



Sanxun Holdings Group Limited 三巽控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6611

全球發售



獨家保薦人及獨家全球協調人



聯席賬簿管理人



重要提示

閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

香港發售股份申請將於2021年6月30日(星期三)開始，直至2021年7月12日(星期一)止，較一般市場慣例3.5天略長。



Sanxun Holdings Group Limited

三異控股集團有限公司

(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	: 165,000,000股發售股份 (視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	: 16,500,000股發售股份(可予調整)
國際發售股份數目	: 148,500,000股發售股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	: 每股發售股份5.20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 以港元繳足及可予退還)
面值	: 每股發售股份0.00001港元
股份代號	: 6611

獨家保薦人及獨家全球協調人



聯席賬簿管理人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本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，並明確表示概不就本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程「附錄六—送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所載的文件已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及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。

發售價預期由獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司於2021年7月12日(星期一)或前後以協議方式釐定，無論如何不遲於2021年7月16日(星期五)。除非另有公佈，發售價將不超過每股發售股份5.20港元，及目前預期將不低於每股發售股份3.30港元。香港發售股份的申請人在申請時須就每股香港發售股份支付最高發售價每股發售股份5.20港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，如最終釐定的發售價低於每股發售股份5.20港元，多繳款項可予退還。

倘獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與我們因任何理由而未能於2021年7月16日(星期五)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)可在其認為合適的情況下並在獲得我們同意後，於截止遞交香港公開發售申請日期上午之前，隨時將香港發售股份數目及/或指示性發售價範圍下調至低於本招股章程所列明者(即3.30港元至5.20港元)。在此情況下，本公司將於截止遞交香港公開發售申請日期上午之前，在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司的網站www.sanxungroup.com刊登有關調減香港發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通告。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。倘遞交香港公開發售申請截止日期當日之前已提交香港發售股份的申請，而發售股份數目及/或指示性發售價範圍如上文所述般下調，有關申請其後可予撤回。

有意投資者作出投資決定前，應審慎考慮載於本招股章程的全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

香港發售股份的有意投資者應該注意，倘若上市日期上午八時正前出現若干理由，則獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議項下認購及促使認購人認購香港發售股份的責任。該等理由載於本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港包銷協議—終止理由」一節。閣下務請參閱該節，以了解進一步詳情。

發售股份並無亦不會根據美國證券法登記且不可在美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據美國證券法及任何適用美國證券法例登記規定獲豁免或不受約束的交易除外。發售股份僅根據S規例於美國境外進行的離岸交易中提呈發售及出售。

2021年6月30日

預期時間表⁽¹⁾

倘以下預期時間表有任何改動，本公司將分別於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.sanxungroup.com 刊發公告。

香港公開發售開始及白色及黃色申請表格可供索取 2021年6月30日(星期三)
上午九時正

於指定網站 www.eipo.com.hk 透過白表eIPO

服務完成電子認購申請的截止時間⁽²⁾ 2021年7月12日(星期一)
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售申請登記⁽³⁾ 2021年7月12日(星期一)
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 2021年7月12日(星期一)
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 2021年7月12日(星期一)
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬

完成白表eIPO申請付款的截止時間 2021年7月12日(星期一)
中午十二時正

截止辦理香港公開發售申請登記 2021年7月12日(星期一)
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2021年7月12日(星期一)

在聯交所網站 www.hkexnews.hk

及本公司網站 www.sanxungroup.com⁽⁶⁾ 刊登載有
最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的
申請認購水平；及香港發售股份的分配基準的公告 2021年7月16日
(星期五)或之前

通過多種渠道查閱香港公開發售的分配結果

(連同成功申請人的身份證明文件號碼(如適用))
(請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」) 2021年7月16日
(星期五)起

預期時間表⁽¹⁾

載有上述資料的公佈全文將登載

於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及

本公司網站 www.sanxungroup.com 2021年7月16日
(星期五)起

可於 www.iporesults.com.hk (或者：

英文 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；

中文 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)

通過「按身份識別搜索」

功能查閱香港公開發售的分配結果 2021年7月16日(星期五)

就全部或部分獲接納申請寄發／領取股票或

將股票存入中央結算系統⁽⁷⁾ 2021年7月16日
(星期五)或之前

就全部或部分不獲接納申請發送／領取白表

電子退款指示及／或退款支票(如適用)⁽⁸⁾⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾ 2021年7月16日
(星期五)或之前

預期股份在聯交所開始進行買賣 2021年7月19日(星期一)
上午九時正

香港發售股份申請將於2021年6月30日(星期三)開始，直至2021年7月12日(星期一)止。有關期間較一般市場慣例3.5天略長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代本公司持有，退款(如有)將於2021年7月16日(星期五)不計利息退還予申請人。投資者務請注意，預期股份將於2021年7月19日(星期一)開始在聯交所買賣。

附註：

- (1) 所有時間均指香港本地時間。上述預期時間表僅為概要。全球發售的架構(包括其條件)的詳情，載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
- (2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後透過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分之前遞交申請並從指定網站取得申請參考編號，則可於遞交申請截止日期中午十二時正(即截止辦理申請登記時間)前繼續透過繳清申請股款辦理申請手續。
- (3) 倘於2021年7月12日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況於香港生效，則當日不會開始辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。倘於2021年7月12日(星期一)未開始辦理及截止辦理申請登記，則本節所述日期可能會受到影響。我們將就相關事件發出公告。
- (4) 透過向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「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」一段。

預期時間表⁽¹⁾

- (5) 我們預期與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)於定價日以協議方式釐定發售價。預期定價日為2021年7月12日(星期一)或前後,且無論如何不遲於2021年7月16日(星期五)。倘獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與我們因任何理由未能於2021年7月16日(星期五)前就發售價達成協議,則香港公開發售及國際發售將不會進行並將告失效。
- (6) 有關網站或網站所載任何資料並非本招股章程一部分。
- (7) 香港發售股份的股票僅在以下條件獲達到的情況下於2021年7月19日(星期一)上午八時正前後才會成為有效的所有權證明:
 - (i) 全球發售在所有方面成為無條件;及
 - (ii) 包銷協議未根據其條款終止。投資者如在收到股票前或於股票成為有效的所有權證明前依據公開的分配詳情買賣股份,則須自行承擔所有風險。
- (8) 認購1,000,000股或以上香港發售股份並已提供所有所需資料的申請人,可於2021年7月16日(星期五)上午九時正至下午一時正親臨本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司領取退款支票(如適用)及股票(如適用)。合資格親自領取的個人申請人不可授權任何其他人士代其領取。合資格派人領取的公司申請人均須由其授權代表攜同該公司加蓋公司印章的授權書領取。於領取時,個人與授權代表(如適用)必須出示香港股份過戶登記處接納的身份證明。未獲領取的退款支票及股票將即時以普通郵遞方式寄往申請人在申請表格內所列的地址,郵誤風險概由申請人自行承擔。安排的詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。
- (9) 透過**白表eIPO**服務申請並透過單一銀行賬戶支付彼等申請款項的申請人,退款(如有)可按電子退款指示的方式,寄發至彼等申請付款銀行賬戶。透過**白表eIPO**服務申請並透過多個銀行賬戶支付申請款項的申請人,退款(如有)可按退款支票的方式,以普通郵遞方式寄發至彼等透過**白表eIPO**服務發出的申請指示中訂明的地址,郵誤風險由彼等自行承擔。
- (10) 全部或部分不獲接納的申請,以及獲接納申請而發售價低於申請時應付的價格,將獲發電子退款指示/退款支票。

致投資者的重要通知

本公司僅就香港公開發售及香港發售股份刊發本招股章程，而本招股章程並不構成出售除本招股章程根據香港公開發售而提呈發售的香港發售股份以外的任何證券的要約或購買任何有關證券的要約邀請。在任何其他司法權區或任何其他情況下，本招股章程不可用作亦不構成要約或邀請。我們概無採取任何行動以獲准於香港以外的任何司法權區公開提呈發售發售股份，亦無採取任何行動以獲准於香港以外的任何司法權區派發本招股章程。於其他司法權區派發本招股章程以及提呈發售發售股份須受限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權而獲相關司法權區的適用證券法准許或豁免遵守相關法例，否則不得進行有關活動。

閣下應僅倚賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。對於並非本招股章程所載的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲我們、獨家保薦人及獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人、包銷商以及我們或彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

	頁碼
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義及詞彙	26
前瞻性陳述	41
風險因素	43
豁免嚴格遵守上市規則	92
有關本招股章程及全球發售的資料	94
董事及參與全球發售的各方	98
公司資料	102
行業概覽	104

目 錄

監管概覽	121
歷史、重組及公司架構	145
業務	169
財務資料	298
與控股股東的關係	412
關連交易	420
股本	426
主要股東	429
董事及高級管理層	431
未來計劃及所得款項用途	444
包銷	447
全球發售的架構	459
如何申請香港發售股份	470
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 — 本公司章程文件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

本概要旨在向閣下概述本招股章程所載資料。由於純屬概要，故並無完全載列可能對閣下重要的全部資料，且在整體上受限於本招股章程全文，故閣下須連同本招股章程全文一併閱讀。閣下決定投資發售股份之前，應細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的若干特有風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前，應仔細閱讀該節。

概覽

我們是一家總部位於上海、植根安徽省、佈局長三角地區的專注於住宅物業開發及銷售的中國房地產開發商。自2004年成立集團前身安徽三巽投資以來，我們就致力於深耕安徽省的房地產市場，實現了安徽省境內從核心城市到縣的多層次開發。近年來，我們成功打入山東省和江蘇省的房地產市場。根據萬德數據庫，按房地產開發商的總經營收入計，於2018年，安徽房地產市場佔中國整個房地產市場的4.13%。於2021年4月30日，本集團共有44個處於不同開發階段的項目，覆蓋三個省的12個城市，擁有總土地儲備4.3百萬平方米，分別包括已竣工建築面積0.24百萬平方米的已竣工物業、建築面積3.45百萬平方米的在建物業及建築面積0.61百萬平方米的持作未來發展物業。於同日，持作未來發展物業的建築面積佔總土地儲備14.2%。於我們的早期發展階段，我們主要專注於城市化比率相對較低的低線城市及其周邊城市的物業市場，而近幾年，我們開始拓展至二線城市的物業市場。請參閱本招股章程「行業概覽－競爭格局及市場地位－市場地位」。

我們在往績記錄期間實現了高速增長。我們的收入由2018年的人民幣723.9百萬元增加至2019年的人民幣3,108.7百萬元，並於2020年進一步增加至人民幣3,946.1百萬元。土地儲備由2018年12月31日的3.9百萬平方米增加至2021年4月30日的4.3百萬平方米。根據億翰智庫，按品牌價值計，我們的中國房地產百強企業排名由2019年的82位升至2020年的71位。此外，基於綜合表現，我們的排名由2019年的91位升至2020年的85位。

我們秉承「創造幸福生活」的開發理念，主要根據產品外觀設計風格的不同，我們現已開發了「新中式」及「學院風」等不同產品線。每條產品線又針對不同客戶群體，分為剛需型、剛改型及改善型三類產品，提供差異化的產品配置，以滿足不同客戶的差異化產品需求。我們亦會對產品線逐年進行提升，以滿足客戶不斷變化的需求。此外，我們旨在為客戶提供高品質生活的解決方案，在我們的產品中注重環保及健康理念。

我們採取系統化項目開發流程，旨在於整個項目周期內通過實施設計良好的標準化程序，加快資產周轉及提升經營效率。我們相信，我們的運營模式保障了相對高效的運營效率和低槓桿比率。

我們有效率的運營及優質的產品，令我們迅速由本地物業開發商發展成為不同地方的優質住宅供應商，滿足不同類型物業買家的房屋需求。我們相信，高效的運營模式使我們能於中國更多地方重現安徽的成功，並進一步改善我們的市場地位及提升競爭力。

我們的業務模式

我們為專注於開發及銷售住宅物業（包括我們所開發的住宅區內的商業物業）的中國房地產開發商。我們於往績記錄期間開發的停車場及地下儲物間並非獨立項目，僅為已開發的住宅物業項目的一部分。

我們就住宅物業制訂標準化項目發展流程，一般涉及(i)市場研究及土地收購；(ii)產品規劃及設計；(iii)招標及採購；(iv)項目工程管理；(v)銷售及營銷；及(vi)項目交付及售後管理。

概 要

土地儲備及物業組合

下表載列我們於2021年4月30日按地理位置劃分的物業組合建築面積分析：

項目數目	未出售的已 竣工可銷售 建築面積 (平方米)	發展中的 規劃 建築面積 (平方米)	持作未來 發展的估計 建築面積 (平方米)	總土地 儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總土地 儲備百分比	
由附屬公司開發的物業						
安徽省						
亳州	14	100,657	1,235,248	2,296	1,338,200	31.2%
滁州	6	49,514	246,956	-	296,470	6.9%
淮南	2	-	260,710	132,101	392,811	9.1%
合肥	3	-	328,598	63,816	392,414	9.1%
阜陽	1	82,418	183,644	-	266,062	6.2%
安慶	1	-	115,771	-	115,771	2.7%
宿州	2	-	199,459	101,632	301,091	7.0%
宣城	1	-	129,008	-	129,008	3.0%
蚌埠	3	-	106,665	193,968	300,633	7.0%
小計	33	232,589	2,806,059	493,813	3,532,461	82.3%
江蘇省						
南京	5	-	211,380	-	211,380	4.9%
無錫	4	-	265,949	105,775	371,724	8.7%
小計	9	-	477,329	105,775	583,104	13.6%
山東省						
泰安	1	6,216	141,239	-	147,455	3.4%
小計	1	6,216	141,239	-	147,455	3.4%
附屬公司總計	43	238,805	3,424,626	599,588	4,263,020	99.3%
由聯營公司開發的物業 ⁽²⁾						
合肥	1	-	20,979	9,487	30,466	0.7%
聯營公司總計	1	-	20,979	9,487	30,466	0.7%
總計	44	238,805	3,445,606	609,075	4,293,486	100%

附註：

- (1) 總土地儲備相等於以下各項的總和：(i)已竣工物業的未出售可銷售總建築面積；(ii)發展中物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積。我們已獲得所有土地儲備的土地使用證及／或土地出讓合同。
- (2) 就聯營公司持有的項目而言，總建築面積按我們於各個項目中的股權進行調整。

概 要

下表載列我們於往績記錄期間及直至2021年4月30日的土地儲備總額及項目數目的變動。

	截至12月31日止年度			截至2021年
	2018年	2019年 ⁽¹⁾	2020年 ⁽¹⁾	4月30日止 四個月 ⁽¹⁾
項目數目				
年／期初	15	27	36	45
添置	12	9	9	1
扣除	-	-	-	2
年／期末	27	36	45	44
土地儲備 ⁽²⁾ (平方米)				
年／期初	2,153,612	3,918,212	4,075,597	4,390,587
添置	2,003,124	659,934	885,068	36,050
已交付土地	(238,524)	(502,549)	(570,078)	(133,151)
年／期末	3,918,212	4,075,597	4,390,587	4,293,486

附註：

- (1) 於計算2019年、2020年及截至2021年4月30日止四個月項目數目及土地儲備時，我們已計及一個由聯營公司開發的項目，其貢獻的土地儲備為30,466平方米，相等於基於我們在相關項目公司的股權比重調整的項目土地儲備。
- (2) 土地儲備相等於以下各項的總和：(i)未出售可銷售建築面積及已出售但尚未交付的建築面積；(ii)發展中物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積。

於往績記錄期間，我們主要透過傳統的土地收購方法（如政府舉辦的拍賣及公開掛牌出讓）及在少數情況下通過併購及收購其他物業開發商或以其他方式與其達成戰略合作收購土地。請參閱本招股章程「業務－我們的戰略－採用多元化的拿地策略，豐富和優化我們的土地儲備」。

物業估值

獨立物業估值師仲量聯行對物業進行估值時，假設我們在並無遞延期限合約利益、售後回租、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排情況下，於市場出售物業權益。

使用比較法對物業權益進行估值時，仲量聯行已識別及分析與標的物業具有類似特徵（包括物業性質、用途、規模、佈局、交通便利情況及環境質量等）的物業所在地的多項相關銷售個案。選定可資比較物業基本上位於鄰近與標的公司具有類似建設條件及設施的標的物業的區域或在標的物業的同一開發區域內。仲量聯行已根據可資比較物業與標的物業之間的位置、規模及其他特徵的差異作出適當的調整，以得出標的物業的假設單價。

對目前發展中物業進行估值時，仲量聯行已假設發展中物業將按我們提供的最新發展方案開展及落成。達至估值意見時，仲量聯行已採納比較法，參考有關市場上可資比較物業，亦計及截至估值日期與建設階段相關的應計建築成本及專業費用，但並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料有任何重大不符。

仲量聯行已對我們於2021年4月30日的物業權益進行估值，認為我們於該日的物業權益總值為人民幣16,264.4百萬元。有關該等物業權益的估值意見詳情及估值概要披露載於本招股章程「附錄三－物業估值報告」。有關與我們物業估值所作假設相關的風險，請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們物業的估值或會與其實際可變現價值不同及可能出現變動」。倘我們物業的實際可變現價值明顯低於其估值，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

供應商及客戶

我們的主要供應商是建築承包商及建築材料供應商。於往績記錄期間，我們依賴有限數量的主要供應商經營業務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自五大供應商的採購額分別佔我們採購總額約54.3%、40.6%及31.3%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自我們的單一最大供應商的採購額分別佔我們採購總額約24.4%、10.4%及9.2%。於2020年12月31日，我們與該等主要供應商的業務關係普遍超過一年。

我們的五大客戶均為我們住宅物業的個人買家。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自五大客戶的收入分別佔我們總收入約1.4%、0.6%及1.6%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自我們的單一最大客戶的收入分別佔我們同期收入約0.3%、0.1%及1.0%。

競爭優勢

我們認為，我們目前的市場地位主要歸因於以下競爭優勢：(i)總部位於上海、深耕安徽、佈局長三角地區有發展潛力的城市的專注於住宅物業開發及銷售的高速發展房地產開發商；(ii)高質量的土地儲備及高效的獲地能力；(iii)多樣化高品質的產品線以滿足不同客戶的差異化產品需求；(iv)標準化開發流程及穩健的財務政策支持高運營效率；及(v)經驗豐富的高級管理層團隊及卓有成效的僱員團隊建設。

策略

於往績記錄期間，我們主要通過收購其他物業開發商或與其合作成立大量項目公司，迅速發展業務。我們致力成為全國領先的房地產開發企業。為實現這一目標，我們擬實施以下策略：(i)繼續鞏固在安徽省的市場地位並積極擴展至安徽省周邊城市；(ii)採用多元化的拿地策略，豐富和優化我們的土地儲備；(iii)進一步豐富產品種類以提升品牌價值和提高客戶忠誠度；(iv)進一步提升運營效率，持續優化資本結構；及(v)進一步完善人力資源體系，吸引、留住和激勵人才。

概 要

綜合財務資料概要

以下概要應與本招股章程附錄一所載綜合財務資料連同隨附附註以及本招股章程「財務資料」所載資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃按國際財務報告準則編製。

綜合損益及其他全面收益表概要

下表載列於所示期間的綜合損益及其他全面收益表：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	723,914	3,108,726	3,946,091
銷售成本	(517,076)	(2,130,109)	(2,881,130)
毛利	206,838	978,617	1,064,961
銷售及分銷開支	(69,288)	(143,803)	(200,203)
行政開支	(42,602)	(104,161)	(188,662)
除稅前溢利	87,804	682,644	643,289
所得稅開支	(42,812)	(287,323)	(275,593)
年內溢利及 全面收益總額	44,992	395,321	367,696
以下人士應佔：			
母公司擁有人	57,623	442,121	367,253
非控股權益	(12,631)	(46,800)	443

於往績記錄期間，我們的收入有所增加，與我們的業務擴充整體一致。具體而言，我們的收入由2018年的人民幣723.9百萬元增加329.4%至2019年的人民幣3,108.7百萬元，主要歸因於(i)已交付的總建築面積由2018年的147,609平方米增加244.4%至2019年的508,350平方米；及(ii)已交付物業的平均售價由2018年的每平方米人民幣4,902元增加24.8%至2019年的每平方米人民幣6,115元。我們的收入由2019年的人民幣3,108.7百萬元增加26.9%至2020年的人民幣3,946.1百萬元，主要由於(i)已交付的總建築面積由2019年的508,350平方米增加14.1%至2020年的579,817平方米；及(ii)已交付物業的平均售價由2019年的每平方米人民幣6,115元增加11.3%至2020年的每平方米人民幣6,805.8元。於往績記錄期間，較多物業項目於2019年及2020年竣工及交付，因此於2019年及2020年已交付的總建築面積多於2018年。2019年的收入增長率顯著高於2020年的收入增長率，主要由於2018年的收入顯著低於2019年的收入，而此乃主要由於2018年已交付的總建築面積顯著較少。

本集團主要於安徽省及長江三角洲開發及銷售物業。下表載列於所示期間按城市劃分之已交付的建築面積、收入、平均售價、毛利及毛利率。於滁州的項目的毛利率由2018年的13.4%大幅上升至2019年的39.8%，主要原因為2019年新交付的於滁州的項目滁州和悅郡(英倫華第)擁有相對較高的平均售價及較低的每平方米土地成本。於2020年，於滁州的項目的毛利率進一步下降至約26.6%，主要原因為我們同年交付滁州三悅瀾山(琅琊府)，該項目位於滁州市中心，故錄得相對較高的土地成本。於明光的項目的毛利率由2018年的36.3%下降至2019年的15.9%，主要原因為2019年新交付的於明光的項目明光壹號院擁有相對較高的每平方米土地成本。於2020年，於明光的項目的毛利率進一步下降至9.7%，主要原因為明光壹號院商業物業的土地收購成本相對較高。於亳州的項目的毛利率由2019年的35.2%下降至2020年同期的32.5%，主要原因為2020年交付的新項目亳州亭公館的平均售價相對較低，乃由於該項目並非位於城市黃金地段。於利辛的項目的毛利率由2019年的36.9%下降至2020年的23.8%，主要原因為(i)兩個項目(即利辛鉅悅府及利辛文州府)擁有相對較高的每平方米土地收購成本，乃由於相關地塊在2018年當地市場火熱時收購。

截至12月31日止年度

	2018年				2019年				2020年						
	已交付的		已確認		已交付的		已確認		已交付的		已確認				
	建築面積	收入	平均售價	毛利	建築面積	收入	平均售價	毛利	建築面積	收入	平均售價	毛利			
(平方米)	人民幣千元	(人民幣/平方米)	人民幣千元	(%)	(平方米)	人民幣千元	(人民幣/平方米)	人民幣千元	(%)	(平方米)	人民幣千元	(人民幣/平方米)	人民幣千元	(%)	
滁州 ⁽¹⁾	43,815	189,010	4,314	25,297	13.4	94,490	540,653	5,722	214,974	39.8	120,280	840,932	6,991	223,897	26.6
明光	59,215	252,518	4,264	91,618	36.3	59,632	296,026	4,964	47,111	15.9	77,656	372,785	4,800	36,077	9.7
利辛	27,796	179,123	6,444	61,976	34.6	83,685	553,457	6,614	204,172	36.9	142,754	985,338	6,902	234,829	23.8
亳州 ⁽²⁾	16,783	103,263	6,153	27,947	27.1	170,184	1,200,361	7,053	422,927	35.2	165,047	1,331,211	8,066	432,094	32.5
鳳陽	-	-	-	-	-	100,359	518,229	5,164	89,433	17.3	4,060	32,874	8,097	6,291	19.1
山東	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70,020	382,951	5,469	131,773	34.4
總計	147,609	723,914	4,904	206,838	28.6	508,350	3,108,726	6,115	978,617	31.5	579,817	3,946,091	6,806	1,064,961	27.0

附註：

- (1) 不包括明光及鳳陽。
- (2) 不包括利辛

下表載列於所示期間按物業類別劃分的物業銷售收入、已交付的建築面積、平均售價、毛利及毛利率。商業物業的毛利率由2018年的62.9%下降至2019年的42.8%，主要原因為本集團於2019年交付的三個物業項目（即滁州香頌名郡二期、利辛英倫華第一期及亳州壹號院一期），而所有該等項目均擁有較高的土地收購成本。

截至12月31日止年度

	2018年				2019年				2020年						
	已確認		已交付的		已確認		已交付的		已確認		已交付的				
	收入	平均售價	毛利	毛利率	建築面積	收入	平均售價	毛利	毛利率	建築面積	收入	平均售價	毛利		
(平方米)	人民幣千元	(人民幣/平方米)	(%)	(平方米)	人民幣千元	(人民幣/平方米)	(%)	(平方米)	人民幣千元	(人民幣/平方米)	人民幣千元	(人民幣/平方米)	人民幣千元	(%)	
住宅	138,681	654,964	4,723	167,377	25.6	476,693	2,779,497	5,831	840,762	30.2	535,793	3,549,223	6,624	903,512	25.5
商業	5,521	60,388	10,938	37,963	62.9	25,856	315,995	12,221	135,136	42.8	33,777	378,346	11,201	158,685	41.9
停車場及地下儲物間 ⁽¹⁾	3,407	8,562	2,513	1,498	17.5	5,801	13,235	2,281	2,719	20.5	10,247	18,522	1,808	2,764	14.9
總計	147,609	723,914	4,902	206,838	28.6	508,350	3,108,726	6,115	978,617	31.5	579,817	3,946,091	6,544	1,064,961	27.0

附註：

- (1) 包括本集團將使用權轉讓予客戶的不可出售停車場。停車場及地下儲物間並非獨立項目。

概 要

我們的溢利及全面收益總額由2018年的人民幣45.0百萬元增加至2019年的人民幣395.3百萬元。增加主要與收入增加相符，我們的收入主要因業務擴充而由2018年的人民幣723.9百萬元增加至2019年的人民幣3,108.7百萬元。

我們於截至2020年12月31日止年度的純利將較2019年減少，主要由於(i)主要因市場推廣工作投入的預算增加，導致營銷及廣告成本增加及銷售佣金增加，使銷售及營銷開支增長；及(ii)主要因我們不斷努力滲透並擴展至目標地區的更多城市而導致員工成本、辦公室、招待及差旅開支增加，因我們於截至2020年12月31日止年度預期有更多項目而導致辦公室支出增加，以及因我們於2020年搬遷至面積較大的總部辦公樓而導致物業管理費及辦公室租賃付款增加，使行政開支增長。

下表載列於所示期間按絕對值列示的銷售成本組成部分及佔總銷售成本的百分比的資料：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
已售物業成本：						
建築及勞工成本	315,847	61.1	1,133,651	53.2	1,411,064	49.0
土地使用權成本	142,883	27.6	716,532	33.6	1,102,115	38.2
資本化利息	58,346	11.3	279,926	13.2	367,951	12.8
總計	517,076	100.0	2,130,109	100.0	2,881,130	100.0
已售每平方米平均成本 (人民幣) ⁽¹⁾	3,503.0	-	4,190.2	-	4,969.0	-
已售每平方米平均土地 使用權成本(人民幣) ⁽²⁾	968.0	-	1,409.5	-	1,900.8	-

附註：

- (1) 指已售物業的平均成本並以期間的建築及勞工成本、土地使用權成本及資本化利息總額除以該期間交付的總建築面積計算得出。
- (2) 指已售物業的平均土地使用權成本並以期間的土地使用權成本除以該期間交付的總建築面積計算得出。

我們的銷售成本波動主要與收入波動一致，而收入波動則受同期已交付的建築面積影響。此外，土地使用權成本以及建築及勞工成本根據地塊位置及物業類型而有所不同。於2019年，已售每平方米的平均成本較2018年增加19.6%，主要歸因於(i)於2019年，平均土地使用權成本較2018年增加45.6%；及(ii)於2019年，每平方米的平均建築成本較2018年增加4.2%。於2020年，我們的已售每平方米的平均成本較2019年增加18.6%，主要由於(i)於2020年，每平方米的平均土地使用權成本較2019年增加

概 要

34.9%；及(ii)於2020年，每平方米的平均建築及勞工成本較2019年增加9.4%。已售每平方米的平均建築及勞工成本由2018年的人民幣2,139.8元稍增至2019年的人民幣2,230.1元，主要歸因於若干項目(尤其是亳州公園墅及鳳陽壹號院)於施工期間的勞工成本及材料成本(例如水泥)增加，導致該等項目的每平方米的平均建築及勞工成本較高。於2020年，已售每平方米的平均建築及勞工成本較2019年增加至人民幣2,439.6元，主要歸因於若干項目(尤其是利辛壹號院、亳州公館、亳州公園里及滁州三悅瀾山(琅琊府)於施工期間的勞工成本及材料成本(例如水泥)增加，導致該等項目的每平方米的平均建築及勞工成本較高。已售每平方米的平均土地使用權成本由2018年的人民幣968.0元增加至2019年的人民幣1,409.9元，主要由於2019年交付的利辛壹號院、亳州公園墅及鳳陽壹號院等若干物業的平均土地使用權成本高於2018年交付的物業的平均土地使用權成本，原因為相關項目一般位於各城市／縣的核心區域及交通樞紐。於2020年，已售每平方米的平均土地使用權成本較2019年增加至人民幣1,900.8元，主要由於2020年交付的利辛壹號院、亳州公館、亳州公園里及滁州三悅瀾山(琅琊府)等若干物業的平均土地使用權成本高於2019年交付的物業的平均土地使用權成本，原因為相關項目一般位於各城市／縣的核心區域及交通樞紐。

我們的毛利由2018年的人民幣206.8百萬元增加至2019年的人民幣978.6百萬元，並隨後進一步增加至2020年的人民幣1,065.0百萬元。我們的毛利率由2018年的28.6%上升至2019年的31.5%，而其後下降至2020年的27.0%。毛利波動的主要原因為已交付的建築面積波動。毛利率波動的主要原因為不同物業項目的毛利因物業的售價、建築及勞工成本及土地使用權成本不同而不同。我們的毛利率由2018年的28.6%上升至2019年的31.5%，主要由於滁州和悅郡(英倫華第)及利辛英倫華第於2019年竣工及交付而錄得相對較高的毛利率。滁州和悅郡(英倫華第)於2019年擁有較高的毛利率乃由於當地市況令該項目的已售每平方米的平均土地收購成本相對低。利辛英倫華第於2019年擁有相對高的毛利率乃由於該項目的已交付物業擁有相對高的平均售價，原因為當地市場的現行價格，並伴隨價格上漲的趨勢。我們的毛利率由2019年的31.5%下降至2020年的27.0%，主要由於四個於同期新交付的項目(即亳州公館、利辛鉅悅府、利辛文州府及滁州三悅瀾山(琅琊府))的毛利率下降，部分被寧陽鉅悅府及亳州公園里錄得相對較高的毛利率所抵銷。

概 要

綜合財務狀況表概要

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表概要：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產總值	189,710	388,489	486,141
流動資產總值	7,546,862	12,987,942	16,477,338
流動負債總額	7,231,584	11,567,482	14,341,954
流動資產淨值	315,278	1,420,460	2,135,384
非流動負債總額	–	928,242	1,078,970
權益總額／資產淨值	504,988	880,707	1,542,555
非控股權益	162,329	300,201	594,796

我們的流動資產淨值由2018年12月31日的人民幣315.3百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1,420.5百萬元，主要由於(i)發展中物業增加；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產因我們擴張業務而增加；(iii)受限制現金增加；及(iv)持作出售已竣工物業增加，部分被合約負債、計息貸款及其他借款以及其他應付款項及應計費用的增加所抵銷。該等變動與我們的業務擴張相符。流動資產淨值由2019年12月31日的人民幣1,420.5百萬元增加至2020年12月31日的人民幣2,135.4百萬元，主要由於(i)發展中項目數目、預付款項及其他應收款項增加；及(ii)其他應付款項及應計費用減少；及(iii)部分被合約負債增加所抵銷，而合約負債主要歸因於2019年底的有關合約銷售的銷售／預售資金。此部分乃由於按揭貸款審批流程，原因為按揭銀行通常需要兩至三個月審批按揭貸款申請及發放貸款資金。

我們的資產淨值由2018年12月31日的人民幣505.0百萬元增加至2019年12月31日的人民幣880.7百萬元，反映權益增加，主要歸因於截至2019年12月31日止年度的溢利約人民幣395.3百萬元及非控股股東出資約人民幣192.5百萬元，部分被向當時受共同控制的權益股東支付資本約人民幣200.0百萬元所抵銷。資產淨值進一步增加至2020年12月31日的人民幣1,542.6百萬元，反映2020年權益進一步增加，主要歸因於截至2020年12月31日止年度的溢利約人民幣367.7百萬元及非控股股東出資約人民幣263.2百萬元。

概 要

綜合現金流量表概要

下表載列我們於所示期間的現金流量：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前之			
經營現金流量	102,665	744,926	690,066
營運資金變動	22,559	(1,845,106)	(474,449)
已付利息及稅項	(551,547)	(798,312)	(574,065)
經營活動所用現金流量淨額	(426,323)	(1,898,492)	(358,448)
投資活動(所用)／所得			
現金流量淨額	(65,888)	(112,527)	48,463
融資活動所得現金流量淨額	526,133	2,214,885	481,900
現金及現金等價物增加淨額	33,922	203,866	171,915
年初現金及現金等價物	47,727	81,649	285,515
年末現金及現金等價物	<u>81,649</u>	<u>285,515</u>	<u>457,430</u>

於2020年，經營活動所用現金流量淨額為人民幣358.4百萬元，乃由於(i)經營所得現金人民幣208.0百萬元；(ii)已付利息人民幣239.7百萬元；及(iii)已繳稅項人民幣334.3百萬元，部分被已收利息人民幣7.6百萬元所抵銷。經營所用現金淨額主要由於(i)除稅前溢利人民幣643.3百萬元；(ii)營運資金變動前正額現金流量人民幣690.1百萬元；及(iii)營運資金負額變動人民幣474.4百萬元。

於2019年，經營活動所用現金流量淨額乃由於(i)經營所用現金人民幣1,106.5百萬元；(ii)已付利息人民幣123.1百萬元；及(iii)已繳稅項人民幣675.3百萬元，部分被已收利息人民幣6.3百萬元所抵銷。經營所用現金淨額主要由於(i)除稅前溢利人民幣682.6百萬元；(ii)營運資金變動前正額現金流量人民幣744.9百萬元；及(iii)營運資金負額變動人民幣1,845.1百萬元。

於2018年，經營活動所用現金流量淨額乃由於(i)經營所用現金(i)已付利息人民幣61.2百萬元；及(ii)已繳稅項人民幣490.3百萬元，部分被(i)已收利息人民幣2.4百萬元；及(ii)經營所得現金人民幣122.8百萬元所抵銷。經營所得現金淨額主要由於(i)除稅前溢利人民幣87.8百萬元；(ii)營運資金變動前正額現金流量人民幣102.7百萬元；及(iii)營運資金正額變動人民幣22.6百萬元。

概 要

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們錄得經營現金流出淨額人民幣426.3百萬元、人民幣1,898.5百萬元及人民幣358.4百萬元。該等波動乃主要由於以下各項的合併影響：(i)需要資本投資的物業開發活動增加，及(ii)物業開發產生的現金流出與物業項目產生的現金流入之間的時間不匹配。尤其是，我們經營現金流出淨額於2019年增加至人民幣1,898.5百萬元乃主要由於2019年項目數目增加。例如，我們於2019年開始開發15個項目（包括由我們其中一間聯營公司開發的一個項目），及相應地，因發展中物業及持作出售物業增加人民幣4,451.4百萬元而錄得經營現金流出，而因合約負債增加人民幣2,125.5百萬元而僅錄得經營現金流入。儘管若干該等項目於2019年年末開始預售，惟該等15個項目的大部分於2020年開始預售，且所有該等項目（例如利辛國賓府臻園、渦陽江山印、合肥雲著園、南京如意郡及宿州國建風華）於2020年貢獻大部分現金流入，及源自該等項目的現金流入將於2021年縮小。我們的項目開發週期亦說明現金流出及現金流入的時間不匹配。我們的項目開發週期一般介乎約兩至三年。通常來說，自土地收購開始至開始預售用時七至12個月，而自開始預售至竣工證書日期用時約18至30個月（取決於物業規模及市場狀況）。

為獲得充足的營運資金，我們擬通過以下方式改善現金流量狀況：(i)實施嚴格的付款激勵政策及改善自客戶的收款以增加與物業的銷售及預售相關的現金流入，我們擬繼續根據與現有及計劃的外部融資機會（包括但不限於發行公司債券或其他債券發行）有關的現金流入監控開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃；及(ii)透過協商及建立戰略關係控制成本及更好地利用總承包商提供的施工協議項下的付款條款，以便優化建設費的付款時間表以匹配我們所得款項收取及物業銷售計劃而控制現金流出。我們的付款激勵政策主要包括（但不限於），與使用按揭貸款及分期付款的購房者所享有的折扣相比，我們向作出一次性付款的購房者提供更多折扣及優惠。此外，我們主要通過將相關員工花紅綁定至若干因素（包括向客戶收款）改善自客戶的收款。董事認為，上述措施將使我們能夠獲得充足的營運資金，且鑒於我們擬採取的措施及計及(i)手頭現金；(ii)未來現金流入（包括銷售所得收益、借款所得款項、全球發售所得款項淨額、附屬公司非控股股東償還墊款）；及(iii)未來現金流出（包括土地收購成本、建築成本、滯納金、償還借款、償還附屬公司非控股股東及第三方墊款及其他），本集團將有充足營運資金支持業務及拓展計劃。

請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量分析」及「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們未必能按商業上合理條款取得充足資金進行未來土地收購及物業發展，或根本無法取得所需資金」。

主要財務比率

下表載列我們於所示期間或日期的若干主要財務比率：

	於12月31日／截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.0	1.1	1.1
淨資產負債比率(%) ⁽²⁾	現金淨額	22.9	現金淨額
權益回報率(%) ⁽³⁾	8.9	44.9	23.8
毛利率(%) ⁽⁴⁾	28.6	31.5	27.0
純利率(%) ⁽⁵⁾	6.2	12.7	9.3
利息償付比率(倍) ⁽⁶⁾	1.4	2.7	2.1
資產負債比率(%) ⁽⁷⁾	140.5	204.0	135.9

附註：

- (1) 等於有關期間末的流動資產除以流動負債。
- (2) 等於有關期間末的計息借款總額減現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款除以權益總額再乘以100%。
- (3) 等於年內純利除以年末權益總額再乘以100%。
- (4) 等於有關期間的毛利除以總收入再乘以100%。
- (5) 等於有關期間的純利除以總收入再乘以100%。
- (6) 除所得稅開支前的年內溢利加利息開支，再除以利息開支；利息開支指我們有關年度的綜合財務報表內的融資成本及加回資本化利息。
- (7) 等於有關期間末的借款總額除以權益總額再乘以100%。

我們的資產負債比率由2018年12月31日的140.5%上升至2019年12月31日的204.0%，主要由於我們的借款總額因我們增加土地收購及物業開發的融資需要而有所增加。我們的資產負債比率下降至2020年12月31日的135.9%，主要由於(i)我們竭力降低2020年的資產負債比率；及(ii)權益增幅超過同年的借款增幅。我們的同行(全部位於長江三角洲，業務類型與我們類似)的資產負債比率介乎117.9%至284.8%。我們計劃將資產負債比率保持在業務規模的合理水平及與同行相當的水平。

融資渠道及成本

於往績記錄期間，我們主要透過(i)經營所得現金，主要包括物業預售資金；及(ii)外部融資，如商業銀行借款、信託融資及其他融資安排為營運撥資。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的未償還借款總額分別為人民幣709.7百萬元、人民幣1,757.1百萬元及人民幣2,096.5百萬元。以下為本集團於往績記錄期間的融資概要。

概 要

下表載列於所示日期按融資種類劃分的借款總額明細：

	於12月31日						於2021年 4月30日	
	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	%		
銀行借款	-	-	484,990	27.6	908,220	43.4	917,267	38.5
信託及資產 管理融資	300,416	42.3	731,427	41.6	791,261	37.7	1,014,434	42.6
其他借款	409,243	57.7	540,643	30.8	396,971	18.9	449,000	18.9
總計	709,659	100.0	1,757,060	100.0	2,096,452	100.0	2,380,701	100.0

下表載列於所示日期按融資種類劃分的加權平均實際利率明細：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	%	%	%
銀行借款	-	7.1	7.4
信託及資產管理融資	15.1	12.6	12.6
其他借款	13.8	12.6	10.5
整體	14.0	12.3	9.4

信託及資產管理融資

與中國許多其他物業發展商一樣，我們亦或於一般業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資工具以及其他金融合作夥伴訂立融資安排，以為我們的物業發展及其他相關業務撥資。該等融資安排可分類為信託融資及其他融資安排，且透過有關安排獲得的融資乃嚴格遵守我們與金融機構及其他金融合作夥伴訂立的融資協議的規定使用。與銀行借款相比，相關融資安排通常提供更良好的資金供應、更快速的審批流程及更靈活的還款要求，構成我們部分項目的有效替代資金來源（尤其是在銀行信貸收緊的環境下）。信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構一般不將其利率與中國人民銀行基準貸款利率掛鉤，彼等一般收取較商業銀行更高的利率。此

外，信託融資受中國銀保監會的監控，且須遵守中國銀保監會頒佈的相關通知及規定。中國銀保監會可能對信託融資提供商施加嚴格規定，如限制向尚未取得必要土地使用證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證的物業項目提供信託貸款。有關措施可能限制信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構可向整個中國物業發展行業及我們提供的資金金額。因此，提供予我們的利率出現任何上調及整體信貸供給可能對我們的房地產開發業務造成影響。此外，我們的信託及資產管理融資安排或會涉及相關項目公司的股權質押，且一旦違約，貸款人或會根據融資協議執行質押。於到期時且在還款條款達成後，相關公司的股權質押將會解除。

有關信託融資安排適用的相關法律及法規的額外資料，參閱本招股章程「監管概覽－房地產融資－信託及資產管理融資」。其他融資安排指與其他金融合作夥伴之間的金融安排，如公司借款。有關我們各種形式融資的更多資料，請參閱「財務資料－債務」及「業務－項目融資」。

於往績記錄期間，與其他融資渠道相比，我們對信託及資產管理融資的依賴程度相對較高。

銀行貸款

來自商業銀行的銀行貸款受中國政府實施的大量法律法規規限。尤其是，我們極易受中國人民銀行採取的限制銀行借貸（尤其是限制房地產開發商獲得銀行融資的能力）的任何法規或措施影響。近年，中國政府已收緊對借貸（尤其是房地產開發商借貸）的限制。詳情請參閱「監管概覽－房地產融資」。由於中國的商業銀行的貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，我們預期基準貸款利率提高將增加借款成本。

中國人民銀行擬定標準項下的財務比率

近日，有關中國人民銀行計劃通過採用一項評估物業開發商債務負擔的新擬定標準，以控制中國物業開發商計息債務規模的新聞報道不斷出現。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－倘中國政府按報道頒佈中國人民銀行擬定標準，本集團的財務狀況可能受到不利影響」。下表載列物業開發商的擬定財務比率限制，以及我們於2018年、2019年及2020年12月31日的備考財務比率。

概 要

	中國人民 銀行擬定 標準	本集團於12月31日的 備考比率 ⁽⁴⁾		
		2018年	2019年	2020年
資產負債率 ⁽¹⁾	=<70%	80.8%	85.1%	79.4%
淨資產負債比率 ⁽²⁾	=<100%	-24.0%	22.9%	-9.4%
現金短債比 ⁽³⁾	>=1.0	1.2	1.8	2.1

附註：

- (1) 按負債總額減合約負債除以資產總值減合約負債計算。
- (2) 按總計息負債(包括銀行借款、信託及資產管理融資以及其他借款)減現金及銀行結餘除以權益總額計算。
- (3) 按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算。
- (4) 根據中國人民銀行擬定標準計算該三項財務比率時考慮了本集團的計息借款總額。

根據中國人民銀行擬定標準，倘相關物業開發商未能遵守擬定的三項財務比率限制中的一項或多項，則中國人民銀行將直接指示銀行限制向物業開發商提供的借款金額。下表載列對物業開發商增加其計息負債的能力的擬定限制(視乎其是否符合擬定財務比率限制)。

是否符合擬定財務比率限制	增加計息負債的擬定限制
符合所有三項財務比率限制	計息負債每年增加不超過15%
符合三項財務比率限制中的兩項	計息負債每年增加不超過10%
符合三項財務比率限制中的一項	計息負債每年增加不超過5%
未能符合三項財務比率限制中任何一項	計息負債不得增加

中國人民銀行擬定的上述標準並未生效。我們將繼續監測相關規管動態以確保我們遵守有關規定。因此，倘新聞報道中的上述所報告標準生效，我們可能無法遵守上述三道紅線中的其中一道(即資負債率)且我們的計息債務規模的年增速將限於10.0%。我們相信，倘擬定的規定生效，我們的業務經營及財務狀況將不會發生任何重大不利變動，考慮因素為：首先，我們的現有發展中項目或持作未來發展的項目擁有充足營運資金，不會受到不利影響，原因為(1)我們或會以預售及銷售活動資金、截至2020年12月31日的現金及現金等價物約人民幣457.4百萬元以及全球發售所得款項

淨額的10.0% (約人民幣62.1百萬元) 為現有發展中項目撥資；及(2)我們若干貸款是循環貸款，故我們可以在償還舊借款後取得新借款，而不會超出計息負債年度增加的10.0%擬定監管限額。請參閱「—主要財務比率—融資渠道及成本—融資渠道」及「財務資料—主要財務比率—中國人民銀行擬定標準項下的財務比率」。基於上文所述，我們相信第(1)及(2)項所述財務資源將足以支付現有發展中項目或持作未來發展項目的建築成本。此外，我們可根據擬定的規定自由調整我們的土地收購計劃。

融資策略

我們計劃減少依賴信託及資產管理融資。於往績記錄期間，我們對信託及資產管理融資的依賴程度持續下降。於2021年4月30日，信託及資產管理融資佔借款總額42.6%，稍微高於2020年12月31日。我們日後可能不時於國內外資本市場取得進一步資金，包括但不限於發行公司債券、資產抵押證券計劃及債務發行，以豐富我們的融資來源、獲得充足的營運資金及支持我們的業務擴充。展望未來，我們計劃採取以下策略，以改善有關融資相關比率 (例如資產負債率、淨資產負債比率及現金短債比) 的表現：(i)增加業務經營所得溢利，以增加營運資金；(ii)通過全球發售增加股本；(iii)引入少數股東，以增加總股本；(iv)與第三方金融機構合作訂立長期融資安排，而非短期融資安排；(v)嚴格監控業務經營過程中的現金使用，以控制成本；及(vi)加強收款工作，以改善現金流量。隨著我們的融資渠道持續多元化，我們相信我們對信託及資產管理融資的依賴將逐漸下降，且整體加權平均實際利率亦將下降。

融資渠道及營運資金充足性

即使考慮到(i)中國銀保監會收緊物業開發商信託及資產管理融資的規定；(ii)中國人民銀行擬定標準生效；及(iii)我們於2021年4月30日的未償還借款，我們可從不同渠道取得融資，包括自銀行、信託及資產管理公司以及其他融資合作夥伴取得融資。具體而言，我們若干銀行貸款為循環貸款，故我們可以在償還舊借款後取得新借款，而不會增加計息負債總額。此外，於往績記錄期間，我們的業務高速發展，隨著業務日後持續發展，我們預期將能自經營產生更多現金。倘我們未能就土地收購及其他開支取得足夠內外部資金，我們可能須相應調整擴充計劃，且我們的財務狀況及業務經營或會受到不利影響。請參閱「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們未必能按商業上合理條款取得充足資金進行未來土地收購及物業發展，或根本無法取得所需資金」。

經考慮(i)我們的現金及現金等價物結餘；(ii)未動用信貸融資；(iii)來自商業銀行的貸款及來自其他金融機構的借款；及(iv)預期將由物業項目產生之資金，我們將有充足營運資金用於業務經營及項目開發。請參閱「業務－項目融資」及「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金」。

我們的股權架構

緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權未獲行使），錢先生將透過其控股公司Q Kun擁有我們59.85%的股份，而其配偶安女士將透過其控股公司Juan L擁有我們5.7%的股份。錢先生及安女士因彼等的配偶關係而與彼等的控股公司共同被視為有權於股東大會上行使本公司已發行股本中65.55%的股份所附帶的投票權。因此，錢先生、安女士、Q Kun及Juan L為一組控股股東。

首次公開發售前投資

根據眾贏與安徽三巽投資訂立日期為2019年5月28日的注資協議，眾贏同意向滁州三巽注資約人民幣26.9百萬元（其中約人民幣10.5百萬元撥作滁州三巽的註冊資本，餘下部分撥作資本儲備）。此次股本增加於2019年6月10日登記且眾贏於同日成為滁州三巽的5%權益股東。額外注資於2019年8月5日完成。眾贏為一間於香港註冊成立的有限公司且由Tongxun全資擁有。於有關注資時，Tongxun由Jiuxun（一間於英屬處女群島註冊成立的公司）全資擁有，而Jiuxun則由郭女士全資擁有。於2019年8月6日，作為重組的一部分，Jiuxun向本公司轉讓其於Tongxun的全部已發行股份，以換取向Jiuxun配發及發行500股股份。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授出的任何購股權獲行使時將予發行的任何股份），Jiuxun將於本公司3.75%已發行股本中擁有權益。Jiuxun已同意於上市日期後六個月期間不出售、轉讓或處置該等股份。請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構－首次公開發售前投資」。

持續關連交易

我們已訂立若干項交易，根據上市規則的規定，上市後該等交易將構成本公司的持續關連交易。我們已申請且聯交所已批准就「關連交易一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定。請參閱本招股章程「關連交易」。

發售股份申請

香港發售股份申請將於2021年6月30日(星期三)開始，直至2021年7月12日(星期一)止。有關期間較一般市場慣例3.5天略長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代本公司持有，退款(如有)將於2021年7月16日(星期五)不計利息退還予申請人。投資者務請注意，預期股份將於2021年7月19日(星期一)開始在聯交所買賣。

全球發售統計數據⁽¹⁾

發售量：	初步為本公司經擴大已發行股本的25%
發售架構：	初步為香港公開發售的10%(可予調整)及國際發售的90%(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
超額配股權：	最高為全球發售下初步可供認購的發售股份數目的15%
每股發售價：	每股發售股份3.30港元至5.20港元

	按發售價 每股發售股份 3.30港元計算	按發售價 每股發售股份5.20 港元計算
我們股份的市值 ⁽²⁾	2,178.0百萬港元	3,432.0百萬港元
本公司擁有人應佔每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾	2.44港元	2.90港元

附註：

- (1) 該表所有統計數據乃基於假設超額配股權未獲行使及並無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。
- (2) 市值按預期根據全球發售發行的165,000,000股股份及假設資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後已發行及發行在外的660,000,000股股份計算。
- (3) 本公司擁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作出附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整後，按緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行660,000,000股股份(不計及超額配股權獲行使後可能發行的任何股份)計算。

所得款項用途

經扣除我們於全球發售中應付的包銷費用及開支後，假設超額配股權未獲行使，我們估計我們將收取全球發售所得款項淨額約620.6百萬港元(假設發售價為每股發售股份4.25港元(即指示性發售價範圍的中位數))。我們擬將全球發售所得款項淨額用作以下用途：(i)約60%，或372.4百萬港元，將用作開發現有物業項目的建築成本，即利辛鉑悅府、宿州靈璧清楓及寧陽鉑悅府。有關我們項目的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業項目」；(ii)約30%，或186.2百萬港元，將用於土地收購，通過於安徽省及我們計劃進軍的安徽省周邊其他城市尋求及收購地塊或合適的併購機會，增加土地儲備。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－我們的戰略－繼續鞏固在安徽省的市場地位並積極擴展至安徽省周邊城市」及「業務－物業項目」。於最後實際可行日期，董事確認我們並未物色到任何特定收購項目或土地；及(iii)約10%，或62.1百萬港元，將用作一般營運資金用途。請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

股息及可供分派儲備

我們可通過現金、股票或我們認為合適的其他方式分派股息。本公司過去未曾宣派股息。目前，我們並無任何股息政策或計劃。董事會可全權酌情決定是否就任何年度宣派任何股息及股息金額。將分派予股東的股息金額(如有)將取決於我們的盈利、財務狀況、營運需求、資金需求及董事可能視為相關的任何其他條件而定，且須取得股東的批准。此外，宣派及／或派付股息可能受限於法律限制及／或我們或附屬公司日後可能訂立的合約或協議。股息僅可根據相關法律的許可，以可分派溢利派

付。根據中國法律，可供分派儲備包括根據中國公認會計原則（在很多方面與其他司法權區的一般公認會計原則（包括國際財務報告準則）有別）計算的純利。此外，中國法律及法規亦規定，在中國註冊成立的企業須將其稅後溢利的至少10%轉撥至法定儲備，且不可作現金股息分派。於2020年12月31日，本集團的保留溢利為人民幣816.5百萬元，於劃撥法定儲備後可分派予本公司股東。請參閱本招股章程「財務資料—可供分派儲備」及「—股息」。

風險因素

我們的業務及全球發售涉及若干風險，其中多項並非我們所能控制。其中最重要的風險概述如下：(i)我們的業務及前景倚重中國經濟情況及中國物業市場（尤其是安徽省）的表現，並可能受所述經濟情況及市場表現的不利影響；(ii)我們未必可成功管理新城市及區域的增長及拓展；(iii)我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備，或根本無法收購土地儲備；(iv)我們未必能按商業上合理條款取得充足資金進行未來土地收購及物業發展，或根本無法取得所需資金；及(v)我們未必能按其預定時間表及預算完成項目，這可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

該等風險並非可影響股份價值的僅有重大風險。所有涉及之風險因素的詳細討論載於「風險因素」，閣下於決定投資發售股份前，務請仔細閱讀整個章節。

上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣29.6百萬元，其中人民幣2.8百萬元、人民幣12.7百萬元及人民幣5.2百萬元計入我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的行政開支內，及人民幣8.8百萬元預期將於上市完成後入賬列作自權益扣除。我們目前預期於往績記錄期間末之後將產生進一步的開支人民幣37.5百萬元，其中人民幣11.7百萬元將計入收益表及人民幣25.8百萬元將計入權益。我們目前估計已產生及將產生的上市開支將佔全球發售（假設按發售價中位數計算且並無超額配股權獲行使）所得款項總額約11.5%。以上估計已計及香港公開發售及國際發售的包銷佣金。董事預期，該等開支不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

違規事件

於往績記錄期間，我們出現若干違規事件，例如與建築相關的許可證或行政程序及社會保險及住房公積金有關的違規。請參閱本招股章程「業務－違規事件」。

於往績記錄期間，若干項目牽涉與預售資金有關的事件(或預售資金事件)。自2020年4月1日開始，我們一直遵守適用中國法律及法規以及地方監管機關監管預售資金的規定。請參閱本招股章程「業務－違規事件－與預售資金有關的違規事件」及「財務資料－流動資金及資本資源－流動資產淨值－受限制現金」。

董事認為且獨家保薦人贊同，違規事件(包括預售資金事件)並無且不會對我們的業務、經營及財務表現造成任何重大不利影響，原因如下：(i)我們已自主管地方監管部門獲得確認函，確認違規事件並不構成適用中國法律及法規項下的重大違規，因此本集團／相關項目公司不會受到任何行政處罰；(ii)我們已建立內部控制措施，以確保持續合規，且內部控制顧問認為，該等內部控制措施屬充分有效，可防止未來發生類似違規；及(iii)基於董事的最佳估計，倘本集團於往績記錄期間完全遵守適用中國法律及法規，本集團將有足夠營運資金。有關更多詳情，請參閱「業務－違規事件」。

競爭格局

中國的房地產行業非常分散且競爭激烈。我們目前及潛在的競爭對手包括在我們經營所在或打算經營的城市經營業務的主要國內發展商。我們在多項因素上與彼等競爭，包括土地收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品品質、服務品質及其他因素。請參閱本招股章程「業務－競爭」。

根據安徽省經濟和信息化廳，在總部位於或業務重點位於安徽省的所有私人房地產企業當中，我們於2019年按營業收入計排名第三。於2020年3月，基於涵蓋七個二級指標(規模、盈利能力、增長、穩定性、融資、經營效率及社會責任)的綜合評估系統，我們獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020年房地產百強企業及2020年房地產百強之星。於2020年9月，我們獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020中國房地產公司品牌價值Top 50。於2020年8月，我們亦獲億翰智庫評選為中國房企品牌價值Top 100及中國房企綜合實力Top 100之一。

近期發展

由於我們的業務模式以及我們經營所在的整個經濟及監管環境並無重大變動，我們的業務經營於往績記錄期間及直至本招股章程日期保持穩定。按未經審核管理賬目計算，我們於截至2021年4月30日止四個月的收入較截至2020年4月30日止四個月增加超過23.0%，主要由於新交付的項目數目增加；我們於截至2021年4月30日止四個月的毛利較截至2020年4月30日止四個月減少超過12.0%，原因為毛利率下降；我們於截至2021年4月30日止四個月的毛利率較截至2020年4月30日止四個月下降約兩個百分點，主要由於兩個於2020年4月30日後竣工及交付的項目（即利辛鉑悅府及明光公園墅）的毛利率相對較低。

於2021年4月30日，我們有與客戶按揭有關的未償還擔保約人民幣79.5億元。

於2021年4月30日（即本招股章程附錄三「物業估值報告」的日期）後及直至最後實際可行日期，我們獲得總土地儲備為38,740平方米的一塊新地塊。

經審慎周詳考慮後，董事確認，自2020年12月31日起直至本招股章程日期，我們的財務及貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自2020年12月31日以來，並無發生將對附錄一所載會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

COVID-19疫情

於2019年底發現一種由新型冠狀病毒COVID-19引發的呼吸道疾病。COVID-19的新菌株被視為具有高傳染性及可能造成嚴重的公眾健康威脅。自此，中國已實施旅遊限制等嚴格管控措施，以努力控制COVID-19疫情。世界衛生組織（或WHO）密切關注及評估情況。於2020年1月30日，WHO宣佈COVID-19疫情為國際公共衛生緊急事件。COVID-19疫情隨後演變為大流行病，傳播至整個中國。預期導致大量死亡的疫情可能對中國的民生及經濟造成不利影響。誠如行業顧問仲量聯行所告知，根據國際貨幣基金組織於2021年4月刊發的世界經濟展望，COVID-19疫情於2020年削弱全球經濟3.3%，而全球經濟或可能會於2021年增長6.0%。此外，由於COVID-19疫情的影響，中國2020年第一季度的國內生產總值下跌6.8%，而2020年的國內生產總值增長2.3%，成為全球唯一經濟正增長的主要經濟體。行業顧問仲量聯行認為，中國經濟於2020年第二季度開始已一直逐步復甦。中國的房地產市場可能遭受不利影響。自

2020年3月底以來，所有建設工程及所有預售活動已恢復。此外，COVID-19疫情導致預售活動暫停，因此，我們位於亳州、利辛及寧陽的三個項目的預售活動推遲約兩至三個月。截至最後實際可行日期，本集團並無面臨任何嚴重的建築材料及勞工短缺或於完成項目、預售或銷售物業期間遇上任何重大困難，COVID-19疫情並無對本集團造成重大不利影響。請參閱「業務—COVID-19爆發的影響」。COVID-19疫情並無對本集團造成重大不利影響，原因為(i)項目開發週期較長，使我們能夠調整建築、銷售及營銷安排，在一定程度上彌補封鎖期間的影響；及(ii)根據行業顧問仲量聯行，預期一旦有效控制COVID-19的爆發，該等城市的住宅及商業物業市場前景將保持明朗。我們若干物業的計劃銷售及預售由2020年推遲至2021年，涉及2020年的預期總銷售額及預售現金收款約人民幣583.5百萬元。截至最後實際可行日期，約人民幣500.7百萬元或85.8%的有關預期銷售額及預售現金收款已獲變現。鑒於大部分該等物業的交付(即使因COVID-19疫情而作出調整)在同一財政年度內進行，故交付該等受影響項目對我們收入的影響極微。此外，我們亦已採取強化衛生措施，以應對COVID-19疫情。截至2020年12月31日止年度，與該等強化衛生措施有關的開支約為人民幣0.5百萬元。這主要指口罩、酒精洗手液、消毒劑及紅外線測溫儀等物資成本。董事確認，與強化措施有關的延遲現金收入及額外成本不會對本集團的業務、經營及財務表現造成重大影響。除2020年至2021年延遲銷售及現金收入以及與強化衛生措施有關的額外開支外，我們並無因COVID-19疫情而遭受任何其他金錢損失。

在本集團的項目自2021年4月30日起全面暫停的最壞情況下，我們估計我們以全球發售所得款項淨額的10.0%可維持至少12個月財務上可行，此乃基於以下假設：(i)項目的建設完全暫停，故此無需支付建築成本；(ii)並無將收取的銷售及預售物業所得款項；(iii)將僅就2021年4月30日或之前的承諾土地收購支付款項；(iv)將僅支付僱員薪金及行政開支的基本保養開支及銷售及分銷開支，而將無需支付與預售活動有關的開支；(v)並無將購買的廠房、物業及設備；及(vi)由於還款時間表與相關項目的建設進度相關，故此將無需償還非控股股東墊款／非控股股東無需償還墊款。

COVID-19疫情全面受控的時間仍不確定。倘短期內COVID-19疫情未能得到有效控制，我們的業務、經營及財務表現可能因物業市場前景的變動、任何經濟增長放緩、負面的營商氣氛或我們無法預測的其他因素而遭受重大不利影響。請參閱本招股章程「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到COVID-19爆發的影響」。

釋義及詞彙

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「安徽三巽投資」	指	安徽三巽投資集團有限公司，一間於2004年4月27日根據中國法律成立的有限公司，由錢先生、安女士及錢冰先生持有84%、8%及8%
「申請表格」	指	適用於有關香港公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格及 綠色 申請表格，或指其中任何一種表格(視乎文義而定)
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2021年6月23日採納並將於上市日期後生效的經修訂及重列的組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄四
「平均售價」	指	平均售價
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「Bing L」	指	Bing L Ltd.，一間於2018年11月14日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由錢先生之父親錢冰先生全資擁有
「董事會」	指	董事會
「亳州建投三巽」	指	亳州建投三巽置業有限公司(前稱亳州三巽鉞悅府置業有限公司)，一間於2018年1月3日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接附屬公司，由滁州三巽及亳州建投房地產開發有限公司(除於亳州建投三巽及利辛縣三巽建投持有股權外，為獨立第三方)持有70%及30%

釋義及詞彙

「亳州三巽」	指	亳州三巽置業有限公司，一間於2016年7月13日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「亳州三巽城南」	指	亳州三巽城南置業有限公司，一間於2016年12月15日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「亳州三巽公館」	指	亳州三巽公館置業有限公司，一間於2017年9月11日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「亳州三巽金芙蓉」	指	亳州三巽金芙蓉置業有限公司，一間於2017年8月15日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接附屬公司，由滁州三巽及亳州市誠創建築勞務有限公司(除其於亳州三巽金芙蓉持有的股權外，為獨立第三方)持有48%及52%
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放辦理日常銀行業務的日子(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	如本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－3.全體股東於2021年6月23日通過的書面決議案」所述，將本公司股份溢價賬進賬額中的4,949.9港元資本化後將予發行494,990,000股新股份
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會

釋義及詞彙

「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運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人士，可以是個人、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
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，惟僅就本招股章程及作為地區參考而言，除文義另有所指外，本招股章程對於「中國」的提述不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「滁州嘉瑞」	指	滁州嘉瑞投資發展有限公司，一間於2012年8月23日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接附屬公司，由滁州三巽及安徽亞珠金剛石股份有限公司(除於滁州嘉瑞持有股權外，為獨立第三方)持有60%及40%
「滁州三巽」	指	滁州三巽置業有限公司，一間於2010年3月31日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「滁州三巽城南」	指	滁州三巽城南置業有限公司，一間於2016年11月29日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司

釋義及詞彙

「滁州三巽蘇滁」	指	滁州三巽蘇滁置業有限公司，一間於2016年11月14日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司法」或 「開曼群島公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)
「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	三巽控股集團有限公司(前稱Sanxun Limited)，一間於2018年11月23日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本招股章程而言，指錢先生、安女士、Q Kun及Juan L(作為控股股東群組)
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償契據」	指	日期為2021年6月28日的彌償契據，由我們的控股股東以本公司為受益人(為我們本身以及作為我們附屬公司的受託人)簽立，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.稅務及其他彌償」一節

釋義及詞彙

「不競爭契據」	指	日期為2021年6月28日的不競爭契據，由我們的控股股東以本公司為受益人(為我們本身以及作為我們附屬公司的受託人)簽立，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—不競爭承諾」一節
「董事」	指	本公司董事
「極端情況」	指	香港政府公佈超強颱風引致的極端情況
「鳳陽三巽」	指	鳳陽三巽置業有限公司，一間於2017年5月9日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「國內生產總值」或 「本地生產總值」	指	國內生產總值或本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，或倘文義另有所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前期間而言，則指該等附屬公司或其前身(視情況而定)所經營的業務
「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
「港元」	指	分別為港元及港仙，香港法定貨幣

釋義及詞彙

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司按發售價於香港公開發售中初步提呈以供認購的16,500,000股發售股份(可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述重新分配)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述的條款及條件，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購(可根據「全球發售的架構」一節所述重新分配)
「香港股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	名列本招股章程「包銷－香港包銷商」一節的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、執行董事、獨家全球協調人及香港包銷商就香港公開發售訂立的日期為2021年6月29日的包銷協議(進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節)
「淮北三巽」	指	淮北三巽置業有限公司，一間於2018年4月4日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接附屬公司，由滁州三巽及淮北瓊璠潤貿易有限責任公司(除於淮北三巽持有股權外，為獨立第三方)持有60%及40%
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及我們的關連人士的個人或公司及彼等各自的最終實益擁有人

釋義及詞彙

「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈以供認購的148,500,000股發售股份，連同（倘相關）本公司可能因行使超額配股權而發行的任何額外發售股份，可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述調整
「國際發售」	指	本招股章程「全球發售的架構」一節所載國際包銷商代表本公司向專業、機構及其他投資者有條件發售國際發售股份
「國際包銷商」	指	由獨家全球協調人牽頭的包銷商，預期彼等將訂立國際包銷協議以包銷國際發售
「國際包銷協議」	指	預期由（其中包括）本公司、控股股東、執行董事、獨家全球協調人及國際包銷商與本公司於2021年7月12日或前後就國際發售訂立的國際包銷協議
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「仲量聯行報告」	指	我們委聘行業顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司獨立編製的報告
「聯席賬簿管理人」	指	建銀國際金融有限公司、克而瑞證券有限公司及交銀國際證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	建銀國際金融有限公司、克而瑞證券有限公司、交銀國際證券有限公司及富途證券國際（香港）有限公司

釋義及詞彙

「Juan L」	指	Juan L Ltd.，一間於2018年11月12日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由安女士全資擁有，為我們的其中一名控股股東
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，由土地使用者與中國有關政府土地管理機構訂立的合同
「土地使用證」	指	國有土地使用證，一方有權使用地塊的證書（或多份證書，視情況而定）
「土地增值稅」	指	《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》中界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	2021年6月21日，即本招股章程付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	發售股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會之上市小組委員會
「上市日期」	指	發售股份首次開始在聯交所買賣的日期，預期為2021年7月19日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「利辛縣三巽」	指	利辛縣三巽置業有限公司，一間於2016年5月26日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司

釋義及詞彙

「利辛縣三巽邦泰」	指	利辛縣三巽邦泰置業有限公司，一間於2018年3月9日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接附屬公司，由滁州三巽及安徽邦泰置業有限公司(除於本公司多家附屬公司持有股權外，為獨立第三方)持有51%及49%
「利辛縣三巽建投」	指	利辛縣三巽建投資業有限公司，一間於2017年5月18日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接附屬公司，由滁州三巽及亳州建投房地產開發有限公司(除於亳州建投三巽及利辛縣三巽建投持有股權外，為獨立第三方)持有70%及30%
「利辛縣三巽中通」	指	利辛縣三巽中通置業有限公司，一間於2018年7月31日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接附屬公司，由利辛縣三巽及安徽省中通置業有限公司(除於本公司多家附屬公司持有股權外，為獨立第三方)持有60%及40%
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2021年6月23日採納的經修訂及重列的組織章程大綱(經不時修訂)
「明光三巽」	指	明光三巽置業有限公司，一間於2015年11月2日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「明光三巽明中」	指	明光三巽明中置業有限公司，一間於2017年7月3日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司

釋義及詞彙

「明光三巽壹號院」	指	明光三巽壹號院置業有限公司，一間於2017年5月15日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部，為中華人民共和國自然資源部之前身
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「錢先生」	指	錢堃先生，我們的董事長、執行董事及其中一名控股股東。錢先生為安女士之配偶
「安女士」	指	安娟女士，我們的總裁、執行董事、行政總裁及其中一名控股股東。安女士為錢先生之配偶
「郭女士」	指	我們的首次公開發售前投資者郭蘭華女士，擁有 Jiuxun Limited 的全部已發行股本
「兆瓦時」	指	電能計量單位兆瓦時
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「寧陽三巽」	指	寧陽三巽置業有限公司，一間於2018年6月11日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「提名委員會」	指	董事會提名委員會

釋義及詞彙

「非中國居民企業」	指	如現行中國所得稅法所界定，指並非根據中國法律成立且其實際管理機構不在中國，但在中國境內設立機構或場所，或於中國境內產生收入，但在中國境內未設立機構或場所的企業
「發售價」	指	每股發售股份最終發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），香港發售股份將按該價格認購，而該價格將按本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」一節進一步詳述的方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份連同（倘相關）本公司可能因超額配股權獲行使而發行的任何額外發售股份
「超額配股權」	指	預期本公司將授予國際包銷商的配股權，可由獨家全球協調人（為其本身及代表其他國際包銷商）根據國際包銷協議行使，據此，本公司或須按發售價配發及發行最多合共24,750,000股額外發售股份（佔根據全球發售初步提呈發售股份的15%），以（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有），進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「人民代表大會」	指	中國立法機關，按文義所指包括全國人民代表大會及地方各級人民代表大會（包括省、市及其他地區或地方人民代表大會）或上述任何人民代表大會

釋義及詞彙

「首次公開發售前投資」	指	眾贏作出的投資，其詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，經全國人民代表大會常務委員會於1993年12月29日頒佈及於2018年10月26日最新修訂
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府部門)及其機構或按文義所指任何機構
「中國法律顧問」	指	本公司的中國法律顧問通商律師事務所
「定價協議」	指	獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司為記錄及確定發售價而於定價日訂立的協議
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2021年7月12日或前後或獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司可能協定的較後時間，惟無論如何不遲於2021年7月16日
「Q Kun」	指	Q Kun Ltd.，一間於2018年11月12日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由錢先生全資擁有，為我們的其中一名控股股東
「S規例」	指	美國證券法項下的S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會

釋義及詞彙

「重組」	指	「歷史、重組及公司架構－重組」一節所述本集團為籌備上市而進行的重組安排
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局，為國家市場監督管理總局之前身
「國家市場監督管理總局」	指	國家市場監督管理總局
「三巽(安徽)」	指	三巽(安徽)企業管理有限公司，一間於2019年3月28日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「Sanxun (BVI)」	指	Sanxun Ltd.，一間於2018年12月7日於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司之全資附屬公司
「Sanxun (HK)」	指	Sanxun (HK) Limited，一間於2018年12月18日於香港註冊成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂或補充)
「購股權計劃」	指	我們於2021年6月23日有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.購股權計劃」

釋義及詞彙

「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00001港元的普通股
「獨家全球協調人」或 「獨家保薦人」	指	建銀國際金融有限公司
「平方米」	指	平方米
「穩定價格經辦人」	指	建銀國際金融有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	Q Kun與穩定價格經辦人可能訂立的借股協議，據此，穩定價格經辦人可自Q Kun借入最多24,750,000股股份，以補足國際發售項下的任何超額分配
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「往績記錄期間」	指	截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度
「Tongxun」	指	Tongxun Limited，一間於2019年5月7日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司於首次公開發售前投資完成後的全資附屬公司，進一步詳情載述於本招股章程「歷史、重組及公司架構—首次公開發售前投資」一節
「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

釋義及詞彙

「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地及受其司法管轄之所有地區
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂及補充或以其他方式修改)及據其頒佈的規則及規例
「美元」	指	美元，美國現時的法定貨幣
「估值日期」	指	如本招股章程附錄三物業估值報告所定義的2021年4月30日
「白色申請表格」	指	供要求以申請人本身名義獲發行香港發售股份的公眾人士使用的申請表格
「白表eIPO」	指	通過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交網上申請，要求以申請人本身名義獲發行香港發售股份的申請過程
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「徐州巽盛」	指	徐州巽盛置業有限公司，一間於2018年7月3日根據中國法律成立的有限公司及本公司之間接附屬公司，由滁州三巽及徐州萬盛置業有限公司(除於徐州巽盛持有股權外，為獨立第三方)持有51%及49%
「黃色申請表格」	指	供要求直接寄存香港發售股份於中央結算系統的公眾人士使用的申請表格
「眾贏」	指	眾贏香港有限公司，一間於2019年5月21日於香港註冊成立的有限公司及本公司之間接全資附屬公司

本招股章程所載中國實體、企業、國家機構、設施、法規的英文名稱為中文或其他語言名稱的翻譯，僅供參考。倘中國實體、企業、國家機構、設施、法規的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們的管理層所信、所作假設及目前所得資料而作出。本招股章程所載除過往事實陳述以外的一切陳述，包括（不限於）關於我們的未來財務狀況、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們參與或正尋求參與的市場的未來發展及上下文包含「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「估計」、「預期」、「今後」、「有意」、「或會」、「應」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應該」、「將」、「將會」等詞語或類似措詞或反義措詞的陳述，均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述基於我們對現時及未來業務策略和未來所處經營環境作出的多項假設而編製。該等前瞻性陳述反映我們對未來事件的當前觀點，並非未來表現的保證，且涉及已知及未知風險、不明朗因素、假設及其他因素，當中部分非本集團所能控制，會造成本公司實際業績、表現或成就或者行業的業績與該等前瞻性陳述所述或所指的任何未來業績、表現或成就有重大差異。

會造成本公司實際業績、表現或成就與該等前瞻性陳述所述或所指的任何未來業績、表現或成就有重大差異的重大因素包括（不限於）本招股章程「風險因素」一節載列的風險因素以及下列之陳述：

- 我們的業務前景；
- 我們運營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及達成該等策略的計劃；
- 我們運營所在市場的總體經濟、政治及業務狀況；
- 我們運營所在行業及市場的監管環境及總體前景變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務未來發展的總量、性質及潛力；

前 瞻 性 陳 述

- 資本市場發展；
- 競爭對手的行動及發展；及
- 利率、外匯匯率、股價、數量、運營、溢利率、風險管理及總體市場趨勢的變動或波動。

根據適用法律、規則及法規的規定，我們並無任何責任及毋須承擔責任就新資料、未來事件或其他，更新或以其他方式修訂本招股章程所載的前瞻性陳述。由於該等及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程所述前瞻性事件及情況未必會以我們所預期的方式出現，或根本不會出現。我們謹請閣下毋過分依賴任何該等前瞻性陳述或資料。

於本招股章程內，關於本公司的意向或任一董事的意向之陳述或提述乃於截至本招股章程日期所作。任何該等意向或會因未來發展而改變。

本招股章程所載全部前瞻性陳述均受本節所載警示聲明的限制。

閣下在決定購買我們的發售股份前，務請審慎考慮以下風險資料，連同本招股章程所載的其他資料（包括我們的綜合財務報表及相關附註）。倘確實發生或出現下述任何情況或事件，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到影響。在任何有關情況下，我們的發售股份市價可能會下跌，而閣下則可能損失全部或部分投資。本招股章程亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。受下文所述風險在內的多項因素所影響，我們的實際業績或會與該等前瞻性陳述所預期者有重大出入。

我們的業務及經營涉及若干風險及不確定性，其中多項並非我們所能控制。該等風險大致可分為(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與我們的行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。

與我們的業務有關的風險

我們的業務及前景倚重中國經濟情況及中國物業市場（尤其是安徽省）的表現，並可能受所述經濟情況及市場表現的不利影響。

我們的業務及前景倚重中國物業市場的表現。於2021年4月30日，本集團及其聯營公司擁有44個處於不同開發階段的項目，總土地儲備面積約4.3百萬平方米並進駐12個城市，其中34個物業項目位於安徽省、九個位於江蘇省及一個位於山東省。此等物業市場受當地、區域、全國乃至全球因素影響，包括經濟及財務狀況、當地市場的投機活動、物業供求、投資者信心、物業買家可獲取的其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及可獲取的資金。於往績記錄期間，我們的大部分收入來自於安徽省銷售物業，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度分別為人民幣723.9百萬元、人民幣3,108.7百萬元及人民幣3,563.1百萬元，分別佔同年收入100.0%、100.0%及約90.3%。於2020年，於山東省銷售物業的金額約為人民幣383.0百萬元，佔同年收入約9.7%。中國整體或我們營運或預期營運所在城市的市場下行，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利的影響。具體而言，中國物業市場受近年中國經濟增長放緩所影響。中國近年的實際國內生產總值增長率由2015年的7.0%下降至2019年的6.1%，而在COVID-19爆發的影響下，2020年錄得增長率2.3%。中國的固定資產投資增長率亦已經歷整體下降趨勢，由2015年的9.8%持續下降至2020年的2.7%。我們對中國房地產市場能否持續穩定增長顧慮重重。可動用資金減少及投資者信心下降等因素可能會影響物業需求（包括我們已開發的物業）。因此，物業市場或將經歷物業

風險因素

供應過剩及積壓房屋庫存。在我們營運或擬營運的城市，物業供應過剩或物業需求或價格的潛在下降，均可能對我們的現金流量、財務狀況及經營業績產生重大不利的影響。

此外，中國的經濟增長亦可能因為出口轉弱以及近期圍繞與美國貿易戰的演變而放緩。於2018年，特朗普總統領導的美國政府對中國多個種類的進口貨品徵收多輪關稅，而中國向美國進口貨品徵收類似規模的關稅作為報復。貿易戰於2019年5月升級，美國對價值為2,000億美元的中國產品徵收的關稅由10%增加至25%，而中國對價值為600億美元的美國貨品加徵關稅作為回應。於2019年8月，美國財政部宣佈中國為貨幣操縱國。於2019年9月，美國對價值逾1,250億美元的中國貨品進一步加徵關稅，而中國向世界貿易組織就進口關稅對美國提出申訴。於2020年1月15日，美國與中國政府簽署中美經濟貿易協議（「第一階段協議」）。根據第一階段協議，美國同意取消對中國產品徵收的部分關稅，中國承諾額外購買美國的商品及服務，雙方承諾將進一步改善各項貿易問題。然而，兩國政府是否遵守第一階段協議且成功緩解緊張的貿易局勢仍有待觀察。倘任一政府違反第一階段協議，則可能採取強制措施，及貿易緊張局勢將會升級。此外，全面解決貿易戰還須作出其他讓步。全面的解決路徑仍不清楚，貿易戰對中國經濟及本集團經營所在行業的持續影響仍不確定。

再者，我們的業務須遵守大量的政府法規，特別是我們很容易受中國物業行業政策變更的影響。近年，中國政府頒佈多項控制措施，旨在使物業行業降溫，並可能會採取更多措施規管此行業。請參閱本節「與我們的行業有關的風險－我們的營運受大量政府政策及法規所規限，尤其是我們容易受中國物業行業相關政策及我們營運所在地區的不利變動所影響」。我們無法向閣下保證該等措施將不會對我們的業務產生負面影響或我們已經或將會經營業務所在城市及地區對新物業的需求日後會繼續增長，亦不能向閣下保證中國物業行業不會過度開發或陷入市況低迷情況。

我們未必可成功管理新城市及區域的增長及拓展。

為維持可持續性增長，我們需要繼續在具有增長潛力且我們並無現有業務營運的中國經挑選區域尋求發展機遇。我們的初始重點主要集中在開發安徽省的住宅物業項目。於2021年4月30日，本集團及其聯營公司擁有44個處於不同開發階段的物業項目，總土地儲備面積約4.3百萬平方米，其中約3.6百萬平方米或83.0%位於安徽省。我們擬繼續將業務擴展至其他核心業務區域的主要城市，及專注於如南京及武漢等享有政策支持之區域或地區，並進軍我們相信未來具重大增長潛力的新市場。

由於我們可能對新地理位置及新業務所在地的當地監管規範和習慣做法、客戶喜好及行為、當地承建商及供應商的可信度、業務慣例及環境以及相關子市場的市政規劃政策不太熟悉，故在我們拓展至新地理位置及新業務的過程中存在不確定性及挑戰。此外，拓展我們的業務至新地理位置將導致與發展商的競爭，該等發展商不僅在當地佔有一定優勢的市場份額，而且在運用當地員工、專業人士及知識等方面較我們更具優勢。再者，我們目標城市間的建設、市場及稅務相關規定可能彼此有所不同，而我們就遵守新程序及適應新環境可能面臨額外開支或困難。此外，由於我們擴展至非我們所熟悉的範疇，我們的經驗及營運模式或不會輕易轉移至新業務。擴展至如提供物業發展服務等新範疇，可能會增加我們所面臨的風險，且或未能達致我們預期的結果。未能將我們的經驗成功用於我們擴展業務的任何其他中國省份或城市或未能充分了解該等省份或城市的物業市場，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

由於我們或將面臨未曾經歷的挑戰，我們也許不能發現或準確評估風險或充分利用機遇，甚至可能無法充分利用過往經驗來面對該等新市場遇到的挑戰。例如，我們可能難以準確預估市場對我們擴展業務所在城市的物業需求。

除外部挑戰外，我們亦可能面臨管理項目的困難。雖然我們已制定標準化營運模式，我們的承建商或項目公司未能遵守或未能貫徹遵守我們的標準可能會對業務營運及品牌聲譽造成不利影響。再者，擴充至新地理位置及新業務需要大量資金及管理資源。我們或未能管理我們的人手增長以配合業務擴充，因而遇到資金限制、工程延誤或缺乏專業人才等問題。此外，迅速拓展或需大量資本投資及現金流出，可能令我們的營運資金壓力增加及易受流動現金事宜影響。任何此等因素可能會對我們的業務、現金流量、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備，或根本無法收購土地儲備。

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項目的有利位置收購額外土地儲備。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的土地使用權成本分別為約人民幣142.9百萬元、人民幣716.5百萬元及人民幣1,102.1百萬元。於同期，土地使用權成本增加5%可能導致我們於相關年度的除稅前溢利減少／增加約8.1%、5.2%及8.5%。請參閱本招股章程「財務資料－過往業績的敏感度分析」。於往績記錄期間，我們主要透過參與政府舉辦的招拍掛程序收購項目土地。請參閱本招股章程「業務－項目運作及管理－市場研究及土地收購」。

我們是否能成功獲取地塊乃視乎多項因素而定，如當地的整體經濟狀況、地塊是否由政府及於二手市場提供、對所收購地塊溢利的有效估計以及該等地塊的競爭情況。中國政府及相關地方機關控制新地塊的供應、價格及規劃用途。於中國收購及開發地塊的方法及程序受專門法規控制。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產開發的土地使用權」。此外，我們計劃擴展的主要城市於近數十年來高速發展，位置理想且收購成本合理的未開發土地供應可能有限。該等因素或會對我們收購具成本競爭力的土地造成阻礙。

我們日後可能直接或透過收購持有土地使用權的公司的股權向第三方收購地塊，作為擴充業務及土地儲備的方法。我們於總部成立戰略投資中心及於地方公司成立投資管理部，覆蓋安徽、山東和江蘇等省。透過金融機構或資產交易機構，我們可收集有關地塊或項目的資料。然而，我們於收購過程可能面對激烈競爭，且我們或未能成功挑選目標公司或其地塊或對目標公司或其地塊進行適當估值。此外，收購目標或不足夠。因此，我們或不能以合理成本完成該等收購，或根本無法完成該等收購。此外，該等收購事項包含負債相關固有風險以及相關項目公司的土地使用權及項目發展相關責任。我們可能涉及項目公司原股東引致的各類法律糾紛及可能須就損失共同承擔責任。儘管購買協議的保證條款可能在若干情況下向我們提供彌償，我們不能向閣下保證彌償條款將涵蓋我們可能涉及的情況。儘管我們受該等條款所涵蓋，賣家或不能按時履行彼等的彌償責任，或根本不能履行彼等的彌償責任。倘我們就向第三方收購的土地使用權及土地項目發展遇到任何有關負債及責任之情況，我們的業務

風險因素

營運及財務狀況可能受到重大不利影響。再者，收購磋商過程或會耗費時間及充滿緊張的氣氛。我們或未能於磋商後取得地塊。儘管我們與對手方訂立購買協議，我們不能向閣下保證對手方將不會違反購買協議或提出額外要求，如銷售價格上升。倘對手方違反購買協議或提出不合理要求，我們可能須展開或涉及費用高昂的法律程序，且或不能自法律程序悉數收回我們的虧損。另外，我們透過第三方收購土地時，一般根據買賣合約作出分期付款。請參閱本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金」。分期安排有助改善我們的流動資金狀況及資金效益。倘我們未能按現行水平就新土地收購維持分期付款安排，我們的現金流量及財務狀況可能受到重大不利影響。此外，我們須分配額外資金及人力資源以將所收購業務併入我們的業務。我們亦不能向閣下保證將於合理時期內成功完成整合任何收購公司，或根本不能完成整合任何收購公司，或將產生我們預期產生的經濟利益。日後或會進一步產生收購土地使用權的成本，且倘我們未能在向我們的客戶銷售時及時或按我們可達致合理回報的價格收購供開發的地塊，或根本無法收購地塊，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

此外，我們可能於日後透過參與舊城改造項目收購部分土地儲備。根據現有中國法律及法規，物業發展商必須實施政府批准的舊城改造計劃，並於收購相關地塊前經過一系列的審批程序。程序可能需時，當中我們或須就安置、拆遷、規劃、設計及建設預付開發成本，其需要大量資本開支，並可能影響我們的現金流量及流動資金。我們可能就安置現有居民面臨困難及糾紛，可能導致額外成本及負債。儘管我們完成舊城改造項目，概不保證我們將成功收購地塊。此外，概不保證舊城改造項目相關中國法律及法規於未來將不會變動。倘相關中國法律及法規對舊城改造項目施加更嚴格的規定或不再准許物業發展商（如我們）參與土地重建項目，我們收購土地的能力將受到不利影響。請參閱本節「－我們可能需要就日後的房地產發展調遷現有居民及支付拆遷及安置成本，而有關成本可能會增加」。

風險因素

此外，我們可能透過司法拍賣購買地塊。透過司法拍賣收購的地塊通常按現況出售，並可能附有與土地所有權、原擁有人的法律糾紛及土地所需許可證有關的固有風險。倘原擁有人未能支付所需土地費用或稅項，或將土地租賃或按揭予第三方，我們或未能即時使用相關地塊作擬定用途，或可能產生額外開支以償還原擁有人的稅項、費用或債務。此外，我們可能涉及或可能被迫提出法律訴訟，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未必能按商業上合理條款取得充足資金進行未來土地收購及物業發展，或根本無法取得所需資金。

物業發展通常需要於項目發展的過程中投入大量資本投資。於往績記錄期間，我們的資本需求主要源於土地收購以作物業發展項目及物業發展項目發展，或會導致流動資金問題。我們的物業發展項目一般通過經營所得現金（包括預售物業的所得款項）及信託及資產管理融資安排提供資金。我們預期將繼續通過該等來源，並將尋求其他融資機會，如債券及其他債券發售計劃，以撥付項目所需資金。

然而，我們無法向 閣下保證將有充足資金，亦無法保證可按滿意或商業上合理的條款取得任何額外融資，甚至根本無法取得額外融資。我們無法向 閣下保證，我們日後將不會錄得負經營活動現金流量。負經營活動現金流量可能損害我們作出必要資本開支的能力、限制經營靈活性及對我們擴展業務及提高流動性的能力造成不利影響。

倘中國政府禁止預售物業或施加額外或更嚴格的規定，物業發展商（如我們）或沒有充足現金流量用於物業發展項目及面臨流動資金問題。倘我們沒有來自預售的充足現金流量為我們的未來流動資金提供資金、支付我們的貿易應付款項及應付票據以及於債務到期時償還尚未償還的債務，我們或需大幅增加外部借款或取得其他外部融資。倘未能從外部借款取得足夠資金（不論是否按滿意條款或能否取得），我們或被迫將發展及擴展計劃延期或放棄發展及擴展計劃，而我們的業務前景、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

風險因素

多種因素(如整體經濟狀況、我們的財務表現、我們取得相關政府批准的能力、金融機構可提供的信貸額及中國貨幣政策)或會影響我們按有利的條款為項目獲得足夠融資的能力，或根本無法取得項目融資。中國政府已實施多項管理貨幣供應增長及可提供信貸額的措施，特別是在物業發展領域。例如：

- 中國人民銀行自2010年以來多次調整人民幣存款儲備率並於最近下調；
- 中國人民銀行自2008年以來不時調整一年期銀行借款基準利率；
- 規定物業項目總投資由發展商自有資本提供資金的最低百分比。於往績記錄期間，社會福利住房及普通商品住房為20%。就所有其他類型的物業項目而言，於往績記錄期間的最高百分比為25%；
- 禁止中國商業銀行、信託融資公司及資產管理公司向物業發展商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- 禁止中國商業銀行以任何形式對(其中包括)持有及投機閒置土地、超出指定用途使用土地、延期施工或竣工、捂盤惜售及哄抬房價等違規記錄的物業發展商延續任何現有貸款、發放任何新或滾動信貸融資；
- 禁止中國商業銀行接受物業發展商空置兩年以上的商品房作為貸款的抵押品；
- 禁止中國商業銀行及信託融資公司向不符合項目資本比例規定或缺政府規定的許可證及證書的發展項目授出貸款；
- 禁止物業發展商使用自任何當地銀行所得借貸為外地物業開發提供資金；及
- 由中國人民銀行、中國銀保監會、中國證監會及國家外匯管理局於2018年4月27日聯合頒佈的《關於規範金融機構資產管理業務的指導意見》(適用於銀行、信託公司、資產管理公司及其他類型的金融機構)已收緊對各類金融機構資產管理業務的監管。

風險因素

此外，於2020年12月31日，我們有五項未償還信託及資產管理融資安排。請參閱本招股章程「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」。信託融資存在不確定因素。根據2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》，中國信託融資公司的營運主要受中國銀保監會規管。由於信託融資公司受中國銀保監會監督，並須遵守中國銀保監會頒佈的所有通知及規定，我們無法向閣下保證中國政府不會實施其他或更嚴格的措施限制信託融資公司可向中國物業行業提供的金額。於2009年及2010年，中國銀監會發佈就物業發展項目有關信託融資安排的詳細限制，包括但不限於(i)信託公司不得向尚未取得相關土地使用證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證或項目資金比例未達要求的物業發展商提供融資；及(ii)信託公司不得向未擁有二級或以上資格的物業發展商或其控股股東為未擁有二級或以上資格的物業發展商所開發之項目提供資金。於2019年5月8日，中國銀保監會發佈第23號通知以進一步收緊房地產行業的信託融資及其他融資安排，據此，信託公司及其他金融機構在並無必要證書、許可證、牌照或資金不足的情況下不得向物業發展商提供融資，或向物業發展商提供股權投資或債務性質的股東貸款，或向物業發展商提供融資以支付土地出讓金。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產融資－信託及資產管理融資」。前述及其他政府行動及政策提議或會限制我們運用日後銀行貸款或其他形式融資(包括公司債券、信託融資、資產抵押證券計劃以及其他金融機構融資)撥付物業發展所需資金的靈活性及能力，我們因而或須維持相對高水平的內部來源現金。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

倘我們無法履行有關預售合約的責任，我們的經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

於2018年、2019年及2020年12月31日，合約負債分別為人民幣5,106.0百萬元、人民幣7,483.0百萬元及人民幣9,458.9百萬元。合約負債主要指有關預售物業的自物業買家收取的銷售收益。請參閱「財務資料－選定資產負債表項目－合約負債」。倘我們未能履行與客戶訂立的合約下的責任，我們可能無法將相關合約負債轉換為收入，且客戶亦可能要求我們退還我們前期已收取的銷售收益，此或會對我們的現金流量及流動資金狀況以及我們滿足營運資金需求的能力造成不利影響，進而對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，倘我們未能履行與客戶訂立的合約下的責任，亦或會對我們與相關客戶的關係造成不利影響，進而或會影響我們未來的聲譽及經營業績。

風險因素

於往績記錄期間，我們的項目牽涉預售資金事件，此或會使我們遭受行政處罰，從而對我們的經營業績造成不利影響。

於往績記錄期間，29個項目牽涉與預售資金有關的事件(或預售資金事件)。根據中國適用法律及法規，預售資金的用途僅限主要用於興建及發展相關項目。中國與預售資金管理有關的法律制度包含兩個層面，當中包括(i)載列一般原則及規定的國家級適用法律及法規；及(ii)載列更具體全面規定的市級或縣級適用法律及法規。有關更多詳情，請參閱「監管概覽－房地產交易－商品房預售」。根據國家對於預售資金監管的規定，對於預售資金未全額存入監管賬戶的物業開發商並無行政處罰，而對於未按規定使用預售資金的物業開發商，將責令限期糾正相關情況，倘我們未能在規定的期限內糾正相關情況，則我們或會就各宗事件被處以高達人民幣30,000元但不超過違法所得三倍的罰款。根據不同地方規定，基於違規的嚴重性，我們將被責令限期糾正相關事件，且或須在糾正期間停止自監管賬戶提取預售資金。此外，有關預售資金的違規行為或會反映在信用記錄中，且我們或會就各宗事件被處以每個項目高達人民幣30,000元但不超過違法所得三倍的罰款。因此，地方規定關於預售資金違規的處罰與國家規定一脈相承，不存在國家規定比地方規定更加嚴格的情形。基於上文所述及如我們的中國法律顧問所告知，我們就預售資金事件可能遭受的最高罰款為人民幣0.9百萬元。請參閱本招股章程「業務－違規事件－與預售資金有關的違規事件」及「財務資料－流動資金及資本資源－流動資產淨值－受限制現金」。

風險因素

我們未必能按其規劃時間表及預算完成項目，這可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

我們的項目發展時間表以及項目能否在規劃的預算範圍之內竣工，取決於若干因素，包括第三方承建商的表現和效益、我們的建築工程融資能力及相關的融資成本等。其他可能對項目發展時間表和預算造成不利影響的具體因素包括(其中包括)：

- 市況改變、經濟衰退及整體的商業和消費者信心下降；
- 相關法規和政府政策變更；
- 現有居民搬遷及／或拆除現有建築；
- 物料、設備、承建商和熟練技工短缺；
- 與其他訂約方的糾紛，包括但不限於我們收購相關土地的賣家及相關目標公司於收購前產生的負債；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；
- 對潛在地盤選址和收購標準的判斷錯誤；及
- 自然災害和惡劣天氣狀況。

建設工程延誤或未能按照計劃中的規格、時間表和預算完成項目的建設工程，可能損害我們作為物業發展商的聲譽，導致損失或延遲確認收入及回報下降。倘物業項目未能按時竣工，預售單位的買家可有權要求就延遲交付作出補償或可能終止預售合約並索賠。請參閱本招股章程「—我們面臨預售物業不能按時交付或竣工而引起的與預售物業有關的客戶索賠風險，以及中國政府對物業預售實施的任何潛在的制約和限制」。我們不能向閣下保證，我們於未來項目竣工或交付上不會遇到任何重大延誤，亦不能保證我們毋須承擔任何該等延誤所產生的任何責任。

風險因素

於2018年、2019年及2020年，我們錄得經營現金流出淨額，而經營業績及現金流量可能出現重大波動，這取決於包括我們物業發展的時間表及物業銷售的時間等因素。

過往，我們的全部收入來自銷售我們所開發的物業。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們產生的收入分別為人民幣723.9百萬元、人民幣3,108.7百萬元及人民幣3,946.1百萬元，而我們的毛利分別為人民幣206.8百萬元、人民幣978.6百萬元及人民幣1,065.0百萬元。我們的業務模式為銷售若干物業以收回資金撥付業務、營運及擴展計劃。我們的經營業績及現金流量可能因物業發展項目時間表及物業銷售時間等因素而波動。

我們一般在向買家交付物業後確認銷售物業收入。我們於確認項目收入前可能產生重大開支，可能導致項目及項目公司於項目發展初期出現虧損淨額。此外，預售發展中項目與交付竣工物業之間存在時間差距。由於物業竣工時間根據施工時間表而變動，我們於各期間的經營業績可能出現重大波動，視乎已售或預售建築面積及物業預售與竣工及交付物業予買家的時間而定。倘所預售的物業並非於同一期間竣工及交付，我們預售大量總建築面積的期間可能並非我們產生相應較高收入水平的期間。

此外，於項目發展初期，我們於收到來自預售已發展物業之現金流入前可能產生重大現金流出。來自預售資金之現金流入與項目發展之現金流出之間的時間差距需於項目初期作出大額資本投資。於收到預售資金前，我們或會依賴我們內部產生的現金及外部融資以為我們項目發展提供資金，將增加我們的融資成本及限制我們承接額外項目的能力。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們錄得經營現金流出淨額人民幣426.3百萬元、人民幣1,898.5百萬元及人民幣358.4百萬元。該等波動乃主要由於以下各項的合併影響：(i)需要資本投資的物業開發活動增加，及(ii)物業開發產生的現金流出與物業項目產生的現金流入之間的時間不匹配。尤其是，我們經營現金流出淨額於2019年增加至人民幣1,898.5百萬元乃主要由於2019年項目數目增加。例如，我們於2019年年度開始開發15個項目（包括由我們其中一間聯營公司開發的一個項目），例如利辛國賓府臻園、渦陽江山印、合肥雲著園、南京如意郡及宿州國建風華，及相應地，因持作發展及持作出售的物業增加而錄得經營現金流出人民幣4,451.4百萬元，而因合約負債增加而僅錄得經營現金流入人民幣2,125.5百萬元。大部分該等15個項目於2020年開始預售並產生現金流入。我們的經營現金流出淨額減少至2020年的人民幣358.4百萬元，原因為與2019年相比，2020年動工的項目較少，而

風險因素

竣工的項目較多。我們的項目開發週期亦解釋現金流出與現金流入的時間錯配。我們的項目開發週期一般介乎約兩至三年。通常來說，自土地收購開始至開始預售用時七至十二個月，而自開始預售至竣工證書日期用時約18至30個月（取決於物業規模及市場狀況）。概不保證我們日後將不會錄得淨經營現金流量負額。錄得淨經營現金流量負額時，我們須取得充足外部融資，以應付財務需要及責任。倘失敗，我們可能違反付款責任，並可能無法如規劃發展項目，或可能無法應付資本開支需求。因此，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。由於土地收購及建築成本均需要大量資本，我們在特定期間承接的項目數量有限，故交付時間對我們經營業績的影響更見顯著。

我們經營業績亦可能因其他因素而出現波動，包括土地出讓金、開發成本、行政開支、銷售及營銷開支等開支波動，以及物業的市場需求變動。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未來經營業績，亦未必可作為任何特定期間財務表現的有意義的指標。此外，中國物業市場的週期性對收購土地的最佳時間、物業發展計劃及銷售均構成影響。這種週期性結合項目竣工及物業銷售所需相隔時間，意味著我們各期間與物業發展活動相關的經營業績可能更容易出現大幅波動。此外，我們物業發展項目或會延期或受到非我們所能控制的綜合因素的不利影響，從而對收入確認及隨後現金流量及經營業績造成不利影響。

我們已產生債務，日後亦可能產生其他債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們維持相當高的借貸水平為我們的營運提供資金，且我們預期於全球發售後將繼續保持相當高的借貸水平。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們未償還銀行貸款及其他借款總額分別約為人民幣709.7百萬元、人民幣1,757.1百萬元及人民幣2,096.5百萬元。我們日後可能不時發行公司債券、優先票據或尋求其他債務融資機會，為我們現有貸款作再融資或支持業務擴充。此外，我們日後可能不時訂立有關未來項目的投資協議或框架協議，據此，我們可能須作出資本承擔。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的淨資本負債比率（按有關期間末計息借款總額減現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款，除以權益總額再乘以100%計算）分別為淨現金狀況、約22.9%及淨現金狀況。

風險因素

高債務可能使我們更易受整體經濟的不利情況、行業狀況或法律及法規的變動(如利率大幅上升)的影響，並限制我們就業務變更或我們經營所在行業變動作出規劃或反應的靈活性。

此外，我們須受借貸條款項下若干限制性契諾所規限，這可能會限制或以其他方式對我們的營運造成不利影響。該等契諾可能會限制(其中包括)使用所得款項及借款相關已質押資產以及我們就我們或附屬公司股本產生額外債務或作出擔保、招致留置權、支付股息或分派的能力，購回本公司或附屬公司的股本、預付或轉移若干債務、償還股東貸款、減少註冊資本、出售、轉讓、租賃或以其他方式處置股權物業或資產、作出投資、與境外實體成立合營企業、進行重組及分拆以及進行合併、整合或其他控制權變動交易以及申請破產或解散的能力。請參閱本招股章程「財務資料－債務－一般事項」。根據若干信託融資協議，信託公司及資產管理公司可能限制或否決我們若干公司行動，這將進一步限制我們的經營靈活性及籌集額外資金的能力。請參閱本招股章程「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」。

再者，我們的若干信託及資產管理融資以我們於相關項目公司的股權質押或轉讓以及／或土地使用權或發展項目的留置權作抵押。倘我們違約且無法償還部分或全部有抵押債務，我們可能會失去於該等項目公司的部分或全部股權、我們於相關物業項目資產所佔比例、土地使用權或發展項目。請參閱本招股章程「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」。

鑒於我們可以獲取充足現金以償清未償還及未來債務的能力將取決於我們的未來經營表現，而我們的未來經營表現將受(其中包括)當時經濟狀況、中國政府規管、我們營運所在地區的物業需求及其他因素影響，其中許多因素非我們所能控制。我們未必能獲取充足的現金流量以支付預期經營開支及償還債務，故而我們將被迫採取包括如緊縮或延後資本開支、處置資產、債務重組或再融資或尋求權益資本等替代性策略。倘我們未能履行借款項下的還款責任，或未能遵守我們現有或未來公司債券及其他協議中的限制及契諾，則可能違反該等協議的條款。倘違反該等協議，借款人可催促償還未償債務，或執行取得有抵押借款的抵押權益，亦可能因此觸發任何提前償付條款。倘發生任何該等事件，我們無法向閣下保證我們的資產及現金流量將足以償還我們所有的債務，或我們將能夠按有利於我們或我們可接受的條款取得其他融資。因此，我們的現金流量、可供分派現金、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

倘我們未能就物業發展業務取得所需政府批文，或在取得此等批文時遭遇重大延誤，我們的業務或會受到不利影響。

中國的房地產行業受到高度規管。房地產發展商須遵守眾多法律及法規，包括國家及地方政府為執行此等法律及法規而頒佈的規則。為從事房地產發展業務，我們亦須向有關政府機構申請以獲得及重續多項牌照、許可證、證書及批文，包括但不限於物業發展商的資質證書、土地使用證、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及預售許可證。

在政府機關發出或重續任何證書或許可證之前，我們必須符合相關規定。縣級或以上人民政府的房地產開發主管部門會責令從事房地產開發但並無取得房地產開發企業資質證書的實體於指定期限內作出整改，並處以人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下的罰款；倘於指定期限屆滿時並未作出整改，地方工商管理部門將吊銷營業執照。於往績記錄期間，我們其中三間附屬公司（即南京弘巽、太湖三巽及南京騰巽）在開展房地產開發運營前未能根據《房地產開發企業資質管理規定》取得房地產開發企業資歷證書。該等附屬公司已於取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證後開始施工。隨後，本集團分別於2019年10月22日、2020年1月13日及2020年1月7日取得南京弘巽、太湖三巽及南京騰巽的資質證書，於2020年12月31日，我們的所有中國附屬公司均已取得房地產開發企業的相關資質證書。有基於此，中國法律顧問確認，該等附屬公司的持續施工活動符合適用法律及法規。請參閱本招股章程「業務－資質」。此外，概不保證我們將能適應可能不時生效的有關房地產行業的新規則及法規，或我們日後在及時達成取得及／或重續我們營運所需的一切證書或許可證而所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。於往績記錄期間，我們就未能於開始施工前完成所需的行政程序及／或取得所需許可證而被相關政府機關處以行政處罰。於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期我們概無受到任何行政處罰。請參閱本招股章程「業務－違規事件」。倘我們未能就任何主要物業項目取得或重續所需證書及／或政府批文，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續開展我們的開發計劃，繼而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們在業務若干主要方面依賴第三方，且倘任何相關第三方未能及時交付優質服務，或我們與任何第三方的關係惡化，則我們的聲譽或業務經營可能會受到不利影響。

我們委聘第三方開展各項有關我們物業發展項目的服務，包括(其中包括)項目設計、打樁、地基建設、主要施工、設備安裝、電梯安裝、景觀及銷售物業。我們一般通過招標過程及經證明的實力、市場聲譽及之前已建立的關係(如有)等因素的內部評估挑選該等第三方服務供應商或承建商。項目竣工取決於此等第三方履行合約責任的表現是否令人滿意(包括遵守相關法律及法規以及我們的質量標準及預先協定的竣工時間表)。我們無法向閣下保證任何該等第三方所提供的服務將令人滿意或符合我們的質量及安全規定或彼等將按時完成服務。倘任何第三方服務供應商或承建商的履約情況欠佳，或倘彼等任何一方因財務困難或其他原因而違反其合約責任，或倘彼等任何一方違反相關法律及法規，我們或未能根據相關法律及法規按預定時間表提供優質產品，可能導致項目延期、安全問題、客戶投訴、政府制裁或甚至高昂的法律訴訟，從而可能對我們的營運、財務狀況及聲譽產生重大不利影響。於該等情況下，我們或須撤換相關服務供應商或承建商或採取其他補救行動，而這可能對我們的項目成本、工程進度及我們的聲譽造成重大不利影響。倘項目交付後客戶因第三方服務供應商(特別是承建商)未能符合我們的質量標準而不滿意項目的質量，我們亦會遭受客戶投訴。此外，我們無法向閣下保證，我們的僱員將能一直依照我們的質量控制措施、準確地應用我們的質量標準或發現任何第三方服務供應商或承建商所提供服務的所有不足之處。另外，由於我們正在擴充業務至新地理位置，符合我們標準的第三方服務供應商或承建商可能會有所短缺，因此我們可能無法及時按具競爭力的價格委聘充足的優質第三方服務供應商或承建商。儘管我們能委聘第三方服務供應商或承建商，我們無法向閣下保證該等承建商能根據相關法律及法規提供優質產品或服務，這可能會對我們物業發展項目的施工時間表及開發成本產生不利影響。此外，倘我們與任何第三方服務供應商或承建商的關係惡化，或會與該等第三方服務供應商或承建商發生嚴重糾紛，從而可能會導致高昂的法律訴訟費用。發生上述任何事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽產生重大不利影響。

遵守中國的環保法律及法規或會產生高額成本及延誤施工進度。

我們須遵守眾多有關健康及環境保護以及古物及古跡保存的法律及法規，其對我們的業務營運施加眾多合規責任。遵守相關法律及法規或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發展活動。參閱本招股章程「業務－環保事宜」。

根據中國法律及法規的規定，對於建築面積超過50,000平方米或在環境敏感地區或區域進行的物業項目，我們須於項目施工前向相關政府部門提交環境影響報告以待審批。對於其他物業項目，我們須提交環境影響登記表。倘我們未能遵守該等規定，當地機關可能處以介乎物業項目投資總額1%至5%的罰款，責令恢復，以及對施工單位的直接負責人及其他直接負責人處以行政處罰。於施工完成後，我們須就已竣工物業項目申請環境保護驗收。對於須提交環境影響報告的物業項目，我們須就已竣工建築項目提交環境保護驗收申請表，以及環境保護驗收的驗收表或問卷調查；對於其他物業項目，我們須提交環境保護驗收登記卡。請參閱本招股章程「監管概覽－環境保護」。

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。倘我們因違規而大規模停止施工及／或被處以罰款，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面臨預售物業不能按時交付或竣工而引起的與預售物業有關的客戶索賠風險，以及中國政府對物業預售實施的任何潛在的制約和限制。

我們於預售合約作出若干承諾。於2020年12月31日，我們的合約負債約為人民幣9,458.9百萬元。我們的預售合約以及中國法律及法規規定違背該等承諾的補救措施。例如，倘我們未能交付預售物業，則須賠償買家損失。倘我們未能按時完成預售物業，買家有權根據與我們訂立的合約就延遲交付而索償。倘延誤超逾指定期限，買家可終止預售合約並要求額外賠償。倘出現若干其他合約糾紛，包括如個人房產證所

風險因素

載相關單位的建築面積與合約所載該單位的建築面積有3%以上偏差；倘相關單位的平面圖與合約所載者有所不同而對單位的質量及功能造成不利影響；或因我們違約致使買家未能在法定期限內獲取個別物業的房產證，則買家亦可終止與我們簽訂的合約及／或申索賠償。

我們無法向閣下保證我們不會違背該等承諾。儘管如因第三方承建商違約，我們一般有關根據與承建商訂立的合約條款向承建商申索賠償，我們亦無法向閣下保證我們將成功自承建商收回全部賠償。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，部分中國附屬公司因延遲交付物業而面臨來自客戶的索償，其中部分為進行中的法律訴訟。有關法律訴訟很大程度上乃由於地方政府以環保理由要求全部相關企業暫停施工，並要求於進行重大公共活動期間暫停施工，導致延遲。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，客戶於該等法律訴訟索償的負債總額為約人民幣13.1百萬元。此外，倘日後發生類似法律訴訟，我們可能會承擔額外負債。截至2020年12月31日，我們就相關延遲交付物業可能產生的訴訟的或然負債作出撥備人民幣11.0百萬元。請參閱本招股章程「業務－法律訴訟及重大索償－與延遲交付物業有關的法律訴訟」。倘我們未來由於合約糾紛或其他原因在交付物業時出現嚴重延誤或須向我們物業的買家支付巨額賠償，我們的經營業績可能會受到重大不利影響。再者，我們無法向閣下保證中國政府將繼續批准預售物業或將不會施加額外或更嚴格的預售規定。倘中國政府禁止預售物業或施加額外或更嚴格的規定，物業發展商（如我們）將就融資物業發展項目面臨困難及存在流動資金問題，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們於往績記錄期間的經營業績未必為未來表現的指標且於編製我們的財務報表時若干組成部分可能面臨不確定性及波動。

於往績記錄期間，我們的經營業績經歷波動。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的收入分別為人民幣723.9百萬元、人民幣3,108.7百萬元及人民幣3,946.1百萬元。我們無法向閣下保證我們的收入將維持高速增長，或可能根本無法維持增長，或我們的收入將不會減少或錄得虧損淨額。我們面對並將繼續面對挑戰，包括（其中包括）開發及行政成本持續攀升，以及收購土地、招聘及挽留優質僱員的競爭加劇以及未來的增長機遇。因此，我們過往的經營業績未必為未來表現的指標。

風 險 因 素

此外，於應用我們的會計政策時，我們的管理層須作出有關無法從其他來源輕易確定的若干資產及負債的賬面值的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及被視為相關的其他因素。因此，實際結果可能有別於該等會計估計。

我們的遞延稅項資產的最終變現存在不確定因素，可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣166.7百萬元、人民幣291.2百萬元及人民幣380.5百萬元。根據我們的會計政策，遞延稅項資產僅可在有未動用稅務抵免可用作扣減未來應課稅溢利時確認。該等遞延稅項資產的最終變現取決於我們的業務維持盈利及產生充足應課稅溢利以動用相關未動用稅項虧損。倘我們的表現及有關經營產生的現金流量預測出現重大不利變動，則部分或所有相關遞延稅項資產或須扣減及自收益表扣除，可能對我們的財務狀況及經營業績產生不利影響。此外，遞延稅項資產變現極為依賴管理層對未來是否會有充足溢利或可動用應課稅暫時性差額的判斷。

我們的關聯方及／或附屬公司非控股股東可能無法及時償還各自應付予我們的款項，或根本無法償還該等款項，此可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

於2020年12月31日，應收關聯方款項為人民幣40.4百萬元。於同日，應收附屬公司非控股股東款項為人民幣355.1百萬元。應收附屬公司非控股股東款項主要為非全資附屬公司不時在物業開發項目最終結算及分銷前向其非控股股東墊付的現金，該等款項為非貿易性質、免息、無抵押且並無預定還款日期。該等關聯方及／或非控股股東償還應付予我們的款項的能力取決於其流動資金及償付能力，而此為我們無法控制的因素。倘該等關聯方及／或非控股股東未能及時悉數償還各自應付予我們的款項，我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

相關中國稅務機構或會質疑我們計算增值稅負債的基準。

我們的其他可收回稅項指我們收到預售資金時預繳的增值稅及附加費。根據中國相關稅項法律，一般納稅人通過收取提前付款出售自主開發的不動產項目時，應於收到提前付款時按預付稅率3%預繳增值稅及就預繳增值稅按適用稅率繳納附加費。納稅人應於《營業稅改徵增值稅試點實施方法》第45條(財稅[2016]36號)規定的納稅時間根據即期銷售金額及按適用稅率(於2019年4月後為9%、自2018年5月至2019年4月為10%及於2018年5月前為11%)計算即期應付增值稅稅項，並且於扣除預付增值稅稅項後向主管國家稅務總局辦公室提交納稅申報表。於扣除後的任何盈餘增值稅將轉入下期以進一步扣除。預繳附加費將於相關物業轉讓時確認為成本。於往績記錄期間，於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別擁有其他可收回稅項人民幣574.8百萬元、人民幣987.0百萬元及人民幣1,078.9百萬元。

然而，實際增值稅負債須於完成物業開發項目後由稅務機構釐定及中國稅務機構或不會同意我們計算增值稅負債的基準。我們無法向閣下保證其他可收回稅項將足以涵蓋我們的過往增值稅負債。我們亦無法向閣下保證相關稅務機構將同意我們計算增值稅負債的基準。倘本集團須結付任何或全部未繳增值稅，我們於相關期間的現金流量及經營業績或會受到不利影響。此外，儘管中國稅務機構並未對其他可收回稅項變現施加時限，倘相關項目未能於短期內產生溢利而導致我們無法變現相關其他可收回稅項，其他可收回稅項相關部分的價值或因時間價值損失而隨時間貶值。

可能影響理財產品公平值並隨後導致於未來確認減值虧損的幾種因素(包括於估值方法採用重大不可觀察輸入數據)。

於往績記錄期間，我們於有限情況下出於現金管理目的購買低風險的理財產品。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的理財產品分別為人民幣2.1百萬元、人民幣22.6百萬元及零。理財產品的價值以市值計量，其公平值變動淨額入賬列作我們的營業收入或虧損，因此直接影響我們的經營業績。倘我們的管理層評估理財產品的價值減少為非暫時性，則價值下降可能導致確認減值虧損。該評估乃基於管理層判斷作出，且於估值方法採用重大不可觀察輸入數據，當中包括評估多項因素。我們無法保證將不會經歷任何理財產品公平值的重大變動，並導致於未來確認減值虧損。

建築及勞工成本的波動可能會對我們的業務及財務表現造成不利影響。

我們往績記錄期間的建築及勞工成本整體有所增長，當中伴隨若干波動，預期該等成本在可見未來將繼續增長。我們透過外部承建商採購建築材料。鋼鐵及水泥等建築材料的成本可能繼續不時波動。於2018年、2019年及2020年，我們產生的建築及勞工成本分別為人民幣315.8百萬元、人民幣1,133.7百萬元及人民幣1,411.1百萬元。由於我們若干主要建築合約並非固定單價合約，在相關合約期間當價格超過若干限額時，我們會承擔建築材料價格波動的風險。此外，建築材料及勞工成本上升很可能促使我們的承建商上調對我們新物業發展項目的報價。再者，我們一般於彼等完工前預售物業，而我們無法將預售後增加的建築及勞工成本轉嫁予客戶。倘建築及勞工成本上升而我們無法將增加的成本增幅轉嫁予客戶，我們的經營業績或會受到不利影響。

我們有關土地增值稅的撥備或會不足，這可能會對我們的財務業績造成不利影響。

我們開發以供銷售的物業須繳納土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施產生的所有收入，須按土地增值的累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。我們按地方稅務機構的規定每年僅預付一部分相關稅項金額。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們錄得土地增值稅開支分別人民幣26.6百萬元、人民幣145.6百萬元及人民幣129.7百萬元。

我們根據有關中國稅務法律及法規不時就適用土地增值稅全額計提撥備，以向有關稅務機構清算稅項。土地增值稅撥備乃根據我們自行對(其中包括)自身可扣減開支分攤(於清算土地增值稅時由有關稅務機構最終確定)的估計作出。然而，鑒於我們作出應付土地增值稅撥備的時點與清算應付土地增值稅全額的時點之間存在時間差距，有關稅務機構未必同意我們自身的可扣減開支分攤或我們計算土地增值稅的其他基準。倘有關稅務機構認為我們的土地增值稅負債超過土地增值稅預付款及撥備，並要求收取超出款項，我們的現金流量、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的物業發展業務可能因法定的質量保證而遭受客戶申索。

所有中國物業發展公司(包括我們)必須就其建設或銷售的物業提供若干質量保證。請參閱本招股章程「業務－項目運作及管理－項目交付及售後管理」。我們未來可能收到該性質的客戶申索。一般而言，我們與相關第三方承建商協調回應有關客戶申索，乃由於大部分有關申索主要由於客戶不滿意所購買物業質量。視乎我們與第三方承建商訂立的協議，我們一般自第三方承建商獲得質量保證，以涵蓋有關保證項下可能向我們提出的申索。

儘管我們相信各宗該等申索在性質或金額上均不重大，我們仍無法向閣下保證，我們日後將不會面臨任何個別或總計屬重大的客戶申索。儘管我們透過訟訴或調解償付過往申索，我們無法向閣下保證，我們將於未來成功償付該等申索而不會產生任何重大成本，或根本無法償付該等申索。倘我們於保證項下有多宗向我們提出的申索，而我們未能及時或根本不能就上述申索得到第三方承建商補償，或倘我們預留的質量保證金不足以結清質量保證責任下的賠償金額，我們可能產生大額開支以解決此等申索或修正相關缺陷會有所延遲，從而有損我們的聲譽，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們可能需要就日後的房地產發展調遷現有居民及支付拆遷及安置成本，而有關成本可能會增加。

根據有關中國法律及法規，我們可能須就我們的若干房地產發展進行現有建築物拆除及重新安置現有住戶，並支付有關款項。我們可與中國政府訂立涉及拆遷及安置工作的若干合約，旨在加快潛在收購土地使用權或加強我們未來於相關市場的擴展。我們就重新安置所支付的補償金額通常按照有關地方當局發佈的若干公式計算。此等公式一般考慮位置、建築面積及拆卸建築物的類型、地區收入水平及許多其他因素。概不保證地方當局不會在未事先通知的情況下改變或調整其公式。現有業主或住戶或會反對補償安排或拒絕搬遷。有關支付補償金額的行政程序，連同任何上訴，或拒絕搬遷，可能大大延遲受影響發展項目的時間表。儘管我們在訂立該等合約前已考慮到該等安置賠償磋商的困難，安置過程被拖長可能導致改造項目延遲，因而對我們取得有關的土地使用權或進軍新市場的計劃造成不利影響。此外，概不保證我們將可就該等改造項目按我們滿意的條款達成賠償及安置協議，或根本不能達成賠償及安置協議。此外，有關我們須支付賠償金額的不利最終裁決或和解，可能增加開發成本，對我們的現金流量、業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

倘我們未能支付土地出讓金或未有根據土地出讓合同的條款開發物業，我們或會遭受中國政府罰款或處罰。

根據中國法律及法規，倘發展商未能根據土地出讓合同的條款(包括有關費用支付、土地指定用途、土地開發動工及完工時間的條款)開發土地，相關政府機關或會向發展商發出警告或作出處罰，或要求沒收發展商的土地使用權。任何違反土地出讓合同條款的行為亦可能限制或妨礙發展商日後參與土地投標。

具體而言，根據現行的中國法律及法規，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。倘我們未來就支付土地出讓金出現延遲及產生重大延期支付費用，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

倘自土地出讓合同所規定動工日期起計一年內我們仍未動工開發，相關中國土地主管機關或會向我們發出調查通知，並徵收最高達土地出讓金20%的土地閒置費。倘自土地出讓合同所規定動工日期起計兩年內我們仍未動工開發，土地使用權或會遭中國政府無償收回，除非因政府行動或不可抗力導致開發延誤則另作別論。此外，即使我們根據土地出讓合同開始開發土地，倘所開發土地面積少於總土地面積的三分之一，或倘土地開發的總資本支出少於項目登記階段已呈交政府的項目建議書所公佈預期將投資至項目的總額四分之一(包括土地購買價)，而土地開發在未獲政府批准的情況下中止逾一年，則土地仍將視作為閒置土地。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產項目開發－房地產開發項目動工」。

中國多個城市對於閒置土地及土地出讓合同的其他方面訂有具體的執行規則，地方政府機關預期將根據中國中央政府的指示執行該等規則。國土資源部(i)於2007年9月發佈新通知，規定發展商須按照土地出讓合同的條款開發土地且限制或禁止不合規發展商參與日後土地拍賣，以進一步加強土地供應控制；(ii)於2009年8月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申閒置土地管理的適用規定；及(iii)於2012年6月1日頒佈的經修訂《閒置土地處置辦法》，於2012年7月1日生效。此外，於2008年1月，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，加大有關閒

置土地管理的現有條例執行力度。現行措施規定，如國有建設用地使用權持有人惡意囤地、炒地的，土地主管機關不得在所需糾正程序完成前，接受土地使用權的任何新申請或進行有關任何閒置土地的任何業權轉讓、質押、租賃及註冊變更。我們無法向閣下保證日後不會發生導致土地收回或物業發展延遲完工的情況。倘我們的土地被收回，我們將不能在被沒收的土地上繼續進行物業開發，不能收回被沒收土地產生的初步收購成本或收回直至沒收日期所產生的開發成本及其他成本。此外，我們無法向閣下保證，日後關於閒置土地或土地出讓合同其他方面的條例不會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘我們因項目發展延遲或其他因素而未有遵守任何土地出讓合同的條款，我們或會失去項目發展機會及此前對土地的投資，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款。

根據有關中國法規，租賃協議當事人均須辦理租賃協議登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期間，我們向獨立第三方業主租用若干物業，主要用作不同地區及城市的附屬公司的辦公室及員工宿舍。截至最後實際可行日期，我們尚未就我們作為租戶訂立有關物業的四份租約辦理登記備案。根據相關中國法律及法規，未就租賃協議辦理登記備案不會影響租賃協議的有效性或我們使用租賃物業的權利或權益。然而，相關政府機關或會要求我們將租賃協議登記備案以辦妥登記手續，若逾期不登記，我們或會被處以金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。截至最後實際可行日期，我們可能被處以最高罰款人民幣40,000元。被處以上述罰款或會使我們花費額外精力及／或產生額外費用，且於2019年，我們就可能徵收上述罰款計提撥備人民幣160,000元。如須登記我們所簽訂租賃協議，則需要相關租賃協議的對手方或地方政府機關採取額外步驟，而這非我們所能控制。我們無法向閣下保證，我們將得到該等租賃協議的對手方及地方政府機關的配合及我們能辦妥該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。請參閱本招股章程「業務－自用物業」。

我們部分發展項目的總建築面積或會超過原先獲許可的建築面積，而超出的建築面積須取得政府批文，且我們須支付額外土地出讓金。

某一特定發展項目的許可總建築面積載於政府在不同階段發出的各類文件。在多個情況下，相關土地出讓合同會訂明許可總建築面積。總建築面積亦載於相關的城鎮規劃批文及各種施工許可證。然而，由於後期規劃及設計調整等諸多因素，實際興建的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有差異。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》第64條，未取得規劃建設項目許可證或未按照規劃建設項目許可證的規定進行建設的建築單位，由縣級以上地方人民政府城鄉規劃主管部門責令停止建設有關項目；倘尚可採取改正措施消除實施規劃的影響，該部門可要求項目公司於限期內改正，並支付建設項目成本不少於5%且不多於10%的罰款；否則，該項目應被責令限期拆除；倘項目不能拆除，則項目本身或建築單位的違法收入將被沒收，而項目公司除此以外或要支付建設項目成本不多於10%的罰款。倘興建的總建築面積不合理地超過許可限制，或倘已完工的發展項目不合理地包含有關機關認為不符合有關建設工程規劃許可證所載許可規劃的區域，我們未必能獲得開發竣工證書，因此，我們將無法將個別物業單位交付買家，或將有關預售資金確認為收入。此外，超出的建築面積須另獲政府批准，並須支付額外的土地出讓金。倘與超出建築面積有關的問題導致物業交付延遲，我們亦可能須向買家承擔買賣協議下的責任。我們無法向閣下保證，我們現有各項發展中項目或任何未來物業發展項目建成後的總建築面積不會超過許可總建築面積，或有關政府部門會判定全部已建成區域與建築許可證中的獲批規劃相符。此外，我們無法向閣下保證，我們將有足夠資金支付任何所需的額外土地出讓金，或及時採取任何可能需要的補救行動，或根本無法如此行事。任何該等因素可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們物業的估值或會與其實際可變現價值不同及可能出現變動。

附錄三「物業估值報告」所載我們物業的估值乃由仲量聯行基於包含主觀要素及不確定因素的多項假設編製，包括(其中包括)：

- 我們在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延有期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排；
- 並無就任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項計提撥備，亦無就在出售成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備；
- 我們已悉數支付全部土地出讓金及其他成本(如安置及配套設施服務)，且無需額外向政府支付任何進一步土地出讓金或其他繁苛的款項；及
- 我們的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。

儘管仲量聯行於編製物業估值報告時採用評估同類物業所用的估值法，所採納的假設亦或會被證明為不準確。因此，我們物業的估值可能與我們在市場實際銷售物業時所收取的價格存在重大差異，故不應視為其實際可實現價值或其可變現價值的預測。物業發展項目在開發過程中以及國家及地方經濟狀況的不可預見變化，均可能影響我們物業的價值。

利率的變化已經影響並將繼續影響我們的融資成本，且最終將影響我們的經營業績。

我們向商業銀行、信託融資提供商及資產管理公司借款已經產生並預期將繼續產生大額利息支出。因此，利率變動已影響並將繼續影響我們的融資成本，而這反過來可能影響我們的盈利能力及經營業績。由於我們的借款以人民幣計值，我們的借款利率主要受中國人民銀行制定的基準利率影響，有關利率於近年逐步下降。我們借款總額的加權平均實際年利率由2018年12月31日的14.0%下降至2019年12月31日的12.3%，並進一步下降至2020年12月31日的9.4%。所產生的若干利息開支已被資本化。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的資本化利息分別為人民幣228.8百萬元、人民幣367.9百萬元及人民幣581.1百萬元。我們未被資本化的利息開支入賬列為融資成本，而截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的融資成本分別為人民幣8.6百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣22.1百萬元。由於政府政策引起的中國人民銀行基準利率日後上調，可能造成利率更高，這可能導致我們的融資成本增加，並因此對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。

我們的營運依賴數目有限的主要供應商。

我們的供應商主要為建築承包商及建築材料供應商。於往績記錄期間，我們依賴數目有限的主要供應商向我們提供建築服務及建築材料。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，五大供應商（絕大部分均為承包商）分別佔購買總額約54.3%、40.6%及31.3%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的單一最大供應商分別佔購買總額約24.4%、10.4%及9.2%。

倘大量現時主要供應商決定終止與我們的業務關係，或倘我們的現時供應商供應的服務或原材料未能符合我們的標準，或倘我們的現時服務或原材料供應因任何原因而中斷，則我們或未能輕易及時切換其他合資格供應商，因而可能對我們的業務及財務業績造成重大及不利影響。

我們為我們客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，我們或須向按揭銀行負責。

我們的大部分收入來自於物業銷售，而多數買家均申請銀行借款及按揭為其買房撥資。因此，意向買家能否獲得按揭將極大影響我們的財務狀況及經營業績。按照行業慣例，商業銀行要求我們為所開發物業的買家的按揭貸款提供擔保。一般情況下，我們為買家提供按揭貸款擔保，由簽立按揭擔保合約開始直至(i)銀行借款及按揭到期日後的兩年（倘客戶違約）；或(ii)按揭的註冊完成，以及買家獲得、認可及收取按揭註冊的證書及其他與按揭相關的證書。

擔保涵蓋我們物業的買家所獲得用以支付購買資金之按揭的全部價值以及買家拖欠按揭付款而遭按揭銀行施加的任何額外付款或罰款。倘客戶拖欠按揭付款，按揭銀行或會要求我們根據擔保即時償還按揭的所有餘額以及任何額外付款或罰款。我們履行擔保責任後，按揭銀行屆時將有責任協助我們向買家收回款項。按照行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信貸檢查，而是依賴按揭銀行對客戶所作信貸評估。我們的資產負債表未反映該等或然負債。

風險因素

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們對客戶按揭貸款的未解除擔保分別為人民幣2,454.8百萬元、人民幣5,090.2百萬元及人民幣7,084.4百萬元。截至最後實際可行日期，本集團遇到41宗買家違約事件，導致本集團須償還買家欠付按揭銀行的全部未支付貸款合共人民幣4.4百萬元。我們無法向閣下保證日後不會出現買家違約或違約率不會增加。倘同時或短時間內接連要求我們償還所擔保的巨額款項，又倘有關物業市值大幅下跌，或倘我們因不利市況或其他原因而不能轉售該等物業，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。


我們物業發展項目的若干部分被指定為人防工程，該物業可能會於戰爭時被政府無償使用。

根據中國法律及法規，城市新建建築須修建戰時可用於防空的地下室。根據全國人大常務委員會於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》及中國國家人民防空辦公室於2001年11月1日頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》的規定，在獲得民防工程監管機構的批准後，發展商可在其他時間管理及使用指定作人防工程的區域並從中獲利。於往績記錄期間，我們已訂立合約向客戶轉讓使用我們物業發展項目中的人防工程作停車場的權利，及我們計劃繼續有關轉讓。然而，在戰時，政府可無償使用該等區域。倘發生戰爭及倘我們的項目的人民防空區域被用作公眾用途，該等區域可能無法用作停車場，而有關區域將不再為租金收入的來源。此外，儘管我們的業務運營已在所有重大方面遵守有關人防工程的法律及法規，我們不能向閣下保證該等法律及法規日後不會被修訂而令我們的合規負擔加重及合規成本增加。於2021年4月30日，我們有13項已竣工、一項正在進行竣工前驗收工作及24項在建中人防工程，規劃總建築面積約204,618平方米。人防工程主要用作或將用作停車場，佔我們物業組合的極小部分。

流失大量執行董事及高級管理人員可能對我們的業務造成重大不利影響。

我們的持續成功及增長取決於我們能否物色、聘用、培訓及留住合適的熟練及合資格僱員，包括具相關專業技能的管理人員。執行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。倘執行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、吸納或留住我們所需的所有人員。我們亦可能需開出較優厚的待遇及其他福利以吸引及留住主要人員，因此我們無法向閣下保證我們的資源足以達到我們的員工需求。此外，倘任何執行董事、任何高級管理層團隊成員或任何其他主要人員加盟競爭對手或開展競爭業務，我們或會流失客戶、主要專業人士及員工。由於中國物業行業對管理層及其他人員的競爭激烈，未能招聘及留住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及前景造成重大不利影響。

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。

我們在很大程度上依賴「 三巽集團 SANKUN GROUP」品牌及形象，以吸引潛在客戶進駐我們的物業。倘有任何關於我們或我們的物業負面事件或負面報道，可能對我們的聲譽、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。品牌價值很大程度上源於消費者的觀感，涉及很多主觀因素，即使是個別商業事件，也足可損害消費者的信賴。倘我們未能保障物業品質，或我們的物業未能在消費者心目中貫徹保持正面觀感，或被認定做出不道德或不負社會責任的行為，則消費者對我們的物業需求以及品牌價值均會大幅降低。即使我們合乎商業道德，客戶可能因非我們所能控制的原因而對我們的產品或服務不滿意。例如，市況低迷及價格下滑或會於以較高價格購買我們產品的客戶之間引起公憤。該等客戶可能會要求賠償、進行抗議及散佈負面訊息，導致我們的品牌形象受損。我們或會面對及牽涉關於我們公司事務及與我們的人員相關行為、我們經營或擬經營所在房地產市場的負面宣傳，包括互聯網上的內容。我們亦可能會受到各種媒體的負面報導或批評，包括與欺詐及賄賂有關的負面報導或批評。我們對任何該等資料或出版物的適當性、準確性、完整性或可靠性概不發表任何聲明。儘管如此，任何負面報導無論是否與我們或我們的關聯方有關以及不論真相或對錯，均可能會影響我們的聲譽，削弱客戶及投資者的信心，繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。任何負面報道及所引致的品牌價值受損，或未能在我們目前經營所在城市建立品牌，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，任何未經授權使用我們品牌名稱或相關侵權均可能有損我們的品牌價值，損害我們的聲譽，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的品牌策略亦取決於我們使用、開發及保護商標等知識產權的能力。因此，我們可能面臨知識產權糾紛。知識產權訴訟以及相關法律及行政程序的控辯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人員的時間和注意力。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。

現有保險保障未必足以承保我們業務所涉及的全部風險。

按照行業慣例，我們並無就住宅物業發展項目投保。此外，我們根據承包協議要求我們的發展項目的一般承建商投保。我們不為第三方施工時的物業損害或人身傷害投保。此外，我們亦未就我們工地可能涉及的侵權責任進行投保。我們無法向閣下保證，我們將不會因為任何該等侵權行為而被指控，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，仍存有諸如因地震、颱風、水災、戰爭、內亂以及其他不可抗力事件引起的損失，屬於不受理保險的範疇。倘若我們在業務經營過程中因上述原因造成任何損失、損害或其他責任，則我們可能沒有足額賠付或替換任何被損毀物業的能力。再者，若我們就任何損失、損害或責任作出償付，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們或會捲入不時因我們的經營所產生的法律及其他糾紛，包括與客戶、承建商、供應商、僱員或其他第三方的任何糾紛，因而可能面臨重大責任。

我們可能會不時與參與開發、銷售、租賃及管理我們物業、收購土地及公司股權以及我們業務營運其他方面的各方(其中包括)客戶、承建商、供應商、建築工人及買家)產生糾紛。請參閱本招股章程「業務－法律訴訟及重大索償」。該等糾紛可能招致抗議或者法律或其他程序，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我們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判令，從而導致須承擔責任和延誤我們的物業發展項目。此外，我們或會因我們所收購的業務或公司或其原股東的相關申索而牽涉糾紛或法律程序，可能為我們帶來法律責任。即使我們就若干訴訟有自其他訂約方的彌償權，我們或未能根據所簽訂的協議收到來自該等訂約方的彌償利益。此外，我們或會捲入與客戶的糾紛，或會導致財務虧損、不利報道、聲譽受損且對我們的業務造成重大不利影響。於往績記錄期間，除本招股章程「業務－法律訴訟及重大索償」所披露者外，我們並無捲入董事相信將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大

風險因素

不利影響的任何訴訟。然而，我們無法向閣下保證日後我們不會捲入任何重大法律程序。涉及任何糾紛或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們物業的虛假宣傳或會遭處以罰款、破壞我們的銷售及市場營銷工作、損害我們的品牌，並對我們的業務造成重大不利影響。

作為中國的物業發展商，我們須遵守與我們物業發展項目的營銷及推廣、我們的業務及我們的品牌形象有關的多項法律及法規。例如，倘我們的任何廣告被視為不真實，我們可能遭處以罰款及責令停止發佈廣告，並且透過在同一媒體或同等重要性的媒體刊發通告排除不利影響，以糾正過往的虛假宣傳及澄清真相。此外，任何虛假宣傳可能會使我們的其他披露、廣告、存檔及其他刊物存疑、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不利影響。我們可能須遵守廣告法項下的其他規定。於往績記錄期間，我們因宣傳違規而受到行政處罰。請參閱本招股章程「業務－違規事件」。倘我們的僱員或我們委聘的第三方服務供應商不夠謹慎並違反廣告法，我們將須被處以罰款，且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。

倘我們未遵守任何適用法律、規則或法規，我們可能被處以罰款或處罰。

我們於往績記錄期間被處以若干罰款或處罰。例如，於往績記錄期間，若干附屬公司因在完成必要的行政程序或獲得必要的許可證前開始施工、延遲施工及／或竣工、宣傳不當、在取得所需許可證前開始預售、施工偏離獲批圖則、未獲批准開設道路交匯處及未為部分僱員進行社會保險及住房公積金登記及／或供款而受到行政處罰。我們曾被處以罰款或被責令整改有關事件（視情況而定）。截至最後實際可行日期，我們已付清所有罰款。請參閱本招股章程「業務－違規事件」。於往績記錄期間，我們兩間中國附屬公司因延遲或未能提交增值稅申報表及／或企業所得稅申報表而遭罰款。就與稅項有關的事件而言，於往績記錄期間，有關稅務機關主管部門將對我們處以合共約人民幣2,200元的罰款。我們已繳付罰款並於規定時間內作出相關申報以進行整改。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違規事件。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在我們未能及時或根本沒有依循新監管體制的情況下不會因違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。

我們可能無法為部分僱員登記及／或繳納社會保險及住房公積金。

根據適用的中國法律法規，我們須為僱員繳納社會保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們並未為部分員工全數繳納某些社會保險及住房公積金。據中國法律顧問告知，根據住房公積金管理條例，(i)倘我們未能於規定期間前完成住房公積金登記註冊，我們可能就各違規附屬公司及分部門被處以介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元的罰款；及(ii)倘我們未能於規定期間內繳存住房公積金供款，相關人民法院會責令我們繳存。根據中華人民共和國社會保險法，就未按時足額繳納欠繳社會保險基金供款，由相關中國機構責令限期繳納，並自欠繳之日起，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。我們於2018年、2019年及2020年分別就該等潛在責任於綜合損益及其他全面收益表中對我們的若干中國附屬公司計提撥備人民幣9.0百萬元、人民幣6.7百萬元及零。更多資料請參閱本招股章程「業務－違規事件」。

發展中物業及持作銷售已竣工物業的減值虧損可能對我們的財務狀況造成不利影響。

倘我們未能完成建築工程並按我們預期的價格及時銷售物業，房地產市場波動或會令我們面臨與發展中物業及持作銷售已竣工物業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，或會出現減值虧損。我們無法向閣下保證我們日後不會於不利市況下產生減值虧損(如有)或相若水平的減值虧損。倘我們產生減值虧損或經歷發展中物業及持作銷售已竣工物業的減值虧損增加，我們的財務狀況或會受到不利影響。

我們可能無法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，以防止僱員及代理參與違反適用反腐敗法律及法規行為，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。

倘我們未能有效實施自身的風險管理及內部控制政策及程序，我們的業務及前景可能會受到重大不利影響。

我們不斷改善自身風險管理以及內部控制的政策及系統，包括持續強化自身風險管理能力以及加強內部控制。請參閱本招股章程「業務－風險管理」。然而，概不保證我們的風險管理及內部控制政策及程序將足以控制或保護我們免受所有風險的影響。若干該等風險為不可預見或不可識別，且可能比我們預期更為嚴重。

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到我們可獲取資料、工具、模型及技術限制。此外，我們的僱員需要一定時間來適應該等政策及程序，我們無法向閣下保證自身僱員能夠一貫遵守或準確應用該等政策及程序。倘我們的風險管理及內部控制政策、程序及系統未能有效實施，或倘未能及時達致該等政策、程序及系統的預期效果（包括我們足以維持有效的內部控制系統的能力），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。

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、流行病爆發及其他災難的影響。

我們的業務受中國整體經濟及社會條件所影響。天災、流行病（如人類豬流感，又稱甲型流感(H1N1)、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）、伊波拉病毒及其他自然災害或近期被世界衛生組織暫命名為COVID-19的新型冠狀病毒（均非我們所能控制），均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區（包括本集團運營所在若干城市）均面對水災、地震、火災、旱災、颶風或流行病的威脅。天災或會因氣候變化加劇。此外，過去爆發的流行病（視乎其規模）對中國的國家及地方經濟造成不同程度的破壞。於中國（尤其是本集團運營所在的城市），因非典型肺炎或任何其他流行病的爆發而觸發的其他公眾健康危機可能導致我們的物業開發、銷售及營銷出現重大中斷，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，雖然可能性不高，過往未經歷天災的地區未來或會受天災影響。倘發生天災或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到COVID-19爆發的影響。

一種由新型冠狀病毒，即COVID-19引發的呼吸道疾病於2019年12月出現呈報個案，並持續在中國境內以至全球範圍蔓延。於2020年3月，世界衛生組織將COVID-19的爆發定性為全球大流行。病毒在全球範圍內加速傳播已導致全球金融市場的極端動盪，包括在美國及許多其他國家不斷觸發股市「熔斷機制」。COVID-19疫情已對中國及其他受影響國家造成並可能繼續對其經濟及社會狀況造成長期不利影響，這可能對中國房地產行業產生間接影響，並對我們的業務營運造成不利影響。中國的房地產市場可能遭受不利影響。截至最後實際可行日期，所有建設工程及所有預售活動已恢復。若干主要供應商於因COVID-19疫情而封城的城市經營業務或因疫情經歷業務中斷。截至最後實際可行日期，我們並未因COVID-19疫情而在建築材料供應或勞工資源方面遭遇任何重大短缺、或於項目竣工或物業預售／銷售方面面臨任何重大困難或延遲或任何有關該等事件的罰款，並因此並無對業務、經營及財務表現造成重大不利影響。COVID-19疫情全面受控的時間仍不確定。倘COVID-19疫情未能得到有效控制，我們的業務、經營及財務表現可能因物業市場前景的變動、任何經濟增長下滑、負面的行業情緒或我們無法預測的其他因素而遭受重大不利影響。

與我們的行業有關的風險

我們的營運受大量政府政策及法規所規限，尤其是我們容易受中國物業行業相關政策及我們營運所在地區的不利變動所影響。

我們的業務須遵守大量的政府法規，特別是我們很容易受中國物業行業政策變更的影響。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，如設定利率、透過更改銀行存款準備金率控制信貸供應及實施貸款限制、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。例如，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法規；
- 限制向擁有大量閒置土地和空置商品房的物業發展商授予或延長循環信貸融資；

風險因素

- 禁止商業銀行向內部資本充足率低於某一指定百分比的物業發展商發放貸款；及
- 限制中國商業銀行出於支付土地出讓金目的向物業發展商發放貸款。

特別是，中國及地方政府還推出了以下政策，其中包括專門控制投機目的的物業購買及限制若干城市的物業價格過快上漲的政策：

- 規定了每月按揭金額以及個人借款人每月總債務償還支付的最高金額；
- 視乎持有物業的期間和類型而定，針對二手房出售所得收益徵收增值稅；
- 提高家庭住宅物業購買價首付款的最低百分比；
- 限制買家購買第二套(或以上)住房及在若干城市對不能提供特定時間的當地納稅或社會保險繳納證明的非本地居民施加限購；
- 限制新住宅物業的售價；
- 收緊對物業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；及
- 通過在若干本集團營運所在城市(如南京)採用搖號政策控制住宅物業銷售供應。根據2010年4月「國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知」之指引，大部分一二線城市採納相關當地規定以限制每名住戶獲准購買的物業最高數目。

該等措施及對預售及限制預售收入用途的額外規定等其他措施使我們開發物業的成本更加高昂、對若干客戶不具有甚至根本沒有吸引力。此外，自2010年1月以來，中國政府就物業發展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營運所在物業市場產生抑制影響。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，並於2012年第一季度造成交易量下降。

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，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20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住房用地的供應及制定價格控制目標。此外，該通知亦規定地方政府須嚴格執行現有限購措施及對於第二套(或以上)住房的首付款比例和貸款利率的差別化信貸政策。如房價上漲過快，地方政府可進一步提高第二套(或以上)住房的貸款利率和首付款比例。已實施限購措施的城市，城市市政須施加進一步限制。未實施限購措施的城市，省級人民政府應要求其立即採取限購措施。稅務、住房城鄉建設部門要密切配合，對出售二手房應嚴格按銷售所得與原購買價差額的20%計徵個人所得稅。該等政策旨在抑制房價過快上漲的趨勢。於2013年底，中國數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。

中國政府已於2014年第三季度開始放寬若干限購政策以促進中國住宅物業市場的增長、鼓勵交易及降低閒置房庫存。然而，該等行動導致一線及若干二線城市的物業市場出現過熱跡象。為應對有關情況，於若干一線及二線城市(包括但不限於上海、深圳及蘇州)，地方政府再次加強限制性措施，如提高一個家庭第二套(或以上)住房購買價的首付款的最低百分比、規定其戶籍並非於該城市的居民須備有於該城市更長久的社會保險記錄，及對物業發展商於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，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，按照銷售收入全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的非普通住房對外銷售的，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；個人將購買兩年以上(含兩年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。於2016年，有關稅務政策進一步細化。

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》（「4號文」）。4號文規定，設立私募資產管理計劃，直接或間接投資於物業價格上漲過快的中國部分城市之普通住宅地產項目的，暫不予備案。有關城市目前包括上海、合肥、南京、蘇州、天津、福州、武漢、鄭州等16個中國主要城市，並且將根據中國住房和城鄉建設部相關規定適時調整範圍。此外，私募資產管理計劃不得通過銀行委託貸款、信託計劃、受讓資產收(受)益權等方式向房地產發展商提供融資，用於支付土地出讓價款或補充流動資金；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。

於2017年3月，中國若干主要城市及省份（如北京、杭州及河北）的地方政府再次推出政策專門限購物業並抑制物業價格過快上漲。有關政策包括暫停提供年期逾25年的個人房屋貸款、提高購買價首付最低百分比及嚴格限制買家購買第二套（或更多）住宅物業。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，面對需求過大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；而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物業發展商利用合規自有資金購地。此等措施降低了2017年第二季度中國若干主要城市的交易量。

於2017年7月，國家發改委、中國證監會、財政部、住房和城鄉建設部、公安部、國土資源部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局及中國人民銀行聯合頒佈的《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，通過新增用地建設租賃住房、在新建商品住房項目中配建租賃住房等多種舉措推動租賃市場的發展。

風險因素

根據住房和城鄉建設部、中共中央宣傳部、公安部、司法部、國家稅務總局、國家市場監督管理總局及中國銀行保險監督管理委員會於2018年6月25日聯合發佈的《關於在部分城市先行開展打擊侵害群眾利益違法違規行為治理房地產市場亂象專項行動的通知》，將於2018年7月至2018年12月在若干城市開展專項行動。將規管的主要事宜包括：(i)投機炒房行為，包括壟斷房源、操縱房價或房租；(ii)房地產發展商違法違規行為，包括未按政府備案價格要求銷售商品房，或者以附加條件限制購房人合法權利(如捆綁車位或裝修)等方式，變相實行價外加價，以及未標明房源銷售狀態或銷售價等違反明碼標價規定的行為。住房和城鄉建設部已公佈兩批違法的物業發展商及中介機構名單。

無法保證中國政府會放鬆現有限購措施、或其不會施加及加強限制性措施、其他限制性政策、法規或措施。現有及其他未來限購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充足。由於我們能夠因應修改我們的經營策略，因此，我們目前預期上述新限制性政策、法規及措施不會對我們的整體運營造成重大影響。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。

中國物業行業競爭激烈，而我們或不能與現有及新競爭對手成功競爭。

中國的物業發展商為數眾多，我們預期競爭水平將日趨激烈，特別是由於新公司進入市場以及現有公司擴充、合併、重組及市場地位日漸穩固。中國物業發展商之間對土地、融資、建材及熟練的管理層及人力資源的激烈競爭，或會導致土地收購及建設成本上升、可供出售的物業供過於求、物業價格下跌、相關中國政府機關批准或審核的新物業發展的速度減慢及僱用或留住合格承建商及人士的管理成本上升。我們的眾多競爭對手，包括海外發展商和國內頂級房地產發展商，可能較我們擁有更雄厚的財務和其他資源。國內外物業發展商已進入我們業務所在城市的物業發展市場。倘我們未能有效競爭，我們的業務運營和財務狀況可能受到負面影響。

與在中國經營業務有關的風險

中國經濟、政治、社會狀況以及政府政策可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在中國經營業務。中國經濟在許多方面與大多數發達國家的經濟存在差異，包括但不限於：

- 經濟結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

由於存在該等差異，我們的業務未必會以倘若中國經濟與發達國家的經濟相若而所能預期的相同方式或相同速度發展。中國經濟正從計劃經濟轉型為更趨向市場主導的經濟。中國政府已推行多項經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。然而，中國政府透過實施行業政策在行業監管方面繼續扮演重要角色。此外，儘管實行有關改革，中國政治及社會狀況、法律、法規、政策以及與其他國家外交關係的變化仍可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

此外，中國政府推行的多項經濟改革並無先例可循，或屬試行性質，預期將逐步改善及改進。該等改善及調整進程未必會對我們的營運及業務發展帶來正面影響。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致進一步調整改革措施。例如，中國政府過往曾實施多項措施旨在抑制其認為發展過熱的經濟領域，包括房地產行業。該等措施以及中國政府實施的其他措施及政策可能會導致中國的整體經濟活動水平下降，從而對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

倘中國政府按報道頒佈中國人民銀行擬定標準，本集團的財務狀況可能受到不利影響。

近日，有關中國人民銀行計劃通過採用一項評估房地產開發商債務負擔的新擬定標準，以控制中國房地產開發商有息債務規模的新聞報道不斷出現。尤其是，在有關新標準下，房地產開發商(i)資產負債率(按負債總額減合約負債除以資產總值減合約負債計算)不得高於70%；(ii)淨資產負債比率(按總計息負債減現金及銀行結餘除以權益總額計算)不得高於100%；及(iii)現金短債比(按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算)不得低於1.0。擬定標準進一步規定(i)對於遵守上述所有三道紅線的房地產開發商，計息負債規模的年增速不得超過15%；(ii)對於僅遵守上述三道紅線中的兩道的房地產開發商，計息負債規模的年增速不得超過10%；(iii)對於僅遵守上述三道紅線中的一道的房地產開發商，計息負債規模的年增速不得超過5%；及(iv)對於未能遵守上述三道紅線中的任何一道的房地產開發商，計息負債規模不得再增加。截至最後實際可行日期，官方未曾出台有關新規例。倘中國政府按報道頒佈有關新規例，本集團的財務狀況可能受到不利影響。請參閱「財務資料—主要財務比率概要—中國人民銀行擬定標準項下的財務比率」。

中國的法律體系存在既有的不確定性，可能限制我們可獲得的法律保護。

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，法院以往的判決僅可援引作為參考。此外，中國成文法通常是以原則為導向的，需要執法機構作出詳細解釋，以進一步應用和執行該等法律。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基於政府政策及部分具有追溯效力的內部規則(其中部分並未及時予以公佈或完全不予以公佈)制定。中國或不會給予與投資者可能在具有較完備房地產法律法規的國家所能預期的權利等同的權利(或該等權利的保障)。

風險因素

此外，中國地域遼闊，劃分為多個省市，故中國法律、規則、法規及政策應用於不同省份時，在中國的不同地方可能具有不同及多樣的應用及詮釋。法律或法規，尤其是應用於地方的法律法規，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以供查閱的文件。因此，中國法律體系對閣下的法律保護可能有限。

有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們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資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。我們亦可能會決定通過資本出資撥資中國附屬公司。該等資本出資必須於商務部或其他地方分支備案或經商務部或其地方分支批准以及於國家市場監督管理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其各自的任何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，甚或根本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從中國營運得利的能力均可能會受到負面影響，而這或會對我們的流動資金以及我們撥資並擴充業務的能力造成重大不利影響。

我們可能依靠我們附屬公司及聯營公司派付的股息來為我們的任何現金及融資需求撥付資金，而對我們中國附屬公司及聯營公司向我們派付股息的能力的任何限制，均可能會對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

我們是一家在開曼群島註冊成立的控股公司，通過我們的中國經營附屬公司及聯營公司經營我們的核心業務。我們的附屬公司及聯營公司支付股息或其他分派的能力或會受限於其盈利、財務狀況、現金需求及可動用現金、適用法律及法規及融資或其他協議所載的向我們支付款項之限制。倘我們的任何附屬公司及聯營公司以其名義產生債務，規管債務的文據可能限制就其股權向我們支付的股息或其他分派。該等限制可減低我們自該等實體收到的股息或其他分派金額，從而限制我們為業務營運提供資金及向股東支付股息的能力。於往績記錄期間，概無附屬公司及聯營公司支付任何股息。

風險因素

再者，我們的附屬公司及聯營公司支付的股息須受中國法律限制。根據中國法律，可分派儲備包括根據中國公認會計原則（在很多方面與其他司法權區的一般公認會計原則（包括國際財務報告準則））計算的純利。由於根據中國公認會計原則計算可分派利潤與根據國際財務報告準則計算在若方面有所不同，故此我們的經營附屬公司可能並無根據中國公認會計原則釐定的可分派利潤，即使其根據國際財務報告準則釐定出現年內利潤，反之亦然。因此，我們可能無法從中國附屬公司及聯營公司獲得足夠的分派。我們的中國經營附屬公司未能向我們派付股息，可能會對我們的現金流量，以及我們日後向股東派付股息的能力產生負面影響，包括我們的財務報表顯示我們的業務已賺取利潤的該等期間。

此外，我們或我們附屬公司銀行信貸融資或日後可能訂立的其他協議的限制性約定亦可能會限制我們附屬公司及聯營公司向我們提供資金或向我們宣派股息的能力，以及我們收取分派的能力。因此，該等對我們主要資金來源的可用性及使用的限制可能會影響我們向股東派付股息的能力。

此外，根據企業所得稅法，如外資實體被視為「非居民企業」（定義見企業所得稅法），除非該實體有權減免或撤銷有關稅項（包括通過稅務條約或協議方式），否則須按10%的稅率計算預扣稅，將適用於就自2008年1月1日起累計的所得收益向外資實體派付的任何股息。

就中國企業所得稅而言，我們可能被分類為「居民企業」，此舉或會對我們及我們的非中國股東造成不利稅務後果。

企業所得稅法規定，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。「實際管理機構」界定為對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。於2009年4月，國家稅務總局頒佈通知以澄清釐定中國企業控制的外資企業的「實際管理機構」若干準則。該等準則包括：(1)企業日常經營管理主要於中國境內行使；(2)企業的財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定或需要得到其批准；(3)企業的主要資產、會計賬簿及記錄、公司印章、董事會和股東會議紀要等位於或存放於中國境內；及(4)企業50.0%或以上有投票權的企業董事會成員或高級行政人員經常居住於中國境內。然而，由於該通函僅適用於在中國境外成立，但受中國企業或中國企業集團控制的企業，未能確定稅務機關如何就於海外註冊成立並由個人中國居民所控制的企業（如我們及我們的部分附屬公司）確認「實際管理機構」的位置。

風 險 因 素

因此，儘管我們絕大部分管理人員目前位於中國，惟未能確定中國稅務機關會否要求或准許我們於海外登記的實體被視為中國居民企業。我們目前並無將本公司視為中國居民企業。然而，倘中國稅務機關不同意我們的評估結果，並確定我們為「居民企業」，則我們或須就全球收入按25%稅率繳納企業所得稅，而我們向非中國股東支付的股利及彼等就出售我們股份確認的資本收益或須繳納中國預扣稅。此舉將影響我們的實際稅率，並對我們的淨收入及經營業績造成重大不利影響，繼而可能致使我們須就非中國股東繳納預扣稅。

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公告》（「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，廢除先前由國家稅務總局於2009年12月10日發出的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》（「國家稅務總局第698號通知」）中的若干規定。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（包括股本權益）（「中國應課稅資產」）提供全面指引。舉例而言，國家稅務總局第7號通知訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。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海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管國家稅務總局第7號通知包含若干豁免情況（包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照可適用的稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得在中國可以免予繳納中國企業所得稅），我們尚未清楚是否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涉及中國應課稅資產的任何收購，或中國稅務機關會否按國家稅務總局第7號通知重新分類交易。倘稅務機關認為我們重組缺乏合理商業目的，彼等可決定在該等交易當中運用國家稅務總局第7號通知。因此，我們或須繳納國家稅務總局第7號通知項下的稅項，以及或須花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毋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。

人民幣幣值波動及中國政府管制外匯兌換可能對我們的業務、經營業績及匯付股利的能力構成不利影響。

我們絕大部分的收入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利將以港元計值。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利相對價值。目前，我們並無訂立任何對沖交易以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的動向受(其中包括)政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策目標。於2015年8月，中國人民銀行改變其計算人民幣兌美元中間價的方式，要求提供參考價莊家考慮前一天的收盤現貨匯率、外匯需求及供應以及主要貨幣匯率變動。於2015年及2016年，人民幣兌美元分別貶值約4.4%及7.2%。於2019年，人民幣兌美元進一步貶值。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。不能擔保我們將根據某一匯率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利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，並經由具備運營外匯業務許可牌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《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)由銀行直接審閱及處理以及國家外匯管理局及其地方分局應對外匯登記透過銀行進行間接監管。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦可能酌情限制我們獲取外匯的額度。外匯不足可能局限我們獲得充足外匯向股東支付股利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。

股東或身為中國居民的實益擁有人未能根據有關中國居民進行離岸投資活動的法規作出任何所需申請及備案可能會妨礙我們分派利潤，且或會令我們及中國居民股東承擔中國法律項下之責任。

國家外匯管理局頒佈《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**」），並於2014年7月4日生效，規定中國個人居民（「**中國居民**」）向地方國家外匯管理局分支登記，方可投入資產或股本權益於由中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司（「**離岸特殊目的公司**」），藉以進行投資或融資。根據13號文，上述登記應由銀行審閱及處理以及國家外匯管理局及其地方分局應對外匯登記透過銀行進行間接監管。於首次登記後，中國居民亦須就離岸特殊目的公司之任何主要變動登記，包括（其中包括）中國居民股東之任何主要變動、離岸特殊目的公司的名稱或營運條款或離岸特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未能遵守國家外匯管理局第37號通知的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股利的能力施加限制。

與全球發售有關的風險

我們的發售股份過往並無公開市場，而其流通量和市價可能出現波動。

全球發售前，發售股份並無公開市場。發售股份的初步發行價範圍是我們與包銷商磋商的結果，而發售價可能與全球發售後發售股份的市價存在較大差異。我們已申請發售股份在聯交所上市和買賣。然而，在聯交所上市並不保證發售股份會形成活躍和流動的交易市場，或即使形成活躍市場，亦不保證將會於全球發售後持續，且不保證發售股份的市價將不會於全球發售後下跌。再者，發售股份的價格和成交量可能出現波動。

風 險 因 素

下列因素或會影響發售股份的成交量和市價：

- 我們的收入和經營業績的實際或預期波動；
- 有關我們或競爭對手招攬或流失主要人員的新聞；
- 業內具競爭力的開發、收購或策略聯盟的公告；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或所在行業的整體市況或其他發展動態；
- 其他公司、行業的經營和股價表現以及超出我們控制範圍的事件或因素；
及
- 我們的流通發售股份的禁售期或其他轉讓限制的解除或我們或我們的股東出售或預期出售額外發售股份。

此外，證券市場不時經歷價格和成交量大幅波動，而該波動與相關公司的經營表現無關或並無直接關係。大盤和行業波動可能對發售股份的市價和成交量有重大不利影響。

我們的證券未來在公開市場上被拋售或預期被拋售或被大量轉換，可能會對發售股份的市價及我們未來的集資能力造成不利影響，或可能攤薄 閣下的股權。

如果發售股份或與發售股份相關的其他證券未來在公開市場上被大量拋售，或發行新發售股份或與發售股份相關的其他證券，或預期可能會發生此種拋售或發行行為，發售股份的市價可能會因此下跌。我們的證券於未來被大量拋售或預期會被大量拋售（包括任何未來發售），可能對發售股份的現行市價及我們日後在其認為合適的時間以合適的價格集資的能力造成重大不利影響。此外，就任何目的而發行額外證券後股東的股權可能會遭攤薄。如我們發行新股本或股本掛鈎證券而非按比例向現有股東籌集額外的資金，該等股東的持股比例可能被削減，而該等新的證券可能具有較發售股份優先的權利和特權。

風險因素

現有股東持有的若干數目的發售股份在全球發售完成後一段時期內進行轉售會受到或將會受到合約及／或法律限制。請參閱本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港包銷協議」。在上述限制解除後，發售股份未來被大量拋售或預期被大量拋售或可能被我們大量拋售，均可能對發售股份的市價及我們未來籌集股本的能力產生負面影響。

由於股份的定價日與買賣日期之間相隔數日，股份持有人可能面臨股份價格於開始買賣時下跌的風險。

股份的發售價預期將於定價日釐定。然而，我們的股份僅在交付後始在聯交所開始買賣，而交付日期預期為定價日之後第六個營業日。因此，投資者在此期間內可能無法出售或以其他方式買賣我們的股份。因此，股份持有人面臨由出售至開始買賣期間可能出現不利市況或其他不利事態發展導致股份於開始買賣時價格或價值下跌的風險。

我們將由控股股東控制，而其利益可能有別於我們其他股東的利益。

於資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權並無獲行使且並無計及購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，控股股東將實益擁有及控制股本65.55%。根據組織章程細則，控股股東將繼續有能力通過控制董事會的組成、決定股息分派的時間及金額、批准主要合併、收購及境外投資等重大交易、批准我們的年度預算及修訂組織章程細則對我們的管理、政策、業務及事務施加控制性影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且控股股東並無責任考慮其他股東的利益。我們無法保證控股股東將不會導致我們須修訂我們的業務戰略、訂立與我們其他股東的最佳利益相衝突的交易、採取或不採取任何其他與我們其他股東的最佳利益相衝突的行動或作出與我們其他股東的最佳利益相衝突的決定。倘控股股東的利益與我們其他股東的利益相衝突，我們的其他股東可能因此處於不利地位。

風險因素

由於發售股份的發售價高於每股發售股份有形資產賬面淨值，故全球發售發售股份買家的權益於購買後或會遭即時攤薄。

由於發售股份發售價高於緊接全球發售前的每股發售股份有形資產淨值，故全球發售的發售股份買家將面對每股發售股份備考經調整有形資產淨值即時攤薄2.67港元（假設發售價為每股發售股份4.25港元，即所述發售價範圍的中位數，並假設全球發售的超額配股權並無獲行使且並無計及購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）。現有股東所持發售股份的備考經調整綜合每股發售股份有形資產淨值將增加。

我們無法保證我們將派付股息。

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。董事會酌情決定股息分派的頻率及金額，且須於股東大會上獲股東批准。宣派或派付股息以及股息金額的決定將取決於多項因素，包括但不限於我們的現金流量、財務狀況及經營業績、資本充足率、經營及資本開支需要、根據中國公認會計原則釐定的中國附屬公司可分派利潤、我們的組織章程細則、關於派付股息的法定及監管性限制以及董事會認為相關的其他因素。請參閱本招股章程「財務資料－股息」。概不保證我們將於未來支付股息。

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方面遇到困難。

我們根據開曼群島法律註冊成立。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行政人員執行判決。股東或許無法在股東居住國家內對董事及行政人員送達法律程序文件或對董事及行政人員執行股東居住國家基於該國證券法下的民事責任的法院判決。對於作出判決國家境外居民的董事或行政人員而言，無法保證股東能夠對彼等執行任何民事及商務判決。

我們的全部執行董事及行政人員均居住在中國內地，且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，或在中國內地對我們或該等人員執行任何非中國法院判決，均可能會有困難。

風險因素

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這些非中國司法權區法院判決，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，股東向我們的董事採取法律行動的權利、少數股東所採取的法律行動及我們的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。有關差異可能指對少數股東的補救可能有別於根據其他司法權區法律所獲補救。

我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測和其他統計數字的準確性。

本招股章程所載尤其有關中國、中國經濟和我們經營所在的中國房地產行業的若干事實、預測和其他統計數字源自中國和其他政府機關、行業協會、獨立研究所或其他第三方提供的資料。雖然我們轉載資料時已採取合理審慎態度，但我們、包銷商或我們或其聯屬人士或顧問(為免生疑，不包括我們的行業顧問仲量聯行)並無編製或獨立核實該等資料，故我們不能向 閣下保證該等事實、預測和統計數字準確和可靠，且可能與中國境內外編纂的其他資料不一致。該等事實、預測及統計數字包括「風險因素」、「行業概覽」和「業務」所載的事實、預測及統計數字。由於資料收集方式可能不妥善或無效或已刊發資料與市場慣例有所差異和其他問題，本招股章程的統計數字可能不準確或可能無法與就其他經濟體編製的統計數字比較，故 閣下不應過度依賴該等統計數字。此外，我們無法向 閣下保證該等統計數字按與其他地方列報的相似統計數字相同的基準或按相同準確程度列報或編纂。在所有情況下， 閣下均應審慎考慮 閣下依賴或重視該等事實、預測或統計數字時的權重或程度。

風險因素

本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本招股章程載有前瞻性及使用「預期」、「相信」、「能夠」、「今後」、「擬」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「預期」、「或會」、「應當」、「應該」、「將會」或「會」等前瞻性詞語及類似表述的若干陳述及資料。謹請留意，依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，且任何或所有該等假設可能證實不準確，因此基於該等假設之前瞻性陳述亦可能有誤。由於該等及其他風險及不確定因素，於本招股章程載列前瞻性陳述並不視作我們聲明或保證計劃及目標將會實現，而該等前瞻性陳述須基於多項重要因素(包括本節所載者)考慮。根據上市規則的規定，我們不擬因新增資料、未來事件或其他因素而公開更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本警示聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

我們鄭重提醒 閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料。

於本招股章程刊發前，報章及媒體可能作出載有有關全球發售及我們若干資料的報導，而有關資料並無載於本招股章程。我們並無授權於任何報章或媒體披露有關資料。我們不會對任何該等報章或媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們概不會就任何該等資料或刊物的恰當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。倘本招股章程以外的刊物所載任何有關資料與本招股章程所載資料不符或存在分歧，我們概不負責。因此，有意投資者不應依賴任何該等資料。

為籌備全球發售，本公司已尋求豁免嚴格遵守上市規則的以下有關條文。

管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人必須在香港有足夠的管理層留駐，這通常指發行人最少有兩名執行董事必須常駐於香港。目前，概無執行董事居住在香港。

鑒於我們的核心業務與運營主要位於中國，並在中國管理及進行，本公司並無且於可預見的未來將不會有常駐於香港的執行董事，以及為符合上市規則第8.12條的規定而重新安置兩名執行董事到香港，於我們而言實屬困難，且從商業角度而言屬不必要。因此，鑒於我們已採取以下措施，我們已向聯交所申請，且聯交所已批准我們豁免遵守上市規則第8.12條：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，作為我們與聯交所的主要溝通渠道，並確保本集團一直遵守上市規則。受委任的兩名授權代表為執行董事及董事會主席錢先生及本公司秘書張世澤先生。張世澤先生通常居於香港。每名授權代表均可應聯交所要求於合理期間內與聯交所於香港會晤，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。兩名授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (2) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，每名授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。所有並非常駐於香港的董事均擁有或可申請辦理訪港的有效旅遊證件，且可於需要時在合理時間內與聯交所會晤。為加強聯交所、授權代表及董事之間的溝通，我們已實行以下政策：(a)每名董事已向授權代表提供流動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(b)倘若董事預期會外訪，須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過流動電話維持溝通順暢；及(c)全體董事及授權代表須向聯交所提供各自的流動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

- (3) 我們已根據上市規則第3A.19條委任智富融資有限公司作為我們的合規顧問，其可隨時聯絡我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級人員，並且作為聯交所與我們的另一溝通渠道；及
- (4) 聯交所與董事之間的會晤可通過授權代表或合規顧問，或於合理時間內直接與董事進行安排。我們將在實際可行情況下盡快告知聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動。

持續關連交易

我們已訂立若干項交易，根據上市規則的規定，上市後該等交易將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們就「關連交易－須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定。請參閱本招股章程「關連交易」。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程的資料乃遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就其共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料於各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

香港公開發售及本招股章程

本招股章程僅就香港公開發售(構成全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。有關申請香港發售股份程序的詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」及申請表格。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明並按當中所載的條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程及申請表格所載以外的任何資料或任何聲明，而倘提供或作出有關資料或聲明則一概不得視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士及任何彼等各自的董事、高級人員、僱員或代理，或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

在任何情況下，送交本招股章程或就股份作出的任何提呈發售、出售或交付概不構成表示我們的事務自本招股章程日期起並無任何變動或按理可能涉及變動的事態發展，亦非暗示本招股章程所載資料於任何其後時間仍屬正確。

全球發售的架構及包銷

有關全球發售的架構(包括其條件以及有關超額配股權及穩定價格的安排)的詳情,請參閱本招股章程「全球發售的架構」。上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議悉數包銷。有關國際發售的國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立,惟須待獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與我們協定發售價後,方可作實。全球發售乃由獨家全球協調人經辦。倘因任何原因而未能協定發售價,則全球發售將不會進行並將告失效。有關香港包銷商及包銷安排的詳情,請參閱本招股章程「包銷」。

發售股份的發售限制

每名購買香港公開發售項下的香港發售股份的人士將須確認,並因其購買香港發售股份而被視為已確認,其已知悉本招股章程所述發售股份的發售限制,且並無在違反任何有關限制的情況下購買及獲提呈任何發售股份。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程。因此(不限於下文所述),在任何未經批准提出要約或邀請的司法權區,或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的情況下,本招股章程不得用作亦不構成要約或邀請。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份均須受限制,除非根據有關證券監管機構的登記或授權而獲得相關司法權區證券法准許或獲得豁免,否則不得派發本招股章程及提呈發售發售股份。具體而言,發售股份並未在中國或美國公開提呈發售及出售,亦不會在中國或美國直接或間接提呈發售或出售。

申請於聯交所上市

本公司已向聯交所申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份)及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣。股份預期將於2021年7月19日(星期一)開始在聯交所買賣。

除上文所披露者外,我們概無任何部分股本或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣,且目前並無或於短期內亦無意進行有關上市或尋求有關上市許可。

股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲聯交所批准於聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，於中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間交易的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。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲准納入中央結算系統。所有在中央結算系統內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》。由於該等交收安排將影響閣下的權利及權益，故閣下應就該等安排的詳情徵詢股票經紀或其他專業顧問的意見。

香港股東名冊及印花稅

我們根據在香港公開發售所提交申請而發行的所有股份將會於我們的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司在香港存置的股東名冊內登記。我們的股東名冊總冊將由我們的主要股份過戶登記處Conyers Trust Company (Cayman) Limited在開曼群島存置。

全球發售的申請人無須繳付印花稅。

買賣在本公司香港股東名冊登記的股份須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的有意投資者如對認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使其所附任何權利所引致的稅務問題有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級人員、僱員或代理，或者參與全球發售的任何其他人士或各方，概不會就任何人士因認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利而引致的任何稅務後果或負債承擔任何責任。

匯率換算

除另有指明外，本招股章程中以人民幣計值的金額已按以下匯率轉換為港元，惟僅供參考：1.00港元兌人民幣0.8315元，即由中國人民銀行就外匯交易所設定於2021年6月21日通行的中間匯率。

並不表示任何人民幣金額於該日期或任何其他日期已經或可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換為港元。

語言

本招股章程英文版與其中文譯本如有任何歧義，概以英文版為準。然而，本招股章程所載中國國民、實體、部門、設施、證書、職銜、法律、法規及類似詞彙的英文名稱為其中文名稱的譯名，僅供識別之用。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

約整

本招股章程所載若干數額及百分比數字已按四捨五入方式作出調整。因此，若干表格所示的總數可能並非表內之前出現的數字的算術總和。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

錢堃先生	中國 安徽省 亳州譙城區 火神廟街310號	中國
------	--------------------------------	----

安娟女士	中國 安徽省 亳州譙城區 火神廟街310號	中國
------	--------------------------------	----

王子忠先生	中國 安徽省亳州市 盛世家和園19號樓 1單元9樓901室	中國
-------	--	----

章曉輝先生	中國 安徽省合肥市 政務文化新區習友路 融科九重錦園 2棟2單元104室	中國
-------	--	----

獨立非執行董事

陳毅奮先生	香港 新界 元朗朗日路9號 Grand Yoho 10座32樓F室	中國
-------	---	----

陳晟先生	中國 上海浦東新區 桃林路815弄22號 0102室	中國
------	-------------------------------------	----

周澤將先生	中國 安徽省合肥市 蜀山區光明路 通和易居同輝(南苑)3棟 1單元15樓1503室	中國
-------	---	----

有關董事及高級管理層成員的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

參與各方

獨家保薦人、
獨家全球協調人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

聯席賬簿管理人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

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

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

聯席牽頭經辦人

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

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

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

富途證券國際(香港)有限公司
香港
金鐘道95號
統一中心13樓C1-2室

副聯席牽頭經辦人

一盈證券有限公司
香港
干諾道西188號
香港商業中心1916室

華盛資本証券有限公司
香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈28樓2808室

本公司的法律顧問

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

有關中國法律：
通商律師事務所
中國
北京市
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6樓

有關開曼群島法律：
康德明律師事務所
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期29樓

獨家保薦人及
包銷商的法律顧問

有關香港法律：
摩根路易斯律師事務所
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場
公爵大廈19樓1902-09室

有關中國法律：
錦天城律師事務所
中國
上海
浦東新區
銀城中路501號
上海中心大廈12樓

董事及參與全球發售的各方

核數師及申報會計師	安永會計師事務所 執業會計師 註冊公眾利益實體核數師 香港 鰂魚涌 英皇道979號 太古坊一座27樓
行業顧問	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 香港 英皇道979號 太古坊一座7樓
物業估值師	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 香港 英皇道979號 太古坊一座7樓
合規顧問	智富融資有限公司 香港 中環 雲咸街8號3樓
收款銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號 招商永隆銀行有限公司 香港 德輔道中45號 招商永隆銀行大廈

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國 上海市閔行區 申虹路928弄 虹橋嘉匯3號樓
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心46樓
公司秘書	張世澤先生(執業會計師) 香港 跑馬地 樂活道10號 樂翠台 B座15樓4室
授權代表	錢堃先生 中國 安徽省 亳州譙城區 火神廟街310號 張世澤先生 香港 跑馬地 樂活道10號 樂翠台 B座15樓4室
審核委員會	陳毅奮先生(主席) 陳晟先生 周澤將先生
薪酬委員會	周澤將先生(主席) 安娟女士 陳毅奮先生
提名委員會	錢堃先生(主席) 陳晟先生 陳毅奮先生

公司資料

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

主要往來銀行

中國招商銀行
合肥高新區支行
中國
安徽省合肥市
天達路71號B2棟一層

中國建設銀行
滁州城南支行
中國
安徽省滁州市
清流路168號

中國農業銀行
滁州支行
中國
安徽省滁州市
清流路296號

公司網站

www.sanxungroup.com

(附註：該網站所載資料並不構成本招股章程部分)

本節及本招股章程的其他章節所載有關房地產及中國整體經濟的若干資料及數據摘錄自多個官方及獨立第三方資料來源，並已基於政府實體及政府間組織宣佈的公開資料及來自仲量聯行的委託研究報告編製。本節及本招股章程的其他章節所呈列來自該等及其他資料來源的資料為該等資料來源目前可提供的最新資料。我們相信本節及本招股章程的其他章節所載的資料來源為該等資料的合適資料來源，並已獲合理謹慎摘錄及轉載。我們並無理由相信該等資料於任何重大方面屬不實或誤導或任何事實遭遺漏而可能會導致該等資料於任何重大方面屬不實或誤導。我們、獨家保薦人、包銷商、彼等各自的董事、僱員、代理、代表、聯屬人士及顧問以及除仲量聯行外參與全球發售的全部其他方並未獨立核實來自官方或其他第三方資料來源的資料的準確性，亦並無就此發表聲明。該等資料未必與中國境內或境外編製的其他資料一致，及未必按同等程度的準確性或完整性編製。因此，本節所載或所指的官方及其他第三方資料來源未必準確及不應過分依賴。

引言

就全球發售而言，我們已委託仲量聯行(一名獨立第三方)以有關中國及我們經營所處城市的房地產市場的所需資料編製行業研究報告，以供本招股章程使用。仲量聯行就編製行業研究報告已向我們收取費用總計約人民幣215,000元，而我們相信該費用符合類似報告的市場費用。

仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，向透過擁有、佔用及投資房地產尋求增值的客戶提供專業房地產服務。仲量聯行擁有逾330個公司辦事處，於逾80個國家經營並且在全球擁有逾91,000名僱員。

本節乃主要由仲量聯行指定的市場研究團隊按照下列各項編製，並認為所提供的資料及統計數據均屬可靠：

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

仲量聯行採納上述資料來源並認為其可靠的主要理由如下：

- 採用多個中國政府機構的官方數據及公告屬一般市場慣例；及
- 仲量聯行了解其自有數據庫及所訂閱的中國指數研究院數據庫的數據收集方法及數據來源。

於編製本節內容時，仲量聯行以下列假設為依據：

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

董事經作出合理查詢後確認，截至最後實際可行日期，自仲量聯行報告日期或仲量聯行報告所載相關數據日期以來，市場資料並無發生可能會限制、違背或影響本節所載資料的重大不利變動。

中國經濟概覽

作為世界第二大經濟體，中國的名義國內生產總值由2015年的人民幣688,860億元增加至2020年的人民幣1,015,990億元，於過往年度的複合年增長率為8.1%。儘管處於美國關稅的壓力下，中國於2019年的實際國內生產總值以6.1%比率增長。2015年至2019年，人口增長放緩。同時，固定資產投資小幅下降，由2015年人民幣562,000億元下降至2020年人民幣527,270億元，複合年增長率為-1.3%。於2020年，實際利用外商直接投資額達1,444億美元，複合年增長率為2.7%。下表載列於所示年度的選定中國經濟指標：

中國主要經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	1,375	1,383	1,390	1,395	1,400	不適用	不適用
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	68,886	74,640	83,204	91,928	99,087	101,599	8.1%
實際國內生產總值增長率(%)	7.0	6.8	6.9	6.7	6.1	2.3	6.0*
固定資產投資(人民幣十億元)	56,200	60,647	64,124	64,568	56,087	52,727	(1.3%)
固定資產投資增長率(%)	9.8	7.9	7.0	5.9	5.1	2.7	6.4*
實際利用外商直接投資 (十億美元)	126.3	126.0	131.0	135.0	138.1	144.4	2.7%

資料來源：國家統計局

附註： *為算術平均值

中國房地產市場的推動因素

城市群의 進一步發展

按清華大學中國新型城鎮化研究院宣佈的《2018年中國都市圈發展報告》，中國的總計名義國內生產總值中77.8%由34個城市群產生。尤其是，如國家發展和改革委員會宣佈的《長江三角洲城市群發展規劃》所述，長江三角洲城市群由上海、南京、合肥、滁州以及江蘇、浙江及安徽三省的不同等級的城市組成。作為最知名的主要城市群之一，近年來長江三角洲城市群人口不斷增長及經濟發展充滿活力。長江三角洲城市群中26個城市的名義本地生產總值為人民幣205,130億元，貢獻中國國內生產總值約20.0%，平均國內生產總值增長率為4.0%，高於2020年的全國水平2.3%。繁榮的經濟環境及不斷增長的人口推動長江三角洲城市群及其他快速增長的城市群的龐大住房需求。

政府鼓勵城市棚戶區改造

近年來，中國所有地區及相關政府機關持續推進城市棚戶區改造。根據中國住房和城鄉建設部，2020年城市棚戶區改造2.1百萬套房屋。此外，地方政府通過提供貨幣補償以搬遷居民，實施更換房屋的安排。因此，獲得貨幣補償的居民可能改善其住房環境，或會刺激中國住宅物業市場的發展。

人口遷移方向改變

根據國家統計局的選定城市人口統計數據，一線城市(例如北京)現時人口增速較低。相反，許多產業及經濟逐漸發展的地級市人口穩步增長。其中一個的原因為一二線城市的住宅價格一般較高及戶籍政策嚴格。因此，人口遷移的方向逐漸改變，並因而為物業發展商提供更多策略性選擇。

城鎮化持續

由於「戶口政策」改革，中國城市人口保持上升趨勢，於2019年達848百萬。因此，中國城鎮化比率亦一直在增長，由2014年的54.8%增加至2019年的60.6%。根據中國國務院頒佈的《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》，城鎮化比率預期自2020年起將超過60%。城鎮化持續為房地產市場的重要推動力。

城市家庭可支配收入及開支增加

由於經濟快速發展，人們的生活水平顯著改善。近年來，收入及開支均穩定增長。城市家庭的人均可支配收入由2015年的人民幣31,195元增至2020年的人民幣43,834元，複合年增長率為7.0%，而城市家庭消費的人均消費開支由2015年的人民幣21,392元增加至2020年的人民幣27,007元，同期的複合年增長率為約4.8%。國內消費增加鼓勵人們追求更高的生活水平。

中國住宅物業市場概覽

中國住宅物業市場的主要指標

隨著經濟快速發展及固定資產投資增長，中國房地產投資顯著增長。房地產投資由2015年人民幣95,980億元飆升至2020年人民幣141,440億元。於住宅物業市場，同時期的城鎮化及消費升級產生強勁需求。於2020年，住宅物業的投資達人民幣104,450億元，於2015年至2020年期間的複合年增長率為10.1%。於同期，在建住宅物業建築面積呈現平穩增長勢頭，複合年增長率為5.1%。由於政府有關住宅物業市場的去庫存政策，於監測期內，已竣工住宅物業的建築面積輕微減少。儘管如此，於需求側，於2020年，已出售住宅物業的建築面積增至1,549百萬平方米，同期複合年增長率為6.6%。隨著住宅物業市場需求增加，中國住宅物業的平均價格由2015年每平方米人民幣6,473元上升至2020年每平方米人民幣9,980元，複合年增長率為9.0%。下表載列於所示年度中國的選定住宅物業市場指標：

行業概覽

中國的選定住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	9,598	10,258	10,980	12,017	13,219	14,144	8.1%
住宅物業投資(人民幣十億元)	6,460	6,870	7,515	8,512	9,707	10,445	10.1%
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	5,116	5,213	5,364	5,700	6,277	6,556	5.1%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	738	772	718	660	680	659	(2.2%)
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	1,124	1,375	1,448	1,478	1,501	1,549	6.6%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)	6,473	7,203	7,614	8,553	9,287	9,980	9.0%

資料來源：國家統計局

新型冠狀病毒爆發對中國房地產市場的影響

COVID-19爆發削弱2020年第一季度的需求及預售銷售，住宅物業總銷售按年減少。然而，住宅物業的總銷售於2020年第二季度較上一季度倍增，並於2020年第三季度及第四季度保持上升趨勢。同時，在新型冠狀病毒爆發的陰霾下，投資者樂觀預測，於2020年，房地產市場將持續推高住宅物業的價格。於2020年第三季度，住宅物業的平均價格達每平方米人民幣10,322.2元，為2019年至2020年的最高水平。事實上，中國房地產市場的主要推動因素為城鎮化、棚戶區改造、人口遷移、城市家庭可支配收入及房屋政策等等。儘管新型冠狀病毒爆發對中國房地產市場造成負面影響，其影響自2020年第二季度起已逐漸減退。中長期而言，中國房地產市場的基本因素將維持穩健，並將受惠於中國經濟自高速增長轉型至優質增長所產生的可持續市場機遇。

中國的選定住宅物業市場指標(2019年第一季度至2020年第四季度)

	2019年 第一季度	2019年 第二季度	2019年 第三季度	2019年 第四季度	2020年 第一季度	2020年 第二季度	2020年 第三季度	2020年 第四季度
房地產投資(人民幣十億元)	2,380.3	3,780.6	3,639.9	3,418.6	2,196.3	4,081.7	4,070.4	3,795.9
住宅物業總銷售 (人民幣十億元)	2,323.9	3,810.6	3,615.2	4,194.3	1,793.4	4,169.9	4,386.4	5,107.0
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)*	4,845.6	5,382.8	5,836.8	6,276.7	5,046.2	5,587.8	6,070.3	6,555.6
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	259.5	402.3	384.7	454.9	192.4	418.8	425.0	512.6
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)**	8,953.9	9,472.7	9,397.7	9,219.5	9,323.6	9,955.8	10,322.2	9,963.3

資料來源：國家統計局

附註： * 在建住宅物業的建築面積指所示年份相關季度末之前建造的住宅物業的總建築面積。

** 住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及已出售住宅物業的建築面積計算。

中國住宅物業市場的近期發展

中國政府於房地產市場扮演關鍵角色，近年來頒佈多項旨在避免物業行業過熱的控制措施。立法措施將貨幣、財政、土地、監管及金融政策整合為一套綜合性方法，旨在穩定房地產市場並預期在短期內將持續發揮作用。有關立法措施包括但不限於就住房公積金貸款的首付款、對住房購買人的限制性條件、住宅物業價格、土地供應等制定規例及政策。「房子是用來住的，不是用來炒的」原則於2016年被首次提出，並自此被嚴格執行。中國政府強調，中國將加快建立長期機制的力度，促進房地產市場的健康發展，不會將房地產市場作為一種短期刺激形式。

於2018年，中國政府強調地方政府遵循「因城施策分類指導」的責任，並推出新一輪的三年棚戶區改造計劃。地方政府頒佈的因城施策緊跟市場步調，例如，合肥市已頒佈有關對住房購買人的限制性條件以及對建築項目的檢驗及審批制度改革的規例。請參閱本招股章程「監管概覽」。

競爭格局及市場地位

競爭格局

中國全國及地區住宅物業市場高度分散且競爭激烈。市場參與者可分為跨地區開發商、全國性知名開發商以及中等規模地區性及地方開發商。根據萬德數據庫，於2019年，中國房地產開發商數目為99,544名，其中安徽有4,112名房地產開發商。大部分主要經營住宅物業發展。由於競爭及規模經濟增加，於2016年至2018年間，頂級房地產開發商的規模顯著增長，進一步增加中國50強、100強及200強房地產開發商的市場份額。規模快速增長之後，於2019年及2020年，50強、100強及200強房地產開發商的市場份額保持相對穩定。下表載列於所示年度按合約銷售額計的中國房地產開發商50強、100強及200強的市場份額：

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
房地產開發商50強	35.3%	45.8%	55.1%	52.9%	55.0%
房地產開發商100強	44.9%	55.5%	66.7%	63.5%	66.2%
房地產開發商200強	52.8%	62.1%	74.4%	70.8%	73.6%

資料來源：萬德數據庫

市場地位

三巽控股集團有限公司可追溯至安徽三巽投資於2004年成立之時。其以住宅物業業務起步，並主要於安徽省經營。早年，三巽控股集團有限公司主要專注於在低線城市及城市化比率相對較低的周邊城市開拓市場，而近年來，其開始探索合肥及南京一類的二線城市。

行業概覽

作為一間地區性房地產開發商，三巽控股集團有限公司一直深深扎根於安徽省並已於該省建立起有力地位。根據安徽省經濟和信息化廳的排名，於2019年，按營業收入計，三巽控股集團有限公司在安徽省所有私人房地產企業當中排名第三。根據克而瑞，按總銷售額計，三巽控股集團有限公司於2020年排名第162。此外，其物業開發業務已覆蓋安徽省大部分地區，該等城市於2020年佔名義本地生產總值61%。根據中國指數研究院及其他開發商官方網站的資料，三巽控股集團有限公司目前已在安徽省七個城市佈局，包括合肥、淮南、滁州、亳州、阜陽、宿州及安慶。下表載列2020年安徽省頂級房地產開發商：

公司	2020年安徽省頂級房地產開發商	
	按總銷售額 排名	覆蓋城市數目
公司C	1	6
公司A	2	6
三巽	3	7
公司B	4	7
公司E	5	6
公司D	6	3

資料來源：克而瑞、上述開發商的官方網站

近年來，三巽控股集團有限公司快速發展。根據億翰智庫，按品牌價值¹計，三巽控股集團有限公司的中國房地產百強企業排名由2019年的82位升至2020年的71位。此外，基於綜合表現²，三巽控股集團有限公司的排名由2019年的91位升至2020年的85位。於2020年3月，基於涵蓋七個二級指標（規模、盈利能力、增長、穩定性、融資、經營效率及社會責任）的綜合評估系統，三巽控股集團有限公司獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020年房地產百強企業及2020年房地產百強之星。

中國選定城市的住宅物業市場

新型冠狀病毒爆發對安徽省房地產市場的影響

根據安徽省統計局發佈的數據，安徽省住宅物業的總銷售於2020年第一季度按年大幅下跌28.1%，並環比下跌46.8%。同樣地，住宅物業的平均價格於2020年第一季度較上一季度呈下降趨勢。然而，新型冠狀病毒爆發對安徽省房地產市場的影響屬暫時性，且自2020年第二季度起逐漸減弱。住宅物業總銷售及平均價格於2020年第二季度均迅速反彈，並於2020年第三季度及第四季度保持相對較高水平。整體從中長期而言，預期安徽省房地產市場將保持穩定。

¹ 品牌價值：根據項目及品牌溢價兩大維度，按項目銷售收入、在項目層面上的品牌溢價能力及資本市場上溢價能力計算。

² 綜合表現：按溢利、合約銷售額、已出售物業的建築面積、土地儲備等排名。

行業概覽

安徽省的選定住宅物業市場指標(2019年第一季度至2020年第四季度)

	2019年 第一季度	2019年 第二季度	2019年 第三季度	2019年 第四季度	2020年 第一季度	2020年 第二季度	2020年 第三季度	2020年 第四季度
住宅物業總銷售 (人民幣十億元)	122.2	172.5	152.8	165.3	87.9	205.2	182.0	288.9
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	17.4	19.8	23.5	22.6	12.4	24.8	23.3	38.9
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	7,015	8,731	6,499	7,324	7,089	8,284	7,812	7,429

資料來源：安徽省統計局

附註：*住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及已出售住宅物業的建築面積計算。

合肥市

合肥市為安徽省省會，土地總面積約11,445平方公里。於2019年，城鎮化比率達76.33%。作為「一帶一路」倡議及長江三角洲城市群的主要城市之一，合肥市的戰略位置得到進一步提升。合肥市亦為中國發展最快的城市之一。合肥市的名義本地生產總值由2015年人民幣5,660億元增至2020年人民幣10,046億元，複合年增長率為12.2%。城市家庭的人均可支配收入由人民幣31,989元增至人民幣48,283元，同期的複合年增長率為8.6%。

根據合肥政府的十四五規劃，合肥市的經濟發展質素將穩步提高。於2025年底，預期合肥市的名義本地生產總值將高質量發展。人均本地生產總值預期將在長江三角洲城市中名列前茅，並計劃將綜合實力提升至中國20強城市。於2030年前，合肥市擬發展成為國際一流的綜合性國家科學中心及世界級產業創新中心，最終成為世界知名創新之都。下表載列於所示年度有關合肥市的選定經濟指標。

合肥市的選定經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	不適用	不適用
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	566.0	627.4	700.3	860.5	940.9	1,004.6	12.2%
實際本地生產總值增長率(%)	10.5	9.8	8.5	8.5	7.6	4.3	8.2**
城市家庭的人均可支配收入 (人民幣元)	31,989	34,852	37,972	41,484	45,404	48,283	8.6%
固定資產投資(人民幣十億元)	615.3	650.1	635.1	680.2*	741.5*	776.4*	4.8%

資料來源：合肥市統計局、中國指數研究院

附註：* 2018年、2019年及2020年的固定資產投資乃根據增長率計算。

**為算術平均值。

行業概覽

由於流動性過剩的周邊城市的房地產市場的規管嚴格，合肥市早年的物業市場價格相對較低，吸引大量投機性需求，導致2016年以來住宅物業平均價格暴漲。於2015年至2020年期間，住宅物業市場的投資由人民幣779億元增至人民幣1,237億元，複合年增長率為9.7%。在建住宅物業的建築面積保持穩定，而同期的已竣工住宅物業及已出售住宅物業的建築面積波動。

合肥市的住房需求預期日後穩步上升。一方面，合肥市大力承接南京及上海的產業轉移，以吸引更多企業及人才。另一方面，合肥市的經濟增長前景可能吸引曾於一線城市工作的大量當地居民回流，產生潛在住房需求。下表載列於所示年度合肥市住宅物業市場的選定指標。

合肥市住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	125.9	135.3	155.7	152.7	155.6	154.7	4.2%
住宅物業投資(人民幣十億元)	77.9	86.1	109.5	116.6	124.3	123.7	9.7%
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	43.3	46.8	48.5	49.2	50.8	52.8	4.0%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	12.9	17.1	9.6	11.0	11.6	13.0	0.2%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	7.1	8.6	7.8	9.1	10.4	11.3	9.8%
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)*	7,512	9,312	11,442	13,069	14,086	15,267	15.2%

資料來源：合肥市統計局

附註： * 住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及已出售住宅物業的建築面積計算。

根據中國指數研究院發佈的數據，於2020年第一季度，合肥市的住宅物業總銷售按年下跌11.5%，環比上升1.5%。於2020年第一季度，住宅物業平均價格按年上升15.8%，環比輕微下跌0.1%，顯示合肥市的住宅物業市場受新型冠狀病毒爆發的影響較小。於2020年第二季度，住宅物業總銷售較上一季度幾乎倍增，而住宅物業平均價格能夠環比上升3.8%，並於2020年第三季度保持上升趨勢。總括而言，合肥市的房地產市場具抵禦能力，自2020年第二季度起已迅速復甦。預計中長期而言，合肥市房地產市場將維持穩定。

行業概覽

合肥市的選定住宅物業市場指標(2019年第一季度至2020年第四季度)

	2019年 第一季度	2019年 第二季度	2019年 第三季度	2019年 第四季度	2020年 第一季度	2020年 第二季度	2020年 第三季度	2020年 第四季度
住宅物業總銷售 (人民幣百萬元)	23,800	33,534	27,961	20,749	21,058	39,212	41,056	49,238
住宅物業的銷售量	14,933	21,056	17,372	10,660	11,169	19,527	18,502	26,683
已售住宅物業的建築面積 (千平方米)	1,684	2,324	1,936	1,267	1,286	2,308	2,269	3,114
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	14,134	14,429	14,444	16,383	16,370	16,987	18,095	15,812

資料來源：中國指數研究院

淮南市

淮南市為安徽省北部地區的一個地級市，毗鄰合肥市、滁州市及亳州市。其土地面積總共5,571平方公里，2019年常住人口為3.5百萬人。當地政府一直積極推進淮南市的城市化，因此其城市化比率於2019年升至65.04%。自2015年至2020年，淮南市經濟發展迅速，名義本地生產總值由人民幣917億元增加至人民幣1,337億元，複合年增長率為7.8%。城市家庭的人均可支配收入自2015年至2020年持續增長，由人民幣28,106元增至人民幣37,699元，複合年增長率為6.0%。

根據淮南市政府十四五規劃，預期淮南市的實際本地生產總值增長率將達到安徽省的平均水平。於2025年前，名義本地生產總值目標突破人民幣1,800億元並設法達致人民幣2,000億元。同時，產業結構將進一步優化及高新技術產業貢獻率將不斷提高。下表載列於所示年度淮南市的選定經濟指標。

淮南市的選定經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	2.4	3.5	3.5	3.5	3.5	不適用	不適用
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	91.7	97.9	108.6	119.7	129.6	133.7	7.8%
實際本地生產總值增長率(%)	3.8	6.6	6.9	4.3	5.2	3.3	5.0**
城市家庭的人均可支配收入 (人民幣元)	28,106	28,098	30,405	32,852	35,826	37,699	6.0%
固定資產投資(人民幣十億元)	78.2	95.5	102.2	104.7*	108.1*	112.3*	7.5%

資料來源：淮南市統計局

附註：* 2018年、2019年及2020年的固定資產投資乃根據增長率計算。

**為算術平均值。

淮南市的房地產投資由2015年的人民幣98億元大幅增加至2020年的人民幣288億元，複合年增長率為24.1%。同期，住宅物業市場的投資由人民幣65億元攀升至人民幣218億元，複合年增長率為27.3%。已售住宅物業的建築面積迅速增長，而已竣工住宅物業的建築面積則出現波動。往後幾年，日益加快的城市化及改善的鐵路運輸極有可能刺激住宅物業市場，原因是將有更多人口湧入城市地區，將支持已售住宅物業及住宅物業平均價格的增長。下表載列於所示年度淮南市的住宅物業市場的選定指標。

行業概覽

淮南市住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	9.8	12.2	19.3	22.2	30.4	28.8	24.1%
住宅物業投資(人民幣十億元)	6.5	9.1	14.4	19.0	25.1	21.8	27.3%
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	10.6	12.4	12.7	13.4	14.1	12.0	2.5%
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	1.5	2.2	3.1	3.6	3.2	2.9	14.1%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	0.8	1.7	0.8	0.9	0.5	0.9	3.5%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)*	4,045	4,107	5,015	6,538	5,997	6,330	9.4%

資料來源：淮南市統計局

附註：* 住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及已售住宅物業的建築面積計算。

滁州市

滁州市為安徽省東部的地級市，位於長江下游。滁州市鄰近安徽省省會合肥市及江蘇省省會南京市，總土地面積為13,398平方公里。於2019年，常住人口為4.1百萬人。於2019年，城鎮化比率為54.5%。由於其地理優勢，滁州市被國務院於《皖江城市帶承接產業轉移示範區規劃》中確定為皖江城市帶的重要城市。滁州市透過承接產業轉移，逐漸形成一套完整產業系統。其名義本地生產總值增至2020年人民幣3,032億元，複合年增長率為10.8%。城市家庭的人均可支配收入亦持續增長，於2015年至2020年間，由人民幣24,168元增至人民幣36,051元，複合年增長率為8.3%。

根據滁州市政府的十四五規劃，於2025年底，滁州市的名義本地生產總值預期將超過人民幣5,000億元，而人均本地生產總值預期將達到長江三角洲平均水平的80%以上，排名中國80強城市。下表載列於所示年度滁州市的選定經濟指標。

滁州市的選定經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	4.0	4.0	4.1	4.1	4.1	不適用	不適用
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	181.2	203.6	228.2	259.4	290.9	303.2	10.8%
實際本地生產總值增長率(%)	10.1	9.3	9.0	9.1	9.7	4.4	8.6**
城市家庭的人均可支配收入 (人民幣元)	24,168	26,286	28,612	31,230	34,091	36,051	8.3%
固定資產投資(人民幣十億元)	145.8	169.9	192.9	222.6*	255.3*	281.1*	14.0%

資料來源：滁州市統計局

附註：* 2018年、2019年及2020年的固定資產投資乃根據增長率計算。
**為算術平均值。

行業概覽

於2015年至2020年期間，房地產投資增加，複合年增長率為8.7%。2016年，當地政府推出一系列政策去住宅物業庫存，導致已出售住宅物業的建築面積急劇增加及已竣工住宅物業的建築面積逐步減少。住宅物業的平均價格由2015年的人民幣4,070元增至2020年的人民幣6,454元，複合年增長率為9.7%。城鎮化的加速及交通狀況的改善可能促進滁州市的住宅物業市場的發展。此外，南京市與滁州市之間的城際地鐵有益於加快人員流動，轉移南京市住房需求至滁州市及增加於滁州市的房地產投資。下表載列於所示年度滁州市住宅物業市場的選定指標：

滁州市住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	33.4	33.6	42.7	44.2	47.0	50.7	8.7%
住宅物業投資(人民幣十億元)	21.4	20.0	30.4	35.9	37.8	41.9	14.3%
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	17.5	17.4	23.1	25.5	28.5	29.0	10.5%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	5.2	6.0	8.3	9.9	9.5	9.5	12.8%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	3.8	2.9	2.0	2.2	3.6	3.3	(3.0%)
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)*	4,070	4,384	5,711	5,944	6,310	6,454	9.7%

資料來源：滁州市統計局、中國指數研究院

附註：* 住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及已出售住宅物業的建築面積計算。

亳州市

亳州市為安徽省西北部的地級市，位於江蘇省、山東省、河南省及安徽省四省的交界處。總土地面積為8,374平方公里，城鎮化比率為42.2%。亳州市被譽為中華藥都，為中原經濟區的成員城市。

亳州市經濟於過往年度快速發展，其名義本地生產總值由2015年的人民幣1,067億元增至2020年的人民幣1,806億元，複合年增長率為11.1%。於2015年至2020年間，固定資產投資按複合年增長率12.4%快速增長。城市家庭的人均可支配收入穩定增長，由2015年人民幣23,120元增至2020年人民幣34,159元，複合年增長率為8.1%。下表載列於所示年度亳州市的選定經濟指標。

行業概覽

亳州市的選定經濟指標(2015年至2020年)

宏觀經濟	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	5.0	5.1	5.2	5.2	5.3	不適用	不適用
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	106.7	120.1	135.2	155.1	174.9	180.6	11.1%
實際本地生產總值增長率(%)	9.2	8.9	9.2	10.1	9.4	4.1	8.5**
城市家庭的人均可支配收入 (人民幣元)	23,120	25,053	27,246	29,711	32,409	34,159	8.1%
固定資產投資(人民幣十億元)	76.7	87.5	106.7	125.9*	142.3*	137.6*	12.4%

資料來源：亳州市統計局

附註：* 2018年、2019年及2020年的固定資產投資乃根據增長率計算。

**為算術平均值。

受惠於城市棚戶區改造，房地產投資由2015年人民幣205億元大幅增至2020年人民幣450億元，複合年增長率為17.0%。住宅物業市場投資由2015年人民幣116億元顯著攀升至2019年人民幣312億元。於2015年至2019年間，已售住宅物業建築面積呈上升趨勢，而於2017年至2019年，住宅物業的平均價格保持穩定。於不斷加快的城鎮化過程中，於市區安置的農業居民人數持續增加，創造龐大住房需求。於接下來幾年，亳州市政府可能進一步擴大城市面積及繼續推進棚戶區改造，將進一步刺激居民的住房需求，並支撐已售住宅物業及住宅物業平均價格的增長。下表載列於所示年度亳州市的選定住宅物業市場指標。

亳州市住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	20.5	23.1	32.2	36.5	41.5	45.0	17.0%
住宅物業投資(人民幣十億元)	11.6	14.1	21.6	24.8	31.2	不適用	不適用
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	9.5	10.9	13.8	16.5	20.8	不適用	不適用
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	2.5	3.5	4.7	5.5	6.2	不適用	不適用
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	0.7	1.1	0.6	0.3	1.0	不適用	不適用
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	4,256	4,324	6,122	6,122	6,120	不適用	不適用

資料來源：亳州市統計局

南京市

南京市為江蘇省省會，位於長江下游。總土地面積6,587平方公里。2019年，常住人口為8.5百萬人。當地政府積極促進南京市的城鎮化，因此，於2019年，城鎮化比率穩定增長至83.2%。南京享有豐富的自然及社會資源，並被國務院於《長江三角洲城市群發展規劃》中定義為長江三角洲的核心城市。南京市的名義本地生產總值由2015年人民幣10,006億元增至2020年人民幣14,818億元，複合年增長率為8.2%。於2020年，城市家庭的人均可支配收入增至人民幣67,553元，於同期的複合年增長率為7.9%。

就南京市政府的十四五規劃而言，預期南京的名義本地生產總值將於2025年底前超過人民幣20,000億元。地方政府亦強調改善居民的生活水平。於2025年前，常住人口預期將超過10百萬人。南京市的經濟不斷增強將支援房地產市場的發展。下表載列於所示年度有關南京市的選定經濟指標。

南京市的選定經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	8.2	8.3	8.3	8.4	8.5	不適用	不適用
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	1,000.6	1,082.1	1,188.7	1,300.9	1,403.0	1,481.8	8.2%
實際本地生產總值增長率(%)	9.3	8.0	8.1	8.0	7.8	4.6	7.6**
城市家庭的人均可支配收入 (人民幣元)	46,104	49,997	54,538	59,308	64,372	67,553	7.9%
固定資產投資(人民幣十億元)	548.4	553.4	421.3	471.8	508.3	541.8*	(0.2%)

資料來源：國家統計局、南京市統計局

附註： * 2020年的固定資產投資乃根據增長率計算。

**為算術平均值。

南京市的物業市場充滿活力。於2015年至2020年間，房地產投資及住宅物業投資經歷快速增長。南京經濟正面前景為吸引投資的鼓動因素，預計於未來數年住宅物業投資將保持繁榮。然而，投機性需求受到限制，以穩定房地產市場。例如，於2017年3月，南京市政府宣佈將暫停銷售住宅物業予擁有一套或以上住宅物業的非居民及擁有兩套或以上住宅物業的居民。然而，南京市政府繼續放寬積分落戶制及對首次購房者的監管，導致產生大量的住房需求。因此，已售住宅物業建築面積及住宅物業的平均價格可能在剛性需求下保持穩定上升趨勢。下表載列於所示年度南京市的住宅物業市場的選定指標。

行業概覽

南京市住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	142.9	184.6	217.0	235.4	250.1	263.1*	13.0%
住宅物業投資(人民幣十億元)	108.1	139.3	157.0	157.5	173.6	不適用	不適用
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	47.7	52.5	54.0	56.0	58.2	55.7	3.1%
已出售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	14.3	14.1	12.1	9.9	11.4	12.1	(3.2%)
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	10.6	9.1	8.1	9.1	10.9	10.0	(1.1%)
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)**	11,260	17,884	15,259	19,738	19,428	25,175	17.5%

資料來源：南京市統計局、中國指數研究院

附註： * 2020年的房地產投資乃根據增長率計算。

** 住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及已出售住宅物業的建築面積計算。

根據中國指數研究院發佈的數據，儘管在新型冠狀病毒爆發的陰霾下，南京市住宅物業的總銷售於2020年第一季度按年下跌7.0%，環比下跌52.3%，惟住宅物業的平均價格按年上升5.7%，環比下跌1.1%。作為長江三角洲地區的代表城市，與其他城市相比，南京市的住宅物業市場復原較快，此說法乃基於住宅物業的總銷售於2020年第二季度幾乎環比倍增，且在新型冠狀病毒爆發的陰霾下，平均價格保持穩定。總括而言，南京市房地產市場短期受到新型冠狀病毒爆發的負面影響，並自2020年第二季度起逐漸復甦。就中長期而言，預期南京市的房地產市場將維持穩定。

南京市的選定住宅物業市場指標(2019年第一季度至2020年第四季度)

	2019年第 一季	2019年第 二季	2019年第 三季	2019年第 四季	2020年第 一季	2020年第 二季	2020年第 三季	2020年第 四季
住宅物業總銷售 (人民幣十億元)	37,556	49,371	64,679	73,288	34,937	66,318	62,485	78,732
住宅物業的銷售量	11,498	15,346	19,580	21,456	10,113	19,852	19,180	21,939
已出售住宅物業的建築面積 (千平方米)	1,365	1,808	2,283	2,490	1,201	2,345	2,227	2,586
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	27,522	27,311	28,335	29,430	29,097	28,276	28,061	30,442

資料來源：中國指數研究院

泰安市

泰安市位於泰山南麓，是山東省中部地區的一個地級市。總土地面積為7,761平方公里。於2019年年底前，泰安市的常住人口達5.6百萬人，城鎮化比率為62.0%。泰安市正發展高端智能製造及現代化農業產業，以轉型成為現代化的產業結構。

行業概覽

於過去幾年，泰安市經濟適度發展。名義本地生產總值由2015年的人民幣3,158億元改至2020年的人民幣2,767億元。城市家庭的人均可支配收入穩定增長，由2015年人民幣28,132元增至2020年人民幣38,901元，複合年增長率為6.7%。下表載列於所示年度泰安市的選定經濟指標。

泰安市的選定經濟指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
常住人口(百萬人)	5.6	5.6	5.6	5.6	5.6	不適用	不適用
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	315.8	331.7	357.8	240.4	266.4	276.7	(2.6%)
實際本地生產總值增長率(%)	8.1	7.2	6.8	5.7	6.3	3.5	6.3**
城市家庭的人均可支配收入 (人民幣元)	28,132	30,299	32,739	35,196	37,695	38,901	6.7%
固定資產投資(人民幣十億元)	261.8	290.0	299.2	316.6*	242.8*	249.9*	(0.9%)

資料來源： 泰安市統計局

附註： * 2018年、2019年及2020年的固定資產投資乃根據增長率計算。

**為算術平均值。

2015年至2020年，泰安市的房地產投資及住宅物業投資均穩定增長。於同期，在建住宅物業的建築面積穩定增長。2015年至2020年，已售住宅物業的建築面積快速增長，複合年增長率達14.1%。加速城鎮化的計劃可能刺激住宅物業市場。泰安市政府可能進一步擴大城市範圍並提高城鎮化比率，這將進一步刺激居民的住房需求及支持已售住宅物業及住宅物業平均價格的增長。下表載列於所示年度泰安市住宅物業市場的選定指標：

泰安市住宅物業市場指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	14.5	18.1	16.3	17.8	20.6	不適用	不適用
住宅物業投資(人民幣十億元)	11.6	15.1	12.8	14.6	16.8	不適用	不適用
在建住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	13.6	14.8	15.1	15.6	19.0	21.8	9.9%
已售住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	2.2	2.4	3.1	3.3	3.9	4.3	14.1%
已竣工住宅物業的建築面積 (百萬平方米)	2.0	2.1	2.2	3.1	3.0	2.2	2.0%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)*	4,629	5,160	5,457	6,136	7,438	7,747	10.8%

資料來源： 泰安市統計局、中國指數研究院

附註： * 住宅物業的平均價格乃按住宅物業總銷售額及住宅物業的建築面積計算。

行業概覽

根據中國指數研究院發佈的數據，泰安市住宅物業的總銷售於2020年第一季度按年下跌36.6%，環比下跌62.5%。然而，在新型冠狀病毒爆發的陰霾下，住宅物業的平均價格得以上漲，部分乃由於其在2019年春晚之後的曝光率上升。與2020年第一季度相比，2020年第二季度住宅物業的總銷售增長一倍以上，顯示泰安市的住宅物業市場正在復甦。新型冠狀病毒爆發的影響將逐漸減退，住宅物業市場受壓抑的需求預期逐漸釋出。總括而言，泰安市房地產市場短期受到新型冠狀病毒爆發的負面影響，預計中長期而言，泰安市房地產市場將維持穩定。

泰安市的選定住宅物業市場指標(2019年第一季度至2020年第四季度)

	2019年 第一季度	2019年 第二季度	2019年 第三季度	2019年 第四季度	2020年 第一季度	2020年 第二季度	2020年 第三季度	2020年 第四季度
住宅物業總銷售 (人民幣十億元)	4,139	7,229	8,782	6,998	2,626	6,055	8,066	8,329
住宅物業的銷售量	4,310	7,056	7,984	6,675	2,638	5,588	7,447	8,347
已售住宅物業的建築面積 (千平方米)	502	813	929	781	289	650	900	953
住宅物業的平均價格 (人民幣元/平方米)	8,248	8,895	9,450	8,959	9,091	9,317	8,958	8,741

資料來源：中國指數研究院

土地價格、建材及勞工成本的過往趨勢

土地價格

土地使用權成本構成中國房地產開發商成本結構的最大組成部分。於2015年至2020年間，平均住宅土地價格由每平方米人民幣5,541元增加至每平方米人民幣10,285元，複合年增長率達13.2%，主要受房地產市場的強勁需求及中國政府控制土地供應所推動。下表載列於所示年度選定中國土地成本指標：

中國住宅土地價格指標(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
平均住宅土地價格 (人民幣元/平方米)	5,541	7,878	9,212	8,424	9,508	10,285	13.2%

資料來源：中國指數研究院

建材

建材成本是房地產開發商的重要因素。鋼材及水泥構成建材成本的重要部分。自2016年進行「供給側改革」以去除過剩產能以來，以及隨著房地產行業需求不斷增加，鋼材價格指數於2016年大幅上升，隨後維持高位，而水泥價格自2015年至2020年穩定增長。預期於不久的將來維持上漲趨勢。下表載列所示年度主要建材的選定指標。

中國主要建材的選定數據(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
鋼材價格指數*	56.4	99.5	121.8	107.1	106.1	124.5	不適用
水泥價格(人民幣/噸)	247.4	318.7	414.9	449.0	471.0	455.0	13.0%

資料來源：中國鋼鐵工業協會、中國水泥協會

附註：基準年1994年=100

勞工成本

此外，勞工成本佔房地產開發商成本的大部分。於2015年至2019年間，城鎮建築工人的平均年薪由人民幣48,886元增加至人民幣65,580元。考慮到政府提高家庭收入的政策，預期勞工成本未來將會穩定增加。下表載列所示年度中國的選定勞工成本指標。

中國勞工成本(2015年至2020年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2015年至 2020年 複合年 增長率
城鎮建築工人的平均年薪 (人民幣元)	48,886	52,082	55,568	60,501	65,580	不適用	不適用

資料來源：國家統計局

本節概述影響我們業務、營運及我們經營所在行業的最重要的中國法律及法規。

有關設立及營運外資企業的法律及法規

在中國成立及營運的有限責任公司及股份有限公司均受全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）於1993年12月29日頒佈及於2018年10月26日最新修訂的中國公司法規管。根據中國公司法，有限責任公司的股東之間可以相互轉讓其全部或者部分股權。股東向股東以外的人轉讓股權，應當經其他股東過半數同意。股東應就建議股權轉讓書面通知其他股東徵求同意。其他股東自接到書面通知之日起滿30日未答覆的，視為同意建議轉讓。

於2019年3月15日，全國人民代表大會頒佈《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」），其將於2020年1月1日生效。外商投資法一經生效，將同時廢止《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國中外合作經營企業法》。在外商投資法所規限下，外商投資企業可於現行法律生效後五年保持其原有組織方式。而國務院將制定特別實施辦法。

設立房地產開發企業

一般規定

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產管理法」）（於1994年7月5日頒佈，2007年8月30日及2009年8月27日修訂並於2019年8月26日最新修訂及於2020年1月1日生效），房地產開發企業指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」）（國務院於1998年7月20日頒佈及實施，2011年1月8日、2018年3月19日、2019年3月24日修訂及2020年3月27日最新修訂），設立房地產開發企業（除應當符合相關法律、行政法規規定的企業設立條件外）應當具備下列條件：(i)註冊資本在人民幣1百萬元或以上；(ii)有4名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，2名以上持有資格證書的專職會計人員。省、自治區、直轄市的人民政府可以根據當地的實際情況，對註冊資本和專業技術人員的條件作出更為嚴格的規定。

外商投資房地產開發

根據商務部及國家發改委於2015年3月10日頒佈並於2015年4月10日生效的《外商投資產業指導目錄》(「目錄」)，高爾夫球場、別墅的建設屬於禁止外商投資產業；而其他房地產開發屬於允許外商投資產業。根據商務部及國家發改委於2017年6月28日及2018年6月28日修訂的經修訂目錄，房地產開發不在《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》，而高爾夫球場、別墅建設的限制措施同樣適用於國內外投資。於2019年6月30日，商務部及國家發改委頒佈《鼓勵外商投資產業目錄》(2019年版)及《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》，兩者均於2019年7月30日生效，並取代目錄(2017年版)及負面清單(2018年版)。於2020年6月23日，商務部及國家發改委頒佈《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》，取代《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》，而有關房地產開發之政策維持不變。

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，並於2015年8月19日修訂，其中規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，境外機構在中國設立的分支可以其名義購買符合實際需要的自用商品房；(ii)投資總額超過或等於10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於其投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業可申請換發正式的一年經營期的外商投資企業批准證書及營業執照。彼等付清所有土地出讓金後，企業須向土地管理部門申請國有土地使用證；(iv)外商投資房地產企業的股權轉讓和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管部門及其他部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交承諾履行《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》，建設(房地產)相關主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機關出具的相關納稅證明；(v)倘外國投資者收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合營企業的中方股權，其須以自有資金一次性支付全部轉讓金。

於2015年8月19日，商務部、國家發改委、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《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《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》中所述有關外商投資房地產企業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，按照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》執行；取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯前必須全額繳付註冊資本金的要求。

商務部及國家外匯管理局於2007年5月23日聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「**50號文**」)。根據通知，各地商務主管部門應加強外商投資房地產企業的審批和監管，嚴格控制外商投資高檔房地產開發項目。至於有意從事物業開發業務的外商投資公司，該等公司須取得土地使用權，或至少與相關土地管理機構、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人訂立合同前購買協議，否則有關機構將不會批准外商投資房地產公司。至於有意擴展業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產項目的營運或開發的公司，該等公司應於審批機關辦理相關手續。

於2008年6月18日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「**23號文**」)，其中規定，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。

於2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化了外商投資房地產企業管理程序。根據該通知，地方各級商務主管部門根據外商投資法律法規批准外商投資房地產企業的設立和變更，並在商務部外商投資綜合管理信息系統中填報房地產項目的相關信息。此外，取消商務部網站備案公示程序。

根據原住建部辦公廳於2006年7月發佈的《關於低密度、大套型住房和別墅住房標準有關說明的函》（建辦規函[2006]440號）（「標準」），別墅一般有別於商業住房，建築密度相對較低且容積率低於1.0。由於我們所有住宅物業項目的容積率為1.0或以上，根據標準，概無項目屬於別墅。因此，儘管我們將若干項目稱作「別墅」，但我們於往績記錄期間及截至最後實際可行日期並無開發標準界定的任何別墅項目，且建設別墅的外商投資限制並不適用於我們。

房地產開發商的資質

根據《開發條例》，房地產開發商須於獲得營業執照之日起30日內到登記機構所在的房地產開發機關備案。房地產開發機關須根據資產、專業技術人員及經營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。相關具體辦法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日及2018年12月22日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》（「77號文」），從事房地產開發的企業須按照相關規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發業務。從事房地產開發的企業按照財務狀況、房地產開發業務經驗、建築工程質量、專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四等四個資質等級。

根據77號文，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發業務，不得越級承擔任務。

房地產開發的土地使用權

中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體情況視土地位置而定。法律規定屬於國家所有的農村和城市郊區的土地，其所有權屬於國家。國家有權因保護公眾利益依法取回土地所有權或土地使用權，但國家應當給予補償。

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最主要的兩種方法包括獲得地方土地管理機關的土地出讓，以及已獲得土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

土地出讓

國家法規

於1988年4月，全國人民代表大會（「全國人大」）通過《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案容許有償轉讓土地使用權，為修改規管土地使用及土地使用權的轉讓的法律做準備。於1988年12月，全國人大常務委員會亦修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

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

根據合同條款全額支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用證。根據於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權年限的續期應根據屆時有關法律處理。此外，若國家因公共利益於有關土地使用權年期內要求收回土地，則國家應對該土地上的住宅物業及其他房地產的所有人給予補償，並退還有關土地出讓金。根據於2021年1月1日生效及替代物權法的《中華人民共和國民法典》（「民法典」），住宅用地使用權期限屆滿的，自動續期。續期費用的繳納或者減免，依照法律、行政法規的規定辦理。

土地出讓方式

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

截至2002年7月1日，以競價程序方式出讓土地使用權受國土資源部於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》所規限。頒佈上述規定後，國土資源部於2004年3月31日頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，要求所有土地管理部門嚴格執行2002年規定。此外，國土資源部規定自2004年8月31日起，土地使用權出讓必須以拍賣或在土地交易所掛牌的方式出讓及商業用途的土地使用權不得以協議方式出讓。在國務院於2004年4月29日發佈的《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》中，暫停農業用地開發為期六個月，以待中國政府整頓中國土地開發的違規行為。於2007年9月28日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「**土地出讓規定**」），於2007年11月1日生效。土地出讓規定明確規定工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或某一土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。土地出讓規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓公開及公平。

於2011年5月11日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見規定改善以招拍掛方式的土地供應政策，以及強化土地轉讓政策在房地產市場管控中發揮的積極作用。

於2003年6月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》（「**2003年規定**」），規管在同一地塊僅有一個意向用地者的情況下以協議方式出讓土地使用權，而該等土地的規劃用途並非如上所述之商業用途。

根據國土資源部於2003年9月4日實施的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自頒佈之日起，豪華商品房用地須受嚴格監控，且停辦興建別墅的土地使用權申請。根據國土資源部及國家發改委於2012年5月頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄(2012年本)〉和〈禁止用地項目目錄(2012年本)〉的通知》，住房項目的已出讓面積不得超過(i)小城鎮7公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，容積率不得低於1.0。

現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同取得土地使用權。

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

房地產項目開發

房地產開發項目動工

根據城市房地產管理法，通過出讓取得土地使用權以進行房地產開發的受讓人須按照出讓合同列明的土地用途並在施工期限內開發土地。倘土地使用者未能在出讓合同約定動工日期後一年動工，可被徵收不超過土地出讓金20%的土地閒置費，倘土地使用者未能在約定的動工日期後兩年動工，可無償沒收有關土地使用權，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或動工前必須進行的前期工程延遲所致。

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

- 土地使用權出讓合同或劃撥決定規定時限後一年仍未動工開發及建設的國有閒置土地；或
- 已動工開發建設但已開發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總投資額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有閒置土地。

倘延遲動工開發乃由於政府的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權持有人協商，並根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方法。

房地產項目規劃

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

建築工程施工許可證

房地產開發商須根據建設部於1999年10月15日頒佈並由住房和城鄉建設部於2021年3月30日最新修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設機關申請建築工程施工許可證。

房地產項目的竣工驗收

根據國務院於1998年7月20日頒佈及於2020年11月29日最新修訂的《城市房地產開發經營管理條例》、建設部於2000年4月4日頒佈及於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產開發項目竣工時，房地產開發商須向項目所在縣級或以上地方政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格後方可交付。

房地產項目的保險

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

房地產交易

商品房銷售

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》（「銷售辦法」），商品房銷售包括物業完工前及完工後的銷售。

商品房預售

任何商品房預售必須根據建設部於1994年11月15日頒佈並於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售辦法」)規定進行。預售辦法規定，任何商品房預售均須辦理特定手續。倘房地產開發商打算進行商品房預售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。根據預售辦法及城市房地產管理法，開發企業預售商品房所得款項應當用於有關的工程建設。商品房預售款監管的具體辦法，由房地產管理部門制定。

根據住房和城鄉建設部於2010年4月13日頒佈的《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，房地產開發商應將取得預售許可證的商品住房項目在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。

亳州、滁州、合肥、阜陽、淮南及宿州等地均出台了商品房預售資金監管辦法，規定應當由房地產主管部門、監管銀行、房地產開發企業三方簽訂商品房預售資金監管協定；新建商品房預售資金必須直接存入監管賬戶，房地產開發企業不得直接收取及在指定監管賬戶以外的任何銀行賬戶存入購房人支付的房價款。監管專用賬戶內的商品房預售資金分為重點監管資金和一般監管資金。一般來說，監管專用賬戶內的重點監管資金，是指維持在監管門檻的用於保證房地產開發企業支付完成主體建設施工合同內的工程款及相關費用的監管賬戶中的預售資金，而一般監管資金是指超出監管門檻的預售資金，主要用於與建設項目相關的材料款、設備款等配套工程費用。項目公司需就發放監管資金向主管機關提交申請。

關於重點監管資金的監管門檻，各地存在著差異化的規定。例如，《亳州市商品房預售資金監管辦法》規定由市房地產管理部門根據「定額標準」確定擬售項目的重點資金監管總額（具體標準會同物價等部門另行制定，向社會公佈後執行）；《合肥市商品房預售資金監督管理辦法》規定，重點監管資金由監管項目的工程建設費用總額（「**工程建設費用總額**」）（含建築安裝工程、基礎設施及公共配套設施費用），加20%工程建設費用總額作為不可預見費組成；《淮南市商品房預售資金監督管理辦法》則規定，重點監管資金由監管項目的工程建設費用總額（含建築安裝工程及公共配套設施費用），加5%—10%工程建設費用總額作為不可預見費組成；而宿州的**商品房預售資金監管辦法**則並未明確規定重點監管資金的計算額度。

亳州、滁州、淮南及宿州等地出台的商品房預售資金監管辦法及／或其實施細則明確規定了預售監管資金的使用節點（具體節點及申請額度比例有所差異），例如，《亳州市商品房預售資金監管實施細則》規定，房地產開發企業應根據項目建設進度申請使用重點預售監管資金：基礎工程完工，允許申請發放的累計資金總額度不得超過重點監管賬戶金額的25%；主體工程完成一半，累計申請使用重點監管資金額度不得超過預售重點監管資金總額的50%；主體結構封頂，累計申請額度不得超過重點監管資金75%；質檢單體驗收，累計申請額度不得超過重點監管資金90%；並且，市房地產管理部門根據房地產開發企業的申請，同意支付工程款的，監管銀行必須監督其通過轉賬方式撥付到施工企業。《滁州市新建商品房預售資金監管暫行辦法》規定，房地產開發企業應當根據以下資金使用節點申請使用重點監管資金：基礎完工的，申請使用資金額度不得超過重點監管資金總額的30%；主體結構封頂的，累計申請使用資金額度不得超過重點監管資金總額的65%；竣工驗收的，累計申請使用資金額度不得超過重點監管資金總額的95%。但阜陽、合肥出台的商品房預售資金監管辦法並未對重點預售監管資金的使用節點作出明確規定。

商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述條件的情況下，方可進行竣工後銷售：(1)擬出售已完工建築物的房地產開發企業須持有企業法人營業執照和房地產開發商資質證書；(2)企業已取得土地使用證或者其他土地使用批文；(3)企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(4)商品房建設已完工並經驗收合格；(5)已妥善解決原居民的搬遷；(6)供水、電、暖、氣和通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施和公共設施也可投入使用，或已指定建設安排和交付日期；及(7)已完成物業管理計劃。

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

於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在降低房地產市場的熱度，強調政府嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決心，包括(其中包括)(i)購房限制；(ii)提高購置第二套住房的首付比例；(iii)暫停第二套或以上住房購置按揭；及(iv)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

根據合肥市房地產管理局、合肥市國土資源局及其他部門於2016年10月2日頒佈的《關於進一步促進我市房地產市場平穩健康發展的若干意見的通知》，新建商品住房首次明碼標價備案應按項目地塊參照同區域、同品質、同類型新建商品住房備案價格確定首次備案價格；同一項目、同類房屋六個月內不得上調備案價格；再次申報備案價格超過六個月的上調幅度不得超過1%。已取得預售許可證的項目，須在10日內一次性公開全部可售房源，不得以「價外加價」等方式超出備案價格對外銷售。

《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》

於2010年1月7日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定：(1)增加保障性住房和普通商品住房有效供給；(2)合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求；(3)加強風險防範和市場監管；及(4)加快推進保障性安居工程建設。

於2010年4月17日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，通知規定：(1)各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責；及(2)堅決抑制不合理住房需求，實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。

根據國務院辦公廳於2011年9月28日頒佈的《關於保障性安居工程建設和管理的指導意見》，保障性安居工程包括公共租賃住房、經濟適用住房、限價商品住房、棚戶區改造及農村危房改造。

根據住房和城鄉建設部及國土資源部於2017年4月1日頒佈及實施的《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》，住房供求矛盾突出、房價上漲壓力大的城市要合理增加住宅用地，特別是普通商品住房用地供應規模。去庫存任務重的城市要減少以至暫停住宅用地供應。各地要建立購地資金審查制度，確保房地產開發企業使用合規自有資金購地。

物業抵押

中國的房地產抵押主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》以及自2021年1月1日起替代《中華人民共和國物權法》及《中華人民共和國擔保法》的民法典規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及其他固定裝置均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合約後，合約各方應當向房地產所在地的房地產管理部門辦

理抵押登記。就依法取得物業所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理抵押登記時，須在原物業所有權證上加入「他項權」，並向承押人發出房屋他項權證。

物業租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及該土地上興建的建築或房屋。於2010年12月1日，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》（「新租賃辦法」）（於2011年2月1日生效），並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後30日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。倘彼等未能於規定時限內糾正，不遵守上述登記備案規定將被處以人民幣1,000元（個人）及人民幣1,000元至人民幣10,000元（企業）罰款。根據《城市房地產管理法》，以劃撥方式取得土地使用權的劃撥土地上建成的房屋產生的租金收益應上繳國家。

根據民法典，租賃合同的年期不得超過20年。

房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈及於2015年3月1日生效並於2019年3月24日修訂的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於2016年1月1日頒佈並於2019年7月16日修訂的《不動產登記暫行條例實施細則》規定（其中包括），國家實行不動產統一登記制度，不動產登記遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

房地產融資

貸款予房地產開發企業

於2004年8月30日，中國銀監會發出《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需的土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行貸款僅可授予申請貸款的房地產開發商，且應要求其物業開發項目的投資總額至少35%以自有資金撥付。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

於2008年7月29日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- 禁止向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，按揭貸款最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
- 對(i)推遲土地出讓合同列明的動工開發日期超過一年，(ii)完成擬定項目面積不足三分之一，或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款或審慎延長貸款期限；
- 對土地已閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及
- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

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

信託及資產管理融資

中國銀監會於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》於2007年3月1日生效。就該辦法而言，「信託公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和《信託公司管理辦法》設立的主要經營信託業務的任何金融機構。

於2008年10月至2010年11月，中國銀監會頒佈信託公司進行房地產活動的多項監管通知，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》，據此，嚴禁信託公司(不論形式上或性質上)向尚未取得所需的土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建

築工程施工許可證的房地產項目發放信託貸款；及向自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目（根據國務院於2009年5月25日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，就經濟適用房和普通商品住房而言，該項35%的規定更改為20%，其他物業項目則更改為30%，隨後根據國務院頒佈並於2015年9月9日生效的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，其他物業30%的規定更改為25%）的房地產開發商發放信託貸款。

於2018年4月27日，中國人民銀行、中國銀保監會、中國證監會與國家外匯管理局聯合下發《關於規範金融機構資產管理業務的指導意見》要求包括信託公司、銀行、基金管理公司、金融資產管理公司在內的金融機構在資產管理業務類型、資產管理產品發行等方面應遵循相關的規範。此外，該等金融機構應堅持服務實體經濟的根本目標，避免資金脫實向虛在金融體系內部自我循環，防止產品過於複雜，加劇風險跨行業、跨市場、跨區域傳遞。堅持有的放矢的問題導向。重點針對資產管理業務的多層嵌套、槓桿不清、套利嚴重、投機頻繁等問題，設定統一的標準規制。

於2019年5月8日，中國銀保監會頒佈《中國銀保監會關於開展「鞏固治亂像成果促進合規建設」工作的通知》，強調信託公司不得向「四證」（即土地使用證、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）不全、開發商或其控股股東資質不達標、資本金未足額到位的房地產開發項目直接提供融資，或通過股權投資+股東借款、股權投資+債權認購劣後、應收賬款、特定資產收益權等方式變相提供融資；直接或變相為房地產企業繳交土地出讓價款提供融資，直接或變相為房地產企業發放流動資金貸款；違法違規向地方政府提供融資；違規要求或接受地方政府及其所屬部門提供各種形式的擔保；違規將表內外資金直接或間接投向「兩高一剩」（即高耗能、高污染及產能過剩）等限制或禁止領域等。

個人住房貸款

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

中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為40%，具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和還款能力等合理確定。繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。

中國人民銀行及中國銀監會於2015年9月24日頒佈的《中國人民銀行及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，在不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，最低首付款比例調整為25%。中國人民銀行、中國銀監會各派出機構應指導各省級市場利率定價自律機制結合當地實際情況自主確定轄內商業性個人住房貸款的最低首付款比例。

中國人民銀行及中國銀監會於2016年2月1日頒佈的《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為25%，各地可向下浮動5個百分點；對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例調整為30%。對於實施限購措施的城市，個人住房貸款政策按原規定執行。銀行業金融機構應結合各省級市場利率定價自律機制確定的最低首付款比例要求以及本機構商業性個人住房貸款投放政策、風險防控等因素，並根據借款人的信用狀況、還款能力等合理確定具體首付款比例和貸款利率水平。

環境保護

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

人防工程

根據全國人大於1997年3月14日頒佈、於2009年8月27日及2020年12月26日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於1996年10月29日頒佈、於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「人防法」），人民防空是國防的組成部分。人防法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。但是，人民防空工程的使用不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

根據安徽省人民代表大會常務委員會於1998年8月15日頒佈、於1999年10月15日首次修訂及於2006年10月21日第二次修訂的《安徽省實施《中華人民共和國人民防空法》辦法（2006年修訂）》，以及安徽省人民政府於2018年12月29日頒佈及於2019年3月1日生效的《安徽省人民防空工程建設與維護管理規定（2018年修訂）》，人民防空工程竣工驗收實行備案制度。建設單位應當自竣工驗收合格之日起15日內，將竣工驗收報告和工程質量監督機構及有關部門出具的認可文件報人防主管部門備案。不需要保密的人民防空工程平時可按規定用作商場、車庫、倉庫、文化娛樂場所、旅社等營業場所，但不得影響其防空效能。戰時，人民防空工程由人民防空主管部門統一安排使用。

房價穩定措施

財政部與國家稅務總局於2015年3月30日頒佈並於2015年3月31日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》規定，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入與購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日生效的《財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》(「通知」)規定：(1)個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅；及(2)個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。同時，通知規定，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的住房對外銷售的，免徵營業稅。此外，通知強調，某些營業稅優惠政策暫不適用北京市、上海市、廣州市和深圳市。

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

於2017年3月9日，滁州市國土房產局等七部門頒佈《關於進一步促進全市房地產市場平穩健康發展的若干意見》，其要求加強商品住房價格備案管理、建立市區商品住房價格備案指導機制、成立市商品房價格備案指導組、對商品住房備案價格進行成本核算及價格備案後六個月內不得調整。

於2018年8月24日，亳州市房地產管理局頒佈《關於進一步加強房地產市場監管工作的通知》。就已取得物業預售許可證的房地產開發項目，房地產開發企業須在10日內公佈所有可供出售的商品住房。房地產開發企業及其委託的銷售代理公司應按專案房屋備案價格對外銷售，不得收取房屋備案價格範圍之外的其他任何價款或費用。

棚戶區改造

根據於2013年7月4日頒佈的《國務院關於加快棚戶區改造工作的意見》，棚戶區改造是一項關乎改善民生及發展的重大項目。自2008年起，地方當局及相關部門已採納棚戶區改造計劃作為面向低收入家庭的城市住房項目的一部分，並根據黨中央及國務院的決策及部署加快項目落實。

於2014年11月6日，中國人民銀行發佈《貨幣政策執行報告(2014年第3季度)》，其中引進已抵押補充貸款，提供長期穩定及低成本資本來源用於棚戶區改造。

於2016年7月11日，住房和城鄉建設部、財政部及國土資源部聯合發佈《關於進一步做好棚戶區改造工作有關問題的通知》，其中公佈加快棚戶區改造政策，方式為提高住房貨幣化安置比例及落實針對棚戶區改造的信貸支持性政策。根據2016年《政府工作報告》，2016年進行棚戶區改造的住房達六百萬套。根據於2018年7月6日發佈的《國務院關於開展2018年國務院大督查的通知》，2018年的三年棚戶區改造計劃及5.8百萬套棚戶區住房改造任務將在國務院監督下落實。

外匯

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

根據國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的國家外匯管理局37號文，(a)境內居民(「境內居民」)為進行投資或融資而直接成立或控制的境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」)，其須向國家外匯管理局地方分支機構登記後，方可向該境外特殊目的公司以資產或股權出資；及(b)該境內居民在初步登記後，境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到國家外匯管理局地方分支機構辦理變更登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未能遵照登記程序可能會被罰款。

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

稅項

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》，以及於2007年12月6日頒佈及於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，境內及外商投資企業的稅率均為25%。此外，居民企業(是指依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業)應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅。

增值稅

根據於1993年12月13日頒佈、於2008年11月10日、2016年2月6日修訂以及於2017年11月19日最後修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施條例，銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的中國單位和個人，須繳納增值稅。

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

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於2011年1月8日最後修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於1995年1月27日發佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，土地增值稅按照轉讓國有土地使用權、該等土地上的建築物或其他設施所取得的增值額並減除扣除項目後繳付。

勞工保護

根據分別於1995年1月1日（於2009年8月27日、2018年12月29日修訂）及2008年1月1日（於2012年12月28日修訂）生效的《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位和職工建立勞工關係時，應當簽訂勞動合同。

根據於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日最後修訂的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險及失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療和失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險，由用人單位繳納工傷保險及生育保險費，職工不繳納工傷保險及生育保險費。用人單位應當遵照《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。此外，用人單位應當自行申報、按時足額繳納社會保險費。根據於1999年4月3日頒佈並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》，用人單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到相關銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位亦應當按時、足額為本單位職工繳存住房公積金。

中國併購

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、國家工商管理總局、中國證券監督管理委員會及國家外匯管理局於2006年8月8日頒佈，商務部其後於2009年6月22日修訂的併購規定，外國投資者併購境內企業指外國投資者購買中國境內非外商投資企業股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或外國投資者設立外商投資企業作併購境內企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協定購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產。

於2016年10月8日，商務部頒佈了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「6號文」），於同日生效並於2017年7月30日修訂及於2018年6月29日進一步修訂。根據6號文，倘非外商投資企業因收購、兼併或其他方式合併而變更為外商投資企業，須遵守6號文規定的備案，其應根據6號文辦理設立備案手續並提出設立申請。

於2019年12月30日，商務部及國家市場監督管理總局發佈《外商投資信息報告辦法》，其於2020年1月1日生效並替代6號文。自2020年1月1日起，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，外國投資者或者外商投資企業應根據該辦法向商務主管部門報送投資信息。

歷史及發展

概覽

我們為一間於中國快速發展的房地產開發企業，專注於開發及銷售住宅物業。

本公司的起源可追溯至2004年，當時我們的創辦人兼執行董事錢先生及安女士開始透過安徽三巽投資從事房地產業務。於2010年，滁州三巽成立，專注於開發住宅物業，滁州三巽已發展為本集團的集中管理平台。於2011年，我們於安徽省滁州市收購第一幅地塊，其後將該地塊開發為我們的住宅物業項目滁州左岸香頌。自此，我們將住宅物業發展項目拓展至中國不同城市並進一步確立「三巽」物業品牌。

於2021年4月30日，我們共有44個處於不同開發階段的項目，覆蓋三個省的12個城市，擁有總土地儲備約4.3百萬平方米。根據安徽省房地產商會，於2018年在總部位於或主要市場在安徽省的房企中，按新增土地儲備計我們排名第一，以及按合約銷售額計我們排名第二。於2020年3月，我們由中國房地產TOP 10研究組基於規模、盈利能力、增長潛力、財務穩定性及能力、營運效率、社會責任等因素評選為2020年房地產百強企業及2020年房地產百強之星。

主要業務發展里程碑

下文載列本集團主要業務里程碑：

年份	里程碑
2004年	<ul style="list-style-type: none">創辦人兼執行董事錢先生及安女士進入房地產行業。安徽三巽投資正式成立，開始從事房地產業務及主要於安徽省經營。
2010年	<ul style="list-style-type: none">滁州三巽於2010年成立，作為我們物業發展項目的項目公司，發展成為我們的其中一間主要附屬公司及本集團的集中管理平台。
2016年	<ul style="list-style-type: none">我們將物業發展拓展至安徽省亳州及明光。

年份	里程碑
2017年	<ul style="list-style-type: none">我們獲授予「2017安徽年度本土地產綜合實力TOP 10」⁽¹⁾。
2017年至2019年	<ul style="list-style-type: none">我們將物業發展拓展至安徽省鳳陽、淮南、合肥、宿州、阜陽及安慶。
2018年	<ul style="list-style-type: none">我們獲授予「2018年中國(安徽)徽商領軍房地產企業10強」⁽²⁾及「2018年度最佳戰略發展引擎組織」⁽³⁾。我們將總部搬遷至上海，以進一步實施我們的業務發展策略。我們將物業開發業務拓展至山東省。
2019年	<ul style="list-style-type: none">我們獲授予「安徽本土房企銷售5強」、「安徽省房企銷售10強」、「2018年安徽省本土房企慈善榜第8位」及「安徽省房企新增土儲第4位(本土房企第1位)」⁽⁴⁾。我們將物業開發業務拓展至江蘇省。
2020年	<ul style="list-style-type: none">基於規模、盈利能力、增長潛力、財務穩定性及能力、經營效率、社會責任等因素我們獲選為2020年房地產百強企業及2020年房地產百強之星⁽⁵⁾。

附註：

(1) 由新安房產網、合肥學院房地產研究所頒授。

(2) 由新安大數據研究院及合肥學院房地產研究所頒授。

(3) 由博志成研究院頒授。

(4) 所有獎項均由安徽省房地產商會頒授。

(5) 所有獎項均由中國房地產TOP 10研究組頒授。

公司發展

於往績記錄期間對本集團業績屬重大的本集團成員公司的主要公司發展情況載列於下。

滁州三巽

滁州三巽為物業發展項目的中央管理平台。其由安徽三巽投資於2010年3月31日在中國成立，初始註冊股本為人民幣10百萬元。經過安徽三巽投資進行一連串注資後，滁州三巽的註冊股本於2015年5月19日增加至人民幣100百萬元。

於2016年4月20日，安徽三巽投資(作為滁州三巽的唯一股東)以零代價(考慮到於轉讓時滁州三巽當時的註冊資本尚未繳足)向本集團的時任僱員路震先生(作為代名人為安徽三巽投資持有股權)轉讓滁州三巽的1%股權。安徽三巽投資委派路震先生擔任代名人股東，原因是認為相比公司股東，讓一名個人股東處理滁州三巽的日常及常規行政事務實質上更有效率。根據有關安排，路震先生同意按其指示促使有關股權以零代價轉回安徽三巽投資並以其名義登記。於2016年8月1日，滁州三巽的註冊資本增加至人民幣200百萬元。待有關股權轉讓及注資完成後，滁州三巽由安徽三巽投資擁有99%及路震先生擁有1%的股權。

於2016年12月28日，路震先生以零代價向安徽三巽投資轉讓彼於滁州三巽的1%股權，該代價乃經雙方基於有關權益已由滁州三巽以零代價轉讓予路先生，且滁州三巽當時的註冊資本仍未繳足公平磋商釐定。待有關股權轉讓完成後，滁州三巽由安徽三巽投資全資擁有。滁州三巽的註冊資本由安徽三巽投資於2016年12月悉數繳足。

待一系列股權轉讓及注資(作為重組一部分)完成後，滁州三巽由三巽(安徽)擁有95%及由眾贏擁有5%。請參閱本節「一重組—成立三巽(安徽)及收購於滁州三巽的95%股權」及「首次公開發售前投資」。

明光三巽

明光三巽為一間於安徽省明光市從物業發展項目的項目公司。其於2015年11月2日在中國成立，初始註冊股本為人民幣20百萬元。於成立日期，明光三巽由滁州三巽擁有80%及由我們的其中一名執行董事王子忠先生（作為代名人為滁州三巽持有股權）擁有20%。滁州三巽委派王子忠先生擔任代名人股東，原因是認為相比公司股東，讓一名個人股東處理明光三巽的日常及常規行政事務實質上更有效率，根據有關安排，王子忠先生同意按其指示促使有關股權以零代價轉讓予滁州三巽並以其名義登記。

於2016年3月14日，基於明光三巽的註冊資本已由滁州三巽悉數繳足及王子忠先生作為代名人為滁州三巽持有相關股權，王子忠先生以零代價向滁州三巽轉讓明光三巽的16.25%股權。待該股權轉讓完成後，明光三巽由滁州三巽擁有96.25%及由王子忠先生擁有3.75%。

作為重組一部分，於2018年11月21日，滁州三巽收購由王子忠先生持有的明光三巽的餘下3.75%股權，因而明光三巽成為滁州三巽的直接全資附屬公司。請參閱本節「一重組一境內重組一滁州三巽收購明光三巽的少數權益」。

滁州嘉瑞

滁州嘉瑞為一間於安徽省滁州市從物業發展項目的項目公司。其於2012年8月23日在中國成立，初始註冊股本為人民幣50百萬元。於成立日期，滁州嘉瑞由安徽三巽投資擁有60%及由安徽亞珠金剛石股份有限公司（除其於滁州嘉瑞的股權外，為獨立第三方）擁有40%。

作為重組一部分，於2018年11月20日，安徽三巽投資向滁州三巽轉讓其於滁州嘉瑞的60%股權，因而滁州嘉瑞成為滁州三巽的直接非全資附屬公司。請參閱本節「一重組一安徽三巽投資向滁州三巽轉讓股權」。

利辛縣三巽

利辛縣三巽為一間於安徽省利辛縣從事物業發展項目的項目公司。其於2016年5月26日在中國成立，初始註冊股本為人民幣30百萬元。於成立日期，利辛縣三巽由滁州三巽擁有99%及由本集團的時任僱員路震先生（作為代名人為滁州三巽持有股權）擁有1%。滁州三巽委派路震先生擔任代名人股東，原因是認為相比公司股東，讓一名個人股東處理利辛縣三巽的日常及常規行政事務實質上更有效率，而路震先生同意按其指示促使有關股權轉讓予滁州三巽並以其名義登記。

作為重組一部分，於2018年11月9日，滁州三巽收購由路震先生持有的利辛縣三巽的餘下1%股權，而利辛縣三巽成為滁州三巽的直接全資附屬公司。請參閱本節「一重組—境內重組—滁州三巽收購利辛縣三巽的少數權益」。

利辛縣三巽建投

利辛縣三巽建投為一間於安徽省利辛縣從事物業發展項目的項目公司。利辛縣三巽建投於2017年5月18日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元。於成立日期，利辛縣三巽建投由滁州三巽及亳州建投房地產開發有限公司（除其於亳州建投三巽及利辛縣三巽建投的股權外，為獨立第三方）分別擁有70%及30%。

於2018年3月12日，根據信託融資安排，滁州三巽以名義代價人民幣1元向安徽新華陽光財富十號投資基金（有限合夥）轉讓其於利辛縣三巽建投的70%股權，作為抵押品。安徽新華陽光財富十號投資基金（有限合夥）於相關信託融資安排項下貸款悉數償還後，於2018年8月9日向滁州三巽再次轉讓利辛縣三巽建投的70%股權。於該等股權轉讓完成後，利辛縣三巽建投再次由滁州三巽及亳州建投房地產開發有限公司分別擁有70%及30%。有關本集團已就物業發展項目撥資與信託公司及資產管理公司訂立的融資安排的詳情，請參閱本招股章程「財務資料—債務—信託及資產管理融資安排」。

亳州三巽

亳州三巽為一間於安徽省亳州市從物業發展項目的項目公司。其由滁州三巽於2016年7月13日在中國成立，初始註冊股本為人民幣30百萬元。

於2016年9月9日，透過滁州三巽注資人民幣70百萬元，亳州三巽的註冊股本由人民幣30百萬元增加至人民幣100百萬元。

於2017年2月22日，根據信託融資安排，滁州三巽以名義代價人民幣1元向蕪湖新華雍泰四號投資管理合夥企業(有限合夥)轉讓其於亳州三巽的全部股權，作為抵押品。蕪湖新華雍泰四號投資管理合夥企業(有限合夥)於相關信託融資安排項下貸款悉數償還後，於2018年8月8日以名義代價人民幣1元向滁州三巽再次轉讓亳州三巽的全部股權。於該等股權轉讓完成後，亳州三巽再次成為滁州三巽的全資附屬公司。有關本集團已就物業發展項目撥資與信託公司及資產管理公司訂立的融資安排的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」。

亳州三巽公館

亳州三巽公館為一間於安徽省亳州市從物業發展項目的項目公司。亳州三巽公館於2017年9月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元。於成立日期，亳州三巽公館由滁州三巽及獨立第三方何偉先生分別擁有60%及40%。

於2018年3月8日，何偉先生以代價人民幣8百萬元轉讓亳州三巽公館40%股權，代價乃經參照亳州三巽公館於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。轉讓完成後，亳州三巽公館由滁州三巽全資擁有。

於2018年4月26日，根據信託融資安排，滁州三巽以名義代價人民幣1元向萬向信託有限公司轉讓其於亳州三巽公館的20%股權，作為抵押品。萬向信託有限公司於相關信託融資安排項下貸款悉數償還後，於2019年10月30日向滁州三巽再次轉讓亳州三巽公館的20%股權。於該等股權轉讓完成後，亳州三巽公館再次成為滁州三巽的全資附屬公司。有關本集團已就物業發展項目撥資與信託公司及資產管理公司訂立的融資安排的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」。

滁州三巽城南

滁州三巽城南為一間於安徽省滁州市從物業發展項目的項目公司。滁州三巽城南於2016年11月29日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10百萬元。於成立日期，滁州三巽城南由獨立第三方安徽華地房地產有限公司及滁州三巽分別擁有92%及8%。根據安徽華地房地產有限公司與滁州三巽的共同協議，滁州三巽有權控制滁州三巽城南的全部投票權，並因擁有指示滁州三巽城南業務的權利而擁有享有滁州三巽城南浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。因此，滁州三巽城南自成立以來一直作為本公司的附屬公司入賬。

於2017年7月24日，滁州三巽城南的註冊資本增至人民幣20百萬元。

於2017年8月10日，安徽華地房地產有限公司以代價人民幣18.4百萬元轉讓滁州三巽城南92%股權，代價乃經參照滁州三巽城南於轉讓時的註冊資本後公平磋商釐定。轉讓完成後，滁州三巽城南由滁州三巽全資擁有。鑒於滁州三巽城南自成立以來一直作為本公司的附屬公司入賬，故相關收購從會計角度而言不被視為共同控制下的業務合併。

滁州三巽蘇滁

滁州三巽蘇滁為一間於安徽省滁州市從物業發展項目的項目公司。滁州三巽蘇滁於2016年11月14日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元。於成立日期，滁州三巽蘇滁由滁州三巽及本集團的時任僱員路震先生（作為代名人以滁州三巽為受益人）分別擁有99%及1%。

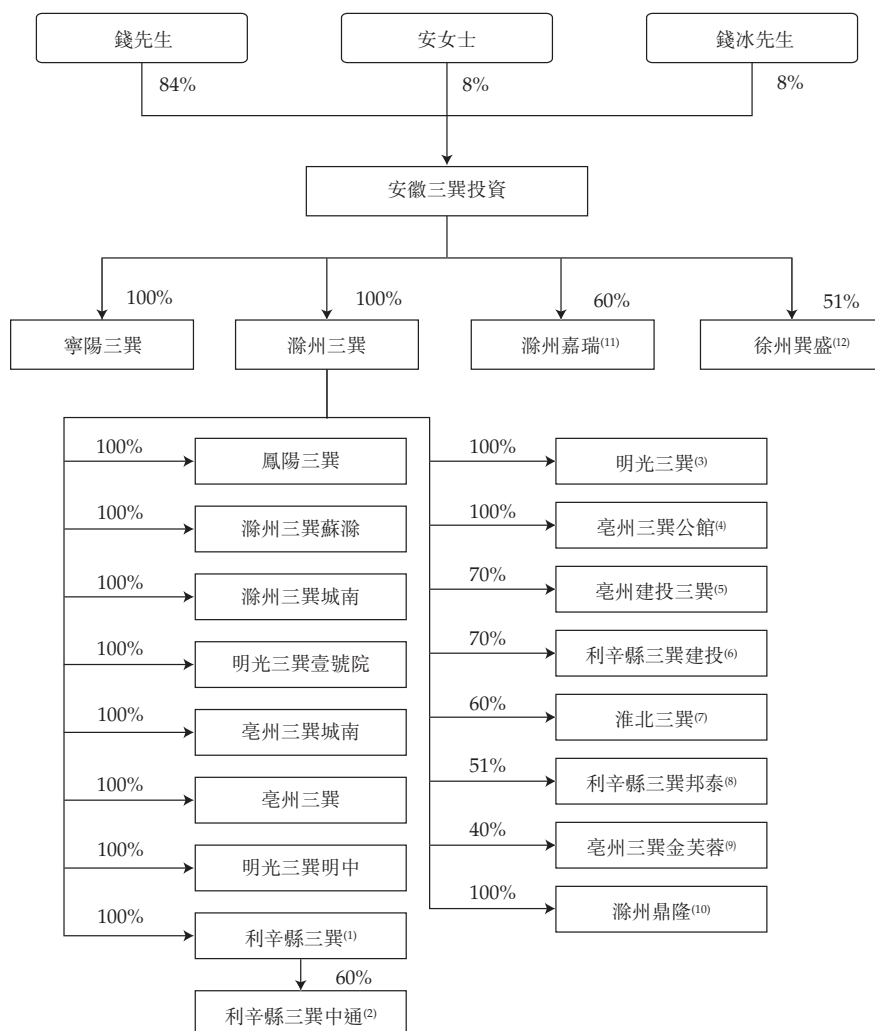
於2016年12月14日，路震先生以零代價向滁州三巽轉讓彼於滁州三巽蘇滁的1%股權，乃基於滁州三巽當時的註冊資本尚未繳足，且路震先生作為代名人以滁州三巽為受益人持有相關股權經各方公平磋商後釐定。於有關股權轉讓完成後，滁州三巽蘇滁由滁州三巽全資擁有。

於2017年5月16日，滁州三巽蘇滁的註冊資本增至人民幣50百萬元，由滁州三巽於2017年4月悉數繳足。

重組

為預計上市，我們進行重組，據此，本公司成為附屬公司的控股公司。

下表載列本集團於重組前的股權架構：



附註：

- (1) 利辛縣三巽的1%股權的法定所有權由本集團的時任僱員路震先生作為代名人以滁州三巽為受益人持有。
- (2) 利辛縣三巽為利辛縣三巽中通全部股權的法定所有人，其中自成立以來利辛縣三巽中通的40%股權由利辛縣三巽以信託方式為安徽省中通置業有限公司持有。除於本公司多家附屬公司持有股權外，安徽省中通置業有限公司為獨立第三方。

- (3) 明光三巽的3.75%股權的法定所有權由我們的其中一名執行董事王子忠先生作為代名人以滁州三巽為受益人持有。
- (4) 儘管亳州三巽公館20%股權的法定所有權已轉讓予信託融資公司作為抵押品，但由於在2019年10月22日因相關信託融資安排的貸款獲悉數償還而重新轉讓予滁州三巽，故滁州三巽仍為亳州三巽公館全部股權的實益擁有人。
- (5) 亳州建投三巽餘下30%股權由亳州建投房地產開發有限公司(除其於亳州建投三巽及利辛縣三巽建投的股權外，為獨立第三方)持有。
- (6) 利辛縣三巽建投餘下30%股權由亳州建投房地產開發有限公司(除其於亳州建投三巽及利辛縣三巽建投的股權外，為獨立第三方)持有。
- (7) 淮北三巽餘下40%股權由淮北瓊璠潤貿易有限責任公司(除其於淮北三巽持有的股權外，為獨立第三方)持有。
- (8) 利辛縣三巽邦泰餘下49%股權由安徽邦泰置業有限公司(除其於本公司多家附屬公司持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (9) 亳州三巽金芙蓉餘下60%股權由安徽省金芙蓉中藥飲片有限公司(於2019年1月7日分別出售其於亳州三巽金芙蓉的8%及52%股權予滁州三巽及亳州市誠創建築勞務有限公司後，為獨立第三方)持有。請參閱「—重組—境內重組—滁州三巽收購亳州三巽金芙蓉的少數權益」。
- (10) 滁州鼎隆置業有限公司(「**滁州鼎隆**」)的1%股權由本集團的時任僱員路震先生作為代名人以滁州三巽為受益人持有。
- (11) 滁州嘉瑞餘下40%股權由安徽亞珠金剛石股份有限公司(除其於滁州嘉瑞持有的股權外，為獨立第三方)持有。
- (12) 徐州巽盛餘下49%股權由徐州萬盛置業有限公司(除其於徐州巽盛持有的股權外，為獨立第三方)持有。

境內重組

安徽三巽投資向滁州三巽轉讓股權

於重組前，寧陽三巽、滁州嘉瑞及徐州巽盛的若干股權由安徽三巽投資持有。作為重組一部分，該等股權由安徽三巽投資轉讓予滁州三巽，其詳情載列如下：

- (1) 於2018年11月8日，安徽三巽投資經公平磋商及計及於轉讓時初步註冊股本尚未繳足後，以零代價轉讓寧陽三巽的全數股權予滁州三巽。
- (2) 於2018年11月20日，安徽三巽投資以代價人民幣30百萬元（其經公平磋商並參照滁州嘉瑞當時的註冊股本而釐定）向滁州三巽轉讓其於滁州嘉瑞的60%股權。
- (3) 於2018年11月21日，安徽三巽投資以代價人民幣25.5百萬元（其經公平磋商並參照徐州巽盛當時的註冊股本而釐定）向滁州三巽轉讓其於徐州巽盛的51%股權。

待上述股權轉讓完成後，寧陽三巽由滁州三巽全資擁有，及滁州嘉瑞及徐州巽盛分別由滁州三巽擁有60%及51%權益。

滁州三巽收購明光三巽的少數權益

於重組前，明光三巽由滁州三巽擁有96.25%及由其代名人股東王子忠先生擁有3.75%。於2018年11月21日，基於明光三巽的全部註冊資本已由滁州三巽悉數繳足及王子忠先生作為代名人以滁州三巽為受益人持有明光三巽的相關股權，王子忠先生以零代價向滁州三巽轉讓明光三巽的3.75%股權。待該收購完成後，明光三巽成為滁州三巽的直接全資附屬公司。

滁州三巽收購利辛縣三巽的少數權益

於重組前，利辛縣三巽由滁州三巽擁有99%及由其代名人股東路震先生擁有1%。於2018年11月9日，基於利辛縣三巽的全部註冊資本已由滁州三巽悉數繳足及路震先生作為代名人以滁州三巽為受益人持有利辛縣三巽的相關股權，路震先生以零代價向滁州三巽轉讓利辛縣三巽的1%股權。待該收購完成後，利辛縣三巽成為滁州三巽的直接全資附屬公司。

滁州三巽收購亳州三巽金芙蓉的少數權益

於重組前，亳州三巽金芙蓉由安徽省金芙蓉中藥飲片有限公司擁有60%及由滁州三巽擁有40%。於2019年1月7日，安徽省金芙蓉中藥飲片有限公司向滁州三巽及亳州市誠創建築勞務有限公司(除其於亳州三巽金芙蓉持有的股權外，為獨立第三方)分別轉讓其於亳州三巽金芙蓉的8%及52%股權，代價分別為人民幣4百萬元及人民幣26百萬元，乃由各方參考亳州三巽金芙蓉當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於該轉讓完成後，亳州三巽金芙蓉由滁州三巽擁有48%權益。

滁州鼎隆的註銷登記

滁州鼎隆於2016年4月29日在中國成立為一間有限公司。於成立時，其由滁州三巽及路震先生分別擁有99%及1%權益。出於上市考慮，為梳理本集團，作為重組的一部分，滁州鼎隆於2019年2月1日註銷登記，原因為其於往績記錄期間並無任何業務營運，且對本集團的經營業績並無作出任何重大貢獻。於註銷登記完成後，滁州鼎隆不再為滁州三巽的附屬公司。董事確認，滁州鼎隆於往績記錄期間開始日期2018年1月1日至其註銷登記日期並無任何重大申索、訴訟或法律程序可能對本集團的財務狀況造成重大不利影響。

本公司註冊成立

本公司於2018年11月23日在開曼群島註冊成立為本集團的控股公司。本公司的初始法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於註冊成立後，初始認購人(獨立第三方)獲配發及發行一股股份，且該股份於同日已轉讓予Q Kun(一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由錢先生全資擁有)。於2018年11月23日，Q Kun、Juan L及Bing L分別獲配發及發行83股、八股及八股股份。Juan L及Bing L為於英屬處女群島註冊成立的公司，分別由安女士及錢冰先生全資擁有。於該等配發完成後，本公司變成由Q Kun、Juan L及Bing L分別擁有84%、8%及8%。

於2019年6月5日，本公司的法定股本的面值由每股0.0001美元重新定值為每股0.00001港元。於有關重新定值後，本公司分別向Q Kun、Bing L及Juan L配發及發行6,552股、624股及624股每股面值0.00001港元的股份。緊隨股份配發及發行後，本公司購回由Q Kun、Bing L及Juan L分別持有的現有84股、八股及八股每股面值0.0001美元的股份，相當於本公司每股面值0.0001美元的全部已發行股份數目。本公司隨後

註銷本公司股本中全部未發行的每股面值0.0001美元的股份。於法定股本增加及本公司股本重新定值後，本公司的法定股本變為380,000港元，分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份。Q Kun、Juan L及Bing L各自的股權百分比緊隨本公司法定股本重新定值後維持不變。

英屬處女群島附屬公司註冊成立

於2018年12月7日，Sanxun (BVI)於英屬處女群島註冊成立。於註冊成立日期，其獲授權發行50,000股每股面值1.00美元的普通股。於註冊成立後，本公司獲配發及發行1股Sanxun (BVI)股份，且Sanxun (BVI)成為本公司的全資附屬公司。

香港附屬公司註冊成立

於2018年12月18日，Sanxun (HK)於香港註冊成立。於註冊成立後，Sanxun (BVI)獲配發及發行1股Sanxun (HK)股份，且Sanxun (HK)成為本公司的全資附屬公司。

成立三巽(安徽)及收購於滁州三巽的95%股權

於2019年3月28日，三巽(安徽)於中國成立為外商獨資企業，初始註冊股本為人民幣10百萬元。於其成立後，三巽(安徽)由Sanxun (HK)全資擁有。

於2019年6月21日，三巽(安徽)以代價人民幣200百萬元(參考滁州三巽於有關收購時的註冊股本釐定)自安徽三巽投資收購滁州三巽的95%股權，並於2019年8月30日悉數結清。於有關收購完成後，滁州三巽變成由三巽(安徽)擁有95%及由眾贏擁有5%。

配發新股份及收購Tongxun

於2019年8月6日，本公司分別向Q Kun、Juan L及Bing L進一步配發及發行1,428股股份、136股股份及136股股份。於同日，Jiuxun Limited(「**Jiuxun**」)向本公司轉讓Tongxun的全部已發行股本以換取由本公司向Jiuxun配發及發行500股股份。於上述配發完成後，本公司由Q Kun、Juan L、Bing L及Jiuxun分別持有79.8%、7.6%、7.6%及5.0%。

如中國法律顧問所告知，本節「歷史及發展—公司發展」及「重組」所述之全部股權轉讓、收購、出售及註銷登記已獲相關中國政府機關批准及／或向其登記，並在各情況下根據相關中國法律、規則及規定依法辦妥及解決。

首次公開發售前投資

根據眾贏與安徽三巽投資訂立的日期為2019年5月28日的注資協議，眾贏同意向滁州三巽注資約人民幣26.9百萬元，其中約人民幣10.5百萬元撥作滁州三巽的註冊資本，餘下部分撥作資本儲備。此次註冊資本增加於2019年6月10日登記，且眾贏於同日成為滁州三巽的股東。額外注資於2019年8月5日完成。眾贏為一間於香港註冊成立的有限公司且由Tongxun全資擁有。於有關注資時，Tongxun由Jiuxun（一間於英屬處女群島註冊成立的公司）全資擁有，而Jiuxun則由郭女士全資擁有。於有關注資完成後，眾贏擁有滁州三巽5%的股權。於2019年8月6日，作為重組的一部分，Jiuxun向本公司轉讓其於Tongxun的全部已發行股份，以換取向Jiuxun配發及發行500股股份。Jiuxun所作的上述投資詳情（「首次公開發售前投資」）載列如下：

投資者名稱：	Jiuxun
已付現金代價金額：	約人民幣26.9百萬元
代價結算日期：	2019年8月5日
每股成本 ⁽¹⁾ ：	1.31港元
較指示性發售價範圍 中位數折讓：	69.2%
所得款項用途：	截至最後實際可行日期，首次公開發售前投資所得款項已獲悉數動用。該等所得款項由本集團用於向承建商及供應商付款以及支付上市開支。
緊隨首次公開發售前投資後 於本公司的持股量：	5%
緊隨全球發售後 於本公司的持股量 ⁽²⁾ ：	3.75%

對本公司的戰略利益： 董事認為，本集團可從首次公開發售前投資中受益，因其體現首次公開發售前投資者對本集團業務的信心並認同本集團的表現、實力及前景，此有助我們擴大股東基礎。此外，郭女士作為本公司戰略投資者的定位，配合其豐富投資經驗及廣泛網絡，將提高本公司的知名度。

特別權利： Jiuxun及郭女士均無權根據首次公開發售前投資享有任何特別權利。

附註：

1. 即緊隨資本化發行後，Jiuxun所持每股首次公開發售前投資的成本。
2. 假設超額配股權未獲行使。

首次公開發售前投資乃參考根據獨立估值師採用市場法編製的滁州三巽於2018年10月31日的全部股權約人民幣511.6百萬元的獨立估值並計及滁州三巽的財務狀況及資產淨值經公平磋商後釐定。於釐定代價時計及的其他因素包括但不限於(i)進行首次公開發售前投資與進行全球發售之間相距的時間；(ii)首次公開發售前投資者於投資未上市公司時承擔的投資風險，包括完成全球發售及上市的不確定性；(iii)本節下文「一有關Jiuxun及郭女士的資料」中所詳述郭女士可為本集團帶來的戰略性裨益；及(iv) Jiuxun承諾的自上市日期起計的六個月禁售限制。鑒於首次公開發售前投資被視作長期投資，於釐定代價時並無考慮本集團於順利上市後的市值。

鑒於上述，本集團於首次公開發售前投資時的隱含估值約為人民幣538.5百萬元。按指示性發售價範圍每股發售股份3.30港元至5.20港元計算，本公司緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)的預期市值介乎2,178百萬港元至3,432百萬港元。

有關Jiuxun及郭女士的資料

Jiuxun為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司且由郭女士全資擁有。郭女士與錢先生約三年前於商業活動相識。如上文所述，於2019年年初前後，錢先生及郭女士開始討論於本集團的投資機會，因而導致郭女士投資本集團。郭女士的家族經營一間在聯交所上市的物業開發公司，截至2020年12月31日，該公司在中國不同城市(包括上海、福州及西安)擁有18個發展中物業項目，而透過其家族業務，彼對房地產行業及香港整體資本市場具有深刻見解及經驗。憑藉郭女士的背景，董事認為郭女士有助於我們的業務發展並為本集團提供戰略意見，有利於本集團在考慮上市後未來的擴展計劃時吸取其見解。除於本集團的股權外，Jiuxun與郭女士均獨立於本集團。

禁售及公眾持股量

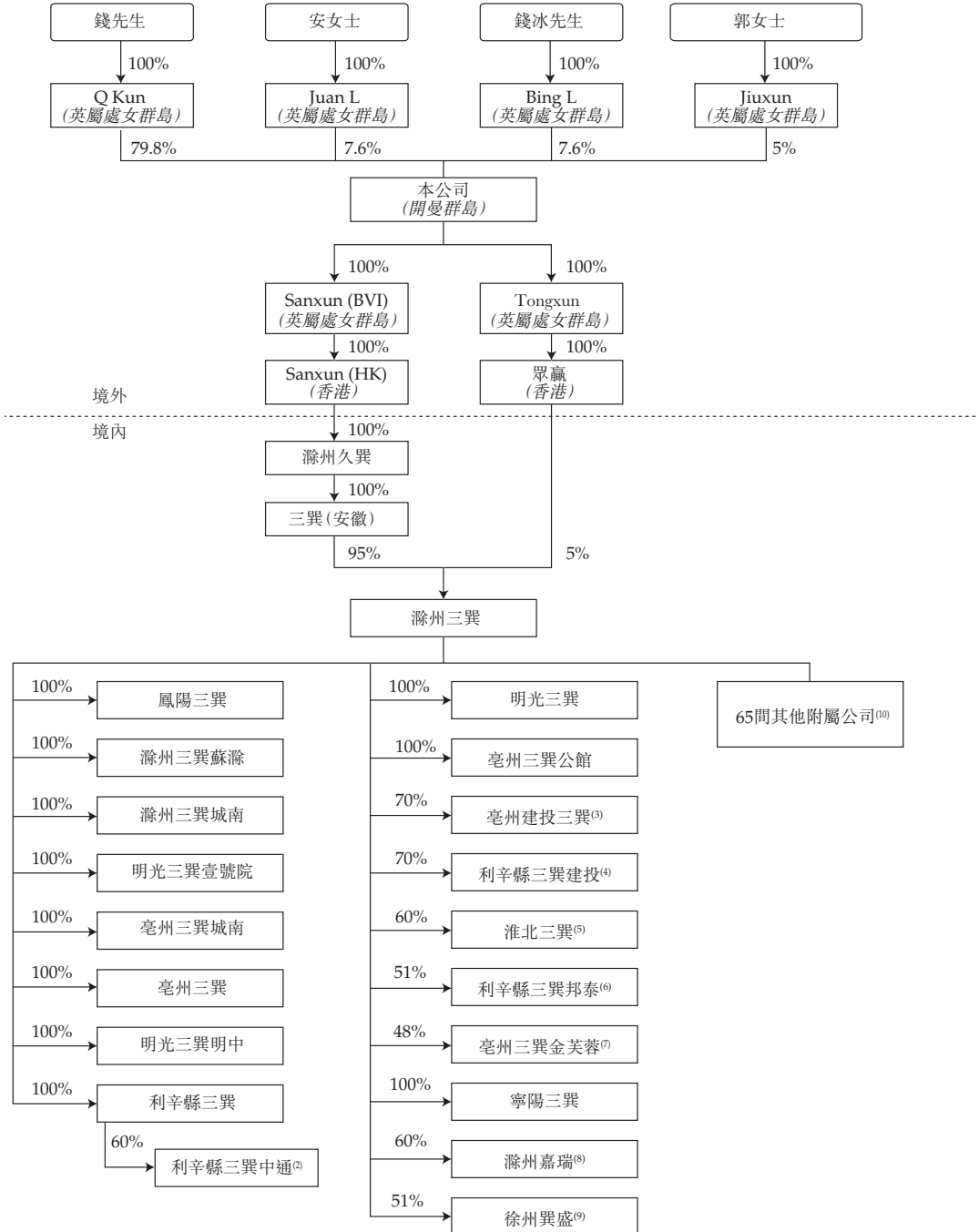
Jiuxun所持有的股份於上市後六個月期間內將受禁售限制。由於Jiuxun與郭女士並非本公司的核心關連人士，因此，Jiuxun所持有的股份將於上市後計入公眾持股量。

遵守臨時指引

獨家保薦人已確認，Jiuxun作出首次公開發售前投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月發出並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月發出並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

重組後及緊接全球發售完成前的公司架構

下圖載列本集團重組後及緊接全球發售完成前的股權架構：



附註：

- (1) Sanxun (HK)於2020年10月12日成立滁州久巽企業管理有限公司(「滁州久巽」)，以促進本集團的業務發展。自成立以來，滁州久巽企業管理有限公司由Sanxun (HK)全資擁有。於2021年2月20日，滁州久巽自Sanxun (HK)收購三巽(安徽)全部股權，代價為零，原因為三巽(安徽)的註冊資本在轉讓時尚未繳足。
- (2) 利辛縣三巽為利辛縣三巽中通全部股權的法定所有人，其中自成立以來利辛縣三巽中通的40%股權由利辛縣三巽以信託方式為安徽省中通置業有限公司持有。除於本公司多家附屬公司持有股權外，安徽省中通置業有限公司為獨立第三方。
- (3) 亳州建投三巽餘下30%股權由亳州建投房地產開發有限公司(除其於亳州建投三巽及利辛縣三巽建投持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (4) 利辛縣三巽建投餘下30%股權由亳州建投房地產開發有限公司(除其於亳州建投三巽及利辛縣三巽建投持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (5) 淮北三巽餘下40%股權由淮北瓊璠潤貿易有限責任公司(除其於淮北三巽持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (6) 利辛縣三巽邦泰餘下49%股權由安徽邦泰置業有限公司(除其於本公司多家附屬公司持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (7) 亳州三巽金芙蓉餘下52%股權由亳州市誠創建築勞務有限公司(除其於亳州三巽金芙蓉持有股權外，為獨立第三方)持有。儘管本集團於亳州三巽金芙蓉的股權不足50%，亳州三巽金芙蓉入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (8) 滁州嘉瑞餘下40%股權由安徽亞珠金剛石股份有限公司(除其於滁州嘉瑞持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (9) 徐州巽盛餘下49%股權由徐州萬盛置業有限公司(除其於徐州巽盛持有股權外，為獨立第三方)持有。
- (10) 為進行新的物業發展項目及促進本集團的業務發展，自2018年12月以來，該等65間附屬公司並非作為重組的一部分，但於本集團的一般業務過程中成立／收購：

附屬公司的名稱	本公司應佔股權百分比
1. 合肥玖叁置業有限公司(「合肥玖叁」)	30% ^(a)
2. 合肥三巽置業有限公司(「合肥三巽」)	60% ^(b)
3. 合肥同巽置業有限公司	100%
4. 合肥久巽置業有限公司	100%
5. 合肥澤巽置業有限公司	100%
6. 合肥加澤置業有限公司	100%
7. 淮南三巽置業有限公司	100%
8. 滁州加澤置業有限公司	100%
9. 滁州巽澤置業有限公司(「滁州巽澤」)	100% ^(c)
10. 滁州錦巽置業有限公司	100%

歷史、重組及公司架構

附屬公司的名稱	本公司應佔股權百分比
11. 南京久異置業有限公司(「南京久異」)	51% ^(d)
12. 南京三異置業有限公司	100%
13. 亳州久異置業有限公司	100%
14. 亳州乾異置業有限公司(「亳州乾異」)	100% ^(e)
15. 上海同異置業有限公司	100%
16. 宿州三異置業有限公司(「宿州三異」)	30% ^(f)
17. 宿州三異國建置業有限公司	100%
18. 利辛縣三異中通南城置業有限公司(「利辛縣三異中通南城」)	55% ^(g)
19. 太湖三異置業有限公司(「太湖三異」)	30% ^(h)
20. 合肥錦異置業有限公司	100%
21. 壽縣京僑置業有限公司(「壽縣京僑」)	35% ⁽ⁱ⁾
22. 阜陽上郡房地產有限公司(「阜陽上郡」)	34% ⁽ⁱ⁾
23. 濟南三異置業有限公司	100%
24. 南京加澤置業有限公司(「南京加澤」)	100%
25. 南京騰異置業有限公司	100%
26. 渦陽縣泰異置業有限公司(「渦陽縣泰異」)	30% ^(k)
27. 亳州合異置業有限公司	100%
28. 合肥億異置業有限公司	100%
29. 亳州榮異置業有限公司(「亳州榮異」)	70% ^(l)
30. 亳州恒異置業有限公司	100%
31. 滁州恒異置業有限公司(「滁州恒異」)	100%
32. 滁州久異置業有限公司	100%
33. 滁州榮異置業有限公司(「滁州榮異」)	100%
34. 滁州騰異置業有限公司(「滁州騰異」)	90% ^(m)
35. 合肥誠異置業有限公司	100%
36. 南京弘異房地產開發有限公司(「南京弘異」)	30% ⁽ⁿ⁾
37. 濟南合異置業有限公司	100%
38. 濟南久異置業有限公司	100%
39. 濟南乾異置業有限公司	100%
40. 巢湖市世異置業有限公司(「巢湖市世異」)	60% ^(o)
41. 安徽弘異置業有限公司(「安徽弘異」)	47% ^(p)
42. 利辛縣泰異置業有限公司(「利辛縣泰異」)	34% ^(q)
43. 南京淳異置業有限公司(「南京淳異」)	100%
44. 南京溪異置業有限公司(「南京溪異」)	100%
45. 上海久異企業管理諮詢有限公司	100%
46. 靈璧三異置業有限公司(「靈璧三異」)	80% ^(r)
47. 鄒城中鈺房地產有限公司(「鄒城中鈺」)	51% ^(s)

歷史、重組及公司架構

附屬公司的名稱	本公司應佔股權百分比
48. 懷遠縣同巽置業有限公司(「懷遠縣同巽」)	87% ^(t)
49. 上海三巽置業有限公司	100%
50. 懷遠巽桂置業有限公司	100%
51. 懷遠巽森置業有限公司	100%
52. 懷遠巽茂置業有限公司	100%
53. 廣德晟發房地產開發有限公司(「廣德晟發」)	27% ^(u)
54. 上海溪巽建材貿易有限公司	100%
55. 上海震盛營銷策劃有限公司	100%
56. 亳州堯巽企業管理諮詢有限公司	100%
57. 江陰市澄潤置業有限公司(「江陰市澄潤」)	30.6% ^(v)
58. 江陰市旭潤置業有限公司(「江陰市旭潤」)	30.6% ^(w)
59. 江陰梁晟置業有限公司(「江陰梁晟」)	51% ^(x)
60. 錦巽(上海)企業管理有限公司	100%
61. 上海威巽建材貿易有限公司	100%
62. 上海榮巽建材貿易有限公司	100%
63. 無錫巽億置業有限公司	100%
64. 亳州巽晟置業有限公司(「亳州巽晟」)	35% ^(y)
65. 滁州鑫興置業有限公司(「滁州鑫興」)	34% ^(z)

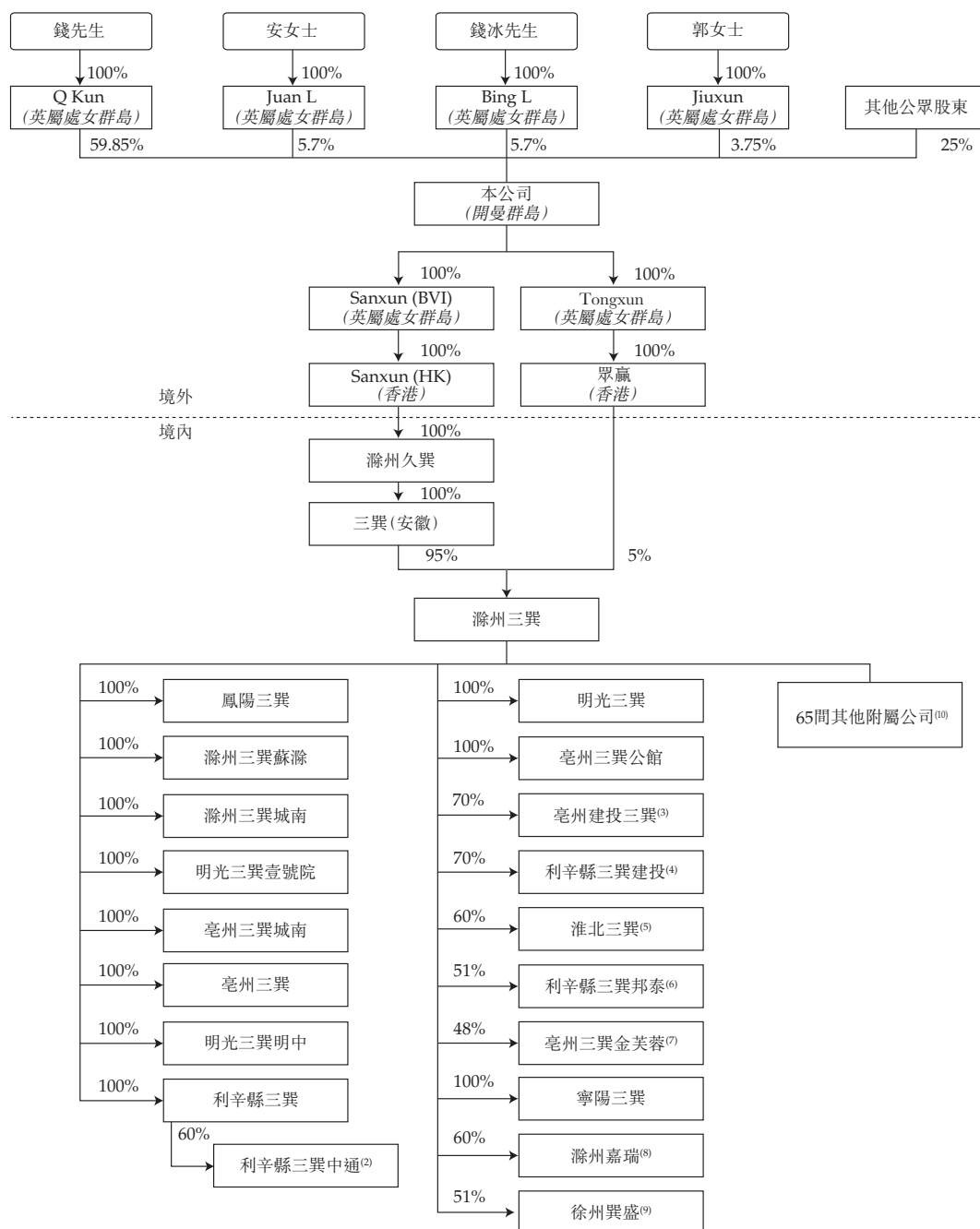
- (a) 合肥玖叁餘下70%股權由安徽梁旭置業有限公司(除其於合肥玖叁持有股權外，為獨立第三方)持有36%及由安徽弘嵐房地產開發有限公司(本公司若干附屬公司的主要股東)持有34%。儘管本集團於合肥玖叁的股權不足50%，合肥玖叁入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (b) 合肥三巽餘下40%股權由安徽弘嵐房地產開發有限公司持有。
- (c) 儘管滁州三巽已將滁州巽澤的90%股權的法定所有權轉讓予一間信託融資公司作為抵押品，其仍為滁州巽澤的全部股權的實益擁有人。
- (d) 南京久巽餘下49%股權由滁州同巽置業有限公司(除其於南京久巽的股權外，為獨立第三方)持有。
- (e) 儘管滁州三巽已將亳州乾巽的49%股權的法定所有權轉讓予一間信託融資公司作為抵押品，其仍為亳州乾巽的全部股權的實益擁有人。
- (f) 宿州三巽餘下70%股權分別由安徽省宏海房地產開發有限公司、安徽省中通置業有限公司及安國榮持有49%、15%及6%。安徽省宏海房地產開發有限公司與安國榮均為獨立第三方(除其各自於宿州三巽的股權外)。儘管本集團於宿州三巽的股權不足50%，宿州三巽入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。

- (g) 利辛縣三巽為利辛縣三巽中通南城全部股權的法定所有人，其中利辛縣三巽中通南城的45%股權已由利辛縣三巽(以作為獲提名股東代表的身份)以信託方式為安徽省中通置業有限公司持有。
- (h) 滁州三巽為太湖三巽全部股權的法定所有人，其中太湖三巽的49%及21%股權由滁州三巽(以作為獲提名股東代表的身份)以信託方式為懷寧縣興安房地產開發有限公司及汪竹秀(除其各自於太湖三巽的股權外，各為獨立第三方)持有。儘管本集團於太湖三巽的股權不足50%，太湖三巽入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (i) 壽縣京僑餘下65%股權分別由合肥加僑置業有限公司及安徽京冠房地產開發有限公司(除其各自於壽縣京僑的股權外，各為獨立第三方)持有32.5%及32.5%。儘管本集團於壽縣京僑的股權不足50%，壽縣京僑入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (j) 阜陽上郡餘下66%股權分別由安徽海亮房地產有限公司、安徽省中通置業有限公司、阜陽晟灝企業管理諮詢有限公司、安徽紅鑽貿易有限公司及上海和罡房地產開發有限公司持有約22.9%、15%、15%、10%及3.1%。除安徽省中通置業有限公司外，上述各股東均為獨立第三方(除其各自於阜陽上郡的股權外)。儘管本集團於阜陽上郡的股權不足50%，阜陽上郡入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (k) 渦陽縣泰巽餘下70%股權由安徽邦泰置業有限公司持有。儘管本集團於渦陽縣泰巽的股權不足50%，渦陽縣泰巽入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (l) 亳州榮巽餘下30%股權由上海睿信房地產開發有限公司(除其於亳州榮巽的股權外，為獨立第三方)持有。
- (m) 滁州騰巽餘下10%股權由南通震隆建材貿易有限公司(除其於滁州騰巽的股權外，為獨立第三方)持有。
- (n) 南京弘巽餘下70%股權由南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司(除其於南京弘巽的股權外，為獨立第三方)持有。儘管本集團於南京弘巽的股權不足50%，南京弘巽入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (o) 巢湖市世巽餘下40%股權由武漢世和盈業經營管理有限公司(除其於巢湖市世巽的股權外，為獨立第三方)持有。
- (p) 安徽弘巽餘下53%股權由安徽弘嵐房地產開發有限公司持有。儘管本集團於安徽弘巽的股權不足50%，安徽弘巽入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。

- (q) 利辛縣泰巽餘下66%股權由安徽邦泰置業有限公司持有。儘管本集團於利辛縣泰巽的股權不足50%，利辛縣泰巽入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (r) 滁州三巽為靈璧三巽全部股權的法定所有人，其中靈璧三巽的20%股權由滁州三巽(以作為獲提名股東代表的身份)以信託方式為上海愛家置業集團有限公司(除其各自於靈璧三巽的股權外，各為獨立第三方)持有。
- (s) 鄒城中鈺餘下49%股權由新蘇商業(邳州)有限公司(除其於鄒城中鈺的股權外，為獨立第三方)持有。
- (t) 懷遠縣同巽餘下13%股權由安徽省森茂置業有限公司(除其於懷遠縣同巽的股權外，為獨立第三方)持有。
- (u) 廣德晟發餘下73%股權分別由廣東發能房地產有限公司、廣德豪景物業服務有限公司及杭州眾遠置業有限公司(除其各自於廣德晟發的股權外，各為獨立第三方)持有26%、25%及22%。儘管本集團於廣德晟發的股權不足50%，廣德晟發入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (v) 江陰市澄潤餘下66%股權分別由南通德誠房地產有限公司(本公司若干附屬公司的主要股東)及蘇州市梁頌置業有限公司(除其於江陰市澄潤的股權外，為獨立第三方)持有33%及33%。儘管本集團於江陰市澄潤的股權不足50%，江陰市澄潤入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (w) 江陰市旭潤餘下66%股權分別由南通德誠房地產有限公司及上海梁旭置業有限公司(除其於江陰市旭潤的股權外，為獨立第三方)持有33%及33%。儘管本集團於江陰市旭潤的股權不足50%，江陰市旭潤入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (x) 江陰梁晟餘下49%股權由南京梁財置業有限公司(除其於江陰梁晟的股權外，為獨立第三方)持有。
- (y) 亳州巽晟餘下50%股權由安徽昱晟置業有限公司(除其於亳州巽晟的股權外，為獨立第三方)持有。儘管本集團於亳州巽晟的股權不足50%，亳州巽晟入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。
- (z) 滁州鑫興餘下66%股權分別由全椒國興置業有限公司及江蘇聖瑞房地產置業有限公司(各為獨立第三方)持有33%及33%。儘管本集團於滁州鑫興的股權不足50%，滁州鑫興入賬列作本公司的附屬公司，原因為本集團擁有權力控制其逾50%投票權，並因擁有指示其業務的權利而擁有享有其浮動回報的權利，且能夠影響該等回報。

全球發售完成後的公司架構

下圖載列本集團緊隨資本化發行及全球發售後(假設超額配股權未獲行使，且不能計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)的股權架構：



附註：請參閱本節上文「一重組後及緊接全球發售完成前的公司架構」項下的附註。

中國監管規定

中國法律顧問認為，上文所述有關於中國重組的步驟之所有重大批文經已取得，而所涉及的程序已根據中國法律及法規進行。

截至最後實際可行日期，87間境內附屬公司中有63間尚未繳付或繳足其註冊資本，金額合共約人民幣2,653.9百萬元。根據各附屬公司的組織章程細則，(i)其中約人民幣310百萬元將於截至2025年12月31日的未來五年內繳付；(ii)其中約人民幣531.3百萬元將於未來五年後但於截至2030年12月31日的未來十年內繳付；及(iii)餘下約人民幣1,812.6百萬元將於未來十年後繳付。基於中國法律顧問的建議，本公司確認，於往績記錄期間，在附屬公司的註冊資本根據該附屬公司的組織章程細則已到期的情況下，我們已遵照適用中國法律及法規的規定繳付必要的註冊資本。

關於外國投資者於中國併購境內企業的規定

根據商務部、國資委、國家稅務總局、中國證監會、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈，於2006年9月8日生效及於2009年6月修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），倘境內公司、企業或自然人擬以其合法設立或控制的境外公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，有關收購事項須經商務部審批；及倘境內公司或自然人如通過支付收購價連同股權透過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，該特殊目的公司的境外上市均須獲中國證監會批准。

誠如中國法律顧問所告知，根據《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「3號文」）的相關規定，非外商投資企業轉變為外商投資企業，不涉及國家規定實施准入特別管理措施的，在向工商和市場監督管理部門辦理變更登記時，應一併在線報送外商投資企業設立備案信息。於2019年6月，滁州三巽已根據3號文的規定就滁州三巽增資5%（「首次增資」）取得了外商投資企業設立備案回執及新的《營業執照》。

首次增資完成後，滁州三巽成為外商投資企業。就三巽(安徽)收購滁州三巽95%股權(「第二次收購」)而言，據中國法律顧問告知，由於第二次收購於滁州三巽變更為外商投資企業之後發生，故第二次收購被視為收購外商投資企業股權而導致股東變更。中方設立的外商投資企業向外國投資者轉讓股權的情形不適用併購規定。因此，併購規定不適用於第二次收購。相反，第二次收購須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》及3號文，滁州三巽已於2019年6月取得外商投資企業變更備案回執及新的《營業執照》。

中國法律顧問已確認有關上述本集團內中國成員公司的股權轉讓及增資均已取得所有必要的政府批准及許可，且所涉及的程序均符合相關法律法規。中國法律顧問亦確認，我們已自相關中國監管機構取得實施重組所需的一切必要批准。

在中國辦理國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日發佈的《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37號文**」)，倘中國個人居民以其合法的境內外資產或股權通過境外特殊目的公司進行投資，則彼等須就有關投資向國家外匯管理局的地方分支機構登記。國家外匯管理局37號文亦規定，倘中國居民的有關境外特殊目的公司發生中國居所、名稱、經營期限等基本資料變更，或發生增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應辦理變更登記手續。

誠如中國法律顧問所告知，錢先生、安女士以及錢冰先生已於2019年2月根據國家外匯管理局37號文完成登記。

概覽

我們是一家總部位於上海、植根安徽省、佈局長三角地區的專注於住宅物業開發及銷售的高速發展中國房地產開發商。自2004年成立集團前身安徽三巽投資以來，我們就致力於深耕安徽省的房地產市場，實現了安徽省境內從核心城市到縣的多層次開發。近年來，我們成功打入山東省和江蘇省的房地產市場。於2020年，我們亦獲樂居財經研究院評選為2020年中國最具潛力價值房企之一。於2021年4月30日，本集團及其聯營公司共有44個處於不同開發階段的項目，覆蓋三個省的12個城市，擁有總土地儲備4.3百萬平方米，分別包括已竣工建築面積0.24百萬平方米的已竣工物業、建築面積3.45百萬平方米的在建物業及建築面積0.61百萬平方米的持作未來發展物業。於同日，持作未來發展物業的建築面積佔總土地儲備14.2%。

我們在往績記錄期間實現了高速增長。我們的收入由2018年的人民幣723.9百萬元增加至2019年的人民幣3,108.7百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣3,946.1百萬元，複合年增長率約為76.0%。我們應佔土地儲備由2018年12月31日的3.9百萬平方米增加至2021年4月30日的4.3百萬平方米。根據億翰智庫，按品牌價值計，我們的中國房地產百強企業排名由2019年的82位升至2020年的71位。此外，基於綜合表現，我們的排名由2018年的91位升至2019年的85位。

我們秉承「創造幸福生活」的開發理念，現已開發主要根據產品外觀設計風格區分的「新中式」及「學院風」等不同產品線。每條產品線又針對不同客戶群體，分為刚需型、剛改型及改善型三類產品，提供差異化的產品配置，以滿足不同客戶的差異化產品需求。我們亦會對產品線逐年進行提升，以滿足客戶不斷變化的需求。此外，我們旨在為客戶提供高品質生活的解決方案，在我們的產品設計中貫徹環保及健康理念。

我們採取系統化項目開發流程，於整個項目周期內實施設計良好的標準化程序，加快資產周轉及提升經營效率。我們相信，我們的運營模式保障了相對高效的運營效率和低槓桿比率。於2019年及2020年12月31日，我們的淨資產負債比率分別為22.9%及錄得淨現金狀況。於2018年12月31日，我們錄得淨現金狀況。

我們有效率的運營及優質的產品，令我們迅速由發展商發展成為不同地區的優質住宅供應商，滿足不同類型物業買家的住房需求。我們相信，高效的運營模式有助於我們於中國更多地區重現安徽的成功，並進一步改善我們的市場地位及提升競爭力。根據安徽省經濟和信息化廳，在總部位於或業務重點位於安徽省的所有私人房地產企業當中，我們於2019年按營業收入計排名第三。於2020年3月，基於涵蓋七個二級指標（規模、盈利能力、增長、穩定性、融資、經營效率及社會責任）的綜合評估系統，我們獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020年房地產百強企業及2020年房地產百強之星。於2020年9月，我們獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020中國房地產公司品牌價值Top 50。於2020年8月，我們亦獲億翰智庫評選為中國房企品牌價值Top 100及中國房企綜合實力Top 100之一。

我們的競爭優勢

我們認為，我們目前的市場地位主要歸因於以下競爭優勢：

總部位於上海、深耕安徽、佈局長三角地區的專注於住宅物業的高速發展房地產開發商

我們是一家總部設於上海及植根安徽省的住宅物業開發商。自2004年成立集團前身安徽三巽投資以來，本集團就致力於深耕安徽省的房地產市場。本集團已打入安徽省不同層次的城市並逐步實現省內從滁州等核心城市到利辛及鳳陽等縣級城市的業務覆蓋。根據安徽省經濟和信息化廳，在總部位於或業務重點位於安徽省的所有私人房地產企業當中，我們於2019年按營業收入計排名第三。於2020年3月，基於涵蓋七個二級指標（規模、盈利能力、增長、穩定性、融資、經營效率及社會責任）的綜合評估系統，我們獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020年房地產百強企業及2020年房地產百強之星。

憑藉我們於安徽省的強大市場地位，本集團努力拓展安徽省周邊市場的業務，並趁勢發展其他地區。本集團於2018年成功打入山東省，2019年成功進軍江蘇省的房地產市場。於2021年4月30日，本集團及其聯營公司共有44個處於不同開發階段的項目，擁有總土地儲備4,293,486平方米，覆蓋三個省的12個城市，即安徽省的滁州、亳州、合肥、淮南、阜陽、安慶、宿州、宣城及蚌埠、山東省的泰安以及江蘇省的南京及無錫。

我們在往績記錄期間實現了高速增長。我們的收入由2018年的人民幣723.9百萬元增加329.4%至2019年的人民幣3,108.7百萬元，及亦由2019年的人民幣3,108.7百萬元上升26.9%至2020年的人民幣3,946.1百萬元。土地儲備由2018年12月31日的3.9百萬平方米增加至2021年4月30日的4.3百萬平方米。項目數量由2018年12月31日的27個增長至2021年4月30日的44個。根據億翰智庫，按品牌價值計，我們的中國房地產百強企業排名由2019年的82位升至2020年的71位。此外，基於綜合表現，我們的排名由2019年的91位升至2020年的85位。

我們的「三巽」品牌備受認可，於安徽省房地產市場是優質產品的代名詞。2021年，我們的懷遠三巽•風華和悅項目獲安徽房地產研究會及安徽省房地產測評中心評選為2021安徽房地產質量放心樓盤。2019年，我們的滁州香頌名郡項目獲得由安徽省住房和城鄉建設廳頒發的「安徽省建設工程『黃山杯』」。2019年，我們的明光英倫華第項目獲得由滁州市住房和城鄉建設局頒發的2018年「滁州市建設工程『琅琊杯』」。

根據國家統計局及安徽省統計局，安徽省於2015年至2020年的名義本地生產總值的複合年增長率高於同期的全國平均水平，且安徽省2020年的名義本地生產總值的增長率較2019年有所增長，於中國34個省份中排名第四。此外，安徽省的城鎮化率穩步上升，對住宅物業需求巨大。我們認為，我們在安徽房地產市場多年積累的經驗和市場認可度以及安徽周邊城市的佈局，有助於我們更好的抓住安徽省及周邊地區的市場機會，實現長期增長。

高質量的土地儲備及高效的獲地能力

我們憑藉對安徽省房地產市場的深入瞭解，貫徹區域深耕策略，積極佈局處於安徽省內優質區位的土地儲備。於2021年4月30日，我們的項目覆蓋安徽省大部分地級市，且許多項目位於相關城市的核心區域及交通樞紐位置。我們主要深耕安徽省地級城市，包括滁州和亳州，並將業務拓展至合肥、淮南、宿州、阜陽及安慶等地。藉助在安徽省取得的經驗，我們成功走出安徽省，成功進駐江蘇省南京、山東省泰安等城市。於2021年4月30日，本集團及其聯營公司共有44個處於不同開發階段的項目，覆蓋三個省的12個城市，擁有總土地儲備4.3百萬平方米，包括(i)未出售的總可銷售建築面積238,805平方米，佔我們的總土地儲備約5.6%；(ii)發展中物業的規劃總建築

面積合共3,445,606平方米，佔我們的總土地儲備約80.3%；及(iii)供未來發展的物業估計總建築面積合共約609,075平方米，佔我們的總土地儲備約14.1%。

於最後實際可行日期，本集團主要通過政府招拍掛方式收購土地，並會不時通過收併購的方式拿地或與一些知名地產開發商進行戰略合作，如弘陽集團有限公司和上海大發房地產集團有限公司，為項目高效的執行提供保障，實現多方共贏。

我們已形成一套高效的拿地策略及機制。在拿地前，我們充分研究市場周期輪動，綜合判斷地塊價值，以快速回籠現金為目的精準拿地；決策上各部門協作配合，嚴格拿地標準、高效務實。我們對土地市場擁有較為精準的判斷力，善於利用逆周期獲取土地儲備，及減少我們的土地使用權成本，以提高我們的盈利能力。於2018年、2019年及2020年，我們的土地使用權成本分別佔我們的收入19.7%、23.1%及27.9%。

我們認為，我們優質的土地儲備及高效的獲地能力有助於我們長期實現持續增長。

多樣化高品質的產品線以滿足不同客戶的差異化產品需求

我們秉承「創造幸福生活」的理念，現已開發了主要根據產品外觀設計風格區分的「新中式」及「學院風」等不同產品線。每條產品線又針對不同客戶群體分為剛需型、剛改型和改善型三類產品，提供差異化的產品配置，以滿足不同客戶的差異化產品需求。我們亦會持續對產品線進行改進，以滿足客戶不斷變化的需求。

我們旨在為客戶提供高品質生活的解決方案，在產品設計中貫徹環保及健康理念。我們根據有關規例及要求，採用優質環保的建築材料。於部分項目中，我們安裝鮮風系統，防止室內缺氧，提高呼吸健康指數。同時，我們給住戶配置水淨化裝置，為住戶提供高品質飲水條件，保障家庭用水質量。此外，我們在小區內種植指定植物，減少蚊蟲及噪音，並為住戶創造舒適的居住環境。我們密切監督承包商的工作，實施精細化和嚴格的質量管控措施，致力於保證產品質量，提高客戶滿意度。

我們認為，我們特色鮮明的產品及差異化的設計於過往已幫助我們取得成功，於未來亦將持續助力我們發展。

標準化開發流程及穩健的財務政策支持高運營效率

我們採取系統化項目開發及管理流程，並於整個項目周期內實施設計良好的標準化程序，加快資產周轉及提升經營效率。我們的《項目開發流程》載列項目周期內各階段主要工作流程的詳細步驟，並對負責人員及有關各方的責任進行明確劃分。我們一直執行的《項目操盤手冊》，內容涵蓋了全項目周期系統化的開發步驟。我們依據《項目營運計劃管理辦法》進行項目開發激勵，以保證項目進度的落實。憑藉我們標準化的項目開發流程和強大的執行能力，我們相信我們能夠有效降低開發及勞工成本，高效管理及監督項目開發進度並確保產品質量一致。

我們奉行穩健的財務政策，密切監控現金狀況及流動資產水平。我們相信，我們的運營模式保障了相對高效的運營效率和低槓桿比率。於2018年、2019年及2020年，我們的經營開支(包括銷售及營銷開支及行政開支)分別為人民幣111.9百萬元、人民幣248.0百萬元及人民幣388.9百萬元，分別佔有關期間收入的15.5%、8.0%及9.9%。於2019年12月31日，我們的淨資產負債比率為22.9%；於2018年及2020年12月31日，我們錄得淨現金狀況。

經驗豐富的高級管理層團隊及具有強大執行能力的優秀員工

我們的成功倚賴且將繼續倚賴於我們專業及經驗豐富的高級管理層團隊，該團隊非常瞭解中國房地產行業。董事長錢堃先生持有工業及民用建築專業文憑，在中國房地產領域擁有超過15年的經驗，並自2019年4月起擔任安徽省房地產商會副會長。我們的高管團隊在中國房地產開發、財務或經營管理領域擁有平均17年的經驗。我們的項目管理團隊成員大多從中國知名大學畢業或在相關領域的領軍企業有多年的工作經驗。

我們亦向我們的僱員提供持續職業培訓。出於內部培訓目的，我們於2019年2月成立三巽商學院，針對各職能線、各層級的員工進行專業類、職業素質類培訓，積極開展人才梯隊建設，為本集團長期發展輸送內部培養的人才。除此之外，我們重視建立對員工的激勵措施，我們已建立績效獎、節點獎及年終獎等激勵機制，對激發員工潛能、提高員工績效起到了積極作用。

我們的戰略

於往績記錄期間，我們主要通過收購其他物業發展商或與其合作、註冊成立大量項目公司及在少數情況下通過併購及收購其他物業發展商或以其他方式與其達成戰略合作迅速發展業務。我們致力成為全國領先的房地產開發企業。為實現這一目標，我們擬實施以下策略：

繼續鞏固在安徽省的市場地位並積極擴展至安徽省周邊城市

我們力求以既有優勢鞏固並進一步提高我們在安徽省的市場地位。根據國家統計局及安徽省統計局的數據，安徽省自2015年至2020年的名義本地生產總值的複合年增長率高於同期的全國平均水平及安徽省於2020年的名義本地生產總值的增長率與2019年相比在中國34個省級行政區域中排名第四。我們將繼續打入當地市場，在市場條件允許的前提下，覆蓋安徽大多數地級市。此外，我們計劃積極佈局長三角地區，如杭州、寧波及無錫等城市。此外，我們將積極拓展至粵港澳大灣區、武漢、鄭州等其他區域及城市群。我們採取了「2+X」擴展戰略，據此，我們鞏固在安徽省及上海的業務，並憑藉在該兩個市場的既有地位，將業務擴展至具高增長潛力的周邊城市，例如長三角地區的城市。我們相信，我們在安徽省及上海競爭激烈的房地產市場的經驗將讓我們能夠在其他經戰略選擇的城市及地區續寫成功。此外，借助「兩橫三縱」國家戰略性城市化規劃，我們擬進一步於具龐大城市化潛力的地區（包括「兩橫」，即長江經濟帶及隴海線沿線城市，以及「三縱」，即京滬高鐵、京九高鐵及沿海高鐵沿線城市）發展業務。

我們相信，提高我們在安徽省的市場地位並拓展至安徽省周邊城市的策略，有助於我們抓住該等地區的市場契機，進一步擴大我們的業務規模及提升營利能力。

採用多元化的拿地策略，豐富和優化我們的土地儲備

我們計劃繼續通過招拍掛等傳統的拿地方式收購土地。地方政府或不時要求投資人推出公立學校及其他教育機構，作為授出的條件之一。我們計劃憑藉我們吸引知名學校及教育機構的強大能力自地方政府收購土地。此外，我們計劃進一步拓展我們的拿地方式，如通過收併購及與其他優秀房地產開發商開展戰略合作。我們於總部成立戰略投資中心及於項目公司成立投資管理部，覆蓋安徽、山東和江蘇等省。我們計劃通過金融機構、資產交易中心等渠道，廣泛獲取收併購項目的資源信息，並從中篩選出符合本公司投資標準的優質項目。我們非常重視合作夥伴的商譽，且將僅與品牌聲譽卓著及資源豐富的優秀企業合作。

進一步豐富產品種類以提升品牌價值和提高客戶忠誠度

我們計劃根據不同目標客戶的需求進一步完善產品線，並進一步落實產品的標準化。例如，我們計劃開發新產品線「新都會」系列，秉持「古典主義與現代裝飾共生」理念，採用古典風格、石材及典雅的色彩，摒棄複雜的紋理及裝飾，強調傳統歷史及文化傳承。我們將盡力擴大我們項目標準化設計、組件及模塊的數據庫。我們會繼續強調產品的質量、功能及安全性，在我們的產品中融入健康、環保理念，為客戶提供優質產品。我們相信以上措施可進一步增加我們的品牌價值，從而提升我們物業的價值，並進一步提升客戶滿意度及忠誠度。此外，我們計劃通過以下具體的措施，提升服務和產品品質及客戶的滿意度和忠誠度：

- 開展客戶關懷活動：基於項目開發過程中與客戶的接觸點出發，以客戶體驗管理為思路，開展客戶關係活動，以提高我們的品牌認可度。
- 收集客戶反饋：在服務過程中瞭解和收集客戶反饋，規避項目設計缺陷及提高產品質量。
- 年度滿意度調研：引進第三方調研機構，建立綜合調查系統，從多維度評估客戶滿意度。

- 全流程風險管控：從日常風險管理、涵蓋設計、開始預售、檢查及交付等項目開發流程的重大節點風險評估規避風險，加強客戶熱線以更及時處理客戶反饋，從根本上減少客戶投訴。

進一步提升運營效率，持續優化資本結構

我們計劃於保持物業質量的同時繼續規範物業開發流程並加強物業開發過程的管理及執行能力，以進一步提升運營效率。同時，我們計劃繼續密切監控我們的資本及現金狀況，審慎管理土地使用權成本、建築及勞工成本及經營開支。通過堅持審慎的成本管理，提高資金使用效率及運營效率。此外，我們亦會通過多元化的融資渠道進一步優化資本結構，保持相對較低的資產負債比率及低財務成本。我們計劃繼續採取穩健的財務政策，密切監控資本負債比率、利息覆蓋率等重要財務指標。展望未來，我們計劃繼續密切監控借款的到期情況及管理流動資金水平，以確保現金流量足以償還我們的到期債務及滿足業務的現金需求。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們分別錄得經營現金流出淨額人民幣426.3百萬元、人民幣1,898.5百萬元及人民幣358.4百萬元。相關波動主要由於(i)需要資金投資的物業開發活動增加；及(ii)物業開發產生現金流出與物業項目產生現金流入之間的時間不匹配的綜合影響。具體而言，我們的經營現金流出淨額增加至2019年的人民幣1,898.5百萬元，主要歸因於2019年的項目數目增加。例如，我們於2019年度開始開發15個項目（包括一間聯營公司開發的一個項目），相應地，因持作發展及持作銷售的物業增加金額人民幣4,451.4百萬元而錄得經營現金流出，而因合約負債增加金額人民幣2,125.5百萬元而僅錄得經營現金流入，原因為大部分該等物業預期於2020年開始預售。我們的經營現金流出淨額減少至2020年的人民幣358.4百萬元，原因為與2019年相比，2020年動工的項目減少，而竣工的項目增多。我們的項目開發週期亦解釋現金流出與現金流入的時間錯配。我們的項目開發週期一般介乎約兩至三年。通常來說，自土地收購開始至開始預售用時7至12個月，而自開始預售至竣工證書日期用時約18至30個月，視乎物業規模及市況而定。

進一步完善人力資源體系，吸引、留住和激勵人才

我們相信經驗豐富及敬業的僱員是我們可持續發展的必要元素。我們計劃通過進一步完善人才儲備及培養體系，以吸引、留住和激勵有技能有才幹的僱員。具體而言，我們將通過「管理培訓生」計劃，吸引和招聘優秀畢業生，為企業長期發展注入活力。我們將繼續完善三異商學院的培訓課程體系，包括中高層培養的異航班，職能條線的異羽班、異源班、異躍班、異英班，入職培訓的異耀班，加快梯隊人才的培養，打造員工成長的平台。同時，我們計劃專注於優化內部組織及主要績效目標的考核。我們計劃完善獎勵體系，包括團隊及個人激勵，在提升員工個人績效的同時，驅動企業績效目標的實現。

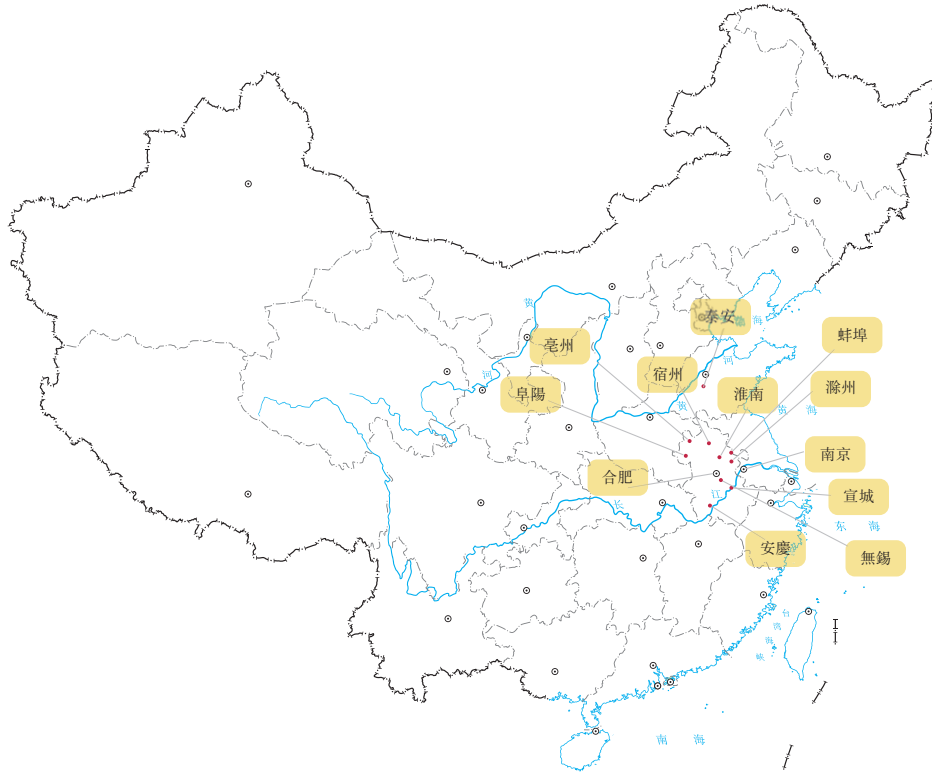
物業項目

概覽

於2021年4月30日，本集團及其聯營公司有44個處於不同開發階段的物業項目，總土地儲備約4.3百萬平方米，包括(i)未出售的總可銷售建築面積約238,805平方米，佔我們的總土地儲備5.6%；(ii)發展中物業的規劃總建築面積約3,445,606平方米，佔我們的總土地儲備80.3%；及(iii)持作未來發展物業的總估計建築面積約609,075平方米，佔我們的總土地儲備14.1%。該等土地儲備覆蓋中國三個省的12個城市。

除了以上土地儲備外，於2021年4月30日，我們亦已就佔地面積合共約67,336平方米的一個市區重建項目與地方政府持有一份合作協議，我們據此參與市區重建項目，但截至最後實際可行日期，我們尚未取得有關土地使用權或簽立土地出讓合同。我們預計於2021年9月底前將舉辦一個與此項目有關的土地拍賣，我們將參與有關土地拍賣(如有)。該等額外土地資源位於淮北。

以下地圖顯示我們於2021年4月30日的項目地理位置及主要資料：



我們專注提供以客為本的住宅物業，致力為客戶締造舒適優質的居住環境。就此，我們將產品微調為多種標準化住宅物業系列，分為剛需型、剛改型及改善型，分別針對特定客戶群體：

- 「新中式」系列：「新中式」系列將中式元素融入現代建築並運用現代設計隱喻中國傳統。該系列結合中國元素與西方科技。該系列適合對中式風格及古代建築特色感興趣的客戶。該系列的代表性項目包括明光公園墅。
- 「學院風」系列：「學院風」系列強調美式現代紅磚風格，融合傳統與文化，打造獨特的人文精神。該系列適合想要居住在文化底蘊濃厚的城市的學者型客戶。該系列的代表性項目包括合肥和悅風華。

我們相信，我們迎合客戶需求的多元化產品組合提升我們的品牌知名度及建立客戶忠誠度，有助於我們提高品牌認可度。

物業項目分類

我們一般將物業項目分為以下三類：

- **已竣工項目**：當有關政府當局已發出所需土地使用證，並已向有關政府建設當局取得竣工證書，則項目會分類為已竣工。
- **發展中項目**：當已取得所需的建築工程施工許可證，但尚未取得竣工證書，則項目會分類為發展中。
- **持作未來發展的項目**：當(i)已取得土地使用證，但尚未取得所需的建築工程施工許可證；或(ii)已經與有關政府當局簽訂相關土地的土地出讓合同，但尚未取得有關土地使用證，則項目會分類為持作未來發展。

由於我們的部分項目包括分批陸續竣工的分階段發展項目，同一項目可能同時屬於以上一個或多個類別。

除非另有訂明，本招股章程所載各項目的詳細說明截至2021年4月30日。有關各個項目的開始施工日期指建築工程開始當日，已竣工項目說明所載的竣工日期指就各項目取得已竣工建築工程報告的日期。就發展中或持作未來發展的項目而言，竣工日期反映我們基於當前發展計劃作出的最佳估計。

業 務

我們的物業分類反映我們經營業務的基準，與其他發展商所採用的分類方式或有所不同。各個物業項目或項目階段可能須取得多項在整個發展過程中不同時間發出的土地使用證、施工許可證、預售許可證及其他許可證和證書。我們的物業分類亦與本招股章程附錄三所載「物業估值報告」及本招股章程附錄一所載「會計師報告」內的物業分類不同。我們的物業分類與本招股章程附錄三所載「物業估值報告」及本招股章程附錄一所載「會計師報告」中的物業相關分類之間的差異載於下表：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none">• 已竣工的項目或項目階段	<ul style="list-style-type: none">• 第一類－本集團於中國持作銷售的物業	<ul style="list-style-type: none">• 持作銷售已竣工物業
<ul style="list-style-type: none">• 發展中的項目或項目階段	<ul style="list-style-type: none">• 第二類－本集團於中國持作發展中的物業	<ul style="list-style-type: none">• 發展中物業
<ul style="list-style-type: none">• 持作未來發展的項目或項目階段	<ul style="list-style-type: none">• 第三類－本集團於中國持作未來發展的物業• 第四類－本集團於中國訂約收購之物業	<ul style="list-style-type: none">• 預付款項及其他應收款項• 發展中物業

佔地面積及建築面積

佔地面積按下列方式計算：(i)我們已取得土地使用證的項目或項目階段根據有關土地使用證計算；或(ii)我們尚未取得土地使用證的項目或項目階段根據有關土地出讓合同計算。

本招股章程所載各個項目或項目階段的總建築面積按以下列方式計算：(i)已竣工的項目或項目階段根據有關物業竣工證書或物業竣工及驗收報告計算；(ii)發展中的項目或項目階段根據有關建設工程規劃許可證計算，或倘沒有建設工程規劃許可證，則根據有關政府當局出具的其他文件計算；及(iii)持作未來發展的項目或項目階段根據有關政府當局出具的許可證或批文、物業總體規劃所示的總建築面積或根據我們的內部記錄及發展計劃計算(可能變動)。

本招股章程所用的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。本招股章程所用的不可銷售建築面積指若干社區設施及配套設施，例如若干不會獲發出預售許可證的地下建築面積。本招股章程所用的可銷售建築面積指不包括不可銷售建築面積的內部建築面積。可銷售建築面積進一步分為預售／已售的可銷售建築面積及未售出的可銷售建築面積。物業於我們已簽立銷售合約但尚未交付物業予客戶時視作預售，於我們已經與客戶簽立銷售合約並交付物業予客戶時視作售出。

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

業 務

土地儲備及物業組合

下表載列我們於2021年4月30日按地理位置劃分的物業組合建築面積分析：

項目數目	未出售/ 可出租的 已竣工 可銷售 建築面積 (平方米)	發展中的 規劃 建築面積 (平方米)	持作未來 發展的估計 建築面積 (平方米)	總土地 儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總土地 儲備 百分比	
由附屬公司開發的物業						
安徽省						
亳州	14	100,657	1,235,248	2,296	1,338,200	31.2%
滁州	6	49,514	246,956	-	296,470	6.9%
淮南	2	-	260,710	132,101	392,811	9.1%
合肥	3	-	328,598	63,816	392,414	9.1%
阜陽	1	82,418	183,644	-	266,062	6.2%
安慶	1	-	115,771	-	115,771	2.7%
宿州	2	-	199,459	101,632	301,091	7.0%
宣城	1	-	129,008	-	129,008	3.0%
蚌埠	3	-	106,665	193,968	300,633	7.0%
小計	33	232,589	2,806,059	493,813	3,532,461	82.3%
江蘇省						
南京	5	-	211,380	-	211,380	4.9%
無錫	4	-	265,949	105,775	371,724	8.7%
小計	9	-	477,329	105,775	583,104	13.6%
山東省						
泰安	1	6,216	141,239	-	147,455	3.4%
小計	1	6,216	141,239	-	147,455	3.4%
附屬公司總計	43	238,805	3,424,626	599,588	4,263,020	99.3%
由聯營公司開發的物業 ⁽²⁾						
合肥	1	-	20,979	9,487	30,466	0.7%
聯營公司總計	1	-	20,979	9,487	30,466	0.7%
總計	44	238,805	3,445,606	609,075	4,293,486	100%

業 務

附註：

- (1) 總土地儲備相等以下各項的總和：(i)已竣工物業的未出售可銷售總建築面積；(ii)發展中物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積。
- (2) 就聯營公司持有的項目而言，總建築面積按我們於各個項目中的股權進行調整。

於2021年4月30日，我們擁有43個由附屬公司開發的項目，總建築面積4,263,020平方米，及一個由聯營公司開發的項目，我們應佔總建築面積30,466平方米。

我們的土地儲備由2018年1月1日約2,153,612平方米增加至2021年4月30日約4,293,486平方米。下表載列我們於往績記錄期間及直至2021年4月30日的土地儲備總額及項目數目的變動。

	截至12月31日止年度			截至2021年
	2018年	2019年 ⁽¹⁾	2020年 ⁽¹⁾	4月30日 止四個月 ⁽¹⁾
項目數目				
年／期初	15	27	36	45
添置	12	9	9	1
扣除	-	-	-	2
年／期末	27	36	45	44
土地儲備 ⁽²⁾ (平方米)				
年／期初	2,153,612	3,918,212	4,075,597	4,390,587
添置	2,003,124	659,934	885,068	36,050
已交付土地	(238,524)	(502,549)	(570,078)	133,151
年／期末	3,918,212	4,075,597	4,390,587	4,293,486

附註：

- (1) 於計算2019年、2020年及截至2021年4月30日止四個月項目數目及土地儲備時，我們已計及一個由聯營公司開發的項目，其所佔的土地儲備為30,466平方米，相等基於我們在相關項目公司的股權比重調整的項目土地儲備。
- (2) 土地儲備相等以下各項的總和：(i)未出售可銷售建築面積及已出售但尚未交付的建築面積；(ii)發展中物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來發展物業的估計總建築面積。

根據相關中國法律法規，城市新建民用建築應修建戰時可用於防空的地下室。於2021年4月30日，我們有13項已竣工、一項正在進行竣工前驗收工作及24項在建中人防工程，規劃總建築面積約204,618平方米。人防工程主要用作或將用作停車場，佔我們物業組合的極小部分。人防區域的建設成本於收入確認後從銷售成本中扣除。在日常營運中，我們監察有關人防法的業務慣例，以確保合規。經中國法律顧問確認，於2021年4月30日，我們已取得主管部門出具的建設人防區域所需許可證。詳情請參閱本招股章程「監管概覽－人防工程」。

物業項目

於2021年4月30日，我們持作銷售的已竣工總建築面積為238,805平方米，包括住宅物業的已竣工待售建築面積214,534平方米、商業物業的已竣工待售建築面積23,487平方米及辦公樓的已竣工待售建築面積784平方米。於2021年4月30日，停車場及附屬設施的已竣工建築面積分別為288,710平方米及31,642平方米。就於往績記錄期間貢獻收入的該等項目而言，我們並無任何錄得虧損的項目。下表概述我們於2021年4月30日的已竣工、發展中及持作未來發展的物業項目及項目階段。

業 務

編號	項目名稱	位置	佔地面積(1)	已竣工					發展中					未來發展					截至2020年12月31日的發展成本(14)	截至2020年12月31日的估計未來發展成本(15)	於估值日期本集團應佔的價值(17)	物業估值報告參考
				實際/估計竣工日期(2)	實際/估計竣工日期(3)	實際/估計開工日期(4)	可銷售(5)	不可銷售(6)	可銷售(7)	未售出的可銷售(8)	已竣工總面積(9)	可銷售面積(10)	預售面積(11)	發展中的預售面積(12)	持作未來的發展估計總面積(13)	尚待取得土地及預留的總面積	(平方米)	(平方米)				
由附屬公司開發的項目																						
安徽省																						
蕪湖																						
1	蕪湖五岸香頌	蕪湖	98,020	2011/04/27	2021/05/28	2011/06/03	254,365	253,647	718	261,829	-	-	36,122	-	948.0	1.5	100.0%	8.3	1			
2	蕪湖和信(英倫證券)	蕪湖	68,696	2017/06/14	2021/05/31	2017/06/27	119,983	97,318	22,665	138,565	22,281	61,856	-	-	552.7	12.2	100.0%	320.8	2			
3	明光英倫華第	蕪湖	44,366	2016/05/23	2019/08/08	2016/06/02	89,203	88,119	1,084	101,331	-	-	-	-	259.0	-	100.0%	5.4	3			
4	明光壹號院	蕪湖	41,132	2017/11/08	2020/07/23	2017/12/01	73,354	69,866	3,688	99,705	-	-	-	-	359.7	-	100.0%	21.7	4			
5	明光公園墅	蕪湖	94,250	2018/06/07	2022/09/30	2018/06/14	80,329	66,085	14,245	88,532	70,623	148,977	-	-	595.6	189.6	100.0%	431.0	5			
6	鳳陽壹號院	蕪湖	75,927	2017/10/30	2021/04/09	2017/11/02	93,123	86,008	7,114	140,306	-	-	-	-	463.5	-	100.0%	62.8	6			
亳州																						
7	亳州公園墅	亳州	65,805	2017/06/01	2020/12/10	2017/07/19	139,537	125,372	14,165	183,474	-	-	-	-	587.2	-	100.0%	117.6	7			
8	亳州壹號院	亳州	86,155	2017/01/22	2020/12/28	2017/03/22	151,706	144,989	6,717	195,078	-	-	-	-	681.7	-	100.0%	62.8	8			
9	亳州壹公館	亳州	29,904	2018/03/30	2020/12/31	2018/04/20	56,878	47,797	9,082	75,228	-	-	-	-	332.7	-	100.0%	73.4	9			
10	亳州御悅府	亳州	59,193	2018/12/26	2021/09/30	2019/01/11	-	-	-	114,638	108,465	148,301	-	-	666.3	70.4	70.0%	612.4	10			
11	亳州公園里	亳州	51,207	2018/05/22	2022/06/30	2018/06/13	19,823	12,074	7,749	25,245	49,964	85,607	-	-	358.4	106.8	48.0%	215.3	11			
12	亳州御悅府	亳州	20,524	2020/01/14	2022/11/30	2020/06/29	-	-	-	-	105,782	156,367	2,296	-	138.6	118.3	100.0%	225.6	12			
13	亳州御悅府	亳州	50,152	2020/09/30	2022/12/21	2020/12/14	-	-	-	-	49,964	7,226	-	-	287.7	454.4	35.0%	114.6	13			
14	利辛英倫華第	亳州	53,188	2016/11/21	2021/03/29	2016/12/02	102,760	100,565	2,196	127,908	-	-	-	-	417.5	1.0	100.0%	18.0	14			
15	利辛御悅府	亳州	96,231	2018/11/28	2023/12/31	2019/01/10	46,889	40,110	6,779	46,889	28,600	182,732	-	-	597.6	261.5	60.0%	319.1	15			
16	利辛壹號院	亳州	57,446	2017/12/26	2020/08/25	2018/02/05	113,795	112,376	1,420	150,897	-	-	-	-	568.1	-	70.0%	7.0	16			

業 務

編號	項目名稱	位置	佔地面積(1)	已竣工				發展中				未來發展				物業估值 報告參考	
				實績/估計 竣工日期(2)	實績/估計 竣工日期(3)	實際/估計 開始日期(4)	已售出 可銷售 建築面積(7)	未售出的 可銷售建築 面積(8)	已竣工 建築 面積(9)	可銷售建築 面積(10)	預售建築 面積(11)	發展中的 預售建築 面積(12)	持作未來 發展的 估計建築 面積(13)	尚未取得 土地產權 的建築面積	截至 2020年 12月31日 產生的發展 成本(14)		截至 2020年 12月31日的 估計未來 發展成本(15)
17	科辛文州府	亳州	49120	2018/06/23	2021/12/30	2018/08/23	33,246	32,550	87,201	11,037	10,402	36,959	-	423.9	90.1	211.2	17
18	科辛風華和悅	亳州	89,997	2019/07/10	2022/08/31	2019/07/19	-	-	-	160,481	95,417	203,700	-	329.5	307.8	299.8	18
19	科辛國賓府雅園	亳州	64,825	2019/10/30	2022/04/30	2019/11/19	-	-	-	126,228	115,924	164,378	-	420.7	187.6	223.8	19
20	湖濱景泰江山印	亳州	84,479	2019/09/11	2022/05/30	2019/09/12	-	-	-	166,357	142,754	211,361	-	447.1	255.1	233.7	20
21	合肥和悅風華	合肥	26,380	2019/04/18	2021/10/08	2019/05/29	-	-	-	61,662	54,146	71,401	-	523.6	53.7	426.5	21
22	合肥新麗東方	合肥	59,233	2019/08/20	2022/12/20	2019/09/20	-	-	-	143,418	79,690	157,854	-	1,151.1	217.4	390.5	22
23	合肥芙蓉園	合肥	66,650	2019/11/19	2023/12/31	2019/12/06	-	-	-	56,494	-	99,342	63,816	677.7	193.3	442.7	23
24	淮南風華和悅	淮南	91,183	2019/06/14	2023/12/31	2019/11/20	-	-	-	82,347	3,415	118,593	132,101	163.5	437.0	177.5	24
25	淮南翰林壹號	淮南	49,622	2018/12/28	2021/12/31	2019/01/18	-	-	-	107,464	103,631	142,117	-	464.5	73.8	234.00	25
26	阜陽文華上郡	阜陽	102,492	2019/02/02	2021/06/30	2019/04/04	-	82,418	83,568	126,619	118,235	183,644	-	940.3	46.5	504.2	26
27	安慶 太湖宿州府	安慶	38,649	2019/12/31	2022/11/30	2020/05/30	-	-	-	95,623	69,338	115,771	-	316.0	73.9	172.4	27
28	宿州國建風華	宿州	34,156	2019/08/19	2021/11/30	2019/09/26	-	-	-	71,428	63,836	93,208	-	224.0	125.8	109.4	28
29	宿州藍翠清楓	宿州	83,329	2020/09/15	2022/12/21	2020/12/07	-	-	-	86,875	32,769	106,252	101,632	355.5	558.0	342.6	29
30	宣城 廣德源河首府	宣城	51,882	2019/10/25	2022/12/31	2020/07/30	-	-	-	115,371	31,856	129,008	-	254.0	292.7	89.8	30
31	蚌埠 蚌埠御園里	蚌埠	41,963	2020/11/30	2022/08/30	2021/01/20	-	-	-	82,128	10,272	106,665	-	102.4	355.0	189.4	31

業 務

編號	項目名稱	位置	佔地面積(1)	已竣工				發展中				未來發展				截至2020年12月31日的估計未發展成本(14)	截至2020年12月31日的估計未發展成本(15)	於估值日期本集團項目的權益(16)	於估值日期本集團應佔價值(17)	物業估值報告參考	
				實際/估計竣工日期(2)	實際/估計竣工日期(3)	實際/估計開始日期(4)	已售出可銷售面積(5)	已售出可銷售面積(6)	已竣工建築面積(9)	可銷售建築面積(10)	預售建築面積(11)	發展中的預售建築面積(12)	持作未來的發展估計建築面積(13)	尚未取得土地及預留的建築面積	(平方米)						(平方米)
32	龍城鎮G5地塊	蚌埠	32,068	2021/08/30	2023/07/30	2021/12/15	-	-	-	-	-	-	-	-	64,137	64,137	25.5	326.6	87.0%	-	32
33	龍城鎮G4地塊	蚌埠	64,916	2022/05/30	2024/06/30	2022/09/30	-	-	-	-	-	-	-	-	129,831	129,831	51.3	624.6	87.0%	-	33
34	寧陽鎮留侍	泰安	76,186	2019/01/18	2022/06/30	2019/01/24	1,963	76,303	70,086	6,216	78,265	94,487	64,716	141,239	-	-	572.8	231.2	100.0%	352.8	34
江蘇省																					
南京																					
35	南京江寧區	南京	27,117	2019/12/27	2022/01/15	2020/09/01	-	-	-	-	-	52,853	35,598	61,145	-	-	467.8	164.5	51.0%	279.7	35
36	南京浦悅湖庭	南京	13,476	2019/12/20	2022/12/31	2020/04/30	-	-	-	-	-	22,820	16,387	26,899	-	-	127.3	47.0	100.0%	156.2	36
37	南京浦悅苑	南京	7,232	2019/08/13	2021/11/30	2019/11/29	-	-	-	-	-	20,173	10,492	26,273	-	-	365.1	20.2	30.0%	152.7	37
38	南京浦悅江南	南京	10,665	2020/04/30	2021/12/31	2020/09/04	-	-	-	-	-	16,701	9,792	18,693	-	-	85.1	63.9	100.0%	100.2	38
39	南京浦悅風華	南京	39,288	2020/06/19	2022/10/31	2021/01/22	-	-	-	-	-	66,992	8,745	78,369	-	-	228.3	279.6	100.0%	262.2	39
40	無錫星輝苑	無錫	63,132	2020/12/30	2024/01/29	2021/05/27	-	-	-	-	-	67,597	-	112,172	69,725	-	508.8	598.7	30.6%	189.7	40
41	無錫星光苑	無錫	29,085	2020/10/21	2023/03/10	2021/01/14	-	-	-	-	-	85,893	31,974	108,032	-	-	355.6	328.1	30.6%	135.8	41
42	無錫蘭馨苑	無錫	16,905	2021/01/26	2023/05/17	2021/05/27	-	-	-	-	-	32,761	-	45,744	-	-	100.5	143.4	51.0%	57.4	42
43	無錫永池苑	無錫	15,674	2021/06/30	2023/12/30	2021/10/15	-	-	-	-	-	-	-	-	36,050	-	-	413.3	100.0%	226.3	43
由聯發公司開發的項目																					
44	合肥站前新著	合肥	67,834	2019/12/19	2022/05/31	2020/01/19	-	-	-	-	-	106,971	86,286	120,987	54,714	-	不適用	不適用	17.3%	-	-
總計				297,558	1,586,463	1,347,658	2,388,015	1,884,021	2,643,560	1,464,259	5,545,613	654,302	193,968	18,014	7,725	8,576					

附註：

- (1) 佔地面積摘錄自相關土地使用證及不動產權證所載資料，或倘並無相關土地使用證，則摘錄自土地出讓合同中的佔地面積數據。
- (2) 實際／估計施工日期指建築工程施工許可證所示或本集團估計的日期。
- (3) 實際／估計竣工日期指已竣工項目的竣工證書日期或基於發展中項目或持作未來發展項目的建築工程計劃作出的當前估計。
- (4) 實際／估計預售開始日期指根據本集團的內部記錄，本集團取得或估計取得項目的預售許可證的日期。
- (5) 不可銷售建築面積包括我們將使用權轉讓予客戶的不可出售停車場及其他不可出售面積（如若干公共區域）。相等於已竣工總建築面積減可銷售建築面積。
- (6) 已竣工項目的可銷售建築面積指已竣工項目已出售及未出售的可銷售建築面積。
- (7) 已竣工項目的已出售建築面積包括我們已簽訂買賣協議的物業及我們已交付予客戶的物業。
- (8) 已竣工項目的未出售可銷售建築面積包括我們已簽立相關買賣協議但該等尚未交付予客戶的物業。
- (9) 已竣工的總建築面積取自竣工證書或驗收文件；發展中或持作未來發展項目的數據。
- (10) 發展中項目的可銷售建築面積指已獲分配公攤樓面面積物業的室內樓面面積。
- (11) 發展中項目的預售建築面積指我們已簽訂預售合約的物業。
- (12) 發展中的規劃總建築面積取自相關建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證所載的資料。
- (13) 持作未來發展的估計總建築面積取自相關政府機關出具的許可證或批文、物業總體規劃所載的資料或根據我們的內部記錄及發展計劃計算（可能變動），包括擁有及／或並無土地使用證的建築面積。
- (14) 已產生的發展成本指相關項目截至2020年12月31日產生的經審核直接成本，包括已付／應付相關土地使用成本、建築及勞工成本及資本化利息。「-」適用於相關項目截至2020年12月31日的實際發展成本為零的情況。
- (15) 估計未來發展成本指根據我們截至2020年12月31日的項目發展計劃產生的預算成本，視乎相關市場的變動及我們對項目的成本架構的內部調整而定。估計未來發展成本已計及我們截至2020年12月31日的支出承擔。
- (16) 基於相關項目公司截至估值日期的實際股權計算得出。
- (17) 指按本集團截至估值日期於項目的權益比例計算的項目市場價值，不包括已竣工及交付項目的市場價值。

業 務

下表載列按項目劃分的將於2021年、2022年、2023年及2024年竣工的發展中及持作未來發展的建築面積。

編號	項目名稱	參考 編號 ⁽¹⁾	預期將於	預期將於	預期將於	預期將於
			截至2021年 12月31日 止年度竣工的 建築面積 (平方米)	截至2022年 12月31日 止年度竣工的 建築面積 (平方米)	截至2023年 12月31日 止年度竣工的 建築面積 (平方米)	截至2024年 12月31日 止年度竣工的 建築面積 (平方米)
由附屬公司開發的項目						
安徽省						
滁州						
1.	滁州左岸香頌	1	36,122	-	-	-
2.	滁州和悅郡(英倫華第)	2	61,856	-	-	-
3.	明光公園墅	5	-	148,977	-	-
亳州						
4.	亳州鉞悅府	10	148,301	-	-	-
5.	亳州公園里	11	-	85,607	-	-
6.	亳州和悅府	12	-	65,843	-	-
7.	亳州亳府凌楓	13	-	138,663	-	-
8.	利辛鉞悅府	15	47,278	132,741	2,713	-
9.	利辛文州府	17	36,959	-	-	-
10.	利辛風華和悅	18	-	203,700	-	-
11.	利辛國賓府臻園	19	-	164,378	-	-
12.	渦陽邦泰江山印	20	-	211,361	-	-
合肥						
13.	合肥和悅風華	21	71,401	-	-	-
14.	合肥翡麗東方	22	-	157,854	-	-
15.	合肥雲著園	23	-	-	163,158	-
淮南						
16.	淮南風華和悅	24	-	-	250,694	-
17.	淮南學府壹號	25	142,117	-	-	-
阜陽						
18.	阜陽文華上郡	26	183,644	-	-	-

業 務

編號	項目名稱	參考 編號 ⁽¹⁾	預期將於	預期將於	預期將於	預期將於
			截至2021年 12月31日	截至2022年 12月31日	截至2023年 12月31日	截至2024年 12月31日
			止年度竣工的 建築面積	止年度竣工的 建築面積	止年度竣工的 建築面積	止年度竣工的 建築面積
			(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
安慶						
19.	太湖晉州府	27	-	115,771	-	-
宿州						
20.	宿州國建風華	28	93,208	-	-	-
21.	宿州靈璧清楓	29	-	207,884	-	-
宣城						
22.	廣德濱河首府	30	-	129,008	-	-
蚌埠						
23.	蚌埠清楓公園里	31	-	106,665	-	-
24.	榴城縣05地塊	32	-	-	64,137	-
25.	榴城縣04地塊	33	-	-	-	129,831
山東省						
泰安						
26.	寧陽鉞悅府	34	-	141,239	-	-
江蘇省						
南京						
27.	南京如意郡	35	-	61,145	-	-
28.	南京和悅瀾庭	36	-	26,899	-	-
29.	南京尚上悅苑	37	26,273	-	-	-
30.	南京和悅江南	38	18,693	-	-	-
31.	南京和悅風華	39	-	78,369	-	-
32.	無錫星輝苑	40	-	-	-	181,897
33.	無錫星光苑	41	-	-	108,032	-
34.	無錫瀾景雅苑	42	-	-	45,744	-
35.	無錫東港地塊	43	-	-	36,050	-
由聯營公司開發的項目						
36.	合肥悅湖新著	44	-	175,700	-	-
總計			865,853	2,351,805	670,529	311,728

附註：

(1) 參考編號指本節「一物業項目一物業項目」中所披露物業項目表格所用的項目編號。

由附屬公司開發的項目

安徽省

滁州

1. 滁州左岸香頌



滁州左岸香頌位於安徽省滁州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約98,020平方米，規劃總建築面積為約297,952平方米。該項目由滁州三巽開發。項目公司於2010年6月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣239.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

已竣工總建築面積					發展中的規劃總建築面積			實際	實際
住宅	商業	配套	停車場	總計	配套	停車場	總計	動工日期	竣工日期
(平方米)									
242,198	12,167	3,826	3,638	261,829	49	36,073	36,122	2011年4月	2021年5月

2. 滁州和悦郡(英倫華第)



滁州和悦郡(英倫華第)位於安徽省滁州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約68,696平方米，規劃總建築面積為約200,421平方米。該項目由滁州三巽蘇滁開發。項目公司於2016年12月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣125.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

已竣工總建築面積			發展中的規劃總建築面積				實際	實際	
住宅	停車場	總計	住宅	商業	配套	停車場	總計	動工日期	竣工日期
(平方米)			(平方米)						
123,723	14,842	138,565	27,299	2,570	751	31,236	61,856	2017年6月	2021年5月

3. 明光英倫華第



明光英倫華第位於安徽省滁州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約44,366平方米，總建築面積為約101,331平方米。該項目由明光三異開發。項目公司於2015年10月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣49.1百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

	已竣工總建築面積					實際 動工日期	實際竣工日期
	住宅	商業	配套 (平方米)	停車場	總計		
一期	24,489	5,260	220	1,314	31,283	2016年5月	2017年7月
二期	55,415	4,056	651	9,926	70,048	2016年8月	2019年8月

4. 明光壹號院



明光壹號院位於安徽省滁州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約41,132平方米，總建築面積為約99,705平方米。該項目由明光三巽壹號院置業有限公司開發。項目公司於2017年5月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣154.4百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

住宅	已竣工總建築面積				總計	實際 動工日期	實際竣工日期
	商業	配套 (平方米)	停車場				
70,860	2,694	3,642	22,509	99,705	2017年11月	2020年7月	

5. 明光公園墅



明光公園墅位於安徽省滁州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約94,250平方米，規劃總建築面積為約237,509平方米。該項目由明光三異明中開發。項目公司於2017年6月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣270.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

	已竣工總建築面積			發展中的規劃總建築面積				實際 動工日期	估計 竣工日期
	住宅	停車場	總計	住宅	商業	配套	停車場		
	(平方米)			(平方米)					
一期	82,203	6,329	88,532	20,440	-	-	738	2018年6月	2022年9月
二期	-	-	-	86,075	4,823	798	36,103	2019年7月	2022年9月

6. 鳳陽壹號院



鳳陽壹號院位於安徽省滁州，主要由中低層住宅樓宇組成。該項目總佔地面積為約75,927平方米，總建築面積為約140,306平方米。該項目由鳳陽三巽開發。項目公司於2017年4月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣172.7百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

	已竣工總建築面積			總計	實際 動工日期	實際 竣工日期
	住宅	配套	停車場			
	(平方米)					
一期	64,399	-	-	64,399	2017年10月	2019年9月
二期	28,723	5,442	41,741	75,906	2018年2月	2021年4月

亳州

7. 亳州公園墅



亳州公園墅位於安徽省亳州，主要由中高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約65,805平方米，總建築面積為約183,474平方米。該項目由亳州三異城南開發。項目公司於2016年12月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣173百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

	已竣工總建築面積						實際動工日期	實際竣工日期
	住宅	商業	辦公室	配套	停車場	總計		
	(平方米)							
一期	62,780	10,075	-	-	4,399	77,254	2017年6月	2020年12月
二期	31,827	4,868	8,910	3,453	500	49,558	2017年8月	2020年12月
三期	22,602	-	-	384	33,676	56,662	2017年8月	2020年8月

8. 亳州壹號院



亳州壹號院位於安徽省亳州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約86,155平方米，總建築面積為約195,078平方米。該項目由亳州三異開發。項目公司於2016年6月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣256.5百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

	已竣工總建築面積						實際動工日期	實際竣工日期
	住宅	商業	辦公室	配套	停車場	總計		
	(平方米)							
一期	91,519	5,130	-	1,065	4,614	102,328	2017年1月	2019年11月
二期	48,010	-	-	512	34,368	82,890	2017年4月	2020年12月
三期	-	3,068	4,732	2,061	-	9,861	2017年5月	2020年12月

9. 亳州亳公館

亳州亳公館位於安徽省亳州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約29,904平方米，總建築面積為約75,228平方米。該項目由亳州三巽公館置業有限公司開發。項目公司於2017年9月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣159.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

	已竣工總建築面積				總計	實際動工日期	實際竣工日期
	住宅	商業	配套	停車場			
	(平方米)						
一期	18,301	563	150	-	19,014	2018年3月	2020年4月
二期	35,458	3,268	1,320	16,168	56,214	2018年3月	2020年12月

10. 亳州鉞悅府

亳州鉞悅府位於安徽省亳州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約59,193平方米，規劃總建築面積為約148,301平方米。該項目由亳州建投三巽開發。項目公司於2017年11月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣385.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目70.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

	發展中的規劃總建築面積				總計	實際動工日期	估計竣工日期
	住宅	商業	配套	停車場			
	(平方米)						
	107,377	7,747	2,871	30,306	148,301	2018年12月	2021年9月

11. 亳州公園里

亳州公園里位於安徽省亳州，主要由高層及低層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約51,207平方米，規劃總建築面積為約110,852平方米。該項目由亳州三巽金芙蓉置業有限公司開發。項目公司於2017年8月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣186.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目48.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

已竣工總建築面積						發展中的規劃總建築面積						實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	辦公室	配套	停車場	總計	住宅	商業	辦公室	配套	停車場	總計		
(平方米)						(平方米)							
13,639	4,282	2,095	231	4,998	25,245	11,957	6,771	48,147	265	18,467	85,607	2018年5月	2022年6月

12. 亳州和悅府

亳州和悅府位於安徽省亳州，主要由高層住宅樓宇組成。該項目總佔地面積為約20,524平方米，規劃總建築面積為約65,843平方米。該項目由亳州合巽置業有限公司(「亳州合巽」)開發。項目公司於2019年5月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣101.5百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	總計		
(平方米)						
46,571	3,394	1,737	14,142	65,843	2020年1月	2022年11月

13. 亳州亳府凌楓

亳州亳府凌楓位於安徽省亳州，主要由高層住宅樓宇、中低層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約50,152平方米，規劃總建築面積為約138,663平方米。該項目由安徽巽晟置業有限公司開發。項目公司於2020年7月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣293.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目35.0%權益。該項目已於2020年9月動工，預期將於2022年12月竣工。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					持作未來發展的估計總建築面積					實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	總計	住宅	商業	配套	停車場	總計		
(平方米)					(平方米)						
100,065	5,717	3,021	27,564	136,367	-	-	2,296	-	2,296	2020年9月	2022年12月

14. 利辛英倫華第



利辛英倫華第位於安徽省亳州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約53,188平方米，總建築面積為127,908平方米。該項目由利辛縣三巽開發。項目公司於2016年5月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣170百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

業 務

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

	已竣工總建築面積				總計	實際動工日期	實際竣工日期
	住宅	商業	配套	停車場			
	(平方米)						
一期	31,360	6,364	3,670	6,064	47,458	2016年11月	2021年3月
二期	64,716	321	-	15,413	80,450	2017年1月	2021年3月

15. 利辛鉑悅府

利辛鉑悅府位於安徽省亳州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約96,231平方米，規劃總建築面積為約229,621平方米。該項目由利辛縣三巽中通開發。項目公司於2018年8月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣400.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目60.0%的權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

	已竣工總建築面積			發展中的規劃總建築面積				實際/ 估計動工日期	實際/ 估計竣工日期
	住宅	商業	總計	住宅	商業	配套	停車場		
	(平方米)			(平方米)					
一期	17,090	953	18,043	-	2,713	-	-	2,713	2018年11月 2023年12月
二期	17,366	-	17,366	-	-	-	-	-	2019年1月 2020年12月
三期	10,959	521	11,480	29,741	1,020	-	16,517	47,278	2019年1月 2021年7月
四期	-	-	-	96,386	4,990	1,121	30,243	132,741	2020年6月 2022年12月

16. 利辛壹號院



利辛壹號院位於安徽省亳州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約57,446平方米，總建築面積為約150,897平方米。該項目由利辛縣三巽建投開發。項目公司於2017年5月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣227.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目70.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

	已竣工總建築面積				總計	實際動工日期	實際竣工日期
	住宅	商業	配套	停車場			
	(平方米)						
一期	52,914	8,217	-	4,681	65,813	2017年12月	2020年8月
二期	50,888	1,776	2,089	30,331	85,084	2018年5月	2020年8月

17. 利辛文州府

利辛文州府位於安徽省亳州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約49,120平方米，規劃總建築面積為約124,160平方米。該項目由利辛縣三巽邦泰開發。項目公司於2018年3月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣232.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目51.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

已竣工總建築面積					發展中的規劃總建築面積					實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	總計	住宅	商業	配套	停車場	總計		
(平方米)					(平方米)						
79,549	6,247	382	1,023	87,201	9,057	1,981	1,611	24,311	36,959	2018年6月	2021年12月

18. 利辛風華和悅

利辛風華和悅位於安徽省亳州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約88,997平方米，規劃總建築面積為約203,700平方米。該項目由利辛縣三巽中通南城置業有限公司開發。項目公司於2019年3月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣174百萬元。於估值日期，本集團持有該項目55.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	總計		
(平方米)						
155,132	5,349	1,010	42,209	203,700	2019年7月	2022年8月

19. 利辛國賓府臻園

利辛國賓府臻園位於安徽省亳州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約64,825平方米，規劃總建築面積為約164,378平方米。該項目由利辛縣泰巽開發。項目公司於2019年8月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣287.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目34.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	總計		
(平方米)						
119,707	6,521	4,206	33,944	164,378	2019年10月	2022年4月

20. 渦陽江山印

渦陽江山印位於安徽省亳州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約84,479平方米，規劃總建築面積為約211,361平方米。該項目由渦陽縣泰巽開發及相關土地出讓合同於2019年5月訂立，總代價為人民幣280.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目30.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

持作未來發展的估計總建築面積					實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	總計		
(平方米)						
165,464	893	4,212	40,792	211,361	2019年9月	2022年5月

合肥

21. 合肥和悦風華



合肥和悦風華位於安徽省合肥，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約26,380平方米，規劃總建築面積為約71,401平方米。該項目由合肥三巽開發。該項目公司的唯一股東滁州三巽於2018年12月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣354.2百萬元。於估值日期，本集團持有該項目60.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

住宅	發展中的規劃總建築面積				實際動工 日期	估計竣工 日期
	商業	配套 (平方米)	停車場	總計		
51,073	506	1,762	18,060	71,401	2019年4月	2021年10月

22. 合肥翡麗東方



合肥翡麗東方位於安徽省合肥，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約59,233平方米，規劃總建築面積為約157,854平方米。該項目由合肥玖叁開發。項目公司於2019年4月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣928.5百萬元。於估值日期，本集團持有該項目30.0%的權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	總計		
(平方米)						
114,806	1,277	2,168	39,604	157,854	2019年8月	2022年12月

23. 合肥雲著園

合肥雲著園位於安徽省合肥，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約66,650平方米，規劃總建築面積為約163,158平方米。該項目由巢湖市世巽開發。項目公司於2019年7月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣589.9百萬元。於估值日期，本集團持有該項目60.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					持作未來發展的估計總建築面積					實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	總計	住宅	商業	配套	停車場	總計		
(平方米)					(平方米)						
55,474	1,020	1,721	41,127	99,342	53,298	1,519	8,999	-	63,816	2019年11月	2023年12月

淮南

24. 淮南風華和悅

淮南風華和悅位於安徽省淮南，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約91,183平方米，規劃總建築面積為約250,694平方米。該項目由淮南三巽置業有限公司（「淮南三巽」）開發。項目公司於2018年12月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣95.7百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					持作未來發展的估計總建築面積					實際	估計
住宅	商業	配套	停車場	總計	住宅	商業	配套	停車場	總計	動工日期	竣工日期
(平方米)					(平方米)						
80,967	1,380	7,649	28,597	118,593	103,706	1,465	1,945	24,986	132,101	2019年6月	2023年12月

25. 淮南學府壹號

淮南學府壹號位於安徽省淮南，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約49,622平方米，規劃總建築面積為約142,117平方米。該項目由壽縣京僑開發。項目公司於2018年9月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣224.8百萬元。於估值日期，本集團持有該項目35.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					實際	估計
住宅	商業	配套	停車場	總計	動工日期	竣工日期
(平方米)						
104,111	3,861	1,911	32,234	142,117	2018年12月	2021年12月

阜陽

26. 阜陽文華上郡



阜陽文華上郡位於安徽省阜陽，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約102,492平方米，規劃總建築面積為約267,212平方米。該項目由阜陽上郡開發。項目公司於2018年10月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣370.5百萬元。於估值日期，本集團持有該項目34.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

已竣工總建築面積				發展中的規劃總建築面積				實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅	商業	配套	總計	住宅	配套	停車場	總計		
(平方米)				(平方米)					
77,965	4,453	1,150	83,568	126,619	5,148	51,877	183,644	2019年2月	2021年6月

安慶

27. 太湖晉州府

太湖晉州府位於安徽省安慶，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約38,649平方米，規劃總建築面積為約115,771平方米。該項目由太湖三巽開發。項目公司於2019年5月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣185.6百萬元。於估值日期，本集團持有該項目30.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套 (平方米)	停車場	總計		
71,835	23,788	1,000	19,148	115,771	2019年12月	2022年11月

宿州

28. 宿州國建風華

宿州國建風華位於安徽省宿州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約34,156平方米，規劃總建築面積為約93,208平方米。該項目由宿州三巽開發。項目公司於2019年4月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣106.1百萬元。於估值日期，本集團持有該項目30.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套 (平方米)	停車場	總計		
65,138	6,290	3,699	18,081	93,208	2019年8月	2021年11月

29. 宿州靈璧清楓

宿州靈璧清楓位於安徽省宿州，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約83,329平方米，規劃總建築面積為約207,884平方米。該項目由靈璧三異置業有限公司開發。項目公司於2020年6月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣324.9百萬元。於估值日期，本集團持有該項目80.0%權益。該項目已於2020年9月動工，並預期於2022年12月竣工。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					持作未來發展的估計總建築面積					實際	
住宅	商業	配套	停車場	總計	住宅	商業	配套	停車場	總計	動工日期	估計竣工日期
(平方米)					(平方米)						
84,869	2,006	1,945	17,431	106,252	74,060	436	3,258	23,878	101,632	2020年9月	2022年12月

宣城

30. 廣德濱河首府

廣德濱河首府位於安徽省宣城，主要由高層住宅樓宇、中低層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約51,882平方米，規劃總建築面積為約129,008平方米。該項目由廣德晟發房地產有限公司開發。項目公司於2019年7月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣151.7百萬元。於估值日期，本集團持有該項目27.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					實際	
住宅	商業	配套	停車場	總計	動工日期	估計竣工日期
(平方米)						
99,338	2,566	2,741	24,362	129,008	2019年10月	2022年12月

蚌埠

31. 蚌埠清楓公園里

蚌埠清楓公園里位於安徽省蚌埠，主要由中高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約41,963平方米，規劃總建築面積為約106,665平方米。該項目由懷遠巽桂置業有限公司開發。項目公司於2020年7月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣148.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目87.0%權益。

發展中的規劃總建築面積					總計	實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	(平方米)			
81,782	347	1,971	22,566	106,665	2020年11月	2022年8月	

32. 榴城縣05地塊

榴城縣05地塊位於安徽省蚌埠，主要由中高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約32,068平方米，規劃總建築面積為約64,137平方米。該項目由懷遠巽森置業有限公司開發。項目公司於2020年7月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣122.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目87.0%權益。該項目預期將於2021年8月動工，並於2023年7月竣工。

33. 榴城縣04地塊

榴城縣04地塊位於安徽省蚌埠，主要由中高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約64,915.5平方米，規劃總建築面積為約129,831平方米。該項目由懷遠巽茂置業有限公司開發。項目公司於2020年7月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣208.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目87.0%權益。該項目預期將於2022年5月動工，並於2024年6月竣工。

山東省

泰安

34. 寧陽鉅悅府



寧陽鉅悅府位於山東省泰安，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約76,186平方米，規劃總建築面積為約219,504平方米。該項目由寧陽三巽開發。項目公司於2018年12月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣261.4百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

已竣工總建築面積					發展中的規劃總建築面積					實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	總計	住宅	商業	配套	停車場	總計		
(平方米)					(平方米)						
73,090	3,213	-	1,963	78,265	90,326	4,160	2,915	43,837	141,239	2019年1月	2022年6月

江蘇省

南京

35. 南京如意郡

南京如意郡位於江蘇省南京，主要由中層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約27,117平方米，規劃總建築面積為約61,145平方米。該項目由南京久巽開發。項目公司唯一股東滁州三巽於2019年1月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣380.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目51.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					總計	實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	(平方米)			
38,515	-	1,840	20,790	61,145	2019年12月	2022年1月	

36. 南京和悅瀾庭

南京和悅瀾庭位於江蘇省南京，主要由低層住宅樓宇組成。該項目總佔地面積為約13,476平方米，規劃總建築面積為約26,899平方米。該項目由南京騰巽置業有限公司開發。項目公司於2019年6月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣71.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					總計	實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	(平方米)			
17,695	-	801	8,403	26,899	2019年12月	2022年12月	

37. 南京尚上悦苑

南京尚上悦苑位於江蘇省南京，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約7,232平方米，規劃總建築面積為約26,273平方米。該項目由南京弘巽開發。項目公司於2019年5月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣280.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目30.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

持作未來發展的規劃總建築面積					估計動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	總計		
(平方米)						
15,540	2,346	195	8,193	26,273	2019年8月	2021年11月

38. 南京和悦江南

南京和悦江南位於江蘇省南京，主要由低層住宅樓宇組成。該項目總佔地面積為約10,665平方米，規劃總建築面積為約18,693平方米。該項目由南京淳巽置業有限公司開發。項目公司於2019年8月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣54.4百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積				實際動工日期	估計竣工日期
住宅	配套	停車場	總計		
(平方米)					
13,116	731	4,846	18,693	2020年4月	2021年12月

39. 南京和悅風華

南京和悅風華位於江蘇省南京，主要由中層住宅樓宇組成。該項目總佔地面積為約39,288平方米，規劃總建築面積為約78,369平方米。該項目由南京溪巽置業有限公司開發。項目公司於2019年8月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣209.0百萬元。於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

持作未來發展的估計總建築面積					實際動工日期	估計竣工日期
住宅	配套	停車場	總計	(平方米)		
53,793	4,675	19,902	78,369		2020年6月	2022年10月

40. 無錫星輝苑

無錫星輝苑位於江蘇省無錫，主要由高層住宅樓宇、中低層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約63,132平方米，規劃總建築面積為約181,897平方米。該項目由江陰市澄潤置業有限公司開發。項目公司於2020年8月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣509.8百萬元。

於估值日期，本集團持有該項目30.6%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					持作未來發展的估計總建築面積					實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	總計	住宅	商業	配套	停車場	總計		
63,050	4,547	1,486	43,089	112,172	69,425	-	300	-	69,725	2020年12月	2024年1月

41. 無錫星光苑

無錫星光苑位於江蘇省無錫，主要由高層住宅樓宇、中低層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約29,085平方米，規劃總建築面積為約108,032平方米。該項目由江陰市旭潤置業有限公司開發。項目公司於2020年8月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣336.8百萬元。

於估值日期，本集團持有該項目30.6%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					總計	實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	(平方米)			
85,464	430	1,359	20,781	108,032	2020年10月	2023年3月	

42. 無錫瀾景雅苑

無錫瀾景雅苑位於江蘇省無錫，主要由高層住宅樓宇、中低層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約16,905平方米，規劃總建築面積為約45,744平方米。該項目由江陰梁晟置業有限公司開發。項目公司於2020年11月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣102.9百萬元。

於估值日期，本集團持有該項目51.0%權益。

根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					總計	實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	(平方米)			
32,210	551	959	12,024	45,744	2021年1月	2023年5月	

43. 無錫東港地塊

無錫東港地塊位於江蘇省無錫，主要由高層住宅樓宇、中低層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為約15,674平方米，規劃總建築面積為約36,050平方米。該項目由無錫異億置業有限公司開發。項目公司於2021年2月訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣217.8百萬元。

於估值日期，本集團持有該項目100.0%權益。該項目預期將於2021年6月動工，並於2023年12月竣工。

由聯營公司開發的項目

安徽省

合肥

44. 合肥悦湖新著

合肥悦湖新著位於安徽省合肥，主要由高層住宅樓宇及商業空間組成。該項目總佔地面積為67,834平方米，規劃總建築面積為175,700平方米。該項目由合肥梁錦企業管理諮詢有限公司(本集團的聯營公司)開發。項目公司於2019年8月訂立相關土地出讓合同，購買有關土地的總代價為人民幣905.6百萬元。於估值日期，本集團持有該項目17.3%權益。

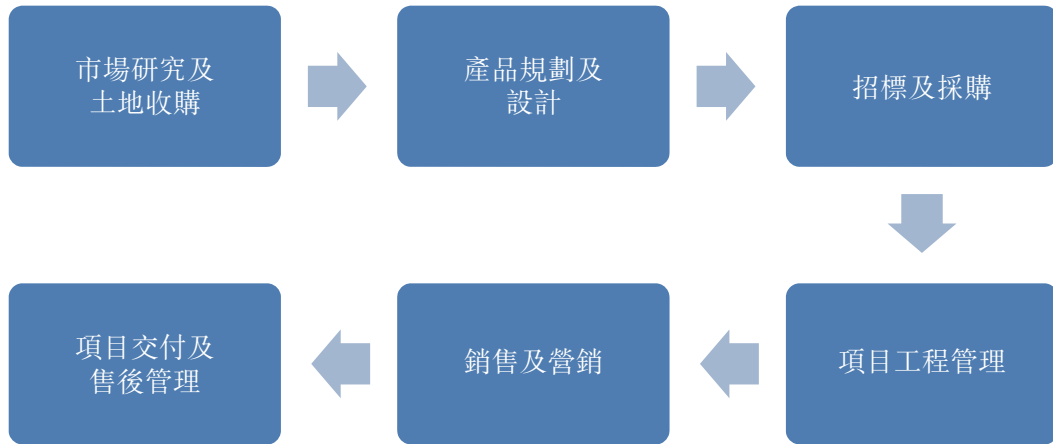
根據內部記錄，該項目於2021年4月30日的詳情如下：

發展中的規劃總建築面積					持作未來發展的估計總建築面積					實際動工日期	估計竣工日期
住宅	商業	配套	停車場	總計	住宅	商業	配套	停車場	總計		
(平方米)					(平方米)						
106,971	-	10,910	3,106	120,987	16,180	465	2,943	35,126	54,714	2019年12月	2022年5月

項目運作及管理

項目發展流程

我們制訂住宅物業標準化項目發展流程。下圖載列我們物業項目發展一般涉及的主要階段：



市場研究及土地收購

市場研究

我們一般在發展迅速且人口密集的城市及具發展潛力的城市選址發展我們的項目。挑選土地收購的目標時，我們在已進行業務佈局的城市採用深耕戰略並對進入新城市持謹慎態度。我們進軍市場時，會在各地區選定一個或數個核心城市。我們在核心城市立足後，便會持續進入其他我們認為增長潛力巨大的城市，藉此擴大我們於各地區的佈局。在同一地區發展新項目時，我們相信在核心城市的成功經驗有助我們準確進行市場定位，有效控制成本及管理風險。我們相信，我們的地區深耕投資策略讓我們可善用在各地區的經驗及資源，在擴充與穩定發展之間取得平衡。

我們採取標準及審慎的土地收購政策。收購土地前，管理層會考慮影響當地物業市場增長的主要因素，並會進行周詳的可行性研究，包括採用預測回報及經濟變動等計量單位進行市場及土地分析。我們密切監察市場及地價波動，以於地價較低時收購土地。為控制與土地收購有關的風險，我們亦會在收購土地時，委聘專業人士不時對目標進行盡職調查。

我們選址時考慮的主要因素包括(其中包括)以下各項：

- 城市的整體經濟狀況及發展前景；
- 城市及當地(特別是周邊區域)的人口密度；
- 地方政府的基建、城市規劃及發展計劃；
- 當地居民的收入水平及購買力；
- 當地物業市場的增長趨勢；
- 城市的土地規模及價格；
- 選址在城市的位置是否鄰近市中心及交通和公共設施是否便利；
- 選址是否適合我們的產品定位；及
- 估計發展成本及時間和預期投資回報。

我們於選址過程投入大量管理資源，涉及不同部門之間的合作。我們已成立經驗豐富的專責土地收購團隊，以物色適當的收購機會、進行法律風險分析、與對手方磋商及執行購買交易。我們的選址過程由我們的投資及發展中心主導，投資及發展中心負責識別有潛力的項目、進行市場研究和初步篩選。我們的投資及發展中心與其他職能中心(包括研究及設計中心、銷售管理中心、成本管理中心及財務管理中心)合作制作周詳的可行性研究，並提交予投資委員會審閱及投票通過。投資委員會包括董事會主席、總裁、副總裁、財務總監、戰略投資中心主任、區域經理及區域投資中心主任。投資審閱委員會成員的經驗及資格請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

土地收購

於最後實際可行日期，我們透過參與政府舉行的招拍掛獲得大部分土地儲備。我們亦不時通過股權收購或透過與弘陽集團有限公司及上海大發房地產集團有限公司等其他知名大中型物業發展商合作而獲得土地。有關政府當局決定出讓土地使用權時，可能不單考慮競投出價，亦會考慮(其中包括)競投者的資質。根據中國現行法例及規例，用於工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品房發展的土地使用權必須由政府經招拍掛程序出讓。

於2021年4月30日，透過政府舉行的招拍掛獲得的土地的佔地面積為1,776,770平方米及透過合併及收購以及與其他發展商合作獲得的土地的佔地面積為722,097平方米。

我們的業務受諸多監管所規限。特別是，我們對中國物業行業的政策變動十分敏感。為控制物業市場過熱，中國政府實施一系列措施，抑止投機性投資及增加經濟適用房的供應。請參閱本招股章程「行業概覽」及「監管概覽」各節。我們目前致力於開發針對剛需型、剛改型及改善型客戶的物業，主要為中國現時監管環境下受鼓勵的物業開發活動。此外，於往績記錄期間，我們策略性地專注於仍處於快速城市化階段的城市。因此，我們相信，我們不易受到限制性措施的影響，並將繼續受益於持續的經濟增長及城市化，以及促進中國物業市場持續增長的政府政策。

近年來，中國政府已實施若干規則及政策加快棚戶區改造。請參閱本招股章程「監管概覽－房價穩定措施－棚戶區改造」。我們相信，相關規則及政策將為我們帶來發展機遇。於往績記錄期間，我們亦參與市區重建項目。我們分別於2018年8月24日及2018年11月3日與地方政府根據市區重建政策訂立合作協議，以於淮北及徐州等城市發展若干土地。地方政府負責於協定時間表內清拆現有樓宇及重新安置現有居民。我們承擔後期物業及配套設施的建築工程。我們必須於相關合作協議內協定的時限內完成建築工程。不管我們與地方政府訂立的合作協議，我們須根據中國相關法例及規則經過招拍掛程序，方可取得有關合作協議項下土地的土地使用權。有關地方政府將按相關協議的協定於物業發展完成後購買我們所開發的一定比例的物業，而我們有權

出售餘下的物業(如有)。我們將於簽署合作協議後支付保證金。倘我們於公開掛牌過程後未能購買相關土地，我們將有權獲全額退還保證金。根據我們與地方政府訂立的合作協議，我們須(其中包括)(i)將土地出讓金存入地方政府提供的指定賬戶；(ii)於開始施工前遵守招標、環境及設計要求；及(iii)聘請合資格的建築公司進行相關項目的建設，並按時完成。同時，地方政府須(其中包括)(i)根據棚戶區改造計劃延長我們享有的優惠政策；(ii)方便我們自規劃局及環境保護局等有關當局取得必要批准；及(iii)協助安裝排水、煤氣及電力等市政設施。就淮北的改造項目而言，截至最後實際可行日期，預期發展成本總額為人民幣754.3百萬元，且我們已支付已發生保證金人民幣10百萬元。倘我們於公開掛牌程序後成功購買相關地塊，有關保證金將部分抵銷我們將支付的土地出讓金，否則該等保證金將不計利息悉數退還。截至最後實際可行日期，我們位於淮北的改造項目已產生改造成本人民幣0.4百萬元，且倘我們未能取得相關地塊，我們所產生的該等成本將不能悉數收回。於往績記錄期間，我們亦與徐州地方政府訂立市區改造合作協議。於2020年3月31日，徐州市區改造項目已暫停而該項目的按金已悉數退還給我們。

倘我們完成所有市區重建項目，並在土地拍賣及掛牌過程中成功投得相關土地，我們可取得估計佔地面積460,805平方米的額外地塊。

在向中國政府取得土地使用權時，中國的物業發展商須向有關政府當局支付土地出讓金及申請賦予土地使用權的土地使用證。一般而言，向有關土地當局支付土地出讓金後，住宅物業可獲授出為期70年的土地使用權，多用途綜合大樓可獲授出為期40年的土地使用權，辦公綜合大樓可獲授出為期50年的土地使用權。

項目規劃及設計

我們總部的研究及設計中心負責產品研發及監督產品規劃及設計。我們具備強大的內部研究實力，並已於總部成立專責產品研發部門。我們的區域設計管理部門負責落實總部研究設計中心提供的設計並實施項目的整個設計流程。我們已為項目制訂標準化的設計、部件及模組，確保效益及成本控制。在調整及修訂發展項目的該等標準化設計時，我們主要計及政府政策、產品定位及市場狀況。

我們產品的設計宗旨為秉承以人為本、以客戶為中心的設計理念，「創造幸福生活」。我們注重細節。根據調研，我們致力於提供滿足客戶需要的產品並根據客戶的喜好、生活方式及習慣提供增值服務。我們亦注重環保節能。除滿足功能性需求外，我們挑選可持續的建築材料及工藝實踐。此外，我們重視客戶的身心健康，並致力於提供高品質的室內設施、景觀及客戶服務。我們相信我們對規劃及設計的投入可為客戶帶來優質體驗及為客戶創造幸福的生活。

我們總部的研究及設計中心在發展項目時會審閱項目的總體規劃、項目規模及設計規格，確保總體設計理念及設計計劃與我們的內部設計哲學及標準相符，並且符合我們的成本控制及經營規定。此外，在我們的標準化產品系列支持下，區域設計管理部門於規劃及設計過程中與我們總部的相關部門和第三方建築及設計公司合作，以製備更詳細的設計繪圖。

我們挑選第三方建築及設計公司按項目進行建築及設計工程，並要求有可能合作的公司提出方案及費用報價，由我們總部的招標及採購部門批准。我們決定時會考慮他們的建議設計概念、過去與主要物業發展商的合作經驗、創新實力、可靠性及質量方面的聲譽，以及過去與我們合作的經驗和其建議服務的價格。我們曾與上海帝奧建築設計有限公司及上海拓觀建築規劃設計有限公司等多間領先的第三方建築規劃及設計公司合作，並預期未來會深化與該等公司的合作。該等公司均為設計實力雄厚且清楚瞭解我們的標準及要求的建築師及設計公司。因此，我們相信，該等公司將能為我們提供有效協助，並縮短產品設計及發展所需的整體時間。

招標及採購

承包商及分包商

我們將物業發展項目的所有建築工程外包予身為獨立第三方的合資格承包商（關聯方安徽喬藝園林景觀建設有限公司除外）。物業發展項目的總承包商主要通過僅限邀請的招標過程選擇。我們一般就項目的主體結構建設、設備安裝及工程工作等主要工程委聘一名總承包商。我們合作過的若干總承包商具有中國建築工程施工總承包特級資格。我們與中國兩家領先的區域承包商（即安徽三建工程有限公司及合肥建工

集團有限公司)分別於2019年4月2日及2019年4月1日訂立戰略合作協議，該等承包商與我們長期合作，往績超卓。此外，我們聘請特定範疇的專門承包商，例如景觀、幕牆系統、照明系統及智能入口保安控制系統的承包商。

與承包商及／或分包商訂立的上述策略性合作協議的主要條款包括：

- 合作進行物業開發：雙方相互同意後，將通過注資或股權轉讓參與另一方取得的物業項目並共同開發相關項目；
- 合作進行項目承包：我們同意將承建商加入我們的戰略供應商名單，並按照市場慣例與承建商合作建造我們現有的發展中項目及持作未來發展的項目；
- 合作擴展新市場：雙方將合作建立共同市場開發團隊進行業務擴充及實施項目開發計劃，以共同擴展至新市場；
- 品牌保護：雙方在未向相關商標及標誌擁有人取得事先書面同意前，不得使用另一方擁有的商標及標誌打廣告或進行業務宣傳；
- 知識產權：雙方保證於履行戰略合作協議期間向另一方交付的所有工作成果及其他創新產品不得侵犯任何第三方的知識產權、商業機密及其他合法權利及權益；及
- 合作期限：戰略合作協議自生效日期起計為期兩年。

招標程序由我們的地方公司及總部的招標部門管理。於2020年12月31日，我們備有逾350名認可合資格承包商資料庫，供我們從中挑選根據中國相關法例及規例參與招標程序的承包商。我們對主要潛在承包商進行盡職調查，如核查其信譽及實地檢查其辦公室及物業項目，只有通過盡職調查的承包商方會獲納入我們的資料庫。我們就每項投標自認可合資格承包商資料庫尋求至少三名承包商投標，並對有關承包商進行價格與質量評估。在挑選中標對象時，我們一般會考慮承包商的專業資格、技術實力、行業聲譽、負責潛在項目的施工團隊、往績記錄及價格。我們亦不時不經過招標程序而直接委聘與我們保持長期合作關係的承包商。

我們與總承包商及分包商將以有關政府當局提供的標準模板訂立施工協議。根據有關協議，總承包商及分包商須嚴格遵守法例及規例和我們的設計規格及時間表承接整個建築工程。我們通常於特定期間內驗收所提供的服務後定期向承包商支付進度費。視乎相關協議的條款，相關進度費通常相當於合約價格約70.0%至80.0%，與提供及驗收的服務量成比例。此外，項目竣工後，我們通常會向承包商支付竣工費，連同已付的進度費通常佔合約總價約95.0%至97.0%。合約價格的剩餘3.0%至5.0%通常作為保留金用於質保用途。建築承包商一般須就我們因其未能符合合約訂明的質量標準而可能蒙受的任何損失向我們提供通常一至兩年的保修期。保留金的未動用部分將於保修期屆滿後退還予承包商。我們亦可能同意於保修期內分期支付保留金。然而，我們亦可追回此前已匯付予承包商的保留金中的任何部分，以彌補我們可能產生的超過未匯付部分的損失。此外，倘施工進度延遲至超出協議規定的期限，我們亦有權收取一筆預先釐定金額的罰款，且在若干情況下我們將有權終止協議。於2020年12月31日，我們預扣約人民幣57.1百萬元的保留金。該等保留金一般為合約金額的3%至5%，與業內普遍做法相符，預期將於竣工後一或兩年後解除。董事相信，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們根據施工合約預扣的保留金金額符合中國業內慣例，且足以涵蓋我們根據銷售合約向客戶作出的施工保證。

採購

我們負責直接向供應商採購若干特種建築材料及設備，如升降機及空調系統。為確保質量，我們一般向供應商資料庫中的認可合資格供應商或透過招標採購材料。我們收集有關供應商的服務質素及定價等資料，並創立定期審閱及更新的資料庫。我們就每項競標在認可合資格供應商資料庫內尋求至少三名供應商進行投標，並對該等供應商進行價格與質量評估。在決定中標對象時，除價格外，我們會考慮產品及服務質量和有關供應商是否適合潛在項目等因素。我們亦不時不經過招標程序而直接委聘與我們保持長期合作關係的供應商。我們與多家領先供應商訂有長期採購協議，及截至最後實際可行日期，我們與三名供應商分別於2019年8月1日、2019年9月14日及2019年11月13日訂立策略性合作協議。

與供應商訂立的上述策略性合作協議的主要條款包括：

- 產品及服務供應方面的合作：我們與供應商訂立戰略合作協議，以提供入口門及維護服務；
- 支付方式：根據與入口門供應商的戰略合作協議，我們通常於交付、安裝、驗收及結算時分別支付30%、60%、85%及95%，並預扣合約總價的5%作為質保金，而質保金將於兩年質保期屆滿後一個月內支付。根據與維護服務供應商的戰略合作協議，我們通常按月付款，且我們於驗收時支付合約總價的80%及於結算後30日內支付合約總價的95%。我們預扣合約總價的5%作為質保金，而質保金將於維護工作完成後一年內支付；及
- 合作期限：戰略合作協議的期限為兩年，自生效日期起計。

我們委聘的承包商採購鋼材及水泥等大部分建築材料，但我們一般會於施工協議中指定該等建築材料的品牌及質量要求。就我們的大部分總承包協議而言，倘有關材料的市價波動超過若干界限，施工合約價格將會作出調整，因此，我們承擔或享有超過此範圍有關價格增幅或跌幅的相關風險或利益。我們可透過調整產品價格，部分抵銷原材料成本的潛在增幅。然而，倘我們無法上調價格以全面覆蓋成本增幅，我們仍會承擔原材料價格波動的風險。我們的建築材料主要購自中國的供應商。

總部的運營管理中心及城市公司的個別施工管理團隊監管各項目發展的質量、定期進行現場檢查及在建築材料用於項目前進行預先檢查。就我們自行採購的若干特種建築材料及設備而言，我們一般不會保存建築材料存貨，而僅會基於需求訂購建築材料及設備。我們一般集中採購升降機及空調系統等可於全國項目使用的建築材料，以受惠於規模效益。就室內裝修材料等需要迎合地方喜好的材料及設備而言，我們的總部及地區項目公司一般根據合約的金額和材料及設備的性質劃分採購責任。於往績記錄期間，我們並無經歷任何對我們的業務經營造成重大不利影響的建築材料及設備供應短缺或延誤。

項目施工管理

為遵守中國相關法例及規例，在開始施工之前，我們必須首先取得相關土地的開發權及必要的許可證及證書，包括土地使用證、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。於往績記錄期間，我們部分項目公司並未於開始施工前取得若干許可證，或未有完全遵守若干許可證。我們已改善內部監控措施以確保未來遵守有關規定。請參閱本節「一違規事件」。截至最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，我們已就所有發展中的項目或項目階段及持作未來發展的項目取得中國法例及規例要求的土地使用證及所有其他相關證書及許可證。

此外，我們的發展項目亦須在中國法例及規例規定的時間內開始施工，否則我們的土地或會被視為「閒置土地」，且我們可能因此須繳納若干罰款，而閒置土地亦可能在並無給予任何賠償的情況下收回。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」定義為(i)於有關土地出讓合同承諾的施工日期起計一年內未能開始施工；或(ii)暫停施工超過一年及施工面積少於應施工總面積的三分之一或投入資本少於應投入資本總額25%的已出讓國有建設用地。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無任何閒置土地，亦毋須被政府當局沒收任何土地或支付任何土地閒置費。

質量控制

優質物業對我們的聲譽及業務成功至關重要。我們一直十分重視並將繼續高度重視我們項目發展的質量控制，以確保監管合規及交付優質的住宅產品。質量控制始於挑選優質建築工程承包商，而我們已與數家建築工程承包商建立長期關係。請參閱本節「一招標及採購－承包商及分包商」。我們定期查察及檢視該等承包商的資格及表現，以確保他們的表現符合我們的標準。在挑選原材料供應商等其他服務供應商時，我們亦會從質量、聲譽及往績等方面對他們展開全面的盡職調查。

我們亦已建立一套全面的標準化質量控制指引，就施工過程中所有重大方面的質量控制標準及規範作出詳細規定。於2020年12月31日，我們擁有115名專責工程管理及質量控制的僱員。我們於地方公司、地區公司及總部的工程管理及質量控制團隊和項目公司的管理團隊由合資格工程師及施工技術人員組成。此外，我們檢視產品質量。我們監察承包商的產品質量，確保工程產品符合相關法例及規例訂明的標準。再者，我們定期依照我們的內部質量標準按實地計量檢視承包商及僱員的工程質量。我們一般將檢視結果與僱員的晉升機會及花紅和承包商的未來合作機會及經濟獎勵掛鉤。我們相信，定期檢視為我們提供建築質量的客觀意見反饋，激勵我們的僱員及承包商遵循我們的質量標準及加強我們的整體質量控制。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的物業項目施工過程中並無發生有關安全或事故的違規事件導致建築工人受重傷或死亡。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並無嚴重違反現時適用中國勞動及安全規例的情況，亦無任何牽涉本集團的重大僱員安全事宜。

進度控制

我們已建立內部進度管理系統，訂明重點、總項目計劃、責任分配及主要進度時間表。在該資料庫支持下，我們跟進各個項目的進度，及時處理偏離計劃時間表的情況。藉助項目進度數據庫，我們可根據我們的經驗洞悉項目進度各階段的風險，並整合資源以防範風險發生，從而確保完成計劃。有關系統有助於我們及時監控各個項目發展的速度，並迅速識別是否有可能延遲實現最終時間表。一旦發現存在節點延遲的情況，我們的項目公司以及我們總部的運營管理中心將實施補救措施，包括(其中包括)評估施工單位、優化建築結構及增加人手，以縮短日後階段的期限，從而確保整體項目時間表不會推遲或降低有關延遲的影響。此外，我們與第三方施工承包商訂立的協議中提供詳細的項目施工時間表，並將密切監控分包商以確保落實該時間表。合資格第三方專業公司一般會根據有關時間表協助完成建築工程。我們相信評估整個項目過程中的重要階段不僅確保項目如期進行，而且確保所發展的物業質量優異。

成本控制

我們已建立全面的成本管理系統，為我們的項目設定相關預算，包括(其中包括)標準以評估不同成本組成。就各項目而言，相關城市及項目公司經其總經理批准後將編製總體預算，該預算將提交予地區公司的成本管理部，最終由地區公司總經理或董事會主席批准。

我們的總部設有盡責的成本管理中心，批准及監察訂立的所有施工及供應商協議。地區或項目公司層面的成本管理中心審閱並確保相關合約金額及付款時間表與我們總體預算所載者一致。城市公司報告施工合約及實際成本，並提供大幅變動的項目的分析。總部的成本管理中心每季度詳細審閱、核實及分析所產生的實際成本。倘實際成本超過初步獲批預算，成本管理中心會提醒城市公司。成本管理中心檢視進度付款及財務管理中心檢視即將支付的金額後，預算便會獲批准，並會安排付款。我們相信，有關程序有助於我們的管理層有效控制成本。除我們的成本控制程序外，我們集中採購若干特種施工材料及設備亦有助我們控制發展成本。

銷售及營銷

本集團的銷售及營銷工作

我們在總部及地區管理層面成立內部營銷管理團隊。總部的營銷管理中心負責制訂營銷策略、設定營銷目標、控制營銷成本及評估當地銷售及營銷團隊的表現。另一方面，管理團隊指派的地區公司層面及地方公司層面的銷售及營銷團隊負責制訂及執行詳細的項目營銷計劃。

我們依賴自身營銷管理部銷售大部分物業。我們相信，通過組建及加強自身的銷售及營銷團隊及有賴其他部門的支持，我們能更深入了解市場，從而改善我們的營銷及定價措施，並識別我們可通過優化產品而受益的行業趨勢及客戶需求。我們以績效為本的薪酬待遇激勵銷售及營銷人員。我們相信，我們向銷售及營銷人員提供相對具競爭力的薪酬待遇，當中計及個別銷售及營銷人員的業績及其團隊整體業績的評估。

視乎市況及特定項目的銷售表現，我們有時亦聘請獨立第三方房地產銷售代理促進我們的銷售及營銷工作。該等房地產銷售代理通過自有的營銷網絡推銷我們的物業項目，並向我們的項目推介潛在客戶。我們一般根據房地產銷售代理的銷售總額支付佣金。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們產生的房地產銷售代理佣金分別為人民幣2.5百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣25.5百萬元。

我們的營銷人員一般自項目發展伊始便參與其中，透過提供有關我們目標市場、當地定價情況、競爭項目定價、客戶及估計銷售速度的寶貴資料確保我們的物業發展定位準確，定價合理。

預售

我們通常於取得預售許可證後開始預售我們的物業。我們同時銷售毛坯房及精裝房。預售開始前，我們一般會先設立樣板房及展示區域，以向客戶展示我們產品的質量。

在取得預售許可證前，我們必須符合以下各項條件：

- 悉數支付土地出讓金，並且須取得土地使用證；
- 須已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及
- 就預售物業而言，投資資金總額的至少25%已注入發展項目；及確定施工進度和預期竣工及交付日期。

我們在綜合財務狀況表內將物業預售資金入賬列作「合約負債」。於2020年12月31日，我們的合約負債為約人民幣9,458.9百萬元。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在申領預售許可證方面並無遇到任何對我們的營運造成重大不利影響的重大延遲。

根據中國適用法例及規例，預售資金的用途僅限主要用於興建及發展相關項目。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產交易－商品房預售」。

此外，物業發展商亦須採用有關地方當局規定的標準預售合約。一般的預售合約包括(其中包括)以下各項的安排：總售價、付款安排、物業有否內部裝飾、逾期付款或違約責任、保證、個人房屋所有權登記及交付標準。我們通常在銷售辦事處為公眾提供預售合約。

已取消訂約銷售指支付首付款且簽訂預售合約後取消的交易。據董事所知，往績記錄期間的已取消訂約銷售主要由於買家在特殊情況下的個人原因造成，且並未對我們的財務狀況造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們發生若干與預售資金有關的違規事件(「**預售資金事件**」)。請參閱「**一 違規事件一與預售資金有關的違規事件**」。

定價政策

我們按理想水平為產品定價的能力現時及日後均對我們的營運至關重要。一般而言，我們根據多個因素為待售物業定價，包括有關法例及規例、市場狀況、競爭環境、市場上可比較物業的價格、物業定位、目標客戶、地段、房屋類型、樓層、朝向、景觀及建築成本。我們根據市場反應在銷售過程中調整價格。

在項目銷售工作開始前，總部的投資及發展中心和營銷管理中心諮詢總部其他中心後，設定整體營銷預算。所產生總成本包括土地使用權成本、施工及勞工成本、銷售及行政成本、資本化利息及稅務開支。

由於中國房地產行業競爭激烈及不斷變化，我們須持續監察瞬息萬變的市況，並於適當時候調整我們的項目售價。我們的項目管理團隊會密切監察和分析其他競爭物業的定價趨勢及推廣活動，以及有關物業定價的政策變動，於適當時調整營銷及定價策略。

於往績記錄期間，在營銷過程中，我們向簽訂正式銷售合約時悉數支付房款而毋須按揭貸款的客戶及購買多於一個物業或過去多次購買物業的客戶提供折扣。我們相信上述折扣有效吸引潛在客戶，且我們認為所授出的折扣符合當時通行市場慣例。

付款安排

一般而言，我們的客戶可選擇以或不以按揭貸款支付款項。

倘客戶選擇不使用按揭貸款支付購買價，我們一般於訂立銷售或預售合約前要求客戶支付不可退還的保證金。倘客戶決定不簽訂正式銷售或預售合約，該筆保證金將被沒收。否則，該筆保證金將於簽訂正式銷售或預售合約後用於結算部分購買價。購買價的餘下部分不得遲於銷售合約指定的日期支付。我們通常要求客戶於合約日期支付不少於總購買價的20%，並於訂立預售或銷售合約後三個月內結清餘額。倘客戶選擇以商業銀行提供的按揭貸款支付購買價，視乎不同因素，其一般須於訂立銷售或預售合約時根據該等合約規定的條款支付購買價約20%至40%的不可退還首期款項。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產交易－物業抵押」及「財務資料－流動資金及資本資源－或然負債－按揭擔保」。

項目交付及售後管理

項目竣工及交付管理

我們致力於在相關預售或銷售合約規定的時限內向客戶交付竣工物業。在向客戶交付物業前，我們可取得竣工證書或相關銷售合約及當地法例及規例規定的其他證書。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產項目開發－房地產項目的竣工驗收」。視乎物業規模及市況，預售開始至出具竣工證書日期一般需時約18至30個月。董事確認，除「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們未必能按其規劃時間表及預算完成項目，這可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響」所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何項目竣工或於銷售後交付相關業權文件方面的重大延遲而對我們的業務營運造成重大影響。

為幫助確保及時交付物業，我們密切監察項目的施工進度，並由項目公司及總部的運營管理中心主導進行物業交付前驗收。我們的驗收過程始於項目公司的內部驗收。通過項目層面的驗收後，總部的客服管理部會安排全面的交付前檢查。物業通過檢查後，項目公司層面的客服管理部會作好交付安排並交付物業。交付當日，總部的客服管理部的人員會評估整個交付流程並提供意見反饋。交付流程一般包括(其中包括)確認客戶身份、簽訂交付協議、支付協定費用及成本、交付鑰匙及檢查物業。

我們將通過向地方當局提供登記所需的全部資料協助客戶申領其個人的房屋所有權證，地方當局隨後會為各物業單位發放各自的房屋所有權證或土地使用證。

物業銷售收入於資產的控制權轉讓予買家時確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，資產的控制權可於一段時間或某個時間點轉讓。倘本集團履約會：(i)提供買家同時收取及消耗的利息；(ii)隨本集團履約創造及提高由買家控制的資產；或(iii)不會產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行權利，則資產的控制權便會於一段時間內轉移。

於往績記錄期間及直至2021年4月30日，本集團涉及延誤交付物業事件。於往績記錄期間及直至2021年4月30日，位於滁州、明光、鳳陽、亳州及利辛的合共12個項目(或2,935個單位)涉及延遲交付(無論客戶有否向我們提出法律訴訟)；其中五個項目(或202個單位)涉及物業買家針對我們延遲交付物業所提出的訴訟。此外，不計及下段所列第(i)至(ii)項所說明的可扣除理由的影響，僅八個項目延遲交付物業。有關延遲交付(無論客戶有否向我們提出法律訴訟)可能導致2020年12月31日產生合共為數約人民幣22.2百萬元的估計合約損害賠償，其中約人民幣11.2百萬元已結清。誠如中國法律顧問所告知，有關金額乃根據按並非地方政府所規定的停工日數乘以買方與我們訂立的相關預售合約規定的遞延交付罰款率計算之預期現金流出而釐定。請參閱「—法律訴訟及重大索償—與延遲交付物業有關的法律訴訟」。

延遲交付位於亳州、利辛、明光、鳳陽及滁州的物業乃主要由於以下原因：(i) 因COVID-19疫情的影響而暫停施工；(ii) 亳州及滁州市（利辛縣位於亳州市，而明光及鳳陽縣位於滁州市）地方政府規定，就於相關城市運營的物業開發商而言，所有物業開發商、建築承包商及主要原材料供應商在大型環保活動或高考等大型考試期間須暫停施工／運營；於往績記錄期間，由於上述原因，我們位於亳州及滁州的項目分別經歷21次及15次暫停，分別合共暫停施工239天及150天；及(iii) 地方政府在發出暫停施工通知時通常並無指定物業開發項目可恢復施工的具體日期。因此，即使在暫停施工期正式結束後，上文第(i)項中披露的地方政府責令的多次暫停施工合共通常亦需50至84天的額外時間，讓建築承包商召集／招聘建築工人，讓當地原材料供應商恢復供應，並讓相關項目恢復定期施工。此外，就兩個延遲相對較長期間的項目（即滁州左岸香頌及滁州三悅瀾山（瑯琊府））而言，除上述一般適用的原因外，延遲交付亦由於項目特定原因。就滁州左岸香頌而言，除上述原因外，延遲交付物業亦由於我們延遲獲得竣工證書，原因為就相關物業建造的停車位少於建設規劃。我們建造的停車位少於最初的計劃，主要由於交付初期對停車位的需求不足，且建造剩餘的停車位可能會為已入住的住戶帶來不便。截至最後實際可行日期，此項目的所有建築物已交付。截至2021年5月31日，剩餘停車位已竣工，涉及總成本約人民幣6.2百萬元。就滁州三悅瀾山（瑯琊府）而言，除上述原因外，部分延遲乃主要由於地方政府機構需時解決滁州市園林局（「園林局」）批准的景觀建設規劃與滁州市自然資源和規劃局（「規劃局」）批准的景觀建設規劃之間的差異。於2019年11月的竣工檢查中，規劃局發現景觀建設與規劃局批准的初步規劃不一致。出現相關差異乃主要由於相關項目公司在制定更詳細的景觀建設規劃供園林局審批時，進一步優化了初步景觀建設規劃中的景觀設計。相關差異已於2020年4月解決，涉及總成本約人民幣0.5百萬元。截至最後實際可行日期，滁州三悅瀾山（瑯琊府）已獲規劃局檢查並接受為可交付。如於該等法律訴訟中代表我們的中國法律顧問所告知，就因相關政府規定導致的任何延遲而言，我們毋須就其負責。為應對延遲交付物業，我們採納以下內部控制措施：我們已制訂一系列內部政策，以增強我們的內部控制措施，包括《工程進度控制作業指引》及《工程技術方案審查管理辦法》，以對項目施工審查進行規管。有關詳情，請參閱「—法律訴訟及重大索償—與延遲交付物業有關的法律訴訟—糾正措施」。

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，我們亦根據已公佈的國家標準就若干設備及固定裝置（如適用）提供質量保證，保證期一般為住宅質量保證書規定的兩個月至五年。

具體而言，我們就住宅物業提供以下保修，包括（其中包括）：

- 在相關物業的規劃合理使用期間內就物業地基及結構主體提供保修；
- 就物業牆面防水有關的瑕疵提供五年保修；
- 就浴室及廚房、房間牆壁、地下室及污水管道防水有關的瑕疵提供一年保修；
- 就電力及設備安裝提供六個月保修；
- 就供熱及空調系統提供兩個採暖期及兩個供冷期的保修；及
- 就精裝修工程提供一年保修。

所有保修期自物業被視為已根據相關合約交付之日開始。我們不會就第三方或不當使用造成的瑕疵以及因自然災害產生的瑕疵提供保修。我們提供的質量保證期通常不短於我們根據相關施工合約自建築承包商取得的質量保證期。我們的建築承包商負責保證有關質量標準及承擔相關維修工作產生的費用。

一般而言，倘我們大幅延遲交付物業並超出相關買賣協議所規定的期限、我們的物業出現嚴重質量問題、我們大幅修改物業設計而導致物業佈局、空間尺寸及朝向等出現變動，以及我們所交付物業的建築面積與買賣協議所訂明的建築面積存在嚴重誤差，我們允許退房。

客戶或會不時就我們發展的房地產質量提出申索。一般而言，我們與相關第三方承包商合作處理有關客戶申索。相關第三方承包商應按彼等與我們所訂立協議訂明的保證負責維修工作，維修費用由其自行承擔。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概無就樓宇結構或其他裝置存在的不能根據相關合約的保修條文由相關承包商補救的質量事項涉及任何重大申索或受到任何重大投訴。

客戶關係管理

我們倚賴客服管理部提供售後服務。我們的客戶服務人員亦負責開展客戶滿意度調查，收集及分析客戶數據，以提高服務質素、確定客戶喜好及向有關部門提供有關意見反饋以便其在項目設計及營銷策略等方面加以改善。

為向客戶提供優質產品及服務，地方公司的客戶服務管理部一般採取以下措施：

- 開設客戶服務熱線，協助及服務我們的客戶；
- 根據項目的特定情況舉辦「開放日」活動；及
- 籌辦客戶活動。

交付物業

為客戶交付優質物業及提供令人滿意的購買體驗是我們業務成功之道。我們密切監察物業的施工進度，致力於相關買賣協議規定的時限內以合乎中國法例及規例的方式向客戶交付物業。為加快登記及審批過程，我們已加強與有關政府機關溝通，積極跟進證書申領進度。除有關事件外，我們相信，我們可根據有關買賣協議及按揭協議及時申請物業業權文件和交付有關文件予客戶，從而有效減少客戶就延遲交付物業業權文件提出的投訴。

供應商及客戶

我們的主要供應商為建築承包商及建築材料供應商。於往績記錄期間，我們依賴有限數量的主要供應商經營業務。部分總承包商為同一集團擁有或控制的經營實體。儘管我們與該等經營實體個別進行交易，但我們將來自該等實體的採購合計，並將相關集團公司列作主要供應商。因此，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自五大供應商的採購額分別佔我們採購總額約54.3%、40.6%及31.3%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自我們單一最大供應商的採購額分別佔我們採購總額約24.4%、10.4%及9.2%。於往績記錄期間，五大供應商主要於中國從事建築業務，且為我們的獨立第三方。於2020年12月31日，我們與該等主要供應商的業務關係普遍超過一年。除該業務關係外，五大供應商與我們及股東、董事、高級管理層或其各自任何聯繫人各自於過往或現時均無任何關係。

下表載列包括往績記錄期間在內的各年度的五大供應商的詳情。

下表載列截至2020年12月31日止年度五大供應商的詳情：

排名	供應商	背景資料	註冊資本	最終實益擁有人	我們購買的服務	購買金額 (人民幣千元)	佔總購買 的百分比	業務關係 的時長 (年)
1.	供應商D	建築工程	人民幣50百萬元	由若干個人直接擁有	總承包建築工程	229,934	9.2%	3
2.	供應商A	建築工程	人民幣300.1百萬元	由若干中國政府機構、一間聯交所上市公司及若干其他機構及個人間接擁有	總承包建築工程	203,184	8.2%	4
3.	供應商J	建築工程	人民幣35.0百萬元	由若干個人直接擁有	總承包建築工程	127,238	5.1%	2
4.	供應商M	建築工程	人民幣100.0百萬元	由若干個人直接擁有	總承包建築工程	111,029	4.5%	2
5.	供應商C	建築工程	人民幣797.8百萬元	由若干中國政府機構間接擁有及若干其他機構及個人直接/間接擁有	總承包建築工程	108,252	4.3%	5
五大供應商的採購總額						779,636	31.3%	

業 務

下表載列截至2019年12月31日止年度五大供應商的詳情：

排名	供應商	背景資料	註冊資本	最終實益擁有人	我們購買的服務	購買金額 (人民幣千元)	佔總購買 的百分比	業務關係 的時長 (年)
1.	供應商A	建築工程	人民幣300.1 百萬元	由若干中國政府機構、一間聯交所上市 公司及若干其他機構及個人間接擁有	總承包建築工程	227,484	10.4%	4
2.	供應商B	建築工程	人民幣59.7 百萬元	由若干個人直接擁有	總承包建築工程	179,861	8.3%	3
3.	供應商C	建築工程	人民幣797.8 百萬元	由若干中國政府機構間接擁有及若干 其他機構及個人直接/間接擁有	總承包建築工程	165,364	7.6%	5
4.	供應商D	建築工程	人民幣50 百萬元	由若干個人直接擁有	總承包建築工程	155,677	7.1%	3
5.	供應商E	建築工程	人民幣120 百萬元	由若干個人直接擁有	總承包建築工程	154,871	7.1%	3
五大供應商的採購總額						883,257	40.6%	

下表載列截至2018年12月31日止年度五大供應商的詳情：

排名	供應商	背景資料	註冊資本	最終實益擁有人	我們購買的服務	購買金額 (人民幣千元)	佔總購買 的百分比	業務關係 的時長 (年)
1.	供應商C	建築工程	人民幣797.8 百萬元	由若干中國政府機構間接擁有及若干 其他機構及個人直接/間接擁有	總承包建築工程	270,567	24.4%	5
2.	供應商F	建築工程	人民幣112.7 百萬元	由若干中國政府機構間接擁有	總承包建築工程	98,798	8.9%	4
3.	供應商G	建築工程	人民幣423.2 百萬元	由若干中國政府機構直接/間接擁有及 若干其他機構及個人直接擁有	總承包建築工程	91,886	8.3%	4
4.	供應商H	建築工程	人民幣301 百萬元	由若干個人直接/間接擁有	總承包建築工程	79,221	7.2%	7
5.	供應商A	建築工程	人民幣300.1 百萬元	由若干中國政府機構、一間聯交所上市 公司及若干其他機構及個人間接擁有	總承包建築工程	61,186	5.5%	4
五大供應商的採購總額						601,658	54.3%	

業 務

我們認為，倘若一名或數名現有供應商未能按符合我們要求的數量及質量提供承包服務及原材料，我們仍能夠以相若成本及時取得充足供應。

我們的五大客戶均為我們住宅物業的個人買家。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自五大客戶的收入分別佔我們總收入約1.4%、0.6%及1.6%。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，來自我們的單一最大客戶的收入分別佔我們同期收入約0.3%、0.1%及1.0%。

董事、其緊密聯繫人或據董事所知於最後實際可行日期擁有我們股本5%以上的任何股東於往績記錄期間概無於我們的任何五大供應商或五大客戶中持有任何權益。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除於我們的日常業務過程中與供應商／承包商訂立的付款安排（通常在與供應商／承包商訂立的相關協議中規定）外，我們在支付建築成本及／或融資方面並無任何其他安排／協議。

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嘉許的概要。

獲獎人	獎項／嘉許	頒發機構	年份
靈璧三巽置業 有限公司	2021安徽房地產行業社會責任企業	安徽房地產研究會	2021年
		安徽省房地產測評中心	
懷遠三巽•風華 和悅	2021安徽房地產質量放心樓盤	安徽房地產研究會	2021年
		安徽省房地產測評中心	

業 務

獲獎人	獎項／嘉許	頒發機構	年份
本集團	2020年中國最具潛力價值房企	樂居財經研究院	2020年
亳州三巽置業 有限公司	抗疫愛心企業	亳州市住房發展中心 亳州房地產業協會	2020年
本集團	2020中國房地產公司品牌價值Top 50	中國房地產TOP 10研究組	2020年
三巽•鉞悅府	2020中國房地產項目品牌價值Top 10	中國房地產TOP 10研究組	2020年
本集團	中國房企品牌價值Top 100	億翰智庫	2020年
本集團	中國房企綜合實力Top 100	億翰智庫	2020年
本集團	2020年房地產百強企業	中國房地產TOP 10研究組	2020年
本集團	2020年房地產百強之星	中國房地產TOP 10研究組	2020年
本集團	中國房企品牌價值Top 100	億翰智庫	2019年
本集團	中國房企綜合實力Top 200	億翰智庫	2019年

業 務

獲獎人	獎項／嘉許	頒發機構	年份
本集團	安徽本土房企銷售5強	安徽省房地產商會	2019年
本集團	安徽省房企銷售10強	安徽省房地產商會	2019年
本集團	安徽省本土房企慈善榜第8位	安徽省房地產商會	2019年
本集團	安徽省房企新增土儲第4位 (本土房企第1位)	安徽省房地產商會	2019年
明光英倫華第	2018年度滁州市建設工程「琅琊杯」 (市優質工程獎)	滁州市住房和城鄉建設局	2018年
滁州香頌名郡	安徽省建設工程「黃山杯」	安徽省住房城鄉建設廳	2019年
本集團	2018年中國(安徽)徽商房地產領軍企業10強	新安房產網	2018年
本集團	2018年度最佳戰略發展引擎組織	博志成研究院	2018年

競爭

中國的物業市場高度分散且競爭激烈。我們目前及潛在的競爭對手包括在我們經營所在或打算經營的城市經營業務的主要國內發展商。我們與彼等在多個方面進行競爭，包括土地收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品品質、服務品質及其他因素。部分競爭對手可能擁有更佳的往績記錄，更雄厚的財務、人力及其他資源，更龐大的銷售網絡及更高的品牌知名度。

尤其是，我們開展業務的地區（即安徽省、山東省及江蘇省）的住宅物業市場近年來競爭相當激烈。國內外的物業發展商已進入該等地區主要城市的物業發展市場。該等地區近年來的快速發展導致該等地區主要城市理想地點的未發展土地供應日益減少。此外，中國政府實施政策嚴格控制可供發展新增土地的數量。該等因素加劇了競爭並提高了可供發展土地的土地出讓金。

我們認為，住宅物業發展行業的主要競爭因素包括地理位置、管理知識、融資、交通基建的便利性、土地儲備或其他土地資源的規模、產品品質、客戶對品牌的認可度、客戶服務和支持、定價和設計品質。概不保證我們將能在業內繼續有效地競爭。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的行業有關的風險－中國物業行業競爭激烈，而我們或不能與現有及新競爭對手成功競爭」及「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們未必可成功管理新城市及區域的增長及拓展」。

我們相信，憑藉我們可靠的物業發展能力及以客為本的產品，我們展示了對市場變化及競爭的靈活應變能力。此外，基於我們優質的品牌及強大的執行能力，我們相信我們可以迅速應對中國房地產市場的挑戰。

知識產權

我們注重品牌開發，並註冊大量商標全面保護我們的品牌。截至最後實際可行日期，我們在中國以56個商標進行業務，亦已提交申請以在香港註冊一個商標。此外，我們亦於同日為本集團的網站註冊一個域名www.sanxungroup.com。請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團的知識產權」。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們嚴重侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方嚴重侵犯我們擁有的任何知識產權。

保險

中國有關法律及規例並無全國性強制條文規定物業發展商須就其物業發展業務投購保險。我們並無為住宅物業發展項目投購任何保險。此外，我們要求發展項目的總承包商根據合約協議投購保險。

我們相信，我們的做法符合行業慣例。然而，我們有若干風險並無受到保險的保障，且我們在業務經營過程中可能產生的損害及責任未必會獲得充分的保險保障。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」。

項目融資

我們主要透過經營活動產生的內部現金流量(包括預售及銷售物業所得款項)及股東注資為項目提供資金。於往績記錄期間，我們亦訂立若干銀行貸款及信託融資以及資產管理安排，為我們項目的物業發展提供資金。請參閱本招股章程「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」。除小部分用作營運資金或一般公司用途，透過信託及其他融資安排獲得的融資指定用於本集團的具體建設及開發項目。就指定用於具體項目的信貸及其他融資而言，我們連同我們的借款人採取以下措施確保有關資金妥善用於指定用途：(i)融資安排的交易文件通常訂明所得款項的用途，並為貸款人提供切實可行機制以監察相關借款項目公司的所得款項的用途，而就若干貸款人而言，對所用資金進行檢查。(ii)我們作為貸款人亦進行所得款項的用途的定期檢查以確保我們嚴格遵守如相關交易文件所訂明的有關契據。我們擬於實際可行情況下以內部資源為物業發展提供資金，以減低對外部資金的需求水平。

中國政府已實施一系列政策限制(其中包括)物業開發項目的銀行融資、按揭融資及信託融資安排，極大地影響了包括我們在內的房地產開發商可得到的融資及融資成本。此外，商業銀行規定的較高最低首付要求及更高的按揭利率等限制性規例亦可能影響潛在物業買家可得到的融資及融資成本。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產融資」。於往績記錄期間，我們依賴多元化的物業項目融資渠道，且於取得業務運

營的融資方面並無經歷任何困難。再者，我們的運營模式讓我們能夠取得相對較高的經營效率及較低的槓桿比率。請參閱本節「－我們的競爭優勢－標準化開發流程及穩健的財務政策支持高運營效率」。因此，我們相信，相關政策未曾亦將不會對我們造成任何重大不利影響。

於2020年12月31日，根據我們目前的項目發展時間表及相應的付款計劃（可予變動），發展中項目及持作未來發展的項目的估計未來發展成本總額約人民幣7,725.2百萬元。於2021年12月31日或之前，我們預期支付未來發展成本人民幣3,494.4百萬元，而於2022年及2023年12月31日或之前，我們預期分別支付未來發展成本人民幣2,523.3百萬元及人民幣1,143.2百萬元。餘下的人民幣564.3百萬元將於2023年後支付。我們計劃以預售資金約人民幣13,389.4百萬元（基於現有項目估計）、融資安排約人民幣1,452.0百萬元、全球發售所得款項淨額約人民幣516.1百萬元、未動用信貸融資約人民幣25億元及其他來源的現金約人民幣381.5百萬元（主要包括非控股股東償還墊款約人民幣355.1百萬元及利息收入約人民幣26.4百萬元）為截至2021年及2022年12月31日止年度的未來開發成本撥資。

我們基於以下假設編製可用預售資金金額的估計：

- 中國及香港的現行政府政策或政治、法律（包括法例或規則的變化）、監管、財政及經濟或市場狀況不會出現可能會對本集團的業務或財務表現造成重大不利影響的重大變動。
- 就本集團的發展中物業而言，發出土地證書、規劃許可證、銷售許可證、規劃佔用許可證以及獲得適當法定所有權或批准不會大幅延遲。
- 儘管我們主要通過積極參與公開拍賣或招標渠道，繼續尋求收購新地塊以補充土地儲備，惟我們無法確定該等土地收購機會的確切時機或金額以及成功率。為慎重起見，我們僅就2021年2月28日或之前承諾土地收購的現金流出及2020年5月31日或之前承諾土地收購的現金流入進行預算。

- 與目前的開發計劃相比，開發進度不會出現重大延遲，尤其是就目前正在開發的項目的竣工及交付時間而言。除COVID-19爆發的影響外，物業市場的狀況不會出現其他重大變動。
- 除附屬公司非控股股東根據各自的土地收購協議的付款計劃注資外，於往績記錄期間在集團層面上將不會進一步籌集資金(全球發售除外)。
- 銀行或政府對預售活動產生的現金及現金等價物將不會有進一步限制。
- 薪金及工資以及其他主要經營開支水平將不會出現重大變動。

我們一般根據各個項目的現金流量需求估計各項物業發展所需的整體融資金額。一般而言，一個項目或項目階段的融資需求視乎項目地點、發展進度、有關項目的規模及預售時間表等不同因素而定。

我們一般於項目早期便開始準備融資計劃及評估總融資需求。項目公司的融資部門通常根據估計現金流量、未來成本及資本投資訂立財務模式，評估所需資金總額的範圍。有關項目公司的融資部門一般分別向財務管理中心、成本管理中心及項目管理中心(於本集團層面)以及向財務部、成本部及項目部(於項目公司層面)取得輸入資料。

決定融資種類時，我們通常考慮成本、年期、信貸額度及批核過程複雜程度等因素。在取得項目的必要土地使用證、建築及規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證前，我們會優先考慮批核過程最有效及信貸額度最高而成本維持在相對可接受水平的融資計劃。取得相關許可證後，我們會優先考慮融資成本及信貸額度等因素。

銷售及預售資金

我們使用物業預售及銷售所得款項支付部分建築及勞工成本。

預售資金構成項目發展期間經營現金流量的重要來源。根據中國適用法例及規例，我們必須符合若干標準後方可開始發展中物業的預售活動，而預售資金的用途可能受我們經營所在城市的地方政府限制。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產交易－商品房預售」。

借款

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們尚未償還的借款分別為人民幣709.7百萬元、人民幣1,757.1百萬元及人民幣2,096.5百萬元。我們能否為項目取得銀行及其他機構融資取決於中央及地方政府頒佈的不同政策。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產融資－貸款予房地產開發企業」。

信託及資產管理融資安排

我們於日常業務過程中與信託公司及資產管理公司訂立融資安排，為我們的物業發展項目融資。與銀行借款相比，該等融資安排在便利性、批核程序及還款要求方面通常較為靈活，因此是我們部分項目發展有效的替代資金來源，特別是在銀行信貸環境收緊的環境下尤為有效。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產融資－信託及資產管理融資」。

於2020年12月31日，尚未清償的信託及資產管理融資安排總額佔同日借款總額的37.7%。請參閱本招股章程「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」。

該等與我們合作的信託公司及彼等的融資工具均為中國聲譽良好及頗具規模的機構。除錢先生於其中持有0.67%股權的金融機構E外，該等信託公司及其融資工具為我們的獨立第三方。參閱本招股章程「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」。

自用物業

截至最後實際可行日期，我們概無擁有自用物業。同日，我們作為承租人租用總建築面積合共約10,178.28平方米的九項物業，主要用作辦公室空間及員工宿舍。我們的租約一般為期一至兩年，預期於約滿時續租。

截至最後實際可行日期，我們並無登記四份租賃協議。我們尋求租賃物業的業主配合登記該等簽立的租賃協議。登記租賃協議須向有關當局提交業主的若干文件，包括彼等的身份證明文件及房屋所有權證，因此登記須得到業主配合，而業主是否配合非我們所能控制。中國法律顧問告知我們，該等租賃協議即使未登記亦不會影響其有效性及可執行性。然而，有關政府當局可能要求我們於若干時限內修正該等未登記租賃協議，否則，可能會就每份未登記租賃協議罰款人民幣1,000元至人民幣10,000元。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款」。截至最後實際可行日期，我們並無就未登記任何租賃協議而收到任何整改通知或遭罰款。於2020年12月31日，我們就可能徵收上述罰款計提的撥備結餘為人民幣160,000元。董事相信，該等未登記租賃協議不會對我們的經營或財務造成重大影響。因此，我們並無於財務報表中作出撥備。

為確保持續遵守中國有關登記已簽立租賃協議的法例及規例，倘我們為已簽立租賃協議的租戶，我們已制訂內部規則，以促進辦公室租賃協議的登記。然而，由於我們無法控制業主，無法保證業主會否及何時登記有關租約。

資訊科技

我們的業務經營倚賴資訊科技系統的有效運作。運營管理中心的資訊科技團隊負責開發及維護資訊科技系統，以配合我們的業務擴充步伐及滿足我們的業務需要。中央資訊科技系統由總部控制及運作。

資訊管理

我們於中心機房採用一套設備進行資訊控制及管理，包括juniper防火牆、行為管理器、虛擬專用網絡(VPN)及通道驗證。我們相信這些多方面的措施有助於保障本集團資訊科技系統及資訊系統的整體安全。

我們的資訊部定期檢查網絡通道、病毒攻擊及防火牆運作。因應我們的安全要求，各系統及設備的安全補丁將會定期更新。我們亦於不同地址存儲及備份數據。此外，我們亦制定緊急情況的應急方案，確保我們的資訊科技系統能夠順利應對任何異常情況。

運營管理系統

我們依賴ERP(企業資源計劃)業務系統及財務NC系統進行整體運營及管理：

- ERP系統：我們依賴ERP系統進行前端銷售管理、進度管理、投標採購管理及成本控制。
- NC系統：我們通過NC系統就所有付款及收入憑證進行財務核算、總賬管理及財務申報。

我們通過上述系統實施標準管理、標準執行、標準監控、執行監控及報表輸出，這有助於我們的總部、區域公司及職能部門之間進行線上合作。

辦公自動化系統

我們的辦公自動化系統主要包括上述ERP及NC系統以及日常辦公自動化(OA)系統。我們的OA系統能夠幫助我們進行人力資源管理、考勤管理、行政管理、日常開支管理、各類需求應用管理、費用支付管理、車輛管理及印章管理。所有審批流程均於OA系統內進行，有助於讓我們監控整個流程。

對沖安排

於往績記錄期間，我們並無訂立任何對沖交易。

僱員

於2020年12月31日，我們有847名全職僱員，全部駐於中國。下表載列2020年12月31日按職能劃分的全職僱員明細：

職能	僱員人數	佔全體僱員的百分比
管理	33	3.9%
財務	94	11.1%
行政	84	9.9%
銷售及營銷	379	44.7%
工程管理及質量監控	115	13.6%
成本控制及採購	42	5.0%
產品研究及開發	28	3.3%
投資	43	5.1%
營運管理	29	3.4%
總計	847	100%

於2020年12月31日，大部分僱員駐於安徽省。

我們通過多種渠道（例如校園招聘會、招聘公司、內部推薦及在互聯網上刊登廣告）在當地市場積極招聘熟練及合資格的人員。我們尤其珍視盡職盡責且認同我們的企業文化並具有相關工作經驗的僱員。我們為不同層級的僱員定期舉辦各種培訓活動，以滿足不同要求及強調個人主動性及責任。我們面向高級管理層開設異航班，旨在提高彼等創新思維及業務管理的綜合能力。此外，我們為營銷管理部、成本及採購部、戰略投資部、人力資源及行政管理部、設計管理部及運營管理部的僱員分別開設異羽班、異英班、異躍班、異源班、異翼班及異進班，為各部門提供定制培訓課程。

我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括薪金、花紅及多項津貼。我們亦為僱員繳納社會保險供款，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。我們的僱員並無透過工會或集體談判協議磋商僱傭條款。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們產生的僱員福利開支分別為人民幣45.4百萬元、人民幣86.3百萬元及人民幣170.6百萬元，分別佔我們同期總收入的6.3%、2.8%及4.3%。

此外，我們的人事行政中心處理僱員的投訴、聯繫僱員與管理層及確保僱員的法定權利得到保障。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，我們已在所有重大方面遵守適用的中國勞動及安全規例，且並無發生任何事故或遭受任何投訴而對我們的營運造成重大不利影響。請參閱本節「一 違規事件」。

環保事宜

我們須遵守若干環保法例及規例，包括與空氣污染、噪音排放、污水及廢物排放有關的法例及規例。我們各個物業發展項目均須根據中國法例進行環境影響評估。我們必須根據若干環境影響分類提交相關環境影響報告、分析表或登記表，連同其他所需的文件，以供授權環境保護主管部門評估及審批或存檔。相關政府部門發出的批文將列明在空氣污染、噪音排放及污水及廢物排放等方面適用於施工項目的標準。相關措施須納入特定項目的設計、施工及營運中。制訂環境影響報告或環境影響報表的施工項目竣工後，施工單位將接受根據國務院環境保護行政當局規定的標準及程序對配套環保設施進行的驗收檢查，並出具驗收檢查報告。

我們採取具體措施確保我們遵守適用的環保法例及規例，包括：(i)嚴格挑選建築承包商以確保遵守有關法例及規例；(ii)在項目竣工後及時申請相關政府部門的檢測；及(iii)積極採用符合有關法定標準的設備及設計。我們亦會在環境保護方面採取自願行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。假設環保規則及規例不出現任何重大變動，我們預期未來年度合規成本將大致相同。

在環境、社會及氣候相關問題的管治(「環境、社會及管治」)方面，我們已實施各種政策，通過環境、社會及氣候相關問題管治不同的風險及機遇。例如，我們的環境保護政策規定了施工現場及辦公區域的管理結構及環境保護措施。

董事在管理層的協助下，將負責重要環境、社會及管治問題、風險及機遇的監控及管理。具體而言，董事將主要負責建立整體環境、社會及管治願景、目標及策略，監控並審視環境、社會及管治表現以及環境、社會及管治願景能否實現。我們亦擬與持份者建立溝通渠道，以便我們可審查對持份者屬重要的問題，並監察我們的環境、社會及氣候相關表現如何影響不同持份者。

我們參考知名外部機構提供的重要性圖譜(包括明晟(MSCI)的環境、社會及管治行業重要性圖譜及可持續發展會計準則委員會(SASB)的SASB重要性圖譜)，在第三方環境、社會及管治顧問的協助下，識別了與我們的業務高度相關的重要環境、社會及氣候相關問題。下表載列可能為我們帶來各種風險及機遇的環境、社會及氣候相關問題。

重要問題	潛在風險、機遇及影響
過渡至綠色建築	鑒於我們的業務性質，我們有機會開發更加節能及環保的綠色建築。儘管此或會導致在短期內產生新設備及設施的成本並增加營運成本，惟我們的環境表現或會提升。
能源管理	低效的能源管理或會導致能源使用過多，從而因不必要的能源使用而導致營運成本增加。

重要問題	潛在風險、機遇及影響
水及廢水管理	低效的水及廢水管理或會使本集團面臨違反相關法律及法規的風險，從而可能會導致合規成本以及升級現有水及廢水處理設施的成本增加。
氣候變化的 實質影響	氣候變化或會導致更頻繁的極端天氣狀況等風險。相關風險或會導致潛在的實質影響，例如可能對建築工地造成更大破壞及項目交付時間延遲，最終或會導致營運成本增加。
人力資本發展	由於氣候相關問題(例如日益頻繁的極端天氣狀況)，僱員的健康與安全或會受到威脅。同時，良好的人力資本發展或會導致更強大的僱員基礎及更低的離職率。
產品設計及 生命週期管理	倘以不環保的方式設計及建造物業，我們作為物業開發商的聲譽或會受到損害。

我們已制定多項措施，以減輕並管理環境、社會及氣候相關問題帶來的風險及機遇。例如，本集團將購買財產保險，以保護資產免受氣候變化損害。我們亦已制定建築工地廢水控制措施，以減輕水及廢水管理的潛在風險及影響，例如(i)確保雨水管與廢水管分開；及(ii)指派專人負責廢水管理。

同時，為了減輕與職業健康與安全有關的潛在風險，我們的營運區域管理政策規定了多項工作場所安全措施，例如禁止在工作場所存放爆炸物。此外，我們亦為僱員提供工作場所健康與安全培訓。

我們已考慮到反映環境、社會及氣候風險管理的定量資料。於2018年、2019年及2020年，我們分別產生環境、社會及管治合規成本約人民幣0.8百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣1.1百萬元。相關成本包括環境影響評估、廢棄物管理及綠色建築設計的成本。我們已設定2021年、2022年及2023年與環境、社會及管治相關的合規及降低風險的開支的目標，預期金額分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.6百萬元。

業 務

我們亦已考慮我們的環境表現，即溫室氣體排放及資源消耗，此亦反映我們對環境、社會及管治風險的管理。溫室氣體排放包括範圍1及範圍2排放：(i)範圍1直接排放包括來自固定燃燒源及車輛的溫室氣體排放；及(ii)範圍2的能源間接排放包括使用購入電力所產生的溫室氣體排放。以下定量分析計及2020年收入貢獻最高的十間附屬公司：

排放	2020年
溫室氣體排放量(噸二氧化碳當量)	5,602
範圍1(直接排放)(噸二氧化碳當量)	2,615
範圍2(間接排放)(噸二氧化碳當量)	2,987
溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量／人民幣百萬元收入)	1.55
資源消耗	2020年
耗水量(立方米)	189,216
耗水密度(立方米／人民幣百萬元收入)	52.20
能耗(兆瓦時)	16,458
直接消耗(兆瓦時)	12,443
間接消耗(兆瓦時)	4,015
能耗密度(兆瓦時／人民幣百萬元收入)	4.54

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的物業並無受到任何與違反任何環保法例或規例有關的重大罰款或處罰。

健康及安全事宜

我們須遵守中國有關職業安全的各項法例及規例。我們已就職業健康及安全訂立一套指引，並建立全面的管理系統，以落實我們於此方面的政策及程序。此外，我們定期為僱員提供有關職業健康及安全主題的培訓，提升僱員的意識及增加相關知識。

根據中國適用法例及規例，我們的建築承包商負責建築地盤的安全，並須為其工人投購意外保險。我們一般要求建築公司根據中國適用法例及規例投購意外保險，採取有效的職業安全監控措施，以及為面對工傷風險的工人提供定期培訓。

我們致力為僱員提供安全衛生的工作環境。為確保建築質量及安全，我們已訂立一套我們要求自身的工人及第三方建築承包商僱用的工人於施工過程中加以遵守的標準及規範。我們於每個重大階段密切監察各個項目，確保施工過程符合中國有關法例及規例。我們亦委聘獨立第三方監理公司，在整個施工過程中監察建築地盤的安全。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們委聘的建築承包商並無在我們項目的施工期間發生導致建築工人嚴重受傷或死亡而對我們的營運造成重大不利影響的事故。

法律訴訟及重大索償

作為中國物業發展商，本集團可能於日常業務過程中面臨仲裁、訴訟或行政程序或糾紛。於最後實際可行日期，我們以被告人身份牽涉以下重大法律訴訟。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除下文披露的法律訴訟外，我們並無牽涉任何重大法律訴訟或索償。

與延遲交付物業有關的法律訴訟

延遲交付物業

於往績記錄期間，位於滁州、明光、鳳陽、亳州及利辛的合共12個項目（或2,935個單位）涉及延遲交付物業，其中五個項目（或202個單位）涉及物業買家針對我們就延遲交付物業所提出的訴訟。於往績記錄期間，我們已遭到客戶向我們提出的202宗與延遲交付物業有關的訴訟，涉及合共索償價值約人民幣13.9百萬元且產生判決總額人民幣6.8百萬元。我們位於亳州、滁州及利辛的五個項目分別涉及該等法律訴訟。截至最後實際可行日期，我們已透過向客戶交付物業及支付總賠償人民幣5.7百萬元解決202宗案件中的一宗案件；有關201宗案件已完結，法院判決詳情如下：(i) 於12宗案件中，初審法院裁判我們獲勝並駁回原告人的申索；(ii) 於131宗案件中，法院裁判我們應向原告人支付延遲（經扣減政府要求暫停施工的日數）交付的違約金合共人民幣1.1百萬元，違約金金額介乎約人民幣1,300元至人民幣24,000元，視乎暫停施工日數、實際延遲交付日數及合約規定的違約金；及(iii) 58宗案件獲撤回。於2021年4月30日，與延遲交付物業引致的申索有關的法律訴訟均已解決。

此外，倘日後出現類似法律訴訟，我們可能會承擔額外負債。於2020年12月31日，我們就因我們可能須承擔合約責任的相關項目的延遲交付物業而可能產生的訴訟作出撥備人民幣11.0百萬元。有關撥備的金額根據預期現金流出釐定，而如中國法律顧問告知，該預期現金流出乃按當地政府並無規定的停工日數乘以買方與我們訂立的相關預售合約規定的遞延交付罰款率計算。經計及根據已作出的判決我們須支付的總金額，董事認為有關撥備屬足夠。

延遲交付的原因

就延遲交付涉及法律訴訟的物業而言，如於該等法律訴訟中代表我們的中國法律顧問所告知，延遲交付位於亳州、利辛、明光、鳳陽及滁州的物業乃主要由於以下原因：(i)因COVID-19疫情的影響而暫停施工，導致平均暫停施工32天；(ii)亳州及滁州市(利辛縣位於亳州市，而明光及鳳陽縣位於滁州市)地方政府規定，就於相關城市運營的物業開發商而言，所有物業開發商、建築承包商及主要原材料供應商在大型環保活動或高考等大型考試期間須暫停施工／運營；於往績記錄期間，由於上述原因，我們位於亳州及滁州的項目分別經歷21次及15次暫停，分別合共暫停施工239天及150天；及(iii)地方政府在發出暫停施工通知時通常並無指定物業開發項目可恢復施工的具體日期。因此，即使在暫停施工期正式結束後，上文第(i)項中披露的地方政府責令的多次暫停施工合共通常亦需50至84天的額外時間，讓建築承包商召集／招聘建築工人，讓當地原材料供應商恢復供應，並讓相關項目恢復定期施工。此外，就兩個延遲相對較長期間的項目(即滁州左岸香頌及滁州三悅瀾山(瑯琊府))而言，除上述一般適用的原因外，延遲交付亦由於項目特定原因。就滁州左岸香頌而言，除上述原因外，延遲交付物業亦由於我們延遲獲得竣工證書，原因為就相關物業建造的停車位少於建設規劃。我們建造的停車位少於最初的計劃，主要由於交付初期對停車位的需求不足，且建造剩餘的停車位可能會為已入住的住戶帶來不便。截至最後實際可行日期，此項目的所有建築物已交付。截至2021年5月25日，剩餘停車位已竣工，涉及總成本約人民幣6.2百萬元。已竣工項目於2021年5月28日經監管部門驗收合格。就滁州三悅瀾山(瑯琊府)而言，除上述原因外，部分延遲乃主要由於地方政府機構需時解決滁州

市園林局(「園林局」)批准的景觀建設規劃與滁州市自然資源和規劃局(「規劃局」)批准的景觀建設規劃之間的差異。於2019年11月的竣工檢查中，規劃局發現景觀建設與規劃局批准的初步規劃不一致。出現相關差異乃主要由於相關項目公司在制定更詳細的景觀建設規劃供園林局審批時，進一步優化了初步景觀建設規劃中的景觀設計。相關差異已於2020年4月解決，涉及總成本約人民幣0.5百萬元。截至最後實際可行日期，滁州三悅瀾山(瑯琊府)已獲規劃局檢查並接受為可交付。如於該等法律訴訟中代表我們的中國法律顧問所告知，就因相關政府規定導致的任何延遲而言，我們毋須就其負責。

糾正措施

為應對延遲交付物業，我們採納以下內部控制措施：我們已制訂一系列內部政策，以增強我們的內部控制措施，包括《工程進度控制作業指引》及《工程技術方案審查管理辦法》，以對項目施工審查進行規管。有關政策訂明，我們的運營管理中心將審閱及批准各物業開發項目的《項目里程碑節點計劃》。我們的工程管理中心負責定期檢討地區公司及項目公司對《工程技術方案審查管理辦法》的執行情況。項目開發的主要方面，如質素、安全及施工進度將受緊密監控。我們亦委聘外部監事於整個施工過程中監控項目的施工進度。我們的監理例會將定期召開以討論我們的項目的發展情況。倘我們或我們委聘的獨立第三方發現項目的施工進度出現重大延誤，相關項目公司及我們的運營管理中心將分析有關原因，並將迅速採納措施盡可能糾正有關進度延誤。

此外，為避免日後發生偏離政府批准的施工計劃的情況，我們已更新相關工程管理政策(「該政策」)。該政策規定(其中包括)項目公司應指派專人負責監察相關地方法律及法規，以確保規劃符合監管機構的要求。倘偏離政府批准的施工計劃，應立即向本集團的工程管理中心報告。必要時，工程管理中心會委聘第三方法律顧問，以進一步就適用法律及法規進行諮詢。

與安徽同濟的糾紛

於2017年6月，我們與獨立第三方安徽同濟建設集團有限責任公司（「安徽同濟」）就建設明光•三巽壹號院訂立協議，據此，安徽同濟將成為總承包商，我們將根據所提供的建設服務安排付款時間，分期支付合共人民幣102.0百萬元的建築費用。於2020年3月，安徽同濟對我們提出訴訟，指控我們並無遵守協議規定支付已到期的建築費用及要求(i)撤銷協議；及(ii)賠償人民幣48.5百萬元（主要包括涉嫌逾期的建築費用達人民幣43.3百萬元），還款方面，就以折扣價拍賣或出售相關項目的所得款項，安徽同濟亦要求得到優先受償權。於2020年3月，安徽同濟已撤回其對本集團的控訴。於2020年7月，安徽同濟再次就同一標的事項向我們提出控訴，申索(i)建築費用約人民幣27.1百萬元，連同自2020年6月1日起按年利率6.0%累計的利息；(ii)享有相關項目按折扣價拍賣或銷售所得款項的優先權請求；(iii)本集團應與安徽同濟合作處理後者退還外來勞工工資保證金的申請；及(iv)我們應承擔與該訴訟有關的所有成本。於該等法律訴訟中代表我們的中國法律顧問認為，法院對我們作出不利判決的風險甚微，原因為(i)截至本意見日期，我們已支付根據相關合約確認的所有進度費，並超額約人民幣32.1百萬元；及(ii)儘管截至本意見日期，相關項目的建設尚未完成，惟支付予安徽同濟的建築費用佔總建築費用95.0%以上，相等於根據相關合約於竣工後須支付的金額。我們預期初審法院的判決將於2021年6月作出。

與詹元武的糾紛

於2019年4月15日，鳳陽三巽與詹元武（一名個人）訂立協議（「協議」），據此，雙方同意詹元武將就鳳陽三巽壹號院13號、15號及22號樓進行建築工程，並於2019年5月1日前交付。倘詹元武未能按協議規定交付，其應就可從總服務費中扣除的若干違約金承擔合約責任。雙方就應付予詹元武的總服務費存在爭議，乃由於雙方就以下事項存在不同意見：(i)所提供的建築服務數量；及(ii)因延遲交付建築工程達三個月而應自應付予詹元武的總服務費中扣除的違約金金額。鳳陽三巽向詹元武支付了合共約人民幣4.1百萬元，認為已按照協議全部清償相關服務費。雙方於2020年3月25日就爭議金額親身進行溝通（「溝通」）。於2020年4月18日，詹元武對鳳陽三巽提出訴訟，申索應付的未支付服務費合共約人民幣1.7百萬元，並主張（其中包括）雙方已於書面文件中就未支付的服務費達成共識。於該等法律訴訟中代表我們的中國法律顧問認為，初審法院很可能會駁回詹元武關於溝通構成任何形式的雙方同意的主張，並責令各方委任若干獨立核數師審核建築成本，以確定建築費用，乃由於以下原因：(i)溝通並不構成各方之間就應付予詹元武的未支付服務費的任何形式或其他可證明的共識；及(ii)申索金額乃重複計算。案件尚在審理，我們預期判決將於2021年6月作出。

資質

下表載列截至最後實際可行日期我們房地產發展資質的詳情：

<u>中國附屬公司</u>	<u>資質</u>	<u>屆滿日期</u>
滁州三巽	房地產開發企業資歷一級證書	2022年8月28日
滁州三巽蘇滁	房地產開發企業資歷證書	2021年7月19日
滁州嘉瑞	房地產開發企業資歷證書	2022年12月6日
亳州建投三巽	房地產開發企業資歷證書	2021年12月30日
亳州三巽城南	房地產開發企業資歷證書	2021年10月26日
亳州三巽公館	房地產開發企業資歷證書	2021年10月9日
亳州三巽金芙蓉	房地產開發企業資歷證書	2021年10月9日
亳州三巽	房地產開發企業資歷三級證書	2021年10月9日
寧陽三巽	房地產開發企業資歷證書	2021年9月2日

業 務

中國附屬公司	資質	屆滿日期
宿州三巽	房地產開發企業資歷證書	2022年5月13日
明光三巽明中	房地產開發企業資歷三級證書	2022年10月15日
鳳陽三巽	房地產開發企業資歷證書	2021年11月10日
利辛縣三巽建投	房地產開發企業資歷證書	2021年8月21日
利辛縣三巽邦泰	房地產開發企業資歷證書	2022年4月20日
利辛縣三巽中通	房地產開發企業資歷證書	2021年9月23日
合肥三巽	房地產開發企業資歷證書	2022年4月8日
淮南三巽	房地產開發企業資歷證書	2022年6月3日
阜陽上郡	房地產開發企業資歷證書	2022年1月6日
壽縣京僑	房地產開發企業資歷證書	2021年11月29日
利辛縣三巽中通南城	房地產開發企業資歷證書	2022年3月25日

業 務

中國附屬公司	資質	屆滿日期
亳州合巽	房地產開發企業資歷證書	2021年10月21日
渦陽泰巽	房地產開發企業資歷證書	2021年10月9日
合肥玖叁	房地產開發企業資歷證書	2022年6月6日
太湖三巽	房地產開發企業資歷證書	2022年2月1日
南京久巽	房地產開發企業資歷證書	2021年11月25日
南京弘巽	房地產開發企業資歷證書	2021年10月21日
南京溪巽	房地產開發企業資歷證書	2022年1月7日
南京淳巽	房地產開發企業資歷證書	2022年1月7日
南京騰巽	房地產開發企業資歷證書	2022年1月7日
巢湖市世巽	房地產開發企業資歷證書	2021年10月11日
利辛縣泰巽	房地產開發企業資歷證書	2021年10月10日

業 務

中國附屬公司	資質	屆滿日期
靈璧三巽	房地產開發企業暫定資歷證書	2021年7月22日
懷遠巽桂	房地產開發企業暫定資歷證書	2021年9月17日
廣德晟發	房地產開發企業暫定資歷證書	2021年9月15日
江陰市澄潤	房地產開發企業資歷證書	2021年10月12日
江陰市旭潤	房地產開發企業資歷證書	2021年10月12日
江陰梁晟	房地產開發企業資歷證書	2022年4月1日
無錫巽億	房地產開發企業資歷證書	2022年4月1日
亳州巽晟	房地產開發企業資歷證書	2021年8月30日
利辛縣三巽	房地產開發企業資歷證書	2022年4月25日
滁州鑫興	房地產開發企業暫定資歷證書	2022年6月16日

於往績記錄期間，我們其中三間附屬公司（南京弘巽、太湖三巽及南京騰巽）於從事房地產開發經營前未能按照《房地產開發企業資質管理規定》取得房地產開發企業資歷證書。未能取得證書乃主要由於地方政府對適用法律法規的實施及詮釋有所不同以及在項目公司層面負責有關申請的僱員不熟悉相關法律法規。隨後，我們分別於2019年10月22日、2020年1月7日及2020年1月13日取得南京弘巽、南京騰巽及太湖三巽的資質證書，於2020年12月31日，我們的所有中國附屬公司均已取得房地產開發企業的相關資質證書。南京弘巽、太湖三巽及南京騰巽在未取得資質證書的情況下經營業務的期間分別為約兩個月、3.5個月及0.5個月。根據《房地產開發企業資質管理規定》，企業未取得資質證書從事房地產開發經營的，由地方監管機構責令限期改正，並處人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下的罰款。然而，中國法律顧問認為，由於三間附屬公司已取得資質證書，彼等因上文所披露的違規事件而受到罰款的可能性極低。該等附屬公司已於取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證後開始施工。有基於此，中國法律顧問已確認，該等附屬公司進行的施工活動符合適用法律及法規。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－倘我們未能就物業發展業務取得所需政府批文，或在取得此等批文時遭遇重大延誤，我們的業務或會受到不利影響」。

倘我們未能於牌照、證書、許可證或政府批文屆滿時重續，我們的發展計劃可能延誤，且我們的業務可能受到不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－倘我們未能就物業發展業務取得所需政府批文，或在取得此等批文時遭遇重大延誤，我們的業務或會受到不利影響。」

中國法律顧問已告知我們，直至最後實際可行日期，除本招股章程其他部分披露者外，我們已向中國有關政府當局取得一切所需的重大牌照、批准、許可證、證書及書面確認，以在中國進行業務及以本招股章程所述的方式經營業務，我們亦已在各重大方面遵守有關我們業務營運的中國適用法例及規例。除截至最後實際可行日期正在申請重續的牌照外，該等牌照、批文、許可證、證書及書面確認均維持十足效力，且董事並不知悉任何情況會導致我們的牌照、批文、許可證、證書及書面確認被撤回或註銷，或會導致我們的業務營運遇到重大法律障礙。中國法律顧問亦告知我們，就彼等所知，只要我們遵守相關法律規定，以及根據中國適用法例及規例規定的要求及時間表採取一切所需步驟及提交相關申請，我們在中國就業務及營運取得任何重大牌照、批文或許可證並無法律障礙。

違規事件

於往績記錄期間，我們發生若干違規事件。中國法律顧問確認，根據相關監管機關出具的確認函，該等違規事件並不構成任何重大違規行為，除上述情況外，我們在所有重大方面均遵守適用中國法律及法規。該等事件及我們為確保持續合規而採取的內部監控措施概述如下。於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均遵守適用中國法律及法規。

在完成必要的行政程序及／或獲得必要的許可證之前開始施工

概覽

於往績記錄期間，我們開始或進行若干項目的建築工程，然後在建造的不同階段完成所需的行政程序及／或獲得必要的許可證，包括建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證。所有此類程序及／或許可證已於隨後完成並獲得。

過往，有關事件主要包括(i)在取得建設工程施工許可證前開展建設工程；(ii)在取得建設工程規劃許可證前開展建設工程；及(iii)偏離取得的建設工程規劃許可證的範圍。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，項目公司並無任何有關持有閒置土地、更改土地用途及土地性質、拖延開工完工時間或捂盤惜售的違規記錄，因此並無因上述任何違規記錄而在獲得新項目銀行貸款或信貸展期方面受到限制。請參閱「監管概覽－房地產融資－貸款予房地產開發企業」。

於2018年、2019年及2020年，涉及上述違規事件的項目公司分別有三家、兩家及零家，其中所有項目公司均就該等違規情況被處以罰款，總金額約為人民幣0.85百萬元，截至最後實際可行日期，所有罰款已繳清。

我們認為此類違規事件發生主要因為(i)建築承包商根據建築合約中協定的開發時間表開始施工準備或相關建築工程，但有關手續(如發出相關建築工程規劃及／或施工許可證)未按原定時間表及時完成；(ii)我們未能充分培訓當地僱員，使當地僱員理解不同地方政府機關對相關中國法律法規的實施或詮釋不一致，以致在實踐中確認若干建設階段的標準不一致，因此，完成相關行政程序(如申請建築工程施工許可證)的時間要求不一致，而我們的僱員依賴其過去在其他城市的經驗而未重新確認當地政策；及(iii)我們未能在項目公司層面對僱員進行充分培訓，以執行內部控制政策監督施工流程。

相關地方監管機構(包括亳州市住房和城鄉建設局、滁州市住房和城鄉規劃建設局、滁州市南譙區城市管理行政執法局、明光市住房和城鄉建設局、明光市城鄉規劃局、明光市城市管理行政執法局、利辛縣住房和城鄉建設局、利辛縣城市管理行政執法局、寧陽縣綜合行政執法局及巢湖市住房和城鄉建設局)的確認函或對我們詢問的肯定答覆確認該等違規事件並不嚴重。如中國法律顧問所告知，主管機關已發出或提供相關書面確認函或肯定答覆。考慮到(i)來自監管機構的確認函及肯定答覆；及(ii)我們牽涉違規事件的附屬公司已悉數繳清罰款並糾正違規事件，中國法律顧問認為，該等公司就該等違規事件遭受進一步行政處罰(包括勒令停工)的風險很低。我們的董事認為此類違規事件不會對我們造成重大營運或財務影響。因此，我們的財務報表並未就該等違規事件作出撥備。

確保持續合規的內部控制措施

管理層已制定一系列內部政策以加強內部控制措施，包括「項目進度控制操作指導」、「項目報批施工流程」、「工程技術方案評審制度措施」、「工程檢測管理流程」及「工程質量安全管理獎懲制度」，以規範認證申請及監察項目工程，有關措施已由相關僱員傳閱以供培訓及遵守。我們已建立並將繼續改善我們的標準化物業發展程序，該等程序已嵌入多個檢查點，該等檢查點管理我們物業發展活動的每個主要步驟，如取得每份土地使用證、建築用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證書，以確保我們的附屬公司獲得所有必要的許可證、牌照及監管批准。我們的項目公司層面的營運管理團隊及總部層面的營運管理部門將繼續負責制定及審查每個物業項目的開發檢查點計劃。

我們在每個項目公司亦有一名指定人員負責獲得我們物業開發所需的該等許可證、牌照及批准。一旦獲得所有許可證、牌照及批准，在為新項目或新項目階段進行任何建築工程之前，我們的項目公司須獲得總部的書面批准。為確保我們的政策執行，我們向僱員提供有關適用中國法律及法規的培訓，並使用開發檢查點計劃作為僱員績效評估的重要指標。此外，我們亦聘請獨立第三方顧問加強我們的標準物業開發程序，並聘請信譽良好的項目監理公司監督整個施工過程中的安全措施。我們認為該等措施屬充分和有效。

未能作出充足的社會保險及住房公積金供款

概覽

於往績記錄期間，本公司及我們的若干中國附屬公司以及分支機構並未按照中國法律的要求為部分僱員繳足社會保險和住房公積金供款。

該等違規事件主要由於不同地方政府機關對中國法律法規的實施或詮釋不一致及該等公司的負責人不知道相關中國法律法規。

根據中國相關法律及法規，自2011年7月1日起，就逾期欠繳的社會保險供款而言，(i)中國相關部門可能要求我們限期繳納未繳社會保險供款，並自欠繳之日起，按日加收欠繳數額0.05%的滯納金；倘我們未作出補繳，我們可能被處以欠繳供款一至三倍的罰款；及(ii)就未繳住房公積金供款而言，我們可能被責令限期繳納未繳住房公積金供款；倘於期限屆滿後未作出繳存，或須向人民法院申請強制執行。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們應付僱員的薪金及福利分別達人民幣18.9百萬元、人民幣31.7百萬元及人民幣39.9百萬元，其中於2018年、2019年及2020年12月31日我們就與社會保險及住房公積金供款有關的財務報表計提的撥備分別為人民幣14.6百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣6.7百萬元。

採取的補救及整改措施

我們已制定內部控制政策，該政策要求全面遵守有關社會保險及住房公積金方面的相關法律及法規，以及指派熟悉相關規定的職員執行有關政策及避免日後發生違規事件。管理層已制定一系列內部規定以確保我們遵守適用的法律，包括「員工關係管理制度」、「員工福利管理制度」及「考勤管理制度」，已由所有相關部門傳閱以加強合規。指定人力資源員工將新員工添加為受保人並根據有關政策通過網上系統每月為其申請社會保險及住房公積金。此外，我們開始為員工制定有關適用中國社會保險及住房公積金法律及法規的培訓課程，旨在不時提升並更新員工對適用法律及法規的了解。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們於財務報表中就該等潛在責任已分別計提撥備合共人民幣14.6百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣6.7百萬元。自2019年10月起，我們已根據適用的法律法規繳納社會保險及住房公積金供款。

我們所有擁有僱員的中國附屬公司以及分支機構已取得相關地方社會保險及住房公積金部門的書面確認。

該等確認均有以下表示：(i)並未受到任何行政處罰；及(ii)相關附屬公司／分支機構已按照法律法規的規定繳納社會保險及住房公積金，且並無相關逾期付款。我們獲中國法律顧問告知，相關書面確認由直接監管我們附屬公司的相關主管部門出具或作出。根據相關書面確認，中國法律顧問認為，我們被要求補繳超逾撥備之額外差額或被處罰的風險極低。

我們的控股股東已承諾，倘相關部門要求我們繳納逾期欠繳社會保險及住房公積金供款，或要求我們就該等逾期欠繳供款繳納任何滯納金或罰款，其將會向我們彌償逾期供款以及相關部門徵收的任何滯納金及罰款。

董事認為，有關違規並未對本集團造成重大不利影響及我們就與社會保險及住房公積金供款有關的差額或潛在罰金計提的撥備屬足夠，乃基於以下因素：(i)於往績記錄期間僱員與我們並無有關社會保險或住房公積金供款的重大糾紛；及(ii)如中國法律顧問告知，主管機關已發出相關書面確認及基於有關確認，於2020年12月31日社會保險及住房公積金並無未繳款項。因此，日後該等監管機構不大可能要求我們繳納任何差額或罰金。誠如中國法律顧問所告知，我們於期限屆滿後未作出繳存的情況下僅須罰款，中國法律顧問認為，我們就於期限屆滿後未作出繳存而被進一步罰款的風險很小。截至最後實際可行日期，我們尚未自有關監管機構收到任何通知，要求我們支付有關社會保險及住房公積金供款的任何差額或罰金。誠如中國法律顧問所告知，我們須支付超出撥備的任何差額或被相關機關處以罰款之風險極低。日後我們須補繳任何差額屬罕見情況，而我們將於規定時限內作出規定付款。

與預售資金有關的違規事件

於往績記錄期間，29個項目牽涉與預售資金有關的事件(或預售資金事件)。自2020年4月1日起，我們一直遵守適用中國法律及法規以及地方監管機關監管預售資金的規定。

監管預售資金的適用中國法律及法規

中國與預售資金管理有關的法律制度包含兩個層面，當中包括(i)載列一般原則及規定的國家級適用法律及法規；及(ii)載列更具體全面規定的市級或縣級適用法律及法規。有關更多詳情，請參閱「監管概覽－房地產交易－商品房預售」。

國家級適用法律及法規

根據建設部於1994年11月15日頒佈並於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售辦法」)，商品房的預售資金須用作相關項目物業開發成本的資金。此外，住房和城鄉建設部於2010年4月13日頒佈的《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》(「預售通知」)規定商品房的預售資金須悉數存入由主管監管部門監督的銀行賬戶，確保資金將用作開發物業項目的資金。此外，根據預售辦法及預售通知，市級或縣級監管部門獲授權監察規定的實施，並制定詳細的規定，以管理位於相關城市或縣的物業項目的預售資金。

市級或縣級適用法律及法規

根據市級或縣級適用法律及法規，與收取及使用預售資金有關的規定在不同的城市有著差別。部分常見規定如下：

- (1) 所有預售資金須悉數存入指定監管賬戶。就我們經營所在市／縣(南京市除外)，有關預售資金一般分為兩個類別，即重點監管資金及一般監管資金；就並無特別規定於監管賬戶保留的重點監管資金門檻的南京市而言，一般需要物業開發商為項目開發預留足夠資金另加等於估計建築成本的20.0%的緩衝，而倘預售資金超過相關項目的估計建築成本，則物業開發商可將預售資金用作其他允許的用途，如償還債務等。重點監管資金指根據適用監管標準存入及存放於指定監管賬戶的預售資金。首筆重點監管資金的金額乃參考相關項目的預算建築成本釐定，確保項目公司擁有足夠重點監管資金(主要用作支付其根據建設及／或供應合約產生的主要建築款項及相關開支)，讓物業項目能夠大致完成。一般監管資金指超過按市級或縣級適用法律及法規所訂明的公式或方法計算，存放於指定監管賬戶的

重點監管資金金額的盈餘資金。例如，根據《亳州市商品房預售資金監管辦法》，待售項目的重點監管資金總額由市級或縣級房地產管理部門基於「固定預算標準」釐定，該標準將與價格部門等機構專門建立，並在向公眾公佈後實施。同樣地，根據《滁州市新建商品房預售資金監管辦法》，主管地方監管部門應根據已批准的施工計劃及相關物業項目的估計建築成本等因素，釐定指定物業項目的重點監管資金門檻，並應定期發佈釐定重點監管資金門檻的指引。

- (2) 項目公司可於建設階段申請提取部分重點監管資金作根據市級或縣級適用法律及法規允許的用途。可提取的重點監管資金金額按相應項目的建設進度釐定，且受市級或縣級適用法律及法規訂明的申請限額所約束。例如，根據《滁州市新建商品房預售資金監管辦法》及《亳州市商品房預售資金監管實施細則》，滁州市及亳州市的重點監管資金申請限額分別如下：

	完成建設進度			
	基礎工程完成	主體工程 完成一半	主體結構封頂	項目竣工
於滁州市可供提取的重點 監管資金最高金額	重點監管 資金的30%	重點監管 資金的 50% ⁽¹⁾	重點監管 資金的65%	重點監管 資金的95%
於亳州市可供提取的重點 監管資金最高金額	重點監管 資金的25%	重點監管 資金的50%	重點監管 資金的75%	重點監管 資金的95%

附註：

- (1) 此申請限額僅適用於層數逾十層的樓宇的建設工程。

- (3) 一般監管資金指超過按市級或縣級適用法律及法規所訂明的公式或方法計算，存放於指定監管賬戶的重點監管資金金額的盈餘資金，可於根據地方監管規定完成必需的申請程序後轉移至項目公司的一般企業賬戶，或倘適用地方政府部門並無有關申請規定，則可自由轉移。一般而言，一般監管資金允許用於符合地方監管規定的活動，例如償還借款、返還先前從股東獲得的資金支持以及在日常業務過程中滿足其他營運需求（例如一般營運資金及稅款），或倘適用地方政府部門並無相關規定，則轉賬至項目公司的一般企業賬戶及自由使用。
- (4) 就根據預售許可證准許開設及保留的監管賬戶數目而言（無論按建築物或項目基準計），不同城市／縣或會有不同的規定。以下載列本集團於往績記錄期間運營所在城市／縣的地方規定。
- 就位於利辛、渦陽及亳州的項目而言，物業開發商通常應為每幢待售建築物開設一個監管賬戶。倘監管銀行不能滿足對預售物業按揭貸款的需求，物業開發商可在多家銀行開設額外監管賬戶。此外，亳州及渦陽的地方規定要求，就每幢處於預售過程中的建築物，不得保留多於三個監管賬戶；
 - 就位於南京的項目而言，就處於預售過程中的物業發展項目，可按「每個項目」或「每幢建築物」的基準開設監管賬戶；
 - 就位於寧陽的項目而言，物業開發商通常應就提交的每份預售商品房預售許可證申請開設一個監管賬戶。監管賬戶應按「每幢建築物」的基準開設；
 - 就位於壽縣及無錫的項目而言，物業開發商通常應就提交的每份預售商品房預售許可證申請開設一個監管賬戶；

- 就位於明光、鳳陽及滁州的項目而言，物業開發商通常應就提交的每份預售商品房預售許可證申請開設一個監管賬戶。監管賬戶應按一幢或多幢建築物的基準開設；
- 就位於阜陽的項目而言，物業開發商通常應就每份預售許可證開設至少一個監管賬戶。自多家按揭銀行收取預售資金的物業發展項目可開設多個監管賬戶；及
- 就位於合肥（包括巢湖）的項目而言，物業開發商應就獲得的每份預售許可證開設一個監管賬戶。預售許可證可按一幢或多幢建築物的基準獲得。

在本集團運營的若干城市／縣，地方規定可能允許物業開發商為一個物業項目保留多個監管賬戶。例如，壽縣的地方規定要求物業開發商通常應就提交的每份預售商品房預售許可證申請開設一個監管賬戶。於2021年2月28日，位於壽縣的淮南學府壹號由16幢建築物組成，每幢建築物開設一個監管賬戶，因此合共有16個監管賬戶。淮南學府壹號遵守有關監管賬戶數目的適用法律及法規。出於上述原因，且鑒於一個項目通常會由一幢以上的建築物組成，而部分監管賬戶乃按「每幢建築物」的基準開設，故於2021年4月30日，本集團合共有182個監管賬戶，其中包括合共44個項目當中33個項目的監管賬戶。於2021年4月30日的餘下11個項目當中，一個項目由聯營公司開發；六個項目因竣工而已解除所有監管賬戶；而餘下的四個項目於2021年4月30日尚未獲得預售許可證，故尚未開設監管賬戶。此外，於往績記錄期間，位於亳州的兩個項目保留的監管賬戶數目較適用地方規定允許的數目多一個，故合共多兩個。相關項目開設額外監管賬戶的主要目的是確保監管銀行可滿足物業買家對按揭貸款的需求。根據於2020年7月從亳州主管地方監管部門（即亳州市住房發展中心）獲得的確認函，相關項目公司仍遵守監管預售資金的適用地方規定，原因為開設監管賬戶需要相關項目公司、監管銀行與主管地方監管部門之間訂立監管協議，而地方監管部門已通過這種方式批准開設額外監管賬戶。據中國法律顧問告知，根據地方監管部門向項目公司發出的確認函，項目公司於往績記錄期間就此遵守適用法律及法規。

國家及地方層面適用法律及法規之間的關係

於國家層面，城市房地產管理法、預售辦法及預售通知規定了使用預售資金的一般原則。根據城市房地產管理法及預售辦法，預售商品房所得資金應用於相應項目的開發及建設。此外，根據預售通知，應確保將預售資金用於商業住宅項目的建設，並應在考慮竣工及交付相關項目的足夠資金的基礎上，根據建設進度用於相關項目。該等國家層面的法律及法規並無規定用於釐定預售資金的特定用途是否用於相關項目的開發及建設的詳細標準及範圍，而是根據地方房地產管理部門的規定為地方市場指定相關標準。因此，就預售資金的使用而言，項目公司應主要遵循省或市級地方房地產行政部門頒佈的實施細則。特別是，根據預售辦法，住房和城鄉建設部將制定有關預售資金監管的詳細監管規定及實施辦法的權力下放予地方有關政府部門。因此，儘管適用地方法規通常乃根據國家層面的原則及框架而制定，惟該等地方法規在不同的行政區域之間可能會略有差異。

此外，中國法律顧問告知，根據與住房和城鄉建設部的磋商結果，由於國家層面的法律及法規僅規定一般原則及監管框架，故有關地方政府部門已獲授權詮釋該等一般原則並就預售資金的監管制定詳細監管規定。因此，地方政府部門的詮釋不大可能受到國家級政府部門的質疑。

根據與涉及預售資金事件的相關項目所在的省級房地產行政部門的諮詢，省級房地產行政部門主要負責指導及監管省範圍內的預售資金，一般不會質疑市或縣級部門發出的確認。中國法律顧問認為，市或縣級房地產部門是監管預售資金的主管政府部門。

未能將規定金額悉數或直接存入指定監管賬戶

於往績記錄期間，若干附屬公司未能根據若干項目的相關監管規定將規定預售資金金額悉數或直接存入指定監管賬戶。與我們存入預售資金有關的詳細定量資料載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)		
已收預售資金	3,538,975	5,487,657	5,978,217
須存入的預售資金	3,538,975	5,487,657	5,978,217
實際存入的預售資金 ⁽¹⁾	2,396,769	4,448,864	6,392,325
未按規定悉數存入的預售資金 ⁽²⁾	1,142,206	1,038,793	(414,108)

附註：

- (1) 包括於2018年、2019年及2020年間接存入的人民幣1,916.6百萬元、人民幣2,146.0百萬元及人民幣1,716.3百萬元的預售資金。截至2020年12月31日，間接存入的所有預售資金隨後已轉入指定監管賬戶。因此，間接存入的所有預售資金隨後已於2020年12月31日悉數存入指定監管賬戶。
- (2) 於2020年，我們錄得整體盈餘，原因為我們將前一年收到的預售資金存入監管賬戶。

業 務

與我們存入預售資金有關的詳細定量資料載列如下：

	年／期內收取的 預售資金總額	短缺總額	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%) ⁽¹⁾
2018年			
滁州 ⁽²⁾	1,737,643	831,407	47.8
亳州 ⁽³⁾	1,801,332	432,822	24.0
總計	3,538,975	1,264,229	35.7
2019年			
滁州 ⁽²⁾	982,111	572,382	58.3
亳州 ⁽³⁾	2,216,755	269,515	12.2
合肥	403,392	132,918	33.0
寧陽	336,386	133,546	39.7
阜陽	1,014,210	-	-
宿州	63,035	39,653	62.9
南京	30,780	30,780	100.0
淮南 ⁽⁴⁾	440,987	-	-
總計	5,487,657	1,178,796	21.5
2020年			
滁州 ⁽²⁾	212,613	10,682	5.0
亳州 ⁽³⁾	2,815,554	11,523	0.4
寧陽	227,777	24,235	10.6
合肥	850,095	-	-
阜陽	343,815	-	-
宿州	295,948	50,465	17.1
南京	487,550	-	-
淮南 ⁽⁴⁾	219,740	-	-
安慶	454,810	-	-
宣城	70,316	-	-
總計	5,978,217	96,904⁽⁵⁾	1.6

附註：

- (1) 相等於年／期內短缺總額除以預售資金總額。
- (2) 包括明光及鳳陽
- (3) 包括利辛
- (4) 包括壽縣
- (5) 指截至2020年3月31日止三個月未存入監管賬戶的預售資金。

於2018年、2019年及2020年，間接存入指定監管賬戶的預售資金分別佔須存入指定監管賬戶的預售資金約54.2%、39.1%及28.7%。該等款項首先存入相關項目公司的一般銀行賬戶，然後再轉賬至指定監管賬戶。於2018年及2019年末全額存入指定監管賬戶的預售資金亦存入相關項目公司的一般銀行賬戶，並用於各個項目。於2018年及2019年，該等款項分別佔須存入指定監管賬戶的預售資金約32.3%及18.9%。自2020年4月1日起，預售資金已按照相關中國法律法規的規定全額存入指定監管賬戶。

於2018年、2019年及2020年，分別有15間、27間及29間附屬公司未有就15個、27個及29個項目（分別佔同期項目總數56%、77%及81%）根據相關監管規定將規定預售資金金額悉數或直接存入指定監管賬戶。發生有關事件的主要原因如下：

- (i) 項目公司的若干僱員不熟悉監管預售資金的適用法律及法規，未有直接或悉數將預售資金（包括自物業買家直接收取的資金（例如物業買家的首付款））存入指定監管賬戶。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的15個、27個及29個項目涉及上述原因的預售資金事件；及
- (ii) 當物業買家以按揭貸款作購買資金時，若干按揭銀行並無將貸款資金直接轉賬至我們的監管賬戶，原因為我們於按揭銀行開設一般企業賬戶，惟於其他銀行開設監管賬戶，按揭銀行可因商業理由傾向將資金轉賬至並存入我們於該按揭銀行開設的一般企業賬戶，而非我們於其他銀行開設的監管賬戶。我們知悉，按揭銀行通常傾向於將貸款資金存入項目公司在相關按

揭銀行本身開設的一般企業賬戶，而非將貸款資金存入項目公司於其他銀行開設的指定監管賬戶。行業顧問仲量聯行察悉，於項目所在城市中，部分按揭銀行可能選擇將按揭貸款資金存入於其開設的銀行賬戶，而非我們於其他銀行開設的指定監管賬戶。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，分別有32間、30間及25間按揭銀行並無將按揭貸款資金直接轉賬至本集團的監管賬戶。所有相關按揭銀行均為中國持牌商業銀行。董事相信，未有將按揭貸款資金轉賬至本集團的指定監管賬戶的按揭銀行一般對其他於相關按揭銀行開設一般企業賬戶且自其收取按揭貸款資金的物業開發商應用其內部政策。

於一般企業賬戶收取有關資金後，若干項目公司將部分按揭貸款資金轉賬至所存放重點監管資金低於規定金額的相關監管賬戶，而若干其他項目公司則未有隨後將按揭貸款資金由我們的一般企業賬戶轉賬至監管賬戶，原因為相關僱員並不熟悉與預售資金有關的適用監管規定。

我們未有將預售資金直接存入指定監管賬戶乃主要由於上文(i)及(ii)所述的原因，於2018年、2019年及2020年，涉及的預售資金總額分別為人民幣1,916.6百萬元、人民幣2,146.0百萬元及人民幣1,716.3百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，分別有15個、26個及28個項目涉及未直接將預售資金存入指定監管賬戶。我們未能將預售資金悉數存入指定監管賬戶主要由於上文所載原因(i)所致，以及於2018年、2019年及2020年涉及的預售資金總差額分別為人民幣1,264.3百萬元、人民幣1,178.8百萬元及人民幣96.9百萬元。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，分別有13個、20個及六個項目涉及未將預售資金悉數存入指定監管賬戶。

涉及此預售資金事件的附屬公司於往績記錄期間將應存入但未存入指定監管賬戶的部分預售資金保留在附屬公司的一般銀行賬戶中，並用於相關項目，此符合監管預售資金的適用中國法律及法規。相關用途包括支付與項目有關的成本以及建築承包開支、在監管預售資金使用的相關地方實施規則准許有關項目的相關成本及開支或相關一般監管資金的使用不受該等規則限制的情況下支付現金墊款作為股東提供早期注資以及相關股東對業務營運的支持的返還、償還項目融資、繳稅以及日常營運及其他開支。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，指定監管賬戶中的所有重點監管資金僅用於相關項目公司進行的指定物業項目。儘管一般監管資金的使用不受嚴格限制，惟一般監管資金亦主要用於為各個項目的成本及開支撥資(符合適用中國法律及法規)，包括償還借款、基本及輔助設施的建設費用、繳稅、其他營運需求的資金、一般營運資金以及返還股東先前的資金支持。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，所有預售資金(包括應存入但未存入監管賬戶的預售資金、重點監管資金及一般監管資金)已用於開發相關項目或規管預售資金的適用中國法律及法規允許的其他目的。相關允許的用途包括償還就相關項目產生的債務、償還相關項目公司有關相關項目的股東借款／早期階段注資、支付建築成本、支付相關項目公司的稅項以及日常營運及其他開支。誠如中國法律顧問所告知，此操作符合預售資金相關的適用法律及法規。根據於2020年7月取得的確認函，主管地方機關確認相關項目公司並無任何有關預售資金用途的重大不合規事件。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，相關項目公司在預售資金方面並無任何重大違規事件：(i)指定監管賬戶中的所有重點監管資金僅用於相關項目公司進行的指定物業項目；及(ii)所有預售資金(包括未存入監管賬戶的預售資金)已用於相關項目及其他允許的目的，例如支付與開發相關項目相關的應計稅款。所有未存入監管賬戶的預售資金已存入及保留在相關項目公司的一般企業賬戶。

於往績記錄期間及(就董事所深知)直至最後實際可行日期，若干非全資附屬公司已向非全資附屬公司的非控股股東作出暫時墊款(其指基於根據我們與非控股股東之間訂立的聯合開發協議的持股權益而按比例墊付的現金盈餘)。當一筆盈餘資金變為可供有關項目公司使用時，該資金可根據非控股股東與我們之間訂立的聯合開發協議不時按比例暫時向有關非控股股東及本集團墊付。倘與項目公司之非控股股東聯合開發的項目產生任何額外營運資金需要，則根據相關合作協議，非控股股東同意於收

到來自相關附屬公司就資金需要所提出之要求後償還有關金額。因此，於往績記錄期間及(就董事所深知)直至最後實際可行日期，我們並無遇到項目公司的物業開發時間表及營運因運用預售資金向非控股股東作出現金墊款而導致的任何重大不利變動。

根據我們自相關監管部門(包括滁州市住房和城鄉建設局、亳州市住房發展中心、利辛縣住房發展中心、鳳陽縣住房和城鄉規劃建設局、明光市住房和城鄉建設局、合肥市住房保障和房產管理局、宿州市房地產管理局、渦陽縣住房發展中心及寧陽縣行政審批服務局)收到的確認，上述與存入預售資金有關的事件並無構成地方法規及規定的重大違規，相關公司不會因有關事件而須接受調查或面臨處罰。鑒於上文所述，中國法律顧問認為，本集團因未有按照適用監管規定將規定預售資金金額直接及／或悉數存入監管賬戶而受到處罰的風險甚微。

未有於指定監管賬戶存放足夠現金結餘

根據我們自相關監管部門(包括滁州市住房和城鄉建設局、亳州市住房發展中心、利辛縣住房發展中心、鳳陽縣住房和城鄉規劃建設局、阜陽市房屋管理局、明光市住房和城鄉建設局、合肥市住房保障和房產管理局、宿州市房地產管理局、渦陽縣住房發展中心、寧陽縣行政審批服務局、淮南市住房保障和房產管理局及南京市江北新區管理委員會建設與交通局)收到的確認，只要監管賬戶的結餘足夠用於相關項目的竣工建設費用，我們獲准將一般監管資金的盈餘款項轉賬至一般企業賬戶。

業 務

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們未有就若干項目遵照相關地方規定及政策於指定監管賬戶維持足夠且超出規定監管門檻的現金結餘。於2018年、2019年及2020年12月31日，分別有七間、七間及零間附屬公司未有就七個、七個及零個項目（分別佔同期項目總數26%、20%及零）遵照相關地方規定及政策於指定監管賬戶維持足夠且超出規定監管門檻的現金結餘。發生有關事件乃由於相關項目公司的負責人員對相關中國法律及法規的規定缺乏了解。

下表載列所示期間重點監管資金的實際結餘與法律規定的最低結餘之間的差額分析：

	法律規定的最低結餘	重點監管資金的實際結餘與 法律規定的最低結餘之間的差額	
		短缺總額	百分比
(人民幣千元，百分比除外)			
截至2018年12月31日止年度／			
於2018年12月31日			
滁州 ⁽¹⁾	305,860	(138,805)	(45.4%)
亳州 ⁽²⁾	229,335	(24,762)	(10.8%)
總計	535,195	(163,567)	(30.6%)
截至2019年12月31日止年度／			
於2019年12月31日			
滁州 ⁽¹⁾	259,836	(110,338)	(42.5%)
亳州 ⁽²⁾	226,626	(3,409)	(1.5%)
寧陽	32,666	(4,502)	(13.8%)
合肥	99,771	-	-
淮南 ⁽³⁾	50,066	-	-
阜陽	145,706	-	-
宿州	11,888	-	-
南京	9,326	(9,326)	(100.0%)
總計	835,885	(127,575)	(15.3%)

業 務

	法律規定的最低結餘	重點監管資金的實際結餘與 法律規定的最低結餘之間的差額	
		短缺總額	百分比
(人民幣千元，百分比除外)			
截至2020年12月31日止年度			
／於2020年12月31日			
滁州 ⁽¹⁾	35,109	-	-
亳州 ⁽²⁾	183,622	-	-
寧陽	15,629	-	-
合肥	99,885	-	-
淮南 ⁽³⁾	44,453	-	-
阜陽	99,672	-	-
宿州	7,083	-	-
南京	233,123	-	-
安慶	46,068	-	-
宣城	4,233	-	-
總計	768,876	-	-

附註：

- (1) 包括明光及鳳陽
- (2) 包括利辛
- (3) 包括壽縣

未有將於指定監管賬戶提取的資金直接轉賬至供應商

部分項目公司於支付建築及相關成本前將資金轉賬至相關公司的一般企業賬戶，而非直接轉賬至相關供應商。儘管資金已申請作許可用途，惟資金流向未能符合若干地方程序規定。據中國法律顧問告知，我們經營所在的市／縣中，未必所有的地方法規均規定自指定監管賬戶提取的資金須直接轉予供應商：在本集團經營所在城市／縣中，只有於2017年及2018年頒佈的寧陽、亳州、利辛及渦陽的地方規定要求物業開發商將提取的重點監管資金直接轉賬至承包商／供應商；其中，利辛要求將提取的資金直接轉賬至承包商／供應商的地方規定於2019年押後，並因此不再適用。於2018年、2019年及2020年，從指定監管賬戶提取而以違規方式轉移的資金分別為人民幣69.8百萬元、零及零，分別佔同期提取的重點監管資金總額7.7%、零及零。相關違規轉讓主要由於若干僱員並不熟悉相關監管規定，因而並無將提取的資金直接轉賬至承包商／供應商。

截至2018年12月31日止年度，兩個項目涉及上述違規轉讓。自2019年起，概無項目涉及相關違規轉讓。截至最後實際可行日期，所有上述項目仍正在建設。

根據我們自相關監管部門(包括亳州市住房發展中心、利辛縣住房發展中心、渦陽縣住房發展中心及寧陽縣行政審批服務局)收到的確認，上述事件並無構成地方法規及規定的重大違規，相關公司不會因有關事件而面臨處罰。除本招股章程所披露者外，中國法律顧問認為，我們在所有重大方面均遵守監管預售資金的適用中國法律及法規。

評估預售資金事件的潛在影響

我們認為，預售資金事件並不構成任何重大違規，原因如下：

- (i) 政府監管商品房預售資金的主要目的是確保相應項目的建設、竣工及交付。於往績記錄期間，有關預售資金管理的適用法律及法規的違規事件概無導致預售物業竣工重大延誤或無法交付，故預售資金事件並無對本集團的業務經營及財務表現造成任何重大影響；
- (ii) 涉及預售資金事件的相關項目公司已收到主管部門的確認，當中確認預售資金事件並無構成地方法規及規定的任何重大違規，且項目公司將不會就此受到行政處罰。於往績記錄期間，我們收到滁州市住房和城鄉建設局、鳳陽縣住房和城鄉規劃建設局、明光市住房和城鄉建設局、阜陽市房屋管理局、合肥市住房保障和房產管理局、淮南市住房保障和房產管理局、壽縣房產管理服務中心、寧陽縣行政審批服務局、宿州市房地產管理局、南京市江北新區管理委員會建設與交通局及亳州市住房發展中心以及渦陽縣

住房發展中心及利辛縣住房發展中心(據中國法律顧問告知，為發出確認函的主管部門)就涉及預售資金事件的所有物業開發項目發出的確認函。有關確認函一般按以下基準發出：

- 於往績記錄期間，位於相關城市的相關項目公司並無將預售資金悉數存入相關監管賬戶。然而，由於截至確認日期相關賬戶的監管資金結餘足以符合監管規定，且本集團已承諾未來將遵照監管規定將預售資金存入及存放於相應項目的賬戶，故上述事件並無構成重大違規，而發出確認函的監管部門將不會進行調查或施加處罰；
- 根據適用地方規定，房地產開發商應根據項目建設進度申請使用重點監管資金。經地方主管監管部門確認，相關項目公司的資金乃根據商品房預售資金監管系統(由主管地方監管部門建立用於管理監管資金提取的電子監管系統)的指示及規定提取；
- 另外，若干項目公司在提取預售資金以支付建設費用時，將相關資金提取至其一般企業賬戶，然後轉賬至建築承包商或供應商。然而，鑒於提取預售資金用於相關項目，相關項目公司不會被視為不遵守適用的主管部門監管規定。基於上文所述，主管監管部門將不會就此對項目公司施加行政處罰；
- 就一般監管資金而言，只要相關項目公司在監管賬戶中保持足夠儲備以撥付相關項目的未來建設，則可將一般監管資金的任何盈餘提取至一般企業賬戶並用於其他允許用途。因此，相關資金提取符合監管規定；及
- 就並無特別規定於監管賬戶保留的重點監管資金門檻的南京市而言，相關監管部門確認，相關項目公司的資金提取符合適用地方規定。

我們於2020年7月自主管地方監管部門獲得進一步確認，相關確認一般指出，相關項目公司已糾正預售資金事件及截至各確認之日，我們已遵守監管預售資金的適用法律及法規。我們已向安徽省、江蘇省及山東省的上級主管監管部門安徽省住房和城鄉建設廳房地產市場監管處、江蘇省住房和城鄉建設廳房地產市場監管處及山東省住房和城鄉建設廳房地產市場監管處進一步諮詢。相關監管部門確認：(1)地方政府部門是確認物業開發商是否涉及任何有關市級或縣級適用法律及法規的違規事件的主管部門；及(2)上級監管部門不會根據市級或縣級適用法律及法規就此質疑或撤銷地方政府部門發出的任何確認函。此外，根據與中華人民共和國住房和城鄉建設部的諮詢，地方政府部門是確認物業開發商是否涉及任何有關市級或縣級適用法律及法規的違規事件的主管部門。據中國法律顧問告知，處以與預售資金有關的罰款及處罰的部門通常為市及縣級住房和城鄉建設部門，省級上級部門的性質屬監督性。省級住房和城鄉建設部門通常不會直接對物業開發商處以罰款，亦不會對個別案件提出意見；相反，其負責監督市及縣級下屬部門的整體運營。地方政府部門是確認物業開發商是否涉及任何有關市級適用法律及法規的違規事件的主管部門，且上級政府部門根據市級或縣級適用法律及法規就此質疑或撤銷地方政府部門發出的任何確認函的風險甚微；

(iii) 於往績記錄期間，本集團概無因預售資金事件而受到處罰。

根據國家對於預售資金監管的規定，對於預售資金未全額存入監管賬戶的物業開發商並無行政處罰，而對於未按規定使用預售資金的物業開發商，將責令限期糾正相關情況，倘我們未能在規定的期限內糾正相關情況，則我們或會就各宗事件被處以高達人民幣30,000元但不超過違法所得三倍的罰款。根據不同地方規定，基於違規的嚴重性，我們將被責令限期糾正相關事件，且或須在糾正期間停止自監管賬戶提取預售資金。此外，有關預售資金的違規行為或會反映在信用記錄中，且我們或會就各宗

事件被處以每個項目高達人民幣30,000元但不超過違法所得三倍的罰款。因此，地方規定關於預售資金違規的處罰與國家規定一脈相承，不存在國家規定比地方規定更加嚴格的情形。於2020年12月31日，我們擁有29個於往績記錄期間遭遇預售資金事件的項目。基於上文所述及如我們的中國法律顧問所告知，我們就預售資金事件可能遭受的最高罰款為人民幣0.9百萬元。考慮到上文所述，獨家保薦人亦認為於往績記錄期間本集團對其監管賬戶的維持並未嚴重違反中國適用法律及法規。

根據我們的《財務管理制度》及《預售資金使用辦法指引》，各相關項目公司的財務部門負責人及出納員應負責管理預售資金的存入、轉賬及提取；各地區公司的財務部門負責人及主管人員以及本集團財務管理中心應審查項目公司出納員提交的每筆監管資金提取申請；及本集團財務中心應定期檢查監管資金／監管賬戶的合規狀況。因此，董事於往績記錄期間並無涉及預售資金的存入、轉賬及提取，故並不涉及任何預售資金事件。鑒於上文所述，我們認為，預售資金事件不會對董事在上市規則第3.08及3.09條所述的能力及適宜性造成任何負面影響，原因為(i)我們已獲得主管監管部門有關預售資金事件的確認；(ii)中國法律顧問鑒於主管地方及省級監管部門的書面及口頭確認，認為我們因預售資金事件而面臨行政處罰的風險甚微；及(iii)內部控制顧問認為，我們所採取的增強的內部控制措施充分及有效防止未來發生類似違規行為。董事確認，於往績記錄期間，(i)指定監管賬戶中的所有重點監管資金僅用於相關項目公司於往績記錄期間及直至最後實際可行日期進行的指定物業項目；及(ii)所有預售資金(包括未存入監管賬戶但存入及保留在相關項目公司的一般銀行賬戶的預售資金)已用於相關項目及其他允許的目的，例如支付與開發相關項目相關的應計稅款。此外，根據進行的審查，內部控制顧問並無發現與預售資金事件相關的任何事宜引起其對董事的操守及能力的關注。

營運資金充足性

倘我們於往績記錄期間完全遵守有關預售資金的相關法律及法規，經考慮(i)於期末的現金及現金等價物結餘；(ii)於相應期末或期間根據相關中國法律及法規須存入指定監管賬戶的估計預售資金額外金額；及(iii)於2018年、2019年及2020年12月31日的未動用信貸融資分別人民幣10億元、人民幣20億元及人民幣40億元以及來自商業銀行的其他貸款及來自其他金融機構的其他借款用作營運資金，我們相信，我們仍會擁有足夠營運資金。例如，於最後實際可行日期，我們有未動用信貸融資約人民幣40億元。基於上述假設，我們於往績記錄期間將已產生最高額外資金人民幣395.3百萬元及產生最高融資成本人民幣77.0百萬元。基於以上所述，鑒於最高額外資金及最高額外融資成本可於往績記錄期間透過未動用融資補足，董事認為該等額外借款及融資成本將不會對本集團於往績記錄期間的財務狀況及表現造成重大不利影響。

再者，計及於2020年12月31日預期將由物業項目產生之所得款項金額，並基於預售資金將以完全合規的方式存入及動用，我們預期將由該等物業項目產生充足現金盈餘，以支持我們日後發展物業項目。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無訂立包含有關維持最低存款結餘作為已抵押存款或借款擔保的限制性契諾的貸款協議。因此，遵守有關預售資金的監管規定(包括將預售資金直接存入指定監管賬戶的規定)並不構成我們與相關金融機構之間的貸款協議違約。

增強的內部控制措施

為確保持續合規，我們已建立若干監督機制，包括內部政策，以確保預售資金的使用符合相關法律及法規。於2019年下半年，我們開始遵照適用法律、法規及監管規定將預售資金存入監管賬戶的程序標準化。為監督預售資金的使用並確保我們遵守中國相關法律法規，我們已建立若干監督機制，據此：

- 預售資金須根據相關地方政府機關的具體規定存入受監管的監管賬戶；
- 以有關賬戶支付於建造期間產生的開支須由地區公司層面的財務部及經理及本集團層面的財務管理中心總監審批；
- 僱員須向相關監管機構提交證明文件，如開發公司、建築公司及監理公司共同發出的工程進度申請及項目付款證明書，以取得其批准並就每次提款向存置監管賬戶的相應銀行提交有關批准；及
- 重點監管資金須嚴格遵照監管規定以及相關監管機構與銀行訂立的相關監管協議使用。

我們相信，相關措施可有效地確保監管賬戶中的重點監管資金嚴格遵守適用中國法律及法規，原因為(i)根據中國法律顧問，國家級規定與地方流程及管理規定之間不存在衝突；及(ii)我們的內部政策旨在嚴格遵循項目所在司法權區的各地方主管監管部門的詮釋，因此，不同市或縣級部門的不同實施方式將不大可能影響遵守相關地方規定的情況。請參閱本招股章程「監管概覽－房地產交易－商品房預售」。

此外，我們已經並將繼續向僱員（特別是負責預售事宜的僱員）提供有關預售資金規則及法規的培訓。該等培訓主要包括(i)在預售活動開始前的項目公司培訓，相關人員接受有關監管預售資金的適用監管政策、法律及法規的培訓，尤其是有關預售資金存放及使用的監管規定，以及對重點監管資金結餘的最低監管規定；(ii)地區公司的培訓，內容涉及有關監管預售資金的地方法律及法規的更新，尤其是有關相關地區預售資金存放及使用的監管規定；及(iii)有關監管政策的集團層面培訓，尤其是對本集團營運地區各種地區監管政策的更新、詮釋或闡述。

管理層已制定「預售資金使用指引」（「指引」），以遵照適用法律及法規規範預售資金的收款、存款及使用，並已將其分發予相關僱員作培訓及合規用途。以下為指引規定的主要措施：

- 相應項目的預售資金應遵照適用規定存入各相關項目公司的指定監管賬戶。《預售資金監控表》須由我們的項目財務人員編製，以記錄預售資金的收取，並每週進行更新。相關《預售資金監控表》由項目公司的財務經理審閱。倘若干預售資金未直接存入指定監管賬戶，相關項目公司須促使及時將相關金額轉至指定監管賬戶，以確保符合適用法律及法規。本集團的財務中心須從監管的角度定期檢討監管賬戶。負責此事的相關項目公司員工應努力確保將預售資金直接存入指定監管賬戶，且在任何情況下均應確保在向地方監管部門進行相關商品房買賣協議登記前存入款項。
- 根據適用中國法律及法規，重點監管資金應用於建設及其他允許用途。資金僅於地區公司層面的財務部及經理以及本集團層面的財務中心總監審批後方可撥付。提交監管資金提取申請時，申請人應提供必需的證明文件，例如（其中包括）發票及施工進度報告。

- 項目財務人員應根據存入及轉出監管賬戶的款項編製監管賬戶的詳細賬目，並在每月底根據銀行賬單資料進行對賬。項目財務人員只有在確認監管賬戶結餘符合相關規定後，才可從監管賬戶作出允許的付款，並通過商品房預售資金監管系統開展付款申請，惟須獲本集團若干負責相關事務的指定人員批准。
- 倘提取的監管資金並未直接轉賬至相關供應商，而是轉賬至本公司的一般企業賬戶，則相關項目的財務負責人應監控資金流向，而相關項目的出納員應在收取相關資金後將相關資金從一般企業賬戶轉賬至供應商／分包商。
- 本集團財務中心應從合規角度定期審查監管賬戶，檢查(其中包括)監管資金的使用及流向等各個方面，並編製檢查記錄。
- 負責處理及監控監管資金的人員應定期參加有關監管預售資金的最新地方法律及法規的培訓課程，以熟悉及更新彼等對適用法律及法規的了解。
- 如有必要，本集團財務中心應考慮委聘外部法律顧問，以幫助僱員(尤其是項目公司的僱員)更好地了解監管預售資金的適用法律及法規。

自2020年4月1日起，我們一直遵守適用中國法律及法規以及地方監管部門對預售資金的規定。根據對本集團銀行及其他借款的合約條款的審查，中國法律顧問認為(i)於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，不遵守監管預售資金的適用中國法律及法規並無使本集團違反與銀行及其他借款相關的限制性財務契諾；及(ii)於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，遵守監管預售資金的適用中國法律及法規(例如將預售資金直接存入指定監管賬戶的規定)不會導致本集團違反本集團與有關金融機構之間的任何貸款協議。

未來，我們將繼續嚴格遵守法律、法規及監管規定，以確保監管賬戶存置的監管資金完全遵守監管規定。根據所披露的有關預售資金使用指引的事實及情況，董事認為，而內部控制顧問及獨家保薦人亦同意，本集團採用的相關指引充分及有效合理防止未來發生相關預售資金事件。根據於2020年6月及7月進行的後續審查，內部控制顧問並無發現任何重大偏離指引的情況。

其他違規事件

於往績記錄期間，若干附屬公司發生若干其他違規事件：

- **在取得預售許可證前開始預售。**於往績記錄期間，三個項目在取得預售許可證前開始預售活動。鳳陽縣住房和城鄉建設部責令我們停止預售若干物業及向客戶全數退還墊款，原因為我們在取得預售許可證前開始預售活動。由於相同原因，我們分別被亳州市房地產管理局及利辛縣房地產管理局處以罰款人民幣30,000元及人民幣1,000元。我們已全數退還預售所得墊款，並已向相關機關悉數繳納罰款。我們並無就該等事件產生任何其他損失。我們已自三個機關取得確認函，確認我們已完成整改措施，且相關事件並不構成重大違規事件。為確保持續合規，管理層已制定一系列內部規定及指引，包括「營銷常見法律問題指引」及「項目報批施工流程」，以規範預售牌照申請及監控標準，有關規定及指引已由相關員工傳閱。我們亦就每個項目編製總體規劃，以監控物業開發的每個重要步驟，例如預售條件及取得預售許可。同時，為改善行政效率及避免預售於取得預售證書前開始預售的情況，我們已就相關牌照編製標準申請流程，從而使項目人員可盡快遵守及編製相關文件。為開始預售，項目公司的營銷部門應遞交申請以供批准。

- **違規宣傳。**於往績記錄期間，三個項目涉及違規宣傳。我們因違規宣傳被亳州市工商行政管理局、鳳陽縣市場監督管理局及利辛縣市場監督管理局處以罰款，總額為人民幣439,006元。我們已分別向相關機關悉數繳納罰款，並已自上述三個機關取得確認函，確認上述事件並不構成重大違規事件。我們並無就該事件產生任何其他損失。管理層已制定「營銷常見法律問題指引」，以規範廣告流程標準，有關指引已由相關員工傳閱。指引規定，倘須刊登廣告，項目公司營銷部門應首先提出其內容並由相關主管人員批准。提案應列舉廣告及推廣方案詳細內容，例如廣告內容及材料、廣告渠道及地方相關法規。於批准後，廣告內容應根據提案嚴格落實，不得作出修改。
- **建築工地環境違規。**於往績記錄期間，兩個項目涉及建築工地環境違規。我們因未能於若干建築工地採取防塵措施，被亳州市城市管理行政執法局處以罰款人民幣30,000元。我們已採取整改措施及悉數繳納罰款。鳳陽縣城市管理行政執法局責令我們中止若干建築工地的建設工程，鳳陽的一個項目停工兩天，原因為我們在取得相關環保批文前開展建設工程。該等停工並無對我們的施工進度造成任何重大不利影響及我們於隨後已作出必要的整改及取得相關環保批文。我們已就上述三項事件自相關機關取得確認函，確認有關事件並不構成重大違規事件。為加強環境保護及衛生，我們制定「環境保護管理制度」，訂明環境保護及預防措施、對相關人員進行有關環境保護法規的培訓及遵守環境保護監督程序等。各項目公司須每月進行環境保護培訓。此外，相關人員須聯繫相關政府機構及定期到訪該等機構以獲取地方環境法規的最新版本。

- 未能於交付物業前完成驗收程序。於往績記錄期間，一個項目未能於交付物業前完成驗收程序。我們因在完成規定驗收程序前交付若干物業而被利辛縣城市管理行政執法局處以罰款約人民幣190,000元。我們已悉數繳納罰款，並自利辛縣城市管理行政執法局取得確認函，確認該事件並不構成重大違規事件。為避免未來發生相關違規事件，管理層制定「工程技術方案審核辦法」及「施工報批程序」，以規範物業建設及交付程序的標準，並已由相關僱員傳閱。該等內部制度規定在項目獲相關監管批文及總部內部批准之前，不可交付。

如中國法律顧問所告知，除上述事件外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並未牽涉涉及違反與我們業務有關的任何中國法律或法規的任何重大罰款或行政或法律行動。

上述違規事件主要由於地方政府實施及詮釋適用法律及法規時存在差異以及項目公司層面負責有關應用的僱員不熟悉相關法律及法規。我們的董事並無直接牽涉該等違規事件，原因是彼等主要負責我們的營運及項目的高層次及整體管理。我們已採納內部控制措施整改上述違規事件，包括設立內部審查政策，當中訂明處理違規事件的合規審查程序。於2019年10月4日，內部控制顧問進行跟進審查及確認我們已實施相關內部控制政策。於獨立內部控制顧問（「**內部控制顧問**」）進行跟進審查後，董事認為，及內部控制顧問以及獨家保薦人同意，本集團擁有充足且有效的內部控制政策及措施以處理上述披露的違規事件。

風險管理

我們深知風險管理是我們成功的關鍵。我們面對的主要經營風險包括中國物業市場的整體市況及監管環境變化、按商業上可接受的價格發展的合適土地的供應、當地經濟環境、有關進入新城市或地區的擴充風險、及時以良好品質完成建築項目的能力、支持增長的融資供應、來自其他物業發展商的競爭，以及我們及時推廣和銷售物業的能力。有關我們面對的各種風險及不確定因素的討論，請參閱本招股章程「風險因素」一節。此外，我們亦面臨多項市場風險。特別是，我們面對日常業務過程中產生的信貸、流動資金、利率及貨幣風險。請參閱本招股章程「財務資料－財務風險管理目標及政策」。

為控制該等風險及迎接該等挑戰，我們已採納一系列旨在合理確保有效及高效營運、可靠財務報告及遵守適用法例和規例的內部監控政策、程序及計劃。為進一步加強我們的風險管理及內部監控，以及籌備上市，我們已委聘內部控制顧問對我們的若干程序、系統及內部監控工作進行全面評估。內部監控檢討期間，內部監控顧問已提出若干推薦意見供管理層考慮，以加強內部監控制度及糾正所發現的不足之處。本公司已實施各項內部監控措施，其中包括：

- 我們已成立審核委員會，審閱及監督財務報告過程及內部監控制度；
- 我們已採納不同政策以確保遵守上市規則，包括但不限於有關風險管理、關連交易及資料披露方面的上市規則；
- 我們的董事及高級管理層已參加有關上市規則相關規定及香港上市公司董事職責的培訓課程；
- 我們已採取集中方式審閱及批核我們的業務計劃、重大採購合約及建築合約，以加強遵守有關監管及合約規定；
- 我們已委任聲譽卓著的獨立第三方項目監理公司，以定期監督質量控制；

- 我們已制定與持續營運需求相符的內部監控政策及僱員問責手冊。我們定期為僱員舉辦培訓，以加強執行該等政策及手冊；及
- 我們持續就關鍵委聘及營運決定諮詢法律顧問。

我們已於2019年10月前實施經改善內部控制措施。

內部控制顧問自2019年5月至2019年10月開展跟進審查及評估我們內部控制措施的實施情況。根據所進行的獨立工作，我們已恰當有效實施所有建議的主要內部控制措施，且內部控制顧問並未注意到我們有關防止上述違規事件再次發生的經改善內部控制措施有任何重大缺陷。

COVID-19爆發的影響

COVID-19爆發對我們業務營運的影響

於2019年底發現一種由新型冠狀病毒COVID-19引發的呼吸道疾病。COVID-19的新菌株被視為具有高傳染性及可能造成嚴重的公眾健康威脅。自此，中國已實施旅遊限制等嚴格管控措施，以努力控制COVID-19疫情。世界衛生組織(或WHO)密切關注及評估情況。於2020年1月30日，WHO宣佈COVID-19疫情為國際公共衛生緊急事件。COVID-19疫情隨後演變成為大流行病，擴散至中國及全球。為抑制COVID-19爆發，中國政府於中國實施措施，包括於中國多個城市實行局部封鎖、延長停業時間及強制規定感染患者及疑似感染患者進行隔離。

預期導致大量死亡的疫情可能對中國的民生及經濟造成不利影響。中國政府採取多項措施管理病例以及減少潛在傳播及感染的影響。此外，中國政府及其各個部門採取多項激勵政策以刺激經濟，例如削減稅項、增加政府投資、增加市場流動性及降低利率。財政及貨幣激勵相結合的措施預計將減輕大流行病的負面影響。根據仲量聯行，中國房地產市場於短期內面臨壓力，惟在大流行病得到有效控制後，影響可能下降。

由於COVID-19疫情，在建物業項目整體上經歷工作暫停，平均暫停時間約為一個月。截至最後實際可行日期，我們的所有物業發展項目已經恢復建設工作，我們所有的項目已經恢復預售活動；除「業務－項目運作及管理－項目交付及售後管理－項目竣工及交付管理」所披露者外，COVID-19疫情並無導致項目交付出現任何重大延誤。此外，COVID-19疫情導致預售活動暫停，因此，我們位於亳州、利辛及寧陽的三個項目的預售活動推遲約兩至三個月。截至最後實際可行日期，我們並未因COVID-19疫情而在建築材料供應或勞工資源方面遭遇任何重大短缺、或於項目竣工或物業預售／銷售方面面臨任何重大困難或延遲或任何有關該等事件的罰款而對業務、經營及財務表現造成重大不利影響。若干主要供應商於因COVID-19疫情而封鎖的城市經營業務或因疫情經歷業務中斷，並未對我們造成任何重大不利影響，且截至最後實際可行日期其業務已恢復。我們認為COVID-19疫情將不會對我們的物業開發及銷售造成重大影響，乃由於我們相信銷售能夠於2020年第二季度全面恢復。此外，我們相信COVID-19爆發將不會對本集團的業務、經營及財務表現造成任何重大不利影響，儘管於封鎖期間暫緩經營，原因為(i)項目開發週期較長，使我們能夠調整建築、銷售及營銷安排，在一定程度上彌補封鎖期間的影響；及(ii)根據我們的行業顧問仲量聯行，預期一旦有效控制COVID-19的爆發，該等城市的住宅及商業物業市場前景將保持明朗。

投資者務請注意，COVID-19爆發的實際影響將視乎其後續發展情況。因此，對本集團的影響可能非董事所能控制及超出我們的估計以及評估。

COVID-19疫情的應急方案及應對措施

為應對COVID-19疫情，我們實施應急方案及採取強化的衛生及預防措施，包括進行每日健康檢查、建立冠狀病毒觀察室、定期對公共區域進行消毒及儲備至少可供使用一周的充足的口罩、酒精洗手液、消毒劑及紅外測溫儀。截至2020年12月31日止年度，與該等強化衛生措施有關的開支約為人民幣0.5百萬元。這主要指口罩、酒精洗手液、消毒劑及紅外測溫儀等材料成本。與強化措施有關的成本並無對本集團截至2020年12月31日止年度的財務狀況造成重大影響。

此外，我們亦因應對COVID-19爆發實施業務應急方案。本集團迅速成立應急團隊並採取多項措施：(i)營運管理部及工程部與承包商協商以確定工程進度是否延誤並重新安排若干在建項目以確保建設最終按時竣工；及(ii)銷售部通過多種線上渠道推進銷售工作，包括撥打電話、微信廣告及推廣、線上售房及線上停車位推廣。上述措施讓我們能夠調整建設、銷售及營銷時間表／計劃，從而盡量降低COVID-19疫情帶來的影響。截至最後實際可行日期，本集團已全面恢復業務。COVID-19在全國蔓延導致的情況並無對截至2020年12月31日止年度的經營業績造成重大不利影響。上述受影響項目（即位於亳州、利辛及寧陽的三個項目）的計劃銷售及預售由2020年推遲至2021年，而鑒於該等物業的交付（即使因COVID-19疫情而作出調整）將在同一財政年度內進行，故交付該等受影響項目對我們將產生的收入的影響極微。除上文所述者外，我們通過調整建設、預售及營銷時間表彌補封城期間的影響。因此，除上文所述者外，所有建設、預售及營銷活動已趕上各自的原先時間表，且根據我們對項目建設時間表的審閱，原定於2020年交付的項目預期將（或已經）按照各自的時間表開始交付。

在本集團的項目自2021年4月30日起全面暫停的最壞情況下，據估計，我們以首次公開發售所得款項淨額的10.0%可維持至少12個月財務上可行，此乃基於以下假設：(i)項目的建設完全暫停，故此無需支付建築成本；(ii)並無將收取的銷售及預售物業所得款項；(iii)將僅就2021年4月30日或之前的承諾土地收購支付款項；(iv)將僅支付僱員薪金及行政開支的基本保養開支及銷售及分銷開支，而將無需支付與預售活動有關的開支；(v)並無將購買的廠房、物業及設備；及(vi)由於還款時間表與相關項目的建設進度相關，故此將無需償還非控股股東墊款／非控股股東無需償還墊款。

COVID-19爆發對我們拓展計劃的影響

我們的總部位於上海，深耕於安徽省住宅物業的開發及銷售及戰略性擴展至長三角的城市。中國物業市場因COVID-19疫情而可能已受到一定程度的影響，鑒於經濟發展、人口聚集、產業轉型及消費升級，我們相信該等地區的住宅及商業物業需求仍然居高不下。根據仲量聯行，COVID-19疫情已導致中國房地產市場短期放緩，且預期在疫情得到有效控制後，該等城市的住宅及商業物業市場的前景將保持樂觀。鑒於上文所述，董事認為於「－我們的戰略」所討論的擴展計劃切實可行，且我們不大可能因COVID-19疫情而改變本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露的全球發售所得款項淨額的用途。

儘管房地產市場因2020年第一季度的COVID-19疫情而受到不利影響，我們認為，憑藉中國對流行病的有效控制及有利的經濟政策，我們將有能力達成發展目標及拓展計劃。

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們於2018年、2019年及2020年12月31日及截至該等日期止年度的經審核或經審閱綜合財務報表(包括附註)一併閱讀。會計師報告乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則編製，該等準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本招股章程其他部分載有前瞻性陳述，反映我們目前對於涉及風險與不確定因素的未來事件及財務表現的看法。該等陳述乃按我們基於經驗及對過往事件、現時狀況及預期未來發展的看法所作假設與分析以及我們認為於有關情況下屬適當的其他因素而作出。於評估我們的業務時，閣下應審慎考慮「風險因素」所載資料。

就本節而言，除文義另有所指外，當中所提述2018年、2019年及2020年均指截至有關年度12月31日止的財政年度。除非文義另有所指，否則本節所載財務資料按綜合基準呈列。

概覽

我們是一家總部位於上海、植根安徽省、佈局長三角地區的專注於住宅物業開發及銷售的高速發展中國房地產開發商。自2004年成立集團前身安徽三巽投資以來，我們就致力於深耕安徽省的房地產市場，實現了安徽省境內從核心城市到縣的多層次開發。近年來，我們成功打入山東省和江蘇省的房地產市場。於2021年4月30日，本集團共有44個處於不同開發階段的項目，覆蓋三個省的12個城市，擁有總土地儲備4.3百萬平方米，分別包括已竣工建築面積0.24百萬平方米的已竣工物業、建築面積3.45百萬平方米的在建物業及建築面積0.61百萬平方米的持作未來發展物業。於同日，持作未來發展物業的建築面積佔總土地儲備14.2%。

我們在往績記錄期間實現了高速增長。我們的收入由2018年的人民幣723.9百萬元上升至2020年的人民幣3,946.1百萬元。土地儲備由2018年12月31日的3.9百萬平方米增加至2021年4月30日的4.3百萬平方米。根據億瀚智庫，按合約銷售額計，我們於中國典型房企銷售金額Top 200的排名由2018年的第130名躍升至2020年的第71名，開啟發展的新篇章。

我們秉承「創造幸福生活」的開發理念，主要根據產品外觀設計風格的不同，我們現已開發了「新中式」及「學院風」等不同產品線。每條產品線又針對不同客戶群體，分為剛需型、剛改型及改善型三類產品，提供差異化的產品配置，以滿足不同客戶的差異化產品需求。我們亦會對產品線逐年進行提升，以滿足客戶不斷變化的需求。此外，我們旨在為客戶提供高品質生活的解決方案，在我們的產品中注重環保及健康理念。

我們採取系統化項目開發流程，旨在於整個項目周期內通過實施設計良好的標準化程序，加快資產周轉及提升經營效率。我們相信，高效的運營效率保障了高效的資金回籠和降低槓桿比率。於2018年及2020年12月31日，我們錄得淨現金狀況。於2019年12月31日，我們的淨資產負債比率約為22.9%。根據安徽省經濟和信息化廳，在總部位於或業務重點位於安徽省的所有私人房地產企業當中，我們於2019年按營業收入計排名第三。於2020年3月，基於涵蓋七個二級指標（規模、盈利能力、增長、穩定性、融資、經營效率及社會責任）的綜合評估系統，我們獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020年房地產百強企業及2020年房地產百強之星。於2020年9月，我們獲中國房地產TOP 10研究組評選為2020中國房地產公司品牌價值Top 50。於2020年8月，我們亦獲億翰智庫評選為中國房企品牌價值Top 100及中國房企綜合實力Top 100之一。

呈列基準

根據本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所披露的重組，本公司於2019年8月6日成為本集團現時旗下公司的控股公司。本集團現時旗下公司於重組之前及之後均受控股股東的共同控制。因此，本集團的財務資料乃採用合併會計原則按綜合基準編製，猶如重組於往績記錄期間開始時已完成。

本集團的過往財務資料根據國際財務報告準則編製。

編製符合國際財務報告準則的財務報表需要採用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作出重大假設及估計的範疇，於下文詳述。

影響我們經營業績的重大因素

我們的經營業績經已及預期會繼續受若干因素的影響，該等主要因素如下：

中國的經濟狀況及監管環境

中國房地產行業很大程度上依賴於中國的整體經濟狀況、城市化進程及監管環境。

我們的業務及經營業績將受中國整體經濟增長及城市化率影響，而中國整體經濟增長及城市化率受多種宏觀經濟因素影響，包括全球經濟變動以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策。該等宏觀經濟動態及政策過去影響並很可能繼續影響我們經營及擬經營所在城市及地區的物業供需及物業定價趨勢。此外，中國宏觀經濟狀況影響我們的項目成本及業務的盈利能力。例如，由於經濟持續增長，近年來中國的勞工成本大幅上漲，且預期將繼續上漲，令我們的銷售成本增加。倘我們未能及時應對市況的變化，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

此外，我們的業務受多項政府法規所規限。特別是，我們對中國房地產行業的政策變動十分敏感。為控制過熱的房地產市場，中國政府已採取一系列措施抑制投機投資及增加經濟適用房的供應。該等措施，例如對二手房屋轉讓的銷售所得徵收營業稅、提高住房的最低首付款及限制使用預售資金，令我們開發的物業價格更高昂、不具吸引力或甚至導致若干客戶無法購買。此外，中國政府實施一系列政策限制(其中包括)土地出讓、預售物業、購買及轉售物業、銀行貸款、按揭融資、稅項、物業發展項目的規劃設計及施工以及信託融資安排，對包括我們在內的房地產開發商可獲得的融資及其成本造成重大影響。此外，限制性法規亦可能影響潛在物業買家可獲得的融資及其成本，如最低首付款要求提高、商業銀行提供的按揭利率提高、對當地居民可購買物業數量的限制及增加業權轉讓及物業所有權的稅項。於2014年第三季度，中國房地產市場出現放緩跡象。中國政府放寬若干限制性措施促進中國房地產市場增長，鼓勵交易及減少閒置住房庫存。該等措施可改變中國房地產市場的供需平衡，導致市場物業定價波動，繼而可能影響我們的物業施工時間表及平均售價，影響我們的

物業銷售收入及經營業績。我們目前專注於開發目標客戶為剛需型、剛改型或改善型的物業，主要為中國當前監管環境鼓勵的物業發展活動。因此，我們認為，我們受限制性措施的影響較小並將繼續受惠於持續的經濟增長及城市化以及為促進中國物業市場持續發展而實施的政府政策。

此外，我們的業務營運受地方（尤其是安徽省）經濟狀況、監管環境及文化背景所影響。在擴充至新市場時，我們可能會對地方監管環境、地方經濟狀況、當地承包商、商業慣例、風俗及客戶品位、行為及喜好的熟悉程度不一。倘我們無法成功利用我們的經驗或瞭解我們擬進軍的任何其他城市的房地產市場，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

戰略選擇地點的土地供應及成本

我們的業務增長及成功取決於我們持續按具競爭力的成本在理想位置收購土地儲備。於往績記錄期間，我們主要透過參與政府舉辦的招拍掛程序收購土地。我們亦通過收購擁有土地使用權公司的股權或與其他發展商合作獲取項目土地。此外，我們可偶爾通過參加城市重建項目收購土地。地區主要城市或我們眾多物業所在具高增長潛力的其他城市的物業發展商之間的競爭激烈，且隨著中國經濟持續增長及市場對商品物業的需求仍較為強勁，競爭很可能加劇。中國政府頒佈的土地供應政策及實施措施可能進一步減少土地供應及加劇競爭，從而導致土地使用權成本增加。鑒於獲取土地供應的競爭加劇，概不保證我們將能夠繼續以有利的價格收購擁有土地使用權的公司的股權。為參加政府組織的招拍掛程序，我們須先支付一般佔相關土地實際成本較大比例的保證金。此外，根據相關法規的規定，我們須於簽訂土地出讓合同後一年內結清土地出讓金，從而加快了我們支付土地使用權成本的時間進度並對我們的現金流量及流動資金造成重大影響。由於經濟持續增長，普遍預期中國土地出讓金將繼續上升。倘我們的土地使用權成本因市場競爭及供應短缺或無法收購土地而增加，我們的業務營運及財務狀況可能受到重大不利影響。

物業開發、預售及交付的時間

我們於任何特定期間開發物業項目的能力受若干因素所限制，包括(但不限於)土地收購及施工所需的大量資金及勞工成本以及土地供應。物業項目在開始預售前可能會開發數月至數年，視乎項目的規模及難度而定，且直至相關項目完成及交付予客戶後才會確認收入。由於市場需求波動，我們於特定期間確認的收入取決於特定項目出售時的市況。此外，施工延誤、監管批文及其他程序延遲辦理可能對我們的項目時間表造成不利影響。鑒於該等限制、時間差及不明朗因素，連同物業發展所需的大量資金，本集團於任何時間僅能承建有限數目的項目。由於物業交付因施工時間表而各不相同，我們的經營業績日後可能繼續波動。

此外，於竣工前銷售物業(亦稱為物業預售)構成項目開發期間營運現金流入的最重要來源。現行中國法律允許我們在滿足若干要求後預售物業，並使用預售資金來開發預售的物業項目。預售所得現金流入的金額及時間受諸多因素影響，包括預售時間及中國政府對預售施加的其他限制、預售物業的市場需求及我們可預售的物業數量。我們無法向閣下保證中國政府將不會對預售施加更加嚴格的規定或日後將繼續允許預售。預售物業所得現金流入減少將加重我們對外部融資的依賴，增加我們的融資成本並影響我們為物業開發提供資金的能力以及盈利能力。

收入及產品組合

我們主要自銷售本集團開發的物業賺取收入。我們物業的每平方米平均售價及毛利率視乎我們開發及銷售的物業類型而不同。我們的毛利率受高毛利率物業應佔收入相較低毛利率物業應佔收入的比例影響。我們積極密切規劃及管理物業銷售的相對增長，以實現及保持該等物業的理想收入組合。

就我們銷售物業所得收入而言，我們通過考慮(其中包括)現行地方市價、供需情況、所開發物業的類型及定位等多項因素為我們的物業定價。不同城市的物業價格可能存在巨大差異，而相關土地使用權成本亦截然不同。此外，即使在同一城市或地區，我們各產品系列的物業價格也可能存在巨大差異。因此，視乎交付物業的類型、總建築面積及地段以及該等已售物業的平均售價，我們各期間的經營業績及現金流量可能不同。

建築及勞工成本

銷售成本的主要組成部分之一為建築及勞工成本。建築成本及勞工成本受鋼材、水泥等若干主要建築材料的價格以及建築工人成本影響。鋼材及水泥等大部分樓宇建築材料由我們委聘的承包商採購，但我們一般會於施工協議中指定建築材料的品牌及質量要求。就我們的大部分總承包協議而言，倘有關材料的市價波動超過若干界限，施工合約價格將會作出調整，因此，我們承擔或享有有關價格增幅或跌幅超過此範圍的相關風險或利益。我們可透過上調物業的價格，在一定程度上將原材料成本的增幅轉嫁予客戶。然而，倘我們無法上調價格以完全抵銷成本的任何升幅，我們仍須承擔原材料價格波動的風險。

由於物業發展屬勞動密集型，勞工成本構成銷售成本的重大部分。為應對不斷上升的勞工成本，我們已實施多項成本節約措施，例如採納資訊科技系統及提供專業發展培訓以提高營運效率。然而，我們無法向閣下保證我們的成本控制工作將一直奏效。倘我們未能成功保持合理水平的勞工成本或透過以足夠涵蓋勞工成本的有關增幅的價格銷售物業將任何增幅轉嫁予客戶，我們未必能達致目標盈利能力。

融資渠道及成本

於往績記錄期間，我們主要透過(i)經營所得現金，主要包括物業預售資金；及(ii)外部融資，如商業銀行借款、信託融資及其他融資安排為營運撥資。來自商業銀行的銀行貸款受中國政府實施的大量法律法規規限。尤其是，我們極易受中國人民銀行採取的限制銀行借貸(尤其是限制房地產開發商獲得銀行融資的能力)的任何法規或措施影響。近年，中國政府已收緊對借貸(尤其是房地產開發商借貸)的限制。由於中國的商業銀行的貸款利率與中國人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，我們預期基準貸款利率提高將增加借款成本。此外，於2020年12月31日，我們有五項未償還信託及資產管理融資，其未償還本金總額佔借款總額的37.7%。信託融資通常在資金可獲得性及償還要求方面擁有更大的靈活性。儘管信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構一般不將其利率與中國人民銀行基準貸款利率掛鉤，但彼等一般收取較商業銀行更高的利率。此外，信託融資受中國銀保監會的監控，且須遵守中國銀保監會頒佈的相關通知及規定。中國銀保監會可能對信託融資提供商施加嚴格規定。有關措施可能限制信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構可向整個中國物業發展行業及我們提供的資金金額。因此，提供予我們的利率出現任何上調及整體信貸供給可能對我們的房地產開發業務造成影響。

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的未償還借款總額分別為人民幣709.7百萬元、人民幣1,757.1百萬元及人民幣2,096.5百萬元。於2018年、2019年及2020年12月31日的借款總額的加權平均實際利率分別為14.0%、12.3%及9.4%。我們日後可能不時於國內外資本市場取得進一步資金，包括但不限於發行公司債券、資產抵押證券計劃及債務發行，以豐富我們的融資來源、獲得充足的營運資金及支持我們的業務擴充。此外，我們大部分融資成本於相關成本直接用於項目建設而產生時資本化。融資成本的任何增加將對我們的盈利能力及經營業績造成負面影響及可動用的融資將影響我們從事項目開發活動的能力，此將對我們的經營業績造成不利影響。

土地增值稅

我們的物業發展須就相關土地及土地改良項目的增值部分繳納土地增值稅。土地增值稅適用於中國的內資及外資房地產開發商，並按30%至60%的累進稅率對土地價值的增值部分徵稅。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們分別錄得土地增值稅開支人民幣26.6百萬元、人民幣145.6百萬元及人民幣129.7百萬元。我們已基於已確認收入及根據相關中國法律法規對土地增值稅稅率的估計對土地增值稅計提撥備。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施加的所有土地增值稅責任。任何有關差異可能影響我們的除稅後溢利，而我們各期間的除稅後遞延稅項撥備將由相關稅務機關落實。

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最為重要的會計政策。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2.4。

估計及相關假設乃基於我們的過往經驗及我們相信在相關情況下屬合理的其他多項相關因素而作出，其結果構成就並非顯而易見來自其他來源的事項作出判斷的基準。於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。

收入確認

收入按於本集團日常業務過程中銷售物業及所提供之服務已收或應收代價之公平值計量。收入在扣除稅項後列賬。

銷售物業

我們於資產控制權轉移至買方時確認收入。資產控制權可於一段時間內或於某一時點轉移，取決於合約之條款與適用於合約之法律。

於釐定交易價格時，倘融資部分屬重大，則我們就融資部分的影響調整已承諾之代價金額。

對於在某時點轉移物業控制權的銷售合約，我們於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且我們現時已有權收取付款並很可能收回代價時確認收入。

其他收入

我們按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期內（或較短期間，如適用）貼現至金融資產賬面值淨值的利率確認利息收入。

股息收入

我們於確立股東收取付款的權利時確認股息收入。

發展中物業

發展中物業擬於完工後持作出售。發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地使用權成本、建築及勞工成本、借款成本、專業費用及於開發期間有關物業直接產生的其他成本。我們根據各自的可出售建築面積佔可出售總建築面積的比例將土地使用權成本分配至各單位。我們識別並分配與特定單位有關的建築及勞工成本，並類似土地使用權成本，按照可銷售建築面積分配一般建築及勞工成本。除非發展中物業不能於正常營運週期內落成，否則我們將發展中物業分類為流動資產。我們於完工時將物業轉至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

我們將持作出售已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。我們按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定成本。可變現淨值可按預期最終將變現的價格減出售物業產生估計成本計算。

租賃

使用權資產

我們於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。我們按成本減任何累計折舊及減值虧損計量使用權資產，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非我們合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則我們已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。使用權資產會予以減值。

租賃負債

於租賃開始日期，我們確認按租賃期內作出的租賃付款現值計量的租賃負債。租賃付款包括定額付款(包括實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括我們合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘租賃條款反映我們行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。我們在出現觸發付款的事件或情況發生的期間確認並非取決於指數或利率的可變租賃付款為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內隱含的利率不易釐定，則我們應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於租賃開始日期後，租賃負債金額增加，以反映利息的增長，並就所作出的租賃付款予以扣減。此外，倘租期修改以及出現租期、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變動，則我們重新計量租賃負債的賬面值。

短期租賃及低價值資產租賃

我們對機器及設備的短期租賃(即自租賃開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免，亦對其認為屬低價值(即低於人民幣30,000元)的辦公設備租賃應用低價值資產租賃確認豁免。我們將短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款以直線法於租期確認為開支。

金融負債

初始確認與計量

我們僅在本集團成為金融工具合約條款之一方時確認金融負債。我們於初始確認時釐定金融負債的分類。我們於初始確認時將金融負債分類為貸款及借款(如適用)。我們初始按公平值確認所有金融負債及倘並非按公平值計入損益的金融負債，則扣除直接應佔交易成本。

其後計量

於初始確認後，我們其後使用實際利率法按攤銷成本計量並非按公平值計入損益的金融負債。我們於終止確認負債及在攤銷過程中於損益確認收益及虧損。

貸款及借款

於初始確認後，我們其後以實際利率法按攤銷成本計量計息貸款及借款，除非貼現影響為微不足道，我們在該情況下將其按成本列賬。當我們終止確認負債以及在實際利率法進行攤銷過程中，我們於損益確認收益及虧損。我們於計及有關收購的任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算攤銷成本。我們將實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

終止確認金融負債

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，我們終止確認金融負債。

當現有金融負債為同一貸款人以條款截然不同的另一項負債取代時，或現有負債的條款出現重大修改時，我們將有關交換或修改視為終止確認原有負債及確認一項新負債，並於損益確認相關賬面值的差額。

借貸成本

我們將直接用於購買、興建或生產合資格資產（即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產）的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。我們於已資本化的借款成本中扣減特定借款於用作合資格資產開支前的臨時投資賺取的投資收入。我們於產生期間支銷所有其他借款成本。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。我們於損益以外確認與於損益以外確認項目相關的所得稅，或於其他全面收益或直接於權益確認。我們按預期自稅務當局收回或付予稅務當局的金額，根據於往績記錄期間各年末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法），並計及本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例，計量當期及過往期間的即期稅項資產及負債。我們採用負債法就於往績記錄期間各年末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提遞延稅項撥備。

我們就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅溢利或虧損；及

- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

我們就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉確認遞延稅項資產。我們確認遞延稅項資產以應課稅溢利可抵扣可扣減暫時差額、可使用結轉的未動用稅項抵免和未動用稅項虧損為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，我們僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷的情況下，確認遞延稅項資產。

我們於各年末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。我們於各年末評估未確認遞延稅項資產，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

我們按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率，根據於往績記錄期間末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算遞延稅項資產及負債。

當且僅當我們具法定執行權抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與被同一稅務機關對同一應課稅企業或不同應課稅企業徵收的所得稅有關，而該等企業擬於各預期將有大量遞延稅項負債或資產償還或收回之未來期間按淨額基準償還即期稅項負債及資產，或同時變現資產及清償負債，遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷。

財務資料

綜合損益及其他全面收益表

下表載列於所示年度的綜合全面收益表：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	723,914	3,108,726	3,946,091
銷售成本	(517,076)	(2,130,109)	(2,881,130)
毛利	206,838	978,617	1,064,961
其他收入及收益	6,781	9,652	12,449
銷售及營銷開支	(69,288)	(143,803)	(200,203)
行政開支	(42,602)	(104,161)	(188,662)
其他開支	(5,279)	(9,224)	(16,549)
融資成本	(8,646)	(44,313)	(22,087)
分佔聯營公司虧損	-	(4,124)	(6,620)
除稅前溢利	87,804	682,644	643,289
所得稅開支	(42,812)	(287,323)	(275,593)
年內溢利及全面收益總額	<u>44,992</u>	<u>395,321</u>	<u>367,696</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人	57,623	442,121	367,253
非控股權益	(12,631)	(46,800)	443
	<u>44,992</u>	<u>395,321</u>	<u>367,696</u>

綜合損益及其他全面收益表若干主要組成部分的說明

收入

我們於往績記錄期間的收入包括來自銷售物業的收入。於2018年、2019年及2020年，我們分別錄得收入人民幣723.9百萬元、人民幣3,108.7百萬元及人民幣3,946.1百萬元。

我們於任何指定期間的經營業績取決於本集團於有關期間所交付物業的建築面積及售價以及有關物業的市場需求。物業市場的狀況於不同時期變化，並受中國整體以及本集團經營所在城市及地區的經濟、政策及監管發展的影響。於往績記錄期間，已交付的建築面積視乎項目規模及其開發階段而於不同時期波動。已售物業的已確認平均售價亦視乎本集團開發及銷售的物業項目所在城市及地區的物業售價而於不同時期波動。於滁州、利辛、亳州及鳳陽的項目的已確認平均售價大幅上升，主要由於(i)城鎮化導致住宅及商業物業的市場需求增加；(ii)處於鄰近當地交通運輸站及新政府辦公區的便利位置；及(iii)周邊地區的配套設施成熟及項目位於該等城市及地區的定位瞄準高端市場。根據仲量聯行報告，與相同城市及地區的相若住宅物業相比，有關波動屬合理。下表載列於所示期間及地區的已確認收入、已交付的總建築面積及已確認的平均售價：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元
						平均售價 (人民幣/ 平方米)
滁州 ⁽¹⁾	43,815	189,010	94,490	540,653	120,280	840,932
明光	59,215	252,518	59,632	296,026	77,656	372,785
利辛	27,796	179,123	83,685	553,457	142,754	985,338
亳州 ⁽²⁾	16,783	103,263	170,184	1,200,361	165,047	1,331,211
鳳陽	-	-	100,359	518,229	4,060	32,874
寧陽	-	-	-	-	70,020	382,951
總計	147,609	723,914	508,350	3,108,726	579,817	3,946,091

附註：

- (1) 不包括明光及鳳陽
- (2) 不包括利辛

下表載列於所示期間按物業類別劃分的已確認收入、已交付的總建築面積及已確認的平均售價：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元	已交付的 建築面積 (平方米)	已確認 收入 人民幣千元
	平均售價 (人民幣/ 平方米)		平均售價 (人民幣/ 平方米)		平均售價 (人民幣/ 平方米)	
住宅	138,681	654,964	476,693	2,779,497	535,793	3,549,223
商業	5,521	60,388	25,856	315,995	33,777	378,346
停車場及地下 儲物間 ⁽¹⁾	3,407	8,562	5,801	13,235	10,247	18,522
總計	147,609	723,914	508,350	3,108,726	579,817	3,946,091

附註：

(1) 包括我們將使用權轉讓予客戶的不可出售停車場。

按照業內慣例，我們一般在物業仍處於開發階段但根據中國法律及法規符合預售條件後與客戶訂立銷售合約。一般而言，我們開始預售發展中物業至有關物業竣工時間，會有18至30個月的時間差。我們須待有關物業竣工並將有關物業的擁有權交付予客戶後，方會確認任何預售物業的收入。自預售物業的客戶取得的所得款項於相關銷售收入確認前入賬列作「合約負債」。由於銷售物業的收入僅於物業交付後確認，相關交付的時間可能不僅影響銷售物業收入的金額及增長率，亦可能導致其他應付款項及應計費用於各期間波動。

於往績記錄期間，我們的收入增加，與我們的業務擴充整體一致。已竣工及交付建築面積由2018年的147,609平方米增加至2019年的508,350平方米，並進一步增加至2020年的579,817平方米。我們密切監察住宅物業的市場需求及相關政府政策，並於收購土地時採取審慎的方式。住宅物業於2014年及2015年的市場需求因市場氣氛而較2013年有所下降。根據仲量聯行，於中國售出的住宅物業的建築面積由2013年的1,157百萬平方米減少至2014年的1,052百萬平方米及2015年的1,124百萬平方米。因應市場波動及住宅物業銷售下降的整體趨勢，我們於2014年及2015年減少土地收購以降低我們面臨的市場風險，因而於2017年擁有相對較少的持作銷售物業，原因為我們的物業開發週期一般介乎兩至三年。我們於2019年的收入較2018年大幅增加，主要由於項目已交付的建築面積增加。收入由2019年的人民幣3,108.7百萬元增加至2020年的人民幣3,946.1百萬元，主要由於項目已交付的建築面積增加。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們就物業發展活動直接產生的成本。我們的銷售成本的主要組成部分包括建築及勞工成本、土地使用權成本及於施工期間就物業發展借貸的有關借款的資本化利息成本。

- 建築及勞工成本。建築及勞工成本包括項目設計及建築的所有成本，包括建材成本及勞工成本。我們的建築及勞工成本受許多因素影響，包括建造物業的類型及地理條件以及所用建材的類型及數量，而該等因素可能因城市不同而不同。過往，建材成本及勞工（通常計入向工程承包商的付款），尤其是鋼材及水泥成本為導致建築及勞工成本波動的主要因素。

財務資料

- **土地使用權成本。**土地使用權成本包括有關獲取佔用、使用及發展土地權利的成本，主要為有關政府批授土地的土地出讓金。項目的此等成本受許多因素影響，如相關物業的位置、區域房地產市況、土地收購的時間、項目容積率、收購方式及中國法規的變動。視乎所收購地塊的條件，我們亦可能須支付拆遷成本。
- **資本化利息。**我們將建造特定項目直接產生的大部分融資成本撥作資本。並非項目發展直接應佔的融資成本於其產生期間支銷並於我們的綜合收益表列作融資成本。

下表載列於所示期間有關我們銷售成本的資料：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
已售物業成本：						
建築及勞工成本	315,847	61.1	1,133,651	53.2	1,411,064	49.0
土地使用權成本	142,883	27.6	716,532	33.6	1,102,115	38.2
資本化利息	58,346	11.3	279,926	13.2	367,951	12.8
總計	517,076	100.0	2,130,109	100.0	2,881,130	100.0
已交付總建築面積 (平方米)	147,609	-	508,350	-	579,817	-
已售每平方米平均成本 (人民幣) ⁽¹⁾	3,503.0	-	4,190.2	-	4,969.0	-
平均成本佔已確認 平均售價的百分比(%)	71.4	-	68.5	-	73.0	-
已售每平方米平均 土地使用權成本 (人民幣) ⁽²⁾	968.0	-	1,409.5	-	1,900.8	-
平均土地使用權成本佔 已確認平均售價的 百分比(%)	19.7	-	23.1	-	27.9	-

附註：

- (1) 指已售物業的平均成本並以期間的建築及勞工成本、土地使用權成本及資本化利息總額除以該期間交付的總建築面積計算得出。
- (2) 指已售物業的平均土地使用權成本並以期間的土地使用權成本除以該期間交付的總建築面積計算得出。

我們的銷售成本波動主要與收入波動一致，而收入波動則受同期已交付的建築面積影響。此外，土地使用權成本以及建築及勞工成本根據地塊位置及物業類型而有所不同。已售每平方米的平均建築及勞工成本由2018年人民幣2,139.8元稍增至2019年人民幣2,230.1元，主要歸因於若干項目（尤其是亳州公園墅及鳳陽壹號院）的每平方米的平均建築及勞工成本較高。已售每平方米的平均建築及勞工成本由2019年的人民幣2,230.1元稍增至2020年的人民幣2,439.4元，主要歸因於若干項目（尤其是利辛壹號院、亳州公館、亳州公園里及滁州和悅郡（英倫華第））的每平方米的平均建築及勞工成本較高。已售每平方米的平均土地使用權成本由2018年人民幣968.0元增加至2019年人民幣1,409.5元，主要由於2019年交付／部分交付的利辛壹號院、亳州公園墅及鳳陽壹號院等若干物業的平均土地使用權成本較高。已售每平方米的平均土地使用權成本由2019年的人民幣1,409.5元增加至2020年的人民幣1,900.8元，主要由於2020年交付的利辛壹號院、亳州公館、亳州公園里及滁州和悅郡（英倫華第）等若干物業的平均土地使用權成本較高。我們的銷售成本由2018年的人民幣517.1百萬元增加至2019年的人民幣2,130.1百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣2,881.1百萬元，主要由於已交付的建築面積持續增加。另一方面，已售每平方米平均成本於2018年上升，主要由於土地使用權成本以及利辛英倫華第一期及亳州壹號院一期的建築及勞工成本不斷上升。我們的銷售成本佔收入的百分比由2018年的71.4%降至2019年的68.5%，主要由於項目的已確認平均售價上漲，與我們經營所在地區的市況一致以及營運效率提高。銷售成本佔收入的百分比由2019年的68.5%增至2020年的73.0%，主要由於2020年交付的項目的已確認單位成本增加，其與同期新交付／部分交付的三個項目（即亳州亳公館、亳州公園里及滁州和悅郡（英倫華第））的土地收購成本以及建築及勞工成本的增幅相符。

毛利及毛利率

下表載列於所示期間我們的毛利及毛利率分析：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業	206,838	28.6	978,617	31.5	1,064,961	27.0

我們的毛利由2018年的人民幣206.8百萬元增加至及2019年人民幣978.6百萬元，並進一步增加至2020年的人民幣1,065.0百萬元。我們的毛利率由2018年的28.6%增至2019年的31.5%。毛利率由2019年的31.5%下降至2020年的27.0%。毛利波動的主要原因為已交付的建築面積波動。毛利率波動的主要原因為不同物業項目的毛利率因物業的售價、建築及勞工成本及土地使用權成本不同而變化。毛利率由2019年的31.5%下降至2020年的27.0%，主要由於滁州三悅瀾山(琅琊府)、亳州亳公館、明光壹號院、利辛鉞悅府及利辛文州府的毛利率相對較低。我們的毛利率由2018年的28.6%增加至2019年的31.5%，主要來自滁州和悅郡(英倫華第)及利辛英倫華於2019年竣工及交付的貢獻，其分別錄得相對較高的毛利率46.1%及39.7%，原因為其所在地段相對較高的平均售價以及相對較低的已售每平方米的平均成本。

財務資料

其他收入及收益

下表載列於所示期間其他收入及收益的分析：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	2,416	6,345	7,626
投資收入	3,464	1,382	354
匯兌收益	–	697	513
出售一間聯營公司收益	–	–	2,366
出售一間附屬公司收益	–	111	2
按公平值計入損益的			
金融資產的公平值變動	2	61	–
沒收保證金	878	410	1,061
政府補助	–	83	65
其他	21	563	462
總計	6,781	9,652	12,449

我們的其他收入及收益主要包括利息收入、投資收入、沒收保證金及其他。利息收入主要包括銀行存款及投資收入(主要包括理財產品)。沒收保證金主要指向其後並無與我們訂立預售／銷售合約的若干物業買家收取的沒收保證金及因若干客戶違反與我們訂立銷售或預售合約而向其收取的罰金。投資收入主要包括應收第三方其他應收款項的利息收入。

其他收入及收益由2018年的人民幣6.8百萬元增加至2019年的人民幣9.7百萬元。其他收入及收益由2019年的人民幣9.7百萬元增加至2020年的人民幣12.4百萬元。

於往績記錄期間，我們投資由商業銀行或信託公司發行的若干以人民幣計值的理財產品。我們於往績記錄期間投資的理財產品並非保本型。投資決策乃根據實際情況並審慎考慮多項因素，包括但不限於市況及投資條件、經濟發展、投資成本、投資期限及該投資的預期回報及潛在虧損後作出。於往績記錄期間，我們的理財產品年回報率介乎1.29%至4.10%，可按要求贖回或期限相對較短，為八至78天，從而確保充足的流動性。我們投資該等理財產品主要是為了在不干擾業務經營或資本支出的情況下增加收入。項目公司層面的庫務部向本集團財務管理中心提出及提交購買理財產品申請。財務管理中心將審閱已收到的申請材料。倘財務管理中心批准申請，有關申請將會進一步轉交行政總裁審批。我們認為，我們有關金融資產投資及風險管理機制的內部監控政策充足。為就額外現金實現較一般銀行存款更高的合理回報，我們可能繼續採取審慎方法，根據內部理財投資政策選擇性地投資類似理財產品。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們於理財產品的投資價值分別為人民幣2.1百萬元、人民幣22.6百萬元及零。理財產品的投資增加乃由於我們更有效管理手頭現金。我們於2018年及2019年12月31日的理財產品隨後分別於2019年及2020年1月贖回，及所有該等理財產品的預期收入已變現。

為就我們的盈餘現金獲得相對一般銀行存款合理較高的回報，我們可能會根據內部理財產品投資政策繼續採取審慎方式，選擇性投資知名中國銀行發行的期限少於30日而年化利率高於一般銀行存款的類似低風險理財產品，投資限額不超過人民幣100百萬元。

財務資料

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括銷售佣金、廣告、營銷及業務發展開支、員工成本、折舊及攤銷、辦公室開支、租賃、差旅及其他。銷售佣金包括根據相關協議支付予第三方銷售代理的佣金。廣告、營銷及業務發展開支主要包括廣告成本、營銷活動成本、銷售設施成本及市場諮詢費。員工成本包括員工薪金、社會保障開支、公積金、員工福利、員工培訓成本、員工餐飲成本、勞動保護費等。折舊及攤銷主要與我們的樣板間及展廳有關。

下表載列於所示年度按絕對值列示的銷售及營銷開支的主要組成部分的分析：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
廣告、營銷及業務發展開支	25,375	36.6	55,210	38.4	79,414	39.7
員工成本	30,635	44.2	38,422	26.7	53,654	26.8
折舊及攤銷	4,969	7.2	12,404	8.6	12,629	6.3
辦公室開支	4,455	6.4	8,877	6.2	19,626	9.8
銷售佣金	2,079	3.0	25,323	17.6	28,809	14.4
租賃	612	0.9	1,020	0.7	3,390	1.7
差旅	531	0.8	836	0.6	615	0.3
其他 ⁽¹⁾	632	0.9	1,711	1.2	2,066	1.0
總計	69,288	100.0	143,803	100.0	200,203	100.0

附註：

(1) 其他包括其他日常營運開支、酒店開支及維護。

財務資料

於往績記錄期間銷售佣金的波動主要與我們收入波動一致。我們於確認相關收入後方會確認銷售佣金開支。於2018年至2019年，我們的銷售及營銷開支繼續增加，主要由於預售物業增加。銷售及營銷開支由2019年的人民幣143.8百萬元增加至2020年的人民幣200.2百萬元，主要由於同期廣告、營銷及銷售佣金增加。我們計入銷售及營銷活動開支的員工成本於往績記錄期間上漲乃主要由於新發展項目預售活動增多。

如行業顧問仲量聯行所告知，於往績記錄期間各年的整體銷售佣金率處於安徽省商會建議的相關地方市場現行佣金率範圍內。下表載列於往績記錄期間各期間的已售建築面積、已售單位以及銷售人員及委聘的第三方銷售代理。

	已售 建築面積	已售單位	銷售人員及委聘的 第三方銷售代理	
	平方米	個	銷售人員	銷售代理
2018年	533,946	4,393	251	1
2019年	1,003,177	9,278	276	2
2020年	831,242	7,362	344	9

於2018年、2019年及2020年，銷售團隊的平均僱員人數分別為251名、276名及344名銷售人員。於往績記錄期間，銷售人員人數增加乃主要由於我們努力擴展自身銷售團隊及加強銷售能力。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本公司向銷售人員支付的平均銷售佣金分別約為人民幣78,748元、人民幣93,242元及人民幣93,902元。

財務資料

下表載列於往績記錄期間向本集團委聘的各銷售代理支付的銷售佣金及佣金率。

相關項目	第三方銷售代理	2018年		2019年		2020年	
		已付佣金	向合約銷售/ 預售資金支付 的佣金率	已付佣金	向合約銷售/ 預售資金支付 的佣金率	已付佣金	向合約銷售/ 預售資金支付 的佣金率
		人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
淮南學府壹號	銷售代理A	-	-	1,119	0.6	1,536	0.6
淮南學府壹號	銷售代理B	-	-	917	0.6	451	0.6
淮南學府壹號	銷售代理C	-	-	-	-	1,775	4.0
亳州壹號院	銷售代理B	2,508	1.0	2,171	1.0	-	-
廣德濱河首府	銷售代理D	-	-	-	-	356	1.0
合肥翡麗東方	銷售代理C	-	-	-	-	6,313	2.0
合肥和悅風華	銷售代理E	-	-	-	-	1,541	3.0
合肥和悅風華	銷售代理F	-	-	-	-	1,917	2.0
南京如意郡	銷售代理C	-	-	-	-	7,304	2.4
南京和悅瀾庭	銷售代理G	-	-	-	-	844	3.0
南京尚上悅苑	銷售代理C	-	-	-	-	726	2.0
宿州國建風華	銷售代理H	-	-	-	-	2,025	1.1
利辛鎔悅府	銷售代理I	-	-	-	-	716	0.9
總計		<u>2,508</u>		<u>4,207</u>		<u>25,505</u>	

財務資料

據本集團所深知，我們委聘及下文所述的銷售代理是壽縣及亳州市地方市場的合資格第三方銷售代理。相關項目公司與該等第三方銷售代理按公平基準訂立服務安排。下表載列該等銷售代理的主要業務及經營規模。

第三方銷售代理	主要業務	經營規模
銷售代理A	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣20.0百萬元
銷售代理B	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣1.0百萬元
銷售代理C	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣1.0百萬元
銷售代理D	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣1.0百萬元
銷售代理E	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣0.5百萬元
銷售代理F	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣5.0百萬元
銷售代理G	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣5.0百萬元
銷售代理H	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣2.0百萬元
銷售代理I	房地產銷售及營銷服務	註冊資本： 人民幣1.0百萬元

行政開支

行政開支主要包括員工成本、招待成本、辦公室開支、差旅、租賃、稅項及專業費。員工成本主要包括員工薪金、社會保險及住房公積金開支、員工福利、員工活動開支及員工培訓開支。招待成本主要包括招待相關的餐飲及交通開支。稅項主要包括土地使用稅及印花稅。我們於預售物業時錄得印花稅。於2018年我們的印花稅因預售物業增加而大幅增加。我們於收購土地時錄得土地使用稅。我們的土地使用稅於2018年有所增加，主要由於土地收購增加。專業費包括項目審核費、諮詢費、法律費及訴訟成本。我們計入行政開支的員工成本於往績記錄期間上漲，與市況及業務擴充相符。於2018年、2019年及2020年，行政團隊的平均僱員人數分別為105名、189名及275名，且同期每名員工的平均年薪分別約為人民幣159,000元、人民幣254,000元及人民幣426,000元。

下表載列於所示期間行政開支的主要組成部分的分析：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
員工成本	16,691	39.2	47,905	46.0	116,925	62.0
稅項	10,480	24.6	15,439	14.8	18,550	9.8
專業費	3,625	8.5	18,388	17.7	11,356	6.0
招待成本	4,689	11.0	8,247	7.9	10,780	5.7
辦公室開支	1,951	4.6	4,947	4.7	9,443	5.1
差旅	1,351	3.2	3,674	3.5	6,789	3.6
租賃	474	1.1	2,070	2.0	1,680	0.9
銀行收費	1,392	3.3	1,042	1.0	4,160	2.2
折舊及攤銷	1,158	2.7	1,649	1.6	5,129	2.7
其他 ⁽¹⁾	791	1.8	800	0.8	3,850	2.0
總計	42,602	100.0	104,161	100.0	188,662	100.0

附註：

(1) 其他主要包括運費及雜費支出以及其他行政開支。

財務資料

於2019年，專業費用包括上市開支人民幣12.7百萬元、核數師酬金約人民幣113,000元及其他專業費用人民幣5.6百萬元。於2020年，專業費用包括上市開支人民幣5.2百萬元、核數師酬金約人民幣0.2百萬元及其他專業費用人民幣6.0百萬元。下表載列於往績記錄期間專業費用的分析。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
上市開支	2,822	12,714	5,194
核數師酬金 ⁽¹⁾	77	113	158
其他	726	5,561	6,004
總計	3,625	18,388	11,356

附註：

(1) 相關核數師酬金涉及為中國附屬公司進行核數，並不構成上市開支。

於整個往績記錄期間，我們的行政開支持續增長，乃由於因應業務擴充，發展中及計劃於未來發展的項目數目增加，導致員工成本、辦公室開支及其他雜項開支增加。

其他開支

其他開支主要包括應計負債、客戶賠償、罰款、捐款、匯兌虧損及其他。於2018年、2019年及2020年，其他開支分別為人民幣5.3百萬元、人民幣9.2百萬元及人民幣16.5百萬元。

財務資料

下表載列於所示期間其他開支的組成部分：

	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
應計負債	-	-	7,400	80.2	14,876	89.9
罰款	1,966	37.2	342	3.7	-	-
捐款	64	1.2	985	10.7	1,282	7.7
向客戶賠償	3,237	61.3	-	-	-	-
其他	12	0.3	497	5.4	391	2.4
總計	5,279	100.0	9,224	100.0	16,549	100.0

應計負債包括就有關延遲交付物業計提的撥備及因我們的租賃未登記而可能遭受的罰款。於2019年，我們錄得應計負債人民幣7.4百萬元，包括(i)就有關延遲交付物業計提的撥備人民幣7.2百萬元及(ii)就有關未登記租賃協議計提的撥備人民幣160,000元。於2020年，我們因就延遲交付物業計提撥備而錄得應計負債人民幣14.9百萬元。基於延遲天數增加，而有關延遲交付物業的數宗訴訟於2019年才提出，有關延遲交付物業計提的撥備由2018年的零增加至2019年的人民幣7.2百萬元。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－法律訴訟及重大索償」、「業務－資質」及「業務－自用物業」。

於往績記錄期間，我們產生罰款開支，主要為物業發展過程中若干違規事件產生的行政處罰或罰款。請參閱本招股章程「業務－違規事件」。

賠償主要指就若干輕微的物業質量問題向我們的若干客戶支付的賠償。於2018年，我們產生賠償人民幣3.2百萬元，為就滁州嘉瑞及滁州三巽的若干物業的頂樓漏水支付的一次性賠償。於2019年及2020年，我們幾乎未產生向客戶支付的任何賠償。

財務資料

融資成本

下表載列於所示期間融資成本淨額的分析：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款及其他借款利息	83,258	160,553	205,255
租賃負債利息	–	99	612
預售保證金利息	154,159	251,552	397,317
減：資本化利息	(228,771)	(367,891)	(581,097)
總計	8,646	44,313	22,087

融資成本主要包括貸款及其他借款利息以及預售保證金利息(扣除資本化利息)。預售保證金利息乃根據國際財務報告準則第15號入賬。國際財務報告準則第15號要求物業開發商於融資影響屬重大之情況下將合約融資部分與收入分開入賬。目前，預期付款與物業交付之間的時間長度將超過一年。因此，融資部分被視作重大。融資部分的金額於合約開始時估計，而付款計劃由物業買方使用貼現率確認，有關貼現率將於物業買方與我們之間的獨立融資交易中反映，反映本集團以及所提供的任何抵押品或抵押的信貸特質。於2018年、2019年及2020年，融資成本分別為人民幣8.6百萬元、人民幣44.3百萬元及人民幣22.1百萬元。由於項目的建設期未必與相關貸款的利息支付期一致，並非所有與項目相關的利息成本能撥充資本。視乎實際利率、借款金額以及於報告期內撥充資本的利息成本水平，不同期間的融資成本波動。

所得稅開支

所得稅開支指我們於中國的附屬公司應繳的企業所得稅及土地增值稅。我們以(a)中國企業所得稅加遞延所得稅之和除以(b)所得稅前溢利減土地增值稅之差的商計算實際企業所得稅率(扣除土地增值稅的稅務影響)。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們的實際企業所得稅率(按同期企業所得稅開支(不包括土地增值稅撥備及稅務影響)，除以除稅前綜合溢利計算)分別為26.0%、26.1%及27.7%。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅	109,337	265,951	227,603
中國土地增值稅	26,604	145,641	129,663
遞延稅項	(93,129)	(124,269)	(81,673)
年內稅項支出總額	<u>42,812</u>	<u>287,323</u>	<u>275,593</u>

我們於2020年的實際所得稅率高於2018年及2019年，主要由於與2018年及2019年相比，我們於2020年確認更多與非經營附屬公司相關的稅項虧損。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已繳付所有到期相關稅項，且與相關稅務機關並無糾紛或未解決事宜。

年內溢利

由於物業發展業務的性質，物業發展與收入確認的開始時間通常有較長的時間間隔。

中國稅項

所得稅

根據企業所得稅法，外資企業及國內企業一般須按25%的統一稅率繳納企業所得稅，惟適用特殊優惠稅率除外。本公司及其附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

截至2020年12月31日，我們並未分派任何股息。此外，本集團的資金預期在中國內地留作營運之用，且我們預計中國附屬公司於可見未來不會分派該等盈利。因此，毋須就應付予非中國居民公司投資者的股息預扣稅確認遞延所得稅。

土地增值稅

根據中國法律法規，我們從事物業發展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（即銷售物業所得款項減可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業發展支出））按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合損益及其他全面收益表入賬列作所得稅開支。

各期間經營業績比較

2020年與2019年比較

收入

我們的收入由2019年的人民幣3,108.7百萬元增加至2020年的人民幣3,946.1百萬元，主要由於滁州三悅瀾山（琅琊府）、明光公園墅、亳州亳公館、亳州公園里、利辛壹號院、利辛鉅悅府、利辛文州府及寧陽鉅悅府（均於同期竣工／部分竣工並開始交付）等項目交付的建築面積增加。

財務資料

下表載列於所示期間按城市劃分的已確認收入、已交付的總建築面積及已確認平均售價：

	截至12月31日止年度							
	2019年				2020年			
	收入	已交付 建築面積		已確認 平均售價	收入	已交付 建築面積		已確認 平均售價
(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	
滁州 ⁽¹⁾	540,653	17	94,490	5,722	840,932	21	120,280	6,991
明光	296,026	10	59,632	4,964	372,786	9	77,656	4,800
利辛	553,457	18	83,685	6,614	985,338	25	142,754	6,902
亳州 ⁽²⁾	1,200,361	39	170,184	7,053	1,331,211	34	165,047	8,066
鳳陽	518,229	17	100,359	5,164	32,874	1	4,060	8,097
寧陽	-	-	-	-	382,950	10	70,020	5,469
總計	3,108,726	100	508,350	6,115	3,946,091	100	579,817	6,806

附註：

(1) 不包括明光及鳳陽

(2) 不包括利辛

銷售成本

我們的銷售成本由2019年的人民幣2,130.1百萬元增加至2020年的人民幣2,881.1百萬元，主要由於土地使用權成本及建築及勞工成本增加，原因為已交付的總建築面積由2019年的508,350平方米增加至2020年的579,817平方米以及已售每平方米平均成本由2019年的人民幣4,190.2元增加至2020年的人民幣4,969.0元，與我們的業務擴充及我們經營所在地區的市況一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2019年的人民幣978.6百萬元增加至2020年的人民幣1,065.0百萬元。我們的毛利率由2019年的31.5%下降至2020年的27.0%，主要由於同期新交付／部分交付的項目（即滁州三悅瀾山（琅琊府）、利辛鉅悅府、利辛文州府及亳州亳公館）的毛利率相對較低。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2019年的人民幣9.7百萬元增加至2020年的人民幣12.4百萬元，主要由於出售一間聯營公司的收益增加人民幣2.4百萬元。有關信託計劃的詳情，請參閱「財務資料－選定資產負債表項目－預付款項、其他應收款項及其他資產－貸款及應收款項」。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2019年的人民幣143.8百萬元增加39.2%至2020年的人民幣200.2百萬元，主要歸因於廣告、營銷及業務發展開支以及員工成本增加，原因為項目的推廣及營銷活動增多。

行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣104.2百萬元增加至2020年的人民幣188.7百萬元，主要由於因應業務擴充，發展中項目及計劃持作未來發展的項目數目增加，導致員工成本、辦公室開支及其他雜項開支增加。我們的員工成本由2019年的人民幣47.9百萬元增加144.1%至2020年的人民幣116.9百萬元，主要由於(i)行政員工平均人數由2019年的189人增加38.1%至2020年的275人，大致與發展中項目及計劃持作未來發展的項目數目增幅相符；及(ii)行政員工的平均年薪由2019年的人民幣254,000元增加67.7%至2020年的人民幣426,000元，主要歸因於我們新聘經驗豐富的管理人員，其經驗及技能與我們的業務目標相稱。增加亦歸因於業務擴充產生的招待成本增加。

其他開支

我們的其他開支由2019年的人民幣9.2百萬元增加至2020年的人民幣16.5百萬元，主要由於應計負債及捐款增加。

融資成本

融資成本由2019年的人民幣44.3百萬元大幅減少至2020年的人民幣22.1百萬元，主要由於我們於2020年將更多項目產生的融資成本資本化，乃由於該等項目於2020年處於在建狀態，導致同期的融資成本增加。

分佔聯營公司虧損

於2020年，我們就荷澤三巽大瑞置業有限公司及合肥梁錦錄得分佔聯營公司虧損人民幣6.6百萬元。分佔聯營公司虧損於2020年增加乃主要歸因於合肥梁錦（其於2019年底成為我們的聯營公司）。荷澤三巽大瑞置業有限公司及合肥梁錦因其相關項目處於開發早期而錄得虧損淨額，因而僅產生成本且尚未開始確認收入。

除稅前溢利

由於上文所述，於2019年，我們錄得除稅前溢利人民幣682.6百萬元，而於2020年錄得除稅前溢利人民幣643.3百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支維持相對穩定，於2020年為人民幣275.6百萬元，而2019年為人民幣287.3百萬元。

年內溢利及全面收益總額

由於上文所述，於2019年，我們錄得溢利人民幣395.3百萬元，而於2020年錄得溢利人民幣367.7百萬元。

非控股權益應佔(虧損)/溢利

非控股權益應佔虧損由2019年的人民幣46.8百萬元增加至2020年的非控股權益應佔溢利人民幣0.4百萬元，主要由於於有關期間於項目公司的非控股權益不同。

2019年與2018年比較

收入

我們的收入由2018年的人民幣723.9百萬元大幅增加至2019年的人民幣3,108.7百萬元，主要由於滁州和悅郡（英倫華第）、鳳陽壹號院、利辛英倫華第、明光壹號院、亳州公園墅、利辛壹號院及亳州壹號院等項目交付的建築面積增加。

財務資料

下表載列於所示期間按城市劃分的已確認收入、已交付的總建築面積及已確認平均售價：

	截至12月31日止年度								
	2018年				2019年				
	收入	建築面積	已確認 平均售價	收入	建築面積	已確認 平均售價	收入	建築面積	已確認 平均售價
(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣千元)	%	(平方米)	(人民幣千元)	%	(人民幣/ 平方米)
滁州 ⁽¹⁾	189,010	26.1	43,815	4,314	540,653	17.4%	94,490	5,722	4,964
明光	252,518	34.9	59,215	4,264	296,026	9.5%	59,632	4,964	4,964
利辛	179,123	24.7	27,796	6,444	553,457	17.8%	83,685	6,614	6,614
亳州 ⁽²⁾	103,263	14.3	16,783	6,153	1,200,361	38.6%	170,184	7,053	7,053
鳳陽	-	-	-	-	518,229	16.7%	100,359	5,164	5,164
總計	723,914	100.0	147,609	4,904	3,108,726	100.0%	508,350	6,115	6,115

附註：

(1) 不包括明光及鳳陽

(2) 不包括利辛

銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣517.1百萬元大幅增加至2019年的人民幣2,130.1百萬元，主要由於土地使用權成本及建築及勞工成本增加，原因為已交付的總建築面積由2018年的147,609平方米增加至2019年的508,350平方米以及已售每平方米平均成本由2018年的人民幣4,904元增加至2019年的人民幣6,115元，與我們的業務擴充及我們經營所在地區的市況一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2018年的人民幣206.8百萬元大幅增加至2019年的人民幣978.6百萬元。我們的毛利率由2018年的28.6%增加至2019年的31.5%，主要由於錄得相對較高的毛利率的滁州和悅郡(英倫華第)及利辛英倫華第於2019年竣工及交付。滁州和悅郡(英倫華第)於2019年的毛利率較高，原因為由於當地市況該項目的已售每平方米平均土地收購成本相對較低。利辛英倫華第於2019年的毛利率相對較高，原因為該項目交付的物業的平均售價相對較高，乃由於當地市場現行價格因應價格呈上升趨勢而上漲所致。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2018年的人民幣6.8百萬元大幅增加至2019年的人民幣9.7百萬元，主要由於銀行存款利息收入增加，部分被理財產品的投資收入減少所抵銷。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2018年的人民幣69.3百萬元增加107.5%至2019年的人民幣143.8百萬元，主要歸因於已開始及預售物業增加導致營銷活動增多。銷售佣金由2018年的人民幣2.1百萬元增加至2019年的人民幣25.3百萬元，主要歸因於我們於2019年的業務策略更依靠銷售人員及第三方銷售代理，而並非通過其他銷售及營銷方式，原因為銷售人員及第三方銷售代理通常可以有效率地接觸更多潛在客戶。執行此業務策略的同時，我們審慎控制銷售及營銷開支總額，純利率由2018年的6.2%上升至2019年的12.7%。

行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣42.6百萬元大幅增加至2019年的人民幣104.2百萬元，主要由於因應業務擴充，發展中項目及計劃持作未來發展的項目數目增加，導致員工成本、辦公室開支及其他雜項開支增加。我們的員工成本由2018年的人民幣16.7百萬元增加186.8%至2019年的人民幣47.9百萬元，主要由於(i)行政員工人數由2018年的105人增加80.0%至2019年的189人，大致與發展中項目及計劃持作未來發展的項目數目增幅相符；及(ii)行政員工的平均年薪由2018年的人民幣159,000元增加75.2%至2019年的人民幣254,000元，主要歸因於我們新聘經驗豐富的高級管理人員，其經驗及技能與我們的業務目標相稱。增加亦歸因於就上市產生的專業費用增加。

其他開支

我們的其他開支由2018年的人民幣5.3百萬元大幅增加至2019年的人民幣9.2百萬元，主要由於我們的應計負債增加，包括就延遲交付物業計提撥備人民幣7.2百萬元及就未登記租賃協議計提撥備人民幣160,000元。

融資成本

融資成本由2018年的人民幣8.6百萬元大幅增加至2019年的人民幣44.3百萬元，主要由於我們擴充業務令預售保證金以及銀行貸款及其他借款總額增加，導致預售保證金利息及銀行貸款及其他借款利息增加，部分被資本化利息增加所抵銷。請參閱本節「一債務」。具體而言，與2018年相比，於2019年有更多項目產生融資成本。此外，我們並無將該等項目於2019年並非在建期間（即尚未動工或已竣工時）產生的融資成本資本化，導致2019年的融資成本增加。

分佔聯營公司虧損

我們於2018年並無錄得分佔聯營公司虧損。我們於2019年錄得與我們持有40%股權的荷澤三巽大瑞置業有限公司有關的分佔聯營公司虧損人民幣4.1百萬元。荷澤三巽大瑞置業有限公司於早期錄得淨虧損，原因為其僅產生成本且尚未收取任何銷售所得款項。

除稅前溢利

由於上文所述，於2018年，我們錄得除稅前溢利人民幣87.8百萬元，而於2019年則錄得除稅前溢利人民幣682.6百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2018年的人民幣42.8百萬元大幅增加至2019年的人民幣287.3百萬元，主要由於我們擴充業務令應課稅收入增加。

年內溢利及全面收益總額

由於上文所述，於2018年，我們錄得溢利人民幣45.0百萬元，而於2019年則錄得溢利人民幣395.3百萬元。

非控股權益應佔虧損

非控股權益應佔虧損由2018年的人民幣12.6百萬元增加至2019年的人民幣46.8百萬元，主要由於於有關期間於項目公司的非控股權益不同。

財務資料

選定綜合財務狀況表項目

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	23,002	37,479	28,499
於聯營公司的投資	–	53,816	25,562
使用權資產	–	5,986	51,549
遞延稅項資產	166,708	291,208	380,531
非流動資產總值	189,710	388,489	486,141
流動資產			
發展中物業	4,739,851	9,536,877	11,656,637
持作出售已竣工物業	213,225	204,263	540,891
應收關聯方款項	174,714	51,429	40,392
應收股東款項	4,055	–	–
預付款項、其他應收款項及 其他資產	1,468,259	1,412,642	1,723,663
按公平值計入損益的金融資產	2,102	22,631	–
可收回稅項	83,148	130,306	209,805
受限制現金	646,805	1,129,495	1,477,174
已抵押存款	102,558	179,669	307,232
現金及現金等價物	81,649	285,515	457,430
合約成本資產	30,496	35,115	64,114
流動資產總值	7,546,862	12,987,942	16,477,338
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	652,841	1,201,600	1,429,801
其他應付款項及應計費用	660,884	1,718,590	1,902,844
合約負債	5,106,005	7,483,042	9,458,949
應付關聯方款項	4,443	–	3,709
計息銀行貸款及其他借款	709,659	870,743	1,065,298
租賃負債	–	3,670	12,823
應繳稅項	97,752	289,837	468,530
流動負債總額	7,231,584	11,567,482	14,341,954
流動資產淨值	315,278	1,420,460	2,135,384
資產總值減流動負債	504,988	1,808,949	2,621,525

財務資料

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	–	886,317	1,031,154
租賃負債	–	2,429	39,025
關聯方貸款	–	39,256	–
遞延稅項負債	–	240	8,791
非流動負債總額	–	928,242	1,078,970
資產淨值	504,988	880,707	1,542,555
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	–	–	–
儲備	342,659	580,506	947,759
	342,659	580,506	947,759
非控股權益	162,329	300,201	594,796
權益總額	504,988	880,707	1,542,555

於聯營公司的投資

董事於各有關期間末評估於聯營公司的投資是否存在任何減值跡象。由於於聯營公司的投資虧損為計劃內的起步階段虧損，故董事認為，於聯營公司的投資並無任何減值跡象。

發展中物業

發展中物業擬於竣工後持作出售。發展中物業按成本(包括土地使用權成本、建築及勞工成本、資本化利息及於發展期內該等物業產生的直接應佔其他成本)及可變現淨值的較低者列賬。於竣工後，物業轉撥至持作出售已竣工物業。我們的發展中物業由2018年12月31日的人民幣4,739.9百萬元增加至2019年12月31日的人民幣9,536.9百萬元，並進一步增加至2020年12月31日的人民幣11,656.6百萬元，主要由於新項目動工及現有項目仍在開發中，部分被轉撥至持作出售已竣工物業的物業增加(與我們的業務擴展一致)所抵銷。

財務資料

下表載列於往績記錄期間發展中物業的期初及期末結餘的對賬：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	2,361,727	4,739,851	9,536,877
添置	3,048,915	6,918,173	5,202,338
收購附屬公司	-	-	135,180
轉撥至持作出售已竣工物業	(670,791)	(2,121,147)	(3,217,758)
於年末	4,739,851	9,536,877	11,656,637

於2021年4月30日，於2020年12月31日的發展中物業中約人民幣1,121.3百萬元或9.6%轉撥至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業指於各財務期間末仍未售出的已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。持作出售已竣工物業的成本乃根據未出售物業應佔所產生相關成本的分配釐定。可變現淨值計及最終預期將變現的價格，減出售物業將產生的估計成本。於2018年、2019年及2020年12月31日日，我們分別擁有持作出售已竣工物業人民幣213.2百萬元、人民幣204.3百萬元及人民幣540.9百萬元。我們已就持作出售的所有已竣工物業獲得工程完工證明書。

財務資料

下表載列於往績記錄期間持作出售已竣工物業的期初及期末結餘的對賬：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初的賬面值	59,510	213,225	204,263
由發展中物業轉出	670,791	2,121,147	3,217,758
轉撥至銷售成本	(517,076)	(2,130,109)	(2,881,130)
於年末的賬面值	213,225	204,263	540,891

於2021年4月30日，於2020年12月31日持作出售已竣工物業中約人民幣304.7百萬元或56.3%已售出並交付。

董事相信，從合約銷售的角度而言，我們的大部分已動工發展中項目及已竣工項目已因我們的預售活動而「售出」。於2021年4月30日，持作出售物業及發展中物業的賬面淨值合共約為人民幣13,300.8百萬元。此外，為了證實我們對上述物業可變現價值的估計，我們亦參考了物業估值報告，據此，截至2021年4月30日，我們的物業在現況下的市值約為人民幣16,264.4百萬元，高於上述賬面淨值。基於我們對相關物業可變現價值的估計並根據我們的會計政策，我們已通過比較可變現淨值與成本進行減值測試，估計平均盈餘約為23.0%。因此，我們相信無需就發展中物業及持作出售已竣工物業計提任何減值撥備，且該等物業於2020年12月31日的結餘已妥為呈列。

財務資料

預付款項、其他應收款項及其他資產

於所示日期的預付款項、其他應收款項及其他資產的分析載列如下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購土地使用權預付款項	406,760	183,000	150,800
建築成本預付款項	19,511	26,533	8,781
土地使用權保證金	307,492	40,000	–
其他保證金	36,709	83,170	105,561
其他可收回稅項	574,753	986,978	1,078,890
應收附屬公司的非控股股東款項	–	73,768	355,089
應收第三方款項	59,690	–	–
應收利息	258	–	–
貸款及應收款項	45,100	–	–
其他應收款項	15,773	7,967	6,566
其他預付款項	2,213	11,226	17,976
總計	1,468,259	1,412,642	1,723,663

下表載列其他應收款項的分析：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就確定潛在項目而向員工墊款	9,700	–	–
雜項 ⁽¹⁾	6,073	7,967	6,566
	15,773	7,967	6,566

附註：

- (1) 餘下結餘主要包括各類諮詢服務及購買材料預付款項、雜項償付款項及雜項應收款項等各類應收款項。

收購土地使用權的預付款項

收購土地使用權的預付款項由2018年12月31日的人民幣406.8百萬元減少至2019年12月31日的人民幣183.0百萬元，乃主要由於我們於土地收購時採取審慎的方式並於2019年減少收購土地。於2020年12月31日，收購土地使用權的預付款項進一步減少至人民幣150.8百萬元，原因為本公司於2020年購入較少數量的地塊。於2021年4月30日，於2018年、2019年及2020年12月31日隨後轉撥至發展中項目的收購土地使用權的預付款項金額分別為人民幣406.8百萬元、人民幣183.0百萬元及人民幣74.0百萬元。

下表載列於所示日期按賬齡組別劃分的收購土地使用權的預付款項結餘：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月以內	200,000	–	38,853
超過三個月但少於六個月	–	90,200	1,847
超過六個月但少於一年	206,760	92,800	110,100
收購土地使用權的 預付款項總額	<u>406,760</u>	<u>183,000</u>	<u>150,800</u>

建築成本預付款項

建築成本預付款項由2018年12月31日的人民幣19.5百萬元增加至2019年12月31日的人民幣26.5百萬元，主要由於在建項目數目增加。於2020年12月31日，建築成本預付款項減少至人民幣8.8百萬元，主要由於大部分建築成本預付款項已轉撥至在建物業，並隨後隨著收入確認轉撥至銷售成本。

土地使用權保證金

我們在當地相關規例及政策規限下，於簽訂土地出讓合同前就土地使用權向當地政府部門支付保證金，倘我們並無中標，將獲退還保證金，或倘中標，則保證金將用於抵銷購買款。於2018年及2019年12月31日，我們就2018年的土地收購項目(南京如意郡、合肥風華和悅、淮南風華和悅及利辛鉅悅府)及於2019年徐州的重建項目分別錄得土地使用權保證金人民幣307.5百萬元及人民幣40.0百萬元(已於2020年3月悉數退還)。該波動乃主要由於土地收購活動的時間及不同地塊土地使用權的付款時間不同。於2021年4月30日，於2018年、2019年及2020年12月31日隨後轉撥至發展中物業的土地使用權保證金分別為人民幣210.5百萬元、零及零。

下表載列於所示日期按賬齡組別劃分的土地使用權保證金結餘：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月以內	257,492	—	—
超過三個月但少於六個月	50,000	—	—
超過六個月但少於一年	—	—	—
超過一年但少於兩年	—	40,000	—
土地使用權保證金總額	<u>307,492</u>	<u>40,000⁽¹⁾</u>	<u>—</u>

附註：

(1) 於2020年3月，相關保證金已全數退還。

其他保證金

其他保證金主要包括住房公積金保證金及我們向當地機關支付的質保金，由2018年12月31日的人民幣36.7百萬元分別增加至2019年12月31日的人民幣83.2百萬元及2020年12月31日的人民幣105.6百萬元，乃主要由於相同年度在建項目數目增加所致。

其他可收回稅項

於2018年、2019年及2020年12月31日，其他可收回稅項主要與預付增值稅及其他附加費有關，分別為人民幣574.8百萬元、人民幣987.0百萬元及人民幣1,078.9百萬元。其他可收回稅項持續增加與我們銷售物業所得款項增加一致。於2021年4月30日，我們已結清於2020年12月31日的其他可收回稅項約人民幣34.3百萬元（或3.2%），與截至2021年4月30日止四個月確認的收入大致相符。我們將根據項目的交付時間表持續結付其他可收回稅項，且預期截至2020年12月31日的其他可收回稅項將於2024年3月底全部結清。

應收附屬公司非控股股東款項

應收附屬公司非控股股東款項主要為最後結算及分銷物業發展項目前我們的非全資附屬公司向其非控股股東不時作出的現金墊款，該墊款屬貿易性質、免息、無抵押及並無預定的償還日期。向非控股股東墊款來自相關項目公司的一般企業賬戶，其包括自一般監管資金提取的若干預售資金，且並不包括任何重點監管資金。適用中國法律及法規要求物業發展商將重點監管資金用於建設相關物業發展項目及其他許可用途，且只要相關項目公司為項目開發維持充足結餘，一般不訂明或限制一般監管資金的使用。於往績記錄期間，相關項目公司將一般企業賬戶的資金用作開發相關物業項目及其他用途，包括用作向附屬公司非控股股東墊款。根據主管地方部門發出的確認書，我們的中國法律顧問認為，項目公司使用一般監管資金於往績記錄期間在所有重大方面均符合有關預售資金的適用中國法律及法規。於2018年、2019年及2020年12月31日，應收附屬公司非控股股東款項分別為零、人民幣73.8百萬元及人民幣355.1百萬元。於2019年，應收附屬公司非控股股東款項較2018年增加，整體與相關項目（即利辛壹號院及阜陽文華上郡）的發展相符，於2019年12月31日，該等項目均在建，預期將於2020年或2021年竣工。應收附屬公司非控股股東款項由2019年12月31日的人民

財務資料

幣73.8百萬元增加至2020年12月31日的人民幣355.1百萬元，主要由於與開發利辛文州府、淮南學府壹號及太湖晉州府有關的應收非控股股東款項分別增加約人民幣101.7百萬元、人民幣64.5百萬元及人民幣63.4百萬元，原因為該等項目於2020年處於在建狀態並預期將於2021年及2022年竣工。於2020年12月31日後及於2021年4月30日，我們已結清於2020年12月31日的應收附屬公司非控股股東款項人民幣95.6百萬元。

該等附屬公司的非控股股東均為我們的獨立第三方及除上文所披露的關係外，過往或現時與我們及股東、董事、高級管理層或其各自任何聯繫人並無關係。

下表載列應收附屬公司非控股股東款項的各對手方的背景：

項目	公司	主營業務	註冊資本	最終實益擁有人
1.	亳州建投房地產開發有限公司	房地產開發及城市基礎設施及公共福利設施開發	人民幣337.0百萬元	由若干中國政府機構間接擁有
2.	上海載灝企業管理有限公司	企業管理諮詢及市場營銷	人民幣2.0百萬元	由若干個人間接擁有
3.	安徽紅鈷貿易有限公司	建材及企業市場營銷	人民幣5.0百萬元	由若干個人間接擁有
4.	徐州萬盛置業有限公司	房地產開發、物業管理、裝修及工程施工	人民幣20.0百萬元	由若干個人間接擁有
5.	上海和罡房地產開發有限公司	房地產開發及經營	人民幣2.0百萬元	由若干個人及一間聯交所上市公司間接擁有

財務資料

項目	公司	主營業務	註冊資本	最終實益擁有人
6.	阜陽晟灝企業管理諮詢有限公司	企業管理信息諮詢、房地產信息諮詢及市場營銷	人民幣1.0百萬元	由若干個人間接擁有
7.	安徽京冠房地產開發有限公司	房地產開發及銷售、鋼管扣件腳手架租賃	人民幣200.0百萬元	由若干個人直接擁有
8.	合肥加僑置業有限公司	房地產開發與銷售	人民幣100.0百萬元	由若干個人間接擁有
9.	安徽邦泰置業有限公司	房地產開發、房屋銷售、物業服務、裝飾裝修	人民幣100.0百萬元	由若干個人間接擁有
10.	北京北方國建置業有限公司	(其中包括)房地產開發、物業管理、企業管理、銷售自行開發的商品房、出租商業用房	人民幣100.0百萬元	由若干個人間接擁有
11.	懷寧縣興安房地產開發有限公司	房地產開發經營	人民幣20.0百萬元	由若干個人間接擁有
12.	亳州市誠創建築勞務有限責任公司	建築勞務分包	人民幣5.0百萬元	由若干個人直接擁有

董事相信，我們可收回應收附屬公司非控股股東款項，原因為(1)附屬公司向其非控股股東提供的現金墊款一般是按相關附屬公司的現金流量盈餘減去任何估計開發成本儲備再乘以相關非控股股東所持股權百分比而計算得出；(2)根據本集團的內部指引，項目公司僅可在已預售不少於80.0%相關項目物業的情況下向非控股股東提供墊款；(3)相關墊款須按要求償還，倘並無提早要求償還，則最終會在項目公司確認收入及溢利時從項目公司在開發週期末派付的股息或其他分派中扣除；及(4)我們在項目開發的業務合作前及提供相關墊款前已對相關非控股股東進行背景審查。基於上文所述，董事認為且獨家保薦人贊同，相關結餘不存在可收回性問題，因此認為並無必要作出減值。

應收第三方款項

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的應收第三方款項分別為人民幣59.7百萬元、零及零。有關波動乃主要由於第三方作出的借款及還款所致。我們的應收第三方款項屬非貿易性質、免息，為向從事教育及房地產開發的對手方作出的無擔保借款，用於該等對手方的個人及商業用途，須於要求時償還。我們於2019年11月結清所有未償還的應收第三方款項。向第三方墊款來自相關項目公司的一般企業賬戶，其包括自一般監管資金提取的若干預售資金，且並不包括任何重點監管資金。適用中國法律及法規要求物業發展商將重點監管資金用於建設相關物業發展項目及其他許可使用，且只要相關項目公司為項目開發維持充足結餘，一般不訂明或限制一般監管資金的使用。於往績記錄期間，相關項目公司將一般企業賬戶的資金用作開發相關物業項目及其他用途，包括用作向第三方墊款。根據主管地方部門發出的確認書，我們的中國法律顧問認為，項目公司使用一般監管資金於往績記錄期間在所有重大方面均符合有關預售資金的適用中國法律及法規。

財務資料

於往績記錄期間，應收第三方款項的對手方為我們的獨立第三方，惟本集團僱員周斌先生及滁州三巽及安徽三巽投資的名義股東路震先生除外。請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構－歷史及發展－公司發展」。除上文所披露的借款及僱傭關係外，該等第三方過往及現時與我們及股東、董事、高級管理層或其各自任何聯繫人並無關係。

下表載列應收第三方款項的機構對手方的背景。除路震先生（為安徽喬藝園林景觀建設有限公司的名義股東）外，應收第三方款項的餘下對手方均為獨立第三方。於2018年、2019年及2020年12月31日，分別有八名、零名及零名第三方有結欠我們的尚未償還款項結餘。

項目	公司	營運規模	註冊資本	最終實益擁有人
1.	亳州的一所中學	中學教育	人民幣43.6百萬元	由一間中國政府機構直接擁有

我們向第三方墊款通常分為以下兩類：

- (1) 作營運資金墊付予路震先生的款項，路震先生當時為我們一間附屬公司的管理層團隊成員，彼隨後將相關墊款用於代表相關附屬公司進行採購及日常經營活動。然而，由於情況變動，用於上述目的的支出並未如預期產生，而相關墊款已於2019年12月31日前全額結清。我們不擬在未來產生此類墊款；及
- (2) 作與錢先生有私人關係的若干人士的免息個人貸款。相關人士通常將墊款用於投資活動，且於2019年12月31日前已使用自身投資收益全額償還墊款。

所有相關墊款已於2020年12月31日全額結清。

誠如中國法律顧問所告知，我們向身為企業的獨立第三方提供的免息借款為有效私人貸款，符合所有適用中國法律及行政法規。此外，根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，貸款指貸款人對借款人提供的並按約定的利率和期限還本付息的貨幣資金。企業不得變相從事違反法律及法規的借貸業務。倘企業未經授權變相從事借貸業務，中國人民銀行可對貸款方處以金額相當於貸款業務違法所得一至五倍的罰款，同時有關貸款業務無效。於往績記錄期間，所有該等第三方借款免息，因此借出資本並不構成計息貨幣資金。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》，法人之間、其他社會組織之間以及法人與其他社會組織之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在合同法第52條、通則第14條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予支持。此外，根據《最高人民法院負責人就〈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〉答記者問》，《貸款通則》為部門規章，而非強制法律或行政法規。《中華人民共和國物權法》（「物權法」）及《合同法》凌駕於《貸款通則》。《合同法》規定要認定合同無效只能依據法律或法規。於2007年10月1日生效的《物權法》規定，物權的權利人有權依法自由的處分自己的財產（包括貨幣資金）。因此，中國法律顧問認為，於往績記錄期間我們向身為企業的獨立第三方提供的借款為有效私人貸款且遵守所有適用法律及法規。

貸款及應收款項

於2018年，我們出於現金管理目的與聲譽良好的信託及資產管理公司訂立計息信託計劃，已於2019年9月30日前贖回。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的貸款及應收款項分別為人民幣45.1百萬元、零及零。

其他應收款項

於2018年、2019年及2020年12月31日，其他應收款項分別為人民幣15.8百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣6.6百萬元，主要包括向僱員提供的非貿易免息墊款。因此，於往績記錄期間，其他應收款項波動乃主要由於向僱員提供的非貿易免息墊款波動。

有關墊款乃支付予由我們指派尋找支持發展項目的若干屬獨立第三方的僱員，項目主要來自擬邀請其他開發商進行聯合開發的第三方物業開發商（「促成支持發展項目」）。向僱員墊款來自相關項目公司的一般企業賬戶，其包括自一般監管資金提取的若干預售資金，且並不包括任何重點監管資金。適用中國法律及法規要求物業發展商將重點監管資金用於建設相關物業發展項目及其他許可用途，且只要相關項目公司為項目開發維持充足結餘，一般不訂明或限制一般監管資金的使用。於往績記錄期間，相關項目公司將一般企業賬戶的資金用作開發相關物業項目及其他用途，包括用作向僱員墊款。根據主管地方部門發出的確認書，我們的中國法律顧問認為，項目公司使用一般監管資金於往績記錄期間在所有重大方面均符合有關預售資金的適用中國法律及法規。我們遵循我們的內部審批程序，並將該等墊款分配予僱員，以便該等僱員可支付第三方物業開發商要求的按金並及時對市場機會作出反應。同時，我們於合作或磋商的初期亦憑藉該舉措為我們的身份保密，從而避免我們的競爭對手知悉我們的發展計劃並使用該等資料針對我們的情況。代表本公司的僱員於初期將僅向第三方物業開發商披露本集團的若干背景資料，包括但不限於本集團的規模、於房地產行業的經驗以及我們的定位及地理重心，而不披露我們的名稱。因此，直到交易較確定會圓滿完成，本集團的身份才會揭曉。透過向僱員預付墊款，僱員將能夠支付按金並及時把握項目機會，而無須於關鍵及時機敏感的磋商階段耗費額外時間經過付款授權流程，而此可能使我們進一步面臨不確定性。根據仲量聯行，市場上存在發展階段公司可能委託第三方代理按類似方式出於類似目的代其行事的慣例。就第三方代理而言，本公司於委聘彼等前必需花時間進行背景調查及磋商相關文件，且仍可能就此面臨第三方代理引致的任何信貸風險。因此，我們選擇讓僱員而非第三方代理代表我們行事主要

財務資料

為減低聘用任何第三方代理時所涉及的風險。鑒於所有相關僱員已及時悉數償還墊款，董事確認，就其所深知，概無僱員涉及挪用相關墊款的任何事件。倘該等僱員未能獲得項目，其須償還墊款。中國法律顧問並不知悉任何適用於有關舉措的法律及法規，因此認為有關舉措並無違反任何中國法律或法規。倘有關僱員所識別的項目無法實現，向僱員作出的墊款一般須自借款日期起計兩個月內償還。我們已於2019年10月結清應收僱員的所有未償還款項。為減低我們所面臨的風險及規範取得項目的程序，我們已自2019年10月起不再如此行事，且計劃日後不會再如此行事。我們停止上述行事方式後，通常依靠潛在業務夥伴的保密義務對我們就潛在合作提供的資料保密。

向僱員作出的墊款的結餘由2018年12月31日的人民幣9.7百萬元減少至2019年12月31日的零，原因為我們於2019年10月停止此做法。於往績記錄期間，六名僱員涉及此做法，彼等擔任附屬公司的總經理或副總經理、一間附屬公司的董事會主席助理及附屬公司財務或投資部門的主管等職務。於往績記錄期間，就此向僱員作出的墊款總額為人民幣200.9百萬元。於往績記錄期間，相關僱員瞄準於利辛、宿州、滁州壽縣、阜陽及鹽城的潛在項目，而我們並未通過此舉獲得任何項目。本集團退出與第三方物業開發商合作而獲得新項目的有關商機，乃由於相關項目固有的若干特徵是在磋商後期階段形成，主要包括(其中包括)(i)若干相關項目的估計毛利率相對較低；(ii)對若干相關項目的物業開發過程或營銷活動缺乏控制；及(iii)在若干情況下，各方未能就用於土地收購的外部融資安排的方式達成協議。這些為我們並無進行任何項目收購的常見原因。餘下結餘主要包括各類諮詢服務及購買材料預付款項、雜項償付款項及雜項應收款項等各類應收款項。

下表載列第三方物業開發商的背景、相關項目誠意金的金額及向本集團償還誠意金的日期。

	項目1	項目2	項目3	項目4 ⁽¹⁾	項目5	項目6	項目7 ⁽¹⁾
合作物業開發商的背景	業務覆蓋全國的 中國物業開發商	業務覆蓋全國的 中國物業開發商	安徽省本地物業 開發商	安徽省本地物業 開發商	業務覆蓋全國的 中國物業開發商	安徽省本地物業 開發商	業務覆蓋全國的 中國物業開發商
項目誠意金 (人民幣百萬元)	50	20.9	10	33	35	40	12
向本集團償還誠意金的 日期	2019年10月8日	2019年7月2日	2019年7月1日	2019年10月8日至 9日	2019年7月1日	2019年7月1日	2018年5月9日至 2019年1月14日

審查流程及內部控制措施

通常，一旦確定機會，我們的戰略投資中心將對與潛在合作機會相關的地塊進行現場調查，並據此生成現場調查報告。然後，相關現場調查報告將提交予業務內審以供審查，並由投委會批准。投委會對(i)是否進行相關合作；及(ii)是否向最初識別合作機會的僱員墊付項目誠意金擁有最終決定權。投委會由董事會主席、總裁、副總裁、財務總監、戰略投資中心主任、區域經理及區域投資中心主任組成。業務內審由營銷負責人、設計負責人、成本負責人、財務負責人及投資負責人組成。我們通常視乎具體情況釐定項目誠意金的金額，且一般將誠意金與代價的比率維持於不超過30.0%。

倘將委聘一名僱員代表我們支付項目誠意金，則其金額、付款及還款機制通常載於與相關僱員訂立的《授權決議書》（「**授權決議書**」），並隨後載於與相關僱員訂立的《委託投資責任協議書》（「**委託投資責任協議書**」）（在向僱員支付項目誠意金前由相關僱員與我們訂立），當中（其中包括）特別規定該僱員應將墊款用於規定的目的，且不得挪用任何相關墊款。於往績記錄期間，有關促成支持發展項目的合作機會的誠意金與代價的比率介乎5%至24%。不論是否需要項目誠意金，我們對各潛在商機的審查及批准流程通常相同，唯一不同的是促成支持發展項目涉及的合作機會需要業務內審及投委會就向相關僱員的墊款進行額外批准。

一旦擬定的合作機會經本集團的業務內審審查並經本集團的投委會批准，相關僱員將與本公司訂立授權決議書，當中規定（其中包括）涉及的金額以及付款及還款機制。此外，在將墊款電匯予相關僱員之前或當天，本公司將與該僱員訂立委託投資責任協議書，當中（其中包括）特別規定該僱員應將墊款用於規定的目的，且不得挪用任何相關墊款。

鑒於所有相關僱員已悉數及時償還墊款，董事確認，據其所深知，涉及促成支持發展項目的僱員均並無涉及挪用相關墊款的情況。基於上文所述，中國法律顧問並不知悉任何適用於促成支持發展項目的法律及法規，因此認為此做法並不違反任何中國法律及法規。

獨家保薦人已(i)與本公司管理層進行討論，以了解向僱員提供墊款的理由及裨益以及詳細安排；(ii)獲取並審閱相關文件；及(iii)與相關各方進行訪談，以了解相關墊款的使用及還款情況。

有關僱員履行的職責及證明

有關僱員主要履行以下職責：(i)根據本集團的潛在項目推薦指引(「指引」)識別潛在物業開發合作機會；(ii)配合戰略投資中心對相關地塊進行現場調查；(iii)一旦擬定的合作機會獲審查及批准，按照指引支付項目誠意金；及(iv)倘本集團的投委會選擇退出與第三方物業開發商合作而獲得新項目的商機，償還根據指引、相關授權決議書及委託投資責任協議書收取的項目誠意金。

我們相信，相關僱員具備與潛在業務夥伴進行磋商的必要技能及知識，原因為彼等(i)熟悉相關城市，尤其是該等城市的房地產市場；(ii)精通物業開發流程、交易結構及同類交易的考慮因素；及(iii)具有基本業務磋商策略的經驗。具體而言，涉及促成支持發展項目的僱員均在房地產行業擁有五至15年經驗，且已在本集團工作三至六年。在有關各方已獲得相關地塊的情況下進行的合作磋商通常持續約一個月。倘有關各方尚未獲得地塊，則磋商時間通常介乎六至12個月。兩種情況均需要緊湊的時間表，原因為：(i)倘有關各方已獲得地塊：收購相關地塊需要大量資本投資，而有關各方一般需要資金支持物業開發，以在最短的時間內收回投資；及(ii)倘有關各方尚未獲得地塊：通常潛在業務夥伴已就地方政府提出的若干土地收購條件(例如地塊的用途(即住宅、商業或工業用途))與相關地方政府達成協議或正在與之磋商，並希望有任何潛在新加入者盡快同意相同的條件，以便各方可正式獲得相關地塊，或及時與地方政府達成相互同意。

收到墊款後，相關僱員應根據指引、授權決議書及委託投資責任協議書償還資金。此外，由於我們退出相關合作機會，相關僱員實際上並無向第三方物業開發商付款。

應收一名股東款項

詳情請參閱下文「－關聯方交易」。

應付一名股東款項

詳情請參閱下文「－關聯方交易」。

應收關連方款項

詳情請參閱下文「－關聯方交易」。

應付關連方款項

詳情請參閱下文「－關聯方交易」。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產主要與我們於往績記錄期間向信託公司及國內商業銀行購買的理財產品有關。請參閱本節「－綜合損益及其他全面收益表若干主要組成部分的說明－其他收入及收益」。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別擁有按公平值計入損益的金融資產人民幣2.1百萬元、人民幣22.6百萬元及零。

就計量公平值使用的估值技術輸入數據而言，我們將於活躍市場並無報價的理財產品分類為第三級金融資產。我們於各期間確認的按公平值計入損益的金融資產公平值變動，指截至期末累計的理財產品的回報金額。估值技術已予校準，以確保輸出數據反映市況。於對第三級金融資產進行估值時，我們最大程度地使用市場輸入數據及盡量減少依賴我們自身的特定數據。然而，務請注意若干輸入數據，例如投資合約所載理財產品的估計回報率及其他特徵、理財產品贖回及可銷售的預期時間，需要管理層作出估計。管理層的估計及假設會定期審閱並於需要時作出調整。倘任何估計及假設發生變動，可能會導致第三級按公平值計入損益的金融資產的公平值發生變動。有關公平值計量的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註36。

我們的財務管理中心密切監控投資的表現，且至少於每個報告期間評估相關第三級金融資產的公平值，以供董事審批。就對第三級金融資產進行的估值而言，董事採納以下程序：(i)審閱理財產品的條款；(ii)考慮必要的財務及非財務資料以開展估值程序；(iii)審慎考慮所有資料，尤其是需要管理層評估及估計的投資合約所載理財產品的估計回報率及其他特徵、理財產品贖回及可銷售的預期時間等輸入數據，以及適用的估值技術；及(iv)審閱財務管理中心編製的估值工作文件及結果。基於上述程序，董事認為估值分析屬公平合理，且本集團的財務報表已妥為編製。

有關金融資產公平值計量的詳情(尤其是公平值層級、估值方法、重大不可觀察輸入數據及公平值對輸入數據的敏感度)於申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」發佈的會計師報告(載於附錄一)所載的本集團於往績記錄期間的財務資料附註36中披露。

申報會計師已按照香港審計準則(「香港審計準則」)第540號(經修訂)「審計會計估計及相關披露」及香港審計實務指引第1000號「審計金融工具的特殊考慮事項」執行相關程序，進行理財產品的估值。申報會計師對本集團於往績記錄期間的過往財務資料的意見載於本招股章程附錄一。

就分類為第三級公平值計量的金融資產的估值分析而言，獨家保薦人已開展相關盡職調查工作，包括但不限於(i)審閱載於附錄一的會計師報告的相關附註及金融資產的相關文件；及(ii)與本公司、申報會計師就金融資產估值的主要基準及假設進行討論。考慮到董事所進行的工作及申報會計師對本集團於往績記錄期間的過往財務資料(載於附錄一)的意見及上述的相關盡職調查，獨家保薦人並不知悉任何事宜將使獨家保薦人質疑對金融資產進行的估值分析。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括(1)汽車；(2)辦公室及電子設備及(3)臨時改善設施。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣23.0百萬元、人民幣37.5百萬元及人民幣28.5百萬元。物業、廠房及設備持續增加與我們的擴展一致。

遞延稅項資產

我們的遞延稅項資產主要指根據中國法規並參考預售資金計算的預繳稅項與根據會計原則基於已確認收入計算的實際應繳稅項之間的差額。遞延稅項資產於往績記錄期間增加乃主要由於於往績記錄期間預售額穩定增加。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要包括應付第三方供應商及承包商款項。貿易應付款項為無擔保及免息，及一般基於施工進度結付。我們的貿易應付款項及應付票據由2018年12月31日的人民幣652.8百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1,201.6百萬元，乃由於物業項目增加令建築及勞工成本增加。貿易應付款項及應付票據由2019年12月31日的人民幣1,201.6百萬元進一步增加至2020年12月31日的人民幣1,429.8百萬元，整體與2020年的業務擴張一致，尤其是於2020年12月31日在建項目數目增加。

下表載列我們於所示日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	637,085	1,183,151	1,408,779
超過一年	15,756	18,449	21,022
	<u>652,841</u>	<u>1,201,600</u>	<u>1,429,801</u>

於2021年4月30日，於2020年12月31日的貿易應付款項及應付票據總額中約人民幣953.8百萬元(佔66.7%)已結付。

財務資料

其他應付款項及應計費用

於所示日期的其他應付款項及應計費用分析載列於下：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築相關留置保證金	45,221	43,509	57,080
物業銷售相關保證金	7,768	7,404	16,602
附屬公司非控股股東墊款	490,705	1,487,736	1,701,914
第三方墊款	46,595	35,642	-
維修資金	3,366	8,804	3,334
應付利息	39,847	77,442	43,582
應付工資及福利	18,889	31,724	39,911
其他稅項及附加費	5,609	9,278	24,924
應計負債	-	7,400	10,988
應付上市開支	2,013	7,636	2,571
其他	871	2,015	1,938
	660,884	1,718,590	1,902,844
總計	660,884	1,718,590	1,902,844

其他應付款項及應計費用主要包括(i)來自附屬公司非控股股東的墊款，指相關附屬公司的非控股股東為支持相關附屬公司的業務發展不時提供的現金墊款；(ii)來自第三方的墊款，乃與參加土地拍賣及擬與我們聯合發展項目的第三方於相關合營公司或聯營公司註冊成立前作出的付款有關；(iii)建築相關留置保證金，為我們的承包商做出的質量保證金；(iv)物業銷售相關保證金，為客戶支付的購買保證金；(v)應付工資及福利；(vi)應計負債，為就本節「一綜合損益及其他全面收益表若干主要組成部分的說明－其他開支」披露的若干事件計提的撥備；及(vii)應付利息。

財務資料

下表載列附屬公司非控股股東墊款的各對手方的背景。於2019年，附屬公司非控股股東墊款較2018年增加，整體與相關項目（例如太湖晉州府、合肥和悅風華、合肥翡麗東方及合肥雲著園）的發展相符，於2019年12月31日，該等項目均在建，大部分於2019年或2018年底動工。來自附屬公司非控股股東的墊款由2019年12月31日的人民幣1,487.7百萬元增加至2020年12月31日的人民幣1,701.9百萬元。於2020年12月31日後及截至2021年4月30日，我們已結算於2020年12月31日的附屬公司非控股股東墊款人民幣491.9百萬元。

項目	公司	主營業務	註冊資本	最終實益擁有人
1.	安徽省金芙蓉中藥飲片有限公司	中藥料及中藥飲片	人民幣30百萬元	由若干個人直接擁有
2.	安徽省中通置業有限公司	房地產開發	人民幣20百萬元	由若干個人間接擁有
3.	懷甯縣興安房地產開發有限公司潛山縣分公司	房地產開發及營運	人民幣20百萬元 ⁽¹⁾	由若干個人間接擁有
4.	安徽邦泰置業有限公司	房地產開發及銷售	人民幣100百萬元	由若干個人直接擁有
5.	徐州萬盛置業有限公司	房地產開發及物業管理	人民幣20百萬元	由若干個人間接擁有
6.	安徽弘嵐房地產開發有限公司	房地產開發	人民幣406百萬元	由一間聯交所上市公司間接擁有
7.	安徽京冠房地產開發有限公司	房地產開發	人民幣200百萬元	由若干個人直接擁有

財務資料

項目	公司	主營業務	註冊資本	最終實益擁有人
8.	合肥加僑置業有限公司	房地產開發	人民幣200百萬元	由若干個人間接擁有
9.	安徽海亮房地產有限公司	房地產開發	人民幣3,150百萬元	由一間聯交所上市公司及若干個人間接擁有
10.	南京蘇瑞置業有限公司	房地產開發	人民幣20.0百萬元	由一間供銷合作社間接擁有
11.	北京北方國建置業有限公司	房地產開發及物業管理	人民幣100.0百萬元	由若干個人間接擁有
12.	安徽梁盛置業有限公司	房地產開發	人民幣200百萬元	由一間聯交所上市公司間接擁有
13.	亳州建投房地產開發有限公司	房地產開發及城市基礎設施及公共福利設施開發	人民幣337百萬元	由若干中國政府機構間接擁有
14.	南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司	房地產開發	人民幣22.22百萬元	由兩間聯交所上市公司間接擁有
15.	武漢世和盈業經營管理有限公司	企業管理諮詢	人民幣5.0百萬元	由一間聯交所上市公司間接擁有
16.	滁州同巽置業有限公司	房地產開發	人民幣50.0百萬元	由一間供銷合作社間接擁有
17.	上海中梁地產集團有限公司	房地產開發	人民幣100億元	由一間聯交所上市公司間接擁有

財務資料

項目	公司	主營業務	註冊資本	最終實益擁有人
18.	個人A	除於宿州三巽持有股權外，為一名獨立第三方	不適用	不適用
19.	南通震隆建材貿易有限公司	建築材料的批發	人民幣5.0百萬元	由若干個人直接擁有
20.	安徽昱晟置業有限公司	房地產開發	人民幣100.0百萬元	由若干個人間接擁有
21.	廣東發能房地產有限公司	房地產開發	人民幣100.0百萬元	由若干個人直接擁有
22.	上海愛家房地產開發有限公司	房地產開發	人民幣5.0百萬元	由若干個人直接及間接擁有
23.	上海睿信房地產開發有限公司	房地產開發	人民幣50.0百萬元	由若干個人直接及間接擁有
24.	杭州眾遠置業有限公司	房地產開發	人民幣50.0百萬元	由若干個人直接及間接擁有
25.	安徽省森茂置業有限公司	房地產開發	人民幣10.0百萬元	由若干個人直接擁有
26.	南通德誠房地產有限公司	房地產開發	人民幣505.6百萬元	由若干公司直接擁有

附註：

- (1) 懷甯縣興安房地產開發有限公司潛山縣分公司的註冊資本為其100%控股公司懷甯縣興安房地產開發有限公司的註冊資本。

財務資料

下表載列第三方墊款的各機構對手方的背景。所有餘下第三方墊款的對手方均為獨立第三方個人，彼等亦為與我們控股股東已建立長期關係的業務夥伴。

項目	公司	主營業務	註冊資本	最終實益擁有人
1.	一間信託公司	融資機構、資產管理	人民幣1,339百萬元	由若干中國政府機構、一間國有企業及若干個人間接擁有
2.	一間醫藥公司	藥物及醫療器械	人民幣20百萬元	由若干個人直接擁有
3.	房地產公司A	房地產開發及銷售	人民幣3,100百萬元	由一間聯交所上市公司間接擁有
4.	房地產公司B	房地產開發及銷售	人民幣816.3百萬元	由一間聯交所上市公司間接擁有
5.	房地產公司C	房地產開發及物業管理	人民幣540.0百萬元	由一間聯交所上市公司間接擁有
6.	房地產公司D	房地產開發及銷售	人民幣100百萬元	由一名個人直接擁有
7.	房地產公司E	政府投資管理及房地產開發	人民幣1,000百萬元	由一間中國政府機構直接擁有
8.	一間企業管理公司	投資管理諮詢、企業管理諮詢及物業管理	人民幣20億元	由一間聯交所上市公司間接擁有

其他應付款項及應計費用由2018年12月31日的人民幣660.9百萬元進一步增加至2019年12月31日的人民幣1,718.6百萬元，主要由於：(i)來自若干附屬公司非控股股東的墊款(與(包括但不限於)太湖晉州府、合肥翡麗東方、合肥和悅風華及合肥雲著園項目相關)分別人民幣118.3百萬元、人民幣232.7百萬元、人民幣246.7百萬元及人民幣236.3百萬元，以供撥資相關項目的開發，主要歸因於2019年在建項目數目增加；及(ii)借款增加導致應付利息增加，整體與我們的業務發展及項目數目增加一致。附屬公司非控股股東及第三方墊款為非貿易、無擔保及須按要求償還。

其他應付款項及應計費用由2019年12月31日的人民幣1,718.6百萬元增加至2020年12月31日的人民幣1,902.8百萬元，整體與2020年的業務擴張一致，尤其是於2020年12月31日在建項目數目增加。

除上文所披露的有關借款關係外，該等非控股股東或第三方過往及現時與我們及股東、董事、高級管理層或彼等各自任何聯繫人並無關係。

合約負債

合約負債指我們就預售物業自客戶收取的銷售所得款項。本集團於物業竣工及可供交付前開始銷售物業及自客戶收取所得款項。該等客戶所得款項於相關銷售款項確認為收入前入賬列作合約負債。該等所得款項不計息。於2018年、2019年及2020年12月31日，合約負債分別為人民幣5,106.0百萬元、人民幣7,483.0百萬元及人民幣9,458.9百萬元，與合約銷售增加相符，原因為各期間若干項目的預售額增加，包括(i)於2018年，滁州三悅瀾山(瑯琊府)、亳州公園墅及滁州和悅郡(英倫華第)的合約負債分別增加人民幣440.3百萬元、人民幣426.2百萬元及人民幣415.8百萬元；(ii)於2019年，阜陽文華上郡、亳州公園墅及利辛文州府的合約負債分別增加人民幣1,035.9百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣397.4百萬元；及(iii)於2020年，利辛國賓府臻園、渦陽江山印、亳州鉅悅府、合肥翡麗東方及太湖晉州府的合約負債分別增加人民幣728.0百萬元、人民幣595.9百萬元、人民幣533.7百萬元、人民幣508.7百萬元及人民幣463.6百萬元。

財務資料

收入確認預期時間超過一年的合約負債由2018年12月31日的人民幣2,841.7百萬元增加至2019年12月31日的人民幣3,731.3百萬元，以及於2019年12月31日，收入確認預期時間一年內的合約負債增至人民幣3,751.7百萬元，主要由於2019年合約銷售的重大部分於同年訂立合約並交付。收入確認預期時間超過一年的合約負債由2019年12月31日的人民幣3,731.3百萬元增加至2020年12月31日的人民幣5,057.1百萬元，主要由於2020年12月31日已開始預售的項目數目增加，其中許多項目預期於一年以後交付。

下表載列於往績記錄期間就合約負債確認收入的預期時間：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,264,286	3,751,735	4,401,873
超過一年	2,841,719	3,731,307	5,057,076
合約負債	5,106,005	7,483,042	9,458,949

截至2021年4月30日，我們分別將合約負債人民幣5,059.2百萬元、人民幣4,236.8百萬元及人民幣472.1百萬元(佔我們於2018年、2019年及2020年12月31日的合約負債總額99.1%、56.6%及5.0%)確認為收入。

下表載列於所示日期基於收款日期按賬齡組別劃分的合約負債的結餘：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	3,420,611	4,998,277	6,001,011
一年以上但少於兩年	1,669,466	1,670,251	3,367,196
兩年以上但少於三年	15,928	814,514	90,742
合約負債總額	5,106,005	7,483,042	9,458,949

流動資金及資本資源

流動資金來源

我們在資本密集型行業經營，主要以營運所得的現金（包括預售物業所得款項以及信託、資產管理及其他融資）撥付我們的營運資金、資本開支及其他資本需求，有關撥資通常指定用於本集團的具體建設及項目。請參閱本招股章程「財務資料－債務－信託及資產管理融資安排」及「財務資料－債務－其他融資安排」。此外，我們採取措施透過不同的融資方法管理我們的資金及營運資金，包括：(i) 審閱項目的現金流量預測／預算；(ii) 分析項目的資本需求，以運用順應有關項目的施工階段／資本需求的多元化融資渠道；(iii) 進行財務比率分析（如資產負債比率），以優化公司的財務架構及盡量降低資本成本；及(iv) 監督履約情況及確保不會違反契諾或融資協議條款。

我們亦可能尋求發行公司債券、資產抵押證券計劃及其他債務發行等其他融資機會，以為我們的物業發展業務撥付資金。我們每個項目的融資方式各不相同，並受中國法規及貨幣政策限制所規限。

於2018年、2019年及2020年12月31日，現金及現金等價物分別為人民幣81.6百萬元、人民幣285.5百萬元及人民幣457.4百萬元，主要包括銀行現金。

財務資料

流動資產淨值

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於 12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020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)
流動資產				
發展中物業	4,739,851	9,536,877	11,656,637	11,949,196
持作出售已竣工物業	213,225	204,263	540,891	1,351,632
應收關聯方款項	174,714	51,429	40,392	36,404
應收股東款項	4,055	-	-	-
預付款項、其他應收款項及 其他資產	1,468,259	1,412,642	1,723,663	1,824,817
按公平值計入損益的金融 資產	2,102	22,631	-	-
可收回稅項	83,148	130,306	209,805	222,401
受限制現金	646,805	1,129,495	1,477,174	1,246,261
已抵押存款	102,558	179,669	307,232	416,583
現金及現金等價物	81,649	285,515	457,430	499,609
合約成本資產	30,496	35,115	64,114	59,333
流動資產總值	7,546,862	12,987,942	16,477,338	17,606,235
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	652,841	1,201,600	1,429,801	1,105,294
其他應付款項及應計費用	660,884	1,718,590	1,902,844	1,329,223
合約負債	5,106,005	7,483,042	9,458,949	11,416,615
應付關聯方款項	4,443	-	3,709	4,540
計息貸款及其他借款	709,659	870,743	1,065,298	1,418,201
租賃負債	-	3,670	12,823	12,857
應繳稅項	97,752	289,837	468,530	452,735
流動負債總額	7,231,584	11,567,482	14,341,954	15,739,465
流動資產淨值	315,278	1,420,460	2,135,384	1,866,770

我們的流動資產淨值由2018年12月31日的人民幣315.3百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1,420.5百萬元，主要由於(i)發展中物業增加；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產因我們擴張業務而增加；(iii)受限制現金增加及(iv)持作出售已竣工物業增加，部分被合約負債、計息貸款及其他借款以及其他應付款項及應計費用的增加所抵銷。該等變動與我們的業務擴張相符。流動資產淨值由2019年12月31日的人民幣1,420.5百萬元增加至2020年12月31日的人民幣2,135.4百萬元，主要由於(i)發展中項目數目、預付款項及其他應收款項增加；及(ii)其他應付款項及應計費用減少；及(iii)部分被合約負債增加所抵銷，而合約負債主要歸因於2019年底的有關合約銷售的銷售／預售資金。此部分乃由於按揭貸款審批流程，原因為按揭銀行通常需要兩至三個月審批按揭貸款申請及發放貸款資金。

受限制現金

受限制現金指本集團提前自客戶收取的根據相關中國法律法規存入指定銀行賬戶而僅供特定用途的若干付款金額。參見「監管概覽－房地產交易－商品房預售」。於往績記錄期間，我們的受限制現金增加主要由於各期間的若干項目的預售量增加，當中包括(i)於2018年，亳州亳公館、亳州公園墅及利辛壹號院的受限制現金分別增加人民幣114.2百萬元、人民幣86.8百萬元及人民幣72.1百萬元；(ii)於2019年，阜陽文華上郡、淮南學府壹號及利辛鉞悅府的受限制現金分別增加人民幣128.9百萬元、人民幣124.1百萬元及人民幣107.1百萬元；及(iii)於2020年，渦陽江山印、南京如意郡、合肥翡麗東方、太湖晉州府及南京和悅瀾庭的受限制現金分別增加人民幣110.3百萬元、人民幣103.1百萬元、人民幣102.9百萬元、人民幣75.5百萬元及人民幣75.4百萬元，原因為該等項目的合約銷售增加，導致預售資金增加，因而導致受限制現金增加。

於往績記錄期間，截至各報告期末受限制現金的結餘較合約負債的結餘低主要由於以下原因：

- (i) 一部分預售資金並未悉數或直接存入本集團的指定監管賬戶；
- (ii) 我們就獲批准用途自監管賬戶提取部分資金；及

(iii) 我們根據國際財務報告準則將部分預售資金記錄為融資成本；

及部分被下列各項抵銷：

(i) 於相關項目交付後根據國際財務報告準則被轉撥至收入的合約負債；及

(ii) 與轉撥至應繳稅項的已確認合約負債有關的稅項。

適用法律及法規並未對一般監管資金設置最低結餘門檻。截至某年度末某一項目的合約負債金額(或預售資金)與受限制現金之間的差額等於：

- 年初項目的合約負債(或預售資金)與受限制現金之間的差額，加
- 已收與已存預售資金之間的差額，加
- 我們使用預售資金(包括重點監管資金及一般監管資金)作出的建築及相關付款，加
- 我們根據國際財務報告準則將部分預售資金入賬列作融資成本，減
- 於相關項目交付後根據國際財務報告準則被轉撥至收入的合約負債，減
- 與轉撥至應繳稅項的已確認合約負債有關的稅項。

最後，於2018年、2019年及2020年12月31日(即檢查的日期)，我們收到預售資金並確認為合約負債的時間與我們於往績記錄期間各期間將預售資金存入監管賬戶的時間存在時間間隔。

已抵押存款

於2018年、2019年及2020年12月31日，已抵押存款主要包括抵押作為買家按揭貸款的擔保的銀行存款，金額分別為人民幣95.9百萬元、人民幣171.1百萬元及人民幣287.7百萬元，及於2018年、2019年及2020年12月31日，抵押作為項目施工的擔保的銀行存款，金額分別為人民幣6.6百萬元、人民幣8.6百萬元及人民幣19.6百萬元。於往績記錄期間，我們的已抵押存款增加與業務擴充整體一致。

計息貸款及其他借款

計息貸款及其他借款主要包括貸款、資產管理計劃及信託融資。於往績記錄期間計息貸款及其他借款增加主要由於融資需求因我們擴充業務而增加。

現金流量分析

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營運資金變動前之			
經營現金流量	102,665	744,926	690,066
營運資金變動	22,559	(1,845,106)	(474,449)
已付利息及稅項	(551,547)	(798,312)	(574,065)
經營活動所用現金流量淨額	(426,323)	(1,898,492)	(358,448)
投資活動(所用)／所得			
現金流量淨額	(65,888)	(112,527)	48,463
融資活動所得現金流量淨額	526,133	2,214,885	481,900
現金及現金等價物增加淨額	33,922	203,866	171,915
年初現金及現金等價物	47,727	81,649	285,515
年末現金及現金等價物	81,649	285,515	457,430

經營活動所用現金流量淨額

我們經營活動所得現金主要來自我們物業銷售(包括預售發展中物業)所收取的款項。我們在經營活動所用的現金主要為我們就物業發展活動支付的款項(包括土地使用權成本以及建築及人工成本)。

於2020年，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣358.4百萬元，乃由於(i)經營所得現金人民幣208.0百萬元；(ii)已付利息人民幣239.7百萬元；及(iii)已繳稅項人民幣334.3百萬元，部分被已收利息人民幣7.6百萬元所抵銷。經營所用現金淨額主要由於(i)除稅前溢利人民幣643.3百萬元；(ii)營運資金變動前正額現金流量人民幣690.1百萬元；及(iii)營運資金負額變動人民幣474.4百萬元，主要反映(a)持作發展及持作銷售物業因物業開發活動增加而增加人民幣1,740.1百萬元；及(b)受限制現金增加人民幣347.7百萬元，部分被(a)因合約銷售增加致使合約負債增加人民幣1,578.6百萬元；(b)因業務擴充致使貿易應付款項及應付票據增加人民幣222.5百萬元；及(c)預付款項、保證金及其他應收款項減少人民幣30.8百萬元所抵銷。

於2019年，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣1,898.5百萬元，乃由於(i)經營動用現金人民幣1,106.5百萬元；(ii)已付利息人民幣123.1百萬元；及(iii)已繳稅項人民幣675.3百萬元，部分被已收利息人民幣6.3百萬元所抵銷。經營所用現金淨額主要由於(i)除稅前溢利人民幣682.6百萬元；(ii)營運資金變動前正額現金流量人民幣744.9百萬元；及(iii)營運資金負額變動人民幣1,845.1百萬元，主要反映(a)持作發展及持作銷售物業因物業開發活動增加而增加人民幣4,451.4百萬元，及(b)受限制現金增加人民幣482.7百萬元，部分被(a)因合約銷售增加致使合約負債增加人民幣2,125.5百萬元；(b)因業務擴充致使貿易應付款項及應付票據增加人民幣548.8百萬元；及(c)與業務擴充一致的預付款項、保證金及其他應收款項因應業務擴充而減少人民幣407.2百萬元所抵銷。

於2018年，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣426.3百萬元，乃由於(i)經營動用現金包括(i)已付利息人民幣61.2百萬元；及(ii)已繳稅項人民幣490.3百萬元；部分被(i)已收利息人民幣2.4百萬元及(ii)經營所得現金人民幣122.8百萬元所抵銷。經營所得現金淨額主要由於(i)除稅前溢利人民幣87.8百萬元；(ii)營運資金變動前正額現金流量人民幣102.7百萬元；及(iii)營運資金正額變動人民幣22.6百萬元，主要反映(a)與預售新物業項目增加有關的合約負債增加人民幣2,745.2百萬元，及(b)貿易應付款項及應付票據增加人民幣293.5百萬元，部分被(a)持作發展及持作銷售物業因物業開發活動增加而增加人民幣2,303.1百萬元，(b)因合約負債增加及業務擴充致使受限制現金增加人民幣440.0百萬元；及(c)與於2018年收購土地使用權的預付款項有關的預付款項、保證金及其他應收款項增加人民幣168.6百萬元所抵銷。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，我們分別錄得經營現金流出淨額人民幣426.3百萬元、人民幣1,898.5百萬元及人民幣358.4百萬元。影響經營現金流量的主要因素是物業銷售及預售資金、建築及勞工成本以及土地使用權成本。於往績記錄期間，經營現金流量波動乃主要由於(i)需要資金投資的物業開發活動增加；及(ii)物業開發產生現金流出與物業項目產生現金流入之間的時間不匹配的綜合影響。具體而言，我們的經營現金流出淨額增加至2019年的人民幣1,898.5百萬元，主要歸因於2019年的項目數目增加。例如，我們於2019年度開始開發15個項目（包括一間聯營公司開發的一個項目），相應地，因持作發展及持作銷售的物業增加而錄得經營現金流出人民幣4,451.4百萬元，而因合約負債增加而僅錄得經營現金流入人民幣2,125.5百萬元。儘管若干該等項目已於2019年底開始預售，但15個項目中的大部分項目於2020年開始預售，而所有該等項目貢獻我們2020年的大部分現金流入，例如利辛國賓府臻園、渦陽江山印、合肥雲著園、南京如意郡及宿州國建風華，同時源自該等項目的現金流入將於2021年減少。我們的項目開發週期亦導致現金流出與現金流入的時間錯配。我們的項目開發週期一般介乎約兩至三年。通常來說，自土地收購開始至開始預售用時七至12個月，而自開始預售至竣工證書日期用時約18個月至30個月，視乎物業規模及市況而定。請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－於2018年、2019年及2020年，我們錄得經營現金流出淨額，而經營業績及現金流量可能出現重大波動，這取決於包括我們物業發展的時間表及物業銷售的時間等因素」。

投資活動(所用)／所得現金流量淨額

投資活動所用現金淨額主要與收購聯營公司、向關聯方墊款、購買物業、廠房及設備以及金融資產相關的現金流出有關。投資活動所得現金流量淨額主要與償還貸款及應收款項及金融資產所得收入的現金流入有關。

於2020年，我們投資活動所得現金流量淨額為人民幣48.5百萬元，主要由於轉讓於聯營公司的股權的所得款項及按公平值計入損益的金融資產減少。

於2019年，我們投資活動所得現金流量淨額為人民幣112.5百萬元，主要由於(i)貸款及應收款項減少人民幣45.1百萬元；及(ii)按公平值計入損益的金融資產增加人民幣20.5百萬元，部分被(i)購買物業、廠房及設備項目人民幣27.4百萬元；(ii)收購聯營公司費用人民幣57.9百萬元；及(iii)向聯營公司流出淨額人民幣86.1百萬元所抵銷。

於2018年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣65.9百萬元，主要由於(i)貸款及應收款項增加人民幣45.1百萬元；(ii)購買物業、廠房及設備項目人民幣18.7百萬元；及(iii)按公平值計入損益的金融資產增加人民幣2.1百萬元。

融資活動所得現金流量淨額

融資活動所得現金主要與償還計息貸款及其他借款的所得款項、第三方墊款、向一名股東作出的墊款還款及非控股股東注資有關。融資活動所用現金主要與償還計息貸款及其他借款、向股東墊款及向關聯方墊款有關。

於2020年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣481.9百萬元，主要由於(i)計息貸款及其他借款所得款項人民幣1,370.5百萬元；(ii)應付附屬公司非控股股東款項減少人民幣102.8百萬元；及(iii)非控股股東注資人民幣263.2百萬元，部分被償還計息銀行及其他借款人民幣1,031.1百萬元所抵銷。

於2019年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣2,214.9百萬元，主要由於(i)計息貸款及其他借款所得款項人民幣2,516.4百萬元；(ii)附屬公司非控股股東墊款人民幣972.0百萬元；(iii)向控股股東作出的墊款還款人民幣4.1百萬元；及(iv)非控股股東注資人民幣192.5百萬元，部分被償還計息銀行貸款及其他借款人民幣1,469.0百萬元所抵銷。

於2018年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣526.1百萬元，主要由於(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣811.7百萬元；(ii)來自控股股東的墊款還款人民幣486.0百萬元；(iii)附屬公司非控股股東墊款人民幣364.6百萬元；及(iv)非控股股東注資人民幣84.6百萬元，部分被(i)償還計息貸款及其他借款人民幣590.9百萬元；(ii)向控股股東墊款人民幣455.8百萬元；及(iii)向關聯方墊款人民幣132.3百萬元所抵銷。

營運資金

我們需要營運資金為我們附屬公司開發的項目支付土地使用權成本、建設及勞工成本及所有適用稅項並償還到期債務。於2018年及2019年，我們錄得經營現金流出淨額，主要由於物業開發活動增加。2020年，我們錄得經營現金流出淨額人民幣358.4百萬元。請參閱本節「—流動資金及資本資源—現金流量分析—經營活動(所用)／所得現金流量淨額」。

為取得充足的營運資金，我們擬通過以下方式改善現金流量狀況：(i)通過實施嚴格的付款激勵政策及加強自客戶的收款增加與銷售及預售物業相關的現金流入。我們擬基於與現有及計劃的外部融資機會(包括但不限於發行公司債券或其他債務組合)的現金流入持續監控開發及建築時間表、物業銷售及土地收購計劃；及(ii)通過控制成本控制現金流出及透過協商及建立戰略關係更好地利用總承包商提供的施工協議中相關的付款條款，以便優化建設費的付款時間表，從而使我們收取所得款項的時間及物業銷售計劃互相配合。董事認為，鑒於我們擬實施的措施及計及(i)手頭現金；(ii)未來現金流入，例如銷售所得款項、銀行存款利息收入、外部借款、全球發售所得款項淨額、收回應收聯營公司及附屬公司非控股股東款項；及(iii)未來現金流出，包括土地收購成本、建築成本、應償還保留金、應償還借款、應付附屬公司非控股股東及第三方款項以及其他，本集團將擁有充足的營運資金開展其業務及擴充計劃。

財務資料

下表載列本集團於往績記錄期間的物業發展計劃導致現金流量波動的定量分析。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
實際主要資金來源			
年初現金及銀行結餘	287.3	831.0	1,594.7
銷售及預售物業所得款項	3,623.3	5,485.8	5,978.2
來自非控股股東的付款	364.6	972.0	-
銀行及其他借款所得款項及 利息收入	811.7	2,516.4	1,370.5
總計	5,086.9	9,805.2	8,943.4
實際主要開支			
建築及勞工成本	1,190.0	1,829.1	2,949.2
土地使用權成本	1,403.4	4,071.2	2,149.2
銷售及行政開支	111.9	247.9	388.9
向非控股股東還款	-	-	102.8
償還銀行及其他借款	590.9	1,469.0	1,031.1
稅項及利息付款	551.5	798.3	574.1
總計	3,847.7	8,415.5	7,195.3

與項目開發相關的現金流量波動乃主要由於以下各項的綜合影響：(i)物業開發活動增加，需要內部資金來源或銀行及其他借款進行資本投資；及(ii)物業開發產生的現金流出與物業項目預售產生的現金流入之間的時間錯配。我們的項目開發週期一般介乎約兩至三年。通常來說，自土地收購開始至開始預售用時七至12個月，而自開始預售至竣工證書日期用時約18至30個月（取決於物業規模及市場狀況）。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別有27個、36個及45個項目。

營運資金充足性

經計及我們目前的物業發展項目及我們的擴充計劃、我們的預期經營所得現金、我們獲金融機構授出的信貸融資、全球發售估計所得款項淨額及我們可動用的其他融資來源，以及我們於不久將來的預期現金流出，董事認為且保薦人贊同，我們將有充足的可用營運資金滿足我們於本招股章程日期後至少12個月的現時需求。

董事確認，於往績記錄期間及直至本招股章程日期，我們在支付貿易及非貿易應付款項方面並無重大拖延，亦無違反任何契諾。

資本支出

我們於往績記錄期間的資本支出主要指就購買物業、廠房及設備產生的支出。於2018年、2019年及2020年，我們分別產生資本支出人民幣18.7百萬元、人民幣27.4百萬元及人民幣8.4百萬元。董事估計，截至2021年及2022年12月31日止年度的額外資本支出將分別約人民幣16.9百萬元及人民幣19.7百萬元。有關估計指我們基於現有業務計劃預期於相關期間產生的資本支出總額。我們可能不時調整業務計劃，而估計資本支出總額亦或會變動。

或然負債

按揭擔保

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。按揭擔保由簽立按揭擔保合約開始直至(i)銀行貸款及按揭到期日後的兩年(倘客戶違約)；或(ii)按揭的註冊完成發出。倘買家拖欠按揭貸款，我們一般須透過付清按揭貸款的方式回購相關物業。倘我們未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款金額超過止贖權銷售所得款項淨額，則由我們支付餘額。按照行業慣例，我們不會對客戶進行獨立信用審查，而是依賴按揭銀行進行的信用審查。

財務資料

下表載列我們於所示日期的按揭擔保總額：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予本集團物業買家的額度 向銀行作出的擔保	2,454,844	5,090,210	7,084,443

於2020年12月31日，我們估計我們於2020年12月31日提供按揭擔保的相關物業的可變現淨值為約人民幣103億元。於最後實際可行日期，我們遭遇41宗買家違約事件，導致本集團須償還買家於貸款中結欠按揭銀行的所有未償還款項合共人民幣4.4百萬元，但並無對我們的業務、經營業績或財務狀況造成重大影響。請參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們為我們客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，我們或須向按揭銀行負責」。申報會計師對本集團於往績記錄期間的過往財務資料的意見載於本招股章程附錄一。經計及上文所述及與本公司就相關物業的可變現淨值及未償還按揭貸款連同任何應計計息及罰款進行的討論，獨家保薦人認為其並未注意到令人懷疑相關物業的可變現淨值不足以償還未償還按揭貸款連同任何應計利息及罰款的情況。

法律或然事件

我們於日常業務過程中牽涉訴訟及其他法律程序。我們認為，該等法律程序產生的負債將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。請參閱本招股章程「業務－法律訴訟及重大索償」。

財務資料

承擔

支出承擔

下表載列我們於所示日期已訂約但尚未撥備的物業發展支出：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：			
— 物業發展活動	3,526,591	4,084,407	3,818,851
— 收購土地使用權	863,002	793,876	327,200
	<u>4,389,593</u>	<u>4,878,283</u>	<u>4,146,051</u>

我們擬使用預售／銷售所得現金流、銀行及其他融資及全球發售收取的所得款項淨額來撥付支出承擔。

財務資料

債務

一般資料

於往績記錄期間，銀行貸款及其他借款按正常商業條款取得。下表載列我們於所示日期的即期及非即期銀行貸款及其他借款的本金額：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020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)
即期借款：				
有抵押 ⁽¹⁾	358,416	563,600	1,056,326	1,420,767
無抵押 ⁽¹⁾	351,243	307,143	8,972	-
即期借款總額	709,659	870,743	1,065,298	1,420,767
非即期借款：				
銀行貸款—有抵押	-	484,990	794,220	862,500
其他貸款—有抵押 ⁽¹⁾	-	401,327	236,934	97,434
非即期借款總額：	-	886,317	1,031,154	959,934
總計	709,659	1,757,060	2,096,452	2,380,701

附註：

- (1) 該等借款主要以與信託融資提供商及資產管理公司訂立的信託及資產管理融資安排以及與公司及獨立第三方個人訂立的其他融資安排形式取得。

財務資料

下表載列我們於所示日期按資金來源劃分的借款：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020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)
即期借款				
— 銀行	—	—	114,000	54,767
— 信託融資提供商	300,416	367,100	389,541	707,000
— 資產管理公司	—	37,000	164,786	210,000
— 其他	409,243	466,643	396,971	449,000
即期借款總額	709,659	870,743	1,065,298	1,420,767
非即期借款				
— 銀行貸款	—	484,990	794,220	862,500
— 信託融資提供商	—	30,000	236,934	97,434
— 資產管理公司	—	297,327	—	—
— 其他	—	74,000	—	—
非即期借款總額	—	886,317	1,031,154	959,934
總計	709,659	1,757,060	2,096,452	2,380,701

我們的未償還借款總額由2018年12月31日的人民幣709.7百萬元增加至2019年12月31日的人民幣1,757.1百萬元。我們的未償還借款總額於2018年及2019年增加，主要由於業務擴充導致融資活動增加，其與往績記錄期間的項目數目增幅整體相符。我們的借款總額由2019年12月31日的人民幣1,757.1百萬元增加至2020年12月31日的人民幣2,096.5百萬元，主要由於我們採取審慎的方式取得外部融資及努力控制資產負債比率。於往績記錄期間，我們在獲得銀行貸款方面並無困難。我們絕大部分的借貸來自信託及其他融資安排的原因為該等安排在可獲得性、審批時間安排及抵押以及還款規定方面更具靈活性，因而為我們項目發展的有效資金來源，尤其是在銀行信貸收緊的環境中。

於2020年12月31日，我們的借款以資產組合(包括發展中物業、附屬公司股權、控股股東及其他聯營公司的擔保)作抵押。該等抵押以及控股股東及其聯繫人提供的全部擔保將於上市前解除。

我們受融資協議項下的若干慣常限制性契諾所限。例如，未經相關貸款人事先同意，我們若干附屬公司不得進行重大資產轉讓、清盤及／或產生額外債務。參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們已產生債務，日後亦可能產生其他債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。然而，董事預期，該等契諾不會嚴重限制我們為執行現有業務計劃而進行必要的額外債務或股本融資的整體能力。董事確認，據其所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並無有關我們貸款融資所載的任何契諾遭違反而構成任何違約事件，亦無任何將限制我們提取未動用融資的能力的限制。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，我們並無於取得借款方面遭遇任何重大困難，亦無任何申請被拒絕。

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們借款總額的加權平均實際利率(指期內產生的實際借款成本除以期內未償還的加權平均借款)分別為14.0%、12.3%及9.4%。

截至最後實際可行日期，我們擁有未動用信貸融資約人民幣40億元。我們的已批出未動用信貸融資受我們與其他金融機構訂立的具有法律約束力且可強制執行的貸款協議保障。儘管不能保證我們將能夠以優惠條款獲得融資，而我們可能根本無法獲得融資，我們預期於未來獲取為營運撥資的融資的能力不會發生任何變化。

財務資料

下表載列我們於所示日期的總借款的到期情況：

	於12月31日			於2021年
	2018年	2019年	2020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)
須於一年內償還	709,659	870,743	1,065,298	1,420,767
須於第二年償還	-	401,327	1,031,154	924,934
須於第三年償還	-	484,990	-	35,000
總計	709,659	1,757,060	2,096,452	2,380,701

信託及資產管理融資安排

與中國許多其他物業發展商一樣，我們亦或於一般業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資工具以及其他金融合作夥伴訂立融資安排，以為我們的物業發展及其他相關業務撥資。除錢先生持有0.67%股權的金融機構E外，該等信託公司、資產管理公司及其融資工具以及其他金融合作夥伴為我們的獨立第三方。與銀行借款相比，該等融資安排通常在可獲得性、審批時間表及還款規定等條款方面更具靈活性，其對於部分項目發展而言，尤其是在銀行信貸收緊的環境下，構成有效的替代融資途徑。除小部分用作營運資金或一般公司用途，透過信託及其他融資安排獲得的融資指定用於本集團的特定建設及開發項目。就指定用於特定項目的信貸及其他融資而言，我們連同我們的借款人採取以下措施確保有關資金妥善用於指定用途：(i)融資安排的交易文件通常訂明所得款項的用途，並為借款人提供實施機制以監察相關借款項目的所得款項的用途，(ii)我們作為貸款人亦定期檢查所得款項用途以確保我們嚴格遵守相關交易文件所訂明的契諾。根據與若干貸款人訂立的融資文件，我們須尋求貸款人批准使用所得款項。

該等融資安排可分類為信託融資及其他融資安排，且透過有關安排獲得的融資乃嚴格遵守我們與金融機構及其他金融合作夥伴訂立的融資協議的規定使用。信託融資安排指與信託公司、資產管理公司及其融資工具之間的融資安排。於2020年12月31日，尚未償還信託及資產管理融資總金額佔我們同日總借貸的37.7%。有關信託融資安排適用的相關法律及法規的額外資料，參閱本招股章程「監管概覽－房地產融資－信託及資產管理融資」。其他融資安排指與其他金融合作夥伴之間的金融安排，如公司借款。下表載列我們於所示日期與信託公司、資產管理公司及其融資工具的信託融資安排：

項目	金融機構	金融合作夥伴的主要業務	年利率	首次提取日期	到期日期	於以下日期的本金結餘				信託融資 安排的 一般分類	
						2018年	2019年	2020年	2021年		
						12月31日	12月31日	12月31日	4月30日		
						人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
1.	金融機構 ⁽³⁾	金融機構、資產管理	11%	2017年9月21日	2019年5月24日	150,416	-	-	-	安徽三異投資、錢先生及女士提供連帶保證責任；滁州三異城南土地使用權抵押；滁州三異城南100%股權質押	第1類
							60,000	-	-	安徽三異投資、錢先生及女士提供連帶保證責任；利辛縣三異中通土地使用權抵押；利辛縣三異中通100%股權質押	第1類
							-	15,441	-	安徽三異投資、滁州三異、錢先生及女士提供連帶保證責任；寧陽三異及南京騰翼置業有限公司土地使用權抵押；寧陽三異100%股權質押	第1類

財務資料

項目	金融機構	金融合作夥伴的主要業務	年利率	首次提取日期	到期日期	於以下日期的本金結餘				抵押物 ⁽¹⁾	金融機構的否決權	信託融資安排的一般分類
						2018年	2019年	2020年	2021年			
						12月31日	12月31日	12月31日	4月30日			
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								
			10%	2020年6月30日	2022年1月16日	-	-	297,000	297,000	滁州三異、亳州合異、錢先生及女士提供連帶保證責任；亳州合異土地使用權抵押；利辛縣三異中通100%股權質押	不適用	第1類
2.	金融機構C ⁽⁴⁾	金融資產管理及其他金融服務	13%	2019年6月26日	2021年6月25日	-	297,327	-	-	安徽三異投資及錢先生提供連帶保證責任；南京久異及利辛縣三異中通南城土地使用權抵押；南京久異及利辛縣三異中通南城100%股權質押；亳州三異、亳州三異南城、南京久異及利辛縣三異中通南城保證金質押	不適用	第1類
			9%	2020年11月19日	2022年7月7日	-	-	288,034	297,434	靈璧三異土地使用權抵押；靈璧三異100%股權質押；滁州三異及錢先生提供擔保	不適用	第1類
3.	金融機構B	金融機構；資產管理	11.5%	2018年5月25日	2019年9月7日	150,000	-	-	-	安徽三異投資、錢先生及女士提供連帶保證責任；亳州三異公館土地使用權抵押；滁州三異80%股權質押；轉讓滁州三異20%股份	有	第2類

財務資料

項目	金融機構	金融合作夥伴的主要業務	年利率	首次提取日期	到期日期	於以下日期的本金結餘				抵押物 ⁽¹⁾	金融機構的否決權	信託融資安排的一般分類
						2018年	2019年	2020年	2021年			
						12月31日	12月31日	12月31日	4月30日			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元								
4.	金融機構E (6)	金融、動產、房地產及其他財產信託以及基金投資	11.63%	2019年6月6日	2020年6月20日	-	177,100	-	-	合肥三粟土地使用權抵押；合肥三粟18%股權質押；轉讓合肥三粟70%股份；及曾煥沙提供連帶保證責任	有	第2類
5.	金融機構F (7)	股權投資管理及受託管理股權投資基金	15%	2019年8月8日	2019年11月9日至2021年2月	-	37,000	-	-	亳州乾興置業有限公司51%股權質押；亳州合興置業有限公司100%股權以及其地塊及地上工程抵押；轉讓亳州乾興49%股份；及安徽三粟投資、錢先生及安女士提供連帶保證責任	有	第2類
6.	金融機構G	股權投資管理及受託管理股權投資基金	16%	2020年4月2日	2021年4月1日	-	-	164,786	-	南京溪興股權及南京淳興70.0%股權質押；南京溪興及南京淳興所持有的地塊按揭；轉讓南京淳興及南京溪興80%股份；安徽三粟、滁州三粟以及錢堃先生及安娟女士等人士的擔保	不適用	第2類
				2021年3月25日	2022年3月24日	-	-	130,000	-	轉讓滁州興澤90.0%股權；無錫異德100.0%股權及滁州興澤10.0%股權質押；無錫異德所持有的地塊按揭	不適用	第2類

財務資料

項目	金融機構	金融合作夥伴的主要業務	年利率	首次提取日期	到期日期	於以下日期的本金結餘			抵押物 ⁽¹⁾	金融機構的否決權	信託融資安排的一般分類
						2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日			
						人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
7.	金融機構H	綜合金融服務及資產管理服務	12.50%	2020年12月11日	2021年12月11日	-	-	-	江陰梁晟土地使用權抵押	不適用	第1類
8.	金融機構I	投資活動、資訊技術諮詢服務及融資諮詢服務	13.50%	2021年1月15日	2021年7月15日	-	-	80,000	綠遠蘇同票8%股權質押；錢先生提供擔保	不適用	第1類
9.	金融機構J	金融機構、資產管理	9.80%	2021年1月29日	2022年4月5日	-	-	210,000	江陰市旭潤土地使用權抵押；江陰市旭潤54%股權質押；常州三翼提供擔保	不適用	第1類
總計						300,416	731,427	791,261	1,014,434		

附註：

- (1) 控股股東及／或其聯繫人就信託融資安排提供的擔保(於最後實際可行日期尚未解除)將於上市前解除。
- (2) 金融機構B擁有註冊資本人民幣1,339.0百萬元，並由若干中國政府實體、若干國有企業及若干個人間接擁有。
- (3) 金融機構C擁有註冊資本人民幣39,070.2百萬元，並由一間聯交所上市公司全資擁有。
- (4) 金融機構E擁有註冊資本人民幣7,000.0百萬元，並由若干中國政府實體、一間聯交所上市公司及若干個人間接擁有。
- (5) 金融機構F擁有註冊資本人民幣10.0百萬元，並由若干個人間接擁有。
- (6) 金融機構G擁有註冊資本人民幣10.0百萬元，並由若干個人間接擁有。
- (7) 金融機構H擁有註冊資本人民幣4,658.9百萬元，並於聯交所上市。
- (8) 金融機構I擁有註冊資本人民幣1,000.0百萬元，並由若干個人間接擁有。
- (9) 金融機構J擁有註冊資本人民幣3,964.0百萬元，並於深圳證券交易所上市。

與我們合作的該等信託公司、資產管理公司及其融資工具為中國聲譽卓著且頗具實力的機構，並為我們的獨立第三方。我們在選擇與之合作的信託公司及資產管理公司時考慮多項因素，包括但不限於貸款本金額、借款條款、批准貸款所需時間及擔保資金要求。

我們的信託融資的條款及契諾各不相同，主要取決於我們或控股股東是否持有任何已質押或轉讓予金融機構的股權。我們受該等信託及資產管理融資安排下的若干限制性契諾所規限，包括(其中包括)(1)符合所得款項用途及遵守借款相關的已抵押資產的限制；(2)限制我們分包、租賃、合併、分拆、重組、投資、削減註冊股本、轉讓股本財產、大幅產生額外債務、產生或提供擔保、與控股股東或其他關連方進行關連交易、提請解散、清盤、註銷或破產的能力(將須向相關貸款人發出事先通知並獲其同意)；及(3)規定設立監管賬戶存放股息、股東貸款還款以及一般業務過程中其他應收款項及應付款項。

信託及資產管理融資安排的類型

我們的信託及資產管理融資安排大致上分類為：

- 第1類安排，與銀行借款的條款類似，且可能涉及股權質押；或
- 第2類安排，涉及向信託融資提供商轉讓股權或由金融機構認購註冊資本；我們承諾於相關融資安排期限屆滿時按預先釐定的購回代價或根據預先釐定的公式計算的代價購回有關股權。

下表載列我們於所示日期按類型劃分的信託融資借貸的本金結餘總額：

	於2019年12月31日		於2020年12月31日		於2021年4月30日	
	數目	人民幣千元	數目	人民幣千元	數目	人民幣千元
第1類	3	517,327	4	626,475	4	884,434
第2類	2	214,100	1	164,786	1	130,000
信託及資產管理 融資借貸總額	5	731,427	5	791,261	5	1,014,434

我們的信託及資產管理融資安排亦可能由其他資產（包括抵押相關物業項目的土地使用權及發展中物業及抵押品質押）作抵押，或由控股股東提供的公司擔保或個人擔保擔保。我們的各項信託融資安排規定，於到期時並滿足還款條款後，相應的擔保及項目留置權將根據相關協議解除，及（視乎情況而定）相關公司股權的質押會解除及／或相關公司的股權會自各相關實體購回。信託公司所收取的借貸利率較銀行高。就第1類安排而言，利率為9.0%，並作出浮動利率調整，而就第2類安排而言，利率介乎11.5%至16.0%。我們認為我們已訂立的該等協議符合中國行業慣例。

第1類安排的主要條款

於第1類安排中，我們或控股股東(視乎情況而定)持有的相關公司股權被質押予貸款人。貸款人並無權利參加該等公司的董事會或股東大會，亦無任何形式的否決權。此外，我們一般毋須就於一般業務過程中的營運活動獲得貸款人的事先同意。由於根據此類借貸安排的條款，貸款人一般僅可行使普通債權人權利，而並無有關該等相關公司一般業務過程中營運事宜的否決權，我們相信相關安排不會影響該等公司的控制權。質押權益將於有關信託融資下的本金及任何其他結欠款項獲償還後解除。我們與萬向信託的融資安排屬第1類安排。

第2類安排的主要條款

於第2類安排中，倘我們的借款項目公司的部分股權被轉讓予貸款人或由其認購並向其發行，法律條款更加複雜。主要條款概要載列如下。

控制項目公司

融資提供者有權派出指定監督機構高級人員至相關附屬公司，監督有關附屬公司的管理。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，此類安排的融資提供者任命的任何董事會代表並未投反對票。我們就項目公司及借款附屬公司的日常營運及管理保留權利及控制權。融資提供者一般不會積極參與相關項目公司或借款附屬公司的日常營運及管理。根據若干第2類協議，我們與融資提供者訂立策略性夥伴關係。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，此類安排中的融資提供者概無積極參與或干涉任何項目公司的日常營運及管理。儘管我們已根據第2類安排將我們在借款項目公司中的部分股權作為抵押品合法轉讓予貸款人，惟我們保留對項目公司日常經營及管理的權利及控制權，並承諾以預定代價購回相關股權，而貸款人僅有權享有固定收益回報，不得干預相關借款項目公司的日常經營及管理。誠如會計師報告附註1中附註(b)所述，即使我們於往績記錄期間根據第2類安排將我們在若干項目公司的股權作為抵押品合法轉讓予貸款人，根據適用會計準則，相關項目公司的實益權益仍被視為歸屬於本集團。因此，就上市規則而言，儘管相關貸款人根據第2類安排在若干借款項目公司中擁有合法所有權，惟其不被視為關連人士。

否決權

根據若干第2類安排，融資提供者就與相關項目公司有關的若干事宜享有否決權，包括但不限於審批相關項目公司的年度財政預算計劃及發展計劃、任何合併、投資、資產轉讓或出售、任何股息分派、任何訴訟及仲裁、貸款或融資、提供抵押或擔保，而有關事宜可能嚴重影響相關信託基金收回其固定收益回報的權益。此外，我們未必向任何第三方轉讓項目公司的權益或控制權。有關否決權僅為保護性權利，旨在就我們根據第2類安排提供的負面契諾（我們不能以嚴重偏離預定財務及營運政策的方式經營業務）為融資提供者強化擔保。該融資提供者確認，其不會行使其否決權，而於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，該融資提供者的董事會代表概無行使其否決權。

擔保

於若干情況下，我們向融資提供者提供擔保、股份質押及／或固定資產留置權作為項目公司的履約擔保。

強制提早購回股權

根據若干第2類協議的條款，倘項目公司清盤、轉讓絕大部分資產，或項目公司出現變動造成現有業務營運難以繼續，或出現任何其他事宜可能嚴重影響我們購回股權的能力，融資提供者可能有權要求我們即時購回股權。根據若干第2類協議，倘項目公司的表現未達到協議所載的若干門檻，融資提供者有權要求我們按議定價格提早購回股權。

還款

我們的信託融資安排的年期介乎一年至三年。我們須全額償還信託融資安排下的貸款，以自相關貸款人購回股權及解除已抵押土地使用權及／或股權的抵押。倘我們未能按時履行我們的還款責任，我們將按照相關協議內協定的計算方法就任何延遲還款被處以罰款，或我們所授出的抵押權益將遭受強制執行行動，並可能影響我們項目公司的擁有權。參閱本招股章程「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們已產生債務，日後亦可能產生其他債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。我們預期我們將利用內部資源履行信託融資安排下的還款責任。於往績記錄期間，我們並無於任何重大方面拖欠信託融資安排下的任何還款或未履行其他責任。

中國法律顧問認為，本集團訂立本招股章程詳述的信託融資協議並不違反適用中國法律法規的任何強制規定，而本集團根據信託融資安排訂立的有關協議屬有效及對訂約方具有約束力。

下表載列根據第2類安排貸款人於各項目公司委任的董事人數及比例：

項目	金融機構	編號 ⁽¹⁾	貸款人委任的董事人數	貸款人委任的董事比例
1.	金融機構B	1、3	零	零
2.	金融機構E	4	1	三分之一
3.	金融機構F	5	1	三分之一
4.	金融機構G	6	1	三分之一

附註：

- (1) 編號指「一債務－信託及資產管理融資安排」披露的未解除的信託融資協議表格所用的項目序號。

其他融資安排

除信託及資產管理融資借款外，我們亦與作為我們獨立第三方的其他金融合作夥伴訂立若干其他融資安排。其中一個金融合作夥伴亳州建投房地產開發有限公司為有關借款項目公司的少數股東；餘下的金融合作夥伴為相關借款項目公司的少數股東的業務夥伴。我們借款的兩名個人為相關借款項目公司的少數股東的業務夥伴。因此，為推進借款項目公司的發展方案，向我們發放借款符合該等金融合作夥伴及個人的商業利益。於往績記錄期間，除本招股章程另行披露者及該等融資關係以外，該等金融合作夥伴過往或現時與我們及股東、董事、高級管理層或彼等各自任何聯繫人並無關係。下表載列於所示日期我們與公司及獨立第三方個人的其他未解除的融資安排：

項目	資金來源	其他金融合作夥伴的主要業務	實際利率	生效日期	到期日期	於以下日期的本金結餘	
						2020年 12月31日	2021年 4月30日
						人民幣千元	人民幣千元
1.	其他金融合作夥伴A ⁽¹⁾	房地產開發以及城市基建及公益設施發展	A類： 12.0%	A類： 2018年7月12日	A類： 2019年7月12日， 延長至2020年1月12日， 及進一步延長至 2021年1月12日	A類： 8,971	A類： -
				2018年8月3日	2019年8月3日， 延長至2020年2月3日		
				2018年9月20日	2019年9月20日， 延長至2020年3月20日		
				2019年1月31日	2020年1月30日		
				2018年4月13日	2019年4月13日， 延長至2020年4月13日		
				2018年10月24日	2019年10月22日， 延長至2020年4月22日		
				2019年4月24日	2020年4月23日		
				2018年11月13日	2019年11月12日， 延長至2021年5月12日		
				2018年12月6日	2019年12月4日		
				2018年6月8日	2019年12月8日， 及進一步延長至 2020年12月8日		

財務資料

項目	資金來源	其他金融合作夥伴的主要業務	實際利率	生效日期	到期日期	於以下日期的本金結餘	
						2020年 12月31日	2021年 4月30日
						人民幣千元	人民幣千元
			B類： 13.5%	B類： 2018年8月24日	B類： 2019年8月24日， 延長至 2020年2月24日	B類： -	B類： -
2.	其他金融合作夥伴B ⁽²⁾	工程	14% 13.5%	2019年7月23日 2020年12月28日	2020年7月23日 2022年2月1日	- 20,000	- 86,000
3.	其他金融合作夥伴C ⁽³⁾	建設與工程	14%	2019年7月23日 2019年9月30日	2020年7月23日 2020年9月30日	-	-
4.	其他金融合作夥伴D ⁽⁴⁾	向安徽的微貸公司、其他企業及個人發放貸款	13% 第一年13% 第二年15%	2019年7月23日 2019年9月16日	2020年7月23日 2021年9月15日	- -	- -
5.	其他金融合作夥伴E ⁽⁵⁾	發放小額貸款、信託機構及保險代理	19.2%	2019年11月1日	2020年11月1日	-	-
6.	個人A	借款項目公司的少數股東的業務夥伴	15.0%	2017年12月29日	2018年12月29日；延長至 2019年12月29日， 及進一步延長至 2020年12月28日	-	-
7.	個人B	借款項目公司的少數股東的業務夥伴	15.0%	2017年12月29日 2019年4月3日	2018年12月29日；延長至 2019年12月29日， 及進一步延長至 2020年12月28日 2020年4月3日	-	-
8.	其他金融合作夥伴F ⁽⁶⁾	房地產開發	第一年9.5% 第二年及 第三年9.85%	2020年2月18日	2021年1月21日， 延長至2023年1月	168,000	168,000
9.	其他金融合作夥伴G ⁽⁷⁾	農業信息諮詢及農業技術開發	第一年13% 第二年15%	2019年10月11日	2021年10月10日	-	-

財務資料

項目	資金來源	其他金融合作夥伴的主要業務	實際利率	生效日期	到期日期	於以下日期的本金結餘	
						2020年 12月31日	2021年 4月30日
						人民幣千元	人民幣千元
10.	其他金融合作夥伴H ⁽⁸⁾	融資及相關諮詢服務	17%	2020年10月28日 2021年1月28日 2021年4月14日	2021年10月27日 2022年1月27日 2022年4月13日	30,000 - -	- - 25,000
11.	其他金融合作夥伴I ⁽⁹⁾	商業及企業管理服務	12.5%	2020年11月4日	2021年6月30日	170,000	170,000
總計						<u>396,971</u>	<u>449,000</u>

附註：

- (1) 其他金融合作夥伴A的註冊資本為人民幣337.0百萬元，並由若干中國政府實體間接擁有。
- (2) 其他金融合作夥伴B的註冊資本為人民幣10.0百萬元，並由若干個人直接擁有。
- (3) 其他金融合作夥伴C的註冊資本為人民幣10.0百萬元，並由若干個人直接擁有。
- (4) 其他金融合作夥伴D的註冊資本為人民幣2,000.0百萬元，並由若干中國政府實體間接擁有。
- (5) 其他金融合作夥伴E的註冊資本為人民幣700.0百萬元，並由一間聯交所上市公司以及若干其他個人及公司間接擁有。
- (6) 其他金融合作夥伴F的註冊資本為人民幣800.0百萬元，並由若干聯交所上市公司以及若干其他公司間接擁有。
- (7) 其他金融合作夥伴G的註冊資本為人民幣5.0百萬元，並由若干個人直接擁有。
- (8) 其他金融合作夥伴H的註冊資本為人民幣700.0百萬元，並由若干上海證券交易所上市公司及若干個人間接擁有。
- (9) 其他金融合作夥伴I的註冊資本為人民幣10.0百萬元，並由若干聯交所上市公司及若干其他公司間接擁有。

其他融資安排的主要條款

根據與個人或信託融資或資產管理公司以外的公司的其他融資安排，貸款人並無權利參加該等公司的董事會或股東會議，亦無擁有任何形式的否決權。此外，就一般業務過程中的營運活動而言，我們一般毋須獲得貸款人的事先同意。根據該等融資安排的條款，貸款人一般僅可行使普通債權人權利，且就該等相關公司的一般業務過程中的營運事宜而言並無否決權。因此，我們認為該等安排不會影響我們對該等公司的控制。

根據《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事放貸業務，並禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可能會對貸款人處以相等於貸款墊支活動所產生收入（即所收取利息）一至五倍的罰款。然而，根據於2015年6月23日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「規定」），倘授出目的為生產或業務經營融資需要，則公司之間的貸款乃屬有效，惟中華人民共和國合同法及本規定訂明的導致合同無效的情形除外。只要年利率不超過24%，中國法院亦會支持公司申索有關貸款的利息。

中國法律顧問認為，鑒於上述我們與亳州建投房地產開發有限公司的融資安排並無違反《中華人民共和國合同法》或規定，中國人民銀行對我們處以任何罰款的風險極低。

除上文所披露者外，於2020年12月31日，我們並無任何尚未償還的已發行或同意將予發行貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信用證、債權證、按揭、質押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

租賃負債

於2020年12月31日，我們就營運所用辦公室訂立租賃合約。辦公室租賃的租期一般為一至五年。於2020年12月31日，租賃負債的賬面值為人民幣51.8百萬元。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於2020年12月31日（即最近期財務報表日期）及直至最後實際可行日期，我們並無為保證任何第三方及關聯方履行付款責任而訂立任何資產負債表外安排或承擔。

主要財務比率

下表載列我們於所示期間或日期的若干主要財務比率：

	於12月31日／截至該日止年度		
	2018年	2019年	2020年
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.0	1.1	1.1
淨資產負債比率(%) ⁽²⁾	現金淨額	22.9	現金淨額
權益回報率(%) ⁽³⁾	8.9	44.9	23.8
毛利率(%) ⁽⁴⁾	28.6	31.5	27.0
純利率(%) ⁽⁵⁾	6.2	12.7	9.3
利息償付比率(倍) ⁽⁶⁾	1.4	2.7	2.1
資產負債比率(%) ⁽⁷⁾	140.5	204.0	135.9

附註：

- (1) 等於有關期間末的流動資產除以流動負債。
- (2) 等於有關期間末的計息借款總額減現金及現金等價物、受限制現金及已抵押保證金除以權益總額再乘以100%。
- (3) 等於年內純利除以年末權益總額再乘以100%。
- (4) 等於有關期間的毛利除以總收入再乘以100%。
- (5) 等於有關期間的純利除以總收入再乘以100%。
- (6) 除所得稅開支前的年內溢利加利息開支，再除以利息開支；利息開支指我們有關年度的綜合財務報表內的融資成本及加回資本化利息。
- (7) 等於有關期間末的總借款除以權益總額再乘以100%。

流動比率

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們的流動比率保持相對穩定，分別為1.0、1.1及1.1。

淨資產負債比率

我們的淨資產負債比率由2018年12月31日的淨現金狀況上升至2019年12月31日的22.9%，主要由於物業項目數目增加導致借款總額增加，部分被現金及現金等價物、受限制現金及權益總額增加所抵銷。我們的淨資產負債比率由2019年12月31日的22.9%下降至2020年12月31日的淨現金狀況，主要由於現金及現金等價物、受限制現金及權益總額增加，部分被物業項目數目增加導致借款總額增加所抵銷。

權益回報率

我們的權益回報率於2018年、2019年及2020年12月31日分別為8.9%、44.9%及23.8%。於2019年12月31日，我們的權益回報率大幅增加至44.9%，主要由於確認更多建築面積而產生更高的溢利。我們的權益回報率由2019年12月31日的44.9%下降至2020年12月31日的23.8%，主要由於我們於2020年的純利與2019年相比有所減少。

毛利率

我們的毛利率由2018年的28.6%上升至2019年的31.5%。2020年的毛利率為27.0%。毛利波動主要由於交付的建築面積波動所致。毛利率波動主要由於不同物業項目的毛利因物業的售價、施工及勞工成本以及土地使用權成本而有所不同。毛利率由2018年的28.6%上升至2019年的31.5%，主要由於毛利率較高的滁州和悅郡(英倫華第)及利辛英倫華第於2019年竣工及交付。毛利率由2019年的31.5%下降至2020年的27.0%，主要由於2020年新交付的若干項目的毛利率較低。參閱本節「—綜合損益及其他全面收益表若干主要組成部分的說明—毛利及毛利率」及「—各期間經營業績比較—2019年與2018年比較—毛利及毛利率」及「—各期間經營業績比較—2020年與2019年比較—毛利及毛利率」。

純利率

於2018年、2019年及2020年，我們的純利率分別為6.2%、12.7%及9.3%。純利率上升至2018年的6.2%，並進一步上升至2019年的12.7%，主要由於於該等期間交付的項目的純利率上升。例如，滁州和悅郡(英倫華第)、利辛英倫華第及亳州壹號院的純利率上升令2019年上半年的純利率上升。於2020年，純利率下降至9.3%，主要由於毛利率下降以及銷售及營銷開支及行政開支增加。

利息償付比率

我們的利息償付比率由2018年12月31日的1.4倍上升至2019年12月31日的2.7倍，主要由於盈利能力提升。上升表明我們償還利息付款的能力提升，主要由於已交付總建築面積增加推動收入大幅增長，令該等期間的純利增加，並加大力度管理財務槓桿。於2020年12月31日，利息償付比率下降至2.1倍，主要由於同期的毛利率下降以及行政開支及銷售及營銷開支增加。

資產負債比率

我們的資產負債比率由2018年12月31日的140.5%上升至2019年12月31日的204.0%，主要由於借款總額增加，原因為融資需求隨土地收購及物業開發增加而上升。我們的資產負債比率由2019年12月31日的204.0%下降至2020年12月31日的135.9%，主要由於(i)權益增幅超過借款增幅；及(ii)我們致力於降低資產負債比率。

中國人民銀行擬定標準項下的財務比率

近日，有關中國人民銀行計劃通過採用一項評估物業開發商債務負擔的新擬定標準，以控制中國物業開發商計息債務規模的新聞報道不斷出現。下表載列物業開發商的擬定財務比率限制，以及我們於2018年、2019年及2020年12月31日的備考財務比率。

財務資料

	中國人民 銀行擬定 標準	本集團於12月31日的 備考比率 ⁽⁴⁾		
		2018年	2019年	2020年
資產負債率 ⁽¹⁾	=<70%	80.8%	85.1%	79.4%
淨資產負債比率 ⁽²⁾	=<100%	-24.0%	22.9%	-9.4%
現金短債比 ⁽³⁾	>=1.0	1.2	1.8	2.1

附註：

- (1) 按負債總額減合約負債除以資產總值減合約負債計算。
- (2) 按總計息負債減現金及銀行結餘除以權益總額計算。
- (3) 按現金及銀行結餘除以短期計息負債計算。
- (4) 根據中國人民銀行擬定標準計算該三項財務比率時考慮了本集團的計息借款總額。

根據中國人民銀行擬定標準，倘相關物業開發商未能遵守擬定的三項財務比率限制中的一項或多項，則中國人民銀行將直接指示銀行限制向物業開發商提供的借款金額。下表載列對物業開發商增加其計息負債的能力的擬定限制（視乎其是否符合擬定財務比率限制）。

是否符合擬定財務比率限制	增加計息負債的擬定限制
符合所有三項財務比率限制	計息負債每年增加不超過15%
符合三項財務比率限制中的兩項	計息負債每年增加不超過10%
符合三項財務比率限制中的一項	計息負債每年增加不超過5%
未能符合三項財務比率限制中任何一項	計息負債不得增加

於2020年8月，據若干新聞報道報導，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及若干房地產開發商召開了一場座談會，討論中國房地產行業的長期機制，其表明規管中國房地產開發商外部融資的相關規定及政策已制定。然而，截至最後實際可行日期，在座談會舉行後並無有關新規定或規則的官方通告。因此，中國人民銀行擬定的上述標準並未生效。我們將繼續監測相關規管動態以確保我們遵守有關規定。倘新聞報道中的上述標準生效，我們可能無法遵守上述三道紅線中的其中一道且我們的計息債務規模的年增速將限於10.0%。

因我們的貸款是循環貸款，我們可以在不增加借款總額的情況下取得新借款，及因此我們相信本集團將不會被禁止獲得額外融資。此外，三道紅線將不會影響本次全球發售所得款項的使用。三道紅線亦不會影響我們從事現有物業開發建設、進行物業銷售及自物業銷售產生現金的能力。然而，倘若干新聞報道中報導的中國人民銀行標準生效，及倘無法遵守上述三道紅線中的其中一道，我們被禁止每年增加計息負債總規模10%以上，我們在償還現有債務前可能無法提取信貸融資，及可能需放緩我們的土地收購活動以確保我們有充足的現金完成現有物業項目。基於以上，我們預期若干新聞報道中報導的中國人民銀行標準僅會在出現以下情況時阻礙我們的業務增長：(i)有關標準對我們生效；及(ii)我們的上述財務比率於日後仍超出新聞報道中報導的中國人民銀行可接受標準。

展望未來，我們計劃採取以下策略，以改善有關融資相關比率（例如資產負債率、淨資產負債比率及現金短債比）的表現：(i)增加業務經營所得溢利，以增加營運資金；(ii)通過全球發售增加股本；(iii)引入少數股東，以增加總股本；(iv)與第三方金融機構合作訂立長期融資安排，而非短期融資安排；(v)嚴格監控業務經營過程中的現金使用，以控制成本；及(vi)加強收款工作，以改善現金流量。

財務風險管理目標及政策

我們於日常業務過程中面臨各種風險，包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們已制定保守的風險管理策略。為將我們面臨的該等風險降至最低，我們並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖之用或發行衍生金融工具作交易用途。

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。我們面臨的市場利率變動風險主要來自計息貸款及其他借款。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險，及取得固定利率的所有銀行借款及其他借款。董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，原因為現金等價物的利率預期不會有重大變動。

倘在所有其他變量保持不變的情況下，貸款及其他借款的利率上升／下降1%，透過對借款的影響，本集團於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的除稅前溢利將分別減少／增加約人民幣270,196元、人民幣75,049元及人民幣115,664元。

信貸風險

信貸風險為因對手方無能力或不願履行其合約責任而產生虧損的風險。鑒於客戶人數眾多，我們並無重大集中信貸風險。其他金融資產（主要包括受限制現金、已抵押存款、現金及現金等價物、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收一名股東款項及應收關聯方款項）的信貸風險因對手方違約所致，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。董事預期不會因該等對手方不履約而產生任何重大損失。

財務資料

流動資金風險

我們的目標是通過使用計息貸款及其他借款保持融資持續性與靈活性之間的平衡。我們持續審視現金流量。於有關期間末，我們的金融負債根據合約未貼現付款的到期情況如下：

	少於三個月	三至十二個月	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2020年12月31日				
計息銀行及其他借款	230,719	978,193	1,080,667	2,289,579
貿易應付款項及應付票據	346,957	1,082,844	-	1,429,801
租賃負債	3,899	8,924	39,025	51,848
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	505,201	1,332,808	-	1,838,009
	<u>1,086,776</u>	<u>3,402,769</u>	<u>1,119,692</u>	<u>5,609,237</u>
2019年12月31日				
計息貸款及其他借款	179,392	712,012	1,110,979	2,002,383
貿易應付款項及應付票據	302,050	899,549	-	1,201,600
租賃負債	683	2,987	2,429	6,099
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	482,334	1,195,254	-	1,677,588
應付關聯方款項	-	-	39,256	39,256
	<u>964,459</u>	<u>2,809,803</u>	<u>1,152,664</u>	<u>4,926,926</u>
2018年12月31日				
計息貸款及 其他借款	219,011	517,244	-	736,255
貿易應付款項及 應付票據	158,431	494,410	-	652,841
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	76,166	560,220	-	636,386
應付關聯方款項	-	4,443	-	4,443
	<u>453,608</u>	<u>1,576,317</u>	<u>-</u>	<u>2,029,925</u>

可供分派儲備

根據中國法律，可供分派儲備包括根據中國會計原則計算的純利，而中國會計原則在許多方面與其他司法權區的公認會計原則（包括國際財務報告準則）不同。此外，中國法律及法規亦規定，在中國註冊成立的企業須每年將根據中國會計原則計算的稅後溢利（如有）的至少10%轉撥至若干法定儲備，且不可作現金股息分派（當法定儲備達到且維持在其註冊資本的50%或以上時，則毋須向該法定儲備作出進一步劃撥）。該等法定儲備不可作現金股息分派。

於2020年12月31日，本集團的保留溢利為人民幣816.5百萬元，於劃撥法定儲備後可分派予本公司股東。

過往業績的敏感度分析

僅供說明用途，下表顯示於往績記錄期間除稅前溢利對銷售成本、平均售價、建築及勞工成本以及土地成本發生假設變動的敏感度分析：

銷售成本的假設變動

銷售成本的假設變動	除稅前溢利					
	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
5%	61,950.0	(29.4)%	576,138.0	(15.6)%	499,237.2	(22.4)%
(5)%	113,657.6	29.4%	789,149.0	15.6%	787,341.1	22.4%

財務資料

平均售價的假設變動

平均售價的假設變動	除稅前溢利					
	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
5%	123,999.5	41.2%	838,079.8	22.8%	840,593.7	30.7%
(5)%	51,608.1	(41.2)%	527,207.2	(22.8)%	445,984.6	(30.7)%

建築及勞工成本的假設變動

建築及勞工成本的假設變動	除稅前溢利					
	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
5%	68,939.6	(21.5)%	621,644.6	(8.9)%	588,183.6	(8.6)%
(5)%	106,668.0	21.5%	743,642.4	8.9%	698,394.7	8.6%

土地使用權成本的假設變動

土地使用權成本的假設變動	除稅前溢利					
	截至12月31日止年度					
	2018年		2019年		2020年	
	(人民幣千元，百分比除外)					
5%	80,660.9	(8.1)%	646,816.9	(5.2)%	564,251.8	(12.3)%
(5)%	94,946.6	8.1%	718,470.1	5.2%	722,326.6	12.3%

股息

我們可通過現金、股票或我們認為合適的其他方式分派股息。本公司過去未曾宣派股息。目前，我們並無任何股息政策或計劃。董事會可全權酌情決定是否宣派任何年度的任何股息及股息金額。將分派予股東的股息金額(如有)將取決於我們的盈利、財務狀況、營運需求、資金需求及董事可能視為相關的任何其他條件而定，且須取得股東的批准。宣派及派付任何股息的決定將須股東大會批准。此外，宣派及／或派付股息可能受限於法律限制及／或我們日後可能訂立的合約或協議。股息僅可根據相關法律的許可，以可分派溢利派付。若溢利分派作股息，則該部分溢利將不可用於重新投資於我們的業務。無法保證我們能按董事會計劃所載數額宣派或分派股息，或甚至完全無法宣派或分派。此外，倘我們的附屬公司產生債項或虧損，或我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議附有任何限制性契諾，可能限制附屬公司向我們分派股息。

上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。於往績記錄期間，我們產生上市開支約人民幣29.6百萬元，其中人民幣2.8百萬元、人民幣12.7百萬元及人民幣5.2百萬元計入我們截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的行政開支內，及人民幣8.8百萬元預期將於上市完成後入賬列作自權益扣除。我們目前預期於往績記錄期間末之後將產生進一步的開支人民幣37.5百萬元，其中人民幣11.7百萬元將計入收益表及人民幣25.8百萬元將計入權益。假設按發售價中位數計算及超額配股權未獲行使，我們目前估計已產生及將產生的上市開支將佔全球發售所得款項總額約11.5%。以上估計已計及香港公開發售及國際發售的包銷佣金。董事預期，該等開支不會對我們截至2021年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為本集團按照香港上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，僅供說明之用，以顯示全球發售（猶如其已於2020年12月31日發生）對本集團於2020年12月31日的合併有形資產淨值產生的影響，並基於源自本招股章程附錄一會計師報告所載本集團於2020年12月31日的經審閱財務資料的綜合資產淨值而編製，並作出如下調整：

	於2020年 12月31日	本集團的未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值	全球發售估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	本集團的未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值	每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾
	本集團的綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股股份3.30港元計算	947,759	390,305	1,338,064	2.03	2.44
按發售價每股股份5.20港元計算	947,759	641,836	1,589,595	2.41	2.90

附註：

- (1) 於2020年12月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據於2020年12月31日本公司擁有人應佔經審閱綜合權益約人民幣947.8百萬元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股股份3.30港元或每股股份5.20港元計算（經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支），且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額乃按1.0港元兌人民幣0.8315元之匯率由港元換算為人民幣。
- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按緊隨全球發售完成後已發行股份660,000,000股計算，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.8315元之匯率換算為港元。

關聯方交易

於往績記錄期間的關聯方交易載於附錄一會計師報告附註34。於往績記錄期間，除聯營公司合肥梁錦外，關聯方與我們之間概無共享資源。於往績記錄期間，關聯方交易按正常商業條款進行。

於往績記錄期間，我們的應收關聯方結欠包括以下各項：(i)於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得應收控股股東錢先生的未償還結欠人民幣4.1百萬元、零及零，屬非貿易性質。累計的應收錢先生款項主要用於其本身的投資(主要涉及投資理財產品)，並在我們計劃上市前作出。於2019年9月30日，所有應收錢先生款項已結清，而我們於未來將不擬與錢先生訂立類似關聯方交易；(ii)於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得應收主要管理人員的未償還結欠人民幣0.9百萬元、零及零，即我們向該等主要管理人員提供作私人用途的個人免息貸款，為僱員福利的一部分，屬非貿易性質。於2019年12月31日，該等貸款已悉數結清。概無就相關貸款訂立任何書面協議，且除貸款本金額及還款日期外，概無討論或提供詳細條款。向僱員提供的相關個人貸款屬一次性，按個別基準授出，並未作為有關僱員的規定利益納入僱傭合約。一般而言，我們的公司政策規定從本公司獲得的借款僅應用於商業目的。因此，為進一步加強內部控制並嚴格執行公司政策，我們自2019年9月30日起不再向僱員提供此類個人貸款。因此，我們相信停止向僱員授予個人貸款不會引起任何合約糾紛；(iii)於2018年、2019年及2020年12月31日，應收控股股東控制的公司的未償還結欠分別為人民幣173.8百萬元、零及零，為在重組前供關聯方用於業務營運的累計非貿易性質的向相關關聯方的墊款，而應收關聯公司的貿易性質的未償還結欠分別為零、零及零。其中，附屬公司亳州三巽在相關項目開始預售前，使用從金融機構獲得的貸款資金向其股東／關聯方墊款，金額合共約為人民幣150.0百萬元。亳州三巽獲准根據相關貸款協議將相關貸款資金用作向股東／關聯方墊款，而向股東／關聯方墊款乃用於償還來自相關股東／關聯方的墊款。亳州三巽擬且已將股東／關聯方墊款用於相關項目的土地收購及其他日常營運用途。於2019年9月，該等款項已結清，而我們並不計劃於未來繼續該做法；及(iv)於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得應收聯營公司的未償還結欠零、人民幣51.4百萬元及人民幣40.4百萬元，屬非貿易性質，主要涉及考慮到相關外部股東就我們持有17%權益的潛在物業

財務資料

項目代表我們的聯營公司合肥梁錦預付的土地收購的土地出讓金，我們向合肥梁錦提供墊款。截至2021年4月30日，於2020年12月31日就合肥梁錦作出的墊款已結付合共人民幣4.0百萬元，並將於相關項目進行最終結算後全數結付。應收關聯方款項從本集團的一般企業賬戶中墊出，其並不包括監管賬戶中的任何重點監管資金。適用中國法律及法規要求物業發展商將重點監管資金用於建設相關物業發展項目及其他許可用途，且只要相關項目公司為項目開發維持充足結餘，一般不訂明或限制一般監管資金的使用。於往績記錄期間，相關項目公司將一般企業賬戶的資金用作開發相關物業項目及其他用途，包括用作向關聯方發放款項。根據主管地方部門發出的確認書，我們的中國法律顧問認為，項目公司使用一般監管資金於往績記錄期間在所有重大方面均遵守有關預售資金的適用中國法律及法規。

於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得應付關聯方的未償還結餘人民幣4.4百萬元、零及人民幣3.7百萬元，其中人民幣2.0百萬元、零及零屬非貿易性質，而人民幣2.5百萬元、零及人民幣3.7百萬元屬貿易性質。截至2021年4月30日，我們已結清於2020年12月31日的應付關聯方款項約人民幣1.7百萬元。於2018年、2019年及2020年12月31日，我們分別錄得來自一名關聯方的未償還貸款零、人民幣39.3百萬元及零。來自一名關聯方的貸款乃用於支持本公司的業務營運，屬非貿易性質，並已於2020年12月31日悉數結清。

下表載列於往績記錄期間應收關聯方款項的對手方各自的背景：

編號	公司	主要業務	註冊資本	最終實益擁有人	董事會及經理
1.	安徽三巽投資	投資控股	人民幣100百萬元	錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%	董事兼經理：錢先生 ⁽¹⁾
2.	安徽久棟建設有限公司	建設與工程	人民幣8百萬元	路震先生擁有80%及石曉麗女士擁有20%	董事：石曉麗女士； 經理：朱培軍先生

財務資料

編號	公司	主要業務	註冊資本	最終實益擁有人	董事會及經理
3.	安徽喬藝園林景觀建設有限公司	提供景觀設計服務	人民幣5百萬元	若干個人為錢先生的利益以信託方式直接擁有	董事兼經理：石曉麗女士
4.	亳州市嘉信置業有限公司(現稱亳州市久巽企業管理有限公司)	商業運營服務	人民幣12.9百萬元	安徽三巽投資(由錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%)	董事兼經理：石曉麗女士
5.	滁州市嘉信置業有限公司(現稱滁州市三巽企業管理有限公司)	商業運營服務	人民幣50百萬元	安徽三巽投資(由錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%) 擁有86%及亳州市家園企業管理有限公司(由安徽三巽投資間接全資擁有) 擁有14%	董事：陳寶林先生 ⁽²⁾ ； 經理：王子忠先生
6.	合肥梁錦企業管理諮詢有限公司	物業開發	人民幣200百萬元	獨立第三方安徽琨奎企業管理諮詢有限公司擁有33%、獨立第三方合肥榮冠置業發展有限公司擁有33%、本公司全資附屬公司合肥誠巽置業有限公司擁有17.34%及獨立第三方合肥融闕房地產開發有限公司擁有16.66%	董事：金富永先生、溫彩俠先生、章曉輝先生 ⁽³⁾ 、趙大鵬先生、錢磊先生、鄒洪濤先生及李玉偉先生 經理：高偉先生

附註：

- (1) 錢先生(執行董事兼控股股東)為安徽三巽投資的董事。儘管錢先生擔任重疊職務，惟於本集團及安徽三巽投資各自履行職責時，彼一直並將繼續獲本集團及安徽三巽投資各自互不關連而獨立的董事會及高級管理團隊支持。
- (2) 陳寶林先生(本集團高級管理層成員)為滁州三巽企業管理有限公司的董事，該公司於2009年及2010年正在建設，並自2016年起不再從事實質性業務。由於滁州三巽企業管理有限公司並無從事任何實質性業務，董事認為相關安排將不會影響陳寶林先生履行對本集團的職責及責任。
- (3) 章曉輝先生(執行董事)為合肥梁錦企業管理諮詢有限公司的董事，該公司於2020年7月獲投資，有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－於往績記錄期間後收購股權」。章曉輝先生亦為合肥巽創企業管理合夥企業(有限合夥)的普通合夥人。由於合肥巽創企業管理合夥企業(有限合夥)的主要業務是投資控股，董事認為相關安排將不會影響章先生履行對本集團的職責及責任。

下表載列於往績記錄期間應付本集團關聯方款項的對手方各自的背景：

編號	公司	主要業務	註冊資本	最終實益擁有人	董事會及經理
1.	安徽三巽物業管理有限公司	提供物業管理服務	人民幣5百萬元	安徽三巽投資(由錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%)擁有95%及安女士擁有5%	董事：賈金慧女士； 經理：李鳳霞女士
2.	安徽三巽投資	投資控股	人民幣100百萬元	錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%	董事兼經理：錢先生 ⁽¹⁾
3.	亳州家園房地產開發有限公司(現稱亳州市家園企業管理有限公司)	商業運營服務	人民幣8百萬元	由安徽三巽投資(由錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%)間接全資擁有	董事兼經理：石曉麗女士

財務資料

編號	公司	主要業務	註冊資本	最終實益擁有人	董事會及經理
4.	合肥巽創企業管理合夥企業 (有限合夥)	投資控股	人民幣825,000元	章曉輝先生擁有54.5%及陳寶林先生擁有45.5%	普通合夥人：章曉輝先生 ⁽²⁾
5.	亳州市嘉信置業有限公司(現稱亳州市久巽企業管理有限公司)	商業運營服務	人民幣12.9百萬元	安徽三巽投資(由錢先生擁有84%、錢冰先生擁有8%及安女士擁有8%)	董事兼經理：石曉麗女士
6.	安徽喬藝園林景觀建設有限公司	提供景觀設計服務	人民幣5百萬元	若干個人為錢先生的利益以信託方式直接擁有	董事兼經理：石曉麗女士
7.	萍鄉正澤房地產信息諮詢合夥企業 (有限合夥)	房地產營銷及諮詢	人民幣20百萬元	錢先生擁有99%及一名獨立第三方擁有1%	普通合夥人：石曉麗女士

附註：

- (1) 錢先生(執行董事兼控股股東)為安徽三巽投資的董事。儘管錢先生擔任重疊職務，惟於本集團及安徽三巽投資各自履行職責時，彼一直並將繼續獲本集團及安徽三巽投資各自互不關連而獨立的董事會及高級管理團隊支持。
- (2) 章曉輝先生(執行董事)為合肥梁錦企業管理諮詢有限公司的董事，該公司於2020年7月獲投資，有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則－於往績記錄期間後收購股權」。章曉輝先生亦為合肥巽創企業管理合夥企業(有限合夥)的普通合夥人。由於合肥巽創企業管理合夥企業(有限合夥)的主要業務是投資控股，董事認為相關安排將不會影響章先生履行對本集團的職責及責任。

如中國法律顧問告知，屬非貿易性質的向關聯方墊款為有效私人貸款且遵守所有適用中國法律及法規。此外，根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》（「《貸款通則》」），貸款指貸款人對借款人提供的並按約定的利率和期限還本付息的貨幣資金。企業不得從事或變相從事違反法律及法規的借貸業務。倘企業從事或未經授權變相從事借貸業務，中國人民銀行可對貸款方處以金額相當於貸款業務違法所得一至五倍的罰款，同時令有關貸款業務無效。於往績記錄期間，所有該等第三方墊款免息，因此借出資本並不構成計息貨幣資金。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》，法人之間、其他社會組織之間以及法人與其他社會組織之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在合同法第52條、貸款通則第14條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予支持。此外，根據《最高人民法院負責人就〈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〉答記者問》，《貸款通則》為部門規章，而非強制法律或行政法規。《中華人民共和國物權法》及《合同法》凌駕於《貸款通則》之上。《合同法》規定要認定合同無效只能依據法律或法規。於2007年10月1日生效的《物權法》規定，物權的權利人有權依法自由的處分自己的財產（包括貨幣資金）。因此，中國法律顧問認為，於往績記錄期間屬非貿易性質的向關聯方墊款屬有效私人貸款且遵守所有適用法律及法規。

截至最後實際可行日期，我們並無就該等貸款接獲任何申索或處罰通知。我們獲中國法律顧問告知，在一般情況下，中國人民銀行就公司進行集團內公司融資安排而根據《貸款通則》對其施加處罰的可能性不大，原因如下：(i)經董事確認，所有給予關聯方的墊款及來自關聯方的墊款均為業務運營目的及免息；及(ii)我們及關聯方均不是專業放貸人。

財務資料

於各有關期間末若干本集團的銀行及其他借款由關聯方擔保：

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
安徽三巽投資集團有限公司	358,416	685,327	182,644
錢堃先生及其配偶安娟女士	358,416	611,327	803,244

本公司董事會確認，關聯方提供的所有擔保將在上市前全部解除。

物業權益及物業估值

於2021年4月30日，獨立物業估值師仲量聯行已對我們的物業權益進行估值，並認為於該日的物業權益總值為人民幣16,264.4百萬元。有關物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載列於本招股章程附錄三。

附錄一「會計師報告」所載我們的物業於2020年12月31日的賬面淨值與附錄三「物業估值報告」所載的物業估值報告所述該等物業於2021年4月30日的公平值的對賬如下：

	人民幣千元
於2020年12月31日本集團以下資產的賬面淨值	
–發展中物業	11,656,637
–持作銷售已竣工物業	540,891
加	1,413,861
減：持作銷售已竣工物業的銷售額	310,561
以下資產於2021年4月30日的賬面淨值	13,300,828
除稅前估值盈餘	2,963,572
附錄三物業估值報告所載於2021年4月30日 本集團物業估值	16,264,400

期後事件

本集團於2020年12月31日(即編製最近期經審核綜合財務報表的日期)後直至本招股章程日期並無進行任何重大期後事件。

無重大不利變動

於進行董事認為適當的充分盡職調查工作及經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景自2020年12月31日(即編製最近期經審核綜合財務報表的日期)以來並無重大不利變動。

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

董事確認，除本招股章程另行披露者外，截至最後實際可行日期，並無發生任何情況將引致須遵守上市規則第13.13至13.19條下的披露規定。

概覽

緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使及未計及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)，錢先生將透過其控股公司Q Kun擁有我們59.85%的股份，而其配偶安女士將透過其控股公司Juan L擁有我們5.7%的股份。錢先生及安女士因彼等的配偶關係而與彼等的控股公司共同被視為有權於股東大會上行使本公司已發行股本中約65.55%的股份所附帶的投票權。因此，錢先生、安女士、Q Kun及Juan L為控股股東群組。

概無控股股東於任何(不論直接或間接)與我們業務構成競爭的業務中擁有權益。為確保未來不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，使彼等各自不會，並將促使彼等各自的緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接地參與任何可能與我們業務構成競爭的業務，或在其中持有任何相關權利或權益，或以其他方式介入其中。

業務劃分

本集團的業務

本集團核心業務專注於開發及銷售住宅物業。除我們的業務外，控股股東並無於與我們業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭或根據上市規則第8.10條須予另行披露的業務中擁有任何權益。

不納入本集團的控股股東的業務

除於本集團的權益外，控股股東於以下業務中擁有權益：

- 安徽三巽物業管理有限公司(「三巽物業管理」)為一間根據中國法律成立的有限公司，由安徽三巽投資(一間根據中國法律成立的有限公司，由錢先生、安女士及錢先生的父親錢冰先生分別擁有84%、8%及8%權益)及安女士擁有95%及5%權益。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，三巽物業管理從事向本集團及我們開發物業的業主提供物業管理服務。

與控股股東的關係

根據三巽物業管理的管理賬目，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，其收入分別約為人民幣13.2百萬元、人民幣17.9百萬元及人民幣23.6百萬元，而同期的純利分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.7百萬元。據董事所深知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，三巽物業管理概無任何重大違規事宜，亦無涉及任何實際或潛在重大申索、訴訟或法律程序。

- 安徽喬藝園林景觀建設有限公司（「安徽喬藝」）為一間根據中國法律成立的有限公司，由錢先生實益全資擁有。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，安徽喬藝從事僅向本集團提供景觀設計服務，包括景觀設計及規劃、建設、園藝及維護。

根據安徽喬藝的管理賬目，截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，其收入分別約為人民幣21.3百萬元、人民幣74.9百萬元及人民幣78.7百萬元，而同期的（淨虧）／純利分別約為人民幣(0.3)百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣5.1百萬元。據董事所深知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，安徽喬藝概無任何重大違規事宜，亦無涉及任何實際或潛在重大申索、訴訟或法律程序。

鑒於(i)本集團有意將核心業務專注於物業發展；(ii)三巽物業管理及安徽喬藝兩者均獨立於本集團業務且有所區分，以及並不符合本集團的業務重心及策略；(iii)三巽物業管理及安徽喬藝的業務未有及不太可能與本集團業務構成任何直接或間接競爭；及(iv)除本招股章程「關連交易」所述的相關持續關連交易外，三巽物業管理及安徽喬藝的運營各自獨立於本集團。因此，鑒於彼等業務性質及範圍的差異，本集團不將三巽物業管理及安徽喬藝納入作為本集團的部分。於往績記錄期間，本集團並無與三巽物業管理或安徽喬藝共用任何資源而須向本集團再次收費。董事認為，不將三巽物業管理及安徽喬藝納入本集團對本集團合適及有利，原因為其將讓本集團集中其財務資源及管理精力於其核心的物業發展業務，可精簡本集團的業務架構。

除上述業務外，控股股東亦透過安徽三巽投資及上海三巽投資有限公司於其他業務（包括酒店管理及商業運營服務以及其他投資控股）擁有間接權益。該等業務及持股不同於本集團的業務，且與本集團的業務並不重疊。

獨立於我們的控股股東

我們相信，我們有能力在上市後獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）經營業務，理由如下：

管理獨立性

董事會包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。除錢先生外，概無董事及高級管理層成員於控股股東或彼等的緊密聯繫人擔任任何董事職務。錢先生為安徽三巽投資的董事。儘管錢先生擔任的職務重疊，於本集團及安徽三巽投資履行職責時，彼已經及將繼續由本集團及安徽三巽投資各自獨立董事會及高級管理層團隊提供支持。

各董事均已知悉其身為董事的受信責任，當中規定（其中包括）須以本公司裨益及最佳利益行事，彼作為董事的職責與個人利益不得有任何衝突。倘本集團將與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人訂立的任何交易存在潛在的利益衝突，有利益關係的董事須於本公司相關董事會會議就該等交易放棄投票，且不得計入該會議的法定人數。此外，我們擁有獨立的高級管理團隊，獨立於控股股東經營本集團的業務營運。

營運獨立性

我們在上市後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務，理由如下：

- (i) 我們持有或獲益於就經營業務所需的所有相關牌照；
- (ii) 我們擁有獨立管理層團隊，以從事我們的業務；

與控股股東的關係

- (iii) 我們可獨立作出決策，並獨立經營自身的業務；
- (iv) 我們擁有自身的組織架構及部門，獨立於控股股東；
- (v) 我們已設有一套內部控制程序，以促進業務有效營運；
- (vi) 我們具備或擁有權利使用所有對營運而言屬重要的物業；及
- (vii) 我們有足夠資金、設施及僱員獨立經營業務。

儘管我們已訂立若干將於上市後繼續的持續關連交易，該等交易已訂立並將繼續按正常商業條款及於本公司日常業務過程中訂立。

財務獨立性

本集團擁有獨立的財務制度。我們按照本身業務需要作出財務決定，控股股東或彼等緊密聯繫人並不干涉我們資金的用途。我們獨立開設銀行賬戶，並無與控股股東或彼等緊密聯繫人共用任何銀行賬戶。我們已成立獨立的財政管理中心並實行良好及獨立的審核、會計及財務管理制度。我們有足夠的內部資源及信貸額度支持我們的日常營運。

於最後實際可行日期，所有屬非貿易性質的應收控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的貸款、墊款及結餘已悉數結清，而所有屬非貿易性質的應付控股股東的貸款、墊款及結餘已悉數結清及控股股東及彼等各自的緊密聯繫人所提供／獲提供的本集團借款的所有股份質押及擔保已或將於上市後悉數解除。

不競爭承諾

我們的各控股股東已於不競爭契據中無條件及不可撤回地向我們承諾，彼將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接(包括透過代理人)開展或參與與本集團不時從事的業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(除我們的業務外)(「**受限制業務**」)，或於與受限制業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東及彼等各自的緊密聯繫人共同持有從事與本集團任何成員公司從事的任何業務構成或可能構成競爭的任何業務的任何公司的已發行股本總數不足5%，且彼等並無控制該公司董事會10%或以上成員者則除外。倘本集團從事並未列入受限制業務之新業務而於開展該等新業務時任何控股股東已進行或從事或以其他方式於相關業務擁有權益，則上述限制並不適用。

此外，各控股股東已承諾促使，倘彼或其任何緊密聯繫人物色到或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商機(「**競爭性商機**」)，彼將並將促使其緊密聯繫人將以下列方式及時向本公司轉介該等競爭性商機：

- 於物色目標公司(如相關)後30日內向本公司發出書面通知(「**要約通知**」)，向本公司轉介競爭性商機，並說明競爭性商機的性質、投資或收購成本及本公司考慮是否爭取相關競爭性商機合理所需的全部其他詳情；
- 接獲要約通知後，本公司會就爭取或拒絕競爭性商機尋求由於競爭性商機中並無擁有任何權益的董事(包括獨立非執行董事)組成的董事委員會(「**獨立董事會**」)批准。任何於競爭性商機中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為就考慮相關競爭性商機而召開的任何會議(除非獨立董事會特別要求其出席則另作別論)及須放棄投票，且不應計入法定人數；

與控股股東的關係

- 獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭性商機的財務影響，競爭性商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭性商機的決策過程；
- 獨立董事會應於接獲上述要約通知後30日內代表本公司以書面形式通知相關控股股東有關其爭取或放棄競爭性商機的決定；
- 倘控股股東自獨立董事會接獲放棄有關競爭性商機的通知或倘獨立董事會未能在上述30日期間內回應，其將有權(但並非有責任)爭取有關競爭性商機；及
- 倘控股股東爭取的有關競爭性商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修訂競爭性商機轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭性商機。

倘控股股東及彼等緊密聯繫人不再持有(不論直接或間接)附帶投票權股份的30%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。倘我們不再進行任何受限制業務，控股股東根據不競爭契據將不再被禁止進行相關業務。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 各控股股東已向我們承諾，彼等將提供及促使其緊密聯繫人盡力提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料；
- 控股股東將根據企業管治報告中的自願披露原則在年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

此外，本公司就不競爭契據已採取或將採取以下措施保障良好企業管治標準：

- 獨立非執行董事應至少按年審閱控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，於年報內或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭性商機的理由），及獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，控股股東及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，彼完全明白其以股東整體最佳利益行事的責任。董事相信，本公司已訂有足夠企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂我們的組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或彼任何聯繫人持有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，而該董事亦不得計入出席相關會議的法定人數；

與控股股東的關係

- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或潛在衝突的事宜作出全面披露，並放棄出席有關涉及該董事或其聯繫人擁有重大權益事宜的董事會會議，惟過半數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與有關董事會會議則除外；
- (c) 我們承諾董事會應平衡執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其執行獨立判斷造成任何重大干預，且將能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；
- (d) 我們已委任智富融資有限公司為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各種規定）向我們提供意見及指引；
- (e) 按照上市規則規定，我們的獨立非執行董事應每年審閱任何關連交易，並於年報中確認該等交易乃於日常及一般業務過程中按正常的商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合股東的整體利益；及
- (f) 我們的獨立非執行董事將會按年審閱控股股東作出的不競爭承諾及彼等每年遵守有關承諾情況。

關 連 交 易

我們已與關連人士訂立若干協議，詳情載於下文。於上市後，本節披露的交易將構成上市規則第14A章下我們的持續關連交易。

須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

物業管理服務

本公司與安徽三巽物業管理有限公司（「三巽物業管理」）於2021年6月23日訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本公司可（為其本身及代表我們的附屬公司）委聘三巽物業管理提供物業管理服務，包括(i)未售物業、停車場及我們自有物業的物業管理服務；及(ii)現場安保、清潔、綠化以及物業銷售辦公室的客戶服務（「物業管理服務」），期限自上市日期起至2023年12月31日止。於2017年，我們開始委聘三巽物業管理就物業開發項目提供該等服務。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團就物業管理服務向三巽物業管理支付的服務費總額分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣6.2百萬元。

就物業管理服務收取的服務費用須計及相關物業開發項目的建築面積、項目位置、預計經營成本（包括人工成本、材料成本及行政開支），經參考市場上類似服務及類似類型項目的收費，經公平磋商後釐定。服務費用不得高於有關監管部門規定的標準費用或獨立第三方收取的服務費用。

董事估計，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，物業管理服務框架協議下的最高服務費用分別將不會超過人民幣7.5百萬元、人民幣8.1百萬元及人民幣8.5百萬元。該等估計基於(i)我們委聘三巽物業管理提供物業管理服務的物業開發項目現有數目；(ii)於往績記錄期間的過往交易金額；及(iii)截至2023年12月31日止三個年度我們可能委聘三巽物業管理提供物業管理服務的預計新物業開發項目而作出。

關 連 交 易

截至2023年12月31日止三個年度，預期我們向三巽物業管理支付的服務費增加，主要由於：

- 截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，就規劃物業項目的數量而言，現場安保、清潔、綠化及客戶服務的需求增加，及截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，本集團估計分別交付三個、十個及八個新物業項目，我們將委聘三巽物業管理為該等物業項目提供現場管理服務。預期於2021年應付予三巽物業管理的相應服務費將較2020年增加約18%；2022年的服務費較2021年增加約7%；及2023年的服務費較2022年增加約6%；
- 現場管理服務的估計費用經參考三巽物業管理於往績記錄期間收取的過往費用。我們基於項目類型及預計涉及的經營成本，估計截至2023年12月31日止三個年度，現場管理服務的費用將維持相若水平，即平均每個項目為約人民幣800,000元(視乎項目類型及預計涉及的經營成本而定)；及
- 截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們將委聘三巽物業管理就預期待出售住宅物業及商業物業的建築面積連同少量車庫提供物業管理服務。於釐定年度上限時可供三巽物業管理管理的建築面積經參考我們現有物業項目的交付計劃後估算得出，一旦物業出售及交付予買方，年度上限將會減少。

物業管理服務框架協議為一項框架協議，規定其中所述關連交易的運行機制。預計本集團與三巽物業管理或須不時及按要求訂立單份服務合約。每份個別服務合約將載列三巽物業管理將向本集團提供的物業管理服務範圍、本集團應付的服務費用及可能與該等工作有關的詳細規格。個別服務合約可能僅載有在所有重大方面與物業管理服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條款。

關 連 交 易

三巽物業管理由安徽三巽投資及執行董事兼錢先生的配偶安女士擁有95%及5%權益。安徽三巽投資由執行董事錢先生、安女士及錢先生的父親錢冰先生分別擁有84%、8%及8%權益。因此，就上市規則而言，三巽物業管理為本公司的關連人士。因此，物業管理服務框架協議下的交易於上市後將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於物業管理服務框架協議的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準預期超過0.1%但所有適用百分比率少於5%，該等交易將構成本公司的持續關連交易，可獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定。

景觀設計服務

於2021年6月23日，本公司與安徽喬藝園林景觀建設有限公司(「安徽喬藝」)訂立景觀設計服務框架協議(「景觀設計服務框架協議」)，據此，本公司可(為我們本身及代表我們的附屬公司)委聘安徽喬藝為我們的物業開發項目提供景觀設計服務，包括景觀設計及規劃、建設、園藝及維護(「景觀設計服務」)，期限為自上市日期起至2023年12月31日止。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團就景觀設計服務應向安徽喬藝支付的服務費分別約人民幣21.3百萬元、人民幣74.9百萬元及人民幣78.7百萬元。

就景觀設計服務收取的服務費須計及景觀設計服務覆蓋的總面積、項目位置、預計經營成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)，經參考市場上第三方就類似服務及類似類型項目收取的費用，經公平磋商釐定。服務費用不得高於獨立第三方收取的服務費用。

關 連 交 易

董事估計，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，景觀設計服務框架協議下的最高服務費分別將不會超過人民幣103.9百萬元、人民幣119.6百萬元及人民幣131.3百萬元。該等估計基於(i)我們委聘安徽喬藝提供景觀設計服務的物業開發項目現有數目；(ii)於往績記錄期間的過往交易金額；及(iii)截至2023年12月31日止三個年度我們可能委聘安徽喬藝提供景觀設計服務的預計新物業開發項目而作出。

截至2022年12月31日止三個年度，預期我們將向安徽喬藝支付的服務費將增加，主要由於：

- 我們根據交付時間表並經考慮本集團的業務擴充計劃，預期委聘安徽喬藝提供景觀設計服務的新物業(包括截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度分別為十項、八項及九項不同面積及規模的物業項目)的數目增加。需要景觀設計服務的物業的預期建築面積來自計及每個項目地塊的物業密度後在建物業的淨建築面積，預期截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度分別為約240,000平方米、238,000平方米及248,000平方米；及
- 預期2021年景觀設計服務的估計費用較2020年增加約8%；2022年較2021年增加約11%；及2023年較2022年增加約5%。該等增幅經參考於往績記錄期間類似類型服務的過往交易金額並計及根據截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的業務計劃預期將推出的物業項目的面積、規模、特徵及地點後估算得出。

景觀設計服務框架協議為一項框架協議，規定其中所述關連交易的運行機制。預計本集團與安徽喬藝或須不時及按要求訂立個別服務合約。每份個別服務合約將載列安徽喬藝將向本集團提供的景觀設計服務範圍、本集團應付的服務費及可能與該等工作有關的任何詳細規格。個別服務合約可能僅載有在所有重大方面與景觀設計服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件一致的條款。

關 連 交 易

安徽喬藝由路震先生及石曉麗女士以信託方式為錢先生的利益分別持有60%及40%權益。錢先生確認，彼因無時間管理安徽喬藝的業務及事務而訂立有關信託安排。因此，安徽喬藝的法定所有權委託予路震先生及石曉麗女士，以將安徽喬藝的日常管理權力委託予彼等。因此，就上市規則而言，安徽喬藝為本公司的關連人士。因此，景觀設計服務框架協議下的交易將於上市後構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於景觀設計服務框架協議的一項或多項適用百分比率(盈利比率除外)按年度基準預期超過0.1%，但所有其他適用百分比率低於5%，該等交易將構成本公司的持續關連交易，豁免遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定，惟須遵守申報、年度審閱及公告規定。

豁免

本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易在上市規則下構成本公司的持續關連交易，可獲豁免遵守獨立股東批准規定，但須遵守上市規則的申報、年度審閱及公告規定。

就該等持續關連交易而言，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告規定(就本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」中所披露的持續關連交易而言)，但前提是截至2023年12月31日止三個年度各年該等持續關連交易總額不得超過上述有關年度金額。

關 連 交 易

倘若條款有任何重大變動，或本集團與本公司關連人士將訂立任何其他協議，或於該等豁免屆滿後，我們將遵守上市規則之適用規定，並可申請相關豁免（倘適用）。上述持續關連交易將遵照上市規則的規定進行，而本公司須根據上市規則第14A章遵守有關關連交易的相關規定。

董事的意見

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經及應：(i)在我們的日常及一般業務過程中；及(ii)按屬公平合理的正常商業條款或更佳條款，且符合股東整體利益，及持續關連交易的年度上限屬公平合理且符合股東整體利益的方式進行。

除本節所披露者外，我們的董事現時預期於緊隨上市後，概無任何其他交易將構成上市規則項下本公司的持續關連交易。

獨家保薦人的意見

獨家保薦人認為，本節「一須遵守申報、年度審閱及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經及應於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益，而本節所述交易的建議年度上限乃屬公平合理，符合股東的整體利益。

股本

以下為緊接及緊隨資本化發行及全球發售(假設超額配股權未獲行使及未計及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)完成前後本公司的已發行及將予發行繳足或入賬列為繳足的法定及已發行股本的概述：

	<u>面值</u>
	(港元)
法定股本：	
38,000,000,000 股每股0.00001港元的股份	380,000
已發行及將予發行繳足或入賬列為繳足股份：	
10,000 股於本招股章程日期已發行的股份	0.1
494,990,000 股根據資本化發行已發行的股份	4,949.9
<u>165,000,000 股根據全球發售將予發行的股份</u>	<u>1,650.0</u>
<u>660,000,000股 總計</u>	<u>6,600.0</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件以及根據資本化發行及全球發售而發行股份，而並無計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任何股份，或我們根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並於各方面將與本招股章程所述所有已發行或將予發行的股份享有同地位，尤其是可全面享有於上市日期後的記錄日期所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派(資本化發行的相關權利除外)。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)條，於上市時及上市後所有時間，本公司必須維持公眾持有本公司已發行股本25%的最低規定百分比(定義見上市規則)。

配發及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，以配發、發行及買賣股份，惟有關股份總面值不得超過以下兩者之總和：

- (1) 緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數(不包括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)的20%；及
- (2) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權而購回的股份總數(如有)。

根據供股、以股代息計劃或按照組織章程細則或根據全球發售作出的類似安排，或在根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使的情況下，股份的配發及發行一般毋須獲股東於股東大會上批准，而董事根據此授權獲授權配發及發行股份的總數將不會因配發及發行有關股份而減少。

此項一般授權將於下列時間(以最早者為準)屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；
或
- 股東於股東大會上透過普通決議案修改、撤銷或重續有關授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—3.全體股東於2021年6月23日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權，以行使本公司所有權力購回股份，總面值不得超過本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數（不包括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）的10%。

此項授權僅涉及在聯交所或股份上市（並就此獲證監會及聯交所認可）的任何其他證券交易所並根據所有適用法律及上市規則的規定而作出的購回。有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.有關本公司的進一步資料－6.購回股份」。

發行及購回股份的一般授權將於下列時間（以最早者為準）屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 開曼群島任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東於股東大會上透過普通決議案修改、撤銷或重續有關授權時。

購股權計劃

根據股東於2021年6月23日通過的書面決議案，我們已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本招股章程附錄五「法定及一般資料－D.購股權計劃」。

須召開股東大會及類別股東大會之情況

本公司僅有一種類別股份，即普通股，各股份與其他股份享有同等地位。

就開曼群島公司法而言，法律並無規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別大會。股東大會或類別大會乃根據公司的組織章程細則的規定舉行。因此，本公司將根據細則的規定舉行股東大會，有關概要載於本招股章程附錄四「本公司章程文件及開曼群島公司法概要」。

主要股東

主要股東

根據最後實際可行日期之可供查閱資料，緊隨全球發售及資本化發行完成後（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授出之購股權獲行使而可能配發及發行的股份），下列人士／實體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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉：

姓名／名稱	權益性質	緊接全球發售及資本化發行 完成前所持股份		緊隨全球發售及資本化發行 完成後所持股份	
		數量	百分比	數量	百分比
錢堃先生 ⁽¹⁾	受控法團權益／ 配偶權益	8,740	87.4%	432,630,000	65.55%
安娟女士 ⁽²⁾	受控法團權益／ 配偶權益	8,740	87.4%	432,630,000	65.55%
Q Kun Ltd.	實益擁有人	7,980	79.8%	395,010,000	59.85%
Juan L Ltd.	實益擁有人	760	7.6%	37,620,000	5.7%
錢冰先生 ⁽³⁾	受控法團權益	760	7.6%	37,620,000	5.7%
Bing L Ltd.	實益擁有人	760	7.6%	37,620,000	5.7%

附註：

- (1) 錢堃先生為Q Kun Ltd.的唯一股東，因而被視為於Q Kun Ltd.持有的395,010,000股股份中擁有權益。錢堃先生亦為安娟女士的配偶，因此被視為於安娟女士透過Juan L Ltd.擁有權益的全部37,620,000股股份中擁有權益。
- (2) 安娟女士為Juan L Ltd.的唯一股東，因此被視為於Juan L Ltd.持有的37,620,000股股份中擁有權益。安娟女士亦為錢堃先生的配偶，因此被視為於錢堃先生透過Q Kun Ltd.擁有權益的全部395,010,000股股份中擁有權益。
- (3) 錢冰先生為Bing L Ltd.的唯一股東，因此被視為於Bing L Ltd.持有的股份中擁有權益。

主要股東

除上文及「歷史、重組及公司架構」一節所披露者外，據董事所悉，緊隨全球發售及資本化發行後（並無計及根據購股權計劃可能授出之購股權獲行使而可能配發及發行的股份），概無任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本數目10%或以上的權益。

董事及高級管理層

董事會

董事會負責並擁有一般權力管理和經營我們的業務。董事會由七名董事組成，其中四名為執行董事及三名為獨立非執行董事。下表載列有關董事的資料：

姓名	年齡	職位	獲委任為董事 的日期	加入本集團 的日期	於本集團的角色及職責	與其他董事及 高級管理層的關係
錢堃先生	44歲	董事會主席兼執行董事	2018年11月23日	2010年3月31日	負責本集團的領導工作、 整體策略規劃及重大 決策	安女士的配偶
安娟女士	43歲	總裁、執行董事兼 行政總裁	2018年11月23日	2010年3月31日	負責本集團業務營運的 整體管理	錢先生的配偶
王子忠先生	48歲	執行董事	2019年9月5日	2010年3月31日	負責本集團位於安徽省 附屬公司的整體管理	無
章曉輝先生	46歲	執行董事	2019年9月5日	2014年3月1日	負責本集團的成本管理 以及位於滁州、合肥、 淮南及安慶地區的物業 發展項目	無
陳毅奮先生	41歲	獨立非執行董事	2019年9月5日	2019年9月5日	負責就本集團的營運及管理 提供獨立意見	無
陳晟先生	48歲	獨立非執行董事	2019年9月5日	2019年9月5日	負責就本集團的營運及管理 提供獨立意見	無
周澤將先生	37歲	獨立非執行董事	2019年10月2日	2019年10月2日	負責就本集團的營運及管理 提供獨立意見	無

執行董事

錢堃先生，44歲，為本集團創辦人之一。彼於2018年11月23日獲委任為董事，並於2019年9月5日獲調任為執行董事及董事會主席。彼負責本集團的領導工作、整體策略規劃及重大決策。錢先生為一位經驗豐富的企業家，且於房地產行業擁有逾15年經驗。錢先生為安女士的配偶。錢先生及安女士於2004年開始透過安徽三巽投資從事房地產開發及其他物業相關業務。憑藉彼等於房地產行業的經驗，滁州三巽於2010年成立，作為我們物業發展項目的地區公司，該公司發展成為本集團其中一間主要附屬公司及物業發展項目的集中管理平台。

錢先生自2019年4月起擔任安徽省房地產商會常務副會長及自2017年8月起擔任安徽省亳文化研究會副會長。錢先生於2000年7月在中國合肥工業大學取得工業及民用建築文憑及於2009年12月通過在職學習在中國復旦大學取得房地產高級工商管理總裁研修班結業證書。

錢先生為安徽華地三巽置業有限責任公司的監事及江蘇統業酒業有限公司的執行董事，此兩間公司於中國成立及分別於2015年3月27日及2017年5月10日註銷登記。錢先生確認該等公司於註銷登記前具有償付能力且該等公司因已停止經營業務而註銷登記。彼進一步確認，截至最後實際可行日期，概無有關針對彼の申索，彼亦不知悉任何對彼作出的威脅或潛在申索，且概無因該等公司註銷登記而存在任何未決申索及／或未償還負債。

安娟女士，43歲，為本集團創辦人之一。彼於2018年11月23日獲委任為董事，並於2019年9月5日獲調任為執行董事、總裁兼行政總裁。彼負責本集團業務營運的整體管理。安女士於安徽三巽投資開始其職業，於房地產行業擁有逾15年經驗。在錢先生及安女士的領導下業務擴充，滁州三巽於2010年3月成立。滁州三巽成立後，安女士自2010年3月至2014年3月擔任滁州三巽監事且自2014年3月起一直擔任滁州三巽的執行董事兼經理。彼亦於我們的數間附屬公司(包括自2015年11月成立的明光三巽及自2016年7月成立的亳州三巽)擔任多個董事職務。安女士亦於安徽三巽投資於2004年成立時擔任監事，但後來擔任非執行角色。

安女士於2000年7月在中國合肥工業大學取得會計及統計學(計算機化)文憑，而彼現正於中國長江商學院攻讀高級工商管理碩士。安女士為錢先生的配偶。

安女士曾任江蘇統業酒業有限公司之監事，該公司在中國成立並於2017年5月10日註銷登記。安女士確認，該公司於註銷登記前具有償付能力，且該公司因已停止經營業務而註銷登記。彼進一步確認，截至最後實際可行日期，概無有關針對彼的申索，彼亦不知悉任何對彼作出的威脅或潛在申索，且概無因該公司註銷登記而存在任何未決申索及／或未償還負債。

王子忠先生，48歲，於2019年9月5日獲委任為執行董事。王先生負責位於安徽省附屬公司的整體管理。王先生於建築及房地產行業擁有逾十年經驗。王先生於2010年3月加入本集團擔任滁州三巽的項目總經理及於2012年8月晉升為總經理，並於2018年5月晉升為副總裁。彼現時擔任我們若干附屬公司(包括滁州嘉瑞及利辛縣三巽)的董事。

王先生於2017年7月取得中國國家開放大學的建築與管理文憑。

王先生為滁州鼎隆置業有限公司(一間於中國成立及因重組而於2019年2月1日註銷登記的公司)的執行董事。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構—重組—境內重組—滁州鼎隆的註銷登記」。王先生確認該公司於註銷登記前具有償付能力及截至最後實際可行日期，概無有關針對彼的申索，彼亦不知悉任何對彼作出的威脅或潛在申索，且概無因該公司註銷登記而存在任何未決申索及／或未償還負債。

章曉輝先生，46歲，於2019年9月5日獲委任為執行董事。章先生於2014年3月加入本集團擔任滁州三巽副總裁，負責本集團的成本管理及位於安徽省滁州市、合肥市、淮南市及安慶市的物業發展項目。彼現時擔任我們若干附屬公司(包括利辛縣三巽建投)的董事。章先生擁有逾25年業務管理經驗。於加入本集團前，彼於1995年8月至2001年7月擔任安徽鼎誠會計師事務所(現稱安徽同盛會計師事務所有限公司)副主任，提供工程成本諮詢服務。於2001年8月至2009年6月，彼擔任華普天健會計師事務所(特殊普通合夥)安徽分所工程審計中心副經理，負責工程成本的技術審查及諮詢業務。於2009年7月至2012年1月，章先生擔任合肥華邦集團有限公司的成本經理，負責

董事及高級管理層

集團的成本管理工作。彼於2012年11月至2014年2月出任合肥華邦集團有限公司滁州分公司的總經理，負責安徽省滁州市的項目管理工作。

自2019年4月起，章先生擔任安徽省房地產商會輪任董事。彼於1995年7月取得安徽建築工業學院(現稱安徽建築大學)建築工程學士學位。章先生於1999年取得中華人民共和國財政部的註冊資產評估師證書及分別於2001年及2003年取得中華人民共和國司法部及安徽省司法廳律師資格及法律執業證書。彼於2001年獲中華人民共和國建設部(現稱中華人民共和國住房和建設部)認證為成本工程師。彼亦分別於2004年、2005年及2006年獲安徽省人事廳認證為註冊諮詢工程師、房地產估價師及註冊建造師。

獨立非執行董事

陳毅奮先生，41歲，於2019年9月5日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。陳先生於審計、會計及財務管理方面擁有逾14年經驗。於2006年6月至2007年7月，陳先生於香港東源企業有限公司擔任助理會計師，負責處理會計、稅務及公司秘書事宜、交易記錄及其他相關事宜。於2007年8月至2011年2月，陳先生先後任職於致同及香港立信德豪會計師事務所有限公司的核證部，離職前的職位為副經理(核證)。於2019年5月至2020年4月，陳先生擔任海星國際遊艇有限公司的首席財務官。此外，陳先生於緊接本招股章程日期前三年內曾在下列上市公司擔任董事及高級職務：

服務期	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2020年7月至今	立德教育有限公司	中國黑龍江省的民辦正規高等教育服務供應商	聯交所(股份代號：1449)	獨立非執行董事

董事及高級管理層

服務期	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2019年1月至今	世紀聯合控股有限公司	於中國廣東省提供綜合汽車服務	聯交所(股份代號：1959)	聯席公司秘書
2016年9月至 2019年3月	深圳市明華澳漢科技股份有限公司	於中國提供應用程序開發服務及銷售IC卡	聯交所 (股份代號：8301)	—自2016年9月至 2018年4月及 2019年1月至 2019年3月擔任 非執行董事 —自2018年4月至 2019年1月擔任 執行董事及 首席財務官
2017年8月至 2018年9月及 2019年1月至 2019年5月	新維國際控股有限公司 (前稱為DX.com 控股有限公司)	提供電子商務業務及提 供線上銷售平台	聯交所 (股份代號：8086)	—自2017年8月至 2018年9月擔任 獨立非執行董事 —自2019年1月至 2019年5月擔任 公司秘書

陳先生分別於2006年12月、2007年12月及2013年10月取得香港理工大學會計學高等文憑、會計學文學士學位及公司管治碩士學位。彼為香港會計師公會會員及執業會計師。

陳晟先生，48歲，於2019年9月5日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。陳先生於中國房地產行業擁有豐富經驗且擁有市場洞察力。於2014年7月至2016年7月，陳先生為中國金融學會金融統計研究專業委員會顧問。陳先生為中國房地產數據研究院院長，中國房地產數據研究院為城市發展和房地產專業研究機構，專注於中國主要城市房地產行業發展的數據研究。彼現時亦擔任中國房地產業協會執行理事。

董事及高級管理層

陳先生於1995年7月取得中國同濟大學材料科學及無機非金屬材料工程學士學位及於2004年1月取得中國復旦大學工商管理碩士學位。

陳先生為以下於中國成立的公司的董事或監事，有關公司已註銷登記或業務牌照被吊銷。陳先生確認該等公司於註銷登記前具有償付能力且截至最後實際可行日期，概無有關針對彼的申索，彼亦不知悉任何對彼作出的威脅或潛在申索，且概無因該等公司註銷登記而存在任何未決申索及／或未償還負債。

公司名稱	職位	註銷登記/ 吊銷日期	解散方式	註銷/吊銷原因
上海科亞信息科技有限公司	執行董事	2004年11月24日	吊銷	未根據相關中國法規進行年檢
海南頤信房地產開發有限公司	監事	2016年6月29日	吊銷	未根據相關中國法規進行年檢
海南天質實業開發有限公司	監事	2016年6月29日	吊銷	未根據相關中國法規進行年檢
北京中城產融資訊有限公司	執行董事	2017年1月12日	註銷登記	終止經營業務
上海禾驥城市建設發展有限公司	董事	2019年7月16日	註銷登記	終止經營業務

董事及高級管理層

周澤將先生，37歲，於2019年10月2日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。彼於會計及財務管理方面擁有逾九年的經驗。自2011年6月起，周先生於中國安徽大學教授會計。於2011年6月至2013年11月，彼最初加入安徽大學擔任講師。彼隨後於2013年12月至2017年11月成為副教授且自2017年12月起成為教授。自2015年12月起，周先生擔任安徽大地熊新材料股份有限公司獨立董事。此外，周澤將先生於以下上市公司擔任董事職務：

服務期	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2015年1月至 2020年8月	安徽安凱汽車股份有限公司	製造長途汽車及 汽車部件	深圳證券交易所(股份 代號：000868)	獨立董事
2015年4月至 2021年4月	蕪湖海螺型材科技股份有限公司	製造型材	深圳證券交易所(股份 代號：000619)	獨立董事
2016年1月至 2020年4月	安徽安納達鈦業股份有限公司	製造銷售二氧化鈦	深圳證券交易所(股份 代號：002136)	獨立董事
2016年11月至 2019年12月	安科生物工程(集團) 股份有限公司	研究、開發及製造基因 工程藥物	深圳證券交易所(股份 代號：300009)	獨立董事
2016年3月至今	安徽大地熊新材料 股份有限公司	生產磁性材料	上海證券交易所(股份 代號：688077)	獨立董事
2020年1月至今	國元證券股份有限公司	證券經紀、投資、 包銷、融資及證券 資產管理服務	深圳證券交易所(股份 代號：000868)	獨立董事
2020年10月 至今	安徽新華傳媒 股份有限公司	圖書發行、數字出版 發行、音像製品發行 及其他發行服務	上海證券交易所(股份 代號：601801)	獨立董事

周先生於2005年7月取得中國長春稅務學院會計學學士學位。周先生亦分別於2008年6月及2011年6月取得中國廈門大學會計學碩士學位及會計學博士學位。

董事及高級管理層

除本招股章程所披露者外，就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他有關委任董事之事宜須提呈股東垂注，且截至最後實際可行日期，並無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露有關董事的資料。除上文所披露者外，於緊接本招股章程日期前三年，概無董事曾經出任其他上市實體的董事。

高級管理層

高級管理層負責我們業務的日常管理。下表載列有關高級管理層的若干資料。

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期	於本集團的角色及職責
張世澤先生	41歲	財務總監及公司秘書	2019年7月1日	負責本集團的整體財務會計及申報以及公司秘書事宜
陳寶林先生	53歲	財務管理中心董事	2011年2月1日	負責本集團的整體財務管理

張世澤先生(前稱張再祖)，41歲，負責本集團的整體財務會計及申報以及公司秘書事宜。彼於2019年7月加入本集團擔任財務總監及於2019年9月5日獲委任為公司秘書。彼於會計、財務及商業諮詢工作方面擁有逾18年經驗。於2002年9月至2013年9月，張先生歷任羅兵咸永道會計師事務所的助理及高級經理。於2013年10月至2015年7月，彼擔任河南正商置業有限公司的財務總監。此外，張先生於緊接本招股章程日期前三年內在或已在下列上市公司擔任董事及高級職務：

服務期	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2020年2月至今	立德教育有限公司	中國黑龍江省的民辦正規高等教育服務供應商	聯交所 (股份代號：1449)	公司秘書

董事及高級管理層

服務期	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2017年12月至今	傳遞娛樂有限公司 (前稱天馬影視文化 控股有限公司)	電影及電視劇製作、發 行及授出電影發行權 使用許可及電影放映	聯交所 (股份代號：1326)	獨立非執行董事
2018年5月至今	德林控股集團有限公司 (前稱雲裳衣控股 有限公司)	銷售服裝產品及提供供 應鏈管理的整體解決 方案	自聯交所GEM轉往主板 (主板股份代號： 1709)	獨立非執行董事
2019年9月至 2020年5月	世紀聯合控股有限公司	中國廣東省中山市的綜 合性汽車服務供應商	聯交所 (股份代號：1959)	獨立非執行董事
2017年5月至 2018年7月	新維國際控股有限公司 (前稱DX.com控股 有限公司)	提供電子商務業務及 線上銷售平台	聯交所 (股份代號：8086)	非執行董事
2017年4月至 2019年8月	中國唐商控股有限公司 (前稱文化地標投資 有限公司)	展覽相關業務、物業 分租、發展及投資業 務、餐飲及放債業務	聯交所 (股份代號：674)	首席財務官兼公 司秘書
2019年5月至 2019年8月	百信國際控股有限公司	於中國從事醫藥分銷、 自營零售藥房及生產 醫藥產品業務	聯交所 (股份代號：574)	公司秘書

張先生於2002年5月取得加拿大英屬哥倫比亞大學的商科學士學位。彼分別自2005年1月及2005年9月起一直為美國會計師公會會員及香港會計師公會會員。

陳寶林先生，53歲，負責本集團的整體財務管理。彼於2011年2月加入本集團擔任滁州三巽的財務主管及於2017年5月獲委任為本集團財務管理中心的董事。陳先生於房地產行業擁有逾27年的經驗，專注於財務管理。於加入本集團前，彼於1993年7月至2011年1月在滁州市金煌房地產有限公司任職，離職前職位為總會計師。陳寶林先生於1993年7月在中國安徽商業專科學校取得審計文憑及於2004年7月透過函授課程畢業於中國南京審計學院(現稱南京審計大學)審計系。陳先生於1998年5月取得由中華人民共和國人事部(現稱中華人民共和國人力資源和社會保障部)認證的會計師資格。

公司秘書

張世澤先生於2019年9月5日獲委任為公司秘書。有關張先生的資格及經驗詳情，請參閱本節「—高級管理層」。

董事委員會

審核委員會

本集團已遵照上市規則第3.21條及載於上市規則附錄十四之企業管治守則(「企業管治守則」)第C.3段於2021年6月23日成立審核委員會，並制訂書面職權範圍。審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即陳毅奮先生、陳晟先生及周澤將先生。陳毅奮先生為審核委員會主席。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團的財政報告程序、內部監控及風險管理系統之成效提供獨立意見、監察審核程序及履行董事會所指派之其他職責及責任。

薪酬委員會

本集團已遵照上市規則第3.25條及載於上市規則附錄十四之企業管治守則第B.1段於2021年6月23日成立薪酬委員會，並制訂書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即周澤將先生、安娟女士及陳毅奮先生。周澤將先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為訂立及審閱董事及高級管理層之薪酬政策及架構，並就僱員福利安排作出推薦建議。

提名委員會

本集團已遵照載於上市規則附錄十四之企業管治守則第A.5段所載於2021年6月23日成立提名委員會，並制訂書面職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即錢堃先生、陳晟先生及陳毅奮先生。錢堃先生為提名委員會主席。提名委員會的主要職能為就委任董事會成員向董事會作出推薦建議。

企業管治

董事認同於本集團管理架構及內部監控程序加入良好的企業管治元素以達至有效問責的重要性。

本公司已採納於企業管治守則所列之守則條文。本公司確切認為董事會應由執行董事及獨立非執行董事均衡組成，以令董事會具有強大的獨立元素，並可有效作出獨立判斷。

董事知悉於上市後，預期我們將遵守該等守則條文，惟應審慎考慮任何有關偏離情況，且應於相關期間的中期報告及年報提出有關偏離情況的理由。我們致力於保障股東整體利益，同時達到高水平的企業管治。我們將於上市後遵守載於上市規則附錄十四之企業管治守則所列守則條文。

合規顧問

我們已遵照上市規則第3A.19條委任智富融資有限公司為合規顧問，以向本公司提供顧問服務。預期該合規顧問將(其中包括)審慎而有技巧地就下列事項向本公司提供意見：

- (a) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行可能屬須予公佈或屬關連交易的交易(包括股份發行及股份購回)；
- (c) 我們建議動用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者有別，或我們的業務活動、發展或業績與本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料有所偏差；及
- (d) 聯交所就股份之股價及成交量之不尋常變動向我們作出查詢。

任期將自上市日期開始，並於我們派發有關我們自上市日期後起計首個完整財政年度的財務業績之年報當日結束。

董事及高級管理層之薪酬

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年已付董事之總金額(包括袍金、薪金、津貼及其他福利、退休福利計劃供款及表現相關花紅)分別為約人民幣2.0百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣2.8百萬元。除本招股章程所披露者外，於往績記錄期間概無本集團任何成員公司已付或應付董事之其他金額。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年已向本公司五名最高薪酬人士(包括兩名、兩名及一名董事)支付薪酬(包括薪金、津貼及其他福利、退休福利計劃供款及表現相關花紅)。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付薪酬，作為加盟本集團或於加盟本集團時的獎金或作為離職補償。此外，概無董事於同期放棄或同意放棄任何薪酬。

根據現時生效的安排，董事截至2021年12月31日止年度之薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及其他福利、退休福利計劃供款及表現相關花紅)估計不超過人民幣3.0百萬元。董事會將審閱及釐定董事及高級管理層之薪酬及補償待遇，並於上市後，聽取薪酬委員會於計及可比較公司之已付薪金、董事之投放時間及職責以及本集團之業績後作出的推薦建議。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其載列達成董事會多元化的方式。本公司明白及深信董事會多元化的好處，並視提升董事會層面之多元化為支持實現本公司的策略性目標及可持續發展之重要元素。本公司尋求透過考慮多項因素(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及工作年限)實現董事會多元化。所有董事的委任將適當考慮董事會多元化的好處，以用人唯才為準則，且人選將以客觀標準考慮。

董事會由七名成員組成，包括一名女性董事。我們的董事亦擁有均衡的知識、技能及經驗，包括物業發展、業務管理、財務及投資。彼等取得不同專業的學位，包括工業與民用建築、會計與統計、建築工程、科學及政治經濟學。我們擁有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。於意識到性別多元化的特殊重要性時，本公司已採取並將繼續採取措施，促進董事會性別多元化。此外，本公司將在選擇委任合適的新或額外成員候選人加入董事會時，繼續考慮提高女性成員的比例，以確保經參照持份者的期望以及國際及當地推薦的最佳做法（倘恰當）後實現適當的性別多元化。我們的目標為於上市的五年內董事會的女性代表人數至少達到20%。

展望未來，為向董事會安排符合目標性別多元化的潛在繼任人，本公司將(i)考慮提名具備必要技能及經驗的女性高級管理層加入董事會的可能性；(ii)於招募中級至高級水平的員工時確保性別的多元化；及(iii)提供職業發展機會及投入更多資源培訓女性員工，以將其晉升至本公司高級管理層或董事職位。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化。上市後，提名委員會將不時檢討我們的董事會多元化政策，以確保其持續有效，且我們將每年於公司治理報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

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描述，請參閱本招股章程「業務－我們的戰略」。

所得款項用途

下表載列經扣除包銷費用及佣金以及我們就全球發售應付的估計開支後我們將收取的全球發售估計所得款項淨額：

	假設超額配股權 未獲行使	假設超額配股權 獲悉數行使
假設發售價為每股發售股份 4.25港元(即本招股章程所 述發售價範圍的中位數)	約620.6百萬港元	約722.1百萬港元
假設發售價為每股發售股份 5.20港元(即本招股章程所 述發售價範圍的上限)	約771.9百萬港元	約896.1百萬港元
假設發售價為每股發售股份 3.30港元(即本招股章程所 述發售價範圍的下限)	約469.4百萬港元	約548.2百萬港元

假設發售價為每股股份4.25港元(即招股章程所述發售價範圍的中位數)且超額配股權未獲行使，經扣除包銷費用及佣金以及與全球發售有關的其他估計開支後，我們擬將全球發售所得款項淨額用作以下用途：

- 約60%，或372.4百萬港元，將用作開發現有物業項目(即利辛鉑悅府、宿州靈璧清楓及寧陽鉑悅府)的建築成本。有關我們項目的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－物業項目」；

未來計劃及所得款項用途

根據相關項目的開發進度，目前預期所有該等所得款項淨額將用於2021年的三個物業項目。下表載列所示項目將產生的未來開發成本及將使用的所得款項淨額：

項目	將產生之 未來開發成本	將於2021年使用之 所得款項淨額
利辛鉞悅府	建築及安裝成本312.0百萬港元	約119.2百萬港元
宿州靈璧清楓	建築及安裝成本665.7百萬港元	約126.6百萬港元
寧陽鉞悅府	建築及安裝成本275.8百萬港元	約126.6百萬港元

- 約30%，或186.2百萬港元，將用於土地收購，通過於安徽省及安徽省外我們計劃進軍的其他城市尋求及收購符合我們有關(i)地理位置；(ii)總建築面積；及(iii)預期投資回報等方面內部標準的地塊或合適的併購機會，增加土地儲備。我們計劃繼續通過政府招拍掛等傳統的拿地方式收購土地。此外，我們計劃進一步拓展我們的拿地方式，如通過併購及與其他知名房地產開發商開展戰略合作。我們計劃通過金融機構及資產交易中心渠道獲取併購項目的信息，並從中甄選出符合本公司投資標準的優質項目。進一步詳情請參閱本招股章程「業務－我們的戰略－繼續鞏固在安徽省的市場地位並積極擴展至安徽省周邊城市」及「業務－物業項目」。有關所得款項預期將於2021年使用。截至最後實際可行日期，我們的董事確認我們並未物色任何特定收購項目或土地；及
- 約10%，或62.1百萬港元，將用作一般營運資金用途。

未來計劃及所得款項用途

倘發售價定為高於或低於建議發售價範圍的中位數，則上述所得款項分配將按比例調整。

倘所得款項淨額並未即時作上述用途，且在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將未動用的所得款項淨額存作認可金融機構及／或持牌銀行的短期活期存款。倘上述所得款項的擬定用途有任何變動，我們將作出適當的公告。

香港包銷商

建銀國際金融有限公司
克而瑞證券有限公司
交銀國際證券有限公司
富途證券國際(香港)有限公司
一盈證券有限公司
華盛資本証券有限公司

包銷安排及開支

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的條款和條件並在其規限下，以香港公開發售方式按發售價初步提呈發售16,500,000股香港發售股份(可予調整)以供認購。

待多項條件(包括但不限於聯交所批准本招股章程所述的已發行及將予發行的股份上市及買賣以及達成香港包銷協議所載的若干其他條件)獲達成後，香港包銷商已各別同意按本招股章程及相關申請表格的條款和條件認購，或促使他人認購香港公開發售項下尚未獲認購的彼等各自適用比例的香港發售股份。

香港包銷協議須待(其中包括)簽訂國際包銷協議及該協議成為無條件後並在此條件的規限下，方可作實。

終止理由

若上市日期上午八時之前任何時間發生下列事件，香港包銷商認購或促使認購香港發售股份的責任可透過由獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)及獨家保薦人口頭或書面通知本公司而予以終止：

- (1) 倘下列事件出現、發生、存在或生效：
 - (a) 於開曼群島、英屬處女群島、香港、中國、美國、英國或歐盟任何成員國或任何其他與本集團任何成員公司或全球發售相關的司法權區(各稱為「**相關司法權區**」，統稱「**相關司法權區**」)發生或影響相關司法權區的任何不可抗力性質的事件或情況(包括(但不限於)政府行動、宣佈全國性或國際性緊急狀態或宣戰、災難、危機、傳染病、疫症、爆發疾病(不包括截至香港包銷協議日期存在的有關傳染病、疫症、爆發疾病)、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(不論是否宣戰)、天災或恐怖活動)；或

- (b) 於或影響任何該等相關司法權區的地方、國家、地區或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場狀況)的變動或涉及預期變動的任何事態發展(不論是否永久)，或可能導致任何變動或涉及預期變動事態發展的任何事件或情況；或
- (c) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、東京證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣全面中斷、暫停或受限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間)；或
- (d) 香港(由財政司或香港金融管理局或其他主管機關所施加)、紐約(由聯邦或紐約州級別或其他主管機關所施加)、倫敦、中國、歐盟(或其任何成員國)或任何其他相關司法權區全面暫停任何商業銀行活動或商業銀行或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜出現任何干擾；或
- (e) 任何相關司法權區頒佈任何新法律或法規、或涉及潛在轉變的任何變動或任何發展、或可能導致涉及任何相關司法權區對現有法律的潛在轉變或任何法院或其他主管當局對現有法律的詮釋或應用的變動或發展的任何事項或情況或受其影響；或
- (f) 由或對任何相關司法權區直接或間接(不論以何種形式)實施經濟制裁或撤銷貿易特權；或
- (g) 任何相關司法權區涉及稅項或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的預期轉變或對其造成影響的變動或發展(包括但不限於港元與美元的聯繫匯率制度出現任何變動，或美元、歐元、港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值)，或任何相關司法權區實施任何外匯管制；或

- (h) 任何第三方提出任何威脅或針對本集團任何成員公司、任何董事或控股股東的訴訟、索償或法律行動；或
- (i) 董事被指控觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失資格參與公司的管理；或
- (j) 本公司主席或行政總裁離職；或
- (k) 任何相關司法權區的機構或政治團體或組織向本集團任何成員公司或任何董事展開任何調查或其他行動，或宣佈有意採取任何調查或其他行動；或
- (l) 除本招股章程「業務－法律訴訟及重大索償」一段披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律（定義見香港包銷協議）；或
- (m) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款發售、配發、發行、出售或交付任何發售股份（包括本公司根據超額配股權將予發行的購股權股份）；或
- (n) 本招股章程（或有關擬發售及銷售股份所使用的任何其他文件）或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或
- (o) 除獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）另行協定者外，本公司根據公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例或上市規則或聯交所及／或證監會任何規定或要求刊發或須刊發本招股章程（或有關擬發售及銷售股份所使用的任何其他文件）的任何補充或修訂；或
- (p) 於指定到期日前，任何債權人有效要求償還或繳付本集團任何成員公司之債項或本集團任何成員公司須承擔責任之債項；或
- (q) 「風險因素」所載任何風險出現任何變動或涉及預期變動的事態發展或事件或得以實現；或

- (r) 任何頒令或呈請將本集團任何成員公司清盤，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、和解協議或安排，或本集團任何成員公司訂立償債安排計劃或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何類似事項，

而獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）及獨家保薦人個別或共同全權絕對認為：

- (A) 已經或將會或可能會或很有可能直接或間接對本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、貿易狀況、經營業績、狀況或情況、財務或其他方面或表現有重大不利影響；或
- (B) 已經或將會或可能會或很有可能對全球發售的成功或對香港公開發售的申請水平或國際發售申請的踴躍程度有重大不利影響；或
- (C) 導致或將導致或可能導致或很有可能導致繼續進行全球發售或如預期般執行或實行或推廣全球發售成為不明智或不適宜或不切實可行；或
- (D) 已經或將會或可能導致香港包銷協議（包括包銷）的任何部分無法按照其條款履行或妨礙或延誤根據全球發售或根據其包銷協議辦理申請及／或付款；或

(2) 獨家全球協調人及獨家保薦人已知悉：

- (a) 香港公開發售文件（定義見香港包銷協議）及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知或公告、廣告、通信或其他文件（包括任何相關補充或修訂）中所載陳述，於發佈時在任何方面不真實、不準確、失實或存在誤導，或現已在任何方面變得不真實、不準確、失實或存在誤導，或香港公開發售文件及／或由本

包 銷

- 公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通信或其他文件(包括任何相關補充或修訂)所載的任何預測、估計、觀點表達、意向或預期屬不公允且並非基於合理假設作出；或
- (b) 如任何事件在緊接本招股章程日期前發生或被發現，即構成香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售所發表或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)的重大遺漏；或
 - (c) 對香港包銷協議或國際包銷協議的任何一方所施加的任何責任遭嚴重違反(對香港包銷商或國際包銷商所施加者除外)；或
 - (d) 任何事件、行動或遺漏，導致或可能導致任何彌償保證人(定義見香港包銷協議)根據彼等於香港包銷協議提供的彌償保證須承擔任何重大責任；或
 - (e) 獨家全球協調人全權絕對酌情釐定，發生或影響本集團任何成員公司整體的資產、負債、物業、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務或其他地位或狀況、或表現的任何重大不利變動或涉及預期重大不利轉變的任何事態發展，而不論是否在日常業務過程中出現；或
 - (f) 任何保證人(定義見香港包銷協議)所作的任何保證遭違反，或出現任何導致該等保證在任何方面失實或不正確或具誤導性的任何事件或情形；或
 - (g) 在上市日期或之前，聯交所拒絕或並未授出批准根據全球發售將予發行的股份(包括任何因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份)上市及買賣(受限於慣常情況除外)，或倘授出批准，但該批准隨後遭撤回、撤銷資格(受限於慣常情況除外)或遭保留；或
 - (h) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售所刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或

- (i) 任何申報會計師或名列本招股章程附錄五的任何其他專家(獨家保薦人除外)已撤回其各自對本招股章程連同其中所載報告、函件及/或法律意見(視情況而定)的刊發以及按本招股章程顯示的方式及內容提述其名稱的同意書；或
- (j) 累計投標程序中的重大部分訂單遭撤回、終止或取消。

香港包銷協議項下的禁售承諾

(A) 本公司的承諾

本公司已向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人及香港包銷商分別承諾，除(i)根據資本化發行發行股份；(ii)根據全球發售發售、配發及發行發售股份(包括根據行使超額配股權而發行股份)；及(iii)根據購股權計劃可能授出購股權獲行使而發行股份外，於香港包銷協議日期起直至上市日期起計滿六個月當日(包括該日)止期間(「首六個月期間」)，未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意且除非符合上市規則所載規定，本公司不會並將促使本集團其他各成員公司不會：

- (i) 配發、發行、銷售、接受認購、要約配發、發行或銷售、訂約或同意配發、發行或銷售、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出售或建立產權負擔於，或訂約或同意轉讓或出售或建立產權負擔於(不論直接或間接或有條件或無條件)本公司的任何股份或其他證券或上述當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換、兌換或行使以取得本公司的任何股份或其他證券的任何證券，或代表收取上述任何股份或其他證券的權利的任何證券，或可認購或購買上述任何股份或其他證券的認股權證或其他權利，或任何上述者的任何權益)，或就發行存託收據而將本公司的任何股份或其他證券存於任何存託處；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司的任何股份或其他證券(如適用)或上述當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換、兌換或行使以取得本公司的任何股份或其他證券的任何證券，或代表收取上述任何股份或其他證券的權利的任何證券，或可購買上述任何股份或其他證券的認股權證或其他權利，或任何上述者的任何權益)擁有權的全部或部分經濟後果；或

- (iii) 訂立與上文第(i)或(ii)項所述任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或
- (iv) 要約或同意或公佈有意訂立上文第(i)、(ii)或(iii)項所述的任何交易，

而不論上文第(i)、(ii)或(iii)各項所述的任何交易是否以交付本公司股份或其他證券、現金或其他方式(不論有關股份或其他股份或證券的發行會否於首六個月期間內完成)結算。

於由首六個月期間屆滿當日起六個月期間(「第二個六個月期間」)，本公司不得訂立可能致使任何控股股東直接或間接不再為本公司的「控股股東」(定義見上市規則)或本公司一組控股股東中的其中一名或連同其他控股股東不再為本公司的「控股股東」(定義見上市規則)的以上(i)、(ii)或(iii)項所指明的任何交易，亦不得要約或同意或宣佈有意落實任何有關交易。於第二個六個月期間，如本公司訂立上文第(i)、(ii)或(iii)項所載列任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何相關交易，則本公司應採取所有合理措施，確保本公司不會導致本公司證券的市場混亂或出現造市情況。各控股股東已分別向獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾促使本公司遵從上述承諾。

(B) 控股股東的禁售承諾

各控股股東已向本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據資本化發行、全球發售(包括根據超額配股權)及借股協議外，除非符合上市規則規定，否則未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意：

- (i) 於首六個月期間內任何時間，控股股東將不會(a)銷售、要約銷售、訂約或同意銷售、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建立產權負擔於，或同意轉讓或出售或建立產權負擔於(不論直接或間接或有條件或無條件)本公司的任何股份或其他證券或任何相關權益(包括但不限於任何可轉換、兌換或行使以取得任何股份或其他證券的任何證券，或代表收取上述任何股份或其他證券的權利的任何證券，或可購買上述任何股份或其他證券的認股權證或其他權利(視情況而定)或任何上述者的任何權益)，或就發行存託收據而將本公司的任何股份或其他證券存於任何存託處；或(b)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司的任何股份或其他證券或任何相關權益(包括但不限於任何可轉換、兌換或行使以取得任何股份或其他證券的任

何證券，或代表收取上述任何股份或其他證券的權利的任何證券，或可購買上述任何股份或其他證券的認股權證或其他權利（視情況而定）或任何上述者的任何權益）擁有權的全部或部分經濟後果；或(c)訂立與上文第(a)或(b)項所述任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或(d)要約或同意或宣佈有意訂立上文第(a)、(b)或(c)項所述的任何交易，而不論上文第(a)、(b)或(c)項所述的任何交易是否以交付本公司股份或其他證券、現金或其他方式（不論有關股份或其他股本證券的發行會否於首六個月期間內完成）結算；及

- (ii) 於第二個六個月期間，若緊隨因以上(a)、(b)或(c)項所指明的任何交易的任何出售、轉讓或處置後或因以上(a)、(b)或(c)項所指明的任何交易在行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔以後，控股股東將不再為本公司的「控股股東」（定義見上市規則）或本公司一組控股股東中的其中一名，或連同其他控股股東將不再為本公司的「控股股東」（定義見上市規則），則控股股東不會訂立該交易，亦不會要約或同意或宣佈有意落實該交易；及
- (iii) 第二個六個月期間屆滿前，如控股股東訂立上文第(a)、(b)或(c)項所載任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何相關交易，將會採取所有合理措施，確保不會導致本公司證券的市場混亂或出現造市情況，前提條件是須嚴格遵守任何適用法律規定（包括但不限於及為免生疑，聯交所或證監會或任何其他相關機構的規定），上述任何承諾不得阻止任何控股股東以認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業條例》）為受益人將其實益擁有的本公司股份或其他證券作抵押。

控股股東的進一步承諾

控股股東作出的承諾

各控股股東已依據上市規則第10.07(1)條向本公司及聯交所承諾，除非依據資本化發行、全球發售、借股協議及超額配股權，否則其／彼不會並將促致相關登記持有人不會，(i)自本招股章程日期起至上市日期起計滿六個月之日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程中顯示其為實益擁有人的任何股份或本公司其他證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或(ii)倘其於上文第(i)段所述期間屆滿日期起計六個月期間，出售或訂立任何協議出售上文第(i)段所述任何股份，或以其他方式就該等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，使其／彼於緊隨有關出售或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後不再為一組控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註(3)的規定，控股股東已進一步向本公司及聯交所承諾，自於本招股章程中披露其持有股權當日起至上市日期起計滿12個月之日止期間：

- (i) 倘其／彼按上市規則第10.07(2)條附註(2)的規定，將其／彼名下實益擁有的任何證券質押／押記予認可機構作受益人，其／彼將立即通知本公司該項質押／押記事宜以及所質押／押記的證券數目；及
- (ii) 倘其／彼接獲承押人／承押記人的指示(不論是口頭或書面)，指任何該等用作質押／押記的證券將予出售，其／彼將立即將有關指示通知本公司。

對再發行股份的限制

根據上市規則第10.08條，於自上市日期起計六個月內，本公司不得再發行股份或可轉換為股本證券的證券(不論該類股份或證券是否已上市)，亦不得就有關發行訂立任何協議(不論有關股份或證券的發行會否在上市日期起計六個月內完成)，惟上市規則第10.08條所規定的情況除外，包括根據購股權計劃授出購股權及發行股份。

國際包銷協議

就國際發售而言，預計本公司、控股股東、執行董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在該協議所載若干條件的規限下個別同意購買或促致買方購買國際發售股份。

國際包銷協議預期將規定，其可按與終止香港包銷協議類似的理由終止。有意投資者務請注意，倘未能訂立國際包銷協議，全球發售將不會進行。國際包銷協議須待簽訂香港包銷協議且該協議成為無條件及未被終止後並在該等條件的規限下，方可作實。根據國際包銷協議，本公司及控股股東將作出與本節「包銷安排及開支－香港包銷協議－香港包銷協議項下的禁售承諾」所述根據香港包銷協議所作出的相若承諾。

根據國際包銷協議，我們擬向國際包銷商授出超額配股權，自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日止，可由獨家全球協調人（為其本身及代表其他國際包銷商）全權及絕對酌情一次或多次行使全部或部分權利，以要求我們額外配發及發行合共最多24,750,000股股份（佔根據全球發售按發售價初步可供認購的發售股份數目的15%），以（其中包括）補足國際發售中的超額分配（如有）。

佣金及開支

獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）將收取所有香港發售股份發售價總額的2.8%作為包銷佣金（不包括重新分配至香港公開發售的任何國際發售股份及重新分配至國際發售的任何香港公開發售股份）。就國際發售（包括根據超額配股權獲行使而將予發行的任何發售股份）而言，我們預期就所有國際發售股份（包括重新分配至香港公開發售的任何國際發售股份及重新分配至國際發售的任何香港公開發售股份）支付相當於應付總發售價2.8%的包銷佣金。此外，本公司可全權酌情按最多為香港公開發售及國際發售項下各發售股份（包括根據超額配股權獲行使而將予發行的任何發售股份）的應付總發售價的0.7%向獨家全球協調人支付獎勵費用。

就重新分配予國際發售(按獨家全球協調人全權酌情認為合適的分配比例)的未獲認購香港發售股份而言，有關該等香港發售股份的包銷佣金會重新分配予國際包銷商(按獨家全球協調人全權酌情認為合適的分配比例)。

假設超額配股權並無獲行使，佣金總額及費用(包括任何酌情激勵費用)，連同聯交所上市費、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及其他與全球發售有關的開支，現時估計合共約80.6百萬港元(假設發售價為每股發售股份4.25港元，即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數)，將由本公司支付及承擔。

彌償保證

本公司與控股股東已同意對香港包銷商就彼等可能蒙受的若干損失(其中包括彼等因履行香港包銷協議項下的責任以及因本公司及任何控股股東違反香港包銷協議而產生的損失)作出彌償(視情況而定)。

香港包銷商於本公司的權益

除本節所披露者及根據香港包銷協議所訂立者外，於最後實際可行日期，概無香港包銷商直接或間接於本公司或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券中擁有權益，或擁有任何權利或購股權(不論可否依法強制執行)以認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券。

全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能因履行其於香港包銷協議項下的責任而持有部分股份。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

銀團成員活動

我們將香港公開發售及國際發售包銷商(統稱「銀團成員」)可能各自進行而不構成包銷或穩定價格過程一部分的各項活動載述如下。進行任何該等活動時，銀團成員須遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 根據銀團成員之間訂立的協議，所有銀團成員(作為穩定價格經辦人的建銀國際金融有限公司及其聯屬人士除外)均不得就分派本公司發售股份(無論在公開市場或以其他方式)達成任何交易(包括發行或訂立有關本公司發售股份的任何購股權或其他衍生交易)，以將本公司任何發售股份的市價穩定或維持於公開市場現行市價以外的水平；及
- (b) 所有銀團成員均須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例有關市場失當行為的規定以及禁止進行內幕交易、虛假交易、價格操縱及股票市場操縱等規定。

銀團成員及其聯屬人士為與世界各國有聯繫的多元化金融機構。該等實體為自身及其他人利益從事一系列商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、貿易、對沖、投資及其他活動。就本公司股份而言，該等活動可包括作為本公司股份買家及賣家的代理行事、以主事人身份與該等買家及賣家進行交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生交易或上市及非上市證券交易(包括發行證券交易所上市衍生權證等證券)，而使本公司股份為其相關資產或相關資產的一部分。該等活動可能要求該等直接或間接參與買賣本公司股份的實體進行對沖活動。所有該等活動均可能於香港及世界其他地區發生，並可能導致銀團成員及其聯屬人士於本公司股份、包含該等股份的一籃子證券或指數、可能購買本公司股份的基金單位，或有關上述任何項目的衍生產品中持有好倉及／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上市證券以將股份作為其相關資產或相關資產的一部分而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人(或其聯屬人士或代理之一)作為證券的莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致本公司股份發生對沖活動。所有該等活動均可能於本招股章程「全球發售的架構—超額分配及穩定價格」所述穩定價格期間內及穩定價格期間結束之後發生。該等活動可能影響本公司股份的市價或價值、股份流通量或交易量及股價波幅，且此情況逐日發生的程度無法估計。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括(視乎超額配股權行使與否而定)：

- (i) 按下文「香港公開發售」各段所述在香港如下文所述進行16,500,000股股份(可予調整)的香港公開發售；及
- (ii) 依據S規例在美國境外進行148,500,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)的國際發售。

閣下可申請香港發售股份，或(倘符合資格如此行事)表示有意申請國際發售股份，惟 閣下不得同時申請兩者。

香港公開發售可供香港公眾人士以及香港的機構及專業投資者及其他投資者認購。國際發售將涉及於香港及依據S規例在美國境外的其他司法權區向機構及專業投資者以及預期將對國際發售股份有大量需求的其他投資者選擇性地推銷國際發售股份。國際包銷商正洽詢有意投資者對於購入國際發售股份的踴躍程度。有意投資者將須列明彼等預備根據國際發售按不同價格或特定價格購入的國際發售股份數目。

根據香港公開發售及國際發售分別將予提呈的香港發售股份及國際發售股份數目或會按下文「定價及分配」各段所述重新分配。

全球發售的條件

所有發售股份申請將以(其中包括)下列各項為條件：

- (i) 聯交所批准本招股章程所述將予發行及出售的股份(包括因行使超額配股權而可予發行及出售的任何額外股份)上市及買賣，且有關上市及買賣批准其後並無於股份在聯交所開始買賣前被撤回；

- (ii) 於定價日或前後正式釐定發售價，並簽立及交付國際包銷協議；及
- (iii) 包銷商在包銷協議項下的責任成為無條件(包括(如有關)因獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商行事)豁免任何條件)，且有關責任並無根據相關協議的條款被終止，

在各情況下，上述條件須於包銷協議訂明的日期及時間或之前(除非及倘若有關條件在有關日期及時間或之前獲有效豁免則另作別論)且無論如何不得遲於本招股章程日期後30日當日達成。

國際發售及香港公開發售各自的完成取決於(其中包括)另一項成為無條件且尚未根據其各自的條款予以終止。

倘上述條件於指定時間及日期前未獲完成或豁免，則全球發售將告失效，而聯交所將立即獲得通知。我們將在失效後翌日於本公司網站www.sanxungroup.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登全球發售失效的通知。

在上述情況下，我們將根據本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載的條款，向申請人退回所有申請股款(不計利息)。與此同時，我們將會把所有申請股款存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)獲發牌照的其他銀行開立的一個或多個獨立銀行賬戶內。

我們預期發售股份的股票將於2021年7月16日(星期五)寄發。然而，該等股票將僅會在(a)全球發售在所有方面均成為無條件及(b)本招股章程「包銷」一節所述的終止權並無獲行使的情況下(預期將為上市日期上午八時正(香港時間))，方會成為有效的所有權憑證。

定價及分配

指示性發售價範圍

除非在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午前另行公佈(如下文所闡述)，否則發售價將不會高於每股發售股份5.20港元，並預期將不會低於每股發售股份3.30港元。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可能(惟預期不會)低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。

於申請時應付的價格

香港發售股份的申請人須於申請時繳付最高發售價每股香港發售股份5.20港元(另加經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。倘發售價低於5.20港元，則會向成功申請人退還適當款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份－14.寄發／領取股票及退款支票」一節。

釐定發售價

國際包銷商現正洽詢有意投資者對於購入國際發售股份的意向。有意投資者將須列明彼等預備按不同價格或特定價格購入的國際發售股份數目。此過程稱為「累計投標過程」，預期將持續至2021年7月12日(星期一)或前後，且在任何情況下均不會遲於2021年7月16日(星期五)終止。

發售價預期於由獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商行事)與本公司於定價日以協議釐定。定價日預期將為2021年7月12日(星期一)或前後，且無論如何不遲於2021年7月16日(星期五)。

不論任何理由，倘獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商行事)與本公司無法於2021年7月16日(星期五)或之前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行及將告失效。

調低發售價範圍及／或發售股份數目

倘獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商行事)認為合適，則可在本公司同意下於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時將指示性發售價範圍及／或發售股份數目調低至低於本招股章程所述者。

在此情況下，本公司將在作出任何相關調低決定後於切實可行情況下盡快及無論如何在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.sanxungroup.com 刊登有關調低指示性發售價範圍及／或發售股份數目的公告。有關通知亦將包括確定或修訂(按適用者)營運資金報表(如現時於本招股章程「財務資料－流動資金及資本資源－營運資金」一段所披露)、發售統計數字(如現時於本招股章程「概要」一節所披露)、所得款項用途(如本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述)以及因有關調低而可能有變的任何其他財務資料。發售價如經協定，則將會定於經修改的發售價範圍之內。本公司亦將在作出有關變動的決定後，於切實可行情況下盡快延長香港公開發售可供接納的期間，使潛在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，並要求已申請香港發售股份的投資者就發售股份數目及／或發售價的變動正面確認彼等的發售股份申請，並賦予已申請香港發售股份的潛在投資者撤回彼等的香港公開發售申請的權利。

於遞交香港發售股份的申請前，申請人應注意，有關調減指示性發售價範圍及／或發售股份數目的任何公佈可能於直至遞交香港公開發售申請截止日期當日方會發表。

分配

在若干情況下，按照獨家全球協調人酌情決定，香港公開發售及國際發售中將提呈發售的發售股份可在該等發售之間重新分配。

獨家全球協調人將根據多項因素釐定如何分配國際發售項下的發售股份，包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總規模，以及有關投資者預期會否有可能在股份於聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售股份。有關分配可能會向專業、機構及企業投資者作出，並擬致使按將會致令建立穩固的股東基礎而分發股份，以使本公司及其股東整體受惠。

根據香港公開發售向投資者分配的發售股份將純粹按根據香港公開發售所接獲申請的水平而定。分配基準可能會視乎申請人申購的香港發售股份數目而有所不同。香港發售股份的分配或會(如適用)包括抽籤，即意味著部分申請人獲分配的香港發售股份數目可能高於其他申購同一數目香港發售股份的人士，而未獲中籤的申請人則可能不獲分配任何香港發售股份。

公佈最終發售價及分配基準

最終發售價預期將於2021年7月16日(星期五)公佈，而香港公開發售的申請水平、國際發售的踴躍程度及香港發售股份的分配基準則預期將於2021年7月16日(星期五)公佈，兩者均會在本公司網站www.sanxungroup.com(以英文及中文)及聯交所網站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」一段所述的各種渠道刊登。閣下應注意我們的網站及我們的網站所載的所有資料均不構成本招股章程的一部分。

香港公開發售

受限於香港包銷協議所載有關定價的協議及其他條件獲達成或獲豁免(包括上文「全球發售的條件」各段所述者)，香港公開發售乃獲全數包銷的公開發售，以供於香港按發售價認購初步提呈的16,500,000股發售股份，相當於初步發售股份數目的10%(於行使任何超額配股權之前)。受限於國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配，香港發售股份將佔本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後但於行使任何超額配股權之前的經擴大已發行股份數目的2.5%。

僅就分配目的而言，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數(經計及香港發售股份與國際發售股份之間的重新分配)將分為兩組：

甲組：甲組中的香港發售股份將按公平基準分配予已申請香港發售股份且總認購價為5,000,000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；及

乙組：乙組中的香港發售股份將按公平基準分配予已申請香港發售股份且總認購價超過5,000,000港元且最高達乙組價值(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。

投資者務請留意，甲組申請及乙組申請的分配比例或有不同。倘其中一組（並非兩組）香港發售股份認購不足，則多出的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格（不考慮最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份而不會兩者兼得。香港發售股份之重複或疑屬重複的申請及任何超過8,250,000股香港發售股份（即於各組可供認購之香港發售股份數目）的申請將會拒絕受理。

重新分配

香港公開發售及國際發售之間的發售股份分配，須按下列基準作重新分配：

(a) 倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購：

- (i) 倘香港發售股份認購不足，則獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）有權（但並無義務）全權酌情按獨家全球協調人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以滿足國際發售的需求；
- (ii) 倘香港發售股份並非認購不足，但根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍以下，則由獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）酌情將最多16,500,000股發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至33,000,000股發售股份，相當於全球發售初步可供認購的發售股份數目20%（於行使超額配股權前）；
- (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則33,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增至49,500,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購的發售股份數目30%（於行使超額配股權前）；

- (iv) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則49,500,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，使根據香港公開發售可供認購的發售股份數目增至66,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購的發售股份數目40%（於行使超額配股權前）；及
 - (v) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則66,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，使根據香港公開發售可供認購的發售股份數目增至82,500,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購的發售股份數目50%（於行使超額配股權前）。
- (b) 倘國際發售股份認購不足：
- (i) 倘香港發售股份認購不足，全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈而未獲認購的發售股份；及
 - (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或獲超額認購（不論是香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的多少倍數），則最多16,500,000股發售股份可能由國際發售重新分配至香港公開發售，使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數增至33,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購的發售股份數目20%（於行使超額配股權前）。

倘由國際發售至香港公開發售的發售股份重新分配處於以下情況：(a)國際發售股份獲悉數認購或超額認購及香港發售股份如上文(a)(ii)段所述獲悉數認購或超額認購少於15倍；或(b)國際發售股份認購不足而香港發售股份如上文(b)(ii)段所述獲悉數認購或超額認購，則最終發售價應定為本招股章程所述指示性發售價範圍的下限（即每股發售股份3.30港元）。

此外，獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)可能酌情將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售以滿足香港公開發售的有效申請。根據聯交所發佈的指引信HKEX-GL91-18，倘該等重新分配並非根據上市規則第18項應用指引作出，則於該重新分配後，可重新分配至香港公開發售的發售股份最高總數不得超過初步分配至香港公開發售的發售股份數目的兩倍(即33,000,000股發售股份)。於所有情況下，分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。將於香港公開發售及國際發售中提呈發售的發售股份可能於若干情況下由獨家全球協調人酌情於該等發售之間重新分配。

國際發售

國際發售下初步提呈以供認購及銷售的發售股份數目將為148,500,000股發售股份，佔初步發售股份數目的90%(於行使超額配股權前)。受限於國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配，國際發售股份將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後但於行使任何超額配股權之前本公司經擴大已發行股份數目的22.5%。

根據國際發售，國際發售股份將由國際包銷商或通過彼等委任的銷售代理代表我們有條件配售。國際發售股份將在香港、歐洲及美國境外的其他司法權區在符合S規例規定及依據S規例或美國證券法項下另一項豁免登記規定的離岸交易中向若干專業及機構投資者和其他預計將對國際發售股份存在大量需求的投資者配售。有意投資者可能需要承諾及確認彼等未曾申請認購或承購任何香港發售股份。國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方告作實。

我們預期將向國際包銷商授出超額配股權，而該超額配股權可由獨家全球協調人(為其本身及代表其他國際包銷商)自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期起計30日期間內隨時行使，以要求我們發行最多達24,750,000股額外發售股份，佔初步發售股份數目的15%。該等股份將按國際發售相同的每股股份價格發行，以補足國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲行使，本公司將另行刊發公告。

超額分配及穩定價格

穩定價格是包銷商在部分市場為促進證券分銷所採取的做法。為穩定價格，包銷商可在特定期間內在二級市場競投或購買新證券，以阻止及在可能情況下避免證券的市價跌至低於發售價。香港及若干其他司法權區均禁止旨在調低市價的行動，且禁止進行穩定價格行動的價格高於發售價。

就全球發售而言，建銀國際金融有限公司(作為穩定價格經辦人)或代其行事的任何人士(代表包銷商)可在香港或其他地方的適用法律允許下超額分配或進行任何其他交易，以穩定或維持股份的市價，使其高於遞交香港公開發售申請截止日期之後一段限定期間內的公開市場價格水平。在市場購買任何股份將要遵照所有適用法律及監管規定進行。然而，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動，而有關行動一經開始，則由穩定價格經辦人全權酌情進行及可隨時終止。任何有關穩定價格活動均須在遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。可予超額分配的股份數目將不得超過根據超額配股權可予出售的股份數目，即24,750,000股股份(相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份的15%)。

穩定價格行動須根據香港法例、規則及規例進行，而在香港根據證券及期貨條例下的證券及期貨(穩定價格)規則容許進行的穩定價格行動包括：(i)超額分配以防止或減少股份的任何市價下跌；(ii)出售或同意出售股份，務求建立股份淡倉以防止或盡量減少股份的任何市價下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，藉以將根據上文(i)或(ii)建立的任何持倉平倉；(iv)純粹因防止或盡量減少股份的任何市價下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份以將因該等購買而持有的任何持倉平倉；及(vi)建議或意圖進行上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)所述的任何事情。

具體而言，發售股份的有意申請人及投資者應留意：

- (i) 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士或會就穩定價格行動維持股份好倉；
- (ii) 穩定價格經辦人或代其行事的任何人士維持有關好倉的規模及時間並不確定；
- (iii) 穩定價格經辦人一旦將任何有關好倉平倉，則可能會對股份市價造成不利影響；
- (iv) 穩定期過後不得進行穩定價格行動以支持股份市價，而穩定期將由上市日期開始，並預期將於遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，故股份的需求及繼而股份的價格屆時或會下跌；及
- (v) 並不保證已採取的任何穩定價格行動可使穩定期內或之後的股份價格維持於發售價或更高水平；及穩定價格行動可能涉及以發售價或任何較低價格提出買入價或進行交易，即意味著有關買入價或交易的價格或會低於申請人或投資者就股份所付的價格。

本公司將確保在穩定期屆滿起計七日內，遵守證券及期貨(穩定價格)規則公開刊發公告。就全球發售而言，獨家全球協調人可通過(包括其他方法)行使超額配股權、於二級市場按不超過發售價的價格進行購買或綜合以上任何方法，超額分配合共最多但不超過24,750,000股股份，以補足有關超額分配。

借股協議

為方便處理有關國際發售的超額分配，建銀國際金融有限公司(作為穩定價格經辦人)或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議向Q Kun借入股份，或自其他來源購入股份，包括行使超額配股權。借股協議將不會受到上市規則第10.07(1)(a)條的限制所規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定如下：

- (i) 與Q Kun訂立的有關借股安排將只可由穩定價格經辦人進行，藉以處理國際發售的超額分配及於行使超額配股權前為任何短倉補倉；

- (ii) 根據借股協議向Q Kun借入的最高股份數目將限於在行使超額配股權後可予發行的最高股份數目；
- (iii) 如此借入的相同股份數目須於(a)超額配股權可予行使的截止日期，或(b)超額配股權獲全面行使當日(以較早者為準)起計第三個營業日或之前歸還予Q Kun或其代名人；
- (iv) 借股協議的借股安排將於符合一切適用法律、上市規則及監管規定的情況下進行；及
- (v) 穩定價格經辦人或其授權代理將不會就有關借股安排向Q Kun作出任何付款。

股份將符合資格納入中央結算系統

本公司已作出一切必要安排，以令股份獲納入中央結算系統。

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司符合香港結算之證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣當日或香港結算選定之任何其他日期起可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須依據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進行。

買賣安排

假設香港公開發售於2021年7月19日(星期一)於香港上午八時正或之前成為無條件，預期股份將於2021年7月19日(星期一)上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手1,000股股份買賣，而股份代號為6611。

1. 申請香港發售股份的方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- (a) 使用白色或黃色申請表格；
- (b) 透過www.eipo.com.hk的白表eIPO服務申請；或
- (c) 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人一概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可酌情拒絕或接納全部或部分申請而毋須給予任何理由。

2. 可申請香港發售股份的人士

閣下或閣下為其利益提出申請的任何人士如符合以下條件，則可使用白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- (a) 年滿18歲；
- (b) 擁有香港地址；及
- (c) 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)。

倘閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i) 擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

倘申請由獲得有效授權書正式授權的人士提出，則我們及獨家全球協調人(或其代理或代名人)可在申請符合彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，且聯名申請人不可透過白表eIPO服務供應商的方式申請認購香港發售股份。

如閣下屬下列人士，則除非獲上市規則批准，否則閣下不得申請認購任何香港發售股份：

- (a) 本公司及／或其任何附屬公司的股份的現有實益擁有人；
- (b) 本公司及／或其任何附屬公司的董事或主要行政人員；
- (c) 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；或
- (d) 已獲分配或已申請或已表示有意認購任何國際發售股份或以任何方式參與國際發售者。

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 www.eipo.com.hk 提出申請。

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，以記存於閣下本身或指定中央結算系統參與者的股份戶口，請使用黃色申請表格，或透過中央結算系統向香港結算發出電子指示，促使香港結算代理人代表閣下作出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2021年6月30日(星期三)上午九時正至2021年7月12日(星期一)中午十二時正期間的正常辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及本招股章程：

香港包銷商的以下任何一個地址：

建銀國際金融有限公司

香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

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

交銀國際證券有限公司

香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

如何申請香港發售股份

富途證券國際(香港)
有限公司

香港
金鐘道95號
統一中心13樓C1-2室

一盈證券有限公司

香港
干諾道西188號
香港商業中心1916室

華盛資本証券有限公司

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈28樓2808室

或收款銀行的下列任何一間指定分行：

(a) 中國銀行(香港)有限公司

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
香港島	德輔道西分行	香港 德輔道西111-119號
	莊士敦道分行	香港 灣仔 莊士敦道152-158號
九龍	開源道分行	九龍 觀塘 開源道55號
	九龍廣場分行	九龍 青山道485號 九龍廣場1號
新界	元朗分行	新界 元朗 青山公路102-108號

(b) 招商永隆銀行有限公司

	<u>分行名稱</u>	<u>地址</u>
香港島	堅尼地城分行	香港 吉席街28號
九龍	旺角分行	九龍 彌敦道636號 招商永隆銀行中心地庫

閣下可於2021年6月30日(星期三)上午九時正至2021年7月12日(星期一)中午十二時正間的一般營業時間內從以下地址或人士領取**黃色**申請表格及招股章程：

- (1) 香港結算存管處服務櫃檯(香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二期1樓)；或
- (2) 閣下的股票經紀，其可能備有有關申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下已填妥的**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－三巽控股集團公開發售」的一張支票或一張銀行本票，須於下列時間投入上列任何收款銀行指定分行的特備收集箱：

2021年6月30日(星期三)	－	上午九時正至下午五時正
2021年7月2日(星期五)	－	上午九時正至下午五時正
2021年7月3日(星期六)	－	上午九時正至下午一時正
2021年7月5日(星期一)	－	上午九時正至下午五時正
2021年7月6日(星期二)	－	上午九時正至下午五時正
2021年7月7日(星期三)	－	上午九時正至下午五時正
2021年7月8日(星期四)	－	上午九時正至下午五時正
2021年7月9日(星期五)	－	上午九時正至下午五時正
2021年7月10日(星期六)	－	上午九時正至下午一時正
2021年7月12日(星期一)	－	上午九時正至中午十二時正

香港發售股份申請將於2021年6月30日(星期三)開始，直至2021年7月12日(星期一)止。有關期間較一般市場慣例3.5天略長。申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代本公司持有，退款(如有)將於2021年7月16日(星期五)不計利息退還予申請人。投資者務請注意，預期股份將於2021年7月19日(星期一)開始在聯交所買賣。

申請登記時間為2021年7月12日(星期一)(截止申請當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本招股章程本節「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的有關較後時間。

4. 申請條款及條件

務請審慎遵循申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會遭拒絕受理。

遞交申請表格或透過白表eIPO服務供應商提出申請後，即表示(其中包括)閣下：

- (a) 承諾簽立所有有關文件，並指示及授權我們及／或作為我們的代理的獨家全球協調人(或其代理或代名人)為閣下簽立任何文件，並代表閣下處理一切必要事務，以便根據組織章程細則的規定，以閣下或香港結算代理人的名義登記閣下獲分配的任何香港發售股份；
- (b) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (c) 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；
- (d) 確認閣下已取得並閱讀本招股章程，並僅依賴本招股章程所載的資料及陳述作出申請，且除本招股章程任何補充文件以外，不會依賴任何其他資料及陳述；
- (e) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及任何參與全球發售的其他各方均不會或將不會對本招股章程(及本招股章程任何補充文件)之外的資料及陳述負責；

- (g) **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接納或表示有意認購及亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售下的任何發售股份，亦不會參與國際發售；
- (h) **同意**在我們、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人及包銷商及／或彼等各自的顧問及代理提出要求時，向彼等披露其可能要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (i) 倘香港境外任何地方的法律適用於 閣下的申請，則**同意及保證** 閣下已遵守所有有關法律，且我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人及包銷商或任何彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約或 閣下在本招股章程及申請表格所載的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動而違反香港境外的任何法律；
- (j) **同意** 閣下的申請一經接納，即不得因無意作出的失實陳述而撤銷；
- (k) **同意** 閣下的申請受香港法例規管；
- (l) **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；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均為身處美國境外(定義見S規例)或為S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (m) **保證** 閣下提供的資料均屬真實及準確；
- (n) **同意**接納所申請數目或根據申請分配予 閣下但數目較少的香港發售股份；
- (o) **授權**本公司將 閣下的名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請表格所示地址向 閣下或聯名申請中排名首位的申請人寄發任何股票及／或發送任何電子退款指示及／或寄發任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，惟 閣下選擇親身領取股票及／或退款支票則除外；

- (p) 聲明及表示此乃閣下為本身或閣下為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (q) 明白我們及獨家全球協調人將依據閣下的聲明及陳述決定是否向閣下配發任何香港發售股份，而閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (r) (倘本申請為閣下本身的利益提出)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不會為閣下以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示(或透過白表eIPO服務供應商申請)提出其他申請；及
- (s) (倘閣下作為代理為另一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人士的代理代為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. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合「2.可申請香港發售股份的人士」一節所載條件的個人可透過白表eIPO服務提出申請，方法是使用指定網站www.eipo.com.hk申請以閣下本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交白表eIPO申請的時間

閣下可於2021年6月30日(星期三)上午九時正至2021年7月12日(星期一)上午十一時三十分，透過www.eipo.com.hk(每日24小時，申請截止當日除外)向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為2021年7月12日(星期一)中午十二時正或本招股章程本節「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而向白表eIPO服務發出以申請香港發售股份的電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下被懷疑透過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請可遭拒絕受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

支持可持續發展

白表eIPO服務最明顯的好處為可以透過自助形式和經電子申請途徑節省用紙。香港中央證券登記有限公司為指定白表eIPO服務供應商，會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「三巽控股集團有限公司」白表eIPO申請，捐出2港元以支持可持續發展項目。

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》向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888或透過「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>)根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥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
交易廣場一期及二期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。

屆時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我們、獨家全球協調人及本公司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

若閣下發出了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：
 - (a) 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；
 - (b) 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；
 - (c) 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購任何國際發售項下之發售股份；
 - (d) (如電子認購指示為閣下本身的利益發出) 聲明為閣下利益僅發出一套電子認購指示；
 - (e) (如閣下為他人的代理) 聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
 - (f) 確認閣下明白我們、董事及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述以決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - (g) 授權我們將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，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有關股票及／或退款；
 - (h) 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

- (i) **確認** 閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；
- (j) **同意**我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理或顧問及參與全球發售的任何其他各方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）的資料及陳述負責；
- (k) **同意**向我們、本公司的香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露 閣下的個人資料；
- (l) **同意**（在不影響 閣下可能擁有的任何其他權利下）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；
- (m) **同意**由香港結算代理人代表 閣下提交的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，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在 閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，我們同意，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，若根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，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（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；
- (n) **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刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；

- (o) 同意 閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列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；
- (p) 向我們(本身及為本公司各股東的利益)表示**同意**(致使我們一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表本公司各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則的規定；及
- (q) 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(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)向香港結算發出該等指示， 閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即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我們或任何其他人士承擔任何責任：

- (a) 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；
- (b) 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)存入 閣下指定的銀行賬戶；及
- (c) 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全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使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的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間^(附註)

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**：

2021年6月30日(星期三)	—	上午九時正至下午八時三十分
2021年7月2日(星期五)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年7月3日(星期六)	—	上午八時正至下午一時正
2021年7月5日(星期一)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年7月6日(星期二)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年7月7日(星期三)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年7月8日(星期四)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年7月9日(星期五)	—	上午八時正至下午八時三十分
2021年7月12日(星期一)	—	上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可由2021年6月30日(星期三)上午九時正至2021年7月12日(星期一)中午十二時正(每日24小時，申請截止當日(2021年7月12日(星期一))除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止當日(2021年7月12日(星期一))中午十二時正，或本招股章程本節「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

^{附註：} 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或投資者戶口持有人而不時決定更改本分節內的該等時間。

重複申請概不受理

倘 閣下被懷疑提出重複申請或為 閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除 閣下發出的有關指示及／或為 閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言， 閣下向香港結算發出或為 閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**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，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於我們、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人、包銷商及任何彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦以相同方式適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料及任何其他資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

通過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過**白表eIPO**服務申請香港發售股份也只是**白表eIPO**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，閣下宜避免待到截止申請日期方提出電子申請。我們、本公司董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副聯席牽頭經辦人及包銷商概不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通過**白表eIPO**服務提出申請者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**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免留待最後一刻方於有關系統輸入**電子認購指示**。倘中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統或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，務請：於2021年7月12日(星期一)中午十二時正前(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)親臨香港結算的客戶服務中心填交一份輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人），則每名該等實益擁有人）的：

- (a) 賬戶號碼；或
- (b) 其他身份識別號碼

如未能填妥此項資料，則有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務向香港結算發出電子認購指示提交超過一項申請（包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分），閣下的所有申請將一概不獲受理。如申請由一家非上市公司提出，而：

- (a) 該公司主要從事證券買賣業務；及
- (b) 閣下可對該公司行使法定控制權，

則是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- (a) 控制該公司董事會的組成；或
- (b) 控制該公司一半以上的投票權；或
- (c) 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出就股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示均必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站www.eipo.com.hk所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，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（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

如於2021年7月12日（星期一）上午九時正至中午十二時正期間任何時間：

- (a) 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- (b) 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- (c) 極端情況

在香港生效，本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個於上午九時正至中午十二時正期間並無任何該等警告信號或極端情況於香港生效的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

如於2021年7月12日（星期一）並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」所述日期可能受八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況於香港生效所影響，屆時本公司將就有關情況刊發公告。

11. 公佈結果

我們預期將於2021年7月16日(星期五)在我們的網站www.sanxungroup.com及聯交所網站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認購水平以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號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列時間及日期按下列方式可供查閱：

- (a) 將在不遲於2021年7月16日(星期五)刊載於我們的網站www.sanxungroup.com及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告；
- (b) 於2021年7月16日(星期五)上午八時正至2021年7月22日(星期四)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.iporesults.com.hk(或者：英文<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)，使用「按身份識別搜索」功能查閱；
- (c) 於2021年7月16日(星期五)、2021年7月19日(星期一)、2021年7月20日(星期二)及2021年7月21日(星期三)上午九時正至下午六時正，致電電話查詢熱線(+852) 2862 8555查詢；及
- (d) 於2021年7月16日(星期五)至2021年7月19日(星期一)在指定收款銀行分行的辦公時間內，查閱特備的分配結果小冊子。

倘我們通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘達成全球發售的條件且並無以其他方式終止全球發售，則閣下將須購買香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一段。

閣下的申請獲接納後，閣下於任何時間均無權因無意作出的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下將不獲配發香港發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況下，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白表eIPO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辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請。此協議將作為與我們訂立的附屬合約而生效。

如根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘發出任何本招股章程的補充，已遞交申請的申請人將獲通知彼等須確認其申請。倘申請人已接獲有關通知但未有根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未經確認申請將被視為已遭撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，以公佈分配結果通知即構成接納未被拒絕的申請，而倘有關分配基準受若干條件規限或以抽籤形式進行分配，則申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘我們或我們的代理行使酌情權拒絕閣下的申請

我們、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分申請，而毋須就此提供任何理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效

倘聯交所並無在下列期間內批准香港發售股份上市，則香港發售股份的配發即告無效：

- (a) 截止辦理登記認購申請之日起計三個星期內；或
- (b) 如聯交所在登記認購申請截止日期起計三個星期內知會我們延長有關期間，則最多在登記認購申請截止日期起計六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- (a) 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- (b) 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購或已獲或將獲配售或配發（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- (c) 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- (d) 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- (e) 閣下付款有誤，或 閣下的支票或銀行本票於首次承兌時未能兌現；
- (f) 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- (g) 我們或獨家全球協調人相信接納 閣下的申請將導致違反適用的證券或其他法律、規則或法規；
- (h) 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈的香港發售股份的50%。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份5.20港元（不包括有關的經紀佣金、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本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」獲達成，或任何申請遭撤回，則申請股款或其中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息退回或不會將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於2021年7月16日（星期五）或之前向閣下退回任何申請股款。

14. 寄發／領取股票及退款支票

閣下將就根據香港公開發售獲發行的所有香港發售股份獲發一張股票（惟以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申請的有關股票將按下文所述存入中央結算系統）。

我們不會就股份發出臨時所有權文件。於申請時所支付的款項不會獲發收據。倘閣下以白色或黃色申請表格提出申請，則除下文所述親身領取外，我們會以普通郵遞方式按照申請表格所列地址將下列各項寄予閣下（或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (a) 閣下獲配發的所有香港發售股份的股票（倘以黃色申請表格提交申請，有關股票將按下文所述存入中央結算系統）；及
- (b) 就以下各項以申請人（或如屬聯名申請人，則排名首位的申請人）為抬頭人並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票：
 - (i) 倘申請全部或部分未獲接納，則有關香港發售股份的所有或多繳的申請股款；及／或
 - (ii) 倘發售價低於最高發售價，則發售價與於申請時支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）。閣下提供的香港身份證號碼／護照號碼的一部分（倘為聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼的一部分）或會印於退款支票（如有）上。閣下的銀行於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。不正確填寫閣下的香港身份證號碼／護照號碼或會使退款支票無效或可能延誤兌現閣下的退款支票。

除按下述寄發／領取股票及退款的安排外，預期任何退款支票及股票將於2021年7月16日(星期五)或之前寄發。於支票或銀行本票兌現前，本公司有權保留任何股票及任何多繳申請股款。

只有全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港包銷協議－終止理由」所述的終止權利未獲行使的情況下，股票方會於2021年7月19日(星期一)上午八時正成為有效。投資者如在獲發股票前或股票成為有效前買賣股份，則須自行承擔一切風險。

15. 親身領取

(a) 倘閣下使用白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，並已提供閣下的申請表格所規定的所有資料，則閣下可於2021年7月16日(星期五)或於我們在報章知會的任何其他日期上午九時正至下午一時正，親臨我們的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)領取閣下的退款支票(如適用)及／或股票。

如閣下為個人申請人並符合資格親身領取，則閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並符合資格親身領取，閣下的授權代表須攜同蓋上閣下的公司印章的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

如閣下未有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將以普通郵遞方式即時寄發至閣下的申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，閣下的股票及／或退款支票將於2021年7月16日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按照上述使用白色申請表格的申請人的相同指示行事以領取退款支票。如閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，閣下的退款支票將於2021年7月16日(星期五)或之前以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示的地址，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，而有關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出，並於2021年7月16日(星期五)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於閣下本身或指定中央結算系統參與者的股份戶口。

倘閣下透過指定的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，則香港發售股份會記存於閣下的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)股份戶口，而閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲分配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，我們預期將於2021年7月16日(星期五)按照本招股章程「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。閣下應查閱我們刊登的公佈，如有任何資料不符，須於2021年7月16日(星期五)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的有關其他日期前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下獲分配的香港發售股份數目。

(c) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份且全部或部分獲接納，可於2021年7月16日(星期五)上午九時正至下午一時正或本公司於報章通知寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期的有關其他日期，親臨香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)領取股票。

倘並無於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票（倘適用）將於2021年7月16日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子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，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(d) 倘閣下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，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2021年7月16日（星期五）或香港結算或香港結算代理人釐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。

我們預期於2021年7月16日（星期五）以本招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」所述方式公佈中央結算系統參與者（如該中央結算系統參與者為經紀或託管商，則我們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（公司則為香港商業登記證號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱我們刊發的公佈，如有任何誤差，請於2021年7月16日（星期五）或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午五時正前向香港結算呈報。

倘閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應付的退款金額(如有)。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2021年7月16日(星期五)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款(如有)存入閣下指定的銀行賬戶後，香港結算亦會向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的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，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。

有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及/或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，均不計利息)，將於2021年7月16日(星期五)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

16. 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，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，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日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切必要安排，讓股份獲准納入中央結算系統。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就三巽控股集團有限公司編製的報告全文，以供載入本招股章程。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

敬啟者：

吾等就第I-4至I-86頁所載三巽控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的過往財務資料作出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況表及 貴公司於2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況表，連同主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。第I-4至I-86頁所載過往財務資料構成本報告的組成部分，為載入 貴公司就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而刊發日期為2021年6月30日的招股章程(「招股章程」)而編製。

董事對過往財務資料的責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及編製基準，編製反映真實公平意見的過往財務資料，並負責董事認為就編製過往財務資料而言屬必要的內部監控，以確保其不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任乃就過往財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告執行工作。該準則要求吾等遵從道德規範，並規劃及執行吾等的工作，以合理確定過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執程序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。所選定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過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，申報會計師根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載呈列及編製基準，考慮與實體編製反映真實公平意見的過往財務資料相關的內部監控，以按情況設計適當的程序，但並非就實體內部監控的效能發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲取充足及適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及編製基準編製，真實而公平地反映貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況及貴公司於2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況，以及貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

編製過往財務資料時，概無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等謹此提述過往財務資料附註11，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司概無過往財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來概無編製任何法定財務報表。

此致

三異控股集團有限公司
建銀國際金融有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2021年6月30日

I 過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的組成部分。

過往財務資料依據的 貴集團於有關期間的財務報表由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「**相關財務報表**」）。

過往財務資料以人民幣（「**人民幣**」）呈列，除另有指明外，所有價值均約整至最接近千位（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	723,914	3,108,726	3,946,091
銷售成本		(517,076)	(2,130,109)	(2,881,130)
毛利		206,838	978,617	1,064,961
其他收入及收益	5	6,781	9,652	12,449
銷售及分銷開支		(69,288)	(143,803)	(200,203)
行政開支		(42,602)	(104,161)	(188,662)
其他開支		(5,279)	(9,224)	(16,549)
融資成本	7	(8,646)	(44,313)	(22,087)
分佔聯營公司損益	15	—	(4,124)	(6,620)
除稅前溢利	6	87,804	682,644	643,289
所得稅開支	10	(42,812)	(287,323)	(275,593)
年內溢利		<u>44,992</u>	<u>395,321</u>	<u>367,696</u>
以下人士應佔：				
母公司擁有人		57,623	442,121	367,253
非控股權益		(12,631)	(46,800)	443
		<u>44,992</u>	<u>395,321</u>	<u>367,696</u>
年內全面收益總額		<u>44,992</u>	<u>395,321</u>	<u>367,696</u>
以下人士應佔：				
母公司擁有人		57,623	442,121	367,253
非控股權益		(12,631)	(46,800)	443
		<u>44,992</u>	<u>395,321</u>	<u>367,696</u>
母公司普通權益持有人應佔 每股盈利				
基本及攤薄	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

	附註	12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	23,002	37,479	28,499
使用權資產	14(a)	–	5,986	51,549
於聯營公司的投資	15	–	53,816	25,562
遞延稅項資產	16	166,708	291,208	380,531
非流動資產總值		189,710	388,489	486,141
流動資產				
發展中物業	17	4,739,851	9,536,877	11,656,637
持作出售已竣工物業	18	213,225	204,263	540,891
應收關聯方款項	34	174,714	51,429	40,392
應收股東款項	34	4,055	–	–
預付款項、其他應收款項及其他資產	19	1,468,259	1,412,642	1,723,663
按公平值計入損益的金融資產	21	2,102	22,631	–
可收回稅項		83,148	130,306	209,805
受限制現金	22	646,805	1,129,495	1,477,174
已抵押存款	22	102,558	179,669	307,232
現金及現金等價物	22	81,649	285,515	457,430
合約成本資產	20	30,496	35,115	64,114
流動資產總值		7,546,862	12,987,942	16,477,338
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	23	652,841	1,201,600	1,429,801
其他應付款項及應計費用	24	660,884	1,718,590	1,902,844
合約負債	25	5,106,005	7,483,042	9,458,949
應付關聯方款項	34	4,443	–	3,709
計息銀行及其他借款	26	709,659	870,743	1,065,298
租賃負債	14(b)	–	3,670	12,823
應繳稅項	10	97,752	289,837	468,530
流動負債總額		7,231,584	11,567,482	14,341,954
流動資產淨值		315,278	1,420,460	2,135,384
資產總值減流動負債		504,988	1,808,949	2,621,525

	附註	12月31日		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債				
計息銀行及其他借款	26	–	886,317	1,031,154
租賃負債	14(b)	–	2,429	39,025
關聯方貸款	34	–	39,256	–
遞延稅項負債	16	–	240	8,791
非流動負債總額		–	928,242	1,078,970
資產淨值		504,988	880,707	1,542,555
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	27	–	–	–
儲備	28	342,659	580,506	947,759
		342,659	580,506	947,759
非控股權益		162,329	300,201	594,796
權益總額		504,988	880,707	1,542,555

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元
	股本	合併儲備	法定盈餘		總計	非控股權益	
			儲備	保留溢利			
人民幣千元 附註27	人民幣千元 附註28(a)	人民幣千元 附註28(b)	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	-	242,000	11,844	61,192	315,036	72,860	387,896
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	57,623	57,623	(12,631)	44,992
向當時受共同控制的權益							
股東支付資本	-	(30,000)	-	-	(30,000)	-	(30,000)
貴集團就收購一項非控股權益							
支付的代價	-	-	-	-	-	(8,000)	(8,000)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	110,100	110,100
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	11,252	(11,252)	-	-	-
於2018年12月31日及2019年1月1日	-	212,000*	23,096*	107,563*	342,659	162,329	504,988
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	442,121	442,121	(46,800)	395,321
向當時受共同控制的權益							
股東支付資本	-	(199,954)	-	-	(199,954)	-	(199,954)
貴集團就收購一項非控股權益							
支付的代價	-	(4,320)	-	-	(4,320)	(7,780)	(12,100)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	192,452	192,452
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	52,748	(52,748)	-	-	-
於2019年12月31日	-	7,726*	75,844*	496,936*	580,506	300,201	880,707

	母公司擁有人應佔						權益總額
	股本	合併儲備	法定盈餘		總計	非控股權益	
			儲備	保留溢利			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	附註27	附註28(a)	附註28(b)				
於2019年12月31日及2020年1月1日	-	7,726	75,844	496,936	580,506	300,201	880,707
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	367,253	367,253	443	367,696
出售附屬公司部分權益而並無失去控制權	-	-	-	-	-	23,652	23,652
非控股股東出資	-	-	-	-	-	263,200	263,200
收購一間附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	7,300	7,300
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	47,685	(47,685)	-	-	-
於2020年12月31日	-	7,726*	123,529*	816,504*	947,759	594,796	1,542,555

* 該等儲備賬目分別包括於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣342,659,000元、人民幣580,506,000元及人民幣947,759,000元。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得現金流量				
除稅前溢利		87,804	682,644	643,289
就下列項目作出調整：				
物業、廠房及設備項目折舊	6, 13	6,217	12,936	16,731
使用權資產折舊	6, 14(a)	-	982	3,819
融資成本	7	8,646	44,313	22,087
出售物業、廠房及設備項目收益淨額		-	-	(112)
分佔聯營公司損益	15	-	4,124	6,620
按公平值計入損益的金融資產 的公平值收益	5	(2)	(61)	-
出售附屬公司的收益	5, 31	-	(111)	(2)
出售聯營公司的收益	5	-	-	(2,366)
利息收入	5	(2,416)	(6,345)	(7,626)
融資租賃租金付款		-	99	-
		100,249	738,581	682,440
發展中及持作出售已竣工物業增加		(2,303,069)	(4,451,410)	(1,740,111)
受限制現金增加		(440,048)	(482,690)	(347,679)
已抵押存款增加		(69,666)	(77,111)	(127,563)
預付款項、按金及其他應收款項 (增加)/減少		(168,588)	407,174	30,823
合約成本資產增加		(20,195)	(4,619)	(28,999)
貿易應付款項及應付票據增加		293,525	548,759	222,535
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		(6,926)	91,778	(65,754)
合約負債增加		2,745,240	2,125,485	1,578,590
應付關聯方款項(減少)/增加		(7,714)	(2,472)	3,709
經營所得/(所用)現金		122,808	(1,106,525)	207,991
已收利息		2,416	6,345	7,626
已付利息		(61,222)	(123,058)	(239,727)
已繳稅項		(490,325)	(675,254)	(334,338)
經營活動所用現金流量淨額		(426,323)	(1,898,492)	(358,448)

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資活動所得現金流量				
購買物業、廠房及設備項目	13	(18,688)	(27,418)	(8,439)
出售附屬公司	31	-	(377)	(47)
收購附屬公司	30	-	-	(2,582)
收購聯營公司		-	(57,940)	-
出售聯營公司		-	-	24,000
出售物業、廠房及設備項目所得款項		-	5	1,509
按公平值計入損益的				
金融資產(增加)/減少		(2,100)	(20,468)	22,631
利息收入		-	-	354
貸款及應收款項(減少)/增加		(45,100)	45,100	-
向聯營公司墊款		-	(86,109)	(88,321)
聯營公司償還墊款		-	34,680	99,358
投資活動(所用)/所得現金流量淨額		(65,888)	(112,527)	48,463

	截至12月31日止年度			
	附註	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資活動所得現金流量				
向當時受共同控制的權益股東支付資本		(30,000)	(199,954)	-
貴集團就收購一項非控股權益支付的代價		(8,000)	(12,100)	-
出售附屬公司部分權益而並無失去控制權		-	-	23,652
非控股股東出資		84,600	192,452	263,200
附屬公司非控股股東的墊款／(償還附屬公 司非控股股東的墊款)		364,635	972,000	(102,785)
向控股股東墊款		(455,776)	-	-
控股股東償還墊款		485,983	4,055	-
向其他關聯方墊款		(132,287)	(30)	(10,000)
其他關聯方償還墊款		-	174,744	10,000
關聯方墊款		45	-	-
償還關聯方墊款		(3,924)	(1,971)	-
控股股東控制的公司貸款		-	50,000	-
償還控股股東控制的公司貸款		-	(10,744)	(39,256)
租賃付款的本金部分		-	(968)	(2,303)
計息銀行及其他借款所得款項		811,743	2,516,400	1,370,476
償還計息銀行及其他借款		(590,886)	(1,468,999)	(1,031,084)
融資活動所得現金流量淨額		526,133	2,214,885	481,900

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物增加淨額		<u>33,922</u>	<u>203,866</u>	<u>171,915</u>
年初現金及現金等價物		<u>47,727</u>	<u>81,649</u>	<u>285,515</u>
年末現金及現金等價物		<u>81,649</u>	<u>285,515</u>	<u>457,430</u>
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	22	831,012	1,594,679	2,241,836
減：受限制現金	22	646,805	1,129,495	1,477,174
已抵押存款	22	<u>102,558</u>	<u>179,669</u>	<u>307,232</u>
綜合財務狀況表及現金流量表所列現金及 現金等價物		<u><u>81,649</u></u>	<u><u>285,515</u></u>	<u><u>457,430</u></u>

貴公司財務狀況表

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
現金及現金等價物	—	—	1
流動資產總值	—	—	1
流動負債	—	—	3
流動資產淨值	—	—	(2)
資產總值減流動負債	—	—	(2)
資產淨值	—	—	(2)
權益			
股本*	—	—	—
儲備	—	—	(2)
權益總額	—	—	(2)

* 貴公司於2018年11月23日在開曼群島註冊成立。詳情於附註27披露。

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下的附屬公司從事物業開發。貴公司的直接控股公司為 Q Kun Ltd。貴集團的控股股東為錢堃先生（「**控股股東**」）。

如招股章程「歷史、重組及集團架構」一節中「重組」一段所述，貴公司及貴集團現時旗下的附屬公司進行的重組已於2019年8月6日完成（「**重組**」）。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，該等附屬公司均為私人有限公司（或倘於香港境外註冊成立，則與於香港註冊成立的私人公司擁有大致相似的特徵），其詳細資料載列如下：

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
<u>直接持有：</u>					
Sanxun Ltd.**	(1)	英屬處女群島 2018年12月7日	50,000美元	100%	投資控股
Tongxun Limited**	(1)	英屬處女群島 2019年5月7日	50,000美元	100%	投資控股
<u>間接持有：</u>					
三巽香港有限公司**	(1)	中國香港／ 2018年12月18日	1港元	100%	投資控股
眾贏香港有限公司**	(1)	中國香港 2019年5月21日	1港元	100%	投資控股
三巽(安徽)企業管理有限公司*	(1)	中華人民共和國 (「中國」)／中國內地／ 2019年3月28日	人民幣 10,000,000元	100%	投資控股
滁州嘉瑞投資發展有限公司***	(1)	中國／中國內地 2012年8月23日	人民幣 50,000,000元	60%	物業開發
滁州三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2010年3月31日	人民幣 500,000,000元	100%	物業開發
明光三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2015年11月2日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
明光三巽壹號院置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2017年5月15日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
明光三巽明中置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2017年7月3日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
亳州三巽城南置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2016年12月15日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
鳳陽三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2017年5月9日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
滁州三巽蘇滁置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2016年11月14日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
滁州三巽城南置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2016年11月29日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
利辛縣三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2016年5月26日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發
利辛縣三巽中通置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2018年7月31日	人民幣 30,000,000元	60%	物業開發
利辛縣三巽建投置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2017年5月18日	人民幣 20,000,000元	70%	物業開發
利辛縣三巽邦泰置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2018年3月9日	人民幣 50,000,000元	51%	物業開發
亳州三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2016年7月13日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
亳州三巽公館置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2017年9月11日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
亳州三巽金芙蓉置業有限公司*** (「三巽金芙蓉」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2017年8月15日	人民幣 50,000,000元	48%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
亳州建投三巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2018年1月3日	人民幣 50,000,000元	70%	物業開發
淮北三巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2018年4月4日	人民幣 32,500,000元	60%	物業開發
寧陽三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2018年6月11日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
徐州巽盛置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2018年7月3日	人民幣 50,000,000元	51%	物業開發
合肥三巽置業有限公司*** (「合肥三巽」)	(1)	中國／中國內地 2018年12月19日	人民幣 83,340,000元	60%	物業開發
壽縣京橋置業有限公司*** (「壽縣京橋」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2018年12月27日	人民幣 47,076,923元	35%	物業開發
阜陽上郡房地產有限公司*** (「阜陽上郡」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2018年11月8日	人民幣 50,000,000元	34%	物業開發
淮南三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年1月3日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
南京久巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2019年1月5日	人民幣 50,000,000元	51%	物業開發
南京三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年1月5日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
太湖三巽置業有限公司*** (「太湖三巽」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年3月7日	人民幣 20,000,000元	30%	物業開發
合肥同巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年3月15日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
合肥久巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年3月15日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
宿州三巽國建置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年3月20日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
宿州三巽置業有限公司*** (「宿州三巽」) (附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年3月21日	人民幣 50,000,000元	30%	物業開發
合肥澤巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年3月27日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
合肥加澤置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年3月27日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
利辛縣三巽中通南城置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2019年2月20日	人民幣 70,000,000元	55%	物業開發
合肥錦巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年3月26日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京加澤置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年5月17日	人民幣 95,000,000元	100%	物業開發
上海同巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年4月15日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
亳州久巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年4月16日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
亳州乾巽置業有限公司** (「亳州乾巽」)	(1)	中國／中國內地 2019年4月16日	人民幣 98,039,200元	100%	物業開發
滁州巽澤置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年4月9日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
滁州錦巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年4月9日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
南京騰巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年6月17日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
南京弘巽房地產開發有限公司*** (「南京弘巽」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年5月21日	人民幣 20,000,000元	30%	物業開發
安徽弘巽置業有限公司*** (「安徽弘巽」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年5月14日	人民幣 35,000,000元	47%	投資控股
合肥玖叁置業有限公司*** (「合肥玖叁」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年4月12日	人民幣 50,000,000元	30%	物業開發
滁州加澤置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年4月9日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
合肥億巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年5月27日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
亳州合巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年5月20日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
亳州榮巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2019年5月30日	人民幣 71,430,000元	70%	物業開發
亳州恒巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年5月30日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
渦陽縣泰巽置業有限公司*** (「渦陽縣泰巽」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年5月14日	人民幣 80,000,000元	30%	物業開發
利辛縣泰巽置業有限公司*** (「利辛縣泰巽」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年8月10日	人民幣 20,000,000元	34%	物業開發
合肥誠巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月30日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
巢湖市世巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2019年7月24日	人民幣 20,000,000元	60%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
滁州騰巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2019年7月25日	人民幣 22,222,200元	90%	物業開發
滁州恒巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月25日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
滁州久巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月25日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
滁州榮巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月25日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京淳巽置業有限公司** (附註(b))	(1)	中國／中國內地 2019年8月16日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京溪巽置業有限公司** (附註(b))	(1)	中國／中國內地 2019年8月16日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
濟南三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月10日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
濟南久巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月24日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
濟南合巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月24日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
濟南乾巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年7月24日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
上海久巽企業管理諮詢有限公司**	(1)	中國／中國內地 2019年8月8日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
鄒城中鈺房地產有限公司***	(1)	中國／中國內地 2019年9月6日	人民幣 40,816,326元	51%	物業開發
亳州巽晟置業有限公司*** (「亳州巽晟」) (附註(a))	(1)	中國／中國內地 2020年7月14日	人民幣 50,000,000元	35%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
靈璧三巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2020年6月4日	人民幣 50,000,000元	80%	物業開發
廣德晟發房地產有限公司*** (「廣德晟發」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2019年6月28日	人民幣 10,000,000元	27%	物業開發
懷遠縣同巽置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2020年6月24日	人民幣 20,000,000元	87%	物業開發
懷遠巽森置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2020年7月13日	人民幣 20,000,000元	87%	物業開發
懷遠巽桂置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2020年7月13日	人民幣 20,000,000元	87%	物業開發
懷遠巽茂置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2020年7月13日	人民幣 20,000,000元	87%	物業開發
滁州久巽企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地 2020年10月12日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江陰市澄潤置業有限公司*** (「江陰市澄潤」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2020年8月12日	人民幣 100,000,000元	31%	物業開發
江陰市旭潤置業有限公司*** (「江陰市旭潤」)(附註(a))	(1)	中國／中國內地 2020年8月12日	人民幣 100,000,000元	31%	物業開發
江陰梁晟置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2020年11月9日	人民幣 81,630,000元	51%	物業開發
上海三巽置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2020年7月13日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
上海溪巽建材貿易有限公司**	(1)	中國／中國內地 2020年7月20日	人民幣 5,000,000元	100%	貿易
上海震盛營銷策劃有限公司**	(1)	中國／中國內地 2020年7月20日	人民幣 1,000,000元	100%	貿易

附屬公司	附註	註冊成立／成立 地點及日期及 經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主要業務
間接持有：(續)					
上海榮巽建材貿易有限公司**	(1)	中國／中國內地 2020年12月22日	人民幣 20,000,000元	100%	貿易
上海威巽建材貿易有限公司**	(1)	中國／中國內地 2021年1月28日	人民幣 10,000,000元	100%	貿易
亳州堯巽企業管理諮詢有限公司**	(1)	中國／中國內地 2021年2月2日	人民幣 5,000,000元	100%	投資控股
錦巽(上海)企業管理有限公司**	(1)	中國／中國內地 2021年2月2日	人民幣 10,000,000元	100%	投資控股
無錫巽億置業有限公司**	(1)	中國／中國內地 2021年2月10日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
滁州鑫興置業有限公司***	(1)	中國／中國內地 2021年3月15日	人民幣 50,000,000元	34%	物業開發

下文稱中華人民共和國為「中國」。

下文稱人民幣元為「人民幣」。

下文稱港元為「港元」。

下文稱美元為「美元」。

* 三巽(安徽)企業管理有限公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

** 該等公司為 貴公司的全資附屬公司。

*** 該等公司為 貴公司的非全資附屬公司的附屬公司，因此，因 貴公司擁有該等公司的控制權而入賬列為附屬公司。

(1) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，該等實體概無編製及發佈經審核財務報表，原因為當地政府要求該等公司編製法定賬目。

附註(a)： 根據與股權持有人的合約安排及組織章程細則， 貴集團於股東大會上獲授超過多數投票權，使得 貴集團現時有能力主導該等實體的相關活動，因此，該等實體入賬列為 貴集團的附屬公司。

	貴集團 所持投票權 的百分比
三巽金芙蓉	100%
壽縣京僑	51%
阜陽上郡	51%
太湖三巽	51%
宿州三巽	51%
南京弘巽	70%
合肥玖叁	51%
安徽弘巽	51%
渦陽縣泰巽	51%
利辛縣泰巽	51%
亳州巽晟	51%
廣德晟發	51%
江陰市旭潤	67%
江陰市澄潤	67%

附註(b)： 所呈列的應佔股權百分比為 貴集團持有的受益人權益百分比。由於存在獲確認為借款的信託融資安排， 貴集團合法持有的該等實體的股權較受益人權益少。

於2020年12月31日， 貴集團將以下附屬公司的股權合法轉讓予信託融資公司，作為抵押物：

	於2020年12月31日 轉讓的股權百分比
南京溪巽	80%
南京淳巽	80%

貴集團因其參與而享有可變回報，並有能力通過其在日常業務過程中對該等實體相關活動的權力來影響該等回報。信託公司從其投資中賺取固定回報，及其對該等實體的權利被認為屬於保護性質。就此而言，來自信託公司的投資被視為 貴集團的負債，而該等實體則被視為附屬公司。

2.1 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及集團架構」一節中「重組」一段詳述的公司重組及重組，貴公司於2019年8月6日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。於重組之前及之後，貴集團現時旗下公司受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，過往財務資料乃採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組於有關期間初已完成。

貴集團於有關期間的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制日期以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的綜合財務狀況表已編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列有關附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值，亦無因重組確認任何新資產或負債。

在採用合併會計原則時，控股股東以外各方於重組前在附屬公司持有的股權及其變動在權益中呈列為非控股權益。

損益及其他全面收益的各部分歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益的結餘出現虧絀。

所有集團內公司間交易及結餘均於合併時悉數對銷。

2.2 編製基準

過往財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。於編製整個有關期間的過往財務資料時，貴集團已提早採納自2020年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文。

過往財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產除外。

貴集團已於截至2020年12月31日止年度首次採納國際財務報告準則第16號(修訂本)*Covid-19*相關租金減免(提早採納)，此修訂本為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就*Covid-19*大流行直接引致的租金減免應用租賃修訂會計處理。該可行權宜方法僅適用*Covid-19*大流行直接引致的租金減免，並僅在以下情況下適用：(i)租賃付款變動所導致的經修訂租賃代價與緊接該變動前的租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)其他租賃條款及條件並無實質變動。該修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間追溯生效，並允許提早應用。貴集團已於2020年1月1日提早採納該修訂本，並選擇就截至2020年12月31日止年度出租人因*Covid-19*大流行給予的所有租金減免不應用租賃修訂會計處理，原因為租賃付款的減免微乎其微。該等修訂本對貴集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

除國際財務報告準則第16號(修訂本)外，貴集團尚未於本過往財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則生效時採納該等準則(倘適用)。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架提述 ³
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備： 達到預定用途前所得款項 ³
國際會計準則第28號及國際財務報告準則第10號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ⁴
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ³
國際財務報告準則2018年至2020年週期年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號及國際會計準則第41號的修訂本以及國際財務報告準則第16號隨附的說明示例 ³
國際財務報告準則第4號(修訂本)	延長應用國際財務報告準則第9號的暫時豁免 ⁴
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ¹
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 未釐定強制生效日期，惟可供採納

³ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

貴集團正在就初步應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響進行評估。迄今，貴集團認為該等新訂及經修訂國際財務報告準則可能會導致會計政策產生變動，惟不大可能對貴集團的經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即 貴集團獲賦予現有權力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與 貴公司相同的報告期間採用一致的會計政策編製。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司之擁有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

共同控制合併以外的業務合併及商譽

共同控制合併以外的業務合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、貴集團自被收購方的先前擁有人承擔的負債及貴集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於每項業務合併中，貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔的資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當貴集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量及所產生的任何損益於損益確認。

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘或然代價分類為權益，則不會重新計量，且其後結算於權益入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認的數額及貴集團先前持有的被收購方股權的任何公平值的總和，超逾所收購可識別資產淨值及所承擔可識別負債淨額的差額。如有關代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，則於重新評估後其差額於損益確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本扣減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，如發生事件或情況轉變顯示賬面值或有減值，則會更頻密地進行測試。就減值測試而言，於業務合併所收購商譽乃自收購日期起分配至貴集團各現金產生單位或現金產生單位組別，預計自合併協同效應獲益，不論是否貴集團其他資產或負債乃分配至該等單位或單位組別。

減值藉評估與商譽關聯的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。商譽確認的減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，且該單位內業務的一部分被出售，與出售業務關聯的商譽會於釐定出售收益或虧損時計入業務賬面值。該等情況下的出售商譽根據出售業務相對價值及保留現金產生單位部分計量。

於聯營公司的投資

聯營公司為 貴集團一般擁有不少於20%股本投票權的長期權益且可對其發揮重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象的財務及經營政策決策的權力，惟並非控制或共同控制該等政策的權力。

貴集團於聯營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘會計政策存在任何不一致，將會作出相應調整。 貴集團應佔聯營公司收購後業績及其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則 貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購一間聯營公司產生的商譽計為 貴集團於一間聯營公司的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權時， 貴集團按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額於損益內確認。

當聯營公司的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售及已終止業務的非流動資產入賬。

公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其按公平值計入損益的金融資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，於資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場須位於 貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)
- 第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就於財務報表按經常性基準確認之資產及負債而言，貴集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響之最低輸入數據通過重新評估分類以確定各層級之間是否出現轉移。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值測試(遞延稅項資產、金融資產、發展中物業及持作出售已竣工物業除外)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值與公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示先前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損原應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

於下列情況下，一方被視為與 貴集團有關連：

- (a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士
 - (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

- (b) 有關方為實體而符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關的實體就僱員利益設立離職福利計劃；
 - (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
 - (vii) 於(a)(i)所述人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
 - (viii) 向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務的實體或為其一部分的任何集團成員公司。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所產生的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間計入損益。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，貴集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產及相應作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備項目的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年折舊率如下：

汽車	20%-25%
辦公及電子設備	20%-33%
短期設施維修	20%-33%

當一項物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括最初經確認的任何重大部分）於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售淨所得與賬面值的差額。

發展中物業

發展中物業擬於竣工後持作出售。

發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非發展中物業不能於正常營運週期內落成，否則相關發展中物業分類為流動資產。物業於竣工時轉至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值可按預期最終將變現的價格減出售物業產生估計成本計算。

租賃

貴集團作為承租人

貴集團就所有租賃採用單一確認及計量法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴集團確認租賃負債以令租賃付款及使用權資產代表使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、初步已產生直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃獎勵。除非貴集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。使用權資產須予以減值。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，貴集團確認按租期內作出的租賃付款現值計量的租賃負債。租賃付款包括定額付款(包括實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括貴集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘租賃條款反映貴集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款付款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內隱含的利率不易釐定，則貴集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於租賃開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增長，並就所作出的租賃付款而減少。此外，倘租期修改以及出現租期、實質定額租賃付款或購買相關資產的評估的變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對辦公設備的短期租賃(即自租賃開始日期起租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免，亦對其認為屬低價值(即低於人民幣30,000元)的辦公設備租賃應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款以直線法按租期確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本及按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）計量。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及貴集團管理該等資產的業務模式。除並不包含重大融資成分或貴集團已就此應用不調整重大融資成分影響的可行權宜方法的貿易應收款項外，貴集團初始按公平值加上（倘金融資產並非按公平值計入損益）交易成本計量金融資產。

為使金融資產按攤銷成本分類及計量，需就未償還本金產生「純粹支付本金及利息」的現金流量。現金流量不是純粹支付本金及利息之金融資產按公平值計入損益進行分類及計量，而不論其業務模式。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收益進行分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。未於上述業務模式中持有的金融資產按公平值計入損益進行分類及計量。

購買或出售須於市場規例或慣例確立的時間框架內交付資產的金融資產（常規交易）按交易日期（即貴集團承諾購買或出售該資產的日期）確認。

其後計量

金融資產的其後計量取決於以下分類：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益內確認。

所有已確認的金融資產其後視乎金融資產的類別整體按攤銷成本或公平值計量。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表內確認。

該類別包括 貴集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入 貴集團，且股息的金額能夠可靠計量時，分類為按公平值計入損益的金融資產的股本投資的股息亦於損益表內確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具的經濟特徵及風險與主體不緊密相關；與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定义；及混合合約並非以按公平值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，且其公平值變動於損益表確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流量時，或當原分類至按公平值計入損益的金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計入損益的金融資產。

終止確認金融資產

金融資產(倘適用，則一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況將終止確認(即從 貴集團綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利經已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量之權利，或根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取之現金流量之責任；及(a) 貴集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘 貴集團已轉讓其收取資產現金流量之權利或已訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權之風險及回報以及保留程度。倘並無轉讓或保留資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則 貴集團繼續按 貴集團持續涉及之程度確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映 貴集團保留的相關權利及責任的基礎進行計量。

以擔保形式對已轉撥資產的持續參與，按資產原賬面值與 貴集團可能須償還最高代價兩者之較低者計量。

金融資產之減值

貴集團就所有並非按公平值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃以根據合約應付的合約現金流量與貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額為基準，按原有實際利率相近的利率貼現。預期現金流量將包括來自銷售所持有抵押品或其他信用增強項目（為合約條款不可或缺的部分）的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損於兩個階段進行確認。對於自初始確認後並無顯著增加的信貸風險，預期信貸虧損就可能於未來12個月內出現的違約事件計提信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。對於自初始確認後顯著增加的信貸風險，須在信貸虧損風險預期的剩餘年期計提虧損撥備，不論違約事件於何時發生（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，貴集團於評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加時，貴集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日期起金融工具發生之違約風險進行比較，並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理且獲支持的資料，包括過往及前瞻性資料。

簡化方法

就貿易應收款項而言，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。因此，貴集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人之特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

對於含有重大融資成分的貿易應收款項以及租賃應收款項，貴集團根據其會計政策按照上文所載的政策選擇採納簡化法計算預期信貸虧損。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項（如適用）。

所有金融負債初始按公平值確認，而貸款及借貸以及應付款項則扣除直接應佔交易成本確認。

貴集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、租賃負債、關聯方貸款、應付關聯方款項以及計息銀行及其他借款。

其後計量

於初始確認後，並非以公平值計量且其變動計入損益的金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認時，收益及虧損透過攤銷程序於損益內確認。

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損在損益內確認。

財務擔保合約

貴集團發出的財務擔保合約為需要支付款項予持有人的合約，以補償持有人因指定債務人未能於到期日按照一項債務工具的條款付款而產生的損失。一份財務擔保合約初步按公平值確認為負債，並對發出該擔保直接應佔之交易成本進行調整。於初始確認後，貴集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i) 根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii) 初始確認之金額減(倘適用)已確認收入的累計金額。

計算攤銷成本時會考慮收購所產生的任何折讓或溢價及構成實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的融資成本。

終止確認金融負債

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而相關賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘有現行可予執行的法律權利抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨金額。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金(並無重大價值變動風險)並於購入後一般在三個月內到期的短期高度流通投資(扣除須按要求償還及構成貴集團現金管理方面不可或缺的銀行透支後)。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括並無限制用途的手頭及銀行現金。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任（法定或推定責任），且日後將須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當折現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間末的現值。因時間流逝而增加的折現值金額會計入損益中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外於其他全面收益或直接於權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於有關期間末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法），以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於有關期間末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計算。

當且僅當 貴集團具法定執行權抵銷即期稅項資產與即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債有關被同一稅務機關對同一應課稅企業或不同應課稅企業徵收所得稅，而該等企業於各預期將有龐大遞延稅項負債或資產償還或收回之未來期間按淨額基準償還即期稅項負債及資產，或同時變現資產及清償負債，遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本的支銷期間內系統地確認為收入。

收入確認

客戶合約收入

收入按於 貴集團日常業務過程中所提供之銷售物業及服務已收或應收代價之公平值計量。收入在扣除稅項後列賬。

銷售物業

於資產控制權轉移至買方時確認收入。資產控制權可於某一時點轉移，取決於合約之條款與適用於合約之法律。

於釐定交易價格時，倘融資部分屬重大，則 貴集團就融資部分的影響而調整已承諾之代價金額。

對於在某時點轉移物業控制權的銷售合約，於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且 貴集團現時已有權收取付款並很可能收回代價時確認收入。

來自其他來源的收入

利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計年內貼現至金融資產賬面淨值的折現率計算。

股息收入

股息收入於股東收取付款的權利獲確立時確認。

合約負債

倘客戶在 貴集團向客戶轉移貨品或服務前支付代價，則合約負債在作出付款或付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債在 貴集團履行合約時(即轉移相關貨品或服務的控制權予客戶)確認為收入。

合約成本資產

除資本化為發展中物業、持作出售已竣工物業以及物業、廠房及設備外，倘符合所有下列條件，則將履行客戶合約產生的成本資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合約成本資產乃按與資產有關並轉移至客戶的貨品或服務相一致的系統基準攤銷並自損益表扣除。其他合約成本於產生時支銷。

僱員退休福利

退休福利計劃

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須就僱員薪金按若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

借款成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於 貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息同時提出及宣派。因此，中期股息於提出及宣派時隨即確認為負債。

外幣

過往財務資料以人民幣呈列，而貴公司的功能貨幣為人民幣，乃因貴集團主要業務在中國內地進行。貴集團旗下實體錄得的外幣交易首次記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的匯兌差額在損益確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

3. 重大會計判斷及估計

編製貴集團的過往財務資料時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

判斷

於應用貴集團之會計政策時，除涉及估計之判斷外，管理層已作出以下對過往財務資料內確認之金額有最大影響之判斷：

附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司乃以貴集團是否對被投資公司擁有控制權、共同控制權或重大影響為依據，涉及通過分析貴集團對被投資公司主要決策機構(董事會會議及股東大會)的代表以及其他事實及情況等各種因素作出判斷。誠如過往財務資料附註1(a)所披露，貴集團與若干實體的股權持有人訂立投票權委託協議或組織章程細則，據此，股權持有人同意將其於該等實體的若干股權所附的投票權委託給貴集團。因此，貴集團認為其控制著該等實體，儘管其並未持有大部分股權。因此，於有關期間該等實體已入賬列為附屬公司。誠如過往財務資料附註1(b)所披露，貴集團根據融資安排依法將若干實體的部分權益作為抵押品轉讓予獨立信託公司，據此，貴集團須於償還借款後以固定金額購回信託公司持有的股權。貴集團透過參與該等實體而取得其可變回報且有能力於一段業務過程中通過其對該等實體的有關活動的權力影響該等回報。信託公司自其投資賺取固定回報且其於該等實體的權利被認為屬受保護性質。就此而言，信託公司的投資被視作貴集團的負債且該等實體被視為附屬公司。

遞延稅項資產

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產，惟以可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時性差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅務虧損為限。這需要管理層運用大量判斷估計未來應課稅溢利發生的時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認的遞延稅項資產的金額。進一步詳情載於過往財務資料附註16。

與客戶的合約的重大融資部分

於釐定合約是否包含融資部分及該融資部分對合約是否屬重大時，貴集團須評估：(a)承諾代價的金額與承諾貨品或服務的現金售價之間的差額(如有)；及(b)以下兩項的合併影響：(i)實體將承諾貨品或服務轉讓予客戶的時間點與客戶就該等貨品或服務付款的時間點之間的預期時長；及(ii)於有關市場的現行利率。該等釐定須作出重大判斷。貴集團已審閱有關合約的條款並知曉當客戶付款與轉讓承諾物業之間的期間超過一年時，承諾代價的金額與承諾財產的現金售價之間存在差額。因此，代價金額乃就重大融資部分的影響作出調整。

估計不確定因素

下文披露可能引致資產及負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整且有關未来的主要假設，以及於各有關期間末存在的估計不確定因素的其他主要來源：

發展中物業及持作出售已竣工物業的撥備

貴集團的發展中物業及持作出售已竣工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。貴集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計發展中物業的售價與竣工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘竣工成本增加而銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就發展中物業及持作出售已竣工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未就其若干物業發展項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初始入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產減值(商譽除外)

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產是否存在任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)時，則存在減值跡象。公平值減出售成本乃根據類似資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市場利率減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，並選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

租賃－估計增量借款利率

貴集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率為貴集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了貴集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件(例如，當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立)時，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，貴集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計(如附屬公司的獨立信用評級)。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控貴集團業務(包括物業開發)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策。因所有位置具備類似經濟特徵，加上物業開發的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型及類別以及分配財產所用方法類似，因而所有位置乃歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於貴集團來自外部客戶的收入僅自其於中國內地的經營所得且貴集團並無非流動資產位於中國內地境外，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於各有關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售並無佔貴集團收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入指於有關期間銷售物業的收入。

收入分析如下：

收入：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業	723,914	3,108,726	3,946,091

收入確認時間：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業收入：			
於某個時間點確認	723,914	3,108,726	3,946,091

其他收入及收益分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	2,416	6,345	7,626
出售聯營公司的收益	-	-	2,366
沒收保證金	878	410	1,061
外匯收益	-	697	513
投資收入	3,464	1,382	354
政府補助	-	83	65
出售一間附屬公司的收益 (附註31)	-	111	2
按公平值計入損益的 金融資產公平值收益	2	61	-
其他	21	563	462
	<u>6,781</u>	<u>9,652</u>	<u>12,449</u>

6. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利乃自以下各項扣除後達致：

	附註	截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售存貨成本	18	517,076	2,130,109	2,881,130
物業、廠房及 設備折舊	13	6,217	12,936	16,731
使用權資產折舊	14(a)	–	982	3,819
於計量租賃負債時 並未計入的租賃 付款	14(c)	1,093	3,077	4,925
上市開支		2,822	12,714	5,194
核數師薪酬		77	113	158
僱員福利開支 (包括董事及 最高行政人員 薪酬)：				
薪金及工資 (包括花紅)		34,862	78,716	159,219
退休金計劃供款 及社會福利		10,526	7,610	11,359

7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息	83,258	160,553	205,255
租賃負債利息	–	99	612
收入合約產生的利息開支	154,159	251,552	397,317
並非按公平值計入損益的 金融負債的利息開支總額	237,417	412,204	603,184
減：資本化利息	228,771	367,891	581,097
	<u>8,646</u>	<u>44,313</u>	<u>22,087</u>

8. 董事及最高行政人員薪酬

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	-	-	-
其他酬金：			
工資、津貼及實物福利	1,499	1,542	2,432
表現掛鈎花紅*	10	226	150
退休金計劃供款及社會福利**	495	261	167
	<u>2,004</u>	<u>2,029</u>	<u>2,749</u>

* 貴公司若干執行董事有權獲得花紅，花紅按 貴集團除稅後溢利的比例釐定。

** 於2020年，退休金計劃供款及社會福利減少，主要由於受2019冠狀病毒病（「COVID-19」）的影響，根據人力資源和社會保障部及地方市政部門發佈的社保減免政策，2020年2月至12月的社會保險獲減免。

(a) 獨立非執行董事

陳毅奮先生、陳晟先生及周澤將先生分別於2019年9月5日、2019年9月5日及2019年10月2日獲委任為 貴公司的獨立非執行董事。於有關期間概無應付予獨立非執行董事的酬金。

(b) 執行董事

截至2018年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	表現 掛鈎花紅	退休金	薪酬總計
				計劃供款及 社會福利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 錢堃先生	-	120	-	38	158
— 安娟女士	-	120	-	38	158
— 章曉輝先生	-	727	10	243	980
— 王子忠先生	-	532	-	176	708
	<u>-</u>	<u>1,499</u>	<u>10</u>	<u>495</u>	<u>2,004</u>

截至2019年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	表現 掛鈎花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	薪酬總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 錢堃先生	-	224	-	55	279
— 安娟女士	-	224	-	86	310
— 章曉輝先生	-	611	90	57	758
— 王子忠先生	-	483	136	63	682
	<u>-</u>	<u>1,542</u>	<u>226</u>	<u>261</u>	<u>2,029</u>

截至2020年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	表現 掛鈎花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	薪酬總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 錢堃先生	-	577	-	47	624
— 安娟女士	-	577	-	61	638
— 章曉輝先生	-	765	54	25	844
— 王子忠先生	-	513	96	34	643
	<u>-</u>	<u>2,432</u>	<u>150</u>	<u>167</u>	<u>2,749</u>

9. 五名最高薪酬僱員

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員包括兩名、兩名及一名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，並非 貴公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、津貼及實物福利	1,364	1,867	8,793
表現掛鈎花紅	212	–	490
退休金計劃供款及社會福利	496	597	172
	<u>2,072</u>	<u>2,464</u>	<u>9,455</u>

薪酬屬於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
零至500,000港元	–	–	–
500,001港元至1,000,000港元	3	3	–
1,000,001港元至1,500,000港元	–	–	–
1,500,001港元至2,000,000港元	–	–	1
2,000,001港元至2,500,000港元	–	–	2
2,500,001港元至3,000,000港元	–	–	–
3,000,001港元至3,500,000港元	–	–	1
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>4</u>

10. 所得稅

貴集團須就於 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自當地的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司於有關期間毋須繳納所得稅，因為該等公司現時並無於香港產生任何應課稅溢利。

貴集團於中國內地經營的附屬公司於有關期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃對土地增值額按照30%至60%的累進稅率徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發支出)。 貴集團根據有關中國稅務法律及法規的規定估計、作出及計提土地增值稅稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅	109,337	265,951	227,603
中國土地增值稅	26,604	145,641	129,663
遞延稅項	(93,129)	(124,269)	(81,673)
年內稅項支出總額	<u>42,812</u>	<u>287,323</u>	<u>275,593</u>

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團繳納的中國企業所得稅及中國土地增值稅分別為人民幣152,688,000元、人民幣266,698,000元及人民幣258,072,000元。

於各有關期間，按貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區之法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	<u>87,804</u>	<u>682,644</u>	<u>643,289</u>
按法定稅率計算的稅項	21,951	170,661	160,822
地方機構徵收不同稅費的影響	–	173	135
聯營公司應佔溢利及虧損	–	1,031	1,655
不可扣稅開支	907	4,873	6,139
未確認的稅項虧損	1	1,354	9,595
土地增值稅撥備	26,604	145,641	129,663
土地增值稅的稅務影響	(6,651)	(36,410)	(32,416)
按貴集團實際稅率計算的稅項支出	<u>42,812</u>	<u>287,323</u>	<u>275,593</u>

綜合財務狀況表內的應繳稅項指：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應繳稅項			
中國企業所得稅	85,449	174,137	239,771
中國土地增值稅	12,303	115,700	228,759
	<u>97,752</u>	<u>289,837</u>	<u>468,530</u>

11. 股息

貴公司自註冊成立日期起未曾宣派或派付任何股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

鑒於重組及過往財務資料附註2.1所披露 貴集團於有關期間的業績的呈列基準，就本報告而言，每股盈利資料被認為並無意義，因而並無呈列有關資料。

13. 物業、廠房及設備

	汽車	辦公及 電子設備	短期設施 維修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2018年12月31日				
於2018年1月1日：				
成本	4,151	2,685	9,561	16,397
累計折舊	<u>(3,241)</u>	<u>(1,457)</u>	<u>(1,168)</u>	<u>(5,866)</u>
賬面淨值	<u>910</u>	<u>1,228</u>	<u>8,393</u>	<u>10,531</u>
於2018年1月1日，				
扣除累計折舊	910	1,228	8,393	10,531
添置	1,438	1,233	16,017	18,688
年度折舊撥備 (附註6)	<u>(582)</u>	<u>(554)</u>	<u>(5,081)</u>	<u>(6,217)</u>
於2018年12月31日，				
扣除累計折舊	<u>1,766</u>	<u>1,907</u>	<u>19,329</u>	<u>23,002</u>
於2018年12月31日：				
成本	5,589	3,918	25,578	35,085
累計折舊	<u>(3,823)</u>	<u>(2,011)</u>	<u>(6,249)</u>	<u>(12,083)</u>
賬面淨值	<u>1,766</u>	<u>1,907</u>	<u>19,329</u>	<u>23,002</u>

2019年12月31日

	汽車	辦公及 電子設備	短期設施 維修	總計
	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：				
成本	5,589	3,918	25,578	35,085
累計折舊	(3,823)	(2,011)	(6,249)	(12,083)
賬面淨值	<u>1,766</u>	<u>1,907</u>	<u>19,329</u>	<u>23,002</u>
於2019年1月1日，				
扣除累計折舊	1,766	1,907	19,329	23,002
添置	1,656	1,916	23,846	27,418
出售	(5)	-	-	(5)
年內折舊撥備 (附註6)	(576)	(1,059)	(11,301)	(12,936)
於2019年12月31日，				
扣除累計折舊	<u>2,841</u>	<u>2,764</u>	<u>31,874</u>	<u>37,479</u>
於2019年12月31日：				
成本	7,240	5,834	49,424	62,498
累計折舊	(4,399)	(3,070)	(17,550)	(25,019)
賬面淨值	<u>2,841</u>	<u>2,764</u>	<u>31,874</u>	<u>37,479</u>
2020年12月31日				
於2020年1月1日：				
成本	7,240	5,834	49,424	62,498
累計折舊	(4,399)	(3,070)	(17,550)	(25,019)
賬面淨值	<u>2,841</u>	<u>2,764</u>	<u>31,874</u>	<u>37,479</u>
於2020年1月1日，				
扣除累計折舊	2,841	2,764	31,874	37,479
添置	148	2,029	6,262	8,439
收購附屬公司 (附註30)	709	-	-	709
出售	(360)	(95)	(942)	(1,397)
年內折舊撥備 (附註6)	(910)	(1,309)	(14,512)	(16,731)
於2020年12月31日，				
扣除累計折舊	<u>2,428</u>	<u>3,389</u>	<u>22,682</u>	<u>28,499</u>
於2020年12月31日：				
成本	7,737	7,768	54,744	70,249
累計折舊	(5,309)	(4,379)	(32,062)	(41,750)
賬面淨值	<u>2,428</u>	<u>3,389</u>	<u>22,682</u>	<u>28,499</u>

14. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團就其營運所用辦公室訂立租賃合約。辦公室租賃的租期一般為兩至五年。

(a) 使用權資產

年內 貴集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	辦公樓		
	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	-	-	5,986
添置	-	6,968	52,141
年內折舊開支(附註6)	-	(982)	(3,819)
因租期終止而減少	-	-	(2,759)
年末賬面值	<u>-</u>	<u>5,986</u>	<u>51,549</u>

(b) 租賃負債

於有關期間租賃負債的賬面值及變動如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	-	-	6,099
新租賃	-	6,968	52,141
年內確認的利息增幅	-	99	612
因租期終止而減少	-	-	(2,915)
付款	-	(968)	(4,089)
年末賬面值	<u>-</u>	<u>6,099</u>	<u>51,848</u>
分析為：			
即期部分	-	3,670	12,823
非即期部分	-	2,429	39,025

租賃負債的到期情況分析於過往財務資料附註37披露。

(c) 於損益確認與租賃有關的金額如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息	-	99	612
使用權資產折舊開支 與短期租賃及低價值資 產租賃有關的開支， 計入銷售及行政開支	-	982	3,819
	1,093	3,077	4,925
於損益確認的總金額	<u>1,093</u>	<u>4,158</u>	<u>9,356</u>

(d) 租賃的現金流出總額披露於過往財務資料附註29。

15. 於聯營公司的投資

	於12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值	-	53,816	25,562

貴集團與其聯營公司的貿易應收款項及應付結餘披露於過往財務資料附註34。

(a) 貴集團之聯營公司詳情如下：

於2019年12月31日

名稱	實收資本 人民幣千元	註冊及 經營地點	百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利分配	
荷澤三巽大瑞置業有限公司 (「荷澤三巽大瑞」)(附註1)	60,000	中國/ 中國荷澤	40%	40%	40%	物業開發
合肥梁錦企業管理諮詢有限公司 (「合肥梁錦」)(附註2)	200,000	中國/ 中國合肥	17.34%	51%	17.34%	物業開發

於2020年12月31日

名稱	實收資本 人民幣千元	註冊及 經營地點	百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	溢利分配	
合肥梁錦企業管理諮詢有限 公司(「合肥梁錦」)(附註2)	200,000	中國/ 中國合肥	17.34%	51%	17.34%	物業開發

附註1： 荷澤三巽大瑞於2020年11月出售。

附註2： 根據合肥梁錦的組織章程細則，貴集團憑藉持有51%投票權擁有重大影響力，而其他三名股東分別持有17%、17%及15%投票權。然而，其須取得總投票權的三分之二以控制及營運該實體。因此，於有關期間，合肥梁錦入賬列為貴集團的聯營公司。

(b) 下表闡述對 貴集團並不個別重大的聯營公司的合併財務資料：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔聯營公司的年內虧損	-	(4,124)	(6,620)
分佔聯營公司的全面虧損總額	-	(4,124)	(6,620)
貴集團於聯營公司的投資的賬面總值	-	53,816	25,562

於過往財務資料中，聯營公司採用權益法入賬。

董事於各有關期間末評估於聯營公司的投資是否存在任何減值跡象。由於於聯營公司的投資虧損為在起步階段的計劃虧損，故董事認為，於聯營公司的投資並無減值跡象。

16. 遞延稅項資產及負債

於各有關期間，遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 溢利之虧損		預收未變現 收入	未支付的 上市費用	未支付的 土地增值稅	租賃負債	其他	總計
	未變現溢利							
	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
於2018年1月1日	2,778	-	71,382	-	-	-	1,995	76,155
年內計入損益的遞延稅項	1,152	3,722	87,839	503	3,076	-	1,884	98,176
於2018年12月31日 及2019年1月1日	3,930	3,722	159,221	503	3,076	-	3,879	174,331
出售附屬公司(附註31)	(9)	-	-	-	-	-	-	(9)
年內計入損益/(於損益扣除)的 遞延稅項	15,759	5,083	83,787	(348)	19,034	-	2,108	125,423
於2019年12月31日及 2020年1月1日	19,680	8,805	243,008	155	22,110	-	5,987	299,745
年內計入損益/(於損益扣除)的 遞延稅項	2,223	(643)	51,325	(155)	35,080	12,962	1,019	101,811
於2020年12月31日	21,903	8,162	294,333	-	57,190	12,962	7,006	401,556

遞延稅項負債

	業務導致的公平			資產合併 人民幣千元
	使用權 人民幣千元	值調整 人民幣千元	銷售 人民幣千元	
於2018年1月1日	-	-	2,576	2,576
年內於損益扣除的遞延稅項	-	-	5,047	5,047
於2018年12月31日及2019年1月1日	-	-	7,623	7,623
年內於損益扣除的遞延稅項	-	-	1,154	1,154
於2019年12月31日及2020年1月1日	-	-	8,777	8,777
年內於損益扣除的遞延稅項	12,887	-	7,251	20,138
收購一間附屬公司(附註30)	-	901	-	901
於2020年12月31日	<u>12,887</u>	<u>901</u>	<u>16,028</u>	<u>29,816</u>

出於呈列目的，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內對銷。為作財務呈報之用，貴集團的遞延稅項結餘分析如下：

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	166,708	291,208	380,531
綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	-	(240)	(8,791)
	<u>166,708</u>	<u>290,968</u>	<u>371,740</u>

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外資企業向境外投資者宣派股息會被徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與境外投資者所屬司法權區有稅務協定，境外投資者可應用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等於中國內地成立的附屬公司就2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2018年、2019年及2020年12月31日，概無就 貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將保留在中國內地以擴展 貴集團業務，故該等附屬公司於可見將來不會分派有關盈利。

於2018年、2019年及2020年12月31日，與投資於中國內地附屬公司有關而未確認遞延稅項負債之暫時性差額總額分別合共約人民幣255,611,000元、人民幣777,958,000元及人民幣1,215,530,000元。

未確認稅項虧損的到期情況如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2021年	—	—	—
2022年	138	138	138
2023年	3	3	3
2024年	—	5,417	5,417
2025年	—	—	38,379
	<u>141</u>	<u>5,558</u>	<u>43,937</u>

並未就該等虧損確認遞延稅項資產，原因是不大可能有應課稅溢利動用以抵銷稅項虧損。

於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴公司並未分別就約人民幣1,000元、人民幣1,354,000元及人民幣9,595,000元之應課稅暫時性差額確認遞延稅項資產，因為該等虧損由一段時間持續虧損的附屬公司產生，且認為不大可能產生抵銷可動用之可扣減暫時差額之未來應課稅溢利。

17. 發展中物業

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初	2,361,727	4,739,851	9,536,877
添置	3,048,915	6,918,173	5,202,338
收購一間附屬公司 (附註30)	—	—	135,180
轉撥至持作出售已 竣工物業(附註18)	<u>(670,791)</u>	<u>(2,121,147)</u>	<u>(3,217,758)</u>
於年末	<u>4,739,851</u>	<u>9,536,877</u>	<u>11,656,637</u>

貴集團的發展中物業位於中國內地的租賃土地上。

於2018年、2019年及2020年12月31日， 貴集團若干賬面總值分別約人民幣428,000,000元、人民幣3,288,024,000元及人民幣4,060,480,000元的發展中物業已抵押，作為 貴集團獲授的銀行及其他借款的抵押(附註26)。

18. 持作出售已竣工物業

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年初的賬面值	59,510	213,225	204,263
由發展中物業轉出 (附註17)	670,791	2,121,147	3,217,758
轉撥至銷售成本 (附註6)	(517,076)	(2,130,109)	(2,881,130)
於年末的賬面值	<u>213,225</u>	<u>204,263</u>	<u>540,891</u>

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團概無抵押持作出售已竣工物業作為貴集團獲授的銀行及其他借款的抵押。

19. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購土地使用權			
預付款項	406,760	183,000	150,800
建築成本預付款項	19,511	26,533	8,781
土地使用權保證金	307,492	40,000	-
其他保證金	36,709	83,170	105,561
其他可收回稅項	574,753	986,978	1,078,890
應收附屬公司的			
非控股股東款項	-	73,768	355,089
應收第三方款項	59,690	-	-
應收利息	258	-	-
貸款及應收款項	45,100	-	-
其他應收款項	15,773	7,967	6,566
其他預付款項	2,213	11,226	17,976
	<u>1,468,259</u>	<u>1,412,642</u>	<u>1,723,663</u>

其他應收款項為無抵押、不計息且須按要求償還。

應收附屬公司的非控股股東款項及其他應收款項的內部信貸評級被視為履約等級。貴集團已評估該等應收款項的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。貴集團已評估預期虧損率及根據12個月預期信貸虧損計量減值的賬面總值，並評估於2018年、2019年及2020年12月31日的預期信貸虧損並不重大。

20. 合約成本資產

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業所產生的合約成本	30,496	35,115	64,114

管理層預期，合約收購成本(主要指獲得物業銷售合約的銷售佣金)可予收回。貴集團已遞延已付金額，並將在確認相關收入時於損益中扣除。於2018年、2019年及2020年12月31日，於損益中扣除的金額分別為人民幣2,079,000元、人民幣25,323,000元及人民幣28,809,000元，且並無減值虧損。

21. 按公平值計入損益的金融資產

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他非上市投資， 按公平值	2,102	22,631	-

上述於2018年及2019年12月31日之非上市投資為銀行於中國內地發行的理財產品。

22. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	831,012	1,594,679	2,241,836
減：受限制現金 已抵押存款	646,805 102,558	1,129,495 179,669	1,477,174 307,232
現金及現金等價物	81,649	285,515	457,430

根據相關政府規定，貴集團的若干物業開發附屬公司須就有關物業工程項目向指定銀行開設若干預售資金賬戶。受限制現金僅可於取得有關政府機關的批准時用於支付相關物業的建築成本。該等受限制現金將於完成建設有關物業後發放。於2018年、2019年及2020年12月31日，受限制現金金額分別為人民幣646,805,000元、人民幣1,129,495,000元及人民幣1,475,817,000元。於2020年12月31日，受限制現金包括因訴訟被人民法院凍結的人民幣1,357,000元。

於2018年、2019年及2020年12月31日，人民幣95,919,000元、人民幣171,051,000元及人民幣287,665,000元之銀行存款分別抵押作買家按揭貸款的抵押物。於2018年、2019年及2020年12月31日，人民幣6,639,000元、人民幣8,618,000元及人民幣19,567,000元之銀行存款分別存作建設項目的抵押物。

現金及現金等價物以下列貨幣計值：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物			
以人民幣計值	81,649	285,499	456,950
以港元計值	-	15	478
以美元計值	-	1	2
	<u>81,649</u>	<u>285,515</u>	<u>457,430</u>

人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團可透過獲批准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且近期無拖欠紀錄的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的內部信貸評級被視為履約等級。貴集團已評估受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加及根據12個月的預期信貸虧損計量減值，並已評估預期信貸虧損並不重大。

23. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末，貿易應付款項及應付票據基於發票日期的賬齡分析如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	637,085	1,183,151	1,408,779
超過一年	15,756	18,449	21,022
	<u>652,841</u>	<u>1,201,600</u>	<u>1,429,801</u>

貿易應付款項無抵押及免息及一般按建築進度結算。

於各有關期間末，由於貿易應付款項及應付票據的屆滿期限相對較短，其公平值與其相應的賬面值相若。

24. 其他應付款項及應計費用

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築相關留置保證金	45,221	43,509	57,080
物業銷售相關保證金	7,768	7,404	16,602
附屬公司非控股股東墊款	490,705	1,487,736	1,701,914
第三方墊款	46,595	35,642	–
維修資金	3,366	8,804	3,334
應付利息	39,847	77,442	43,582
應付工資及福利	18,889	31,724	39,911
其他稅項及附加費	5,609	9,278	24,924
應計負債	–	7,400	10,988
應付上市開支	2,013	7,636	2,571
其他	871	2,015	1,938
	<u>660,884</u>	<u>1,718,590</u>	<u>1,902,844</u>

其他應付款項及應計費用(不包括應付工資及福利、其他稅項及附加費)為無抵押且免息。其他應付款項於各有關期間末的公平值與其相應賬面值相若。

25. 合約負債

貴集團已確認下列與收入有關的合約負債：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>5,106,005</u>	<u>7,483,042</u>	<u>9,458,949</u>

貴集團根據物業銷售合約內已確立的計費標準自客戶收取付款。通常於履行合約前預收的款項主要來自物業發展及銷售。於有關期間合約負債結餘大幅變動主要由於銷售物業及交付物業。根據貴集團的業務模式，就物業銷售確認的收入而言，所有相關收入於有關期間自合約負債結轉。

於各有關期間末，預期確認收入時間列載如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,264,286	3,751,735	4,401,873
超過一年	2,841,719	3,731,307	5,057,076
合約負債	<u>5,106,005</u>	<u>7,483,042</u>	<u>9,458,949</u>

下表列示於有關期間確認的與結轉合約負債有關的收入：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年初合約負債			
結餘的已確認收入			
物業銷售	<u>521,212</u>	<u>2,611,747</u>	<u>3,784,501</u>

貴集團借款均以人民幣計值。

於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團人民幣709,659,000元、人民幣870,743,000元及人民幣951,298,000元的即期借款為定息借款。於2018年、2019年及2020年12月31日，貴集團零、人民幣401,327,000元及人民幣236,934,000元的非即期借款為定息借款。於2018年、2019年及2020年12月31日，金額分別為零、人民幣484,990,000元及人民幣908,220,000元的餘下借款按浮動利率計息，其於2019年及2020年12月31日的年利率分別介乎6.17%至8.50%及5.2%至8.5%。

計息銀行及其他借款之公平值乃基於貼現現金流量折現法採用貴集團於各有關期間末就大致相同條款及特徵的金融工具可供採用的現行市場利率計算。該等借款之公平值列示於附註36。

貴集團之若干銀行及其他借款以抵押下列資產作擔保，相關資產於各有關期間末的賬面值如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	428,000	3,288,024	4,060,480

貴集團於各有關期間末抵押的股權比例如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
亳州三巽公館置業有限公司	80%	—	—
利辛縣三巽中通置業有限公司	—	100%	100%
寧陽三巽置業有限公司	—	100%	100%
合肥三巽置業有限公司	—	18%	—
南京弘巽房地產開發有限公司	—	30%	30%
亳州乾巽置業有限公司	—	51%	—
亳州合巽置業有限公司	—	100%	—
合肥玖叁置業有限公司	—	30%	30%
利辛縣三巽中通南城置業有限公司	—	55%	—
南京久巽置業有限公司	—	51%	—
靈璧三巽置業有限公司	—	—	100%
南京淳巽置業有限公司	—	—	20%
南京溪巽置業有限公司	—	—	20%
巢湖市世巽置業有限公司	—	—	60%

於2018年、2019年及2020年12月31日，控股股東錢堃先生及其配偶安娟女士分別對最多人民幣358,416,000元、人民幣685,327,000元及人民幣182,244,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2018年、2019年及2020年12月31日，安徽三巽投資集團有限公司分別對最多人民幣358,416,000元、人民幣611,327,000元及人民幣803,244,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

貴公司董事會確認，關聯方提供的所有擔保將在上市前全部解除。

27. 股本

	2019年 12月31日	2020年 12月31日
法定：		
500,000,000股每股面值0.0001美元的普通股	500,000美元	500,000美元
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的普通股	380,000港元	380,000港元
	2019年 12月31日	2020年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足：		
100股面值0.0001美元的普通股	-	-
7,800股面值0.00001港元的普通股	-	-

貴公司於2018年11月23日在開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。於註冊成立日期，一股0.0001美元的普通股獲配發予一名股東。於同日，99股股份獲發行及配發予若干股東。

於2019年6月5日，貴公司的法定股本由50,000美元（分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份）增加至(i)50,000美元（分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份）；及(ii)380,000港元（分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份）之和（「增加」）。於法定股本增加後，Q Kun、Bing L及Juan L分別獲貴公司配發及發行6,552股股份、624股股份及624股股份。於配發及發行股份後，貴公司分別自Q Kun、Bing L及Juan L購回84股、八股及八股每股面值0.0001美元的股份。於購回股份後，貴公司通過註銷貴公司股本中全部未發行的每股面值0.0001美元的股份削減貴公司法定但未發行的股份（「法定股本削減」）。於增加及法定股本削減後，貴公司的法定股本變為380,000港元，分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份。

於2019年8月6日，貴公司進一步向Q Kun、Bing L、Juan L及Jiuxun分別配發1,428股、136股、136股及500股股份。

28. 儲備

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，貴集團的儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指重組完成前貴集團現時旗下公司當時的控股公司的已發行股本及貴集團現時旗下若干附屬公司權益持有人的注資。

(b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須劃撥根據中國會計準則釐定的稅後純利的10%至法定盈餘儲備，直至儲備累計額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換以增加股本，惟轉換後儲備餘額不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

29. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行及 其他借款	應付 關聯方款項	應付 第三方款項	應付 股東款項	來自融資活動 的負債總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	514,302	16,036	177,800	-	708,138
融資活動所得現金流量	220,857	(3,879)	359,500	-	576,478
非融資活動所得現金流量	(25,500)	(7,714)	-	-	(33,214)
於2018年12月31日	709,659	4,443	537,300	-	1,251,402
融資活動所得現金流量	1,047,401	37,285	986,078	4,055	2,074,819
非融資活動所得現金流量	-	(41,728)	-	(4,055)	(45,783)
於2019年12月31日	1,757,060	-	1,523,378	-	3,280,438
融資活動所得現金流量	339,392	-	178,536	-	517,928
非融資活動所得現金流量	-	3,709	-	-	3,709
於2020年12月31日	2,096,452	3,709	1,701,914	-	3,802,075

30. 業務合併

於2020年7月2日，貴集團與廣德晟發的擁有人廣東發能房地產有限公司簽署股份轉讓協議，以代價人民幣2,700,000元收購廣德晟發27%股權。收購於2020年7月17日完成。因此，廣德晟發自此成為貴集團的附屬公司，原因為貴集團根據轉讓協議持有股東大會51%投票權，並有權提名董事會五名董事中的三名，兩項權利均讓貴集團現時有能力主導廣德晟發的相關活動。

自收購以來，廣德晟發為截至2020年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表貢獻淨虧損人民幣2,609,000元。倘合併於2020年1月1日進行，截至2020年12月31日止年度，貴集團的收入及溢利會分別為人民幣3,946,091,000元及人民幣363,369,000元。

於收購日期所收購附屬公司的可識別資產及負債的公平值如下：

	就收購確認的 公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	709
發展中物業(附註17)	135,180
預付款項、其他應收款項及其他資產	335
現金及現金等價物	118
貿易應付款項及應付票據	(5,666)
其他應付款項及應計費用	(119,775)
遞延稅項負債	(901)
	<u>10,000</u>
按公平值列賬的可識別資產淨值總額	<u>10,000</u>
非控股權益	(7,300)
所收購資產淨值	<u>2,700</u>
以現金支付	<u>2,700</u>

收購附屬公司有關的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(2,700)
所收購現金及現金等價物	118
	<u>118</u>
計入投資活動所用現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(2,582)</u>

31. 出售附屬公司

2019年12月31日

於2019年6月30日，貴集團出售於利辛縣三巽福曜置業有限公司（「利辛縣福曜」）的100%股權予第三方，代價為零。

	<u>2019年</u>
	人民幣千元
出售的資產淨值：	
現金及現金等價物	377
預付款項、其他應收款項及其他資產	29,646
發展中物業	31,237
遞延稅項資產	9
其他應付款項、已收按金及應計費用	<u>(61,380)</u>
	(111)
出售附屬公司的收益(附註5)	<u>111</u>
以現金結付	<u><u>-</u></u>

出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	<u>2019年</u>
	人民幣千元
現金代價	-
出售的現金及現金等價物	<u>(377)</u>
出售利辛縣福曜的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(377)</u></u>

2020年12月31日

於2020年12月29日，貴集團以零代價出售其於南京錦巽置業有限公司（「南京錦巽」）的100%股權予第三方。

	<u>2020年</u>
	人民幣千元
出售的資產淨值：	
現金及現金等價物	47
預付款項、其他應收款項及其他資產	30,040
其他應付款項、已收按金及應計費用	<u>(30,089)</u>
	(2)
出售附屬公司的收益(附註5)	<u>2</u>
以現金支付	<u><u>-</u></u>

出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	<u>2020年</u>
	人民幣千元
現金代價	-
出售的現金及現金等價物	<u>(47)</u>
出售南京錦巽的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(47)</u></u>

32. 或然負債

於各有關期間末，未於綜合財務報表內撥備的或然負債如下：

	<u>12月31日</u>		
	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>	<u>2020年</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予 貴集團物業買家的融資向銀行作出的擔保	(1) <u>2,454,844</u>	<u>5,090,210</u>	<u>7,084,443</u>

- (1) 貴集團就若干銀行向 貴集團持作出售已竣工物業買家授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款， 貴集團負責向該等銀行償還未償還按揭本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品。該等買家拖欠償還按揭貸款時，銀行有權接管合法所有權及將透過公開拍賣變現抵押物業。

貴集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關擔保期一般為買家接管相關物業後一至兩年。

貴集團於有關期間並無就其持作出售已竣工物業的買家獲授按揭融資而提供的擔保產生任何重大虧損。 貴公司董事認為，即使買家拖欠還款，相關物業的可變現淨值足以支付未償還的按揭貸款與任何應計利息及罰款，因此並無就擔保作出撥備。

33. 承擔

貴集團於各有關期間末擁有下列承擔：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：			
物業發展活動	3,526,591	4,084,407	3,818,851
收購土地使用權	863,002	793,876	327,200
	<u>4,389,593</u>	<u>4,878,283</u>	<u>4,146,051</u>

34. 關聯方交易

(1) 姓名／名稱及關係

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
錢堃先生	控股股東
錢冰先生	控股股東的父親
安娟女士	控股股東的配偶
王子忠先生	主要管理人員
章曉輝先生	主要管理人員
朱浩先生(附註1)	主要管理人員
安徽三巽投資集團有限公司	控股股東控制的公司
安徽喬藝園林景觀建設有限公司	控股股東控制的公司
安徽三巽物業管理有限公司	控股股東控制的公司
滁州市嘉信置業有限公司	控股股東控制的公司
亳州市嘉信置業有限公司	控股股東控制的公司
亳州家園房地產開發有限公司	控股股東控制的公司
安徽久棟建設有限公司	控股股東控制的公司
上海三巽投資有限公司	控股股東控制的公司
合肥震隆建材商貿有限公司	控股股東控制的公司
合肥巽創企業管理合夥企業 (有限合夥)	控股股東控制的公司

關聯方的姓名／名稱	與 貴集團的關係
合肥巽合項目管理有限公司	控股股東控制的公司
萍鄉正澤房地產信息諮詢合夥企業 (有限合夥)	控股股東控制的公司
萍鄉華澤房地產信息諮詢合夥企業 (有限合夥)	控股股東控制的公司
重慶埃阿商貿有限公司	控股股東控制的公司
上海星錦投資有限公司	控股股東控制的公司
共青城震通投資管理有限公司	控股股東控制的公司
上海三茂實業發展有限公司	控股股東控制的公司
上海三巽酒店管理有限公司	控股股東控制的公司
亳州三巽酒店管理有限公司	控股股東控制的公司
合肥梁錦企業管理諮詢有限公司	聯營公司
荷澤三巽大瑞置業 有限公司(附註2)	聯營公司

附註：

1. 朱浩先生於2020年12月底辭任。
2. 荷澤三巽大瑞置業有限公司於2020年11月被出售。

(2) 重大關聯方交易

以下交易於有關期間內與關聯方進行：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯公司墊款			
亳州市嘉信置業有限公司	40	-	-
萍鄉正澤房地產信息諮詢 合夥企業有限合夥	5	-	-
	45	-	-
償還關聯公司墊款			
亳州家園房地產開發有限公司	924	2	-
合肥巽創企業管理合夥企業 (有限合夥)	3,000	1,900	-
亳州市嘉信置業有限公司	-	64	-
萍鄉正澤房地產信息諮詢 合夥企業(有限合夥)	-	5	-
	3,924	1,971	-
給予股東的墊款			
錢堃先生	455,776	-	-
股東償還墊款			
錢堃先生	485,983	4,055	-
給予主要管理人員的墊款			
王子忠先生	83	-	-
朱浩先生	-	-	10,000
	83	-	10,000
主要管理人員償還墊款			
王子忠先生	-	893	-
朱浩先生	-	-	10,000
	-	893	10,000
控股股東控制的公司貸款			
安徽三巽投資集團有限公司	-	39,256	-
償還控股股東控制的公司貸款			
安徽三巽投資集團有限公司	-	-	39,256

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
給予關聯公司的墊款			
安徽三巽投資集團有限公司	86,278	–	–
安徽喬藝園林景觀建設有限公司	45,618	–	–
荷澤三巽大瑞置業有限公司	–	30	–
滁州市嘉信置業有限公司	308	–	–
	<u>132,204</u>	<u>30</u>	<u>–</u>
向聯營公司墊款			
合肥梁錦企業管理諮詢有限公司	–	86,109	88,321
	<u>–</u>	<u>86,109</u>	<u>88,321</u>
關聯公司償還墊款			
安徽三巽投資集團有限公司	–	86,335	–
安徽喬藝園林景觀建設有限公司	–	45,618	–
安徽久棟建設有限公司	–	30,012	–
滁州市嘉信置業有限公司	–	11,856	–
荷澤三巽大瑞置業有限公司	–	30	–
	<u>–</u>	<u>173,851</u>	<u>–</u>
聯營公司償還墊款			
合肥梁錦企業管理諮詢有限公司	–	34,680	99,358
	<u>–</u>	<u>34,680</u>	<u>99,358</u>
向關聯方支付的項目管理費 (附註)			
安徽三巽投資集團有限公司	27,603	35,019	–
向關聯方支付的物業管理費 (附註)			
安徽三巽物業管理有限公司	1,282	4,168	6,240
向關聯方支付的建造開支 (附註)			
安徽喬藝園林景觀建設有限公司	21,318	74,901	78,727

附註： 該等交易根據公佈的價格及與提供予 貴集團主要客戶／供應商的條件類似的條件按照有關各方彼此協定的條款及條件進行。

(3) 與關聯方進行的其他交易

關聯方已為 貴集團的若干借款提供擔保。有關進一步詳情，請參閱附註 26。 貴公司董事會確認，關聯方提供的所有擔保將在上市前全部解除。

(4) 與關聯方尚未結清的結餘

	12月31日		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收控股股東款項			
與非貿易相關的結餘：			
錢堃先生	4,055	-	-
應收主要管理人員款項			
與非貿易相關的結餘：			
王子忠先生	893	-	-
應收控股股東控制的 公司款項			
與非貿易相關的結餘：			
安徽三巽投資集團有限公司	86,335	-	-
安徽久棟建設有限公司	30,012	-	-
安徽喬藝園林景觀建設 有限公司	45,618	-	-
滁州市嘉信置業有限公司	11,856	-	-
	173,821	-	-
應收聯營公司款項			
與非貿易相關的結餘：			
合肥梁錦企業管理諮詢 有限公司	-	51,429	40,392
應付控股股東控制的 公司款項			
與非貿易相關的結餘：			
亳州家園房地產開發 有限公司	2	-	-
亳州市嘉信置業有限公司	64	-	-
萍鄉正澤房地產信息 諮詢合夥企業 (有限合夥)	5	-	-
合肥巽創企業管理合夥企業 (有限合夥)	1,900	-	-
	1,971	-	-

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與貿易相關的結餘：			
安徽三巽物業管理有限公司	377	-	-
安徽喬藝園林景觀建設 有限公司	-	-	3,709
安徽三巽投資集團有限公司	2,095	-	-
	2,472	-	3,709
	4,443	-	3,709

除應收合肥梁錦企業管理諮詢有限公司款項外，與股東、主要管理人員、聯營公司及關聯公司的非貿易結餘須按要求償還且不計息。根據與合肥梁錦企業管理諮詢有限公司股東之間的項目開發協議，合肥梁錦企業管理諮詢有限公司應在相關項目或借款最終結算並經股東批准後償還非貿易結餘。

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
控股股東控制的公司貸款			
與非貿易相關的結餘：			
安徽三巽投資集團有限公司	-	39,256	-

(5) 貴集團主要管理人員的補償：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	1,509	1,768	2,582
退休金計劃供款及社會福利	495	261	167
	2,004	2,029	2,749

董事酬金的進一步詳情載於過往財務資料附註8。

35. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各有關期間末的賬面值如下：

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計 量的金融資產	按公平值 計入損益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	120,821	–	120,821
應收關聯方款項	174,714	–	174,714
應收股東款項	4,055	–	4,055
按公平值計入損益的金融資產	–	2,102	2,102
受限制現金	646,805	–	646,805
已抵押存款	102,558	–	102,558
現金及現金等價物	81,649	–	81,649
	<u>1,130,602</u>	<u>2,102</u>	<u>1,132,704</u>

金融負債

	按攤銷成本計 量的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	652,841
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	636,386
計息銀行及其他借款	709,659
應付關聯方款項	4,443
	<u>2,003,329</u>

2019年12月31日

金融資產

	按攤銷 成本計量的 金融資產	按公平值 計入損益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	81,735	–	81,735
按公平值計入損益的金融資產	–	22,631	22,631
受限制現金	1,129,495	–	1,129,495
已抵押存款	179,669	–	179,669
現金及現金等價物	285,515	–	285,515
	<u>1,676,414</u>	<u>22,631</u>	<u>1,699,045</u>

金融負債

	按攤銷成本計 量的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,201,600
租賃負債	6,099
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,677,588
關聯方貸款	39,256
計息銀行及其他借款	<u>1,757,060</u>
	<u>4,681,603</u>

2020年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計 量的金融資產	按公平值計入 損益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	361,655	–	361,655
應收關聯方款項	40,392	–	40,392
受限制現金	1,477,174	–	1,477,174
已抵押存款	307,232	–	307,232
現金及現金等價物	457,430	–	457,430
	<u>2,643,883</u>	<u>–</u>	<u>2,643,883</u>

金融負債

	按攤銷成本計 量的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,429,801
租賃負債	51,848
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,838,009
計息銀行及其他借款	2,096,452
	<u>5,416,110</u>

36. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，貴集團金融工具於各有關期間末的賬面值及公平值如下：

	賬面值			公平值		
	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 12月31日
	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
金融資產						
按公平值計入損益的 金融資產	2,102	22,631	-	2,102	22,631	-
金融負債						
計息銀行及其他借款	709,659	1,757,060	2,096,452	711,824	1,766,527	2,119,024

管理層評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關聯方款項、應收股東款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、應付股東款項及應付關聯方款項的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具的期限較短。

就按公平值計入損益的金融資產的公平值而言，管理層採用條款、信貸風險及剩餘期限相若的工具的當前可用利率貼現預期未來現金流量作出估計。按公平值計入損益的金融資產的公平值計量於公平值層級第二層級及第三層級內分類。於2020年12月31日，貴集團並無持有任何按公平值計入損益的金融資產。

計息銀行及其他借款以及租賃負債的公平值乃通過採用條款、信貸風險及剩餘期限相若的工具的當前可用利率貼現預期未來現金流量計算所得。於2018年、2019年及2020年12月31日公平值因貴集團的計息銀行及其他借款的自身未履約風險而產生的公平值變動的風險已評估為不重大。

貴集團由財務總監領導的企業融資團隊負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定應用於估值的重大輸入數據。財務總監會審閱及批核有關估值。董事會每年兩次討論估值程序及結果，以供財務報告。

於有關期間，概無第一層級與第二層級之間的公平值計量轉移且概無金融資產及負債轉入或轉出第三層級。

於各有關期間期末評估金融工具的重大不可觀察輸入數據連同敏感度量化分析的概述如下：

	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公平值對輸入數據的敏感度
按公平值計入 損益的金融資產	貼現率現金流量法	2018年： 2.09%至8.50%	1%增加(減少)	於2018年12月31日貼現率增加 (減少)會導致公平值減少 (增加)人民幣39,255元

公平值層級

下表闡述 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

按公平值計入損益的金融資產

	採用以下數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 所報價格 (第一層級)	重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年12月31日	-	-	2,102	2,102
於2019年12月31日	-	22,631	-	22,631
於2020年12月31日	-	-	-	-

已披露公平值的負債：

計息銀行及其他借款

	採用以下數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍市場 所報價格 (第一層級)	重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2018年12月31日	-	711,824	-	711,824
於2019年12月31日	-	1,766,527	-	1,766,527
於2020年12月31日	-	2,119,024	-	2,119,024

年內第三層級的公平值計量變動如下：

	理財產品
	人民幣千元
於2018年1月1日的賬面值	—
添置	2,100
公平值調整收益淨額	2
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	2,102
出售	(2,102)
於2019年12月31日的賬面值	—

37. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、已抵押存款、計入損益的公平值、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項及應付票據及計入其他應付款項及應計費用的金融負債，該等金融工具直接來自業務經營。貴集團有其金融資產及負債，例如計息銀行及其他借款、應付股東款項、應付關聯方款項、應收股東款項及應收關聯方款項。該等金融工具的主要目的為籌集資金供貴集團經營之用。

貴集團來自金融工具的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團就風險管理採取保守的策略。為盡量降低貴集團承擔的該等風險，貴集團並無使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。貴集團並無持有或發行衍生金融工具作買賣用途。董事會檢討並協定管理各項該等風險的政策，有關政策概述如下：

(a) 利率風險

貴集團承擔的市場利率變動風險主要與附註26所載貴集團計息銀行及其他借款有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。

倘銀行及其他借款的利率上升／下降100個基點而所有其他變量維持不變，則貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的除稅前溢利（通過借款的影響）將分別減少／增加約人民幣270,196元、人民幣75,049元及人民幣115,664元。

(b) 信貸風險

計入財務狀況表的受限制現金、已抵押存款、現金及現金等價物、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項的賬面值指貴集團於各有關期間末就其金融資產承擔的最大信貸風險。

於各有關期間末，受限制現金、已抵押存款和現金及現金等價物全部存放於信貸質量優良的金融機構，並無重大信貸風險。

貴集團根據共同的信貸風險特性（例如工具種類及信貸風險評級）將金融工具分類，以釐定信貸風險有否大幅增加及計算減值。

倘發生一件或更多對金融資產估計未來現金流量造成損害影響的事件，則該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的跡象包括以下事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約或逾期事件等違反合約的行為；
- 債務人很可能破產或進行其他財務重組。

貴集團已於有關期間制訂政策，透過考慮金融工具尚餘年期發生違約風險的變化，評估該金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅增加。貴集團將計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項分為第一階段、第二階段及第三階段，詳述如下：

第一階段	初始確認計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項時，貴集團根據12個月預期信貸虧損確認撥備。
第二階段	計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項顯示信貸風險自產生以來大幅增加時，貴集團就全期預期信貸虧損將撥備入賬。
第三階段	計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項被視為出現信貸減值時，貴集團就全期預期信貸虧損將撥備入賬。

管理層定期集體評估計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項，並根據過往結算記錄及以往經驗，個別評估收回計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項的可能性。貴集團將計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項分類為第一階段，並持續監察其信貸風險。貴公司考慮違約可能性及收回可能性後，採用0.01%至0.17%的預期信貸虧損率估算計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項的減值。貴公司董事相信，貴集團計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、應收股東款項及應收關聯方款項的尚未清付結餘並無重大內在信貸風險，且並無確認撥備。

(c) 流動性風險

貴集團的目標為利用計息銀行及其他借款，在資金的持續性與靈活性之間取得平衡。貴集團持續密切監察現金流量。

貴集團金融負債於各有關期間末根據已訂約但未貼現付款的到期概況如下：

	少於三個月 人民幣千元	三至十二個月 人民幣千元	一年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年12月31日				
計息銀行及其他借款	219,011	517,244	-	736,255
貿易應付款項及應付票據	158,431	494,410	-	652,841
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	76,166	560,220	-	636,386
應付關聯方款項	-	4,443	-	4,443
	<u>453,608</u>	<u>1,576,317</u>	<u>-</u>	<u>2,029,925</u>
2019年12月31日				
計息銀行及其他借款	179,392	712,012	1,110,979	2,002,383
貿易應付款項及應付票據	302,050	899,550	-	1,201,600
租賃負債	683	2,987	2,429	6,099
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	482,334	1,195,254	-	1,677,588
關聯方貸款	-	-	39,256	39,256
	<u>964,459</u>	<u>2,809,803</u>	<u>1,152,664</u>	<u>4,926,926</u>
2020年12月31日				
計息銀行及其他借款	230,719	978,193	1,080,667	2,289,579
貿易應付款項及應付票據	346,957	1,082,844	-	1,429,801
租賃負債	3,899	8,924	39,025	51,848
計入其他應付款項及 應計費用的金融負債	505,201	1,332,808	-	1,838,009
	<u>1,086,776</u>	<u>3,402,769</u>	<u>1,119,692</u>	<u>5,609,237</u>

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團的持續經營能力，並保持穩健的資本比例，以支持業務及盡量提高股東價值。

貴集團根據經濟狀況變動管理資本架構及作出調整。為保持或調整資本架構，貴集團可能調整向股東派付的股息、向股東返還資本或發行新股。

貴集團採用資產負債比率(按債項淨額除以總資本加債項淨額的總和計算)監察資本。貴集團的債項淨額包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借款、應付關聯方款項、關聯方貸款及租賃負債，再扣減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。各有關期間末的資產負債比率如下：

	12月31日		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及 應付票據	652,841	1,201,600	1,429,801
其他應付款項及 應計費用	660,884	1,718,590	1,902,844
計息銀行及其他借款	709,659	1,757,060	2,096,452
應付關聯方款項	4,443	-	3,709
關聯方貸款	-	39,256	-
租賃負債	-	6,099	51,848
減：現金及現金等價物	81,649	285,515	457,430
債項淨額	1,946,178	4,437,090	5,027,224
母公司擁有人應佔權益	342,659	580,506	947,759
資本及債項淨額	2,288,837	5,017,596	5,974,983
資產負債比率	<u>85%</u>	<u>88%</u>	<u>84%</u>

38. 擁有重大非控股權益的部分擁有附屬公司

2018年12月31日

	非控股權益持 有的股權 百分比	分配予非控 股權益的 年內溢利	非控股權益的 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
滁州嘉瑞	40	2,715	52,650

下表說明上述附屬公司的財務資料概要，所披露的金額並未計及公司間對銷：

	滁州嘉瑞
	人民幣千元
收入	91,649
開支總額	(83,571)
所得稅開支	(1,291)
年內溢利及全面收益總額	6,787
流動資產	293,560
非流動資產	3,212
流動負債	(163,098)
非流動負債	(2,049)
經營活動所得現金流量淨額	1,398
投資活動所用現金流量淨額	(400)
融資活動所用現金流量淨額	-
現金及現金等價物增加淨額	998

2019年12月31日

	非控股權益 持有的股權 百分比	分配予非控 股權益的 年內溢利/ (虧損)	非控股權益的 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
合肥三巽	40	(2,930)	30,410
合肥玖叁	70	(8,897)	26,103
滁州嘉瑞	40	4,692	57,341

下表說明上述附屬公司的財務資料概要，所披露的金額並未計及公司間對銷：

	合肥三巽	合肥玖叁	滁州嘉瑞
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	-	-	117,704
開支總額	(9,707)	(16,915)	(100,572)
所得稅開支	2,382	4,206	(5,403)
年內(虧損)/溢利及 全面(開支)/收益總額	<u>(7,325)</u>	<u>(12,709)</u>	<u>11,729</u>
流動資產	605,870	1,231,975	199,882
非流動資產	17,484	5,976	368
流動負債	(546,537)	(900,482)	(56,230)
非流動負債	<u>(803)</u>	<u>(300,179)</u>	<u>(597)</u>
經營活動所用 現金流量淨額	(30,504)	(252,414)	(10,224)
投資活動(所用)/所得 現金流量淨額	(215)	(12)	50
融資活動所得 現金流量淨額	<u>155,532</u>	<u>330,363</u>	<u>-</u>
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額	<u>124,813</u>	<u>77,937</u>	<u>(10,174)</u>

2020年12月31日

	非控股權益 持有的股權 百分比	分配予 非控股權益的 年內溢利/ (虧損)	非控股權益的 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
滁州嘉瑞	40	20	57,361
利辛縣中通	40	10,017	19,044
利辛縣建投	30	29,491	38,154
利辛縣邦泰	49	13,156	32,282
亳州金芙蓉	52	18,280	24,300
江陰市澄潤	69	(893)	68,507
江陰市旭潤	69	(354)	69,046

下表說明上述附屬公司的財務資料概要，所披露的金額並未計及公司間對銷：

	滁州嘉瑞	利辛縣 中通	利辛縣 建投	利辛縣 邦泰	亳州 金芙蓉	江陰市澄潤	江陰市旭潤
	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
收入	1,303	237,123	536,124	201,677	183,572	-	-
開支總額	(1,485)	(201,214)	(404,944)	(165,863)	(124,343)	(1,716)	(680)
所得稅開支	230	(10,865)	(32,878)	(8,965)	(24,076)	429	170
年內(虧損)/溢利及全面 (開支)/收益總額	48	25,044	98,302	26,849	35,153	(1,287)	(510)
流動資產	197,446	613,314	245,583	525,234	338,824	795,023	554,790
非流動資產	542	8,959	1,031	27,770	5,226	458	170
流動負債	(54,044)	(522,451)	(119,333)	(486,312)	(297,222)	(696,767)	(455,470)
非流動負債	(541)	(52,211)	(100)	(811)	(97)	-	-
經營活動(所用)/ 所得現金流量淨額	(4,729)	(44,634)	90,769	(41,501)	39,305	(309,956)	(189,040)
投資活動(所用)/ 所得現金流量淨額	-	(36)	-	32	(2)	(32)	-
融資活動所得/ (所用)現金流量淨額	4,036	50,799	(89,035)	41,712	(42,724)	315,432	193,272
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	(693)	6,129	1,734	243	(3,421)	5,444	4,232

39. 其後財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下的任何公司並未就2020年12月31日後之任何期間編製經審核財務報表。

下列資料並不構成載於本招股章程附錄一本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載列於此僅供參考用途。未經審核備考財務資料應與本招股章程之「財務資料」及附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為根據香港上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，僅供說明用途，並載於本文以說明全球發售對我們於2020年12月31日的綜合有形資產淨值的影響，猶如其已於該日進行。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅就說明用途而編製，且基於其假設性質使然，其未必真實反映本集團在假設全球發售已於2020年12月31日或任何未來日期完成的情況下的財務狀況。其乃基於本招股章程附錄一的會計師報告所載我們於2020年12月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值編製，並已作出下述調整。本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	於2020年 12月31日		未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	本公司擁有人應佔每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值	
	本公司擁有人 應佔綜合 有形資產淨值	全球發售估計 所得款項淨額		人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價每股股份3.30港元 計算	947,759	390,305	1,338,064	2.03	2.44
按發售價每股股份5.20港元 計算	947,759	641,836	1,589,595	2.41	2.90

附註：

- (1) 於2020年12月31日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據於2020年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣947.8百萬元計算。
- (2) 經扣除本集團應付的包銷費用及其他相關開支後，全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股股份3.30港元或每股股份5.20港元計算，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額乃按1.0港元兌人民幣0.8315元之匯率由港元換算為人民幣。
- (3) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行660,000,000股股份（不計及超額配股權獲行使後可能發行的任何股份）計算。
- (4) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.8315元之匯率換算為港元。
- (5) 概無作出調整以反映本集團於2020年12月31日後進行的任何交易結果或公開交易。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致三巽控股集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作以就由三巽控股集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料提交報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於2020年12月31日的備考綜合有形資產淨值及相關附註(載於 貴公司發佈的日期為2021年6月30日之招股章程第II-1及II-2頁)(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則於招股章程第II-1及II-2頁載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明 貴公司股份的全球發售對 貴集團於2020年12月31日的財務狀況造成的影響，猶如交易已於2020年12月31日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料已由董事摘錄自 貴集團截至2020年12月31日止期間的財務報表，而有關該等報表的會計師報告經已刊發。

董事對備考財務資料承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料時所用的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載的備考財務資料僅為說明貴公司股份的全球發售對貴集團的未經調整財務資料造成的影響，猶如該交易已於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證交易的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及執程序以評估董事於編製備考財務資料時所用的適用準則有否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據，並就下列事項取得充分恰當的憑據：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關的交易及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得的憑據屬充分恰當，以為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

2021年6月30日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就三巽控股集團有限公司所持有的物業權益於2021年4月30日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

吾等根據閣下的指示，對三巽控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的物業權益進行估值。吾等確認已對相關物業進行視察及曾作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必需的有關進一步資料，以就該等物業權益於2021年4月30日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

吾等以市值為基準進行估值，市值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則在知情、審慎及自願的情況下於估值日期交易資產或負債的估計金額」。

吾等以比較法（即假設物業權益在現況下出售並立即交吉）以及參考相關市場可資比較出售交易，對貴集團持作銷售的第一類物業權益及貴集團持作未來發展的第三類物業權益進行估值。該方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假設該市場上的相關交易的證據可延伸至推斷類似物業的價值，惟受可變因素限制。

就吾等的估值而言，持作銷售的房地產發展項目為已獲相關當地機關簽發或正在申請建築工程竣工及驗收證書／表格／報告或房屋所有權證／不動產權證的項目，此亦包括已訂約出售但未完成正式轉讓程序的物業權益；持作未來發展的房地產開發項目即指未獲簽發建築工程施工許可證而已獲國有土地使用證的項目，此亦包括已簽訂國有土地使用權出讓合同但未獲簽發國有土地使用證／不動產權證的物業權益。

於對第二類物業權益（即 貴集團的發展中物業）進行估值時，吾等假設其會根據由 貴集團向吾等提供的最新開發建議書中所述日期開發及竣工。就達致吾等的估值時，吾等採用比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較出售憑證，及亦將產生的建築成本及於估值日期與建築進度相關的專業費用以及竣工前預計產生之餘下成本及費用計入。吾等依賴 貴集團基於物業於估值日期的施工階段所提供的累計建築成本及專業費用資料，並在與其他類似發展項目比較後，並無發現兩者有任何重大差異。

就吾等的估值而言，在建房地產發展項目指已獲發建築工程施工許可證而未獲發樓宇建築工程竣工驗收證或竣工驗收備案表之項目。

就 貴集團已訂約將予收購的第四類物業權益而言， 貴集團已與相關政府機關訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用證及／或尚未完全支付土地出讓金，吾等認為該等物業權益並無商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮任何有關所估物業權益的任何抵押、按揭或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值－全球準則；香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則以及國際評估準則理事會出版的國際評估準則所載之一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲出示有關物業權益的各種業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證及其他正式圖則，並已作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦已查閱文件正本以核實中國物業權益現有業權及物業權益可能附帶任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟吾等假設所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外觀，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定土地狀況及設施是否適合作任何發展。吾等進行估值時假設該等方面良好，且不會於施工期間產生預料之外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

八名技術人員(包括喻偉先生、詹聯俊先生、譚詩先生、鄭雨嫦女士、Jason Chen先生、顏思為先生、Daisy Zhang女士及Alice Zhong女士)於2019年3月至2021年4月期間對物業進行檢查。彼等均為特許測量師／中國註冊房地產估價師／中國合資格土地估價師／中國註冊估價師或於中國物業估值方面擁有逾兩年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除另有指明外，本報告所載述的任何金額均以人民幣列示。

吾等獲指示僅提供於估值日期的估值意見。估值意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況及截至估值日期可查閱的資料作出。吾等不承擔責任就此後的事件更新或以其他方式修改該等材料。尤其是，自2020年3月11日定性為全球大流行的新型冠狀病毒(COVID-19)疫情已對全球經濟活動造成嚴重干擾。於報告日期，中國經濟已復甦且大多數商業活動已回復正常。吾等亦注意到，該等特定市場領域的市場活動及市場氣氛保持穩定。然而，由於疫情導致全球經濟復甦步伐不明朗，或會對未來的房地產市場造成影響，故吾等仍然抱審慎態度。因此，吾等建議閣下時常審閱物業的估值。

以下隨函附奉吾等之估值概要及估值證書，敬請閣下垂注。

此致

三巽控股集團有限公司
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands
董事會台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2021年6月30日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有27年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

簡稱：

第一類： 貴集團於中國持作銷售的物業

第二類： 貴集團於中國持作發展中的物業

第三類： 貴集團於中國持作未來發展的物業

第四類： 貴集團於中國訂約收購的物業

「-」或不適用：不適用或不可用

* 於本估值概要中，估值已約整至十萬。

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的 市值總額
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	
1.	位於中國安徽省滁州市南譙區龍蟠大道與金陵北路交匯處的滁州左岸香頌部分	8,300,000	-	-	-	8,300,000
2.	位於中國安徽省滁州市琅琊區南京路與中新大道交匯處的滁州和悅郡(英倫華第)部分	135,900,000	184,900,000	-	-	320,800,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
3.	位於中國安徽省明光市柳灣路以南、明光大道以西的明光英倫華第部分	5,400,000	-	-	-	5,400,000
4.	位於中國安徽省明光市嘉山大道以北、明星路以西的明光壹號院部分	21,700,000	-	-	-	21,700,000
5.	位於中國安徽省明光市抹山大道與淮河大道交匯處的明光公園墅部分	67,200,000	363,800,000	-	-	431,000,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的 市值總額
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	
6.	位於中國安徽省滁州市鳳陽縣右弼路以東、長秋路以北的鳳陽壹號院部分	62,800,000	-	-	-	62,800,000
7.	位於中國安徽省亳州市譙城區仙翁路以東、白芍東路以北的亳州公園墅部分	117,600,000	-	-	-	117,600,000
8.	位於中國安徽省亳州市譙城區建安路以西、杜仲路以北的亳州壹號院部分	62,800,000	-	-	-	62,800,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的 市值總額
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	
9.	位於中國安徽省亳州市譙城區養生大道以南、湯王大道以東的亳州亳公館部分	73,400,000	-	-	-	73,400,000
10.	位於中國安徽省亳州市譙城區牡丹路以南、仙翁路以西的亳州鉅悅府	-	874,800,000	-	-	874,800,000
11.	位於中國安徽省亳州市譙城區牡丹路以南、仙翁路以西的亳州公園里部分	97,900,000	350,600,000	-	-	448,500,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
12.	位於中國安徽省亳州市譙城區三曹路以西、市府南路以南的亳州和悅府	-	225,600,000	-	-	225,600,000
13.	位於中國安徽省亳州市譙城區市府南路以北、三曹路以西的亳州亳府凌楓部分	-	327,400,000	-	-	327,400,000
14.	位於中國安徽省亳州市利辛縣前進路以北、晴嵐路以西的利辛英倫華第部分	18,000,000	-	-	-	18,000,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的 市值總額
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	
15.	位於中國安徽省亳州市利辛縣前進路以北、世紀大道以西的利辛鉞悅府部分	47,600,000	484,200,000	-	-	531,800,000
16.	位於中國安徽省亳州市利辛縣長春路與淝河大道交匯處的利辛壹號院部分	10,000,000	-	-	-	10,000,000
17.	位於中國安徽省亳州市利辛縣文溪路以南、世紀大道以東的利辛文州府部分	373,300,000	40,800,000	-	-	414,100,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
18.	位於中國安徽省亳州市利辛縣學府路以北、車轍溝以西的利辛風華和悅	-	545,000,000	-	-	545,000,000
19.	位於中國安徽省亳州市利辛縣錦繡路以南、創業路以西的利辛國賓府臻園	-	658,200,000	-	-	658,200,000
20.	位於中國安徽省亳州市渦陽縣育英路以東、錦繡大道以南的渦陽江山印	-	779,000,000	-	-	779,000,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
21.	位於中國安徽省合肥市瑤海區裕溪路以北、障山路以東的合肥和悅風華	-	710,800,000	-	-	710,800,000
22.	位於中國安徽省合肥市瑤海區半塔北路以東、豐樂亭路以北的合肥翡麗東方	-	1,301,800,000	-	-	1,301,800,000
23.	位於中國安徽省巢湖市旗山路以東、旗麓路以北的合肥雲著園	-	428,200,000	309,700,000	-	737,900,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
24.	位於中國安徽省淮南市田家庵區華興路以東、慶興北路以南的淮南風華和悅	-	126,400,000	51,100,000	-	177,500,000
25.	位於中國安徽省淮南市壽縣科學路以北、永樂路以東的淮南學府壹號	-	668,700,000	-	-	668,700,000
26.	位於中國安徽省阜陽市潁泉區渦陽北路以東、蒙城路以南的阜陽文華上郡部分	655,900,000	827,000,000	-	-	1,482,900,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
27.	位於中國安徽省安慶市太湖縣陳鳳路以南、騎龍路以東的太湖晉州府	-	574,500,000	-	-	574,500,000
28.	位於中國安徽省宿州市埇橋區人民路與外環南路交匯處的宿州國建風華	-	364,500,000	-	-	364,500,000
29.	位於中國安徽省宿州市靈璧縣汴河路以北、平山路以西的宿州靈璧清楓	-	269,500,000	158,700,000	-	428,200,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
30.	位於中國安徽省宣城市廣德市南塘路與濱河路交匯處的廣德濱河首府	-	332,600,000	-	-	332,600,000
31.	位於中國安徽省蚌埠市榴城鎮荊涂路以西、新懷路以東的蚌埠清楓公園里	-	217,700,000	-	-	217,700,000
32.	位於中國安徽省蚌埠市榴城鎮荊涂路以西、新懷路以東的榴城鎮05地塊	-	-	-	無商業價值	零

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	市值總額
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	人民幣元
33.	位於中國安徽省蚌埠市榴 城鎮荊塗路以西、新懷路 以東的榴城鎮04地塊	-	-	-	無商業價值	零
34.	位於中國山東省泰安市寧 陽縣文成路以西、金陽大 街以南的寧陽鉞悅府部分	41,200,000	311,600,000	-	-	352,800,000
35.	位於中國江蘇省南京市江 寧區仁壽路以南、義和路 以西的南京如意郡	-	548,400,000	-	-	548,400,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的 市值總額
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	
36.	位於中國江蘇省南京市高淳區北漪路以西、北嶺路以北的南京和悅瀾庭	-	156,200,000	-	-	156,200,000
37.	位於中國江蘇省南京市浦口區浦珠路以東、華江路以北的南京尚上悅苑	-	509,000,000	-	-	509,000,000
38.	位於中國江蘇省南京市高淳區南漪路以西、淳南路以南的南京和悅江南	-	100,200,000	-	-	100,200,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的 市值總額
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	
39.	位於中國江蘇省南京市高淳區石白湖南路以西、寶塔路以南的南京和悅風華	-	262,200,000	-	-	262,200,000
40.	位於中國江蘇省無錫市江陰市新楊路以西、澄鹿路以南的無錫星輝苑	-	345,700,000	274,100,000	-	619,800,000
41.	位於中國江蘇省無錫市江陰市新楊路以西、澄鹿路以南的無錫星光苑	-	443,700,000	-	-	443,700,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的市值	現況下的 市值總額
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	
42.	位於中國江蘇市無錫市江陰市英才西街北側、富康路東側的無錫瀾景雅苑	-	112,500,000	-	-	112,500,000
43.	位於中國江蘇省無錫市錫山區東港鎮聯群路以西、創新西路以南的無錫東港地塊	-	-	226,300,000	-	226,300,000
	總計：	<u>1,799,000,000</u>	<u>13,445,500,000</u>	<u>1,019,900,000</u>	<u>-</u>	<u>16,264,400,000</u>

附註： 於估值日期，第32及33號物業尚未轉讓予 貴集團，故相關物業的所有權尚未歸屬予 貴集團，且尚未獲得相關土地使用證。因此，吾等並無分配商業價值至相關物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國安徽省滁州市南譙區龍蟠大道與金陵北路交匯處的滁州左岸香頌部分	<p data-bbox="600 421 932 561">滁州左岸香頌位於龍蟠大道與金陵北路交匯處。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p data-bbox="600 608 932 859">滁州左岸香頌佔用一幅佔地面積約98,020.00平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。項目部分於2019年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。</p> <p data-bbox="600 906 932 1087">於估值日期，該物業包括滁州左岸香頌的未出售單位，總建築面積為約718.08平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p data-bbox="600 1134 932 1308">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2080年6月12日屆滿，而作批發零售用途的年期於2050年6月12日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作出售。	8,300,000

附註：

- 根據日期為2010年6月9日的國有土地使用權出讓合同—第341100出讓(2010)014號，佔地面積約98,020.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予滁州三巽置業有限公司(「滁州三巽」，貴公司的一間全資附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作批發零售用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣239,000,000元。
- 根據兩份建設用地規劃許可證—地字第341100201000064號及341100201100054號，滁州三巽已獲准規劃上述佔地面積約98,020.00平方米的地塊。
- 根據不動產權證—皖(2017)滁州市不動產權第0037969號，上述佔地面積約98,020.00平方米的地塊的土地使用權已授予滁州三巽，作住宅用途的年期於2080年6月12日屆滿，而作批發零售用途的年期於2050年6月12日屆滿。
- 根據滁州三巽獲發的六份建設工程規劃許可證—建字第341100201600133號、20100098號、20100102號、20110077號、20160061號及20120002號，滁州左岸香頌總建築面積約299,390.24平方米的建設工程已獲批准。
- 根據滁州三巽獲發的14份建築工程施工許可證—第341100201105130101號、341100201211190301號、341100201104270101號、341100201202290101號、34110014021801S05號、34110213122302S02號、34110014021801S01號、34110014021801S10號、34110014021801S11號、341100201311120101號、34110213122302S03號、341100201305310101號、34110014021801S06號及3411002007060002-sx-001號，有關地方機關已批准滁州左岸香頌總建築面積約299,383.41平方米的建設工程動工。
- 根據滁州三巽獲發的23份預售許可證—(2011)房預售證第070號、071號、226號、227號、289號、(2012)房預售證第151號、152號、037號、039號、(2013)房預售證第171號、085號、086號、161號、170號、(2014)房預售證第066號、075至077號、(2015)房預售證第050號、051號以及(2016)房預售證第041號、044號及(2017)404號，貴集團有權向買家出售總建築面積約254,751.16平方米的滁州左岸香頌的部分單位。
- 根據滁州三巽獲發的25份建設工程竣工驗收備案表，滁州左岸香頌的部分建設工程(總建築面積約262,550.69平方米)已完工並通過驗收。
- 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 平方米
第一類— 貴集團持作銷售	商業	718.08
	總計：	718.08

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約146.48平方米的多個商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,021,424元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的商業單位。就第一層的商業單位而言，該等可資比較物業之單位價格介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 滁州三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。滁州三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 滁州三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 滁州三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 部分 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國安徽省滁州市琅琊區南京路與中新大道交匯處的滁州和悅郡(英倫華第)部分	<p>滁州和悅郡(英倫華第)位於南京路與中新大道交匯處。該地區公共交通便利，為配備了成熟完善基礎設施的成熟住宅及商業區。</p>	<p>於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設。</p>	320,800,000
		<p>滁州和悅郡(英倫華第)佔用一幅佔地面積約為68,696.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2019年竣工，於估值日期，其未出售部分(「未出售單位」)空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設(「在建工程」)，並計劃將於2021年5月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約61,856.23平方米。</p>		
		<p>於估值日期，該物業包括滁州和悅郡(英倫華第)規劃總建築面積約84,521.02平方米的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p>		
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣140,700,000元，其中於估值日期已產生約人民幣137,200,000元。</p>		
		<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2087年4月11日屆滿，而作商業用途的年期於2057年4月11日屆滿。</p>		

附註：

- 根據日期為2016年12月16日的國有土地使用權出讓合同—第341100(2016)070號，佔地面積約68,696.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予滁州三巽蘇滁置業有限公司(「滁州三巽蘇滁」，貴公司的一間全資附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣125,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第341100201700023號，滁州三巽蘇滁已獲准規劃上述佔地面積約68,696.00平方米的地塊。
- 根據不動產權證—皖(2017)滁州市不動產權第0009938號，上述佔地面積約68,696.00平方米的地塊的土地使用權已授予滁州三巽蘇滁，作住宅用途的年期於2087年4月11日屆滿，而作商業用途的年期於2057年4月11日屆滿。
- 根據滁州三巽蘇滁獲發的六份建設工程規劃許可證—第20170064號、20170087號、20170113號、20170103號、20180050號及建字第341100202100043號，滁州和悅郡(英倫華第)總建築面積約200,471.29平方米的建設工程已獲批准。
- 根據滁州三巽蘇滁獲發的五份建築工程施工許可證—第3411001704100101-SX-002號至006號，有關地方機關已批准滁州和悅郡(英倫華第)總建築面積約200,453.45平方米的建設工程動工。
- 根據滁州三巽蘇滁獲發的22份預售許可證，貴集團有權向買家出售總建築面積約152,890.53平方米的滁州和悅郡(英倫華第)的部分單位。
- 根據滁州三巽蘇滁獲發的24份建設工程完成驗收備案表，滁州和悅郡(英倫華第)的部分建設工程(總建築面積約139,170.15平方米)已完工並通過驗收。
- 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積/ 建築面積 平方米
第一類— 貴集團持作出售	住宅	22,664.79
	小計：	22,664.79
第二類— 貴集團持作發展	住宅	27,298.78
	商業	2,570.39
	配套	751.32
	地庫(包括不可出售的 停車位)	31,235.74
	小計：	61,856.23
	總計：	84,521.02

- 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約22,664.79平方米的多個第一類住宅單位及總建築面積約22,580.59平方米的多個第二類住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣278,840,996元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣189,600,000元。

11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣6,800元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 滁州三巽蘇滁合法有效擁有該物業的土地使用權。滁州三巽蘇滁有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 滁州三巽蘇滁已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 滁州三巽蘇滁有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

13. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作銷售	135,900,000
第二類－ 貴集團持作發展	184,900,000
總計：	320,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國安徽省明光市柳灣路以南、明光大道以西的明光英倫華第部分	明光英倫華第位於柳灣路以南、明光大道以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業空置作出售。	5,400,000
		明光英倫華第佔用一幅佔地面積約44,366.40平方米的地塊，已開發成住宅及商業發展項目。項目於2019年8月竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。		
		於估值日期，該物業包括明光英倫華第的未出售單位，總建築面積為約1,084.02平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2086年1月7日屆滿，而作商業用途的年期於2056年1月7日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2015年10月30日的國有土地使用權出讓合同—明國土合(2015)第0052號，佔地面積約44,366.40平方米的地塊的土地使用權已訂約授予明光三巽置業有限公司(「明光三巽」，貴公司的一間全資附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣49,100,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341182201511038號，明光三巽已獲准規劃上述佔地面積約44,366.40平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2016)明光市不動產權第0000092號，上述佔地面積約44,366.40平方米的地塊的土地使用權已授予明光三巽，作住宅用途的年期於2086年1月7日屆滿，而作商業用途的年期於2056年1月7日屆滿。
4. 根據明光三巽獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第341182201604024號及341182201608043號，明光英倫華第總建築面積約104,609.62平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據明光三巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第3411821605090101-sx-001號及3411821605090101-sx-002號，有關地方機關已批准明光英倫華第總建築面積約104,609.62平方米的建設工程動工。
6. 根據明光三巽獲發的23份預售許可證—2016(明)房預售證第59至70、87、88、114、115、122及126號、2017(明)房預售證第23、24、28、32號及2018(明)房預售證第111號，貴集團有權向買家出售總建築面積約89,689.19平方米的明光英倫華第的部分單位。
7. 根據明光三巽獲發的24份建設工程竣工驗收備案表，明光英倫華第的建設工程(總建築面積約104,609.62平方米)已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 平方米
第一類— 貴集團持作銷售	住宅	111.94
	商業	972.08
	總計	1,084.02

9. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約562.16平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,769,819元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣6,800元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣4,300元至人民幣6,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 明光三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。明光三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 明光三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 明光三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 有 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國安徽省明 光市嘉山大道以 北、明星路以西的 明光壹號院部分	明光壹號院位於嘉山大道以 北、明星路以西。該地區為 成熟的住宅及商業區，配備 了成熟完善的基礎設施。	於估值日期， 該物業空置作 出售。	21,700,000
		明光壹號院佔用一幅佔地面 積約41,132.20平方米的地 塊，已開發成住宅及商業發 展項目。項目於2020年7月 竣工，於估值日期，其未出 售部分（「未出售單位」）空 置作出售。		
		於估值日期，該物業包括明 光壹號院的未出售單位，總 建築面積為約3,688.22平方 米。該物業的分類、用途及 建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授土地使用權， 作住宅用途的年期於2087年 10月15日屆滿，而作商業用 途的年期於2057年10月15日 屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2017年5月15日的國有土地使用權出讓合同—明國土合(2017)第0016號，佔地面積約41,132.20平方米的地塊的土地使用權已訂約授予明光三巽壹號院置業有限公司(「明光三巽壹號院」，貴公司的一間全資附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣154,400,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341182201704017號，明光三巽壹號院已獲准規劃上述佔地面積約41,132.20平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2017)明光市不動產權第0009786號，上述佔地面積約41,132.20平方米的地塊的土地使用權已授予明光三巽壹號院，作住宅用途的年期於2087年10月15日屆滿，而作商業用途的年期於2057年10月15日屆滿。
4. 根據明光三巽壹號院獲發的建設工程規劃許可證—建字第341182201711055號，明光壹號院總建築面積約99,704.64平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據明光三巽壹號院獲發的三份建築工程施工許可證—第3411821707070101-sx-001號、3411821707070101-sx-002號及3411821707070101-sx-003號，有關地方機關已批准明光壹號院總建築面積約99,704.64平方米的建設工程動工。
6. 根據明光三巽壹號院獲發的14份預售許可證—2017(明)房預售證第76號至78號、2018(明)房預售證第6號、7號、22號、23號、24號、36號、77號、93號、114號及2019(明)房預售證第27號及31號，貴集團有權向買家出售總建築面積約73,612.84平方米的明光壹號院的部分單位。
7. 根據明光三巽壹號院獲發的15份建設工程竣工驗收備案表，明光壹號院的建築工程(總建築面積約100,252.38平方米)已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 平方米
第一類— 貴集團持作銷售	住宅	3,629.75
	商業	58.47
	總計：	3,688.22

9. 誠如貴集團所告知，該物業已預售予多名第三方，總代價為人民幣21,694,975元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣6,800元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 明光三巽壹號院合法有效擁有該物業的土地使用權。明光三巽壹號院有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 明光三巽壹號院已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 明光三巽壹號院有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 有 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現 況下的市值 人民幣元
5.	位於中國安徽省明光市抹山大道與淮河大道交匯處的明光公園墅部分	明光公園墅位於抹山大道與淮河大道交匯處。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設。	431,000,000
		明光公園墅佔用一幅佔地面積約94,249.90平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2021年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2022年9月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約148,977.29平方米。		
		於估值日期，該物業包括明光公園墅的未出售單位及在建工程，規劃總建築面積為約163,221.89平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣326,400,000元，其中於估值日期已產生約人民幣195,800,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年4月7日屆滿，而作商業用途的年期於2058年4月7日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2017年6月22日的國有土地使用權出讓合同—3411822017B00424，佔地面積約94,249.90平方米的地塊的土地使用權已訂約授予明光三巽明中置業有限公司（「明光三巽明中」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣270,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341182201707032號，明光三巽明中已獲准規劃上述佔地面積約94,249.90平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2018)明光市不動產權第0100328號，上述佔地面積約94,249.90平方米的地塊的土地使用權已授予明光三巽明中，作住宅用途的年期於2088年4月7日屆滿，而作商業用途的年期於2058年4月7日屆滿。
4. 根據明光三巽明中獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第(斗門)341182201805034號及341182201808055號，明光公園墅總建築面積約240,295.46平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據明光三巽明中獲發的四份建築工程施工許可證—第3411821711150101-sx-001號、3411821711150101-sx-002號、3411821711150101-sx-004號及3411821711150101-sx-005號，有關地方機關已批准明光公園墅總建築面積約240,000.95平方米的部分建設工程動工。
6. 根據明光三巽明中獲發的28份預售許可證—2018(明)房預售第58至61號、81號、89號、92號、97號、98號及144號、2019(明)房預售第10號、11號、12號、35號、40號、41號及67號、2020(明)房預售第2號、3號、20號、22號、45號、46號、81號及82號及2021(明)房預售第44號、45號及46號，貴集團有權向買家出售總建築面積約161,431.69平方米的明光公園墅的部分單位。
7. 根據明光三巽明中獲發的16份建設工程竣工驗收備案表／報告，明光公園墅的部分建設工程(總建築面積約87,770.67平方米)已完工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規畫 建築面積/ 建築面積 平方米
第一類— 貴集團持作銷售	住宅	14,244.60
	小計：	14,244.60
第二類— 貴集團持作發展	住宅	106,514.31
	商業	4,822.96
	配套	798.20
	地庫(包括不可出售的 停車位)	36,841.82
	小計：	148,977.29
	總計：	163,221.89

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約14,244.60平方米的多個第一類住宅單位及總建築面積約70,623.12平方米的多個第二類住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣392,884,810元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣565,300,000元。
11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：高層住宅單位介乎每平方米人民幣4,200元至人民幣5,500元、高端低層住宅單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 明光三巽明中合法有效擁有該物業的土地使用權。明光三巽明中有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 明光三巽明中已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 明光三巽明中有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
13. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 部分
14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作銷售	67,200,000
第二類－ 貴集團持作發展	363,800,000
總計：	431,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國安徽省滁州市鳳陽縣右弼路以東、長秋路以北的鳳陽壹號院部分	鳳陽壹號院位於右弼路以東、長秋路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業空置作出售。	62,800,000
		鳳陽壹號院佔用一幅佔地面積約75,927.00平方米的地塊，已開發成住宅發展項目。項目於2021年4月竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。		
		於估值日期，該物業包括鳳陽壹號院的未出售單位，總建築面積為約7,114.29平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2087年5月25日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2017年4月17日的國有土地使用權出讓合同—34116拍賣2017第0014號及日期為2017年9月6日的補充合同，佔地面積約75,927.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予鳳陽三巽置業有限公司（「鳳陽三巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣172,700,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341126201700068號，鳳陽三巽已獲准規劃上述佔地面積約75,927.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2017)鳳陽縣不動產權第0004325號，上述佔地面積約75,927.00平方米的地塊的土地使用權已授予鳳陽三巽，作住宅用途的年期於2087年5月25日屆滿。
4. 根據鳳陽三巽獲發的40份建設工程規劃許可證，鳳陽壹號院總建築面積約139,761.65平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據鳳陽三巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第3411261707290101-SX-001號及3411261707290101-SX-002號，有關地方機關已批准鳳陽壹號院總建築面積約139,729.88平方米的建設工程動工。
6. 根據鳳陽三巽獲發的34份預售許可證，貴集團有權向買家出售總建築面積約93,234.20平方米的鳳陽壹號院的部分單位。
7. 根據鳳陽三巽獲發的41份建設工程竣工驗收備案表，鳳陽壹號院的建設工程（總建築面積約140,305.51平方米）已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積
		平方米
第一類— 貴集團持作銷售	住宅	7,114.29
	總計：	<u>7,114.29</u>

9. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約4,887.35平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣42,168,192元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位。就住宅單位而言，該等可資比較物業之單位價格介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,500元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 鳳陽三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。鳳陽三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 鳳陽三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 鳳陽三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 有 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7.	位於中國安徽省亳州市譙城區仙翁路以東、白芍東路以北的亳州公園墅部分	<p data-bbox="596 427 932 566">亳州公園墅位於仙翁路以東、白芍東路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p data-bbox="596 612 932 863">亳州公園墅佔用一幅佔地面積約65,805.30平方米的地塊，已開發成住宅及商業發展項目。項目於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。</p> <p data-bbox="596 910 932 1091">於估值日期，該物業包括亳州公園墅總建築面積約14,164.79平方米的未出售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p data-bbox="596 1138 932 1312">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2087年3月7日屆滿，而作商業用途的年期於2057年3月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作出售。	117,600,000

附註：

1. 根據日期為2016年12月1日的國有土地使用權出讓合同—第3416002016P015號及日期為2016年12月22日的補充合同，佔地面積約65,805.30平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州三巽城南置業有限公司（「亳州三巽城南」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣173,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341600201700015號，亳州三巽城南已獲准規劃上述佔地面積約65,805.30平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2017)亳州市不動產權第0018824號，上述佔地面積約65,805.30平方米的地塊的土地使用權已授予亳州三巽城南，作住宅用途的年期於2087年3月7日屆滿，而作商業用途的年期於2057年3月7日屆滿。
4. 根據亳州三巽城南獲發的三份建設工程規劃許可證—建字第341600201700157號、341600201700204號及341600201700222號，亳州公園墅總建築面積約183,473.81平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州三巽城南獲發的兩份建築工程施工許可證—第3416021704060104-SX-001號及3416021704060104-SX-002號，有關地方機關已批准亳州公園墅總建築面積約183,473.81平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州三巽城南獲發的25份預售許可證—亳房預售第2017391號、2017280號至2017290號、2017344號、2017371號、2017372號、2017373號、2017374號、2018102號、2018039號、2018040號、2018041號、2018042號、2018319號、2018320號及2018321號，貴集團有權向買家出售總建築面積約139,648.79平方米的亳州公園墅的部分單位。
7. 根據亳州三巽城南獲發的28份建設工程竣工驗收備案表／報告，亳州公園墅的建設工程（總建築面積約183,042.51平方米）已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積
		平方米
第一類— 貴集團持作銷售	住宅	10,909.77
	辦公室	783.92
	商業	2,471.10
	總計：	14,164.79

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約13,141.85平方米的多個住宅、辦公室及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣105,974,918元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
- 於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅、商業及辦公室單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,700元至人民幣8,300元、第一層的商業單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元及辦公室單位介乎每平方米人民幣4,800元至人民幣6,200元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- 亳州三巽城南合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州三巽城南有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - 亳州三巽城南已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - 亳州三巽城南有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
12. 主要證書／批文概要如下：
- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 有 |
13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
8.	位於中國安徽省亳州市譙城區建安路以西、杜仲路以北的亳州壹號院部分	亳州壹號院位於建安路以西、杜仲路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業空置作出售。	62,800,000
		亳州壹號院佔用一幅佔地面積約86,154.60平方米的地塊，已開發成住宅及商業發展項目。項目於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。		
		於估值日期，該物業包括亳州壹號院總建築面積約6,717.18平方米的未出售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2086年10月11日屆滿，而作商業用途的年期於2056年10月11日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2016年6月30日的國有土地使用權出讓合同—第3416002016P005號，佔地面積約86,154.60平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州三巽置業有限公司（「亳州三巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣256,500,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第41600201600117號，亳州三巽已獲准規劃上述佔地面積約86,154.60平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2017)亳州市不動產權第0009305號，上述佔地面積約86,154.60平方米的地塊的土地使用權已授予亳州三巽，作住宅用途的年期於2086年10月11日屆滿，而作商業用途的年期於2056年10月11日屆滿。
4. 根據亳州三巽獲發的三份建設工程規劃許可證—建字第341600201700106號、341600201700092號及341600201700122號，亳州壹號院總建築面積約195,470.36平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州三巽獲發的三份建築工程施工許可證—第3416001609230101-SX-001號、3416001609230101-SX-002號及3416001609230101-SX-004號，有關地方機關已批准亳州壹號院總建築面積約194,689.61平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州三巽獲發的33份預售許可證—亳房預售第2017068號至2017076號、2017148號至2017154號、2017203號至2017206號、2017265號至2017271號、2017346號、2017347號、2017348號、2018043號、2018044號及2018173號，貴集團有權向買家出售總建築面積約151,701.33平方米的亳州壹號院的部分單位。
7. 根據亳州三巽獲發的34份建設工程竣工驗收備案表，亳州壹號院的建設工程（總建築面積約194,365.24平方米）已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 平方米
第一類— 貴集團持作銷售	住宅	5,084.06
	商業	1,633.12
	總計：	6,717.18

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約4,102.31平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣34,680,891元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
- 於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他新建建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：高層住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元、高端低層住宅單位介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣11,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 亳州三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 亳州三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 亳州三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
12. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 有
13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
9.	位於中國安徽省亳州市譙城區養生大道以南、湯王大道以東的亳州亳公館部分	<p>亳州亳公館位於養生大道以南、湯王大道以東。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>亳州亳公館佔用一幅佔地面積約29,904.00平方米的地塊，已開發成住宅及商業發展項目。項目於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。</p> <p>於估值日期，該物業包括亳州亳公館總建築面積約9,081.56平方米的未出售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2087年12月27日屆滿，而作商業用途的年期於2057年12月27日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作出售。	73,400,000

附註：

1. 根據日期為2017年9月1日的國有土地使用權出讓合同—第3416002017P013號及日期為2017年10月18日的補充合同，佔地面積約29,904.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州三巽公館置業有限公司（「亳州三巽公館」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣159,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341600201700301號，亳州三巽公館已獲准規劃上述佔地面積約29,904.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2018)亳州市不動產權第0000051號，上述佔地面積約29,904.00平方米的地塊的土地使用權已授予亳州三巽公館，作住宅用途的年期於2087年12月27日屆滿，而作商業用途的年期於2057年12月27日屆滿。
4. 根據亳州三巽公館獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第34160020180065號及341600201800077號，亳州三巽公館總建築面積約75,227.95平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州三巽公館獲發的建築工程施工許可證—第3416001801120101-SX-001號，有關地方機關已批准亳州三巽公館總建築面積約75,227.95平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州三巽公館獲發的12份預售許可證—亳房預售第2018163號、2018366號、2018367號、2018368號、2018322號、2018164號、2018323號、2018165號、2018197號、2019037號、2019194號及2019195號，貴集團有權向買家出售總建築面積約56,530.12平方米的亳州三巽公館的部分單位。
7. 根據亳州三巽公館獲發的15份建設工程竣工驗收備案表，亳州三巽公館的建設工程（總建築面積約75,081.98平方米）已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 平方米
第一類— 貴集團持作銷售	住宅	6,812.16
	商業	2,269.40
	總計：	9,081.56

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約7,313.68平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣54,879,670元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
- 於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
 - 亳州三巽公館合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州三巽公館有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，亳州三巽公館有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
 - 亳州三巽公館已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - 亳州三巽公館有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
12. 主要證書／批文概要如下：
- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 有 |
13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
10.	位於中國安徽省亳州市譙城區牡丹路以南、仙翁路以西的亳州鉞悅府	亳州鉞悅府位於牡丹路以南、仙翁路以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	874,800,000
		亳州鉞悅府佔用一幅佔地面積約59,193.20平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2021年9月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約148,300.86平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個亳州鉞悅府項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣307,700,000元，其中於估值日期已產生約人民幣269,400,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年4月19日屆滿，而作商業用途的年期於2058年4月19日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2017年11月17日的國有土地使用權出讓合同—第3416002017P019號及兩份日期為2018年1月29日及2018年9月28日的補充合同，佔地面積約59,193.20平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州建投三巽置業有限公司（「亳州建投三巽」，貴公司持有70%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣385,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341600201800177號，亳州建投三巽已獲准規劃上述佔地面積約59,193.20平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2018)亳州市不動產權第0047551號，上述佔地面積約59,193.20平方米的地塊的土地使用權已授予亳州建投三巽，作住宅用途的年期於2088年4月19日屆滿，而作商業用途的年期於2058年4月19日屆滿。
4. 根據亳州建投三巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第341600201800330號，亳州鉞悅府總建築面積約148,300.86平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州建投三巽獲發的建築工程施工許可證—第3416021712260101-SX-001號，有關地方機關已批准亳州鉞悅府總建築面積約148,285.35平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州建投三巽獲發的16份預售許可證—亳房預售第2019012號至2019018號、2019176號、2019177號及2019286號至2019292號，貴集團有權向買家出售總建築面積約113,507.10平方米的亳州鉞悅府的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	107,376.85
	商業	7,746.94
	配套	2,870.84
	地庫(包括不可出售的 停車位)	30,306.23
	總計：	148,300.86

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約108,465.17平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣872,802,966元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣948,600,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 亳州建投三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州建投三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 亳州建投三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 亳州建投三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
11.	位於中國安徽省亳州市譙城區牡丹路以南、仙翁路以西的亳州公園里部分	<p data-bbox="598 427 932 566">亳州公園里位於牡丹路以南、仙翁路以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p data-bbox="598 612 932 1091">亳州公園里佔用一幅佔地面積約51,206.90平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2022年6月竣工。誠如貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約85,607.16平方米。</p> <p data-bbox="598 1138 932 1353">於估值日期，該物業包括亳州公園里規劃總建築面積約93,356.23平方米的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p data-bbox="598 1400 932 1576">誠如貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣210,800,000元，其中於估值日期已產生約人民幣120,500,000元。</p> <p data-bbox="598 1623 932 1800">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年1月17日屆滿，而作商業用途的年期於2058年1月17日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設。	448,500,000

附註：

1. 根據日期為2017年8月11日的國有土地使用權出讓合同—第3416002017G084號及日期為2017年9月14日的補充合同，佔地面積約51,206.90平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州三巽金芙蓉置業有限公司（「亳州三巽金芙蓉」，貴公司持有48%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣186,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341600201700263號，亳州三巽金芙蓉已獲准規劃上述佔地面積約51,206.90平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2018)亳州市不動產權第0009772號，上述佔地面積約51,206.90平方米的地塊的土地使用權已授予亳州三巽金芙蓉，作住宅用途的年期於2088年1月17日屆滿，而作商業用途的年期於2058年1月17日屆滿。
4. 根據亳州三巽金芙蓉獲發的四份建設工程規劃許可證—建字第341600201800115號、341600201800133號、341600201800167號及341600201900073號，亳州公園里總建築面積約110,852.37平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州三巽金芙蓉獲發的兩份建築工程施工許可證—第3416021801290102-SX-001號及3416021801290102-SX-002號，有關地方機關已批准亳州公園里總建築面積約110,852.37平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州三巽金芙蓉獲發的27份預售許可證—亳房預售第2018217號至2018223號、第2018312號至2018318號、第2019327號至2019332號、第2020248號至2020252號、第2020435號及第2020475號，貴集團有權向買家出售總建築面積約83,077.72平方米的亳州公園里的部分單位。
7. 根據亳州三巽金芙蓉獲發的15份建設工程竣工驗收備案表，亳州公園里的部分建設工程（總建築面積約25,245.31平方米）已完工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積／ 建築面積
		平方米
第一類－ 貴集團持作出售	住宅	4,843.55
	商業	2,905.52
	小計：	<u>7,749.07</u>
第二類－ 貴集團持作發展	住宅	11,956.80
	商業	6,770.75
	辦公室	48,147.49
	配套	264.82
	地庫(包括不可出售的 停車位)	18,467.30
	小計：	<u>85,607.16</u>
	總計：	<u><u>93,356.23</u></u>

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約7,749.07平方米的多個第一類住宅及商業單位及總建築面積約13,742.49平方米的多個第二類住宅、辦公室及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣254,974,612元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣506,200,000元。
11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位、商業單位及辦公室單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元、第一層的商業單位介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣17,000元及辦公室單位介乎每平方米人民幣4,800元至人民幣6,200元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 亳州三巽金芙蓉合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州三巽金芙蓉有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 亳州三巽金芙蓉已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 亳州三巽金芙蓉有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
13. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 部分
14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作銷售	97,900,000
第二類－ 貴集團持作發展	350,600,000
總計：	<u>448,500,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣元
12.	位於中國安徽省亳州市譙城區三曹路以西、市府南路以南的亳州和悅府	<p>亳州和悅府位於三曹路以西、市府南路以南。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>亳州和悅府佔用一幅佔地面積約20,523.80平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年11月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約65,843.14平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個亳州和悅府項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣153,800,000元，其中於估值日期已產生約人民幣59,800,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年8月7日屆滿，而作商業用途的年期於2059年8月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	225,600,000

附註：

1. 根據日期為2019年5月20日的國有土地使用權出讓合同—第3416002019B07188號及日期為2019年6月17日的補充合同—第3416022019C039號，佔地面積約20,523.80平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州合巽置業有限公司（「亳州合巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣101,450,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341600201900093號，亳州合巽已獲准規劃上述佔地面積約20,523.80平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)亳州市不動產權第0591907號，上述佔地面積約20,523.80平方米的地塊的土地使用權已授予亳州合巽，作住宅用途的年期於2089年8月7日屆滿，而作商業用途的年期於2059年8月7日屆滿。
4. 根據亳州合巽獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第341600201900251號及341600202000015號，亳州和悅府的總建築面積約65,843.14平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據亳州合巽獲發的三份建築工程施工許可證—第3416021901290001-SX-001號、3416001909170001-SX-001號及341600190917001-SX-002號，有關地方機關已批准亳州和悅府的總建築面積約65,843.14平方米的建設工程動工。
6. 根據亳州合巽獲發的三份預售許可證—亳住建預售第2020212號、2020213號及2020245號，貴集團有權向買家出售總建築面積約15,526.64平方米的亳州和悅府的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	46,570.66
	商業	3,393.56
	配套	1,737.39
	地庫(包括不可出售的 停車位)	14,141.53
	總計：	65,843.14

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約7,226.44平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣50,656,884元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣397,700,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同建築物內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他新建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,500元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭。
- b. 亳州合巽合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州合巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，亳州合巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 亳州合巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 亳州合巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現 況下的市值 人民幣元
13.	位於中國安徽省亳州市譙城區市府南路以北、三曹路以西的亳州亳府凌楓部分	亳州亳府凌楓位於市府南路以北及三曹路以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	327,400,000
		<p>亳州亳府凌楓佔用一幅佔地面積約50,152.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2022年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約136,366.95平方米。</p>		
		<p>於估值日期，該物業包括規劃總建築面積約136,366.95 平方米的亳州亳府凌楓的在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p>		
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣439,000,000元，其中於估值日期已產生約人民幣34,400,000元。</p>		
		<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年11月23日屆滿，而作商業用途的年期於2060年11月23日屆滿。</p>		

附註：

- 根據日期為2020年7月10日的國有土地使用權出讓合同—3416022020C053及日期為2020年7月23日的補充合同，佔地面積約50,152.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予亳州巽晟置業有限公司（「亳州巽晟」，貴公司持有35%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣293,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第41600202000102QC號，亳州巽晟已獲准規劃上述佔地面積約50,152.00平方米的地塊。
- 根據不動產權證—皖(2020)亳州市不動產權第0659048號，上述佔地面積約50,152.00平方米的地塊的土地使用權已授予亳州巽晟，作住宅用途的年期於2090年11月23日屆滿，而作商業用途的年期於2060年11月23日屆滿。
- 根據亳州巽晟獲發的建設工程規劃許可證—建字第341521201820075QC號，亳州亳府凌楓總建築面積約138,662.81平方米的建設工程已獲批准。
- 根據亳州巽晟獲發的三份建築工程施工許可證—第3416022009250005-SX-001號、3416022009250005-SX-002號及341602202101060101號，有關地方機關已批准亳州亳府凌楓部分總建築面積約136,622.95平方米的建設工程動工。
- 根據亳州巽晟獲發的六份預售許可證—亳預售第2020433號、434號、436號、476號、477號及2021105號，貴集團有權向買家出售總建築面積約43,515.49平方米的亳州亳府凌楓的部分單位。
- 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	100,065.17
	商業	5,716.90
	配套	3,020.67
	地庫(包括不可出售的 停車位)	27,564.21
	總計：	136,366.95

- 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約17,346.82平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣124,504,237元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣818,900,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣17,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 亳州巽晟合法有效擁有該物業的土地使用權。亳州巽晟有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，亳州巽晟有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 亳州巽晟已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 亳州巽晟有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
14.	位於中國安徽省亳州市利辛縣前進路以北、晴嵐路以西的利辛英倫華第部分	<p data-bbox="598 427 932 566">利辛英倫華第位於前進路以北、晴嵐路以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p data-bbox="598 614 932 868">利辛英倫華第佔用一幅佔地面積約53,188.00平方米的地塊，已開發成住宅及商業發展項目。項目於2021年3月竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。</p> <p data-bbox="598 917 932 1129">於估值日期，該物業包括利辛英倫華第的未出售單位，總建築面積為約21,195.54平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p data-bbox="598 1178 932 1351">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2086年8月12日屆滿，而作商業用途的年期於2056年8月12日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置作出售。	18,000,000

附註：

1. 根據日期為2016年5月13日的國有土地使用權出讓合同—第3416232016(拍)20號，佔地面積約53,188.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予利辛縣三巽置業有限公司（「利辛縣三巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣170,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341623201600025號，利辛縣三巽已獲准規劃上述佔地面積約53,188.00平方米的地塊。

3. 根據不動產權證－第2016·00020001號，上述佔地面積約53,188.00平方米的地塊的土地使用權已授予利辛縣三巽，作住宅用途的年期於2086年8月12日屆滿，而作商業用途的年期於2056年8月12日屆滿。
4. 根據利辛縣三巽獲發的兩份建設工程規劃許可證－建字第341623201600033號及341623201600045號，利辛英倫華第總建築面積約129,283.88平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據利辛縣三巽獲發的兩份建築工程施工許可證－第3416231609230101-SX-001號及3416231609230101-SX-002號，有關地方機關已批准利辛英倫華第總建築面積約129,283.88平方米的建設工程動工。
6. 根據利辛縣三巽獲發的13份預售許可證－(利)房預售證第16-078號、16-079號、16-080號、16-081號、16-082號、17-0015號、17-0019號、17-0020號、17-0027號、17-0040號、17-0041號、17-0048號及19-0093號，貴集團有權向買家出售總建築面積約103,386.86平方米的利辛英倫華第的部分單位。
7. 根據利辛縣三巽獲發的17份建設工程竣工驗收備案表，利辛英倫華第的部分建設工程(總建築面積約129,266.01平方米)已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 平方米
第一類－ 貴集團持作銷售	住宅	1,254.62
	商業	940.92
	總計：	<u>2,195.54</u>

9. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約1,799.65平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣14,440,646元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同建築內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他新建建築內的住宅及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 利辛縣三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。利辛縣三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 利辛縣三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 利辛縣三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 有 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類－ 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期現況下的市值 人民幣元
15.	位於中國安徽省亳州市利辛縣前進路以北、世紀大道以西的利辛鉞悅府部分	利辛鉞悅府位於前進路以北、世紀大道以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設。	531,800,000
		利辛鉞悅府佔用兩幅總佔地面積約96,231.21平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2023年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約182,731.59平方米。		
		於估值日期，該物業包括利辛鉞悅府規劃總建築面積約189,510.73平方米的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣353,000,000元，其中於估值日期已產生約人民幣122,700,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年10月11日及2090年4月14日屆滿，而作商業用途的年期於2058年10月11日及2060年4月14日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2018年8月14日的兩份國有土地使用權出讓合同—第3416232018(拍)33號及3416232018(拍)34號，兩幅總佔地面積約96,231.36平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約授予利辛縣三異中通置業有限公司(「利辛縣三異中通」，貴公司持有60%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣400,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341623201800028號，利辛縣三異中通已獲准規劃佔地面積約96,231.36平方米的物業的地塊。
3. 根據兩份國有土地使用證—皖(2018)利辛縣不動產第0005800及皖(2020)利辛縣不動產第0002853號，兩幅總佔地面積約96,231.21平方米的物業的地塊的土地使用權已授予利辛縣三異中通，作住宅用途的年期於2088年10月11日及2090年4月14日屆滿，而作商業用途的年期於2058年10月11日及2060年4月14日屆滿。
4. 根據利辛縣三異中通獲發的四份建設工程規劃許可證—建字第341623201800049號、341623201800050號、341623201800056號及3416202000018號，利辛鉞悅府總建築面積約229,634.65平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據利辛縣三異中通獲發的四份建築工程施工許可證—第3416231810160101-SX-002(補)號、3416231810160101-SX-003號、3416232004160002-SX-001號及3415232019041899-SX-001號，有關地方機關已批准利辛鉞悅府總建築面積約229,634.65平方米的建設工程動工。
6. 根據利辛縣三異中通獲發的21份預售許可證—(利)房預售證第19-0004號、19-0007號、19-0008號、19-0021號、19-0022號、19-0038號、19-0048號至19-0050號、19-0092號、19-0120號、19-0126號、19-0127號、20-0163號、20-0198號、21-0010號、21-0011號及21-0058號至21-0061號，貴集團有權向買家出售總建築面積約124,947.03平方米的利辛鉞悅府的部分單位。
7. 根據利辛縣三異中通獲發的11份建設工程竣工驗收報告，利辛鉞悅府的部分建設工程(總建築面積約46,889.47平方米)已完工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積／ 建築面積
		平方米
第一類－ 貴集團持作出售	住宅	6,640.45
	商業	138.69
	小計：	6,779.14
第二類－ 貴集團持作發展	住宅	126,127.12
	商業	8,723.63
	配套	1,121.25
	地庫(包括不可出售的 停車位)	46,759.59
	小計：	182,731.59
	總計：	189,510.73

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約6,779.14平方米的多個第一類住宅及商業單位及總建築面積約28,600.20平方米的多個第二類住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣227,039,125元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣923,900,000元。
11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發區內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,300元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業一幅地塊的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 利辛縣三巽中通合法有效擁有該物業的土地使用權。利辛縣三巽中通有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，利辛縣三巽中通有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 利辛縣三巽中通已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 利辛縣三巽中通有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

13. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作銷售	47,600,000
第二類－ 貴集團持作發展	484,200,000
總計：	531,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
16.	位於中國安徽省亳州市利辛縣長春路與淝河大道交匯處的利辛壹號院部分	利辛壹號院位於長春路與淝河大道交匯處。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業空置作出售。	10,000,000
		利辛壹號院佔用一幅佔地面積約57,445.52平方米的地塊，已開發成住宅及商業發展項目。項目於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。		
		於估值日期，該物業包括利辛壹號院的未出售單位，總建築面積為約1,419.55平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2087年7月29日屆滿，而作商業用途的年期於2057年7月29日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2017年5月25日的國有土地使用權出讓合同—第3416232017(拍)10號，佔地面積約57,445.52平方米的地塊的土地使用權已訂約授予利辛縣三巽建設置業有限公司(「利辛縣三巽建設」，貴公司持有70%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣227,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341623201700017號，利辛縣三巽建設已獲准規劃上述佔地面積約57,445.52平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—2017-0013852，上述佔地面積約57,445.52平方米的地塊的土地使用權已授予利辛縣三巽建設，作住宅用途的年期於2087年7月29日屆滿，而作商業用途的年期於2057年7月29日屆滿。
4. 根據利辛縣三巽建設獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第341623201700020號及341623201700038號，利辛壹號院總建築面積約150,897.04平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據利辛縣三巽建設獲發的三份建築工程施工許可證—第3416231708140101-SX-001號、3416231708140101-SX-002號及3416231708140101-SX-003號，有關地方機關已批准利辛壹號院總建築面積約150,897.04平方米的建設工程動工。
6. 根據利辛縣三巽建設獲發的12份預售許可證—(利)房預售證第18-0009號、18-0094號、18-0030號、18-0032號、18-0033號、18-0037號、18-0075號、18-0053號、18-0054號、18-0066號、19-0041號及19-0045號，貴集團有權向買家出售總建築面積約113,795.49平方米的利辛壹號院的部分單位。
7. 根據利辛縣三巽建設獲發的20份建築工程竣工驗收備案表，利辛壹號院的建設工程(總建築面積約150,670.27平方米)已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 平方米
第一類— 貴集團持作銷售	住宅	1,242.65
	商業	176.90
	總計：	1,419.55

9. 誠如 貴集團所告知，該物業已預售予多名第三方，總代價為人民幣10,022,218元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
- 於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎人民幣6,000元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎人民幣7,000元至人民幣9,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 利辛縣三巽建投合法有效擁有該物業的土地使用權。利辛縣三巽建投有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 利辛縣三巽建投已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 利辛縣三巽建投有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
12. 主要證書／批文概要如下：
- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 有 |
13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第一類— 貴集團於中國持作銷售」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
17.	位於中國安徽省亳州市利辛縣文溪路以南、世紀大道以東的利辛文州府部分	<p>利辛文州府位於文溪路以南、世紀大道以東。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>利辛文州府佔用一幅佔地面積約49,120.02平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2021年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2021年12月竣工。誠如貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約36,959.21平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括利辛文州府規劃總建築面積約89,509.05平方米的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>誠如貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣86,900,000元，其中於估值日期已產生約人民幣53,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年5月22日屆滿，而作商業用途的年期於2058年5月22日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設。	414,100,000

附註：

1. 根據日期為2018年3月8日的國有土地使用權出讓合同—第3416232018(拍)05號，佔地面積約49,120.02平方米的地塊的土地使用權已訂約授予利辛縣三巽邦泰置業有限公司(「利辛縣三巽邦泰」，貴公司持有51%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣232,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341623201800012號，利辛縣三巽邦泰已獲准規劃上述佔地面積約49,120.02平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2018)利辛縣不動產權第0003172號，上述佔地面積約49,120.02平方米的地塊的土地使用權已授予利辛縣三巽邦泰，作住宅用途的年期於2088年5月22日屆滿，而作商業用途的年期於2058年5月22日屆滿。
4. 根據利辛縣三巽邦泰獲發的建設工程規劃許可證—建字第341623201800022號，利辛文州府總建築面積約124,215.98平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據利辛縣三巽邦泰獲發的建築工程施工許可證—第3416231804260101-SX-001號，有關地方機關已批准利辛文州府總建築面積約124,215.98平方米的建設工程動工。
6. 根據利辛縣三巽邦泰獲發的14份預售許可證—(利)房預售證第18-0063號、18-0064號、18-0067號、18-0071號、18-0078號、18-0084號、18-0091號、18-0100號、19-0001號、19-0002號、19-0003號、19-0009號、19-0029號及19-0168號，貴集團有權向買家出售總建築面積約95,875.11平方米的利辛文州府的部分單位。
7. 根據利辛縣三巽邦泰獲發的13份建設工程竣工驗收報告，利辛文州府的部分建設工程(總建築面積約87,345.92平方米)已完工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積／ 建築面積
		平方米
第一類－ 貴集團持作出售	住宅	49,012.93
	商業	3,536.91
	小計：	52,549.84
第二類－ 貴集團持作發展	住宅	9,056.61
	商業	1,980.81
	配套	1,611.03
	地庫(包括不可出售的 停車位)	24,310.76
	小計：	36,959.21
	總計：	89,509.05

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約51,426.45平方米的多個第一類住宅及商業單位及總建築面積約10,402.16平方米的多個第二類住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣438,653,614元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣81,100,000元。
11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發區內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供的法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 利辛縣三巽邦泰合法有效擁有該物業的土地使用權。利辛縣三巽邦泰有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 利辛縣三巽邦泰已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 利辛縣三巽邦泰有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
13. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 部分
14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作銷售	373,300,000
第二類－ 貴集團持作發展	40,800,000
總計：	414,100,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
18.	位於中國安徽省亳州市利辛縣學府路以北、車轍溝以西的利辛風華和悅	利辛風華和悅位於學府路以北、車轍溝以西。該地區為新開發區域，市政設施、生活保障及公共交通網絡仍在開發中。	於估值日期，該物業正在建設。	545,000,000
		利辛風華和悅佔用一幅佔地面積約88,996.95平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年8月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約203,699.92平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個利辛風華和悅項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣472,100,000元，其中於估值日期已產生約人民幣201,300,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年4月17日屆滿，而作商業用途的年期於2059年4月17日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2019年3月18日的國有土地使用權出讓合同一第3416232019(拍)2號，佔地面積約88,996.95平方米的地塊的土地使用權已訂約授予利辛縣三巽中通南城置業有限公司(「利辛縣三巽中通南城」，貴公司持有55%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣174,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證一地字第341623201900011號，利辛縣三巽中通南城已獲准規劃上述佔地面積約88,996.95平方米的地塊。
3. 根據不動產權證一皖(2019)利辛縣不動產權第0003881號，上述佔地面積約88,996.95平方米的地塊的土地使用權已授予利辛縣三巽中通南城，作住宅用途的年期於2089年4月17日屆滿，而作商業用途的年期於2059年4月17日屆滿。
4. 根據利辛縣三巽中通南城獲發的兩份建設工程規劃許可證一建字第341623201800016號及341623201900021號，利辛風華和悅總建築面積約203,699.92平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據利辛縣三巽中通南城獲發的兩份建築工程施工許可證一第3416231804260101-SX-001(補)號及3416231908070001-SX-001號，有關地方機關已批准利辛風華和悅總建築面積約203,699.92平方米的建設工程動工。
6. 根據利辛縣三巽中通南城獲發的24份預售許可證一(利)房預售證第19-0097號至19-0103號、19-0128號至19-0132號、19-0169號、19-0170號、20-0040號至20-0045號、21-0025號、20-0188號、20-0189號及21-0026號，貴集團有權向買家出售總建築面積約145,193.94平方米的利辛風華和悅的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米
第二類一 貴集團持作發展	住宅	155,132.22
	商業	5,349.07
	配套	1,010.03
	地庫(包括不可出售的 停車位)	42,208.60
	總計：	203,699.92

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約95,416.85平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣588,683,904元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣1,013,000,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發區內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 利辛縣三巽中通南城合法有效擁有該物業的土地使用權。利辛縣三巽中通南城有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 利辛縣三巽中通南城已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 利辛縣三巽中通南城有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
19.	位於中國安徽省亳州市利辛縣錦繡路以南、創業路以西的利辛國賓府臻園	利辛國賓府臻園位於錦繡路以南、創業路以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	658,200,000
		利辛國賓府臻園佔用一幅佔地面積約64,825.42平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年4月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約164,378.02平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個利辛國賓府臻園項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣320,900,000元，其中於估值日期已產生約人民幣170,200,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年9月25日屆滿，而作商業用途的年期於2059年9月25日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2019年8月29日的國有土地使用權出讓合同—第3416232019(拍)43號，佔地面積約64,825.42平方米的地塊的土地使用權已訂約授予利辛縣泰巽置業有限公司(「利辛縣泰巽」，貴公司持有34%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣287,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第341623201900031號，利辛縣泰巽已獲准規劃上述佔地面積約64,825.42平方米的地塊。
- 根據不動產權證—皖(2019)利辛縣不動產權第0011179號，上述佔地面積約64,825.42平方米的地塊的土地使用權已授予利辛縣泰巽，作住宅用途的年期於2089年9月25日屆滿，而作商業用途的年期於2059年9月25日屆滿。
- 根據利辛縣泰巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第341623201900038號，利辛國賓府臻園總建築面積約164,378.02平方米的建設工程已獲批准。
- 根據利辛縣泰巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第3416001910180001-SX-001號及3416001910180001-SX-002號，有關地方機關已批准利辛國賓府臻園總建築面積約164,378.02平方米的建設工程動工。
- 根據利辛縣泰巽獲發的19份預售許可證—(利)房預售證第19-0162號、19-0163號、20-0014號至20-0017號、20-0053號、20-0057號、20-0063號至20-0066號、20-0085號至20-0088號、20-0099號、20-0100號及20-0116號，貴集團有權向買家出售總建築面積約126,218.10平方米的利辛國賓府臻園的部分單位。
- 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	119,707.36
	商業	6,520.74
	配套	4,205.63
	地庫(包括不可出售的 停車位)	33,944.29
	總計：	164,378.02

- 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約115,923.92平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣880,941,135元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣976,900,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發區內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 利辛縣泰巽合法有效擁有該物業的土地使用權。利辛縣泰巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，利辛縣泰巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 利辛縣泰巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 利辛縣泰巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
20.	位於中國安徽省亳州市渦陽縣育英路以東、錦繡大道以南的渦陽江山印	<p>渦陽江山印位於育英路以東、錦繡大道以南。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>渦陽江山印佔用一幅佔地面積約84,479.36平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年5月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約211,361.05平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個渦陽江山印項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣408,700,000元，其中於估值日期已產生約人民幣236,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年6月23日屆滿，而作商業用途的年期於2059年6月23日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	779,000,000

附註：

1. 根據日期為2019年5月22日的國有土地使用權出讓合同—渦陽合字第201909號及日期為2019年5月23日的補充合同，佔地面積約84,479.36平方米的地塊的土地使用權已訂約授予渦陽縣泰巽置業有限公司（「渦陽縣泰巽」，貴公司持有30%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣280,048,990元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第3416212019070201號，渦陽縣泰巽已獲准規劃上述佔地面積約84,479.36平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)渦陽縣不動產第0008115號，上述佔地面積約84,479.36平方米的地塊的土地使用權已授予渦陽縣泰巽，作住宅用途的年期於2089年6月23日屆滿，而作商業用途的年期於2059年6月23日屆滿。
4. 根據渦陽縣泰巽獲發的三份建設工程規劃許可證—建字第3416212019082602號、3416212019082605號及3416212019082603號，渦陽江山印總建築面積約211,361.05平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據渦陽縣泰巽獲發的建築工程施工許可證—第3416211908070002-SX-001號，有關地方機關已批准渦陽江山印總建築面積約211,361.05平方米的建設工程動工。
6. 根據渦陽縣泰巽獲發的25份預售許可證—(渦)房預售證第2019099號至2019102號、2019120號、2019108號、2020011號至2020018號、2020074號至2020076號、2020089號、2020156號、2021015號及2020132號至2020136號，貴集團有權向買家出售總建築面積約163,914.89平方米的渦陽江山印的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	165,463.56
	商業	893.34
	配套	4,212.48
	地庫(包括不可出售的 停車位)	40,791.67
	總計：	211,361.05

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約142,754.40平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣936,599,781元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣1,102,900,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣20,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 渦陽縣泰巽合法有效擁有該物業的土地使用權。渦陽縣泰巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，渦陽縣泰巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 渦陽縣泰巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 渦陽縣泰巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
21.	位於中國安徽省合肥市瑤海區裕溪路以北、障山路以東的合肥和悅風華	合肥和悅風華位於裕溪路以北、障山路以東。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	710,800,000
		合肥和悅風華佔用一幅佔地面積約26,380.07平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2021年10月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約71,401.33平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個合肥和悅風華項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣219,900,000元，其中於估值日期已產生約人民幣209,100,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年1月19日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2018年12月21日的國有土地使用權出讓合同—合地瑤海經營(2018)第208號及日期為2018年12月21日及2019年1月17日的兩份補充合同，佔地面積約26,380.07平方米的地塊的土地使用權已訂約授予合肥三巽置業有限公司(「合肥三巽」，貴公司持有60%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣354,152,440元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第340102201900003號，合肥三巽已獲准規劃上述佔地面積約26,380.07平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)合不動產權第0000111號，上述佔地面積約26,380.07平方米的地塊的土地使用權已授予合肥三巽，作住宅用途的年期於2089年1月19日屆滿。
4. 根據合肥三巽獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第340102201910041號及340102201910038號，合肥和悅風華總建築面積約71,401.30平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據合肥三巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第3401021903150101-SX-001號及3401021903150101-SX-003號，有關地方機關已批准合肥和悅風華總建築面積約71,401.30平方米的建設工程動工。
6. 根據合肥三巽獲發的12份預售許可證—合房預售證第20190439號、20190440號、20190400號、20190438號、20191045號、20191046號、20191250號、20190762號、20190763號、20190869號、20200273號及2020062號，貴集團有權向買家出售總建築面積約66,859.70平方米的合肥和悅風華的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 (平方米)	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	51,073.22	
	商業	505.49	
	配套	1,762.34	
	地庫(包括停車位)	18,060.28	301
	總計：	71,401.33	301

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約54,145.86平方米的多個住宅、商業單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣710,908,212元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣729,200,000元。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位、商業單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣14,500元、第一層的商業單位介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣17,000元及每個停車位介乎人民幣80,000元至人民幣100,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
 - b. 合肥三巽合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。合肥三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，合肥三巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
 - c. 合肥三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - d. 合肥三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：
- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |
13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
22.	位於中國安徽省合肥市瑤海區半塔北路以東、豐樂亭路以北的合肥翡麗東方	合肥翡麗東方位於半塔北路以東、豐樂亭路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	1,301,800,000
		合肥翡麗東方佔用兩幅總佔地面積約59,233.09平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約157,854.21平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個合肥翡麗東方項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣400,500,000元，其中於估值日期已產生約人民幣224,700,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年5月5日屆滿，而作商業用途的年期於2059年5月5日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2019年4月8日的國有土地使用權出讓合同—合地瑤海經營2019第29號及日期為2019年4月8日及2019年5月10日的兩份補充合同，兩幅總佔地面積約59,233.09平方米的地塊的土地使用權已訂約授予合肥玖叁置業有限公司（「合肥玖叁」，貴公司持有30%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣928,478,686元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第340102201900011號，合肥玖叁已獲准規劃上述總佔地面積約59,233.09平方米的地塊。
- 根據兩份不動產權證—皖(2019)合肥市不動產權第1100052號及1100053號，上述總佔地面積約59,233.09平方米的地塊的土地使用權已授予合肥玖叁，作住宅用途的年期於2089年5月5日屆滿，而作商業用途的年期於2059年5月5日屆滿。
- 根據合肥玖叁獲發的21份建設工程規劃許可證—建字第34010220190063號、34010220190069號至34010220190071號、340102201910093號至340102201910104號及340102201910106號至340102201910110號，合肥翡麗東方總建築面積約157,859.21平方米的建設工程已獲批准。
- 根據合肥玖叁獲發的三份建築工程施工許可證—第340102190715150001-SX-001號、3401021907150001-SX-003號及3401021907150001-SX-006號，有關地方機關已批准合肥翡麗東方總建築面積約157,859.21平方米的建設工程動工。
- 根據合肥玖叁獲發的12份預售許可證—合房預售證第20190920號至20190922號、20191401號、20200109號、20200225號、20200656號、20200834號、20200890號、20210176號、20201262號及20201263號，貴集團有權向買家出售總建築面積約94,794.37平方米的合肥翡麗東方的部分單位。
- 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	114,805.60	
	商業	1,276.82	
	配套	2,167.58	
	地庫（包括停車位）	39,604.21	816
	總計：	157,854.21	816

- 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約79,689.83平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,039,382,203元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣1,633,400,000元。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
- 於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位、商業單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣14,500元、第一層的商業單位介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣17,000元及每個停車位介乎人民幣100,000元至人民幣130,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
 - 合肥玖叁合法有效擁有該物業的土地使用權。合肥玖叁有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，合肥玖叁有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
 - 合肥玖叁已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - 合肥玖叁有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
12. 主要證書／批文概要如下：
- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |
13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
23.	位於中國安徽省巢湖市旗山路以東、旗麓路以北的合肥雲著園	<p data-bbox="598 427 938 566">合肥雲著園位於旗山路以東、旗麓路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p data-bbox="598 612 938 1166">合肥雲著園佔用一幅佔地面積約66,650.10平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2023年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約99,342.32平方米。項目規劃總建築面積約63,815.89平方米或計容積率建築面積約61,755.00平方米的餘下部分（「空地」）的建設於估值日期尚未動工。</p> <p data-bbox="598 1212 938 1389">於估值日期，該物業包括規劃總建築面積約163,158.21平方米的整個合肥雲著園項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p data-bbox="598 1436 938 1613">誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣165,500,000元，其中於估值日期已產生約人民幣112,900,000元。</p> <p data-bbox="598 1659 938 1836">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年7月11日屆滿，而作商業用途的年期於2059年7月11日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分正在建設，而該物業餘下部分為空地。	737,900,000

附註：

1. 根據日期為2019年7月12日的國有土地使用權出讓合同—340181出讓2019第J17號及日期為2019年7月26日的補充合同，佔地面積約66,650.10平方米的地塊的土地使用權已訂約授予巢湖市世巽置業有限公司（「巢湖市世巽」，貴公司持有60%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣589,853,385元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341401201900036號，巢湖市世巽已獲准規劃上述總佔地面積約66,650.13平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)巢湖市不動產權第1934560號，上述總佔地面積約66,650.10平方米的地塊的土地使用權已授予巢湖市世巽，作住宅用途的年期於2089年7月11日屆滿，而作商業用途的年期於2059年7月11日屆滿。
4. 根據巢湖市世巽獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第341401201900081號及341401202000018號，合肥雲著園總建築面積約99,342.32平方米的部分建設工程已獲批准。
5. 根據巢湖市世巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第340181201911180101號及340181202005260101號，有關地方機關已批准合肥雲著園總建築面積約99,342.32平方米的部分建設工程動工。
6. 根據巢湖市世巽獲發的兩份預售許可證—房預售證第2019095號及2019096號，貴集團有權向買家出售總建築面積約14,999.04平方米的合肥雲著園的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	55,474.36
	商業	1,019.67
	配套	1,721.15
	地庫(包括不可出售的 停車位)	41,127.14
	小計：	<u>99,342.32</u>
第三類— 貴集團持作未來發展	住宅	53,298.18
	商業	1,519.16
	配套	8,998.55
	小計：	<u>63,815.89</u>
	總計：	<u><u>163,158.21</u></u>

8. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣527,100,000元。
9. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
 - a. 就該物業第二類部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；及
 - b. 就該物業第三類餘下部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的土地的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣6,500元，用作住宅及商業綜合用途。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設樓面價。調整位置(如便利程度)及與開發潛力相關的特徵(如佔地面積、形狀、年期等)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
10. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
 - b. 巢湖市世巽合法有效擁有該物業的土地使用權。巢湖市世巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，巢湖市世巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
 - c. 巢湖市世巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - d. 巢湖市世巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

11. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	部分
e.	建築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	建設工程竣工驗收證書／表／報告	無

12. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第二類－ 貴集團持作發展	428,200,000
第三類－ 貴集團持作未來發展	309,700,000
總計：	737,900,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
24.	位於中國安徽省淮南市田家庵區華興路以東、慶興北路以南的淮南風華和悅	淮南風華和悅位於華興路以東、慶興北路以南。該地區為新開發區域，市政設施、生活保障及公共交通網絡仍在開發中。	於估值日期，該物業部分正在建設，而該物業餘下部分為空地。	177,500,000
		淮南風華和悅佔用一幅佔地面積約91,182.63平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2023年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約118,593.00平方米。項目規劃總建築面積約132,100.86平方米或計容積率建築面積約107,115.06平方米的餘下部分（「空地」）的建設於估值日期尚未動工。		
		於估值日期，該物業包括規劃總建築面積約250,693.86平方米的整個淮南風華和悅項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣236,500,000元，其中於估值日期已產生約人民幣69,400,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期於2089年1月24日屆滿，而作商業用途的年期於2059年1月24日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2018年12月26日的國有土地使用權出讓合同—淮國土拍第18051號，佔地面積約91,182.63平方米的地塊的土地使用權已訂約授予淮南三巽置業有限公司（「淮南三巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣95,741,730元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第340402201900020號，淮南三巽已獲准規劃上述佔地面積約91,182.63平方米的地塊。
- 根據不動產權證—皖(2019)淮南市不動產權第0043525號，上述佔地面積約91,182.63平方米的地塊的土地使用權已授予淮南三巽，作住宅用途的年期於2089年1月24日屆滿，而作商業用途的年期於2059年1月24日屆滿。
- 根據淮南三巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第340402201900034號，淮南風華和悅總建築面積約118,593.00平方米的建設工程已獲批准。
- 根據淮南三巽獲發的建築工程施工許可證—第3404001904040101-SX-001號，有關地方機關已批准淮南風華和悅總建築面積約118,592.51平方米的建設工程動工。
- 根據淮南三巽獲發的五份預售許可證—淮房預售證第20191113號至20191116號及20200427號，貴集團有權向買家出售總建築面積約40,962.82平方米的淮南風華和悅的部分單位。
- 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	80,967.00
	商業	1,379.59
	配套	7,649.41
	地庫（包括不可出售的 停車位）	28,597.00
	小計：	118,593.00
第三類— 貴集團持作未來發展	住宅	103,705.62
	商業	1,464.87
	配套	1,944.57
	地庫（包括不可出售的 停車位）	24,985.80
	小計：	132,100.86
	總計：	250,693.86

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約3,414.61平方米的多個第二類住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣15,130,392元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣374,500,000元。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
 - a. 就該物業第二類部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣6,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；及
 - b. 就該物業第三類餘下部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的土地的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣450元至人民幣650元，用作住宅及商業綜合用途。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設樓面價。調整位置(如便利程度)及與開發潛力相關的特徵(如佔地面積、形狀、年期等)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 淮南三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。淮南三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，淮南三巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 淮南三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 淮南三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第二類－ 貴集團持作發展	126,400,000
第三類－ 貴集團持作未來發展	51,100,000
總計：	<u>177,500,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
25.	位於中國安徽省淮南市壽縣科學路以北、永樂路以東的淮南學府壹號	淮南學府壹號位於科學路以北、永樂路以東。該地區為新開發區域，市政設施、生活保障及公共交通網絡仍在開發中。	於估值日期，該物業正在建設。	668,700,000
		淮南學府壹號佔用一幅佔地面積約49,622.40平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2021年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約142,116.95平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個淮南學府壹號項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣323,000,000元，其中於估值日期已產生約人民幣272,400,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年9月27日屆滿，而作商業用途的年期於2058年9月27日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2018年9月28日的國有土地使用權出讓合同—第341521(2018出讓)033號，佔地面積約49,622.40平方米的地塊的土地使用權已訂約授予壽縣京僑置業有限公司(「壽縣京僑」，貴公司持有35%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣224,789,472元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341521201820029號，壽縣京僑已獲准規劃上述佔地面積約49,622.40平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2018)壽縣不動產權第0007922號，上述佔地面積約49,622.40平方米的地塊的土地使用權已授予壽縣京僑，作住宅用途的年期於2088年9月27日屆滿，而作商業用途的年期於2058年9月27日屆滿。
4. 根據壽縣京僑獲發的八份建設工程規劃許可證—建字第341521201820075號至341521201820078號、341521201920013號至341521201920016號，淮南學府壹號總建築面積約142,116.95平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據壽縣京僑獲發的兩份建築工程施工許可證—第3404231811290101-SX-001號及3404231811290101-SX-002號，有關地方機關已批准淮南學府壹號總建築面積約142,116.95平方米的建設工程動工。
6. 根據壽縣京僑獲發的16份預售許可證—壽新僑(2019)預售證第004號至006號、011號、013號、017號、018號、019號、020號、023號、024號及027號、壽新僑(2020)預售證第01號、02號、07號及08號，貴集團有權向買家出售總建築面積約106,043.00平方米的淮南學府壹號的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	104,111.19
	商業	3,860.78
	配套	1,911.15
	地庫(包括不可出售的 停車位)	32,233.83
	總計：	142,116.95

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約103,631.44平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣704,160,230元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣743,500,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,200元至人民幣7,800元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,500元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 壽縣京僑合法有效擁有該物業的土地使用權。壽縣京僑有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 壽縣京僑已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 壽縣京僑有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
26.	位於中國安徽省阜陽市潁泉區渦陽北路以東、蒙城路以南的阜陽文華上郡部分	阜陽文華上郡位於渦陽北路以東、蒙城路以南。該地區為新開發區域，市政設施、生活保障及公共交通網絡仍在開發中。	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設。	1,482,900,000
		阜陽文華上郡佔用一幅佔地面積約102,492.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2021年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2021年6月竣工。誠如貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約183,644.18平方米。		
		於估值日期，該物業包括阜陽文華上郡規劃總建築面積約266,062.41平方米的未出售單位及在建工程。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。		
		誠如貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣422,800,000元，其中於估值日期已產生約人民幣401,500,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年11月28日屆滿，而作商業用途的年期於2058年11月28日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2018年10月30日的國有土地使用權出讓合同—341201出讓(2018)—第56號及日期為2018年11月14日的補充合同，佔地面積約102,492.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予阜陽上郡房地產有限公司(「阜陽上郡」，貴公司持有34%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣370,513,400元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341200201800144號，阜陽上郡已獲准規劃上述佔地面積約102,492.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)阜陽市不動產權第0263840號，上述佔地面積約102,492.00平方米的地塊的土地使用權已授予阜陽上郡，作住宅用途的年期於2088年11月28日屆滿，而作商業用途的年期於2058年11月28日屆滿。
4. 根據阜陽上郡獲發的建設工程規劃許可證—建字第341200201900037號，阜陽文華上郡總建築面積約267,212.00平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據阜陽上郡獲發的兩份建築工程施工許可證—第3412001901250101-SX-004號及3412001901250101-SX-002號，有關地方機關已批准阜陽文華上郡總建築面積約266,300.73平方米的建設工程動工。
6. 根據阜陽上郡獲發的26份預售許可證—第201900140號至201900145號、201900165號至201900168號、201900235號、201900306號至201900309號、201900408號、201900435號至201900437號、201900554號、201900602號及201900670號至201900674號，貴集團有權向買家出售總建築面積約208,135.00平方米的阜陽文華上郡的部分單位。
7. 根據阜陽上郡獲發的16份建設工程竣工驗收備案表，阜陽文華上郡的部分建設工程(總建築面積約83,568.24平方米)已完工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃
		建築面積/ 建築面積
		平方米
第一類— 貴集團持作出售	住宅	77,965.29
	商業	4,452.94
	小計：	82,418.23
第二類— 貴集團持作發展	住宅	126,619.09
	配套	5,147.63
	地庫(包括不可出售的 停車位)	51,877.46
	小計：	183,644.18
	總計：	266,062.41

9. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約81,643.45平方米的多個第一類住宅及商業單位及總建築面積約118,235.12平方米的多個第二類住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,431,190,613元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣850,600,000元。

11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,200元至人民幣7,800元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣25,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 阜陽上郡合法有效擁有該物業的土地使用權。阜陽上郡有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 阜陽上郡已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 阜陽上郡有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

13. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 部分 |

14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期現況 下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作出售	655,900,000
第二類－ 貴集團持作發展	827,000,000
總計：	<u><u>1,482,900,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
27.	位於中國安徽省安慶市太湖縣陳鳳路以南、騎龍路以東的太湖晉州府	太湖晉州府位於陳鳳路以南、與騎龍路以東。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	574,500,000
		太湖晉州府佔用一幅佔地面積約38,649.45平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年11月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約115,771.04平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個太湖晉州府項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣226,700,000元，其中於估值日期已產生約人民幣179,000,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年8月6日屆滿，而作商業用途的年期於2059年8月6日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2019年5月8日的國有土地使用權出讓合同—348025出讓2019第003號，佔地面積約38,649.45平方米的地塊的土地使用權已訂約授予太湖三巽置業有限公司（「太湖三巽」，貴公司持有30%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣185,600,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第340825201900017號，太湖三巽已獲准規劃佔地面積約38,649.45平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)太湖縣不動產權第0001450號，上述佔地面積約38,649.45平方米的地塊的土地使用權已授予太湖三巽，作住宅用途的年期於2089年8月6日屆滿，而作商業用途的年期於2059年8月6日屆滿。
4. 根據太湖三巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第340825201900032號，太湖晉州府總建築面積約115,568.05平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據太湖三巽獲發的建築工程施工許可證—第3408251908210002-SX-001號，有關地方機關已批准太湖晉州府總建築面積約115,568.05平方米的建設工程動工。
6. 根據太湖三巽獲發的四份預售許可證—第20200011號、20200012號、20200016號及20200017號，貴集團有權向買家出售總建築面積約79,215.76平方米的太湖晉州府的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	71,834.66
	商業	23,788.30
	配套	1,000.39
	地庫(包括不可出售的 停車位)	19,147.69
	總計：	115,771.04

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約69,337.94平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣485,163,519元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣626,500,000元。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位、酒店單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,200元至人民幣7,800元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載列(其中包括)下列各項：
 - a. 太湖三巽合法有效擁有該物業地塊的土地使用權。太湖三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 太湖三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 太湖三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
12. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部分
g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告	無

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
28.	位於中國安徽省宿州市埇橋區人民路與外環南路交匯處的宿州國建風華	宿州國建風華位於人民路與外環南路交匯處。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	364,500,000
		宿州國建風華佔用一幅佔地面積約34,155.70平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2021年11月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約93,207.64平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個宿州國建風華項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣243,700,000元，其中於估值日期已產生約人民幣162,500,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年7月12日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2019年4月14日的國有土地使用權出讓合同—第341300出讓(2019)拍019號，佔地面積約34,155.70平方米的地塊的土地使用權已訂約授予宿州三巽置業有限公司(「宿州三巽」，貴公司持有30%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣106,053,345元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第341301201900055號，宿州三巽已獲准規劃上述佔地面積約34,155.70平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2019)宿州市不動產權第0057647號，上述佔地面積約34,155.70平方米的地塊的土地使用權已授予宿州三巽，作住宅用途的年期於2089年7月12日屆滿。
4. 根據宿州三巽獲發的五份建設工程規劃許可證—建字第341301201900308號、341301201900309號、341301201900317號至341301201900319號，宿州國建風華總建築面積約93,207.64平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據宿州三巽獲發的兩份建築工程施工許可證—第3413021907290001-SX-001號及3413021907290001-SX-002號，有關地方機關已批准宿州國建風華總建築面積約93,207.64平方米的建設工程動工。
6. 根據宿州三巽獲發的12份預售許可證—宿房預售證2019第258號、259號、309號、319號及320號及宿房預售證2020第131號、132號、227號、030號、302號、315號及373號，貴集團有權向買家出售總建築面積約70,029.84平方米的宿州國建風華的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積
		平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	65,137.89
	商業	6,290.18
	配套	3,698.57
	地庫(包括不可出售的停車位)	18,081.00
	總計：	93,207.64

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約63,835.60平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣431,301,794元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣493,600,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 宿州三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。宿州三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 宿州三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 宿州三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
29.	位於中國安徽省宿州市靈璧縣汴河路以北、平山路以西的宿州靈璧清楓	<p>宿州靈璧清楓位於汴河路以北、平山路以西。該地區為新開發區域，市政設施、生活保障及公共交通網絡仍在開發中。</p> <p>宿州靈璧清楓佔用兩幅總佔地面積約83,182.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2022年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約106,251.55平方米。項目規劃總建築面積約101,632.18平方米或計容積率建築面積約77,754.46平方米的餘下部分（「空地」）的建設於估值日期尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個宿州靈璧清楓項目，規劃總建築面積為約207,883.73平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣299,800,000元，其中於估值日期已產生約人民幣63,200,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年6月12日屆滿，而作商業用途的年期於2060年6月12日屆滿。</p>	於估值日期，該物業部分正在建設，而該物業餘下部分為空地。	428,200,000

附註：

- 根據日期為2020年6月12日的兩份國有土地使用權出讓合同—靈自然資規讓2020第17及18號，兩幅總佔地面積約83,329.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予靈璧三巽置業有限公司(「靈璧三巽」，貴公司持有80%權益的附屬公司)，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣324,883,100元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第341323202000049號，靈璧三巽已獲准規劃上述總佔地面積約83,329.00平方米的地塊。
- 根據兩份不動產權證—皖(2020)靈璧縣不動產權第0009226號及0010276號，上述總佔地面積約83,182.00平方米的地塊的土地使用權已授予靈璧三巽，作住宅用途的年期於2090年6月12日屆滿，而作商業用途的年期於2060年6月12日屆滿。
- 根據靈璧三巽獲發的24份建設工程規劃許可證—建字第341323202000233號至341323202000243號、341323202000275號、341323202000333號至341323202000343號及341323202000436號，宿州靈璧清楓的總建築面積約207,761.94平方米的建設工程已獲批准。
- 根據靈璧三巽獲發的建築工程施工許可證—第3413202008180004-SX-001號，有關地方機關已批准宿州靈璧清楓總建築面積約106,129.76平方米的部分建設工程動工。
- 根據靈璧三巽獲發的八份預售許可證—(靈)房預售證第2020093號、2020098號、2020099號、2020102號、2020103號、2021041號、2021052號及2021062號，貴集團有權向買家出售總建築面積約76,037.32平方米的宿州靈璧清楓的部分單位。
- 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積
		平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	84,869.45
	商業	2,005.65
	配套	1,945.06
	地庫(包括不可出售的停車位)	17,431.39
	小計：	106,251.55
第三類— 貴集團持作未來發展	住宅	74,059.84
	商業	436.30
	配套	3,258.32
	地庫(包括不可出售的停車位)	23,877.72
	小計：	101,632.18
	總計：	207,883.73

8. 誠如 貴集團所告知，該物業第二類總建築面積約32,768.55平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣215,217,890元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣586,600,000元。
10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
 - a. 就該物業第二類部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣10,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；及
 - b. 就該物業第三類餘下部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的土地的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣1,700元至人民幣2,200元，用作住宅及商業綜合用途。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設樓面價。調整位置(如便利程度)及與開發潛力相關的特徵(如佔地面積、形狀、年期等)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 靈璧三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。靈璧三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，靈璧三巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 靈璧三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 靈璧三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第二類－ 貴集團持作發展	269,500,000
第三類－ 貴集團持作未來發展	158,700,000
總計：	<u><u>428,200,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
30.	位於中國安徽省宣城市廣德市南塘路與濱河路交匯處的廣德濱河首府	廣德濱河首府位於南塘路與濱河路交匯處。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	332,600,000
		廣德濱河首府佔用一幅佔地面積約51,882.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約129,007.64平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個廣德濱河首府項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣400,000,000元，其中於估值日期已產生約人民幣144,800,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年10月4日屆滿，而作商業用途的年期於2059年10月4日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2019年7月4日的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約51,882.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予廣德晟發房地產有限公司（「廣德晟發」，貴公司持有27%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣151,749,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第341822190900172號，廣德晟發已獲准規劃上述佔地面積約51,882.00平方米的地塊。
- 根據不動產權證—皖(2020)廣德市不動產權第0007490號，上述佔地面積約51,882.00平方米的地塊的土地使用權已授予廣德晟發，作住宅用途的年期於2089年10月4日屆滿，而作商業用途的年期於2059年10月4日屆滿。
- 根據廣德晟發獲發的建設工程規劃許可證—建字第3418221909000268號，廣德濱河首府總建築面積約129,007.64平方米的建設工程已獲批准。
- 根據廣德晟發獲發的兩份建築工程施工許可證—第3420001909200001-SX-001號及3418222005280003-SX-001號，有關地方機關已批准廣德濱河首府總建築面積約129,007.64平方米的建設工程動工。
- 根據廣德晟發獲發的十份預售許可證—廣售許字(2020)第0067號至0069號、0086號、0087號及廣售許字(2021)第0010號至0014號，貴集團有權向買家出售總建築面積約66,491.45平方米的廣德濱河首府的部分單位。
- 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積	可出售的 停車位數目
		平方米	
第二類— 貴 集團持作 發展	住宅	99,338.01	
	商業	2,566.36	
	配套	2,741.27	
	地庫(包括停車位)	24,362.00	402
	總計：	129,007.64	402

- 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約31,856.00平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣216,945,370元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣729,800,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位、商業單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣7,300元、第一層的商業單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元及每個停車位介乎人民幣60,000元至人民幣100,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 廣德晟發合法有效擁有該物業的土地使用權。廣德晟發有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 廣德晟發已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 廣德晟發有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
31.	位於中國安徽省蚌埠市榴城鎮荊塗路以西、新懷路以東的蚌埠清楓公園里	蚌埠清楓公園里位於荊塗路以西、新懷路以東。該地區為新開發區域，市政設施、生活保障及公共交通網絡仍在開發中。	於估值日期，該物業正在建設。	217,700,000
		蚌埠清楓公園里佔用一幅佔地面積約41,963.14平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年8月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約106,665.36平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個蚌埠清楓公園里項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣298,300,000元，其中於估值日期已產生約人民幣47,800,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年7月31日屆滿，而作商業用途的年期於2060年7月31日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2020年7月31日的國有土地使用權出讓合同—第HY2019-06-3號，佔地面積約41,963.14平方米的地塊的土地使用權已訂約授予懷遠巽桂置業有限公司（「懷遠巽桂」，貴公司持有87%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣148,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第340321202000036號，懷遠巽桂已獲准規劃上述總佔地面積約41,963.14平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—皖(2021)懷遠縣不動產權第0000572號，上述佔地面積約41,963.14平方米的地塊的土地使用權已授予懷遠巽桂，作住宅用途的年期於2090年7月31日屆滿，而作商業用途的年期於2060年7月31日屆滿。
4. 根據懷遠巽桂獲發的建設工程規劃許可證—建字第340321202000043號，蚌埠清楓公園里總建築面積約106,665.36平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據懷遠巽桂獲發的建築工程施工許可證—第3403212011300001-SX-003號，有關地方機關已批准蚌埠清楓公園里總建築面積約106,665.36平方米的建設工程動工。
6. 根據懷遠巽桂獲發的四份預售許可證—房開字(2021)第3、10、16及18號，貴集團有權向買家出售總建築面積約28,815.96平方米的蚌埠清楓公園里的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	81,781.50
	商業	346.92
	配套	1,970.67
	地庫（包括不可出售的 停車位）	22,566.27
總計：		106,665.36

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約10,271.52平方米的多個住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣60,554,006元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。

9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣528,900,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣6,400元至人民幣7,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 懷遠巽桂合法有效擁有該物業的土地使用權。懷遠巽桂有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
- b. 懷遠巽桂已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- c. 懷遠巽桂有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
32.	位於中國安徽省蚌埠市榴城鎮荊塗路以西、新懷路以東的榴城鎮05地塊	榴城鎮05地塊位於荊塗路以西、新懷路以東。該地區為新開發區域，市政設施、生活保障及公共交通網絡仍在開發中。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值
		榴城鎮05地塊為一幅佔地面積約32,068.47平方米的地塊，將開發成住宅及商業發展項目，計容積率建築面積約64,136.94平方米。誠如貴集團所告知，於估值日期，項目尚未動工。		
		於估值日期，該物業包括整個榴城鎮05地塊項目。		
		該物業已獲授土地使用權，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。		

附註：

1. 根據日期為2020年7月31日的國有土地使用權出讓合同—第HY2019-05-3號，佔地面積約32,068.47平方米的地塊的土地使用權已訂約授予懷遠異森置業有限公司（「懷遠異森」，貴公司持有87%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣122,000,000元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予懷遠異森，故相關物業的所有權尚未歸屬予懷遠異森，且尚未獲得相關土地使用證。因此，我們並無分配商業價值至該物業。然而，作為參考，假設已獲得該物業的所有權證並可由懷遠異森自由轉讓，吾等認為，於估值日期該物業的市值為人民幣128,500,000元。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。
4. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證／不動產權證（土地）	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告	無
5. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第四類— 貴集團於中國訂約收購」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
33.	位於中國安徽省蚌埠市榴城鎮荊塗路以西、新懷路以東的榴城鎮04地塊	<p data-bbox="600 423 932 597">榴城鎮04地塊位於荊塗路以西、新懷路以東。該地區為新開發區域，市政設施、生活保障及公共交通網絡仍在開發中。</p> <p data-bbox="600 646 932 900">榴城鎮04地塊為一幅佔地面積約64,915.51平方米的地塊，將開發成住宅及商業發展項目，計容積率建築面積約129,831.02平方米。誠如 貴集團所告知，於估值日期，項目尚未動工。</p> <p data-bbox="600 949 932 1008">於估值日期，該物業包括整個榴城鎮04地塊項目。</p> <p data-bbox="600 1057 932 1195">該物業已獲授土地使用權，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。</p>	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為2020年7月31日的國有土地使用權出讓合同—第HY2019-04-3號，佔地面積約64,915.51平方米的地塊的土地使用權已訂約授予懷遠異茂置業有限公司（「懷遠異茂」，貴公司持有87%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣208,000,000元。
2. 於估值日期，該物業尚未轉讓予懷遠異茂，故相關物業的所有權尚未歸屬予懷遠異茂，且尚未獲得相關土地使用證。因此，我們並無分配商業價值至該物業。然而，作為參考，假設已獲得該物業的所有權證並可由懷遠異茂自由轉讓，吾等認為，於估值日期該物業的市值為人民幣219,700,000元。
3. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效。
4. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證／不動產權證（土地）	無
c. 建設用地規劃許可證	無
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告	無
5. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第四類— 貴集團於中國訂約收購」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
34.	位於中國山東省泰安市寧陽縣文成路以西、金陽大街以南的寧陽鉑悅府部分	<p data-bbox="600 423 935 561">寧陽鉑悅府位於文成路以西、金陽大街以南。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p data-bbox="600 608 935 1087">寧陽鉑悅府佔用兩幅總佔地面積約76,186.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。項目部分於2020年竣工，於估值日期，其未出售部分（「未出售單位」）空置作出售。於估值日期，項目的餘下部分正在建設（「在建工程」），並計劃將於2022年6月竣工。誠如貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約141,238.74平方米。</p> <p data-bbox="600 1134 935 1349">於估值日期，該物業包括寧陽鉑悅府的未出售單位及在建工程，規劃總建築面積為約147,454.94平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p data-bbox="600 1395 935 1572">誠如貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣344,300,000元，其中於估值日期已產生約人民幣190,500,000元。</p> <p data-bbox="600 1619 935 1796">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年12月9日屆滿，而作商業用途的年期於2058年12月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業的未出售單位為空置，而該物業的餘下部分正在建設	352,800,000

附註：

1. 根據日期為2018年12月10日的兩份國有土地使用權出讓合同－寧陽第01-2018-032號及01-2018-031號，兩幅總佔地面積約76,186平方米的地塊的土地使用權已訂約授予寧陽三巽置業有限公司（「寧陽三巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣261,415,900元。
2. 根據建設用地規劃許可證－地字第3709212018YD0028號，寧陽三巽已獲准規劃上述總佔地面積約76,186.00平方米的地塊。
3. 根據兩份不動產權證－魯(2019)寧陽縣不動產權第0000181號及0003271號，上述總佔地面積約76,186.00平方米的地塊的土地使用權已授予寧陽三巽，作住宅用途的年期於2088年12月9日屆滿，而作商業用途的年期於2058年12月9日屆滿。
4. 根據寧陽三巽獲發的建設工程規劃許可證－建字第3709212019GC001號，寧陽鉑悅府總建築面積約219,504.08平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據寧陽三巽獲發的六份建築工程施工許可證－第370921201901180101號、370921201904020101號、370921201906170101號、370921201908290101號、370921201910150101號及370921201910230101號，有關地方機關已批准寧陽鉑悅府總建築面積約219,504.08平方米的建設工程動工。
6. 根據寧陽三巽獲發的18份預售許可證－寧房預(銷)售證第20190017號至20190019號、20190021號、20190028號、20190029號、20190041號、20190044號、20190067號、20190082號、20190110號、20190105號、20190109號、2020026號、2020027號、20200047號、202100005號及202100048號，貴集團有權向買家出售總建築面積約167,820.25平方米的寧陽鉑悅府的部分單位。
7. 根據寧陽三巽獲發的建設工程竣工驗收備案表，寧陽鉑悅府的部分建設工程(總建築面積約78,527.64平方米)已完工並通過驗收。

8. 根據 貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積/ 建築面積 平方米
第一類— 貴集團持作出售	住宅	3,003.41
	商業	3,212.79
	小計：	6,216.20
第二類— 貴集團持作發展	住宅	90,326.38
	商業	4,160.37
	配套	2,914.81
	地庫(包括不可出售的 停車位)	43,837.18
	小計：	141,238.74
	總計：	147,454.94

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約2,423.80平方米的多個第一類住宅及商業單位及該物業總建築面積約64,715.97平方米的多個第二類住宅及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣351,295,665元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣506,900,000元。
11. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣6,000元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣9,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 寧陽三巽合法有效擁有該物業的土地使用權。寧陽三巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；
 - b. 寧陽三巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
 - c. 寧陽三巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。
13. 主要證書／批文概要如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 國有土地使用證／不動產權證(土地) 有
 - c. 建設用地規劃許可證 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 部分
14. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第一類－ 貴集團持作銷售	41,200,000
第二類－ 貴集團持作發展	311,600,000
總計：	<u>352,800,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
35.	位於中國江蘇省南京市江寧區仁壽路以南、義和路以西的南京如意郡	南京如意郡位於仁壽路以南、義和路以西。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	548,400,000
		南京如意郡佔用一幅佔地面積約27,117.24平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年1月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約61,144.85平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個南京如意郡項目。該物業分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣237,300,000元，其中於估值日期已產生約人民幣108,500,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年4月17日屆滿，而作商業用途的年期於2059年4月17日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2019年1月4日的國有土地使用權出讓合同—第3201212019CR002號及日期為2019年1月15日的補充合同，佔地面積約27,117.24平方米的地塊的土地使用權已訂約授予南京久巽置業有限公司（「南京久巽」，貴公司持有51%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣380,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第32011520190125號，南京久巽已獲准規劃佔地面積約27,117.24平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—蘇(2019)寧江不動產權第0029554號，佔地面積約27,117.24平方米的地塊的土地使用權已授予南京久巽，作住宅用途的年期於2089年4月17日屆滿，而作商業用途的年期於2059年4月17日屆滿。
4. 根據南京久巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第320115201911998號，南京如意郡總建築面積約61,144.85平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據南京久巽獲發的建築工程施工許可證—第320115201912271101號，有關地方機關已批准南京如意郡總建築面積約61,135.92平方米的建設工程動工。
6. 根據南京久巽獲發的四份預售許可證—寧房銷第2020200083號、2020200095號、20200200103號及20200200128號，貴集團有權向買家出售南京如意郡的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	38,515.41	
	配套	1,839.53	
	地庫（包括停車位）	20,789.91	428
	總計：	61,144.85	428

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約35,598.25平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣699,656,523元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣817,900,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣18,500元至人民幣21,000元及每個停車位介乎人民幣120,000元至人民幣150,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 南京久巽合法有效擁有該物業的土地使用權。南京久巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，南京久巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 南京久巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 南京久巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
36.	位於中國江蘇省南京市高淳區北漪路以西、北嶺路以北的南京和悅瀾庭	南京和悅瀾庭位於北漪路以西、北嶺路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	156,200,000
		南京和悅瀾庭佔用一幅佔地面積約13,475.95平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約26,899.30平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個南京和悅瀾庭項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣105,300,000元，其中於估值日期已產生約人民幣66,100,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年10月9日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2019年6月20日的國有土地使用權出讓合同—第3201252019CR0019號，佔地面積約13,475.95平方米的地塊的土地使用權已訂約授予南京騰巽置業有限公司（「南京騰巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣71,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320118201910294號，南京騰巽已獲准規劃上述佔地面積約13,475.95平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—蘇(2019)寧高不動產權第0009568號，上述佔地面積約13,475.95平方米的地塊的土地使用權已授予南京騰巽，作住宅用途的年期於2089年10月9日屆滿。
4. 根據南京騰巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第320118201912288號，南京和悅瀾庭總建築面積約26,899.30平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據南京騰巽獲發的建築工程施工許可證—第320125201912201101號，有關地方機關已批准南京和悅瀾庭總建築面積約26,550.19平方米的建設工程動工。
6. 根據南京騰巽獲發的五份預售許可證—寧房銷第2020600016號、2020600028號、2020600044號、2020600004號及2020600055號，貴集團有權向買家出售南京和悅瀾庭的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	17,694.85	
	配套	801.26	
	地庫(包括停車位)	8,403.19	153
	總計：	26,899.30	153

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約16,386.76平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣184,639,071元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣212,600,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元及每個停車位介乎人民幣70,000元至人民幣100,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 南京騰巽合法有效擁有該物業的土地使用權。南京騰巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，南京騰巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 南京騰巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 南京騰巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
37.	位於中國江蘇省浦口區浦珠路以東、華江路以北的南京尚上悅苑	南京尚上悅苑位於浦珠路以東、華江路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	509,000,000
		南京尚上悅苑佔用一幅佔地面積約7,232.43平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2021年11月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約26,273.31平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個南京尚上悅苑項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣127,900,000元，其中於估值日期已產生約人民幣109,200,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年6月17日屆滿，而作商業用途的年期於2059年6月17日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2019年5月21日的國有土地使用權出讓合同—第3201112019CR0011號及日期為2019年5月21日的補充合同，佔地面積約7,232.43平方米的地塊的土地使用權已訂約授予南京弘巽房地產開發有限公司（「南京弘巽」，貴公司持有30%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣280,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第320111201910098號，南京弘巽已獲准規劃上述佔地面積約7,232.43平方米的地塊。
- 根據不動產權證—蘇(2019)寧浦不動產第0032439號，上述佔地面積約7,232.43平方米的地塊的土地使用權已授予南京弘巽，作住宅用途的年期於2089年6月17日屆滿，而作商業用途的年期於2059年6月17日屆滿。
- 根據南京弘巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第320111201910312號，南京尚上悅苑總建築面積約26,273.31平方米的建設工程已獲批准。
- 根據南京弘巽獲發的建築工程施工許可證—第320195201908131101號，有關地方機關已批准南京尚上悅苑總建築面積約26,273.31平方米的建設工程動工。
- 根據南京弘巽獲發的預售許可證—第2019700050號，貴集團有權向買家出售南京尚上悅苑的部分單位。
- 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	15,539.60	
	商業	2,345.96	
	配套	195.24	
	地庫（包括停車位）	8,192.51	183
	總計：	26,273.31	183

- 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約10,491.78平方米的多個住宅單位及商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣308,858,114元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
- 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣550,000,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位、商業單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣29,000元至人民幣31,000元、第一層的商業單位介乎每平方米人民幣29,000元至人民幣35,000元及每個停車位介乎人民幣120,000元至人民幣150,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 南京弘巽合法有效擁有該物業的土地使用權。南京弘巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，南京弘巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 南京弘巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 南京弘巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
38.	位於中國江蘇省南京市高淳區南漪路以西、淳南路以南的南京和悅江南	南京和悅江南位於南漪路以西、淳南路以北。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	100,200,000
		南京和悅江南佔用一幅佔地面積約10,665.35平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2021年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約18,693.18平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個南京和悅江南項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣69,900,000元，其中於估值日期已產生約人民幣38,300,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年3月2日屆滿，而作商業用途的年期於2060年3月2日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2019年8月21日的國有土地使用權出讓合同—第3201252019CR0027號，佔地面積約10,665.35平方米的地塊的土地使用權已訂約授予南京淳異置業有限公司（「南京淳異」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣54,400,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第32011820190356號，南京淳異已獲准規劃上述佔地面積約10,665.35平方米的地塊。
- 根據不動產權證—蘇(2020) Gao Ning不動產第004809號，上述佔地面積約10,665.35平方米的地塊的土地使用權已授予南京淳異，作住宅用途的年期於2090年3月2日屆滿，而作商業用途的年期於2060年3月2日屆滿。
- 根據南京淳異獲發的建設工程規劃許可證—建字第320118202010226號，南京和悅江南總建築面積約18,693.17平方米的建設工程已獲批准。
- 根據南京淳異獲發的建築工程施工許可證—第320125202004301101號，有關地方機關已批准南京和悅江南總建築面積約18,693.17平方米的建設工程動工。
- 根據南京淳異獲發的三份預售許可證—寧房銷第2020600045號、2020600068號及2020600056號，貴集團有權向買家出售南京和悅江南的部分單位。
- 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	13,116.25	
	配套	731.14	
	地庫（包括停車位）	4,845.79	107
	總計：	18,693.18	107

- 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約9,792.07平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣100,224,690元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
- 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣147,500,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣11,800元及每個停車位介乎人民幣90,000元至人民幣110,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 南京淳巽合法有效擁有該物業的土地使用權。南京淳巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，南京淳巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 南京淳巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 南京淳巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類— 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
39.	位於中國江蘇省南京市高淳區石臼湖南路以西、寶塔路以南的南京和悅風華	<p>南京和悅風華位於石臼湖南路以西、寶塔路以南。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。</p> <p>南京和悅風華佔用三幅總佔地面積約39,288.32平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2022年10月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約78,369.39平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括整個南京和悅風華項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣295,000,000元，其中於估值日期已產生約人民幣36,100,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年5月9日屆滿，而作商業用途的年期於2060年5月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設。	262,200,000

附註：

1. 根據日期為2019年8月21日的國有土地使用權出讓合同—第3201252019CR0028號，三幅總佔地面積約39,288.32平方米的地塊的土地使用權已訂約授予南京溪巽置業有限公司（「南京溪巽」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣209,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第32011820190359號，南京溪巽已獲准規劃上述總佔地面積約39,288.32平方米的地塊。
3. 根據三份不動產權證—蘇(2020)Gao Ning不動產第005987號至005989號，上述總佔地面積約39,288.32平方米的地塊的土地使用權已授予南京溪巽，作住宅用途的年期於2090年5月9日屆滿，而作商業用途的年期於2060年5月9日屆滿。
4. 根據南京溪巽獲發的建設工程規劃許可證—建字第320118202010416號，南京和悅風華總建築面積約78,369.39平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據南京溪巽獲發的建築工程施工許可證—第320125202006221201號，有關地方機關已批准南京和悅風華總建築面積約78,369.39平方米的建設工程動工。
6. 根據南京溪巽獲發的兩份預售許可證—寧房銷第2021600001號及2021600013號，貴集團有權向買家出售南京和悅風華的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米	可出售的 停車位數目
第二類— 貴集團 持作發展	住宅	53,792.83	
	配套	4,674.69	
	地庫（包括停車位）	19,901.87	394
	總計：	78,369.39	394

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約8,744.89平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣86,738,591元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣594,300,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及停車位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣9,500元至人民幣11,800元及每個停車位介乎人民幣90,000元至人民幣110,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 該物業兩幅地塊的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 南京溪巽合法有效擁有該物業的土地使用權。南京溪巽有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，南京溪巽有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 南京溪巽已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 南京溪巽有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證(土地) | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
40.	位於中國江蘇省無錫市江陰市新楊路以西、澄鹿路以南的無錫星輝苑	無錫星輝苑位於新楊路以西、澄鹿路以南。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業部分正在建設，而該物業餘下部分為空地。	619,800,000
		無錫星輝苑佔用一幅佔地面積約63,132.00平方米的地塊，正開發成住宅及商業發展項目。於估值日期，項目部分正在建設（「 在建工程 」），並計劃將於2024年1月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的規劃總建築面積將為約112,172.37平方米。項目計容積率建築面積約69,725.04平方米的餘下部分（「 空地 」）的建設於估值日期尚未動工。		
		於估值日期，該物業包括規劃總建築面積約181,897.41平方米的整個無錫星輝苑項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。		
		誠如 貴集團所告知，該物業在建工程的建築成本估計將為約人民幣280,300,000元，其中於估值日期已產生約人民幣53,000,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年9月3日屆滿，而作商業用途的年期於2060年9月3日屆滿。		

附註：

1. 根據日期分別為2020年8月6日及2020年8月21日的國有土地使用權出讓合同3202812020CR0059及補充合同，佔地面積約63,132.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予江陰市澄潤置業有限公司（「江陰澄潤」，貴公司持有30.6%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣509,840,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證一地字第320281202000098號，江陰澄潤已獲准規劃上述佔地面積約63,132.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—蘇(2020)江陰市不動產權第0032901號，上述佔地面積約63,132.00平方米的地塊的土地使用權已授予江陰澄潤，作住宅用途的年期於2090年9月3日屆滿，而作商業用途的年期於2060年9月3日屆滿。
4. 根據江陰澄潤獲發的兩份建設工程規劃許可證—建字第320281202050023號及320281202050024號，無錫星輝苑總建築面積約181,897.41平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據江陰澄潤獲發的建築工程施工許可證—第320281202012300201號，有關地方機關已批准無錫星輝苑總建築面積約112,172.37平方米的部分建設工程動工。
6. 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	63,050.29
	商業	4,546.87
	配套	1,486.37
	地庫（包括不可出售的 停車位）	43,088.84
	小計：	112,172.37
第三類— 貴集團持作未來 發展	住宅	69,425.32
	配套	299.72
	小計：	69,725.04
	總計：	181,897.41

7. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣679,800,000元。

8. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：
- a. 就該物業第二類部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣13,500元至人民幣17,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵(如樓齡、面積及佈局等)以及位置(如便利程度)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況；及
 - b. 就該物業第三類餘下部分而言，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的土地的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣4,000元，用作綜合住宅及商業用途。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設樓面價。調整位置(如便利程度)及與開發潛力相關的特徵(如佔地面積、形狀、年期等)的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
9. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：
- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
 - b. 江陰澄潤合法有效擁有該物業的土地使用權。江陰澄潤有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，江陰澄潤有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；及
 - c. 江陰澄潤已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文。

10. 主要證書／批文概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證／不動產權證(土地)	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	無
g.	建設工程竣工驗收證書／表／報告	無

11. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值
	人民幣元
第二類－ 貴集團持作發展	345,700,000
第三類－ 貴集團持作未來發展	274,100,000
總計：	619,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
41.	位於中國江蘇省無錫市江陰市新楊路以西、澄鹿路以南的無錫星光苑	無錫星光苑位於新楊路以西、澄鹿路以南。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	443,700,000
		無錫星光苑佔用一幅佔地面積約29,085.00平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2023年3月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約108,032.43平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個無錫星光苑項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣332,600,000元，其中於估值日期已產生約人民幣65,500,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年9月3日屆滿，而作商業用途的年期於2060年9月3日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2020年8月11日的國有土地使用權出讓合同—3202812020CR0058及補充合同，佔地面積約29,085.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予江陰旭潤置業有限公司（「江陰旭潤」，貴公司持有30.6%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣336,800,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第32028120200097號，江陰旭潤已獲准規劃上述佔地面積約29,085.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—蘇(2020)江陰市不動產第0032980號，上述佔地面積約29,085.00平方米的地塊的土地使用權已授予江陰旭潤，作住宅用途的年期於2090年9月3日屆滿，而作商業用途的年期於2060年9月3日屆滿。
4. 根據江陰旭潤獲發的建設工程規劃許可證—建字第320281202000266號，無錫星光苑總建築面積約108,032.43平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據江陰旭潤獲發的建築工程施工許可證—第320281202011060101號，有關地方機關已批准無錫星光苑總建築面積約108,032.43平方米的建設工程動工。
6. 根據江陰旭潤獲發的預售許可證—(2021)預銷準字第004號，貴集團有權向買家出售總建築面積約52,955.04平方米的無錫星光苑的部分單位。
7. 根據貴集團提供之資料(包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告)，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米
第二類— 貴集團持作發展	住宅	85,463.67
	商業	429.52
	配套	1,358.63
	地庫(包括不可出售的 停車位)	20,780.61
	總計：	108,032.43

8. 誠如貴集團所告知，該物業總建築面積約31,974.46平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣306,431,859元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已將該等單位計入估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣826,400,000元。

10. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣13,500元至人民幣17,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 江陰旭潤合法有效擁有該物業的土地使用權。江陰旭潤有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，江陰旭潤有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；
- c. 江陰旭潤已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文；及
- d. 江陰旭潤有權根據所得預售許可證預售該物業的部分。

12. 主要證書／批文概要如下：

- | | | |
|----|-------------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

13. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
42.	位於中國江蘇市無錫市江陰市英才西街北側、富康路東側的無錫瀾景雅苑	無錫瀾景雅苑位於英才西街北側、富康路東側。該地區為成熟的住宅及商業區，配備了成熟完善的基礎設施。	於估值日期，該物業正在建設。	112,500,000
		無錫瀾景雅苑佔用一幅佔地面積約16,905.00平方米的地塊，正開發成住宅發展項目。於估值日期，項目正在建設，並計劃將於2023年5月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，項目的規劃總建築面積將為約45,744平方米。		
		於估值日期，該物業包括整個無錫瀾景雅苑項目。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。		
		誠如 貴集團所告知，該物業的建築成本估計將為約人民幣146,400,000元，其中於估值日期已產生約人民幣3,800,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年11月22日屆滿，而作商業用途的年期於2060年11月22日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2020年8月11日的國有土地使用權出讓合同－3202812020CR0074及補充合同，佔地面積約16,905.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予江陰梁晟置業有限公司（「江陰梁晟」，貴公司持有51%權益的附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期為40年。土地出讓金為人民幣102,890,000元。
- 根據建設用地規劃許可證－地字第320281202050004號，江陰梁晟已獲准規劃上述佔地面積約16,905.00平方米的地塊。
- 根據不動產權證－蘇(2020)江陰市不動產第0044623號，上述佔地面積約16,905.00平方米的地塊的土地使用權已授予江陰梁晟，作住宅用途的年期於2090年11月22日屆滿，而作商業用途的年期於2060年11月22日屆滿。
- 根據江陰梁晟獲發的建設工程規劃許可證－建字第320281202050066號，無錫瀾景雅苑總建築面積約45,904.25平方米的建設工程已獲批准。
- 根據江陰梁晟獲發的建築工程施工許可證－第320281202101260301號，有關地方機關已批准無錫瀾景雅苑總建築面積約45,904.25平方米的建設工程動工。
- 根據貴集團提供之資料（包括相關許可證、開發計劃及政府認可的面積測量報告），該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	用途	規劃 建築面積 平方米
第二類－ 貴集團持作 發展	住宅	32,210.00
	商業	551.00
	配套	959.00
	地庫（包括不可出售的 停車位）	12,024.00
	總計：	45,744.00

- 假設該物業於估值日期已根據上述發展計劃竣工且可於市場上自由轉讓，其市值將為人民幣330,400,000元。

8. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。所選擇的可資比較物業為在標的物業相同開發項目內以及標的物業毗鄰地區且與標的物業具有類似建築狀況及設施的其他將建成建築物內的住宅單位及商業單位。該等可資比較物業之單位價格如下：住宅單位介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,500元及第一層的商業單位介乎每平方米人民幣13,500元至人民幣17,000元。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及物理特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整物理特徵（如樓齡、面積及佈局等）以及位置（如便利程度）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。

9. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：

- a. 該物業的土地使用權受限於一項按揭；
- b. 江陰梁晟合法有效擁有該物業的土地使用權。江陰梁晟有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊。就受限於上述按揭的地塊而言，江陰梁晟有權佔用及使用已按揭部分，但在解除按揭前，轉讓已按揭部分受法律限制；及
- c. 江陰梁晟已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文。

10. 主要證書／批文概要如下：

- | | |
|----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證／不動產權證（土地） | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 無 |
| g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 無 |

11. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第二類－ 貴集團於中國持作發展」類別。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
43.	位於中國江蘇省無錫市錫山區東港鎮聯群路以西、創新西路以南的無錫東港地塊	<p data-bbox="598 427 932 604">無錫東港地塊位於聯群路以西、創新西路以南。該地區為新開發區域，市政設施、生活保障及公共交通網絡仍在開發中。</p> <p data-bbox="598 651 932 902">無錫東港地塊為一幅佔地面積約15,674.00平方米的地塊，將開發成住宅及商業發展項目，計容積率建築面積約36,050.20平方米。誠如貴集團所告知，於估值日期，項目尚未動工。</p> <p data-bbox="598 949 932 1017">於估值日期，該物業包括整個無錫東港地塊。</p> <p data-bbox="598 1064 932 1200">該物業已獲授土地使用權，自土地交付日期起計，作住宅用途的年期於2091年3月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地。	226,300,000

附註：

1. 根據日期為2021年2月25日的國有土地使用權出讓合同—3202832021CR0004及補充合同，佔地面積約15,674.00平方米的地塊的土地使用權已訂約授予無錫異億置業有限公司（「無錫異億」，貴公司的一間全資附屬公司），自土地交付日期起計，作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣217,780,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第320205202100012號，無錫異億已獲准規劃上述佔地面積約15,674.00平方米的地塊。
3. 根據不動產權證—蘇（2021）無錫市不動產權第0079448號，上述佔地面積約15,674.00平方米的地塊的土地使用權已授予無錫異億，作住宅用途的年期於2091年3月7日屆滿。
4. 根據無錫異億獲發的建設工程規劃許可證—建字第320205202100062號，無錫東港地塊的建設工程已獲批准。
5. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已識別及分析區內多項與標的物業有相似特徵的相關銷售證據，如物業的性質、用途、面積、佈局及便利程度。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣6,500元，用作住宅用途。吾等已就可資比較物業與該物業在時間、位置及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致假設單位價格。調整位置（如便利程度）及與開發潛力相關的特徵（如佔地面積、形狀、年期等）的一般基準為：倘可資比較物業優於該物業，則作出向下調整。相反，倘可資比較物業遜於或不及該物業，則作出向上調整。時間調整方面會考慮交易日期與估值日期之間的市場狀況。
6. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 無錫異億合法有效擁有該物業的土地使用權。無錫異億有權佔用、使用、租賃及出售該物業的地塊；及
 - b. 無錫異億已就實際開發進度取得所有必要建築工程批文。
7. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用證／不動產權證（土地）	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告	無
8. 就本報告而言，該物業按持有用途分類為「第三類— 貴集團於中國持作未來發展」類別。

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2018年11月23日根據開曼群島公司法(第22章)(1961年第3號法例,經綜合及修訂)(「公司法」)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其經修訂及重列的組織章程大綱(「大綱」)及其經修訂及重列的組織章程細則(「細則」)。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明(當中包括),本公司股東的責任以其當時各自所持股份的未繳股款(如有)為限,而本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司),且不論公司法第27(2)條有關公司利益問題的規定,本公司應擁有並能夠行使一個完全行為能力的自然人的全部職能,且考慮到本公司為一家獲豁免公司,故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易,惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改其大綱中所載的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

細則已於2021年6月23日獲有條件採納,須待上市日期方可作實生效。細則若干條文的概要載列如下:

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，任何股份類別所附有的一切或任何特別權利（除非該類別的發行條款另有規定），可由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議批准而作出更改、修改或廢除。細則有關股東大會之條文經必要修訂後，將適用於該另行召開之大會，惟大會所需法定人數（續會除外）須為持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一之兩名人士，而任何續會之法定人數為兩名親身或委派代表出席之持有人，不論彼等所持股份數目。該類別股份之每名持有人每持有一股有關股份可投一票。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另行明文規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或發行與該等股份享有同等權益的額外股份而被視為已予更改。

(iii) 股本變更

本公司可藉股東通過普通決議案：

- (i) 增設新股份，以增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面額高於其現有股份的股份；
- (iii) 將其股份劃分為多個類別，並分別將本公司於股東大會或董事可能決定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制附於該等股份；
- (iv) 將其股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所訂定者為小的股份；或
- (v) 註銷於決議案通過當日仍未獲承購的任何股份並按註銷的股份數額削減股本金額。

本公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本或任何股本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均可以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）訂明的其他格式或董事會可能批准的其他格式的轉讓文據進行，並可親筆簽署或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

儘管有上文規定，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的擁有權可根據適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例證明和轉讓。本公司有關其上市股份的股東名冊（不論是股東名冊或股東名冊分冊）可以不可閱形式記錄公司法第40條規定的詳細資料，但前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，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將股東名冊總冊中的任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將股東名冊分冊中任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非已就轉讓文據向本公司繳付董事釐定的費用（不超過聯交所可能釐定的應付最高費用），且轉讓文據已正式繳付印花稅（如適用），並僅涉及一類股份，連同有關股票及董事會可合理要求證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件（及倘轉讓文據由其他人士代為簽署，則包括該名人士如此行事的授權書）送交有關登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

按聯交所規定在任何報章或透過任何其他途徑以廣告方式發出通告後，可於董事會釐定的時間及期間，暫停辦理股份過戶登記。暫停辦理股份過戶登記期間合計每年不得超過三十(30)日。

在上文所述規限下，繳足股款的股份可自由轉讓，不受任何限制，且本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時施加的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

本公司在購回可贖回股份方面，不經市場或投標購回的價格不得超過本公司在股東大會釐定的價格上限。倘以投標購回，則所有股東均必須可以同等權利投標。

董事會或會接受無代價交回任何已繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或以溢價形式)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款的應付款項於指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會同意的利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日期的有關款項利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。在董事會認為適當的情況下，可向任何願意預繳股款的股東收取有關所持股份的全部或部分尚未催繳及未付股款或應付分期股款(以現金或現金等價物繳付)，以及本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向該股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付仍未支付的催繳股款，連同任何已累計及累計至實際付款日止的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳的股份將可被沒收。

若股東不依照任何有關通知的要求辦理，則所發出通知有關的任何股份，於其後在支付通知所規定的款項前，可隨時由董事會通過決議案沒收。沒收將包括有關沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及花紅。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付其於沒收之日就該等股份應付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟年息不得超過二十(20)厘。

(b) 董事

(i) 委任、退任和免職

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準)將輪席退任，惟每名董事須至少於股東週年大會每三年退任一次。輪席退任的董事包括任何有意退任且不擬膺選連任的董事。任何其他須退任的董事為自上次獲選連任或委任後任期最長的董事，但倘多位董事乃於同一日成為董事或獲選連任，則以抽籤釐定須予告退的董事名單(除非彼等之間另有協定)。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為任職資格。此外，細則並無條文規定有關董事須退休的年齡限制。

董事有權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增補現有董事會。任何獲委任以填補臨時空缺的董事任期將於獲委任後的首屆股東大會為止，屆時可於該會上膺選連任，而任何獲委任加入現有董事會的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。

董事在任期末屆滿前可由本公司通過普通決議案將其免職（但此舉不得影響該董事就其與本公司之間的任何合約遭違反而提出的損失索償），及本公司股東可以普通決議案委任其他人士取代其職位。除本公司於股東大會上另有釐定外，董事名額不得少於兩人。董事人數不設上限。

在下列情況下董事須離職：

- (aa) 其以向本公司提交書面通知的方式辭任；
- (bb) 其神智失常或身故；
- (cc) 如未告假而連續六(6)個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或收到接管令或暫緩還債或與債權人達成債務重整協議；
- (ee) 法例規定禁止其出任董事；或
- (ff) 法例規定其不再出任董事或根據細則被撤任。

董事會可委任一名或多名成員出任本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職務或行政職務，相關任期和條款概由董事會釐定，而董事會亦可撤回或終止該等職務。董事會亦可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，而董事會可不時全部或部分撤回某人士或某方面的授權或撤回任何委員會的委任和解散任何此等委員會，但任何由此成立的委員會在行使所獲權力、職權及酌情權時，均須遵守董事會不時施加的任何規則。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、大綱及細則的條文的規限下，並在任何股份或任何類別股份的持有人獲賦予的任何特權的規限下，任何股份的發行(a)均可帶有或附有由董事釐定關於股息、投票權、返還資本或其他方面的權利或限制，或(b)條款可由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

董事會可根據其決定的有關條款，發行賦予持有人權利可認購本公司股本中任何類別股份或證券的認股權證或可換股證券或類似性質的證券。

在公司法及細則條文及(如適用)聯交所規則的規限下，且在不損害任何股份或任何類別股份當時所附任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件，向其認為適當的人士提呈發售、配發股份、授出購股權或以其他方式出售股份，惟任何股份不得按較其面值有折讓的價格發行。

當配發、發售、授出股份的購股權或出售股份時，本公司或董事會均不可將任何上述配發、發售、購股權或股份提交予登記地址在董事認為若無辦理登記聲明或其他特別手續即屬違法或不可行的任何特定地區或一個或多個地區的股東或其他人士。受前句影響的股東就任何目的而言不應成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別規定。然而，董事可行使及採取本公司可行使或採取或批准的所有權力及措施與事宜，而該等權力及措施與事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力募集資金或借款，或按揭或抵押本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本，並可根據公司法發行本公司債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方任何債務、負債或責任的全部或附屬抵押。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該筆酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於整段有關受薪期間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或履行董事職務時合理預期產生或已產生的所有旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應要求為本公司前往海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替一般酬金。倘執行董事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，則可收取董事會不時釐定的酬金及其他福利以及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金的報酬。

董事會可為本公司僱員(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高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事的僱員)及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何此類人士，設立或同意或聯同其他公司(須為本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須或毋須受任何條款或條件限制下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及受彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養的人士根據上段所述任何有關計劃或基金可享有者以外的退休金或額外福利(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、預計實際退休時或實際退休時或之後隨時授予僱員。

董事會可決議將當時任何儲備或資金(包括股份溢價賬及損益賬)之全部或任何部分進賬款項(不論其是否可供分派)撥充資本，在下列情況下將有關款項用於繳足下列人士將獲配發之未發行股份：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員(包括董事)及／或其直接或透過一家或多家中介公司間接控制本公司或受本公司控制或與本公司受相同控制之聯屬人士(指任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外))；或(ii)任何信託之任何受託人(本公司就行使已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份)。

(vi) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付任何款項作為離職的補償或有關其退任的代價(並非董事可根據合約的規定而享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(vii) 給予董事的貸款及貸款擔保

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為於香港註冊成立的公司。

(viii) 披露於本公司或其任何附屬公司的合約中的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），任期及條款由董事會決定，並且除細則指明或規定的任何酬金外，董事可收取額外酬金。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員，或擁有該等公司的權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或擁有該等其他公司的權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式行使本公司所持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付酬金的任何決議案）。

任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其兼任任何有酬勞職務或職位任期的合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；任何該等合約或任何董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得因此撤銷；參加訂約或有此利益關係的任何董事毋須因其董事職務或由此而建立的受託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的任何酬金、溢利或其他利益。董事若明知其於本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接利益，須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質；若董事其後方知其擁有該合約或安排的利益或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就本身或其任何緊密聯繫人有重大利益的任何合約或安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），惟此項限制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或引致的責任或作出承擔而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據擔保或彌償保證或透過提供抵押而個別或共同承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債項或承擔，而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般不會獲得的任何特權或利益。

(c) 董事會會議議程

董事會可就進行業務舉行會議、延會及以其認為適當的方式調節會議。任何在會議上提出的問題須由大多數票選方式表決。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(d) 修訂組織章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表於根據細則正式發出通告舉行的股東大會上以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)天內送交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則定義，普通決議案指於根據細則規定正式發出通告舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親自或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(ii) 投票權及要求投票表決的權利

除有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表），每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其決定票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席（倘為公司，由正式授權代表出席）或由委任代表出席的每名股東可各投一票，惟倘為結算所（或其代理人）的股東委任超過一名委任代表，則每名委任代表在舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為認可結算所（或其代理人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別股東大會擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所（或其代理人）行使該認可結算所（或其代理人）可行使的相同權力（包括以舉手方式表決時個別投票的權利（倘允許舉手表決）），猶如身為結算所（或其代理人）所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計票。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後超過十八(18)個月，除非更長間隔並不違反聯交所的規則。

股東特別大會可應一名或多名股東(於提呈要求當日持有本公司有權於股東大會上投票的實繳股本不少於十分之一)的要求召開。該項要求須以書面向董事會或秘書提呈，以要求董事會就處理該要求內任何指定事務而召開股東特別大會。該大會須於該項要求提呈後兩個月內舉行。倘董事會未能於該項要求提呈後21日內落實召開該大會，則提請人可以相同方式自行召開大會，而因董事會未能召開會議導致提請人產生的一切合理開支，須由本公司付還提請人。

(iv) 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，並須指明會議舉行時間及地點及會上將予審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據細則條文或所持股份的發行條款無權收取該等通告的股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或以刊登於報章公告發出或送遞通告，並須遵守聯交所之規定。遵照開曼群島法律及聯交所規則之規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事務一概視為特別事務，惟於股東週年大會上，下列事務均視為普通事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
 - (bb) 審議及通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
 - (cc) 選舉董事接替退任董事；
 - (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
 - (ee) 釐定董事及核數師的酬金。
- (v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親身出席且有投票權的股東（若股東為公司，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別股東會議（續會除外）所需的法定人數為其受委代表持有或佔該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士。

(vi) 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票的任何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類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該等股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個別股東的相同權力。親身或委派代表出席的股東（若股東為公司，則其正式授權代表）皆可投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供董事隨時查閱。股東（董事除外）無權查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或有關文件，除非查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司股東大會批准。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

將於股東大會上向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例（包括聯交所的規則）的前提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事報告予該等人士作為替代，惟該等人士可發出書面通知，除財務報表概要外，要求本公司寄發本公司年度財務報表及董事報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上透過特別決議案於核數師任期屆滿前任何時間辭退核數師，並於該大會上透過普通決議案委任另一名核數師以填補餘下之任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會向股東提呈核數師報告。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會建議金額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已變現或未變現)或以任何撥自溢利而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的授權的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款；及(ii)一切股息須按股息獲派付的任何有關期間內的實繳股款金額，按比例分配及派付。如股東現時欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金股息以代替配發股份；或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由持有人或聯名持有人承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法保存股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較少金額，或在存置股東名冊分冊之辦事處繳付最多1.00港元或董事會指定的較少金額後，亦可查閱。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而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。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如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股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面檢討開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表，並須按本身法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份的任何安排而配發及按溢價發行股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文（如有）用於以下用途：(a)作為分派或股息支付予股東；(b)繳足發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議分派或派付股息日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲組織章程細則批准，則設有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

設有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在受限於公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的任何股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除庫存股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份。然而，儘管有上文所述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效。而且，在公司任何會議上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司的組織章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的具體條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）（不論以現金或其他方式）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a) 超越公司權力或非法的行為，(b) 欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c) 須合資格（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司（並非銀行）股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令的替代)發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令；(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令；(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令；或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，倘股份由公司本身購回則相應削減公司的資本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限。然而，根據一般法律，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的正確賬冊：(i)公司所有收支款項及產生有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其交易，則不視為適當保存的賬冊。

根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由2019年3月29日起有效期為20年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處的通知屬公開記錄。任何人士可於支付費用後向公司註冊處處長申請查閱現任董事及替任董事(倘適用)的名單。按揭登記簿可供債權人及股東查閱。

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點存置股東總名冊及分冊。股東名冊須按公司法第40條所要求記錄該詳情。公司須以公司法規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於送達稅務信息管理機構發出的指令或通知時須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊，包括任何股東分冊(如需要)。

(o) 董事及高級人員登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有人名冊

獲豁免公司須於其註冊辦公室存置一份實益擁有人名冊，以記錄直接或間接最終擁有或控制公司25%或以上股權或投票權或有權委任或罷免公司大部分董事人士的資料。實益擁有人名冊並非公開文件，且僅供一個指定開曼群島主管部門參閱。然而，有關規定並不適用於其股份已獲准於證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，倘本公司股份於聯交所上市，則毋須存置實益擁有人名冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制；(b)自願；或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求公司根據法院指令清盤之特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債務而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司(除有限年期公司外)可自願清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業(除非此可能對其清盤有利)。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關報告及有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。於最後會議最少21日前，清盤人須以任何公司組織章程細則授權的任何方式向各名出資人寄發通知並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款出讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的條文（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效之開曼群島2018年國際稅務合作經濟實質法案（「經濟實質法」），「相關實體」須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立之獲豁免公司（如本公司），然而，其並不包括在開曼群島之外有稅務居住處所之實體。因此，只要本公司為開曼群島境外（包括香港）之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。誠如本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同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概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於2018年11月23日於開曼群島根據公司法註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司在香港設立主要營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓，並於2019年9月27日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。本公司已委任張世澤先生為本公司於香港接收法律程序文件及通告的授權代表。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其營運受公司法及其章程文件(包括大綱及細則)規限。本公司的大綱及細則的各項條文及公司法若干有關方面概要載於本招股章程附錄四。

2. 本公司的股本變動

於本公司註冊成立日期，其法定股本為50,000美元，分為500,000,000股每股面值0.0001美元的股份。本公司註冊成立時，一股股份獲配發及發行予初始認購人。同日，上述一股股份已轉讓予Q Kun Ltd.，且額外83股股份、八股股份及八股股份分別獲配發及發行予Q Kun、Bing L及Juan L。

於2019年6月5日，本公司的法定股本的每股面值由每股0.0001美元重新計值為每股0.00001港元。於有關重新計值後，本公司分別向Q Kun、Bing L及Juan L配發及發行6,552股股份、624股股份及624股股份，每股面值0.00001港元。緊隨股份配發及發行後，本公司購回由Q Kun、Bing L及Juan L分別持有的現有84股、八股及八股每股面值0.0001美元的股份，相當於本公司每股面值0.0001美元的全部已發行股份數目。本公司隨後註銷本公司股本中全部未發行的每股面值0.0001美元的股份。於法定股本增加及本公司股本重新計值後，本公司的法定股本變為380,000港元，分為38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份。Q Kun、Juan L及Bing L各自的股權百分比緊隨本公司法定股本重新計值後維持不變。

於2019年8月6日，本公司進一步向Q Kun、Bing L、Juan L及Jiuxun分別配發1,428股、136股、136股及500股股份。

緊隨全球發售及資本化發行完成後(不計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)，本公司的法定股本將為380,000港元，分為38,000,000,000股股份，其中660,000,000股股份將以繳足或入賬列作繳足方式配發及發行，及37,340,000,000股股份將仍未發行。

除本招股章程所披露者外，本公司的股本於緊接本招股章程日期前兩年內直至最後實際可行日期概無變動。

3. 全體股東於2021年6月23日通過的書面決議案

根據全體股東於2021年6月23日通過的書面決議案，其中包括：

- (a) 我們批准及採納即時生效的大綱及自上市日期起生效的細則；
- (b) 待(aa)聯交所批准已發行股份及根據全球發售及資本化發行將予配發及發行的股份以及本招股章程所述將予發行的股份(包括因根據超額配股權將予授出的購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額外股份)上市及買賣；(bb)於本招股章程所示日期發售價已獲正式釐定且香港包銷協議已簽立及交付；及(cc)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據其中或其他條款終止，在各情況下，上述條件須於包銷協議所示日期及時間或之前達成：
 - (i) 全球發售及超額配股權已獲批准，而董事獲授權根據全球發售配發及發行發售股份；
 - (ii) 超額配股權獲批准；
 - (iii) 購股權計劃獲批准；

- (iv) 待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項4,949.9港元撥充資本，將該數額用以按面值繳足494,990,000股股份，有關股份將於決議案通過當日按比例配發及發行予我們的股東；
- (v) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力(包括作出要約或協議或授出證券(將會或可能收購將予配發及發行的股份)的權力)配發、發行及買賣股份(以供股、以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分任何現金股息提供股份配發的類似安排除外)，或因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使或根據全球發售或資本化發行或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行股份，惟該等股份的股份總數不得超過(aa)本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數的20%(惟不包括因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份)；(bb)根據下文第(vi)分段所述授予董事的授權本公司可能購回的本公司股份總數，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須召開下屆股東週年大會之日，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的此項授權時(以最早發生者為準)；
- (vi) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力在聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，有關股份數目將最多佔緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股份總數的10%(惟不包括因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份)，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司召開下屆股東週年大會之日，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的此項授權時(以最早發生者為準)；及

(vii) 擴大上文第(iv)分段所述的一般無條件授權，於董事根據此項一般授權而可能配發或同意配發的本公司股份總數中，加入相當於本公司根據上文第(vi)分段所述購回股份的授權所購回本公司股本總面值的數額，前提是經擴大金額不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股份總數的10%，但不包括因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份。

4. 重組

組成本集團的成員公司為籌備上市而進行重組。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

5. 附屬公司股本變動

我們的主要附屬公司載於會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一。

除下文所披露者外，本公司股本於緊接本招股章程日期前兩年內概無變動。

a. 滁州三巽

於2021年1月19日，滁州三巽的註冊資本由約人民幣210.53百萬元增加至人民幣500百萬元。

b. 阜陽上郡房地產有限公司(「阜陽上郡」)

於2019年8月2日，阜陽上郡的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣50百萬元。

c. 亳州乾巽置業有限公司(「亳州乾巽」)

於2019年8月13日，亳州乾巽的註冊資本由人民幣50百萬元增加至約人民幣98.04百萬元。

d. 宿州三巽置業有限公司(「宿州三巽」)

於2019年12月18日，宿州三巽的註冊資本由人民幣20百萬元增加至約人民幣50百萬元。

e. 鄒城中鈺

於2020年5月25日，鄒城中鈺的註冊資本由人民幣20百萬元增加至約人民幣40.82百萬元。

f. 南京加澤

於2020年4月27日，南京加澤的註冊資本由人民幣20百萬元增加至人民幣95百萬元。

g. 亳州榮巽

於2020年10月12日，亳州榮巽的註冊資本由人民幣50百萬元增加至人民幣71.43百萬元。

h. 利辛縣三巽中通南城

於2020年10月19日，利辛縣三巽中通南城的註冊資本由人民幣30百萬元增加至人民幣70百萬元。

i. 渦陽縣泰巽

於2020年10月28日，渦陽縣泰巽的註冊資本由人民幣20百萬元增加至人民幣80百萬元。

j. 滁州騰巽

於2020年12月24日，滁州騰巽的註冊資本由人民幣20百萬元增加至約人民幣22.2百萬元。

k. 江陰市澄潤

於2020年8月12日，江陰市澄潤的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元。

l. 江陰市旭潤

於2020年11月11日，江陰市旭潤的註冊資本由人民幣10百萬元增加至人民幣100百萬元。

m. 江陰梁晟

於2020年12月14日，江陰梁晟的註冊資本由人民幣40百萬元增加至約人民幣81.6百萬元。

n. 滁州久巽

於2021年5月21日，滁州久巽的註冊資本由約人民幣10百萬元增加至人民幣20百萬元。

6. 購回股份

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限，其重要詳情概述如下：

(i) 股東批准

凡是以聯交所作第一上市地的公司所有於聯交所購回其證券的建議，必須由股東在股東大會上以普通決議案方式或以一般授權或就特定交易的特別批准的方式作出事先批准。

附註： 根據股東於2021年6月23日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），據此本公司獲准在聯交所或本公司證券可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，股份總數不得超過本招股章程所述已發行及將予發行股份總數的10%，此項授權的有效期限直至本公司下屆股東週年大會結束時，或任何適用法律或細則規定本公司召開下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時（以最早發生者為準）。

(ii) 資金來源

購回股份的資金須為根據細則及開曼群島法例可合法作此用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價或根據不時生效的聯交所買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身證券。

(b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般權力，使董事可在市場購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。購回股份將僅於董事認為該等購回對本公司及其股東有利時方會進行。該等購回（視乎當時市況及資金安排）或會增加本公司的資產淨值及其每股資產及／或每股盈利。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

現擬購回任何股份的資金將以本公司溢利、本公司股份溢價賬或就購回而發行新股的所得款項撥付，或在開曼群島公司法的規限下自股本撥付，而倘購回須支付超逾將予購回股份面值的金額的任何溢價，則以本公司溢利或本公司股份溢價賬進賬額或同時以兩者撥付，或在開曼群島公司法的規限下自股本撥付。

倘董事認為購回會對本公司不時適宜具備的營運資金需求或其資產負債水平有重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，相較本招股章程所披露之狀況，營運資金或資產負債水平可能會受到重大不利影響。

(d) 股本

悉數行使購回授權後，按緊隨上市後已發行660,000,000股股份(惟並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的股份)計算，本公司可於直至下列各項(以最早發生者為準)期間為止購回最多66,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權當日。

(e) 一般事項

概無董事或(據彼等經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信)彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見上市規則)現時有意向我們或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則、組織章程大綱及細則以及開曼群島適用法律行使購回授權。

概無核心關連人士(定義見上市規則)知會我們，表示彼／其現時有意於董事批准及行使購回授權時向我們出售股份，或承諾不會如此行事。

倘因根據購回授權購回證券，致使一名股東所持本公司投票權的比例權益增加，該增幅將就收購守則被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅水平，一名股東或一組一致行動股東(定義見收購守則)或會取得或鞏固對本公司的控制權，並因任何增幅而須根據收購守則第26條提出強制要約。董事並不知悉根據收購守則規定倘購回授權獲行使而可能產生的任何其他後果。

倘於緊隨全球發售及資本化發行完成後購回授權獲悉數行使(惟並無計及因行使超額配股權而可能發行的股份)，則根據購回授權將會購回的股份總數為66,000,000股股份，即按上述假設計算股份總數的10%。於緊隨購回授權獲悉數行使後，控股股東的持股百分比將增至本公司已發行股本總額約72.83%。倘因購回任何股份導致公眾所持股份數目減至少於當時已發行股份的規定百分比，則必須獲聯交所批准豁免遵守上市規則第8.08條有關公眾持股量的上市規則規定後方可進行有關購回。然而，董事現時無意行使購回授權以致公眾持股量低於上市規則的規定。

B. 有關我們業務的進一步資料**1. 重大合約概要**

以下為本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 滁州三巽置業有限公司、北京北方國建置業有限公司、安徽省中通置業有限公司與安國榮訂立日期為2019年7月23日的股權轉讓協議，據此，滁州三巽置業有限公司轉讓宿州三巽置業有限公司的49%股權至北京北方國建置業有限公司、宿州三巽置業有限公司的15%股權至安徽省中通置業有限公司及宿州三巽置業有限公司的6%股權至安國榮，代價分別為人民幣9.8百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣1.2百萬元；
- (b) 北京北方國建置業有限公司與安徽宏海房地產開發有限公司訂立日期為2020年8月13日的股權轉讓協議，據此，北京北方國建置業有限公司轉讓宿州三巽置業有限公司的49%股權至安徽宏海房地產開發有限公司，代價為零；
- (c) 安徽邦泰置業有限公司與滁州三巽置業有限公司訂立日期為2019年7月26日的股權轉讓協議，據此，安徽邦泰置業有限公司轉讓渦陽縣泰巽置業有限公司的30%股權至滁州三巽置業有限公司，代價為零；
- (d) 合肥奧匯置業有限公司與武漢世和盈業經營管理有限公司訂立日期為2019年10月23日的股權轉讓協議，據此，合肥奧匯置業有限公司轉讓巢湖市世巽置業有限公司的40%股權至武漢世和盈業經營管理有限公司，代價為零；
- (e) 合肥奧匯置業有限公司與合肥加澤置業有限公司訂立日期為2019年10月23日的股權轉讓協議，據此，合肥奧匯置業有限公司轉讓巢湖市世巽置業有限公司的9%股權至合肥加澤置業有限公司，代價為零；
- (f) 安徽梁盛置業有限公司與安徽梁旭置業有限公司訂立日期為2019年11月21日的股權轉讓協議及日期為2020年1月29日的補充協議，據此，安徽梁盛置業有限公司轉讓合肥玖叁置業有限公司的36%股權至安徽梁旭置業有限公司，代價為零；
- (g) 不競爭契據；
- (h) 彌償契據；及
- (i) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們業務屬重大或可能屬重大的商標的註冊所有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
1	 三巽集團 SANXUN GROUP	304823037	37	本公司	香港	2019年2月1日	2029年1月31日
2		11647324	37	滁州三巽	中國	2014年5月7日	2024年5月6日
3	 三巽 SANXUN	11647406	37	滁州三巽	中國	2014年3月28日	2024年3月27日
4	三巽英倫華第	22320690	37	滁州三巽	中國	2018年1月28日	2028年1月27日
5	三巽琅琊府	22320974	37	滁州三巽	中國	2018年1月28日	2028年1月27日
6	三巽壹號院	22320998	37	滁州三巽	中國	2018年2月7日	2028年2月6日
7	三巽三悅	22887714	37	滁州三巽	中國	2018年2月28日	2028年2月27日
8	三巽和悅	22887733	37	滁州三巽	中國	2018年2月28日	2028年2月27日
9	三巽隆悅	22887757	37	滁州三巽	中國	2018年2月28日	2028年2月27日
10	三巽琅琊府	22887899	37	滁州三巽	中國	2018年2月28日	2028年2月27日
11	三巽公園墅	25215757	36	滁州三巽	中國	2018年7月7日	2028年7月6日
12	三巽老公館	25909977	36	滁州三巽	中國	2018年8月14日	2028年8月13日
13	三巽公園里	25929057	36	滁州三巽	中國	2018年8月14日	2028年8月13日
14	三巽國茂府	27581958	36	滁州三巽	中國	2018年10月28日	2028年10月27日
15	三巽	27603980	37	滁州三巽	中國	2018年10月28日	2028年10月27日
16	三巽	27614459	39	滁州三巽	中國	2018年10月21日	2028年10月20日
17	三巽	27617043	36	滁州三巽	中國	2018年10月21日	2028年10月20日

編號	商標	註冊編號	類別	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
18	加桥京冠学府查号	34398687	36	壽縣京橋	中國	2019年7月7日	2029年7月6日
19	加桥京冠学府查号	34376764	42	壽縣京橋	中國	2019年7月7日	2029年7月6日
20	加桥京冠学府查号	34385962	37	壽縣京橋	中國	2019年7月7日	2029年7月6日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下域名：

域名	註冊所有人名稱	註冊日期	屆滿日期
www.sanxungroup.com	滁州三巽	2010年5月18日	2024年5月18日

除本招股章程所披露者外，概無對本集團業務屬重大的任何商標、專利或其他知識產權。

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事的服務合約

執行董事的服務合約期限由上市日期起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個曆月的書面通知而終止。於若干其他情況下，服務合約亦可由我們終止，包括但不限於若干違反合約項下有關董事的責任或若干不當行為。委任執行董事亦須遵循細則內有關董事退任及輪值退任的規定。各執行董事的薪金於各財政年度後須按本公司薪酬委員會的決定作調整及須獲董事會大多數成員（不包括接受薪酬覆核的董事）批准。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自上市日期起計為期三年，可由任何一方發出最少三個月通知而終止。委任獨立非執行董事亦須遵循細則內有關董事退任及輪值退任的規定。根據委任書的條款，每年應向獨立非執行董事支付的董事袍金合共為人民幣432,000元。

2. 董事酬金

本公司有關執行董事酬金的政策如下：

- (i) 應付執行董事的酬金數額將視乎董事的經驗、職責、工作量、有關董事對本集團付出的時間、個人表現及本集團的業績，並按個別情況釐定；及
- (ii) 根據董事的薪酬待遇，彼等可獲董事會酌情提供非現金利益。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度，本集團向董事支付的酬金總額（薪金、津貼、實物福利、酌情花紅及界定供款）分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣2.8百萬元。董事薪酬的詳情亦載於本招股章程附錄一會計師報告附註8。

根據現行安排，截至2021年12月31日止年度，本集團應付的薪酬（不包括酌情花紅）及董事（包括獨立非執行董事）應收的實物福利總額預期將不超過人民幣3.0百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年並無董事或本集團任何成員公司的任何前任董事已收取任何金額(i)作為招攬加入或加入本公司的獎勵；或(ii)作為失去本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的其他職位的補償。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

3. 董事權益披露

緊隨全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使及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)，一旦股份於聯交所上市後，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔股權百分比
錢堃先生 ⁽²⁾	受控法團權益／配偶權益	432,630,000 (L)	65.55%
安娟女士 ⁽³⁾	受控法團權益／配偶權益	432,630,000 (L)	65.55%

附註：

- (1) 字母「L」指個人於股份中的好倉。
- (2) 錢堃先生為Q Kun Ltd.的唯一股東，因此被視為於Q Kun Ltd.持有的395,010,000股股份中擁有權益。錢堃先生亦為安娟女士的配偶，因此被視為於安娟女士透過Juan L Ltd.擁有權益的全部37,620,000股股份中擁有權益。
- (3) 安娟女士為Juan L Ltd.的唯一股東，因此被視為於Juan L Ltd.持有的37,620,000股股份中擁有權益。安女士亦為錢堃先生的配偶，因此被視為於錢堃先生透過Q Kun Ltd.擁有權益的全部395,010,000股股份中擁有權益。

(ii) 於相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	佔股權百分比
錢堃先生	Q Kun Ltd.	實益擁有人	1	100%

4. 主要股東

於緊隨全球發售及資本化發行(假設超額配股權未獲行使及不計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)完成後，根據於最後實際可行日期所得資料，以下人士／實體(董事或本公司最高行政人員除外)將於根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的股份或相關股份中擁有權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上表決的任何類別股本數目10%或以上中擁有權益：

名稱	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔股權百分比
Q Kun Ltd.	實益擁有人	395,010,000 (L)	59.85%
Juan L Ltd.	實益擁有人	37,620,000 (L)	5.7%
錢冰先生 ⁽²⁾	受控法團權益	37,620,000 (L)	5.7%
Bing L Ltd.	實益擁有人	37,620,000 (L)	5.7%

附註：

- (1) 字母「L」指個人於股份中的好倉。
- (2) 錢冰先生為Bing L Ltd.的唯一股東，因此被視為於Bing L Ltd.持有的股份中擁有權益。

5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 各董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文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條須於股份在聯交所上市後在該條所述登記冊登記的權益及淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉；
- (b) 就任何董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的股份數目10%或以上的權益；
- (c) 董事或任何名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無於本集團任何成員公司創辦業務過程中直接或間接擁有任何權益，亦無於本集團任何成員公司於緊接本招股章程刊發前兩年內購入、出售或租用或建議購入、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (d) 董事或名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無於本招股章程日期仍屬有效而性質或狀況非屬正常或對本集團業務而言屬重大的本集團任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無擁有本集團任何成員公司任何股權或可自行認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)；
- (f) 各董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止的合約)；及

- (g) 據董事所知，本公司董事、彼等各自的聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%或以上權益的本公司任何股東，概無於本集團任何五大客戶中擁有任何權益。

D. 購股權計劃

1. 購股權計劃

以下為我們的股東於2021年6月23日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為根據上市規則第17章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者(定義見下文(b)段)對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益提高其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與該等合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻對或將會對本集團的長遠發展有利。

(b) 可參與者人士

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將對或已對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

購股權一經接納，承授人即須向本公司支付1.00港元作為獲授代價。就授出認購股份的購股權的任何要約而言，接納購股權所涉及的股份數目可少於提呈授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份於聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目於構成接納購股權的要約文件副本內清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定接納日期前獲接納，則視為不可撤銷地拒絕。

(c) 接納購股權要約

本公司於有關接納日期或之前收到承授人妥為簽署構成接納購股權的要約文件副本連同向本公司支付作為授出購股權的代價的1.00港元的款項後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納並生效。無論如何，有關款項不得退還。就授出認購股份的購股權的任何要約而言，接納購股權所涉及的股份數目可少於提呈授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份於聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目於構成接納購股權的要約文件副本內清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定接納日期前獲接納，則視為不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及行使購股權所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使尚未行使購股權的情況外，行使所涉股份數目均須為股份當時於聯交所買賣的一手單位的完整倍數。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份行使價總額的股款。於收到通知及股款以及(如適用)本公司核數師或獲認可獨立財務顧問(視情況而定)可能根據(r)段發出的證書後21日內，本公司須向承授人配發及發行入賬列為繳足的有關股份數目，並向承授人發出有關該等獲配發股份的證書。

任何購股權須待股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後方可行使。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及根據本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及及股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%，即66,000,000股股份，就此而言，不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款已失效的購股權原應可予發行的股份。待本公司刊發通函並獲股東於股東大會上批准及／或根據上市規則不時指定的其他規定，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定此限額至股東於股東大會上批准日期已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向由董事會具體選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。本公司向股東發出的通函須載有可獲授有關購股權的特定合資格參與者的一般描述、將授出的購股權數目及條款、向特定合資格參與者授出購股權的目的連同購股權如何達到有關目的的闡釋、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管出現上述情況，及在下文第(r)段的規限下，因行使所有根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的購股權而可能於任何時間發行的股份數目上限不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司任何計劃（包括購股權計劃）授出購股權將導致超出30%限額，則不得授出該等購股權。倘根據下文(r)段透過合併、資本化發行、供股、股份拆細或削減本公司股本改動本公司股本架構，則可予授出購股權所涉及股份數目上限，須以本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式調整，惟在任何情況下均不得超過本段訂明的限額。

(e) 向任何一名人士授出購股權的數目上限

於任何12個月期間直至授出日期，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而向各合資格參與者已經及可能須予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權之數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，載列合資格參與者身份、將予授出購股權（及先前授予該參與者的購股權）的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 獲得股東於股東大會批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄表決。將向該參與者授出的購股權的數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份的認購價而言須被視為授出日期。董事會須向該合資格參與者發送一份要約文件（文件格式由董事會不時釐定）或隨附要約文件的文件，當中列明（其中包括）：
 - (1) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
 - (2) 向合資格參與者提呈購股權的日期，該日須為聯交所開門營業進行證券交易的日子；
 - (3) 所提呈購股權必須獲接納的日期；
 - (4) 根據(c)段購股權被視作已授出及獲接納的日期；
 - (5) 所提呈購股權涉及的股份數目；
 - (6) 根據及視乎購股權的行使，股份的認購價及支付有關價格的方式；

- (7) 承授人就行使購股權發出通知的日期；及
- (8) 接納購股權的方法，而除非董事會另有決定，否則方法須按(c)段所述。

(f) 股份價格

在作出下文(r)段所述的任何調整之情況下，任何根據購股權計劃授出的特定購股權所涉股份的認購價須為董事會全權酌情釐定的價格，惟此價格不得低於以下較高者：

- (i) 於授出日期聯交所每日報價表所列股份的正式收市價，授出日期須為聯交所開門營業進行證券交易的日子；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列股份的正式平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(g) 向關連人士授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，須經獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，而在行使所獲授及將獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)後會導致於直至授出日期(包括授出日期)12個月期間已經及將發行予有關人士股份的數目：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比；及

- (ii) 根據股份於各授出日期的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他款額，將須待本公司發出通函、股東於股東大會上以按股數投票方式表決批准，而本公司所有關連人士（定義見上市規則）須放棄表決贊成，及／或符合上市規則不時訂明的其他規定後，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出有關購股權須以按股數投票方式表決。

本公司根據上段向股東發出的通函須載有以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與人士的購股權的數目及條款（包括行使價）的詳情，須於股東大會前釐定，而提呈進一步授出購股權的董事會會議日期（就計算有關購股權的行使價而言）須被視為授出日期；
 - (ii) 獨立非執行董事（不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事）就表決向獨立股東提供的推薦意見；
 - (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料以及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
 - (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。
- (h) 授出購股權的時間限制

當本公司知悉內幕消息後，不得授出購股權，直至相關消息根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文規定公佈為止。特別是於緊接下列較早發生者前一個月內，本公司不得授出購股權：

- (i) 就批准本公司全年或半年或季度或其他中期業績（不論是否上市規則規定）的董事會會議日期（為根據上市規則首次知會聯交所之日期）；
- (ii) 本公司刊發全年或半年或季度或其他中期業績公佈（不論是否上市規則規定）的最後限期，直至實際刊發業績公佈日期止，及倘向董事授出購股權；

(iii) 於緊接全年業績刊發日期前60日期間或(倘較短)相關財政年度結束至刊發業績日期的期間內不得授出購股權；及

(iv) 於緊接季度業績(如有)及半年業績刊發日期前30日期間或(倘較短)相關季度或半年期間結束至刊發業績日期的期間內不得授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有及可獲行使或被當作行使(視乎情況而定)(無論全部或部分)。承授人不得或不得嘗試以任何方式出售、轉讓、押記、抵押購股權、就購股權設置產權負擔或就任何第三方設立任何權益(法定或實益)，惟承授人可任命一名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行股份。倘違反上述任何一點，本公司有權註銷授予有關承授人的任何未行使購股權或其任何部分。

(j) 行使購股權的時間及購股權計劃的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納當日之後及自該日起計十年屆滿前隨時行使。購股權可獲行使的期間將由董事會全權酌情釐定，惟購股權於授出超過十年後概不可行使。購股權概不得於批准購股權計劃當日超過十年後授出。除非本公司於股東大會上或董事會提早終止，否則購股權計劃自採納日期起計十年期內有效及生效。

(k) 表現目標

承授人行使根據購股權計劃授出的任何購股權前，可能須先達到董事會當時可能就授出購股權列明的任何表現目標。

(l) 終止受僱時或身故的權利

倘購股權承授人因以下原因不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 倘並非因身故或基於下文(m)段所列理由遭終止僱傭關係，則承授人可於終止受僱當日起計一個月內行使承授人截至終止受僱日期可行使的購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 倘原因為身故，則其遺產代理人可自終止受僱起計12個月期間內行使購股權，終止受僱當日為其在本公司或有關附屬公司之最後實際工作日(不論是否以代通知金支付)，否則購股權將告失效。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或就本集團僱員而言(倘經董事會決定)，僱員在普通法下或根據任何適用法律或承授人與本集團訂立的服務合同有權終止其職務的任何其他理由，或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，而不再為本公司或任何其附屬公司的僱員，則其購股權於承授人終止受僱當日後失效且不得行使。

(n) 收購時的權利

倘向全體股東(或除要約人及／或任何受要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的全體股東)提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權的購股權期間內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權於收購建議成為或宣佈為無條件日期後14日內，隨時全面行使購股權(倘尚未行使)。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情通過有關本公司自願清盤的決議案，則本公司須立即向所有承授人發出有關通告，而各承授人（或其法定遺產代理人）有權透過向本公司發出書面通知，並附寄通知所涉及股份的總認購價全數匯款，於上述擬舉行本公司股東大會前兩個營業日前，隨時行使全部或其任何購股權（以尚未行使者為限），其後本公司須無論如何在不遲於緊接擬舉行股東大會日期前的營業日盡快向承授人配發入賬列作繳足的有關股份並將承授人登記作持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關和解或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出通知，而屆時任何承授人將可透過向本公司發出書面通知，隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數匯款（本公司須於不遲於擬召開有關會議前兩個營業日接獲有關通知），而全面或按照通知所註明的程度行使其購股權，本公司將盡快及在任何情況下於不遲於緊接擬召開會議日期前的營業日配發及發行因行使有關購股權而須予發行入賬列作繳足的相關股份數目予承授人，並將承授人登記為有關股份持有人。

由該會議日期起，所有承授人行使彼等各自之購股權之權利將立即暫停。當該和解或安排生效時，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘該和解或安排因任何原因並無生效及終止或失效，承授人行使彼等各自之購股權之權利將自有關終止起全面恢復，惟僅以尚未行使並成為可行使者為限。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份須待承授人(或任何其他人士)完成有關股份的股東登記後方會附帶表決權。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份在各方面與行使日期其他已發行的繳足股份享有同等權利，具備相同的表決權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。

(r) 資本變動的影響

倘本公司的資本結構於任何購股權可行使或仍為可行使時發生任何變動，不論是透過資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本或其他任何方式，則任何尚未行使的購股權項下股份數目或面值及／或每份未行使購股權的每股股份認購價，均須作出相應變動(如有)，而本公司核數師或獨立財務顧問須向董事會書面確認其認為有關變動屬公平合理，且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於2005年9月5日發出有關購股權計劃的補充指引以及聯交所日後不時發出的任何上市規則指引及詮釋和相關附註。本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)於本段的身份為專家而非仲裁人，彼等發出的證書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及具決定性，並對本公司及承授人具約束力。

作出任何上述變動的基礎為任何購股權承授人所佔的本公司已發行股本比例須等同於承授人於變動前根據其持有的購股權可認購的本公司已發行股本比例，而且任何購股權經全數行使時應付的認購價總額須與變動事件發生前的盡量接近相同(及無論如何不能更高)。倘作出變動會導致按低於股份面值的價格發行股份，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視作須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權將於下列時間(以最早者為準)自動失效，未行使的購股權其後不可再行使：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)各段所述的任何期限屆滿時；
- (iii) (p)段所述本公司償債安排的生效日期；
- (iv) 在(o)段的規限下，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人基於其自本公司或其任何附屬公司辭任或因下列一個或多個理由終止其僱員身份或合約而不再為合資格參與者當日：被裁定有嚴重行為失當；或遭裁定觸犯任何涉及其操守或誠信或與本集團僱員相關(倘董事會如此釐定)的刑事罪行；或已無力償還債務、破產或與其全體債權人訂立債務重整協議；或按普通法或根據任何適用法律或按照承授人與本集團所訂立服務合約須終止其僱員身份。董事會通過決議案決定基於本段所述一個或多個理由而終止或不終止承授人的僱員身份屬最終定論；或
- (vi) 董事會基於承授人違反上文(i)段的規定而須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段購股權被註銷當日。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載的事項作出修訂，使承授人或合資格參與人士(視情況而定)受惠；及
- (ii) 購股權計劃的條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權條款的任何變動，均須首先經股東於股東大會批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的購股權產生不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂須進一步經承授人批准。購股權計劃的修訂條款仍須遵守上市規則第17章，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何改變，須經股東在股東大會批准方可作實。
- (iii) 註銷購股權。

在上文(i)段的規限下，註銷已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。為免生疑，如任何購股權已根據(m)段註銷，則毋須取得該項批准。

(u) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得再授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以使在計劃終止前或根據購股權計劃條文可能規定之其他方式授出的任何購股權仍可有效行使。在終止前授出但於終止時尚未行使的購股權根據購股權計劃將持續有效並可行使。

(v) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理，董事會有關購股權計劃涉及的所有事項或其詮釋或效用（本招股章程另有規定者除外）的決定為最終決定且對所有各方均具約束力。

(w) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件（包括（倘有關）豁免任何有關條件），且並未根據包銷協議的條款或以其他方式予以終止；
- (iii) 股份開始於聯交所買賣。

倘上文(x)段的條件自採納日期起計兩個曆月內未能達成：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃及任何授出要約授出或同意授出的任何購股權將告失效；及
- (iii) 概無任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權可享有任何權利或利益或須負上任何責任。

(x) 在年度及中期報告的披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在其年度及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年度／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(y) 購股權計劃的現狀

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

本公司已就行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可能須予發行的股份（即合共66,000,000股股份）上市及買賣向聯交所作出申請。

E. 其他資料

1. 稅務及其他彌償

控股股東已與本公司訂立以本公司（為我們本身及代表我們的附屬公司）為受益人的彌償契據，以共同及個別就以下各項（其中包括）提供彌償保證：(i)因上市日期或之前賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而引起的稅收或徵稅要求，因報稅事宜而產生的任何逾期收費及罰款以及本集團任何成員公司可能繳納的任何遺產稅；(ii)因「業務－違規事件－未能作出充足的社會保險及住房公積金供款」所披露於往績記錄期間對社會保險及住房公積金的供款不足而引起的逾期供款及相關機關施加的任何逾期收費及罰款；及(iii)因本集團任何成員公司於上市日期前違反任何法律及法規而可能引致的任何索償、罰款或其他責任；惟（其中包括）(a)倘已於附錄一所載的本集團經審核合併財務報表中就此類稅收計提特定撥備或準備金；(b)倘該稅項責任若非因本集團任何成員公司於上市日期後的任何作為、不作為或延遲則不會產生；及(c)倘有關損失僅因法律或法規的追溯變動或任何有關當局對法律法規的解釋或慣例於上市日期後生效而引起或招致則除外。

2. 訴訟

除「業務－法律訴訟及重大索償」所披露者外，於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨的重大訴訟或申索。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人已滿足上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。有關上市的獨家保薦人費用為約700,000美元。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所申請批准本招股章程所述的全部已發行及將予發行的股份上市及買賣。本公司已就股份獲納入中央結算系統而作出一切必要安排。

4. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用為約人民幣24,000元，將由本公司支付。

5. 無重大不利變動

除本招股章程所披露者外，董事確認，自2020年12月31日（即編製本集團最近期經審核合併財務資料的日期）以來，本集團的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無任何發起人（定義見上市規則）。除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓登記於本公司的香港股東名冊分冊的股份須繳納香港印花稅，向每位買方及賣方收取的現行費率為被出售或轉讓股份的代價或公平值（以較高者為準）的0.1%。產生自或源自於香港的買賣股份溢利亦可能須繳納香港利得稅。

根據開曼群島現行法律，只要本公司並未於開曼群島持有任何土地權益，轉讓及以其他方式處置股份獲豁免繳納開曼群島印花稅。

(b) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對持有或處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他人士對股份持有人因持有或處置或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

8. 專家資格及同意書

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
建銀國際金融有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師 註冊公眾利益實體核數師
康德明律師事務所	開曼群島大律師
通商律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師及行業顧問

上述各專家已就本招股章程的刊發發出同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及涵義在本招股章程載列其報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，致使所有有關人士須受公司(雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

10. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃依據香港法例第32L章《公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第4條規定的豁免獨立刊發。本招股章程中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行已繳足或部分已繳股款之股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附有購股權，或同意有條件或無條件附有購股權；
 - (iii) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
 - (iv) 本公司或其任何附屬公司概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購任何股份支付或應付任何佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理層或遞延股份或任何債權證；
- (c) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務不曾遭受可能或已對本集團的財務狀況造成重大影響的任何干擾；
- (d) 本公司股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited於開曼群島存置，而本公司股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司於香港存置。除非董事另行同意，一切股份過戶文件及其他所有權文件必須送交本公司香港股份過戶登記處登記，而不得送交開曼群島登記。已作出一切必要安排使股份獲准納入中央結算系統；
- (e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易；

- (f) 董事已獲告知，本公司與英文名稱一併使用的中文名稱並無觸犯開曼群島公司法；
- (g) 除本招股章程所披露者外，本公司並無尚未償付的可換股債務證券或債權證；
- (h) 概無名列本附錄「8.專家資格及同意書」一段的人士：
 - (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或
 - (ii) 擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利或購股權（不論可否依法強制執行）；及
- (i) 概無會影響從香港境外匯入溢利或將資本滙返回港之限制。

隨附本招股章程之副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：

- (a) 白色、黃色及綠色各申請表格的副本；
- (b) 本招股章程附錄五「E.其他資料－8.專家資格及同意書」一節所述書面同意書；及
- (c) 本招股章程附錄五「B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」一節所述各重大合約副本。

備查文件

自本招股章程日期起計14日(包括該日)期間的正常營業時間內，以下文件的副本於盛德律師事務所辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)可供查閱：

- (a) 大綱及細則；
- (b) 由安永會計師事務所編製的會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)，連同有關的調整報表；
- (c) 截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年有關集團公司的經審核綜合財務報表；
- (d) 安永會計師事務所編製的未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所編製的有關本集團物業權益的函件、物業估值及估值報告的概要，其全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 本公司有關開曼群島法律之法律顧問康德明律師事務所編製的意見函件，其中概述本招股章程附錄四所述開曼群島公司法的若干方面；

- (g) 開曼群島公司法；
- (h) 購股權計劃規則；
- (i) 本招股章程附錄五「B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」一節所述之重大合約；
- (j) 本招股章程附錄五「E.其他資料－8.專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；
- (k) 本招股章程附錄五「C.有關董事及主要股東的進一步資料」一節所述之服務合約及委任函件；
- (l) 本公司有關中國法律之法律顧問通商律師事務所發出之中國法律意見；及
- (m) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所提供的市場研究報告。



Sanxun Holdings Group Limited
三巽控股集團有限公司