



**港龍中國地產**  
GANGLONG CHINA PROPERTY

# 港龍中國地產集團有限公司

## Ganglong China Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 6968

# 全球發售

獨家保薦人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席牽頭經辦人



# 重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



**港龍中國地產**  
GANGLONG CHINA PROPERTY

## Ganglong China Property Group Limited 港龍中國地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 全球發售

- 全球發售的發售股份數目：400,000,000股股份(視乎超額配股權獲行使與否而定)
- 香港發售股份數目：40,000,000股股份(可予調整)
- 國際發售股份數目：360,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權獲行使與否而定)
- 發售價(可根據發售價下調機制予以調整)：不超過每股發售股份4.10港元及預期不低於每股發售股份3.60港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款於最終定價後可予退還)(倘按發售價下調機制將指示性發售價範圍下限下調10%，發售價將為每股發售股份3.24港元)
- 面值：每股股份0.01港元
- 股份代號：6968

### 獨家保薦人



聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席牽頭經辦人



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

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

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不得於美國境內或向美籍人士或以其名義或為其利益提呈發售或出售，惟發售股份可依據S規例在美國境外提呈發售或出售。

發售價預期將由聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日協商釐定。定價日預期為2020年7月3日(星期五)或前後，且無論如何不遲於2020年7月13日(星期一)，或雙方協定的其他日期。除非另有公告，發售價將不低於每股發售股份4.10港元，目前預期將不低於每股發售股份3.60港元。倘聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何原因未能於2020年7月13日(星期一)或協定的其他日期前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行，並將告失效。

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

聯席全球協調人可在獲得本公司同意的情況下於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前的任何時間，調減全球發售下提呈的發售股份數目及/或調低本招股章程所述的指示性發售價範圍。在此情況下，本公司將不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gchina.group刊登指示性發售價範圍及/或發售股份數目下調的通告。本公司將稍後於切實可行的情況下盡快公佈安排詳情。詳情請參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節。

若於上市日期上午八時正之前發生若干事宜，聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)有權終止香港包銷商根據香港包銷協議須履行的責任。務請閣下參閱「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。

2020年6月29日

## 預期時間表 (1)

以下香港公開發售預期時間表如有任何變動，本公司將於香港在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站 [www.glchina.group](http://www.glchina.group) 刊發公告。

- 香港公開發售開始以及  
**白色及黃色** 申請表格開始可供索取 ..... 2020年6月29日(星期一)  
上午九時正起
- 透過下列其中一種方式以**網上白表**服務  
完成電子認購申請的截止時間<sup>(2)</sup>
- (1) 指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)  
(2) **IPO App** (可於 App Store 或 Google Play  
搜尋「IPO App」下載) 或於  
[www.hkeipo.hk/IPOApp](http://www.hkeipo.hk/IPOApp) 或  
[www.tricorglobal.com/IPOApp](http://www.tricorglobal.com/IPOApp) 下載 ..... 2020年7月3日(星期五)  
上午十一時三十分
- 開始辦理申請登記<sup>(3)</sup> ..... 2020年7月3日(星期五)  
上午十一時四十五分
- 遞交**白色及黃色** 申請表格的截止時間 ..... 2020年7月3日(星期五)  
中午十二時正
- 向香港結算發出電子認購指示的截止時間<sup>(4)</sup> ..... 2020年7月3日(星期五)  
中午十二時正
- 透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬  
完成**網上白表** 申請付款的截止時間 ..... 2020年7月3日(星期五)  
中午十二時正
- 截止辦理申請登記 ..... 2020年7月3日(星期五)  
中午十二時正
- 預期定價日<sup>(5)</sup> ..... 2020年7月3日(星期五)
- (如適用)於香港聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及  
本公司網站 [www.glchina.group](http://www.glchina.group) 公佈發售價按  
發售價下調機制(請參閱「全球發售的架構  
一定價及分配」一段)作出下調後低於  
指示性發售價範圍下限<sup>(6)</sup> ..... 2020年7月14日(星期二)或之前  
(另行刊發公告)
- (1) 在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)  
以及本公司網站 [www.glchina.group](http://www.glchina.group) <sup>(9)</sup> 刊登有關
- 發售價；
  - 香港公開發售的申請水平；
  - 國際發售的認購踴躍程度；及
  - 香港發售股份分配基準的
- 公告 ..... 2020年7月14日(星期二)或之前
- (2) 透過多種途徑公佈香港公開發售的分配結果  
(及成功申請人的身份證明文件編號，如適用)  
(包括聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) <sup>(8)</sup>  
以及本公司網站 [www.glchina.group](http://www.glchina.group) <sup>(9)</sup>)  
(載於「如何申請香港發售股份—11.公佈結果」) ..... 2020年7月14日(星期二)起
- (3) 將在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及  
本公司網站 [www.glchina.group](http://www.glchina.group) <sup>(9)</sup> 刊登  
載有上文第(1)及(2)項的香港公開發售完整公告 ..... 2020年7月14日(星期二)起

## 預期時間表 (1)

可於 [www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result) (或 [www.hkeipo.hk/IPOresult](http://www.hkeipo.hk/IPOresult))

或 **IPO App** 的「分配結果」利用「按身份證號碼／

商業登記號碼搜索」功能查閱

香港公開發售的分配結果..... 2020年7月14日(星期二)

寄發根據香港公開發售

全部或部分獲接納申請的股票<sup>(7)</sup>..... 2020年7月14日(星期二)或之前

寄發全部或部分不獲接納申請的**網上白表**

電子自動退款指示／退款支票<sup>(10)</sup>..... 2020年7月14日(星期二)或之前

預期股份於聯交所開始買賣..... 2020年7月15日(星期三)

上午九時正

申請款項(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代表本公司持有,退款款項(如有)將於2020年7月14日(星期二)不計利息退還予申請人。投資者務請注意,預期股份將於2020年7月15日(星期三)在聯交所開始買賣。

- (1) 除另有指明外,所有時間均指香港本地時間。
- (2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後,閣下不得透過指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 或 **IPO App** 或利用**網上白表服務**遞交申請。倘閣下已於遞交申請截止日期上午十一時三十分之前遞交申請並已從指定網站取得付款參考編號,則閣下將獲准於遞交申請截止日期當日中午十二時正(即截止辦理申請登記的時間)前繼續辦理申請手續(繳清申請股款)。
- (3) 倘香港於2020年7月3日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或八號或以上熱帶氣旋警告信號及／或極端情況,則當日不會開始及截止辦理申請登記。有關進一步詳情,請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份-10.惡劣天氣對開始申請登記的影響」一節。倘未能於2020年7月3日(星期五)開始及截止辦理申請登記,本節所述日期或會受到影響。本公司將於上述情況下刊登報章公佈。
- (4) 向香港結算發出電子認購指示而申請香港發售股份的申請人,應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份-6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (5) 預期定價日將為2020年7月3日(星期五)或前後,但無論如何不遲於2020年7月13日(星期一)或雙方協定的其他日期。倘聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何原因未能於2020年7月13日(星期一)或雙方協定的其他日期之前協定發售價,則全球發售將不會進行,並將告失效。
- (6) 待於定價日後惟於分配結果公告前在切實可行的情況下盡快公佈。
- (7) 股票預期將於2020年7月14日(星期二)發行,但僅在全球發售已在各方面均成為無條件,且並無根據包銷協議條款終止包銷協議的情況下,方會於2020年7月15日(星期三)上午八時正生效。投資者如在收到股票前或於股票成為有效前基於公開分配詳情買賣股份,須自行承擔風險。
- (8) 公告可於聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 「主板-配發結果」頁面及本公司網站 [www.glchina.group](http://www.glchina.group) 查閱。
- (9) 該等網站或網站所載任何資料概不構成本招股章程一部分。
- (10) 倘最終發售價低於申請時應付的發售價,則會就全部獲接納的申請及全部或部分不獲接納的申請發出電子自動退款指示／退款支票。閣下提供的香港身份證號碼／護照號碼(或倘屬聯名申請,則名列首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼)其中一部分或會列印於退款支票(如有)上。該等資料亦會轉交第三方以安排退款。閣下兌現退款支票前,銀行可能會要求核實閣下的

---

## 預期時間表 (1)

---

香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼不準確，或會導致閣下的退款支票延遲兌現甚至無法兌現。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的所有資料的申請人，可於2020年7月14日(星期二)或本公司通知寄發股票及退款支票的日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記處領取股票及／或退款支票(如適用)。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親身領取的公司申請人必須由授權代表攜同蓋有公司印章的公司授權書領取。個人及授權代表(視乎情況而定)於領取時，均必須出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。倘申請人符合資格親身領取，但並未於2020年7月14日(星期二)下午一時正前領取股票及／或退款支票(如適用)，則股票及／或退款支票(如適用)將於寄發日期下午以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

倘申請人透過**網上白表**服務提出申請並以單一銀行賬戶支付申請股款，則電子自動退款指示(如有)將發送至其申請付款銀行賬戶。倘申請人透過**網上白表**服務提出申請並以多個銀行賬戶支付申請股款，則退款支票將以普通郵遞方式寄往申請人向指定**網上白表**服務供應商發出的申請指示所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的所有資料的申請人，可於2020年7月14日(星期二)或本公司通知寄發退款支票的日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記處領取退款支票(如適用)。領取退款支票(如適用)的程序與**白色**申請表格的申請人相同。使用**黃色**申請表格的成功申請人的股票將存入中央結算系統，以寄存於申請人的投資者戶口持有人股份戶口或申請人的指定中央結算系統參與者股份戶口。詳細安排載列於本招股章程「如何申請香港發售股份-14.發送／領取股票及退還股款」一節。

倘申請人申請1,000,000股以下香港發售股份，則彼等的股票及／或退款支票(如適用)將於寄發日期下午以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

上述預期時間表僅為概要。閣下應細閱「包銷」、「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節，以了解有關全球發售的架構、香港發售股份的申請程序及預期時間表的詳情(包括條件、惡劣天氣的影響及寄發退款支票及股票)。



# 目 錄

## 致有意投資者的重要通知

本招股章程由我們僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，並不構成提呈出售或招攬購買根據香港公開發售本招股章程提呈發售香港發售股份以外任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下作出的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售香港發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程以公開發售及提呈發售及出售香港發售股份均受限制，且除非該等司法權區之適用證券法例允許，並向有關證券監管機構登記或獲有關證券監管機構授權或豁免，否則不得進行上述事宜。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。香港公開發售僅根據本招股章程所載資料及所作陳述而進行。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者有別的資料。閣下不得將並非載於本招股章程及申請表格的任何資料或並非於本招股章程及申請表格作出的任何陳述視為已獲有關人士授權而加以依賴。本公司網站(網址為[www.glchina.group](http://www.glchina.group))所載資料並不構成本招股章程一部分。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	20
技術詞彙.....	39
前瞻性陳述.....	41
風險因素.....	42
有關本招股章程及全球發售的資料.....	75
董事及參與全球發售的各方.....	79
公司資料.....	84
行業概覽.....	86
監管概覽.....	104
歷史、重組及集團架構.....	121
業務.....	136
與控股股東的關係及不競爭承諾.....	275
董事、高級管理層及僱員.....	282
主要股東.....	294
股本.....	296
基石投資者.....	299

---

# 目 錄

---

	頁次
財務資料.....	303
未來計劃及所得款項用途.....	351
包銷.....	355
全球發售的架構.....	365
如何申請香港發售股份.....	375
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 — 本公司章程細則及開曼群島《公司法》概要.....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料.....	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	VI-1

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於僅為概要，故並無載列所有可能對閣下而言屬重要的資料。閣下於決定投資發售股份前，應閱讀整份招股章程。任何投資均涉及風險。投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前，應細閱該節。本節所用詞彙之定義，載於本招股章程「釋義」及「技術詞彙」章節。

### 概覽

我們是一家位於長江三角洲地區的知名房地產開發商，專注開發及銷售主要作住宅用途並附帶相關配套設施的物業，包括商業單元、停車場及配套區域。總部位於上海，我們已成為活躍在長江三角洲地區(中國經濟最繁榮、最具活力的地區之一)的房地產開發商，並在該地區實現戰略性地區覆蓋，根據行業報告，該地區的經濟預期持續健康成長。

我們於2007年在常州成立，自此我們的業務已擴展至長江三角洲地區週邊城市，包括江蘇省常熟、鹽城及南通以及浙江省杭州、嘉興、湖州及紹興等城市。憑藉我們在房地產開發領域的品牌、經驗及執行能力，我們於2018年進軍一線城市上海以及河南省和貴州省內多座主要城市。根據行業報告，按2019年已售的合約建築面積計，我們於中國住宅物業市場的物業開發商中排行第83名。

秉承「用心創新、以誠築城」的核心價值觀，我們認為持之以恆的創新、各產品系列的優良質素及信譽已為我們在市場贏得良好的口碑。我們於2015年至2018年期間獲得「守合同重信用企業」稱號、於2018年獲「常州市2018年第一次建築市場綜合大檢查綜合先進獎」、於2019年獲「2018年度常州明星企業」稱號及於2020年獲「2019年度常州五星級明星企業」稱號。

於往績記錄期間，我們的收益來自四個城市的九個開發項目的物業開發及銷售。截至2019年12月31日止三個年度，我們的物業開發及銷售收益分別為人民幣433.9百萬元、人民幣1,659.6百萬元及人民幣1,978.0百萬元，複合年增長率為113.5%；我們的淨利潤分別為人民幣32.8百萬元、人民幣332.0百萬元及人民幣470.1百萬元，複合年增長率為278.6%。

我們擬繼續採取多元化土地收購策略，豐富及充分利用土地儲備，支持業務增長。於往績記錄期間及直至估值日期，我們於22個城市擁有64個開發項目的多元化項目組合(由附屬公司、合營企業及聯營公司開發)。截至估值日期，我們21個城市的53個開發項目(由附屬公司、合營企業及聯營公司開發)的總土地儲備為5,444,423平方米，包括(i)可銷售及可出租建築面積為260,806平方米的已竣工物業；(ii)總建築面積為4,751,721平方米的開發中物業；及(iii)總建築面積為431,896平方米的特作未來開發物業。我們認為，多元化的土地收購策略將令我們強化深耕長江三角洲地區及戰略性拓展至該區域以外的其他新市場的業務策略，增加戰略要地的土地儲備。

### 我們的業務模式

我們的業務營運專注於在中國開發及銷售物業，該等物業一般位於長江三角洲地區的二線及三線城市，連接高鐵站。我們旨在(i)專注於長江三角洲地區，並策略性地擴展至該地區以外的其他新市場，如安徽省、山東省及四川省以及重慶市；及(ii)繼續採取多元化土地收購策略，以豐富我們的土地儲備。為促進我們的業務擴展、分散業務風險及保持靈活性，除透過我們的全資附屬公司開發我們的物業項目外，自2015年起，我們一直透過聯合開發項目與擁有開發項目資源及/或當地專業知識的第三方業務夥伴(包括我們的非全資附屬公司、合營企業及聯營公司)合作。

我們與項目公司的第三方業務夥伴的參與程度及合作程度乃按個別情況釐定。該等業務夥伴包括不同規模的物業發展商，包括(i)大型及知名的物業發展商以及小型及本地的物業發展商；(ii)於證券交易所上市及非上市的物業發展商；(iii)地域覆蓋不同的物業發展商，包括於中國各



---

## 概 要

---

地營運的物業發展商以及專注於主要城市及省級地區營運的物業發展商。在各項目公司中，我們與第三方業務夥伴的合作安排通常訂明我們在項目公司日常管理中的角色、項目公司的主要責任方、我們提供管理及諮詢服務的範圍以及我們的損益分攤安排。

董事相信，該等合作安排一般對我們及第三方業務夥伴互惠互利，尤其是：

- 透過與第三方業務夥伴的合作，我們能夠利用第三方業務夥伴的地方網絡、市場情報及對地方政府政策及法規的知識，因該等第三方業務夥伴有相對較早進行的項目、更成熟的地方據點、更多城市或省份內的現有項目及更好的地方關係、知識及經驗；例如，當我們於2017年首次將江蘇省以外地區擴展至浙江省湖州市時，我們已利用我們的業務夥伴，如融創中國控股有限公司及黑牡丹(集團)股份有限公司，該等公司當時在當地的業務更為成熟。同樣地，我們的第三方業務夥伴能夠在江蘇(我們在當地擁有相對較成熟的業務據點)的項目的類似方面利用我們的優勢、在該城市或省份擁有更多現有項目及更好的當地關係、知識及經驗；例如，碧桂園於2016年透過與我們共同開發的項目，開始其在常熟的第二個項目。有關進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—我們的業務發展」；
- 我們的第三方業務夥伴將為我們的聯合開發項目注資，其將(i)減輕我們土地競標的現金流量壓力；(ii)降低我們應佔物業開發項目的資本投資及開發成本；及(iii)讓我們參與更多物業開發項目及實現風險分散。同樣地，我們亦將為該等項目出資，並相信我們的第三方業務夥伴將從合作中獲得類似利益；及
- 董事認為，該等合作使本集團及第三方業務夥伴能夠(i)分享有關土地收購及相關開發項目活動的資本承擔；及(ii)實施多元化的土地收購策略，據此，我們及我們的業務夥伴可參與更多不同地區的項目，從而提升我們及彼等各自的市場曝光及地位，並實現風險分散。

據戴德梁行所告知，該等合作符合近年來的行業趨勢，即若干中國主要物業發展商近期一直與若干第三方開發商(如我們)合作，而非僅獨自開發項目，並繼續將其業務夥伴名單多元化。於往績記錄期間，為發展聯合開發項目，我們分別與27名、35名及45名第三方業務夥伴合作。我們與往績記錄期間各年的最大第三方業務夥伴(「**最大業務夥伴**」)就17個、18個及18個物業開發項目進行合作，分別佔我們物業開發項目總數的約52%、38%及29%。我們與往績記錄期間各年的三大第三方業務夥伴(「**三大業務夥伴**」)就合共18個、21個及29個物業開發項目進行合作，分別佔我們物業開發項目總數約55%、44%及47%。因此，董事認為，於往績記錄期間及之後，本集團並無依賴與任何三大業務夥伴的該等合作安排，理由如下：

- 基於上述原因，本集團與三大業務夥伴各自訂立的合作安排一般為互惠互利，與其他第三方業務夥伴相同；
- 與三大業務夥伴的合作安排條款一般由雙方磋商釐定；及
- 於往績記錄期間，我們的第三方業務數目穩步增加，而我們與最大業務夥伴的項目比例穩步下降；因此，我們擁有相對多元化的第三方業務夥伴基礎，與彼等合作日後的聯合開發項目。

董事認為，基於以下原因，我們與三大業務夥伴終止合作安排的風險甚微：

- 於往績記錄期間及直至最後實際可行日期：
  - (i) 我們與三大業務夥伴維持良好關係；
  - (ii) 我們與彼等任何一方的合作安排並無終止；
  - (iii) 本集團與彼等之間概無重大糾紛；及
- 截至最後實際可行日期，與三大業務夥伴的大部分物業開發項目已開始預售及建設。

## 概 要

在我們的49個聯合開發項目中，20個由我們的非全資附屬公司開發、九個由我們的合營企業開發及七個由我們的聯營公司開發的項目，截至往績記錄期間末均有累計虧損。除一個已悉數出售及交付且本公司擁有人應佔累計虧損約為人民幣60,500元的項目外，該等其他聯合開發項目錄得累計虧損乃主要由於該等項目仍處於發展階段且截至往績記錄期間結束時尚未產生任何收益。

截至估值日期，我們的所有聯合開發項目均位於江蘇省及浙江省，惟由我們的非全資附屬公司開發的河南省雍河尚院及上海山水拾間除外。進一步詳情請參閱「業務－我們的房地產開發項目－A.附屬公司所開發房地產項目－28.雍河尚院」及「業務－我們的房地產開發項目－A.附屬公司所開發房地產項目－29.山水拾間」。

更多詳情請參閱本招股章程「業務－業務模式以及與第三方業務夥伴的合作」。

我們通過一套成熟精簡化程序管理我們的物業開發項目，該流程的主要階段一般分為(i)識別機會；(ii)收購土地；(iii)規劃及設計；(iv)採購、建設、監察及控制；(v)銷售及營銷；及(vi)驗收、交付及售後服務。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務－項目管理及運營－項目開發及銷售流程」。我們亦採納多元化土地收購策略，包括(i)在一級市場透過在公開招標、拍賣或掛牌出讓程序中投標；及(ii)收購持有土地使用權的公司的股權或投資於該等公司。更多詳情請參閱本招股章程「業務－我們的優勢」。

我們通常向合資格第三方建築公司外包各項目的建築工程。我們認為，此舉能讓我們更好專注房地產開發商的本職業務。考慮到中國房地產行業競爭激烈及多變的性質，我們亦須持續關注瞬息萬變的市況，並於適當時候調整項目售價。

### 我們的土地儲備

土地儲備指(i)已竣工物業的可供出售總建築面積或可出租總建築面積(亦包括已預售但尚未交付的已竣工建築面積)；(ii)開發中物業的總規劃建築面積；及(iii)持作未來開發物業的估計總建築面積之和。我們應佔的土地儲備總數指歸屬於我們並由附屬公司所開發項目的土地儲備總數以及合營企業及聯營公司所開發項目的土地儲備之和。

下表載列截至估值日期按省份劃分歸屬於本集團土地儲備總數的建築面積明細：

按省份劃分的已開發物業項目 <sup>(2)</sup>	項目數量	已竣工			開發中	未來開發	歸屬於本集團的土地儲備總數 <sup>(1)</sup>	估歸屬於本集團的土地儲備總數的百分比
		可供出售的已竣工建築面積	已預售但未交付的已竣工建築面積	可供出租的已竣工建築面積	開發中的建築面積	未來開發規劃建築面積		
		(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	
江蘇省	42	72,401	173,656	12,500	3,218,159	431,896	3,908,612	71.8%
浙江省	8	1,400	849	-	1,122,233	-	1,124,482	20.7%
河南省	1	-	-	-	192,223	-	192,223	3.5%
貴州省	1	-	-	-	141,012	-	141,012	2.6%
上海市	1	-	-	-	78,094	-	78,094	1.4%
<b>總數</b>	<b>53</b>	<b>73,801</b>	<b>174,505</b>	<b>12,500</b>	<b>4,751,721</b>	<b>431,896</b>	<b>5,444,423</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 土地儲備總數等於(i)已竣工物業的可供出售建築面積，已預售但未交付建築面積及可供出租建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積；及(iii)持作未來開發物業的總建築面積的總和。
- (2) 就我們的全資及非全資附屬公司開發的項目而言，其各自的項目將佔總建築面積的100%，由於相關項目由本集團管理，故該等項目於本集團的財務報表綜合入賬。就我們的合營企業或聯營公司持有的項目而言，建築面積按我們於相關項目的股權作出調整。

## 概 要

下表載列截至估值日期按物業類型計，本集團應佔土地儲備總數明細。

	可供出售/ 出租的已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	開發中的 規劃建築 面積	未來開發 的估計建築 面積	歸屬於 本集團的 土地儲備 總數 <sup>(2)</sup>	估歸屬於 本集團的 土地儲備 總數的百分比
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	
<b>全資附屬公司開發的物業項目<sup>(3)</sup></b>					
住宅 .....	75,931	428,090	191,466	695,487	12.8%
零售 .....	28,337	3,326	3,528	35,191	0.6%
配套地區及其他 .....	-	58,582	42,973	101,555	1.9%
停車場 .....	45,603	70,089	47,662	163,354	3.0%
<b>應佔總數 .....</b>	<b>149,871</b>	<b>560,087</b>	<b>285,629</b>	<b>995,587</b>	<b>18.3%</b>
<b>非全資附屬公司開發的物業項目<sup>(3)</sup></b>					
住宅 .....	-	2,423,817	108,315	2,532,132	46.6%
零售 .....	-	47,709	2,540	50,249	0.9%
配套地區及其他 .....	-	481,825	35,412	517,237	9.5%
停車場 .....	-	535,466	-	535,466	9.8%
<b>應佔總數 .....</b>	<b>-</b>	<b>3,488,817</b>	<b>146,267</b>	<b>3,635,084</b>	<b>66.8%</b>
<b>合營企業及聯營公司開發的 物業項目<sup>(3)</sup></b>					
住宅 .....	87,676	464,283	-	551,959	10.1%
零售 .....	919	7,510	-	8,429	0.2%
配套地區及其他 .....	-	153,163	-	153,163	2.8%
停車場 .....	22,340	77,861	-	100,201	1.8%
<b>應佔總數 .....</b>	<b>110,935</b>	<b>702,817</b>	<b>-</b>	<b>813,752</b>	<b>14.9%</b>
<b>總計 .....</b>	<b>260,806</b>	<b>4,751,721</b>	<b>431,896</b>	<b>5,444,423</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 包括已竣工項目的可供出售但未出售建築面積、已預售但未交付建築面積及可供出租建築面積。
- (2) 土地儲備總數等於(i)已竣工物業的可供出售已竣工建築面積及可出租總建築面積；(ii)開發中物業的總規劃建築面積；及(iii)持作未來開發物業的估計建築面積的總和。
- (3) 就全資及非全資附屬公司開發的項目而言，其各自的項目將佔總建築面積的100%，由於相關項目由本集團附屬公司管理，而該等全資及非全資附屬公司於本集團的財務報表綜合入賬。關於合營企業或聯營公司持有的項目，建築面積按照我們在各項目中的股權進行調整。

我們的物業估值師已基於以下假設對物業進行估值：項目開發已自有關政府部門取得所有同意、批文及許可，並無繁苛的條件或延誤；物業設計及建設符合地方規劃法規，並已獲有關政府批准。除另有說明外，假定物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。有關估值時作出的假設詳情，請參閱本招股章程附錄三。

物業估值師於制定相關物業估值時採用以下方法：

- (i) 對於持作在中國出售的物業，物業估值師主要採用市場比較法，經參照相關市場可得的可資比較銷售憑證後，假設所有物業均按現狀出售，惟須作出適當調整，包括但不限於位置、交通便利度、規模及其他有關因素；
- (ii) 對於在中國的開發中物業，物業估值師採用市場比較法，參照在相關市場可得的可資比較銷售交易，並計及已產生的建造成本及完成開發項目將產生的成本；

---

## 概 要

---

- (iii) 對於持作在中國未來開發的物業，物業估值師採用市場比較法，經參考相關市場可得的可資比較銷售憑證，或在適當情況下，考慮已產生的建造成本；及
- (iv) 對於持作在中國投資的物業，物業估值師主要採用投資法，將現有租約(如有)的租金收入資本化，並按適當資本化率對物業各組成部分的潛在歸復作出適當撥備。

物業估值師已對我們截至估值日期之物業權益作出估值，認為截至該日上述(i)、(ii)、(iii)及(iv)物業類型的物業權益的總市值分別為人民幣974.3百萬元、人民幣19,346.0百萬元、人民幣957.0百萬元及人民幣170.8百萬元，及截至該日，本集團應佔現況下物業權益的總市值為人民幣21,448.1百萬元。函件全文及物業權益估值的披露概要載於「附錄三—物業估值」。閣下務請注意，物業的評估價值可能有別於其實際可變現價值，並可能產生變動。請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務有關的風險」及「風險因素—與我們的行業有關的風險」。

### 供應商及客戶

於往績記錄期間，我們的五大供應商包括承建商、電力工程供應承包商、地基承建商及裝飾工程承包商。截至2019年12月31日止三個年度，自五大供應商(均為獨立第三方)的採購額(不包括期內的土地買賣)分別佔採購總額的58.8%、30.1%及22.1%，且自單一最大供應商的採購額(不包括土地買賣)分別佔採購總額的25.2%、10.6%及6.6%。截至2019年12月31日，我們於往績記錄期間與五大供應商約擁有七個月至七年不等的業務關係。

我們的客戶為物業的個人及公司買家。截至2019年12月31日止三個年度，自五大客戶的收益分別佔收益總額的5.4%、4.0%及2.5%，自最大客戶的收益分別佔收益總額的1.5%、2.5%及1.3%。

### 來自控股股東及非控股權益的墊款

於往績記錄期間，我們收到來自控股股東及非控股權益的墊款作為我們項目額外的資金來源。截至2019年12月31日止三個年度，與本集團融資活動現金流量有關的本集團控股股東墊款分別為人民幣160.6百萬元、人民幣116.8百萬元及人民幣353.4百萬元。然而，截至2019年12月31日止三個年度，與本集團融資活動現金流量有關的本集團非控股權益墊款分別為零、人民幣2,397.7百萬元及人民幣7,771.2百萬元。

### 營運資金管理

鑑於我們的物業發展項目需要大量初期資金流出，且發展週期及投資回收期長，我們已制定營運資金管理政策，以密切分析、監察及控制各項目的成本及預算，以及制定未來計劃，以於我們的業務過程中改善我們的營運資金。本集團還有進一步計劃，以改善我們未來的營運資金，例如加強營銷力度及進一步加強向客戶收款，根據現金流入制訂開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，並改善向建築承建商及供應商付款的分期付款時間表，以配合我們收取所得款項。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—營運資金管理」。董事認為，根據上述營運資金管理政策，我們將有足夠營運資金支付現有的物業項目的土地收購及開發成本。



## 我們的優勢及策略

我們認為，以下競爭優勢是我們屢創佳績的關鍵，這些優勢令我們從競爭對手中脫穎而出：  
(i) 我們是扎根於中國長江三角洲地區的知名住宅物業開發商；(ii) 我們在我們房地產開發項目所在城市的名聲響亮、品牌強大；(iii) 我們的組織架構行之有效，為我們的房地產開發項目提供完備高效的流程；(iv) 我們的獲地策略多元化；及(v) 我們的高級管理層人員穩定、經驗豐富且銳意進取。

更多詳情請參閱本招股章程「業務—我們的優勢」。

我們的目標是成為中國一流住宅物業開發商。為達致此目標，我們擬實施以下策略：  
(i) 深耕長江三角洲地區，戰略性拓展華中地區等新市場；(ii) 持續採納多元化獲地策略，豐富我們的土地儲備；(iii) 持續改善產品的質量及設計，調整我們的產品定位，以符合不斷變化的市場需求，為客戶創造價值；(iv) 持續提高運營及成本效益；及(v) 透過系統培訓計劃、主動招聘及有競爭力的薪酬方案吸引、挽留並激勵人才。

於往績記錄期間，我們的住宅項目通常位於長江三角洲地區連接高鐵站的二線城市及三線城市。我們旨在策略性地擴充到新市場城市的核心區域，該等區域具有穩健的經濟增長及低城市化率。經計及中國內地不同地區的經濟發展、市場容量、人口增長率及收入水平，我們決定深耕華東地區，立足中國西南地區及華中地區。詳情請參閱本招股章程「業務—我們的策略」。

## 我們的控股股東

緊隨全球發售及資本化發行完成後，且不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，華興、華聯及華隆將分別持有31.5%、24.75%及18.75%的已發行股份。經一致行動確認書確認，華興、華聯、華隆、呂永懷先生、呂永茂先生、呂進亮先生、呂永南先生及呂志聰先生將為一致行動人士(定義見一致行動確認書)，因此，緊隨上市後(不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，彼等將於本公司股東大會上有權行使或控制行使合共75%的投票權。華興、華聯、華隆、呂永懷先生、呂永茂先生、呂進亮先生、呂永南先生及呂志聰先生將根據《上市規則》於上市後被視為一組控股股東。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構—一致行動確認書」及「與控股股東的關係及不競爭承諾」。

## 競爭格局

長江三角洲地區的物業市場分散且競爭激烈。於地區市場的主要競爭對手為大型國有開發商及地方開發商。根據中國房地產指數系統，本集團就銷售區域及銷售額入選2019年中國百強開發商，反映出較過往年度取得顯著增長。本集團主要專注於長江三角洲地區的房地產市場。過去數年來，本集團在該地區已累積本地房地產市場經驗並建立起聲譽，相較其他開發商，我們對該等市場有更深入的了解。更多詳情請參閱「行業概覽—競爭格局」。

## 財務資料概要

以下表格載列截至2019年12月31日止三個年度的財務資料概要，並應與本招股章程附錄一所載會計師報告所載財務資料及其附註一併閱讀。財務資料概要已根據香港財務報告準則編製。編製基準載於本招股章程附錄一會計師報告附註2.1。



## 概 要

### 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益	433,931	1,659,593	1,978,034
銷售成本	(338,928)	(1,148,938)	(1,133,507)
<b>毛利</b>	<b>95,003</b>	<b>510,655</b>	<b>844,527</b>
其他收入	27,367	69,172	77,245
銷售及營銷開支	(18,252)	(60,965)	(212,441)
一般及行政開支	(29,868)	(90,072)	(250,454)
投資物業公允價值收益	19,500	6,700	15,600
<b>經營溢利</b>	<b>93,750</b>	<b>435,490</b>	<b>474,477</b>
融資收入	1,487	2,542	8,607
融資成本	(5,804)	(37,174)	(78,623)
融資成本淨額	(4,317)	(34,632)	(70,016)
應佔合營企業與聯營公司業績	(16,750)	80,093	359,427
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>72,683</b>	<b>480,951</b>	<b>763,888</b>
所得稅開支	(39,852)	(148,993)	(293,824)
<b>年內溢利及全面收益總額</b>	<b>32,831</b>	<b>331,958</b>	<b>470,064</b>
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司擁有人	31,356	354,831	668,041
非控股權益	1,475	(22,873)	(197,977)
	<b>32,831</b>	<b>331,958</b>	<b>470,064</b>

#### 分佔合營企業及聯營公司業績的重要性

於整個往績記錄期間中，分佔我們合營企業及聯營公司的業績對我們的綜合財務狀況日益重要。我們由2017年錄得分佔合營企業及聯營公司虧損轉為2018年及2019年錄得分佔其溢利，主要由於2018年及2019年若干聯合開發項目的物業竣工及交付。倘我們並無於往績記錄期間錄得分佔合營企業及聯營公司業績，我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度的溢利及全面收益總額將分別為人民幣49.6百萬元、人民幣251.9百萬元及人民幣110.6百萬元。

#### 綜合全面收益表的部分項目

##### 已交付建築面積及平均售價

下表載列所示年份已交付建築面積及平均售價。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
已交付總建築面積(平方米)	77,452.74	227,582.28	250,586.32
每方米平均售價(人民幣)	5,603	7,292	7,894

我們於往績記錄期間交付的建築面積大幅增加，主要反映於截至2018年及2019年12月31日止各財政年度交付我們四個及三個物業項目的物業。於往績記錄期間，我們已售物業的平均售價亦有所增加，主要由於(i)中國商品住宅物業的平均售價整體增加；(ii)我們於2018年交付的三個主要收益貢獻項目位於常州及常熟，而我們於2017年的主要收益貢獻項目位於鹽城，與位於鹽城的項目相比，常州及常熟的商品住宅物業的平均售價一般較高；及(iii)我們於2019年產生收益的主要項目以相對較高的平均售價出售，原因是該等項目由聯排別墅組成，其中部分項目已以精裝交付。

##### 來自客戶合約的收益

於往績記錄期間，我們的收益來自物業銷售，主要受有關期間的已交付物業建築面積及平均售價影響。下表載列所示年份按物業類型劃分的銷售物業收益。

## 概 要

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅	311,426	71.8	1,527,221	92.0	1,876,723	94.9
零售及商業 <sup>(1)</sup>	102,344	23.6	124,758	7.5	6,933	0.3
停車場及車庫/儲存設施	20,161	4.6	7,614	0.5	94,378	4.8
<b>總計</b>	<b>433,931</b>	<b>100.0</b>	<b>1,659,593</b>	<b>100.0</b>	<b>1,978,034</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 除港龍尚層為主要由辦公單元組成的商業開發物業外，我們的零售及商業物業主要由我們開發的多個住宅物業的配套商業單元組成。

於往績記錄期間，我們的收益大幅增加，主要由於如上文「已交付建築面積及平均售價」所討論，我們交付的建築面積及平均售價總數增加。有關進一步詳情，請分別參閱「財務資料—管理層經營業績討論及分析—截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較—收益」及「截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較—收益」。

### 住宅物業

下表載列所示年份按項目劃分的住宅物業銷售產生的收益、已交付建築面積及住宅物業平均售價。

	省份	城市	截至12月31日止年度								
			2017年			2018年			2019年		
			收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價	收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價	收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣	人民幣千元	平方米	人民幣	人民幣千元	平方米	人民幣		
華僑城	江蘇	鹽城	309,341	59,298.71	5,217	-	-	-	5,543	608.67	9,107
華僑新城	江蘇	鹽城	-	-	-	188,542	18,583.54	10,146	691,274	69,119.46	10,001
新港城	江蘇	常州	1,399	205.59	6,803	559,793	90,459.19	6,188	4,333	611.27	7,089
香江華庭	江蘇	常熟	686	103.62	6,618	452,182	63,520.70	7,119	-	-	-
香誦華庭	江蘇	常熟	-	-	-	326,704	44,674.98	7,313	267,109	26,885.79	9,935
景山秀水	江蘇	連雲港	-	-	-	-	-	-	908,464	99,042.92	9,172
<b>總計</b>			<b>311,426</b>	<b>59,607.92</b>	<b>5,225</b>	<b>1,527,221</b>	<b>217,238.41</b>	<b>7,030</b>	<b>1,876,723</b>	<b>196,268.11</b>	<b>9,562</b>

於往績記錄期間，住宅物業銷售是我們的主要收益來源，截至2019年12月31日止三個年度，分別佔收益總額71.8%、92.0%及94.9%。

### 零售及商業物業

下表載列所示年份按項目劃分的零售及商業物業銷售收益、零售及商業物業的已交付建築面積及平均售價。

	省份	城市	截至12月31日止年度								
			2017年			2018年			2019年		
			收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價	收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價	收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣	人民幣千元	平方米	人民幣	人民幣千元	平方米	人民幣		
港龍尚層	江蘇	常州	5,289	893.38	5,921	11,237	2,062.51	5,448	1,051	304.10	3,456
港龍紫荊城	江蘇	常州	8,525	857.29	9,944	-	-	-	2,874	221.14	12,996
華僑城	江蘇	鹽城	87,768	5,141.08	17,072	54,481	2,929.83	18,595	3,008	332.46	9,048
華僑新城	江蘇	鹽城	-	-	-	59,040	2,485.07	23,758	-	-	-
新港城	江蘇	常州	762	130.36	5,845	-	-	-	-	-	-
<b>總計</b>			<b>102,344</b>	<b>7,022.11</b>	<b>14,575</b>	<b>124,758</b>	<b>7,477.41</b>	<b>16,685</b>	<b>6,933</b>	<b>857.70</b>	<b>8,083</b>

## 概 要

截至2019年12月31日止三個年度，零售及商業物業銷售分別佔收益總額23.6%、7.5%及0.3%。於往績記錄期間，除港龍尚層為主要由辦公單元組成的商業開發物業外，我們售出的其他零售及商業物業主要為我們開發的多個住宅物業的配套商業單元。

### 停車場及車庫／儲存設施

為增加我們物業項目的吸引力，於往績記錄期間，我們亦出售停車場及車庫／儲存設施補充住宅物業的銷售。截至2019年12月31日止三個年度，我們的停車場及車庫／儲存設施的銷售額總計分別佔我們總收益的4.6%、0.5%及4.8%。

### 已交付物業項目數目

於往績記錄期間，我們分別從交付六個、七個及八個物業項目中獲取收益，該等項目均由我們的全資附屬公司開發。

### 銷售成本

銷售成本指物業銷售直接產生的成本，包括建築成本、土地成本及資本化利息。截至2019年12月31日止三個年度，我們的銷售成本分別為人民幣338.9百萬元、人民幣1,148.9百萬元及人民幣1,133.5百萬元。

下表載列所示年份我們的銷售成本及所佔銷售成本總額百分比的明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建築成本	258,589	76.3	912,960	79.5	810,180	71.5
土地成本	80,179	23.7	235,978	20.5	313,378	27.6
資本化利息 <sup>(附註)</sup>	160	-	-	-	9,949	0.9
<b>總計</b>	<b>338,928</b>	<b>100.0</b>	<b>1,148,938</b>	<b>100.0</b>	<b>1,133,507</b>	<b>100.0</b>

附註：我們將部分融資成本資本化，惟以該等成本直接歸屬於特定項目的建設為限。我們於往績記錄期間的銷售成本中資本化的融資成本有限，因為於該期間我們主要產生收益項目的開發主要由不計息的財務資源（如預售所得款項及控股股東墊款）撥付，且僅有限度使用計息銀行及其他借款。有關進一步詳情，請參閱「財務資料—綜合全面收益表若干主要組成部分的說明—銷售成本—資本化利息」。

下表載列所示年份我們已售物業成本相關的若干數據。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
每平方米銷售平均成本(人民幣)	4,376	5,049	4,523
平均成本佔平均售價百分比	78.1%	69.2%	57.3%
每平方米銷售平均土地成本(人民幣)	1,035	1,037	1,251
平均土地成本佔平均售價百分比	18.5%	14.2%	15.8%

## 概 要

### 毛利及毛利率

截至2019年12月31日止三個年度，我們的毛利分別為人民幣95.0百萬元、人民幣510.7百萬元及人民幣844.5百萬元。截至2019年12月31日止三個年度，我們的毛利率分別為21.9%、30.8%及42.7%。

下表載列所示年份按物業類型劃分的物業銷售的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅 .....	56,357	18.1	438,737	28.7	787,597	42.0
零售及商業 <sup>(1)</sup> .....	32,428	31.7	70,199	56.3	464	6.7
停車場及車庫/儲存設施 .....	6,218	30.8	1,719	22.6	56,466	59.8
<b>總計 .....</b>	<b>95,003</b>	<b>21.9</b>	<b>510,655</b>	<b>30.8</b>	<b>844,527</b>	<b>42.7</b>

附註：

- (1) 除港龍尚層為主要由辦公單元組成的商業開發物業外，我們的零售及商業物業主要由我們開發的多個住宅物業的配套商業單元組成。

我們的毛利率於往績記錄期間上升，主要由於(i)如本節「綜合全面收益表的部分項目—已交付建築面積及平均售價」所討論，我們於往績記錄期間各財政年度交付的物業的平均售價增加；(ii)我們於往績記錄期間交付的物業的土地成本相對較低，原因為該等物業乃於2016年中國平均土地成本價格上漲前數年收購的土地上開發；及(iii)截至2019年12月31日止財政年度，我們於兩個產生收益的主要項目交付的物業具有相對較高的利潤率，原因是該等物業包括聯排別墅，其中部分物業以精裝交付。有關進一步詳情，請參閱「財務資料—綜合全面收益表若干主要組成部分的說明—毛利及毛利率」。

### 其他收入

我們的其他收入於往績記錄期間大幅增加，主要由於(i)確認我們於2018年透過若干合營企業及聯營公司開發的物業開發項目提供的管理及諮詢服務收入；及(ii)聯營公司、合營企業及其他第三方的利息收入增加，主要由於自2017年7月起視為預付予一名獨立第三方的利息收入增加並於2018年全年錄得利息收入。有關該等已視作墊款的進一步詳情，請參閱「業務—業務模式以及與第三方業務夥伴的合作—與若干第三方業務夥伴合作的終止」。

### 一般及行政開支

一般及行政開支主要包括(其中包括)行政人員的僱員福利開支、娛樂及會議開支、管理及諮詢服務費及其他。我們的一般及行政開支於往績記錄期間大幅增加，主要由於(i)為應對業務擴張，每月平均行政人員人數於2018年及2019年增加，導致行政人員的僱員福利開支增加；及(ii)於2018年及2019年確認上市開支。此外，我們就主要由非控股股東向我們非全資附屬公司就(其中包括)策略發展及項目提供的管理服務產生管理及諮詢服務費用人民幣35.1百萬元。有關進一步詳情，請參閱「財務資料—綜合全面收益表若干主要組成部分的說明—一般及行政開支」。

### 融資成本

截至2019年12月31日止三個年度，我們分別錄得融資成本人民幣5.8百萬元、人民幣37.2百萬元及人民幣78.6百萬元。融資成本預期將由2019年借款增加而大幅上升。

## 概 要

### 應佔合營企業及聯營公司溢利／虧損及相關會計處理

截至2017年12月31日止年度，我們錄得應佔合營企業及聯營公司虧損人民幣16.8百萬元。截至2018年及2019年12月31日止年度，我們分別錄得應佔合營企業及聯營公司溢利人民幣80.1百萬元及人民幣359.4百萬元。我們應佔有關溢利或虧損於綜合全面收益表入賬列作「應佔合營企業與聯營公司業績」。有關我們於附屬公司、合營企業或聯營公司的投資的相關會計處理的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合全面收益表若干主要組成部分的說明—應佔合營企業及聯營公司業績」。

### 溢利及全面收益總額

我們截至2019年12月31日止三個年度的溢利及全面收益總額分別為人民幣32.8百萬元、人民幣332.0百萬元及人民幣470.1百萬元。

我們於往績記錄期間的溢利及全面收益總額增加主要反映(i)我們的收益大幅增長及毛利率改善；(ii)我們分佔合營企業及聯營公司的溢利增加，主要由於我們若干聯合開發項目的物業竣工及交付；及部分被我們的銷售及營銷開支、一般及行政開支以及融資成本大幅增加所抵銷，以應付往績記錄期間營運擴張及開發項目數目增加。有關進一步詳情，請參閱「一綜合全面收益表若干主要組成部分的說明—銷售及營銷開支」及「一一般及行政開支」以及「一融資成本淨額」及「一分佔合營企業及聯營公司業績」。加上上述收益大幅增加，我們的溢利及全面收益總額於往績記錄期間錄得大幅增長。

### 我們與第三方商業夥伴合作對財務表現的影響

於往績記錄期間，我們透過我們的非全資附屬公司或透過我們的合營企業及聯營公司與第三方業務夥伴共同開發物業項目。由於往績記錄期間與第三方業務夥伴共同開發的項目數目增加，我們於綜合財務報表錄得(i)分佔合營企業及聯營公司業績增加；(ii)應付非控股股東及合營企業及聯營公司款項的融資成本增加；(iii)向合營企業及聯營公司提供管理及諮詢服務的管理及諮詢服務收入增加；(iv)就向我們的非全資附屬公司提供管理及諮詢服務而向若干非控股股東支付的管理及諮詢服務費增加；及(v)我們的非全資附屬公司開發的若干聯合開發項目產生的若干營銷及廣告開支增加，其個別或共同對我們的整體財務表現產生影響。

### 非香港財務報告準則的計量

為補充我們按照香港財務報告準則所呈列的綜合財務報表，我們亦呈列經調整純利，作為非香港財務報告準則的計量。

我們呈列該等額外的財務計量，乃因該等資料獲我們的管理層採用來評估我們的財務表現，其方法是消除對於評估我們業務實際表現被視為不具指標性的上市開支的影響。我們相信，該等非香港財務報告準則計量為投資者及其他人士提供額外資料，使彼等能夠以如同我們管理層以相同的方式理解及評估我們的綜合經營業績，並比較不同會計期間的財務業績，及與業內公司比較。

下表載列我們於所示年度的經調整純利：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內溢利.....	32,831	331,958	470,064
加：上市開支.....	-	10,718	10,103
年內經調整純利.....	32,831	342,676	480,167



## 概 要

### 綜合財務狀況表的部分項目

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至4月30日
	2017年	2018年	2019年	2020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)
總流動資產.....	4,874,287	8,530,839	21,431,324	26,768,112
總流動負債.....	4,770,236	8,123,491	19,431,818	21,687,979
流動資產淨值.....	104,051	407,348	1,999,506	5,080,133
資產淨值.....	321,383	701,173	1,653,354	2,271,999

截至2020年4月30日，我們的流動資產淨值增加至人民幣5,080.1百萬元，主要由於我們於截至2020年4月30日止四個月取得的非即期銀行及其他借款增加人民幣2,648.2百萬元，主要用於我們的物業開發活動(反映於同期我們的開發中物業增加)。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—流動資金及資金來源—流動資產淨值」。

#### 銀行及其他借款

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的未償還銀行及其他借款分別為人民幣317.5百萬元、人民幣856.1百萬元及人民幣2,853.3百萬元。

#### 合約負債

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣2,526.6百萬元、人民幣3,653.8百萬元及人民幣8,416.2百萬元。我們截至2019年12月31日的合約負債預期將於交付於截至2020年12月31日止年度及其後分別為人民幣3,678.1百萬元及人民幣4,738.1百萬元有關物業時確認為收益。截至最後實際可行日期，我們截至2019年12月31日的合約負債人民幣1,627.1百萬元已隨後確認為收益。

#### 截至2017年1月1日及12月31日的累計虧損

截至2017年1月1日(即往績記錄期開始之日)，本公司擁有人應佔的累計虧損為人民幣35.0百萬元，這主要是由於：(i)截至2017年1月1日，新港城的累計虧損人民幣47.0百萬元，這主要歸因於我們2013年及2014年預售常州住宅物業的市價下跌，導致我們2015年及2016年交付該等發展項目一期的若干物業時產生虧損；及(ii)截至2017年1月1日，港龍紫荊城的累計虧損人民幣6.2百萬元，這主要歸因於所交付物業的平均售價相對較低，以及該項目(位於常州武進區，其鄰近及周邊設施仍在發展中)於預售及推廣期間產生額外的銷售及營銷開支，致使我們的收益未能完全抵銷我們在該發展項目產生的成本及開支；(iii)截至2017年1月1日，香語華庭及景山秀水的累計虧損人民幣6.9百萬元，因為我們於2018年及2019年方開始確認交付該等項目物業的收益。該等項目累計虧損的影響部份已被我們截至2017年1月1日自其他物業開發項目所得的累計收益所抵銷。

截至2017年12月31日，本公司擁有人應佔的累計虧損減少至人民幣25.7百萬元，主要是因為本公司擁有人應佔的溢利及全面收益總額於截至2017年12月31日止年度為人民幣31.4百萬元，並被下列兩者部份抵銷：(i)按照相關中國法規將保留盈利的人民幣15.4百萬元轉移至法定儲備；及(ii)於2017年，向現時組成本集團的公司的當時權益持有人宣派及支付人民幣6.7百萬元股息。

## 概 要

### 綜合現金流量表摘要

下表載列截至所示年度綜合現金流量表摘要。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前的經營溢利.....	51,407	383,121	447,572
營運資金變動 .....	66,796	(850,515)	(6,994,995)
已付所得稅.....	(42,319)	(158,933)	(208,608)
經營活動所得／(所用)現金淨額 .....	75,884	(626,327)	(6,756,031)
投資活動(所用)／所得現金淨額 .....	(1,308,683)	(524,822)	491,445
融資活動所得現金淨額 <sup>(附註)</sup> .....	1,055,508	1,607,698	6,694,050
現金及現金等價物(減少)／增加淨額.....	(177,291)	456,549	429,464
年初現金及現金等價物 .....	343,495	166,204	622,753
年末現金及現金等價物 .....	166,204	622,753	1,052,217

附註：其包括截至2019年12月31日止三個年度的已付利息金額分別為人民幣11.7百萬元、人民幣42.2百萬元及人民幣185.8百萬元。

截至2018年12月31日止年度，我們的經營活動所用的現金淨額為人民幣626.3百萬元，這是因為我們於經營中使用現金人民幣467.4百萬元及已付所得稅人民幣158.9百萬元的結果。2018年的經營所用現金淨額主要歸屬於除所得稅前溢利人民幣481.0百萬元，並主要經過下列各項的調整：(i)開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣2,171.6百萬元，這主要是由於物業開發活動增加；(ii)受限制現金增加人民幣189.0百萬元，並由(iii)合約負債增加人民幣1,127.1百萬元；及(iv)貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣210.0百萬元所部份抵銷。

截至2019年12月31日止年度，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣6,756.0百萬元，即運營使用的現金人民幣6,547.4百萬元及繳納人民幣208.6百萬元所得稅的結果。2019年運營使用的現金淨額主要為除所得稅前溢利人民幣763.9百萬元，主要因以下項目作出調整：(i)持作出售的開發中物業及已竣工物業增加人民幣11,203.1百萬元，主要因物業開發活動增加；(ii)受限制現金增加人民幣1,195.5百萬元；(iii)貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣341.3百萬元，部分被(iv)合約負債增加人民幣4,762.4百萬元及(v)貿易應付款項、應付票據及其他應付款項增加人民幣1,028.5百萬元所抵銷。

有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—流動資金及資金來源—現金流量分析」。

展望未來，為了改善我們於經營活動的現金流狀況：

- 我們將繼續透過加大營銷及進一步加強向客戶收取有關物業銷售及預售款項的力度，從而改善有關物業銷售及預售的現金流入；
- 作為上述各項目的成本及預算管理，我們在考慮到與現有及計劃外部融資機會相關的現金流入後，制訂開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，以規劃及監察現金流出；及
- 我們打算通過改善向建築承建商及供應商付款的分期付款時間表，以使項目所需的營運資金最小化，以與通過磋商及建立戰略關係收取的所得款項相配。儘管我們通常根據與行業慣例相符的施工進度向建築承建商分期償還付款義務，我們將與建築承建商及供應商就付款條件進行磋商，允許本集團擁有更長的付款及結算期限。

## 概 要

詳情請參閱本招股章程「財務資料—流動資金及資金來源—現金流量」及「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們可能沒有足夠的資金為未來的土地收購及房地產開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取或根本無法獲取。」

### 主要財務比率

下表載列本集團於所示期間或截至所示日期的主要財務比率。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
淨利潤率(%) <sup>(1)</sup>	7.6	20.0	23.8
總資產收益率(%) <sup>(2)</sup>	0.9	4.5	2.9
股本回報率(%) <sup>(3)</sup>	10.6	64.9	39.9

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
流動比率(倍數) <sup>(4)</sup>	1.0	1.1	1.1
資產負債比率(%) <sup>(5)</sup>	98.8	122.1	172.6
淨負債權益比率(%) <sup>(6)</sup>	37.7	2.0	20.6
利息覆蓋率(倍數) <sup>(7)</sup>	7.6	5.8	2.1

附註：

- 按年內的淨利潤除以相應年度/期間的收入，再乘以100%計算。
- 按年內的淨利潤除以同一年初及年末的平均資產總值，再乘以100%計算。
- 按年內的淨利潤除以同一年初及年末的平均權益總額，再乘以100%計算。
- 按流動資產除以截至相應年末的流動負債計算。
- 按債務總額除以截至相應年末的權益總額，再乘以100%計算。債務總額指我們於各日期的借款。
- 按債務總額減去受限制現金、已抵押定期存款以及現金及現金等價物之差佔截至相應年末權益總額的百分比再乘以100%計算。債務總額指我們於各日期的借款。
- 按所得稅前溢利加上不含資本化利息的融資成本淨值除以相應年度含資本化利息的計息借款利息計算。

### 資產負債比率

我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日的資產負債比率分別為98.8%、122.1%及172.6%。於往績記錄期間，我們的資產負債比率大幅增加，此乃由於我們的銀行及其他借款增加以為我們的營運提供資金。

### 實際利率

下表載列我們截至所示日期銀行及其他借款的加權平均實際利率。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
銀行借款	6.2%	7.5%	7.7%
其他借款	11.0%	11.2%	10.8%
加權平均實際利率	6.3%	8.0%	8.8%

## 概 要

### 全球發售統計數據

	按發售價下調機制下 調10%後，根據發售 價每股3.24港元計算	根據發售價 每股3.60港元計算	根據發售價 每股4.10港元計算
本公司股份市值 <sup>(1)</sup> .....	5,184.0百萬港元	5,760.0百萬港元	6,560.0百萬港元
每股未經審核備考經調整 有形資產淨值 <sup>(2)</sup> .....	1.62港元	1.69港元	1.81港元

附註：

- (1) 市值乃按假設緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行及流通1,600,000,000股股份，假定超額配股權並未行使計算。
- (2) 上表所載本公司權益持有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經本招股章程「附錄二—未經審核備考財務資料」所述調整完成後，按緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行及流通1,600,000,000股股份之基準計算得出，匯率採用人民幣1.0000元兌1.0930港元。並無計及因超額配股權、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發售股份，以及根據一般授權可能發行或回購的任何股份。

### 股息

截至2019年12月31日止三個年度，本集團若干附屬公司向彼等當時權益持有人宣派及派付的股息分別為人民幣6.7百萬元、人民幣92.0百萬元及零。截至最後實際可行日期，本公司自註冊成立以來並無宣派或派付股息。

我們並無任何預定的股息分派比率。展望未來，我們將視乎財務狀況及當前經濟環境重新評估我們的股息政策。然而，宣派及派付未來股息視乎董事會經考慮多項因素後之決定，包括我們的經營及財務表現、盈利能力、業務發展、前景及董事認為相關的資本狀況。此外，宣派及派付任何股息的決定或須經股東於股東大會予以批准。宣派及/或派付股息可能亦須受法律限制及/或我們日後可能訂立的合約或協議規限。

有關未來股息(如有)的時間、金額及形式、本公司派付現金股息的能力及影響派付股息的因素的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—股息」。

### 所得款項用途

我們估計，經扣除包銷費、佣金及就全球發售應付的估計開支，且假定超額配股權並未行使，並無根據購股權計劃項下可能授出的任何購股權發行任何股份，我們將收到的全球發售所得款項淨額將為1,432.2百萬港元(假設發售價為每股發售股份3.85港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數))。我們擬動用全球發售所得款項淨額作以下用途：

- (a) 859.3百萬港元(佔所得款項淨額60.0%)將用於為潛在開發項目的土地成本提供資金；
- (b) 429.7百萬港元(佔所得款項淨額30.0%)將用於支付江南桃源、山水拾間、港龍•湖光瓏樾、泊翠瀾境、君望美庭及港龍首府等現有項目的建築成本。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—我們的房地產開發項目」及「概要—最近發展」；及
- (c) 143.2百萬港元(佔所得款項淨額10.0%)將用於一般運營資金用途。

### 風險因素

我們認為，我們的運營涉及若干風險，其中眾多風險非我們所能控制。該等風險載於「風險因素」一節，並概述如下。

---

## 概 要

---

我們的業務及全球發售涉及若干風險，其中多項我們無法控制。該等風險可歸類為(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)與中國有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。重大風險包括：(a)我們可能沒有足夠的資金為未來的土地收購及房地產開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取或根本無法獲取；(b)我們的業務及前景在很大程度上依賴中國的經濟狀況，並可能受中國房地產市場(尤其是常州、長江三角洲地區多個主要城市及我們經營及擬經營的其他城市)表現的不利影響；及(c)我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的理想位置收購土地儲備，可能會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。

該等風險並非可能對股份價值造成影響的唯一重大風險。更多詳情請參閱本招股章程「風險因素」，閣下於作出投資發售股份的決定前，應細閱整個章節。

### 傷亡事故

於往績記錄期間，我們委聘的其中一家建築公司於建造我們項目的過程中發生一起事故，導致一個建築工人身亡。該建築公司已確認其已承擔該事故的全部責任並已結算全部相關負債。董事確認該事故並無對我們運營產生任何重大不利影響。董事進一步確認，本集團概無嚴重違反相關的中國現行勞動及安全法規，亦無涉及重大僱員安全事宜。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－項目管理及運營－採購、施工、監督及控制－質量控制」。

### 法定程序

我們於日常業務過程中不時牽涉法律訴訟或糾紛。董事確認，截至最後實際可行日期，現時並無我們認為將對我們造成重大影響的現有、待決或對本集團任何成員公司構成威脅的法律訴訟或申索。

### 過往不合規事件

於往績記錄期間，我們未遵守若干適用法律及法規，出現以下不合規事件：(i)未能作出充足的社會保險及住房公積金供款；(ii)未能及時開立社會保險及住房公積金賬戶；(iii)交付使用時間早於竣工驗收合格的時間；(iv)擅自改變以外幣計值的資金轉換的人民幣的用途；及(v)辦理行政審批程序及／或取得有關必要許可證前開工。

據中國法律顧問告知，我們的董事確認，除所披露者外，本集團於往績記錄期間在所有重大方面均已遵守所有適用中國法律法規。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－遵守法律法規」。

### 上市開支

上市開支主要包括包銷佣金及全球發售相關的專業費用。我們的總上市開支估計為人民幣98.6百萬元，其中人民幣66.3百萬元直接歸屬於與全球發售相關的新股份發行並從股本中扣除，及餘下的人民幣32.3百萬元已經或將會在綜合全面收益表中反映。截至2018年及2019年12月31日止年度的綜合全面收益表反映與各相關方所提供的服務相關的上市開支分別為人民幣10.7百萬元及人民幣10.1百萬元，而額外上市開支人民幣11.5百萬元預期於往績記錄期間後在綜合全面收益表中確認。

### 最近發展

於往績記錄期間後直至本招股章程日期，由於我們的業務模式及經營所在地的整體經濟及監管環境並無出現重大變化，惟下文所述「2019冠狀病毒病爆發的影響」除外，董事確認我們的業務經營保持穩定。



## 概 要

估值日期後及直至最後實際可行日期，我們：

- 通過拍賣，於2020年5月購得安徽省一幅新土地，總地盤面積為33,928平方米，代價為人民幣120.0百萬元；
- 桃源里、泊翠瀾境、春溪集及港龍·湖光瓏樾動工，預期分別於2022年8月、2022年6月、2024年1月及2023年1月或前後竣工；
- 開始預售桃源里、熙悅、翰林府花園、春溪集、君望美庭及時光泊月園；
- 完成香語華庭及觀棠花園的施工工程；
- 通過一家項目公司與其他第三方業務夥伴(彼等均為獨立第三方)訂立合作協議，內容有關江蘇省海門市泊翠瀾境的開發事宜。進一步詳情，請參閱「業務－我們的房地產開發項目－14.泊翠瀾境」；及
- 於2020年5月及2020年6月，與其他第三方業務夥伴(彼等均為獨立第三方)就於安徽省及江蘇省成功投得或收購及本集團應佔總地盤面積為61,136平方米的兩幅土地分別訂立兩份合營企業合作協議。

根據截至2020年4月30日止四個月的未經審核管理賬目及經營數據，與2019年同期相比，本集團預售建築面積、已收預售所得款項、已交付建築面積及已確認收益如下：

	截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年
已預售建築面積 .....	77,728平方米	261,050平方米
已收預售所得款項 .....	人民幣653.2百萬元	人民幣3,802.9百萬元
已交付建築面積 .....	28,548平方米	124,935平方米
已確認收益 .....	人民幣276.6百萬元	人民幣1,247.2百萬元

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們訂立六份本金額合共約為人民幣2,412.0百萬元的額外銀行貸款協議，且我們亦訂立三項本金總額約為人民幣1,500.0百萬元的額外信託融資安排，年利率為12%至14%。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－項目融資－信託融資安排」。截至2020年4月30日(即就債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們的資產負債比率約為251.2%。計及我們自全球發售收取的估計所得款項，我們預期上市後的資產負債比率將約為155.7%。

### 2019冠狀病毒病爆發的影響

2019冠狀病毒病於2019年底在中國湖北省首次爆發，其後在全國蔓延。由於此次爆發，相關中國機關一般要求長江三角洲地區及中國其他地區的多個業務實體暫停營運直至2020年2月10日。根據中國國家統計局的資料，截至2020年3月25日，約96.6%的中大型企業已恢復營運。

根據行業報告，於2020年首四個月，就中國二線城市而言，商品住宅物業銷售面積及銷售額分別減少26.4%及14.0%，而商品住宅物業的平均售價與2019年同期比較增加5.6%。至於中國三線城市，住宅物業銷售面積及銷售額分別減少26.0%及22.8%，而商品住宅物業的平均售價與2019年同期比較增加5.1%。儘管如此，誠如「行業概覽－中國經濟及物業市場展望」所述，由於中國政府已採取多種政策來減輕2019冠狀病毒病的影響，並且自2020年4月以來，中國宏觀經濟及房地產市場的多個重要經濟指標均出現回升跡象，並反彈至與2019年4月相同或相似的水平，相信疫情對2020年中國宏觀經濟及房地產市場僅造成短期不利影響，不會在中長期上對中

## 概 要

國宏觀經濟的基礎造成重大不利影響，及中國經濟將能於整年內維持相對穩定的發展趨勢，因此上述於2020年首四個月二、三線城市商品住宅物業銷售面積及銷售額的雙位數跌幅部分將會被2020其後月份的復甦所抵銷。有關更多詳情，請參閱「行業概覽－中國經濟及物業市場展望」。因此，與2019年比較，預期2020年中國二線城市商品住宅物業銷售面積及銷售額僅會分別減少6.0%至9.0%及2.0%至5.0%，而平均售價則預期增加4.0%至6.0%。與2019年比較，預期中國三線城市商品住宅物業銷售面積及銷售額僅會分別減少6.0%至9.0%及不少於4.0%，而平均售價則預期增加2.0%至4.0%。

商品住宅物業的平均售價預期於2020年下半年增加，主要受以下因素支持：(i)中國政府已採取多項激勵政策刺激經濟，如減稅、增加貨幣發行數量及降低利率，其將降低物業開發商及購房者的借款成本，亦會提高公司實體的盈利能力；及(ii)中國持續城市化，為首次購房者及改善型購房者提供住宅物業的基本需求。有關2019冠狀病毒病爆發的影響及相關風險的進一步資料，請參閱「業務－2019冠狀病毒病爆發」、「行業概覽－中國經濟及物業市場展望」及「風險因素－我們的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到天災、戰爭、流行病爆發(如2019冠狀病毒)及其他災難的影響。」。

於2019冠狀病毒病疫情期間，我們繼續透過營運資金管理政策有效管理營運資金，並繼續利用本集團的可用財務資源(包括銷售及預售物業項目所得款項以及提取銀行融資及其他借款)，並根據最新施工進度透過磋商優化向承包商付款的時間表，因此董事認為本集團於相關期間內維持充足營運資金用於營運。截至2020年3月31日止三個月，我們分別收取銷售及預售所得款項約人民幣2,558.2百萬元及銀行及其他借款所得款項約人民幣2,503.7百萬元，為我們的營運提供資金，並錄得營運資金淨增加。有關進一步詳情，請參閱「業務－2019冠狀病毒病爆發－(b)對我們財務狀況的影響」。

董事已進行最壞情況分析(「**最壞情況分析**」)，即疫情進一步延長，導致我們的業務暫停及與客戶及供應商的所有交易暫停。根據有關分析，董事估計，本集團自最後實際可行日期起計約八個月的財務仍然可行，乃經計及我們的最新現金及現金等價物以及全球發售的所得款項淨額10%(即分配作一般營運資金用途部份)，並基於以下主要假設：(i)我們將不會因暫停業務而自銷售及預售物業收取現金；(ii)我們將不會因工程暫停而產生建築相關成本；(iii)我們將繼續產生最低限度的銷售及營銷開支以及一般行政開支，(iv)將不會產生額外的內部或外部資金，包括股東墊款、非控股股東墊款或銀行及其他借款；及(v)我們將繼續償還到期應付款項。

考慮到(i)上述因素；(ii)預期僅少數項目於短期內受到項目時間表延誤一至三個月(一個完成日期延誤五個月的項目除外)；(iii)根據行業報告，由於大部分大型及中型企業已恢復營運以及中國宏觀經濟的基礎於長期未有受到重大不利影響，相信2020年首四個月商品住宅物業銷售面積及銷售額的雙位數跌幅部分將會被2020其後月份的復甦所抵銷；(iv)疫情爆發對我們的僱員、客戶及供應鏈的影響輕微，且我們已採納先進衛生及防控措施，防止2019冠狀病毒病擴散；(v)最壞情況分析；(vi)由於我們所有物業項目的預售、交付及建設已於最後實際可行日期恢復，且僅約人民幣958百萬元(佔我們於2020年銷售或預售物業的估計現金收款少於6%)將由2020年延遲至2021年，我們的整體銷售未受到重大不利影響；及(vii)儘管我們的合約銷售額減少12.7%，截至2020年3月31日止三個月本集團應佔合約銷售額較2019年同期增加80.2%，董事認為，截至最後實際可行日期，疫情並未對我們的整體業務營運及財務狀況構成重大不利影響。

---

## 概 要

---

### 無重大不利變動

實行董事認為合適並經審慎周詳考慮的充分盡職審查後，董事認為，直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況或前景自2019年12月31日（即我們編製經審核綜合財務資料的最近日期）起並無重大不利變動，且自2019年12月31日起未發生對本招股章程附錄一會計師報告所載資料造成重大影響的事件。

## 釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義。若干技術詞彙的解釋載列於本招股章程「技術詞彙」一節。

「一致行動確認書」	指	呂永懷先生、呂文偉先生、呂永南先生、呂志聰先生、呂永茂先生、呂進亮先生、華聯、華隆及華興於2018年11月29日訂立的一致行動確認書
「聯屬人士」	指	就任何特定人士而言，直接或間接控制該特定人士或受其控制或直接或間接與其受共同控制的其他人士
「安徽港龍」	指	安徽港龍置業有限公司，於2020年4月28日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「申請表格」	指	用於香港公開發售的 <b>白色</b> 申請表格、 <b>黃色</b> 申請表格及 <b>綠色</b> 申請表格或文義所指其中任何一種申請表格
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2020年6月20日有條件採納且將自上市起生效的組織章程細則(經不時修訂)
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理正常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	以將本公司股份溢價賬的部分進賬撥充資本的方式向於緊接上市日期前的營業日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人(按其於本公司當時現有各自持股比例)發行1,199,999,000股新股份，詳情載於本招股章程「股本—資本化發行」一節
「開曼《公司法》」或 「《公司法》」	指	開曼群島法例第22章《公司法》(1961年法例三，經不時修訂或補充)

---

## 釋 義

---

「中國銀監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會；前身為中國銀行業監督管理委員會及中國保險監督委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准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	獲准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	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的個人、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
「華中地區」	指	就本招股章程而言，覆蓋中國河南省、湖北省、湖南省及安徽省的經濟地區
「行政總裁」	指	行政總裁
「常熟港華」	指	常熟港華置業有限公司，於2016年1月4日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「常州港嘉」	指	常州港嘉置業有限公司，於2019年8月6日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「常州港聯」	指	常州港聯置業有限公司，於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「常州嘉昌」	指	常州嘉昌置業有限公司，於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「常州凱暘」	指	常州市凱暘置業有限公司，於2019年4月30日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司



---

## 釋 義

---

「常州牡丹」	指	常州牡丹君港置業有限公司，於2018年1月19日在中國成立的有限公司，為本集團的聯營公司(定義見香港財務報告準則)
「常州全嘉」	指	常州全嘉置業有限公司，於2019年4月15日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外，僅就本招股章程而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「商業物業」	指	本集團開發的商業物業，除港龍尚層(主要為辦公單元)外，主要為商業單元
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「《公司(清盤及雜項條文)條例》」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」或「我們」	指	港龍中國地產集團有限公司，一間於2018年10月8日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	本公司的一組控股股東(具有《上市規則》所賦予的含義)，即呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂志聰先生、呂進亮先生、華興、華聯及華隆，如文意所需，包括呂文偉先生
「2019冠狀病毒病」	指	2019冠狀病毒病
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「戴德梁行」或「物業估值師」	指	戴德梁行有限公司，為本公司的獨立市場顧問及獨立物業估值師(視情況而定)

## 釋 義

「彌償契據」	指	於2020年6月20日由控股股東(即呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂志聰先生、呂進亮先生、華興、華聯及華隆)以本公司(為我們本身及作為我們附屬公司的受託人)為受益人簽立的彌償契據,詳情載列於「附錄五—法定及一般資料—E.其他資料—1.稅項及其他彌償」一節
「不競爭契據」	指	於2020年6月20日由我們控股股東(即呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂志聰先生、呂進亮先生、華興、華聯及華隆)以本公司(為我們本身及作為我們的附屬公司的受託人)為受益人簽立的不競爭承諾,詳情載列於「與控股股東的關係及不競爭承諾—不競爭契據」一節
「董事」	指	本公司董事
「東台錦騰」	指	東台錦騰置業有限公司,於2019年11月5日在中國註冊成立的有限公司,為本公司的間接非全資附屬公司
「下調發售價」	指	將最終發售價定為低於指示性發售價範圍下限最多10%的調整
「《企業所得稅法》」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》
「每股盈利」	指	每股盈利
「極端情況」	指	香港政府宣佈因超強颱風引致的極端情況
「公認會計原則」	指	公認會計原則
「港龍(中國)」	指	港龍(中國)地產集團有限公司,於2019年1月23日在中國成立的外商獨資企業,為本公司的間接全資附屬公司
「港龍香港」	指	港龍發展集團有限公司,於2018年10月19日在香港註冊成立的有限公司,為本公司的間接全資附屬公司
「港龍華揚」	指	江蘇港龍華揚置業有限公司,於2012年11月20日在中國成立的有限公司,為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「港龍華揚股權轉讓協議」	指	於2018年11月8日，呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂進亮先生、呂志聰先生及呂文偉先生(作為轉讓人)與港龍香港(作為承讓人)訂立的股權轉讓協議，內容有關將其於港龍華揚分別擁有的25.85%、20.31%、15.38%、9.33%、12.98%及16.15%股權轉讓予港龍香港，代價分別為6,720,000美元、5,280,000美元、4,000,000美元、0美元、0美元及0美元
「港龍名揚」	指	江蘇港龍名揚置業有限公司，於2010年2月9日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「港龍名揚股權轉讓協議」	指	於2018年11月8日，呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生(作為轉讓人)與港龍香港(作為承讓人)訂立的股權轉讓協議，內容有關將彼等於港龍名揚分別擁有的28%、22.5%及16.17%股權轉讓予港龍香港，代價分別為1,400,000美元、1,125,000美元及808,333美元
「港龍地產」	指	江蘇港龍地產集團有限公司，於2007年8月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「港龍地產股權轉讓協議」	指	於2018年11月8日，呂進亮先生、呂永懷先生、呂永南先生、呂志聰先生及呂文偉先生(作為轉讓人)與港龍香港(作為承讓人)訂立的股權轉讓協議，內容有關將彼等於港龍地產分別擁有的25.42%、20.69%、15.03%、18.48%及20.38%股權轉讓予港龍香港，代價分別為5,337,330.96美元、4,344,790.33美元、3,156,343.49美元、3,879,969.61美元及4,281,565.61美元
「港龍中揚」	指	江蘇港龍中揚置業有限公司，於2018年4月10日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「港睿企業管理」	指	上海港睿企業管理諮詢有限公司，於2020年6月1日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「港彙(上海)」	指	港彙(上海)置業有限公司，於2019年7月17日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	由本公司所指定 <b>網上白表</b> 服務供應商填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其不時之附屬公司
「貴州港華」	指	貴州港華置業有限公司，於2018年5月21日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「海門港華」	指	海門港華置業有限公司，於2020年1月16日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「杭州宸睿」	指	杭州宸睿置業有限公司，於2018年8月10日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「杭州杭港」	指	杭州杭港置業有限公司，於2020年1月21日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「網上白表」	指	以申請人自身名義透過 <b>網上白表</b> 服務供應商指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 或於 <b>IPO APP</b> 於網上提交將予發行香港發售股份的申請
「網上白表服務供應商」	指	由本公司指定的且載列於指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> 或 <b>IPO APP</b> 內的 <b>網上白表</b> 服務供應商
「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
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港龍實業」	指	港龍實業(集團)有限公司，於1996年9月17日在香港註冊成立的有限公司，由黃秀雪女士(呂永南先生的配偶及呂志聰先生的母親)、陳美琴女士(呂永懷先生的配偶及呂文偉先生的母親)及黃桂花女士(呂永茂先生的配偶及呂進亮先生的母親)各自擁有33.3%的權益
「港元」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港發售股份」	指	由我們根據香港公開發售初步提呈發售以供認購且將按本招股章程中的「全球發售的架構」所述調整的40,000,000股新股份
「香港公開發售」	指	基於本招股章程及申請表格所載的條款及條件，按發售價(加1%的經紀佣金、0.0027%的證監會交易徵費以及0.005%的聯交所交易費)提呈香港發售股份以供香港公眾人士認購，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售」一節
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷—香港包銷商」一節列示的香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由本公司、呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂志聰先生、呂進亮先生、華聯發展有限公司、華隆發展有限公司、華興發展有限公司、華高和昇財務顧問有限公司、華金證券(國際)有限公司、克而瑞證券有限公司、招銀國際融資有限公司與香港包銷商於6月26日訂立的與香港公開發售有關的包銷協議，進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節
「淮安國創」	指	淮安國創房地產開發有限公司，於2018年10月29日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司



---

## 釋 義

---

「華聯」	指	華聯發展有限公司，於2018年9月27日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，分別由呂永南先生及呂志聰先生擁有60%及40%權益，為控股股東之一
「華隆」	指	華隆發展有限公司，於2018年9月27日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，分別由呂進亮先生及呂永茂先生擁有60%及40%權益，為控股股東之一
「華興」	指	華興發展有限公司，於2018年9月27日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，分別由呂永懷先生及呂文偉先生擁有60%及40%權益，為控股股東之一。呂文偉先生於2020年1月去世。上述華興40%的股權為呂文偉先生遺產的一部分，將由其父母呂永懷先生及陳美琴女士根據無遺囑遺產條例平等地繼承。截至最後實際可行日期，有關取得遺產管理書的相關程序正在進行。陳美琴女士進一步確認，彼放棄華興的全部權益，而華興於管理遺產權繼承後將由呂永懷先生全權擁有。
「華揚」	指	華揚發展有限公司，於2018年10月9日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「國際財務報告準則」	指	《國際財務報告準則》以及國際會計準則委員會不時頒佈的修訂及詮釋
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士或《上市規則》界定的任何該等人士的聯繫人的任何實體或人士
「行業報告」	指	本公司委託戴德梁行編製的獨立行業報告

---

## 釋 義

---

「國際發售」	指	國際包銷商基於國際包銷協議項下的條款及條件並在其規限下，為及代表本公司按發售價向位於香港及美國境外的世界其他地方的機構、專業、公司及其他投資者有條件配售國際發售股份，進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際發售股份」	指	我們根據國際發售初步提呈發售以供認購的360,000,000股發售股份連同(倘相關)本公司根據超額配股權的行使可能發行的任何額外股份，可根據「全球發售的架構」一節所述調整
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	與國際發售有關且預期將由(其中包括)本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)於定價日或前後訂立的國際包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—國際發售」一節
「《無遺囑者遺產條例》」	指	香港法例第73章《無遺囑者遺產條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「IPO App」	指	<b>網上白表服務</b> 的手機應用程式，可於App Store店或Google Play搜尋「 <b>IPO App</b> 」下載或於 <a href="http://www.hkeipo.hk/IPOApp">www.hkeipo.hk/IPOApp</a> 或 <a href="http://www.tricorglobal.com/IPOApp">www.tricorglobal.com/IPOApp</a> 下載
「江蘇崇通」	指	江蘇崇通企業管理有限公司，於2015年3月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「江蘇港達」	指	江蘇港達置業有限公司，於2017年4月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「江蘇港豪」	指	江蘇港豪置業有限公司，於2017年11月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「江蘇港瑞」	指	江蘇港瑞置業有限公司，於2017年11月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「江蘇港華」	指	江蘇港華置業有限公司，於2013年8月9日在中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「江蘇通港弘」	指	江蘇通港弘置業有限公司，於2019年2月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節所述的聯席賬簿管理人
「聯席全球協調人」	指	華金證券(國際)有限公司、克而瑞證券有限公司及招銀國際融資有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	本招股章程「董事及參與全球發售的各方」一節所述的聯席牽頭經辦人
「康山置業」	指	湖州海王康山置業發展有限公司，於2017年10月24日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「康山地產」	指	湖州海王康山地產發展有限公司，於2018年2月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「土地增值稅」	指	土地增值稅，定義見《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》
「最後實際可行日期」	指	2020年6月20日，即刊發前確定本招股章程所載若干資料的最後實際可行日期
「連雲港港華」	指	連雲港市港華置業有限公司，於2016年5月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所的上市委員會
「上市日期」	指	股份於聯交所主板上市並獲准在聯交所主板買賣股份的日期，預期為2020年7月15日(星期一)或前後
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「洛陽港龍」	指	洛陽港龍置業有限公司，於2013年11月26日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「《併購規則》」	指	於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	由聯交所運營的獨立於聯交所GEM且與聯交所GEM並行運營的證券交易所(不包括期權市場)
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2020年6月20日有條件採納且將自上市起生效的組織章程大綱(經不時修訂)
「自然資源部」	指	中華人民共和國自然資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「呂志聰先生」	指	呂志聰先生，執行董事及控股股東之一
「呂進亮先生」	指	呂進亮先生，執行董事及控股股東之一
「呂文偉先生」	指	已故呂文偉先生，截至最後實際可行日期已離世
「呂永茂先生」	指	呂永茂先生，非執行董事及控股股東之一
「呂永南先生」	指	呂永南先生，非執行董事及控股股東之一
「呂永懷先生」	指	呂永懷先生，本集團執行董事、董事會主席、行政總裁及控股股東之一

---

## 釋 義

---

「南京港弘」	指	南京港弘房地產開發有限公司，於2019年12月4日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「南京港龍」	指	南京港龍置業有限公司，於2019年11月28日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南通港華」	指	南通港華置業有限公司，於2019年2月11日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「南通港龍」	指	南通港龍置業有限公司，於2020年3月4日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南京欣和」	指	南京欣和置業有限公司，於2019年9月26日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	將根據香港公開發售以供認購的香港發售股份以及將根據國際發售提呈的國際發售股份的每股發售股份的最終發售價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費以及聯交所交易費)，價格以港元表示，將按本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」一節所述方式釐定(惟受限於任何下調發售價)
「發售股份」	指	香港發售股份以及國際發售股份，連同(倘相關)本公司根據超額配股權獲行使而將予發行的任何額外股份



---

## 釋 義

---

「超額配股權」	指	預期將由本公司授予國際包銷商、可由聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)於自遞交香港公開發售申請的最後日期翌日起計最多30日內行使，以要求本公司配發及發行最多60,000,000股額外新股(合計佔初始發售股份的15%)的購股權，以補足國際發售中的超額分配(倘有)，詳情載於本招股章程「全球發售的架構—超額配股權」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「《中國公司法》」	指	全國人大常委會於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的《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
「《中國企業所得稅法》」	指	全國人大常委會於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支部門(例如省級、市級及其他區域或地方政府實體)
「《中國勞動合同法》」	指	全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，一間就本公司申請於聯交所主板上市擔任本公司的中國法律顧問的合資格中國律師事務所
「定價協議」	指	由本公司與代表包銷商行事的聯席全球協調人於定價日訂立，以記錄及確定發售價的協議
「定價日」	指	為全球發售確定發售價的日期，預期為2020年7月3日(星期五)，且無論如何不遲於2020年7月13日(星期一)，或定價協議各方協定的任何其他日期

---

## 釋 義

---

「S規例」	指	美國證券法的S規例
「有關人士」	指	聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、包銷商、控股股東、任何彼等或本公司各自之董事、高級職員、代理、僱員、代表或顧問或參與全球發售之任何其他人士
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組安排，詳情載於「歷史、重組及集團架構—重組」
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「如東港達」	指	如東港達置業有限公司，於2019年7月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「如東港瑞」	指	如東港瑞置業有限公司，於2019年6月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「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	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「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、補充或以其他方式修改）
「上海崇明」	指	上海崇明豫商房地產開發有限公司，於2014年5月28日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「上海斐寰」	指	上海斐寰企業管理合夥企業(有限合夥)，於2019年11月27日在中國成立的有限合夥企業，為本公司的間接非全資附屬公司
「上海港德」	指	上海港德置業有限公司，於2020年4月9日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海港發」	指	上海港發置業有限公司，於2020年1月19日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海港懷」	指	上海港懷置業有限公司，於2019年12月24日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海港涑」	指	上海港涑置業有限公司，於2019年12月10日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海港茗」	指	上海港茗置業有限公司，於2019年12月10日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海港朋」	指	上海港朋置業有限公司，於2019年12月24日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海港睿」	指	上海港睿置業有限公司，於2020年1月8日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海港興」	指	上海港興置業有限公司，於2017年5月3日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「上海港岫」	指	上海港岫置業有限公司，於2020年4月9日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「上海玖弈」	指	上海玖弈置業有限公司，於2019年6月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海美弘」	指	上海美弘置業有限公司，於2019年4月24日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海頌興」	指	上海頌興企業管理有限公司，於2018年4月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「上海天弘」	指	上海天弘置業有限公司，於2019年4月26日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「上海驥晟」	指	上海驥晟企業管理有限公司，於2018年2月27日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「上海驥田」	指	上海驥田企業管理有限公司，於2018年4月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「上海綦重」	指	上海綦重企業管理合夥企業(有限合夥)，一家於2020年4月2日在中國成立的有限合夥企業，為本公司的間接全資附屬公司
「上海綦弘」	指	上海綦弘企業管理合夥企業(有限合夥)，於2019年9月18日在中國成立的有限合夥企業，為本公司的間接全資附屬公司
「紹興港同」	指	紹興港同置業有限公司，於2019年9月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「紹興港興」	指	紹興港興置業有限公司，於2019年6月24日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值為0.01港元的普通股

## 釋 義

「購股權計劃」	指	根據股東於2020年6月20日通過的決議案有條件採納的購股權計劃，其主要條款載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—E.其他資料—12.購股權計劃」一節
「股份過戶登記處」	指	Harneys Fiduciary (Cayman) Limited
「股東」	指	股份持有人
「獨家保薦人」	指	華高和昇財務顧問有限公司，一間根據《證券及期貨條例》獲發牌可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受監管活動的公司
「穩定價格操作人」	指	華金證券(國際)有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期將由華興與穩定價格操作人(或其代理)於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州瑞興」	指	蘇州瑞興房地產有限公司，於2019年9月4日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「蘇州拓仁」	指	蘇州拓仁企業管理有限公司，於2018年3月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「蘇州垠壹」	指	蘇州垠壹置業有限公司，於2019年2月26日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「泰興創和」	指	泰興市創和置業有限公司，於2018年4月10日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「泰州港新正」	指	泰州港新正置業有限公司，於2019年12月9日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「《收購守則》」	指	證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)



## 釋 義

「往績記錄期間」	指	截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國的任何州以及哥倫比亞特區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及據此頒佈的規則及規例
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「估值日期」	指	2020年3月31日
「增值稅」	指	增值稅
「 <b>白色</b> 申請表格」	指	供要求以申請人自身名義發行香港發售股份的公眾人士使用的香港發售股份申請表格
「撤回機制」	指	要求本公司(其中包括)(a)因招股章程資料(如發售價)出現重大變動而刊發補充招股章程；(b)延長發售期及容許有意投資者(倘其有意)使用選擇參與方式確認其申請(即要求投資者在儘管出現變動的情況下，正面確認彼等的股份申請)的機制
「蕪湖港生」	指	蕪湖縣港生企業管理諮詢有限公司，於2020年5月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「響水港龍」	指	鹽城市響水港龍房地產開發有限公司，於2018年12月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「鹽城港龍」	指	鹽城港龍房地產開發有限公司，於2010年8月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「 <b>黃色</b> 申請表格」	指	供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的香港發售股份申請表格
「長江三角洲地區」	指	包含中國上海、江蘇省、安徽省及浙江省在內的經濟區域

---

## 釋 義

---

「宜興港恆」	指	宜興港恆置業有限公司，於2020年1月13日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「浙江港榮」	指	浙江港榮置業有限公司，於2020年4月17日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「浙江港晟」	指	浙江港晟置業有限公司，於2020年3月17日在中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

除文義另有所指外，本招股章程中的「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「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》所賦予的含義。

## 技術詞彙

本技術詞彙載有若干因其與本公司或我們的業務或我們有關而用於本招股章程的術語的解釋。該等詞彙及其含義未必與標準行業定義或用法一致。

「平均售價」	指	平均售價
「房屋所有權證」	指	由相關中國政府部門簽發與房屋所有權有關的房屋所有權證
「商品住宅物業」	指	物業開發商為出售而開發住宅物業
「工程竣工驗收備案表」	指	由中國的地方城建局或主管部門就房地產項目竣工簽發的建設工程竣工驗收備案表／記錄
「建設用地規劃許可證」	指	由中國的地方城市分區及規劃局或主管部門簽發的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	由中國的地方建設委員會或主管部門簽發的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	由中國的地方城市分區及規劃局或主管部門簽發的建設工程規劃許可證
「合約建築面積」或 「合約銷售額」	指	本集團與我們的合營企業及聯營公司於特定年度訂立的所有預售及銷售物業購買合約所載的預售／已售或銷售(視情況而定)總建築面積(不論何時交付物業)；合約銷售數據為本集團營運數據，僅供投資者參考；其與收入不同，後者為會計概念，其金額根據適用會計慣例及規則於特定年度或期間予以確認
「本集團應佔合約建築面積」 或「本集團應佔合約 銷售額」	指	合約建築面積或合約銷售額(視情況而定)就我們的合營企業或聯營公司持有的項目而言，該等金額按我們於各項目的股權調整；就我們的附屬公司持有的項目而言，該等金額並無調整
「企業資源規劃」	指	企業資源規劃
「GDP」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積

---

## 技術詞彙

---

「聯合開發項目」	指	由我們的非全資附屬公司、合營企業或聯營公司開發或待開發的房地產項目
「土地出讓合同」	指	土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	一方使用某地塊的一份或多份(視情況而定)權利證書
「租用率」	指	房地產開發項目於指定日期的已租賃建築面積與為物業投資而持有的可租賃建築面積之比
「辦公自動化」	指	辦公室自動化
「容積率」	指	開發的可出售建築面積與所在地盤的面積之比
「商品房預售許可證」	指	授權開發商開始對在建物業進行預售的預售許可證
「房地產權證」	指	確定一方對某地塊及／或其上所建建築物所有權的證書
「可出售建築面積」	指	我們計劃出售的物業的建築面積，該面積並未超過地盤總面積與相關土地出讓合同或政府部門就該項目簽發的其他批准文件規定的最大容積率的乘積
「二級城市」	指	就本招股章程而言，包括南京及杭州
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米
「三級城市」	指	就本招股章程而言，包括常熟、常州、海安、海門、淮安、連雲港、南通、泰興、泰州、鹽城、宜興、洛陽、湖州、紹興、張家港、嘉興、江陰及如皋

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程內載有若干前瞻性陳述，該等陳述就其性質而言，受重大風險及不確定因素影響。表達預期、信念、計劃、目標、假設或未來事件或業績或涉及相關討論的任何陳述(通常並非始終透過使用「將」、「預期」、「預料」、「估計」、「相信」、「日後」、「應該」、「或會」、「尋求」、「應當」、「有意」、「計劃」、「預測」、「可能」、「願景」、「使命」、「旨在」、「致力」、「目的」、「目標」、「擬定」、「展望」等詞彙)並非歷史事實，而是前瞻性陳述，可能涉及估計及假設，受諸多風險(包括但不限於本招股章程所述的風險因素)、不確定因素及其他因素影響(其中部分因素可能超出本公司的控制，且難以預測)。因此，該等因素可能導致實際業績或結果與前瞻性陳述所述者差別甚大。

我們的前瞻性陳述乃基於與未來事件有關的假設及因素，該等假設及因素或會最終證明不準確。該等假設及因素乃基於與我們運營的業務有關的當前可用資料。可能影響實際業績的風險、不確定因素及其他因素(其中許多超出我們的控制)包括但不限於：

- 我們的運營及業務前景；
- 我們的策略、計劃及目標以及實施該等策略、計劃及實現目標的能力；
- 中國的總體政治及經濟狀況；
- 中國的物業開發及相關市場的發展狀況；
- 物業開發行業及我們在中國運營及計劃運營的任何其他行業的未來發展、競爭、趨勢、監管環境及狀況；
- 我們的股息政策；
- 正在開發的項目；
- 我們的未來資本需求及資本開支計劃；
- 資本市場發展狀況；
- 容量、運營、利潤率、總體市場趨勢及風險管理；
- 本招股章程中其他並非歷史事實的陳述；
- 匯率波動及不斷發展的法律體系(各種情況下均與中國以及我們運營所在的行業及市場有關)；
- 財務狀況及表現；
- 中國為管理經濟增長而採取的宏觀經濟措施；及
- 其他超出我們控制的因素。

由於實際業績或結果可能與任何前瞻性陳述所述者差別甚大，謹此提請投資者注意，切勿過度依賴任何該等前瞻性陳述。任何前瞻性陳述所提供的資訊僅截至作出陳述的日期，除《上市規則》規定者外，我們概無義務更新任何前瞻性陳述或陳述，以反映作出陳述日期之後發生的事件或情況或發生非預期事件。有關我們或我們的任何董事的意圖的陳述或提述僅截至本文件日期。

任何該等意圖或會基於未來發展狀況而有所變化。本文件所載的所有前瞻性陳述透過引用本警示聲明予以明確限定。

## 風險因素

閣下於作出任何與發售股份相關的投資決定前，務須審慎考慮本招股章程所載的所有資料，包括下述風險因素。我們的業務、財務狀況、經營業績、表現及／或前景或會受任何該等風險的重大不利影響。發售股份的市價或會因任何該等風險而大幅下跌，閣下或會失去全部或部分投資。下述風險及不明朗因素並非我們僅有的風險及不明朗因素。除下文所述風險外，仍有我們目前尚未知悉或認為影響不大但未來可能變成重大風險的其他風險及不明朗因素。下文所討論風險亦包括前瞻性陳述，實際結果可能與該等前瞻性陳述所討論者大為不同。副標題僅供方便閱讀，個別副標題下所述風險因素亦可能適用於一個或多個其他副標題。

我們的業務及經營涉及若干風險及不確定性，其中多項我們無法控制。該等風險可大致歸類為(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)與中國有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。

### 與我們的業務有關的風險

**我們可能沒有足夠的資金為未來的土地收購及房地產開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取或根本無法獲取。**

房地產開發需要大量資金，而我們預期項目開發於可預見未來將繼續產生高額的資金開支。於往績記錄期間，我們主要透過物業預售及銷售所得款項、自控股股東及非控股權益收取的墊款、銀行借款及其他融資安排(包括信託融資)為物業項目提供資金。

我們能否按就自身而言在商業上可接受的條款獲得足夠的土地收購或房地產開發融資取決於諸多因素，其中多項我們無法控制，其中包括：

- 我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量；
- 國際及國內金融市場狀況及融資可獲得性；
- 取得在國內或國際市場獲得融資所需中國政府批文的規定；
- 國際及國內金融市場狀況及可獲得性；
- 中國政府有關銀行利率及放貸行為的貨幣政策的變動；及
- 中國有關房地產市場監管及控制的政策變動。

我們無法向閣下保證，中國政府不會採取限制我們的融資渠道以及我們開發項目的融資方式的措施或方案，亦無法保證我們將能以商業上合理的條款獲得足夠融資或於現有信貸融資到期前進行重續，或根本無法獲得融資或重續信貸融資。倘發生該等情況，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。

此外，我們的大部分收益及現金流量來自我們所開發房地產的銷售及預售。我們的購房者部分以按揭方式購買。利率上升可能會大幅增加按揭融資成本，從而減少以按揭作為購房者融資來源的吸引力，並降低對物業的負擔能力。我們無法向閣下保證，中國政府及商業銀行不會上調首期付款比例、施加其他條件或以其他方式更改監



---

## 風險因素

---

管框架，致使潛在購房者無法獲得按揭融資或融資對潛在購房者不具吸引力。我們無法向閣下保證，商業銀行將會及時批准潛在購房者的按揭貸款申請，或根本不會批准。倘按揭融資成本增加或更難以取得按揭融資，我們的銷售及預售可能會受到重大不利影響。

**我們的業務及前景在很大程度上依賴中國的經濟狀況，並可能受中國房地產市場(尤其是常州、長江三角洲地區多個主要城市及我們經營及擬經營的其他城市)表現的不利影響。**

於往績記錄期間及直到估值日期，我們在中國22個城市擁有64個處於不同開發階段的項目組合。在我們擁有的64個項目中，62個項目位於長江三角洲地區。我們的業務預期將在很大程度上依賴房地產市場的表現，尤其是長江三角洲地區多個主要城市的表現。該等房地產市場可能受到當地、地區、國家及全球因素影響，包括經濟及金融發展、當地市場的投機活動、房地產的供需關係、購房者可獲取的替代性投資項目、通貨膨脹、政府政策、利率及資金的可獲得性。例如，在公開招標、拍賣或掛牌出讓程序中出讓的土地的可獲得性及價格取決於我們無法控制的因素，包括政府土地政策及競投人。中國政府及相關地方部門控制新地塊的供應及價格，並批准此類地塊的規劃及用途。已出台特定法規以管制在中國收購及開發地塊的方法及程序。此外，近幾十年，我們計劃進軍的主要城市迅猛發展，導致位置理想且收購成本具吸引力的待開發土地供應有限。因此，我們未來收購土地使用權的成本可能進一步上升，故倘我們無法按商業上可接受的價格收購合適的地塊，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。中國房地產市場整體或我們經營項目或擬經營項目所在城市的任何不利發展，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。

近年來私人住宅物業的需求快速增長，而這往往伴隨著市況動蕩及價格波動。市場發展或受多項因素影響，因此難以預測需求發展的時間及程度。因此，倘我們經營或擬經營所在城市出現任何物業供應過剩或物業需求或價格出現任何潛在下降，均可能對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的理想位置收購土地儲備，可能會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景。**

我們認為，我們業務的可持續增長及成功在很大程度上取決於我們能否繼續按商業上合理的價格在適合我們住宅及商業開發的理想位置收購更多土地儲備。我們收購土地的能力取決於多項因素，當中部分因素非我們所能控制，例如整體經濟狀況、能否取得中國政府提供的地塊及適合開發地塊的競爭情況。此外，本集團於往績記錄期間的盈利能力部分歸因於2016年地價上漲前收購的土地成本較低。由於土地成本為我們銷售成本的最大組成部分之一，因供應短缺、或我們無法以商業上可接受的價格收購合適地塊等任何原因而導致土地成本增加，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。

---

## 風險因素

---

**我們於截至2018年及2019年12月31日止年度錄得負經營現金流，我們或未能就土地收購及未來物業發展按商業上合理條款取得足夠資金，或甚至完全不能取得資金。**

截至2018年及2019年12月31日止年度，我們錄得來自經營活動的負現金流分別約為人民幣626.3百萬元及人民幣6,756.0百萬元，主要由於與截至2018年及2019年12月31日止年度就收購的16幅地塊支付土地成本以及若干物業項目的開發成本有關的現金流出。有關現金流出未必一直可由經營現金流入資源(主要包括預售及銷售物業從客戶收取所得款項)抵銷，從而導致我們可能在一段時間內錄得現金流出淨額。儘管我們尋求有效管理營運資金，我們概不保證可配對現金流入的時間及金額與付款責任及其他現金流出的時間及金額。有關進一步詳情，請參閱「財務資料—流動性及資本資源—經營活動所得／(所用)現金淨額」。

於往績記錄期間，我們主要依賴經營產生的內部資源，包括預售及銷售物業產生的所得款項、控股股東及非控股權益墊款，以及外部融資，主要包括銀行借貸及其他融資安排，包括信託融資。負經營現金流或須我們取得足夠的額外融資以滿足我們的財務需求及責任，支持我們的擴充計劃。倘我們未能為經營產生足夠的現金流，或以其他方式取得足夠的外部資金為業務提供融資，我們的流動性及財務狀況可能受到重大不利影響，我們或未能擴充業務。我們概不保證將從其他來源取得足夠現金為業務提供融資。倘我們進行其他融資活動，我們將產生額外融資成本，而我們不能保證將可按我們可接受的條款取得融資，甚或完全不能取得融資。再者，我們的債務水平及利息付款金額可能進一步限制我們取得足夠融資的能力，或按有利融資條款為日後資本開支及營運資本提供資金。有關限制可能降低我們的競爭力、提高我們的風險承擔及對不利經濟及行業狀況的敏感度，對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們主要透過出售物業產生收益及現金流入，且我們的經營業績及現金流很大程度上取決於多項因素(包括房地產開發進度及物業銷售時間)，因此各年度間或有大幅變化。**

我們的業務模式為出售若干物業以收回資金，為業務、經營及擴展計劃提供資金。截至2019年12月31日止三個年度，我們的房地產銷售收益分別為人民幣433.9百萬元、人民幣1,659.6百萬元及人民幣1,978.0百萬元。我們的經營業績可能因房地產開發項目進度及物業銷售時間等因素而波動。

我們一般會於向買家交付時確認出售物業所得收益。預售在建項目與物業竣工之間存在時間差距。由於物業竣工時間根據施工進度而變動，我們於各期間的經營業績可能出現重大波動，取決於已售或預售建築面積及物業預售與竣工及交付予買家的時間。倘預售的物業並非於同一期間竣工及交付，我們在預售大量總建築面積的期間可能無法產生相應的高收益。由於土地收購及建設成本需要大量資本開支，我們在任何特定期間承接的項目數量有限，因此交付時間對我們經營業績有顯著影響。

---

## 風險因素

---

再者，完成開發項目需要巨額資本開支，以進行(其中包括)土地收購及施工。在開發項目能夠透過銷售產生正現金流淨額之前，可能需要一年或更長時間的施工作業。因此，我們的現金流和經營業績可能會受到我們的項目開發計劃的重大影響，該等計劃的任何變動均可能影響開發項目能否在計劃的預算範圍內完成。我們的發展物業能否在計劃的預算範圍內完成取決於多個因素，包括我們為施工提供資金的能力及相關融資成本

我們經營業績及現金流的波動亦可能由其他因素導致，包括土地出讓金、開發成本、行政開支、銷售及市場營銷開支等開支波動、市場狀況及消費者情緒變動以及我們房地產市場的需求變動。因此，比較我們各期間的經營業績及現金流量狀況未必可反映日後經營業績，亦未必可作為任何特定期間財務表現的有效指標。此外，中國房地產市場的週期性影響土地收購的最佳時機、發展規劃及房地產銷售。週期性與項目竣工及物業銷售的所需準備時間等因素，導致我們各期間與房地產開發活動相關的經營業績或更易出現大幅波動。此外，我們的房地產開發項目可能會延期或受到我們無法控制的共同不利影響，從而對我們的收益確認以及隨後現金流量及經營業績造成不利影響。

**開發中物業及持作出售已完工物業的減值虧損或會對我們的經營業績、財務狀況及前景產生不利影響。**

倘我們未能及時完工並按期望價格出售相關物業，則房地產市場的波動性可能會令我們面臨與開發中物業及持作出售已完工物業的潛在減值虧損有關的風險。當物業賬面值超過其可收回金額時會產生減值虧損。截至2019年12月31日止三個年度，我們就持作出售已完工物業確認的減值虧損分別為人民幣2.2百萬元、人民幣1.4百萬元及零，但並無就同期開發中物業錄得任何減值虧損。我們無法向閣下保證我們日後不會產生或僅產生類似水平的減值虧損。倘我們發生有關減值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景可能會受到不利影響。

**倘我們未能取得房地產開發及管理業務所需的政府批文或執照或於取得有關批文或執照過程中出現重大延誤，我們的業務可能會受到不利影響。**

中國房地產開發行業受到嚴格監管。房地產開發商須遵守各項法律及法規，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。正如中國其他房地產開發商，我們亦須向相關政府部門申請，獲得(並重續與持續經營相關的)各種執照、許可證、房地產開發企業證書及批文、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、商品房預售許可證及工程竣工驗收備案表。我們須滿足特定條件以便政府部門簽發或重續任何證書、執照或許可證。我們無法向閣下保證，我們日後能夠適應不時生效的房地產開發行業新規則及法規，亦無法保證日後履行必要條件以及時取得及/或重續經營所需一切必要證書或許可證時不會遭遇重大延誤或困難，或根本無法取得及/或重續有關證書或許可證。倘我們未能獲得、重續或遵守任何主要房地產開發項目所需的政府批文或在獲得或重續時遭遇重大延誤，我們可能無法繼續執行開發計劃，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。



---

## 風險因素

---

**我們面臨與預售相關的法律及合約風險，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。**

根據現行中國法律及法規，房地產開發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相關開發項目的資金。預售物業所得現金流量是我們所依賴的用作房地產開發的重要資金來源。任何預售禁令或額外限制均可能會令我們須為開發項目另覓資金來源，倘未能或根本無法以在商業上可接受的條款取得充足的可替代融資，則我們的現金流量及前景以及業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

再者，我們在預售合同中作出若干承諾。我們的預售合同以及中國法律及法規均對違反該等承諾的補救措施作出了規定。例如，倘我們未能按時完成預售物業交付，或須根據相關預售合同或中國相關法律及法規就延遲交付向相關客戶承擔責任。倘我們的延遲交付時間超逾指定期限，則買方可終止預售合同及申請賠償。倘出現若干其他合同相關糾紛，包括個人房屋所有權證所列相關單元的建築面積與合同所列該單元的建築面積有3.0%以上偏差，或相關單元的內部裝修劣於合同所述，或因我們違約致使客戶未能在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同及/或提出申索。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產生重大不利影響。

**倘我們因違約而未能及時向客戶交付個人房屋所有權證，可能須負責賠償客戶的損失。**

中國房地產開發商通常在相關物業買賣協議訂明的時限內，或若未訂明時限，所購買物業尚未完工則在物業交付後90天內，或所購買物業已完工則在協議簽立後90天內協助購房者取得相關個人房屋所有權證。包括我們在內的房地產開發商通常選擇在物業買賣協議內訂明交付的最後限期，以便有充足時間辦理申請及審批手續。根據現行法規，我們須在接獲相關物業竣工及驗收備案表後向當地的國土資源局及房管局提交有關房地產開發項目的必要政府批文，包括土地使用權文件及土地規劃許可證，並就該等物業申請房屋所有權初始登記。我們屆時須在交付物業後提交相關物業買賣協議、購房者身份證明文件及契稅繳納證明，以供有關地方主管部門審閱及就有關購房者所購買的物業簽發個人房屋所有權證。各主管部門審閱申請和簽發批文的延誤和其他因素可能導致一般及個別的房屋所有權證未能適時交付。概無法保證我們日後將不會因我們的過失或我們不能控制的任何原因導致個人房屋所有權證延誤交付而須向購房者承擔重大責任。

**房地產開發業務涉及法定質量保證的申索，倘我們遭受若干保證申索，則我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。**

根據國務院於1998年7月20日頒佈及分別於2011年1月8日、2018年3月19日及2019年3月24日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》以及於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》，中國所有的房地產開發企業均須提供其所建設或出售物業的若干質

---

## 風險因素

---

量保證。我們須向客戶提供該等保證。我們一般自第三方承建商獲得房地產開發項目的質量保證。倘我們因該等保證而面臨多起申索且無法及時或根本無法自第三方承建商就該等申索獲得彌償，或我們保留的保證金不足以抵銷質量保證項下的付款責任，我們可能在解決該等申索時產生開支或在彌補有關缺陷時出現延遲，從而有損我們的聲譽並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

**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開發物業，我們可能會面臨罰款或我們的土地可能會遭中國政府沒收，或倘我們項目的施工總建築面積超過許可總建築面積，我們可能須會面臨罰款、額外土地成本及／或須採取整改措施。**

根據中國法律，倘我們未能根據土地出讓合同條款(包括有關支付土地成本、安置及拆遷成本與其他費用、土地指定用途、特定地段保障性住房或安置房開發區的分配以及房地產開發動工和竣工時間的條款)開發房地產項目，政府主管部門可能會對我們發出警告、徵收罰款及／或勒令沒收土地。具體而言，根據中國現行法律，倘我們未能於訂明限期前支付任何未付土地出讓金，我們可能須繳付滯納金或被政府收回有關土地。倘我們未能在土地出讓合同規定的動工日期起一年內開始開發項目，相關中國土地局可向我們發出警告並徵收相當於土地成本20%的土地閒置費。倘我們自土地出讓合同所規定動工日期起兩年內仍未開始開發項目，則中國相關土地局可無償沒收我們的土地使用權，惟政府行為或不可抗力造成開發遲延除外。此外，倘房地產開發商根據土地出讓合同規定的時間開始開發物業，但暫停超過一年，且出現下列兩種情況的任何一種情況：(i)已開發土地面積少於總土地面積的三分之一，或(ii)已投資總金額少於項目計劃總投資的四分之一，則土地可被視為閒置土地而將面臨沒收風險。

此外，中國政府授出土地的土地使用權時會在土地出讓合同訂明開發商可在該土地上許可開發的總建築面積。相關城市規劃批文及施工許可證亦載列總建築面積。然而，由於後期規劃及設計調整等諸多因素，實際施工建築面積或與土地出讓合同或相關施工許可證批准開發的總建築面積存在差異。實際建築面積須待竣工後有關當局完成檢查物業後方獲得批准。開發商或須就經調整的土地用途及超出的建築面積支付額外土地成本及／或行政罰款或採取整改措施後，方可獲發工程竣工驗收備案表。在頒發工程竣工驗收備案表之前，我們無法將單個單元交付予購房者或將相關預售所得款項確認為收益。額外土地成本的計算方法與原土地出讓合同的方法大致相同。倘有關超出建築面積的問題導致我們延遲交付物業，我們亦可能須根據買賣協議對購房者承擔責任。概不保證我們的現有各開發中項目或任何未來房地產開發項目的施工總建築面積不會超過許可總建築面積。任何該等因素均可能對我們的業務造成不利影響。

---

## 風險因素

---

**有關中國稅務機關計算的土地增值稅或有別於我們就撥備計算的土地增值稅負債，這可能對我們的財務狀況造成不利影響。**

根據中國土地增值稅相關法規，包括公司及個人在內的所有人士均須就銷售或轉讓土地使用權、物業及其配套設施所得收入繳納土地增值稅，累進稅率介乎房地產增值的30%至60%。根據國家稅務總局頒佈的《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，土地增值稅責任須在物業項目竣工後的規定時間內與有關稅務局清算。

我們參照已確認的銷售並按照對根據有關中國法律及法規應支付的土地增值稅的估計就土地增值稅作出撥備。由於我們通常分期開發項目，故土地成本等土地增值稅的可扣減項目可分攤至不同開發階段。我們根據(其中包括)我們本身分攤的可扣減開支(須待有關稅務機構於結清土地增值稅時作最終確認)自行估計土地增值稅撥備。截至2019年12月31日止三個年度，我們的土地增值稅費用分別為人民幣11.1百萬元、人民幣33.1百萬元及人民幣184.4百萬元。土地增值稅負債由稅務機關於房地產開發項目竣工後釐定，並可能有別於初始撥備的金額。任何有關差額可能對我們向有關稅務機關落實有關稅務期間的除稅後溢利及遞延稅項撥備產生影響。倘有關稅務機關所計算的土地增值稅負債高於我們的撥備，則我們的財務狀況可能遭受重大不利影響。

此外，中國政府就清償土地增值稅事宜發出的若干通知允許省級稅務機關根據當地情況制定其實施細則。倘我們項目所在城市或省份頒佈的實施細則要求我們同時結清所有未付土地增值稅，或施加其他附加條件，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。

**我們與合營企業及聯營公司合作夥伴的關係或業務機會的重大問題可能會對我們造成不利影響。**

我們已與第三方建立合營企業及聯營公司且可能於未來繼續與第三方建立合營企業及聯營公司。該等合營企業及聯營公司的表現已經且將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。一般而言，我們預期直至該等合營企業及聯營公司交付彼等開發的物業而獲得收益後，方會自該等合營企業及聯營公司錄得盈利。截至2017年12月31日止年度，我們應佔合營企業及聯營公司虧損為人民幣16.8百萬元。截至2018年及2019年12月31日止年度，我們應佔合營企業及聯營公司溢利分別為人民幣80.1百萬元及人民幣359.4百萬元。

於往績記錄期間，我們對合資企業及聯營公司的投資顯著增加。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們對合資企業的投資分別為人民幣155.1百萬元、人民幣372.2百萬元及人民幣520.3百萬元。截至同日，我們對聯營公司的投資分別為人民幣54.7百萬元、人民幣341.8百萬元及人民幣583.1百萬元。



---

## 風險因素

---

合營企業或聯營公司的成功取決於多項因素，當中部分因素非我們所能控制。因此，我們未必可實現合營企業及聯營公司的預期經濟及其他利益。此外，根據中國法律，合資協議及合營企業及聯營公司的組織章程細則中的若干事宜須經合營企業及聯營公司的各方同意。因此，該等合營企業及聯營公司的運營涉及若干風險，包括：

- 倘我們與合營企業及／或聯營公司合作夥伴之間存在分歧，我們未必可透過若干需要合營企業及／或聯營公司全體董事或股東一致同意的重要董事會決議案或股東會議決議案；
- 我們可能會與我們的合營企業及／或聯營公司合作夥伴就我們各自於合營及聯營安排下的責任範圍或其履行產生分歧；
- 無論是出於財務困難或其他原因，我們的合營企業及／或聯營公司合作夥伴或無法或不願意履行其與我們訂立的安排下的責任，包括其作出所需出資及股東貸款的責任；
- 我們的合作夥伴的經濟或商業利益或目標或理念可能與我們不一致；
- 我們的合作夥伴採取的行動可能會違背我們要求或指示，或與我們房地產投資政策或目標相悖；或
- 我們的合作夥伴可能會面臨財務困難或影響其履行與我們訂立的相關合營企業及聯營公司安排下的責任的其他困難。

此外，由於我們對合營企業及聯營公司的業務及經營並無完全控制權，因此我們無法保證彼等一直遵守或將嚴格遵守所有適用的中國法律及法規。我們無法向閣下保證，我們將不會遇到與我們的合營企業及聯營公司有關的困難，或我們的合營企業及聯營公司將不會違反中國法律及法規，而這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，合資企業及聯營公司派付股息或其他分派的能力可能受限於其盈利、財務狀況、現金需求及可獲得性、適用法律及法規以及融資或其他協議中所載關於向我們作出付款的限制。倘任何合資企業或聯營公司以其自身名義招致債務，則債務管理工具可能會限制向我們派付的股息或其他股本權益分派。該等限制會減少我們自該等實體獲得的股息或其他分派數額，從而限制我們為業務經營提供資金、支付債務及向股東派付股息的能力。此外，其股息宣派可由合資企業及聯營公司的董事會全權酌情決定。

我們於合營企業及聯營公司的投資面臨流動資金風險。我們於合營企業及聯營公司的投資的流動性不如其他投資產品，因為儘管我們的合營企業及聯營公司根據權益會計法呈報溢利，惟直至收取股息前並無投資回報。此外，我們因應不斷變化的經濟、財務及投資狀況迅速出售我們於合營企業及聯營公司的一項或多項權益的能力有限。市場受多項因素影響，如整體經濟狀況、融資可獲得性、利率及供求，其中許多因素非我們所能控制。我們無法預測我們能否按我們設定的價格或條款出售我們於合營企

---

## 風險因素

---

業或聯營公司的任何權益。我們亦無法預測尋找買方並完成相關交易所需的時間。因此，我們於合營企業或聯營公司的投資的非流動性質可能嚴重限制我們應對合營企業或聯營公司表現的不利變動的能力。此外，倘合營企業或聯營公司並無應佔權益或股息，我們亦將面臨流動資金風險，而我們的財務狀況或經營業績可能受到重大影響。

此外，由於我們預期繼續投資合資企業及聯營公司以開發房地產項目，倘我們不能自現有或未來合資企業或聯營公司獲得股息，我們的資金流動性可能進一步受限制，從而對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

**我們未必能夠成功實現業務增長，而往績紀錄期間的經營業績未必能反映未來表現，且在編製財務報表時若干組成部分受限於不確定性及波動。**

於往績記錄期間，我們的收益出現波動。收益從2017年的人民幣433.9百萬元增至2018年的人民幣1,659.6百萬元，並進一步增加至2019年的人民幣1,978.0百萬元。概不保證我們的收益未來將會增長。我們已經面臨並將繼續面臨挑戰，包括不斷增長的開發及行政成本以及在僱員及商業機會方面的競爭日益激烈。

我們已訂立一套管理業務的政策、控制措施及程序。然而，由於我們業務繼續擴張，概不保證該等政策、控制措施及程序將如我們期望般有效。因此，我們的過往經營業績未必能夠反映未來表現。

因此，我們自2020年1月1日往後的財務資料可能與往績記錄期間的歷史財務資料無法直接比較。

**我們在新城市、地區及新區域市場的增長及擴張帶來若干風險及不確定性。**

為了實現可持續發展，我們需繼續在中國具有發展潛力且我們並無開展現有業務的部分地區尋求發展機會。自成立以來，我們過往的重點主要集中在開發長江三角洲地區(即江蘇省及浙江省)的住宅項目。於往績記錄期間及直至估值日期，我們於22個城市擁有64個由附屬公司、合資企業及聯營公司開發的多元化項目組合。截至估值日期，我們擁有53項由附屬公司、合資企業及聯營公司開發的處於不同開發階段的物業項目，我們應佔總建築面積為5,444,423平方米，其中3,908,612平方米位於江蘇，1,124,482平方米位於浙江。於往績記錄期間，我們所有收益均來自江蘇省的物業項目。同期，我們的預售所得款項約人民幣1,762.0百萬元、人民幣2,770.1百萬元及人民幣4,635.6百萬元來自江蘇省項目，分別佔我們於各年度的預售所得款項總額約100.0%、99.0%及66.3%。由於我們日後擬繼續將業務擴展至長江三角洲地區其他主要城市，以及擴展至該地區以外的其他新市場(如華中地區)，我們無法向閣下保證，我們於該等其他主要城市及新市場的物業項目的盈利水平將與我們的江蘇省項目相若或有利可圖。

由於我們對相關細分市場的監管規章及慣例、客戶偏好及行為、當地承建商及供應商的可靠性、業務習慣及商務環境以及有關市政規劃方面的政策不太熟悉，故在我們拓展至新區域的過程中存在諸多不確定性及挑戰。此外，在向新的地理區域擴張業務的過程中，我們還將面臨與當地原有開發商的競爭，該等開發商可能不僅在當地佔有一定優勢的市場份額，而且在僱用當地員工、專門技術及知識等方面較我們更具優

---

## 風險因素

---

勢。再者，我們亦將在目標城市面臨各不相同的建設、市場以及稅務相關法規，這些將加大我們遵守新程序與適應新環境的難度，增加我們的支出。

由於我們或將面臨未曾經歷的挑戰，我們也許不能準確識別、合理評估風險或充分把握機遇，甚至可能無法充分利用過往經驗來面對新市場的挑戰。例如，未來於此等新進入的城市，我們可能難以準確預估市場對我們物業的需求情況，亦或難以符合我們於此等城市所經營物業的居民行為或預期。

此外，我們對新區域的拓展需要大量資金及管理資源。我們可能無法使人力數量與新業務的拓展保持一致的增幅，進而可能導致項目資金限制、施工進度延誤、專業管理人才缺乏等問題。任何此等因素可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### **我們房地產項目的位置及物業類型對其售價或每平方米平均售價、我們的銷售收益及毛利率有直接影響。**

根據行業報告，位於上海及杭州的商品住宅物業的每平方米平均價格通常相對較高，而位於六盤水的物業的每平方米平均價格通常相對較低。於2018年，上海、杭州及六盤水之中，位於上海的物業的每平方米平均售價最高。有關詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」。我們房地產項目的售價或每平方米平均售價因其位置而有所不同，故我們的銷售收益及毛利率因而會視乎一段特定期間內所交付的房地產項目的地理位置組合而有所不同。此外，我們的房地產項目特點不同，平均售價亦將不同，從而使得毛利率有所差異。例如，我們截至2019年12月31日止年度的毛利率相對較高，錄得42.7%，歸因於華僑新城及景山秀水(包括精裝修的聯排別墅)的物業銷售額。詳情請參閱本招股章程「財務資料—綜合全面收益表若干主要組成部分的說明—毛利及毛利率」。因此，倘我們物業項目所在地區及所屬類型不同，本集團於可預見將來的毛利率則可能出現波動。

此外，概不保證我們的總體售價或每平方米平均售價將一直與我們經營所在城市的行業趨勢一致。我們的售價或每平方米平均售價可能因一段特定期間內我們所銷售及預售的物業系列及產品類型組合以及物業竣工時間變動而偏離行業趨勢，因此，導致難以預計未來趨勢。

### **勞動力成本及建材價格的波動可能會對我們的建造成本以及承建商收取的建造費用產生不利影響，從而對我們的業務及財務表現造成不利影響。**

鋼材及水泥等建材成本以及勞動力成本具有波動性。建材的供應及成本受宏觀經濟條件、該等物料的產量及成本影響。由於我們大部分的大型建造合約均為固定單價合約，合約期內的建材及勞動力成本的波動風險在很大程度上由承建商吸收，因為我們將建造工程外包給彼等，由彼等負責在相關合約期間內購買大部分建材及承擔相關勞動力成本。

此外，倘建材成本及勞動力成本出現任何大幅上升，承建商可能會要求我們重新議定建造費用，或者，當現有建造合約到期時，我們可能會面臨更高的建造費用。而且，我們一般在竣工前預售物業，倘建材成本及勞動力成本在預售之後上漲，我們無法將

---

## 風險因素

---

上漲的成本轉嫁給客戶。倘出現任何該等情況，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。

### **我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到應收合營企業、聯營公司及非控股權益款項的不利影響。**

於往績記錄期間，為支持我們合營企業及聯營公司的業務營運，截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們錄得應收合營企業及聯營公司款項分別約人民幣1,028.4百萬元、人民幣889.3百萬元及人民幣475.0百萬元。我們根據合營公司及聯營公司的財務狀況、信貸記錄及其他因素定期評估應收合營公司及聯營公司款項以及於合營公司及聯營公司的投資。然而，由於合營企業及聯營公司以及非控股權益向我們還款的能力取決於多項因素，其中部分因素非我們所能控制，故我們有關款項的未償還結餘存在可收回性風險。倘我們無法悉數或及時自合營企業、聯營公司及非控股權益收回未償還結餘，則可能對我們的盈利能力、現金流量及財務狀況造成重大不利影響。

### **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。**

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性元素的多個假設釐定。物業的估值可能與我們在市場中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。就開發中物業及持作未來開發物業而言，估值乃基於以下假設釐定(視乎情況而定)：(i)將按最新的開發提案開發及完工；(ii)已就該等開發提案取得相關政府機構的所有同意書、批文以及許可證，且並無任何苛刻條件或延誤；及(iii)該等開發的設計及建設均遵守地方規劃及其他有關法規，且經有關機構准許。

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。

### **我們的經營業績、財務狀況及前景可能會受到我們的投資物業的公允價值變動及該等投資的可能減值虧損的不利影響。**

我們須於各報告期末重新評估物業的公允價值。根據香港財務報告準則，投資物業公允價值變動產生的收益或虧損須於產生期間納入綜合全面收益表。截至估值日期，我們的物業由物業估值師基於反映估值日期的市場狀況的開放市場及現有使用情況進行估值。我們基於該估值在綜合財務狀況報表確認物業的總公允價值及相關遞延稅項，並在綜合全面收益表確認投資物業公允價值的增加及相關遞延稅項的變動。截至2019年12月31日止三個年度，我們的投資物業公允價值收益分別為人民幣19.5百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣15.6百萬元。截至2019年12月31日止三個年度，我們分別錄



---

## 風險因素

---

得淨溢利為人民幣32.8百萬元、人民幣332.0百萬元及人民幣470.1百萬元。截至2019年12月31日止三個年度，倘未在同期錄入投資物業的公允價值收益，則我們本應錄得較少的淨溢利。

儘管對所報利潤產生影響，但只要相關物業依然由我們持有，則有關公允價值收益或虧損並不會改變我們的現金狀況。重新估值調整金額已經並將繼續受市場波動影響。因此，我們無法向閣下保證市場狀況變化將繼續增加我們物業的公允價值收益或我們投資物業的公允價值未來不會下降。倘相較該等物業錄得的公允價值而言，我們物業的公允價值出現任何大幅下跌或在實際出售物業時能夠收到的金額出現任何大幅減少，則將會對我們的經營業績造成重大不利影響。

**投資物業公允價值可能不時波動，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。**

我們須於各報告期結束時重新評估投資物業的公允價值。根據香港財務報告準則，我們投資物業的公允價值變動產生的收益或虧損於產生期間計入綜合全面收益表。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，並以公允價值計量，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允價值總額及相關遞延稅項，並於綜合全面收益表確認投資物業公允價值變動及相關遞延所得稅開支。

儘管投資物業的公允價值收益或虧損對呈報盈利有所影響，惟只要我們持有相關投資物業，其公允價值收益或虧損將不會改變我們的現金狀況。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允價值收益，或我們投資物業的公允價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。我們投資物業公允價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允價值相比)將對我們的經營業績產生重大不利影響。

**我們背負大量債務且未來可能產生額外負債及受(i)利率變動限制、(ii)我們的銀行借款、信託及其他融資安排下的若干契諾或限制的潛在風險或(iii)中國政府有關信託貸款的法規變動或收緊的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。**

我們當前背負且將需高額債務。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的借款總額(包括銀行貸款和其他借款)分別為人民幣317.5百萬元、人民幣856.1百萬元、人民幣2,853.3百萬元及人民幣5,770.6百萬元。我們截至該等日期的資產負債比率分別為98.8%、122.1%、172.6%及251.2%。計及我們自全球發售收取的估計所得款項，我們預期上市後的資產負債比率將約為155.7%。我們的債務及資產負債比率可能會產生重大影響，包括(其中包括)：

- 使我們更易受總體經濟及行業不利狀況的影響；

---

## 風險因素

---

- 需要我們將很大一部分經營現金流用於償還債務，從而減少可用於業務擴展、經營資本及其他一般企業目的的現金流；
- 限制我們針對業務及經營所在行業的變化制定計劃及作出反應的靈活性；
- 使我們與負債水平較低的競爭對手相比處於競爭劣勢；
- 限制我們借貸更多資金的能力；及
- 增加我們的額外融資成本。

我們未來可能不時需要巨額的額外債務及或有負債。我們產生足夠現金償還現有及未來債務的能力將取決於我們未來的經營表現，我們未來的經營表現將受(其中包括)現行經濟狀況、中國政府法規、我們經營所在地區對物業的需求以及其他因素的影響，其中許多因素我們無法控制。我們可能無法產生足夠的現金流支付預期的經營開支及償還債務，而我們將因此被迫採取替代策略，包括減少或延遲物業項目開發、處置資產、對債務進行重組或再融資或尋求股本等行動。該等策略可能無法以令人滿意的條款實施或根本無法實施，即使實施，亦可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

此外，我們已經且預期將繼續產生與銀行借款有關的高額利息開支。因此，利率變動已經並將繼續影響我們的融資成本。由於我們的多數借款以人民幣計值，我們借款的利率主要受中國人民銀行設定的基準利率影響，該等利率於近年存在大幅波動。截至2017年、2018年及2019年12月31日，本集團以浮息計息的銀行及其他借款分別為人民幣120.0百萬元、人民幣153.0百萬元及人民幣2,133.2百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們分別錄得融資成本人民幣5.8百萬元、人民幣37.2百萬元及人民幣78.6百萬元。中國人民銀行基準利率未來的上調可能會導致更高的貸款利率，可能令我們的融資成本增加，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們無法保證我們於未來將一直能取得所需的銀行融資或於我們的銀行借款到期時，我們能做好再融資安排。倘我們未能取得或重續銀行融資，可能會對我們的經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，我們若干融資安排訂有多項限制性及／或否定契諾，包括(其中包括)對我們產生額外債務、設立新質押能力的限制、所得款項用途的限制、分發股息及就若干重大公司事件須提供通知或取得同意的規定。此外，根據我們經營附屬公司與金融機構訂立的若干貸款協議提供的借款通常不得用作協議所規定特定項目開發以外的用途。

我們與若干銀行訂立的貸款協議可能載有交叉違約條款。倘發生任何交叉違約，該等銀行有權根據該等協議要求加速償還全部或部分相關貸款，並取回該等債務的抵押品。我們或須取得銀行同意及／或通知銀行後方可進行任何合併、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清算、變更股權或成立任何合營公司。此外，於有關貸款還清前，



---

## 風險因素

---

我們的若干相關經營附屬公司未必能夠向任何第三方提供擔保。此外，我們的信託及其他融資安排可能載有契諾，即(其中包括)在信託融資期間，倘項目公司涉及任何可能導致信託及其他融資安排利益發生重大變動的經營決策，或導致我們需為其他外部貸款提供擔保，則項目公司須提前通知信託融資公司及其他金融機構並獲得其書面同意。

我們無法向閣下保證，未來將能遵守我們所訂立貸款協議的所有該等限制性契諾，或及時獲得貸款人的同意或根本不能遵守相關契諾或獲得同意。倘我們未能遵守該等規定，我們的貸款人可有權要求加速償還貸款，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

於2020年4月30日，我們擁有信託融資安排人民幣1,523.6百萬元，佔總借貸的26.4%。我們的信託融資安排一般以我們於中國附屬公司的股權或土地使用權的留置權等進行擔保。倘我們違約且無法償還所有被擔保的債務，我們可能會部分或全部喪失於該等中國附屬公司的股權、我們於相關土地使用權的資產價值中的比例份額。此外，根據「業務—項目融資—信託融資安排」及「財務資料—債務」所載第二類安排的條款，我們於項目公司的全部或部分股權直接或間接向貸款人轉讓或質押。截至2020年4月30日，根據我們的第二類安排，我們已向貸款人轉讓上海綦弘47.6%的合夥權益(上海綦弘持有上海玖奕99.0%的股權)及上海斐寰的48.99%合夥權益(上海斐寰持有上海天弘99.0%股權)。於2020年4月30日後，根據第二類安排，我們已向貸款人轉讓上海綦重的48.95%合夥權益(上海綦重持有上海港涑99.0%的股權)。我們無法向閣下保證，有關貸款人最終將不會控制上海綦弘、上海玖奕、上海斐寰、上海天弘、上海綦重、上海港涑及/或相關項目公司。由於該等貸款人的經濟或商業利益或目標或理念可能與我們不一致，倘我們失去對該等公司的控制權，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到影響。

信託融資亦存在不明朗因素。中國信託融資公司的營運主要受中國銀監會根據於2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》規管。因此，信託融資公司受到中國銀監會的監督及監察，並須遵守中國銀監會頒佈的相關通知及法規。概不保證中國政府將不會就信託融資公司推行其他或更多嚴格規定。此舉可能導致我們的融資選擇減少及/或物業融資成本增加，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

### **我們的遞延所得稅資產可能無法收回，這將對我們的經營業績造成不利影響。**

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的遞延所得稅資產金額分別為人民幣26.8百萬元、人民幣19.4百萬元及人民幣151.2百萬元，主要表明暫時差額及稅務虧損於管理層認為暫時性差額或稅務虧損可用於抵扣未來應課稅溢利時確認。他們的實際動用結果可能不同。有關我們於往績記錄期間的遞延所得稅資產變動詳情，請參閱本招股章程「附錄一」會計師報告中的附註16。這需要對特定交易的稅務處理作出重大判斷並對未來是否可獲得足夠應課稅溢利收回遞延所得稅資產作出評估。在此情況下，我們無法保證其可回收性或就遞延所得稅資產的變動作出預測。此外，我們無法就遞延所得稅資產的任何日後變動及其對於我們財務狀況的影響程度作出預測。任何該等事件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。

---

## 風險因素

---

**我們依賴第三方承建商，倘該等承建商未能提供令人滿意的服務，我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。**

我們聘請第三方提供與我們的房地產開發項目有關的各種服務，包括項目設計、施工、設備安裝、電梯安裝及景觀美化。截至2019年12月31日止三個年度，我們就第三方承建商提供服務產生的總成本分別為人民幣844.4百萬元、人民幣840.6百萬元及人民幣2,550.2百萬元。我們可能會透過招標流程篩選第三方承建商，且我們致力聘請具有聲譽及往績記錄、績效可靠性及充足財務資源的公司。第三方承建商可能無法按我們要求的質素水平或在我們要求的時間內提供令人滿意的服務。此外，由於承建商的財務或其他困難，我們的物業開發可能會延遲竣工，而我們可能會產生額外的成本。倘任何第三方承建商的表現不符合要求，我們可能需要更換承建商或採取其他補救措施，此舉可能增加成本，對我們項目的開發進度產生不利影響，並對我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務經營造成重大不利影響。此外，我們無法向閣下保證我們的僱員在執行品質控制時能夠持續應用我們的品質標準及發現第三方服務供應商或承建商所提供服務的所有缺陷。而且，當我們在中國進入新的地理區域時，該等區域可能缺乏滿足我們的品質標準及其他要求的第三方承建商，因此，我們可能無法聘請足夠數量的高質素第三方承建商，而這可能會對我們房地產開發項目的施工進度及開發成本造成不利影響。此外，倘我們與任何第三方服務提供商或承建商的關係惡化，我們可能會與該第三方服務供應商或承建商產生重大爭議，進而可能會招致成本高昂的法律程序。上述任何事件的發生均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

**我們為銀行向我們購房者授出的按揭貸款提供擔保，倘我們被要求履行該等擔保，可能會對我們的財務狀況造成負面影響。**

我們已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並為該等買家履行還款義務提供擔保。該等擔保一般將於(i)發放房地產權證(一般為自完成擔保註冊之日起)或(ii)買家清償按揭貸款較早之日終止。

根據行業慣例，我們不會對我們的客戶進行獨立信用審查，但會依賴於按揭銀行開展的信用審查。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們為客戶按揭貸款提供的未償還擔保金額分別為人民幣885.7百萬元、人民幣1,615.7百萬元及人民幣3,294.0百萬元。董事確認，於往績記錄期間，我們並無就按揭貸款經歷任何重大違約，且無須就任何會對我們整體業務造成重大及不利影響的違約事件進行償付。更多詳情請參閱本招股章程「業務—付款安排」。

倘有關物業的市值發生重大減值，買家或會拒絕繼續償付按揭貸款，且銀行可能會要求我們回購有關物業以盡我們作為擔保人的責任。我們可以將該物業重新出售，但可能無法以足以彌補物業市值及擔保金之間差額的售價售出。這將會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。我們無法向閣下保證未來不會發生違約，且我們不會因該等違約遭受虧損。此外，倘我們大量客戶拖欠按揭貸款且銀行要求我們支付擔保金，我們的業務、經營業績及財務狀況將遭受重大及不利的影響。

---

## 風險因素

---

**投資物業流動性不足及缺乏其他用途可能會嚴重限制我們應對投資物業狀況出現不利變化的能力。**

由於物業投資總體的流動性相對不足，我們及時出售一項或多項投資物業以應對經濟、財務及投資狀況變化的能力受到限制。物業市場受諸多因素影響，例如，一般經濟狀況、融資的可獲得性、利率及供需，其中諸多因素我們無法控制。我們無法預測我們是否能夠以我們設定的價格或條款出售我們的任何投資物業，或我們是否可接受潛在買家提供的任何價格或其他條款。我們亦無法預測尋找買家及完成物業銷售所需的時長。此外，我們亦可能需要產生資本開支，以在出售物業前對物業進行管理及維護或修復缺陷或對該等物業作出改進。我們無法向 閣下保證在需要時可獲得用於支付該等開支的融資，甚或根本無法獲得融資。此外，倘我們在物業的管理協議或租賃協議期間出售投資物業，我們可能需要向零售租戶支付終止費。

此外，投資物業老化、經濟及財務狀況變化或中國物業市場的競爭狀況變化均可能會對我們自投資物業產生的租金及收入金額以及投資物業的公允價值造成不利影響。然而，投資物業可能無法即時轉換為其他用途，原因是該等轉換在中國需要取得諸多政府審批，涉及用於改造、重新配置和翻新的巨額資本開支。我們無法向 閣下保證我們可獲得進行轉換所需的批准及足夠的資金。該等因素以及其他任何將限制我們應對投資物業表現發生不利變化的能力的因素可能會影響我們與競爭對手競爭的能力以及我們的經營業績。

**我們的房地產開發項目及投資物業的若干部分被指定為人防物業。**

根據中國法律及法規，在城市建造的新建築物應含有在戰爭時期可用作人防目的的地下室區域。根據全國人大於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》及中華人民共和國人民防空辦公室於2001年11月1日頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，於取得人防監督管理部門批准後，開發商可以在和平時期管理及使用指定為人防物業的區域並從中獲利。

於往績記錄期間，若干有關區域被用作停車場。然而，在戰爭時期，該等區域可能會被政府免費徵用。倘有戰爭且我們項目的人防區供公眾使用，我們未必可將該等區域用作停車場。另外，我們無法向 閣下保證該等法律及法規將來不會被修改，可能會加重合規負擔並增加合規成本。我們確認，截至估值日期我們的已竣工項目中已建成19處人防區域，總建築面積為146,790平方米，主要用作或日後將用作停車場，佔物業組合的極小部分。



---

## 風險因素

---

**我們為控股公司並主要依賴附屬公司、合營企業及聯營公司支付的股息以為我們擁有的現金及融資需求撥付資金，而我們派付股息及利用附屬公司、合營企業及聯營公司的現金資源的能力取決於彼等的盈利及分派。**

我們為於開曼群島註冊成立的控股公司，並主要透過附屬公司在中國經營業務。我們將在財務方面依賴從該等實體收取的股息。因此，倘相關實體產生債務或虧損影響其向我們支付股息或作出其他分派的能力，我們可能會面臨財務困難。

中國法律及法規規定，僅自可供分配利潤中派付股息，而有關利潤乃根據中國公認會計原則或國際財務報告準則釐定的中國附屬公司淨利潤(以較低者為準)扣減任何累計虧損撥回計算及撥至我們中國附屬公司須作出的法定及其他儲備。此外，由於根據中國公認會計原則計算的可供分配利潤在若干方面與根據國際財務報告準則計算者存在差異，即使根據國際財務報告準則釐定為當年利潤，我們的經營附屬公司或沒有根據中國公認會計原則確定的可供分配利潤，反之亦然。因此，我們未必可從中國附屬公司獲得足夠分派。倘我們在中國的經營附屬公司未能向我們派付股息，可能對我們的現金流量及未來向股東派發股息的能力(包括財務報表顯示經營有盈利的期間)造成不利影響。

此外，由於中國附屬公司可能須遵守如銀行信貸融資等協議載有的限制性契諾，其可能會於向我們作出分派時受到限制。上述任何因素可能會影響我們向股東支付股息及償還債務的能力，從而可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

**我們的成功取決於高級管理團隊及其他合資格僱員的持續服務。**

我們的持續成功及發展取決於我們能否物色、聘用、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骨幹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。

**我們的業務嚴重依賴「港龍」品牌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。我們品牌形象轉差或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「港龍」品牌及董事、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、經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們認為，我們各產品系列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品牌知名度。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。品牌價值乃主要以消費者對各種主觀質量的認知為基礎，導致消費者信任度降低的個別商業事故損害或有損品牌價值。倘我們無法保持物業質量或未能持續提供正面消費體驗，或被認為以不道德或對社會不負責任的方式行事，消費者對我們的物業需求及品牌價值可能會嚴重下滑。任何負面報導及由此導致的品牌價值下跌，或未能在我們目前經營的省市建立品牌，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。

我們的品牌策略亦取決於使用、開發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和精力。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非法使用我們品牌的行為均可能有損我們的品牌價值、損害我們的聲譽及對我們的業務與經營業績產生重大不利影響。倘我們未能保護、維持或加強聲譽及品牌認知度，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，這將會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

### **倘我們違反任何適用法律、規則或法規，可能會遭罰款或處罰。**

過去，我們於往績記錄期間曾經歷若干不合規事件。於往績記錄期間，(其中包括)港龍華揚擅自改變資本金結匯用途。於2018年11月2日，國家外匯管理局常州市中心支局就上述不合規行為向港龍華揚出具一份行政處罰決定函，對其處以人民幣1.28百萬元的罰款。有關本集團不合規事件詳情，請參閱本招股章程「業務－遵守法律法規－於往績記錄期間的不合規事件」。我們被處以罰款或被責令整改有關不合規事宜(視情況而定)。截至最後實際可行日期，我們已付清所有罰款。概不保證我們的內部監控措施將會有效且日後不會存在任何不合規事件。此外，監管我們所在行業的中國法律、規則或法規快速發展，我們無法向閣下保證我們不會因未能及時或根本沒有依循新監管體制導致的不合規事件而面臨罰款或處罰，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **遵守中國有關健康及環保法律及法規可能會產生巨額成本及延誤施工進度。**

我們須遵守所施加的眾多有關健康及環境保護以及古物及古蹟保存的法律及法規。遵守相關法律及法規可能會導致施工進度延遲，令我們產生高額合規及其他成本，並可能嚴重限制在環境敏感地區或區域進行項目開發活動。更多詳情請參閱本招股章程「業務－環境事宜」。根據中國法律及法規的規定，在環境敏感地區或區域進行的物業項目

---

## 風險因素

---

均須進行環保評估，而相關評估文件必須於施工前遞交予相關政府部門批准。對於其他物業項目，我們須提交環境影響登記表以供備案。倘我們未能遵守該等規定，地方部門可能處以最高人民幣50,000元的罰款。

我們無法向閣下保證，我們將能遵守環境評估方面的所有有關規定。我們進行的環境評估未必能反映全部的環境責任或其程度，且可能存在我們尚未察覺的重大環境責任。倘我們因違規而停止建設及／或被處以罰款，可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

### **我們可能因並無辦理租賃登記而面臨罰款。**

根據商品房屋租賃管理辦法，租賃協議訂約方須提交租賃協議進行登記，並就彼等的租賃取得物業租賃備案證。截至最後實際可行日期，我們已租用211處物業，主要用作員工宿舍及辦公場所，惟作為租戶未登記193項租賃協議。根據中國相關法律及法規，未對租賃協議進行登記不會影響該等租賃協議的有效性。然而，概不保證日後不會出現與該等租賃及租約相關的法律糾紛或衝突。此外，據我們的中國法律顧問告知，相關政府機關可能要求我們提交有關租賃協議以供登記，倘我們未能於規定時限內進行登記，就每項租賃協議可能會被處以介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。出現任何上述衝突或糾紛或遭受上述罰款可能需要我們付出額外努力及／或產生其他開支，前述任何情形均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們所涉租賃協議的登記要求協議其他訂約方各自須採取其他措施，而此並非我們所能控制。概不保證租賃協議其他訂約方將會合作，亦不保證我們可完成有關租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議之登記手續。

### **現有保險保障未必足以承保我們業務所涉及的全部風險。**

我們並無就房地產開發項目投保，我們不具體針對為持作投資房地產投購財物保險。此外，我們要求開發項目的一般承建商根據承建協議投保。再者，我們不為第三方施工時的物業損害或人身傷害投保。

此外，我們亦未就場地內可能涉及的侵權責任進行投保。我們無法向閣下保證，我們不會因任何該等侵權行為或與之有關的侵權行為而被指控，或對該等行為引起的損害負責。另外，在現行的保險商務條款下，諸如因地震、颱風、水災、戰爭、內亂以及其他不可抗力事件引起的虧損，屬於不受理保險的範疇。倘我們在業務經營過程中遭受任何虧損、損害或其他責任，則可能沒有足夠資金賠付有關虧損、損害或責任或替換任何被損毀物業開發項目。再者，倘我們就任何虧損、損害或責任作出償付，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。



---

## 風險因素

---

**我們可能會捲入不時因經營所產生的法律及其他糾紛，包括與承建商、供應商、僱員、租戶或其他第三方的任何糾紛，因而可能面臨重大責任。**

我們於往績記錄期間已經及可能會不時與參與開發、銷售、租賃及管理我們物業的各方(包括承建商、供應商、建築工人、買家及租戶)產生糾紛。該等糾紛可能招致抗議或者法律或其他訴訟程序，並可能導致我們的聲譽受損、產生大量經營成本、分散管理層的注意力。另外，我們可能與監管部門在經營過程中的若干方面存在爭議，令我們須面對行政程序和不利的判令，從而導致須承擔責任和延誤我們的物業開發項目。

於往績記錄期間，我們並無捲入對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的任何訴訟。然而，我們無法向閣下保證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。

**我們可能無法及時防止或發現僱員或代理違反適用反腐敗法律及法規的行為。**

僱員或代理的賄賂及其他不當行為可能難以及時防止或發現，或根本不能防止或發現。儘管我們已制訂相關內部監控措施，以防止僱員及代理做出違反適用反腐敗法律及法規的行為，但我們無法保證能夠防止或發現相關不當行為。僱員或代理的有關不當行為可能使我們產生財務損失並對我們的業務及經營造成損害。除潛在的財務損失外，有關不當行為可能使我們面臨第三方的申索及監管調查。上述任何行為均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

**倘我們未能充分並有效實施風險管理及內部監控政策及程序，我們的業務及前景可能會受到重大不利影響。**

我們不斷致力提高風險管理能力及加強內部監控，持續強化風險管理及內部監控政策及系統。更多詳情請參閱本招股章程「業務－內部監控」及「業務－風險管理」。然而，概不保證我們的風險管理及內部監控政策及程序將足以控制或保護我們免受一切風險的影響。若干該等風險不可預見或不可識別，且可能比我們所預期者更為嚴重。

我們的風險管理能力及有效監控法律合規及其他風險的能力受我們可獲取資料、工具、模型及技術的限制。此外，我們的僱員將需要一定時間來適應此等政策和程序，而我們無法向閣下保證僱員能夠一貫遵守或準確應用此等政策和程序。倘我們的風險管理及內部監控政策、程序及系統未能或根本無法有效實施，或未能及時達致該等政策、程序及系統的預期效果(包括我們維持有效內部監控系統的能力)，我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

**我們房地產的虛假宣傳可能會導致遭處以罰款、破壞我們的銷售及市場營銷工作、損害我們的品牌，及對我們的業務造成重大不利影響。**

作為中國房地產開發商，我們須遵守與房地產開發項目的市場營銷及推廣、業務及品牌形象有關的多項法律及法規。倘我們的任何宣傳被視為不真實，我們可能遭處以罰款，及責令停止發佈相關宣傳，並且透過在同一媒體或同等重要的媒體刊發通告糾正過往的虛假宣傳及澄清真相，消除不利影響。此外，任何虛假宣傳可能會使我們的其他披露、宣傳、存檔及刊物存疑，可能損害我們的品牌及聲譽，並因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能由於有關我們或我們所經營或擬經營的房地產市場的負面媒體報導或宣傳而遭受不利影響。**

我們或有負面報導或與負面報導有關係，包括互聯網報道，內容有關我們的公司事務及有關我們人員的行為、我們所經營或擬經營的房地產市場。我們亦可能遭受不同媒體的負面報道或批評。我們對任何有關資料或報導的恰當性、準確性、完整性或可靠性不作出任何陳述。儘管如此，任何負面報導(不論是否與我們或我們的關聯方相關以及不論是否真實或對錯)可能對我們的品牌及聲譽造成影響，因而削弱客戶及投資者對我們的信心，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

**根據購股權計劃即將授出的購股權成本或會對我們的經營業績造成負面影響，任何授出的購股權獲行使均會稀釋我們股東的權益。**

我們已採納購股權計劃。據此，我們未來將(其中包括)向僱員授予購股權以供認購股份。該等購股權倘已獲授出並獲悉數行使，將最多相當於緊隨全球發售完成後已發行股本的10%(假設超額配股權尚未行使)。購股權於授出日期的公允價值(參考估值師的估值)將作為股份酬金扣減，這可能會對我們的經營業績產生負面影響。為滿足根據購股權計劃所授出的任何購股權而發行股份將增加已發行的股份數量，從而稀釋股東的持股比例、每股盈利和每股資產淨值。有關購股權計劃的詳情，請參閱本招股章程「附錄五—法定及一般資料—E.其他資料—12.購股權計劃」。

### 與我們的行業有關的風險

**我們的經營受大量政府政策及法規所規限，我們尤其容易受我們經營所在地區的中國房地產行業相關政策的不利變動所影響。**

我們的業務須遵守大量政府法規，特別是我們很容易受中國房地產行業政策變更影響。中國政府透過施加行業政策及其他經濟措施，例如設定利率、透過更改銀行存款準備金率及實施貸款限制控制信貸供應、提高物業轉讓稅項及徵費以及實施外商投資和貨幣兌換限制以直接及間接地對中國物業市場的增長及發展施以重大影響。自2004年起，中國及地方政府出台了一系列旨在全面控制物業市場增長的法規和政策，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地的相關法律及法規；

---

## 風險因素

---

- 限制向擁有大量閒置土地和空置商品房的房地產開發商授予或延長循環信貸融資；
- 禁止商業銀行向內部資本充足率低於某一指定百分比的房地產開發商發放貸款；
- 限制中國商業銀行出於支付土地出讓金目的向房地產開發商發放貸款。
- 透過在若干城市採用抽籤政策控制住宅物業銷售的供應；
- 限制個人借款人每月按揭最高金額以及每月總債務償付的最高金額；
- 對二手房轉讓所得收益徵收營業稅，惟視乎持有物業的期間及類型而定；
- 提高家庭住宅物業購買價的最低首付款比例；
- 限制購房者購買第二套(及以上)住房並對若干城市在特定時期內不能提供當地納稅或社會保險繳納證明的非本地居民實施房產限購；及
- 收緊對房地產市場中擁有一套以上住房的個人及其家庭成員的個人住房貸款的供應及提高相關貸款的利率。

該等措施以及對預售的額外規定及限制預售收入用途等其他措施使我們開發物業的成本更加高昂、對若干客戶而言不具吸引力甚至根本承受不起。此外，自2010年1月以來，中國政府就房地產開發項目的銀行貸款及信託融資安排所實施的政策已經並可能繼續對我們經營所在房地產市場產生抑制影響。該等措施於2011年下半年開始對中國物業市場造成下行壓力，導致2012年第一季度交易量下降。

隨著地方政府於2012年第二季度及第三季度暫時放寬部分限制引起市場波動後，2012年最後一個季度及2013年第一季度的物業價格及交易量增加。於2013年2月26日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。根據該通知，對房價上漲過快的城市，地方政府須增加住房及土地供應並制定價格控制目標。此外，該通知亦規定地方政府須嚴格執行現有限購措施及針對第二套(及以上)住房的首付款比例和按揭利率的差別化信貸政策。倘房價上漲過快，地方政府可進一步提高第二套(及以上)住房的按揭利率和首付款比例。對於已實施限購措施的城市，市級政府須實施進一步限制。對於未實施限購措施的城市，省級政府應要求其立即採取限購措施。稅務、住房建設部門須密切配合，確保嚴格按銷售二手房所得與原購買價差額徵收20%個人所得稅。該等政策旨在抑制房價過快上漲的趨勢。於2013年底，北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、福州、廈門、南京及杭州等中國多個大城市公佈新一輪政策，旨在推廣保障房及打擊住房投機。

---

## 風險因素

---

中國政府已於2014年第三季度開始放寬若干限制性措施以促進中國住房市場的增長、鼓勵交易並降低閒置房庫存。然而，該等措施導致一線及若干二線城市的物業市場出現過熱跡象。為應對該情況，若干一線及二線城市(包括上海、深圳及蘇州)的地方政府再次加強限制性措施，如提高一個家庭第二套(及以上)住房購買價的最低首付款比例、規定非本地戶籍居民須於有關城市存有更長久的社保紀錄，並對房地產開發商於一年內上調價格的百分比設定限制。於2015年，中國政府提高首付款比例並調整個人住房過戶營業稅的計算基準，據此，倘個人銷售購買不足兩年的住房，須按照銷售收入全額徵收營業稅；倘個人銷售購買兩年以上(含兩年)的非普通住房，須按照其銷售收入減去購買房屋的原價款後的差額徵收營業稅；倘個人銷售購買兩年以上的普通住房，則免徵營業稅。於2016年，有關稅務政策已進一步細化。

於2017年2月13日，中國證券投資基金業協會發佈《證券期貨經營機構私募資產管理計劃備案管理規範第4號》(「第4號文」)。第4號文規定，為直接或間接投資於房地產價格上漲過快的中國部分城市之普通住宅地產項目而設立的私募股權資產管理計劃，暫毋須備案。有關城市目前包括上海、合肥、南京、蘇州、天津、福州、武漢及鄭州等16個中國主要城市，日後該範圍可能會根據中國住房和城鄉建設部相關規定適時調整。根據第4號文，私募股權資產管理計劃不得通過銀行委託貸款、信託計劃或受讓資產收益權等方式向任何房地產開發企業提供融資以用於支付土地出讓價或補充運營資金；亦不得直接或間接為各類機構發放首付貸等違法違規行為提供便利。

常州及若干其他城市的地方政府再次推出政策限制投機購買物業並抑制物業價格過快上漲。有關政策包括將房價的首付比例由30%上調至50%、增加對住宅物業二手房轉讓所得的徵稅，並嚴格限制買家出售持有不足兩年的物業。於2017年4月1日，國土資源部及住房和城鄉建設部頒佈《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》。為保持住房供求平衡，面對需求遠超供應以及過熱市場的城市應增加住房土地供應，特別是普通商品房。住房供應過剩城市則應減少或暫停住房土地供應。所有地方政府應建立審查制度監察購地資金來源，以確保房地產開發商利用自有合法資金購地。此等措施導致2017年第二季度中國若干主要城市交易量下降。

概不保證中國政府日後會放寬現有限制性措施、實施及加強限制性措施或實施其他限制性政策、法規或措施。現有及其他未來限制性措施可能會限制我們的融資渠道、降低市場對我們產品的需求及提高我們的融資成本，且推出的任何寬鬆措施亦未必足夠。倘我們的業務未能適應可能不時生效的有關房地產行業的新政策、法規及措施，或該等政策變動對我們的業務產生負面影響，我們的財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。



---

## 風險因素

---

**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，廣州及長江三角洲地區其他城市的房地產市場競爭十分激烈。來自中國及海外的房地產開發商已進軍我們經營所在地區及我們未來可能進軍地區的房地產開發市場。我們的競爭對手包括海外上市外資開發商及國內頂級開發商，而該等開發商的資源獲取渠道較我們優勝，尤其是財務資源。房地產開發商之間的競爭會導致土地成本及原材料成本增加、優質施工承建商短缺、地方市場房地產供應暫時過剩導致房價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，我們的財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

### 與中國有關的風險

**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。**

中國經濟在多方面與大多數發達國家的經濟有所分別，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，且各地區及各經濟板塊的增長不平衡。中國政府已實施多項措施促進經濟增長並調控資源分配。部分該等措施對整體中國經濟帶來益處，但也可能對我們的業務產生負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績可能受到中國政府對資本投資的控制或適用於我們的稅務法規或外匯管制的任何變動的不利影響。

中國經濟正由計劃經濟過渡至市場主導經濟。於過去30年，中國政府實施經濟改革措施，強調善用市場力量發展中國經濟。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) 實施更多貨幣兌換及境外匯款限制。

**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。**

我們的業務在中國內地進行並受中國法律法規規管。我們所有經營附屬公司均位於中國並受中國法律法規規管。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和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、稅務和貿易等經濟事務頒佈法律和法規，旨在發展全面的商業法律體系。然而，由於該等法律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



---

## 風險因素

---

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。中國或不曾給予與投資者可能在具有較完備房地產法律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，故中國法律、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，各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。

**過去數年全球金融市場(包括中國金融市場)經歷了大幅下滑且十分波動，並影響了中國房地產市場，倘情況持續惡化可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。**

自2008年下半年開始的經濟下滑及全球金融市場動盪曾造成信貸普遍緊縮、企業及消費者欠款情況增多、消費者信心不足及市場不穩定性加劇。全球經濟衰退亦影響了中國的房地產市場，其中包括：對商用及住宅物業需求減少並導致房地產價格下跌；對潛在購房者的購買力造成不利影響，這可能會進一步影響對房地產的整體需求並進一步降低售價；及對房地產開發商及潛在購房者取得融資的能力造成負面影響。

較近期，全球市場及經濟狀況受到歐洲信貸危機、美國信用評級下調及主要證券市場波動加劇的不利影響。而由於寬鬆的貨幣政策、外資大量湧入或兩者兼而有之，亞洲及其他新興市場的部分國家正面對越來越大的通脹壓力。中東、東歐及非洲多個國家的政治動盪更是導致經濟的不穩定性及不確定性。為控制過往通貨膨脹，中國政府對銀行信貸實施控制，對固定資產貸款實施限額及對國家銀行借貸實施限制。該等緊縮措施可導致經濟增長放緩。2017年、2018年及2019年的中國經濟增速不及往年，實際GDP年增速分別為6.9%、6.6%及6.1%。近期，有關中國經濟波動及中國財政政策調整的憂慮不斷增加。例如，中國國內股票市場於2014年下半年至2015年6月初快速飆升後，自2015年6月13日開始經歷急劇下降及嚴重波動。中國政府已採取貨幣及監管措施穩定市場，包括影響市場流動性、新股票發行管道及若干市場參與者的交易活動的措施。該等問題及其他因全球經濟下滑及金融市場動盪引致的問題已對並可能會持續對業主及潛在購房者造成不利影響，這可能導致對我們房地產的整體需求下降並令其售價下跌。全球金融市場的流動性如有任何進一步緊縮，日後可能會對我們的流動性造成負面影響。倘全球經濟及金融市場下滑，動盪情況持續或較目前預期的嚴重，或中國經濟及金融市場持續下滑，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

### **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運用全球發售所得款項對中國附屬公司作出貸款或額外資本出資。**

於動用全球發售或任何進一步發售的所得款項時，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，我們運用全球發售所得款項及掌握中國經營的能力均可能會受到負面影響，而這可能會對我們的流動資金以及我們籌資並擴充業務的能力造成重大不利影響。

### **人民幣幣值波動及中國政府管制外匯兌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，而全球發售所得款項淨額及我們支付的任何股份股息將以港元計值。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。2015年8月，中國人民銀行改變其計算人民幣兌美元中間價的方式，要求做市商參考前一日收盤現貨匯率、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，人民幣兌美元分別貶值4.8%、6.2%、5.3%及1.4%，於2017年，人民幣兌美元升值6.7%。我們不能向閣下保證未來人民幣兌港元或美元的幣值不會大幅上升或下降。

另外，兌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

---

## 風險因素

---

我們獲取外匯的額度。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。若我們未能就以上任何用途將人民幣兌換為任何外匯，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。

**中國政府實施措施限制中國房地產開發商獲取境外融資的能力，可能會影響我們將從中國境外募集所得資金用於中國業務的能力。**

2013年5月11日，國家外匯管理局頒佈《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》，於2013年5月13日生效。當中規定(其中包括)：(i)境內直接投資活動所涉機構與個人應在國家外匯管理局及其分支機構辦理登記。銀行應依據外匯管理部門登記資訊辦理境內直接投資相關業務；及(ii)外商投資企業發生增資、減資、股權轉讓等資本變動事項的，應在外匯管理部門辦理登記。該等規定實際禁止我們以股東貸款形式為中國附屬公司提供資金。

此外，我們與非中國附屬公司向中國附屬公司注資將須透過外商投資綜合管理系統辦理登記，這可能相當費時並延遲向中國附屬公司的實際注資。這可能會對中國附屬公司的財務狀況造成不利影響，亦可能耽擱該等中國附屬公司所承接的開發項目。概無保證我們已經或將根據該法規及時為我們所有的中國經營附屬公司取得所有相關必需的批准證書或辦理登記。

**我們於中國的投資受中國政府對房地產行業外商投資控制的限制。**

中國政府對房地產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房地產施加限制，以遏制被認為過熱的房地產行業。中國政府對房地產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產生重大不利影響。

**《企業所得稅法》實施可能會大幅提高我們的所得稅開支。**

於2007年3月16日，中國國家立法機關中華人民共和國全國人民代表大會採納新稅法—《企業所得稅法》，該稅法於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂。於2007年12月6日，國務院頒佈《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「《實施條例》」)，該條例於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂。

根據《企業所得稅法》及《實施條例》，倘我們被視為在中國境內未設立辦公機構或場所的非中國納稅居民企業，則須就我們的中國附屬公司向我們派付的任何股息按10%的稅率繳納預扣稅，除非我們享有有關稅項的減免或豁免，包括稅收協定下的減免或豁免。根據中港的稅收協定，倘於香港註冊成立的股東於中國外商投資企業直接持有25%或以上權益，則該中國外商投資企業向該香港股東派付的股息將須繳納5%的預扣稅。然而，我們無法向閣下保證中港現行的稅收協定將會繼續實行，亦不保證我們將能就從我們的中國附屬公司收取的股息繼續享有預扣稅扣減。

---

## 風險因素

---

**根據《企業所得稅法》，我們可能被視作中國居民企業，並須就全球收入繳納中國稅項。**

根據《企業所得稅法》，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稅稅率25%納稅。根據《企業所得稅法》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和控制的機構。

我們絕大部分管理層目前居住於中國並可能常駐中國。於2009年4月，中國國家稅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，稅務當局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稅。當前，我們被視作居民企業後可能面臨的稅務後果尚不確定，這取決於中國財稅部門應用或實施《企業所得稅法》及《實施條例》的情況。

**我們就中國國家稅務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的通告》（「國家稅務總局第7號通知」）面臨不明朗因素。**

於2015年2月3日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局第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。國家稅務總局第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）（「中國應稅財產」）提供全面指引。例如，國家稅務總局第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稅財產的境外控股公司的股權而間接轉讓中國應稅財產，中國稅務機關有權重新定性該間接轉讓中國應稅財產。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅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稅財產。儘管國家稅務總局第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稅財產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應稅財產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應稅財產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應稅財產的情況下，按照適用稅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稅），但我們尚不清楚倘稅務機關認為有關交易缺乏合理商業目的，是否會有任何國家稅務總局第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稅財產的任何收購。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號通知項下的稅項，以及或須耗費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知的規定或證明我們無須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，而這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。



---

## 風險因素

---

**若我們身為中國居民的股東或實益擁有人未能根據中國居民進行海外投資活動的相關法規作出所需申請及備案，可能會妨礙我們分配利潤的能力，並令我們及我們的中國居民股東須根據中國法律承擔責任。**

國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「國家外匯管理局第37號通知」）規定，中國居民個人（「中國居民」）向其以投資或融資為目的直接成立或控制的境外特殊目的公司（「境外特殊目的公司」）以資產或權益出資前，須向國家外匯管理局地方分局辦理相關登記。根據第13號通知，上述登記應由銀行審核及辦理，而國家外匯管理局及其分支機構將通過銀行對外匯登記實施間接監管。於初始登記後，中國居民亦須就境外特殊目的公司的任何重大變動（其中包括中國居民股東、境外特殊目的公司的名稱或經營期限的任何重大變動或境外特殊目的公司註冊資本的任何增加或減少、股份轉讓或置換、合併或分拆）進行登記。我們無法保證我們身為中國居民的全部股東將會按國家外匯管理局規定要求將備案所有適用的登記或更新先前備案的登記。未能遵守國家外匯管理局第37號通知的有關登記手續可能導致罰款及制裁，包括對境外特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

**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。目前仍不確定我們決定尋求延長投資物業的土地使用權時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。截至最後實際可行日期，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並未屆滿，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。

在特定情況下，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，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，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有重大不利影響。



---

## 風險因素

---

**我們的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到天災、戰爭、流行病爆發(如2019冠狀病毒病)及其他災難的影響。**

我們的業務可能會受到我們運營所在地區或普遍影響中國的自然災害(如地震、洪水、山泥傾瀉)、爆發流行病(如禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症(沙士)、2019冠狀病毒病及甲型流感病毒(如H5N1及H5N2亞型流感病毒)、埃博拉病毒、寨卡病毒)以及恐怖主義襲擊、其他暴力行動或戰爭或社會動蕩不安的重大不利影響。例如，2008年5月，一場嚴重的地震及其餘震襲擊了四川省，在該地區造成巨大的傷亡及資產損毀。作為中國的物業開發商，我們的資產及項目發展進程可能會受到該等或類似事件的重大不利影響或延誤。

此外，於疾病或傳染病爆發期間，我們的物業項目開發時間表可能因建築工地關閉或暫停而受到影響，或我們可能遭遇供應商中斷建築材料供應的情況或在委聘分包商方面遇上困難，並可能須要暫停業務營運。因此，我們物業項目的整體進度可能出現延誤。近期中國爆發2019冠狀病毒病已導致我們若干物業項目的預售、預期竣工日期及交付延誤。有關詳情，請參閱「概要－近期發展－2019冠狀病毒病爆發的影響」。

此外，爆發疾病或其他疫症或大眾對爆發有關疫症的憂慮可能對行業造成短期影響。客戶或投資者對中國物業市場的整體信心及興趣將受到影響，從而影響我們的未來增長。

任何上述事件都可能會對我們的運營產生嚴重影響，進而對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。若發生任何該等事件，我們的設施可能會損壞，或者需要暫時或永久關閉，我們的業務可能需要暫停或終止。我們的僱員亦可能受到該等事件的不利影響。此外，任何該等事件可能會對中國的經濟以及受影響地區的人口造成不利影響。若發生任何該等事件，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。

**我們無法向閣下保證日後我們是否以及何時會支付股息。**

截至2019年12月31日止三個年度，本集團向我們當時權益持有人宣派及支付的股息分別為人民幣6.7百萬元、人民幣92.0百萬元及零。於往績記錄期間，本公司並無向其權益股東宣派或派付股息。我們無法向閣下保證日後我們是否以及何時會支付股息。宣派任何未來的股息將由董事會提出，而任何股息金額將取決於多項因素，例如經營業績、財務狀況及未來業務前景。請參閱「財務資料－股息」。

**與全球發售有關的風險**

**下調發售價後可能設定發售價。**

我們可靈活下調發售價，將最終發售價設定為每股發售股份指示性發售價範圍下限以下最多10%。因此，於作出全面下調發售價後，最終發售價可能設定為每股發售股份3.24港元。在此情況下，全球發售將繼續進行，而撤回機制將不適用。倘最終發售價設定為3.24港元，我們將自全球發售收取的估計所得款項淨額將減少至1,198.0百萬港元，而該等減少的所得款項將按「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節所述使用。

---

## 風險因素

---

### **上市前我們的股份以往並無公開市場，上市後我們股份的流通性及市價可能波動。**

上市前，我們的股份並無公開市場。股份的發售價將由聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們磋商釐定，可能有別於上市後我們股份的市價。全球發售完成後，聯交所將為我們的股份上市的唯一市場。然而，我們無法保證上市將令股份於上市後形成一個活躍而流通的公開交易市場。全球發售後，股份可能以低於發售價的價格在公開市場進行交易。我們股份的成交量及成交價受多項因素影響，包括(i)高級管理層變動；(ii)中國法律及法規的變動；(iii)中國整體經濟狀況；及(iv)市場對我們前景的看法。我們無法向閣下保證股份市價將不會跌至低於發售價。

### **我們的現有股東出售或預期出售股份，可能對股份價格造成重大不利影響。**

若我們的現有股東於上市後大量出售我們的股份，將可能對我們股份不時的市價造成重大不利影響。未來大量出售我們的股份(包括未來發售)或市場持有股份可能被大量出售的看法，亦可能對股份價格及我們籌集資金的能力造成重大不利影響。

由於控股股東受禁售期所限，僅有少數目前發行在外的股份可於緊隨上市後出售。更多詳情請參閱本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—控股股東作出的承諾」。雖然我們現時並不知悉現有股東有意在禁售期終止後大量出售所持股份，但我們無法保證不會發生有關出售。日後股份被大量出售或市場持有股份可能被大量出售的看法，均可能對我們股份的市價及我們日後籌集股本的能力造成重大不利影響。

### **股份的價格可能因發售股份定價與買賣之間的時間滯後而於買賣開始前下跌。**

發售價將於定價日釐定。發售股份將直至上市日期方會開始於聯交所買賣。在定價日至上市日期期間，投資者未必能出售或以其他方式買賣我們的股份。因此，股份的持有人面臨股份的價格可能在買賣開始前下跌並可能因不利的市況或於定價日至上市日期期間可能發生的其他不利情況而低於發售價的風險。

### **控股股東對我們擁有主要控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。**

緊隨上市後，控股股東將繼續對我們擁有主要控制權。控股股東(憑藉對我們股本的實益控制所有權)將可透過於股東大會及董事會會議上投票，對我們的業務或其他重大事宜及其他股東行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，而他們可按其利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

---

## 風險因素

---

**閣下可能在法律程序文件的送達、外國法院判決的執行或基於外國法律在中國或香港對我們及董事和高級管理層提起原訴訟方面遇到困難。**

我們根據開曼群島法律成立。因此，股東或許無法於開曼群島境外對我們或部分或全部董事及管理人員執行判決。股東或許無法在股東居住國家內對董事及管理人員送達法律程序文件或對董事及管理人員執行股東居住國家的法院判決(以該國證券法下的民事責任為依據)。對於作出判決國家境外居民的董事或管理人員而言，概無法保證股東能夠對其執行任何民事及商事判決。

上述人員的絕大部分資產和我們的絕大部分資產均位於中國內地。因此，投資者向我們或居於中國內地的該等人士送達法律程序文件，或在中國對我們或該等人士執行任何非中國法院判決，均可能存在困難。

中國尚無條約規定須交互承認並執行開曼群島及眾多其他國家及地區法院作出的判決。因此，在中國就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜認可及執行任何該等非中國司法權區內的法院判決，可能有困難甚或沒有可能。

**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且我們的公司事務受(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乃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。

**本招股章程中有關中國及全球經濟、中國物業市場的若干事實及統計數據可能並非完全可靠。**

本招股章程中有關中國、中國及全球經濟、中國物業市場的若干事實及統計數據來源於我們通常認為可靠的各類政府官方公佈資訊。然而，概無法保證該等資料的質量或可靠性。儘管董事於摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度，但該等資料並無由我們或包銷商或任何我們或其各自的聯屬人士或顧問編製或獨立核實，因此，概無就該等事實及統計數據(可能會與於中國境內及境外編製的其他數據不符)的準確性作出任何聲明。由於收集方法可能有缺陷或失效，或政府公佈的資料與其他市場慣例存有差異，本招股章程所載的該等事實及統計數據可能不準確或與就其他經濟體系編製的事實及統計數據不具可比性。此外，概不能保證政府呈列或編製該等事實及統計數據的基準或準確程度與其他司法權區的情況一致。因此，閣下不應過分倚賴本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國物業市場的政府官方公佈的事實及統計數據。

---

## 風險因素

---

**投資者應細閱整份招股章程，而不應在未經審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下考慮媒體所刊登報導載列的任何特定陳述。**

媒體可能對我們的經營作出報導。在本招股章程刊發前，以及本招股章程日期之後但於上市前，報章或媒體曾經或可能作出有關我們(其中包括關於我們的若干財務資料、預測、估值以及其他前瞻性資料)的報導。我們對於該等資料的準確性或完整性概不承擔任何責任，對媒體所發佈任何資料的合適性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘媒體所發佈任何資料與本招股章程所載資料不符或有衝突，我們概不承擔責任。因此，有意投資者務請細閱整份招股章程，而不應倚賴報章或其他媒體報導所載的任何資料。作出有關我們的投資決定時，有意投資者應僅倚賴本招股章程所載資料。

**本招股章程所載前瞻性陳述具有風險及不確定性。**

本招股章程載有若干「前瞻性」陳述並使用具前瞻性涵義的詞語，例如「預料」、「相信」、「預期」、「可能」、「計劃」、「認為」、「應當」、「應會」、「將」及「會」。該等陳述包括(其中包括)有關我們增長策略的討論以及對我們未來經營、流動性及資本資源的預測。股份投資者應注意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，且該等假設任何部分或全部均有可能被證實為不準確，故基於該等假設的前瞻性陳述亦有可能不準確。就此而言，不確定因素包括上文所述風險因素所論述者。鑒於該等及其他不確定因素，本招股章程加載前瞻性陳述不應被視為我們對我們的計劃及目標將獲達致的聲明或保證，而考慮該等前瞻性陳述時，應參照多項重要因素，包括本節所載因素。除根據《上市規則》的持續披露責任或聯交所的其他規定外，我們不擬對該等前瞻性陳述作出更新。投資者不應過分倚賴該等前瞻性資料。



---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

### 董事對本招股章程內容的責任

本招股章程包括遵照《公司(清盤及雜項條文)條例》、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》而提供的有關本集團的詳細資料，董事就本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本招股章程所載資料於所有重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項導致本招股章程任何陳述或本招股章程產生誤導成分。

### 全球發售

本招股章程僅就香港公開發售(組成全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

香港發售股份僅根據本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明按本招股章程及申請表格所載條款發售，並受其條件所規限。本公司概未授權任何人士提供有關全球發售的任何資料或作出並非本招股章程所載的任何聲明，而閣下不應將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視作已獲我們或任何有關人士授權而加以依賴。

於任何情況下，送交本招股章程及據此作出的任何認購或收購概非構成或表示自本招股章程日期起我們的業務並無變化，或截至其後任何時間本招股章程所載資料均屬正確。

上市由獨家保薦人保薦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商全數包銷，惟須待聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日或之前協定發售價，方告作實。全球發售則由聯席全球協調人管理。預期國際發售將由國際包銷商根據國際包銷協議(預期將於定價日或前後訂立)的條款及條件悉數包銷。

發售價預期將由聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日協定。定價日預期為2020年7月3日(星期五)或前後，且無論如何不遲於2020年7月13日(星期一)，或訂約方協定的有關其他日期。除非另有公告，發售價將不高於每股發售股份4.10港元，目前預期將不低於每股發售股份3.60港元。倘聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何原因未能於2020年7月13日(星期一)之前或訂約方協定的日期前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行，並將告失效。

有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷—包銷安排及開支」。

### 下調發售價

我們保留下調發售價的權利，以為發售股份定價提供靈活性。倘發生本招股章程未披露的重大情況變動，下調發售價的能力不會影響我們刊發補充招股章程及向投資者提供撤回申請權利的責任。倘擬將最終發售價定為低於指示性發售價範圍下限超過10%，倘全球發售繼續進行，則將應用撤回機制。



---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

### 發售及銷售發售股份的限制

本公司並無在香港以外任何司法權區採取行動以獲准公開提呈發售發售股份，或在香港以外的任何司法權區分發本招股章程。因此，在任何未獲准提呈發售或作出認購邀請的司法權區，或向任何人士提呈發售或作出認購邀請即屬違法的情況下，本招股章程不可用作亦不構成提呈發售或認購邀請。在其他司法權區派發本招股章程、提呈發售及銷售發售股份的行為乃受若干限制的規限，且不可作出以上行為，惟根據該等司法權區適用的證券法，向有關證券監管機構登記或獲取授權或獲該等證券監管機構授出豁免所批准進行者則除外。

每名根據香港公開發售購買發售股份的人士將須要(或因其購買發售股份而被視為)確認已知悉本招股章程所述發售股份的發售及銷售限制及彼並無購買，亦無在違反任何該等限制的情況下獲發任何發售股份。

### 申請在聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及將根據(i)全球發售而發行(包括可能因行使超額配股權而發行的任何股份)；及(ii)根據我們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發行的其他股份上市及買賣。

本公司並無任何部分的股本或債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，且除申請股份於聯交所上市外，目前及於不久將來亦無進行該等上市或尋求該等上市許可。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第44B(1)條，倘於截止申請登記日期起計三星期屆滿前，或本公司於上述三星期內獲聯交所或其代表知會之較長期間(不超過六星期)內，本公司股份遭拒絕在聯交所上市及買賣，則就申請作出之任何配發將會作廢。

### 股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣並符合香港結算之股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始於聯交所買賣當日或由香港結算所選擇之其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間之交易交收，須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。所有中央結算系統內之活動均須依據不時生效之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。

本公司已作出一切所需安排，使本公司股份可獲納入中央結算系統內。投資者應諮詢彼等的股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解該等交收安排詳情及該等安排將如何影響彼等的權利與權益。

### 股份過戶登記處及印花稅

本公司股東名冊總冊將由開曼群島的股份過戶登記總處Harneys Fiduciary (Cayman) Limited保存，本公司於香港的股東名冊將由香港股份過戶登記處保存。

根據全球發售所提出的申請而發行的所有股份將在本公司在香港存置的股東名冊上登記。本公司股東名冊總冊將由其在開曼群島的證券登記總處保存。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

買賣在本公司香港股東名冊登記的股份，均須繳納香港印花稅。

除本公司另行釐定外，就股份以港元支付之股息將以普通郵遞方式支付予各名列本公司香港股東名冊股東之登記地址，郵誤風險概由股東承擔。

### 建議諮詢專業稅務意見

倘閣下對認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶權利而引致的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。謹此強調，有關人士，概不會就閣下認購、購買、持有、出售或買賣股份而引致的稅務影響或法律責任承擔任何責任。

### 全球發售的架構及條件

有關全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程的「全球發售的架構」。

### 超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的安排詳情載於「全球發售的架構」。

### 申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」及有關申請表格。

### 本公司股份開始買賣

假設香港公開發售於2020年7月15日(星期三)上午八時正或之前於香港成為無條件，預期股份將於2020年7月15日(星期三)上午九時正於聯交所主板開始買賣。股份將以每手1,000股股份買賣。

股份代號為6968。

本公司不會發出任何臨時所有權文件。

### 匯率兌換

除另有指明外，於本招股章程內，人民幣、港元及美元已按以下於截至最後實際可行日期的匯率換算為其他貨幣，惟僅供說明：

人民幣1.00元：1.0930港元；

1.00美元：人民幣7.0913元；及

1.00美元：7.7499港元

匯率兌換僅供參考及方便使用，概無作出任何聲明表示人民幣、港元或美元的任何金額可能已或可以於有關日期或任何其他日期按上述匯率或任何其他匯率換算或並無換算。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

### 約整

本招股章程中的金額和百分比數字，包括股權、建築面積和經營數據，可能需要進行約整。本招股章程中，信息以千或百萬的形式呈現，除非另有指明或上下文另有指定，否則分別小於一千或一百萬的金額(視情況而定)已約整至最接近的百位或十萬位。除非另有指明或上下文另有指定，否則以百分比表示的金額已約整至最接近的千分之一。因此，表格中列或欄的總數可能不等於各個項目的表面總和。

### 有關地圖的免責聲明

本招股章程中的所有地圖僅作說明用途，未按比例繪製。其並未準確顯示我們物業開發項目或標記或以其他方式註明的地點或區域的規模及確切位置，亦不提供地圖所示範圍內所有地點的詳盡或準確資料。

### 網站

任何在本招股章程提及的網站內容並不構成本招股章程的一部分。

### 語言

本招股章程的英文版本與中文譯本如有任何歧義，概以本招股章程的英文版本為準。倘本招股章程所述任何公司、實體或企業的中文名稱與其英文翻譯名稱有任何歧義，概以中文名稱為準。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

#### 執行董事

呂永懷先生(董事會主席)	香港 新界大埔 科進路5號 天賦海灣 5座9層A室	中國
--------------	---------------------------------------	----

呂志聰先生	香港 新界火炭 駿景路1號 駿景園 8座36層H室	中國
-------	---------------------------------------	----

呂進亮先生	香港 新界火炭 駿景道1號 駿景園 8座33層E室	中國
-------	---------------------------------------	----

#### 非執行董事

呂永南先生	香港 新界火炭 駿景道1號 駿景園 7座37層E室	中國
-------	---------------------------------------	----

呂永茂先生	香港 新界火炭 駿景道1號 駿景園 3座42層F室	中國
-------	---------------------------------------	----

#### 獨立非執行董事

溫浩然先生	香港 九龍 百老匯街37號 美孚新邨二期 37座4樓A室	中國
-------	--	----

郭少牧先生	香港 薄扶林 域多利道550號 碧瑤灣 31座28樓	中國
-------	--	----

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

鄧露娜女士

香港  
新界  
元朗橫洲  
福慶村186號  
A座2樓

中國

進一步資料於本招股章程的「董事、高級管理層及僱員」一節中披露。

### 參與全球發售的各方

**獨家保薦人**

華高和昇財務顧問有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈11樓1101室

**聯席全球協調人、  
聯席賬簿管理人及  
聯席牽頭經辦人**

華金證券(國際)有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈11樓1101室

克而瑞證券有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心  
2007、2403室

招銀國際融資有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈45樓

**聯席賬簿管理人及  
聯席牽頭經辦人**

農銀國際融資有限公司  
香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈11樓  
(僅以聯席賬簿管理人的身份)

農銀國際證券有限公司  
香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈10樓  
(僅以聯席牽頭經辦人的身份)

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

尚乘環球市場有限公司  
香港  
干諾道中41號  
盈置大廈23-25樓



---

## 董事及參與全球發售的各方

---

帝峯證券及資產管理有限公司  
香港  
灣仔  
駱克道188號  
兆安中心20樓

第一上海證券有限公司  
香港  
德輔道中71號  
永安集團大廈  
19樓及2505-10室

中泰國際證券有限公司  
香港  
中環  
德輔道中189號  
李寶椿大廈19樓

東吳證券國際經紀有限公司  
香港  
皇后大道東1號  
太古廣場三期17樓

交銀國際證券有限公司  
香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈9樓

越秀証券有限公司  
香港  
灣仔  
駱克道188號  
兆安中心  
1003-1005室

### 聯席牽頭經辦人

勝利證券有限公司  
香港  
上環  
干諾道西3號  
億利商業大廈  
11樓1101-3室

源盛證券有限公司  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
51樓5106-07室

港利資本有限公司  
香港  
中環  
干諾道中88號及德輔道中173號  
南豐大廈  
9樓908-911室

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 本公司法律顧問

有關香港法律  
陳馮吳律師事務所與世澤律師事務所聯營  
香港  
灣仔  
告士打道128號  
祥豐大廈27樓

有關中國法律  
競天公誠律師事務所  
中國  
北京  
建國路77號  
華貿中心3號寫字樓34層  
郵編：100025

有關開曼群島法律  
衡力斯律師事務所  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心35樓01室

### 獨家保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港法律  
周俊軒律師事務所  
與北京市通商律師事務所聯營  
香港  
德輔道中238號29樓

有關中國法律  
中倫律師事務所  
中國  
廣州  
天河區  
珠江新城  
華夏路10號富力中心23層

### 申報會計師及獨立核數師

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

### 物業估值師

戴德梁行有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 市場顧問

戴德梁行有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

### 收款銀行

中國銀行(香港)有限公司  
香港  
中環  
花園道一號

---

## 公司資料

---

總部	中國 上海市 閔行區 申長路 1398弄1-4號 上海虹橋阿里中心6樓
香港主要營業地點	香港 軒尼詩道48-62號 上海實業大廈 10樓1003-1004室
開曼群島註冊辦事處	Harneys Fiduciary (Cayman) Limited 4th Floor, Harbour Place 103 South Church Street, P.O. Box 10240 Grand Cayman KY1-1002 Cayman Islands
公司網站	<a href="http://www.glchina.group">www.glchina.group</a> (網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	林雨田先生，註冊會計師 香港 軒尼詩道48-62號 上海實業大廈 10樓1003-1004室
授權代表	呂進亮先生 香港 新界火炭 駿景園 8座33層E室  林雨田先生 香港 軒尼詩道48-62號 上海實業大廈 10樓1003-1004室
審核委員會	溫浩然先生(主席) 呂永南先生 郭少牧先生 鄧露娜女士
薪酬委員會	郭少牧先生(主席) 溫浩然先生 鄧露娜女士
提名委員會	呂永懷先生(主席) 溫浩然先生 郭少牧先生 鄧露娜女士

---

## 公司資料

---

**股份過戶登記總處** Harneys Fiduciary (Cayman) Limited  
4th Floor, Harbour Place  
103 South Church Street, P.O. Box 10240  
Grand Cayman KY1-1002  
Cayman Islands

**股份過戶登記處香港分處** 卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心  
54層

**合規顧問** 華高和昇財務顧問有限公司  
香港  
中環  
花園道3號  
冠君大廈11樓1101室

**主要往來銀行**

浙商銀行常州分行  
中國  
江蘇省  
常州市  
通江南路18號  
港龍商務廣場

建設銀行常熟分行  
中國  
江蘇省常熟市  
海虞北路34號

中國銀行連雲港新浦支行  
中國  
江蘇省  
連雲港市  
新浦區  
海昌北路46號

中國銀行杭州餘杭支行  
中國  
浙江省杭州市  
餘杭區  
南苑街道  
世紀大道1號



## 行業概覽

本節所載若干資料、統計數據及數據資料摘錄自官方政府刊物及行業資料以及我們委託獨立第三方戴德梁行編製的報告。源自官方政府刊物及行業報告的資料未必與來自中國及香港境內或境外其他來源的資料相符。我們認為本節資料來源為有關資料的適當來源，並已合理審慎摘錄及轉載有關資料。我們並無理由認為有關資料屬虛假或具誤導性，或已遺漏任何部分致使該等資料虛假或誤導。有關人士均未獨立核實該等資料，亦無就其準確性發表任何聲明。因此，閣下不應過分依賴該等資料。

### 資料來源

本公司委託戴德梁行編製關於中國經濟以及江蘇省南京、常熟、常州、淮安、江陰、連雲港、南通、泰州、鹽城、宜興及張家港，浙江省杭州、湖州、嘉興及紹興，上海市，河南省洛陽及貴州省六盤水本集團營運所在地的住宅及零售物業市場的行業報告。戴德梁行已就編製行業報告收取合計780,000港元的費用。

戴德梁行是一家全球房地產顧問，提供多類服務，包括投資代理、租賃代理、財產及設施管理、項目及建築諮詢、投資及資產管理、市場研究與預測及估值。戴德梁行遍佈70個國家，擁有400個辦事處。

就上市而言，戴德梁行亦擔任本公司的獨立物業估值師。戴德梁行透過其獨立的估值團隊及獨立的市場研究團隊提供服務。行業報告主要由戴德梁行的指定市場研究團隊根據中國政府及知名研究機構的數據及戴德梁行的專有數據庫編製。在研究過程中，戴德梁行對物業領域的當地營銷代理進行採訪。

以下載列戴德梁行採納上述資料來源並認為其可靠的主要原因：

- 採納中國政府不同機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及
- 戴德梁行了解中國房地產指數系統訂閱數據庫的數據收集方法及資料來源。

於編製行業報告時，我們倚賴下列主要假設：

- 預計中國、江蘇省、浙江省、河南省、貴州省及上海的宏觀經濟環境將以穩定的速度增長；
- 中國的政治環境保持穩定；及
- 預計中國、江蘇省、浙江省、河南省、貴州省及上海的房地產業將以穩定的速度增長。

董事確認，盡彼等所知及所悉並採取合理的謹慎態度，自行業報告日期以來，市場資料並無出現可能導致本節資料有所保留、與其相抵觸或對其產生影響的不利變動。

### 中國經濟概覽

近年來，受各種宏觀經濟政策影響，中國經濟穩步增長，但增長勢頭放緩。下表載列所示年度中國的部分經濟指標。

## 行業概覽

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
名義GDP(人民幣十億元) .....	56,885	63,646	67,671	74,413	82,712	90,031	99,087	9.7%
實質GDP增長(%).....	7.7%	7.4%	6.9%	6.7%	6.9%	6.6%	6.1%	-
人均名義GDP(人民幣) .....	41,805	46,531	49,229	53,817	59,660	66,006	70,892	9.2%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣).....	26,467	28,843	31,195	33,616	36,396	39,251	42,359	8.2%
固定資產投資(人民幣十億元).....	44,630	51,276	56,200	60,647	64,124	64,568	56,087	3.9%

資料來源： 2019年中國統計年鑒、國家統計局、戴德梁行

### 中國物業市場概覽

有賴中國經濟、國內投資及消費增長，中國物業市場近年來保持快速增長。住宅物業市場及零售物業市場均呈現顯著增長。下表載列所示年度中國物業市場部分指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
房地產總投資								
(人民幣十億元).....	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026	13,219	7.4%
<b>住宅</b>								
房地產住宅投資								
(人民幣十億元).....	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515	8,519	9,709	8.7%
已售商品住宅物業的總建築								
面積(百萬平方米).....	1,157	1,052	1,124	1,375	1,448	1,479	1,501	4.4%
商品住宅物業的平均售價								
(人民幣/平方米) .....	5,850	5,933	6,473	7,203	7,614	8,544	9,287	8.0%
<b>零售</b>								
房地產零售投資								
(人民幣十億元).....	1,194	1,435	1,461	1,584	1,564	1,418	1,323	1.7%
已售零售物業的總建築								
面積(百萬平方米).....	85	91	93	108	128	120	102	3.1%
零售物業的平均售價								
(人民幣/平方米) .....	9,777	9,817	9,566	9,786	10,323	11,151	10,952	1.9%

資料來源： 2019年中國統計年鑒、國家統計局、戴德梁行

### 中國物業市場的主要驅動因素

中國物業市場的重要增長引擎為城鎮化及城鎮人口的增長。過去十年，中國的城鎮化率每年提高約1%至1.5%，2019年達60.6%。提高1.0%意味著從農村遷移到城市地區的人口增加約14百萬人，這產生大量的住房需求並提高中國城市地區的消費水平。此外，根據國家發展和改革委員會於2020年4月3日發佈的《2020年新型城鎮化建設和城鄉融合發展重點任務》通知，今後將採取諸如強化小城鎮發展、完善綜合交通網絡及提高公共服務水平等措施提高中國城鎮化水平及質量。下表載列所示年度中國城鎮化部分指標。

## 行業概覽

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
人口(百萬人).....	1,361	1,368	1,375	1,383	1,390	1,395	1,400	0.5%
城市人口(百萬人).....	731	749	771	793	813	831	848	2.5%
城鎮化率(%).....	53.7%	54.8%	56.1%	57.3%	58.5%	59.6%	60.6%	-

資料來源：2019年中國統計年鑒、國家統計局、戴德梁行

十三五規劃涵蓋的19個城市群佔全國GDP的逾90%，亦見證過中國最顯著的人口增長及城鎮化過程。加強城市群區域之間的合作有利於推動社會及經濟發展，從而促進經濟以及區域性物業市場的增長。

### 建築材料及土地成本的過往價格趨勢

建築材料及土地的價格乃物業開發項目的重要成本因素。儘管土地平均價格自2013年至2018年持續快速增長，複合年增長率約為16.7%，但中國水泥及鋼鐵等主要建築材料的價格受市場波動影響。下表載列所示年度中國建築原材料的價格指數及平均土地價格。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2018年 複合年增長率
建築材料價格指數.....	101.0	101.8	98.9	99.1	105.1	110.3	不適用 <sup>(1)</sup>	1.8%
水泥價格指數.....	98.6	100.7	96.7	96.7	106.8	110.9	不適用 <sup>(1)</sup>	2.4%
鋼材價格指數.....	94.1	94.9	88.1	96.3	120.7	110.0	不適用 <sup>(1)</sup>	3.2%
平均土地出讓金(人民幣/平方米).....	2,555.3	3,001.5	3,341.2	4,144.9	5,348.6	5,525.4	不適用 <sup>(1)</sup>	16.7%

附註：(1) 截至最後實際可行日期，有關數據未能從資料來源取得。

資料來源：國家統計局、戴德梁行

### 江蘇省部分地區的經濟及住宅物業市場概覽

江蘇省位於中國東部沿海地區，總面積約為102,600平方公里，截至2019年，人口約為80.7百萬人。江蘇省經濟近年發展穩定。其名義GDP於2013年至2019年的複合年增長率為8.9%，2019年達人民幣99,635億元，反映了廣泛的增長動力。

江蘇省住宅物業市場近年來亦有所增長。就住宅物業需求而言，於2019年在江蘇省售出的的一手商品住宅物業總建築面積約為125.5百萬平方米，2013年至2019年的複合年增長率為3.5%，而平均售價亦從2013年的每平方米約人民幣6,650元升至2018年的每平方米約人民幣10,542元，複合年增長率為9.7%。本集團位於江蘇省的部分營運地點的經濟及住宅物業市場狀況如下所述。

#### 南京

南京是江蘇省省會，位於長江下游，以東海為界，位於上海西北，總面積約6,587平方公里，2019年人口約8.5百萬人。2019年南京的名義國內生產總值約為人民幣14,030億元，較2018年增加約9.4%。

## 行業概覽

南京的住宅物業市場近年錄得溫和增長，主要由於2013年至2019年商品住宅物業平均售價上升，複合年增長率為9.8%。南京新商品住宅物業的需求主要來自基本住房及投資需求。下表載列所示年度南京住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築面積 (百萬平方米) .....	11.4	11.3	14.3	14.1	12.1	9.9	11.4	-0.1%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米) .....	11,080	10,962	11,262	17,888	15,258	19,740	19,432	9.8%

資料來源：2019年南京統計年鑒、南京市統計局、戴德梁行

### 常熟

常熟位於長江下游，是江蘇省蘇州下轄縣級城市，總面積約為1,264平方公里，截至2019年，總人口約為1.5百萬人。2018年常熟的名義GDP約為人民幣2,400億元，較2017年增加約4.8%。城鎮化率從2013年的約65.1%提高至2019年的約69.7%。

近年來，常熟的住宅物業市場實現適度增長，主要由於自2013年至2019年商品住宅物業的建築面積按複合年增長率7.4%增長。常熟的新商品住宅物業需求主要為基本需求。下表載列所示年度常熟住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) .....	1.5	1.3	1.3	1.9	1.7	1.5	2.3	7.4%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米) .....	9,847	8,700	9,290	9,596	12,530	13,000	不適用 <sup>(1)</sup>	5.7% <sup>(2)</sup>

附註：(1) 截至最後實際可行日期，有關數據未能從資料來源取得。

(2) 複合年增長率按2013年至2018年的資料計算。

資料來源：2019年常熟統計年鑒、常熟市統計局、戴德梁行

### 常州

常州是江蘇省南部的地級市，面積約為5,385平方公里，截至2019年，人口約為4.74百萬人。常州的名義GDP從2013年的約人民幣4,361億元增至2019年的約人民幣7,400億元，複合年增長率約為9.2%。城鎮化率亦從2013年的約67.5%提高至2019年的約73.3%。

近年來，常州的住宅物業市場實現適度增長，主要由於自2013年至2019年商品住宅物業的平均售價按複合年增長率13.1%增長。常州的新商品住宅物業需求包括基本及投資需求。下表載列所示年度常州住宅物業市場的節選指標。

## 行業概覽

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築面積(百萬平方米) .....	7.7	6.8	6.7	8.1	8.3	6.7	7.6	-0.2%
商品住宅物業的平均售價(人民幣/平方米) .....	6,575	6,167	6,240	7,143	9,626	12,323	13,748	13.1%

資料來源：2019年常州統計年鑒、常州市統計局、戴德梁行

### 淮安

淮安為江蘇省的地級市，位於洪澤湖以東，面積約為10,072平方公里，截至2019年，人口約為4.9百萬人。淮安的名義GDP從2013年的約人民幣2,216億元增至2019年的約人民幣3,871億元，複合年增長率約為9.7%。城鎮化率亦從2013年的約55.1%提高至2019年的約63.5%。

近年來，淮安的住宅物業市場實現適度增長，主要由於從2013年到2019年商品住宅物業的平均售價按複合年增長率7.6%增長。淮安新商品住宅物業需求主要為基本及投資需求。下表載列所示年度淮安住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築面積(百萬平方米) .....	7.5	5.4	6.1	7.5	7.3	8.3	7.4	-0.3%
商品住宅物業的平均售價(人民幣/平方米) .....	4,123	4,505	4,615	4,477	5,430	6,202	6,402	7.6%

資料來源：2019年淮安統計年鑒、淮安統計局、戴德梁行

### 江陰

江陰位於長江南岸，是江蘇省無錫市下轄縣級城市，面積約為987.5平方公里，2019年的人口約為1.7百萬人。江陰的名義GDP從2013年的約人民幣2,706億元增至2019年的約人民幣4,001億元，複合年增長率約為6.7%。

近年來，江陰的住宅物業市場快速增長，主要由於從2013年到2019年商品住宅物業的平均售價按複合年增長率10.7%增長。江陰的新商品住宅物業需求主要為基本需求及投資需求。下表載列所示年度江陰住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築面積(百萬平方米) .....	1.9	1.6	1.8	2.2	2.9	2.9	2.7	6.4%
商品住宅物業的平均售價(人民幣/平方米) .....	5,677	6,156	6,736	7,042	7,869	8,621	10,440	10.7%

資料來源：2019年江陰統計年鑒、江陰統計局、戴德梁行



## 行業概覽

### 連雲港

連雲港是江蘇省東北部的地級市，面積約為7,614平方公里，截至2019年，人口約為4.5百萬人。連雲港的名義GDP從2013年的約人民幣1,785億元增至2019年的約人民幣3,139億元，複合年增長率約為9.9%。城鎮化率亦從2013年的約55.7%提高至2019年的約63.6%。

近年來，連雲港的住宅物業市場快速增長，主要由於從2013年到2019年商品住宅物業的平均售價按複合年增長率8.0%增長。連雲港的新商品住宅物業需求包括基本及投資需求。下表載列所示年度連雲港住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米).....	4.3	3.0	4.2	5.0	6.1	5.3	5.3	3.7%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米).....	4,386	4,637	4,950	5,174	5,667	7,285	6,967	8.0%

資料來源：2019年連雲港統計年鑒、連雲港統計局、戴德梁行

### 海州

海州區是江蘇省連雲港市所轄的地區，位於長江三角州北部及江蘇省東北部，面積約為701平方公里，2018年的人口約為0.8百萬人。海州區的名義GDP從2014年約人民幣263億元增至2018年的約人民幣364億元，複合年增長率約為8.5%。城鎮化率從2014年的約85.5%提高至2018年的約90.3%。

近年來，海州區的住宅物業市場快速增長，主要由於自2013年至2018年商品住宅物業的平均售價按複合年增長率9.3%增長。海州區的新商品住宅物業需求包括基本及投資需求。下表載列所示年度海州區住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2018年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米).....	1.2 <sup>(1)</sup>	0.8	1.9	1.0	1.3	1.0	不適用 <sup>(1)</sup>	-3.6%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米).....	5,745 <sup>(1)</sup>	6,237	6,188	6,639	7,637	8,973	不適用 <sup>(1)</sup>	9.3%

附註：(1) 截至最後實際可行日期，有關數據未能從資料來源取得。

資料來源：2018年連雲港統計年鑒、連雲港統計局、戴德梁行

## 行業概覽

### 南通

南通是江蘇省南部的地級市，面積約為8,544平方公里，截至2019年，總人口約為7.3百萬人。南通的名義GDP從2013年的約人民幣5,150億元增至2019年的約人民幣9,383億元，複合年增長率約為10.5%。城鎮化率亦從2013年的約59.9%提高至2019年的約68.1%。

近年來，南通的住宅物業市場快速增長，主要由於從2013年到2019年已售商品住宅物業的平均售價按複合年增長率12.0%增長。南通的新商品住宅物業需求包括基本及投資需求。下表載列所示年度南通住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) .....	9.4	8.4	8.6	11.2	13.5	17.3	17.4	10.9%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米) .....	5,260	4,906	5,192	6,615	7,342	8,455	10,374	12.0%

資料來源：2019年南通統計年鑒、南通市統計局、戴德梁行

### 海安

海安為位於江蘇省的縣級城市，由南通市管理。其位處江蘇省東南，南通市交匯處，總面積約為1,169平方公里，截至2019年，人口約為0.9百萬人。海安經濟經歷了強勁的增長勢頭。海安的名義GDP從2013年的約人民幣538億元增至2019年約人民幣1,133億元，複合年增長率約為13.2%。城鎮化率亦從2013年的約52.3%提高至2019年的約61.9%。

海安的住宅物業市場快速增長，主要由於從2013年到2018年已售商品住宅物業的總建築面積按複合年增長率9.5%增長。海安的新商品住宅物業需求包括基本及投資需求。下表載列所示年度海安住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年至2018年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) .....	0.99	0.57	0.7	0.97	1.55	1.56	不適用 <sup>(1)</sup>	9.5%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米) .....	6,207	5,629	5,339	5,722	5,923	6,574	不適用 <sup>(1)</sup>	1.2%

附註：(1) 截至最後實際可行日期，有關數據未能從資料來源取得。

資料來源：2018年南通統計年鑒、南通市統計局、戴德梁行

### 海門

海門位於江蘇省東南，是南通市司法權區轄下的縣級城市，總面積約為1,149平方公里，截至2019年，人口約為0.9百萬人。海門的名義GDP從2013年的約人民幣761億元增至2019年的約人民幣1,352億元，複合年增長率約為10.1%。城鎮化率亦從2015年的約57.3%提高至2019年的約63.2%。

## 行業概覽

近年來，海門的住宅物業市場溫和增長，主要由於從2013年到2019年已售商品住宅物業的平均售價按複合年增長率9.3%增長。海門的新商品住宅物業需求主要為基本需求。下表載列所示年度海門住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年至2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築面積(百萬平方米).....	0.9	0.7	0.8	1.0	1.4	1.4	1.4	7.6%
商品住宅物業的平均售價(人民幣/平方米).....	7,106	7,238	7,527	7,963	8,175	8,772	12,097	9.3%

資料來源：2019年海門統計年鑑、海門市統計局、戴德梁行

### 如皋

如皋位於江蘇省東南，是南通司法權區轄下的縣級城市，總面積約為1,477平方公里，截至2019年，人口約為1.2百萬人。如皋的名義GDP從2013年的約人民幣675億元增至2019年的約人民幣1,215億元，複合年增長率約為10.3%。城鎮化率亦從2015年的約55.3%提高至2018年的約59.6%。

近年來，如皋的住宅物業市場溫和增長，主要由於從2013年到2019年商品住宅物業的總建築面積按複合年增長率11.8%增長。下表載列所示年度如皋住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年至2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築面積(百萬平方米).....	0.9	0.7	0.7	1.1	1.7	1.3	1.7	11.8%
商品住宅物業的平均售價(人民幣/平方米).....	4,508	4,969	4,912	4,769	5,616	7,504	不適用 <sup>(1)</sup>	10.7% <sup>(2)</sup>

附註：(1) 截至最後實際可行日期，有關數據未能從資料來源取得。

(2) 複合年增長率按2013年至2018年的資料計算。

資料來源：2019年南通統計年鑑、南通市統計局、戴德梁行

### 泰州

泰州是位於江蘇省中部的地級市，面積約為5,787平方公里。截至2019年，總人口約為4.6百萬人。泰州的名義GDP從2013年的約人民幣3,007億元增至2019年的約人民幣5,133億元，複合年增長率約為9.3%。城鎮化率亦從2013年的約59.0%提高至2019年的約66.8%。

近年來，泰州的住宅物業市場快速增長，主要由於從2013年到2019年已售商品住宅物業的平均售價按複合年增長率7.1%增長。泰州的新商品住宅物業需求包括基本及投資需求。下表載列所示年度泰州住宅物業市場的節選指標。

## 行業概覽

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築面積(百萬平方米) .....	4.6	4.1	4.9	6.5	8.0	6.4	5.9	4.2%
商品住宅物業的平均售價(人民幣/平方米).....	5,796	5,586	5,625	5,567	6,788	8,256	8,732	7.1%

資料來源：2019年泰州統計年鑒、泰州統計局、戴德梁行

泰州作為地級市管轄泰興(縣級市)，泰興為本集團運營所在地。

### 鹽城

鹽城是江蘇省南部的地級市，面積約為16,921平方公里，截至2019年，人口約為7.2百萬人。鹽城的名義GDP從2013年的約人民幣3,476億元增至2019年的約人民幣5,702億元，複合年增長率約為8.6%。城鎮化率從2013年的約57.2%逐步提高至2019年的約64.9%。

近年來，鹽城的住宅物業市場實現適度增長，主要由於從2013年到2019年商品住宅物業的平均售價按複合年增長率7.8%增長。鹽城的新商品住宅物業需求主要為基本需求。下表載列所示年度鹽城住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築面積(百萬平方米) .....	5.9	5.1	6.2	7.5	8.8	8.1	7.4	3.8%
商品住宅物業的平均售價(人民幣/平方米).....	4,416	4,616	4,591	4,738	5,419	6,124	6,935	7.8%

資料來源：2019年鹽城統計年鑒、鹽城統計局、戴德梁行

### 鹽都

鹽都區是鹽城所轄的地區，位於江蘇省中部偏東，總面積約為1,015平方公里，於2018年人口約為0.7百萬人。鹽都區的名義GDP從2014年約人民幣370億元升至2018年約人民幣547億元，複合年增長率約為10.3%。城鎮化率從2014年的約58.3%提高至2018年的約67.0%。

近年來，鹽都區的住宅物業市場快速增長，主要由於從2014年到2018年已售商品住宅物業的總建築面積按複合年增長率24.5%增長。鹽都區的新商品住宅物業需求主要為基本需求。下表載列所示年度鹽都區住宅物業市場的節選指標。

## 行業概覽

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2014年-2018年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米).....	不適用 <sup>(1)</sup>	0.5	0.6	0.8	1.0	1.2	不適用 <sup>(1)</sup>	24.5%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米).....	不適用 <sup>(1)</sup>	5,635	5,084	5,097	6,043	6,062	不適用 <sup>(1)</sup>	1.8%

附註： (1) 截至最後實際可行日期，有關數據未能從資料來源取得。

資料來源： 2018年鹽城統計年鑒、鹽城統計局、戴德梁行

### 宜興

宜興是無錫市下轄縣級市，位於江蘇省南部，面積約為1,997平方公里，截至2018年，人口約為1.3百萬人。宜興的名義GDP從2013年的約人民幣1,190億元增至2018年的約人民幣1,700億元，複合年增長率約為7.0%。城鎮化率亦從2013年的約63.0%提高至2018年的約65.3%。

近年來，宜興的住宅物業市場實現適度增長，主要由於商品住宅物業的平均售價自2013年至2019年按複合年增長率9.0%增長。宜興的新商品住宅物業需求主要為基本需求。下表載列所示年度宜興住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米).....	1.3	0.8	1.2	1.2	1.3	1.2	1.6	3.7%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米).....	6,745	6,180	6,998	7,551	9,320	10,887	11,330	9.0%

資料來源： 2019年宜興統計年鑒、宜興統計局、戴德梁行

### 張家港

張家港是江蘇省蘇州市下轄縣級市，是長江沿岸的港口城市之一，面積約為777平方公里，截至2018年，人口約為1.3百萬人。張家港的名義GDP從2013年的約人民幣2,145億元增至2018年的人民幣2,720億元，複合年增長率約為4.9%。城鎮化率亦從2013年的約65.2%提高至2018年的68.4%。

近年來，張家港的住宅物業市場快速增長，主要由於從2013年到2019年已售商品住宅物業的總建築面積按複合年增長率12.9%增長。張家港的新商品住宅物業需求包括基本及投資需求。下表載列所示年度張家港住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米).....	0.9	0.9	1.2	1.7	2.8	2.5	1.9	12.9%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米).....	10,127	9,697	8,960	9,424	11,024	12,566	13,689	5.2%

資料來源： 2019年張家港統計年鑒、張家港統計局、戴德梁行



## 行業概覽

### 江蘇省以外節選地區的經濟及住宅物業市場概覽

#### 杭州

杭州是浙江省省會城市，面積約為16,596平方公里，其中市區面積約為4,876平方公里。杭州是經濟、文化及科教中心，是長江三角洲的中心城市之一，截至2019年，人口約為10.4百萬人。杭州經濟增長勢頭強勁。杭州於2019年的名義GDP約為人民幣15,370億元，自2013年起複合年增長率約為10.6%。城鎮化率亦從2013年的約74.9%提高至2019年的約78.5%。

近年來，杭州的住宅物業市場快速增長，主要由於從2013年到2018年商品住宅物業的平均售價按複合年增長率10.0%增長。杭州的新商品住宅物業需求包括基本及投資需求。下表載列所示年度杭州住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) .....	11.4	9.5	12.9	18.9	15.2	13.3	12.8	2.0%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米).....	15,022	14,041	14,750	16,213	21,222	24,362	不適用 <sup>(1)</sup>	10.0% <sup>(2)</sup>

附註： (1) 截至最後實際可行日期，有關數據未能從資料來源取得。  
(2) 複合年增長率按2013年至2018年的資料計算。

資料來源： 2019年杭州統計年鑒、杭州統計局、戴德梁行

#### 湖州

湖州是長江三角洲浙江省內地級市。湖州於2019年的名義GDP約為人民幣3,122億元，較上一年增加約14.8%。城鎮化率亦從2013年的約35.4%提高至2019年的約45.4%。

近年來，湖州的住宅物業市場快速增長，主要由於從2013年到2019年已售商品住宅物業的總建築面積按複合年增長率20.3%增長。湖州的新商品住宅物業需求包括基本及投資需求。下表載列所示年度湖州住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) .....	2.5	2.6	3.5	4.9	6.4	7.2	7.6	20.3%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米).....	6,972	6,308	6,850	6,776	7,840	10,642	12,116	9.6%

資料來源： 2019年湖州統計年鑒、湖州統計局、戴德梁行

## 行業概覽

### 嘉興

嘉興是浙江省北部的地級市，面積約為4,275.05平方公里，截至2019年，人口約為4.8百萬人。嘉興的名義GDP從2013年的約人民幣3,163億元增至2019年的約人民幣5,370億元，複合年增長率約為9.2%。城鎮化率亦從2013年的約57.1%提高至2019年的約67.4%。

近年來，嘉興的住宅物業市場快速增長，主要由於從2013年到2019年已售商品住宅物業的總建築面積按複合年增長率13.7%增長。嘉興的新商品住宅物業需求包括基本及投資需求。下表載列所示年度嘉興住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米).....	5.0	4.1	5.5	9.9	8.9	10.3	10.7	13.7%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米).....	7,040	6,997	7,183	7,812	11,181	13,287	不適用 <sup>(1)</sup>	13.5% <sup>(2)</sup>

附註： (1) 截至最後實際可行日期，有關數據未能從資料來源取得。

(2) 複合年增長率按2013年至2018年的資料計算。

資料來源： 2019年嘉興統計年鑒、嘉興統計局、戴德梁行

### 紹興

紹興是浙江省下轄地級市，面積約為8,274.8平方公里，市區面積為2,942平方公里，截至2018年，人口為5.0百萬人。紹興的名義GDP從2013年的人民幣3,970億元增至2019年的人民幣5,780億元，複合年增長率約為6.5%。城鎮化率亦從2013年的約61.8%增長至2018年的約66.6%。

近年來，紹興的住宅物業市場實現適度增長，主要由於從2013年到2018年已售商品住宅物業的總建築面積按複合年增長率10.5%增長。下表載列所示年度紹興住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2018年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米).....	5.1	4.4	5.9	6.7	8.5	8.4	不適用 <sup>(1)</sup>	10.5%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米).....	9,496	8,080	8,195	8,116	9,429	12,574	不適用 <sup>(1)</sup>	6.0%

附註： (1) 截至最後實際可行日期，有關數據未能從資料來源取得。

資料來源： 2018年紹興統計年鑒、紹興統計局、戴德梁行

## 行業概覽

### 六盤水

六盤水，以「涼都」著稱，是貴州省西部的地級市。六盤水行政區域內的總面積約為9,965平方公里。截至2019年，人口約為3.0百萬人。六盤水的名義GDP從2013年的約人民幣882億元增至2019年的約人民幣1,266億元，複合年增長率約為6.2%。城鎮化率亦從2014年的約44.5%增長至2019年的約56.1%。

近年來，六盤水的住宅物業市場快速增長，主要由於從2013年到2019年已售商品住宅物業的總建築面積按複合年增長率9.5%增長。六盤水的新商品住宅物業需求主要為基本及投資需求。下表載列所示年度六盤水住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) .....	1.1	1.3	1.8	2.1	2.4	1.7	1.9	9.5%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米) .....	3,395	3,109	3,262	3,066	3,355	4,059	4,204	3.6%

資料來源： 2019年六盤水統計年鑒、六盤水統計局、戴德梁行

六盤水作為地級市管轄盤州(縣級市)，盤州為本集團營運所在地。

### 洛陽

洛陽是河南省下轄地級市，面積約為12,000平方公里。截至2019年，人口約為6.9百萬人。洛陽的名義GDP從2013年的約人民幣3,140億元增至2019年的約人民幣5,035億元，複合年增長率約為8.2%。城鎮化率亦從2013年的約49.4%提高至2019年的約59.1%。

近年來，洛陽的住宅物業市場快速增長，主要由於從2013年到2019年商品住宅物業的平均售價按複合年增長率8.8%增長。洛陽的新商品住宅物業需求包括基本及投資需求。下表載列所示年度洛陽住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) .....	6.4	6.3	6.1	6.7	8.5	8.1	8.1	4.0%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米) .....	3,851	3,832	3,987	4,376	4,870	5,667	6,400	8.8%

資料來源： 2019年洛陽統計年鑒、洛陽統計局、戴德梁行

## 行業概覽

### 上海

上海是直轄市及中國人口最稠密的城市，面積約為6,340平方公里。截至2019年，人口約為24.3百萬人。本集團運營所在地崇明區包括崇明島、長興島及橫沙島，總面積為1,411平方公里。2013年至2019年期間，上海的名義GDP持續增長，複合年增長率為9.8%。

近年來，雖然每年出售的總建築面積有所波動，但上海住宅物業市場高速增長，主要原因是從2013年到2019年商品住宅物業的平均售價增加，複合年增長率為12.6%。上海的新商品住宅物業需求包括基本及投資需求。下表載列所示年度上海住宅物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2019年 複合年增長率
已售商品住宅物業的總建築 面積(百萬平方米) .....	20.2	17.8	20.1	20.2	13.4	13.3	17.0	-2.8%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣/平方米) .....	16,192	16,415	21,501	25,910	24,866	28,987	32,926	12.6%

資料來源：2019年上海統計年鑒、上海統計局、戴德梁行

### 節選地區零售物業市場概覽

本集團的零售物業主要為社區零售店，位於大型住宅開發項目內，附近有各種開發項目，可滿足當地居民的需求。

### 江蘇省

江蘇省的零售物業市場呈現增長勢頭。就零售物業需求而言，江蘇省於2018年售出的二手商品零售物業總建築面積約為8.1百萬平方米。江蘇省商品零售物業的平均售價從2013年的每平方米約人民幣10,416元增至2018年的每平方米約人民幣16,043元，複合年增長率約為9.0%。下表載列所示年度江蘇省零售物業市場的節選指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2013年-2018年 複合年增長率
已售零售物業的總建築面積 (百萬平方米) .....	8.2	6.9	7.3	8.5	9.7	8.1	不適用 <sup>(1)</sup>	-0.2%
零售物業的平均售價 (人民幣/平方米) .....	10,416	9,929	9,976	10,518	11,633	16,043	不適用 <sup>(1)</sup>	9.0%

附註：(1) 截至最後實際可行日期，有關數據未能從資料來源取得。

資料來源：2018年江蘇統計年鑒、江蘇統計局、戴德梁行

常熟、常州、淮安、連雲港、南通及鹽城的消費支出持續增長，體現於2013年至2018年期間消費品零售總額的增長趨勢。鑒於居民的基本及必要零售服務需求，常州的平均租金水平相對穩定，受經濟週期影響較小。

# 行業概覽

## 浙江省

杭州、嘉興及紹興的消費支出穩定增長，體現於2013年至2018年期間消費品零售總額和城鎮居民每年人均消費支出的增長趨勢。上述城市的社區商場和當地零售街道分散在各地，形成數個商業中心。鑒於居民的基本及必要零售服務需求，嘉興的平均租金水平相對穩定，受經濟週期影響較小。

## 競爭格局

### 中國住宅物業市場的競爭格局

自2017年起，中國政府堅持限制政策，減少對住宅物業的投機，支持基本住宅需求。同時，地方政府發佈一系列文件，收緊對住宅物業交易的監管。預計限制政策將繼續進行。

根據CREIS的資料顯示，五大開發商佔2019年中國總合約已售建築面積約15.61%的比例。按合約已售建築面積計算，本集團於2019年中國市場的市場份額約為0.12%。

下表顯示2019年按合約已售建築面積計，五大物業開發商於中國的排名(節錄自CREIS物業開發商的100大排名)：

排名	物業開發商名稱	估2019年
		中國市場總合約 已售建築面積百分比
		(%)
1	公司A .....	4.15%
2	公司B.....	3.89%
3	公司C.....	2.74%
4	公司D .....	2.55%
5	公司E.....	2.28%

附註：公司A為於香港上市的中國物業開發商，截至最後實際可行日期的市值為2,192億港元

公司B為於香港上市的中國物業開發商，截至最後實際可行日期的市值為2,721億港元

公司C為於香港及深圳上市的中國物業發展商，截至最後實際可行日期的市值為人民幣3,015億元

公司D為於香港上市的中國物業發展商，截至最後實際可行日期的市值為1,631億港元

公司E為於上海上市的中國物業開發商，截至最後實際可行日期的市值為人民幣691億元

資料來源： CREIS (中國房地產指數系統)、戴德梁行

長江三角洲地區的物業市場分散且競爭激烈。於地區市場的主要競爭對手為大型國有及地方開發商。根據行業報告，按合約已售建築面積計，本集團於2019年在中國住宅物業市場的物業開發商中排名第83位，反映出其較過往年度取得顯著增長。本集團主要專注於長江三角洲地區的房地產市場。過去數年來，本集團在該地區已累積本地房地產市場經驗並建立起聲譽，相較其他開發商，對該等市場有更深入的了解。



---

## 行業概覽

---

一般而言，物業價格水平仍是影響江蘇省及浙江省物業市場需求的其中一項關鍵因素，就對住宅物業有基本需求的個人而言尤為如此。除價格水平外，住宅物業質量及居住環境正日益成為買家考量的重要因素。

### 准入壁壘

中國房地產市場存在三大主要准入壁壘：收購優質土地的難度、品牌聲譽及資訊不對稱。首先，房地產開發本質上需要大量資金，因此對於房地產項目的中小型開發商而言，由於集資渠道有限，這或會對其完成及投資大型房地產項目形成資本壁壘。其次，對消費者而言，現有開發商擁有馳名已久的聲譽。新開發商需要時間讓地方市場認可／接受其品牌。第三，新開發商需要一定時間深入了解當地市場。

### 中國經濟及物業市場展望

2013年至2019年，中國名義GDP穩步增長。中國經濟發展推動城鎮化率增長。根據2019年中國統計年鑑，2019年的城鎮化率達到60.6%，超過《國家新型城鎮化規劃（2014年至2020年）》所載的目標。此外，根據國家發展和改革委員會於2020年4月3日發佈的《2020年新型城鎮化建設和城鄉融合發展重點任務》通知，今後將採取諸如強化小城鎮發展、完善綜合交通網絡及提高公共服務水平等措施提高中國城鎮化水平及質量。

自2019年12月以來，中國及其他國家爆發2019冠狀病毒病，對中國物業市場造成以下影響。於2020年第一季度，就中國二線城市商品住宅物業而言，與2019年同期比較，銷售面積由約78.9百萬平方米減少26.4%至58.1百萬平方米，銷售額由約人民幣9,302億元減少14.0%至人民幣7,999億元，平均售價由約每平方米人民幣14,356元增加5.6%至每平方米人民幣15,160元。

就中國三線城市商品住宅物業而言，與2019年同期比較，銷售面積由約30.0百萬平方米減少26.0%至約22.2百萬平方米，銷售額由約人民幣2,896億元減少22.8%至人民幣2,235億元，平均售價由約每平方米人民幣10,435元增加5.1%至每平方米人民幣10,967元。

於2020年首四個月，就江蘇省的商品住宅物業而言，於2019年同期比較，銷售面積由約31.8百萬平方米減少8.5%至29.1百萬平方米，銷售額由約人民幣3,622億元增加3.6%至約人民幣3,754億元，平均售價由約每平方米人民幣12,507元增加2.9%至每平方米人民幣12,864元。

於2020年首四個月，就浙江省的商品住宅物業而言，於2019年同期比較，銷售面積由約20.1百萬平方米減少12.4%至17.6百萬平方米，銷售額由約人民幣3,162億元減少3.7%至約人民幣3,045億元，平均售價由約每平方米人民幣16,158元增加3.1%至每平方米人民幣16,654元。

儘管如此，相信2019冠狀病毒病爆發對中國宏觀經濟及2020年的房地產市場僅造成短期影響，因此中國經濟將能於整年內維持相對穩定的發展趨勢，原因如下：

- (i) 包括上海、南京、無錫、南通等本集團擁有業務的長江三角洲地區已實施多項政策，以減輕新型冠狀病毒病對房地產市場的影響，如推廣網上物業業權登

---

## 行業概覽

---

記以避免面對面接觸、放寬授出預售許可證條件及資金監管、豁免受影響行業的房產稅及土地使用稅，以及豁免延遲支付土地出讓金的利息，中國人民銀行將目標中期借貸融資降低20個基點至2.95%，以及將一年期貸款基礎利率及五年期貸款基礎利率分別降低20個基點及10個基點；

- (ii) 一線城市、二線城市及三線城市於2020年4月的一手商品住宅物業平均價格較2019年同期分別上漲2.9%、5.6%及5.1%，而預期長期價格趨勢將不會受到重大影響；
- (iii) 主要商品住宅物業的工業產量增長、銷售面積及銷售額自2020年4月起呈現回升跡象，反彈至與2019年4月相同或相若的水平；
- (iv) 旅遊限制及禁售措施正在放寬，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；
- (v) 中國的傳染病已逐漸得到控制，且2019冠狀病毒病新確診個案及死亡個案數目顯著下降；及
- (vi) 預期城镇化會繼續支持首次購房者及改善型購房者改善住房及生活水準的需求，且預期將延續穩定發展的趨勢。

因此，上述於2020年首四個月二、三線城市商品住宅物業銷售面積及銷售額的雙位數跌幅部分將會被2020其後月份的復甦所抵銷。按此趨勢與2019年同期比較，預期二線城市商品住宅物業銷售面積及銷售額分別減少6.0%至9.0%及2.0%至5.0%，而平均售價則預期增加4.0%至6.0%；三線城市商品住宅物業銷售面積及銷售額分別減少6.0%至9.0%及不超過4.0%，而平均售價則預期增加2.0%至4.0%。平均售價的有關增加主要受以下因素支持：(i)中國政府已採取多項激勵政策刺激經濟，如減稅、增加貨幣發行數量及降低利率，而此將減少物業發展商及購房人士的借貸成本以及亦提高公司實體的盈利能力；及(ii)中國持續城市化，為首次購房者及改善型購房者提供住宅物業的基本需求。

與2019年比較，預期2020年江蘇省的商品住宅物業銷售面積及銷售額分別會減少3.0%至5.0%及增加約1%，而平均售價會增加6.0%至7.0%。

與2019年比較，預期2020年浙江省的商品住宅物業銷售面積及銷售額分別會減少5.0%至7.0%及1.0%至3.0%，而平均售價會增加3.0%至5.0%。

此外，預期2020年全中國的商品住宅物業銷售面積及銷售額分別減少5.0%至8.0%及不多於5.0%，而平均售價則增加3.0%至5.0%。

與2019年比較，預期2020年全中國商業物業銷售面積及銷售額分別減少8.0%至10.0%及10.0%至15.0%，而平均售價則預期減少2.0%至5.0%。

因此，相信疫情爆發不會在中長期對中國宏觀經濟的基礎造成重大不利影響。

### 中國物業市場的未來物業需求

就中國物業市場的物業需求而言，中國政府將繼續推進城鎮化，且誠如國家發展和改革委員會所公佈，中國政府已制定政策目標，幫助100百萬名農村居民及未取得當地戶籍的城市的其他人士城市落戶，從而推動對長江三角洲地區及中部地區(尤其是本集團大部分業務所在或計劃進軍的地區)物業的新需求，原因是該等地區為中國最大的經濟圈之一，城市化率相對較低。儘管受2019冠狀病毒病的短期影響，隨著地區經濟的持續增長及城市化進程的推進，物業市場將很容易從不斷增長的城市人口及購買力中受益。

---

## 監管概覽

---

下文載列影響我們在中華人民共和國的業務活動及運營的最重要法律、法規及規則概要。

### 規管設立房地產開發企業的法律及法規

#### 有關設立房地產開發企業的法規

根據於1994年7月5日頒佈、於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「《城市房地產法》」)，房地產開發企業定義為以營利為目的，從事房地產開發及運營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈及實施並於2011年1月8日、2018年3月19日及2019年3月24日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(「《開發條例》」)，設立房地產開發企業(除須遵守相關法律及管理條例規定的企業設立條件外)應當具備下列條件：(i)擁有人民幣1百萬元或以上的註冊資本；(ii)企業應有4名以上持有房地產專業及建築工程專業資格證書的專職技術人員以及2名以上持有資格證書的專職會計師。

國務院於2009年5月25日頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，當中規定，保障性住房及普通商品房項目的最低資本金比例為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。然而，根據於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房項目的最低資本金比例維持20%不變，而其他房地產項目的最低資本金比例由30%調低至25%。

#### 有關外商投資房地產企業的法規

於2019年6月30日，國家發展和改革委員會(「發改委」)及商務部(「商務部」)聯合頒佈《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019版)》(「負面清單」)，該措施於2019年7月30日生效。根據負面清單，房地產開發不屬於外商投資准入負面清單。

於2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行(「中國人民銀行」)、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局(「國家外匯管理局」)聯合頒佈《建設部、商務部、國家發展和改革委員會等關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，當中規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產；(ii)投資總額超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業僅在付清所有土地出讓金及取得國有土地使用權證後，方可申請換發經營期限為一年的正式外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)就外商投資房地產企業的股權轉讓及項目轉讓以及境外投資者併購境內房地產企業而言，商務主管等部門須嚴格按照相關法律、法規及政策的規定進行審批。相關投資者應提交

---

## 監管概覽

---

承諾履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函，並應提交《國有土地使用證》、相關建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機構出具的納稅證明材料；(v)倘外國投資者收購中國房地產企業或從事房地產行業的中外合營企業的中方股權，須以自有資金一次性付清所有轉讓代價。

於2015年8月19日，住房和城鄉建設部(「建設部」)、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《住房城鄉建設部、商務部、國家發展改革委等部門關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》，修訂《建設部、商務部、國家發展和改革委員會等關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》所述關於外商投資房地產企業以及境外機構及個人購買物業的若干政策，具體如下：外商投資房地產企業的註冊資本要求應遵循於1987年2月17日頒佈及生效的《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》；取消外商投資房地產企業辦理境內或境外貸款或外匯貸款結匯前須全額付清註冊資本金的要求。

根據商務部於2008年6月18日頒佈並於2008年7月1日生效的《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「第23號通知」)規定，備案材料在提交商務部備案前，須經商務部省級部門初審。

於2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《商務部、外匯局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化外商投資房地產公司的行政管理程序，並改進外商投資房地產公司的管理。根據有關通知，地方主管部門應根據與外商投資有關的法律法規批准外商投資房地產企業的設立及任何企業變更，並按規定在商務部外商投資綜合管理信息系統中填報有關房地產項目的相關資訊。此外，取消商務部網站備案公示程序。再者，商務部每季度將對外商投資房地產企業進行一次隨機抽查。商務部於2019年12月25日頒佈並於2020年1月1日生效的《商務部關於廢止部分規範性文件的公告》廢除第23號通知及《商務部、外匯局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》。

於中國註冊成立及經營企業須受《中華人民共和國公司法》規管，該法例由全國人民代表大會常務委員會於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效，隨後於1999年12月25日、2004年8月28日、2005年10月27日、2013年12月28日及2018年10月26日修訂。根據《中國公司法》，公司一般分為兩類，即有限責任公司及股份有限公司。上述兩類公司均具有法人地位，而公司對其債權人的責任以其資產價值為限。股東責任以該股東出資的註冊資本金額為限。《中國公司法》亦應適用於外商投資公司。



---

## 監管概覽

---

設立外商獨資企業(「外商獨資企業」)或中外合資企業則須受《中華人民共和國外資企業法》(於2016年9月3日修訂)、《中華人民共和國外資企業法實施細則》(於2014年2月19日修訂)、《中華人民共和國中外合資經營企業法》(於1979年頒佈並於2016年最新修訂)及其於1983年頒佈並於2019年3月2日最新修訂及生效的實施細則《中華人民共和國中外合資企業法實施細則》規管。於2019年3月15日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國外商投資法》(「外商投資法」)，於2020年1月1日生效，並取代上述有關中國外商投資的法律。於2019年12月26日，國務院頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》，自2020年1月1日起生效，並取代相關詳細實施細則。外商投資法體現預期的中國監管趨勢，以根據現行國際慣例理順其外商投資監管制度，並以立法措施統一中國外商投資企業及內資企業的公司法律規定。外商投資法就投資保護及公平競爭制定外商投資准入、推廣、保護及管理的基本框架。

根據外商投資法，「外商投資」指外商投資者直接或間接在中國進行的投資活動，包括以下任何情況：(i)外商投資者單獨或與其他投資者共同在中國設立外商投資企業；(ii)外商投資者取得中國境內企業的股份、股權、財產份額或其他類似權利及權益；(iii)外商投資者單獨或與其他投資者共同在中國投資新項目；或(iv)法律、行政法規規定或國務院規定的其他方式投資。外商投資法給予外商投資實體國家待遇，惟於「負面清單」中被視為「限制」或「禁止」的行業經營的外商投資實體除外。外商投資法規定，經營限制或禁止外商投資產業的外商投資實體須取得市場准入許可及相關中國政府機關的其他批准。

此外，外商投資法規定，根據規管外商投資的現行法律成立的外商投資企業可於外商投資法實施後五年內維持其架構及企業管治。此外，外商投資法亦為外商投資者及其在中國的投資提供若干保護規則及原則，包括(其中包括)地方政府須遵守其對外商投資者政策的承諾；外商投資企業獲准公開發行股票及公司債券；除特殊情況外，應遵守法定程序，並及時作出公平合理的補償，禁止沒收或請求外商投資者的投資；禁止強制技術轉讓；而中國境內的出資、利潤、資本收益、資產處置所得款項、知識產權許可使用費、合法獲得的彌償或補償，或外商投資者結算所得款項，可以人民幣或外幣自由匯入及匯出。此外，倘外商投資者或外商投資企業未能根據規定申報投資資料，則須承擔法律責任。

### 有關房地產開發商資質的法規

根據《開發條例》，房地產開發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開發主管部門提交相關文件備案。房地產開發主管部門應根據資產、專業技術人員及開發管理業績核定備案的房地產開發企業的資質等級。房地產開發企

---

## 監管概覽

---

業應根據核定的資質等級承建相應的房地產開發項目。相關具體規則可由國務院建設行政主管部門制定。

根據於2000年3月29日頒佈並於2015年5月4日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「第77號通知」)，從事房地產開發的企業應根據企業資質等級申請規定獲得批准。未取得房地產投資證書的企業不得從事房地產開發業務。從事房地產開發的企業根據其房地產開發業務經驗、工程質量、僱用的專業人士及質量控制系統等劃分為四個資質等級：一級、二級、三級及四級。新設立的房地產開發企業須自營業執照簽發之日起30天內，到房地產開發主管部門提交相關文件備案。房地產開發主管部門應在受理申請後30天內向符合有關條件的合資格企業核發《暫定資質證書》。

### 監管房地產開發的土地使用權的法律及法規

#### 有關土地出讓的法規

於1988年4月，全國人民代表大會通過《中華人民共和國憲法》(該法最近修訂日期為2018年3月11日)修正案。該修正案允許有償轉讓土地使用權，以為改革規管土地使用及土地使用權轉讓的法律制度做好準備。於1988年12月，全國人大常務委員會亦對《中華人民共和國土地管理法》(該法最近修訂日期為2019年8月26日，生效日期為2020年1月1日)作出修訂，允許有償轉讓土地使用權。於1990年5月，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。該等法規規定有償出讓及轉讓土地使用權的程序。根據合同條款全額支付土地出讓金後，土地承讓人可向相關土地管理局申請土地使用權證。

根據自然資源部(前稱國土資源部)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》，工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地或特定地塊有兩名或以上意向用地者的土地，應透過競價流程方式出讓。該流程公開及公平地開展。自然資源部於2011年5月頒佈《國土資源部關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，當中載有關於完善招拍掛的供地政策，以及加強土地轉讓政策在房地產市場調控中的積極作用的規定。

於2003年6月11日，自然資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，該規定於2003年8月1日生效。根據該規定，若規劃地塊僅有一名土地使用申請人，市級及縣級人民政府的國土資源主管部門應透過協議方式轉讓國有土地使用權，惟商業、旅遊、娛樂及商品房等經營性用地除外。

---

## 監管概覽

---

於2003年9月4日，自然資源部頒佈《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》。該通知強調須加強對房地產用地的審查，優化用地結構。地方各級自然資源部門要依據當地房地產市場的供需狀況，合理確定所報城市建設用地中的各類房地產用地量和比例。根據該通知，報國務院批准的城市建設用地，須對已批准房地產開發用地的利用情況以及該城市房地產市場供需、房地產價格、房屋空置率等情況以書面表格加以說明。該通知已被《自然資源部關於公佈第一批已廢止或者失效的規範性文件目錄的公告》(於2019年6月26日頒佈及生效)廢除。

《國土資源部、國家發展和改革委員會關於發佈實施〈限制用地專案目錄(2012年本)〉和〈禁止用地專案目錄(2012年本)〉的通知》於2012年5月23日發佈並生效。根據該通知，凡列入《限制目錄》的建設項目，必須符合目錄規定條件，國土資源管理部門和投資管理部門方可辦理相關手續。凡列入《禁止目錄》的建設項目或者採用所列工藝技術、裝備、規模的建設項目，國土資源管理部門和投資管理部門不得辦理相關手續。

### 有關房地產項目開發的法規

根據《城市房地產法》，已透過出讓方式獲得房地產開發土地使用權的人士須根據出讓合同規定的土地用途、動工開發期限開發該土地。倘該項開發項目在出讓合同指定動工日期後一年仍未動工，可被徵收一筆不超過土地出讓金20%的土地閒置費。倘該開發項目在指定動工日期後兩年仍未動工，有關土地使用權將作廢，而不作任何補償，惟有關延誤因不可抗力、政府行動或動工開發前必要的前期工程所致則除外。

根據自然資源部於1999年4月26日頒佈並於2012年6月1日進一步修訂及於2012年7月1日生效的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情形下，土地將被認定為閒置土地：(i) 在土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一年仍未動工開發及建設的國有閒置土地；或(ii) 已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應開發建設總面積不足三分之一，或已投資額佔投資總額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有閒置用地。倘延遲動工開發乃由於政府行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門應與國有建設用地使用權持有人協商，並根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方式。

根據建設部於1992年12月4日頒佈並於2011年1月26日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向城市規劃機關申請《建設用地規劃許可證》。獲得《建設用地規劃許可證》後，房地產開發商須按照相關規劃及設計要求進行一切必要規劃及設計工程。有關房地產項目的規劃及設計方案須根據於2007年10月28日頒佈

---

## 監管概覽

---

並於2015年4月24日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》的有關規定及程序提交予城市規劃機關，並向城市規劃機關申領《建設工程規劃許可證》。房地產開發商須根據建設部於1999年10月15日頒佈並隨後於2001年7月4日、2014年6月25日及2018年9月28日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向相關建設主管部門申請領取《建築工程施工許可證》。

根據國務院於2000年1月30日頒佈並其後於2017年10月7日及2019年4月23日修訂的《建設工程質量管理條例》，建設工程擁有人須於相關建設工程通過竣工驗收之日起15日內，向建設主管部門或其他相關部門提交規劃、公共安全及消防、環保及其他部門簽發的驗收報告、認可文件或使用批准文件，以供備案。根據《開發條例》、住房和城鄉建設部於2000年4月4日頒佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》以及於2013年12月2日頒佈及實施的《住房和城鄉建設部關於印發〈房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定〉的通知》，房地產開發項目竣工後，該房地產開發項目必須進行檢查，並取得規劃局、消防機關及環保機關等地方機關的相關批准。房地產項目在驗收合格後方可交付。

### 規管房地產轉讓、出售及租賃的法律及法規

#### 有關商品房銷售的法規

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》（「《銷售辦法》」），商品房銷售可包括商品房竣工前後的銷售。

根據建設部於1994年11月15日頒佈並隨後於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售辦法》」），任何商品房的預售須受特定程序所限。倘房地產開發商擬進行商品房預售，須向房地產主管部門申請預售許可證。根據《預售辦法》及《城市房地產法》，商品房預售所得款項僅可用於支付相關項目的物業開發成本。此外，在我們運營的部分城市，預售所得款項的用途有明文規定，我們物業的預售所得款項須存放於託管賬戶，且僅在徵得相關地方政府機關的同意後方可用於購買必要的建築材料及設備、支付工期款項、支付相關開發項目的法定稅項。

浙江省住房和城鄉建設局於2010年9月16日頒佈《浙江省商品房預售資金監管暫行辦法》，規定所有商品房預售所得款項應受到監督，並規定房地產開發商應與監管銀行就商品房預售所得款項的監督及控制簽訂協議，並就該等所得款項開立特定的銀行賬戶。此外，於房地產開發商簽署上述監管協議後，方可授出商品房預售許可證。再者，



---

## 監管概覽

---

商品房預售的所得款項應當直接存入上述賬戶，不得以現金方式提取。所得款項的用途受到銀行的監管，且於房地產開發商提出申請及提交項目若干部分竣工的證明文件或其他有效的付款證明後方可使用。

根據上海市房地產局於2008年12月29日公佈的《上海市實施〈城市商品房預售管理辦法〉細則》，房地產開發商須與監管銀行就商品房預售的所得款項控制簽訂協議，並開立監管銀行賬戶。此外，倘房地產開發商並無簽訂上述協議，則不會允許進行商品房預售。此外，所得款項應由受委託監管銀行收取。此外，在項目竣工前，所得款項只能用於相關項目的建設成本。

根據六盤水市住房和城鄉建設局於2011年3月1日公佈的《六盤水市商品房預售資金監督管理操作規程》，房地產開發商申請商品房預售批准之前，彼等必須與監管銀行及有關監管機構就商品房預售所得款項的控制簽訂監管協議，並與監管銀行就所得款項開立監管賬戶。此外，所得款項的用途受到相關政府機構的監管，僅能在房地產開發商提交商品房預售所得款項用途的申請表格及相關文件後方可使用。

根據江蘇省政府於2009年10月12日頒佈的《關於進一步規範商品房預(銷)售行為的通知》，以及江蘇省政府於2010年1月14日頒佈的《江蘇省政府辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，商品房預售的所得款項應存入監管銀行賬戶。因此，江蘇省多個地區其後已發出具體的規例，包括常熟市政府於2017年7月5日頒佈的《常熟市新建商品房預售資金監管暫行辦法》、連雲港市政府於2014年11月10日頒佈的《商品房預售資金監管辦法》、鹽城市政府於2013年4月26日頒佈的《鹽城市區新建商品房預售資金監管暫行辦法》、南通市政府於2015年4月27日頒佈的《南通市商品房銷售管理辦法》、泰興市住房和城鄉建設局於2018年8月22日頒佈的《泰興市商品房預售資金監管暫行辦法》、淮安市房產管理局於2007年11月15日頒佈的《商品房預售款監管暫行辦法》、響水縣住房和城鄉建設局於2013年7月1日頒佈的《響水縣商品房預售資金監管操作細則》及如東縣住房和城鄉建設局於2012年9月18日頒佈的《如東縣商品房預售資金監督管理暫行辦法》。上述規則訂明商品房預售的所得款項應如何管理。此外，房地產開發商須就商品房預售的所得款項監管與監管銀行訂立協議，並就該等款項開立特定的銀行賬戶。



---

## 監管概覽

---

此外，商品房預售的所得款項須存入上述賬戶。再者，常州市住房和城鄉建設局於2016年10月10日頒佈《關於開展市區新建商品房預售資金第三方託管工作的通知》，訂明房地產開發商有責任與一家具信譽的機構就監督商品房預售所得款項簽訂託管協議，並就該等所得款項開立特定的銀行賬戶。託管所得款項的總額等於包括主要及輔助建設項目的預售建設項目所需的建設資金。

根據常州市住房和城鄉建設局於2018年11月30日頒佈的《關於進一步優化新建商品房預售資金第三方託管工作的通知》，應向全額付款或以抵押方式付款的新建商品房業主提供第三方託管服務，以全面實施第三方託管工作。

根據洛陽市人民政府辦公室於2015年12月17日頒佈並於同日生效的《洛陽市商品房預售資金監管辦法》，房地產開發商須與監管銀行就商品房預售所得款項的管理及控制訂立協議。此外，房地產開發商應就該等所得款項開立特定銀行賬戶。預售許可證僅可於房地產開發商簽訂上述監管協議及擁有特定銀行賬戶後授出。此外，商品房預售所得款項須直接存入上述賬戶。所得款項的使用受到銀行的監管。

根據《銷售辦法》，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行竣工後銷售：(i)有意出售竣工後商品房的房地產開發企業具有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；(ii)企業已獲得土地使用權證或其他土地使用批准文件；(iii)企業已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iv)商品房已竣工及通過驗收，被認定為合格；(v)原居民拆遷安置已妥為落實；(vi)供水、供電、供熱、燃氣及通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施及公共設施具備交付使用條件，或已確定施工時間表及交付日期；及(vii)物業管理方案已落實。

發改委於2011年3月16日頒佈《關於發佈〈商品房銷售明碼標價規定〉的通知》，該通知於2011年5月1日生效。根據該等規定，任何房地產開發商或房地產中介機構必須清楚明確地標示新建及二手商品房售價。

於2010年4月13日，建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知要求完善預售款監管制度。須加快完善商品住房預售資金監管制度。未建立監管制度的地方應加快制定當地商品住房預售資金的監管措施。商品住房預售資金應全部納入監管帳戶，由監管機構負責監管，確保預售資金用於商品住房項目工程建設；預售資金按建設進度進行核撥，並預留一定比例資金，以保證項目竣工交付。各地方已根據當地實際情況制定各自的商品住房預售資金監管措施。

### 有關行業政策的法規

於2010年4月17日，國務院頒佈《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，該通知規定各地區及各部門須切實履行穩定房價及住房保障職責，並堅決抵制不合理住房需求。於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，該通知旨在給房地產市場降溫並強化政府嚴格執行監管和宏觀經濟措施的決心，包括(其中包括)：(i)購房限制；(ii)提高購買第二套住房的首期付款要求；(iii)暫停購買第三套或以上住房的按揭融資及(iv)對房屋銷售收益施加20%的個人所得稅率。除其他限制措施外，該通知還要求完善穩定房價及限制為投資及投機目的購買住房的責任制度。

### 反不正當競爭法規

《中華人民共和國反不正當競爭法》於1993年9月2日頒佈，其後於2017年11月4日、2019年4月23日修訂並於2019年4月23日生效，由全國人民代表大會常務委員會制定，旨在促進社會主義市場經濟的健康發展、鼓勵及保護公平競爭、防止不正當競爭行為及保障經營者及消費者的合法權益。根據《中華人民共和國反不正當競爭法》，經營者的有獎銷售活動不得涉及以下情形：(1)有獎銷售並無明確說明獎品種類、兌獎條件、獎金金額或影響兌獎的其他相關資料；(2)以謊稱有獎或故意讓內定人士贏取獎品的欺騙方式進行有獎銷售；及(3)以抽獎方式進行有獎銷售，最高獎品金額超過人民幣50,000元。

於2015年9月24日，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)聯合頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定在未實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首期付款比例調整為房價的25%。各個城市的商業性個人住房貸款的最低首期付款比例將結合各省級市場利率定價自律機制及根據中國人民銀行及中國銀監會地方辦事處的指導，並基於各個城市的實際情況自行釐定。

根據中國人民銀行、建設部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》以及於2016年2月1日頒佈的《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，在未實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首期付款比例原則上應為房價的25%，各個城市可將該比例下調5%；對已擁有一套住房且尚未付清相關購房貸款的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人貸款購買另一套普通住房，最低首期付款比例調整為房價的30%。對於已實施限購措施的城市，個人住房貸款政策按原規定執行，而實際首期付款比例及貸款利率應由銀行金融機構結合各省級市場利率

---

## 監管概覽

---

定價自律機制確定的最低首期付款比例要求、該等銀行金融機構採納的貸款發放政策及商業性個人住房貸款風險控制以及借款人信貸記錄和償還能力等其他因素合理釐定。

### 有關信託融資的法規

於2007年3月1日，中國銀監會於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》正式生效。就該辦法而言，「信託公司」系指依照《中國公司法》及《信託公司管理辦法》設立的主要經營信託業務的金融機構。

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會頒佈多項有關信託公司從事房地產活動的監管法規，包括中國銀監會於2008年10月28日頒佈並於同日生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》。根據該法規，信託公司受限不得向未獲得必需的土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的物業項目提供信託貸款，無論以何種形式或性質。

### 有關房屋租賃及抵押的法規

《開發條例》及《城市房地產法》均允許租賃獲授土地使用權以及在該土地上建造的樓宇或房屋。建設部於2010年12月1日頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「《新租賃辦法》」)，該辦法於2011年2月1日生效。根據《新租賃辦法》，訂約方應在簽署租賃合同後30日內到當地物業管理部門登記及備案。違反有關登記及備案要求將被處以最高人民幣10,000元的罰款。根據於1999年3月15日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同的期限不得超過20年。

中國房地產抵押主要受於2007年3月16日頒佈的《中華人民共和國物權法》、於1995年6月30日頒佈的《中華人民共和國擔保法》以及於1997年5月9日頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人應簽署書面抵押合同。房地產抵押現已採納登記制度。簽署房地產抵押合同後，抵押各方必須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。依法取得物業所有權證書的房地產作抵押時，登記部門須在原物業所有權證書上加入「他項權」項目，並向承押人發出《房屋他項權證》。

國務院於2014年11月24日頒佈、隨後於2019年3月24日修訂及生效的《不動產登記暫行條例》及自然資源部於2016年1月1日頒佈、隨後於2019年7月24日修訂及生效的《不動產登記暫行條例實施細則》規定(其中包括)，國家實施統一的房地產登記制度，房地產登記須遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

### 規管建設項目的法律及法規

#### 有關消防管理的法規

根據全國人民代表大會常務委員會於1998年4月29日頒佈並於2008年10月28日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國消防法》，建設項目的消防設施設計及施工須符合國家工程建設的消防技術標準。根據公安部於2009年4月30日頒佈、隨後於2012年7月17日修訂並於2012年11月1日生效的《建設工程消防監督管理規定》，該規定應適用於新建、擴建、改建(包括室內外裝修、建築保溫及用途變更)等建設工程的消防監督及管理。該規定亦訂明消防設施設計審核及消防設施驗收的程序及標準。

#### 有關人民防空工程的法規

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年3月14日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》，人民防空是國防不可分割的一部分。國家保護人民防空設施免遭損壞。禁止任何組織及個人破壞或侵佔人民防空設施。國家鼓勵及支持企業、機構、公共組織及個人以各種方式投資建造人民防空工程。在和平時期，該等工程可由投資者使用及管理，所得收入歸投資者所有。然而，該等使用不得影響其作為防空工程的效能。人民防空工程的設計、施工及質量必須符合國家規定的防護標準及質量標準。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《國家人民防空辦公室關於頒佈〈人民防空工程平時開發利用管理辦法〉的通知》及《人民防空工程維護管理辦法》，該等文件規定人民防空工程的使用、管理及維護方式。

#### 有關環境保護的法規

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括於2014年4月24日修訂的《中華人民共和國環境保護法》、於1996年10月29日頒佈並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、於2002年10月28日頒佈、於2003年9月1日生效並於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》、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》以及於2001年12月27日頒佈並於2002年2月1日及2010年12月22日修訂的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，對於須編製環境影響報告或環境影響聲明的建設項目，建設單位須在動工前向具有審批許可權的環保主管機構提交環境影響報告或環境影響聲明，以供審批。對於須依法填寫環境影響登記表的建設項目，建設單位須根據國



務院環保主管部門的規定，向建設項目所在地的縣級環保主管機構提交環境影響登記表，以供備案。須編製環境影響報告或環境影響聲明的建設項目竣工時，建設單位應根據國務院環保主管部門訂明的標準及程序，對匹配的環保設施進行驗收檢查及編製驗收報告。

### 規管外匯及股息分派的法律及法規

#### 有關外匯的法規

國務院於1996年1月29日頒佈並於2008年8月5日最新修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及中國人民銀行於1996年6月20日頒佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》，適用於外商投資企業的外匯交易及提供相關監管規定。允許外商投資企業將除稅後股息轉換為外匯及自彼等的中國銀行賬戶匯出該等外匯。

根據國家外匯管理局於2012年11月19日頒佈、於2012年12月17日生效並於2015年5月4日、2018年10月10日及2019年12月30日進一步修訂的《國家外匯管理局關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》（「國家外匯管理局第59號通知」），前期費用外匯賬戶、外匯資本賬戶、資產變現賬戶及保證金賬戶的開設審批現已取消。銀行須根據在外匯管理機關的相關經營系統登記的資料處理相關開戶主體的開戶手續。國家外匯管理局第59號通知亦已簡化外商投資實體的資本驗證及確認手續以及境外投資者收購中方股權所需的外國資本及外匯登記手續，進一步改進外商投資實體的外匯資本金結匯管理。

《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》（「國家外匯管理局第19號通知」）於2015年3月30日頒佈、於2015年6月1日生效並分別於2016年6月9日及2019年12月30日修訂。根據國家外匯管理局第19號通知，外商投資企業可按照其實際業務需要就其資本賬中經相關外匯局貨幣注資權益確認（或經銀行辦理貨幣出資入賬登記）的外匯資本金在銀行辦理結匯。目前允許外商投資企業酌情結算其全部外匯資本金；外商投資企業應如實將其資本金用於營業範圍內的自有經營用途；如普通外商投資企業使用已結外匯金額作出境內股權投資，則被投資企業應首先辦理境內再投資登記手續，並向註冊所在地的外匯局（銀行）開立對應的結匯待支付賬戶。

《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》（「國家外匯管理局第16號通知」）於2016年6月9日頒佈及生效。根據國家外匯管理局第16號通知，在中國內地註冊的企業亦可自行酌情將其外債由外幣轉換為人民幣。國家外匯管理局第16號通知就自行酌情轉換資本賬戶項目（包括但不限於外幣資本金及外債）下的外匯提供



---

## 監管概覽

---

統一標準，該標準適用於所有在中國內地註冊的企業。國家外匯管理局第16號通知重申以下原則：除非另有明確規定，公司自外幣資本金兌換所得的人民幣資金不得直接或間接用於其營業範圍以外的用途，且不得用於中國內地的證券投資或除銀行保本型產品之外的其他投資理財。此外，兌換所得的人民幣不得用於向非關聯企業發放貸款(除非屬於其營業範圍)或建造或購置任何非企業自用的房地產(惟房地產企業除外)。

### 有關股息分派的法規

《中國公司法》、外商投資法及實施法規管外商投資企業的股息分派。根據上述法律及法規，中國外商投資企業僅可從根據中國會計準則及法規釐定的累積利潤(若有)派付股息。外商獨資企業須將其除稅後利潤至少10%撥入一般儲備，直至該等儲備的累計金額達到其註冊資本的50%。該等儲備不得作為現金股息分派。

### 規管稅項的法律及法規

#### 有關企業所得稅的法規

全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》，該法於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂；國務院於2008年1月1日頒佈《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，該條例於2019年4月23日修訂及生效，(統稱「《企業所得稅法》」)。根據《企業所得稅法》，納稅人包括居民企業及非居民企業。根據《企業所得稅法》及相關實施條例，均按統一稅率25%繳納企業所得稅。然而，倘非居民企業在中國內地並未設立常設機構或場所，或倘其在中国內地已設立常設機構或場所，惟源自中國內地的相關收入與彼等已設立的機構或場所之間並無實際聯繫，在此情況下，應當就其源自中國內地的收入繳納企業所得稅，稅率為10%。

#### 有關增值稅的法規

國務院於1993年12月13日頒佈《中華人民共和國增值稅暫行條例》，該條例於1994年1月1日生效，隨後於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日生效，其後於2016年2月6日及2017年11月19日修訂。財政部與國家稅務總局(「國稅總局」)於2008年12月15日頒佈《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則(2011修訂)》，該細則隨後於2011年10月28日修訂並於2011年11月1日生效(統稱「《增值稅法》」)。根據《增值稅法》，所有在中國內地從事貨物銷售、提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的企業及個人均須繳納增值稅。就銷售或進口《增值稅法》明確列示貨物以外貨物的一般增值稅納稅人而言，增值稅稅率為17%。財政部及國稅總局於2018年4月4日頒佈《關於調整增值稅稅率的通知》，下調貨物銷售、進口及出口的適用稅率。

---

## 監管概覽

---

於2016年3月23日，財政部及國稅總局聯合頒佈《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（「第36號通知」）（該通知已於2017年7月1日及2018年1月1日部分作廢），確認自2016年5月1日起，增值稅將全面取代營業稅。

於2016年5月6日頒佈並於2018年6月15日修訂的《國家稅務總局關於發佈〈營業稅改徵增值稅跨境應稅行為增值稅免稅管理辦法（試行）〉的公告》規定，倘境內企業提供技術轉讓、技術諮詢、軟件服務等跨境應稅服務，則上述跨境應稅服務應免徵增值稅。

於2011年1月8日，國務院頒佈《中華人民共和國土地增值稅暫行條例（2011年修訂）》。於1995年1月27日，頒佈《財政部、國家稅務總局關於印發〈中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則〉的通知》。根據上述條例，轉讓國有土地使用權、地上的建築物及其附著物（「轉讓房地產」）並取得收入的單位和個人，為土地增值稅的納稅義務人（「納稅人」）。土地增值稅應當按照納稅人轉讓房地產所取得的增值額及該條例規定的稅率計算徵收。土地增值稅實行四級超率累進稅率：a)增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；b)增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；c)增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；d)增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。納稅人應當自轉讓房地產合同簽訂之日起7日內向房地產所在地主管稅務機關辦理納稅申報，並在稅務機關核定的期限內繳納土地增值稅。

財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日頒佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》，該公告於2019年4月1日生效。就一般增值稅納稅人的銷售活動或進口須按現行適用稅率16%或10%徵收增值稅而言，適用增值稅稅率分別調整為13%或9%。

### 有關房地產轉讓的營業稅的法規

於2015年3月30日頒佈並於2015年3月31日生效的《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》規定，倘個人出售購買不足兩年的物業，則按照銷售收入全額徵收營業稅，倘個人出售購買兩年以上的非普通物業，按照其銷售收入減購買房屋的原價款後的差額徵收營業稅；倘個人出售購買兩年以上的普通住房，免徵營業稅。

於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日生效的《財政部、國家稅務總局及建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》規定：(1)對於個人購買家庭唯一住房（家庭成員範圍包括購房者、其配偶及未成年子女），面積為90平方米或以下者，則按1%的折減稅率徵收契稅，面積為90平方米以上者，則按1.5%的折減稅率徵收契稅；

---

## 監管概覽

---

及(2)對於個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米或以下者，則按1%的折減稅率徵收契稅，面積為90平方米以上者，則按2%的折減稅率徵收契稅。同時，該通知列明個人出售購買不足兩年的住房，全額徵收營業稅；個人出售購買兩年或以上的住房，則免徵營業稅。此外，該通知強調，若干營業稅優惠政策現時不適用於北京市、上海市、廣州市及深圳市。

### 有關股息預扣稅的法規

《企業所得稅法》規定，對於應付身為「非居民企業」的投資者的股息以及(a)在中國內地並無常設機構或營業場所或(b)在中國內地有常設機構或營業場所但相關收入與該常設機構或營業場所並無實際聯繫的投資者獲取的收益，若該等股息及收益源自中國內地，一般適用10%的所得稅稅率。該等股息的所得稅可根據中國與我們的外國股東居住所在司法權區之間簽訂的稅收協定予以減免。

根據2006年8月21日發佈的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「《避免雙重徵稅安排》」）及其他適用中國內地法律，倘香港居民企業由中國內地稅務主管機構釐定為已符合《避免雙重徵稅安排》及其他適用法律下的相關條件及規定，在獲得稅務主管機構的批准後，香港居民企業自中國內地居民企業取得的股息適用的預扣稅率可由10%下調至5%。然而，根據國稅總局於2009年2月20日頒佈的《關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》（「第81號通知」），倘相關中國稅務機構酌情釐定公司由於主要受稅務驅動的結構或安排而自有關減免所得稅稅率獲益，該等中國稅務機關可調整優惠稅收待遇。

根據國稅總局於2009年10月27日頒佈的《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》（「第601號通知」），以逃避或減少稅收、轉移或累積利潤等為目的而訂立的導管公司不得被認定為實益所有人，故無權根據《避免雙重徵稅安排》享受上述5%的減免所得稅稅率待遇。國稅總局於2018年2月3日頒佈《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》，該公告於2018年4月1日生效，「第601號通知」同時作廢。《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》就稅收協定股息、利息及特許權使用費條款中「受益所有人」身份判定相關問題作出規定。

根據於2019年10月14日頒佈並於2020年1月1日生效的《國家稅務總局關於發佈〈非居民納稅人享受協定待遇管理辦法〉的公告》（「辦法」）的規定，就非居民納稅人享有協定優惠的權利而言，非居民納稅人須自行判斷是否合資格享有協定優惠，倘符合資格，則須自行就有關優惠提出申請，並保留相關資料供日後參考。倘非居民納稅人自願申索協定利益，由於其認為其符合享有協定利益的條件並需要享受協定利益，其須於提交申請時一併提交非居民納稅人享有協定利益權利的資料報告表，並收集及保留辦法

---

## 監管概覽

---

規定的資料以供日後參考。此外，該辦法明確規定，倘非居民納稅人發現其不合資格享受但已享受協定待遇，從而導致少繳或不繳納稅款，則須自願向主管稅務機關提交報稅表，並繳納所欠稅款。主管稅務機關應當對不適當待遇的非居民納稅人建立信用記錄，並採取相應的後續管理辦法。

根據財政部、國稅總局、發改委及商務部於2018年9月29日聯合頒佈並於2018年1月1日生效的《關於擴大境外投資者以分配利潤直接投資暫不徵收預提所得稅政策適用範圍的通知》，對於境外投資者從中國境內居民企業分配的利潤，用於境內直接投資暫不徵收預提所得稅政策的適用範圍，由鼓勵外商投資項目擴展至所有非禁止外商投資的項目及領域。

### 規管知識產權的法律及法規

#### 有關商標的法規

商標受於1982年8月23日頒佈、隨後分別於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂並將於2019年11月11日生效的《中華人民共和國商標法》（「《商標法》」）以及國務院於2014年4月29日採納的《中華人民共和國商標法實施條例（2014年修訂）》保護。根據《商標法》，註冊商標包括商品商標、服務商標、集體商標和證明商標。

國家工商行政管理總局轄下的商標局處理商標註冊及就註冊商標授出十年有效期。倘註冊商標需於其有效期屆滿後繼續使用，可每十年重續一次。註冊重續申請須在有效期屆滿前12個月內提交。商標註冊申請人可透過訂立商標許可合同將其註冊商標授予其他方。商標許可協議須向商標局存檔備案。特許人應監督使用其商標的商品質量，特許持有人應保證使用該等商標的商品質量。就商標而言，《商標法》在處理商標註冊時採用「先申請先備案」原則。申請註冊的商標，凡與同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊或初步審定及批准使用的商標相同或相似，商標註冊申請可能被駁回。申請商標註冊的任何人士不得損害他人現有的在先權利，亦不得搶先註冊其他方已使用並有「一定影響」的商標。

#### 有關域名的法規

互聯網域名註冊及相關事項主要受中國互聯網絡信息中心（「中國互聯網絡信息中心」）頒佈並於2012年5月29日生效的《中國互聯網絡信息中心域名註冊實施細則（2012修訂）》、工信部於2017年8月24日頒佈並自2017年11月1日起生效的《互聯網域名管理辦法》以及於2014年9月1日生效的《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法（2014修訂）》規管。域名註冊由根據相關法規設立的域名服務機構處理，申請人於成功註冊後成為域名持有人。

### 規管勞動保護的法律及法規

於2008年1月1日實施並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》(「《勞動合同法》」)主要旨在規範僱員及僱主的權利及義務，包括有關訂立、履行及終止勞動合同的事項。根據《勞動合同法》，倘企業或機構將與或已與勞動者之間建立勞動關係，須訂立書面勞動合同。企業及機構不得強迫勞動者加班，僱主須按照國家規定向勞動者支付加班費。此外，勞動報酬不得低於當地最低工資標準，並須及時支付予勞動者。

根據於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效並於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》，企業及機構須建立及改善工作場所安全衛生系統，嚴格遵守國家關於工作場所安全的規則及標準，並對中國內地勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施須符合國家規定的標準。企業及機構須為勞動者提供安全的工作場所及符合國家規定及相關勞工保護條文的衛生條件。

根據於2004年1月1日實施並於2010年修訂的《工傷保險條例》、於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、於1997年7月16日頒佈的《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、於1998年12月14日頒佈的《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、於1999年1月22日頒佈的《失業保險條例》、於1999年1月22日頒佈並於2019年3月24日修訂及生效的《社會保險費徵繳暫行條例》及於2011年7月1日實施並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》的規定，企業有責任為其中國內地僱員提供涵蓋養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險的福利計劃。該等付款須交予當地的行政機關，如未作出供款，僱主或會面臨罰款並被勒令在規定時限內補繳相關款項。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並分別於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》，企業必須到住房公積金管理中心辦理登記，經住房公積金管理中心審核後，到相關銀行為僱員辦理住房公積金開戶手續。企業亦須代表其僱員及時、全額繳存住房公積金。



### 我們的業務發展

本集團的歷史可追溯至2007年8月，當時呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生(統稱「呂氏家族」)在常州成立港龍地產。

於本集團成立前，控股股東主要從事管理及營運彼等的紡織品貿易業務。

### 我們的創辦人及本集團的早期歷史

於1993年3月4日，呂永懷先生、呂永茂先生及呂永南先生(「呂氏兄弟」)於香港成立建興行紡織品有限公司(「建興行」)，一間主要從事紡織品貿易的香港公司。通過管理及營運建興行，呂氏兄弟在發展業務、銷售及企業管理方面獲得豐富的知識及企業經驗。

於2000年代中期，鑑於紡織品貿易業的競爭日益激烈及其增長有限，呂氏兄弟積極尋找其他行業的機會。隨後，透過常州市政府於香港舉行旨在吸引投資者於常州投資的宣傳活動，呂氏兄弟看到了常州市及中國房地產市場的發展潛力，決定涉足房地產開發行業。

### 我們的業務發展

於2007年8月，呂氏家族利用透過由建興行成立以來作為股東所分得的建興行盈利而累積以及來自其他個人投資及銀行貸款的財富，成立港龍地產，該公司成功於2007年獲得常州兩幅土地的土地使用權，2008年，本集團於該兩幅土地推出首個住宅項目港龍華庭及首個商業項目的港龍尚層。

基於我們在常州總部的成功，於2012年，我們的足跡擴展至靠近長江三角洲區域的城市，以充分利用該地區經濟的快速發展。

自本集團成立以來及於2016年之前，本集團開發及開展銷售常州的一項商業物業(即港龍尚層)及五項住宅物業(即港龍華庭、港龍紫荊城、常州新港城第一期、鹽城華僑城及常熟香江華庭)，而本集團於該期間的營運資金主要自(i)控股股東的股本出資；(ii)經營產生的現金，包括物業銷售或預售的所得款項；(iii)銀行借款；及(iv)控股股東的墊款提供資金。

我們在長江三角洲地區樹立穩固地位，特別是在江蘇省常州、常熟、鹽城、連雲港及南通以及浙江省杭州、嘉興、湖州及紹興。於2018年，我們利用自身在物業發展方面的品牌、經驗及執行能力，進一步擴展至一線城市上海、河南省主要城市及貴州省。

憑藉我們於常熟及常州建立的聲譽及多年於物業發展的紮實經驗，本集團於2015年取得重要里程碑，有助本集團自此迅速擴展。於2015年年底，在當地政府組織的買地推介會上，本集團管理層與碧桂園的江蘇上海地區的投資經理接洽，我們於常熟開始首個與碧桂園共同開發的項目，該項目為碧桂園於常熟的第二個項目。該項目地塊於2015年9月首次由碧桂園通過土地競標收購。考慮到該地塊具有吸引力的發展潛力

## 歷史、重組及集團架構

及位置以及碧桂園作為物業開發商的聲譽，我們尋求與碧桂園合作，並於2015年底與彼等訂立合作協議以收購項目公司的40%權益。本集團把握機遇，於2016年1月於常熟開始預售碧桂園·領譽，成為與聲譽良好的物業開發商合作的首個住宅開發項目。

受與碧桂園的合作所啟發，董事作出策略性決定，進一步探索與其他第三方業務合作夥伴(尤其是大型及知名房地產開發商)合作的機會，並認為我們與該等第三方業務夥伴的戰略夥伴關係對我們及我們的業務夥伴互惠互利。請參閱「概要－我們的業務模式」及「業務－業務模式以及與第三方業務夥伴的合作」。該發展策略加快本集團的業務增長，我們的共同開發項目數目由截至2016年12月31日的六個項目增加至截至2017年、2018年及2019年12月31日處於不同發展階段的24個、35個及49個項目，可為我們提供來自銷售物業的可持續現金流量，並確保我們有充足的現金流量支持我們的開發成本、土地招標及收購活動(倘機會出現時)，且本集團成功將我們的財務表現由截至2016年1月1日錄得累計虧損人民幣70.0百萬元扭轉為截至2019年12月31日維持保留盈利人民幣791.9百萬元。2016年，我們的收入為人民幣471.9百萬元，毛利為人民幣100.6百萬元，利潤及全面收益總額為人民幣39.4百萬元。有關我們於往績記錄期間財務表現的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節。

於往績記錄期間及直至估值日期，我們已在22座城市建立業務，擁有64個開發項目，由我們的附屬公司、合營企業及聯營公司開發，其中有49個項目為與碧桂園、中南建設、融創中國、弘陽地產、Seazen、Black Peony及正榮地產等知名品牌旗下第三方合作夥伴共同開發。本集團通過合作取得協同效益，進一步促進我們的可持續發展。

### 重要業務里程碑：

下表概述本集團的主要業務發展里程碑：

年度	里程碑事件
2007年8月	港龍地產在江蘇省常州市成立。
2008年8月	我們在江蘇省常州市開始銷售我們的首個商業項目－港龍尚層。
2008年10月	我們開始銷售我們位於江蘇省常州市的首個住宅開發項目－港龍華庭。
2009年12月	我們取得位於江蘇省常州市一幅地塊的土地使用權。
2011年6月	我們開始銷售港龍紫荊城。
2011年10月	我們的港龍紫荊城項目於2011年第三季度獲常州市城鄉建設局評為綜合先進單位。
2012年6月	我們開始銷售位於江蘇省鹽城市的華僑城，標誌著我們走出常州並擴張至長江三角洲地區的其他城市。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

年度	里程碑事件
2014年4月	我們開始銷售香江華庭，在江蘇省常熟市嶄露頭角。
2016年1月	我們在江蘇省常熟市開始銷售首個與聯營公司共同開發的住宅開發項目—碧桂園領譽。
2017年3月	我們首次獲常州市武進區住房和城鄉建設局評為房地產十佳企業之一。
2017年5月	我們開始銷售景山秀水，在江蘇省連雲港市嶄露頭角。
2017年11月	我們開始銷售住宅開發項目—太湖天地，標誌著我們我們走出江蘇省，在浙江省湖州市嶄露頭角。
2018年4月	我們成功取得土地使用權開發位於河南省洛陽市的雍河尚院，將業務拓展至華中地區。
2018年9月	我們取得位於貴州省盤州市一幅地塊的土地使用權，藉此開發物業項目—港龍•東湖桃源，打入西南地區。
2018年9月	我們在上海(中國一線城市之一)的崇明島拓展住宅開發項目。
2019年6月	我們將總部遷至上海，進一步實施業務戰略。

### 我們的公司發展

本公司擁有若干在英屬處女群島、香港及中國註冊成立的附屬公司。有關本公司、本集團主要附屬公司及彼等各自的公司歷史詳情載列於下文。

#### 本公司

本公司於2018年10月8日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。由於重組，本公司成為本集團的控股公司，進一步詳情請參閱下文「重組」一段。

#### 我們位於中國的主要營運附屬公司、合營企業及聯營公司

我們通常透過成立項目公司(為我們的附屬公司)、合營企業或聯營公司承接房地產項目。我們亦在中國成立多家中介投資控股公司，以持有部分項目公司。

#### 主要附屬公司<sup>(1)</sup>

下文說明我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的主要中國營運附屬公司，該等附屬公司對本集團的表現而言屬重大。

## 歷史、重組及集團架構

公司名稱	成立日期/ 開始運營日期	截至最後實際 可行日期的 註冊資本	主營業務	所承接的物業 開發項目	截至最後實際 可行日期的股東 (持股百分比)
1. 港龍地產.....	2007年8月13日	42,857,000美元	物業開發	(i) 港龍尚層 (ii) 港龍華庭	港龍香港(49%) 港龍(中國)(51%)
2. 港龍華揚.....	2012年11月20日	53,061,000美元	物業開發	新港城	港龍香港(49%) 港龍(中國)(51%)
3. 港龍名揚.....	2010年2月9日	6,800,000美元	物業開發	港龍紫荊城	港龍香港(49%) 港龍地產(51%)
4. 港龍(中國) <sup>(2)</sup> ...	2019年1月23日	人民幣1,000,000,000元	物業開發	不適用	港龍香港(100%)
5. 鹽城港龍.....	2010年8月17日	人民幣200,000,000元	物業開發	(i) 華僑城 (ii) 華僑新城	港龍地產(100%)
6. 連雲港港華.....	2016年5月16日	人民幣75,000,000元	物業開發	景山秀水	港龍地產(67%) 鹽城港龍(33%)
7. 江蘇港華 <sup>(2)</sup> .....	2013年8月9日	人民幣100,000,000元	物業開發	香江華庭	港龍地產(100%)
8. 常熟港華 <sup>(2)</sup> .....	2016年1月4日	人民幣100,000,000元	物業開發	(i) 香語華庭 (ii) 香瀾華庭	港龍地產(95%) 江蘇港華(5%)
9. 貴州港華 <sup>(2)</sup> .....	2018年5月21日	人民幣100,000,000元	物業開發	港龍•東湖桃源	常州港聯(100%)
10. 洛陽港龍.....	2013年11月26日	人民幣10,000,000元	物業開發	雍河尚院	港龍地產(90%) Huang Biyue女士(10%)

附註：

- 我們的主要中國營運附屬公司包括(i)中國主要控股公司；(ii)我們認為對我們運營所在地區及分部為重要的附屬公司；及(iii)擁有於往績記錄期間任何年度對本集團收益貢獻5%以上的項目的附屬公司。
- 自該等主要中國營運附屬公司成立以來，其資本或股權架構並無任何變動。

下文載列我們中國主要營運附屬公司股權的主要變動。

### 港龍地產

於2007年8月13日，呂永懷先生、呂永南先生、呂文偉先生、呂志聰先生、呂進亮先生(作為實益擁有人及其父親呂永茂先生的代名人)在中國成立港龍地產，其為一家有限公司，初始註冊資本為20百萬美元。自其成立以來及於往績記錄期間之前，港龍地產的註冊資本經歷數次變動。

---

## 歷史、重組及集團架構

---

緊接重組前，呂永懷先生、呂文偉先生、呂志聰先生、呂永南先生、呂進亮先生分別持有港龍地產20.69%、20.38%、18.48%、15.03%及25.42%<sup>#</sup>的股權。

作為重組的一部分，於2018年11月29日，呂進亮先生、呂永懷先生、呂永南先生、呂志聰先生及呂文偉先生分別向港龍香港轉讓彼等各自於港龍地產持有的25.42%、20.69%、15.03%、18.48%及20.38%的股權。於2019年7月31日，港龍地產的註冊資本在港龍(中國)注資完成後從21百萬美元增至42.857百萬美元。在該注資完成後，港龍地產的股權分別由港龍香港和港龍(中國)持有49%和51%。詳情請參閱本節下文「重組」一段。

註： 在呂進亮先生持有的25.42%股權中，呂進亮先生作為實益擁有人持有15.25%，而彼作為代名人為其父親呂永茂先生的利益代持10.17%。

### 港龍華揚

於2012年11月20日，呂永懷先生、呂永南先生及呂永茂先生在中國成立港龍華揚，其為一家有限公司，初始註冊資本為16百萬美元。

於2016年10月20日，港龍華揚當時的股東呂永懷先生、呂永南先生及呂永茂先生同意增加港龍華揚的註冊資本至26百萬美元，其中呂進亮先生、呂志聰先生及呂文偉先生分別認購新註冊資本2.425百萬美元、3.375百萬美元及4.2百萬美元。相關登記手續已於2016年11月23日完成。增資後及緊接重組前，呂永懷先生、呂文偉先生、呂永南先生、呂志聰先生、呂永茂先生及呂進亮先生分別持有港龍華揚25.85%、16.15%、20.31%、12.98%、15.38%及9.33%的股權。

作為重組的一部分，於2018年12月6日，呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂進亮先生、呂志聰先生及呂文偉先生分別向港龍香港轉讓彼等各自於港龍華揚持有的25.85%、20.31%、15.38%、9.33%、12.98%及16.15%的股權。於2019年8月1日，港龍華揚的註冊資本在港龍(中國)注資完成後從26百萬美元增至53.061百萬美元。在該注資完成後，港龍華揚的股權分別由港龍香港和港龍(中國)持有49%和51%。詳情請參閱本節下文「重組」一段。

### 港龍名揚

於2010年2月9日，港龍地產、呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生在中國成立港龍名揚，其為一家有限公司，初始註冊資本為15百萬美元。

於2016年10月12日，港龍名揚當時的董事會同意按港龍名揚當時股東的持股比例將港龍名揚的註冊資本自15百萬美元減至5百萬美元。相關登記手續已於2017年1月11日完成。減資後及緊接重組前，港龍地產、呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生分別持有港龍名揚33.33%、28%、22.5%及16.17%的股權。



---

## 歷史、重組及集團架構

---

作為重組的一部分，於2018年12月6日，呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生分別向港龍香港轉讓彼等各自於港龍名揚持有的28%、22.5%及16.17%的股權。於2019年8月1日，港龍名揚的註冊資本在港龍地產注資完成後從5百萬美元增至6.8百萬美元。在該注資完成後，港龍名揚的股權分別由港龍香港和港龍地產持有49%和51%。詳情請參閱本節下文「重組」一段。

### 鹽城港龍

於2010年8月17日，港龍地產及潘瑞希女士(呂志聰先生的配偶)在中國成立鹽城港龍，其為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。

於2016年11月11日，鹽城港龍的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣100百萬元。

於2018年10月30日，潘瑞希女士與港龍地產訂立股權轉讓協議，內容有關將其於鹽城港龍的2.5%股權轉讓予港龍地產，代價為人民幣7,706,435.34元。有關代價乃參考獨立估值師對鹽城港龍截至2018年9月30日進行的估值得出。於2018年12月6日完成上述轉讓的相關商業登記後，鹽城港龍已成為本集團的全資附屬公司。於2019年3月5日，鹽城港龍的註冊股本從人民幣100百萬元增至人民幣200百萬元。

### 連雲港港華

於2016年5月16日，港龍地產在中國成立連雲港港華，其為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。

於2017年1月5日，港龍地產同意將連雲港港華的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣75百萬元，鹽城港龍認購新註冊資本人民幣25百萬元。相關登記手續已於2017年1月10日完成。自增資以來，港龍地產及鹽城港龍分別持有連雲港港華67%及33%的權益。

### 洛陽港龍

於2013年11月26日，獨立第三方在中國成立洛陽港龍(前身為洛陽淨心生態文化園有限公司)，其為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣10百萬元。

於2018年4月19日，港龍地產與Tuo Ling女士(洛陽港龍當時的股東及獨立第三方，與本集團、董事、高級管理人員或彼等各自聯繫人過去或現在並無業務、僱傭、家庭、財務或任何其他關係)訂立股權轉讓協議，將彼持有的洛陽港龍90%股權轉讓予港龍地產。收購洛陽港龍90%股權的代價約為人民幣1.4百萬元，乃參考洛陽港龍於收購時的資產淨值釐定，主要包括在建物業(主要包括土地使用權)約人民幣57.3百萬元、其他應收款項約人民幣13.4百萬元及扣除其他應付款項約人民幣69.2百萬元。於2018年4月20日完成上述轉讓及相關商業登記後，由港龍地產及Huang Biyue女士(獨立第三方)分別持有洛陽港龍90%及10%權益。

## 歷史、重組及集團架構

洛陽港龍為雍河尚院的項目公司，我們的住宅項目位於河南省洛陽市孟津縣朝陽鎮劉寨村洛吉快速路北，四幅土地總佔地面積95,168.00平方米。於我們的收購前，洛陽港龍於2015年6月及11月在一級市場及二級市場取得四幅土地的相關土地使用權，總代價約為人民幣52.1百萬元。有關洛陽港龍持有的在建房地產的進一步資料，請參閱本招股章程「我們的房地產開發項目– A. 附屬公司所開發房地產項目– 28. 雍河尚院」一節及「附錄三」所載估值報告編號為14的物業。

於2018年6月14日，洛陽港龍的股東同意將其名稱變更為現在的洛陽港龍置業有限公司，相關登記已於2018年6月20日完成。

### 我們於中國的主要合營企業及聯營公司<sup>(1)</sup>

公司名稱	成立日期	實繳資本	主營業務	所承接的物業 開發項目	截至最後實際可行日期的股東 (持股百分比)
1. 宜興市嘉譽 房地產開發 有限公司.....	2017年11月29日	人民幣100,000,000元	物業開發	湖悅天境	港龍地產(20%) <sup>2)</sup> 上海新碧房地產開發有限公司(17%) 蘇州恒昌房地產開發有限公司(20%) 正榮正興(蘇州)投資有限公司(20%) 無錫市玖貝投資有限公司(20%) 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)(2%) 佛山市順德區共享投資有限公司(1%)
2. 常熟茂龍房地產 開發有限公司..	2018年7月31日	人民幣200,000,000元	物業開發	璀璨瀾庭	港龍地產(50%) <sup>2)</sup> 蘇州世茂置業有限公司(50%)
3. 常熟市虞山 碧桂園房地產 開發有限公司..	2015年9月21日	人民幣100,000,000元	物業開發	碧桂園•領譽	南通市碧桂園房地產開發有限公司(55.56%) 江蘇崇通(40%) <sup>2)</sup> 佛山市順德區共享投資有限公司(3%) 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)(1.44%)

## 歷史、重組及集團架構

公司名稱	成立日期	實繳資本	主營業務	所承接的物業 開發項目	截至最後實際可行日期的股東 (持股百分比)
4. 海門中南錦冠置業有限公司...	2016年12月6日	人民幣50,000,000元	物業開發	漫悅灣	海門中南世紀城開發有限公司(66.5%) 港龍地產(30%) <sup>2)</sup> 南通新悅錦信息諮詢中心(有限合夥)(3.5%)
5. 鹽城市順碧房地產開發有限公司.....	2017年2月9日	人民幣25,000,000元	物業開發	瑤悅府	鹽城碧桂園房地產開發有限公司(71.57%) 港龍地產(20%) <sup>2)</sup> 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)(4.43%) 佛山市順德區共享投資有限公司(2.8%) 佛山市順德區碧盈管理諮詢有限公司(1.2%)
6. 常州牡丹.....	2018年1月19日	人民幣540,000,000元	物業開發	牡丹三江公園	常州黑牡丹置業有限公司(51%) 港龍香港(24.5%) <sup>2)</sup> 鴻麗發展有限公司(24.5%)
7. 浙江港達置業有限公司.....	2017年3月16日	人民幣104,081,600元	物業開發	(i) 楓丹壹號 (ii) 太湖天地	港龍地產(49%) <sup>2)</sup> 常州黑牡丹置業有限公司(51%)
8. 湖州港宏置業有限公司.....	2017年10月19日	人民幣20,000,000元	物業開發	太湖天萃	江蘇港達(60%) <sup>2)</sup> 宏基偉業(海南)不動產管理集團有限公司(40%)
9. 蘇州正璽房地產開發有限公司..	2018年8月17日	人民幣400,000,000元	物業開發	紫譽華庭	正榮集團蘇南(蘇州)投資有限公司(31.845%) 平潭匯和投資發展有限公司(1.155%) 南京美的房地產發展有限公司(34%) 港龍地產(33%) <sup>2)</sup>

## 歷史、重組及集團架構

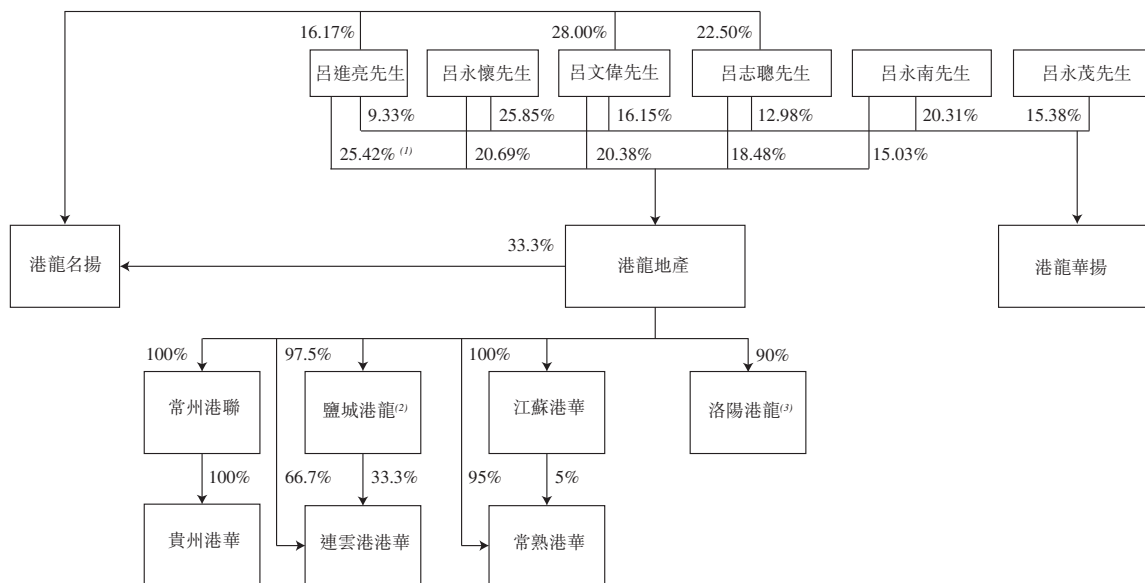
公司名稱	成立日期	實繳資本	主營業務	所承接的物業 開發項目	截至最後實際可行日期的股東 (持股百分比)
10. 海門錦嘉置業有限公司.....	2017年3月14日	人民幣50,000,000元	物業開發	潤園	港龍地產 <sup>(2)</sup> (30%) 江蘇中南建設集團股份有限公司(33.36%) 上海新碧房地產開發有限公司(29.75%) 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)(3.5%) 佛山市順德區共享投資有限公司(1.225%) 佛山市順德區碧盈管理諮詢有限公司(0.525%) 南通錦元信息諮詢中心(有限合夥)(1.64%)

附註：

- (1) 我們的主要中國合營企業及聯營公司包括項目投資超過本集團往績記錄期間任何報告期末的資產淨值5%或以上的合營企業及聯營公司。
- (2) 該等公司為本公司間接全資附屬公司。

### 重組

本集團於重組展開前的簡化公司架構載列如下：



附註：

1. 呂進亮先生作為實益擁有人持有港龍地產15.25%的股權，並作為其父親呂永茂先生的代名人而持有10.17%的股權。
2. 潘瑞希女士(即呂志聰先生的配偶)持有鹽城港龍餘下2.5%的股權。

## 歷史、重組及集團架構

- 洛陽港龍餘下的10%股權由一名獨立第三方持有。
- 上圖載列上文「—我們的公司發展—我們的主要中國營運附屬公司」所提述與我們主要中國營運附屬公司相關的股權資料。截至最後實際可行日期，我們擁有71間附屬公司，其中，31間並非由我們全資擁有。詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—3.附屬公司及共同控制實體詳情」。

重組乃為籌備上市而進行，本公司藉此成為本集團的控股公司。重組包括以下主要步驟：

### 註冊成立本公司及境外特殊目的公司

#### (a) 註冊成立華興

於2018年9月27日，華興根據英屬處女群島法律註冊成立，並獲授權發行最多50,000股股份，每股面值為1.00美元。同日，分別向呂永懷先生及呂文偉先生配發及發行華興的60股股份及40股股份(入賬列作繳足)。於上述配發及發行後，華興由呂永懷先生擁有60%的權益，由呂文偉先生擁有40%的權益。

#### (b) 註冊成立華聯

於2018年9月27日，華聯根據英屬處女群島法律註冊成立，並獲授權發行最多50,000股股份，每股面值為1.00美元。同日，分別向呂永南先生及呂志聰先生配發及發行華聯的60股股份及40股股份(入賬列作繳足)。於上述配發及發行後，華聯由呂永南先生擁有60%的權益，由呂志聰先生擁有40%的權益。

#### (c) 註冊成立華隆

於2018年9月27日，華隆根據英屬處女群島法律註冊成立，並獲授權發行最多50,000股股份，每股面值為1.00美元。同日，分別向呂進亮先生及呂永茂先生配發及發行華隆的60股股份及40股股份(入賬列作繳足)。於上述配發及發行後，華隆由呂進亮先生擁有60%的權益，由呂永茂先生擁有40%的權益。

#### (d) 註冊成立本公司

於2018年10月8日，本公司根據開曼群島法律註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股股份，每股面值為0.01港元。已向初始認購人配發及發行一股股份(入賬列作繳足)，其後於同日轉讓該股予華興。同日，分別向華興、華聯及華隆配發及發行本公司的419股股份、330股股份及250股股份(入賬列作繳足)。於上述股份轉讓及配發及發行後，本公司由華興擁有42%的權益，由華聯擁有33%的權益，由華隆擁有25%的權益。

#### (e) 註冊成立華揚

於2018年10月9日，華揚根據英屬處女群島法律註冊成立，並獲授權發行最多50,000股股份，每股面值為1.00美元。同日，華揚向本公司配發及發行一股股份。於上述配發及發行後，華揚由本公司全資擁有。



---

## 歷史、重組及集團架構

---

### (f) 註冊成立港龍香港

於2018年10月19日，港龍香港根據香港法律註冊成立。同日，向華揚配發及發行港龍香港的一股股份。於上述配發及發行後，港龍香港由華揚全資擁有。

### 港龍香港收購港龍地產全部股權、港龍名揚66.7%的股權及港龍華揚全部股權

#### (a) 港龍香港收購港龍地產全部股權

於2018年11月8日，呂進亮先生、呂永懷先生、呂永南先生、呂志聰先生及呂文偉先生與港龍香港訂立港龍地產股權轉讓協議，將其於港龍地產分別擁有的25.42%、20.69%、15.03%、18.48%及20.38%股權轉讓予港龍香港，代價分別為5,337,330.96美元、4,344,790.33美元、3,156,343.49美元、3,879,969.61美元及4,281,565.61美元，上述代價乃經參考港龍地產的註冊股本釐定。

於2018年11月29日，上述各方訂立代價結算協議，據此，各方同意相關代價透過港龍香港向華揚配發及發行三股港龍香港的普通股結算。

於2018年11月29日，上述轉讓及相關商業登記完成後，港龍地產成為本集團的全資附屬公司。

#### (b) 港龍香港收購港龍名揚66.7%的股權

於2018年11月8日，呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生與港龍香港訂立港龍名揚股權轉讓協議，將其於港龍名揚分別擁有的28%、22.5%及16.17%股權轉讓予港龍香港，代價分別為1,400,000美元、1,125,000美元及808,333美元，上述代價乃經參考港龍名揚的註冊股本釐定。

於2018年11月29日，上述各方訂立代價結算協議，據此，各方同意相關代價透過港龍香港向華揚配發及發行三股港龍香港的普通股結算。

於2018年12月6日，上述轉讓及相關商業登記完成後，港龍名揚成為本集團的全資附屬公司。

#### (c) 港龍香港收購港龍華揚全部股權

於2018年11月8日，呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂進亮先生、呂志聰先生及呂文偉先生與港龍香港訂立港龍華揚股權轉讓協議，將彼等於港龍華揚直接持有的25.85%、20.31%、15.38%、9.33%、12.98%及16.15%的股權轉讓予港龍香港。涉及的總代價為16,000,000美元，此乃參考轉讓時的已繳足股本而釐定。各轉讓人應佔的代價分別為6,720,000美元、5,280,000美元、4,000,000美元、零美元、零美元及零美元，其中呂進亮先生、呂志聰先生及呂文偉先生認購的股本尚未於關鍵轉讓之時悉數繳足，與港龍華揚的組織章程細則規定的時間一致。

於2018年11月29日，上述各方訂立代價結算協議，據此，各方同意相關代價透過港龍香港(即承讓人，並最終由六位個別轉讓人控制)向華揚(為港龍香港的直接股東，

---

## 歷史、重組及集團架構

---

並最終亦由六位個別轉讓人控制)配發及發行三股港龍香港的普通股結算。轉讓代價以代價股份形式結算，當中並無涉及現金付款。

於2018年12月6日，上述轉讓及相關商業登記完成後，港龍華揚成為本集團的全資附屬公司。

### 收購鹽城港龍餘下2.5%股權

於2018年10月30日，港龍地產與潘瑞希女士(呂志聰先生之配偶)訂立股權轉讓協議，將潘女士於鹽城港龍持有的2.5%股權轉讓予港龍地產，代價為人民幣7,706,435.34元。有關代價乃參考獨立估值師編製截至2018年9月30日的鹽城港龍估值報告的估值得出。於2018年12月6日完成上述轉讓的相關商業登記後，鹽城港龍已成為本集團的全資附屬公司。有關代價已於2018年12月10日以現金悉數結清。

### 收購常州牡丹24.5%股權

於2018年12月16日，港龍實業與(其中包括)港龍香港訂立股權轉讓協議，將其於常州牡丹持有的24.5%股權轉讓予港龍香港，代價為人民幣133,545,335元。有關代價乃參考獨立專業估值師編製截至2018年9月30日的常州牡丹估值報告的估值得出。

同日，港龍實業及其股東與港龍香港訂立代價結算協議，據此，各方同意相關代價透過港龍香港向華揚配發及發行10股港龍香港的普通股結算。

於2018年12月29日完成上述轉讓的相關商業登記後，本集團持有常州牡丹24.5%的股權。

*附註：我們於常州牡丹的股權並未呈列於本節的簡化股權及公司架構中，因為常州牡丹並非為本集團的附屬公司。*

### 港龍(中國)的成立及對港龍地產、港龍華揚及港龍名揚的增資

#### (a) 港龍(中國)的成立

於2019年1月23日，港龍(中國)在中國成立，註冊資本為人民幣10億元，其全部股權由港龍香港持有。

#### (b) 港龍(中國)對港龍地產增資

於2019年7月31日，港龍地產的註冊資本在港龍(中國)注資認購完成後從21百萬美元增至42.857百萬美元。在該認購完成後，港龍地產的股權分別由港龍香港及港龍(中國)持有49%及51%。

#### (c) 港龍(中國)對港龍華揚增資

於2019年8月1日，港龍華揚的註冊資本在港龍(中國)注資認購完成後從26百萬美元增至53.061百萬美元。在該認購完成後，港龍華揚的股權分別由港龍香港及港龍(中國)持有49%及51%。

## 歷史、重組及集團架構

### (d) 港龍地產對港龍名揚增資

於2019年8月1日，港龍名揚的註冊資本在港龍地產注資認購完成後從5百萬美元增至6.8百萬美元。在該認購完成後，港龍名揚的股權分別由港龍香港及港龍地產持有49%及51%。

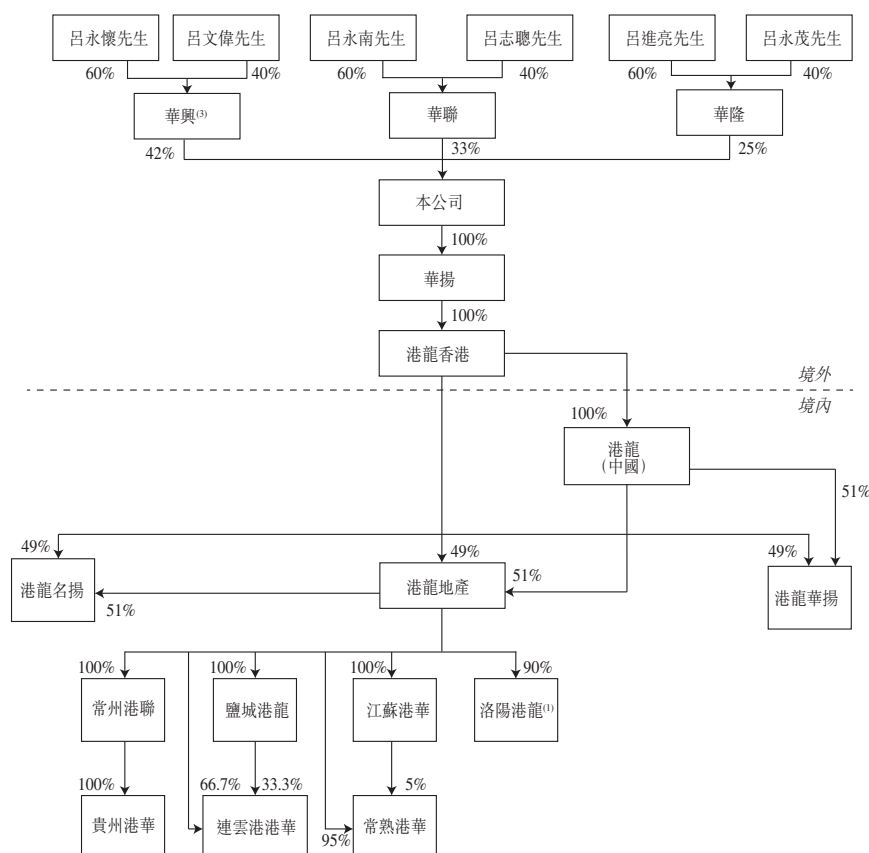
### 增加本公司法定股本

根據股東於2020年6月20日通過的書面決議案，透過增設9,962,000,000股額外股份（每股面值為0.01港元），本公司的法定股本將由380,000港元（分為38,000,000股股份，每股面值為0.01港元）增至100,000,000港元（分為10,000,000,000股股份，每股面值為0.01港元）。

### 全球發售及資本化發行

- (a) 假設全球發售成為無條件，本公司將根據全球發售發行不少於已發行股份總數25%新股份，以供公眾、專業、機構及其他投資者認購。
- (b) 待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而錄得進賬後，將本公司股份溢價賬的進賬額資本化，用於按面值全數繳足向本公司現有股東配發及發行的股份，該等股份不超過本公司上市後經擴大已發行股本的75%。

下文載列緊隨重組後但於全球發售及資本化發行完成前本集團的簡化股權及公司架構：

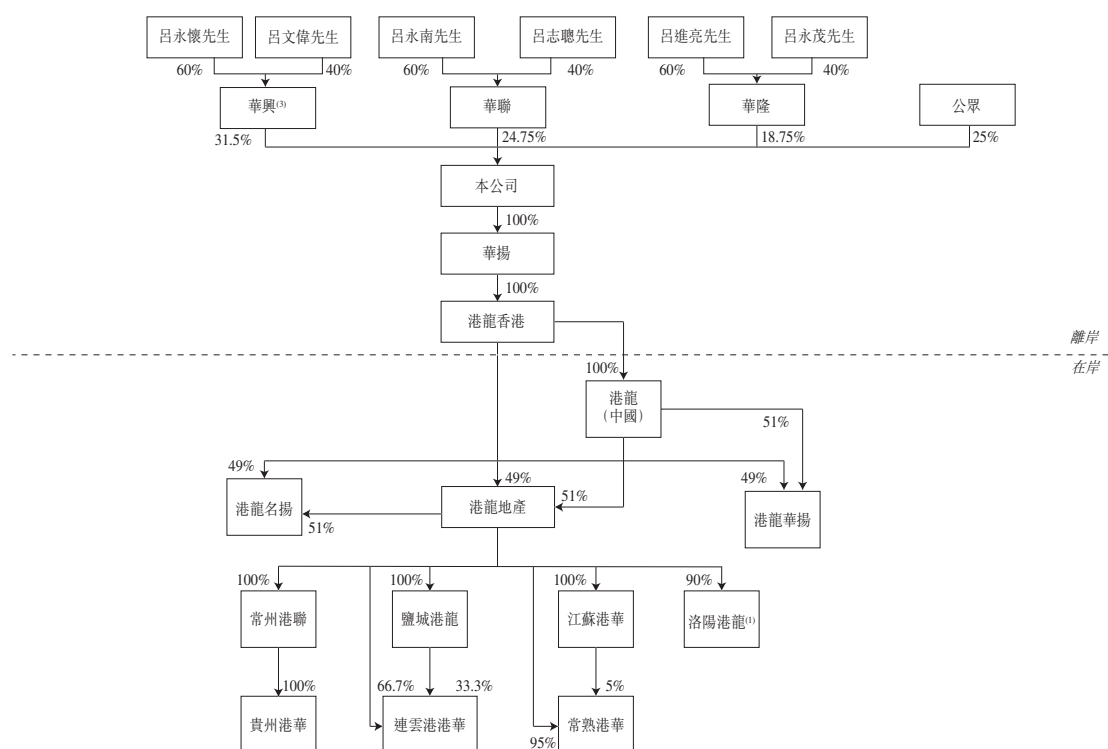


## 歷史、重組及集團架構

附註：

- 洛陽港龍餘下的10%股權由一名獨立第三方持有。
- 上圖載列上文「—我們的公司發展—我們的主要中國營運附屬公司」所提述與我們主要中國營運附屬公司的股權資料。截至最後實際可行日期，我們擁有71間附屬公司，其中，31間並非由我們全資擁有。詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—3.附屬公司及共同控制實體詳情」。
- 呂文偉先生於2020年1月去世。呂文偉先生擁有的華興40%股權的繼承權為其遺產的一部分，將根據《無遺囑者遺產條例》進行管理，據此，其父母呂永懷先生及陳美琴女士將平等地繼承上述華興40%的股權。截至最後實際可行日期，有關取得遺產管理書的相關程序正在進行。陳美琴女士進一步確認，彼放棄華興的全部權益，而華興於繼承管理遺產後將由呂永懷先生全權擁有。

下文載列緊隨全球發售及資本化發行完成後本集團的簡化股權及公司架構(不計及任何因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)：



附註：

- 洛陽港龍餘下的10%股權由一名獨立第三方持有。
- 上圖載列上文「—我們的公司發展—我們的主要中國營運附屬公司」所提述與我們主要中國營運附屬公司的股權資料。截至最後實際可行日期，我們擁有71間附屬公司，其中，31間並非由我們全資擁有。詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—3.附屬公司及共同控制實體詳情」。
- 呂文偉先生於2020年1月去世。呂文偉先生擁有的華興40%股權的繼承權為其遺產的一部分，將根據《無遺囑者遺產條例》進行管理，據此，其父母呂永懷先生及陳美琴女士將平等地繼承上述華興40%的股權。截至最後實際可行日期，有關取得遺產管理書的相關程序正在進行。陳美琴女士進一步確認，彼放棄華興的全部權益，而華興於繼承管理遺產後將由呂永懷先生全權擁有。

### 一致行動確認書

於2018年11月29日，我們的控股股東已簽立一致行動確認書，據此，(其中包括)呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生已確認，由於彼等已成為本集團相關附屬公司的實益擁有人，因此其(a)於所有重大管理事務以及達成及/或執行所有商業決定集體行事；(b)作為股東一致投票贊成或反對所有股東大會的所有決議及該公司的討論；及(c)彼此合作以取得、維持及鞏固對該公司的控制權。我們的控股股東進一步無條件確認及不可撤回地承認、確認及同意上述安排將持續直至所有人透過書面終止為止。呂文偉先生於2020年1月去世。彼於本公司的權益透過華興持有，華興由呂永懷先生及呂文偉先生直接分別擁有60%及40%。截至最後實際可行日期，華興直接持有本公司42%的權益，並將於緊隨全球發售及資本化發行完成後直接持有本公司約31.5%的權益。根據《無遺囑者遺產條例》，呂文偉先生的父母呂永懷先生及陳美琴女士將平等地繼承上述華興40%的股權(作為遺產的一部分)。截至最後實際可行日期，有關取得呂文偉先生遺產管理書的相關程序正在進行。陳美琴女士進一步確認，彼放棄華興的全部權益，而華興於繼承管理遺產後將由呂永懷先生全權擁有。控股股東確認，一致行動確認書並無被終止，並將繼續對控股股東(即呂氏家族及彼等的投資控股公司)具有約束力。此外，華興(作為股東)可透過華興唯一董事(即呂永懷先生)通過決議案行使任何投票權。因此，本公司仍由呂氏家族控制及擁有，作為同一股權層面的一個單一單位，儘管呂文偉先生已經離世，但對本集團管理層的影響沒有變化。

### 中國監管規定

#### 《併購規則》

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證監會、國家工商總局和國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈、自2006年9月8日生效並於2009年6月22日修改的《併購規則》，中國公司或個人透過其合法設立或控制的境外公司有意收購其相關國內公司，此收購應經商務部審批。《併購規則》(其中包括)進一步規定為上市目的而成立並由中國公司或個人直接或間接控制的離岸特殊公司或特殊目的公司，須於該特殊目的公司的證券在海外證券交易所上市及買賣前取得中國證監會的批准，特別是在特殊目的公司收購中國公司股份或股權以換取離岸公司股份的情況下。我們的中國法律顧問認為，《併購規則》不適用於上述重組，因為本公司及中國附屬公司由香港永久性居民而非《併購規則》下的任何中國公司或個人控制及實益擁有。



## 概覽

我們是一家位於長江三角洲地區的知名房地產開發商，專注開發及銷售主要作住宅用途並附帶相關配套設施的物業，包括商業單元、停車場及配套區域。總部位於上海，我們已成為活躍在長江三角洲地區(中國經濟最繁榮、最具活力的地區之一)的房地產開發商，並在該地區實現戰略性地區覆蓋，根據行業報告，該地區的經濟預期持續健康成長。

我們於2007年在常州成立，自此我們的業務已擴展至長江三角洲地區週邊城市，包括江蘇省常熟、鹽城及南通以及浙江省杭州、嘉興、湖州及紹興等城市。憑藉我們在房地產開發領域的品牌、經驗及執行能力，我們於2018年進軍一線城市上海以及河南省和貴州省內多座主要城市。根據行業報告，按2019年出售的合約建築面積計，我們在中國住宅物業市場的物業開發商中排名第83位。

秉承「用心創新、以誠築城」的核心價值觀，我們認為持之以恆的創新、各產品系列的優良質素及信譽已為我們在市場贏得良好的口碑。我們的目標客戶群體主要包括(i)首次購房者，(ii)中端住房改善型購房者及(iii)高端住房改善型購房者。根據當地市場需求及政府發展規劃，我們擬透過豐富產品系列及改善產品質量和設計，滿足不同目標消費者群體的需求。我們於2015年至2018年期間獲得「守合同重信用企業」稱號、於2018年獲「常州市2018年第一次建築市場綜合大檢查綜合先進獎」及於2019年獲「2018年度常州明星企業」稱號及於2020年獲「2019年常州五星級明星企業」稱號。

於往績記錄期間，我們的收益來自4個城市的9個開發物業的物業開發及銷售。截至2019年12月31日止三個年度，我們的物業開發及銷售收益分別為人民幣433.9百萬元、人民幣1,659.6百萬元及人民幣1,978.0百萬元；而我們的淨利潤分別為人民幣32.8百萬元、人民幣332.0百萬元及人民幣470.1百萬元。

我們擬繼續採取多元化土地收購策略，豐富及優化土地儲備，支持業務增長。於往績記錄期間及直至估值日期，我們具有多元化項目組合，於22個城市擁有由我們附屬公司、合營企業及聯營公司開發的64個開發項目。截至估值日期，我們於21個城市擁有由我們附屬公司、合營企業及聯營公司開發的53個開發項目，總土地儲備為5,444,423平方米，包括(i)可銷售及可出租建築面積260,806平方米的已竣工項目；(ii)總建築面積4,751,721平方米的開發中物業；及(iii)總建築面積431,896平方米的持作未來開發物業。我們認為，多元化的土地收購策略將令我們強化深耕長江三角洲地區及戰略性拓展至新市場的業務策略，增加戰略要地的土地儲備。

### 我們的優勢

我們認為，以下競爭優勢是我們屢創佳績的關鍵，這些優勢令我們從競爭對手中脫穎而出：

#### 我們是扎根於中國長江三角洲地區的知名房地產開發商

我們於2007年在常州成立，自此我們的業務已擴展至長江三角洲地區週邊城市，包括江蘇省常熟、鹽城、南通及南京以及浙江省杭州、嘉興、湖州及紹興等城市。憑藉我們在物業開發領域的品牌、經驗及執行能力，我們於2018年先後進入一線城市上海及河南及貴州兩省多座主要城市。2019年，我們從19個城市52個項目錄得總合約銷售額人民幣234億元。直至估值日期，我們於22個城市擁有64個開發項目的多元化項目組合，均由我們的附屬公司、合營企業及聯營公司所開發。因此，我們已成為活躍在長江三角洲地區(中國經濟最繁榮、最具預期活力的地區之一)的房地產開發商，並在該地區實現戰略性地區覆蓋，根據行業報告，預期該地區的經濟將持續健康成長。

近年來，我們的收入及利潤隨著拓展實現大幅增長。

- 我們在長江三角洲地區成功執行拓展計劃，成為活躍在長江三角洲的房地產開發商；
- 我們在我們房地產開發項目所在城市名聲響亮、品牌強大；
- 我們的組織架構行之有效，為我們的房地產開發項目提供完備高效的流程；
- 我們的獲地策略多元化；及
- 我們的高級管理層成員經驗頗豐、銳意進取。

我們相信，在長江三角洲地區的戰略性地區覆蓋為我們進入該區域以外的其他新市場(如華中地區)奠定了基石。我們將致力於依託自身的高信譽、強品牌及高效的組織管理架構、經驗、技術及知識向其他新市場拓展。因此，我們認為，我們已準備就緒，把握機會成為中國房地產開發市場的主要開發商。

#### 我們在我們房地產開發項目所在城市的名聲響亮、品牌強大

秉承「用心創新，以誠築城」的核心價值觀，我們認為持之以恆的創新、各產品系列的優良質素及(i)地方政府；(ii)我們的業務合作夥伴；(iii)我們的供應商及客戶；以及(iv)我們的僱員對我們的信賴已為我們在市場贏得良好的口碑。我們的名譽體現在「一獎項與嘉許」分節所載的主要獎項及嘉許。例如，我們連續於2015年、2016年、2017年及2018年獲多個地方工商管理評為「守合同重信用企業」，連續於2014年及2015年獲常州市企業信用(合同)評審委員會評為「信用(合同)AAA級企業」。

---

## 業 務

---

我們已在我們房地產開發項目所在的多個城市建立起大品牌。我們於2019年獲常州市住房和城鄉建設局頒發的2018年常州市優質工程獎「金龍盃」、2018年度常州明星企業，於2020年獲頒發「2019年度常州五星級明星企業」。於2018年獲常州市城鄉建設局頒發常州市2018年第一次建築市場綜合大檢查綜合先進獎。

### 我們的組織架構行之有效，為我們的房地產開發項目提供完備高效的流程

我們已採納二級組織架構，以總部為一級，地方項目公司為二級。各級職務、責任獨立。我們認為，明確總部及地方項目公司的角色和職能可在管理多個項目時最大化運營效率，在拓展業務的過程中提供靈活性。更多詳情請參閱下文「一項目管理及運營—項目管理及組織架構」一節。

我們一般透過一套完備高效的流程及一個全流程操作指示系統管理房地產開發項目。該流程的主要階段劃分為：投資、融資、管理(運營)及退出(營銷)。我們相信，以「投融管銷」概念為中心要素的房地產開發流程賦能本公司強大生命力及問責機制，使我們確保產品品質、提升經營效率、保障項目開發進度、降低施工成本，並最終增加股東回報。

**投資**：對於項目投資，我們已建立指標評價體系。在投資前，我們考慮的主要指標包括：估計收益及土地成本比率、估計毛利率及淨利率、融資來源及成本、估計開盤時間、去化週期、現金流回正週期等。我們通常在項目投資前、投中和投後跟蹤並更新該等關鍵指標，以期達致快周轉、高利潤及低風險。

**融資**：我們實施穩健的財務政策，豐富融資渠道，以滿足資本需求。於往績記錄期間，我們主要透過內部產生的現金流(包括物業預售、提供管理服務及物業租賃所得款項)及外部融資(例如商業銀行借款、信託融資安排)為運營提供資金。為維持穩定的融資來源及較低的融資成本，我們與中國多家銀行及信託公司建立了緊密合作關係。

**營運**：我們重視跟蹤項目週期各階段的主要工作流程，總部的各職能中心及地方項目公司各司其職，同時，我們亦重視竣工標準及截止日期。例如，我們一般要求項目開發團隊在獲得相關土地使用權後4至6個月內開工，在21至48個月內完成一個項目。此外，我們通常外包各類設計及施工工作，我們相信此舉令我們更好專注房地產開發商的本職業務。

**營銷**：我們已在總部設立銷售管理中心，自項目初期開始管理整體銷售及營銷力度，透過提供目標市場、當地定價資料、競爭項目定價、客戶及預計銷售速率等有價值的資料確保我們的房地產開發項目定位準確、價格適當。我們亦已在地方項目公司組建銷售及營銷團隊負責我們大部分物業的銷售。我們相信，透過建立及強化自身的銷售

及營銷團隊，加上總部下屬職能中心以及地方項目公司下屬其他部門的支持，我們能更順利地獲得對市場定位的深入理解，從而有助改善我們的市場營銷及定價措施；同時更容易辨識行業趨勢及客戶需求，繼而有助優化產品。

### 我們的獲地策略多元化

我們憑藉對長江三角洲地區房地產市場的深刻理解，策略性地選擇及收購該地區的土地使用權，我們認為此舉將有助我們在該等市場（尤其是在江蘇省和浙江省）進一步開發及鞏固地位，以及策略性拓展華中地區等新市場。

此外，我們採取多樣化獲地策略，包括：(i) 在一級市場透過在公開招標、拍賣或掛牌出讓程序中投標；及(ii) 收購持有土地使用權的公司的股權或投資該等公司。多樣化的獲地策略令我們透過在一級市場收購土地鞏固我們在長江三角洲地區的地位的同時透過與第三方業務合作夥伴在聯合開發項目的合作，策略性地拓展新市場。該等第三方業務合作夥伴多為在開發大型及高端優質項目上規模較大且聲譽良好的房地產開發商。

就業務績效而言，該方法使我們能夠利用第三方業務夥伴的本地人脈網路、市場情報以及當地政府政策及法規知識。就財務狀況而言，第三方業務夥伴將為我們的聯合開發項目投入資金，這將(i) 減輕我們在土地招標方面的現金流壓力；(ii) 降低我們在物業開發項目的資本投資及開發成本中所佔的份額；及(iii) 允許我們參與更多的物業開發項目並實現風險分散。

我們的第三方業務合作夥伴包括融創中國控股有限公司、碧桂園控股有限公司及弘陽地產集團有限公司以及／或彼等各自的聯屬公司。

### 我們的高級管理層人員穩定、經驗頗豐且銳意進取

自本集團成立以來，我們的執行董事及高級管理層主要成員不斷為推動我們的業務增長做出巨大貢獻。我們相信，管理層的穩定、經驗、進取精神、專業、忠誠及抱負是我們穩步成長的主要保障。

我們各執行董事自公司成立起便為公司效力，彼等在房地產開發及企業管理方面均擁有逾10年的經驗，這足以證明我們的管理團隊之穩定及經驗。具體而言，本集團的創始人、執行董事、行政總裁兼董事會主席呂永懷先生是在管理及運營領域擁有逾20年經驗且經驗老到的企業家。彼亦為中國人民政治協商會議第十四屆常州市委員會委員、常州市僑商投資企業協會常務副會長及江蘇省港商投資企業服務協會執行董事。

我們高級管理層的大多數主要成員均在特定領域(比如建築、工程、金融、會計及管理領域)擁有逾10年經驗。彼等豐富的行業知識及寶貴的行業經驗助我們把握潛在機遇，辨別市場風險。我們已在總部的綜合管理中心下設培訓及發展部，為僱員持續提供職業培訓以提升其能力。我們定期根據績效標準考核僱員的績效，以此提高彼等的工作效率及執行能力。我們相信，我們提供的報酬及獎勵政策可吸引並挽留人才。



## 我們的策略

我們的目標是成為中國一流住宅物業開發商。為達致此目標，我們擬實施以下策略：

### 深耕長江三角洲地區，戰略性拓展該區域以外的華中地區等其他新市場

我們擬深耕長江三角洲地區，依託我們在長江三角洲地區的現有地區覆蓋率進入該區域以外的其他新市場，如華中地區。

於往績記錄期間，肩負「塑造城市新貌」的使命，我們的住宅項目一般位於長江三角洲地區二線城市新市場及三線城市的核心區域，連接高鐵站。根據行業報告，該地區是中國最大的經濟圈，城鎮化率相對較低，就GDP而言，預計其於未來兩至五年內的經濟將健康增長。我們認為健康的經濟增長及較低的城鎮化率為該等地區房地產市場進一步增長的主要動力。因此，我們擬憑藉我們的優勢，投入資源，拓展長江三角洲地區的業務，以進一步增加我們在該地區的市場份額。

此外，我們專注向經濟增長健康及城鎮化率低的新市場的城市核心區域戰略性拓展。根據行業報告，華中地區安徽省、湖北省及湖南省多省的城鎮化率較低，就GDP而言，預計其於未來兩至五年內的經濟將健康增長，人口亦會有所增加。此外，該等省份大部分鄰近長江三角洲地區。因此，我們擬憑藉我們在長江三角洲地區現有的地區覆蓋率，投入資源，拓展我們在華中地區該等省份的業務，尤其是已開通高鐵的城市的業務。

消費升級及城市群發展是未來房地產行業增長的兩大引擎。經計及中國內地不同地區的經濟發展、市場容量、人口增長率及收入水平，我們決定深耕華東地區，立足中國西南地區及華中地區。

### 持續採納多元化獲地策略，豐富我們的土地儲備

我們擬持續採納多元化獲地策略以豐富並優化我們的土地儲備。我們透過在我們運營所在地(如長江三角洲地區的城市)的公開招標、拍賣或掛牌出讓程序在一級市場收購土地，因此更好地掌握當地市場的情況。我們亦透過收購持有土地使用權的公司的股權或投資該等公司及與第三方業務合作夥伴合作獲得土地，因當我們戰略性向新地域市場拓展時，因該市場監管要求、競爭狀況或消費者偏好與我們的現有市場可能存在差異而引致我們面臨更多風險。我們相信，多元化的獲地策略將令我們強化深耕長江三角洲地區及戰略性拓展該區域以外的其他新市場的業務策略，增加戰略要地的土地儲備。



### 持續改善產品的質量及設計，調整我們的產品定位，以符合不斷變化的市場需求，為客戶創造價值

秉承「用心創新、以誠築城」的核心價值觀，我們相信通過改善產品的質量及設計迎合不斷變化的市場需求，並為客戶創造價值，是盈利能力的關鍵因素。我們的目標客戶群體主要包括(i)首次購房者，(ii)中端住房改善型購房者及(iii)高端住房改善型購房者。根據當地市場需求及政府發展規劃，我們擬透過豐富產品系列及改善產品質量及設計，符合各目標消費者群體的需求。

例如，對首次購房者客戶，我們的產品設計專注提升建築面積及平面的實際使用率，並提供標準室內裝修。對中端住房改善型購房者客戶，我們的產品設計專注考慮其家庭成員多的特點，並提供標準室內裝修。對高端住房改善型購房者客戶，我們的產品設計專注增加建築面積並提供豪華室內裝修。此外，我們擬為項目設計符合目標客戶群體的社區設施，如停車場及配套設施。

### 持續提高運營及成本效率

我們擬透過以下措施持續提高運營及成本效率：

- 進一步優化及簡化房地產開發流程，並在每個主要開發階段正式规范化及標準化關鍵程序，以期實現更佳的質素、進度及成本控制；
- 持續採納審慎財務政策及管理做法，密切監控重要的財務指標，如資產負債比率、利率、周轉率、現金狀況及借款到期狀況；
- 透過多元化融資渠道積極管理資本結構，以滿足資本需求，從而改善我們的成本、現金流和營運資金；及
- 透過選擇以我們認為具有高增長潛力的區域為目標，並以具競爭力的成本收購當地土地，將我們的財務資源優先用於我們認為可獲利的機遇。

### 透過系統培訓計劃、主動招聘及有競爭力的薪酬方案吸引、挽留並激勵人才

我們致力於建設一支高度專業、執行能力強，分享並認可我們的價值觀、願景及企業文化的團隊。我們相信，我們未來的成功及增長策略取決於我們吸引並挽留專才的能力。

我們計劃繼續戰略性地提高僱員中專業人才的比例，包括專注於標準化產品的研究和設計、精細化成本管理、質量控制及工程管理的人才。為吸引並挽留專才，我們為僱員提供系統而全面的培訓計劃，為不同資歷及專業領域的僱員提供各種內部及外部培訓。我們亦計劃繼續提供有競爭力的薪酬方案，以吸引並挽留專才。

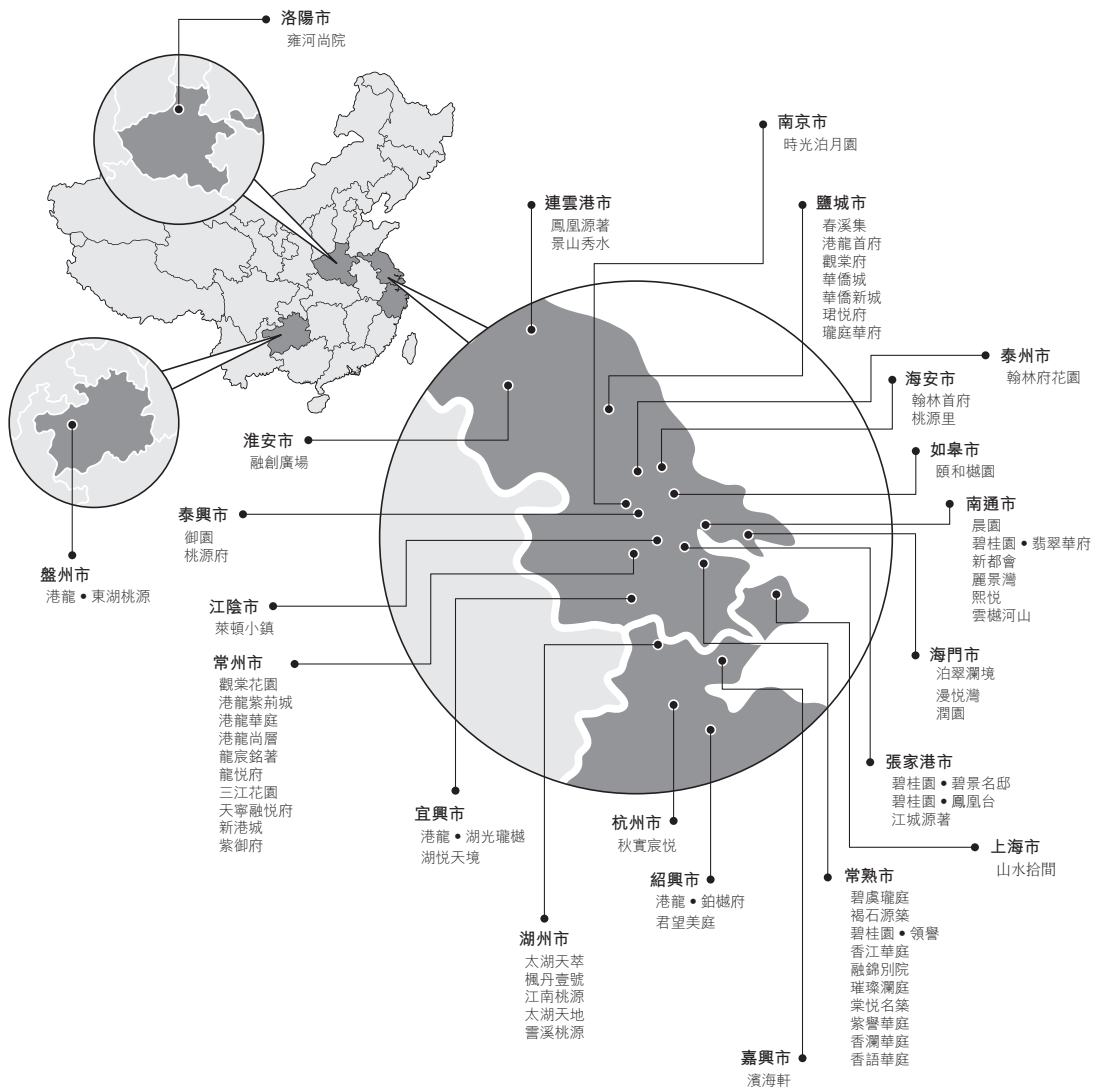
此外，我們於2019年在上海總部開設辦事處。由於上海是中國發展完善的房地產市場之一，且擁有多所國家重點大學，我們相信，我們能夠吸引當地若干高質素房地產專業人士加入本公司。

## 我們的業務

我們是一家位於長江三角洲地區的知名房地產開發商，專注開發及銷售主要作住宅用途並附帶相關配套設施的物業，包括商業單元、停車場及輔助區域。我們活躍於長江三角洲地區，總部位於上海。我們於過往僅開發一處商業物業，即江蘇省常州市的港龍尚層。在我們主要作住宅用途的物業開發項目中，商業物業主要指臨近我們住宅物業的商業單元。於往績記錄期間，我們的收益主要來自開發及出售住宅物業。我們亦透過出租少數自主開發的輔助及未售商業單元及停車場獲得小部分收入。截至2019年12月31日止三個年度，我們的物業開發及銷售收益分別為人民幣433.9百萬元、人民幣1,659.6百萬元及人民幣1,978.0百萬元。

## 我們的項目組合

以下地圖顯示截至估值日期我們所開發項目的地理分佈：



## 業 務

我們的項目分類方式可能與其他房地產開發商採取的分類不同。各房地產項目或項目期數可能需要多份土地使用權證、建築工程施工許可證、預售許可證及其他許可證和證書，上述證書可能會在開發過程的不同時間簽發。下表載列我們的物業分類與附錄三所載物業估值報告及本招股章程附錄一所載會計師報告所述的物業分類之間的差異：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
<b>已竣工項目</b> ..... • 已取得工程竣工驗收申請所需文件的工程或工程階段	第一類—本集團在中國持作出售的物業權益  第四類—本集團在中國持作投資的物業權益	• 持作出售的已竣工物業  • 投資物業
<b>開發中項目</b> ..... • 已取得必要的土地使用權證及建築工程施工許可證但尚未取得工程竣工驗收申請所需文件的工程或工程階段	第二類—本集團在中國持作開發中的物業權益	• 開發中物業  • 物業開發項目按金  • 物業開發項目預付款
<b>持作未來開發的項目</b> ..... • 已取得必要的土地使用權證或土地出讓合同但尚未取得建築工程施工許可證的工程或工程階段	第三類—本集團在中國持作未來開發的物業權益	• 開發中物業  • 收購土地使用權預付款項

於往績記錄期間及直至估值日期，我們具有多元化項目組合，於22個城市擁有由我們附屬公司、合營企業及聯營公司開發的64個開發項目。截至估值日期，我們於21個城市擁有由我們附屬公司、合營企業及聯營公司開發的53個開發項目，總土地儲備為5,444,423平方米，包括(i)已竣工物業可銷售及可出租建築面積260,806平方米；(ii)開發中物業總建築面積為4,751,721平方米；及(iii)持作未來開發物業總建築面積為431,896平方米。據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間及直至估值日期，就已竣工項目、開發中項目及持作未來開發的項目而言，我們已取得所有必要土地使用權或訂立有效土地出讓合同及(如相關)房屋所有權證或房地產業權證。

我們重點於長江三角洲地區開展業務活動，長江三角洲是中國經濟最繁榮、最具活力的地區之一。在所有上述項目中，10個項目位於常州，10個項目位於常熟，及六個項目位於南通。

## 業 務

### 住宅物業的分類

我們的住宅物業分類如下：

- 高層住宅—通常為十層或以上且單位建築面積介乎85平方米至160平方米的住宅樓；
- 中高層住宅—通常為七至九層且單位建築面積介乎85平方米至160平方米的住宅樓；
- 多層住宅—通常為四至六層且單位建築面積介乎85平方米至160平方米的住宅樓；及
- 聯排別墅—與某一房屋及其他類別房屋相連的住宅，各該等房屋樓層通常為三至四層，單位建築面積介乎150平方米至300平方米。

### 土地儲備

土地儲備總數等於(i)已竣工物業的可供出售總建築面積或可出租總建築面積(亦包括已預售但尚未交付的已竣工建築面積)；(ii)開發中物業的總規劃建築面積；及(iii)持作未來開發物業的估計總建築面積之和。我們應佔的土地儲備總數指歸屬於我們並由附屬公司所開發項目的土地儲備總數以及合營企業及聯營公司所開發項目的土地儲備之和。

下表載列截至估值日期按地理位置劃分歸屬於本集團的土地儲備總數的建築面積明細：

附屬公司開發的物業項目 <sup>(2)</sup>	項目數量	已竣工			開發中	未來開發	歸屬於本集團的土地儲備總數 <sup>(1)</sup>	本集團應佔土地儲備總數的百分比	
		可供出售的已竣工建築面積 (平方米)	已預售但未交付的已竣工建築面積 (平方米)	可供出租的已竣工建築面積 (平方米)	開發中的建築面積 (平方米)	未來開發規劃建築面積 (平方米)			
江蘇省.....	常熟	3	1,267	-	-	270,939	-	272,206	5.0%
	常州	7	37,189	81,834	12,500	442,279	-	573,802	10.5%
	海安	2	-	-	-	362,675	-	362,675	6.7%
	海門	1	-	-	-	-	96,352	96,352	1.8%
	淮安	1	-	-	-	603,636	-	603,636	11.1%
	連雲港	1	11,327	504	-	-	-	11,831	0.2%
	南京	1	-	-	-	48,865	-	48,865	0.9%
	南通	2	-	-	-	203,440	-	203,440	3.7%
	泰興	1	-	-	-	172,926	-	172,926	3.2%
	台州	1	-	-	-	190,214	-	190,214	3.5%
	鹽城	4	4,931	318	-	358,139	146,267	509,655	9.4%
	宜興	1	-	-	-	-	189,277	189,277	3.5%
河南省.....	洛陽	1	-	-	-	192,223	-	192,223	3.5%
上海市.....	上海	1	-	-	-	78,094	-	78,094	1.4%
浙江省.....	杭州	1	-	-	-	81,117	-	81,117	1.5%
	湖州	2	-	-	-	497,954	-	497,954	9.1%
	紹興	2	-	-	-	405,392	-	405,392	7.4%
貴州省.....	盤州	1	-	-	-	141,012	-	141,012	2.6%
	<b>小計</b>	<b>33</b>	<b>54,714</b>	<b>82,656</b>	<b>12,500</b>	<b>4,048,905</b>	<b>431,896</b>	<b>4,630,671</b>	<b>85.1%</b>

## 業 務

		已竣工			開發中	未來開發		
		可供出售的 已竣工 建築面積 (平方米)	已預售但 未交付的 已竣工 建築面積 (平方米)	可供出租的 已竣工 建築面積 (平方米)	開發中的 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃建築 面積 (平方米)	歸屬於 本集團的 土地儲備 總數 <sup>(1)</sup> (平方米)	本集團 應佔土地 儲備 總數的 百分比
<b>合營企業持有的物業項目<sup>(2)</sup></b>		項目數量						
江蘇省.....	常熟	2	-	-	155,357	-	155,357	2.9%
	常州	1	-	-	18,555	-	18,555	0.3%
	南通	3	105	-	52,076	-	52,181	1.0%
	泰興	1	13,611	46,165	32,206	-	91,982	1.7%
	宜興	1	-	-	41,071	-	41,071	0.8%
	張家港	1	371	14,248	-	-	14,619	0.3%
浙江省.....	湖州	3	1,400	849	137,770	-	140,019	2.6%
	<b>小計</b>	<b>12</b>	<b>15,487</b>	<b>61,262</b>	<b>437,035</b>	<b>-</b>	<b>513,784</b>	<b>9.4%</b>
		已竣工			開發中	未來開發		
		可供出售的 已竣工 建築面積 (平方米)	已預售但 未交付的 已竣工 建築面積 (平方米)	可供出租的 已竣工 建築面積 (平方米)	開發中的 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃建築 面積 (平方米)	歸屬於 本集團的 土地儲備 總數 <sup>(1)</sup> (平方米)	本集團 應佔土地 儲備 總數的 百分比
<b>聯營公司持有的物業項目<sup>(2)</sup></b>		項目數量						
江蘇省.....	常熟	1	-	-	24,927	-	24,927	0.5%
	常州	2	-	-	144,348	-	144,348	2.7%
	江陰	1	-	-	67,684	-	67,684	1.2%
	連雲港	1	-	-	28,822	-	28,822	0.5%
	如皋	1	1,011	30,587	-	-	31,598	0.6%
	鹽城	2	2,589	-	-	-	2,589	0.0%
	<b>小計</b>	<b>8</b>	<b>3,600</b>	<b>30,587</b>	<b>265,781</b>	<b>-</b>	<b>299,968</b>	<b>5.5%</b>
	<b>總計</b>	<b>53</b>	<b>73,801</b>	<b>174,505</b>	<b>4,751,721</b>	<b>431,896</b>	<b>5,444,423</b>	<b>100.0%</b>

(1) 土地儲備總數等於(i)已竣工物業的可供出售建築面積、已預售但尚未交付建築面積及可出租建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積與(iii)持作未來開發物業的總建築面積的總和。

(2) 就我們的全資及非全資附屬公司開發的項目而言，其各自的項目將佔總建築面積的100%，由於相關項目由本集團管理，故該等項目於本集團的財務報表綜合入賬。就我們的合營企業或聯營公司持有的項目而言，總建築面積按我們於相關項目的股權作出調整。

截至估值日期，我們開發中的計劃本集團應佔建築面積約873,416平方米及3,878,305平方米預期分別於截至2020年12月31日止九個月及其後完成。

於估值日期後及直至最後實際可行日期，本集團進一步預售本集團應佔約168,410平方米的建築面積、透過拍賣於安徽省收購一幅佔地面積為33,928平方米的額外土地，並於2020年5月及2020年6月就於安徽省及江蘇省成功投得或收購及本集團應佔總地盤面積為61,136平方米的兩幅土地與其他第三方業務夥伴(均為獨立第三方)訂立兩份合營企業合作協議。



## 業 務

下表載列截至估值日期按物業類型劃分的我們應佔的土地儲備總數明細。

	可供出售的 已竣工建築 面積／可出租 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	開發中的 規劃建築面積 (平方米)	未來開發 估計建築面積 (平方米)	本集團應佔 土地儲備 總數 <sup>(2)</sup> (平方米)	本集團應佔 土地儲備總數的 百分比
<b>全資附屬公司開發的物業項目<sup>(3)</sup></b>					
住宅 .....	75,931	428,090	191,466	695,487	12.8%
零售 .....	28,337	3,326	3,528	35,191	0.6%
配套地區及其他 .....	-	58,582	42,973	101,555	1.9%
停車場 .....	45,603	70,089	47,662	163,354	3.0%
<b>應佔總數 .....</b>	<b>149,871</b>	<b>560,087</b>	<b>285,629</b>	<b>995,587</b>	<b>18.3%</b>
<b>非全資附屬公司開發的物業項目<sup>(3)</sup></b>					
住宅 .....	-	2,423,817	108,315	2,532,132	46.6%
零售 .....	-	47,709	2,540	50,249	0.9%
配套地區及其他 .....	-	481,825	35,412	517,237	9.5%
停車場 .....	-	535,466	-	535,466	9.8%
<b>應佔總數 .....</b>	<b>-</b>	<b>3,488,817</b>	<b>146,267</b>	<b>3,635,084</b>	<b>66.8%</b>
<b>合營企業及聯營公司開發的 物業項目<sup>(3)</sup></b>					
住宅 .....	87,676	464,283	-	551,959	10.1%
商業 .....	919	7,510	-	8,429	0.2%
輔助區域及其他 .....	-	153,163	-	153,163	2.8%
停車場 .....	22,340	77,861	-	100,201	1.8%
<b>應佔總計 .....</b>	<b>110,935</b>	<b>702,817</b>	<b>-</b>	<b>813,752</b>	<b>14.9%</b>
<b>總計 .....</b>	<b>260,806</b>	<b>4,751,721</b>	<b>431,896</b>	<b>5,444,423</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 包括已竣工項目的可供出售但未出售本集團應佔建築面積、已預售但未交付建築面積及可供出租建築面積。
- (2) 本集團應佔土地儲備總數等於(i)已竣工物業的可供出售已竣工建築面積及可出租總建築面積；(ii)開發中物業的總規劃建築面積與(iii)持作未來開發物業的總估計建築面積的總和。
- (3) 關於全資及非全資附屬公司開發的項目，總建築面積將佔各項目的100%，由於相關項目由本集團管理，而該等全資及非全資附屬公司於本集團的財務報表綜合入賬。關於合營企業或聯營公司持有的項目，建築面積按照我們在各項目中的股權進行調整。

---

## 業 務

---

我們確認，截至估值日期，我們已完成19項已竣工項目中的人防區域，該等項目包括香江華庭、港龍紫荊城、華僑城、華僑新城、融錦別苑、潤園、麗景灣、江城源著、太湖天地、濱海軒、碧虞瓏庭、碧桂園·領譽、漫悅灣、碧桂園·翡翠華府、珺悅府、瓏庭華府、碧桂園·碧景名邸、碧桂園·鳳凰台及頤和樾園，總建築面積為146,790平方米，主要用於或將用於停車場，佔我們物業投資組合微不足道的部分，惟不包括我們的總土地儲備，原因是已竣工民用防空區域建築面積不可出售，且於和平時期僅可按監管機構批准的指定用途使用。作為日常經營的一部分，我們監察與人民防空法相關的商業慣例，確保遵守相關法律規定。更多詳情請參閱本招股章程「監管概覽—有關人民防空工程的法規」。

於往績記錄期間，在部分或全部物業已交付予客戶的物業開發項目中，港龍紫荊城於2019年12月31日錄得累計虧損人民幣3.2百萬元，主要由於預售及推廣有關項目的額外銷售及營銷開支以及所交付物業的平均售價與我們的其他項目相比較低，因為該項目位於常州武進區，該區週邊及附近的設施仍然在建，因此我們的收益未能完全覆蓋我們在該在建項目中產生的開支及費用。

## 我們的房地產開發項目組合

下表載列我們的房地產項目及已開發項目期數概要，包括截至估值日期持作未來開發的項目及項目期數。

編號	項目	地盤面積	實際/估計		已竣工		開發中		未來開發		本集團 應佔土地 儲備總數的 比例 <sup>(1)</sup>	已產生 開發成本 <sup>(5)</sup>	2021年估計 未來開發 成本 <sup>(6)</sup>	2022年起 估計未來 開發成本 <sup>(5)</sup>	本集團 於項目 的權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告提供 <sup>(8)</sup>			
			實際/估計	日期	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup>	未出售 建築面積 <sup>(3)</sup>	開發中 建築 面積 <sup>(4)</sup>	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup>	預售 建築面積 <sup>(3)</sup>	未來開發 估計總 建築面積 <sup>(4)</sup>								本集團 應佔土地 儲備總數的 比例 <sup>(1)</sup>	2021年12月31日 估計未來 開發成本 <sup>(5)</sup>	2022年起 估計未來 開發成本 <sup>(5)</sup>
			(平方米)	日期	(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)
附屬公司開發的物業項目 <sup>(7)</sup>																				
<b>江蘇</b>																				
<b>常州</b>																				
1	香江華庭	42,595	2014年2月	2014年4月	2017年10月	132,205	104,801	-	-	-	-	572.9	-	-	100	-	-			
2	榮悅名苑	62,585	2019年11月	2020年1月	2022年6月	-	-	190,399	125,362	2,777	190,399	73.8	403.0	170.3	34.1	34.9	553.2	29		
3	香麗華庭	12,151	2018年10月	2019年4月	2020年10月	-	-	21,247	13,733	11,028	21,247	59.6	13.0	-	-	100	150.0	10		
4	香溢華庭	60,221	2016年8月	2016年9月	2020年4月	116,405	73,390	1,267	59,293	50,456	60,361	505.2	3.2	-	-	100	467.7	4.5.9		
<b>廣州</b>																				
5	港龍紫瑞苑	43,510	2010年12月	2011年6月	2014年11月	138,757	126,597	9,759	-	-	9,759	508.0	-	-	100	33.7	1.39			
6	港龍華庭	23,900	2008年10月	2008年10月	2011年1月	62,329	58,492	3,037	-	-	3,037	130.0	-	-	100	44.2	37			
7	港龍尚匯	8,090	2008年6月	2008年8月	2011年6月	43,854	41,739	5,392	-	-	5,392	200.0	-	-	100	66.1	38			
8	龍宸諾著	67,402	2019年11月	2019年12月	2023年4月	-	-	191,535	189,240	21,519	191,535	49.0	417.4	124.4	31.1	40	275.2	27		
9	龍悅府	27,590	2019年7月	2019年8月	2021年3月	-	-	66,347	59,306	50,078	66,347	52.6	137.9	33.6	-	51	151.5	24		
10	新港城	132,460	2013年6月	2013年9月	2020年7月	320,607	298,589	113,335	94,432	77,595	211,467	663.1	215.1	-	-	100	1,635.4	3.7.8.40		
11	紫雲府	24,312	2018年8月	2018年8月	2020年11月	-	-	86,265	86,265	54,666	86,265	157.5	95.9	-	-	100	441.0	11		

## 業 務

# 業 務

編號	項目	已竣工			開發中			未來開發			估值								
		地盤面積	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 總建築 面積 <sup>(1)</sup>	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup>	未出售 建築面積 <sup>(3)</sup>	開發中 總建築 面積 <sup>(1)</sup>	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup>	預售 建築面積	未來開發 估計總 建築面積 <sup>(3)</sup>	本集團 應佔土地 儲備數量的 比例 <sup>(4)</sup>	已產生 開發成本 <sup>(5)</sup>	日期後至		物業估值 報告提供 <sup>(6)</sup>			
														2019年 12月31日	2020年 12月31日		2021年 12月31日	2022年 12月31日	2023年 12月31日
12	藝林首府	57,633	2019年5月	2019年7月	2021年11月	-	202,982	197,747	141,759	-	202,982	142,087	215.3	301.0	221.3	-	70	801.5	23
13	橡濠里	49,314	2020年4月	2020年4月	2022年8月	-	159,692	157,266	-	-	159,692	44,714	6.4	364.7	145.3	111.6	28	119.6	31
14	泊翠灣苑	47,078	2020年4月	2020年8月	2022年6月	-	-	-	-	96,351	96,351	96,351	-	260.5	100.5	65.1	100	(無商業價值)	36
15	龍創匯景	188,564	2019年7月	2019年9月	2024年6月	-	603,653	427,241	89,030	-	603,653	153,927	354.6	1,189.8	563.8	343.2	25.5	446.3	21
16	景山秀水	53,063	2017年1月	2017年5月	2019年10月	141,761	114,451	11,830	-	-	-	11,830	411.7	-	-	-	100	109.0	6
17	時光泊月園	28,188	2020年3月	2020年6月	2021年11月	-	48,864	37,319	-	-	48,864	24,432	1.9	133.3	58.0	-	50	134.5	32
18	景園	38,237	2019年9月	2019年10月	2021年6月	-	126,319	124,584	14,823	-	126,319	64,423	75.2	214.5	124.2	-	51	309.1	26
19	熙庭	24,537	2020年1月	2020年4月	2021年8月	-	77,121	75,512	-	-	77,121	39,332	12.9	159.6	105.4	-	51	204.5	28
20	橡濠府	66,804	2018年7月	2018年8月	2021年11月	-	172,925	153,387	29,231	-	172,925	57,065	311.3	45.7	251.5	-	33	289.0	16
21	藝林栢翠園	53,700	2020年3月	2020年4月	2022年6月	-	190,214	168,657	-	-	190,214	114,128	1.0	238.5	307.9	136.8	60	518.4	33

業 務

編號	項目	地盤面積		實際/估計		實際/估計		已竣工		開發中		未來開發		估價		本集團 應佔土地 儲備總數的 比例 <sup>(4)</sup>	已產生 開發成本 <sup>(5)</sup>	2021年估計 未來開發 成本 <sup>(5)</sup>	2022年起 估計未來 開發成本 <sup>(5)</sup>	本集團 於項目 的權益	本集團 應佔市值	物業估值 報告提供 <sup>(6)</sup>				
		(平方米)	(平方米)	實際/估計 日期	實際/估計 日期	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(1)</sup>	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup>	未出售 建築面積 <sup>(3)</sup>	開發中 總建築 面積 <sup>(1)</sup>	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup>	預售 建築面積	未來開發 估計總 建築面積 <sup>(1)</sup>	土地儲備 總數	本集團 應佔土地 儲備總數的 比例 <sup>(4)</sup>	(人民幣 百萬元)								(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)
						(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)	(%)											
22	春溪集	44,485	2020年4月	2020年5月	2024年1月	-	-	-	-	-	146,267	146,267	74,596	1.3	168.8	170.0	145.7	51	137.2	34						
23	港龍首府	64,193	2019年4月	2019年5月	2020年12月	-	-	-	154,140	148,086	91,224	-	154,140	219.6	230.5	-	-	100	500.0	15						
24	龍榮閣	69,049	2019年9月	2019年9月	2022年3月	-	-	-	204,000	199,208	66,901	-	204,000	116.2	302.3	133.7	29.1	34	330.5	22						
25	華新域	94,423	2011年9月	2012年6月	2017年1月	307,300	243,979	-	-	-	-	-	-	1,000.0	-	-	-	100	-	-						
26	華新域	42,170	2016年11月	2016年12月	2019年11月	119,906	107,356	5,250	-	-	-	-	5,250	459.2	-	-	-	100	22.0	2						
27	港龍*曙光龍庭	66,626	2020年5月	2020年8月	2023年1月	-	-	-	-	-	-	189,277	189,277	-	251.8	251.8	215.8	100	688.0	35						
28	紫河尚院	95,168	2019年12月	2020年6月	2023年2月	-	-	-	192,223	128,547	-	-	192,223	56.2	159.8	431.9	162.0	90	279.0	14						





# 業 務

編號	項目	已竣工			開發中			未來開發			估值			物業估值 報告提述 <sup>(4)</sup>				
		地盤面積	實際/估計 動工日期	實際/估計 預售開始 日期	已竣工 總建築 面積 <sup>(1)</sup>	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup>	未出售 建築面積 <sup>(3)</sup>	開發中 總建築 面積 <sup>(1)</sup>	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup>	預售 建築面積	未來開發 估計總 建築面積 <sup>(1)</sup>	本集團 應佔土地 儲備總量的 比例 <sup>(4)</sup>	已產生 開發成本 <sup>(5)</sup>		2021年估計 未來開發 成本 <sup>(5)</sup>	2022年起 估計未來 開發成本 <sup>(5)</sup>	本集團 於項目 的權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
		(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)	(%)	(人民幣 百萬元)
合營企業持有的物業 <sup>(6)</sup>																		
<b>江蘇</b>																		
<b>常州</b>																		
36	騰鋒別墅	27,767	2018年3月	2018年6月	2019年9月	52,508	37,795	-	-	-	-	164.7	-	-	25	-	-	
37	華康瀟庭	56,636	2019年1月	2019年4月	2021年9月	-	-	180,870	109,797	39,564	-	181.1	291.3	194.2	50	638.5	-	
38	紫雲華庭	65,378	2018年10月	2018年12月	2021年6月	-	-	196,732	125,777	73,107	-	196.732	337.8	101.9	33	546.5	-	
<b>廣州</b>																		
39	觀棠花園	31,156	2018年5月	2018年6月	2020年4月	-	-	91,789	72,082	71,862	-	18,555	75.7	-	20.21	117.6	-	
<b>澳門</b>																		
40	濠庭	63,205	2017年7月	2017年7月	2019年11月	196,510	151,684	-	-	-	-	750.4	-	-	30	-	-	
<b>珠海</b>																		
41	新都會	109,890	2018年4月	2018年4月	2020年9月	87,155	87,155	-	143,178	106,659	-	175,649	21,956	549.8	12.5	93.4	-	
42	麗景灣	55,868	2018年4月	2018年5月	2019年9月	114,289	101,025	317	-	-	317	105	339.8	-	33	1.6	-	
43	雲樾河山	66,710	2018年5月	2018年5月	2020年6月	-	-	150,605	125,609	114,623	-	150,605	30,121	401.8	20	176.6	-	
<b>蘇州</b>																		
44	新園	125,306	2018年1月	2018年2月	2020年12月	205,124	189,733	181,137	64,655	14,742	-	278,733	91,982	556.8	33	552.8	-	
<b>五寧</b>																		
45	湖悅天境	62,563	2018年6月	2018年7月	2021年3月	-	-	205,353	201,740	158,899	-	205,353	41,071	517.8	20	242.4	-	

# 業 務

編號	項目	已竣工			開發中			未來開發			估 值			本集團 應佔市價 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告提述 <sup>(4)</sup>		
		地盤面積	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 總建築 面積 <sup>(1)</sup>	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup>	開發中 總建築 面積 <sup>(1)</sup>	可銷售/ 可租賃 建築面積 <sup>(2)</sup>	未來開發 估計總 建築面積 <sup>(1)</sup>	本集團 應佔土地 儲備總數的 比例 <sup>(4)</sup>	已產生 開發成本 <sup>(5)</sup>	2021年估計 未來開發 成本 <sup>(5)</sup>	2022年起 估計未來 開發成本 <sup>(5)</sup>			本集團 於項目 的權益 (%)	
																	(平方米)
<b>蘇家壩</b>																	
46	江蘇溧陽	69,982	2018年1月	2018年5月	2020年1月	122,252	108,283	108,283	108,283	14,618	394.8	-	-	13.5	123.9	-	
<b>浙江</b>																	
<b>嘉興</b>																	
47	太湖天華	57,734	2018年4月	2018年7月	2020年9月	-	-	137,995	117,642	110,673	137,995	82,797	313.1	118.3	-	486.6	-
48	觀丹壹號	62,812	2018年11月	2019年4月	2020年10月	-	-	112,189	73,266	41,611	112,189	54,975	178.2	247.2	-	295.0	-
49	太湖天地	83,612	2017年9月	2017年11月	2019年12月	162,226	120,733	4,590	-	-	4,590	2,249	446.0	-	49	22.5	-
<b>廣東</b>																	
50	清海新	69,531	2018年2月	2018年2月	2019年8月	186,316	170,106	-	-	-	-	-	566.2	-	33.3	-	-
小計		1126,369		966,514	294,327	1,548,778	1,033,746	731,720	1,643,105	513,784	5,925.8	3,014	2,184.2		3,297.4		

業 務

編號	項目	已竣工			開發中			未來開發			估價			物業估值 報告提述 <sup>(9)</sup>				
		地盤面積			可銷售/ 可租賃/ 建築面積 <sup>(1)</sup>			未來開發 的估計總 建築面積 <sup>(1)</sup>			2022年起 估計未來 開發成本 <sup>(5)</sup>				本集團 總估土地 儲備總數的 比例 <sup>(4)</sup>	本集團 於項目 的權益 (%)	本集團 總估市值 (人民幣 百萬元)	
		實際/估計 竣工日期	實際/估計 預售開始 日期	實際/估計 竣工日期	已竣工 總建築 面積 <sup>(1)</sup>	開發中 總建築 面積 <sup>(1)</sup>	可銷售/ 可租賃/ 建築面積 <sup>(1)</sup>	未開發 的估計總 建築面積 <sup>(1)</sup>	土地儲備 總數	已產生 開發成本 <sup>(5)</sup>	2022年12月31日 估計未來 開發成本 <sup>(5)</sup>	2022年估計 未來開發 成本 <sup>(5)</sup>	2022年起 估計未來 開發成本 <sup>(5)</sup>					
<b>聯營公司持有的物業<sup>(6)</sup></b>																		
<b>江蘇</b>																		
<b>金壇</b>																		
51	碧成園	2018年2月	2018年6月	2019年8月	37,856	-	-	-	-	-	25,705	-	-	128.0	-	25	-	-
52	桐石苑	2018年4月	2018年10月	2020年12月	-	-	66,182	28,700	99,706	99,706	-	-	85.4	363.8	-	25	277.5	-
53	碧桂園·翠園	2015年12月	2016年3月	2018年1月	168,899	-	-	-	-	-	150,068	-	-	518.2	-	40	-	-
<b>廣州</b>																		
54	牡丹三江公園	2018年6月	2018年7月	2021年9月	-	-	392,229	392,458	392,229	392,229	-	-	624.5	494.2	-	24.5	531.2	-
55	天寧匯城	2019年8月	2019年10月	2021年8月	-	-	160,842	42,365	160,842	160,842	-	-	272.6	96.7	-	30	245.1	-
<b>澳門</b>																		
56	濠庭灣	2017年4月	2017年4月	2019年11月	138,381	-	-	-	-	-	120,119	-	-	550.8	-	30	-	-
<b>江蘇</b>																		
57	萊茵小鎮	2018年6月	2018年9月	2022年3月	-	-	319,762	212,163	451,231	451,231	-	-	413.0	561.3	-	15	244.7	-
<b>遼寧省</b>																		
58	鳳凰源	2018年5月	2018年9月	2021年9月	56,893	-	111,369	103,690	144,115	144,115	-	-	244.8	182.4	-	20	161.6	-
<b>廣東</b>																		
59	碧桂園·華華府	2016年12月	2016年12月	2019年3月	152,341	-	-	-	-	-	130,336	-	-	765.1	-	15	-	-

# 業 務

編號	項目	地盤面積 (平方米)	實際/估計 預售開始 日期		實際/估計 竣工日期	已竣工			開發中			未來開發			估值				
			實際/估計 竣工日期	已竣工 總建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)		可銷售/ 可租賃/ 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未出售 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	開發中 總建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃/ 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	預售 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	未來開發 估計總 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	本集團 應佔土地 儲備總數的 比例 <sup>(5)</sup> (%)	已產生 開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	2021年估計 未來開發 成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	2022年起 估計未來 開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 於項目 的權益 (%)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告提供 <sup>(7)</sup>	
																			2020年 12月31日 估計未來 開發成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)
60	順和樓園	43,601	2018年3月	2018年6月	2020年2月	130,714	105,325	105,325	-	-	-	-	105,325	31,598	425.2	-	-	340.2	-
61	碧悅苑	99,553	2017年6月	2017年7月	2019年7月	206,347	187,264	12,764	-	-	-	-	12,764	2,553	477.7	-	-	4.5	-
62	瓊庭華府	40,364	2017年6月	2017年6月	2019年11月	107,376	94,775	120	-	-	-	-	120	36	352.3	-	-	0.08	-
嘉家港																			
63	碧桂園·碧翠名邸	52,089	2016年9月	2016年11月	2018年11月	136,617	114,038	-	-	-	-	-	-	-	432.0	-	-	15	-
64	碧桂園·鳳凰台	92,115	2017年3月	2017年6月	2019年6月	231,214	193,325	-	-	-	-	-	-	-	1,748.6	-	-	20	-
小計						1,310,145	1,120,955	118,209	1,248,123	1,036,318	634,876	-	1,366,332	299,971	7,096.4	1,640.3	512.3	55.0	1,804.8
總計						3,819,637	3,256,843	562,406	6,645,804	5,578,557	2,329,053	431,895	7,640,106	3,355,675	20,593.1	10,623.6	5,319.5	2,195.3	17,292.2



---

## 業 務

---

附註：

- (1) 已竣工的總建築面積包括可銷售／租賃建築面積及不可銷售／租賃建築面積。開發中的總建築面積包括可銷售／租賃建築面積及不可銷售／租賃建築面積。
- (2) 已竣工的可銷售／租賃建築面積包括未售出的建築面積及已售及交付的建築面積。開發中的可銷售／租賃建築面積包括預售的建築面積及尚未預售的建築面積。
- (3) 未出售建築面積包括未出售、預售但未交付建築面積及可租賃建築面積。
- (4) 本集團應佔土地儲備總數的比例指本集團按各項目所擁有的權益調整土地儲備。
- (5) 成本(不論實際或估計)指該等項目產生的直接成本(未經審核)，包括相關稅項及建築成本而不包括資本化利息及土地成本。估計未來開發成本並無就本集團於相關項目公司持有的股權百分比作出調整。
- (6) 載於本招股章程附錄三我們的物業估值報告並不涵蓋以下項目：(i)已竣工及交付；或(ii)由我們的合營企業或聯營公司持有。
- (7) 就附屬公司開發的各物業項目而言，我們於股東大會擁有大多數投票權並控制董事會的決策。請參閱載列於本招股章程附錄一的會計師報告附註2.2及32。
- (8) 就合營企業開發的各物業項目而言，我們擁有共同控制權。請參閱載列於本招股章程附錄一會計師報告附註2.2及15(b)。
- (9) 就聯營公司開發的各物業項目而言，我們有權參與財務及營運決策。請參閱載列於本招股章程附錄一會計師報告附註2.2及15(b)。

我們的房地產開發項目

A. 附屬公司所開發房地產項目

江蘇

1. 香江華庭



香江華庭為位於江蘇省常熟市海虞鎮的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目鄰近醫院、公園、學校及銀行，項目總土地面積為42,593平方米，包括多層住宅及高層住宅。截至估值日期，該項目總建築面積為132,205平方米。

我們已於2013年7月22日訂立相關土地出讓合同，並悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣159.3百萬元。

我們已於2018年1月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。截至估值日期，整個項目已全部售出及交付。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場		
		(平方米)			
104,801	—	27,404	—		132,205

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期 .....	2014年2月
實際竣工日期 .....	2017年10月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積 .....	104,801平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	104,801平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	100.0%

2. 棠悅名築



棠悅名築為位於江蘇省常熟市龍騰區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目，鄰近購物商場、超市及醫院。該項目總土地面積為62,585平方米，主要由高層住宅組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為190,399平方米。

我們已於2020年1月開始預售該項目。

我們已於2019年8月28日訂立相關土地出讓合同，並已於估值日期悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣1,421.9百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	零售	建築面積			總計
		配套及其他 (平方米)	停車場		
125,362	—	65,037	—	190,399	

本集團應佔權益 .....	34.9% <sup>(1)</sup>
施工期	
實際動工日期 .....	2019年11月
估計竣工日期 .....	2022年8月
開發中的可銷售／可出租總建築面積 .....	125,362平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	2,777平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	2.2%

附註：

- (1) 棠悅名築的項目公司為蘇州瑞興。根據與蘇州瑞興股東的合作安排，本集團有權於蘇州瑞興的股東大會上行使大多數投票權並且控制蘇州瑞興董事會的決定。因此，蘇州瑞興於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)可能於發生若干指定情況，如不可抗力事件(如火災、地震、水災或戰爭)、達致協定出售的建築面積百分比、完成及交付開發項目或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照蘇州瑞興的持股權而釐定。

## 業 務

### 3. 香瀾華庭

香瀾華庭為位於江蘇省常熟市海虞鎮的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目鄰近學校、醫院及銀行，項目總土地面積為12,151平方米，主要由高層住宅組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為21,247平方米。

我們於2019年4月開始預售該項目。

我們已於2018年7月27日訂立相關土地出讓合同，並已於估值日期悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣88.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
13,733	—	7,514	—	21,247	

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期.....	2018年10月
估計竣工日期.....	2020年10月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	13,733平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	11,028平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	80.3%

### 4. 香語華庭



香語華庭為位於江蘇省常熟市海虞鎮的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目鄰近學校、銀行及超市。

我們已於2015年12月20日訂立相關土地出讓合同，並已於估值日期悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣163.2百萬元。

我們已於2020年4月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。

## 業 務

該項目總土地面積為60,221平方米，包括高層住宅及多層住宅。截至估值日期，該項目總建築面積為175,698平方米。

截至估值日期該項目各期的詳情如下：

	狀態	總建築 面積/估計 總建築面積 (平方米)	預售 建築面積	預售日期	實際動工日期	實際竣工日期
一期及二期....	已竣工	116,405	-	2016年9月	2016年8月	2019年4月
三期.....	開發中	59,293	49,907	2017年9月	2017年5月	2020年4月
總計.....		175,698	49,907			

該項目截至估值日期的詳情如下：

		建築面積			
住宅	商業	配套及其他	停車場	總計	
123,847	-	(平方米) 51,851	-	175,698	

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期.....	2016年8月
實際竣工日期.....	2020年4月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積 .....	73,390平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	72,123平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	98.3%
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	50,456平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	49,907平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	98.9%



5. 港龍紫荊城



港龍紫荊城為位於江蘇省常州市武進區北側的住宅項目，週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目鄰近政府辦事處、學校及商業廣場，項目總土地面積為43,510平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目總建築面積為138,757平方米。

我們已於2009年12月31日訂立相關土地出讓合同，並已於估值日期悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣105.3百萬元。

我們已於2014年11月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
100,456 <sup>(1)</sup>	6,868	12,160	19,273	138,757	

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期.....	2010年12月
實際竣工日期.....	2014年11月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	126,597平方米 <sup>(1)</sup>
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	116,839平方米
已售的可銷售/可出租建築面積百分比.....	92.3%

附註：

(1) 包括江蘇常州經濟開發區房屋徵收與保償辦公室為安置受影響居民而預留的23套安置房，總面積為2,626平方米，價格為人民幣5,635.0元/平方米，根據我們與政府部門簽訂的相關商品房安置合作協議規定而定。我們不負責與此項目或受影響的居民有關的任何搬遷和安置工作。

6. 港龍華庭



港龍華庭為位於江蘇省常州市中心的住宅項目，週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目鄰近公園及醫院，項目總土地面積為23,900平方米，由多層住宅、商業單元、高層住宅及停車場組成。截至估值日期，該項目總建築面積為62,329平方米。

我們已於2007年7月19日訂立相關土地出讓合同，並已於估值日期悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣43.5百萬元。

我們已於2011年1月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
31,900	18,244	3,837	8,347	62,329	

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期.....	2008年10月
實際竣工日期.....	2011年1月
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	58,492平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積 .....	55,455平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	94.8%

7. 港龍尚層



港龍尚層為位於江蘇省常州市鐘樓區東部的商業項目，週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近大學、地鐵站、超市及醫院。該項目總土地面積為8,090平方米，由商業單元、辦公單元及停車場組成。截至估值日期，該項目總建築面積為43,854平方米。

我們已於2007年7月19日訂立相關土地出讓合同，並已於估值日期悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣97.0百萬元。

我們已於2011年7月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
-	37,652	2,115	4,087	43,854	

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期.....	2008年6月
實際竣工日期.....	2011年6月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	41,739平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	36,347平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	87.1%

8. 龍宸銘著



龍宸銘著地塊為位於江蘇省常州市武進區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目鄰近體育中心、學校、超市、銀行及公園。該項目總土地面積為67,402平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為191,535平方米。

於2019年12月，我們開始預售該項目。

我們已於2019年7月25日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳付整個項目的土地出讓金人民幣589.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
144,452	1,537	2,295	43,251	191,535	

本集團應佔權益 .....	40% <sup>(1)</sup>
施工期	
實際動工日期 .....	2019年11月
估計竣工日期 .....	2023年4月
開發中的可銷售／可出租總建築面積 .....	189,240平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	21,519平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	11.4%

附註：

- (1) 龍宸銘著的項目公司為常州港嘉。根據與常州港嘉股東的合作安排，本集團有權於常州港嘉的股東大會上行使大多數投票權並且控制常州港嘉董事會的決定。因此，常州港嘉於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)可能會於發生若干指定情況，如不可抗力事件(如火災、地震、水災或戰爭)、達致協定出售的建築面積百分比及已交付開發項目或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照常州港嘉的持股權而釐定。

## 業 務

### 9. 龍悅府

龍悅府為位於江蘇省常州市武進區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為27,590平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為66,347平方米。

於2019年8月，我們開始預售該開發項目。

我們已於2019年5月5日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣227.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

建築面積				
住宅	商業	配套及其他	停車場	總計
(平方米)				
48,062	494	7,041	10,750	66,347

本集團應佔權益 .....	51%
施工期	
實際動工日期 .....	2019年7月
估計竣工日期 .....	2021年3月
開發中的可銷售／可出租總建築面積 .....	59,306平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	50,078平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	84.4%

### 10. 新港城



新港城為位於江蘇省常州市武進區北側的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近學校、酒店及購物中心。該項目分為4期，且截至估值日期，2期已竣工，其餘2期仍在開發中。該項目總土地面積為132,460平方米，且截至估值日期，該項目總建築面積為418,738平方米。該項目一期、二期及三(1)期包括高層住宅、聯排別墅、商業單元及停車位。三(2)期及四期仍在開發中。



## 業 務

截至估值日期該項目各期的詳情如下：

	狀態	總建築	預售	預售日期	實際動工日期	實際/估計 竣工日期
		面積/估計 總建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)			
一期及二期.....	已竣工	211,547	-	2013年9月	2013年6月	2018年4月
三(1)期 .....	已竣工	109,060	-	2017年9月	2017年6月	2019年12月
三(2)期、四期....	開發中	98,131	77,595	2017年9月	2017年6月	2020年7月
總計.....		<u>418,738</u>	<u>77,595</u>			

我們已於2012年10月17日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣368.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	建築面積				總計
	商業	配套及其他	停車場	(平方米)	
319,514 <sup>(附註)</sup>	19,072	25,717	54,435	418,738	

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期.....	2013年6月
估計竣工日期.....	2020年7月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	298,589平方米 <sup>(1)</sup>
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	267,088平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	89.5%
開發中的可銷售/可出租總建築面積 .....	94,432平方米 <sup>(1)</sup>
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	77,595平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	82.2%

附註：

- (1) 包括江蘇常州經濟開發區房屋徵收與補償辦公室或江蘇常州經濟開發區房屋徵收補償中心(視情況而定)為安置受影響居民而預留的157套安置房，總面積為15,269平方米，根據我們與相關政府部門簽訂的相關商品房安置合作協議，價格分別為人民幣7,900.0元/平方米、人民幣5,733.0元/平方米及人民幣5,483.0元/平方米。我們不負責與此項目或受影響的居民有關的任何搬遷和安置工作。

11. 紫御府



紫御府為位於江蘇省常州市武進區北側的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目及酒店，鄰近學校。該項目總土地面積為24,312平方米，包括高層住宅、商業單元及停車場。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為86,265平方米。

我們已於2018年8月開始預售該項目。

我們已於2018年4月3日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣214.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
(平方米)				
61,236 <sup>(1)</sup>	3,015 <sup>(1)</sup>	-	22,014	86,265

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期 .....	2018年8月
估計竣工日期 .....	2020年11月
開發中的可銷售／可出租總建築面積 .....	86,265平方米 <sup>(1)</sup>
開發中及正預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	54,666平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	63.4%

附註：

- (1) 包括總面積10,000平方米的100套定向安置房及總面積1,400平方米的7個商業單元，據土地投資及回購協議所協定，竣工後將由當地政府以人民幣4,800.0元／平方米購回作安置用途。

12. 翰林首府



翰林首府為位於江蘇海安的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近學校及植物園。該項目總土地面積為57,633平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積可達到202,982平方米。

我們於2019年7月開始預售該項目。

我們已於2019年1月28日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣605.1百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
145,977	2,817	5,235	48,954	202,982	

本集團應佔權益 .....	70%
施工期	
實際動工日期 .....	2019年5月
估計竣工日期 .....	2021年11月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	197,747平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	141,759平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	71.7%

13. 桃源里



桃源里為位於江蘇省海安市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目，鄰近學校、政府辦事處及醫院。該項目總土地面積為49,314平方米，由高層住宅及停車位組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為159,692平方米。

我們於2020年4月開始預售該項目。

我們已於2019年9月24日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣401.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	零售	總建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
119,048	2,104	2,426	36,114	159,692	

本集團應佔權益 .....	28% <sup>(1)</sup>
施工期	
實際動工日期 .....	2020年4月
估計竣工日期 .....	2022年8月
開發中的可銷售/可出租總建築面積 .....	157,266平方米 <sup>(2)</sup>
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	零
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	零

附註：

- (1) 桃源里的項目公司為南通欣和。根據與南通欣和股東的合作安排，本集團有權於南通欣和的股東大會上行使大多數投票權並且控制南通欣和董事會的決定。因此，南通欣和於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)將於發生若干指定情況，如不可抗力事件(如火災、地震、水災或戰爭)、達致協定出售的建築面積百分比、完成及交付開發項目或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照南通欣和的持股權而釐定。
- (2) 包括海安高新技術產業開發區管理委員會(作為拆遷方)預留作安置用途的68套安置房，總面積為10,000平方米(其中約9,000平方米作住宅用途，而餘下1,000平方米作商業用途)，將根據我們與政府實體訂立的相關商品房安置合作協議規定按住宅物業每平方米人民幣4,000.0元及商用物業每平方米人民幣7,500.0元的價格售予受影響居民。我們並不負責與該項目或該等受影響居民有關的任何搬遷及安置業務。

## 業 務

### 14. 泊翠瀾境

泊翠瀾境為位於江蘇省海門市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅及商業開發項目，鄰近購物商場、學校及政府機構。該項目總土地面積為47,078平方米，由高層住宅、聯排別墅及商業單元組成。截至估值日期，該項目持作未來開發，預期竣工後總建築面積為96,351平方米。

我們於2020年4月開始建設該項目。

我們已於2020年1月20日訂立相關土地出讓合同，於估值日期，我們尚未繳清整個項目的土地出讓金人民幣635.1百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

規劃建築面積				
住宅	商業	配套及其他	停車場	總計
(平方米)				
62,215	2,010	32,127	—	96,351
本集團應佔權益				100% <sup>(1)</sup>
施工期				
實際動工日期				2020年4月
估計竣工日期				2022年6月
持作未來開發的可銷售/可出租總建築面積				64,224平方米

附註：

- (1) 泊翠瀾境的項目公司為海門港華。截至估值日期，海門港華由上海港茗全權擁有，而上海港茗為本集團間接全資附屬公司。於估值日期後，以下均為獨立第三方的業務夥伴通過注資方式收購海門港華合計74.0%的股權。因此，截至最後實際可行日期，海門港華由上海港茗、無錫金科嘉潤房地產開發有限公司、蘇州新睿力房地產開發有限公司及江蘇通銀實業集團有限公司分別持有26.0%、24.5%、24.5%及25.0%。

根據與海門港華股東的合作安排，本集團有權於海門港華的股東大會上行使大多數投票權並且控制海門港華董事會的決定。因此，海門港華於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)可能於發生若干指定情況，如不可抗力事件(如火災、地震、水災或戰爭)、達致協定出售的建築面積百分比及已交付或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照海門港華的持股權而釐定。



15. 融創廣場



融創廣場為位於江蘇淮安市中心的住宅及商業項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅及商業開發項目，鄰近公園、學校及購物中心。該項目總土地面積為188,564平方米，由高層住宅及商業單元組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預計竣工後總建築面積為603,635平方米。

於2019年9月，我們開始預售該開發項目。

我們已於2018年11月6日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣1,380.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	零售及商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
412,124	15,117 <sup>(2)</sup>	176,395	—	603,635

本集團應佔權益	25.5% <sup>(1)</sup>
施工期	
實際動工日期	2019年7月
估計竣工日期	2024年6月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	427,241平方米 <sup>(2)</sup>
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積	89,030平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	20.8%

附註：

- (1) 融創廣場的項目公司為淮安國創。根據與淮安國創股東的合作安排，本集團有權於淮安國創的股東大會上行使大多數投票權並且控制淮安國創董事會的決定。因此，淮安國創於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)將於發生若干指定情況，如不可抗力事件(如火災、地震、水災或戰爭)或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照淮安國創的持股權而釐定。
- (2) 不包括85,000平方米的商業物業，而該等項目透過我們的項目公司由第三方業務合作夥伴擁有。由於我們無權獲得該85,000平方米，因此該面積未被納入零售及商業總建築面積以及開發中的可銷售／租賃總建築面積中。有關我們於融創廣場的股權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告。

16. 景山秀水



景山秀水為位於江蘇省連雲港市中心海州區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發及政府辦事處，鄰近購物中心、商場、學校及公共汽車運輸中心。該項目總土地面積為53,063平方米，由高層住宅、聯排別墅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目的總建築面積為141,761平方米。

我們已於2019年10月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。

我們已於2016年5月20日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣190.9百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
102,802	5,931	27,330	5,698	141,761	

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期.....	2017年1月
實際竣工日期.....	2019年10月
已竣工可銷售／可出租總建築面積.....	114,431平方米
已竣工及已售可銷售／可出租總建築面積 .....	103,104平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	90.1%

## 業 務

### 17. 時光泊月園

時光泊月園為位於江蘇省南京市橋林住宅區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅發展項目及鄰近學校。該項目總土地面積為28,188平方米，由多層公寓及商業單元組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後的總建築面積為48,864平方米。

我們於2020年6月開始預售該發展項目。

我們已於2019年11月27日訂立相關土地出讓合同，土地出讓金為人民幣290.0百萬元，已於截至估值日期悉數繳清。

該項目截至估值日期的詳情如下：

總建築面積				
住宅	零售	配套及其他	停車場	總計
		(平方米)		
32,727	505	11,545	4,088	48,864

本集團應佔權益 .....	50% <sup>(1)</sup>
施工期	
實際動工日期 .....	2020年3月
估計竣工日期 .....	2021年11月
開發中的可銷售／可出租總建築面積 .....	37,319平方米
開發中及預售可銷售／可出租總建築面積 .....	零
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	零

附註：

- (1) 時光泊月園的項目公司為南京港弘。根據與南京港弘股東的合作安排，本集團有權於南京港弘的股東大會上行使大多數投票權並且控制南京港弘董事會的決定。因此，南京港弘於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)可能會於發生若干指定情況，如不可抗力事件(如火災、地震、水災或戰爭)、達致協定出售的建築面積百分比、完成及交付開發項目或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照南京港弘的持股權而釐定。

### 18. 晨園

晨園為位於江蘇省南通市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近學校、公園及超市。該項目總土地面積為38,237平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為126,319平方米。

我們已於2019年10月開始預售該項目。

我們已於2019年6月21日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣550.2百萬元。

## 業 務

截至估值日期該項目各期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
80,712	3,585	1,735	40,287	126,319	

本集團應佔權益 .....	51%
施工期	
實際動工日期 .....	2019年9月
估計竣工日期 .....	2021年6月
開發中的可銷售／可出租總建築面積 .....	124,584平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	14,823平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	11.9%

### 19. 熙悅



熙悅為位於江蘇省南通市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近商業中心。該項目總土地面積為24,537平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為77,121平方米。

我們於2020年4月開始預售該項目。

我們已於2019年7月23日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣329.9百萬元。

## 業 務

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
50,402	2,881	1,609	22,229	77,121	

本集團應佔權益 .....	51%
施工期	
實際動工日期 .....	2020年1月
估計竣工日期 .....	2021年8月
持作未來開發的可銷售／可出租總建築面積 .....	75,512平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	零
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	零

### 20. 桃源府



桃源府為位於江蘇泰興的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近學校及超市。該項目總土地面積為66,804平方米，由高層住宅及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積可達到172,925平方米。

我們已於2018年8月開始預售該項目。

我們已於2018年3月15日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣511.1百萬元。



## 業 務

該項目截至估值日期的詳情如下：

	建築面積				總計
	住宅	商業	配套及其他 (平方米)	停車場	
	131,897	-	17,538	23,491	172,925
本集團應佔權益 .....					33% <sup>(1)</sup>
施工期					
實際動工日期 .....					2018年7月
估計竣工日期 .....					2021年11月
開發中的可銷售/可出租總建築面積 .....					155,387平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....					29,231平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....					18.8%

附註：

- (1) 桃源府的項目公司為泰興創和。根據與泰興創和股東的合作安排，本集團有權於泰興創和的股東大會上行使大多數投票權並且控制泰興創和董事會的決定。因此，泰興創和於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)將於發生若干指定情況，如不可抗力事件(如火災、地震、水災或戰爭)或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照泰興創和的持股權而釐定。

### 21. 翰林府花園

翰林府花園為位於江蘇省泰州市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目，鄰近學校及醫院。該項目總土地面積為53,700平方米，主要由高層住宅組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為190,214平方米。

我們於2020年4月開始預售該項目。

我們已於2019年12月6日訂立相關土地出讓合同，並已於估值日期悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣753.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

	總建築面積				總計
	住宅	零售	配套及其他 (平方米)	停車場	
	143,384	-	21,557	25,273	190,214
本集團應佔權益 .....					60%
施工期					
實際動工日期 .....					2020年3月
估計竣工日期 .....					2022年6月
開發中的可銷售/可出租總建築面積 .....					168,657平方米
開發中及預售可銷售/可出租總建築面積 .....					零
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....					零

22. 春溪集



春溪集為位於江蘇省鹽城市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目，鄰近學校及醫院。該項目總土地面積為44,485平方米，由高層住宅及商業單元組成。截至估值日期，該項目持作未來開發，預期竣工後總建築面積為146,267平方米。

我們於2020年5月開始預售該項目。

我們已於2019年11月12日訂立相關土地出讓合同，並已於估值日期悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣77.2百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

規 劃 建 築 面 積				
住 宅	商 業	配 套 及 其 他	停 車 場	總 計
		(平方米)		
108,315	2,540	35,412	-	146,267

本集團應佔權益 .....	51%
施工期	
實際動工日期 .....	2020年4月
估計竣工日期 .....	2024年1月
持作未來開發的可銷售／可出租總建築面積 .....	110,855平方米

23. 港龍首府



港龍首府為位於江蘇省鹽城市響水縣的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近學校、公園、體育場及政府辦事處。該項目總土地面積為64,193平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為154,140平方米。

我們已於2019年5月開始預售該項目。

我們已於2018年12月7日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣218.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
114,621	311	6,053	33,154	154,140	

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期.....	2019年4月
估計竣工日期.....	2020年12月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	148,086平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	91,224平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	61.6%

24. 觀棠府



觀棠府為位於江蘇鹽城市鹽都區的住宅項目，週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近公園、購物中心及學校。該項目總土地面積為69,049平方米，由高層住宅、多層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積可達到204,000平方米。

我們於2019年9月開始預售該項目。

我們已於2019年2月26日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣710.9百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
142,225	4,892	4,791	52,092	204,000	

本集團應佔權益 .....	34% <sup>(1)</sup>
施工期	
實際動工日期.....	2019年9月
估計竣工日期.....	2022年3月
開發中的可銷售／租賃總建築面積.....	199,208平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	66,901平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	33.6%

附註：

- (1) 觀棠府的項目公司為江蘇通港弘。根據與江蘇通港弘股東的合作安排，本集團有權於江蘇通港弘的股東大會上行使大多數投票權並且控制江蘇通港弘董事會的決定。因此，江蘇通港弘於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)將於發生若干指定情況，如達致協定出售的建築面積百分比及完成開發項目或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照江蘇通港弘的持股權而釐定。

25. 華僑城



華僑城為位於江蘇省鹽城市中心的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近學校、政府辦事處、超市及醫院。該項目總土地面積為94,423平方米，由高層住宅、多層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目總建築面積為307,300平方米。

我們已於2010年7月21日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣212.6百萬元。

我們已於2017年9月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。截至估值日期，整個項目已全數售出及已交付。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
223,153 <sup>(1)</sup>	11,851	63,321	8,974	307,300	

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期.....	2011年9月
實際竣工日期.....	2017年1月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	243,979平方米 <sup>(1)</sup>
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	243,979平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	100.0%

附註：

- (1) 包括鹽城市鹽都區新區管理委員會(作為拆遷方)為安置受影響居民而預留的314套安置房，總面積為27,566平方米，根據我們與政府部門簽訂的相關商品房安置合作協議，按每平方米人民幣3,550.0元的價格售予受影響居民。我們不負責與此項目或受影響的居民有關的任何搬遷和安置工作。



26. 華僑新城



華僑新城為位於江蘇省鹽城市中心的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近學校、政府辦事處、購物中心、公園及醫院。該項目總土地面積為42,170平方米，由高層住宅、聯排別墅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目的總建築面積為119,906平方米。

我們已於2019年11月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。

我們已於2016年5月4日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣102.1百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
87,881	3,110	12,550	16,365	119,906	

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期.....	2016年11月
實際竣工日期.....	2019年11月
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	107,356平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積 .....	102,425平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積百分比.....	95.4%

## 業 務

### 27. 港龍·湖光瓏樾

港龍·湖光瓏樾為位於江蘇省宜興市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目，鄰近學校及市場。該項目總土地面積為66,626平方米，由高層、中高層住宅及商業單元組成。截至估值日期，該項目持作未來開發，預期竣工後總建築面積為189,277平方米。

我們已於2020年1月13日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣672.0百萬元。

我們於2020年5月開始建設該項目。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	規劃建築面積			總計
		配套及其他 (平方米)	停車場		
129,251	1,518	10,846	47,662	189,277	

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期 .....	2020年5月
估計竣工日期 .....	2023年1月
持作未來開發的可銷售／可出租總建築面積 .....	178,431平方米

## 河南

### 28. 雍河尚院



雍河尚院為位於河南省洛陽市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括工業開發項目，鄰近公園。該項目總土地面積為95,168平方米，由高層住宅、多層住宅及商業單元組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為192,223平方米。

該項目已於2019年12月動工。

我們於2015年6月自二級市場取得三幅土地的土地使用權，並於2015年11月12日就一幅土地簽訂相關土地出讓合同，整個項目的土地出讓金為人民幣52.1百萬元。

## 業 務

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
126,935	1,612	63,676	—	192,223

本集團應佔權益 .....	90%
施工期	
實際動工日期.....	2019年12月
估計竣工日期.....	2023年2月
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	128,547平方米

### 上海

#### 29. 山水拾間



山水拾間為位於上海市崇明區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目及學校，鄰近酒店及濕地公園。該項目總土地面積為85,590平方米，由聯排別墅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為78,095平方米。

我們於2019年7月開始預售該項目。

我們已於2014年4月30日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣660.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
40,945 <sup>(1)</sup>	718	13,998	22,433	78,095

本集團應佔權益 .....	50% <sup>(2)</sup>
施工期	
實際動工日期.....	2019年1月
估計竣工日期.....	2021年6月
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	64,096平方米 <sup>(1)</sup>
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	17,258平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	26.9%

## 業 務

附註：

- (1) 根據土地出讓合同，至少5.0%規劃住宅建築面積(相當於24個總面積約2,160平方米的住宅單元)於竣工後獲指定免費給予當地政府用作社會福利住房。由於我們無權獲得該2,160平方米，因此該面積未被納入住宅建築面積及開發中的可銷售/租賃總建築面積中。於往績記錄期間，我們並未錄得該等社會福利住房的任何銷售額。我們不負責與此項目相關的任何搬遷和重新安置工作。
- (2) 山水拾間的項目公司為上海崇明。根據與上海崇明股東的合作安排，本集團有權於上海崇明的股東大會上行使大多數投票權並且控制上海崇明董事會的決定。因此，上海崇明於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)可能會於發生若干指定情況，如不可抗力事件(如火災、地震、水災或戰爭)或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照上海崇明的持股權而釐定。

### 浙江

#### 30. 秋實宸悅

秋實宸悅為位於浙江省杭州市餘杭區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目，鄰近學校、政府辦事處及醫院。該項目總土地面積為28,344平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為81,117平方米。

我們於2019年7月開始預售該項目。

我們已於2018年7月29日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣522.3百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

建築面積				
住宅	商業	配套及其他	停車場	總計
(平方米)				
51,362 <sup>(2)</sup>	1,447	3,960	24,348	81,117
本集團應佔權益				25% <sup>(1)</sup>
施工期				
實際動工日期				2018年12月
估計竣工日期				2021年1月
開發中的可銷售/可出租總建築面積				77,157平方米 <sup>(2)</sup>
開發中及已預售的可銷售/可出租總建築面積				52,134平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比				67.6%

附註：

- (1) 秋實宸悅的項目公司為杭州宸睿。根據與杭州宸睿股東的合作安排，本集團有權於杭州宸睿的股東大會上行使大多數投票權並且控制杭州宸睿董事會的決定。因此，杭州宸睿於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)可能會於發生若干指定情況，如不可抗力事件(如火災、地震、水災或戰爭)、達致協定出售的建築面積百分比或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照杭州宸睿的持股權而釐定。



## 業 務

- (2) 根據土地出讓合同，至少5.0%規劃住宅建築面積(相當於40個總面積約2,730平方米的住宅單元)於竣工後獲指定免費給予當地政府用作 公租房。由於我們無權獲得該2,730平方米，因此該面積未被納入住宅建築面積及開發中的可銷售/租賃總建築面積中。於往續記錄期間，我們並未錄得該等社會福利住房的任何銷售額。我們不負責與此項目有關的任何搬遷和重新安置工作。

### 31. 江南桃源



江南桃源為位於浙江省湖州市吳興區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近一所國際學校。該項目總土地面積為73,237平方米，由聯排別墅、高層住宅、中高層住宅、多層住宅及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為163,228平方米。

我們於2019年3月開始預售該項目。

我們已於2018年1月8日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣238.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
122,673	—	1,830	38,725	163,228	

本集團應佔權益 .....	25% <sup>(1)</sup>
施工期	
實際動工日期.....	2018年11月
估計竣工日期.....	2021年7月
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	161,398平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	64,424平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	39.9%

附註：

- (1) 江南桃源的項目公司為康山置業。根據與康山置業股東的合作安排，本集團有權於康山置業的股東大會上行使大多數投票權並且控制康山置業董事會的決定。因此，康山置業於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)可能會於發生若干指定情況，如不可抗力事件(如火災、地震、水災或戰爭)或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照康山置業的持股權而釐定。



32. 霽溪桃源



霽溪桃源為位於浙江省湖州市吳興區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近高鐵站、國際學校及觀光公園。該項目總土地面積為176,013平方米，由中高層住宅、多層住宅、聯排別墅及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為334,726平方米。

我們於2018年10月開始預售該項目。

我們已於2018年3月21日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣476.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
228,817	-	-	105,909	334,726	

本集團應佔權益 .....	25% <sup>(1)</sup>
施工期	
實際動工日期.....	2018年9月
估計竣工日期.....	2022年4月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	334,726平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	28,967平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	8.7%

附註：

- (1) 霽溪桃源的項目公司為康山置業。根據與康山置業股東的合作安排，本集團有權於康山置業的股東大會上行使大多數投票權並且控制康山置業董事會的決定。因此，康山置業於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)可能會於發生若干指定情況，如不可抗力事件(如火災、地震、水災或戰爭)或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照康山置業的持股權而釐定。

## 業 務

### 33. 港龍·鉞樾府

港龍·鉞樾府為位於浙江省紹興市上虞區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近學校、政府辦事處及購物中心。該項目總土地面積為80,568平方米，由高層住宅、商業單元、聯排別墅及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為129,511平方米。

我們於2019年12月開始預售該項目。

我們已於2019年6月17日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣925.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
76,211	5,000	10,778	37,522	129,511

本集團應佔權益 .....	70%
施工期	
實際動工日期 .....	2019年9月
估計竣工日期 .....	2021年6月
開發中的可銷售/可出租總建築面積 .....	118,733平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	34,231平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	28.8%

### 34. 君望美庭



君望美庭為位於浙江紹興市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目，鄰近商場及超市。該項目總土地面積為92,923平方米，由高層住宅及商業單元組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為275,881平方米。

我們於2020年4月開始預售該項目。

我們已於2019年9月6日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣1,269.4百萬元。

## 業 務

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
200,502	5,000	70,379	-	275,881

本集團應佔權益 .....	50%
施工期	
實際動工日期 .....	2019年12月
估計竣工日期 .....	2023年5月
開發中的可銷售/可出租總建築面積 .....	205,502平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	零
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	零

附註：

- (1) 君望美庭的項目公司為紹興港同。根據與紹興港同股東的合作安排，本集團有權於紹興港同的股東大會上行使大多數投票權並且控制紹興港同董事會的決定。因此，紹興港同於本公司的經審核賬目中綜合入賬，並視為本公司的附屬公司。合作安排(包括上述控制股東大會及董事會決策的權利)可能會於發生若干指定情況，如不可抗力事件(如火災、地震、水災或戰爭)、達致協定出售的建築面積百分比、完成及交付開發項目或雙方協定時終止。分成及資本承擔按照紹興港同的持股權而釐定。

### 貴州

#### 35. 港龍·東湖桃源



港龍·東湖桃源為位於貴州省盤州市濕地公園片區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，鄰近公園、體育中心、學校及醫院。該項目總土地面積為116,101平方米，由聯排別墅及高層住宅組成。該項目分為兩期。截至估值日期，第一期及第二期仍在開發中，預期各期均竣工後總建築面積為141,012平方米。

我們已於2018年9月28日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣175.3百萬元。

## 業 務

截至估值日期該項目各期的詳情如下：

	狀態	總建築	預售	預售日期	實際	實際／
		面積／ 估計總建 築面積	建築面積		動工日期	估計竣工 日期
		(平方米)	(平方米)			
一期 .....	開發中	43,036	27,811	2018年12月	2018年12月	2020年12月
二期 .....	開發中	97,976	37,094	2019年12月	2019年6月	2022年5月
<b>總計</b>		<u>141,012</u>	<u>64,905</u>			

該項目截至估值日期的詳情如下：

		建築面積			總計
住宅	商業	配套及其他	停車場		
		(平方米)			
108,533	—	32,479	—	141,012	

本集團應佔權益 .....	100%
施工期	
實際動工日期 .....	2018年12月
估計竣工日期 .....	2022年5月
開發中的可銷售／可出租總建築面積 .....	108,533平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	64,905平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	59.8%

### B. 合營企業所開發房地產項目

#### 江蘇

##### 36. 融錦別院

融錦別院為位於江蘇省常熟市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目。該項目總土地面積為27,767平方米，由高層住宅組成。截至估值日期，該項目擁有總建築面積52,508平方米。

於2019年10月，我們獲得該項目的工程竣工驗收備案表。截至估值日期，整個項目已全部售出及交付。

我們已於2017年11月27日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣112.1百萬元。

## 業 務

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
37,795 <sup>(1)</sup>	-	14,713	-	52,508

本集團應佔權益 .....	25%
施工期	
實際動工日期.....	2018年3月
實際竣工日期.....	2019年9月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	37,795平方米 <sup>(1)</sup>
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	37,795平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	100.0%

附註：

- (1) 包括將由常熟市支塘鎮人民政府所指定方購回的總面積為3,900平方米的不少於30套商品房，可能包括為安置受影響居民而購回的安置房，根據我們與政府實體訂立的政府購回協議，價格為人民幣5,800.0元/平方米。我們不負責與此項目有關的任何搬遷和重新安置工作。

### 37. 璀璨瀾庭

璀璨瀾庭為位於江蘇省常熟市中心地段的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目及政府辦事處。該項目總土地面積為56,936平方米，由高層住宅組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為180,870平方米。

我們已於2019年4月開始預售該項目。

我們已於2018年7月20日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣1,085.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
109,797	-	71,073	-	180,870

本集團應佔權益 .....	50%
施工期	
實際動工日期.....	2019年1月
估計竣工日期.....	2021年9月
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	109,797平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	39,564平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	36.0%



## 業 務

### 38. 紫譽華庭

紫譽華庭為位於江蘇省常熟市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目及空地。該項目總土地面積為65,378平方米，由高層住宅組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為196,732平方米。

我們已於2018年12月開始預售該項目。

我們已於2018年8月6日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣1,245.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
125,777	-	70,955	-	196,732

本集團應佔權益 .....	33%
施工期	
實際動工日期.....	2018年10月
估計竣工日期.....	2021年6月
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	125,777平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	73,087平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	58.1%

### 39. 觀棠花園

觀棠花園為位於江蘇省常州市武進區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目。該項目總土地面積為31,156平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為91,789平方米。

我們於2020年5月獲該項目的工程竣工驗收備案表。

我們已於2017年12月22日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣245.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
66,639	627	19,708	4,815	91,789

本集團應佔權益 .....	20.21%
施工期	
實際動工日期.....	2018年5月
實際竣工日期.....	2020年4月
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	72,082平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	71,862平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	99.7%

## 業 務

### 40. 潤園

潤園為位於江蘇省海門市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為63,285平方米，由高層住宅及停車場組成。截至估值日期，該項目擁有總建築面積196,510平方米。

我們已於2019年11月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。截至估值日期，整個項目已全部售出及交付。

我們已於2017年1月5日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣671.6百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
130,598	—	44,826	21,086	196,510	

本集團應佔權益 .....	30%
施工期	
實際動工日期.....	2017年7月
實際竣工日期.....	2019年11月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	151,684平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	151,684平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	100.0%

### 41. 新都會

新都會為位於江蘇省南通市通州區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目。該項目總土地面積為109,890平方米，由高層住宅及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為262,803平方米。

我們於2018年4月開始預售該項目。

我們已於2017年10月13日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣639.6百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
194,946	—	32,470	35,387	262,803	

本集團應佔權益 .....	12.5%
施工期	
實際動工日期.....	2018年4月
估計竣工日期.....	2020年9月
已竣工的可銷售/可租賃總建築面積.....	87,155平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	87,155平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	100.0%
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	143,178平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	106,659平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	75.0%

## 業 務

### 42. 麗景灣

麗景灣為位於江蘇省南通市通州區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目。該項目總土地面積為55,868平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成，且截至估值日期，該項目擁有總建築面積114,289平方米。

我們已於2019年9月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。

我們已於2017年11月29日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣176.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
81,797	752	13,264	18,477	114,289

本集團應佔權益 ..... 33%

施工期

實際動工日期..... 2018年4月

實際竣工日期..... 2019年9月

已竣工的可銷售/可出租總建築面積..... 101,025平方米

已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積..... 100,708平方米

已售的可銷售/可出租總建築面積百分比..... 99.7%

### 43. 雲樾河山

雲樾河山為位於江蘇省南通市通州區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目。該項目總土地面積為66,710平方米，由高層住宅、聯排別墅及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為150,605平方米。

我們於2018年5月開始預售該項目。

我們已於2017年11月29日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣354.2百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
98,942	-	24,996	26,667	150,605

本集團應佔權益 ..... 20%

施工期

實際動工日期..... 2018年5月

估計竣工日期..... 2020年6月

開發中的可銷售/可出租總建築面積..... 125,609平方米

開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積..... 114,623平方米

預售的可銷售/可出租總建築面積百分比..... 91.3%

## 業 務

### 44. 御園

御園為位於江蘇省泰興市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為125,306平方米，由高層住宅、聯排別墅及商業單元組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預計竣工後總建築面積為302,720平方米。

我們於2018年2月開始預售該項目。

我們已於2017年7月7日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣838.0百萬元。

該項目於估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
209,308	3,968	48,332	41,112	302,720	

本集團應佔權益 .....	33%
施工期	
實際動工日期.....	2018年1月
估計竣工日期.....	2020年12月
已竣工的可銷售/可租賃總建築面積.....	189,733平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	148,488平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	78.3%
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	64,655平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	14,742平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	22.8%

### 45. 湖悅天境

湖悅天境為位於江蘇省宜興市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為62,563平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目尚在開發中，預計竣工後總建築面積為205,353平方米。

我們於2018年7月開始該項目的預售。

我們已於2017年11月29日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣484.6百萬元。

## 業 務

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
144,754	5,060	3,613	51,926	205,353

本集團應佔權益 .....	20%
施工期	
實際動工日期.....	2018年6月
估計竣工日期.....	2021年3月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	201,740平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	158,899平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	78.8%

### 46. 江城源著

江城源著為位於江蘇省張家港市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為69,982平方米，由聯排別墅、高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目總建築面積為122,252平方米。

我們已於2020年1月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。

我們已於2017年7月25日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣399.4百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
82,316	367	13,970	25,600	122,252

本集團應佔權益 .....	13.5%
施工期	
實際動工日期.....	2018年1月
實際竣工日期.....	2020年1月
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	108,283平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積 .....	105,538平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	97.5%

### 47. 太湖天萃

太湖天萃為位於浙江省湖州市吳興區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為57,734平方米，由高層住宅、聯排別墅及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為137,995平方米。

我們於2018年7月開始預售該項目。

我們已於2017年9月29日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣307.0百萬元。



## 業 務

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
96,615 <sup>(1)</sup>	—	20,353	21,027	137,995	

本集團應佔權益 .....	60%
施工期	
實際動工日期.....	2018年4月
估計竣工日期.....	2020年9月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	117,642平方米 <sup>(1)</sup>
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	110,673平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	94.1%

註：

- (1) 包括由湖州太湖旅遊度假區管理委員會保留、待湖州太湖旅遊度假區拆遷事務所購回用於安置的總面積為38,587平方米的332套安置房，根據我們與相關政府實體訂立的相關商品房安置合作協議，價格為每平方米人民幣9,321.6元。我們不負責與此項目或受影響居民有關的任何搬遷和重新安置工作。

### 48. 楓丹壹號

楓丹壹號為位於浙江湖州市吳興區的住宅項目，週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為62,812平方米，由多層住宅、聯排別墅及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積可達到112,189平方米。

我們已於2019年4月開始預售該項目。

我們已於2018年6月29日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣487.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
63,749	—	38,924	9,517	112,189	

本集團應佔權益 .....	49%
施工期	
實際動工日期.....	2018年11月
估計竣工日期.....	2020年10月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	73,266平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	41,611平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	56.8%

## 業 務

### 49. 太湖天地

太湖天地為位於浙江省湖州市吳興區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為83,612平方米，由聯排別墅、高層住宅及停車場組成。截至估值日期，該項目擁有總建築面積162,226平方米。

我們已於2020年1月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。

我們已於2017年3月8日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣461.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他 (平方米)	停車場		
106,464	-	41,492	14,270	162,226	

本集團應佔權益 .....	49%
施工期	
實際動工日期.....	2017年9月
實際竣工日期.....	2019年12月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	120,733平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	117,876平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	97.6%

### 50. 濱海軒

濱海軒為位於浙江省嘉興市武原區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為69,531平方米，由高層住宅及停車場組成。截至估值日期，該項目總建築面積為186,305平方米。

於2019年8月，我們獲得該項目的竣工驗收備案表。截至估值日期，整個項目已全部售出及交付。

我們已於2017年7月28日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣779.1百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他 (平方米)	停車場		
137,891	-	16,199	32,214	186,305	

本集團應佔權益 .....	33.3%
施工期	
實際動工日期.....	2018年2月
實際竣工日期.....	2019年8月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	170,106平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	170,106平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	100.0%

**C. 聯營公司所開發房地產項目**

**江蘇**

**51. 碧虞瓏庭**

碧虞瓏庭為位於江蘇省常熟市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為18,368平方米，由高層住宅組成。截至估值日期，該項目總建築面積為37,856平方米。

我們已於2019年8月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。截至估值日期，整個項目已全部售出及交付。

我們已於2017年10月20日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣327.6百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
25,705	-	12,152	-	37,856

本集團應佔權益 ..... 25%

施工期

    實際動工日期..... 2018年2月

    實際竣工日期..... 2019年8月

開發中的可銷售／可出租總建築面積..... 25,705平方米

開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積..... 25,705平方米

已售的可銷售／可出租總建築面積百分比 ..... 100.0%

**52. 褐石源築**

褐石源築為位於江蘇省常熟市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目，項目總土地面積為53,530平方米，由高層住宅及聯排別墅組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為99,706平方米。

我們於2018年10月開始預售該項目。

我們已於2017年11月24日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣836.5百萬元。

## 業 務

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
66,182	-	33,524	-	99,706

本集團應佔權益 .....	25%
施工期	
實際動工日期.....	2018年4月
估計竣工日期.....	2020年12月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	66,182平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積 .....	28,700平方米
預售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	43.4%

### 53. 碧桂園·領譽

碧桂園·領譽為位於江蘇省常熟市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為59,040平方米，由俱樂部、高層住宅及停車場組成。截至估值日期，該項目總建築面積為168,899平方米。

我們已於2015年9月10日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣275.1百萬元。

我們已於2018年3月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。截至估值日期，整個項目已全部售出及交付。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
125,298 <sup>(1)</sup>	-	18,830	24,770	168,899

本集團應佔權益 .....	40%
施工期	
實際動工日期.....	2015年12月
實際竣工日期.....	2018年1月
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	150,068平方米 <sup>(1)</sup>
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積 .....	150,068平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比 .....	100.0%

註：

- (1) 包括由常熟市虞山鎮城鎮一體化建設有限公司保留、待常熟市莫城開發建設有限公司購回用於安置的總面積為33,243平方米的284套安置房，根據我們與相關政府實體訂立的相關商品房安置合作協議，價格為每平方米人民幣7,200.0元。我們不負責與此項目或受影響居民有關的任何搬遷和重新安置工作。

## 業 務

### 54. 牡丹三江公園

牡丹三江公園為位於江蘇省常州市新北區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要為住宅開發項目。該項目總土地面積為135,330平方米，由高層住宅、商業單元和停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為392,229平方米。

我們於2018年7月開始預售該項目。

我們已於2017年11月15日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣1,590.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

建築面積				
住宅	商業	配套及其他	停車場	總計
(平方米)				
267,250	13,914	10,544	100,521	392,229

本集團應佔權益 .....	24.5%
施工期	
實際動工日期 .....	2018年6月
估計竣工日期 .....	2021年9月
開發中的可銷售/可出租總建築面積 .....	381,685平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	247,458平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	64.8%

### 55. 天寧融悅府

天寧融悅府為位於江蘇盛常州市天寧區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為53,936平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為160,842平方米。

我們於2019年10月開始預售該項目。

我們已於2019年5月7日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣645.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

規劃建築面積				
住宅	商業	配套及其他	停車場	總計
(平方米)				
115,011	1,185	3,522	41,124	160,842

本集團應佔權益 .....	30%
施工期	
實際動工日期 .....	2019年8月
估計竣工日期 .....	2021年8月
開發中的可銷售/可出租總建築面積 .....	157,320平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	42,865平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	27.2%



## 業 務

### 56. 漫悅灣

漫悅灣為位於江蘇省海門市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅及商業開發項目。該項目總土地面積為52,569平方米，且由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目的總建築面積為138,581平方米。

我們已於2019年11月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。截至估值日期，整個項目已全部售出及交付。

我們已於2016年12月2日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣374.2百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
99,473	3,157	18,462	17,489	138,581	

本集團應佔權益 .....	30%
施工期	
實際動工日期.....	2017年4月
實際竣工日期.....	2019年11月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	120,119平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	120,119平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	100.0%

### 57. 萊頓小鎮

萊頓小鎮為位於江蘇省江陰的住宅項目，週邊地區的開發項目主要包括住宅及商業開發項目。總土地面積為203,609平方米，由高層住宅、聯排別墅及商業單元組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積可達到451,231平方米。

我們已於2018年9月開始預售該項目。

我們已於2017年6月30日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣467.4百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
315,795	3,968	131,469	—	451,231	

本集團應佔權益 .....	15%
施工期	
實際動工日期.....	2018年6月
估計竣工日期.....	2022年3月
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	319,762平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	212,163平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	66.4%

## 業 務

### 58. 鳳凰源著

鳳凰源著為位於江蘇省連雲港市高新技術產業開發區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目及政府機構。該項目總土地面積為56,593平方米，由高層住宅及商業單元組成。截至估值日期，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為144,115平方米。

我們於2018年9月開始預售該項目。

我們已於2018年2月12日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣719.5百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
106,977	4,392	32,746	-	144,115

本集團應佔權益 .....	20%
施工期	
實際動工日期.....	2018年5月
估計竣工日期.....	2021年9月
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	111,369平方米
開發中及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	103,690平方米
預售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	93.1%

### 59. 碧桂園·翡翠華府

碧桂園·翡翠華府為位於江蘇省南通市崇川區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目及購物中心。該項目總土地面積為71,284平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截止估值日期，該項目的總建築面積為152,541平方米。

我們已於2016年6月21日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣467.6百萬元。

我們已於2019年3月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。截至估值日期，整個項目已全部售出及交付。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積		總計
		配套及其他	停車場	
		(平方米)		
107,397	1,877	22,205	21,062	152,541

本集團應佔權益 .....	15%
施工期	
實際動工日期.....	2016年12月
實際竣工日期.....	2019年3月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	130,336平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	130,336平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	100.0%

## 業 務

### 60. 頤和樾園

頤和樾園為位於江蘇省如皋市如城區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為43,601平方米，由高層住宅、商業單元、聯排別墅及停車場組成。截至估值日期，該項目總建築面積為130,714平方米。

我們已於2020年3月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。

我們已於2017年11月17日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣352.7百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
85,468	657	25,388	19,200	130,714	

本集團應佔權益 .....	30%
施工期	
實際動工日期.....	2018年3月
實際竣工日期.....	2020年2月
已竣工可銷售/可出租總建築面積.....	105,325平方米
已竣工及預售的可銷售/可出租總建築面積 .....	101,956平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	96.8%

### 61. 珺悅府

珺悅府為位於江蘇省鹽城市亭湖經濟開發區的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目及購物中心。該項目總土地面積為99,553平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目總建築面積為206,347平方米。

我們已於2017年2月14日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣463.9百萬元。

我們於2019年7月取得了該項目的工程竣工驗收備案表。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
153,472	5,639	19,083	28,153	206,347	

本集團應佔權益 .....	20%
施工期	
實際動工日期.....	2017年6月
實際竣工日期.....	2019年7月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	187,264平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積 .....	174,500平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	93.2%

## 業 務

### 62. 瓏庭華府

瓏庭華府為位於江蘇鹽城城南新區的住宅項目，週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目。該項目總土地面積為40,364平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目的總建築面積可達到107,376平方米。

我們已於2019年11月獲得該項目工程竣工驗收備案表。

我們已於2016年12月20日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣198.0百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
73,348	2,198	16,518	15,312	107,376	

本集團應佔權益 .....	30%
施工期	
實際動工日期.....	2017年6月
實際竣工日期.....	2019年11月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	94,775平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積.....	94,655平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	99.9%

### 63. 碧桂園·碧景名邸

碧桂園·碧景名邸為位於江蘇省張家港市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅開發項目及購物中心。該項目總土地面積為52,049平方米，及由住宅單元、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目總建築面積為136,617平方米。

我們已於2019年1月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。截至估值日期，整個項目已全部售出及交付。

我們已於2016年7月25日訂立相關土地出讓合同，並已於估值日期悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣546.5百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
102,062	3,806	22,579	8,170	136,617	

本集團應佔權益 .....	15%
施工期	
實際動工日期.....	2016年9月
實際竣工日期.....	2018年11月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	114,038平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積.....	114,038平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	100.0%

## 業 務

### 64. 碧桂園·鳳凰台

碧桂園·鳳凰台為位於江蘇省張家港市的住宅項目。週邊地區的開發項目主要包括住宅及商業開發項目。該項目總土地面積為92,115平方米，由高層住宅、商業單元及停車場組成。截至估值日期，該項目總建築面積為231,214平方米。

我們已於2019年7月獲得該項目的工程竣工驗收備案表。截至估值日期，整個項目已全部售出及交付。

我們已於2016年12月15日訂立相關土地出讓合同，並於估值日期已悉數繳清整個項目的土地出讓金人民幣1,000.4百萬元。

該項目截至估值日期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套及其他	停車場	(平方米)	
172,969	6,258	37,888	14,098	231,214	

本集團應佔權益 .....	20%
施工期	
實際動工日期.....	2017年3月
實際竣工日期.....	2019年6月
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	193,325平方米
已竣工及已售可銷售/可出租總建築面積 .....	193,325平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比 .....	100.0%

### 業務模式以及與第三方業務夥伴的合作

我們的業務運營專注於物業開發及銷售。如上文「我們的策略」中所述，我們的目標是(i)專注於長江三角洲地區，並戰略性地擴展該區域以外的其他新市場(如安徽省、山東省、四川省及重慶市)；及(ii)繼續採用我們的多元化土地收購策略以豐富土地儲備。為推動業務擴展、分散業務風險並保持靈活性，除透過我們全資附屬公司的房地產項目開發外，自2015年以來，我們透過企業協會及行業內活動結識具規模及聞名的業務夥伴，並開始透過聯合開發項目與擁有資源及/或本地項目開發專長的第三方業務夥伴(包括非全資附屬公司、合營企業及聯營公司，視相關項目情況而定)合作，包括融創中國控股有限公司、碧桂園控股有限公司及弘陽地產集團有限公司。董事認為，該合作安排及共同擴展策略於業界屬常見。

我們將項目公司分類為附屬公司、合營企業或聯營公司，其依據是本集團是否能夠控制、共同控制該項目公司或對其產生重大影響，包括我們在其主要決策機構(例如董事會會議和股東會議)中的代表權以及其他事實和情況。有關詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告的附註2.2和4(b)。



## 業 務

下表載列分別由我們非全資附屬公司、合營企業、聯營公司及全資附屬公司於所示日期所開發的物業項目數目：

	已開發物業項目數目			截至估值 日期本集團 應佔土地 儲備總額 百分比
	截至2017年 12月31日	截至2018年 12月31日	截至2019年 12月31日	
非全資附屬公司 .....	–	7	20	66.8%
合營企業 .....	13	15	15	9.4%
聯營公司 .....	11	13	14	5.5%
<b>小計 .....</b>	<b>24</b>	<b>35</b>	<b>49</b>	<b>81.7%</b>
全資附屬公司 .....	9	13	13	18.3%
<b>總計 .....</b>	<b>33</b>	<b>48</b>	<b>62</b>	<b>100.0%</b>

在我們的49個聯合開發項目中，20個由我們的非全資附屬公司開發，9個由我們的合營企業開發及7個由我們的聯營公司開發，截至往績記錄期間末均有累計虧損。除一個已悉數出售及交付且本公司擁有人應佔累計虧損約為人民幣60,500元的項目外，該等其他聯合開發項目錄得累計虧損，主要由於該等項目仍處於開發階段且截至往績記錄期間結束時尚未產生任何收益。

有關截至估值日期該等物業項目的詳情請參閱上文「我們的項目組合—我們的房地產開發項目組合」。有關我們於附屬公司、合營企業或聯營公司的投資的相關會計處理，請參閱本招股章程「財務資料—綜合全面收益表若干主要組成部分的說明—應佔合營企業及聯營公司業績」。

我們根據個別情況評估與第三方業務夥伴就項目公司的參與及合作程度。我們對各有關項目公司不同階段的項目開發及銷售流程的參與程度通常與我們在該項目公司的股權或投資比例匹配，且受與第三方業務夥伴議定的條款及條件規限。於各有關項目公司，我們與第三方業務夥伴的合作安排通常會載明我們在項目公司日常管理中的角色、項目公司的主要負責方、我們提供管理及諮詢服務的範圍(其主要包括指派員工及人員以支持相關項目公司的營運，包括但不限於有關管理、營運、財務及營銷方面的服務)，以及我們的損益分擔安排。我們的損益分擔安排一般根據我們於項目公司的持股數目釐定，我們來自相關項目公司的管理及諮詢服務收入一般根據我們所提供的服務類型、項目參與度、項目的合約銷售總額及我們於相關項目公司的持股比例釐定，而我們對相關第三方業務夥伴的管理及諮詢服務費則根據我們相關非全資附屬公司接收的相關服務類型、相關第三方業務夥伴於項目的參與度、項目的合約銷售總額以及有關第三方業務夥伴於相關項目公司的持股比例釐定。

## 業 務

有關我們的第三方業務夥伴的詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構—我們的公司發展」及本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—3.附屬公司及共同控制實體詳情」。

下表載列截至所示日期，三名主要第三方業務夥伴的描述及相關項目資料：

第三方業務 夥伴的相關控股公司	截至下列日期的排名(項目數量) <sup>(1)</sup>			於往績記錄期間 涉及的項目	第三方業務夥伴的 相關控股公司的描述
	2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日		
碧桂園控股有限公司 (2007.HK)	第一(17)	第一(18)	第一(18)	碧桂園•領譽、碧桂園•翡翠華府、碧桂園•碧景名邸、碧桂園•鳳凰台、瓏庭華府、瑤悅府、萊頓小鎮、碧虞瓏庭、頤和樾園、褐石源築、鳳凰源著、潤園、濱海軒、江城源著、新都會、湖悅天境、融錦別院、雲樾河山	一家位於廣東於香港上市的中國物業開發商，市值為2,192億港元 <sup>(3)</sup>
江蘇中南建設集團 股份有限公司 (000961.SZ)	— <sup>(2)</sup>	— <sup>(2)</sup>	第二(8)	碧桂園•翡翠華府、漫悅灣、潤園、翰林首府、晨園、熙悅、桃源里、春溪集	一家於深圳上市的中國物業開發商，市值為人民幣321億元 <sup>(3)</sup>
弘陽地產集團 有限公司 (1996.HK)	第二(3)	— <sup>(2)</sup>	— <sup>(2)</sup>	萊頓小鎮、江城源著、新都會、觀棠府、時光泊月園	一家於香港上市的中國物業開發商，市值為81億港元 <sup>(3)</sup>
新城發展控股 有限公司 (1030.HK)	第二(3)	— <sup>(2)</sup>	— <sup>(2)</sup>	萊頓小鎮、江城源著、新都會	一家於香港上市的中國物業開發商，市值為455億港元 <sup>(3)</sup>

## 業 務

第三方業務夥伴的相關控股公司	截至下列日期的排名(項目數量) <sup>(1)</sup>			於往績記錄期間涉及的項目	第三方業務夥伴的相關控股公司的描述
	2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日		
融創中國控股有限公司 (1918.HK)	— <sup>(2)</sup>	第二(6)	第三(6)	御園、融創廣場、桃源府、山水拾間、江南桃源、雲溪桃源	一家於香港上市的中國物業開發商，市值為1,631億港元 <sup>(3)</sup>
黑牡丹(集團)股份有限公司 (600510.SH)	— <sup>(2)</sup>	第三(3)	— <sup>(2)</sup>	牡丹三江公園、楓丹壹號、太湖天地、港龍·鎔樾府、棠悅名築	一家於上海上市的中國物業開發商，市值為人民幣86億元 <sup>(3)</sup>

附註：

- (1) 排名基於(i)同一集團下的第三方業務夥伴涉及的聯合開發項目的數目；及(ii)相關項目公司實繳資本總額。視乎情況而定，若干項目可能涉及超過一個第三方業務夥伴。
- (2) 視乎情況而定，相關第三方業務夥伴不在截至相關日期排名前三的第三方業務夥伴中。
- (3) 為於最後實際可行日期各個公司的市值。

### 與我們的第三方業務夥伴的合作安排主要條款

我們與第三方業務夥伴的合作安排的條款在很大程度上取決於公平磋商、我們對項目公司的股權或投資的比例以及項目相關情況。各項合作安排的條款均按公平的商業條款逐一與我們的第三方業務夥伴進行公平評估及磋商，並考慮到彼等的聲譽、當地的專業知識、資金承擔、人力及其他資源、銷售網路及項目開發經驗等各種因素。一般合作安排的主要條款如下：

角色及責任：

項目公司的股東共同承擔以下責任：(i)提供資本；(ii)管理建築發展項目的日常營運；及(iii)根據磋商的條款及項目相關情況，監控項目融資及現金流量。

資本承擔：

項目公司股東可直接支付註冊資本或向項目公司提供現金墊款以為相關發展提供資金。其後，註冊資本及現金墊款將用於支付土地成本及開發成本。該資本承擔的比例通常根據各方於項目公司持有的股權比例釐定。

---

## 業 務

---

利潤分配：	項目公司的利潤通常按各股東所持項目公司各自的股權比例分配。
股東大會：	項目公司股東大會的權力與中國公司股東大會的慣常權力相稱，包括但不限於：  (i) 委任董事及釐定董事酬金；  (ii) 批准董事會編製的報告；  (iii) 批准項目公司的年度預算計劃；及  (iv) 批准股份轉讓。  亦可能有若干保留事項須獲股東一致同意，例如批准註冊資本的增加及減少、對公司章程的修改以及項目公司的合併、解散及清盤。
董事會及董事會會議：	董事會的權力與中國公司董事會的慣常權力相稱。項目公司的董事會通常負責以下事務：  (i) 管理項目公司的營運；及  (ii) 根據項目公司的融資需求批准財務計劃。
委任總經理：	一般而言，主要負責物業項目開發的一方將有權委任項目公司的總經理。就與多個業務夥伴合作的物業項目而言，合作安排可能訂明各方負責項目的一個方面，而該訂約方有權委任一名經理領導特定部門。
委任財務經理：	項目公司的各股東將指派一名指定人員至項目公司的財務部門，以參與及監控其財務管理及開發成本。
銀行賬戶：	一般而言，存入項目公司銀行賬戶的資金用途受限制。使用該等銀行賬戶內的資金可能需要項目公司的指定人員授權。

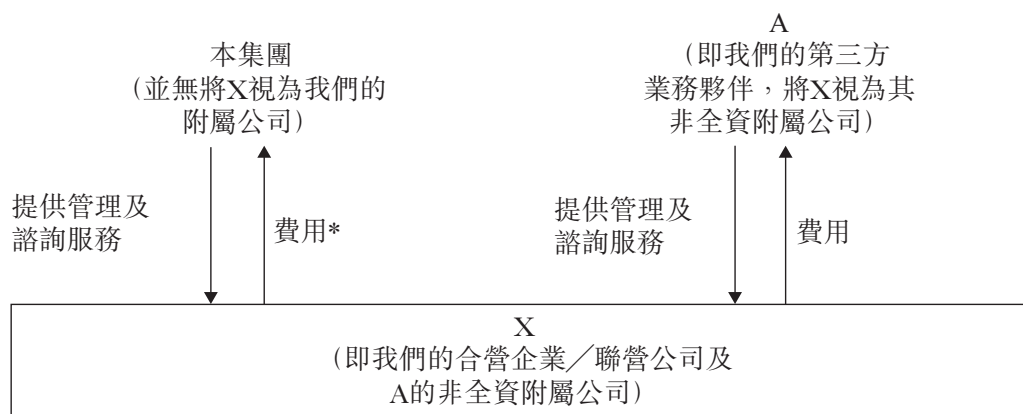
## 業 務

正式印章及印章的保管： 項目公司的正式印章及其他印章可由指定人士(如項目公司的總經理、法定代表或財務經理)保管。

負債： 違反合作安排的訂約方須支付若干罰款，金額可能為違約方須支付的指定金額或註冊資本未償還金額的若干百分比或現金墊款。

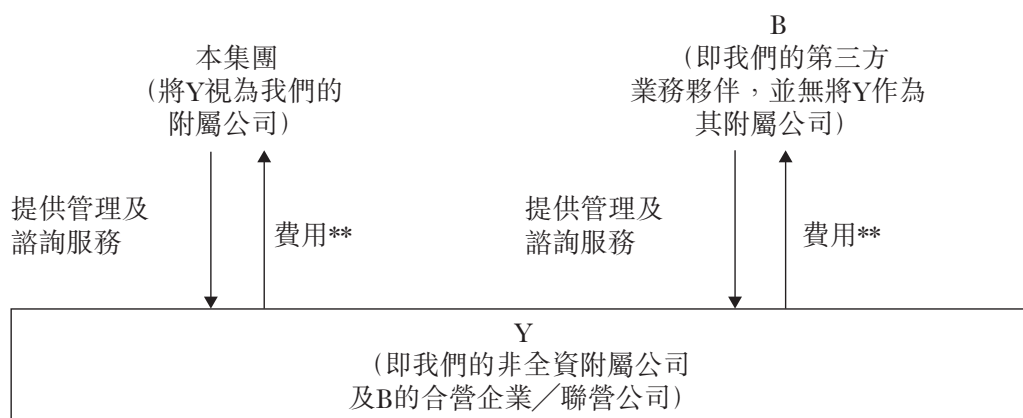
於往績記錄期間，我們聯同我們若干第三方業務夥伴向我們的合營企業、聯營公司或非全資附屬公司若干共同開發項目提供管理及諮詢服務。該等服務主要包括派遣員工及人員以支持相關項目公司的運營(包括但不限於管理、運營、財務及營銷等方面)。我們於向合營企業及聯營公司提供管理及諮詢服務時收取管理及諮詢服務收入，而我們於該等第三方業務夥伴向我們的非全資附屬公司提供服務時支付管理及諮詢服務費。下圖說明有關(i)管理及諮詢服務收入及(ii)管理及諮詢服務費的關係及安排：

### (i) 我們的管理及諮詢服務收入



\* 由於X並非我們的附屬公司，X應付的有關費用入賬列作X向本集團提供的管理及諮詢服務收入。

### (ii) 我們的管理及諮詢服務費



\*\* 由於Y為我們的附屬公司，Y應付B的有關費用作為我們的管理及諮詢服務費於本集團的財務報表綜合入賬；Y應付本集團的費用為集團內公司間交易，已於本集團綜合財務報表悉數對銷。



---

## 業 務

---

有關管理及諮詢服務的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合全面收益表若干主要組成部分的說明—其他收入」及「財務資料—綜合全面收益表若干主要組成部分的說明—一般及行政開支」。

業務績效方面，第三方業務夥伴的參與使我們能夠(i)充分利用其本地的人脈網路，從而以更具競爭力的價格獲得土地並以更有效的方式擴大我們的地理區域；(ii)利用他們的當地市場情報來開發適合當地需求及偏好的物業；及(iii)獲得有關地方政府政策和法規的知識。財務狀況方面，第三方業務夥伴將為我們的聯合開發項目投入資金，這將(i)減輕我們在土地招標方面的現金流壓力；(ii)降低我們在物業開發項目的資本投資及開發成本中所佔的份額；及(iii)允許我們參與更多的物業開發項目並實現風險分散。自2015年以來，透過非全資附屬公司、合營企業及聯營公司與第三方業務夥伴展開合作，我們的土地收購量大大增加。一般而言，於合營企業及聯營公司開始透過交付彼等開發的物業產生收益前，我們預期不會錄得來自該等合營企業和聯營公司的收益。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們向合營企業作出的投資分別為人民幣155.1百萬元、人民幣372.2百萬元及人民幣520.3百萬元。截至同日，向聯營公司作出的投資分別為人民幣54.7百萬元、人民幣341.8百萬元及人民幣583.1百萬元。截至2017年12月31日止年度，我們錄得應佔合營企業及聯營公司虧損人民幣16.8百萬元。截至2018年及2019年12月31日止年度，我們應佔合營企業及聯營公司溢利分別為人民幣80.1百萬元及人民幣359.4百萬元。進一步資料請參閱下文「項目管理及運營—項目開發及銷售流程—收購土地—收購持有土地使用權的公司的股權或投資該等公司」。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團與任何第三方業務夥伴之間概無重大糾紛。

### **對我們及我們的第三方業務夥伴的互惠互利**

董事相信，該等合作安排一般對我們及第三方業務夥伴互惠互利，尤其是：

- 透過與第三方業務夥伴的合作，我們能夠利用第三方業務夥伴的地方網絡、市場情報及對地方政府政策及法規的知識，因該等第三方業務夥伴有相對較早進行的項目、更成熟的地方據點、更多城市或省份內的現有項目及更好的地方關係、知識及經驗；例如，當我們於2017年首次將江蘇省以外地區擴展至浙江省湖州市時，我們已利用我們的業務夥伴，如融創中國控股有限公司及黑牡丹(集團)股份有限公司，該等公司當時在當地的業務更為成熟。同樣地，我們的第三方業務夥伴能夠在江蘇(我們在當地擁有相對較成熟的業務據點)的項目的類似方面利用我們的優勢、在該城市或省份擁有更多現有項目及更好的當地關係、知識及經驗；例如，碧桂園於2016年透過與我們共同開發的項目，開始其在常熟的第二個項目。有關進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—我們的業務發展」；
- 我們的第三方業務夥伴將為我們的聯合開發項目注資，其將(i)減輕我們土地競標的現金流量壓力；(ii)降低我們應佔物業開發項目的資本投資及開發成本；及(iii)讓我們參與更多物業開發項目及實現風險分散。同樣地，我們亦將為該等項目出資，並相信我們的第三方業務夥伴將從合作中獲得類似利益；及

---

## 業 務

---

- 董事認為，該等合作使本集團及第三方業務夥伴能夠(i)分享有關土地收購及相關開發項目活動的資本承擔；及(ii)實施多元化的土地收購策略，據此，我們及我們的業務夥伴可參與更多不同地區的項目，從而提升我們及彼等各自的市場曝光及地位，並實現風險分散。

據戴德梁行所告知，該等合作符合近年來的行業趨勢，即若干中國主要物業發展商近期一直與若干第三方開發商(如我們)合作，而非僅獨自開發項目，並繼續將其業務夥伴名單多元化。於往績記錄期間，為發展聯合開發項目，我們分別與27名、35名及45名第三方業務夥伴合作。我們與往績記錄期間各年的最大第三方業務夥伴(「**最大業務夥伴**」)就17個、18個及18個物業開發項目進行合作，分別佔我們物業開發項目總數的約52%、38%及29%。我們與往績記錄期間各年的三大第三方業務夥伴(「**三大業務夥伴**」)就合共18個、21個及29個物業開發項目進行合作，分別佔我們物業開發項目總數約55%、44%及47%。因此，董事認為，於往績記錄期間及之後，本集團並無依賴與任何三大業務夥伴的該等合作安排，理由如下：

- 基於上述原因，本集團與三大業務夥伴各自訂立的合作安排一般為互惠互利，與其他第三方業務夥伴相同；
- 與三大業務夥伴的合作安排條款一般由雙方磋商釐定；及
- 於往績記錄期間，我們的第三方業務數目穩步增加，而我們與最大業務夥伴的項目比例穩步下降；因此，我們擁有相對多元化的第三方業務夥伴基礎，與彼等合作日後的聯合開發項目。

董事認為，基於以下原因，我們與三大業務夥伴終止合作安排的風險甚微：

- 於往績記錄期間及直至最後實際可行日期：
  - 我們與三大業務夥伴維持良好關係；
  - 我們與彼等任何一方的合作安排並無終止；
  - 本集團與彼等之間概無重大糾紛；及
- 截至最後實際可行日期，與三大業務夥伴的大部分物業開發項目已開始預售及建設。

### **與若干第三方業務夥伴合作的終止**

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們終止與三名第三方業務夥伴的合作。

### 於泰州市的合作終止

於2017年7月20日，我們與於中國成立的獨立第三方物業開發商（「**擬議合作夥伴**」）就未來透過項目公司（「**擬議合營企業**」）共同開發江蘇省泰州市地塊訂立合作開發協議。擬議合作夥伴的註冊股本為人民幣100.0百萬元，於最後實際可行日期，其最終實益擁有人為一名新加坡商人。其主要業務包括物業開發、業務管理及提供房地產相關服務。擬議合營企業的初始資金與營運資金由擬議合作夥伴全額提供。自其註冊成立以來，擬議合營企業已於2017年6月取得江蘇省泰州市地塊的土地使用權。地塊於2018年4月開始發展為一個住宅物業項目，其預售於2018年6月開始，而就董事所悉，有關項目將於2020年8月開始交付。根據協議規定，我們須通過現金墊款方式向擬議合營企業作出人民幣300.0百萬元的總投資。然而，由於招標及投標文件的條款及條件所載的泰州市當地土地機構的行政限制，僅初始投標人（為擬議合作夥伴）有權開發該地塊，因此，擬議轉讓擬議合營企業股權未能實際執行。鑑於當時計劃的合作無法實現，因此雙方協商於2019年9月9日終止合作。根據該等終止安排，我們所做的投資視為支付予擬議合營企業的貸款或現金墊款，年利率為9.988%。於相關終止前及於探究達至上述擬議股權轉讓的可能性時，為其項目開發，我們繼續進一步作出現金墊款及從擬議合營企業收取現金墊款的還款，截至2017及2018年12月31日，所有現金墊款的未償付金額連同累計的利息分別為人民幣303.7百萬元及人民幣213.0百萬元，於2019年9月11日，其已悉數清償。上述於2018年的未償還金額減少乃由於有關期間的相關現金墊款及相關還款的淨結果所致。進一步資料請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表若干項目—貿易及其他應收款項以及預付款項」。除上述合作終止外，我們進一步與同一獨立第三方物業開發商訂立兩項物業項目的共同開發，即(i)於2019年8月的龍宸銘著；及(ii)於2019年11月的翰林府花園詳情載於本節「我們的房地產開發項目—A. 附屬公司所開發房地產項目」。由於該等兩個項目的項目公司已經成立並作為相關地塊的投標公司，合作不受上述類似行政限制影響，且該等兩個項目的股權轉讓已分別於2019年11月及2019年12月完成。據董事所深知，除上述披露者外，我們與上述獨立第三方物業開發商及其附屬公司、股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人先前或目前並無業務、僱傭、家庭、財務或其他關係。

我們對項目公司作出的該等現金墊款涉及非金融機構公司之間的貸款，這未必符合《貸款通則》（「**《通則》**」）的規定。然而，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，倘授出目的為生產或業務經營融資需要，則公司之間的借款協議屬合法（導致合同法及《通則》所規定的無效合同情況除外）。只要年利率不超過24%，中國法院亦會支持公司對貸款利息進行申索。因此，基於(i)我們已停止向項目公司提供資金，且現金墊款已於最後實際可行日期悉數清償；(ii)現金墊款安排不構成導致合同法及《通則》所規定的無效合同出現的情況；(iii)現金墊款來源於內部資源，並不涉及第三方貸款；(iv)現金墊款用於項目公司的日常運營；及(v)將該現金墊款付給第

---

## 業 務

---

三方並非我們的主營業務，我們的中國法律顧問認為我們違反《貸款通則》而承擔責任的可能性較小。此外，我們的中國法律顧問認為上述現金墊款安排有效，且對我們與項目公司均有約束力。

### 於張家港及東陽市的合作終止

於2017年1月20日，我們與一名獨立第三方(為潛在業務夥伴(「潛在夥伴」))就當時物業項目的共同開發計劃(該計劃最終未能實現)訂立合作諒解備忘錄。根據上述諒解備忘錄，該潛在夥伴向本集團作出一筆金額為人民幣80.0百萬元的現金墊款，作為與本集團潛在合作的誠意金，而該筆款項可在本集團參與競投潛在土地的過程中用作應付予相關土地機構的部分按金。由於分別位於張家港及東陽的潛在土地競投未能成功，且本集團與潛在夥伴未能達成一致意見，故終止合作計劃，而本集團已於2019年8月20日根據終止協議將上述現金墊款悉數退還予潛在夥伴。

有關更多詳情，請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干項目—貿易應付款項、應付票據及其他應付款項—其他應付款項」。

### 於瑞安市的合作終止

此外，於2018年8月20日，我們與於中國成立的獨立第三方物業開發商就未來透過項目公司收購及共同開發浙江省瑞安市地塊訂立合作開發協議。由於標的地塊於相關掛牌銷售中未授予項目公司，我們及我們的業務夥伴均同意於2019年9月終止該合作開發協議。截至終止協議日期，我們與我們的業務夥伴並未對相關項目公司進行任何投資。截至最後實際可行日期該項目公司已撤銷註冊。

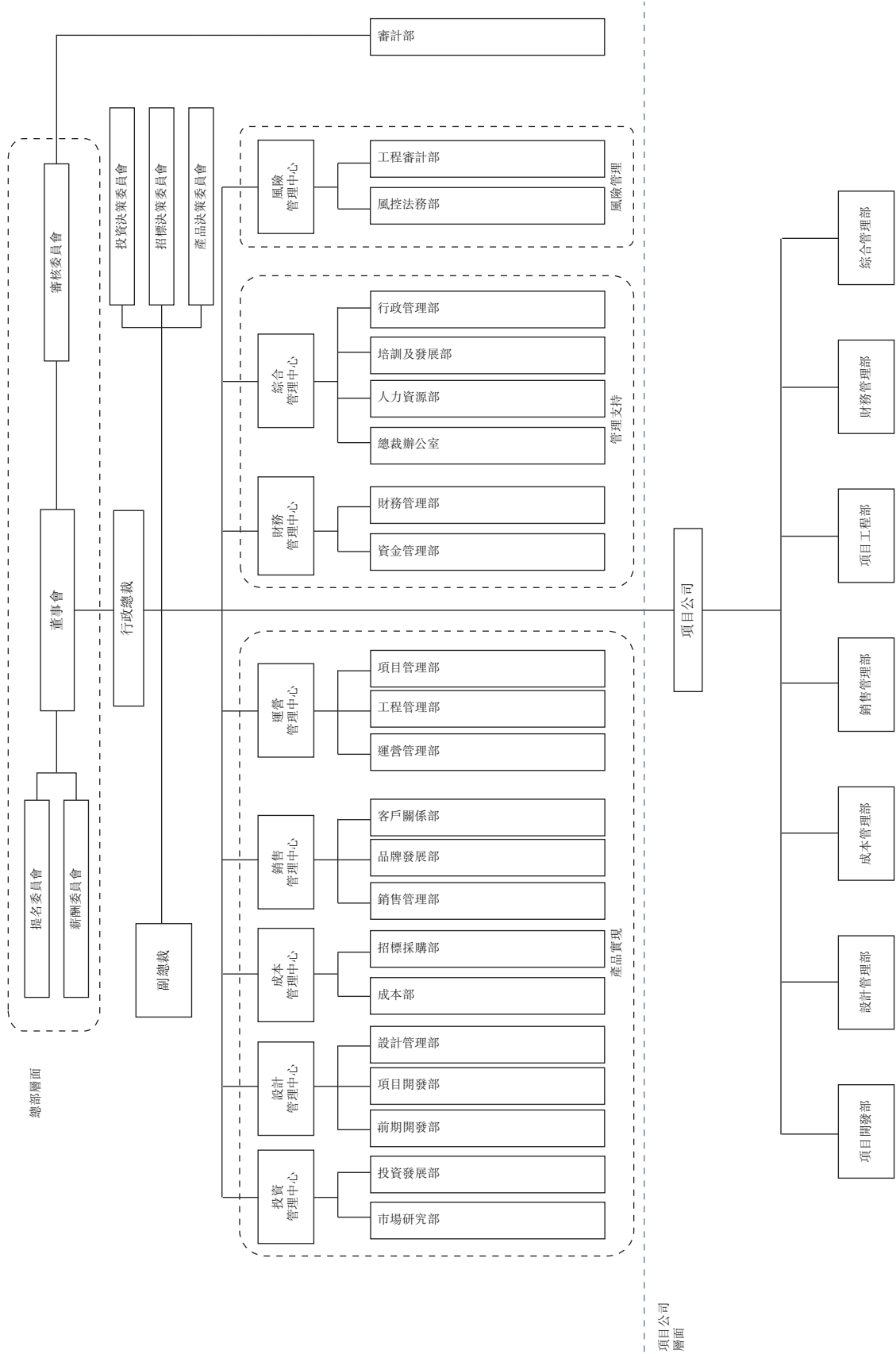
## 項目管理及運營

### 項目管理及組織架構

就項目管理而言，我們已採納二級組織架構，以總部為第一級，地方項目公司為第二級。各級職務、責任獨立。我們認為，明確總部及地方項目公司的角色和職能可在管理多個項目時最大化運營效率，在拓展業務的過程中提供靈活性。

第一級由董事會、行政總裁、總裁、副總裁、三個決策委員會及八個職能中心組成，主要負責(其中包括)作出戰略決策、制定本集團業務發展計劃及政策、監督項目開發進度、訂立銷售目標及執行其他監察及監督職能。各地方項目公司通常負責執行總部制定的戰略及政策、向總部提供地區市場情報及資料並開展日常運營，例如實施項目開發計劃、監控施工時間表、進行質量控制檢驗及執行銷售和營銷計劃。

下圖列示本集團項目管理的兩級組織架構：





### 決策委員會及職能中心

為協助董事會、行政總裁、總裁及副總裁作出重大戰略決策並制定主要業務發展計劃及政策，我們於過去幾年內努力改進我們的管理及運營政策，已於總部設立三個決策委員會，包括投資決策委員會、招標決策委員會及產品決策委員會，以及八個職能中心，包括投資管理中心、設計管理中心、成本管理中心、銷售管理中心、運營管理中心、財務管理中心、綜合管理中心及風險管理中心。

#### 投資決策委員會

投資決策委員會主要負責總部的關鍵運營及新投資決策。其主要負責審閱、制定及／或批准(其中包括)(i)潛在發展機遇；(ii)中長期策略規劃；(iii)年度土地儲備收購策略；(iv)投資、合營企業、併購及收購提案；(v)盡職調查及項目可行性研究報告；及(vi)年度融資計劃及項目。我們的投資決策委員會由行政總裁、投資管理中心副總裁及運營管理中心副總裁領導。截至最後實際可行日期，投資決策委員會有十名成員。

#### 招標決策委員會

招標決策委員會主要負責總部的關鍵招標及採購決策。其主要負責審閱、制定及／或批准(其中包括)(i)項目採購策略；(ii)集中採購流程；(iii)招標流程；(iv)遴選建築公司及供應商；及(v)任何超出地方項目公司審批權限的採購金額。我們的招標決策委員會由行政總裁及成本管理中心副總裁領導。截至最後實際可行日期，招標決策委員會共有五名成員。

#### 產品決策委員會

產品決策委員會主要負責總部的主要產品定位決策及規劃評估。其主要負責審閱、制定及／或批准(其中包括)(i)產品定位策略；(ii)主結構、裝潢、景觀及智能家居特點的概念及設計規劃；及(iii)產品標準化策略。我們的產品決策委員會由行政總裁及設計管理中心副總裁領導。截至最後實際可行日期，產品決策委員會共有七名成員。

#### 職能中心

職能中心負責於其各自職能領域內作出關鍵業務決策及制定發展計劃。我們亦已設立各職能中心的下屬職能部門，以處理有關職能中心的特定職能。

#### 投資管理中心

投資管理中心負責管理整體市場研究及項目投資，該中心由市場研究部及投資發展部組成。

市場研究部主要開展初步市場研究，以幫助我們識別及評估潛在發展機會，通常涉及自地方及政府渠道收集資料，以及就有關潛在發展機會的土地、城市、經濟環境、

---

## 業 務

---

風險、政府政策及法規進行一般性研究。根據初步市場研究，投資發展部將向投資決策委員會作出有關潛在發展機會的推薦。

### 設計管理中心

設計管理中心負責管理整體項目設計及規劃流程。該中心由前期開發部、設計管理部及項目開發部組成。

我們的前期開發部主要負責管理及編製在項目開發初期申請必要的政府批文、許可證及牌照所需的報告及申報文件以及在地方項目公司成立後交接該等任務。設計管理部主要負責委聘外部設計公司及機構開展不同類型的項目設計工作，管理其進度及審查所有設計初稿。項目開發部主要負責審查所有最終確定的建設提案，然後提交產品決策委員會進行最終審批，同時負責制定及標準化項目開發流程。

### 成本管理中心

成本管理中心主要負責整體採購流程。該中心由成本部及招標採購部組成。

成本部負責分析、監察及控制項目的成本及預算方面。招標採購部負責設定項目整體招標及採購程序，包括編製招標邀請函文件及審查競標人提交的投標文件。

### 銷售管理中心

銷售管理中心主要負責在我們收購土地後開展市場研究，制定品牌、產品定位、營銷、銷售及客戶關係策略和計劃，設定營銷目標，控制項目營銷成本和預算以及評估本地銷售及營銷團隊的表現。該中心由品牌發展部、銷售管理部及客戶關係部組成。

品牌發展部主要負責在目標市場開展客戶調研，制定品牌策略，審批推廣材料的設計，以確保在所有營銷活動及通信中保持品牌的一致性。銷售管理部主要負責制定各個項目的銷售策略、營銷預算及銷售目標，管理銷售團隊，監控銷售計劃的實施以及銷售渠道的成效，審批將於現場銷售辦事處展示的樣板房設計。客戶關係部主要負責制定客戶關係策略及分析客戶反饋。

### 運營管理中心

運營管理中心主要負責管理開發流程的運營及工程方面，在建設過程中監控和控制項目的質量及進度。該中心由運營管理部、工程管理部及項目管理部組成。

---

## 業 務

---

運營管理部主要負責管理及定期與地方項目公司的運營和工程團隊溝通，以確保我們的產品符合市場標準及發展計劃，遵循與質量及安全有關的適用中國法律及法規。該部門還透過為大多數部門及職能中心設定目標和制定政策，管理我們的組織表現。工程管理部主要負責提供工程技術分析，制定視察政策及工程標準和規範，定期開展項目實地視察，在項目建設過程中實施質量及進度控制。項目管理部主要負責管理我們的項目開發及對合資企業和關聯公司的投資。

### 財務管理中心

財務管理中心主要負責於開發過程中審查及分析業務活動的財務、投資及會計方面。該中心由資金管理部及財務管理部組成。資金管理部主要負責審批預算計劃、財務與借款計劃以及資本和投資活動。財務管理部主要負責執行內部審計、稅務管理、財務分析以及預算和成本控制。

### 綜合管理中心

綜合管理中心主要負責在內部推行企業文化、管理員工發展、人力資源以及資訊科技，並為組織及管理提供行政支持。該中心由培訓及發展部、人力資源部、行政管理部及總裁辦公室組成。

### 風險管理中心

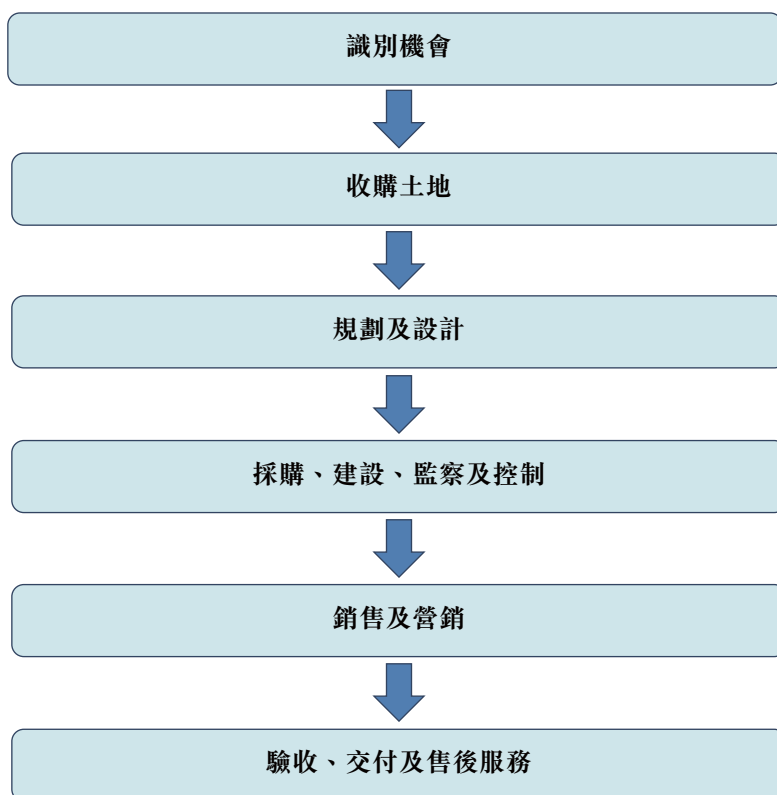
法務及風險管理中心由工程審計部及風控法務部組成。風控法務部主要負責識別本公司的運營風險，包括本集團的監管、處置及申報方面的風險，亦負責管理法律事宜並向本集團提供法律意見，其亦負責識別、監察及報告合規風險，制定及執行合規管理計劃，並草擬及審核重大合同。

### 審計部

本集團已成立審計部。該部門獨立於其他職能中心及部門，負責審閱我們的財務報告、風險管理及內部控制系統，並對合約及項目管理進行內部審計。審計部門直接向審核委員會報告。

## 項目開發及銷售流程

我們訂有完善及精簡的項目開發流程，一般包括下圖所示的主要階段：



視乎項目類型、規模、複雜程度及各項目有別的其他因素而定，我們從取得相關土地使用權後一般約需時21至48個月完成項目。

### 識別機會

我們認為識別機會及選址對項目開發過程的成功至關重要。投資管理中心負責進行初步市場研究，以識別及評估潛在開發機會，從而獲取地塊或透過合營企業及聯營公司與具有項目開發專長的第三方業務夥伴合作。該等初步市場研究工作可能涉及透過本地及政府渠道收集資料，例如中國自然資源部網站以及(其中包括)以下各項的一般性研究：

- 潛在開發機會所在城市，包括當地經濟狀況、當地GDP及其增長率、居民收入水平及購買力、人口規模及其增長和人口密度、住宅物業的潛在需求、當地政府關於基礎設施、交通、公共設施及城市規劃的計劃；
- 相關土地資料，包括土地面積及用途限制，以及當地土地供應及歷史交易；
- 潛在競爭；
- 潛在開發機會用於產品定位的適當性；
- 潛在風險；
- 宏觀經濟環境；及

---

## 業 務

---

- 國家及地方政府政策及法規。

如有需要，我們的投資管理中心將派遣員工或透過第三方機構對相關土地及週邊地區進行實地考察。

根據初步市場研究，倘投資管理中心認為潛在的開發機會可行，其將編製一份可行性報告，並向投資決策委員會推薦該機會以供審批。根據可行性報告及來自總部職能中心的資料，包括：

- 設計管理中心的初步建設及規劃方案；
- 成本管理中心的成本預測；
- 銷售管理中心的市場、產品及客戶定位資料和初步銷售計劃；
- 運營管理中心的工程技術分析；
- 財務管理中心的財務及稅收預測；
- 使用我們詳細的指標評價體系進行財務分析，同時考慮關鍵指標，如估計收益及土地成本比率、估計毛利率及淨利率、融資成本、估計開盤時間、去化週期、現金流回正週期；及
- 風險管理中心對相關地塊及／或第三方業務夥伴的初步盡職審查，

倘投資決策委員會認為潛在的開發機會可行，其將議決批准進入土地收購階段。

根據上述選址流程並秉承「鑄造新城市格局」的使命，我們的住宅項目通常位於長江三角洲地區內連接高鐵站的二線城市新市場及三線城市核心區域，同時我們亦旨在有策略地向城鎮化率較低的城市核心區擴張。

### 收購土地

我們一貫致力於採取多元化獲地策略以豐富及優化土地儲備。我們通常透過兩種方法為項目收購土地：(i) 在一級市場透過符合於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》(「**2007年規定**」)的公開招標拍賣掛牌出讓流程投標，或(ii) 透過收購持有土地使用權的公司的股權或投資該等公司。有關我們項目所收購土地的詳情，請參閱上文「我們的項目組合—土地儲備」及「我們的項目組合—我們的房地產開發項目」各節。

### 公開招拍掛

我們透過中國政府部門於一級市場舉行的公開招拍掛出售流程在一級市場收購部分土地。我們通常於已建立業務地區(如長江三角洲地區城市)採用該土地收購方法，因此擁有較精準的市場情報。在公開招標中，通常由評估委員會(包括授予人代表及其他專家)基於多項因素評核競標人提交的招標及挑選競標人，包括各競標人的競投價、



---

## 業 務

---

項目經驗、信貸記錄、資質及開發提議書。拍賣由地方土地局主持拍賣流程，而土地使用權授予最高出價者。就掛牌出讓流程而言，授出土地使用權的條件由相關地方土地局於提交競標前訂明，而土地使用權乃授予於掛牌出讓流程結束時出價最高的競標者。有關2007年規定及其他適用中國法規的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—監管房地產開發的土地使用權的法律及法規」一節。

### 收購持有土地使用權的公司的股權或投資該等公司

我們亦透過收購持有土地使用權的公司的股權或投資該等公司及透過我們聯合開發項目與擁有資源及本地項目開發專長的第三方業務夥伴合作等方式(視乎相關項目情況而定)收購我們物業開發項目的地塊。有關我們與第三方業務夥伴合作的詳情請參閱上文「業務模式以及與第三方業務夥伴的合作」。我們通常於有策略地拓展至新地域市場時採用該土地收購方法，由於該市場的監管要求、競爭狀況或消費者偏好與我們現有市場可能不同，我們在該市場可能面臨更多風險。就業務績效而言，該方法使我們能夠利用第三方業務夥伴的本地人脈網路、市場情報以及當地政府政策及法規知識。就財務狀況而言，第三方業務夥伴將為我們的物業開發項目投入資金，這將(i)減輕我們在土地招標方面的現金流壓力；(ii)降低我們在物業開發項目的資本投資及開發成本中所佔的份額；及(iii)允許我們參與更多的物業開發項目並實現風險分散。

我們最初於2015年採用該土地收購方法，自此，我們透過非全資附屬公司、合營企業及聯營公司與第三方業務夥伴展開合作的力度大大加強。

### 社會福利住房

於往績記錄期間，就新港城、紫御府、華僑城、融錦別院、太湖天萃、碧桂園·領譽及桃園里項目而言，根據我們與特定政府實體訂立的相關協議或合約，我們同意以特定價格或免費向相關當地政府實體分配總建築面積約為139,965平方米的多套商品房單元及商業單元，用作如安置房等社會福利住房。而對於山水拾間及秋實宸悅項目，我們同意至少分配各項目住宅建築面積的5.0%(相當於總建築面積約4,890平方米)，免費向相關政府實體轉讓或由其收回，以用作社會福利住房，例如公租房。我們不負責與上述項目或受影響居民有關的任何搬遷或安置工作。一般而言，有關社會福利住房規定於我們訂立有效的土地出讓合同時由有關當地政府施加。

### 規劃及設計

#### 產品定位

我們致力建立滿足不斷變化的市場需求並為客戶創造價值的產品定位。我們的目標客戶群體主要包括(i)首次購房者，(ii)中端住房改善型購房者及(iii)高端住房改善型購房者。

---

## 業 務

---

我們的項目產品定位流程在識別機會階段即已開始。潛在開發機會獲批後，投資決策委員一般會基於總部的職能中心所提供資訊(包括設計管理中心提供的初步建造及規劃方案)給出初步產品定位意見。根據該定位意見，土地收購階段結束後，銷售管理中心通常會負責與地方項目公司的銷售管理部門及第三方市場研究機構合作以開展進一步市場研究，提供初步產品定位報告(包括客戶群體及市場研究)，以進一步促進項目規劃及設計。

### 項目規劃及設計

我們致力於審慎規劃項目，設計優質物業，以滿足客戶的需求及偏好。我們透過設計管理中心管理整體項目規劃及設計，該中心已為項目規劃及設計制定四步標準化程序，主要包括(i)地塊規劃、(ii)概念規劃、(iii)施工規劃及(iv)最終設計及施工圖紙製備。

在地塊規劃階段，我們將制定初步建造及規劃方案，以協助投資決策委員會在識別機會階段審查潛在開發機會，並協助銷售管理中心生成初步產品定位報告。在概念規劃階段，我們將根據額外土地資訊制定概念設計計劃，以促進銷售管理中心開展進一步分析及生成正式產品定位報告。在施工規劃階段，我們將基於正式產品定位報告及其他職能中心之間的協作，向產品決策委員會提交施工提案以供審批。施工提案獲批後，我們將進入到最終設計規劃階段，與外部設計公司及機構合作，根據我們的要求製作最終設計及施工圖紙。

我們通常會將不同類型的項目設計工作(如施工圖紙製備、建築設計及景觀設計)外包予合資格第三方設計公司及機構。我們認為，外包設計工作能讓我們利用設計公司和機構的專業知識及研究能力，更好地管理和減少項目規劃及設計流程所需時間。設計管理中心負責在我們與該等設計公司及機構訂立的合同中設定我們的設計參數、成本及時間要求以及法定及政府要求，與彼等頻繁溝通，管理其進度及審查所有設計作業初稿。最終設計計劃及施工圖紙將提交予相關政府機構審批，其後會成為施工藍圖。

我們首選與我們具有長期合作關係的設計公司及機構，以確保設計工作的質素。我們擁有符合我們的嚴格甄選標準的設計公司及機構內部名單。評估該等設計公司及機構時，我們考慮資質、設計能力、在類似項目的經驗及技術專業知識、往績記錄及服務費等因素。於往績記錄期間，我們按項目與設計公司及機構訂立協議，但並未訂立任何長期協議。該等協議通常規定待執行的設計工作範圍、設計時間表、品質標準、服務費及付款計劃。服務費通常基於設計工作複雜程度及項目建築面積釐定。

董事已確認，據彼等作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等我們於往績記錄期間委聘的設計公司及機構均為獨立第三方。董事亦認為，交易條款屬公平合理，符合股東的整體利益。

### 採購、施工、監督及控制

成本管理中心通常負責整個採購流程。該中心負責根據項目施工藍圖，使用成本管理系統制定總預算計劃，將預算計劃提交至財務管理中心以供審查並獲得位於總部的決策委員會的批准。總預算計劃載列委任項目施工公司及採購原材料的相關預算。

#### 委任施工公司

我們一般將項目施工工程外包予合資格第三方施工公司。我們認為外包施工作業使我們能夠更專注於自身作為房地產開發商的業務，降低若干風險，包括源自若干原材料成本波動的風險。

我們根據《中華人民共和國招標投標法》及《必須招標的工程項目規定》條文，透過招標流程選擇項目施工公司。該招標流程可能透過邀請招標或公開招標的方式開展。招標過程由我們的成本管理中心在集團層面上管理。其負責準備招標文件邀請及審閱招標建築承建商的資格及承建商提交的招標文件。招標邀請載列建築規格及要求，例如質量保證條款及建築安全要求。招標邀請通常持續10至13日。有意承建商將提交招標文件，並附上建議定價、建議施工時間表及資質以供審閱。我們執行若干盡職調查程序，僅邀請通過盡職調查的承建商參與招標。就若干項目而言，我們與承建商的核心成員進行訪談，並對彼等的過往工作經驗進行深入審查。考慮提交的投標時，我們將考慮若干因素，包括承建商的技術及財務方面。尤其是，我們將審查承建商的資格、承建商最近完成的項目及承擔的修理及維護工作。整個招標過程完全保密。於往績記錄期間，大部分有關施工公司均透過邀請招標選取。

我們首選與我們有長期合作關係的施工公司，以確保產品品質。我們擁有符合我們的標準且可能會邀請其競標新項目的施工公司內部名單。為確保物業品質及工藝，我們採用嚴格的標準甄選施工公司。評估該等施工公司時，我們考慮經驗、往績記錄、聲譽、資歷、專業資質、財務狀況、施工工程品質、報價、擬議施工時間表及計劃以及技術能力等因素。我們的招標決策委員會將審核招標文件，對提交的投標進行排名並批准最終投標決策。

於往績記錄期間，我們按項目與有關施工公司訂立施工合同，但並未訂立任何長期合同。該等施工合同基於相關政府機構提供的標準模板，通常載有施工公司提供有關施工時間表、品質及安全標準的若干保證。根據有關協議，承建商有義務嚴格遵守法律及法規以承擔整個施工工作，而施工公司須支付延誤所致的罰金及負責支付修復竣工前後及交付時發現的施工缺陷招致的成本。此外，若施工公司導致開發時間表嚴重延誤或對項目開發造成不可修復的損失，我們有權終止施工合同並就有關虧損提出申索。於往績記錄期間，我們並無因所委聘施工公司的作業不符合要求而遭遇或面臨任何重大施工延誤、罰款、申索或虧損。

---

## 業 務

---

我們通常根據施工合同訂明的條款及條件向施工公司分期付款，分期付款計劃因具體情況而異。一般而言，我們會於建築工程竣工時向建築公司支付70%至85%的合同總價，並於項目結算時支付95%的合同總價。我們一般保留3%至5%的合同總價作為品質保證金，期限為二至五年。品質保證金用於支付因施工缺陷導致的或有開支。董事認為我們根據施工合同保留的品質保證金符合中國行業慣例，足以涵蓋我們根據買賣協議向客戶提供的施工保證。於往績記錄期間，並無出現品質保證金不足以支付我們修復施工缺陷產生的開支的情況。

董事會已確認，據彼等作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等我們於往績記錄期間委聘的建築公司均為獨立第三方。董事亦認為，交易條款屬公平合理，符合股東的整體利益。

### 採購

於往績記錄期間，我們絕大部分原材料、固定裝置及設備均在中國採購。施工公司一般負責採購施工流程所用原材料(如混凝土及鋼材)。原材料成本一般納入與施工公司預先議定的合同價格。一般而言，施工公司承擔其負責的大部分原材料的價格波動風險或從中得益。然而，我們與施工公司的合約包含價格調整機制，即相關原材料的相關市場價格波動超過一定限額時，我們與施工公司的費用可調整。我們能夠在一定程度上透過上調產品價格，將原材料成本上漲轉嫁予客戶。然而，倘我們無法將價格上調至完全覆蓋成本上漲，我們仍需承擔原材料價格波動的風險。

我們一般指定採購品牌，施工公司參考地方機構簽發的定價指引採購該等材料。對於該等對項目設計產生重大影響的材料(如地板磚及牆面磚、外部裝飾材料、內部裝潢材料及閥門)，我們可能會要求施工公司按預先議定的價格採購該等材料。

我們負責採購特定建築材料及固定裝置如電梯及空調。我們首選與我們有長期合作關係的第三方供應商，以確保產品品質。中央供應商數據庫由成本管理中心運營，該數據庫包含本集團所有供應商的評估資訊。若要符合錄入供應商數據庫的資格，供應商必須達到我們關於品質、產能及合規記錄的嚴格標準。我們每年及不定期對供應商進行考察。為提高規模經濟及議價能力，我們集中採購若干原材料。我們通常向合資格供應商數據庫內不少於三家供應商進行採購招標。我們與中標的供應商訂立採購合同。採購合同通常固定價格，且不包含任何最低限度購買承諾。採購合同期限通常與相關項目的施工期一致，一般為一至二年。合同期滿後，供應商可參與新投標。一般而言，若供應商未能根據合同條款、行業標準或相關監管要求供應相關材料，我們可能會終止合同。

一般而言，我們根據採購合同訂明的條款及條件向供應商分期付款或透過銀行轉賬或承兌匯票付款，我們授予供應商的付款條款視乎我們與供應商的關係及交易規模等因素而異。



---

## 業 務

---

我們並無維持任何建築材料存貨。由於我們對所負責採購的設備維持中央供應商數據庫，若某個供應商無法滿足需求，我們擁有充足的替代供應，這很大程度上能夠防止供應短缺風險。於往績記錄期間，我們並未遭遇任何對運營造成重大影響的原材料供應短缺或延誤。

董事已確認，據彼等作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除鴻鵬貿易有限公司（「鴻鵬貿易」）、江蘇嘉湖商貿有限公司及江蘇嘉茂園林綠化工程有限公司外，該等我們於往績記錄期間向其採購的供應商均為獨立第三方。董事亦認為，交易條款屬公平合理，符合股東的整體利益。有關鴻鵬貿易、江蘇嘉湖商貿有限公司及江蘇嘉茂園林綠化工程有限公司的詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係及不競爭承諾」。

### 項目監督

我們十分重視項目監控及質量、進度及成本控制以確保產品符合市場標準並遵循有關質量及安全的適用中國法律法規。運營管理中心負責在施工期間監控項目質量及進度。成本管理中心負責施工期間的整體成本控制。

### 質量控制

我們的質量控制流程始於甄選合資格建築公司及與我們有長期工作關係的供應商，以確保產品質量。有關建築公司及供應商的甄選及評估，請參閱上文「—我們的項目開發及銷售流程—採購、施工、監督及控制」一節。

為確保產品質量及符合適用中國法律法規，我們已建立質量控制政策及程序體系，以管治項目開發過程的各個方面。此外，為遵守適用中國法律法規，我們委聘獨立第三方認證的建築監理公司監督我們項目的整個施工過程。建築監理公司以及我們當地項目公司的人員對建築材料進行質量檢查及現場工藝檢查，以確保所有建築材料及產品符合我們規定的規格及適用的監管規定。在檢查過程中，我們檢查建築公司是否符合施工藍圖及任何偏離藍圖的情況，有關偏離是否為適當的調整。我們亦檢查建築公司是否遵守我們關於原材料及設備檢查的程序。檢查流程通常包括以下方面：(i)所有主要原材料樣品必須送檢以進行預批准並保存作記錄；(ii)進入工地時必須檢查所有主要設備及原材料；及(iii)檢查所有細分工作步驟，並在只有滿足一個工作步驟的結果時進行下一個工作步驟。

倘出現任何質量問題，負責監督整個開發過程的日常業務運營的當地項目公司將其報告予總部運營管理中心及總裁辦公室，並要求非合規實體在規定的時間內糾正問題。倘出現任何重大質量問題，我們可要求獲委任的施工公司暫停施工並要求其在施



工開始前採取補救措施。此外，在建築公司完成一個項目後，我們通常會保留兩到五年的質量保證金以彌補因建築缺陷而產生的任何或有費用。有關更多詳情，請參閱上文「一項目開發及銷售流程—採購、施工、監督及控制—委任施工公司」一節。

董事確認，於往績記錄期間，我們尚未遇到任何重大質量問題，亦未收到任何有關項目質量的重大投訴。於往績記錄期間，我們委聘的其中一家建築公司於建造我們項目的過程中發生一起事故，導致一名建築工人身亡。該名建築工人於一塊木製站立板上工作，站立板突然斷裂，彼從高處墮下。該建築公司已確認其已承擔該事故的全部責任並已結算全部相關負債。董事確認該事故並無對我們運營產生任何重大不利影響。董事進一步確認，本集團概無嚴重違反相關的中國現行適用勞動及安全法規，亦無涉及重大僱員安全事宜。於往績記錄期間，我們並無就違反中國勞動及安全法律法規被處以罰款或處罰。

### 進度控制

我們已建立一個項目進度管理體系，其明確項目開發過程中達致各里程碑的時限。我們亦利用名為「辦公室自動化」的線上審批系統，以在總部的職能中心之間進行高效協調。我們已將該等系統集成於資訊科技系統中，該系統將自動提醒總部的職能中心相關人員及當地項目公司及時執行各項任務，向彼等提供相關電子文件的訪問權並獲取管理層的線上批准。該等系統使我們及時監督各項目開發的進度並快速確定最終進度的任何可能延誤情況。

我們委聘的建築公司通常需要指定一名項目經理管理每天的施工進度。於施工階段，運營管理中心負責審查所有在建項目，對所有項目進行現場檢查，並每月對選定項目進行現場檢查。在現場檢查過程中，我們將視察及檢查現場，並與當地項目公司的項目經理及項目工程人員舉行會議以討論項目進度。我們亦檢查各主要施工程序，如主體結構的基礎建築、屋頂密封及防水、絕熱構造以及竣工驗收。我們的運營管理中心亦將通過審查由認證建築監理公司編製的每月質量保證及施工進度報告，以監控施工進度及評估承建商表現。倘施工進度與我們的施工進度計劃存在重大偏離，我們的項目管理部將提請總部注意，並說明造成有關偏離的原因並與有關承建商討論整改措施。於每個施工階段完成後，承建商將向獲認證的獨立第三方建築監理公司提交批准表格，然後項目公司的項目工程部門經理將核對實際的施工狀態，確認項目的相關階段已完成，並批准應付承建商的金額。之後，我們總部的成本管理部門或成本管理中心(視乎情況而定)將審閱批准表格並相應地向承建商付款。

倘施工進度延遲至超出與建築公司訂立的建築合同規定的期限，我們亦將有權獲得一筆預先釐定金額的罰款，且在部分情況下我們將有權終止建築合同。

---

## 業 務

---

我們委聘的建築公司未經我們事先同意通常不得將彼等與我們訂立的合同協議分包或轉讓予第三方。當在我們的同意下將建築工程分包予第三方時，建築公司有責任監督並確保分包商的建築工程嚴格符合我們的規格及要求，我們亦會要求建築公司定期開展工程進度會議。

董事確認，於往績記錄期間，我們尚未遇到任何重大延誤或未能按照計劃的規格完成任何項目的建築工程的事宜。

### 成本控制

我們已建立成本管理系統，有助於我們制定總預算計劃，包括如何評估不同的成本組成部分以及批准、維持及監控項目的所有建築及供應商協議。成本管理中心負責審查並確保成本管理系統中記錄的相關合約金額、付款時間表及主要商業條款是否符合項目總預算計劃中所規定的事宜。就所有低於人民幣2百萬元的支付金額而言，應付承建商的金額將於我們收到成本部門的批准後支付，而高於人民幣2百萬元的支付金額亦須獲得風險管理中心的批准。我們認為成本管理系統使我們能夠跟蹤付款時間表及管理我們的付款及現金流量。財務管理中心及成本管理部門通常會召開月度會議或進行內部溝通以詳細審查及核實產生的實際成本並將有關成本與總預算及我們其他項目產生的類似費用進行比較。我們認為，該等成本控制程序可令管理層識別及預測實際成本可能超出最初批准的預算的情況以及及時採取適當的補救措施。倘需要修改項目的總預算，則必須獲取總部決策委員會的批准。除成本控制程序外，我們集中採購若干特定建築材料及設備亦有助於我們控制開發成本。

### 銷售及營銷

#### 銷售及營銷活動

我們通常依賴地方項目公司下屬的銷售及營銷團隊營銷及推廣大部分物業。我們認為，透過建立及強化自身的銷售及營銷團隊，加上總部下屬職能中心以及地方項目公司下屬其他部門的支持，我們能更順利地獲得對市場的深入理解，從而有助改善我們的市場營銷及定價措施；同時更容易辨識行業趨勢及客戶需求，繼而有助優化產品。

此外，我們認為，自身銷售及營銷團隊的利益相較外部房地產銷售代理與本集團利益更為契合。我們根據基於績效的薪酬方案獎勵銷售及營銷人員。我們認為，我們已根據對銷售及營銷人員個人以及彼等所屬市場營銷團隊的表現評估，向彼等提供相對具競爭力的獎勵。

我們有時根據市場狀況及特定項目的整體銷售狀況聘請第三方房地產銷售代理促進銷售及營銷工作。該等房地產銷售代理透過彼等自身的營銷網絡推廣我們的房地產項目並將彼等數據庫中的潛在客戶引入我們的項目站點。考慮到彼等的服務，我們通常根據彼等的總銷售額支付佣金。截至2019年12月31日止三個年度，我們向第三方房地產銷售代理支付的銷售佣金分別為人民幣1.0百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣3.4百萬元。

---

## 業 務

---

董事已確認，據彼等作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等我們於往績記錄期間委聘的房地產經紀均為獨立第三方。董事亦認為，交易條款屬公平合理，符合股東的整體利益。

營銷管理中心一般自項目開發伊始便參與其中，透過提供有關目標市場、當地定價情況、競爭項目的定價、客戶及估計銷售速度的寶貴資訊確保我們的房地產開發項目定位準確，定價合理。地方項目公司下屬的銷售管理部門一般參與執行項目銷售及營銷計劃並向銷售管理中心提供本地客戶反饋。我們分三個主要階段進行房地產開發項目的銷售及營銷活動：

- 第一階段在土地收購階段結束後開始。在此階段，銷售管理中心開展詳細的市場研究，生成產品定位報告，幫助我們制定項目的品牌及銷售策略以及營銷計劃。隨後，在項目規劃及設計階段，我們會開始設計將於銷售辦事處展出的樣板房。營銷及推廣目標乃為下文第二及第三階段完成大部分銷售及營銷做準備。
- 第二階段自在現場銷售辦事處展示樣板房及舉行動工儀式起開始。我們在此階段的營銷及推廣計劃包括(i)組建及培訓地方銷售及營銷團隊；(ii)成立現場銷售辦事處及(iii)透過電視、報紙及雜誌、銷售點材料、互聯網、移動媒體及戶外廣告牌等多種媒體進行廣告。我們的營銷目標是提高項目的市場意識並提升公司形象。
- 第三階段從預售開始。我們在此階段的營銷及推廣計劃著重於更詳細的物業產品介紹及公開活動。我們成立現場接待中心以展示項目的模型單位及有關開發項目的其他詳細資料。營銷及推廣計劃是吸引潛在購房者並刺激對該項目各種類型物業的興趣。

截至2019年12月31日止三個年度，廣告及推廣開支分別為人民幣7.9百萬元、人民幣18.1百萬元及人民幣90.2百萬元。

作為營銷工作的一部分，於往績記錄期間，本集團亦會贈送小禮品，例如移動電源、電子體重計及溫度計等，以吸引新客戶到訪銷售辦事處，並於節日期間加強與成功介紹新買家予本集團的現有客戶的關係。本集團亦為購買若干物業項目單位的客戶舉行抽獎活動，相關抽獎獎品包括家用電器及電子產品。鑑於本集團提供的該等小禮品及抽獎獎品的單價低於相關規定允許的人民幣50,000元，我們的中國法律顧問認為，該安排符合中華人民共和國反不正當競爭法規定。我們認為，上述激勵措施能夠吸引現有客戶，建立口碑營銷、提升整體盈利水平，並增強我們於目標市場的品牌意識。我們認為授出的激勵措施符合當時現行市場慣例。

### 預售

#### 預售程序

我們一般在工程竣工之前開始預售物業。在開始預售前，我們會先落成並佈置選定示範單位及展示區域，以向客戶直觀地展示物業質量。根據中國法律法規的規定，我們會在取得商品房預售許可證後啟動預售。有關詳情請參閱本招股章程「監管概覽—規管房地產轉讓、出售及租賃的法律及法規—有關商品房銷售的法規」一節。

董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在取得商品房預售許可證方面並無失敗或經歷任何重大延誤。

此外，房地產開發商還須按規定使用當地有關部門指定的標準預售合同。根據相關適用中國法律法規的規定，我們向相關地方部門登記註冊有關預售並就我們向客戶銷售的物業提供質量保證，期限短於我們根據相關建設合同自施工承建商獲得的質量保證期。

被取消的合約銷售為在首付及簽訂預售合同後取消的銷售交易。就董事所知，於往績記錄期間取消的合約銷售主要由於特殊情況下購房者的個人原因所致，並無對我們的財務狀況產生重大不利影響。

#### 預售所得款項

根據《預售辦法》及《城市房地產法》，商品房預售所得款項僅可用於支付相關開發項目的建築成本。此外，在我們運營的部分城市，預售所得款項的用途有明文規定，我們物業的預售所得款項須存放於託管賬戶，且僅在徵得相關地方政府機關的同意後方可用於購買必要的建築材料及設備、支付工期款項、支付相關開發項目的法定稅項。請參閱本招股章程「監管概覽—規管房地產轉讓、出售及租賃的法律及法規—有關商品房銷售的法規」一節。

## 業 務

下表載列於往績記錄期間，本集團就各項目收取的預售所得款項明細：

項目名稱	省份及城市	截至以下日期止年度本集團收到的 預售所得款項		
		2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
晨園	江蘇南通市	-	-	79,490
港龍·鉞樾府	浙江省紹興市	-	-	195,197
港龍首府	江蘇鹽城市	-	-	509,040
觀棠府	江蘇鹽城市	-	-	343,527
翰林首府	江蘇海安市	-	-	1,088,415
華僑城	江蘇鹽城市	23,391	-	-
香江華庭	江蘇常熟市	162,743	-	-
華僑新城	江蘇鹽城市	361,467	597,648	61,498
江南桃園	浙江湖州市	-	-	346,362
景山秀水	江蘇連雲港市	140,334	712,409	186,379
龍宸銘著	江蘇常州市	-	-	85,575
龍悅府	江蘇常州市	-	-	325,554
港龍·東湖桃源	貴州盤州市	-	2,150	196,792
秋實宸悅	浙江省杭州市	-	-	808,960
山水拾間	上海	-	-	679,581
融創廣場	江蘇淮安市	-	-	532,381
新港城	江蘇常州市	355,558	964,340	746,285
桃源府	江蘇泰興市	-	11,527	188,036
香瀾華庭	江蘇常熟市	-	-	126,274
香語華庭	江蘇常熟市	718,465	232,129	17,865
霽溪桃源	浙江湖州市	-	26,973	125,883
紫御府	江蘇常州市	-	252,068	345,303
<b>總計</b>		<b>1,761,958</b>	<b>2,799,244</b>	<b>6,988,397</b>

我們已採取內部控制措施，確保預售所得款項將用於興建相關項目，符合不同城市的相關中國法律及法規。於申請商品房預售許可證前，我們會與監管銀行或第三方代理以及當地政府的物業管理部門就監督預售所得款項簽訂協議，並開設專門託管賬戶存放預售所得款項。當我們需要將預售所得款項用於有關項目的開發及建設時，我們須向當地政府的物業管理部門提出申請，連同項目部分完工證明等有關資料。收到當地政府物業管理部門的批准後，我們須向監管銀行或第三方代理申請發放預售所得款項。於往績記錄期間，常州正泰房產居間服務有限公司（「常州正泰」）及連雲港商品房預售資金監管中心（前稱連雲港市房地產交易管理服務有限公司）（「連雲港監管中心」）為監督我們預售所得款項的第三方代理。根據關於開展市區商品房預售資金第三方託管工作的通知（常房發[2016] 61號）及關於確認預售資金第三方託管機構的通知（常房發[2016] 77號），常州正泰被指定為第三方代理監督於江蘇省常州市的預售所得款項。根



## 業 務

據《連雲港市市區商品房預售資金監管辦法》(連政規發[2015] 5號)及《連雲港市市區商品房預售資金監管實施細則》(連住房規發[2016] 1號)，連雲港監管中心被指定為第三方代理監督於江蘇省連雲港的預售所得款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日，該等託管賬戶的剩餘款項合共分別約為人民幣106.5百萬元、人民幣630.6百萬元及人民幣1,381.7百萬元，其中分別約人民幣78.6百萬元、人民幣411.9百萬元及人民幣232.2百萬元於各年末仍存放於常州正泰及連雲港監管中心的託管賬戶中。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料—綜合財務狀況表若干項目—貿易及其他應收款項及預付款項—其他應收款項」中所述的預售所得款項存款以及「附錄一會計師報告附註19之附註(a)」所述的指定用於建築工程的受限制現金。

截至2019年12月31日止三個年度，已收到預售所得款項與開發中物業及持作出售已竣工物業的平均餘額比率分別為99.2%、72.6%及62.8%。該比率於2017年相對較高，主要是由於我們在該期間的開發項目較少，而該比率於往績記錄期間的下降主要反映我們的物業開發項目數目大幅增長，2018年及2019年分別增加10個及14個項目，此乃由於我們的物業開發活動於往績記錄期間迅速增加所致，而代表該等新開發項目的開發中及已完工持作出售物業的結餘預期將於相關物業在較後期間交付時減少或終止確認。

就有關預售所得款項的按金及用途，董事確認(i)往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們遵守在所有重大方面監管預售所得款項的中國相關法律及法規，且我們的附屬公司開發的項目並未受到任何處罰；及(ii)除上述「業務—項目管理及運營—採購、建設、監察及控制」所披露者外，董事確認，於往績記錄期間直至最後實際可行日期，本集團與其承建商並無就支付建築成本及/或就預售所得款項融資進行口頭或書面的安排或協議。

### 定價政策

我們按期望水平為產品定價的能力一直且將繼續對經營業績發揮重要作用。我們為各項目制定清晰的定價方案。收購土地後，我們對潛在開發機會開展初步市場研究，分析潛在項目所在地區的可資比較物業及存貨，並向設計管理中心提交產品定位報告。我們還計算項目的成本、預期利潤及現金流量。視乎地方市場需求及政府發展計劃，我們可能會供應採用標準室內裝修或高檔室內裝修的產品，並以高於標準產品的價格水平出售我們的高檔產品。

開始銷售項目前，財務管理中心及成本管理中心通常會召開預售會議，以審查我們根據所產生總成本及目標盈利水平以及適用中國法律及法規為各項目設定的整體營銷預算、整體銷售目標及目標平均售價。房地產開發成本包括所有就房地產開發項目施工產生的成本，包括土地成本、施工成本、借款成本及專業費用。根據我們各項目的目標回報率、整體銷售目標以及競爭環境將加上一一定溢價。

考慮到中國房地產行業競爭激烈及多變的性質，我們須持續關注日新月異的市況，並於適當時候調整項目售價。作為整體目標及戰略計劃的一部分，我們就所有物業項目的總售價及收益設定年度目標，此乃基於我們的開發計劃、市場前景、估計成本及利潤目標。根據有關目標，我們按照可變現市值管理物業存貨狀況。因此，我們鑒於該估計可變現市值建立額外或調整產品定位、售價及營銷方法。尤其是，儘管銷售目標由位於總部的銷售管理中心設定，地方項目公司下屬的銷售團隊或可根據不斷變化的市況向總部的銷售管理中心提議調整項目售價，此乃由於彼等熟悉當地物業市場。例如，在市場低迷時及受限於獲總部銷售管理中心批准的情況下，地方銷售團隊不會拘泥於預先釐定的價格水平，而是可迅速採納折扣及其他激勵措施促銷物業，以確保穩健的現金流量並同時維持創收能力。另一方面，在交投相對暢旺的市場及受限於獲總部銷售管理中心批准的情況下，地方銷售團隊可迅速提高物業售價以跟上不斷發展的市場狀況。我們調整存貨狀況、售價及現金流量以積極應對地方物業市場趨勢的能力，有助我們維持盈利能力。

於往績記錄期間，若干項目的平均售價或會有別於本招股章程「行業概覽」一節所披露的相關城市的全市平均水平，主要由於位置、產品種類、室內裝修以及配套設施與週邊設施等因素所致。例如，位於城市優越位置的物業售價一般較位於城市偏遠位置的物業高，此乃由於週邊公共交通網絡及學校及醫院等支援設施。於往績記錄期間，我們位於城市優越地區的項目，例如位於鹽城市鹽都區的華僑城及華僑新城以及位於連雲港市海州區的景山秀水，其平均售價較全市平均水平高。相反，低於項目所在城市的全市平均水平的售價乃由於項目位於偏遠地區，例如位於常熟市海虞鎮的香江華庭及香語華庭項目以及位於常州市武進區的港龍紫荊城及項目。我們位於常州市武進區的新港城項目的平均售價接近全市平均水平。有關相關城市及地區商品住宅物業的平均售價請參閱「行業概覽」。此外，有關本集團於往績記錄期間售出的項目的平均售價請參閱「財務資料—來自客戶合約的收益—物業銷售—住宅物業」。

### 付款安排

一般而言，客戶可通過分期或一次性現金支付方式付款。對於選擇分期付款的客戶，彼等可以私人資金或商業銀行提供的按揭貸款為購買提供資金。

我們通常要求客戶於訂立出售或預售合約前支付不可退還按金。倘客戶決定不訂立正式的出售或預售合約，則按金將予沒收。倘客戶隨後選擇悉數清償款項，則按金將自購買價扣除。以一次性付款方式購買物業的客戶通常需要在訂立相關買賣協議後的規定期限內悉數清償購買總價。採用分期付款方式的客戶需根據協定的付款時間表付款。未償還結餘須於物業交付前悉數清償。視乎物業位置而定，以按揭貸款方式購買物業的客戶通常需於訂立買賣協議時支付首期付款（就首次購房者而言，首期付款

不少於20%)。未償還結餘由按揭銀行根據相關銀行融資協議在規定期限內清償。首期付款的最低比例受政府政策變動影響。

根據中國市場慣例，我們已與多家銀行作出安排，為我們的客戶提供按揭貸款，並向住房公積金管理局為客戶申請住房公積金。如有必要，按揭銀行或住房公積金管理局將要求我們提供擔保或按金作為按揭貸款抵押品。我們依賴按揭銀行開展的信用檢查，不對客戶進行獨立的信用檢查。擔保期通常持續至(以後文兩個日期中較早者為準)：(i)相關房地產權證發放及以按揭銀行為受益人進行按揭登記的日期，或(ii)購房者提前付清按揭貸款的情況下，按揭銀行與購房者之間按揭貸款的結算日期。倘購房者在擔保期內未能付清按揭貸款，我們須向按揭銀行支付未償還結餘。於結算該等未償還結餘後，我們有權沒收已收的首期付款並出售被收回物業。截至2019年12月31日，我們就客戶按揭貸款所提供的未償還擔保金額及按金分別為人民幣3,294.0百萬元及人民幣265.2百萬元。於往績記錄期間，我們並無遭遇任何會對本集團產生重大影響的重大客戶違約事件。

### 檢查、交付及售後服務

#### 項目竣工及交付

我們致力於在各預售或買賣合約所規定時限內向客戶交付竣工物業。向客戶交付物業前，我們可取得相關房屋建築工程竣工驗收備案表或相關銷售合約及當地法律及法規所規定的其他證書。有關詳情請參閱「監管概覽—規管房地產轉讓、出售及租賃的法律及法規—有關商品房銷售的法規」一節。自啟動預售至竣工日期一般需約二至三年，取決於物業規模而定。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何與項目竣工或於銷售後交付相關業權文件有關的重大延遲。

為幫助確保及時交付物業，我們密切監視項目的施工進程並進行物業交付前檢查。地方項目公司下屬的運營管理部及工程部負責在交付前共同檢查有關物業以確保達到質量標準。員工將在買賣協議訂明的交付日期前以書面形式告知客戶，以安排交付手續。

我們將透過向地方政府提供登記所需的全部資料以協助客戶取得其各自的物業所有權證。隨後地方政府將為各物業單位授出各自的物業所有權證或房地產權證。

根據我們的會計政策，在物業交付予客戶時確認收益。確認物業銷售收益不受向客戶授出物業所有權證或房地產權證所規限。

客戶關係部及我們委聘的物業管理公司負責售後服務。我們旨在及時解決客戶有關物業施工的問題。

### 保證

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》就建築結構的質量向客戶提供保證。此外，我們亦根據已公佈國家標準就若干設備及固定裝置(如適用)提供質量保證，保修期一般為兩年。

尤其是，我們就住宅物業提供以下保修(其中包括)：

- 就有關物業表面防水的缺陷提供五年保修；
- 就有關浴室、房間及牆壁防水的缺陷提供五年保修；
- 就暖器及空調系統提供兩年保修；
- 就電力、排汗管道及設備安裝提供兩年保修；
- 就精裝修工程提供兩年保修；及
- 地基及結構主體的保修期為設計文件列明的相關合理可使用年期。

我們已委聘的建築公司負責修復物業的質量缺陷，不論該等缺陷是在竣工之前或之後、交付之前或之後發現。僅當建築公司無法及時修復質量缺陷時，我們才會負責修復缺陷。我們一般扣留相當於合同總價3%至5%的質量保證金兩至五年，以支付任何因質量缺陷招致的或有開支。

我們或會就有關不時開發的房地產質量而接獲客戶申索。一般而言，我們與相關第三方施工公司協調以回應有關客戶申索。相關第三方施工公司應自行負責維修或維護，惟受彼等與我們所訂立協議規定的保證所規限。於往績記錄期間，我們概無因樓宇結構或其他裝置出現質量問題(且有關質量問題無法根據相關合約的保修規定由相關承建商予以補救)而涉及任何重大申索或接獲任何重大投訴。

除我們違反買賣協議或出現與物業主要結構有關的質量缺陷外，我們一般不允許客戶退回物業。於往績記錄期間，概無客戶因我們違反買賣協議或出現與物業主要結構有關的質量缺陷退回物業。因此，我們於往績記錄期間並未錄得任何產品質保證撥備。

### 售後服務

我們倚賴位於總部的客戶關係部及所委聘的相關物業管理公司提供售後服務，包括(其中包括)協助取得物業所有權證以及跟進保修問題和提供維護服務。為提高服務質素、辨別客戶偏好及向工程管理團隊提供有關反饋以便其在項目設計及營銷策略等方面改善經營，客戶服務團隊亦負責開展客戶滿意度調查，收集及分析客戶數據。

我們重視客戶反饋，並認為這有助於我們維持客戶關係、改善產品及服務質素以及識別客戶偏好。我們設有客戶熱線，以供客戶提供有關我們產品及服務的反饋及投訴。我們的政策是及時處理任何客戶反饋或投訴。此外，為更好地了解客戶需求，從而改善我們的產品供應，我們會於交付後開展客戶滿意度調查。



## 物業管理

我們認為，優質物業管理服務為客戶體驗不可分割的一部分，對維持長期客戶關係至關重要。我們總部運營管理中心下設的物業管理部主要負責為我們的項目遴選並委聘物業管理公司。

此外，於往績記錄期間，我們已根據中國相關物業管理法律及法規，委聘物業管理公司於我們所開發相關物業的業主委員會成立之前提供交付前物業管理服務。為此，我們一般就提供服務(如物業維護、場地安保、園林景觀、清潔及其他配套服務)與相關物業管理公司訂立交付前物業管理服務合約。管理費參考現行市場費率、中國相關政府機構設定的指導費率以及相關物業開發項目的各個物業的建築面積釐定，通常按月、按季或按年結算。相關物業交付後，物業業主負責支付彼等自身的管理費，我們則負責支付已竣工但尚未出售或交付的物業的管理費。

於往績記錄期間，我們就提供預付前及銷售辦公室物業管理服務委聘的所有物業管理公司均為獨立第三方，惟鹽城港安物業服務有限公司及江蘇鹽城港安物業服務有限公司(Jiangsu Yancheng Gang'an Property Management Co., Ltd)除外。有關鹽城港安物業服務股份有限公司及江蘇鹽城港安物業服務有限公司(Jiangsu Yancheng Gang'an Property Management Co., Ltd)的詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係及不競爭承諾」一節。

## 項目融資

我們主要透過運營活動所得內部現金流量為項目提供資金，包括預售及出售物業所得款項、銀行及其他借款。於往績記錄期間，我們訂立多項信託及其他融資安排，以為我們的項目物業開發提供資金。我們亦從控股股東處獲得墊款，並從第三方業務合作夥伴處獲得非控制性權益和資金為我們的項目籌集資金。我們致力在切實可行情況下盡量採用內部資源為物業開發提供資金，以減少所需的外部融資水平。

## 銷售及預售所得款項

我們使用預售及銷售物業所得款項支付部分建設成本、支付利息及償還債務責任。

預售所得款項是我們在項目開發期間運營現金流入不可或缺的來源。根據適用中國法律及法規，我們必須達到若干標準後方可開始開發中物業的任何預售活動，而預售所得款項的用途亦可能受到我們運營所在城市地方政府的限制。有關進一步詳情，請參閱本招股章程上文「一物業開發與銷售流程—銷售及營銷—預售」及「監管概覽—規管房地產轉讓、出售及租賃的法律及法規—有關商品房銷售的法規」。

## 銀行及其他借款

銀行及其他借款為我們外部融資的主要來源。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的未償還銀行及其他借款分別為人民幣317.5百萬元、人民幣856.1百萬元及人民幣2,853.3百萬元。



我們就項目取得銀行融資的能力取決於中央及地方政府引入的多項經濟措施。中國銀監會於2004年8月30日頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，不得就尚未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證的項目授出任何銀行貸款。2009年5月25日，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，其中規定普通商品房及保障性住房的最低資本需求為20%，而其他房地產開發項目的最低資本需求則為30%。於2015年9月9日，國務院頒佈《關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》。根據該通知，其他房地產開發項目的最低資本金比例由30%調整為25%。詳情請參閱本招股章程「監管概覽—有關外商投資房地產企業的法規」。

### 信託融資安排

與中國其他房地產開發商相似，我們有時在日常業務過程中與信託公司訂立融資安排，以為房地產開發項目提供資金。在我們的開發項目中，翰林首府及熙悅由第一類安排提供資金，而港龍·鉞樾府、君望美庭及港龍·湖光瓏樾則由第二類安排提供資金。為確保根據信託及其他融資安排獲得的資金用途符合該等安排的條款，本集團已就此實施若干內部控制政策。各有關資金首先存入相關項目公司的銀行賬戶，據此，僅項目公司財務管理部門的若干人員獲指定為授權簽署人。視乎各項信託融資安排的具體條款，我們將進一步定制該等內部控制政策；例如，(i)須設立受監督賬戶以持有信託基金，據此，信託公司有權檢查賬戶報表，而從賬戶中提取任何款項前須取得其批准；及(ii)信託公司有權要求出示有關開支的證明文件。我們認為，與銀行借款相比，有關融資安排通常在可動用性、審批時間表及償還要求方面更具靈活性，因此，對我們的部分項目而言構成有效的替代資金來源。

我們的信託融資安排以一種或多種抵押品作抵押，其中包括項目土地使用權、相關項目公司的股份及持有相關項目公司合作夥伴的合夥權益。信託融資安排到期及還款償付後，相應的權益將移交至我們，及／或相應的股份質押或留置權將解除。我們認為我們的信託融資安排與中國目前行業常規一致。

截至2020年4月30日，未償還信託融資安排為人民幣1,523.6百萬元，佔我們總借款（包括銀行及其他借款）的26.4%。有關信託融資安排適用的中國法律及法規詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—規管房地產轉讓、出售及租賃的法律和法規—有關信託融資的法規」。

## 業 務

### 第一類安排的主要條款

截至2020年4月30日，我們擁有與兩家信託公司的兩份信託融資安排(統稱「**第一類安排**」)，該等信託公司均為獨立第三方，並為中國具規模的機構。有關我們第一類安排的詳情載列如下：

編號	金融機構	年利率	首次提取 貸款日期	到期日	抵押品	金融機構 否決權	截至	截至
							2019年 12月31日 的結餘	2020年 4月30日 的結餘
							(人民幣千元)	(人民幣千元)
1.....	華信信託股份有限公司	7.86%	2019年8月5日	2022年8月5日	江蘇省南通市海安市高新區河濱東路南側、新安路東側地塊的土地使用權的留置權	無	400,000	300,000
2.....	中融國際信託有限公司	12.0%	2020年4月30日	2021年4月30日/ 2022年4月30日 <sup>(1)</sup>	質押如東港達的51%股權以及位於江蘇省南通市如東縣長江路399號、珠江路以北、中山路以西地塊的土地使用權及留置權	無	-	105,900

<sup>(1)</sup> 就首次提取的貸款而言，為2021年4月30日，就隨後提取的貸款而言，為相關提款后一年但不遲於2022年4月30日

根據第一類安排，貸款人已透過項目土地使用權留置權及/或項目公司股份質押的形式取得抵押權益。然而，項目公司股權不得轉讓予貸款人。

貸款人無權參加項目公司的股東大會或董事會會議，亦無任何形式的否決權。一般而言，我們於日常業務過程中的運營活動無需取得貸款人的事先同意。

由於我們的第一類安排似普通銀行貸款且不包括轉讓項目公司的股權，貸款人僅可行使債權人權利及對項目公司業務運營有最低限度的控制權(如有)。第一類安排項下設立的抵押權益將於償還融資本金或任何其他相關到期款項時解除。我們認為第一類安排不會影響我們對項目公司的控制權。

## 業 務

### 第二類安排的主要條款

截至2020年4月30日，我們擁有與一家信託公司(為獨立第三方及中國知名機構)的三份信託融資安排(分別為「**第二類安排第1號**」、「**第二類安排第2號**」及「**第二類安排第3號**」，統稱「**第二類安排**」)。II類安排的詳情如下：

編號	金融機構	年利率	首筆貸款 提款日期	到期日	抵押物	金融機構 否決權	截至	截至
							2019年 12月31日 的結餘	2020年 4月30日 的結餘
							(人民幣千元)	(人民幣千元)
1.....	上海愛建信託 投資有限 責任公司	13.0%	2019年 9月27日	首次提款 日期起 18個月	上海藜弘47.6%的 合夥權益，上海藜弘持 有上海玖奕99%的股權， 該公司間接持有我們的 項目公司紹興港興	有	333,000	333,000
2.....	上海愛建信託 投資有限 責任公司	14.0%	2020年 1月10日	首次提款 日期起 12個月	上海斐寰48.99%的合夥 權益，上海斐寰持有上 海天弘99%的股權，該 公司直接持有我們的項 目公司紹興港同	有	-	653,700
3.....	上海愛建信託 投資有限 責任公司	14.0%	2020年 4月23日	首次提取 日期後 18個月	上海藜重的48.95%合夥 權益，其持有上海港涑 的99%權益，而後者直 接持有我們的項目公司 宜興港恆	有	-	131,000

我們的第二類安排包括轉讓項目公司的股權予貸款人。我們將能夠在固定期限內或較早日期(倘已完成特定的業務績效目標)以(當時估值報告中確定)的預定價格贖回於相關項目公司的股權。

### 股權轉讓

根據我們的第二類安排，我們於相關項目公司的部分股權將轉讓予貸款人。於我們第二類安排的期限內，貸款人為相關項目公司的一名間接股東。

### 董事會代表權

根據第二類安排第1號，貸款人及我們分別有權在紹興港興的三個董事會席位中任命一名及兩名董事。根據第二類安排第2號，貸款人、我們於相關項目公司的第三方業務夥伴及我們有權於紹興港同的五個董事會席位中分別委任一名董事、兩名董事及兩名董事。根據第二類安排第3號，貸款人及我們有權分別委任宜興港恆三個董事會席位中的一名董事及兩名董事。

---

## 業 務

---

### 日常營運管理

根據我們的第二類安排，我們保有對項目公司進行日常營運管理的權利。截至最後實際可行日期，貸款人未有積極參與或干預相關項目公司的日常營運。

### 還款

我們的第二類安排的期限約為12至18個月。我們有義務悉數償還第二類安排項下的借款，以向貸款人回購相關項目公司的相關股權及解除相關股權的其他產權負擔。

倘我們未能及時履行我們的還款義務，我們將會根據有關協議的規定受到逾期付款罰款或就抵押權益受到強制執行行動，可能會影響我們於相關項目公司的股權。

我們預期將利用內部資源履行我們於信託融資安排項下的還款義務。於往績記錄期間，我們在任何重大方面概無違反我們於信託融資安排項下的任何還款或其他義務。

根據我們的第二類安排，我們保留執行相關項目公司日常營運管理的權利。我們有義務全數償還借款，以從貸款人手中購回項目公司股權以及解除相關股權的其他產權負擔。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，貸款人概不曾積極參與或干預相關項目公司的日常營運，或已行使或據我們所知，彼等概無尋求對相關項目公司行使控制權。基於上述原因，董事認為，我們維持相關項目公司的控制權，而失去該等控制權的風險甚微。因此，本集團並不會終止確認我們於目標集團公司的股權，而是在合併財務報表中將我們的第二類安排處理為借款。

就我們的第二類安排第1號而言，我們以分派上海蕤弘溢利的形式還款，而(i)貸款人將先收取分派溢利，直至其收取的金額相等於結餘另加回報(就第二類安排第一號而言為年利率13.0%)；(ii)於上述(i)的有關分派後，我們將收取餘下的可分派溢利(如有)，直至我們收取的金額相當於總頭資另加回報(就第二類安排第一號而言為年利率9.0%)；及(iii)於上述(ii)的有關分派後，我們及貸款人將分別收取於下述預定日期估計的可分派溢利(如有)的80.0%及20.0%。根據融資安排，上述所有該等溢利分派將於預定日期或之前悉數償付，為若干到期事件中最早發生者，包括(a)到期日、(b)上文(i)項已悉數償還或(c)相關開發項目已預售其85%住宅單元；其後，我們將贖回項目公司的所有相關股權，而信託融資提供者將不再於項目公司擁有任何權益或享有任何形式的分派。

就第二類安排第2號而言，還款方式為分派上海斐寰的溢利，其中(i)貸款人將首先收取可分派溢利，直至其收取相當於結餘的金額另加年百分比率14.0%的回報；(ii)於上述(i)項分派後，我們及第三方業務夥伴將收取餘下可分派利潤(如有)，直至我們及第三方業務夥伴收取相等於我們及彼等各自投資總額加年度百分比率14.0%的回報的金額；及(iii)於上文(ii)所述的有關分派後，貸款人將收取20.0%，而我們及我們的第三

---

## 業 務

---

方業務夥伴將(分別根據我們及彼等各自的投資總額)佔截至下文所述預定日期估計的餘下可分派溢利(如有)的80%攤分。上述所有該等溢利分派將根據融資安排於預定日期或之前悉數結清,而該日期為若干到期事件中最早發生者,包括(a)到期日、(b)上文(i)項已悉數償還或(c)相關發展項目已預售其85%住宅單元;其後,我們及我們的第三方業務夥伴將贖回項目公司的所有相關股權,而貸款人將不再於項目公司擁有任何權益或有權享有任何形式的分派。

就第二類安排第3號而言,還款方式為分派上海綦重的溢利,其中(i)貸款人將首先收取可分派溢利,直至其收取相當於結餘金額另加年度百分比率14.0%的回報;(ii)於上文(i)所述的有關分派後,我們將收取餘下可分派溢利(如有),直至我們收取相當於我們投資總額加年度百分比率14.0%的回報的金額為止;及(iii)於上述(ii)項分派後,我們及貸款人將分別收取截至下文所述預定日期估計的餘下可分派溢利(如有)的80.0%及20.0%。上述所有該等溢利分派將根據融資安排於預定日期或之前悉數結清,而該日期為若干到期事件中最早發生者,包括(a)到期日、(b)上文(i)項已悉數償還、(c)相關發展項目已預售其85%住宅單位或(d)到期日後協定的日期(屆時年度百分比率將為21%);其後,我們將贖回項目公司的所有相關股權,而貸款人將不再於項目公司擁有任何權益或有權享有任何形式的分派。

### **遵守中國法律**

我們的中國法律顧問認為,本集團根據上述信託及其他融資安排訂立或與之相關的所有協議並無違反適用中國法律及行政法規的任何強制性條文,該等協議均屬合法有效且對訂約方具有約束力。

### **其他借款**

於往績記錄期間,我們接收來自控股股東及非控股權益的墊款作為額外的項目融資來源。有關更多詳情,請參閱「財務資料—流動資金及資金來源—融資活動所得現金淨額」。

對於聯合開發項目,我們通常接收來自第三方業務夥伴的出資,此舉將(i)減輕土地競標的資金流壓力;(ii)減少我們於物業開發項目中應佔的資金投入及開發成本比例;及(iii)允許我們參與更多物業開發項目,實現風險的分散。有關更多詳情,請參閱上文「一業務模式以及與第三方業務夥伴的合作」。



## 運營資金管理

### 營運資金管理政策

鑑於我們的物業發展項目需要大量初期資金流出，且發展週期及投資回收期長，我們已制定營運資金管理政策，以密切分析、監察及控制各項目的成本及預算，以及制定未來計劃，以於我們的業務過程中改善我們的營運資金，詳情載列如下：

#### 各項目的成本及預算管理

- (a) 於識別機會階段，我們的投資決策委員會將基於可行性報告及職能中心提供的資料，從成本及預算角度確定潛在發展機會的可行性，包括成本估計、財務及稅務估計及財務分析。請參閱上文「項目管理及運營－項目開發及銷售流程－識別機會」；
- (b) 自2015年起，我們透過聯合開發項目與具有項目開發的資源及／或當地專業知識的第三方業務夥伴合作，改善我們的業務模式及土地收購策略，有關安排將減輕我們在土地招標方面的現金流壓力，降低我們在物業開發項目的資本投資及開發成本中所佔的份額，允許我們參與更多的物業開發項目並實現風險分散。請參閱上文「業務模式以及與第三方業務夥伴的合作」及「項目管理及運營－項目開發及銷售流程－收購土地」；
- (c) 於規劃及設計階段，我們的設計管理中心將在與設計公司的合約中規定成本及時間要求，以確保該等要求反映於施工圖紙。請參閱上文「項目管理及運營－項目開發及銷售流程－規劃及設計」；
- (d) 於採購、施工、監督及控制階段，我們的成本管理中心將根據施工圖紙，使用成本管理系統制定總預算計劃，以及建設成本及原材料的相關預算，以確保施工期間的整體成本控制。請參閱上文「項目管理及運營－項目開發及銷售流程－採購、施工、監督及控制」；
- (e) 於銷售及營銷階段，營銷管理中心於項目開發的早期階段參與其中，透過參考項目地點的相關市場資料，例如當地定價情況、競爭項目的定價、目標客戶群及估計銷售速度，確保我們的房地產開發項目定位準確，定價合理。我們為各項目制定定價方案，以最大程度地提高我們的盈利能力。請參閱上文「項目管理及運營－項目開發及銷售流程－銷售及營銷」；及
- (f) 就項目融資而言，儘管我們擁有多個融資渠道，我們的目標為在切實可行情況下盡量採用內部資源為物業開發提供資金，以減少所需的外部融資水平。有關進一步詳情，請參閱下文「項目融資」。

透過執行上述營運資金管理政策，董事確認，於往績記錄期間，物業項目的實際營運資金需求一般未有與各自初步估計的營運資金需求水準有重大偏離。偶爾，我們可能會出現所估計成本與實際產生的成本相比屬低估的情況，通常是由於優化設計而導致額外的建築工程或為應付實際地盤狀況（如因土壤狀況而進行的額外的地基建築

---

## 業 務

---

工程)而必要的建築工程調整。所有該等額外的建築工程(並非原本計劃及/或可預見並因而在最初未包含於施工協議中)均會導致我們的施工方收取意料之外的成本。此外，勞工成本及/或原材料價格可能會因市場價格波動而根據相關合約條款作出調整。此外，我們的營運資金主要依賴銷售及預售我們所開發物業的現金流入，然而，有關銷售計劃的任何其後延誤(短期內)或會不可避免地影響我們的初始營運資金規劃。倘認為有必要，我們可能須取得額外的外部融資以補足該等無法預計的差額，其將不可避免地產生額外的融資成本。儘管如此，董事認為，於往績記錄期間，所有該等與我們初始營運資金計劃的偏離並沒有對我們的業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

### 改善營運資金的未來計劃

- (a) 我們將繼續透過加大營銷及進一步加強向客戶收取有關物業銷售及預售款項的力度，從而改善有關物業銷售及預售的現金流入；
- (b) 作為上述各項目的成本及預算管理，我們在考慮到與現有及計劃外部融資機會相關的現金流入後，制訂開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，以規劃及監察現金流出；及
- (c) 我們打算通過改善向建築承建商及供應商付款的分期付款時間表，以使項目所需的營運資金最小化，以與通過磋商及建立戰略關係收取的所得款項相配。儘管我們通常根據與行業慣例相符的施工進度向建築承建商分期償還付款義務，我們將與建築承建商及供應商就付款條件進行磋商，允許本集團擁有更長的付款及結算期限。

### 估計未來開發成本及資金來源

於往績記錄期間，我們分別支付總土地成本人民幣10,908百萬元及總開發成本人民幣5,265百萬元。截至2019年12月31日，我們擁有22個城市內62個開發項目的物業組合，其均處於開發的不同階段，其中33個物業項目由我們的附屬公司開發。於2019年12月31日後及直至最後實際可行日期，我們進一步開始兩個新開發項目的建設、收購一幅土地及訂立兩間合營企業作未來開發，於最後實際可行日期的物業組合包括67個現有開發項目。

## 業 務

下表載列上述67個現有開發項目的估計未來開支與往績記錄期間後及直至本招股章程日期起計未來12個月的預計可用資金來源的比較，僅供說明用途：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣百萬元)	截至2021年 6月30日止六個月 (人民幣百萬元)
<b>預計可得資金來源</b>		
銷售及預售所得款項 .....	15,879	5,797
銀行及其他借款的所得款項 .....	4,119	260
全球發售所得款項總額 .....	1,186	—
<b>總計</b> .....	<b>21,184</b>	<b>6,057</b>
<b>估計未來開支</b>		
未來開發成本的估計付款 .....	9,078	3,023
土地使用權的規劃付款 .....	1,753	—
於合營企業的規劃投資 .....	353	—
向非控制權益作出的估計未來還款 .....	1,795	342
銀行及其他借款的規劃還款 .....	1,163	1,352
其他(附註) .....	1,453	1,372
<b>總計</b> .....	<b>15,595</b>	<b>6,089</b>
營運資金增加/(減少)淨額 .....	5,589	(32)
年/期初現金及現金等價物 .....	1,052	6,641
年/期末現金及現金等價物 .....	<b>6,641</b>	<b>6,609</b>

附註：

其他主要指(i)已付所得稅、(ii)已收或已付利息、(iii)僱員福利開支付款、(iv)合營企業及聯營公司還款或墊款、(v)購買物業、廠房設備及(vi)上市開支付款之現金流淨額。

未來開支的估計付款及資金來源乃根據以下各項估計：

- 假設我們可以適時按計劃取得所需土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，鑒於(i)我們已成立特定部門，連同當地項目公司，負責管理及編製必要的報告及備案，以確保我們就項目取得必要的政府批文、許可證及牌照；(ii)我們在取得所需批文、許可證及牌照方面將不會遭遇重大困難，以致往績記錄期間開發項目的施工進度或進度出現重大延誤；及(iii)董事確認，本集團已按最後實際可行日期計劃取得建設現有項目的必要批文、許可證及牌照；
- 假設中國政治、法律、財政或經濟情況並無重大變動，而適用中國規章及法規不會出現重大變動；
- 假設我們現有的項目開發不會出現重大延誤，且最新銷售時間表及項目開發時間表並無重大變動；
- 開發成本的估計付款乃根據我們附屬公司現有項目的最新預算估計，並假設實際建築成本將不會嚴重偏離最新預算。上述比較並無計及我們合營企業及聯營公司的開發成本。董事認為，我們於合營企業及聯營公司的投資的業績

## 業 務

應採用權益會計法入賬，因此，根據本集團的會計政策，合營企業及聯營公司的開發成本不會直接於本集團的財務資料入賬；

- 銷售及預售所得款項乃根據我們有關32及20個項目的最新銷售時間表及估計合約銷售額、截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月的估計建築面積總銷量分別約1,147,000平方米及463,000平方米以及估計平均售價每平方米約人民幣13,800元及每平方米約人民幣12,500元而估計，並經計及截至估值日期未售出的可售建築面積、我們的過往平均售罄率、我們現有項目附近物業的過往平均售價或最新市價、截至2019年12月31日應收合約銷售額的款項及中國二三線城市商品住宅物業市場的最新發展；假設截至估值日期我們已訂立的銷售合約其後不會被取消，且預售許可證將根據我們現有項目的開發時間表及時取得；
- 我們並不知悉我們根據現有項目的開發時間表及時取得相關預售許可證存在任何法律、財務或經營障礙，基於(i)我們重視項目監控以及質量、進度及成本控制，使我們能夠於往績記錄期間及時向相關部門提供必要文件並取得相關預售許可證(主要涉及支付土地出讓金、相關地塊的業權、建設成本的投資付款及整體開發時間表及建設進度以及相關預售物業的其他詳情)；(ii)我們擁有充足的營運資金支持現有項目的開發及建設，以滿足申請相關預售許可證的必要建設進度；(iii)我們於評估因下文「—2019冠狀病毒病爆發」一節所披露的因2019冠狀病毒病爆發而導致施工進度延誤的影響後，已考慮項目的最新銷售時間表；及(iv)截至最後實際可行日期，我們開發中物業項目的建設進度一般按計劃進行；
- 估計未來向非控股權益還款指聯合開發項目非控股權益的現金流出淨額，包括計劃開發成本及將由個別項目的相關第三方業務夥伴承擔的土地成本；及根據於有關期間開發各項目的預計營運資金水平對非控股權益的估計還款及墊款；
- 銀行及其他借款所得款項及還款乃根據相關銀行貸款、信託融資及其他借款協議協定的借款時間表及還款時間表估計，一般參考項目里程碑、建設階段及／或貸款期；
- 於合營企業的計劃投資指根據於2020年5月及6月訂立的合作協議就我們於兩個合營企業開發項目的投資作出的付款。有關進一步詳情，請參閱「概要—近期發展」；及
- 僅供說明用途，全球發售所得款項總額乃按發售價範圍的下限(按發售價下調機制下調)每股發售股份3.24港元計算，並假設超額配股權未獲行使，且概無根據購股權計劃可能授出的任何購股權發行股份。

根據我們的營運資金管理政策及上述估計未來開支與可得資金來源比較，董事認為，我們將擁有足夠營運資金為土地收購、投資及開發現有開發項目的開發成本提供資金。



## 主要供應商及客戶

### 供應商

於往績記錄期間，我們的五大供應商包括承建商、電力工程供應承包商、地基承建商及裝飾工程承包商。截至2019年12月31日止三個年度，自五大供應商(均為獨立第三方)的採購額分別佔採購總額(不包括土地採購額)的58.8%、30.1%及22.1%，且自單一最大供應商的採購額分別佔採購總額(不包括土地採購額)的25.2%、10.6%及6.6%。截至2019年12月31日，我們於往績記錄期間與五大供應商平均擁有七個月至7年不等的業務關係。

就董事所深知，於往績記錄期間，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%或以上的股東於五大供應商中任何一方擁有任何權益。

### 客戶

我們的客戶為物業的個人及公司買家。截至2019年12月31日止三個年度，自五大客戶的收益分別佔收益總額的5.4%、4.0%及2.5%。自最大客戶的收益分別佔收益總額的1.5%、2.5%及1.3%。我們於往績記錄期間的所有五大客戶均為獨立第三方。

於往績記錄期間，我們的五大客戶之一為我們的服務供應商，其主要從事提供物業代理服務。該服務供應商創造營收益人民幣25.5百萬元佔我們截至2019年12月31日止年度收益的1.3%。截至2019年12月31日止年度，我們已向該服務供應商支付合共人民幣223,000元的銷售佣金，於相關期間佔我們銷售開支的0.1%。董事確認，有關交易於日常業務過程中按公平原則及一般商業條款進行。就董事所盡悉及確信，於往績記錄期間，除服務供應商外，概無客戶亦為本集團的供應商。

就董事所深知，於往績記錄期間，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%或以上的任何股東於五大客戶或任何租戶中擁有任何權益。

## 我們使用的租賃物業

截至最後實際可行日期，我們租賃211處物業，總建築面積為32,532.95平方米，主要用作員工宿舍、停車位及辦公場所。我們的租約期限一般介乎一至五年。除以下辦公室租賃協議(定義如下)所披露者外，所有業主均為獨立第三方。截至最後實際可行日期，我們作為租戶無法登記193項租賃安排。我們已與各租賃物業業主尋求合作，務求完成有關已訂立租賃協議的登記手續。登記租賃協議須向相關機構提交若干業主文件(包括彼等的物業所有權)，故登記需業主配合，惟此我們無法控制。我們已獲中國法律顧問告知，並未進行登記不會影響有關租賃協議的有效性及其可強制執行性。然而，相關政府機關可能要求我們於特定期限內更正有關未登記租賃協議。此外，倘我們無法於按要求進行更正，可能會就每項未登記租賃協議被處以人民幣10,000元的罰款。有關詳情請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們可能因並無辦理租賃登記而面臨罰款」。

截至最後實際可行日期，我們並無接到任何更正命令或曾就未登記租賃協議遭受任何罰款。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，毋需於財務報表作出計提撥備。



## 業 務

為確保我們持續符合與登記已簽立租賃協議相關的中國法律及法規，我們將繼續與已租賃物業的業主合作，到中國相關政府機關登記已簽立租賃協議。然而，由於我們無法控制業主，故概不保證業主會否或何時登記租賃事項。

截至最後實際可行日期，我們所擁有的物業概無用作自用用途。

### 辦公室租賃協議

2019年3月1日，港龍地產(作為租戶)與謝劍青先生(「謝先生」)及其配偶石惠琴女士(「石女士」)(作為業主)就中國常州華景大廈25樓的物業(「物業」)訂立一份辦公室租賃協議(「辦公室租賃協議」)。本集團執行總裁謝先生亦為本公司多個附屬公司的董事。因此根據《上市規則》第14A.07(1)條，謝先生為本公司的關連人士。根據《上市規則》第14.07(4)條，石女士為謝先生的聯繫人，同時亦為本公司的關連人士。

協議的主要條款載列如下：

業主	租戶	物業	期限	年租金	租金總額
謝先生及 石女士.....	港龍地產	面積為944.34 平方米的 物業	期限為3年， 自2019年3月1日 起至2022年 2月28日屆滿	年租金人民幣 1,034,052元 (不包括管理費、 增值稅及開支)	人民幣3,102,156元 (不包括管理費、 增值稅及開支)

辦公室租賃協議的條款(包括租金)由各訂約方經計及租賃開始時的普遍市況及類似地段可比較物業的市場租金後公平磋商釐定。

### 交易理由及裨益

自2013年起，本集團一直租賃上述物業作為常州辦事處。由於我們的辦事處已樹立聲譽，我們目前並無且在可預見的未來亦無任何搬遷至替代物業的計劃，我們認為這在營運穩定性方面符合本公司和股東的整體利益。

### 歷史交易金額

截至2019年12月31日止三個年度各年，本集團向謝先生及石女士就該物業支付的租金總額分別為人民幣1.4百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.8百萬元。

### 租賃協議的會計處理

本集團於整個往績記錄期間於本集團的綜合財務報表中一貫採用香港財務報告準則第16號，據此，於租賃開始日期，本集團作為承租人應確認一項支付租賃付款的負債及一項代表本公司於租賃期內有權使用相關資產的資產。因此，就《上市規則》而言，根據辦公室租賃協議進行的租賃交易將被視為租戶對資產的收購。

## 業 務

### 《上市規則》的影響

儘管該辦公室租賃協議於最後實際可行日期仍然有效，且我們預計將於上市後根據於上市前訂立的辦公室租賃協議條款向謝先生及石女士作進一步付款，而據此進行的交易根據香港財務報告準則第16號作為一次性交易入賬，但該交易(包括本公司將根據辦公室租賃協議的條款擬作出的進一步租賃付款)不會分類為《上市規則》第14章項下須予公佈的交易或《上市規則》第14A章項下的關連交易或持續關連交易，以及毋需遵守《上市規則》第14章及第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

倘辦公室租賃協議的條款及條件出現任何重大變動，我們將在適當情況下就有關變動遵守《上市規則》第14章及第14A章(視情況而定)的規定，包括(如有必要)於有關變動生效前尋求獨立股東的批准。上市後，倘我們與謝先生及石女士重續辦公室租賃協議，我們亦將適時遵守《上市規則》第14章及第14A章(視情況而定)。

### 董事確認

根據我們的物業估值師發佈的公平租賃意見，有關物業的租金為於租約開始時類似地點可比較物業的市場租金，且辦公室租賃協議的條款(包括租金及流向)乃公平合理，符合一般商業條款。經考慮公平租賃意見，董事(包括獨立非執行董事)確認，辦公室租賃協議乃按一般或更佳商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

### 擁有的持作投資物業

截至最後實際可行日期，我們持有四處自主開及自有的於投資的物業中的商業單元，該等物業均位於江蘇常州，總建築面積為12,499.73平方米。於截至2019年12月31日止三個年度，從租賃投資物業獲得的收入分別為人民幣0.93百萬元、人民幣1.78百萬元及人民幣5.1百萬元。

請參閱本招股章程附錄三所載估值報告中編號為36、37、38及39的物業獲取更多有關持作資本增值的物業資料。

### 獎項與嘉許

下表載列截至最後實際可行日期本集團或我們物業的主要獎項及證書的概要。

獲獎者／項目	獎項／嘉許	頒發機構	年份
港龍華揚.....	2019年度常州五星級 明星企業	常州市人民政府	2020年
港龍華揚.....	2018年度常州明星企業	常州市人民政府	2019年

## 業 務

獲獎者／項目	獎項／嘉許	頒發機構	年份
港龍華揚.....	2018年度常州市優質工程獎「金龍盃」	常州住房和城鄉建設局	2019年
港龍華揚.....	常州市2018年第一次建築市場綜合大檢查綜合先進獎	常州市城鄉建設局	2018年
港龍華揚.....	2017年度常州明星企業	常州市人民政府	2018年
港龍地產.....	2016-2017年度守合同重信用企業	常州市工商行政管理局	2018年
港龍華揚.....	2016年度房地產十佳企業	常州市武進區住房和城鄉建設局	2017年
港龍地產.....	2015-2016年度守合同重信用企業	江蘇省工商行政管理局	2017年
港龍地產.....	2014-2015年度守合同重信用企業	常州市工商行政管理局	2016年
港龍地產.....	2013-2014年度守合同重信用企業	江蘇省工商行政管理局	2015年
港龍地產.....	2014-2015年信用(合同)AAA級企業	常州市企業信用(合同)評審委員會	2015年
港龍地產.....	2013-2014年信用(合同)AAA級企業	常州市企業信用(合同)評審委員會	2014年

## 業 務

獲獎者／項目	獎項／嘉許	頒發機構	年份
港龍名揚.....	2014年第二次建築市場 綜合大檢查活動中 綜合先進獎	常州市城鄉建設局	2014年
鹽城港龍.....	建築業發展和房地產 開發先進企業	鹽城市鹽都區住房 和城鄉建設局	2013年
港龍名揚.....	港龍紫荊城－2011年 三季度綜合先進單位	常州市城鄉建設局	2011年

### 競爭

我們主要於長江三角洲地區各城市運營並預計向該區域以外的其他新市場拓展，如中原地區。我們認為運營所在地區的城市、預計拓展的城市以及中國其他城市的住宅物業市場競爭激烈且高度分散。我們現有及潛在的競爭者包括國內主要房地產開發商，尤其是在前述城市運營者。該等城市近年來發展迅速，導致該等區域理想位置的未開發土地供應日益減少。此外，中國政府已實施政策嚴格控制可供開發新增土地的數量。該等因素加劇了競爭並提高了可供開發土地的土地出讓金。

我們在許多方面與其他房地產開發商進行競爭，包括但不限於土地收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品質量、服務質量及其他方面。若干競爭對手可能擁有更好的往績記錄，更多的財務、人力和其他資源，更廣的銷售網絡及更高的品牌知名度。我們無法保證能繼續在業內有效競爭。有關詳情請參閱本招股章程「風險因素－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」及「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們在新城市、地區及新區域市場的增長及擴張帶來若干風險及不確定性」。

我們認為，儘管競爭激烈，但我們能夠憑藉在運營管理方面的豐富經驗及聲譽，審慎項目規劃、成本管理及高質素物業產品及服務，以適應市場變化及競爭。此外，鑒於我們品牌知名度及強勁執行能力，我們認為能迅速應對中國房地產市場的挑戰。

### 知識產權

截至最後實際可行日期，本集團已在中國及香港註冊多個商標及域名。

有關本公司知識產權的詳細資料，請參閱本招股章程「附錄五－法定及一般資料－C.本集團的知識產權」一節。

## 保 險

中國適用法律法規並無全國性強制條文規定房地產開發商須就其房地產開發運營業務投購保險。我們並無為開發項目投購任何保險。相反，我們要求開發項目的總承建商根據承包協議投購保險。我們根據適用中國法律法規規定及我們認為就業務運營而言屬適當時為僱員投購保險，包括社會保險。

根據銀行對作為抵押品以獲取銀行貸款的抵押物業的要求，我們已根據相關貸款協議獲得此類物業的財產損失及第三方責任保險。

我們認為，我們已為業務投購充分的保險，且投保範圍符合行業慣例。然而，存在若干我們並無投保的風險，且我們在業務運營過程中可能產生的虧損、損害及責任未必會獲得充分的保險保障。有關詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－現有保險保障未必足以承保我們業務所涉及的全部風險」。

## 資 訊 科 技

我們的業務經營倚賴資訊科技系統的有效運作。我們採用第三方提供的科技資訊系統滿足業務需求。我們的資訊科技系統與業務擴展保持同步並根據我們的業務需求進行定制。

然而，我們面臨越來越多的來自資訊科技系統受到網絡攻擊的安全風險及威脅。我們要求員工遵守資訊科技系統管理指引及保護系統資料。為協助應對此類攻擊，我們亦已建立應急恢復系統、定期對系統內所有數據備份並安裝高效殺毒軟件。此外，我們的政策是定期對資訊科技系統進行檢查，並進行必要升級，以防止及應對潛在攻擊。截至最後實際可行日期，我們並無遇到資訊科技系統受到任何干擾而對我們的業務經營造成重大影響的情況。

## 建 設、銷 售 及 運 營 管 理 系 統

為有效管理項目開發過程，我們使用辦公室協同工具系統及企業資源規劃支持我們的日常運營、管理及規劃職能。辦公室協同工具系統提供規範日常管理工作的平台，有助於提高工作效率。我們的辦公室協同工具系統具備各種功能，包括會議管理、任務協作工具、運輸安排、報銷系統及客戶管理。企業資源規劃系統主要負責成本控制、銷售管理及項目管理。透過企業資源規劃系統，我們能夠收集有關房地產銷售、材料採購、成本及建設狀態的實時數據，以便管理層能夠跟蹤及審核該等數據。企業資源規劃系統亦允許管理層批准相關交易以及因市況變動或其他必要因素調整價格建造計劃。藉助應用企業資源規劃系統，管理層能夠監控項目開發狀態，從而使我們提高運營效率及我們在中國不同地區開發多個項目的能力。



## 內部監控及風險管理

我們認為風險管理對中國任何房地產開發商的成功而言至關重要。我們面臨的主要運營風險包括整體市況及中國房地產市場監管環境的變動、能否按商業上可接受的價格取得適宜開發的地盤、地方經濟環境、與向新城市或地區擴張有關的風險、及時保質完成建設項目的能力、能否取得融資以支持增長、與其他房地產開發商的競爭以及及時推廣和銷售我們物業的能力。

我們已建立全面風險管理及內部監控系統，該系統包括我們認為對業務運營而言屬適當的組織框架以及政策、程序及風險管理方法。該系統旨在幫助我們及時並系統地識別、報告及解決可能對我們的表現產生重大影響或以其他方式令我們遭受重大虧損、承擔責任或違反適用法律法規的風險及事件，且我們致力於不斷改進該系統。我們的風險管理系統包括制定及執行一套與法律合規等相關風險領域有關的政策及程序，該等領域包括遵守合約、法律法規、施工質量、安全及環境等事宜。我們不斷監控風險管理系統的有效性。我們的內部監控系統涵蓋多個運營領域，包括資料系統管控、採購及應付帳款管控、現金管理、賠償金管理及財務申報管控。

我們已遵守《上市規則》及《上市規則》所載《企業管治守則》成立審核委員會。該審核委員會負責就本集團的財務報告流程、內部監控、企業管治及風險管理系統的有效性提供獨立意見，監督審計流程及履行董事會指定的其他責任及職責。

為籌備上市，我們已委聘一家獨立的外部諮詢公司（「**內部控制顧問**」）於2018年11月及12月審核我們的內部控制系統及程序（「**內部控制審閱**」）。

內部控制審閱的範圍包括實體層面控制及業務程序控制，包括物業開發、採購及應付款項、建設管理、銷售物業、庫務管理、人力資源管理、財務報告及披露、稅務及資訊科技整體控制。

內部控制顧問就管理層完善內部控制措施提供建議供管理層考慮。我們已作出進行以採納建議措施及程序，以提升我們的內部控制系統。

下表載列由內部控制顧問於內部控制審閱識別的選定主要調查結果及建議以及我們為加強內部控制措施採取的行動：

	內部控制顧問的 主要調查所得	內部控制顧問的 建議	我們的 行動
1. ....	本集團並無設立正式風險管理政策，亦無進行定期風險評估工作以識別及評估本集團面對的主要風險。	本集團應正式設立一套風險管理政策並最少每年進行一次風險評估工作。  亦應設立相應的風險緩解計劃以應對所識別的主要風險。	於2019年2月，我們已正式就風險管理設立政策及程序。我們亦已識別出本集團正面臨的主要風險，以及分別設立行動計劃以盡量減低風險。

## 業 務

內部控制顧問的 主要調查所得	內部控制顧問的 建議	我們的 行動
2. .... 本集團並無就識別、監察及匯報關聯方及關連交易以及就財務報告及監管披露的內部／價格敏感性資料設立控制機制。	本集團應就識別、監察及匯報關聯方及關連交易以及就財務報告及監管披露的內部／價格敏感性資料設立控制機制。	自2019年2月起，我們已設立政策及程序以就識別、監察及匯報關聯方及關連交易以及內部／價格敏感性資料進行監管。
3. .... 本集團並無制定成本管理 及變更訂單管理程序。	<p>本集團應制定及提升對 成本管理及變更訂單的 管理。例如：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 應設立監管成本管 理及變更訂單管理 的相關政策及程序；</li> <li>• 在各建築項目前， 應設立包含目標成 本的項目總計劃並 送交成本管理中心 作審批；</li> <li>• 隨後所有改動(如建 築材料及其單位成 本)應按變更訂單存 檔並由有關一方審 閱。各變更訂單須 送交建設部門及成 本管理中心作最終 審批；</li> <li>• 就高於預定門檻的 變更訂單而言，應 簽署增訂文件並由 有關一方審批。</li> </ul>	於2019年1月起，我們已 透過採納建議做法加強 對成本管理的控制。
4. .... 本集團並無制定投標管 理程序。	<p>本集團應設立監管投標 管理程序的政策及程序。 應設立入標、標書評估及 篩選的程序、評估準則及 分工並予以存檔。</p> <p>所有附帶篩選條件的投 標證明文件應妥為存檔、 審批及保留。</p>	於2019年1月起，我們已 透過設立投標管理政策 加強對投標管理的控制。

## 業 務

內部控制顧問的 主要調查所得	內部控制顧問的 建議	我們的 行動
5. .... 本集團並無就監察通過竣工及驗收前的單位交付狀況設立控制機制。	本集團應設立控制機制以確保在向客戶交付單位前可向相關部門取得竣工及驗收證明。	我們已委派銷售管理團隊負責銷售相關項目公司，以監察竣工及驗收狀況並確保於取得工程竣工驗收備案表後方會交付單位。
	各證明的副本應在交付時送交客戶作為確認。	此外，自2019年6月起，我們亦已實施程序，我們向客戶交付物業時向彼等發出的竣工通知須附有與特定項目相關的工程竣工驗收備案表。
6. .... 本集團尚未結清所有未結付的控股股東往來賬戶。	本集團應加強其庫務政策，並在上市前清償所有控股股東的往來賬戶結餘。	於2019年2月，我們已加強庫務政策，並將在上市前清償所有未付控股股東的金額。
7. .... 本集團並無設立控制機制以確保已為其僱員悉數繳付社會保障保險及住房公積金。	本集團應加強遵守相關中國法律及法規的內部控制，並確保已為其僱員就社會保障及住房公積金進行全數供款。	自2019年1月起，我們已採納內部控制措施以確保為所有僱員進行足夠的社會保障保險及住房公積金。具體而言，我們已委派人力資源部根據當地社會保障保險及住房公積金機關的要求為僱員計算社會保障保險及住房公積金供款。我們的財務部門亦會就社會保障保險及住房公積金供款的供款狀況審閱應繳供款及進行記錄存檔程序。

## 業 務

內部控制顧問於2019年7月展開跟進審閱，以審閱本集團因採納內部控制審閱(「跟進審閱」)的建議而採取的管理行動的狀況。內部控制顧問並未於跟進審閱中提出進一步建議。

內部控制審閱及跟進審閱乃根據本公司提供的資料展開，而內部控制顧問並無就內部控制發表任何保證或意見。

### 僱員

截至2019年12月31日，我們擁有1,012名全職僱員，該等僱員全部位於中國。下表載列截至2019年12月31日按職能劃分的全職僱員明細：

職能	僱員人數	佔全部僱員的百分比
會計及財務.....	92	9.1%
行政.....	38	3.8%
設計.....	18	1.8%
工程及成本管理.....	135	13.3%
人力資源.....	16	1.6%
綜合管理.....	85	8.3%
投資.....	18	1.8%
運營.....	29	2.8%
研發.....	14	1.4%
風險管理.....	15	1.5%
銷售及營銷.....	552	54.5%
總計.....	1,012	100.0%

### 職業健康及安全

我們須遵守有關安全及工作事故相關的多項中國法律法規。為維護工作環境的安全，我們已就安全管理制定內部措施，據此，不同團隊被分派履行不同安全合規職責。我們已制定全面管理制度以實施我們關於此方面的政策及程序。此外，我們定期向僱員提供關於職業健康及安全主題的培訓，以加強僱員的意識和知識。

根據適用中國法律法規，我們的建築公司負責建築工地的安全，並須為其工人投購意外保險。我們一般要求建築公司根據適用法律法規為面臨工傷風險的員工投購意外保險、採納有效的職業安全監控措施及提供定期體檢及培訓。我們亦投購僱主責任保險以免承擔因值班僱員工傷引致的任何責任。

於往績記錄期間，我們委聘的其中一家建築公司於建造我們項目的過程中發生一起事故，導致一個建築工人亡故。該建築公司已確認其已承擔該事故的全部責任並已結算全部相關負債。董事確認該事故並無對我們運營產生任何重大不利影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無因不符合中國勞工、健康及安全法律法規而須繳罰金或遭受懲罰。

### 環境事宜

我們須遵守中國國家環境法律法規及相關地方政府部門頒佈的環境法規。

---

## 業 務

---

根據適用法律及法規，我們的各開發項目於開始施工前必須進行環境評估。為獲得批准，我們須遵守有關我們項目的設計、施工及運營法律標準。我們要求建築公司於施工過程中遵守該等標準。我們亦鼓勵建築公司使用環保設備及技術。

我們採取特定措施以確保遵守適用環境法律法規，包括(i)嚴格選擇建築承建商及監督施工過程；(ii)項目竣工後及時審查我們的項目；及(iii)積極採用環保設備及設計。我們亦開展自願環保活動，並在設計物業項目時會將節能減排納入重點考慮因素。

截至2019年12月31日止三個年度，我們產生的環境合規成本分別為人民幣239,000元、人民幣15,000元及人民幣792,000元。假設環保規則及法規無任何重大變動，我們預計日後的年度合規成本大致不變。

於往績記錄期間，本公司概無重大違反環保標準，致使我們的業務運營及財務狀況受到重大不利影響。

據董事所盡知，本公司概無重大違規或違反環境保護法律法規，致使我們的業務運營及財務狀況受到重大不利影響。儘管我們已採取有效措施減少空氣污染、噪音污染、污水及廢物排放，本公司的經營仍須遵守日益嚴格的環保監管要求。有關我們繼續遵守(其中包括)環境保護法律法規的風險，請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務有關的風險—遵守中國有關健康及環保法律及法規可能會產生巨額成本及延誤施工進度」。

自物業投入運營以來及直至最後實際可行日期，我們的物業概無收到有關違反任何環境法律法規的任何重大罰金或處罰。

### **2019冠狀病毒病爆發**

2019冠狀病毒病於2019年底在中國湖北省出現首宗病例，其後擴散至全國各地。由於疫情爆發，長江三角洲地區及中國其他地區的商业實體大致上均須按照相關中國機關的要求暫停營運，直至2020年2月10日。根據中國國家統計局，截至2020年3月25日，約96.6%的大中企業已恢復營運。

#### **(a) 對我們業務營運的影響**

##### *我們的房地產項目*

就地理位置而言，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的房地產項目(不論由我們的附屬公司、合營企業或聯營公司開發)均並非位於湖北省。

2019冠狀病毒病的爆發導致我們暫停建設若干房地產項目，估計分別導致下列各項的延遲：(i)君望美庭及熙悅的預售延遲三個月，另外就預期預售而言，春溪集延遲約一個月、泊翠瀾境延遲約兩個月及港龍·湖光龍樾延遲約三個月；(ii)就預期竣工日期而言，雲樾河山延遲約兩個月、新都會延遲約三個月及香瀾華庭



---

## 業 務

---

延遲約五個月；及(iii)頤和樾園的交付日期、港龍·東湖桃源第一期、雪溪桃源及江南桃源的預期交付日期較疫情爆發前的時間表延遲約一個月。有關更新後的項目時間表，請參閱「業務—我們的房地產開發項目組合」。截至最後實際可行日期，我們已恢復所有物業項目的預售、交付及建設，且董事認為我們能夠完成新的項目時間表。

由於上述若干物業項目因短期內疫情爆發而延遲預售或竣工及交付，按年比較，我們估計自2020年至2021年將延遲預售受影響項目物業的預期現金收款約人民幣958百萬元，而由於該等項目預期於同一財政年度延遲交付，故交付該等受影響項目對我們收益的影響並不重大。我們的建設成本付款亦將因該等物業項目的建築工程暫停而延遲。

### 我們的員工

據董事作出合理查詢後所深知，截至最後實際可行日期，(i)我們的僱員均已復工；及(ii)概無僱員(包括董事及高級管理層)確診感染2019冠狀病毒病。

### 我們的客戶

截至最後實際可行日期，全國人大常委會法制工作委員會已將2019冠狀病毒病的爆發列為不可抗力事件。就此而言，我們正在準備函件以告知相關客戶我們若干房地產項目的預期竣工日期及交付日期有所延遲，且由於2019冠狀病毒病爆發被視為不可抗力事件，根據與客戶訂立的合約，我們不應對因延遲完成及交付上述項目而導致的任何損害或申索承擔責任。

截至最後實際可行日期，我們未曾因延遲完成及交付我們的房地產項目而涉及任何法律程序或糾紛。

### 我們的供應鏈

根據行業報告，在中國用於房地產開發的建材整體價格於截至2020年3月31日止三個月大致維持穩定，除沙及水泥價格於2020年1月出現輕微增幅，有關價格於最後實際可行日期已大致呈下跌趨勢，回復至疫情爆發前的水平。此外，儘管中國的勞工成本於近年不斷上升，於截至2020年3月31日止三個月卻維持穩定，原因是房地產項目按照中國政府的規定暫停施工，使勞工需求於短期下降。由於建築公司一般負責採購原材料，例如混凝土及鋼鐵，我們與建築商訂立的合約的合約價格一般包括原材料成本，並附有價格調整機制。倘相關原材料的相關市價波動超出若干閾值，與建築公司所訂立合約的合約金額可獲調整。因此，董事認為，只要該等原材料價格並未出現重大波動，建材價格波動對我們現時的項目及本集團的整體業務不會造成直接及重大不利影響。

---

## 業 務

---

據董事作出合理查詢後所深知，截至最後實際可行日期，我們並無獲任何建築公司或供應商告知，彼等因2019冠狀病毒病爆發而受到相關地方政府發出的特定暫停通知所規限。我們的建築公司及供應商截至後實際可行日期已恢復營運，而董事及高級管理層將密切監察有關情況。

基於上文所述，董事認為，我們概無因2019冠狀病毒病爆發而遭遇供應鏈中斷。作為應急計劃，我們將繼續不時積極與建築公司及供應商溝通，倘建築公司出現勞工或建築材料短缺，我們可能以內部名單的另一間建築公司及供應商取代，以盡量減少對我們房地產項目目標進度的干擾。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在建築材料及勞工供應方面未曾遭遇可能會對我們營運造成重大不利影響的任何重大短缺或延誤。

### *我們的衛生及預防措施*

本集團已採取加強衛生及預防措施，以防止及限制2019冠狀病毒病的任何傳播。該等措施包括：(i)定期清潔工作場所；(ii)要求員工在工作時佩戴口罩，並在到達工作崗位時測量體溫；及(iii)提高僱員的衛生意識。我們亦實施彈性工作安排，讓部分員工輪流在家工作，以限制感染風險。

考慮到(i)預期僅少數項目於短期內受到影響使得項目時間表延誤一至三個月（一個完成日期延誤五個月的項目除外）；(ii)根據行業報告，由於大部分大型及中型企業已恢復營運以及中國宏觀經濟的基礎於長期未有受到重大不利影響，相信2020年首四個月住宅物業銷售面積及銷售額的雙位數跌幅部分將會被2020其後月份的復甦所抵銷；(iii)中國政府已採取眾多優惠政策刺激經濟，例如減稅、增加政府投資、加印貨幣及減息；(iv)中國持續城市化，提供來自首次購房者及改善型購房者的住宅物業基本需求；及(v)疫情爆發對我們的僱員、客戶及供應鏈的影響輕微，且我們已採納先進衛生及防控措施，防止2019冠狀病毒病擴散，董事認為，截至最後實際可行日期，疫情爆發並未對我們的整體業務營運造成重大不利影響。

### **(b) 對我們財務狀況的影響**

於2019冠狀病毒病疫情期間，我們繼續透過營運資金管理政策有效管理營運資金，並繼續利用本集團的可用財務資源（包括物業項目銷售及預售所得款項以及提取銀行融資及其他借款），並根據最新施工進度透過磋商優化付款時間表，使本集團於該期間維持充足營運資金用於營運。截至2020年3月31日止三個月，我們分別收取銷售及預售所得款項人民幣2,558.2百萬元及銀行及其他借款所得款項人民幣2,503.7百萬元，為我們的營運提供資金，並錄得營運資金淨增加。

---

## 業 務

---

董事進行最壞的情況分析，即疫情將進一步蔓延，以致我們的業務須暫停，與客戶及供應商的所有交易均被迫暫停。根據相關分析，董事估計，由最後實際可行日期起約八個月，本集團仍可維持財政穩健，此乃經計及我們的最新現金及現金等價物及全球發售所得款項淨額10%(即分配作一般營運資金用途部份)，並基於以下主要假設：(i)我們因業務暫停而不會自銷售及預售物業獲得現金；(ii)我們因工程暫停而不會產生建築相關成本；(iii)我們將繼續產生最低限度的銷售及市場推廣開支及一般行政開支；(iv)不會有額外內部或外部資金，包括股東墊款、非控股股東墊款或銀行及其他借款；及(v)我們將繼續在應付款項到期時還款。上述於最壞情況下的分析僅供說明用途，而本公司董事目前評估該情況出現的可能性不大。因此，倘於極低可能性情況下本集團的營運受到重大影響，董事認為本集團有足夠營運資金應付營運所需。

鑒於疫情爆發，我們透過網上銷售平台「港房通」預售我們若干房地產項目。該網上銷售平台是一個讓潛在客戶閱覽相關房地產項目營銷宣傳冊的微信小程序。通過該手機應用程式，潛在客戶能夠聯絡地產代理以作查詢或購買我們房地產項目的單元。該網上銷售平台是我們傳統營銷工作以外的另類營銷渠道。截至最後實際可行日期，該網上銷售平台的營運未曾直接產生或錄得任何銷售。儘管如此，該網上銷售平台已成功為我們引領潛在買家，截至2020年3月31日止三個月，源自該網上銷售平台的合約銷售額已達約人民幣35.6百萬元。

儘管我們的合約銷售額減少12.7%，但本集團應佔合約銷售額於截至2020年3月31日止三個月較2019年同期增加80.2%。本集團應佔合約銷售額的大幅增長主要是由於增加12個由我們的附屬公司開發的項目，其於2019年4月至2020年3月開始預售，因此2020年第一季度可供銷售由我們附屬公司開發的項目數目較2019年第一季度大幅增加。董事認為，儘管我們部份項目的需求可能遭遇疫情爆發帶來的不利影響，我們的整體銷售因項目數量於2019年至2020年間的大幅增加而並未受到重大不利影響。

經考慮(i)在最壞的情況下，倘疫情進一步蔓延，董事已評估本集團仍將擁有充足營運資金撥付於最後實際可行日期起約八個月的營運；及(ii)由於截至最後實際可行日期，我們所有物業項目的預售、交付及建設已恢復及僅約人民幣958百萬元(佔2020年銷售或預售物業的估計現金收款少於6%)將於2020年至2021年延期，我們的整體銷售並無受到重大不利影響，董事認為，截至最後實際可行日期，爆發並無對我們的整體財務狀況造成重大不利影響。

### 法律訴訟及重大索償

我們於日常業務過程中不時牽涉法律訴訟或糾紛，包括主要與供應商及房地產代理所訂立協議、與客戶所訂立物業購買協議及客戶與按揭銀行或其他第三方所訂立按揭保證協議引致的糾紛相關的申索。

董事確認，截至最後實際可行日期，現時並無我們認為將對我們造成重大影響的現有、待決或對本集團任何成員公司構成威脅的法律訴訟或申索。

## 業 務

### 牌照、許可證及資質證書

截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守監管房地產開發及管理業務的全部相關及適用的中國法律法規，並取得運營業務所需的全部重要牌照、許可證及資質證書。

下表載列截至最後實際可行日期有關我們附屬公司房地產開發資質的詳情：

附屬公司	資質	狀態	等級
港龍華揚.....	房地產開發企業資質證書	有效，並於2022年8月28日到期	一級
江蘇港華.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年12月9日到期	二級(暫時)
常熟港華.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年7月24日到期	二級(暫時)
連雲港港華.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年7月27日到期	二級(暫時)
鹽城港龍.....	房地產開發企業資質證書	有效，並於2022年1月21日到期	二級
貴州港華.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年9月19日到期	暫時
洛陽港龍.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年1月8日到期	暫時
港龍中揚.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年7月21日到期	二級(暫時)

## 業 務

附屬公司	資質	狀態	等級
響水港龍.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年3月3日到期	二級(暫時)
泰興創和.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年6月9日到期	二級(暫時)
康山地產.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年8月25日到期	暫時
康山置業.....	房地產開發企業資質證書	有效，並於2022年10月30日到期	四級
杭州宸睿.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年1月14日到期	暫時
上海崇明.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年4月9日到期	暫時
淮安國創.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年7月21日到期	二級(暫時)
江蘇通港弘.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年4月29日到期	暫時
南通港華.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年4月26日到期	二級(暫時)



## 業 務

附屬公司	資質	狀態	等級
常州凱暘.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年8月1日到期	二級(暫時)
如東港瑞.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年8月29日到期	二級(暫時)
紹興港興.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年8月10日到期	暫時
南京港弘.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年2月24日到期	二級(暫時)
如東港達.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年10月28日到期	二級(暫時)
常州港嘉.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年10月11日到期	二級(暫時)
泰州港新正.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年3月16日到期	二級(暫時)
紹興港同.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年11月25日到期	暫時
蘇州瑞興.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2020年11月19日到期	二級(暫時)

## 業 務

附屬公司	資質	狀態	等級
南通欣和.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年4月20日到期	二級(暫時)
海門港華.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年3月30日到期	二級(暫時)
宜興港恆.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年3月16日到期	二級(暫時)
東台錦騰.....	房地產開發企業暫定資質證書	有效，並於2021年3月30日到期	二級(暫時)

我們將於相關牌照、許可證及資質證書屆滿前向相關政府部門申請重續。倘我們未能於相關牌照、許可證及資質證書屆滿前重續，則開發計劃可能會延遲，並可能會對我們的業務運營造成不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－倘我們未能取得房地產開發及管理業務所需的政府批文或執照或取得有關批文或執照過程中出現重大延誤，我們的業務可能會受到不利影響」。

### 遵守法律法規

據中國法律顧問告知，我們的董事確認，除下文所披露者外，本集團於往績記錄期間在所有重大方面均已遵守所有適用中國法律法規。下文載列我們於往績記錄期間若干過往不合規事件的詳情。

基於(i)過往不合規事件的性質及事因；(ii)中國相關政府主管部門發出的確認函及與其進行的會談；(iii)下文所載我們中國法律顧問對相關不合規事件的意見；及(iv)已實行的糾正措施及經強化的內部控制措施，董事認為，下文所述過往不合規事件均不會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

於往績記錄期間的不合規事件

下表載列我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期在相關中國法律及法規項下的不合規事件，以及我們針對該事件所採取的糾正措施：

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高處罰	已採取的補救及糾正措施	補救性內部控制措施
<p>1. 未能作出充足的社會保障保險及住房公积金供款</p> <p>於往績記錄期間，本集團未能按中國相關法律及法規的規定為僱員作出充足社會保障保險及住房公积金供款。我們估計，截至2019年12月31日止三個年度的社會保障保險及住房公积金供款欠繳款項總額分別為人民幣3.1百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣20.3百萬元。</p>	<p>該情況乃主要由於人力資源人員缺乏經驗，完全了解有關中國法律法規的相關要求，以及不少僱員不願意作出社會保障保險及住房公积金供款。</p>	<p>據我們的中國法律顧問告知，倘我們未能及時根據相關中國法律法規全額支付社會保障供款，則須繳納滯納金及罰款。倘任何主管政府當局認為我們為僱員作出的社會保障供款不符合中國相關法律及法規的規定，可能會勒令我們在規定期限內繳納欠繳金額，並每日收取欠繳總額0.05%作為滯納金。倘我們未能於規定期限內支付欠繳金額或滯納金，則須繳納按欠繳的社會保障供款總額一至三倍計算的罰款。</p> <p>我們的中國法律顧問進一步告知倘我們未能全額繳納住房公积金，則住房公积金管理中心會勒令我們在規定期限內支付欠繳款項；倘我們在上規定期限屆滿時仍未支付欠繳款項，將會向人民法院進一步申請強制執行。根據相關中國法律及法規，將不會產生滯納金或罰款。</p>	<p>自2019年10月起，我們已根據相關中國法律及法規為我們聘有僱員的中國附屬公司悉數作出社會保障保險及住房公积金供款。惟除以下情況外：(i)就江蘇通海及杭州宸睿而言，迄今為止我們僅可按最低僱員薪酬繳納公積金供款，而非根據相關中國法律法規按實際僱員薪酬繳納公積金供款。我們試圖按僱員實際薪酬作出供款，但根據地方政府，我們獲悉繳款基準每年僅可調整一次。此外，我們亦從當地部門獲悉可獲准按實際薪酬調整住房公积金基準的時間為2020年7月。一旦我們可按照相關地方慣例如此行事，我們將繳納上述供款；(ii)就杭州宸睿而言，除上文所述的地方政府部門准許住房公积金繳款基準每年僅可調整一次外，杭州宸睿的合營企業夥伴指派派的僱員不願繳納住房公积金及社會保障保險。目前，我們僅根據僱員最低薪資標準繳納社會保障保險，直至最後實際可行日期，並未根據中國有關法律規定按僱員實際工資作出供款。我們一直與合營企業夥伴保持聯絡，核查有關狀況。一旦我們取得當地政府部門批准及合營企業夥伴同意，我們將儘快根據中國有關法律作出供款。</p>	<p>我們已採取內部控制措施，以確保我們所有僱員就社會保障保險及住房公积金作出的供款乃屬足夠。</p> <p>尤其是，我們根據地方社會保障和住房公积金管理部門的要求，指定人力資源部計算僱員的社會保障保險及住房公积金供款。財務部亦將審查應付供款，實行社會保障保險和住房公积金供款支付備案辦法。</p>
<p>我們亦將會不時與有關當局進行溝通，以確保我們不時遵從與勞動、社會保障及住房公积金相關的法律及法規要求。</p>	<p>我們亦將會不時與有關當局進行溝通，以確保我們不時遵從與勞動、社會保障及住房公积金相關的法律及法規要求。</p>	<p>我們亦將會不時與有關當局進行溝通，以確保我們不時遵從與勞動、社會保障及住房公积金相關的法律及法規要求。</p>	<p>我們亦將會不時與有關當局進行溝通，以確保我們不時遵從與勞動、社會保障及住房公积金相關的法律及法規要求。</p>	

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高處罰	已採取的補救及糾正措施	補救性內部控制措施
			<p>根據(i)我們直至最後實際可行日期從相關政府部門獲得的書面確認；及(ii)我們的中國法律顧問與該等機構進行的訪談，除已披露者外，我們並無因未能提供足夠的社會保障保險及住房公積金供款而受到處罰的記錄。我們的中國法律顧問認為，相關政府部門乃出具確認書及參與訪談的主管當局。就社會保障保險而言，我們或須根據上述中國法律就其支付滯納金。根據有關當局的上述確認及訪談，鑒於以下事實(其中包括)(i)當局已確認該等附屬公司自註冊成立以來或於往續記錄期間內並未受到處罰；(ii)當局已確認並未收到來自該等附屬公司任何僱員的投訴；(iii)本公司已確認該等附屬公司已被責令支付過往未付的供款及滯納金，而彼等將於規定時間內支付該等費用；及(iv)截至最後實際可行日期，該等附屬公司已全數繳付供款，我們的中國法律顧問認為我們的中國附屬公司遭相關當局要求支付任何有關社會保障保險的罰款的風險極小。</p>	

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高處罰	已採取的補救及糾正措施	補救性內部控制措施
<p>2. 未能及時開立社會保障保險及住房公積金賬戶</p> <p>根據中國相關法律及法規，我們的中國附屬公司須於成立後30日內開立社會保障保險及住房公積金賬戶。</p> <p>於往績記錄期間，本集團若干附屬公司並未於規定期限內開立社會保障保險及住房公積金賬戶。</p>	<p>不合規並非出於故意，完全是由於我們的員工並不了解相關法規，大多數涉事附屬公司新成立，在此期間還未僱用僱員。</p>	<p>我們的中國法律顧問認為，i)由於未能為僱員辦理住房公積金賬戶的登記，有關中國當局可能勒令本集團在規定期限內進行有效登記及開立住房公積金賬戶；倘本集團未能在此規定期限內遵守該命令，有關中國當局可處以不低於人民幣10,000元但不超過人民幣50,000元的罰款；及ii)倘未能為僱員進行社會保障保險登記，有關中國當局可能勒令本集團在規定期限內進行有效登記及開立社會保障保險賬戶。倘本集團未能在此規定期限內遵守該命令，有關中國當局可能會處以逾期付款金額一至三倍的罰款。</p>	<p>基於以上所述，董事認為該不合規事件對我們的經營及業務不存在重大影響，並不能反映本集團存在不合規經營的可能性。</p> <p>控股股東已承諾，彌償就因未能悉數作出社會保障保險及住房公積金供款所產生的任何未付款項、罰款及其他金錢損失。</p> <p>經考慮相關政府機關的書面確認或訪談無法涵蓋的未繳納社保及住房公積金部分不會對我們造成重大財務影響，截至2019年12月31日，並無就該等潛在負債於我們的財務報表中作出撥備。</p>	<p>我們已指定人力資源部監督中國新附屬公司的開戶進度，以確保賬戶在規定期限內正常開立。我們亦將不時與有關當局溝通，以確保我們遵守規範開戶的要求。</p>



不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高處罰	已採取的補救及糾正措施	補救性內部控制措施
<p>3. 交付使用時間早於竣工驗收合格的時間</p>	<p>香港華庭一期的419個單位的工程於2018年4月下旬完成，而景山秀水的131個住宅單元及35個停車位的工程則於2019年6月上旬完成，並正進行竣工驗收程序。然而，由於銷售及營銷團隊缺乏法律知識，加上我們各個部門之間未及時進行內部溝通，我們的銷售及市場團隊已按預售合約規定的時間安排交貨流程，此乃由於在未有與項目發展部確認申請工程竣工驗收備案表所需的竣工檢查合格狀況的情況下，彼等認為項目工程已完成。</p>	<p>我們的中國法律顧問建議，根據建設工程質量管理條例，建設項目在竣工檢查合格之前不得交付使用。倘建設實體在未進行或未通過竣工檢查的情況下非法交付建設項目，有關當局須責令其(i)採取補救措施；(ii)支付不少於建築合約總額2%且不超过4%的罰款；及(iii)依法支付賠償金(如發生任何損失)。</p>	<p>基於以上所述，董事認為該不合規事件對我們的經營及業務不存在重大影響，並不能反映本集團存在不合規經營的可能性。</p>	<p>我們已指定負責相關項目公司的銷售管理團隊監察工程竣工及驗收情況，確保各單位於取得工程竣工驗收備案表後方予以交付。</p>
<p>(i) 常熟港華於2018年6月(早於竣工驗收合格時間)交付香港華庭一期的419個住宅單元。</p>			<p>香港華庭一期已於2018年6月7日通過工程竣工驗收，工程竣工驗收備案表於2018年6月26日簽發。景山秀水已於2019年7月11日通過工程竣工驗收，工程竣工驗收備案表於2019年8月30日簽發。</p>	<p>此外，我們亦已實施相關程序。據此，與特定項目有關的工程竣工驗收備案表須連同我們交付房產時發予客戶及/或向彼等展示及獲客戶認可的竣工通知一併送呈。</p>
<p>(ii) 連雲港港華於2019年6月(早於竣工驗收合格時間)交付景山秀水的131個住宅單元及35個停車位。</p>			<p>此外，連雲港港華於2019年8月2日及2020年1月17日取得連雲港市住房和城鄉建設局的確證書，而常熟港華於2019年2月19日、2019年8月6日及2020年3月3日取得連雲港市住房和城鄉建設局的確證書，列明：(i)未作出行政處罰；及(ii)相應附屬公司遵守有關房地產及建築的法律及法規。我們獲中國法律顧問告知，相關書面確認是由主管當局出具或編製。</p>	
<p>據我們中國法律顧問告知，由於(i)香港華庭一期及景山秀水的相關工程竣工驗收備案表其後已簽發；(ii)我們已獲得有關部門書面確認，確認並無或日後不會被處以行政處罰；及(iii)董事確認，我們並無收到有關當局就有關不合規事件作出行政處罰的通知，我們日後由於該等事件受到處罰的可能性很小。</p>				

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高處罰	已採取的補救及糾正措施	補救性內部控制措施
<p><b>4. 擅自改變以外幣計值的資金轉換的人民幣的用途</b></p> <p>於2017年11月，港龍華揚向一間中國銀行申請將其以美元計值的資本金轉換為人民幣，本集團擬議作支付獲本集團委聘進行我們的項目建築工程的兩家承建商的建築成本。該兩名承建商曾為我們於往績記錄期間若干年度的五大供應商(附註)。所涉及的轉換金額約為人民幣44百萬元。</p> <p>將以美元計值的資本金轉換為人民幣不久後，港龍華揚將人民幣35百萬元於本集團內部轉移至港龍地產，作為本集團成員公司之間的不計息墊款，並應用於日常業務。</p>	<p>不合規並非出於故意，乃由於財務管理中心一名財務經理缺乏與中國外匯管制法律相關的法律知識，彼並不知悉須就其後外匯資金結算用途變更通知處理我們的結匯資金銀行。</p>	<p>根據《中華人民共和國外匯管理條例》，外匯轉換資本金，應當按照有關主管部門及外匯管理機構批准的用途使用。</p> <p>任何實體或個人違反規定擅自改變外匯及結匯資金用途的，由外匯管理機構責令改正，沒收違法所得，並處以違法資金30%以下的罰款。情節嚴重者，處以違法資金30%以上等值以下的罰款。</p> <p>我們首次於2018年10月知悉不合規行為，並收到國家外匯管理局常州市中心支局的行政處罰通告。</p>	<p>國家外匯管理局常州市中心支局對港龍華揚施加的罰款已在規定期間於2018年11月15日悉數繳納。我們的中國法律顧問認為，鑒於(i)根據《行政處罰法》，對同一事件不得處以一次以上的罰款；(ii)港龍華揚已悉數繳付罰款；及(iii)整改其不合規之處，因此港龍華揚進一步被處以任何其他罰款的風險很小。</p> <p>港龍華揚隨後根據建築進度，於2017年11月至2018年5月期間，通過銀行轉賬及票據分期支付總額約人民幣44百萬元予兩名承建商。</p>	<p>我們已指定負責監督本集團的會計、財務策劃及庫務職能的副總裁葉開兵先生，領導財務管理中心監察及監督各附屬公司的資金使用情况，包括任何集團內公司間資金轉移，並設立完善的資金使用審批程序。尤其是，自2019年3月起，我們已留存記錄資本金流量的登記冊，包括與外匯轉換及銀行交易有關的資金。袁先生及我們的財務管理中心將根據登記冊記錄資金用途，確保符合經批准的用途。</p>
<p>於2018年11月2日，國家外匯管理局常州市中心支局就擅自改變以外幣計值的資金轉換的人民幣的用途向港龍華揚出具一份行政處罰決定函，施加人民幣1.28百萬元的罰款。行政處罰款項人民幣1.28百萬元約佔外匯資本金轉換人民幣44百萬元的2.9%。</p>	<p>我們亦已向財務人員提供有關法律法規及使用資金的內部政策的相關培訓。</p>	<p>我們亦已通過規定有關資金應用須符合經批准用途來強化財務政策。如有必要，我們亦可能尋求外部專業顧問的意見，以確保符合經批准用途。</p>	<p>我們亦已通過規定有關資金應用須符合經批准用途來強化財務政策。如有必要，我們亦可能尋求外部專業顧問的意見，以確保符合經批准用途。</p>	<p>我們亦已通過規定有關資金應用須符合經批准用途來強化財務政策。如有必要，我們亦可能尋求外部專業顧問的意見，以確保符合經批准用途。</p>

附註：

其中一名有關承建商為我們截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的五大供應商之一。於往績記錄期間，該承建商獲我們委聘進行我們的項目建築工程，即新港城、景山秀水及香語華庭。截至2019年12月31日止三個年度，本集團向此承建商支付的合約費用約為人民幣268.7百萬元、人民幣136.7百萬元及人民幣62.5百萬元，分別佔總採購額(不包括土地採購額)約25.2%、10.6%及1.9%。據董事根據現有資料所知，其中一名承建商於1985年在江蘇省常州成立，截至最後實際可行日期，註冊資本約為人民幣303百萬元，並由31位個別股東持有，各為本集團的獨立第三方，且並非為多數股東。

另一位承建商為我們截至2017年12月31日止年度的五大供應商之一。於往績記錄期間，該承建商獲我們委聘進行我們的項目建築工程，即港龍紫荊城及新港城。截至2019年12月31日止三個年度，向此承建商支付的合約費用約為人民幣60.3百萬元、人民幣32.8百萬元及44.5百萬元，分別佔總採購額(不包括土地採購額)約5.6%、2.5%及1.4%。據董事根據現有資料所知，其於1998年在江蘇省常州成立，截至最後實際可行日期，註冊資本約為人民幣100百萬元，並由23位個別股東持有，彼等各自為本集團的獨立第三方，且並非為多數股東。

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高處罰	已採取的補救及糾正措施	補救性內部控制措施
<p><b>5. 辦理行政審批程序及/或取得有關必要許可證前開工</b></p>	<p>不合規並非故意為之，完全是由於未與我們所聘請的建築公司進行充分及時的溝通，且我們未訂立嚴格的政策要求建築公司必須於開工前取得我們的批准。</p>	<p>(i) 取得建築工程施工許可證前開工</p> <p>根據國務院於2000年1月30日頒佈及實施並於2017年10月7日修訂的《建設工程質量管理條例》(國務院令第六279號)，建築單位未取得建築工程施工許可證，擅自施工的，責令停止施工，限期改正，處工程合同價款1%以上2%以下的罰款。</p>	<p>南通欣和已糾正並取得必要許可證。我們已於2020年4月27日自海安市住房和城鄉建設局取得書面確認，確認南通欣和已遵守城鄉建設的相關規則及規定，南通欣和從未或將會因違反物業開發及城鄉建設的相關規則及規定而遭受任何處罰或罰款。我們的中國法律顧問告知，海安市住房和城鄉建設局為發出確認書的主管機關。我們的中國法律顧問告知，由於(i)南通欣和其後已取得所需的建築工程施工許可證；(ii)已向當局取得上述書面確認，確認南通欣和從未或將會因違反物業開發及城鄉建設的相關規則及規定而遭受任何處罰或罰款；及(iii)董事確認，我們並無就該等不合規事件接獲有關當局發出的任何行政處罰通知，南通欣和被處罰的風險甚微。</p>	<p>我們已完善內部控制政策及程序，據此，項目公司層面及總部層面的項目管理部應制定與在物業項目不同建設階段需取得的許可證及證書相關的管制清單。僅於總部層面及項目公司層面的項目管理部均確認已取得所有必需許可證及證書後，方可批准建築公司動工。</p>
<p>(i) 取得建築工程施工許可證前開工</p>	<p>南通欣和並未因未取得建築工程施工許可證而擅自施工而被處罰。據我們的中國法律顧問告知，根據適用法律法規，對於未取得建築工程施工許可證擅自施工者施加的最高罰款不得超過工程合約價款的2%。因此，就秋實宸悅、春溪集及翰林府花園而言，我們或會面臨最高累計約人民幣1.79百萬元罰款。直至最後實際履行日期，董事認為我們並無就相關項目於取得建築工程施工許可證前開工受到任何處罰或罰款。</p>	<p>南通欣和並未因未取得建築工程施工許可證而擅自施工而被處罰。據我們的中國法律顧問告知，根據適用法律法規，對於未取得建築工程施工許可證擅自施工者施加的最高罰款不得超過工程合約價款的2%。因此，就秋實宸悅、春溪集及翰林府花園而言，我們或會面臨最高累計約人民幣1.79百萬元罰款。直至最後實際履行日期，董事認為我們並無就相關項目於取得建築工程施工許可證前開工受到任何處罰或罰款。</p>	<p>就秋實宸悅、春溪集及翰林府花園而言，項目公司其後已糾正並取得所需許可證。應及事件狀況及其後取得所有必需許可證的情況，董事認為該等不合規不會對我們造成重大經營或財務影響，因此，我們於財務報表中未就此類事件作出任何撥備。我們的控股股東已承諾彌償因不合規事件令我們承受的任何罰款或處罰以及任何其他金錢損失。</p>	<p>就秋實宸悅、春溪集及翰林府花園而言，項目公司其後已糾正並取得所需許可證。應及事件狀況及其後取得所有必需許可證的情況，董事認為該等不合規不會對我們造成重大經營或財務影響，因此，我們於財務報表中未就此類事件作出任何撥備。我們的控股股東已承諾彌償因不合規事件令我們承受的任何罰款或處罰以及任何其他金錢損失。</p>

補救性內部控制措施

已採取的補救及糾正措施

法律後果及潛在最高處罰

不合规原因

不合规事件

就融創廣場、農園、熙悅及泊翠瀾境而言，項目公司其後已糾正並取得所有相關許可證。淮安市住房和城鄉建設局對淮安國創施加的有關建築工程施工許可證罰款已於2019年8月悉數繳清，而如東縣綜合行政執法局及海門市綜合行政執法局就建築工程施工許可證向如東港瑞、如東港達及海門港華徵收的罰款已分別於2020年3月、4月及5月悉數支付。

我們的中國法律顧問認為，鑒於(i)根據《行政處罰法》，對同一事件不得處以一次以上的罰款；以及(ii)淮安國創、如東港瑞、如東港達及海門港華已悉數繳付罰款並整改該等不合规之處，因此淮安國創、如東港瑞、如東港達及海門港華進一步被處以任何其他罰款的風險很小。

於2019年7月10日及2019年8月7日，由於未取得建築工程施工許可證而擅自施工，淮安國創被淮安市住房和城鄉建設局處以約人民幣150,000元的行政處罰。於2020年2月24日，由於未取得建築工程施工許可證而擅自施工，如東港瑞被如東縣綜合行政執法局處以約人民幣125,000元的行政處罰。於2020年4月3日，由於未取得建築工程施工許可證而擅自施工，如東港達被如東縣綜合行政執法局處以約人民幣210,000元的行政處罰。於2020年5月12日，由於未取得建築工程施工許可證而擅自施工，海門港華被海門市綜合行政執法局處以約人民幣15,000元的行政處罰。

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高處罰	已採取的補救及糾正措施	補救性內部控制措施
(ii) 取得建設工程規劃許可證前建築工程動工	見上文	<p>根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，在未取得建設工程規劃許可證的情況下開始施工的建築實體可被勒令停止施工。倘能夠採取糾正措施消除該等未經授權建設造成的影響，則可能會被處以建設金額5%至10%以下的罰款。倘無法採取糾正措施消除該等未經授權施工造成的影響，則可責令拆除。倘無法拆除，則建築物體或其產生的任何非法收入可予以沒收，並可處以金額少於合約建築款項10%的罰款。</p>	<p>淮安國創已糾正並取得必要許可證。我們已於2019年9月27日自淮安市自然資源和規劃局取得書面確認，確認淮安國創從未因違反規管土地規劃的任何相關規則及法規而遭受任何處罰或罰款。我們的中國法律顧問告知，淮安市自然資源和規劃局為發出確認的主管機關。我們的中國法律顧問告知，由於(i)淮安國創其後已取得所需的建設工程規劃許可證；(ii)已向當局取得上述書面確認；確認淮安國創並無因違反規管土地規劃的任何相關規則及法規而遭受處罰或罰款；及(iii)董事確認，我們並無就該等不合規事件接獲有關當局發出的任何行政處罰通知，淮安國創被處罰的風險甚微。</p>	見上文
(ii) 於往續記錄期間及直至最後實際可行日期，淮安國創、泰州港新正、南通欣和及東台錦騰於取得建設工程規劃許可證前分別展開融創廣場項目、翰林府花園項目、桃源里項目及春溪集項目的施工。所有該等許可證已於稍後階段取得。	見上文	<p>淮安國創、泰州港新正、南通欣和及東台錦騰並無就於建築工程動工前未有取得建設工程規劃許可證而被施加任何處罰。</p>	<p>泰州港新正已糾正，並已取得所需許可證。根據我們的中國法律顧問於2020年4月29日對泰州市自然資源和規劃局的訪問，有關當局確認，(i)泰州港新正已及時糾正相關不合規事件，並未造成嚴重後果，因此，泰州港新正毋須就該事件負責，將不會開展調查，且不會面臨處罰；(ii)泰州港新正從未遭受任何處罰或罰款。我們的中國法律顧問告知，泰州市自然資源和規劃局為發出確認書的主管機關。我們的中國法律顧問告知，由於(i)泰州港新正其後已取得所需的建設工程規劃許可證；(ii)主管部門於上述訪問中確認泰州港新正已及時糾正相關違規行為，並未造成嚴重後果，因此，泰州港新正不會因相關不合規事件而遭受任何處罰或罰款；及(iii)董事確認，我們並無就該等不合規事件接獲有關當局發出的任何行政處罰通知，泰州港新正被處罰的風險甚微。</p>	見上文



不合規事件

不合規原因

法律後果及潛在最高處罰

已採取的補救及糾正措施

補救性內部控制措施

南通欣和已糾正並取得必要許可證。我們已於2020年4月22日自海安市自然資源局取得書面確認，確認南通欣和從未或將因違反城鄉規劃的相關規則及規定而會遭受任何處罰或罰款，南通欣和與所述當局之間不存在涉及城鄉規劃的糾紛或潛在糾紛。我們的中國法律顧問告知，海安市自然資源局為發出確認書的主管機關。我們的中國法律顧問告知，由於(i)南通欣和其後已取得所需的建設工程規劃許可證；(ii)已向當局取得上述書面確認，確認南通欣和從未或將會遭受任何處罰或罰款亦無有關南通欣和的糾紛或潛在糾紛；及(iii)董事確認，我們並無就該等不合規事件接獲有關當局發出的任何行政處罰通知，南通欣和被處罰的風險甚微。

東台錦騰已糾正並取得必要許可證。我們已於2020年4月26日自東台市自然資源和規劃局取得書面確認，確認東台錦騰從未或將會因違反城鄉規劃的相關規則及規定而遭受任何處罰或罰款，東台錦騰與所述當局之間不存在涉及城鄉規劃的糾紛或潛在糾紛。我們的中國法律顧問告知，東台市自然資源和規劃局為發出確認書的主管機關。我們的中國法律顧問告知，由於(i)東台錦騰其後已取得所需的建設工程規劃許可證；(ii)已向當局取得上述書面確認，確認東台錦騰從未或將會遭受任何處罰或罰款亦無關東台錦騰的糾紛或潛在糾紛；及(iii)董事確認，我們並無就該等不合規事件接獲有關當局發出的任何行政處罰通知，東台錦騰被處罰的風險甚微。

不合規事件	不合規原因	法律後果及潛在最高處罰	已採取的補救及糾正措施	補救性內部控制措施
<p>(iii) 取得房地產開發企業資質證書前建築工程動工</p>	<p>見上文。</p>	<p>(iii) 取得房地產開發企業資質證書前建築工程動工</p>	<p>見上文。</p>	<p>見上文。</p>
<p>於往績記錄期間，在取得房地產開發企業資質證書前，杭州宸睿、淮安國創、泰州港新正、南通欣和及東台錦騰分別為秋實宸悅、融創廣場、翰林府花園、桃源里及春溪集的建築工程動工。隨後已取得所有相關資質證書。</p>	<p>任何未取得資質證書從事房地產開發經營活動的企業，將被房地產開發部門勒令於期限內整改，並將被處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款。逾期未整改的房地產開發企業，將被吊銷資質證書，且會向工商行政管理機關寄送吊銷該等房地產開發企業營業執照的提議。</p>	<p>直至最後實際可行日期，董事確認我們並無因秋實宸悅、融創廣場、翰林府花園、桃源里及春溪集相關的事件而受到任何處罰或罰款。</p>	<p>杭州宸睿隨後已取得所需的資質證書。我們亦於2020年2月27日從杭州市餘杭區住房和城鄉建設局取得杭州宸睿未遭受罰款的書面確認。據我們的中國法律顧問告知，杭州市餘杭區住房和城鄉建設局為出具相關確認函的主管當局。據我們的中國法律顧問告知，鑒於(i)杭州宸睿隨後已取得所需資質證書；(ii)已從主管當局取得上述書面確認，確認已無施加的罰款；及(iii)董事確認我們並無就該等不合規事件收到當局的任何行政處罰通知，杭州宸睿受到處罰的風險很小。</p>	<p>淮安國創隨後已取得所需的資質證書。我們亦於2020年2月25日從淮安市住房和城鄉建設局取得書面確認，確認淮安國創已遵守物業開發相關的法律法規，且淮安國創與上述當局之間並無涉及物業開發及城鄉開發的糾紛或潛在糾紛。據我們的中國法律顧問告知，淮安市住房和城鄉建設局為出具相關確認函的主管當局。據我們的中國法律顧問告知，鑒於(i)淮安國創隨後已取得所需資質證書；(ii)已從主管當局取得上述書面確認，確認淮安國創已遵守法律法規及其與淮安國創並無糾紛；及(iii)董事確認我們並無就該等不合規事件收到當局的任何行政處罰通知，淮安國創受到處罰的風險很小。</p>

補救性內部控制措施

已採取的補救及糾正措施

法律後果及潛在最高處罰

不合規原因

不合規事件

南通欣和其後已取得所需的資質證書。我們亦已於2020年4月27日自海安市住房和城鄉建設局取得書面確認，確認南通欣和(i)已遵守房地產開發的相關規則及規定；(ii)從未或將會遭受任何處罰或罰款；及(iii)並無涉及南通欣和與上述當局就房地產開發及城鄉建設的糾紛或潛在糾紛。我們的中國法律顧問告知，海安市住房和城鄉建設局為發出確認書的主管機關。我們的中國法律顧問告知，由於(i)南通欣和其後已取得所需的資質證書；(ii)已向當局取得上述書面確認南通欣和從未或將會因違反房地產開發及城鄉建設的任何相關規則及規定而遭受任何處罰或罰款，且並無任何糾紛及潛在糾紛；及(iii)董事確認，我們並無就該等不合規事件接獲有關當局發出的任何行政處罰通知，南通欣和被處罰的風險甚微。

泰州港新正及東台錦騰隨後已取得所需資質證書。我們的中國法律顧問告知，由於我們已暫停建築工程及時整改我們的不合規情況並取得必要的資質證書，且並無出現泰州港新正及東台錦騰未能於接獲主管機關通知後的時限內整改的情況，泰州港新正及東台錦騰的營業執照被工商行政管理機關吊銷的風險甚微。經考慮該等事件的情況及其後取得上述必要資質證書，董事認為，該等不合規事件不會對我們的營運或財務造成重大影響，因此，並無就該等事件於財務報表中作出撥備。我們的控股股東已承諾就我們可能遭受的任何罰款或處罰及因不合規事件而產生的任何其他金錢損失向我們作出彌償。

### 確保日後合規而實施的內部控制措施

為確保日後不同運營方面遵守適用法律法規及相關政策，我們已採取以下步驟及措施，進一步完善我們企業管治慣例以及提高我們內部控制措施的有效性：

- (i) 董事會將會一直監督、評估及審核我們的內部控制系統，以確保遵從適用的法律及法規要求，並且會調整、完善及強化我們的內部控制系統(如適當)；
- (ii) 根據《上市規則》第3A.19條，我們已委聘華高和昇財務顧問有限公司擔任合規顧問，以確保(其中包括)我們在遵守《上市規則》及所有其他適用法律、規則、準則及指引方面獲得適當指導及建議；
- (iii) 我們已成立審核委員會，包括一名非執行董事及三名獨立非執行董事。審核委員會至少每年審核內部控制的充足性及有效性，並向董事會報告。具體而言，根據審核委員會的職權範圍，其有權審核財務報告、內部控制或其他事宜的潛在不當而引發問題的任何安排；
- (iv) 我們會不時為董事、高級管理層成員及相關僱員提供與適用於我們業務經營的法律法規要求有關的培訓及最新資訊；
- (v) 必要時，我們可能會考慮聘請外部的中國法律顧問，就與遵從使用的中國法律及法規相關的事宜為我們提供建議；及
- (vi) 必要時，我們可能會考慮聘請外部的香港法律顧問，就與遵從《上市規則》及適用香港法律及法規相關的事宜為我們提供建議。

### 控股股東作出的彌償

我們的控股股東亦根據彌償契據共同及個別就因本集團任何成員公司不合規或違反任何司法權區的任何適用法律、規例或法規的行為導致或與之相關或造成本公司及／或本集團其他相關成員公司或其各自董事及／或代表所遭受或產生的任何性質的所有申索、訴訟、要求、法律程序、判決、損失、責任、損害賠償、成本、收費、費用、開支及罰款而向本集團作出彌償。有關彌償契據的更多詳情，請參閱本招股章程附錄五「E.其他資料-1.稅項及其他彌償」一段。

### 我們董事及獨家保薦人的看法

我們的內部控制顧問根據上述不合規事件建議實施若干措施。我們已採納該等內部控制顧問建議的整改措施以應對有關事件並採納改善內部控制的措施以確保持續合規。內部控制顧問審閱我們的現有措施後並無提出其他推薦意見。基於(i)我們已經全額支付(如適當)有關罰款；(ii)我們已獲得有關政府當局的確認並與之協商，即並不會遭施加行政處罰；(iii)我們的中國法律顧問認為，我們因該等不合規而受到已簽發確認書之該等有關政府當局進一步行政處罰的風險不大；及(iv)我們已委聘內部控制顧問檢討內部控制，而內部控制顧問評估我們現有的措施後並無提出進一步推薦意見。董事認為，尚無事件表明上述措施不足以有效確保內部控制系統可於日後防範不符合中國法律法規的事件。董事進一步認為，有關事件並無對我們的業務或運營造成重大不利影響。基於前述，獨家保薦人同意董事的觀點，認為上述不合規事件將不會對《上市規則》第3.08及3.09條規定的董事資格或《上市規則》第8.04條規定的公司上市的適當性造成負面影響。

---

## 與控股股東的關係及不競爭承諾

---

### 我們的控股股東

本公司於2018年10月8日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。緊隨全球發售及資本化發行完成後，且不計及因超額配股權以及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，華興、華聯及華隆將分別持有31.5%、24.75%及18.75%的已發行股份。

誠如一致行動確認書中所確認，華興、華聯、華隆、呂永懷先生、呂文偉先生、呂永茂先生、呂進亮先生、呂永南先生及呂志聰先生將為一致行動人士(定義見一致行動確認書)，因此，緊隨上市後(不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，彼等將於本公司股東大會上有權行使或控制行使合共75%的投票權。華興由呂永懷先生及呂文偉先生分別擁有60%及40%。有關進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—一致行動確認書」。華聯由呂永南先生及呂志聰先生分別擁有60%及40%。華隆由呂進亮先生及呂永茂先生分別擁有60%及40%。華興、華聯、華隆、呂永懷先生、呂永茂先生、呂進亮先生、呂永南先生及呂志聰先生將根據《上市規則》於上市後被視為一組控股股東。截至最後實際可行日期，除上文所披露者外，緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及因超額配股權及根據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)，概無其他人士直接或間接於當時已發行股份擁有30%或以上權益。

控股股東、董事及其各自緊密聯繫人概無於直接或間接與或可能與我們的業務競爭且須根據《上市規則》第8.10條予以披露的任何業務中擁有任何權益。為確保未來不會存在競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，承諾其各自將不會並將促使其各自緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們的業務構成競爭的任何業務，或於其中持有任何權利或權益或以其他方式涉足於有關業務。

### 控股股東的其他權益

#### 1. 於中國的建築材料貿易

截至最後實際可行日期，呂永懷先生、呂永茂先生及呂永南先生分別各自持有天安控股有限公司(「天安」)已發行股份總數37%、31%及32%。天安為一家投資控股公司，持有海門市鴻鵬貿易有限公司(「鴻鵬貿易」)全部股權。鴻鵬貿易於2017年5月10日於中國成立為有限公司。該公司主要於江蘇省南通市、常州市、連雲港市及浙江省湖州市從事提供建築材料及相關安裝服務。根據其管理賬目，鴻鵬貿易於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度分別錄得收益約人民幣12.9百萬元、人民幣26.8百萬元及人民幣29.4百萬元。

鑑於(i)天安僅為持有鴻鵬貿易的投資公司；及(ii)於往績記錄期間，鴻鵬貿易已為兩個金額數目不大的項目提供建築材料及相關安裝服務，因此董事就此認為對控股股東或其緊密聯繫人不存在嚴重依賴。截至2019年12月31日止三個年度各年，我們自鴻



---

## 與控股股東的關係及不競爭承諾

---

鵬貿易的採購金額(不包括於該期間購買土地)僅佔採購總額的0.97%、0.07%及0.38%。購買價格由雙方參考現行市場價格進行公平磋商釐定。買賣安排按一般商業條款訂立。

### 2. 於香港的業務

#### A. 商舖租賃業務

截至最後實際可行日期，呂永懷先生、呂永茂先生及呂永南先生於利興(香港)投資有限公司(「利興」)各自持有33.3%的股權。利興為一家於1999年3月26日在香港註冊成立的有限公司。於往績記錄期間，其所有收益均來自向建興行紡織品有限公司(「建興行」)出租位於香港深水埗的商舖單位。

截至最後實際可行日期，黃秀雪女士(呂永南先生的配偶及呂志聰先生的母親)、陳美琴女士(呂永懷先生的配偶及呂文偉先生的母親)及黃桂花女士(呂永茂先生的配偶及呂進亮先生的母親)各自擁有港龍實業(於1996年9月17日在香港註冊成立的有限公司)已發行股份的33.3%。於往績記錄期間，其從事向建興行出租位於香港深水埗的商舖單位。

#### B. 紡織品貿易業務

建興行為一家由呂永懷先生、呂永茂先生及呂永南先生於1993年3月4日在香港註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，建興行由黃秀雪女士(呂永南先生的配偶及呂志聰先生的母親)、陳美琴女士(呂永懷先生的配偶及呂文偉先生的母親)及黃桂花女士(呂永茂先生的配偶及呂進亮先生的母親)分別擁有33.32%、33.37%及33.32%。自建興行註冊成立以來及於往績記錄期間，建興行主要從事紡織產品貿易。其主營業務活動為作為貿易代理商向香港客戶自(其中包括)位於中國的製造工廠採購紡織材料。

### 3. 常州及蘇州的商業及住宅物業租賃業務

截至最後實際可行日期，呂志聰先生(連同其配偶)與呂文偉先生擁有港龍尚層(一個由本集團於往績記錄期間之前在常州開發的物業項目)的若干待租賃商業單位，而呂進亮先生(連同其配偶)於蘇州持有一個待租賃住宅物業。截至最後實際可行日期，呂文偉先生於2020年1月去世，有關其擁有的上述商業單位的繼承權的相關程序正在進行。

於往績記錄期間，本集團透過出租少數未售商業單位及停車場(為由我們開發的住宅物業配套設施)獲得小部分收入。於往績記錄期間，截至2019年12月31日止三個年度各年的有關收入分別為人民幣0.9百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣5.1百萬元。

---

## 與控股股東的關係及不競爭承諾

---

### 剝離原因

鴻鵬貿易、天安、港龍實業、利興及建興行的業務運營及我們控股股東於常州及蘇州持有的投資物業(「**剝離業務**」)將不構成本集團的一部分，原因如下：

#### 本集團與剝離業務之間的地理及業務劃分

鴻鵬貿易僅於中國從事建材貿易，而我們並無且現時並無意於相同區域從事任何建材貿易業務。天安僅為持有鴻鵬貿易的投資控股公司。

利興及港龍實業僅於香港從事物業租賃業務，且其獨家客戶為建興行。我們並無且現時並無意於香港開展物業租賃業務。

建興行僅從事紡織品貿易，而我們並無且現時並無意開展任何紡織品貿易業務。

儘管本集團及部分控股股東將繼續持有長江三角洲地區的投資物業，董事認為，雖然控股股東的物業租賃業務可能與本集團業務略有重疊，但考慮到本集團主營業務(即物業開發及銷售)相較於本集團物業投資活動的規模，控股股東的物業租賃業務不會對本集團業務構成競爭威脅。

因此，董事認為，剝離業務與我們的業務運營之間有明確劃分，如是者，概無剝離業務會或預期會直接或間接與本集團業務構成競爭。

#### 本集團的業務策略

我們並不打算(i)在香港發展或投資任何物業租賃業務；(ii)在中國發展或投資任何建材貿易業務；及(iii)發展或投資任何紡織品貿易業務，原因為此與我們的策略不一致。儘管我們持有由我們開發用作投資的四項物業，該等物業截至最後實際可行日期均位於江蘇省常州市，我們的主營業務活動為開發待售物業，且我們的租金收入部分僅透過出租由我們開發的住宅物業開發項目的配套設施的少數輔助及未售零售單位及停車場而獲得。

### 獨立於控股股東

除本招股章程所披露者外，經考慮下列因素後，董事信納，本集團於上市後可獨立於控股股東營運業務。

#### (i) 財務獨立

我們有內部控制與會計制度、會計及財務部門以及負責處理現金收支的獨立庫務部門，我們根據自己的業務需求作出財務決策。於往績記錄期間，我們有若干應付控股股東款項，詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註30。截至2019年12月31日，應付控股股東的總金額為人民幣23.5百萬元，將於上市前結清。鑑於內部資源及全球發售估計所得款項淨額，董事認為，本集團將有充足的資本為財務需要提供資金，無須依賴控股股東及其緊密聯繫人。

## 與控股股東的關係及不競爭承諾

於往績記錄期間，本集團獲得由若干控股股東及其緊密聯繫人提供的無限個人擔保作為抵押的銀行貸款融資。截至2017年、2018年及2019年12月31日，由控股股東及其緊密聯繫人擔保的銀行借款分別約為人民幣317.5百萬元、人民幣450.7百萬元及人民幣166.6百萬元。董事確認，已自相關銀行取得確認書，上市前上述個人擔保將悉數解除或該等銀行貸款融資將悉數償還。因此，我們相信，我們能保持財務獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人。董事相信，於上市後，本集團有能力在無控股股東支持的情況下獨立從外部來源獲得融資。

### (ii) 運營獨立

本集團已建立本身由獨立部門組成的組織架構，各部門有特定職責。我們可以獨立獲取供應商、分包商及客戶來源。我們持有開展業務所需的所有牌照。本集團亦已製定一套內部控制措施，以促進業務的有效運營。

儘管本集團於往績記錄期間與控股股東的緊密聯繫人及／或親屬存在交易，惟董事認為對控股股東或其緊密聯繫人及／或親屬不存在嚴重依賴。相關交易詳情如下：

- (i) 我們於往績記錄期間向鴻鵬貿易採購建築材料，截至2019年12月31日止三個年度各年，自鴻鵬貿易的採購金額分別為人民幣10.4百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣12.5百萬元，分別佔採購總額(不包括購買土地)的0.97%、0.07%及0.38%。我們與鴻鵬貿易的最後一次交易於2019年9月進行，交易金額為人民幣3百萬元。我們並無意於上市後與鴻鵬貿易進行進一步交易。
- (ii) 於往績記錄期間，我們向先前由控股股東親屬(具有《上市規則》第14A章項下所賦予的含義)持有多數股權的江蘇嘉湖商貿有限公司(「嘉湖商貿」)採購建築材料。前述親屬隨後已於2018年出售彼等持有的嘉湖商貿股權。截至2018年12月31日止兩個年度各年，我們自嘉湖商貿(於其出售前)的採購金額分別為人民幣8.1百萬元及人民幣9.9百萬元，分別佔採購總額(不包括購買土地)的0.76%及0.77%。
- (iii) 我們委聘先前由控股股東親屬(具有《上市規則》第14A章項下所賦予的含義)持有多數股權的江蘇嘉茂園林綠化工程有限公司(「嘉茂園林」)於往績紀錄期間為項目提供景觀建設及裝修服務。前述親屬隨後已於2018年出售其持有的嘉茂園林股權。截至2018年12月31日止兩個年度各年，本集團應付嘉茂園林(於其出售前)的服務費分別為人民幣7.4百萬元及人民幣23.2百萬元，分別佔採購總額(不包括購買土地)的0.69%及1.80%。
- (iv) 我們委聘由控股股東親屬(具有《上市規則》第14A章項下所賦予的含義)持有多數股權的江蘇港華物業服務有限公司(「港華物業服務」)為我們的兩個項目提供銷售辦公物業管理服務。截至2019年12月31日止三個年度，本集團支付予港華物業服務的管理費分別為人民幣130,000元、人民幣412,000元及人民幣

## 與控股股東的關係及不競爭承諾

715,000元。我們與港華物業服務的物業管理協議已於2019年9月屆滿，未有續簽。我們現時無意於上市後續聘港華物業服務。

- (v) 我們委聘先前由控股股東親屬(具有《上市規則》第14A章項下所賦予的含義)持有多數股權的江蘇港安物業管理有限公司(「港安物業管理」)為我們位於鹽城的兩個項目提供物業交付前管理服務。前述親屬於2018年獨立第三方注入資本後不再持有港安物業管理的大多數股權。截至2018年12月31日止兩個年度，本集團支付予港安物業管理的管理費(於上述注入資本前)分別為零及人民幣60,000元。

就與鴻鵬貿易、嘉湖商貿及嘉茂園林的交易而言，我們於招標流程後就我們項目所需的相關貨品及服務與彼等訂立協議。選擇供應商時，我們已考慮往績記錄、報價、付款條款、交付時間表及可信程度等若干因素。就鋼材、水泥及電線等部分原材料而言，供應商的報價乃參考相關政府機構設定的指導費率或公開市場價格而釐定。

就委聘港安物業管理而言，港安物業管理收取的每月每平方米管理費乃經計及項目特點及位置以及港安物業管理所提供服務的範圍及質量後公平磋商釐定，並與其他獨立第三方物業管理公司就我們其他項目收取的費用一致。

就委聘港華物業服務而言，港華物業服務收取的費用乃經計及銷售辦事處的位置及預期營運成本(包括勞工成本及行政成本)並參考鄰近地區類似服務的費用後公平磋商釐定。

鑑於(i)本集團與控股股東聯繫人之間的上述交易乃於我們的日常及一般業務過程中訂立；及(ii)考慮到本集團的營運狀況，上述交易條款為正常商業條款，董事認為我們對控股股東及/或彼等各自緊密聯繫人及/或親屬並無營運依賴。

### (iii) 管理獨立

董事會由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。概無董事於與我們業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。董事會及高級管理層獨立於控股股東運作，於上市後其對整體股東全面履行責任，而無須涉及控股股東。

各董事知悉作為董事的受信責任，要求(其中包括)須以本集團的利益及最佳利益行事，避免其作為董事的職務與其個人利益出現任何衝突。倘本集團將與董事或其各自緊密聯繫人訂立的任何交易存在潛在利益衝突，則有利益關係的董事須於本公司相關董事會會議就有關交易放棄表決，亦不得計入法定人數。此外，獨立非執行董事將為董事會的決策過程提供獨立判斷。

此外，本集團已採納若干企業管治措施防止衝突以維護股東的整體利益，有關詳情載於本節「避免利益衝突的企業管治措施」分節。經考慮上述因素，董事信納，於上



## 與控股股東的關係及不競爭承諾

市後，董事會(作為整體)及高級管理層團隊能於本集團獨立履行管理角色，董事亦認為我們能獨立於控股股東(包括其各自緊密聯繫人)管理業務。

### 不競爭契據

為確保我們與控股股東的業務活動之間不形成直接競爭，控股股東(即呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂志聰先生、呂進亮先生、華興、華聯及華隆)已與本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)於2020年6月20日訂立不競爭契據。根據不競爭契據，各控股股東已共同及個別向本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)承諾，其將不會並促使其聯繫人及／或其控制的公司(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接進行、投資、參與、從事中國物業開發(「**受限制業務**」)、收購其中任何權利或權益或向受限制業務提供任何服務或以其他方式於其中擁有權益、涉及或從事受限制業務(在各種情況下，不論是作為股東、合夥人、代理人、顧問、僱員或其他，亦不論是否為利潤、報酬或基於其他理由)。

上述承諾並不妨礙控股股東個別或共同由其聯繫人在以下方面擁有合共權益：

- (a) 不超過在聯交所或任何其他獲認可證券交易所上市、從事任何受限制業務的任何公司(「**目標公司**」)已發行股份的5%；或
- (b) 不超過目標公司最新經審核賬目所示目標公司的綜合營業額或資產的5%，前提是持有人(及其緊密聯繫人(倘適用))於目標公司持有的股權大於任何控股股東及／或其各自聯繫人持有的合共股權，而任何控股股東於該目標公司的董事會中的代表總數與其於該目標公司的股權並無重大不相稱。

倘控股股東或其聯繫人及／或其控制的公司發現與我們業務有關的任何投資或其他業務機遇(「**商機**」)，則其須將有關商機轉介予本集團；及(i)應給予本公司優先選擇權以取得該等商機，並促使向本公司提供有關商機的條款不遜於向有關控股股東及／或其聯繫人提供該等機遇時的條款；及(ii)除非有關機遇被本公司拒絕，並自大多數獨立非執行董事取得書面批准，否則不得爭取或促使其聯繫人爭取有關商機，該等控股股東、其各自聯繫人或由其控制的公司爭取有關機遇的主要條款不優於向本公司提供者，且於完成有關機遇前須向本公司完全披露有關條款。

根據不競爭契據，上述限制應在以下最早日期對控股股東失效：(i)控股股東及其聯營公司共同不再直接或間接合共持有本公司全部已發行股本的30%或以上，或因其他原因不再為控股股東，或(ii)股份不再於聯交所上市及買賣。

此外，獨立非執行董事將每年檢討控股股東對不競爭契據的遵守情況(尤其是有關任何商機的優先選擇權)，本公司將於年報中披露獨立非執行董事檢討有關不競爭契據遵守及執行事項的調查結果或決定。



---

## 與控股股東的關係及不競爭承諾

---

### 避免利益衝突的企業管治措施

董事明白良好企業管治對保護股東利益以及解決本公司與控股股東之間實際及／或潛在利益衝突的重要性。本公司將採納以下企業管治措施，避免潛在利益衝突及確保不競爭契據獲妥當履行，以保障股東的利益：

- (a) 獨立非執行董事將負責參考商機項下的擬定交易條款以及該等商機可能為本集團與股東整體帶來利益而評估商機，並決定是否爭取或拒絕商機；
- (b) 控股股東承諾提供一切合理必需的詳情，以供本公司考慮是否爭取有關商機，倘有關商機的性質、條款或條件有任何重大變動，控股股東須將有關商機轉介至本集團，猶如該商機為新商機；
- (c) 倘適用，獨立非執行董事可委任獨立財務顧問，以協助與有關商機相關的決策過程；
- (d) 控股股東承諾提供一切所需資料供獨立非執行董事就不競爭契據遵守情況進行年度檢討；
- (e) 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守不競爭契據的情況(尤其是有關任何商機的優先選擇權)，本公司將於年報中披露獨立非執行董事檢討有關不競爭契據遵守及執行事項的決定；
- (f) 本公司已委任華高和昇財務顧問有限公司為合規顧問，其將就符合《上市規則》及適用法律向我們提供專業意見及指引；及
- (g) 採納《細則》，當中規定董事不得就其或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的任何合約、安排或其他提案的任何董事會決議案投票，且不得計入審議有關決議案會議的法定人數，除非《細則》另有規定。

## 董事、高級管理層及僱員

董事會由八名董事組成，其中包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	現時職位	主要 職責及責任	與其他董事及 高級管理層的關係
呂永懷先生...	57歲	2007年8月13日	2018年10月8日	本集團執行董事、 董事會主席兼行 政總裁	監督本集團整體 營運及管理	呂永茂先生與 呂永南先生的胞弟、 呂志聰先生與 呂進亮先生的叔父兼 謝劍青先生的表弟
呂永茂先生...	67歲	2007年8月13日	2018年10月8日	非執行董事	向董事會提供 企業管治指引 及就本集團業務 策略提供意見	呂永南先生與 呂永懷先生的胞兄、 呂進亮先生的父親及 呂志聰先生的伯父兼 謝劍青先生的表兄
呂永南先生...	64歲	2007年8月13日	2018年10月8日	非執行董事	向董事會提供 企業管治指引 及就本集團 業務策略 提供意見	呂永茂先生的胞弟、 呂永懷先生的胞兄、 呂志聰先生的父親、 呂進亮先生的叔父兼 謝劍青先生的表兄
呂進亮先生...	37歲	2007年8月13日	2018年10月8日	執行董事	監督本集團 成本規劃及 管理職能	呂永茂先生的兒子、 呂永南先生與 呂永懷先生的侄兒、 呂志聰先生的堂弟及 兼謝劍青先生的侄兒
呂志聰先生...	39歲	2007年8月13日	2018年10月8日	執行董事	監督本集團的 風險管理職能	呂永南先生的兒子、 呂永茂先生與 呂永懷先生的侄兒及 呂進亮先生的堂兄兼 謝劍青先生的侄兒
溫浩然先生...	43歲	2020年6月20日	2020年6月20日	獨立非執行 董事	就本集團的 運營及管理提供 獨立意見	無

## 董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	現時職位	主要 職責及責任	與其他董事及 高級管理層的關係
郭少牧先生....	54歲	2020年6月20日	2020年6月20日	獨立非執行 董事	就本集團的 運營及管理提供 獨立意見	無
鄧露娜女士....	47歲	2020年6月20日	2020年6月20日	獨立非執行 董事	就本集團的 運營及管理提供 獨立意見	無

下表載列有關本集團高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	加入 本集團日期	現時職位	主要職責及責任	與其他董事及 高級管理層的關係
謝劍青先生.....	58歲	2007年8月13日	本集團執行總裁	監督本集團的 行政及人力資源 管理職能	呂永茂先生及 呂永南先生的表弟 及呂永懷先生的 表兄兼呂進亮先生 及呂志聰先生 的叔父
裘開兵先生.....	49歲	2017年10月9日	本集團副總裁	監督本集團的 會計、財務規劃 及庫務職能	無
陳文涼先生.....	52歲	2008年1月3日	本集團副總裁	監督本集團的 投資職能	無
戴小峰先生.....	40歲	2018年5月29日	本集團副總裁	監督本集團的 運營管理職能	無
王國震先生.....	41歲	2013年3月1日	本集團副總裁	監督本集團的 項目設計及管理 職能	無
朱檜先生.....	36歲	2019年7月16日	本集團副總裁	監督本集團的 銷售及營銷職能	無
林雨田先生.....	42歲	2018年10月25日	財務總監兼 公司秘書	監督本集團的 企業財務、財務 申報及合規職能	無

## 董事、高級管理層及僱員

### 執行董事

**呂永懷先生**，57歲，為其中一名執行董事、本集團其中一名創辦人、董事會主席兼本集團行政總裁。彼負責制定及總覽本集團的策略性計劃。彼於2018年10月8日獲委任為董事，並於2019年9月17日獲調任為執行董事。

自本集團成立以來，呂先生於房地產開發行業擁有12年經驗。呂先生亦是我們多間附屬公司的董事，包括自2007年8月起任職於港龍地產、自2010年2月起任職於港龍名揚、自2012年11月起任職於港龍華揚、自2010年8月起任職於鹽城港龍及自2013年8月起任職於江蘇港華。於創辦本集團前，呂先生自1993年3月至2005年6月於建興行紡織品有限公司(一家主要從事紡織品貿易的公司)以董事身份管理及經營業務。有關建興行的進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係及不競爭承諾—控股股東的其他權益」一節。

呂先生於2013年在南京完成南京理工大學EMBA課程。

呂先生為呂永茂先生與呂永南先生的胞弟、呂志聰先生與呂進亮先生的叔父及謝劍青先生的表弟。

**呂進亮先生**，37歲，為其中一名執行董事及本集團其中一名創辦人。彼負責監督本集團的成本規劃及管理職能。彼於2018年10月8日獲委任為董事，並於2019年9月17日獲調任為執行董事。

創辦本集團前，呂先生於2006年4月加入建興行紡織品有限公司擔任市場推廣經理，負責日常營運及市場推廣，並於2007年7月轉移業務重點至本集團後以兼職性質參與客戶關係管理工作。自本集團成立以來，呂先生於房地產開發行業擁有12年經驗。呂先生亦是我們多間附屬公司的董事，包括自2007年8月起任職於港龍地產、自2010年2月起任職於港龍名揚、自2012年11月起任職於港龍華揚、自2010年8月起任職於鹽城港龍以及自2018年4月起分別任職於港龍中揚及洛陽港龍。

於2004年1月至2005年3月期間，呂先生在加利福尼亞大學歐文分校攻讀計算機工程專業。

呂先生為呂永茂先生的兒子、呂永南先生與呂永懷先生的侄兒、呂志聰先生的堂弟及謝劍青先生的侄兒。

呂先生為以下私人公司(一家於香港註冊成立的有限公司，並因不再開展任何業務而自願以撤銷註冊方式予以解散)的董事。呂先生確認，該公司於解散時並無進行活動並具備償債能力，且其並無作出任何導致上述公司解散的不當行為，亦不知悉彼因有關解散而已經或將會被提起任何實際或潛在申索。

公司名稱	解散前營業性質	程序性質	解散日期
先進有限公司 . . . . .	物業持有	已解散(根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊)	2011年1月28日

## 董事、高級管理層及僱員

**呂志聰先生**，39歲，為其中一名執行董事及本集團其中一名創辦人。彼負責監督本集團的風險管理職能。彼於2018年10月8日獲委任為董事，並於2019年9月17日獲委任為執行董事。

創辦本集團前，呂先生於2005年1月加入建興行紡織品有限公司擔任市場推廣經理，負責日常營運及市場推廣，並於2007年7月轉移業務重點至本集團後以兼職性質參與客戶關係管理工作。自本集團成立以來，呂先生於房地產開發行業擁有12年經驗。呂志聰先生擔任我們多間附屬公司的董事，包括自2007年8月、2010年2月及2016年10月起分別任職於港龍地產、港龍名揚及港龍華揚。

呂先生於2005年1月在美國獲得查普曼大學工商管理科學學士學位。

呂先生為呂永南先生的兒子、呂永茂先生與呂永懷先生的侄兒、呂進亮先生的堂兄及謝劍青先生的侄兒。

呂先生為以下私人公司(一間於香港註冊成立的有限公司，並因不再開展任何業務而自願以撤銷註冊方式予以解散)的董事。呂先生確認，該公司於解散時並無進行活動並具備償債能力，且其並無作出任何導致上述公司解散的不當行為，亦不知悉彼因有關解散而已經或將會被提起任何實際或潛在申索。

公司名稱	解散前營業性質	程序性質	解散日期
華盛投資有限公司	物業持有	已解散(根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊)	2011年9月30日

### 非執行董事

**呂永茂先生**，67歲，為其中一名非執行董事及本集團其中一名創辦人。彼負責就本集團策略及整體發展提供意見。彼於2018年10月8日獲委任為董事，並於2019年9月17日獲委任為非執行董事。

呂先生亦自2012年11月起任職我們其中一間附屬公司港龍華揚的董事。

於創辦本集團前，呂先生自1993年3月至2005年6月於建興行紡織品有限公司(一間主要從事紡織品貿易的公司)以董事身份管理及經營業務，此後一直負責整體業務策略及業務方向。有關建興行的進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係及不競爭承諾—控股股東的其他權益」一節。

呂先生於1960年代在中國完成中學教育。

呂先生為呂進亮先生的父親、呂永南先生與呂永懷先生的胞兄、呂志聰先生的伯父及謝劍青先生的表兄。

呂先生為以下私人公司(於香港註冊成立的有限公司，並因不再開展任何業務而自願以撤銷註冊方式予以解散)的董事。呂先生確認，該公司於解散時並無進行活動並具備償債能力，且其並無作出任何導致上述公司解散的不當行為，亦不知悉彼因有關解散而已經或將會被提起任何實際或潛在申索。



## 董事、高級管理層及僱員

公司名稱	解散前營業性質	程序性質	解散日期
嘉友有限公司 . . . . .	物業持有	已解散(根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊)	2002年8月16日
佳暉有限公司 . . . . .	物業持有	已解散(根據前身公司條例第291AA條撤銷註冊)	2005年11月18日

**呂永南先生**，64歲，為其中一名非執行董事及本集團其中一名創辦人。彼負責就本集團策略及整體發展提供意見。彼於2018年10月8日獲委任為董事，並於2019年9月17日獲委任為非執行董事。

呂先生亦是我們多間附屬公司的董事，包括自2007年8月起任職於港龍地產、自2010年2月起任職於港龍名揚、自2012年11月起任職於港龍華揚及自2010年8月起任職於鹽城港龍。

於創辦本集團前，呂先生自1993年3月至2005年6月於建興行紡織品有限公司(一間主要從事紡織品貿易的公司)以董事身份管理及經營業務，此後一直負責整體業務策略及業務方向。有關建興行的進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係及不競爭承諾—控股股東的其他權益」一節。

呂先生於1970年代在中國完成中學教育。

呂先生為呂志聰先生的父親、呂永茂先生的胞弟、呂永懷先生的胞兄、呂進亮先生的叔父及謝劍青先生的表兄。

### 獨立非執行董事

**溫浩然先生**，43歲，於2020年6月20日獲委任為獨立非執行董事，負責向董事會提供獨立意見。彼亦為董事會薪酬委員會及提名委員會成員以及審核委員會主席。

溫先生在會計及財務方面擁有逾18年經驗。他於2000年12月加入安永會計師事務所(一間國際會計師事務所)，開始了職業生涯，直至2004年9月離職，當時他擔任該行的高級會計師。溫先生於2004年8月至2005年10月期間擔任泛海國際集團有限公司財務會計部會計師。其後，於2005年10月至2006年4月擔任得年管理有限公司高級會計師，自2006年4月起任職於德勤•關黃陳方會計師行會計部門，直至2014年9月離職，當時他擔任該行的高級經理。溫先生自2014年9月起擔任萬景控股有限公司(一間建築及土木工程服務提供商，股份代號：2193)的財務總監及公司秘書，主要負責公司財務，參與及監督公司的財務活動、內控、庫務及投資者關係等各個方面事宜。溫先生亦於2017年6月獲委任為乙德投資控股有限公司(一間建材及相關安裝服務提供商，股份代號：6182)的非執行董事，主要負責就內部審核職能提供意見及就集團風險管理及內部控制系統的充分性及有效性進行獨立評估。

## 董事、高級管理層及僱員

溫先生於1999年12月畢業於香港浸會大學，獲得工商管理學士(專業會計)學位。彼於2003年6月成為特許公認會計師公會會員。彼亦於2003年5月成為香港會計師公會會員。

**郭少牧先生**，54歲，於2020年6月20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。彼亦為董事會審核委員會及提名委員會成員以及薪酬委員會主席。

郭先生擁有逾13年的香港投資銀行經驗。於2000年2月至2001年2月期間，郭先生於一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barney (當時為花旗集團的投資銀行部門)擔任董事，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。於2001年3月至2005年9月期間，郭先生任職於一間主要從事提供金融服務的投資銀行HSBC Markets (Asia) Limited，離職前擔任聯席董事，主要負責進行與中國相關的交易。於2005年10月至2007年4月期間，郭先生任職於一間主要從事提供金融服務的投資銀行摩根大通投資銀行亞洲區，離職時擔任投資區域／併購部的執行董事，主要負責有關中國房地產行業的營銷工作。於2007年4月至2013年4月期間，郭先生任職於一間主要從事提供金融服務的投資銀行摩根士丹利亞洲有限公司的房地產團隊，離職時擔任投資銀行分部董事總經理，並為大中華區房地產行業業務的主要負責人之一。

自2014年6月起，郭先生擔任一間於中國的房地產開發商億達中國控股有限公司(該公司於聯交所主板上市，股份代號：3639)的獨立非執行董事。自2015年2月起，郭先生擔任一間於中國的房地產開發商花樣年控股集團有限公司(該公司於聯交所主板上市，股份代號：1777)的獨立非執行董事。

郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加利福尼亞大學計算機工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

郭先生曾為以下私人公司的董事，該等公司均為於香港註冊成立的有限公司，並因不再開展任何業務而自願以撤銷註冊方式予以解散。郭先生確認，該等公司於解散時已無業務且具備償付能力，而彼並無作出任何導致公司解散的不當行為，亦不知悉彼因有關解散而已經或將會被提起任何實際或潛在申索。

公司名稱	解散前的業務性質	程序性質	解散日期
MJL Fun Limited . . . .	投資控股	解散(根據《公司條例》第751條撤銷註冊)	2015年2月6日
LJMJL Advisors (HK) Limited. . . . .	商務諮詢	解散(根據《公司條例》第751條撤銷註冊)	2019年6月21日

## 董事、高級管理層及僱員

**鄧露娜女士**，47歲，於2020年6月20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。彼亦為董事會的審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。

鄧女士擁有逾24年的會計、稅務、審計、公司秘書及財務經驗。彼於1995年9月加入安永會計師事務所(一間國際會計師事務所)，開始了職業生涯，彼在該公司最後擔任的職位為二級高級會計師。其後，鄧女士於2001年3月加入畢馬威稅務服務有限公司(一間國際稅務服務供應商)，參與眾多稅務合規及顧問項目，並於2004年8月離職，其時彼擔任該公司的稅務經理。鄧女士於2004年8月在香港建立自己的公司TLN Co., Ltd.，提供會計、管理諮詢、稅務規劃及公司秘書服務。鄧女士於2008年12月至2010年4月及2009年1月至2010年4月期間分別擔任兩間香港主板上市公司(即，亞洲資源控股有限公司(股份代號：899)和泰盛實業集團有限公司(現稱作星光文化娛樂集團有限公司)(股份代號：1159))的公司秘書。其後，彼在2012年3月至2014年10月期間擔任粵首環保控股有限公司(現稱作中國中石控股有限公司，股份代號：1191，該公司主要從事提供金融服務業務)的公司秘書。鄧女士亦自2018年9月起擔任ISP Global Limited(一間主要從事語音及通信系統銷售及相關服務的公司，股份代號：8487)的公司秘書。自2011年5月起，鄧女士加入雙樺控股有限公司(一間主要從事空調零部件製造及銷售的中國公司，股份代號：1241)，擔任財務總監及公司秘書，並於2015年6月再次當選執行董事。

鄧女士於1995年10月獲得香港理工大學的會計學士學位，其後分別於2002年11月和2004年9月獲得香港理工大學的專業英語碩士學位及西悉尼大學的應用金融碩士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員，同時亦為香港會計師公會、香港公司秘書公會以及特許秘書及行政人員公會會員。

鄧女士為以下私人公司(均為於香港註冊成立的有限公司，並因不再開展任何業務而自願以撤銷註冊方式予以解散)的董事。鄧女士確認，該等公司於解散時並無進行活動並具備償債能力，且彼並無作出任何導致上述公司解散的不當行為，亦不知悉因有關解散而已經或將會針對其提起的任何實際或潛在申索。

公司名稱	解散前業務性質	程序性質	解散日期
隆誠企業財務顧問有限公司.....	公司會計、稅務 規劃及秘書 服務	已解散(根據 前身公司條例 第291AA條撤銷註冊)	2013年5月16日
萬有諮詢服務有限公司.....	傳媒機構	已解散(根據 前身公司條例 第291AA條撤銷註冊)	2012年7月20日
雙樺香港有限公司	空調零部件 進出口銷售	已解散(根據公司條例 第751條撤銷註冊)	2020年6月5日

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

### 根據《上市規則》第13.51(2)條作出的其他披露

除本招股章程所披露者外，各董事已確認(i)彼並無於股份中擁有《證券及期貨條例》第XV部所界定的任何權益；(ii)彼獨立於任何其他董事、高級管理層成員、主要股東或控股股東，且與上述人士概無關連；(iii)彼於過去三年內並無在證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任任何董事職務；及(iv)並無任何其他資料須根據《上市規則》第13.51(2)(h)條至13.51(2)(w)條的任何規定予以披露，亦無任何有關委任董事的事宜須敦請股東垂注。

### 高級管理層

**謝劍青先生**，58歲，為本集團執行總裁。彼於2007年8月加入本集團。彼負責監督本集團的行政及人力資源管理職能。

加入本集團前，彼於1983年8月至1993年3月期間在福建省熱帶作物科學研究所擔任調研員，該研究所為隸屬福建省農業廳的機構，主要研究熱帶及亞熱帶作物。彼於2016年之前一直擔任漳州市青亞園林開發有限公司(一間主要從事園林綠化工程的公司)的執行董事、法定代表人及多數股東。

謝先生於1983年7月獲得福建農學院農學學士學位(園藝專業)。

謝先生為呂永茂先生與呂永南先生的表弟及呂永懷先生的表兄。

**裘開兵先生**，49歲，為本集團其中一名副總裁。彼於2017年10月加入本集團。彼負責監督本集團的會計、財務策劃、稅務及庫務職能。

裘先生在會計及財務方面擁有逾25年經驗。於1993年11月至2003年5月期間，彼任職於南京華鼎電子有限公司(一間主要從事LED燈製造的公司)及其關聯公司，離職時擔任財務經理。於2003年6月至2015年9月期間，裘先生在南京企業集團雨潤控股集團有限公司旗下多間附屬公司擔任財務總監。於2015年9月至2016年2月期間，彼在江蘇金大地房地產開發有限責任公司擔任財務部總經理。於2016年4月至2016年9月期間，彼在九合建投資有限公司擔任企業融資部總監。

裘先生於2013年12月在清華大學完成企業總裁工商管理高級研修班。裘先生於1991年7月結束四年學業，自輕工業部南京機電學校畢業，主修工業企業管理(涉外財會)。

**陳文涼先生**，52歲，為本集團其中一名副總裁。彼主要負責監督本集團的投資職能。彼於2008年1月加入本集團。

加入本集團前，陳先生曾於2003年2月至2007年9月任職於江蘇常發地產集團有限公司，離職時擔任常州辦事處區域總經理。此前，陳先生任職於常州市城市綜合開發公司(一間主要從事物業開發的公司)，離職時擔任副經理。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

陳先生於1990年7月獲得東南大學土木工程系工學學士學位。彼自2002年10月起持有常州市人事局頒發的工程師資格。

**戴小峰先生**，40歲，為本集團其中一名副總裁，並於2018年5月加入本集團。戴先生負責監督本集團的項目運營。

戴先生於2002年8月至2004年10月期間在中建八局安裝公司(建築承建商)擔任助理工程師。於2004年10月至2016年5月期間，戴先生任職於江蘇常發地產集團有限公司，離職時擔任總裁。其後，戴先生於2016年5月至2018年4月期間在中南置地濟南區域公司(一間主要從事房地產開發的公司)擔任區域總裁。

戴先生於2002年6月在南京工業大學完成為期三年的專科課程，主修房屋設備安裝與管理。戴先生進而於2012年1月於東南大學獲得土木工程本科學歷。彼自2018年10月起於南京大學就讀高級管理人員工商管理碩士推廣計劃。彼自2011年9月起持有常州市人力資源和社會保障局頒發的工程師資格。

**王國震先生**，41歲，為本集團其中一名副總裁。彼主要負責監督本集團的工程設計及管理職能。彼於2013年3月加入本集團。

王先生在結構工程方面擁有逾15年經驗。王先生於2001年8月至2011年3月期間在無錫市建築設計研究院有限責任公司(一間建築設計機構)擔任結構設計師。王先生於2011年4月至2013年2月期間在江蘇常發地產集團有限公司擔任結構經理。

王先生於2001年6月獲得東南大學建築工程專業工學學士學位。

**朱檜先生**，36歲，為本集團其中一名副總裁。彼主要負責監督本集團的銷售及營銷職能。彼於2019年7月加入本集團。

朱先生在銷售及營銷方面擁有逾10年經驗。彼於2008年5月加入江蘇中南建設集團股份有限公司(該公司主要從事房地產領域，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000961))，並於2019年4月離職，離職時擔任營銷部副總經理。加入本集團之前，朱先生於2019年3月至2019年7月期間在弘陽集團南通房地產有限公司擔任助理總經理。

朱先生於2005年7月獲得集美大學市場營銷學士學位。

**林雨田先生**，42歲，為本集團財務總監兼公司秘書。彼主要負責監督本集團的企業財務、財務申報、合規工作及公司秘書事務。彼於2018年10月加入本集團。

林先生在會計及財務方面擁有逾18年經驗。於1999年9月至2003年3月期間，彼任職於國際會計師事務所羅兵咸永道會計師事務所鑒證及商業諮詢服務部。彼於2003年5月至2008年3月期間在多間香港上市公司(包括德維森控股有限公司(現為中國上城集團有限公司)(股份代號：2330)、盈科大衍地產發展有限公司(股份代號：432)及和記港陸有限公司(現為中泛控股有限公司)(股份代號：715))擔任高級財務職位，即財務經



---

## 董事、高級管理層及僱員

---

理及財務總監。於2008年4月至2017年8月期間，彼任職於香港交易及結算所有限公司，離職時擔任合規及監管科以及上市及監管事務科助理副總裁。加入本集團前，彼任職於華融投資股份有限公司(股份代號：2277)(一間位於中國的金融資產管理公司)，離職時擔任業務監控部副部長。

林先生於1999年11月及2005年11月分別獲得香港科技大學的工商管理學士學位及工商管理碩士學位。彼自2003年1月起為香港會計師公會會員，自2007年11月起為英國特許公認會計師公會的資深會員。

### 公司秘書

林雨田先生，42歲，於2019年9月17日獲委任為本公司的公司秘書。有關其履歷詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員—高級管理層」一節。

### 授權代表

呂進亮先生及林雨田先生為本公司的授權代表。

### 董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

### 審核委員會

本公司已遵照《上市規則》第3.21條根據董事於2020年6月20日通過的決議案成立審核委員會，並已遵照《企業管治守則》第C.3.3段採納書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(其中包括)就委任、續任及罷免外部核數師向董事會提供推薦意見；審閱本公司財務報表及就財務申報作出判斷；以及監察本集團風險管理及內部控制程序的成效及監控任何持續關連交易。審核委員會由四名成員組成，即溫浩然先生、呂永南先生、鄧露娜女士及郭少牧先生。溫浩然先生為審核委員會主席。

### 薪酬委員會

本公司已根據一項決議案遵照《上市規則》第3.25條於2020年6月20日成立薪酬委員會，並已遵照《企業管治守則》第B.1.2段訂明書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就本集團全體董事、高級管理層及一般員工的整體薪酬政策及架構向董事會提供推薦意見，並確保董事或其任何聯繫人不得參與釐定自身薪酬。薪酬委員會由三名成員組成，即鄧露娜女士、郭少牧先生及溫浩然先生。郭少牧先生為薪酬委員會主席。

### 提名委員會

本公司已於2020年6月20日成立提名委員會，並已遵照《企業管治守則》第A.5.2段訂明書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期審閱架構、規模、組成及本公司採用的董事會多元化政策；物色具備合適資格成為董事會成員的個別人士；評估獨立非執行董事的獨立性；及就董事委任或續任的相關事宜向董事會提供推薦意見。提名委員會由四名成員組成，即呂永懷先生、郭少牧先生、鄧露娜女士及溫浩然先生。呂永懷先生為提名委員會主席。

### 企業管治

依據《企業管治守則》第A.2.1段，主席及行政總裁的職責應當分離，不得由同一人士履行。呂永懷先生目前擔任本集團董事會主席及行政總裁，負責本集團整體業務及運營策略性計劃及管理。呂永懷先生自本集團成立以來一直負責本集團整體管理。董事會認為目前架構便於快速、有效地制定及實施業務決策，促進本集團的發展與其他策略及業務方向保持一致。董事會認為，因本集團非執行董事及獨立非執行董事背景及經歷的多元化，目前安排下的權力與權限、擔責及獨立決策平衡不會被打破。此外，審核委員會大部分由獨立非執行董事組成，可在認為必要時自由直接聯絡本公司外部核數師及獨立專業顧問。因此，董事認為，在有關情況下，偏離《企業管治守則》第A.2.1段規定應屬適當。為維持良好企業管治及全面遵守《企業管治守則》第A.2.1段，董事會將定期審核是否需要委任不同人士獨立履行主席及行政總裁的職責。

本公司已採納董事會多元化政策（「**多元化政策**」），當中訂明達至及維持董事會多元化從而改善其成效的方法。我們制定多元化政策時已計及業務發展及策略以及運營需求。根據多元化政策，本公司認同及深明董事會多元化所帶來的裨益，並認為董事會層面的多元化是維持競爭優勢的必備因素。本公司力求通過考慮多項因素以實現董事會多元化，包括但不限於行業經驗、專業知識、才能、技術、教育背景、年齡、性別及於本集團的服務年期。

我們認為董事會擁有知識、專業技術、經驗及技能的平衡矩陣，涵蓋中國物業開發及房地產、財務管理、會計、內控以及企業管治領域。部分董事取得工商管理及會計學位，具備商業運營與管理及企業組織會計相關知識。此外，董事會年齡跨度大，介乎37歲至66歲之間。我們亦通過委任一名女性獨立非執行董事實現性別多元化。基於該等前提，董事會與本集團的業務發展及策略達至均衡及多元化。

提名委員會負責確保董事會成員多元化及符合《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》下規管董事會多元化的相關守則。提名委員會將不時檢討多元化政策確保其持續有效。我們亦將每年於企業管治報告內披露多元化政策的實施情況。

### 董事及高級管理層薪酬

本集團有關董事及高級管理層薪酬之主要政策乃根據有關董事或高級管理層成員之職責、責任、經驗、技能、投入的時間、本集團業績而釐定，並參照可資比較公司所支付之薪酬而制定。我們的執行董事及高級管理層可收取酌情花紅，其金額由董事會經考慮有關執行董事或高級管理層成員之表現及本集團於有關財政年度之整體經營業績後釐定。我們的非執行董事及獨立非執行董事以董事袍金形式收取酬金。截至2019年12月31日止三個年度，我們向董事支付的袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋及其他津貼、實物福利及酌情花紅總額分別為人民幣1.6百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣4.1百萬元。董事確認(i)彼等已履行本集團薪酬產生的所有稅務申報及付款責任；及(ii)彼等概無涉及任何有關其稅務責任的法律程序或調查，包括任何稅務申報及付款。

### 合規顧問

本公司已根據《上市規則》第3A.19條委聘華高和昇財務顧問有限公司作為其合規顧問。

本公司與合規顧問所訂立合規顧問協議的主要條款如下：

- (1) 合規顧問須向本公司提供服務包括就遵守《上市規則》及其他適用法律、規則、守則及指引提供指示及意見，並陪同本公司出席與聯交所任何會議；
- (2) 本公司可透過提前30日向合規顧問發出書面通知終止委聘合規顧問。本公司將根據《上市規則》第3A.26條行使有關權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及向聯交所告知其辭任理由後，終止其作為合規顧問的委聘；及
- (3) 於委聘期間，本公司須於下列情況下及時諮詢合規顧問及(如必要)向合規顧問尋求意見：
  - (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
  - (b) 擬進行可能屬須予公佈交易或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；
  - (c) 我們擬按有別於本招股章程所詳述的方式運用全球發售所得款項時或我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料時；及
  - (d) 聯交所就我們股份價格或成交量的不尋常波動向本公司作出查詢。

委聘年期應自上市日期起計，並至我們就上市日期起首個完整財政年度的財務業績刊發年度報告之日截止。

## 主要股東

### 主要股東

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後(未計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，以下人士將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分部的規定須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或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或股票面值10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	持股數目	佔本公司股權百分比
華興 .....	實益擁有人	504,000,000	31.5%
呂永懷先生 <sup>附註1</sup> .....	於受控法團的權益	504,000,000	31.5%
華聯 .....	實益擁有人	396,000,000	24.75%
呂永南先生 <sup>附註2</sup> .....	於受控法團的權益	396,000,000	24.75%
呂志聰先生 <sup>附註2</sup> .....	於受控法團的權益	396,000,000	24.75%
華隆 .....	實益擁有人	300,000,000	18.75%
呂永茂先生 <sup>附註3</sup> .....	於受控法團的權益	300,000,000	18.75%
呂進亮先生 <sup>附註3</sup> .....	於受控法團的權益	300,000,000	18.75%

附註：

1. 該等504,000,000股股份由華興(一間在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司)持有，呂永懷先生與呂文偉先生分別擁有該公司60%及40%的權益。就《證券及期貨條例》而言，呂永懷先生可視作在華興持有的全部股份中擁有權益。有關進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—一致行動確認書」。
2. 該等396,000,000股股份由華聯(一間在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司)持有，呂永南先生及呂志聰先生分別擁有60%及40%的權益。因此，就《證券及期貨條例》而言，呂永南先生及呂志聰先生各自被視作於華聯持有的所有股份中擁有權益。
3. 該等300,000,000股股份由華隆(一間在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司)持有，呂進亮先生及呂永茂先生分別擁有60%及40%的權益。因此，就《證券及期貨條例》而言，呂進亮先生及呂永茂先生各自被視作於華隆持有的所有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士於緊隨資本化發行及全球發售完成後(未計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定須向本公司及香港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於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或股票面值10%或以上的權益。

就董事所知，截至本招股章程日期以下人士將於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁

## 主要股東

有附帶權利可於所有情況下在本公司或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或股票面值10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	持股數目	佔本公司股權百分比
華興 .....	實益擁有人	420	42%
呂永懷先生 <sup>附註1</sup> .....	於受控法團的權益	420	42%
華聯 .....	實益擁有人	330	33%
呂永南先生 <sup>附註2</sup> .....	於受控法團的權益	330	33%
呂志聰先生 <sup>附註2</sup> .....	於受控法團的權益	330	33%
華隆 .....	實益擁有人	250	25%
呂永茂先生 <sup>附註3</sup> .....	於受控法團的權益	250	25%
呂進亮先生 <sup>附註3</sup> .....	於受控法團的權益	250	25%

附註：

- 該等420股股份由華興(一間在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司)持有，呂永懷先生與呂文偉先生分別擁有該公司60%及40%的權益。就《證券及期貨條例》而言，呂永懷先生可各自被視作於華興持有的全部股份中擁有權益。有關進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—一致行動確認書」。
- 該等330股股份由華聯(一間在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司)持有，呂永南先生及呂志聰先生分別擁有60%及40%的權益。因此，就《證券及期貨條例》而言，呂永南先生及呂志聰先生各自被視作於華聯持有的所有股份中擁有權益。
- 該等250股股份由華隆(一間在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司)持有，呂進亮先生及呂永茂先生分別擁有60%及40%的權益。因此，就《證券及期貨條例》而言，呂進亮先生及呂永茂先生各自被視作於華隆持有的所有股份中擁有權益。



# 股本

## 法定股本

截至最後實際可行日期，本公司法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

## 已發行股本

下表載列本公司緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨上述事宜完成後的已發行股本：

	(面值) 港元
<b>於本招股章程日期已發行股份</b>	
1,000股每股面值為0.01港元的股份.....	10
<b>根據資本化發行將予發行的股份：</b>	
1,199,999,000股每股面值為0.01港元的股份.....	11,999,990
<b>根據全球發售將予發行的股份：</b>	
400,000,000股每股面值為0.01港元的股份.....	4,000,000
<b>緊隨全球發售後的已發行股份：</b>	
1,600,000,000股每股面值為0.01港元的股份.....	16,000,000

## 假設

上表乃假設全球發售成為無條件且股份根據全球發售發行。其亦假設超額配股權並無獲行使，且並無計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使，或任何根據本招股章程附錄五所述為配發及發行股份而給予董事的一般授權或本招股章程附錄五所述購回授權(視乎情況而定)而可能發行或購回的股份。

## 地位

股份為我們股本中的普通股，與現時全部已發行股份享有同等地位，具體而言，其將全面享有於本招股章程日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的一切股息或其他分派。

## 資本化發行

根據股東於2020年6月20日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而錄得進賬後，授權董事於上市日期向上市日期前一個營業日營業結束時本公司存置於開曼群島的股東名冊上的股份持有人，按當時其各自持股比例配發及發行合共1,199,999,000股按面值入賬列作繳足的股份(惟概無股份持有人有權獲配發或發行任何零碎股份)。

## 需要舉行股東大會及類別股東大會的情況

根據《公司法》及組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時透過股東普通決議案：(i)增加股本；(ii)將股本合併及拆分為面值較高的股份；(iii)將股份分為多個類別；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何未獲認購的股份。此外，本公司可透過股

---

## 股本

---

東通過特別決議案根據《公司法》的規定削減股本或資本贖回儲備。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要－組織章程細則－更改股本」一節。

此外，本公司亦將根據細則規定不時舉行股東大會，有關細則概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要」一節。

### 發行股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權，行使本公司所有權力以配發、發行及處置總面值不超過以下兩項總和的股份(不包括根據或因全球發售、供股或任何購股權獲行使或任何以股代息計劃或類似安排，或根據購股權及認股權證或股東授出的特別授權而對認購股份權利作出的任何調整而配發、發行及處置的股份)：

- 緊隨全球發售完成後已發行股份總數的20%(不包括因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)；及
- 我們根據下文所述購回股份的一般授權購回的股份(如有)總數。

發行股份的一般授權將維持有效，直至發生以下事項之一為止(以最早發生者為準)：

- 下屆股東週年大會結束時；
- 任何適用法例或組織章程細則規定須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- 股東在股東大會上透過普通決議案修訂或撤回此授權。

配發、發行及處置股份的一般授權詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A. 7. 日期為2020年6月20日的股東決議案」。

### 購回股份一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授一般無條件授權，以行使我們一切權力購回股份(可能在聯交所上市的股份)，該等股份數量將不超過緊隨全球發售及資本化發行完成後我們已發行股份總數的10%(不計及任何因超額配股權及任何根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份)。

此項授權僅涉及於聯交所或股份上市(並已就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他證券交易所進行的購回，並須按照所有適用法例及《上市規則》規定進行。相關《上市規則》的概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A. 7. 日期為2020年6月20日的股東決議案」。

---

## 股 本

---

購回股份的一般授權將維持有效，直至發生以下事項之一為止(以最早發生者為準)：

- 下屆股東週年大會結束時；
- 任何適用法例或組織章程細則規定須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- 股東在股東大會上透過普通決議案修訂或撤回此授權。

---

## 基石投資者

---

### 基石投資

作為國際發售的一部分，本公司及聯席全球協調人已與兩名基石投資者(各自為「**基石投資者**」)訂立基石投資者協議，據此，基石投資者已同意按發售價以若干投資金額自行認購，或促使彼等指定的實體認購若干數目的發售股份(「**基石配售**」)。

假設發售價為每股發售股份3.24港元(按發售價下調機制下調10%)，則基石投資者已同意認購合計24,690,000股發售股份，相當於(a)緊隨全球發售完成後及假設超額配股權未獲行使已發行股份總數約1.54%及發售股份總數約6.18%；(b)緊隨全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使已發行股份總數約1.48%及發售股份總數約5.36%，不計及根據購股權計劃的購股權獲行使而將予發行的任何股份。

假設發售價為每股發售股份3.60港元(即指示性發售價範圍的下限)，則基石投資者已同意認購合計22,222,000股發售股份，相當於(a)緊隨全球發售完成後及假設超額配股權未獲行使已發行股份總數約1.38%及發售股份總數約5.56%；(b)緊隨全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使已發行股份總數約1.34%及發售股份總數約4.84%，不計及根據購股權計劃的購股權獲行使而將予發行的任何股份。

假設發售價為每股發售股份3.85港元(即指示性發售價範圍的中位數)，則基石投資者已同意認購合計20,778,000股發售股份，相當於(a)緊隨全球發售完成後及假設超額配股權未獲行使已發行股份總數約1.30%及發售股份總數約5.20%；(b)緊隨全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使已發行股份總數約1.26%及發售股份總數約4.52%，不計及根據購股權計劃的購股權獲行使而將予發行的任何股份。

假設發售價為每股發售股份4.10港元(即指示性發售價範圍的上限)，則基石投資者已同意認購合計19,512,000股發售股份，相當於(a)緊隨全球發售完成後及假設超額配股權未獲行使已發行股份總數約1.22%及發售股份總數約4.88%；(b)緊隨全球發售完成後及假設超額配股權獲悉數行使已發行股份總數約1.18%及發售股份總數約4.24%，不計及根據購股權計劃的購股權獲行使而將予發行的任何股份。

就本公司所知，(i)各基石投資者均為獨立第三方，且並非我們的關連人士(定義見上市規則)及彼等各自的聯繫人；(ii)概無基石投資者慣於接受本公司、董事、主要行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的指示；(iii)任何基石投資者認購的相關發售股份概無由本公司、董事、主要行政人員、控股股東、主要股東、現有股東或其任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人提供資金。

## 基石投資者

本公司預期將於2020年7月14日或前後刊發分配結果公告，披露將予分配至基石投資者的發售股份實際數目的詳情。

基石配售將成為國際發售的一部分。由基石投資者將予認購的發售股份將與全球發售完成後已發行的其他悉數繳足股份於各方面享有同地位，並於聯交所上市及將會計入本公司的公眾持股量。基石投資者將不會認購全球發售項下任何發售股份(根據彼等各自基石投資者協議者除外)。緊隨全球發售完成後，基石投資者將不會於本公司擁有任何董事會代表，亦將不會有任何基石投資者成為本公司主要股東(定義見上市規則)。誠如各基石投資者確認，彼等於基石配售項下的認購將由彼等自有內部資源提供資金。本公司與基石投資者之間概無附屬安排，或因或就基石配售而給予基石投資者任何直接或間接的利益(惟保證按最終發售價分配相關發售股份除外)，因此基石投資者與其他公眾股東相比於彼等各自的基石投資者協議中沒有任何優先權。據本公司所知，基石投資者將予認購的相關發售股份概無延期結清款項及/或延期交付。

倘「全球發售的架構—香港公開發售」所述的香港公開發售錄得超額認購，由基石投資者將予認購的發售股份或會受到國際發售及香港公開發售之間發售股份的任何調整所影響。

### 基石投資者的詳情

基石投資者 (按字母排序)	投資金額 (港元) <sup>(1)</sup>	指示性發售價 <sup>(2)</sup>	將予認購 的發售 股份數目 <sup>(3)</sup>	估發售股份總數的 概約百分比 <sup>(4)</sup>		估緊隨全球發售完成後 已發行股份總數的 概約百分比 <sup>(4)</sup>		
				假設超額 配股權 未獲行使	假設超額 配股權 獲悉數行使	假設超額 配股權 未獲行使	假設超額 配股權 獲悉數行使	
Successful Lotus Limited . . . . .	40,000,000	基於下限按發售價	12,345,000	3.09%	2.68%	0.77%	0.74%	
		下調機制下調10%： 3.24港元						
		下限：3.60港元	11,111,000	2.78%	2.42%	0.69%	0.67%	
		中位數：3.85港元	10,389,000	2.60%	2.26%	0.65%	0.63%	
		上限：4.10港元	9,756,000	2.44%	2.12%	0.61%	0.59%	
中逸資本有限公司 . . . . .	40,000,000	基於下限按發售價	12,345,000	3.09%	2.68%	0.77%	0.74%	
		下調機制下調10%： 3.24港元						
		下限：3.60港元	11,111,000	2.78%	2.42%	0.69%	0.67%	
		中位數：3.85港元	10,389,000	2.60%	2.26%	0.65%	0.63%	
		上限：4.10港元	9,756,000	2.44%	2.12%	0.61%	0.59%	



---

# 基石投資者

---

附註：

1. 投資金額不計及1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。
2. 分別為本招股章程所述按發售價下調機制下調發售價10%、指示性發售價範圍的下限、中位數及上限。
3. 向下約整至最接近一手股份1,000股。
4. 不計及根據購股權計劃的購股權獲行使而將予發行的任何股份。

基石投資者(按字母排序)的簡要說明載列如下。

## 有關 Successful Lotus Limited 的資料

Successful Lotus Limited 為一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司，為李家傑博士全資擁有的投資控股公司。李家傑博士為聯交所主板上市公司恒基兆業地產有限公司(股份代號：0012)的主席兼董事總經理。

## 有關中逸資本有限公司的資料

中逸資本有限公司為於香港註冊成立的有限公司，其為一間投資平台公司，並由 YBN International Holdings Limited (根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由中信逸百年資本有限公司(「中信逸百年」)控制)全資擁有。據董事經作出一切合理查詢後所知，中信逸百年由中信國際資產管理有限公司(於下文進一步詳述)擁有46.75%，由一名私人投資者最終擁有的公司擁有15%，及由另外四名私人投資者最終擁有的公司擁有38.25% (該四名私人投資者分別擁有當中的55.6%、22.2%、11.1%及11.1%)。據董事經作出一切合理查詢後所知，該等私人投資者均為獨立第三方

據董事經作出一切合理查詢後所知，中信國際資產管理有限公司由兩間同時於聯交所主板及上海證券交易所上市的公司、一間於科威特證券交易所上市的公司及另一間於東京證券交易所上市的公司最終實益擁有。

## 先決條件

根據相關基石投資者協議，各基石投資者認購發售股份的義務以及本公司發行及交付發售股份的義務取決於以下條件：

- (a) 包銷協議
  - (i) 已訂立，並且在不遲於各自包銷協議所指定時間及日期成為無條件(根據該等協議各自的原定條款或其後由相關訂約方協定而變更)；
  - (ii) 並無終止；
- (b) 發售價已由本公司及聯席全球協調人(代表包銷商)協定；
- (c) 聯交所上市委員會批准或准許股份上市及買賣，且有關批准或准許於股份開始在聯交所買賣前並無遭撤回；

---

## 基石投資者

---

- (d) 任何政府機構均未制定或頒佈任何法律或法規禁止完成全球發售項下擬進行的交易或根據相關基石投資者協議認購由相關基石投資者將予收購的發售股份數目，且並無具有有效管轄權的法院發出豁除或禁止進行全球發售項下擬進行的交易或根據相關基石投資者協議認購投資者股份的命令或禁制令；及
- (e) 相關基石投資者於相關基石投資者協議項下的陳述、保證、承諾及確認在所有方面均屬準確、完整、真實，及不含誤導成分，且相關基石投資者並無嚴重違反相關基石投資者協議。

### 基石投資者出售股份的限制

各基石投資者已承諾，其於上市日期後六個月期間內的任何時間（「**禁售期**」）內不會直接或間接：

- (i) 出售（定義見相關基石投資者協議）其根據相關基石投資者協議認購的任何股份以及根據任何供股、資本化發行或其他形式的本公司股本重組而獲得的本公司任何股份或其他證券（「**相關股份**」）或持有任何相關股份的任何公司或實體的任何權益；
- (ii) 訂立（不論直接或間接）具有與上文(i)所述任何該等交易相同的經濟效益的任何交易；或
- (iii) 同意或訂約或公開宣佈有意訂立上文(i)及(ii)所述的任何有關交易。

## 財務資料

閣下應細閱下文有關綜合財務資料的討論，並連同本招股章程附錄一會計師報告內所列載的相關附註一併閱讀。我們的財務資料乃按照香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則可能在若干重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。閣下應細閱會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載的資料。

以下討論、分析及本招股章程其他部分載有前瞻性陳述，反映我們當前對於涉及風險與不確定因素的未來事件及財務表現的觀點。有關陳述乃按我們基於經驗及對過往事件、現時狀況及估計未來發展的觀點以及我們認為於有關情況下屬合理其他因素所作的假設與分析而作出。評價我們的業務時，閣下應審慎考慮本招股章程「風險因素」一節所載資料。除非文義另有所指，否則本節所載財務資料按綜合基準說明。

除文義另有所指外，對「2017年」、「2018年」及「2019年」的提述分別指截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度。

### 概覽

我們是一家位於長江三角洲地區的知名房地產開發商，專注開發及銷售主要作住宅用途並附帶相關配套設施的物業，包括商業單元、停車場及輔助區域。總部位於上海，我們已成為活躍在長江三角洲地區（中國經濟最繁榮、最具活力的地區之一）的房地產開發商，並在該地區實現戰略性地區覆蓋，根據行業報告，該地區的經濟預期持續健康成長。於往績記錄期間，我們的收益來自四個城市的九個開發項目的物業開發及銷售。截至2019年12月31日止三個年度，我們的物業開發及銷售收益分別為人民幣433.9百萬元、人民幣1,659.6百萬元、人民幣1,978.0百萬元，複合年增長率為113.5%；而我們的淨利潤分別為人民幣32.8百萬元、人民幣332.0百萬元及人民幣470.1百萬元，複合年增長率為278.6%。

我們認為獨特的市場定位、良好的品牌聲譽，加上高效的組織架構及多元化的獲地策略，均有助促成我們的增長並使我們能於目標市場發展時複製成功。

### 呈列基準

根據重組，按「歷史、重組及集團架構—重組」所詳述，本公司成為現時本集團旗下公司的控股公司。

緊接重組前後，我們已經並將繼續主要透過港龍地產、港龍名揚及港龍華揚以及其附屬公司開展業務，該等附屬公司已由及最終由控股股東控制。重組僅為本集團業務的重組，管理層並無變動且本集團最終擁有人保持不變。因此，本集團的財務資料乃按業務於所有呈列期間的賬面值呈列。於往績記錄期間，本集團的綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成本集團的所有公司自最早呈列日期或該等附屬公司首次受控股股東共同控制的日期起（以較短期限為準）的業績及現金流量。本集團已編製截至2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況表，從控股股東的角

---

## 財務資料

---

度按現時賬面值呈列附屬公司的資產及負債，惟投資物業按公允價值計量。概無因重組而作出任何調整以反映公允價值或確認任何新增資產或負債。

重組前由除控股股東以外的各方持有的附屬公司股權及其變動乃作為非控股權益於權益呈列。即使導致非控股權益出現虧損結餘，損益及其他全面收益的各個組成部分仍歸屬於母公司擁有人及非控股權益。集團內公司間的所有交易及結餘已於合併時悉數抵銷。

### 影響我們經營業績的重大因素

我們的經營業績受到且預計將繼續受到多項因素的影響，主要包括下列各項：

#### 策略選擇地點的土地供應及成本

土地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。於往績紀錄期間，我們透過公開招標、拍賣或掛牌出售以及收購擁有土地使用權的公司的股權或投資該等公司等方式獲得地塊。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，我們預計房地產開發商之間的競爭會加劇，尤其是在我們大部分物業所位於的長江三角洲地區二線城市及三線城市核心區域的新市場。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，從而增加土地成本。為參與公開招標、拍賣及掛牌出售程序，我們須先支付一般佔相關土地實際成本絕大部分的按金，並須在根據相關法規簽訂土地出讓合同後的規定時限內清償土地成本，從而加快了我們支付土地成本的時間進度並對我們的現金流量造成重大影響。隨著經濟持續增長，普遍預期中國土地成本將繼續上升，從而可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

#### 融資的可得性及其成本

融資為房地產開發的重要資金來源。於往績紀錄期間，我們主要透過內部經營所得現金流量(包括預售及銷售物業所得款項)以及外部融資(例如來自商業銀行的借款及包含信託融資在內的其他融資安排)為運營提供資金。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。我們亦極易受到中國人民銀行所採納限制銀行借貸(尤其是限制房地產開發商取得銀行融資的能力)的法規或措施影響。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掛鉤，故此我們預計基準借貸利率提高將增加我們的借款成本。信託融資提供商及其他金融機構提供的信託融資安排通常在資金可獲得性及償還要求方面擁有更大的靈活性。雖然信託融資提供商及其他金融機構一般不將其利率與中國人民銀行基準借貸利率掛鉤，但他們一般收取較商業銀行更高的利率。中國政府或會實施更嚴格的措施控制貸款增長風險，該等措施可能包括信託融資提供商及其他金融機構於考慮信託融資申請時須採取的更嚴格的審查程序及於違反任何適用法律法規的情況下須採取的補救措施。中國政府可能實施的任何其他措施均可能限制信託融資提供商及其他金融機構向整個中國房

---

## 財務資料

---

地產開發行業及我們提供的資金金額。因此，提供予我們的利率的任何提高及整體信貸可獲得性可能對我們的物業開發業務造成重大影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的未償還借款總額(包括銀行及其他借款)分別為人民幣317.5百萬元、人民幣856.1百萬元及人民幣2,853.3百萬元。我們日後或會於國內外資金市場取得更多資金，以豐富我們的融資來源、獲得充足的運營資金支持業務擴張。融資成本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。

### 房地產開發、預售及交付的時間

由於土地收購及建築成本以及土地供應的大量資金需要，開發商於任何特定期間可承接的房地產開發項目的數目有限。物業項目的開發可能於開始預售前耗時數月甚至數年，視乎項目的規模及難度而定，且有關項目根據相關會計政策確認前不會確認任何收益。詳情請參閱本招股章程附錄一列會計師報告的附註4。因此，我們的現金流量及經營業績可能因不同期間而不同，受相關期間的售價及預售/已售及已確認建築面積所影響。此外，建設、監管批准及其他程序方面的延誤亦可能對我們項目的時間表造成不利影響。預售時間不僅受我們的內部時間表影響，亦受相關中國法律及法規影響。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其開發融資。由於產生成本、透過預售收取現金及收益確認之間存在時差，故此我們的經營業績於過往有所波動並可能於未來持續波動。

### 中國宏觀經濟及中國房地產行業監管措施

我們於往績記錄期間實質上所有收入均源自與中國住宅房地產市場有關的營運。中國住宅房地產市場的狀況受中國有關房地產開發的政府政策及法規的重大影響。

中國政府不時依據宏觀經濟狀況調整對房地產市場的監管，以實現政策目的，例如，防止房地產市場過熱或在經濟低迷時期或期後刺激房地產市場發展。

近年來，為應對全國房地產價格上升的趨勢，中國政府已實施一系列旨在控制物業市場價格的措施。多個行政機構已引入政策及措施抑制投機購房。該等措施要求(其中包括)購房者支付更高的最低首期付款，對購買房地產施加新的限制，並提高按揭融資的銀行貸款利率。此外，我們的很大一部分客戶採取分期付款方式及依賴按揭融資購買我們的物業。因此，我們的業務和經營業績可能受有關房地產開發的中國政府政策及法規的影響，包括已(i)增加產權轉讓及物業擁有權稅費；(ii)提高住宅按揭的首期付款要求；(iii)收緊融資信貸及按揭貸款；及(iv)限制購置多套住房及在居住省份以外投資住宅物業的政策及法規。



### 建築及勞工成本

建築成本構成我們銷售成本的絕大部分，而僱員的勞工成本佔我們除經營溢利前開支的很大一部分。建築成本主要包括就我們的承建商提供的服務帶來的建築承包成本。建築成本的任何增加都會影響我們的銷售成本以及整體項目開發成本。此外，由於我們在竣工前開始預售，我們可能無法將預售後增加的任何建築成本轉嫁予客戶。此外，勞工成本亦佔我們除經營溢利前開支的很大一部分。勞工成本主要包括為銷售及營銷人員以及行政人員提供的工資及其他福利，取決於我們的僱員人數以及就業市場狀況，該等成本可能會不時增加。因此，物業開發的建築成本及勞工成本任何大幅增加，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

### 土地增值稅

我們的房地產開發須就相關土地及土地改良工程的增值部分繳納土地增值稅。土地增值稅按30%至60%的累進稅率對土地價值的增值部分徵稅。截至2019年12月31日止三個年度，我們產生的土地增值稅開支用分別為人民幣11.1百萬元、人民幣33.1百萬元及人民幣184.4百萬元。於往績紀錄期間，我們已遵照相關土地增值稅法律及法規就物業銷售及轉讓計提應付土地增值稅。然而，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我們徵收所有土地增值稅的義務。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。

### 重大會計政策及估計

我們已確認若干我們認為對編製綜合財務報表而言屬最重要的會計政策。部分重大會計政策涉及主觀假設及估計，以及管理層就會計項目作出的複雜判斷。我們重大會計政策的詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註2。

估計及相關假設乃基於我們的過往經驗及我們認為在當下情況屬合理的其他多項相關因素而作出，其結果是我們判斷該等無法從其他來源得出明確結論事宜的基準。審閱我們的財務業績時，閣下應考慮：(i)我們選用的重大會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)所報告業績對條件及假設發生變動的敏感度。管理層須根據未來期間或會變動的資料及財務數據作出判斷以釐定該等項目，因此，實際結果可能有別於該等估計。

### 收益確認

我們於買家取得已竣工物業的控制權時，確認物業銷售收益。由於與客戶之間的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位，或出於其他目的對物業進行重新定向，因此物業單位對本集團來說並無替代用途。然而，是否具有獲得付款的可強制執行權利取決於銷售合約(書面或口頭)的條款及適用於該合約的適用法律的解釋。該等確定需作出重大判斷解釋。

我們亦已就物業控制權何時轉讓予客戶作出判斷。當建築工程或相關物業已竣工且物業已移交至客戶後，物業控制權即轉讓予客戶。

---

## 財務資料

---

就與物業銷售交易相關的付款權利之判斷及物業控制權轉讓會影響本集團於往績記錄期間的溢利及持作出售的已竣工物業的賬面值。

### 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

根據本集團是否被確定對被投資方擁有控制權、共同控制權或重大影響，將投資劃分為附屬公司、合營企業或聯營公司，當中涉及透過分析各種因素(包括本集團對被投資單位主要決策機關的代表權，例如董事會會議及股東會議)以及其他事實及情況作出判斷。

附屬公司進行綜合入賬，即意味著其各項資產、負債及交易均逐行列入本集團的綜合財務報表，而在合營企業及聯營公司的權益於綜合財務狀況表入賬列作投資權益。

因此，確認或終止確認重大投資導致任何類別變動可能對綜合財務狀況造成重大及深遠影響。

請參閱本招股章程「附錄一」會計師報告附註2.2。

### 土地增值稅

本集團須支付中國土地增值稅。然而，有關稅項的執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團仍有待與中國地方稅務機關確定土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團採用最有可能發生之結果單一最佳估計法，根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關確定有關稅項期間的所得稅開支及遞延所得稅撥備。

### 所得稅及遞延所得稅

確定所得稅撥備時需要作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算的最終確定尚不明確。本集團根據最有可能發生之結果單一最佳估計法，就預期稅務審計事項確認稅項負債。若此等事務的最終稅務結果與最初記錄的金額有異，該差額將影響作出此等確定期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產於管理層認為將有可使用的稅溢利應課以抵銷該暫時差異或稅項虧損時確認。其實際使用結果可能不同。

### 開發中物業及持作出售的已竣工物業的減值撥備

我們按照以開發中物業及持作出售的已竣工物業的可變現能力為依據的物業可變現淨值評估該等物業的賬面值，同時考慮按過往經驗估算的竣工成本(僅開發中物業)及基於現行市況估算的銷售淨值。當有事件出現或情況變動顯示賬面值可能無法變現時進行撥備。評估時需要進行判斷及估算。

---

## 財務資料

---

### 非金融資產減值

我們於各資產負債表日末評估全部非金融資產是否存在任何減值跡象。當有跡象表明賬面值可能無法收回時，對其他非金融資產進行減值測試。當一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)時即存在減值。公允價值減出售成本乃根據來自同類資產的受約束銷售交易的可用數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選取合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

### 金融資產減值

金融資產的虧損撥備基於違約風險及預期虧損率相關假設釐定。我們於作出該等假設及選取輸入數據進行減值計算時，根據本集團的過往歷史、現行市況及各報告期末的前瞻性估計作出判斷。有關關鍵假設及所用輸入數據的詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註3.1(b)。

### 投資物業的公允價值

包括已竣工投資物業在內的投資物業按其公允價值計量。我們投資物業的公允價值參考獨立專業物業估值師使用物業估值方法(涉及對現行市況的若干假設)對該等物業進行的估值予以確定。

### 新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的影響

#### 採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

我們的歷史綜合財務資料乃根據我們的相關財務報表編製，其中香港財務報告準則第9號「財務工具」(「**香港財務報告準則第9號**」)、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「**香港財務報告準則第15號**」)及香港財務報告準則第16號「租賃」(「**香港財務報告準則第16號**」)已獲採納。我們已使用全面追溯法應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號，據此，相關會計政策已於本集團整個往績記錄期間的綜合財務報表中貫徹應用，使根據香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號編製的歷史綜合財務資料可按期間作出比較。

#### 香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第9號已取代先前的香港會計準則第39號「財務工具」(「**香港會計準則第39號**」)及相關詮釋。該準則於2018年1月1日當日或其後的年度期間生效，而較早應用已獲允許。我們於往績記錄期間的財務報表已貫徹應用香港財務報告準則第9號。

我們已評估在財務報表中提早採納香港財務報告準則第9號相較於香港會計準則第39號的規定所帶來的影響。我們所有金融資產及金融負債在香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號均按照相同基準計量，且相較於香港會計準則第39號下的已發生虧損模型，根據香港財務報告準則第9號應用預期信用虧損模型並無對我們於往績記錄期間按攤銷成本計量的金融資產減值虧損撥備造成重大影響。

基於上文所述，我們相信，相較香港會計準則第39號的規定，採納香港財務報告準則第9號並無對我們於往績記錄期間的財務狀況及表現造成任何重大影響。

---

## 財務資料

---

### 香港財務報告準則第15號

香港財務報告準則第15號已取代先前的香港會計準則第18號「收益」（「**香港會計準則第18號**」）及相關詮釋。該準則於2018年1月1日當日或其後的年度期間生效，而較早應用已獲允許。我們於往績記錄期間的財務報表已貫徹應用香港財務報告準則第15號。

我們已評估在財務報表中提早採納香港財務報告準則第15號相較於香港會計準則第18號的規定所帶來的影響。截至2017年、2018年及2019年12月31日，根據香港會計準則第18號屬於來自客戶墊款的約人民幣2,526.6百萬元、人民幣3,653.8百萬元及人民幣8,416.2百萬元已根據香港財務報告準則第15號分類為合約負債。此外，截至2017年、2018年及2019年12月31日，根據香港會計準則第18號屬於預付代理佣金的約人民幣10.0百萬元、人民幣9.4百萬元及人民幣16.6百萬元已根據香港財務報告準則第15號分類為合約資產。

除上文所述的分類影響外，我們相信，相較香港會計準則第18號的規定，採納香港財務報告準則第15號並無對我們於往績記錄期間的財務狀況及表現造成任何重大影響。

### 香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號已取代先前的香港會計準則第17號「租賃」（「**香港會計準則第17號**」）及相關詮釋。該準則於2019年1月1日當日或其後的年度期間生效，而較早應用已獲允許。

我們於往績記錄期間的財務報表已貫徹應用香港財務報告準則第16號。

根據香港會計準則第17號所載的原則，我們已評估在財務報表中提早採納香港財務報告準則第16號相較於香港會計準則第17號的規定所帶來的影響，下文載列若干對我們財務狀況及表現的估計關鍵影響，猶如所採納者為香港會計準則第17號。

根據香港會計準則第17號，經營租賃承擔乃於綜合財務報表附註中單獨披露，並於綜合財務狀況表外確認。根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（除該等租期少於12個月或低價值的租賃）必須於租賃開始之時以資產（即在財務報表中分類為物業、廠商及設備的使用權資產）及金融負債（即財務報表中的租賃負債）的形式在我們的綜合財務狀況表中確認。

## 財務資料

除確認使用權資產及租賃負債導致總資產及負債增加外，採納香港會計準則第17號對除稅後溢利及資產淨值的影響並不重大。下表概要地列出採納香港財務報告準則第16號對我們綜合財務報表若干關鍵項目及關鍵比率的影響：

(人民幣千元)	現時根據 香港財務 報告準則 第16號 所呈報者	猶如根據 香港會計準則 第17號 呈報	差異
	(a)	(b)	(a)-(b)
<b>除稅後溢利</b>			
—截至2017年12月31日止年度 .....	32,831	32,811	20
—截至2018年12月31日止年度 .....	331,958	331,909	49
—截至2019年12月31日止年度 .....	470,064	469,831	233
<b>資產總值</b>			
—截至2017年12月31日 .....	5,266,273	5,264,257	2,016
—截至2018年12月31日 .....	9,440,757	9,427,466	13,291
—截至2019年12月31日 .....	22,892,752	22,875,670	17,082
<b>負債總額</b>			
—截至2017年12月31日 .....	4,944,890	4,943,939	951
—截至2018年12月31日 .....	8,739,584	8,730,769	8,815
—截至2019年12月31日 .....	21,239,398	21,227,428	11,970
<b>資產淨值</b>			
—截至2017年12月31日 .....	321,383	320,318	1,065
—截至2018年12月31日 .....	701,173	696,697	4,476
—截至2019年12月31日 .....	1,653,354	1,648,242	5,112
<b>流動比率</b> (附註1)			
—截至2017年12月31日 .....	1.0	1.0	—
—截至2018年12月31日 .....	1.1	1.1	—
—截至2019年12月31日 .....	1.1	1.1	—
<b>資產負債比率</b> (附註2)			
—截至2017年12月31日 .....	98.8	98.8	—
—截至2018年12月31日 .....	122.1	122.1	—
—截至2019年12月31日 .....	172.6	172.6	—

附註：

- (1) 流動比率的計算方法是將流動資產除以流動負債。
- (2) 資產負債比率的計算方法是將截至各年末的債務總額(即計息貸款總額(包括銀行及其他借款)減去現金及現金等價物)除以權益總額。



## 財務資料

### 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收益	433,931	1,659,593	1,978,034
銷售成本	(338,928)	(1,148,938)	(1,133,507)
<b>毛利</b>	<b>95,003</b>	<b>510,655</b>	<b>844,527</b>
其他收入	27,367	69,172	77,245
銷售及營銷開支	(18,252)	(60,965)	(212,441)
一般及行政開支	(29,868)	(90,072)	(250,454)
投資物業公允價值收益	19,500	6,700	15,600
<b>經營溢利</b>	<b>93,750</b>	<b>435,490</b>	<b>474,477</b>
融資收入	1,487	2,542	8,607
融資成本	(5,804)	(37,174)	(78,623)
融資成本淨額	(4,317)	(34,632)	(70,016)
應佔合營企業與聯營公司業績	(16,750)	80,093	359,427
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>72,683</b>	<b>480,951</b>	<b>763,888</b>
所得稅開支	(39,852)	(148,993)	(293,824)
<b>年內溢利及全面收益總額</b>	<b>32,831</b>	<b>331,958</b>	<b>470,064</b>
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司擁有人	31,356	354,831	668,041
非控股權益	1,475	(22,873)	(197,977)
	<b>32,831</b>	<b>331,958</b>	<b>470,064</b>

### 綜合全面收益表若干主要組成部分的說明

#### 來自客戶合約的收益

於往績記錄期間，我們的收益來自物業銷售。截至2019年12月31日止三個年度，我們的物業銷售額分別為人民幣433.9百萬元、人民幣1,695.6百萬元及人民幣1,978.0百萬元。

我們於任何指定期間的收益主要受我們於相關期間所交付物業的已交付建築面積及平均售價以及該等物業的市場需求影響。物業市場的狀況因不同時期而有所不同，並受中國整體以及我們經營業務所在城市及地區的經濟、政治及監管發展態勢的影響。於往績紀錄期間，已交付建築面積於不同時期有所波動，視乎項目規模及其開發階段而定。已售物業的平均售價亦於不同時期有所波動，主要視乎預售或已售物業當時的市場整體需求及狀況、地理位置、設計、目標客戶群、質量及已售物業的總成本而定。

下表載列所示期間已交付建築面積與平均售價。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
已交付總建築面積(平方米)	77,452.74	227,582.28	250,586.32
每平方米平均售價(人民幣)	5,603	7,292	7,894

## 財務資料

由於樓底較高的物業一般更能吸引客戶，故我們通常就此類物業收取較高售價，但亦由於因消耗建築耗材導致建築成本較高。此外，位於綜合功能區的零售物業，一般較單獨零售單元擁有較低的每平方米銷售平均土地成本，因為綜合功能區的總土地成本分佈在多個物業單元(零售及/或商業及住宅)。

遵照行業慣例，我們一般在物業仍處於開發階段但已滿足預售條件時根據中國法律及法規與客戶訂立預售合約。一般而言，在我們開始預售開發中物業至交付有關物業期間，會有時間間隔。我們於有關物業竣工並將物業的所有權或合法業權交付予客戶後會確認該部分物業交付的收益。向客戶預售物業的所得款項於相關銷售收益確認前入賬列作流動負債項下的「合約負債」。由於銷售物業的收益僅於交付物業及將物業的控制權轉讓予客戶後確認，故有關交付的時間不僅影響銷售物業收益的金額及增長率，亦可能造成合約負債於不同期間產生波動。

下表載列所示期間按物業類型劃分的物業銷售收益。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	收益		收益		收益	
	人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%
住宅.....	311,426	71.8	1,527,221	92.0	1,876,723	94.9
零售及商業 <sup>(1)</sup> .....	102,344	23.6	124,758	7.5	6,933	0.3
停車場及車庫/儲存設施.....	20,161	4.6	7,614	0.5	94,378	4.8
<b>總計.....</b>	<b>433,931</b>	<b>100.0</b>	<b>1,659,593</b>	<b>100.0</b>	<b>1,978,034</b>	<b>100.0</b>

附註：

(1) 除港龍尚層為主要由辦公單元組成的商業開發物業外，我們的零售及商業物業主要由我們開發的多個住宅物業的配套商業單元組成。

## 財務資料

### 住宅物業

下表載列所示期間按項目劃分的住宅物業銷售產生的收益、住宅物業已交付建築面積及平均售價。

			截至12月31日止年度								
項目	省份	城市	2017年			2018年			2019年		
			收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價	收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價	收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價
			人民幣千元	平方米	人民幣	人民幣千元	平方米	人民幣	人民幣千元	平方米	人民幣
華僑城.....	江蘇	鹽城	309,341	59,298.71	5,217	-	-	-	5,543	608.67	9,107
華僑新城.....	江蘇	鹽城	-	-	-	188,542	18,583.54	10,146	691,274	69,119.46	10,001
新港城.....	江蘇	常州	1,399	205.59	6,803	559,793	90,459.19	6,188	4,333	611.27	7,089
香江華庭.....	江蘇	常熟	686	103.62	6,618	452,182	63,520.70	7,119	-	-	-
香語華庭.....	江蘇	常熟	-	-	-	326,704	44,674.98	7,313	267,109	26,885.79	9,935
景山秀水.....	江蘇	連雲港	-	-	-	-	-	-	908,464	99,042.92	9,172
<b>總計.....</b>			<b>311,426</b>	<b>59,607.92</b>	<b>5,225</b>	<b>1,527,221</b>	<b>217,238.41</b>	<b>7,030</b>	<b>1,876,723</b>	<b>196,268.11</b>	<b>9,562</b>

於往績記錄期間，住宅物業銷售是我們的主要收益來源之一，截至2019年12月31日止三個年度，分別佔收益總額71.8%、92.0%及94.9%。

### 零售及商業物業

下表載列所示期間按項目劃分的零售及商業物業銷售收益、零售及商業物業的已交付建築面積及平均售價。

			截至12月31日止年度								
項目	省份	城市	2017年			2018年			2019年		
			收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價	收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價	收益	已交付 建築面積	每平方米 平均售價
			人民幣千元	平方米	人民幣	人民幣千元	平方米	人民幣	人民幣千元	平方米	人民幣
港龍尚層.....	江蘇	常州	5,289	893.38	5,921	11,237	2,062.51	5,448	1,051	304.10	3,456
港龍紫荊城....	江蘇	常州	8,525	857.29	9,944	-	-	-	2,874	221.14	12,996
華僑城.....	江蘇	鹽城	87,768	5,141.08	17,072	54,481	2,929.83	18,595	3,008	332.46	9,048
華僑新城.....	江蘇	鹽城	-	-	-	59,040	2,485.07	23,758	-	-	-
新港城.....	江蘇	常州	762	130.36	5,845	-	-	-	-	-	-
<b>總計.....</b>			<b>102,344</b>	<b>7,022.11</b>	<b>14,575</b>	<b>124,758</b>	<b>7,477.41</b>	<b>16,685</b>	<b>6,933</b>	<b>857.70</b>	<b>8,083</b>

截至2019年12月31日止三個年度，零售及商業物業銷售分別佔收益總額23.6%、7.5%及0.3%。於往績記錄期間，除港龍尚層為主要由辦公單元組成的商業開發物業外，我們售出的其他零售及商業物業主要為我們開發的多個住宅物業的配套商業單元。

### 停車場及車庫／儲存設施

為增加我們物業項目的吸引力，於往績記錄期間，我們亦出售停車場及車庫／儲存設施補充住宅物業的銷售。截至2019年12月31日止三個年度，我們的停車場及車庫／儲存設施的銷售額總計分別佔我們收益總額的4.6%、0.5%及4.8%。

## 財務資料

### 銷售成本

銷售成本指物業銷售直接產生的成本，包括建築成本、土地成本及資本化利息。截至2019年12月31日止三個年度，我們的銷售成本分別為人民幣338.9百萬元、人民幣1,148.9百萬元及人民幣1,133.5百萬元。

下表載列於所示期間我們的銷售成本及所佔銷售成本總額百分比的明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建築成本.....	258,589	76.3	912,960	79.5	810,180	71.5
土地成本.....	80,179	23.7	235,978	20.5	313,378	27.6
資本化利息.....	160	-	-	-	9,949	0.9
<b>總計.....</b>	<b>338,928</b>	<b>100.0</b>	<b>1,148,938</b>	<b>100.0</b>	<b>1,133,507</b>	<b>100.0</b>

下表載列所示期間銷售成本的若干數據。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
已交付總建築面積(平方米).....	77,452.74	227,582.28	250,586.32
每平方米銷售平均成本(人民幣).....	4,376	5,049	4,523
平均成本佔平均售價百分比.....	78.1%	69.2%	57.3%
每平方米銷售平均土地成本 (人民幣).....	1,035	1,037	1,251
平均土地成本佔平均售價百分比.....	18.5%	14.2%	15.8%

### 建築成本

建築成本包括物業項目設計及建設產生的所有成本，主要包括就物業開發項目建築工程付予承建商的款項。我們的建築成本受多項因素影響，包括所建物業類型及地理條件、我們聘請的承建商或承建商所使用建築材料的類型及數量，而該等因素於不同城市或不同項目各有不同。

下表載列於所示期間的敏感度分析，顯示假設建築成本提高或下降5%而所有其他變量保持不變的情況下對除所得稅前溢利的影響，僅供說明。

	截至12月31日止年度		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
<b>除所得稅前溢利增加/(減少)</b>			
倘建築成本下降5%.....	12,929	45,648	40,509
佔除所得稅前溢利百分比.....	17.8%	9.5%	5.3%
倘建築成本上升5%.....	(12,929)	(45,648)	(40,509)
佔除所得稅前溢利百分比.....	-17.8%	-9.5%	-5.3%

## 財務資料

### 土地成本

與購買佔用、使用及開發土地有關的土地成本包括土地贈與費和其他土地相關稅。該等成本受多項因素影響，如相關物業地點、項目容積率、區域物業市場狀況、土地收購時間、收購方法及中國頒佈的政策及法規的變動。有關土地成本的相關風險，請參閱本招股章程「風險因素—我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的理想位置收購土地儲備，可能會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景」。

下表載列所示期間的敏感度分析，顯示假設土地成本提高或下降5%而所有其他變量保持不變的情況下對除所得稅前溢利的影響，僅供說明。

	截至12月31日止年度		
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
<b>除所得稅前溢利增加/(減少)</b>			
倘土地成本下降5% .....	4,009	11,799	15,669
佔除所得稅前溢利百分比 .....	5.5%	2.5%	2.1%
倘土地成本上升5% .....	(4,009)	(11,799)	(15,669)
佔除所得稅前溢利百分比 .....	-5.5%	-2.5%	-2.1%

### 資本化利息

倘我們的融資成本直接與建設特定項目有關，我們將該部分成本資本化。並非直接與開發項目有關的融資成本於其產生期間在我們的綜合全面收益表支銷並入賬列作融資成本。

於往績記錄期間，我們若干主要創收項目的開發主要由內部財務資源、預售所得款項及控股股東墊款提供資金，且僅有限度使用計息貸款。因此，我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年度的銷售成本僅包括於確認該等主要創收項目的收益時的有限資本化利息。自2018年起，我們逐步增加使用計息貸款為物業開發項目的開發提供資金，且董事預期於該等項目在未來期間交付時，就此確認的資本化利息將反映在銷售成本中。

### 毛利及毛利率

截至2019年12月31日止三個年度，我們的毛利分別為人民幣95.0百萬元、人民幣510.7百萬元及人民幣844.5百萬元。截至2019年12月31日止三個年度，我們的毛利率分別為21.9%、30.8%及42.7%。

下表載列所示期間按已交付物業類型劃分的毛利及毛利率。



## 財務資料

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅 .....	56,357	18.1	438,737	28.7	787,597	42.0
零售及商業 <sup>(1)</sup> .....	32,428	31.7	70,199	56.3	464	6.7
停車場及車庫/儲存設施 .....	6,218	30.8	1,719	22.6	56,466	59.8
<b>總計</b> .....	<b>95,003</b>	<b>21.9</b>	<b>510,655</b>	<b>30.8</b>	<b>844,527</b>	<b>42.7</b>

附註：

(1) 除港龍尚層為主要由辦公單元組成的商業開發物業外，我們的零售及商業物業主要由我們開發的多個住宅物業的配套商業單元組成。

於往績記錄期間，影響我們毛利率變動的主要因素包括物業(控制權已轉移)的售價、建築成本及土地成本。

### 住宅物業

於往績記錄期間，我們的毛利主要來自住宅物業銷售。住宅物業銷售的毛利率由截至2017年12月31日止年度的18.1%增加至截至2018年12月31日止年度的28.7%，主要由於香江華庭二期、新港城二期及香語華庭一期等住宅物業銷售的平均售價上漲。該等分別位於常州及常熟的物業項目為2018年的重大創收項目，較位於鹽城的2017年重大創收項目華僑城三期平均售價更高，原因為常州及常熟商品住宅物業通常較鹽城商品住宅物業的平均售價更高。我們的住宅物業銷售的毛利率再一步增至截至2019年12月31日止年度的42.0%，主要由於景山秀水及華僑新城的住宅物業銷售的利潤率相對高於大部分我們於2018年其他項目銷售的住宅物業的利潤率，因為景山秀水及華僑新城包括聯排別墅(部分為精裝修)。我們景山秀水及華僑新城住宅物業銷售的毛利共佔我們截至2019年12月31日止年度毛利的80.5%。

此外，於往績記錄期間交付的物業乃於2016年中國平均土地成本價格上漲前數年收購的土地上開發。因此，我們於往績記錄期間的收益及盈利能力改善亦部分歸因於土地成本較低。

### 零售及商業物業

於往績記錄期間，我們來自零售及商業物業銷售的毛利，主要包括我們開發的多個住宅物業的配套商業單元。零售及商業物業銷售的毛利率由截至2017年12月31日止年度的31.7%增至截至2018年12月31日止年度的56.3%，主要由於我們出售的華僑新城的若干商業單元因其位於黃金地段而令平均售價相對較高，及因屬位於綜合功能區的零售單元而令每平方米銷售平均成本較低。我們錄得截至2019年12月31日止年度毛利率僅6.7%，主要原因為我們在2019年打折出售華僑城三期及港龍尚層若干剩餘的商業單元。

## 財務資料

### 其他收入

我們於往績記錄期間的其他收入主要包括來自聯營公司、合營企業及其他第三方的利息收入、管理及諮詢服務收入及租金收入。

我們的管理及諮詢服務主要包括派遣員工及人員以支持相關項目公司的運營(包括但不限於管理、運營、財務及營銷等方面)，並就我們的物業發展項目獨家提供管理及諮詢服務予合營企業及聯營公司，有關詳情載於下表：

項目	相關合營企業及聯營公司	釐定服務費的基準
牡丹三江公園 .....	常州牡丹君港置業有限公司	由訂約方參考實際預售開始日期及/或淨利率後預先釐定及協定的固定金額
濱海軒 .....	海鹽金碧房地產開發有限公司	本集團派遣至項目公司的員工及人員薪酬
新都會 .....	南通卓蘇房地產開發有限公司	合約銷售額的若干百分比
觀棠花園 .....	常州嘉宏采菱置業發展有限公司	參考合約銷售額而釐定的預算管理費的若干百分比
雲樾河山 .....	南通富利騰房地產開發有限公司	合約銷售額的若干百分比
麗景灣 .....	南通崇通置業有限公司	合約銷售額的若干百分比
楓丹壹號 .....	浙江港達置業有限公司	經訂約方參考淨利率預先釐定及協定的固定金額
湖悅天境 .....	宜興市嘉譽房地產開發有限公司	參考合約銷售額而釐定的預算管理費的若干百分比
頤和樾園 .....	如皋市新碧房地產開發有限公司	合約銷售額的若干百分比
紫譽華庭 .....	蘇州正璽房地產開發有限公司	合約銷售額的若干百分比
碧桂園·翡翠華府 ...	南通市碧桂園新區置業有限公司	淨利潤的若干百分比

## 財務資料

項目	相關合營企業及聯營公司	釐定服務費的基準
碧桂園·碧景名邸...	張家港金碧房地產開發有限公司	淨利潤的若干百分比
碧桂園·鳳凰台.....	張家港城南碧桂園房地產開發有限公司	淨利潤的若干百分比
瓏庭華府.....	鹽城新碧房地產開發有限公司	淨利潤的若干百分比
瑯悅府.....	鹽城市順碧房地產開發有限公司	淨利潤的若干百分比
天寧融悅府.....	常州市凱澤置業有限公司	合約銷售額的若干百分比
褐石源著.....	常熟市金安瑞宸房地產開發有限公司	參考合約銷售額而釐定的預算管理費的若干百分比
璀璨華庭.....	常熟茂龍房地產開發有限公司	經訂約方協定的預定固定利率

我們提供管理及諮詢服務的費用收入一般是參考所提供的服務類型、相關項目參與度、相關項目的合約銷售總額及我們於相關項目公司的持股比例而定。有關此等物業項目的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的項目組合—我們的房地產開發項目組合」。

下表載列我們於所示期間的其他收入明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
管理及諮詢服務收入.....	—	14,958	46,974
租金收入.....	931	1,781	5,078
來自聯營公司、合營企業及其他第三方的			
利息收入.....	26,238	51,199	23,382
出售物業、廠房及設備之收益.....	75	92	323
其他.....	123	1,142	1,488
	<u>27,367</u>	<u>69,172</u>	<u>77,245</u>

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括廣告及推廣開支、有關銷售及營銷人員的僱員福利開支、辦公室及差旅、銷售佣金、折舊以及其他。廣告及推廣開支主要包括就有關我們物業項目的營銷及推廣計劃以及廣告產生的成本。有關我們為推廣開發項目而開展的銷售及營銷活動，請參閱「業務—項目管理及運營—項目開發及銷售流程—銷售及營銷—銷售及營銷活動」。截至2019年12月31日止三個年度，我們的銷售及營銷開支分別為人民幣18.3百萬元、人民幣61.0百萬元及人民幣212.4百萬元，分別佔各期間收益的4.2%、3.7%

## 財務資料

及10.7%。2018年的銷售及營銷開支增加乃主要由於每月平均銷售及營銷員工人數於2018年增加超過70名導致的僱員福利開支增加；及年內持續銷售五個新物業項目或項目階段的廣告及推廣開支增加所致。2019年的銷售及營銷開支進一步增加乃主要由於我們於年內推廣的預售物業的13個新物業項目導致廣告及推廣開支增加，以及每月平均銷售及營銷員工人數於2019年增加超過260名導致僱員福利增加。

下表載列於所示期間我們銷售及營銷開支的主要組成部分明細。

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
廣告及推廣開支 .....	7,919	43.4	18,088	29.7	90,215	42.5%
僱員福利開支 .....	8,409	46.1	28,143	46.1	81,625	38.4%
辦公及差旅 .....	544	3.0	6,449	10.6	32,387	15.2%
銷售佣金 .....	966	5.3	6,200	10.2	3,435	1.6%
折舊 .....	312	1.7	183	0.3	413	0.2%
其他 .....	102	0.5	1,902	3.1	4,366	2.1%
<b>總計 .....</b>	<b>18,252</b>	<b>100.0</b>	<b>60,965</b>	<b>100.0</b>	<b>212,441</b>	<b>100.0</b>

### 一般及行政開支

一般及行政開支主要包括行政人員的僱員福利開支、娛樂及會議開支、管理及諮詢服務費、專業費用、折舊、辦公室開支、差旅及交通開支、上市開支及其他。我們的一般及行政開支於往績記錄期間大幅增加，主要由於(i)為應對業務擴張，每月平均行政人員人數於2018年及2019年分別增加超過90名及200名，導致行政人員的僱員福利開支增加；及(ii)於2018年及2019年分別確認上市開支人民幣10.7百萬元及人民幣10.1百萬元。

此外，於2019年，我們產生聯合開發項目的管理服務(其中包括相關非全資附屬公司及第三方的若干非控股股東提供的戰略發展及項目管理)的管理及諮詢服務費人民幣35.1百萬元。

視乎項目的磋商及相關情況，該等服務可能包括施工管理、策略採購、成本控制及人力資源管理，其費用一般乃根據(其中包括)我們所獲取的服務類型、第三方業務夥伴於項目的參與程度、項目的總合約銷售額及第三方業務夥伴於項目公司的股權而釐定。為確保項目順利進行，我們可能會在必要時偶爾委聘第三方提供其他諮詢及管理服務。

---

## 財務資料

---

於特定財政年度中的任何管理及諮詢服務費的確認在很大程度上取決於以下方面：

*就本集團非控股股東提供的管理及諮詢服務而言*

我們根據有關合作協議所訂明的條款確認及支付有關服務費。一般而言，項目公司的合作協議會訂明相關物業項目合約銷售的既定百分比，作為釐定其股東(包括本集團及非全資附屬公司的非控股股東)提供管理及諮詢服務的費用的基準，而有關百分比很大程度上視乎(其中包括)有關項目公司所獲提供的服務類型及各股東於物業項目的參與度。鑒於管理及諮詢服務費用與合約銷售水平的關聯性，一項物業項目的管理及諮詢服務費用僅於物業開始預售，且該項目公司的股東已協定合約銷售水平後方會釐定及確認。

由於非全資附屬公司發展的物業項目(根據相關合作協議條款，該等項目的項目管理服務須由非控股股東提供)於2017年及2018年均未開始預售，該等財政年度中並未確認非全資附屬公司相關非控股股東提供的管理及諮詢服務。相反，由於非全資附屬公司開發的物業項目(根據相關合作協議條款，該等項目的項目管理服務須由非控股股東提供)於2019年開始預售，且本集團與相關非控股股東已於該年度協定相關合約銷售金額，管理及諮詢服務費(有關非控股股東提供的服務)人民幣30.3百萬元於2019年在損益中確認。

*就獨立於本集團的第三方提供的管理及諮詢服務而言*

有關項目公司的管理層可不時在其認為適當的情況下委聘第三方服務供應商提供管理及諮詢服務；例如，於2019年，一間第三方業務管理諮詢機構獲委聘為物業項目秋實宸悅提供債務追討及按揭追收服務。有關服務費於提供服務後確認為相關項目公司的開支。

由於2017年及2018年並未委聘有關第三方服務供應商，因此於該等財政年度並未確認相關開支。相反，有關第三方服務供應商於2019年下半年提供管理及諮詢服務，因此管理及諮詢服務費(有關第三方服務供應商提供的服務)人民幣4.8百萬元於2019年在損益中確認。



## 財務資料

下表載列於所示期間行政開支的明細：

	截至12月31日止年度					
	2017年		2018年		2019年	
	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%	人民幣 千元	%
僱員福利開支 .....	13,233	44.3	40,949	45.5	126,520	50.5%
娛樂及會議開支 .....	3,092	10.4	7,257	8.0	18,915	7.6%
管理及諮詢服務費 .....	-	-	-	-	35,098	14.0%
專業費用 .....	1,412	4.7	4,765	5.3	8,252	3.3%
折舊 .....	2,778	9.3	5,285	5.9	11,190	4.5%
辦公室開支 .....	2,802	9.4	5,935	6.6	8,512	3.4%
差旅及交通開支 .....	1,740	5.8	3,893	4.3	7,049	2.8%
上市開支 .....	-	-	10,718	11.9	10,103	4.0%
其他 .....	4,811	16.1	11,270	12.5	24,815	9.9%
<b>總計 .....</b>	<b>29,868</b>	<b>100.0</b>	<b>90,072</b>	<b>100.0</b>	<b>250,454</b>	<b>100.0%</b>

### 投資物業公允價值收益

我們開發並持有若干物業(如零售商舖)以獲取租金收入或實現資本增值或兩者兼而有之。我們的投資物業於相關報告日期由獨立物業估值師進行估值。投資物業價值的任何增值或減值於我們的綜合全面收益表確認為公允價值收益或虧損。投資物業應佔公允價值變動金額視乎現行物業市場而定，而該等增值為非現金收益，只要我們持有相關投資物業，則不會產生任何現金流入。截至2019年12月31日止三個年度的投資物業公允價值收益分別為人民幣19.5百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣15.6百萬元。

### 融資成本淨額

下表載列我們於所示期間的融資成本淨額明細：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資收入</b>			
銀行存款產生的利息收入 .....	1,487	2,542	8,607
<b>融資成本</b>			
下列各項產生的利息開支			
—租賃負債 .....	(123)	(156)	(813)
—銀行及其他貸款 .....	(10,135)	(46,523)	(152,589)
—應付聯營公司及合營企業款項 .....	-	(5,194)	(20,121)
—應付非控股權益款項 .....	-	(36,550)	(230,016)
加：資本化利息 .....	4,454	51,249	324,916
	(5,804)	(37,174)	(78,623)
<b>融資成本淨額 .....</b>	<b>(4,317)</b>	<b>(34,632)</b>	<b>(70,016)</b>

---

## 財務資料

---

融資成本主要包括(i)銀行及其他借款的利息開支；及(ii)應付非控股權益款項。與項目開發相關的借款利息於有關借款用於為項目開發提供資金的情況下予以資本化。此外，我們非全資附屬公司的非控股股東可不時向該等附屬公司作出現金墊款，根據相關條款，有關墊款可能計息。因此，倘有關現金墊款計息，我們的聯合開發項目增加則繼而可能導致應付非控股權益款項增加及可能導致我們的融資成本增加。由於利息開支僅可在直接用於取得、建造或生產合資格資產時才可資本化，我們的融資成本於各期間有所波動，視乎利息開支總額水平以及於報告期間資本化利息成本水平而定。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，資本化利息佔總利息開支(不包括租賃負債)的百分比分別為43.9%、58.1%及80.7%。

### 應佔合營企業及聯營公司業績

我們不時透過與主要為房地產開發商的第三方共同投資項目公司共同開發物業開發項目。該等項目公司乃為開發特定物業開發項目而成立的項目公司。依據我們對該等項目公司的控制程度，該等項目公司將被視為我們的附屬公司、合營企業或聯營公司。我們的合營企業為我們對其具有共同控制權的實體。我們的聯營公司為我們對其具有重大影響但不具備控制或共同控制權的實體。我們通常預計於合營企業及聯營公司中產生應佔虧損，直至該等公司各自的物業開發項目完成並開始貢獻收入為止。該等應佔損益於綜合全面收益表中列為「應佔合營企業及聯營公司業績」。由於我們以合營企業或聯營公司形式開發的項目數量增加，該等項目大多處於開發階段，尚未開始產生收益，截至2017年12月31日止年度，我們錄得應佔合營企業及聯營公司的虧損為人民幣16.8百萬元。由於若干於2018年開始交付物業及產生收益的以合營企業或聯營公司形式開發的項目，惟部分被仍處於開發中階段的聯合開發項目錄得的虧損所抵銷，截至2018年及2019年12月31日止年度，我們錄得應佔合營企業及聯營公司的收益分別為人民幣80.1百萬元及人民幣359.4百萬元。

## 財務資料

下表載列於所示年度按項目劃分的合營企業及聯營公司應佔業績及採用權益法核算的投資明細：

	應佔溢利／(虧損)			投資賬面值 <sup>(1)</sup>		
	截至12月31日止年度			截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>合營企業</b>						
濱海軒.....	(739)	(814)	46,676	9,251	8,437	55,113
太湖天萃.....	(183)	(3,324)	(1,546)	11,817	8,493	6,947
觀棠花園	-	(1,388)	(368)	9,240	7,852	7,484
楓丹壹號及太湖天地 <sup>(2)</sup> .....	(1,161)	(1,403)	2,658	49,839	48,436	51,095
湖悅天境.....	-	(1,440)	(328)	20,000	18,560	18,232
御園.....	(383)	(811)	(588)	6,283	5,472	4,884
新都會.....	-	(856)	13,677	2,500	1,644	15,321
江城源著.....	(12)	(1,072)	194	8,763	7,691	7,885
融錦別院.....	-	199	7,042	10,000	10,199	17,241
潤園.....	(175)	(2,464)	93,504	14,825	12,360	105,864
璀璨瀾庭.....	-	(193)	(2,855)	-	99,807	96,952
麗景灣.....	-	(131)	(1,799)	6,600	6,469	4,670
紫譽華庭.....	-	(140)	(6,553)	-	131,860	125,307
雲樾河山.....	-	(1,111)	(1,585)	6,000	4,889	3,304
	(2,653)	(14,948)	148,129	155,118	372,170	520,299
<b>聯營公司</b>						
碧虞瓏庭.....	1	(1,152)	1,090	1	8,849	9,939
褐石源築.....	-	(436)	(266)	-	19,564	19,298
碧桂園·碧景名邸.....	(981)	(1,766)	19,516	1,767	1	19,517
碧桂園·翡翠華府.....	(584)	2,913	3,961	2,288	5,201	9,162
碧桂園·鳳凰台.....	(3,621)	(379)	50,816	379	-	50,816
碧桂園·領譽.....	(2,871)	30,668	8,812	35,302	65,970	74,782
鳳凰源著.....	-	(723)	(2,430)	-	3,279	849
頤和樾園.....	1	73	(3,394)	1	6,071	2,677
瑤悅府.....	-	28,941	29,507	-	28,942	58,448
萊頓小鎮.....	-	(1,807)	(3,106)	-	8,195	5,089
瓏庭華府.....	(4,284)	(557)	61,133	1,716	1,159	62,292
牡丹三江公園.....	-	(1,607)	(7,292)	-	140,493	133,201
漫悅灣.....	(1,758)	40,873	54,462	13,239	54,112	108,574
融悅府.....	-	-	(1,511)	-	-	28,489
	(14,097)	95,041	211,298	54,693	341,835	583,133
<b>總計</b> .....	<b>(16,750)</b>	<b>80,093</b>	<b>359,427</b>	<b>209,811</b>	<b>714,005</b>	<b>1,103,432</b>

附註：

(1) 根據權益會計法，本集團初始按成本確認對合營企業及聯營公司的投資，其後進行調整以確認我們於聯營公司及合營企業的應佔收購後溢利或虧損。當我們應佔股權投資虧損等於或超過我們於該實體中的權益時，除非我們代表其他實體承擔責任或作出付款，否則我們將不會確認進一步的虧損。有關更多詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.2。

(2) 楓丹壹號及太湖天地於同一合營企業下開發，並入賬為對該合營企業的投資。

## 財務資料

### 所得稅開支

所得稅開支包括企業所得稅、土地增值稅及遞延所得稅。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅			
－中國企業所得稅 .....	26,026	86,712	207,356
－土地增值稅 .....	11,090	33,147	184,394
	37,116	119,859	391,750
遞延所得稅 .....	2,736	29,134	(97,926)
所得稅開支 .....	39,852	148,993	293,824

### 企業所得稅

根據《企業所得稅法》，一般向外商投資企業及境內企業按稅率25%徵收企業所得稅，惟享有特殊優惠稅率則除外。我們的中國附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

本公司根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，獲豁免繳納開曼群島所得稅。我們在英屬處女群島的附屬公司根據英屬處女群島公司法註冊成立且獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。我們的香港附屬公司須按應課稅溢利的16.5%繳納香港利得稅。於往績記錄期間，本公司的附屬公司（於香港及英屬處女群島註冊成立）獲豁免繳納所得稅，亦無應課稅溢利。

我們按(i)中國企業所得稅及遞延所得稅之和除以(ii)除所得稅前溢利與應佔合營企業及聯營公司業績的差額之商計算實際企業所得稅。截至2019年12月31日止三個年度，我們的實際企業所得稅稅率分別為32.2%、28.9%及27.1%。

### 土地增值稅

根據中國法律法規，我們從事物業開發業務的中國附屬公司須繳納各項目所在地地方機構釐定的土地增值稅。土地增值稅就土地增值按介乎30%至60%的遞進稅率徵收，普通住宅物業的銷售增值低於可扣除項目總額20%的可獲豁免。

我們根據於往績記錄期間的物業銷售及上述遞進稅率撥備土地增值稅。

### 管理層經營業績討論及分析

#### 截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

##### 收益

我們的收益自截至2018年12月31日止年度的人民幣1,659.6百萬元增加19.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,978.0百萬元，主要由於已交付總建築面積自2018年的227,582.28平方米增加10.1%至2019年的250,586.32平方米，此乃主要歸因於三個開發項目景山秀水、華僑新城及香語華庭二期交付物業面積超過219,000平方米，以及由於物業平均售價由2018年的每平方米人民幣7,292元增加至2019年的每平方米人民幣7,894元，主要原因為我們於2019年交付香語華庭二期及景山秀水，而此兩項物業的物業平均售價高於大部分我們於2018年其他項目銷售的物業的物業平均售價。

##### 銷售成本

我們的銷售成本自截至2018年12月31日止年度的人民幣1,148.9百萬元輕微減少1.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,133.5百萬元，主要歸因於2019年的建築成本相較2018年減少人民幣102.8百萬元，部分被土地成本增加人民幣77.4百萬元所抵銷。

##### 毛利及毛利率

基於前述，我們的毛利自截至2018年12月31日止年度的人民幣510.7百萬元增加65.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣844.5百萬元。我們的毛利率亦從截至2018年12月31日止年度的30.8%增加至截至2019年12月31日止年度的42.7%，詳情請參閱上文「綜合全面收益表若干主要組成部分的說明－毛利及毛利率」。

##### 其他收入

我們的其他收入自截至2018年12月31日止年度的人民幣69.2百萬元增加11.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣77.2百萬元，主要由於我們於2019年以對我們管理及諮詢服務有需求的合營企業及聯營公司的形式合作開發物業開發項目的數量增加令我們的合營企業及聯營公司該年的管理及諮詢服務收入增加人民幣32.0百萬元，惟部分被年內多個聯合開發項目的聯營公司、合營企業及業務合作夥伴的利息收入減少所抵銷。

##### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支自截至2018年12月31日止年度的人民幣61.0百萬元大幅增加248.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣212.4百萬元，主要由於我們於年內推廣的預售物業新物業項目數目增加導致廣告及推廣開支增加，以及我們為應對2019年項目數量增加而增加銷售與營銷人員人數令銷售與營銷人員的僱員福利開支增加。



---

## 財務資料

---

### 一般及行政開支

我們的一般及行政開支自截至2018年12月31日止年度的人民幣90.1百萬元大幅增加178.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣250.5百萬元，主要由於(i)薪金調整及我們為應對項目數量增加而增加行政人員人數，令僱員福利開支增加；(ii)我們就向共同開發項目提供的管理服務(其中包括我們非全資附屬公司及第三方的非控股股東提供的策略發展及項目管理)產生管理及諮詢服務費用人民幣35.1百萬元；及(iii)業務擴張導致專業人員開支、娛樂及會議開支增加以及物業項目數量增加。

### 融資收入

我們的融資收入自截至2018年12月31日止年度的人民幣2.5百萬元增加238.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣8.6百萬元，主要反映我們的平均銀行存款增加令銀行存款的利息收入增加。

### 融資成本

我們的融資成本自截至2018年12月31日止年度的人民幣37.2百萬元增加111.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣78.6百萬元，主要由於(i)就我們合作開發的物業開發項目進行融資而自非控股權益獲得的預付現金增加，導致應付非控股權益的利息開支增加人民幣193.5百萬元；及(ii)銀行及其他借款增加人民幣106.1百萬元以為2019年的新物業開發項目提供資金。在我們產生的利息開支中，截至2018年及2019年12月31日止年度分別資本化人民幣51.2百萬元及人民幣324.9百萬元。

### 應佔合營企業及聯營公司業績

我們錄得應佔合營企業及聯營公司溢利自截至2018年12月31日止年度的人民幣80.1百萬元大幅增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣359.4百萬元，主要由於聯合開發項目的完工及交付引致。

### 除所得稅前溢利

基於前述，我們的除所得稅前溢利自截至2018年12月31日止年度的人民幣481.0百萬元增加58.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣763.9百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支自截至2018年12月31日止年度的人民幣149.0百萬元增加97.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣293.8百萬元，主要由於期內除所得稅前溢利及土地增值稅增加。我們的實際企業所得稅稅率保持穩定，2018年及2019年分別為28.9%及27.1%。

### 年內溢利及全面收益總額

基於前述，我們的溢利及全面收益總額自截至2018年12月31日止年度的人民幣332.0百萬元增加41.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣470.1百萬元。

---

## 財務資料

---

### 截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

#### 收益

我們的收益自2017年的人民幣433.9百萬元增加282.5%至2018年的人民幣1,659.6百萬元，主要由於已交付總建築面積增加，以及物業開發項目的平均售價增加。已交付總建築面積自2017年的77,452.74平方米增加193.8%至2018年的227,582.28平方米，主要由於新港城二期、香江華庭二期、香語華庭一期及華僑新城等多個住宅物業的交付。我們的平均售價亦自2017年的每平方米人民幣5,603元增至2018年的每平方米人民幣7,292元，與常熟市及鹽城市住宅物業的市價整體呈上漲趨勢基本一致。

#### 銷售成本

我們的銷售成本自2017年的人民幣338.9百萬元增加239.0%至2018年的人民幣1,148.9百萬元，此乃由於與2017年比較，2018年已交付項目的建築成本增加人民幣654.4百萬元及土地成本增加人民幣155.8百萬元。

#### 毛利及毛利率

我們的毛利自2017年的人民幣95.0百萬元增加437.5%至2018年的人民幣510.7百萬元。我們的毛利率亦從2017年的21.9%增至2018年的30.8%。詳情請參閱上文「綜合全面收益表若干主要組成部分的說明－毛利及毛利率」。

#### 其他收入

我們的其他收入自2017年的人民幣27.4百萬元大幅增加152.8%至2018年的人民幣69.2百萬元，主要由於(i)我們於2018年透過若干合營企業及聯營公司開發的物業開發項目提供的管理及諮詢服務收入確認人民幣15.0百萬元；及(ii)聯營公司、合營企業及其他第三方的利息收入增加人民幣25.0百萬元，主要由於自2017年7月起視為預付予一名獨立第三方的利息收入增加人民幣16.0百萬元並於2018年全年錄得利息收入。有關該等已視作墊款的詳情，請參閱「業務－業務模式以及與第三方業務夥伴的合作－與若干第三方業務夥伴合作的終止」。

#### 銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支自2017年的人民幣18.3百萬元增加234.0%至2018年的人民幣61.0百萬元，主要由於2018年銷售及營銷人員增多令銷售及營銷員工的僱員福利開支增加以及為持續銷售2018年的多個新增物業項目或項日期令廣告及推廣開支增加。

#### 一般及行政開支

我們的一般及行政開支自2017年的人民幣29.9百萬元增加201.6%至2018年的人民幣90.1百萬元，主要由於(i)因滿足業務擴張需要增加行政人員數目，導致行政人員的僱員福利開支增加；及(ii) 2018年確認上市開支人民幣10.7百萬元。

#### 融資收入

我們的融資收入自2017年的人民幣1.5百萬元增加70.9%至2018年的人民幣2.5百萬元，主要由於平均銀行存款增加令銀行存款的利息收入增加。

---

## 財務資料

---

### 融資成本

我們的融資成本自2017年的人民幣5.8百萬元增加540.5%至2018年的人民幣37.2百萬元，主要由於(i)銀行及其他借款；及(ii)應付非控股權益款項的利息開支增加。其中2017年及2018年分別資本化利息人民幣4.5百萬元及人民幣51.2百萬元。

### 應佔合營企業及聯營公司業績

我們2017年錄得應佔合營企業及聯營公司虧損人民幣16.8百萬元，而2018年我們錄得應佔溢利為人民幣80.1百萬元，主要由於2017年我們的聯合開發項目並未竣工交付，而2018年我們有若干聯合開發項目完成交付。

### 除所得稅前溢利

基於前述，我們的除所得稅前溢利自2017年的人民幣72.7百萬元大幅增加561.7%至2018年的人民幣481.0百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支自2017年的人民幣39.9百萬元大幅增加273.9%至2018年的人民幣149.0百萬元，與2018年我們收入的大幅增加一致。我們的實際企業所得稅稅率由截至2017年12月31日止年度的32.2%減少至截至2018年12月31日止年度的28.9%，主要是由於截至2017年12月31日止年度未分派溢利相關預扣稅的影響。

### 年內溢利及全面收益總額

基於前述，我們的溢利及全面收益總額自2017年的人民幣32.8百萬元大幅增加911.1%至2018年的人民幣332.0百萬元。

## 綜合財務狀況表若干項目

### 投資物業

我們保留的一小部分已開發物業主要用於租賃及物業資本增值。截至2017年、2018年及2019年12月31日的投資物業分別為人民幣148.5百萬元、人民幣155.2百萬元及人民幣170.8百萬元。我們截至各報告日期的投資物業公允價值由我們的獨立專業估值師進行估值，並於往績記錄期間顯示出持續增長趨勢。

### 採用權益法核算的投資

我們不時透過與第三方業務夥伴建立或投資合營企業及聯營公司，共同開發物業開發項目。該等合營企業或聯營公司乃為開發特定物業開發項目而成立的項目公司，由我們與相關第三方共同控制，或對該等聯營公司有重大影響(視乎情況而定)。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們已分別成立23間、27間及28間與第三方物業開發商的合營企業及聯營公司以營運24、28及29個項目，由於我們與第三方業務夥伴合作安排項下以合營企業或聯營公司形式開發的項目數量增加，我們採用權益法入賬的投資增加，分別為人民幣209.8百萬元、人民幣714.0百萬元及人民幣1,103.4百萬元。我們通常預計於合營企業及聯營公司中產生應佔虧損，直至該等公司各自的物業開發項目開發完成並開始貢獻收入為止。

## 財務資料

### 開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。開發中物業按成本(包括開發期間該等物業直接產生的土地成本、建築成本及資本化利息)與可變現淨值的較低者列賬。竣工後,該等物業轉撥至已竣工持作出售物業。我們的開發中物業自截至2017年12月31日的人民幣2,170.7百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣5,433.6百萬元,並進一步增至截至2019年12月31日的人民幣16,052.5百萬元,該增長主要由於往績記錄期間物業開發活動持續擴展所致。

截至2020年4月30日,人民幣259.2百萬元(佔截至2019年12月31日開發中物業的1.6%)其後轉撥至持作出售已竣工物業。

### 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業指於各財務期末未出售的已竣工物業,按成本與可變現淨值的較低者列賬。持作出售的已竣工物業的成本根據未出售物業所產生相關成本的分配釐定。可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支,或透過管理層基於現時市況的估計釐定。截至2017年、2018年及2019年12月31日,我們擁有持作出售的已竣工物業分別為人民幣63.7百萬元、人民幣40.7百萬元及人民幣732.9百萬元。

截至2020年4月30日,其後售出人民幣570.4百萬元,佔截至2019年12月31日持作出售的已竣工物業的77.8%。

### 貿易及其他應收款項以及預付款項

貿易及其他應收款項以及預付款項主要包括收購土地使用權的按金及預付款項、用於物業開發項目的按金及預付款項、向中國第三方物業開發商墊付共同開發項目資金、預付稅款及應收第三方貿易款項。

下文載列我們截至所示日期的貿易及其他應收款項以及預付款項明細:

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收第三方貿易款項.....	128	528	25,970
其他應收款項.....	1,050,039	733,742	376,414
預付款項.....	303,570	362,346	850,558
<b>貿易及其他應收款項 以及預付款項.....</b>	<b>1,353,737</b>	<b>1,096,616</b>	<b>1,252,942</b>

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項包括應收第三方購房者物業銷售所得款項。通常,我們不向購房者授予信貸期,且會提前收取出售物業的代價,因此,我們的貿易應收款項僅佔我們各報告期間收益的很小一部分。截至2017年、2018年及2019年12月31日,貿易應收款項人民幣0.1百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣26.0百萬元已逾期但未減值。經計及過往虧損經驗、市場現況及前瞻性資料,我們就該等逾期應收貿易款項的預計信貸虧損作出評估,並認為該等應收貿易款項的預計信貸虧損率不大。於2020年4月30日,截至2019年12月31日的貿易應收款項人民幣23.3百萬元或89.6%已於隨後結算。

## 財務資料

### 其他應收款項

下表載列截至所示日期的其他應收款項明細。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收合營企業其他夥伴款項.....	601,507	6,600	—
物業開發項目按金.....	118,797	456,089	303,990
來自銀行及銀行卡服務供應商的應收款項...	4,441	2,026	41,341
向第三方預付現金.....	304,550	214,545	9,500
應收利息.....	12,646	31,213	—
其他.....	8,098	23,269	21,583
	<u>1,050,039</u>	<u>733,742</u>	<u>376,414</u>

應收合營企業其他夥伴款項指我們代表合營企業夥伴向合營企業墊付的款項。我們不時與第三方業務夥伴透過建立合營企業共同開發物業項目，而我們與業務夥伴均須向有關合營企業作出墊款以獲得土地使用權及支持彼等各自的營運及財務需求。為保持良好業務關係，並得到我們的合營企業夥伴同意，我們偶爾可代表業務夥伴在工程初期支付彼等應佔合營企業墊款。該等墊款為無息、無擔保且按要求償還。同樣地，我們的合營企業夥伴可能會偶爾代我們支付我們應佔的合營企業墊款，而該等墊款為免息、無抵押及須按要求償還。進一步詳情，請參閱下文「貿易應付款項、應付票據及其他應付款項—其他應付款項」。

董事確認，除聯合開發項目的合作關係外，我們的各合資企業夥伴與本集團及我們的股東、董事、高級管理層或任何彼等各自聯繫人之間於過去或現在並無其他關係(包括業務、僱傭、家庭及資金關係)。

物業開發項目的按金主要包括(i)預售所得款項按金、(ii)項目保證金及(iii)客戶住房公積金貸款的保證金。預售所得款項按金指我們根據當地法規要求，存放於相關監管部門指定第三方機構的託管賬戶的預售收益。與存放於銀行託管賬戶的其他預售所得款項相同，有關預售所得款項按金亦須遵守相同的監管要求及內部控制措施。項目保證金主要包括為確保發展項目的績效或完成而向各個監管部門或機構提供的項目履約保證、建設項目保證及項目完成保證。客戶住房公積金的貸款保證金為我們根據當地法規要求存放的保證金，用於確保於購買我們開發的物業時償還申請住房公積金貸款的客戶的義務，該保證金可於(i)頒發物業所有權證；或(ii)物業購買者悉數結清住房公積金貸款時退還(以較早者為準)。

下表載列截至所示日期物業開發項目按金的明細。



## 財務資料

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預售所得款項按金 .....	78,636	411,949	232,176
項目保證金 .....	2,000	33,420	47,348
客戶往房公積金貸款的保證金 .....	24,995	7,447	10,526
其他 .....	13,166	3,273	13,940
	118,797	456,089	303,990

應收銀行及銀行卡服務供應商的款項指我們就客戶使用商業銀行及銀行卡服務供應商發行的相關銀行卡作出的交易付款而應收的款項，截至相關日期，尚在處理中。應收銀行及銀行卡服務供應商的款項由2018年的人民幣2.0百萬元增加1,940.5%至2019年的人民幣41.3百萬元，主要由於客戶於年末通過借記卡/信用卡付款仍在處理中/尚未處理，但款項尚未於2019年12月31日之前轉至本集團。

向第三方預付現金主要包括向江蘇省泰州市項目公司相關第三方支付的金錢墊款，截至2017年及2018年12月31日，分別佔我們向第三方預付現金總額的99.7%及99.3%。截至2019年12月31日，該現金墊款已悉數償還。詳情請參閱本招股章程「業務－業務模式以及與第三方業務夥伴的合作－與若干第三方業務夥伴合作的終止」。

所有第三方現金墊款為無抵押及須按要求償還，且除我們就江蘇省泰州市一家項目公司向上述第三方所作出的現金墊款外，所有第三方現金墊款均為免息。

### 預付款項

下表載列截至所示日期的預付款項明細。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業開發項目預付款項 .....	45,378	53,920	60,139
收購土地使用權預付款項 .....	153,500	130,000	571,824
預付增值稅、營業稅及其他稅項 .....	91,213	157,272	186,992
合約獲取成本 .....	10,027	9,444	16,606
預付上市開支 .....	-	3,497	6,695
其他 .....	3,452	8,213	8,302
	303,570	362,346	850,558

我們的物業開發項目預付款主要包括預付予與物業開發項目採購或建築工程有關的供應商或承建商的款項。

收購土地使用權的預付款項指本集團訂立土地出讓合同後但於獲得相關土地使用權證前支付的預付款項。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們的預付款項增加主要反映收購土地使用權的預付款項、預付增值稅、營業稅及其他稅項增加，這與我們的業務擴張及物業開發項目數目增多基本相符。

### 應收非控股權益款項

應收非控股權益款項主要為不時向非全資附屬公司的非控股權益就共同開發物業項目支付的現金墊款。應收非控股權益款項由截至2017年12月31日的人民幣6.6百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣102.0百萬元，並進一步增至截至2019年12月31日的人民幣198.4百萬元，主要由於非全資附屬公司開發的共同開發項目數量增加。

### 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

貿易應付款項、應付票據及其他應付款項主要包括貿易應付款項及應付票據、應付聯營公司及合營企業其他夥伴款項、應付第三方款項及其他應付稅款。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的貿易應付款項、應付票據及其他應付款項分別為人民幣1,138.4百萬元、人民幣1,523.3百萬元及人民幣2,463.1百萬元。

下表載列截至所示日期的貿易應付款項、應付票據及其他應付款項明細。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貿易應付款項及應付票據</b>			
貿易應付款項 .....	944,063	1,105,141	1,978,499
應付票據 .....	-	-	77,527
	944,063	1,105,141	2,056,026
<b>其他應付款項</b>			
其他應付稅項 .....	85,745	118,737	77,610
應付薪資 .....	6,228	23,023	63,373
應付第三方款項 .....	80,000	228,507	139,812
潛在物業買方應付按金 .....	233	7,945	55,237
承建商及供應商應付按金 .....	10,901	16,596	52,428
上市開支 .....	-	6,288	4,869
應付利息 .....	-	921	5,114
其他 .....	11,253	16,147	8,616
	194,360	418,164	407,059
<b>貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項</b>	1,138,423	1,523,305	2,463,085

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要包括應付供應商以及建築承建商款項。貿易應付款項自截至2017年12月31日的人民幣944.1百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣1,105.1百萬元，並進一步增至截至2019年12月31日的人民幣1,978.5百萬元，主要由於物業開發活動擴張。

## 財務資料

下表載列我們截至所示日期的貿易應付款項的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0-30日 .....	855,841	997,146	1,780,785
31-60日 .....	36,636	39,624	61,506
61-90日 .....	2,596	1,192	11,690
91日以上 .....	48,990	67,179	124,518
	<u>944,063</u>	<u>1,105,141</u>	<u>1,978,499</u>

截至2020年2月29日，人民幣914.4百萬元(相當於截至2019年12月31日貿易應付款項的46.2%)已清償。

### 其他應付款項

其他應付款項主要包括其他應付稅款、應付薪酬、應付第三方款項、自潛在購房者收取的按金及自承建商與供應商收取的按金。

應付第三方款項主要包括(i)應付當時上海崇明股東的款項人民幣148.5百萬元作為2018年9月收購上海崇明時承擔的負債中。有關此次收購的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註33(b)；及(ii)於2017年，從身為潛在業務夥伴的獨立第三方(「潛在夥伴」)就當時一個物業項目合作開發計劃根據2017年1月與該潛在夥伴簽立的合作諒解備忘錄支付的現金墊款人民幣80.0百萬元，計劃最終並未實施。潛在夥伴為由一名中國商人於中國成立的獨資企業，其亦參與及投資中國房地產開發。該商人於2008年前後認識我們的執行董事呂永懷先生，並為其私人朋友。於2017年初，該名商人向本集團表示有意在長江三角洲地區開發物業項目進行潛在合作。根據上述諒解備忘錄，本集團將透過投標或收購物色潛在發展土地。本集團擬成為項目公司的多數股東，並將於取得任何合適土地及就開發該特定土地達成最終條款及與訂約方達成相關合作後訂立最終合作協議。潛在夥伴作出現金墊款人民幣80.0百萬元，作為與本集團潛在合作的定金，其可用作本集團就潛在土地參與投標過程中應付相關土地局的部分按金。分別位於江蘇張家港及東陽可供一級市場投標的兩幅土地已透過建議合作物色為潛在發展。然而，投標並不成功。本集團及潛在夥伴其後已盡力物色其他潛在土地，並就我們取得土地願意支付的價格及相關開發成本以及其他合作安排進行磋商。於商業磋商過程中並無達成共識，而本集團及潛在夥伴決定終止合作計劃。於2019年8月，根據終止協議上述現金墊款已由本集團悉數償還予潛在夥伴。據董事所深知及確信，除上文所披露者外，潛在夥伴與上述商人及本集團、我們的股東、董事、高級管理層或彼等各自的任何聯繫人之間過往或現時概無任何(業務、僱傭、家族、融資或其他)關係。我們的應付第三方款項由截至2017年12月31日的人民幣80.0百萬元增加至截至2018年12月的人民幣228.5百萬元，乃由於我們於2018年9月收購上海崇明後應付上海崇明當時股東的上述款項。我們的應付第三方款項其後減少至截至2019年12月的人民幣139.8百萬元，主要由於我們於2019年向潛在合作夥伴悉數償還現金墊款人民幣80.0百萬元。

## 財務資料

自潛在購房者收取的按金指潛在購房者支付的定金，該等定金可於隨後訂立預售合約或銷售合約時退還或重新分類為合約負債。截至2017年、2018年及2019年12月31日，自潛在購房者收取的按金分別為人民幣0.2百萬元、人民幣7.9百萬元及人民幣55.2百萬元。

承建商及供應商的按金包括我們保留的承建商質量保證金。

### 合約負債

合約負債主要指就預售物業向客戶收取的銷售所得款項。我們於物業竣工並準備交付之前開始銷售物業並自客戶收取所得款項。有關銷售額確認為收入前，該等來自客戶的所得款項列作合約負債。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的合約負債分別為人民幣2,526.6百萬元、人民幣3,653.8百萬元及人民幣8,416.2百萬元，與我們於往績記錄期間的物業預售增加一致。

下表載列根據收據日期於所示日期合約負債的明細。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	1,723,227	2,902,194	6,516,798
一至兩年.....	789,121	751,193	1,495,614
兩至三年.....	14,145	268	403,315
三年以上.....	149	128	445
	<u>2,526,642</u>	<u>3,653,783</u>	<u>8,416,172</u>

我們截至2019年12月31日的合約負債預期將於交付於截至2020年12月31日止年度及其後分別為人民幣3,678.1百萬元及人民幣4,738.1百萬元的有關物業時確認為收益。截至最後實際可行日期，我們截至2019年12月31日的合約負債人民幣1,627.1百萬元已隨後確認為收益。

### 與股東、關聯方、聯營公司及合營企業的結餘

於往績記錄期間，如本招股章程附錄一會計師報告附註30(c)所載，我們與控股股東、關連人士、聯營公司及合營企業尚有未償還結餘。

### 應收／應付控股股東款項

於往績記錄期間，我們應收／應付控股股東的款項主要包括(i)向控股股東作出／來自控股股東的非貿易現金墊款，作為短期貸款／以滿足我們的短期營運資金需求，例如用作拍賣地塊的保證金，其為無擔保、免息及按要求償還；及(ii)有關與我們的控股股東之一進行關聯方交易的應付款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應收控股股東款項分別為人民幣3,000元、人民幣500,000元及零，而我們應付控股股東款項分別為人民幣65.2百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣23.5百萬元。我們應付控股

---

## 財務資料

---

股東的款項由截至2017年12月31日人民幣65.2百萬元減少至截至2018年12月31日人民幣10.0百萬元，主要反映我們償還來自控股股東的現金墊款。我們應付控股股東的款項其後增加至截至2019年12月31日的人民幣23.5百萬元，主要反映控股股東代表本集團就結算若干營運開支及香港上市開支作出的付款。我們截至2019年12月31日應付控股股東的款項將於上市前悉數結清。

### 應付關聯方款項

於往績記錄期間，我們應付關聯方的款項為無抵押、免息及按要求償還，主要包括來自關連方的短期非貿易現金墊款以及我們與關連方交易的應付款項。截至2017年、2018年、2019年12月31日，我們應付關聯方的款項分別為人民幣21.8百萬元、人民幣11.1百萬元及零。我們應付關連方的款項由截至2017年12月31日人民幣21.8百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣11.1百萬元，並進一步減至截至2019年12月31日的零，主要反映我們於期內償還來自若干關連方的墊款。

### 應收／應付合營企業及聯營公司款項

於往績記錄期間，我們應收／應付合營企業及聯營公司的款項主要為有關合營企業及聯營公司的業務營運及項目開發向彼等作出／來自彼等的非貿易現金墊款。該等款項主要包括我們對聯合開發項目的投資／來自共同開發項目的墊款，並按我們於合營企業及聯營公司各自的權益比例進行投資／收取款項。相關未償還的非貿易墊款可能計息或可能不計息，但通常為無抵押，及按合營企業及聯營公司的要求向其償還／收取款項。因為相關結餘被視為共同開發項目融資需求的營運資金，受與合營企業及聯營公司的相關條款所規限，相關未償還款項或會不時結算，取決於聯合開發項目的進度及業務營運週期，通常於同一項目的最終結算后悉數結清。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們應收合營企業的款項分別為人民幣759.8百萬元、人民幣569.7百萬元及人民幣350.3百萬元，應付合營企業款項分別為人民幣212.5百萬元、人民幣509.2百萬元及人民幣869.9百萬元，應收聯營公司款項分別為人民幣268.6百萬元、人民幣319.6百萬元及人民幣124.7百萬元，以及應付聯營公司款項分別為人民幣592.4百萬元、人民幣822.2百萬元及人民幣1,497.7百萬元。應付合營企業及聯營公司款項由2017年12月31日人民幣804.9百萬元增至2018年12月31日人民幣1,331.4百萬元，並進一步增至2019年12月31日人民幣2,367.6百萬元，主要由於(i)於往績記錄期間，我們以合營企業及聯營公司形式聯合開發的項目數目增加及(ii)為避免在項目公司層面上分配過多財務資源的現金控制管理。

### 應付非控股權益款項

應付非控股權益款項指非全資附屬公司的非控股股東向有關附屬公司支付的墊款。我們及我們的第三方業務夥伴(為我們非全資附屬公司的股東)須不時(特別是發展初期)向該等附屬公司注入營運資金及作出現金墊款，以支持其開發項目及業務營運。根據我們非全資附屬公司與相關非控股股東訂立的條款，該等墊款可能計息，但一般為無抵押及須按要求償還。因此，倘來自相關非控股權益的現金墊款計息，我們的聯合開發項目增加則繼而可能導致應付非控股權益款項增加及可能導致我們的融資成本增加。因為相關墊款被視為共同開發項目融資需求的營運資金，相關未償還款項或會不時結算，取決於聯合開發項目的進度及業務營運週期，通常於聯合開發項目的最終結算后悉數結清。截至2017年、2018年及2019年12月31日，應付非控股權益款項分別為零、人民幣1,221.7百萬元及人民幣4,682.6百萬元。2018年及2019年應付非控股權益款項的大



---

## 財務資料

---

幅增加主要歸因於2018年及2019年由我們的非全資附屬公司開發的聯合發展項目分別增加七個及13個，該等新項目處於發展初期，其營運主要由相關項目公司的股東(包括本集團及非控股股東)提供資金。截至2020年4月30日，截至2019年12月31日應收非控股權益款項中的人民幣2,392.1百萬元已隨後清償。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註31。

### 往績記錄期初的累計虧損

於2017年1月1日(即往績記錄期初)，本公司擁有人應佔累計虧損為人民幣35.0百萬元，主要歸因於：(i)截至2017年1月1日，新港城的累計虧損為人民幣47.0百萬元，主要由於2013年及2014年預售期間常州住宅物業的市場價格下跌，導致我們於2015年及2016年交付有關開發項目第一期若干物業時產生虧損；(ii)截至2017年1月1日，港龍紫荊城的累計虧損為人民幣6.2百萬元，主要由於所交付物業的平均售價相對較低，以及預售及推廣位於常州武進區的有關項目的額外銷售及營銷開支，該區週邊及附近的設施仍然在建，因此我們的收益未能完全覆蓋我們在該在建項目中產生的成本及費用；(iii)香語華庭及景山秀水截至2017年1月1日的累計虧損人民幣6.9百萬元，因為我們分別於2018年及2019年方開始確認此等項目的交付物業收益。截至2017年1月1日，該等項目累計虧損的影響部分被我們從其他物業開發項目獲得的累計利潤抵消。

### 流動資金及資金來源

#### 概覽

我們在資本密集型行業經營，主要透過(i)運營所得現金(包括預售及銷售物業所得款項)；及(ii)銀行貸款、信託融資、來自控股股東及非控股權益的墊款及其他融資為運營資金、資本開支及其他資本需求提供資金。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>				
開發中物業.....	2,170,671	5,433,641	16,052,548	19,602,443
持作出售的已竣工物業.....	63,722	40,725	732,904	236,924
貿易及其他應收款項以及預付款項.....	1,353,737	1,096,616	1,252,942	1,983,459
應收聯營公司款項.....	268,550	319,636	124,709	124,709
應收合營企業款項.....	759,806	569,664	350,268	34,918
應收一名控股股東款項.....	3	500	-	-
應收非控股權益款項.....	6,600	102,043	198,443	499,640
可回收稅項.....	54,730	126,028	206,629	286,944
受限制現金.....	30,264	219,233	1,414,744	1,609,019
已抵押定期存款.....	-	-	45,920	80,700
現金及現金等價物.....	166,204	622,753	1,052,217	2,309,356
<b>流動資產總額</b> .....	<u>4,874,287</u>	<u>8,530,839</u>	<u>21,431,324</u>	<u>26,768,112</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項.....	1,138,423	1,523,305	2,463,085	3,749,012
租賃負債.....	672	5,313	8,188	7,932
合約負債.....	2,526,642	3,653,783	8,416,172	10,959,130
應付聯營公司款項.....	592,355	822,213	1,497,735	1,425,334
應付合營企業款項.....	212,536	509,177	869,944	958,589
應付控股股東款項.....	65,150	9,981	23,539	27,830
應付關聯方款項.....	21,824	11,119	-	-
應付非控股權益款項.....	-	1,221,665	4,682,599	3,004,738
應付稅項.....	30,411	62,635	326,356	142,097
借款.....	182,223	304,300	1,144,200	1,413,317
<b>流動負債總額</b> .....	<u>4,770,236</u>	<u>8,123,491</u>	<u>19,431,818</u>	<u>21,687,979</u>
<b>流動資產淨額</b> .....	<u>104,051</u>	<u>407,348</u>	<u>1,999,506</u>	<u>5,080,133</u>

我們的流動資產淨值自截至2017年12月31日的人民幣104.1百萬元增至截至2018年12月31日的人民幣407.3百萬元，然後進一步增至截至2019年12月31日的人民幣1,999.5百萬元，主要因開發中物業增加，惟部分被應付非控股權益款項及物業開發活動擴大所導致的合約負債的增加所抵銷。截至2020年4月30日，我們的流動資產淨值增加至人民幣5,080.1百萬元，主要由於我們於截至2020年4月30日止四個月取得的非即期銀行及其他借款增加人民幣2,648.2百萬元，主要用於我們的物業開發活動(反映於同期我們的開發中物業增加)。

### 現金流量分析

下表載列截至所示年度綜合現金流量表摘要。

## 財務資料

截至12月31日止年度

	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>選定現金流量表數據</b>			
營運資金變動前的經營溢利.....	51,407	383,121	447,572
營運資金變動.....	66,796	(850,515)	(6,994,995)
已付所得稅.....	(42,319)	(158,933)	(208,608)
經營活動所得／(所用)現金淨額.....	75,884	(626,327)	(6,756,031)
投資活動(所用)／所得現金淨額.....	(1,308,683)	(524,822)	491,445
融資活動所得現金淨額 <sup>(附註)</sup> .....	1,055,508	1,607,698	6,694,050
現金及現金等價物(減少)／增加淨額.....	(177,291)	456,549	429,464
年初現金及現金等價物.....	343,495	166,204	622,753
年末現金及現金等價物.....	166,204	622,753	1,052,217

附註：其包括截至2019年12月31日止三個年度的已付利息金額分別為人民幣11.7百萬元、人民幣42.2百萬元及人民幣185.8百萬元。

### 經營活動所得／(所用)現金淨額

我們的經營活動所得現金主要來自物業銷售(包括預售開發中物業及已竣工物業)所收取的所得款項。我們的經營活動所用現金主要為我們就物業開發活動(包括土地使用權收購及施工工程)支付的款項。

我們經營活動所得／(所用)現金流量淨額來自各報告期間的除所得稅前溢利，並就以下因素作出調整：(i)與經營活動無關的收益表項目，如融資收入及成本、投資物業公允價值收益及應佔合營企業與聯營公司業績，及(ii)運營資金變動影響，如開發中物業及持作出售的已竣工物業、貿易及其他應收款項及預付款、合約負債及貿易應付款項、應付票據及其他應付款項等項目的增加或減少。

截至2019年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額為人民幣6,756.0百萬元，即經營所用現金人民幣6,547.4百萬元及已付所得稅人民幣208.6百萬元的結果。2019年運營使用現金淨額主要為除所得稅前溢利人民幣763.9百萬元，主要因以下項目作出調整：(i)開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣11,203.1百萬元，主要由於物業開發活動增加；(ii)受限制現金增加人民幣1,195.5百萬元；(iii)貿易及其他應收款項及預付款項增加人民幣341.3百萬元，部分被(iv)合約負債增加人民幣4,762.4百萬元及(v)貿易應付款項、應付票據及其他應付款項增加人民幣1,028.5百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額為人民幣626.3百萬元，即運營所用現金人民幣467.4百萬元及繳納人民幣158.9百萬元所得稅的結果。2018年運營所用現金淨額主要為除所得稅前溢利人民幣481.0百萬元，主要因以下項目作出調整：(i)開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣2,171.6百萬元，主要因物業開發活動增加，(ii)受限制現金增加人民幣189.0百萬元，惟部分被以下項目抵銷：(iii)合約負債增加人民幣1,127.1百萬元，及(iv)貿易及其他應收款項以及預付款項增加人民幣210.0百萬元。

截至2017年12月31日止年度，我們經營活動產生的現金淨額為人民幣75.9百萬元，即經營所得現金人民幣118.2百萬元及繳納人民幣42.3百萬元所得稅的結果。2017年運營所用現金淨額主要為除所得稅前溢利人民幣72.7百萬元，主要因以下項目作出調整：(i)合約負債增加人民幣1,311.1百萬元，及(ii)貿易應付款項、應付票據及其他應付款增加

---

## 財務資料

---

人民幣522.1百萬元，惟部分被以下項目抵銷：(iii)開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣909.3百萬元，及(iv)貿易及其他應收款及預付款項增加人民幣860.3百萬元。

### 投資活動(所用)／所得現金淨額

投資活動所用現金淨額主要與我們收購附屬公司所付款項、向控股股東墊款、向合營企業、聯營公司及關聯方墊付貸款有關的現金流出相關。投資活動所得現金流量淨額主要與向合營企業、聯營公司及關聯方支付的墊款還款的現金流入相關。

截至2019年12月31日止年度，我們投資活動所得的現金淨額為人民幣491.4百萬元，主要包括(i)償還合營企業及聯營公司墊款分別人民幣1,016.2百萬元及人民幣535.0百萬元；(ii)向非控股權益償還墊款人民幣314.5百萬元；(iii)向第三方償還墊款人民幣214.5百萬元，部分被(iv)向合資企業及聯營公司墊款分別增加人民幣796.8百萬元及人民幣328.1百萬元所抵銷；及(v)同期向非控股權益墊款人民幣410.0百萬元。

截至2018年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣524.8百萬元，乃由(i)向控股股東墊款增加人民幣6,006.6百萬元；(ii)向合營企業及聯營公司支付的墊款分別增加人民幣1,659.8百萬元及人民幣937.5百萬元；(iii)向非控股權益墊款增加人民幣357.6百萬元；(iv)向第三方墊款增加人民幣355.7百萬元；(v)於合營企業及聯營公司的投資分別增加人民幣232.0百萬元及人民幣192.1百萬元；及(vi)收購附屬公司已付現金淨額人民幣196.7百萬元共同影響導致，惟部分由(vii)償還控股股東墊款人民幣5,954.4百萬元；(viii)償還合營企業及聯營公司墊款人民幣1,861.6百萬元及人民幣892.6百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額為人民幣1,308.7百萬元，主要包括(i)向控股股東墊款增加人民幣4,023.2百萬元；(ii)向合營企業墊款人民幣1,262.9百萬元；(iii)向第三方墊款增加人民幣303.7百萬元，惟部分由(iv)利息收入人民幣8.4百萬元；(v)償還控股股東墊款人民幣3,998.8百萬元；及(vi)償還合營企業墊款人民幣509.4百萬元所抵銷。

於往績記錄期間，本集團已不時向控股股東支付無息、無擔保且於要求時償還的墊款，且根據控股股東所知，該等預付款乃供其短期內個人使用。就有關本集團投資活動的現金流量而言，截至2019年12月31日止三個年度，本集團向控股股東支付的墊款分別為人民幣4,023.2百萬元、人民幣6,006.6百萬元及人民幣112.0百萬元，而於相關期間償還應收控股股東墊款分別為人民幣3,998.8百萬元、人民幣5,954.4百萬元及人民幣112.5百萬元。截至2019年12月31日，我們並無應收控股股東款項。

---

## 財務資料

---

### 融資活動所得現金淨額

融資活動所得現金主要與銀行及其他借款的所得款項、控股股東墊款以及非控股權益墊款有關。融資活動所用現金主要與償還銀行及其他借款及償還控股股東及非控股權益墊款有關。

截至2019年12月31日止年度，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣6,694.1百萬元，主要包括(i)非控股權益墊款人民幣7,771.2百萬元；(ii)借款所得款項人民幣2,831.5百萬元；(iii)聯營公司及合營企業墊款人民幣837.4百萬元及人民幣830.9百萬元；(iv)非控股權益注資人民幣482.1百萬元，部分被(v)償還非控股權益墊款人民幣4,318.5百萬元所抵銷；(vi)償還借款人民幣834.4百萬元；及(vii)償還合營企業及聯營公司墊款分別人民幣470.2百萬元及人民幣161.9百萬元；及(viii)已付利息人民幣185.8百萬元。

截至2018年12月31日止年度，我們融資活動所得現金淨額為人民幣1,607.7百萬元，主要包括(i)非控股權益墊款人民幣2,397.7百萬元；(ii)合營企業墊款人民幣894.7百萬元；(iii)聯營公司墊款人民幣522.7百萬元；及(iv)借款所得款項人民幣480.8百萬元，惟部分被(v)償還非控股權益墊款人民幣1,176.0百萬元；(vi)償還合營企業墊款人民幣598.0百萬元；(vii)償還第三方墊款人民幣423.8百萬元；及(viii)償還聯營公司墊款人民幣292.8百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們融資活動所得現金淨額為人民幣1,055.5百萬元，主要包括(i)聯營公司墊款人民幣900.3百萬元；(ii)合營企業墊款人民幣530.7百萬元；及(iii)借款所得款項人民幣305.0百萬元，惟部分被(iv)償還聯營公司墊款人民幣396.9百萬元及(v)償還合營企業墊款人民幣318.2百萬元所抵銷。

於往績記錄期間，控股股東已不時向本集團以現金及票據的方式支付墊款，以滿足我們的短期運營資金需求，如拍賣地塊交納的保證金。截至2019年12月31日止三個年度，控股股東就與本集團融資活動相關的現金流量向本集團支付的墊款分別為人民幣160.6百萬元、人民幣116.8百萬元及人民幣353.4百萬元，而於相關期間償還應收控股股東墊款分別為人民幣144.8百萬元、人民幣122.9百萬元及人民幣339.9百萬元。該等應收控股股東墊款為無息、無擔保且於要求時償還。於2020年4月30日，應付控股股東款項為人民幣27.8百萬元，將於上市前悉數結清該等款項。

截至最後實際可行日期，本集團已採取內部控制政策及程序監控應支付及應收控股股東墊款。上市後本集團任何應支付及應收控股股東墊款將根據《上市規則》第14A章構成財務援助，且該等交易將於上市後受可適用報告、年審、公告、通函及獨立股東的審批要求所規限。

### 運營資金

土地收購及建設等物業開發需要巨額資本開支。於往績記錄期間，我們主要透過物業預售及出售所得款項、來自控股股東及非控股權益的墊款以及外部融資為增長提供資金，外部融資主要包括銀行貸款及包含信託融資在內的其他融資安排。融資的可得性及融資成本受限於諸多因素，如中國政府對借款施行的措施或機制。我們預計將



## 財務資料

繼續以營運所得現金及外部融資為業務提供資金。未來數年，全球發售所得款項淨額亦將為我們資本開支的主要資金來源之一。預計多樣化的資金來源將增強我們的財務實力，使我們能考慮範圍更廣的有利土地收購機會，除於往績記錄期間我們採用的計劃外，我們目前並無任何其他類型的債務融資計劃。

為獲得充足的運營資金，我們將繼續透過加大營銷及進一步加強向客戶收取有關物業銷售及預售款項的力度，從而改善有關物業銷售及預售的現金流入。我們亦計劃透過協商及建立戰略關係，更好地利用總承建商施工協議項下的付款條款，從而優化建設費用的付款時間表，以配合我們收取所得款項及物業銷售計劃。此外，於集團總部層面，各個部門將相互協調，在考慮到與現有及計劃外部融資機會相關的現金流入後，制訂開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，以規劃及監察現金流出。

慮及本集團的業務前景及現有的財務資源，包括營運預計將產生的現金、現有銀行融資、其他可用財務資源以及全球發售預計所得款項淨額(可能下調發售價後，將最終發售價設定為低於指示性發售價範圍下限最多10%)，董事經審慎周詳查詢後信納，我們擁有足夠營運資金足應付自本招股章程日期起計至少未來12個月的當前需求。

### 資本開支及承擔

#### 資本開支

我們於往績記錄期間的資本開支主要指購買物業、廠房及設備產生的開支。截至2019年12月31日止三個年度，我們錄得的資本開支分別為人民幣1.5百萬元、人民幣5.8百萬元及人民幣18.0百萬元。董事估計我們截至2020年12月31日止年度的資本開支將約為人民幣12.0百萬元。有關估計指我們基於現有業務計劃預計於相關期間將產生的資本開支總額。我們可能不時調整業務計劃，而估計資本開支總額亦或有所變動。

#### 資本承擔

下表載列我們截至所示日期已訂約但未撥備的資本及物業開發支出承擔。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備 .....	1,311,445	6,585,288	13,457,571

我們於往績記錄期間各報告期末的物業開發支出承擔指根據物業開發項目施工進度產生的承擔。我們截至2019年12月31日的資本承擔預期將分別於截至2020年12月31日止年度、截至2021年12月31日止年度及2021年12月31日後支付人民幣5,987.8百萬元、人民幣3,442.9百萬元、及餘下人民幣4,026.9百萬元。董事認為，我們能以物業出售及預售所得款項、銀行借款、信託融資安排以及全球發售所得款項淨額結清物業開發支出承擔。

## 財務資料

### 經營租賃承擔 — 集團公司作為出租人

我們根據不可撤銷經營租賃安排租賃若干物業。下表載列我們截至所示日期的未來最低應收租賃付款。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	2,045	2,160	4,340
一年以上但不超過五年.....	2,851	1,680	7,591
	4,896	3,840	11,931

### 債項

下表載列我們截至所示日期的債項明細。

	截至12月31日			截至2020年 4月30日 人民幣千元 (未經審核)
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>非即期</b>				
銀行借款—有抵押及擔保.....	135,300	386,400	1,076,099	3,372,609
其他借款—有抵押.....	—	165,400	633,000	984,700
租賃負債.....	279	3,502	3,782	1,762
	135,579	555,302	1,712,881	4,359,071
<b>即期</b>				
銀行借款—有抵押及擔保.....	181,700	64,300	764,200	874,417
其他借款—有抵押.....	523	240,000	380,000	538,900
租賃負債.....	672	5,313	8,188	7,932
應付控股股東款項.....	65,150	9,981	23,539	27,830
應付關聯方款項.....	21,824	11,119	—	—
應付合營企業款項.....	212,536	509,177	869,944	958,589
應付聯營公司款項.....	592,355	822,213	1,497,735	1,425,334
應付非控股權益款項.....	—	1,221,665	4,682,599	3,004,738
應付第三方款項.....	80,000	228,507	139,812	125,072
	1,154,760	3,112,275	8,366,017	6,962,812
總計.....	1,290,339	3,667,577	10,078,898	11,321,883

### 銀行及其他借款

於往績記錄期間，我們的外部融資主要用於為各期間的項目建築及開發提供資金。借款總額於往績記錄期間有所增加，主要由於開發項目及現金流量規劃導致的財務需求增加。所有借款均以人民幣計值。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的全部借款由若干土地使用權、固定資產、若干集團公司的股本權益、開發中物業、持作出售的已竣工物業及投資物業擔保，而若干銀行及其他借款人民幣317.5百萬元、人民幣450.7百萬元、人民幣2,095.1百萬元及人民幣3,868.8百萬元由附屬公司及／或控股股東及其配偶擔保。於2020年6月，所有銀行及其他借款已經償還，而控股股東及其聯繫人所作擔保已經解除。

## 財務資料

於2020年4月30日，我們的未動用銀行融資及其他借款為人民幣2,350.8百萬元。

我們須遵守我們與商業銀行訂立的信貸融資的若干慣常限制性契諾。詳情請參閱本招股章程附錄二會計師報告附註21(f)。未事先通知相關銀行或獲其同意，我們若干附屬公司亦不得進行合併、分拆、重大資產轉讓、清盤、控制權變更、削減註冊資本、改變業務範圍、宣派股息及產生額外債務。若干銀行融資亦載有連帶違約條文。有關詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們可能沒有足夠的資金為未來的土地收購及房地產開發提供資金，且有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取或根本無法獲取」。然而，董事預期該等契諾不會嚴重限制我們為開展現有業務計劃取得額外債務或股本融資的整體能力。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無違反已對我們的業務及財務狀況產生重大不利影響的信貸融資項下任何重大方面的任何義務，亦概不知悉任何事件會限制我們提取未動用信貸的能力。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無在取得銀行融資方面遭遇任何重大困難，亦無任何貸款申請被拒絕。

我們的其他借款包括信託融資安排所得借款。正如中國眾多其他房地產開發商，我們亦在一般業務過程中與信託公司及其他金融機構訂立融資安排，為物業開發及其他相關經營提供資金。與銀行借款相比，有關融資安排通常在獲取方式、審批時間及還款要求方面更為靈活，為我們若干項目開發(尤其是在銀行信貸收緊的環境中)提供有效的替代資金來源。

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，未償還信託融資安排總額分別佔截至同日借款總額的0.2%、47.4%、35.5%及26.4%。有關我們截至2019年12月31日及2020年4月30日的信託融資安排進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－項目融資－信託融資安排」。

下表載列我們截至所示日期銀行及其他借款的加權平均實際利率。

	截至12月31日			截至2020年 4月30日 (未經審核)
	2017年	2018年	2019年	
銀行借款.....	6.2%	7.5%	7.7%	6.9%
其他借款.....	11.0%	11.2%	10.8%	11.7%
加權平均實際利率.....	<u>6.3%</u>	<u>8.0%</u>	<u>8.8%</u>	<u>8.3%</u>

下表載列我們截至所示日期的銀行及其他借款總額到期情況。

## 財務資料

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
1年內.....	182,223	304,300	1,144,200	1,413,317
1至2年.....	46,300	538,400	1,525,799	3,451,544
2至5年.....	82,000	9,800	183,300	905,765
5年以上.....	7,000	3,600	-	-
	<u>317,523</u>	<u>856,100</u>	<u>2,853,299</u>	<u>5,770,626</u>

### 或有負債及擔保

下表載列我們截至所示日期(i)有關若干購房者的抵押貸款融資的擔保及(ii)本集團為合營企業和聯營公司借款提供的擔保。

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
若干購房者抵押貸款融資 的擔保.....	885,672	1,615,674	3,294,002	4,361,071
為合營企業和聯營公司 借款提供的擔保.....	230,000	1,239,757	905,447	743,516
	<u>1,115,672</u>	<u>2,855,431</u>	<u>4,199,449</u>	<u>5,104,587</u>

於往績記錄期間，我們已為若干購房者安排銀行融資及提供擔保，確保其還款責任。有關擔保期自抵押貸款授予日期起計至下列事件發生者為止(以較早者為準)：(i)購房者獲發物業所有權證；或(ii)購房者償還抵押貸款。根據擔保條款，若購房者逾期支付抵押貸款，銀行可要求我們支付違約購房者結欠銀行的貸款本金連同應計利息。在此情況下，我們有權沒收有關購房者的按金，並轉售物業，補償我們向銀行支付的款項。董事認為，購房者不履行付款責任的可能性極微，因而本集團面臨的信貸風險大幅降低。

我們亦不時為合營企業和聯營公司的借款提供擔保。相關借款主要來自銀行，為該等合營企業和聯營公司的物業開發項目提供資金，因此，該等合營企業和聯營公司的土地使用權亦抵押予銀行。除抵押物外，我們亦會提供擔保。董事認為，合營企業和聯營公司不履行付款責任的可能性極微，因而按公允價值計量的財務擔保微不足道，且並無確認負債。

截至2020年4月30日，即本債務報表的最後實際可行日期，我們的未償債務為人民幣11,321.9百萬元。除所披露者外，截至2020年4月30日，我們並無任何發行在外或已流通或已授權或以其他方式建立但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債務，包括銀行透支、承兌負債(正常貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、債權證、押記、抵押、重大或有負債或未償擔保。董事確認，除本招股章程所披露者外，自2020

## 財務資料

年4月30日起至本招股章程日期，我們的債務狀況未發生重大變化。我們計劃在我們認為適當的情況下，繼續以銀行及其他借款為部分開發項目融資。除了該等銀行及其他借款，我們目前並無其他重大對外債務融資計劃。

### 資產負債表外承擔及安排

除上述披露的或有負債外，截至2020年4月30日，我們並未簽訂任何保證第三方或關聯方付款義務的資產負債表外安排或承諾。

除「債務」所披露者外，截至2020年4月30日，我們並無尚未償還的按揭、押記、債權證、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔。

### 主要財務比率

下表載列本集團於所示期間或截至所示日期的主要財務比率。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
淨利率(%) <sup>(1)</sup>	7.6	20.0	23.8
總資產收益率(%) <sup>(2)</sup>	0.9	4.5	2.9
股本回報率(%) <sup>(3)</sup>	10.6	64.9	39.9

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
流動比率(倍數) <sup>(4)</sup>	1.0	1.1	1.1
資產負債比率(%) <sup>(5)</sup>	98.8	122.1	172.6
淨負債權益比率(%) <sup>(6)</sup>	37.7	2.0	20.6
利息覆蓋率(倍數) <sup>(7)</sup>	7.6	5.8	2.1

附註：

- 按年內的淨利潤除以相應年度／期間的收入，再乘以100%計算。
- 按年內的淨利潤除以同一年初及年末的平均資產總值，再乘以100%計算。
- 按年內的淨利潤除以同一年初及年末的平均權益總額，再乘以100%計算。
- 按流動資產除以截至相應年末的流動負債計算。
- 按債務總額除以截至相應年末的權益總額，再乘以100%計算。債務總額指我們於各日期的借款。
- 按債務總額減去受限制現金、已抵押定期存款以及現金及現金等價物之差佔截至相應年末權益總額的百分比再乘以100%計算。債務總額指我們於各日期的借款。
- 按所得稅前溢利加上不含資本化利息的融資成本淨值除以相應年度含資本化利息的計息借款利息計算。

### 淨利率

淨利率由截至2017年12月31日止年度的7.6%大幅升至截至2018年12月31日止年度的20.0%，主要由於：(i) 毛利率由2017年的21.9%升至2018年的30.8%；(ii) 2017年錄得應佔合營企業及聯營公司虧損，相較2018年錄得巨額應佔合營企業及聯營公司利潤，而兩者的綜合作用部分被投資物業公允價值收益減少及我們於2018年產生的上市開支所抵銷。



---

## 財務資料

---

我們的淨利率由截至2018年12月31日止年度的20.0%進一步增加至截至2019年12月31日止年度的23.8%，主要由於(i)毛利率由2018年的30.8%增加至2019年的42.7%；(ii)2019年應佔合營企業及聯營公司利潤大幅增加，綜合影響部分被我們於2019年產生的銷售及市場開支及一般及行政開支所抵銷，主要由於開發中項目的數目增加。

### 總資產收益率

我們的總資產收益率自截至2017年12月31日止年度的0.9%增至截至2018年12月31日止年度的4.5%，主要由於(i) 2018年毛利增加；及(ii) 2017年錄得應佔合營企業及聯營公司虧損，相較2018年錄得巨額應佔合營企業及聯營公司利潤，兩者導致2018年淨利潤大幅增加。截至2019年12月31日止年度，我們的總資產收益率接著減至2.9%，主要由於2019年開發項目數量增加及開發中物業增加，預期將於未來期間為本集團帶來回報。

### 股本回報率

股本回報率從截至2017年12月31日止年度的10.6%升至截至2018年12月31日止年度的64.9%，主要由於：(i) 2018年的毛利增加使得2018年淨利潤大幅增加，以及2017年我們錄得應佔合營企業及聯營公司虧損，相較2018年錄得巨額應佔合營企業及聯營公司利潤；及(ii) 2018年派付股息人民幣94.0百萬元令總股本減少。我們的股本回報率於截至2019年12月31日止年度減少至39.9%，主要歸因於我們附屬公司的非控股權益注資，作為我們於2019年開始的若干共同開發項目的注資。

### 流動比率

我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日的流動比率分別為1.0、1.1及1.1，於往績記錄期間維持穩定。

### 資產負債比率

我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日的資產負債比率分別為98.8%、122.1%及172.6%。於往績記錄期間，我們的資產負債比率增加，與銀行及其他借款的平均結餘增加一致。

### 淨負債權益比率

我們於截至2017年、2018年及2019年12月31日的淨負債權益比率分別為37.7%、2.0%及20.6%。我們的淨負債權益比率從截至2017年12月31日的37.7%降至截至2018年12月31日的2.0%，因於截至2018年12月31日我們若干聯合開發項目資金來自第三方業務夥伴的現金墊款而非銀行及其他借款。截至2019年12月31日，淨負債權益比率增至20.6%，主要由於銀行及其他借款增加。

### 利率覆蓋率

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的利率覆蓋率分別為7.6、5.8及2.1。我們的利率覆蓋率於往績記錄期間下降，主要由於我們共同開發項目的計息融資增加。由於我們的共同開發項目一般於開發初期需要融資，且直至物業於較後期間

---

## 財務資料

---

交付後方會產生回報，故我們於2018年及2019年的共同開發項目數目增加乃由於銀行及其他借款的融資成本以及來自該等共同開發項目的附屬公司非控股權益的計息現金墊款大幅增加，從而導致我們於往績記錄期間的利息覆蓋率下降。

### 有關財務風險的定性及定量披露

我們於日常業務過程中面臨各種市場風險，如公允價值利率風險及現金流量利率風險，以及信用風險及流動資金風險。我們的資本風險管理策略旨在保障我們持續經營的能力，以便為股東提供回報及維持最佳的資本結構以降低資本成本。

#### 利率風險

本集團利率風險來自長期借款。按浮息利率取得的借款使我們面臨現金流利率風險，部分被按浮息利率持有的現金抵銷，而按固定利率取得的借款使本集團面臨公允價值利率風險。我們持續密切關注利率走勢及其對利率風險敞口的影響。我們目前尚未使用利率掉期安排，但倘有需要，將考慮利率風險對沖。截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們按浮息利率計息的銀行及其他借款分別為人民幣120.0百萬元、人民幣153.0百萬元及人民幣2,133.2百萬元。假設其他變量保持不變，若按浮息利率計息的借款利率高或低50個基點，截至2019年12月31日止三個年度的利息支出將分別增加／減少人民幣0.6百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣10.7百萬元。

上述敏感性分析假定利率已於截至所示日期產生變動且該變動適用於所有浮息銀行及其他借款，而並無考慮利息資本化的影響。

#### 信貸風險

我們的信貸風險主要來自綜合財務狀況表中的貿易及其他應收款項、抵押定期存款、現金及現金等價物以及受限制現金、控股股東應付款項、聯營公司及合營企業應付款項以及關聯方應付款項，其為我們所面臨與金融資產有關的最大信貸風險。管理層已制定信貸政策持續監控該等信貸風險。

為管理該風險，我們的銀行存款主要存放於信譽良好的銀行，該等銀行皆為於中國境內註冊成立的高信貸質量金融機構。在客戶信貸風險方面，我們根據客戶認可的付款計劃密切監察收取客戶付款的進展情況。我們亦有政策確保向擁有適當財政實力的買家進行銷售，並提高首付百分比。此外，我們已制定政策確保採取跟進行動收回逾期債務，定期檢討每項貿易應收款項的可收回金額以確保就不可收回金額作出充足減值撥備。

就其他應收款項以及應收聯營公司、合營企業及關聯方款項，我們考慮交易對手的財務狀況、信貸歷史及其他因素評估其信貸質量。管理層亦會定期評估該等應收款項的可收回性，並跟進任何糾紛或逾期款項(如有)。董事認為交易對手違約的風險不高。我們認為本集團貿易及其他應收款項的未償付結餘本身並無重大信貸風險。

---

## 財務資料

---

董事確認，由於我們的貿易及其他應收款項的未償付結餘分散於多個交易對手及客戶，故於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無重大信貸風險聚集。為計量預計信貸虧損，我們考慮信貸風險的共同特徵及貿易應收款項的逾期日數。該等結餘的虧損準備撥備於往績記錄期間並不重大。

### 流動資金風險

我們旨在維持充足的現金及現金等價物或透過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外資金)獲得可用資金。由於相關業務的動態特性，我們透過保持充足的現金及現金等價物及維持可用的融資來源以確保融資的靈活性。

我們有多個替代計劃以減輕經濟環境出現重大不利變動對預測現金流量的潛在影響。該等計劃包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應當地物業市場環境的改變、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、制定更靈活的定價以加快銷售及物色合營企業合作夥伴共同開發項目。我們會在評估相關未來成本及收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為，我們有能力保持充足的財務資源以滿足經營需要。

### 股息

截至2019年12月31日止三個年度，本集團若干附屬公司向彼等當時權益持有人宣派及支付的股息分別為人民幣6.7百萬元、人民幣92.0百萬元及零。截至最後實際可行日期，本公司自成立以來並無宣派或派付股息。

我們並無任何預定的股息分派比率。展望未來，我們將視乎財務狀況及當前經濟環境重新評估我們的股息政策。然而，宣派及派付未來股息視乎董事會經考慮多項因素後之酌情釐定，包括我們的經營及財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及董事認為相關的任何其他條件。此外，宣派及派付任何股息的決定須經股東於股東大會予以批准。宣派及/或派付股息可能亦須受法律限制及/或我們日後可能訂立的合約或協議規限。

在相關法律許可的情況下，僅可自可分派溢利派付股息。倘溢利獲分派用作股息，則有關溢利部分或將不可用於重新投資於我們的營運。概不保證我們將能夠按提呈予董事會的任何計劃所載金額宣派或分派任何股息，或根本無法宣派或分派股息。此外，倘附屬公司產生負債或虧損，或因銀行信貸融資的限制性契諾或我們或我們其他附屬公司日後可能訂立其他協議，該等附屬公司的分派或會受限。

### 可供分派儲備

截至2019年12月31日，本公司並無任何可分派予股東的可分派儲備。

---

## 財務資料

---

### 上市開支

上市開支主要包括包銷佣金及全球發售相關的專業費用。我們的總上市開支估計為人民幣98.6百萬元，其中人民幣66.3百萬元直接歸屬於與全球發售相關的新股發行並從股本中扣除，及餘下的人民幣32.3百萬元已經或將會在綜合全面收益表中反映。截至2018年及2019年12月31日止年度的綜合全面收益表反映與各相關方所提供的服務相關的上市開支分別為人民幣10.7百萬元及人民幣10.1百萬元，而額外上市開支人民幣11.5百萬元預期於往績記錄期間後在綜合全面收益表中確認。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，請參閱本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」一節。

### 關聯交易

於往績記錄期間的關聯交易載於本招股章程附錄一會計師報告附註30。

於往績記錄期間，我們的重大關聯交易主要包括有關以下各項的交易：(i)向本集團的一位高級管理層成員支付租金；(ii)來自合營企業及聯營公司的利息收入；(iii)向控股股東出售物業；(iv)接受由控股股東控制的實體提供的建築及裝修服務；(v)合營企業及聯營公司業務夥伴的擔保費用；(vi)為合營企業及聯營公司提供管理及諮詢服務獲取收入；及(vii)向合營企業及聯營公司支付利息。

董事認為，所有關聯交易乃於日常業務過程中按公平原則並按公平合理的條款進行。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已對我們截至估值日期的物業權益進行估值，認為我們截至該日的物業權益總值為人民幣21,448.1百萬元。有關該等物業權益的函件全文、估值概要及估值報告載於本招股章程附錄三。

### 物業估值對賬

下表列示本招股章程附錄一所載截至2019年12月31日的經審核綜合財務資料反映的物業總額與本招股章程附錄三所載截至估值日期該等物業估價之對賬。

## 財務資料

	人民幣千元
<b>以下物業截至2019年12月31日的賬面淨值</b>	
開發中物業.....	16,052,548
投資物業.....	170,800
持作出售的已竣工物業.....	732,904
小計.....	<u>16,956,252</u>
加：2020年1月1日至2020年3月31日期間的添置.....	2,735,045
減：2020年1月1日至2020年3月31日期間持作出售的已竣工物業銷售額..	<u>(62,323)</u>
截至2020年3月31日物業的賬面淨值.....	<u>19,628,974</u>
估值盈餘淨額	<u>1,819,126</u>
<b>本招股章程附錄三物業估值報告所載截至估值日期的</b>	
<b>物業市值.....</b>	<u><u>21,448,100</u></u>

### 期後事項

更多詳情請參閱「概要－最近發展」及本招股章程附錄一會計師報告所載的「資產負債表日後事項」及「期後財務報表」。

### 無重大不利變動

於進行董事認為合適的充分盡職審查工作及經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景自2019年12月31日（即我們最近期經審核綜合財務資料的編製日期）以來並無重大不利變動，且自2019年12月31日以來並無發生將重大影響本招股章程附錄一會計師報告所載資料的事件。

### 根據上市規則第13.13至13.19條的披露

董事確認並無發生需要根據《上市規則》13.13至13.19條規定進行披露的情況。



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本招股章程「業務—我們的策略」一段。

### 上市原因

我們致力透過以下方式提高我們作為專注於開發住宅物業的中國知名房地產開發商地位：(i)深耕長江三角洲地區，戰略性拓展該區域以外的華中地區等其他新市場；(ii)持續採納多元化獲地策略，豐富我們的土地儲備，將業務擴展至新市場；(iii)持續改善產品的質量及設計，調整我們的產品定位，以符合不斷變化的市場需求，為客戶創造價值；(iv)持續提高運營及成本效率；及(v)透過系統培訓計劃、主動招聘及有競爭力的薪酬方案吸引、挽留並激勵人才。有關我們未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的策略」。

此外，董事認為，基於以下原因，我們的股份在聯交所上市可促進我們策略的實施，並可進一步增強我們作為中國房地產開發商的市場地位。

### 滿足我們切實的資金需求，使我們能夠透過土地收購擴展業務

我們將繼續專注於現有業務週邊地區的房地產開發，包括江蘇省、上海市及浙江省。為支持我們的未來增長，我們計劃收購以下地區的土地：(i)長江三角洲內；(ii)中國高鐵線路覆蓋的二級城市；及(iii)正在發展房地產市場、具有穩定的土地供應、可為未來房地產開發帶來較低的土地出讓金及潛在房地產價格增長的地區。

一直以來，我們的資金來源主要為權益資本、運營所得現金以及借款。我們計劃將部分現金及現金等價物以及全球發售所得款項淨額的60%及30%分別用作(其中包括)(i)土地出讓金及潛在開發項目的資金；及(ii)部分現有項目開發的建築成本。詳情請參閱下文「所得款項用途」。

根據中國人民銀行及中國銀監會於2008年7月29日聯合發佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》，限制中國銀行向房地產開發商授予用於支付土地出讓金的貸款。雖然我們已獲得用於支付部分開發項目的建設及開發費用的貸款融資，但無法保證我們未來能夠獲得相同水平的貸款融資。因此，董事認為，本集團須保留足夠的現金及現金等價物以及全球發售所得款項淨額，以應對我們未來的土地收購需求及建設和開發需求(若必須)。董事認為，上市所得款項淨額是本集團良好的現金來源。

### 提高我們的企業形象、品牌知名度及競爭力

董事認為，上市公司身份可提高我們的企業形象及認可度，增強我們在現有及潛在業務合作夥伴、客戶和供應商之間的品牌知名度及形象，這有助於我們提高企業形象，使本集團能夠在行內進佔更顯著地位。憑藉更大的曝光率、更高的企業透明度及更高的審查標準，我們認為，本集團能夠為現有及潛在合作夥伴、客戶和供應商提供更大的保證及信譽，從而提高在行業內的競爭力，吸引更多業務機會。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

此外，由於我們的部分競爭對手已經在聯交所上市，董事認為，上市公司地位可提高我們在市場中的競爭力，因為部分業務合作夥伴、客戶及供應商更願意與具有更透明財務披露及監管監督的開發商合作。我們部分業務合作夥伴是香港上市房地產開發商，其更願意與同樣具有上市公司地位的其他房地產開發商開展長期合作。因此，董事認為，我們需要維持我們在行業內的競爭力，透過公開上市從其他私人公司競爭對手中脫穎而出。

### 提高本集團的市場地位及在現有和潛在業務合作夥伴、客戶、供應商及政府機構之間的議價能力

董事認為，上市公司地位可增強我們在業務合作夥伴中的信譽。因此，在就我們的開發項目與現有及潛在業務合作夥伴進行合作安排談判時，我們將處於更有利位置。憑藉此地位，本集團在項目公司的利潤分成及日常運營參與程度等方面將更為靈活，並就未來開發項目與業務合作夥伴形成協同效應。

董事認為，上市後，本集團在與業務合作夥伴議定合作條款時能夠獲得更高的議價能力，在與本地政府商討有關我們的房地產開發提案(包括土地出讓、土地出售條款及條件、開發規劃參數、物業規模、物業預售時間表及價格)時能夠獲得更高的市場地位。

### 提升我們現有及未來員工的工作士氣

董事認為，上市公司地位使我們能夠更輕易挽留現有員工，從而能夠有效地實施業務策略。相較私人集團，員工會感到在本集團工作更有保障，從而提升彼等的工作士氣。我們認為，擁有一支由訓練有素及經驗豐富的員工組成的忠誠工作團隊，可改善我們的服務質素，優化我們的日常運營，有利於我們的長期發展及競爭力。此外，董事認為，上市公司地位對我們的未來擴張至關重要，因為其能夠提高我們吸引經驗豐富的人才加入本集團的能力。

### 更容易進入資本市場可達性，降低在資本市場籌資的難度

我們認為，上市是實施我們的業務策略的重要步驟。透過上市，我們不僅可透過全球發售籌集資金，亦更容易進入資本市場，在必要時可透過發行股票及／或債務證券，為未來的擴張計劃進行二級集資，而相較私人公司可獲得的銀行融資，融資成本相對較低。董事認為，上市後，本集團將獲取更多優勢，能夠以相對更為有利的條款獲取融資及實現更高的議價能力。此外，藉助股權融資選擇，本集團將能夠維持較低的槓桿水平，從而降低我們的槓桿率，改善資本架構。董事亦認為，相較使用債務融資，使用股權融資可降低我們的利息開支。我們認為，上市後，我們將能夠利用更為多元化的股東基礎滿足進一步的融資需求。憑藉更靈活的籌資方式，本集團在為我們的發展獲取資本及資金方面將更具靈活性，能夠滿足我們不時的融資需求。

## 未來計劃及所得款項用途

### 所得款項用途

我們估計，經扣除包銷費、佣金及就全球發售應付的估計開支，且假定超額配股權並未行使，並無根據購股權計劃項下可能授出的任何購股權發行任何股份，我們將收到的全球發售所得款項淨額將為1,432.2百萬港元(假設發售價為每股發售股份3.85港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數))。我們擬動用全球發售所得款項淨額作以下用途：

- (a) 859.3百萬港元(佔所得款項淨額60.0%)將用於為潛在開發項目的土地成本提供資金；
- (b) 429.7百萬港元(佔所得款項淨額30.0%)將用於支付江南桃源、山水拾間、港龍·湖光瓏樾、泊翠瀾境、君望美庭及港龍首府等現有項目開發的建築成本。詳情請參閱本招股章程「業務—我們的房地產開發項目」及「概要—最近發展」；及
- (c) 143.2百萬港元(佔所得款項淨額10.0%)將用於一般營運資金用途。

下表載列全球發售所得款項淨額的分配詳情：

所得款項用途	附註	已分配的 所得款項 淨額 百萬港元	佔所得款項 淨額總額 百分比 %
(a) 為潛在開發項目的土地成本提供資金 .....	(i)	859.3	60.0
(b) 為開發現有項目的建設成本提供資金			
— 江南桃源 .....		59.5	4.2
— 山水拾間 .....		31.5	2.2
— 港龍·湖光瓏樾 .....		96.5	6.7
— 泊翠瀾境 .....		67.7	4.7
— 君望美庭 .....		93.0	6.5
— 港龍首府 .....		81.5	5.7
		429.7	30.0
(c) 一般營運資金 .....		143.2	10.0
總計 .....		1,432.2	100.0

附註：

- (i) 截至最後實際可行日期，我們並無利用全球發售所得款項淨額物色可供收購的地塊。
- (ii) 進一步詳情請參閱「業務—我們的房地產開發項目」所載的第31、29、27、14、34及23號項目。

預期所得款項淨額將於截至2020年12月31日止年度內悉數動用。

倘發售價定為高於或低於發售價範圍的中位數，上述所得款項的分配將按比例進行調整。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

倘發售價定為指示性發售價範圍的上限，即每股發售股份4.10港元，則全球發售所得款項淨額將增加至1,528.2百萬港元。倘發售價定為指示性發售價範圍的下限，即每股發售股份3.60港元，則全球發售所得款項淨額將減少至1,336.2百萬港元。倘我們的所得款項淨額多於或少於預期，我們將按比例調整作上述用途的所得款項淨額的分配。倘我們下調發售價，將最終發售價設定為每股發售股份3.24港元，我們將自全球發售收取的估計所得款項淨額將進一步減少額外約138.2百萬港元。倘我們的所得款項淨額進一步減少，我們將按比例調整作上述用途的所得款項淨額的分配。

若上述全球發售所得款項的用途出現任何重大變動，我們將發佈公告。

倘所得款項淨額並無即時應用於上述用途及倘適用法律及法規准許，我們擬將所得款項淨額存放於香港或中國的授權金融機構及／或持牌銀行作短期活期存款。

## 香港包銷商

華金證券(國際)有限公司  
克而瑞證券有限公司  
招銀國際融資有限公司  
農銀國際證券有限公司  
海通國際證券有限公司  
尚乘環球市場有限公司  
帝峯證券及資產管理有限公司  
第一上海證券有限公司  
中泰國際證券有限公司  
東吳證券國際經紀有限公司  
交銀國際證券有限公司  
越秀証券有限公司  
勝利證券有限公司  
源盛證券有限公司  
港利資本有限公司

## 包銷

全球發售包括初步提呈發售40,000,000股香港發售股份的香港公開發售及初步提呈發售360,000,000股國際發售股份的國際發售，在各情況下均可按本招股章程「全球發售的架構及條件」所述的基準調整，並視乎超額配股權行使與否而定(倘為國際發售)。

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷。預期國際發售將由國際包銷商悉數包銷。倘本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)基於任何理由未能協定發售價，則全球發售將不會進行且將失效。

## 包銷安排及開支

### 香港公開發售

### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按照本招股章程及相關申請表格所載的條款及條件，於香港提呈發售香港發售股份以供公眾認購。

待：

- (a) 上市委員會批准本招股章程所述根據全球發售將予提呈發售的股份上市及買賣，以及香港包銷協議所載的若干其他條件獲達成(包括因超額配股權獲行使而可供認購的額外60,000,000股發售股份)，且其後並無撤回有關上市及批准；及
- (b) 香港包銷協議所載的若干其他條件獲達成，

香港包銷商已同意根據本招股章程、相關申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，自行或促使認購人按彼等各自的適用比例共同認購目前根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽立及成為無條件且(其中包括)並無根據其條款終止後，方可作實。



---

## 包 銷

---

### 終止理由

倘於上市日期上午八時正或之前發生下列任何事件，則聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可透過向本公司發出書面通知，終止香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任：

- (1) 倘聯席全球協調人得悉以下事件：
  - (a) 本招股章程、申請表格、及／或本公司或其代表就全球發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或任何其他文件(包括其任何補充或修訂)(統稱「**相關文件**」)所載的任何陳述，於其刊發時或自此成為失實、不正確或在任何重大方面有誤導或詐騙成分，或於任何相關文件所載的任何預測、意見表達、意向或所表達預期由聯席全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)合理認為整體而言並非公平誠實且並非以合理假設為依據；或
  - (b) 已發生或發現任何事宜，而假設該事件在緊接相關文件各個刊發日期前發生或被發現時，將構成相關文件的重大遺漏；或
  - (c) 香港包銷協議或國際包銷協議的任何訂約方違反對其施加或將施加的任何責任(在各情況下，對任何包銷商所施加或將施加者除外)；或
  - (d) 任何事件、行動或遺漏導致或很可能導致本公司、呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂志聰先生、呂進亮先生、華興、華聯及華隆作為保證人(「**保證人**」)須根據香港包銷協議或國際包銷協議承擔任何責任；或
  - (e) 本公司及其附屬公司、合營企業及聯營公司於正式註冊成立，或盈利、營運或前景、資產或負債的整體狀況(財務、營運或其他方面)出現任何重大不利變動或可能涉及潛在重大不利變動的任何發展(不論是否於日常業務過程中產生)；或
  - (f) 保證人根據香港包銷協議作出的任何聲明、保證、協議及承諾遭任何違反或任何事件或情況導致任何聲明、保證、協議及承諾屬失實或不正確；或
  - (g) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准的股份(受慣常條件規限)(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣，或倘已授出批准，而該批准其後遭撤回、有所保留(按慣常條件除外)或不給予；或
  - (h) 本公司撤回任何相關文件或全球發售；或
  - (i) 任何人士(香港包銷商除外)已撤回或尋求撤回其名列任何發售文件(定義見香港包銷協議)或刊發任何發售文件的同意書；或

---

## 包 銷

---

- (j) 提出呈請或頒令本集團任何成員公司清盤或清算，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立債務償還計劃，或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或就委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部份資產或業務或本集團任何成員公司發生任何類似事項；或
  - (k) 任何相關司法權區的任何機關或政治團體或組織已對任何董事進行任何調查或採取其他行動，或已宣佈有意對彼等進行任何調查或採取其他行動；或
- (2) 下列各項的形成、發生、存在或生效：
- (a) 在包銷商合理控制範圍以外的任何地方、全國、地區或國際事件或情況或連串事件或狀況(包括但不限於任何政府行動或任何法庭的頒令、罷工、災禍、危機、停工、火災、爆炸、水災、內亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(無論有否宣戰)、天災、恐怖主義活動、宣佈地方、地區、全國或國際進入緊急狀態、暴亂、公眾騷亂、經濟制裁、爆發疾病、流行病或傳染病)；或
  - (b) 任何地方、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律、監管、貨幣、信貸或其他市場狀況出現任何變動或涉及預期變動的事態發展，或很可能導致任何變動或涉及預期變動的事態發展的任何事件或狀況或連串事件或狀況(包括但不限於股票及債券市場狀況、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場)；或
  - (c) 於聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、納斯達克全國市場、上海證券交易所及深圳證券交易所的一般證券買賣出現任何停頓、暫停或限制(包括但不限於施加有關任何下限或上限價格或價格範圍的任何規定)；或
  - (d) 於各情況下，在或對任何於香港、中國、開曼群島、英屬處女群島或與任何本集團成員公司或全球發售相關的任何其他特定司法權區(「**特定司法權區**」)構成影響的任何新法律(定義見香港包銷協議)或現行法律出現任何變動或涉及潛在變動的發展，或出現任何事件或情況或連串事件或情況而可能導致任何法院或其他主管機關對現行法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的發展；或

---

## 包 銷

---

- (e) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機關實施)、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管機關實施)、中國或任何特定司法權區的商業銀行活動出現任何一般停頓,或在或對任何該等地方或司法權區構成影響的商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務程序或事宜出現任何中斷;或
- (f) 任何特定司法權區根據任何法律(定義見香港包銷協議)直接或間接實施任何形式的經濟制裁;或
- (g) 涉及或影響稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)、貨幣匯率或外商投資法律(包括但不限於香港幣值與美元幣值掛鈎的制度出現任何變動或港元或人民幣兌任何外幣的匯率出現重大波動)、涉及或影響任何特定司法權區的任何變動或涉及預期變動的事態發展;或
- (h) 本招股章程「**風險因素**」一節所載任何風險有任何變動或涉及預期變動或實現的事態發展;或
- (i) 任何第三方提出任何威脅或針對本集團任何成員公司或任何保證人的任何訴訟或申索;或
- (j) 任何本招股章程「**董事、高級管理層及僱員**」一節所載本公司的董事及高級管理層成員被控以可起訴罪行或依法(定義見香港包銷協議)被禁止或因其他理由失去資格參與公司管理;或
- (k) 本公司主席或行政總裁離職;或
- (l) 本集團任何成員公司或任何董事違反上市規則、公司條例或任何政府機構(定義見香港包銷協議)頒佈適用於全球發售的任何其他法律、規則、法例、條例、法規、指引、意見、通知、通函、指令、判決、法令或裁決;或
- (m) 本公司因任何理由被任何政府機構(定義見香港包銷協議)禁止根據全球發售的條款配發、發行或出售發售股份及/或根據超額配股權發行任何股份;或
- (n) 本招股章程及其他相關文件或全球發售的任何方面不遵守上市規則或任何政府機構頒佈適用於全球發售的任何其他法律、規則、法例、條例、法規、指引、意見、通知、通函、指令、判決、法令或裁決;或
- (o) 本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例、上市規則或聯交所及/或證監會的任何規定或要求刊發或需要刊發本招股章程的補充或修訂及/或有關全球發售的任何其他文件;或
- (p) 任何本集團成員公司的任何債權人因發生違約事件而展開有效法律行動,因而觸發本集團任何成員公司於指定到期日前償還或支付任何債務,而本集團相關成員公司未能於還款或付款的有效期間內作出有關還款或付款,

---

## 包 銷

---

而在各情況下，聯席全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)全權酌情個別或共同認為：

- (i) 已經或將會或可能會或預期可能會對本公司或本集團整體的資產、負債、業務、整體事務、管理、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務、貿易或其他狀況或前景或風險或對本集團整體產生重大不利影響；或
- (ii) 已經或將會或可能會或預期可能會對全球發售能否順利進行、推銷或定價或香港公開發售申請認購踴躍程度或國際發售的踴躍程度產生重大不利影響；或
- (iii) 導致或將會導致或可能導致預期實施或執行或進行香港包銷協議或全球發售任何部分或推銷全球發售為不明智或不適宜或不可行；或
- (iv) 已經或將會或可能會導致香港包銷協議任何部分(包括包銷)未能根據其條款履行或阻礙根據全球發售或有關包銷處理申請及/或付款。

### **根據《上市規則》向聯交所作出的承諾**

#### **(A) 本公司作出的承諾**

根據《上市規則》第10.08條，本公司已向聯交所承諾，本公司將不會發行任何其他股份或可轉換為股本證券的證券(不論是否屬已上市類別)，亦不會訂立有關發行事項的任何協議(不論該等股份或證券發行會否將自上市日期起計六個月內完成)，惟《上市規則》第10.08條規定的若干情況除外。

#### **(B) 控股股東作出的承諾**

根據《上市規則》第10.07條，控股股東已向聯交所及本公司承諾，其將不會並將促使於股份擁有實益權益的相關登記持有人(如有)不會：

- (i) 自本招股章程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當日止期間，出售或訂立任何協議出售任何於本招股章程內顯示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就上述股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (ii) 於上一段所提述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任何股份，或以其他方式就上述股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，彼等將不再為控股股東。

---

## 包 銷

---

根據《上市規則》第10.07(2)條附註3，控股股東已向聯交所及本公司承諾，自於本招股章程披露其於本公司的股權所提述的日期起至上市日期起計十二個月當日止期間，其將：

- (i) 當其按《上市規則》第10.07(2)條附註2將其合法及／或實益擁有的任何股份質押或押記予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)時，其將立即以書面通知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
- (ii) 當其接獲任何股份承押人或承押記人的指示(不論是口頭或書面)，表示任何已質押或押記的股份將被出售時，其將立即將有關指示以書面通知本公司。

於我們獲任何控股股東告知上述事項後，本公司將儘快以書面形式知會聯交所，並按照《上市規則》的規定儘快以公告方式披露該等事項。

### **根據香港包銷協議作出的承諾**

#### **(A) 本公司作出的承諾**

除根據全球發售(包括因超額配股權獲行使)發售及發行發售股份外，於香港包銷協議日期起至上市日期起計六個月當日(包括該日)止期間(「**首六個月期間**」)，本公司特此向聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及獨家保薦人各自承諾，在未經獨家保薦人及聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下，除非符合《上市規則》的規定，否則不會並促使本集團各其他成員公司不會：

- (1) 配發、發行、出售、接納認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於，或同意轉讓或處置或設立產權負擔於(不論直接或間接，亦不論有條件或無條件)任何股份或本公司其他證券或任何上述者中的任何權益(包括但不限於任何可轉換或可交換為任何股份或本公司其他證券或任何上述者中的任何權益的證券，或任何可行使而獲得該等股份或證券或權益的證券，或任何代表可收取該等股份或證券或權益的權利的證券，或任何可供購買該等股份或證券或權益的認股權證或其他權利)，或將任何股份或本公司其他證券寄存於發出寄存單據的存管處；或
- (2) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司任何股份或任何其他證券或上述各者(包括但不限於任何可轉換或可交換為本公司任何股份或任何其他證券的證券，或任何可行使而獲得該等股份或證券的證券，或任何代表可收取該等股份或證券的權利的證券，又或任何可供購買該等股份或其他公司的權利或任何上述權利)中的任何權益所有權的全部或部分經濟後果；或
- (3) 訂立與上文(1)或(2)段所述任何交易具相同經濟效果的任何交易；或
- (4) 提呈或同意或公佈有意進行上文(1)、(2)或(3)所述任何交易，



---

## 包 銷

---

在每種情況下，均不論上文(1)、(2)或(3)段所述任何該等交易是否將以交付股份或本公司其他證券或以現金或其他方式結算，亦不論配發或發行股份或有關其他證券是否將於首六個月期間內完成。倘於緊隨首六個月期間後的六個月期間(「**第二個六個月期間**」)內，本公司訂立上文(1)、(2)或(3)所指定任何該等交易，或要約或同意或宣佈；或公開披露任何進行該等交易的意向，本公司將採取一切合理措施以確保其將不會造成本公司其他證券的任何股份的混亂或虛假市場。各控股股東均向聯席全球協調人、香港包銷商及獨家保薦人承諾會促使本公司遵守上述承諾。

### (B) 控股股東作出的承諾

各控股股東特此向本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及獨家保薦人承諾，並盡力促使除根據《上市規則》第10.07條附註2向認可機構作出任何質押或押記外，及華興根據借股協議借出股份，惟根據全球發售(包括根據行使超額配股權)及股權借貸協議除外經獨家保薦人及聯席全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意，除非符合《上市規則》的規定：

- (1) 不會於首六個月期間內的任何時間(i)出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、抵押、質押、典押、借出，授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買，授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於(不論直接或間接(包括以改變任何信託受益人成分或類別方式)、有條件或無條件)任何股份或本公司的任何其他證券，或當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換或交換或可行使以取得任何股份或代表收取任何股份權利之任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利(倘適用))，或上述任何權益)，或將本公司股份或其他證券或港龍中國地產集團有限公司股份或其他證券存入與發行預託證券相關的存管處；或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓股份或本公司任何其他證券，或擁有權或於當中任何權益之全部或部分經濟後果(包括但不限於任何可轉換或交換或可行使以取得本公司任何股份或代表收取任何股份的權利之任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利，或任何上述的權益)；或(iii)訂立與上文(i)或(ii)項所指任何交易具相同經濟效果的任何交易；或(iv)要約或同意或宣佈有意作出上文(i)、(ii)或(iii)項所指任何交易，在各情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)項所指任何交易以交付股份或本公司其他相關證券，或以現金或其他方式結算(不論本公司股份或其他相關證券發行是否將於上述期間內完成)；

---

## 包 銷

---

- (2) 不會於第二個六個月期間訂立上文(1)(i)、(ii)或(iii)項所指任何交易；或要約或同意或宣佈或公開披露有意作出任何該等交易，以致緊隨任何出售、轉讓或處置或於根據該等交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後致令其不再為本公司「控股股東」(該詞彙定義見《上市規則》)；及
- (3) 直至第二個六個月期間屆滿為止，倘其訂立任何上文(1)(i)或(ii)或(iii)段所指明交易，或提呈或同意或宣佈或公開披露有意進行任何該等交易，彼或其將採取一切合理措施，確保不會引致本公司證券出現混亂或造市情況。

### 彌償保證

我們已同意彌償獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能蒙受的若干損失，包括因彼等履行香港包銷協議項下的責任及我們對香港包銷協議的任何違反而招致的任何損失。

### 香港包銷商於本公司的權益

除香港包銷協議項下各自的責任外，香港包銷商概無任何本公司股權或任何權利或選擇權(無論是否可合法強制執行)認購或提名人士認購本公司證券或本集團的任何成員公司。

於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬人士可能因履行香港包銷協議下各自的責任而持有部分股份。

### 國際發售

#### 國際包銷協議

本公司及控股股東預期，將就國際發售與聯席全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，在符合其中所載條件的情況下，國際包銷商將分別而非共同同意購買或促使買家購買根據國際發售提呈發售的發售股份(除其他外，國際發售與香港公開發售之間的重新分配)。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議類似的理由予以終止。潛在投資者務請注意，倘國際包銷協議未予訂立，全球發售將不會進行。

#### 超額配股權

我們預期向聯席全球協調人(代表國際包銷商)授出超額配股權，可自截止遞交香港公開發售申請日期後第30日止期間前隨時及不時由聯席全球協調人全權或部分行使、全權或絕對酌情決定，要求本公司按發售價每股發售股份之相同價格配發及發行合共不超過60,000,000股(即不超過按國際發售初步提呈之發售股份的15.0%)，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。

### 佣金及開支

聯席全球協調人(代表香港包銷商)將就所有香港發售股份(不包括任何國際發售股份重新分配至香港公開發售及從香港公開發售撥出)收取不超過總發售價4%的包銷佣金。此外，我們將就所有香港發售股份(不包括重新分配至香港公開發售的任何國際發售股份及從香港公開發售撥出的國際發售股份)酌情支付不超過總發售價1%的激勵費用。

對於重新分配至國際發售的未經認購的香港發售股份(按聯席全球協調人全權酌情認為適當的比例)，有關該等香港發售股份的包銷佣金將重新分配至國際包銷商(按聯席全球協調人全權酌情認為適當的比例)。

假設超額配股權未獲行使，則佣金及費用總額連同聯交所上市費、證監會交易徵費0.0027%及聯交所交易費0.005%、法律及其他專業費用以及印刷及所有其他全球發售相關費用(目前估計合共為107.8百萬港元(假設發售價為每股發售股份3.85港元，即本招股章程所述的指示性發售價範圍的中位數)，須由本公司支付及承擔。

### 最低公眾持股量

董事將根據《上市規則》第8.08條，確保於全球發售完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25.0%。

### 獨家保薦人獨立性

獨家保薦人符合《上市規則》第3A.07條所載的保薦人適用獨立標準。

### 銀團成員的活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱為「**銀團成員**」)及其聯屬人士可能各自個別進行並不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動(詳情載於下文)。

銀團成員及其聯屬人士是與全球各國有聯繫的多元化金融機構。該等實體為其本身及為其他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括為作為股份買家及賣家的代理行事、以當事人身份與該等買家及賣家進行交易、自營股份買賣及進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行證券，例如在證券交易所上市的衍生認股權證)，而該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求該等實體進行涉及直接或間接地購買及出售股份的對沖活動。所有該等活動可於香港及全球其他地區發生，並可能導致銀團成員及其聯屬人士於股份、包含股份的多個一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位，或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及/或淡倉。

就銀團成員或其聯屬人士於聯交所或於任何其他證券交易所發行任何以股份作為其相關證券的上市證券而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人(或其一名聯屬人士或代理)作為有關證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，此亦將導致股份對沖活動。

---

## 包 銷

---

所有該等活動均可能於「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間內及結束之後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份流通或成交量及股價波幅，而每日的幅度亦難以估計。

謹請注意，當從事任何該等活動時，銀團成員將受到若干限制，包括以下限制：

- (a) 銀團成員(穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外)一概不得就分配發售股份進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生交易)，無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其原於公開市場的市價不同的水平；及
- (b) 銀團成員必須遵守所有適用法律及法規，包括《證券及期貨條例》中就市場失當行為作出的規定，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

---

# 全球發售的架構

---

## 全球發售

本招股章程乃就香港公開發售刊發，而香港公開發售為全球發售的一部分。

全球發售包括(假設超額配股權未獲行使)：

- (i) 根據本節下文「香港公開發售」一段所述在香港初步提呈40,000,000股香港發售股份(可按下述者調整)的香港公開發售；及
- (ii) 根據S規例或根據美國證券法規定另外獲豁免登記在美國境外的離岸交易中(包括向香港境內的專業投資者)初步提呈360,000,000股國際發售股份(可按下述者調整)的國際發售。

根據本節下文「國際發售—超額配股權」一段所載行使超額配股權，可提呈最多60,000,000股額外股份。

投資者可根據香港公開發售申請香港發售股份或表示有興趣根據國際發售申請發售股份，惟不可同時提出兩項申請。我們的董事以及聯席全球協調人將採取一切合理步驟識別根據香港公開發售及國際發售提出的任何重複申請，而重複申請概不容許且不會受理。香港公開發售可供香港公眾人士以及香港專業投資者認購。國際發售將涉及向香港及根據S規例向美國境外其他司法權區預計對該等股份有龐大需求的專業與機構投資者的選擇性營銷發售股份。國際包銷商正洽詢有意投資者對購入國際發售項下發售股份的興趣。有意購買的專業及機構投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售項下發售股份的數目。預期此項名為「累計投標」的過程將會持續至定價日或前後。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈發售的股份數目或按本節「定價及分配」一段所述調整。

本招股章程提及的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

## 定價及分配

### 定價

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)預期於定價日(當日將釐定發售股份的市場需求)以協議方式釐定發售價。定價日預期為2020年7月3日(星期五)或前後，且無論如何不遲於2020年7月13日(星期一)，並且預計將在其後不久分配發售股份。倘我們與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)因任何原因未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

除非另有公佈(詳見下文)，否則發售價不會超過每股發售股份4.10港元，且預期不低於每股發售股份3.60港元。香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份4.10港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，就一手買賣單位1,000股股份計合共為4,141.32港元。有意投資者謹請注意，於定價日釐



---

## 全球發售的架構

---

定的發售價可能會(但預期不會)低於本招股章程所述的指示性發售價範圍(不僅受限於下調發售價)。

### 發售價調減公告

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)如認為適當,可根據有意投資者在累計投標過程中的踴躍程度,經本公司同意後,於定價日或之前隨時將最終發售價釐定為不超過指示性發售價範圍下限的10%。

在此情況下,本公司將於決定將最終發售價設定為低於指示性發售價範圍下限後,在切實可行情況下儘快在香港聯交所網站([www.glchina.group](http://www.glchina.group))及本公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登有關於下調發售價後的最終發售價的公告。有關公告將於刊發分配結果公告(預期將於2020年7月14日(星期二)公佈)前另行刊發。發售價下調後宣佈的發售價將為最終發售價,且其後不得變更。

倘並無作出下調發售價的公告,除非動用撤回機制,否則最終發售價將不會超出本招股章程所披露的指示性發售價範圍。

### 調減發售價範圍及/或發售股份數目

有意投資者謹請注意,於定價日釐定的發售價可能會(但預期不會)低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。

如根據有意機構與專業投資者以及其他投資者於累計投標過程中表達的意向程度,聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)認為全球發售項下提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍並不適當,聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)可在本公司同意的情況下,於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前隨時將根據全球發售提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍調至低於本招股章程所載者。

在此情況下,我們會在作出任何有關調減決定後,在切實可行的情況下儘快且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請當日(即2020年7月3日(星期五))上午,在本公司網站[www.glchina.group](http://www.glchina.group)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊載有關調減全球發售項下提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告,並將於決定作出有關調減後,在切實可行的情況下儘快刊發一份補充招股章程,向投資者提供全球發售項下提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍之變動的更新資料;延長香港公開發售開放接納申請的期間,使有意投資者有充足時間考慮彼等的認購或重新考慮已遞交的認購申請;及給予已申請香港發售股份的有意投資者權利撤回其於香港公開發售項下的申請。有關公告及補充招股章程亦將包括確認或修改(如適用)目前載於本招股章程「概要」一節的全球發售統計數據,以及因有關調減而可能產生變更的任何其他財務資料。

---

## 全球發售的架構

---

申請人於遞交香港發售股份申請前，應注意有關調減全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍的任何通告，可能於截止遞交香港公開發售申請當日方會發表。發售價(倘獲協定)將於該經修訂發售價範圍內釐定。倘若於截止遞交香港公開發售申請日期當日或之前並無刊登任何通告調低本招股章程所載全球發售項下提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍，發售價(倘獲協定)無論如何不會超出本招股章程所載列的發售價範圍。

在若干情況下，聯席全球協調人可酌情決定重新分配香港公開發售及國際發售兩者間所提呈發售的發售股份。國際發售項下的國際發售股份的分配將由聯席全球協調人釐定，且將基於多項因素，其中包括需求的程度及時間、有關投資者在相關行業的已投資資產或股本資產總規模，以及預期有關投資者於上市後是否會增購及／或持有或出售發售股份。相關分配可能會向專業、機構或公司投資者作出，而分配基準旨在使發售股份的分配能夠建立穩固的股東基礎，使本公司及股東整體受益。根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份將基於所接獲香港公開發售有效申請數目而定。分配基準或會因應申請人有效申請香港發售股份的數目而有所不同。香港發售股份的分配或會(如適用)包括抽籤，即部分申請人或會較其他申請相同數目香港發售股份的申請人獲分配更多的股份，而未有中籤的申請人可能不會獲分配任何香港發售股份。

無論是否下調發售價，預期最終發售價、香港公開發售申請水平、國際發售踴躍程度、香港發售股份分配基準及香港公開發售中獲接納申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將以本招股章程「如何申請香港發售股份-11.公佈結果」所述的方式透過多種渠道提供。

### 分配

在若干情況下，聯席全球協調人可酌情決定重新分配香港公開發售及國際發售兩者間所提呈發售的發售股份。

國際發售項下發售股份的分配將由聯席全球協調人釐定，且將基於多項因素，其中包括需求的程度及時間、有關投資者在相關行業的已投資資產或股本資產總值，以及預期有關投資者於發售股份在聯交所上市後是否會增購股份及／或持有或出售發售股份。相關分配可能會向專業及機構投資者作出，而分配基準旨在使發售股份的分配能夠建立穩固的股東基礎，使本公司及股東整體受益。

根據香港公開發售向投資者分配發售股份將基於所接獲香港公開發售有效申請數目而定。分配基準或會因應申請人有效申請香港發售股份的數目而有所不同，雖然香港發售股份的分配或會(如適用)包括抽籤，即部分申請人或會較其他申請相同數目香港發售股份的申請人獲分配更多的股份，而未有中籤的申請人可能不會獲分配任何香港發售股份。

---

## 全球發售的架構

---

### 公佈發售價及分配基準

預期全球發售項下的發售價、國際發售踴躍程度及香港公開發售的申請水平與結果以及分配基準將於2020年7月14日(星期二)在本公司網站[www.glchina.group](http://www.glchina.group)(以英文及中文)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk),以及本招股章程「如何申請香港發售股份—11.公佈結果」所述的方式透過多種渠道公佈。謹請注意我們的網站及網站所載任何資料均不構成本招股章程的一部分。

### 香港公開發售的條件

香港公開發售的所有香港發售股份申請須於達成以下條件後方可獲接納：

- (i) 聯交所上市委員會批准已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括根據超額配股權獲行使而可能發行的額外股份)(僅受限於調整)上市及准予買賣,而有關上市及批准其後於股份在聯交所開始買賣前未被撤銷;
- (ii) 我們與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)協定發售價,及於定價日或前後簽立及交付定價協議;
- (iii) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議;及
- (iv) 包銷商根據各香港包銷協議及國際包銷協議項下須履行的責任已成為無條件(包括(如相關),因聯席全球協調人(代表其他包銷商)豁免任何條件)及並無根據各包銷協議條款終止,

在各情況下,應於各包銷協議指定日期及時間或之前(除非及若於該等日期及時間或之前有關條件獲有效豁免)及在任何情況下不得遲於本招股章程日期之後30日達成。

倘由於任何原因,於2020年7月13日(星期一)前我們與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)未能協定發售價,則全球發售將不會進行並將告失效。倘上述條件於指定時間及日期前未達成或獲豁免,則全球發售將告失效,並將即時知會聯交所。我們將在香港公開發售失效翌日在我們的網站[www.glchina.group](http://www.glchina.group)(以中文及英文)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊載有關失效通知。在此情況下,將根據本招股章程「如何申請香港發售股份」所載條款不計利息退回所有申請股款予申請人。同時,申請股款將存入收款銀行或香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂)項下其他持牌香港銀行的獨立銀行賬戶。

香港公開發售及國際發售均須待(其中包括)彼此成為無條件,且並無根據其本身條款終止,方告完成。

香港發售股份股票預期將於2020年7月14日(星期二)發出,但將僅於股份開始買賣日期2020年7月15日(星期三)上午八時正方會成為有效憑證,惟須符合以下條件(i)全球發售於各方面均成為無條件;及(ii)本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—

---

## 全球發售的架構

---

終止理由」所載的終止權利並無獲行使。倘投資者於收取股票或股票成為有效的所有權憑證之前買賣股份，則所有風險概由彼等自行承擔。

### 香港公開發售

我們按發售價初步提呈發售40,000,000股香港發售股份以供香港公眾認購，相當於全球發售項下初步可供認購400,000,000股發售股份的10%。倘如下文所述重新分配，假設超額配股權未獲行使，香港公開發售項下提呈發售的股份數目將佔緊隨全球發售完成後全部已發行股本的2.5%。

在香港，個別散戶投資者預期透過香港公開發售申請香港發售股份，個別申請國際發售項下發售股份的散戶投資者(包括在香港透過銀行及其他機構申請的個人投資者)都不會在國際發售中獲分配發售股份。

### 申請

香港公開發售的每名申請人均須在申請表格上、透過網上白表服務的網上申請或於以電子方式指示香港結算代理人代其提出的申請中作出承諾及確認，申請人及其代為申請的任何受益人均並無申請(如有)亦不會申請或認購或表示有興趣申請或認購任何國際發售股份，倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實，則該等申請人的申請將不獲受理。

本公司、董事、獨家保薦人及聯席全球協調人將採取合理的步驟，識別及拒絕接納按國際發售獲分配發售股份的投資者根據香港公開發售作出的申請，並識別及拒絕受理根據香港公開發售獲得發售股份的投資者就參與國際發售表達的意向。

聯席全球協調人(代表其他包銷商)可要求在國際發售中獲提呈發售股份並在香港公開發售中提出申請的任何投資者，向聯席全球協調人提供充分資料，以識別在香港公開發售中提出的相關申請，並確保該等投資者被排除於香港公開發售的任何股份申請以外。

發售價將不多於每股發售股份4.10港元及預期不低於每股發售股份3.60港元。香港公開發售申請人須於申請時繳付最高發售價每股發售股份4.10港元，另加就每股香港發售股份應付的1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘於定價日最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份4.10港元，則本公司將不計利息向成功申請人退回各自差額(包括多繳申請股款的相應經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。有關進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

本招股章程提及的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。



---

## 全球發售的架構

---

### 分配

向投資者分配香港公開發售項下的香港發售股份時僅按所接獲香港公開發售的有效申請數目釐定。分配基準可能會因應申請人有效申請認購香港發售股份數目而不同。我們可能(如有需要)用於分配香港發售股份的基準包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份數目可能多於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未中籤的申請人則可能不會獲分配任何香港發售股份。

就分配而言，香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將平均分為兩組：

- 甲組：甲組的香港發售股份將按公平基準，分配予申請香港發售股份總認購價格為5.0百萬港元或以下(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人；
- 乙組：乙組的香港發售股份，將按公平基準分配予申請香港發售股份總認購價格5.0百萬港元以上及最高達B組價值(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。

投資者謹請留意，甲組及乙組的申請或會按不同比例分配。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則多出的香港發售股份將撥往另一組以應付該組需求，並作出相應分配。僅就本分節而言，香港發售股份的「認購價」指申請時應付價格而非最終釐定的發售價。申請人僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份而非從兩組同時兼得。甲組或乙組中或同時涉及甲、乙兩組的重複或疑屬重複申請，以及任何認購超過20,000,000股香港發售股份(相當於根據香港公開發售初步提呈可供認購的香港公開發售股份數目的50%)的申請將不獲受理。

### 重新分配及回撥

#### 重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配須視乎聯席全球協調人酌情決定是否進行重新分配，並符合以下規定：

- (a) 倘國際發售股份獲全數認購或超額認購：
  - (i) 倘香港發售股份認購不足，則聯席全球協調人有權按其認為適當的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售；
  - (ii) 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購發售股份數目的15倍以下，則最多40,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至80,000,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的20%；



## 全球發售的架構

- (iii) 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購發售股份數目的(1) 15倍或以上但少於50倍、(2) 50倍或以上但少於100倍，及(3) 100倍或以上，則發售股份將根據《上市規則》第18項應用指引第4.2段所載回撥規定由國際發售重新分配至香港公開發售，以使香港發售股份總數將增至120,000,000股發售股份(在(1)的情況下)、160,000,000股發售股份(在(2)的情況下)及200,000,000股發售股份(在(3)的情況下)，分別佔全球發售初步可供認購發售股份30%、40%及50%；
- (b) 倘國際發售股份認購不足：
  - (i) 倘香港發售股份亦出現認購不足，除非包銷商根據本招股章程、申請表格及包銷協議的條款及條件認購或促使認購人認購全球發售項下未獲認購各自適用比例的發售股份，全球發售將不會進行；及
  - (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購(不論超額認購的程度)，則最多40,000,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，以使香港公開發售項下可供認購發售股份總數增加至80,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份總數的20%。

倘於上文(a)(ii)或(b)(ii)段所述情況下將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，根據聯交所發出的指引函件HKEX-GL91-18最終發售價應設定為發售價範圍的最低價(即每股發售股份3.60港元)。

在將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的各種情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間按相同比例分配，而分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。

有關對香港公開發售與國際發售之間的發售股份進行任何重新分配的詳情將在預期於2020年7月14日(星期二)刊登之全球發售的結果公告內披露。

### 國際發售

國際發售初步將包括360,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)，並將根據美國證券法S規例於美國境外(定義見美國證券法S規例)向包括香港的專業投資者在內的人士提呈發售。國際發售須待(其中包括)香港公開發售成為無條件後，方可作實。

根據國際發售，國際包銷商將會向香港及根據美國證券法S規例向美國境外其他司法權區預期將對股份有大量需求的機構及專業投資者有條件配售股份。根據國際發售分配發售股份將根據本節「定價及分配」一段所述的「累計投標」過程進行，並將取決於多項因素，包括需求的水平及時間、有關投資者在相關行業已投資的資產或股本資產的總規模，以及是否預期有關投資者可能會在股份在聯交所上市後增購股份及／或

---

## 全球發售的架構

---

持有或出售其股份。該分配旨在按能夠導致建立穩定的專業及機構股東基礎的基準分佈股份，從而令本公司及股東整體獲益。

### 超額配股權

就全球發售而言，本公司預期授予國際包銷商超額配股權，由聯席全球協調人代表國際包銷商行使。

根據超額配股權，國際包銷商由上市日期起至截止遞交香港公開發售申請日期起計第30日有權(由聯席全球協調人行使)隨時要求本公司按發售價發行最多合共60,000,000股股份，相當於根據國際發售初步提呈發售的發售股份數目的15%，以補足國際發售項下的超額分配(如有)。倘行使超額配股權，本公司將作出公告。

### 穩定價格措施

穩定價格是包銷商在若干市場為促進證券分銷而採用的做法。為穩定價格，包銷商於特定時間內在二手市場競投或購買新發行證券，盡量減少並(倘可能)避免證券的首次公開發售的價格下跌至低於發售價。在香港及若干其他司法權區，禁止進行降低旨在降低市價的活動，而採取穩定價格後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人、其聯營公司或代其行事的任何人士(代表其他包銷商)可在上市日期後的限定期間內進行超額分配或進行交易，藉以穩定或支持股份的市價高於原有的水平。華金證券(國際)有限公司就全球發售根據《證券及期貨(穩定價格)規則》(香港法例第571W章)獲委任為穩定價格操作人。

任何此類穩定價格活動將遵守香港所有有關穩定價格的適用法律、規則和規定，包括《證券及期貨(穩定價格)規則》(香港法例第571W章)。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士均沒有責任進行任何有關穩定價格措施。倘展開穩定價格行動，將由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行，並可隨時終止，且必須在一段有限的時間後結束。有關穩定價格活動須於香港公開發售截止申請日期後30日內結束。就此超額分配的股份數目不得超過當超額配股權獲行使時可予出售的股份數目，即60,000,000股股份，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份的15%。

就全球發售超額分配任何股份後，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士，可於穩定價格期間在香港採取以下全部或部分穩定價格行動，(方法包括)通過在二級市場購入股份、基於該等購入出售股份以將持有倉位平倉，行使全部或部分超額配股權，借股或結合上述的方法，以補足超額分配。

穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士就全球發售可能採取的穩定價格措施可能涉及(其中包括)：(i)購買股份；(ii)股份的建倉、對沖及平倉；(iii)行使全部或部分超額配股權；(iv)借股；及/或(v)提出或企圖作出上文(i)、(ii)、(iii)或(iv)所描述的任何行動。

---

## 全球發售的架構

---

具體而言，發售股份的有意申請人及投資者務請注意：

- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士或會因穩定價格行動而持有股份的好倉；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士將持有有關倉位的數量及期間概無保證；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士將相關好倉平倉時可能對股份市價造成不利影響；
- 穩定價格期後不可進行任何支持股份價格的穩定價格行動。穩定價格期由公告發售價後上市日期開始，預期於香港公開發售截止申請日期後第30日屆滿。於該日期後不可再進行任何支持股份價格的行動，而股份的需求及股價可能因此下跌；
- 概不保證採取穩定價格行動後可使任何證券(包括本公司股份)價格維持或高於發售價；及
- 在進行穩定價格行動的過程中，或會按發售價或低於發售價的價格進行穩定價格的買盤或交易，因此可能以低於申請人或投資者所付的價格進行股份買盤或交易。

### 借股協議

為方便結算與全球發售有關的超額分配，穩定價格操作人可選擇與華興訂立協議，以其自身名義或透過其聯屬人士借入最多60,000,000股股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的15%。有關協議項下的借股安排(倘訂立)將毋須受《上市規則》第10.07(1)(a)條限制，惟須透過以下方式遵守《上市規則》第10.07(3)條所載規定：

- 該借股安排已於本招股章程全面說明，且必須僅用以補足超額配股權獲行使前的任何淡倉；
- 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)將向華興借入的股份數目上限為因超額配股權獲全面行使而可能發行的股份數目上限；
- 與借入股份數目相同的股份必須於(a)超額配股權可獲行使的最後一日；及(b)超額配股權獲全面行使之日(以較早者為準)後三個營業日內歸還予華興或其代名人；
- 借股安排將於遵守所有適用《上市規則》、法律及其他監管規定的情況下進行；及
- 穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)將不會就有關借股安排向華興支付任何款項。

---

## 全球發售的架構

---

### 包銷安排

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，惟須待聯席全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與我們於定價日協定發售價後方可作實。

我們預期將於定價日或前後，在釐定發售價後不久，就國際發售訂立國際包銷協議。包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議於本招股章程「包銷」概述。

### 買賣安排

假設香港公開發售於2020年7月15日(星期三)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2020年7月15日(星期三)上午九時正開始在香港聯交所買賣。股份將以每手1,000股進行買賣。股份的股份代號為6968。

---

# 如何申請香港發售股份

---

## 1. 如何申請認購

倘閣下申請香港發售股份，則閣下不得申請或表示有意認購國際發售股份。

閣下可透過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 於 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 或 **IPO App** 透過**網上白表**服務於網上提出申請；或
- 以電子方式指示香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人及於申請時提供所需的資料，否則閣下或閣下的聯名申請人不得提交一份以上的申請。本公司、聯席全球協調人、**網上白表**服務供應商及彼等各自的代理可酌情以任何理由拒絕或接納全部或任何部分申請。

## 2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，閣下可以**白色**或**黃色**申請表格申請認購香港發售股份：

- 18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外及並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下透過**網上白表**服務在網上提出申請，則除上述條件外，閣下亦須：(i)持有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為商號，申請須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，申請表格須由獲正式授權的高級人員簽署，並註明其代表職銜及加蓋法團印鑑。

倘申請由獲得授權書的人士提出，則聯席全球協調人可於申請符合彼等認為合適的任何條件下(包括出示獲授權人士的授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人的人數不得超過四名，且聯名申請人不可透過**網上白表**服務申請香港發售股份。

除非獲《上市規則》批准，否則下列人士不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 本公司的關連人士(定義見《上市規則》)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；
- 任何上述人士的聯繫人(定義見《上市規則》)；或
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。



## 如何申請香港發售股份

### 3. 申請香港發售股份

#### 應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格，或透過網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 或 **IPO App** 進行網上申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

#### 索取申請表格的地點

閣下可於2020年6月29日(星期一)上午九時正至2020年7月3日(星期五)中午十二時正的一般辦公時間內，於下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 下列任何一家香港包銷商的辦事處：

華金證券(國際)有限公司	香港 中環 花園道3號 冠君大廈11樓1101室
克而瑞證券有限公司	香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心2007、2403室
招銀國際融資有限公司	香港 中環 花園道3號 冠君大廈45樓
農銀國際證券有限公司	香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈10樓
海通國際證券有限公司	香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓
尚乘環球市場有限公司	香港 干諾道中41號 盈置大廈23-25樓
帝峯證券及資產管理有限公司	香港 灣仔 駱克道188號 兆安中心20樓
第一上海證券有限公司	香港 德輔道中71號 永安集團大廈 19樓及2505-10室

## 如何申請香港發售股份

中泰國際證券有限公司	香港 中環 德輔道中189號 李寶椿大廈19樓
東吳證券國際經紀有限公司	香港 皇后大道東1號 太古廣場三期17樓
交銀國際證券有限公司	香港 德輔道中68號 萬宜大廈9樓
越秀証券有限公司	香港 灣仔 駱克道188號 兆安中心 1003-1005室
勝利證券有限公司	香港 上環干諾道西3號 億利商業大廈11樓1101-3室
源盛證券有限公司	香港 皇后大道中99號 中環中心51樓5106-07室
港利資本有限公司	中環 干諾道中88號及德輔道中173號 南豐大廈9樓908-911室

(ii) 下列任何一家香港公開發售收款銀行中國銀行(香港)有限公司的分行：

地區	分行名稱	地址
香港島.....	軒尼詩道409號分行	香港灣仔 軒尼詩道409-415號
九龍.....	旺角太子道西分行	九龍旺角 太子道西116-118號
新界.....	荃新天地分行	新界 荃灣楊屋道1號 荃新天地地下65及67-69號舖

閣下可於2020年6月29日(星期一)上午九時正至2020年7月3日(星期五)中午十二時正的一般辦公時間內，於香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場1期及2期1樓)或向閣下股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

## 如何申請香港發售股份

### 遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「**中國銀行(香港)代理人有限公司—港龍中國地產公開發售**」的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入上述收款銀行任何分行的特備收集箱：

- 2020年6月29日(星期一)上午九時正至下午五時正
- 2020年6月30日(星期二)上午九時正至下午五時正
- 2020年7月2日(星期四)上午九時正至下午五時正
- 2020年7月3日(星期五)上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為2020年7月3日(星期五)截止申請當日上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「如何申請香港發售股份—10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

### 4. 申請的條款及條件

務請仔細按申請表格所詳述的指示進行申請，否則閣下的申請或不獲受理。

一經遞交申請表格或透過**網上白表**服務提出申請，即(其中包括)表示閣下：

- (i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人(或其代理或代名人)，代表閣下簽立任何文件及代表閣下作出所有必要事情以按我們的組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記；
- (ii) 同意遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已收取及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件內的資料及陳述外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或承購或表示有意認購(亦不會申請或承購或表示有意認購)任何國際發售項下的發售股份，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意向本公司、我們的香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露其所可能要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- (ix) 倘香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的任何高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下於本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外(定義見S規例)，或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料屬真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或根據申請分配予閣下數目較少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下姓名／名稱或香港結算代理人名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以平郵方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的首名申請人發送任何股票及／或任何電子自動退款指示及／或任何退款支票，除非閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票，郵誤風險由閣下承擔；
- (xvi) 聲明及表示此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，且閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘申請為閣下本身利益提出)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦將不會為閣下利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或向**網上白表**服務供應商提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一名人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為該人士代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦將不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代其簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

### 5. 透過網上白表服務提出申請

#### 一般事項

凡符合「2.可提出申請的人士」一段所載標準的個人，均可於指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 或 **IPO App** 透過網上白表服務申請將予配發及其個人名義登記的發售股份。

透過網上白表服務提出申請的詳細指示載於指定網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 或 **IPO App**。倘閣下未能遵從有關指示，則閣下的申請可能不獲受理，且未必會提交予本公司。倘閣下透過指定網站提出申請，即表示閣下授權網上白表服務供應商按本招股章程所載條款及條件(經網上白表服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

#### 透過網上白表服務遞交申請的時間

閣下可於2020年6月29日(星期一)上午九時正至2020年7月3日(星期五)上午十一時三十分在網站 [www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk) 或 **IPO App** (每日24小時，申請截止當日除外)向網上白表服務供應商遞交申請，而就有關申請悉數繳付申請股款的截止時間將為2020年7月3日(星期五)中午十二時正或載於本節「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

#### 不得提出重複申請

倘閣下透過網上白表服務提出申請，則閣下一經就閣下或為閣下利益而透過網上白表服務發出任何申請香港發售股份的**電子認購指示**完成支付相關股款，即視作實際上已提出申請。為免生疑問，倘根據網上白表服務發出超過一次**電子認購指示**並取得不同付款參考編號，但並無就特定參考編號悉數繳付股款，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬透過網上白表服務或以任何其他方式遞交超過一份申請，則閣下的所有申請概不獲受理。

#### 《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方均確認，發出或促使他人發出**電子認購指示**的每一名申請人可有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條應用)獲得賠償。

### 6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

#### 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付申請應付款項及支付退款。



## 如何申請香港發售股份

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979-7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時生效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出該等**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥要求輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一及二座1樓

本招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席全球協調人及我們的香港股份過戶登記處。

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
  - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - 承諾及確認閣下並無申請或承購、亦將不會申請或承購或表示有意認購國際發售項下的任何發售股份；
  - (倘電子申請指示以閣下本身的利益提出)聲明僅發出一套以閣下為受益人的**電子認購指示**；
  - (如閣下為他人的代理)聲明閣下僅為該人士利益而發出一套**電子認購指示**，及閣下獲正式授權作為彼等代理發出該等指示；
  - 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，且閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
  - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送股票及／或退款；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程，且提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程的任何補充文件載列者除外)；
- 同意本公司、聯席全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士，目前及將來均毋須對本招股章程(以及其任何補充文件)並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、我們的香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意(於不損害閣下可能擁有的任何其他權利的前提下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項協議將生效為與本公司訂立的附屬合約，於閣下發出指示時即具有約束力，而作為該附屬合約的代價，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公佈，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(同時參考中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則)下有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司為其本身及代表各股東已向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合《公司(清盤及雜項條文)條例》及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、任何對該申請的接納及由此產生的合約均將受香港法例規管。

## 如何申請香港發售股份

### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

透過向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示,即表示閣下(及倘閣下屬聯名申請人,則各申請人共同及個別)被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任:

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份;
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費的款項;及倘申請全部或部分不獲接納及/或倘發售價低於申請時初步支付的每股發售股份最高發售價,則將申請股款的退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)存入閣下指定的銀行賬戶;及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的所有事項。

### 最低認購數額及獲准數目

閣下可自行或促使閣下身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮,而有關申請亦將遭拒絕受理。

### 輸入電子認購指示的時間<sup>(1)</sup>

中央結算系統結算/託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**:

- 2020年6月29日(星期一)上午九時正至下午八時三十分
- 2020年6月30日(星期二)上午八時正至下午八時三十分
- 2020年7月2日(星期四)上午八時正至下午八時三十分
- 2020年7月3日(星期五)上午八時正至中午十二時正

(1) 該等時間可由中央結算系統不時釐定及給予中央結算系統結算/託管商參與者及/或中央結算系統投資者戶口持有人事先通知的情況下而予以更改。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2020年6月29日(星期一)上午九時正至2020年7月3日(星期五)中午十二時正(每日24小時,申請截止當日除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間將為申請截止日期2020年7月3日(星期五)中午十二時正,或載於本節「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

## 如何申請香港發售股份

### 不得提出重複申請

倘閣下擬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，則香港結算代理人提出申請的香港發售股份數目將自動扣減閣下已發出有關指示及／或為閣下的利益而已發出的有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否已作出重複申請而言，閣下或為閣下的利益而就申請香港發售股份向香港結算發出的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

### 《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

為免生疑問，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方均確認，發出或促使他人發出**電子認購指示**的每一名中央結算系統參與者可有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條應用)獲得賠償。

### 個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、聯席全球協調人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於有關香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

## 7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的服務。同樣地，透過**網上白表**服務申請認購香港發售股份亦僅為**網上白表**服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力限制及服務中斷的可能，故懇請閣下避免留待直至截止申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席賬簿管理人、獨家保薦人、聯席全球協調人及包銷商一概不會就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**網上白表**服務申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，懇請中央結算系統投資者戶口持有人避免留待最後一刻方向有關系統輸入指示。倘中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，應：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格，或(ii)於2020年7月3日(星期五)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填寫**電子認購指示**輸入表格。

## 8. 閣下可提出的申請數目

除由代理人提出外，香港發售股份的重複申請一概不獲接納。倘閣下為代理人，必需於申請表格上註明「供代理人填寫」一欄內填寫各名實益擁有人的下列資料：

- 賬戶號碼；或
- 若干其他識別編碼，

或倘屬聯名實益擁有人，則須就各名聯名實益擁有人填寫上述資料。如未有填寫以上資料，則有關申請將視作以閣下利益而提交。

## 如何申請香港發售股份

倘以閣下的利益提交**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**網上白表**服務發出**電子認購指示**而提出超過一份申請(包括由香港結算代理人以**電子認購指示**提出申請的部分)，則閣下提出的所有申請將遭拒絕受理。倘有關申請由非上市公司提出且：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則有關申請將視作為閣下的利益而提出。

「非上市公司」指並無股本證券在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司逾半數投票權；或
- 持有該公司逾半數已發行股本(並不計及其中並無附帶權利享有超過就分派溢利或資本指定數額的任何部分)。

### 9. 香港發售股份的價格

**白色**及**黃色**申請表格均載有一覽表，列出就申請認購股份實際應付的金額。

根據申請表格所載條款，閣下必須於申請認購股份時悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可採用**白色**或**黃色**申請表格或透過**網上白表**服務就最低1,000股香港發售股份提出申請。就超過1,000股香港發售股份提出的各份申請或**電子認購指示**必須按申請表格一覽表上列明的其中一個數目或指定網站[www.hkeipo.hk](http://www.hkeipo.hk)或**IPO App**所載其他數目作出。

倘閣下的申請獲成功接納，經紀佣金將支付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則支付予聯交所(就證監會交易徵費而言，其由聯交所代表證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情，請參閱載於本招股章程的「全球發售的架構—定價及分配」。

### 10. 惡劣天氣對開始申請登記的影響

倘於2020年7月3日(星期五)上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛下列信號：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告；及／或
- 極端情況

則不會開始辦理認購申請登記，而改為於上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港並無懸掛上述任何警告信號的下一個營業日上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理認購申請登記。

倘未能於2020年7月3日(星期五)開始及結束登記認購申請，或倘在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況而可能對載於本招股章程的「預期時間表」一節所述日期構成影響，則將就此事項刊發公告。



---

## 如何申請香港發售股份

---

### 11. 公佈結果

本公司預期將於2020年7月14日(星期二)在本公司網站[www.glchina.group](http://www.glchina.group)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列指定方式公佈：

- 最遲於2020年7月14日(星期二)上午八時正在本公司網站[www.glchina.group](http://www.glchina.group)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登公告；
- 於2020年7月14日(星期二)上午八時正至2020年7月20日(星期一)午夜十二時正期間每天24小時於指定的分配結果網站[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)(或[www.hkeipo.hk/IPOresult](http://www.hkeipo.hk/IPOresult))或自IPO App「配發結果」功能以「按身份證號碼／商業登記號碼搜索」功能查閱；
- 於2020年7月14日(星期二)至2020年7月17日(星期五)任何營業日上午九時正至下午六時正致電+852 3691 8488查詢；及
- 於2020年7月14日(星期二)至2020年7月16日(星期四)期間於所有收款銀行指定分行的營業時間內，查閱特備分配結果冊子。

如本公司透過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的認購要約(不論全部或部分)，即成為一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件已達成及全球發售並無另行終止，則閣下將須購入香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

在閣下的申請獲接納後任何時間，閣下不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤銷申請。此舉不會影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下務須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

- (i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或網上白表服務供應商發出**電子認購指示**，即表示閣下同意不得於開始登記認購申請時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。此項同意將具備與本公司訂立為附屬合約的效力。

僅於根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條應用)須對本招股章程負責的人士根據該條例發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，方可於發出該公告後第五日或之前，撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。

## 如何申請香港發售股份

倘須就本招股章程發出任何補充文件，則已遞交申請的申請人將獲通知須確認其申請。倘申請人如此接獲通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請將一概視作已撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同並無拒絕受理的申請已被接納。倘有關分配基準受若干條件規限或被規定須按抽籤形式進行分配，則須分別待該等條件達成後或視乎抽籤結果而方告接納。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何申請的部分，而毋須給予任何理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，則香港發售股份的配發即告無效：

- 截止登記認購申請日期起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止登記認購申請日期起計三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止登記認購申請日期起計六個星期的較長期間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請認購或承購或表示有意認購或已經或將會獲配售或分配(包括有條件及/或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無按照所載指示填妥申請表格；
- 閣下未能根據指定網站所載指示、條款及條件透過**網上白表**服務完成發出**電子認購指示**；
- 閣下並無妥為付款，或閣下提交的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人相信，一經接納閣下的申請即導致違反適用的證券或其他法例、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過根據香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份的50%。

### 13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅獲部分接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份4.10港元(不包括其經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並無按照載於本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售的條件」一節達成，或倘任何申請遭撤回，則申請股款或當中的適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，或有關支票或銀行本票將不獲過戶。

## 如何申請香港發售股份

我們將於2020年7月14日(星期二)向閣下退回申請股款。

### 14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就根據香港公開發售獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(惟根據**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出的申請則除外，該等股票將按下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時繳付的款項發出收據。倘閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，在下文所述親身領取情況的規限下，下述者將以平郵方式按於申請表格所指定的地址寄予閣下(或倘屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(就**黃色**申請表格而言，股票將按下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或倘屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)倘申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)在發售價低於最高發售價的情況下，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)。

閣下或排名首位申請人(倘閣下屬聯名申請人)所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符或會印於閣下的退款支票(如有)。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下無法或延遲兌現退款支票。

受下文所述發送／領取股票及退回股款的安排所規限，任何退款支票及股票預期將於2020年7月14日(星期二)或之前發送。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

僅在全球發售已成為無條件及載於本招股章程「包銷」所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會於上市日期當日上午八時正成為有效證書。投資者倘在接獲股票前或股票如此成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

#### 親自領取

##### (i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的全部資料，則閣下可於2020年7月14日(星期二)或我們公佈的有關其他日期上午九時正至下午一時正於本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54層)領取退款支票及／或股票。

倘閣下屬符合資格親自領取的個人申請人，則不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下屬符合資格親自領取的公司申請人，則閣下的授權代表須攜同已加蓋閣下公司印章的公司授權書領取。個人申請人及授權代表於領取時均須出示獲香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

## 如何申請香港發售股份

閣下並無於指定領取時間內親自領取退款支票及／或股票，則該等退款支票及／或股票將立即以平郵方式寄往閣下於申請表格上所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票及／或股票將於2020年7月14日(星期二)或之前以平郵方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### **(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請**

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，請遵照上文所述相同指示領取退款支票。倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的退款支票將於2020年7月14日(星期二)或之前以平郵方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2020年7月14日(星期二)或(倘出現緊急事故)於香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以按照閣下在申請表格所聲明，記存入閣下或指定中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

就記存入閣下指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「11.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，並將任何歧異於2020年7月14日(星期二)或由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期下午五時正之前，知會香港結算。緊隨將香港發售股份寄存入閣下的股份戶口後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的最新賬戶結餘。

### **(iii) 倘閣下透過網上白表服務提出申請**

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，而申請獲全部或部分接納，則閣下可於2020年7月14日(星期二)或本公司公佈的其他寄發／領取股票／電子自動退款指示／退款支票日期上午九時正至下午一時正，在香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54層)領取股票。

倘閣下並無於指定領取時間內親自領取股票，則該等股票將以平郵方式寄往閣下於認購指示上所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的股票(如適用)將於2020年7月14日(星期二)或之前以平郵方式寄往閣下於認購指示上所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。



## 如何申請香港發售股份

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退回股款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退回股款將以退款支票形式以平郵方式寄往閣下於認購指示所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

### (iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請

#### 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而各名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益而作出有關指示的各名人士將被視為申請人。

#### 將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2020年7月14日(星期二)或由香港結算或香港結算代理人決定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2020年7月14日(星期二)按照上文「11.公佈結果」所指定的方式公佈中央結算系統參與者(及倘該中央結算系統參與者身為股票經紀或託管商，則本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼(倘為公司，則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下務須查閱本公司刊登的公告，如有任何誤差，將任何歧異於2020年7月14日(星期二)下午五時正或由香港結算或香港結算代理人決定的有關其他日期之前知會香港結算。
- 倘閣下已指示閣下的股票經紀或託管商代表閣下發出**電子認購指示**，則閣下亦可向該股票經紀或託管商查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應向閣下支付的退款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的身份提出申請，則閣下亦可於2020年7月14日(星期二)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(須根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查詢閣下所獲配發的香港發售股份數目及應向閣下支付的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份記存入閣下的股份戶口，並將退還股款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下提供活動結單，其列明記存於閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及記存於閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 有關閣下全部及部分不獲接納所退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時所初步繳付每股發售股份的最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，但不計利息)，將於2020年7月14日(星期二)記存入閣下指定的銀行賬戶或閣下的股票經紀或託管商的指定銀行賬戶。



### 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們已遵守香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣當日或由香港結算選擇的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算和交收。聯交所參與者(定義見《上市規則》)之間進行的交易，須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統結算。

所有根據中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

由於結算安排可能影響投資者的權利及權益，故投資者應徵求其股票經紀或其他專業顧問的意見以了解該等安排的詳情。本公司已作出一切必要安排，使股份可獲納入中央結算系統。

以下第I-1至I-2頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文,以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備,並以本公司董事及保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致港龍中國地產集團有限公司列位董事及華高和昇財務顧問有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

## 序言

本所(以下簡稱「**我們**」)謹此就港龍中國地產集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)的歷史財務資料作出報告載於第I-3至I-77頁),此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日的綜合財務狀況報表、貴公司於2018年及2019年12月31日的財務狀況報表,以及截至該等日期止各期間(「**往績紀錄期**」)的綜合全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第I-3至I-77頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分,其擬備以供收錄於貴公司日期為2020年6月29日有關貴公司首次在香港聯合交易所有限公司主板進行股份上市而刊發的招股章程(「**招股章程**」)內。

## 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料,並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見,並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「**會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了 貴公司於2018年及2019年12月31日的財務狀況和 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日的合併財務狀況，及 貴集團於往績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

### 調整

在擬備歷史財務資料時，並無對載於第I-3頁中所界定的相關財務報表作出調整。

### 股利

歷史財務資料附註12中指出 貴公司並無就往績紀錄期支付任何股利。

### 貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港

2020年6月29日

## I 貴集團的歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

作為歷史財務資料基礎的 貴集團往績記錄期間的綜合財務報表，已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計(「**相關財務報表**」)。

除非另有說明，本歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)列報，且所有數值均已湊整至最接近的千位數(人民幣千元)。

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
來自客戶合約的收益	5	433,931	1,659,593	1,978,034
銷售成本	7	(338,928)	(1,148,938)	(1,133,507)
<b>毛利</b>		95,003	510,655	844,527
其他收入	6	27,367	69,172	77,245
銷售及營銷開支	7	(18,252)	(60,965)	(212,441)
一般及行政開支	7	(29,868)	(90,072)	(250,454)
投資物業公允價值收益	14	19,500	6,700	15,600
<b>經營溢利</b>		93,750	435,490	474,477
融資收入	10	1,487	2,542	8,607
融資成本	10	(5,804)	(37,174)	(78,623)
融資成本淨額		(4,317)	(34,632)	(70,016)
應佔合營企業與聯營公司業績	15	(16,750)	80,093	359,427
<b>除所得稅前溢利</b>		72,683	480,951	763,888
所得稅開支	11	(39,852)	(148,993)	(293,824)
<b>年內溢利及全面收益總額</b>		32,831	331,958	470,064
<b>以下人士應佔：</b>				
貴公司擁有人		31,356	354,831	668,041
非控股權益		1,475	(22,873)	(197,977)
		32,831	331,958	470,064
<b>貴公司擁有人應佔溢利之每股盈利</b>				
每股基本及攤薄(每股以人民幣列示)	23	31,356	354,831	668,041

## 綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日		
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備.....	13	6,899	21,355	36,004
投資物業.....	14	148,500	155,200	170,800
採用權益法核算的投資.....	15	209,811	714,005	1,103,432
遞延所得稅資產.....	16	26,776	19,358	151,192
		<u>391,986</u>	<u>909,918</u>	<u>1,461,428</u>
<b>流動資產</b>				
開發中物業.....	17	2,170,671	5,433,641	16,052,548
持作出售的已竣工物業.....	17	63,722	40,725	732,904
貿易及其他應收款項以及預付款項...	18	1,353,737	1,096,616	1,252,942
應收聯營公司款項.....	30	268,550	319,636	124,709
應收合營企業款項.....	30	759,806	569,664	350,268
應收一名控股股東款項.....	30	3	500	—
應收非控股權益款項.....	31	6,600	102,043	198,443
可收回稅項.....		54,730	126,028	206,629
受限制現金.....	19	30,264	219,233	1,414,744
已抵押定期存款.....	19	—	—	45,920
現金及現金等價物.....	19	166,204	622,753	1,052,217
		<u>4,874,287</u>	<u>8,530,839</u>	<u>21,431,324</u>
<b>資產總額</b> .....		<u>5,266,273</u>	<u>9,440,757</u>	<u>22,892,752</u>
<b>權益及負債</b>				
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>				
股本.....	22	—	—	—
儲備.....	22	318,271	575,490	1,243,531
		<u>318,271</u>	<u>575,490</u>	<u>1,243,531</u>
<b>非控股權益</b> .....		3,112	125,683	409,823
<b>權益總額</b> .....		<u>321,383</u>	<u>701,173</u>	<u>1,653,354</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款.....	21	135,300	551,800	1,709,099
租賃負債.....	29	279	3,502	3,782
遞延所得稅負債.....	16	39,075	60,791	94,699
		<u>174,654</u>	<u>616,093</u>	<u>1,807,580</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項、應付票據及其他應付款項.....	20	1,138,423	1,523,305	2,463,085
租賃負債.....	29	672	5,313	8,188
合約負債.....	5	2,526,642	3,653,783	8,416,172
應付聯營公司款項.....	30	592,355	822,213	1,497,735
應付合營企業款項.....	30	212,536	509,177	869,944
應付控股股東款項.....	30	65,150	9,981	23,539
應付關聯方款項.....	30	21,824	11,119	—
應付非控股權益款項.....	31	—	1,221,665	4,682,599
應付稅項.....		30,411	62,635	326,356
借款.....	21	182,223	304,300	1,144,200
		<u>4,770,236</u>	<u>8,123,491</u>	<u>19,431,818</u>
<b>負債總額</b> .....		<u>4,944,890</u>	<u>8,739,584</u>	<u>21,239,398</u>
<b>權益及負債總額</b> .....		<u>5,266,273</u>	<u>9,440,757</u>	<u>22,892,752</u>



## 貴公司財務狀況表

	附註	截至12月31日	
		2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資附屬公司 .....	32, 22	656,864	656,864
<b>流動資產</b>			
預付款項 .....		3,497	6,696
<b>資產總額</b> .....		<u>660,361</u>	<u>663,560</u>
<b>權益及負債</b>			
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>			
股本 .....	22	—	—
儲備 .....	22	646,146	635,711
<b>權益總額</b> .....		<u>646,146</u>	<u>635,711</u>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項 .....		6,288	4,883
應付附屬公司款項 .....		859	3,496
應付一名控股股東款項 .....		7,068	19,470
<b>負債總額</b> .....		<u>14,215</u>	<u>27,849</u>
<b>權益及負債總額</b> .....		<u>660,361</u>	<u>663,560</u>

## 綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔					非控股 權益	總計
	股本	法定儲備 (附註22)	其他儲備 (附註22)	累計虧損	小計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日結餘 .....	—	7,453	321,666	(34,998)	294,121	1,637	295,758
年內溢利及全面收益總額 .....	—	—	—	31,356	31,356	1,475	32,831
<b>與擁有人的交易：</b>							
已付股息(附註12) .....	—	—	—	(6,667)	(6,667)	—	(6,667)
江蘇港龍名揚置業有限公司							
當時股東減資(附註32(xii)) .....	—	—	(44,022)	—	(44,022)	—	(44,022)
江蘇港龍華揚置業有限公司							
當時股東注資(附註32(xiii)) .....	—	—	43,483	—	43,483	—	43,483
轉撥至法定儲備 .....	—	15,392	—	(15,392)	—	—	—
	—	15,392	(539)	(22,059)	(7,206)	—	(7,206)
於2017年12月31日結餘 .....	—	22,845	321,127	(25,701)	318,271	3,112	321,383

	貴公司擁有人應佔						
	股本	法定儲備 (附註22)	其他儲備 (附註22)	(累計虧損)/ 保留盈利	小計	非控股 權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日結餘	—	22,845	321,127	(25,701)	318,271	3,112	321,383
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	354,831	354,831	(22,873)	331,958
<b>與擁有人的交易：</b>							
已付股息(附註12)	—	—	—	(92,000)	(92,000)	(2,000)	(94,000)
收購於鹽城港龍房地產開發有限公司(「鹽城港龍」)的額外權益(附註26)	—	—	(5,612)	—	(5,612)	(2,095)	(7,707)
收購洛陽港龍置業有限公司(附註33(a))	—	—	—	—	—	151	151
收購上海崇明豫商房地產開發有限公司(附註33(b))	—	—	—	—	—	4,990	4,990
非控股權益注資(附註32(xiv))	—	—	—	—	—	144,398	144,398
轉撥至法定儲備	—	43,302	—	(43,302)	—	—	—
	—	43,302	(5,612)	(135,302)	(97,612)	145,444	47,832
於2018年12月31日結餘	—	66,147	315,515	193,828	575,490	125,683	701,173

	貴公司擁有人應佔						
	股本	法定儲備 (附註22)	其他儲備 (附註22)	保留盈利	小計	非控股 權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日結餘	—	66,147	315,515	193,828	575,490	125,683	701,173
年內溢利及全面收益總額	—	—	—	668,041	668,041	(197,977)	470,064
<b>與擁有人的交易：</b>							
非控股權益注資(附註32(xiv))	—	—	—	—	—	482,117	482,117
轉撥至法定儲備	—	69,974	—	(69,974)	—	—	—
	—	69,974	—	(69,974)	—	482,117	482,117
於2019年12月31日結餘	—	136,121	315,515	791,895	1,243,531	409,823	1,653,354

## 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
營運所得/(所用)現金	25(a)	118,203	(467,394)	(6,547,423)
已付所得稅		(42,319)	(158,933)	(208,608)
經營活動所得/(所用)現金淨額		75,884	(626,327)	(6,756,031)
<b>投資活動所得現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備付款		(1,525)	(5,793)	(17,980)
出售物業、廠房及設備所得款項	25(b)	153	92	882
收購附屬公司所付現金淨額	32	—	(196,746)	—
投資聯營公司	15	—	(192,101)	(30,000)
投資合營企業	15	(157,771)	(232,000)	—
向控股股東墊款		(4,023,159)	(6,006,590)	(112,000)
償還向控股股東墊款		3,998,827	5,954,382	112,500
向聯營公司墊款		(268,137)	(937,535)	(328,074)
償還向聯營公司墊款		198,369	892,552	534,975
向合營企業墊款		(1,262,939)	(1,659,802)	(796,800)
償還向合營企業墊款		509,367	1,861,615	1,016,196
向非控股權益墊款		(6,600)	(357,639)	(409,966)
償還向非控股權益墊款		—	262,196	314,535
向第三方墊款		(303,700)	(355,745)	(15,975)
償還向第三方墊款		—	445,750	214,545
已收利息		8,432	2,542	8,607
投資活動(所用)/所得現金淨額		(1,308,683)	(524,822)	491,445
<b>融資活動所得現金流量</b>				
聯營公司墊款		900,261	522,652	837,442
償還聯營公司墊款		(396,906)	(292,794)	(161,920)
合營企業墊款		530,694	894,688	830,947
償還合營企業墊款		(318,158)	(598,047)	(470,180)
向控股股東墊款		160,570	116,781	353,442
償還向控股股東墊款		(144,750)	(122,920)	(339,884)
關聯方墊款		5,389	33,056	79,079
償還關聯方墊款		(2,635)	(34,193)	(90,198)
非控股權益墊款		—	2,397,679	7,771,199
償還非控股權益墊款		—	(1,176,014)	(4,318,482)
第三方墊款		80,000	—	14,500
償還第三方墊款		(5,000)	(423,799)	(94,978)
借款所得款項		305,000	480,800	2,831,549
償還借款		(37,900)	(182,223)	(834,350)
償還租賃負債本金部分	29(c)	(1,993)	(6,314)	(6,495)
償還租賃負債利息部分	29(c)	(123)	(156)	(813)
上市開支付款		—	(1,953)	(3,135)
收購非控股權益所付款項	26	—	(7,707)	—
非控股權益注資	32	—	144,398	482,117
江蘇港龍名揚置業有限公司當時股東減資	32	(44,022)	—	—
江蘇港龍華揚置業有限公司當時股東注資	32	43,483	—	—
向當時股權持有者支付的股息		(6,667)	(94,000)	—
已付利息		(11,735)	(42,236)	(185,790)
融資活動所得現金淨額		1,055,508	1,607,698	6,694,050
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(177,291)	456,549	429,464
年初現金及現金等價物		343,495	166,204	622,753
年末現金及現金等價物	19	166,204	622,753	1,052,217

## II 歷史財務資料附註

### 1 一般資料、重組及呈列基準

#### 1.1 一般資料

貴公司於2018年10月8日根據開曼群島法例第22章《公司法》(1961年法例三，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事房地產項目開發(「**上市業務**」)。

於往績記錄期間，最終控股股東為呂永懷先生、呂文偉先生、呂永南先生、呂志聰先生、呂進亮先生及呂永茂先生(合稱「**控股股東**」)。於2018年11月29日，控股股東已簽立契據，確認及表明彼等於往績記錄期間始終就貴公司、江蘇港龍地產集團有限公司(「**港龍中國**」)、江蘇港龍名揚置業有限公司(「**港龍名揚**」)及江蘇港龍華揚置業有限公司(「**港龍華揚**」)(統稱「**營運公司**」)及彼等附屬公司採取一致行動。呂文偉先生於2020年1月去世。彼於貴公司之權益乃透過華興持有，華興分別由呂永懷先生及呂文偉先生直接擁有60%及40%。上述華興的40%股權(為呂文偉先生的部分遺產)將由其父母(即呂永懷先生及陳美琴女士)根據《無遺囑者遺產條例》按平等基準繼承。截至本報告日期，有關取得呂文偉先生遺產管理書的相關程序正在進行。陳美琴女士進一步確認，彼放棄其於華興的全部權益，而華興於繼承遺產後將由呂永懷先生全資擁有。一致行動契據將繼續對控股股東具約束力。

#### 1.2 重組

為籌備貴公司股份首次公開發售及於香港聯合交易所有限公司主板上市，貴集團對現時組成貴集團的公司的企業架構進行重組(「**重組**」)。重組主要包括以下步驟：

- (i) 2018年9月27日，華興發展有限公司(「**華興**」)根據英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)法例註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，分別向呂永懷先生及呂文偉先生配發及發行華興的60股股份及40股股份(入賬列作繳足)。上述配發完成後，華興股權分別由呂永懷先生及呂文偉先生擁有。
- (ii) 2018年9月27日，華聯發展有限公司(「**華聯**」)根據英屬處女群島法例註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，分別向呂永南先生及呂志聰先生獲配發及發行華聯的60股股份及40股股份(入賬列作繳足)。上述配發完成後，華聯股權分別由呂永南先生及呂志聰先生擁有。



- (iii) 2018年9月27日，華隆發展有限公司(「華隆」)根據英屬處女群島法例註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，分別向呂進亮先生及呂永茂先生獲配發及發行華隆的60股股份及40股股份(入賬列作繳足)。上述配發完成後，華隆股權分別由呂進亮先生及呂永茂先生擁有。
- (iv) 2018年10月8日，貴公司根據開曼群島法例註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。1股股份已獲配發及發行予初始認購人(入賬列作繳足)，其後轉讓予華興。同日，分別向華興、華聯及華隆發行及配發貴公司的419股股份、330股股份及250股股份(入賬列作繳足)。上述股份轉讓及配發完成後，貴公司分別由華興、華聯及華隆擁有42%、33%及25%的權益。
- (v) 2018年10月9日，華揚發展有限公司(「華揚」)於英屬處女群島註冊成立，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的股份。同日，1股股份已配發及發行予貴公司。上述配發完成後，華揚的股權由貴公司全資擁有。
- (vi) 2018年10月19日，港龍發展集團有限公司(「港龍香港」)於香港註冊成立。同日，向華揚配發及發行港龍香港的1股股份。上述配發完成後，港龍香港的股權由華揚全資擁有。
- (vii) 2018年11月8日，控股股東與港龍中國訂立股權轉讓協議，內容有關將彼等於港龍中國擁有的股權轉讓予港龍香港，總代價為21,000,000美元。

2018年11月29日，上述各方訂立代價結算協議，據此，各方同意相關代價透過港龍香港向華揚配發及發行3股港龍香港的普通股結算。

- (viii) 2018年11月8日，控股股東與港龍名揚訂立股權轉讓協議，內容有關將彼等於港龍名揚的66.7%股權轉讓予港龍香港，總代價為3,333,000美元。於港龍名揚餘下的33.33%股權於往績記錄期間由港龍中國持有。

2018年11月29日，上述各方訂立代價結算協議，據此，各方同意相關代價透過港龍香港向華揚配發及發行3股港龍香港的普通股結算。

- (ix) 2018年11月8日，控股股東與港龍華揚訂立股權轉讓協議，內容有關將彼等於港龍華揚的股權轉讓予港龍香港，總代價為16,000,000美元。

2018年11月29日，上述各方訂立代價結算協議，據此，各方同意相關代價透過港龍香港向華揚配發及發行3股港龍香港的普通股結算。

重組完成後，貴公司成為貴集團旗下公司的控股公司。有關貴集團附屬公司的詳情，請參閱附註32。

### 1.3 呈列基準

緊接重組前及緊隨重組後，上市業務主要透過營運公司及其附屬公司開展，並最終由控股股東控制。根據重組，上市業務轉讓予 貴公司並由 貴公司持有。 貴公司於重組前並無涉及任何其他業務，亦不符合業務之定義。重組僅為上市業務的重組，管理層並無變動，且上市業務的最終擁有人保持不變。因此， 貴集團的歷史財務資料乃按所有呈列期間的上市業務賬面值呈列。公司間交易、結餘及公司間交易之未變現收益／虧損均透過合併予以抵銷。

## 2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所用重大會計政策載列如下。除另有說明外，下列政策於往績記錄期間內貫徹應用。

### 2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，根據按公允價值計量的投資物業作出的修訂除外。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干重大會計估計。 貴集團管理層亦須於應用 貴集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範疇，或當中假設及估計對歷史財務資料而言屬重大的範疇，披露於下文附註4。

在編製歷史財務資料時， 貴集團已於往績記錄期間在 貴集團的綜合財務報表貫徹採用於2019年1月1日或之前開始的會計期間生效的所有準則及修訂本，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」（「香港財務報告準則第15號」）及香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）。 貴集團已提早採納經修訂的香港財務報告準則第3號「業務的定義」（「香港財務報告準則第3號之修訂本」）。

#### 2.1.1 尚未生效的準則、經修訂準則及詮釋

以下新訂準則及現有準則之修訂本已頒佈但尚未生效，且並無獲 貴集團提前採納：

		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號及 香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義	2020年1月1日
2018年財務報告的概念框架	財務報告的經修訂概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	保險合約 投資者與其聯營公司或合營企 業之間資產出售或注資	2021年1月1日 待 定

貴集團將於上述新訂或經修訂準則、現有準則之修訂本及詮釋生效時加以採納。管理層進行初步評估後預計，採納該等準則、現有香港財務報告準則之修訂本及詮釋不會對貴集團的財務狀況及經營業績產生任何重大影響。

## 2.2 綜合原則及權益會計處理

### (a) 附屬公司

附屬公司指貴集團擁有控制權的所有實體。當貴集團自參與實體業務而面臨可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對實體活動的主導權影響該等回報時，則貴集團控制該實體。附屬公司於控制權轉讓予貴集團時全部綜合入賬。附屬公司於終止控制權當日起終止綜合入賬。

貴集團採用收購會計法將業務合併入賬。

集團內公司間交易、結餘及交易之未變現收益均會抵銷。未變現虧損亦會抵銷，惟該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。附屬公司的會計政策已於需要時作出調整，以確保與貴集團所採納有關政策一致。

於附屬公司的業績及權益之非控股權益分別單獨呈列於綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表。

### (b) 聯營公司

聯營公司指貴集團對其有重大影響力但無控股權或共同控制權的所有實體。一般而言，貴集團持有該聯營公司20%至50%的投票權，惟下文(c)詳述的合營安排除外。於聯營公司的投資初步則按成本確認後以權益會計法入賬(見下文(d))。

### (c) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號「合營安排」，於合營安排的投資分類為合營業務或合營企業。分類取決於各投資者的合約權利及義務，而非合營安排的法定架構。

於初步按成本在綜合財務狀況表中確認後，於合營企業的權益使用權益法入賬(見下文(d))。

### (d) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於綜合全面收益表確認貴集團應佔被投資方收購後溢利或虧損，並於其他全面收益確認貴集團應佔被投資方的其他全面收益之變動。已收或應收聯營公司及合營企業的股息確認為投資賬面值扣減。

倘貴集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則貴集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

貴集團與其聯營公司及合營企業之間交易的未變現收益按貴集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易顯示已轉讓資產減值的證據。權益入賬被投資方的會計政策已於需要時作出調整，以確保與貴集團所採納有關政策一致。

權益入賬投資的賬面金額根據附註2.9所述政策進行減值測試。

**(e) 結構性實體**

就結構性實體而言，貴集團根據合約條款就貴集團對實體的參與面臨可變回報的風險或取得可變回報的權利；及利用對實體的權力影響該等回報金額的能力評估是否合併。有限壽命的合併結構性實體中第三方受益人權益且分類為貴集團綜合資產負債表中的債務，而歸屬於第三方受益人的淨損益於綜合損益表入賬列作「融資成本」。

**(f) 所有權權益變動**

貴集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與貴集團權益擁有人的交易。所有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於貴公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當貴集團因喪失控制權或重大影響力而不再綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於綜合全面收益表確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益就該實體確認的任何金額按猶如貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間聯營公司的所有權權益減少但保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

## 2.3 業務合併

除重組外，貴集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購入權益工具或其他資產。收購一間附屬公司轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務的前擁有人所產生負債
- 貴集團已發行股本權益
- 或然代價安排所產生任何資產或負債的公允價值；及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，初步以其於收購日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。貴集團以逐項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於綜合全面收益表確認為議價購買。

倘現金代價的任何部分遞延結算，則未來應付款項將貼現為交換日期的現值。所使用的貼現率為 貴集團的增量借貸利率，即根據可比條款及條件可從獨立融資人獲得類似借貸的利率。

或然代價分類為權益或財務負債。分類為財務負債的金額其後將重新按公允價值計量，而公允價值變動於綜合全面收益表確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值重新按於收購日期的公允價值計量。該項重新計量產生的任何收益或虧損於綜合全面收益表確認。

## 2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔費用。附屬公司業績由 貴公司按已收及應收股息基準入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額或倘該投資於獨立財務報表內的賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息後須對該等投資進行減值測試。

## 2.5 分部報告

經營分部的報告方式與提供予主要經營決策者的內部報告方式一致。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，其身份為 貴公司作出策略性決策的執行董事(「**執行董事**」)。

## 2.6 外幣換算

### (a) 功能及呈報貨幣

貴集團各實體的綜合財務報表內載列的項目，乃按該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計量。歷史財務資料以人民幣呈列，而人民幣為 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈報貨幣。



**(b) 交易及結餘**

外幣交易按交易當日或估值項目重新計量時的通行匯率換算為功能貨幣。外幣交易結算及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的匯兌損益於綜合全面收益表內確認。

**(c) 集團公司**

對於功能貨幣有別於呈報貨幣的 貴集團旗下所有實體(均無惡性通脹經濟體的貨幣)，業績及財務狀況按如下方式換算成呈報貨幣：

- (i) 各財務狀況表所呈列資產及負債按財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (ii) 各全面收益表的收益及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率不足以合理地概括反映於交易日期通行匯率的累計影響，則在此情況下，收益及開支按交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。

於綜合入賬時，換算境外實體任何淨投資及借貸以及指定為有關投資對沖的其他金融工具而產生的匯兌差額於其他全面收益中確認。出售境外業務或償還構成淨投資一部分的任何借款時，相關匯兌差額於綜合全面收益表中重新歸類為出售收益或虧損。

**2.7 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備乃按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益將可能流入 貴集團且項目成本能可靠計量時，方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。作為單獨資產入賬的任何組成部分之賬面值於置換時終止確認。所有其他維修及保養費用均在其產生的往績記錄期間內於綜合全面收益表中扣除。

物業、廠房及設備的折舊均以直線法計算，以於下列估計可使用年期內將其成本分配至其剩餘價值：

租賃物業裝修	5年或租期(以較短者為準)
電腦及辦公設備	3至5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討並調整(如適合)。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額(附註2.9)。

出售產生的損益按所得款項與賬面值之間的差額釐定，並於綜合全面收益表確認。

使用權資產包括按成本計量的租賃使用若干物業的權利。使用權資產的初始成本包括：

- 租賃負債初始計量的款項
- 於生效日期或之前作出的任何租賃付款
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

倘租賃於租期結束時將相應資產的所有權轉移至 貴集團，或倘使用權資產成本反映 貴集團將行使購買權，則 貴集團自租期開始當日至相關資產可使用年期結束為止對使用權資產進行折舊。否則，使用權資產按資產可使用年期及租期(以較短者為準)以直線法折舊。

## 2.8 投資物業

投資物業為並非由 貴集團所佔用並持作賺取長期租金收益或資本增值或兩者皆是。投資物業亦包括在建或開發以供未來用作投資物業的物業。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借款成本(如適用)。初始確認後，投資物業按公允價值列賬，相當於外部估值師在各報告日期釐定的公開市場價值。公允價值乃根據活躍市價釐定，並在有需要情況下按特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。倘未能取得有關資料， 貴集團會使用其他估值法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測。公允價值變動作為估值收益或虧損的一部分於綜合全面收益表內呈列。

## 2.9 非金融資產減值

商譽及無確定可使用年期的無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或在多數情況下當有事件出現或情況改變顯示有可能減值，則進行減值測試。其他資產須在當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允價值減出售成本與使用價值兩者當中的較高者。於評估減值時，資產按可獨立識別現金流入(在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)之現金流入)的最低層次分組。除商譽外，已作出減值的非金融資產在各報告日期末就減值有否可能撥回進行檢討。

## 2.10 金融工具

### 2.10.1 分類

貴集團按將按攤銷成本計量的金融資產對其金融資產進行分類。

分類取決於實體管理金融資產及現金流量合約條款的業務模式。

### 2.10.2 確認及終止確認

金融資產的常規買賣乃於交易日(即 貴集團承諾購買或出售資產之日)確認。於從金融資產收取現金流量的權利已屆滿，或金融資產已轉讓及 貴集團已將其於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，終止確認金融資產。

### 2.10.3 計量

於初步確認時， 貴集團按金融資產的公允價值加(倘並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)收購金融資產的直接應佔交易成本計量。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之交易成本於綜合全面收益表支銷。

### 2.11 抵銷金融工具

當有可依法強制執行的權利用作抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在綜合財務狀況表呈報其淨值。可依法強制執行的權利不得依賴未來事件而定，且於正常業務過程中，以及於 貴集團或交易對手方違約、無力償債或破產時須可強制執行。

### 2.12 金融資產減值

貴集團的金融資產按攤銷成本計量，受香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損模式規限。 貴集團按前瞻性基準評估與其按攤銷成本列賬的資產有關的預期信貸虧損。所運用的減值方法取決於信貸風險是否大幅升高。附註3.1(b)詳述 貴集團如何確定信貸風險是否大幅升高。

就所有貿易應收款項而言， 貴集團採用香港財務報告準則第9號准許的簡化方式，該方式要求預期存續期虧損於初始確認應收款項時確認。撥備矩陣根據有類似信貸風險特徵的貿易應收款項於預期年期內的過往可觀察違約率釐定，並按前瞻性估計調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析前瞻性估計的變動。

其他應收款項減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅升高而定。倘應收款項信貸風險於初始確認後大幅升高，則其減值按存續期預期信貸虧損計量。

### 2.13 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支及預期竣工成本，根據當時市場狀況估計釐定。

物業的開發成本主要包括土地使用權、建築成本、借款成本及在開發期間產生的專業費用。物業於竣工時轉撥至持作出售的已竣工物業。

除非預期有關物業開發項目的建築期長於一般營運週期，否則開發中物業分類為流動資產。一般營運週期通常為2至3年。

#### 2.14 持作出售的已竣工物業

於報告期末已竣工但仍未出售的物業按成本與可變現淨值中的較低者列賬。成本包括未售物業應佔的開發成本。可變現淨值參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項，減去適用的可變銷售開支釐定，或由管理層根據當時市場狀況估計釐定。

#### 2.15 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就日常業務過程中出售的物業或提供的服務而應向客戶收取的款項。倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內收回(或於正常業務營運週期內(如超過一年))，則被分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

#### 2.16 合約資產及負債以及取得合約的成本

在與客戶訂立合約時，貴集團有權獲得客戶支付的代價，並承擔向客戶轉讓貨物或服務的履約責任。該等權利及履約責任共同導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間的關係而定。倘收取代價的剩餘有條件權利超過已履行的履約責任，則該合約為一項資產，並確認為合約資產。反之，倘剩餘履約責任超過剩餘權利，則該合約為一項負債，並確認為合約負債。

倘貴集團預期將可收回為取得客戶合約而產生的增量成本，則會將有關成本確認為預付款項。

#### 2.17 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押定期存款

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、活期銀行存款及原到期日為三個月或以內的其他短期、高流通性投資。受限制使用的銀行存款計入綜合財務狀況表內的「受限制現金」，就貴集團應付票據已抵押的定期存款計入綜合財務狀況表內的「已抵押定期存款」。受限制現金及已抵押定期存款不包括在現金及現金等價物內。

#### 2.18 股本

普通股分類為權益。與發行新股直接有關的增量成本於權益內列示為所得款項扣減(扣除稅項)。

#### 2.19 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項乃日常業務過程中收購供應商貨品或服務的付款責任。於一年或以內(或於正常業務營運週期內(如超過一年))到期的貿易應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易應付款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2.20 借款及借款成本

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額使用實際利率法於借款期間在綜合收益表內確認。在融資將很有可能部分或全部提取的情況下，獲得貸款融資所支付的費用應確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時發生。在並無跡象顯示該融資將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內攤銷。

除非 貴集團有權無條件將負債結算日期遞延至報告期末後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

收購、建造或生產一項合資格資產直接應佔的一般及特定借款成本於資產可用於擬定用途或出售所需期間內撥充資本。合資格資產乃需較長時間方可用於擬定用途或出售的資產。

特定借款撥付合資格資產開支前，其臨時投資所產生的投資收入自合資格資本化的借款成本中扣除。

其他借款成本於產生期間支銷。

## 2.21 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指就期內應課稅收入按各司法權區之適用所得稅稅率支付之稅項(根據暫時性差額及未動用稅項虧損應佔之遞延稅項資產及負債變動作出調整)。

### (i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃根據 貴公司及其附屬公司、聯營公司及合營企業營運及產生應課稅收入所在司法權區於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就適用稅務法規須作詮釋的情況評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的款項計提撥備。

### (ii) 遞延所得稅

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值之間的暫時差額悉數撥備。然而，倘遞延稅項負債來自初步確認商譽，則不予確認；倘遞延所得稅來自在交易(業務合併除外)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則不予列賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質頒佈，並預期在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時的適用稅率(及稅法)釐定。

遞延稅項資產僅在未來應課稅金額將可用於利用該等暫時差額及虧損時予以確認。

倘 貴公司能控制撥回暫時差額的時間及該等差額很可能不會於可預見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。



倘存在可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債抵銷，及倘遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。倘實體有可依法強制執行抵銷權利且有意按淨值基準清償或同時變現資產及清償負債，則即期稅項資產與稅項負債抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟有關於其他全面收益或直接於權益確認的項目除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

與投資物業有關並按公允價值計量的遞延稅項負債乃基於物業將透過使用全部收回而釐定。

## 2.22 僱員福利

### (i) 退休金責任

在中國註冊成立的集團公司每月按僱員薪金的一定比例向中國相關政府機構組織的定額供款退休福利計劃進行供款。政府機構承諾承擔根據該等計劃應付予所有現有及未來退休僱員的退休福利責任，而除所作供款外，貴集團並無就退休後福利承擔其他責任。對該等定額供款計劃的供款在發生時支銷。

### (ii) 住房福利、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權加入政府監督的各種住房公積金、醫療保險和其他社會保險計劃。貴集團根據僱員工資的一定比例按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的負債以其各期間應付的供款為限。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款在發生時支銷。

### (iii) 僱員假期權利

僱員的年假權利在僱員享有該等權利時確認。貴集團為直至報告期末僱員已提供服務產生年假的估計負債作出撥備。僱員的病假及產假直至正式休假時方予確認。

## 2.23 撥備

當貴集團因過往事件而承擔現時法定或推定責任，以致可能引致資源流出以清償責任，且有關金額已能可靠估算時，則確認撥備。概不就日後經營虧損確認撥備。

如有多項類似責任，履行責任時須流出資源的可能性乃經考慮整體責任類別後釐定。即使就同一責任類別所包含的任何一個項目而言，資源流出的可能性較微，仍須確認撥備。

撥備乃採用稅前利率按預期清償責任所需開支的現值計量，該稅前利率反映市場當時對貨幣時間價值的評估及該責任的特定風險。因時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

## 2.24 收益確認

收益按就於中國在 貴集團日常業務過程中銷售物業而已收或應收代價的公允價值計量。當收益金額能可靠計量，未來經濟利益可能流入實體，且 貴集團的各項活動符合特定標準時， 貴集團會確認收益，具體如下。

### (i) 銷售物業

收益在資產的控制權轉移給買家時確認。根據合約條款及適用於合約的法律，資產的控制權可能會在某一時段或某一時點轉移。倘 貴集團的履約情況符合以下情況，資產的控制權於某一時段內轉移：

- 買家同時收到且消耗由 貴集團履約所帶來的利益；或
- 貴集團履約時創建並強化買家所控制的資產；或
- 並無產生對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團可強制執行其權利以支付至今已完成履約部分的款項。

就物業控制權於某一時點轉移的物業開發及銷售合約而言，收益在買家實際擁有或取得已竣工物業的合法業權且 貴集團當前有權接受付款並可能能夠收回代價時確認。

倘資產的控制權隨時間轉移，收益會按履約責任完成進度於合約期間進行確認。否則，收益會在買家獲得資產控制權的時點確認。

履約責任完成進度按 貴集團完成履約的精力或投入並參考截至報告期末已產生的合約成本佔各合約總估計成本的比例而計量。

在釐定交易價格時， 貴集團會就融資組成部分的影響(如屬重大)而調整承諾代價金額。

## 2.25 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

## 2.26 租賃

貴集團租賃若干物業作為其辦公物業。物業租賃通常為定期一至三年。租賃條款按單獨基準協商且包含多種不同條款及條件。租賃協議並無施加任何契約，惟租賃資產不可作為借款用途的抵押品。

租賃於各租賃資產可供 貴集團所用之日期確認為使用權資產(包括於物業、廠房及設備當中者)及相應負債。各租賃款項均分攤為負債及融資成本。融資成本將在有關租賃期間於損益中支銷，以藉此制定各個期間對負債餘額的穩定期間利息率。

產生自租賃的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：

- 固定付款(包括實物固定付款)，減任何應收租賃優惠；
- 根據一項指數或利率計算的可變租賃付款；
- 預期將由承租人根據剩餘價值保證支付的金額；
- 購買選擇權的行使價(倘可合理地確定承租人會行使該選擇權)；及
- 終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使終止租賃的選擇權)。

租賃付款使用租賃所隱含的利率(倘該利率可被釐定)或 貴集團增量借款利率予以貼現。

與短期租賃相關的付款及低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期少於12個月的租賃。

營運租賃所得租金收入(倘 貴集團為出租人)於租期內按直線法在收入中確認。各租賃資產根據其性質計入綜合財務狀況表。

## 2.27 財務擔保合約

財務擔保合約於提供擔保時確認為財務負債。該負債以公允價值初步計量，後續按以下較高者計量

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」項下的預計信貸虧損模型釐定的金額及
- 初步確認的金額減去(如適用)根據香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」確認的累計收入之差額。

財務擔保的公允價值乃根據債務工具要求的合約付款金額與無擔保所需支付的金額或為履行義務應付第三方的估計金額之間的現金流量差額的現值而釐定。

## 2.28 股息分派

向 貴公司股東的股息分派於股息獲 貴公司股東或董事(如適用)批准的期間內在 貴集團及 貴公司的財務報表內確認為負債。重組完成前期間內對集團公司當時股東的股息分派於股息獲相應集團公司股東批准的期間內在 貴集團財務報表內確認為負債。

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

貴集團的業務活動面臨多種財務風險：市場風險(包括匯率風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的難測性，並力求將其對貴集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

貴集團主要在中國經營業務，大部分交易以人民幣計值。因此，外匯風險對貴集團而言並不重大。

###### (ii) 利率風險

貴集團的利率風險來自長期借款。按浮息利率取得的借款使貴集團面臨現金流利率風險，部分被按浮息利率持有的現金抵銷，而按固定利率取得的借款使貴集團面臨公允價值利率風險。貴集團密切關注利率走勢及其對利率風險敞口的影響。貴集團目前尚未使用利率掉期安排，但倘有需要，將考慮利率風險對沖。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團按浮息利率計息的銀行及其他借款分別約為人民幣120,000,000元、人民幣153,000,000元及人民幣2,133,199,000元。假設所有其他變量保持不變，且不計及利息資本化，若按浮息利率計息的借款利率高於或低於50個基點，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的利息支出將分別增加／減少人民幣600,000元、人民幣765,000元及人民幣10,666,000元。

##### (b) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要來自綜合財務狀況表所載的貿易及其他應收款項、已抵押定期存款、現金及現金等價物、受限制現金、應收控股股東款項、應收聯營公司及合營企業款項以及應收關聯方款項，上述為貴集團所面臨與其金融資產有關的最大信貸風險。管理層已制定信貸政策持續監控該等信貸風險。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，為管理該風險，貴集團的銀行存款主要存放於信譽良好的銀行，該等銀行皆為於中國境內註冊成立的高信貸質量金融機構。

就銷售物業產生的貿易應收款項而言，貴集團根據客戶認可的付款計劃密切監察收取客戶付款的進展情況。貴集團亦已制定適當政策，確保向擁有適當財政實力的買家以適當首付款比例進行銷售。

同時，倘客戶逾期付款，貴集團有權取消合約。貴集團亦已制定監控程序，確保採取跟進行動收回逾期結餘。此外，貴集團定期檢討各項貿易應收款項的可收回金額以確保就不可收回金額作出充足減值撥備。貴集團的信貸風險分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。

貴集團已為 貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以作為該等買家履行還款責任的抵押。該等擔保的詳細披露載於附註27。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款付款，持有擔保的銀行可要求 貴集團償還結欠的貸款本金及其任何應計利息。在該等情況下， 貴集團能夠沒收客戶的按金，並將物業轉售以彌補 貴集團向銀行支付的任何款額。就此， 貴公司董事認為， 貴集團的信貸風險得到大幅降低。

就其他應收款項及應收聯營公司、合營企業及關聯方的款項而言， 貴集團考慮交易對手的財務狀況、信貸歷史及其他因素評估其信貸質量。管理層亦會定期評估該等應收款項的可收回性，並跟進任何糾紛或逾期款項(如有)。董事認為交易對手違約的風險很低。 貴集團董事認為，該等應收款項的未償付結餘本身並無重大信貸風險。

倘債務人未能支付合約款項， 貴集團將貿易或其他應收款項入賬列作撇銷。倘債務人未能支付合約款項， 貴集團將繼續採取強制執行活動以嘗試收回到期應收款項。貿易及其他應收款項於無法合理預期收回時核銷。

貴集團採用簡化方式就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損作出撥備，該方式允許就第三方應付的所有貿易應收款項使用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損， 貴集團全面考慮信貸風險的共同特徵及貿易應收款項的逾期日數。據管理層評估，上述財務資產的預期信貸虧損接近零。該等結餘的虧損撥備於往績記錄期間並非重大。

就其他應收款項及應收聯營公司、合營企業及關聯方款項而言，預期信貸虧損的計量已根據共同信貸風險特徵及逾期天數進行分組。所有該等金融資產被視為具有低信貸風險，因此已確認減值撥備乃基於12個月預期虧損。管理層認為來自第三方的其他應收款項、應收聯營公司、合營企業及關聯方款項的信貸風險較低，原因為該等款項的違約風險較低，且發行人有強大能力於短期內履行其認為的合約現金流量責任，而於往績記錄期間，該等結餘的虧損撥備並不重大。

### **(c) 流動資金風險**

貴集團管理層旨在維持充足現金及現金等價物或透過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外資金)獲得可用資金。由於相關業務的動態特性， 貴集團透過保持充足的現金及現金等價物及維持可用的融資來源以確保融資的靈活性。

貴集團有多項替代計劃以減輕經濟環境出現重大不利變動對預測現金流量的潛在影響。該等計劃包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應當地物業市場環境的改變、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、制定更靈活的定價加快銷售及物色合營企業合作夥伴共同開發項目。 貴集團會在評估相關未來成本及收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為， 貴集團有能力維持充足的財務資源以滿足經營需要。

下表載列於各資產負債表日按相關到期日期劃分的 貴集團的金融負債。表內所披露之金額均為合約未貼現現金流量，惟除財務擔保的最大風險敞口外，其管理詳情於附註27中披露。



	按要求	1年內	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2017年12月31日</b>						
借款(包括應付利息) .....	—	195,337	71,147	102,153	7,391	376,028
貿易及其他應付款項, 不包括應付薪酬 及其他應付稅項 .....	—	1,046,450	—	—	—	1,046,450
應付聯營公司款項 .....	592,355	—	—	—	—	592,355
應付合營企業款項 .....	212,536	—	—	—	—	212,536
應付控股股東款項 .....	65,150	—	—	—	—	65,150
應付關聯方款項 .....	21,824	—	—	—	—	21,824
租賃負債(包括應付利息) .....	—	716	154	154	—	1,024
財務擔保 .....	1,115,672	—	—	—	—	1,115,672
	<u>2,007,537</u>	<u>1,242,503</u>	<u>71,301</u>	<u>102,307</u>	<u>7,391</u>	<u>3,431,039</u>
<b>於2018年12月31日</b>						
借款(包括應付利息) .....	—	338,728	570,681	11,184	3,689	924,282
貿易及其他應付款項, 不包括應付薪酬 及其他應付稅項 .....	—	1,381,545	—	—	—	1,381,545
應付聯營公司款項 .....	822,213	—	—	—	—	822,213
應付合營企業款項 .....	509,177	—	—	—	—	509,177
應付控股股東款項 .....	9,981	—	—	—	—	9,981
應付關聯方款項 .....	11,119	—	—	—	—	11,119
應付非控股權益款項 .....	1,221,665	—	—	—	—	1,221,665
租賃負債(包括應付利息) .....	—	5,845	3,853	—	—	9,698
財務擔保 .....	2,855,431	—	—	—	—	2,855,431
	<u>5,429,586</u>	<u>1,726,118</u>	<u>574,534</u>	<u>11,184</u>	<u>3,689</u>	<u>7,745,111</u>
<b>於2019年12月31日</b>						
借款(包括應付利息) .....	—	1,314,410	1,847,044	210,662	—	3,372,116
貿易應付款項、應付票據及其他應付 款項, 不包括應付薪酬及其他 應付稅項 .....	—	2,322,102	—	—	—	2,322,102
應付聯營公司款項 .....	1,497,735	—	—	—	—	1,497,735
應付合營企業款項 .....	869,944	—	—	—	—	869,944
應付控股股東款項 .....	23,539	—	—	—	—	23,539
應付非控股權益款項 .....	4,682,599	—	—	—	—	4,682,599
租賃負債(包括應付利息) .....	—	8,916	3,903	—	—	12,819
財務擔保 .....	4,199,449	—	—	—	—	4,199,449
	<u>11,273,266</u>	<u>3,645,428</u>	<u>1,850,947</u>	<u>210,662</u>	<u>—</u>	<u>16,980,303</u>

### 3.2 資本風險管理

貴集團的資本管理目標為保障貴集團持續經營的能力，從而為股東及其他利益相關方提供回報及利益，同時維持最優資本結構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構，貴集團或會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以減少債務。除須遵守若干金融契約(附註21)以維持貴集團的銀行融資及借款外，貴集團不受任何外部強加的資本要求的約束。管理層根據貴集團的資產負債比率監控資本。該比率乃按債務淨額除資本總額計算。債務淨額乃按借款總額、應付第三方款項、應付聯營公司及合營企業款項、應付非控股權益款項與租賃負債減現金及現金等價物計算。資本總額乃按綜合財務狀況表所示的「權益」加債務淨額計算。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款(附註21).....	317,523	856,100	2,853,299
應付第三方款項(附註20).....	80,000	228,507	139,812
應付聯營公司款項(附註30).....	592,355	822,213	1,497,735
應付合營企業款項(附註30).....	212,536	509,177	869,944
應付非控股權益款項(附註31).....	—	1,221,665	4,682,599
租賃負債(附註29).....	951	8,815	11,970
借款總額.....	1,203,365	3,646,477	10,055,359
減：現金及現金等價物(附註19).....	(166,204)	(622,753)	(1,052,217)
借款淨值.....	1,037,161	3,023,724	9,003,142
權益總額.....	321,383	701,173	1,653,354
資本總額.....	1,358,544	3,724,897	10,656,496
資產負債比率.....	76.3%	81.2%	84.5%

### 3.3 公允價值估計

貴集團的投資物業按公允價值計量。

#### (a) 公允價值層級

本附註對確定綜合財務報表中按公允價值確認及計量的投資物業的公允價值時進行的判斷及估計予以解釋。為表明確定公允價值時使用的輸入數據可靠，貴集團按照會計標準下所述三個等級對其非金融資產進行分類。

- 第1級：** 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)。
- 第2級：** 除第1級所包括的報價外，就該資產或負債而言為直接(即價格)或間接(即源自價格)的可觀察輸入數據。
- 第3級：** 就該資產或負債而言並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即不可觀察輸入數據)。

貴集團的政策為確認截至報告期末的公允價值層級等級的轉入及轉出。

於往績記錄期間，第1級、第2級及第3級經常性公允價值計量之間並無轉移。

**(b) 確定第3級公允價值所用的估值方法**

董事在合理的公允價值估計範圍內確定物業的價值。貴集團的投資物業公允價值使用收益資本化法計量。採用該等估值方法時，考慮該物業源於其現有租賃及／或在當前市場中可實現的淨租金收入，並充分考慮租賃的可復歸潛在收入，且該等收入已按照合適的資本化率進行資本化，用於確定公允價值。

由此得出的投資物業的所有公允價值估計包含在第3級內。

**(c) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3級)**

下文詳細披露截至2017年、2018年及2019年12月31止年度的經常性公允價值計量中第3級項目的變動。

**(d) 估值輸入數據及與公允價值的關係**

下表概述經常性第3級公允價值計量中使用的重大不可觀察輸入數據的量化資料。有關所採用的估值方法，請參閱上文(b)段。

		於12月31日的公允價值		
		2017年	2018年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業.....		148,500	155,200	170,800

		不可觀察輸入數據的範圍		
		截至12月31日		
物業	不可觀察輸入數據	2017年	2018年	2019年
投資物業.....	資本化率	5.0%-5.5%	5.0%-5.5%	4.8%-5.3%
	月租金 (人民幣/平方米/月)	67.8-83.3	64.9-95.0	71.1-101.3

不可觀察輸入數據與公允價值的關係：

- 資本化率越高，公允價值越低；
- 月租金越高，公允價值越高。

**(e) 貴集團的估值過程**

貴集團的投資物業於2017年、2018年及2019年12月31日由獨立專業合資格估值師估值，該估值師持有獲認可的相關專業資格，且最近具有所估值投資物業所在地區及種類的經驗。

貴集團的財務部門包含審閱獨立估值師就財務報告目的所作估值之團隊，且該團隊直接向執行董事報告。執行董事、估值團隊與估值師至少每個報告期進行一次估值過程及結果討論。

各財政年度末，財務部門將：

- 驗證獨立估值報告中的主要輸入數據；
- 評估與上一年估值報告相比的物業估值變動；及
- 與獨立師估值討論。

#### **(f) 租賃安排**

若干投資物業按長期經營租賃以按月收取租金方式出租予承租人。投資物業租賃的最低應收租賃付款披露於附註28(b)。

藉此，貴集團根據經營租賃出租其投資物業的租賃期介乎1至5年。

### **4 重要會計估計及判斷**

估計及判斷持續進行評估，並以過往經驗及其他因素為基礎(包括在現時情況下對未來事件的合理預期)。

貴集團對未來作出估計及假設。所得會計估計，如其性質使然，甚少與相關的實際結果相同。以下論述有相當風險會引致須於下個財政年度對綜合財務報表作出重大調整的估計及假設。

#### **(a) 已售物業的收益確認**

##### **判斷確認方法**

貴集團於買方取得已竣工物業控制權的時間點確認銷售物業的收益。由於與客戶之間的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單位，或出於其他目的對物業進行重新定向，因此物業單位對貴集團來說並無替代用途。然而，是否具有獲得付款的可強制執行權利取決於銷售合約(書面或口頭)的條款及適用於該合約的適用法律的解釋。該等確定需作出重大判斷的解釋。

##### **判斷確認時點**

管理層亦已就物業控制權何時轉讓予客戶作出判斷。相關物業已竣工且物業已轉移至客戶後，物業控制權即為轉讓予客戶。貴集團提供付款權利，且收取代價成為可能，通常所有代價會在轉讓物業至客戶之前收取。

就與物業銷售交易相關的付款權利之判斷及物業控制權轉讓會影響貴集團於往績記錄期間的溢利及持作出售的已竣工物業的賬面值。

**(b) 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類**

根據 貴集團是否被確定對被投資方擁有控制權、共同控制權或重大影響，將投資劃分為附屬公司、合營企業或聯營公司，當中涉及透過分析各種因素(包括 貴集團對被投資方主要決策機關的代表權，例如董事會會議及股東會議)以及其他事實及情況作出判斷。

附屬公司進行綜合入賬，即意味著其各項資產、負債及交易均逐行列入 貴集團的綜合財務報表，而在合營企業及聯營公司的權益於綜合財務狀況表入賬列作投資權益。

因此，確認或終止確認重大投資導致任何類別變動可能對綜合財務報表造成重大及深遠影響。

**(c) 土地增值稅**

貴集團須支付中國土地增值稅。然而，有關稅項的執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而 貴集團尚未與中國任何地方稅務機關落實其土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。 貴集團採用最有可能發生之結果單一最佳估計法，根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項年度的所得稅開支及遞延所得稅撥備。

**(d) 所得稅及遞延所得稅**

確定所得稅撥備時需要作出重大判斷。於日常業務過程中，許多交易及計算的最終確定尚不明確。 貴集團根據最有可能發生之結果單一最佳估計法，就預期稅務審計事項確認稅項負債。若此等事務的最終稅務結果與最初記錄的金額有異，該差額將影響作出此等確定期間的所得稅開支及遞延所得稅撥備。

與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產於管理層認為可能有未來應課稅溢利抵銷該暫時差額或稅項虧損時確認。其實際抵銷結果可能不同。

**(e) 開發中物業及持作出售的已竣工物業的減值撥備**

貴集團按照以開發中物業及持作出售的已竣工物業的可變現能力為依據的物業可變現淨值評估該等物業的賬面值，同時考慮按過往經驗估算的竣工成本(僅開發中物業)及基於現行市況估算的銷售淨值。當有事件出現或情況變動顯示賬面值可能無法變現時進行撥備。評估時需要進行判斷及估算。



**(f) 非金融資產減值**

貴集團於各資產負債表日末評估全部非金融資產是否存在任何減值跡象。當有跡象表明賬面值可能無法收回時，對其他非金融資產進行減值測試。當一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)時即存在減值。公允價值減出售成本乃根據來自同類資產的受約束銷售交易的可用數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選取合適的貼現率，以計算該等現金流量的現值。

**(g) 金融資產減值評估**

金融資產的虧損撥備基於違約風險及預期虧損率相關假設釐定。貴集團於作出該等假設及選取輸入數據進行減值計算時，根據貴集團的過往歷史、現行市況及各報告期末的前瞻性估計作出判斷。有關關鍵假設及所用輸入數據的詳情披露於歷史財務資料附註3.1(b)。

**(h) 投資物業的公允價值**

包括投資物業在內的投資物業按其公允價值計量。投資物業的公允價值參考獨立專業物業估值師使用物業估值方法(涉及對現行市況的若干假設)對該等物業進行的估值予以確定。

**5 來自客戶合約的收益及分部資料**

執行董事已被確認為主要經營決策者。管理層根據貴集團的內部報告釐定經營分部，之後提交予執行董事用以評估業績及分配資源。

執行董事根據除所得稅前溢利計量評估經營分部的表現，並視之為唯一的經營分部，即物業開發部。因此，未列報分部披露資料。由於貴集團的大部分資產及經營位於中國(被視為位於具有相似風險及回報的經濟環境下的地理區域)，故未列報地理分部分析。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，與單一外部客戶的交易佔比概無超過貴集團收益的10%或以上。

於往績記錄期間確認的來自客戶合約的收益為位於中國的物業銷售額(均已於某一時點予以確認)。

來自外部各方的收益乃源於大量外部客戶，且上報予執行董事的收益採用與歷史財務資料一致的方式計量。

## (a) 合約負債詳情

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與物業銷售有關的合約負債(附註).....	2,526,642	3,653,783	8,416,172

附註：截至2017年、2018年及2019年12月31日，合約負債指就尚未轉讓予客戶的物業向客戶收取的預先付款。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的合約負債增加指預收客戶款項增加。

## (b) 與合約負債有關的已確認收益

下表載列於往績記錄期間所確認與結轉合約負債相關的收益。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初計入合約負債結餘的已確認收益			
物業銷售.....	403,612	1,596,549	1,801,658

## (c) 與物業銷售有關的未履行合約

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>物業銷售</b>			
預期將予確認			
— 一年內.....	1,659,593	1,978,034	4,162,306
— 一年後.....	1,283,347	2,024,328	7,456,336
	2,942,940	4,002,362	11,618,642

## (d) 自履約成本中確認的資產

除上文所披露合約結餘外，貴集團亦已確認銷售佣金為有關履行與客戶合約之成本的資產。此於綜合財務狀況表內的貿易及其他應收款項以及預付款項列示。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
自履約產生的成本中確認的			
銷售佣金(附註18).....	10,027	9,444	16,606

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內確認為物業銷售成本的 銷售佣金(附註7) .....	966	6,200	3,435

**(e) 有關履約成本的未滿足合約**

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>銷售佣金</b>			
預計使用時間			
—一年內.....	6,200	3,435	12,853
—一年後.....	3,827	6,009	3,753
	<u>10,027</u>	<u>9,444</u>	<u>16,606</u>

**6 其他收入**

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
管理及諮詢服務收入(附註(a)).....	—	14,958	46,974
租金收入.....	931	1,781	5,078
來自聯營公司、合營企業及其他第三方的利息 收入.....	26,238	51,199	23,382
出售物業、廠房及設備的收益.....	75	92	323
其他.....	123	1,142	1,488
	<u>27,367</u>	<u>69,172</u>	<u>77,245</u>

附註：

(a) 該金額指就物業開發項目向 貴集團合營企業及聯營公司提供的管理及諮詢服務(附註30(b))。

## 7 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售存貨成本—包括建築成本、土地成本及資本化利息開支.....	318,741	1,139,402	1,114,726
營業稅及其他稅費附加.....	20,187	9,536	18,781
僱員福利開支(附註8).....	21,642	69,092	208,145
管理和諮詢服務費(附註(a)).....	—	—	35,098
捐贈.....	100	138	2,674
廣告及推廣開支.....	7,919	18,088	90,215
辦公室開支.....	3,157	11,466	38,511
物業、廠房、設備及使用權資產折舊(附註13)	3,470	5,622	12,400
娛樂開支.....	3,184	8,293	21,320
招聘費用.....	90	1,986	2,308
汽車費用.....	157	810	1,410
核數師薪酬.....	119	273	1,233
擔保費.....	—	4,105	10,826
法律及專業服務費用.....	1,293	4,492	7,019
上市開支.....	—	10,718	10,103
旅行及交通費用.....	1,750	4,716	8,797
銷售佣金.....	966	6,200	3,435
其他.....	4,273	5,038	9,401
銷售總成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支.....	387,048	1,299,975	1,596,402

附註：

- (a) 該等款項指就若干非控股權益股東及第三方為物業發展項目提供管理及諮詢服務而向彼等支付的費用。

## 8 僱員福利開支(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及其他福利.....	17,663	60,448	186,358
養老金成本—定額供款計劃.....	3,979	8,644	21,787
	21,642	69,092	208,145

貴集團在綜合全面收益表中確認以下類別的僱員福利開支：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售及營銷開支.....	8,409	28,143	81,625
一般及行政開支.....	13,233	40,949	126,520
	21,642	69,092	208,145

## 9 董事福利及權益

## (a) 董事酬金

截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度，貴公司董事的酬金載列如下：

董事姓名	袍金		薪金	酌情花紅	津貼及 實物福利	僱主向退休 福利計劃 作出的供款	就董事在 貴集團事務 管理過程中 提供的其他 服務而支付 或應收的 其他酬金	總計
	人民幣千元	人民幣千元					人民幣千元	
<b>截至2017年12月31日止年度</b>								
<b>執行董事</b>								
呂永懷先生(主席兼行政總裁)	—	241	54	—	—	—	—	295
呂志聰先生.....	—	256	36	—	—	9	—	301
呂進亮先生.....	—	241	54	—	—	—	—	295
呂文偉先生(附註(v)).....	—	220	54	—	—	—	—	274
	—	958	198	—	—	9	—	1,165
<b>非執行董事</b>								
呂永南先生.....	—	169	54	—	—	—	—	223
呂永茂先生.....	—	169	54	—	—	—	—	223
	—	338	108	—	—	—	—	446
<b>截至2018年12月31日止年度</b>								
<b>執行董事</b>								
呂永懷先生(主席兼行政總裁)	—	346	60	—	—	—	—	406
呂志聰先生.....	—	352	—	—	—	9	—	361
呂進亮先生.....	—	326	75	—	—	—	—	401
呂文偉先生(附註(v)).....	—	302	100	—	—	—	—	402
	—	1,326	235	—	—	9	—	1,570
<b>非執行董事</b>								
呂永南先生.....	—	260	—	—	—	—	—	260
呂永茂先生.....	—	260	—	—	—	—	—	260
	—	520	—	—	—	—	—	520
<b>截至2019年12月31日止年度</b>								
<b>執行董事</b>								
呂永懷先生(主席兼行政總裁)...	—	712	—	—	—	34	—	746
呂志聰先生.....	—	594	—	—	—	34	—	628
呂進亮先生.....	—	594	—	—	—	34	—	628
呂文偉先生(附註(v)).....	—	594	—	—	—	34	—	628
	—	2,494	—	—	—	136	—	2,630
<b>非執行董事</b>								
呂永南先生.....	—	711	—	—	—	—	—	711
呂永茂先生.....	—	711	—	—	—	—	—	711
	—	1,422	—	—	—	—	—	1,422



附註：

- (i) 以上所列薪酬指該等董事作為 貴集團附屬公司僱員已收 貴集團的薪酬，且截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。
- (ii) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，概無向該等董事支付其作為 貴公司董事的董事袍金，且 貴集團並無向董事支付酬金作為加入 貴集團的獎勵或作為離職補償。
- (iii) 呂永懷先生、呂進亮先生、呂志聰先生及呂文偉先生於2019年9月17日獲委任為 貴公司執行董事。
- (iv) 呂永茂先生及呂永南先生於2019年9月17日獲委任為 貴公司非執行董事。
- (v) 呂文偉先生於2020年1月24日去世。
- (vi) 溫浩然先生、郭少牧先生及鄧露娜女士於2020年6月20日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於往績記錄期間，概無任何獨立非執行董事獲委任或收到任何薪酬。

於往績記錄期間，貴公司董事概無放棄 貴集團已付或應付的任何酬金，且 貴集團無向董事支付酬金作為加入 貴集團或於加入 貴集團後的獎勵或離職補償。

#### **(b) 董事退休福利及離職福利**

於往績記錄期間，概無就任何董事為管理 貴公司或其附屬公司事務所提供的其他服務而支付或應付的酬金。

#### **(c) 就獲得董事服務而向第三方提供的報酬**

於往績記錄期間，概無就董事作為 貴公司董事提供服務而向董事的任何前僱主支付款項。

#### **(d) 以董事或受彼等控制的法團及關聯實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料**

於往績記錄期間，概無以董事或受彼等控制的法團及關聯實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

#### **(e) 董事在交易、安排及合約中的重大權益**

除附註30所披露者外，貴公司概無訂立與 貴集團業務有關，而 貴公司董事於其中直接或間接擁有重大權益，且於各期期末或於往績記錄期間任何時間仍存續的重大交易、安排及合約。

## (f) 五名最高薪酬人士

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，貴集團五名最高薪酬人士分別包括2名、零名及零名董事，彼等的薪酬反映於上文呈列的分析。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，應付餘下3名、5名及5名人士的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、薪金及其他福利 .....	965	2,271	5,533
養老金成本—定額供款計劃 .....	28	91	316
	<u>993</u>	<u>2,362</u>	<u>5,849</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，應付餘下3名、5名及5名人士的薪酬在以下範圍內：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
年薪範圍			
零至1,000,000港元 .....	3	5	—
1,000,001港元至1,500,000港元 .....	—	—	4
1,500,001港元至2,000,000港元 .....	—	—	1

於往績記錄期間，貴集團概無向任何上述董事或該五名最高薪酬人士支付酬金作為加入貴集團或於加入貴集團後的獎勵或離職補償。

## 10 融資成本，淨額

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資收入			
— 銀行存款產生的利息收入 .....	1,487	2,542	8,607
融資成本			
下列各項產生的利息開支			
— 租賃負債 .....	(123)	(156)	(813)
— 銀行及其他借款 .....	(10,135)	(46,523)	(152,589)
— 應付聯營公司及一間合營企業款項 .....	—	(5,194)	(20,121)
— 應付非控股權益款項 .....	—	(36,550)	(230,016)
加：資本化利息 .....	4,454	51,249	324,916
	<u>(5,804)</u>	<u>(37,174)</u>	<u>(78,623)</u>
融資成本淨額 .....	<u>(4,317)</u>	<u>(34,632)</u>	<u>(70,016)</u>

## 11 所得稅開支

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期所得稅</b>			
— 中國企業所得稅	26,026	86,712	207,356
— 中國土地增值稅	11,090	33,147	184,394
	37,116	119,859	391,750
遞延所得稅(附註16)	2,736	29,134	(97,926)
所得稅開支	39,852	148,993	293,824

貴集團除所得稅前溢利的稅項與將採用其經營所在地區的溢利稅率產生之理論金額之差異載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	72,683	480,951	763,888
應佔合營企業及聯營公司業績調整	16,750	(80,093)	(359,427)
	89,433	400,858	404,461
按適用所得稅稅率計算的稅項	22,358	101,145	102,253
就所得稅毋須課稅收入的影響	(234)	(200)	(55)
就所得稅不可扣減支出的影響	1,136	5,402	4,512
未分派溢利相關預扣稅的影響	8,272	17,189	41,976
可扣除作為企業所得稅的			
中國土地增值稅	(2,772)	(8,286)	(46,098)
未確認為遞延所得稅資產的			
稅務虧損之影響	2	596	6,842
	28,762	115,846	109,430
中國土地增值稅	11,090	33,147	184,394
	39,852	148,993	293,824

## 中國企業所得稅

貴集團於中國業務經營的所得稅撥備乃根據現行立法及其解釋以及慣例就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)，位於中國內地的集團實體的適用企業所得稅稅率為25%。

## 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據中國土地增值稅相關規定，所有來自銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附帶設施的收入均須按增值額以由30%至60%不等之累進稅率繳付土地增值稅，惟增值不超過20%的可扣除項目總額之普通住宅物業之銷售收入可獲豁免。

貴集團已根據上述累進稅率計提銷售物業的土地增值稅。

### 境外所得稅

貴公司根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司在英屬處女群島的直接附屬公司根據英屬處女群島商業公司法註冊成立且獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。貴集團的香港附屬公司須按16.5%的稅率繳納企業所得稅。

### 中國股息預扣所得稅

根據於2017年12月6日發佈的《企業所得稅法實施細則》，自2008年1月1日起，中國公司就所產生溢利向其外國投資者分配之股息須按10%的稅率繳納預扣所得稅，惟中國附屬公司的直接控股公司於香港註冊成立並滿足中港稅收協定安排要求時，可按5%的較低預扣所得稅率徵稅。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，遞延所得稅負債分別約為人民幣11,664,000元、人民幣28,853,000元及人民幣70,829,000元，貴公司中國附屬公司的未分派溢利產生的暫時差額按10%的適用稅率於本歷史財務資料中計提遞延所得稅負債。

## 12 股息

自註冊成立以來，貴公司並無宣派或派付股息。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股息.....	6,667	92,000	—

截至2017年及2018年12月31日止年度的股息指貴集團現時旗下公司於截至2017年及2018年12月31日止年度在取消集團內部股息後向該等公司當時股東宣派的股息。由於股息率及有權收取股息的股份數目就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

## 13 物業、廠房及設備

	使用權資產 (附註29)	租賃 物業裝修	電腦及 辦公設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2017年1月1日</b>					
成本 .....	5,164	195	4,628	7,273	17,260
累計折舊 .....	(2,744)	(117)	(3,070)	(3,429)	(9,360)
<b>賬面淨額 .....</b>	<b>2,420</b>	<b>78</b>	<b>1,558</b>	<b>3,844</b>	<b>7,900</b>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨額 .....	2,420	78	1,558	3,844	7,900
添置 .....	1,022	—	838	687	2,547
出售 .....	—	(78)	—	—	(78)
折舊 .....	(1,426)	—	(776)	(1,268)	(3,470)
<b>年末賬面淨額 .....</b>	<b>2,016</b>	<b>—</b>	<b>1,620</b>	<b>3,263</b>	<b>6,899</b>
<b>於2017年12月31日</b>					
成本 .....	6,186	—	5,466	7,960	19,612
累計折舊 .....	(4,170)	—	(3,846)	(4,697)	(12,713)
<b>賬面淨額 .....</b>	<b>2,016</b>	<b>—</b>	<b>1,620</b>	<b>3,263</b>	<b>6,899</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨額 .....	2,016	—	1,620	3,263	6,899
添置 .....	14,178	289	3,093	2,411	19,971
收購一間附屬公司(附註33) .....	—	—	107	—	107
折舊 .....	(2,903)	—	(1,064)	(1,655)	(5,622)
<b>年末賬面淨額 .....</b>	<b>13,291</b>	<b>289</b>	<b>3,756</b>	<b>4,019</b>	<b>21,355</b>
<b>於2018年12月31日</b>					
成本 .....	20,364	289	8,666	10,371	39,690
累計折舊 .....	(7,073)	—	(4,910)	(6,352)	(18,335)
<b>賬面淨額 .....</b>	<b>13,291</b>	<b>289</b>	<b>3,756</b>	<b>4,019</b>	<b>21,355</b>
<b>截至2019年12月31日止年度</b>					
年初賬面淨額 .....	13,291	289	3,756	4,019	21,355
添置 .....	10,505	7,453	7,442	3,085	28,485
出售 .....	(877)	—	(210)	(349)	(1,436)
折舊 .....	(5,837)	(1,892)	(2,481)	(2,190)	(12,400)
<b>年末賬面淨額 .....</b>	<b>17,082</b>	<b>5,850</b>	<b>8,507</b>	<b>4,565</b>	<b>36,004</b>
<b>於2019年12月31日</b>					
成本 .....	29,471	7,742	15,898	13,107	66,218
累計折舊 .....	(12,389)	(1,892)	(7,391)	(8,542)	(30,214)
<b>賬面淨額 .....</b>	<b>17,082</b>	<b>5,850</b>	<b>8,507</b>	<b>4,565</b>	<b>36,004</b>

截至2017年12月31日，賬面價值為人民幣839,000元的物業、廠房及設備已抵押以獲取 貴集團若干借款(附註21)。



根據以下類別於綜合全面收益表扣除的折舊費用：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售存貨成本 .....	380	154	797
銷售及營銷開支 .....	312	183	413
一般及行政開支 .....	2,778	5,285	11,190
總計 .....	3,470	5,622	12,400

## 14 投資物業

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面淨額 .....	129,000	148,500	155,200
公允價值變動 .....	19,500	6,700	15,600
年末賬面淨額 .....	148,500	155,200	170,800

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團概無進行維修、維護或改善之合約義務。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，賬面價值總額分別為人民幣40,211,000元、人民幣41,890,000元及人民幣170,800,000元的若干投資物業已抵押作為貴集團借款的擔保(附註21)。

## 15 採用權益法入賬的投資

### (a) 採用權益法入賬的投資

(i) 於綜合財務狀況表確認為「採用權益法入賬的投資」的數額如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營企業 .....	155,118	372,170	520,299
聯營公司 .....	54,693	341,835	583,133
	209,811	714,005	1,103,432

投資合營企業的變動：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日 .....	—	155,118	372,170
添置 .....	157,771	232,000	—
應佔業績 .....	(2,653)	(14,948)	148,129
於12月31日 .....	155,118	372,170	520,299

投資聯營公司的變動：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日.....	68,790	54,693	341,835
添置.....	—	192,101	30,000
應佔業績.....	(14,097)	95,041	211,298
於12月31日.....	54,693	341,835	583,133

於綜合全面收益表確認為「應佔合營企業及聯營公司業績」的數額如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營企業.....	(2,653)	(14,948)	148,129
聯營公司.....	(14,097)	95,041	211,298
	(16,750)	80,093	359,427

貴集團合營企業及聯營公司主要從事物業開發業務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，合營企業及聯營公司的若干項目仍在開發中，已產生淨虧損且 貴集團已確認應佔合營企業及聯營公司虧損。截至2017年、2018年及2019年12月31日，經計及合營企業及聯營公司物業預售、當前及未來物業銷售市況以及開發成本及開支預算，貴集團已對合營企業及聯營公司的投資減值進行評估，合營企業及聯營公司概無必要作出投資減值。

(b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團的合營企業及聯營公司載列如下。註冊成立或登記地點亦為其主要營業地點。

(i) 合營企業：

公司名稱	註冊成立地點及日期	主要業務	實繳資本	歸屬於 貴集團的 所有權權益 百分比
			(人民幣千元)	
海門錦嘉置業有限公司(「海門錦嘉」).....	中國，2017年3月14日	物業開發	50,000	30%
嘉興碧繡房地產開發有限公司.....	中國，2017年5月9日	物業開發	30,000	33.3%
海鹽金碧房地產開發有限公司 (「海鹽金碧」).....	中國，2017年7月21日	物業開發	125,000	33.3%

公司名稱	註冊成立地點及日期	主要業務	實繳資本 (人民幣千元)	歸屬於 貴集團的 所有權權益 百分比
張家港保稅區耀輝房地產開發有限公司 (附註(a))	中國，2017年8月10日	物業開發	65,000	13.5%
南通卓蘇房地產開發有限公司(附註(a))	中國，2017年11月20日	物業開發	20,000	12.5%
宜興市嘉譽房地產開發有限公司 (附註(a))	中國，2017年11月29日	物業開發	100,000	20%
常熟卓陽置業有限公司(「常熟卓陽」) (附註(b))	中國，2016年12月4日	物業開發	40,000	25%
南通富利騰房地產開發有限公司 (附註(a))	中國，2017年12月7日	物業開發	30,000	20%
南通崇通置業有限公司	中國，2017年12月14日	物業開發	20,000	33%
常州申邁實業投資有限公司	中國，2017年12月19日	物業開發	22,400	41.25%
常州嘉宏采菱置業發展有限公司 (「常州嘉宏」)(附註(c))	中國，2017年12月22日	物業開發	45,710	20.21%
泰興市融和置業有限公司	中國，2017年7月24日	物業開發	20,000	33%
浙江港達置業有限公司	中國，2017年3月16日	物業開發	104,082	49%
湖州港宏置業有限公司	中國，2017年10月19日	物業開發	20,000	60%
常熟茂龍房地產開發有限公司	中國，2018年7月31日	物業開發	200,000	50%
蘇州正璽房地產開發有限公司	中國，2018年8月17日	物業開發	40,000	33%

附註：

- (a) 於往績記錄期間，該等實體各自擁有五至八名股東，而各股東於該等實體擁有少於30%股權。根據該等實體的組織章程細則，貴集團已委任一名董事加入該等實體的董事會，董事會合計擁有五至九名董事，而董事會層面的財務及經營政策決策(包括但不限於作出營運決策及投資計劃、審閱及批准預算及報告、合併、拆細、解散、流動資金及公司形式變動、貸款及融資及提供質押或擔保事宜)須經全體董事一致同意。貴集團被視為對該等實體擁有共同控制權，並將該等實體入賬列作合營企業。
- (b) 於往績記錄期間，常熟卓陽三名股東分別持有50%、25%及25%股權。根據該實體的組織章程細則，貴集團已委任一名董事加入該實體的董事會，董事會合計擁有三名董事，而董事會層面的財務及經營政策決策(包括但不限於作出營運決策及投資計劃、審閱及批准預算及報告、合併、拆細、解散、流動資金及公司形式變動、貸款及融資及提供質押或擔保事宜)須經全體董事一致同意。貴集團被視為對該實體擁有共同控制權，並將該實體入賬列作合營企業。
- (c) 於往績記錄期間，常州嘉宏有三名股東，分別持有20.2%、20.2%及59.6%股權。根據該實體的組織章程細則，貴集團已委任一名董事加入該實體的董事會，董事會合計擁有三名董事，而董事會層面的財務及經營政策(包括但不限於作出營運決策及投資計劃、審閱及批准預算及報告、合併、拆細、解散、流動資金及公司形式變動、貸款及融資及提供質押或擔保事宜)決策須經全體董事一致同意。貴集團被視為對該實體擁有共同控制權，並將該實體入賬列作合營企業。
- (ii) 聯營公司：

公司名稱	註冊成立地點及日期	主要業務	實繳資本 (人民幣千元)	歸屬於 貴集團的 所有權權益 百分比
常熟市虞山碧桂園房地產開發有限公司	中國，2015年9月21日	物業開發	100,000	40%
南通市碧桂園新區置業有限公司 (「南通市碧桂園」)(附註(a))	中國，2016年6月28日	物業開發	20,000	15%
張家港金碧房地產開發有限公司 (「張家港金碧」)(附註(b))	中國，2016年7月19日	物業開發	20,000	15%
海門中南錦冠置業有限公司 (「海門中南錦冠」)	中國，2016年12月6日	物業開發	50,000	30%
張家港城南碧桂園房地產開發有限公司 (「張家港城南」)	中國，2016年12月26日	物業開發	20,000	20%
鹽城新碧房地產開發有限公司 (「鹽城新碧」)	中國，2016年12月26日	物業開發	20,000	30%

公司名稱	註冊成立地點及日期	主要業務	實繳資本 (人民幣千元)	歸屬於 貴集團的 所有權權益 百分比
鹽城市順碧房地產開發有限公司 (「鹽城市順碧」) . . . . .	中國，2017年2月9日	物業開發	25,000	20%
江陰市合誠房地產開發有限公司 (「江陰市合誠」)(附註(c)) . . . . .	中國，2017年6月30日	物業開發	66,667	15%
常熟市必達房地產開發有限公司 . . . . .	中國，2017年10月20日	物業開發	40,000	25%
如皋市新碧房地產開發有限公司 . . . . .	中國，2017年11月15日	物業開發	20,000	30%
常熟市金安瑞宸房地產開發有限公司 . . . . .	中國，2017年12月12日	物業開發	80,000	25%
常州牡丹君港置業有限公司 . . . . .	中國，2018年1月19日	物業開發	540,000	24.5%
連雲港市港龍置業有限公司 . . . . .	中國，2018年2月7日	物業開發	20,000	20%
上海垠望置業有限公司 . . . . .	中國，2018年7月3日	物業開發	30,000	30%
常州市凱澤置業有限公司 . . . . .	中國，2019年5月10日	物業開發	20,000	30%

## 附註：

- (a) 於往績記錄期間，南通市碧桂園有三名股東，分別持有51%、34%及15%股權。根據該實體的組織章程細則，各股東有權分別委任三名、一名及一名董事，即組成該實體董事會的合共五名董事。根據組織章程細則，貴集團有權參與該實體的財務及經營決策。
- (b) 於往績記錄期間，張家港金碧有三名股東，分別持有70%、15%及15%股權。根據該實體的組織章程細則，各股東有權分別委任三名、一名及一名董事，即組成該實體董事會的合共五名董事。根據組織章程細則，貴集團有權參與該實體的財務及經營決策。
- (c) 於往績記錄期間，江陰市合誠有五名股東，分別持有25%、20%、20%、15%及15%股權。根據該實體的組織章程細則，各股東有權委任一名董事，即組成該實體董事會的合共五名董事。根據組織章程細則，貴集團有權參與該實體的財務及經營決策。



## (c) 聯營公司及合營企業的財務資料概要

(i) 貴集團的重要聯營公司海門中南錦冠的財務資料概要載列如下。

**財務狀況表概要**

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產.....	1,956	—	—
流動資產			
現金及現金等價物.....	57,963	4,103	1,340
其他流動資產.....	1,206,213	1,184,648	521,878
	1,264,176	1,188,751	523,218
資產總額.....	1,266,132	1,188,751	523,218
非流動負債.....	—	—	—
流動負債			
其他流動負債.....	1,222,000	1,008,377	161,305
負債總額.....	1,222,000	1,008,377	161,305
資產淨值.....	44,132	180,374	361,913

下文載列 貴集團於海門中南錦冠的權益賬面值反映的財務資料概要的對賬。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初資產淨值.....	49,991	44,132	180,374
年內(虧損)/溢利.....	(5,859)	136,242	181,539
其他全面收益.....	—	—	—
年末資產淨值.....	44,132	180,374	361,913
貴公司所有權比例.....	30%	30%	30%
投資賬面值.....	13,239	54,112	108,574

**全面收益表概要**

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益.....	—	606,622	769,380
開支.....	(7,813)	(346,557)	(531,437)
所得稅抵免/(開支).....	1,954	(123,823)	(56,404)
年內(虧損)/溢利淨額及 全面(虧損)/溢利總額.....	(5,859)	136,242	181,539

(ii) 貴集團的重要聯營公司張家港城南的財務資料概要載列如下。

### 財務狀況表概要

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	6,111	13,078	149
流動資產			
現金及現金等價物.....	480,266	394,685	451
其他流動資產.....	2,367,915	2,233,218	982,218
	2,848,181	2,627,903	982,669
資產總額.....	2,854,292	2,640,981	982,818
非流動負債.....	1,150,000	150,000	—
流動負債			
其他流動負債.....	1,702,400	2,509,880	728,736
負債總額.....	2,852,400	2,659,880	728,736
資產淨值.....	1,892	(18,899)	254,082

下文載列 貴集團於張家港城南的權益賬面值反映的財務資料概要的對賬。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初資產淨值.....	—	1,892	(18,899)
注資.....	20,000	—	—
年內(虧損)/溢利.....	(18,108)	(20,791)	272,979
其他全面收益.....	—	—	—
年末資產淨值.....	1,892	(18,899)	254,080
貴集團所有權比例.....	20%	20%	20%
投資賬面值.....	379	—	50,816

### 全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	—	—	2,253,189
開支.....	(12,072)	(27,721)	(1,808,920)
所得稅開支.....	(6,036)	6,930	(171,290)
年內(虧損)/溢利淨額及 全面(虧損)/溢利總額.....	(18,108)	(20,791)	272,979

(iii) 貴集團的重要聯營公司鹽城新碧的財務資料概要載列如下。

### 財務狀況表概要

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產.....	4,902	4,955	45
流動資產			
現金及現金等價物.....	167,712	84,432	20,356
其他流動資產.....	803,095	980,937	537,906
	970,807	1,065,369	558,262
資產總額.....	975,709	1,070,324	558,307
非流動負債.....	70,000	—	—
流動負債			
其他流動負債.....	899,988	1,066,461	350,666
負債總額.....	969,988	1,066,461	350,666
資產淨值.....	5,721	3,863	207,641

下文載列 貴集團於鹽城新碧的權益賬面值反映的財務資料概要的對賬。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初資產淨值.....	—	5,721	3,863
注資.....	20,000	—	—
年內(虧損)/溢利.....	(14,279)	(1,858)	203,778
其他全面收益.....	—	—	—
年末資產淨值.....	5,721	3,863	207,641
貴集團所有權比例.....	30%	30%	30%
投資賬面值.....	1,716	1,159	62,292

### 全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益.....	—	1,806	911,164
開支.....	(19,039)	(1,230)	(557,111)
所得稅抵免/(開支).....	4,760	(2,434)	(150,275)
年內(虧損)/溢利淨額及 全面(虧損)/溢利總額.....	(14,279)	(1,858)	203,778

(iv) 貴集團的重要聯營公司鹽城市順碧的財務資料概要載列如下。

### 財務狀況表概要

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產.....	1,150	30	36
流動資產			
現金及現金等價物.....	279,269	130,532	30,937
其他流動資產.....	940,152	1,369,335	746,994
	1,219,421	1,499,867	777,931
資產總額.....	1,220,571	1,499,897	777,967
非流動負債.....	—	—	—
流動負債.....			
其他流動負債.....	1,223,648	1,440,832	571,368
負債總額.....	1,223,648	1,440,832	571,368
資產淨值.....	(3,077)	59,065	206,599

下文載列 貴集團於鹽城市順碧的權益賬面值反映的財務資料概要的對賬。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初資產淨值.....	—	(3,077)	59,065
年內(虧損)/溢利.....	(3,077)	62,142	147,534
其他全面收益.....	—	—	—
年末資產淨值.....	(3,077)	59,065	206,599
貴集團所有權比例.....	49%	49%	20%
投資賬面值.....	—	28,941	58,448

### 全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	—	702,101	1,008,517
開支.....	(4,103)	(570,347)	(648,750)
所得稅抵免/(開支).....	1,026	(69,612)	(212,233)
年內(虧損)/溢利淨額及 全面(虧損)/溢利總額.....	(3,077)	62,142	147,534

(v) 貴集團的重要聯營公司海門錦嘉的財務資料概要載列如下。

### 財務狀況表概要

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產.....	519	3,070	120
流動資產			
現金及現金等價物.....	262,572	89,058	34,328
其他流動資產.....	1,425,596	1,998,337	1,035,097
	1,688,168	2,087,395	1,069,425
資產總額.....	1,688,687	2,090,465	1,069,545
非流動負債.....	400,000	—	—
流動負債			
其他流動負債.....	1,239,270	2,049,263	716,663
負債總額.....	1,639,270	2,049,263	716,663
資產淨額.....	49,417	41,202	352,882

下文載列 貴集團於海門錦嘉的權益賬面值反映的財務資料概要的對賬。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初資產淨值.....	—	49,417	41,202
注資.....	50,000	—	—
年內(虧損)/溢利.....	(583)	(8,215)	311,680
其他全面收益.....	—	—	—
年末資產淨值.....	49,417	41,202	352,882
貴集團所有權比例.....	30%	30%	30%
投資賬面值.....	14,825	12,361	105,865

### 全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益.....	—	—	1,857,970
開支.....	(777)	(10,953)	(1,429,665)
所得稅抵免/(開支).....	194	2,738	(116,625)
年內(虧損)/溢利淨額及 全面(虧損)/溢利總額.....	(583)	(8,215)	311,680



(vi) 貴集團的重要聯營公司海鹽金碧的財務資料概要載列如下。

### 財務狀況表概要

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產.....	932	2,083	221
流動資產			
現金及現金等價物.....	282	330,262	191,379
其他流動資產.....	1,564,544	1,787,496	157,799
	1,564,826	2,117,758	349,178
資產總額.....	1,565,758	2,119,841	349,399
非流動負債.....	—	—	—
流動負債			
其他流動負債.....	1,568,553	2,125,714	213,825
負債總額.....	1,568,553	2,125,714	213,825
資產淨額.....	(2,795)	(5,873)	135,574

下文載列 貴集團於海鹽金碧的權益賬面值反映的財務資料概要的對賬。

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初資產淨值.....	—	(2,795)	(5,873)
注資.....	—	—	—
年內(虧損)/溢利.....	(2,795)	(3,078)	141,447
其他全面收益.....	—	—	—
年末資產淨值.....	(2,795)	(5,873)	135,574
貴集團所有權比例.....	33%	33%	33%
投資賬面值.....	—	—	41,948

### 全面收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益.....	—	—	1,562,718
開支.....	(3,727)	(4,104)	(1,381,629)
所得稅抵免/(開支).....	932	1,026	(39,642)
年內(虧損)/溢利淨額及 全面(虧損)/溢利總額.....	(2,795)	(3,078)	141,447

(vii) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，合營企業及聯營公司的若干借款分別為人民幣230,000,000元、人民幣1,239,757,000元及人民幣905,447,000元，由貴集團擔保(附註27)。截至2017年12月31日，除就合營企業的資本承擔提供資金的承擔人民幣764,547,000元外，並無對合營企業作出重大承擔。

(viii) 個別對 貴集團不重要的合營企業的財務資料概要載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內(虧損)/溢利	(7,213)	(57,051)	7,947
其他全面收益	—	—	—
年內全面(虧損)/收益總額	<u>(7,213)</u>	<u>(57,051)</u>	<u>7,947</u>

(ix) 個別對 貴集團不重要的聯營公司的財務資料概要載列如下。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內(虧損)/溢利	(49,221)	54,766	11,600
其他全面收益	—	—	—
年內全面(虧損)/收益總額	<u>(49,221)</u>	<u>54,766</u>	<u>11,600</u>

## 16 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債分析如下：

### (a) 遞延所得稅資產

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
結餘包括以下項目應佔的暫時差額：			
— 稅務虧損	23,752	17,881	119,540
— 遞延土地增值稅	6,227	5,200	36,955
遞延所得稅資產總額	<u>29,979</u>	<u>23,081</u>	<u>156,495</u>
根據抵銷條款的遞延所得稅負債			
— 抵銷額	(3,203)	(3,723)	(5,303)
遞延所得稅資產淨值	<u>26,776</u>	<u>19,358</u>	<u>151,192</u>

遞延所得稅資產的變動(不計及相同稅務司法權區內的結餘抵銷)如下：

	稅務虧損	遞延土地 增值稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>變動</b>			
於2017年1月1日 .....	13,471	1,951	15,422
綜合全面收益表的撥入(附註11) .....	10,281	4,276	14,557
於2017年12月31日 .....	<u>23,752</u>	<u>6,227</u>	<u>29,979</u>
於2018年1月1日 .....	23,752	6,227	29,979
綜合全面收益表的扣減(附註11) .....	(5,871)	(1,027)	(6,898)
於2018年12月31日 .....	<u>17,881</u>	<u>5,200</u>	<u>23,081</u>
於2019年1月1日 .....	17,881	5,200	23,081
綜合全面收益表的撥入(附註11) .....	101,659	31,755	133,414
於2019年12月31日 .....	<u>119,540</u>	<u>36,955</u>	<u>156,495</u>

遞延所得稅資產在可能透過未來應課稅溢利變現相關稅收優惠時確認為稅損結轉。截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團並無分別就可結轉以抵銷未來應課稅收入的稅務虧損人民幣32,000元、人民幣2,417,000元及人民幣29,785,000元，確認遞延所得稅資產人民幣8,000元、人民幣604,000元及人民幣7,446,000元。該等稅務虧損的屆滿期如下所示：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內 .....	—	—	—
2年以內 .....	—	—	22
3年以內 .....	—	22	10
4年以內 .....	22	10	2,385
5年以內 .....	10	2,385	27,368
	<u>32</u>	<u>2,417</u>	<u>29,785</u>

## (b) 遞延所得稅負債

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
結餘包括以下項目應佔的暫時差額：			
－未分派溢利的股息預扣稅.....	(11,664)	(28,853)	(70,829)
－投資物業的公允價值收益.....	(18,106)	(19,781)	(23,681)
－遞延土地增值稅.....	(12,508)	(15,880)	(5,492)
遞延所得稅負債總額.....	(42,278)	(64,514)	(100,002)
根據抵銷條款的遞延所得稅資產			
抵銷額.....	3,203	3,723	5,303
遞延所得稅負債淨值.....	(39,075)	(60,791)	(94,699)

遞延所得稅負債的變動(不計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷)如下：

	未分派 溢利的 股息預扣稅	投資物業的 公允 價值收益	遞延土地 增值稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>變動</b>				
於2017年1月1日.....	(3,392)	(13,231)	(8,362)	(24,985)
綜合全面收益表的扣減 (附註11).....	(8,272)	(4,875)	(4,146)	(17,293)
於2017年12月31日.....	(11,664)	(18,106)	(12,508)	(42,278)
於2018年1月1日.....	(11,664)	(18,106)	(12,508)	(42,278)
綜合全面收益表的扣減 (附註11).....	(17,189)	(1,675)	(3,372)	(22,236)
於2018年12月31日.....	(28,853)	(19,781)	(15,880)	(64,514)
於2019年1月1日.....	(28,853)	(19,781)	(15,880)	(64,514)
綜合全面收益表的(扣減)/撥入 (附註11).....	(41,976)	(3,900)	10,388	(35,488)
於2019年12月31日.....	(70,829)	(23,681)	(5,492)	(100,002)

遞延所得稅賬目分析如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產：			
12個月後可收回 .....	26,776	19,358	151,192
遞延所得稅負債：			
12個月後可收回 .....	(39,075)	(60,791)	(94,699)

## 17 開發中物業及持作出售的已竣工物業

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業.....	2,170,671	5,433,641	16,052,548
持作出售的已竣工物業.....	63,722	40,725	732,904
	<u>2,234,393</u>	<u>5,474,366</u>	<u>16,785,452</u>
開發中物業包含：			
－土地使用權.....	795,437	3,814,699	12,453,111
－建設成本.....	1,370,780	1,563,240	3,250,557
－資本化利息.....	4,454	55,702	348,880
	<u>2,170,671</u>	<u>5,433,641</u>	<u>16,052,548</u>

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將予竣工及可供出售			
－1年以內	1,008,103	1,054,744	1,517,628
－1年以上	1,162,568	4,378,897	14,534,920
	<u>2,170,671</u>	<u>5,433,641</u>	<u>16,052,548</u>

貴集團開發中物業及持作出售的已竣工物業均位於中國，預期於正常運營週期內完成及可供銷售。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的借款的資本化比率分別為5.2%、10.9%及8.2%。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團持作出售的已抵押物業及開發中物業載列如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持作出售的已竣工物業及 開發中物業的賬面值：			
－抵押作為 貴集團借款的抵押品	808,118	2,127,416	6,121,919



## 18 貿易及其他應收款項以及預付款項

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>來自第三方的貿易應收款項</b>			
(附註(a)) .....	128	528	25,970
<b>其他應收款項</b>			
— 應收合營企業其他夥伴款項 .....	601,507	6,600	—
— 物業開發項目按金 .....	118,797	456,089	303,990
— 應收銀行及銀行卡服務供應商款項 .....	4,441	2,026	41,341
— 第三方預付現金(附註(c)) .....	304,550	214,545	9,500
— 應收利息 .....	12,646	31,213	—
— 其他 .....	8,098	23,269	21,583
	1,050,039	733,742	376,414
<b>預付款項</b>			
— 物業開發項目預付款項 .....	45,378	53,920	60,139
— 收購土地使用權預付款項 (附註(b)) .....	153,500	130,000	571,824
— 預付增值稅、營業稅及 其他稅項 .....	91,213	157,272	186,992
— 合約獲取成本(附註(d)) .....	10,027	9,444	16,606
— 預付上市開支 .....	—	3,497	6,695
— 其他 .....	3,452	8,213	8,302
	303,570	362,346	850,558
<b>貿易及其他應收款項以及 預付款項 .....</b>	<b>1,353,737</b>	<b>1,096,616</b>	<b>1,252,942</b>

附註：

## (a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要源自銷售物業。銷售物業所得款項一般根據買賣協議列明條款收取。一般而言，並無向購房者授予信貸期。

貿易應收款項於綜合資產負債表日期按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0-30日 .....	—	—	22,793
31日-60日 .....	—	—	3
61日-90日 .....	—	—	866
超過91日 .....	128	528	2,308
	128	528	25,970

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貿易應收款項人民幣128,000元、人民幣528,000元及人民幣25,970,000元已逾期但尚未減值，完全與跟 貴集團有良好結算記錄的若干客戶相關。

就有關逾期貿易應收款項，貴集團透過考慮過往虧損經驗、現有市況及前瞻性資料評估預期信貸虧損。根據評估，預期貿易應收款項的信貸虧損率接近零。因此，該等貿易應收款項結餘的虧損撥備並不重大。

- (b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，共同營運方就位於中國的若干項土地使用權向政府機構支付的初始開發預付款項(計入預付款項)分別為人民幣153,500,000元、人民幣130,000,000元及人民幣571,824,000元。根據項目公司與政府機構簽訂的協議，倘項目公司獲得收購土地使用權的權利，上述預付款項將可抵銷土地收購成本。倘未獲得收購土地使用權的權利，則按金可予退回。
- (c) 向第三方作出的現金墊款指向中國物業開發商貸出的用於物業開發項目的貸款。截至2017年、2018年及2019年12月31日，第三方預付現金均免息，除於截至2017年及2018年12月31日分別為人民幣303,700,000元、人民幣213,045,000元的款項外，其年利率為9.99%。第三方預付現金均為無抵押且須於要求時償還。餘款之後已全部結清。
- (d) 管理層認為合約獲取成本，即為取得物業銷售合約而支付的銷售佣金，將可予收回。貴集團已遞延所支付款項並將於確認相關收益時將其計入綜合全面收益表。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，計入綜合全面收益表的款項分別為人民幣966,000元、人民幣6,200,000元及人民幣3,435,000元，且並無餘款相關的減值虧損。

貿易及其他應收款項及預付款項的賬面值與其公允價值相若，並以人民幣計值。

截至2017年、2018年及2019年12月31日最高信貸風險為上述應收款項之賬面值。貴集團並無持有任何抵押品作為擔保。

## 19 受限制現金、已抵押定期存款以及現金及現金等價物

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受限制現金(附註(a))	30,264	219,233	1,414,744
已抵押定期存款(附註20(b))	—	—	45,920
現金及現金等價物	166,204	622,753	1,052,217
	<u>196,468</u>	<u>841,986</u>	<u>2,512,881</u>

附註：

- (a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，作為銀行授予貴集團物業買家的按揭貸款融資保證金存放於若干銀行的受限制現金分別為人民幣2,363,000元、人民幣627,000元及人民幣265,193,000元。截至2017年、2018年及2019年12月31日，受限制現金分別為人民幣27,901,000元、人民幣218,606,000元及人民幣1,149,551,000元，已限制用於建築工程。

將人民幣計值的結餘轉換為外幣以及將外幣匯至中國境外，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制的相關規則及法規。截至2017年、2018年及2019年12月31日，所有受限制現金、已抵押定期存款及現金及現金等價物均存放於中國。

截至2017年、2018年及2019年12月31日的上述結餘與其按下列貨幣計值的公允價值相若：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	196,438	841,956	2,512,678
港元	1	1	174
美元	29	29	29
	<u>196,468</u>	<u>841,986</u>	<u>2,512,881</u>

## 20 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貿易應付款項及應付票據</b>			
貿易應付款項(附註(a)) .....	944,063	1,105,141	1,978,499
應付票據(附註(b)) .....	—	—	77,527
	<u>944,063</u>	<u>1,105,141</u>	<u>2,056,026</u>
<b>其他應付款項</b>			
—其他應付稅項.....	85,745	118,737	77,610
—應付薪資.....	6,228	23,023	63,373
—應付第三方款項 .....	80,000	228,507	139,812
—自潛在購房者收取的按金 .....	233	7,945	55,237
—承建商及供應商按金 .....	10,901	16,596	52,428
—上市開支.....	—	6,288	4,869
—應付利息.....	—	921	5,114
—其他 .....	11,253	16,147	8,616
	<u>194,360</u>	<u>418,164</u>	<u>407,059</u>
<b>貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項 .....</b>	<u>1,138,423</u>	<u>1,523,305</u>	<u>2,463,085</u>

(a) 下表載列 貴集團按發票日期劃分的貿易應付款項的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0-30日 .....	855,841	997,146	1,780,785
31-60日 .....	36,636	39,624	61,506
61-90日 .....	2,596	1,192	11,690
91日以上.....	48,990	67,179	124,518
	<u>944,063</u>	<u>1,105,141</u>	<u>1,978,499</u>

(b) 貴集團應付票據的賬齡分析如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0-30日 .....	—	—	21,400
31-60日 .....	—	—	19,100
61-90日 .....	—	—	4,400
91日以上.....	—	—	32,627
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>77,527</u>

於2019年12月31日，貴集團應付票據為人民幣77,527,000元，以人民幣計值並以定期存款人民幣45,920,000元擔保(附註19)。

## 21 借款

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非即期</b>			
銀行借款—有抵押及擔保 .....	135,300	386,400	1,076,099
其他借款—有抵押 .....	—	165,400	633,000
	<u>135,300</u>	<u>551,800</u>	<u>1,709,099</u>
<b>即期</b>			
銀行借款—有抵押及擔保 .....	181,700	64,300	764,200
其他借款—有抵押 .....	523	240,000	380,000
	<u>182,223</u>	<u>304,300</u>	<u>1,144,200</u>
<b>借款總額</b> .....	<u>317,523</u>	<u>856,100</u>	<u>2,853,299</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團所有借款均以人民幣計值。

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團的所有銀行及其他借款由賬面總值分別為人民幣921,262,000元、人民幣2,763,957,000元及人民幣6,554,801,000元的若干物業、廠房及設備、集團公司的股本權益、開發中物業、持作出售的已竣工物業及投資物業提供擔保。

除資產抵押外，截至2017年、2018年及2019年12月31日，分別為人民幣317,523,000元、人民幣450,700,000元及人民幣2,095,149,000元的若干銀行及其他借款由本集團的附屬公司、呂進亮先生、呂永懷先生及彼等的配偶提供擔保(附註30)。

若干中國集團公司已分別與信託公司及資產管理公司訂立資金安排，據此，該等金融機構籌集資金並向集團公司注資。集團公司的若干股權由金融機構持有，貴集團有責任按預定價格贖回的抵押品。該等資金根據固定利率支付利息，按照固定期限還款。因此，貴集團並未終止確認其於標的集團公司的股權，而是於綜合財務報表內將資金安排視為其他借款。

(a) 銀行及其他借款面對的利率變動風險以及合約重訂價格日期或到期日(以較早者為準)如下：

	截至12月31日		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
變動利率借款 .....	120,000	153,000	2,133,199
其他借款—重訂價格日期：			
6個月以內 .....	—	240,000	280,000
6至12個月 .....	—	—	90,700
1至2年 .....	523	443,800	333,000
2至5年 .....	175,000	—	16,400
5年以上 .....	22,000	19,300	—
總計 .....	<u>317,523</u>	<u>856,100</u>	<u>2,853,299</u>

(b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日的加權平均實際利率如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
銀行借款.....	6.23%	7.50%	7.67%
其他借款.....	10.99%	11.20%	10.83%
加權平均實際利率.....	6.26%	8.01%	8.82%

(c) 借款的還款期限如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	182,223	304,300	1,144,200
1至2年.....	46,300	538,400	1,525,799
2至5年.....	82,000	9,800	183,300
5年以上.....	7,000	3,600	—
	317,523	856,100	2,853,299

(d) 截至2017年、2018年及2019年12月31日的借款賬面金額接近其公允價值，乃由於固定利率借款貼現影響不大或借款以浮動利率計息。

(e) 截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團並無未動用的借款工具。

(f) 貴集團借款並未包含重大財務契諾，惟以下除外：

貴集團一間附屬公司於2014年4月取得銀行借款人民幣80,000,000元。該借款已於截至2017年12月31日止年度全數清償。附屬公司須遵守以下財務契諾：

(i) 資產負債比率不得超過75%；及

(ii) 流動比率不得低於1。

貴集團一間附屬公司於2017年2月取得銀行借款人民幣125,000,000元。截至2017年及2018年12月31日，借款的賬面值分別為人民幣120,000,000元及人民幣25,000,000元，該等借款已於2019年12月31日全數清償。該附屬公司須遵守其資產負債比率不得超過80%的契諾。

貴集團一間附屬公司於2019年8月取得銀行借款人民幣100,000,000元。截至2019年12月31日，借款的賬面值為人民幣100,000,000元。該附屬公司須遵守其資產負債比率不得超過90%的契諾。

貴集團一間附屬公司於2019年9月取得銀行借款人民幣235,000,000元。截至2019年12月31日，借款的賬面值為人民幣235,000,000元。該附屬公司須遵守其資產負債比率不得超過80%的契諾。



貴集團一間附屬公司於2019年12月取得銀行借款人民幣50,000,000元。截至2019年12月31日，借款的賬面值為人民幣50,000,000元。該附屬公司須遵守其資產負債比率不得超過80%的契諾。

貴集團於往績記錄期間已符合該等契諾要求。

## 22 股本及儲備

### 股本

貴公司於2018年10月8日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於2018年11月29日，作為重組的一部分，貴公司發行1,000股股份作為收購組成貴集團各附屬公司的代價(附註1.2)。

	股份數目	股本 港元
<b>法定：</b>		
於2018年10月8日(註冊成立日期)、2018年12月31日及 2019年12月31日 .....	38,000,000	380,000
	<u>38,000,000</u>	<u>380,000</u>
	股份數目	股本 人民幣
<b>已發行：</b>		
2018年10月8日(註冊成立日期)、2018年12月31日及 2019年12月31日 .....	1,000	9
	<u>1,000</u>	<u>9</u>

### 法定儲備

根據中國適用於外商獨資企業之有關法規，中國附屬公司須將一筆不少於除所得稅後利潤10%(按中國會計準則計算)之款項撥入儲備基金。倘此儲備基金之累計總額達中國附屬公司之註冊資本之50%，則該等附屬公司將毋須再作撥款。經過股東大會或相似機構的批准，此儲備基金僅可用於抵銷累計虧損或增加資本。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，約為人民幣15,392,000元、人民幣43,302,000元及人民幣69,974,000元的保留盈利已分別轉至法定儲備。

### 保留盈利

保留盈利指貴集團旗下公司的保留盈利。保留盈利於往績記錄期間的變動主要包括年內溢利、已付股息及法定儲備撥款。

### 其他儲備

其他儲備主要指來自收購非控股權益的儲備及集團公司當時股東就重組超出所付代價部分的股份溢價及累計註資。

## 貴公司儲備變動

	其他儲備	累計虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年10月8日(註冊成立日期).....	—	—	—
期內虧損.....	—	(10,718)	(10,718)
視作注資(附註).....	656,864	—	656,864
於2018年12月31日.....	656,864	(10,718)	646,146
於2019年1月1日.....	656,864	(10,718)	646,146
年內虧損.....	—	(10,435)	(10,435)
於2019年12月31日.....	656,864	(21,153)	635,711

附註：視作注資主要指上市業務的資產淨值總額超過根據重組而發行的貴公司股份面值。

## 23 每股盈利

## (a) 基本

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的每股基本盈利乃按貴公司擁有人應佔溢利除以已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
年內 貴公司擁有人			
應佔溢利(人民幣千元).....	31,356	354,831	668,041
已發行普通股加權平均數.....	1,000	1,000	1,000
每股基本盈利(人民幣).....	31,356	354,831	668,041

於釐定截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度已發行股份的加權平均數時，如附註22中所詳述，貴公司註冊成立後已發行的1,000股股份被視為自2017年1月1日起已發行，猶如當時貴公司已註冊成立。

## (b) 攤薄

於往績記錄期間，貴公司並無任何潛在的流通攤薄股份，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

## 24 按類別劃分的金融工具

## 貴集團

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>			
計入綜合財務狀況表的資產			
貿易及其他應收款項			
（不包括預付款項）.....	1,050,167	734,270	402,384
應收聯營公司款項.....	268,550	319,636	124,709
應收合營企業款項.....	759,806	569,664	350,268
應收一名控股股東款項.....	3	500	—
應收非控股權益款項.....	6,600	102,043	198,443
受限制現金.....	30,264	219,233	1,414,744
已抵押定期存款.....	—	—	45,920
現金及現金等價物.....	166,204	622,753	1,052,217
	<u>2,281,594</u>	<u>2,568,099</u>	<u>3,588,685</u>

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>			
計入綜合財務狀況表的負債			
借款.....	317,523	856,100	2,853,299
貿易應付款項、應付票據及			
其他應付款項，不包括應付薪酬			
其他應付稅項.....	1,046,450	1,381,545	2,322,102
應付聯營公司款項.....	592,355	822,213	1,497,735
應付合營企業款項.....	212,536	509,177	869,944
應付控股股東款項.....	65,150	9,981	23,539
應付關聯方款項.....	21,824	11,119	—
應付非控股權益款項.....	—	1,221,665	4,682,599
租賃負債.....	951	8,815	11,970
	<u>2,256,789</u>	<u>4,820,615</u>	<u>12,261,188</u>

## 貴公司

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>			
其他應付款項.....	—	6,288	4,883
應付附屬公司款項.....	—	859	3,496
應付一名控股股東款項.....	—	7,068	19,470
	<u>—</u>	<u>14,215</u>	<u>27,849</u>

## 25 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與營運所得／(所用)現金淨額的對賬載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>除所得稅前溢利</b> .....	72,683	480,951	763,888
經調整：			
—物業、廠房、設備及使用權資產			
折舊(附註13) .....	3,470	5,622	12,400
—出售物業、廠房及設備收益			
(附註13).....	(75)	(92)	(323)
—應佔聯營公司及合營企業業績			
(附註15).....	16,750	(80,093)	(359,427)
—投資物業的公允價值收益			
(附註14).....	(19,500)	(6,700)	(15,600)
—來自聯營公司、合營企業及			
其他第三方的利息收入 .....	(26,238)	(51,199)	(23,382)
—融資收入.....	(1,487)	(2,542)	(8,607)
—融資成本.....	5,804	37,174	78,623
<b>營運資本變動前經營溢利</b> .....	51,407	383,121	447,572
—發展中物業及持作出售的			
已竣工物業 .....	(909,311)	(2,171,641)	(11,203,106)
—貿易及其他應收款項以及			
預付款項 .....	(860,335)	209,961	(341,322)
—合約負債.....	1,311,139	1,127,141	4,762,389
—貿易應付款項、應付票據及			
其他應付款項 .....	522,135	172,993	1,028,475
—已抵押定期存款 .....	—	—	(45,920)
—受限制現金變動 .....	3,168	(188,969)	(1,195,511)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b> .....	118,203	(467,394)	(6,547,423)

(b) 出售物業、廠房及設備所得款項的對賬

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬面淨額.....	78	—	559
出售物業、廠房及設備收益淨額.....	75	92	323
出售物業、廠房及設備所得款項.....	153	92	882

(c) 融資活動產生的資產及負債的對賬如下：

	租賃負債	應付聯營 公司款項	應付 關聯方款項	應付控股 股東款項	應付合營 企業款項	應付非控股 權益款項	應付 第三方款項	借款	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	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年1月1日 .....	1,923	89,000	8,692	73,662	—	—	5,000	50,423	228,700
非現金變動 .....	1,144	—	—	—	—	—	—	—	1,144
現金流入 .....	—	900,261	5,389	160,570	530,694	—	80,000	305,000	1,981,914
現金流出 .....	(2,116)	(396,906)	(2,635)	(144,750)	(318,158)	—	(5,000)	(37,900)	(907,465)
其他變動(附註(e)) .....	—	—	10,378	(24,332)	—	—	—	—	(13,954)
截至2017年12月31日 .....	951	592,355	21,824	65,150	212,536	—	80,000	317,523	1,290,339
截至2018年1月1日 .....	951	592,355	21,824	65,150	212,536	—	80,000	317,523	1,290,339
非現金變動(附註(d)) .....	14,334	—	—	—	—	—	572,306	240,000	826,640
現金流入 .....	—	522,652	33,056	116,781	894,688	2,397,679	—	480,800	4,445,656
現金流出 .....	(6,470)	(292,794)	(34,193)	(122,920)	(598,047)	(1,176,014)	(423,799)	(182,223)	(2,836,460)
其他變動(附註(e)) .....	—	—	(9,568)	(49,030)	—	—	—	—	(58,598)
截至2018年12月31日 .....	8,815	822,213	11,119	9,981	509,177	1,221,665	228,507	856,100	3,667,577
截至2019年1月1日 .....	8,815	822,213	11,119	9,981	509,177	1,221,665	228,507	856,100	3,667,577
非現金變動 .....	10,463	—	—	—	—	—	—	—	10,463
現金流入 .....	—	837,442	79,079	353,442	830,947	7,771,199	14,500	2,831,549	12,718,158
現金流出 .....	(7,308)	(161,920)	(90,198)	(339,884)	(470,180)	(4,318,482)	(94,978)	(834,350)	(6,317,300)
其他變動(附註(e)) .....	—	—	—	—	—	8,217	(8,217)	—	—
截至2019年12月31日 .....	11,970	1,497,735	—	23,539	869,944	4,682,599	139,812	2,853,299	10,078,898

#### (d) 非現金融資活動

截至2018年12月31日止年度，因收購一間附屬公司產生的借款之非現金變動為人民幣240,000,000元，應付第三方款項為人民幣572,306,000元，詳情載於附註33。

#### (e) 其他變動

其他變動包括在綜合現金流量表中列為經營現金流量及投資現金流量的項目。



## 26 與非控股權益進行的交易

截至2018年12月31日止年度，貴集團已收購鹽城港龍2.5%的額外股權，現金代價為人民幣7,707,000元。貴集團已確認非控股權益的減少及貴公司擁有人應佔權益減少。收購的非控股權益賬面值與已付代價的差額載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購的非控股權益賬面總值.....	—	2,095	—
減：已付及應付非控股權益的 總代價.....	—	(7,707)	—
權益內確認的總差額.....	—	(5,612)	—

## 27 財務擔保

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就若干購房者的按揭融資作出的 擔保(附註(a)).....	885,672	1,615,674	3,294,002
就合營企業及聯營公司借款 作出的擔保(附註(b)及 附註30).....	230,000	1,239,757	905,447
	<u>1,115,672</u>	<u>2,855,431</u>	<u>4,199,449</u>

- (a) 貴集團已為物業單元的若干購房者安排了銀行融資，並為該等購房者履行償還義務提供擔保。此類擔保於以下較早者終止：(i)獲頒發房地產權證，該證書通常可於擔保註冊完成後的平均兩至三年內獲得；或(ii)購房者償還按揭貸款。董事認為，由於貴集團有權保留物業的所有權，而物業的估值大大高於擔保金額，買家拖欠還款的可能性極小。因此以公允價值計量的金融擔保並不重大且無確認負債。
- (b) 金額指在各自資產負債表日期為合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大風險。董事認為，合營企業及聯營公司拖欠付款的可能性很小，因此，以公允價值計量的財務擔保並不重大且無確認負債。

## 28 承諾

## (a) 資本及物業開發支出承諾

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備 .....	1,311,445	6,585,288	13,457,571

附註：該金額指根據當前估計預算釐定的建設合約及協定的擬開發合約的資本承諾。

## (b) 經營租賃應收租金—集團公司作為出租人

不可撤銷經營租賃項下未來應收最低租金如下：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	2,045	2,160	4,340
一年以上但不超過五年 .....	2,851	1,680	7,591
	4,896	3,840	11,931

## 29 租賃負債

## (a) 於綜合財務狀況表確認的金額

綜合財務狀況表列明以下與租賃有關的金額：

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產*			
物業 .....	2,016	13,291	17,082

\* 結餘已計入綜合財務狀況表附註13「物業、廠房及設備」。

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債			
非流動 .....	279	3,502	3,782
流動 .....	672	5,313	8,188
	951	8,815	11,970

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，租賃負債的增加額分別約為人民幣1,022,000元、人民幣14,178,000元及人民幣10,505,000元。

**(b) 於綜合全面收益表確認的金額**

綜合全面收益表列明以下與租賃有關的金額：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>使用權資產的折舊費用</b>			
物業 .....	1,426	2,903	5,837
<b>租賃融資成本</b> .....	123	156	813

截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團租賃負債的賬面值以人民幣計值，且與其公允價值相若。

**(c) 於綜合現金流量表確認的金額**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，租賃的現金流出總額分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資活動現金流</b>			
支付租賃負債利息部分 .....	123	156	813
支付租賃負債本金部分 .....	1,993	6,314	6,495
	2,116	6,470	7,308

**30 關聯方交易**

倘一方有能力直接或間接對貴集團所作財務及營運決策具有重大影響力，則一方被視為與貴集團有關聯。關聯方可以為個人(主要管理層人員、重要股東及/或彼等的近親)，亦可為其他實體，包括在貴集團關聯方的重大影響下的實體，而該等關聯方為個人。倘訂約方受共同控制，則彼等亦被視為有關聯。

**(a) 關聯公司名稱及與關聯公司的關係**

貴公司的最終控股公司為華興、華聯及華隆。貴公司的最終控股股東為呂永懷先生、呂文偉先生、呂永南先生、呂志聰先生、呂進亮先生及呂永茂先生。

董事認為，下列公司為往績記錄期間與貴集團有重大交易或結餘的關聯方：

關聯方名稱	與貴集團的關係
呂進亮先生.....	貴公司控股股東兼執行董事
呂永懷先生.....	貴公司控股股東兼執行董事
呂文偉先生(附註(a)).....	貴公司控股股東兼執行董事
呂志聰先生.....	貴公司控股股東兼執行董事
呂永南先生.....	貴公司控股股東兼非執行董事
呂永茂先生.....	貴公司控股股東兼非執行董事
潘瑞希女士.....	控股股東配偶
呂進益先生.....	控股股東的近親
呂翠燕女士.....	控股股東的近親
呂志平先生.....	控股股東的近親
朱家雯女士.....	控股股東近親的配偶
洪華婷女士.....	控股股東近親的配偶
謝劍青先生.....	貴集團的高級管理層
海門市鴻鵬貿易有限公司 〔海門鴻鵬〕.....	控股股東的控股公司

附註(a)：呂文偉先生於2020年1月24日去世。

除以上所列者外，貴集團的聯營公司和合營企業也被視為關聯方。

除綜合財務報表其他部分披露的結餘及交易外，貴集團與關聯方進行了以下交易：

**(b) 與關聯方的交易**

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—就租賃辦公場所對謝劍青先生的租賃付款	(1,363)	(1,009)	(791)
—接受海門鴻鵬建築和裝飾 服務支付的費用	(10,408)	(870)	(12,508)
—付予聯營公司的利息開支	—	—	(10,665)
—付予合營企業的利息開支	—	(5,194)	(9,456)
—來自合營企業的利息收入	13,179	11,671	—
—來自聯營公司的利息收入	413	6,103	11,974
—向呂志聰先生及其配偶出售 物業	1,036	—	2,681
—向合營企業提供管理及諮詢 服務獲得的收入	—	4,935	31,024
—向聯營公司提供管理及諮詢 服務獲得的收入	—	10,023	15,950

附註(i)：該等交易乃按照各方共同議定的價格和條款進行。

## (c) 與股東、關聯方、聯營公司及合營企業的結餘

	截至12月31日			性質
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
<b>應收控股股東款項(附註(i))</b>				
— 呂進亮先生.....	—	500	—	非貿易
— 呂志聰先生.....	3	—	—	非貿易
	<u>3</u>	<u>500</u>	<u>—</u>	
<b>應付控股股東款項(附註(i))</b>				
— 呂進亮先生.....	65,150	7,300	23,539	非貿易
— 呂志聰先生.....	—	2,681	—	貿易
	<u>65,150</u>	<u>9,981</u>	<u>23,539</u>	
<b>應付關聯方款項(附註(i))</b>				
— 潘瑞希女士.....	1,236	—	—	非貿易
— 呂進益先生.....	2,020	—	—	非貿易
— 呂翠燕女士.....	2,000	—	—	非貿易
— 呂志平先生.....	1,540	—	—	非貿易
— 朱家雯女士.....	1,570	—	—	非貿易
— 洪華婷女士.....	3,080	—	—	非貿易
— 海門鴻鵬(附註(ii)).....	10,378	810	—	貿易
— 海門鴻鵬.....	—	10,309	—	非貿易
	<u>21,824</u>	<u>11,119</u>	<u>—</u>	
<b>應收合營企業款項(附註(iii)).....</b>	<u>759,806</u>	<u>569,664</u>	<u>350,268</u>	非貿易
<b>應付合營企業款項(附註(iv)).....</b>	<u>212,536</u>	<u>509,177</u>	<u>869,944</u>	非貿易
<b>應收聯營公司款項(附註(v)).....</b>	<u>268,550</u>	<u>319,636</u>	<u>124,709</u>	非貿易
<b>應付聯營公司款項(附註(vi)).....</b>	<u>592,355</u>	<u>822,213</u>	<u>1,497,735</u>	非貿易

附註(i)：應收／應付控股股東及關聯方款項主要指無息、無抵押且須於要求時償還的現金墊款。與控股股東的所有結餘將於貴公司上市前悉數結清。

附註(ii)：應付海門鴻鵬款項指應付建築裝修服務款項。該結餘為無息、無抵押且須於要求時償還。

附註(iii)：應收合營企業款項指項目開發的現金墊款。該結餘的年利率介乎6.0%至8.0%之間、無抵押且須於要求時償還。

附註(iv)：應付合營企業款項指項目開發的現金墊款。該結餘無息，惟截至2019年12月31日的人民幣145,000,000元按年利率8.0%計息。所有結餘均為無抵押及須按要求償還。

附註(v)：應收聯營公司款項指項目開發的現金墊款。該結餘的年利率介乎4.75%至12.0%之間、無抵押且須於要求時償還。

附註(vi)：應付聯營公司款項指項目開發的現金墊款。該結餘無息，惟截至2019年12月31日的人民幣546,196,000元按年利率6.32%至10%計息。所有結餘均為無抵押及須按要求償還。



## (d) 與關聯方的擔保

	截至12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
由 貴集團若干附屬公司擔保的 合營企業及聯營公司借款的賬面值.....			
合營企業.....	—	1,160,357	801,322
聯營公司.....	230,000	79,400	104,125
	<u>230,000</u>	<u>1,239,757</u>	<u>905,447</u>
貴集團附屬公司、控股股東及其 配偶就 貴集團借款提供擔保的 借款賬面值(附註21) .....	317,523	450,700	2,095,149
	<u>317,523</u>	<u>450,700</u>	<u>2,095,149</u>

## (e) 主要管理人員薪酬

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的主要管理人員薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主要管理人員薪酬			
— 薪資及其他僱員福利 .....	795	2,106	7,099
— 退休金成本.....	37	42	509
	<u>832</u>	<u>2,148</u>	<u>7,608</u>

附註(i)：截至2018年12月31日止年度，若干高級管理人員薪酬由 貴集團一間聯營公司承擔，金額為人民幣339,000元。

## 31 應收／(應付)非控股權益款項

	於12月31日		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收非控股權益款項 (附註(a)).....	6,600	102,043	198,443
應付非控股權益款項 (附註(b)) .....	—	(1,221,665)	(4,682,599)
	<u>6,600</u>	<u>(1,119,622)</u>	<u>(4,484,156)</u>

附註(a) 應收非控股權益款項主要指向若干附屬公司的非控股權益支付的現金墊款。該等款項為無抵押、無息且須於要求時償還。

附註(b) 應付非控股權益款項主要指若干附屬公司的非控股權益提供的現金墊款。截至2018年及2019年12月31日，應付非控股權益款項為無息，但金額分別為人民幣950,123,000元及人民幣4,520,326,000元的款項(年息分別為8.0%-15.0%)及截至2019年12月31日金額為人民幣6,099,000元(年息為20.0%)的款項則除外。所有應付非控股權益款項均為無抵押且須於要求時償還。

### 32 附屬公司詳情

下表載列截至2017年、2018年及2019年12月31日，貴集團附屬公司的詳情。

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律狀況類型	營業/成立地點	主要業務	註冊/已發行資本	實繳資本	所有權權益佔比			重組完成後及截至本報告日期	附註
							2017年	2018年	2019年		
							12月31日				
<b>直接擁有：</b>											
華揚發展有限公司.....	2018年10月9日	有限公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元	100美元	不適用	100%	100%	100%	(i)
<b>間接擁有：</b>											
港龍發展集團有限公司.....	2018年10月19日	有限公司	香港	投資控股	100港元	100港元	不適用	100%	100%	100%	(i)
江蘇港龍地產集團有限公司.....	2007年8月13日	有限公司	中國	物業開發	42,857,000美元	人民幣152,643,265元	100%	100%	100%	100%	(ii)
江蘇港龍名揚置業有限公司.....	2010年2月9日	有限公司	中國	物業開發	6,800,000美元	5,000,000美元	100%	100%	100%	100%	(ii)、(xii)
江蘇港龍華揚置業有限公司.....	2012年11月20日	有限公司	中國	物業開發	53,061,000美元	22,585,500美元	100%	100%	100%	100%	(ii)、(xiii)、(xv)
鹽城港龍房地產開發有限公司.....	2010年8月17日	有限公司	中國	物業開發	人民幣200,000,000元	人民幣200,000,000元	97.5%	100%	100%	100%	(iii)
江蘇港華置業有限公司.....	2013年8月9日	有限公司	中國	物業開發	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	100%	100%	100%	100%	(iv)
江蘇崇通企業管理有限公司.....	2015年3月12日	有限公司	中國	投資控股	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	100%	100%	100%	100%	(i)
常熟港華置業有限公司.....	2016年1月4日	有限公司	中國	物業開發	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	100%	100%	100%	100%	(iv)
連雲港市港華置業有限公司.....	2016年5月16日	有限公司	中國	物業開發	人民幣75,000,000元	人民幣75,000,000元	100%	100%	100%	100%	(v)
江蘇港達置業有限公司.....	2017年4月13日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	100%	100%	100%	100%	(i)
上海港興置業有限公司.....	2017年5月3日	有限公司	中國	物業開發	人民幣50,000,000元	零	100%	100%	70%	70%	(i)
常州港聯置業有限公司.....	2017年6月5日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	100%	100%	100%	100%	(i)
江蘇港龍中揚置業有限公司.....	2018年4月10日	有限公司	中國	物業開發	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	不適用	100%	100%	100%	(ix)、(xiv)
貴州港華置業有限公司.....	2018年5月21日	有限公司	中國	物業開發	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	不適用	100%	100%	100%	(ix)
洛陽港龍置業有限公司.....	2013年11月26日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	不適用	100%	90%	90%	(x)、(xiv)
江蘇港豪置業有限公司(附註(b)).....	2017年11月13日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	100%	100%	100%	100%	(i)
常州嘉昌置業有限公司.....	2017年6月5日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	100%	100%	100%	100%	(i)
江蘇港瑞置業有限公司.....	2017年11月13日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	100%	100%	100%	100%	(i)
鹽城市警水港龍房地產開發有限公司.....	2018年12月17日	有限公司	中國	物業開發	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	不適用	100%	100%	100%	(i)
港龍(中國)地產集團有限公司.....	2019年1月23日	有限公司	中國	物業開發	人民幣1,000,000,000元	零	不適用	不適用	100%	100%	(i)
秦興市創利置業有限公司(附註(a)).....	2018年4月10日	有限公司	中國	物業開發	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	不適用	33%	33%	33%	(vi)、(xiv)
上海隸晟企業管理有限公司(附註(a)).....	2018年2月27日	有限公司	中國	物業開發	人民幣100,000元	零	不適用	50%	50%	50%	(i)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律狀況/類型	營業/成立地點	主要業務	註冊/已發行資本	實繳資本	所有權權益佔比			附註
							12月31日			
							2017年	2018年	2019年	
湖州海王康山地產發展有限公司 (附註(a))	2018年2月5日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	不適用	25%	25%	(vii)、(xv)
上海頤興企業管理有限公司(附註(a))	2018年4月12日	有限公司	中國	物業開發	人民幣1,000,000元	零	不適用	50%	50%	(i)、(xiv)
湖州海王康山置業發展有限公司 (附註(a))	2017年10月24日	有限公司	中國	物業開發	人民幣200,000,000元	人民幣200,000,000元	不適用	25%	25%	(vii)、(xiv)
杭州宸晉置業有限公司(附註(a))	2018年8月10日	有限公司	中國	物業開發	人民幣40,000,000元	人民幣40,000,000元	不適用	25%	25%	(vii)、(xiv)
上海隸田企業管理有限公司(附註(a))	2018年4月12日	有限公司	中國	物業開發	人民幣1,000,000元	人民幣1,000,000元	不適用	50%	50%	(i)、(xiv)
上海崇明豫商房地產開發有限公司 (附註(a))	2014年5月28日	有限公司	中國	物業開發	人民幣150,000,000元	人民幣20,000,000元	不適用	50%	50%	(viii)、(xv)
蘇州拓仁企業管理有限公司(附註(a))	2018年3月13日	有限公司	中國	物業開發	人民幣20,000,000元	人民幣2,000,000元	不適用	50%	50%	(i)、(xiv)
淮安國創房地產開發有限公司 (附註(a))	2018年10月29日	有限公司	中國	物業開發	人民幣20,000,000元	零	不適用	25%	25%	(i)
江蘇通港弘置業有限公司(附註(a))	2019年2月25日	有限公司	中國	物業開發	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	不適用	不適用	34%	(i)、(xiv)
南通港華置業有限公司	2019年2月11日	有限公司	中國	物業開發	人民幣71,428,500元	人民幣71,428,500元	不適用	不適用	70%	(i)、(xiv)
蘇州垠壹置業有限公司	2019年2月26日	有限公司	中國	物業開發	人民幣20,408,000元	零	不適用	不適用	51%	(i)
常州市凱陽置業有限公司	2019年4月30日	有限公司	中國	物業開發	人民幣20,000,000元	零	不適用	不適用	51%	(i)
常州全嘉置業有限公司	2019年4月15日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	不適用	不適用	100%	(i)
上海天弘置業有限公司 (附註(a))	2019年4月26日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	不適用	不適用	50%	(i)
上海玖奕置業有限公司(附註(b))	2019年6月25日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	不適用	不適用	100%	(i)
紹興港興置業有限公司(附註(b))	2019年6月24日	有限公司	中國	物業開發	人民幣100,000,000元	零	不適用	不適用	70%	(i)、(xiv)
如東港瑞置業有限公司	2019年6月28日	有限公司	中國	物業開發	人民幣50,000,000元	零	不適用	不適用	51%	(i)、(xiv)
上海港軒置業有限公司	2019年11月21日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	不適用	不適用	100%	(i)
南京港龍置業有限公司	2019年11月28日	有限公司	中國	物業開發	人民幣50,000,000元	人民幣500,000元	不適用	不適用	100%	(i)
上海港涿置業有限公司	2019年12月10日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	不適用	不適用	100%	(i)
上海港茗置業有限公司	2019年12月10日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	不適用	不適用	100%	(i)
南京港弘房地產開發有限公司	2019年12月4日	有限公司	中國	物業開發	人民幣100,000,000元	人民幣43,750,000元	不適用	不適用	100%	(i)

所有權益估比

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律狀況類型	營業/成立地點	主要業務	註冊/已發行資本	實繳資本	12月31日			附註
							2017年	2018年	2019年	
上海港懷置業有限公司	2019年12月24日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	不適用	100%	(i)	
上海港朋置業有限公司	2019年12月24日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	不適用	100%	(i)	
常州港嘉置業有限公司	2019年8月6日	有限公司	中國	物業開發	人民幣350,000,000元	人民幣350,000,000元	不適用	51%	(i)、(xiv)	
如東港達置業有限公司	2019年7月25日	有限公司	中國	物業開發	人民幣50,000,000元	人民幣50,000,000元	不適用	51%	(i)、(xiv)	
蘇州瑞興房地產有限公司(附註(a))	2019年9月4日	有限公司	中國	物業開發	人民幣100,000,000元	人民幣100,000,000元	不適用	35%	(i)、(xiv)	
紹興港同置業有限公司	2019年9月19日	有限公司	中國	物業開發	人民幣20,000,000元	人民幣20,000,000元	不適用	50%	(i)、(xiv)	
(附註(a)) (附註(b))										
上海素弘企業管理合夥企業(有限合夥)	2019年9月18日	有限合夥	中國	物業開發	不適用	不適用	不適用	100%	(i)	
(附註(b))										
上海美弘置業有限公司	2019年4月24日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	人民幣10,000,000元	不適用	39%	(i)、(xiv)	
(附註(a)) (附註(b))										
南通欣和置業有限公司(附註(a))	2019年9月26日	有限公司	中國	物業開發	人民幣10,000,000元	零	不適用	28%	(i)	
港或(上海)置業有限公司	2019年7月17日	有限公司	中國	物業開發	人民幣50,000,000元	零	不適用	60%	(i)	
泰州港新正置業有限公司	2019年12月9日	有限公司	中國	物業開發	人民幣200,000,000元	零	不適用	60%	(i)	
東台錦騰置業有限公司	2019年11月5日	有限公司	中國	物業開發	5,000,000美元	零	不適用	51%	(i)、(xiv)	
上海斐寰企業管理合夥企業(有限合夥)	2019年11月27日	有限合夥	中國	物業開發	不適用	不適用	不適用	100%	(i)	
(附註(b))										

附註：

- (a) 貴集團通過若干非控股股東訂立協議控制該等公司，根據協議，貴集團有權就相關業務作出決定，包括但不限於該等公司預算、定價及促銷策略的相關活動。貴集團因涉及該等公司而承受可變回報的風險或有權利獲得來自該等公司的變動回報，並有能力通過其多數表決權及指導相關活動的現有權利來影響該等回報，因此該等公司被視為 貴集團的附屬公司。
- (b) 所呈列應佔股權百分比為 貴集團持有的實益權益。由於存在第二類信託融資安排，貴集團合法持有的實體股權低於實益權益。第二類安排的主要條款載於本招股章程第238至240頁。

附註：

- (i) 於截至2016、2017及2018年12月31日止年度(如適用)並無就該等實體編製及刊發經審核財務報表。
- (ii) 根據中國會計準則編製的截至2016、2017及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由常州匯豐會計師事務所有限公司(一間於中國註冊的會計師事務所)審核。
- (iii) 根據中國會計準則編製的截至2016、2017及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由鹽城天方會計師事務所(一間於中國註冊的會計師事務所)審核。
- (iv) 根據中國會計準則編製的截至2016、2017及2018年12月31日止年度的法定財務報表已由江蘇新瑞會計師事務所有限公司(一間於中國註冊的會計師事務所)審核。
- (v) 根據中國會計準則編製的截至2016年12月31日止期間的法定財務報表已由江蘇天凱會計師事務所有限公司(一間於中國註冊的會計師事務所)審核。
- (vi) 根據中國會計準則編製的截至2018年12月31日止期間的法定財務報表已由泰州祥瑞佳誠聯合會計師事務所(一間於中國註冊的會計師事務所)審核。
- (vii) 根據中國會計準則編製的截至2018年12月31日止期間的法定財務報表已由北京永拓會計師事務所(一間於中國註冊的會計師事務所)審核。
- (viii) 根據中國會計準則編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表已由瑞華會計師事務所(一間於中國註冊的會計師事務所)審核。
- (ix) 根據中國會計準則編製的截至2018年12月31日止期間的法定財務報表已由常州匯豐會計師事務所有限公司(一間於中國註冊的會計師事務所)審核。
- (x) 根據中國會計準則編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表已由河南凱橋會計師事務所有限公司(一間於中國註冊的會計師事務所)審核。
- (xi) 組成 貴集團的所有公司已將12月31日作為財年結束日期。
- (xii) 根據重組前 貴公司當時的股東於2016年10月12日通過的決議案，實繳資本減少人民幣44,022,000元並支付給股東，導致相同金額的其他儲備下降。
- (xiii) 根據重組前 貴公司當時的股東於2016年10月20日通過的決議案，實繳資本透過當時股東注入資本增加人民幣43,483,000元，導致相同金額的其他儲備增加。
- (xiv) 於截至2018年及2019年12月31日止年度，該等公司的非控股權益以現金方式分別向該等公司注資人民幣144,398,000元及人民幣482,117,000元。
- (xv) 截至2018年及2019年12月31日，該等公司的股本已抵押用於 貴集團借款之擔保(附註21)。

**33 收購附屬公司****(a) 收購洛陽港龍置業有限公司(「洛陽港龍」)**

於2018年4月20日，貴集團以人民幣1,361,000元的現金代價收購洛陽港龍(一間物業開發公司)90%的已發行股本。洛陽港龍置業有限公司的主要資產為開發中物業(主要包括土地使用權)，因此，該等交易已入賬列作收購資產。

下表概述就收購洛陽港龍支付的代價以及於收購日期確認的獲得資產及承擔負債的金額。

	<u>2018年4月20日</u>
	人民幣千元
收購代價	
已付現金.....	1,361
獲得的可識別資產及承擔負債的確認金額	
開發中物業.....	57,275
其他應收款項.....	13,452
現金及現金等價物.....	1
其他應付款項.....	(69,216)
獲得的可識別資產淨值.....	1,512
減：非控股權益.....	(151)
獲得的資產淨值.....	1,361
收購附屬公司產生的現金流出淨額	
已付現金.....	(1,361)
獲得的現金及現金等價物.....	1
淨現金流出—投資活動.....	(1,360)

**(b) 收購上海崇明豫商房地產開發有限公司(「上海崇明」)**

於2018年9月25日，貴集團以人民幣200,500,000元的現金代價收購上海崇明(一間物業開發公司)50%的已發行股本。上海崇明豫商房地產開發有限公司的主要資產為開發中物業(主要包括土地使用權)以及物業、廠房及設備，因此，該等交易已入賬列作收購資產。

下表概述就收購上海崇明支付的代價以及於收購日期確認的獲得資產及承擔負債的金額。



	2018年9月25日
	人民幣千元
收購代價	
已付現金.....	200,500
獲得的可識別資產及承擔負債的確認金額	
物業、廠房及設備.....	107
開發中物業.....	1,005,839
其他應收款項.....	6,736
現金及現金等價物.....	5,114
其他應付款項.....	(572,306)
借款.....	(240,000)
獲得的可識別資產淨值.....	205,490
減：非控股權益.....	(4,990)
獲得的資產淨值.....	200,500
收購附屬公司產生的現金流出淨額	
已付現金.....	(200,500)
獲得的現金及現金等價物.....	5,114
淨現金流出—投資活動.....	(195,386)

### 34. 資產負債表日後事項

於2020年6月20日，貴公司透過增設額外9,962,000,000股每股面值0.01港元之股份，將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份)增至100,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.01港元之股份)，所增設的股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

於2020年初爆發2019冠狀病毒病(「**2019冠狀病毒病爆發**」)後，全國／各地區已經並繼續實施一系列預防及控制措施。貴集團將密切關注2019冠狀病毒病爆發的事態發展，並評估其對貴集團財務狀況及經營業績的影響。於本報告日期，貴集團正密切監察因2019冠狀病毒病爆發對貴集團營運及財務狀況的影響。

### III 期後財務報表

於2019年12月31日之後的任何期間及直至本報告日期，貴公司或現時組成貴集團的任何公司概無編製經審核財務報表。貴公司或現時組成貴集團的任何公司概無於2019年12月31日之後的任何期間宣派、作出或支付任何股息或分派。

本附錄所載資料並非本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，此等資料載入本招股章程僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據《上市規則》第4.29條編製，僅供說明用途，並載於下文以說明全球發售對本公司權益持有人截至2019年12月31日應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2019年12月31日進行。

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，而因其假設性質使然，未必能真實反映本集團於2019年12月31日全球發售完成時或全球發售後任何未來日期的有形資產淨值。

	於2019年 12月31日 本公司權益 持有人應佔 本集團經審核 合併有形 資產淨值	全球發售之 估計所得 款項淨額	於2019年 12月31日 本公司權益 持有人應佔 本集團未經審核 備考經調整合併 有形資產淨值	每股未經審核 備考經調整合併 有形資產淨值	
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註4)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價下調機制					
下調發售價約10%後					
基於發售價每股股份					
3.24港元計算 .....	<u>1,243,531</u>	<u>1,116,852</u>	<u>2,360,383</u>	<u>1.48</u>	<u>1.62</u>
基於發售價每股股份					
3.60港元計算 .....	<u>1,243,531</u>	<u>1,243,319</u>	<u>2,486,850</u>	<u>1.55</u>	<u>1.69</u>
基於發售價每股股份					
4.10港元計算 .....	<u>1,243,531</u>	<u>1,418,969</u>	<u>2,662,500</u>	<u>1.66</u>	<u>1.81</u>

附註：

- (1) 本公司權益持有人於2019年12月31日應佔本集團經審核合併有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所示會計師報告，並根據本公司權益持有人於2019年12月31日應佔本集團經審核合併有形資產淨值約人民幣1,243,531,000元計算，此乃由於本集團於2019年12月31日並無任何無形資產。
- (2) 全球發售之估計所得款項淨額乃基於分別按最低及最高指示性發售價每股股份3.60港元及4.10港元，及亦基於經下調發售價10%後的發售價每股股份3.24港元，並扣除包銷費用及本公司已付或應付的其他相關開支(不包括2019年12月31日前計入本集團綜合全面收益表中的上市費用約人民幣20,821,000)後釐定，惟並無計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行及配發的任何股份，或本公司根據授予董事發行及配發股份的一般性授權及購回授權(如本招股章程「股本」一節所述)而發行或購回的任何股份。
- (3) 每股未經審核備考有形資產淨值乃經作出上文所述的調整後，並基於已發行1,600,000,000股股份計算得出(假設全球發售及資本化發行已於2019年12月31日完成)，惟並無計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據授予董事發行及配發及發行股份的一般授權及購回授權(如本招股章程「股本」一節所述)而發行或購回的任何股份。
- (4) 就該未經審核備考經調整有形資產淨值而言，以人民幣計量的結餘按匯率人民幣1.0000元：1.0930港元換算為港元，誠如本文件「有關本招股章程及全球發售的資料」所載。概無作出任何聲明表示人民幣金額已按、可按或可能按上述匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 概無作出調整以反映本集團於2019年12月31日後任何交易業績或進行的其他交易。

**B. 關於未經審核備考財務資料的報告**

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本招股章程內。



羅兵咸永道

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**

致港龍中國地產集團有限公司列位董事

本所已對港龍中國地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於刊發日期為2020年6月29日的招股章程(「招股章程」)中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2019年12月31日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於招股章程第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明擬首次公開發售對 貴集團於2019年12月31日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開發售分別於2019年12月31日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2019年12月31日止年度的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務資料刊發會計師報告。

**貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任**

貴公司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條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

**我們的獨立性和質量控制**

我們遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對擬首次公開發售於2019年12月31日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2020年6月29日



以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於2020年3月31日的物業權益所發表估值意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本招股章程。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

吾等茲遵照港龍中國地產集團有限公司(「貴公司」)指示，對 貴公司或其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的物業進行估值(更多詳情載於隨附估值報告)，吾等確認，吾等曾視察該等物業、對該等物業作出有關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向 閣下提供吾等就該等物業於2020年3月31日(「估值日期」)的估值意見。

### 估值基準

吾等對各項物業的估值乃指其市值，其根據香港測量師學會刊佈的香港測量師學會估值準則(2017年版)定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行交易而可換取的估計金額」。

吾等確認，估值乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2017年版)所載規定開展。

吾等對各項物業所作估值乃按整項權益基準進行。

### 估值假設

吾等對各項物業所作估值概無考慮特別條款或情況(如非典型融資、銷售及售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或購買人可得的任何價值因素)所引致的估價升跌。

在物業估值過程中，吾等依賴 貴公司法律顧問競天公誠律師事務所就有關該等物業業權及 貴公司於該等中國物業的權益所提供的資料及意見。除有關法律意見另有說明者外，對該等物業進行估值時，吾等已假設 貴集團擁有各項物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內，自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業，而任何應付出讓金已悉數支付。

就位於中國的物業而言，根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要證書、批文及許可證的批授情況乃載於相關估值報告的附註。吾等已假設相關政府部門已就開發項目授出一切同意書、批文及許可證，且並無任何苛刻條件或延誤。吾等亦已假設，物業設計及施工符合地方規劃條例，且已經相關部門批准。

吾等於估值中並無就任何有關該等物業的抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

對第一類物業(貴集團於中國持作出售的物業)進行估值時，吾等主要採用市場比較法，假設該等物業均按現況交吉出售，參考相關市場的可資比較銷售證據，並作出適當調整，包括但不限於位置、可達性、面積及其他相關因素。該方法符合市場慣例。

對第二類物業(貴集團於中國持有的開發中物業)進行估值時，吾等基於該等物業將根據 貴集團向吾等提供的最新開發提案開發及竣工的假設對各項物業進行估值。吾等已假設相關政府部門已就開發提案授出一切同意書、批文及許可證，且並無任何苛刻條件或延誤。吾等亦已假設，開發項目的設計及施工符合地方規劃及其他相關法例，且已經相關部門批准。進行估值時，吾等已採用市場比較法，參考相關市場的可資比較銷售交易，並計及已支銷建設成本及建成開發項目將支銷的成本。「倘落成的開發價值」代表吾等就開發項目(假設其於估值日期已落成)總售價之意見。

對第三類物業(貴集團於中國持有的未來開發物業)進行估值時，吾等已基於相關政府部門已就該等物業授出一切同意書、批文及許可證，且並無苛刻條件或延誤的假設對各項物業進行估值。進行估值時，吾等已採用市場比較法，參考相關市場的可資比較銷售證據，或(倘適當)吾等已亦計及已支銷建設成本(如有)。

對第四類物業(貴集團於中國持作投資的物業)進行估值時，吾等主要採用投資法，利用現有租約(如有)所得租金收入，並按適當的資本化率就物業各個組成部分的潛在複歸作出撥備。

採用投資法時，吾等主要參考標的物業的租約及相關地區類似用途物業的其他相關可資比較租賃證據，並作出適當調整，包括但不限於位置、可達性、樓齡、質素、維護標準、面積、時間及其他相關因素。相關市場上具有充足的可資比較租賃證據。

估值採用的資本化率乃基於吾等作出適當調整後對類似用途物業收益的分析得出。該等資本化率經參考市場就類似用途的可資比較物業預期的收益得出估計，暗示物業的類型及質素、對潛在未來租金增長的預期、資本增值及相關風險因素。就已分析相關用途交易的收益而言，所採用的資本化率屬合理且符合市場規範。

### 資料來源

吾等已很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納 貴集團有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇的識別、樓宇的竣工日期、佔用詳情、租賃明細、地盤及建築面積、地盤及樓面圖則、停車位數量、總開發成本及已支銷開發成本、預售狀況、貴集團應佔權益及其他所有相關事項所提供之意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積乃以 貴集團向吾等提供之文件副本或其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行現場測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。 貴集團亦已告知吾等，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等亦指出，向吾等提供的中國物業文件副本主要以中文撰寫，其英文譯文代表吾等對其內容的理解。因此，對於該等文件的合法性及解釋，建議 閣下參閱該等文件的原始中文版本並諮詢 閣下之法律顧問。

### 業權調查

吾等已接獲有關中國物業的業權文件副本。吾等尚無法開展業權查冊，亦未檢查文件正本以確認有否並未載於吾等所獲副本的任何修訂。吾等亦無法確定中國物業業權，因此吾等依賴 貴集團及 貴公司法律顧問就中國境內 貴集團於該等物業的權益所提供的意見。

### 實地視察

杭州辦事處的方繼元女士、沈靈燕女士、楊楚楚女士及鄒零女士、南京辦事處的李延書先生和王鵬先生、上海辦事處的陳震先生、李忻忻女士、孫可先生、陶怡女士、王君女士及周涵之女士、深圳辦事處的李瑞琪女士以及鄭州辦事處的張露女士已於2019年8月至2020年3月視察物業的外部及(在可能的情況下)內部。

吾等並無進行實地勘測，以確定物業的土地狀況及設施等是否適合任何開發。吾等編製估值時已假設該等方面符合要求及於施工期間不會產生任何非預期額外開支或延誤。

此外，吾等並無對現有樓宇進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

除另有說明外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等的文件副本所示面積均為正確。

貨幣

除另有說明外，本估值中所列款額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢利益或有與該等物業進行適當估值存在衝突的其他利益，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。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

中國  
上海市  
閔行區  
申長路1398弄1-4號  
6樓  
港龍中國地產集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
**戴德梁行有限公司**  
大中華區估價及顧問服務部  
董事  
**林淑敏**  
MRICS, MHKIS, RPS (GP)  
謹啟

2020年6月29日

附註：林淑敏女士為註冊專業測量師，於中國及香港物業估值方面擁有逾25年經驗。林女士對現時國內市場有充分認識，並具有勝任進行估值工作所需的技能及識見。

## 估值概要

物業	於2020年3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 2020年3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
<b>第一類 – 貴集團於中國持作出售的已竣工物業</b>			
1. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 東方東路以南、華豐路以東 港龍紫荊城之未售部分	28,600,000	100	28,600,000
2. 中華人民共和國 江蘇省 鹽城市 鹽都新區 福才村 新都路636號 華僑新城之未售部分	22,000,000	100	22,000,000

物業	於2020年3月31日	貴集團	貴集團於
	現況下的市值	應佔權益	2020年3月31日
	(人民幣)	(%)	現況下
			應佔的市值
			(人民幣)
3. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 東城路以西、東方二路以北 新港城第一期及第二期之未售部分	32,000,000	100	32,000,000
4. 中華人民共和國 江蘇省 常熟市 海虞鎮 海棠路以東、迎賓路以南 香語華庭第一期之未售部分	4,300,000	100	4,300,000
5. 中華人民共和國 江蘇省 常熟市 海虞鎮 海棠路以東、迎賓路以南 香語華庭第二期之未售部分	8,400,000	100	8,400,000



物業	於2020年3月31日	貴集團	貴集團於
	現況下的市值	應佔權益	2020年3月31日
	(人民幣)	(%)	現況下
			應佔的市值
			(人民幣)
6. 中華人民共和國 江蘇省 連雲港市 海州區 海寧路以南、郁洲路以西 景山秀水之未售部分	169,000,000	100	169,000,000
7. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 東城路以西、 東方二路以北 新港城第III.1期之未售部份	710,000,000	100	710,000,000
	<b>第一類小計：</b>		
	<b>974,300,000</b>		<b>974,300,000</b>

物業	於2020年3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 2020年3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
<b>第二類 – 貴集團於中國持有的開發中物業</b>			
8. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 東城路以西、東方二路以北 新港城第III.2期及第四期之在建部分	838,000,000	100	838,000,000
9. 中華人民共和國 江蘇省 常熟市 海虞鎮 海棠路以東、迎賓路以南 香語華庭第三期之在建部分	455,000,000	100	455,000,000

物業	於2020年3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 2020年3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
10. 中華人民共和國 江蘇省 常熟市 海虞鎮 迎賓路以北、耿涇塘以西 香瀾華庭之在建部分	150,000,000	100	150,000,000
11. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 順通路以東、公園路以南 紫御府之在建部分	441,000,000	100	441,000,000

物業	於2020年3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 2020年3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
12. 中華人民共和國 貴州省 盤州市 濕地公園片區 港龍·東湖桃源第1.1期之 在建部分	251,000,000	100	251,000,000
13. 中華人民共和國 貴州省 盤州市 濕地公園片區 港龍·東湖桃源第2.1期之 在建部分	367,000,000	100	367,000,000
14. 中華人民共和國 河南省 洛陽市 孟津縣 朝陽鎮 劉寨村 洛吉快速路北 雍河尚院之在建部分	310,000,000	90	279,000,000

物業	於2020年3月31日	貴集團	貴集團於
	現況下的市值	應佔權益	2020年3月31日
	(人民幣)	(%)	現況下
			應佔的市值
			(人民幣)
15. 中華人民共和國 江蘇省 鹽城市 響水縣 金海路東側、黃河路南側 港龍首府之在建部分	500,000,000	100	500,000,000
16. 中華人民共和國 江蘇省 泰興市 文昌東路以南、科太路以西 桃源府之在建部分	815,000,000	33	268,950,000
17. 中華人民共和國 浙江省 湖州市 吳興區 霽溪桃源之在建部分	811,000,000	25	202,750,000

物業	於2020年3月31日	貴集團	貴集團於
	現況下的市值	應佔權益	2020年3月31日
	(人民幣)	(%)	現況下
			應佔的市值
			(人民幣)
18. 中華人民共和國	537,000,000	25	134,250,000
浙江省			
湖州市			
吳興區			
江南桃源之在建部分			
19. 中華人民共和國	849,000,000	25	212,250,000
浙江省			
杭州市			
餘杭區			
崇賢街道			
陸家橋村			
秋實宸悅之在建部分			
20. 中華人民共和國	1,424,000,000	50	712,000,000
上海市			
崇明區			
陳家鎮			
陳家鎮24街坊25/7丘			
山水拾間之在建部分			



物業	於2020年3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 2020年3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
21. 中華人民共和國 江蘇省 淮安市 清江浦區 延安東路南側、天津路西側 融創廣場之在建部分	1,750,000,000	25.5	446,250,000
22. 中華人民共和國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 鹽枕路北側、厚德路東側 觀棠府之在建部分	972,000,000	34	330,480,000
23. 中華人民共和國 江蘇省 南通市 海安市 河濱路8號 翰林首府之在建部分	1,145,000,000	70	801,500,000

物業	於2020年3月31日	貴集團	貴集團於
	現況下的市值	應佔權益	2020年3月31日
	(人民幣)	(%)	現況下
			應佔的市值
			(人民幣)
24. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 禮百路東側、 百興路南側、 禮毛路以西 龍悅府之在建部分	297,000,000	51	151,470,000
25. 中華人民共和國 浙江省 紹興市 上虞區 港龍·鉑樾府之在建部分	1,024,000,000	69.96	716,390,400
26. 中華人民共和國 江蘇省 南通市 如東縣 富春江路北側、黃山路西側 晨園之在建部分	606,000,000	51	309,060,000

物業	於2020年3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 2020年3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
27. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 順通路西側、葑岸河南側 龍宸銘著之在建部分	688,000,000	40	275,200,000
28. 中華人民共和國 江蘇省 南通市 如東縣 珠江路北側、中山路西側 長江路399號 熙悅之在建部分	401,000,000	51	204,510,000
29. 中華人民共和國 江蘇省 常熟市 龍騰片區 通港路南側、 台山路西側 棠悅名築之在建部分	1,585,000,000	34.9	553,165,000

物業	於2020年3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 2020年3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
30. 中華人民共和國 浙江省 紹興市 上虞經濟開發區 曹娥街道 五星中路 君望美庭之在建部分	1,570,000,000	50	785,000,000
31. 中華人民共和國 江蘇省 南通市 海安市 河濱路南側、 新安路西側 桃源里之在建部分	427,000,000	28	119,560,000
32. 中華人民共和國 江蘇省 南京市 浦口區 橋林街道 浦烏路以南、 南灣街以西 時光泊月園之在建部分	269,000,000	50	134,500,000

物業	於2020年3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 2020年3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
33. 中華人民共和國 江蘇省 泰州市 醫藥高新區 海陵南路西側、 海軍大道南側 翰林府花園之在建部分	864,000,000	60	518,400,000
<b>第二類小計：</b>	<b>19,346,000,000</b>		<b>10,156,685,400</b>

物業	於2020年3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 2020年3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
<b>第三類 — 貴集團於中國持有的未來開發物業</b>			
34. 中華人民共和國 江蘇省 鹽城市 東台市 范工路東側、緯二路北側 春溪集之待開發土地	269,000,000	51	137,190,000

物業	於2020年3月31日	貴集團	貴集團於
	現況下的市值	應佔權益	2020年3月31日
	(人民幣)	(%)	現況下
			應佔的市值
			(人民幣)
35. 中華人民共和國	688,000,000	100	688,000,000
江蘇省			
無錫市			
宜興市			
屺亭街道			
東郊村			
袁橋路南側、東沆大道東側			
港龍·湖光瓏樾之待開發土地			
36. 中華人民共和國	無商業價值	100	無商業價值
江蘇省			
南通市			
海門市			
北京路南側、江海路東側			
泊翠瀾境之待開發土地			
	<b>第三類小計：</b>		
	<b>957,000,000</b>		<b>825,190,000</b>



物業	於2020年3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 2020年3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
<b>第四類 – 貴集團於中國持作投資的已竣工物業</b>			
37. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 鐘樓區 行政中心以西 港龍華庭之數個商業單元	44,200,000	100	44,200,000
38. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 鐘樓區 通江南路18號 港龍尚層之數個商業單元	66,100,000	100	66,100,000
39. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 東方東路以南、 華豐路以東 港龍紫荊城之數個商業單元	5,100,000	100	5,100,000

物業	於2020年3月31日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團於 2020年3月31日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
40. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 東城路以西、 東方二路以北 新港城之數個商業單元	55,400,000	100	55,400,000
<b>第四類小計：</b>	<b><u>170,800,000</u></b>		<b><u>170,800,000</u></b>
<b>總計：</b>	<b><u>21,448,100,000</u></b>		<b><u>12,126,975,400</u></b>

## 估值報告

## 第一類 — 貴集團於中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值
1. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 東方東路以南、 華豐路以東 港龍紫荊城 之未售部分	該物業包含住宅開發項目港龍紫荊城之未售部分，建於一幅總土地面積約為43,510.0平方米的土地上，於2014年竣工。  該物業包括353個未售停車位，總建築面積9,467.96。  該物業位於武進區以北，臨近常州市中心。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。  該物業的土地使用年期為70年，於2080年6月8日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業持作出售。	人民幣 28,600,000元  (人民幣 貳仟捌佰陸拾萬元)  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 28,600,000元)

## 附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2010年9月30日頒發的國有土地使用權證常國用(2010)第0414061號，一幅其上建有該物業土地面積為43,510.0平方米的土地的土地使用權已歸屬於江蘇港龍名揚置業有限公司(為一間貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途，土地使用年期為70年，於2080年6月8日屆滿。
- (2) 根據常州市住房保障及房產管理局於2014年11月4日頒發的常州市商品房預售許可證房預售證(2014)第092號，該開發項目有705個停車位獲准預售。
- (3) 根據常州市武進區市場監督管理局於2017年1月11日頒發的營業執照(編號320483000201701110422)，江蘇港龍名揚置業有限公司(統一社會信用代碼：91320412550240594A)已成立為一間有限公司(台灣、香港或澳門及國內合營企業)，註冊資本為5,000,000美元。
- (4) 吾等已獲貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (i) 江蘇港龍名揚置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。

(5) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
常州市商品房預售許可證.....	有
營業執照.....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值																	
2. 中華人民共和國 江蘇省 鹽城市 鹽都新區 福才村 新都路636號 華僑新城之 未售部分	<p>該物業包含綜合開發項目華僑新城之未售部分，建於一幅總土地面積約42,170平方米的土地上。該物業於2019年竣工。</p> <p>該物業包括未出售的聯排別墅單元、商業單元、140個停車位，總建築面積約為5,249.82平方米。總建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>272.93</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>612.85</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>-</td> <td>4,364.04</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>885.78</b></td> <td><b>4,364.04</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於鹽城市市中心的鹽都新區福彩村。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該開發項目作住宅用途的土地使用年期為70年，於2086年9月26日屆滿；作商業用途的土地使用年期為40年，於2056年9月26日屆滿。</p>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	聯排別墅	272.93	-	商業	612.85	-	停車場	-	4,364.04	<b>總計</b>	<b>885.78</b>	<b>4,364.04</b>	於估值日期，該物業空置並持作出售。	<p>人民幣 22,000,000元</p> <p>(人民幣 貳仟貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 22,000,000元)</p>
用途	建築面積(平方米)																			
	地面	地下																		
聯排別墅	272.93	-																		
商業	612.85	-																		
停車場	-	4,364.04																		
<b>總計</b>	<b>885.78</b>	<b>4,364.04</b>																		

## 附註：

- (1) 根據鹽城市國土資源局於2016年10月9日發出之房地產權證蘇(2016)鹽城市不動產權第0040425號，一幅其上建有該物業土地面積為42,170平方米的土地的土地使用權已歸屬於鹽城港龍房地產開發有限公司，作住宅用途，期限為70年，於2086年9月26日屆滿，作商業用途，期限為40年，於2056年9月26日屆滿。
- (2) 根據鹽城市住房保障和房產管理局於不同日期發出的7份鹽城市商品房預售許可證及誠如 貴集團所告知，該開發項目合共有552棟高層住宅、200棟多層住宅、51個商業單元及878個停車位，已獲准預售。
- (3) 據 貴集團告知，截至估值日期，該物業多個部分(總建築面積為318.37平方米)已按總代價約人民幣3,595,288元(不含增值稅)承諾出售，但尚未交付。吾等已於估值中計入該等部分並已計及該代價。
- (4) 根據鹽城市鹽都區市場監督管理局於2017年12月12日發出的營業執照第320928000201712120033號，鹽城港龍房地產開發有限公司(統一社會信用代碼：9132090356029772X0)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (5) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (i) 鹽城港龍房地產開發有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；

- (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 貴公司確認，經該物業並無任何查封、抵押或任何其他產權負擔。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 房地產權證 .....       | 有 |
| 鹽城市商品房預售許可證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....        | 有 |



## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值
3. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 東城路以西、 東方二路以北 新港城第一期及 第二期 之未售部分	<p>該物業包含綜合開發項目新港城第一期及第二期之未售部分，建於一幅總土地面積約59,062.38平方米的土地上。該物業於2018年竣工。</p> <p>該物業在新港城第一期及第二期包含一個未售高層住宅及376個停車位，總建築面積約為11,210.75平方米，作住宅及商業用途。建築面積的劃分如下所示：</p>	於估值日期，該物業空置並持作出售。	<p>人民幣 32,000,000元</p> <p>(人民幣 叁仟貳佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 32,000,000元)</p>

用途	建築面積(平方米)	
	地面	地下
高層住宅	120.99	-
停車場	-	11,089.76
<b>總計</b>	<b>120.99</b>	<b>11,089.76</b>

該物業位於武進區以北，臨近常州市中心。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。

該開發項目第一期的土地使用年期為70年，於2082年12月29日屆滿，作住宅用途。該開發項目第二期作住宅用途的土地使用年期為70年，於2083年10月21日屆滿，作商業用途的土地使用年期為40年，於2053年10月21日屆滿。

## 附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於不同日期頒發的2份國有土地使用權證，多幅其上建有該物業的總土地面積59,062.38平方米的土地的土地使用權已歸屬於江蘇港龍華揚置業有限公司(為一間貴公司全資附屬公司)，詳情如下：

證書編號	期數	頒發日期	用途	土地使用年期的 屆滿日期	土地面積 (平方米)
常國用(2013)第11981號	一期	2013年3月14日	住宅	2082年12月29日	53,675.16
常國用(2013)第59316號	二期	2013年12月23日	住宅；商業	住宅：2083年 10月21日； 商業：2053年 10月21日	5,387.22
<b>總計：</b>					<b>59,062.38</b>

- (2) 根據常州市住房保障和房產管理局於不同日期頒發的2份常州市商品房預售許可證，多個住宅單元獲准預售。
- (3) 根據常州市住房保障和房產管理局於2016年3月18日頒發的常州市商品房預售許可證常武(2016)房預售證第019號，該開發項目第一期有639個停車位獲准預售。
- (4) 根據江蘇常州經濟開發區管理委員會於2017年11月16日頒發的營業執照(編號320483000201711160119)，江蘇港龍華揚置業有限公司(統一社會信用代碼：913204120566205325)已成立為一間有限公司(台灣、香港或澳門及國內合營企業)，註冊資本為26,000,000美元。
- (5) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 江蘇港龍華揚置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
- (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
- (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

國有土地使用權證.....	有
常州市商品房預售許可證.....	有
營業執照.....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值
4. 中華人民共和國 江蘇省 常熟市 海虞鎮 海棠路以東、 迎賓路以南 香語華庭第一期 之未售部分	<p>該物業包含住宅開發項目香語華庭第一期之未售部分，建於一幅總土地面積約60,221.00平方米的土地上。該物業於2018年竣工。</p> <p>該物業在香語華庭第一期包含3棟未售多層住宅，總建築面積約為423.93平方米，作住宅用途。</p> <p>該物業位於海虞鎮，常熟市中心以北12公里。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業的土地使用年期為70年，於2086年5月23日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置並持作出售。	<p>人民幣 4,300,000元</p> <p>(人民幣 肆佰叁拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 4,300,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據常熟市國土資源局於2017年4月19日發出的兩份房地產權證第(2017) 0016107及(2017) 0016212號，該物業所在地盤面積為60,221.00平方米的土地的土地使用權已歸屬於常熟港華置業有限公司(為一間 貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途，於2086年5月23日屆滿，為期70年。
- (2) 根據常熟市住房和城鄉建設局於2016年9月30日頒發的常熟市商品房預售許可證常房預售字(2016)第078號，多個住宅單元獲准預售。
- (3) 根據常熟市市場監督管理局於2016年1月4日頒發的營業執照(編號320581000201601040340)，常熟港華置業有限公司(統一社會信用代碼：91320581MA1ME04A27)成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (4) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (i) 常熟港華置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 貴公司確認，經該物業並無任何查封、抵押或任何其他產權負擔。
- (5) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	有
常熟市商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值
5. 中華人民共和國 江蘇省 常熟市 海虞鎮 海棠路以東、 迎賓路以南 香語華庭第二期 之未售部分	<p>該物業包含住宅開發項目香語華庭第二期的未售部分，建於一幅總土地面積約60,221.00平方米的土地上。該物業於2019年竣工。</p> <p>該物業包含多棟未售多層住宅，總建築面積約為843.42平方米，作住宅用途。</p> <p>該物業位於海虞鎮，常熟市中心以北12公里。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業的土地使用年期為70年，於2086年5月23日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置並持作出售。	<p>人民幣 8,400,000元</p> <p>(人民幣 捌佰肆拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 8,400,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據常熟市國土資源局於2017年4月19日發出的兩份房地產權證第(2017) 0016107及(2017) 0016212號，該物業所在地盤面積為60,221.00平方米的土地的土地使用權已歸屬於常熟港華置業有限公司(為一間 貴公司的全資附屬公司)作住宅用途，於2086年5月23日屆滿，為期70年。
- (2) 根據常熟市住房和城鄉建設局於2017年9月29日頒發的常熟市商品房預售許可證常房預售字(2017)第030號及據 貴集團所告知，於估值日期，該開發項目第二期共有216棟多層住宅獲准預售。
- (3) 根據常熟市市場監督管理局於2016年1月4日頒發的營業執照第320581000201601040340號，常熟港華置業有限公司(統一社會信用代碼：91320581MA1ME04A27)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (4) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (i) 常熟港華置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 貴公司確認，經該物業並無任何查封、抵押或任何其他產權負擔。

(5) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	有
常熟市商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值																				
6. 中華人民共和國 江蘇省 連雲港市 海州區 海寧路以南、 郁洲路以西 景山秀水之 未售部分	該物業包含綜合開發項目景山秀水之未售部分，建於一幅總土地面積約53,063.00平方米的土地上。該物業於2019年竣工。  該物業包括未出售的住宅單元、商業單元及60個停車位，總建築面積約為11,830.42平方米。總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置並持作出售。	人民幣 169,000,000元  (人民幣 壹億陸仟玖佰萬元)  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 169,000,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>1,327.50</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>2,210.47</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,930.69</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>-</td> <td>2,361.76</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>9,468.66</b></td> <td><b>2,361.76</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	1,327.50	-	聯排別墅	2,210.47	-	商業	5,930.69	-	停車場	-	2,361.76	<b>總計</b>	<b>9,468.66</b>	<b>2,361.76</b>		
用途	建築面積(平方米)																						
	地面	地下																					
高層住宅	1,327.50	-																					
聯排別墅	2,210.47	-																					
商業	5,930.69	-																					
停車場	-	2,361.76																					
<b>總計</b>	<b>9,468.66</b>	<b>2,361.76</b>																					
	該物業位於連雲港市中心海州區。週邊的開發項目主要為住宅開發項目及政府辦事處。																						
	該開發項目作住宅用途的土地使用年期為70年，於2086年10月19日屆滿；作商業用途的土地使用年期為40年，於2056年10月19日屆滿。																						

## 附註：

- (1) 根據連雲港市國土資源局於2016年11月22日發出的兩份房地產權證，總土地面積為53,063.00平方米的地塊(該物業建於其上)的土地使用權已歸屬於連雲港市港華置業有限公司(貴公司的全資附屬公司)，詳情如下：

證書編號	頒發日期	用途	土地使用年期		土地面積 (平方米)
			屆滿日期		
蘇(2016)連雲港市房地產權證 第0024643號.....	2016年11月22日	住宅/商業	住宅：2086年10月19日 商業：2056年10月19日		28,244.00
蘇(2016)連雲港市房地產權證 第0024644號.....	2016年11月22日	住宅/商業	住宅：2086年10月19日 商業：2056年10月19日		24,819.00
				<b>總計：</b>	<b>53,063.00</b>

- (2) 根據連雲港市住房保障和房產管理局於不同日期發出的13份連雲港市商品房預售許可證，該發展項目獲准預售。
- (3) 據 貴集團告知，截至估值日期，該物業多個部分(總建築面積為503.84平方米)已按總代價約人民幣4,123,935元(不含增值稅)預售。吾等已於估值中計入有關部分並已計及該代價。



- (4) 根據連雲港市住房和城鄉建設局於2019年8月30日及2019年10月26日發出的3份竣工登記證明第3207061608100101-JX-002、3207061608100101-JX-001及3207061608100101-JX-003號，地面建築面積為114,600.75平方米及地下建築面積為27,510.32平方米的開發項目已竣工。
- (5) 根據連雲港市工商行政管理局於2017年1月10日發出的營業執照第320700000201701100061號，連雲港市港華置業有限公司(統一社會信用代碼：91320700MA1MKWJC40)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣75,000,000元。
- (6) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 連雲港市港華置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 貴公司確認，經該物業並無任何查封、抵押或任何其他產權負擔。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：
- |                    |   |
|--------------------|---|
| 房地產權證 .....        | 有 |
| 連雲港市商品房預售許可證 ..... | 有 |
| 營業執照 .....         | 有 |

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值																	
7. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區東城路以西、 東方二路以北 新港城第III.1期之 未售部分	該物業包含綜合開發項目新港城第III.1期之未售部分，建於一幅總土地面積約73,397.62平方米的土地上。該物業於2019年竣工。  該物業包括未出售的住宅單元、商業單元及670個停車位，總建築面積約為98,344.46平方米。總建築面積明細如下：	於估值日期，該物業空置並持作出售。	人民幣 710,000,000元  (人民幣 柒億壹仟萬元)  (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 710,000,000元)																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅<sup>(5)</sup></td> <td>70,731.69</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,293.09</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>-</td> <td>18,319.68</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>80,024.78</b></td> <td><b>18,319.68</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅 <sup>(5)</sup>	70,731.69	-	商業	9,293.09	-	停車位	-	18,319.68	<b>總計</b>	<b>80,024.78</b>	<b>18,319.68</b>		
用途	建築面積(平方米)																			
	地面	地下																		
高層住宅 <sup>(5)</sup>	70,731.69	-																		
商業	9,293.09	-																		
停車位	-	18,319.68																		
<b>總計</b>	<b>80,024.78</b>	<b>18,319.68</b>																		

該物業位於武進區以北，鄰近常州市中心。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。

該物業作住宅用途的土地使用年期為70年，於2087年1月19日屆滿。作商業用途的土地使用年期為40年，於2057年1月19日屆滿。

## 附註：

- 根據常州市國土資源局於2017年4月10日發出的房地產權證蘇(2017)常州市不動產權第2016400號，該物業所在佔地面積為73,397.62平方米的地塊的土地使用權已歸屬於江蘇港龍華揚置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2087年1月19日屆滿，作商業用途時，期限為40年，於2057年1月19日屆滿。
- 根據常州市規劃局於不同日期發出的兩份建設用地規劃許可證，總地盤面積為73,098平方米的土地建築地盤符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	期數	頒發日期	用途	土地面積 (平方米)
地字第3204002011730006號 . . . .	三	2017年3月1日	住宅	49,845
地字第3204002011730023號 . . . .	四	2016年10月20日	住宅	23,253
			<b>總計：</b>	<b>73,098</b>

- (3) 根據常州市規劃局於2017年11月11日發出的兩份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為207,131.86平方米的建設工程符合城市規劃的規定並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
320400201730028.....	第三期(1棟至4棟、8棟、 38號商鋪、40號商鋪、 2號變電站、4號變電站、 5號變電站、地庫)	2017年11月11日	110,552.48
320400201730053.....	第三期(9棟至11棟)及 第四期(包括地庫)	2017年11月11日	96,579.38
<b>總計：</b>			<b>207,131.86</b>

- (4) 根據江蘇常州經濟開發區管理委員會或江蘇常州經濟開發區建設局於不同日期發出的三份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為207,131.86平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
320405201706150101.....	第三期(1棟至4棟、8棟、 38號商鋪、40號商鋪、 2號變電站、4號變電站、 5號變電站、地庫)	2017年6月15日	110,552.48
320405201712290101.....	第四期(包括地庫)	2017年12月29日	42,647.32
320405201801100101.....	第三期(9棟至11棟)	2018年1月10日	53,932.06
<b>總計：</b>			<b>207,131.86</b>

- (5) 包括由江蘇常州經濟開發區房屋徵收保償中心保留作安置用途的50個安置房單位(總建築面積為5,035.50平方米)將於竣工後以每平方米人民幣7,900.0元的價格出售予受影響居民。吾等已於估值中計及該等部分並計及回購價。
- (6) 根據於不同日期發出的13份常州市商品房預售許可證及據 貴集團告知，該開發項目已獲准預售。
- (7) 根據於2019年12月19日的竣工證明書第3204051704110101-JX-001號，地面建築面積80,880.89平方米及地下建築面積30,559.16平方米的開發項目已竣工。
- (8) 據 貴集團告知，截至估值日期，該物業多個部分(總建築面積為81,833.80平方米)已按總代價約人民幣811,150,736元(不含增值稅)承諾出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。
- (9) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 江蘇港龍華揚置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。

(10) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
常州市商品房預售許可證 .....	有(部分)
竣工證明書 .....	有
營業執照 .....	有

## 估值報告

## 第二類 — 貴集團於中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值																				
8. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 東城路以西、 東方二路以北 新港城第III.2期及 第四期 之在建部分	該物業為新港城綜合開發項目的第III.2期及第四期，建於一幅總土地面積約73,397.62平方米的土地上。該物業擬於2020年全面竣工。  該物業將開發為綜合開發項目，以住宅為主，包括地庫及519個停車位，規劃建築面積約為98,131.58平方米。規劃建築面積的劃分如下所示：	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 838,000,000元  (人民幣 捌億叁仟捌佰萬元)  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 838,000,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅<sup>(5)</sup></td> <td>52,670.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>26,841.36</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>-</td> <td>14,920.87</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>3,699.35</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>83,210.71</b></td> <td><b>14,920.87</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅 <sup>(5)</sup>	52,670.00	-	聯排別墅	26,841.36	-	停車場	-	14,920.87	配套設施/其他	3,699.35	-	<b>總計</b>	<b>83,210.71</b>	<b>14,920.87</b>		
用途	總建築面積(平方米)																						
	地面	地下																					
高層住宅 <sup>(5)</sup>	52,670.00	-																					
聯排別墅	26,841.36	-																					
停車場	-	14,920.87																					
配套設施/其他	3,699.35	-																					
<b>總計</b>	<b>83,210.71</b>	<b>14,920.87</b>																					

該物業位於武進區北部，臨近常州市中心。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。

該物業作住宅用途的土地使用年期為70年，於2087年1月19日屆滿；作商業用途的土地使用年期為40年，於2057年1月19日屆滿。

## 附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2017年4月10日頒發的房地產權證蘇(2017)常州市不動產權第2016400號，一幅其上建有該物業土地面積為73,397.62平方米的土地的土地使用權已歸屬於江蘇港龍華揚置業有限公司，作住宅用途的土地使用年期為70年，於2087年1月19日屆滿；作商業用途的土地使用年期為40年，於2057年1月19日屆滿。

- (2) 根據常州市規劃局於不同日期頒發的2份建設用地規劃許可證，總土地面積為73,098平方米的建設用地符合城市規劃要求並已獲得批准，詳情如下：

許可證編號	期數	頒發日期	用途	土地面積 (平方米)
地字第320400201730006號.....	三	2017年3月1日	住宅	49,845
地字第320400201730023號.....	四	2017年9月19日	住宅	23,253
<b>總計：</b>				<b>73,098</b>

- (3) 根據常州市規劃局於2017年11月11日頒發的2份建設工程規劃許可證，總建築面積為207,131.86平方米的建築工程符合城市規劃要求並已獲得批准，詳情如下：

許可證編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
320400201730028.....	第三期(1棟至4棟、8棟、38號商鋪、40號商鋪、2號變電站、4號變電站、5號變電站、地庫)	2017年11月11日	110,552.48
320400201730053.....	第三期(9棟至11棟)及第四期(包括地庫)	2017年11月11日	96,579.38
<b>總計：</b>			<b>207,131.86</b>

- (4) 根據江蘇常州經濟開發區管理委員會或江蘇常州經濟開發區建設局於不同日期頒發的3份建築工程施工許可證，總建築面積為207,131.86平方米的建築工程符合施工規定，並已獲准開發，詳情如下：

許可證編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
320405201706150101.....	第三期(1棟至4棟、8棟、38號商鋪、40號商鋪、2號變電站、4號變電站、5號變電站、地庫)	2017年6月15日	110,552.48
320405201712290101.....	第四期(包括地庫)	2017年12月29日	42,647.32
320405201801100101.....	第三期(9棟至11棟)	2018年1月10日	53,932.06
<b>總計：</b>			<b>207,131.86</b>

- (5) 包括江蘇常州經濟開發區房屋徵收保償中心為於竣工後售予受影響居民而預留的57套安置房，總建築面積為5,035.50平方米，售價為每平方米人民幣7,900.0元。吾等在估值過程中已涵蓋該等地段並計及購回價格。

- (6) 根據於不同日期頒發的13份常州市商品房預售許可證，以及據 貴集團所告知，該開發項目已獲准預售。

- (7) 據 貴集團所告知，於估值日期，該物業多個部分(總建築面積為77,594.75平方米)已承諾出售，總代價約為人民幣1,065,180,939元(不包括增值稅)。吾等在估值過程中已涵蓋該等地段並計及代價。

- (8) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣255,080,257元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣215,081,672元。吾等在估值過程中已計及上述成本。

- (9) 倘該物業於估值日期已竣工，則其開發價值約為人民幣1,137,000,000元。



(10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 江蘇港龍華揚置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
- (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
- (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。

(11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
常州市商品房預售許可證 .....	有(部分)
營業執照 .....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值														
9. 中華人民共和國 江蘇省 常熟市 海虞鎮 海棠路以東、 迎賓路以南 香語華庭第三期 之在建部分	<p>該物業為香語華庭第三期的住宅開發項目，建於一幅總土地面積約60,221.00平方米的土地上。該物業擬於2020年全面竣工。</p> <p>該物業將開發為住宅開發項目，包括地庫，規劃總建築面積約為59,293.28平方米。規劃建築面積的劃分如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>50,456.38</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>727.70</td> <td>8,109.20</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>51,184.08</b></td> <td><b>8,109.20</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於海虞鎮，常熟市中心以北12公里。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業的土地使用年期為70年，於2086年5月23日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	50,456.38	-	配套設施/其他	727.70	8,109.20	<b>總計</b>	<b>51,184.08</b>	<b>8,109.20</b>	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 455,000,000元  (人民幣 肆億伍仟伍佰萬元)  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 455,000,000元)
用途	建築面積(平方米)																
	地面	地下															
高層住宅	50,456.38	-															
配套設施/其他	727.70	8,109.20															
<b>總計</b>	<b>51,184.08</b>	<b>8,109.20</b>															

## 附註：

- 根據常熟市國土資源局於2017年4月19日發出的兩份房地產權證第(2017)0016107及(2017)0016212號，該物業所在地盤面積為60,221.00平方米的土地的土地使用權已歸屬於常熟港華置業有限公司(貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途，於2086年5月23日屆滿，為期70年。
- 根據常熟市規劃局於2016年3月21日頒發的建設用地規劃許可證地字第320581201600016號，土地面積為60,221平方米的建設用地符合城市規劃要求並已獲得批准。  
據 貴集團所告知，該物業建於上述建設用地的一部分。
- 根據常熟市規劃局於2016年12月29日頒發的建設工程規劃許可證建字第320581201600240號，總建築面積為59,293.28平方米(地面面積為51,184.08平方米；地下面積為8,109.20平方米)的建築工程符合城市規劃要求並已獲得批准。
- 根據常熟市住房和城鄉建設局於2017年5月4日頒發的建築工程施工許可證第320581201705040101號，總建築面積為59,113.27平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲准開發。
- 根據常熟市住房和城鄉建設局於不同日期頒發的2份常熟市商品房預售許可證，據 貴集團所告知，於估值日期，該開發項目第三期已獲准預售。
- 據 貴集團所告知，於估值日期，該物業的多個部分(總建築面積為49,907.22平方米)已承諾出售，總代價約為人民幣470,190,066元(不包括增值稅)。吾等在估值過程中已涵蓋該等地段並計及代價。

- (7) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣505,210,014元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣3,165,674元。吾等在估值過程中已計及上述成本。
- (8) 倘該物業於估值日期已竣工，則其開發價值約為人民幣476,000,000元。
- (9) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 常熟港華置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 貴公司確認，經該物業並未受到任何扣押、抵押和任何其他產權負擔。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
常熟市商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日														
			現況下的市值														
10. 中華人民共和國 江蘇省 常熟市 海虞鎮 迎賓路以北、 耿涇塘以西 香瀾華庭 之在建部分	<p>該物業為香瀾華庭的住宅開發項目，建於一幅總土地面積約12,151.00平方米的土地上。該物業擬於2020年全面竣工。</p> <p>該物業將開發為住宅開發項目，包括地庫，規劃總建築面積約為21,246.78平方米。規劃建築面積的劃分如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>13,733.18</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>948.18</td> <td>6,565.42</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>14,681.36</b></td> <td><b>6,565.42</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	13,733.18	-	配套設施/其他	948.18	6,565.42	<b>總計</b>	<b>14,681.36</b>	<b>6,565.42</b>	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 150,000,000元  (人民幣 壹億伍仟萬元)  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 150,000,000元)
用途	總建築面積(平方米)																
	地面	地下															
高層住宅	13,733.18	-															
配套設施/其他	948.18	6,565.42															
<b>總計</b>	<b>14,681.36</b>	<b>6,565.42</b>															
	<p>該物業位於海虞鎮，常熟市中心以北12公里。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業的土地使用年期為70年，於2088年8月28日屆滿，作住宅用途。</p>																

## 附註：

- 根據常熟市國土資源局於2018年9月3日頒發的房地產權證蘇(2018)常熟市不動產權第0040287號，一幅其上建有該物業土地面積為12,151.00平方米的土地的土地使用權已歸屬於常熟港華置業有限公司，作住宅用途的土地使用年期為70年，於2088年8月28日屆滿。
- 根據常熟市規劃局於2018年8月20日頒發的建設用地規劃許可證地字第320581201800099號，土地面積為12,151平方米的建設用地符合城市規劃要求並已獲得批准。
- 根據常熟市規劃局於2018年9月19日頒發的建設工程規劃許可證建字第320581201800317號，總建築面積為21,246.78平方米的建築工程符合城市規劃要求並已獲得批准。
- 根據常熟市住房和城鄉建設局於2018年10月25日頒發的建築工程施工許可證第3205811808300103號，總建築面積為21,246.78平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲准開發。
- 根據常熟市住房和城鄉建設局於2019年4月2日頒發的常熟市商品房預售許可證常房預售字(2019)第030號，該開發項目共有118個高層住宅單元獲准預售。
- 據貴集團所告知，於估值日期，該物業多個部分(總建築面積為11,027.60平方米)已承諾出售，總代價約為人民幣138,363,776元(不包括增值稅)。吾等在估值過程中已涵蓋該等地段並計及代價。
- 據貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣59,571,116元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣13,000,000元。吾等在估值過程中已計及上述成本。

- (8) 倘該物業於估值日期已竣工，則其開發價值約為人民幣176,000,000元。
- (9) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 常熟港華置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。

- (10) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

國有土地使用權證.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
常熟市商品房預售許可證.....	有
營業執照.....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值
11. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 順通路以東、 公園路以南 紫御府 之在建部分	<p>該物業為紫御府的綜合開發項目，建於一幅總土地面積約24,312平方米的土地上。該物業擬於2020年全面竣工。</p> <p>該物業將開發為綜合開發項目，以住宅為主，包括地庫及366個停車位，規劃總建築面積約為86,265.01平方米。建築面積的劃分如下所示：</p>	於估值日期，該物業仍在開發中。	<p>人民幣 441,000,000元</p> <p>(人民幣 肆億肆仟壹佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 441,000,000元)</p>

用途	總建築面積(平方米)	
	地面	地下
高層住宅 <sup>(5)</sup>	61,236.04	-
商業 <sup>(5)</sup>	3,015.21	-
停車場	-	22,013.76
<b>總計</b>	<b>64,251.25</b>	<b>22,013.76</b>

該物業位於武進區北部，鄰近常州市中心。週邊的開發項目主要為住宅開發項目及酒店。

該物業作住宅用途的土地使用年期為70年，於2088年5月17日屆滿；作商業用途的土地使用年期為40年，於2058年5月17日屆滿。

## 附註：

- 根據常州市國土資源局於2018年6月1日頒發的房地產權證蘇(2018)常州市不動產權第2017364號，一幅其上建有該物業的土地面積為24,312平方米的土地的土地使用權已歸屬於江蘇港龍中揚置業有限公司(為一間貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途的土地使用年期為70年，於2088年5月17日屆滿；作商業用途的土地使用年期為40年，於2058年5月17日屆滿。
- 根據常州市規劃局於2018年5月23日頒發的建設用地規劃許可證地字第320400201830011號，總土地面積約為24,312平方米的建設用地符合城市規劃要求並已獲得批准。
- 根據常州市規劃局於2018年7月4日頒發的建設工程規劃許可證建字第320400201830023號，總建築面積為82,864.06平方米的建築工程符合城市規劃要求並已獲得批准。
- 根據江蘇常州經濟開發區管理委員會於2018年8月3日頒發的建築工程施工許可證第320405201808030101號，總建築面積為82,864.06平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲准開發。
- 包括總建築面積約10,000.00平方米的約100套定向安置房及總建築面積約1,400.00平方米的7個商業單元，竣工後將由地方政府以人民幣4,800.00元/平方米購回作安置用途。吾等在估值過程中已涵蓋該等地段並計及購回價格。



- (6) 根據江蘇常州經濟開發區管理委員會於不同日期頒發的6份常州市商品房預售許可證，該開發項目共有住宅單元、商業單元及停車位獲准預售。
- (7) 據 貴集團所告知，於估值日期，該物業的多個部分已承諾出售，總建築面積為54,665.76平方米，總代價約為人民幣588,190,253元(不包括增值稅)。吾等在估值過程中已涵蓋該等地段並計及代價。
- (8) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣157,538,251元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣95,932,100元。吾等在估值過程中已計及上述成本。
- (9) 倘該物業於估值日期已竣工，則其開發價值約為人民幣596,000,000元。
- (10) 根據江蘇常州經濟開發區管理委員會於2018年4月10日頒發的營業執照(編號320483000201804100515)，江蘇港龍中揚置業有限公司(統一社會信用代碼：91320412MA1WB YLC2L)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (11) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 江蘇港龍中揚置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
常州市商品房預售許可證 .....	有
營業執照 .....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值														
12. 中華人民共和國 貴州省 盤州市 濕地公園片區 港龍•東湖桃源 第1.1期 之在建部分	<p>該物業為港龍•東湖桃源第1.1期住宅開發項目，建於一幅總土地面積約57,698.02平方米的土地上。該物業擬於2020年全面竣工。</p> <p>該物業將開發為住宅開發項目，包括地庫，規劃總建築面積約為43,036.30平方米。建築面積的劃分如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>27,810.92</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>25.38</td> <td>15,200.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>27,836.30</b></td> <td><b>15,200.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	聯排別墅	27,810.92	-	配套設施/其他	25.38	15,200.00	<b>總計</b>	<b>27,836.30</b>	<b>15,200.00</b>	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 251,000,000元  (人民幣 貳億伍仟壹佰萬元)  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 251,000,000元)
用途	建築面積(平方米)																
	地面	地下															
聯排別墅	27,810.92	-															
配套設施/其他	25.38	15,200.00															
<b>總計</b>	<b>27,836.30</b>	<b>15,200.00</b>															
	<p>該物業位於盤州市南部濕地公園西側。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業的土地使用年期為70年，於2088年9月27日屆滿，作住宅用途。</p>																

## 附註：

- (1) 根據盤州市國土資源局於2018年12月11日頒發的3份房地產權證，多幅其上建有該物業總土地面積為57,698.02平方米的土地的土地使用權已歸屬於貴州港華置業有限公司(貴公司的全資附屬公司)，詳情如下：

許可證編號	用途	土地使用權屆滿日期	土地面積 (平方米)
黔(2018)盤州市不動產權第0009128號.....	住宅	2088年9月27日	47,710.23
黔(2018)盤州市不動產權第0009527號.....	住宅	2088年9月27日	737.54
黔(2018)盤州市不動產權第0009528號.....	住宅	2088年9月27日	9,250.25
	<b>總計：</b>		<b>57,698.02</b>

(2) 根據盤州市城鄉規劃局於2018年10月18日頒發的3份建設用地規劃許可證，總土地面積為57,697.99平方米的建設用地符合城市規劃要求並已獲得批准，詳情如下：

許可證編號	用途	土地面積 (平方米)
地字第520000201809122號	住宅	47,710.20
地字第520000201809123號	住宅	9,250.25
地字第520000201809124號	住宅	737.54
<b>總計：</b>		<b>57,697.99</b>

(3) 根據盤州市城鄉規劃局於2018年11月15日頒發的建設工程規劃許可證建字第520000201806576號，總建築面積為43,036.30平方米的建築工程符合城市規劃要求並已獲得批准。

(4) 根據盤州市住房和城鄉建設局於2018年12月21日頒發的建築工程施工許可證第5202221811160101-SX-002號，總建築面積為43,036.30平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲准開發。

(5) 根據盤州市住房和城鄉建設局於2018年12月21日頒發的盤州市商品房預售許可證(2018)商房預字第18號，該開發項目共有187棟聯排別墅獲准預售。

(6) 據 貴集團所告知，於估值日期，所有上述聯排別墅(總建築面積為27,810.92平方米)已承諾出售，總代價約為人民幣212,201,086元(不包括增值稅)。吾等在估值過程中已涵蓋該等地段並計及代價。

(7) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣83,148,246元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣84,289,571元。吾等在估值過程中已計及上述成本。

(8) 倘該物業於估值日期已竣工，則其開發價值約為人民幣362,000,000元。

(9) 根據盤州市市場監督管理局於2018年5月21日頒發的營業執照，貴州港華置業有限公司(統一社會信用代碼：91520222MA6HOLW12E)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

(10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 貴州港華置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；

(ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；

(iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及

(iv) 據 貴公司所確認，經該物業並未受到任何扣押、抵押和任何其他產權負擔。

(11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
盤州市商品房預售許可證	有
營業執照	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值																	
13. 中華人民共和國 貴州省 盤州市 濕地公園片區 港龍·東湖桃源 第2.1期之在建部分	該物業包含綜合開發項目港龍·東湖桃源第2.1期之未售部分，建於一幅總土地面積約58,402.57平方米的土地上。該物業於2022年竣工。  該物業將開發為住宅開發項目，包括地庫，規劃總建築面積約為97,975.96平方米。建築面積的劃分如下所示：	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 367,000,000元  (人民幣 叁億陸仟柒佰萬元)  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 367,000,000元)																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>58,135.98</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>22,586.16</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>253.82</td> <td>17,000.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>80,975.96</b></td> <td><b>17,000.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	58,135.98	-	聯排別墅	22,586.16	-	配套設施/其他	253.82	17,000.00	<b>總計</b>	<b>80,975.96</b>	<b>17,000.00</b>		
用途	總建築面積(平方米)																			
	地面	地下																		
高層住宅	58,135.98	-																		
聯排別墅	22,586.16	-																		
配套設施/其他	253.82	17,000.00																		
<b>總計</b>	<b>80,975.96</b>	<b>17,000.00</b>																		
	該物業位於盤州市南部的濕地公園西部。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。																			
	該開發物業作住宅用途的土地使用權，有效期為70年，將於2089年1月21日屆滿。																			

## 附註：

- (1) 根據盤州市國土資源局於2019年10月21日發出的兩份房地產權證，總地盤面積為58,402.57平方米的地塊(該物業建於其上)的土地使用權已歸屬於貴州港華置業有限公司，詳情如下：

產權證編號	發出日期	用途	土地使用年期		土地面積 (平方米)
			屆滿日期		
黔(2019)盤州市房地產權證 第0008317號	2019年10月21日	住宅	住宅：2089年1月21日		57,778.02
黔(2019)盤州市房地產權證 第0008318號	2019年10月21日	住宅	住宅：2089年1月21日		624.55
			<b>總計：</b>		<b>58,402.57</b>

- (2) 根據盤州市城鄉規劃局於2018年11月21日發出的兩份建設用地規劃許可證，該發展項目二期總地盤面積為58,402.57平方米的建設用地符合城市規劃規定並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	用途	土地面積 (平方米)
地字第520000201809150號	住宅	57,778.02
地字第520000201809151號	住宅	624.55
<b>總計：</b>		<b>58,402.57</b>

- (3) 根據盤州市自然資源局於2019年5月27日發出的建設工程規劃許可證建字第520000201806638號，該發展項目第2.1期(總建築面積為98,616.85平方米)的建設工程符合城市規劃的規定並已獲批准。
- (4) 根據盤州市住房和城鄉建設局於2019年6月28日發出的建築工程施工許可證第5202221903060103-SX-002號，該物業總建築面積為64,321.12平方米的建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (5) 根據盤州市住房和城鄉建設局於2019年12月14日發出的盤州市商品房預售許可證(2019)商房預字第28號，該發展項目的高層住宅及聯排別墅獲准預售。
- (6) 據 貴集團告知，截至估值日期，該物業的多個部分(總建築面積為37,094.15平方米)已按總代價約人民幣150,357,817元(不含增值稅)承諾出售。吾等已於估值中計入該等部分並已計及該代價。
- (7) 據 貴集團告知，截至估值日期所產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣73,886,468元。截至估值日期，完成開發項目的估計未付建築成本為人民幣230,750,541元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- (8) 該物業(倘於估值日期竣工)的開發價值約為人民幣764,000,000元。
- (9) 根據盤州市市場監督管理局於2018年5月21日頒發的營業執照，貴州港華置業有限公司(統一社會信用代碼：91520222MA6HOLW12E)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 貴州港華置業有限公司擁有該物業的正當法定業權，有權於土地使用權的剩餘期限內轉讓該物業，而無需支付額外土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工已獲相關政府部門批准；及
  - (iv) 貴公司確認，經該物業並無任何查封、抵押或任何其他產權負擔。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文及執照的批授情況如下：
- |             |       |
|-------------|-------|
| 房地產權證       | 有     |
| 建設用地規劃許可證   | 有     |
| 建設工程規劃許可證   | 有     |
| 建築工程施工許可證   | 有(部分) |
| 盤州市商品房預售許可證 | 有     |

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日																				
			現況下的市值																				
14. 中華人民共和國 河南省 洛陽市 孟津縣 朝陽鎮 劉寨村 洛吉快速路北 雍和尚院 之在建部分	該物業為雍和尚院的綜合開發項目，建於一幅總土地面積約95,168.00平方米的土地上。該物業擬於2023年全面竣工。  該物業將開發為綜合開發項目，以住宅為主，包括地庫，規劃總建築面積約為192,222.96平方米。建築面積的劃分如下所示：	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 310,000,000元  (人民幣 叁億壹仟萬元)  (貴集團應佔 90%權益： 人民幣 279,000,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>82,358.48</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>多層住宅</td> <td>44,576.04</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,612.12</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>3,442.27</td> <td>60,234.05</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>131,988.91</b></td> <td><b>60,234.05</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	82,358.48	-	多層住宅	44,576.04	-	商業	1,612.12	-	配套設施/其他	3,442.27	60,234.05	<b>總計</b>	<b>131,988.91</b>	<b>60,234.05</b>		
用途	建築面積(平方米)																						
	地面	地下																					
高層住宅	82,358.48	-																					
多層住宅	44,576.04	-																					
商業	1,612.12	-																					
配套設施/其他	3,442.27	60,234.05																					
<b>總計</b>	<b>131,988.91</b>	<b>60,234.05</b>																					
	<p>該物業位於洛陽市北側孟津縣劉寨村。週邊的開發項目主要為工業開發項目及空地。</p> <p>該物業作住宅用途的土地使用權，有效期為70年，於2083年8月7日或2085年11月11日屆滿；作商業用途的土地使用權，有效期為40年，於2053年8月7日屆滿。</p>																						

## 附註：

- (1) 根據孟津縣國土資源局於2018年9月12日頒發的4份房地產權證，多幅其上建有該物業總土地面積為95,168.00平方米的土地的土地使用權已歸屬於洛陽港龍置業有限公司(為一間 貴公司的持有90%權益的附屬公司)，詳情如下：

許可證編號	用途	土地使用權屆滿日期	土地面積 (平方米)
豫(2018)孟津縣不動產權第0000959號 . . . .	住宅	2085年11月11日	27,034.70
豫(2018)孟津縣不動產權第0000954號 . . . .	住宅/商業	住宅：2083年9月7日 商業：2053年9月7日	27,093.80
豫(2018)孟津縣不動產權第0000958號 . . . .	住宅/商業	住宅：2083年9月7日 商業：2053年9月7日	4,973.30
豫(2018)孟津縣不動產權第0000951號 . . . .	住宅/商業	住宅：2083年9月7日 商業：2053年9月7日	36,066.20
		<b>總計：</b>	<b>95,168.00</b>



- (2) 根據洛陽市規劃局於不同日期頒發的4份建設用地規劃許可證，總土地面積為95,168.00平方米的建設用地符合城市規劃要求並已獲得批准，詳情如下：

許可證編號	頒發日期	用途	土地面積 (平方米)
地字第410322201314088號.....	2013年9月25日	住宅／商業	27,093.80
地字第410322201314096號.....	2013年9月25日	住宅／商業	36,066.20
地字第410322201614009號.....	2016年3月11日	住宅	27,034.70
地字第410322201714049號.....	2017年12月27日	住宅／商業	4,973.30
<b>總計：</b>			<b>95,168.00</b>

- (3) 根據孟津縣自然資源局於2019年11月11日發出的建設工程規劃許可證建字第410322201914026號，該物業總建築面積為192,222.96平方米的建設工程符合城市規劃的規定並已獲批准。
- (4) 根據孟津縣住房和城鄉建設局於不同日期發出的兩份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為43,368.00平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- (5) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣56,176,860元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣753,657,444元。吾等在估值過程中已計及上述成本。
- (6) 倘該物業於估值日期已竣工，則其開發價值約為人民幣1,337,000,000元。
- (7) 根據孟津縣工商行政管理局於2018年6月20日頒發的營業執照，洛陽港龍置業有限公司(統一社會信用代碼：91410322084803977H)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (8) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 洛陽港龍置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；及
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 據 貴公司所確認，該物業並未受到任何扣押、抵押和任何其他產權負擔。
- (9) 據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：
- |                |       |
|----------------|-------|
| 房地產權證.....     | 有     |
| 建設用地規劃許可證..... | 有     |
| 建設工程規劃許可證..... | 有     |
| 建築工程施工許可證..... | 有(部分) |
| 營業執照.....      | 有     |

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值
15. 中華人民共和國 江蘇省 鹽城市 響水縣 金海路東側、 黃河路南側 港龍首府 之待在建部分	該物業為港龍首府的綜合開發項目，建於一幅總土地面積約64,193.00平方米的土地上。該物業擬於2020年全面竣工。  該物業將開發為綜合開發項目，以住宅為主，包括地庫及620個停車位，規劃總建築面積約為154,139.62平方米。建築面積的劃分如下所示：	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 500,000,000元  (人民幣伍億元)  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 500,000,000元)

用途	建築面積(平方米)	
	地面	地下
高層住宅	114,621.49	-
商業	311.00	-
停車場	-	33,153.64
配套設施/其他	2,590.49	3,463.00
<b>總計</b>	<b>117,522.98</b>	<b>36,616.64</b>

該物業位於響水縣，在鹽城市西北部。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。

該物業作住宅用途的土地使用年期為70年，於2088年12月7日屆滿。

## 附註：

- 根據響水縣國土資源局頒發的房地產權證蘇(2019)響水縣不動產權第0000571號，一幅其上建有該物業土地面積為64,193.00平方米的土地的土地使用權已歸屬於鹽城市響水港龍房地產開發有限公司(為一間 貴公司的全資附屬公司)，作住宅用途，土地使用年期為70年，於2088年12月26日屆滿。
- 根據響水縣規劃局於2019年1月28日頒發的建設用地規劃許可證地字第2019001號，土地面積為64,193.60平方米的建設用地符合城市規劃要求並已獲得批准。
- 根據響水縣自然資源和規劃局於不同日期頒發的2份建設工程規劃許可證，總建築面積為151,533.15平方米的物業建築工程符合城市規劃要求並已獲得批准，詳情如下：

許可證編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
建字第3209212019014號...	2至4棟、6至8棟、11至 22棟及地下停車位	2019年3月28日	129,798.67
建字第3209212019018號...	1、5、9及10棟	2019年6月18日	21,734.48
		<b>總計：</b>	<b>151,533.15</b>

- (4) 根據響水縣住房和城鄉建設局於不同日期頒發的3份建築工程施工許可證，總建築面積為151,533.05平方米的建築工程符合工程施工規定，並已獲准開發，詳情如下：

許可證編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
320921201904050201.....	3、7、17、18、20、21及22棟	2019年4月6日	48,882.40
320921201904260101.....	2、4、6、8、11至16、19棟及 地下停車場	2019年4月26日	80,916.17
320921201907020101.....	1、5、9及10棟	2019年7月2日	21,734.48
<b>總計：</b>			<b>151,533.05</b>

- (5) 根據響水縣住房和城鄉建設局於不同日期頒發的5份響水縣商品房預售許可證，該開發項目的住宅單元及商業單元獲准預售。

- (6) 據 貴集團所告知，於估值日期，該物業的多個部分(總建築面積為91,223.88平方米)已承諾出售，總代價約為人民幣568,781,233元(不包括增值稅)。吾等在估值過程中已涵蓋該等地段並計及代價。

- (7) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣219,627,912元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣230,476,982元。吾等在估值過程中已計及上述成本。

- (8) 倘該物業於估值日期已竣工，則其開發價值約為人民幣832,000,000元。

- (9) 根據於2019年1月18日頒發的營業執照，鹽城市響水港龍房地產開發有限公司(統一社會信用代碼：91320921MA1XM8N4X7)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 鹽城市響水港龍房地產開發有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；

(ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；

(iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及

(iv) 據 貴公司所確認，經該物業並未受到任何扣押、抵押和任何其他產權負擔。

- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
響水縣商品房預售許可證.....	有
營業執照.....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日																
			現況下的市值																
16. 中華人民共和國 江蘇省 泰興市 文昌東路以南、 科太路以西 桃源府 之在建部分	<p>該物業包含建於一幅總土地面積約為66,804.00平方米地塊上的住宅開發項目桃源府，預計於2021年落成。</p> <p>該物業將建造成一個包含地庫及862個停車位、總規劃建築面積約為172,925.07平方米的住宅開發項目。建築面積的劃分如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>131,896.56</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>-</td> <td>23,490.55</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>7,145.51</td> <td>10,392.45</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>139,042.07</b></td> <td><b>33,883.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	131,896.56	-	停車場	-	23,490.55	配套設施/其他	7,145.51	10,392.45	<b>總計</b>	<b>139,042.07</b>	<b>33,883.00</b>	<p>於估值日期，該物業仍在開發中。</p> <p>人民幣 815,000,000元</p> <p>(人民幣 捌億壹仟伍佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 33%權益： 人民幣 268,950,000元)</p>
用途	建築面積(平方米)																		
	地面	地下																	
高層住宅	131,896.56	-																	
停車場	-	23,490.55																	
配套設施/其他	7,145.51	10,392.45																	
<b>總計</b>	<b>139,042.07</b>	<b>33,883.00</b>																	
	<p>該物業位於泰興市市中心。週邊的開發項目主要為住宅開發項目及空地。</p> <p>該物業作住宅用途的土地使用權，有效期為70年，將於2088年6月21日屆滿。</p>																		

## 附註：

- 根據泰興市國土資源局於2018年8月28日頒發的房地產權證蘇(2018)泰興市不動產權第0022448號，一幅其上建有該物業土地面積為66,804.00平方米的地塊的土地使用權已歸屬予泰興市創和置業有限公司(為一間 貴公司擁有33%權益的附屬公司)，作住宅用途，土地使用年期為70年，於2088年6月21日屆滿。
- 根據泰興市規劃局於2018年6月15日頒發的建設用地規劃許可證地字第321283201800202號，總土地面積為66,804.00平方米的建設用地符合城市規劃要求，並已獲批准。
- 根據泰興市規劃局於2018年6月5日頒發的建設工程規劃許可證建字第321283201800103號，總許可建築面積為133,303.00平方米的建築工程符合建設工程規定，並已獲批准。

- (4) 根據泰興市住房和城鄉建設局於不同日期頒發的2份建築工程施工許可證，總建築面積為104,551.49平方米的建築工程符合施工規定，並已獲批准，詳情如下：

證書編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
321283201807100101.....	1至8棟、10至13棟及地下停車位	2018年7月10日	70,818.49
321283201808030301.....	17棟及18棟	2018年8月3日	33,733.00
321283201810160101.....	14至16棟及19至21棟	2018年10月16日	66,701.26
<b>總計：</b>			<b>171,252.75</b>

- (5) 根據泰興市房產管理局於不同日期頒發的4份泰興市商品房預售許可證，該開發項目設有1,034個住宅單元，獲准預售。
- (6) 據 貴集團所告知，於估值日期，該物業的多個部分(總建築面積為29,231.08平方米)已承諾出售，總代價約為人民幣198,144,086元(不含增值稅)。吾等在估值過程中已涵蓋該等地段並計及代價。
- (7) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣311,263,288元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣297,187,395元。吾等在估值過程中已計及該等成本。
- (8) 截至估值日期，該物業(倘竣工)的開發價值約為人民幣1,326,000,000元。
- (9) 根據泰興市市場監督管理局於2018年4月10日頒發的營業執照(編號321283000201804100069)，泰興市創和置業有限公司(統一社會信用代碼：91321283MA1WBUH91L)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 泰興市創和置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
泰興市商品房預售許可證.....	有(部分)
營業執照.....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日																				
			現況下的市值																				
17. 中華人民共和國 浙江省 湖州市 吳興區 霽溪桃源 之在建部分	該物業包含建於一幅總土地面積約為176,013.00平方米地塊上的住宅開發項目霽溪桃源，預計於2022年全面竣工。  該物業將建造成一個包含地庫及2,518個停車位、總規劃建築面積約為334,725.72平方米的住宅開發項目。建築面積的劃分如下所示：	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 811,000,000元  (人民幣 捌億壹仟壹佰萬元)  (貴集團應佔 25%權益： 人民幣 202,750,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小高層住宅</td> <td>57,682.77</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>多層住宅</td> <td>154,445.04</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>16,689.09</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>-</td> <td>105,908.82</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>228,816.90</b></td> <td><b>105,908.82</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	小高層住宅	57,682.77	-	多層住宅	154,445.04	-	聯排別墅	16,689.09	-	停車場	-	105,908.82	<b>總計</b>	<b>228,816.90</b>	<b>105,908.82</b>		
用途	建築面積(平方米)																						
	地面	地下																					
小高層住宅	57,682.77	-																					
多層住宅	154,445.04	-																					
聯排別墅	16,689.09	-																					
停車場	-	105,908.82																					
<b>總計</b>	<b>228,816.90</b>	<b>105,908.82</b>																					
	該物業位於湖州市市中心吳興區中心。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。																						
	該物業作住宅用途的土地使用權，有效期為70年，將於2088年5月31日屆滿。																						

## 附註：

- (1) 根據湖州市國土資源局於2018年6月22日頒發的2份房地產權證，多幅其上建有該物業總土地面積為176,013.00平方米的地塊的土地使用權已歸屬於湖州海王康山地產發展有限公司(貴公司擁有25%權益的附屬公司)，詳情如下。

證書編號	用途	土地使用年期的 屆滿日期	土地面積 (平方米)
浙(2018)湖州市不動產權 第0043791號 .....	住宅	2088年5月31日	103,835.00
浙(2018)湖州市不動產權 第0043796號 .....	住宅	2088年5月31日	72,178.00
		<b>總計：</b>	<b>176,013.00</b>



- (2) 根據湖州市規劃局於2018年3月30日頒發的2份建設用地規劃許可證，總土地面積為176,013.00平方米的建設用地符合城市規劃要求並已獲得批准，詳情如下。

證書編號	用途	土地面積 (平方米)
地字第330504201800019號 .....	住宅	103,835.00
地字第330504201800020號 .....	住宅	72,178.00
<b>總計：</b>		<b>176,013.00</b>

- (3) 根據湖州市規劃局於不同日期頒發的2份建設工程規劃許可證，總建築面積為343,593.15平方米(地面231,990.36平方米；及地下111,602.79平方米)的物業的建築工程符合城市規劃要求並已獲得批准，詳情如下：

許可證編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
建字第330504201800048號 ...	34-68#，S5至S8棟及地下	2018年7月31日	216,192.39
建字第330504201800062號 ...	1-33#，S9至S10棟及地下	2018年9月30日	127,400.76
<b>總計：</b>			<b>343,593.15</b>

- (4) 根據湖州經濟技術開發區管理委員會建設局於不同日期頒發的3份建築工程施工許可證，總建築面積為343,593.15平方米的建築工程符合工程施工要求並已獲准開發，詳情如下：

證書編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
330502201809130101 .....	50-68#，S6-S8棟及地下	2018年9月13日	124,225.15
330502201809170201 .....	34#-49#，S5棟及地下	2018年9月17日	91,967.24
330502201811230101 .....	1-33#，S9、S10棟及地下	2018年11月23日	127,400.76
<b>總計：</b>			<b>343,593.15</b>

- (5) 根據湖州市住房和城鄉建設局於不同日期頒發的2份湖州市商品房預售許可證，開發項目已獲准預售。

- (6) 據 貴集團所告知，於估值日期，該物業多個部分(總建築面積為28,966.87平方米)已承諾出售，總代價約為人民幣206,836,999元(不含增值稅)。吾等在估值過程中已涵蓋該等地段並計及代價。

- (7) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣255,263,882元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣1,116,361,180元。吾等在估值過程中已計及該等成本。

- (8) 截至估值日期，該物業(倘竣工)的開發價值約為人民幣2,501,000,000元。

- (9) 根據湖州市工商行政管理局湖州經濟技術開發區分局於2018年3月8日頒發的營業執照，湖州海王康山地產發展有限公司(統一社會信用代碼：91330501MA2B40UP81)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 湖州海王康山地產發展有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
- (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；

- (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
湖州市商品房預售許可證 .....	有(部分)
營業執照 .....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日																									
			現況下的市值																									
18. 中華人民共和國 浙江省 湖州市 吳興區 江南桃源 之在建部分	<p>該物業包含建於一幅總土地面積約為73,237.00平方米地塊上的住宅開發項目江南桃源，預計於2021年全面竣工。</p> <p>該物業將建造成一個包含地庫及1,273個停車位、總規劃建築面積約為163,227.58平方米的住宅開發項目。建築面積的劃分如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>60,022.69</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>小高層住宅</td> <td>42,825.60</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>多層住宅</td> <td>13,082.52</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>6,742.40</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>-</td> <td>38,724.68</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>1,829.69</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>124,502.90</b></td> <td><b>38,724.68</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	60,022.69	-	小高層住宅	42,825.60	-	多層住宅	13,082.52	-	聯排別墅	6,742.40	-	停車場	-	38,724.68	配套設施/其他	1,829.69	-	<b>總計</b>	<b>124,502.90</b>	<b>38,724.68</b>	<p>於估值日期，該物業仍在開發中。</p> <p>人民幣 537,000,000元</p> <p>(人民幣 伍億叁仟柒 佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 25%權益： 人民幣 134,250,000元)</p>
用途	建築面積(平方米)																											
	地面	地下																										
高層住宅	60,022.69	-																										
小高層住宅	42,825.60	-																										
多層住宅	13,082.52	-																										
聯排別墅	6,742.40	-																										
停車場	-	38,724.68																										
配套設施/其他	1,829.69	-																										
<b>總計</b>	<b>124,502.90</b>	<b>38,724.68</b>																										
	<p>該物業位於湖州市市中心吳興區中心。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業作住宅用途的土地使用權，有效期為70年，將於2088年5月31日屆滿。</p>																											

## 附註：

- (1) 根據湖州市國土資源局於2018年3月1日頒發的2份房地產權證，多幅其上建有該物業總土地面積為73,237.00平方米的地塊的土地使用權已歸屬於湖州海王康山置業發展有限公司(貴公司擁有25%權益的附屬公司)，詳情如下：

證書編號	用途	土地使用年期的 屆滿日期	土地面積 (平方米)
浙(2018)湖州市不動產權 第0018736號	住宅	2088年2月8日	47,518.00
浙(2018)湖州市不動產權 第0018739號	住宅	2088年2月8日	25,719.00
		<b>總計：</b>	<b>73,237.00</b>

- (2) 根據湖州市規劃局於2018年1月29日頒發的建設用地規劃許可證地字第330504201800008號，土地面積約為73,237.00平方米的建設用地符合城市規劃要求，並已獲得批准。

(3) 根據湖州市規劃局於2018年9月13日頒發的建設工程規劃許可證建字第330504201800057號，總建築面積為143,680.17平方米的建築工程符合城市規劃要求，並已獲得批准。

(4) 根據湖州市住房和城鄉建設局湖州經濟技術開發區分局於不同日期頒發的2份建築工程施工許可證，總建築面積為179,157.28平方米的建築工程符合工程施工要求並已獲准開發，詳情如下：

證書編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
330502201811280101.....	XSS-03-02-14地塊(B組)	2018年11月28日	143,680.17
330502201811300401.....	XSS-03-02-14地塊(A組)	2018年11月30日	35,477.11
<b>總計：</b>			<b>179,157.28</b>

(5) 根據湖州市住房和城鄉建設局於不同日期頒發的4份湖州市商品房預售許可證，該開發項目已獲准預售。

(6) 據 貴集團所告知，於估值日期，該物業多個部分(總建築面積為64,423.85平方米)已承諾出售，總代價約為人民幣531,321,482元(不含增值稅)。吾等在估值過程中已涵蓋該等地段並計及代價。

(7) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣208,804,954元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣495,089,622元。吾等在估值過程中已計及該等成本。

(8) 截至估值日期，該物業(倘竣工)的開發價值約為人民幣1,212,000,000元。

(9) 根據湖州市工商行政管理局湖州經濟技術開發區分局於2018年5月18日頒發的營業執照，湖州海王康山置業發展有限公司(統一社會信用代碼：91330501MA2B3ACQ3X)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。

(10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

(i) 湖州海王康山置業發展有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；

(ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；

(iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及

(iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。

(11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
湖州市商品房預售許可證.....	有(部分)
營業執照.....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	截至2020年3月31日																			
			現況下的市值																			
19. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 餘杭區 崇賢街道 陸家橋村 秋實宸悅 之在建部分	<p>該物業包含建於一幅總土地面積約為28,344.00平方米地塊上的住宅開發項目秋實宸悅。該物業預計於2021年竣工。</p> <p>該物業將建造成一個包含地庫及567個停車位、總規劃建築面積約為81,116.50平方米的住宅開發項目。建築面積的劃分如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅<sup>(5)</sup></td> <td>51,362.42</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,446.55</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>-</td> <td>24,347.53</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>3,960.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>56,768.97</b></td> <td><b>24,347.53</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅 <sup>(5)</sup>	51,362.42	-	商業	1,446.55	-	停車場	-	24,347.53	配套設施/其他	3,960.00	-	<b>總計</b>	<b>56,768.97</b>	<b>24,347.53</b>	<p>於估值日期，該物業仍在開發中。</p> <p>人民幣 849,000,000元</p> <p>(人民幣 捌億肆仟玖佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 25%權益： 人民幣 212,250,000元)</p>
用途	建築面積(平方米)																					
	地面	地下																				
高層住宅 <sup>(5)</sup>	51,362.42	-																				
商業	1,446.55	-																				
停車場	-	24,347.53																				
配套設施/其他	3,960.00	-																				
<b>總計</b>	<b>56,768.97</b>	<b>24,347.53</b>																				
	<p>該物業位於杭州市西北方的餘杭區。</p> <p>週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業作住宅用途的土地使用權，年期為70年，於2088年11月5日屆滿；作商業用途的土地使用權，年期為40年，於2058年11月5日屆滿。</p>																					

## 附註：

- 根據杭州市國土資源局於2018年11月5日頒發的房地產權證浙(2018)餘杭區不動產權第0139811號，一個其上建有該物業土地面積為28,344.00平方米的物業的土地使用權已歸屬於杭州宸睿置業有限公司(貴公司擁有25%權益的附屬公司)，作住宅用途的年期為70年，於2088年11月5日屆滿；作商業用途的年期為40年，於2058年11月5日屆滿。
- 根據杭州市規劃局於2018年9月27日頒發的建設用地規劃許可證地字第330115201810001號，土地面積約為28,344.00平方米的建設用地符合城市規劃要求，並已獲得批准。
- 根據杭州市規劃局於2018年12月13日頒發的建設工程規劃許可證建字第330115201810009號，總許可建築面積為82,488平方米的建築工程符合建築工程要求，並已獲得批准。
- 根據杭州市餘杭區住房和城鄉建設局於2018年12月24日頒發的建築工程施工許可證第330110201812240401號，總建築面積為82,488.00平方米的建築工程符合工程施工要求並已獲准開發。
- 不包括將於竣工後免費轉讓予杭州市餘杭區住房保障辦公室用作公租房的40套總建築面積約為2,730平方米的住宅。吾等在估值過程概無涵蓋該等地段。

- (6) 根據杭州市餘杭區住房和城鄉建設局於不同日期發出的5份杭州市商品房預售許可證，該開發項目已獲准預售。
- (7) 據 貴集團告知，截至估值日期，該物業的多個部分(總建築面積為52,134.24平方米)已按總代價約人民幣875,185,990元(不含增值稅)承諾出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。
- (8) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣158,240,744元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣206,336,259元。吾等在估值過程中已計及該等成本。
- (9) 截至估值日期，該物業(倘竣工)的開發價值約為人民幣1,139,000,000元。
- (10) 根據杭州市餘杭區市場監督管理局於2018年8月10日頒發的營業執照，杭州宸睿置業有限公司(統一社會信用代碼：91330110MA2CDMP799)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (11) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 杭州宸睿置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：
- |                   |   |
|-------------------|---|
| 房地產權證 .....       | 有 |
| 建設用地規劃許可證 .....   | 有 |
| 建設工程規劃許可證 .....   | 有 |
| 建築工程施工許可證 .....   | 有 |
| 杭州市商品房預售許可證 ..... | 是 |
| 營業執照 .....        | 有 |



## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日																				
			現況下的市值																				
20. 中華人民共和國 上海市 崇明區 陳家鎮 陳家鎮24街坊 25/7丘 山水拾間 之在建部分	該物業包含建於一幅總土地面積約為85,590.30平方米地塊上的住宅開發項目山水拾間，預計於2021年全面竣工。  該物業將建造成一個包含地庫及243個停車位、總規劃建築面積約為78,094.57平方米的住宅開發項目。建築面積的劃分如下所示：	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 1,424,000,000元  (人民幣 拾肆億貳仟肆 佰萬元)  (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 712,000,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排別墅<sup>(5)</sup></td> <td>40,944.94</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>718.25</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>-</td> <td>22,432.90</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>3,103.45</td> <td>10,895.03</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>44,766.64</b></td> <td><b>33,327.93</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	聯排別墅 <sup>(5)</sup>	40,944.94	-	商業	718.25	-	停車場	-	22,432.90	配套設施/其他	3,103.45	10,895.03	<b>總計</b>	<b>44,766.64</b>	<b>33,327.93</b>		
用途	建築面積(平方米)																						
	地面	地下																					
聯排別墅 <sup>(5)</sup>	40,944.94	-																					
商業	718.25	-																					
停車場	-	22,432.90																					
配套設施/其他	3,103.45	10,895.03																					
<b>總計</b>	<b>44,766.64</b>	<b>33,327.93</b>																					
	該物業位於上海市北側的崇明區陳家鎮。週邊的開發項目主要為住宅開發項目及學校。																						
	該物業的土地使用年期為70年，於2084年4月29日屆滿，作住宅用途。																						

## 附註：

- 根據上海市規劃和國土資源管理局於2015年3月26日頒發的房地產權證滬房地崇字(2015)第002140號，一個其上建有該物業土地面積為85,590.30平方米的物業的土地使用權已歸屬於上海崇明豫商房地產開發有限公司(貴公司擁有50%權益的附屬公司)作住宅用途，年期為70年，於2084年4月29日屆滿。
- 根據崇明縣規劃和土地管理局於2015年5月4日頒發的建設用地規劃許可證滬崇地(2015)EA31023020154417，土地面積約為85,590.30平方米的建設用地符合城市規劃要求，並已獲得批准。
- 根據上海市崇明區規劃和自然資源局於不同日期頒發的3份建設工程規劃許可證，總建築面積75,398.10平方米的物業建築工程符合城鄉規劃要求並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
滬崇建(2019)FA31023020196578 . . . .	樁地基	2019年1月23日	—
滬崇建(2019)FA31023020196770 . . . .	二期	2019年3月15日	46,420.70
滬崇建(2019)FA31023020196771 . . . .	一期	2019年3月15日	28,977.40
		<b>總計：</b>	<b>75,398.10</b>

- (4) 根據上海市崇明區建設和管理委員會於不同日期頒發的3份建築工程施工許可證，總建築面積75,398.10平方米的物業建築工程符合施工要求並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
1602CM0018D01	樁地基	2019年1月28日	—
1602CM0018D02	二期	2019年3月15日	46,420.70
1602CM0018D03	一期	2019年3月15日	28,977.40
<b>總計：</b>			<b>75,398.10</b>

- (5) 不包括待竣工後免費退還地方政府用作社會福利住房的24套總建築面積約為2,160平方米的住宅。吾等在估值過程概無涵蓋該等地段。
- (6) 根據上海市崇明區住房保障和房屋管理局於不同日期頒發的兩份上海市商品房預售許可證，該開發項目並已獲准預售。
- (7) 據 貴集團告知，截至估值日期，該物業的多個聯排別墅(總建築面積為17,258.25平方米)已承諾按總代價約人民幣549,102,307元(不含增值稅)出售。吾等於估值中已計入該部分並計入該代價。
- (8) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣304,058,779元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣220,219,182元。吾等在估值過程中已計及該等成本。
- (9) 截至估值日期，該物業(倘竣工)的開發價值約為人民幣1,829,000,000元。
- (10) 根據上海市崇明區市場監督管理局於2018年10月25日頒發的營業執照第30000000201810250791號，上海崇明豫商房地產開發有限公司(統一社會信用代碼：91310230301445070H)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。
- (11) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 上海崇明豫商房地產開發有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (12) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

上海房地產權證.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
上海市商品房預售許可證.....	有(部分)
營業執照.....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日																	
			現況下的市值																	
21. 中華人民共和國 江蘇省 淮安市 清江浦區 延安東路南側、 天津路西側 融創廣場 之在建部分	該物業包含建於三幅總土地面積約為188,564.20平方米地塊上的綜合開發項目融創廣場，預計於2024年竣工。  該物業包含住宅單元、商業單元及配套單元，總規劃建築面積約為603,635.18平方米。建築面積的劃分如下所示：	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 1,750,000,000元  (人民幣 拾柒億伍仟萬元)  (貴集團應佔 25.5%權益： 人民幣 446,250,000元)																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>412,123.58</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業<sup>(5)</sup></td> <td>15,117.08</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>12,294.05</td> <td>164,100.47</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>439,534.71</b></td> <td><b>164,100.47</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	412,123.58	-	商業 <sup>(5)</sup>	15,117.08	-	配套設施/其他	12,294.05	164,100.47	<b>總計</b>	<b>439,534.71</b>	<b>164,100.47</b>		
用途	建築面積(平方米)																			
	地面	地下																		
高層住宅	412,123.58	-																		
商業 <sup>(5)</sup>	15,117.08	-																		
配套設施/其他	12,294.05	164,100.47																		
<b>總計</b>	<b>439,534.71</b>	<b>164,100.47</b>																		
	該物業位於淮安市南側的清江浦區。週邊的開發項目主要為商業及住宅開發項目。																			
	該物業作住宅用途的土地使用年期為70年，於2089年3月5日屆滿；作商業用途的土地使用年期為40年，於2059年3月5日屆滿。																			

## 附註：

- (1) 根據淮安市自然資源和規劃局於2019年8月6日頒發的3份房地產權證，多幅其上建有該物業總土地面積為188,564.20平方米的土地的土地使用權已歸屬於淮安國創房地產開發有限公司(貴公司擁有25.5%權益的附屬公司)，詳情如下：

證書編號	用途	土地使用年期的		土地面積 (平方米)
		屆滿日期		
蘇(2019)淮安市不動產權 第0069505號 .....	住宅/商業	住宅：2089年3月5日	商業：2059年3月5日	81,544.80
蘇(2019)淮安市不動產權 第0069504號 .....	住宅/商業	住宅：2089年3月5日	商業：2059年3月5日	28,268.80
蘇(2019)淮安市不動產權 第0069507號 .....	住宅/商業	住宅：2089年3月5日	商業：2059年3月5日	78,750.60
			<b>總計：</b>	<b>188,564.20</b>

- (2) 根據淮安市自然資源和規劃局於2019年3月12日頒發的建設用地規劃許可證地字第320801201910003號，土地面積約為188,564.20平方米的建設用地符合城市規劃要求，並已獲得批准。
- (3) 根據淮安市自然資源和規劃局於不同日期頒發的25份建設工程規劃許可證，總建築面積為306,799.68平方米的建築工程符合城市規劃要求，並已獲得批准。

- (4) 根據淮安市行政審批局分別於2019年7月12日及2019年9月6日頒發的2份建築工程施工許可證第320821201907120201及320821201909060101號，總建築面積為306,799.68平方米的建築工程符合工程施工要求並已獲准開發。
- (5) 務請注意，該物業亦將包括額外85,000平方米的商業物業，該商業物業通過項目公司由第三方業務夥伴擁有。貴集團將無權獲得該85,000平方米的商業物業，因此該面積不包括於零售及商業總建築面積以及開發中的可銷售／租賃總建築面積。
- (6) 根據淮安市住房和城鄉建設局於不同日期發出的10份淮安市商品房預售許可證，該發展項目已獲准預售。
- (7) 據貴集團告知，截至估值日期，該物業的多個部分(總建築面積為89,030.21平方米)已承諾按總代價約人民幣782,042,952元(不含增值稅)出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。
- (8) 據貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣354,575,032元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣2,096,814,898元。吾等在估值過程中已計及該等成本。
- (9) 截至估值日期，該物業(倘竣工)的開發價值約為人民幣5,245,000,000元。
- (10) 根據淮安市行政審批局於2019年5月24日頒發的營業執照第320800000201905240022號，淮安國創房地產開發有限公司(統一社會信用代碼：91320800MA1XD1PU7D)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (11) 吾等已獲貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 淮安國創房地產開發有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地成本；
  - (ii) 開發項目的所有土地成本已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業受抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人事先書面同意的情况下，租賃、轉讓或按揭該物業。
- (12) 根據貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：
- |                   |       |
|-------------------|-------|
| 房地產權證 .....       | 有     |
| 建設用地規劃許可證 .....   | 有     |
| 建設工程規劃許可證 .....   | 有(部分) |
| 建築工程施工許可證 .....   | 有(部分) |
| 淮安市商品房預售許可證 ..... | 有(部分) |
| 營業執照 .....        | 有     |

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日																						
			現況下的市值																						
22. 中華人民共和國 江蘇省 鹽城市 鹽都區 鹽枕路北側、 厚德路東側 觀棠府 之在建部分	<p>該物業包含建於一幅總土地面積約為69,049.00平方米地塊上的綜合開發項目觀棠府，預計於2022年竣工。</p> <p>該物業將建造成一個以住宅為主，包含地庫及950個停車位、總規劃建築面積約為203,999.60平方米的綜合開發項目。建築面積的劃分如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>124,087.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>多層住宅</td> <td>18,138.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,891.55</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>-</td> <td>52,091.80</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>4,791.25</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>151,907.80</b></td> <td><b>52,091.80</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	124,087.00	-	多層住宅	18,138.00	-	商業	4,891.55	-	停車場	-	52,091.80	配套設施/其他	4,791.25	-	<b>總計</b>	<b>151,907.80</b>	<b>52,091.80</b>	<p>於估值日期，該物業仍在開發中。</p> <p>人民幣 972,000,000元</p> <p>(人民幣 玖億柒仟貳 佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 34%權益： 人民幣 330,480,000元)</p>
用途	建築面積(平方米)																								
	地面	地下																							
高層住宅	124,087.00	-																							
多層住宅	18,138.00	-																							
商業	4,891.55	-																							
停車場	-	52,091.80																							
配套設施/其他	4,791.25	-																							
<b>總計</b>	<b>151,907.80</b>	<b>52,091.80</b>																							

該物業位於鹽城市北側的鹽都區。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。

該物業作住宅用途的土地使用年期為70年，於2089年5月7日屆滿；作商業用途的土地使用年期為40年，於2059年5月7日屆滿。

## 附註：

- 根據鹽城市自然資源和規劃局於2019年5月10日頒發的房地產權證(2019)第0029753號，土地面積為69,049.00平方米的物業的土地使用權已歸屬於江蘇通港弘置業有限公司(貴公司擁有34%權益的附屬公司)，作住宅用途的年期為70年，於2089年5月7日屆滿，而作商業用途的年期為40年，於2059年5月7日屆滿。
- 根據鹽城市自然資源和規劃局於2019年3月7日頒發的建設用地規劃許可證地字第320901201942009號，土地面積為69,049.00平方米的建設用地符合城市規劃要求，並已獲得批准。
- 根據鹽城市自然資源和規劃局於不同日期發出的40份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為206,134.56平方米的建設工程符合城市規劃的規定並已獲批准。
- 根據鹽城市住房和城鄉建設局於不同日期發出的10份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為203,836.83平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- 根據鹽城市住房和城鄉建設局於不同日期發出的5份鹽城市商品房預售許可證，該發展項目已獲准預售。

- (6) 據 貴集團所告知，該物業多個部分(總建築面積為66,901.01平方米)已承諾按總代價約人民幣664,848,330元(不含增值稅)出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。
- (7) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣116,175,863元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣465,073,553元。吾等在估值過程中已計及該等成本。
- (8) 截至估值日期，該物業(倘竣工)的開發價值約為人民幣1,689,000,000元。
- (9) 根據於2019年7月19日頒發的營業執照，江蘇通港弘置業有限公司(統一社會信用代碼：91230903MA1XY5HM63)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 江蘇通港弘置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：
- |                   |       |
|-------------------|-------|
| 房地產權證 .....       | 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     |
| 鹽城市商品房預售許可證 ..... | 有(部分) |
| 營業執照 .....        | 有     |



## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日																			
			現況下的市值																			
23. 中華人民共和國 江蘇省 南通市 海安市 河濱路8號 翰林首府 之在建部分	<p>該物業包含建於一幅總土地面積約為57,633.00平方米地塊上的綜合開發項目翰林首府，預計於2021年全面竣工。</p> <p>該物業將建造成一個以住宅為主，包含地庫及1,124個停車位、總規劃建築面積約為202,981.75平方米的綜合開發項目。建築面積的劃分如下所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>145,976.70</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,816.75</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>-</td> <td>48,953.55</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>5,234.75</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>154,028.20</b></td> <td><b>48,953.55</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	145,976.70	-	商業	2,816.75	-	停車場	-	48,953.55	配套設施/其他	5,234.75	-	<b>總計</b>	<b>154,028.20</b>	<b>48,953.55</b>	<p>於估值日期，該物業仍在開發中。</p> <p>人民幣 1,145,000,000元</p> <p>(人民幣 拾壹億肆仟伍 佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 70%權益： 人民幣 801,500,000元)</p>
用途	建築面積(平方米)																					
	地面	地下																				
高層住宅	145,976.70	-																				
商業	2,816.75	-																				
停車場	-	48,953.55																				
配套設施/其他	5,234.75	-																				
<b>總計</b>	<b>154,028.20</b>	<b>48,953.55</b>																				

該物業位於南通市西北側的海安市。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。

該物業作住宅用途的土地使用年期為70年，於2089年3月24日屆滿；作商業用途的土地使用年期為40年，於2059年3月24日屆滿。

## 附註：

- 根據海安市自然資源局於2019年4月9日頒發的房地產權證蘇(2019)海安市不動產權第0004641號，一幅其上建有該物業土地面積為57,633.00平方米的地塊的土地使用權已歸屬於南通港華置業有限公司(貴公司擁有70%權益的附屬公司)，作住宅用途的年期為70年，於2089年3月24日屆滿，而作商業用途的年期為40年，於2059年3月24日屆滿。
- 根據海安市行政審批局於2019年4月4日頒發的建設用地規劃許可證地字第19194號，土地面積約為57,633.00平方米的建設用地符合城市規劃要求，並已獲得批准。
- 根據海安市行政審批局於2019年5月22日頒發的19份建設工程規劃許可證，總建築面積為202,981.75平方米的建築工程符合城市規劃要求，並已獲得批准。

- (4) 根據海安市行政審批局於不同日期頒發的3份建築工程施工許可證，總建築面積為203,021.86平方米的建築工程符合工程施工要求並已獲准開發，詳情如下：

證書編號	地段	頒發日期	總建築面積 (平方米)
320621201905290301.....	1棟、10棟及商業區	2019年5月29日	35,719.41
320621201906140201.....	2棟、5棟、7棟、11棟、 地下停車場及配套設施	2019年6月14日	66,251.76
320621201906140301.....	4棟、5棟、6棟、8棟、9棟、 12棟、15棟、商業區、 地下停車場及配套設施	2019年6月14日	101,050.69
<b>總計：</b>			<b>203,021.86</b>

- (5) 根據海安市住房和城鄉建設局於不同日期發出的7份海安市商品房預售許可證，該開發項目的住宅單元及商業單元已獲准預售。
- (6) 據 貴集團告知，截至估值日期，該物業的多個部分(總建築面積為141,759平方米)已按總代價約人民幣1,631,288,336元(不含增值稅)承諾出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。
- (7) 據 貴集團所告知，於估值日期，已產生建築成本(不包括土地成本)約為人民幣215,308,271元。於估值日期，建成開發項目的估計未償還建築成本為人民幣522,290,383元。吾等在估值過程中已計及該等成本。
- (8) 截至估值日期，該物業(倘竣工)的開發價值約為人民幣2,006,000,000元。
- (9) 根據海安市行政審批局於2019年5月15日頒發的營業執照(編號為320621000201905150200)，南通港華置業有限公司(統一社會信用代碼：91320621MA1XWK9A7M)已成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣71,428,500元。
- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 南通港華置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
海安市商品房預售許可證.....	有(部分)
營業執照.....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值																				
24. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區禮百路東側、 百興路南側、 禮毛路以西 龍悅府之在建部分	<p>該物業包含一幅總土地面積約為27,590平方米的地塊，用於開發龍悅府綜合開發項目。該物業預計於2021年全面竣工。</p> <p>該物業計劃建造成一個包含地庫及358個停車位的綜合發展項目，主要作住宅用途，總規劃建築面積約為66,346.81平方米。規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>48,061.58</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>494.04</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>-</td> <td>10,750.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>1,552.60</td> <td>5,488.59</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>50,108.22</b></td> <td><b>16,238.59</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市南部的武進區。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該開發項目物業訂立的土地使用年期為70年，於2089年6月2日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	48,061.58	-	商業	494.04	-	停車位	-	10,750.00	配套設施/其他	1,552.60	5,488.59	<b>總計</b>	<b>50,108.22</b>	<b>16,238.59</b>	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 297,000,000元  (人民幣 貳億玖仟柒 佰萬元)  (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 151,470,000元)
用途	建築面積(平方米)																						
	地面	地下																					
高層住宅	48,061.58	-																					
商業	494.04	-																					
停車位	-	10,750.00																					
配套設施/其他	1,552.60	5,488.59																					
<b>總計</b>	<b>50,108.22</b>	<b>16,238.59</b>																					

## 附註：

- 根據於2019年6月17日發出的房地產權證蘇(2019)常州市不動產權第202717號，該物業所在地塊(土地面積為27,590平方米)的土地使用權已歸屬於常州市凱暘置業有限公司，為期70年，於2089年6月2日屆滿，作住宅用途。
- 根據常州市自然資源局於2019年6月12日發出的建設用地規劃許可證地字第320400201950051號，土地面積為27,590平方米的建設用地符合城市規劃規定並已獲批准。
- 根據常州市自然資源局於2019年6月27日發出的建設工程規劃許可證建字第320400201950084號，該物業總建築面積為66,346.81平方米的建設工程符合城市規劃的規定並已獲批准。
- 根據常州市武進區行政審批局於2019年7月25日發出的建築工程施工許可證第320412201907250201號，該物業總建築面積為66,346.8平方米的建設工程符合施工規定並已獲批准。
- 根據常州市武進區行政審批局於不同日期發出的6份常州市商品房預售許可證，該開發項目的住宅單元及停車位已獲准預售。
- 據貴集團告知，截至估值日期，該物業的多個高層住宅(總建築面積為50,078.07平方米)已承諾按總代價約人民幣471,090,459元(不含增值稅)出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。
- 據貴集團告知，截至估值日期所產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣52,560,493元。截至估值日期，竣工開發項目的估計未付建築成本為人民幣171,493,349元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

- (8) 該物業(倘於估值日期竣工)的開發價值約為人民幣549,000,000元。
- (9) 根據於2019年4月30日發出的營業執照第320483000201904300274號，常州市凱暘置業有限公司(統一社會信用代碼：91320412MA1YBA2340)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問發出的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 常州市凱暘置業有限公司擁有該物業的適當合法業權，並有權於土地使用權的剩餘年期內轉讓該物業而毋須向政府支付額外土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工已獲相關政府部門批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

國有土地使用權出讓合同 .....	有
房地產權證 .....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
建築工程施工許可證.....	有
常州市商品房預售許可證 .....	有(部分)
營業執照 .....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值																							
25. 中華人民共和國 浙江省 紹興市 上虞區 港龍·鉞樾府之 在建部分	<p>該物業包含一幅總土地面積約為80,567.60平方米的地塊，用於開發港龍·鉞樾府綜合開發項目。該物業預計於2021年全面竣工。</p> <p>該物業計劃建造成一個以住宅為主，包含地庫及685個停車位的綜合發展項目，總規劃建築面積約為129,510.81平方米。規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>33,580.88</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td>42,630.30</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,000.14</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>-</td> <td>37,521.65</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>7,410.84</td> <td>3,367.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>88,622.16</b></td> <td><b>40,888.65</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	33,580.88	-	聯排別墅	42,630.30	-	商業	5,000.14	-	停車位	-	37,521.65	配套設施/其他	7,410.84	3,367.00	<b>總計</b>	<b>88,622.16</b>	<b>40,888.65</b>	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 1,024,000,000元  (人民幣 拾億貳仟肆 佰萬元)  (貴集團應佔 69.96%權益： 人民幣 716,390,400元)
用途	建築面積(平方米)																									
	地面	地下																								
高層住宅	33,580.88	-																								
聯排別墅	42,630.30	-																								
商業	5,000.14	-																								
停車位	-	37,521.65																								
配套設施/其他	7,410.84	3,367.00																								
<b>總計</b>	<b>88,622.16</b>	<b>40,888.65</b>																								
	<p>該物業位於紹興市以東上虞區以北。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業已訂約獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2089年12月2日屆滿，作商業及其他用途時，期限為40年，將於2059年12月2日屆滿。</p>																									

## 附註：

- 根據紹興市自然資源和規劃局於2019年9月6日發出的房地產權證浙(2019)紹興市上虞區不動產權第0041732號，該物業所在地塊(土地面積為80,567.60平方米)的土地使用權已歸屬於紹興港興置業有限公司(貴公司擁有約69.96%的 貴公司附屬公司)，作住宅用途時，期限為70年，於2089年12月2日屆滿，作商業及其他用途時，期限為40年，於2059年12月2日屆滿。
- 根據紹興市自然資源和規劃局於2019年8月29日發出的建設用地規劃許可證地字第330682201900054號，土地面積約80,567.6平方米的建設用地符合城市規劃規定並已獲批准。
- 根據紹興市自然資源和規劃局於2019年9月20日發出的建設工程規劃許可證建字第330682201900064號，總許可建築面積為88,622.16平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- 根據紹興市住房和城鄉建設局於2019年9月30日發出的2份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為129,470.61平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。

- (5) 根據紹興市住房和城鄉建設局於2019年12月17日發出的紹興市商品房預售許可證紹市售預字(2019)第00924號，該發展項目的地段已獲准預售。
- (6) 據 貴集團告知，截至估值日期，該物業的多個高層住宅及聯排別墅(總建築面積為34,230.70平方米)已按總代價約人民幣639,169,237元(不含增值稅)承諾出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。
- (7) 據 貴集團告知，截至估值日期所產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣137,051,893元。截至估值日期，竣工開發項目的估計未付建築成本為人民幣386,127,895元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- (8) 該物業(倘於估值日期竣工)的開發價值約為人民幣1,675,000,000元。
- (9) 根據於2019年6月24日發出的營業執照，紹興港興置業有限公司(統一社會信用代碼：91330604MA2D68699D)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 紹興港興置業有限公司擁有該物業的適當合法業權，並有權於土地使用權的剩餘年內轉讓該物業而毋須向政府支付額外土地出讓金；
- (ii) 開發項目的土地出讓金已悉數償付；
- (iii) 該物業的設計及施工已獲相關政府部門批准；及
- (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建築工程施工許可證 .....	有
紹興市商品房預售許可證 .....	有(部分)
營業執照 .....	有



## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日
			現況下的市值
26. 中華人民共和國 江蘇省 南通市 如東縣 富春江路北側、 黃山路西側農園之 在建部分	該物業包括一塊總土地面積約38,236.70平方米的地塊，用於開發綜合開發項目農園。該物業預計於2021年全面竣工。  該物業計劃建造成一個以住宅為主，包含地庫及827個停車位的綜合發展項目，總規劃建築面積約為126,318.82平方米。規劃建築面積明細如下：	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 606,000,000元  (人民幣 陸億零陸佰萬元)  (貴集團 應佔51%權益： 人民幣 309,060,000元)

用途	建築面積(平方米)	
	地面	地下
高層住宅	80,712.00	-
商業	3,585.00	-
停車位	-	40,286.82
配套設施/其他	1,735.00	-
<b>總計</b>	<b>86,032.00</b>	<b>40,286.82</b>

該物業位於南通市西北部如東縣。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。

該物業已訂約獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2089年8月18日屆滿，作商業及其他用途時，期限為40年，將於2059年8月18日屆滿。

## 附註：

- 根據如東縣自然資源局於2019年8月21日發出的房地產權證蘇(2019)如東縣不動產權第0006422號，該物業所在地塊(土地面積為38,236.70平方米)的土地使用權已歸屬於如東港瑞置業有限公司(貴公司擁有51%權益的附屬公司)，作住宅用途時，期限為70年，於2089年8月18日屆滿，作商業及其他用途時，期限為40年，於2059年8月18日屆滿。
- 根據如東縣行政審批局於2019年7月16日發出的建設用地規劃許可證地字第320623201900031號，土地面積為38,236.7平方米的建設用地符合城市規劃規定並已獲批准。
- 根據如東縣行政審批局於2019年9月23日發出的建設工程規劃許可證建字第320623201900044號，總許可建築面積為125,991.01平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- 根據如東縣行政審批局於不同日期發出的2份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為125,991.01平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- 根據如東縣住房和城鄉建設局於不同日期發出的2份如東縣商品房預售許可證，該發展項目的住宅單元及商舖已獲准預售。

- (6) 據 貴集團告知，截至估值日期，該物業的多個高層住宅(總建築面積為14,823.30平方米)已承諾按總代價約人民幣174,071,780元(不含增值稅)出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。
- (7) 據 貴集團告知，截至估值日期所產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣75,205,814元。截至估值日期，竣工開發項目的估計未付建築成本為人民幣338,729,625元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- (8) 該物業(倘於估值日期竣工)的開發價值約為人民幣1,201,000,000元。
- (9) 根據如東縣行政審批局於2019年8月7日發出的營業執照第32023666201908070059號，如東港瑞置業有限公司(統一社會信用代碼：91320623MAIYM8FY50)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 如東港瑞置業有限公司擁有該物業的適當合法業權，並有權於土地使用權的剩餘年期限內轉讓該物業而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁苛款項；
  - (ii) 所有土地出讓金、公共設施成本、配套基礎設施費用、向任何原有及現有居民作出的補償及重置以作開發用途的費用已悉數結清；
  - (iii) 該物業的設計及施工已獲相關政府部門批准；及
  - (iv) 該物業並未受到任何扣押、抵押和任何其他產權負擔。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：
- |                   |       |
|-------------------|-------|
| 房地產權證 .....       | 有     |
| 建設用地規劃許可證.....    | 有     |
| 建設工程規劃許可證.....    | 有     |
| 建築工程施工許可證.....    | 有     |
| 如東縣商品房預售許可證 ..... | 有(部分) |
| 營業執照 .....        | 有     |

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日																				
			現況下的市值																				
27. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區順通路西側、 葑岸河南側 龍宸銘著之 在建部分	該物業包括一塊總土地面積約67,402.04平方米的地塊，用於開綜合發展項目龍宸銘著。該物業預計於2023年全面竣工。  該物業計劃建造成一個以住宅為主，包含地庫及908個停車位的綜合發展項目，總規劃建築面積約為191,535.00平方米。規劃建築面積明細如下：	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 688,000,000元  (人民幣 陸億捌仟捌 佰萬元)  (貴集團應佔 40%權益： 人民幣 275,200,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>144,452.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,537.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>-</td> <td>43,251.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>2,295.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>148,284.00</b></td> <td><b>43,251.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	144,452.00	-	商業	1,537.00	-	停車位	-	43,251.00	配套設施/其他	2,295.00	-	<b>總計</b>	<b>148,284.00</b>	<b>43,251.00</b>		
用途	建築面積(平方米)																						
	地面	地下																					
高層住宅	144,452.00	-																					
商業	1,537.00	-																					
停車位	-	43,251.00																					
配套設施/其他	2,295.00	-																					
<b>總計</b>	<b>148,284.00</b>	<b>43,251.00</b>																					
	<p>該物業位於常州市以南的武進區。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業已訂約獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2089年10月8日屆滿，作商業及其他用途時，期限為40年，將於2059年10月8日屆滿。</p>																						

## 附註：

- 根據常州市自然資源局於2019年10月18日發出的房地產權證蘇(2019)常州市不動產權第2037814號，該物業所在地塊(土地面積為67,402.04平方米)的土地使用權已歸屬於常州港嘉置業有限公司(貴公司擁有40%權益的附屬公司)，作住宅用途時，期限為70年，於2089年10月8日屆滿，作商業用途時，期限為40年，於2059年10月8日屆滿。
- 根據常州市自然資源局於2019年9月11日發出的建設用地規劃許可證地字第320400201930024號，土地面積約67,402平方米的建設用地符合城市規劃規定並已獲批准。
- 根據常州市自然資源局於2019年10月25日發出的建設工程規劃許可證建字第320400201930051號，總許可建築面積為192,789平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- 根據江蘇常州經濟開發區管理委員會於2019年11月15日發出的2份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為192,789平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- 根據江蘇常州經濟開發區管理委員會於不同日期發出的5份常州市商品房預售許可證，該開發項目的地段已獲准預售。

- (6) 據 貴集團告知，截至估值日期，該物業的多個高層住宅(總建築面積為21,518.93平方米)已承諾按總代價約人民幣208,779,997元(不含增值稅)出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。
- (7) 據 貴集團告知，截至估值日期所產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣48,974,472元。截至估值日期，竣工開發項目的估計未付建築成本為人民幣572,864,061元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- (8) 該物業(倘於估值日期竣工)的開發價值約為人民幣1,686,000,000元。
- (9) 根據於2019年8月6日發出的營業執照，常州港嘉置業有限公司(統一社會信用代碼：91320412MA1YUK892Y)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣350,000,000元。
- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 常州港嘉置業有限公司擁有該物業的適當合法業權，並有權於土地使用權的剩餘年期內轉讓該物業而毋須向政府支付額外土地出讓金或其他繁苛款項；
  - (ii) 開發項目的土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工已獲相關政府部門批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：
- |                  |       |
|------------------|-------|
| 房地產權證.....       | 有     |
| 建設用地規劃許可證.....   | 有     |
| 建設工程規劃許可證.....   | 有     |
| 建築工程施工許可證.....   | 有     |
| 常州市商品房預售許可證..... | 有(部分) |
| 營業執照.....        | 有     |

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日
			現況下的市值
28. 中華人民共和國 江蘇省 南通市 如東縣 珠江路北側、 中山路西側 長江路399號熙悅之 在建部分	該物業包括一塊總土地面積約24,536.50平方米的地塊，用於開發綜合開發項目熙悅。該物業預計於2021年全面竣工。  該物業計劃建造成一個以住宅為主，包含地庫及682個停車位的綜合發展項目，總規劃建築面積約為77,120.81平方米。規劃建築面積明細如下：	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 401,000,000元  (人民幣 肆億零壹 佰萬元)  (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 204,510,000元)

用途	建築面積(平方米)	
	地面	地下
高層住宅	50,401.69	-
商業	2,881.12	-
停車位	-	22,229.00
配套設施/其他	1,609.00	-
<b>總計</b>	<b>54,891.81</b>	<b>22,229.00</b>

該物業位於南通市西北部如東縣。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。

該物業已訂約獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2089年9月18日屆滿，作商業及其他用途時，期限為40年，將於2059年9月18日屆滿。

## 附註：

- 根據如東縣自然資源局於2019年11月15日發出的房地產權證蘇(2019)如東縣不動產權第0008834號，該物業所在地塊(土地面積為24,536.50平方米)的土地使用權已歸屬於如東港達置業有限公司(貴公司擁有51%權益的附屬公司)，作住宅用途時，期限為70年，於2089年9月18日屆滿，作商業用途時，期限為40年，於2059年9月18日屆滿。
- 根據如東縣行政審批局於2019年8月8日發出的建設用地規劃許可證地字第320623201900033號，土地面積約24,536.5平方米的建設用地符合城市規劃規定並已獲批准。
- 根據如東縣行政審批局於2019年12月30日發出的建設工程規劃許可證建字第320623201900069號，總許可建築面積為78,558.7平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- 根據如東縣行政審批局於2020年1月8日發出的建築工程施工許可證第320623202001080101號，該物業總建築面積為78,558.7平方米的建設工程符合工程施工規定並已獲批准。
- 據 貴集團告知，截至估值日期所產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣12,926,398元。截至估值日期，竣工開發項目的估計未付建築成本為人民幣265,014,005元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

- (6) 該物業(倘於估值日期竣工)的開發價值約為人民幣821,000,000元。
- (7) 根據於2019年9月3日發出的營業執照第320623666201909030168號，如東港達置業有限公司(統一社會信用代碼：91320623MA1YRUN21N)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (8) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 如東港達置業有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權於土地使用權的剩餘期限內轉讓該物業，而無需向政府支付額外土地出讓金或其他繁苛款項；
  - (ii) 開發項目的土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工已獲相關政府部門批准；及
  - (iv) 該物業自2020年4月15日起受按揭規限。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人事先書面同意的情況下，有權租賃、轉讓或按揭該物業。
- (9) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
建設工程規劃許可證 .....	有
建築工程施工許可證 .....	有
營業執照 .....	有



## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值														
29. 中華人民共和國 江蘇省 常熟市 龍騰片區 通港路南側、 台山路西側 棠悅名築之 在建部分	<p>該物業包括一塊總土地面積約62,585.00平方米的地塊上，用於開發住宅開發項目棠悅名築。該物業預計於2022年全面竣工。</p> <p>該物業計劃建造成一個包含地庫的住宅發展項目，總規劃建築面積約為190,399.03平方米。規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>125,361.74</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>13,037.29</td> <td>52,000.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>138,399.03</b></td> <td><b>52,000.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	125,361.74	-	配套設施/其他	13,037.29	52,000.00	<b>總計</b>	<b>138,399.03</b>	<b>52,000.00</b>	於估值日期，該物業仍在開發中。	<p>人民幣 1,585,000,000元</p> <p>(人民幣 拾伍億捌仟伍 佰萬元)</p> <p>(貴集團應佔 34.9%權益： 人民幣 553,165,000元)</p>
用途	建築面積(平方米)																
	地面	地下															
高層住宅	125,361.74	-															
配套設施/其他	13,037.29	52,000.00															
<b>總計</b>	<b>138,399.03</b>	<b>52,000.00</b>															
	<p>該物業位於常熟市龍騰區。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業已訂約獲授土地使用權，作住宅用途，期限為70年，將於2089年12月1日屆滿。</p>																

## 附註：

- 根據於2019年10月18日發出的房地產權證蘇(2019)常熟市不動產權第8124322號，該物業所在地塊(土地面積為62,585.00平方米)的土地使用權已歸屬於蘇州瑞興房地產有限公司(貴公司擁有34.9%權益的附屬公司)，作住宅用途，為期70年，於2089年12月1日屆滿。
- 根據常熟市行政審批局於2019年9月26日發出的建設用地規劃許可證地字第320581201900094號，土地面積約62,585平方米的建設用地符合城市規劃規定並已獲批准。
- 根據常熟市行政審批局於2019年10月25日發出的建設工程規劃許可證建字第320581201900389號，總許可建築面積為138,399.03平方米的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。
- 根據常熟市行政審批局於2019年11月8日發出的建築工程施工許可證第320581201911080901號，該物業總建築面積為190,399.03平方米的建設工程符合施工規定並已獲批准。
- 根據常熟市住房和城鄉設局於2020年1月22日發出的商品房常房預售字(2020)第002及007號，部分該發展項目已獲准預售。
- 據貴集團告知，截至估值日期，該物業的多個高層住宅(總建築面積為2,777.43平方米)已承諾按總代價約人民幣48,611,806元(不含增值稅)出售。吾等於估值過程中已計及有關成本。

- (7) 據 貴集團告知，截至估值日期所產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣73,784,082元。截至估值日期，竣工開發項目的估計未付建築成本為人民幣607,368,538元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- (8) 該物業(倘於估值日期竣工)的開發價值約為人民幣2,758,000,000元。
- (9) 根據於2019年11月18日發出的營業執照第320581666201911180152號，蘇州瑞興置業有限公司(統一社會信用代碼：91320581MA201JRU5N)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 蘇州瑞興房地產有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權於土地使用權的剩餘期限內轉讓該物業，而無需政府支付額外土地出讓金或其他繁苛款項；
  - (ii) 開發項目的土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工已獲相關政府部門批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：
- |                   |       |
|-------------------|-------|
| 房地產權證 .....       | 有     |
| 建設用地規劃許可證 .....   | 有     |
| 建設工程規劃許可證 .....   | 有     |
| 建築工程施工許可證 .....   | 有     |
| 常熟市商品店預售許可證 ..... | 有(部分) |
| 營業執照 .....        | 有     |

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日																	
			現況下的市值																	
30. 中華人民共和國 浙江省 紹興市 上虞經濟開發區 曹娥街道 五星中路 君望美庭之 在建部分	<p>該物業包括一塊總土地面積約92,293.40平方米的地塊上，用於開發住宅開發項目君望美庭。該物業預計於2023年全面竣工。</p> <p>該物業計劃建成一個以住宅為主，包含地庫的綜合發展項目，總規劃建築面積約為275,881.48平方米。規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>200,502.28</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,000.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>5,079.20</td> <td>65,300.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>210,581.48</b></td> <td><b>65,300.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅	200,502.28	-	商業	5,000.00	-	配套設施/其他	5,079.20	65,300.00	<b>總計</b>	<b>210,581.48</b>	<b>65,300.00</b>	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 1,570,000,000元  (人民幣 拾伍億柒仟萬元)  (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 785,000,000元)
用途	建築面積(平方米)																			
	地面	地下																		
高層住宅	200,502.28	-																		
商業	5,000.00	-																		
配套設施/其他	5,079.20	65,300.00																		
<b>總計</b>	<b>210,581.48</b>	<b>65,300.00</b>																		
	<p>該物業位於紹興市上虞經濟開發區。</p> <p>週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業已訂約獲授土地使用權，作住宅用途，期限為70年，將於2090年2月25日屆滿；作商業及其他用途時，期限為40年，將於2060年2月25日屆滿。</p>																			

## 附註：

- 根據紹興市自然資源和規劃局於2019年12月5日發出的房地產權證浙(2019)紹興市上虞區不動產權第0052998號，該物業所在地塊(土地面積為92,923.40平方米)的土地使用權已歸屬於紹興港同置業有限公司(貴公司擁有約50%權益的附屬公司)，作住宅用途時，期限為70年，於2090年2月25日屆滿，作商業及其他用途時，期限為40年，於2060年2月25日屆滿。
- 根據紹興市自然資源和規劃局於2019年11月13日發出的建設用地規劃許可證地字第330682201900073號，土地面積約92,923.4平方米的建設用地符合城市規劃規定並已獲批准。
- 根據紹興市自然資源和規劃局於2019年12月5日發出的建設工程規劃許可證建字第330682201900079號，總許可建築面積為102,890.63平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- 根據紹興市上虞區區住房和城鄉建設局於2019年12月23日發出的建築工程施工許可證第330604201912230101號，該物業總建築面積為135,879.40平方米的建設工程符合施工規定並已獲批准。
- 據貴集團告知，截至估值日期所產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣75,954,618元。截至估值日期，竣工開發項目的估計未付建築成本為人民幣1,065,873,041元。吾等於估值過程中已計及有關成本。

- (6) 該物業(倘於估值日期竣工)的開發價值約為人民幣3,450,000,000元。
- (7) 根據於2019年9月19日發出的營業執照，紹興港同置業有限公司(統一社會信用代碼：913330604MA2D6YPW9G)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (8) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 紹興港同置業有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權於土地使用權的剩餘期限內轉讓該物業，而無需向政府支付額外土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工已獲相關政府部門批准；及
  - (iv) 據 貴公司所確認，該物業並未受到任何扣押、抵押和任何其他產權負擔。
- (9) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：
- |                |       |
|----------------|-------|
| 房地產權證 .....    | 有     |
| 建設用地規劃許可證..... | 有     |
| 建設工程規劃許可證..... | 有(部分) |
| 建築工程施工許可證..... | 有(部分) |
| 營業執照 .....     | 有     |

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值																				
31. 中華人民共和國 江蘇省 南通市 海安市 河濱路南側、 新安路西側 桃源里之在建部分	該物業包括一塊總土地面積約49,314.00平方米的地塊上，用於開發住宅開發項目桃源里。該物業預計於2022年全面竣工。  該物業計劃建造成一個以住宅為主，包含地庫及898個停車位的綜合發展項目，總規劃建築面積約為159,692.35平方米。規劃建築面積明細如下：	於估值日期，該物業仍在開發中。	人民幣 427,000,000元  (人民幣 肆億貳仟柒 佰萬元)  (貴集團應佔 28%權益： 人民幣 119,560,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅<sup>(5)</sup></td> <td>119,048.22</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業<sup>(5)</sup></td> <td>2,104.14</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>-</td> <td>36,113.90</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>2,426.14</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>123,578.45</b></td> <td><b>36,113.90</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	高層住宅 <sup>(5)</sup>	119,048.22	-	商業 <sup>(5)</sup>	2,104.14	-	停車位	-	36,113.90	配套設施/其他	2,426.14	-	<b>總計</b>	<b>123,578.45</b>	<b>36,113.90</b>		
用途	建築面積(平方米)																						
	地面	地下																					
高層住宅 <sup>(5)</sup>	119,048.22	-																					
商業 <sup>(5)</sup>	2,104.14	-																					
停車位	-	36,113.90																					
配套設施/其他	2,426.14	-																					
<b>總計</b>	<b>123,578.45</b>	<b>36,113.90</b>																					
	該物業位於南通市海安市。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。																						
	該物業已訂約獲授土地使用權，作住宅用途，期限為70年，將於2089年11月20日屆滿；作商業及其他用途時，期限為40年，將於2059年11月20日屆滿。																						

## 附註：

- 根據海安市自然資源局於2020年1月2日發出的房地產權證蘇(2019)海安市不動產權第0017407號，該物業所在地塊(土地面積為49,314.00平方米)的土地使用權已歸屬於南通欣和置業有限公司(貴公司擁有28%權益的附屬公司)，作住宅用途時，期限為70年，於2089年11月20日屆滿，作商業用途時，期限為40年，於2059年11月20日屆滿。
- 根據海安市行政審批局於2019年11月21日發出的建設用地規劃許可證地字19431號，土地面積約49,314平方米的建設用地符合城市規劃規定並已獲批准。
- 據 貴集團告知，截至估值日期所產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣6,411,155元。截至估值日期，竣工開發項目的估計未付建築成本為人民幣621,615,726元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- 該物業(倘於估值日期竣工)的開發價值約為人民幣1,302,000,000元。
- 包括海安高新技術產業開發區管理委員會預留作安置用途的68個安置房單位(總建築面積約為9,000平方米(作住宅用途)及約1,000平方米(作商業用途))將於竣工後按人民幣4,000元/平方米(作住宅物業)及人民幣7,500元/平方米(作商業物業)的價格出售。吾等已於估值中計入該等部分及計及回購價。
- 根據於2019年9月29日發出的營業執照第320621666201909290185號，南通欣和置業有限公司(統一社會信用代碼：91320621MA205G4906)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(7) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 南通欣和置業有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權於土地使用權的剩餘期限內轉讓該物業，而無需向政府支付額外土地出讓金；
- (ii) 開發項目的土地出讓金已悉數償付；及
- (iii) 該物業自2020年4月21日起受按揭規限。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人事先書面同意的情況下，有權租賃、轉讓或按揭該物業。

(8) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	有
建設用地規劃許可證 .....	有
營業執照 .....	有



## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日																				
			現況下的市值																				
32. 中華人民共和國 江蘇省 南京市 浦口區 橋林街道 浦烏路以南、 南灣街以西 時光泊月園之 在建部分	該物業包括一幅總土地面積約28,187.78平方米的地塊上，用於開發住宅開發項目時光泊月園。該物業預計於2021年全面竣工。  該物業計劃開發為以住宅為主，包括地庫及停車位的綜合開發項目。總規劃建築面積約48,864.20平方米。規劃建築面積明細如下：	於估值日期，該物業仍在建設中。	人民幣 269,000,000元  (人民幣 貳億陸仟玖 佰萬元)  (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 134,500,000元)																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積(平方米)</th> </tr> <tr> <th>地面</th> <th>地下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>32,726.50</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>504.80</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>-</td> <td>4,088.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施/其他</td> <td>594.00</td> <td>10,950.90</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>33,825.30</b></td> <td><b>15,038.90</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積(平方米)		地面	地下	住宅	32,726.50	-	商業	504.80	-	停車位	-	4,088.00	配套設施/其他	594.00	10,950.90	<b>總計</b>	<b>33,825.30</b>	<b>15,038.90</b>		
用途	建築面積(平方米)																						
	地面	地下																					
住宅	32,726.50	-																					
商業	504.80	-																					
停車位	-	4,088.00																					
配套設施/其他	594.00	10,950.90																					
<b>總計</b>	<b>33,825.30</b>	<b>15,038.90</b>																					

該物業位於南京市浦口區。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。

該物業已訂約獲授土地使用權，作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。

## 附註：

- 根據南京市規劃和自然資源局於2020年2月27日發出的房地產權證蘇(2020)第0004196號，該物業所在地塊(土地面積為28,187.78平方米)的土地使用權已歸屬於南京港弘房地產開發有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2090年2月23日屆滿。
- 根據南京市規劃和自然資源局與常州嘉昌置業有限公司於2019年11月27日訂立的國有土地使用權出讓合同第3201112019CR0038號，該物業(總土地面積為28,187.78平方米)的土地使用權已訂約授予常州嘉昌置業有限公司，作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。主要條件載列如下：

土地用途	:	住宅/商業
土地面積	:	28,187.78平方米
土地使用期	:	住宅：70年及商業：40年
容積率	:	1.01至1.2
許可建築面積	:	不適用
土地出讓金	:	人民幣290,000,000元
建築規約	:	於2022年9月13日前竣工
- 根據南京市規劃和自然資源局、常州嘉昌置業有限公司及南京港弘房地產開發有限公司於2019年12月10日訂立的上述國有土地使用權出讓合同的補充合同，該物業的土地使用權已訂約轉讓予南京港弘房地產開發有限公司(貴公司擁有50%權益的附屬公司)。

- (4) 根據南京市規劃和自然資源局於2019年12月23日發出的建設用地規劃許可證地字第320111201920183號，土地面積約28,187.78平方米的建設用地符合城市規劃規定並已獲批准。
- (5) 根據南京市規劃和自然資源局分別於2020年1月10日及2020年2月21日發出的建設工程規劃許可證建字第320111202028001號及第320111202020052號，總許可建築面積為49,559.57平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (6) 根據南京市浦口區行政審批局於2020年3月23日發出的建築工程施工許可證第320111202003231201號，該物業總建築面積為48,824.90平方米的建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (7) 據 貴集團告知，截至估值日期所產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣1,947,638元。截至估值日期，竣工開發項目的估計未付建築成本為人民幣191,291,396元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- (8) 該物業(倘於估值日期竣工)的開發價值約為人民幣556,000,000元。
- (9) 根據於2019年12月4日發出的營業執照第320111000201912040051號，南京港弘房地產開發有限公司(統一社會信用代碼：91320111MA20J623A)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 南京港弘房地產開發有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權於土地使用權的剩餘期限內轉讓該物業，而無需支付額外土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；及
  - (iii) 該物業的設計及施工已獲相關政府部門批准；及
  - (iv) 據 貴公司所確認，該物業並未受到任何扣押、抵押和任何其他產權負擔。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：
- |                       |   |
|-----------------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 .....     | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同的補充合同..... | 有 |
| 營業執照 .....            | 有 |

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日
			現況下的市值
33. 中華人民共和國 江蘇省 泰州市 醫藥高新區 海陵南路西側、 海軍大道南側 翰林府花園之 待開發土地之 在建部分	該物業包括一幅總土地面積約53,700.00平方米的地塊上，用於開發住宅開發項目翰林府花園。該物業預計於2022年全面竣工。	於估值日期，該物業仍在建設中。	人民幣 864,000,000元 (人民幣捌億陸仟肆佰萬元)
	該物業計劃開發為包括地庫及停車位的住宅開發項目。總規劃建築面積約190,213.69平方米。規劃建築面積明細如下：		(貴集團應佔 60%權益： 人民幣 518,400,000元)

用途	建築面積(平方米)	
	地面	地下
高層住宅	143,384.19	-
停車位	-	25,273.00
配套設施	1,799.50	19,757.00
<b>總計</b>	<b>145,183.69</b>	<b>45,030.00</b>

該物業位於泰州市醫藥高新區。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。

該物業已訂約獲授土地使用權，作住宅用途為期70年。

## 附註：

- 根據泰州市自然資源和規劃局於2020年3月10日發出的房地產權證蘇(2020)第0101765號，該物業所在地塊(土地面積為53,700平方米)的土地使用權已歸屬於泰州港新正置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2090年1月20日屆滿。
- 根據泰州市自然資源和規劃局及港或(上海)置業有限公司於2019年12月6日訂立的國有土地使用權出讓合同第3212012019CR0017號，該物業(總土地面積為53,700.00平方米)的土地使用權已訂約授予港或(上海)置業有限公司，為期70年，作住宅用途。主要條件載列如下：

土地用途	:	住宅
土地面積	:	53,700.00平方米
土地使用期	:	住宅：70年
容積率	:	2.25至2.70
許可建築面積	:	144,990平方米
土地出讓金	:	人民幣753,000,000元
建築規約	:	於2023年11月21日前竣工
- 根據泰州市自然資源和規劃局、港或(上海)置業有限公司及泰州港新正置業有限公司於2020年1月6日訂立的上述國有土地使用權出讓合同的補充合同，該物業的土地使用權已訂約轉讓予泰州港新正置業有限公司(貴公司擁有60%權益的附屬公司)。

- (4) 根據泰州市自然資源和規劃局於2020年3月2日發出的建設用地規劃許可證地字第321203202000004號，土地面積約53,700.00平方米的建設用地符合城市規劃規定並已獲批准。
- (5) 根據泰州市自然資源和規劃局於2020年3月11日發出的建設工程規劃許可證建字第321200202000023號，總許可建築面積為97,123.00平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- (6) 根據泰州市行政審批局於2020年3月18日發出的建築工程施工許可證第321292202003180101號，該物業總建築面積為97,123.00平方米的建設工程符合施工規定並已獲批准。
- (7) 據 貴集團告知，截至估值日期所產生的建築成本(不包括土地成本)約為人民幣1,005,791元。截至估值日期，竣工開發項目的估計未付建築成本為人民幣683,164,211元。吾等於估值過程中已計及有關成本。
- (8) 該物業(倘於估值日期竣工)的開發價值約為人民幣1,981,000,000元。
- (9) 根據於2019年12月9日發出的營業執照第321291666201912090017號，泰州港新正置業有限公司(統一社會信用代碼：91321291MA20K2EB4Q)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (10) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 泰州港新正置業有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權於土地使用權的剩餘期限內轉讓該物業，而無需支付額外土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；及
  - (iii) 該物業的設計及施工已獲相關政府部門批准；及
  - (iv) 據 貴公司所確認，該物業並未受到任何扣押、抵押和任何其他產權負擔。
- (11) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：
- |                        |   |
|------------------------|---|
| 房地產權證 .....            | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 .....      | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同的補充合同 ..... | 有 |
| 營業執照 .....             | 有 |

## 估值報告

## 第三類 — 貴集團於中國持有的未來開發物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日
			現況下的市值
34. 中華人民共和國 江蘇省 鹽城市 東台市范工路東側、 緯二路北側 春溪集之 待開發土地	該物業包括一幅總土地面積約 44,485.00平方米的地塊，有待開發。  該物業計劃開發為包括商舖及停 車位的綜合開發項目。  該物業位於鹽城市東台縣。週邊 的開發項目主要為住宅開發項目。  該物業已訂約獲授土地使用權， 作住宅用途為期70年及作商業用 途為期40年。	於估值日期，該物 業為待開發的空置 土地。	人民幣 269,000,000元 (人民幣貳億陸仟 玖佰萬元)  (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 137,190,000元)

## 附註：

- 根據東台市自然資源和規劃局於2020年3月31日發出的房地產權證蘇(2020)第1405152號，該物業所在地塊(土地面積為44,485.00平方米)的土地使用權已歸屬於東台錦騰置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2090年3月17日屆滿；作商業用途時，期限為40年，於2060年3月17日屆滿。
- 根據東台市自然資源和規劃局與海門中南世紀城開發有限公司於2019年11月12日訂立的國有土地使用權出讓合同第3209812019CR0092號，該物業(總土地面積為44,485.00平方米)的土地使用權已訂約授予海門中南世紀城開發有限公司，作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。主要條件載列如下：

土地用途	:	住宅／商業
土地面積	:	44,485.00平方米
土地使用期	:	住宅：70年及商業：40年
容積率	:	1至2.50
許可建築面積	:	111,212.50平方米
土地出讓金	:	人民幣77,181,475元
建築規約	:	於2023年10月11日前竣工
- 根據東台市自然資源和規劃局、海門中南世紀城開發有限公司及東台錦騰置業有限公司於2019年12月2日訂立的上述國有土地使用權出讓合同的補充合同，該物業的土地使用權已訂約轉讓予東台錦騰置業有限公司(貴公司擁有51%權益的附屬公司)。
- 東台市自然資源和規劃局於2020年3月20日發出的建設用地規劃許可證地字第320981202000016號，土地面積約44,485.00平方米的建設用地符合城市規劃規定並已獲批准。
- 根據東台市自然資源和規劃局於2020年4月14日發出的建設工程規劃許可證建字第320981202000126、320981202000127、320981202000128及320981202000129號，總許可建築面積為59,775.21平方米的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。
- 根據於2019年12月3日發出的營業執照第320981000201912030078號，東台錦騰置業有限公司(統一社會信用代碼：91320981MA20C65T1T)已成立為有限公司，註冊資本為15,000,000美元。

(7) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 東台錦騰置業有限公司擁有該物業的正式法定業權，並有權於土地使用權的剩餘年期內轉讓該物業而毋須支付額外土地出讓金；
- (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；及
- (iii) 該物業的設計及施工已獲相關政府部門批准；及
- (iv) 據 貴公司所確認，該物業並未受到任何扣押、抵押和任何其他產權負擔。

(8) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	有
國有土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權出讓合同的補充合同.....	有
營業執照 .....	有



## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日
			況下的市值
35. 中華人民共和國 江蘇省 無錫市 宜興市 屺亭街道 東郊村 袁橋路南側、 東洑大道東側 港龍·湖光瓏樾之 待開發土地	該物業包括一幅總土地面積約 66,626.00平方米的地塊，有待開發。  該物業計劃開發為以住宅為主， 包括地庫及停車位的綜合開發項 目。  該物業位於無錫市宜興市。週邊 的開發項目主要為住宅開發項目。  該物業已訂約獲授土地使用權， 作住宅用途為期70年及作商業用 途為期40年。	於估值日期，該物 業為待開發的空置 土地。	人民幣 688,000,000元  (人民幣陸億捌仟 捌佰萬元)  (貴集團應佔 100%權益：人民幣 688,000,000元)

## 附註：

- (1) 根據宜興市自然資源和規劃局於2020年4月3日發出的房地產權證蘇(2020)第0004591號，佔地面積為66,626.00平方米的地塊(該物業建於其上)的土地使用權已歸屬於宜興港恒置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2090年1月15日屆滿，作商業用途時，期限為40年，於2060年1月15日屆滿。
- (2) 根據宜興市自然資源和規劃局與上海港涑置業有限公司於2020年1月3日訂立之國有土地使用權出讓合同第3202822020CR0002號，該物業(總土地面積為66,626.00平方米)之土地使用權已訂約授予上海港涑置業有限公司，作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。主要條件載列如下：
- |        |   |                 |
|--------|---|-----------------|
| 土地用途   | : | 住宅/商業           |
| 土地面積   | : | 66,626平方米       |
| 土地使用期  | : | 住宅：70年及商業：40年   |
| 容積率    | : | 1至2             |
| 許可建築面積 | : | 133,252平方米      |
| 土地出讓金  | : | 人民幣672,000,000元 |
| 建築規約   | : | 於2023年1月15日前竣工  |
- (3) 根據宜興市自然資源和規劃局、上海港涑置業有限公司及宜興港恒置業有限公司於2020年1月17日訂立的上述國有土地使用權出讓合同的補充合同，該物業的土地使用權已訂約轉讓予宜興港恒置業有限公司(貴公司擁有100%權益的附屬公司)。
- (4) 根據於2020年1月13日發出的營業執照第320282000202001130203號，宜興港恒置業有限公司(統一社會信用代碼：91320282MA20TANG3T)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。

(5) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 宜興港恒置業有限公司已就合法擁有該物業訂立有效的國有土地使用權出讓合同；及
- (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付。

(6) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	有
國有土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權出讓合同的補充合同 .....	有
營業執照 .....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日
			現況下的市值
36. 中華人民共和國 江蘇省 南通市 海門市 北京路南側、 江海路東側 泊翠瀾境之 待開發土地	該物業包括一幅總土地面積約 47,078.00平方米的地塊，有待開發。  該物業計劃開發為以住宅為主， 包括地庫及停車位的綜合開發項 目。  該物業位於南通市海門縣。週邊 的開發項目主要為住宅開發項目。  該物業已訂約獲授土地使用權， 作住宅用途為期70年及作商業用 途為期40年。	於估值日期，該物 業為待開發的空置 土地。	無商業價值

## 附註：

- (1) 概無發出房地產權證。我們並無賦予該物業任何商業價值。
- (2) 根據海門市自然資源局與上海港茗置業有限公司於2020年1月20日訂立的國有土地使用權出讓合同第3206842020CR0003號，該物業(總土地面積為47,078.00平方米)的土地使用權已訂約授予上海港茗置業有限公司，作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。主要條件載列如下：

土地用途	:	住宅／商業
土地面積	:	47,078平方米
土地使用期	:	住宅：70年及商業：40年
容積率	:	1.2至1.4
許可建築面積	:	不適用
土地出讓金	:	人民幣635,082,220元
建築規約	:	於2024年7月8日前竣工
- (3) 根據海門市自然資源局、上海港茗置業有限公司及海門港華置業有限公司於2020年1月21日訂立的上述國有土地使用權出讓合同的補充合同，該物業的土地使用權已訂約轉讓予海門港華置業有限公司(貴公司擁有100%權益的附屬公司)。
- (4) 根據於2020年1月16日發出的營業執照第320684666202001160136號，海門港華置業有限公司(統一社會信用代碼：91320684MA20U8J07T)已成立為有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (5) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (i) 海門港華置業有限公司已就合法擁有該物業訂立有效的國有土地使用權出讓合同；
  - (ii) 開發項目的土地出讓金已悉數償付。

(6) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證 .....	無
國有土地使用權出讓合同 .....	有
國有土地使用權出讓合同的補充合同 .....	有
營業執照 .....	有

## 估值報告

## 第四類 — 貴集團於中國持作投資的已竣工物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值
37. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 鐘樓區 行政中心以西 港龍華庭 之數個商業單元	該物業包含於2011年竣工的港龍華庭開發項目的5-103單元、5-104單元及9棟1至3層。  該物業的分攤土地面積為816.09平方米，總建築面積約為3,036.53平方米，作商業用途。  該物業位於常州市市中心鐘樓區東面。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。  該物業的土地使用年期為40年，於2047年7月18日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業總建築面積約2,316.00平方米的地塊受多份租約規限，最近屆滿日期為2021年12月9日，現時月租總額約為人民幣79,500元(不包括增值稅及管理費)。該物業餘下地塊為空置。	人民幣 44,200,000元  (人民幣 肆仟肆佰貳拾萬元)  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 44,200,000元)

## 附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於不同日期頒發的3份國有土地使用證書，多幅其上建有該物業的總土地面積為816.09平方米的地塊的土地使用權已歸屬於江蘇港龍房地產開發有限公司(現稱為江蘇港龍地產集團有限公司)(貴公司的全資附屬公司)，詳情如下：

證書編號	地址	頒發日期	用途	土地使用年期的	
				屆滿日期	土地面積
常國用(2019)第45472號	港龍華庭5棟103號	/	商業	2047年7月18日	133.06
常國用(2015)第21872號	港龍華庭5棟104號	2015年5月22日	商業	2047年7月18日	133.06
常國用(2019)第45523號	港龍華庭9棟	/	商業	2047年7月18日	549.97
<b>總計：</b>					<b>816.09</b>

- (2) 根據常州市房產登記中心於2015年5月7日頒發的3份房屋所有權證，總建築面積為3,036.53平方米的物業的房屋所有權已歸屬於江蘇港龍房地產開發有限公司(現稱為江蘇港龍地產集團有限公司)，詳情如下：

證書編號	地址	用途	建築面積 (平方米)
(2019)45472 .....	港龍華庭5棟103號	商業	720.53
常房權證字第00790421號.....	港龍華庭5棟104號	商業	720.53
(2019)45523 .....	港龍華庭9棟	商業	1,595.47
<b>總計：</b>			<b>3,036.53</b>

- (3) 根據常州市工商行政管理局於2017年9月13日頒發的營業執照(第320400000201709150044號)，江蘇港龍地產集團有限公司(統一社會信用代碼：913204006649428692)已成立為一間有限公司(台灣、香港或澳門及大陸合營企業)，註冊資本為21,000,000美元。

- (4) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 江蘇港龍地產集團有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
- (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
- (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。

- (5) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

國有土地使用證書.....	有
房屋所有權證.....	有
營業執照.....	有



## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日
			現況下的市值
38. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 鐘樓區 通江南路18號 港龍尚層 之數個商業單元	<p>該物業包含建於一幅總土地面積為8,090.0平方米地塊上的開發項目港龍尚層B1至3層的60個商業單元。該物業已於2011年竣工。</p> <p>該物業包含港龍尚層B1至3層的60個商業單元，總建築面積約為5,392.17平方米，作商業用途。</p> <p>該物業位於常州市市中心鐘樓區東面。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業的土地使用年期為40年，於2047年7月18日屆滿，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業部分的總建築面積為1,909.80平方米，受多份租約規限，最近屆滿日期為2029年2月28日，現時月租總額約為人民幣115,646.40元(不包增值稅及管理費)。該物業剩餘部分為空地。</p>	<p>人民幣 66,100,000元</p> <p>(人民幣 陸仟陸佰壹拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 66,100,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2008年4月1日頒發的國有土地使用證書常國用(2008)第0250617號，一幅其上建有該物業的土地面積為8,090.0平方米的地塊的土地使用權已歸屬於江蘇港龍房地產開發有限公司(現稱為江蘇港龍地產集團有限公司)，作住宅用途的年期為70年，於2077年7月18日屆滿，而作商業用途的年期為40年，於2047年7月18日屆滿。
- (2) 根據常州市房產登記中心及常州市國土資源局於不同日期頒發的20份房屋所有權證及31份房地產權證，該物業總建築面積為5,392.17平方米的60個商業單元的房屋所有權已歸屬於江蘇港龍房地產開發有限公司(現稱為江蘇港龍地產集團有限公司)。
- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (i) 江蘇港龍地產集團有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

國有土地使用證書.....	有
房屋所有權證.....	有
房地產權證.....	有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值
39. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 東方東路以南、 華豐路以東 港龍紫荊城 之數個商業單元	該物業包含建於一幅總土地面積為43,510.0平方米地塊上的開發項目港龍紫荊城的6-7單元及6-8單元。該物業已於2014年竣工。  該物業的總建築面積為290.80平方米，作商業用途。  該物業位於常州市市中心附近的武進區北面。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。  該物業的土地使用年期為40年，於2050年6月8日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業受一份屆滿日期為2023年2月28日的租約規限，現時月租約為人民幣19,000元(不包增值稅及管理費)。	人民幣 5,100,000元  (人民幣 伍佰壹拾萬元)  (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,100,000元)

## 附註：

- (1) 根據於2019年頒發的2份房地產權證，總建築面積為290.80平方米的該物業的房屋所有權已歸屬於江蘇港龍名揚置業有限公司，詳情如下：

證書編號	地址	用途	建築面積 (平方米)
蘇(2019)常州市不動產權第2010913號.....	港龍紫荊城6棟7號	商業	178.82
蘇(2019)常州市不動產權第2010914號.....	港龍紫荊城6棟8號	商業	111.98
<b>總計：</b>			<b>290.80</b>

- (2) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
- (i) 江蘇港龍名揚置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
- (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
- (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
- (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證..... 有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年3月31日 現況下的市值
40. 中華人民共和國 江蘇省 常州市 武進區 東城路以西、 東方二路以北 新港城 之數個商業單元	<p>該物業包含建於一幅總土地面積為59,062.38平方米地塊上的開發項目新港城1至3層的19個商業單元。該物業已於2015年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積為3,780.23平方米，作商業用途。</p> <p>該物業位於常州市市中心附近的武進區北部。週邊的開發項目主要為住宅開發項目。</p> <p>該物業的土地使用年期為40年，於2053年10月21日屆滿，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業總建築面積約3,706.12平方米的地塊受多份租約規限，最近屆滿日期為2020年8月31日，現時月租總額約為人民幣221,000元(不包增值稅及管理費)。</p> <p>該物業餘下地塊為空置。</p>	<p>人民幣 55,400,000元</p> <p>(人民幣 伍仟伍佰肆拾萬元)</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 55,400,000元)</p>

## 附註：

- (1) 根據於2019年頒發的19份房地產權證，總建築面積為3,780.23平方米的該物業的19個商業單元的房屋所有權已歸屬於江蘇港龍華揚置業有限公司。
- (2) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供的法律意見書，當中載有(其中包括)下列資料：
  - (i) 江蘇港龍華揚置業有限公司對該物業擁有適當合法所有權，有權在土地使用權剩餘期限內轉讓物業，而無需支付額外的土地出讓金；
  - (ii) 開發項目的所有土地出讓金已悉數償付；
  - (iii) 該物業的設計及施工均已獲得相關政府部門的批准；及
  - (iv) 該物業已被抵押。該物業的擁有人有權使用及佔用該物業，並在取得承押人的事先書面同意下，出租、轉讓或抵押該物業。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，所有權狀態以及主要批文及許可證件的授予情況如下所示：

房地產權證..... 有

以下為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2018年10月8日在開曼群島根據《公司法》註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括大綱及細則。

## 1. 組織章程大綱

1.1 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔有限責任,本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一家投資公司),且本公司擁有並且能夠行使自然人或法人團體(無論作為當事人、代理、承建商或其他身份)隨時或不時可予行使的任何及全部權力,而鑒於本公司為獲豁免公司,除為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務外,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。

1.2 本公司可藉特別決議案修改大綱所訂明有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

## 2. 組織章程細則

細則於2020年6月20日獲有條件採納。以下載列細則中若干條文的概要。

### 2.1 股份

#### (a) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

#### (b) 更改現有股份或類別股份的權利

根據《公司法》的規定,如任何時候本公司股本分為不同類別股份,則任何類別股份所附有的全部或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定),可經由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意,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。細則中關於股東大會的規定作出必要修訂後,適用於各另行召開的股東大會,惟所需的法定人數(續會除外)須為不少於兩名合共持有不少於該類別已發行股份面值三分之一的人士(或若股東為公司,則其正式授權代表)或其受委代表。該類別股份的各持有人均有權在投票表決時就其所持的每股股份投一票,而任何親身或委任代表出席的該類別股份持有人可要求以投票方式進行表決。

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。

**(c) 更改股本**

本公司可透過其股東普通決議案，以(a)藉增設其認為適當數目的新股份增加股本；(b)將所有或任何股本合併或分拆為面值大於或小於現有股份的股份；(c)將未發行的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、特權或條件；(d)將其股份或其中任何股份再拆細為面值較大綱所規定者低的股份；(e)註銷於決議案日期尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份面值削減股本數額；(f)就配發及發行並無附帶任何投票權的股份作出撥備；(g)改變其股本的計值貨幣；及(h)按法律許可的任何方式並在法律所規定任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

**(d) 股份轉讓**

根據《公司法》及聯交所的規定，所有股份轉讓均須以一般通用或普通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；或如轉讓人或承讓人為結算所(定義見細則)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。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納以機印簽立的轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記並作登記。就任何股東名冊分冊的股份而言，有關登記須於相關股份登記處辦理；股東名冊總冊的股份則須於存置股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕為轉讓任何股份(並非已繳足股份)予其不批准的人士或轉讓本公司擁有留置權的任何股份辦理登記手續,亦可拒絕為轉讓根據任何購股權計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份或轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記手續。

除非本公司已獲支付若干費用(上限為聯交所可能釐定應付的最高金額)、轉讓文據已繳付適當的印花稅(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用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(以及如轉讓文據由部分其他人士代為簽立,則授權該名人士的授權書)送達相關股份登記處或存置股東名冊總冊的地點,否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在《上市規則》的規限下,本公司可於董事會可能釐定的時間或期間內暫停辦理股份過戶登記手續,惟每一年度合計不得超過30日(或本公司股東可能通過普通決議案釐定的較長期間,惟有關期間於任何年度不得延長超過60日)。

繳足股份不受任何轉讓限制(聯交所准許的限制除外),亦不受任何留置權限制。

#### **(e) 本公司購回本身股份的權力**

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份,惟董事會在代表本公司行使該項權力時必須遵守細則或聯交所及/或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所不時施加的任何適用規定。

本公司購回可贖回股份時,倘並非在市場上或以投標方式購回股份,則必須設有最高價格。倘以投標方式購回,則所有股東均可參與投標。

#### **(f) 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規定。

#### **(g) 催繳股款及沒收股份**

董事會可不時按其認為適當方式向股東催繳有關彼等各自所持股份的未繳付而依據其配發條件並無指定付款期的任何股款(不論按股份的面值或以溢價計算)。董事會可一次性或分期追收催繳股款。倘任何催繳股款或分期股款的應付款項於指定付款日期或之前仍未繳付,則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息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。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的不超過20%的年利率(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或催繳分期股款，董事會可在仍有部分催繳股款或分期股款尚未繳付的情況下，向股東發出不少於14日的通知，要求其支付仍未支付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計及可能將累計至實際付款日期止的利息。該通知須訂明另一個日期(須為發出通知日期起計14日後)及付款地點，有關股東須於該日期或之前繳付通知規定的款項。該通知亦須聲明，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。

若股東不依照有關通知的要求繳款，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的款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收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。

股份被沒收的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之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)由沒收之日至付款日期止期間按董事會可能訂明的利率(不超過年息20%)計算的有關利息。

## 2.2 董事

### (a) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數至股東於股東大會可能釐定的董事人數上限(如有)。任何由此委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東大會為止，並須於該大會上膺選連任。任何由此委任加入現有董事會的董事，僅可任職至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，並合資格於會上膺選連任。於釐定將於股東週年大會上輪席退任的董事或董事人數時，將不會計及任何獲董事會如此委任的董事。

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪值退任。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事須退任。每年將退任的董事須為自上次獲選連任或委任後任職最久的董事，但若多名董事於同一日任職或獲選連任，則以抽籤釐定須退任的董事(除非彼等另有協議)。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格在任何股東大會上膺選董事職務，除非表明有意建議該名人士膺選董事的通知書及該名人士表明願意參選的通知書經已送抵本公司總辦事處或註冊辦事處。該等通知書須於不早於寄發相關大會通告翌日起至不遲於該大會舉行日期前七日止期間寄發，而可寄發有關通知的最短期限最少須有七日。

並無規定須持有本公司任何股份方合資格擔任董事職務，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案將任何任期未滿的董事撤職(惟此舉不影響該董事就其與本公司所訂任何合約遭違反的損失而提出的任何索償)，亦可通過普通決議案委任他人接任。任何獲如此委任的董事須遵守輪席退任的條文。董事人數不得少於兩名。

董事在以下情況下須離職：

- (i) 辭任；
- (ii) 身故；
- (iii) 被宣布屬精神不健全且董事會議決解除其職務；
- (iv) 破產、收到接管令或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (v) 遭法律禁止出任或不再出任董事；
- (vi) 未特別告假而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決解除其職務；
- (vii) 有關地區(定義見細則)的證券交易所已規定其不再為董事；或
- (viii) 由必要多數董事或根據細則以其他方式將其撤職。

董事會可不時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，任期及條款由董事會釐定，而董事會亦可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的一名或多名董事或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授權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授予的權力時，須遵守董事會可能不時對其施行的任何規定。

#### **(b) 配發及發行股份及認股權證的權力**

在《公司法》、大綱及細則條文的規限下，且在不影響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，任何股份均可在具有或附帶本公司可藉普通決議案決定(倘無任何有關決定或凡有關決定未有作出明確規定者，則由董事會決定)有關股息、投票、退還資本或其他方面的權利或限制下發行。任何股份可於特定事件發生時或於指定日期按條款發行，本公司或股份持有人有權選擇贖回股份。

董事會可按其可能不時釐定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

遺失以不記名方式發行的認股權證，將不就該等認股權證獲補發證書，除非董事會在無合理疑點的情況下信納相關原有證書已銷毀，且本公司已按董事會認為合適的形式就補發任何有關證書收取相關彌償。

在《公司法》、細則條文及(如適用)有關地區任何證券交易所規則的規限下，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須由董事會處置。董事會可全權酌情決定，按其認為適當的時間、代價以及條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份，或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓價發行股份。

當作出或授出任何配發或發售股份，或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、發售股份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須作出上述行動。然而，因上述者而受影響的股東不論就任何目的而言概不屬於或被視為另一類別股東。

#### **(c) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力**

細則並無載列有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，惟董事會可行使及作出本公司可行使、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。倘該權力或行動由本公司在股東大會規定，則該項規定不得使董事會先前所作且如無制定該項規定原應有效的任何行動無效。

#### **(d) 借貸權力**

董事會可行使本公司一切權力籌集或借貸款項、將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或質押，並在《公司法》的規限下發行本公司債權證、債權股證、債券及其他證券(不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品方式)。

#### **(e) 酬金**

董事有權收取由董事會或本公司於股東大會上(視乎情況而定)不時釐定的金額，作為彼等服務的一般酬金。該等酬金(除釐定有關金額的決議案另有指示外)將按董事協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，或倘為任期僅為應付酬金相關期間內一段時間的任何董事，則按比例收取酬金。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或以其他方式執行董事職務而合理產生的一切開支。該等酬金為擔任本公司任何受薪職務或職位的董事因擔任相關職務或職位而享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求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特別或額外酬金，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，可收取董事會不時決定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金為董事一般酬金以外的報酬。

董事會可自行或與本公司附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司合作或協定為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的任何董事或前任董事)、前任僱員及其供養人士或上述任何一類或多類人士設立退休金、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，或以本公司資金向任何計劃或基金供款。

董事會亦可在須遵守或無須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及其供養人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或其供養人士根據任何上述計劃或基金享有或可享有者以外的退休金或福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，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。

**(f) 離職補償或付款**

凡向任何現任董事或前任董事支付款項作為離職補償或其退任代價或相關付款(並非合約規定或法定須付予董事者)，必須由本公司於股東大會批准。

**(g) 向董事提供貸款及貸款抵押**

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或任何彼等各自的緊密聯繫人提供貸款，亦不得為董事或本公司任何控股公司的董事或任何彼等各自的緊密聯繫人向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何相關抵押。倘任何一名或多名董事(共同或個別或直接或間接)持有另一家公司的控股權益，本公司亦不得向該另一家公司提供貸款，或為該另一家公司向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何相關抵押。

**(h) 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的任何其他受薪職位或職務(惟不可擔任本公司的核數師)，有關任期及條款由董事會釐定。除根據或按照任何其他細則規定的任何酬金外，董事亦可獲支付所兼任其他受薪職位或職務的額外酬金(不論以何種方式支付)。董事可擔任或出任本公司擁有權益的任何其他公司的董事、高級職員或股東，而無須向本公司或股東交代其因出任該其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益。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，包括投票贊成任命董事或任何董事為該其他公司董事或高級職員的任何決議案。



任何董事或候任董事不會因其職位而喪失與本公司訂立合約的資格。任何有關合約或任何董事以任何方式於其中享有權益的任何其他合約或安排亦毋須被撤銷。如上所述訂立合約或享有權益的任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立的誠信關係向本公司交代其自任何有關合約或安排所獲得的任何溢利。倘董事以任何方式於與本公司訂立或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，須於實際可行情況下在最近期董事會會議上申報其權益性質。

本公司無權基於直接或間接擁有任何股份權益的一名或多名人士未向本公司披露其權益而凍結或以其他方式損害有關股份附有的任何權利。

董事不得就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建議的任何董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)，即使投票，其投票不得計算在內，該董事亦不得計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於任何下列事項：

- (i) 就董事或其緊密聯繫人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借出款項或招致或承擔的債務，向該董事或其緊密聯繫人作出的任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其緊密聯繫人因本公司或其任何附屬公司的債務或責任根據一項擔保或彌償保證或透過作出抵押個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方作出任何抵押或彌償保證；
- (iii) 涉及提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人在提呈發售建議的包銷或分包銷中以參與者身份擁有權益或將予擁有權益；
- (iv) 任何涉及本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修改或執行以下任何一項：(i)董事或其緊密聯繫人可能從中獲益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)任何與本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員有關的公積金或退休、身故或傷殘福利計劃，且並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的各類人士一般所未獲賦予的特權或利益；及
- (v) 董事或其緊密聯繫人僅因其於本公司的股份、債權證或其他證券擁有權益，而與本公司股份、債權證或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

### 2.3 董事會議事程序

董事會可於全球任何地方舉行會議以處理事務，亦可休會或以其認為適當的方式另行規範會議。任何會議上提出的事項，須由大多數票決定。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

### 2.4 修訂組織章程文件及本公司名稱

在開曼群島法例准許及在細則的規限下，更改或修訂本公司大綱及細則以及更改本公司名稱，僅可由本公司以特別決議案方式批准進行。

## 2.5 股東大會

### (a) 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其受委代表或(若股東為公司)其正式授權代表或其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須在正式發出的通告中表明擬提呈該決議案為特別決議案。

根據《公司法》，於通過任何特別決議案後15日內，須將有關特別決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，普通決議案是指在股東大會(已正式發出大會通告)上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)其正式授權代表或其受委代表以簡單多數票通過的決議案。

由所有股東簽署或代表所有股東簽署的書面決議案，應視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

### (b) 表決權及要求投票表決的權利

在任何一個類別或多個類別的股份當時所附帶有關投票表決的任何特別權利、限制或特權的規限下，於任何股東大會：(a)如以投票方式表決，則每名親身或由受委代表出席或(倘股東為公司)由其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列作繳足股份可投一票(惟催繳股本或分期付款前繳足或入賬列作繳足的股份金額不能就此目的視為股份繳足金額)；及(b)如以舉手方式表決，則每名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所或其代名人，並委任一名以上的受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。在投票表決時，凡有權投多於一票的股東毋須盡投其選票或以同樣方式投下所有選票。

於任何股東大會所提呈表決的決議均以投票方式進行表決(會議主席可根據《上市規則》允許決議以舉手方式表決除外)。倘允許以舉手方式表決，在以舉手方式表決的結果宣布前或當時可按下列人士(在各情況下按親身或由受委代表或正式授權公司代表出席的股東)要求以投票方式表決：

- (i) 最少兩名股東；
- (ii) 任何一名或多名股東，其所持投票權不少於有權在大會上投票的全體股東的總投票權的十分一；或
- (iii) 一名或多名股東，其所持有賦予權利可在大會上投票的本公司股份的繳足總金額合共不少於所有賦予該權利的股份的繳足總金額的十分一。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權予超



過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應被視為毋須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使其相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，《上市規則》規定任何股東須就任何個別決議放棄投票，或限制其僅可就任何個別決議投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予點算。

### **(c) 股東週年大會**

本公司須每年(本公司採納細則的年度除外)舉行一次股東週年大會。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月內或聯交所可能批准的較長期間內舉行。大會舉行的時間及地點可由董事會決定。

### **(d) 將予召開的會議通告及議程**

本公司股東週年大會最少須發出21日(且不少於20個足營業日)的書面通告，而本公司任何其他股東大會則最少須發出14日(且不少於10個足營業日)的書面通告。通告期並不包括送達或視作送達當日，亦不包括發出通告當日，且通告須列明舉行會議的時間、地點及議程以及將於會上審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須說明有關事項的一般性質。

除非另有明文規定，任何根據細則發出或刊發的通告或文件(包括股票)均須以書面形式作出，並由本公司以下列方式送交任何股東：專人送達或以郵寄方式送達股東的登記地址，或(如屬通告)於報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可以書面通知本公司香港地址，有關地址將被視為其作此用途的登記地址。在《公司法》及《上市規則》的規限下，任何通告或文件亦可由本公司以電子方式送達或交付至有關股東。

雖然本公司可於較上述者短的時間內通知召開大會，倘獲得如下同意，則有關大會可視作已正式通知召開：

- (i) 如為召開股東週年大會，獲有權出席並於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為召開任何其他會議，獲持有本公司總投票權不少於95%的大多數有權出席並於會上投票的股東。

凡於股東特別大會上處理的事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理的事項均被視為特別事項，惟被視為普通事項的若干常規事項除外。

**(e) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數**

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身(或若股東為公司，則其正式授權代表)或委派代表出席並有權投票的股東。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會(續會除外)，所需的法定人數為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

**(f) 受委代表**

有權出席本公司大會並在會上投票的本公司股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。受委代表無須為本公司股東，並且有權代表個人股東行使其所代表的股東所能行使的相同權力。此外，代表公司股東的受委代表有權行使該股東若為個人股東所能行使的相同權力。投票表決或舉手表決時，股東可親身(或若股東為公司，則其正式授權代表)或委派受委代表投票。

委任代表的文據必須以書面形式發出，並由委任人或其正式書面授權代表簽署，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權的高級職員或代表簽署。不論代表委任文據是否為指定會議或其他會議而發出，均必須採用董事會不時批准的表格，惟不排除使用雙面表格。向股東發出以委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的任何表格，必須可供股東按其意願指示受委代表，就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票(或倘無作出任何指示，受委代表可就每項決議案酌情決定)。

**(g) 股東要求召開會議**

一名或以上於提出日期持有不少於十分之一本公司已繳股本且有權於股東大會上投票的股東，可召開股東特別大會。有關要求須書面向董事會或本公司秘書提出，要求董事會就此召開股東特別大會進行要求中所提出的事宜。有關大會須於提出要求後兩個月內舉行。倘提出要求後21日內，董事會未能召開有關大會，要求人士可自行召開大會，由於董事會未能召開大會而導致要求人士產生的所有合理費用，須由本公司向要求人士償付。

## 2.6 賬目及核數

董事會須安排妥當存置賬冊，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債以及《公司法》所規定的所有其他必要事項(包括本公司全部貨品買賣)，以真實及公平地反映本公司狀況並列明及解釋其交易。

本公司賬冊須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。股東(董事除外)一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟經《公司法》准許或管轄司法權區法院頒令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

於股東週年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時促使編製資產負債表及損益賬(包括法例規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本，並於股東週年大會上提呈本公司省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則條文於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

根據有關地區證券交易所規則，本公司可向根據有關地區證券交易所規則同意及選擇收取簡明財務報表代替完整財務報表的股東寄發簡明財務報表。簡明財務報表須隨附有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並須於不遲於股東大會舉行日期前21日，寄予該等同意並選擇收取簡明財務報表的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或由股東授權董事會釐定。股東可於根據細則召開及舉行的任何股東大會上，於委任屆滿前隨時藉特別決議案撤換核數師，並可於該大會上藉普通決議案委任新核數師出任餘下年期。

核數師將根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審計本公司的財務報表。

## 2.7 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外：

- (a) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；

- (b) 所有股息須按派息期間任何時段部分的實繳股款按比例分攤及派付；及
- (c) 如股東現時欠付本公司催繳股款、分期股款或其他款項，董事會可自派付予彼等的任何股息或其他款項中扣除彼等結欠的全部數額(如有)。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可議決：

- (i) 該等股息全部或部分透過配發入賬列為繳足股份的方式支付，惟有權獲派股息的股東有權選擇收取現金股息(或其部分)以代替上述配發；或
- (ii) 有權獲派息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為合適的部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何特定股息釐定配發入賬列為繳足的股份以派付全部股息，而並無給予股東選擇收取現金股息以代替上述配發的任何權利。

以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他應付款項，可以郵寄支票或股息單往註冊地址的形式支付。所有支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由股份持有人或聯名持有人承擔。有關支票或股息單一經付款銀行兌現，即表示本公司已經付款。兩名或以上聯名持有人中的任何一人均可就彼等所持股份的任何應付股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部分股息。

董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取(以現金或等值代價)其所持股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款，並可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的息率(如有)支付不超過年息20厘的利息，惟在催繳前預付款項並不賦予股東就該等股份或該股東在催繳前預付款項的該等部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司無須承擔應付有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單連續兩次不獲兌現，或首次因無法送達而被退回，本公司可行使權力不再郵寄有關支票或股息單。

## 2.8 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司存置於香港的股東名冊(惟股東名冊暫停登記的情況除外)，且可要求提供其股東名冊副本或摘要，在所有方面均猶如本公司根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

## 2.9 少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干補救方法，其概要見本附錄第3.6段。

## 2.10 清盤程序

法院提出或本公司自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附關於可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (a) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部實繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及
- (b) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產仍會分配，以令損失盡可能分別按股東所持股份的實繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論自動清盤或法院強制清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及按《公司法》規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物(不論該等資產為一類或多類不同的財產)分發予股東，且清盤人可就此為由此將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定在股東或不同類別股東以及同一類別各股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

## 2.11 認購權儲備

倘《公司法》並無禁止或以其他方式遵守《公司法》，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。



### 3. 開曼群島《公司法》

本公司於2018年10月8日根據《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島《公司法》若干規定，惟此節概不表示已包括所有適用條件及例外情況，亦不表示為《公司法》及稅務方面全部事項的總覽(該等規定可能有別於有利益關係的各方較熟悉的司法權區的同類規定)。

#### 3.1 公司業務

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交一份年度報告，並按其法定股本數額支付費用。

#### 3.2 股本

根據《公司法》，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，應將相等於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為股份溢價賬的賬目內。倘公司根據任何安排配發以溢價發行的股份作為收購或註銷任何其他公司股份的代價，公司可選擇不按上述規定處理該等股份的溢價。股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的規定(如有)以公司不時釐定的方式用於(包括但不限於)下列各項：

- (a) 向股東支付分派或股息；
- (b) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (c) 《公司法》第37條規定的任何形式；
- (d) 撤銷公司的開辦費用；及
- (e) 撤銷公司股份或債券的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

除上述者外，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償其還在正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議以任何方式削減其股本。

#### 3.3 購回公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎履行職責及忠實地行事，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。有關資助應按公平原則進行。



### 3.4 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則許可，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定有關股份將予或有責任按此方式贖回。此外，倘該公司的組織章程細則許可，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則必須獲公司以普通決議批准購回的方式及條款。除非有關股份已悉數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。再者，倘有關贖回或購回將導致公司再無除持作庫存股份以外的任何已發行股份，則公司不得贖回或購回其任何股份。此外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償其還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

倘公司已購回或贖回或獲返還的股份乃遵照《公司法》第37A(1)條的規定持有，則有關股份不得視為已註銷，惟應獲分類為庫存股份。任何有關股份須繼續獲分類為庫存股份，直至該等股份根據《公司法》予以註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可按相關認股權文件或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

### 3.5 股息及分派

在償付能力測試(如《公司法》所規定)及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可動用其股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息可以溢利支付。

只要公司持有庫存股份，則不會就庫存股份宣派或派付股息，且並無其他公司資產分派(無論以現金或以其他方式)(包括清盤時向其股東分派資產)。

### 3.6 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是*Foss vs. Harbottle*案例的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東提出集體訴訟或以公司名義提出衍生訴訟，以質疑超越權力、非法、欺詐少數股東的行為(本公司控制者為過失方)或在須以認可(或特別)大多數票通過的決議中的違規行為(並未獲得該大多數票)。

倘公司(並非銀行)將其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出的申請，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報相關事務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可頒布清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償必須以開曼群島適用的一般合約法或侵權法為基礎，或以公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利有可能遭違反為基礎。

### 3.7 出售資產

概無明確限制董事出售公司資產的權力，然而，除了須根據英國普通法(開曼群島法院通常所遵循者)履行誠信責任，為正當目的真誠地並以符合公司最佳利益的方式行事以外，預期董事亦應本著合理審慎的人士於類似情況下應有的標準，以盡責、勤勉態度及專長處事。

### 3.8 會計及審核規定

公司須妥為保存下列各項的賬目記錄：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有銷貨及購貨；及(iii)公司的資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司的業務狀況及解釋其作出的交易而言所需的賬冊，則不應視為已妥善保存賬冊。

倘公司在其註冊辦事處以外的任何地方或在開曼群島的任何其他地方存置其賬冊，在稅務資訊機關(Tax Information Authority)根據開曼群島《稅務資訊機關法》(Tax Information Authority Law) (2017年修訂本)送達命令或通知後，其應按該命令或通知所列明，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供其賬冊副本或其任何部分。

### 3.9 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

### 3.10 稅項

根據開曼群島《稅務優惠法》(Tax Concessions Law) (2018年修訂本)第6條，本公司已獲總督會同內閣承諾：

- (a) 於開曼群島制定就溢利或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (b) 本公司毋須：
  - (i) 就本公司的股份、債券或其他責任；或
  - (ii) 以預扣全部或部分《稅務優惠法》(2018年修訂本)第6(3)條所界定任何有關款項的方式，支付就溢利、收入、收益或增值而徵收的任何稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由2018年10月15日起有效期為20年。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文件支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

### 3.11 轉讓印花稅

開曼群島並無對轉讓開曼群島公司股份徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

### 3.12 向董事貸款

概無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可能規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

### 3.13 查閱公司記錄

公司股東並無獲賦予查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的權利。

### 3.14 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區(無論於開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。概無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單報表。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司在稅務資訊機關根據開曼群島《稅務資訊機關法》(2017年修訂本)送達指令或通知後，應在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供須予提供的有關股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

### 3.15 董事及高級人員名冊

根據《公司法》，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動(包括該等董事或高級人員更改姓名)必須於30天內通知公司註冊處處長。

### 3.16 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)由其股東自願提出；或(iii)在法院監督下進行清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤實屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司根據特別決議議決自動清盤或倘公司因無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司(特定規則所適用的有限存續公司除外)可自動清盤。

倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，惟倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，惟倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以負責公司事務清盤及分派其資產。

待公司事務完全清盤後，清盤人必須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的程序，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈賬目並就此加以解釋。

倘公司已通過決議自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請頒令，在法院監督下延續清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司並無或可能並無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助於更加有效、經濟地或迅速進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言猶如一項由法院進行公司清盤的指令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人的先前行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為執行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的有關人士臨時或以其他方式擔任該職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上有關人士作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘並無委任正式清盤人，或在該職位懸空的任何期間，公司的所有財產均由法院保管。

### 3.17 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成並其後經法院批准，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東提供其所持股份的公允價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照其股份由法院釐定的價值而獲付現金的權利)。

### 3.18 收購

倘一家公司提出收購另一家公司股份的要約，且在提出要約後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在上述四個月期限屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須承擔證明法院應行使酌情權的義務，除非有證據顯示涉及欺詐或不誠實行為，或要約人與接納收購要約的股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

### 3.19 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對構成罪行的後果作出彌償保證的條文。

### 3.20 經濟實質

開曼群島於2018年制定《國際稅務合作(經濟實質)法》，該法於2019年1月1日生效，連同開曼群島稅務資訊局不時發佈的指引說明。自2019年7月1日起，開曼群島公司須遵循經濟實質要求，每年須就是否開展任何相關活動於開曼群島作出報告。倘有開展相關活動，有關公司須通過經濟實質測試。

## 4. 一般事項

本公司開曼群島法例的法律顧問Harney Westwood & Riegels已向本公司發出一份意見函件，概述《公司法》的若干方面。如附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一段所述，該函件連同開曼群島《公司法》的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島《公司法》的詳細摘要，或欲了解該法例與其較熟悉的任何其他司法權區法例兩者間的差異，應徵詢獨立法律意見。

## A 有關本公司的其他資料

### 1. 註冊成立

本公司於2018年10月8日根據開曼群島法律註冊成立為一家獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為4<sup>th</sup> Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。組織章程大綱及細則多個部分的概要載於本招股章程附錄四。

本公司於2019年2月4日根據《公司條例》第16部登記為一家非香港公司。本公司於香港的主要營業地點為香港軒尼詩道48-62號上海實業大廈10樓1003-1004室。呂進亮先生及林雨田先生獲委任為本公司的授權代表，在香港接收送達法律程序文件。

### 2. 本公司的股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

於2018年10月8日，一股股份按入賬列作繳足形式按面值配發及發行予初始認購人，而該股股份於當日按面值轉讓予華興。同一天，419股、330股及250股股份按入賬列作繳足形式分別配發及發行予華興、華聯及華隆。在上述股份轉讓及配發之後，本公司由華興(佔42%)、華聯(佔33%)及華隆(佔25%)擁有。

依據股東於2020年6月20日通過的書面決議案，本公司藉增設9,962,000,000股額外股份，將其法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增至100,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)。

緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且並無計及根據購股權計劃可能獲發行的任何股份)，本公司的總發行股本將為16,000,000港元，分為1,600,000,000股每股面值0.01港元的已繳足或入賬列作已繳足的股份，其中8,400,000,000股為本公司授權發行但未發行的股份。

除本章節及「7.日期為2020年6月20日的股東決議案」一節所披露者外，本公司股本自註冊成立以來概無變動。



## 3. 附屬公司及共同控制實體詳情

截至最後實際可行日期，有關附屬公司的若干資料載列如下：

編號	附屬公司名稱	股東身份 <sup>(3)</sup>	持股比例
1.....	華揚	本公司	100%
2.....	港龍香港	華揚	100%
3.....	港龍(中國)	港龍香港	100%
4.....	港龍地產	港龍香港 港龍(中國)	49% 51%
5.....	港龍華揚	港龍香港 港龍(中國)	49% 51%
6.....	港龍名揚	港龍香港 港龍地產	49% 51%
7.....	鹽城港龍	港龍地產	100%
8.....	連雲港港華	港龍地產 鹽城港龍	67% 33%
9.....	江蘇港華	港龍地產	100%
10.....	江蘇崇通	港龍地產	100%
11.....	常熟港華	港龍地產 江蘇港華	95% 5%
12.....	江蘇港達	江蘇崇通	100%
13.....	上海港興	江蘇崇通 常州牡丹	60% 40%
14.....	常州港聯	港龍地產	100%
15.....	貴州港華	常州港聯	100%
16.....	洛陽港龍	港龍地產 Huang Biyue女士	90% 10%
17.....	常州嘉昌	港龍地產	100%
18.....	港龍中揚	港龍華揚	100%
19.....	江蘇港瑞	港龍地產	100%
20.....	響水港龍	港龍地產	100%
21.....	如東港瑞	港龍華揚 南通中南新世界中心開發有限公司	51% 49%
22.....	南通港華	江蘇港瑞 江蘇爾錦房地產有限公司	70% 30%

編號	附屬公司名稱	股東身份 <sup>(3)</sup>	持股比例
23.....	泰興創和 <sup>(1)</sup>	港龍地產 上海融創房地產開發集團有限公司 江蘇和福房地產開發有限公司	33% 34% 33%
24.....	杭州宸睿 <sup>(1)</sup>	港龍地產 杭州西湖房地產集團有限公司 杭州東原勵川科技有限公司 浙江香地地產有限公司	25% 25% 25% 25%
25.....	上海驥晟 <sup>(1)</sup>	港龍地產 融創鑫恆投資集團有限公司	50% 50%
26.....	康山地產 <sup>(1)</sup>	上海驥晟 湖州海榮投資發展有限公司	50% 50%
27.....	上海頌興 <sup>(1)</sup>	港龍地產 融創鑫恆投資集團有限公司	50% 50%
28.....	康山置業 <sup>(1)</sup>	上海頌興 湖州海榮投資發展有限公司	50% 50%
29.....	上海驥田 <sup>(1)</sup>	上海融創房地產開發集團有限公司 港龍地產	50% 50%
30.....	上海崇明 <sup>(1)</sup>	上海驥田	100%
31.....	蘇州拓仁 <sup>(1)</sup>	上海融創房地產開發集團有限公司 港龍地產	50% 50%
32.....	淮安國創 <sup>(1)</sup>	蘇州拓仁 淮安市保障性住房建設有限公司	51% 49%
33.....	江蘇通港弘 <sup>(1)</sup>	江蘇通銀實業集團有限公司 港龍地產 弘陽集團南通房地產有限公司	33% 34% 33%

編號	附屬公司名稱	股東身份 <sup>(3)</sup>	持股比例
34.....	蘇州垠壹	蘇州凱陽置業有限公司 港龍地產 萍鄉垠夕房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)	42.37% 51% 6.63%
35.....	常州凱暘	蘇州垠壹	100%
36.....	常州全嘉	港龍華揚	100%
37.....	常州港嘉 <sup>(1)</sup>	常州全嘉 江蘇凱爾置業有限公司 南京梁錦置業有限公司 Chang Pan, Peter	40% 20% 30% 10%
38.....	如東港達	港龍華揚 南通中南新世界中心開發有限公司	51% 49%
39.....	上海天弘	港龍華揚 上海同岑實業發展有限公司 上海斐寰	0.5% 0.5% 99%
40.....	紹興港同 <sup>(1)</sup>	上海天弘	100%
41.....	蘇州瑞興 <sup>(1)</sup>	上海港興 中天美好集團有限公司	50% 50%
42.....	上海蓁弘 <sup>(2)</sup>	港龍地產 上海愛建澤盈投資管理有限公司 上海愛建信託有限責任公司	52.32% 0.11% 47.57%
43.....	上海玖弈	上海蓁弘 港龍地產	99% 1%
44.....	江蘇港豪	上海玖弈	100%
45.....	紹興港興	江蘇港豪 上海美弘 常州黑牡丹置業有限公司	51% 19% 30%
46.....	南京港龍	港龍(中國)	100%
47.....	南京港弘 <sup>(1)</sup>	常州嘉昌 南京弘闊房地產開發有限公司	50% 50%
48.....	上海港茗	港龍華揚	100%
49.....	上海港涑	港龍華揚	1%

編號	附屬公司名稱	股東身份 <sup>(3)</sup>	持股比例
		上海綦重	99%
50 . . . .	港彧(上海)	港龍華揚 江蘇正昌眾潤富投資發展有限公司 江蘇凱爾置業有限公司	60% 20% 20%
51 . . . .	泰州港新正	港彧(上海)	100%
52 . . . .	上海港朋	港龍華揚	100%
53 . . . .	上海港懷	港龍華揚	100%
54 . . . .	上海港睿	港龍華揚	100%
55 . . . .	海門港華	上海港茗 無錫金科嘉潤房地產開發有限公司 江蘇通銀實業集團有限公司 蘇州新睿力房地產開發有限公司	26.01% 24.5% 24.99% 24.5%
56 . . . .	杭州杭港	港龍(中國)	100%
57 . . . .	上海港發	港龍華揚	100%
58 . . . .	宜興港恆	上海港涑	100%
59 . . . .	東台錦騰	港龍香港 海門中南世紀城開發有限公司	51% 49%
60 . . . .	上海美弘	上海玖弈	100%
61 . . . .	南通欣和 <sup>(1)</sup>	港龍地產 南通欣利置業有限公司 江蘇錦秋置業有限公司 江蘇中洲置業有限公司	28% 30% 28% 14%

編號	附屬公司名稱	股東身份 <sup>(3)</sup>	持股比例
62 . . . .	上海斐寰 <sup>(1)(2)</sup>	上海愛建澤盈投資管理有限公司	0.05%
		港龍地產	25.48%
		上海同岑實業發展有限公司	25.48%
		上海愛建信託有限責任公司	48.99%
63 . . . .	南通港龍	港龍(中國)	100%
64 . . . .	浙江港生	港龍(中國)	100%
65 . . . .	上海綦重 <sup>(2)</sup>	港龍華揚	50.91%
		上海愛建澤盈投資管理有限公司	0.14%
		上海愛建信託有限責任公司	48.95%
66 . . . .	上海港德	港龍華揚	100%
67 . . . .	上海港修	港龍華揚	100%
68 . . . .	浙江港榮	港龍(中國)	100%
69 . . . .	安徽港龍	港龍(中國)	100%
70 . . . .	蕪湖港生	上海港睿	100%
71 . . . .	港睿 企業管理	港龍(中國)	51%
		上海瑞台房地產開發集團有限公司	49%

附註：

- 由於本集團有能力控制該等公司大部分投票權，或有權決定該等公司的若干活動，如該等公司的預算、定價及營銷策略，故將該等公司列作我們的附屬公司。據此，本集團對該等公司具有控制權，而該等公司作為附屬公司列入及合併入本公司經審核賬目中。有關合併原則的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註2.2及32(a)。
- 本集團已轉讓該等公司的若干股權作為信託融資安排的抵押品。此處呈列的股權百分比為該等公司股東合法持有的股權，由於信託融資安排的存在，與本集團持有的實益權益不同。本集團持有上海綦弘、上海綦重及上海斐寰的實益權益分別為100%、100%及50%。有關信託融資安排的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務—項目融資—信託融資安排—第二類安排的主要條款」。
- 經作出一切合理查詢後，就我們所悉、所知及所信，我們的每位附屬公司股東於股權轉讓或該等附屬公司成立時均為獨立第三方，(視乎情況而定)除作為我們其他附屬公司股東外與本集團並無其他關聯。

除「歷史、重組及集團架構—我們於中國的主要合營企業及聯營公司」一節中所述的主要合營企業及聯營公司外，以下為我們於最後實際可行日期的聯營企業及合營企業的若干資料：

編號	合營企業及 聯營公司名稱	股東身份	持股比例
1.....	常熟卓陽置業有限公司	港龍地產	25%
		無錫市碧桂園房地產開發有限公司	42.5%
		佛山市順德區共享投資有限公司	2.5%
		長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)	5%
		江蘇中鼎房地產開發有限公司	25%
2.....	南通富利騰房地產 開發有限公司	港龍地產	20%
		堆龍德慶區碧創企業管理有限公司	0.3%
		堆龍德慶區碧享企業管理有限公司	0.6%
		堆龍德慶區碧輝企業管理有限公司	0.1%
		上海臻耳利房地產開發有限公司	20%
		長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)	2%
		上海新碧房地產開發有限公司	17%
		上海匯鵬置業有限公司	20%
		南通雅庭置業有限公司	20%
3.....	南通崇通置業有限公司	港龍地產	33%
		上海臻亦利房地產開發有限公司	33%
		上海松緹置業有限公司	34%



編號	合營企業及 聯營公司名稱	股東身份	持股比例
4.....	常州申邁實業投資 有限公司	港龍華揚 常州嘉宏房地產開發有限公司 蘇州業遠房地產開發有限公司	41.25% 17.5% 41.25%
5.....	常州嘉宏采菱置業發展 有限公司	常州申邁實業投資有限公司 常州嘉宏融科置業發展有限公司	49.005% 50.995%
6.....	南通市碧桂園新區置業 有限公司	港龍地產 南通市碧桂園房地產開發有限公司 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥) 佛山市順德區共享投資有限公司 南通中南世紀花城投資有限公司	15% 43.35% 5.1% 2.55% 34%
7.....	張家港金碧房地產開發 有限公司	上海新碧房地產開發有限公司 金新城置業集團有限公司 港龍地產 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥) 佛山市順德區共享投資有限公司	62.99% 15% 15% 3.51% 3.5%
8.....	張家港城南碧桂園 房地產開發有限公司	上海新碧房地產開發有限公司 金新城置業集團有限公司 港龍地產 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥) 佛山市順德區共享投資有限公司 佛山市順德區碧盈管理諮詢有限公司	51% 20% 20% 6% 2.1% 0.9%

編號	合營企業及 聯營公司名稱	股東身份	持股比例
9 . . . . .	鹽城新碧房地產開發 有限公司	上海新碧房地產開發有限公司 佛山市順德區共享投資有限公司 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥) 佛山市順德區碧盈管理諮詢有限公司 港龍地產	63% 2.45% 3.5% 1.05% 30%
10 . . . . .	嘉興碧繡房地產開發 有限公司	上海碧瀛房地產開發有限公司 港龍地產 上海碧享共惠企業管理中心(有限合夥) 佛山市順德區共享投資有限公司	62.698% 33.3% 0.667% 3.335%
11 . . . . .	海鹽金碧房地產開發 有限公司	嘉興碧繡房地產開發有限公司	100%
12 . . . . .	泰興市融和置業 有限公司	上海融創房地產開發集團有限公司 江蘇和福房地產開發有限公司 港龍地產	34% 33% 33%
13 . . . . .	江陰市合誠房地產開發 有限公司	長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥) 佛山市順德區共享投資有限公司 佛山市順德區碧盈管理諮詢有限公司 江陰新橋碧桂園房地產開發有限公司 無錫新城創置地產有限公司 無錫蘇源檀溪灣置業有限公司 蘇州中銳嘉實置業有限公司 港龍地產	3% 1.05% 0.45% 25.5% 20% 20% 15% 15%

編號	合營企業及 聯營公司名稱	股東身份	持股比例
14 . . . . .	張家港保稅區耀輝 房地產開發有限公司	蘇州偉業迎春地產有限公司	21.5%
		港龍華揚	13.5%
		正榮正興(蘇州)投資有限公司	13%
		蘇州新城創佳置業有限公司	13%
		江蘇茂弘企業管理有限公司	13%
		南京美的房地產發展有限公司	13%
		上海新碧房地產開發有限公司	11.05%
		長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)	1.3%
		堆龍德慶區碧享企業管理有限公司	0.39%
		堆龍德慶區碧創企業管理有限公司	0.195%
		堆龍德慶區碧輝企業管理有限公司	0.065%
15 . . . . .	常熟市必達房地產開發 有限公司	無錫市碧桂園房地產開發有限公司	42.5%
		江蘇富達企業投資有限公司	25%
		港龍地產	25%
		長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)	5%
		佛山市順德區共享投資有限公司	2.5%
16 . . . . .	如皋市新碧房地產開發 有限公司	上海新碧房地產開發有限公司	59.5%
		港龍地產	30%
		長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥)	7%
		佛山市順德區共享投資有限公司	3.5%

編號	合營企業及 聯營公司名稱	股東身份	持股比例
17 . . . . .	南通卓蘇房地產開發 有限公司	卓越置業集團有限公司 蘇州新城創佳置業有限公司 上海綠祥置業有限公司 上海駿泰房地產開發有限公司 南通萬家商務資訊諮詢有限公司 上海新碧房地產開發有限公司 弘陽集團南通房地產有限公司 港龍地產 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥) 佛山市順德區共享投資有限公司	12.5% 12.5% 12.5% 12.5% 12.5% 10.625% 12.5% 12.5% 1.25% 0.625%
18 . . . . .	常熟市金安瑞宸房地產 開發有限公司	南京金碩房地產開發有限公司 上海新碧房地產開發有限公司 蘇州市昱景房地產開發有限公司 港龍地產 長興新碧投資管理合夥企業(有限合夥) 嘉興穩投一號投資合夥企業(有限合夥) 佛山市順德區共享投資有限公司	23% 21.32% 25% 25% 2.43% 2% 1.25%
19 . . . . .	連雲港市港龍置業 有限公司	上海新碧房地產開發有限公司 南京琨弘企業管理有限公司 港龍華揚	47% 33% 20%
20 . . . . .	上海垠望置業有限公司	上海大發房地產集團有限公司 港龍地產 連雲港財信房地產開發有限公司	30% 30% 40%
21 . . . . .	常州市凱澤置業 有限公司	上海垠望置業有限公司	100%

編號	合營企業及 聯營公司名稱	股東身份	持股比例
22 . . . . .	上海港軒置業有限公司	港龍華揚 江蘇正昌眾潤富投資發展有限公司 常州市松林建築勞務有限公司	35% 35% 30%
23 . . . . .	上海港維置業有限公司	港龍華揚 常州金鯨定製服飾有限公司	30% 70%
24 . . . . .	燕湖港春置業有限公司	上海港維置業有限公司	100%

#### 4. 附屬公司的股本變動

本公司之附屬公司載列於本招股章程附錄一所載的會計師報告中。

除「歷史、重組及集團架構」一節所述的變動以外，本公司各附屬公司的下列股本變動於緊接本招股章程日期兩年內作出。

##### 港龍香港

於2018年12月11日，(i) 3股港龍香港股份已獲配發，代價為16,000,000美元，以收購港龍華揚的全部股權；(ii) 3股港龍香港股份已獲配發，代價為3,333,333美元，以收購港龍名揚的66.7%股權；及(iii) 3股港龍香港股份已獲配發，代價為21,000,000美元，以收購港龍地產的全部股權。

於2018年12月29日，10股港龍香港股份已獲配發，代價為人民幣133,545,335元，以收購常州牡丹君港置業有限公司的24.5%股權。

##### 上海崇明

於2018年10月25日，上海崇明的註冊資本人民幣20百萬元經由上海驥田出資人民幣130百萬元而增至人民幣150百萬元。

**杭州宸睿**

杭州宸睿於2018年8月10日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2018年12月25日，杭州宸睿的註冊資本人民幣10百萬元經由港龍地產出資人民幣10百萬元、杭州東原勵川科技有限公司出資人民幣10百萬元及浙江香地地產有限公司出資人民幣10百萬元而增至人民幣40百萬元。

**江蘇通港弘**

江蘇通港弘於2019年2月25日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣33百萬元。

於2019年5月16日，江蘇通港弘的註冊資本人民幣33百萬元經由港龍地產及弘陽集團南通房地產有限公司分別出資人民幣34百萬元及人民幣33百萬元而增至人民幣100百萬元。

**南通港華**

南通港華於2019年2月11日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元。

於2019年5月15日，南通港華的註冊資本人民幣50百萬元經由江蘇爾錦房地產有限公司出資人民幣21.4285百萬元而增至人民幣71.4285百萬元。

**蘇州垠壹**

蘇州垠壹於2019年2月26日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2019年5月28日，蘇州垠壹的註冊資本人民幣10百萬元經由港龍地產出資人民幣10.408百萬元而增至人民幣20.408百萬元。

**東台錦騰**

東台錦騰於2019年11月5日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2019年12月3日，東台錦騰的註冊資本人民幣10百萬元經由港龍香港及海門中南世紀城開發有限公司分別出資7.65百萬美元及5.93百萬美元而增至15百萬美元。

**蘇州瑞興**

蘇州瑞興於2019年9月4日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣20百萬元。

於2019年11月18日，蘇州瑞興的註冊資本人民幣20百萬元經由上海港興及中天美好集團有限公司分別出資人民幣40百萬元及人民幣40百萬元而增至人民幣100百萬元。



**港彙(上海)**

港彙(上海)於2019年7月17日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2019年12月17日，港彙(上海)的註冊資本人民幣10百萬元經由港龍華揚、江蘇凱爾置業有限公司及江蘇正昌眾潤富投資發展有限公司分別出資人民幣20百萬元、人民幣10百萬元及人民幣10百萬元而增至人民幣50百萬元。

**南通欣和**

南通欣和於2019年9月26日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2020年2月27日，南通欣和的註冊資本人民幣10百萬元經由南通欣利置業有限公司、港龍地產、江蘇錦秋置業有限公司及江蘇中洲置業有限公司分別出資人民幣5百萬元、人民幣14百萬元、人民幣14百萬元及人民幣7百萬元而增至人民幣50百萬元。

**上海斐寰**

上海斐寰於2019年11月27日在中國成立為有限合夥企業，註冊出資為人民幣1,933百萬元。

於2020年5月7日，上海斐寰的註冊出資由人民幣1,933百萬元減少至人民幣1,877.8百萬元，港龍地產及上海同岑實業發展有限公司各自分別減少註冊出資人民幣27.6百萬元。

**海門港華**

海門港華於2020年1月16日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元。

於2020年4月20日，海門港華的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣200百萬元，方式為分別由上海港茗、江蘇通銀實業集團有限公司、蘇州新睿力房地產開發有限公司及無錫金科嘉潤房地產開發有限公司注資人民幣2.02百萬元、人民幣49.98百萬元、人民幣49百萬元及人民幣49百萬元。

**5. 公司重組**

有關為籌備上市進行的重組之詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

## 6. 重大合約概要

本公司或其附屬公司於本招股章程日期前兩年內訂立的屬重大或可能屬重大的合約(並非在日常業務過程中訂立的合約)如下：

- (a) 呂進亮先生、呂永懷先生、呂永南先生、呂志聰先生及呂文偉先生(作為轉讓人)與港龍發展集團有限公司(作為承讓人)訂立日期為2018年11月8日的港龍地產股權轉讓協議，內容有關向港龍發展集團有限公司轉讓彼等各自於江蘇港龍地產集團有限公司的25.42%、20.69%、15.03%、18.48%及20.38%股權，代價分別為5,337,330.96美元、4,344,790.33美元、3,156,343.49美元、3,879,969.61美元及4,281,565.61美元
- (b) 呂文偉先生、呂志聰先生及呂進亮先生(作為轉讓人)與港龍發展集團有限公司(作為承讓人)訂立日期為2018年11月8日的港龍名揚股權轉讓協議，內容有關向港龍發展集團有限公司轉讓彼等各自於江蘇港龍名揚置業有限公司的28%、22.5%及16.17%股權，代價分別為1,400,000美元、1,125,000美元及808,333美元；
- (c) 呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂進亮先生、呂志聰先生及呂文偉先生(作為轉讓人)與港龍發展集團有限公司(作為承讓人)訂立日期為2018年11月8日的港龍華揚股權轉讓協議，內容有關轉讓彼等各自於江蘇港龍華揚置業有限公司的25.85%、20.31%、15.38%、9.33%、12.98%及16.15%股權予港龍發展集團有限公司，代價分別為6,720,000美元、5,280,000美元、4,000,000美元、0美元、0美元及0美元；
- (d) 潘瑞希女士(作為轉讓人)與江蘇港龍地產集團有限公司(作為承讓人)訂立日期為2018年10月30日的股權轉讓協議，內容有關轉讓其於鹽城港龍房地產開發有限公司的2.5%股權予江蘇港龍地產集團有限公司，代價為人民幣7,706,435.34元；
- (e) 港龍實業(集團)有限公司(作為轉讓人)、港龍發展集團有限公司(作為承讓人)、常州黑牡丹置業有限公司及鴻麗發展有限公司訂立日期為2018年12月16日的股權轉讓協議，內容有關轉讓常州牡丹君港置業有限公司的24.5%股權，代價為人民幣133,545,335元；
- (f) 呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂志聰先生、呂進亮先生、華興發展有限公司、華聯發展有限公司及華隆發展有限公司以港龍中國地產集團有限公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人簽立日期為2020年6月20日的不競爭契據，有關詳情載於本招股章程「與控股股東的關係及不競爭承諾—不競爭契據」一節；

- (g) 呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂志聰先生、呂進亮先生、華興發展有限公司、華聯發展有限公司及華隆發展有限公司以港龍中國地產集團有限公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人所簽立日期為2020年6月20日的彌償契據,有關詳情載於本招股章程「附錄五—法定及一般資料—E.其他資料—1.彌償契據—1.稅項及其他彌償」一節;
- (h) 港龍中國地產集團有限公司及Successful Lotus Limited與華金證券(國際)有限公司訂立日期為2020年6月24日的基石投資者協議,據此,Successful Lotus Limited同意認購股份,金額為40,000,000港元;
- (i) 港龍中國地產集團有限公司及中逸資本有限公司與華金證券(國際)有限公司訂立日期為2020年6月24日的基石投資者協議,據此,中逸資本有限公司同意認購股份,金額為40,000,000港元;及
- (j) 香港包銷協議。

## 7. 日期為2020年6月20日的股東決議案

本公司股東於2020年6月20日通過書面決議案,據此(其中包括):

- (a) 待(i)上市委員會批准已發行及本招股章程所述將予發行股份上市及買賣,且其於股份開始在聯交所買賣前未有撤回有關上市及批准;(ii)已釐定發售價;(iii)包銷商與本公司正式簽立包銷協議;及(iv)包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件,且並無根據包銷協議的條款或以其他方式終止(在各情況下均於包銷協議可能指定的日期或之前)後:
  - (1) 批准全球發售(包括超額配股權)及全球發售項下發售股份的擬議配發和發行,並授權董事釐定發售股份的發售價,並配發及發行發售股份;
  - (2) 批准授出超額配股權,並授權董事根據超額配股權的行使配發和發行最多60,000,000股額外股份,以在各方面與現有股份享有同地位;
  - (3) 授予董事一般及無條件授權,以行使本公司一切權力配發、發行及處理股份或可轉換為股份的證券,及作出或授出可能規定股份須予配發及發行或處理的要約、協議或購股權(包括賦予任何認購或以其他方式接收股份權利的任何認股權證、債券、票據及債權證),惟因而獲配發及發行或獲有條件或無條件同意配發及發行的股份(除透過全球發售、供股或因本公司可能不時配發及發行任何認股權證附帶的任何認購權獲行使而配發及發行的股份,或因根據購股權計劃可能授出的獎勵而發行的股份,或按組織章程細則或依據本公司股東於股東大會上授予的特定權力而配發及發行以代替全部或部分股份股息的股份外)總面值,不得超過緊隨資本

化發行及全球發售完成後已發行股份(不包括任何因超額配股權及根據購股權計劃而可能授出的購股權獲行使而發行的股份)總數的20%；該等授權將繼續有效，直至發生以下事件之一為止(以最早發生者為準)：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 細則、《公司法》或任何其他開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或
  - (iii) 股東於股東大會透過普通決議案撤回或修改此授權。
- (4) 授予董事一般無條件授權(「購回授權」)，行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市的任何其他證券交易所(獲證監會及聯交所為此認可)購回本身股份。有關股份數目最高將為緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份(不包括任何因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份)總數的10%；該等授權將繼續有效，直至發生以下事件之一為止(以最早發生者為準)：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 細則、《公司法》或任何其他開曼群島適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或
  - (iii) 股東於股東大會透過普通決議案撤回或修改此授權。
- (5) 擴大上文(3)段所述的一般無條件授權，在本公司董事根據有關一般性授權可配發及發行或同意配發及發行的股份總面值上，增加相當於本公司根據上文(4)段所述購買股份的授權購買的股份總面值的數額(惟該擴大數額最高為緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份(不包括任何因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行的任何股份)總數的10%)；及
- (6) 待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份錄得進賬後，董事已獲授權向於上市日期前一日名列本公司股東名冊的股份持有人按其當時在本公司的股權比例，以將本公司股份溢價賬中11,999,990港元資本化的方式配發及發行合共1,199,999,000股按面值入賬列作繳足的股份。根據上述資本化發行而配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份享有同等地位。
- (b) 以股份於聯交所上市為條件，本公司自上市起批准並採納組織章程大綱及細則。

- (c) 待(1)上市委員會根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而批准將予發行的股份上市及買賣，及(2)股份於聯交所主板開始買賣後，(i)批准採納購股權計劃，及(ii)董事會根據行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲授權配發、發行和買賣股份。

## B 購回本公司的證券

本節載有聯交所規定就本公司購買本身證券須載入本招股章程的資料。

### 1. 《上市規則》的條文

《上市規則》准許在聯交所作第一上市的公司於聯交所購買其證券，惟須遵守若干限制，其中最重要者概述如下：

#### (a) 股東批准

《上市規則》規定，在聯交所作第一上市的公司於聯交所作的所有證券購買(就股份而言，必須悉數繳足)，必須事先以股東普通決議案批准，方式為一般授權或特定交易的特定批准。

*附註：根據股東於2020年6月20日通過的書面決議案，授予董事一般無條件授權，以授權本公司購回股份，如「A.有關本公司的其他資料—7.日期為2020年6月20日的股東決議案」所述。*

#### (b) 資金來源

用作購買的資金必須來自根據組織章程大綱及細則以及香港及開曼群島適用法例及規例可供合法撥作此用途的資金。上市公司不得在聯交所以現金以外的代價或以聯交所不時的交易規則規定以外的結算方式購回本身證券。

根據開曼群島法律，本公司所作出任何購回的所用資金必須來自本公司溢利、來自本公司的股份溢價賬或來自就購回目的而發行新股份的所得款項，或倘按組織章程細則獲授權及在《公司法》的規限下，則來自股本。購回時應付高於購回股份面值的任何溢價，必須從本公司溢利或股份溢價賬(或兩者)中撥付或倘按組織章程細則獲授權及在《公司法》的規限下，則以股本撥付。

#### (c) 購回股份的地位

所有購回證券的上市地位(不論在聯交所或其他證券交易所)會自動註銷，而有關股票亦必須註銷及銷毀。根據開曼群島法律，除非於購回前，董事決議持有本公司所購回股份作為庫存股份，否則本公司所購回股份須視為已註銷，而本公司已發行股本的金額須按該等股份的面值減少。然而，根據開曼群島法律，購回股份不會被視為削減本公司的法定股本金額。

**(d) 關連方**

《上市規則》規定，公司不得在知情情況下，在聯交所向「關連人士」（即公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人（定義見《上市規則》）購買證券，而關連人士亦不得在知情情況下，向公司出售其證券。

**2. 購回股份的理由**

董事相信，股東授予董事一般授權使本公司得以於市場上購回本公司股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。視乎當時的市況及資金安排，該等購回可提高每股股份資產淨值及／或每股盈利，並僅在董事相信該等購回將有利於本公司及股東時，方會進行。

**3. 一般事項**

- (a) 董事或（就彼等作出一切合理查詢後所知）彼等的任何聯繫人（定義見《上市規則》）現時無意向本公司出售任何股份。
- (b) 董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據《上市規則》及香港適用法例及規例行使購回授權。
- (c) 倘因任何購回股份使一名股東佔本公司投票權的權益比例增加，就《收購守則》而言，該增加將被視為收購。因此，一名股東或一群一致行動的股東可能取得或鞏固對本公司的控制權，並須按照《收購守則》第26條提出強制收購。除以上所述者外，董事並不知悉須根據購回授權進行任何購回可能會導致《收購守則》所載的任何後果。
- (d) 概無關連人士（定義見《上市規則》）知會本公司，表示如果購回授權獲行使，其現時有意向本公司出售股份，或承諾會向本公司出售股份。















C 本集團的知識產權

1. 商標

截至最後實際可行日期，本集團已註冊以下我們認為對業務重要的商標：

序號	商標	註冊地點	註冊擁有人	類別	註冊編號	屆滿日期
1....		中國	港龍地產	36	6263908	2030年4月20日
2....		中國	港龍地產	37	6263909	2030年3月27日
3....		中國	港龍地產	36	28808035	2028年12月20日
4....		中國	港龍地產	36	28795545	2029年1月13日
5....	A  B  C  D 	香港	本公司	36、37	304705812	2028年10月18日
6....	A  B 	香港	本公司	36、37	304705821	2028年10月18日
7....	A  B  C  D 	香港	本公司	36、37	304705830	2028年10月18日

序號	商標	註冊地點	註冊擁有人	類別	註冊編號	屆滿日期
8...	A  港龙地产 GANGLONG PROPERTY B  港龙地产 GANGLONG PROPERTY C  港龍地產 GANGLONG PROPERTY D  港龍地產 GANGLONG PROPERTY	香港	本公司	36、37	304705849	2028年10月18日
9...	A  港龍集團 GANGLONG GROUP B  港龍集團 GANGLONG GROUP C  港龙集团 GANGLONG GROUP D  港龙集团 GANGLONG GROUP	香港	本公司	36、37	304705858	2028年10月18日
10...	A  港龍中國 GANGLONG CHINA B  港龍中國 GANGLONG CHINA C  港龙中国 GANGLONG CHINA D  港龙中国 GANGLONG CHINA	香港	本公司	36、37	305064318	2029年9月23日

## 2. 域名

截至最後實際可行日期，本集團已註冊並持有以下我們認為對業務重要的域名：

序號	域名	註冊擁有人	屆滿日期(年/月/日)
1..	ganglongjt.com	港龍地產	2023年12月20日
2..	glchina.group	港龍(中國)	2024年8月7日
3..	glde.group	港龍地產	2023年3月29日
4..	jsglde.com	港龍地產	2023年3月29日
5..	jsglfc.com	港龍地產	2021年4月12日
6..	ycglhqc.com	鹽城港龍	2021年7月20日

除以上所述者外，截至最後實際可行日期，概無其他對本集團業務而言屬重大的貿易或服務標誌、專利、知識產權或工業產權。

## D 有關董事、管理層、員工、主要股東及專家的其他資料

### 1. 董事服務合約詳情

#### (a) 執行董事

各執行董事與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意擔任執行董事，初步為期三年，自上市日期起計，或自上市日期起計直至本公司第三次股東週年大會(以較早者為準)為止。其中一方有權向另一方提前發出不少於一個月的書面通知以終止協議。有關本公司薪酬政策的詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員—董事及高級管理層薪酬」一節。

#### (b) 非執行董事及獨立非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函。本公司非執行董事及獨立非執行董事的任期為三年或自上市日期起計直至本公司第三次股東週年大會(以較早者為準)為止。

### 2. 董事薪酬

- (a) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，本集團向董事支付並授予合共分別為人民幣1.6百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣4.1百萬元的薪酬和實物福利。
- (b) 根據現行安排，董事將有權獲得截至2020年12月31日止年度的薪酬和實物福利，預計合共為人民幣3.7百萬元。
- (c) 除本招股章程所披露者外，概無董事與本公司已訂立或擬訂立服務合約(將於一年內屆滿或僱主於一年內可決定不支付補償(法定補償除外)而終止的合約除外)。

## 3. 權益披露

## (a) 本公司董事及最高行政人員的權益

緊隨資本化發行及全球發售完成後(不計及任何因超額配股權及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股份)，董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所指的登記冊的權益或淡倉，或根據《上市規則》所載《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須通知本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

## (i) 於股份的權益

董事姓名	權益的性質	資本化發行及全球發售後持有的股份數目 <sup>(1)</sup>	緊隨資本化發行及全球發售完成後所佔本公司權益的百分比 <sup>(1)</sup>
呂永懷先生 <sup>附註2</sup> .....	受控制法團權益	504,000,000	31.5%
呂永南先生 <sup>附註3</sup> .....	受控制法團權益	396,000,000	24.75%
呂志聰先生 <sup>附註3</sup> .....	受控制法團權益	396,000,000	24.75%
呂永茂先生 <sup>附註4</sup> .....	受控制法團權益	300,000,000	18.75%
呂進亮先生 <sup>附註4</sup> .....	受控制法團權益	300,000,000	18.75%

附註：

- (1) 該金額乃按緊隨資本化發行及全球發售完成後1,600,000,000股已發行股份總數(假設超額配股權並無獲行使，且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)計算。
- (2) 上述504,000,000股股份由華興持有，呂永懷先生與呂文偉先生分別擁有該公司60%及40%的權益。就《證券及期貨條例》而言，呂永懷先生可視作在華興擁有之一切股份中享有權益。有關進一步詳情，請參閱「歷史、重組及集團架構—一致行動確認書」。
- (3) 上述396,000,000股股份由華聯持有，呂永南先生與呂志聰先生分別擁有該公司60%及40%的權益。因此，就《證券及期貨條例》而言，呂永南先生與呂志聰先生可各自視作在華聯擁有之一切股份中享有權益。
- (4) 上述300,000,000股股份由華隆持有，呂進亮先生與呂永茂先生分別擁有該公司60%及40%的權益。因此，就《證券及期貨條例》而言，呂進亮先生與呂永茂先生可各自視作在華隆擁有之一切股份中享有權益。

**(b) 主要股東的權益**

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，董事並不知悉任何其他人士將於緊隨資本化發行及全球發售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，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本中擁有10%或以上權益。

**4. 免責聲明**

除本招股章程所披露者以外：

- (a) 董事與本集團任何成員公司概無任何現有或擬訂服務合約(將於一年內屆滿或僱主於一年內可決定不支付補償(法定補償除外)而終止的合約除外)；
- (b) 董事或名列「附錄五—法定及一般資料—E.其他資料—10.專家同意書」一節的專家概無在本集團任何成員公司的發起中，或本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 於截至本招股章程日期止兩年內，概無就發行或出售本公司任何股份或債權證授出佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款；
- (d) 概無董事在對本集團整體業務具有重大意義而於本招股章程日期仍然有效的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 倘不計及根據全球發售而可能獲接納及任何因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份，據本公司任何董事或最高行政人員所知，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)將於緊隨全球發售完成後在股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或(非本集團成員公司)直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會表決的任何類別股本或股票面值10%或以上的權益；及
- (f) 本公司概無董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有一旦股份於聯交所上市即須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部通知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》有關條文其被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條即須記入該條所指的登記冊的權益或淡倉，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》即須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## E 其他資料

### 1. 稅項及其他彌償

控股股東(即呂永懷先生、呂永南先生、呂永茂先生、呂志聰先生、呂進亮先生、華興、華聯及華隆) (「彌償人」) 已根據彌償契據就其本身及作為其附屬公司的受託人就以下方面(其中包括)向本公司共同及分別作出彌償。

- (a) (i) 關於或參照全球發售成為無條件當日或之前所賺取、累計或收取或視作或聲稱已賺取、累計或收取的任何收入、溢利或收益；或(ii) 關於或參照全球發售成為無條件當日或之前本集團並非在正常業務過程中所自願作出的任何作為、不作為或交易，屬於本集團任何成員公司的任何稅項；及
- (b) 本集團任何成員公司或其各自董事及／或代表就於全球發售成為無條件當日或之前發生的事件(包括但不限於本招股章程「業務—遵守法律法規—於往績記錄期間的不合規事件」一節所披露的所有不合規、違法或違約事件)由或針對本集團任何成員公司或其各自董事及／或代表提出的任何訴訟、仲裁、申索(包括反申索)、投訴、要求及／或法律程序所導致或與此相關使本集團任何成員公司或其各自董事及／或代表遭受或引致任何性質的任何申索、訴訟、要求、法律程序、判決、損失、責任、損害賠償、成本、收費、費用、開支及罰款。

然而，在以下情況下(其中包括)，彌償人不就彌償契據下的任何稅項申索承擔責任：

- (a) 於往績記錄期間，本公司或本集團任何其他成員公司的經審核綜合賬目已就該稅項申索作出特定撥備、儲備或準備；或
- (b) 由於在全球發售成為無條件之日後法律追溯變更或稅率追溯上調生效而導致或產生的稅項申索；或
- (c) 2019年12月31日後至全球發售成為無條件之前或當日本集團任何成員公司在正常業務過程中所自願開展或作出的任何作為、不作為或交易引致的稅務責任。

### 2. 訴訟

除本招股章程所披露者外，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，據董事所知，亦無任何待決或本公司提出或針對本公司且會對本公司經營業績或財務狀況產生重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。



### 3. 初步開支

本公司初步開支估計為39,000港元，並由本公司支付。

### 4. 代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，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貸款資本授出佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款。

### 5. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述的已發行股份以及任何根據全球發售及因超額配股權獲行使而將予發行的股份的上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以便該等股份獲准納入中央結算系統。

與上市有關的獨家保薦人費用為5百萬港元。

### 6. 無重大不利變動

董事認為，自2019年12月31日(即本集團最近期經審核合併財務報表的編製日期)以來，財務或貿易狀況概無重大不利變動。

### 7. 約束效力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程應對受《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A和44B條(在適用情況下)所有條款(罰則除外)約束的所有相關人士具有效力。

### 8. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外：

- (i) 於本招股章程日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行繳足或部分繳足股份或貸款資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或貸款資本並不附帶購股權或有條件或無條件獲同意附帶購股權；及
- (iii) 本公司並無未清償的可換股債券或債權證。

(b) 本公司於其股本中概無創始人股份、管理層股份或遞延股份。

(c) 本公司已作出一切必要安排，以便股份獲准納入中央結算系統進行結算及交收。

(d) 本公司股權及債務證券並無於任何其他證券交易所上市或買賣，本公司亦無申請或擬申請任何上市或批准買賣。

## 9. 專家資格

以下為提供本招股章程所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
華高和昇財務顧問有限公司.....	一家根據《證券及期貨條例》可從事第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
羅兵咸永道會計師事務所.....	根據《專業會計師條例》(第50章)之執業會計師及《財務匯報局條例》(第588章)之註冊公眾利益實體核數師
戴德梁行有限公司.....	獨立物業估值師
戴德梁行有限公司.....	市場顧問
競天公誠律師事務所.....	中國法律顧問
衡力斯律師事務所.....	開曼群島律師

## 10. 專家同意書

「-9.專家資格」一節所列的專家均已各自就本招股章程之刊行發出同意書，同意按本招股章程所示格式及內容，轉載其報告及／或信函及／或估值概要及／或法律意見書(視情況而定)，並引述其名稱，且並無撤回該等同意書。

截至最後實際可行日期，除前段所披露者外，「-9.專家資格」一節所述專家均未於本集團任何成員公司擁有任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)。

## 11. 發起人

我們並無任何發起人。緊接本招股章程日期前兩年內未向任何發起人支付、配發或給予，或建議支付、配發或給予與全球發售和本招股章程中所述關連交易相關的現金、證券或其他利益。

## 12. 購股權計劃

以下為股東於2020年6月20日有條件批准及採納的購股權計劃主要條款的概要，其實施須待上市後方可進行。

### (a) 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在為指定參與者提供收購本公司所有權權益的機會，並鼓勵指定參與者致力提升本公司及其股份的價值，令本公司及股東整體獲益。購股權計劃將為本公司提供靈活的方式，以挽留、激勵、獎勵、酬勞、補償指定參與者及／或向其提供福利。

**(b) 購股權計劃的指定參與者**

董事會或其代表全權酌情權認為已向本集團作出貢獻或將向本集團作出貢獻的任何個人(無論是員工、董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)、高級職員、顧問、諮詢人、分銷商、承建商、客戶、供應商、代理商、業務合作夥伴、合資企業合作夥伴或本集團任何成員的服務提供商或任何附屬公司)有權獲提供或授予選擇權。惟如果任何個人,其所處居住地的法律及法規禁止授出、接納或根據購股權計劃行使購股權,或董事會或其代表認為,為遵守該地的適用法律及法規而排除該有關個人屬必要或合適,則有關人士無權獲提供或授予購股權。

**(c) 股份數目上限**

根據購股權計劃及任何其他計劃授出的全部購股權獲行使後可予配發及發行股份的總數為160,000,000股,即不超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份的10%(「購股權計劃授權上限」,不計及任何根據超額配股權獲行使可能發行的任何股份)。計算購股權計劃授權上限時,不應計及根據購股權計劃規則條款(或本公司任何其他購股權計劃)已失效的購股權。根據購股權計劃及本集團的任何其他購股權計劃(《上市規則》第十七章的條文適用於相關計劃)授出但未獲行使的全部購股權獲行使後可予發行股份數目的整體上限於任何時候不得超過不時已發行股份的30%(「購股權計劃上限」)。倘授出購股權會導致超出購股權計劃上限,則不得根據本集團的任何計劃授出購股權。

購股權計劃授權上限可隨時透過取得股東於股東大會上的事先批准及/或《上市規則》不時規定的其他要求予以更新。惟經更新購股權計劃授權上限不得超過取得批准當日已發行股份的10%。計算經更新購股權計劃授權上限時,不應計及之前根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃(《上市規則》第十七章的條文適用於相關計劃)授出的購股權(包括根據購股權條款未獲行使、已註銷或失效或已行使的相關購股權)。

本公司亦可超逾購股權計劃授權上限授出購股權,惟有關購股權乃授予具體指定的部分參與者且應首先於股東大會上取得股東批准。

**(d) 承授人的最大權利**

除非取得股東批准,否則於任何12個月期間,因根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃向每名指定參與者授出及將予授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的股份總數,不得超過已發行股份總數的1%(「個人上限」)。如果向指定參與者進一步授出購股權會導致於直至有關進一步授出日期(包括當日)止的12個月期間內,因向指定參與者授出及將予授出的全部購股權(包括已行使、已註銷及未獲行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的股份總數超過個人上限,則有關進一步授出須另行取得股東批准,而該名指定參與者及其緊密聯繫人(或其聯繫人(倘指定參與者為關連人士))必須放棄投票。

**(e) 表現目標**

購股權計劃並無列出任何於購股權可能獲行使前須達致的表現目標。然而，董事會或其代表可全權酌情規定購股權可獲行使前須達致的表現目標(作為任何購股權的部分條款及條件)。

**(f) 認購價**

於行使購股權時，認購購股權項下每股股份應付之金額(「認購價」)應由董事會釐定，惟不得低於下列各項中最高者：

- (i) 股份於授出日期在香港聯交所發出的每日報價表所列明的收市價；
- (ii) 股份於緊接授出日期前的五個營業日在香港聯交所發出的每日報價表所列明的平均收市價；及
- (iii) 授出日期的股份面值。

**(g) 權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，且承授人概不得以任何方式就任何購股權進行出售、轉讓、抵押、按揭、增設產權負擔或以其他方式出售或增設以任何其他人士為受益人的任何權益，或與任何其他人士訂立任何協議，惟因承授人身故而按購股權計劃條款將購股權轉移予其個人代表除外。

**(h) 向本公司董事、行政總裁或主要股東授出購股權**

每次向本公司任何董事、行政總裁或主要股東(或彼等各自的任何聯繫人)授出購股權，必須事先取得本公司獨立非執行董事(不包括本身為建議購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。

倘向本公司主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出任何購股權會導致於截至授出日期(包括當日)止的12個月期間內，因該名人士已獲授及將獲授的所有購股權(包括已行使、已註銷及未獲行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的股份數目：

- (i) 合共超過已發行股份的0.1%(或香港聯交所可能不時規定的其他較高百分比)；及
- (ii) 按股份於授出日期在香港聯交所發出的每日報價表所列明的收市價計算，總值超過5百萬港元(或香港聯交所可能不時規定的其他較高金額)，

則進一步授出購股權亦必須事先經股東在股東大會上批准(以投票方式表決)。為取得批准，本公司須根據《上市規則》向股東寄發通函，通函應載列《上市規則》規定的有關資料。承授人、其聯繫人及本公司核心關連人士必須在該股東大會上放棄投票，惟任何有關聯繫人或核心關連人士可於其在已於寄發予股東的通函內說明其意圖投票反對相關決議案的條件下於股東大會上如此行事。

**(i) 授出要約函件及授出購股權的通知**

要約須以一式兩份的函件形式向指定參與者作出，訂明授出購股權的條款。該等條款可包括必須持有購股權的任何最低期限及／或任何可行使全部或部分購股權之前必須達致的最低表現目標，且經董事會或其代表酌情決定，該等條款亦可包括施加於個別或一般情況的其他條款。

當要約函(當中包括經由承授人正式簽署並清楚列出獲接納要約所涉及的股份數目的要約函件)之複印本，連同以本公司為收款人及作為購股權授出之代價的1.00港元匯款，必須由本公司將要約函送達承授人之日起20個營業日內收訖後，該項要約將被視作已獲接納，而該項要約有關的購股權即被視作已經授出及已經生效。

任何要約均可就低於其所提供的股份數目獲得接納，惟獲接納的股份須為可買賣的一手或多手股份。倘自向相關指定參與者發出載有要約的函件當日起計20個營業日內要約未獲接納，則被視為已不可撤銷地被拒絕。

**(j) 授出購股權的限制**

不得在《上市規則》禁止的情況下或在《上市規則》或任何適用規則、規例或法例會或可能禁止指定參與者買賣股份時，向任何指定參與者作出要約或授出購股權。倘任何選定參與者擁有有關本公司任何未公開內幕消息，則不得向該名人士作出要約及授出購股權，直至相關內幕消息根據《上市規則》以公告形式刊發為止。此外，於下述情況下，概不得作出要約及授出購股權：

- (i) 於緊接年度業績刊發日期前60日期間，或自相關財政年度結算日至業績刊發日期止期間(以較短者為準)；及
- (ii) 於緊接半年度業績刊發日期前30日期間，或自相關半年度期間結算日至業績刊發日期止期間(以較短者為準)。

該期間亦將包括任何業績公告延誤刊發的任何期間。

**(k) 行使購股權的時間**

於不違反授出購股權的條款及條件的情況下，承授人可按董事會不時決定的形式向本公司發出書面通知，其中說明藉此行使購股權及所行使的購股權所涉及的股份數目，藉此行使全部或部分購股權。

**(l) 註銷購股權**

承授人違反購股權計劃規則的任何行為均可導致本公司註銷已授予該承授人的購股權。倘承授人同意，已授出但未獲行使的任何購股權可予註銷。本公司僅在購股權計劃項下有未發行購股權(不包括已註銷購股權)及為遵守購股權計劃條款的情況下方會向同一名承授人授出新購股權。



**(m) 購股權失效**

購股權於下列事件發生時(以最早者為準)即告自動失效(以尚未行使者為限)：

- (i) 購股權可獲行使的期間屆滿，該期間由董事會釐定並於作出要約時通知各承授人，且須於自授出日期起計十年(「購股權期間」)內屆滿；
- (ii) 下文(p)、(q)及(r)段所指任何購股權行使期間屆滿；及
- (iii) 董事全權酌情確定承授人違反購股權計劃規則之日。

**(n) 投票及股息權**

就尚未行使的任何購股權或所屬購股權尚未行使之任何股份而言，概無應付股息及可行使之投票權。

**(o) 本公司資本結構變更的影響**

如果本公司資本結構發生變動，而任何購股權仍可根據法例規定及香港聯交所要求透過溢利或儲備資本化、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本予以行使(不包括因發行股份作為本公司所訂立交易之代價而產生的本公司資本結構任何變動)，則須就下述各項作出相應修訂(如有)：

- (i) 迄今尚未行使之購股權所涉及的股份數目；及／或
- (ii) 認購價；及／或
- (iii) 行使購股權的方法，

或上述各項之任何組合，惟本公司就此委任的核數師或財務顧問須應本公司要求以書面證明，整體而言或就任何個別承授人而言，彼等認為該等調整屬公平合理，前提為在任何調整後，承授人於本公司股本中所佔比例應與彼在調整前所享有者相同，且任何調整不得導致股份之發行價低於其面值。核數師或財務顧問(視乎情況而定)之身份是專家而非仲裁員，彼等之證明若無明顯錯誤，即為最終決定，並對本公司及承授人均具有約束力。核數師或財務顧問(視乎情況而定)之相關費用由本公司承擔。

**(p) 指定參與者退休、身故或永久性身體或精神殘障**

如果一名承授人因(i)承授人身故；(ii)承授人因其永久性身體或精神殘障而與本集團或其聯屬公司終止僱傭或合約聘用關係；(iii)承授人退休，不再為一名指定參與者，則購股權可於購股權期間或董事會或其代表全權酌情決定之其他期間內行使。

若為承授人身故之情況，則購股權可由承授人之個人遺產代理人於相關期間內行使。若承授人不再具有行使購股權之法律行為能力，則購股權可由根據香港法例負責代表承授人履行職責之人士於相關期間內行使。如果購股權於上述期間內未獲行使，購股權即告失效。



如果承授人為一名僱員，若因僱主以無須發出通知或支付賠償代替通知之形式終止僱傭合約，該僱員之僱傭關係為本集團或其聯屬公司(倘適用)終止，或承授人被宣判犯有涉及其正直或誠信之任何刑事犯罪，則購股權即時失效。

如果承授人宣佈破產或無力償債，或與其債權人訂立一般債務安排或協定，則購股權即時失效。

若身為僱員之承授人因彼與本集團之僱傭或合約聘用關係因裁員而終止，不再為指定參與者，則購股權可於關係終止後三個月內或購股權期間內(以較短者為準)，或於董事會或其代表全權酌情決定之其他期間內行使。

若承授人並非因上述任何情況而不再為指定參與者，除非購股權協議另有規定，否則承授人可於關係終止後三個月內或購股權期間內(以較短者為準)，或於董事會或其代表全權酌情決定之其他有關期間內行使其購股權。

#### **(q) 收購時及訂立償債妥協或安排時的權利**

如果所有股份持有人(或除要約人及/或由要約人控制之任何人士及/或與要約人聯合或一致行動的人士以外之所有人士)獲以收購方式提呈全面收購建議，而該項收購建議在各方面成為或宣佈為無條件，則承授人將有權於收購建議成為或宣佈為無條件之日後一個月內(或董事會或其代表可全權酌情決定之其他期限)隨時行使購股權(以未行使之購股權為限)。如果購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

如果本公司與其股東或債權人之間計劃訂立償債妥協或安排，則本公司須於向本公司股東或債權人寄發通告召開考慮有關償債妥協或安排之大會之同日，向承授人發出有關通知。該名承授人(或其個人代表)有權於該日起計兩個曆月內或由該日起至法庭准許該項妥協或安排當日為止(取較短之期間)，行使其全數或部分購股權(以未行使之購股權為限)，惟上述購股權行使事宜須待該等妥協或安排獲法庭准許並且生效後方可進行。而在該等妥協或安排生效後，所有購股權均會失效，惟先前已根據購股權計劃行使者除外。本公司可要求承授人轉讓或以其他方式處理在該等情況行使購股權而發行之股份，力求使承授人之處境與假設該等股份受到有關妥協或安排影響相同。如果購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

#### **(r) 自願清盤時的權利**

如果本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情通過有關本公司自願清盤的決議案，本公司須於其向本公司各股東寄發有關通知當日或之後儘快向所有承授人發出有關通知(連同有關此分段條文乃為存在之通知)，而各承授人(或其個人代表)有權最遲於建議召開之股東大會舉行前兩個營業日，向本公司發出書面通知，並附上該項通知所涉及的股份總認購價之全數款項，藉以行使其全數或部分購股權(以未行使之購股權為限)，而本公司須儘快(無論如何不得遲於緊接上述建議召開之股東大會舉行日期前之營業日)向承授人配發相關股份並入賬列作繳足。如果購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

**(s) 股份地位**

因行使購股權而配發及發行的股份須與本公司當時的現有已發行股份相同，並須受本公司當時生效的組織章程大綱及細則所有條文的規限，且將與承授人名列本公司股東名冊當日(或如果本公司於該日暫停辦理股東登記手續，則以恢復辦理股東登記手續的首日計算)的其他已發行繳足股份享有同等權利，惟承授人於名列本公司股東名冊日期前，不得享有任何投票權或參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東之股息或分派的權利(包括因本公司清盤產生之權利)。

**(t) 期限**

購股權計劃自上市日期起計10年期間內有效及具有效力(此後不得根據購股權計劃提呈或授出其他購股權)，但購股權計劃之條文在所有其他方面將仍有效，惟須以有效行使購股權計劃屆滿前所授出的任何購股權或在購股權計劃規則條文的其他情況下有效行使購股權為限。

**(u) 購股權計劃之修訂**

董事會可隨時修訂購股權計劃的任何條文(包括但不限於為遵守法律或監管要求變化而作出修訂，及為豁免購股權計劃條文所規定但《上市規則》第17章並無要求之任何限制而作出修訂)，惟任何修訂不得對任何承授人於該日已享有之任何權利帶來不利影響。

如果事前未經股東於股東大會上批准，購股權計劃內有關《上市規則》第17.03條所述事項之特定條文不得為指定參與者之利益而作出修訂，且不得對購股權計劃管理人有關變更購股權計劃任何條款之權力作出修訂。購股權計劃條款之任何重大變動，或對已授出購股權之條款及條件作出更改均必須經取得股東於股東大會上批准及香港聯交所批准，方為有效，惟如果該等更改乃根據購股權計劃之現行條款而自動生效則除外。經此修訂後之購股權及購股權計劃必須符合《上市規則》第17章之有關規定。董事或計劃管理人有關改動購股權計劃條款之權力如有任何更改，必須經本公司股東於股東大會上批准。

即使購股權計劃之條文與其相反，如果於相關行使日期，相關法律及法規已施加承授人須遵守之限制或條件，且承授人並無就認購及買賣股份取得有關監管機構之批准、豁免或棄權聲明，則承授人須向董事會批准之相關承讓人出售購股權，而董事會不得無理撤銷或延誤有關批准。如果購股權乃轉讓予本公司之關連人士，則不得因本公司關連人士行使購股權而配發及發行任何股份，除非董事會認為配發及發行股份不會引致違反《上市規則》、組織章程細則、《公司法》或《收購守則》。

**(v) 終止**

股東可在股東大會上以普通決議案或董事會可隨時議決於購股權計劃屆滿前終止執行購股權計劃，在此情況下不得進一步提出購股權要約或授出購股權，但購股權計劃的條文須維持有效，惟須以有效行使終止計劃前所授出的任何購股權或在購股權計劃條文規定的其他情況下有效行使購股權為限。於購股權計劃有效期間遵照《上市規則》第17章條文授出但緊接執行購股權計劃終止前仍尚未行使及未到期之購股權，在購股權計劃終止後將繼續有效及可根據其發行條款行使。

根據購股權計劃已授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)詳情，將於寄發予股東以尋求批准於購股權計劃終止後設立新計劃之通函內披露。

**F 一般資料****1. 股份持有人的稅項****(a) 香港**

買賣登記於我們的香港股東名冊的股份將須繳納香港印花稅，現時向買賣雙方各自徵收的稅率為所出售或轉讓股份的代價或公允價值(以較高者為準)的0.1%。於香港產生或得自香港的買賣股份利潤，可能亦須繳納香港利得稅。董事已獲告知，根據中國法律或香港法例，本集團任何成員公司不大可能須承擔重大的遺產稅責任。

**(b) 開曼群島**

根據現行開曼群島法律，開曼群島概無就股份轉讓徵收印花稅，惟於開曼群島土地持有權益除外。

**(c) 諮詢專業顧問**

全球發售的潛在投資者如對認購、購買、持有及處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，我們、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、獨家保薦人及包銷商以及彼等各自的董事或參與全球發售的任何其他人士，概不就任何人士因申請或購買、持有及處置或買賣股份所產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

**2. 雙語招股章程**

根據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條的豁免規定，本招股章程的中英文版本乃分開刊發。

**送呈公司註冊處處長文件**

連同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格副本；
- (b) 本招股章程「附錄五—法定及一般資料—E.其他資料—10.專家同意書」一節所提述的書面同意書；及
- (c) 本招股章程「附錄五—法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—6.重大合約概要」一節所提述的重大合約副本。

**備查文件**

下列文件副本自本招股章程日期起計14日(包括該日)止期間的正常辦公時間內，在陳馮吳律師事務所與世澤律師事務所聯營的辦事處(地址為香港灣仔告士打道128號祥豐大廈27樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 來自羅兵咸永道會計師事務所的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 本公司截至2019年12月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所有關未經審核備考財務資料的函件，其全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 戴德梁行有限公司編制的有關本集團物業權益的信函、估值概要及估值報告，其全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 《公司法》；
- (g) 本招股章程「附錄五—法定及一般資料—A.有關本公司的其他資料—6.重大合約概要」一節所提述的重大合約；
- (h) 本招股章程「附錄五—法定及一般資料—D.有關董事、管理層、員工、主要股東及專家的其他資料—1.董事服務合約詳情」一節所提述的董事服務合約；
- (i) 本招股章程「附錄五—法定及一般資料—E.其他資料—10.專家同意書」一節所提述的書面同意書；
- (j) 我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團若干方面及物業權益出具的法律意見書；
- (k) 我們有關開曼群島法律的法律顧問衡力斯律師事務所編製的意見函件，當中概述附錄四所提述的本公司組織章程及開曼群島《公司法》的若干方面；
- (l) 戴德梁行有限公司發佈的行業報告，其概要載於本招股章程「行業概覽」一節；及
- (m) 購股權計劃的規則。



**港龍中國地產**  
GANGLONG CHINA PROPERTY