



萬城  
MILLION CITIES

# 萬城控股有限公司 Million Cities Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2892

## 全球發售

獨家保薦人



獨家全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



## 重要提示

閣下如對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



萬城  
MILLION CITIES

# 萬城控股有限公司 Million Cities Holdings Limited

(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	:	187,500,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	18,750,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	:	168,750,000股股份(可予重新分配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1.33港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)
面值	:	每股股份0.01港元
股份代號	:	2892

獨家保薦人



獨家全球協調人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



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，並明確表示概不就因本招股章程全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程隨附本招股章程附錄六「A. 送呈香港公司註冊處處長文件」一段所列文件，已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送交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。

發售價預期將由本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)於定價日或本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可能協定的有關較後日期，且於任何情況下不得遲於二零一八年十二月十八日(星期二)以協議方式釐定。發售價將不低於每股發售股份1.33港元，且預期將不低於每股發售股份1.07港元，除非另有公告則另作別論。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)在本公司同意的情況下於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前，可隨時調低本招股章程所列指示性發售價範圍及/或減少提呈發售的發售股份數目。有關調低指示性發售價範圍及/或減少發售股份數目的通告可在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及我們的網站 [www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn) 查閱。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」各節。

倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何原因而未能於二零一八年十二月十八日(星期二)或之前協定發售價，則全球發售將不會成為無條件並即告失效。

有意投資者在作出投資決定前，務請審慎考慮本招股章程所載的所有資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

倘於上市日期上午八時正前出現若干理由，獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議下的責任。有關理由載於本招股章程「包銷」一節「包銷安排及開支」一段「終止理由」分段。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可於美國境內或向美籍人士或以其名義或為其利益提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟發售股份可(i)依據第144A條所規定的美國證券法下的登記豁免(並按照第144A條的限制)或美國證券法登記規定的另一項豁免而提呈發售、出售或交付予合格機構買家；及(ii)根據S規例於美國境外提呈發售、出售或交付。

二零一八年十二月十日

---

## 預期時間表

---

透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 根據白表 eIPO 服務

完成電子認購申請的截止時間<sup>(2)</sup> . . . . . 二零一八年十二月十三日(星期四)  
上午十一時三十分

開始辦理認購申請登記<sup>(3)</sup> . . . . . 二零一八年十二月十三日(星期四)  
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 . . . . . 二零一八年十二月十三日(星期四)  
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬完成白表 eIPO

申請付款的截止時間 . . . . . 二零一八年十二月十三日(星期四)  
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間<sup>(4)</sup> . . . . . 二零一八年十二月十三日(星期四)  
中午十二時正

截止辦理認購申請登記<sup>(3)</sup> . . . . . 二零一八年十二月十三日(星期四)  
中午十二時正

預期定價日<sup>(5)</sup> . . . . . 二零一八年十二月十三日(星期四)

在聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站

[www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn) 刊登有關發售價、國際發售  
的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股  
份的分配基準的公告<sup>(6)</sup> . . . . . 二零一八年十二月十九日(星期三)

透過本招股章程「如何申請香港發售股份」一節

「11. 公佈結果」一段所述的各種渠道，包括聯交所網  
站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網站  
[www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn)、香港公開發售分配結果電  
話查詢熱線及特備分配結果冊子，公佈香港公開發售  
的分配結果(連同成功申請人的身份證明文件或商業  
登記號碼(如適用)) . . . . . 二零一八年十二月十九日(星期三)

## 預期時間表

香港公開發售分配結果將可於 [www.iporesults.com.hk](http://www.iporesults.com.hk)

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

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

「身份識別搜尋」功能查閱 . . . . . 二零一八年十二月十九日 (星期三)

根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請寄發

股票 <sup>(7-9)</sup> <sup>(12)</sup> . . . . . 二零一八年十二月十九日 (星期三)  
或之前

根據香港公開發售就全部獲接納 (如適用) 或全部或

部分獲接納申請寄發退款支票 <sup>(6)</sup> <sup>(8-12)</sup> . . . . . 二零一八年十二月十九日 (星期三)  
或之前

就全部獲接納 (如適用) 或全部或部分獲接納申請

寄發／領取白表電子退款指示 <sup>(6)</sup> <sup>(8-12)</sup> . . . . . 二零一八年十二月十九日 (星期三)  
或之前

股份開始於聯交所買賣 . . . . . 二零一八年十二月二十日 (星期四)  
上午九時正

附註：

- (1) 除另有訂明者外，所有時間均指香港本地時間。
- (2) 閣下不得於遞交申請的截止日期上午十一時三十分後透過指定網站 [www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk) 遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分或之前遞交申請並從指定網站取得申請參考編號，則獲准於截止遞交申請日期中午十二時正 (即辦理申請登記的截止時間) 前繼續辦申請程序 (完成繳付申請股款)。
- (3) 倘於二零一八年十二月十三日 (星期四) 上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告，則該日將不會開始或截止辦理申請登記。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段。倘於二零一八年十二月十三日 (星期四) 並無開始或截止辦理申請登記，則本節所述日期或受影響。屆時我們將就有關事情另發公告。
- (4) 透過中央結算系統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，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「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

---

- (5) 定價日預期為二零一八年十二月十三日(星期四)或前後，且無論如何不得遲於二零一八年十二月十八日(星期二)。倘獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們因任何原因未能於二零一八年十二月十八日(星期二)之前協定發售價，則全球發售將不會進行，且將告失效。
- (6) 根據香港公開發售全部或部分不獲接納的申請，以及全部或部分獲接納而發售價低於申請時每股香港發售股份應付價格的申請，均會獲發電子退款指示／退款支票。部分申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼(或如屬聯名申請人，則為部分名列首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼)，可能會印刷於退款支票(如有)上。上述資料亦將會轉交第三方作退款用途。兌現退款支票前，銀行可能會要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼有誤，則可能會延遲兌現或無法兌現退款支票。
- (7) 僅於全球發售在所有方面已成為無條件及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會於二零一八年十二月二十日(星期四)上午八時正成為有效所有權憑證。投資者如在獲發股票或股票成為有效所有權憑證前買賣股份，須自行承擔一切風險。倘全球發售並無成為無條件，或包銷協議根據其條款遭到終止，則全球發售將不會進行。在此情況下，本公司隨後將儘快刊發公佈。
- (8) 使用**白色**申請表格或透過**白表eIPO**服務申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的所有資料的申請人，可於二零一八年十二月十九日(星期三)或本公司於本公司網站([www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn))上公佈的其他寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的日期上午九時正至下午一時正親臨本公司的香港證券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室)領取其退款支票及／或股票。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。合資格親自領取的公司申請人須由其授權代表攜同加蓋公司印章的授權書方可領取。領取時，個人申請人及公司授權代表必須出示香港證券登記處接納的身份證明文件。
- (9) 使用**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人可親自領取退款支票(如有)，但不可選擇領取其股票。有關股票將以香港結算代理人名義發行並存入中央結算系統，以記存於其申請表格所述彼等或指定中央結算系統參與者的股份戶口。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的手續與**白色**申請表格申請人相同。
- (10) 已透過發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人，其退款(如有)將於二零一八年十二月十九日(星期三)記存於其指定銀行賬戶或經由其提出申請的指定中央結算系統參與者的指定銀行賬戶。已指示其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)代為發出**電子認購指示**的申請人，可向該名指定中央結算系統參與者查詢其應收的退款金額(如有)。以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請的申請人，可於二零一八年十二月十九日(星期三)，根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序，使用「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統，或於香港結算將退款記存於其銀行賬戶後

---

## 預期時間表

---

隨即向香港結算發出顯示退款金額已記存於其指定銀行賬戶的活動結單，查核其應收的退款金額(如有)。詳情請參閱「如何申請香港發售股份」一節「14. 寄發／領取股票及退回股款」一段。

- (11) 申請人如透過**白表eIPO**服務申請並透過單一銀行賬戶繳付申請股款，則可以電子自動退款指示方式於二零一八年十二月十九日(星期三)或之前將退款(如有)寄發至該銀行賬戶。申請人如透過**白表eIPO**服務申請並透過多個銀行賬戶繳付申請股款，則退款(如有)將以退款支票方式於二零一八年十二月十九日(星期三)以普通郵遞方式寄送至申請指示上所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (12) 未領取的股票及退款支票將以普通郵遞方式寄往相關申請所示地址，郵遞風險概由申請人自行承擔。進一步詳情可參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節「14. 寄發／領取股票及退回股款」一段。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構詳情(包括全球發售的條件及香港發售股份的申請程序)，請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」兩節。

## 目 錄

### 致投資者的重要提示

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，並不構成要約出售或招攬購買香港發售股份以外任何證券的要約。本招股章程不得用作且並不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下出售或招攬購買的要約。本公司並無採取行動以獲准在其他司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程，且除非根據任何司法權區的適用證券法根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免規定而許可下，否則不得在該等司法權區要約出售及出售發售股份。閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載內容的資料。對於本招股章程並無載述的任何資料或陳述，閣下不應視為已獲我們、任何董事、聯屬人士、顧問、代理或代表或參與全球發售的任何人士或各方授權而加以依賴。我們的網站 [www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn) 所載資料並不構成本招股章程的一部分。

	頁次
預期時間表 .....	i
目錄 .....	v
概要 .....	1
釋義 .....	25
技術詞彙 .....	38
前瞻性陳述 .....	40
風險因素 .....	41
有關本招股章程及全球發售的資料 .....	76
董事及參與全球發售各方 .....	80
公司資料 .....	85
行業概覽 .....	87
監管概覽 .....	102

---

## 目 錄

---

	頁次
歷史及重組 .....	121
業務 .....	137
與控股股東的關係 .....	236
持續關連交易 .....	248
董事、高級管理層及僱員 .....	258
股本 .....	270
主要股東 .....	273
財務資料 .....	275
未來計劃及所得款項用途 .....	350
包銷 .....	356
全球發售的架構及條件 .....	365
如何申請香港發售股份 .....	376
附錄一 — 會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值 .....	III-1
附錄四 — 本公司章程文件及開曼公司法概要 .....	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

本概要的目的是向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本文僅為概要，並不包含對於閣下可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資發售股份前應細閱整份文件。

任何投資均涉及風險。投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前務請細閱該節內容。

### 概覽及業務模式

我們是一家以住宅物業連同商舖、俱樂部會所及幼稚園等配套設施開發為主的物業發展商，專注於廣東省惠州及我們認為具備發展潛力的中國地區（如天津及河南省駐馬店）發展，以吸引周邊地區的中高收入居民。我們銷售發展物業及出租若干已發展及未出售的發展物業（如幼稚園及商舖），以取得租金收入。我們於二零零三年四月藉成立惠州漢基在廣東省惠州開展物業發展業務，並在廣東省惠州展開我們首個住宅發展項目萬城國際的建設。其後我們結識天津及河南省駐馬店的第三方業務夥伴，自此起與彼等合作。我們與第三方業務夥伴成立各間合營公司及聯營公司以及非全資附屬公司。透過與第三方業務夥伴的合作，我們獲得關於中國物業市場的知識及業務關係、擴闊在各個地方市場的商業網絡、提高我們的項目發展及管理技巧，藉此，我們逐步在中國物業市場打下根基。

我們於二零一八年九月三十日管理及經營的各個發展項目簡要詳情載列如下：

### 透過全資附屬公司經營的發展項目

估值報告 所載項目 編號	項目	於二零一八年 九月三十日		於二零一八年 九月三十日 我們於相關 項目公司的 擁有權益	相關項目 公司控制方	分估溢利/ 虧損安排	就項目公司的日常管理與 第三方業務夥伴訂立的 合作安排
		項目發展 的狀況	負責項目公司名稱				
2.	萬城國際四及五期	持作未來發展	惠州怡展，為我們的全資附屬公司	100%	本集團	不適用	不適用
11.	皇冠豪苑	發展中	惠州漢基，為我們的全資附屬公司	100%	本集團	不適用	不適用
15.	萬城國際一至三期	竣工	惠州怡展，為我們的全資附屬公司	100%	本集團	不適用	不適用

## 概 要

### 透過非全資附屬公司經營的發展項目

估值報告 所載項目 編號	項目	於二零一八年 九月三十日		於二零一八年 九月三十日 我們於相關 項目公司的 擁有權益	相關項目 公司控制方	分佔溢利／虧損安排	就項目公司的日常管理與 第三方業務夥伴訂立的 合作安排
		項目發展 的狀況	負責項目公司名稱				
3.	萬城君匯花園	持作未來發展	惠州萬城，為我們的非全資附屬公司	54.4%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — 提供資金</li> </ul>
7.	萬城聚豪三期	發展中	天津建基，為我們的非全資附屬公司	55%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — 提供資金</li> </ul>
8.	萬城聚豪四期	發展中	天津建基，為我們的非全資附屬公司	55%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — 提供資金</li> </ul>
9.	萬城名座三期	發展中	惠州萬城，為我們的非全資附屬公司	54.5%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — 提供資金</li> </ul>
10.	萬城名座二期	發展中	惠州萬城，為我們的非全資附屬公司	54.5%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — 提供資金</li> </ul>

## 概 要

估值報告 所載項目 編號	項目	於二零一八年 九月三十日 項目發展 的狀況	負責項目公司名稱	於二零一八年 九月三十日 我們於相關 項目公司的 擁有權益	相關項目 公司控制方	分佔溢利／虧損安排	就項目公司的日常管理與 第三方業務夥伴訂立的 合作安排
13.	名座廣場	發展中	天津建基，為我們的非全資附屬公司	55%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — 提供資金</li> </ul>
16.	萬城名座一期	竣工	惠州萬城，為我們的非全資附屬公司	54.4%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — 提供資金</li> </ul>
17.	陽光新苑一及二期	竣工	惠州悅富，為我們的非全資附屬公司	95.39%	本集團	根據注資協議(附註)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — 提供資金</li> </ul>
18.	萬城聚豪一及二期	竣工	天津建基，為我們的非全資附屬公司	55%	本集團	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — (i) 提供資金；(ii) 監督項目融資及現金流量；及(iii) 管理建設發展項目的日常營運；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — 提供資金</li> </ul>

**附註：** 根據林國賢先生(「林先生」)、王小霞女士(「王女士」)、萬城企業管理與惠州悅富訂立日期為二零一八年六月二十五日的注資協議，協定惠州悅富於二零一八年五月三十一日的保留溢利及於二零一八年五月三十一日未出售存貨的估計未變現收益將按照萬城企業管理注資前的股權比例分派(即林先生持有52%及王女士持有48%)。

## 概 要

### 透過合營公司經營的發展項目

估值報告 所載項目 編號	項目	於二零一八年 九月三十日 項目發展 的狀況	負責項目公司名稱	於二零一八年 九月三十日 我們於相關 項目公司的 擁有權權益	相關項目 公司控制方	分估溢利/虧損安排	就項目公司的日常管理與 第三方業務夥伴訂立的 合作安排
4.	萬城潼湖中心	持作未來發展	惠州惠港，為我們的合營公司	50%	泉置控股有限公司	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — (i)提供資金；及(ii)監督項目融資及現金流量；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — (i)提供資金；及(ii)管理建設發展項目的日常營運</li> </ul>
5.	玖龍台二期	持作未來發展	惠州惠港，為我們的合營公司	50%	泉置控股有限公司	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — (i)提供資金；及(ii)監督項目融資及現金流量；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — (i)提供資金；及(ii)管理建設發展項目的日常營運</li> </ul>
12.	玖龍台一期	發展中	惠州惠港，為我們的合營公司	50%	泉置控股有限公司	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — (i)提供資金；及(ii)監督項目融資及現金流量；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — (i)提供資金；及(ii)管理建設發展項目的日常營運</li> </ul>

### 透過聯營公司經營的發展項目

估值報告 所載項目 編號	項目	於二零一八年 九月三十日 項目發展 的狀況	負責項目公司名稱	於二零一八年 九月三十日 我們於相關 項目公司的 擁有權權益	相關項目 公司控制方	分估溢利/虧損安排	就項目公司的日常管理與 第三方業務夥伴訂立的 合作安排
1.	聚瓏灣二期	持作未來發展	河南聚龍，為我們的聯營公司	30%	Warren Pacific Limited	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — 提供資金；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — (i)提供資金；及(ii)管理建設發展項目的日常營運</li> </ul>
14.	聚瓏灣一期	發展中	河南聚龍，為我們的聯營公司	30%	Warren Pacific Limited	按股權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團 — 提供資金；及</li> <li>● 第三方業務夥伴 — (i)提供資金；及(ii)管理建設發展項目的日常營運</li> </ul>

---

## 概 要

---

憑藉我們在廣東省惠州的強大根基、對中國房地產市場的專業知識(包括我們對本地物業市場環境的了解)及我們多年來所累積物業發展銷售及營銷實力，我們同時選擇性收購其他公司已發展並具備潛在投資回報的物業，並把相關物業出租或翻修以供銷售。根據高力國際報告，按照於二零一八年上半年發行及可供公眾查閱的預售許可證，按二零一八年上半年可供銷售的住宅建築面積計算，我們為廣東省惠州第十二大物業發展商，佔市場份額約1.4%。

我們的發展項目位於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店。於二零一八年九月三十日，我們在中國擁有17個發展項目，該等項目已竣工、處於不同發展階段或留待日後發展，我們亦擁有總佔地面積約896,844.45平方米的土地使用權及總建築面積約2,103,333.25平方米的土地儲備。充足的土地儲備有助提升我們在物業市場的競爭力。根據高力國際報告，本集團深諳地方市場行情、具備豐富的物業發展經驗、在地方市場建立了知名的品牌形象、在廣東省惠州及其他發展潛力相對較高的城市的策略性位置擁有土地儲備，故本集團將能好好把握中國物業發展行業的機遇。

我們的住宅物業主要分類為(i)高層住宅，通常為十層或以上建築；(ii)中高層住宅，通常為七至九層建築；(iii)多層住宅，通常為四至六層建築；及(iv)別墅，通常為不超過三層的建築。於往績期間內，我們主要通過(i)銀行借貸；(ii)股東注資；(iii)物業銷售及預售的所得款項；及(iv)關聯方貸款為我們的發展項目提供資金。於往績期間，我們的若干附屬公司以免息股東貸款形式，從控股股東及關聯方獲得發展項目的資金，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月分別達約人民幣1,085.3百萬元、人民幣968.0百萬元、人民幣958.1百萬元及人民幣955.0百萬元。於二零一八年六月三十日的結餘當中，約人民幣649百萬元應付控股股東及聯繫人。部分該等款項(於二零一八年六月三十日合共約人民幣443.0百萬元)將於上市前資本化至股本，而約人民幣172.0百萬元的款項將於上市前結付，當中約人民幣41.1百萬元將扣除應收控股股東款項，餘下約人民幣130.9百萬元將以現金結付。應付控股股東餘款約人民幣34.0百萬元(即視作向控股股東作為惠州悅富股權持有人(即林國賢先生作為王氏家族的代名人)的分派)將於(i)二零一八年五月三十

---

## 概 要

---

一日惠州悦富已出售但尚未交付的物業交付時；及(ii)二零一八年五月三十一日惠州悦富未出售的存貨售出及交付時結付。上市後，我們項目公司的相關股權持有人(即本集團及／或第三方業務夥伴)，將在有需要情況下，以免息貸款形式按其持有的股權比例提供資金予相關項目公司。有關應付控股股東及關聯方款項的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「關聯方交易」一段「應付關聯方款項」分段。

我們的竣工發展項目主要以發展項目地點鄰近區域的中高收入居民為對象。萬城國際一至三期及陽光新苑一期的建築工程於往績期間前竣工。於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，該等竣工發展項目分別貢獻收入約人民幣15.0百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣11.8百萬元及人民幣96.6百萬元。萬城國際一至三期的大部分住宅單位已於往績期間前出售。該等已竣工發展項目所得收入由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣11.8百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣96.6百萬元，主要由於陽光新苑一期的單位銷售。陽光新苑一期的建築工程於二零一零年十月竣工後，於二零一零年十二月至二零一七年三月出租予惠州皇冠酒店作員工宿舍。因此，往績期間前概無出售陽光新苑一期的單位。基於廣東省惠州住宅物業的平均售價於二零一五年至二零一六年上升，惠州悦富遂決定於二零一七年底出售陽光新苑一期以取得更多銷售收入。因此，由於大部分住宅單位乃於截至二零一八年六月三十日止六個月內交付，故陽光新苑一期的大部分住宅單位銷售僅於同期確認。有關於往績期間各個竣工發展項目的收入貢獻的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「綜合損益表」一段「收入」分段。

下表載列我們於二零一八年九月三十日的發展項目概要：

持作日後發展的發展項目

下表載列我們於二零一八年九月三十日持作日後發展的發展項目概要：

估值報告 所載項目 編號	項目 <sup>(4)</sup>	地盤面積 (平方米)	實際/估計施工 日期	估計竣工 日期	估計預售 日期	規劃建築 面積 (平方米)	已產生的 發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來 發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	負責項目 公司名稱	於二零一八年 九月三十日 擁有權益 <sup>(2)</sup> (%)	於二零一八年 九月三十日 現況下來集團 應佔市值 <sup>(3)</sup> (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日的 估值方法	於二零一八年九月三十日之 主要估值假設
1.	聚龍灣二期	106,192.39	二零一八年十二月	二零二零年十一月	二零一九年九月	89,081.00	145.69 <sup>(5)</sup>	203.39	河南聚龍 <sup>(6)</sup>	30	25.80	市場法	樓面價：每平方米人民幣964元
2.	萬城國際四期及五期	60,977.78	二零二零年六月	二零二二年十二月	二零二一年一月	240,558.00	28.29	1,420.08	惠州怡展 <sup>(7)</sup>	100	271.00	市場法	樓面價：每平方米人民幣1,480元
3.	萬城君瀾花園	47,679.00	二零二零年六月	二零二二年十二月	二零二一年一月	150,475.00	4.49	939.46	惠州萬城 <sup>(8)</sup>	54.5	64.31	市場法	樓面價：每平方米人民幣1,030元
4.	萬城瀟湖中心	55,596.00	二零一九年六月	二零二五年一月	二零二零年五月	378,642.00	317.92	1,273.29	惠州惠港 <sup>(9)</sup>	50	230.00	市場法	樓面價：每平方米人民幣1,539元
5.	玖龍台二期	42,566.00	二零一八年十二月	二零二一年三月	二零一九年八月	222,299.00	293.28 <sup>(5)</sup>	888.33	惠州惠港 <sup>(9)</sup>	50	171.50	市場法	樓面價：每平方米人民幣1,959元

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段規劃建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)本集團於二零一八年九月三十日在持有個別發展項目的各間項目的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年九月三十日在負責項目的權益百分比。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據本集團於二零一八年九月三十日在持有個別發展項目的各間項目的應佔權益計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。
- 於最後可行日期，我們亦擁有位於聯和村的一塊住宅用地，我們對該用地並無任何發展計劃。更多詳情請參閱本招股章程「業務」一節「發展項目」一段下「聯和村住宅用地」分段。
- 已產生的有關發展成本主要包括土地收購成本。
- 該負責項目公司為我們的聯營公司。
- 該負責項目公司為我們的全資附屬公司。
- 該負責項目公司為我們的非全資附屬公司。
- 該負責項目公司為我們的合營公司。

# 概要

## 發展中的發展項目

下表載列我們於二零一八年九月三十日發展中的發展項目概要：

估值報告所 載項目編號	項目	地盤面積 (平方米)	實際竣工日期	估計竣工日期	預計竣工日期	實際/估計 預售日期	發展中 建築面積 (平方米)	可建 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	預售可售 建築面積 (平方米)	預售可售 建築面積 (%)	已產生的 發展成本 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來 發展成本 <sup>(3)</sup> (人民幣百萬元)	負責項目 公司名稱	二零一八年九 月三十日的擁 有權 權益 <sup>(4)</sup> (%)	於二零一八年 九月三十日 現況下未集團 應佔市值 <sup>(5)</sup> (人民幣百萬元)	估值方法	於二零一八年 九月三十日的 主要估值假設
7.	萬城綠港三期	46,461.96	二零一八年九月	二零二二年十月	二零一九年十月	—	91,344.55	57,199.60	—	不適用	73.90	438.47	天津建基 <sup>(6)</sup>	55	152.90	市場法	樓面價：每平方 米人民幣4,847元
8.	萬城綠港四期	28,611.84	二零一八年四月	二零二一年十二月	二零一八年九月	—	72,750.61	49,630.74	18,420.00	37.12	153.65	269.27	天津建基 <sup>(6)</sup>	55	114.40	市場法	住宅部分單價： 每平方 米人民幣16,500元 地下停車場部分單價： 每個車位 人民幣118,000元
9.	萬城名都三期	22,899.45	二零一八年四月	二零二零年九月	二零一九年七月	—	112,140.00	76,074.00	—	不適用	39.73	563.79	惠州萬城 <sup>(6)</sup>	54.5	66.49	市場法	樓面價：每平方 米人民幣1,610元
10.	萬城名都二期	33,084.00	二零一七年一月	二零一八年十二月	二零一八年一月	—	162,315.00	114,504.31	70,066.00	61.19	552.94	416.11	惠州萬城 <sup>(6)</sup>	54.5	531.92	市場法	住宅部分單價： 每平方 米人民幣14,500元 幼雅部分單價： 每平方 米人民幣3,160元 地下停車場部分單價： 每個車位 人民幣 113,000元
11.	皇冠豪苑	43,928.80	二零一七年八月	二零一九年二月	二零一八年五月	—	74,746.10	33,460.66	19,767.00	59.08	248.50	84.86	惠州萬城 <sup>(7)</sup>	100	444.00	市場法	高層住宅部分單價： 每平方 米人民幣10,300元 別墅部分單價： 每平方 米人民幣15,500元 零售部分單價： 每平方 米人民幣17,800元 地下停車場部分單價： 每個車位 人民幣 132,000元
12.	玖龍台二期	52,325.00	二零一八年三月	二零二零年十二月	二零一九年一月	—	149,586.49	124,026.00	—	不適用	318.58	494.40	惠州惠港 <sup>(8)</sup>	50	246.00	市場法	住宅部分單價： 每平方 米人民幣11,300元 零售部分單價： 每平方 米人民幣13,400元
13.	名座廣場	39,756.30	二零一五年十一月	二零二一年八月	二零一九年九月	—	9,266.63	79,512.00	—	不適用	64.47	343.98	天津建基 <sup>(6)</sup>	55	63.25	市場法	樓面價：每平方 米人民幣1,446元
14.	聚龍閣一期	115,361.38	二零一八年七月	二零二零年五月	二零一八年九月	—	241,644.30 <sup>(5)</sup>	18,608.20	—	不適用	197.99	584.04	河南聚龍 <sup>(9)</sup>	30	243.90	市場法	住宅部分單價： 每平方 米人民幣8,500元 零售部分單價： 每平方 米人民幣6,000元 地下停車場部分單價： 每個車位 人民幣 100,000元

### 附註：

- 根據(i)發展項目相關階段發展中建築面積佔相關發展項目發展中總建築面積的比例；及(ii)本集團於二零一八年九月三十日在持有個別發展項目的各間項目的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年九月三十日在負責項目的權益百分比。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據本集團於二零一八年九月三十日在持有個別發展項目的各間項目的應佔權益計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。
- 根據相關可用的預售許可證，或倘預售許可證未獲簽發或不適用，則根據測量報告或建設工程規劃許可證，或倘我們尚未取得相關預售許可證、測量報告或建設工程規劃許可證，則根據相關建築工程施工許可證或我們內部記錄及估計(可予變動)計算。
- 根據建築工程規劃許可證，該發展項目僅部分地區已取得建築工程施工許可證。
- 該負責項目公司為我們的非全資附屬公司。
- 該負責項目公司為我們的全資附屬公司。
- 該負責項目公司為我們的合營公司。
- 該負責項目公司為我們的聯營公司。



已竣工發展項目

下表載列我們於二零一八年九月三十日已竣工發展項目概要：

估值報告所 載項目編號	項目	地盤面積 (平方米)	實際竣工日期	實際銷售開始日期	實際竣工日期	實際交付日期	已竣工建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可售/租賃 建築面積 (平方米)	未建建築 面積 (平方米)	發展成本 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	每平方米單位 銷售成本 (人民幣元)	負責項目 公司名稱	於二零一八年 九月三十日的 擁有權益 <sup>(3)</sup> (%)	於二零一八年 九月三十日 現況下本集團 應佔價值 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日的主要估值假設
15.	萬城聚豪一至二期	50,571.00	一期：二零零八年三月 二期：二零零九年十二月 三期：二零一一年五月	一期：二零零八年七月 二期：二零一零年四月 三期：二零一一年九月	一期：二零零九年九月 二期：二零一一年三月 三期：二零一三年三月	189,177.27	140,073.42	28,346.19	628.54	3,288,984,402.06	3,288.98	惠州置業 <sup>(5)</sup>	100	336.00	市場法 住宅部分單價：每方米人民幣4,500元 店舖部分單價：每方米人民幣15,800元 會所部分單價：每方米人民幣7,500元 地下停車場部分 單價：每單位人民幣113,000元
16.	萬城名座一期	33,915.55	二零一三年十二月	二零一四年九月	二零一六年七月	144,743.00	100,320.64	41,928.04	580.08	4,505.31	4,505.31	惠州置業 <sup>(6)</sup>	54.5	80.12	市場法 住宅部分單價：每方米人民幣4,500元 店舖部分單價：每方米人民幣15,800元 會所部分單價：每方米人民幣7,000元
17.	陽光新苑二期及二期	32,109.70	一期：二零零八年九月 二期：二零一四年九月	一期：二零一零年六月 二期：二零一五年六月	一期：二零一零年十月 二期：二零一六年九月	117,297.36	85,550.07	10,998.88	384.14	3,685,223,890.55	3,685.22	惠州置業 <sup>(7)</sup>	95.39	34.34	市場法 住宅部分單價：每方米人民幣15,500元 店舖部分單價：每方米人民幣9,000元 幼稚園部分單價：每方米人民幣3,800元
18.	萬城聚豪二期及二期	84,808.30	一期：二零一五年三月 二期：二零一五年四月	一期：二零一五年九月 二期：二零一五年十一月	一期：二零一七年十月 二期：二零一七年十一月	173,390.06 <sup>(8)</sup>	127,957.48	18,211.46	873.14	5,777.60	5,777.60	天津建基 <sup>(9)</sup>	55	107.25	市場法 住宅部分單價：每方米人民幣4,000元 店舖部分單價：每方米人民幣16,500元 地下停車場部分單價：每方米人民幣118,000元

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段已竣工建築面積佔相關發展項目已竣工總建築面積的比例；及(ii)本集團於二零一八年九月三十日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年九月三十日在負責項目公司的權益百分比。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據本集團於二零一八年九月三十日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。
- 由於陽光新苑一期並無預售，故其代表該發展項目的銷售許可日期。
- 於最後可行日期，我們已完成萬城聚豪一期其中一座樓宇的建築工程，但尚未取得竣工驗收備案。萬城聚豪一期及二期的已竣工總建築面積不包括該樓宇的竣工建築面積。
- 於最後可行日期，我們有一個已竣工人民防空工程，總建築面積約為5,500.14平方米，主要用作或將用作停車場，佔我們物業組合小部分。我們將該等物業入賬作為已竣工發展項目。作為我們日常營運的一環，我們監察與人民防空法有關的業務常規，以確保符合該等規定。就人民防空相關法律法規的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節「人民防空工程」一段。
- 該負責項目公司為我們的全資附屬公司。
- 該負責項目公司為我們的非全資附屬公司。

### 競爭優勢

我們認為我們具有以下競爭優勢：

- 我們是一家區域性物業發展商，我們的發展項目位於廣東省惠州交通網絡發達的策略性區域內及我們認為具備增長潛力的其他中國地區；
- 我們已建立能適時及以成本效益的方式開發優質發展項目的營運系統；
- 我們重點發展優質、創新及以客戶為本的產品，目標是確保產品符合市場趨勢及吸引客戶；
- 我們已建立根基穩固的美譽及品牌名稱；及
- 我們擁有一支富有經驗的管理團隊，由一班訓練有素的專業人員支援，以及擁有卓越的管理及組織架構。

### 我們的策略

我們的策略包括以下各項：

- 繼續專注於我們的土地儲備上發展物業，尤其聚焦於大灣區及我們認為具備增長潛力的中國地區；
- 按多元化的土地收購策略擴張業務至我們現時並無涉足的中國其他地區，目標是將資源分配至我們認為有利可圖的商機；
- 拓展待發展物業的多元性，包括發展住宅物業、綜合住宅物業及商業物業；及
- 通過與建築承包商建立長期合作關係，加強發展項目的成本控制能力及保持我們所開發物業的質量。

## 概 要

### 主要財務及營運數據

下表呈列摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告的綜合過往財務資料概要：

#### 節選綜合損益表項目

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	58,482	894,784	973,093	52,478	263,009
銷售成本	(42,881)	(668,116)	(767,680)	(34,600)	(139,898)
毛利	15,601	226,668	205,413	17,878	123,111
除稅前溢利／(虧損)	6,368	186,643	141,387	(5,763)	90,826
以下各方應佔(虧損)／溢利：					
本公司權益股東	418	68,007	38,592	(7,905)	16,800
非控股權益	(7,078)	62,960	38,185	99	22,820
年／期內(虧損)／溢利	(6,660)	130,967	76,777	(7,806)	39,620

雖然我們截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約人民幣6.7百萬元，惟我們截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月錄得純利分別約人民幣131.0百萬元、人民幣76.8百萬元及人民幣39.6百萬元。該變動乃主要由於二零一六年廣東省惠州萬城名座一期及陽光新苑二期的銷售、二零一七年天津萬城聚豪一及二期的銷售及二零一八年上半年廣東省惠州陽光新苑一期、萬城名座二期及皇冠豪苑的銷售產生收入，令截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的收入較截至二零一五年十二月三十一日止年度大幅增加。

## 概 要

### 收入

收入主要指年／期內銷售物業所得收入及自物業賺取的租金總額扣除銷售相關稅項及所給予折扣。下表列載於往績期間產生的收入明細：

銷售物業	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月					
	二零一五年			二零一六年			二零一七年			二零一七年			二零一八年		
	已確認 建築面積 (附註1) (平方米)	收入 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 建築面積 (附註1) (平方米)	收入 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 建築面積 (附註1) (平方米)	收入 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 建築面積 (附註1) (平方米)	收入 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	已確認 建築面積 (附註1) (平方米)	收入 (人民幣 千元)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
															(未經審核)
— 萬城國際	2,464	14,968	6,075	1,866	13,915	7,458	—	—	—	—	—	—	471	6,091	12,932
— 萬城名座	5,502	31,664	5,755	88,978	541,047	6,081	2,353	22,413	9,524	1,666	14,872	8,927	7,952	98,694	12,411
— 陽光新苑	1,163	5,596	4,811	60,766	315,417	5,191	6,697	41,638	6,217	4,374	23,603	5,396	13,907	108,050	7,769
— 萬城翠豪	184	916	4,977	2,607	20,848	7,996	116,129	876,952	7,552	1,556	11,850	7,616	2,981	19,762	6,629
— 惠州名為雙子星國際商務大廈(「雙子星」)的商用物業 (附註2)	—	—	—	—	—	—	2,118	28,053	13,246	—	—	—	—	—	—
— 皇冠家苑	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,047	28,313	9,292
小計	9,313	53,144	5,706	154,217	891,227	5,779	127,297	969,056	7,613	7,596	50,325	6,625	28,358	260,910	9,201
經營租賃租金總額 (附註3)	—	5,338	—	—	3,557	—	—	4,037	—	—	2,153	—	—	2,099	—
總計		<u>58,482</u>		<u>894,784</u>			<u>973,093</u>			<u>52,478</u>			<u>263,009</u>		

附註：

1. 已確認建築面積指根據本集團的會計政策可確認收入的物業面積。
2. 指於二零一七年銷售廣東省惠州名為雙子星的商用物業的兩個單位所得款項。該等雙子星單位為我們於二零零五年收購所得。
3. 指出租投資物業及出租若干已發展及未出售物業(辦公大樓、停車場及幼稚園)的租金總額。
4. 於往績期間，分別有零、約人民幣11.6百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣8.1百萬元(分別佔零、約1.3%、0.9%及3.1%)的總收入來自向員工或彼等各自的近親銷售物業。

## 概 要

### 銷售成本

銷售成本主要指我們就物業發展活動及租賃業務所產生的直接成本。下表載列我們於往績期間已售物業成本的組成部分：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
發展項目成本										
— 土地使用權成本	1,420	3.3	34,159	5.1	122,469	16.0	2,029	5.9	16,708	11.9
— 發展成本	40,480	94.4	627,912	94.0	599,898	78.1	31,564	91.2	119,857	85.7
— 資本化利息 (附註1)	—	—	4,487	0.7	31,820	4.1	182	0.5	2,028	1.4
小計	41,900	97.7	666,558	99.8	754,187	98.2	33,775	97.6	138,593	99.0
租賃業務成本	981	2.3	1,558	0.2	1,693	0.2	825	2.4	1,305	1.0
其他 (附註2)	—	—	—	—	11,800	1.6	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>42,881</b>	<b>100.0</b>	<b>668,116</b>	<b>100.0</b>	<b>767,680</b>	<b>100.0</b>	<b>34,600</b>	<b>100.0</b>	<b>139,898</b>	<b>100.0</b>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
已確認總建築面積 (平方米)	9,313	154,217	127,297	7,596	28,358
已售每平方米平均成本 (人民幣元) (附註3)	4,499	4,322	6,017	4,446	4,887
平均成本佔平均售價 百分比(%)	79	75	79	67	53
已售每平方米平均土地使 用權成本(人民幣元) (附 註4)	152	222	962	267	589
平均土地使用權成本佔 平均售價百分比(%)	3	4	13	4	6

附註：

1. 資本化利息指我們撥充資本的融資成本，而該成本直接與興建特定發展項目有關。
2. 其他指年內所售雙子星兩個單位的成本。
3. 已售每平方米平均銷售成本指已售物業的平均成本，乃透過某一期間的土地使用權成本與發展成本之和除以該年度／期間所確認的總建築面積計算。二零一七年數字包括年內所售雙子星兩個單位的成本。

## 概 要

4. 已售每平方米平均土地使用權成本指已售物業的平均土地使用權成本，乃透過一年或六個月的土地使用權成本除以該有關年度／期間所確認的總建築面積計算。

### 毛利及毛利率

下表列載我們於往績期間的毛利及毛利率總額：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
銷售物業										
— 萬城國際	3,599	24.0	6,681	48.0	—	—	—	—	4,328	71.1
— 萬城名座	6,726	21.2	135,063	25.0	11,673	52.1	7,274	48.9	43,926	44.5
— 陽光新苑	1,071	19.1	77,203	24.5	15,893	38.2	6,453	27.3	55,091	51.7
— 萬城聚豪	(152)	(16.6)	5,722	27.4	159,250	18.2	2,824	23.8	8,374	42.4
— 雙子星	—	—	—	—	16,253	57.9	—	—	—	—
— 皇冠豪苑	—	—	—	—	—	—	—	—	9,787	34.6
	<u>11,244</u>	<u>21.2</u>	<u>224,669</u>	<u>25.2</u>	<u>203,069</u>	<u>21.0</u>	<u>16,551</u>	<u>32.9</u>	<u>122,316</u>	<u>46.9</u>
經營租賃租金總額	<u>4,357</u>	<u>81.6</u>	<u>1,999</u>	<u>56.2</u>	<u>2,344</u>	<u>58.1</u>	<u>1,327</u>	<u>61.6</u>	<u>795</u>	<u>37.9</u>
	<u><b>15,601</b></u>	<u><b>26.7</b></u>	<u><b>226,668</b></u>	<u><b>25.3</b></u>	<u><b>205,413</b></u>	<u><b>21.1</b></u>	<u><b>17,878</b></u>	<u><b>34.1</b></u>	<u><b>123,111</b></u>	<u><b>46.8</b></u>

附註：

於往績期間，分別有零、約人民幣0.9百萬元、零及約人民幣3.4百萬元的毛利來自向員工及彼等各自的近親銷售物業。

毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月約34.1%增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約46.8%，主要由於相較截至二零一七年六月三十日止六個月，截至二零一八年六月三十日止六個月每平方米平均售價的百分比增長較每平方米平均銷售成本的百分比增長高。更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「經營業績的討論」一段下「截至二零一八年六月三十日止六個月與截至二零一七年六月三十日止六個月比較」分段。

## 概 要

### 節選綜合財務狀況表項目

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動資產	51,289	63,040	223,848	255,483
流動資產	1,800,409	1,964,364	1,660,542	2,294,007
流動負債	1,791,981	1,878,305	1,610,298	2,257,780
流動資產淨值	8,428	86,059	50,244	36,227
非流動負債	4,322	4,950	6,157	78,466
資產淨值	55,395	144,149	267,935	213,244

於二零一七年十二月三十一日，我們違反日期為二零一七年一月十七日及由惠州市萬城與中國一間銀行（「該銀行」）訂立的一份協議的契諾，該協議的內容關於一份銀行融資（「銀行貸款協議一」），總金額約人民幣269.0百萬元，用於為發展萬城名座二期提供資金。有關違反乃因我們與該銀行對契諾的詮釋存在誤差所致。

於二零一八年六月三十日，我們違反銀行貸款協議一及日期為二零一七年九月三十日的一份協議（由惠州漢基與該銀行訂立（經補充））的契諾，該協議關於一筆銀行貸款（「銀行貸款協議二」），用於為發展萬城名座二期及皇冠豪苑提供資金。違反銀行貸款協議一乃由於萬城名座二期的實際總投資成本因原材料成本增加而超過銀行貸款協議一的投資限額，而違反銀行貸款協議二則由於我們與該銀行對契諾的詮釋存在誤差所致。

我們已向該銀行取得對二零一七年發生的關於銀行貸款協議一違約的一次過豁免函。該銀行亦已向我們發出一次過豁免函，據此，其已同意容免於截至二零一八年六月三十日止六個月發生對銀行貸款協議一及銀行貸款協議二的違反。於二零一八年十月三十一日，除上述於二零一七年及截至二零一八年六月三十日止六個月發生對銀行貸款協議一及銀行貸款協議二的違反（已於其後獲該銀行一次過豁免）外，本集團並無違反銀行貸款協議一及銀行貸款協議二。誠如董事確認，向該銀行取得上述豁免函後，該銀行將不會就對銀行貸款協議一及銀行貸款協議二的違反執行針對本集團的任何措施。更多詳情請參閱本招股章程「財務資料」一節「債務及或然負債」一段「銀行貸款」分段。

## 概 要

### 節選綜合現金流量表項目

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動現金(流出)／流入淨額	(303,006)	276,948	(225,005)	(123,543)	349,667
投資活動現金流入／(流出)淨額	26,722	(2,052)	(132,385)	(25,684)	28,467
融資活動現金流入／(流出)淨額	281,101	(224,468)	346,281	114,448	2,218
現金及現金等價物					
增加／(減少)	4,817	50,428	(11,109)	(34,779)	380,352
於一月一日的現金及現金等價物	50,128	54,945	105,372	105,372	94,172
匯率變動的影響	—	(1)	(91)	—	(32)
於十二月三十一日／六月三十日 的現金及現金等價物	54,945	105,372	94,172	70,593	474,492

截至二零一五年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金流出淨額約為人民幣303.0百萬元，主要由於(i)年內存貨及其他合約成本增加約人民幣573.6百萬元；(ii)貿易及其他應收款項增加約人民幣77.4百萬元；及(iii)已抵押及受限制現金增加約人民幣58.0百萬元。其被(i)年內產生除稅前溢利約人民幣6.4百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣381.0百萬元；及(iii)貿易及其他應付款項增加約人民幣55.7百萬元抵銷部分。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金流出淨額約為人民幣225.0百萬元，主要由於年內合約負債減少約人民幣659.1百萬元。其被(i)年內產生除稅前溢利約人民幣141.4百萬元；(ii)存貨及其他合約成本減少約人民幣99.8百萬元；及(iii)已抵押及受限制現金減少約人民幣128.1百萬元抵銷部分。



## 概 要

### 主要財務比率

下表載列於所示期間或所示日期的若干財務比率概要：

	截至十二月三十一日止年度／於該日			截至六月三十 日止六個月／ 於該日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
純利率 (%) <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(7)</sup>	14.6	7.9	15.1
股本回報率 (%) <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(7)</sup>	90.9	28.7	不適用 <sup>(9)</sup>
流動比率 <sup>(3)</sup>	1.0	1.0	1.0	1.0
資本負債比率 (%) <sup>(4)</sup>	112.6	不適用 <sup>(8)</sup>	111.7	170.9
淨負債對股本比率 (%) <sup>(5)</sup>	13.4	不適用 <sup>(8)</sup>	76.6	不適用
總資產回報率 (%) <sup>(6)</sup>	不適用 <sup>(7)</sup>	6.5	4.1	不適用 <sup>(9)</sup>

附註：

1. 等於年／期內純利除以相關年度／期間收入。
2. 等於年內純利除以相關年度末總權益。
3. 等於相關年度／期間末流動資產除以流動負債。
4. 等於相關年度／期間末計息銀行貸款總額除以總權益。
5. 等於相關年度／期間末計息銀行貸款總額減現金及現金等價物佔總權益百分比。
6. 等於年內純利除以相關年度末資產總值。
7. 該數據並無意義，因本公司於相關年末錄得虧損。
8. 該數據並無意義，因於相關年末並無銀行貸款。
9. 六個月數據並無意義，因該數據與年度數據不可比較。

### 客戶

我們主要鎖定中國發展項目鄰近地區的中高收入客戶。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的單一最大客戶佔本集團總收

---

## 概 要

---

入的分別約3.4%、0.3%、2.9%及1.4%。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的五大客戶(為獨立第三方)佔本集團總收入的分別約12.3%、1.5%、4.4%及6.7%。有關我們客戶的更多詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「客戶」一段。

### 供應商

我們在發展項目建築過程中委聘外部第三方建築承包商及供應商提供服務。我們的主要供應商主要包括中國建築公司及銷售代理。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的單一最大供應商佔我們總成本分別約50.7%、44.6%、40.3%及31.8%。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的五大供應商(為獨立第三方)佔總成本分別約94.1%、86.8%、86.5%及77.3%。有關我們供應商的更多詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「供應商」一段。

### 近期發展

我們的業務營運於往績期間後及直至本招股章程日期維持穩定，因為我們的業務模式及我們經營所在地的整體經濟及監管環境並無重大變動。

於截至二零一八年七月三十一日止該月，聚瓏灣一期開始建設，於二零一八年第三季進行預售，以及預期於二零二零年第二季竣工。

於截至二零一八年七月三十一日至最後可行日期期間，發展項目數目維持不變(即17個發展項目)。

於往績期間後，我們進一步獲得發展項目的融資。於二零一八年七月，本集團取得銀行貸款融資約人民幣1,450.0百萬元，以撥付玖龍台一期及二期的建設及發展成本。此外，於上市前，我們亦取得融資，償還應付控股股東的款項餘額。於二零一八年十月，本集團取得本金額約100.0百萬港元的銀行貸款融資。

我們的發展項目，即萬城名座二期及皇冠豪苑已分別於二零一八年一月及五月開展預售。萬城名座二期及皇冠豪苑各自開始預售後分別經過約九個月及五個月，於二零一八年九月三十日，該發展項目的已預售可售建築面積佔可售總建築面積的百分比已分別約達61.19%及59.08%。

此外，我們於天津的發展項目，即萬城聚豪四期，受中國相關部門施加的若干購買限制所規限。有關該等購買限制的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節「房地產交易」一段

「商品房竣工後銷售」分段。萬城聚豪四期於二零一八年九月開展預售，而預售開展後經過一段短時間(即不足一個月)，於二零一八年九月三十日，該發展項目的已預售可售建築面積佔可售總建築面積的百分比約達37.12%。

儘管可能有外部因素影響我們發展項目的預售，例如中國經濟放緩及天津的中國相關部門施加的購買限制，惟基於我們的發展項目於二零一八年錄得理想的預售成績，董事認為：(i)天津的中國相關部門施加的購買限制，將不會對本公司有重大不利影響；及(ii)我們的未來發展項目將有充足的需求。

董事相信廣東省惠州的前景及發展潛力依然具有吸引力，因為中央政府計劃將大灣區打造為世界級城市群，由「世界工廠」轉變為活躍的創意及服務樞紐，與三藩市灣區、紐約灣區及東京灣區媲美。隨著大灣區內的基建不斷改善，惠州將於二零二一年前成為贛深高鐵線及廣深高鐵線的交通樞紐。廣深港高速鐵路於二零一八年開通後，將惠州至香港的行車時間縮短至約50分鐘。大灣區的基建項目落成後，由惠州前往大灣區其他城市的跨城市行程只需時約一小時。在一小時生活圈內，預期與惠州邊界相連的周邊城市，包括廣州、東莞及深圳，將成為惠州房地產市場的直接集水區。同時，惠州定下目標，發展為以高科技轉化區為定位的創新科技樞紐。潼湖生態智慧區的發展便是好例子，該區計劃成為廣東的「矽谷」。根據地方政府的規劃，預期潼湖生態智慧區的人口將於二零二零年底約達170,000人，較二零一六年的人口增加約四倍，而二零一七年至二零二零年的本地生產總值則按約19.4%的複合年增長率增加。就惠州而言，根據地方政府的規劃，由二零一七年至二零二二年，本地生產總值預期將按約5.5%的複合年增長率增加，而由二零一七年至二零二零年，人口預期將按約23.3%的複合年增長率增加。

鑑於大灣區概念、未來的基建改善、可見的人口增加及經濟增長，董事認為大灣區(包括惠州)物業市場的前景將一片光明。惠州為本集團的主力城市之一，在市內有穩固根基，惠州物業市場的光明前景將有利於本集團，預期我們在相關地點的未來發展項目將有充足的需求。

---

## 概 要

---

經過審慎周詳考慮後，董事確認截至本招股章程日期，我們的財務及經營狀況或前景自二零一八年六月三十日起並無重大不利變動，且自二零一八年六月三十日起並無發生會對本招股章程附錄一所載會計師報告所示的資料造成重大影響的事件。

### 未來計劃及所得款項用途

我們估計，經扣除包銷費及佣金及就全球發售應付的估計開支後及假設超額配股權未獲行使及並無股份根據購股權計劃可能授出的任何購股權而發行，假設發售價為每股發售股份1.20港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，我們自全球發售獲得的所得款項淨額將約191.1百萬港元。我們擬將全球發售的所得款項淨額作以下用途：

- 約42.0%或80.3百萬港元將用作為在建及未來發展項目撥資，包括潛在發展項目的土地收購成本及未來發展成本，以及萬城名座三期的未來發展成本；
- 約52.3%或100.0百萬港元，將用於償還首次公開發售前貸款，其本金額約100.0百萬港元(「首次公開發售前貸款」)，取得該貸款，旨在於上市前償還應付控股股東之款項結餘。應付控股股東及其聯繫人之該等款項結餘乃由本集團之附屬公司、合營公司及聯營公司結欠，該等公司大部分於離岸地點註冊，而本集團大部分現金均在中國。根據中國相關法律，倘本集團必須使用在中國的現金，則本集團必須倚賴股息付款，作為償還應付控股股東款項結餘的方法。然而，該等股息將須繳交預扣稅，金額將較應付控股股東的款項餘額更大，因為支付該等股息必須按持有股權比例作出，而本集團並非全資擁有中國各附屬公司、合營公司及聯營公司。此外，我們部分境內現金受限及指定用於發展項目，而倘我們的現金用於償還予控股股東，我們將須尋找更多境內資金，撥資正常業務營運及未來發展項目。經考慮以上各項，本集團認為以首次公開發售前貸款償還應付控股股東的款項結餘，在程序及方便程度而言更為可取。首次公開發售前貸款收取的利率為香港銀行同業拆息或銀行資金成本加每年4%，而首次公開發售貸款須於提取日期起計一年內或上市日期起計十個營業日內償還。首次公開發售前貸款已於二零一八年十一月六日悉數提取；及

## 概 要

- 約5.7%或10.8百萬港元將用作一般營運資金之用。

倘發售價高於或低於估計發售價範圍的中位數，則將按比例調整上述所得款項的分配。更多詳情請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

### 上市開支

上市總開支估計約為人民幣29.6百萬元(相當於33.9百萬港元)(假設發售價為每股發售股份1.20港元，即指示性發售價範圍每股發售股份1.07港元至1.33港元的中位數，且超額配股權未獲行使)。上市開支總額約人民幣29.6百萬元(相當於33.9百萬港元)，當中約(i)人民幣13.0百萬元(相當於14.9百萬港元)直接源於發行發售股份及將於上市後入賬為權益扣減；及(ii)人民幣16.6百萬元(相當於19.0百萬港元)已經／將會於綜合損益表扣除為開支，其中約人民幣1.0百萬元(相當於1.1百萬港元)及約人民幣8.7百萬元(相當於10.0百萬港元)已分別於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月扣除，而餘額約人民幣6.9百萬元(相當於7.9百萬港元)預期於截至二零一八年十二月三十一日止六個月扣除。

### 發售統計數據

本表格所有統計數據乃根據超額配股權不獲行使的假設，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而可予發行的任何股份。

	根據發售價每股股份 1.07港元	根據發售價每股股份 1.33港元
市值 <sup>(1)</sup>	802.5百萬港元	997.5百萬港元
本公司權益股東應佔每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值 <sup>(2)</sup>	0.44港元	0.50港元

附註：

- (1) 市值乃根據全球發售後預期已發行的750,000,000股股份計算。
- (2) 本公司權益股東應佔每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經本招股章程附錄二所述調整後達致，並基於假設全球發售已於二零一八年六月三十日完成，則預期已發行股份為750,000,000股，並

假設超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權不獲行使，以及不包括本公司可予發行或購回的任何股份。本公司權益股東應佔每股經調整綜合有形資產淨值不包括本招股章程「財務資料」一節「應付關聯方款項」一段所述的資本化應付控股股東款項。

### 股息

我們於往績期間並無宣派任何股息。

我們目前亦無派息計劃或政策。股息宣派視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需要、銀行貸款協議下的合約限制(如有)以及董事認為相關的任何其他因素，由董事酌情決定。此外，股息的任何宣派及派付以及金額將須遵守(i)我們的細則；及(ii)開曼群島適用法例的條文。我們過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息水平的參考或基準。更多詳情請參閱本招股章程「財務資料」一節「股息」一段。

### 風險因素

我們認為我們的營運涉及若干風險及不確定因素，當中部分不受我們控制。我們認為我們的業務所涉及幾項較為重大的風險如下：

- 我們的業務及前景非常倚重中國物業市場(尤其是大灣區)的表現，並可能受其市場表現的不利影響；
- 我們受大量的政府法規及管控所規限，尤其容易受中國物業市場有關政策及我們營運所在地區當地政策的不利變動所影響；
- 我們的經營業績或不時出現重大變化，而有關波動導致難以預測我們的未來表現及我們股份的價格；
- 我們或無法以商業上可接受的價格在適合我們日後發展的理想地點收購地塊，倘若如此，我們的業務、財務狀況、經營業績以及前景或受到重大不利影響；

---

## 概 要

---

- 我們在發展項目建築過程中委聘外部第三方建築承包商及供應商提供服務，因此，能否準時交付符合我們指定質量標準的發展項目在很大程度上取決於該等建築承包商及供應商的工作質量；及
- 我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度有負經營現金流量，以及於截至二零一七年十二月三十一日止年度有負現金流量總值。

該等風險並非所有會影響股份價值的重大風險。更多詳情請參閱本招股章程「風險因素」一節。

### 過往違規事件

於往績期間，我們並無遵守若干適用法律及法規，即未有適時為若干僱員設立住房公積金賬戶及未有適時為若干僱員繳付全數社會保險及住房公積金供款。

請參閱本招股章程「業務」一節「執照、監管批准及合規記錄」一段「違規情況」分段。

### 我們的控股股東

#### 控股股東

緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使及概無於根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後發行股份)，瑞迅將直接持有562,500,000股股份，佔本公司全部已發行股本75%。瑞迅由恒威管理全資擁有，而恒威管理則由庭槐資產全資擁有，該公司由East Asia International Trustees Limited全資擁有。East Asia International Trustees Limited為庭槐信託的受託人。根據成立庭槐信託的信託契據，王庭聰先生為庭槐信託的授予人及保護人，而王氏家族為庭槐信託的受益人。

因此，緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使及概無於根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後發行股份)，庭槐資產、恒威管理及瑞迅將共同有權直接或間接行使或控制行使於本公司股東大會上75%的投票權。故此，我們認為庭槐資產、恒威管理、瑞迅及王氏家族各成員為本集團根據上市規則的一組控股股東。

### 並無重大不利變動

過去十二個月內，我們並無可能或已對我們財務狀況有重大影響的業務中斷。除上文「近期發展」一段所披露者外，董事確認，我們的財務、營運或貿易狀況自二零一八年六月三十日（即本招股章程附錄一所載我們最近期經審核綜合財務報表的編製日期）以來直至本招股章程日期並無重大不利變動。



## 釋 義

在本招股章程內，除文義另有所指外，以下詞彙應具有下文所載涵義。

「聯屬人士」	指	直接或間接控制指定人士或受其控制或與指定人士直接或間接受到共同控制的任何其他人士
「申請表格」	指	視乎文義所指， <b>白色</b> 申請表格、 <b>黃色</b> 申請表格及 <b>綠色</b> 申請表格的任何一種或上述表格的統稱
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司的組織章程細則(經不時修訂)，經股東於二零一八年十一月二十六日以書面決議案批准，於上市日期起生效，其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開門經營正常銀行業務，且並非星期六、星期日或香港公眾假期的日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率，為評定一項數值在一段時間內的平均增長的方法
「資本化發行」	指	本招股章程附錄五「A.有關本集團的其他資料」一段「4.股東於二零一八年十一月二十六日通過的書面決議案」分段所述將本公司股份溢價賬資本化而發行股份
「中央結算系統」	指	香港結算設立並操作的中央結算及交收系統
「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

---

## 釋 義

---

「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，可為個人或聯名個人或公司
「怡展」	指	怡展(香港)有限公司，一間於二零零五年四月二十二日在香港註冊成立的有限公司，先前由王庭聰先生、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及樓家強先生分別擁有40%、20%、20%、10%及10%權益。於最後可行日期，該公司為本公司全資附屬公司
「漢基」	指	漢基投資有限公司，一間於二零零三年一月十七日在香港註冊成立的有限公司，先前由王庭聰先生、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及樓家強先生分別擁有40%、20%、20%、10%及10%權益。於最後可行日期，該公司為本公司全資附屬公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「高力國際」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，為我們的行業專家及物業估值師
「高力國際報告」	指	高力國際所編製日期為二零一八年十二月七日的行業調查報告
「公司法」或「開曼公司法」	指	開曼公司法第22章(一九六一年第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
「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
「本公司」	指	萬城控股有限公司，一間於二零一六年十一月十五日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司

---

## 釋 義

---

「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，除非文義另有所指，指庭槐資產、恒威管理、瑞迅及王氏家族的各名成員
「中國證監會」	指 中國證券監督管理委員會
「董事」	指 本公司董事
「企業所得稅」	指 中國企業所得稅
「瑞迅」	指 瑞迅投資有限公司，一間於二零一八年五月三十日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由恒威管理全資擁有。瑞迅為我們控股股東之一
「國內生產總值」或 「本地生產總值」	指 國內(或本地)生產總值
「全球發售」	指 香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指 由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填妥的申請表格
「大灣區」	指 粵港澳大灣區，為綜合經濟及商業樞紐中心，包含香港、澳門及廣州、惠州、深圳、珠海、佛山、中山、東莞、江門及肇慶等中國城市
「本集團」或「我們」	指 於有關期間的本公司及其附屬公司，或若文義另有所指，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司前的期間而言，指本公司的附屬公司或其現有附屬公司或(視乎情況而定)其前身所進行的業務
「庭槐資產」	指 庭槐資產有限公司，一間於二零一五年二月二十三日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由East Asia International Trustees Limited全資擁有。庭槐資產為我們控股股東之一

---

## 釋 義

---

「庭槐信託」	指 於二零一五年六月一日由王庭聰先生作為財產授予人及East Asia International Trustees Limited (於英屬維爾京群島註冊成立的獨立受託人) 作為受託人，以王氏家族為受益人創立的信託
「河南聚龍」	指 河南聚龍居置業有限公司，一間於二零一七年八月九日在中國成立的有限公司，於最後可行日期由本公司及兩名獨立第三方分別間接擁有約30.0%及合共70.0%，為本公司的聯營公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港結算」	指 香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指 香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指 根據香港公開發售初步提呈以供認購的18,750,000股股份，可按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述者予以重新分配
「香港公開發售」	指 本公司提呈發售香港發售股份以供香港的公眾人士認購，詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節
「香港證券登記處」	指 香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指 本招股章程「包銷」一節「包銷商」一段「香港包銷商」分段所列香港公開發售的包銷商

---

## 釋 義

---

- 「香港包銷協議」 指 由執行董事、控股股東、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、香港包銷商及本公司就香港公開發售於二零一八年十二月七日訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節「包銷安排及開支」一段「香港包銷協議」分段
- 「惠州」 指 中國廣東省惠州市
- 「惠州怡展」 指 惠州怡展房地產開發有限公司，一間於二零零六年四月六日在中國成立的有限公司，於最後可行日期，為怡展的全資附屬公司
- 「惠州漢基」 指 惠州漢基房地產開發有限公司，一間於二零零三年四月八日在中國成立的有限公司，於最後可行日期，為漢基的全資附屬公司
- 「惠州皇冠酒店」 指 惠州港升置業有限公司皇冠假日酒店，一間由惠州港升於二零零九年十一月十三日在中國成立的分公司，而於最後可行日期，惠州港升則由港昇(香港)有限公司及惠州悅富分別擁有99.5%及0.5%。於最後可行日期，港昇(香港)有限公司由庭槐信託間接全資擁有
- 「惠州港升」 指 惠州港升置業有限公司，一間於二零零五年四月二十日，在中國成立的有限公司，於最後可行日期，分別由港昇(香港)有限公司擁有99.5%及惠州悅富擁有0.5%。於最後可行日期，港昇(香港)有限公司由庭槐信託間接全資擁有

---

## 釋 義

---

- 「惠州康城」 指 惠州市康城物業管理有限公司，一間於二零零八年九月二十二日在中國成立的有限公司，由劉偉韜先生及范元新女士（劉偉韜先生的配偶）最終擁有74%及26%。於二零一八年六月二十九日，劉偉韜先生已將其於惠州康城的股權轉讓予獨立第三方。由其時起及截至最後可行日期，惠州康城不再是本公司一名關連人士。
- 「惠州萬城」 指 惠州市萬城房地產開發有限公司，一間於二零零一年五月十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，於最後可行日期由萬城企業管理、劉偉韜先生、王小霞女士、惠州怡展及林國賢先生分別擁有43.38%、24.5%、21%、6.12%及5%
- 「惠州惠港」 指 惠州惠港置業有限公司，一間於二零一六年十二月二十二日在中國成立的有限公司，於最後可行日期由萬城（英屬維爾京群島）及泉置控股有限公司分別間接擁有約50%及50%
- 「惠州悅富」 指 惠州市悅富房地產有限公司，一間於二零零六年四月二十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，於最後可行日期由萬城企業管理、王小霞女士及林國賢先生分別擁有約90.40%、4.61%及4.99%
- 「獨立第三方」 指 獨立於本公司或其任何附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人，且與該等人士概無關連（定義見上市規則）的任何人士或公司
- 「國際發售股份」 指 根據國際發售初步提呈發售以供認購的168,750,000股股份，視乎超額配股權及可根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述者予以重新分配

---

## 釋 義

---

「國際發售」	指 國際包銷商有條件配售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節
「國際包銷商」	指 預期將訂立國際包銷協議的國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指 預期將由執行董事、控股股東、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、國際包銷商及本公司於二零一八年十二月十三日或前後就國際發售訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節「包銷安排及開支」一段「國際包銷協議」分段
「聯席賬簿管理人」	指 (i)中國光大證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的註冊法團；及(ii)農銀國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的註冊法團，為全球發售的聯席賬簿管理人
「津港」	指 津港(香港)有限公司，一間於二零一零年六月二十三日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由本公司及敏華投資有限公司透過顯駿管理有限公司分別擁有約55.0%及45.0%
「聯席牽頭經辦人」	指 (i)中國光大證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的註冊法團；及(ii)農銀國際證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的註冊法團，為全球發售的聯席牽頭經辦人

---

## 釋 義

---

「公里」	指	公里
「最後可行日期」	指	二零一八年十二月二日，即本招股章程刊發前為載入若干資料的最後可行日期
「上市」	指	股份於聯交所上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份獲准於聯交所上市及買賣的日期，預期將為二零一八年十二月二十日或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「貸款資本化」	指	資本化總金額為543,501,333.24港元的貸款(連同截至二零一八年十月三十一日當日的應計利息)，由發行9,998股新股份悉數結付
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所主板
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司的組織章程大綱(經不時修訂)，由股東於二零一八年十一月二十六日以書面決議案批准及自上市日期起生效，其概要載於本招股章程附錄四
「萬城(英屬維爾京群島)」	指	萬城發展有限公司，一間於二零一六年八月四日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，先前由恒威管理全資擁有。於最後可行日期為本公司全資附屬公司
「萬城企業管理」	指	惠州萬城企業管理策劃有限公司，一間於二零一八年五月三十一日在中國成立的公司，於最後可行日期由萬城外商獨資企業全資擁有
「萬城香港」	指	萬城(國際)有限公司，一間於二零零七年五月二十九日在香港註冊成立的有限公司，於最後可行日期為萬城(英屬維爾京群島)的全資附屬公司



---

## 釋 義

---

「萬城外商獨資企業」	指	萬城建設(中國)有限公司，一間於二零一六年十二月十五日在中國成立的公司，於最後可行日期由萬城香港全資擁有
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「黃家倫先生」	指	黃家倫先生，執行董事兼首席營運總監
「樓家強先生」	指	樓家強先生，執行董事兼行政總裁
「林國賢先生」	指	林國賢先生，王庭聰先生的表親，執行董事及本集團就上市規則而言的關連人士
「劉偉韜先生」	指	劉偉韜先生，惠州萬城的主要股東及本集團就上市規則而言的關連人士
「王庭聰先生」	指	王庭聰先生，林國賢先生的表親，非執行董事、主席兼控股股東之一
「王小霞女士」	指	王小霞女士，惠州萬城的主要股東及本集團就上市規則而言的關連人士
「南旋」	指	南旋控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1982)，於最後可行日期由庭槐信託及王庭聰先生分別擁有約65.8%及約8.9%，為本公司的關連人士
「南旋集團」	指	南旋及其附屬公司的統稱
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	全國人民代表大會

---

## 釋 義

---

「發售價」	指 認購香港發售股份的每股發售股份最終港元發售價(不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，將根據本招股章程「包銷」一節所詳述方式釐定
「發售股份」	指 香港發售股份及國際發售股份的統稱及(倘相關)於超額配股權獲行使後可能發行的任何額外股份
「超額配股權」	指 預期本公司將向國際包銷商授出的購股權，可按獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)全權酌情行使，據此，本公司或須按發售價配發及發行最多28,124,000股股份(佔根據全球發售初步提呈的股份15%)以補足國際發售中的超額配發，有關詳情載述於本招股章程「包銷」一節
「人民銀行」	指 中國人民銀行，中國中央銀行
「中國」	指 中華人民共和國，除非文義另有所指，否則不包括香港、澳門及台灣
「中國法律顧問」	指 天元律師事務所
「珠三角經濟區」	指 珠江三角洲經濟區，包括廣州、深圳、惠州、東莞、佛山、中山、珠海、江門及肇慶，以及香港和澳門兩個特別行政區
「定價協議」	指 獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日訂立的協議，以記錄及釐定發售價
「定價日」	指 訂立定價協議的日子，預期為二零一八年十二月十三日(香港時間)或前後，惟無論如何不遲於二零一八年十二月十八日
「合資格機構買家」	指 具有美國證券法第144A條規定所賦予的涵義
「S規例」	指 美國證券法S規例

---

## 釋 義

---

「重組」	指	本集團為籌備全球發售而進行的重組安排，詳情載於本招股章程「歷史及重組」一節「重組」一段
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第144A條規定」	指	美國證券法第144A條規定
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之普通股份，將以港元認購及買賣並於聯交所上市
「蛇口中建」	指	深圳市蛇口中建實業有限公司，一間於一九八七年十一月二十七日於中國成立之有限公司，於最後可行日期為獨立第三方
「獨家全球協調人」或 「穩定價格操作人」	指	中國光大證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的註冊法團，為全球發售的獨家全球協調人、聯席賬簿管理人之一、聯席牽頭經辦人之一及穩定價格操作人
「獨家保薦人」	指	中國光大融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的註冊法團，為全球發售的獨家保薦人
「平方呎」	指	平方呎

---

## 釋 義

---

「平方米」	指 平方米
「借股協議」	指 預期將由瑞迅與穩定價格經辦人(或其聯屬人士)於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有公司條例賦予該詞的涵義
「主要股東」	指 具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指 香港公司收購、合併及股份購回守則，經證監會批准並經不時修訂、補充或以其他方式修改
「天津建基」	指 萬城建基置業(天津)有限公司，一間於二零一零年八月十八日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司，於最後可行日期，由本公司及敏華投資有限公司透過顯駿管理有限公司分別擁有約55.0%及約45.0%
「往績期間」	指 包括截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月
「包銷商」	指 香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指 香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指 美利堅合眾國
「美國證券法」	指 一九三三年美國證券法(經不時修訂)
「美元」	指 美國法定貨幣美元
「增值稅」	指 中國增值稅

---

## 釋 義

---

「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香港發售股份申請表格
「白表eIPO」	指	通過白表eIPO服務供應商指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 於網上提交將以申請人本身名義發行香港發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「恒威控股」	指	恒威控股有限公司，一間於二零零六年三月二十二日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後可行日期由庭槐信託最終全資擁有
「恒威管理」	指	恒威管理有限公司，一間於二零一五年三月十二日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司並由庭槐信託最終全資擁有。於最後可行日期，恒威管理為我們的控股股東之一
「王氏家族」	指	王庭聰先生、王庭交先生(王庭聰先生的胞兄弟)、王庭真先生(王庭聰先生的胞兄弟)、王惠榮先生(王庭聰先生的胞兄弟)及王惠玲女士(王庭聰先生的胞姊妹)。王氏家族成員各自為我們的控股股東之一
「黃色申請表格」	指	供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士使用的香港發售股份申請表格

於本招股章程中，中國法律或法規、中國政府部門、中國公司或其他組織實體的官方中文名稱或項目名稱的英文譯名僅供說明用途。倘中文名稱及英文翻譯存在任何歧義，概以中文名稱為準。

本招股章程內若干金額及百分比數字經取整或約數調整。因此，若干表格所示總計數字未必相等於其上所列數字的算術總和。

## 技術詞彙

本詞彙表載列本招股章程採用與本公司及我們業務有關的若干詞彙的解釋。該等詞彙及其涵義未必與業內的標準涵義或用法一致。

「平均售價」	指	平均售價
「房屋所有權證」或 「不動產權證」	指	房屋主管機構就房屋所有權出具的房屋所有權證或由中國地方房產管理局或主管機關出具的不動產權證(自二零一五年三月起逐步取代房屋所有權證)
「竣工驗收備案」	指	中國地方建築部門或主管機關就發展項目竣工而出具的建築工程竣工驗收證明／備案記錄
「建築承包商」	指	總承包商及專門承包商
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城鄉規劃局或主管機關出具的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建築部門或主管機關出具的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城鄉規劃局或主管機關出具的建設工程規劃許可證
「發展項目」	指	即我們(i)持作日後發展；(ii)發展中；及(iii)已完成發展的所有發展項目
「開發條例」	指	國務院頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》，於一九九八年七月二十日生效及於二零一一年一月八日及二零一八年三月十九日修訂
「總承包商」	指	進行建設工程的總承包商
「建築面積」	指	建築面積

---

## 技術詞彙

---

「土地儲備」	指	本集團就未來發展及出售而持有的地方，即(i)已竣工發展項目的未售建築面積；(ii)發展中發展項目的發展中建築面積；及(iii)持作日後發展的發展項目的規劃建築面積之總和
「土地出讓合同」	指	土地使用權出讓合同
「土地使用權證」或 「不動產權證」	指	某一方使用一幅土地的權利的證明(或多份證明，視乎情況而定)且自二零一五年三月起不動產權證逐步取代土地使用權證
「土地增值稅」	指	中國土地增值稅
「建設部」	指	中華人民共和國建設部，住房和城鄉建設部的前身
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部，其將根據二零一八年發起的機構改革納入中華人民共和國自然資源部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「畝」	指	畝，中文計量單位，等於6662/3平方米
「預售許可證」	指	授權開發商展開在建物業預售的商品房預售許可證
「地盤面積」	指	具有土地使用權證的已經或將會用作發展本集團發展項目的地塊總面積
「專門承包商」	指	進行有關(其中包括)安裝及公共設施建設的建設工程的承包商
「城市房地產法」	指	全國人大常務委員會於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日生效及分別於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有本集團的前瞻性陳述，當中載述本集團對於未來的意向、信念、預期或預測。該等陳述基於其性質，均受重大風險及不明確因素所限。

此等前瞻性陳述包括(但不限於)有關以下各項的陳述：

- 行業監管環境及整體行業前景；
- 本集團業務的數量和性質及未來發展潛力；
- 本集團的商業目標和戰略；
- 本集團的資本開支計劃；
- 本集團的運營和業務前景；及
- 本集團的未來計劃。

「相信」、「旨在」、「預計」、「估計」、「計劃」、「潛在」、「將」、「將會」、「可能」、「應」、「預期」、「尋求」及類似詞彙由於與本集團有關，旨在識別多項此等前瞻性陳述。所有陳述(本招股章程之過往陳述除外)包括有關本集團就未來營運管理的戰略、計劃及目的陳述，均為前瞻性陳述。此等前瞻性陳述反映我們對日後事件的目前看法，惟並非日後表現的保證，亦受若干風險、不明朗因素及假設(包括本招股章程「風險因素」一節及其他部分所述)所影響。一項或多項此等風險或不明朗因素或會實現，相關假設亦可能會證實為不正確。儘管董事相信該等前瞻性陳述所反映我們根據當前可得資料所作出的意見均屬合理，且董事在反映意見(包括本招股章程的前瞻性陳述)時亦經過審慎周詳考慮，惟我們無法保證該等意見會證實為正確，謹請投資者切勿過分依賴該等陳述。

在上市規則及適用法例規限下，我們並無責任因應新資料、日後事件或其他方面，公開更新或修訂任何本招股章程所載的前瞻性陳述。由於此等及其他風險、不明朗因素及假設，本招股章程所討論的前瞻性事件及情況，可能未能如我們預期般發生。本警告陳述適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。



## 風險因素

潛在投資者就全球發售作出任何投資決定之前，應審慎考慮本招股章程所載的所有資料，特別是應考慮以下風險及下文所述的不確定因素。下文所述的任何風險及不確定因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況或股份的成交價造成重大不利影響，並可能導致閣下失去閣下對發售股份作出的全部或部分投資價值。

### 與我們業務有關的風險

我們的業務及前景倚重中國物業市場(尤其是大灣區)的表現，並可能受其述市場表現的不利影響。

我們的發展項目(包括已竣工發展項目、發展中發展項目及日後開發的發展項目)多數位於中國廣東省惠州，而惠州處於大灣區內。於二零一八年九月三十日，我們持有已竣工或處於各個發展階段或持作於中國日後發展的17個發展項目。由於我們預期繼續深化我們於大灣區的市場版圖，故預計我們的業務繼續倚重該區的物業市場表現。物業市場或受當地、地區、國家及全球市場的不同因素影響，當中很多是我們無法控制的。該等因素包括經濟及財務狀況、當地市場的炒賣活動、物業的供需、物業買家是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及資本供應。

中國私人住宅物業的整體需求，特別是省會及區域中心，近年來高速增長。然而，中國物業市場的物業價格同期亦經歷波動。大眾對房屋的負擔能力及中國物業市場可持續增長的關注日益增加。此外，中國物業的需求將繼續受中國政府實施的宏觀經濟控制措施影響。中國整體或我們擁有或預計擁有業務的城市的物業市場如出現重大衰退，以及該等城市的物業如供應過剩或物業需求或價值存在任何潛在下跌，或對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們受大量的政府法規及管控所規限，尤其容易受中國物業市場有關政策及我們營運所在地區當地政策的不利變動所影響。

我們的業務受大量政府法規及管控所規限，尤其是我們容易受中國物業市場有關政策變動的影響。中國政府通過實施行業政策及其他經濟措施，如控制物業發展用地的供應，以直接及間接地對中國物業市場的發展施以重大影響。中國政府或會限制或減少土地供應、提

---

## 風險因素

---

高借貸基準利率、就商業銀行向物業發展商及物業買家提供貸款的能力施加額外限制、就物業銷售徵收額外稅項及徵費以及限制外商對中國物業市場的投資。

一連串的法規及政策已推出，以對中國住宅物業施加購買限制，為物業市場降溫及阻止物業價格攀升，亦壓抑物業投機活動。例如，中國相關部門施加若干限制，內容關於：(i) 天津的非本市戶籍居民家庭及本市戶籍居民家庭可購買的物業數目；及(ii)天津的非本市戶籍居民家庭須滿足若干規定方可購買物業。更多詳情請參閱本招股章程「監管概覽」一節。雖然於最後可行日期，其他地區的物業銷售，例如廣東省惠州及河南省駐馬店，並未受中國相關部門施加的任何限購政策所限制，惟天津的中國相關部門施加若干購買限制後，我們在天津的發展項目的物業銷售可能在日後受到重大不利影響，也不確定未來中國相關部門會否在其他地點施加任何其他限購政策，而可能對我們的物業銷售造成重大不利影響。倘日後施加任何限購政策，該等政策可能影響物業的交易量，我們取得融資、收購土地供日後發展、按有利潤的價格銷售物業或從合約銷售產生充足的營運現金流的能力，均可能受到局限。

我們無法向閣下保證中國政府未來不會採用其他更嚴厲的行業政策、法規及措施。若有關措施並無施行，亦無法確定任何有關措施的影響程度或準確估計我們的銷量及收入。倘若我們的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新政策、法規或措施，或我們的營銷及定價策略不能有效提升我們的合約銷售額作為對該等變動的回應，則有關政策及市場狀況變動或會影響我們的合約銷售額，因而推遲我們的預售計劃，或導致我們降低平均售價及／或產生額外成本，在此情況下我們的經營現金流量、毛利率、業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

**我們的經營業績或不時出現重大變化，而有關波動導致難以預測我們的未來表現及我們股份的價格。**

我們大部分收入來自物業銷售，不論是由我們開發或收購的。我們的經營業績日後或因多項因素而波動，包括我們發展項目的整體時間表及發展週期、潛在客戶對我們物業的接受水平、銷售物業的時間、我們的收入確認政策及成本及開支的任何變化，例如土地收購及建築成本。此外，根據我們有關收入確認的會計政策，當(i)客戶有能力指示物業的用途及取得該物業的絕大部分利益時(即交付物業時)；或(ii)當已出售物業因合約安排令本集團無法作其他使用且我們就迄今已竣工部分的付款擁有對客戶的強制執行權利，履約義務按進度

---

## 風險因素

---

隨時間達成，即確認物業銷售所得收入。由於預售收取現金與收入確認之間存在時差，銷售物業所得收入的金額及增長率以及合約負債可能在各期間有所波動。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的收入分別約為人民幣58.5百萬元、人民幣894.8百萬元、人民幣973.1百萬元及人民幣263.0百萬元。我們的收入波動主要由於在往績期間已確認的總建築面積及已確認平均售價波動。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的毛利率分別約為26.7%、25.3%、21.1%及46.8%。毛利率已經並將繼續受到於相關期間交付的產品組合以及土地成本和發展成本變化的影響。若建築及土地成本日後出現任何上漲，而我們無法將該等成本加幅轉嫁予客戶，則可能削弱我們的毛利率，從而可能對我們的經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

**我們或無法以商業上可接受的價格在適合我們日後發展的理想地點收購地塊，倘若如此，我們的業績、財務狀況、經營業績以及前景或受到重大不利影響。**

我們大部分收入來自物業銷售，不論是由我們開發或收購的。根據我們目前的發展計劃，我們認為我們擁有充足土地儲備以供未來幾年的物業發展之用。於二零一八年九月三十日，我們持作日後發展的物業包括聚瓏灣二期(規劃建築面積約89,081.00平方米)及萬城國際四及五期(規劃建築面積約240,558.00平方米)、萬城君滙花園(規劃建築面積約150,475.00平方米)、萬城潼湖中心(規劃建築面積約378,642.00平方米)及玖龍台二期(規劃建築面積約222,299.00平方米)。

我們相信我們業務能否持續增長及取得成功在很大程度上取決於我們能否以商業上合理的價格在適合住宅及商業／綜合用途發展的理想地點收購額外土地儲備。我們收購土地的能力視乎多項我們無法控制的因素而定，如整體經濟狀況、能否取得中國政府提供的地塊、我們識別及收購適合開發的地塊的能力以及在有關地塊上進行物業發展的競爭。我們以往透過參與地方政府組織的掛牌銷售及透過收購或與業務夥伴合作建立土地儲備。在掛牌銷售程序售出的土地的供應及價格取決於我們無法控制的因素，包括政府的土地政策及我們同業在市場的競爭力。中國政府及相關地方當局控制新地塊的供應及價格，並審批有關地塊的規劃及用途。已制定特定法規控制在中國收購及開發地塊的方法及程序。此外，無法確定是否可獲得二級市場上的土地，或收購條款／與業主合作在商業上是否可以接受。倘我們

---

## 風險因素

---

未能及時就日後發展按商業上可接受的價格或按可為我們帶來合理經濟回報的價格收購合適的地塊或未能將我們的經驗成功用於我們擴展業務運營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，或地塊價格在我們收購後大幅下跌，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或受到重大不利影響。

**我們在發展項目建設過程中委聘外部第三方建築承包商及供應商提供服務，因此，能否準時交付符合我們指定質量標準的發展項目在很大程度上取決於該等建築承包商及供應商的工作質量。**

我們委聘外部第三方建築承包商、監理公司、其他服務提供者及供應商進行建築工程、供應建築材料及執行相關服務，例如為我們設計。我們透過公開招標並根據(其中包括)(i)資格；(ii)資源，包括人力資源；(iii)在類似建築發展項目的經驗及技術專業知識；(iv)名聲及工程質量；及(v)建議商業條款，特別是報價，挑選發展項目的總承包商。我們亦透過招標程序委聘專門承包商，在甄選過程中我們會考慮其往績表現、工作質量、建議交付時間表及成本。我們無法向閣下保證現有或新總承包商、專門承包商或供應商所提供的服務或所供應的材料將始終令我們滿意或符合我們的質量要求。總承包商、專門承包商或供應商或無法提供符合我們質量標準或在我們要求的時限內提供令人滿意的服務，這或導致發展項目延遲竣工。倘若質量不符合理想或我們的發展項目延遲竣工，我們或就需要採取的補救行動(包括更換該等總承包商、專門承包商或供應商)招致額外成本以及向客戶支付潛在賠償，這或對發展項目的成本架構及發展時間表造成不利影響，並可能對我們的聲譽、信用度、財務狀況及業務營運造成負面影響。此外，隨著我們將業務擴展至中國其他地區，在該等地區符合我們質量標準及其他甄選條件的總承包商、專門承包商或供應商可能短缺，而且我們或無法

---

## 風險因素

---

及時委聘充足數量的優質總承包商、專門承包商或供應商，這或對我們發展項目的建築時間表及發展成本造成不利影響。

**我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度有負經營現金流量，以及於截至二零一七年十二月三十一日止年度有負現金流量總值。**

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們錄得負經營現金流量分別約人民幣303.0百萬元及約人民幣225.0百萬元。截至二零一五年十二月三十一日止年度的經營活動所得負現金流量淨額主要由於存貨及其他合約成本增加約人民幣573.6百萬元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，經營活動所得負現金流量淨額主要由於合約負債減少約人民幣659.1百萬元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們亦錄得負現金流量總值約人民幣11.1百萬元，主要由於(i)經營活動現金流出淨額約人民幣225.0百萬元；及(ii)投資活動現金流出淨額約人民幣132.4百萬元。更多詳情請參閱本招股章程「財務資料」一節「流動資金及資本資源」一段中的「現金流量」分段。

我們無法向閣下保證，我們日後不會繼續錄得負經營現金流量及／或負現金流量總值。現金流量淨額的負經營活動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。舉例來說，倘我們並無足夠現金流量淨額為未來流動資金提供資金、支付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貸或取得其他外部融資。倘未能從外部借貸取得足夠資金(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。未來任何負現金流量總值不僅可能影響營運，更可能影響整體財務狀況。

**我們或無法及時識別及應對地方市場對發展項目設計的需求及喜好變化。**

我們的發展項目設計理念是引入以客為本，力求切合客戶需求的設計。我們十分注重細節，因此，我們的發展項目設計將會根據客戶的生活方式及習慣為客戶帶來更多便利及增值體驗。為使業務取得連續及持續的成功，我們須能夠預測、識別及快速應對客戶需求的任何變化。我們業務的成功主要取決於我們預測我們發展項目所在區內居民未來需求及喜好的能力，以及我們其後及時引入以客為本，力求切合客戶需求的設計的能力。

---

## 風險因素

---

倘我們無法準確預測客戶需求，或無法準確預測客戶喜好的變化、則我們的銷量或受到不利影響，而我們的售價及利潤可能減少，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

**我們或無法成功管理我們在大灣區及我們認為具備增長潛力的中國其他地區的增長及擴充。**

自成立以來，我們主要集中在廣東省惠州及我們認為具備增長潛力的中國其他地區（例如天津及河南省駐馬店）開發物業。我們計劃在大灣區其他地方及我們認為具備增長潛力的中國其他地區探索新機會。

我們未必能利用在廣東省惠州及天津的經驗將業務擴展至大灣區其他地點及我們認為具有增長潛力的中國其他地區。廣東省惠州、天津及河南省駐馬店在經濟發展水平、監管慣例、我們對當地建築承包商的熟識程度、業務慣例及常規以及客戶品味、行為及喜好方面可能有別於大灣區其他地點及我們認為具有增長潛力的中國其他地區。因此，我們於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店的經驗未必可轉用或適用於大灣區其他地點及我們認為具有增長潛力的中國其他地區。此外，將業務擴展至大灣區其他地點及我們認為具有增長潛力的中國其他地區或引致與當地或全國發展商競爭，該等發展商在當地已具有一定規模而更熟悉當地監管及業務慣例及常規，並與當地建築承包商關係穩固，因此比我們更具競爭優勢。擴展至大灣區其他地點及我們認為具有增長潛力的中國其他地區亦需要巨額資金及管理資源。我們將須管理勞動力增長以配合業務擴展。

由於我們在業務擴展中或會面臨先前未曾遇過的挑戰，我們或不能識別或正確評估風險或充分利用機遇，或不能充分利用過往經驗來面對在大灣區其他地點及我們認為具有增長潛力的中國其他地區所經歷的挑戰。舉例而言，我們或難以準確預計大灣區其他地點及我們認為具有增長潛力的中國其他地區對物業的市場需求。任何未能將我們的經驗成功用於大灣區其他地點及中國其他具有增長潛力的地區或未能充分了解物業市場，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。此外，因應大灣區其他地點及我們認為具有

---

## 風險因素

---

增長潛力的中國其他地區的未來發展，我們的盈利能力應會下降，因為該等地區物業的平均售價遠低於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店物業的平均售價。

**我們獲得的融資未必足以撥付物業發展項目，且該資本資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至無法獲取。倘發生這一情況，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。**

物業發展屬資本密集型活動，而我們預期於可見未來會因項目發展繼續產生高水平的資金開支。於往績期間內，我們主要通過(i)銀行借貸；(ii)股東注資；(iii)物業銷售及預售的所得款項；及(iv)關聯方貸款為我們的發展項目提供資金。我們未來獲取外部融資的能力及有關融資的成本受到我們不能控制的不確定因素影響，當中包括：

- 我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量；
- 國際及國內金融市場環境以及能否取得融資；
- 在國內或國際市場取得融資須取得中國政府批文的規定；
- 中國政府有關銀行利率及借貸慣例的貨幣政策變動；及
- 中國有關監管及控制物業市場的政策變動。

就我們的融資成本而言，截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的銀行借款利息總額分別為約人民幣3.5百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣5.1百萬元及人民幣8.5百萬元。借款利率上升或對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

有關利率變動(所有其他變數維持不變)對本集團的除稅後溢利／(虧損)及本公司權益股東應佔總權益所產生影響的詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「市場風險」一段「利率風險」分段的「敏感度分析」次分段。

---

## 風險因素

---

我們無法向 閣下保證中國政府不會推行措施或計劃而限制我們獲取資金及我們為發展項目撥資的方式，亦不能保證我們將能獲取足夠融資或於現有信貸融資屆滿前按商業上合理的條款重續有關信貸融資，或甚至無法保證能獲取融資。倘發生這一情況，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，我們大部分收入及現金流量來自銷售及預售我們開發或收購的物業。我們若干住宅物業買家依賴按揭為其購買提供資金。利率上調或會大幅增加按揭融資的成本，從而降低按揭作為融資來源對物業買家的吸引力，以及削弱住宅物業買家的購買能力。我們無法向 閣下保證中國政府及商業銀行將不會提高首期付款的規定、施加其他條件或在其他方面改變監管架構，而更改方式會使潛在物業買家無法取得按揭融資或按揭融資對潛在物業買家而言並不吸引。我們無法向 閣下保證商業銀行將會及時批准潛在物業買家對按揭貸款的申請甚或將不會批准申請。倘按揭融資的成本高昂或更難以取得，我們的銷售及預售或受到重大不利影響。

此外，我們於往績期間就收購土地依賴控股股東提供資金。舉例而言，如綜合財務狀況表所述，於往績期間，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及於二零一八年六月三十日，應付關聯方王庭聰先生(為我們控股股東之一、主席兼非執行董事)款項分別約為人民幣431.9百萬元、人民幣467.7百萬元、人民幣512.1百萬元及人民幣552.8百萬元。有關我們關聯方交易的資料，請參閱本招股章程「財務資料」一節「關聯方交易」一節。

於往績期間的應付控股股東款項為免息。倘我們上市後決定透過向獨立第三方而非我們的控股股東借款籌集額外資金，則我們的利息及債務償還責任將會增加，而我們或受額外契約制肘，這可能限制我們使用經營現金流量的能力。我們借款的成本增加或對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**未能向中國政府取得、遵守必要的證書、許可證、批准或牌照或在取得該等必要證書、許可證、批准或牌照時遇到重大延誤，均可能對我們開展物業發展業務的能力造成不利影響。**

中國的物業行業受到高度規管，物業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細則。與中國其他物業發展商相似，我們須向相關政府當局申請獲得(及重續與持續經營有關的)各項執照、許可證、證書及批准以從事房地產發展



---

## 風險因素

---

業務，包括但不限於房地產發展企業資質證書、土地使用權證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證、預售許可證及竣工驗收備案。我們必須符合特定條件以便政府機構發出或重續任何證書、執照或許可證。我們不能向閣下保證日後我們將能適應可能不時生效的有關房地產行業的新法律及法規，或我們在及時達成取得及／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。倘我們未能就任何主要發展項目取得、重續或遵守所需政府批准，或於取得或重續所需政府批准時遭遇重大延遲，我們或不能繼續推進我們的開發計劃，繼而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

**我們部分發展項目的總建築面積或會超過原先許可的建築面積，而超出的建築面積須取得政府批文，且我們另須支付額外地價。**

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。根據眾多地方政府的法規，倘興建的總建築面積不合理地超過許可總建築面積，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，我們未必能獲得發展項目的竣工驗收備案表，因此，我們將無法將個別物業單位交付買家，或將有關預售所得款項確認為收入。此外，超出的建築面積須另獲政府批准，並須支付額外的地價。倘已竣工總建築面積大幅超出許可總建築面積並因而導致物業交付延遲，我們亦可能須向買賣協議下的買家承擔責任。我們無法向閣下保證，我們現有各項在建發展項目或任何未來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地價，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。任何該等因素均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們未必能夠按照時間表完成或交付我們的發展項目及可能於自發展項目變現任何利益之前遭遇重大發展風險，倘發生該情況，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

於施工期間之前及過程中，發展項目需要大額資本開支，用作(其中包括)土地收購及建築工程。發展項目的建設可能耗時一年或以上，方可透過預售、銷售、租賃或租金產生正現金流量淨額。因此，我們的現金流量及經營業績可能會因發展項目時間表的任何變動而受到影響。我們發展項目的時間表取決於多項因素，包括總承包商、專門承包商及／或供應商的表現及效率以及我們為建設工程融資的能力。

其他可能不利於我們的發展項目時間表的特定因素包括但不限於：

- 自然災害和惡劣天氣狀況；
- 市場狀況改變，經濟衰退及整體的商業和消費者信心下降；
- 未能按時向相關政府當局取得所需牌照、許可證及批文；
- 可得融資及融資成本；
- 相關法規、政府政策及政府規劃變更；
- 物料、設備、建築承包商和熟練勞動力短缺；
- 勞資糾紛；及
- 施工事故。

發展項目建設延誤或未能按照計劃規格、時間表和預算完成項目建設，均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率下降。

如果發展項目未能按時竣工，則發展項目預售單位的買家或有權要求就延遲交付作出補償。倘延遲的時間超出某一期間，買家或有權終止其預售協議，除了向我們申索損失賠償外，亦可獲退還購買價。

我們不能向閣下保證今後的發展項目竣工或交付不會遇到任何嚴重延誤或我們不會因任何該等延誤而承擔任何責任。視乎受影響的買家數量，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們依賴我們的商號及商標，倘我們的商號或商標被盜用或不當使用，或會使我們的聲譽及盈利能力受損。

我們認為，商號及商標是我們品牌知名度不可或缺的基礎，對我們的業務十分重要。截至最後可行日期，我們在中國已註冊十一個不同類別的商標，包括「萬城」、「万城」及「Million City」。我們為七個域名的註冊擁有人。該等知識產權對我們的業務意義重大。我們並無發現我們的商號或商標遭遇任何侵犯、盜用或未經授權使用而對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們無法向閣下保證我們的商號或商標日後不會被第三方盜用。盜用或不當使用我們的商號或商標，均可能危害我們的市場形象及聲譽，從而可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。品牌知名度很大程度上基於客戶的觀感，涉及多項主觀因素，即使是使客戶信任度降低的個別商業事件亦可能使其受損。有關我們商號或商標的任何訴訟或糾紛均可能產生大量成本及令資源分流，可能會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

我們是一家控股公司並主要依靠中國附屬公司派付的股息來為我們的現金及融資需求撥付資金，而對中國附屬公司向我們派付股息的能力的任何限制，均可能會對我們經營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，主要通過中國附屬公司經營業務。我們能否派付股息及作出其他現金分配、支付開支、已產生的服務債務及撥付其他附屬公司的需求取決於收取我們中國附屬公司的股息、分派。因此，倘有關實體產生債務或虧損而影響向我們派付股息或向我們作出其他分派的能力，我們或會面臨財政困難。

中國法律法規規定，只能以可分派利潤派付股息，即我們中國附屬公司根據中國公認會計準則釐定的純利減去任何收回的累計虧損及我們中國附屬公司須作出的法定及其他儲備金撥備。此外，由於根據中國公認會計準則計算可分派利潤與根據香港財務報告準則計算可能在若干方面有所不同，故此我們的經營附屬公司可能並無根據中國公認會計準則釐定的可分派利潤，即使其根據香港財務報告準則釐定出現年內利潤。因此，我們可能無法從中國附屬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不利影響，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。

---

## 風險因素

---

此外，由於我們的中國附屬公司或須遵守協議(如銀行信貸融資及合營協議)所載的限制性契諾，故彼等向我們作出分派或會受到限制。任何上述因素或會影響我們派付股息及償還債務的能力。這可能對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

**我們面臨中國政府就預售物業可能施加的任何限制及約束及倘預售物業未有按時交付或竣工而令客戶發出索償的有關風險。**

中國法律允許物業開發商於滿足若干要求前預售物業。有關於中國預售物業的中國法律更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」章節下「房地產交易」一段內「商品房預售」分段。我們依賴預收物業所得現金流量作為發展項目的重要資金來源。根據現行中國法律法規，物業發展商必須滿足一定的條件方可開始預售物業，而預售所得款項只可用作為預售物業所在發展項目提供資金。不能保證中國國家或地方政府不會採取制約、限制或廢除預售的做法。未來任何對我們預售物業施加的限制，包括任何有關我們須增加前期開支方可取得預售許可證的要求，將會延長我們收回資本支出所需要的時間，並逼使我們尋求其他方法(包括增加借款)以支持我們物業發展各階段的融資，繼而增加我們的利息付款。這可能對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**建築材料及勞工成本的價格波動可能影響建築成本及對我們的業務及財務表現造成不利影響。**

建築材料(如鋼鐵及混凝土)成本及勞工成本或會不時波動，可能進而影響我們必須支付建築承包商的發展項目建築成本。於往績期間，發展成本佔我們的銷售成本分別約94.4%、94.0%、78.1%及85.7%。我們一般不會就原材料價格的預期波動訂立框架合約，亦不會於一般建築合約內加入有關條款。因此，我們面臨建材價格波動的風險。雖然我們於往績期間並無因原材料價格波動而受到重大影響，惟任何主要建材成本大幅增加均可能增加我們的建築承包商的成本並可能進而增加向我們收取的建築承包費用，令我們的發展成本(為我們銷售成本的最大組成部分)增加。倘我們未能將該等已增加成本的任何部分或全部轉嫁予客戶，我們的盈利能力及財務狀況或會受到不利影響。

---

## 風險因素

---

有關已售及已確認的物業平均售價，及發展成本在其他假設保持不變的情況下的假設波動敏感度分析，以及其對往績期間收入及溢利(如有)的影響，請參閱本招股章程「財務資料」一節「綜合損益表」一段「銷售成本」分段。

**我們發展項目的實際發展成本可能因成本波動而偏離我們最初的估計，從而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。**

我們於各發展項目之初估計相關發展成本總額，其中包括土地成本、建設及其他發展成本、資本化借款費用等。於往績期間，我們的發展成本分別佔銷售成本的約94.4%、94.0%、78.1%及85.7%。雖然我們制定了作業程序以監察發展工程的進度，盡量縮小與預先批准預算的偏差，惟我們的發展成本總額受多項可能非我們所能控制的因素影響。

近年來，我們的建設成本受中國的建設及安裝成本、勞工成本不斷攀升影響，且我們預期中國的建設及安裝成本日後將繼續上升。此外，中國物業市場在很大程度受中國政府不時推出的政策及監管措施影響，這可能影響我們物業開發業務的多個方面，包括但不限於我們的融資成本以及發展項目的開發時間表，從而可能導致偏離我們最初估計的發展成本。倘我們發展項目的實際發展成本嚴重偏離最初的估計，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**我們的營運業績、財務狀況及前景可能受發展中發展項目的物業及已竣工發展項目的待售物業之減值虧損的不利影響。**

倘我們無法按時完成建設及按可觀價格出售物業，房地產市場的波動可能讓我們承受有關發展中發展項目的物業及已竣工發展項目的待售物業可能出現減值虧損的風險。當物業的賬面值超逾其可收回金額，則可能出現減值虧損。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，概無就發展中發展項目的物業及已竣工發展項目的待售物業確認減值虧損。然而，我們無法向閣下保證日後市場環境嚴峻時我們未必會產生減值虧損(如有或類似程度)。倘我們產生有關減值虧損，我們的營運業績、財務狀況及前景或會受到不利影響。

---

## 風險因素

---

**我們的物業發展業務可能面臨客戶索償。**

根據開發條例，所有中國物業發展商須就其承建或出售的物業提供若干品質保證。我們須向客戶提供此等保證。我們就我們的發展項目向我們的建築承包商收取品質保證，以應付根據我們的保證可能向我們提出的索償。

此外，我們或會於一般業務過程中不時涉及其他類別的客戶索償，例如因延遲交付物業產權文件而提出的索償。買家應申請相關個人房屋所有權證，而物業發展商(包括我們)須協助買家於交付物業後規定期間提交相關文件證明，供政府機關審查及出具有關購買物業的個人房屋所有權證。政府機構延遲審查申請及發出批文以及若干其他因素，可能影響及時交付一般及個人房屋所有權證。我們或無法及時提交有關文件供政府機關審查，這可能導致房屋所有權證延遲發放，因而可能遭處罰，且長時間延遲會導致買家要求退房或賠償。倘我們因上述延遲而須對大量買家負責，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

我們不能向閣下保證未來不會面臨任何重大客戶索償而可能產生大額開支以解決有關索償。如果我們延誤補救有關缺陷，或會損害我們的聲譽並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，儘管我們向建築承包商取得品質保證，我們未必能通過執行有關品質保證而悉數賠償或甚至完全不能賠償我們的責任，且我們自建築承包商收回的款項亦可能不足以賠償我們於品質保證項下的支付責任，因而可能進一步增加我們於有關客戶索償項下的責任。

**我們不時為我們客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，我們或須對按揭銀行負責。**

我們的大部分收入來自物業銷售，而若干買家均申請銀行借款及按揭為其買房撥資。因此，給予客戶的信貸選擇種類及信貸成本或會影響買家的購買力，因而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。通常情況下，我們會為買家所獲得的按揭貸款以及累計利息和拖欠按揭付款之罰款悉數提供擔保，該等擔保一般會在出具相關不動產權證及以按揭銀行為受益人登記後解除。倘客戶拖欠按揭付款，我們可能須償清有關按揭以購回有關物業。倘我們無法償清按揭，按揭銀

---

## 風險因素

---

行會將有關物業拍賣並向我們(作為按揭貸款擔保人)追收任何未償還的額外金額。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該等客戶所作信貸評估。我們的資產負債表未能反映此等或然負債。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，我們對客戶的買家按揭貸款的未解除擔保分別約為人民幣138.5百萬元、人民幣551.3百萬元、人民幣376.3百萬元及人民幣107.7百萬元。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。

**我們須承受客戶的信貸風險，倘無法按時收回貿易債務，或會影響我們的財務狀況、盈利能力及現金流量。**

我們須承受客戶的信貸風險，我們的盈利能力及現金流量取決於我們能否按時收取客戶款項。倘客戶付款有任何延誤，我們的盈利能力、營運資金及現金流量可能會受到不利影響。概不保證我們將能夠按時向客戶收回全部或任何貿易債務，甚或完全不能收回。倘客戶未有按時結算，本集團的財務狀況、盈利能力及現金流量或會受到重大不利影響。

**我們物業的估值可能會有別於實際可變現價值並可能會出現變動。**

我們物業的估值(載於本招股章程附錄三)乃基於主觀性及不確定因素等多項假設。

倘高力國際物業估值時所用的任何假設被證實為不準確，我們物業的估值可能大幅偏離可變現價值。因此，估值不應視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。發展項目的開發以及國家及地方經濟狀況出現不可預見變化可能影響我們所持物業的價值。

**相關中國稅務機關可能會質疑我們計算土地增值稅責任的基準，而這可能對我們的財務業績造成不利影響。**

根據關於土地增值稅的中國法規，銷售或轉讓土地使用權、物業及其附帶設施獲取收入的所有人士(包括公司及個人)須按物業增值介乎30%至60%的漸進稅率繳納土地增值稅。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，我

---

## 風險因素

---

們提供的增值稅大約金額分別為約人民幣9.7百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣32.9百萬元及人民幣32.6百萬元。土地增值稅責任須於發展項目竣工後指定時限內向相關稅務局繳付。

倘根據相關中國稅法及法規所載規定政府要求收取相關稅收，我們根據相關中國稅法及法規就適用土地增值稅進行估計及計提全額撥備。由於我們部分發展項目分多期發展，計算土地增值稅的可扣減項目（例如土地成本）會在不同發展階段分攤。土地增值稅撥備乃按我們自行估計的金額根據（其中包括）我們對可扣減開支的自行分攤作出，而可扣減開支須於發展項目完成後由相關稅務機關最終確認。然而，鑒於我們作出土地增值稅撥備與相關發展項目竣工之間存在時間差距，相關稅務機關未必一定會同意我們自行分攤可扣減開支的方式或我們計算土地增值稅所依據的其他基準。因此，就某一期間錄得的土地增值稅開支可能須於其後調整。倘我們大幅低估某一期間的土地增值稅，則支付稅務機關所評估及向我們徵收的實際土地增值稅可能會對我們下一期間的經營業績造成不利影響。

此外，由中國政府發佈關於繳納土地增值稅的若干通知允許省級稅務機關根據地方情況制訂其本身的實施規則。倘若我們的發展項目所在城市或省份頒佈的實施規則要求我們同時支付所有未付土地增值稅或施加其他條件，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

**倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們效力或僱用、培訓及挽留高級行政人員及其他熟練僱員，我們開發及成功推廣物業的能力可能會受損。**

我們的業務增長及成功一直高度依賴若干高級管理層成員，特別是非執行董事兼主席王庭聰先生、執行董事兼行政總裁樓家強先生及執行董事兼首席營運總監黃家倫先生、執行董事兼財務總監劉佩君女士及執行董事林國賢先生。有關董事及高級管理層的履歷詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。倘王庭聰先生、樓家強先生、黃家倫先生、劉佩君女士或林國賢先生各自或任何其他高級管理層因任何原因不再為我們效力，我們未必能夠找到替代彼等的合適人選。由於在中國爭奪具備物業發展經驗的高級管理層及主要人員的競爭激烈而合資格人選有限，故我們日後未必能夠挽留主要人員為我們效力或僱用、培訓及挽留資深高管人員或其他技術嫻熟的僱員。此外，倘任何董事、高級管理團隊的任何成員或任何其他主要人員加入競爭對手或進行競爭性業務，我們或會失去主要專業人



---

## 風險因素

---

員及員工。此外，隨著業務繼續增長，我們將須招募及培訓更多合資格人員。倘我們未能成功挽留目前主要人員為我們效力以及僱用、培訓及挽留資深高管人員及其他技術嫺熟的僱員，則我們開發及成功推廣產品的能力可能會受損，且我們的業務及前景可能會受到不利影響。

**倘我們的第三方業務夥伴未能充分管理我們的合營公司及聯營公司，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。**

我們的策略為：(i)專注於開發現有土地儲備及於我們現有土地儲備所處地區及中國具備增長潛力的地點收購發展項目；(ii)按多元化的土地收購策略擴張業務至我們現時並無涉足的中國其他地區；及(iii)拓展我們待發展物業的多元性，包括發展住宅物業、綜合住宅物業及商業物業。為協助業務擴張、分散業務風險及維持靈活性，除透過全資附屬公司(即惠州怡展及惠州漢基)經營我們的業務外，我們以不同方式與第三方業務夥伴合作，包括通過非全資附屬公司(即惠州萬城、天津建基及惠州悅富)、合營公司(即惠州惠港)及聯營公司(即河南聚龍)持有發展項目，視乎發展項目的相關情況而定。

我們對項目公司日常營運的參與程度及股權取決於多項因素，包括(i)相關投資規定；(ii)土地供應；(iii)本集團與第三方業務夥伴於相關時間的可動用資源。具體而言，我們對合營公司及聯營公司的日常營運有較少的控制及參與。就我們的合營公司而言，我們僅負責提供資金予惠州惠港及監察發展項目的融資及現金流量；就我們的聯營公司而言，我們僅負責提供資金予河南聚龍。更多詳情請參閱本招股章程「業務」一節「發展項目」一段下「本集團第三方業務夥伴」分段。

我們的業務增長及成功，非常倚賴我們對項目公司的管理，尤其是我們的成本控制能力。由於對我們的合營公司及聯營公司的管理及日常營運有較少的控制，我們無法保證對合營公司及聯營公司的管理將獲充分執行。倘我們的第三方業務夥伴未能充分管理我們的合營公司或聯營公司，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

**環境問題的潛在責任可能產生高額成本。**

我們須遵守與環境保護相關的各項法律法規。環保法律可能會禁止或嚴格限制於環境敏感地區或範圍內的物業發展活動。遵守環境保護法律法規或會導致延誤並可能使我們產生大量合規及其他成本。項目建設延誤或未能按照計劃中的規格、時間表及預算完成發展項目建設，均可能損害我們作為房地產開發商的聲譽、導致損失或延遲確認收入、回報下降以及因違反合同而產生責任。倘發展項目未能按時完成，預售單位的買家可能有權要求就延遲交付作出補償或可終止預售協議及向我們申索損害賠償。

我們無法向閣下保證日後不會遭遇任何上述延誤或我們不會因任何該等延誤而承擔任何責任。我們的物業竣工或交付有任何延誤而產生責任，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

根據中國法律及法規的規定，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發展項目均須進行環境評估，而相關評估文件必須於項目施工前遞交予相關政府當局，以供審核。對於其他發展項目，我們須提交環境影響登記表以待審批。倘我們未能遵守該等規定，地方部門可能頒令，終止我們的建設活動並處以人民幣50,000元至人民幣200,000元不等的罰款。於建設完成後，我們須就已竣工發展項目申請環境保護驗收。所提交環境影響評估文件可能未必反映所有環境責任或其影響程度，且我們未必知悉所有重大環境責任。倘發展項目的任何部分被發現不符合相關環境標準，則有關當局可能會暫停我們在該發展項目的營運以及施加罰款和處罰，而對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

**我們或會不時涉及經營所產生的法律及其他糾紛，包括與我們的總承包商、專門承包商、供應商或物業買家之間的任何糾紛或涉及土地使用權的糾紛。我們或會因該等法律及其他糾紛而面對重大責任。**

我們或會不時牽涉入與參與我們物業發展及銷售的各方(包括總承包商、專門承包商、供應商、業務合作夥伴及買家)的糾紛，或涉及我們的土地使用權事宜的糾紛。此等糾紛或會引起抗議或法律或其他訴訟程序，或會導致我們聲譽受損、產生高額成本及分散核心業務活動的資源及管理層精力。倘我們被指稱或發現違反於預售協議或買賣協議內作出的任何

---

## 風險因素

---

聲明或保證，物業買家或會對我們採取法律行動。此外，在經營過程中，我們或會遇到與監管機構相關的合規性事宜，且我們或會面對行政訴訟以及可能使我們承擔責任及導致房地產發展項目延誤的潛在不利裁決。此外，我們或會涉及與總承包商、專門承包商或供應商之間的糾紛。我們未來或會涉及其他訴訟或糾紛，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流量造成重大不利影響。

**我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。**

我們面臨多種與我們業務有關的風險，且保險保障範圍可能不足或可能並無相關的保險保障。此外，遵循中國一般行業慣例，我們一般並無就訴訟風險、業務中斷風險、產品責任或本集團重要人員投購保險。有關進一步資料，請參閱本招股章程「業務」一節「保險」一段。此外，某些損失可能無法以商業上合理的條款投購保險，如因地震、戰爭、內亂及若干其他不可抗力事件而蒙受的損失。我們與一般商業及行業慣例保持一致，並無投購涵蓋該等損失的保險。若我們產生巨額損失或責任而我們並無投購保險或投購的保險不足以涵蓋此等損失或責任，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

**房地產投資流動性相對較低，而我們可能無法按我們滿意的價格或條款出售有關投資物業，甚至根本無法出售。**

一般而言，與其他形式的投資相比，房地產投資的流動性相對較低。倘經濟、金融及投資環境發生變化，我們或須出售若干投資物業。截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們透過向一名獨立第三方出售一項投資物業錄得已變現收益淨額約人民幣31.4百萬元，而有關已變現收益淨額屬非經常性質。然而，我們無法向閣下保證能按具競爭力的價格或我們滿意的條款出售其他投資物業，甚至可能根本無法出售。倘我們因經濟、金融及投環境出現不利變動，而無法出售投資物業以產生充足現金，則我們的業務、現金流量、經營業績及財務狀況或受到重大不利影響。

**我們發展項目及投資物業的若干部分被指定為人民防空工程。**

根據中國法律及法規，城市新建建築須包含戰時可用於防空的地下室。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈並於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》及國家人民防空辦公室於二零零一年十一月頒佈的《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，開發商可在其他時間管理及使用指定

---

## 風險因素

---

作人民防空工程的區域並從中獲利。於往績期間，我們向客戶出租防空工程作停車場（「指定停車場」）。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收入的來源。此外，儘管我們的業務營運已在所有重大方面遵守有關人民防空物業的法律及法規，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。

**未根據中國法例規定向多類僱員福利計劃作出足夠供款可能令我們面臨懲處。**

於中國經營的公司須參與多項僱員福利計劃，包括養老保險、失業保險、醫療保險、工傷保險、生育保險及住房公積金，並按其僱員薪金的一定百分比向計劃作出等額供款，包括花紅及津貼，以經營業務所在地本地政府不時規定的最高金額為上限。於往績期間及截至最後可行日期，我們未按時為若干合資格僱員作出全數社會保險供款。本集團亦未(i)為若干合資格僱員設立住房公積金賬戶；及(ii)按時為若干合資格僱員作出全數住房公積金供款。我們估計於往績期間未付的社會保險金額分別為約人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣0.9百萬元，而於往績期間未付的住房公積金供款則分別為約人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.3百萬元。更多詳情請參閱本招股章程「業務」一節「執照、監管批准及合規記錄」一段「違規情況」分段。於最後可行日期，相關中國政府機關概無就該等違規事項向本集團展開行政措施，本集團亦無收到要求支付過往供款差額的任何命令。然而，本集團無法保證相關本地政府機關將不會要求我們於規定時限內支付尚未繳付款項或對我們徵收遲交費或罰款，而這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

倘我們未遵守土地出讓合同或掛牌確認書的條款，中國政府或會對我們徵收罰款或施加其他處罰，而我們可能承擔財務損失或失去我們於土地的先前投資，及發展項目的發展機會，而對我們的業務、經營業績及財務狀況產生影響。

根據中國法律及法規，倘我們未根據相關土地出讓合同的條款開發某個發展項目（例如獲批准的土地用途、支付地價及其他費用，及發展項目施工及竣工的時間），中國政府或會發出警告、施加處罰及／或召回土地。

根據現有中國法律及法規，倘我們未於規定時限前支付任何尚未繳付的地價，我們或須繳付土地出讓合同內訂明的遲交罰金。倘我們於土地出讓合同所述施工日期後超過一年未開始發展項目的工程，則相關中國土地管理部門或會發出調查通知及向我們徵收最高為地價20%的土地閒置費（除非有關延遲因政府行動或不可抗力事件而引致則另作別論）。倘我們超過兩年沒有開始發展項目的工程，則中國政府或會召回土地（除非有關延遲因政府行動或不可抗力事件而引致則另作別論）。另外，即使我們根據土地出讓合同開始發展項目的工程，倘所發展的土地面積佔總土地面積的三分之一以下，或倘土地發展的總資本開支少於預期將按項目登記或審批文件所載投資的發展項目總額的四分之一以下（不包括土地的採購價），在沒有政府批准的情況下暫停土地開發一年以上，有關土地將被視為閒置土地。此外，我們必須根據土地出讓合同所載日期開始及完成建築工程。倘我們於土地出讓合同所載日期之前未能開始或完成建築工程，可能構成違反土地出讓合同及我們或須按合同規定面臨懲處。

我們無法向閣下保證我們日後將能夠遵守土地出讓合同或批牌函件項下的全部責任，違規原因可能超出我們的控制範圍；或我們的發展項目將不會因有關延遲而面臨閒置土地懲處或被政府召回。倘我們由於項目發展延遲或任何其他原因而無法遵守任何土地出讓合同或掛牌確認書的條款，我們或會承受財務損失或失去我們於土地的先前投資，及發展發展項目的機會，而對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

日後應用香港財務報告準則第15號及其修訂本可能會影響我們的財務狀況及經營業績。

會計準則制定者不時實施財務會計及呈列準則的變動，有關準則規管財務報表的形式、內容及呈列以及相關項目的會計處理。此外，制定及詮釋會計準則的機構可能會改變甚至保留其先前對如何應用該等標準的詮釋或立場。財務會計及報告準則的變動以及現行詮釋的變動超出我們的控制範圍，而有關變動難以預測，且可能嚴重影響我們記錄及呈報經營業績及財務狀況的方式。於若干情況下，我們可能須追溯應用新訂或經修訂會計準則，導致先前已呈報的經營業績出現重大變動或對保留盈利造成重大累計變動。

我們於編製財務報表時已採納香港財務報告準則第15號客戶合約收入（「香港財務報告準則第15號」）。負責制定及修訂香港會計準則的香港會計師公會已頒佈香港財務報告準則第15號，而自二零一八年一月一日起，香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收入（「香港會計準則第18號」）。採納香港財務報告準則第15號導致收入確認時間、合約負債分類及取得合約所產生若干成本的會計處理出現重大變動。根據初步評估，倘於整個往績期間應用香港會計準則第18號而非香港財務報告準則第15號，我們估計截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月本公司權益股東應佔溢利淨額減少分別約為人民幣3.9百萬元及人民幣5.2百萬元，增加人民幣4.3百萬元及減少人民幣16.3百萬元，而於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的淨資產分別減少約人民幣7.3百萬元、人民幣16.7百萬元、人民幣9.2百萬元及人民幣34.0百萬元。有關更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「重大會計政策及估計」一段「應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號」分段。

日後的投資或收購或會對我們管理業務的能力造成重大不利影響，並有損我們的經營業績及財務狀況。

我們或會作出與我們業務相輔相成的戰略投資及收購。然而，我們作出成功戰略投資及收購的能力，將在很大程度上視乎我們物色能符合我們的投資及收購標準的合適收購對象、按有利條款取得融資及（如相關）取得所需監管批文的能力。倘我們因監管、財務或其他限制而無法作出或被限制作出有關戰略投資或收購，我們或無法有效執行我們的投資或擴展戰略。

---

## 風險因素

---

我們擬將全球發售所得款項淨額的主要部分用於未來發展項目的土地收購。倘該等發展項目達不到預期回報率，則可能會增加我們的減值虧損，亦可能對我們的總資產回報率、權益回報率、股東投資回報率及本公司的估值造成不利影響。

我們計劃將全球發售所得款項淨額的約68.8百萬港元或約36.0%用作未來發展項目的土地收購成本及發展成本。有關詳情請參閱本招股章程「業務」一節「我們的策略」一段「我們會繼續專注於我們的土地儲備上發展物業，尤其聚焦於大灣區及我們認為具備增長潛力的中國其他地區」分段，及本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節「所得款項用途」一段。

倘我們於最後可行日期沒有任何具體的收購計劃或目標，若我們獲提供合適的土地收購目標，我們可能需要投入若干財務資源及管理人手以評估該等目標，其中包括估計將於該等地塊上發展的發展項目預期回報及展開可行性研究。收購有關地塊後，倘相關未來發展項目的預期收入及該等地塊的當時市場價值少於該等地塊的賬面值，其賬面值可能為我們總資產的主要部分且我們可就地塊的賬面值確認減值虧損。此外，有關未來發展項目的回報率亦可能達不到我們設想的預期回報率，連同地塊賬面值的減值，可能會對我們的財務業績造成不利影響，進而對本公司的估值及股東的投資回報產生負面影響。

### 與中國物業發展行業有關的風險

我們的營運受大量政府政策及法規所規限，具體而言，我們易受中國物業行業有關政策及我們經營所在地區政策的不利變動影響。

我們的業務受大量政府法規所規限，具體而言，我們易受中國物業行業有關政策變動的影響。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，如控制物業開發用地的供應及外商投資，對中國物業行業的發展施以重大影響。中國政府或會限制或減少可供物業開發的用地、提高商業銀行的基準利率、就商業銀行向物業開發商及物業買家提供可用貸款及按揭的能力施加額外限制、就物業銷售徵收額外稅項及徵費以及限制外商對中國物業行業進行投資。

---

## 風險因素

---

中國政府過去已實施一系列法規及政策，以延緩物業市場發展及物業價格的通脹並抑制物業投機活動。該等政策或會限制我們獲得融資、收購作未來開發所需土地、以有利潤的價格出售物業及／或從已簽約銷售額產生足夠經營現金流量的能力。有關該等政策的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們無法向閣下保證中國政府日後不會採用其他及／或更嚴厲的行業政策、法規及措施。若有關措施並未施行，我們亦無法確定任何有關措施對營運的影響程度或準確估計我們的銷量及收入。現有及其他未來限購措施可能會限制我們的融資渠道、降低市場對我們發展項目的需求及提高我們的融資成本，且推出的任何寬松措施亦未必充足。倘若我們的營運不能適應可能不時生效的有關物業行業的新訂及／或經修訂政策、法規或措施，或我們的市場推廣及定價戰略未能相應地有效提升我們的已簽約銷售額，則有關政策及市況變動或會影響我們的已簽約銷售額，推遲我們的預售計劃，或導致我們降低平均售價及／或產生額外成本，在此情況下我們的經營現金流量、毛利率、業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到重大不利影響。

### **中國物業市場行業競爭激烈。**

中國的物業開發商為數眾多，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。中國物業開發商對土地、融資、建材及富有經驗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項目的比率下滑及僱用或留住合資格建築承包商及人士的管理成本上升。我們的眾多競爭對手，包括外資開發商和國內頂級開發商，可能較我們擁有更雄厚的財務和其他資源。國內外物業開發商已進入我們業務所在城市的物業開發市場。倘我們未能有效競爭，我們的業務運營和財務狀況將受到影響。



---

## 風險因素

---

過去數年全球金融市場(包括中國金融市場)大幅下滑且十分波動，影響了中國物業市場，情況如持續惡化可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

始於二零零八年下半年的經濟下滑及全球金融市場動盪曾造成信貸普遍緊縮、企業及消費者欠款情況增多、消費者信心不足及市場不穩定性加劇。全球經濟衰退亦影響了中國的物業市場，其中包括：

- 對商用及住宅物業需求減少並導致物業價格下跌；
- 對潛在買家的購買力造成不利影響，這或會進一步影響對物業的整體需求並進一步拉低售價；及
- 對物業開發商及潛在購房者取得融資的能力造成負面影響。

較近期，全球市場及經濟狀況受到歐洲信貸危機、美國信用評級下調及主要證券市場波動加劇的不利影響。而由於寬鬆的貨幣政策、外資大量湧入或兩者兼而有之，亞洲及其他新興市場的部分國家正面對越來越大的通脹壓力。中東、東歐及非洲多個國家的政治動盪更導致經濟出現不穩定性及不確定性。為控制過往的通貨膨脹，中國政府對銀行信貸實施控制，對固定資產貸款實施限額及對國家銀行借貸實施限制。該等緊縮措施可引致經濟增長放緩。二零一四年、二零一五年及二零一六年的中國經濟增速不及往年，實際GDP年增長分別約為7.3%、6.9%及6.7%。近來，有關中國經濟波動及中國財政政策調整的憂慮不斷增加。例如，中國國內股票市場於二零一四年下半年至二零一五年六月初快速飆升後，自二零一五年六月十三日開始經歷急劇下降及嚴重波動。中國政府已採取貨幣及監管措施穩定市場，包括影響市場流動性、新股票發行管道及若干市場參與者的交易活動的措施。該等問題及其他因全球經濟下滑及金融市場動盪引致的問題已經或可能持續對業主及潛在物業買家造成不利影響，這可能導致我們物業的整體需求下降，並令其售價下跌。全球金融市場的流動性如有任何進一步緊縮，日後或會對我們的流動性造成負面影響。倘全球經濟及金融市場下滑，動盪情況持續或較目前預期的嚴重，或中國經濟及金融市場持續下滑，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

### 與於中國展開營運有關的風險

**中國政治、社會和經濟狀況的任何變化可能對我們的業務產生不利影響。**

由於我們的資產主要位於中國且我們的大部分收入來自中國的業務，我們的財務狀況和前景在很大程度上受到中國政治、社會和經濟狀況影響。中國政治、社會和經濟狀況的任何變化可能對我們的營商能力造成不利影響。中國政府已推行多項經濟系統的改革，促使中國經濟於過去數十年增長。然而，多數改革均為前所未有或為試驗性質，並預期將不時改良和修訂。此外，有關該改革的法律的範圍、應用和詮釋可能並不明確。政治、經濟和社會因素可能帶來改革措施的進一步改良或調整。因此，我們無法預測中國經濟、政治和社會狀況的變化能否帶來持續增長，或任何有關增長能否在一個對我們有利的地理區域或經濟行業出現。此外，即使新政策可能長遠有利於我們的行業，我們不能向閣下保證我們將能成功適應該等政策。由於我們的業務和資產主要位於中國，而於往績期間我們來自中國的收入亦大幅增長，我們在很大程度上依賴中國的整體經濟狀況以持續我們的增長。因此，倘中國經濟增長放緩，或倘中國經濟因政治、經濟和社會狀況的任何變化而經歷衰退，我們的產品需求增長可能會減少或變得微不足道，因此可能對我們的未來發展和經營業績造成重大不利影響。

**天災、戰爭、疫症及其他疾病或影響我們的業務。**

我們的業務受限於中國整體及社會情況。天災(例如自然災害)、疫症及其他可能對中國經濟、基建及民生造成重大不利影響的疾病是我們無法控制的。倘發生該等自然災害，則我們的業務、經營業績及財務狀況或受到重大不利影響。

除自然災害外，疫症亦可能對民生造成重大不利影響，甚至威脅人們的性命。任何疫症爆發均是我們無法控制的，概不保證嚴重急性呼吸系統綜合症、禽流感或人類豬流感等疫症不會再次發生。倘中國發生疫症，我們的業務、經營業績及財務狀況或受到重大不利影響。

戰爭及恐怖襲擊可能損害或干擾我們、我們的僱員、設施、市場、供應商及客戶，其中任何一項均可能對我們的收入、銷售成本、經營業績、財務狀況或股價造成重大不利影響。潛在戰爭或恐怖襲擊亦可能誘發不確定因素及導致我們的業務在我們現時無法預測的方面蒙受損失。

---

## 風險因素

---

**有關實施、詮釋和執行中國法律制度的不確定性。**

我們在中國的業務和經營受中國法律管轄。中國是一個大陸法司法權區，以中國成文法及法令為根據。中國的法院判決先例可作為有說服力的參考判例，但不具法律約束效力，這點有別於普通法司法權區。中國政府自一九七九年已頒佈有關一般經濟事務的法律和法規，如外商投資、企業組織及管治、商業、稅務及貿易等經濟事務，旨在為投資活動發展一套完備的法律體系，惟由於成文法立法歷史相對較短、法院判例有限及其不具約束力的性質，該等成文法的推行、詮釋及執行相對於普通法司法權區涉及更大的不確定性。本公司或無法取得較本公司的競爭對手有利的法律詮釋，這取決於政府機關和法院或視乎有關的申請或案情向該機關或法院的呈交方式。此外，於中國的訴訟或會曠日持久並招致龐大的法律成本，同時分散資源及管理層的注意力。同樣，中國法律的不確定性或會限制潛在投資者可得的法律保障。本公司不能預測未來中國法律發展的影響，包括新法律的頒佈、現有法律或法律詮釋或法律執行的變動，或國家法律凌駕地方法規。因此，潛在投資者的法律保障存在重大的不確定性。

**我們的收入以人民幣列值，而人民幣在資本賬戶交易中不能自由兌換，且可能會受匯率波動影響。**

我們需要以外幣向股東支付股息，惟我們的收入以人民幣列值，而人民幣目前為不能自由兌換的貨幣。根據中國外匯規則及規例，以往來賬戶付款，包括利潤分配、支付利息和與業務運營有關的支出，可在並無事先獲得政府批准的情況下以外幣的形式進行，但須符合若干程序上的要求。嚴格的外幣兌換管制繼續適用於資本賬戶交易。資本賬戶交易必須經國家外匯管理局批准或向其登記。償還貸款本金、直接資本投資和可轉讓票據投資亦受限制。這些管制使我們不能向閣下保證我們將能夠應付所有外幣債務或以股息向我們的股東發放利潤。

人民幣價值很大程度上取決於中國國內及國際的經濟、金融及政治環境和政府政策，以及本地及國際貨幣市場。考慮到二零一六年由於人民幣貶值，大量資金流出中國，中國政府已實施更為嚴格的外匯政策及加強對大額對外資金流的監控。國家外匯管理局實行更多

---

## 風險因素

---

限制及重大審批程序以監管納入資本賬目的跨境交易。中國政府日後可能酌情進一步限制就流動賬目交易取得外幣。倘外匯管制系統不允許我們取得足夠的外幣以滿足我們的外幣需求，我們可能無法向股東以外幣支付股息。

中國外匯政策的任何變化可能為我們的財務狀況和經營業績帶來不確定性。目前我們亦無打算對沖我們就美元或其他貨幣承受的風險。由於我們的收入及溢利以人民幣計值，倘人民幣升值，我們所面臨來自進口的競爭可能更加激烈；而倘人民幣貶值，我們淨資產、盈利及已宣派外幣股息的價值，以及我們達成外幣責任的能力均可能受到不利影響。

### 我們的財務報表受外幣換算波動影響。

我們主要以人民幣開展業務，而香港及海外附屬公司的財務報表則以港元呈列。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，換算香港及海外附屬公司財務報表產生的匯兌收益或虧損分別約為虧損人民幣34.8百萬元、人民幣42.2百萬元、收益人民幣47.0百萬元及虧損人民幣6.5百萬元。編製綜合財務報表時，我們於香港及海外經營之附屬公司的營運業績及財務狀況按現行匯率換算為人民幣。財務狀況表項目則按二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的外匯收市匯率換算為人民幣。因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並單獨於匯兌儲備內的權益累計。

人民幣與港元之間的匯率波動影響我們的其他全面收益，其他全面收益將計入我們的匯兌儲備，倘綜合財務報表按長期貨幣基準編製，則視乎波幅大小，可能將本應明顯的相關趨勢模糊化。請參閱本招股章程「財務資料」一節下「綜合損益表」一段內「外幣換算波動的影響」分段。

我們無法預測人民幣兌港元日後將發生何種波動，貨幣換算或匯兌差額可能繼續影響我們的其他全面收益。我們無法向閣下保證人民幣兌港元不會發生重大升值或貶值。

### 傳票送交我們及在中國尋求承認和執行外國判決或裁決結果可能存在困難。

我們的營運和資產主要位於中國。於二零零六年七月十四日，香港和中國達成《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「**安排**」）。根據安排，持有香港法院終審判決要求民商事案中的金錢支付的一方，可根據書面的法院選擇協議在中國申請承認及執行該等判決。與此類似，持有中國法院終審判決要求民商事案中的金錢支付的一方，可根據書面的法院選擇協議在香港申請承認及執行該等判決。書

---

## 風險因素

---

面的法院選擇協議定義為各方在安排有效日後達成的任何書面協議，其中明確指定一個香港或中國法院對該爭議擁有專有司法管轄權。如有爭議的各方未按安排規定的要求達成該選擇法院的協議，則投資者對我們或我們於中國的資產完成傳票送達以在中國尋求承認和執行外國判決可能比較困難或甚至不可能。

中國未簽訂協定或安排以承認和執行美國、英國或絕大部分其他西方國家或日本的法院的判決。因此，投資者未必能在中國對我們完成傳票送達或在中國執行非中國法院的任何裁判。

中國為《承認和執行外國仲裁裁決公約》（「**紐約公約**」）的締約國之一，該公約允許執行其他紐約公約締約國仲裁機構的仲裁裁決。在一九九七年七月一日中國對香港恢復行使主權後，紐約公約對在中國其他地方執行香港仲裁裁決不再適用。此促使於一九九九年六月二十一日簽訂諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」），允許香港和中國相互執行仲裁裁決。該諒解備忘錄由中國最高人民法院和香港立法會批准，並於二零零零年二月一日生效。倘由非紐約公約締約國的仲裁庭頒發仲裁裁決，或此仲裁裁決在中港的諒解備忘錄中並無類似安排，則此仲裁裁決在中國將難以得到承認和執行。

**根據香港與中國的特別安排，我們的中國附屬公司向香港附屬公司派付股息可能不符合資格減免中國預扣稅稅率。**

根據企業所得稅法，倘根據企業所得稅法，外國股東不被視為中國納稅居民企業，則由中國附屬公司向其外國股東派付股息須按10%的稅率繳納預扣稅，除非該外國股東的司法權區與中國訂有稅務條約或類似安排及該外國股東向主管地方稅務機關取得申請該稅務條約或類似安排的批文。根據香港與中國的特別安排，倘香港居民企業為一間分派股息的中國公司超過25%的實益擁有人，則預扣稅稅率會降至5%。根據國家稅務總局於二零一五年八

---

## 風險因素

---

月二十七日頒佈並於二零一五年十一月一日生效的關於發佈《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》的公告（「二零一五年行政措施」），於非居民納稅人可享有相關條約項下的稅務優惠待遇前毋須再經國家稅務總局事先批准或向其備案。倘符合稅務條約相關條文項下的稅務優惠待遇的資格，非居民納稅人於提交報稅表或經扣繳代表扣繳及申報時可享有稅務優惠待遇，惟須受限於相關稅務機關的跟進管理。為享有稅務優惠待遇，非居民納稅人須按二零一五年行政措施的規定，於提交報稅表或經扣繳代理扣繳及申報時將文件向稅務機關備案，其中包括條約對手方的稅務機關所發出的納稅居民身份。於跟進管理期間，中國稅務機關須核實非居民納稅人是否符合稅務優惠待遇的資格、向非納稅居民要求補充文件，或倘非居民納稅人被視為不符合稅務優惠待遇的資格，則要求非居民納稅人於具體時限內繳足未繳或未繳足的稅項。另外，根據國家稅務總局於二零零九年二月二十日頒佈的國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知，倘離岸安排的主要目的為取得優惠稅務待遇，中國稅務機構可酌情調整離岸實體將符合資格享受的優惠稅率。概不保證中國稅務機構將承認並接納就由我們的中國附屬公司派付並由我們的香港附屬公司收取的股息實施5%的預扣稅稅率。

**我們收入和我們從中國附屬公司收到的股息可能需繳納企業所得稅法的中國稅，這將會對我們的經營業績產生重大不利影響。**

根據均於二零零八年一月一日生效的企業所得稅法和其實施細則，在中國境外成立和在中國有其「實際管理機構」的企業可被視為中國居民企業，對其全球收入按25%的稅率徵收企業所得稅，任何已支付的相關外國稅可以申請外國稅抵免。企業所得稅法的實施細則將「實際管理機構」定義為「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」。於二零零九年四月二十二日，中國國家稅務總局發佈《關於境外註冊中資控股企

---

## 風險因素

---

業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(國稅發[2009]82號)(「**國稅發[2009]82號**」，或稱為「**82號通知**」)。82號通知規定判斷中國控制的境外企業的「實際管理機構」是否駐在中國的一些具體標準。儘管82號通知僅適用於中國企業控制的境外企業，而非中國個人或外國人(如本公司)控制的該等企業，但82號通知規定的判斷標準可能反映國家稅務總局對判定境外企業納稅居民地位時如何適用「實際管理機構」標準的一般觀點，不論其為中國企業或個人所控制。倘中國當局以後確認我們應受此對待及倘我們日後賺取任何全球收入，對我們全球收入徵收25%的企業所得稅會很大程度上增加我們的稅務負擔，並對我們的現金流量和盈利能力產生重大不利影響。此外，倘我們被視為中國居民企業，我們從被視為中國居民企業的附屬公司收到的股息將被豁免企業所得稅，扣繳稅亦不適用。然而，有關如何詮釋及實施企業所得稅法及其實施規則仍存在不確定因素，故我們未能向閣下保證我們的收入無須遵守企業所得稅法以及保證我們符合該等中國企業所得稅免除或減免資格。

另外，因企業所得稅法和其實施細則的詮釋和實施仍存在不明朗因素，故在未能確定倘我們被視為中國居民企業時，我們就股份所支付的股息或閣下轉讓股份可能變現的收入是否會被視為來自中國境內的收入和應繳10%的預扣所得稅(除非任何該等外資企業股東符合資格享有稅收條約所規定的優惠預扣稅率)。更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節「稅項」一段「企業所得稅」分段。倘根據企業所得稅法我們須就應付我們非中國公司股東股息預扣中國所得稅，或倘閣下須就轉讓股份支付中國所得稅，閣下於我們股份的投資可能會受到重大不利影響。

**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是次發售所得款項對中國附屬公司作出貸款或額外資本出資。**

作為中國附屬公司的離岸控股公司，我們可向中國附屬公司借出貸款或額外注資。任何借予中國附屬公司的貸款必須遵守中國法規及外匯貸款註冊規定。例如，我們為資助中國附屬公司而為其提供的貸款，不能超過法定限額且須於國家外匯管理局或其相關地方機關註冊。我們亦可能決定透過注資方式為中國附屬公司提供資金。該注資必須得到商務部或其相關地方機關的批准或向其備案。我們不能保證能就我們日後對中國附屬公司的貸款或注資以為其提供資金而及時或能夠取得此等政府註冊或批准。倘我們未能取得相關註冊或批准，我們使用此發售所得款項及發揮中國業務優勢的能力或會受到不利影響，因而對我們的流動資金及拓展業務的能力造成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們透過非中國控股公司間接轉讓中國居民企業的股權時面對有關中國稅務責任的不明朗因素。

於二零一五年二月三日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局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》的新公告（「**第7號公告**」）。第7號公告訂明，倘非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，為規避企業所得稅而間接轉讓中國居民企業股權等財產（例如轉讓海外企業的股份），則該間接轉讓的性質須重新定性並確認為直接轉讓中國居民企業股權等財產。

理論上，第7號公告相關條文不適用於個人或中國居民企業股東轉讓我們的股份，而該等股東（作為我們股份轉讓人）在任何情況下毋須受限於中國稅務申報責任或第7號公告下所規定的稅務責任。然而，我們不知道倘個人或中國居民企業轉讓我們的股份，中國稅務機關將如何詮釋第7號公告。轉讓股份的股東在以下情況下可能須遵守中國稅務申報責任或第7號公告下所規定的稅務責任：(i)轉讓股份的股東為非居民企業；及(ii)主管稅務機關釐定有關股東轉讓股份並無任何合理的商業目的。

第7號公告訂明釐定間接轉讓(i)中國境內機構或場所財產，(ii)中國境內不動產或(iii)在中國居民企業的權益性投資及有關非居民企業直接持有的其他資產（轉讓該等資產所得款項須按中國稅法規定繳納企業所得稅）（統稱為「**中國應稅財產**」）是否有合理商業目的時應考慮的多項因素及條件。第7號公告亦訂明在部分情況下，間接轉讓應被直接視作並無合理商業目的（「**視作負面釐定**」）。有關釐定應在特定情況下按個案基準作出。

第7號公告內有關施加中國稅務責任及申報責任的條文並不適用於「在公開市場買入並賣出同一境外上市企業股權的非居民企業」（「**公開市場避風港**」）。

由於第7號公告僅在二零一五年二月三日起生效，且並無發佈實施細則，故有關稅務機關如何詮釋和界定各項因素以及釐定由股東就股份的轉讓是否可能有合理的商業目的未見清晰。此外，第7號公告並未提及倘中國應稅財產的間接轉讓獲確定不具有任何合理的商業目的下具體的後續程序。如本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料」一節所述，倘潛在投資者有任何有關認購、購買、持有及買賣發售股份的稅務影響的疑問，彼等應諮詢其專業顧問。



---

## 風險因素

---

倘任何未來轉讓股份構成間接轉讓中國應課稅財產並須遵守第7號公告的企業所得稅責任，則企業所得稅的金額須按「來自轉讓的收入」及適用稅率計算。就稅率而言，適用的預扣稅率為10%，除非有關稅收條例另有規定則作別論。

**有關外國實體收購中國公司的中國規例可能限制我們收購中國公司的能力，對我們實施戰略以及我們的業務和前景造成不利影響。**

於二零零六年八月頒佈並於二零零六年九月八日起生效及於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(二零零六年修訂版) (「併購規定」)，訂明外國投資者尋求收購非外資企業的股份(不論透過與現有股東訂立收購協議或透過向該公司直接認購)並導致該公司成為外資企業而須遵守的規定。併購規定亦列明最終的外資企業的業務範疇必須符合《外商投資產業指導目錄》。併購規定亦訂明收購國內企業股權的收購手續。

併購規定的詮釋或實施存在不明朗因素。倘我們於日後決定收購一間中國公司，並不保證我們或該中國公司的擁有人能夠成功達成併購規定的一切所需審批規定。此或會限制我們施行擴充及收購戰略的能力，並會對我們的未來發展造成重大不利影響。

### 有關全球發售的風險

**股份過往並無公開市場，股份市價或會波動及我們的股份可能不會出現交投活躍的市場。**

於上市前，股份並無公開市場。股份於聯交所上市及獲准買賣並不保證全球發售完成後會形成交投活躍的公開市場或該市場可持續。本集團收入、盈利及現金流量的變動、本集團或其競爭對手作出的策略收購、主要員工流失、訴訟、中國土地的市價波動、股份的市場流通量、物業發展業的普遍市場氣氛等因素，均可能造成股份的市價及成交量大幅變動。此外，股份的市價及流通量均可能受到本集團控制範圍以外及與本集團業務表現無關的因素的不利影響，尤其是倘香港金融市場出現重大價格及成交量波動。在此等情況下，投資者可能無法按發售價或高於發售價的價格出售其股份。

---

## 風險因素

---

**倘我們日後發行額外股份，我們股份的投資者或會受到攤薄。**

倘我們日後發行額外股份，於全球發售中我們股份的投資者的所有權比例或會受到進一步攤薄。我們可能需要於未來籌集更多資金以為擴張或與現有業務有關的新發展或新收購提供資金。倘本公司透過發行新股或與股本掛鉤證券籌集額外資金(按比例向現有股東發行除外)，有關股東於本公司的所有權比例或會減少，或有關新證券可能較發售股份優先享有權利及特權。

**控股股東於公開市場大量出售股份可能對股份市價造成重大不利影響。**

我們無法向閣下保證控股股東不會於全球發售後或完成全球發售後彼等各自的禁售期屆滿後出售其股份。我們亦無法預計任何主要股東或控股股東日後出售任何股份，或任何主要股東或控股股東可供出售的股份數量可能對股份市價造成的影響(如有)。任何主要股東或控股股東出售大量股份或市場認為會出現有關出售情況，均可能對股份當時的市價造成重大不利影響。

**日後發行、發售或出售股份均可能對股份當時的市價造成不利影響。**

本公司日後發行股份或任何股東出售大量股份或認為可能會進行有關發行或出售的情況，均可能對股份當時的市價造成負面影響。我們無法保證日後不會發生有關事件。

**閣下應細閱整份招股章程，我們鄭重提醒閣下不要過於倚賴報章所載或通過其他媒體所散佈有關我們及／或全球發售的任何資料，其中部分內容可能與本招股章程所載資料不一致。**

刊發本招股章程之前可能有關於我們及／或全球發售的報章及媒體報導，包括披露本招股章程未包含及未經我們授權的有關我們的若干財務資料、財務預測及其他資料(「未經授權資料」)。我們謹此向有意投資者強調，對於任何該等未經授權資料，我們並不承擔任何責任。未經授權資料並非來源於我們或經由我們同意。對於任何未經授權資料的合適性、準確性、完整性或可靠性，我們不發表任何聲明。倘若任何未經授權資料與本招股章程包含的

---

## 風險因素

---

資料不一致或相衝突，我們一概不承擔任何責任。因此，有意投資者應注意，應僅依據本招股章程所載資料作出投資決策，不應倚賴任何未經授權資料。

### 有關本招股章程陳述的風險

我們無法就研究報告所載及本招股章程所載由其他人士提供的若干資料的事實及其他統計數據的準確性提供保證。

本招股章程所引述的若干事實及統計數據乃來自多份政府官方和非官方刊物(包括高力報告)。我們無法就相關事實和數據的質量或可信度提供保證。有關資料並無經我們獨立核實，且可能不一致、不準確、不完整和過時。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、包銷商、彼等各自的董事及顧問或任何其他參與全球發售的人士概無就該等事實和數據的準確性或完整性發表任何聲明。該等事實和數據可能與中國境內和境外所編製的資料並不一致。此外，該等事實和數據可能無法與其他國家的經濟數據比較，且並不保證其與其他國家所列或編製的統計數據按相同基礎或準確程度列示或編製。因此，不應過度倚賴該等事實和數據。

## 有關本招股章程及全球發售的資料

以下提供的資料僅作指引之用。有意認購發售股份的申請人應諮詢彼等的財務顧問及尋求法律意見(如適用)，使本身獲悉及遵守任何有關司法權區的所有適用法例及規例。有意申請人應自行了解申請認購發售股份的有關法律規定，以及彼等各自作為公民、居民及居籍所屬國家任何適用外匯管制規例及適用法律。

### 董事對本招股章程內容承擔的責任

本招股章程(董事共同及個別對此承擔全部責任)載有根據公司(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)規則及上市規則的規定須提供有關本集團的資料。董事經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在所有重大方面均為準確完備，且無誤導或欺詐成分，本招股章程並無遺漏任何其他事實，致使本招股章程或本文件所載任何聲明有所誤導。

全球發售僅按本招股章程及申請表格所載資料及所作出聲明為基準進行。概無任何人士獲授權就全球發售提供本招股章程及申請表格並無載列的任何資料或作任何聲明，故非於本招股章程所載的任何資料或聲明，均不得視為已獲我們、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、獨家保薦人、包銷商、彼等各自的任何董事或任何聯屬人士或參與全球發售的任何其他人士或各方授權作出而加以信賴。閣下僅應依靠本招股章程及申請表格所提供的資料作出投資決定。

### 包銷

本招股章程僅就香港公開發售(組成全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。香港公開發售由香港包銷商悉數包銷，而國際發售預期將由國際包銷商悉數包銷。全球發售須待本公司與獨家全球協調人(代表其本身及包銷商)議定發售價後，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，本公司與獨家全球協調人(代表其本身及包銷商)未能議定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。有關進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

### 釐定發售價

香港發售股份現正按發售價提呈發售，而發售價預期將由獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）及我們於二零一八年十二月十三日（星期四）或前後或獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們可能協定的較後日期釐定，惟無論如何不會遲於二零一八年十二月十八日（星期二）下午六時正（香港時間）。

倘獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）與我們無法於定價日或之前就發售價達成協議，則香港公開發售將不會成為無條件並將失效。

### 申請香港發售股份的手續

申請香港發售股份的手續載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及申請表格上。

### 發售及銷售發售股份之限制

本公司概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區公開發售發售股份（香港除外）或派發本招股章程。因此，在不限於下述者下，在不獲准提呈發售或提出邀請之任何司法權區，或向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法之任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成提呈發售或邀請。

發售股份僅會根據本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明為基準提呈予香港公眾人士以供認購。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程及申請表格並無載列之任何資料或聲明，本招股章程並無載列之任何資料或聲明，均不得視為已獲我們、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、獨家保薦人、包銷商、彼等各自之任何董事、聯屬人士、顧問、代理或彼等之任何代表或參與全球發售之任何其他人士或各方授權作出而予以信賴。

各發售股份認購人將須（或因其認購發售股份而被視為）確認知悉本招股章程所述發售及銷售發售股份之限制，且並無在牴觸任何有關限制之情況下認購及獲提呈發售任何發售股份。

### 申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行之股份（包括根據超額配股權獲行使及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的額外股份）及因貸

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

款資本化及資本化發行將予發行之股份上市及買賣。本公司之股份或借貸資本概無任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無亦不擬於短期內尋求有關上市或上市批准。

### 香港股東名冊及印花稅

所有根據香港公開發售提出申請認購的發售股份將登記於我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司存置的本公司香港股東名冊分冊。本公司的股東名冊總冊將存置於開曼群島。只有本公司於香港存置的股東名冊登記的股份可於聯交所買賣。

買賣於香港存置的股東名冊中所登記的股份須繳納香港印花稅。目前香港的印花稅稅率為代價或(如屬較高者)所出售或轉讓股份的市值的0.2%。

### 建議諮詢專業稅務意見

倘閣下對認購、購買、持有、出售、買賣發售股份，或行使任何有關發售股份之權利的稅務影響有任何疑問，應諮詢專業意見。

我們、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、包銷商、彼等各自的任何董事、代理或顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就任何人士因認購、購買、持有、出售、買賣發售股份或行使有關發售股份的任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

### 發售股份將符合資格納入中央結算系統

待股份獲准於聯交所上市及買賣後，及在符合香港結算的股份收納規定的情況下，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由股份在上市日期或香港結算選定的任何其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日於中央結算系統內交收。有關該等交收安排的詳情及有關安排將如何影響投資者的權利及權益，投資者應諮詢彼等的股票經紀的意見或其他專業意見。

所有中央結算系統內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進行。本公司已作出一切所需的安排，以便股份獲納入中央結算系統。

### 超額配股權及穩定價格

有關穩定價格及超額配股權安排的詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

### 全球發售的架構

有關全球發售的架構之詳情，包括其條件，載於本招股章程「全球發售的架構及條件」及「如何申請香港發售股份」兩節。

### 貨幣換算

除另行指明外，本招股章程中以美元及人民幣計值的金額按下列匯率換算為港元，僅作說明用途：

1美元	:	7.80港元
人民幣0.8725元	:	1港元

上述換算並不表示以美元、人民幣或港元計值的金額可以或原可於相關日期按上述匯率或任何其他匯率換算，或根本不能換算。

### 語言

中國國民、實體、部門、機關、證書、名稱、法律、規定等的英文名稱乃其中文名稱之譯名，僅供識別。如有任何歧義，概以中文名稱為準。

### 湊整

本招股章程的部分貨幣金額已經湊整，因此，部分表格所列的合計數額未必為在其之前出現的數額的算術總和。

### 股份開始買賣

預期股份將於二零一八年十二月二十日(星期四)上午九時正開始在主板買賣。股份將以每手2,000股為買賣單位。

---

## 董事及參與全球發售各方

---

### 董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

#### 非執行董事兼董事會主席

王庭聰	香港 新界 大埔白石角 科進路23號 逸瓏灣I 2座15樓A室	中國
-----	--	----

#### 執行董事

樓家強	香港 新界 大埔露輝路38號 聚豪天下37號屋	中國
-----	----------------------------------	----

黃家倫	香港 新界 元朗 朗日路9號 Grand Yoho 9座18樓B室	中國
-----	--	----

劉佩君	香港 新界 馬鞍山 欣安邨 欣喜樓1419室	中國
-----	------------------------------------	----

林國賢	中國福建 廈門思明區 廈禾路271號 2102室	中國
-----	-----------------------------------	----

#### 獨立非執行董事

葉澍堃	香港 中半山 舊山頂道23號 帝景園 5座7樓A室	中國
-----	---------------------------------------	----

李引泉	香港 海怡半島 13A座30樓F室	中國
-----	-------------------------	----

胡永權	香港 九龍九龍塘 禧福道1號 新德園B座2樓B2室	中國
-----	------------------------------------	----



---

## 董事及參與全球發售各方

---

### 高級管理層

姓名	住址	國籍
樓家強	香港 新界 大埔露輝路38號 聚豪天下37號屋	中國
黃家倫	香港 新界 元朗 朗日路9號 Grand Yoho 9座18樓B室	中國
劉佩君	香港 新界 馬鞍山 欣安邨 欣喜樓1419室	中國
盧秉乾	中國廣東省惠州市 花邊北路25號 三亞塘小區4棟703房	中國
陳俊斌	中國廣東省廣州市 東湖西路55號705房	中國
程天冬	中國安徽 蕪湖市伊頓津橋2-401	中國
權建許	中國廣東省惠州市 麥地北路TCL翠園D1	中國
黃道德	中國廣東省 深圳市學府路 學府花園2104 C	中國
熊偉英	中國廣東省 惠州市惠沙堤二路 龍湖灣8-1501	中國

有關各董事及高級管理層成員的履歷，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

---

## 董事及參與全球發售各方

---

### 參與各方

#### 獨家保薦人

中國光大融資有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號  
利園1期24樓

#### 獨家全球協調人

中國光大證券(香港)有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號  
利園1期24樓

#### 聯席賬簿管理人

中國光大證券(香港)有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號  
利園1期24樓

農銀國際融資有限公司  
香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈11樓

#### 聯席牽頭經辦人

中國光大證券(香港)有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號  
利園1期24樓

農銀國際證券有限公司  
香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈10樓

---

## 董事及參與全球發售各方

---

### 本公司法律顧問

有關香港法律：  
紀曉東律師行  
與  
天元律師事務所香港分所聯營  
香港中環  
德輔道中26號  
華懋中心II期  
7樓702室

有關開曼群島法律：  
衡力斯律師事務所  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心3501室

有關中國法律：  
天元律師事務所  
中國北京市  
西城區  
豐盛胡同28號  
太平洋保險大廈B座10層

### 獨家保薦人及包銷商法律顧問

有關香港法律：  
趙不渝 馬國強律師事務所  
香港  
康樂廣場1號  
怡和大廈40樓

有關中國法律：  
錦天城律師事務所  
中國深圳  
福田區  
福華三路  
卓越世紀中心1號樓23層

### 申報會計師

畢馬威會計師事務所  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

### 行業顧問

高力國際物業顧問(香港)有限公司  
香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場5701室

---

## 董事及參與全球發售各方

---

### 物業估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司  
香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場5701室

### 收款銀行

恒生銀行有限公司  
香港  
中環  
德輔道中83號

---

## 公司資料

---

開曼群島註冊辦事處	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
香港總部及主要營業地點	香港 中環皇后大道中18號 新世界大廈1座23樓2302室
中國主要營業地點	中國惠州市惠城區 水口街道辦事處 龍和東路8號(5號廠房)
公司網站	www.millioncities.com.cn (該網站所載資料並不構成本招股章程一部分)
公司秘書	劉佩君 CPA, ACS, ACIS 香港 新界馬鞍山 欣安邨 欣喜樓1419室
授權代表	樓家強 香港 新界 大埔露輝路38號 聚豪天下37號屋  劉佩君 CPA, ACS, ACIS 香港 新界馬鞍山 欣安邨 欣喜樓1419室
審核委員會	李引泉 (主席) 葉澍堃 胡永權
提名委員會	葉澍堃 (主席) 胡永權 王庭聰
薪酬委員會	胡永權 (主席) 李引泉 王庭聰

---

## 公司資料

---

合規顧問	中國光大融資有限公司 香港銅鑼灣 希慎道33號 利園一期24樓
開曼群島主要股份過戶登記處	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands
香港證券登記處	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室
主要往來銀行	恒生銀行有限公司 香港中環德輔道中83號  恒生銀行(中國)有限公司(天津分行) 中國天津 和平區 南京路189號 津匯廣場寫字樓2座 16樓1601室  中國銀行(惠州分行) 中國廣東 惠州市惠陽區 淡水鎮開城大道42號  中國建設銀行股份有限公司(武清分行) 中國天津 武清區 新華路與雍陽西道交口處

## 行業概覽

本節所載的若干資料乃源自官方政府刊物及行業資料來源，以及獨立第三方高力國際編製的委託報告高力國際報告。我們相信，有關資料的來源均為有關資料的合適來源，並已在摘錄及複製有關資料時採取合理審慎態度。我們並無理由相信有關資料屬虛假或具誤導成份，或已遺漏任何事實而致令有關資料屬虛假或具誤導成份。雖然我們已合理審慎編撰及轉載來自官方政府及非官方資料來源的資料，有關資料尚未經我們、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、包銷商或參與全球發售的任何其他人士獨立核實，且並不就其準確性發表任何聲明。因此，有關資料不應予以過度依賴。

### 資料來源

就全球發售而言，我們已委聘獨立第三方高力國際編製高力國際報告以供本招股章程使用，而當中載有關於中國及我們營運所在城市的房地產市場的必要資料。高力國際已就編製高力國際報告向我們收取總費用約250,000港元，而我們相信此乃與有關報告的市場收費貫徹一致。

高力國際為國際房地產顧問集團，提供各式各樣的服務，包括為橫跨房地產市場所有界別的佔用人、投資者及發展商進行估值及諮詢。高力國際在香港設有持牌辦事處。

就上市而言，高力國際亦擔任我們的物業估值師。高力國際所編製有關我們的物業權益的物業估值報告載於本招股章程附錄三。高力國際通過兩個獨立於彼此之間的業務團隊向本集團提供服務。本節乃主要由指定市場研究團隊按照下列各項編製：

- 多份政府刊物的數據；
- 實地到訪及面談；
- 高力國際的自有數據庫；及
- 知名研究機構中國房地產指數系統(「CREIS」)。

高力國際採納上述資料來源並認為其可靠的主要理由如下：

1. 採用多個中國政府機構的官方數據及公告為一般市場做法；及

2. 高力國際了解高力國際專有數據庫及所訂閱的CREIS數據庫的數據收集方法及數據來源。

於編製本節內容時，高力國際以下列假設為依據：

- 本公司所提供的所有選定發展項目的土地交易記錄及訂約平均售價均屬真實準確；
- 統計局公佈的所有數據均屬真實準確；
- 來自相關地方房屋行政管理局關於住宅銷售交易的所有已收集資料均屬真實準確；
- 向中國土地資源管理局收集的所有土地交易記錄均屬真實準確；及
- 若所訂閱數據來自知名公共機構，高力國際將依賴該等機構的誠信及專業知識。高力國際將不會核實該等資料或報告的準確性，且不會就此承擔責任。

董事經採取合理謹慎措施後確認，自高力國際所編製的高力國際報告日期以來，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不利變動。

### 1. 中國的經濟概覽

自一九七零年代末的經濟改革以來，中國經濟保持高速增長。儘管近年環球經濟前景未明，起伏不定，中國仍然錄得穩定經濟增長並能夠維持全球最高速增長經濟體之一的地位。於二零一七年，中國的實質國內生產總值較上一年增長約6.9%，是全球經濟體中最高國內生產總值增長最快的經濟體之一。二零一七年的名義國內生產總值錄得約人民幣827,122億元的新高，相當於人均國內生產總值約人民幣59,660.0元，二零一一年則約為人民幣36,403.0元，複合年增長率約8.6%。

高速的經濟發展加快城鎮化步伐。城鎮人口由二零一一年約690.8百萬人增長至二零一七年約813.5百萬人，複合年增長率為約2.8%。城鎮化率由二零一一年的約51.3%增加至二零一七年的約58.5%。根據國家新型城鎮化規劃(2014-2020年)，城鎮人口預期平穩增長，目標於二零二零年城鎮化率達到60%。加速城鎮化趨勢預期為基礎設施投資創造強勁需求，繼而刺激經濟增長及支持城鎮化率於二零二零年達到60%。



城鎮居民可支配收入上升乃由於中國經濟高速發展。城鎮居民年度人均可支配收入由二零一一年約人民幣21,810.0元增加至二零一七年約人民幣36,396.0元，複合年增長率為約8.9%。中上階層及富裕家庭增加將成為國內消費的主要推手。

## 2. 中國相關政府政策

於二零一六年三月二十四日，中國財政部及國家稅務總局聯合印發有關將增值稅計劃擴大到房地產、建築、金融及消費服務業等全部產業的通知，自二零一六年五月一日起生效。改革預期減低企業和公司的稅務負擔及稅務相關成本以及減少多重稅項。通知確認增值稅率11%將適用於房地產業。根據李克強總理於二零一七年三月五日舉行的第12屆全國人民代表大會第五次會議上發表的政府工作報告，李克強總理提到多項重點工作，包括1)維持固定資產投資為經濟增長的主要推動力；2)實施戰略新興產業發展計劃；3)深化結構性改革以創造業務友好環境；4)推動房地產業穩步發展；及5)維持人民幣在國際貨幣體系的穩定地位。

## 3. 中國物業市場概覽

### 市場驅動因素

快速的經濟發展及城鎮化，以及持續上升的可支配收入均為房地產投資帶來強勁需求，進一步帶動樓價上揚。

### 中國物業市場

根據中國國家統計局發佈的數據，商品房的房地產投資總額由二零一一年約人民幣61,800億元增加至二零一七年約人民幣109,799億元，複合年增長率為約10.1%。中國近年的房地產銷售交易量及價格增長更見突出。於二零一七年，已售商品房總建築面積為約1,694.1百萬平方米，而二零一七年的商品房平均售價為每平方米約人民幣7,892.2元，二零一一年至二零一七年間的複合年增長率分別為約7.6%及6.7%。

憑藉穩健的經濟基礎及持續擴大城鎮化，預期位於京津冀地區、長江三角洲地區及珠江三角洲等發展全面的新興城市群的主要城市將繼續受惠房地產市場的價格增長。

### 4. 大灣區及惠州物業市場概覽

#### 4.1 大灣區

大灣區概念由李克強總理於二零一七年舉行的第12屆全國人民代表大會第五次會議上首次提出，旨在推動及深化粵港澳合作。大灣區圍繞11個城市組成，包含9個本來屬於珠三角經濟區的城市，包括廣州、惠州、深圳、東莞、佛山、中山、珠海、江門及肇慶，以及兩個特別行政區(包括香港及澳門)。大灣區土地面積約56,000平方公里(「平方公里」)，截至二零一七年底的人口為約69.5百萬人。根據地方政府發佈的數據，11個城市的名義本地生產總值由二零一一年約人民幣55,519億元增至二零一七年約人民幣102,503億元。本地生產總值往年增長強勁。於二零一七年，11個城市中有8個城市的本地生產總值按年(「按年」)增長約7.0%。

中央政府計劃將大灣區發展為世界級城市群，由「世界工廠」轉型為充滿活力的創意和服務中心，將是可與三藩市灣區、紐約都會區及東京圈比擬的經濟重鎮。

#### 4.2 惠州

##### 4.2.1 經濟概覽

惠州市位於廣東省東南部。惠州西鄰省會廣州，西南方則與深圳及東莞接壤，佔地約11,346平方公里，人口約4.8百萬人，於二零一七年底的城鎮化率為約55.9%。

名義本地生產總值由二零一一年的約人民幣2,095億元增至二零一七年的約人民幣3,831億元，實際本地生產總值按年增長介乎約7.6%至14.6%。區內固定資產投資由二零一一年的約人民幣1,025億元增至二零一七年的約人民幣2,235億元，複合年增長率為約13.9%。城鎮居民年度人均可支配收入由二零一一年的約人民幣26,609.0元增至二零一七年的約人民幣36,608.0元，複合年增長率為約5.5%。

### 4.2.2 相關政府政策

根據惠州市房產管理局及惠州發展和改革局頒佈日期為二零一六年十月十四日的惠市發改價[2016]第98號，下列政策自二零一六年十月十四日起生效，為期三年。首先，於申請新住宅發展項目的預售許可證之前，開發商必須向相關部門確認限制售價。第二，開發商於取得預售許可證後須於十天內開始售樓。第三，商品房的實際交易價不得超出限制售價或低於限制售價的90%。

根據惠州市人民政府頒佈日期為二零一七年四月八日的惠府辦[2017]第10號，下列政策自二零一七年四月九日起生效。首先，買家不得於取得不動產權證後三年內出售於二零一七年四月九日或之後購買的商品住宅物業。第二，達成預售要求後，開發商必須於30天內向相關部門確認限制售價及其後於15天內申請預售許可證。第三，開發商不得在沒有預售許可證的情況下開售。

### 4.2.3 物業市場概覽

根據惠州統計局發佈的數據，商品房的房地產投資總額由二零一一年的約人民幣378億元增至二零一七年的約人民幣884億元，複合年增長率為約15.2%。

二零一七年，已竣工商品房的總建築面積為約10.4百萬平方米，而在建商品房的總建築面積為約76.0百萬平方米。物業市場的銷售活動維持暢旺，二零一七年的已售商品房總建築面積為約16.5百萬平方米，二零一一年至二零一七年的複合年增長率為約12.8%。

一手商品住宅物業平均售價由二零一零年約每平方米人民幣5,676元升至二零一五年約每平方米人民幣6,473元，期內的複合年增長率約為2.7%。一手商品住宅物業平均售價於二零一七年膨脹至約每平方米人民幣10,036元，二零一五年至二零一七年的複合年增長率為約24.5%。

下表載列二零一零年至二零一七年惠州一手住宅商品房的平均售價：

	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
平均售價(每平方米 人民幣)	5,676	6,445	6,448	6,396	6,697	6,473	8,711	10,036
按年增長率	—	13.5%	0.0%	-0.8%	4.7%	-3.4%	34.6%	15.2%

資料來源：中國指數研究院

## 行業概覽

越來越多物業發展商於惠州市經營業務。知名本地發展商(包括碧桂園、太東集團及新力地產)已於惠州建立強大版圖。根據於二零一七年發行及可供公眾查閱的預售許可證，按二零一七年可供出售住宅建築面積計算，本集團並非惠州十大物業發展商之一。

根據惠州市管理局，惠州的住宅市場主要由本地需求支撐，其佔整體約70%。約30%的非本地買家主要來自廣東省其他城市，例如東莞及廣州。考慮到其售價低於其他城市的優勢，高層公寓將仍然受買家歡迎，以滿足惠州及鄰近城市的固有需求。未來三年，惠州住宅市場的未來供應量預期將維持穩定，當中惠城及惠陽區將為主要供應來源。

### 4.2.4 競爭力分析

根據於二零一八年上半年發行及可供公眾查閱的預售許可證，按二零一八年上半年可供銷售的住宅建築面積計算，我們為惠州市第十二大物業發展商，佔市場份額約1.4%。

下表載列根據於二零一八年上半年發行及可供公眾查閱的預售許可證，按二零一八年上半年可供銷售的住宅建築面積計算，十二大物業發展商及本集團於惠州的市場份額：

排名	企業名稱	二零一八年上半年可供	
		銷售住宅建築面積 (平方米)	概約市場份額
1	碧桂園	1,306,337	13.9%
2	太東集團	416,677	4.4%
3	新力地產	353,751	3.8%
4	恒大地產	320,067	3.4%
5	龍光集團	214,700	2.3%
6	中信地產	203,320	2.2%
7	名巨地產	172,626	1.8%
8	金泓昇集團	161,669	1.7%
9	星河控股	150,239	1.6%
10	佳兆業	136,170	1.5%
11	雅居樂	101,167	1.4%
12	本集團	94,004	1.4%

資料來源：惠州市管理局

## 5. 天津物業市場概覽

### 5.1 天津

#### 5.1.1 經濟概覽

天津為發展成熟的華北城市及中國四大直轄市之一。於二零一七年底，該市人口為約15.6百萬人，城鎮化比率為約82.9%。

名義本地生產總值由二零一一年的約人民幣11,307億元增至二零一七年的約人民幣18,595億元，於二零一一年至二零一六年，實際本地生產總值增長為每年9%以上，並於二零一七年調整至約3.6%。固定資產投資由二零一一年的約人民幣7,511億元增至二零一七年的約人民幣11,275億元，複合年增長率約7.0%。於二零一七年錄得城市居民年度人均可支配收入約人民幣37,022.0元，於二零一一年至二零一七年間的複合年增長率為約5.5%。

#### 5.1.2 相關政府政策

天津人民政府於二零一七年三月頒佈的文件詳細列明於天津購買商品住宅物業的限制。下表列載天津所實施的主要限制政策：

主體事項	政策
於天津擁有一套住宅物業的非居民家庭／於天津擁有兩套或以上住宅物業的居民家庭／於天津擁有一套住宅物業的單身成年人士	不得於天津購買任何住宅物業
於天津並無住宅物業的非居民個人或家庭	於天津支付超過兩年的社會保險金或提供於天津支付超過兩年的個人所得稅憑證後可於天津購買一項住宅物業，最低首付款為總代價的40%。
土地供應	限制最高土地代價
單位價格	倘已宣佈的新商品住宅項目的平均售價顯著高於相關發展項目或周邊類似發展項目的歷史成交價，將進行必要的價格引導措施。

資料來源：天津人民政府

### 5.1.3 物業市場概覽

天津房地產投資於二零一一年至二零一七年間飆升。根據天津統計局發佈的數據，商品房房地產投資總額由二零一一年的約人民幣1,080億元增至二零一七年的約人民幣2,233億元，複合年增長率約12.9%。

已落成商品房總建築面積於二零一七年為約20.2百萬平方米，而在建中商品房總建築面積則為約88.0百萬平方米。物業市場的銷售活動維持穩定，二零一七年的已售商品房總建築面積為約14.8百萬平方米。

物業價格呈上升趨勢，商品房的平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣8,744.8元增至二零一七年的每平方米約人民幣15,331.4元，於二零一一年至二零一七年間的複合年增長率為約9.8%。

受越來越多發展商於天津經營業務。富力地產、恆大集團及融創集團等著名國內物業發展商已在天津建立龐大的市場版圖。按二零一七年可供出售住宅建築面積計算，本集團並非天津十大物業發展商之一。

## 6. 河南物業市場概覽

### 6.1 河南

#### 6.1.1 經濟概覽

河南位於中國中東部。於二零一七年底，河南的人口為約95.6百萬，而城鎮化比率為約50.2%。該省為中國人口最多的省份之一，僅次於廣東及山東，排名第三。基於城鎮化加速，實際本地生產總值增長於二零一一年至二零一七年間維持強勁，於二零一七年前為每年超過約8.0%，而於二零一七年為約7.8%。過往數年的固定資產投資出現顯著增長，由二零一一年的約人民幣17,771億元增至二零一七年的約人民幣43,890億元，複合年增長率為約16.3%。

#### 6.1.2 相關政府政策

河南省住房和城鄉建設廳於二零一七年頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展若干意見的通知》列明若干原則。名下沒有任何物業的個人可申請首付比率30%或以下連同較基準利率折讓30%的最高利率。

家庭所有成員的住房公積金均可以撥作購房。此外，有關政策亦推行同省跨市認可住房公積金。

### 6.1.3 物業市場概覽

河南房地產投資於過去七年按雙位數比率增長，於二零一一年至二零一七年達致複合年增長率約18.0%。根據河南省統計局發佈的數據，房地產投資總額由二零一一年的約人民幣2,627億元增至二零一七年的約人民幣7,090億元。

於二零一七年，已售商品房總建築面積為約133.1百萬平方米，於二零一一年至二零一七年的複合年增長率為約13.4%。商品房的平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣3,500.8元增至二零一七年的每平方米約人民幣5,354.9元，複合年增長率為約7.3%。

## 7. 物業發展成本概覽

土地成本及建築成本為發展項目的主要成本組成部分。該等成本是影響物業落成後售價的關鍵因素。

### 7.1 土地成本

#### 7.1.1 中國

中國國土資源管理局的數據顯示，二零一七年供應的國有建築土地為約60.3公頃，較二零一六年增加約13.5%。二零一七年獲批的國有建築土地為約22.5公頃，總訂約地價約為人民幣49,900億元，分別較去年增加約8.3%及約40.2%。

於二零一七年底，全國105個主要城市的平均地盤單位價值增速加快，綜合、商業、住宅及工業用途的土地之平均地盤單位價值分別約為每平方米人民幣4,083元、每平方米人民幣7,251元、每平方米人民幣6,522元及每平方米人民幣803元。這顯示較去年同期分別增長約3.5%、2.3%、5.2%及1.3%。

根據國土資源部公佈的國家地價指數，整體地價指數由二零一一年的約193至二零一七年的約281，而住宅地價指數則由二零一一年的約224升至二零一七年的約347。

## 行業概覽

下表載列二零一一年至二零一七年的國家地價指數：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
整體	193	200	218	234	244	261	281
按年增長率	6.6%	3.6%	9.0%	7.3%	4.3%	7.0%	7.7%
住宅	224	231	257	272	285	314	347
按年增長率	7.2%	3.1%	11.3%	5.8%	4.8%	10.2%	10.5%

資料來源：國土資源部及高力國際顧問

### 7.1.2 惠州

二零一七年，惠州合共有257幅土地成交，涉及總地盤面積約13.8百萬平方米。二零一七年的土地銷售交易總代價為約人民幣159億元，按年增加約87.1%。平均樓面價約為每平方米人民幣1,155.9元，較二零一六年增加約26.8%。土地樓面價代表根據指定地塊上可建最大建築面積的土地成本。

下表載列二零一一年至二零一七年惠州地價趨勢分析：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	複合年增長率(二零一一年至二零一七年)
交易數目	387	349	355	343	235	240	257	-6.6%
代價(人民幣十億)	9.3	10.1	10.9	9.7	6.5	8.5	15.9	9.4%
佔地面積(百萬平方米)	15.5	10.9	15.6	8.6	6.9	5.9	7.4	-11.6%
計劃建築面積(百萬平方米)	28.3	23.1	19.4	15.6	11.7	9.3	13.8	-11.3%
平均樓面價(每平方米人民幣)	326.8	438.8	563.6	622.6	553.3	911.3	1,155.9	23.4%

資料來源：CREIS

惠州當地政府於二零一六年及二零一七年分別售出20及29幅住宅用地，該等土地佔地面積不低於30,000平方米且最大建築面積不低於60,000平方米。根據惠州市國土資源局發佈的《住宅用地2017年至2019年供應計劃》，二零一八年至二零一九年惠州的住宅用地供應將約為8,870,000平方米。



### 7.1.3 天津

二零一七年，天津合共有300幅土地成交，涉及總地盤面積約19.8百萬平方米。二零一七年錄得的土地銷售交易總代價為約人民幣1,228億元，按年減少約11.6%。平均樓面價約為每平方米人民幣4,952.0元，較二零一六年增加約19.6%。

下表載列二零一一年至二零一七年天津地價趨勢分析：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	複合年增長率(二零一一年至二零一七年)
交易數目	957	954	726	598	417	401	300	-17.6%
代價(人民幣十億)	82.7	64.7	80.5	80.4	60.1	138.9	122.8	6.8%
佔地面積(百萬平方米)	60.9	52.8	39.3	36.3	19.0	26.1	19.8	-17.1%
計劃建築面積(百萬平方米)	73.2	60.1	46.1	40.1	22.1	33.5	24.8	-16.5%
平均樓面價(每平方米人民幣)	1,131.1	1,074.8	1,738.4	1,999.4	2,723.5	4,139.8	4,952.0	27.9%

資料來源：CREIS

天津當地政府於二零一六年及二零一七年分別售出79及71幅住宅用地，該等土地佔地面積不低於30,000平方米且最大建築面積不低於60,000平方米。根據天津市國土資源和房屋管理局發佈的《住宅用地供應中期(2017-2021)規劃和三年(2017-2019)計劃》，二零一七年至二零一九年天津的住宅用地供應將約為25,790,000平方米，二零一七年至二零二一年約為38,000,000平方米。

### 7.1.4 河南

二零一六年，河南的土地銷售交易總代價為約人民幣453億元，按年增加約128.8%。

二零一七年，駐馬店合共有333幅土地成交，涉及總地盤面積約10.0百萬平方米。二零一七年錄得的土地銷售交易總代價為約人民幣105億元。平均樓面價約為每平方米人民幣529.0元，表示二零一一年至二零一七年的複合年增長率為約9.7%。

## 行業概覽

下表載列二零一一年至二零一七年駐馬店地價趨勢分析：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	複合年增長率(二零一一年至二零一七年)
交易數目	138	266	327	253	235	239	333	15.8%
代價(人民幣十億)	2.2	3.6	3.6	2.9	2.3	3.7	10.5	29.8%
佔地面積(百萬平方米)	3.6	7.0	7.9	9.3	5.3	5.9	10.0	18.7%
計劃建築面積(百萬平方米)	7.2	13.6	13.7	14.4	8.9	11.5	19.9	18.3%
平均樓面價(每平方米人民幣)	303.6	262.3	264.0	198.9	255.4	321.6	529.0	9.7%

資料來源：CREIS

河南當地政府於二零一六年及二零一七年分別售出29及77幅住宅用地，該等土地佔地面積不低於30,000平方米且最大建築面積不低於60,000平方米。根據駐馬店人民政府發佈的《駐馬店市城市總體規劃(2010-2030)》，二零一五年至二零二零年駐馬店的建設用地供應將約為17,700,000平方米，二零二零年至二零二零年約為34,800,000平方米。

## 7.2 建設及安裝成本

### 7.2.1 中國

城鎮化進程已成為帶動中國建造業的主要動力之一。建設成本自二零一二年下半年開始緩慢增加。然而，二零一五年至二零一六年的建設成本下跌。建設成本自二零一六年下半年起重拾動力，並於二零一七年及二零一八年上半年分別錄得按年增長約10.8%及8.1%。有關增長乃源於基建及房地產投資增加。政府的計劃為以基建投資形式實行財政提振措施。

## 行業概覽

下表載列分別於二零一二年下半年至二零一七年及二零一八年上半年中國平均建設及安裝成本：

	二零一二年 下半年	二零一三年 上半年	二零一三年 下半年	二零一四年 上半年	二零一四年 下半年	二零一五年 上半年	二零一五年 下半年	二零一六年 上半年	二零一六年 下半年	二零一七年 上半年	二零一七年 下半年	二零一八年 上半年
高層公寓 (每平方米 人民幣)	1,774	1,811	1,835	1,839	1,817	1,791	1,758	1,783	1,816	1,937	2,017	2,068
中高層住宅 (每平方米 人民幣)	1,570	1,591	1,639	1,637	1,654	1,629	1,599	1,571	1,659	1,748	1,826	1,891
多層住宅 (每平方米 人民幣)	1,284	1,281	1,339	1,350	1,362	1,354	1,369	1,331	1,431	1,499	1,568	1,638

附註： 高層公寓 —10層或以上  
中高層住宅 —7至9層  
多層住宅 —4至6層

資料來源：中國建設工程造價信息網

## 8. 競爭及前景

近年，於本集團擁有發展項目的城市，越來越多物業發展商進駐當地物業發展行業，導致該等市場的競爭越演越烈。另一方面，中央政府及地區政府已實施不同政策及限制，壓抑物業市場的快速增長動力，使中國物業發展商遇到困境。中國物業發展行業的主要入行門檻包括地區市場知識、品牌於地區市場的滲透度及收購土地的重大財務承擔。

本集團實現產品多樣化以迎合市場上需求。本集團已發展各種類型的住宅單位，例如(i)「複式」，即於多層住宅物業中超過兩層的單位；及(ii)「雙層複式」，即於四層別墅內超過兩層的單位；並開發了使客戶生活更方便的手機應用程式。

由於本集團擁有穩健的地區市場知識及物業發展經驗、於地區市場名聲顯赫的品牌名稱、於惠州(座落於大灣區內)及我們認為有增長潛力的中國地點擁有具策略價值的土地儲備，我們認為本集團將能於中國物業發展行業有效應對困難。

我們觀察到中國物業市場呈現可持續的升勢，原因是地區經濟增長、可支配收入增加及城鎮化過程加速。中國各個城市的基建連接有所改善，特別是高速鐵路網絡不斷擴張，會帶動該等地區的經濟，涵蓋物業發展、旅遊業以至物流，亦會促進城市間更深層融合及收窄城市發展水平差距。

### 8.1 惠州、天津及河南土地儲備

據本集團告知，於二零一八年九月底，本集團分別於惠州市及駐馬店有總地盤面積約207,000平方米及約106,000平方米的土地儲備。該等土地儲備將分別於惠州及駐馬店支持總建築面積約772,000平方米及約89,000平方米的未來發展。充裕的土地儲備可加強物業發展商於市場的競爭力。

### 8.2 大灣區內惠州的發展潛力

惠州位於大灣區東北方，同時位於深圳以北及廣州和東莞以東。隨著日後大灣區基建改善，惠州將於二零二一年成為贛深高速鐵路和廣汕高速鐵路的中轉站。廣深港高速鐵路於二零一八年九月通車，惠州市至香港車程約為50分鐘。當大灣區基建項目完成，由惠州到大灣區其他城市的市際車程將縮短至約一小時。於一小時居住圈內，預料鄰接惠州的城市（包括廣州、東莞及深圳）將成為惠州房地產市場的直接服務範圍。間接服務範圍將包括車程逾30分鐘的其他大灣區城市。於二零一七年底，直接服務範圍（包括惠州本身）的總人口為約35.0百萬人，而間接服務範圍的總人口為約34.5百萬人。

於二零一七年，珠三角經濟區一手商品房的平均售價介乎約每平方米人民幣6,783.0元至約每平方米人民幣54,059.0元，深圳排行第一而惠州排行第六。按房價計算，惠州為大灣區二綫城市，因此，隨著基建及交通改善，惠州的房價在大灣區眾多城市中於未來仍有增長潛力。

---

## 行業概覽

---

惠州擬發展成創新及科技樞紐，其定位是高科技轉化區。潼湖生態智慧區已規劃為廣東的「矽谷」。當地政府已宣佈於潼湖區發展創新區、教育及科技區、國際合作區和大數據工業園的計劃。於二零一六年底，區內人口為約34,000人。根據政府計劃，預期潼湖生態智慧區的人口於二零二零年底前約達170,000人，較二零一六年的人口增加約四倍。於二零二零年、二零二五年及二零三零年底前，預期潼湖生態智慧區的本地生產總值將分別為約人民幣250億元、人民幣600億元及人民幣1,000億元，於二零一七年至二零三零年按約19.4%的複合年增長率增加，而二零一七年的本地生產總值則約人民幣100億元。憑藉可預見的人口增長及經濟發展，此地區的物業市場前景明朗。

就惠州而言，根據政府規劃，惠州的本地生產總值將於二零二二年底前約為人民幣5,000億元，由二零一七年至二零二二年按約5.5%的複合年增長率增加。人口將於二零二零年底前約達5百萬人，由二零一七年至二零二零年按約23.3%的複合年增長率增加。城鎮化率將於二零二零年底前由二零一七年的約56%增至約65%。

下文載列對本公司的業務及營運影響最大的中國法律法規概要。

### 設立房地產開發企業

#### 設立房地產開發企業

根據於一九九四年七月五日頒佈、於一九九五年一月一日生效，並分別於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》，房地產開發企業是指以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據開發條例，設立房地產開發企業(除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立條件外)應當具備下列條件：(i)註冊資本應在人民幣1百萬元或以上；(ii)企業應聘有四名或以上的全職專業房地產／建設技術人員，以及兩名或以上的全職會計人員，彼等各自應持有相關資格證書。

然而，國務院於二零零九年五月二十五日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》已將保障性住房及普通商品房的資本下限規定由35%下調至20%，而就其他房地產項目的資本下限規定比率則下調至30%。根據國務院於二零一五年九月九日頒佈的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，保障性住房及普通商品房的最低資本金部分維持於20%，而其他房地產項目的最低資本金部分已由30%調低至25%。

#### 外商投資於房地產開發

於二零一七年六月二十八日，商務部及發改委頒佈《外商投資產業指導目錄》(二零一七年修訂)或二零一七年目錄，其於二零一七年七月二十八日生效並由二零一八年六月二十八日頒佈的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(二零一八年版)》進一步修訂，將房地產開發自外商投資的禁止名單剔除，並將高爾夫球場及別墅建設的統一限制性措施應用至境內外投資。

於二零零六年七月十一日，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(「**國家工商總局**」)及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，其中規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人遵循商業存在的原則在中國投資及購買非自用房地產；(ii)投資總額超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產

企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及其後取得國有土地使用證後，才可申請換發正式的一年期外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權轉讓和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。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)主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機關出具的納稅證明材料。此外，倘收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合營公司的任何中方股權，外國投資者須於發出營業執照或股權轉讓協議生效日期後三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓金。

二零一五年八月十九日，住房和城鄉建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒布《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》(「通知」)，據此，外商投資房地產企業的註冊資本要求，按照一九八七年二月十七日頒佈及生效的《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》執行；取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求。

於二零零八年六月十八日，商務部頒佈並於二零零八年七月一日生效的《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「23號文」)，其中規定，外商投資房地產企業的註冊及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。

於二零一五年十一月六日，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》，簡化外商投資房地產企業行政程序及改善其管理工作。根據有

關通知，地方各級主管部門根據外商投資法律法規和有關規定批准外商投資房地產企業的設立和任何企業變更，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相關信息。此外，取消商務部網站備案公示程序。再者，商務部每季度將對外商投資房地產企業進行一次隨機抽查。

### 房地產開發商資質

根據《開發條例》，房地產開發企業須於獲得營業執照之日起三十日內到註冊機構所在地房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員以及開發及管理表現查驗房地產企業的資質等級。房地產企業應根據經驗證的資質等級承擔相應的房地產發展項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並於二零一五年五月四日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「77號文」)，房地產開發企業應申請註冊其資質。沒有房地產開發的資質等級證書的企業不得從事房地產開發及銷售。根據77號文，各個資質等級的企業應從事指定業務範圍內的房地產開發及管理，不得越級承擔任務。

從事房地產開發的企業按照房地產開發經驗、工程質量、僱用的專業人士及有關房地產質量的意外記錄等分為一、二、三及四等四個資質等級。一級資質企業由省級建設行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二級資質或以下企業的審批辦法由省級建設行政主管部門制定。房地產開發主管部門應當在收到設立備案申請後三十日內向符合條件的新成立企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期為一年。房地產開發主管部門可根據企業實際經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。倘企業自領取《暫定資質證書》之日起一年內無發展項目的，《暫定資質證書》有效期不得延長。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。



### 房地產開發的土地使用權

根據《中華人民共和國憲法》及《中華人民共和國土地管理法》，中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體依據土地位置確定。法律規定屬於農民集體所有的農村和城市郊區的土地，屬於國家所有。按照法律，國家有權為公眾利益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

於一九八八年四月，全國人大通過《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓的法律鋪路。於一九八八年十二月，全國人大常務委員會（「全國人大常務委員會」）修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於一九九零年五月，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》。此等規例（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。

於根據土地使用權轉讓合同條款全數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據二零零七年三月十六日頒佈及二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權年限的續期應根據當時有關法律處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則國家應對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

### 土地出讓方式

根據城市房地產管理法，除透過劃撥取得土地使用權外，供房地產開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即協議或競價程序(即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌)。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈並於二零零二年七月一日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(於二零零七年九月二十八日修訂為《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**」)及於二零零七年十一月一日生效)所規限，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地進行。

於二零一一年五月十一日，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標、拍賣及掛牌方式的土地供應政策，以及加強土地轉讓政策在房地產市場管控中的積極作用。

於二零零三年六月十一日，國土資源部頒佈於二零零三年八月一日生效的《協議出讓國有土地使用權規定》，據此，倘只有一方有意使用土地，則土地使用權(不包括用作商業、旅遊、娛樂及商品住宅物業的經營性用地)可透過協議方式出讓。倘有兩名或以上人士對出讓的土地使用權提出意向，則該土地使用權應透過投標、拍賣及掛牌出售等方式出讓。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈並自頒佈日生效的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，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二零一二年五月二十三日頒佈的《關於發佈實施〈限制用地項目目錄(2012年本)〉和〈禁止用地項目目錄(2012年本)〉的通知》，住房項目的已出讓面積不得超過(i)小城市和建制鎮7公頃；(ii)中等城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，而住房項目的容積率不應低於1.0。

國土資源部、財務部、中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）於二零一八年一月三日共同頒佈的《土地儲備管理辦法》界定「土地儲備」及訂明土地儲備的規劃、標準、開發、管理及保護、供應及資本開支所涉及的行政、監管及實施程序。

### 由現有土地使用者轉讓土地

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

就房地產發展項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前完成的開發投資總額不應低於25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的受讓人。如實施城市規劃進行舊城改造，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權以重整土地用途。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

#### 房地產發展項目動工

根據《城市房地產管理法》，倘在透過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產開發，該土地必須按照出讓合同列明的土地用途及施工期限開發。倘該發展項目在出讓合同約定動工日期後一年仍未動工，可被徵收相等於有關土地出讓金20%以下的土地閒置費。倘該發展項目在約定的動工日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被沒收而毋須賠償，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或動工開發前必需進行的前期工程所致。

根據《閒置土地處置辦法》（國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並於二零一二年六月一日修訂），在下列任何情形，土地將被認定為閒置土地：

- 土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一年仍未動工開發及建設的國有建設用地；或
- 已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一

或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。

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

### 房地產項目規劃

根據建設部於一九九二年十二月頒佈並於二零一一年一月修訂的《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。為符合於二零零七年十月二十八日頒佈並於二零一五年四月二十四日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，房地產項目須向城市規劃機關呈交規劃及設計建議書，並須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住房和城鄉建設部於二零一四年六月二十五日頒佈並於二零一四年十月二十五日生效及於二零一八年九月二十八日修訂的《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

根據開發條例，建設部於二零零零年四月四日頒佈及住房和城鄉建設部於二零零九年十月十九日修訂的《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二零一三年十二月二日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，房地產發展項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方人民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

中國法律、法規及政府規則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一九九七年十一月一日頒佈、於一九九八年三月一日生效及於二零一一年四月二十二日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。在建設部於二零零三年五月二十三日發出的《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

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈並於二零零一年六月一日生效的《商品房銷售管理辦法》(「**銷售辦法**」)，商品房銷售可包括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一九九四年十一月十五日頒佈並先後於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《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。倘房地產開發商擬進行商品房預售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。根據預售辦法及城市房地產管理法，商品房預售所得款項僅可用作支付相關項目的房地產發展成本。

#### 商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述先決條件的情況下，方可進行竣工後銷售：(1)擬銷售已完工樓宇的房地產開發企業須持有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；(2)該企業已取得土地使用權證或其他土地使用批准文件；(3)該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(4)該商品房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、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及(7)已落實物業管理方案。

### 關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

二零一零年一月七日，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》，訂明：

- 增加社會保障性住房和普通商品住房有效供給；
- 合理引導住房消費，並抑制投機性購房需求；
- 加強風險防範和市場監管；及
- 加快推進社會保障性安居工程建設。

二零一零年四月十七日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，文中規定：

- 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
- 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。

於二零一一年三月十六日，國家發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於二零一一年五月一日生效。根據該等條文，任何房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。商品房經營者按照該規定的要求公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。已取得預售許可證或者已辦理現房銷售備案的物業發展項目要在規定時間內一次性公開全部可供出售的商品房。此外，對已銷售的房源，商品房經營者須明確標示有關資料，並標示實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。此外，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

---

## 監管概覽

---

於二零一三年二月二十六日，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》，旨在嚴格執行監管及宏觀經濟措施促進房地產市場健康發展的決定，包括(但不限於)(i)購房限制；(ii)提高購置第二套住房的首付；(iii)暫停第三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。

於二零一五年九月二十四日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《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不低於房價的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。

根據中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會於二零一五年三月三十日發佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，以及財政部與中華人民共和國國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)於二零一五年三月三十日發佈並於二零一五年三月三十一日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，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房價的40%，具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用記錄和財務狀況等確定。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%。此外，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)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去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(含兩年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

---

## 監管概覽

---

於二零一六年二月一日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《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不低於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，及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利率水平。

於二零一五年三月三十日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，其於二零一五年三月三十一日生效，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)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去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(含兩年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於二零一六年二月十七日，財政部、國家稅務總局及住房城鄉建設部聯合頒佈《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》，其於二零一六年二月二十二日生效，規定：(1)對個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)，面積為90平方米及以下的，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)對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，該通知列明個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的住房對外銷售的，免徵營業稅。此外，該通知強調北京市、上海市、廣州市、深圳市當時不適用若干營業稅優惠政策。



根據於二零一七年四月一日頒佈及施行的《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。

於二零一七年四月八日，惠州市人民政府辦公室頒佈《關於進一步完善我市房地產市場監督管理工作的通知》。自二零一七年四月九日起，所有新購入商品房(包括新建商品房及二手房)須於取得不動產權證日期起計三年後方可轉讓。

二零一七年三月三十一日，天津市人民政府辦公廳頒佈《關於進一步深化我市房地產市場調控工作的實施意見》(津政辦發[2017]48號)，自二零一七年四月一日起深化區域性住房限購：(i)(a)在本市擁有一套或以上住房的非登記戶籍居民家庭；(b)在本市擁有兩套或以上住房的登記戶籍居民家庭；(c)擁有1套或以上住房的成年單身人士(包括未婚和離異人士)被限制不得在天津市(濱海新區除外)再次購買新建商品住房和二手住房；(ii)在本市非登記戶籍居民家庭於購買天津市住房需提供在本市過去三年內連續繳納兩年以上的社會保險或所得稅記錄證明(補繳的社會保險或個人所得稅證明不得作為購房有效憑證)。

除上文披露關於天津施加的購買限制外，於最後可行日期，廣東省惠州及河南駐馬店的物業銷售並無受中國相關部門施加的任何限購政策所限制。

### 物業抵押

中國的房地產抵押主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押，惟城鎮及鄉村企業的土地使用權除外。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，抵押各方必須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。就依法取得房地產所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理抵押登記時，須在原房地產所有權證上加入「他項權」，並向承押人發出《房屋他項權證》。

### 物業租賃

《城鎮土地條例》及《城市房地產管理法》均准許租賃出讓的土地使用權及其上興建的樓宇或房屋。於二零一零年十二月一日，住房和城鄉建設部頒佈並於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》(「**新租賃辦法**」)。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後三十日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被處以人民幣10,000元以下罰款。根據《城市房地產管理法》，房屋所有權人將劃撥土地或以劃撥方式取得土地使用權的土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含的土地收益上繳國家。根據全國人大於一九九九年三月十五日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同的年期不得超過20年。

### 房地產登記

國務院於二零一四年十一月二十四日頒佈及於二零一五年三月一日生效的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於二零一六年一月一日頒佈的《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

於二零零四年八月三十日，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，且應要求其發展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。

---

## 監管概覽

---

於二零零八年七月二十九日，中國人民銀行及中國銀監會共同發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- 禁止向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，貸款抵押率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)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(ii)完成擬定項目面積不足三分之一或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款或延長貸款期限；
- 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。

於二零一零年九月二十九日，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》，該通知規定對有土地閒置、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房地產開發企業，禁止對其發放新發展項目貸款和信貸展期。

中國銀監會於二零零七年一月二十三日頒佈的《信託公司管理辦法》於二零零七年三月一日開始生效。就這些辦法而言，「信託融資公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和本辦法設立主要經營信託業務的任何金融機構。

自二零零八年十月至二零一零年十一月，中國銀監會辦公廳頒佈信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知，包括《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，嚴禁信託融資公司(不論形式上或性質上)，向尚未取得土地使用證、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。根據國務院於二零一五年九月九日頒佈的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，保障性住房及普通商

品房的最低資本金部分維持於20%，而其他房地產項目的最低資本金部分已由30%調低至25%。

### 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發展項目施工前，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，於房地產發展項目完工後，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。

### 消防管理

根據全國人大常委會於一九九八年四月二十九日頒佈並於一九九八年九月一日實施，隨後於二零零八年十月二十八日修訂並於二零零九年五月一日實施的《中華人民共和國消防法》，建設工程的消防設計及施工必須符合國家工程建設消防技術標準。

中華人民共和國公安部於二零零九年四月三十日頒佈並於二零零九年五月一日實施，隨後於二零一二年七月十七日修訂並於二零一二年十一月一日實施的《建設工程消防監督管理規定》適用於新建、擴建、改建(含室內外裝修、建築保溫、用途變更)等建設工程的消防監督管理。該規定同時訂明消防設計審核和消防驗收的程序和規範。

### 人民防空工程

根據全國人大於一九九七年三月十四日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大於一九九六年十月二十九日頒佈及於二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國人民防空法》(「**人民防空法**」)，人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設，投資人民防空者

獲准於和平時期使用、管理人民防空工程並獲得收益，但人民防空工程的使用不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於二零零一年十一月一日，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。

### 外匯登記及外匯

中國規管外匯的主要法規為國務院於一九九六年一月二十九日頒佈並於二零零八年八月五日最後修訂的《外匯管理條例》（「**外匯管理條例**」）。根據外匯管理條例，人民幣可就經常項目的付款（包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易）進行自由兌換，惟除非事先取得國家外匯管理局批准，否則不可就資本項目（如直接投資、貸款、將投資和證券投資資金調離中國）自由兌換。

根據於二零一五年二月十三日頒佈並於二零一五年六月一日生效的《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直接投資外匯登記實施間接監管。

### 稅項

#### 企業所得稅

根據於二零零七年三月十六日頒佈及於二零一七年二月二十四日最後修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》（「**企業所得稅法**」），以及於二零零七年十二月六日頒佈及於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，國內及外商投資企業的稅率均為25%。根據企業所得稅法，於中國以外地區成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，並一般就彼等的全球所得按統一稅率25%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按10%稅率繳納企業所得稅。

此外，根據《企業所得稅法》及實施條例，外商投資企業向非中國企業投資者派付的任何股息，須按10%的稅率徵收預扣稅。此外，根據於二零零六年八月二十一日簽訂並於二零一五年四月一日修訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(在中國於二零零七年一月一日起適用於任何課稅年度所得收入)，在香港註冊成立的公司於分派時如持有其中國附屬公司權益的25%或以上，須就收取該附屬公司的股息按5%的稅率繳納預扣所得稅。根據於二零零九年二月二十日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國企業的股息收取人須滿足若干規定以根據稅收協定取得優惠所得稅率。其中一條規定是，納稅人須為相關股息的「受益所有人」。倘中國企業的公司股息收取人需根據稅收協定享有優惠稅收待遇，該收取人在取得股息前12個月內任何時候均須為中國企業特定比例股本的直接擁有人。此外，國家稅務總局於二零一八年二月三日頒佈並於二零一八年四月一日生效的《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》，釐定「受益所有人」是指對所得或所得據以產生的權利或財產具有所有權和支配權的人。於二零一五年八月二十七日，國家稅務總局頒佈國家稅務總局關於發佈《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》的公告(於二零一五年十一月一日生效及於二零一八年六月十五日修訂)，該公告適用於在中國發生納稅義務的非居民納稅人所享受稅收協定待遇。

### 增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈以及於二零一七年十一月十九日最後修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施條例，在中國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務、服務、無形資產及房地產銷售以及進口貨物的單位或個人，為增值稅的納稅人，應當繳納增值稅。

根據財政部及國家稅務總局於二零一六年三月二十三日頒佈並於二零一六年五月一日生效及分別於二零一七年七月十一日及二零一七年十二月十五日修訂的《財政部、國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》規定，經國務院批准，自二零一六年五月一日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業、生活

服務業等全部營業稅納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據該通知附件，在中華人民共和國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人，為增值稅納稅人，應當按照《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》繳納增值稅，不繳納營業稅。房地產銷售及二手房交易應採納該通知。

根據於二零一六年三月三十一日頒佈及於二零一六年五月一日生效及於二零一八年六月十五日修訂的《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專案的房地產開發企業須支付增值稅。

### 土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈、於一九九四年一月一日實施及於二零一一年一月八日最後修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日發佈的實施規則，土地增值稅按照轉讓土地使用權、地上的建築物及其附著物所取得的增值額及減除扣除項目後繳付。

### 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國擁有土地或樓宇所有權的承授人(為個人或以其他形式存在的實體)應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區及直轄市政府可根據上述範圍釐定各自有效的稅率及向財政部及國家稅務總局匯報以作記錄。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈，於一九八八年十一月一日實施，並於二零一三年十二月七日最後修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅乃根據相關土地使用面積徵收。

### 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈，並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》及《中華人民共和國國務院令2008第546號》，中國企業(不論內資或外資)房產稅的稅率，依照自有房產價值計算繳納的，稅率為1.2%；依照房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

### 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈，並於一九八八年十月一日實施以及於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，房地產轉讓契據(包括有關房地產所有權轉讓契據)的印花稅率為條例所規定金額的0.05%，有關權利許可證及證書(包括房地產所有權證及土地使用權證)則須按每項證件人民幣5元的基準徵收印花稅。

### 勞工保護及社會保障

根據分別於一九九五年一月一日(二零零九年八月二十七日修訂)及二零零八年一月一日(二零一二年十二月二十八日修訂)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。

根據於二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日施行的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險計劃和失業保險，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計劃，由用人單位繳納工傷保險及生育保險費，職工不繳納工傷保險及生育保險費。用人單位應當遵照《中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。根據於一九九九年四月三日頒佈並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。單位亦應當按時、足額為本單位職工繳存住房公積金。



### 概覽

本集團由王庭聰先生於二零零三年在廣東省惠州以自有資金創辦。王庭聰先生於物業投資及物業發展方面擁有超過15年經驗。我們於二零零三年四月藉成立惠州漢基開始在廣東省惠州發展價格相宜的豪華住宅樓群或綜合住宅物業業務，並在廣東省惠州惠陽區展開我們首個住宅發展項目萬城國際的建設。其後我們通過王庭聰先生的個人網絡結識天津及河南省駐馬店的業務夥伴，從此擴闊我們在天津及河南省駐馬店的版圖。於二零一八年九月三十日，我們有四個已竣工發展項目(已竣工總建築面積約624,608.31平方米)、八個發展中的發展項目(發展中總建築面積約913,793.68平方米)、五個持作日後發展的發展項目(總規劃建築面積約1,081,055.00平方米)。

本公司於二零一六年十一月十五日在開曼群島註冊成立。作為重組一環及為籌備上市，本公司於二零一八年成為我們各附屬公司的最終控股公司。

### 業務里程碑

下文列示我們自創辦起直至最後可行日期期間的主要業務發展里程碑：

年份	事件
二零零三年	● 王庭聰先生創立本集團及成立惠州漢基
二零零九年	● 我們在廣東省惠州的首個住宅發展項目萬城國際一期竣工
二零一零年	● 在十月完成陽光新苑一期
	● 我們為發展項目萬城聚豪成立天津建基，該發展項目標誌著我們將業務營運擴張至天津
二零一一年	● 在十二月完成萬城國際二期

---

## 歷史及重組

---

年份	事件
二零一三年	<ul style="list-style-type: none"><li>在一月完成萬城國際三期</li></ul>
二零一六年	<ul style="list-style-type: none"><li>在七月完成萬城名座一期</li><li>在九月完成陽光新苑二期</li></ul>
二零一七年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們在一月及八月分別展開萬城名座二期及皇冠豪苑的建設</li><li>在十月完成萬城聚豪一及二期</li><li>我們於十一月就發展項目聚瓏灣一期及二期收購地塊，其為位於河南省駐馬店的住宅發展項目</li></ul>
二零一八年	<ul style="list-style-type: none"><li>我們於三月開始建設玖龍台一期；於四月開始建設萬城名座三期及萬城聚豪四期以及於七月開始建設聚瓏灣一期</li></ul>

### 公司發展

下文列載往績期間我們主要附屬公司的公司歷史及註冊資本變動，該等附屬公司對本集團表現具重要影響。

#### 惠州漢基

惠州漢基於二零零三年四月八日在中國成立為有限公司，為我們住宅發展項目皇冠豪苑的項目公司以及一系列物業投資的控股公司。該公司的核心業務活動包括物業發展。

惠州漢基的初始註冊資本為25百萬港元。其由漢基全資擁有。根據日期為二零零三年九月二十三日的董事決議案，惠州漢基的註冊資本增至68百萬港元。股本增加金額乃參考惠州漢基的註冊股本面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零三年十月十六日完成。

### 惠州怡展

惠州怡展於二零零六年四月六日在中國成立為有限公司，為我們住宅發展項目萬城國際的項目公司。該公司的核心業務活動包括物業發展。

惠州怡展的初始註冊資本為30百萬美元。其由怡展全資擁有。根據日期為二零零七年十月八日的董事決議案，惠州怡展的註冊資本減至12百萬美元。股本減少金額乃參考惠州怡展的註冊股本面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零七年十二月二十八日完成。

### 惠州悅富

惠州悅富於二零零六年四月二十九日在中國成立為有限公司，為我們住宅發展項目陽光新苑的項目公司。該公司的核心業務活動包括物業銷售及發展。

惠州悅富的初始註冊資本為人民幣1.25百萬元，於成立日期由獨立第三方李偉光先生及獨立第三方陳永良先生分別持有52%股權及48%股權。根據日期為二零零六年六月十五日的股東決議案，李偉光先生及陳永良先生分別將彼等於惠州悅富的52%及48%股權轉讓予林國賢先生及王小霞女士，代價分別為人民幣0.65百萬元及人民幣0.60百萬元。代價乃根據惠州悅富有關股權面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零六年六月二十六日完成。

根據日期為二零零七年八月二十八日的股東決議案，惠州悅富的註冊資本按照林國賢先生及王小霞女士各自的持股比例增至人民幣38百萬元。股本增加金額乃參考惠州悅富的註冊股本面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零七年九月二十日完成。

根據日期為二零一八年六月二十五日的股東決議案，惠州悅富的註冊資本增至人民幣396百萬元，新股東萬城企業管理以注資方式注入人民幣358百萬元。完成該次註冊資本增資後，惠州悅富的股本分別由萬城企業管理、林國賢先生及王小霞女士持有90.404%、4.99%及4.606%。股本增加金額乃參考惠州悅富之註冊股本之面值釐定，而所有相關政府登記手續已於二零一八年六月二十五日完成。

### 惠州萬城

惠州萬城於二零零一年五月十日在中國成立為有限公司，為我們住宅發展項目萬城名座及萬城君滙花園的項目公司。該公司的核心業務活動包括物業銷售及發展。

惠州萬城的初始註冊資本為人民幣7.5百萬元。該公司於成立日期分別由劉偉韜先生、張鵬飛先生(獨立第三方)及楊育華先生(獨立第三方)持有57.8%股權、32.2%股權及10%股權。根據日期為二零零四年十一月十日的股東決議案，劉偉韜先生、張鵬飛先生及楊育華先生各自分別轉讓惠州萬城的24.24%、25.76%及10%股權予蛇口中建，代價分別為人民幣1.818百萬元、人民幣1.932百萬元及人民幣0.75百萬元。完成有關股權轉讓後，惠州萬城由蛇口中建、劉偉韜先生及張鵬飛先生分別持有60%股權、33.76%股權及6.24%股權。代價乃參考惠州萬城有關股權面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零五年四月三十日完成。

於二零零五年十二月二十三日，蛇口中建分別轉讓惠州萬城的49.62%及10.38%股權予劉偉韜先生及張衛東先生(獨立第三方)，代價分別為人民幣3.7215百萬元及人民幣0.7785百萬元。完成有關股權轉讓後，惠州萬城分別由劉偉韜先生、張衛東先生及張鵬飛先生持有83.38%股權、10.38%股權及6.24%股權。代價乃參考惠州萬城有關股權面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零六年一月十六日完成。

根據日期為二零零六年八月三日的股東決議案，張鵬飛先生轉讓惠州萬城的6.24%股權予劉偉韜先生，代價為人民幣0.468百萬元。其後，於二零零六年八月十二日，劉偉韜先生將其於惠州萬城的35%股權轉讓予林國賢先生以及將其於惠州萬城的19.62%股權轉讓予王小霞女士，代價分別為人民幣2.625百萬元及人民幣1.4715百萬元。同日，張衛東先生轉讓其於惠州萬城的10.38%股權予王小霞女士，代價為人民幣0.7785百萬元。完成有關股權轉讓後，惠州萬城分別由劉偉韜先生、林國賢先生及王小霞女士持有35%股權、35%股權及30%股權。代價乃根據惠州萬城有關股權面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零零六年八月十六日完成。

---

## 歷史及重組

---

根據日期為二零一三年六月三日的股東決議案，林國賢先生及王小霞女士分別轉讓彼於惠州萬城的35%及30%股權予惠州怡展，代價分別為人民幣2.625百萬元及人民幣2.25百萬元。完成該股權轉讓後，惠州萬城分別由惠州怡展及劉偉韜先生持有65%股權及35%股權。於二零一三年十一月十九日，惠州怡展分別轉讓其於惠州萬城的35%及30%股權予林國賢先生及王小霞女士，代價分別為人民幣2.625百萬元及人民幣2.25百萬元。代價乃根據惠州萬城有關股權面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零一三年十一月二十八日完成。

根據日期為二零一四年五月十三日的股東決議案，惠州萬城的初始註冊資本增至人民幣10.7143百萬元，而新股東惠州怡展通過注資貢獻人民幣3.2143百萬元。完成有關註冊資本增資後，惠州萬城分別由惠州怡展、劉偉韜先生、林國賢先生及王小霞女士持有30%股權、24.5%股權、24.5%股權及21%股權。增資乃參考惠州萬城的註冊股本面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零一四年五月三十日完成。

根據日期為二零一八年六月二十二日的股東決議案，惠州萬城的註冊資本增至人民幣52.5百萬元，新股東萬城企業管理以注資方式注入人民幣22,773,200元，因此持有43.38%股權；劉偉韜先生注入人民幣10,237,500元，維持24.5%股權；及王小霞女士注入人民幣8,775,000元，維持21%股權，而林國賢先生及惠州怡展持有的股權分別削減至5%及6.12%。資本增加金額乃參考惠州萬城之註冊資本之面值釐定，而所有相關政府登記手續已於二零一八年六月二十二日完成。

### 天津建基

天津建基於二零一零年八月十八日在中國成立為有限公司，為我們住宅發展項目萬城聚豪及名座廣場的項目公司。該公司的核心業務活動包括物業銷售及發展。

天津建基的初始註冊資本為50百萬美元。其由津港全資擁有。根據日期為二零一四年八月二十日的股東決議案，天津建基的註冊資本增至70百萬美元。股本增加金額乃參考天津建基的註冊股本面值釐定，所有相關政府登記手續已於二零一四年十二月十五日完成。

## 歷史及重組

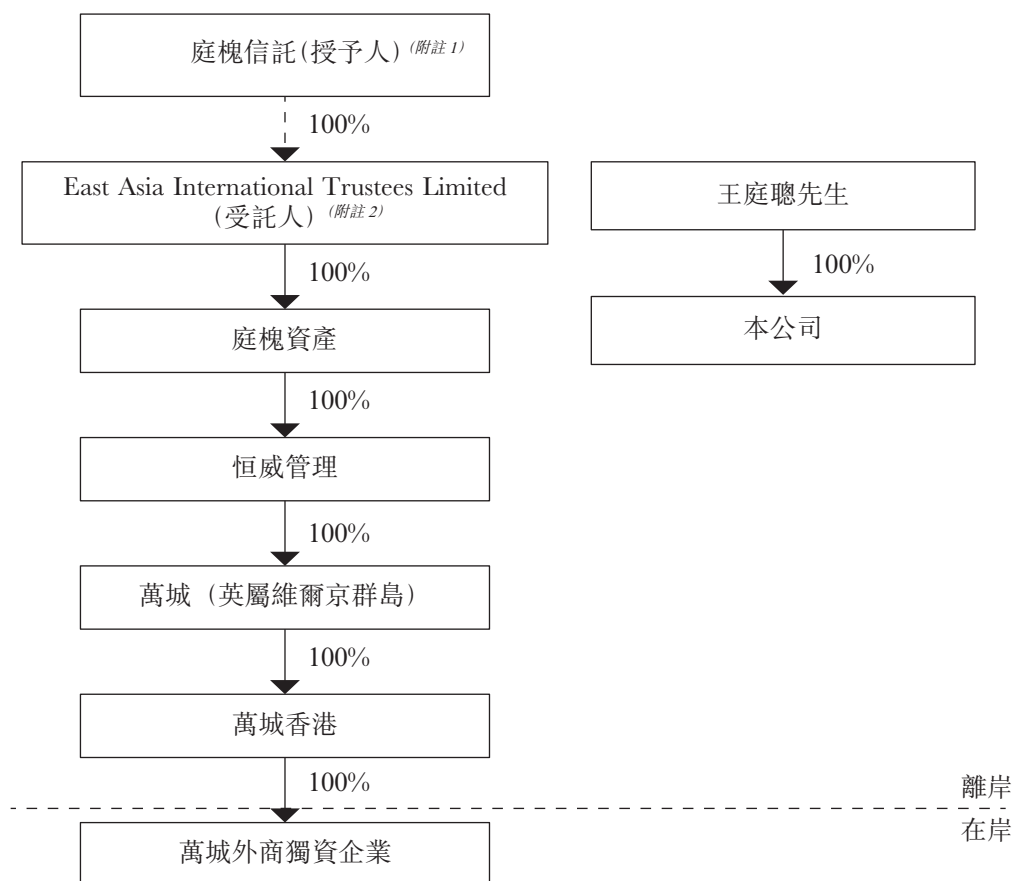
於最後可行日期，我們已就所有前述股權轉讓、股本金額增加及減少以及名稱變更向中國的相關政府當局完成必要批准及登記。

### 重組

於二零一八年四月，我們為籌備全球發售而開始重組。於重組前，本集團旗下各公司由庭槐信託為王氏家族的利益最終持有。

於重組前，我們的業務營運主要位於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店。下圖呈示於往績期間開始及緊接重組前我們主要持股公司及我們的廣東省惠州、天津及河南省駐馬店業務的公司架構：

主要持股公司的公司架構：



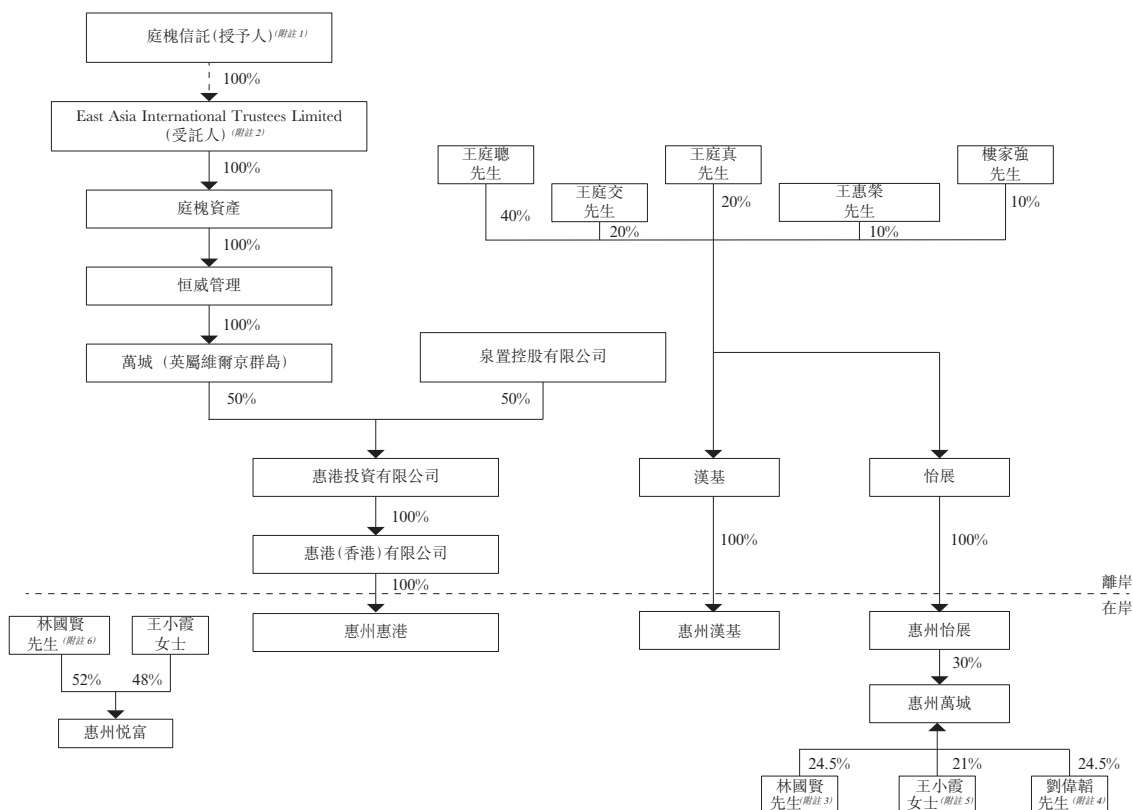
附註1：庭槐信託的授予人為王庭聰先生，而庭槐信託的受益人為王庭聰先生（擁有總權益40%）、王庭交先生（王庭聰先生的胞兄弟）（擁有總權益20%）、王庭真先生（王庭聰先生的胞兄弟）（擁有總權益

## 歷史及重組

益20%)、王惠榮先生(王庭聰先生的胞兄弟)(擁有總權益10%)及王惠玲女士(王庭聰先生的胞姊妹)(擁有總權益10%)。

附註2： East Asia International Trustees Limited為庭槐信託的受託人。

廣東省惠州業務的公司架構：



附註1：庭槐信託的授予人為王庭聰先生，而庭槐信託的受益人為王庭聰先生(擁有總權益40%)、王庭交先生(王庭聰先生的胞兄弟)(擁有總權益20%)、王庭真先生(王庭聰先生的胞兄弟)(擁有總權益20%)、王惠榮先生(王庭聰先生的胞兄弟)(擁有總權益10%)及王惠玲女士(王庭聰先生的胞姊妹)(擁有總權益10%)。

附註2： East Asia International Trustees Limited為庭槐信託的受託人。

## 歷史及重組

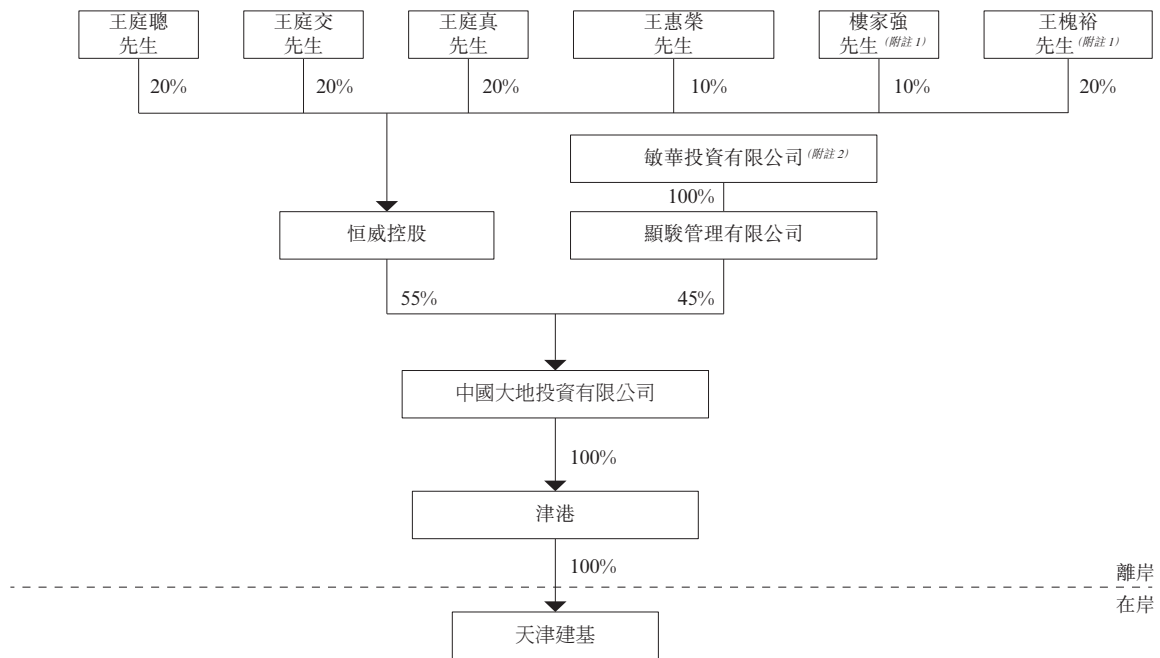
附註3：林國賢先生為王庭聰先生的表弟及我們的執行董事。為方便管理，林國賢先生於往績期間前及整個往績期間以代名人身份代王氏家族持有惠州萬城24.5%股權。林國賢先生根據王氏家族的指示就該等股權行事，包括但不限於股東大會上的投票。

附註4：劉偉韜先生為本集團就上市規則而言的關連人士。

附註5：王小霞女士為本集團就上市規則而言的關連人士。

附註6：於往績期間前及於整個往績期間，為方便管理，林國賢先生以代名人身份代王氏家族持有惠州悅富52%股權。林國賢先生根據王氏家族的指示就該等股權行事，包括但不限於股東大會上的投票。

天津業務的公司架構：



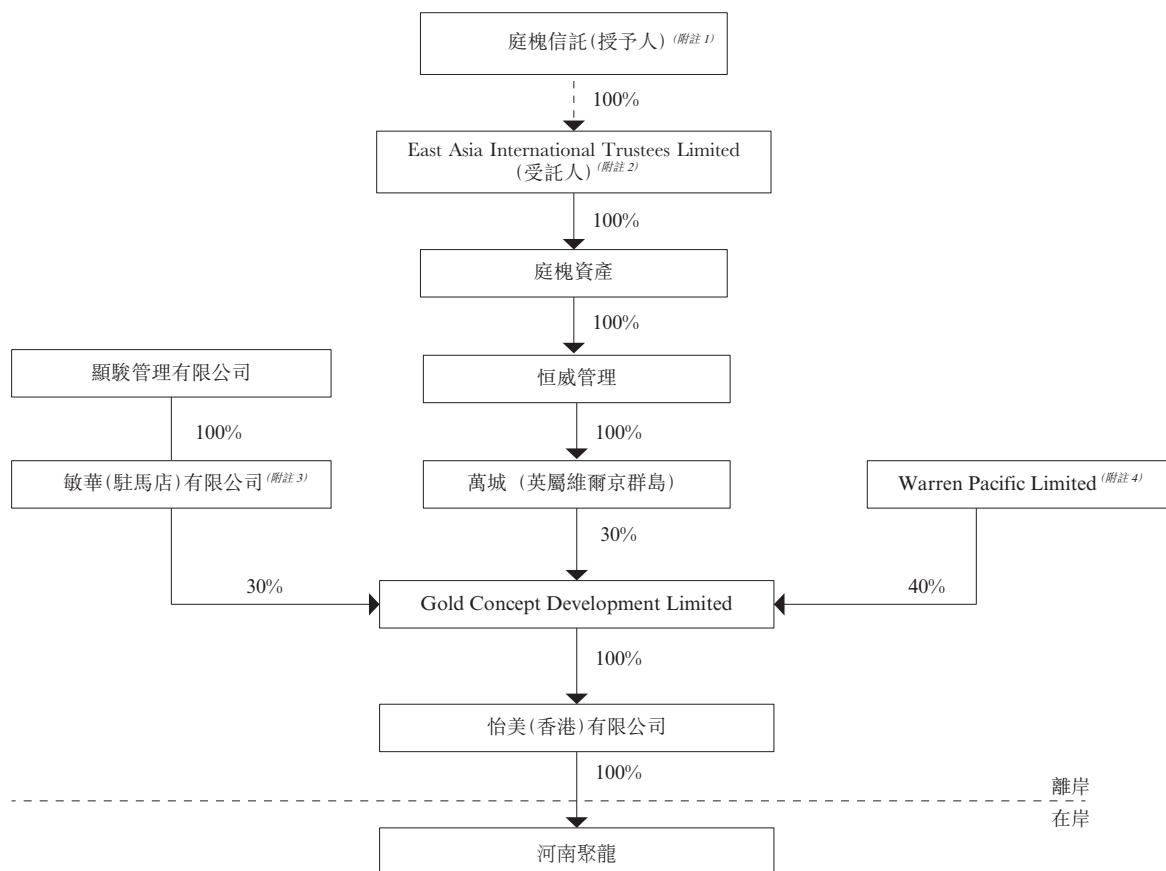
附註1：樓家強先生為王惠玲女士的配偶，王槐裕先生為王庭聰先生的兒子。

附註2：敏華投資有限公司根據上市規則為本集團於附屬公司層面上的關連人士。



## 歷史及重組

河南省駐馬店業務的公司架構：



附註1：庭槐信託的授予人為王庭聰先生，而庭槐信託的受益人為王庭聰先生（擁有總權益40%）、王庭交先生（王庭聰先生的胞兄弟）（擁有總權益20%）、王庭真先生（王庭聰先生的胞兄弟）（擁有總權益20%）、王惠榮先生（王庭聰先生的胞兄弟）（擁有總權益10%）及王惠玲女士（王庭聰先生的胞姊妹）（擁有總權益10%）。

附註2：East Asia International Trustees Limited為庭槐信託的受託人。

附註3：敏華（駐馬店）有限公司為顯駿管理有限公司的全資附屬公司。其根據上市規則為本集團於附屬公司層面上的關連人士。

附註4：Warren Pacific Limited為獨立第三方。

我們已就籌備上市進行下列重組步驟：

### 註冊成立瑞迅及瑞迅收購本公司

於二零一八年五月三十日，恒威管理在英屬維爾京群島註冊成立瑞迅。根據日期為二零一八年六月七日的董事會書面決議案，瑞迅以代價0.01港元向王庭聰先生收購本公司100%股權。代價乃參考本公司的股份面值釐定，該收購已於二零一八年六月七日完成。於收購後，本公司成為瑞迅的全資附屬公司。

### 瑞迅收購萬城(英屬維爾京群島)

於二零一六年八月四日，恒威管理在英屬維爾京群島註冊成立萬城(英屬維爾京群島)。根據日期為二零一八年六月八日的董事會書面決議案，瑞迅向恒威管理收購萬城(英屬維爾京群島)100%股權，總代價為10美元。代價乃參考萬城(英屬維爾京群島)的股份面值釐定，該收購已於二零一八年六月八日完成。因此，萬城(英屬維爾京群島)成為瑞迅的全資附屬公司。

### 本公司收購萬城(英屬維爾京群島)

於二零一八年六月九日，瑞迅向本公司轉讓其於萬城(英屬維爾京群島)的100%股權，總代價為向瑞迅發行本公司1股新股份。該轉讓已於二零一八年六月九日完成。因此，萬城(英屬維爾京群島)成為本公司的全資附屬公司。

### 萬城(英屬維爾京群島)收購恒威控股

重組前，恒威控股分別由王庭聰先生、王槐裕先生(王庭聰先生的兒子)、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及樓家強先生(王惠玲女士的配偶)(「恒威控股股東」)持有20%股權、20%股權、20%股權、20%股權、10%股權及10%股權。於二零一八年六月十日，根據董事會書面決議案，恒威控股股東轉讓彼等各自於恒威控股的全部股權予萬城(英屬維爾京群島)，總代價為10美元。代價乃參考恒威控股的股份面值釐定，該轉讓已於二零一八年六月十日完成。因此，恒威控股成為萬城(英屬維爾京群島)的全資附屬公司。

---

## 歷史及重組

---

恒威控股先前分別持有高美添(香港)有限公司及華南財富管理有限公司的100%及50%直接股權。為了精簡我們的業務架構，於二零一六年八月六日，恒威控股向恒威管理轉讓其於高美添(香港)有限公司的100%股權，總代價為1港元。其後，於二零一七年三月二十八日，恒威控股轉讓其於華南財富管理有限公司的50%股權予Plenty Asset Investment Limited，總代價為50美元。

### 萬城(英屬維爾京群島)收購漢基及怡展

漢基於二零零三年一月十七日在香港註冊成立為有限公司。其由王庭聰先生、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及樓家強先生(「漢基股東」)分別持有40%、20%、20%、10%及10%股權。於二零一八年六月十一日，根據董事會書面決議案，漢基股東將彼等各自於漢基的全部股權轉讓予萬城(英屬維爾京群島)，總代價為100港元。代價乃參考漢基的股份面值釐定及於二零一八年六月十四日已完成有關轉讓。

怡展於二零零五年四月二十二日在香港註冊成立為有限公司。其由王庭聰先生、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及樓家強先生(「怡展股東」)分別持有40%、20%、20%、10%及10%股權。於二零一八年六月十二日，根據董事會書面決議案，怡展股東將彼等各自於怡展的全部股權轉讓予萬城(英屬維爾京群島)，總代價為100港元。代價乃參考怡展的股份面值釐定及於二零一八年六月十四日已完成有關轉讓。

### 萬城企業管理認購惠州悅富的新增註冊資本

惠州悅富於二零零六年四月二十九日在中國成立為有限公司。重組前，該公司由林國賢先生及王小霞女士分別持有52%股權及48%股權。萬城企業管理於二零一八年五月三十一日在中國成立為有限公司。其由萬城外商獨資企業全資擁有，註冊資本為人民幣10百萬元。

根據日期為二零一八年六月二十五日的股東書面決議案，惠州悅富的註冊資本增至人民幣396百萬元。萬城企業管理同意認購資本額人民幣358百萬元，佔惠州悅富約90.40%股權。增資完成後，惠州悅富由萬城企業管理、林國賢先生及王小霞女士分別持有約90.40%股權、約4.99%股權及約4.61%股權。增加股本金額乃參考惠州悅富的註冊股本面值釐定。獲認購資本額將於二零二八年十二月三十一日前悉數結付。

---

## 歷史及重組

---

往績期間前及於整個往績期間，林國賢先生就行政目的作為代名人代表王氏家族於惠州悅富持有52%股權。林國賢先生根據王氏家族的指示就該等股權行事，包括但不限於股東大會上的投票。

### 萬城企業管理、劉偉韜先生及王小霞女士認購惠州萬城的新增註冊資本

惠州萬城於二零零一年五月十日在中國成立為有限公司。重組前，惠州萬城由惠州怡展、林國賢先生、劉偉韜先生及王小霞女士分別持有30%股權、24.5%股權、24.5%股權及21%股權。根據日期為二零一八年六月二十二日的股東書面決議案，惠州萬城的註冊資本增至人民幣52.5百萬元。萬城企業管理、劉偉韜先生及王小霞女士各自同意認購惠州萬城新增註冊資本的43.38%、24.5%及21%，總代價約為人民幣41.79百萬元。認購完成後，惠州萬城由萬城企業管理、劉偉韜先生、王小霞女士、惠州怡展及林國賢先生分別持有43.38%股權、24.5%股權、21%股權、6.12%股權及5%股權。新增資本額乃根據惠州萬城的註冊股本面值釐定。獲認購資本額將於二零二八年十二月三十一日前悉數結付。

為方便管理，林國賢先生於往績期間前及整個往績期間以代名人身份代王氏家族持有惠州萬城的24.5%股權。林國賢先生根據王氏家族的指示就該等股權行事，包括但不限於股東大會上的投票。

### 資本化股東貸款

總金額為643,501,333.26港元之股東貸款(其中100,000,000.02港元已償還)由退出借款人更替至本公司，餘額543,501,333.24港元(連同累計至二零一八年十月三十一日之利息)將資本化及以發行合共9,998股本公司股本中之新股份予瑞迅，藉以悉數結付。

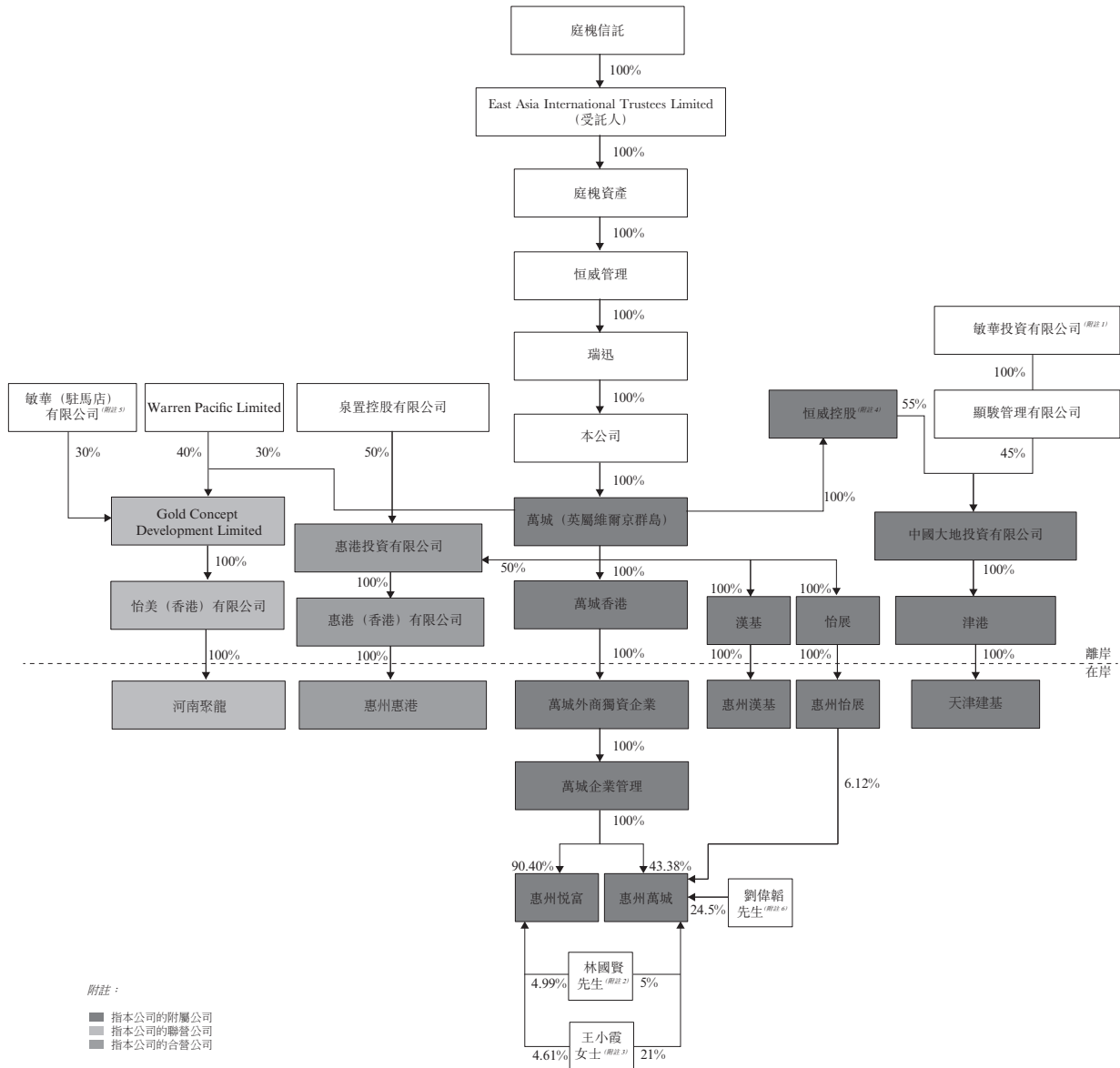
上述貸款資本化將於緊接上市前之日期生效。

# 歷史及重組

## 公司架構

### 緊隨重組後及緊接全球發售完成前的公司架構

我們於重組後及緊接全球發售完成前的公司及持股架構如下：



附註1： 敏華投資有限公司根據上市規則為本集團於附屬公司層面上的關連人士。

附註2： 林國賢先生為王庭聰先生的表弟及我們的執行董事。

附註3： 王小霞女士為本集團就上市規則而言的關連人士。

## 歷史及重組

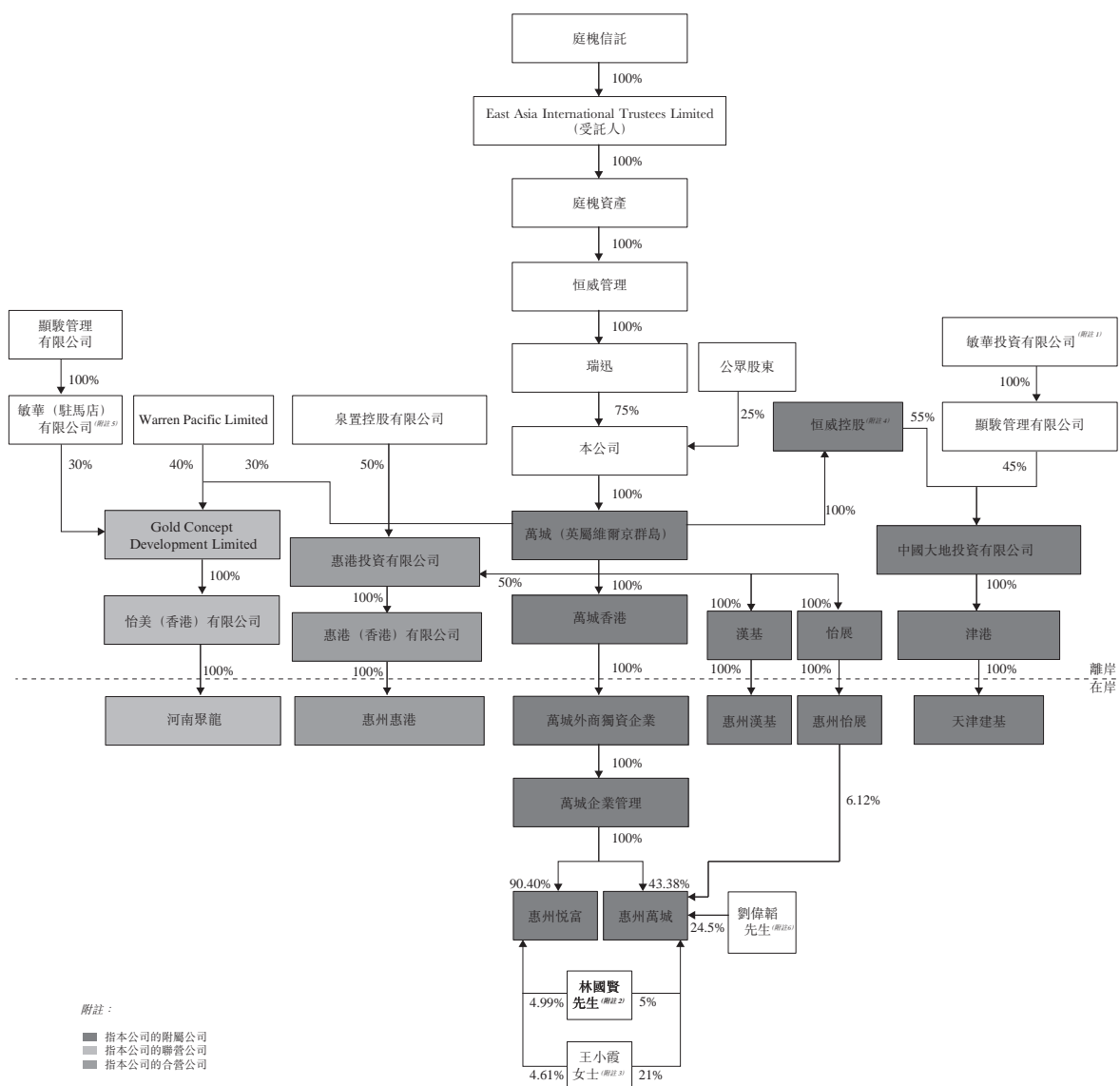
附註4：於二零一八年六月十日，王庭聰先生、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及樓家強先生(王惠玲女士的配偶)及王槐裕先生(王庭聰先生的兒子)按面值每股1美元，轉讓彼等合共持有的恒威控股的股權予萬城(英屬維爾京群島)。

附註5：敏華(駐馬店)有限公司為顯駿管理有限公司的全資附屬公司。其根據上市規則為本集團於附屬公司層面上的關連人士。

附註6：劉偉韜先生為本集團就上市規則而言的關連人士。

### 緊隨全球發售後的公司架構

我們緊隨全球發售完成後的公司及持股架構如下(假設超額配股權未獲行使及並無股份根據購股權計劃可能授出的任何購股權而發行)：



---

## 歷史及重組

---

附註1： 敏華投資有限公司根據上市規則為本集團於附屬公司層面上的關連人士。

附註2： 林國賢先生為王庭聰先生的表弟及我們的執行董事。

附註3： 王小霞女士為本集團就上市規則而言的關連人士。

附註4： 於二零一八年六月十日，王庭聰先生、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及樓家強先生(王惠玲女士的配偶)及王槐裕先生(王庭聰先生的兒子)按面值每股1美元，轉讓彼等合共持有的恒威控股的股權予萬城(英屬維爾京群島)。

附註5： 敏華(駐馬店)有限公司為顯駿管理有公司的全資附屬公司。其根據上市規則為本集團於附屬公司層面上的關連人士。

附註6： 劉偉韜先生為本集團就上市規則而言的關連人士。

### 中國法律合規

#### 併購規則

根據由商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於二零零六年八月八日聯合公佈並於二零零六年九月八日起生效及商務部於二零零九年六月二十二日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「10號文」)，外國投資者併購境內企業，系指外國投資者購買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，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產；或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產。10號文第11條規定：境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內的公司，應報商務部審批；當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。10號文第四章要求，特殊目的公司境外上市交易應經國務院證券監督管理機構的批准，特殊目的公司是指中國境內公司或自然人為實現以其實際擁有的境內公司權益在境外上市而直接或間接控制的境外公司。

---

## 歷史及重組

---

我們的中國法律顧問告知，萬城外商獨資企業、惠州漢基、惠州怡展及天津建基根據相關中國法律及法規成立及獲確認為外商投資企業。我們的控股股東王氏家族各成員(王庭聰先生、王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及王惠玲女士)均為香港永久居民，並非10號文第11條所述之境內自然人。因此，本公司毋須就上市取得商務部和中國證監會的批准或許可或履行其他任何審批手續。

因此，上市毋需取得中國證監會的批准。我們已就在中國的重組取得中國政府機構的必要批准及／或完成向中國政府機構進行登記。我們的中國法律顧問進一步確認，我們已就重組取得所有必要的相關政府主管部門的登記及備案及所有程序已合法完成。



### 概覽

我們是一家以住宅物業開發為主的物業發展商，專注於廣東省惠州及我們認為具備發展潛力的中國其他地區（如天津及河南省駐馬店）發展。我們銷售發展物業及出租若干已發展及未出售已發展的物業（如幼稚園及商舖），以取得租金收入。憑借我們在廣東省惠州的強大根基、對中國房地產市場的專業知識（包括我們對本地物業市場環境的了解）及我們多年來所累積的物業發展銷售及營銷實力，我們同時選擇性收購其他公司已發展並具備潛在投資回報的物業，並把關物業出租或翻修以供銷售。

本集團由王庭聰先生創辦。憑藉其對經營業務的深入了解及生意眼光，彼洞悉廣東省惠州的商機所在。我們於二零零三年成立惠州漢基，以開展物業發展業務。在王庭聰先生的領導下，本集團業務遍佈廣東省惠州惠陽區、惠城區及潼湖生態智慧區。我們於二零一零年夥拍敏華投資有限公司進軍天津成立天津建基，在武清區拓展我們的市場份額。於二零一七年，我們與敏華（駐馬店）有限公司成立一間合營公司（河南聚龍），將業務伸延至河南省駐馬店。經過逾15年的經營，再加上廣東省惠州的發展，本集團已成為一家立足於廣東省惠州，並把業務拓展至中國具備發展潛力地點的地區物業發展商。我們主要專注於發展價格相宜的高級住宅綜合項目或綜合住宅物業，主要為住宅物業配套附屬設施（如商舖、俱樂部會所及幼稚園），以吸引鄰近區域的中高收入居民。

於二零一八年九月三十日，我們在廣東省惠州、天津及河南省駐馬店擁有17個發展項目，包括已竣工、發展中或留待日後發展等不同發展階段的項目，我們亦擁有總地盤面積約896,844.45平方米的土地使用權及總建築面積約2,103,333.25平方米的土地儲備。充足的土地儲備有助提升我們在物業市場的競爭力。根據高力國際報告，本集團深諳地方市場行情、具備豐富的物業發展經驗、在地方市場建立了知名的品牌形象、在廣東省惠州及其他發展潛力相對較高的城市的策略性位置擁有土地儲備，據此，本集團將能好好把握中國物業發展行業的機遇。

我們對優質產品設計、建築工程及發展的不懈追求，多年來為我們贏得眾多獎項和榮譽。於二零零七年，我們獲得中國主流地產品牌年鑒委員會頒發中國主流地產 — 金鼎獎及中國主流地產 — 金築獎。於二零一五年，我們位於天津及廣東省惠州的兩個發展項目 —

## 業 務

萬城聚豪及陽光新苑分別獲得多項認可，包括58安居客2015年中國房產風雲榜組委會頒發的最具影響力樓盤及新浪樂居頒發的2015年度最受歡迎樓盤。有關獎項的詳情請見本節「獎項及認證」一段。於二零一八年，天津萬城聚豪榮獲樂居頒發的2018年暢銷精品樓盤及2018年消費者喜愛樓盤殊榮。

下表概述我們於往績期間及二零一八年九月三十日屬(i)持作日後發展；(ii)發展中；及(iii)已發展的發展項目：

估值報告所 載項目編號	項目 <sup>(附註3)</sup>	地點	地盤面積 (平方米)	未售建築面 積/發展中建 築面積/規劃 建築面積		於二零一八年 九月三十日的 擁有權益 <sup>(附註1)</sup> (%)	負責項目 公司名稱	類別
					建築面積 (平方米)			
<b>持作日後發展的發展項目</b>								
1.	聚瓏灣二期	河南省駐馬店	106,192.39	89,081.00	30	河南聚龍	住宅	
2.	萬城國際四期及五期	惠州	60,977.78	240,558.00	100	惠州怡展	住宅及商業	
3.	萬城君滙花園	惠州	47,679.00	150,475.00	54.5	惠州萬城	住宅及商業 <sup>(附註2)</sup>	
4.	萬城潼湖中心	惠州	55,596.00	378,642.00	50	惠州惠港	商業	
5.	玖龍台二期	惠州	42,566.00	222,299.00	50	惠州惠港	住宅及商業	
小計			<u>313,011.17</u>	<u>1,081,055.00</u>				
<b>發展中的發展項目</b>								
7.	萬城聚豪三期	天津	46,461.96	91,344.55	55	天津建基	住宅	
8.	萬城聚豪四期	天津	28,611.84	72,750.61	55	天津建基	住宅	
9.	萬城名座三期	惠州	22,899.45	112,140.00	54.5	惠州萬城	住宅及商業	
10.	萬城名座二期	惠州	33,084.00	162,315.00	54.5	惠州萬城	住宅及商業	
11.	皇冠豪苑	惠州	43,928.80	74,746.10	100	惠州漢基	住宅及商業	
12.	玖龍台一期	惠州	52,325.00	149,586.49	50	惠州惠港	住宅及商業	
13.	名座廣場	天津	39,756.30	9,266.63	55	天津建基	商業	
14.	聚瓏灣一期	河南省駐馬店	115,361.38	241,644.30	30	河南聚龍	住宅	
小計			<u>382,428.73</u>	<u>913,793.68</u>				
<b>已竣工的發展項目</b>								
15.	萬城國際一至三期	惠州	50,571.00	28,346.19	100	惠州怡展	住宅及商業	
16.	萬城名座一期	惠州	33,915.55	41,928.04	54.5	惠州萬城	住宅及商業	
17.	陽光新苑一期及二期	惠州	32,109.70	19,998.88	95.39	惠州悅富	住宅及商業	
18.	萬城聚豪一期及二期	天津	84,808.30	18,211.46	55	天津建基	住宅	
小計			<u>201,404.55</u>	<u>108,484.57</u>				
總計			<u>896,844.45</u>	<u>2,103,333.25</u>				

附註：

1. 指本集團於二零一八年九月三十日在負責項目公司的權益百分比。
2. 於最後可行日期，萬城君滙花園的許可用途為綜合用途，而惠州萬城計劃將萬城君滙花園的許可用途由綜合用途申請修訂為住宅及商業用途。更多詳情請參閱本節「發展項目」一段「3.萬城君滙花園」分段。
3. 於最後可行日期，我們亦擁有位於聯和村的一塊住宅用地(估值報告項目6)，我們對該用地並無任何發展計劃。更多詳情請參閱本節下文「聯和村住宅用地」分段及本招股章程附錄三估值報告項目6。

於二零一八年九月三十日，我們有17個發展項目，土地儲備的總建築面積約為2,103,333.25平方米，包括(i)持作日後發展的發展項目約1,081,055.00平方米；(ii)發展中的發展項目約913,793.68平方米；及(iii)已竣工發展項目約108,484.57平方米。

我們的住宅物業主要分類為(i)高層住宅，通常為十層或以上建築；(ii)中高層住宅，通常為七至九層建築；(iii)多層住宅，通常為四至六層建築；及(iv)別墅，通常為不超過三層的建築。

萬城國際一至三期的已竣工建築面積為約189,177.27平方米，其中可售／租賃建築面積為約140,073.42平方米。於二零一八年九月三十日，約28,346.19平方米的建築面積尚未出售。萬城國際四期及五期持作日後發展並擁有規劃建築面積合共為約240,558.00平方米。

萬城名座一期的已竣工建築面積為約144,743.00平方米，其中可售／租賃建築面積為約100,320.64平方米。於二零一八年九月三十日，約41,928.04平方米的建築面積尚未出售。萬城名座二期尚未竣工，預計將於二零一八年第四季度或前後竣工，發展中建築面積為約162,315.00平方米。萬城名座三期尚未竣工，預計將於二零一九年第三季度或前後竣工，發展中總建築面積約為112,140.00平方米。

萬城君滙花園持作日後發展並擁有規劃建築面積約為150,475.00平方米。於最後可行日期，該發展項目尚未開始開發。

陽光新苑一及二期的已竣工建築面積為約117,297.96平方米，其中可售／租賃建築面積為約85,550.07平方米。於二零一八年九月三十日，約19,998.88平方米的建築面積尚未出售。

皇冠豪苑的發展中建築面積為約74,746.10平方米。於二零一八年九月三十日，皇冠豪苑尚未竣工，預計將於二零一九年第一季度或前後竣工。

玖龍台一期的發展中建築面積為約149,586.49平方米。於二零一八年九月三十日，玖龍台一期尚未竣工，預計一期將於二零二零年第四季度或前後竣工。玖龍台二期擁有規劃建築面積為約222,299.00平方米。於最後可行日期，玖龍台二期尚未開始開發。

萬城潼湖中心規劃建築面積為約378,642.00平方米。於最後可行日期，該發展項目尚未開始開發。

萬城聚豪一期及二期的已竣工建築面積為約173,390.08平方米，其中可售／租賃建築面積為約127,937.48平方米。於二零一八年九月三十日，18,211.46平方米的建築面積尚未出售。萬城聚豪三期及四期尚未竣工，預計將分別於二零二二年第四季度及二零二一年第四季度或前後竣工，發展中總建築面積分別約為91,344.55平方米及72,750.61平方米。

名座廣場的發展中建築面積為約9,266.63平方米。預計將於二零二一年第三季度或前後竣工。

聚瓏灣一期的發展中建築面積約為241,644.30平方米。於二零一八年九月三十日，聚瓏灣一期尚未竣工，預計一期將於二零二零年第二季度或前後竣工。聚瓏灣二期的規劃建築面積約為89,081.00平方米。於最後可行日期，二期尚未施工。

### 競爭優勢

**我們是一家區域性物業發展商，我們的項目，位於廣東省惠州交通網絡發達的區域內及我們認為具備增長潛力的中國其他地區**

我們為中國一家區域性物業發展商，專注發展主要用作住宅的物業。本集團於二零零三年創辦並成立惠州漢基以進行物業發展業務。本集團自成立以來屢獲殊榮。於二零零七年，我們獲中國主流地產品牌年鑒委員會頒發中國主流地產 — 金鼎獎及中國主流地產 —

金築獎。於二零一五年，我們位於天津及廣東省惠州的兩個發展項目 — 萬城聚豪及陽光新苑分別獲得多項認可，包括58安居客2015年中國房產風雲榜組委會頒發的最具影響力樓盤及新浪樂居頒發的2015年度最受歡迎樓盤。於二零一八年，天津萬城聚豪榮獲樂居頒發的2018年暢銷精品樓盤及2018年消費者喜愛樓盤殊榮。

我們有策略地選購地塊以發展項目，並集中關注我們業務的可持續增長。我們於房地產發展方面擁有逾十年經驗，已經成為一家立足於廣東省惠州，並把業務擴展至有豐富發展潛力地方的區域性物業發展商。於二零一八年九月三十日，我們在惠州、天津及河南省駐馬店擁有17個發展項目，包括已竣工、發展中或留待日後發展等不同發展階段的項目，我們亦擁有總建築面積約2,103,333.25平方米的土地儲備，項目位於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店，具策略價值。我們認為該等地區具有很高發展潛力。「大灣區」是李克強總理於二零一七年第十二屆全國人大第五次會議上首次提出的概念，旨在推廣及深化中國內地、香港及澳門之間的合作。大灣區包含11個城市，當中包括廣東省惠州市。就支持整個區域的運作而言，大灣區內的11個城市有其各自的初步定位。舉例而言，由於廣東省惠州的初步定位為高科技成果轉化高地，故將建設一個國際機場。根據高力國際報告，大灣區內珠三角經濟區九個城市(包括廣東省惠州)的商品房總投資額由二零一一年約人民幣3,119億元增加至二零一七年約人民幣9,828億元，複合年增長率為約16.1%。我們相信大灣區、天津及河南省駐馬店具有增長潛力及將是中國經濟最為繁榮的區域之一，尤其考慮到大灣區預期將進一步發展為世界級城市群。更多詳情請見本招股章程「行業概覽」一節「4.大灣區及惠州物業市場概覽」一段。根據我們的發展計劃，我們相信我們的土地儲備將足以支持未來數年的業務發展。

我們致力於毗鄰地區發展主要面向中高收入居民的價格相宜的高級住宅物業。我們亦從事發展商業及住宅綜合項目或綜合住宅物業，以求維持平衡的發展組合。

憑藉我們精準的市場見解、於中國房地產市場的投資遠見及專業知識(包括我們對本地物業市場環境的了解)及我們多年來所累積物業發展及營銷實力，我們亦有策略選購其他公司發展的物業。透過我們的網絡、商業觸覺及實力，我們能夠識別區內我們認為具高增長潛力且能產生巨大投資回報的物業。過去，我們按具有競爭力的成本於尚未發展成熟的地區(如廣東省深圳及惠州)收購物業。我們會將有關物業出租，或翻新及裝修有關物業以作日後銷售。

### **我們已建立能適時及具成本效益地開發優質項目的營運系統**

我們認為，基於我們擁有發展成熟的營運系統，我們通常能夠按時及以具成本效益的方式開發優質項目。我們的營運系統有助我們在項目開發過程中(i)有效率地營運；及(ii)有效地控制成本及質量。

#### **(i) 有效執行**

我們認為我們相對高效的執行過程很大程度上源於我們的營運系統，這一系統根據我們的營運經驗，制定建築工程不同階段的可接納時間要求。憑藉我們的項目發展程序及執行能力，我們認為我們能夠有效管理及監控發展項目的進度。於往績期間，我們在交付產品時並無遭遇任何延誤。我們的其中一個發展項目甚至在預期交付時間前交付。舉例而言，我們於二零一六年能夠在預期交付日期提早超過一個月交付陽光新苑二期。

#### **(ii) 成本及質量控制規定**

我們一般能夠有效控制發展項目所需的建築成本。我們會在整個發展過程中的不同階段監控發展成本。

我們的區域土地收購策略、對於中國房地產市場的精準見解及投資遠見以及多元化的土地收購計劃將繼續驅動我們的未來業務發展。土地收購工作的策略重點在於深入滲透所選定各區的市場。我們致力於物業價格尚未大幅上漲的地區識別富有潛力的優質土地。舉例而言，我們於二零零八年率先進駐廣東省惠州房地產市場，而大灣區自二零一一年起經歷強勁增長。我們相信，基於對目標地點的廣泛市場調查所獲得有關中國房地產市場的市場見解及投資遠見以及我們的土地收購策略幫助我們建立優質的物業組合，開發出受歡迎的物業發展項目，為我們日後擴張奠定核心基礎。我們大部分土地儲備乃由我們幾年前以具競爭力

的成本收購，此乃土地收購策略的一環。除了透過掛牌出售收購土地外，我們與第三方業務夥伴合作，聯合收購地塊及開發發展項目。我們的業務夥伴在天津及河南省駐馬店擁有悠久業務歷程，具備當地發展項目的專業知識。未來，我們亦可能通過併購擴張業務。我們的多項合作方案和土地收購策略讓我們能夠以合理價格取得理想地塊，用作未來發展，同時提高盈利能力。

我們於各個發展階段密切管理及監控發展項目，以維持質量及達致成本效益。我們相信，我們的成功部分源於我們對自有發展項目嚴謹的質量監控系統，這讓我們能夠密切監控施工質量及控制建築成本。我們委聘建築承包商開發我們的物業。我們一般委聘總承包商進行建築工程。我們透過招標程序委聘建築承包商時，會考慮其往績表現、工作品質、建議交付時間表及成本。由於應付予建築承包商的費用一般包括採購原材料成本，故發展物業的原材料價格波動使我們可控制建築成本。我們擬與建築承包商建立及維持長期業務關係，藉此維持建築成本於合理水平，並能同時保證高質量。

### **我們重點發展優質、創新及以客戶為本的產品，目標是確保產品符合市場趨勢及吸引客戶**

我們的創辦人王庭聰先生擁有廣闊網絡，深諳廣東省惠州的營商環境和洞悉市場走勢，在他的領導下，我們對廣東省惠州的經濟發展及居民的需要和喜好瞭如指掌。此外，我們的業務夥伴亦在天津及河南省駐馬店擁有長期穩固的業務歷史，具備當地物業發展項目的專門知識。這些經驗讓我們可發展優質及以客戶為本的產品。

我們的物業發展過程的初始階段（從挑選地塊至項目規劃及設計）集中於市場趨勢，及目標客戶（即鄰近地區中高收入客戶）的需求和喜好。於挑選地塊過程中，我們一般在我們認為具有強大發展潛力的地區尋找機會。我們的設計理念為以客戶為本、能打造優質生活和為潛在客戶提高居住環境便捷和舒適度，我們對此深以為豪。舉例而言，萬城聚豪的設計包含大型豪華會所，我們認為其可迎合鄰近地區目標客戶的生活方式及需求。此外，我們專注於

發展價格相宜的高級住宅綜合項目或綜合住宅物業，主要為住宅物業加上配套設施，如商舖、俱樂部會所及幼稚園，以滿足鄰近地區居民的需求。我們相信我們的設計、規劃及質量控制過程能保證產品高質量及提高產品吸引力，此乃我們業績的根基。

我們根據客戶的反饋意見及有關當地市場趨勢及發展的調查，以及目標客戶希望體驗的理想生活方式持續改良產品設計。我們的目標是發展符合目標客戶理想生活質量且價格相宜的產品。舉例而言，我們於廣東省惠州惠陽區發展複式住宅，滿足客戶對中高層豪華複式住宅的需求。根據高力國際報告，惠陽區另外只有一個提供複式單位的住宅項目。我們發展低密度住宅物業，從玻璃窗可飽覽廣東省惠州鹿江瀝濕地公園優雅景觀。我們亦於天津開創稱為「疊複式」的獨特住宅類型。疊複式指四層高別墅，每兩層相連的樓層單獨出售予客戶，而一般的別墅僅有三層樓且作為一套樓售予客戶。疊複式讓客戶按比別墅低的價格購買及享用別墅式住房。此外，我們將新技術融入設計，以期建設智能社區及方便的起居環境。舉例而言，我們在陽光新苑停車場入口安裝能夠以電腦識別車牌的智能保安攝錄機。陽光新苑居民亦可使用智能手機應用程式及智能化小區物業管理服務。透過使用手機應用程式，居民於物業內生活更見便捷，例如通過手機應用程序打開大堂大門、支付管理費或接收住戶通知。

我們非常重視物業的質量。我們相信經過多年經營，我們樹立的品牌形象已與具備質量保證的發展項目掛鉤。我們力求在發展過程不同階段保持高質量水平的物業，並已為此實行以下各措施：

- (i) 為發展優質的物業綜合項目，我們一般聘用(a)工程師具有相關國家建築有關資格；(b)往績理想；及(c)為我們的發展項目工程採購高性價比的原材料的建築承包商；
- (ii) 在我們發展項目的建築過程中，我們及／或我們所委聘的第三方經認證建築監管公司將進行定期檢查以確保相關建築工程的質量符合我們的規定標準；如我們或第三方經認證建築監管公司發現建築承包商在建設過程中執行的工作存在任何問



題，則建築承包商一般會採納我們或第三方經認證建築監管公司提出的建議，調整、改良或重做其工作；及

(iii) 建築過程完成後，我們的區域項目公司以及總部會於交付物業前進行竣工驗收。

### **我們已建立根基穩固的美譽及品牌**

憑藉我們向市場推出具質量保證及定制化發展項目的往績，我們的品牌(即「萬城(萬城)」)已於現有市場確立根基及戰略定位。有賴我們在廣東省惠州建立的品牌形象，根據高力國際報告，按照於二零一八年上半年發行及可供公眾查閱的預售許可證，按二零一八年上半年可供銷售的住宅建築面積計算，我們為廣東省惠州第十二大物業發展商，佔市場份額約1.4%。我們的創辦人王庭聰先生深諳營商之道且生意眼光銳利，洞悉廣東省惠州市場趨勢，在他的領導下，我們能夠全面瞭解廣東省惠州的經濟發展及市場趨勢，藉此開發優質及定制化的產品。我們認為我們的名聲與日俱增，部分原因是我們看重發展項目的質量及我們的設計能夠為客戶帶來的生活方式。在這一方面，我們的多個發展項目獲得多項殊榮：例如萬城聚豪及陽光新苑。有關獎項的更多詳情請參閱本節下文「獎項及認證」一段。

我們認為，對產品質量及客戶滿意度的重視讓我們的发展項目得以脫穎而出及制定有利的售價，這是源於客戶認可我們所建設的價格相宜的高級住宅，以及我們的品牌象徵着品質保證及以客戶為本的物業。憑藉顯赫的品牌名聲，我們認為我們的品牌將發揮重大作用，有助我們鞏固及提升市場地位、增強競爭優勢、拓展業務至中國不同城市及地區。

### **我們擁有一支富有經驗的管理團隊，由一班訓練有素的專業人員支援，以及擁有卓越的管理及組織架構**

我們的成功一如繼往並將繼續有賴於富有經驗的管理團隊，他們對於中國房地產行業擁有透徹深入的見解。本集團由創始人兼控股股東王庭聰先生創辦，彼於物業投資、物業發展及物業管理擁有逾15年經驗。王庭聰先生自我們成立起負責本集團的策略規劃及決策。此外，我們的執行董事兼行政總裁樓家強先生於營運管理方面擁有逾18年經驗，且彼自二零零九年起於中國房地產行業累積經驗。彼於物業發展業務擁有豐富的經驗。我們的執行董事兼首席營運總監黃家倫先生於營銷策劃、物業投資及房地產行業擁有逾25年經驗。彼於二零一

八年二月加入本集團擔任首席營運總監。執行董事、財務總監及公司秘書劉佩君女士於企業會計及財務、審計及公司秘書常務方面擁有逾12年經驗。彼於二零一七年七月起加入本集團。執行董事林國賢先生於房地產行業擁有逾17年建築及物業管理經驗。彼自二零零九年七月起監督及管理由王庭聰先生擁有的多項發展項目。管理層對中國物業發展營商環境擁有深入了解且具備廣泛的業務技能，包括策略規劃、業務營運及項目管理。管理層團隊的許多成員亦在各自領域擁有豐富經驗和專業知識，涵蓋我們各方面的主要業務範疇。知識及專業技能的多元化幫助我們持續把握未來市場商機，樹立遠大戰略願景，藉此進一步推動集團業績的可持續增長。另外，我們聘請經驗豐富的員工，他們在物業發展、設計、財務及其他相關領域擁有豐富專業知識。

我們定期為員工提供多類職業培訓課程，以加強彼等的相關專業能力。為了滿足本公司持續發展的需要，我們將不時招募業內專業人士，為集團注入新動力。我們相信我們的人力資源政策有助樹立企業文化，促進集團業績持續增長，藉此激勵集團員工。

我們採納兩級管理及組織架構，分別以總部為管理層及地區項目公司為前線。各級管理層獲委派獨立的職務及職責。我們相信，職責及職能的清晰區分有助提高營運效率。更多詳情請參閱本節下文「發展項目」一段下「本集團的業務模式及營運」分段。

我們認為，我們的管理層團隊以及本公司的管理及組織架構對我們的成功貢獻良多，且未來仍是我們業務增長的關鍵因素。

### **我們的策略**

**我們會繼續專注於我們的土地儲備上發展物業，尤其聚焦於大灣區及我們認為具備增長潛力的中國其他地區**

我們擬利用品牌效應及經驗以繼續在大灣區及我們認為具備增長潛力的中國其他地區發展價格相宜的高級住宅物業，以把握城鎮化及當地經濟整體發展所帶來越來越多對優質物業的需求。我們亦將繼續探索中國的其他合適地區，發展物業以供銷售，包括(i)我們現有業務覆蓋位置的周邊地區，包括大灣區、天津及河南省；(ii)正處於經濟及社會發展，並且

具備增長潛力和投資機遇的地區；或(iii)正進行房地產市場開發的地區，並且當地土地供應穩定而致使土地收購成本偏低及房地產物業價格富有增長潛力，同時對土地規劃、設計及建築，以及房地產物業銷售和按揭的監管限制較少。

大灣區仍然是我們中國整體業務發展策略的重點地區。在我們優秀的往績、對當地的了解及市場認可度的支持下，我們擬增加大灣區(尤其是廣東省惠州)價格相宜的高級住宅物業發展行業的市場份額，並擴張至我們認為具備增長潛力的中國其他地區。

大灣區是李克強總理於二零一七年在第十二屆全國人民代表大會第五次會議上首次提出的概念，旨在推廣及深化中國內地、香港及澳門之間的合作。大灣區包含11個城市，當中包括廣東省惠州市。根據高力國際報告，該11個城市的總名義本地生產總值由二零一一年的約人民幣55,519億元增加至二零一七年的約人民幣102,503億元，同時廣東省惠州的總名義本地生產總值由二零一一年的約人民幣2,095億元增加至二零一七年的約人民幣3,831億元。於二零一七年，該11個城市中的八個城市(包括廣東省惠州)維持本地生產總值同比增長超過7.0%。許多基建項目隨著大灣區概念的發展而推出，以提高大灣區城市之間的互通性，並深化合作。大灣區的主要基建項目包括(但不限於)建設(i)港珠澳大橋；(ii)15條跨市鐵路線；及(iii)惠州國際機場。惠州於大灣區內的初步定位為高科技成果轉化高地。根據高力國際報告，大灣區內珠三角經濟區九個城市(包括惠州)的商品房總投資額由二零一一年約人民幣3,119億元增加至二零一七年約人民幣9,828億元，複合年增長率為約16.1%。

基於我們的經驗及市場對以往同等品質的廣東省惠州發展項目的反應，我們相信，我們於大灣區發展住宅綜合項目或綜合住宅物業(即住宅物業連同商舖、俱樂部會所及幼稚園等配套設施)的策略會吸引客戶購買物業作住宅及投資用途。未來，我們會繼續尋找合適的地點，於大灣區其他地區發展綜合住宅發展項目，再創佳績。我們將挑選有潛力的土地收購目標，主要用作住宅用途，地盤面積一般不少於30,000平方米，而建築面積一般不少於60,000平方米，並聚焦於我們現有業務覆蓋位置的周邊地區，包括大灣區、天津及河南省，以及我們認為具備增長潛力的中國其他地區。根據高力國際報告，於二零一六年及二零一七年符合我們主要在廣東省惠州、天津及河南省的潛在土地收購目標甄選條件的住宅用地地塊有所增加。更多詳情請參閱本招股章程「行業概覽」一節「物業發展成本概覽」一段「7.1土地

成本」分段。未來，在廣東省惠州、天津及河南省有利的住宅用地供應計劃之下，基於本集團的網絡、商業觸覺及以往於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店的土地收購經驗，以及持續城鎮化及中國房地產行業穩步增長，董事相信該類富有潛力的合適土地收購目標可以在中國覓得。此外，就中國相關法律法規而言，本集團在擴展業務營運至中國其他地區時不會遇到制肘。董事相信未來土地收購將增加本集團於選定地區的土地儲備及市場份額，確保本集團獲得更穩定的收入及收入來源。由於本集團預料收購新地塊的成本將較收購現有土地儲備的成本為高，而倘若我們未能將該新增土地收購成本轉嫁予客戶，則我們未來發展項目的利潤率或會下降。

我們計劃利用發展歷程中累積的經驗及專業知識繼續專注於在我們的土地儲備上發展優質住宅物業。於二零一八年九月三十日，我們在廣東省惠州、天津及河南省駐馬店擁有17個發展項目，包括已竣工、發展中或留待日後發展等不同階段的項目，我們亦擁有規劃建築面積約2,103,333.25平方米的土地儲備以供日後發展。分階段發展及預售讓我們能夠監控市場反應，從而可根據不斷更迭的市場需求和環境調整業務策略及相關項目設計。考慮到中國經濟及購買力的增長，我們相信該等住宅物業將繼續為中國物業市場高增長及高盈利的業務板塊。

**我們計劃按多元化的土地收購策略擴張業務至我們現時並無涉足的中國其他地區，目標是將資源分配至我們認為有利可圖的商機**

我們計劃於大灣區及我們認為具備增長潛力且對價格相宜中高檔住宅物業的需求強勁的中國其他地區增加市場份額。適宜、充足的土地儲備幫助我們應對政府日後政策變動或土地成本上漲的逆境，亦是支持我們未來發展的強健根基。我們將繼續對合適土地所在相關城市的宏觀經濟環境、政府政策及物業市場的增長潛力進行監控。於最後可行日期，我們計劃擴展至大灣區內的城市。大灣區包含11個城市。根據高力國際報告，該等城市的人口於二零一七年合共為約69.5百萬及有關城市的名義本地生產總值於二零一七年合共為約人民幣102,503億元。我們認為該人口規模及名義本地生產總值水平可支持對住宅及商業空間的強大需求。

我們計劃繼續優先投放財務資源至我們認為屬有利可圖的機遇，選定我們認為具有高增長潛力的地區及以具備競爭力的成本收購當地的土地。具體而言，我們計劃繼續利用我們的經驗和土地收購策略，與擁有土地資源或地方專門知識的第三方業務夥伴建立項目發展合作關係。我們可輸出過往管理中積累的專業知識，而對方則可提供土地或地方專門知識，此等關係讓我們可提高靈活度及降低資本投資需求。於最後可行日期，我們尚未找到任何具體第三方業務夥伴作合作對象。

我們的策略是：不過度積存土地儲備，同時保證足夠的發展項目及土地儲備用以發展。具體而言，我們為未來發展項目收購資源時將規避價格過高的土地；在補充土地儲備時，我們主要尋求特點及配套設施能配合我們於住宅物業市場的定位，且能滿足客戶需要及需求的地塊。

此外，我們擬繼續借助我們的網絡、商業觸覺及在土地收購和中國房地產市場的經驗，以具有競爭力的價格選購我們認為具有高增長潛力的現成物業，我們將出租和翻修相關物業作銷售用途，藉此獲得投資利潤。

為能繼續及時有效地應對市場變動，一方面，我們計劃吸引及增聘優秀的專業(包括物業發展、項目管理、規劃、設計、財務及營銷)人才。我們將繼續提供富有競爭力的薪酬待遇、在職培訓及以表現為基礎的薪酬，招募、培養及激勵技能嫻熟及富有才幹的工作團隊。另一方面，在財務管理層面，我們將確保流動資金、現金結餘充足，以保持健康水平的現金流量。

### **我們計劃拓展待發展物業的多元性，包括發展住宅物業、綜合住宅物業及商業物業**

我們的業務主要集中於住宅物業發展，計劃未來亦是如此。我們的發展項目包括住宅及相關配套設施，設計目的是吸引周邊地區的中高收入居民。我們認為，我們主要專注發展的住宅物業將可更好、更有效地利用資源，以滿足目標客戶需求、增強品牌效應及促進可持續增長。

我們認為，我們在住宅物業內兼具的商業物業能夠聚集良好的商業氛圍，不僅拓寬我們的收入來源及帶來健康的現金流，亦加強了對住宅物業的需求。我們認為我們所提供的不

同類別物業之間的協同效應有助增加我們物業的整體吸引力。因此，我們亦有意繼續發展住宅綜合項目或綜合住宅物業(即住宅物業連同商舖及其他商業物業)。

除了我們一般的發展項目(僅涉及住宅物業或混合住宅及商業物業)外，我們目前正計劃於廣東省惠州開發名為萬城潼湖中心的商業發展項目。具體而言，萬城潼湖中心位於惠州潼湖生態智慧區。根據高力國際報告，惠州計劃發展為創新科技樞紐。惠州潼湖生態智慧區按計劃將打造為廣東「硅谷」。當地政府已宣佈將於惠州潼湖生態智慧區開發創新區、教育及科技區、國際合作區及大數據工業園。於二零一六年末，該區的人口約34,000人。根據省政府公佈的《廣東惠州潼湖生態智慧區總體規劃(2017-2030年)》，該區人口計劃達約170,000人，較二零一六年增加約四倍；於二零二零年底，本地生產總值及人均本地生產總值分別為約人民幣250億元及約人民幣150,000元。隨著預測人口增長及經濟發展，我們認為該區的物業市場前景相對樂觀。

### **我們通過與建築承包商建立長期合作關係，加強成本控制能力及保持我們所發展物業的質量**

我們相信有效的成本控制及保持發展物業質量良好是我們的成功關鍵因素之一，故策略的一個環節是通過與建築承包商建立長期合作關係以進一步加強發展物業的控制能力及繼續保持我們所發展物業的質量。於往績期間，我們委聘建築承包商發展我們的物業。我們透過招標挑選發展項目的總承包商，此乃根據(其中包括)(i)資質；(ii)資源，包括人力資源；(iii)在類似建築發展項目的經驗及技術專業知識；(iv)聲譽及工程質量；及(v)建議商業條款，特別是報價。我們通過考慮往績表現、工作質量、建議交付時間表及成本挑選專門承包商。由於支付予建築承包商的費用包括採購原材料的成本，故我們的建築成本不會因為發展物業所用原材料價格的波動而受到重大影響。與建築承包商建立長期關係有助我們委聘可靠的建築承包商，讓我們得以維持穩定的建築成本及確保發展項目的質量達到一致及維持於高水平。

### 發展項目

我們為物業發展商，專注於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店發展主要用作住宅用途的物業。於往績期間，我們的發展項目位於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店。我們的住宅物業主要分類如下：

- 高層住宅 — 一般為十層或以上的樓宇；
- 中高層住宅 — 一般為七至九層的樓宇；
- 多層住宅 — 一般為四至六層的樓宇；及
- 別墅 — 一般為不超過三層的樓宇。

## 我們的發展項目概要

### 持作日後發展的發展項目

下表載列我們於二零一八年九月三十日持作日後發展的發展項目概要：

估值報告 所載項目 編號	項目 <sup>(4)</sup>	地盤面積 (平方米)	實際/ 估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生的 發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	負責項目公司 名稱	於二零一八年 九月三十日的 擁有權益 <sup>(2)</sup> (%)	於二零一八年 九月三十日 現況下本集團 應佔市值 <sup>(3)</sup> (人民幣百萬元)
1.	聚龍灣二期	106,192.39	二零一八年十二月	二零二零年十一月	二零一九年九月	89,081.00	145.69 <sup>(5)</sup>	203.39	河南聚龍 <sup>(6)</sup>	30	25.80
2.	萬城國際四期及五期	60,977.78	二零二零年六月	二零二零年十二月	二零二一年一月	240,558.00	28.29	1,420.08	惠州怡展 <sup>(7)</sup>	100	271.00
3.	萬城君滙花園	47,679.00	二零二零年六月	二零二零年十二月	二零二一年一月	150,475.00	4.49	939.46	惠州萬城 <sup>(8)</sup>	54.5	64.31
4.	萬城潼湖中心	55,596.00	二零一九年六月	二零二五年一月	二零二零年五月	378,642.00	317.92	1,273.29	惠州惠港 <sup>(9)</sup>	50	230.00
5.	玖龍台二期	42,566.00	二零一八年十二月	二零二一年三月	二零一九年八月	222,299.00	293.28 <sup>(5)</sup>	888.33	惠州惠港 <sup>(9)</sup>	50	171.50

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段規劃建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)本集團於二零一八年九月三十日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年九月三十日在負責項目公司的權益百分比。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據本集團於二零一八年九月三十日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。
- 於最後可行日期，我們亦擁有位於聯和村的一塊住宅用地，我們對該用地並無任何發展計劃。更多詳情，請參閱本節下文「聯和村住宅用地」分段。
- 所產生有關發展成本主要包括土地收購成本。
- 該負責項目公司為我們的聯營公司。
- 該負責項目公司為我們的全資附屬公司。
- 該負責項目公司為我們的非全資附屬公司。
- 該負責項目公司為我們的合營公司。



發展中的發展項目

下表載列我們於二零一八年九月三十日發展中的發展項目概要：

估值報告所 載項目編號	項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	估計竣工日期	實際/ 估計預售日期	發展中 建築面積 (平方米)	可售建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	預售可售 建築面積 (平方米)	預售可售 建築面積 (%)	已產生的發展		預計未來發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	負責項目公 司名稱	於二零一八年 九月三十日的 現有權權益 <sup>(2)</sup> (%)	於二零一八年 九月三十日 現況下本集團應 佔市值 <sup>(3)</sup> (人民幣百萬元)
										成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)				
7.	萬城翠豪三期	46,461.96	二零一八年九月	二零二二年十月	二零一九年十月	91,344.55	57,199.60	—	不適用	73.90	438.47	天津建基 <sup>(6)</sup>	55	152.90	
8.	萬城翠豪四期	28,611.84	二零一八年四月	二零二二年十二月	二零一八年九月	72,750.61	49,620.74	18,420.00	37.12	153.65	269.27	天津建基 <sup>(6)</sup>	55	114.40	
9.	萬城名座三期	22,899.45	二零一八年四月	二零二零年九月	二零一九年七月	112,140.00	76,074.00	—	不適用	39.73	563.79	惠州萬城 <sup>(6)</sup>	54.5	66.49	
10.	萬城名座二期	33,084.00	二零一七年一月	二零一九年十二月	二零一八年一月	162,315.00	114,504.31	70,066.00	61.19	552.94	416.11	惠州萬城 <sup>(6)</sup>	54.5	531.92	
11.	皇冠藍苑	43,928.80	二零一七年八月	二零一九年二月	二零一八年五月	74,746.10	33,460.66	19,767.00	59.08	248.50	84.86	惠州漢基 <sup>(7)</sup>	100	444.00	
12.	玖龍台一期	52,325.00	二零一八年三月	二零二零年十二月	二零一九年一月	149,586.49	124,026.00	—	不適用	318.58	494.40	惠州惠港 <sup>(8)</sup>	50	246.00	
13.	名座廣場	39,756.30	二零一五年十一月	二零二一年八月	二零一九年九月	9,266.63	79,512.00	—	不適用	64.47	343.98	天津建基 <sup>(6)</sup>	55	63.25	
14.	聚龍灣一期	115,361.38	二零一八年七月	二零二零年五月	二零一八年九月	241,644.30 <sup>(5)</sup>	18,608.20	—	不適用	197.99	584.04	河南聚龍 <sup>(9)</sup>	30	243.90	

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段發展中建築面積佔相關發展項目發展中總建築面積的比例；及(ii)本集團於二零一八年九月三十日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年九月三十日在負責項目公司的權益百分比。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據本集團於二零一八年九月三十日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。
- 根據相關可用的預售許可證，或倘預售許可證未獲簽發或不適用，則根據測量報告或建設工程規劃許可證，或倘我們尚未取得相關預售許可證、測量報告或建設工程規劃許可證，則根據相關建築工程施工許可證及我們內部記錄及估計(可予變動)計算。
- 根據建築工程規劃許可證，該發展項目僅部分地區已取得建築工程施工許可證。
- 該項目公司為我們的非全資附屬公司。
- 該項目公司為我們的全資附屬公司。
- 該項目公司為我們的合營公司。
- 該項目公司為我們的聯營公司。

## 已竣工發展項目

下表載列我們於二零一八年九月三十日已竣工發展項目概要：

估值報告 所載項目 編號	項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	實際預售開始日期	實際竣工日期	實際交付日期	已竣工建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可售/租賃 建築面積 (平方米)	未售建築面積 (平方米)	發展成本 <sup>(4)</sup> (人民幣百萬元)	每平方呎單位 銷售成本 (人民幣元)	負責項目 公司名稱	於二零一八年 九月三十日的 擁有權益 <sup>(2)</sup> (%)	於二零一八年 九月三十日 現況下本集團應 佔市值 <sup>(3)</sup> (人民幣百萬元)
15.	萬城國慶 一至三期	50,571.00	一期：二零零八年三月 二期：二零零九年十二月 三期：二零一一年五月 二期：二零零八年七月 二期：二零一零年四月 三期：二零一一年九月 二期：二零一二年一月	一期：二零零八年九月 二期：二零一零年十二月 三期：二零一三年三月 二期：二零一六年七月 一期：二零一八年三月	一期：二零零九年九月 二期：二零一一年十二月 三期：二零一三年三月 二期：二零一六年七月 一期：二零一八年三月	一期：二零零九年十月 二期：二零一二年一月	189,177.27	140,073.42	28,346.19	628.54	3,248.98- 4,002.06	惠州怡展 <sup>(7)</sup>	100	336.00
16.	萬城名座一期	33,915.55	二期：二零一三年十二月 三期：二零一四年九月	二期：二零一五年九月 三期：二零一六年六月 <sup>(5)</sup>	二期：二零一五年九月 三期：二零一六年六月 二期：二零一六年九月 一期：二零一七年十月 二期：二零一七年十一月	二期：二零一六年十月 一期：二零一七年十一月 二期：二零一七年十一月	144,745.00	100,320.64	41,928.04	589.08	4,505.31	惠州萬城 <sup>(8)</sup>	54.5	80.12
17.	陽光新苑一期及 二期	32,109.70	一期：二零零八年九月 二期：二零一零年九月	一期：二零一二年六月 <sup>(5)</sup> 二期：二零一五年三月	一期：二零一零年十月 二期：二零一二年十月 二期：二零一六年九月 一期：二零一七年十月 二期：二零一七年十一月	一期：二零一八年三月 二期：二零一六年十月 二期：二零一七年十一月 二期：二零一七年十一月	117,297.96	85,550.07	19,998.88	384.14	3,695.22- 3,890.55	惠州悅富 <sup>(8)</sup>	95.39	34.34
18.	萬城聚豪一期及 二期	84,808.30	二期：二零一四年九月 一期：二零一五年三月 二期：二零一五年四月 二期：二零一五年十一月	二期：二零一五年六月 一期：二零一五年九月 二期：二零一五年十一月 二期：二零一七年十月	二期：二零一六年九月 一期：二零一七年十月 二期：二零一七年十一月 二期：二零一七年十一月	二期：二零一六年十月 一期：二零一七年十一月 二期：二零一七年十一月	173,390.08 <sup>(5)</sup>	127,937.48	18,211.46	873.14	5,777.60	天津建基 <sup>(8)</sup>	55	107.25

### 附註：

- 根據(i)發展項目相關階段已竣工建築面積佔相關發展項目已竣工總建築面積的比例；及(ii)本集團於二零一八年九月三十日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。
- 指本集團於二零一八年九月三十日在負責項目公司的權益百分比。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據本集團於二零一八年九月三十日在持有個別發展項目的各間項目公司的應佔權益計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。
- 由於陽光新苑一期並無預售，故其代表該發展項目的銷售許可日期。
- 於最後可行日期，我們已完成萬城聚豪一期其中一座樓宇的建築工程，但尚未取得竣工驗收備案。萬城聚豪一期及二期的已竣工總建築面積不包括該樓宇的已竣工建築面積。
- 於最後可行日期，我們有一個已竣工人民防空工程，總建築面積約為5,500.14平方米，主要用作或將用作停車場，佔我們物業組合小部分。我們將該等物業入賬作為已竣工發展項目。作為我們日常營運的一環，我們監察與人民防空法有關的業務常規，以確保符合該等規定。就人民防空相關法律法規的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節「人民防空工程」一段。
- 該項目公司為我們的全資附屬公司。
- 該項目公司為我們的非全資附屬公司。

## 發展項目的分類

下表載列我們發展項目的分類或發展項目階段，以及分別載於本招股章程附錄一及附錄三「會計師報告」及「物業估值」兩節中的發展項目相應分類或發展項目階段：

分類	會計師報告	物業估值報告
1. 持作日後發展的發展項目或發展項目階段 — 我們或我們的業務夥伴已(i)取得土地使用權證；或(ii)與相關政府當局簽署相關土地出讓合同及根據土地出讓合同支付土地出讓金 (附註)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 持作發展的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團在中國持作日後發展的物業權益</li> </ul>
2. 發展中的發展項目或發展項目階段 — 我們已取得該等發展項目或發展項目階段所需的建築工程施工許可證，而非竣工驗收備案	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 發展中的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團在中國持作發展的物業權益</li> </ul>
3. 已竣工發展項目或發展項目階段 — 我們已就該等發展項目或發展項目階段向相關政府當局取得竣工驗收備案	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 持作銷售的已竣工物業</li> <li>● 物業、廠房及設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本集團在中國持作銷售的物業權益</li> </ul>

由於我們部分發展項目包括分多期進行的發展項目，以不斷進行的基準完成，因此單一發展項目可能屬於一個或以上的上述類別。

我們對發展項目或發展項目階段的分類反映我們經營業務的基準，而可能與其他物業發展商所使用的分類方式不同。單一發展項目或需要多份土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及其他許可證和證書，而該等許可證或會於發展過程的不同時間發出。

附註： 不包括更改萬城君滙花園主要地盤用途的土地出讓金。

有關會計師報告及物業估值報告內的發展項目或發展項目階段分類詳情，請分別參閱本招股章程附錄一及附錄三「會計師報告」及「物業估值」兩節。

### 地盤面積及建築面積

本招股章程所載的地盤面積資料乃根據以下基準披露：

- (i) 就我們已取得土地使用權證的項目土地而言，相關發展項目或其發展項目階段的地盤面積指該土地使用權證內的地盤面積；或
- (ii) 就我們尚未取得土地使用權證但已簽署相關土地出讓合同的項目土地而言，相關發展項目或其發展項目階段的地盤面積指該相關土地出讓合同內記錄的總地盤面積。

當我們已簽訂相關預售協議但有關物業尚未竣工時，有關物業被視作已預售。若並無就物業簽立預售協議或買賣協議，則有關物業被視為未出售。

本招股章程中的建築面積資料乃按下列基準披露：

#### **(i) 持作日後發展的發展項目**

- **規劃建築面積：**(a)根據相關建設工程規劃許可證；或(b)倘尚未簽發相關建設工程規劃許可證，則根據相關土地使用權證；或(c)倘我們尚未取得相關土地使用權證，則根據相關土地出讓合同及我們的內部記錄和估計，該等資料日後或可調整；

#### **(ii) 發展中的發展項目**

- **可售建築面積：**根據相關預售許可證，或倘預售許可證未獲簽發或不適用，則根據測量報告或建設工程規劃許可證，或倘我們尚未取得相關預售許可證、測量報告或建設工程規劃許可證，則根據相關建築工程施工許可證或我們內部記錄及估計(可予變動)；
- **預售可售建築面積：**根據已簽立的預售協議，且不得超過相關預售許可證所載的許可建築面積上限；

**(iii) 已竣工發展項目**

- **已竣工建築面積**：根據相關竣工驗收備案，或倘竣工驗收備案未獲簽發或不適用，則根據相關建設工程規劃許可證；
- **可售建築面積**：根據相關預售許可證；
- **未售建築面積**：包括非銷售建築面積（為中國法律法規項下不可銷售的配套設施）及其餘未售的可售／租賃建築面積，該建築面積乃根據相關房屋所有權證及我們的內部記錄和估計。

所產生的發展成本指相關發展項目或發展項目階段的成本，包括我們產生的土地成本、發展成本、資本化利息成本及間接成本，而日後將產生的發展成本指我們根據現有發展及建設工程計劃所作的最佳估計而估計將會產生的預算成本。

有關建設或預售時間表的數字以我們相關項目的估計及規劃為依據，日後的實際情況或會與目前估計有重大差別。

已竣工或發展中的發展項目或相關發展項目階段的實際施工日期乃根據相關建築工程施工許可證日期。持作日後發展的發展項目或相關發展項目階段的實際／估計施工日期乃根據(i)相關建築工程施工許可證日期，其中該許可證乃於二零一八年九月三十日後及最後可行日期前取得；(ii)或按照發展項目的發展時間表內部估計的施工日期。

已竣工或發展中的發展項目或相關發展項目階段的實際預售開始日期乃根據相關預售許可證日期而定。發展中或持作日後發展的發展項目或相關發展項目階段的估計預售日期乃根據按照發展項目的發展時間表估計取得相關預售許可證的日期。

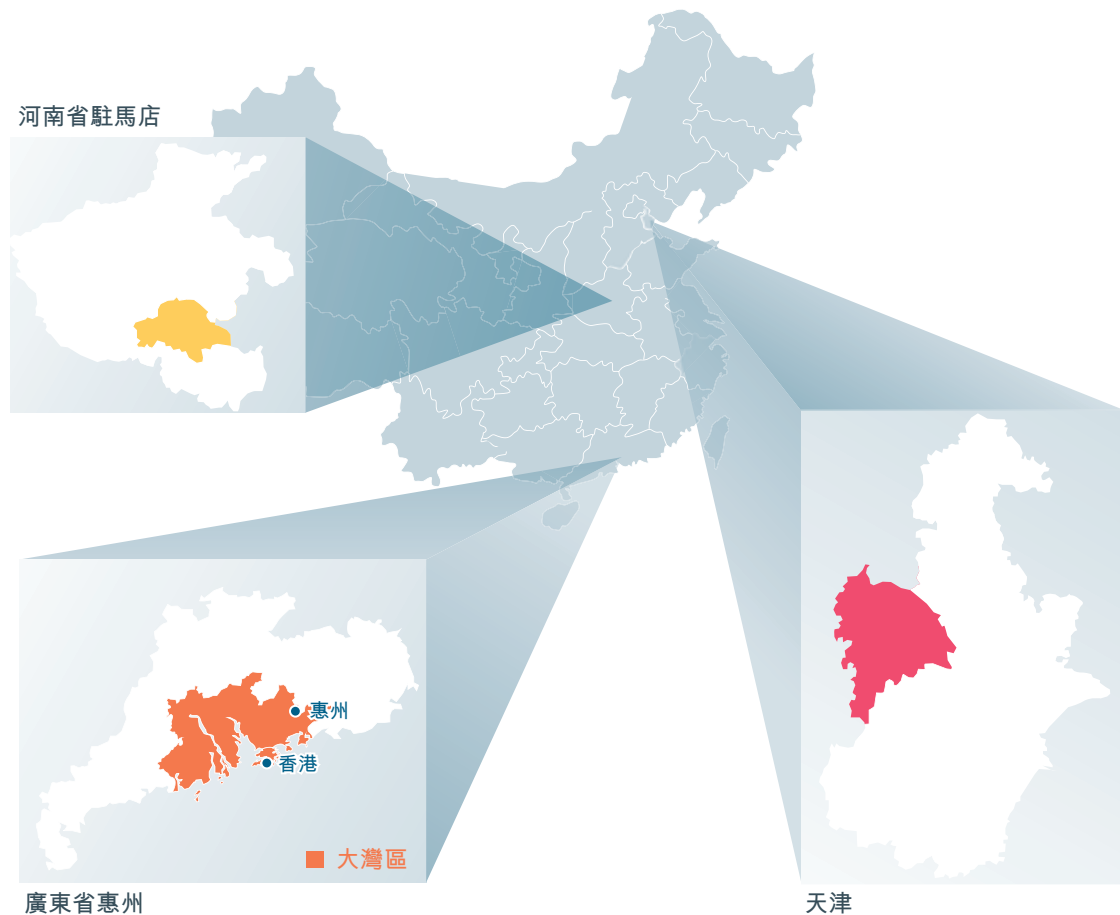
已竣工或發展中的發展項目或相關發展項目階段的實際竣工日期乃根據工程竣工驗收備案日期而定，而發展中或持作日後發展的發展項目或相關發展項目階段的估計竣工日期乃按照發展項目的發展時間表的內部估計、相關建築合約訂明的竣工時間或根據最近建築工程進度報告的內部估計。

已竣工發展項目或發展項目階段的實際／估計交付日期乃根據物業交付通知訂明的日期而定。

在本招股章程內使用的我們發展項目的名稱乃我們已經或有意採用作為發展項目實際名稱以推銷我們物業的發展項目名稱。我們部分發展項目的名稱或會與在有關當局登記的名稱有所不同。部分名稱須經有關當局批准，因此或會修改。我們發展項目的英文名稱僅供參考及作營銷用途。

### 我們的發展項目描述

下圖列示我們於中國的發展項目及土地儲備的地理位置：



## 廣東省惠州

下圖列示我們於廣東省惠州的發展項目的地理位置及主要資料：



### 1. 萬城國際

萬城國際為位於中國廣東省惠州市惠陽區白雲坑的商住物業發展項目，由惠州怡展開發。惠州怡展為我們全資擁有的項目公司。該發展項目所佔地盤面積合共為約111,548.78平方米。萬城國際地處深圳大亞灣與廣東省惠州惠陽區之交匯樞紐區，距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、90公里及7公里。

根據萬城國際相關土地出讓合同的土地出讓金已悉數支付。惠州怡展已取得萬城國際主要地盤大部分的土地使用權證，當中四塊國有土地用作住宅用途的年期將於二零七八年一月十日屆滿及用作商業用途的年期將於二零四八年一月十日屆滿。該發展項目分為五期，當中一至三期已竣工，而四及五期持作日後發展。惠州怡展已就萬城國際一至三期取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工驗收備案，然而於二零一八年九月三十日，尚未就萬城國際四及五期取得相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

### 一至三期



萬城國際一至三期已竣工及所佔地盤面積合共為約50,571.00平方米。該等發展項目階段包括19棟17至25層高的大樓連同小型商業中心。

於二零一八年九月三十日，已竣工建築面積約為189,177.27平方米，其中可售建築面積約為140,073.42平方米。於二零一八年九月三十日，28,346.19平方米的建築面積尚未出售。

於二零一八年九月三十日，就萬城國際一至三期已產生的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)為約人民幣628.54百萬元。我們於二零一八年九月三十日在惠州怡展的100%權益應佔的上述成本以本集團的營運資金、股東貸款及銀行貸款提供資金。



下表載列萬城國際一至三期於二零一八年九月三十日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	實際預售開始日期	實際竣工日期	實際交付日期	已竣工建築 面積 (平方米)	可售/租賃 建築面積 (平方米)	未售建築面 積 (平方米)	發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	每平方米單 位銷售成本 (人民幣元)	於二零一八年 九月三十日現況	
											下本集團應佔 市值 <sup>(2)</sup>	(人民幣百萬元)
萬城國際一至三期	50,571.00	一期：二零零八年三月 二期：二零零九年十二月 三期：二零一一年五月	一期：二零零八年七月 二期：二零一零年四月 三期：二零一一年九月	一期：二零零九年九月 二期：二零一一年十二月 三期：二零一三年一月	一期：二零零九年十月 二期：二零一二年一月 三期：二零一三年三月	189,177.27	140,073.42	28,346.19	628.54	3,248.98- 4,002.06	336.00	

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段已竣工建築面積佔相關發展項目已竣工總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年九月三十日在惠州怡展的應佔權益(即100%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年九月三十日在惠州怡展的應佔權益(即100%)計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。

### 四及五期

於二零一八年九月三十日，萬城國際四及五期所佔地盤面積合共為約60,977.78平方米及規劃總建築面積約為240,558.00平方米。四及五期於二零一八年九月三十日及最後可行日期尚未施工。

萬城國際四及五期的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)預期為約人民幣1,448.37百萬元。於二零一八年九月三十日，就萬城國際四及五期已產生的總成本為約人民幣28.29百萬元。我們於二零一八年九月三十日在惠州怡展的100%權益應佔的上述成本預期將以本集團的內部資源及／或銀行貸款提供資金。

下表載列萬城國際四及五期於二零一八年九月三十日的概要：

項目	地盤面積	估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積	已產生的發展	預計未來發展	於二零一八年
	(平方米)				(平方米)	成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	九月三十日現況 下本集團應佔 市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
萬城國際四及五期	60,977.78	二零二零年六月	二零二零年十二月	二零二一年一月	240,558.00	28.29	1,420.08	271.00

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段規劃建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年九月三十日在惠州怡展的應佔權益(即100%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年九月三十日在惠州怡展的應佔權益(即100%)計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。

## 2. 萬城名座

萬城名座為位於中國廣東省惠州惠陽區金惠大道的商住物業發展項目，由惠州萬城開發，惠州萬城為我們於二零一八年九月三十日擁有約54.5%的項目公司。該發展項目所佔地盤面積合共為約89,899.00平方米。萬城名座地處深圳大亞灣與中國廣東省惠州惠陽區的交通樞紐區，地理位置便捷，距離深圳當地政府將發展的深圳地鐵500米內，及距離深圳坑梓(深圳市大工業區附近)和惠陽區政府2公里。

根據萬城名座相關土地出讓合同的土地出讓金已悉數支付，包括就修訂主要地盤用途的地價。惠州萬城已就萬城名座大部分主要地盤取得土地使用權證，當中三塊為國有土地。惠州萬城已就萬城名座主要地盤面積取得相關建設用地規劃許可證，該發展項目分為三期，詳情載列如下：

階段	狀況	許可用途及土地使用權屆滿日期	於二零一八年九月三十日取得的 相關建築相關許可證
一期	已竣工	— 住宅：二零一一年八月三十一日	— 建設工程規劃許可證
		— 商業：二零一一年八月三十一日	— 建築工程施工許可證
二期	發展中	— 住宅：二零一一年八月三十一日	— 預售許可證
		— 商業：二零一一年八月三十一日	— 竣工驗收備案
		— 住宅：二零一六年八月二十日	— 建設工程規劃許可證
		— 商業：二零一六年八月二十日	— 建築工程施工許可證
		— 住宅：二零一一年八月三十一日	— 預售許可證
三期	發展中	— 住宅：二零一一年八月三十一日	— 建設工程規劃許可證
		— 商業：二零一一年八月三十一日	— 建築工程施工許可證



### 一期

萬城名座一期已竣工及所佔地盤面積合共為約33,915.55平方米。該期數包括九棟28至32層的高層住宅及商業物業。

於二零一八年九月三十日，已竣工建築面積約為144,743.00平方米，其中可售／租賃建築面積約為100,320.64平方米。於二零一八年九月三十日，約41,928.04平方米的建築面積尚未出售。

於二零一八年九月三十日，就萬城名座一期已產生的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)為約人民幣589.08百萬元。我們於二零一八年九月三十日在惠州萬城的54.5%權益應佔的上述成本以本集團的營運資金及銀行貸款提供資金。

下表載列萬城名座一期於二零一八年九月三十日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	實際預售開始日期	實際竣工日期	實際交付日期	已竣工建築 面積 (平方米)	可售/租賃 建築面積 (平方米)	未售建築 面積 (平方米)	發展成本 (人民幣百萬元)	每平方米 單位銷售 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣元)	於二零一八年 九月三十日現況	
											下本集團應佔 市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	應佔 權益 (人民幣百萬元)
萬城名座一期	33,915.55	二零一三年十二月	二零一四年九月	二零一六年七月	二零一六年七月	144,743.00	100,320.64	41,928.04	589.08	4,505.31	80.12	

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段已竣工建築面積佔相關發展項目已竣工總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年九月三十日在惠州萬城的應佔權益(即約54.5%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年九月三十日在惠州萬城的應佔權益(即約54.5%)計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。

### 二期

萬城名座二期所佔地盤面積合共為約33,084.00平方米、而發展中建築面積約為162,315.00平方米。於二零一八年九月三十日，二期正在發展中。

於二零一八年九月三十日就萬城名座二期已產生的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)為約人民幣552.94百萬元。我們於二零一八年九月三十日在惠州萬城的約54.5%權益應佔的上述成本以本集團的內部資源、股東貸款及銀行貸款提供資金。預期未來發展成本將約為人民幣416.11百萬元，其將以本集團的內部資源及／或銀行貸款提供資金。

於二零一八年九月三十日，萬城名座二期尚未竣工，並預期將於二零一八年第四季度或前後竣工。惠州萬城將根據發展時間表就萬城名座二期的建設申請竣工驗收備案。

下表載列萬城名座二期於二零一八年九月三十日的詳情：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	估計竣工日期	實際預售日期	發展中建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	預售可售建築 面積 (平方米)	已產生的發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日現況下 本集團應佔 市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	
										預售可建發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預售可建發展 應佔 市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
萬城名座二期	33,084.00	二零一七年一月	二零一八年十二月	二零一八年一月	162,315.00	114,504.31	70,066.00	552.94	416.11		531.92

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段發展中建築面積佔相關發展項目發展中總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年九月三十日在惠州萬城的應佔權益(即約54.5%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年九月三十日在惠州萬城的應佔權益(即約54.5%)計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。



### 三期

萬城名座三期所佔地盤面積合共為約22,899.45平方米、而總規劃建築面積約為112,140.00平方米。於二零一八年九月三十日，三期正在發展中。

萬城名座三期的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)預期為約人民幣603.52百萬元。於二零一八年九月三十日，就萬城名座三期已產生的總成本為約人民幣39.73百萬元。我們於二零一八年九月三十日在惠州萬城的54.5%權益應佔的上述成本預期將以本集團的內部資源、銀行貸款及／或全球發售所得款項提供資金。

於二零一八年九月三十日，萬城名座三期尚未竣工，預計將於二零二零年第三季度或前後竣工。惠州萬城將根據發展時間表就萬城名座三期建設申請竣工驗收備案。

下表載列萬城名座三期於二零一八年九月三十日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	發展中建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	預售可售建築面積 (平方米)	已產生的發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日的 現況下本集團 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
萬城名座三期	22,899.45	二零一八年四月	二零二零年九月	二零一九年七月	112,140.00	76,074.00	—	39.73	563.79	66.49

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段發展中建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年九月三十日在惠州萬城的應佔權益(即約54.5%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年九月三十日在惠州萬城的應佔權益(即約54.5%)計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。

### 3. 萬城君滙花園

萬城君滙花園為位於中國廣東省惠州市惠陽區金惠大道的商住物業發展項目，由惠州萬城開發，該項目公司於二零一八年九月三十日由我們擁有約54.5%。該發展項目所佔地盤面積為約47,679.00平方米。有關萬城君滙花園的位置詳情，請參閱本節「2.萬城名座」一段，因為該兩個項目處於同一地點。

根據萬城君滙花園相關土地出讓合同的土地出讓金已悉數支付，不包括就修訂主要地盤用途的地價。惠州萬城已就萬城君滙花園主要地盤取得土地使用權證，當中兩塊為國有土地，詳情載列如下：

狀況	許可用途及土地使用權屆滿日期	於二零一八年九月三十日取得的 相關建築相關許可證
日後發展	綜合用途：二零五二年一月十日	無

於最後可行日期，惠州萬城尚未申請將萬城君滙花園的許可用途由綜合用途修訂為住宅用途。我們計劃於二零一九年底完成向相關政府當局修訂萬城君滙花園的許可土地用途。

萬城君滙花園所佔總地盤面積為約47,679.00平方米，規劃總建築面積為約150,475.00平方米。於二零一八年九月三十日，萬城君滙花園尚未開始施工。於最後可行日期，萬城君滙花園的地塊已作抵押，在(i)該抵押解除；及(ii)土地出讓合同、城市房地產法及其他法律或法規指定條件達成前，該地塊不得轉讓。

萬城君滙花園的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、資本化借貸成本及間接成本)預期為約人民幣943.95百萬元。於二零一八年九月三十日，就萬城君滙花園已產生的總成本為約人民幣4.49百萬元。我們於二零一八年九月三十日在惠州萬城的54.5%權益應佔的上述成本預期將以本集團的內部資源及／或銀行貸款提供資金。

下表載列萬城君滙花園於二零一八年九月三十日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預期未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日的 現況下本集團 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
萬城君滙花園	47,679.00	二零二零年六月	二零二零年十二月	二零二一年一月	150,475.00	4.49	939.46	64.31

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段規劃建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年九月三十日在惠州萬城的應佔權益(即約54.5%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年九月三十日在惠州萬城的應佔權益(即約54.5%)計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。

#### 4. 陽光新苑一及二期



陽光新苑為位於中國廣東省惠州惠城區人民南四路的商住物業發展項目，由惠州悅富開發。惠州悅富為我們於二零一八年九月三十日擁有約95.39%的項目公司。該發展項目所佔地盤面積為約32,109.70平方米。陽光新苑坐享廣東省惠州市中心如江北區、東平區及惠城區金山湖一帶發展成熟的城市配套設施。陽光新苑居民可使用智能手機應用程式及智能化小區物業管理服務，例如通過手機應用程式打開大堂大門、支付管理費或接收住戶通知，我們相信能為客戶帶來便利。

根據陽光新苑相關土地出讓合同的土地出讓金(包括增加陽光新苑相關地盤容積率的地價)已悉數支付。惠州悅富已取得國有土地的土地使用權證，用作住宅用途的年期於二零七三年三月一日屆滿，而用作商業用途的年期將於二零四三年三月一日屆滿。該發展項目分為兩期，於二零一八年九月三十日均已竣工。惠州悅富於二零一八年九月三十日已就陽光新苑一及二期取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工驗收備案。

該發展項目包括六棟12至25層的高層公寓大樓連同小型商業中心及一間幼稚園，作為陽光新苑居民及鄰近居民的配套設施。於二零一八年九月三十日，已竣工總建築面積約為117,297.96平方米，其中可售／租賃建築面積約為85,550.07平方米。於二零一八年九月三十日，約19,998.88平方米的建築面積尚未出售。

於二零一八年九月三十日，就陽光新苑一及二期已產生的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)為約人民幣384.14百萬元。我們於二零一八年九月三十日在惠州悅富的95.39%權益應佔的上述成本以本集團的營運資金及股東貸款提供資金。

下表載列陽光新苑一及二期於二零一八年九月三十日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)		實際施工日期		實際重售開始日期		實際竣工日期		實際交付日期		已竣工建築面積 (平方米)		可售/租賃 建築面積 (平方米)		未售建築面積 (平方米)		發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)		每平方米單位 銷售成本 (人民幣元)		於二零一八年 九月三十日的 現況下本集團 應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	
	一期	二期	一期	二期	一期	二期	一期	二期	一期	二期	一期	二期	一期	二期	一期	二期	一期	二期	一期	二期	一期	二期
陽光新苑一及二期	32,109.70		一期：二零零八年九月 二期：二零一四年九月		一期：二零一二年六月 <sup>(3)</sup> 二期：二零一五年六月	一期：二零一零年十月 二期：二零一六年九月	一期：二零一八年三月 <sup>(4)</sup> 二期：二零一六年十月	117,297.96	85,550.07	19,998.88	384.14	3,695.22– 3,890.55	34.34									

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段已竣工建築面積佔相關發展項目已竣工總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年九月三十日在惠州悅富的應佔權益(即約95.39%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年九月三十日在惠州悅富的應佔權益(即約95.39%)計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。
- 由於陽光新苑一期並無預售，故其代表該發展項目的銷售許可日期。
- 陽光新苑一期於二零一零年十月竣工後，於二零一零年十二月至二零一七年三月出租予惠州皇冠酒店作員工宿舍。基於惠州住宅物業的平均售價於二零一五年至二零一六年上升，惠州悅富遂決定出售陽光新苑一期以取得更多銷售收入。隨著向惠州皇冠酒店出租陽光新苑一期的租約於二零一七年三月終止，陽光新苑一期的單位其後於二零一八年三月交付。實際竣工日期與實際交付日期之間的時差延長全因陽光新苑一期的用途變更。本集團在該項目的開發過程中並無就取得相關執照或許可或其他文件而遭遇任何困難。

## 5. 皇冠豪苑



皇冠豪苑為位於中國廣東省惠州市惠城區機場路以南的商住物業發展項目，坐望鹿江美麗景致。該發展項目由惠州漢基開發。該項目所佔地盤面積合共為約43,928.80平方米。惠州漢基為我們全資擁有的項目公司。皇冠豪苑坐享廣東省惠州市中心如江北區、東平區及廣東省惠城區金山湖一帶發展成熟的城市配套設施。

皇冠豪苑的發展中建築面積約為74,746.10平方米。根據皇冠豪苑相關土地出讓合同的土地出讓金已悉數支付。惠州漢基已取得多塊國有土地的土地使用權證，用作住宅及商業用途，期限各不相同，分別於二零八二年十二月三十日及二零五二年十二月三十日屆滿。於二零一八年九月三十日，惠州漢基已就皇冠豪苑取得相關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。此外，惠州漢基於二零一八年九月三十日亦已就皇冠豪苑部分物業取得相關預售許可證。

該發展項目包括三棟多層高層住宅、23棟別墅連同文化社區中心、店舖及地下停車場，作為皇冠豪苑居民及鄰近其他居民的配套設施。皇冠豪苑的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、資本化借貸成本及間接成本)預期為約人民幣333.36百萬元。於二零一八年九月三十日，就皇冠豪苑已產生的總成本為約人民幣248.50百萬元。上述成本預期將以本集團的內部資源及／或銀行貸款提供資金。

於二零一八年九月三十日，皇冠豪苑尚未竣工及預期將於二零一九年第一季度或前後竣工。惠州漢基將根據發展時間表就皇冠豪苑的建設申請竣工驗收備案。截至二零一八年九月三十日，皇冠豪苑可售總面積的約59.08%已預售。

於最後可行日期，皇冠豪苑的土地及未售部分受按揭所限，而該幅土地及該未售部分不可轉讓，直至該按揭解除。



下表載列皇冠豪苑於二零一八年九月三十日的詳情：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	估計竣工日期	實際預售日期	發展中建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	預售可售建築 面積 (平方米)	已產生的發展成本 (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日的 現況下本集團 應佔市值 <sup>(附註)</sup> (人民幣百萬元)
皇冠豪苑	43,928.80	二零一七年八月	二零一九年二月	二零一八年五月	74,746.10	33,460.66	19,767.00	248.50	84.86	444.00

附註： 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。

## 6. 玖龍台



玖龍台為位於中國廣東省惠州潼湖生態智慧區的商住物業發展項目。該發展項目由惠州惠港開發。該項目所佔地盤面積為約94,891.00平方米。惠州惠港為我們擁有50%的項目公司。惠州惠港為我們的合營公司，本集團在綜合財務報表中使用權益法將於合營公司的投資入賬。玖龍台地處惠州潼湖生態智慧區，鄰近濕地生態保護區、當地鐵路站、惠州機場及惠州港。

根據玖龍台相關土地出讓合同的土地出讓金已悉數支付。惠州惠港已就多塊國有土地取得不動產權證，用作住宅及商業用途，分別於二零八七年六月八日及二零五七年六月八日屆滿。該發展項目分為兩期，其中(i)一期在發展中；及(ii)二期持作日後發展。惠州惠港於二零一八年九月三十日已就玖龍台一期取得相關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，惠州惠港於二零一八年九月三十日亦已就玖龍台二期取得相關用地規劃許可證及該物業若干部分的建設工程規劃許可證。

### 一期

玖龍台一期的發展中建築面積約為149,586.49平方米。玖龍台一期包括11棟多層高層公寓大樓連同商業配套。

於二零一八年九月三十日，玖龍台一期的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)預期為約人民幣812.98百萬元。於二零一八年九月三十日，就玖龍台一期已產生的總成本為約人民幣318.58百萬元。我們於二零一八年九月三十日在惠州惠港的50%權益應佔的上述成本預期將以本集團的內部資源及／或銀行貸款提供資金。

於二零一八年九月三十日，玖龍台一期尚未竣工及預期將於二零二零年第四季度或前後竣工。惠州惠港將根據發展時間表就玖龍台一期的建設申請竣工驗收備案。

下表載列玖龍台一期於二零一八年九月三十日的詳情：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	發展中建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	預售可售建築面積 (平方米)	已產生的發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	於二零一八年九月三十日的 現況下本集團應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
玖龍台一期	52,325.00	二零一八年三月	二零二零年十二月	二零一九年一月	149,586.49	124,026.00	—	318.58	494.40	246.00

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段發展中建築面積佔相關發展項目發展中總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年九月三十日在惠州惠港的應佔權益(即50%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。

二期

玖龍台二期所佔總地盤面積為約42,566.00平方米，規劃建築面積約為222,299.00平方米。玖龍台二期於二零一八年九月三十日尚未開始。玖龍台二期包括六棟高層住宅大樓連同三棟商業大樓。

於二零一八年九月三十日，玖龍台二期的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)預期為約人民幣1,181.62百萬元。於二零一八年九月三十日，就玖龍台二期已產生的總成本為約人民幣293.28百萬元。我們於二零一八年九月三十日在惠州惠港的50%權益應佔的上述成本預期將以本集團的內部資源及／或銀行貸款提供資金。

下表載列玖龍台二期於二零一八年九月三十日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生的發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日的現 況下本集團應佔 市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
玖龍台二期	42,566.00	二零一八年十二月	二零二一年三月	二零一九年八月	222,299.00	293.28	888.33	171.50

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段規劃建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年九月三十日在惠州惠港的應佔權益(即50%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。

## 7. 萬城潼湖中心

萬城潼湖中心為位於中國廣東省惠州潼湖生態智慧區的商業物業發展項目，所佔總地盤面積為約55,596.00平方米。該項目將由惠州惠港開發，惠州惠港為本集團擁有50%的項目公司。惠州惠港為我們的合營公司，本集團在綜合財務報表中使用權益法將於合營公司的投資入賬。萬城潼湖中心位於惠州潼湖生態智慧區，鄰近濕地生態保護區及當地鐵路站。根據萬城潼湖中心相關土地出讓合同的土地出讓金已悉數支付。惠州惠港已就萬城潼湖中心取得一幅國有土地的土地使用權證，用作商業用途的年期將於二零五七年六月八日屆滿。於二零一八年九月三十日，該發展項目尚未施工。於二零一八年九月三十日，惠州惠港已取得相關建設用地規劃許可證，而惠州惠港於二零一八年九月三十日尚未取得相關建築工程施工許可證。該發展項目的規劃建築面積約為378,642.00平方米。

於二零一八年九月三十日，萬城潼湖中心的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)預期為約人民幣1,591.21百萬元。於二零一八年九月三十日，就萬城潼湖中心已產生的總成本為約人民幣317.92百萬元。我們於二零一八年九月三十日在惠州惠港的50%權益應佔的上述成本預期將以本集團的內部資源及／或銀行貸款提供資金。

於最後可行日期，萬城潼湖中心的土地受按揭所限，而該幅土地不可轉讓，直至該按揭解除。

下表載列萬城潼湖中心於二零一八年九月三十日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生的發展 成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日的現 況下本集團應佔 市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
萬城潼湖中心	55,596.00	二零一九年六月	二零二五年一月	二零二零年五月	378,642.00	317.92	1,273.29	230.00

附註：

1. 根據我們於二零一八年九月三十日在惠州惠港的應佔權益(即50%)計算。
2. 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年九月三十日在惠州惠港的應佔權益(即50%)計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。



## 天津

下圖列示我們於天津的發展項目的地理位置及主要資料：



### 8. 萬城聚豪

萬城聚豪為位於中國天津市武清區嘉河道123號的住宅物業發展項目，由天津建基開發。萬城聚豪由天津建基開發，天津建基為我們擁有約55%的項目公司。該發展項目所佔地盤面積合共為約159,882.10平方米。萬城聚豪位於天津市郊區，鄰近天津市中心及北京南站。

根據萬城聚豪相關土地出讓合同的土地出讓金已悉數支付，包括就延遲施工日期及竣工日期的地價。天津建基已取得一幅國有商業及住宅用地不動產權證，分別於二零五二年十月二十九日及二零八二年十月二十九日屆滿。該發展項目分為四期，其中一期及二期已於二零一八年九月三十日竣工，而三期及四期則持作日後發展。天津建基已就萬城聚豪主要地盤面積取得相關建設用地規劃許可證，天津建基於二零一八年九月三十日亦已就萬城聚豪一期及二期取得相關建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工驗收備案。於二零一八年九月三十日，天津建基已就萬城聚豪三期及四期取得相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

於最後可行日期，(i)萬城聚豪一期及二期的若干未售部分；及(ii)萬城聚豪三期及四期的發展中物業受按揭所限，而該等物業不可轉讓，直至該按揭解除。



#### 一及二期

萬城聚豪一及二期已經落成，佔地盤面積合共為約84,808.30平方米。該等發展項目階段包括10座多層高層住宅樓宇、17座「雙複式」別墅及一間會所。

於二零一八年九月三十日，已竣工總建築面積約為173,390.08平方米，其中可售／租賃建築面積約為127,937.48平方米。於二零一八年九月三十日，約18,211.46平方米的可售建築面積尚未出售。

於二零一八年九月三十日，就萬城聚豪一及二期產生的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)約為人民幣873.14百萬元。我們於二零一八年九月三十日在天津建基的55%權益應佔的上述成本已透過本集團的營運資金、股東貸款及銀行貸款撥付。

下表載列萬城聚豪一及二期的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	實際預售開始日期	實際竣工日期	實際交付日期	已竣工建築面積 (平方米)	可售/租賃建築面積 (平方米)	未售建築面積 (平方米)	發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	每平方米單位 銷售成本 (人民幣元)	於二零一八年 九月三十日的現 況下本集團應佔	
											市價 <sup>(2)</sup>	(人民幣百萬元)
萬城聚豪一及二期	84,808.30	一期：二零一五年三月 二期：二零一五年四月	一期：二零一五年九月 二期：二零一五年十一月	一期：二零一七年十月 二期：二零一七年十月	一期：二零一七年十一月 二期：二零一七年十一月	173,390,088 <sup>3</sup> 127,937.48	18,211.46	873.14	5,777.60	107.25		

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段已竣工建築面積佔相關發展項目已竣工總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年九月三十日在天津建基的應佔權益(即約55%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年九月三十日在天津建基的應佔權益(即約55%)計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。
- 於最後可行日期，我們已完成萬城聚豪一期其中一棟大樓的建設，但尚未取得竣工驗收備案。萬城聚豪一及二期的已竣工總建築面積不包括該大樓的已竣工建築面積。

### 三期

於二零一八年九月三十日，萬城聚豪三期佔地盤面積合共為約46,461.96平方米，發展中建築面積約為91,344.55平方米。於二零一八年九月三十日，萬城聚豪三期尚未施工。

萬城聚豪三期的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)預計約為人民幣512.37百萬元。於二零一八年九月三十日，就萬城聚豪三期產生的總成本約為人民幣73.90百萬元。我們於二零一八年九月三十日在天津建基的約55%權益應佔的上述成本預計將透過本集團的內部資源及／或銀行貸款撥付。

於二零一八年九月三十日，萬城聚豪三期尚未竣工，預計將於二零二二年第四季度或前後竣工。天津基建將根據發展時間表就萬城聚豪三期建設申請竣工驗收備案。

### 四期

於二零一八年九月三十日，萬城聚豪四期佔地面積為約28,611.84平方米，規劃建築面積約為72,750.61平方米。萬城聚豪四期將包括七棟14層高層住宅大樓。

萬城聚豪四期的總發展成本(包括土地收購成本、建築成本、已資本化借貸成本及間接成本)預計約為人民幣422.92百萬元。於二零一八年九月三十日，就萬城聚豪四期產生的總成本約為人民幣153.65百萬元。我們於二零一八年九月三十日在天津建基的約55%權益應佔的上述成本預計將透過本集團的內部資源及／或銀行貸款撥付。

於二零一八年九月三十日，萬城聚豪四期尚未竣工，預計將於二零二一年第四季度或前後竣工。天津基建將根據發展時間表就萬城聚豪四期建設申請竣工驗收備案。

下表載列萬城聚豪三及四期於二零一八年九月三十日的概要：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	估計竣工日期	實際/估計預售 日期	發展中建築 面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	預售可售建築面積 (平方米)	已產生的發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日的現況下	
										本集團應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	本集團應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
萬城聚豪三期	46,461.96	二零一八年九月	二零二二年十月	二零一九年十月	91,344.55	57,199.60	—	73.90	438.47	152.90	
萬城聚豪四期	28,611.84	二零一八年四月	二零二一年十二月	二零一八年九月	72,750.61	49,620.74	18,420.00	153.65	269.27	114.40	

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段發展中建築面積佔相關發展項目總規劃建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年九月三十日在天津建基的應佔權益(即約55%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年九月三十日在天津建基的應佔權益(即約55%)計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。

## 9. 名座廣場



名座廣場為位於中國天津市武清區嘉河道南側的商用物業發展項目，所佔地盤面積合共為約39,756.30平方米。名座廣場位於天津市郊區，毗連北京。該發展項目由天津建基開發。天津建基為我們擁有55%的項目公司。

於二零一八年九月三十日，該發展項目的發展中總建築面積約為9,266.63平方米。名座廣場在相關土地出讓合同項下的土地出讓金已悉數支付。天津建基已取得一幅用作商業用途的國有土地的不動產權證，年期將於二零五三年六月十三日屆滿。天津建基於二零一八年九月三十日已取得相關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。

於二零一八年九月三十日，名座廣場的發展成本總額(包括土地收購成本、建築成本、資本化借款成本及間接成本)預計約為人民幣408.45百萬元。於二零一八年九月三十日，就名座廣場產生的成本總額約為人民幣64.47百萬元。我們於二零一八年九月三十日在天津建基的55%權益應佔的上述成本預計將透過本集團的內部資源及／或銀行貸款撥付。

於二零一八年九月三十日，名座廣場尚未落成，預計將於二零二一年第三季度或前後竣工。天津建基將根據發展時間表就名座廣場的建設申請竣工驗收備案。

下表載列名座廣場於二零一八年九月三十日的詳情：

項目	實際施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	發展中建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	預售可售建築面積 (平方米)	已產生的發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日的現況下 本集團應佔市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)	
									地盤面積 (平方米)	343.98
名座廣場	39,756.30 二零一五年十一月	二零二一年八月	二零一九年九月	9,266.63	79,512.00	—	64.47	343.98	63.25	

附註：

1. 根據我們於二零一八年九月三十日在天津建基的應佔權益(即約55%)計算。
2. 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年九月三十日在天津建基的應佔權益(即約55%)計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。

## 河南省駐馬店

於二零一八年九月三十日，我們僅有兩個發展項目，即位於河南省駐馬店的聚瓏灣一期及二期。下圖列示我們在河南省駐馬店的聚瓏灣的地理位置：



### 10. 聚瓏灣





聚瓏灣是位於中國河南省駐馬店市遂平縣和幸路南側的住宅物業發展項目，由河南聚龍開發。河南聚龍為我們擁有約30%間接權益的項目公司。河南省聚龍為我們的聯營公司，本集團在綜合財務報表中使用權益法將於聯營公司的投資入賬。該發展項目合共佔地約221,553.77平方米。聚瓏灣座落於中國歷史名城，毗連高速鐵路站。

河南聚龍在相關土地出讓合同項下的土地出讓金已悉數支付。河南聚龍已取得四幅國有住宅用地不動產權證，全部均於二零一八年十一月十二日屆滿。該發展項目分為兩期，其中一期在發展中，而二期則持作日後發展。河南聚龍已就聚瓏灣一期取得相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證，於二零一八年九月三十日尚未就聚瓏灣二期取得相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

### 一期

聚瓏灣一期的發展中建築面積佔地約241,644.30平方米。聚瓏灣一期包括17座多層高層公寓樓宇及7座中層公寓樓宇。

於二零一八年九月三十日，聚瓏灣一期的發展成本總額（包括土地收購成本、建築成本、資本化借款成本及間接成本）預計約為人民幣782.03百萬元。於二零一八年九月三十日，就聚瓏灣一期產生的成本總額約為人民幣197.99百萬元。我們於二零一八年九月三十日在河南聚龍的約30%權益應佔的上述成本預計將透過本集團的內部資源及／或銀行貸款撥付。

於二零一八年九月三十日，聚瓏灣一期尚未竣工，預計將於二零二零年第二季度或前後竣工。河南聚龍將根據發展時間表就聚瓏灣一期的建設申請竣工驗收備案。於二零一八年九月三十日，聚瓏灣一期總可售面積尚未預售。

下表載列聚瓏灣一期於二零一八年九月三十日的詳情：

項目	地盤面積 (平方米)	實際施工日期	估計竣工日期	實際預售日期	發展中建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	預售可售建築面積 (平方米)	已產生的發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日的現況下	
										本集團應佔市值 <sup>(2)</sup>	(人民幣百萬元)
聚瓏灣一期	115,361.38	二零一八年七月	二零二零年五月	二零一八年九月	241,644.30 <sup>(3)</sup>	18,608.20	—	197.99	548.04	—	243.90

附註：

- 根據(i)發展項目相關階段發展中建築面積佔相關發展項目發展中總建築面積的比例；及(ii)我們於二零一八年九月三十日在河南聚瓏的應佔權益(即約30%)計算。
- 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。
- 根據建設工程規劃許可證，因為只有部分發展項目面積已取得建築工程施工許可證。

### 二期

聚瓏灣二期所佔總地盤面積為約106,192.39平方米，規劃建築面積為約89,081.00平方米。聚瓏灣二期包括九座多層高層公寓樓宇、31座別墅及若干商用物業。

於二零一八年九月三十日，就聚瓏灣二期產生的發展成本總額(包括土地收購成本、建築成本、資本化借款成本及間接成本)預計約為人民幣349.08百萬元。於二零一八年九月三十日，就聚瓏灣二期產生的成本總額約為人民幣145.69百萬元。我們於二零一八年九月三十日在河南聚龍的約30%權益應佔的上述成本預計將透過本集團的內部資源及銀行貸款。

下表載列聚瓏灣二期於二零一八年九月三十日的詳情：

項目	地盤面積 (平方米)	估計施工日期	估計竣工日期	估計預售日期	規劃建築面積 (平方米)	已產生的發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	預計未來發展成本 <sup>(1)</sup> (人民幣百萬元)	於二零一八年 九月三十日的現 況下本集團應佔 市值 <sup>(2)</sup> (人民幣百萬元)
聚瓏灣二期	106,192.39	二零一八年十二月	二零二零年十一月	二零一九年九月	89,081.00	145.69	203.39	25.80

附註：

1. 根據我們於二零一八年九月三十日在河南聚瓏的應佔權益(即約30%)計算。
2. 並不包括非銷售便利設施的應佔價值。根據我們於二零一八年九月三十日在河南聚瓏的應佔權益(即約30%)計算。更多詳情，請參閱本招股章程附錄三。

### 聯和村住宅用地

除前述發展項目外，我們在中國廣東省惠州惠城區水口鎮聯和村亦擁有一塊住宅用地，所佔總地盤面積為約33,125.80平方米。該塊土地由惠州漢基擁有，惠州漢基已就聯和村住宅用地取得土地使用權證，當中一塊為國有土地，用作住宅用途的年期於二零七二年八月二十七日屆滿。於最後可行日期，我們尚未就該塊住宅用地制定任何發展計劃，因地方政府於二零一一年七月將相關土地規劃面積的土地用途由住宅用地改為商業用地。我們擬與地方政府溝通，且我們正在編製可以將回報擴至最大，同時符合地方政府施加的土地用途規定的發展規劃。由於惠州漢基於土地出讓合同所訂明的動工開發日期起計超過兩年仍未動工開發該幅土地，故該土地的使用權可能被無償充公，除非有關延誤是由於不可抗力因素、政府行為或動工開發所需的準備工作造成則作別論。誠如我們的中國法律顧問告知，根據《閒置土地處置辦法》，倘一幅地塊於土地出讓合同內訂明的動工開發日期起計滿一年仍未動工開發，則該幅地塊將被歸類閒置土地。因此，本集團應佔該地塊的賬面值約人民幣1,200,000元已於二零一一年底悉數撤銷。於最後可行日期，就董事所深知及所確信，我們並無因為該幅地塊遭受任何調查或處罰行動。本集團亦從隸屬國土資源部的當地部門（對惠州漢基擁有司法管轄權）取得書面確認，確定於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及直至二零一八年六月一日，惠州漢基並無因閒置土地而被施加任何處罰以及就土地用途違反中國法律法規。

### 本集團的業務模式及營運

我們為物業發展商，專注於廣東省惠州及我們認為具備增長潛力的中國地區（如天津及河南省駐馬店）發展主要用作住宅的物業。我們銷售自家發展物業及出租若干已開發但未出售的已發展物業（如幼稚園及商舖），以取得租金收入。憑藉我們於廣東省惠州的強大根基、對中國房地產市場的專業知識（包括我們對本地物業市場環境的了解）及我們多年來所累積物業發展方面的銷售及營銷實力，我們亦選購具潛在投資回報而並非由我們發展的物業，並出租有關物業或翻修有關物業以供銷售。

### 本集團第三方業務夥伴

如本節上文「我們的策略」一段所披露，我們的策略為(i)專注於開發現有土地儲備及於我們現有土地儲備所處地區及中國具備增長潛力的地點收購發展項目；(ii)按多元化的土地收購策略擴張業務至我們現時並無涉足的中國其他地區；及(iii)拓展我們待發展物業的多元性，包括發展住宅物業、綜合住宅物業及商業物業。為協助業務擴充、分散業務風險及維持靈活性，我們以不同方式與第三方業務夥伴合作，包括通過全資附屬公司、非全資附屬公司、合營公司及聯營公司持有發展項目，視乎發展項目的相關情況而定。

我們逐次評估第三方業務夥伴的參與水平。我們對項目公司的日常營運的參與程度及股權取決於多項因素，包括(i)相關投資規定；(ii)土地供應；(iii)本集團與第三方業務夥伴於相關時間的可動用資源。

我們與第三方業務夥伴成立項目公司惠州萬城、天津建基及惠州悅富，該等公司為我們的非全資附屬公司。我們為有關項目公司的控股方，因此我們負責(i)提供資金；(ii)監督項目融資及現金流；及(iii)管理建設發展項目的日常營運；而第三方業務夥伴僅須負責提供資金。除惠州悅富外，該等項目公司之損益將由本集團及相關第三方業務夥伴按照各自於相關項目公司的持股比例分佔。就惠州悅富而言，根據林國賢先生（「林先生」）、王小霞女士（「王女士」）、萬城企業管理與惠州悅富訂立日期為二零一八年六月二十五日的注資協議，協定惠州悅富於二零一八年五月三十一日的保留溢利及於二零一八年五月三十一日未出售存貨的估計未變現收益將按萬城企業管理注資前的股權比例分派（即林先生持有52%及王女士持有48%）。

於二零一六年十二月，我們與一名第三方業務夥伴泉置控股有限公司成立合營公司惠州惠港，藉此發展玖龍台及萬城潼湖中心。於相關時間，泉置控股有限公司由龍光地產控股有限公司（「龍光」）全資擁有，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3380）。龍光為綜合物業開發商，專注大灣區的物業發展，獲頒2016年中國房地產百強企業前50強。鑑於(i)在住宅物業發展的豐富經驗；及(ii)龍光馳名聲譽，董事認為與龍光合力發展玖龍台及萬城潼湖中心會(a)降低本集團的業務風險；(b)降低資本要求；及(c)創造營運協同效應。泉置控股有限公

司為惠州惠港之控股方，故此泉置控股有限公司負責(i)提供資金；及(ii)管理相關建設發展項目(即萬城潼湖中心及玖龍台)的日常營運，而我們負責(a)提供資金；及(b)監督惠州惠港的項目融資及現金流。惠州惠港之損益將由本集團及泉置控股有限公司按各自於惠州惠港的持股比例分佔。

此外，於二零一七年八月，本集團與兩名第三方業務夥伴Warren Pacific Limited及敏華(駐馬店)有限公司成立聯營公司河南聚龍，藉此發展聚龍灣一期及二期。敏華(駐馬店)有限公司由敏華投資有限公司全資擁有，繼而為敏華控股有限公司(其股份於聯交所主板上市(股份代號：1999))的控股股東。敏華投資有限公司由黃敏利先生及Hui Wai Hing女士(黃敏利先生之配偶)分別擁有80%及20%。我們於二零一零年開始與敏華(駐馬店)有限公司股東就天津物業發展項目進行合作，據董事所深知、盡悉及確信，其了解中國物業市場且有業務人脈。此外，據董事所深知，獨立第三方Wang Ching Miao Wilson先生為Warren Pacific Limited的股東，在河南省擁有當地業務網絡，並熟悉河南省經營環境。由於本集團當時並未涉足河南省，董事認為與該具備(i)中國物業市場知識及業務人脈；及(ii)河南市場業務網絡的第三方業務夥伴合作，能令我們(a)縮短了解河南省當地市場的時間；(b)利用自身項目發展及管理的經驗，同時第三方業務夥伴貢獻地方專門知識並讓我們以較低成本獲取土地；及(c)降低本集團發展項目的資本投資要求。Warren Pacific Limited為河南聚龍之控股方，故此Warren Pacific Limited連同另一第三方業務夥伴(即敏華(駐馬店)有限公司)負責(i)提供資金；及(ii)管理相關建設發展項目(即聚龍灣)的日常營運，而我們僅須負責提供資金。河南聚龍之損益將由本集團、Warren Pacific Limited及敏華(駐馬店)有限公司按照各自於惠州惠港的持股比例分佔。

## 業 務

由我們合營公司及聯營公司持有的上述項目公司詳情載列如下：

項目公司	發展項目	涉及的第三方業務夥伴	董事會組成	本集團的角色及職責	業務夥伴的角色及職責	負責營運及管理的各方及人員
1. 惠州惠港(我們的合營公司)	— 玖龍台 — 萬城潼湖中心	— 泉置控股有限公司	— 兩名本集團代表, 包括樓家強先生 — 兩名第三方業務夥伴代表	— 向惠州惠港提供資金 — 監督項目融資及現金流	— 向惠州惠港提供資金 — 管理發展項目的日常營運及建設	惠州惠港的項目融資董事及項目成本經理由本集團任命。負責日常營運的其他人員由第三方業務夥伴任命。
2. 河南聚龍(我們的聯營公司)	— 聚龍灣	— Warren Pacific Limited — 敏華(駐馬店)有限公司	— 一名本集團代表, 包括樓家強先生 — 一名敏華(駐馬店)有限公司代表, 即黃敏利先生 — 一名Warren Pacific Limited代表, 即Wang Ching Miao, Wilson先生	向河南聚龍提供資金	— 向河南聚龍提供資金 — 管理發展項目的日常營運及建設	河南聚龍的項目融資經理由本集團任命。負責日常營運的其他人員由第三方業務夥伴任命。

從業務表現來看，第三方業務夥伴的參與使我們能夠(i)利用彼等之當地網絡從而以較低成本獲得土地，並以更加有效的方式擴大了我們的地理版圖；(ii)利用彼等對當地市場的市場情報以發展貼合當地需求及喜好的物業；及(iii)獲取有關當地政府政策及規定的知識。

從財務狀況來看，我們的第三方業務夥伴將為我們的物業發展項目投入資金，從而(i)減輕我們就土地投標的現金流量壓力；(ii)降低我們應估的物業發展項目的資本投資需求；及(iii)使我們能夠參與更多物業發展項目，達致分散風險的目的。

### 本集團的管理及組織結構

我們為本集團採用兩級管理及項目導向組織架構，我們的總部作為管理層，而區域項目公司則作為前線。各管理層均獲委派獨立的職務及責任。考慮到物業發展集團的性質，我們認為該組織架構為我們的營運帶來靈活性，將資源擴至最大的同時盡量降低業務風險。

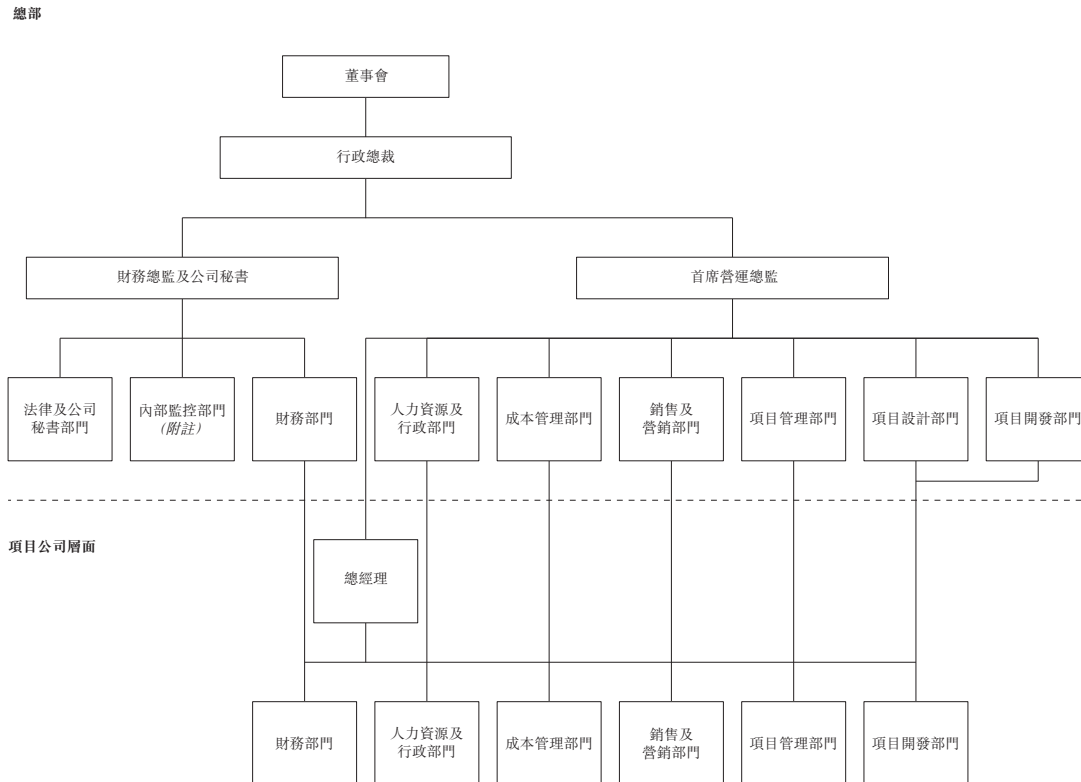
我們的管理層監督和管理我們各個發展項目的全部主要階段，並分為兩級九個部門：(i)第一級包括項目開發部門、項目設計部門、項目管理部門、銷售及營銷部門、成本管



## 業 務

理部門、人力資源及行政部門、財務部門、內部監控部門及法律及公司秘書部門；及(ii)第二級包括項目開發部門、項目管理部門、銷售及營銷部門、成本管理部門、人力資源及行政部門及財務部門。

下圖列示本集團的兩級管理架構：



附註： 將於上市後設立

各部門的職責載列如下：

- 項目開發部門：

- 總部 — 在各個發展項目的初步階段，透過管理地塊資料及收購、進行初步市場研究及進行發展項目投資規劃及發展項目可行性研究，以及與本集團其他部門聯絡，管理本集團的項目發展策略；
- 項目公司層面 — 收購地塊後就特定發展項目取得相關牌照及許可、進行特定發展項目規劃以及就地方政府政策進行市場研究；

- 項目設計部門：制定標準設計指引、就發展項目的設計概念進行可行性研究及建議設計解決方案、就產品設計進行調查及管理知識產權、組織發展項目規劃及設計工作，包括建築繪圖、階段設計、管理景觀、示範單位設計及裝修、委聘設計供應商及與之協調；
- 項目管理部門：
  - 總部 — 根據可行性研究就發展項目的建設程序提供意見、對設計概念進行評估、計劃及挑選原材料、就發展項目規劃提供意見、管理及實施建設時間表、制定本集團的工程及技術標準和規格、管理專門訣竅及為工程師進行培訓；
  - 項目公司層面 — 參與初期的發展項目建議方案、可行性研究、項目規劃及初稿設計審閱程序、制定項目管理及實施計劃、進行建築籌備工作、監察建設時間表的實施、解決及匯報施工地盤出現的任何技術問題、管理及監督產品及原材料質量、管理及協調實地建築工程及執行預算控制、進行實地安全管理及提供售後保養服務；
- 銷售及營銷部門：
  - 總部 — 就產品定位進行市場調查及規劃、審閱發展項目設計概念及制定銷售及營銷方法、實施銷售及營銷計劃及策略、管理發展項目、媒體及品牌名稱的營銷及廣告、管理客戶關係及挑選物業管理公司；
  - 項目公司層面 — 進行市場調查及實施銷售及營銷計劃及策略、與營銷代理公司協調及實施及調整營銷及廣告計劃、管理按揭合約及文件、取得預售許可證及不動產權證、對示範單位進行評估及檢查、管理客戶關係及投訴及挑選物業管理公司；

- 成本管理部門：
  - 總部 — 就發展項目成本制定及設立成本管理及控制系統、規劃及預算、管理及實施預算控制、審閱發展項目成本結算、就成本方面評估招標文件、進行成本分析及評核；
  - 項目公司層面 — 實施成本管理及控制系統、收集地方競爭對手的成本資料、對發展項目進行成本估計、審閱建築進度付款及發展項目成本結算；
- 人力資源及行政部門：
  - 總部 — 制定本集團各部門的責任及職能、制定及實施人力資源策略、為員工舉辦培訓、管理本集團的員工招聘及僱員投訴、簽立僱傭合約，以及管理本集團的人力資源，包括評估僱員表現、薪酬待遇、管理公司文化；
  - 項目公司層面 — 實施人力資源策略、為項目公司的員工舉辦培訓，以及管理項目公司的人力資源，包括評估僱員表現、薪酬待遇、管理公司文化；
- 財務部門：
  - 總部 — 制定及實施本集團的財務控制系統，包括成本控制、財務及借貸計劃、管理本集團的財務資料系統、向項目公司分派財務資源及監督項目公司的資金使用情況、進行財務統計及分析，以及管理稅務付款及資產評估；
  - 項目公司層面 — 管理項目公司日常財務，包括制定及實施發展項目的預算計劃及製備財務預算報告、分配資金及與地方銀行聯絡；
- 內部監控部門：制定及實施本集團的內部監控政策；及
- 法律及公司秘書部門：處理法律事宜、制定合約、管理本集團的訴訟及公司秘書工作。

---

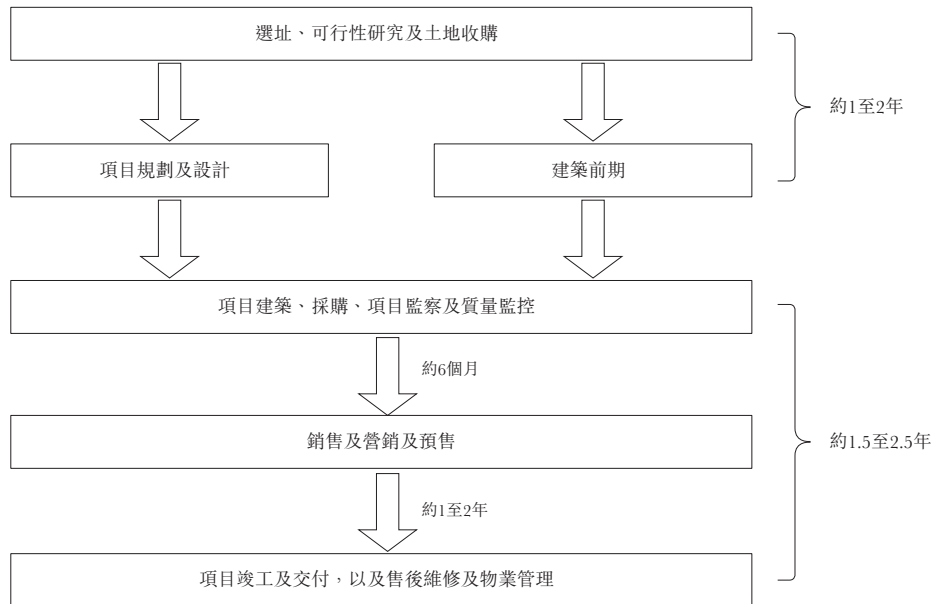
## 業 務

---

我們的主席兼非執行董事王庭聰先生對中國房地產市場具有敏銳的洞察力，能夠準確地抓住市場機遇，帶領我們的管理層制定正確的發展方針，及妥當地執行物業投資決策和風險管理工作。我們的行政總裁樓家強先生擁有逾18年的營運管理經驗，並於二零零九年開始涉足中國房地產行業積累經驗。彼於物業發展業務擁有豐富的經驗。執行董事兼首席營運總監黃家倫先生於銷售及營銷、物業投資及房地產行業擁有逾25年經驗。彼於二零一八年二月加入本集團擔任首席營運總監。加入本集團前，黃家倫先生於香港若干聯交所主板上市的物業公司擔任多個管理職位。本公司的執行董事、財務總監及公司秘書劉佩君女士於公司會計及審計、審核及秘書常規方面擁有逾12年經驗。彼於二零一七年七月加入本集團。執行董事林國賢先生於房地產行業擁有逾17年建築及物業管理經驗。彼自二零零九年七月起監督及管理由王庭聰先生擁有的多個發展項目。憑藉於多個發展項目的物業發展管理經驗，彼將帶領我們的高級管理團隊在本集團及我們業務的日常營運及管理過程中，與各部門主管緊密合作。根據我們物業發展集團的架構及通過此管理系統，我們能夠在不同發展項目之間，在設計、建設、銷售及客戶服務等方面共享資源及專業知識。

## 項目發展及管理程序

為了開發優質發展項目，我們把我們的物業發展分為下列六個階段，以確保我們的發展項目獲適時和有效地實行：



### 選址、可行性研究及土地收購

我們分配重大資源在發展項目的選址方面，因為這對本集團的成功非常重要。在購買一幅土地或透過業務合作與具備當地發展項目的經驗的第三方業務夥伴合作，收購地塊及開發發展項目之前，我們總部的項目開發部門將根據該地塊的住宅物業潛在需求、該地塊所在城市的規模及人口、國有建設用地的用途、政府的發展計劃及政府優惠政策，以及鄰近設施和交通網絡等準則，對該地塊進行市場研究。項目開發部門員工亦會到該地塊及周邊地區進行實地考察(如有需要)。

項目開發部門選定地塊後，將編製研究報告，以探索在該地塊上發展項目的可行性。依據我們研究的結果，在總部各個部門(例如項目開發部門、項目設計部門、銷售及營銷部門及成本管理部門)通力合作下，我們將進一步決定整體市場定位及目標客戶群、制定發展項目設計藍圖、設定發展項目的預算，並計算潛在發展項目的目標平均售價及毛利率。上述資料均會匯報予我們的行政總裁。倘若行政總裁認為發展該地塊屬可行，則會向我們的董事匯報。

倘若項目發展建議書獲董事會批准，則我們將根據相關中國法律法規，通過掛牌出讓方式向中國政府收購土地，或我們通過和已與地方政府訂立土地出讓合同的第三方物業發展商之收購及合作收購土地。

### 項目規劃及設計及建築前期

#### 項目規劃及設計

我們具備設計實力，專門成立了擁有五名僱員的項目設計部門。我們已為發展項目設定標準化的設計、構造及模塊以保證效率及成本控制，而我們會考慮當地審美偏好、政府政策、產品定位及市況等因素後針對發展項目對該等標準設計作出調整及修訂。我們亦委聘及與第三方設計師及當地設計機構合作，以規劃及設計我們的發展項目，藉此開發(i)符合最新市場趨勢並能夠吸引目標客戶(鄰近地區中高端收入的居民)；及(ii)符合環境相關法定標準(如必要)的住宅綜合項目或綜合住宅物業。舉例而言，於往績期間，我們委聘一名第三方設計師為萬城名座二期提供綠色設計，以符合《綠色建築評價標準》GB/T50378-2014。

我們的項目設計理念是以客為本，力求切合客戶的需求。我們十分注重細節，因此，我們的發展項目設計將會根據客戶的生活方式及習慣為客戶帶來更多便利及增值體驗。我們主要開發住宅綜合項目或綜合住宅物業，其為集商舖、俱樂部會所及幼稚園等配套設施於一身的住宅物業，以迎合鄰近地區居民的需要。當地設計機構會與我們的設計師合作，為我們的設計提供對當地習俗及傳統的認識，以使我們的物業設計融入地方文化及環境，同時滿足客戶對於改善生活質素的期望。舉例而言，就位於中國氣候寒冷區域的物業，我們會在屋頂及陽台融入不同的設計。例如，相較於廣東省惠州的發展物業，我們河南省駐馬店及天津的發展物業具備應付下雪季節的特別設計。我們相信我們的悉心規劃能展現出我們對客戶的重視及致力帶給客戶發展項目的最佳體驗，我們相信這亦會提升我們的物業價值。

### 建築前期

#### 政府許可證

當我們取得開發地塊的權利時，我們會在建設前申請所需的批文、許可證及執照。開始建築工程所需的主要證書及許可證詳情如下：

- 土地使用權證 — 某方可使用地塊的權利證明；
- 建設用地規劃許可證 — 授權發展商可開始對地塊進行勘察、規劃及設計，以讓發展商取得土地使用權證的許可證；
- 建設工程規劃許可證 — 表示政府批准發展商對發展項目進行整體規劃及設計，並容許發展商申請建築工程施工許可證的證明；及
- 建築工程施工許可證 — 開始進行建設工程所需的許可證。

#### 物業發展的融資

於往績期間，我們發展項目的主要融資來源多數源自(i)銀行借貸；(ii)股東注資；(iii)物業銷售及預售所得款項；及(iv)關聯方貸款取得的資金，有關詳情載於本招股章程「財務資料」一節「綜合損益表」一段項下的「銷售成本」分段。我們的項目融資方式受關鍵時刻相關中國法律法規及貨幣政策所施加的限制規限。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年八月頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》及國務院於二零零九年五月二十五日頒佈及實施的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》(國發[2009]第27號)，有意從商業銀行獲取貸款的物業發展商必須具備內部資金比率(以可動用的內部產生資金除以發展項目所需的項目資金總額計算)，就保障性住房項目及普通商品住屋項目而言，該比率最少為20%，而就其他發展項目而言，該比率最少為30%。金融機構應按以上規定辦理，以決定是否向我們提供貸款。

### 項目建築、採購、項目監察及質量監控

我們一般將發展項目的建築工程外判予合資格建築承包商，並於建築過程中監察質量及控制成本和建築進度。

#### 項目建築及採購

我們一般就發展項目的主體結構建設、設備安裝及工程作業等主要工程委聘一名總承包商。我們亦會招納地基工程等特定領域的專門承包商。我們相信，將我們的建築工程外包可使我們利用建築工程承包商的專業知識及盡量降低若干風險，如若干原材料成本波動帶來的風險。由於我們向建築承包商支付的一筆過承包費通常不設價格調整機制，我們的建築承包商負責採購絕大部分建築材料，例如鋼材及水泥。這一安排讓我們能夠專注於我們的主要業務，即物業開發。

我們邀請至少三間具有能力承辦建築項目並在物業建造方面具良好聲譽及信譽的建築承包商進行投標，並對彼等進行獨立評估，當中考慮多項因素，其中包括(i)資歷；(ii)資源，包括可動用的人力資源；(iii)在類似建築項目方面的經驗及技術專業知識；(iv)聲譽及工程質素；及(v)建議商業條款，尤其是報價。投標程序由我們總部的成本管理部門以及相關項目公司管理。董事相信，本集團設有充分的內部機制，可確保招標程序以公平公開公正的方式進行。我們負責籌備招標程序、編製招標文件，以及審閱投標建築承包商的資歷及他們提交的標書。

我們委聘獨立第三方建築承包商進行我們的發展項目的若干建築工程。工程承包商進行的建築工程範圍包括設計、沉樁、基坑開挖、建造、設備安裝、室內裝修、機電工程及管道工程等服務。總承包商與專門承包商將根據相關政府當局提供的標準模板訂立建築協議。根據該等協議，總承包商與專門承包商須嚴格遵照法律法規以及我們的設計規格和時間表，



承接整個建築工程。與建築承包商的典型協議一般包括關於(i)將予進行的建設工程類別；(ii)建造期；(iii)質量標準及檢查；(iv)原材料採購；(v)保險；及(vi)合約價格付款的條款。一般而言，我們(i)於發展項目開始施工前支付可退還按金及預付款項；及(ii)在建設過程中根據施工進度分階段支付總合約價約70%至80%予建築承包商。在發展項目竣工及結算時，我們通常會支付合約總價的約95%至97%，並將餘下3%至5%扣作質量保修用途的保留金。

我們的建築合約通常包括與工作質量及竣工時間有關的保證。建築承包商一般向我們提供通常介乎一至五年的保修期(地基及結構工程的保修期根據相關設計文件而定)。建築承包商須符合我們指定的標準及相關中國法律法規。倘建築承包商未有根據建築合約的條款準時完成建築工程，彼等或須向我們繳交罰款或作出其他損害賠償。未動用的保留金部分將於保修期屆滿後退還予建築承包商。於往績期間，我們與建築承包商之間並無遇到任何重大困難，亦無出現建築承包商未有提供令人滿意服務的任何嚴重事故。

### 項目監察及質量監控

我們就各個發展項目制定項目時間表，訂明於項目發展過程中達致每個檢查點所需的時限。該項目時間表使我們能夠確保各個專項準時執行。該項目時間表亦有助我們適時監察各項目發展的進度，並盡快識別最終計劃是否存在任何潛在延誤。我們亦於部分發展項目建築地盤安裝監控攝影機，以便我們監察發展項目的進度。我們於項目公司層面的項目工程員工每週與相關建築承包商進行一次實地會議，以討論項目進度，而我們總部的項目管理部門則每月與我們於項目公司層面的項目工程員工進行一次會議，以確保相關發展項目如期進行。我們一般在同一時間與負責質量監控的相關人士進行相關會議。

開發適量奢華的高級住宅物業對我們的聲譽及業務成功至為關鍵。我們的項目管理部門由合資格工程師組成，包括土木工程師、水電工程師、園藝工程師及設計工程師，負責在物業發展及建築過程的各個階段監督及監察質量控制程序，以確保建築安全、完整及符合設計標準。

我們已設立程序，確保我們物業的質量符合我們的標準。建築承包商須在各方面遵守我們的質量監控程序，包括遵守我們的合約條款、設計及質量監控。建築承包商委派實地質量監控工程師檢查各方面的質量，例如管理工地工人的質素、檢查樣本、材料、供應品及機器的質量，以及進行實地檢查。為進一步確保質量及監察建築進度和工藝，我們亦委聘獨立監督公司監察各個發展項目的質量監控問題。獨立監督公司負責編製監督計劃及監督該監

督計劃的執行。獨立監督公司亦對發展項目的建築及工藝進行進度檢查及安全監控檢查。我們於項目公司層面的項目管理部門員工每天與建築承包商和獨立監督公司實地緊密合作，以監察所執行的工作。我們總部的工程師亦每月進行實地檢查，並監督各個主要建築程序，例如結構、防滲漏、裝修及景觀建設，以及竣工驗收。向買家交付物業之前，我們的項目管理部門連同我們的高級管理層將檢查竣工物業，以確保其質量達致指定標準。

董事相信，我們項目的嚴格質量控制構成本集團競爭力的重要部份。

於往績期間及直至最後可行日期，我們的物業發展業務並無遇到任何嚴重質量問題。

### **銷售及營銷**

我們於總部及項目公司層面均設立銷售及營銷部門。我們總部的銷售及營銷部門一般在我們的發展項目中參與前期工作，包括市場研究、市場定位及產品定位等關鍵環節（通常於土地收購之前）。銷售及營銷部門主要負責每個項目的促銷計劃、進行有關物業市場研究、審閱競爭對手的物業詳情、潛在客戶資料及消費記錄，以及對潛在買家在價格、物業設計、便利設施設計、交通及物業地點方面的要求進行研究。銷售及營銷部門亦指導項目公司的銷售及營銷部門制訂我們的營銷策略，例如挑選目標買家及目標市場、項目的品牌打造、規劃和組織現場銷售及預售程序、建立客戶溝通渠道及執行銷售策略計劃。項目公司的銷售及營銷部門負責制定及執行詳細的發展項目營銷計劃。為確保質量及效率，項目公司層面（而非總部）的管理個別發展項目的日常銷售及營銷。

我們倚賴自己的銷售及營銷部門所進行的工作銷售我們大部分物業。我們相信通過成立及強化自己的銷售及營銷部門，以及借助其他部門的支持，我們能夠加深對市場的了解，藉此優化我們的營銷及定價策略，以及加強洞悉行業趨勢和客戶需求的能力，從而有利於我

們優化產品。我們通過以表現為依據的薪酬待遇激勵營銷人員。我們相信我們向銷售及營銷員工提供的獎勵頗具競爭力，該等獎勵乃按對個別銷售及營銷人員及其營銷團隊的表現評估而給予。

視乎市場狀況及我們特定發展項目的整體銷售情況，為了增強銷售及營銷力度，我們或將營銷及銷售工作外判予專業物業銷售代理，彼等為獨立第三方，在我們的物業銷售中為我們提供推廣策劃及介紹服務。該等銷售代理透過其本身的營銷網絡推廣我們的發展項目，並將其數據庫的潛在客戶帶來我們的項目工地。我們的銷售及營銷部門監督及監察銷售代理執行的工作。我們與銷售代理的銷售及營銷合約一般包括關於(i)將予出售目標物業資料；(ii)代理年期；及(iii)銷售佣金付款的條款。我們一般支付佣金作為其服務的代價，而佣金金額則取決於其促成的銷售總額而定。本集團應向銷售代理支付的佣金根據預售協議或買賣協議所載佔物業購買價的某個百分比計算，以及根據本集團與銷售代理協定的條款支付。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們所產生的房地產銷售代理佣金分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣5.0百萬元、人民幣16.9百萬元及人民幣0.8百萬元。我們與代理攜手，採用多種推廣手段接觸潛在買家，包括廣告宣傳及展示我們的發展項目。

我們相信，我們物業發展項目最有效的營銷策略是安排潛在買家體驗及參觀我們的發展項目，藉此對我們的質量產生深刻印象。因此，我們的策略是優先開發發展項目展銷區，其通常設有銷售中心和樣板房展示區（設有不同裝修風格及戶型的不同樣板住宅單位）。我們亦組織有關我們發展項目的講座及宣傳活動以吸引買家，這有助促銷我們發展中的物業。我們不時委聘獨立第三方服務供應商，在網上推廣我們的發展項目。

我們於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的廣告及營銷開支分別約為人民幣8.4百萬元、人民幣6.3百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣0.9百萬元。

### 預售

我們一般在竣工之前根據適用地方法律開始預售物業。根據建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》，物業發展商於預售在建中的未竣工

物業之前須滿足特定條件。我們取得預售許可證之前必須符合(其中包括)(i)土地出讓金必須全數付清；(ii)必須已獲取土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iii)根據預售物業數目，發展項目總投資額的最少25%必須已注入有關發展項目；(iv)物業的工程進度及預期竣工及交付日期必須確定；(v)須在縣級以上的中國政府相關房地產管理部門辦理預售登記；及(vi)建設進度應符合地方政府當局就預售的規定。

如上文所述，我們根據中國法律法規在接獲預售許可證後推出預售。於往績期間，我們並無就任何發展項目預售及銷售遭受主管機構處罰。

此外，物業發展商亦須使用相關地方政府當局指定的標準預售協議。根據《城市商品房預售管理辦法》規定，我們向相關地方政府當局登記該預售。

根據《城市商品房預售管理辦法》及城市房地產法，商品房預售所得款項只可用於撥付相關發展項目的物業發展成本。此外，在我們經營所在的若干城市(例如廣東省惠州)，預售所得款項的用途設有特別限制，其中我們物業的預售所得款項必須存入監管賬戶，並只可用作購買相關發展項目必需的建築材料和設備、支付施工進度款、繳付法定稅項，惟前提是獲得相關地方政府部門事先批准。

除本招股章程「監管概覽」一節所披露有關天津所施加之限購政策外，於最後可行日期，廣東省惠州及河南省駐馬店的物業銷售並無受到相關中國機關所施加之限購政策限制。

### 定價政策

釐定物業的價格時，我們會與相關地方政府當局溝通，以遵守與商品房定價有關的法規。當本集團於物業仍然在建時營銷住宅物業，本集團可能提供低於所列售價的折扣價，前提為客戶同意提早支付代價餘額。我們亦會考慮多項因素，例如發展項目地點、物業本身的各種優勢及整體市場環境的競爭格局，並與地方政府當局溝通，以制定一個可以令本集團的利潤最大化又同時符合地方法規的經批准價格。

### 付款安排

我們的客戶(包括購買預售物業的客戶)可選擇一筆過支付購買價,或與銀行承造按揭貸款。為吸引客戶購買我們所開發的物業,我們在營銷預售物業時,可在掛牌售價上給予折扣,前提是客戶同意提早支付代價餘款。我們的客戶簽署預售協議或買賣協議前一般須向我們支付不可退還按金。客戶若決定不簽署買賣協議或預售協議,則該按金將被沒收。銷售與預售物業的付款條款大致相同。我們大部分客戶是個人買家。當簽立預售或買賣協議(視情況而定)時,買家通常向我們支付購買價的某個百分比作為首期。該百分比一般不少於30%,而若買家選擇一次過付款,購買價的餘額須在買賣協議指定日期前支付。按揭貸款的條款(包括首期需為購買價多少百分比)將視乎銀行及適用地方中國法律法規而異。與行業慣例一致,我們依賴承造按揭的銀行對買家進行的信用審查,而不會對買家進行獨立信用審查。有關買家須於承造按揭的銀行支付按揭貸款之前,向我們支付按揭貸款不足以支付的購買價餘額。除支付條款外,我們的預售協議或買賣協議一般載有(其中包括)(i)出售予客戶的相關物業的資料;(ii)相關物業的價格;及(iii)相關物業的交付詳情。

中國的物業發展商一般會協助住宅物業的買家,以向多家國內銀行取得銀行融資。銀行一般會要求物業發展商就買家償還任何未償還按揭貸款的責任作出擔保。該等擔保一般會在出具相關不動產權證及以按揭銀行為受益人登記後解除。我們就我們各個發展項目向承造按揭的銀行提供擔保。為了促銷我們的物業,我們與多家銀行訂立協議,以向我們客戶提供以按揭購買物業的選擇。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日,我們為我們客戶的買家按揭貸款所作出的未解除擔保金額分別約為人民幣138.5百萬元、人民幣551.3百萬元、人民幣376.3百萬元及人民幣107.7百萬元。於往績期間,我們遇到四宗買家違約事件,我們就其未償還按揭貸款提供擔保。有關四宗買家違約事件的未償還按揭貸款總額約為人民幣267,600元、人民幣286,300元、人民幣360,400元及人民幣361,300元,佔我

們於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日就客戶的買家按揭貸款所作出的未解除擔保約0.19%、0.05%、0.10%及0.34%。我們需就上述所有違約事件向有關銀行支付未償還的貸款。雖然如此，但由於該需支付金額並不重大，我們認為有關違約事件並無對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。在我們截至二零一八年六月三十日就客戶的未償還貸款約人民幣361,300元的擔保中，概無款項其後已由我們於最後可行日期收回。

### 項目竣工及交付，以及售後維修及物業管理

#### 項目竣工及交付

我們致力於各份預售協議或買賣協議的指定時限內向客戶交付竣工物業。我們將物業交付予客戶之前，必須根據各份買賣協議以及地方法律法規規定取得相關竣工驗收備案或其他證書。更多詳情請參閱本招股章程「監管概覽」一節「房地產交易」一段。董事確認於往績期間直至最後可行日期，我們在發展項目竣工或銷售後交付相關業權文件方面並無遇到任何延誤。於物業發展項目通過竣工驗收檢查後，我們根據與客戶訂立的預售協議或買賣協議條款交付已竣工的物業。

我們將於買賣協議指定的交付日期之前以書面方式通知客戶，告知彼等交付日期及其他相關交付程序，而客戶將於物業交付予彼等時簽署確認回條並交回予我們。

我們將向地方當局提供一切所需資料以辦理登記，藉此協助客戶取得其個人的不動產權證。地方當局其後將就各個物業單位授出個人的不動產權證或不動產權證。

根據我們的會計政策，銷售物業產生的收入在(i)客戶有能力指示物業的用途及取得該物業的絕大部分利益時(即物業交付時間)；或(ii)履約責任按照進度隨著時間達成時確認，屆時已售物業基於合約安排對本集團再無其他用途及我們擁有合法權利可就迄今所履行的責任享有客戶付款。確認物業銷售的收入並不取決於授出不動產權證或不動產權證予客戶。

#### 售後保養

按照中國市場慣例，我們與多間銀行訂有提供按揭融資的安排，並於(如需要)與買家簽署預售協議或買賣協議時向客戶提供擔保，以作按揭貸款的抵押。該等擔保一般將於出具

相關物業不動產權證及登記按揭後解除。身為擔保人，倘買家拖欠付款，我們有責任償還買家於貸款下結欠的所有未付款項予承按銀行。

銷售及營銷部門和項目管理部門負責於交付相關物業予物業擁有人後向其提供售後保養服務及處理客戶投訴。銷售及營銷部門在物業管理公司協助下，負責記錄有關我們發展的物業的任何缺陷及投訴，其將轉交報告予項目開發部門跟進。項目管理部門負責安排建築承包商維修物業的任何缺陷，並監督我們所開發物業的維修及持續保養。我們向買家提供的保修期乃與建築承包商所提供的保修期基本一致。有關我們向物業擁有人提供的保修期的更多詳情，請參閱本節下文「保修及產品退回」一段。於往績期間，於交付相關物業予物業擁有人後，我們分別收到物業擁有人關於物業缺陷的投訴，例如外牆滲水等。投訴乃主要由於小型建築及安裝缺陷所致，概無涉及我們向客戶支付補償付款。

### 物業管理

我們委聘的物業管理公司負責向發展項目的物業擁有人及居民提供其他售後服務。

於往績期間，我們委聘第三方物業管理公司(為獨立第三方)及惠州康城(該公司(i)為本公司於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的關連人士；及(ii)於截至二零一八年六月三十日止六個月不再為本公司的關連人士(因為劉偉韜先生已將其於惠州康城的全部權益出售予一名獨立第三方)管理我們的發展項目。物業管理公司向我們物業的買家提供售後服務，包括維修、保安服務、園藝和景觀美化及其他有關服務。我們在向買家交付物業之前，透過向物業管理公司尋求報價及由本集團管理層進行的甄選過程挑選有關物業管理公司，以確保提供優質的物業管理服務。我們甄選物業管理公司的準則乃基於若干標準及因素，包括專業員工、收費水平、小區管理經驗及服務質素。

管理費乃參考現行市場費率、有關政府當局設定的指引費率及有關發展項目每項物業的建築面積後釐定。管理費通常每月、每季或每年結算。

---

## 業 務

---

物業業主負責支付其自身的管理費(包括公共區域)，而我們則負責支付尚未出售或交付的該等單位的管理費。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們就我們的發展項目獲提供的物業管理服務，向上述獨立物業管理公司支付的管理費分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣35,000元，而向關連物業管理公司支付的管理費則分別約為人民幣0.8百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.3百萬元。有關我們與關聯物業管理公司過往交易的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「關聯方交易」一段。

### 由我們收購而非開發的物業

多年來，我們累積了敏銳市場觸覺、於中國房地產市場的投資視野及於中國房地產市場的專門知識(包括對地區物業市場狀況的了解及對物業發展的銷售及營銷實力)，據此，我們不時有策略地挑選及收購並非由我們開發的物業。通過我們的網絡、商業觸覺及實力，我們能夠在我們認為擁有高增長潛力及能產生可觀投資回報的地區覓得物業。過往，我們以具競爭力的成本在廣東省深圳及惠州等當時發展尚未完全成熟的地區收購物業。我們出租有關物業或裝修及翻新有關物業以供日後銷售。

### 獎項及認證

我們曾獲頒多個獎項、認可及證書，其中包括：

獎項年份	獎項名稱	頒獎機構
二零零七年	金牌規劃設計樓盤	南方報業傳媒集團
二零零七年	中國主流地產 — 金鼎獎	中國主流地產品牌年鑒委員會
二零零七年	中國主流地產 — 金築獎	中國主流地產品牌年鑒委員會
二零零七年	二零零八年消費者最期待樓盤	南方報業傳媒集團
二零一五年	誠信經營單位(二零一五年度)	惠州市惠陽區消費者委員會



## 業 務

獎項年份	獎項名稱	頒獎機構
二零一五年	二零一五年度最佳戶型樓盤	西子湖畔
二零一五年	二零一五年度最受歡迎樓盤	新浪樂居
二零一五年	二零一五年度搜狐焦點樓盤	搜狐焦點
	評選 — 七星會所樓盤	
二零一五年	最具影響力樓盤	58安居客二零一五年 中國房產風雲榜組委會
二零一五年	最受網友關注樓盤	58同城安居客
二零一五年	最佳園林設計樓盤	搜狐焦點
二零一五年	最具購買價值樓盤	搜狐焦點
二零一五年	二零一五年度北方網熱點樓盤	北方網地產頻道
	排行榜 — 創新樓盤大獎	
二零一五年	北方網二零一五年度樓盤關注排行	北方網地產頻道
	榜評選 — 最具期待生態大盤	
二零一六年	最佳別墅典範獎	搜狐焦點
二零一六年	南湖區域最佳別墅價值樓盤	搜狐焦點
二零一八年	二零一八年暢銷精品樓盤	樂居
二零一八年	二零一八年消費者喜愛樓盤	樂居

### 客戶

我們主要鎖定中國發展項目鄰近地區的中高收入客戶。於往績期間，我們亦自中國公司客戶產生收入。我們收購廣東省深圳及惠州若干並非由我們開發的商用物業及出租或出售予公司客戶(其中一名為保險公司)。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的單一最大客戶佔本集團於總收入分別約3.4%、0.3%、2.9%及1.4%。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三

十日止六個月，我們的五大客戶(為獨立第三方)佔本集團總收入分別約12.3%、1.5%、4.4%及6.7%。我們於往績期間的五大客戶概非我們的供應商。主要客戶的付款透過銀行轉賬一筆過結付或按揭付款。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，我們五大客戶中，有一名是來自保險行業的公司。我們於二零一七年收購廣東省惠州一間並非由我們開發的商用物業及出售予該客戶。除上述者外，我們於往績期間的五大客戶全部均為獨立買家。於往績期間及直至最後可行日期，我們並未遭遇客戶任何重大違約事件。

作為僱員福利的一部分，我們或允許員工及其各自的近親以折扣價向我們購買物業，折扣幅度介乎原價的5%至7%。詳情請參閱下文「僱員」一段及本招股章程「財務資料」一節「綜合損益表」一段「收入」及「毛利及毛利率」分段。此外，於往績期間，劉偉韜先生(我們的關連人士)的一名近親向我們購買物業。交易詳情請參閱本招股章程「財務資料」一節「關聯方交易」一段。除上文所披露者外，我們五大客戶全部均為獨立人士，而董事及彼等各自的緊密聯繫人或股東(據董事所知持有我們已發行股本5%以上者)並無擁有任何權益。

### 供應商

我們的主要供應商主要包括中國建築公司及銷售代理。我們委聘建築公司為建築承包商，在項目基礎上進行建築工程，以及採購必要的建築材料。我們一般委聘總承包商進行建築工程。我們亦不時委聘專門承包商進行與升降機安裝及公眾設施建設有關的工程。此外，我們在物業銷售中委聘銷售代理為我們提供推廣及介紹服務。我們一般並無與現有供應商訂立長期合約。由於我們一般不就發展項目的建設採購原材料，故我們並無存貨政策。建築承包商負責採購原材料，其費用已計入建築成本。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的單一最大供應商佔我們成本總額分別約50.7%、44.6%、40.3%及31.8%。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的五大供應商佔成本分別約94.1%、86.8%、86.5%及77.3%。於往績期間，我們與五大供應商的業務關係年期介乎約兩年至八年。我們根據建築合約的條款按工程進度向建築承包商支

## 業 務

付建築工程費。與發展成本波動有關的敏感度分析詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「綜合損益表」一段「銷售成本」分段。我們的主要供應商一般給予我們28天的信貸期來處理進度付款。向主要供應商的付款以銀行轉賬結付。

我們審閱投標建築承包商的資格及彼等所提交的招標文件，以了解(i)資格；(ii)資源，包括人力資源供應；(iii)在類似建築項目的經驗及技術專長；(iv)聲譽及工程質素。我們據此認為我們的供應商具備實力，可以準時完成我們發展項目的建設工程。於往績期間，我們並無遭遇供應商任何重大違約或延誤而對我們的營運造成重大不利影響。我們預計在可預見未來將不會遭遇任何採購困難。

下表載列我們於往績期間的五大供應商的若干基本資料：

截至二零一五年十二月三十一日止年度						
供應商	成立年份	主要業務性質	與本集團 建立業務關係 的年份	佔我們成本總 額的概約 百分比	營運地點	公司規模
供應商A	一九九八年	建築承包商	二零一零年	50.7%	中國	註冊資本：人民幣688.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣5,125.4百萬元
供應商B	一九八一年	建築承包商	二零一三年	20.9%	中國	註冊資本：人民幣70.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣2,497.3百萬元
供應商C	二零零七年	建築承包商	二零一三年	20.3%	中國	註冊資本：人民幣116.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣651.8百萬元
供應商D	二零零四年	建築承包商	二零一三年	1.2%	中國	註冊資本：人民幣24.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣107.6百萬元
供應商E	二零零四年	建築承包商	二零一三年	1.0%	中國	註冊資本：人民幣500.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣1,811.2百萬元
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
供應商	成立年份	主要業務性質	與本集團 建立業務關係 的年份	佔我們成本總 額的概約 百分比	營運地點	公司規模
供應商C	二零零七年	建築承包商	二零一三年	44.6%	中國	註冊資本：人民幣116.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣651.8百萬元
供應商A	一九九八年	建築承包商	二零一零年	27.3%	中國	註冊資本：人民幣688.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣5,125.4百萬元
供應商B	一九八一年	建築承包商	二零一三年	12.2%	中國	註冊資本：人民幣70.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣2,497.3百萬元
供應商F	二零一一年	銷售代理	二零一五年	1.5%	中國	註冊資本：不適用(附註1) 二零一七年收入：約人民幣3.9百萬元
供應商G	一九九九年	建築承包商	二零一三年	1.2%	中國	註冊資本：人民幣319.3百萬元 二零一六年收入：約人民幣3.3百萬元 (附註2)

附註：

1. 供應商F為一間於中國成立的公司的分辦事處，亦是主要從事提供銷售代理服務。
2. 供應商G已於二零一七年十二月解散。

## 業 務

截至二零一七年十二月三十一日止年度

供應商	成立年份	主要業務性質	與本集團 建立業務關係		估我們成本總 額的概約 百分比	營運地點	公司規模
			的年份				
供應商A	一九九八年	建築承包商	二零一零年		40.3%	中國	註冊資本：人民幣688.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣5,125.4百萬元
供應商C	二零零七年	建築承包商	二零一三年		27.7%	中國	註冊資本：人民幣116.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣651.8百萬元
供應商B	一九八一年	建築承包商	二零一三年		10.5%	中國	註冊資本：人民幣70.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣2,497.3百萬元
供應商H	二零一六年	建築承包商	二零一六年		4.9%	中國	註冊資本：人民幣1.0百萬元 二零一六年收入：約人民幣0元 <sup>(附註)</sup>
供應商I	不適用	政府行政部門	二零一六年		3.1%	中國	註冊資本：不適用 二零一七年收入：不適用

附註： 供應商H於二零一六年十一月成立。於最後可行日期尚未取得供應商H的二零一七年財務資料。

截至二零一八年六月三十日止六個月

供應商	成立年份	主要業務性質	與本集團建立 業務關係		估我們成本總 額的概約 百分比	營運地點	公司規模
			的年份				
供應商A	一九九八年	建築承包商	二零一零年		31.8%	中國	註冊資本：人民幣688.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣5,125.4百萬元
供應商C	二零零七年	建築承包商	二零一三年		20.8%	中國	註冊資本：人民幣116.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣651.8百萬元
供應商B	一九八一年	建築承包商	二零一三年		19.7%	中國	註冊資本：人民幣70.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣2,497.3百萬元
供應商J	二零一二年	建築承包商	二零一八年		3.0%	中國	註冊資本：人民幣10.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣1.6百萬元
供應商K	二零零四年	建築承包商	二零一八年		2.0%	中國	註冊資本：人民幣50.0百萬元 二零一七年收入：約人民幣41.1百萬元

我們五大供應商全部均為董事及彼等各自的緊密聯繫人或持有我們已發行股本5%以上的股東在當中並無擁有任何權益的獨立第三方。

我們擁有一批能達到我們質量要求的供應商，並根據我們與彼等進行業務往來的經驗，定期檢討和更新供應商名單。我們已與主要供應商建立穩定的業務關係。

### 知識產權

我們的知識產權是構成我們品牌知名度的主要部份，對於我們的業務十分重要。於最後可行日期，我們已在中國註冊11項不同類別的商標。我們是七個域名的註冊擁有人。有關我們認為對我們業務屬重大的商標及域名的詳情，請參閱本招股章程附錄五「B.有關我們的業務的其他資料」一段項下的「2.知識產權」分段。我們不能保證我們的品牌受到適當保護，

可免受負面消息的影響或我們業務在出現負面消息的情況下不會受到不利影響。更多詳情請參閱本招股章程「風險因素」一節「與我們業務有關的風險」一段項下的「我們依賴我們的商號及商標，倘我們的商號或商標被盜用或不當使用，或會使我們的聲譽及盈利能力受損。」分段。

於最後可行日期，我們並不知悉有任何第三方就我們知識產權的使用向我們提出任何待決申索。於最後可行日期，我們並不知悉我們曾違反由第三方擁有的知識產權或第三方曾違反我們的知識產權。

於往績期間，我們在知識產權方面並未涉及任何訴訟或行政處罰，且亦無侵犯任何第三方知識產權。

### 競爭

縱使有高行業門檻，中國物業行業競爭激烈。本集團的主要市場位於廣東省惠州。我們現有競爭對手包括大型國有及私人國內物業發展商，其次是主要來自亞洲的外來物業發展商，包括香港的領先物業發展商，彼等於我們經營或有意經營的城市設有業務營運。近年來，於我們擁有發展項目的城市內，越來越多物業發展商進駐當地物業發展行業，致使該等市場的競爭加劇。中國物業發展行業的主要入行門檻包括地區市場知識、地區市場的品牌滲透率及收購土地的龐大財務承擔。

我們認為，我們的主要競爭對手正以快速步伐發展。該等競爭對手或會具有較大營運規模，而財政實力及資源亦可能較我們雄厚。然而，由於本集團的地區市場知識及物業發展經驗豐富，且品牌名稱於地區市場享負盛名，加上於廣東省惠州及我們認為擁有增長潛力的中國其它地區擁有具策略價值的土地儲備，我們相信我們已在市場上建立我們的品牌，並有能力提供優質設施及服務，因此即使競爭激烈，仍可繼續維持在市場上的競爭力及帶來進一步業務增長。有關我們業務營運所屬行業的市場分析詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

### 環保事宜

我們受到中國國家環保法律法規以及有關地方政府當局頒佈的環保法例所規管。

每個發展項目須根據中國法律法規進行環境影響評估。我們在發展項目開始建築之前，須向環境當局提交相關環境影響研究、報告或環境影響分析，連同其他所需文件，以供獲授權的環保行政局評核及審批。在申請批准時，公司必須於進行發展項目的可行性研究階

段提交發展項目的環境報告、環境影響報告及環境影響登記表格。所有文件均須經獲授權的環保行政局的批准。有關政府當局發出的批文將列明適用於發展項目施工的有關空氣污染、噪音及污水和廢料排放等範疇的標準。該等措施須被納入特定發展項目的設計、建築及運作之內。於每個發展項目完成後，有關政府當局將檢查地盤，以確保符合適用環保標準，並會將報告連同其他特定文件提交予地方建築行政局以作記錄，之後才可向買家交付相關物業。

我們採取特定措施以確保我們符合適用環境法律法規，包括：(i)嚴格挑選建築承包商及監督建築過程；(ii)在發展項目竣工後適時向相關政府當局申請以供審批；及(iii)積極採用環保設備及設計。

我們就遵守環保法律法規而產生有關費用。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們支付予建築團隊以遵守相關環保法律法規的全年環境合規開支分別約為人民幣0.02百萬元、人民幣0.06百萬元、人民幣0.26百萬元及零。持作未來發展的發展項目有關遵守環保法律法規的預期日後成本約為人民幣20,000元。我們已就所有已完成的發展項目及在建發展項目取得有關環境影響的批文。

董事確認，於往績期間我們的營運在各主要方面已符合並將會遵守所有中國環保法律法規，並無(i)從環境當局收到有關違反環保法律法規的任何通知；或(ii)因不遵守國家或地方的環保法律法規而被罰款或受到行政處罰。於往績期間，我們並無從環境當局收到有關違反環保法律法規的任何通知。

### 健康及安全事宜

我們在中國受到有關工地安全的法律法規所規管。我們的項目管理部門負責於整個項目發展過程中監督我們僱員的安全。為了確保安全的工作環境，我們已設立有關安全管理的內部政策，據此不同團隊獲編配不同的安全合規職責。

在建築地盤安全方面，我們的項目管理部門及建築承包商負責建築地盤的安全管理及避免意外發生。我們要求建築承包商根據中國法律法規嚴格採取特定措施，以盡量減少發生工作意外及工傷的機會，包括要求任何臨時實地設施符合安全規定及操作機械的建築團隊取得相關安全牌照及採取安全預防措施，例如配戴安全頭盔及在處理電和火時遵守適用法規。建築承包商須為工人購置意外保險，以及投購涵蓋工人的醫療及其他相關開支的意外保險。我們亦委聘獨立第三方測量師行，於整個建築過程中監察安全措施並定期向我們提交檢查結果報告。

為了確保我們訪客、租客、住戶及僱員的安全，我們在發展中項目地盤的不同地段主要入口、接待大堂及服務台以及公共地方某些位置安裝監察攝錄機。我們亦在不同入口設有警衛站崗並進行24小時巡邏。

於往績期間及截至最後可行日期，我們在各主要方面已遵守中國適用的工地安全條例，亦無遇到任何意外或投訴而對我們的營運構成重大不利影響。

### 執照、監管批准及合規記錄

在中國，從事物業發展及建築行業的公司必須在開業之前獲取若干執照及／或許可證。本集團的附屬公司／聯營公司／合營公司所持有的主要營運執照及許可證包括以下各項：

附屬公司／  
聯營公司／  
合營公司

名稱	發出機構	營運執照及許可證名稱	類別	屆滿日期
天津建基	天津市城鄉建設委員會	中華人民共和國房地產開發 企業資質證書	四級	二零一九年 二月二十八日
惠州悅富	惠州市住房和城鄉規劃 建設局	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	暫定	二零一八年 十二月三十一日
惠州怡展	惠州市住房和城鄉規劃 建設局	中華人民共和國房地產開發 企業資質證書	三級	二零一九年 十二月三十一日
惠州萬城	惠州市住房和城鄉規劃 建設局	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	暫定	二零一八年 十二月三十一日
惠州惠港	惠州市住房和城鄉規劃 建設局	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	暫定	二零一九年 十二月三十一日
惠州漢基	惠州市住房和城鄉規劃 建設局	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	暫定	二零二零年 十二月三十一日
河南聚龍	駐馬店住房管理中心	中華人民共和國房地產開發 企業暫定資質證書	暫定	二零一九年 九月十八日



有關其他詳情，亦請參閱本招股章程「監管概覽」一節「房地產開發商資質」一段。

我們的中國法律顧問確認，我們已取得在中國經營物業發展及建築業務所必需的所有執照、批文、證書及許可證。所有該等執照、批文、證書及許可證均為合法有效。除本節下文「違規情況」一段所披露者外，董事及中國法律顧問認為，於往績期間，我們在各主要方面一直遵守我們經營業務所在地區的適用中國法律法規。於最後可行日期，我們概無發展項目受制於任何扣押令、法院頒令或判決而有損本集團的權益或營運。

董事確認我們將根據相關中國法律法規申請重續所有資格證書。倘我們未能於屆滿後維持牌照、證書、許可證或政府批文，我們的發展項目或會遭延後且可能對我們的業務產生不利影響。詳情請見本招股章程「風險因素」一節下「與我們業務有關的風險」一段「未能向中國政府取得、遵守必要的證書、許可證、批准或牌照或在取得該等必要證書、許可證、批准或牌照時遇到重大延誤，均可能對我們開展物業發展業務的能力造成不利影響。」分段。

## 違規情況

違規事件	違規原因	法律後果及最高處罰	已採取補救行動及加強內部監控措施及狀態	負責修正的董事/高級管理層	對我們營運及財務狀況的潛在影響
<p>於往績期間，我們(i)分別未有逾時為我們17、15、24及29名僱員設立社會保險賬戶及分別未有逾時為我們49、45、74及35名僱員設立住房公積金賬戶；及(ii)分別未有逾時為我們99、100、121及86名僱員繳存全數社會保險費及分別未有逾時為67、70、71及77名僱員繳付全數住房公積金供款。我們估計往績期間少繳社會保險金部分別約人民幣1.5百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣0.9百萬元。我們估計往績期間少繳住房公積金部分別約人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.3百萬元。</p>	<p>有關違反乃主要由於若干僱員不願意參與住房公積金及社會保險計劃。我們於往績期間得悉有關違章事項，雖然我們與僱員溝通，催促等堅持不參與/全面參與住房公積金及/或社會保險計劃。為留聘人才及僱員，我們並無為不願意參與的有關僱員作出相應付款。除最後可行日期，據董事所知及所信，我們並無就有關違章事項受到任何行政處置行動。</p>	<p>在住房公積金供款方面，我們的中國法律顧問告知(i)就逾期繳住房公積金賬戶，否則會徵收不少於人民幣10,000元及不多於人民幣50,000元的罰金；及(ii)就未能作出全數供款而言，中國住房公積金機構可要求我們在指定期限內補足先前少繳的住房公積金。我們將在指定期限內為每名新僱員及即時為尚未登記的每名現有僱員登記社會保險及住房公積金。我們自二零一八年六月工資單起已全面遵守相關規則及法規繳付每月供款，並在上市前使本集團實現全面合規。</p>	<p>我們將確保本集團與中國法律顧問保持緊密溝通，並適時繳社會保險付款及住房公積金供款。必要時，我們將與中國法律顧問討論，以確保及時為所有中國僱員繳付社會保險付款及住房公積金供款。</p>	<p>執行董事兼首席營運總監黃家欣先生</p>	<p>誠如中國法律顧問告知，根據我們向相關主管政府部門取得的書面確認，其認為：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>我們被相關主管政府部門要求就中國僱員支付短欠的社會保險付款及住房公積金供款的風險很小；及</li> <li>我們向未有就中國僱員作出全數社會保險付款及住房公積金供款加徵相關主管政府部門處罰的風險很小。</li> </ul>
<p>雖然(i)相關僱員已辭職超過兩年；及(ii)該僱員在該兩年內並無提出投訴，則僱主被要求支付少繳社會保險付款的風險很小。</p>	<p>誠如我們的中國法律顧問告知，如考慮反勞工保障法律、法例或規則的行為在兩年內未被勞工保障管理同業現或被他人舉報或投訴，則勞工保障管理同業不會再作調查。然而，上文所指問題應由違反勞工保障法律、法規或規則的行為為終止或倘有關行為處於持續狀態則在其全面修正當前置。</p>	<p>雖然(i)我們已向相關主管政府部門取得書面確認，指本集團已就社會保險付款及住房公積金供款遵守相關法律及法規，以及我們概無就社會保險付款及住房公積金供款被列為行政處罰的記錄；(ii)據董事所深知及確信，我們概無就上述違章事項採取任何行政處置行動；(iii)我們並不知悉僱員有就社會保險付款及住房公積金供款對我們提出任何訴訟、申索或投訴；(iv)上述事項涉及的每名僱員已簽署書面確認，指彼放棄其申索短欠社會保險及住房公積金供款的權利；及(v)中國法律顧問認為上述風險很小。就良好企業管治而言，我們已於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的財務匯報表作出披露。分別約人民幣4.3百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣9.2百萬元及人民幣10.3百萬元，相當於僱員可向我們申索的短欠供款總額。</p>	<p>雖然(i)我們已向相關主管政府部門取得書面確認，指本集團已就社會保險付款及住房公積金供款遵守相關法律及法規，以及我們概無就社會保險付款及住房公積金供款被列為行政處罰的記錄；(ii)據董事所深知及確信，我們概無就上述違章事項採取任何行政處置行動；(iii)我們並不知悉僱員有就社會保險付款及住房公積金供款對我們提出任何訴訟、申索或投訴；(iv)上述事項涉及的每名僱員已簽署書面確認，指彼放棄其申索短欠社會保險及住房公積金供款的權利；及(v)中國法律顧問認為上述風險很小。就良好企業管治而言，我們已於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的財務匯報表作出披露。分別約人民幣4.3百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣9.2百萬元及人民幣10.3百萬元，相當於僱員可向我們申索的短欠供款總額。</p>	<p>因此，董事認為該違章事件對我們的營運並無重大影響，且對我們的業務發展亦無造成重大影響，以及並無對我們的能力或傾向構成負面反映。</p>	<p>因此，董事認為該違章事件對我們的營運並無重大影響，且對我們的業務發展亦無造成重大影響，以及並無對我們的能力或傾向構成負面反映。</p>

董事認為，經考慮(i)違規事件已妥為整改及／或向主管政府部門匯報；(ii)已實施或將實施內部控制措施以免日後再次發生；(iii)因違規事件而施加的可能處罰／罰款金額不大；及(iv)已就違規事件作出撥備，違規事件單獨及綜合地將不會對本集團的業務營運及財務狀況有任何重大不利影響。

除上文披露者外，就董事所知及所信，董事確認於往績期間及截至最後可行日期，我們在有關我們營運的所有重大方面已遵守適用於我們的所有相關法律法規。

### 法律訴訟

於最後可行日期，我們並無涉及我們相信會對我們的財務狀況或經營業績構成重大不利影響的任何實際或待決的法律訴訟或仲裁。具體而言，我們並無涉及第三方針對我們(或我們針對第三方)所採取或通知的有關本集團的任何重大索償或行政處罰。

於最後可行日期，我們並不知悉本集團任何現有、待決或受威脅的訴訟、申索或仲裁而可對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

### 確保日後合規的內部監控措施

為了持續改善企業管治並預防違規事件再次發生，我們已採取或擬採取以下補救行動：

- (i) 我們已制定一連串內部監控政策，並已由我們管理層及董事會審閱和批准，以期改善內部監控系統，並確保我們遵守上市規則及中國及香港的相關法律；
- (ii) 我們已委聘劉佩君女士(為香港會計師公會會員)為我們的執行董事、公司秘書兼財務總監，負責提供財務管理及制定本集團的財務策略。劉女士擁有超過12年的企業會計及審核、核數及公司秘書事務經驗；
- (iii) 我們將採取補救措施，以識別出若干內部監控系統的缺陷，包括監控持續遵守妥善實施的內部監控措施；

- (iv) 董事已於二零一八年六月十九日出席由香港法律顧問所舉辦，有關公司條例、證券及期貨條例及上市規則所規定公眾上市公司董事的持續義務、職責及責任的培訓，而董事已完全知悉彼等作為香港上市公司董事的職責及責任；
- (v) 我們已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會。審核委員會亦已採納其職權範圍，其中列明其職責及責任，以確保遵守相關法規規定。尤其是，審核委員會根據其職權範圍，獲授權審閱或會引起疑問而在財務申報、內部監控或其他事宜方面可能出現不恰當情況的任何安排；
- (vi) 我們已委聘並將繼續委任外部專業顧問，包括核數師、法律顧問或其他顧問，提供有關遵守不時適用於本集團的法定規定的專業意見；
- (vii) 我們已根據上市規則第3A.19條委任中國光大融資有限公司為我們的合規顧問，以確保(其中包括)我們在遵守上市規則及所有其他適用法例、規則、守則及指引方面，得到適當指導及意見；
- (viii) 我們於上市後將定期為我們的董事、高級管理人員及員工舉辦特別設計的培訓課程，以增進他們對適用中國法律法規的了解；及
- (ix) 我們將定期檢討內部監控，以確保全面遵守不同營運方面的政府條例及相關政策。

經參與上述行動及培訓後，董事充分了解其作為香港上市公司董事的持續義務、職責及責任、適用於彼等及本集團的相關法律及監管規定以及建立及維護健全的內部監控系統(包括確保本集團有效內部溝通的措施)。董事將繼續接受培訓及採取措施以確保日後繼續遵循以上目標。

### 由內部監控顧問審閱

為籌備上市，我們委聘獨立內部監控顧問檢討與我們業務營運有關的內部監控措施的成效，旨在識別內部監控缺陷／不足之處及就補救行動提供內部監控的建議，藉以加強我們的整體內部監控系統。有關檢討過程由二零一八年三月十三日起至二零一八年五月十一日止，而該等補救行動實施情況的跟進檢討於二零一八年五月二十三日至二零一八年六月二十七日進行。以上所載的補救行動與內部監控顧問的檢討過程得出的主要調查結果相符。根據該內部監控顧問進行的檢討過程得出的調查結果、建議及測試結果，並無發現重大缺陷。該內部監控顧問進行的工作並不涉及就我們內部監控的保證委聘。

經考慮本集團所採取以上補救行動及我們的業務性質及經營規模後，董事信納我們的內部監控系統就目前經營環境而言屬足夠及有效，並認為違規事件對董事的合適性（根據上市規則第3.08條及第3.09條）及我們上市的合適性（根據上市規則第8.04條）並無任何重大影響。我們已委派執行董事兼營運總監黃家倫先生負責對我們的內部監控措施及系統進行年度檢討，並向審核委員會及董事會匯報調查結果。有關黃家倫先生資歷及經驗的詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

董事認為，且獨家保薦人認同，我們的內部監控足夠並能有效避免日後發生違規事件：

- 經考慮本節上文「違規情況」一段所載過往各項違規事件的原因；
- 所施加的處罰及罰款不大；
- 本集團已制定並加強內部監控政策及實施上文所載的多項內部監控措施；
- 經檢討本集團的加強內部監控措施；
- 經考慮補救行動及截至最後可行日期的相關進度以及本集團新頒佈的加強內部監控措施的實施進度以避免違規事件再次發生，而高級管理層未獲悉有任何有關本集團的內部監控系統的其他缺陷；及
- 於執行加強內部監控措施後並無再發生違規事件。

董事認為，且獨家保薦人認同，(i)該等違規事件就上市規則第3.08條及第3.09條而言對董事的合適性並無任何重大影響；及(ii)董事願意及能夠以合法方式管理本集團業務，且適合擔任上市公司的董事，原因如下：

- (i) 發生違規事件純粹是由於我們無法控制的因素所致。董事並無意違反法律，該等事件不涉及董事不誠實或詐騙或對董事的誠信或能力構成質疑；
- (ii) 董事專注本集團的整體業務規劃及策略發展，並向相關項目經理委派項目公司日常營運的職務。因此，董事於關鍵時間並不知悉有違規情況。董事一經知悉發生違規事件後，不論該事件於過往或於籌備上市時發生，彼等已即時在適用情況下對違規事件進行整改及加強內部政策及程序；
- (iii) 董事未有從該等違規事件中直接或間接取得任何個人利益；
- (iv) 該等違規事件並無涉及任何欺詐活動；
- (v) 董事已外聘內部監控顧問以建議有效的補救措施，由於該等措施由董事倡議及實施或擬實施，故經內部監控顧問檢查有關事宜的補救情況後，確認本公司已制定充足的內部監控措施；
- (vi) 關於社會保險付款及住房公積金供款的違規事件與本集團的業務營運無關；
- (vii) 由於發生違規事件，董事相當重視合規事宜，並特別注意及警惕可能導致出現任何違規情況的任何事宜，並已實施各項措施以避免再次發生本節「違規情況」一段所披露的違規情況。內部監控顧問於二零一八年五月進行跟進檢討，當中並未識別出任何其他重大內部監控缺陷；
- (viii) 藉著向董事提供培訓課程，董事完全知悉根據上市規則作為上市發行人董事的規定和責任，並已承諾遵從及遵守所有相關規則及法規；及

- (ix) 我們將委任外部專業顧問，向董事提供專業意見，協助董事確保持續遵守不時適用於本集團的法定規定及上市規則。

### 保險

根據相關中國法律法規，並無全國適用的強制性條文規定物業發展商須就其營運投保。根據一般行業慣例，物業發展商就其所有在建中的物業發展項目投購風險及第三方保險。然而，我們一般不會投購有關保險，只投購財產風險保險。反之，我們要求發展項目的建築承包商對其僱員及設備投購風險及第三方保險及保險保障。我們透過銀行貸款及於有需要時向相關銀行抵押我們的地塊為發展項目撥資。當我們向銀行抵押發展項目的地塊，其可能要求我們投購以其為受益人的保單。舉例而言，本集團為在建中的萬城名座二期及皇冠豪苑投購風險及第三方保險。我們將繼續密切監察在我們的建築地盤實施的質量及安全措施，務求將可能是因我們引起的財物損毀及其他責任的風險降至最低。我們亦無就已售予及交付予客戶的物業購置保險。反之，物業管理公司將就該等物業的公共地方及設施購置所有財產一切險及公共責任保險。我們亦已為我們的僱員購買住房公積金及社會保險。於最後可行日期，我們的財產並無遭受任何重大損失或損毀。

我們相信已購置的保險為我們的營運提供足夠保障，而保障的範圍與行業標準相符。此外，根據我們的建築合同，於相關發展項目工地建築期間可能產生的任何法律責任將由建築公司承擔。然而，若干風險是我們不受保障的，我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們業務營運過程中可能出現的損害賠償及責任。有關其他詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節「與我們業務有關的風險」一段下的「我們的保險保障範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失，因此可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。」分段。

## 保修及產品退回

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《房屋建築工程質量保修辦法》就樓宇結構的質量向客戶提供保證。我們根據《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》、《房屋建築工程質量保修辦法》或其他已頒佈的國家標準就樓宇建築工程項目不同部分為物業買家提供不同保修期。

一般而言，就所有發展項目向物業買家提供的保修載列如下：

保修	保養期
地基工程及主體結構建築	根據相關設計文件
防滲漏工程	五年
廚房、浴室地面及地庫漏水	五年
污水系統	兩年
門窗的金屬部分	兩年

所有保修期自相關物業實際交付日期或物業被視為已根據相關合約交付之日開始。我們不會就不當使用造成的瑕疵以及因自然災害而產生的瑕疵提供保修。我們提供的質量保證期通常等於我們根據相關建設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相關維修工程所產生的費用。

於往績期間及直至最後可行日期，我們概無因樓宇結構或其他裝置出現質量問題（且有關質量問題不能根據相關協議的保修規定由相關建築承包商予以補救）而涉及任何重大申索或接獲任何重大投訴。



## 業 務

### 僱員

於二零一八年六月三十日，我們合共有162名僱員，其中分別有117名、39名及6名僱員在廣東省惠州、天津及香港任職。僱員的薪酬待遇包括薪金及獎金。

下表載列於二零一八年六月三十日按職能劃分的全職僱員人數：

職能	於二零一八年 六月三十日的 僱員人數
<b>中國</b>	
項目開發部門	35
項目設計部門	5
項目管理部門	9
銷售及營銷部門	43
成本管理部門	9
人力資源及行政部門	27
財務部門	<u>28</u>
小計	156
<b>香港</b>	
管理層	4
財務部門	<u>2</u>
小計	<u>6</u>
總計	<u><u>162</u></u>

我們主要通過內部推薦及在互聯網刊登廣告在當地市場積極招聘技能嫻熟及合資格人員。我們尤其看重忠於工作並重視我們的企業文化以及具備相關工作經驗的僱員。我們每年年底會根據本集團的發展策略評估我們的人力資源，以制定我們的人力資源規劃及決定是否需要增聘人手應付業務發展。我們亦根據僱員（例如管理層以及營銷及銷售人員）的職位及專長為彼等設立培訓課程。

我們與僱員訂立獨立僱傭合約，涵蓋工資、福利、利益衝突申報及終止條款等事宜。就我們項目設計部門、成本管理部門和銷售及營銷部門的員工而言，我們亦要求彼等與我們簽

## 業 務

署保密協議，以確保不向任何第三方洩露機密資料，包括有關設計及預算的所有資料。我們根據僱員的職位及責任向彼等提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、表現掛鈎付款及酌情花紅。我們亦為僱員作出住房公積金及社會保險供款，包括醫療保險、工傷保險、退休保險、生育保險、失業保險及住房公積金。作為僱員福利的一部分，我們亦向我們的僱員及其各自的近親家族成員提供折扣價購買我們開發的物業，折扣幅度介乎原價的5%至7%。除上述折扣外，向僱員及其各自的近親銷售物業的條款(包括結付條款及信貸期)與向本集團第三方客戶銷售的條款相同。下表列載於往績期間由我們開發並出售予僱員及其各自的近親的物業單位數目：

	截至十二月三十一日止三個年度			截至 六月三十日
				止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
— 萬城名座	無	14	3	1
— 陽光新苑	無	6	2	10
— 萬城聚豪	無	無	14	無
— 皇冠豪苑	無	無	無	12

詳情請參閱本招股章程「財務資料」一節「綜合損益表」一段「收入」及「毛利及毛利率」分段。

董事相信，我們與僱員維持良好合作關係。於往績期間及截至最後可行日期，我們並無遇到任何重大勞資糾紛或因勞資糾紛而令業務中斷，而我們在招聘及挽留具經驗員工或熟練人員方面並無遇到任何困難。於往績期間及截至最後可行日期，本集團僱員並無成立任何工會。

為了提升我們的品牌形象及確保我們的服務質素，我們所有新僱員均須參加職前培訓及收到新的員工手冊。我們亦向僱員提供工作安全手冊，以加強他們的安全意識。

除本節上文「違規情況」一段所披露者外，誠如我們的中國法律顧問告知，我們已在所有重要方面遵守中國適用勞工法律及法規。我們已收到有關當局的確認書，確認我們於往績期間在各主要方面並無因違反中國適用的勞工法例而被處罰。

於往績期間，我們的總員工成本分別約為人民幣17.4百萬元、人民幣19.8百萬元、人民幣26.8百萬元及人民幣16.0百萬元。

### 租賃物業

除計入我們持作日後發展的土地儲備的物業外，我們亦在中國佔用若干物業以進行業務營運。該等物業用作非物業活動(定義見上市規則第5.01(2)條)，主要用作員工宿舍。

於最後可行日期，我們在中國向獨立第三方：(i)租用十項物業作為員工宿舍；及(ii)租用一項物業供分租予一名店舖租戶，並在中國向關連人士租賃一項物業作為辦公室物業。有關於廣東省惠州租賃辦公室物業的更多詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節「獲豁免持續關連交易」一段「租賃辦公室物業」分段。在該十項物業中，六項位於廣東省惠州及四項位於天津，總建築面積約為885.25平方米。

就上市規則第5章而言，概無組成我們非物業活動一部分的上述單一租賃物業權益的賬面值佔我們資產總值15%或以上，因此我們毋須根據上市規則第5章為我們的租賃物業權益進行估值或在招股章程中列入任何估值報告。

### 持作投資的其他物業

本集團亦收購並非我們開發且持作增值的物業。

於最後可行日期，我們持有三項我們收購及並非我們開發及持作增值的物業，全部均位於廣東省惠州，總建築面積為約3,664.08平方米。

有關持作增值的物業的其他資料，請參閱本招股章程附錄三所載估值報告編號為19、20及21的物業。

## 與控股股東的關係

### 控股股東

本公司於二零一六年十一月十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使及概無於根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後發行股份)，瑞迅將直接持有562,500,000股股份，佔本公司全部已發行股本75%。瑞迅由恒威管理全資擁有，而恒威管理則由庭槐資產全資擁有，庭槐資產由East Asia International Trustees Limited全資擁有。East Asia International Trustees Limited為庭槐信託的受託人。根據成立庭槐信託的信託契據，王庭聰先生為庭槐信託的授予人及保護人，而王氏家族為庭槐信託的受益人。

因此，緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使及概無於根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後發行股份)，庭槐資產、恒威管理及瑞迅將共同有權直接或間接行使或控制行使於本公司股東大會上75%的投票權。故此，我們視庭槐資產、恒威管理、瑞迅及王氏家族各成員為本集團根據上市規則的一組控股股東。

### 除外業務

我們的控股股東、非執行董事兼主席王庭聰先生透過本集團及彼所控制的多間私人公司(並非本集團的一部分)從事物業發展。本集團主要專注於發展大多用作住宅用途的中國物業，而除外業務則為(i)發展中國境外的物業發展項目；或(ii)從事酒店營及管理或純商業物業的發展(「除外業務」)。除外業務將不會構成本集團的一部分。有關除外業務的詳情概述如下：

除外業務	控股股東所持股權	說明
上海卓斯置業有限公司	40%由獨立第三方顯駿管理有限公司擁有，39%由王庭聰先生擁有，20%由獨立第三方Warren Pacific Limited擁有及1%由樓家強先生擁有	為中國上海的純商業項目，總建築面積為約56,838.00平方米，主要用作投資物業

## 與控股股東的關係

除外業務	控股股東所持股權	說明
惠州皇冠酒店	99.5%由港昇(香港)有限公司擁有(該公司由庭槐信託間接擁有), 及0.5%由惠州悅富擁有	從事於中國廣東省惠州經營及管理酒店業務, 總建築面積為約89,000.00平方米
蕪湖德信置業有限公司	42%由Ultra Mount Investments Ltd.(庭槐信託最終擁有的公司)擁有, 38%由獨立第三方Speedway Int'l Holdings Ltd.擁有, 20%由獨立第三方顯駿管理有限公司擁有	從事於中國安徽省蕪湖經營酒店業務, 總建築面積為約84,876.97平方米
Lucky Castle GS99 I Limited	由Lucky Castle Limited全資擁有(該公司由王庭聰先生擁有80%及由王槐裕先生擁有20%)	為英國倫敦的商業項目, 總建築面積為約8,892.50平方米, 主要用作投資物業
創金發展有限公司	由獨立第三方榮盈有限公司擁有68%, 由獨立第三方United Bliss Limited擁有10%, 由獨立第三方Wealth Anchor Investments Limited擁有10%, 由王氏家族透過Zehho Limited擁有5%, 由獨立第三方敏華投資有限公司(在附屬公司層面屬本集團之關連人士)擁有5%	為香港的住宅發展項目, 總建築面積為約28,179.21平方米

### 剔除除外業務的原因

我們剔除除外業務時已考慮下列原因：

#### **(i) 本集團的業務策略**

本集團的策略是專注在廣東省惠州及我們認為具備增長潛力的中國地區（例如天津及河南省駐馬店）開發價格相宜的豪華住宅樓群或綜合住宅物業。我們的發展項目乃為吸引中高收入居民而設計，並且設有商舖、俱樂部會所及幼稚園等配套設施，滿足潛在買家的需要。除外業務一般指參與酒店營運及管理以及純商業物業發展或處於中國境外，惟不包括上海的除外業務。因此，除外業務與本集團的業務策略並不相符，故排除在本集團之外。我們計劃於大灣區及我們認為具有增長潛力的中國其他地區專注發展住宅或綜合住宅物業。我們現時無意於除外業務所在地點擴展我們的物業發展業務。

#### **(ii) 本集團與除外業務之間的地區劃分清晰**

參照本集團業務與除外業務各自的地理位置，兩者之間存在清晰分野。本集團所有發展項目均位於廣東省惠州及我們認為具有增長潛力的中國其他地區，而除外業務則位於中國境外，惟不包括上海的除外業務。除外業務被視為位於本集團地理重心範圍外，因此自本集團剔除。

#### **(iii) 本集團與除外業務之間的業務劃分清晰**

本集團主要從事住宅物業發展業務，而除外業務一般從事純商業物業發展或酒店經營及管理業務。因此，除外業務從事的業務營運與住宅物業發展無關，故排除在本集團之外。

### (iv) 本集團與除外業務之間的管理劃分清晰

我們的控股股東、非執行董事兼主席王庭聰先生並無且亦將不會參與除外業務的日常業務營運及管理。由於除外業務的日常業務營運及管理由其他獨立第三方所管理，故此，除外業務與本集團之間的管理並無重疊部分。

董事認為，由於本集團為主要專注於在廣東省惠州及本集團認為具有增長潛力的中國地區(例如天津及河南省駐馬店)發展大多用作住宅用途的物業，且除外業務(i)並不符合本集團的業務策略；或(ii)各自的業務性質及地理位置具有明確的區分；或(iii)管理上具有明確區分，故除外業務概無直接或間接與或預期將與本集團的核心業務競爭。於最後可行日期，控股股東確認彼等目前無意將除外業務注入本集團。上市後有關資料如有任何變動，本公司將根據上市規則以公告方式披露相關資料。

控股股東、董事及彼等各自的緊密聯繫人並無於直接或間接與本集團的業務競爭或可能競爭的業務(本集團的業務除外)中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。更多詳情請參閱本節「除外業務」一段。

### 不競爭契據

為確保本集團與控股股東的其他業務活動及／或利益不形成競爭，各名控股股東(統稱為「契諾承諾人」且各自為一名「契諾承諾人」)已於二零一八年十一月三十日訂立以本公司為受益人的不競爭契據(「不競爭契據」)，據此，契諾承諾人各自已(其中包括)不可撤回及無條件地向本公司共同及個別承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，契諾承諾人本身不得及須促使其聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接進行、從事、投資、參與、試圖參與、提供任何服務或提供任何財政支持或以其他方式參與(不論單獨或聯同另一人士，以及不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與其他人士一致行動)任何於中國與任何本集團成員公司不時所進行或預期將進行的業務相同、類似或構成競爭或可能構成競爭的業務或投資活動或於當中擁有權益(「受限制業務」)。

---

## 與控股股東的關係

---

上述限制並無禁止任何契諾承諾人及其聯繫人(本集團成員公司除外)：

- (a) 透過於本集團的權益，持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的證券；
- (b) 進行任何項目或以其他方式從事任何受限制業務，惟前提是下列條件須獲達成：
  - (i) 該項目或業務機會首先向本集團提供，而本集團並未承接；
  - (ii) 相關契諾承諾人不得進行本集團過去或目前任何客戶所給予或與有關客戶訂立的項目或業務；及
  - (iii) 相關契諾承諾人不得進行本集團過往尋求從事的任何項目或業務；或
- (c) 透過收購或持有從事任何受限制業務的任何公司、投資信託、合營公司、合夥機構或其他實體(不論形式)的基金單位或股份的任何投資或權益進行，而該投資或權益不超過該實體已發行股份的10%，惟(1)該投資或權益並無授予契諾承諾人或彼等各自的聯繫人任何權利控制該實體董事會或管理人員的組成；(2)契諾承諾人或彼等各自的聯繫人概無控制該實體的董事會或管理人員；及(3)該投資或權益並無授予契諾承諾人或彼等各自的聯繫人任何權利直接或間接參與該實體。

契諾承諾人已各自承諾按下列方式向我們(為其本身及作為其不時的各附屬公司利益的受託人)轉介，或促使向我們轉介任何與受限制業務相關的投資或商業機會(「**新商機**」，各自為一個「**新商機**」)：

- 當彼知悉任何新商機時，以書面通知(「**要約通知**」)我們確認目標公司(如相關)及新商機的性質，詳細描述所有彼具備的資料以供我們考慮是否參與新商機(包括任何投資或收購成本的詳情及提供、建議或展示新商機的第三方聯絡資料)。
- 本公司應在實際可行的情況下盡快及於收到要約通知後的25個營業日(「**要約通知期**」)內，以書面通知有關契諾承諾人任何參與或拒絕新商機的決定。於要約通知



---

## 與控股股東的關係

---

期內，本公司可能會與提供、建議或展示新商機的第三方進行磋商，有關契諾承諾人亦應盡最大努力協助我們以同等或更有利的條款獲得該新商機。

- 本公司須徵求於考慮事宜中並無重大權益的獨立非執行董事批准是否參與或拒絕新商機，及有可能需要委任獨立財務顧問，就該新商機標的事項的交易條款提供意見。
- 有關契諾承諾人可全權考慮適當延長要約通知期。
- 若下列情況出現，有關契諾承諾人將有權但並非有責任於要約通知所載各重要方面上，以同等或較遜之條款及條件進行、從事、投資、參與新商機或於當中擁有權益(經濟或其他方面)(不論單獨或聯同另一人士，以及不論直接或間接或代表或協助任何其他人士)：
  - (i) 彼已收到我們拒絕新商機的書面通知；或
  - (ii) 彼自我們收到要約通知後25個營業日(或若彼已延長要約通知期，則於協定的其他期間)內尚未收到我們決定參與或拒絕新商機的書面通知，在該種情況下本公司應被視作已拒絕新商機。
- 若有關契諾承諾人參與的新商機之性質或建議有所變更，彼應向我們轉介經修訂的新商機及向我們提供全部現有資料的詳情，以供我們考慮是否參與經修訂的新商機。

當考慮是否參與任何新商機時，我們的獨立非執行董事將基於多項因素，包括但不限於估計的盈利能力、投資價值以及許可及批准要求而達成意見。契諾承諾人(為其本身及代表其聯繫人(本集團成員公司除外))亦已承認，本公司可能須根據有關法例、法規及規則以及監管機關規定不時披露新商機的資料，包括但不限於在本公司的公告或年報中披露作出參與或拒絕新商機的決定，及已同意作出所需程度的披露，以遵守任何有關規定。

---

## 與控股股東的關係

---

根據不競爭契據，契諾承諾人已各自不可撤回及無條件地向我們共同及個別進一步承諾：

- (i) 契諾承諾人須並須促使其聯繫人(本集團成員公司除外)於有關期間(定義見下文)必要時及最少每年提供所有必要資料，以供獨立非執行董事檢討，惟須遵守任何相關法律、規則及法規或任何合約責任，旨在讓彼等檢討契諾承諾人及彼等的聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契據的情況，並協助獨立非執行董事執行不競爭契據；
- (ii) 在不影響上文第(i)段的一般性前提下，契諾承諾人須向我們提供年度聲明書，以供載入我們的年報。聲明書陳述彼等遵守不競爭契據條款的情況；
- (iii) 契諾承諾人已同意並授權我們以刊發年報或公告方式，披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據之事宜的決定；及
- (iv) 各契諾承諾人同意，就我們因契諾承諾人或彼等各自的任何聯繫人未能遵守不競爭契據條款而蒙受或招致的任何及所有損失、損害、申索、負債、費用及開支(包括法律費用及開支)，向我們作出彌償。

本公司將於本公司年報或以向公眾作出公告方式披露獨立非執行董事在檢討有關遵守及執行不競爭契據的事宜作出的決定及有關理據。

就上文而言，「有關期間」指自上市日期至(i)當契諾承諾人及彼等的聯繫人不再持有或不再以其他方式直接或間接擁有本公司已發行股本合共30%或以上(或上市規則規定構成控股股東的其他股權比例)的實益權益之日；或(ii)股份不再於聯交所上市之日(股份短暫停止買賣除外)之較短期間完結。

### 企業管治措施

董事相信本公司有適當的企業管治措施以管理控股股東與本集團之間可能的利益衝突及維護全體股東利益，原因如下：

- 獨立非執行董事將每年檢討控股股東有否遵守其不競爭契據項下的不競爭承諾；
- 控股股東應向本公司提供所有所需資料，以便獨立非執行董事作年度檢討及執行不競爭契據；
- 本公司將在本公司年報或公告內披露獨立非執行董事在檢討控股股東遵守及執行不競爭契據項下的不競爭承諾的事宜作出的決定及有關理據(包括所有由控股股東轉介但被本公司拒絕之新商機)；
- 控股股東將在年報內就不競爭契據的遵守情況作出年度聲明，這與根據上市規則在年報的企業管治報告內作出披露的原則一致；
- 有重大利益的董事應就利益衝突或潛在衝突事項作出全面披露，並避席董事會舉行的有關該名董事本身或其緊密聯繫人有重大利益的事項的會議，如該名董事出席或參與會議乃大多數獨立非執行董事特別要求的，則作別論；
- 我們致力確保董事會有均衡的執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)組合，可以協助行使獨立判斷。我們已委任三名獨立非執行董事，並相信我們的獨立非執行董事有充足經驗，而且彼等並無任何可嚴重干擾其作出獨立判斷的業務聯繫或其他關係，並將可提供不偏不倚的外部意見，以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節「董事」一段「獨立非執行董事」分段；

---

## 與控股股東的關係

---

- 倘發生任何潛在利益衝突，即董事在一間即將與本集團訂立協議的公司中擁有權益，則在相關交易中擁有權益的董事不得就該董事會會議的相關決議案參與董事會審議程序，並須放棄投票，且不應計入法定人數；
- 倘在股東層面出現任何潛在利益衝突，我們的控股股東須在本公司股東大會上就相關決議案放棄投票；
- 倘獨立非執行董事被要求審視本集團(作為一方)與控股股東及／或董事(作為另一方)之間的任何利益衝突情況，控股股東及／或董事將向獨立非執行董事提供所有所需的資料，而本公司應透過年報或公告方式，披露獨立非執行董事的決定(包括為何不接受由控股股東轉介的商機)；
- 根據遵照上市規則附錄14的企業管治守則及企業管治報告，董事(包括獨立非執行董事)在適當情況下可以向外部人士尋求獨立專業意見，成本由本公司承擔；
- 我們與關連人士之間的任何建議交易將須遵守上市規則第14A章，包括(如適用)該規則的公告、申報及獨立股東批准規定；及
- 我們已委任中國光大融資有限公司作為合規顧問，將會就符合適用法律及上市規則，包括有關董事職責及企業管治的多項規定，向我們提供意見及指引。

### 獨立於控股股東

本公司八名董事中僅有兩名(分別為王庭聰先生及葉澍堃先生)於南旋集團擔任董事。餘下的董事並未擔任南旋集團的任何董事或高級管理層職位，且計及彼等的其他工作承擔後，彼等共同擁有充足的時間管理本集團的日常業務。王庭聰先生及葉澍堃先生兩人(分別作為非執行董事及獨立非執行董事)將不會參與本集團的日常業務營運，而王庭聰先生作為主席將承擔制定集團業務策略的戰略性角色。

### 管理獨立

#### (a) 董事及高級管理層

董事會由四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事及高級管理層成員具備相關管理及／或行業相關經驗，可以出任本公司的董事或高級管理層。

各董事均知悉其作為董事的受信責任，該等要求包括(其中包括)董事須以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且不容許其董事職責與個人利益之間出現任何衝突。倘本公司將與董事或彼等各自的緊密聯繫人訂立的任何交易產生潛在的利益衝突，擁有利益關係的董事須於有關的董事會會議上，就任何董事會批准該董事及其緊密聯繫人有重大利益之合約或安排或其他提議的決議案放棄投票，且不得計入有關的董事會會議法定人數內。此外，我們相信獨立非執行董事能於董事會的決策過程中作出獨立判斷。詳情請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

本集團之日常運營乃透過獨立而富經驗的高級管理團隊進行。我們有能力及人材去單獨執行所有必要的行政職能，當中包括財政及會計、人力資源、業務管理及研究及發展。

#### (b) 控股股東

於最後可行日期，我們的控股股東、非執行董事兼主席王庭聰先生並無於除外業務中擔任任何職務或在其他方面以任何方式參與其日常管理及營運。此外，除外業務由獨立第三方管理。因此，王庭聰先生將能夠在本集團的管理上投放足夠時間。另外，王庭聰先生深知其作為董事的受信責任和義務，任內須就本集團的事務為本公司及其股東的裨益及最佳利益行事。

誠如本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所披露，上市後，董事會將僅有兩名董事於本集團及南旋集團的職務重疊。本公司及南旋的執行董事之間並無重疊。

## 與控股股東的關係

南旋集團為中國一名領先針織品製造商，於聯交所主板上市(股份代號：1982)。南旋集團之主要業務範疇包括設計及製造針織產品，如套衫、開襟羊毛衫、背心及配件，以出口予其國際服裝品牌客戶。於二零一八年三月三十一日，南旋集團由庭槐信託及王庭聰先生分別持有約65.9%及約8.8%。故此，根據上市規則，南旋集團為本集團之關連人士。

分別經本集團及南旋集團擴大的核心業務性質有清晰界別。本集團主要專注發展大多用作住宅用途的中國物業，而南旋集團主要從事製造針織產品。故此，本集團之物業發展業務與南旋集團之針織品製造業務之間並無直接、間接或潛在競爭。

下表列載我們的董事於本公司所任職位及彼等於南旋集團的職位：

	本公司	南旋
王庭聰先生	主席兼非執行董事	主席、行政總裁兼執行董事
葉澍堃先生	獨立非執行董事	獨立非執行董事

除上文所披露者外，概無董事或高級管理層於南旋集團擔任董事或承擔高級管理層職務。由於本公司及南旋由不同的管理團隊所管理，故我們有足夠的富有相關經驗的獨立董事，可確保董事會正常運作。

倘本集團與南旋集團之間存在任何實際或潛在的利益衝突，現時於南旋任職的董事(即王庭聰先生及葉澍堃先生)將放棄就相關董事會決議案投票且將不會計入南旋及本公司的法定人數，而其他董事(包括全體獨立非執行董事)將能夠就有關事宜作決定及投票。

基於以上所述，我們的董事信納董事會(整體而言)連同高級管理層能夠獨立履行本集團的管理職責。

---

## 與控股股東的關係

---

### 經營獨立

儘管控股股東於上市後仍在本公司保留控制權益，我們能全權獨立作出一切有關本身業務營運的決定及經營業務。我們已成立本身的組織架構，各部門獲委派特定職責範圍。我們亦持有進行業務所需的一切相關牌照、批文及證書，就資金及僱員而言，我們具備充足營運能力，可以獨立地經營及管理。我們並無就營運依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人。我們可以獨立地接觸供應商，並設有獨立管理團隊(包括董事及高級管理層)處理我們的日常營運。我們本身有處理營運及管理的人員。我們亦已制定一套內部監控程序，以協助及維持業務獨立營運。

基於以上所述，董事信納我們的營運並無依賴控股股東，以及本集團上市後能夠在營運上獨立於控股股東。

### 財政獨立

我們已成立自己的財務部門，該部門由財務人員組成，彼等負責在獨立於控股股東的情況下執行本公司的財務控制、會計、申報、集團信貸及內部監控職能。我們可獨立作出財務決策，而控股股東不會干涉我們的資金使用。我們亦已設立獨立及完善的審核系統、標準化的財務及會計系統以及完整的財務管理系統。我們擁有充足資本及銀行融資，可以獨立地經營業務，並擁有充足的內部資源及穩健的信貸記錄，可以支持我們的日常營運。我們可以接觸獨立第三方融資，並能夠取得有關融資，而毋須依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人提供任何擔保或抵押品。

於往績期間，我們若干附屬公司向(i)王氏家族成員及由彼等控制的公司；或(ii)本集團的聯營公司及合營公司；或(iii)我們附屬公司的少數權益股東作出墊款或向彼等收取暫時性資金。除披露者外，有關墊款及資金為免息、無抵押、須按要求償還及將於上市前結付。董事(包括獨立非執行董事)認為，該等關聯方交易乃按一般商業條款及／或公平基準進行，且其條款屬公平合理及符合股東的整體利益。有關該等關聯方交易的更多詳情，請參閱本招股章程「財務資料」一節「關聯方交易」一段。

基於以上所述，董事信納我們能維持財政上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 概覽及關連人士

我們與關連人士訂有若干持續協議。上市後，本節所披露的交易根據上市規則第14A章將構成我們的持續關連交易。

王庭聰先生為主席、非執行董事及控股股東之一，完成全球發售後基於在庭槐信託的實益權益而個別及共同擁有本公司全部已發行股本75%的權益。根據上市規則第14A.07(1)及14A.07(4)條，王庭聰先生及其聯繫人均為我們的關連人士。

庭槐信託由王庭聰先生作為財產授予人及以王氏家族利益創立，其間接於本公司全部已發行股本擁有75%權益。

劉偉韜先生於完成全球發售後持有附屬公司惠州萬城24.5%權益。敏華投資有限公司全資擁有顯駿管理有限公司，而顯駿管理有限公司於全球發售完成後持有我們的附屬公司中國大地投資有限公司45%權益。根據上市規則第14A.06(9)條，劉偉韜先生、顯駿管理有限公司及敏華投資有限公司各自為我們於附屬公司層面的關連人士。劉偉韜先生、敏華投資有限公司及彼等各自的聯繫人為我們於上市規則第14A.07(1)及14A.07(4)條下的關連人士。

范元新女士為附屬公司層面的關連人士劉偉韜先生的配偶。根據上市規則第14A.07(1)及14A.07(4)條，范元新女士為我們的關連人士。

敏華(駐馬店)有限公司於全球發售完成後間接持有河南聚龍30%股權。敏華(駐馬店)有限公司為附屬公司層面的關連人士敏華投資有限公司的全資附屬公司。故此，根據上市規則第14A.07(1)、14A.07(4)、14A.13(1)及14A.13(3)條，河南聚龍為我們的關連人士。



## 持續關連交易

下表載列我們在上市後將與彼等進行持續交易的關連人士，以及彼等與本集團的關連性質：

名稱／姓名	於最後可行日期的關連關係
惠州皇冠酒店 (附註1)	惠州皇冠酒店是一間由惠州港升全資擁有的分公司，而惠州港升則由港昇(香港)有限公司及惠州悅富分別擁有99.5%及0.5%。港昇(香港)有限公司由庭槐信託間接全資擁有
惠州南旋毛織廠有限公司 (「惠州南旋毛織」)	惠州南旋毛織是一間由庭槐信託及王庭聰先生分別間接擁有65.81%及8.84%的公司
惠州立信科技有限公司 (「惠州立信」)	惠州立信為由王庭聰先生之女兒Teresa Wong女士間接全資擁有的公司
劉偉韜先生	劉偉韜先生於全球發售完成後持有我們的附屬公司惠州萬城24.5%權益
范元新女士	范元新女士為附屬公司層面的關連人士劉偉韜先生的配偶
敏華投資有限公司	敏華投資有限公司透過顯駿管理有限公司間接持有我們的附屬公司中國大地投資有限公司的45%權益
河南聚龍	敏華(駐馬店)有限公司於全球發售完成後間接持有河南聚龍30%股權。敏華(駐馬店)有限公司為附屬公司層面的關連人士敏華投資有限公司的全資附屬公司

附註1：為確保我們的公司架構有清晰的分野，惠州皇冠酒店為本集團就上市而言的除外業務(定義見本招股章程「與控股股東的關係」一節)之一。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節下的「除外業務」一段。

---

## 持續關連交易

---

因此，(i)上文所列各名關連人士；與(ii)本集團訂立的持續交易將構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

### 獲豁免持續關連交易

上市後，下文所載的交易將構成本集團就上市規則第14A章而言的獲豁免持續關連交易。

### 酒店服務

於二零一八年六月二十八日，我們與惠州皇冠酒店訂立總酒店服務協議（「**總酒店服務協議**」），詳情載於下文。

- **訂約方**：惠州皇冠酒店為酒店服務供應商，而本公司（代表其附屬公司）為酒店服務接受人。
- **交易性質**：我們同意委聘惠州皇冠酒店為本集團提供酒店住宿及設施服務。
- **交易理由**：由於我們多年來一直向惠州皇冠酒店大宗採購住宿及設施服務，惠州皇冠酒店同意按向其他客戶徵收的零售價格的折扣價向我們提供酒店住宿及設施服務。相較於獨立第三方所提供者，惠州皇冠酒店為我們提供有關服務的收費率頗具競爭力。此外，惠州皇冠酒店鄰近我們的惠州總部，縮短了於廣東省惠州出差的僱員和造訪惠州總部的客人的往返時間。因此，董事認為委聘惠州皇冠酒店提供酒店住宿及設施服務對本集團有利。
- **主要條款**：總酒店服務協議的主要條款如下：

期限

由二零一八年六月二十八日起及於二零一九年六月二十七日截止，為期一年（「**期限**」），倘訂約方於期限屆滿後並無提出任何異議，可自動續期一年

---

## 持續關連交易

---

主體事宜	惠州皇冠酒店同意按預先釐定的折扣較向其他客戶收取的零售價的折價向我們提供酒店住宿服務及租賃宴會大廳及會議室。折扣視乎酒店房間、宴會大廳及會議室的類型及大小而異，且可由惠州皇冠酒店全權酌情調整
	上述折扣不適用於批量租賃10間或更多酒店房間，在此等情況下，有關批量租賃的價格將由訂約方參考客人數目及所要求的服務類型而釐定。
最大交易額	人民幣1.2百萬元
結付費用及租金	酒店住宿費及宴會大廳及會議室租金按月結付
終止	各訂約方可發出不少於兩個月的書面通知終止總酒店服務協議

- **定價政策：**總酒店服務協議的收費率乃由相關訂約方參考鄰近地區類似規模及質素的當地酒店的當前市場收費率，經公平磋商並計及折扣後釐定，其須遵守我們的內部監控措施，例如通過內部審閱及批核程序。就惠州皇冠酒店及我們的附屬公司根據總酒店服務協議新訂或重續個別酒店服務協議而言，本集團將要求獨立第三方旅行社提供獨立第三方在鄰近地區所擁有的三間或以上類似可資比較酒店的報價。本集團將比較有關資料，以決定惠州皇冠酒店所提供的報價是否不遜於獨立第三方旅行社所給予者，以及有關條款是否公平合理。
- **歷史交易價值及年度上限：**截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，上述交易的歷史價值分別約為人民幣1,037,000元、人民幣375,000元、人民幣763,000元及人民幣546,000元。

## 持續關連交易

按總酒店服務協議於期限屆滿後將自動續期一年計算，董事估計，於截至二零一八年十二月三十一日止六個月、截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的總酒店服務協議下的最大交易額將分別不超過人民幣600,000元、人民幣1,200,000元及人民幣600,000元。於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月，概不會提高最高交易額，因為於期限及續期內的租金相同。

釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 本集團於往績期間向惠州皇冠酒店採購的酒店服務的歷史金額；及
- (ii) 公司實體於地方市場就該酒店服務的當前市價以及有關期間惠州皇冠酒店的預測客人數量。

### 租賃辦公室物業

於二零一八年六月一日，我們訂立租賃協議以租賃位於中國廣東省惠州的若干辦公室物業（「租賃協議一」），其將於二零一九年六月三十日屆滿。為了提前規劃於租賃協議一屆滿後惠州辦公室物業的未來用途，於二零一八年六月一日，我們訂立另一份租賃協議，其性質為租賃前協議，內容有關惠州的若干辦公室物業（「租賃協議二」），連同租賃協議一統稱為「租賃協議」。

租賃協議的詳情如下：

- **訂約方：**(i)租賃協議一：惠州南旋毛織（為出租人）及萬城外商獨資企業（為承租人）；(ii)租賃協議二：惠州立信（為出租人）及萬城外商獨資企業（為承租人）。
- **交易性質：**我們已同意租賃(i)租賃協議一：位於中國廣東省惠州惠城區水口惠澤大道南旋工業中心辦公大樓6樓的辦公室物業，總樓面面積為458.03平方米（「惠州物業一」）；及(ii)租賃協議二：位於中國廣東省惠州惠城區水口鎮荔枝城工業區保麗信科技園（一期）二號工廠大樓11樓的辦公室物業，總樓面面積為3,594.00平方米（「惠州物業二」），連同惠州物業一統稱為「惠州物業」，各自用作辦公用途。

## 持續關連交易

我們已決定租入惠州物業二，作為辦公室物業，其建築面積遠遠大於惠州物業一，此乃考慮到我們的增長潛力及為僱員提供更佳的工作環境等因素。

- **交易理由：**除我們的附屬公司惠州漢基擁有建築面積為267.1平方米的若干辦公室物業外，我們於惠州並無擁有物業以作辦公用途。惠州物業位於惠州發達地區，方便僱員使用周邊地區的便捷交通工具及其他設施。此外，我們就租賃惠州物業應付的租金較獨立第三方所提供的租金更具優勢。因此，董事認為訂立租賃協議對本集團有利。
- **主要條款：**租賃協議的主要條款如下：

	租賃協議一	租賃協議二
租期	一年，由二零一八年七月一日開始及於二零一九年六月三十日截止	三年，由二零一九年七月一日開始及於二零二二年六月三十日截止
租金	月租人民幣5,954.39元	月租人民幣46,722.00元
支付租金	按月支付	按月支付
免租期	不適用	六個月，由二零一九年七月一日起至二零一九年十二月三十一日
保證金	無	無
物業管理費	租金包括物業管理費	租金包括物業管理費

## 持續關連交易

	租賃協議一	租賃協議二
續期	倘有意重續租約，萬城外商獨資企業將向惠州南旋毛織發出一個月的事先通知而惠州南旋毛織須於收到通知後七日內確認是否重續租約。萬城外商獨資企業可優先選擇根據相同條件租賃惠州物業一	倘有意重續租約，萬城外商獨資企業將向惠州立信發出一個月的事先通知而惠州立信須於收到通知後七日內確認是否重續租約。萬城外商獨資企業可優先選擇根據相同條件租賃惠州物業二

- **定價政策：**本集團根據租賃協議應付的租金乃由相關訂約方參考鄰近地區類似辦公室物業的當前市值租金，根據可得的物業租賃市場可資比較例子公平磋商後釐定，其須遵守我們的內部監控措施。如進行內部審閱及批准程序。

根據租賃協議應付的月租乃按惠州物業的建築面積及月租每平方米人民幣13元釐定。應付月租適用於整個租期及不會按年增加租金，董事認為這對本集團有益。

- **交易價值及年度上限彙總計算：**由於租賃協議一及租賃協議二下的交易（即惠州南旋毛織及惠州立信向我們的附屬公司萬城外商獨資企業租賃辦公室物業）性質類似，故該等交易應彙總計算及處理，猶如彼等根據上市規則第14A.82(1)及14A.83條為一宗交易。

董事估計，截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，租賃協議下的交易金額合共最多將分別不超過人民幣36,000元、人民幣317,000元及人民幣561,000元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月，租賃協議二下的最大交易額將分別不超過人民幣561,000元及人民幣281,000元。該估計乃根據租賃協議下每月應付固定租金作出。

---

## 持續關連交易

---

釐定上述年度上限時，董事已考慮於本地市場租賃該辦公室物業的當前市價及租賃條款。

- **歷史交易價值：**截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月概無歷史交易金額。

### 財務援助

於往績期間，(i)劉偉韜先生及其配偶范元新女士提供股東貸款予(其中包括)惠州萬城及惠州怡展，用於我們的該等附屬公司營運的發展項目；及(ii)敏華投資有限公司提供股東貸款予中國大地投資有限公司，用於中國大地投資有限公司營運的發展項目。結欠劉偉韜先生及范元新女士的款項總額以及結欠敏華投資有限公司的款項不計息，預期結欠款項將根據下述時間表悉數結付。

於往績期間，萬城外商獨資企業為河南聚龍營運的發展項目向河南聚龍提供貸款。應收河南聚龍的款項不計息，應收河南聚龍的款項預期將根據下述時間表悉數結付。

### 來自劉偉韜先生及范元新女士的貸款

於二零一八年十一月三十日，劉偉韜先生及范元新女士與(其中包括)惠州萬城及惠州怡展訂立一份貸款協議(「**貸款協議一**」)，據此，訂約方同意(其中包括)惠州萬城及惠州怡展分別結欠劉偉韜先生及范元新女士的款項應為不計息貸款，並須於(其中包括)惠州萬城及惠州怡展現有發展項目各自完成後償還。於二零一八年六月三十日，來自劉偉韜先生及范元新女士的貸款總額約達人民幣124,801,000元。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，結欠劉偉韜先生及范元新女士的款項總額分別為約人民幣30,660,000元、人民幣79,545,000元、人民幣129,964,000元及人民幣124,801,000元。

由於來自劉偉韜先生及范元新女士的貸款為免息及並無抵押物就有關貸款作出抵押，故董事認為貸款協議一乃按正常或更佳商業條款訂立、誠屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

### 來自敏華投資有限公司的貸款

於二零一八年十一月三十日，敏華投資有限公司與中國大地投資有限公司訂立一份貸款協議（「**貸款協議二**」），據此，訂約方同意結欠敏華投資有限公司的款項應為不計息貸款，並須於中國大地投資有限公司附屬公司天津建基的現有發展項目完成後，由中國大地投資有限公司償還。截至二零一八年六月三十日，來自敏華投資有限公司的貸款金額約為人民幣215,227,000元。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，結欠敏華投資有限公司的款項總額分別為約人民幣185,598,000元、人民幣228,348,000元、人民幣213,389,000元及人民幣215,227,000元。

由於來自敏華投資有限公司的貸款為免息及並無抵押物就有關貸款作出抵押，故董事認為貸款協議二乃按正常或更佳的商業條款訂立，誠屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

### 向河南聚龍貸款

於二零一八年十一月三十日，萬城外商獨資企業與河南聚龍訂立一份貸款協議（「**貸款協議三**」，連同貸款協議一及貸款協議二統稱為「**貸款協議**」），據此，訂約方同意應收河南聚龍的款項應為不計息貸款，並須由河南聚龍於河南聚龍的現有發展項目完成後償還。於二零一八年六月三十日，向河南聚龍提供的貸款金額約為人民幣87,000,000元。

於二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，應收河南聚龍的款項分別為零、零、約人民幣87,000,000元及約人民幣87,000,000元。

向河南聚龍提供的貸款為免息及並無抵押物就有關貸款作出抵押。董事認為貸款協議三乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於總酒店服務協議及租賃協議各自項下交易的各個百分比率（溢利比率除外）按年度基準計算為低於5%，且各個年度上限少於3,000,000港元，總酒店服務協議及租賃協議各自項下交易獲豁免遵守上市規則第14A條項下適用申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定，因為其屬於上市規則第14A.76(1)條的最低限度之內。



---

## 持續關連交易

---

由於劉偉韜先生、范元新女士及敏華投資有限公司根據貸款協議一及貸款協議二提供的貸款乃以本集團為受益人及符合一般或更佳商業條款，且概無就貸款授出本集團資產的抵押，貸款協議一及貸款協議二項下交易獲豁免遵守上市規則第14A.90條的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於根據貸款協議三向河南聚龍提供的貸款屬注資性質，按我們所持有的河南聚龍的股權比例進行，亦符合一般商業條款，故貸款協議三項下交易獲豁免遵守上市規則第14A.89條的申報、公告及獨立股東批准規定。

### 獨家保薦人及董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為及獨家保薦人同意(i)有關總酒店服務協議及租賃協議的持續關連交易已經及將繼續在本集團日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(ii)有關貸款協議的持續關連交易已經及將繼續按一般或更佳商業條款訂立，誠屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為及獨家保薦人同意總酒店服務協議及租賃協議項下的持續關連交易的建議年度上限及條款及貸款協議項下的持續關連交易的條款均誠屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### 遵守上市規則

倘總酒店服務協議、租賃協議及貸款協議的重大條款被更改，致使其項下進行之交易不再是獲豁免持續關連交易或倘本公司日後與任何關連人士訂立任何新協議或安排，而我們已付或應付的總代價超出上市規則所指就獲豁免持續關連交易的限額，則本公司將遵守上市規則的相關規定。

就本節所提述的持續關連交易而言，倘上市規則任何未來修訂引入較本招股章程日期所適用者更為嚴格的規定，我們將立即採取措施確保符合有關新規定。

## 董事、高級管理層及僱員

### 董事

上市後，董事會將由八名董事組成，包括一名非執行董事、四名執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	主要職務	加入本集團日期	獲委任為董事日期	與其他董事及高級管理層的關係
王庭聰先生 <i>BBS, JP</i>	57	非執行董事、董事會主席、提名委員會成員及薪酬委員會成員	整體策略規劃及業務方針	二零零三年四月八日	二零一六年十一月十五日	樓家強先生的姻親及林國賢先生的表哥
樓家強先生 <i>MH, JP</i>	43	本集團執行董事兼行政總裁	執行策略規劃及負責本集團的整體管理	二零零六年一月二日	二零一六年十一月十五日	王庭聰先生的姻親
黃家倫先生	51	本集團執行董事兼首席營運總監	監督本集團的整體營運及行政	二零一八年二月五日	二零一八年六月十九日	無
劉佩君女士	37	本集團執行董事、財務總監及公司秘書	監督本集團財務管理及制定財務策略	二零一七年七月十日	二零一八年六月十九日	無
林國賢先生	51	執行董事	負責監督本集團若干發展項目的建設及管理	二零零九年七月一日	二零一八年六月十九日	王庭聰先生的表弟
葉澍堃先生 <i>GBS, JP</i>	67	獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會成員	向董事會提供獨立意見及判斷	二零一八年六月十九日	二零一八年六月十九日	無
李引泉先生	63	獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員	向董事會提供獨立意見及判斷	二零一八年六月十九日	二零一八年六月十九日	無
胡永權博士 <i>BBS</i>	61	獨立非執行董事、薪酬委員會主席、提名委員會成員及審核委員會成員	向董事會提供獨立意見及判斷	二零一八年六月十九日	二零一八年六月十九日	無

### 主席兼非執行董事

王庭聰先生，*BBS, JP*，57歲，為本公司非執行董事、董事會主席、提名委員會成員及薪酬委員會成員。王先生為本集團創辦人，主要負責本集團整體策略規劃及業務方針。

王先生在物業投資、物業發展及管理方面擁有逾15年經驗。彼於二零零三年透過惠州漢基(從事建設及銷售優質住宅綜合項目的項目公司)建立業務，負責該公司的整體管理。目前，王先生於南旋集團擔任多個董事職位，其中自二零一五年八月起擔任南旋控股有限公司的行政總裁及董事會主席。

王先生於一九七八年畢業於香港易通夜中學。王先生現時為全國人民代表大會香港區代表及香港工商總會會董會執行委員會主席。

### 執行董事

樓家強先生，*MH, JP*，43歲，為本公司執行董事兼行政總裁。樓先生負責執行策略規劃及本集團的整體管理。

樓先生自二零一六年八月起擔任萬城發展有限公司的執行董事及行政總裁。自二零零六年一月起，樓先生於本集團擔任多個董事職位，包括中國大地投資有限公司、津港、怡展、惠州怡展、惠州漢基及天津建基。加入本集團前，樓先生於一九九九年八月至二零一三年三月擔任南旋集團的多個職位，包括資訊科技經理、副總裁及執行董事。由二零一五年八月至二零一八年四月，樓先生擔任南旋的非執行董事。

樓先生於一九九七年七月獲得英國曼徹斯特都會大學資訊科技學士學位，並於二零零八年七月獲得英國萊斯特大學工商管理碩士學位。樓先生擔任中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員、中國人民政治協商會議天津市第十四屆常務委員會委員及天津市工商業聯合會副主席。樓先生亦為中華全國青年聯合會第十三屆常務委員會委員。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

**黃家倫先生**，51歲，為本集團執行董事兼首席營運總監。黃先生主要負責監督本集團的整體營運及行政。

黃先生於物業行業的銷售營銷策劃、物業投資及營運管理方面擁有逾25年經驗。黃先生於二零一八年二月加入萬城發展有限公司，擔任首席營運總監。此前，黃先生於多間香港上市物業公司擔任多個管理級職位，包括和記黃埔有限公司（一間曾於聯交所主板（股份代號：0013）上市的公司，並已於二零一五年六月三日私有化）、爪哇控股有限公司（股份代號：0251）及金朝陽集團有限公司（股份代號：0878），期間彼負責物業銷售及營銷。

黃先生於一九九五年四月獲得香港大學專業進修學院的物業發展文憑，成績優異、於二零零二年十月獲得香港大學的測量學研究文憑（房地產發展）以及於二零零七年十一月獲得香港大學理科碩士（房地產）。

**劉佩君女士**，37歲，為本集團執行董事、財務總監及公司秘書。劉女士負責為本集團監督財務管理及制定財務策略。

劉女士在企業會計及融資、審核及公司秘書事務方面擁有逾12年經驗。劉女士自二零一七年七月起加入萬城發展有限公司，擔任財務總監，期間彼負責財務及會計事務。加入本集團前，劉女士於多間香港上市公司擔任管理級職位，包括於二零一六年七月至二零一七年七月在資本策略地產有限公司（股份代號：0497）、於二零一四年六月至二零一六年四月在新昌集團控股有限公司（股份代號：0404）及於二零一零年八月至二零一四年六月在東銀國際控股有限公司（前稱東原地產控股有限公司）（股份代號：0668）。

劉女士於二零零五年十二月獲得香港中文大學的工商管理學士學位，並於二零一一年二月獲認可為香港會計師公會會員。自二零一六年二月起，劉女士為香港特許秘書及行政人員公會會員。

**林國賢先生**，51歲，為執行董事。林先生負責監督本集團部分發展項目的建設及管理。

林先生於房地產行業的建設及物業管理擁有逾17年經驗。林先生自二零零九年七月起監督及管理由王庭聰先生擁有的多個發展項目，包括惠州皇冠酒店、陽光新苑及皇冠豪苑。此前，林先生亦負責多個建築項目，包括惠州立信及勁家莊（惠州）健康食品有限公司的工廠。

### 獨立非執行董事

葉澍堃先生 *GBS, JP*, 67歲，為我們的獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會成員。葉先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

葉先生現為五間聯交所主板上市公司的獨立非執行董事，包括華潤水泥控股有限公司(股份代號：1313)(自二零零八年八月起)、麗新發展有限公司(股份代號：488)(自二零零九年十二月起)、建滔積層板控股有限公司(股份代號：1888)(自二零一一年五月起)、六福集團(國際)有限公司(股份代號：590)(自二零一一年十月起)及南旋控股有限公司(股份代號：1982)(自二零一八年四月起)。由二零零八年九月至二零一七年十二月，葉先生亦為昇捷控股有限公司(股份代號：2340)的獨立非執行董事。由一九七三年十一月至二零零七年七月，葉先生曾於香港特別行政區政府出任多個職位，包括保險業監理專員、勞工處處長、經濟局局長及財經事務局局長以及經濟發展及勞工局局長。

葉先生於一九七三年九月畢業於香港大學，獲社會科學學士學位，彼其後於一九八六年十一月在哈佛大學工商管理研究所完成管理發展課程。

葉先生於二零零一年獲香港特別行政區政府頒發金紫荊星章，並於二零零七年七月獲委任為非官守太平紳士。

李引泉先生，63歲，為我們的獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。李先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

李先生擁有豐富的財務管理經驗。由二零零一年六月至二零一五年三月，彼擔任招商局港口控股有限公司(前稱為招商局國際有限公司)(於聯交所主板上市，股份代號：144)的執行董事及由二零零一年四月至二零一六年六月，彼擔任招商銀行股份有限公司(於聯交所主板(股份代號：3968)及上海證券交易所(股份代號：600036)上市)的非執行董事。由二零零八年七月至二零一七年四月，李先生為招商局中國基金有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：133)的執行董事。自二零一五年六月起，彼亦擔任環球醫療金融與技術諮詢服務有限公司(於聯交所主板上市，股份代號：2666)的獨立非執行董事。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

透過多年就職於若干香港上市公司，李先生所履行職責包括監督上市公司之財務管理，當中涉及各類與上市規則相關之交易，並審閱及分析上市公司之經審核財務報表。李先生已在以下範疇取得相關經驗，包括但不限於(i)審閱及編製香港上市公司的可資比較及／或經審核財務報表；(ii)檢討內部監控系統；及(iii)分析香港上市公司之財務報表及資料。此外，李先生亦在與內部及外聘核數師合作及交接有關監督內部財務監控及審核財務報表之事宜方面取得豐富經驗。

李先生於一九八三年七月獲得陝西財經學院的經濟學學士學位。彼其後於一九八六年七月獲得清華大學五道口金融學院(前稱為中國人民銀行總行金融研究所)的經濟學碩士學位。於一九八八年十月，李先生於意大利米蘭FinAfrica Institute取得銀行及金融發展學碩士學位。於一九八九年八月，彼獲得中國農業銀行專業技術職務評審委員會頒發的高級經濟師資格。

**胡永權博士**，BBS，61歲，為我們的獨立非執行董事、薪酬委員會主席、提名委員會成員及審核委員會成員。胡博士負責向董事會提供獨立意見及決策。

胡博士於房地產投資領域擁有逾25年經驗。彼一直擔任立景投資有限公司(自一九九一年十二月起)及碧智投資有限公司(自二零零四年十月起)之董事。該兩間公司均主要從事房地產投資。胡博士自二零一六年十一月起亦為南方通信控股有限公司之獨立非執行董事，該公司為聯交所主板上市公司(股份代號：1617)。胡博士自二零一六年十二月起亦為宏光照明控股有限公司之獨立非執行董事，該公司為聯交所GEM上市公司(股份代號：8343)。

胡博士於一九八九年六月獲得美國克萊頓大學工商管理學博士學位。

胡博士於二零一二年七月獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。胡博士現時為香港賽馬會遴選成員及沙田社區基金會主席。胡博士過往亦曾擔任多個服務社區的其他職位。彼為香港特別行政區政府發展局規劃地政科上訴審裁團成員。

## 董事、高級管理層及僱員

### 根據上市規則第13.51(2)條作出的其他披露

各董事確認(1)於最後可行日期，其並無於本公司及／或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份、債權證中持有任何其他倉位或淡倉；(2)於最後可行日期，其概無與本公司任何董事、高級管理層及／或主要或控股股東有其他關係；(3)於最後可行日期前三年，其並無於其證券於香港及／或海外任何證券市場上市的任何上市公司擔任任何董事職位；及(4)概無其他與董事委任有關的事宜須敦請股東及聯交所垂注或須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。更多詳情，請參閱本招股章程附錄五「C.有關董事及主要股東的其他資料」一段。

### 高級管理層

我們的高級管理層負責日常管理及業務營運。本集團的高級管理層團隊如下：

姓名	年齡	職位	主要職務	加入本集團日期
樓家強 <i>MH, JP</i>	43	本公司執行董事兼行政總裁	負責執行戰略規劃及監督本集團的整體管理	二零零六年一月
黃家倫	51	本公司執行董事兼首席營運總監	負責監督本集團的整體營運及行政	二零一八年二月
劉佩君	37	本集團執行董事、財務總監及公司秘書	負責監督本集團財務管理及制定財務策略	二零一七年七月
盧秉乾	44	天津建基項目總經理	負責天津建基的整體管理及營運	二零零七年八月

## 董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	職位	主要職務	加入本集團日期
陳俊斌	43	項目開發部總監	負責土地發展、項目可行性研究及發展前期統籌	二零一六年十月
程天冬	38	成本管理部總監	負責項目成本管理、合約管理及採購管理	二零零九年一月
權建許	37	人力資源及行政部總監	負責人力資源、行政、企業文化管理及政府關係	二零一六年八月
黃道德	47	設計部總監	負責物業發展項目的產品研發及設計管理	二零一六年十二月
熊偉英	39	財務部副總監	負責財務及會計管理	二零一七年四月

有關樓家強先生、黃家倫先生及劉佩君女士的履歷詳情，請參閱本節「董事」一段下「執行董事」分段。

**盧秉乾先生**，44歲，為本集團天津建基的總經理。盧先生負責天津建基的整體管理及營運。

盧先生擁有逾11年房地產工程建設經驗。盧先生於二零零七年八月加入本集團。於二零零七年八月至二零一三年三月，彼於惠州怡展任職財務經理，期間彼負責財務及營銷管理。自二零一六年五月起，盧先生擔任天津建基總經理，期間彼負責天津建基整體管理。

**陳俊斌先生**，43歲，為本集團項目開發部總監。陳先生主要負責土地發展、項目可行性研究及發展前期統籌。



---

## 董事、高級管理層及僱員

---

陳先生擁有逾14年項目投資經驗。陳先生於二零一六年十月加入本集團。於加入本集團前，陳先生於一九九八年七月至二零一二年十月於廣州遠洋建設實業公司擔任營銷總監及副總經理，期間彼負責項目管理。

陳先生於一九九八年六月於廣東商學院(於二零一三年改名為廣東財經大學)取得投資及經濟學士學位。陳先生於二零零二年十一月獲中國人事部認可為房地產經濟師。

**程天冬先生**，38歲，為本集團的成本管理部總監。程先生負責項目成本管理、合約管理及採購管理。

程先生於建築管理方面擁有逾9年經驗，負責成本管理及計量。程先生於二零零九年一月加入本集團，擔任成本管理部主管及負責項目交收前事宜。彼其後於二零一七年十月晉升至成本管理部總監一職。

程先生於二零零四年七月自西北農林科技大學取得土木工程學士學位。

**權建許先生**，37歲，為本集團的人力資源行政部總監。權先生負責人力資源管理、行政、企業文化管理及政府關係。

權先生於人力資源及行政管理方面擁有逾9年經驗，彼負責人力資源事宜及行政營運。權先生於二零一六年八月加入本集團。加入本集團前，由二零零九年六月至二零一六年五月，權先生擔任惠州惠鵬房地產開發有限公司的人力資源部門經理，其後於二零一零年十一月晉升至人力資源及行政總監。

權先生於二零零九年六月於西安理工大學取得工商管理學士學位。於二零零九年十一月，權先生獲中國人力資源和社會保障部認可為人力資源經理。於二零一四年一月，彼獲得中國人力資源和社會保障部的工商管理學科專門人才資格。

**黃道德先生**，47歲，為本集團的設計部總監。黃先生負責物業發展項目的產品研發及設計管理。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

黃先生於項目設計管理方面擁有逾14年經驗。黃先生於二零一六年十二月加入本集團。此前，於二零一一年五月至二零一六年五月，黃先生亦於深圳市華陽國際工程設計股份有限公司任職首席建築師及項目經理，彼負責項目管理。於二零零三年三月至二零一一年五月，黃先生擔任深圳都市空間設計顧問有限公司的首席建築師及項目經理人。由一九九七年五月至二零零三年二月，黃先生於深圳華森建築與工程設計顧問有限公司任職建築師。

黃先生於一九九三年六月自華中師範大學取得房地產經濟及管理本科文憑，及於二零一六年七月透過遙距學習自西北工業大學取得土木工程學士學位。

**熊偉英女士**，39歲，為本集團的財務部副總監。熊女士負責財務及會計管理。

熊女士於會計及財務管理方面擁有逾7年經驗。熊女士於二零一七年四月加入本集團。加入本集團前，熊女士由二零一三年十月至二零一七年一月擔任惠州市龍宸實業有限公司的財務經理。由二零一一年四月至二零一三年十月，熊女士於惠州市華基投資有限公司任職財務經理。

熊女士於二零零零年七月自哈爾濱工程高等專科學校(於二零零零年三月與黑龍江交通高等專科學校合併，組建黑龍江工程學院)取得資產評估專科文憑。於二零一二年二月，熊女士獲江西省註冊會計師協會認可為註冊會計師。於二零零九年五月，熊女士獲深圳註冊稅務師管理中心認可為註冊稅務師。

### 公司秘書

**劉佩君女士**為本公司的公司秘書。有關她的資格及經驗詳情載於本節上文「董事」一段下「執行董事」分段。

### 董事委員會

我們已於董事會轄下成立以下委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。委員會根據董事會設立的職權範圍及上市規則第3.21條及第3.25條運作。

### 審核委員會

我們已成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則第C.3段訂立書面職權範圍。審核委員會包括三名成員，分別為李引泉先生、胡永權博士及葉澍堃先生，彼等具有合適的會計及財務管理專業知識；李引泉先生擔任委員會主席。審核委員會主要負責監控財務申報過程、審核過程、內部監控機制及遵守法律法規的情況，以及履行由董事會不時委派的其他職責及職務。

### 薪酬委員會

我們已成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段訂立書面職權範圍。薪酬委員會包括三名成員，分別為胡永權博士、李引泉先生及王庭聰先生。胡永權博士擔任委員會主席。薪酬委員會主要負責就董事及高級管理層的薪酬政策及結構以及就制定薪酬政策設立正式及透明程序向董事會作出推薦建議，以及就董事及高級管理層的薪酬組合及僱員福利安排向董事會作出推薦建議。

### 提名委員會

我們已成立提名委員會，並根據上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段訂立書面職權範圍。提名委員會包括三名成員，分別為葉澍堃先生、胡永權博士及王庭聰先生。葉澍堃先生擔任委員會主席。提名委員會主要負責就委任及罷免董事及高級管理層及有關繼任人計劃的事宜向董事會作出推薦建議。

### 合規顧問

我們根據上市規則第3A.19條委任中國光大融資有限公司擔任我們於上市後的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於下列情況向我們提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行可能屬須予披露或關連交易的交易(包括股份發行及股份回購)；

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

- 我們擬使用全球發售所得款項的方式有別於本招股章程詳述的方式；
- 我們的業務活動、發展或業績與本招股章程任何預測、估計或其他資料不同；及
- 聯交所根據上市規則第13.10條對本公司作出有關我們股價及成交量不尋常變動的質詢。

委任期將由上市日期開始及於我們就上市日期起首個完整財政年度的財務業績刊發年報當日結束，且有關委任或須經雙方協定。

### 董事及高級管理層的薪酬及補償

董事及高級管理層向本集團收取補償的方式包括袍金、薪金、花紅、退休計劃供款、津貼及實物福利。

於截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，董事所收取的薪酬總額(包括薪金、花紅、以股份為基礎補償、退休計劃供款、其他社會保險費用及其他僱員福利)分別為約人民幣1.74百萬元、人民幣1.94百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣2.13百萬元。

於截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，向本公司五名最高薪酬人士(並非董事或本公司主要行政人員)支付的薪金、花紅、退休計劃供款、其他社會保險費用及其他僱員福利以及以股份為基礎付款總額分別為約人民幣2.1百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣1.38百萬元。

根據現時生效的安排，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度向董事應付的薪酬(不包括酌情花紅)及董事應收的實物福利總額估計為人民幣4.48百萬元。

於往績期間，本集團概無向董事或五名最高薪酬人士(並非董事或本公司主要行政人員)支付酬金，作為招徠其加入本集團或加入後的獎勵金或作為離職補償金。此外，概無董事於同期放棄任何薪酬。

於往績期間，本集團概無向董事支付或應支付其他款項。

## 購股權計劃

我們已於二零一八年十一月二十六日有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本招股章程附錄五「D.其他資料」一段下「1.購股權計劃」分段。

---

## 股本

---

### 法定及已發行股本

以下為本公司於本招股章程日期及緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後已發行及將予發行列作繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的說明(假設超額配股權未獲行使及概無於根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後發行股份)：

法定股本	港元
1,000,000 股每股面值0.01港元之股份	10,000.00
<b>增加法定股本</b>	
2,000,000,000 股股份	20,000,000.00
<b>已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：</b>	
2 股於本招股章程日期已發行的股份	0.02
9,998 股將根據貸款資本化發行之股份	99.98
562,490,000 股根據資本化發行將予發行的股份	5,624,900.00
187,500,000 股根據全球發售將予發行的股份	1,875,000.00

### 假設

上表假設全球發售根據相關條款及條件成為無條件及完成，及股份根據全球發售、貸款資本化及資本化發行獲發行。上表並無計及於超額配股權獲行使後將予發行的任何股份；於根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後將予發行的任何股份，或根據下文所述授予董事以發行或購回股份的一般授權可能發行或購回的任何股份。

### 地位

股份將為本公司股本中的普通股，並將與所有現時已發行或將予發行的股份享有同等地位，尤其將完全享有於本招股章程日期後的記錄日期就股份宣派、作出或派付的一切股息或其他分派。

### 購股權計劃

根據日期為二零一八年十一月二十六日的股東書面決議案，我們有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃主要條款的詳情，請參閱本招股章程附錄五「D.其他資料」一段下「1.購股權計劃」分段。

### 須召開股東大會及類別大會的情況

本公司目前只有一種類別的股份，即普通股，與其他股份有同等地位。

根據公司法以及組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時通過股東普通決議案(i)增加其股本；(ii)將其股本合併為面值較高的股份；(iii)將其股份分拆為多個類別；(iv)將其股份拆細為面值較小的股份；及(v)註銷未被認購的任何股份。此外，本公司可藉其股東通過特別決議案削減或贖回其股本。更多詳情請參閱本招股章程附錄四「2.組織章程細則」一段下「2.1 股份」分段。

### 配發及發行股份的一般授權

在本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所載條件的規限下，董事獲授一般無條件授權以配發、發行及處理股份或可兌換為股份的證券或可認購任何股份或可換股證券的期權、認股權證或類似權利，以及作出或授出將會或可能於任何時間須行使有關權力的要約、協議或購股權，惟董事按：

- (i) 供股；
- (ii) 根據我們組織章程細則進行任何以股代息計劃或以配發股份代替股份全部或部分股息的類似安排；及
- (iii) 股東於股東大會授出特別授權以外的方式所配發或同意配發的股份總面值，

不得超逾以下各項之和：

- (i) 緊隨全球發售完成後已發行股份總數的20%；及

- (ii) 本公司根據下文「購回股份的一般授權」一段所述購回股份的一般授權購回股份總數(如有)。

發行股份的一般授權將於以下最早發生者屆滿：

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定我們須舉行下一屆股東週年大會的期限結束時；及
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案作出修訂或撤銷時。

此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「A.有關本集團的其他資料」一段下「6.股份購回授權」分段。

### 購回股份的一般授權

在本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所載條件的規限下，董事獲授一般無條件授權以行使本公司一切權力購回股份，惟總數不超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10% (不計及於行使超額配股權後將予發行的任何股份或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後將予發行的任何股份)。

此項一般授權僅與於聯交所或股份上市的任何其他證券交易所(且已就此獲證監會及聯交所認可)並根據所有適用法例及上市規則的規定作出的購回有關。相關的上市規則概要載於本招股章程附錄五「A.有關本集團的其他資料」一段下「6.股份購回授權」分段。

購回股份的一般授權將於以下最早發生者屆滿：

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或細則規定我們須舉行下一屆股東週年大會的期限結束時；及
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案作出修訂或撤銷時。

此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五「A.有關本集團的其他資料」一段下「6.股份購回授權」分段。



## 主要股東

緊隨全球發售(假設超額配股權未獲行使及概無於根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後發行股份)完成後，下列人士(不包括董事及本公司主要行政人員)將於本公司股份及相關股份中擁有或視作或當作根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接於附帶權利可在任何情況下在本公司或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中擁有10%或以上的權益：

股東姓名	權益性質	於全球發售後持有的股份 <sup>(1)</sup>	
		數目	概約百分比
瑞迅 <sup>2</sup>	實益擁有人	562,500,000	75%
恒威管理 <sup>2</sup>	受控法團權益	562,500,000	75%
庭槐資產 <sup>2</sup>	受控法團權益	562,500,000	75%
East Asia International Trustees Limited <sup>2</sup>	信託的受託人	562,500,000	75%
王庭聰先生 <sup>2</sup>	實益擁有人	562,500,000	75%
王庭交先生 <sup>3</sup>	實益擁有人	562,500,000	75%
王庭真先生 <sup>3</sup>	實益擁有人	562,500,000	75%
王惠榮先生 <sup>3</sup>	實益擁有人	562,500,000	75%
王惠玲女士 <sup>3</sup>	實益擁有人	562,500,000	75%
Wang Kam Chu女士 <sup>4</sup>	配偶權益	562,500,000	75%
Tsoi Suet Ngai女士 <sup>5</sup>	配偶權益	562,500,000	75%
Chan Ka Wai女士 <sup>6</sup>	配偶權益	562,500,000	75%
Kwan Ying Tsi, Catherine女士 <sup>7</sup>	配偶權益	562,500,000	75%
樓家強先生 <sup>8</sup>	配偶權益	562,500,000	75%

附註：

- (1) 上述所有權益為好倉。
- (2) 本公司由瑞迅(恒威管理於英屬維爾京群島註冊成立的控股公司)全資擁有，而恒威管理由庭槐資產(East Asia International Trustees Limited全資擁有的公司)全資擁有。

East Asia International Trustees Limited是庭槐信託(王庭聰先生作為財產授予人及以王氏家族利益的保護人創立的信託)的受託人。因此，根據證券及期貨條例，恒威管理及王庭聰先生各自被視為於瑞迅所持股份中擁有權益。

---

## 主要股東

---

- (3) 王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及王惠玲女士為庭槐信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生及王惠玲女士被視為於瑞迅所持股份中擁有權益。
- (4) Wong Kam Chu女士為王庭聰先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於王庭聰先生直接或間接持有的股份中擁有權益。
- (5) Tsoi Suet Ngai女士為王庭真先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於王庭真先生直接或間接持有的股份中擁有權益。
- (6) Chan Ka Wai女士為王庭交先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於王庭交先生直接或間接持有的股份中擁有權益。
- (7) Kwan Ying Tsi, Catherine女士為王惠榮先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於王惠榮先生直接或間接持有的股份中擁有權益。
- (8) 樓家強先生為王惠玲女士的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於王惠玲女士直接或間接持有的股份中擁有權益。
- (9) 有關董事於股份的權益，請參閱本招股章程附錄五「C.有關董事及主要股東的其他資料」一段。

除上文披露者外，董事並不知悉有任何人士將於緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後（假設超額配股權未獲行使及概無於根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後發行股份），於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接於附帶權利可在任何情況下在本公司或我們任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本數目中擁有10%或以上的權益。董事並不知悉有任何安排可能在往後日子導致本公司的控制權出現變動。

## 財務資料

下列討論應與全文載於本招股章程附錄一的本集團會計師報告內綜合財務資料連同隨附附註一併閱讀。財務資料根據香港財務報告準則編製，可能在若干重大方面不同於其他司法權區的公認會計原則。閣下應細閱本招股章程附錄一所載會計師報告全文而非僅倚賴本節所載資料。除非文義另有所指，本節所載財務資料按綜合基準載述。

下列討論包含涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。有可能產生或引致有關差別的因素包括但不限於本招股章程「風險因素」及「業務」各節以及其他章節所討論的因素。

### 概覽

我們為物業發展商，專注於廣東省惠州及我們認為具有增長潛力的中國地區（如天津及河南省駐馬店）發展主要用作住宅的物業。

我們主要專注於發展經濟型高檔住宅綜合項目或綜合住宅物業，主要為住宅物業加上配套設施（如商舖、俱樂部會所及幼稚園），以吸引鄰近區域的中高收入居民。我們是廣東省惠州知名品牌，根據高力國際報告，按照於二零一八年上半年發行及可供公眾查閱的預售許可證，按二零一八年上半年可供銷售的住宅建築面積計算，我們為廣東省惠州第十二大物業發展商，佔市場份額約1.4%。大灣區內九個城市（包括廣東省惠州）商品房房地產投資總額由二零一一年的約人民幣3,119億元增加至二零一七年約人民幣9,828億元，複合年增長率約為16.1%。

我們的發展項目位於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店。於二零一八年九月三十日，我們於中國有17個發展項目，該等項目為已竣工、發展中，或持有日後發展。有關發展項目的更多詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「發展項目」一段。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的收入分別為約人民幣58.5百萬元、人民幣894.8百萬元、人民幣973.1百萬元及人民幣263.0百萬元，及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年六月三十日止六個月，年內（虧損）／溢利分別為約人民幣（6.7）百萬元、人民幣131.0百萬元、人民幣76.8百萬元及人民幣39.6百萬元。

### 呈列基準

本公司於二零一六年十一月十五日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。由於重組主要涉及於王庭聰先生及其家族(即王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生、王惠玲女士、樓家強先生及王槐裕先生)及中國附屬公司之間加入並無實質業務的新成立實體以作為新控股公司，故最終控制權並無變動且現時組成本集團的公司的業務及營運亦無重大變動。由於控制權並無轉移，且王庭聰先生及其家族(即王庭交先生、王庭真先生、王惠榮先生、王惠玲女士、樓家強先生及王槐裕先生)的風險及利益因此存續，故本集團的過往財務資料乃使用合併會計法編製及呈列，猶如本集團一直存在。有關我們重組的更多詳情載於本招股章程「歷史及重組」一節下「重組」一段。

於往績期間，本集團旗下一間附屬公司於多間實體擁有控股權益，而該等實體的業務有別於我們的業務，主要為無業務活動公司或從事股權投資的公司(「除外實體」)。除外實體維持獨立的管理人員及會計賬目。作為重組其中一環，於往績期間，本集團於該等除外實體的股權已轉移至王庭聰先生控制的實體。本集團於往績期間的過往財務資料不包括除外實體的資產、負債及經營業績，董事認為該等實體的業務與我們的業務有清晰區分，且其資產、負債、收入及開支已可明確識別。

本集團於往績期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表載於本招股章程附錄一會計師報告，其中包括現時組成本集團的公司(或倘有關公司於二零一五年一月一日之後的日子註冊成立，則按其註冊成立日期至二零一八年六月三十日期間)的財務表現及現金流量，猶如現有集團架構於往績期間一直存在且維持不變。本招股章程附錄一會計師報告所載本集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的綜合財務狀況表已編製，以呈列現時組成本集團的公司於該等日期的財務狀況，猶如現有集團架構於各日期已存在。集團內公司間結餘及交易於編製本集團過往財務資料時已悉數對銷。

有關我們過往財務資料的編製及呈列基準的更多詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註1。

### 影響我們表現的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受到多項因素影響，當中許多因素超出我們控制範圍。更多詳情請見本招股章程「風險因素」一節。下文列載當中的部分因素。

#### 中國經濟狀況及監管環境

我們的經營及擬定經營所在城市及地區的整體經濟增長及城鎮化預期會繼續影響我們的經營業績。中國整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多項因素的綜合影響，包括全球經濟及宏觀經濟變動、中國政府的財政及貨幣政策。該宏觀經濟動態及政策過往曾影響及很可能繼續影響我們經營所在的物業行業及我們擬定經營所在地區的供求。

此外，我們的業務受限於廣泛的政府政策及監管，特別是有關物業界別者。於往績期間，中國政府已實施一連串監管及政策以減慢物業市場及物業價格上漲，並抑止物業投機。該等政策可能限制我們取得融資、收購土地以供未來發展及產生充分營運現金流量的能力。更多詳情請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們無法向閣下保證中國政府日後將不會採納與行業有關的新增或更嚴謹政策及法規。該變動可能影響銷售、延遲預售時間表或致使我們下調售價及／或產生額外發展成本，進而對經營業績造成嚴重不利影響。

#### 可得融資及融資成本

於往績期間，我們主要通過(i)銀行貸款；(ii)股東注資；(iii)物業銷售及預售的所得款項；及(iv)關聯方的貸款為發展項目提供資金。

銀行貸款一直以來(且我們預計將繼續)為我們的重要資金來源之一。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，尚未償還銀行貸款分別為約人民幣62.4百萬元、零、人民幣299.3百萬元及人民幣364.5百萬元。由於中國的商業

銀行及其他金融機構將其銀行貸款利率與人民銀行公佈的貸款基準利率掛鉤，倘有關貸款基準利率增加，將令與我們發展有關的利息成本增加。此外，利率增加會降低按揭融資對於我們物業潛在買家的吸引力，從而影響我們物業的需求。

再者，我們定期考慮及尋求額外或經擴大銀行貸款，以支持不斷增長的物業發展業務。倘中國政府採取行動限制我們行業可用的債務或其他資本，或倘與我們經常往來的銀行決定轉移借貸重心，不再集中於我們所在的行業，則我們可得的融資及融資的成本或會受到不利影響。倘我們無法取得額外債務資本，在沒有新的股權資本來源情況下，我們的物業發展業務無法擴張。

### 預售

根據中國法律及法規所允許，我們於符合若干法律規定後，在竣工之前可預售物業。我們須將預售所得款項用於發展相同發展項目。由於預售所得款項為我們於項目發展過程中經營現金流的另一個重要來源，倘來自預售的現金金額或可用額度出現任何中斷或其他延遲，我們可能受到不利影響。影響預售的因素包括時間及中國政府對預售施加的其他限制、我們物業的市場需求及我們可預售的物業數目。預售物業所得現金流減少會增加我們對外部融資的倚賴，而對我們償還項目貸款的能力造成不利影響。

### 發展項目的進度

我們的物業發展承接能力受限於物業發展所需的大量資金，包括(i)土地收購成本；及(ii)物業建築成本。我們的經營業績視乎我們於某段時期內所發展及準備推出市場的物業數目，而有關數目則取決於我們在建中發展項目數目、該等發展項目的施工時間表及我們適時進行預售及其後交付的能力。雖然預售一項物業會於預售期間為我們產生正面現金流，惟銷售在(i)客戶有能力指示物業的用途及取得該物業的絕大部分餘下利益時(即物業交付時間)；或(ii)履約責任按照進度隨著時間達成時確認，屆時已售物業基於合約安排對本集團再無其他用途及我們擁有可強制執行權利可就迄今所履行的責任享有客戶付款。由於市場需求並不穩定，故某個期間的收入取決於我們能否判斷發展項目預期市場需求及發展項目施工預期開始及完成的時間以及買家實際接收物業的時間。因此，我們的經營業績取決於超出我們控制範圍的事件，並視乎我們對需求及能否有效、按時交付物業兩方面的業務判斷而定。

### 經營業績波動

我們的各期經營業績通常有所波動，此乃多個因素綜合所致，包括發展項目的發展週期、客戶對物業的接納程度、物業的市場售價、物業預售及收入確認的時機及銷售成本的任何重大變動。物業通常於超過一年期間內分期發展，且多個發展項目按排程同時進行。於往績期間，我們僅預售／出售五個發展項目，即萬城國際一至三期、萬城名座一至二期、陽光新苑一至二期、萬城聚豪一至二期及皇冠豪苑。每個發展項目有不同的發展週期及不同的利潤率，此乃視乎地區、產品類別及現行發展成本而定。於往績期間，二零一五年概無大致完成的項目；二零一六年已於廣東省惠州完成萬城名座一期及陽光新苑二期；二零一七年已於天津完成萬城聚豪一及二期。於往績期間，不同項目的溢利確認使經營業績波動的機會更大。基於上文所述及其他因素，各期現金流量、收入及溢利通常會波動及任何中期的經營業績未必能反映實際年度業績或發展項目業績。由於我們的業務計劃為日後發展更多發展項目，我們很可能從多個發展項目維持理想的收入組合，而我們相信經營業績波動的機會將減少。

### 重大會計政策及估計

我們已識別若干關鍵會計政策及估計，該等會計政策及估計對於編製我們的綜合財務報表意義重大及就理解我們的財務狀況及經營業績而言很重要。重大會計政策載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註2。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策之應用及資產、負債、收入及支出之呈報數額。估計及相關假設乃基於歷史經驗及於有關情況下認為合理之各項其他因素，其結果構成判斷未能從其他來源明顯可得之資產及負債賬面值之基礎。實際結果可能有別於該等估計。管理層於應用香港財務報告準則時所作對本集團往績期間財務資料具重大影響的判斷和主要估計不確定因素來源，於本招股章程附錄一所載會計師報告附註3論述。

管理層已識別下列對我們編製財務資料而言至為重要的會計政策。

### 物業銷售

於一般業務過程中源於物業銷售的收入於以下時間確認：

- 客戶有能力控制物業使用及取得物業的絕大部分餘下利益的時點。於收入確認日期前就所售物業收取的按金及分期付款於財務狀況表計入合約負債；或
- 履約責任隨時間按照進度達成，而對本集團而言所售物業因合約安排並無其他用途，且本集團擁有可強制執行權利可就迄今完成的履約向客戶收取付款。本集團擁有無條件權利向客戶收取的代價超出於損益確認的收入的部分於財務狀況表計入合約負債。

當本集團於物業仍然在建時營銷住宅物業，本集團可能提供低於所列售價的折扣價，前提為客戶同意提早支付代價餘額。於此情況下，倘墊款視為提供重大融資利益予本集團，於付款日期至收入確認日期之期間，本集團將累計源於時間價值調整的利息開支。該累計增加建築期內合約負債餘額，因此增加於已竣工物業的控制權轉讓予客戶時確認的收入金額。

### 經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，惟倘有其他基準更能代表使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，包括現正興建或發展供未來作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，於報告期末仍在建造或開發及於當時不能可靠地計算公平值者則除外。投資物業公平值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。



倘若本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按個別物業基準分類及入賬為投資物業。分類為投資物業之任何有關物業權益之入賬方式與以融資租賃持有之權益一致，而其適用之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。

### 存貨

物業開發活動存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本與可變現淨值釐定方法如下：

#### — 持作發展物業及在建物業

持作發展物業及在建物業之成本包含已明確確定之成本，包括土地收購成本、發展、物料和供應品總成本、工資及其他直接開支，適當比例之間接費用及撥充資本之借款成本。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及為售出物業而產生之成本。

#### — 持作出售已完工物業

持作出售已完工物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。

倘已完工物業由本集團發展及包括多個單獨出售的單位，則每個單位的成本按該發展項目的發展總成本根據每平方呎基準分配至每個單位而釐定，除非另有基準較能反映指定單位的成本。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

存貨一經出售，其賬面值在相應收入的確認期間內確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值及存貨所有損失的金額在撇減或損失發生的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回金額在出現撥回期間確認為已確認開支的存貨扣減。

### 合約負債

當客戶於本集團確認相關收入前向本集團支付代價，即確認合約負債。倘本集團於確認相關收入前擁有收取代價的無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況，相關應收款項亦獲確認。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利息法累計的利息。

### 土地增值稅

根據中國法規，發展項目須就相關土地及土地增減物的增值部分繳納土地增值稅。土地增值稅按30%至60%的累進稅率對土地價值的增值部分徵稅，即物業銷售所得款項減可扣除開支，包括土地使用權租賃費、借款成本及相關物業發展開支。計提土地增值稅撥備需要我們運用大量判斷及估計。於往績期間內，本集團已遵照相關土地增值稅法律及法規就物業銷售及轉讓計提所有應付土地增值稅。

### 應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

本集團的歷史財務資料乃根據我們的相關財務報表(定義見本招股章程附錄一)編製，我們自往績期間開始及整個往績期間均採納及一直應用香港財務報告準則第9號**金融工具**(「**香港財務報告準則第9號**」)及香港財務報告準則第15號**客戶合約收入**(「**香港財務報告準則第15號**」)。

然而，我們已根據香港會計準則第18號**收入**(「**香港會計準則第18號**」)及香港會計準則第39號**金融工具：確認及計量**(「**香港會計準則第39號**」)所載的原則盡最大努力進行評估，下文載列倘採納香港會計準則第18號及香港會計準則第39號對我們財務狀況及表現的若干估計主要影響：

- **採納新減值模式。**香港財務報告準則第9號規定根據預期信用損失確認按攤銷成本計量的金融資產減值撥備，而香港會計準則第39號則要求根據已產生模型確認有關減值撥備。經我們評估，採納該兩種不同模式不會導致壞賬撥備有重大差異。此外，於往績期間採納香港財務報告準則第9號未有對本集團的財務狀況及財務表現造成重大影響。

- **收入確認。**發展中物業的預售所得收入於資產控制權轉移至客戶時確認。香港財務報告準則第15號要求發展中物業的控制權隨時間或於某時間轉移時確認收入，視乎我們預售協議條款及該等協議的監管法律而定。當我們履約行為因合約性安排並無創造有替代用途之資產且我們對迄今已完成之履約行為而獲得客戶付款擁有可強制執行權利時，發展中物業的控制權將會隨時間轉移。倘物業的控制權隨時間推移而轉移，收入參考達成履約責任之進度在合約期內確認。然而，倘採納香港會計準則第18號，預售物業的收入將於已竣工物業的風險及回報轉移至客戶時在某一時間點確認。
- **融資組成部分。**根據香港財務報告準則第15號，倘合約含有提供本集團重大融資利益的融資組成部分，有關合約項下確認的收入(包括利息開支)按實際利息法增值至合約負債。然而，倘香港會計準則第18號獲採納，含有重大融資組成部分的合約項下所確認收入則不包括增值利息開支。
- **合約負債。**香港財務報告準則第15號規定在綜合資產負債表中單獨呈列合約資產及負債。倘於整個往績期間應用香港會計準則第18號，會導致須重新分類部分本集團對合約負債未完成履約責任，而根據香港會計準則第18號，該等責任會呈列為「已收墊款」。
- **取得合約產生若干成本之會計處理。**根據香港財務報告準則第15號，取得合約所產生的增量成本可撥充資本並於合約資產內確認，並其後於確認相關收入後攤銷。然而，倘在整個往績期間應用香港會計準則第18號，則該等資產並不符合資格確認為資產，並須在已產生時支銷。

## 財務資料

根據我們的初步評估，倘整個往績期間應用香港會計準則第18號而非香港財務報告準則第15號，我們估計於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月之綜合損益表內關鍵項目會受到以下影響：

增加／(減少)	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日止 六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	(38,177)	6,881	(25,169)	(107,515)
毛利	(7,646)	(208)	(7,152)	(42,590)
銷售開支	1,853	9,504	(12,013)	1,195
所得稅	(2,206)	(118)	(2,367)	(18,990)
純利	(7,293)	(9,339)	7,447	(24,727)
本公司權益股東應佔純利	<u>(3,944)</u>	<u>(5,184)</u>	<u>4,259</u>	<u>(16,326)</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日之綜合財務狀況表內的關鍵項目會受到以下影響：

增加／(減少)	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	(389,118)	(730,339)	(71,281)	(652,691)
已收墊款	427,270	743,226	88,630	773,974
存貨及其他合約成本	24,117	(7,904)	3,913	62,706
預付企業所得稅、土地增值 稅及其他預付款項	4,930	1,353	1,521	13,329
遞延稅項資產	1,774	1,126	1,493	2,189
遞延稅項負債	—	(528)	(1,801)	(9,100)
資產淨值	<u>(7,331)</u>	<u>(16,672)</u>	<u>(9,224)</u>	<u>(33,952)</u>

然而，由於我們並無編製且申報會計師亦無審核或審閱本集團按香港會計準則第18號及香港會計準則第39號編製的往績期間綜合財務報表，故上述金額僅為估計。

## 財務資料

### 綜合損益表

下表列載於往績期間源自我們綜合損益業績的若干項目：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
				(未經審核)	
收入	58,482	894,784	973,093	52,478	263,009
銷售成本	<u>(42,881)</u>	<u>(668,116)</u>	<u>(767,680)</u>	<u>(34,600)</u>	<u>(139,898)</u>
毛利	15,601	226,668	205,413	17,878	123,111
投資物業估值收益	100	2,000	1,670	—	1,420
其他收入淨額	33,516	2,711	1,842	858	621
銷售開支	(12,652)	(16,244)	(21,379)	(2,448)	(3,930)
行政開支	(28,291)	(27,398)	(38,904)	(18,501)	(29,153)
其他開支	<u>(38)</u>	<u>(697)</u>	<u>(6,702)</u>	<u>(3,428)</u>	<u>(236)</u>
經營溢利／(虧損)	8,236	187,040	141,940	(5,641)	91,833
融資成本	(1,868)	(397)	(219)	(134)	(40)
應佔聯營公司溢利減虧損	—	—	(252)	(5)	(786)
應佔合營公司溢利減虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(82)</u>	<u>17</u>	<u>(181)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6,368	186,643	141,387	(5,763)	90,826
所得稅	<u>(13,028)</u>	<u>(55,676)</u>	<u>(64,610)</u>	<u>(2,043)</u>	<u>(51,206)</u>
年／期內(虧損)／溢利	<u>(6,660)</u>	<u>130,967</u>	<u>76,777</u>	<u>(7,806)</u>	<u>39,620</u>
以下各方應佔：					
本公司權益股東	418	68,007	38,592	(7,905)	16,800
非控股權益	<u>(7,078)</u>	<u>62,960</u>	<u>38,185</u>	<u>99</u>	<u>22,820</u>
年／期內(虧損)／溢利	<u>(6,660)</u>	<u>130,967</u>	<u>76,777</u>	<u>(7,806)</u>	<u>39,620</u>



### 銷售物業

銷售物業所得收入構成及預計將繼續構成我們總收入的重大部分。我們於任一期間的經營業績視乎我們於有關期間所確認物業的建築面積及售價。物業市場狀況隨期間變動，且受中國整體以及我們營運所在城市及地區經濟、政治及監管發展影響。

於往績期間，視乎物業單位的類型及大小，我們的各期已確認建築面積及收入以及平均售價有所波動。

待符合有關預售的中國法律規定後，我們可能於竣工及交付前銷售物業。更多詳情請參閱本招股章程「業務」一節「發展項目」一段「預售」分段。一般情況下，於我們開始預售在建物業後，我們需要一至兩年以交付物業予客戶。來自客戶的預售所得款項於確認相關銷售收入前記錄為「合約負債」。物業銷售所得收入於(i)客戶有能力控制物業使用及取得物業的絕大部分餘下利益的時點，即交付物業的時間；或(ii)履約責任隨時間按照進度達成，而對本集團而言所售物業因合約安排並無其他用途，且我們擁有可強制執行權利可就迄今完成的履約向客戶收取付款時確認。由於從預售收取現金及收入確認之間有時間差異，各期物業銷售收入和合約負債的金額及增長率可能波動。

某一期間的收入主要視乎我們於該期間確認的物業類別及建築面積、該等物業的市場需求、該等物業的價格及銷售條款。更多詳情請參閱本節上文「影響我們表現的主要因素」一段及本招股章程「風險因素」一節。

### 經營租賃租金總額

租賃收入包括出租投資物業及出租若干已發展及未出售物業的收入，並於租期涵蓋的期間內於損益按等額分期確認。出租投資物業的收入指出租物業產生的租賃收入，當我們收購有關物業時，其所在地區當時尚未完全發展。出租已發展及未出售物業的收入指出租我們於有關期間已發展及未出售的若干物業所產生的租賃收入。

## 財務資料

### 銷售成本

銷售成本主要指我們就物業發展活動及租賃業務所產生的直接成本。有關銷售物業的銷售成本主要組成部分(包括已售物業成本)主要指(i)土地使用權成本；及(ii)發展成本。

下表載列我們於往績期間已售物業成本的組成部分：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
發展項目成本										
— 土地使用權成本	1,420	3.3	34,159	5.1	122,469	16.0	2,029	5.9	16,708	11.9
— 發展成本	40,480	94.4	627,912	94.0	599,898	78.1	31,564	91.2	119,857	85.7
— 資本化利息 (附註1)	—	—	4,487	0.7	31,820	4.1	182	0.5	2,028	1.4
<b>小計</b>	<b>41,900</b>	<b>97.7</b>	<b>666,558</b>	<b>99.8</b>	<b>754,187</b>	<b>98.2</b>	<b>33,775</b>	<b>97.6</b>	<b>138,593</b>	<b>99.0</b>
租賃業務成本	981	2.3	1,558	0.2	1,693	0.2	825	2.4	1,305	1.0
其他 (附註2)	—	—	—	—	11,800	1.6	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>42,881</b>	<b>100.0</b>	<b>668,116</b>	<b>100.0</b>	<b>767,680</b>	<b>100.0</b>	<b>34,600</b>	<b>100.0</b>	<b>139,898</b>	<b>100.0</b>
已確認總建築面積(平方米)	9,313		154,217		127,297		7,596		28,358	
已售每平方米平均成本 (人民幣元) (附註3)	4,499		4,322		6,017		4,446		4,887	
平均成本佔平均售價 百分比(%)	79		75		79		67		53	
已售每平方米平均土地使用權 成本(人民幣元) (附註4)	152		222		962		267		589	
平均土地使用權成本佔平均 售價百分比(%)	3		4		13		4		6	

附註：

1. 資本化利息指我們撥充資本的融資成本，而該成本直接與興建特定發展項目有關。
2. 其他指年內所售雙子星兩個單位的成本。
3. 已售每平方米平均銷售成本指已售物業的平均成本，乃透過某一期間的土地使用權成本與發展成本之和除以該年度／期間所確認的總建築面積計算。二零一七年數字包括年內所售雙子星兩個單位的成本。



## 財務資料

4. 已售每平方米平均土地使用權成本指已售物業的平均土地使用權成本，乃透過某一年度或六個月的土地使用權成本除以該相關年度／期間所確認的總建築面積計算。

(i) **土地使用權成本** — 土地使用權成本指收購可佔用、使用及開發土地的權利的相關成本，包括土地出讓金及有關收購持有土地使用權的項目公司的公平值調整以及其他土地相關稅項和政府收費。發展項目的該等成本受到多項因素影響，例如相關物業地點、地區物業市場狀況、土地收購時機、發展項目的地積比率、收購方法及中國法規變動等等。

(ii) **發展成本** — 發展成本包括發展項目的設計及建築成本，主要包括支付予建築分包商的建築費用，其中包括有關建築、景觀美化、設備安裝及室內裝修的費用，以及基礎設施興建成本及設計成本。我們的發展成本受到多項因素影響，例如建築材料的價格變動、物業的位置及種類、材料的選擇及配套設施的種類。我們絕大多數建築材料成本(由我們的建築分包商採購)均於與有關建築分包商進行結算時當作部分建築分包商費用入賬。

租賃業務成本的主要組成部分主要包括物業管理費。

下表載列我們所出售及確認物業的平均售價及發展成本出現假設性波動的敏感度分析(其他假設維持不變)，以及其對我們於所示期間的收入及毛利(如有)的影響：

我們已售及已確認物業  
平均售價的假定波幅

截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年

倘我們已售及已確  
認物業平均售價  
上升／下降10%

我們的收入

增加／減少

(人民幣千元)

+/- 5,314	+/- 89,123	+/- 96,906	+/- 5,024	+/- 26,091
-----------	------------	------------	-----------	------------

我們的毛利

上升／下降

(百分點)

+/- 6.1%	+/- 6.8%	+/- 7.2%	+/- 5.8%	+/- 4.8%
----------	----------	----------	----------	----------

## 財務資料

我們的發展成本的  
假定波幅

截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年

倘我們的發展成本  
上升／下降10%

我們的銷售成本

增加／減少

(人民幣千元)

+/- 4,048    +/- 62,791    +/- 59,990    +/- 3,156    +/- 11,986

我們的毛利率

下降／上升

(百分點)

-/+ 6.9%    -/+ 7.0%    -/+ 6.2%    -/+ 6.0%    -/+ 4.6%

### 毛利及毛利率

下表列載我們於往績期間的毛利及毛利率總額：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售物業										
— 萬城國際	3,599	24.0	6,681	48.0	—	—	—	—	4,328	71.1
— 萬城名座	6,726	21.2	135,063	25.0	11,673	52.1	7,274	48.9	43,926	44.5
— 陽光新苑	1,071	19.1	77,203	24.5	15,893	38.2	6,453	27.3	55,901	51.7
— 萬城聚豪	(152)	(16.6)	5,722	27.4	159,250	18.2	2,824	23.8	8,374	42.4
— 雙子星	—	—	—	—	16,253	57.9	—	—	—	—
— 皇冠豪苑	—	—	—	—	—	—	—	—	9,787	34.6
	<u>11,244</u>	<u>21.2</u>	<u>224,669</u>	<u>25.2</u>	<u>203,069</u>	<u>21.0</u>	<u>16,551</u>	<u>32.9</u>	<u>122,316</u>	<u>46.9</u>
經營租賃租金總額	<u>4,357</u>	<u>81.6</u>	<u>1,999</u>	<u>56.2</u>	<u>2,344</u>	<u>58.1</u>	<u>1,327</u>	<u>61.6</u>	<u>795</u>	<u>37.9</u>
	<u>15,601</u>	<u>26.7</u>	<u>226,668</u>	<u>25.3</u>	<u>205,413</u>	<u>21.1</u>	<u>17,878</u>	<u>34.1</u>	<u>123,111</u>	<u>46.8</u>

附註：於往績期間，分別有零、約人民幣0.9百萬元、零及約人民幣3.4百萬元的毛利來自向員工及彼等各自的近親銷售物業。

## 財務資料

### 投資物業的估值收益

投資物業的估值收益指投資物業的公平值變動。憑藉我們的市場慧眼、對中國房地產市場的投資遠見及於中國房地產市場的專業知識，包括對地方物業市場狀況的了解及多年來積累的物業發展銷售及營銷實力，我們亦有策略地挑選及收購非我們發展的物業。更多詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「由我們收購而非開發的物業」一段。

### 其他收入淨額

其他收入淨額主要包括出售投資物業的利息收入及收益淨額。利息收入主要包括銀行存款的利息收入。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們向一名獨立第三方出售一項投資物業，就此確認已變現收益淨額約人民幣31.4百萬元。

### 銷售開支

銷售開支主要包括有關廣告及營銷的開支、銷售佣金及辦公開支。有關我們物業發展的銷售開支一般於預售期間內累計。於往績期間的銷售開支明細如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
廣告及營銷開支	8,419	66.6	6,330	39.0	2,155	10.1	771	31.5	907	23.1
銷售佣金 (附註1)	157	1.2	5,039	31.0	16,889	79.0	545	22.3	789	20.1
辦公開支	1,194	9.4	1,801	11.1	1,301	6.1	508	20.8	1,745	44.4
其他 (附註2)	2,882	22.8	3,074	18.9	1,034	4.8	624	25.4	489	12.4
總計	<u>12,652</u>	<u>100.0</u>	<u>16,244</u>	<u>100.0</u>	<u>21,379</u>	<u>100.0</u>	<u>2,448</u>	<u>100.0</u>	<u>3,930</u>	<u>100.0</u>

附註：

1. 銷售佣金按預售協議或買賣協議所載物業代價介乎約0.8%至5.0%的百分比徵收，並須根據本集團與銷售代理協定的條款支付予銷售代理。
2. 其他主要包括與在預售已發展物業期間用作銷售及營銷的銷售中心及樣板房展示區有關的開支。

## 財務資料

### 行政開支

行政開支包括員工成本、酬酢開支、差旅開支、物業、廠房及設備折舊、顧問及審計費用、稅項及其他開支。我們於往績期間的行政開支明細如下：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一七年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
員工成本	11,988	42.4	13,648	49.8	21,606	55.5	10,556	57.1	11,413	39.1
酬酢開支	2,337	8.3	1,942	7.1	2,836	7.3	2,007	10.8	1,745	6.0
差旅開支	496	1.8	614	2.2	724	1.9	334	1.8	468	1.6
物業、廠房及設備折舊	1,845	6.5	2,108	7.7	2,417	6.2	1,049	5.7	1,895	6.5
顧問及審計費用	874	3.1	1,227	4.5	4,380	11.3	1,355	7.3	10,081	34.6
稅項 <sup>(附註1)</sup>	3,160	11.2	3,117	11.4	3,698	9.5	1,561	8.4	1,603	5.5
其他 <sup>(附註2)</sup>	7,591	26.7	4,742	17.3	3,243	8.3	1,639	8.9	1,948	6.7
<b>總計</b>	<b>28,291</b>	<b>100.0</b>	<b>27,398</b>	<b>100.0</b>	<b>38,904</b>	<b>100.0</b>	<b>18,501</b>	<b>100.0</b>	<b>29,153</b>	<b>100.0</b>

附註：

1. 稅項主要包括我們於相關期間尚未開發的土地所涉及的土地使用權稅項及我們計劃就營運目的而用作會所而非銷售的已竣工物業所涉及的物業稅。
2. 其他包括公共設施費用、汽車開支、維修及保養開支等。

### 其他開支

於往績期間的其他開支包括捐贈及其他雜項開支，有關款項明細如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
捐贈 <sup>(附註)</sup>	38	560	6,561	3,311	113
其他雜項開支	—	137	141	117	123
<b>總計</b>	<b>38</b>	<b>697</b>	<b>6,702</b>	<b>3,428</b>	<b>236</b>

附註： 主要指對中國政府認可的慈善機構捐款。

董事認為我們有企業社會責任，透過支援弱勢社群及下一代為社會可持續發展出一分力。

---

## 財務資料

---

我們於往績期間一直向中國政府認可的慈善機構捐款。鑑於(i)收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣58.5百萬元大幅增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣973.1百萬元；(ii)財務表現於往績期間逐步改善，由截至二零一五年十二月三十一日止年度的虧損約人民幣6.7百萬元扭轉為截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利約人民幣76.8百萬元；及(iii)二零一六年交付萬城名座一期及陽光新苑二期後，物業預售所得現金已從託管賬戶發放，我們有足夠現金盈餘及保留溢利以逐步增加對慈善機構的財務支援，以實行企業社會責任計劃。

### 融資成本

融資成本指(i)銀行貸款利息；及(ii)合約負債的重大融資組成部分的應計利息，扣除就 在建物業資本化為存貨的利息開支。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，借款成本已分別按年利率約3.14至5.23%、3.14至5.23%、5.23至5.70%及5.23至6.18%資本化。我們將大部分融資成本資本化，前提為該等成本為直接源於發展項目建設。並非直接源於發展項目的融資成本予以支銷及於其產生期間的損益記錄為融資成本。

### 應佔聯營公司溢利減虧損

於往績期間，我們持有聯營公司30%股權，分別為金系發展有限公司、怡美(香港)有限公司及河南聚龍。我們對該等聯營公司的管理權(包括參與財務及經營政策決策)擁有重大影響力，但並無控制權或共同控制權。於往績期間，我們分佔該等聯營公司的溢利減虧損。

### 應佔合營公司溢利減虧損

於往績期間，我們共同控制合營公司惠港投資有限公司、惠港(香港)有限公司及惠州惠港的管理，包括參與財務及經營政策決策。於往績期間，我們分佔該等合營公司的溢利減虧損。

## 財務資料

### 所得稅

下表列載我們於所示期間的所得稅開支明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<b>即期稅項</b>					
— 企業所得稅(「 <b>企業所得稅</b> 」)撥備	9,611	42,705	26,487	1,845	12,800
— 土地增值稅撥備	9,703	7,407	32,930	2,047	32,551
<b>小計</b>	19,314	50,112	59,417	3,892	45,351
<b>遞延稅項</b>	(6,286)	5,564	5,193	(1,849)	5,855
<b>總計</b>	<u>13,028</u>	<u>55,676</u>	<u>64,610</u>	<u>2,043</u>	<u>51,206</u>

### 企業所得稅

我們的中國附屬公司須於中國繳納企業所得稅。根據企業所得稅法及其實施細則，我們所有中國附屬公司的法定稅率於往績期間統一為25.0%。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，企業所得稅實際稅率(按企業所得稅開支除以除稅前溢利(不包括土地增值稅開支)計算)分別為約(99.7)%、26.9%、29.2%及32.0%。

### 香港利得稅

於往績期間概無計提香港利得稅撥備，因為香港附屬公司於往績期間概無應課稅溢利。

### 開曼群島及英屬維爾京群島所得稅

本公司根據開曼群島的開曼公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並獲豁免繳交開曼群島所得稅。英屬維爾京群島直接附屬公司根據英屬維爾京群島的英屬維爾京群島公司法於英屬維爾京群島註冊成立，並獲豁免繳交英屬維爾京群島所得稅。

### 土地增值稅

土地增值稅就我們開發以供銷售的物業，根據房地產價值升幅按累進稅率介乎30%至60%徵收，根據適用法規，此乃根據物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權租賃費、借款成本及相關發展成本)計算。

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，土地增值稅實際稅率(按土地增值稅開支除以毛利計算)分別約為20.6%、3.3%、16.0%及26.4%。截至二零一六年十二月三十一日止年度的土地增值稅實際稅率下跌乃主要由於二零一六年銷售陽光新苑二期的物業及萬城名座一期的若干物業毋須繳納土地增值稅。

於往績期間及直至最後可行日期，我們已支付到期應付的所有相關稅項，且與有關稅務機關並無產生糾紛或未解決的事宜。

### 外幣換算波動的影響

我們主要以人民幣開展業務，而香港及海外附屬公司的財務報表則以港元呈列。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，換算香港及海外附屬公司財務報表產生的匯兌收益／(虧損)分別約為人民幣(34.8)百萬元、人民幣(42.2)百萬元、人民幣47.0百萬元及人民幣(6.5)百萬元。編製綜合財務報表時，我們於香港及海外經營之附屬公司的營運業績及財務狀況按現行匯率換算為人民幣。財務狀況表項目則按二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的外匯收市匯率換算為人民幣。因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並單獨於匯兌儲備內的權益累計。人民幣與港元之間的匯率波動影響我們的其他全面收益，其他全面收益將計入我們的匯兌儲備，倘綜合財務報表按長期貨幣基準編製，則視乎波幅大小，可能將本應明顯的相關趨勢模糊化。

我們無法預測人民幣兌港元日後將發生何種波動，貨幣換算或匯兌差額可能繼續影響我們的其他全面收益。我們無法向閣下保證人民幣兌港元不會發生重大升值或貶值。請參閱本招股章程「風險因素」章節下「與於中國展開營運有關的風險」一段下「我們的財務報表受外幣換算波動影響。」分段。

## 財務資料

### 經營業績的討論

#### 截至二零一八年六月三十日止六個月與截至二零一七年六月三十日止六個月比較

下表列載各項目於截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月分別產生的收入及銷售成本：

銷售物業	截至六月三十日止六個月											
	二零一七年						二零一八年					
	已確認建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	收入 (人民幣千元)	佔總收入百分比 (%)	每平方米平均售價 (每平方米人民幣元)	銷售成本 (人民幣千元)	已售每平方米平均銷售成本 <sup>(2)</sup> (每平方米人民幣元)	已確認建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	收入 (人民幣千元)	佔總收入百分比 (%)	每平方米平均售價 (每平方米人民幣元)	銷售成本 (人民幣千元)	已售每平方米平均銷售成本 <sup>(2)</sup> (每平方米人民幣元)
— 萬城國際	—	—	—	—	—	—	471	6,091	2.3	12,932	1,763	3,743
— 萬城名座	1,666	14,872	28.3	8,927	7,598	4,561	7,952	98,694	37.5	12,411	54,768	6,887
— 陽光新苑	4,374	23,603	45.0	5,396	17,150	3,921	13,907	108,050	41.1	7,769	52,149	3,750
— 萬城聚豪	1,556	11,850	22.6	7,616	9,026	5,801	2,981	19,762	7.5	6,629	11,388	3,820
— 惠州名為雙子星的商用物業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 皇冠豪苑	—	—	—	—	—	—	3,047	28,313	10.8	9,292	18,526	6,080
小計	7,596	50,325	95.9	6,625	33,774	4,446	28,358	260,910	99.2	9,201	138,594	4,887
經營租賃的租金總額 <sup>(3)</sup>	—	2,153	4.1	—	826	—	—	2,099	0.8	—	1,304	—
		<u>52,478</u>	<u>100.0</u>		<u>34,600</u>			<u>263,009</u>	<u>100.0</u>		<u>139,898</u>	

附註：

1. 已確認建築面積指根據本集團的會計政策可確認收入的物業面積。
2. 已售每平方米平均銷售成本指我們已售物業的平均成本，乃透過將某六個月的土地使用權成本與發展成本之和除以該期間所確認的總建築面積計算。
3. 指租賃我們的投資物業以及租賃若干我們已開發及未售物業(包括寫字樓、停車場及幼稚園)的總租金。



---

## 財務資料

---

**收入** — 收入由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣52.5百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣263.0百萬元，增幅約401.2%。收入增加主要由於(i)整體已確認建築面積由截至二零一七年六月三十日止六個月約7,596平方米增加約273.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月約28,358平方米；及(ii)每平方米平均售價由截至二零一七年六月三十日止六個月約每平方米人民幣6,625元增加約38.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月約每平方米人民幣9,201元。此乃主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月銷售陽光新苑一期、萬城名座二期及皇冠豪苑的物業。

**銷售成本** — 銷售成本由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣34.6百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣139.9百萬元，增幅約304.3%。銷售成本增加主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月就銷售陽光新苑一期、萬城名座二期及皇冠豪苑的物業確認的建築面積增加。

**毛利及毛利率** — 毛利由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣17.9百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣123.1百萬元，增加約人民幣105.2百萬元。毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月約34.1%增加至截至二零一八年六月三十日止六個月約46.8%，後者亦高於截至二零一七年十二月三十一日止年度的毛利率約21.1%。毛利及毛利率增加主要由於相較截至二零一七年六月三十日止六個月，截至二零一八年六月三十日止六個月已售每平方米平均售價的百分比增長較每平方米平均銷售成本的百分比增長高。已售每平方米平均銷售成本由截至二零一七年六月三十日止六個月約每平方米人民幣4,446元增加約9.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月約每平方米人民幣4,887元，而每平方米平均售價由截至二零一七年六月三十日止六個月約每平方米人民幣6,625元增加約38.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月約每平方米人民幣9,201元。截至二零一八年六月三十日止六個月毛利率較截至二零一七年十二月三十一日止年度有所增加主要由於每平方米平均售價由截至二零一七年十二月三十一日止年度約每平方米人民幣7,613元增加約20.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月約每平方米人民幣9,201元，於同期的已售每平方米平均銷售成本由約每平方米人民幣6,017元增加約18.8%至約每平方米人民幣4,887元。每平方米平均售價的增幅較高乃主要由於期內廣東省惠州的物業市場暢旺，住宅物業的

現行市價上升。除上文所述者外，上述已售每平方米平均售價及每平方米平均銷售成本變動亦由於截至二零一七年六月三十日止六個月及截至二零一八年六月三十日止六個月內的已售混合式物業之差異。截至二零一七年六月三十日止六個月的收入產生自以下兩處物業的銷售：(i)天津萬城聚豪一期及二期；及(ii)廣東省惠州萬城名座一期及陽光新苑二期，而截至二零一八年六月三十日止六個月的收入主要來自廣東省惠州萬城名座二期、陽光新苑一期及皇冠豪苑的銷售。由於(i)天津發展項目的發展成本及土地收購成本高於廣東省惠州發展項目；及(ii)本集團以較低利潤的定價策略及營銷方針銷售萬城聚豪一期及二期，配合我們在天津擴展版圖的策略。位於天津的物業(即萬城聚豪)毛利率普遍低於位於廣東省惠州的大部分物業(即陽光新苑、萬城名座及萬城國際)。由此，相較截至二零一七年六月三十日止六個月的毛利及毛利率，本集團截至二零一八年六月三十日止六個月的毛利及毛利率更高，截至二零一八年六月三十日止六個月的毛利率相較截至二零一七年十二月三十一日止年度的毛利率更高。

**投資物業的估值收益** — 由於我們的物業於二零一六年十二月三十一日的計量公平值與二零一七年六月三十日的計量公平值並無重大差異，故截至二零一七年六月三十日止六個月並無投資物業的估值收益。截至二零一八年六月三十日止六個月投資物業的估值收入約為人民幣1.4百萬元，乃由市價所驅動。有關惠州物業市場趨勢的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節「4.大灣區及惠州物業市場概覽」一段「4.2惠州」分段。

**其他收入淨額** — 其他收入淨額由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣0.9百萬元減少至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣0.6百萬元，減幅約27.6%。減少主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月終止投資金融產品，以致自銀行結餘賺取的利息收入減少約人民幣0.2百萬元。

**銷售開支** — 銷售開支由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣2.4百萬元增加約60.5%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣3.9百萬元，乃主要由於銷售物業(尤其是萬城名座二期的物業)的整體銷售佣金及辦公開支分別增加約44.8%及243.5%。

**行政開支** — 行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣18.5百萬元增加約57.6%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣29.2百萬元，乃主要由於籌備上市的諮詢及審核費用增加約644.0%。

---

## 財務資料

---

**其他開支** — 其他開支由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣3.4百萬元減少約93.1%至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣0.2百萬元，乃主要由於本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月作出的捐款減少約人民幣3.2百萬元，以於截至二零一八年六月三十日止六個月專注營運及籌備上市。

**融資成本** — 融資成本由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣134,000元減少至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣40,000元，因為銀行貸款利息及發展項目的預售所得款項的累計利息大部分已資本化為存貨。

**應佔聯營公司及合營公司溢利減虧損** — 由於離岸聯營公司於截至二零一七年六月三十日止六個月成立，而主要聯營公司河南聚龍僅於二零一七年八月成立，我們的應佔聯營公司虧損不多，因為截至二零一七年六月三十日止六個月並無重大營運。另一方面，由於河南聚龍於截至二零一八年六月三十日止六個月籌備發展聚龍灣一期及二期的工作，我們於截至二零一八年六月三十日止六個月的應佔聯營公司虧損增加至約人民幣0.8百萬元。同樣，由於主要合營公司惠州惠港於二零一七年下半年開始發展萬城潼湖中心及玖龍台的籌備工作，截至二零一七年六月三十日止六個月來自利息收入的應佔溢利約人民幣17,000元，於截至二零一八年六月三十日止六個月變為應佔虧損約人民幣181,000元。

**所得稅** — 所得稅由截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣2.0百萬元增加約人民幣49.2百萬元至截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣51.2百萬元，增幅乃由於應課稅收入增加。

**期內溢利／(虧損)** — 截至二零一七年六月三十日止六個月概無任何發展項目預售或竣工，截至二零一七年六月三十日止六個月的收入並不足以支付同期產生的成本。因此，截至二零一七年六月三十日止六個月的虧損為約人民幣7.8百萬元。由於我們於二零一八年三月交付陽光新苑一期物業，並分別於二零一八年一月及二零一八年五月開始預售萬城名座二期及皇冠豪苑，截至二零一八年六月三十日止六個月的收入有所增加，而我們能夠將截至二零一七年六月三十日止六個月的虧損約人民幣7.8百萬元扭轉為截至二零一八年六月三十日止六個月的溢利約人民幣39.6百萬元。

## 財務資料

**期內全面收益總額** — 儘管我們於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得虧損約人民幣7.8百萬元，然而截至二零一七年六月三十日止六個月就換算香港及海外附屬公司財務報表錄得匯兌收益約人民幣21.1百萬元，截至二零一七年六月三十日止六個月全面收益總額為約人民幣13.3百萬元。另一方面，由於截至二零一八年六月三十日止六個月的匯兌虧損為約人民幣6.5百萬元，截至二零一八年六月三十日止六個月的全面收益總額減少至約人民幣33.1百萬元。

### 截至二零一七年十二月三十一日止年度與截至二零一六年十二月三十一日止年度比較

下表列載各項目於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度分別產生的收入及銷售成本：

銷售物業	截至十二月三十一日止年度											
	二零一六年						二零一七年					
	已確認建築面積 <sup>(1)</sup>	收入	佔總收入百分比	每平方米平均售價	銷售成本	已售每平方米平均銷售成本 <sup>(2)</sup>	已確認建築面積 <sup>(1)</sup>	收入	佔總收入百分比	每平方米平均售價	銷售成本	已售每平方米平均銷售成本 <sup>(2)</sup>
(平方米)	(人民幣千元)	(%)	(每平方米人民幣元)	(人民幣千元)	(每平方米人民幣元)	(平方米)	(人民幣千元)	(%)	(每平方米人民幣元)	(人民幣千元)	(每平方米人民幣元)	
— 萬城國際	1,866	13,915	1.6	7,458	7,234	3,877	—	—	—	—	—	—
— 萬城名座	88,978	541,047	60.5	6,081	405,984	4,563	2,353	22,413	2.3	9,524	10,740	4,564
— 陽光新苑	60,766	315,417	35.3	5,191	238,214	3,920	6,697	41,638	4.3	6,217	25,745	3,845
— 萬城聚豪	2,607	20,848	2.2	7,996	15,126	5,801	116,129	876,952	90.1	7,552	717,702	6,180
— 惠州名為雙子星的商用物業	—	—	—	—	—	—	2,118	28,053	2.9	13,246	11,800	5,572
小計	154,217	891,227	99.6	5,779	666,558	4,322	127,297	969,056	99.6	7,613	765,987	6,017
經營租賃的租金總額 <sup>(3)</sup>	—	3,557	0.4	—	1,558	—	—	4,037	0.4	—	1,693	—
總計		894,784	100.0		668,116			973,093	100.0		767,680	

附註：

1. 已確認建築面積指根據本集團的會計政策可確認收入的物業面積。
2. 已售每平方米平均銷售成本指我們已售物業的平均成本，乃透過將某年度的土地使用權成本與發展成本之和除以該年度所確認的總建築面積計算。
3. 指租賃我們的投資物業以及租賃若干我們已開發及未售物業(包括寫字樓、停車場及幼稚園)的總租金。

---

## 財務資料

---

**收入** — 收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣894.8百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣973.1百萬元，增幅約8.8%。收入增加乃主要由於二零一七年確認的每平方米平均售價上升，抵銷了已確認建築面積整體跌幅。此乃主要由於二零一七年在天津銷售萬城聚豪一期及二期的物業，佔二零一七年的收入約90.1%，且平均售價較高，為約每平方米人民幣7,552元。相反，銷售陽光新苑二期及萬城名座一期物業分別佔二零一六年的收入約35.3%及60.5%，而其相關平均售價較低，分別為約每平方米人民幣5,191元及每平方米人民幣6,081元。

此外，於二零一七年，我們確認雙子星(獲我們收購的商業物業)兩個單位的銷售，金額為約人民幣28.1百萬元。

**銷售成本** — 銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣668.1百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣767.7百萬元，增幅約14.9%。此乃主要由於發展項目的每平方米平均銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的每平方米約人民幣4,322元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的每平方米約人民幣6,017元。此乃由於天津發展項目(即萬城聚豪一期及二期)的發展成本及土地收購成本高於廣東省惠州發展項目，致使截至二零一七年十二月三十一日止年度的銷售成本上升，而萬城聚豪一期及二期的大部分銷售於二零一七年確認。二零一七年的銷售成本亦包括年內出售雙子星的成本。

**毛利及毛利率** — 毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣226.7百萬元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣205.4百萬元，減幅約9.4%。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約25.3%減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約21.1%。減幅乃主要由於(i)天津發展項目的土地收購成本及發展成本高於廣東省惠州發展項目；及(ii)本集團以較低利潤的定價策略及營銷方針銷售萬城聚豪一期及二期，配合我們在天津擴展版圖的策略。

**投資物業的估值收益** — 投資物業的估值收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣2.0百萬元減少約16.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣1.7

---

## 財務資料

---

百萬元。估值收益由市價驅動。有關惠州物業市場趨勢的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節「4.大灣區及惠州物業市場概覽」一段「4.2 惠州」分段。

**其他收入淨額** — 其他收入淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣2.7百萬元減少至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣1.8百萬元，減幅約32.1%。減少主要由於自銀行結餘賺取的利息收入減少約人民幣0.7百萬元，原因是同期平均銀行結餘減少。

**銷售開支** — 銷售開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣16.2百萬元增加約31.6%，至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣21.4百萬元，主要由於二零一七年銷售佣金開支增加約235.2%，大部分於就萬城聚豪一期及二期的銷售確認。自我們將業務擴張至天津起，萬城聚豪一期及二期的銷售為我們在天津的首個項目。我們從地方銷售代理取得更多銷售渠道及資源，以銷售萬城聚豪一期及二期的大部分物業。

**行政開支** — 行政開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣27.4百萬元增加約42.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣38.9百萬元，主要由於(i)業務擴張及籌備上市令員工成本增加約58.3%；及(ii)於二零一七年就籌備上市產生的諮詢及審核費用增加約257.0%。

**其他開支** — 其他開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣0.7百萬元增加約861.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣6.7百萬元，主要由於本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度所作的捐贈增加約人民幣6.0百萬元。該捐贈主要給予中國政府認可的慈善機構 — 惠州市港澳慈善基金會。

**融資成本** — 融資成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣0.4百萬元減少約44.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣0.2百萬元，主要由於在二零一七年底完成萬城聚豪一期及二期建設之前預售該發展項目的預售所得款項的應計利息資本化約人民幣25.1百萬元。

**應佔聯營公司及合營公司溢利減虧損** — 我們於截至二零一七年十二月三十一日止年度攤分河南聚龍的虧損約人民幣0.3百萬元。該應佔聯營公司虧損乃主要由於我們就發展項目

## 財務資料

聚瓏灣一期及二期於二零一七年新開設的聯營公司河南聚龍產生行政成本。該發展項目將於二零一八年開始建設，而於二零一七年則並無產生收入。

**所得稅** — 所得稅由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣55.7百萬元增加約16.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣64.6百萬元。有關增加乃由於二零一六年至二零一七年的除稅前溢利增加。

**年內溢利** — 由於前述原因，溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣131.0百萬元減少約41.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣76.8百萬元。

**年內全面收益總額** — 由於截至二零一七年十二月三十一日止年度就換算香港及海外附屬公司財務報表錄得匯兌收益約人民幣47.0百萬元(截至二零一六年十二月三十一日止年度為匯兌虧損約人民幣42.2百萬元)，全面收益總額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣88.7百萬元增加約39.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣123.8百萬元。

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度比較

下表列載各項目於截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度分別產生的收入及銷售成本：

銷售物業	截至十二月三十一日止年度											
	二零一五年						二零一六年					
	已確認建築面積 <sup>(1)</sup>	收入	估總收入百分比	每平方米平均售價	銷售成本	已售每平方米平均銷售成本 <sup>(2)</sup>	已確認建築面積 <sup>(1)</sup>	收入	估總收入百分比	每平方米平均售價	銷售成本	已售每平方米平均銷售成本 <sup>(2)</sup>
(平方米)	(人民幣千元)	(%)	(每平方米人民幣元)	(人民幣千元)	(每平方米人民幣元)	(平方米)	(人民幣千元)	(%)	(每平方米人民幣元)	(人民幣千元)	(每平方米人民幣元)	
— 萬城國際	2,464	14,968	25.6	6,075	11,369	4,614	1,866	13,915	1.6	7,458	7,234	3,877
— 萬城名座	5,502	31,664	54.1	5,755	24,938	4,533	88,978	541,047	60.5	6,081	405,984	4,563
— 陽光新苑	1,163	5,596	9.6	4,811	4,525	3,890	60,766	315,417	35.3	5,191	238,214	3,920
— 萬城聚豪	184	916	1.6	4,977	1,068	5,802	2,607	20,848	2.2	7,996	15,126	5,801
小計	9,313	53,144	90.9	5,706	41,900	4,499	154,217	891,227	99.6	5,779	666,558	4,322
經營租賃的租金總額 <sup>(3)</sup>	—	5,338	9.1	—	981	—	—	3,557	0.4	—	1,558	—
總計		<u>58,482</u>	<u>100.0</u>		<u>42,881</u>			<u>894,784</u>	<u>100.0</u>		<u>668,116</u>	

---

## 財務資料

---

附註：

1. 已確認建築面積指根據本集團的會計政策可確認收入的物業面積。
2. 已售每平方米平均銷售成本指我們已售物業的平均成本，乃透過將某年度的土地使用權成本與發展成本之和除以該年度所確認的總建築面積計算。
3. 指租賃我們的投資物業以及租賃若干我們已開發及未售物業(包括寫字樓、停車場及幼稚園)的總租金。

**收入** — 收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣58.5百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣894.8百萬元，增幅約1,430.0%。收入增加主要由於發展項目的已確認建築面積由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約9,313平方米增加約1,555.9%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約154,217平方米，主要由於二零一六年確認來自萬城名座一期及陽光新苑二期的銷售收入。

**銷售成本** — 銷售成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣42.9百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣668.1百萬元，增幅約1,458.1%。銷售成本增加主要由於二零一五年至二零一六年間發展成本增加約1,451.2%，原因是於二零一六年交付萬城名座一期及陽光新苑二期予買家時，確認該等項目的銷售成本。

**毛利及毛利率** — 由於前述因素，毛利由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣15.6百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣226.7百萬元，增幅約1,352.9%。毛利率由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約26.7%下跌至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約25.3%。此乃主要由於二零一五年及二零一六年的產品組合變動。相比起二零一六年，二零一五年的經營租賃租金總額佔收入比例較大。經營租賃所得毛利的毛利率較高，為約81.6%。由於經營租賃所得毛利佔總毛利約27.9%，其今年內整體毛利率顯著上升，惟二零一五年的物業銷售的毛利率較低，約21.2%。於二零一六年，毛利主要來自物業銷售，佔二零一六年總毛利約99.1%，而於二零一六年的經營租賃毛利佔約0.9%，因而拉低年內整體毛利率。



---

## 財務資料

---

**投資物業的估值收益** — 投資物業的估值收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約0.1百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣2.0百萬元。估值收益由我們的廣東省惠州投資物業市價驅動。有關惠州物業市場趨勢的更多詳情，請參閱本招股章程「行業概覽」一節「4.大灣區及惠州物業市場概覽」一段「4.2 惠州」分段。

**其他收入淨額** — 其他收入淨額由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣33.5百萬元減少至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣2.7百萬元，減幅約91.9%。減少主要由於二零一五年在深圳出售投資物業，獲得收益淨額約人民幣31.4百萬元，而於二零一六年並無類似出售事項。

**銷售開支** — 銷售開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣12.7百萬元增加約28.4%，至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣16.2百萬元，主要由於陽光新苑二期及萬城名座一期產生的銷售佣金，因為該等發展項目已於二零一六年交付，據此確認已付的銷售佣金。

**行政開支** — 行政開支維持穩定，於截至二零一六年十二月三十一日止年度為約人民幣27.4百萬元及於截至二零一五年十二月三十一日止年度為約人民幣28.3百萬元。

**其他開支** — 其他開支由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣38,000元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣697,000元，此乃主要由於二零一六年本集團向中國政府認可的慈善機構惠州市港澳慈善基金會的捐款增加約人民幣0.5百萬元。

**融資成本** — 融資成本由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣1.9百萬元減少約78.7%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣0.4百萬元，此乃主要由於二零一五年用於發展名座廣場的銀行貸款的利息成本支銷為融資成本，而名座廣場的建設於二零一五年年底方才開始。

**所得稅** — 所得稅由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣13.0百萬元增加約327.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣55.7百萬元。有關增加乃主要由於二零一六年企業所得稅增加，其與除稅前溢利增長同步。

---

## 財務資料

---

**年內(虧損)/溢利** — 截至二零一五年十二月三十一日止年度，我們錄得虧損約人民幣6.7百萬元。虧損乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無發展項目竣工。鑑於(i)截至二零一五年十二月三十一日止年度的下半年，萬城聚豪一期及二期及陽光新苑二期的預售期開始；及(ii)發展項目涉及的廣告及營銷開支通常於預售期或之前產生及確認，截至二零一五年十二月三十一日止年度產生的廣告及營銷開支(為銷售開支的一部分)為約人民幣8.4百萬元，乃往績期間最高。鑑於截至二零一五年十二月三十一日止年度的毛利約人民幣15.6百萬元及銷售開支約人民幣12.7百萬元，我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損。

由於本節「經營業績的討論」一段「截至二零一六年十二月三十一日止年度與截至二零一五年十二月三十一日止年度比較」分段所載前述原因，截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得虧損約人民幣6.7百萬元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度則錄得溢利約人民幣131.0百萬元。

**年內全面收益總額** — 就換算香港及海外附屬公司財務報表錄得的匯兌虧損由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣34.8百萬元增加至截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣42.2百萬元，而全面收益總額由截至二零一五年十二月三十一日止年度的約人民幣(41.4)百萬元轉為截至二零一六年十二月三十一日止年度的約人民幣88.7百萬元。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下文列載我們於財政期間結算日及於二零一八年六月三十日的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於十月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>					
存貨及其他合約成本	1,527,591	1,396,490	1,267,255	1,442,405	1,566,499
貿易及其他應收款項	126,175	271,927	231,596	227,158	166,539
其他金融資產	32,333	35,000	40,000	—	—
已抵押及受限制存款	59,365	155,575	27,519	149,952	350,344
現金及現金等價物	54,945	105,372	94,172	474,492	740,342
	<u>1,800,409</u>	<u>1,964,364</u>	<u>1,660,542</u>	<u>2,294,007</u>	<u>2,823,724</u>
<b>流動負債</b>					
銀行貸款	62,369	—	299,317	364,504	324,154
合約負債	389,118	730,339	71,281	652,691	1,307,256
貿易及其他應付款項	1,316,504	1,101,448	1,183,671	1,193,274	1,099,746
應付稅項	23,990	46,518	56,029	47,311	71,230
	<u>1,791,981</u>	<u>1,878,305</u>	<u>1,610,298</u>	<u>2,257,780</u>	<u>2,802,386</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u><u>8,428</u></u>	<u><u>86,059</u></u>	<u><u>50,244</u></u>	<u><u>36,227</u></u>	<u><u>21,338</u></u>

流動資產淨值由二零一五年十二月三十一日的約人民幣8.4百萬元增至二零一六年十二月三十一日的約人民幣86.1百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣145.8百萬元；(ii)其他金融資產增加約人民幣2.7百萬元；(iii)已抵押及受限制存款增加約人民幣96.2百萬元；(iv)現金及現金等價物增加約人民幣50.4百萬元；(v)銀行貸款減少約人民幣62.4百萬元；及(vi)貿易及其他應付款項減少約人民幣215.1百萬元，惟被以下各項抵銷(a)存貨及其他合約成本減少約人民幣131.1百萬元；(b)合約負債增加約人民幣341.2百萬元；及(c)應付稅項增加約人民幣22.5百萬元。

---

## 財務資料

---

流動資產淨值由二零一六年十二月三十一日的約人民幣86.1百萬元減少約人民幣35.8百萬元至二零一七年十二月三十一日的約人民幣50.2百萬元。該減幅乃主要由於(i)存貨及其他合約成本減少約人民幣129.2百萬元；(ii)貿易及其他應收款項減少約人民幣40.3百萬元；(iii)已抵押及受限制存款減少約人民幣128.1百萬元；(iv)現金及現金等價物減少約人民幣11.2百萬元；(v)銀行貸款增加約人民幣299.3百萬元；(vi)貿易及其他應付款項增加約人民幣82.2百萬元；(vii)應付稅項增加約人民幣9.5百萬元，惟被以下各項抵銷(a)其他金融資產增加約人民幣5.0百萬元；及(b)合約負債減少約人民幣659.1百萬元。

我們的流動資產淨值由二零一七年十二月三十一日的約人民幣50.2百萬元減少約人民幣14.0百萬元至二零一八年六月三十日的約人民幣36.2百萬元，主要由於(i)銀行貸款增加約人民幣65.2百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣581.4百萬元；(iii)貿易及其他應付款項增加約人民幣9.6百萬元；(iv)貿易及其他應收款項減少約4.4百萬元；及(v)其他金融資產減少約人民幣40.0百萬元，惟被以下各項抵銷(a)應付稅項減少約人民幣8.7百萬元；(b)存貨及其他合約成本增加約人民幣175.2百萬元；(c)已抵押及受限制存款增加約人民幣122.4百萬元；及(d)現金及現金等價物增加約人民幣380.3百萬元。

我們的流動資產淨值由二零一八年六月三十日的約人民幣36.2百萬元減少約人民幣14.9百萬元至二零一八年十月三十一日的約人民幣21.3百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項減少約人民幣60.6百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣654.6百萬元；(iii)應付稅項增加約人民幣23.9百萬元，惟被以下各項抵銷：(a)存貨及其他合約成本增加約人民幣124.1百萬元；(b)已抵押及受限制存款增加約人民幣200.4百萬元；(c)現金及現金等價物增加約人民幣265.9百萬元；(d)銀行貸款減少約人民幣40.4百萬元；及(e)貿易及其他應付款項減少約人民幣93.5百萬元。

## 財務資料

### 若干財務狀況表內項目

我們於往績期間相關財政期間完結日的綜合財務狀況概述如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	14,805	29,492	61,582	59,825
投資物業	26,210	28,210	29,880	31,300
於聯營公司的權益	—	—	87,078	106,220
於合營公司的權益	—	—	43,956	55,775
遞延稅項資產	10,274	5,338	1,352	2,363
	<u>51,289</u>	<u>63,040</u>	<u>223,848</u>	<u>255,483</u>
<b>流動資產</b>				
存貨及其他合約成本	1,527,591	1,396,490	1,267,255	1,442,405
貿易及其他應收款項	126,175	271,927	231,596	227,158
其他金融資產	32,333	35,000	40,000	—
已抵押及受限制存款	59,365	155,575	27,519	149,952
現金及現金等價物	54,945	105,372	94,172	474,492
	<u>1,800,409</u>	<u>1,964,364</u>	<u>1,660,542</u>	<u>2,294,007</u>
<b>資產總值</b>	<u>1,851,698</u>	<u>2,027,404</u>	<u>1,884,390</u>	<u>2,549,490</u>
<b>流動負債</b>				
銀行貸款	62,369	—	299,317	364,504
合約負債	389,118	730,339	71,281	652,691
貿易及其他應付款項	1,316,504	1,101,448	1,183,671	1,193,274
應付稅項	23,990	46,518	56,029	47,311
	<u>1,791,981</u>	<u>1,878,305</u>	<u>1,610,298</u>	<u>2,257,780</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>8,428</u>	<u>86,059</u>	<u>50,244</u>	<u>36,227</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>59,717</u>	<u>149,099</u>	<u>274,092</u>	<u>291,170</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	4,322	4,950	6,157	13,023
應付關聯方款項	—	—	—	65,443
	<u>4,322</u>	<u>4,950</u>	<u>6,157</u>	<u>78,466</u>
<b>資產淨值</b>	<u>55,395</u>	<u>144,149</u>	<u>267,935</u>	<u>213,244</u>

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括土地及樓宇、辦公設備、汽車以及電子及其他設備。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，物業、廠房及設備的賬面淨值分別為約人民幣14.8百萬元、人民幣29.5百萬元、人民幣61.6百萬元及人民幣59.8百萬元。結餘由二零一五年十二月三十一日的約人民幣14.8百萬元增加約99.2%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣29.5百萬元。該增幅乃主要由於完成建設萬城名座一期會所，本集團決定將其用作營運用途。物業、廠房及設備由二零一六年十二月三十一日的約人民幣29.5百萬元增加約108.8%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣61.6百萬元。該增幅乃主要由於完成建設萬城聚豪一期及二期會所。會所其後確認為物業、廠房及設備及餘下發展成本自存貨轉出，因為該會所的指定用途為經營用途，而非持作待售物業。結餘由二零一七年十二月三十一日的約人民幣61.6百萬元減少至二零一八年六月三十日的約人民幣59.8百萬元。減少主要由於物業、廠房及設備的折舊。

### 投資物業

多年來，我們累積了對本地物業市場環境的專業知識及物業發展的銷售及營銷實力，據此，我們選擇性收購具有潛在投資回報的物業，並根據經營租賃出租該等投資物業。投資物業的公平值由二零一五年十二月三十一日的約人民幣26.2百萬元增至二零一六年十二月三十一日的約人民幣28.2百萬元，進一步增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣29.9百萬元及再增至於二零一八年六月三十日的約人民幣31.3百萬元，此乃由於物業價格升值。

### 於聯營公司的投資

於二零一七年，我們透過與第三方業務夥伴成立聯營公司開發發展項目。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及於二零一八年六月三十日，於聯營公司的權益分別為零、零、約人民幣87.1百萬元及人民幣106.2百萬元。於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，於聯營公司的權益增加乃主要由於金系發展有限公司的30%股權，其全資擁有怡美(香港)有限公司。怡美(香港)有限公司全資擁有河南聚龍，其為聚龍灣一期及二期的項目公司。有關聯營公司的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註16。

## 財務資料

### 於合營公司的權益

除了成立聯營公司外，我們亦開始透過與第三方業務夥伴成立合營公司開發發展項目。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及於二零一八年六月三十日，於合營公司的權益分別為零、零、約人民幣44.0百萬元及人民幣55.8百萬元。於二零一七年十二月三十一日及於二零一八年六月三十日，於合營公司的權益增加乃主要由於惠港投資有限公司的50%股權，其全資擁有惠港(香港)有限公司。惠港(香港)有限公司全資擁有惠州惠港，其為萬城潼湖中心及玖龍台一期及二期的項目公司。有關合營公司的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註17。

### 存貨及其他合約成本

存貨包括(i)持作發展物業；(ii)發展中物業；及(iii)待售已竣工物業。存貨指發展項目建設的直接成本，主要包括(i)土地使用權成本；及(ii)發展成本。有關物業發展產生的成本的更多詳情，請參閱本節「綜合損益表」一段「銷售成本」分段。

取得發展項目的相關土地使用權證後及取得相關建築工程施工許可證前，我們產生的所有成本將記錄為持作發展物業。取得相關建築工程施工許可證後，相關累計資本化成本將由持作發展物業轉移至發展中物業。待發出相關竣工驗收備案後，相關累計成本將由發展中物業轉移至已完成待售物業。

下表列載於所示日期的存貨明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>存貨</b>				
持作發展物業	246,628	284,161	169,221	151,369
發展中物業	1,064,539	668,907	572,225	829,269
待售已竣工物業	<u>212,367</u>	<u>430,952</u>	<u>525,809</u>	<u>459,988</u>
小計	<u>1,523,534</u>	<u>1,384,020</u>	<u>1,267,255</u>	<u>1,440,626</u>
<b>其他合約成本</b>	<u>4,057</u>	<u>12,470</u>	<u>—</u>	<u>1,779</u>
<b>總計</b>	<u><u>1,527,591</u></u>	<u><u>1,396,490</u></u>	<u><u>1,267,255</u></u>	<u><u>1,442,405</u></u>

### 持作發展物業

持作發展物業指為收購地塊而支付的款項，而其已取得土地使用權證但未取得建築工程施工許可證。持作發展物業由二零一五年十二月三十一日的約人民幣246.6百萬元增加約15.2%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣284.2百萬元，主要由於二零一六年為萬城名座二期(在其於二零一七年動工前)產生土地收購成本及其他預建成本，金額為約人民幣34.1百萬元。持作發展物業由二零一六年十二月三十一日的約人民幣284.2百萬元減少約40.4%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣169.2百萬元。該持作發展物業的減幅乃主要由於我們早前收購的地塊於二零一七年的物業發展活動(即萬城名座二期及皇冠豪苑)所致。持作發展物業由二零一七年十二月三十一日的約人民幣169.2百萬元減少約10.5%至二零一八年六月三十日的約人民幣151.4百萬元。該減幅主要由於萬城名座三期及萬城聚豪四期的工程於截至二零一八年六月三十日止六個月動工。

### 發展中物業

發展中物業乃擬於竣工後持作待售。發展中物業按成本(包括(i)土地收購成本；(ii)建築成本；及(iii)資本化利息及於發展期間所產生直接源於有關發展項目的其他成本)及可變現淨值的較低者列賬。竣工後，物業轉移至待售竣工物業。發展中物業由二零一五年十二月三十一日的約人民幣1,064.5百萬元減少約37.2%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣668.9百萬元，主要由於(i)萬城名座一期；及(ii)陽光新苑二期於二零一六年竣工。發展中物業由二零一六年十二月三十一日的約人民幣668.9百萬元減少約14.5%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣572.2百萬元，主要由於萬城聚豪一期及二期竣工。隨著萬城名座二期及皇冠豪苑的持續建設，以及萬城名座三期及萬城聚豪四期的工程於截至二零一八年六月三十日止六個月動工，發展中物業增加約44.9%至二零一八年六月三十日的約人民幣829.3百萬元。

於二零一八年十月三十一日，概無於二零一八年六月三十日的發展中物業轉移至已竣工待售物業。



## 財務資料

### 已竣工待售物業

已竣工待售物業指於各財政期末尚未售出的已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。已竣工待售物業的成本按已產生相關成本佔未售物業的比例釐定。可變現淨值按於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用銷售開支釐定，或按管理層基於當前市場狀況對估計售價的估值釐定。已竣工待售物業由二零一五年十二月三十一日的約人民幣212.4百萬元增加約102.9%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣431.0百萬元，主要由於二零一六年(i)萬城名座一期；及(ii)陽光新苑二期的未售物業均告竣工。已竣工待售物業由二零一六年十二月三十一日的約人民幣431.0百萬元再增加約22.0%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣525.8百萬元，主要由於二零一七年萬城聚豪一期及二期的未售物業竣工。已竣工待售物業由二零一七年十二月三十一日的約人民幣525.8百萬元減少約12.5%至二零一八年六月三十日的約人民幣460.0百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月持續銷售萬城國際二及三期、萬城名座一期、陽光新苑一及二期及萬城聚豪一及二期的已竣工物業，而同期概無任何發展項目竣工。我們已就我們持作待售的所有已竣工物業取得建築竣工驗收備案。

於二零一八年十月三十一日，約人民幣97.1百萬元，佔我們於二零一八年六月三十日的存貨約0.7%，於其後售出。

下表載列於往績期間的存貨週轉日數：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	日止六個月 二零一八年
存貨週轉日數	<u>10,537</u>	<u>794</u>	<u>630</u>	<u>1,742</u>

附註： 每一年／六個月期間的存貨週轉日數相等於該年度年／期初及年／期末的存貨平均數除以銷售成本再乘以365／180日。

於二零一五年，存貨週轉日數為約10,537日，因為並無發展項目於二零一五年竣工。存貨週轉日數由二零一五年的約10,537日減少至二零一六年的約794日，並進一步減少至二零一七年的約630日。存貨週轉日數減少乃由於我們二零一六年及二零一七年的銷售大幅增

## 財務資料

加。存貨週轉日數由二零一七年的約630日增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約1,742日，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月發展中物業顯著增長，且持續建設萬城名座二期及皇冠豪苑，以及萬城名座三期及萬城聚豪四期的工程動工。

### 其他合約成本

我們於二零一五年委聘銷售代理宣傳及銷售萬城名座一期，該等物業已於二零一六年交付予買家。因此，相關銷售佣金於二零一五年十二月三十一日資本化作其他合約成本約人民幣4.1百萬元，且該合約成本其後在有關發展項目確認收益時確認作部分銷售開支。截至二零一六年十二月三十一日止年度，約人民幣0.8百萬元的資本化成本確認為銷售開支。我們於二零一五年及二零一六年底亦委聘銷售代理宣傳及銷售萬城聚豪一及二期，導致其他合約成本於二零一六年十二月三十一日進一步增加至約人民幣12.5百萬元。該等發展項目的物業銷售於二零一七年確認予買家，該資本化成本約人民幣12.5百萬元於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認為銷售開支。由於我們於截至二零一八年六月三十日止六個月委聘銷售代理宣傳及銷售萬城名座二期，其他合約成本增加至二零一八年六月三十日的約人民幣1.8百萬元。

### 貿易及其他應收款項

下表列載我們於報告期末的貿易及其他應收款項明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款				
— 銷售物業	1,259	1,366	5,969	6,405
— 經營租賃的租金總額	—	314	333	314
	1,259	1,680	6,302	6,719
其他應收賬款	11,474	6,040	10,437	19,867
應收關聯方款項	69,343	106,103	111,684	41,321
預付款項	44,099	158,104	103,173	159,251
	<u>126,175</u>	<u>271,927</u>	<u>231,596</u>	<u>227,158</u>

## 財務資料

### 應收賬款

應收賬款主要包括就物業銷售應收客戶的款項及經營租賃的租金總額。我們通常不會提供信貸期予租戶及物業買家，因為物業銷售的所有租金及代價均為預收。然而，物業買家的若干按揭獲銀行批准，而金額於二零一五年及二零一六年十二月三十一日尚未可供提取。因此，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日錄得物業銷售的應收賬款分別約人民幣1.3百萬元及人民幣1.4百萬元。該金額已逾期但未減值及金額其後已悉數結付。

應收賬款由二零一五年十二月三十一日的約人民幣1.3百萬元增加約33.4%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣1.7百萬元，主要源於二零一六年十二月三十一日陽光新苑二期幼稚園的經營租賃的應收租金增加約人民幣0.3百萬元。結餘再增加約275.1%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣6.3百萬元，主要由於二零一七年廣東省惠州商業物業雙子星的銷售為人民幣29.1百萬元。根據雙子星的買賣協議，銷售雙子星的總代價約人民幣29.1百萬元將由買家分三期支付，首兩期付款合共約人民幣23.3百萬元已於二零一七年十二月三十一日前結付。未付餘額約人民幣5.8百萬元已於二零一八年在買方取得不動產權證後七日內結付。應收賬款由二零一七年十二月三十一日的約人民幣6.3百萬元增加約6.6%至二零一八年六月三十日的約人民幣6.7百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月相關銀行就發展項目物業銷售批准的按揭與其實際轉賬的時間差距。

於報告期末，根據確認應收賬款的日期的應收賬款賬齡分析列載如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一個月內	319	308	5,887	6,354
一至三個月	—	950	90	90
三至六個月	—	135	135	135
超過六個月	940	287	190	140
<b>總計</b>	<b>1,259</b>	<b>1,680</b>	<b>6,302</b>	<b>6,719</b>

## 財務資料

大部分來自第三方的應收賬款屬於一年內。於往績期間，概無應收賬款已減值。我們認為已逾期但未減值的應收款項不重大。基於我們的過往經驗，我們認為毋須就該等結餘計提減值撥備，因為信貸質素並無重大變動且該等結餘仍被視為可全部收回。

於二零一八年十月三十一日，於二零一八年六月三十日的應收賬款有約人民幣6.6百萬元(佔約98.6%)其後已結付。

下表列載於往績期間的應收賬款週轉日數：

應收賬款週轉日數	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	<u>9</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>4</u>

附註：每個一年／六個月期間的應收賬款週轉日數等於該年／期初及年／期末貿易相關應收賬款的平均值除以收入再乘以365／180日。

應收賬款週轉日數由二零一五年的約9日減至二零一六年的約1日，因為發展項目銷售所得收入於二零一六年增加。二零一七年，應收賬款週轉日數維持相對穩定，為約2日。應收賬款週轉日數由二零一七年的約2日增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約4日乃由於平均應收賬款因截至二零一八年六月三十日止六個月的期初結餘增加而上升所致。

### 其他應收賬款

其他應收賬款主要包括發展項目的建築及發展的已付按金。

其他應收賬款由二零一五年十二月三十一日的約人民幣11.5百萬元減少約47.4%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣6.0百萬元。該減幅乃主要由於萬城名座一期及陽光新苑二期建築工程竣工後，發展項目的建築及發展的已付按金退還予我們。其他應收賬款由二零一六年十二月三十一日的約人民幣6.0百萬元增加約72.8%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣10.4百萬元，主要由於二零一七年為展開建設支付按金，涉及(i)萬城名座二期，金額為約人民幣1.8百萬元；及(ii)皇冠豪苑，金額為約人民幣2.5百萬元。其他應收賬款由二零一七年十二月三十一日的約人民幣10.4百萬元增加約90.4%至二零一八年六月三十日約人民幣19.9百萬元，主要由於(i)有關萬城名座三期的工程動工的已付按金約人民幣2.5百萬元；

## 財務資料

及(ii)由於截至二零一八年六月三十日止六個月完成向一名獨立第三方出售劉偉韜先生於惠州康城的權益後，惠州康城不再為我們的關聯方，應收惠州康城款項約人民幣6.9百萬元由應收關聯方款項轉移至其他應收賬款。

### 應收關聯方款項

應收關聯方款項(主要涉及我們向控股股東及少數權益及聯營公司墊付的資金)為免息、無抵押及可按要求收回。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，應收關聯方款項分別為約人民幣69.3百萬元、人民幣106.1百萬元、人民幣111.7百萬元及人民幣41.3百萬元。

有關應收關聯方款項的更多詳情，請參閱本節下文「關聯方交易」一段「(b)與關聯方的結餘」分段。

### 預付款項

我們的預付款項主要包括(i)物業發展的預付款項；及(ii)企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅及附加費的預付款項。下表列載我們於往績期間財政期間結算日的預付款項明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業發展的預付款項	12,550	90,859	56,756	103,594
企業所得稅、土地增值稅、 增值稅、營業稅及附加費 的預付款項	31,379	67,007	46,138	51,729
其他	170	238	243	3,928
<b>總計</b>	<b>44,099</b>	<b>158,104</b>	<b>103,137</b>	<b>159,251</b>

物業發展預付款項由二零一五年十二月三十一日的約人民幣12.6百萬元增加約624.0%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣90.9百萬元，主要由於二零一六年為建設萬城聚豪一期及二期向建築承包商預付款項約人民幣78.3百萬元。該預付款項於二零一七年發展項目竣工後轉移至存貨。此外，二零一七年發展中發展項目(即萬城名座二期及皇冠豪苑)較少需要向建築承包商預付款項。物業發展預付款項減少約37.5%至二零一七年十二月三十一日的

## 財務資料

約人民幣56.8百萬元。物業發展預付款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣56.8百萬元增加至二零一八年六月三十日的約人民幣103.6百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月就建設萬城名座二期及萬城聚豪四期向建築承包商預付款項。

根據財政部及國家稅務總局共同頒佈的《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(「**財稅二零一六年36號文**」)，本集團的中國附屬公司自二零一六年五月起須就其收入繳納增值稅，而非營業稅。根據財稅二零一六年36號文，就二零一六年五月一日前開始的物業建築工程，銷售物業的增值稅按簡化法以5%稅率計算；否則，按11%的稅率計算增值稅。預付增值稅(為物業售價的3%)於預售物業時繳付。

企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅及附加費預付款項由二零一五年十二月三十一日的約人民幣31.4百萬元增加約113.5%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣67.0百萬元，主要由於二零一六年就預售萬城聚豪一期及二期預付企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅及附加費約人民幣45.0百萬元。企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅及附加費預付款項減少約31.1%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣46.1百萬元，主要由於(i)二零一七年我們並無推出新發展項目以供銷售；及(ii)企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅及附加費相關預付款項確認為開支或用於抵銷應付增值稅(如適用)，原因為二零一七年銷售萬城聚豪一期及二期。企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅及附加費預付款項由二零一七年十二月三十一日的約人民幣46.1百萬元增加約12.1%至二零一八年六月三十日的約人民幣51.7百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月就預售萬城名座二期及皇冠豪苑的企業所得稅、土地增值稅、增值稅、營業稅金及附加費預付款項。

### 合約負債

合約負債主要指於各有關期間末就本集團預售物業而向客戶收取的銷售所得款項。於發展項目預售時，我們於發展項目建築竣工前，根據相關預售協議開始銷售發展項目及收取客戶向我們支付的預售所得款項。根據會計政策，於相關銷售確認為收入前，該預售所得款項確認為合約負債。

合約負債由二零一五年十二月三十一日的約人民幣389.1百萬元增加約87.7%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣730.3百萬元，主要由於二零一六年在天津預售萬城聚豪一期及二期。結餘由二零一六年十二月三十一日的約人民幣730.3百萬元減少約90.2%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣71.3百萬元，主要由於(i)於天津銷售萬城聚豪一期及二期，其於二零一七年確認；及(ii)本集團於二零一七年並無推出任何新發展項目以供預售。

## 財務資料

合約負債由二零一七年十二月三十一日的約人民幣71.3百萬元增加至二零一八年六月三十日的約人民幣652.7百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月預售萬城名座二期及皇冠豪苑。

### 貿易及其他應付款項

於往績期間財政期間結算日的貿易及其他應付款項概述如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期部分：				
貿易應付款項	114,357	57,153	74,552	71,502
其他應付款項及應計費用	116,852	76,319	150,989	166,799
應付關聯方款項	<u>1,085,295</u>	<u>967,976</u>	<u>958,130</u>	<u>954,973</u>
小計：	<u>1,316,504</u>	<u>1,101,448</u>	<u>1,183,671</u>	<u>1,193,274</u>
非即期部分：				
應付關聯方款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65,443</u>
總計	<u>1,316,504</u>	<u>1,101,448</u>	<u>1,183,671</u>	<u>1,258,717</u>

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要包括應付(i)第三方供應商；及(ii)建築承包商的款項。

貿易應付款項由二零一五年十二月三十一日的約人民幣114.4百萬元減少約50.0%至二零一六年十二月三十一日的約人民幣57.2百萬元，主要由於二零一六年萬城名座一期及陽光新苑二期竣工後，我們已結付應付第三方供應商及建築承包商的款項。貿易應付款項增加約30.4%至二零一七年十二月三十一日的約人民幣74.6百萬元，主要由於二零一七年萬城名座二期及皇冠豪苑動工而使二零一七年產生的建築成本增加。雖然二零一七年萬城聚豪一期及二期竣工後，我們已結付應付第三方供應商及建築承包商的貿易款項，惟其影響不及同期萬城名座二期及皇冠豪苑建築工程動工導致的應付發展成本增加。貿易應付款項由二零一

## 財務資料

七年十二月三十一日的約人民幣74.6百萬元減少約4.1%至二零一八年六月三十日的約人民幣71.5百萬元，主要由於結付建設萬城聚豪一及二期(於二零一七年下半年竣工)的未償還應付款項。

下表列載按貿易應付款項確認日期列示的貿易應付款項賬齡分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
三個月內	43,689	56,784	70,572	44,854
三至六個月	70,411	110	307	1
六至十二個月	4	2	901	23,457
十二個月以上	<u>253</u>	<u>257</u>	<u>2,772</u>	<u>3,190</u>
<b>總計</b>	<b><u>114,357</u></b>	<b><u>57,153</u></b>	<b><u>74,552</u></b>	<b><u>71,502</u></b>

我們根據進度及協議里程碑分期向建築承包商付款。供應商授予的結付條款及信貸期乃按個別合約支付條款釐定。主要供應商一般就進度付款授予28日的信貸期。一般而言，(i)發展項目竣工前，於建築過程中分階段付款結付總合約價的70%至80%；(ii)發展項目竣工後，結付總合約價約95%至97%；及(iii)我們保留餘下總合約價3%至5%作為保留金。保留金將於保留期後結付，一般為期約兩年。

於二零一八年十月三十一日，約人民幣56.3百萬元，佔於二零一八年六月三十日的貿易應付款項約78.7%，於其後已結付。

下表載列於往績期間的貿易應付款項週轉日數：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十 日止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
貿易應付款項週轉日數	<u>606</u>	<u>47</u>	<u>31</u>	<u>94</u>

附註： 每一年／六個月的貿易應付款項週轉日數相等於該年／期初及年／期末貿易相關應付款項的平均值除以銷售成本再乘以365／180日。



---

## 財務資料

---

貿易應付款項週轉日數由二零一五年約606日減少至二零一六年約47日，主要由於二零一六年十二月三十一日的貿易應付款項因上文一段所述因素而減少。貿易應付款項週轉日數於二零一七年減少至約31日，主要由於二零一七年的平均貿易應付款項因上文一段所述因素而減少。貿易應付款項週轉日數由二零一七年的約31日增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的約94日，主要由於就萬城名座二期及皇冠豪苑招致的建設成本所產生的平均貿易應付款項增加。

### 其他應付款項及應計費用

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，我們有其他應付款項及應計費用分別約人民幣116.9百萬元、人民幣76.3百萬元、人民幣151.0百萬元及人民幣166.8百萬元，主要指我們應付供應商的建築成本，惟尚未收到供應商的發票。由二零一五年十二月三十一日的約人民幣116.9百萬元減少約人民幣40.6百萬元至二零一六年十二月三十一日的約人民幣76.3百萬元，主要由於萬城名座一期及陽光新苑二期於二零一六年落成，而建築承包商已發出已竣工工程的相關發票，而其他應付款項及應計費用的相關金額已於接獲發票後確認為貿易應付款項。該等貿易應付款項已於二零一六年結付，見上文「貿易應付款項」分段所述。由二零一六年十二月三十一日約人民幣76.3百萬元增加約人民幣74.7百萬元至二零一七年十二月三十一日約人民幣151.0百萬元，主要由於萬城名座二期及皇冠豪苑的工程動工，而於二零一七年十二月三十一日建築承包商尚未發出累計建築工程成本及相關發票。由二零一七年十二月三十一日的約人民幣151.0百萬元增加約人民幣15.8百萬元至二零一八年六月三十日的約人民幣166.8百萬元，主要由於二零一八年六月三十日萬城名座二期的應付增值稅增加。

### 應付關聯方款項

應付關聯方款項主要指應付控股股東及附屬公司少數股東及彼等各自近親家族成員及其控制實體的款項。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，我們應付關聯方款項即期部分分別約人民幣1,085.3百萬元、人民幣968.0百萬元、人民幣958.1百萬元及人民幣955.0百萬元，主要源於就發展項目與關聯方進行的集資活動。應付關聯方款項即期部分為免息、無抵押及須按要求償還。於二零一八年六月三十日應付控股股東之款項淨額約人民幣443.0百萬元將於上市前資本化至股本，於二零一八年六月三十日應付控股股東之款項淨額約人民幣130.9百萬元將於上市前結付，應付關聯方劉偉韜先生、范元新女士及敏華投資有限公司之款項淨額將於彼等身為股東的相關發展項目竣工後支付。我們於二零一八年六月三十日的應付關聯方款項的非即期部分為約人民幣65.4百萬元，源自根據林國賢先生（「林先生」）、王小霞女士（「王女士」）、萬城企業管理與惠州悅富訂立日期為二零一八年六月二十五日的注資協議（「注資協議」）向惠州悅富原權益持有人所作的視作分派。根據注資協議，萬城企業管理向惠州悅富注資，攤薄了惠州悅富原權益持有人（即林先生及王女士）的股權。為就林先生及王女士於惠州悅富的股權遭攤薄提供補償，根據

協定，惠州悅富於二零一八年五月的保留溢利及於二零一八年五月三十一日未出售存貨的估計未變現收益將於萬城企業管理注資之前，按照股權比例分派（即林先生持有52%及王女士持有48%）。應付關聯方款項的非即期部分約人民幣65.4百萬元為將分派予林先生及王女士的有關部分利潤。本公司預期該等應付關聯方款項的非即期部分將於(i)二零一八年五月三十一日惠州悅富已出售但尚未交付的物業交付時；及(ii)二零一八年五月三十一日惠州悅富未出售的存貨售出及交付時結付。

惠州悅富是開發陽光新苑一期及二期的項目公司。兩個發展項目均已竣工及兩個發展項目均已開始交付物業。本公司預期陽光新苑一期及二期的所有物業將於未來三年內出售及交付，而應付關聯方款項的非即期部分約人民幣65.4百萬元將相應地於三年內結付，惟須視乎有關物業的銷售表現。

有關應付關聯方款項的更多詳情，請參閱本節下文「關聯方交易」一段。

### 債務及或然負債

#### 銀行貸款

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，我們有銀行借貸分別約人民幣62.4百萬元、零、人民幣299.3百萬元及人民幣364.5百萬元。銀行借貸由二零一五年十二月三十一日約人民幣62.4百萬元減少至二零一六年十二月三十一日的零，主要由於以預售萬城聚豪一及二期之所得款項償還貸款。銀行借貸於二零一七年十二月三十一日增加至約人民幣299.3百萬元，因為二零一七年發展萬城名座二期及皇冠豪苑需要外部借貸。銀行借貸增加至二零一八年六月三十日的約人民幣364.5百萬元乃由於截至二零一八年六月三十日止六個月開始發展萬城聚豪三及四期的準備工作。

## 財務資料

下表載列於所示日期未尚償還銀行貸款明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
有抵押 <sup>(1)</sup>	—	—	299,317	364,504
無抵押 <sup>(2)</sup>	<u>62,369</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>總計</b>	<b><u>62,369</u></b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>299,317</u></b>	<b><u>364,504</u></b>

附註：

- 於二零一七年十二月三十一日的銀行貸款約人民幣299.3百萬元按人民銀行公佈的基準貸款利率之110%計息並須按要求償還。於二零一七年十二月三十一日，該貸款以為數約人民幣163.1百萬元的存貨作抵押。二零一八年六月三十日的銀行貸款約人民幣364.5百萬元按人民銀行公佈的基準貸款利率之110%或130%計息並須按要求償還。於二零一八年六月三十日，該貸款以為數約人民幣286.1百萬元的存貨作抵押。
- 該銀行貸款按香港銀行同業拆息加3.5%計息並須按要求償還。

於二零一五年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，我們所有銀行貸款由關聯方擔保。更多詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註30(e)。關聯方提供的所有擔保將於上市後解除。

銀行融資須達成於金融機構的貸款安排中常見的若干契諾方可獲得。倘我們違反契諾，已提取融資將須按要求償還。然而，董事預期該等契諾不會嚴重限制本集團就進行現有業務計劃所需承擔額外債務或股本融資的整體能力。

於二零一七年十二月三十一日，我們違反惠州萬城與中國一間銀行（「該銀行」）就總額約人民幣269.0百萬元之銀行融資而訂立日期為二零一七年一月十七日之協議（「銀行貸款協議一」）之以下契諾，該貸款用作為發展萬城名座二期提供資金：

- 1) 規定若干物業開始預售之日期。

我們未能按於銀行貸款協議一契諾所作之承諾於二零一七年十月三十日前展開萬城名座二期之預售。我們竭盡所能積極與相關政府當局磋商，以取得萬城名座二期之有利預售價格。磋商需時超出預期。因此，萬城名座二期預售許可證延期發出，而萬城名座二期之預售期於二零一八年一月十九日開始。

- 2) 對與關聯方交易施加之限制。

銀行貸款協議一之契諾禁止未經該銀行事先書面批准與關聯方進行以下交易：

- (i) 償還股東貸款（「後償債務」）；及
- (ii) 超出惠州萬城當時資產淨值若干比例之關聯方交易。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，惠州萬城收到來自股東之若干款項及結付部分應付股東（即王小霞女士、劉偉韜先生及王氏家族成員及聯系人士）款項。

上述違約乃由於我們的詮釋及銀行之契諾存在誤差所致。就契諾(i)而言，我們誤解了契諾，以為只要股東貸款總額維持於不低於銀行貸款協議一所述之後償債務水平之水平，償還股東貸款及後續來自股東之款項就不會受限制。就契諾(ii)而言，我們視關聯方交易（包括本招股章程附錄一所載會計師報告附註30(c)所載者）為貿易性質，且我們並不知悉股東之往來賬戶變動被視為銀行貸款協議一項下與關聯方交易之一種。

## 財務資料

於二零一八年六月三十日，我們分別就銀行貸款協議一及日期為二零一七年九月三十日的協議(由惠州漢基與該銀行訂立(經補充)，內容關於為發展萬城名座二期及皇冠豪苑提供資金的銀行貸款)(「**銀行貸款協議二**」)違反以下相關契諾：

	銀行貸款協議一	銀行貸款協議二
所違反相關契諾	<p>有關項目的總投資限額：</p> <p>根據銀行貸款協議一，萬城名座二期總投資限額為人民幣410,000,000元(「<b>投資限額</b>」)。於二零一八年六月三十日，我們對萬城名座第二期的總投資額超出投資限額。</p>	<p>對提供貸款予第三方的限制：</p> <p>銀行貸款協議二的契諾禁止惠州漢基提供貸款或擔保予任何第三方。</p> <p>截至二零一八年六月三十日止六個月，惠州漢基與本集團其他實體有集團內公司間交易。</p>
違反理由	<p>由於銀行貸款協議一乃於二零一七年一月簽署，投資限額乃根據當時估計總投資額而定，當中參考當時的原材料通行市價及建築成本等。投資限額並不包括萬城名座二期的內部裝修成本。</p> <p>然而，於二零一八年三月，我們與萬城名座二期的總承包商訂立補充協議(「<b>補充協議</b>」)，以委聘該總承包商提供其他服務，其中包括機電工程服務(「<b>其他工程</b>」)。因此，萬城名座二期的實際總投資因其他工程及原材料成本上漲而超出投資限額。</p>	<p>我們對銀行貸款協議二所載「<b>第三方</b>」的詮釋不包括本集團成員公司。</p>

## 財務資料

我們已就二零一七年發生銀行貸款協議一的違約事項向該銀行取得一次性豁免函，而上述於二零一七年發生涉及銀行貸款協議一的違約事項已獲該銀行豁免。該銀行亦向我們發出一致性豁免函，而上述於截至二零一八年六月三十日止六個月發生涉及銀行貸款協議一及銀行貸款協議二的違約事項已分別獲該銀行豁免。於二零一八年十月三十一日，除上述於二零一七年及截至二零一八年六月三十日止六個月發生且其後獲該銀行一致性豁免涉及銀行貸款協議一及銀行貸款協議二的違約事項外，本集團概無違反銀行貸款協議一及銀行貸款協議二。董事確認，於取得上述由該銀行發出的豁免函後，該銀行將不會就上述銀行貸款協議一及銀行貸款協議二的違約事件對本集團採取任何措施。除上文所披露者外，於往績期間及最後可行日期，我們並無違反信貸融資下任何重大方面的責任。董事進一步確認，於往績期間及截至最後可行日期，我們在取得銀行融資方面並無遇到任何重大困難，我們的貸款申請亦無遭到拒絕受理。

總體而言，本集團於最後可行日期的未動用貸款融資約為人民幣392.6百萬元。

### 債務

下表載列我們於所示日期的未償還貸款及借貸明細：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於十月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
有抵押銀行貸款	—	—	299,317	364,504	324,154
無抵押銀行貸款	62,369	—	—	—	—
應付關聯方款項	<u>1,085,295</u>	<u>967,976</u>	<u>958,130</u>	<u>1,020,416</u>	<u>1,041,572</u>
總計	<u>1,147,664</u>	<u>967,976</u>	<u>1,257,447</u>	<u>1,384,920</u>	<u>1,365,726</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日、二零一八年六月三十日及二零一八年十月三十一日，未償還借貸總額分別為約人民幣1,147.7百萬元、人民幣968.0百萬元、人民幣1,257.4百萬元、人民幣1,384.9百萬元及人民幣1,365.7百萬元。於往績期間的未償還借貸總額波動主要由於發展項目及現金流量計劃的財務需要變動。

---

## 財務資料

---

於二零一八年十月三十一日(即就本招股章程最近披露流動資金的日期)，我們有未償還債務約人民幣1,365.7百萬元，包括銀行借貸約人民幣324.2百萬元及應付關聯方款項約人民幣1,041.6百萬元。於二零一八年十月三十一日，借款總額輕微減少至約人民幣1,365.7百萬元，主要由於我們以萬城名座二期的銷售所得款項償還中國的銀行貸款，以及被以港元計值的應付關聯方款項因人民幣貶值而增加所抵銷。

於二零一八年十月三十一日，我們的銀行貸款按人民銀行公佈的基本貸款利率的110%或130%計息及須按要求償還。該銀行貸款乃由我們的存貨作抵押。

除本招股章程披露者外，於二零一八年十月三十一日，我們並未擁有任何已發行及發行在外或法定或以其他方式設立惟並未發行的未償還債務證券、定期貸款、其他借款或借款性質的債項(包括銀行透支、承兌負債(常規貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、債權證、抵押、按揭、重大或然負債或未解除的擔保)。董事確認，自二零一八年十月三十一日直至本招股章程日期，我們的債務狀況並無發生重大變動。我們擬在我們認為適當的情況下繼續使用銀行借貸為部分發展項目提供資金。除該等銀行借貸外，我們現時並無計劃進行其他重大外部債務融資。

### 或然負債

於往績期間，我們為本集團的物業的若干獨立第三方買家安排銀行融資並提供擔保，以保證有關買家的還款責任。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日、二零一八年六月三十日及二零一八年十月三十一日，未解除銀行擔保分別為約人民幣138.5百萬元、人民幣551.3百萬元、人民幣376.3百萬元、人民幣107.7百萬元及人民幣385.8百萬元。該等擔保將於發出相關物業所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭後終結。

於往績期間，我們遇到四宗我們為其擔保按揭貸款的買家違約事件。我們須就全部上述違約事件向相關銀行結付未清償貸款。於往績期間，本集團就上述各項違約事件分別支付約人民幣157,000元、人民幣51,000元、人民幣23,000元及人民幣204,000元。截至最後可行日期，我們尚未收回金額合共約人民幣361,300元。更多詳情請參閱本招股章程「業務」一節「發展項目」一段「項目規劃及設計及建築前期」分段。雖然我們須就所有買家違約事件向相

## 財務資料

關銀行結付未償還貸款，惟考慮到根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，銀行有權出售物業並從銷售所得款項中收回未償還貸款結餘，董事認為本集團無可能在該等擔保下蒙受損失。本集團的擔保期由授出按揭貸款日期開始及於發出相關物業所有權證及登記按揭後結束。我們尚未就該等擔保確認任何遞延收入，因為董事認為其公平值微不足道。

### 資產負債表外承擔及安排

除上文披露的或然負債外，於二零一八年十月三十一日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兌負債(常規貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或然負債。

### 承擔

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日、二零一八年六月三十日及二零一八年十月三十一日，我們有以下承擔：

	於十二月三十一日			於六月三十日	於十月三十一日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)

已訂約：

建築及發展合約	<u>281,571</u>	<u>109,380</u>	<u>780,090</u>	<u>516,266</u>	<u>573,061</u>
---------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

承擔主要指本集團發展中物業的發展成本。於二零一八年十月三十一日，已訂約的金額約人民幣573.1百萬元指發展中發展項目的發展成本。我們預期主要透過銀行貸款及出售及預售物業收取的所得款項來應付該等承擔。除上文披露的或然負債及承擔外，於二零一八年六月三十日概無其他未償還或然負債及承擔。

### 關聯方交易

於往績期間，我們曾進行有關以下方面的多項交易：(i)銷售物業；(ii)租賃物業；(iii)本集團所接受的住宿服務；(iv)本集團所接受的物業管理服務；及(v)購買貨品。



## 財務資料

### (a) 與關聯方的交易價值

以下載列我們於往績期間與關聯方進行的交易概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銷售物業	—	2,774	—	—	—
租賃物業	916	1,164	336	287	50
本集團所接受的					
住宿服務	(1,037)	(375)	(777)	(322)	(546)
本集團所接受的					
物業管理					
服務 <sup>(附註)</sup>	(792)	(1,894)	(1,602)	(778)	(1,261)
購買貨品	(30)	(163)	(152)	(76)	(87)

附註：截至二零一八年六月三十日止六個月的金額包括惠州康城於二零一八年一月一日至出售完成日期（即於二零一八年六月二十九日劉偉韜先生於惠州康城的股權出售予獨立第三方，據此，惠州康城不再為我們的關聯方）向本集團提供的物業管理服務。

就銷售物業而言，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們向關連人士劉偉韜先生的配偶范元新女士出售物業。

就租賃物業而言，於往績期間，我們透過向關聯方出租若干物業（包括我們所開發的住宅物業及辦公室）賺取租金收入。於該等租賃中，我們向本公司關連人士惠州南旋毛織廠有限公司出租三個物業單位。該三項租賃全部將於二零一八年十二月三十一日完結，且我們正在出售相關物業單位。倘租賃於上市後繼續，我們將遵守上市規則的相關條文。

就本集團所接受的住宿服務而言，於往績期間，惠州港升及蕪湖德信置業有限公司於惠州及蕪湖按向其他客戶所收取的價格的折扣價為本集團提供酒店住宿服務。本集團將於上市後繼續委聘惠州皇冠酒店提供酒店住宿服務，該等安排將構成持續關連交易。更多詳情請參閱本招股章程「持續關連交易」一節「獲豁免持續關連交易」一段的「酒店服務」分段。

## 財務資料

就本集團所接受的物業管理服務而言，於往績期間，惠州康城為我們發展的物業提供物業管理服務。於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，惠州康城為本公司的關連人士，因為劉偉韜先生及林國賢先生於該期間控制惠州康城的股權。董事確認，所收取物業管理服務費與獨立第三方所收取者相近。於截至二零一八年六月三十日止六個月，劉偉韜先生出售其全部股權予獨立第三方，因此，惠州康城於股權轉讓完成後不再為我們的關連人士，並於二零一八年六月三十日不再為關聯方。有關物業管理的更多詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「發展項目」一段「項目竣工及交付，以及售後維修及物業管理」分段。

就購買貨品而言，我們為本集團僱員的健康而向關聯方勁家莊(惠州)健康食品有限公司(「勁家莊」)購買健康食品。本集團將繼續向勁家莊購買健康食品及其將構成上市規則第14A.97條項下獲全面豁免的持續關連交易。

董事認為，以上交易乃按一般商業條款或較佳條款及公平基準進行，且符合股東的整體利益。

### (b) 與關聯方的結餘

與關聯方之結餘乃記入其他應收款項及於聯營公司及合營公司的權益：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易及其他應收款項				
—應收關聯方款項	69,343	106,103	111,684	41,321
於聯營公司的權益				
—應收聯營公司款項(非即期)	—	—	87,251	107,488
於合營公司的權益				
—應收合營公司款項(非即期)	—	—	41,384	53,740
	<u>69,343</u>	<u>106,103</u>	<u>240,319</u>	<u>202,549</u>

## 財務資料

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日與關聯方的結餘詳列如下：

### 應收關聯方款項：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>王氏家族及聯繫人</b>				
樓家強先生	—	—	37,863	37,863
王庭聰先生	20,000	62,407	1,570	2,225
<b>小計</b>	20,000	62,407	39,433	40,088
<b>由王氏家族控制的公司</b>				
惠州康城 <sup>#</sup>	5,775	5,942	6,183	—
天津市康城物業管理有限公司	500	2,100	3,100	—
惠州立信科技有限公司	730	860	860	860
Main Galaxy Development Ltd.	—	—	92	93
庫匯(香港)有限公司(前稱萬城控股有限公司)	11	12	13	—
惠州永利添置業有限公司	—	—	2	2
惠州港升	96	86	—	—
高美添(香港)有限公司	42,228	—	—	13
Gold Paradise Investment Limited	—	—	—	5
惠州長龍生物技術有限公司	3	—	—	—
<b>小計</b>	49,343	9,000	10,250	973
<b>少數股東權益及聯繫人</b>				
黃敏利	—	—	61,740	—
曾文省	—	34,696	—	—
<b>小計</b>	—	34,696	61,740	—
<b>本集團合營公司</b>				
惠港投資有限公司	—	—	41,384	41,740
惠州惠港	—	—	260	12,260
<b>小計</b>	—	—	41,644	54,000
<b>本集團聯營公司</b>				
河南聚龍	—	—	87,000	87,000
怡美(香港)有限公司	—	—	251	253
金系發展有限公司	—	—	1	20,235
<b>小計</b>	—	—	87,252	107,488
<b>總計</b>	<u>69,343</u>	<u>106,103</u>	<u>240,319</u>	<u>202,549</u>

## 財務資料

# 於二零一八年六月二十九日劉偉韜先生於惠州康城的股權出售予獨立第三方後，惠州康城不再為我們的關聯方。於二零一八年六月三十日結欠惠州康城的款項已轉移予其他債務人，因為惠州康城於二零一八年六月三十日不再為我們的關聯方。

### 應付關聯方款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>王氏家族及聯繫人</b>				
王庭聰先生	431,900	467,728	512,075	552,782
王槐裕	11,500	11,500	11,500	11,500
王庭交	9,807	9,807	9,807	5,307
王惠玲	4,000	4,000	4,000	3,307
樓家強先生	47,208	258	157	157
<b>小計</b>	<b>504,415</b>	<b>493,293</b>	<b>537,539</b>	<b>573,053<sup>##</sup></b>
<b>由王氏家族及聯繫人控制 的公司</b>				
恒威管理	—	229	47,004	67,643
惠州港升	13,422	13,422	8,000	8,279
惠州康城 <sup>#</sup>	109	1,481	2,234	—
惠州市創匯電子科技有限公司	20,000	19,980	—	—
惠州偉榮置業有限公司	8,656	—	—	—
惠州得榮置業有限公司	8,450	—	—	—
<b>小計</b>	<b>50,637</b>	<b>35,112</b>	<b>57,238</b>	<b>75,922</b>
<b>少數股東權益及聯繫人</b>				
敏華投資有限公司	185,598	228,348	213,389	215,227
劉偉韜先生	15,060	63,945	114,364	109,201
王小霞女士	279,185	131,678	20,000	31,413
范元新	15,600	15,600	15,600	15,600
黃敏利	31,290	—	—	—
曾文省	3,510	—	—	—
<b>小計</b>	<b>530,243</b>	<b>439,571</b>	<b>363,353</b>	<b>371,441</b>
<b>總計</b>	<b>1,085,295</b>	<b>967,976</b>	<b>958,130</b>	<b>1,020,416</b>

# 惠州康城於二零一八年六月三十日不再為我們的關聯方，因為於二零一八年六月二十九日劉偉韜先生於惠州康城的股權出售予獨立第三方已完成。

## 該款項包括應付關聯方款項的非即期部分約人民幣34百萬元，代表將分派予林國賢先生的部分溢利。

### **應收關聯方款項**

#### *應收王氏家族成員及聯繫人款項及應收王氏家族成員所控制公司款項*

於往績期間，我們若干附屬公司向王氏家族成員及聯繫人及受其控制的公司作出墊款。該等結餘為免息、無抵押及須按要求償還。該等結餘將於上市前結付。

#### *應收少數股東權益及聯繫人款項*

該等結餘指我們附屬公司天津建基向黃敏利先生(敏華投資有限公司(顯駿管理有限公司的股東，顯駿管理有限公司為我們的非全資附屬公司中國大地投資有限公司的少數權益股東)的控股股東)及曾文省先生作出的墊款。有關結餘為免息、無抵押及須按要求償還，截至最後可行日期，屬已結付。

#### *應收本集團合營公司及聯營公司款項*

應收本集團聯營公司及合營公司款項主要指我們就該等實體開發發展項目而提供的股東貸款。於往績期間，我們提供資金予(i)河南聚龍、怡美(香港)有限公司及金系發展有限公司以發展聚瓏灣一期及二期；及(ii)惠州惠港及惠港投資有限公司以發展萬城潼湖中心及玖龍台。

應收河南聚龍款項將不會於上市前結付，因而於上市後構成本公司一項持續關連交易。關於應收河南聚龍款項的更多詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節「獲豁免持續關連交易」一段「向河南聚龍貸款」分段。

### **應付關聯方款項**

#### *應付王氏家族成員及聯繫人款項及應付王氏家族成員所控制公司款項*

於往績期間，我們若干附屬公司自王氏家族若干成員及聯繫人及受其控制的公司取得資金。該等結餘為免息、無抵押及須按要求償還。於二零一八年六月三十日應付控股股東款項淨額約人民幣443.0百萬元將於上市前資本化至股本。於二零一八年六月三十日應付控股股東之款項淨額約人民幣130.9百萬元將於上市前結付。

### 應付少數股東權益及聯繫人款項

應付王小霞女士及劉偉韜先生款項泛指其對惠州萬城的股東貸款以發展萬城名座。應付敏華投資有限公司款項泛指其對中國大地投資有限公司(天津建基的控股公司)的股東貸款以發展萬城聚豪。劉偉韜先生的配偶范元新女士亦提供貸款予惠州萬城。

關於我們與第三方發展的發展項目，我們及第三方通常及共同透過結合權益及股東貸款注資，屬資本性質及不計息，並預期以預售及銷售發展項目產生的現金流償付。根據高力國際報告，對中國物業發展公司而言，以股東貸款形式為發展項目撥資乃常見及正常方法。

由於根據林國賢先生、王小霞女士、萬城企業管理及惠州悅富訂立日期為二零一八年六月二十五日之注資協議而視作向惠州悅富的原股權持有人作出分派，故除於二零一八年六月三十日應付王小霞女士款項的非即期部分外，應付王小霞女士款項已於最後可行日期結付。應付劉偉韜先生、范元新女士及敏華投資有限公司款項將不會於上市前結付，但預期將透過彼等為股東的附屬公司銷售相關發展項目的所得款項所產生的盈餘現金流結付。有關應付劉偉韜先生、范元新女士及敏華投資有限公司款項的更多詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易」一節「獲豁免持續關連交易」一段「來自劉偉韜先生及范元新女士的貸款」及「來自敏華投資有限公司的貸款」分段。

### (c) 由關聯方擔保的銀行貸款

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款約人民幣62.4百萬元由王庭聰先生、王庭交、王庭真及黃敏利共同擔保。貸款經已償還。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款約人民幣299.3百萬元由王庭聰先生、樓家強先生共同擔保。

於二零一八年六月三十日，(i)銀行貸款約人民幣287.1百萬元由王庭聰先生及樓家強先生共同擔保；(ii)銀行貸款約人民幣42.6百萬元由王庭聰先生擔保；及(iii)銀行貸款約人民幣34.8百萬元由黃敏利擔保。

關聯方就本集團的銀行貸款發出的擔保將於上市後解除。

## 財務資料

### 流動資金及資本資源

#### 流動資金來源

我們在資本密集行業經營，並主要透過經營產生的現金為營運資金、資本開支及其他資本需求提供資金，包括(i)銀行貸款；(ii)股東注資；(iii)銷售發展項目及預售發展中的發展項目所得款項；及(iv)關聯方貸款。

#### 現金流量

下表列載於所示期間摘錄自綜合現金流量表的選定現金流量數據。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動所得現金					
(流出)／流入淨額	(303,006)	276,948	(225,005)	(123,543)	349,667
投資活動所得現金					
流入／(流出)淨額	26,722	(2,052)	(132,385)	(25,684)	28,467
融資活動所得現金					
流入／(流出)淨額	<u>281,101</u>	<u>(224,468)</u>	<u>346,281</u>	<u>114,448</u>	<u>2,218</u>
現金及現金等價物					
增加／(減少)	4,817	50,428	(11,109)	(34,779)	380,352
於一月一日的現金及 現金等價物	50,128	54,945	105,372	105,372	94,172
匯率變動的影響	—	(1)	(91)	—	(32)
於十二月三十一日／ 六月三十日的現金及 現金等價物	<u>54,945</u>	<u>105,372</u>	<u>94,172</u>	<u>70,593</u>	<u>474,492</u>

現金及現金等價物由二零一七年十二月三十一日的約人民幣94.2百萬元增加約403.9%至二零一八年六月三十日的約人民幣474.5百萬元。此乃主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月萬城名座二期及皇冠豪苑的物業預售。

### 經營活動所得現金(流出)／流入淨額

經營活動所得現金流出主要包括就我們的物業發展活動及土地收購作出的付款。經營活動所得現金流入主要為自物業銷售接獲的所得款項及租金收入。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金流出淨額約為人民幣303.0百萬元，主要由於年內(i)存貨及其他合約成本增加約人民幣573.6百萬元；(ii)貿易及其他應收款項增加約人民幣77.4百萬元；及(iii)已抵押及受限制現金增加約人民幣58.0百萬元。其被年內(i)產生除稅前溢利約人民幣6.4百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣381.0百萬元；及(iii)貿易及其他應付款項增加約人民幣55.7百萬元抵銷部分。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金流入淨額約為人民幣276.9百萬元，主要由於年內(i)產生除稅前溢利約人民幣186.6百萬元；(ii)存貨及其他合約成本減少約人民幣116.6百萬元；及(iii)合約負債增加約人民幣341.2百萬元。其被年內(i)貿易及其他應收款項增加約人民幣106.6百萬元；(ii)已抵押及受限制現金增加約人民幣96.2百萬元；及(iii)貿易及其他應付款項減少約人民幣96.1百萬元抵銷部分。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，經營活動所得現金流出淨額約為人民幣225.0百萬元，主要由於年內合約負債減少約人民幣659.1百萬元。其被年內(i)產生除稅前溢利約人民幣141.4百萬元；(ii)存貨及其他合約成本減少約人民幣99.8百萬元；及(iii)已抵押及受限制現金減少約人民幣128.1百萬元抵銷部分。

截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的經營活動所得現金流入淨額為約人民幣349.7百萬元，主要源於截至二零一八年六月三十日止六個月(i)產生除稅前溢利約人民幣90.8百萬元；(ii)合約負債增加約人民幣581.4百萬元；(iii)貿易及其他應付款項增加約人民幣24.1百萬元；及(iv)貿易及其他應收款項減少約人民幣11.0百萬元，惟被(i)存貨及其他合約成本約人民幣166.7百萬元；及(ii)已抵押及受限制現金增加約人民幣122.4百萬元抵銷部分。

### 投資活動所得現金流入／(流出)淨額

投資活動所得現金流入主要包括出售投資物業及其他金融資產所得款項。投資活動所得現金流出主要來自於聯營公司及合營公司的投資及就購買其他金融資產的付款。



---

## 財務資料

---

截至二零一五年十二月三十一日止年度，投資活動所得現金流入淨額約為人民幣26.7百萬元，主要由於年內(i)出售投資物業所得款項約人民幣59.1百萬元；及(ii)出售其他金融資產所得款項約人民幣23.7百萬元。其被年內購買其他金融資產的付款抵銷部分，購買其他金融資產指對銀行推出的理財產品的投資約人民幣56.0百萬元。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，投資活動所得現金流出淨額約為人民幣2.1百萬元，主要由於年內購買其他金融資產付款約人民幣228.8百萬元。其被年內出售其他金融資產所得款項約人民幣226.4百萬元抵銷部分。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，投資活動所得現金流出淨額約為人民幣132.4百萬元，主要由於年內(i)於聯營公司及合營公司的投資約人民幣128.6百萬元；及(ii)就購買其他金融資產付款約人民幣87.5百萬元。其被年內出售其他金融資產所得款項約人民幣82.7百萬元抵銷部分。

截至二零一八年六月三十日止六個月，投資活動所得現金流入淨額為約人民幣28.5百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月(i)已收利息約人民幣0.6百萬元；(ii)出售其他金融資產所得款項約人民幣40.0百萬元，由(a)投資聯營公司及合營公司約人民幣12.0百萬元；及(b)收購物業、廠房及設備約人民幣0.2百萬元部分抵銷。

### 融資活動所得現金流入／(流出)淨額

融資活動所得現金流入主要來自銀行貸款所得款項及關聯方資助。融資活動所得現金流出主要源於償還銀行貸款及償還應付關聯方款項。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金流入淨額約為人民幣281.1百萬元，主要由於年內應付關聯方款項所得款項約人民幣446.3百萬元。其被年內(i)償還銀行貸款約人民幣59.9百萬元；及(ii)償還應付關聯方款項約人民幣101.8百萬元抵銷部分。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金流出淨額約為人民幣224.5百萬元，主要由於年內(i)償還銀行貸款約人民幣63.8百萬元；及(ii)償還應付關聯方款項約人民幣405.8百萬元。其被年內應付關聯方款項所得款項約人民幣245.8百萬元抵銷部分。

---

## 財務資料

---

截至二零一七年十二月三十一日止年度，融資活動所得現金流入淨額約為人民幣346.3百萬元，主要由於年內(i)銀行貸款所得款項約人民幣299.3百萬元；及(ii)應付關聯方款項所得款項約人民幣215.6百萬元。

截至二零一八年六月三十日止六個月，融資活動所得現金流入淨額為約人民幣2.2百萬元，主要由於截至二零一八年六月三十日止六個月(i)銀行貸款所得款項約人民幣105.5百萬元；及(ii)關聯方所得款項約人民幣12.5百萬元，由(a)償還銀行貸款約人民幣40.4百萬元；(b)已付銀行貸款利息約人民幣7.9百萬元；(c)向關聯方的還款約人民幣62.4百萬元；及(d)支付上市開支約人民幣5.2百萬元部分抵銷。

### 營運資金

我們管理營運資金，確保妥善有效地獲取及調動資金。我們就擴充業務作出重大資本承擔以及安排付款時，會仔細考慮我們的現金狀況以及獲得進一步融資的能力。

為達到充足的營運資金，我們將繼續執行業務策略並提升就銷售及預售物業向客戶收取款項的力度，從而改善我們有關銷售及預售物業的現金流入情況。我們亦擬通過與建築承包商磋商以進一步優化建設費用的付款時間表，從而配合我們收取所得款項。此外，我們將根據與外部融資機會及物業銷售所得款項相關的現金流入改善我們的開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，從而繼續控制現金流出。

### 充足營運資金

由於我們持續擴充經營規模，預期我們的現金流出主要由於(i)發展中現有發展項目數量增加；及(ii)持作未來發展的發展項目導致未來開發水平較往績期間為高所致。我們預期以現有現金及現金等價物、預售現有發展項目和新造銀行及其他借款所得現金撥付有關現金流出需求。

於二零一八年十月三十一日，我們有已訂約承擔約人民幣573.1百萬元及我們有銀行借款約人民幣324.1百萬元。同日，流動資產淨值為約人民幣21.3百萬元。於二零一八年十月三十一日的流動資產淨值減少乃主要由於合約負債增加約人民幣654.6百萬元。此外，由於(i)我們於二零一八年十月三十一日已竣工發展項目合共約有107,995.68平方米未售建築面

積；及(ii)我們已於二零一八年十月三十一日開展萬城聚豪四期、皇冠豪苑及聚瓏灣一期的預售，可售建築面積約為101,689.60平方米，我們預計我們將能夠自發展項目的銷售及預售所得款項產生現金。

董事認為及獨家保薦人同意，經計及我們可動用的現有財務資源、可動用的借款、預期內部產生資金及估計全球發售所得款項淨額後，我們擁有充足營運資金可應付本招股章程日期起計未來12個月的業務及營運。獨家保薦人同意我們擁有充足營運資金可應付本招股章程日期起計未來12個月的目前需求。

### 市場風險

我們在日常業務過程中承受各種市場風險，包括下文所載的外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。我們定期監察該等風險及截至最後可行日期，並無對沖或認為毋須對沖任何該等風險。然而，我們整體風險管理策略尋求盡量降低金融市場的不可預測性對我們財務表現的不利影響。董事會負責制定財務風險管理目標及相關原則。

### 信貸風險

本集團的信貸風險主要源自現金及現金等價物、已抵押及受限制存款、貿易及其他應收款項、應收聯營公司及合營公司款項及其他金融資產。本集團設有信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

本集團持有的現金及現金等價物及已抵押及受限制存款主要存放於維持良好信譽及財務狀況的金融機構(例如商業銀行)，以及本集團其他金融資產乃向該等機構購買。信貸風險被視為低微。

就貿易應收款項而言，本集團定期審視每筆個別應收款項的可收回金額，確保為無法收回的金額計提充足減值虧損。信貸風險已降至最低，因為本集團一般在轉移物業擁有權的法定權利之前收取買家全數付款。

就其他應收第三方款項而言，本集團根據營運需要審閱風險及加以管理。

就應收關聯方款項而言，本集團透過評估及密切監察其財務狀況及盈利能力而促進其資本需求。

---

## 財務資料

---

除本招股章程附錄一會計師報告附註30所載本集團作出的財務擔保外，本集團並無給予任何其他擔保致使本集團將面對信貸風險。最高信貸風險指各金融資產於綜合財務狀況表內的賬面值。

### 流動資金風險

本集團管理層設有政策，定期監察其流動資金需求及其遵守放債契約的情況，以確保其維持充足的現金儲備及向主要金融機構取得充足的承諾資金額度，以應付長短期的流動資金需求。

金融負債的到期日分析詳情於本招股章程附錄一會計師報告附註27(b)披露。

### 利率風險

本集團的利率風險主要源自以浮動利率發出的銀行貸款及銀行現金，使本集團承受現金流量利率風險。

本集團不會使用金融衍生工具對沖利率風險。

本集團銀行現金、已抵押及受限制現金及銀行貸款的利率於本招股章程附錄一會計師報告附註27(c)披露。本集團所有銀行貸款均附帶浮動利率。

### 敏感度分析

於二零一五年十二月三十一日，估計利率整體上升／下跌30個基點(所有其他變數維持不變)應令本集團的除稅後虧損減少／增加及保留溢利增加／減少約人民幣68,000元。

於二零一六年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，估計利率整體上升／下跌30個基點(所有其他變數維持不變)應令本集團的除稅後溢利及保留溢利分別增加／減少約人民幣584,000元及人民幣584,000元。

儲蓄存款及計息貸款的估計利率普遍上升／下降30個基點，而所有其他變數維持不變，則本集團於二零一七年十二月三十一日的除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約人民幣400,000元。

## 財務資料

以上敏感度分析反映有關利率變動對本集團的利息開支或收入的年度化影響，當中假設於報告期末利率發生變動，並應用於所有浮息銀行貸款及銀行現金，且並無計及利息資本化的影響。二零一五年與截至二零一八年六月三十日止六個月進行分析的基準相同。

### 主要財務比率

下表載列於所示期間或所示日期的若干財務比率概要：

	截至十二月三十一日止年度／於該日			截至六月三十 日止六個 月／於該日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	純利率 (%) <sup>(1)</sup>	不適用 <sup>(7)</sup>	14.6	7.9
股本回報率 (%) <sup>(2)</sup>	不適用 <sup>(7)</sup>	90.9	28.7	不適用 <sup>(9)</sup>
流動比率 <sup>(3)</sup>	1.0	1.0	1.0	1.0
資本負債比率 (%) <sup>(4)</sup>	112.6	不適用 <sup>(8)</sup>	111.7	170.9
淨負債對股本比率 (%) <sup>(5)</sup>	13.4	不適用 <sup>(8)</sup>	76.6	不適用
總資產回報率 (%) <sup>(6)</sup>	不適用 <sup>(7)</sup>	6.5	4.1	不適用 <sup>(9)</sup>

附註：

1. 等於年／期內純利除以相關年度／期間收入。
2. 等於年內純利除以相關年度末總權益。
3. 等於相關年度／期間末流動資產除以流動負債。
4. 等於相關年度／期間末計息銀行貸款總額除以總權益。
5. 等於相關年度／期間末計息銀行貸款總額減現金及現金等價物佔總權益百分比。
6. 等於年內純利除以相關年度末資產總值。
7. 該數據並無意義，因本公司於相關年末錄得虧損。
8. 該數據並無意義，因於相關年末並無銀行貸款。
9. 六個月數據並無意義，因該數據與年度數據不可比較。

### 純利率

截至二零一五年十二月三十一日止年度確認純損，而截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，純利率分別約14.6%、7.9%及15.1%。

純利率於二零一五年至二零一六年有所改善乃主要由於(i)截至二零一六年十二月三十一日止年度確認的建築面積增加，令年內收入增加；及(ii)行政開支於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度維持穩定。

純利率於二零一六年至二零一七年有所減少乃主要由於(i)截至二零一七年十二月三十一日止年度的土地收購及發展成本增加，令毛利減少；及(ii)我們於截至二零一七年十二月三十一日止年度擴充業務及籌備上市，令行政成本增加。

### 股本回報率

我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度確認純損，而截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度的股本回報率則分別約為90.9%及28.7%。

我們於二零一五年至二零一六年的股本回報率有所改善，主要由於收入因上文「純利率」分段所述的因素而增加，以及行政開支於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度維持穩定所致。

股本回報率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約90.9%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約28.7%。該減少乃主要由於上文「純利率」分段所述的因素令毛利減少及行政開支增加。

### 流動比率

我們的流動比率於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日維持穩定。

### 資本負債比率

於二零一五年及二零一七年十二月三十一日，我們的資本負債比率分別約為112.6%及111.7%，於二零一六年十二月三十一日並無錄得債務乃由於在該年內悉數償還銀行貸款。資本負債比率於二零一七年十二月三十一日上升至約111.7%及於二零一八年六月三十日進一步增至約170.9%，原因是我們就發展項目取得銀行貸款。

### 淨負債對股本比率

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，我們的淨負債比率分別約為13.4%、不適用、76.6%及不適用。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，淨負債對股本比率的波動走勢大致上與上文披露的資本負債比率同步。於二零一八年六月三十日並無錄得現金淨額。

### 總資產回報率

我們於截至二零一五年十二月三十一日止年度確認純損，而截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度的總資產回報率則分別約為6.5%及4.1%。

於二零一五年至二零一六年總資產回報率上升乃由於上文「純利率」分段所述的因素導致收入增加。

總資產回報率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的約6.5%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的約4.1%，乃主要由於二零一七年的純利減少，超逾本集團的資產總值跌幅。

二零一七年的純利減少乃主要由於(i)毛利減少；及(ii)上文「純利率」分段所述的因素導致行政開支增加。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，僅供說明之用，以顯示全球發售對截至二零一八年六月三十日本公司權益股東應佔本集團有形資產淨值的影響，並基於摘錄自本招股章程附錄一的會計師報告所載本集團於二零一八年六月三十日的過往財務資料的合併資產淨值編製，並調整如下：

	於二零一八年六月三十日的本公司權益股東應佔本集團合併有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	估計全球發售所得款項淨額 <sup>(2)(5)</sup>	本公司權益股東應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 <sup>(3)</sup>	本公司權益股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 <sup>(4及5)</sup>	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
根據發售價每股					
1.07港元	133,507	156,041	289,548	0.39	0.44
根據發售價每股					
1.33港元	133,507	196,870	330,377	0.44	0.50

附註：

- 於二零一八年六月三十日本公司權益股東應佔本集團合併有形資產淨值乃摘錄自會計師報告，後者基於二零一八年六月三十日本公司權益股東應佔本集團合併資產淨值約人民幣133.5百萬元。
- 估計全球發售所得款項淨額乃根據發售價每股股份1.07港元及1.33港元，即指示性發售價範圍的下限及上限，已扣除關於全球發售的估計包銷費及其他相關開支(不包括約人民幣9,713,000元的上市開支，該款項已於截至二零一八年六月三十日的損益扣除)及發行187,500,000股股份，其中假設超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權均未獲行使，亦不包括本公司根據一般授權可予發行或購回的任何股份。
- 本公司權益股東應佔本集團經調整綜合有形資產淨值不包括本招股章程「財務資料」一節「應付關聯方款項」一段所述的資本化應付控股股東款項。



---

## 財務資料

---

4. 本公司權益股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃於按上文各段所述調整全球發售估計所得款項淨額後達致，並基於全球發售後預期有750,000,000股已發行股份，但並無計及超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份，以及本公司根據一般授權可予發行或購回的任何股份。
5. 就估計全球發售所得款項淨額而言，本公司權益股東應佔本集團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0.8725元的匯率分別兌換成人民幣及港元。概不表示港元金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換成人民幣，反之亦然。
6. 概無對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於二零一八年六月三十日後的其他任何貿易業績或進行的其他交易。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師高力國際已對我們於二零一八年九月三十日的物業權益進行估值，並認為我們物業於該日的總值約為人民幣5,471.3百萬元。我們應佔物業權益的總值約為人民幣3,214.5百萬元。有關高力國際編製本集團物業於二零一八年九月三十日的物業權益詳情，請參閱本招股章程附錄三的物業估值報告。

## 財務資料

下表載列我們物業於二零一八年六月三十日的賬面淨值(摘錄自本招股章程附錄一的會計師報告)與我們物業於二零一八年九月三十日的市值(摘錄自本招股章程附錄三所載的物業估值報告)的對賬：

本招股章程附錄一所載以下物業於二零一八年六月三十日的賬面淨值	人民幣千元
— 已竣工待售物業	459,988
— 發展中物業	829,269
— 持作發展物業	151,369
— 物業、廠房及設備 — 土地及樓宇	57,719
— 投資物業	<u>31,300</u>
小計	1,529,645
並非本集團應佔上述物業於二零一八年六月三十日的賬面淨值	<u>(514,385)</u>
本集團應佔上述物業於二零一八年六月三十日的賬面淨值	1,015,260
本集團應佔本集團合營公司及聯營公司物業於二零一八年六月三十日的賬面淨值	<u>532,160</u>
加：二零一八年七月一日至二零一八年九月三十日期間的淨增加	80,096
加：投資物業公平值變動	<u>—</u>
本集團應佔物業於二零一八年九月三十日的賬面淨值總計	1,627,516
重估盈餘	<u>1,586,959</u>
本招股章程附錄三物業估值報告所載本集團應佔物業於二零一八年九月三十日的市值	<u><u>3,214,475</u></u>

## 股息

我們於往績期間並無宣派任何股息。

我們現時並無任何宣派股息的計劃。我們目前亦無派息計劃或政策。股息宣派視乎我們的經營業績、營運資金及現金狀況、未來業務及盈利、資本需要、銀行貸款協議下合約的限制(如有)以及董事認為相關的任何其他因素由董事酌情決定。此外，股息的任何宣派及派付以及金額將須遵守(i)我們的細則，當中規定股東須以普通決議案宣派股息，惟股息不得超過董事建議的金額；及(ii)開曼群島適用法例，當中規定股息可自公司的利潤或其股份溢價

---

## 財務資料

---

賬的進賬款派付，惟倘任何情況下股息派付將導致公司無法於日常業務過程中支付其到期債務時，則不得派付股息。我們過往的股息分派記錄未必可作為釐定本公司日後可能宣派或派付股息水平的參考或基準。日後任何股息宣派及派付將由董事在適用法律的規限下酌情決定。根據適用中國法例，我們在中國的附屬公司僅可就填補累計虧損作出分配或撥備以及向法定儲備作出分配後，方可分派除稅後溢利。

### 上市開支

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現將受到上市產生的非經常開支影響。上市總開支估計約為人民幣29.6百萬元(相當於33.9百萬港元)(假設發售價為每股發售股份1.20港元，即指示性發售價範圍每股發售股份1.07港元至1.33港元的中位數，且超額配股權未獲行使)。上市開支屬非經常性質，主要包括包銷佣金、就全球發售所提供服務向獨家保薦人、法律顧問、申報會計師及其他專業人士支付的專業費用。上市開支總額為約人民幣29.6百萬元(相當於33.9百萬港元)，當中約(i)人民幣13.0百萬元(相當於14.9百萬港元)直接源於發行發售股份及將於上市後入賬為權益扣減；及(ii)人民幣16.6百萬元(相當於19.0百萬港元)已經／將會於綜合損益表扣除為開支，其中約人民幣1.0百萬元(相當於1.1百萬港元)及約人民幣8.7百萬元(相當於10.0百萬港元)已分別於截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月扣除，而餘額約人民幣6.9百萬元(相當於7.9百萬港元)預期於截至二零一八年十二月三十一日止年度扣除。上市開支金額為目前的估計，僅供參考，最終於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度損益確認的金額或須進行審核及視乎變數及假設的實際變動而定。

### 近期發展

我們的業務營運於往績期間後及直至本招股章程日期維持穩定，因為我們的業務模式及我們經營所在的整體經濟及監管環境並無重大變動。

於截至二零一八年七月三十一日止月間，聚瓏灣一期開始建設，於二零一八年第三季進行預售，以及預期於二零二零年第二季竣工。

---

## 財務資料

---

於二零一八年七月三十一日至最後可行日期期間，發展項目數目維持不變（即17個發展項目）。

於往績期間後，我們進一步獲得發展項目的融資。於二零一八年七月，本集團取得銀行貸款融資約人民幣1,450.0百萬元，以撥付玖龍台一期及二期的建設及發展成本。此外，於上市前，我們亦取得融資，償還應付控股股東的款項餘額。於二零一八年十月，本集團取得本金額約100.0百萬港元的銀行貸款融資。

我們的發展項目，即萬城名座二期及皇冠豪苑已分別於二零一八年一月及五月開展預售。萬城名座二期及皇冠豪苑各自開始預售後分別經過約九個及五個月，於二零一八年九月三十日，該發展項目的已預售可售建築面積佔可售總建築面積的百分比，已分別約達61.19%及59.08%。

此外，我們於天津的發展項目，即萬城聚豪四期，受中國相關部門施加的若干購買限制所規限。有關該購買限制的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節「房地產交易」一段「商品房竣工後銷售」分段。萬城聚豪四期於二零一八年九月開展預售，而預售開展後經過一段短時間（即不足一個月），於二零一八年九月三十日，該發展項目的已預售可售建築面積佔可售總建築面積的百分比約達37.12%。

儘管可能有外部因素影響我們發展項目的預售，例如中國經濟放緩及天津的中國相關部門施加的購買限制，惟基於我們的發展項目於二零一八年錄得理想的預售成績，董事認為：(i)天津的中國相關部門施加的購買限制，將不會對本公司有重大不利影響；及(ii)我們的未來發展項目將有充足的需求。

董事相信廣東省惠州在的前景及發展潛力依然具有吸引力，因為中央政府計劃將大灣區打造為世界級城市群，由「世界工廠」轉變為活躍的創意及服務樞紐，可與三藩市灣區、紐約灣區及東京灣區媲美。隨著大灣區內的基建不斷改善，惠州將於二零二一年前成為贛深高鐵線及廣深高鐵線的交通樞紐。廣深港高速鐵路於二零一八年開通後，將惠州至香港的行車時間縮短至約50分鐘。大灣區的基建項目落成後，由惠州前往大灣區其他城市的跨城市行程只需時約一小時。在一小時生活圈內，預期與惠州邊界相連的周邊城市，包括廣州、東莞及

深圳，將成為惠州房地產市場的直接集水區。同時，惠州定下目標，發展為以高科技轉化區為定位的創新科技樞紐。潼湖生態智慧區的發展便是好例子，該區計劃成為廣東省的「矽谷」。根據地方政府的規劃，預期潼湖生態智慧區的人口將於二零二零年底約達170,000人，較二零一六年的人口增加約四倍，而二零一七年至二零二零年的本地生產總值則按約19.4%的複合年增長率增加。就惠州而言，根據地方政府的規劃，由二零一七年至二零二二年，本地生產總值預期將按約5.5%的複合年增長率增加，而由二零一七年至二零二零年，人口預期將按約23.3%的複合年增長率增加。

鑑於大灣區概念、未來的基建改善、可見的人口增加及經濟增長，董事認為大灣區(包括惠州)物業市場的前景將一片光明。惠州為本集團的主力城市之一，在市內有穩固根基，惠州物業市場的光明前景將有利於本集團，預期我們在相關地點的未來發展項目將有充足的需求。

經過審慎周詳考慮後，董事確認截至本招股章程日期，我們的財務及經營狀況或前景自二零一八年六月三十日起並無重大不利變動，且自二零一八年六月三十日起並無發生會對本招股章程附錄一所載會計師報告所示的資料造成重大影響的事件。

### 期後事件

本集團於二零一八年六月三十日(即我們最近期綜合財務報表的編製日期)後直至本招股章程日期並無進行重大期後事件。

### 並無重大逆轉

過去十二個月內，我們並無可能或已對我們財務狀況有重大影響的業務中斷。除上文「近期發展」一段所披露者外，董事確認，我們的財務、營運或貿易狀況自二零一八年六月三十日(即本招股章程附錄一所載我們最近期綜合財務報表的編製日期)起直至本招股章程日期並無重大逆轉。

### 上市規則的披露

董事確認，並無任何倘我們須遵守上市規則第13.13條至第13.19條而將導致其須遵守上市規則第13.13條至第13.19條規定作出披露的情況。

### 未來計劃

我們的未來計劃詳細說明載於本招股章程「業務」一節「我們的策略」一段。

### 上市的理由

董事相信上市對本集團有著策略重要性，理由如下：

#### (i) 實施未來計劃

我們擬鞏固我們作為中國地區物業發展商的地位，通過落實未來計劃，專注發展經濟型高檔住宅物業。我們的未來計劃為(其中包括)於中國探索合適區域以發展物業以出售，包括(i)由我們現有業務覆蓋的周邊地區，包括大灣區、天津及河南省；(ii)正在進行經濟及社會發展，具有增長潛力和投資機遇的地區；或(iii)當地房地產市場正在發展、土地供應穩定令土地收購成本較低、房地產物價格具有增長潛力且對於土地規劃、設計及建築以及房地產銷售和按揭的監管限制相對較少的地區。有關我們未來計劃的更多詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「我們的策略」一段。

我們於二零一八年六月三十日的現金及現金等價物為約人民幣474.5百萬元，其中約59%為於託管賬戶持有的現金。使用託管賬戶內所持現金有限制，而有關現金僅可用作為特定發展項目的建築成本提供資金。有關現金及現金等價物的餘下約41%連同全球發售所得款項淨額約42.0%預計將用作為(其中包括)以下各項提供部分資金(i)我們的發展項目的建築及發展成本，即萬城名座三期；及(ii)現時正在磋商的未來發展項目的土地收購成本及建築及發展成本。

根據人民銀行及中國銀監會於二零零八年七月二十九日聯合發出的《關於金融促進節約集約用地的通知》，中國的銀行不得向物業發展商授出貸款以支付土地出讓金。有關對中國物業發展商施行的融資限制詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節「房地產融資」一段。雖然我們已取得貸款融資可為若干發展項目的建築及發展成本提供資金，

惟無法保證我們能夠於未來獲得相同水平的貸款融資。因此，董事認為，本集團有必要維持充足水平的現金及現金等價物以及全球發售所得款項淨額，方可應對未來土地收購需要和建築及發展需求(如必要)。董事認為，上市的所得款項淨額是本集團獲取現金的好渠道。

### **(ii) 提高本集團的企業形像、聲譽及品牌知名度**

預期公營及私營客戶均更青睞有上市地位、信譽良好及財務披露和規例監管透明的物業發展商。我們認為上市可提高企業形像，讓本集團於中國的物業市場佔取更大份額。我們致力在本公司於聯交所上市後達致高標準的企業管治及提高透明度。隨著曝光度、企業透明度及公眾監督水平的提高，我們相信集團可為現有及潛在業務夥伴、客戶及供應商提供更大的保障和信譽，從而在業界享有更高競爭力，吸引更多商機。

### **(iii) 加強本集團在現有及潛在業務夥伴、客戶及供應商、政府機關及僱員之間的市場地位**

董事認為上市地位將提高我們與業務夥伴的信譽度。因此，我們與發展項目的現有及潛在業務夥伴磋商合作安排時，將更有優勢。藉這一地位，本集團可更靈活地共享利潤及參與項目公司日常營運，並就未來發展項目與業務夥伴創造協同效應，從而與別的競爭對手區分開來。

董事預計客戶及供應商一般更青睞有上市地位、信譽良好及財務披露和規例監管透明的物業發展商。因此，董事相信上市是我們於中國其他物業發展商中提高競爭實力的關鍵策略。

為有效實施我們在具增長潛力地區開發物業的策略，董事亦相信作為一間上市公司，我們將能夠提高信用度，從而在與地方政府磋商物業開發方案時獲得更高的議價能力及市場地位，包括授出土地、土地銷售條款及條件、物業發展計劃參數及規模以及物業預售時間表及價格。

我們相信上市地位將為我們僱員締造更高的就業保障，因而加強彼等的工作士氣及我們挽留員工的能力。我們認為由訓練有素及有經驗的工作人員組成的團隊將提升我們的服務品質及日常營運效率，使我們的長遠發展及競爭力受益。此外，我們相信上市地位將加強我們吸引有經驗人員加盟本公司的能力，對我們的未來擴充有利。

### (iv) 提高資本市場的可達度及在資本市場籌集資金的便捷性

雖然本集團於往績期間能夠利用經營所得資金及借款擴充業務，且以往一直能夠在貸款到期時償還，惟本集團計劃尋求股本融資，因為其減少我們對銀行貸款或向控股股東借款的依賴。董事相信本集團可以透過上市進入資本市場，從而就未來發展提供更多融資選擇。上市後，我們將透過發行股本及／或債務證券募集到更多資金，並應用該資金於我們的發展項目。另一方面，我們認為上市的狀態將鞏固我們的地位，方便我們與業務夥伴、供應商、銀行及金融機構磋商，且能夠讓我們獲得更有利的條款。此外，透過股本融資，本集團將可以維持較低的資產負債水平，這將降低我們的槓桿率，並強化我們的資本架構。董事亦認為使用股本融資將減少與債務融資有關的利息開支。股份上市後，我們相信股東基礎將更多元，我們或會進一步滿足集資需求。提高集資靈活性後，本集團將在獲取資本及為我們的發展集資時更為靈活，藉此滿足不時之融資需求。

### 所得款項用途

我們估計，經扣除包銷費及佣金及就全球發售應付的估計開支後及假設超額配股權未獲行使及並無股份根據購股權計劃可能授出的任何購股權而發行，假設發售價為每股發售股份1.20港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，我們自全球發售獲得的所得款項淨額將約為191.1百萬港元。我們擬將全球發售的所得款項淨額作以下用途：

- 約42.0%或80.3百萬港元將用作為進行中及未來發展項目撥資，其中：
  - i. 約36.0%或68.8百萬港元將用作為潛在發展項目撥付土地收購成本及未來發展成本；
  - ii. 約6.0%或11.5百萬港元將用作撥付萬城名座三期的未來發展成本。
- 約52.3%或100.0百萬港元將用作償還首次公開發售前貸款，其本金額約為100.0百萬港元(「首次公開發售前貸款」)，取得該貸款旨在於上市前償還應付控股股東的款項結餘。應付控股股東及其聯繫人的該等款項結餘乃由本集團之附屬公司、合營公司及聯營公司結欠，該等公司大部分於離岸地點註冊，而本集團大部分現金均在中國。根據中國相關法律，倘本集團必須使用在中國的現金，則本集團必須倚賴股息付款，作為償還應付控股股東款項結餘的方法。然而，該等股息將須繳



---

## 未來計劃及所得款項用途

---

納預扣稅，金額將較應付控股股東的款項餘額更大，因為該等股息必須按持有股權比例支付，而本集團並非全資擁有於中國的各附屬公司、合營公司及聯營公司。此外，我們部分境內現金受限及指定用於發展項目，而倘我們的現金用於償還予控股股東，我們將須尋找更多境內資金，撥資正常業務營運及未來發展項目。經考慮以上各項，本集團認為以首次公開發售前貸款償還應付控股股東的款項結餘，就程序及方便程度而言更為可取。首次公開發售前貸款收取的利率為香港銀行同業拆息或銀行資金成本加每年4%，而首次公開發售貸款須於提取日期起計一年內或上市日期起計十個營業日內償還。首次公開發售前貸款已於二零一八年十一月六日悉數提取；及

- 約5.7%或10.8百萬港元將用作一般營運資金用途。

誠如本招股章程「業務」一節「發展項目」一段下「我們的發展項目描述」分段所披露，我們的發展項目以往乃由本集團的營運資金、股東貸款及銀行貸款提供資金。本集團以往就本集團業務營運的規模大小及可供使用的資金來源拓展及評估不同融資選擇。本集團透過我們的營運現金流量、銀行借款及股東貸款撥付我們的項目發展成本及土地收購成本。

如本招股章程「財務資料」一節「流動資產淨值」一段所披露，於二零一八年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣474.5百萬元。該等現金及現金等價物結餘中約41%為現金及銀行結餘，其用途不受任何限制，及約59%為存於託管賬戶的現金。存於託管賬戶的現金用途受限制，其為就發展項目萬城名座二期及皇冠豪苑預留的預售所得款項，該現金僅可用作撥付我們發展項目（即萬城名座二期及皇冠豪苑）的建築成本。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

此外，如本招股章程「財務資料」一節「債務及或然負債」一段下「銀行貸款」分段所披露，於最後可行日期，本集團的尚未動用貸款融資為約人民幣392.6百萬元。根據中國人民銀行及中國銀監會於二零零八年七月二十九日共同發佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》，中國的銀行禁止向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款。有關施加於中國房地產開發商的融資限制詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節「房地產融資」一段。鑒於上述規限，中國的銀行通常要求房地產開發商就銀行貸款融資抵押相關地塊，以為相關發展項目提供資金，雖然本集團一直能夠為我們的發展項目成功取得銀行貸款融資，日後取得的銀行貸款融資未必可以用於撥付土地收購成本，並只可以用於撥付發展成本，須待本集團滿足相關銀行的若干要求及受相關銀行嚴格監督。未動用貸款融資的用途限於用作撥付我們某些發展項目的發展成本，即萬城名座二期、皇冠豪苑及萬城聚豪三及四期，當中不包括土地收購成本。

本集團的發展計劃是利用我們的品牌名稱及經驗，繼續於廣東省惠州、天津及河南省駐馬店開發價格相宜的豪華住宅物業，並將業務擴展至大灣區其他地區和我們認為具備增長潛力的其他中國地區。當我們尋覓合適潛在土地收購目標時，我們會考慮多項因素，包括(i)相關地塊的用途，以確保該地塊主要用作住宅用途；(ii)相關地塊的地盤面積一般不少於30,000平方米及建築面積一般不少於60,000平方米；(iii)周邊環境的人口、設施及交通網絡，以及國有地盤的使用方式、政府的發展規劃及政府的優惠政策，以確保在該土地上的住宅物業存在潛在需求。選定地盤後，我們會(其中包括)就發展項目制定預算，其中包括預計土地收購成本及發展成本，並計算潛在發展項目的目標平均售價及利潤率，以估計預期投資成本及回報。有關我們土地收購挑選程序的更多詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「發展項目」一段下「選址、可行性研究及土地收購」分段。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

憑藉廣東省惠州、天津及河南省相關政府當局日後頒佈的利好住宅供應計劃，及根據本集團的網絡、商業觸覺及以往在廣東省惠州、天津及河南省駐馬店收購土地的經驗，以及中國持續城鎮化和房地產行業穩定增長，董事相信中國具備該等合適的潛在土地收購目標。董事亦相信未來土地收購將提升本集團於精選地區的土地儲備和市場份額，為我們帶來更多穩定收入及收入來源。更多詳情請參閱本招股章程「業務」一節「我們的策略」一段「我們會繼續專注於我們的土地儲備上發展物業，尤其聚焦於大灣區及我們認為具備增長潛力的中國其他地區」分段。

基於前述限制及根據(i)本集團的發展規劃；(ii)我們日後不時需要資金撥付建築及發展成本；及(iii)我們就截至二零一九年十二月三十一日止18個月的現金流量預測，我們擬於預測期間動用大額現金以收購土地，惟於預測期間來自營運的預期現金流量及可動用的現金結餘及未動用貸款融資或不足以涵蓋收購土地所需的預期現金，故董事認為需要資金支持我們的發展及將全球發售所得款項淨額的約42.0%用於為現時進行中及未來發展項目提供資金，尤其是未來發展的土地收購成本。

倘發售價釐定為高於或低於估計發售價範圍的中位數的水平，則將按比例調整上述所得款項的分配。

倘發售價釐定為指示性發售價範圍的上限，即每股股份1.33港元，我們收取的全球發售所得款項淨額將增加約23.4百萬港元。倘發售價釐定為指示性發售價範圍的下限，即每股股份1.07港元，我們收到的全球發售所得款項淨額將減少約23.4百萬港元。

倘所得款項淨額未即時按上述目的動用，在適用法律及規例允許的情況下，我們擬將該等所得款項淨額存入香港認可財務機構及／或持牌銀行作短期活期存款。

### 包銷商

#### 香港包銷商

中國光大證券(香港)有限公司

農銀國際證券有限公司

#### 獨家全球協調人

中國光大證券(香港)有限公司

#### 聯席賬簿管理人

中國光大證券(香港)有限公司

農銀國際融資有限公司

#### 聯席牽頭經辦人

中國光大證券(香港)有限公司

農銀國際證券有限公司

### 包銷安排及開支

#### 包銷安排

全球發售由香港包銷商悉數包銷，而國際發售預期將由國際包銷商悉數包銷，均按個別基準進行，並須待獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與我們協定發售股份的定價。香港包銷協議於二零一八年十二月七日訂立，而就國際發售而言，本公司預期將與(其中包括)國際包銷商訂立國際包銷協議。香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議訂立後方可作實，而各包銷協議預期互為條件。

#### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們同意按照本招股章程及申請表格的條款及條件並在該等條款及條件的規限下，向香港公眾人士提呈發售香港發售股份以供認購。

---

## 包 銷

---

根據香港包銷協議，並以(其中包括)上市委員會批准或同意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(包括但不限於根據超額配股權獲行使而將予發行的股份)，(僅受配發發售股份及/或寄發發售股份股票及該類性質交易的該等其他正常條件所規限)及若干其他條件(包括本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)釐定發售價、於定價日或之前訂立國際包銷協議及定價協議)為條件，香港包銷商已同意按香港包銷協議、本招股章程及申請表格的條款及條件認購或促使認購人認購並無根據香港公開發售獲承購的香港發售股份。

### 終止理由

倘於上市日期上午八時正(香港時間)(「終止時間」)前發生任何下列事件，則獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)有權於終止時間之前向本公司發出書面通知終止香港包銷協議：

- (a) 獨家保薦人、獨家全球協調人或任何香港包銷商任何一方獲悉任何事宜或事件顯示香港包銷協議所載本公司或任何執行董事及控股股東作出的任何聲明、保證或承諾於作出或重申時在任何方面屬失實、不確或具誤導成分，或顯示對香港包銷協議的任何訂約方施加的任何保證或任何其他責任(香港包銷商、獨家保薦人及/或獨家全球協調人承諾者除外)遭違反，而在任何該等情況下，獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權合理認為對全球發售而言屬重大及不利；或
- (b) 本招股章程或申請表格所載任何陳述成為或被發現在任何重大方面屬失實、不確或具誤導成分；或
- (c) 於緊接本招股章程日期前發生或被發現且並無於本招股章程中披露的任何事項，獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權合理認為而對全球發售而言已構成重大遺漏者；或
- (d) 導致或很可能導致本公司或任何執行董事及控股股東因香港包銷協議所載任何聲明、保證或承諾而承擔或與之有關的重大責任的任何事件、行為或遺漏；或

- (e) 國際包銷協議根據其條款被終止；或
- (f) 發展、發生、出現或生效或形成：
  - (i) 頒佈任何新法律或法規，或現行法律或法規出現任何重大變動，或香港、開曼群島、英屬維爾京群島、中國及本集團經營所在或根據任何適用法律本集團具有或被視作具有地位（不論其名稱為何）的任何司法權區或與本集團有關的任何其他司法權區（「有關司法權區」）的任何法院或其他主管機構對有關法律或法規的詮釋或應用出現任何重大變動；或
  - (ii) 任何變動或任何事件或連串事件或發展導致或很可能導致有關司法權區的本地、國家、地區或國際的金融、貨幣、政治、軍事、工業或經濟狀況或前景或股票市場狀況或前景出現任何重大變動；或
  - (iii) 香港、美國、中國或國際股本證券或其他金融市場狀況出現任何變動；或
  - (iv) 因特殊金融情況或其他情況而全面中止、暫停或限制於聯交所營運的任何市場的一般證券交易；或
  - (v) 對投資我們的股份構成不利影響的司法權區的稅務或外匯管制（或任何外匯管制的實施）任何變動或潛在變動；或
  - (vi) 本集團任何成員公司的業務或財務或貿易狀況或前景的任何重大不利變動或預期重大變動；或
  - (vii) 香港或中國或任何有關司法權區遭施加經濟制裁或撤回貿易特權（不論以任何形式）；或
  - (viii) 有關機構宣佈中國或香港的商業銀行活動全面中止；或
  - (ix) 任何不可抗力事件，包括（但不限於其一般性）任何天災、戰爭、暴動、民眾騷亂、內亂、經濟制裁、火災、水災、爆炸、疫症、爆發傳染病、災難、危機、恐怖活動、罷工或停工（不論是否屬保險保障範圍），會或可能對本集團任何成員公司構成不利影響，

而獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)全權合理認為：

- (aa) 現時或將會對本集團整體業務、財務或貿易狀況或前景造成重大不利影響，或在上文(iv)分段的情況下，對任何現任股東作為本公司該股東的身份；或
- (bb) 現時或將會對全球發售整體的成功或要求、申請或接納發售股份的程度或發售股份的分銷造成重大不利影響；或
- (cc) 基於任何理由，導致進行全球發售整體變得重大不切實可行或不智或不宜。

就此而言，港元與美元幣值掛鈎之制度變動或於該制度下港元幣值出現任何變動均視為導致貨幣環境改變之事件。

### 承諾

#### **根據香港包銷協議作出的承諾**

根據香港包銷協議，本公司已向獨家保薦人、獨家全球協調人及香港包銷商作出承諾及與彼等訂立契諾，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意(而該同意不得不合理地撤回或延遲授出)且時刻遵守香港聯交所的規定的情況下，除發售股份、貸款資本化、資本化發行、超額配股權的授出、根據超額配股權獲行使而可予發行的任何股份，或另行透過以股代息計劃或按照大綱及細則的類似安排或任何合併、分拆或削減股本的方式外，本公司不得：

- (a) 自本招股章程披露控股股東持股當日起至上市日期起計六個月屆滿當日止期間任何時間(「**首個禁售期**」)配發及發行、接納認購、提呈發售、出售或訂約出售、授出或同意授出於任何股份、認股權證或附帶權利可認購或交換本公司股份或其他證券的其他可換股或可交換證券的任何購股權或其他權利(直接或間接，有條件或無條件)，或提出或同意進行任何上述行為或宣佈有意進行任何上述行為；或

- (b) 於首個禁售期內任何時間，受上市規則及收購守則所規限，不得購回或同意購回任何股份或本公司其他證券。

倘自首個禁售期屆滿當日起計六個月期間任何時間（「第二個禁售期」）發行或出售任何股份或任何相關權益，本公司將採取一切合理措施以確保我們將不會導致股份或本公司任何其他證券出現混亂或虛假市場。

根據香港包銷協議，各控股股東共同及個別向我們、獨家保薦人、獨家全球協調人及香港包銷商承諾，除(i)根據全球發售或借股協議；或(ii)根據上市規則獲允許外：

- (a) 其將不會並將促使其聯繫人或其或其任何聯繫人、代名人、代其持有信託的受託人所控制的任何公司不會於首個禁售期內任何時間出售、轉讓或以其他方式處置（惟以認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例（「銀行業條例」）為受益人的真誠商業貸款而提供的擔保則除外）或訂立任何協議（惟以認可機構（定義見銀行業條例）為受益人的真誠商業貸款而提供的擔保則除外）以出售、轉讓或處置於緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後由其直接或間接擁有或其於當中直接或間接擁有權益的任何我們的股份（或其中的任何權益）或由其控制屬任何該等股份實益擁有人任何公司的任何股份的任何權益，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，或訂立任何掉期或其他安排以轉讓擁有該等股份或權益的經濟後果，無論前述交易或安排是否以交付該等股份或其他證券或以現金或其他方式交收，或建議或同意進行前述任何行動或公佈有意作出該等行動，惟前述限制並不適用於上市日期後可能收購或擁有權益的任何股份（根據借股協議退回的任何股份除外）且條件是任何該等收購將不會導致任何違反上市規則第8.08條規定的情況；
- (b) 各控股股東將不會並將促使其聯繫人或其或其任何聯繫人、代名人或代其持有信託的受託人所控制的任何公司不會於第二個禁售期內任何時間出售、轉讓或以其他方式處置（惟以認可機構（定義見銀行業條例）為受益人的真誠商業貸款而提供的擔保則除外），或訂立任何協議（惟以認可機構（定義見銀行業條例）為受益人的



真誠商業貸款而提供的擔保則除外)以出售、轉讓或處置於緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後由其直接或間接擁有或其於當中直接或間接擁有權益的任何我們的股份(或其中的任何權益)或作為該等股份實益擁有人而由其控制的任何公司的任何股份中的任何權益,或以其他方式就該等股份或權益設立任何購股權、權利、權益或產權負擔,或公佈有意作出該等行動,而導致緊隨有關行動後控股股東合計而言將不再為本公司的一組控股股東(定義見上市規則);及

(c) 在不影響上文第(a)及(b)段所述承諾的前提下,於本招股章程披露其於本公司直接或間接持股當日起至上市日期起計12個月當日止期間內:

(i) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)以認可機構(定義見銀行業條例)為受益人將其實益擁有的任何股份或本公司其他證券或各控股股東的任何股份或其他證券質押或押記或以其他方式就該等股份或證券設立任何權利或產權負擔,其將立即通知我們、獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)有關質押或押記及所設立的任何權利或產權負擔以及所質押或押記的證券數目及我們、獨家保薦人及/或獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)要求提供的所有其他資料;及

(ii) 於按上文(i)分段所述質押或押記我們的股份(或其中權益)或其他股份或權益或就有關股份或權益設立權利或產權負擔後,倘其接獲任何承押人或承押記人任何指示(不論是口頭或書面指示)表示將處置上文(i)分段所述的任何已質押或押記或已設立產權負擔的證券,其將立即通知我們該等指示,並於其後在實際可行的情況下盡快通知獨家保薦人及獨家全球協調人(為其本身代表香港包銷商)(經計及適用法律、規則及法規的規定)該等指示。

### **根據上市規則向聯交所作出的承諾**

根據上市規則第10.08條,自上市日期起計六個月內,我們不得進一步發行股份或可轉換為我們的股本證券的證券(不論該類股份或證券是否已上市),亦不得訂立任何協議而涉及該等股份或證券發行(不論有關股份或證券的發行會否於上市日期起計六個月內完成),惟屬上市規則第10.08條所載的若干情況除外。

根據上市規則第10.07(1)條，控股股東不得並須促使相關登記持有人不得：

- (a) 於首個禁售期內出售或訂立任何協議出售按本招股章程所示彼等為實益擁有人的任何股份或我們的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
- (b) 於第二個禁售期內任何時間，出售或訂立任何協議以出售上文(a)段所述的任何股份或證券，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，以致控股股東在緊隨出售股份或證券、或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)。

按照上市規則第10.07(2)條附註(3)，各控股股東亦已向我們及聯交所承諾，自本招股章程披露其於本公司的持股當日起至上市日期起計12個月屆滿當日止期間：

- (1) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)以認可機構為受益人將名下實益擁有的本公司任何證券質押或押記，其將立即通知我們有關質押或押記以及所質押或押記的證券數目；及
- (2) 倘其接獲任何承押人或承押記人的指示(不論是口頭或書面指示)表示將出售任何已質押或押記的本公司證券，其將立即通知我們該等指示。

根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，在任何控股股東通知我們有關上文(1)或(2)項所述有關事宜後，我們須盡快通知聯交所，並遵照上市規則以公告方式披露該等事宜。

### 國際包銷協議

就國際發售而言，預期本公司、執行董事及控股股東將於定價日或之前與(其中包括)獨家保薦人、獨家全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。預期根據國際包銷協議及在其所載若干條件的規限下，國際包銷商將按照國際包銷協議的條款及在有關條款的規限下，個別同意認購或促使認購人認購根據國際發售初步提呈發售的國際發售股份(可予重新分

配)。預期國際包銷協議將載有上述香港包銷協議所載有關不可抗力事件的條文。倘國際包銷協議並無於定價日或之前訂立，或並無成為無條件或已根據其條款予以終止，則全球發售將不會進行並將告失效。

預期根據國際包銷協議，本公司將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)全權酌情行使，以要求本公司於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止期間內，隨時按適用於全球發售的相同條款，配發及發行最多合共28,124,000股額外新股份(相當於根據全球發售初步提呈發售的發售股份15%)以補足國際發售的超額分配。

### 佣金及開支

根據香港包銷協議的條款，本公司同意向獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)(及就國際包銷協議而言，本公司將同意向獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商))支付就發售股份(包括超額配發股份)應付的最終發售價總額的最多3.5%作為包銷佣金，而彼等將從中(視情況而定)支付任何分包銷佣金。獨家全球協調人可按本公司的全權酌情決定收取全球發售銷售所得款項總額(包括本公司全權酌情行使超額配股權的所得款項)0.5%的獎勵費。假設超額配股權並無獲行使，按發售價1.20港元(即發售價範圍每股發售股份1.07港元至每股發售股份1.33港元的中位數)計算，有關包銷佣金及費用，連同香港聯交所上市費、法律及其他專業費用、適用印刷及其他與全球發售有關的開支估計合共約為人民幣29.6百萬元，並應由本公司支付。

### 包銷商於本公司的權益

除如上文所披露彼等於包銷協議項下各自的責任及權益，以及委任獨家保薦人為本公司合規顧問外，概無包銷商於本公司或本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)，以及全球發售的任何權益。

### 最低公眾持股量

董事及獨家全球協調人將根據上市規則第8.08條，確保全球發售完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

**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。

### 釐定發售價

預期發售價將由獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日或之前透過訂立定價協議釐定,定價日現時預定為二零一八年十二月十三日(星期四),或獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司可能協定的較後日期,惟無論如何不遲於二零一八年十二月十八日(星期二)。倘基於任何原因,獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於二零一八年十二月十八日(星期二)前就發售價達成協議,則全球發售將不會成為無條件並將告失效。

有意投資者務請注意,將於定價日或之前釐定的發售價或會(惟預期不會)低於本招股章程所述的發售價範圍。發售價不會超過每股發售股份1.33港元,且預期不會少於每股發售股份1.07港元。除非如下文進一步說明,於遞交香港公開發售申請截止日期早上前另行作出公告,否則發售價將介乎本招股章程所述發售價範圍內。

獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)基於有意專業、機構及其他投資者於累計認購過程表達的踴躍程度,在認為合適情況下,並經本公司同意,可於遞交香港公開發售申請截止日期早上之前,隨時將發售價範圍下調至低於本招股章程所述者。在此情況下,本公司將於決定調低後,在切實可行情況下盡快及無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日早上:

- (i) 在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn))刊登有關變動的通告;
- (ii) 於作出有關變動的決定後,在切實可行情況下盡快按相關法律或政府當局或監管機構的要求刊發一份補充招股章程,向投資者提供指示性發售價變動的更新資料,連同所有有關變動的財務及其他資料的最新資料;
- (iii) 延長全球發售開放接納的期間,以供潛在投資者有充足時間考慮彼等的認購或重新考慮現有認購;及
- (iv) 給予已申請發售股份的潛在投資者權利於出現變動情況下撤回其申請。

---

## 全球發售的架構及條件

---

有關變動的通告刊登後，經修訂發售價範圍將為最終及不可推翻，而倘與本公司協定發售價後，發售價將定於經修訂發售價範圍內。有關通告亦將載有本招股章程「概要」一節目前所載的營運資金報表、全球發售統計數字及因該下調而可能改變的任何其他財務資料的確認或修訂（視乎適用情況而定）。倘於遞交香港公開發售申請截止日期早上或之前，並無在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn))刊登任何有關調低本招股章程所述發售價範圍的通告，則倘與本公司協定發售價後，發售價在任何情況下均不得超出本招股章程所述發售價範圍。倘並無刊發任何有關通告，則發售價無論如何不得超出本招股章程所示的發售價範圍。倘下調發售股份數目及／或指示性發售價範圍，除非接獲申請人正式確認繼續有關申請，否則已遞交公開發售申請的申請人將有權撤回其申請。

遞交香港發售股份申請前，申請人應留意，有關下調指示性發售價範圍及／或發售股份數目的任何公告可能直至遞交全球發售申請截止日期方會發出。

我們預期於二零一八年十二月十九日（星期三）或之前在本公司網站[www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港公開發售項下香港發售股份的分配基準。

### 申請時應付價格

發售價將不超過每股發售股份1.33港元，並預期不會少於每股發售股份1.07港元。香港公開發售的申請人於申請時須繳付最高價格每股發售股份1.33港元，另加1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費，即就每手買賣單位2,000股發售股份繳付合共2,686.8港元。

倘按上述方式最終釐定的發售價低於最高價格每股發售股份1.33港元，適當退款（包括多繳申請股款應佔的相關經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費）將不計利息退還申請人。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

### 全球發售的條件

發售股份的所有申請須待下列所有條件達成後，方獲接納：

#### 1. 上市

上市委員會批准已發行股份及根據全球發售、貸款資本化及資本化發行將予發行的股份，以及因超額配股權獲行使而須予配發及發行的股份上市及買賣（且該上市及買賣批准其後並無於股份開始在聯交所買賣前遭撤回）。

#### 2. 包銷協議

（其中包括）本公司及國際包銷商訂立國際包銷協議且包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件（其中包括，不遲於定價日協定發售價及正式訂立定價協議，以及（倘相關）因獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）豁免任何條件所導致者），且並無根據其條款或基於其他理由終止。香港包銷協議及終止理由詳情載於本招股章程「包銷」一節。倘國際包銷協議及定價協議因任何原因而並無訂立，則全球發售將不會進行。倘該等條件未有於包銷協議訂明的時間及日期或之前或獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）可能絕對酌情決定的較遲日期達成，則全球發售將告失效，而閣下的申請款項將不計利息以郵寄方式退還予閣下，郵誤風險概由閣下承擔。向閣下退還申請款項所依據的條款載於相關申請表格「退回款項」一段。

同時，閣下的申請股款將存置於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例持牌的其他銀行的一個或多個獨立銀行賬戶。

### 全球發售

全球發售包括國際發售及香港公開發售。全球發售項下初步提呈的股份總數為187,500,000股，其中168,750,000股（相當於全球發售項下初步提呈發售的股份總數90%）將根據國際發售初步提呈發售以供認購。餘下18,750,000股（相當於全球發售項下初步提呈發

---

## 全球發售的架構及條件

---

售的股份總數10%)將根據香港公開發售初步提呈發售以供認購。國際發售及香港公開發售項下提呈發售以供認購的股份數目將按下述基準重新分配，而國際發售項下提呈發售以供認購的股份數目亦將因應下述超額配股權的行使情況予以調整。概無授出任何優先認購權或可認購發售股份的權利。

### 國際發售

本公司以國際發售方式按發售價初步提呈發售168,750,000股股份(可按本節下文「於香港公開發售與國際發售間重新分配發售股份」一段所述者重新分配)以供認購，相當於超額配股權獲行使前全球發售項下初步提呈發售的股份總數90%。國際發售將由獨家全球協調人經辦，且預期由國際包銷商悉數包銷。根據國際發售，預期國際包銷商或彼等指派的任何銷售代理，將代表本公司按發售價(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)向選定的專業、機構及私人投資者有條件配售國際發售股份。專業及機構投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司及基金經理，以及定期進行股份及其他證券投資的公司實體。預期國際包銷協議將於定價日或前後簽立。

根據國際發售向專業、機構及私人投資者作出的國際發售股份分配將基於多項因素釐定，包括需求水平及時間、有關投資者於相關行業所投資資產或股本資產的總規模以及預期上市後投資者會否增購股份或持有或出售獲配售的股份。有關分配旨在分配國際發售股份，藉此建立堅實廣闊股東基礎，令本公司及其股東整體受惠。獲提呈發售國際發售股份的投資者須承諾不會根據香港公開發售申請香港發售股份。國際發售的踴躍程度預期將於二零一八年十二月十九日(星期三)在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn))刊登。國際發售須待本節上文「全球發售的條件」一段所述條件達成後，方可作實。

### 超額配股權

預期本公司將根據國際包銷協議向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)全權酌情行使，以要求本公司於上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止期間內任何時間，按適用於全球發售的相同條款，配發及發行最多合共28,124,000股額外新股份，相當於全球發售項下初步提呈發售的發售股份15%，以補足國際發售的超額分配。因行使超額配股權而將予配發及發行的額外股份將分配至國際發售及/或用以



---

## 全球發售的架構及條件

---

履行獨家全球協調人歸還根據借股協議所借入股份的責任。獨家全球協調人亦可透過在二手市場或適用法例准許的其他途徑購買股份，以補足國際發售項下的任何超額分配。為補足超額分配在市場上購買任何股份的價格，不得超過發售價。可能超額分配的股份數目不得高於因行使超額配股權而可能配發及發行的股份數目。假設超額配股權不獲行使，發售股份將佔本公司緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後經擴大已發行股本25%。倘超額配股權獲全面行使，發售股份(包括因行使超額配股權而配發及發行的股份)將佔本公司緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成以及超額配股權獲全面行使後經擴大已發行股本約27.7%。倘超額配股權獲行使，我們將在本公司網站([www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登公告。

按發售價每股發售股份1.20港元(即發售價範圍每股發售股份1.07港元至每股發售股份1.33港元的中位數)計算，並假設超額配股權不獲行使及經扣除有關開支後，估計全球發售所得款項淨額將約為191.1百萬港元。倘超額配股權獲全面行使，經扣除行使超額配股權應佔的經紀佣金、佣金及開支後，本公司將收取額外所得款項淨額約23.4百萬港元。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構、專業及私人投資者參與。國際發售涉及由國際包銷商向選定的專業、機構及私人投資者推銷國際發售股份。投資者可申請香港公開發售項下的股份，或表示有興趣認購國際發售項下的股份，惟僅可獲分配香港公開發售或國際發售項下的股份。股份的現有實益擁有人、本公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或彼等各自的聯繫人，或本公司的任何其他關連人士(定義見上市規則第一章)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士(定義見上市規則第一章)的人士均不可認購發售股份。

### 香港公開發售

本公司根據全球發售按發售價初步提呈發售18,750,000股股份(可按本節下文「於香港公開發售與國際發售間重新分配發售股份」一段所述者重新分配)以供認購，相當於任何超額配股權獲行使前根據全球發售初步提呈發售的股份總數10%。在香港包銷協議的條款及條件規限下，香港公開發售獲香港包銷商悉數包銷。香港發售股份的申請人須於申請時支付發售價，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費。

香港公開發售可供香港所有公眾人士參與。香港發售股份的申請人須在所提交的相關申請表格中承諾及確認，彼並無申請或承購任何國際發售股份或參與國際發售。申請人務請注意，倘申請人所作有關承諾及／或確認遭違反及／或失實(視乎情況而定)，則申請人根據香港公開發售作出的申請可遭拒絕受理。

就分配而言，香港公開發售項下可供認購的發售股份總數，將分為兩組，甲組及乙組分別獲分配9,376,000股及9,374,000股香港發售股份：

- 甲組：甲組的香港發售股份將公平分配予申請認購總認購價為5百萬港元(不包括應付經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)或以下的香港發售股份的申請人；及
- 乙組：乙組的香港發售股份將公平分配予申請認購總認購價超過5百萬港元(不包括應付經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)及最多達乙組價值的香港發售股份的申請人。

投資者應注意，兩組申請的分配比例以及同一組申請的分配比例很可能不同。倘其中一組認購不足，過剩的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組別的需求，並作出相應分配。申請人僅可從其中一組獲得香港發售股份分配，不可兩者兼得，並僅可申請認購甲組或

---

## 全球發售的架構及條件

---

乙組的香港發售股份，不可同時申請兩組。在其中一組或在兩組之間重複申請或疑屬重複申請以及申請認購甲組或乙組初步可供認購100%以上的香港發售股份將不獲受理。

根據香港公開發售向投資者分配有關甲組或乙組的香港發售股份，將僅基於根據香港公開發售接獲的有效申請數目作出。分配基準或會有變，須視乎各申請人有效申請的香港發售股份數目而定。當香港公開發售出現超額認購時，香港發售股份的分配或會涉及抽籤，即表示部分申請人或會獲配發較申請相同數目香港發售股份的其他申請人為多的香港發售股份，而不中籤的申請人可能不會獲得任何香港發售股份。香港公開發售的結果及香港發售股份的分配基準（連同成功申請人的身份證明文件號碼（如適用））預計將於二零一八年十二月十九日（星期三）在本公司網站[www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)刊登。

本公司將識別並拒絕根據國際發售獲發國際發售股份的投資者的香港公開發售申請；而根據香港公開發售獲發香港發售股份的投資者，將不會根據國際發售獲提呈發售國際發售股份。重複申請或疑屬重複申請或申請認購香港公開發售項下甲組或乙組初步提呈可供公眾人士認購100%以上的香港發售股份（即為甲組申請超過9,376,000股香港發售股份及為乙組申請超過9,374,000股香港發售股份）可遭拒絕受理。

香港公開發售須待本節上文「全球發售的條件」一段所述的條件達成後，方可作實。

### 於香港公開發售與國際發售間重新分配發售股份

發售股份於國際發售與香港公開發售間的分配可按以下基準調整：

- (a) 在國際發售股份獲悉數認購或超額認購的情況下：
  - (i) 倘香港發售股份未獲悉數認購，獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）有權按獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）視為適當的比例重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售；
  - (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購，但根據香港公開發售有效申請的發售股份數目少於香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍，則按獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）酌情決定，最多18,750,000股發售股份可由國際

---

## 全球發售的架構及條件

---

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最高數目將不超過37,500,000股發售股份，相當於(超額配股權獲行使前)全球發售初步可供認購的發售股份數目的20%；

- (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目，為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37,500,000股股份將從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56,250,000股發售股份，即(超額配股權獲行使前)全球發售初步可供認購的發售股份數目的30%；
- (iv) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目，為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56,250,000股股份將從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數目將增至75,000,000股發售股份，即(超額配股權獲行使前)全球發售初步可供認購的發售股份數目的40%；及
- (v) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目，為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75,000,000股股份將從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數目將增至93,750,000股發售股份，即(超額配股權獲行使前)全球發售初步可供認購的發售股份數目的50%；及

(b) 在國際發售股份未獲悉數認購的情況下：

- (i) 倘香港發售股份未獲悉數認購，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超額認購(不論為全球發售初步可供認購的發售股份數目的多少倍數)，則按獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)酌情決定，最多18,750,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，致使

---

## 全球發售的架構及條件

---

根據香港公開發售可供認購的發售股份最高數目將不超過37,500,000股發售股份，相當於(超額配股權獲行使前)全球發售初步可供認購的發售股份數目的20%。

倘根據上文(a)(ii)、(a)(iii)、(a)(iv)、(a)(v)或(b)(ii)段，將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，則分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。

倘根據上文(a)(ii)或(b)(ii)段，重新分配香港公開發售與國際發售之間的發售股份，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1.07港元)。

有關香港公開發售與國際發售間任何發售股份重新分配的詳情，將在結果公告中披露，預期將於二零一八年十二月十九日(星期三)作出。

### 穩定價格及借股協議

穩定價格行動是包銷商在某些市場促進證券分銷的慣用手法。包銷商可於指定時限在第二市場競價購買、同意購買或實際購買新發行證券，以延緩及在可能情況下防止證券的首次香港公開發售價格下跌，以達到穩定市場目的。在香港，穩定價格不會超出首次發售價。

就全球發售而言，獨家全球協調人(作為穩定價格操作人)或代其行事的任何人士(為其本身及代表包銷商且並非本公司的代理)可超額分配股份或進行交易，以於發行日期後一段有限期間內支持發售股份的市價高於其應有的水平。然而，獨家全球協調人並無義務進行任何該等穩定價格行動，倘任何該等穩定價格措施一經倘展開，獨家全球協調人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可隨時全權酌情終止有關措施，且必須在一段限期後結束。可能超額分配的股份數目不會高於因行使超額配股權而可能發行的最高股份數目，即28,124,000股股份，相當於全球發售項下初步可供認購股份的15%。

進行穩定價格行動以支持發售股份價格的期間不得長於穩定價格期間，即由上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止的期間(「**穩定價格期間**」)。預期穩定價格

---

## 全球發售的架構及條件

---

期間將於二零一九年一月十二日(星期六)屆滿，且預期於該日後，不得進行穩定價格措施，股份的需求可能減少而價格可能隨之而下跌。

於穩定價格期間內，獨家全球協調人(作為穩定價格操作人)或代其行事的任何人士，可遵從所有適用法例及監管規定(包括證券及期貨條例項下的證券及期貨(穩定價格)規則)，僅就防止或盡量減低股份市價下跌而購買或同意購買或提呈發售股份。就上文所述任何穩定價格行動而言，獨家全球協調人(作為穩定價格操作人)或代其行事的任何人士可分配多於初步提呈發售的股份數目的股份，或出售或同意出售股份，以於股份中設立淡倉，藉此防止或盡量減低股份市價下跌。如上文所述，其可透過行使超額配股權將任何該等淡倉平倉。為將進行該等行動時設立的任何倉盤平倉，其亦可同意出售或出售其於進行任何穩定市場交易期間購入的任何股份。

獨家全球協調人或會就穩定價格行動維持股份中的好倉。好倉的規模及獨家全球協調人於穩定價格期間維持好倉的時間均由獨家全球協調人全權酌情釐定，難以預料。倘獨家全球協調人在公開市場出售股份以將好倉平倉，或會導致股份市價下跌。

投資者應注意，不能保證透過採取任何穩定價格行動將股份價格維持於或高於發售價。在進行穩定價格行動期間，或會按相等於或低於發售價的任何價格作出穩定價格競價或進行交易，即表示穩定價格競價或交易或會按低於投資者就發售股份所付價格的價格作出或進行。

為便於對超額分配進行結算，獨家全球協調人(作為穩定價格操作人)或其授權代理可(其中包括)在二級市場購買股份、與股份持有人訂立借股安排、行使超額配股權，或同時採用上述方法或採用適用法律所許可的其他方法。在二級市場購買任何股份均須符合一切適用法律、規則及規例。

---

## 全球發售的架構及條件

---

就此而言，獨家全球協調人將與瑞迅訂立借股協議，據此，獨家全球協調人可根據借股協議向瑞迅借入最多28,124,000股股份，相當於因全面行使超額配股權而提呈發售的最高額外股份數目。倘借股協議符合下述上市規則第10.07(3)條規定，則毋須遵守上市規則第10.07(1)條限制控股股東於新上市後出售股份的限制規定：

- 借股協議將僅會就補足行使超額配股權前國際發售項下的超額分配產生的任何淡倉由獨家全球協調人(作為穩定價格操作人)進行；
- 向瑞迅借入的最高股份數目將限於因行使超額配股權而可能發行的股份的最高數目；
- 如此借入的相同數目股份必須於以下較早日期起計第三個營業日(並非星期六、星期日或香港公眾假期的日子)或之前歸還予瑞迅或其代名人：(i)可行使超額配股權的截止日期；及(ii)全面行使超額配股權當日；
- 根據借股協議借入股份將遵照一切適用上市規則、法例及其他監管規定進行；及
- 將不會就借股協議向瑞迅支付任何款項。

### 買賣安排

假設香港公開發售於二零一八年十二月二十日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，則預期股份將於二零一八年十二月二十日(星期四)上午九時正開始在香港聯交所買賣。股份將以每手2,000股為買賣單位。

### 1. 申請方法

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：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)申請；或
- 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概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)或白表eIPO服務供應商及其各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

### 2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如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。

如閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格必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。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則本公司及獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。



---

## 如何申請香港發售股份

---

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過**白表eIPO**服務的方式申請認購香港發售股份。

除非上市規則容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 本公司的關連人士或核心關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後成為本公司關連人士或核心關連人士的人士；或
- 上述任何人士的聯繫人或緊密聯繫人(定義見上市規則)；或
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

### 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](http://www.eipo.com.hk) 在網上提出申請。

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，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

## 如何申請香港發售股份

### 索取申請表格的地點

閣下可於二零一八年十二月十日(星期一)上午九時正至二零一八年十二月十三日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商以下地址：

中國光大證券(香港)有限公司  
香港銅鑼灣  
希慎道33號  
利園1期24樓

農銀國際證券有限公司  
香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈10樓

(ii) 收款銀行的下列任何分行：

地區	分行名稱	分行地址
港島區	總行	香港德輔道中83號
	灣仔分行	香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈1樓
九龍區	尖沙咀分行	九龍加拿分道18號
	油麻地分行	九龍彌敦道363號

閣下可於二零一八年十二月十日(星期一)上午九時正至二零一八年十二月十三日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座1樓)或向閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

### 遞交申請表格的時間

填妥的**白色或黃色**申請表格連同註明抬頭人為「恒生(代理人)有限公司 — 萬城控股公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

二零一八年十二月十日(星期一)	—	上午九時正至下午五時正
二零一八年十二月十一日(星期二)	—	上午九時正至下午五時正
二零一八年十二月十二日(星期三)	—	上午九時正至下午五時正
二零一八年十二月十三日(星期四)	—	上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為二零一八年十二月十三日(星期四)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

#### 4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家全球協調人(或其代理或代名人)，為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、公司法及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，閣下不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- (vi) 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、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦將不會申請或接納或表示有意認購)國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；
- (viii) 同意應本公司、香港證券登記處、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、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家全球協調人、包銷商以及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條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦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人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予 閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／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，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下符合資格親身領取股票及／或退款支票；

- (xvi) 聲明及陳述此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (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的利益以**白色或黃色**申請表格又或向香港結算或透過**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；及
- (xix) (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

符合上文「2.可提出申請的人士」一段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](http://www.eipo.com.hk)申請以其本身名義獲配發及登記的香港發售股份。

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**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。

### 根據白表eIPO遞交申請的時間

閣下可於二零一八年十二月十日(星期一)上午九時正至二零一八年十二月十三日(星期四))上午十一時三十分，透過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)(每日24小時，申請截止當日除

外)通過白表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二零一八年十二月十三日(星期四)中午十二時正或本節「10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

### 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透過白表eIPO服務發出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。

如閣下疑屬通過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及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。

### 環境保護

白表eIPO服務的顯著優勢為通過自助服務及電子申請程序以節約用紙。香港中央證券登記有限公司為指定的白表eIPO服務供應商，其將為每一份「萬城控股有限公司」於[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)提交的白表eIPO申請資助港幣兩元以支持香港地球之友發起的「東江源植樹」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》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。

---

## 如何申請香港發售股份

---

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com> (使用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  
交易廣場一及二座1樓

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本公司、獨家全球協調人及香港證券登記處。

### 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**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
  - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 聲明僅發出一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
- (如閣下為他人的代理)聲明閣下僅發出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；
- 確認閣下明白本公司、董事、獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，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；
- 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；
- 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)；
- 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他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)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 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；
- 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，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前



---

## 如何申請香港發售股份

---

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；

- 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；
- 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；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即被視為本公司本身及代表各股東向每位發出**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(清盤及雜項條文)條例及細則的規定；及
- 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管轄。

### 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本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，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

## 如何申請香港發售股份

退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以存入閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出白色申請表格及本招股章程所述的全部事項。

### 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2,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過2,000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<sup>(1)</sup>

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

二零一八年十二月十日(星期一)	—	上午九時正至下午八時三十分
二零一八年十二月十一日(星期二)	—	上午八時正至下午八時三十分
二零一八年十二月十二日(星期三)	—	上午八時正至下午八時三十分
二零一八年十二月十三日(星期四)	—	上午八時正至中午十二時正

附註(1)：香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改該等時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零一八年十二月十日(星期一)上午九時正至二零一八年十二月十三日(星期四)中午十二時正(每日24小時，截止申請當日除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期二零一八年十二月十三日(星期四)中午十二時正，或本節「10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬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。

### 香港公司(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、香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

## 7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**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上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調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透過**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待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於二零一八年十二月十三日(星期四)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**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)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如未有填妥此項資料，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向香港結算或透過白表eIPO服務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)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

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：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 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，列出股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必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。

---

## 如何申請香港發售股份

---

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2,000股香港發售股份。每份超過2,000股香港發售股份的申請或電子認購指示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](http://www.eipo.com.hk)所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者(定義見上市規則)，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(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請參閱本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

### 10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘於二零一八年十二月十三日(星期四)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；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

在香港生效，本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午九時正至中午十二時正辦理申請登記。

倘於二零一八年十二月十三日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

### 11. 公佈結果

本公司預期將於二零一八年十二月十九日(星期三)在本公司網站[www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於二零一八年十二月十九日(星期三)上午八時正前登載於本公司網站[www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的公告查閱；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 於二零一八年十二月十九日(星期三)上午八時正至二零一八年十二月二十五日(星期二)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.iporeresults.com.hk](http://www.iporeresults.com.hk) (或：英文<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>) 使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於二零一八年十二月十九日(星期三)至二零一八年十二月二十二日(星期六)期間上午九時正至下午十時正致電查詢熱線2862 8669查詢；
- 於二零一八年十二月十九日(星期三)至二零一八年十二月二十一日(星期五)在收款銀行所有分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司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，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意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. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

#### (i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或透過白表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(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

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)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，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。

---

## 如何申請香港發售股份

---

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

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，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，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) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：**

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

**(iii) 倘香港發售股份的配發無效：**

倘上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- (倘上市委員會於截止辦理申請登記日期後三個星期內告知本公司需要較長期間)最多為六個星期的較長期間內。

**(iv) 倘：**

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；

- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家全球協調人相信接納閣下的申請將導致其違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過9,374,000股香港發售股份。

### 13. 退回股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於每股發售股份最高發售價1.33港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述者達成，又或任何申請被撤回，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利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回股款，本公司將於二零一八年十二月十九日(星期三)或之前向閣下作出。

### 14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(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**作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(**黃色**申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供



---

## 如何申請香港發售股份

---

的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

除下文所述寄發／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於二零一八年十二月十九日(星期三)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

只有在二零一八年十二月二十日(星期四)上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

### 親身領取

#### (i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於二零一八年十二月十九日(星期三)或本公司在本公司網站([www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn))通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港證券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室)領取有關退款支票及／或股票。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，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合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

如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／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於二零一八年十二月十九日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

### **(ii) 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，請按上述相同指示行事。  
如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於二零一八年十二月十九日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如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，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於二零一八年十二月十九日(星期三)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的或閣下指定的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

關於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)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「11.公佈結果」一段所述方式由本公司公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一八年十二月十九日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，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的新戶口結餘。

### **(iii) 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而申請全部或部分獲接納，閣下可於二零一八年十二月十九日(星期三)或本公司在本公司網站([www.millioncities.com.cn](http://www.millioncities.com.cn))通知寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港證券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室)領取股票。

---

## 如何申請香港發售股份

---

倘未有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，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票(如適用)將於二零一八年十二月十九日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

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，郵誤風險由閣下承擔。

### **(iv) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示**

#### *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，並於二零一八年十二月十九日(星期三)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，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於二零一八年十二月十九日(星期三)以本節上文「11.公佈結果」一段所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於二零一八年十二月十九日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。

- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢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。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於二零一八年十二月十九日(星期三)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存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將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)，將於二零一八年十二月十九日(星期三)不計利息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。

### 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司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寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)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。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統的必要安排。

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文(載於第I-1至I-84頁)，以供載入本招股章程。



## 就過往財務資料出具的會計師報告 致萬城控股有限公司董事及中國光大融資有限公司

### 緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第I-4頁至I-84頁所載的萬城控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的過往財務資料出具報告，該等財務資料包括於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日 貴集團的綜合財務狀況表及 貴公司於二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的財務狀況表，以及截至於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止各年度及截至二零一八年六月三十日止六個月期間(「有關期間」)的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第I-4頁至I-84頁所載的過往財務資料構成本報告的一部分，乃供載入 貴公司於二零一八年十二月十日就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次上市而擬備的招股章程(「招股章程」)內。

### 董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據過往財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的過往財務資料，並對其認為為使過往財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任為就過往財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致過往財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註1所載擬備及呈列基準擬備真實而中肯的過往財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註1所載擬備及呈列基準真實而中肯地反映 貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的財務狀況， 貴公司於二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

## 非完整財務期間相應財務資料之審閱

我們已審閱 貴集團非完整財務期間相應財務資料，該等財務資料包括 貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（統稱為「非完整財務期間相應財務資料」）。 貴公司的董事須負責根據過往財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的非完整財務期間相應財務資料。我們的責任為基於我們的審閱對非完整財務期間相應財務資料發表結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員查詢，並應用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於根據《香港審計準則》進行的審計範圍，故不能保證我們會注意到審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不發

表任何審計意見。根據我們的審閱工作，我們並未發現任何事項令我們相信，就本報告而言，非完整財務期間相應財務資料在所有重大方面未根據過往財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備。

### **根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》須呈報事項**

#### **調整**

於擬備過往財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

#### **股息**

我們提述過往財務資料附註26(d)，當中載有 貴公司及其附屬公司於有關期間派付股息的資料。

#### **貴公司並無擬備法定財務報表**

貴公司自註冊成立以來一直未有擬備法定財務報表。

#### **畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

二零一八年十二月十日

**A 過往財務資料**

以下載列組成本會計師報告一部分的過往財務資料。

貴集團於有關期間的綜合財務報表(過往財務資料以之為依據)由畢馬威會計師事務所按 貴公司獨立委聘條款根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。



## 綜合損益表

(以人民幣列示)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	4	58,482	894,784	973,093	52,478	263,009
銷售成本		<u>(42,881)</u>	<u>(668,116)</u>	<u>(767,680)</u>	<u>(34,600)</u>	<u>(139,898)</u>
毛利		15,601	226,668	205,413	17,878	123,111
投資物業估值收益	14(a)	100	2,000	1,670	—	1,420
其他收入淨額	6	33,516	2,711	1,842	858	621
銷售開支		(12,652)	(16,244)	(21,379)	(2,448)	(3,930)
行政開支		(28,291)	(27,398)	(38,904)	(18,501)	(29,153)
其他開支	7	<u>(38)</u>	<u>(697)</u>	<u>(6,702)</u>	<u>(3,428)</u>	<u>(236)</u>
經營溢利／(虧損)		8,236	187,040	141,940	(5,641)	91,833
融資成本	8(a)	(1,868)	(397)	(219)	(134)	(40)
應佔聯營公司溢利減虧損		—	—	(252)	(5)	(786)
應佔合營公司溢利減虧損		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(82)</u>	<u>17</u>	<u>(181)</u>
除稅前溢利／(虧損)		6,368	186,643	141,387	(5,763)	90,826
所得稅	9	<u>(13,028)</u>	<u>(55,676)</u>	<u>(64,610)</u>	<u>(2,043)</u>	<u>(51,206)</u>
年度／期間(虧損)／溢利		<u>(6,660)</u>	<u>130,967</u>	<u>76,777</u>	<u>(7,806)</u>	<u>39,620</u>
以下人士應佔：						
貴公司權益股東		418	68,007	38,592	(7,905)	16,800
非控股權益		<u>(7,078)</u>	<u>62,960</u>	<u>38,185</u>	<u>99</u>	<u>22,820</u>
年度／期間(虧損)／溢利		<u>(6,660)</u>	<u>130,967</u>	<u>76,777</u>	<u>(7,806)</u>	<u>39,620</u>
每股基本及攤薄 (虧損)／盈利 (人民幣元)	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

隨附附註為過往財務資料的一部分。

## 綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
年度／期間(虧損)／溢利	(6,660)	130,967	76,777	(7,806)	39,620
年度／期間其他全面收益 (扣除重新分類調整後)					
其後可重新分類至損益的項目： 換算香港及海外附屬公司財務報 表的匯兌差額	<u>(34,776)</u>	<u>(42,222)</u>	<u>47,009</u>	<u>21,067</u>	<u>(6,483)</u>
年度／期間其他全面收益， 扣除零稅項	<u>(34,776)</u>	<u>(42,222)</u>	<u>47,009</u>	<u>21,067</u>	<u>(6,483)</u>
年度／期間全面收益總額	<u>(41,436)</u>	<u>88,745</u>	<u>123,786</u>	<u>13,261</u>	<u>33,137</u>
以下人士應佔：					
貴公司權益股東	(22,460)	40,228	70,668	6,364	12,158
非控股權益	<u>(18,976)</u>	<u>48,517</u>	<u>53,118</u>	<u>6,897</u>	<u>20,979</u>
年度／期間全面收益總額	<u>(41,436)</u>	<u>88,745</u>	<u>123,786</u>	<u>13,261</u>	<u>33,137</u>

隨附附註為過往財務資料的一部分。

## 綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	13	14,805	29,492	61,582	59,825
投資物業	14	26,210	28,210	29,880	31,300
於聯營公司的權益	16	—	—	87,078	106,220
於合營公司的權益	17	—	—	43,956	55,775
遞延稅項資產	25(b)(i)	10,274	5,338	1,352	2,363
		<u>51,289</u>	<u>63,040</u>	<u>223,848</u>	<u>255,483</u>
<b>流動資產</b>					
存貨及其他合約成本	18	1,527,591	1,396,490	1,267,255	1,442,405
貿易及其他應收款項	19	126,175	271,927	231,596	227,158
其他金融資產	20	32,333	35,000	40,000	—
已抵押及受限制存款	21	59,365	155,575	27,519	149,952
現金及現金等價物	22	54,945	105,372	94,172	474,492
		<u>1,800,409</u>	<u>1,964,364</u>	<u>1,660,542</u>	<u>2,294,007</u>
<b>流動負債</b>					
銀行貸款	23	62,369	—	299,317	364,504
合約負債	4(b)	389,118	730,339	71,281	652,691
貿易及其他應付款項	24	1,316,504	1,101,448	1,183,671	1,193,274
應付稅項	25(a)	23,990	46,518	56,029	47,311
		<u>1,791,981</u>	<u>1,878,305</u>	<u>1,610,298</u>	<u>2,257,780</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>8,428</u>	<u>86,059</u>	<u>50,244</u>	<u>36,227</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>59,717</u>	<u>149,099</u>	<u>274,092</u>	<u>291,710</u>

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	25(b)(i)	4,322	4,950	6,157	13,023
應付關聯方款項	24	—	—	—	65,443
		<u>4,322</u>	<u>4,950</u>	<u>6,157</u>	<u>78,466</u>
<b>資產淨值</b>					
		<u>55,395</u>	<u>144,149</u>	<u>267,935</u>	<u>213,244</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	26	22,385	22,385	22,385	—
儲備		<u>44,505</u>	<u>84,712</u>	<u>155,380</u>	<u>133,507</u>
<b>貴公司權益股東應佔權益總額</b>					
		66,890	107,097	177,765	133,507
<b>非控股權益</b>					
		<u>(11,495)</u>	<u>37,052</u>	<u>90,170</u>	<u>79,737</u>
<b>權益總額</b>					
		<u>55,395</u>	<u>144,149</u>	<u>267,935</u>	<u>213,244</u>

隨附附註為過往財務資料的一部分。

## 貴公司的財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日		於六月三十日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司的投資	15	—	—	22,385
<b>流動資產</b>				
預付款項		—	—	2,700
<b>流動負債</b>				
其他應付款項		—	708	6,218
應付關聯方款項		20	19	28,893
		<u>20</u>	<u>727</u>	<u>35,111</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(20)</u>	<u>(727)</u>	<u>(32,411)</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(20)</u>	<u>(727)</u>	<u>(10,026)</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	26(a)	—	—	—
累計虧損		<u>(20)</u>	<u>(727)</u>	<u>(10,026)</u>
<b>虧絀總額</b>		<u>(20)</u>	<u>(727)</u>	<u>(10,026)</u>

隨附附註為過往財務資料的一部分。

## 綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	附註	貴公司權益股東應佔					非控股權益	總權益
		股本	法定儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一五年一月一日的結餘		22,385	5,893	40,160	20,912	89,350	7,481	96,831
二零一五年的權益變動								
年內溢利／(虧損)		—	—	—	418	418	(7,078)	(6,660)
其他全面收益		—	—	(22,878)	—	(22,878)	(11,898)	(34,776)
全面收益總額		—	—	(22,878)	418	(22,460)	(18,976)	(41,436)
調撥至法定儲備	26	—	1,673	—	(1,673)	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日的結餘		22,385	7,566	17,282	19,657	66,890	(11,495)	55,395
二零一六年的權益變動								
年內溢利		—	—	—	68,007	68,007	62,960	130,967
其他全面收益		—	—	(27,779)	—	(27,779)	(14,443)	(42,222)
全面收益總額		—	—	(27,779)	68,007	40,228	48,517	88,745
收購額外附屬公司權益		—	—	—	(21)	(21)	21	—
出售附屬公司		—	—	—	—	—	9	9
調撥至法定儲備	26	—	6,060	—	(6,060)	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日的結餘		22,385	13,626	(10,497)	81,583	107,097	37,052	144,149
二零一七年的權益變動								
年內溢利		—	—	—	38,592	38,592	38,185	76,777
其他全面收益		—	—	32,076	—	32,076	14,933	47,009
全面收益總額		—	—	32,076	38,592	70,668	53,118	123,786
調撥至法定儲備	26	—	4,327	—	(4,327)	—	—	—
於二零一七年十二月三十一日的結餘		22,385	17,953	21,579	115,848	177,765	90,170	267,935

附註	貴公司權益股東應佔					非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本	法定儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於二零一八年一月一日的結餘	22,385	17,953	21,579	115,848	177,765	90,170	267,935
截至二零一八年六月三十日止六個月的權益變動							
期內溢利	—	—	—	16,800	16,800	22,820	39,620
其他全面收益	—	—	(4,642)	—	(4,642)	(1,841)	(6,483)
全面收益總額	—	—	(4,642)	16,800	12,158	20,979	33,137
視作向股東分派 產生自重組	24(c) 15	—	—	(34,031)	(34,031)	(31,412)	(65,443)
於二零一八年六月三十日的結餘	—	17,953	16,937	98,617	133,507	79,737	213,244
(未經審核)							
於二零一七年一月一日的結餘	22,385	13,626	(10,497)	81,583	107,097	37,052	144,149
截至二零一七年六月三十日止六個月的權益變動							
期內(虧損)/溢利	—	—	—	(7,905)	(7,905)	99	(7,806)
其他全面收益	—	—	14,269	—	14,269	6,798	21,067
全面收益總額	—	—	14,269	(7,905)	6,364	6,897	13,261
於二零一七年六月三十日的結餘	22,385	13,626	3,772	73,678	113,461	43,949	157,410

隨附附註為過往財務資料的一部分。

## 綜合現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
<b>經營活動現金流量</b>						
經營活動(所用)／所得現金	22(b)	(293,848)	343,691	(207,200)	(112,201)	427,789
已付所得稅		<u>(9,158)</u>	<u>(66,743)</u>	<u>(17,805)</u>	<u>(11,342)</u>	<u>(78,122)</u>
經營活動現金(流出)／流入淨額		<u>(303,006)</u>	<u>276,948</u>	<u>(225,005)</u>	<u>(123,543)</u>	<u>349,667</u>
<b>投資活動現金流量</b>						
投資聯營公司及合營公司		—	—	(128,635)	(41,400)	(12,000)
收購物業、廠房及設備		(304)	(1,892)	(203)	(118)	(184)
出售附屬公司的現金流出淨額		—	(97)	(99)	—	—
出售物業、廠房及設備所得款項		—	134	31	—	—
出售投資物業所得款項		59,101	—	—	—	—
已收利息		251	2,203	1,343	822	625
出售其他金融資產所得款項	20	23,674	226,350	82,678	62,512	40,026
購買其他金融資產付款	20	<u>(56,000)</u>	<u>(228,750)</u>	<u>(87,500)</u>	<u>(47,500)</u>	<u>—</u>
投資活動現金流入／(流出)淨額		<u>26,722</u>	<u>(2,052)</u>	<u>(132,385)</u>	<u>(25,684)</u>	<u>28,467</u>

隨附附註為過往財務資料的一部分。



	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資活動現金流量</b>						
銀行貸款所得款項	22(c)	—	—	299,317	90,000	105,537
償還銀行貸款	22(c)	(59,927)	(63,805)	—	—	(40,350)
已付銀行貸款利息	22(c)	(3,457)	(682)	(5,128)	(732)	(7,876)
關聯方所得款項	22(c)	446,254	245,813	215,620	100,191	12,510
償還關聯方款項	22(c)	(101,769)	(405,794)	(163,528)	(75,011)	(62,367)
支付上市開支		—	—	—	—	(5,236)
<b>融資活動現金流入／(流出)淨額</b>		<u>281,101</u>	<u>(224,468)</u>	<u>346,281</u>	<u>114,448</u>	<u>2,218</u>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)</b>		4,817	50,428	(11,109)	(34,779)	380,352
<b>於一月一日的現金及現金等價物</b>		50,128	54,945	105,372	105,372	94,172
<b>匯率變動的影響</b>		—	(1)	(91)	—	(32)
<b>於十二月三十一日／六月三十日的 現金及現金等價物</b>	22(a)	<u>54,945</u>	<u>105,372</u>	<u>94,172</u>	<u>70,593</u>	<u>474,492</u>

隨附附註為過往財務資料的一部分。

## B 過往財務資料附註

(除另有訂明外，以人民幣列示)

### 1 過往財務資料的編製及呈列基準

萬城控股有限公司(「貴公司」)於二零一六年十一月十五日根據開曼群島第22章公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司為投資控股公司及自其註冊成立日期以來概無經營任何業務(下述集團重組除外)。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)的核心業務活動包括物業銷售及發展(「上市業務」)。

於有關期間，上市業務乃透過多間於中國成立的國內公司(「中國營運實體」)經營，其全部皆受王庭聰、王庭交、王庭真、王惠榮、王惠玲、樓家強及王槐裕(統稱「王庭聰及其家族」)控制。為理順公司架構以籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，貴集團進行重組(「重組」)，詳情載於本招股章程「歷史及重組」一節。於二零一八年六月二十八日完成重組後，貴公司成為貴集團的控股公司。由於重組主要涉及於王庭聰及其家族和中國營運實體之間加入無實質業務的新成立實體以作新控股公司，最終控制權概無變動及貴集團目前旗下公司的業務及營運並無重大變化。由於控制權並非過渡性質，故王庭聰及其家族持續承擔風險及享有利益，而過往財務資料已按合併會計法編製及呈列，猶如貴集團一直存在。參與重組的公司的資產淨值按王庭聰及其家族認為的賬面值綜合入賬。

於有關期間，貴集團旗下附屬公司於多間實體擁有控股權益，其從事與上市業務有所區分的業務，主要包括無業務活動或從事股本投資的公司(「撇除在外實體」)。撇除在外實體保有獨立管理人員及會計記錄。重組的其中一環是貴集團於該等撇除在外實體的股權轉讓予王庭聰於有關期間控制的實體。過往財務資料不包括撇除在外實體的資產、負債及經營業績，其業務被貴公司董事視為與貴集團的上市業務有明顯區分，以及其資產、負債、收入及開支可明確識別。

第A節所載貴集團於有關期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括貴集團現有旗下公司於有關期間(或倘有關公司於二零一五年一月一日後的日期註冊成立，則自註冊成立日期起至二零一八年六月三十日止期間)的財務表現及現金流量，猶如現行集團架構乃於整個有關期間存續不變。本報告第A節所載貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的綜合財務狀況表乃為呈列貴集團現有旗下公司於各日期之財務狀況而編製，猶如現行集團架構已於各日期存續。集團內公司間之結餘及交易已於編製過往財務資料時悉數抵銷。

於有關期間，貴集團的業務透過下列附屬公司經營。該等附屬公司的詳情列載如下：

公司名稱	註冊成立／成立日期及地點	已發行及繳足股本詳情	擁有權益比例		主要活動
			貴公司持有	附屬公司持有	
萬城發展有限公司	二零一六年八月四日 英屬維爾京群島 (「英屬維爾京群島」)	10美元	—	100%	投資控股
萬城(國際)有限公司	二零零七年五月二十九日 香港	100港元	—	100%	投資控股
恒威控股有限公司	二零零六年三月二十二日 英屬維爾京群島	10美元	—	100%	投資控股
惠港投資有限公司#	二零一六年十月二十四日 英屬維爾京群島	2美元	—	50%	投資控股
惠港(香港)有限公司#	二零一一年三月二十二日 香港	10,000港元	—	50%	投資控股
漢基投資有限公司	二零零三年一月十七日 香港	100港元	—	100%	投資控股
怡展(香港)有限公司	二零零五年四月二十二日 香港	100港元	—	100%	投資控股
中國大地投資有限公司	二零一一年二月七日 香港	10,000港元	—	55%	投資控股
津港(香港)有限公司	二零一零年六月二十三日 香港	10,000港元	—	55%	投資控股
萬城建設(中國)有限公司*	二零一六年十二月十五日 中國	人民幣50,000,000元	—	100%	投資控股
惠州萬城企業管理策劃有限公司*	二零一八年五月三十一日 中國	人民幣10,000,000元	—	100%	投資控股
惠州市悅富房地產有限公司*	二零零六年四月二十九日 中國	人民幣38,000,000元	4.99%	90.4%	物業發展
惠州漢基房地產開發有限公司*	二零零三年四月八日 中國	68,000,000港元	—	100%	物業發展
惠州怡展房地產開發有限公司*	二零零六年四月六日 中國	12,000,000美元	—	100%	物業發展
惠州市萬城房地產開發有限公司*	二零零一年五月十日 中國	人民幣10,714,300元	5%	49.5%	物業發展
萬城建基置業(天津)有限公司*	二零一零年八月十八日 中國	70,000,000美元	—	55%	物業發展

\* 該等實體為中國有限責任公司。

# 該等公司的擁有權益比例於二零一七年二月二十二日由100%攤薄至50%及該等公司已成為貴集團的合營公司(見附註17)。

貴集團旗下所有公司均採納十二月三十一日為其財政年結日。

於本報告日期，由於 貴公司、萬城發展有限公司及恒威控股有限公司為投資控股公司或毋須遵守註冊成立司法權區的相關規則及法規項下的法定審核要求，故並無就該等公司編製經審核財務報表。

於有關期間，以下附屬公司已出售或解散，因為董事認為其在策略上不配合 貴集團的主要活動，或屬重組過程的一部分：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期及地點	出售/解散日期	已發行及繳足股本詳情	擁有權益比例		主要活動
				貴公司持有	附屬公司持有	
惠州萬和達實業有限公司*	二零一零年九月三十日 中國	二零一七年八月一日	人民幣5,000,000元	—	100%	物業發展
力維有限公司	二零零五年五月三十日 香港	二零一六年七月二十二日	10,000港元	—	100%	投資控股

\* 該等實體為中國有限責任公司。

於本報告日期，概無為惠州萬和達實業有限公司及力維有限公司編製經審核財務報表。

過往財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其為包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋的統稱）編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本過往財務資料而言， 貴集團已於有關期間採納所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一九年一月一日開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。已頒佈但於二零一九年一月一日開始的會計期間之前尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註31。

貴集團已於整個有關期間貫徹採納於二零一八年一月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合約收入。

過往財務資料亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於過往財務資料所示的所有期間貫徹應用。

## 2 主要會計政策

### (a) 計量基準

過往財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，並四捨五入至最接近千位數，惟每股數據除外。

於編製財務報表時所使用之計量基準為歷史成本基準，惟按公平值列賬的其他金融資產及投資物業除外，請見附註2(f)及附註2(g)闡述。

### (b) 使用估計和判斷

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及資產、負債、收入及支出之呈報數額。該等估計及相關假設乃根據以往經驗及在有關情況下視為合理的其他多種因素作出，而有關結果構成不可基於其他資料來源而輕易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。會計估計的修訂將在估計之修訂期間(若修訂僅影響該期間)或者修訂期間及未來期間(若修訂影響現時及未來期間)予以確認。

管理層在應用香港財務報告準則過程中所作出對財務報表具有重大影響的判斷及估計不明朗因素的主要來源於附註3內討論。

### (c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是指受 貴集團控制的實體。當 貴集團因參與實體業務而對所得可變回報承擔風險或擁有權利以及可運用其對實體的權力影響該等回報金額時，則 貴集團控制該實體。於評估 貴集團是否擁有權力時，僅計及 貴集團及其他人士持有的實質權利。

於附屬公司的投資自控制開始當日起至控制終止當日止載入綜合財務報表。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利會在編製過往財務資料時悉數抵銷。集團內公司間交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅以無證據顯示出現減值的情況為限。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於 貴公司的附屬公司權益，且 貴集團並無就此與該等權益持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體須就該等符合金融負債定義的權益承擔合約責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或按非控股權益分佔附屬公司可識別淨資產的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況表的權益內呈列，與 貴公司權益股東應佔權益獨立呈列。 貴集團業績的非控股權益乃於綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表列作 貴公司非控股權益及權益股東之間年

內損益總額及全面收益總額之分配。非控股權益持有人提供的貸款及對該等持有人承擔的其他合約責任根據附註2(o)視乎責任性質於綜合財務狀況表中列作金融負債。

倘 貴集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控制權，則作為股權交易入賬，據此，綜合權益內的控股及非控股權益金額會作出調整，反映相關權益變動，惟不會調整商譽亦不會確認損益。

當 貴集團失去附屬公司的控制權，則按出售該附屬公司的全部權益入賬，而所產生的收益或虧損則於損益確認。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何權益按公平值確認，而該金額將被視為一項金融資產初步確認的公平值(見附註2(f))，或(如適用)初始確認於聯營公司或合營公司的投資成本(見附註2(d))。

於 貴公司財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(j))。

#### (d) 聯營公司及合營公司

聯營公司為 貴集團或 貴公司對其管理擁有重大影響力而並非控制或共同控制之實體，重大影響力包括參與其財務及經營政策決定。

合營公司為一種安排，據此，集團或公司及其他訂約方訂約同意攤分安排的控制權，並對安排的資產淨值享有權利。

於聯營公司或合營公司之投資乃按權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，投資最初按成本入賬，並就 貴集團分佔被投資公司於收購日期可識別資產淨值之公平值超出投資成本的部分(如有)作出調整。投資成本包括購買價、收購投資直接應佔的其他成本及任何構成 貴集團權益投資一部分的聯營公司或合營公司直接投資。其後，該投資因應 貴集團分佔被投資公司資產淨值之收購後變動及有關該投資之任何減值虧損而作出調整。收購當日超出成本的任何部分、 貴集團收購後分佔款項、被投資公司之除稅後業績及年內任何減值虧損均於綜合損益表確認，而 貴集團分佔被投資公司之其他全面收益之收購後除稅後項目於綜合損益及其他全面收益表確認。

當 貴集團分佔聯營公司或合營公司的虧損超出應佔其權益時， 貴集團的權益將調減至零，並且不再確認其他虧損，惟倘 貴集團須承擔法定或推定責任，或代表被投資公司付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按權益法計算的投資賬面值加上實質上屬於 貴集團對聯營公司或合營公司投資淨額一部分的 貴集團長期權益。

貴集團與聯營公司及合營公司之間的交易所產生的未變現損益均按 貴集團於被投資方所佔的權益比率撇銷，惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損即時在損益表內確認。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資或後者變為前者，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。

於所有其他情況，當 貴集團不再對聯營公司擁有重大影響力或對合營公司擁有共同控制時，該交易將列作出售於該被投資公司的全部權益，所產生之收益或虧損則於損益內確認。任何在失去重大影響力之日仍於該前被投資公司保留之權益按公平值確認，而此金額被視為初步確認金融資產之公平值。

**(e) 共同經營**

倘 貴集團對安排的個別資產享有權利且對個別負債承擔責任，則將合營安排劃為共同經營。

貴集團就共同經營權益確認：

- (i) 資產，以及按其份額共同持有的資產；
- (ii) 負債，以及按其份額共同承擔的負債；
- (iii) 出售其享有的共同經營產出份額所產生的收入；
- (iv) 按其份額享有的共同經營因出售產出所產生的收入；及
- (v) 費用，以及按其份額共同承擔的費用。

貴集團按照適用於特定資產、負債、收入和費用的香港財務報告準則對與共同經營權益相關的資產、負債、收入和費用進行會計處理。

**(f) 其他債務及股本證券投資**

貴集團對債務及股本證券投資(附屬公司、聯營公司及合營公司投資以外)的政策列載如下。

債務及股本證券投資於 貴集團承諾購買／出售投資的日期確認／取消確認。投資初步按公平值加直接應佔交易成本列賬，惟以按公平值計入損益計量的投資除外，其交易成本乃直接於損益確認。有關 貴集團如何釐定金融工具公平值的闡述，請參閱附註27(e)。其後，該等投資視乎分類按下文所述入賬。

**股本投資以外的投資**

貴集團持有的非股本投資分類為下列其中一個計量類別：

- 攤銷成本，倘持有投資旨在收取合約現金流，而其僅代表本金及利息付款。投資的利息收入使用實際利息法計算(見附註2(t)(iii))。
- 按公平值計入其他全面收益 — 回收，倘投資的合約現金流僅包括本金及利息付款，且投資乃根據透過收取合約現金流及出售兩者達成目標的業務模式持有。公平值變動於其

他全面收益確認，惟於損益確認預期信用損失、利息收入(使用實際利息法計算)及匯兌收益和虧損除外。當投資取消確認，於其他全面收益累計的金額從權益重新計入至損益。

- 按公平值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(回收)計量的準則。投資(包括利息)的公平值變動於損益確認。

### 股本投資

股本證券投資分類為按公平值計入損益，除非股本投資並非持作買賣用途及初始確認投資時 貴集團選擇指定投資為按公平值計入其他全面收益(不回收)，以致公平值的後續變動於其他全面收益確認。該等選擇乃按個別工具逐次作出，惟僅於從發行人角度看，該投資符合股本定義時方可選擇。倘作出該選擇，於其他全面收益累計的金額保留於公平值儲備(不回收)，直至售出投資為止。於出售時，於公平值儲備累計的金額(不回收)轉移至保留盈利。其不會重新計入至損益。股本證券投資的股息(不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益)於損益確認為其他收入。

### (g) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(參閱附註2(t))擁有或持有的土地及／或樓宇，包括現正興建或發展供未來作投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，除非於報告期末仍在建造或開發及於當時不能可靠地計算公平值。投資物業公平值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入按附註2(t)(ii)所述入賬。

倘若 貴集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關權益會按個別物業基準分類及入賬為投資物業。分類為投資物業之任何有關物業權益之入賬方式與以融資租賃持有之權益一致(見附註2(i))，而其適用之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。租約付款按附註2(i)所述方式入賬。

### (h) 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及累計減值虧損(見附註2(j))計量；

- 位於租賃土地上持作自用且歸類為根據經營租賃持有的樓宇(見附註2(i))；及
- 其他廠房及設備項目。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工、清拆及移除物品及將其所在位置恢復原狀的成本初步估計(如相關)及適當比例的生產間接費用及借款成本(見附註2(v))。



報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的損益以該項目的出售所得款項淨額與其賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售當日在損益內予以確認。

物業、廠房及設備折舊按下列估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值(如有)後，以直線法撇銷其成本計算：

	可使用年期	餘值%
土地	50年	0%
樓宇	20年	5%-10%
辦公室設備	3-12年	0%-10%
汽車	4-5年	3%-10%
電子及其他設備	3-10年	0%-10%

#### (i) 租賃資產

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本會合理分配至各部分，而每部分須分開折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)須每年檢討。

倘 貴集團釐定由一項交易或一系列交易組成的安排涵蓋個別資產或多項資產於協定年期內的使用權，以換取付款或一系列付款，則該項安排乃屬或包含一項租賃。有關釐定工作乃以評估該項安排的實質內容為基準，而不論該項安排是否擁有租賃的法律形式。

##### (i) 貴集團租賃資產之分類

對於 貴集團以租賃持有的資產，倘將所有權之絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，則有關資產分類為以融資租賃持有。倘並無將所有權之絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，則分類為經營租賃，惟設有以下例外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之物業會逐項劃歸為投資物業，倘分類為投資物業，其入賬方式與以融資租賃(參見附註2(g))持有一致；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上之建築物之公平值分開計量之土地，是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有之建築物除外。就此而言，租賃之開始時間是指 貴集團首次訂立租約時，或自前承租人接收建築物時。

##### (ii) 以融資租賃方式收購的資產

如 貴集團以融資租賃獲得資產的使用權，會將相當於租賃資產公平值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)的金額確認為物業、廠房及設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如 貴集團可能取得資產的所有權)內撇銷資產

成本或估值的比率計提；有關資產的年期載列於附註2(h)。減值虧損按照附註2(j)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用於租賃期內的損益賬內扣除，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或然租金在其產生的會計期間於損益內扣除。

**(iii) 經營租賃費用**

如 貴集團擁有根據經營租賃持有的資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋會計期間內，以等額方式於損益扣除，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生得益模式則除外。所獲取租賃優惠在損益內確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金於產生的會計期間內於損益扣除。

收購根據經營租賃所持土地的成本按直線法在租期內攤銷，惟歸類為投資物業(見附註2(g))或持作開發以供出售的物業(見附註2(k)(i))除外。

**(j) 信用損失及資產減值**

**(i) 金融工具、合約資產及應收租賃的信用損失**

貴集團就以下項目確認預期信用損失的損失撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項及對聯營公司的貸款)；
- 香港財務報告準則第15號界定的合約資產(見附註2(l))；及
- 應收租賃。

按公平值計量的金融資產毋須接受預期信用損失評估。

*預期信用損失的計量*

預期信用損失是以概率加權估計的信用損失。信用損失按所有預期現金缺額的現值(即根據合約應付 貴集團的現金流和 貴集團預計會收取的現金流之間的差額)計量。

倘貼現影響屬重大，則預期現金缺額使用以下貼現率貼現：

- 固定比率金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初始確認時釐定的實際利率或其概約；
- 浮動比率金融資產：當前實際利率；及
- 應收租賃：計量應收租賃使用的貼現率。

估計預期信用損失時考慮的最長期間為 貴集團承受信用風險的最長合約期間。

計量預期信用損失時，貴集團計及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的合理及有根據資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信用損失按下列其中一個基礎計量：

- 12個月預期信用損失：此乃報告日期後12個月內潛在違約事件所預期產生的損失；及
- 全期預期信用損失：此乃預期信用損失模式適用的項目的預計全期內所有潛在違約事件所預期產生的損失。

貿易應收款項、應收租賃及合約資產的損失撥備常時按等同全期預期信用損失的金額計量。該等金融資產的預期信用損失乃使用撥備矩陣估計，此乃基於貴集團的過往信用損失經驗，並按債務人獨有的因素及於報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估予以調整。

至於所有其他金融工具，貴集團確認等同12個月預期信用損失的損失撥備，除非自初始確認以來金融工具的信用風險大幅增加，於此情況下，損失撥備按等同全期預期信用損失的金額計量。

#### 信用風險大幅增加

評估金融工具信用風險是否自初始確認以來大幅增加時，貴集團比較於報告日期所評估金融工具產生的違約風險與於初始確認日期所評估者。進行該評估時，倘(i)於貴集團不借助套現抵押品(倘持有任何抵押品)等行動下，借方不大可能向貴集團悉數支付信用責任；或(ii)金融資產已逾期90日，則貴集團視為發生違約事件。貴集團考慮屬合理及有根據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不相稱的成本或努力而可取得的前瞻性資料。

具體而言，評估信用風險是否自初始確認以來大幅增加時會計及以下資料：

- 於合約到期日未能支付本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級(如可取得)實際或預期顯著轉差；
- 債務人的營運業績實際或預期顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境當前或預期變動，並對債務人向貴集團履行責任的能力造成嚴重不利影響。

視乎金融工具的性质，信用風險大幅增加的評估乃按個別或集體基準進行。倘按集體基準進行評估，金融工具乃按共有信用風險特點分組，例如逾期情況及信用風險評級。

預期信用損失於各報告日期重新計量，以反映金融工具信用風險自初始確認以來的變動。預期信用損失金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。貴集團對所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過損失撥備賬對其賬面值予以相應調整，惟按公平值計入其他全面收益(回收)計量的債務證券投資除外，其損失撥備於其他全面收益確認及於公平值儲備(回收)累計。

#### 利息收入計算基礎

按照附註2(t)(iii)確認的利息收入乃根據金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信用減值，於此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即賬面總值減損失撥備)計算。

於各報告日期，貴集團評估金融資產是否出現信用減值。倘發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的事件，則金融資產出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 借方可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變化對債務人造成不利影響；或
- 發行人的財務困難令證券失去交易活躍的市場。

#### 撇減政策

金融資產、應收租金或合約資產賬面總值的其中一部分或全部會被撇減，但以實際上預期不會收回的金額為限。當貴集團釐定債權人並無資產或收入來源，以產生足夠的現金流來償還須予撇減的金額時，便會出現這種常見情況。

其後收回先前已撇減的資產於收回發生的期間在損益確認為減值撥回。

**(ii) 其他非流動資產減值**

內部及外界資料來源於各報告期末予以檢討，以識別有否跡象顯示以下資產出現減值或(商譽除外)先前已確認的減值虧損已不存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；及
- 於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資。

若有任何此等跡象，貴集團將估計資產的可收回金額。

- **計算可收回金額**

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，採用反映當時市場對金錢時間值及有關資產特有風險評估的稅前貼現率，貼現估計未來現金流量至其現值。倘資產產生的現金流入大致上不能獨立於其他資產，則可收回金額按可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。

- **確認減值虧損**

倘某項資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損，會按比例分配以減少該單位(或一組單位)內資產的賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其本身的公平值減去出售成本(倘可計量)或使用價值(如能釐定)。

- **撥回減值虧損**

就商譽以外的資產而言，倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

撥回減值虧損僅限於過往年度未確認減值虧損而釐定的資產賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回的年度計入損益。

**(k) 存貨及其他合約成本****(i) 物業開發**

物業開發活動存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本與可變現淨值釐定方法如下：

- **持作發展物業及在建物業**

持作發展物業及在建物業之成本包含已明確確定之成本，包括土地收購成本、發展、物

料和供應品總成本、工資及其他直接開支，適當比例之間接費用及撥充資本之借款成本（見附註2(v)）。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及為售出物業而產生之成本。

— 持作待售已完工物業

持作待售已完工物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。

倘已完工物業由 貴集團發展及包括多個單獨出售的單位，則每個單位的成本按該發展項目的發展總成本根據每平方呎基準分配至每個單位而釐定，除非另有基準較能反映指定單位的成本。可變現淨值為估計售價減為售出物業而產生之成本。

存貨一經出售，其賬面值在相應收入的確認期間內確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值及存貨所有損失的金額在撇減或損失發生的期間確認為開支。任何存貨撇減或撥回的金額，在作出撥回期間確認為減少已確認為開支的存貨金額。

**(ii) 其他合約成本**

其他合約成本為向客戶取得合約的增量成本或向客戶履行合約的成本，其不獲資本化為存貨（見附註2(k)(i)）或物業、廠房及設備（見附註2(h)）。

取得合約的增量成本為 貴集團為向客戶取得合約而產生的成本，倘未有取得該合約，則該等成本不會產生，即增量銷售佣金。倘成本與將於未來報告期間確認的收入有關及成本預期可收回，則取得合約的增量成本於產生時資本化。取得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本與現有合約或特定可識別預計合約直接有關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源及預期可收回，則履行合約的成本予以資本化。

與現有合約或特定可識別預計合約直接有關的成本可包括直接勞工、直接物料、成本分配、明確可向客戶收取的成本及僅因 貴集團訂立合約而產生的其他成本（例如向分包商支付款項）。履行合約的其他成本（不會資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產）於產生時支銷。

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產的賬面值超出(i) 貴集團預期收取的代價餘額以換取資產所涉及的貨品或服務，減(ii)與提供該等貨品或服務直接有關且尚未確認為開支的任何成本，則會確認減值虧損。

倘確認資產涉及的收入，則資本化合約成本的攤銷於損益扣除。收入確認的會計政策載於附註2(t)。

**(l) 合約資產及合約負債**

當 貴集團於根據合約所載付款條款無條件享有代價前確認收入(見附註2(t))，則確認合約資產。合約資產按附註2(j)(i)所載政策接受預期信用損失評估，並於獲得代價權利成為無條件時重新分類為應收款項(見附註2(m))。

當客戶於 貴集團確認相關收入(見附註2(t))前支付代價，則確認合約負債。倘 貴集團於確認相關收入前擁有收取代價的無條件權利，亦會確認合約負債。於該等情況，相關應收款項亦獲確認(見附註2(m))。

就與客戶的單一合約，合約資產淨值或合約負債淨額獲呈列。至於多份合約，非相關合約的合約資產及合約負債不會按淨額基準呈列。

當合約包括重大融資組成部分，合約餘額包括根據實際利息法累計的利息(見附註2(t))。

**(m) 貿易及其他應收款項**

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時確認。倘於到期支付代價前僅需時間推移，則收取代價的權利為無條件。倘 貴集團擁有收取代價的無條件權利前確認收入，則金額呈列為合約資產(見附註2(l))。

應收款項按攤銷成本使用實際利息法減信用損失撥備列賬(見附註2(j)(i))。

**(n) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期高流通性投資。此等投資可隨時轉換為已知數額的現金，所承受的價值變動風險不大，並於購入後三個月內到期。

**(o) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初始按公平值確認。除根據附註2(s)(i)計量的金融擔保負債，貿易及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響不重大，於此情況下，其按成本列賬。

**(p) 計息借款**

計息借款初始按公平值減交易成本計量。初始確認後，計息借款按攤銷成本使用實際利息法列賬。利息開支根據 貴集團就借款成本的會計政策確認(見附註2(v))。

**(q) 僱員福利****(i) 短期僱員福利**

貴集團在僱員提供服務時，將實際產生或按適用基準及費用率計提的薪金、僱員工資、獎金、醫療保險費、工傷保險費和生育保險費等社會保險費和住房公積金確認為負債，並於當期損益扣除或計入相關資產成本(如適用)。

**(ii) 定額供款計劃**

根據中國有關法律及法規，貴集團參與定額供款基本退休金保險，其屬於由政府機構設立管理的社會保障體系。根據政府訂明的適用基準及費用率，貴集團向基本退休金保險計劃供款。當僱員提供相關服務，基本退休金保險供款確認為資產成本的一部分或於損益扣除。

貴集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及規例為所有香港僱員參與退休金計劃，此乃定額供款退休計劃。強積金計劃供款乃根據最低法定供款規定，即合資格僱員相關總收入的5%。該退休金計劃的資產與貴集團的資產有所區分，由獨立管理基金持有。

**(r) 所得稅**

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動於損益內確認，惟與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關者除外，於此情況下，有關稅項款項分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項乃年度應課稅收入的預期應繳稅項(按於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算)以及以往年度應繳稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差額，即作財務申報之用的資產及負債賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干為數不多的例外情況外，將確認所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產，惟限於可能有可動用資產抵扣的未來應課稅溢利的情況。可支持確認由可扣稅暫時差額所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時差額將產生的數額；惟該等差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉期間內撥回。倘應課稅暫時差額與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期於可動用稅項虧損或稅項抵免期間撥回，則釐定現有應課稅暫時差額是否足以支持確認未動用稅項虧損及稅項抵免產生的遞延稅項資產時，亦採納同一準則。



確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況包括來自不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認的暫時差額(如屬業務合併則除外)，以及與於附屬公司投資有關之暫時差額，如為應課稅差額，僅以貴集團控制撥回時間而不大可能在可預見將來撥回之差額為限，如屬可扣稅差額，則僅以將來可撥回之差額為限。

當投資物業根據附註2(g)所載會計政策按公平值列賬，除非該物業屬折舊及以商業模式持有，而其目的為隨時間過去使用而非透過出售該物業以獲取隱含於該物業之絕大部分經濟利益，則已確認的遞延稅項金額按該等資產於報告日期以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，已確認之遞延稅項金額按照資產及負債賬面值之預期變現或清償方式，採用在報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢視，並扣減直至不再可能取得足夠的應課稅溢利以動用有關稅務利益為止。任何扣減會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，不予抵銷。倘貴集團可合法以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並符合下列附帶條件，即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債方可相互抵銷：

- 即期稅項資產及負債方面，貴集團計劃按淨額基準結算，或同時變現有關資產及清償有關負債；或
- 遞延稅項資產及負債方面，資產及負債須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 相同應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，其計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

#### (s) 撥備及或然負債

##### *其他撥備及或然負債*

當貴集團因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致經濟利益須外流，並可作出可靠估計時，則須確認撥備。倘貨幣時間值重大，則有關撥備按履行責任預期所需開支的現值列賬。

倘不大可能需要流出經濟利益，或相關金額不能可靠地估計，則須披露有關責任為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低則除外。倘可能承擔的責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方會確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟流出經濟利益的可能性極低則除外。

**(t) 收入及其他收入**

倘於 貴集團一般業務過程中，收入源於物業銷售或他人根據租賃使用 貴集團的資產，則收入由 貴集團分類為收入。

倘對產品的控制轉讓予客戶，或承租人有權使用資產，則收入按 貴集團預期享有的承諾代價金額確認，不包括代表第三方收取的金額。收入不包括增值稅（「增值稅」）或其他銷售稅及已扣除任何買賣折扣。

倘合約載有融資部分，為客戶提供超過12個月的重大融資利益，則收入按應收款項現值計量，並使用於客戶的獨立融資交易中反映的貼現率貼現，而利息收入根據實際利息法另行累計。倘合約載有融資部分，為 貴集團提供重大融資利益，根據該合約確認的收入包括根據實際利息法附帶於合約負債的利息開支。 貴集團利用香港財務報告準則第15號第63段的可行權宜方法，於融資期間為12個月或以下時並無就重大融資部分的任何影響調整代價。

貴集團收入及其他收入確認政策的其他詳情列載如下：

**(i) 物業銷售**

於一般業務過程中源於物業銷售的收入於以下時間確認：

- 客戶有能力控制物業使用及取得物業的絕大部分餘下利益的時點。於收入確認日期前就所售物業收取的按金及分期付款於財務狀況表計入合約負債（見附註4）；或
- 履約責任隨時間按照進度達成，倘對 貴集團而言所售物業因合約安排並無其他用途，且 貴集團擁有可強制執行權利可就迄今完成的履約部分向客戶收取付款。 貴集團擁有無條件權利向客戶收取的代價超出於損益確認的收入的部分於財務狀況表計入合約負債（見附註4）。

當 貴集團於物業仍然在建時營銷住宅物業， 貴集團可能提供低於所列售價的折扣價，前提為客戶同意提早支付代價餘額。於此情況下，倘墊款被視為提供重大融資利益予 貴集團，於付款日期至法定轉讓完成日期之間， 貴集團將累計源於貨幣時間值調整的利息開支。該累計數額增加建築期間的合約負債餘額，因而增加於已竣工物業控制權轉讓予客戶時確認的收入金額。利息於累計時計入損益，除非根據附註2(v)所載政策，其合資格根據香港會計準則第23號借款成本予以資本化。

**(ii) 經營租賃的租金收入**

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

**(iii) 利息收入**

利息收入按實際利率法於應計時確認。就按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(復歸)計量的非信用減值金融資產，實際利率應用於資產的賬面總值。至於信用減值金融資產，實際利率應用於資產的攤銷成本(即賬面總值減損失撥備)(見附註2(j)(i))。

**(u) 外幣換算**

年內進行的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益內確認。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣資產及負債，使用交易日當時的匯率換算。以外幣計值按公平值列賬的非貨幣資產及負債於計量公平值日期通用的匯率換算。

香港及海外業務之業績按與交易日之外幣匯率相若之匯率換算為人民幣。財務狀況表項目乃以報告期末之收市匯率換算為人民幣。所產生之匯兌差額於其他全面收益中確認並於匯兌儲備中單獨於權益累計。

於出售香港或海外業務時，與該香港或海外業務有關的累計匯兌差額，將於出售項目的損益獲確認時由權益重新分類至損益。

**(v) 借貸成本**

直接涉及收購、建造或生產資產(即須於較長時期後方能投入作擬定用途或出售者)的借貸成本均會資本化作為該資產的部分成本。其他借貸成本於其產生期間列作開支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必需的活動進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必需的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

**(w) 關聯方**

- (1) 倘一名人士符合下列條件，則該名人士或其家庭近親成員與 貴集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制 貴集團；
  - (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層成員。
- (2) 倘一個實體符合下列任何條件，則該實體與 貴集團有關聯：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關聯)。
  - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
  - (iii) 兩個實體均為同一第三方的合營公司。
  - (iv) 一個實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員福利設立的離職後福利計劃。
  - (vi) 實體受(1)所述人士控制或共同控制。
  - (vii) (1)(i)所述人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
  - (viii) 實體或實體作為集團任何成員公司其中一部分向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親家庭成員指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

**(x) 分部報告**

貴集團為分配資源予 貴集團各業務及地區及評估其表現，會定期向 貴集團最高級行政管理人員提供財務資料，從中可找出過往財務資料所呈報經營分部及各分部項目的金額。

貴集團按整體管理其業務，因為物業發展是唯一報告分部。過往財務資料的呈列方式與向 貴集團高級執行管理層內部報告資料以供分配資源及評估表現的方式一致。

### 3 會計判斷及估計

#### (a) 於應用 貴集團會計政策時的主要會計判斷

於應用 貴集團會計政策時，管理層已作出以下會計判斷：

##### *劃分投資物業與持作出售的物業*

貴集團開發及購買持作出售的物業及為獲得租金及／或資本增值而持有的物業。管理層作出判斷釐定物業是否指定為投資物業或持作出售的物業。

就已開發物業而言，貴集團於相關物業的早期開發階段考慮有關物業的持有目的。施工期內，完工後擬作出售的在建物業作為在建物業於流動資產入賬，而擬於完工後為獲取租金及／或資本增值而持有的在建物業作為投資物業入賬。

就已購買物業而言，貴集團於取得有關物業控制權初期考慮持有物業之目的。倘有關物業擬用作出售，則有關物業將於流動資產入賬列作存貨；倘有關物業擬為賺取租金及／或資本增值而持有，則該物業將入賬列作投資物業。

#### (b) 估計不確定因素來源

附註27載有其他金融資產公平值之相關假設與風險因素。估計不確定因素的其他主要來源如下：

##### *(i) 待售物業*

按附註2(k)所解釋，貴集團的待售物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。貴集團基於近期經驗及所涉物業的性質根據當前市況估計售價、擬發展物業與在建物業的完工成本以及物業銷售成本。

倘完工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，可能導致須就待售物業計提撥備。釐定該等撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會相應調整該估計變動期間物業的賬面價值及撥備。

此外，鑑於物業市場波動無常以及個別物業的特性，實際成本與收入或會高於或低於報告期末的估計。有關撥備的增減會影響未來年度的損益賬。

##### *(ii) 收入確認*

誠如附註2(t)(i)闡釋，當 貴集團的履約並無創建對 貴集團而言有其他用途之資產及 貴集團可強制執行其權利收回迄今為止已完成履約部份之款項，銷售物業收入可於一段時間內確認。

釐定 貴集團是否就於中國銷售的付款擁有強制執行權利取決於實際付款模式、銷售合約之條款及適用法律的詮釋。有關釐定視乎判決而定。經參考從法律顧問取得的法律意見後， 貴集團認為其根據與客戶的協議條款擁有就收回迄今為止已完成履約部份付款之強制執行權利。上述法律顧問的詮釋可能有別於中國有關當局作出詮釋或判決，相關詮釋或判決將影響日後確認的收入及溢利。

此外，有關未完成項目隨時間確認的收入及溢利取決於合約估計總成果以及目前的工作進度百分比。根據 貴集團近期的經驗及建築活動的性質， 貴集團於其認為工作進度足以可靠地計量合約成果時作出估計。總成本或收入的實際結果可能較報告期間末所估計者為高或低，從而影響未來年度確認的收入及溢利(作為對目前所記錄金額的調整)。

**(iii) 土地增值稅(「土地增值稅」)**

如附註9(a)(ii)所解釋， 貴集團所開發的待售物業須就土地增值按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。根據有關法規，土地增值按物業的銷售收入減可扣減開支(包括土地使用權租賃費用、借款成本及相關物業發展開支)計算。由於地方稅務機關採用的土地增值稅計算依據並不確定，實際土地增值額可能有別於最初估計，故實際結果或會高於或低於報告期末的估計。估計金額的增減會影響未來年度的損益賬。

**(iv) 貿易及其他應收款項減值**

貴集團根據對違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。 貴集團於各報告期末根據其過往歷史、現時市況及前瞻估計在作出該等假設及選擇減值計算的輸入值時使用判斷。

**(v) 確認遞延稅項資產**

有關已結轉稅項虧損及其他可扣稅暫時差額的遞延稅項資產基於預期變現或結算資產賬面價值的方式採用於報告期末已生效或實質已生效的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面價值時，預期應課稅利潤的估計涉及有關 貴集團經營環境的多項假設，並須董事作出重要判斷。該等假設及判斷的任何變化均會影響確認的遞延稅項資產的賬面價值，因此影響未來年度的純利。

## 4 收入

貴集團的主要活動為中國的物業銷售及發展。

## (a) 收入細分

收入主要指有關期間賺取的物業銷售收入及物業租金總額，並扣除銷售相關稅項及所給予折扣，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(未經審核)					
香港財務報告準則第15號範圍內的					
客戶合約收入					
物業銷售					
— 於某個時間點確認	14,967	853,266	938,134	39,001	135,654
— 隨著時間確認	<u>38,177</u>	<u>37,961</u>	<u>30,922</u>	<u>11,324</u>	<u>125,256</u>
	53,144	891,227	969,056	50,325	260,910
其他來源的收入					
經營租賃租金總額	<u>5,338</u>	<u>3,557</u>	<u>4,037</u>	<u>2,153</u>	<u>2,099</u>
	<u>58,482</u>	<u>894,784</u>	<u>973,093</u>	<u>52,478</u>	<u>263,009</u>

按地區市場劃分的客戶合約收入細分於附註5披露。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，貴集團的客戶基礎分散及概無與其交易佔貴集團收入超過10%的客戶。

## (b) 合約結餘

下表列載有關客戶合約應收款項及合約負債的資料：

	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約應收款項，計入「貿易及其他應收款項」(附註19)	1,259	1,366	5,969	6,405	
合約負債 — 遠期銷售訂金及已收分期付款 (附註)	<u>389,118</u>	<u>730,339</u>	<u>71,281</u>	<u>652,691</u>	

附註：影響所確認合約負債金額的一般付款條款如下：

- (i) 貴集團於簽署買賣協議時向客戶收取若干金額按金。該等按金確認為合約負債，直至相關物業落成及準備轉交客戶為止。

視乎市場情況而定，貴集團可在建築工程仍然進行（而非相關物業竣工）時要求客戶在協定時限內清付代價餘額。該預付款計劃導致合約負債就全數合約價於整個餘下物業建築期內確認。此外，合約負債將按貴集團累計利息開支數額增加，以反映在付款及轉手日期期間自客戶獲得任何重大融資利益的影響。由於該累計款項增加建築期內合約負債的金額，故在竣工物業控制權轉讓予客戶時增加確認的收入金額。

- (ii) 貴集團於簽署買賣協議時向客戶收取全數代價付款。已收代價較根據附註2(t)(i)所載會計政策於損益確認的收入超出的部分確認為合約負債。

#### 合約負債變動

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日的結餘	8,135	389,118	730,339	71,281
合約負債因年內確認期初計入合約負債的收入而減少	(1,399)	(321,193)	(704,580)	(53,074)
合約負債因年內收取於十二月三十一日／六月三十日仍然在建的物業的遠期銷售按金及分期付款而增加	379,840	649,416	45,522	629,588
合約負債因預付款的累計利息開支而增加	2,542	12,998	—	4,896
於十二月三十一日／六月三十日的結餘	<u>389,118</u>	<u>730,339</u>	<u>71,281</u>	<u>652,691</u>



## (c) 預期在未來確認源於報告日期生效的客戶合約的收入

下表載有預期在未來確認有關二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日未履行(或部分未履行)績效責任的收入。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<i>預期於以下年度履行餘下績效責任：</i>				
於截至二零一六年十二月三十一日止年度內	405,849	—	—	—
於截至二零一七年十二月三十一日止年度內	128,653	870,375	—	—
於截至二零一八年十二月三十一日止年度內	414	25,320	168,531	150,706
於截至二零一九年十二月三十一日止年度內	—	—	—	887,525
	<u>534,916</u>	<u>895,695</u>	<u>168,531</u>	<u>1,038,231</u>

該等金額指預期未來自客戶與 貴集團訂立的發展中物業竣工前銷售合約確認的收入。

## (d) 貴集團的應收未來最低租賃付款總額

根據不可撤銷經營租賃的應收未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,192	2,636	3,670	3,140
一年後但五年內	375	3,813	8,216	6,809
五年後	—	5,980	5,434	5,230
	<u>2,567</u>	<u>12,429</u>	<u>17,320</u>	<u>15,179</u>

## 5 經營分部

就資源分配及分部表現評估向 貴集團主要營運決策人匯報的資料較集中於 貴集團整體，因為 貴集團所有活動被視為主要依賴物業發展表現。資源按如何有利 貴集團提升整體物業發展活動而非任何特定服務而予以分配。表現評估乃根據 貴集團整體業績作出。因此，管理層認為根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，只得一個經營分部。

## 地區資料

下表載列有關(i) 貴集團來自外部客戶的收入，及(ii) 貴集團物業、廠房及設備、投資物業及於聯營公司及合營公司權益(「指定非流動資產」)所處地理位置的資料。客戶地理位置乃基於發展物業的位置。

指定非流動資產的地理位置乃基於資產的實際位置(如屬物業、廠房及設備及投資物業)及業務位置(如屬於聯營公司及合營公司權益)。

	來自外部客戶的收入					指定非流動資產			
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)					
惠州市	57,566	873,936	96,141	40,628	243,230	39,241	56,565	100,319	112,742
天津市	916	20,848	876,952	11,850	19,779	462	296	34,671	33,878
駐馬店市	—	—	—	—	—	—	—	86,754	106,220
其他	—	—	—	—	—	1,312	841	752	280
	<u>58,482</u>	<u>894,784</u>	<u>973,093</u>	<u>52,478</u>	<u>263,009</u>	<u>41,015</u>	<u>57,702</u>	<u>222,496</u>	<u>253,120</u>

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，上述分析包括來自中國外部客戶的物業租賃收入分別人民幣5,338,000元、人民幣3,557,000元、人民幣4,037,000元、人民幣2,153,000元及人民幣2,099,000元。

## 6 其他收入淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	251	2,203	1,343	822	625
出售其他金融資產的收益淨額(附註20)	7	267	178	12	26
出售投資物業的收益淨額	31,401	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)					
淨額	—	23	(59)	—	(9)
匯兌收益/(虧損)淨額	1,728	(1)	(91)	—	(32)
其他	129	219	471	24	11
	<u>33,516</u>	<u>2,711</u>	<u>1,842</u>	<u>858</u>	<u>621</u>

## 7 其他開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
捐贈	38	560	6,561	3,311	113
其他雜項開支	—	137	141	117	123
	<u>38</u>	<u>697</u>	<u>6,702</u>	<u>3,428</u>	<u>236</u>

## 8 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

## (a) 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行借貸利息	3,457	682	5,128	732	8,464
合約負債的重大融資部分的應計利息	<u>2,542</u>	<u>16,774</u>	<u>20,148</u>	<u>12,092</u>	<u>4,432</u>
減：撥充資本至存貨的利息開支*	<u>(4,131)</u>	<u>(17,059)</u>	<u>(25,057)</u>	<u>(12,690)</u>	<u>(12,856)</u>
	<u>1,868</u>	<u>397</u>	<u>219</u>	<u>134</u>	<u>40</u>

\* 借貸成本已按截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月年利率分別3.14%至5.23%、3.14%至5.23%、5.23%至5.70%、5.23%至5.70%及5.23%至6.18%撥充資本。

## (b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	16,063	18,222	25,212	12,599	14,926
向界定供款退休計劃供款	1,373	1,547	1,631	992	1,031
減：撥充資本至存貨的員工成本	<u>(4,398)</u>	<u>(4,419)</u>	<u>(4,851)</u>	<u>(2,517)</u>	<u>(2,642)</u>
	<u>13,038</u>	<u>15,350</u>	<u>21,992</u>	<u>11,074</u>	<u>13,315</u>

中國營運實體參與由中國市級及省級政府機關組織的界定供款退休福利計劃(「計劃」)，據此中國營運實體須按照不同地方政府機關要求的支付比例作出供款。地方政府機關負責向參與計劃的退休員工支付退休金。

貴集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例的司法管轄權聘用的僱員運作一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受託人管理的界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員各自須按僱員相關收入的5%向計劃供款，最高每月相關收入為30,000港元。向計劃作出之供款即時生效。

除上述供款以外，貴集團並無其他重大的支付退休金福利義務。

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
					(未經審核)
折舊及攤銷 (附註13)	1,909	2,194	2,497	1,091	1,930
核數師酬金	183	178	745	124	1,228
上市開支 (附註)	—	—	960	—	8,753
存貨成本 (附註18(a))	<u>41,900</u>	<u>666,556</u>	<u>765,987</u>	<u>33,774</u>	<u>138,594</u>
投資物業及存貨應收租金	(5,338)	(3,557)	(4,037)	(2,153)	(2,099)
減：直接支出	<u>981</u>	<u>1,558</u>	<u>1,693</u>	<u>826</u>	<u>1,304</u>
	<u>(4,357)</u>	<u>(1,999)</u>	<u>(2,344)</u>	<u>(1,327)</u>	<u>(795)</u>

附註：截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，上市開支分別包括人民幣500,000元及人民幣1,125,000元，有關款項亦計入核數師酬金。

9 綜合損益表內的所得稅

(a) 綜合損益表內稅項指：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
					(未經審核)
<b>即期稅項</b>					
企業所得稅(「企業所得稅」)撥備	9,611	42,705	26,487	1,845	12,800
土地增值稅撥備	<u>9,703</u>	<u>7,407</u>	<u>32,930</u>	<u>2,047</u>	<u>32,551</u>
	19,314	50,112	59,417	3,892	45,351
<b>遞延稅項</b>					
產生及撥回暫時差額 (附註25(b)(i))	<u>(6,286)</u>	<u>5,564</u>	<u>5,193</u>	<u>(1,849)</u>	<u>5,855</u>
	<u>13,028</u>	<u>55,676</u>	<u>64,610</u>	<u>2,043</u>	<u>51,206</u>

**(i) 企業所得稅及香港利得稅**

企業所得稅撥備基於估計應課稅收益按 貴集團各附屬公司適用的稅率計算。中國主要附屬公司於有關期間適用的所得稅率為25%。

於有關期間概無香港利得稅撥備，因為香港附屬公司於有關期間概無任何應課稅利潤。

**(ii) 土地增值稅**

土地增值稅按30%至60%的累進稅率就 貴集團已開發待售物業的土地增值額徵收。根據相關法規，土地增值額按銷售物業所得款項減可抵扣開支(包括土地使用權租賃費、借款成本及相關物業開發支出)計算。

**(iii)** 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例， 貴集團毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島任何所得稅。

**(b) 稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利／(虧損)的對賬：**

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)	6,368	186,643	141,387	(5,763)	90,826
減：土地增值稅	(9,703)	(7,407)	(32,930)	(2,047)	(32,551)
除企業所得稅前(虧損)／溢利	<u>(3,335)</u>	<u>179,236</u>	<u>108,457</u>	<u>(7,810)</u>	<u>58,275</u>
按相關集團公司適用所得稅率計算的名義稅	(546)	45,163	28,752	(1,597)	17,136
不可扣減開支的稅務影響	<u>3,871</u>	<u>3,106</u>	<u>2,928</u>	<u>1,593</u>	<u>1,519</u>
企業所得稅	3,325	48,269	31,680	(4)	18,655
土地增值稅	<u>9,703</u>	<u>7,407</u>	<u>32,930</u>	<u>2,047</u>	<u>32,551</u>
所得稅開支	<u>13,028</u>	<u>55,676</u>	<u>64,610</u>	<u>2,043</u>	<u>51,206</u>

## 10 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部規定所披露之董事酬金如下：

		截至二零一五年十二月三十一日止年度					
		基薪、補貼及					
附註	董事袍金	其他利益	酌情花紅	退休計劃供款	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>主席兼非執行董事</b>							
	王庭聰先生	(a)	—	—	—	—	
<b>執行董事</b>							
	樓家強先生 (行政總裁)	(b)	—	1,436	—	14	1,450
	林國賢先生	(b)	—	290	—	—	290
			—	1,726	—	14	1,740
		截至二零一六年十二月三十一日止年度					
		基薪、補貼及					
附註	董事袍金	其他利益	酌情花紅	退休計劃供款	總計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>主席兼非執行董事</b>							
	王庭聰先生	(a)	—	—	—	—	
<b>執行董事</b>							
	樓家強先生 (行政總裁)	(b)	—	1,517	—	15	1,532
	林國賢先生	(b)	—	408	—	2	410
<b>非執行董事</b>							
	王槐裕先生	(d)	—	—	—	—	—
			—	1,925	—	17	1,942

截至二零一七年十二月三十一日止年度						
附註	基薪、補貼及				總計	
	董事袍金	其他利益	酌情花紅	退休計劃供款		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>主席兼非執行董事</b>						
王庭聰先生	(a)	—	—	—	—	
<b>執行董事</b>						
樓家強先生 (行政總裁)	(b)	—	1,789	—	18	1,807
林國賢先生	(b)	—	447	—	2	449
劉佩君女士	(c)	—	340	—	8	348
<b>非執行董事</b>						
王槐裕先生	(d)	—	—	—	—	—
		—	2,576	—	28	2,604
截至二零一八年六月三十日止六個月						
附註	基薪、補貼及				總計	
	董事袍金	其他利益	酌情花紅	退休計劃供款		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
<b>主席兼非執行董事</b>						
王庭聰先生	(a)	—	—	—	—	—
<b>執行董事</b>						
樓家強先生 (行政總裁)	(b)	—	948	—	7	955
林國賢先生	(b)	—	233	—	3	236
劉佩君女士	(c)	—	429	48	7	484
黃家倫先生	(c)	—	448	—	6	454
<b>非執行董事</b>						
王槐裕先生	(d)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>						
葉澍堃先生	(e)	—	—	—	—	—
李引泉先生	(e)	—	—	—	—	—
胡永權先生	(e)	—	—	—	—	—
		—	2,058	48	23	2,129

		截至二零一七年六月三十日止六個月(未經審核)				
		基薪、補貼及				
附註	董事袍金	其他利益	酌情花紅	退休計劃供款	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>主席兼非執行董事</b>						
王庭聰先生	(a)	—	—	—	—	
<b>執行董事</b>						
樓家強先生(行政總裁)	(b)	—	847	—	8	855
林國賢先生	(b)	—	224	—	1	225
<b>非執行董事</b>						
王槐裕先生	(d)	—	—	—	—	—
		—	1,071	—	9	1,080

- (a) 王庭聰先生分別於二零一六年十一月十五日及二零一八年六月十九日獲委任為 貴公司非執行董事及主席。其於有關期間亦為 貴公司若干附屬公司的董事。
- (b) 樓家強先生及林國賢先生分別於二零一六年十一月十五日及二零一八年六月十九日獲委任為 貴公司執行董事。彼等於有關期間亦為 貴公司若干附屬公司的董事及/或 貴集團僱員，而 貴集團於彼等獲委任為 貴公司執行董事前就其擔任該等附屬公司董事及/或 貴集團僱員向彼等支付酬金。
- (c) 劉佩君女士及黃家倫先生於二零一八年六月十九日獲委任為 貴公司執行董事。彼等分別自二零一七年七月及二零一八年二月亦為 貴集團僱員，而 貴集團於彼等獲委任為 貴公司執行董事前就其擔任 貴集團僱員向彼等支付酬金。
- (d) 王槐裕先生於二零一六年十一月十五日獲委任為 貴公司非執行董事，並於二零一八年四月一日辭任。
- (e) 葉澍堃先生、李引泉先生及胡永權先生於二零一八年六月十九日獲委任為獨立非執行董事。



## 11 最高薪酬人士

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，五位最高薪酬人士中董事及非董事人數載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年 (未經審核)	二零一八年
董事	1	1	1	1	3
非董事	4	4	4	4	2

五位最高薪酬人士中非董事的酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
薪金及其他酬金	2,056	2,336	3,368	2,251	1,366
退休福利計劃供款	58	60	56	32	12
	<u>2,114</u>	<u>2,396</u>	<u>3,424</u>	<u>2,283</u>	<u>1,378</u>

該等最高薪酬人士的酬金屬於下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年 (未經審核)	二零一八年
零港元至1,000,000港元	4	4	4	4	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—	—	—	1
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>2</u>

## 12 每股(虧損)/盈利

並無呈列每股(虧損)/盈利資料，由於重組及根據附註1所披露基準編製 貴集團於有關期間的業績，故就本報告而言，載入有關資料的意義不大。

## 13 物業、廠房及設備

## (a) 賬面值對賬

	土地及樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電子及 其他設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>					
於二零一五年一月一日	14,814	1,205	4,903	1,442	22,364
添置	—	180	—	124	304
匯兌調整	—	—	153	—	153
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	14,814	1,385	5,056	1,566	22,821
添置	—	82	1,808	2	1,892
轉撥自存貨	15,036	—	—	—	15,036
出售	—	—	(432)	(313)	(745)
匯兌調整	—	—	178	—	178
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	29,850	1,467	6,610	1,255	39,182
添置	—	194	—	9	203
轉撥自存貨	34,517	—	—	—	34,517
出售	—	(112)	(125)	(674)	(911)
匯兌調整	—	—	(185)	—	(185)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	64,367	1,549	6,300	590	72,806
添置	—	167	—	17	184
出售	—	—	—	(93)	(93)
匯兌調整	—	—	22	—	22
於二零一八年六月三十日	64,367	1,716	6,322	514	72,919
<b>累計折舊：</b>					
於二零一五年一月一日	(2,111)	(884)	(2,063)	(981)	(6,039)
年內支出	(704)	(115)	(854)	(236)	(1,909)
匯兌調整	—	—	(68)	—	(68)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	(2,815)	(999)	(2,985)	(1,217)	(8,016)
年內支出	(986)	(138)	(990)	(80)	(2,194)
因出售撥回	—	—	352	282	634
匯兌調整	—	—	(114)	—	(114)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	(3,801)	(1,137)	(3,737)	(1,015)	(9,690)
年內支出	(1,380)	(148)	(913)	(56)	(2,497)
因出售撥回	—	101	113	607	821
匯兌調整	—	—	142	—	142
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	(5,181)	(1,184)	(4,395)	(464)	(11,224)
期內支出	(1,467)	(68)	(372)	(23)	(1,930)
因出售撥回	—	—	—	83	83
匯兌調整	—	—	(23)	—	(23)
於二零一八年六月三十日	(6,648)	(1,252)	(4,790)	(404)	(13,094)
<b>賬面淨值：</b>					
於二零一五年十二月三十一日	11,999	386	2,071	349	14,805
於二零一六年十二月三十一日	26,049	330	2,873	240	29,492
於二零一七年十二月三十一日	59,186	365	1,905	126	61,582
於二零一八年六月三十日	57,719	464	1,532	110	59,825

於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，貴公司董事決定將若干自身發展的物業用於貴集團營運而非持作出售。因此，賬面值人民幣15,036,000元及人民幣34,517,000元的該等物業分別於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度由存貨轉撥至物業、廠房及設備。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，貴集團正在申請該等物業的所有權證，該等物業的賬面值分別為人民幣15,036,000元及人民幣49,553,000元及人民幣34,517,000元。截至本報告日期，貴集團尚未就賬面值人民幣34,517,000元的物業取得擁有權證。貴公司董事認為使用上述物業或於有關物業進行營運活動並不會因貴集團尚未取得相關物業所有權證的情況而受到影響。

(b) 土地及樓宇賬面淨值分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國				
— 50年或以上(長期租約)	11,999	26,049	59,186	57,719

14 投資物業

(a) 賬面值對賬

	人民幣千元
估值：	
於二零一五年一月一日	53,810
公平值調整	100
出售	<u>(27,700)</u>
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	26,210
公平值調整	<u>2,000</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	28,210
公平值調整	<u>1,670</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	29,880
公平值調整	<u>1,420</u>
於二零一八年六月三十日	<u><u>31,300</u></u>

## (b) 物業之公平值計量

## (i) 公平值層級

下表所列為 貴集團於報告期末按經常基準計量之物業公平值，按照香港財務報告準則第13號公平值計量之定義將公平值劃分為三個層級。公平值計量層級乃參照下列估值技術所使用輸入數據之可觀察程度及重要程度劃分：

- 第一層級評估：僅使用第一層級輸入數據，即於計量日期在活躍市場上有報價(未調整)之相同資產或負債計量公平值
- 第二層級評估：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符之輸入數據，而非使用不可觀察之重要輸入數據計量公平值。不可觀察數據為並無市場數據之輸入數據
- 第三層級評估：基於不可觀察之重要輸入數據計量公平值

	於二零一五年	於二零一五年十二月三十一日		
	十二月三十一日	分類為以下類別的公平值計量		
	的公平值	第一層	第二層	第三層
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國的投資物業：				
— 商業	25,100	—	—	25,100
— 住宅	<u>1,110</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,110</u>
	<u>26,210</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>26,210</u>

	於二零一六年	於二零一六年十二月三十一日		
	十二月三十一日	分類為以下類別的公平值計量		
	的公平值	第一層	第二層	第三層
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國的投資物業：				
— 商業	27,000	—	—	27,000
— 住宅	<u>1,210</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,210</u>
	<u>28,210</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>28,210</u>

	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一七年十二月三十一日 分類為以下類別的公平值計量		
	的公平值	第一層	第二層	第三層
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國的投資物業：				
— 商業	28,600	—	—	28,600
— 住宅	1,280	—	—	1,280
	<u>29,880</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>29,880</u>
	於二零一八年 六月三十日的	於二零一八年六月三十日 分類為以下類別的公平值計量		
	公平值	第一層	第二層	第三層
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國的投資物業：				
— 商業	30,000	—	—	30,000
— 住宅	1,300	—	—	1,300
	<u>31,300</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>31,300</u>

於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，概無於第一層級與第二層級之間的轉撥，亦無轉入或轉出第三層級。貴集團之政策為在公平值於發生層級間轉撥的報告期末對其進行確認。

貴集團之所有投資物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日再次評估。此次評估經由獨立測量師行高力國際物業顧問(香港)有限公司進行，其僱員為香港測量師學會資深會員，且具備近期對相同地段類似物業估值之經驗。為財務報告進行估值時，貴集團管理層與測量師討論估值假設及估值結果。

**(ii) 有關第三層級公平值計量的資料**

	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍			
			十二月三十一日			六月三十日
			二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
投資物業：						
— 商業	直接市場比較法	經調整市價	7,172-7,307	7,673-8,438	8,038-9,282	8,403-9,844
— 中國		(每平方米人民幣)				
— 住宅	直接市場比較法	經調整市價	5,139	5,602	5,926	6,019
— 中國		(每平方米人民幣)				

位於中國的投資物業公平值乃使用直接市場比較法參考可資比較物業的近期銷售價格(按每平方米價格計算)釐定，並已對比近期銷售就貴集團物業的位置、物業大小及樓齡特點作出溢價或折讓調整。經調整市價越高，公平值計量越高。

該等第三層級公平值計量結餘的有關期間變動列載如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國的投資物業 — 商業				
於一月一日	52,700	25,100	27,000	28,600
出售	(27,700)	—	—	—
公平值調整	100	1,900	1,600	1,400
於十二月三十一日/六月三十日	<u>25,100</u>	<u>27,000</u>	<u>28,600</u>	<u>30,000</u>
於中國的投資物業 — 住宅				
於一月一日	1,110	1,110	1,210	1,280
公平值調整	—	100	70	20
於十二月三十一日/六月三十日	<u>1,110</u>	<u>1,210</u>	<u>1,280</u>	<u>1,300</u>

(c) 物業賬面淨值分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國				
— 50年或以上(長期租約)	21,110	22,210	23,280	24,300
— 10至50年之間(中期租約)	5,100	6,000	6,600	7,000
	<u>26,210</u>	<u>28,210</u>	<u>29,880</u>	<u>31,300</u>

(d) 貴集團根據經營租約出租投資物業。租約一般初步為期一至十年，可選擇經重新協定所有條款後續期。為反映市場租金水平，租約付款通常按年增加。概無租約包括或有租金。

以經營租約持有而符合投資物業定義的物業已分類為投資物業。

## 15 於附屬公司的投資

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—	—	22,385

於附註1所載的重組前，惠州市悅富房地產有限公司（「惠州悅富」）及惠州市萬城房地產開發有限公司（「惠州萬城」）為 貴集團間接非全資附屬公司。

根據於二零一八年六月二十八日的重組， 貴公司從王庭聰分別收購惠州悅富及惠州萬城4.99%及5%股權，代價分別為人民幣19,760,000元及人民幣2,625,000元，而 貴集團於惠州悅富及惠州萬城的實際股權分別增至95.39%及54.5%。

貴公司於惠州悅富及惠州萬城直接持有的投資按成本列賬，而於本報告日期的附屬公司詳情載於B節附註1。

下表列出有關擁有重大非控股權益（「非控股權益」）之 貴集團附屬公司：(1)中國大地投資有限公司及其附屬公司（「中國大地附屬集團」）；(2)惠州市悅富房地產有限公司；及(3)惠州市萬城房地產開發有限公司之資料。以下呈列之財務資料概要為任何公司間對銷前之金額。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>中國大地附屬集團</b>				
非控股權益之百分比	45%	45%	45%	45%
流動資產	594,024	1,149,113	534,297	588,002
非流動資產	4,836	5,254	33,946	33,150
流動負債	648,816	1,240,348	538,561	594,584
(負債)／資產淨額	(49,956)	(85,981)	29,682	26,568
非控股權益之賬面值	(22,480)	(38,691)	13,357	11,956
收入	916	20,848	876,952	19,779
年／期內(虧損)／溢利	(8,389)	(3,944)	82,478	964
其他全面收益	(26,311)	(32,089)	33,185	(4,071)
全面收益總額	(34,700)	(36,033)	115,663	(3,107)
分配至非控股權益之(虧損)／溢利	(3,775)	(1,775)	37,115	434
經營業務所得現金(流出)／流入	(183,478)	43,424	28,552	(54,903)
投資活動所得現金(流出)／流入	(12,252)	12,006	(11)	(12)
融資活動所得現金流入／(流出)	162,179	(45,254)	(33,247)	77,395

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>惠州市悅富房地產有限公司</b>				
非控股權益之百分比	48%	48%	48%	4.61%
流動資產	336,121	248,468	152,123	149,338
非流動資產	3,470	193	181	1,636
流動負債	316,078	175,640	73,264	44,281
非流動負債	—	—	1,077	65,443
資產淨值	23,513	73,021	77,963	41,250
非控股權益之賬面值	11,286	35,050	37,422	19,879
收入	6,760	317,432	43,287	108,795
年／期內(虧損)／溢利	(5,335)	49,509	4,941	28,730
全面收益總額	(5,335)	49,509	4,941	28,730
分配至非控股權益之(虧損)／溢利	(2,561)	23,764	2,372	13,790
經營業務所得現金(流出)／流入	(63,303)	164,337	7,089	21,771
投資活動所得現金(流出)／流入	(49)	132	(4)	—
融資活動所得現金流入／(流出)	81,030	(88,169)	(82,838)	—

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>惠州市萬城房地產開發有限公司</b>				
非控股權益之百分比	45.5%	45.5%	45.5%	45.5%
流動資產	520,365	294,178	640,407	1,147,604
非流動資產	1,900	15,280	15,028	14,466
流動負債	522,926	220,023	568,862	1,050,220
非流動負債	—	—	—	6,399
(負債)／資產淨額	(661)	89,435	86,573	105,451
非控股權益之賬面值	(301)	40,693	39,391	47,980
收入	33,543	541,079	22,533	98,770
年／期內(虧損)／溢利	(1,630)	90,096	(2,862)	18,878
全面收益總額	(1,630)	90,096	(2,862)	18,878
分配至非控股權益之(虧損)／溢利	(742)	40,994	(1,302)	8,590
經營業務所得現金(流出)／流入	(40,269)	(16,515)	(235,609)	329,728
投資活動所得現金(流出)／流入	(996)	(34,837)	(5,089)	39,997
融資活動所得現金流入／(流出)	62,339	10,000	257,712	(82,538)



## 16 於聯營公司的權益

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔負債淨額	—	—	(173)	(1,268)
應收聯營公司款項(非流動)(附註)	—	—	87,251	107,488
	—	—	87,078	106,220

附註：於二零一七年，貴集團分別向河南聚龍居置業有限公司（「河南聚龍居」）及怡美（香港）有限公司（「怡美」）提供股東貸款人民幣87,000,000元及300,000港元。截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團關聯方恒威管理有限公司代表貴集團向金系發展有限公司（「金系」）提供額外股東貸款24,000,000港元。有關結餘無抵押、免息及並無固定還款期，預期將於一年後收回。

下表列出均為非上市公司實體且並無市場報價之所有聯營公司的資料：

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 經營地點	已發行及 繳足股本詳情	擁有權益比例		主要 業務活動
				由貴公司持有	由附屬公司持有	
金系	已註冊成立	香港	100美元	—	30%	投資控股
怡美*	已註冊成立	香港	1港元	—	30%	投資控股
河南聚龍居**	已註冊成立	中國	20,000,000港元	—	30%	物業發展
河南聚龍灣物業管理有限公司**	已註冊成立	中國	人民幣20,000元	—	30%	物業管理

\* 該等公司由金系全資擁有。

# 該實體為中國有限責任公司。

貴集團對上文所列的公司有重大影響力，包括參與其財務及營運政策的決策，但並非控制或共同控制其公司管理層。

所有聯營公司以權益法於綜合財務報表入賬。

管理層認為金系連同其附屬公司(「金系附屬集團」)將分別對 貴集團的財務狀況及表現產生重大影響。該等聯營公司綜合財務資料概要(就會計政策的任何差異作出調整並與於有關期間綜合財務報表的賬面值對賬)載列如下：

	金系附屬集團	
	於十二月三十一日	於六月三十日
	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>聯營公司之總額</b>		
流動資產	313,321	358,393
非流動資產	711	745
流動負債	314,607	363,366
權益	(575)	(4,228)
收入	—	—
持續經營業務虧損	(840)	(2,620)
其他全面收入	265	(1,032)
全面收入總額	(575)	(3,652)
<b>與 貴集團於聯營公司的權益對賬</b>		
聯營公司負債淨額總額	(575)	(4,228)
貴集團所佔實際權益	<u>30%</u>	<u>30%</u>
貴集團應佔聯營公司負債淨額	(173)	(1,268)
應收聯營公司款項 — 非流動部分	<u>87,251</u>	<u>107,488</u>
貴集團權益的賬面值	<u>87,078</u>	<u>106,220</u>

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，由於金系附屬集團處於發展初期階段，故其屬負債淨額狀況。

## 17 於合營公司的權益

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	—	—	2,572	2,035
應合營公司款項(非流動)(附註)	—	—	41,384	53,740
	—	—	43,956	55,775

附註：結餘為無抵押、免息及並無固定還款期，預期於一年後收回。

於本報告日期，貴集團於合營公司的權益(以權益法於綜合財務報表入賬)詳情如下：

合營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本詳情	擁有權益比例		主要活動
				貴公司所持有	附屬公司所持有	
惠港投資有限公司	註冊成立	英屬維爾京群島	2美元	—	50%	投資控股
惠港(香港)有限公司*	註冊成立	香港	10,000港元	—	50%	投資控股
惠州惠港置業有限公司*#	註冊成立	中國	人民幣 88,000,000元	—	50%	物業發展

\* 該等公司由惠港投資有限公司全資擁有。

# 實體為中國有限責任公司。

根據日期為二零一七年二月二十二日的協議，貴集團向獨立第三方出售惠港投資有限公司的50%股權。惠港投資有限公司及其附屬公司(「惠港附屬集團」)自此成為貴集團的50%合營公司。

貴集團參與的所有合營公司為並無市場報價的非上市法團實體。

惠港附屬集團的概述財務資料及與綜合財務報表的賬面值對賬披露如下，已就會計政策的任何差異作出調整：

	惠港附屬集團	
	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一八年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
<b>合營公司的總額</b>		
流動資產	870,018	893,663
流動負債 (附註)	864,874	889,594
權益	5,144	4,069
上述資產及負債包括：		
現金及現金等價物	8,962	3,575
流動金融負債 (不包括貿易及其他應付款項及撥備)	—	—
非流動金融負債 (不包括貿易及其他應付款項及撥備)	—	—
收入	—	—
持續經營業務的虧損	(163)	(362)
其他全面收益	5,351	(713)
全面收益總額	5,188	(1,075)
上述虧損包括：		
折舊及攤銷	—	—
利息收入	194	30
利息開支	—	—
所得稅開支	—	—
<b>與 貴集團於合營公司的權益之對賬</b>		
惠港附屬集團淨資產總額	5,144	4,069
貴集團的實際利率	50%	50%
貴集團分佔惠港附屬集團淨資產	2,572	2,035
應收合營公司款項 — 非流動部分	41,384	53,740
綜合財務報表內的賬面值	43,956	55,775

附註：結餘主要指應付關聯方款項，其為免息、無抵押及須按要求償還。

## 18 存貨及其他合約成本

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>存貨</b>					
持作發展物業		246,628	284,161	169,221	151,369
發展中物業		1,064,539	668,907	572,225	829,269
待售已竣工物業		<u>212,367</u>	<u>430,952</u>	<u>525,809</u>	<u>459,988</u>
<b>其他合約成本</b>					
		1,523,534	1,384,020	1,267,255	1,440,626
	(c)	<u>4,057</u>	<u>12,470</u>	<u>—</u>	<u>1,779</u>
		<u>1,527,591</u>	<u>1,396,490</u>	<u>1,267,255</u>	<u>1,442,405</u>

(a) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
存貨成本 (附註8(c))	<u>41,900</u>	<u>666,556</u>	<u>765,987</u>	<u>33,774</u>	<u>138,594</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，預期於超過一年後收回的存貨金額分別為人民幣1,025,174,000元、人民幣841,048,000元、人民幣1,061,783,000元及人民幣966,179,000元。所有其他存貨預期於一年內收回。

於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，貴集團若干存貨已就銀行貸款作出抵押(見附註23)。

(b) 存貨的賬面價值分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於中國				
— 50年或以上(長期租約)	1,461,058	1,319,620	1,202,784	1,376,136
— 10至50年之間(中期租約)	<u>62,476</u>	<u>64,400</u>	<u>64,471</u>	<u>64,490</u>
	<u>1,523,534</u>	<u>1,384,020</u>	<u>1,267,255</u>	<u>1,440,626</u>

## (c) 合約成本

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，就向物業代理支付的增量銷售佣金將合約成本資本化，有關物業代理的銷售活動使客戶就於報告日期在建中的貴集團物業訂立買賣協議。因此，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，貴集團將有關支出分別資本化為人民幣4,057,000元、人民幣12,470,000元、零及人民幣1,779,000元的合約成本。合約成本於確認相關物業銷售收益期間於綜合損益表確認為「銷售開支」的一部分。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月於損益確認的資本化成本分別為零、人民幣832,000元、人民幣12,470,000元、人民幣227,000元及零。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，概無就資本化成本的年初結餘或資本化成本的減值。

貴集團應用香港財務報告準則第15號第94段的可行權宜方法，倘於貴集團可能另行確認的資產的攤銷期間於訂立有關合約當日與有關報告期一致，將於產生時確認取得有關銷售已落成物業及服務合約的增量成本為開支。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，預期於超過一年後收回的資本化合約成本分別為人民幣3,225,000元、零、零及零。

## 19 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收賬款 (附註(a))				
— 物業銷售	1,259	1,366	5,969	6,405
— 經營租賃租金總額	—	314	333	314
	<u>1,259</u>	<u>1,680</u>	<u>6,302</u>	<u>6,719</u>
其他應收款項 (附註(b))	11,474	6,040	10,437	19,867
應收關聯方款項 (附註(c))	69,343	106,103	111,684	41,321
預付企業所得稅及土地增值稅	9,861	49,020	16,919	40,972
預付款項 (附註(d))	<u>34,238</u>	<u>109,084</u>	<u>86,254</u>	<u>118,279</u>
	<u>126,175</u>	<u>271,927</u>	<u>231,596</u>	<u>227,158</u>

所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回或確認為費用。

## (a) 賬齡分析

報告期末，計入貿易及其他應收款項之應收賬款(扣除呆賬撥備)基於應收賬款確認日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1個月內	319	308	5,887	6,354
1至3個月	—	950	90	90
3至6個月	—	135	135	135
6個月以上	940	287	190	140
	<u>1,259</u>	<u>1,680</u>	<u>6,302</u>	<u>6,719</u>

貴集團的信貸政策載於附註27(a)。

管理層認為已逾期但未減值的應收賬款並非重大。基於經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大改變且該等結餘仍被視為可悉數收回，故毋須計提減值撥備。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

(b) 有關結餘主要包括就建築及發展物業已付的按金。

(c) 應收關聯方款項為免息、無抵押及須於要求時償還。

(d) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，物業發展的預付款項主要為人民幣12,550,000元、人民幣90,859,000元、人民幣56,756,000元及人民幣103,594,000元，而增值稅、營業稅及附加費的預付款項分別為合共人民幣21,518,000元、人民幣17,987,000元、人民幣29,219,000元及人民幣10,757,000元。

根據財政部及國家稅務總局共同頒佈的《財政部國家稅務總局關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(「財稅二零一六年36號文」)，貴集團的中國附屬公司自二零一六年五月一日起須就其收入繳納增值稅，而非營業稅。根據財稅二零一六年36號文，就二零一六年五月一日前開始的物業建築工程，銷售物業的增值稅按簡化法以5%稅率計算，而根據財稅二零一六年36號文，二零一八年五月一日前之增值稅按11%稅率計算，而根據財政及國家稅務總局頒佈的《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(「財稅二零一八年32號文」)，二零一八年五月一日起稅率為10%。預付增值稅(為物業售價的3%)於預售物業時繳付。

## 20 其他金融資產

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	—	32,333	35,000	40,000
添置	56,000	228,750	87,500	—
出售	(23,674)	(226,350)	(82,678)	(40,026)
公平值變動(附註6)	7	267	178	26
於十二月三十一日/六月三十日	<u>32,333</u>	<u>35,000</u>	<u>40,000</u>	<u>—</u>

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，其他金融資產指投資銀行發行的理財產品。其他金融資產按公平值計入損益計量。

## 21 已抵押及受限制存款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就物業買家按揭安排作抵押(附註(a))	5,653	21,130	20,977	27,204
建築合約的受限制存款(附註(b))	<u>53,712</u>	<u>134,445</u>	<u>6,542</u>	<u>122,748</u>
	<u>59,365</u>	<u>155,575</u>	<u>27,519</u>	<u>149,952</u>

附註：

- (a) 根據相關合約，貴集團的若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存入若干現金按金，作為向物業買家墊付按揭貸款的抵押品。該等擔保按金將於相關物業的房屋所有權證轉交銀行後解除。
- (b) 根據相關政府規定，貴集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存入若干數額的預售所得款項，確保相關物業發展項目建築項目的進一步付款。該等存款僅可於獲得相關政府當局批准時用於支付有關物業發展項目的建築成本。該等受限制存款將於支付相關物業發展項目建築成本後解除。



## 22 現金及現金等價物

(a) 現金及現金等價物包括：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
手頭現金	795	1,100	335	723
銀行現金	<u>54,150</u>	<u>104,272</u>	<u>93,837</u>	<u>473,769</u>
	<u>54,945</u>	<u>105,372</u>	<u>94,172</u>	<u>474,492</u>

(b) 除稅前溢利與經營所得現金的對賬：

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
除稅前溢利／(虧損)	6,368	186,643	141,387	(5,763)	90,826	
作出調整以將淨收入與經營活動所得現金淨額對賬：						
折舊及攤銷	8(c)	1,909	2,194	2,497	1,091	1,930
出售附屬公司的收益淨額		—	—	(22)	(22)	—
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損淨額	6	—	(23)	59	—	9
出售投資物業的收益淨額	6	(31,401)	—	—	—	—
出售其他金融資產的收益淨額	6	(7)	(267)	(178)	(12)	(26)
融資成本	8(a)	1,868	397	219	134	40
利息收入	6	(251)	(2,203)	(1,343)	(822)	(625)
投資物業的估值收益淨額	14(a)	(100)	(2,000)	(1,670)	—	(1,420)
分佔聯營公司溢利減虧損		—	—	252	5	786
分佔合營公司溢利減虧損		—	—	82	17	181
上市開支	8(c)	—	—	—	—	8,753
未變現匯兌虧損淨額		—	1	91	—	32
營運資金變動：						
存貨及其他合約成本(增加)／減少		(573,598)	116,605	99,846	(285,991)	(166,686)
貿易及其他合約成本(增加)／減少		(77,365)	(106,596)	8,230	57,412	10,958
已抵押及受限制現金(增加)／減少		(57,999)	(96,210)	128,056	20,712	(122,433)
合約負債增加／(減少)		380,983	341,221	(659,058)	129,367	581,370
貿易及其他應付款項增加／(減少)		<u>55,745</u>	<u>(96,071)</u>	<u>74,352</u>	<u>(28,329)</u>	<u>24,094</u>
經營(所用)／所得現金		<u>(293,848)</u>	<u>343,691</u>	<u>(207,200)</u>	<u>(112,201)</u>	<u>427,789</u>

## (c) 融資活動所產生負債的對賬

下表詳列 貴集團融資活動所產負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為現金流量或未來現金流量的負債，並將作為融資活動所得現金流量計入 貴集團的綜合現金流量表。

	銀行貸款 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日	117,457	710,196	827,653
<b>融資現金流量變動：</b>			
償還銀行貸款	(59,927)	—	(59,927)
關聯方所得款項	—	446,254	446,254
償還關聯方款項	—	(101,769)	(101,769)
已付利息	(3,457)	—	(3,457)
融資現金流量變動總額	<u>(63,384)</u>	<u>344,485</u>	<u>281,101</u>
<b>匯兌調整</b>	4,839	30,505	35,344
<b>其他變動：</b>			
銀行貸款利息 (附註8(a))	3,457	—	3,457
其他非現金影響	—	109	109
其他變動總額	<u>3,457</u>	<u>109</u>	<u>3,566</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>62,369</u>	<u>1,085,295</u>	<u>1,147,664</u>
	銀行貸款 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	62,369	1,085,295	1,147,664
<b>融資現金流量變動：</b>			
償還銀行貸款	(63,805)	—	(63,805)
關聯方所得款項	—	245,813	245,813
償還關聯方款項	—	(405,794)	(405,794)
已付利息	(682)	—	(682)
融資現金流量變動總額	<u>(64,487)</u>	<u>(159,981)</u>	<u>(224,468)</u>
<b>匯兌調整</b>	1,436	41,919	43,355
<b>其他變動：</b>			
銀行貸款利息 (附註8(a))	682	—	682
其他非現金影響	—	743	743
其他變動總額	<u>682</u>	<u>743</u>	<u>1,425</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>967,976</u>	<u>967,976</u>

	銀行貸款 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	—	967,976	967,976
<b>融資現金流量變動：</b>			
銀行貸款所得款項	299,317	—	299,317
關聯方所得款項	—	215,620	215,620
償還關聯方款項	—	(163,528)	(163,528)
已付利息	(5,128)	—	(5,128)
融資現金流量變動總額	<u>294,189</u>	<u>52,092</u>	<u>346,281</u>
<b>匯兌調整</b>	—	(47,240)	(47,240)
<b>其他變動：</b>			
銀行貸款利息 (附註8(a))	5,128	—	5,128
其他非現金影響*	—	(14,698)	(14,698)
其他變動總額	<u>5,128</u>	<u>(14,698)</u>	<u>(9,570)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>299,317</u>	<u>958,130</u>	<u>1,257,447</u>

\* 貴集團於二零一七年與若干關聯方簽署和解協議，並抵銷相關應收款項及應付款項。

	應付銀行貸款及 利息 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	299,317	958,130	1,257,447
<b>融資現金流量變動：</b>			
銀行貸款所得款項	105,537	—	105,537
償還銀行貸款	(40,350)	—	(40,350)
關聯方所得款項	—	12,510	12,510
償還關聯方款項	—	(62,367)	(62,367)
已付利息	(7,876)	—	(7,876)
融資現金流量變動總額	<u>57,311</u>	<u>(49,857)</u>	<u>7,454</u>
<b>匯兌調整</b>	—	7,340	7,340
<b>其他變動：</b>			
銀行貸款利息 (附註8(a))	8,464	—	8,464
視作股東分派 (附註24(c))	—	65,443	65,443
於附屬公司的投資 (附註15)	—	22,385	22,385
其他非現金影響*	—	16,975	16,975
其他變動總額	<u>8,464</u>	<u>104,803</u>	<u>113,267</u>
於二零一八年六月三十日	<u>365,092</u>	<u>1,020,416</u>	<u>1,385,508</u>

\* 截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團關聯方代表貴集團向貴集團聯營公司提供股東貸款(見附註16)。

(未經審核)

	銀行貸款 人民幣千元	應付關聯方款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	—	967,976	967,976
融資現金流量變動：			
銀行貸款所得款項	90,000	—	90,000
關聯方所得款項	—	100,191	100,191
償還關聯方款項	—	(75,011)	(75,011)
已付利息	(732)	—	(732)
融資現金流量變動總額	<u>89,268</u>	<u>25,180</u>	<u>114,448</u>
匯兌調整	—	(17,072)	(17,072)
其他變動：			
銀行貸款利息 (附註8(a))	732	—	732
其他非現金影響	—	393	393
其他變動總額	<u>732</u>	<u>393</u>	<u>1,125</u>
於二零一七年六月三十日	<u>90,000</u>	<u>976,477</u>	<u>1,066,477</u>

### 23 銀行貸款

此附註提供 貴集團銀行貸款的合約條款的相關資料。有關 貴集團利率風險的更多資料，請參閱附註27(c)。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
— 有抵押	—	—	299,317	364,504
— 無抵押	62,369	—	—	—
	<u>62,369</u>	<u>—</u>	<u>299,317</u>	<u>364,504</u>

有抵押銀行貸款以下列資產作抵押：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
存貨	—	—	163,078	286,050

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加3.5%計息。

於二零一七年十二月三十一日，銀行貸款按中國人民銀行公佈的基準貸款利率(「人民幣貸款基準利率」)110%計息。

於二零一八年六月三十日，銀行貸款乃按人民幣貸款基準利率110%或130%計息。

所有銀行貸款由關聯方擔保(見附註30(e))。

貴集團的銀行融資須達成若干契諾方可作實，有關契諾於與金融機構的借貸安排中常見。倘 貴集團違反契諾，已提取融資將須按要求償還。更多有關 貴集團流動資金風險管理的詳情載於附註27(b)。於二零一七年十二月三十一日， 貴集團違反以下涉及合共人民幣269,000,000元銀行貸款的契諾：

- 1) 預售若干物業的規定開始日期；及
- 2) 對與關聯方交易施加的限制。

於二零一八年四月三十日， 貴集團與銀行重新磋商修訂條款並就於二零一七年十二月三十一日違反貸款契諾取得銀行的豁免函。

於二零一八年六月三十日， 貴集團違反以下涉及合共人民幣287,109,000元銀行貸款的契約：

- 1) 相關項目總投資之限制；及
- 2) 對提供予其他方之財務支援及擔保施加的限制。

於二零一八年十月三十一日， 貴集團與銀行重新磋商修訂條款並就於二零一八年六月三十日違反貸款契諾取得銀行豁免函。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，根據貸款協議所載還款時間表銀行貸款須按以下時間償還：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	62,369	—	80,700	121,824
一年後但兩年內	—	—	188,300	181,538
兩年後但五年內	—	—	30,317	61,142
	<u>62,369</u>	<u>—</u>	<u>299,317</u>	<u>364,504</u>

然而，根據各貸款協議，銀行有權酌情要求提前還款。就此而言，所有該等銀行貸款於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日分類為流動負債。

## 24 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>流動部分：</b>				
應付賬款	114,357	57,153	74,552	71,502
其他應付款項及應計費用	116,852	76,319	150,989	166,799
應付關聯方款項 (附註(b))	1,085,295	967,976	958,130	954,973
	<u>1,316,504</u>	<u>1,101,448</u>	<u>1,183,671</u>	<u>1,193,274</u>
<b>非流動部分：</b>				
應付關聯方款項 (附註(c))	—	—	—	65,443
	<u>1,316,504</u>	<u>1,101,448</u>	<u>1,183,671</u>	<u>1,258,717</u>

附註：

(a) 於報告期末按已確認貿易應付款項日期之應付賬款(計入貿易及其他應付款項)的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
3個月內	43,689	56,784	70,572	44,854
3至6個月	70,411	110	307	1
6至12個月	4	2	901	23,457
12個月以上	253	257	2,772	3,190
	<u>114,357</u>	<u>57,153</u>	<u>74,552</u>	<u>71,502</u>

(b) 應付關聯方款項的流動部分為免息、無抵押及須按要求償還。

(c) 根據惠州市悅富房地產有限公司與其股東於二零一八年六月二十五日簽訂的注資協議(「該協議」)，二零一八年五月三十一日之保留溢利及二零一八年五月三十一日的未售存貨所產生的估計未變現收益應根據注資前之股份比例分派予原先股東。總結餘初步按公平值確認，其後按攤銷成本列賬。結餘為無抵押且預期將於相關存貨售出後結清。

## 25 於綜合財務狀況表的所得稅

## (a) 於綜合財務狀況表的即期稅項指：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付企業所得稅	12,966	35,281	38,060	17,111
應付土地增值稅	11,024	11,237	17,969	30,200
	<u>23,990</u>	<u>46,518</u>	<u>56,029</u>	<u>47,311</u>

## (b) 已確認遞延稅項資產：

## (i) 遞延稅項資產／(負債)各組成部分的變動

年內／期內於綜合財務狀況表內已確認遞延稅項資產／(負債)的組成部分及其變動如下：

	未動用稅項 虧損	收入確認的 暫時差異	重估投資物業	土地增值稅 撥備	其他暫時差異	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項源於：						
於二零一五年一月一日	5,163	(13)	(5,484)	—	—	(334)
計入／(扣除自)損益(附註9(a))	<u>7,387</u>	<u>(2,263)</u>	<u>1,162</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,286</u>
於二零一五年十二月三十一日	<u>12,550</u>	<u>(2,276)</u>	<u>(4,322)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,952</u>
於二零一六年一月一日	12,550	(2,276)	(4,322)	—	—	5,952
扣除自損益(附註9(a))	<u>(2,387)</u>	<u>(2,305)</u>	<u>(872)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(5,564)</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>10,163</u>	<u>(4,581)</u>	<u>(5,194)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>388</u>
於二零一七年一月一日	10,163	(4,581)	(5,194)	—	—	388
(扣除自)／計入損益(附註9(a))	<u>(8,966)</u>	<u>1,287</u>	<u>839</u>	<u>—</u>	<u>1,647</u>	<u>(5,193)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,197</u>	<u>(3,294)</u>	<u>(4,355)</u>	<u>—</u>	<u>1,647</u>	<u>(4,805)</u>
於二零一八年一月一日	1,197	(3,294)	(4,355)	—	1,647	(4,805)
計入／(扣除自)損益(附註9(a))	<u>2,028</u>	<u>(8,054)</u>	<u>(485)</u>	<u>1,790</u>	<u>(1,134)</u>	<u>(5,855)</u>
於二零一八年六月三十日	<u>3,225</u>	<u>(11,348)</u>	<u>(4,840)</u>	<u>1,790</u>	<u>513</u>	<u>(10,660)</u>

綜合財務狀況表對賬：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
代表：				
遞延稅項資產	10,274	5,338	1,352	2,363
遞延稅項負債	<u>(4,322)</u>	<u>(4,950)</u>	<u>(6,157)</u>	<u>(13,023)</u>
	<u>5,952</u>	<u>388</u>	<u>(4,805)</u>	<u>(10,660)</u>

(ii) 尚未確認的遞延稅項負債

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，有關 貴公司附屬公司可供分派溢利的股息預扣稅的遞延稅項負債並未予以確認，因為 貴公司控制該等附屬公司的股息政策。根據管理層於各報告期末作出的評估， 貴公司附屬公司的可供分派溢利釐定為不會於可見將來向香港及海外控股公司分派。 貴公司附屬公司的可供分派溢利金額載列如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國附屬公司於二零零八年 一月一日或之後賺取的可供 分派溢利	<u>64,410</u>	<u>167,146</u>	<u>230,778</u>	<u>219,486</u>

26 資本、儲備及股息

(a) 股本

就本報告而言，於二零一五年一月一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日的資本指現時組成 貴集團的公司之實繳股本總額(已撇除於附屬公司的投資)。重組後，二零一八年六月三十日之股本代表 貴公司之股本。

貴公司法定股份	股份數目	金額 港元
每股0.01港元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>10,000</u>



已發行及繳足股本	股份數目	金額 港元	金額 人民幣
於二零一六年十一月十五日(註冊成立日期)	—	—	—
於期內發行	<u>1</u>	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>
於二零一六年及二零一七年十二月三十一日	<u>1</u>	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>
於期內發行	<u>1</u>	<u>0.01</u>	<u>0.01</u>
於二零一八年六月三十日	<u><u>2</u></u>	<u><u>0.02</u></u>	<u><u>0.02</u></u>

**(b) 儲備性質及目的****(i) 法定儲備**

根據中國公司法，貴公司的中國附屬公司須將根據中國會計規例釐定的除稅後溢利10%轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達至註冊資本50%。轉撥至該儲備後方可派付股息予股東。

法定盈餘儲備可用於減少往年虧損(如有)，亦可按當時投資者的股權比例轉為實繳股本。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團將根據中國會計規則及規例所釐定之貴集團當年純利分別人民幣1,673,000元、人民幣6,060,000元、人民幣4,327,000元及零轉撥至該儲備。

**(ii) 匯兌儲備**

匯兌儲備包括換算香港及海外業務財務報表為人民幣所產生的全部外匯差額。該儲備按附註2(u)所載會計政策處理。

**(c) 資本管理**

貴集團資本管理之首要目標乃保障貴集團能根據持續經營基準繼續經營，透過對產品及服務作出與風險水平相稱之定價及透過以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報及為其他持份者帶來利益。

貴集團積極及定期對其資本結構開展檢討及管理，以在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與良好資本狀況帶來之好處及保障之間取得平衡，並根據經濟狀況變化對資本結構作出調整。

貴集團以經調整淨負債資本比率為基準監控其資本結構。就此而言，經調整淨負債界定為計息貸款及借貸減現金及現金等價物。經調整資本包括所有權益部分及應付關聯方款項(流動部分)。

貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的經調整淨負債資本比率列載如下：

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行貸款	23	62,369	—	299,317	364,504
減：現金及現金等價物	22	(54,945)	(105,372)	(94,172)	(474,492)
<b>經調整淨負債／(現金)</b>		<b>7,424</b>	<b>(105,372)</b>	<b>205,145</b>	<b>(109,988)</b>
總權益		55,395	144,149	267,935	213,244
加：應付關聯方款項(流動部分)		1,085,295	967,976	958,130	954,973
<b>經調整資本</b>		<b>1,140,690</b>	<b>1,112,125</b>	<b>1,226,065</b>	<b>1,168,217</b>
<b>經調整淨負債資本比率</b>		<b>0.7%</b>	<b>不適用</b>	<b>16.7%</b>	<b>不適用</b>

#### (d) 股息

於有關期間，貴公司及其附屬公司並無宣派或派付股息。有關貴集團附屬公司視作向股東作出的分派，請參閱附註24(c)。

## 27 金融風險管理及公平值

貴集團於正常業務過程中承受信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

貴集團承受該等風險及貴集團管理該等風險所採用的金融風險管理政策及常規載於下文。

#### (a) 信貸風險

信貸風險指對手方違反其合約責任而令貴集團蒙受財務損失的風險。貴集團的信貸風險主要源自貿易及其他應收款項。貴集團面臨來自現金及現金等價物以及其他金融資產的信貸風險有限，原因是貴集團所持有的該等金融資產主要存置於商業銀行等金融機構，該等金融機構信譽良好且財務狀況穩健，貴集團認為信貸風險屬於低。

就應收賬款而言，貴集團面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特點所影響，而非客戶所經營的行業或所在的國家，因此當貴集團承受個別客戶的重大風險時，將產生高度集中的信貸風險。然而，於有關期間，貴集團概無高度集中的信貸風險。

貴集團對所有要求超過一定信貸金額的客戶進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶過往於賬款到期時的還款記錄及目前的還款能力，並考慮客戶的特定資料以及客戶營運所處的經濟環境。一般而言，貴集團不要求客戶提供抵押品。

貴集團按照等於全期預期信用損失的金額為應收賬款計量虧損撥備，預期信用損失使用撥備矩陣計算。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日以及二零一八年六月三十日，並無應收賬款逾期。貴集團一般於移交物業前向買方收取全數付款。就尚未悉數結付銷售款項的按揭銷售而言，貴集團將不會移交物業予客戶，除非收到來自提供按揭之銀行的確認書，確認有關按揭已獲批准。此外，除非結付銷售款項的全數金額，否則貴集團不會為客戶申請物業證書。由此，貴集團已評定應收賬款的預期虧損率為不重大。因此於有關期間並無為應收賬款確認壞賬撥備。

就其他應收賬款及應收關聯方款項而言，貴集團已根據十二個月預期虧損法評定預期信用損失為非屬重大，因此於有關期間並無確認壞賬撥備。

除附註29所載貴集團作出的財務擔保外，貴集團並無給予任何其他擔保致使貴集團將面臨信貸風險。

### (b) 流動資金風險

貴集團的政策是定期監察流動資金需求以及是否符合借款契約規定，確保維持充裕的現金儲備，同時獲得主要金融機構承諾提供足夠的備用資金，以應付長短期流動資金需求。

下表詳載報告期末貴集團金融負債的剩餘合約到期日，乃基於合約未貼現現金流量(包括按照合約利率計算的利息付款，若為浮動利率，則根據報告期末的現行利率計算)和貴集團的最早償還日計算：

	合約未貼現現金流出		
	賬面值	合約未貼現現金 流出總額	一年內或 須按要求償還
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>			
銀行貸款	62,369	63,034	63,034
貿易及其他應付款項	1,316,504	1,316,504	1,316,504
總計	<u>1,378,873</u>	<u>1,379,538</u>	<u>1,379,538</u>
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>			
貿易及其他應付款項	<u>1,101,448</u>	<u>1,101,448</u>	<u>1,101,448</u>

	合約未貼現現金流出		
	賬面值	合約未貼現現金 流出總額	一年內或 須按要求償還
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日			
銀行貸款	299,317	313,474	313,474
貿易及其他應付款項	1,183,671	1,183,671	1,183,671
總計	1,482,988	1,497,145	1,497,145

	合約未貼現現金流出				
	賬面值	合約未貼現 現金流量	一年內或須	一年以上	兩年以上
		總額	按要求償還	但兩年以內	但五年以內
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	
於二零一八年六月三十日					
銀行貸款	364,504	389,789	389,789	—	—
貿易及其他應付款項	1,258,717	1,269,521	1,193,274	—	76,247
總計	1,623,221	1,659,310	1,583,063	—	76,247

## (c) 利率風險

貴集團的利率風險主要源於按浮動利率授出的銀行貸款及銀行現金，使貴集團承受現金流利率風險。貴集團並無使用金融衍生工具對沖利率風險。貴集團定義「淨借貸」為計息金融負債減計息投資。管理層監控的貴集團利率情況載於下文(i)。

## (i) 利率概況

下表詳列貴集團於報告期末產生利息的金融資產及計息金融負債的利率概況：

	合約未貼現現金流出							
	於十二月三十一日				於六月三十日			
	二零一五年		二零一六年		二零一七年		二零一八年	
實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	
銀行現金	0.35%	54,150	0.35%	104,272	0.35%	93,837	0.35%	473,769
已抵押及受限制現金	0.35%	59,365	0.35%	155,575	0.35%	27,519	0.35%	149,952
減：銀行貸款	香港銀行同業 拆息加3.5%	(62,369)	—	—	人民幣貸款基 準利率的 110%	(299,317)	人民幣貸款 基準利率的 110%至130%	(364,504)
總額		51,146		259,847		(177,961)		259,217

**(ii) 敏感度分析**

於二零一五年十二月三十一日，估計利率整體上升／下降30個基點，而所有其他變數維持不變，貴集團除稅後虧損將減少／增加及保留溢利將增加／減少約人民幣68,000元。

於二零一六年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，估計利率整體上升／下降30個基點，而所有其他變數維持不變，貴集團除稅後溢利及保留溢利將分別增加／減少約人民幣584,000元及人民幣584,000元。

於二零一七年十二月三十一日，估計利率整體上升／下降30個基點，而所有其他變數維持不變，貴集團除稅後溢利及保留溢利將減少／增加約人民幣400,000元。

就貴集團於報告期末所持有浮息銀行現金及銀行貸款產生的現金流利率風險之淨風險水平，貴集團除稅後溢利及總權益受到的影響估計為上述利率變動對利息開支或收入的年化影響。分析基準與有關期間所採用者相同。

上述敏感度分析假定利率在報告期末變動，且已應用於所有的浮息銀行貸款及銀行現金，並無計及利率資本化的影響。

**(d) 貨幣風險**

貴集團並無承受重大外匯風險，乃由於以貴公司及其附屬公司功能貨幣以外貨幣計值的金融資產及負債並不重大。

**(e) 公平值****(i) 按公平值計量的金融工具****公平值層級**

下表按香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的三個公平值層級，列示貴集團金融工具於報告期末經常計量的公平值。公平值計量所歸入的層級參照估值技術所用輸入參數的可觀察性及重要性釐定，具體如下：

- 第1層級估值：僅使用第1級輸入參數，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)計量的公平值
- 第2層級估值：使用第2級輸入參數，即不符合第1級標準的可觀察輸入參數，而且不使用重要不可觀察參數計量的公平值。不可觀察輸入參數指缺乏市場數據的輸入參數
- 第3層級估值：使用重要不可觀察輸入參數計量的公平值

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，貴集團按公平值列賬的金融工具指金額分別為人民幣32,333,000元、人民幣35,000,000元及人民幣40,000,000元的其他金融資產。該等工具乃按其到期時預期收取金額的現值計量，並已考慮當時的利率水平。該等工具的公平值計量屬於上述公平值層級第2級。貴集團於截至二零一八年六月三十日止期間贖回所有金融資產。

於有關期間，第1級、第2級及第3級之間並無轉移。

**(ii) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值**

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，貴集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異，惟應收／應付關聯方款項為免息、無抵押及須按要求收取／償還。鑑於該等條款，其公平值之量化並無意義，因此該等款項以成本列賬。

**28 承擔**

未於財務報表撥備的二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日尚未支付承擔如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約：				
建築及發展合約	<u>281,571</u>	<u>109,380</u>	<u>780,090</u>	<u>516,266</u>

承擔主要與貴集團發展中物業的發展成本有關。

**29 或然負債**

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，貴集團就若干買家按揭貸款購置物業向銀行提供擔保。於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，未到期銀行擔保分別為人民幣138,454,000元、人民幣551,302,000元、人民幣376,279,000元及人民幣107,677,000元，有關擔保將於物業買家辦妥物業法定業權轉讓手續後終止。

董事認為，貴集團不會因該等擔保蒙受損失，原因是倘置業者拖欠款項，銀行有權出售物業，以出售所得款項收回未償還貸款結餘。董事認為該等擔保的公平值微不足道，因此貴集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

## 30 重大關聯方交易

除其他章節所披露之關聯方資料外，貴集團訂立以下重大關聯方交易：

## (a) 關聯方名稱及與其關係

關聯方名稱	與 貴集團的關係
王庭聰	貴集團之共同控股股東
王庭交	貴集團之共同控股股東
王庭真	貴集團之共同控股股東
王惠玲	貴集團之共同控股股東
王槐裕	貴集團之共同控股股東
樓家強	貴集團之共同控股股東
林國賢	王庭聰之近親家族成員
黃敏利	敏華投資有限公司控股股東
曾文省	黃敏利之近親家族成員
劉偉韜	貴集團若干實體的少數股東
范元新	劉偉韜之近親家族成員
王小霞	貴集團若干實體的少數股東
敏華投資有限公司(「敏華」)(附註1)	貴集團若干實體的少數股東
恒威管理有限公司(「恒威管理」)	受王庭聰及其家族控制的實體
Main Galaxy Development Limited (「Main Galaxy」)	受王庭聰及其家族控制的實體
金系發展有限公司(「金系」)	貴集團聯營公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
怡美(香港)有限公司(「怡美」)	貴集團聯營公司
金富達投資有限公司(「金富達」)	受林國賢控制的實體
河南聚龍居置業有限公司*(「河南聚龍居」)	貴集團聯營公司
惠港投資有限公司(「惠港投資」)	貴集團合營公司
惠港(香港)有限公司(「惠港香港」)	貴集團合營公司
惠州惠港置業有限公司*(「惠州惠港」)	貴集團合營公司
高美添(香港)有限公司(「高美添」)	受王庭聰及其家族控制的實體
庫匯(香港)有限公司(「庫匯」) (前稱萬城控股有限公司)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州市康城物業管理有限公司*(「惠州康城」) (附註2)	受林國賢控制的實體
天津市康城物業管理有限公司* (「天津康城」)	受高級管理層控制的實體
蕪湖德信置業有限公司*(「蕪湖德信」)	王庭聰及其家族擁有重大影響力的實體
勁家莊(惠州)健康食品有限公司* (「勁家莊健康食品」)	王庭聰及其家族擁有重大影響力的實體



關聯方名稱	與 貴集團的關係
惠州長龍生物技術有限公司* (「惠州長龍」)	王庭聰及其家族擁有重大影響力的實體
惠州立信科技有限公司* (「惠州立信」)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州永利添置業有限公司* (「惠州永利添」)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州港升置業有限公司* (「惠州港升」)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州得榮置業有限公司* (「惠州得榮」)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州偉榮置業有限公司* (「惠州偉榮」)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州市創匯電子科技有限公司* (「惠州創匯」)	受王庭聰及其家族控制的實體
惠州南旋毛織廠有限公司* (「惠州南旋」)	受王庭聰及其家族控制的實體

\* 該等實體為中國有限責任公司。

附註1 敏華於二零一七年十二月十五日將其於中國大地投資有限公司的股權轉讓予顯駿管理有限公司，該公司亦由敏華全資控制。

附註2 林國賢及劉偉韜分別於二零一八年五月七日及二零一八年六月二十九日出售彼等於惠州康城的股權，其後惠州康城於二零一八年六月三十日不再為 貴集團之關聯方。

## (b) 與主要管理層人員的交易

貴集團主要管理層人員的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
短期僱員福利	1,726	1,925	2,576	1,071	2,106
退休計劃供款	14	17	28	9	23
	<u>1,740</u>	<u>1,942</u>	<u>2,604</u>	<u>1,080</u>	<u>2,129</u>

## (c) 與關聯方的交易

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售 (附註(i))	—	2,774	—	—	—
物業租賃 (附註(ii))	916	1,164	336	287	50
已接受住宿服務 (附註(iii))	(1,037)	(375)	(777)	(322)	(546)
已接受物業管理服務 (附註(iv))	(792)	(1,894)	(1,602)	(778)	(1,261)
購買貨品 (附註(v))	(30)	(163)	(152)	(76)	(87)
	<u>—</u>	<u>2,774</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## (i) 物業銷售

於有關期間，貴集團向以下關聯方出售物業：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
范元新	—	2,774	—	—	—
	<u>—</u>	<u>2,774</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

**(ii) 物業租賃**

於有關期間，貴集團向關聯方租賃若干物業賺取租金收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
惠州港升	916	1,164	235	235	—
惠州南旋	—	—	101	52	50
	<u>916</u>	<u>1,164</u>	<u>336</u>	<u>287</u>	<u>50</u>

**(iii) 已接受住宿服務**

於有關期間，貴集團已就以下關聯方提供住宿服務支付以下費用：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
惠州港升	1,037	375	763	322	546
蕪湖德信	—	—	14	—	—
	<u>1,037</u>	<u>375</u>	<u>777</u>	<u>322</u>	<u>546</u>

**(iv) 已接受物業管理服務**

於有關期間，貴集團已就以下關聯方提供物業管理服務支付以下費用：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元
惠州康城	792	1,894	1,602	778	1,261

## (v) 購買貨品

於有關期間，貴集團向以下關聯方購買貨品：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
惠州勁家莊	<u>30</u>	<u>163</u>	<u>152</u>	<u>76</u>	<u>87</u>

## (d) 與關聯方的結餘

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日與關聯方的結餘詳列如下：

記錄於其他應收款項及於聯營公司及合營公司之權益的應收關聯方款項：

非貿易性質	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
河南聚龍居	—	—	87,000	87,000
黃敏利	—	—	61,740	—
樓家強	—	—	37,863	37,863
高美添	42,228	—	—	13
曾文省	—	34,696	—	—
王庭聰	20,000	62,407	1,570	2,225
惠州康城	5,775	5,942	6,183	—
天津康城	500	2,100	3,100	—
惠州港升	96	86	—	—
惠州立信	730	860	860	860
惠港投資	—	—	41,384	41,740
惠州惠港	—	—	260	12,260
怡美	—	—	251	253
Main Galaxy	—	—	92	93
惠州長龍	3	—	—	—
金系	—	—	1	20,235
惠州永利添	—	—	2	2
庫匯	11	12	13	—
金富達	—	—	—	5
	<u>69,343</u>	<u>106,103</u>	<u>240,319</u>	<u>202,549</u>

記錄於其他應付款項的應付關聯方款項：

非貿易性質	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
王庭聰	431,900	467,728	512,075	552,782
王小霞	279,185	131,678	20,000	31,413
敏華	185,598	228,348	213,389	215,227
劉偉韜	15,060	63,945	114,364	109,201
王庭交	9,807	9,807	9,807	5,307
王惠玲	4,000	4,000	4,000	3,307
王槐裕	11,500	11,500	11,500	11,500
樓家強	47,208	258	157	157
惠州康城	109	1,481	2,234	—
黃敏利	31,290	—	—	—
曾文省	3,510	—	—	—
惠州港升	13,422	13,422	8,000	8,279
惠州德榮	8,450	—	—	—
惠州偉榮	8,656	—	—	—
范元新	15,600	15,600	15,600	15,600
惠州創匯	20,000	19,980	—	—
恒威管理	—	229	47,004	67,643
	<u>1,085,295</u>	<u>967,976</u>	<u>958,130</u>	<u>1,020,416</u>

(e) 關聯方擔保的銀行貸款

於二零一五年十二月三十一日，人民幣62,369,000元的銀行貸款由王庭聰、王庭交、王庭真及黃敏利共同擔保。

於二零一七年十二月三十一日，人民幣299,317,000元的銀行貸款由王庭聰及樓家強共同擔保。

於二零一八年六月三十日，王庭聰與樓家強共同就人民幣287,109,000元之銀行貸款作出擔保，而銀行貸款人民幣42,567,000元及人民幣34,828,000元則分別由王庭聰及黃敏利作出擔保。

## 31 二零一九年一月一日開始期間之前已頒佈但未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的可能影響

截至過往財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項修訂、新訂準則及詮釋，惟於二零一九年一月一日開始期間尚未生效，亦無於過往財務資料採用。該等修訂、新訂準則及詮釋包括以下各項。

	於以下日期或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第16號，租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號的修訂，提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第19號的修訂，計劃修訂、削減或結算	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號，所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號的修訂，於聯營公司及合營公司的長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂，投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入	附註1
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號，保險合約	二零二一年一月一日

附註1：實際日期將為香港會計師公會釐定的未來日期。

貴集團正評估該等修訂、新訂準則及詮釋預期於首次應用期間的影響。至目前為止，其結論為採納該等修訂、新訂準則及詮釋對綜合財務報表產生重大影響的機會不大。具體而言，預期採納香港財務報告準則第16號的影響詳述如下：

**香港財務報告準則第16號，租賃**

如附註2(i)所披露，貴集團目前將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並根據租賃分類以不同的租賃安排入賬。貴集團作為出租人與其他承租人訂立若干租約。

預期香港財務報告準則第16號將不會大幅影響出租人根據租賃將彼等權利及義務入賬的方式。然而，一旦採納香港財務報告準則第16號，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受實際權宜方法的規限，承租人將以類似於現有融資租賃入賬的方式將所有租賃入賬，即於該租賃開始日期，承租人按未來最低租賃付款的現值確認及計量租賃負債，並會確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債未償還結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非按現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租賃所產生的租賃開支。作為實際的權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃(即租期為12個月或以下)及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響貴集團作為租賃承租人就物業(現時分類為經營租賃)的入賬。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租賃期間於損益表確認開支的時間。

香港財務報告準則第16號將於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。貴集團計劃選擇採用經修訂的追溯方法採納香港財務報告準則第16號，並將於二零一九年一月一日確認首次應用的累計影響作為對權益期初餘額之調整，且不會重列比較資料。於二零一八年六月三十日，貴集團不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款為人民幣376,000元，須於呈報日期起計兩年內支付。貴集團預期採納香港財務報告準則第16號，時經營租賃承擔所產生之新資產及負債的金額並不重大。

### 32 非調整報告期後事件

於二零一八年六月三十日應付控股股東款項淨額約人民幣130.9百萬元及人民幣443.0百萬元將分別於上市前結付及資本化為股本。除上述者外，二零一八年六月三十日後，概無發生重大期後事項。

### 33 附屬公司法定財務報表資料

下列現組成貴集團的公司於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年及截至二零一八年六月三十日止六個月，或自其各自的收購／成立日期以來(以期間較短者為準)的法定財務報表，已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則或中國企業適用的相關會計規則及法規編製，並已於有關期間經下表所示各法定核數師審核：

公司名稱	財政期間	法定核數師
萬城(國際)有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	李家宏會計師事務所
惠港(香港)有限公司	截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度	莊錫乾會計師事務所
漢基投資有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	李家宏會計師事務所
怡展(香港)有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	李家宏會計師事務所
中國大地投資有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	莊錫乾會計師事務所
津港(香港)有限公司	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	莊錫乾會計師事務所
萬城建設(中國)有限公司*	截至二零一七年十二月三十一日止年度	惠州方正會計師事務所
惠州市悅富房地產有限公司*	截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	惠州榮德會計師事務所
惠州漢基房地產發展有限公司*	截至二零一五年十二月三十一日止年度	惠州市安信會計師事務所有限公司
	截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度	惠州榮德會計師事務所

公司名稱	財政期間	法定核數師
惠州怡展房地產開發有限公司*	截至二零一五年、二零一六年及 二零一七年十二月三十一日止年度	惠州榮德會計師事務所
惠州市萬城房地產開發有限公司*	截至二零一五年、二零一六年及 二零一七年十二月三十一日止年度	惠州榮德會計師事務所
萬城建基置業(天津)有限公司*	截至二零一五年十二月三十一日止年度	天津市津祥有限責任 會計師事務所
	截至二零一六年及二零一七年 十二月三十一日止年度	天津誠泰有限責任 會計師事務所

\* 該等實體均為中國有限責任公司。

### 其後財務報表

組成 貴集團之 貴公司及其附屬公司並無就二零一八年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。



本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載列本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，而載入於本附錄僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一會計師報告所載的過往財務資料一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃為說明全球發售對本公司權益股東應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一八年六月三十日完成。未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質，其未必真實反映在全球發售已於二零一八年六月三十日或任何未來日期完成的情況下本公司權益股東應佔本集團有形資產淨值。

	於二零一八年六月三十日本公司 權益股東應佔本 集團綜合有形資 產淨值	全球發售估計所 得款項淨額	本公司權益股東 應佔未經審核備 考經調整綜合 有形資產淨值	本公司權益股東應佔每股未經審 核備考經調整綜合有形資產淨值	
	人民幣千元 <sup>(1)</sup>	人民幣千元 <sup>(2)(5)</sup>	人民幣千元 <sup>(3)</sup>	人民幣 <sup>(4)</sup>	港元 <sup>(5)</sup>
按發售價每股1.07港元計算	133,507	156,041	289,548	0.39	0.44
按發售價每股1.33港元計算	133,507	196,870	330,337	0.44	0.50

附註：

- (1) 於二零一八年六月三十日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃基於摘錄自招股章程附錄一所載會計師報告的財務資料之本公司權益股東應佔本集團於二零一八年六月三十日之綜合資產淨值人民幣133,507,000元計算。

- (2) 經扣除涉及全球發售的估計包銷費及其他相關開支後(不包括直至二零一八年六月三十日已於損益表扣除的約人民幣9,713,000元上市開支)，全球發售估計所得款項淨額乃基於發售價分別每股股份1.07港元及每股股份1.33港元(即指示性發售價範圍的最低發售價及最高發售價)及發行187,500,000股股份計算，假設超額配股權及任何根據購股權計劃可能授出的購股權並無獲行使及撇除本公司根據一般授權可能發行或購回的任何股份。
- (3) 本公司權益股東應佔本集團經調整綜合有形資產淨值不包括上市前將產生的資本化應付控股股東款項。
- (4) 本公司權益股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃就附註(2)所述本集團應付全球發售估計所得款項淨額調整後並基於預期已發行合共750,000,000股股份達致，假設全球發售於二零一八年六月三十日已完成，超額配股權及任何根據購股權計劃可能授出的購股權並無獲行使及撇除本公司根據一般授權可能發行或購回的任何股份。
- (5) 全球發售估計所得款項淨額及本公司權益股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1港元兌人民幣0.8725元之匯率分別兌換為人民幣及港元。概不表示港元金額已經、可能已經或可能會按該匯率換算為人民幣，反之亦然。
- (6) 概無對未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於二零一八年六月三十日後的任何貿易業績或所訂立其他交易。

## B. 未經審核備考財務資料報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的備考財務資料發出的報告全文，以供本招股章程用途。



### 獨立申報會計師就擬備備考財務資料的鑒證報告

#### 致萬城控股有限公司列位董事

本所(以下簡稱「我們」)已完成鑒證工作，以就由萬城控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)擬備 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)僅用作說明用途的備考財務資料出具報告。未經審核的備考財務資料包括於二零一八年六月三十日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及相關附註，該等備考財務資料載列於 貴公司刊發日期為二零一八年十二月十日的招股章程(「招股章程」)附錄二A節部分。董事擬備備考財務資料所依據的適用標準載述於招股章程附錄二A節部分。

備考財務資料由董事擬備，以說明建議發售 貴公司普通股(「全球發售」)對 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況構成的影響，猶如該全球發售於二零一八年六月三十日已經發生。作為此過程的一部分，董事已自招股章程附錄一所載會計師報告內 貴集團過往財務資料摘錄有關 貴集團於二零一八年六月三十日財務狀況的資料。

#### 董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《會計指引》第7號「擬備備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)擬備備考財務資料。

#### 我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

### 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們先前就擬備備考財務資料所採用的任何財務資料所出具的任何報告，我們除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3420號「就擬備招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的《會計指引》第7號擬備備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，我們概不負責就於擬備備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且於是次委聘過程中，我們亦不就於擬備備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料納入投資通函中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於供說明用途而選擇的較早日期已經發生或進行。因此，我們概不就於二零一八年六月三十日事件或交易的實際結果是否與呈列結果相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為擬備作出報告而進行的合理保證委聘，涉及實施程序以評估董事於擬備備考財務資料時所用的適用標準是否為呈列該事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並須就下列事項獲取充足適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

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、與擬備備考財務資料有關的事件或交易以及委聘的其他相關情況的了解。

是次委聘亦涉及評價備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當的為我們的意見提供基礎。

我們就備考財務資料進行的程序並非按照美國公認核證準則或其他準則及慣例或美國公眾公司會計監察委員會的審計準則或任何海外準則進行，故不應視為已根據該等準則及慣例進行而加以依賴。

我們不會就 貴公司發行股份的所得款項淨額的合理性及其用途是否合理，或該等款項實際上是否會按照招股章程「未來計劃所得款用途」一節所載之用途使用而發表任何意見。

## 意見

我們認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥善擬備；
- b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露的備考財務資料而言，有關調整是適當的。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港

二零一八年十二月十日

以下為本公司接獲獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就本集團所持有的物業權益於二零一八年九月三十日的估值發出的函件全文及估值證書，乃為載入本招股章程而編製。



敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

吾等茲遵照閣下指示，評估萬城控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(連同貴公司統稱「貴集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益的市值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及查察，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一八年九月三十日的市值意見。

### 估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈自二零一七年十二月三十日起生效的香港測量師學會估價準則(二零一七年版)，並參考國際估值準則委員會頒佈自二零一七年七月一日起生效的國際估值準則(二零一七年)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定進行。

### 估值基準

吾等已按市值基準進行估值，所謂市值，乃香港測量師學會界定的「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。

## 估值假設

吾等之估值乃假設賣方可不計遞延條款合約、售後租回、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的利益，於市場出售物業權益。

吾等在報告時並無考慮所估物業權益之任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業並不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益按長期土地使用權持有，吾等假設擁有人於整個土地使用權未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用物業。

## 估值方式

對 貴集團所持中國物業權益進行估值時，吾等已在適用情況下採納市場法，當中假設按現況銷售物業權益並參考自相關市場可取得的可資比較銷售交易。

對估值日期仍在建設中的物業權益進行估值時，吾等已採納市場法以評估建議發展項目的總發展價值，當中參考自相關市場可取得的可資比較銷售交易。其後計及尚未支付發展成本、尚餘發展期間及潛在利潤率後調整總發展價值，以達致吾等對物業權益估值的意見。

於吾等的估值中，吾等將物業權益分類為五組，包括以下各項：

第一組 — 貴集團持作未來發展的中國物業權益，指已取得土地出讓合同但尚未取得建築工程施工許可證的物業權益；

第二組 — 貴集團持作發展的中國物業權益，指已取得建築工程施工許可證但尚未取得竣工驗收備案的物業權益；

第三組 — 貴集團持作出售的中國物業權益，指已取得竣工驗收備案及計劃作為銷售的物業權益；及

第四組 — 貴集團持作投資的中國物業權益，指已取得竣工驗收備案及計劃用作租賃的物業權益。

第五組 — 貴集團租賃作自用的中國物業權益，指 貴集團租賃的物業權益。吾等並無分配商業價值至第五組的物業權益，原因是禁止轉讓或分租或因其他理由並無重大溢利租金。

### 土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權的文件副本並已於可能情況下作出相關查詢。然而，吾等並無審查正本以核實業權或核實送交予吾等的副本上可能未有顯示的任何修訂。吾等於相當程度上倚賴 貴集團所提供之資料。

吾等依賴 貴集團之中國法律顧問天元律師事務所及錦天城律師事務所就位於中國之物業權益之業權提出的意見。吾等不會就吾等對有關資料之任何詮釋承擔任何責任。

本函件、估值概要及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及估值證書所載涉及物業權益法定業權之任何法律事宜概不負責。

### 資料來源

吾等在相當程度上倚賴 貴集團就位於中國之物業權益業權所提供之資料。吾等亦已接納 貴集團就物業識別、佔用詳情、法定通告、地役權、年期、面積、地盤規劃及所有其他相關事項給予吾等的意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等的文件所載之資料為依據，故僅為約數。



吾等亦已獲 貴集團告知所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等認為編製估值時所用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

### 實地視察

吾等已視察物業之外部，在可行情況下亦已視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並不知悉任何影響物業的不利地面狀況，亦無進行地面及泥土測量。吾等並無進行實地視察以釐定地面狀況及設施等是否合適作任何未來開發。吾等亦假設有關地點並無嚴重污染或遭污染而可能影響任何未來發展。

物業的實地檢查於二零一八年四月、六月及十一月由李嘉輝先生及葉沛筠女士進行。葉沛筠女士為皇家特許測量師學會會員。

### 實地測量

吾等並無進行詳細實地測量以核實物業權益的面積之準確性，惟已假設吾等獲提供之文件及圖則所示之面積均屬正確。所有文件僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

### 貨幣

除另有說明外，本報告所載之所有金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

吾等謹此核實吾等於物業或所呈報估值中並無現有或可能將擁有的權益。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

萬城控股有限公司

Cricket Square, Hutchins Drive,

P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111,

Cayman Islands

董事會 台照

為及代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

亞洲估價與諮詢服務

董事總經理

霍嘉禮

註冊專業測量師 (產業測量)

*BSc(Hons) FRICS FHKIS MAE*

謹啟

二零一八年十二月十日

附註： 霍嘉禮先生持有城市土地經濟學學士學位，彼為註冊專業測量師，於房地產及資產估值界擁有逾39年經驗。彼於香港、澳門、台灣及中國內地以及其他海外國家均有估值經驗。霍先生為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及專業學會(Academy of Experts)執業會員。

## 估值概要

## 第一組 — 貴集團持作未來發展的中國物業權益

編號	物業	於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
1	中國河南省駐馬店市遂平縣和幸路南住宅用地聚瓏灣二期	86,000,000	30%	25,800,000
2	中國廣東省惠州惠陽區白雲坑住宅發展項目萬城國際四及五期	271,000,000	100%	271,000,000
3	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城君滙花園	118,000,000	54.5%	64,310,000
4	中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區商業用地萬城潼湖中心	460,000,000	50%	230,000,000
5	中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區住宅用地玖龍台二期	343,000,000	50%	171,500,000

編號	物業	於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
6	中國廣東省惠州惠城區水口鎮聯和村住宅用地	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：		
		<u>1,278,000,000</u>		<u>762,610,000</u>

## 第二組 — 貴集團持作發展的中國物業權益

編號	物業	於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
7	中國天津武清區嘉河道123號住宅發展項目萬城聚豪三期	278,000,000	55%	152,900,000
8	中國天津武清區嘉河道123號住宅發展項目萬城聚豪四期	208,000,000	55%	114,400,000
9	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城名座三期	122,000,000	54.5%	66,490,000
10	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城名座二期	976,000,000	54.5%	531,920,000
11	中國廣東省惠州惠城區機場路南住宅發展項目皇冠豪苑	444,000,000	100%	444,000,000
12	中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區住宅用地玖龍台一期	492,000,000	50%	246,000,000

編號	物業	於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
13	中國天津武清區嘉河道南商業發展項目名座廣場	115,000,000	55%	63,250,000
14	中國河南省駐馬店市遂平縣和幸路南住宅發展項目聚瓏灣一期	813,000,000	30%	243,900,000
	小計：	<u>3,448,000,000</u>		<u>1,862,860,000</u>

## 第三組 — 貴集團持作出售的中國物業權益

編號	物業	於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
15	中國廣東省惠州惠陽區白雲坑住宅發展項目萬城國際一、二及三期	336,000,000	100%	336,000,000
16	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城名座一期	147,000,000	54.5%	80,115,000
17	中國惠州惠城區人民南四路住宅發展項目陽光新苑一及二期	36,000,000	95.39%	34,340,400
18	中國天津武清區嘉河道123號住宅發展項目萬城聚豪一及二期	195,000,000	55%	107,250,000
	小計：	<u>714,000,000</u>		<u>557,705,400</u>

## 第四組 — 貴集團持作投資的中國物業權益

編號	物業	於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
19	中國廣東省惠州惠城區下角東路36號 綜合發展項目悅湖居的一部分	23,000,000	100%	23,000,000
20	中國廣東省惠州惠城區惠風二路商業 發展項目口岸車檢辦公大樓的一部分	7,000,000	100%	7,000,000
21	中國廣東省惠州惠城區和暢五路西1 號住宅發展項目金寶創業家園的一部分	1,300,000	100%	1,300,000
	小計：	<u>31,300,000</u>		<u>31,300,000</u>



## 第五組 — 貴集團租賃作自用的中國物業權益

編號	物業	於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣	貴集團應佔 權益	貴集團應佔 於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
22	中國廣東省惠州惠陽區白雲二路5號 住宅發展項目開元城的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
23	中國廣東省惠州惠城區惠澤大道3號 住宅發展項目江南御都的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
24	中國天津武清區嘉河道住宅發展項目 碧溪秋園的一部分	無商業價值	55%	無商業價值
25	中國天津武清區嘉河道住宅發展項目 碧溪秋園的一部分	無商業價值	55%	無商業價值
26	中國天津武清區泉發路住宅發展項目 上河雅苑的一部分	無商業價值	55%	無商業價值
27	中國天津武清區下朱莊街 京津公路西側 住宅發展項目君利花園的一部分	無商業價值	55%	無商業價值

編號	物業	於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣	貴集團應佔 權益	貴集團應佔 於二零一八年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
28	中國廣東省惠州惠城區龍和東路8號 綜合發展項目的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
29	中國廣東省惠州惠陽區高爾夫路1號 住宅發展項目棕櫚島的一部分	無商業價值	100%	無商業價值
30	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合 式發展項目萬城名座的一部分	無商業價值	54.5%	無商業價值
31	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合 式發展項目萬城名座一期的一部分	無商業價值	54.5%	無商業價值
	總計：	<u>5,471,300,000</u>		<u>3,214,475,400</u>

## 估值證書

## 第一組 — 貴集團持作未來發展的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
1	中國河南省駐馬店市 遂平縣和幸路南住宅 用地聚龍灣二期	該物業為閒置住宅用地。  根據不動產權證，一至二期發展的主要地盤的地盤面積為約221,553.77平方米。據指示方告知，主要地盤的一部分約106,192.39平方米已用作發展該期數。  就相關地盤獲授的土地使用權於二零一七年十一月十二日屆滿，用作住宅用途。(請參閱下文附註4)。	該物業目前閒置。	86,000,000 (捌仟陸佰萬)  貴集團應佔30%權益：  25,800,000 (貳仟伍佰捌拾萬)

## 附註：

1. 該物業由李嘉輝(皇家特許測量師學會見習員)於二零一八年六月十三日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
3. 根據遂平縣國土資源局與河南聚龍居置業有限公司訂立的四份國有建設用地出讓合同，總地盤面積約221,553.77平方米的相關地盤的土地使用權已以總代價人民幣272,864,000元授予河南聚龍居置業有限公司，用作住宅用途。

國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
411728-CR-2016-0155- 17825	二零一七年 十一月十三日	住宅	70年	80,552,000	65,462.65
411728-CR-2016-0155- 17826	二零一七年 十一月十三日	住宅	70年	84,488,000	68,737.18
411728-CR-2016-0155- 17827	二零一七年 十一月十三日	住宅	70年	75,168,000	60,973.89
411728-CR-2016-0155- 17828	二零一七年 十一月十三日	住宅	70年	32,656,000	26,380.05
				<u>272,864,000</u>	<u>221,553.77</u>

4. 根據遂平縣國土資源局出具的四份不動產權證，總地盤面積約221,553.77平方米的相關地盤的土地使用權已授予河南聚龍居置業有限公司，用作住宅用途。

四份不動產權證的詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
豫(2018)遂平縣不動產權第 0000067號	二零一八年一月十日	住宅	二零八七年 十一月十二日	65,462.65
豫(2018)遂平縣不動產權第 0000066號	二零一八年一月十日	住宅	二零八七年 十一月十二日	68,737.18
豫(2018)遂平縣不動產權第 0000069號	二零一八年一月十日	住宅	二零八七年 十一月十二日	60,973.89
豫(2018)遂平縣不動產權第 0000068號	二零一八年一月十日	住宅	二零八七年 十一月十二日	26,380.05
				<u>221,553.77</u>

5. 根據遂平縣規劃辦行政服務中心出具的四份建設用地規劃許可證，相關地盤的土地用途獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
地字第411728201700040302202號	二零一七年十一月二十八日	住宅	65,462.65
地字第411728201700039302202號	二零一七年十一月二十八日	住宅	68,737.18
地字第411728201700038302202號	二零一七年十一月二十八日	住宅	60,973.89
地字第411728201700037302202號	二零一七年十一月二十八日	住宅	26,380.05
			<u>221,553.77</u>

6. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國河南省駐馬店市遂平縣和幸路南。
- 交通：該物業距離新鄭國際機場、遂平火車站及駐馬店西站分別約180公里、3.5公里及19公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

7. 吾等獲錦天城律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 河南聚龍居置業有限公司為該物業不動產權證下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 河南聚龍居置業有限公司根據不動產權證及國有土地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 怡美(香港)有限公司持有河南聚龍居置業有限公司100%股份。

8. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣902元至人民幣1,062元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及大小等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣964元。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
2	中國廣東省惠州惠陽區白雲坑住宅發展項目萬城國際四及五期	<p>該物業為閒置住宅用地。</p> <p>根據國有土地出讓合同，該發展項目主要地盤的地盤面積為約113,596.00平方米。據指示方告知，主要地盤的一部分的約60,977.78平方米已用作發展該等期數。</p> <p>據指示方告知，就相關地盤獲授的土地使用權於二零七八年一月十日屆滿，用作住宅用途，以及於二零四八年一月十日屆滿，用於商業用途。</p>	該物業目前閒置。	<p>271,000,000 (貳億柒仟壹佰萬)</p> <p>貴集團應佔100%權益：</p> <p>271,000,000 (貳億柒仟壹佰萬)</p>

## 附註：

- 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
- 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
- 根據惠州市國土資源局與惠州怡展房地產開發有限公司訂立的國有土地出讓合同，地盤面積約113,596.00平方米的主要地盤的土地使用權已以代價人民幣49,755,000元按不同年期授予惠州怡展房地產開發有限公司，用作住宅及商業用途。國有土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			期限		
441303-2007-002073	二零零七年 十二月二十七日	住宅	70年	49,755,000	113,596.00
		商業	40年		

4. 根據惠州市人民政府出具的四份國有土地使用權證，總地盤面積約111,549.00平方米的主要地盤的主要部分的土地使用權已授予惠州怡展房地產開發有限公司。

國有土地使用權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
惠陽國用(2008)第0100087號	二零零八年一月十日	綜合住宅	22,324.00
惠陽國用(2008)第0100088號	二零零八年一月十日	綜合住宅	39,290.00
惠陽國用(2008)第0100089號	二零零八年一月十日	綜合住宅	26,650.00
惠陽國用(2008)第0100090號	二零零八年一月十日	綜合住宅	23,285.00
			<u>111,549.00</u>

據指示方告知，地盤面積約2,047.00平方米的主要地盤的一部分由有關當局計劃供公安部門使用。

5. 根據惠州市規劃建設局出具的建設用地規劃許可證，主要地盤的土地使用獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
惠陽規地字(2007)1180	二零零七年八月二十二日	住宅 商業	113,549.00

6. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國廣東省惠州惠陽區白雲坑。
交通	:	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、90公里及7公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

7. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 惠州怡展房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
- (b) 惠州怡展房地產開發有限公司根據及受限於國有土地使用權證及國有土地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 怡展(香港)有限公司目前擁有惠州怡展房地產開發有限公司的100%股份。

8. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,255元至人民幣1,977元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及大小等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣1,480元。



編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
3	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城君滙花園	<p>該物業為閒置綜合用地。</p> <p>據指示方告知，該物業發展為萬城名座四及五期，即萬城君滙花園。根據國有土地使用權證及不動產權證，該發展項目四至五期的相關地盤的地盤面積為約47,679.00平方米。</p> <p>就相關地盤獲授的土地使用權於二零五二年一月十日屆滿，用作綜合用途。（請參閱下文附註4）。</p>	該物業目前閒置。	<p>118,000,000 (壹億壹仟捌佰萬)</p> <p>貴集團應佔54.5%權益：</p> <p>64,310,000 (陸仟肆佰叁拾壹萬)</p>

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。

3. 根據惠陽市國土局與惠陽市金信建材市場發展有限公司(其後重命名為惠州市萬城房地產開發有限公司)訂立的國有土地出讓合同，地盤面積約136,039.00平方米的一部分主要地盤的土地使用權已以代價人民幣23,776,298元授予惠陽市金信建材市場發展有限公司，為期50年，用作建材市場用途。

國有土地出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	用途	土地使用權		地盤面積 (平方米)
			期限	代價 (人民幣)	
GF-94-1001	二零零二年 一月十一日	建材市場	50年	23,776,298	136,039.00

4. 根據惠州市人民政府就發展該等期數出具的兩份國有土地使用權證，總地盤面積約47,679.00平方米的相關地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，用作綜合用途。

國有土地使用權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠陽國用(2008)第0100620號	二零零八年 四月二十一日	綜合	二零五二年一月十日	3,219.00
惠陽國用(2008)第0100621號	二零零八年 四月二十一日	綜合	二零五二年一月十日	44,460.00
				47,679.00

5. 根據惠州市規劃建設局就發展該等期數出具的兩份建設用地規劃許可證，相關地盤的土地使用獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途	地盤面積 (平方米)
地字第441303200810206號	二零零八年六月十日	建材市場綜合	3,219.00
地字第441303200810207號	二零零八年六月十日	建材市場綜合	44,460.00
			47,679.00

據指示方確認，相關地盤的土地使用權將於發展前修改及直至本報告日期概無就其他用途進一步授出建設用地規劃許可證。

6. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠陽區金惠大道。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、85公里及8公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

7. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 惠州萬城房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證下的唯一法定土地使用權持有人；
- (b) 惠州萬城房地產開發有限公司根據及受限於國有土地使用權證、按揭協議及國有土地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用該物業的土地使用權及藉此獲取收益；
- (c) 該土地的土地使用權(分別為惠陽國用(2008)第0100620號及惠陽國用(2008)第0100621號)已按揭予恒生銀行(中國)有限公司惠州支行；
- (d) 就受按揭所限的物業而言，物業的轉讓或對物業的任何處置行動，包括但不限於設立其他擔保，將受按揭協議所限，直至按揭撤除為止；及
- (e) 惠州萬城企業管理策劃有限公司、惠州怡展房地產開發有限公司、劉偉韜、林國賢及王小霞目前分別擁有惠州市萬城房地產開發有限公司的43.38%、6.12%、24.5%、5%及21%股份。

8. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,255元至人民幣1,977元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及大小等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣1,030元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
4	中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區商業用地萬城潼湖中心	<p>該物業為閒置商業用地。</p> <p>根據不動產權證，萬城潼湖中心及玖龍台發展項目的主要地盤的地盤面積為約150,487.00平方米。主要地盤的一部分約55,596.00平方米已用作發展該項目。</p> <p>就相關地盤獲授的土地使用權於二零一七年六月八日屆滿，用作商業用途。(請參閱下文附註4)。</p>	該物業目前閒置。	<p>460,000,000 (肆億陸仟萬)</p> <p>貴集團應佔50%權益：</p> <p>230,000,000 (貳億叁仟萬)</p>

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。

3. 根據惠州市國土資源局與惠州惠港置業有限公司訂立的國有建設用地出讓合同，地盤面積約150,487.00平方米的主要地盤的土地使用權已以代價人民幣832,190,000元按不同年期授予惠州惠港置業有限公司，用作住宅及商業用途。

國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			權期限		
441305-Z-(2017)-10號	二零一七年三月八日	住宅 商業	70年	832,190,000	150,487.00
			40年		

4. 根據惠州市國土資源局出具的不動產權證，有關發展該項目地盤面積約55,596.00平方米的主要地盤的一部分的土地使用權已授予惠州惠港置業有限公司，用作商業用途。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權	地盤面積 (平方米)
			屆滿日期	
粵(2017)惠州市不動產權 第5017614號	二零一七年 九月十一日	商業	二零五七年 六月八日	55,596.00

5. 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局就發展該項目出具的建設用地規劃許可證，主要地盤的一部分的土地使用獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積	建議建築面積
			(平方米)	(平方米)
地字第441302(2017)60121號	二零一七年 九月二十六日	商業	55,596.00	300,000.00

6. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區。
交通	:	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、95公里及40公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為商業區。

7. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (a) 惠州惠港置業有限公司為該物業不動產權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
  - (b) 惠州惠港置業有限公司根據及受限於不動產權證、按揭協議及國有建設用地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用該物業的土地使用權及藉此獲取收益；及
  - (c) 該土地之土地使用權(即粵(2017)惠州市不動產權第5017614號)已按揭予中國民生銀行股份有限公司深圳分行；
  - (d) 就受按揭所限的物業而言，物業的轉讓或對物業的其他處置行動，包括但不限於銷售、出租、再按揭，均受按揭協議所限，直至按揭撤除為止；及
  - (e) 惠港(香港)有限公司目前擁有惠州惠港置業有限公司的100%股份。
8. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,151元至人民幣2,204元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及大小等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣1,539元。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
5	中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區住宅用地玖龍台二期	<p>該物業為閒置綜合用地。</p> <p>根據不動產權證，萬城潼湖中心及玖龍台發展項目主要地盤的地盤面積約150,487.00平方米。主要地盤的一部分約94,891.00平方米已用作發展玖龍台一及二期。據指示方告知，地盤面積明細載列如下：</p> <p>一期 52,325.00平方米 二期 42,566.00平方米</p>	該物業目前閒置。	<p>343,000,000 (叁億肆仟叁佰萬)</p> <p>貴集團應佔50%權益：</p> <p>171,500,000 (壹億柒仟壹佰伍拾萬)</p>
		<p>就主要地盤的一部分獲授的土地使用權於二零八七年六月八日屆滿，用作住宅用途，以及於二零五七年六月八日屆滿，用作商業用途。(請參閱下文附註4)。</p>		

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。

3. 根據惠州市國土資源局與惠州惠港置業有限公司訂立的國有建設用地出讓合同，地盤面積約150,487.00平方米的主要地盤的土地使用權已以代價人民幣832,190,000元按不同年期授予惠州惠港置業有限公司，用作住宅及商業用途。

國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			權期限		
441305-Z-(2017)-10號	二零一七年三月八日	住宅	70年	832,190,000	150,487.00
		商業	40年		

4. 根據惠州市國土資源局出具的不動產權證，有關發展玖龍台一及二期地盤面積約94,891.00平方米的主要地盤的一部分的土地使用權已按不同年期授予惠州惠港置業有限公司，用作住宅及商業用途。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權	地盤面積 (平方米)
			屆滿日期	
粵(2017)惠州市不動產權 第5017714號	二零一七年九月二十二日	住宅	二零八七年六月八日	94,891.00
		商業	二零五七年六月八日	

5. 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局就發展一及二期出具的建設用地規劃許可證，主要地盤的一部分的土地使用獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積	建議建築面積
			(平方米)	(平方米)
地字第441302(2017)60122號	二零一七年九月二十六日	住宅 商業	94,891.00	300,000.00



6. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的七份建設工程規劃許可證，該項日期數的相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展	建議建築面積 (平方米)
建字第441302(2018)60354號	二零一八年九月十二日	二期 —	停車場 地下室	38,196.38
建字第441302(2018)60355號	二零一八年九月十二日	12#	住宅、商業	11,278.05
建字第441302(2018)60356號	二零一八年九月十二日	13#	住宅、商業	11,199.68
建字第441302(2018)60357號	二零一八年九月十二日	14#	住宅、商業、 菜市場	11,300.81
建字第441302(2018)60358號	二零一八年九月十二日	15#	住宅	11,104.22
建字第441302(2018)60359號	二零一八年九月十二日	16#	住宅、商業	11,387.69
建字第441302(2018)60360號	二零一八年九月十二日	17#	住宅、商業	11,166.78
				105,633.61

7. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區。
交通	:	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、95公里及40公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為商業區。

8. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 惠州惠港置業有限公司為該物業不動產權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
- (b) 惠州惠港置業有限公司根據及受限於不動產權證、按揭協議及國有建設用地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用該物業的土地使用權及藉此獲取收益；
- (c) 截至二零一八年九月三十日，該土地的土地使用權(即粵(2017)惠州市不動產權第5017714號)已按揭予中國民生銀行股份有限公司深圳分行；

- (d) 就受按揭所限的物業而言，轉讓物業或對物業的其他處置行動，包括但不限於銷售、出租、再按揭，均受按揭協議所限。然而，按揭已於二零一八年十一月六日撤除，而前述物業轉讓限制於截至本報告日期已解除；及
  - (e) 惠港(香港)有限公司目前擁有惠州惠港置業有限公司的100%股份。
9. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,325元至人民幣3,133元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及大小等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣1,959元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日
				現況下的市值 人民幣
6	中國廣東省惠州惠城區水口鎮聯和村住宅用地	該物業為閒置住宅用地。	該物業目前閒置。	無商業價值
		根據國有土地使用權證，該發展項目的相關地盤的地盤面積約33,125.80平方米。		貴集團應佔100%權益： 無商業價值
		就相關地盤獲授的土地使用權於二零七二年八月二十七日屆滿，用作住宅用途。(請參閱下文附註4)。		

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
3. 根據惠州市人民政府出具的國有土地使用權證，地盤面積約33,125.80平方米的相關地盤的土地使用權已授予惠州漢基房地產開發有限公司，用作住宅用途。國有土地使用權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠府國用(2004)第13021700222號	二零零四年六月十七日	住宅	二零七二年八月二十七日	33,125.80

4. 誠如 貴集團所告知，該物業仍未獲授予合適土地使用權。於估值過程中，吾等未賦予該物業任何商業價值。該物業的參考價值(假設已獲授予合適產權證且可自由轉讓)於估值日期約為人民幣58,000,000元。

5. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠城區水口鎮聯和村。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約25公里、116公里及46公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

6. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 由於惠州漢基房地產開發有限公司於動工開發日期起計超過兩年，仍未按規定動工開發該幅土地，根據《閒置土地處置辦法》，該土地的使用權可能被無償充公，除非有關延誤是由於不可抗力因素、政府行動或動工開發所需的準備工作造成則作別論。

7. 就董事所深知及所確信，吾等並無因為該幅地塊遭受任何調查或處罰行動。吾等亦從隸屬中國國土資源部的當地部門(對惠州漢基擁有司法管轄權)取得書面確認，確定於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度及直至二零一八年六月一日，惠州漢基並無因閒置土地以及就土地用途違反中國法律法規而被施加任何處罰。

8. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣707元至人民幣943元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及大小等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣700元。

## 第二組 — 貴集團持作發展的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
7	中國天津武清區嘉河道123號住宅發展項目萬城聚豪三期	<p>該物業為建設中住宅用地。</p> <p>根據不動產權證，該發展項目一至四期主要地盤的地盤面積為約159,882.10平方米。據指示方告知，主要地盤其中部分的約46,461.96平方米已用作發展該期數。</p> <p>就主要地盤獲授的土地使用權於二零八二年十月二十九日(住宅用途)及二零五二年十月二十九日(商業用途)屆滿。(請參閱下文附註4)。</p>	該物業目前正在建設中。	<p>278,000,000 (貳億柒仟捌佰萬)</p> <p>貴集團應佔55%權益：</p> <p>152,900,000 (壹億伍仟貳佰玖拾萬)</p>

## 附註：

1. 該物業由李嘉輝(皇家特許測量師學會見習測量師)於二零一八年四月十七日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。

3. 根據天津市國土資源和房屋管理局武清區國土資源分局與萬城建基置業(天津)有限公司訂立的天津國有建設用地出讓合同，地盤面積約159,882.10平方米的主要地盤的土地使用權已以代價人民幣239,900,000元授予萬城建基置業(天津)有限公司，用作住宅用途。

天津國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
TJ11182012045	二零一二年八月二日	住宅	70年	239,900,000	159,882.10

4. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局出具的不動產權證，地盤面積約159,882.10平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，可於不同期間內用作住宅及商業用途。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
房地證津字第122051500530號	二零一五年 八月二十五日	住宅	二零八二年 十月二十九日	159,882.10
		商業	二零五二年 十月二十九日	

5. 根據天津市武清區規劃局出具的建設用地規劃許可證，主要地盤的土地使用獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
2012武清地證0213	二零一二年十月二十五日	住宅	159,882.10

6. 根據天津市武清區行政審批局出具的建設工程規劃許可證，該項日期數的相關地盤發展已獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展	建議建築面積 (平方米)
2018武清住證0096	二零一八年 九月二十日	35#-63#、66#、 及地下室1-4#	住宅	91,344.55

7. 根據天津市武清區行政審批局就發展該期數出具的建築工程施工許可證，物業建築工程獲准開展。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
1201142018092903121	35-63#、66#、配套設施5#及 地下室1-4#	二零一八年 九月二十九日	91,344.55

8. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國天津武清區嘉河道123號。
交通	:	該物業距離天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別約40公里、40公里及30公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

9. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 萬城建基置業(天津)有限公司為該物業不動產權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
- (b) 萬城建基置業(天津)有限公司根據及受限於不動產權證、按揭協議及國有建設用地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該物業的土地使用權及藉此獲取收益；及
- (c) 津港(香港)有限公司目前擁有萬城建基置業(天津)有限公司的100%股份。

10. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣8,186元至人民幣9,606元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及大小等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣4,847元。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
8	中國天津武清區 嘉河道123號住宅 發展項目萬城聚 豪四期	該在建物業包括住宅單位、店舖 及停車位，總建築面積為約 74,222.93平方米。面積明細列載 如下：	該物業目前在建設中 及計劃將於二零二一 年十二月竣工。	208,000,000 (貳億零捌佰萬)  貴集團應佔55%權益：  114,400,000 (壹億壹仟肆佰肆拾萬)
		住宅單位	49,042.87平方米	
		店舖	577.87平方米	
		地下停車場	24,602.19平方米	
		根據不動產權證，該發展項目一 至四期主要地盤的地盤面積為約 159,882.10平方米。據指示方告 知，約28,611.84平方米的部分主 要地盤已用作發展該期數。		
		就主要地盤獲授的土地使用權於 二零八年十月二十九日(住宅用 途)及二零五二年十月二十九日 (商業用途)屆滿。(請參閱下文附 註4)。		

## 附註：

1. 該物業由李嘉輝(皇家特許測量師學會見習測量師)於二零一八年四月十七日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
3. 根據天津市國土資源和房屋管理局武清區國土資源分局及萬城建基置業(天津)有限公司訂立的天津國有建設用地出讓合同，地盤面積約159,882.10平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，代價為人民幣239,900,000元，用作住宅用途。



天津國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
TJ11182012045	二零一二年 八月二日	住宅	70年	239,900,000	159,882.10

4. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局出具的不動產權證，地盤面積約159,882.10平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，可於不同期間用作住宅及商業用途。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
房地證津字第122051500530號	二零一五年 八月二十五日	住宅	二零八二年 十月二十九日	159,882.10
		商業	二零五二年 十月二十九日	

5. 根據天津市武清區規劃局出具的建設用地規劃許可證，該主要地盤的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途	地盤面積 (平方米)
2012武清地證0213	二零一二年 十月二十五日	住宅	159,882.10

6. 根據天津市武清區行政審批局就發展該期數出具的建設工程規劃許可證，相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
2018武清住證0010	二零一八年 四月十六日	28#-34#、配套設施、地下室	住宅	72,750.61

7. 根據天津市武清區行政審批局就發展該期數出具的建築工程施工許可證，該項目獲准施工。建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
1201142018041701121	28#-34#、配套設施、地下室	二零一八年四月十七日	72,750.61

8. 根據天津市國土資源和房屋管理局出具的一份預售許可證，部分物業獲准預售。

預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積 (平方米)
津國土房售許字(2018)第0853-001-003號	二零一八年九月十四日	28#-30#	住宅及商業	24,550.10

9. 假設於估值日期竣工，該物業的總發展價值為約人民幣719,000,000元。根據所提供的資料，於估值日期該物業尚未支付建築成本及已產生建築成本分別為約人民幣269,000,000元及人民幣110,000,000元。

10. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國天津武清區嘉河道123號。
交通	:	該物業距離天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別約40公里、40公里及30公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

11. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 萬城建基置業(天津)有限公司為該物業不動產權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
- (b) 萬城建基置業(天津)有限公司根據及受限於不動產權證、按揭協議及國有建設用地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該物業的土地使用權及藉此獲取收益；及
- (c) 津港(香港)有限公司目前擁有萬城建基置業(天津)有限公司的100%股份。

12. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的住宅、零售及停車位交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較住宅交易的單位價格介乎每平方米人民幣13,683元至人民幣19,300元。可資比較零售交易的單位價格介乎每平方米人民幣13,143元至人民幣20,000元。可資比較地下停車位交易的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣140,000元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、年期、大小及質量等作出適當調整。所採納的住宅、零售及地下停車位部分的單位價格分別為每平方米人民幣14,000元、每平方米人民幣16,500元及每個車位人民幣118,000元。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
9	中國廣東省惠州 惠陽區金惠大道 混合式發展項目 萬城名座三期	該物業為建設中混合式土地。  根據國有土地使用權證及不動產 權證，用作一至三期發展的主要 地盤的地盤面積約89,899.00平方 米。據指示方告知，主要地盤的一 部分約22,899.45平方米已用作發 展該期數。  就相關地盤獲授的土地使用權用 作住宅及商業用途的年期各異(請 參閱下文附註4、5及6)。	該物業目前 在建設中。	122,000,000 (壹億貳仟貳佰萬)  貴集團應佔54.5%權益：  66,490,000 (陸仟陸佰肆拾玖萬)

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。

3. 根據惠陽市國土局及惠陽市金信建材市場發展有限公司(其後改名為惠州市萬城房地產開發有限公司)訂立的國有土地出讓合同，發展項目主要地盤一部分地盤面積約136,039.00平方米的土地使用權已以代價人民幣23,776,298元授予惠陽市金信建材市場發展有限公司，為期50年，用作建材市場用途。國有土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
GF-94-1001	二零零二年一月十一日	建材市場	50年	23,776,298	136,039.00

4. 根據惠州市國土資源局及惠州市萬城房地產開發有限公司訂立的國有土地出讓合同，發展項目主要地盤一部分地盤面積約6,939.00平方米的土地使用權已以代價人民幣16,810,000元按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司，用作住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
441303-2016-000158	二零一六年 八月三十日	住宅	70年	16,810,000.00	6,939.00
		商業	40年		

5. 據指示方告知，主要地盤一部分的用途已根據補價付款予以修改。根據惠州市國土資源局及惠州市萬城房地產開發有限公司訂立的國有建設用地出讓合同，發展項目一至三期主要地盤一部分地盤面積約82,960.00平方米的土地使用權已以代價人民幣18,764,929.00元按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司，用作住宅及商業用途。

國有建設用地使用權出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
441303-2011-000378	二零一一年 十二月十二日	住宅	二零八一年八月三十一日	9,933,921.79	43,918.00
		商業	二零五一年八月三十一日		
441303-2011-000379	二零一一年 十二月十二日	住宅	二零八一年五月三十一日	8,831,007.21	39,042.00
		商業	二零五一年五月三十一日		
				<u>18,764,929.00</u>	<u>82,960.00</u>

6. 根據惠州市人民政府頒發的兩份國有土地使用權證，發展項目一至三期主要地盤一部分總地盤面積約82,960.00平方米的土地使用權已按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司，用作住宅及商業用途。

土地使用權證詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠陽國用(2012)第0101548號	二零一二年	住宅	二零八一年八月三十一日	43,918.00
	六月二十六日	商業	二零五一年八月三十一日	
惠陽國用(2012)第0101547號	二零一二年	住宅	二零八一年五月三十一日	39,042.00
	六月二十六日	商業	二零五一年五月三十一日	
				82,960.00

7. 根據惠州市國土資源局頒發的不動產權證，發展項目一至三期主要地盤一部分地盤面積約6,939.00平方米的土地使用權已按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司，用作住宅及商業用途。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2016)惠州市不動產權 第3001313號	二零一六年	住宅	二零八六年八月二十日	6,939.00
	九月十四日	商業	二零五六年八月二十日	

8. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局頒發的《建設用地規劃條件》(惠陽規建條[2017]212號與惠陽規建條[2017]213號)，上述由三個地盤地塊組成的面積約89,899.00平方米地盤的土地使用權已整合，將據此發出新的不動產權證。根據惠州市國土資源局頒發的不動產權證，主要地盤一部分地盤面積約55,983.45平方米的土地使用權已按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司，用作住宅及商業用途。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2018)惠州市不動產權 第3008805號	二零一八年	住宅	二零八七年六月六日	55,983.45
	二月七日	商業	二零五七年六月六日	

據指示方告知，由於個別買家的業權登記，上述三塊地盤面積約33,915.55平方米的土地餘下部分不會重新獲授新的不動產權證。

9. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展一至三期頒發的三份建設用地規劃許可證，主要地盤的土地使用已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	日期	用途	地盤面積 (平方米)
地字第441303201310278	二零一三年七月三十日	住宅	43,918.00
地字第441303201310279	二零一三年七月三十日	住宅	39,042.00
地字第441303201610306	二零一六年十月十二日	住宅	6,939.00
			<u>89,899.00</u>

10. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的四份建設工程規劃許可證，該項日期數的相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展	建議建築面積 (平方米)
建字第441303201810194號	二零一八年二月十二日	三期 — 16#	住宅 商業	25,336
建字第441303201810193號	二零一八年二月十二日	三期 — 17#	住宅 商業	25,473
建字第441303201810192號	二零一八年二月十二日	三期 — 18#	住宅 商業	25,265
建字第441303201810191號	二零一八年二月十二日	三期 — 地下室	地下室	36,066
				<u>112,140</u>

11. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展該期數頒發的建築工程施工許可證，該物業建設已獲准施工。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
441303201804110301	第三期 — 16#, 17#, 18#及地下室	二零一八年四月十一日	112,140.00

12. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠陽區金惠大道。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、85公里及8公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

13. 吾等已獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，意見載有(其中包括)以下事項：

- (a) 根據國有土地使用權證及不動產權證，惠州萬城房地產開發有限公司為該物業(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)的唯一合法土地使用權持有人；
- (b) 惠州萬城房地產開發有限公司根據及受限於國有土地使用權證、不動產權證及國有土地使用權出讓合同，可於土地使用權期限內佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處理該物業的土地使用權；及
- (c) 惠州萬城企業管理策劃有限公司、惠州怡展房地產開發有限公司、劉偉韜、林國賢及王小霞現時分別擁有惠州市萬城房地產開發有限公司的43.38%、6.12%、24.5%、5%及21%股份。

14. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,255元至人民幣1,977元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及大小等作出適當調整。所採納的物業樓面價為每平方米人民幣1,610元。



編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
10	中國廣東省惠州 惠陽區金惠大道 混合式發展項目 萬城名座二期	該在建物業由住宅單位、店舖、 停車位及幼稚園組成，總建築面 積為約147,650.00平方米。面積 明細列載如下：	該物業目前在建設中 及計劃將於二零一八 年十二月竣工。	976,000,000 (玖億柒仟陸佰萬)  貴集團應佔54.5%權益：  531,920,000 (伍億叁仟壹佰玖拾貳萬)
		住宅單位	114,504.00平方米	
		店舖	1,586.00平方米	
		地下停車場	28,385.00平方米	
		幼稚園	3,175.00平方米	
		根據國有土地使用權證及不動產 權證，該發展項目一至三期主要 地盤的地盤面積為約89,899.00平 方米。據指示方告知，約 33,084.00平方米的部分主要地盤 已用於發展該期數。		
		就相關地盤獲授的土地使用權年 期各不相同，用作住宅及商業用 途。(請參閱下文附註4、5及6)。		

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭玄延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。

3. 根據惠陽市國土局與惠陽市金信建材市場發展有限公司(其後重命名為惠州市萬城房地產開發有限公司)訂立的國有土地使用權出讓合同，該發展項目地盤面積約136,039.00平方米的一部分主要地盤的土地使用權已授予惠陽市金信建材市場發展有限公司，代價為人民幣23,776,298元，為期50年，用作建材市場用途。國有土地使用權出讓合同的詳情載列如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權		地盤面積 (平方米)
			期限	代價 (人民幣)	
GF-94-1001	二零零二年 一月十一日	建材市場	50年	23,776,298	136,039.00

4. 根據惠州市國土資源局與惠州市萬城房地產開發有限公司訂立的一份國有建設用地出讓合同，地盤面積約6,939.00平方米的該發展項目部分主要地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，代價為人民幣16,810,000元，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權		地盤面積 (平方米)
			期限	代價 (人民幣)	
441303-2016-000158	二零一六年 八月三十日	住宅	70年	16,810,000.00	6,939.00
		商業	40年		

5. 據指示方告知，待支付地價後，部分主要地盤的用途經修改。根據惠州市國土資源局與惠州市萬城房地產開發有限公司訂立的兩份國有建設用地出讓合同，總地盤面積約82,960.00平方米用於發展一至三期的部分主要地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，總代價為人民幣18,764,929元，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可 用途	土地使用權期限	代價	地盤面積
				(人民幣)	(平方米)
441303-2011-000378	二零一一年 十二月十二日	住宅	二零八年八月三十一日	9,933,921.79	43,918.00
		商業	二零五一年八月三十一日		
441303-2011-000379	二零一一年 十二月十二日	住宅	二零八年五月三十一日	8,831,007.21	39,042.00
		商業	二零五一年五月三十一日		
				<u>18,764,929.00</u>	<u>82,960.00</u>

6. 根據惠州市人民政府出具的兩份國有土地使用權證，總地盤面積約82,960.00平方米用於發展一至三期的部分主要地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

土地使用權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠陽國用(2012) 第0101548號	二零一二年 六月二十六日	住宅	二零八一年八月三十一日	43,918.00
		商業	二零五一年八月三十一日	
惠陽國用(2012) 第0101547號	二零一二年 六月二十六日	住宅	二零八一年五月三十一日	39,042.00
		商業	二零五一年五月三十一日	
				82,960.00

7. 根據惠州市國土資源局出具的不動產權證，地盤面積約6,939.00平方米用於發展一至三期的部分主要地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2016)惠州市不動產權 第3001313號	二零一六年 九月十四日	住宅	二零八六年八月二十日	6,939.00
		商業	二零五六年八月二十日	

8. 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的《建設用地規劃條件》(惠陽規建條[2017]212號與惠陽規建條[2017]213號)，上述地盤(包括三塊地盤面積約89,899.00平方米的土地)的土地使用權已綜合，並將據此出具新的不動產權證。根據惠州市國土資源局出具的不動產權證，地盤面積約55,983.45平方米的部分主要地盤的土地使用權已重新授予惠州市萬城房地產開發有限公司，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2018)惠州市不動產權 第3008805號	二零一八年 二月七日	住宅	二零八七年六月六日	55,983.45
		商業	二零五七年六月六日	

據指示方告知，由於個別買家的業權登記，上述三塊地盤面積約33,915.55平方米的土地餘下部分不會重新獲授新的不動產權證。

9. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展一至三期出具的三份建設用地規劃許可證，主要地盤的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
地字第441303201310278	二零一三年七月三十日	住宅	43,918.00
地字第441303201310279	二零一三年七月三十日	住宅	39,042.00
地字第441303201610306	二零一六年十月十二日	住宅	6,939.00
			<u>89,899.00</u>

10. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的八份建設工程規劃許可證，該項日期數的相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
建字第441303201610570號	二零一六年十一月七日	二期 — 地下室	地下室	39,400.00
建字第441303201610573號	二零一六年十一月七日	二期 — 12#	住宅 商業	24,275.00
建字第441303201610572號	二零一六年十一月七日	二期 — 11#	住宅	21,000.00
建字第441303201610571號	二零一六年十一月七日	二期 — 10#	住宅 配套設施	20,850.00
建字第441303201610577號	二零一六年十一月七日	二期 — 幼稚園	幼稚園	3,175.00
建字第441303201610576號	二零一六年十一月七日	二期 — 15#	住宅 商業	20,370.00
建字第441303201610575號	二零一六年十一月七日	二期 — 14#	住宅	21,000.00
建字第441303201610574號	二零一六年十一月七日	二期 — 13#	住宅 商業	12,245.00
				<u>162,315.00</u>

11. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的建築工程施工許可證，該項日期數的相關地盤獲准施工。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
441303201701230101	二期 — 10#-15#，幼稚園，地下室	二零一七年一月二十三日	162,315.00

12. 根據惠州市惠陽區房產管理局出具的兩份預售許可證，相關發展的部分獲准預售。

預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積 (平方米)
惠陽房預許字(2018)第014號	二零一八年 一月十九日	二期 — 10#-13#、 15#	住宅	94,003.53
惠陽房預許字(2018)第079號	二零一八年 八月九日	二期 — 14#	住宅	20,500.78
				114,504.31

13. 假設於估值日期竣工，該物業的總發展價值為約人民幣1,781,000,000元。根據所提供的資料，於估值日期該物業尚未支付建築成本及已產生建築成本為約人民幣416,000,000元及人民幣492,000,000元。

14. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠陽區金惠大道。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、85公里及8公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

15. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 惠州萬城房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證及不動產權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
- (b) 惠州萬城房地產開發有限公司根據及受限於國有土地使用權證、不動產權證及國有土地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 惠州萬城企業管理策劃有限公司、惠州怡展房地產開發有限公司、劉偉韜、林國賢及王小霞目前分別擁有惠州市萬城房地產開發有限公司的43.38%、6.12%、24.5%、5%及21%股份。

16. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的住宅、零售、幼稚園及停車位出售交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較住宅出售交易的單位價格介乎每平方米人民幣13,640元至人民幣15,500元。可資比較零售出售交易的單位價格介乎每平方米人民幣12,258元至人民幣19,077元出售。可資比較幼稚園出售交易的單位價格介乎每平方米人民幣2,714元至人民幣3,122元。可資比較地下停車位出售交易的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣150,000元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、年期、大小及質量等作出適當調整。所採納的住宅、零售、幼稚園及地下停車位物業部分的單位價格分別為每平方米人民幣14,500元、人民幣15,800元、人民幣3,160元及每個車位人民幣113,000元。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
11	中國廣東省惠州 惠城區吉昌路南 住宅發展項目皇 冠豪苑	該在建物業包括住宅單位、店舖 及停車位，總建築面積為約 70,192.30平方米。面積明細列載 如下：	該物業目前在建設中 及計劃將於二零一九 年二月竣工。	444,000,000 (肆億肆仟肆佰萬)
		高層 住宅單位	31,482.06平方米	貴集團應 佔100%權益： 444,000,000 (肆億肆仟肆佰萬)
		別墅	12,253.92平方米	
		店舖	5,068.02平方米	
		地下停車場	21,388.30平方米	
		根據國有土地使用權證，該發展 項目相關地盤的地盤面積為約 43,928.80平方米。		
		就相關地盤獲授的土地使用權年 期各不相同，用作住宅及商業用 途。(請參閱下文附註4)。		

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。

3. 根據惠州市國土資源局與惠州漢基房地產開發有限公司訂立的國有建設用地出讓合同，地盤面積約43,928.80平方米的相關地盤的土地使用權已授予惠州漢基房地產開發有限公司，代價為人民幣69,200,000元，期限各不相同，用作住宅及商業用途。國有土地使用權出讓合同的詳情載列如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			期限		
441301-2012-000035	二零一二年 十一月十三日	住宅	70年	69,200,000	43,928.80
		商業	40年		

4. 根據惠州市人民政府出具的國有土地使用權證，地盤面積約43,928.80平方米的相關地盤的土地使用權已授予惠州漢基房地產開發有限公司，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

國有土地使用權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠府國用(2013) 第13021700004號	二零一三年 二月四日	住宅	二零八二年十二月三十日	43,928.80
		商業	二零五二年十二月三十日	

5. 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局出具的建設用地規劃許可證，相關地盤的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)	建議建築面積 (平方米)
地字第441302(2014)10035號	二零一四年三月十八日	住宅	43,928.80	52,715.00



6. 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局出具的二十八份建設工程規劃許可證，相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
建字第441302(2017)10359號	二零一七年六月三十日	1#	住宅	416.00
建字第441302(2017)10360號	二零一七年六月三十日	2#	住宅	1,513.60
建字第441302(2017)10361號	二零一七年六月三十日	3#	住宅	416.00
建字第441302(2017)10362號	二零一七年六月三十日	4#	住宅	350.50
建字第441302(2017)10363號	二零一七年六月三十日	5#	住宅	350.50
建字第441302(2017)10364號	二零一七年六月三十日	6#	住宅	350.50
建字第441302(2017)10365號	二零一七年六月三十日	7#	住宅	350.50
建字第441302(2017)10366號	二零一七年六月三十日	8#	住宅	350.50
建字第441302(2017)10367號	二零一七年六月三十日	9#	住宅	362.00
建字第441302(2017)10368號	二零一七年六月三十日	10#	住宅	362.00
建字第441302(2017)10369號	二零一七年六月三十日	11#	住宅	362.00
建字第441302(2017)10370號	二零一七年六月三十日	12#	住宅	362.00
建字第441302(2017)10371號	二零一七年六月三十日	13#	住宅	416.00
建字第441302(2017)10372號	二零一七年六月三十日	14#	住宅	350.50
建字第441302(2017)10373號	二零一七年六月三十日	15#	住宅	362.00
建字第441302(2017)10374號	二零一七年六月三十日	16#	住宅	476.10
建字第441302(2017)10375號	二零一七年六月三十日	17#	住宅	476.10
建字第441302(2017)10376號	二零一七年六月三十日	18#	住宅	844.00
建字第441302(2017)10377號	二零一七年六月三十日	19#	住宅	844.00
建字第441302(2017)10378號	二零一七年六月三十日	20#	住宅	844.00
建字第441302(2017)10379號	二零一七年六月三十日	21#	住宅	844.00
建字第441302(2017)10380號	二零一七年六月三十日	22#	住宅	844.00
建字第441302(2017)10381號	二零一七年六月三十日	23#	住宅	476.10
建字第441302(2017)10382號	二零一七年六月三十日	24#	住宅、配套設施	14,352.50
建字第441302(2017)10383號	二零一七年六月三十日	25#	住宅、配套設施、 商業	14,693.70
建字第441302(2017)10384號	二零一七年六月三十日	26#	住宅、配套設施、 商業	8,210.60
建字第441302(2017)10385號	二零一七年六月三十日	27#	配套設施、商業	3,778.10
建字第441302(2017)10358號	二零一七年六月三十日	地下室	地下室	21,388.30
				<u>74,746.10</u>

7. 根據惠州市惠城區城鄉規劃建設局出具的建築工程施工許可證，該物業獲准施工。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
441302201708290101	1#-26#，配套設施，地下室	二零一七年八月二十九日	74,746.10

8. 根據惠州市房產管理局出具的預售許可證，該物業部分獲准預售。

預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積 (平方米)
惠市房預許(2018)039號	二零一八年五月十一日	24#-26#	住宅	31,482.06
		24#-26#	商業	1,978.60
				<u>33,460.66</u>

9. 假設於估值日期竣工，該物業的總發展價值為約人民幣673,000,000元。根據所提供的資料，於估值日期該物業尚未支付建築成本及已產生建築成本分別為約人民幣85,000,000元及人民幣117,000,000元。

10. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國廣東省惠州惠陽區吉昌路。
交通	:	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約25公里、116公里及46公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

11. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 惠州漢基房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
- (b) 惠州漢基房地產開發有限公司根據及受限於國有土地使用權證、按揭協議及國有土地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用該物業的土地使用權及藉此獲取收益；

- (c) 該土地的土地使用權(惠府國用(2013)第13021700004號)及土地上的建築物已按揭予恒生銀行(中國)有限公司惠州支行；
  - (d) 就受按揭所限的物業而言，物業的轉讓或對物業的任何處置行動，包括但不限於再按揭、抵銷債務，將受按揭協議所限，直至按揭撤除為止；及
  - (e) 漢基投資有限公司現時擁有惠州漢基房地產開發有限公司100%股份。
12. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的住宅、零售及停車位交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較別墅出售交易的單位價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣25,000元。可資比較高層住宅出售交易的單位價格介乎每平方米人民幣7,300元至人民幣11,000元。可資比較零售出售交易的單位價格介乎每平方米人民幣16,975元至人民幣18,750元。可資比較地下停車位出售交易的單位價格介乎每個車位人民幣120,000元至人民幣130,000元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、年期、大小及質量等作出適當調整。所採納的高層住宅、別墅、零售及地下停車位部分的單位價格分別為每平方米人民幣10,300元、每平方米人民幣15,500元、每平方米人民幣17,800元及每個車位人民幣132,000元。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
12	中國廣東省惠州 惠城區潼湖生態 智慧區住宅用地 玖龍台一期	該在建物業包括住宅單位及店舖，總建築面積約為124,026.00平方米。面積明細列載如下：  住宅單位 116,573.00平方米  店舖 7,453.00平方米  根據不動產權證，萬城潼湖中心及玖龍台發展項目主要地盤的地盤面積為約150,487.00平方米。該主要地盤約94,891.00平方米的部分已用作發展玖龍台一期及二期。據指示方告知，地盤面積明細列載如下：  一期 52,325.00平方米 二期 42,566.00平方米  就該主要地盤部分獲授的土地使用權於二零八七年六月八日屆滿(用作住宅用途)及於二零五七年六月八日屆滿(用作商業用途)。(請參閱下文附註4)。	該物業目前在建設中及計劃將於二零二零年十二月竣工。	492,000,000 (肆億玖仟貳佰萬)  貴集團應佔50%權益：  246,000,000 (貳億肆仟陸佰萬)

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
3. 根據惠州市國土資源局與惠州惠港置業有限公司訂立的國有建設用地出讓合同，地盤面積約150,487.00平方米的主要地盤的土地使用權已授予惠州惠港置業有限公司，代價為人民幣832,190,000元，用作住宅及商業用途的期限各不相同。

國有建設土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
			期限		
441305-Z-(2017)-10號	二零一七年	住宅	70年	832,190,000	150,487.00
	三月八日	商業	40年		

4. 根據惠州市國土資源局出具的不動產權證，地盤面積約94,891.00平方米用作發展玖龍台一期及二期的主要地盤部分的土地使用權已授予惠州惠港置業有限公司，用作住宅及商業用途的期限各不相同。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2017)惠州市不動產權 第5017714號	二零一七年	住宅	二零八七年六月八日	94,891.00
	九月二十二日	商業	二零五七年六月八日	

5. 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局出具的建設用地規劃許可證，用作發展玖龍台一期及二期的主要地盤部分的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)	建議建築面積 (平方米)
地字第441302(2017) 60122號	二零一七年	住宅	94,891.00	300,000.00
	九月二十六日	商業		

6. 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局就發展該期數出具的十三份建設工程規劃許可證，相關地盤發展於二零一八年一月首次獲准進行。據指示方確認，由於該期數的建設工程規劃有變動，已重新發出相應的建設工程規劃許可證。建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
建字第441302(2018)60281號	二零一八年七月二十七日	一期 — 1#	住宅、商業	11,703.30
建字第441302(2018)60282號	二零一八年七月二十七日	一期 — 2#	住宅、商業	11,080.12
建字第441302(2018)60283號	二零一八年七月二十七日	一期 — 3#	住宅、商業	10,900.22
建字第441302(2018)60284號	二零一八年七月二十七日	一期 — 4#	住宅、商業	11,606.48
建字第441302(2018)60285號	二零一八年七月二十七日	一期 — 5#	住宅、商業	12,195.29
建字第441302(2018)60286號	二零一八年七月二十七日	一期 — 6#	住宅	11,102.42
建字第441302(2018)60287號	二零一八年七月二十七日	一期 — 7#	住宅、商業	11,654.45
建字第441302(2018)60288號	二零一八年七月二十七日	一期 — 8#	住宅、商業	11,477.18
建字第441302(2018)60289號	二零一八年七月二十七日	一期 — 9#	住宅、商業	11,272.54
建字第441302(2018)60290號	二零一八年七月二十七日	一期 — 10#	住宅、商業	11,277.70
建字第441302(2018)60291號	二零一八年七月二十七日	一期 — 11#	住宅、商業	11,538.64
建字第441302(2018)60044號	二零一八年一月十八日	一期 — 21#	配套設施	100.80
建字第441302(2018)60292號	二零一八年七月二十七日	一期 — 地下室	地下室	37,235.71
				<u>163,144.85</u>

7. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展該期數出具的建築工程施工許可證，該物業已獲准施工。

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
441352201803280101	1#-11#、21#、地下室	二零一八年三月二十八日	149,586.49

建築工程施工許可證於二零一八年一月出具建設工程規劃許可證後於二零一八年三月發出。據指示方確認，根據經修訂的建設工程規劃許可證修訂建築工程施工許可證的申請於二零一八年九月三十日尚在處理。

8. 假設於估值日期竣工，該物業的總發展價值為約人民幣1,417,000,000元。根據所提供的資料，於估值日期該物業尚未支付建築成本及已產生建築成本分別為約人民幣494,000,000元及人民幣95,000,000元。
9. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：
- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠城區潼湖生態智慧區。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、95公里及40公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為商業區。
10. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (a) 惠州惠港置業有限公司為該物業不動產權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
- (b) 惠州惠港置業有限公司根據及受限於不動產權證、按揭協議及國有建設用地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用該物業的土地使用權及藉此獲取收益；
- (c) 截至二零一八年九月三十日，該土地的土地使用權(即粵(2017)惠州市不動產權第5017714號)已按揭予中國民生銀行股份有限公司深圳分行；
- (d) 就受按揭所限的物業而言，轉讓物業或對物業的其他處置行動，包括但不限於銷售、出租、再按揭，均受按揭協議所限。然而，按揭已於二零一八年十一月六日撤除，而前述物業轉讓限制於截至本報告日期已解除；及
- (e) 惠港(香港)有限公司現時擁有惠州惠港置業有限公司100%股份；
11. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的住宅及零售交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較住宅交易的單位價格介乎每平方米人民幣8,800元至人民幣12,000元。可資比較零售交易的單位價格介乎每平方米人民幣12,666元至人民幣14,285元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、年期、大小及質量等作出適當調整。該物業所採納的住宅及零售部分的單位價格分別為每平方米人民幣11,300元及每平方米人民幣13,400元。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
13	中國天津武清區嘉河道南商業發展項目名座廣場	該物業現為興建中商業用地。  根據不動產權證，該發展項目主要地盤的地盤面積為約39,756.30平方米。  就主要地盤獲授的土地使用權於二零一三年六月十三日屆滿，用作商業用途。(請參閱下文附註4)。	該物業目前興建中。	115,000,000 (壹億壹仟伍佰萬)  貴集團應佔55%權益：  63,250,000 (陸仟叁佰貳拾伍萬)

## 附註：

1. 該物業由李嘉輝(皇家特許測量師學會見習測量師)於二零一八年四月十七日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
3. 根據天津市國土資源和房屋管理局武清區國土資源分局與萬城建基置業(天津)有限公司訂立的天津國有建設用地出讓合同，地盤面積約39,756.30平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，代價為人民幣60,000,000元，用作商業用途。

天津國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
TJ11182013013	二零一三年三月十二日	商業	40年	60,000,000	39,756.30



4. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局出具的不動產權證，地盤面積約39,756.30平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，用作商業用途。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
房地證津字第122051300646號	二零一三年 十一月二十一日	商業	二零五三年 六月十三日	39,756.30

5. 根據天津市武清區規劃局出具的建設用地規劃許可證，主要地盤的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
2013武清地證0078	二零一三年五月二十七日	商業	39,756.30

6. 根據天津市武清區行政審批局出具的建設工程規劃許可證，發展相關地盤的一期已獲批准。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	建議建築面積 (平方米)
2015武清建證0189	二零一五年十一月十三日	商業	9,893.45

7. 根據天津市武清區行政審批局出具的建築工程施工許可證，該物業一期已獲准施工。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
1201142015112704161	一期 — 11#	二零一五年十一月二十七日	9,266.63

8. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國天津武清區嘉河道南。
- 交通：該物業距離天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別約40公里、40公里及30公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

9. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 萬城建基置業(天津)有限公司為該物業不動產權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
- (b) 萬城建基置業(天津)有限公司根據及受限於不動產權證及國有建設用地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
- (c) 津港(香港)有限公司現時擁有萬城建基置業(天津)有限公司100%股份。

10. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的土地交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較土地交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,126元至人民幣1,350元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限及大小等作出適當調整。該物業的獲採納樓面價為每平方米人民幣1,446元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
14	中國河南省駐馬店市遂平縣和幸路南住宅發展項目聚瓏灣一期	該在建物業包括住宅單位、店舖、停車位及幼稚園，總建築面積為約350,940.74平方米。面積明細列載如下：	該物業目前興建中，計劃於二零二零年五月竣工。	813,000,000 (捌億壹仟叁佰萬)
		住宅單位	239,897.20平方米	貴集團應佔 30%權益：
		店舖	1,921.54平方米	243,900,000 (貳億肆仟叁佰玖拾萬)
		地下停車場	109,122.00平方米	
		根據不動產權證，該發展項目一至二期主要地盤的地盤面積為約221,553.77平方米。據指示方告知，約115,361.38平方米的部分主要地盤已用作發展該期數。		
		相關地盤獲授的土地使用權於二零八七年十一月十二日屆滿，用作住宅用途。(請參閱下文附註4)。		

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。

3. 根據遂平縣國土資源局與河南聚龍居置業有限公司訂立的四份國有建設用地使用權出讓合同，總地盤面積約221,553.77平方米的相關地盤的土地使用權已以總代價人民幣272,864,000元授予河南聚龍居置業有限公司，用作住宅用途。

國有建設用地使用權出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用 權期限	代價	地盤面積
				(人民幣)	(平方米)
411728-CR-2016-0155-17825	二零一七年十一月十三日	住宅	70年	80,552,000	65,462.65
411728-CR-2016-0155-17826	二零一七年十一月十三日	住宅	70年	84,488,000	68,737.18
411728-CR-2016-0155-17827	二零一七年十一月十三日	住宅	70年	75,168,000	60,973.89
411728-CR-2016-0155-17828	二零一七年十一月十三日	住宅	70年	32,656,000	26,380.05
				<u>272,864,000</u>	<u>221,553.77</u>

4. 根據遂平縣國土資源局出具的四份不動產權證，總地盤面積約221,553.77平方米的相關地盤的土地使用權已授予河南聚龍居置業有限公司，用作住宅用途。

四份不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用 權屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
豫(2018)遂平縣不動產權第0000067號	二零一八年一月十日	住宅	二零一七年十一月十二日	65,462.65
豫(2018)遂平縣不動產權第0000066號	二零一八年一月十日	住宅	二零一七年十一月十二日	68,737.18
豫(2018)遂平縣不動產權第0000069號	二零一八年一月十日	住宅	二零一七年十一月十二日	60,973.89
豫(2018)遂平縣不動產權第0000068號	二零一八年一月十日	住宅	二零一七年十一月十二日	26,380.05
				<u>221,553.77</u>

5. 根據遂平縣規劃辦行政服務中心出具的四份建設用地規劃許可證，此期項目的部分土地使用已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積
			(平方米)
地字第411728201700040302202號	二零一七年十一月二十八日	住宅	65,462.65
地字第411728201700039302202號	二零一七年十一月二十八日	住宅	68,737.18
地字第411728201700038302202號	二零一七年十一月二十八日	住宅	60,973.89
地字第411728201700037302202號	二零一七年十一月二十八日	住宅	26,380.05
			<u>221,553.77</u>

6. 根據遂平縣規劃辦行政服務中心就發展該期而出具的建設工程規劃許可證，相關地盤已獲准發展。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
建字第411728201800016302202號	二零一八年 五月八日	一期 — 1#、 2#、4#-8#、 12#-19#、24#、 26#-28#、 30#-34#	住宅	241,644.3

7. 根據遂平縣住房和城鄉建設局就發展該期而出具的建築工程施工許可證，該物業已獲准施工。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
412823201807052701	一期 — 1#、2#、4#-8#及12#	二零一八年七月五日	95,391.76

8. 根據遂平縣住房和城鄉建設局出具的兩份預售許可證，該物業的部分獲准預售。

預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展	建築面積 (平方米)
遂住建預售證第18098號	二零一八年 九月十九日	一期 — 1#	住宅	9,304.1
遂住建預售證第18099號	二零一八年 九月十九日	一期 — 2#	住宅	9,304.1
				18,608.2

9. 假設於估值日期竣工，該物業的總發展價值為約人民幣1,777,000,000元。根據所提供的資料，於估值日期該物業尚未支付建築成本及已產生建築成本分別為約人民幣584,000,000元及人民幣52,000,000元。

10. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國河南省駐馬店市遂平縣和幸路南。
交通	:	該物業距離新鄭國際機場、遂平火車站及駐馬店西站分別約180公里、3.5公里及19公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

11. 吾等獲錦天城律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (a) 河南聚龍居置業有限公司為該物業不動產權證下的唯一法定土地使用權持有人；
  - (b) 河南聚龍居置業有限公司根據不動產權證及國有土地出讓合同下的用途，可於土地使用權限期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
  - (c) 怡美(香港)有限公司擁有河南聚龍居置業有限公司100%股份。
12. 於吾等的物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近地區可資比較的住宅、零售及停車場交易。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與該物業相關。可資比較住宅交易的單位價格介乎每平方米人民幣5,700元至人民幣6,200元。可資比較零售交易的單位價格介乎每平方米人民幣6,667元至人民幣8,850元。可資比較地下停車位出售交易的單位價格介乎人民幣80,000元至人民幣130,000元。估值中採納的單位價格與相關可資比較交易的單位價格相符，並就地點、期限、大小及品質等作出適當調整。該物業的住宅、零售及地下停車場部分所採納的單位價格分別為每平方米人民幣6,000元、人民幣8,500元及每個車位人民幣100,000元。

## 第三組 — 貴集團持作出售的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日
				現況下的市值 人民幣
15	中國廣東省惠州惠陽區白雲坑住宅發展項目萬城國際一、二及三期	據指示方告知，該未出售物業包括住宅單位、店舖、俱樂部會所及停車場，總建築面積約為28,346.19平方米。面積明細列載如下：	該物業約在二零一三年三月竣工，目前可供銷售。	336,000,000 (叁億叁仟陸佰萬)
		住宅單位	5,581.16平方米	貴集團應佔 100%權益： 336,000,000 (叁億叁仟陸佰萬)
		店舖	8,635.86平方米	
		俱樂部會所	2,360.81平方米	
		地下停車場	11,767.91平方米	
		根據國有土地出讓合同，該發展項目主要地盤的地盤面積為約113,596平方米。據指示方告知，主要地盤部分約50,571.00平方米已用作該等期數的發展。		
		據指示方告知，相關地盤已獲授土地使用權，屆滿日期為二零七八年一月十日(住宅用途)及二零四八年一月十日(商業用途)。		

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。

3. 根據由惠州市國土資源局與惠州怡展房地產開發有限公司訂立的一份國有土地出讓合同，地盤面積約113,596.00平方米的主要地盤的土地使用權已按不同年期授予惠州怡展房地產開發有限公司，代價為人民幣49,755,000元，用作住宅及商業用途。

國有土地出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權		地盤面積 (平方米)
			期限	代價 (人民幣)	
441303-2007- 002073	二零零七年 十二月二十七日	住宅	70年	49,755,000	113,596.00
		商業	40年		

4. 根據惠州市人民政府出具的四份國有土地使用權證，總地盤面積約111,549.00平方米的主要地盤的主要部分的使用權已授予惠州怡展房地產開發有限公司。國有土地使用權證詳情載列如下：

證書編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
惠陽國用(2008)第0100087號	二零零八年一月十日	綜合住宅	22,324.00
惠陽國用(2008)第0100088號	二零零八年一月十日	綜合住宅	39,290.00
惠陽國用(2008)第0100089號	二零零八年一月十日	綜合住宅	26,650.00
惠陽國用(2008)第0100090號	二零零八年一月十日	綜合住宅	23,285.00
			<u>111,549.00</u>

據指示方告知，地盤面積約2,047.00平方米的部分主要地盤按當局計劃供公安部門使用。

5. 根據惠州市規劃建設局出具的一份建設用地規劃許可證，主要地盤的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
惠陽規地字(2007)1180	二零零七年八月二十二日	住宅、商業	113,549.00

6. 根據惠州市規劃建設局就發展該等期數出具的十六份建設工程規劃許可證，相關地盤發展獲准進行。



建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
惠陽規建字(2008)0055	二零零八年一月三十日	一期 — A1-A3	住宅 商業	16,272.00
惠陽規建字(2008)0057	二零零八年一月三十日	一期 — A4-A5	住宅 商業	11,857.00
惠陽規建字(2008)0056	二零零八年一月三十日	一期 — A6-A8	住宅	16,674.00
惠陽規建字(2008)0058	二零零八年一月三十日	一期 — A9	住宅	6,799.00
惠陽規建字(2008)0054	二零零八年一月三十日	一期 — 地下室A區	地下室	12,403.40
惠陽規建字(2008)0059	二零零八年一月三十日	一期 — 俱樂部會所	俱樂部 會所	2,731.00
建字第441303200910479號	二零零九年九月二十九日	二期 — B1	住宅	12,271.00
建字第441303200910480號	二零零九年九月二十九日	二期 — B2	住宅	9,510.00
建字第441303200910481號	二零零九年九月二十九日	二期 — B3-B4	住宅 商業	14,322.00
建字第441303200910482號	二零零九年九月二十九日	二期 — B5-B6	住宅 商業	14,618.00
建字第441303200910478號	二零零九年九月二十九日	二期 — 地下室B區	地下室	15,535.00
建字第441303201010177號	二零一零年三月二十六日	二期 — 俱樂部會所	俱樂部 會所	724.00
建字第441303201010543號	二零一零年九月十七日	三期 — C1	住宅	13,052.00
建字第441303201010541號	二零一零年九月十七日	三期 — C2	住宅	11,699.00
建字第441303201010542號	二零一零年九月十七日	三期 — C3-C4	住宅	22,468.00
建字第441303201010544號	二零一零年九月十七日	三期 — 地下室C區	地下室	8,252.00
				<u>189,187.40</u>

7. 根據惠州市惠陽區建設局就發展該等期數出具的三份建築工程施工許可證，相關發展項目獲准施工。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
4425210803130101	一期 — A1-A9、地下室A區、俱樂部會所	二零零八年三月十三日	66,726.00
442521200912300101	二期 — B1-B6、地下室B區、俱樂部會所	二零零九年十二月三十日 (B1-B6、地下室B區) 二零一零年九月六日(俱樂部會所)	66,256.00
442521201005100201	三期 — C1-C4、地下室C區	二零一一年五月十日	55,471.00
			<u>188,453.00</u>

8. 根據惠州市惠陽區房產管理局就發展該等期數出具的十三份預售許可證，相關發展項目部分獲准預售。

預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積 (平方米)
惠房預許字(2008)第027號	二零零八年七月二十九日	一期 — A1	住宅	4,399.56
惠房預許字(2008)第028號	二零零八年七月二十九日	一期 — A2	住宅	4,390.92
惠房預許字(2008)第029號	二零零八年七月二十九日	一期 — A3	住宅	3,855.05
惠房預許字(2008)第030號	二零零八年七月三十日	一期 — A4	住宅	3,951.15
惠房預許字(2008)第031號	二零零八年七月三十日	一期 — A5	住宅	4,674.65
惠房預許字(2008)第032號	二零零八年七月三十一日	一期 — A6	住宅	4,541.22
惠房預許字(2008)第033號	二零零八年七月三十一日	一期 — A7	住宅	4,657.58
惠房預許字(2008)第034號	二零零八年七月三十一日	一期 — A8	住宅	5,572.80
惠房預許字(2008)第035號	二零零八年七月三十一日	一期 — A9	住宅	6,378.15
惠房預許字(2008)第026號	二零零八年七月二十九日	一期 — 俱樂部會所	商業	2,265.83
惠房預許字(2010)第020號	二零一零年十二月二十一日	二期 — B2-B6	住宅	35,958.00
惠房預許字(2010)第025號	二零一零年十二月二十一日	二期 — B1	住宅	12,256.83
惠房預許字(2011)第054號	二零一一年九月二十三日	三期 — C1-C4	住宅	47,171.68
				<u>140,073.42</u>

9. 根據惠州市惠陽區建設局就發展該等期數出具的十八份竣工驗收備案，相關發展項目的工程竣工已獲驗證。

工程竣工驗收備案詳情載列如下：

證書編號	出具日期	部分	建築面積 (平方米)
不適用	二零零九年十月九日	一期 — A1-A3	16,272.36
不適用	二零零九年十月九日	一期 — A4-A5	11,857.09
不適用	二零零九年十月九日	一期 — A6-A8	16,674.20
不適用	二零零九年十月九日	一期 — A9	6,798.62
不適用	二零零九年十月九日	一期 — 地下室A區	12,403.40
不適用	二零零九年十月九日	一期 — 俱樂部會所	2,720.60
不適用	二零一二年一月六日	二期 — B1	12,271.00
不適用	二零一二年一月六日	二期 — B2	9,510.00
不適用	二零一二年一月六日	二期 — B3-B4	14,322.00
不適用	二零一二年一月六日	二期 — B5-B6	14,618.00
不適用	二零一二年一月六日	二期 — 地下室B區	15,535.00
不適用	二零一二年一月六日	二期 — 俱樂部會所	724.00
不適用	二零一三年三月十五日	三期 — C1	13,052.00
不適用	二零一三年三月十五日	三期 — C2	11,699.00
不適用	二零一三年三月十五日	三期 — C3-C4	22,468.00
不適用	二零一三年三月十五日	三期 — 地下室C區	8,252.00
			<u>189,177.27</u>

10. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國廣東省惠州惠陽區白雲坑。
交通	:	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、90公里及7公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

11. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (a) 惠州怡展房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
  - (b) 惠州怡展房地產開發有限公司根據及受限於國有土地使用權證及國有土地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - (c) 就該物業尚未出售及認證為竣工的部分，惠州怡展房地產開發有限公司根據法律有權佔用、使用及藉此獲取收益；及
  - (d) 怡展(香港)有限公司現時擁有惠州怡展房地產開發有限公司100%股份。
12. 於物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近可資比較住宅、零售及停車場銷售。該等可資比較項目乃由於被視為在實體及位置方面與該物業相關而獲採納。可資比較住宅銷售的單位價格介乎每平方米人民幣13,200元至人民幣16,000元。可資比較零售銷售的單位價格介乎每平方米人民幣12,258元至人民幣19,077元。可資比較地下停車場銷售的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣150,000元。估值所用單價與相關可資比較項目的單價一致，已就位置、樓齡、面積及品質等作出調整。就該物業住宅、零售、俱樂部會所及地下停車場部分採用的單價分別為每平方米人民幣14,500元、每平方米人民幣15,800元、每平方米人民幣7,900元及每個車位人民幣113,000元。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
16	中國廣東省惠州 惠陽區金惠大道 混合式發展項目 萬城名座一期	據指示方告知，該未出售物業包括住宅單位、店舖、俱樂部會所及停車場，總建築面積約為41,928.04平方米。面積明細列載如下：	該物業約在二零一七年二月竣工，目前可供銷售。	147,000,000 (壹億肆仟柒佰萬)  貴集團應佔 54.5%權益：
		住宅單位	2,181.13平方米	80,115,000 (捌仟零壹拾壹萬伍仟)
		俱樂部會所	3,337.40平方米	
		店舖	5,633.51平方米	
		地下停車場	30,776.00平方米	
		根據國有土地使用權證及不動產權證，一至三期發展項目主要地盤的地盤面積為約89,899.00平方米。據指示方告知，主要地盤部分約33,915.55平方米已用作該期數的發展。		
		就相關地盤獲授的土地使用權年期各不相同，用作住宅及商業用途。(請參閱下文附註4、5及6)。		

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
3. 根據惠陽市國土局與惠陽市金信建材市場發展有限公司(其後重新命名為惠州市萬城房地產開發有限公司)訂立的一份國有土地出讓合同，該發展項目部分主要地盤的地盤面積約136,039.00平方米的主要地盤的土地使用權已授予惠陽市金信建材市場發展有限公司，代價為人民幣23,776,298元，為期50年作建材市場用途。

國有土地出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權 期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
GF-94-1001	二零零二年 一月十一日	建材市場	50年	23,776,298	136,039.00

4. 根據惠州市國土資源局及惠州市萬城房地產開發有限公司訂立的國有建設用地出讓合同，地盤面積約6,939.00平方米的該發展項目部分主要地盤的土地使用權已授予惠州市萬城房地產開發有限公司，代價為人民幣16,810,000元，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

國有土地使用權出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權 期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
441303-2016-000158	二零一六年 八月三十日	住宅 商業	70年 40年	16,810,000.00	6,939.00

5. 據指示方告知，部分主要地盤用途在支付地價後已經修訂。根據惠州市國土資源局與惠州市萬城房地產開發有限公司訂立的兩份國有建設用地出讓合同，地盤面積約82,960.00平方米用作發展一至三期的部分主要地盤的土地使用權已按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司，總代價為人民幣18,764,929.00元，用作住宅及商業用途。

國有建設用土出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
441303-2011- 000378	二零一一年 十二月十二日	住宅 商業	二零八一年八月三十一日 二零五一年八月三十一日	9,933,921.79	43,918.00
441303-2011- 000379	二零一一年 十二月十二日	住宅 商業	二零八一年五月三十一日 二零五一年五月三十一日	8,831,007.21	39,042.00
				<u>18,764,929.00</u>	<u>82,960.00</u>

6. 根據惠州市人民政府出具的兩份國有土地使用權證，總地盤面積約82,960.00平方米用作發展一至三期的部分主要地盤的土地使用權已按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司作住宅及商業用途。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠陽國用(2012) 第0101548號	二零一二年 六月二十六日	住宅	二零八一年八月三十一日	43,918.00
		商業	二零五一年八月三十一日	
惠陽國用(2012) 第0101547號	二零一二年 六月二十六日	住宅	二零八一年五月三十一日	39,042.00
		商業	二零五一年五月三十一日	
				82,960.00

7. 根據惠州市國土資源局出具的一份不動產權證，地盤面積約6,939.00平方米用作發展一至三期的部分主要地盤的土地使用權已按不同年期授予惠州市萬城房地產開發有限公司作商業及住宅用途。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2016)惠州市 不動產權 第3001313號	二零一六年九月十四日	住宅	二零八六年八月二十日	6,939.00
		商業	二零五六年八月二十日	

8. 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的《建設用地規劃條件》(惠陽規建條[2017]212號與惠陽規建條[2017]213號)，前述地盤(包括地盤面積約89,899.00平方米的三幅土地)的土地使用權已整合，並將據此發出新的不動產權證。根據惠州市國土資源局出具的不動產權證，地盤面積約55,983.45平方米的該部分主要地盤的土地使用權已重新授予惠州市萬城房地產開發有限公司，期限各不相同，用作住宅及商業用途。

不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
粵(2018)惠州市 不動產權 第3008805號	二零一八年二月七日	住宅	二零八七年六月六日	55,983.45
		商業	二零五七年六月六日	

據指示方告知，由於個別買家的業權登記，上述三塊地盤面積約33,915.55平方米的土地餘下部分不會重新獲授新的不動產權證。

9. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展一至三期出具的三份建設用地規劃許可證，主要地盤的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
地字第441303201310278號	二零一三年七月三十日	住宅	43,918.00
地字第441303201310279號	二零一三年七月三十日	住宅	39,042.00
地字第441303201610306號	二零一六年十月十二日	住宅	6,939.00
			<u>89,899.00</u>

10. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展一至三期出具的十份建設工程規劃許可證，該項日期數的相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
建字第441303201310401號	二零一三年十月九日	一期 — 1#-2#	住宅 商業	21,795.00
建字第441303201310406號	二零一三年十月九日	一期 — 3#	住宅 商業	11,265.00
建字第441303201310407號	二零一三年十月九日	一期 — 4#-5#	住宅 商業	21,753.00
建字第441303201310408號	二零一三年十月九日	一期 — 6#-7#	住宅 商業	30,379.00
建字第441303201310409號	二零一三年十月九日	一期 — 8#	住宅	12,592.00
建字第441303201310410號	二零一三年十月九日	一期 — 9#	住宅 配套設施	10,614.00
建字第441303201310403號	二零一三年十月九日	一期 — 商業第1座	商業	1,478.00
建字第441303201310404號	二零一三年十月九日	一期 — 商業第2座	商業	3,370.00
建字第441303201310402號	二零一三年十月九日	一期 — 地下室	地下室	30,776.00
建字第441303201310405號	二零一三年十月九日	一期 — 配套設施	配套設施	721.00
				<u>144,743.00</u>



11. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局出具的一份建築工程施工許可證，該項日期數的相關地盤獲准施工。建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
441303201312100101	一期 — 1#-9#、地下室、 配套設施、商業第1-2座	二零一三年十二月十日	144,743.00

12. 根據惠州市惠陽區房產管理局出具的兩份預售許可證，相關發展項目部分獲准預售。預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積 (平方米)
惠陽房預許字(2014)第031號	二零一四年 九月二十四日	一期 — 1#-5#、7#	住宅	63,634.34
惠陽房預許字(2014)第040號	二零一四年 十一月六日	一期 — 6#、8#-9#	住宅	36,686.30
				100,320.64

13. 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局就發展該期數出具的兩份竣工驗收備案，相關發展項目的工程竣工已獲驗證。

竣工驗收備案詳情載列如下：

證書編號	日期	部分	建築面積 (平方米)	
不適用	二零一六年八月五日	一期 — 1#-9#、地下室、配套設施、 商業第1座	141,373.00	
不適用	二零一七年二月二十八日	一期 — 商業第2座	3,370.00	
				144,743.00

14. 誠如 貴集團所告知，該物業地下停車場仍未獲授有關房屋所有權業權證明。於估值過程中，吾等將該物業部分歸類為無商業價值。假設已獲授合適的房屋所有權業權證明並可自由轉讓，該物業部分於估值日期的參考價值為約人民幣105,000,000元。

15. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠陽區金惠大道。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、85公里及8公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

16. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 惠州萬城房地產開發有限公司為該物業國有土地使用權證及不動產權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
- (b) 惠州萬城房地產開發有限公司根據及受限於國有土地使用權證、不動產權證及國有土地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 就該物業尚未出售及認證為竣工的部分，惠州萬城房地產開發有限公司根據法律有權佔用、使用及藉此獲取收益；及
- (d) 惠州萬城企業管理策劃有限公司、惠州怡展房地產開發有限公司、劉偉韜、林國賢及王小霞現時分別擁有惠州市萬城房地產開發有限公司43.38%、6.12%、24.5%、5%及21%股份。

17. 於物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近可資比較住宅、零售及停車場銷售。該等可資比較項目乃由於其被視為在實體及位置方面與該物業相關而獲採納。可資比較住宅銷售的單位價格介乎每平方米人民幣13,640元至人民幣15,500元。可資比較零售銷售的單位價格介乎每平方米人民幣12,258元至人民幣19,077元。可資比較地下停車場銷售的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣150,000元。估值所用單價與相關可資比較項目的單價一致，已就位置、樓齡、面積及品質等作出調整。就該物業住宅、俱樂部會所、零售及地下停車場部分採用的單價分別為每平方米人民幣14,500元、每平方米人民幣7,900元、每平方米人民幣15,800元及每個車位人民幣113,000元。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日
				現況下的市值 人民幣
17	中國廣東省惠州惠城區人民南四路住宅發展項目陽光新苑一及二期	<p>據指示方告知，該未售／尚移交物業包括住宅單位、店舖及停車場，總建築面積約為19,998.88平方米。面積明細列載如下：</p> <p>住宅單位 192.68平方米 (未售)</p> <p>住宅單位 475.71平方米 (尚未移交)</p> <p>店舖(未售) 444.94平方米</p> <p>店舖(尚未移交) 521.30平方米</p> <p>幼稚園 2,756.10平方米 (未售)</p> <p>地下停車場 15,608.15平方米 (未售)</p> <p>根據國有土地使用權證，該發展項目的相關地盤的地盤面積為約32,109.70平方米。</p> <p>相關地盤已獲授土地使用權，屆滿日期為二零七三年三月一日(住宅用途)及二零四三年三月一日(商業用途)。(請參閱下文附註4)。</p>	<p>該物業一及二期分別在二零一零年十二月及二零一六年十一月前後竣工，兩期目前均可供銷售。</p>	<p>36,000,000 (叁仟陸佰萬)</p> <p>貴集團應佔 95.39%權益：</p> <p>34,340,400 (叁仟肆佰叁拾肆萬零肆佰)</p>

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。

3. 根據一份國有土地出讓合同，相關地盤的土地使用權乃由惠州市國土資源局於二零零六年十一月二十六日授予惠州市悅富房地產有限公司，其地盤面積為約32,110.00平方米，代價為人民幣1,752,289元，分別於二零七三年三月一日屆滿(用作住宅用途)及於二零四三年三月一日屆滿(用作商業用途)。根據國有土地出讓合同441301-2008-000147，惠州市悅富房地產有限公司於二零零八年三月二十四日就地積比率由1.60增加至2.24支付地價人民幣6,036,600元。

根據惠州市國土資源局與惠州市悅富房地產有限公司訂立的一份國有建設用地出讓合同，地盤面積約32,108.00平方米的相關地盤的土地使用權已按不同年期(就地盤配額由2.24增加至2.80)授予惠州市悅富房地產有限公司，代價為人民幣16,284,842元，用作住宅及商業用途。

國有土地出讓合同及國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
無	二零零六年 十一月二十六日	住宅 商業	二零七三年三月一日 二零四三年三月一日	1,752,289	32,110.00
441301-2008- 000147	二零零八年 五月十九日	住宅 商業	二零七三年三月一日 二零四三年三月一日	6,036,600	32,110.00
441301-2014- 000029	二零一四年 八月七日	住宅 商業	二零七三年三月一日 二零四三年三月一日	16,284,842	32,108.00
				<u>24,073,731</u>	

4. 根據惠州市人民政府出具的一份國有土地使用權證，地盤面積約32,109.70平方米的相關地盤的土地使用權已授予惠州市悅富房地產有限公司作住宅用途。

國有土地使用權證詳情列載如下：

證書編號	日期	用途	土地使用權屆滿日期	地盤面積 (平方米)
惠府國用(2007) 第3021700067號	二零零七年二月十二日	住宅 商業	二零七三年三月一日 二零四三年三月一日	32,109.70

5. 根據惠州市規劃建設局就發展該等期數出具的一份建設用地規劃許可證，相關地盤的土地使用已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
惠市規地證(2006)0686號	二零零六年九月一日	住宅 商業	32,109.70

6. 根據惠州市規劃建設局就發展該等期數出具的八份建設工程規劃許可證，相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
建字第惠市規證(水)(2008)0117號	二零零八年七月十六日	一期 — 幼稚園	幼稚園、 配套設施	2,817.00
建字第惠市規證(水)(2008)0120號	二零零八年七月二十八日	一期 — 1#	住宅、 配套設施 商業	17,771.00
建字第441302(2014)10503號	二零一四年八月十八日	二期 — 地下室	地下室	23,833.57
建字第441302(2014)10499號	二零一四年八月十四日	二期 — 2#	住宅 商業	11,694.38
建字第441302(2014)10504號	二零一四年八月十八日	二期 — 3#	住宅 商業	13,568.90
建字第441302(2014)10505號	二零一四年八月十八日	二期 — 4#	住宅 配套設施	20,368.61
建字第441302(2014)10497號	二零一四年八月十三日	二期 — 5#	住宅 商業	12,525.00
建字第441302(2014)10498號	二零一四年八月十三日	二期 — 6#	住宅 商業	15,108.00
				<u>117,686.46</u>

7. 根據惠州市惠城區規劃建設局就發展該等期數出具的兩份建築工程施工許可證，相關發展項目獲准施工。建築工程施工許可證詳情載列如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
442501200809090201	一期 — 幼稚園、1#	二零零八年九月九日	20,588.00
惠城442501201409300101	二期 — 2#-6#、地下室	二零一四年九月三十日	97,000.00
			<u>117,588.00</u>

8. 根據惠州市房產管理局就發展一期出具的一份銷售許可證及發展二期出具的五份預售許可證，相關發展項目的部分獲准銷售及預售。

銷售及預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積 (平方米)
惠市房備(2012)002號	二零一二年六月十二日	一期 — 1#	住宅 商業	15,507.43
惠市房預許(2015)041號	二零一五年六月十一日	二期 — 2#	住宅 商業	11,368.61
惠市房預許(2015)053號	二零一五年七月十六日	二期 — 3#	住宅 商業	13,138.32
惠市房預許(2015)070號	二零一五年九月十四日	二期 — 4#	住宅 商業	19,081.92
惠市房預許(2015)093號	二零一五年十一月五日	二期 — 5#	住宅 商業	11,888.84
惠市房預許(2015)054號	二零一五年七月十六日	二期 — 6#	住宅 商業	14,564.95
				<u>85,550.07</u>

9. 根據惠州市惠城區規劃建設局就發展該等期數出具的兩份竣工驗收備案，相關發展項目的工程竣工已獲驗證。

竣工驗收備案詳情載列如下：

證書編號	出具日期	部分	建築面積 (平方米)
GD301701	二零一零年十二月二十日	一期 — 幼稚園、1#	20,527.86
GD301701	二零一六年十一月二十八日	二期 — 2#-6#、地下室	96,770.10
			<u>117,297.96</u>

10. 根據惠州市國土資源局出具的一份不動產權證，建築面積約2,756.10平方米的部分相關發展的房屋所有權依法歸屬于惠州市悅富房地產有限公司。

不動產權證詳情載列如下：

證書編號	出具日期	部分	土地使用權期限	建築面積 (平方米)
粵(2018)惠州市不動產權 第0021349號	二零一八年 二月二十三日	幼稚園	二零七三年 三月一日	2,756.10

11. 誠如 貴集團所告知，該物業地下停車場仍未獲授有關房屋所有權業權證明。於估值過程中，吾等並未賦予該物業部分任何商業價值。假設已獲授合適的房屋所有權業權證明並可自由轉讓，該物業部分於估值日期的參考價值為約人民幣56,000,000元。誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積475.71平方米及521.30平方米的住宅單位及店舖已經售出但尚未轉讓。
12. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：
13. 地點 : 該物業位於中國廣東省惠州惠城區人民南四路。
- 交通 : 該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約22公里、113公里及43公里。
- 周邊地區性質 : 相關地區主要為住宅區。
14. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (a) 惠州市悅富房地產有限公司為該物業國有土地使用權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
- (b) 惠州市悅富房地產有限公司根據及受限於國有土地使用權證及國有土地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- (c) 就該物業尚未出售及認證為竣工的部分，惠州市悅富房地產有限公司根據法律有權佔用、使用及藉此獲取收益；及
- (d) 惠州萬城企業管理策劃有限公司、王小霞及林國賢現時分別擁有惠州市悅富房地產有限公司90.4%、4.61%及4.99%股份。
15. 於物業估值過程中，吾等已考慮及分析鄰近可資比較住宅、零售、幼稚園及停車場銷售。吾等採納該等可資比較交易的原因為該等交易在實體及位置特點方面與有關物業相關。可資比較住宅銷售的單位價格介乎每平方米人民幣13,275元至人民幣16,192元。可資比較零售銷售的單位價格介乎每平方米人民幣16,700元至人民幣20,000元。可資比較幼稚園銷售的單位價格介乎每平方米人民幣2,714元至人民幣3,122元。可資比較地下停車場銷售的單位價格介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣150,000元。估值所用單價與相關可資比較項目的單價一致，已就位置、樓齡、面積及品質等作出調整。就該物業住宅、零售、幼稚園及地下停車場部分採用的單價分別為每平方米人民幣15,500元、每平方米人民幣19,000元、每平方米人民幣3,800元及每個車位人民幣113,000元。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
18	中國天津武清區 嘉河道123號住宅 發展項目萬城聚 豪一及二期	<p>據指示方告知，該未出售物業包括住宅單位、店舖、會所及停車場，總建築面積約為18,211.46平方米。面積明細列載如下：</p> <p>住宅單位            395.44平方米</p> <p>店舖                    7,478.62平方米</p> <p>會所                    5,561.80平方米</p> <p>地下停車場          4,775.60平方米</p> <p>根據房屋產權證書，該發展項目主要地盤的地盤面積為約159,882.10平方米。據指示方告知，部分主要地盤約84,808.30平方米已用作發展該等期數。地盤面積明細列載如下：</p> <p>一期                    34,111.93平方米</p> <p>二期                    50,696.37平方米</p> <p>主要地盤已獲授土地使用權，屆滿日期為二零八二年十月二十九日(住宅用途)及二零五二年十月二十九日(商業用途)。(請參閱下文附註4)。</p>	該物業於二零一七年十月前後竣工及現時可供出售。	<p>195,000,000 (壹億玖仟伍佰萬)</p> <p>貴集團應佔 55%權益：</p> <p>107,250,000 (壹億零柒佰貳拾伍萬)</p>

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。



3. 根據天津市國土資源和房屋管理局武清區國土資源分局與萬城建基置業(天津)有限公司訂立的天津國有建設用地出讓合同，地盤面積約159,882.10平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，代價為人民幣239,900,000元，作住宅用途。天津國有建設用地出讓合同詳情列載如下：

合同編號	出具日期	許可用途	土地使用權期限	代價 (人民幣)	地盤面積 (平方米)
TJ11182012045	二零一二年 八月二日	住宅	70年	239,900,000	159,882.10

4. 根據天津市人民政府及天津市國土資源和房屋管理局出具的不動產權證，地盤面積約159,882.10平方米的主要地盤的土地使用權已授予萬城建基置業(天津)有限公司，作住宅用途。不動產權證詳情列載如下：

證書編號	出具日期	許可用途	土地使用權 屆滿日期	地盤面積 (平方米)
房地證津字第122051500530號	二零一五年 八月二十五日	住宅	二零八二年 十月二十九日	159,882.10
		商業	二零五二年 十月二十九日	

5. 根據天津市武清區規劃局出具的建設用地規劃許可證，主要地盤的土地用途已獲批准。

建設用地規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	許可用途	地盤面積 (平方米)
2012武清地證0213	二零一二年十月二十五日	住宅	159,882.10

6. 根據天津市武清區行政審批局就發展該等期數出具的兩份建設工程規劃許可證，相關地盤發展獲准進行。

建設工程規劃許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建議建築面積 (平方米)
2015武清住證0002	二零一五年一月十二日	18#-24#、64#、 地下室	住宅 地下室	83,002.99
2015武清住證0028	二零一五年四月二十日	1#-17#、25#-27#、 65#、地下室、 配套設施	住宅 地下室 配套設施	95,443.98
				178,446.97

7. 根據天津市武清區行政審批局就發展該等期數出具的兩份建築工程施工許可證，相關發展項目獲准施工。

建築工程施工許可證詳情列載如下：

許可證編號	部分	出具日期	建議建築面積 (平方米)
1201142015033002121	18#-24#、64#、地下室	二零一五年三月三十日	83,002.99
1201142015043003121	1#-17#、25#-27#、65#、 地下室、配套設施	二零一五年四月三十日	95,443.98
			178,446.97

8. 根據天津市國土資源和房屋管理局出具的八份預售許可證，相關發展項目部分獲准預售。

預售許可證詳情列載如下：

許可證編號	出具日期	部分	發展工程	建築面積 (平方米)
津國土房售許字(2015) 第0985-001-005號	二零一五年十一月二十七日	1#-5#	住宅	11,080.68
津國土房售許字(2016) 第0163-001-004號	二零一六年三月二十二日	6#-9#	住宅	8,708.04
津國土房售許字(2015) 第0986-001-005號	二零一五年十一月二十七日	10#-12#、16#、17#	住宅	11,080.68
津國土房售許字(2016) 第0603-001-003號	二零一六年七月七日	13#-15#	住宅	6,335.40
津國土房售許字(2015) 第0760-001-004號	二零一五年九月十七日	18#、20#、23#、24#	住宅 商業	36,953.94
津國土房售許字(2015) 第0719-001-003號	二零一五年九月七日	19#、21#、22#	住宅 商業	25,187.82
津國土房售許字(2016) 第0164-001-003號	二零一六年三月二十二日	25#-27#	住宅 商業	26,423.00
津國土房售許字(2017) 第0805-001號	二零一七年九月十五日	65#	商業	2,167.92
				127,937.48

9. 根據天津市武清區建設委員會出具的31份建築項目工程竣工驗收備案，該主體發展工程竣工已獲核實。

建築項目工程竣工驗收備案的詳情列載如下：

證書編號	出具日期	部分	建築面積 (平方米)
(武清)備字第2017-581號	二零一七年十月十九日	1#	2,881.73
(武清)備字第2017-582號	二零一七年十月十九日	2#	2,840.18
(武清)備字第2017-583號	二零一七年十月十九日	3#	1,929.93
(武清)備字第2017-584號	二零一七年十月十九日	4#	2,881.73
(武清)備字第2017-585號	二零一七年十月十九日	5#	2,840.18
(武清)備字第2017-586號	二零一七年十月十九日	6#	2,840.18
(武清)備字第2017-587號	二零一七年十月十九日	7#	2,881.73
(武清)備字第2017-588號	二零一七年十月十九日	8#	2,881.73
(武清)備字第2017-589號	二零一七年十月十九日	9#	1,902.32
(武清)備字第2017-590號	二零一七年十月十九日	10#	1,929.93
(武清)備字第2017-591號	二零一七年十月十九日	11#	2,881.73
(武清)備字第2017-592號	二零一七年十月十九日	12#	2,840.18
(武清)備字第2017-593號	二零一七年十月十九日	13#	1,929.93
(武清)備字第2017-594號	二零一七年十月十九日	14#	2,840.18
(武清)備字第2017-595號	二零一七年十月十九日	15#	2,881.73
(武清)備字第2017-596號	二零一七年十月十九日	16#	2,840.18
(武清)備字第2017-597號	二零一七年十月十九日	17#	2,811.73
(武清)備字第2017-604號	二零一七年十月十九日	18#	15,091.55
(武清)備字第2017-605號	二零一七年十月十九日	19#	8,224.77
(武清)備字第2017-606號	二零一七年十月十九日	20#	8,291.99
(武清)備字第2017-607號	二零一七年十月十九日	21#	9,371.77
(武清)備字第2017-608號	二零一七年十月十九日	22#	9,466.69
(武清)備字第2017-609號	二零一七年十月十九日	23#	7,248.77
(武清)備字第2017-610號	二零一七年十月十九日	24#	8,211.56
(武清)備字第2017-611號	二零一七年十月十九日	地下室	12,109.00
(武清)備字第2017-598號	二零一七年十月十九日	25#	8,211.56
(武清)備字第2017-599號	二零一七年十月十九日	26#	9,874.71
(武清)備字第2017-600號	二零一七年十月十九日	27#	9,188.05
(武清)備字第2017-603號	二零一七年十月十九日	65#	4,368.00
(武清)備字第2017-601號	二零一七年十月十九日	配套設施	1,000.50
(武清)備字第2017-602號	二零一七年十月十九日	地下室	17,895.86
			<u>173,390.08</u>

據指示方告知，相關發展項目64#已竣工惟尚未取得竣工驗收備案。因此，總建築面積約173,390.08平方米並不包括相關發展項目64#。

10. 誠如 貴集團所述，該物業的俱樂部會所尚未獲授有關房屋擁有權的業權證。於估值過程中，吾等概無分配商業價值至該物業部分。該物業部分於估值日期的參考價值(假設已獲授房屋擁有權的正式業權證及可自由轉讓)為約人民幣46,000,000元。

11. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國天津武清區嘉河道123號。
- 交通：天津濱海國際機場、天津南站及天津站距離該物業分別約40公里、40公里及30公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

12. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 萬城建基置業(天津)有限公司為該物業不動產權證下的唯一法定土地使用權持有人(不包括已售及移交單位所佔用土地或為全體業主而建的設施或為政府而建的免費設施所佔用土地)；
- (b) 萬城建基置業(天津)有限公司根據及受限於不動產權證及國有建設用地出讓合同下的用途，可於土地使用權期內佔用、使用該物業的土地使用權及藉此獲取收益；
- (c) 該物業未出售的部分根據天元律師事務所編製的意見所載，已按揭予恒生銀行(中國)有限公司天津分行；
- (d) 就該物業尚未出售而受按揭所限及認證為竣工的部分，萬城建基置業(天津)有限公司根據法律及按揭協議有權佔用、使用及藉此獲取收益，惟物業轉讓及對物業的任何處置行動，包括但不限於銷售、出租、設立其他擔保，均受按揭協議所限，直至按揭撤除為止；
- (e) 誠如 貴公司確認，若干未售物業的按揭已於二零一八年九月三十日撤除，而前述物業的轉讓限制已解除；及
- (f) 津港(香港)有限公司現時擁有萬城建基置業(天津)有限公司100%股份。

13. 於物業估值過程中，吾等已省覽及分析鄰近的住宅、零售及車位銷售可資比較項目。該等可資比較項目乃因其實體及地點特質與物業屬相關而獲採納。住宅銷售可資比較項目的單價介乎每平方米人民幣13,683元至人民幣19,300元。零售銷售可資比較項目的單價介乎每平方米人民幣13,143元至人民幣20,000元。地下車位銷售可資比較項目的單價介乎每個車位人民幣80,000元至人民幣140,000元。估值採納的單價與相關可資比較項目的單價一致，並就地點、樓齡、規模及品質等予以調整。物業的住宅、零售及地下車位部分的採納單價分別為每平方米人民幣14,000元、每平方米人民幣16,500元及每個車位人民幣118,000元。

## 第四組 — 貴集團持作投資的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
19	中國廣東省惠州惠城區下角東路36號綜合發展項目悅湖居的一部分	該物業包括總建築面積約2,736.99平方米的零售發展部分。  相關地盤的土地使用權已獲授，於二零七四年三月四日屆滿，作綜合住宅用途(請參閱下文附註3)。	該物業已於二零零五年十一月前後竣工，目前可供零售租賃。	23,000,000 (貳仟叁佰萬)  貴集團應佔100%權益：  23,000,000 (貳仟叁佰萬)

## 附註：

1. 該物業由葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
2. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。

3. 根據惠州市人民政府出具的七份房屋所有權證，總面積約2,736.99平方米的物業的房屋所有權依法歸屬於惠州漢基房地產開發有限公司。

房屋所有權證詳情列載如下：

證書編號	日期	部分	土地使用權屆滿日期	建築面積 (平方米)
粵房地證字第 C5542922號	二零零七年八月十四日	A座 — 1樓 — 01室	二零七四年三月四日	159.22
粵房地證字第 C5542921號	二零零七年八月十四日	A座 — 1樓 — 03室	二零七四年三月四日	180.98
粵房地證字第 C5542920號	二零零七年八月十四日	A座 — 1樓 — 04室	二零七四年三月四日	188.94
粵房地證字第 C5559372號	二零零七年八月十四日	A座 — 1樓 — 06室	二零七四年三月四日	181.46
粵房地證字第 C5559371號	二零零七年八月十四日	A座 — 1樓 — 07室	二零七四年三月四日	185.06
粵房地證字第 C5559373號	二零零七年八月十四日	A座 — 2樓	二零七四年三月四日	1,678.17
粵房地證字第 C5542782號	二零零七年八月十四日	B座 — 1樓 — 106室	二零七四年三月四日	163.16
				2,736.99

誠如指示方確認，截至本報告日期，有三個單位，包括A座 — 1樓 — 03室、A座 — 1樓 — 04室及A座 — 1樓 — 07室，均已售出。

4. 於估值日期，總建築面積約2,501.83平方米的店舖已出租，現行每月租金收入為約人民幣91,096.83元，不包括管理費及其他支出。總建築面積約235.16平方米的餘下店舖目前空置。
5. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國廣東省惠州惠城區下角東路36號。
交通	:	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約27公里、108公里及48公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

6. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (a) 惠州漢基房地產開發有限公司已取得該物業的房屋所有權證並為中國法律下認可及保護的該物業唯一法定擁有人；及
  - (b) 惠州漢基房地產開發有限公司可合法佔用、使用該物業或藉此獲取收益或以其他合法方式處理該物業的房屋所有權，惟已售出物業除外。
7. 於物業估值過程中，吾等已省覽及分析鄰近的零售銷售可資比較項目。該等可資比較項目乃因其實體及地點特質與物業屬相關而獲採納。零售銷售可資比較項目的一樓單價介乎每平方米人民幣11,304元至人民幣15,948元。零售銷售可資比較項目的二樓單價介乎每平方米人民幣9,872元至人民幣11,538元。估值採納的單價與相關可資比較項目的單價一致(按地點、樓齡、規模及品質等予以調整後)。物業一樓及二樓的採納單價分別為每平方米人民幣10,600元及每平方米人民幣7,000元。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
20	中國廣東省惠州惠城區惠風二路商業發展項目碼頭汽車檢驗場辦公大樓的一部分	該物業包括總建築面積約711.09平方米的商業發展部分。  相關地盤的土地使用權已獲授，於二零四二年十一月一日屆滿，作商業用途（請參閱下文附註3）。	該物業已於二零零六年九月前後竣工，目前可供零售及辦公室租賃。	7,000,000 (柒佰萬)  貴集團應佔100%權益：  7,000,000 (柒佰萬)

## 附註：

- 該物業由葉沛筠（皇家特許測量師學會會員）於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
- 該物業估值乃由鄭亥延（香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師）及葉沛筠（皇家特許測量師學會會員）編製。
- 根據惠州市人民政府出具的兩份房屋所有權證，總面積約711.09平方米的物業的房屋所有權依法歸屬於惠州漢基房地產開發有限公司。

房屋所有權證詳情列載如下：

證書編號	日期	部分	土地使用權屆滿日期	建築面積 (平方米)
粵房地證字第 C5991463號	二零零八年十月九日	1樓 — 01室	二零四二年十一月一日	443.99
粵房地證字第 C5991462號	二零零八年十月九日	2樓 — 02室	二零四二年十一月一日	267.10
				711.09

- 於估值日期，總建築面積約711.09平方米的店舖單位及辦公室單位已出租，現行每月租金收入為約人民幣33,035.00元，不包括管理費及其他支出。



5. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠城區惠風二路。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約35公里、100公里及50公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

6. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 惠州漢基房地產開發有限公司已取得該物業的房屋所有權證並為中國法律下認可及保護的該物業唯一法定擁有人；及
- (b) 惠州漢基房地產開發有限公司可合法佔用、使用該物業或藉此獲取收益或以其他合法方式處理該物業的房屋所有權。

7. 於物業估值過程中，吾等已省覽及分析鄰近的零售及辦公室銷售可資比較項目。該等可資比較項目乃因其實體及地點特質與物業屬相關而獲採納。零售銷售可資比較項目的單價介乎每平方米人民幣15,385元至人民幣18,750元。辦公室銷售可資比較項目的單價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,011元。估值採納的單價與相關可資比較項目的單價一致(按地點、樓齡、規模及品質等予以調整後)。物業零售及辦公室部分的採納單價分別為每平方米人民幣13,100元及每平方米人民幣4,600元。

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
21	中國廣東省惠州惠城區和暢五路西1號住宅發展項目金寶創業家園的一部分	該物業包括總建築面積約216.00平方米的住宅發展部分。  相關地盤的土地使用權已獲授，於二零七一年四月二十日屆滿，作住宅用途（請參閱下文附註3）。	該物業已於二零零七年一月前後竣工，目前可供住宅租賃。	1,300,000 (壹佰叁拾萬)  貴集團應佔100%權益：  1,300,000 (壹佰叁拾萬)

## 附註：

- 該物業由葉沛筠（皇家特許測量師學會會員）於二零一八年十一月八日進行了檢查工作。
- 該物業估值乃由鄭亥延（香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師）及葉沛筠（皇家特許測量師學會會員）編製。
- 根據惠州市人民政府出具的兩份房屋所有權證，總面積約216.00平方米的物業的房屋所有權依法歸屬於惠州漢基房地產開發有限公司。

房屋所有權證詳情列載如下：

證書編號	日期	部分	土地使用權屆滿日期	建築面積 (平方米)
粵房地證字第 C5541798號	二零零七年九月五日	D2座 — 1501室	二零七一年四月二十日	110.97
粵房地證字第 C5541797號	二零零七年九月五日	D2座 — 1502室	二零七一年四月二十日	105.03
				216.00

- 於估值日期，總建築面積約216.00平方米的兩個住宅單位已出租，現行每月租金收入為約人民幣4,000.00元，不包括管理費及其他支出。

5. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省惠州惠城區和暢五路西1號。
- 交通：該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約34公里、100公里及50公里。
- 周邊地區性質：相關地區主要為住宅區。

6. 吾等獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 惠州漢基房地產開發有限公司已取得該物業的房屋所有權證並為中國法律下認可及保護的該物業唯一法定擁有人；及
- (b) 惠州漢基房地產開發有限公司可合法佔用、使用該物業或藉此獲取收益或以其他合法方式處理該物業的房屋所有權。

7. 於物業估值過程中，吾等已省覽及分析鄰近的住宅銷售可資比較項目。該等可資比較項目乃因其實體及地點特質與物業屬相關而獲採納。住宅銷售可資比較項目的單價介乎每平方米人民幣5,526元至人民幣6,182元。估值採納的單價與相關可資比較項目的單價一致(按地點、樓齡、規模及品質等予以調整後)。物業的採納單價為每平方米人民幣6,019元。

## 第五組 — 貴集團租賃作自用的中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日
				現況下的市值 人民幣
22	中國廣東省惠州惠陽區白雲二路5號住宅發展項目開元城的一部分	該物業由14個住宅單位組成。據指示方告知，該物業目前用作宿舍。	該物業目前由貴集團租賃自用。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

## 附註：

- 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
- 根據指示方，該物業以惠州市創基實業有限公司為出租人及惠州怡展房地產開發有限公司為承租人訂立日期為二零一六年二月二十五日的租賃協議及補充租賃協議。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	單位20E、21A、21B、21C、21E、21G、21H、22A、22B、22H、23A、23B、23C、23E、23H
租期：	二零一八年七月一日至二零二零年一月三十日
租金：	每月人民幣8,446元
其他支出：	無

- 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	： 該物業位於中國廣東省惠州惠陽區白雲二路5號。
交通	： 該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約22公里、115公里及45公里。
周邊地區性質	： 相關地區主要為住宅區。

- 吾等已獲天元律師事務所有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：

- 由於出租人未有提供有關物業的合法有效業權證明，承租人根據租賃協議的權利不可抗衡業主或其他授權人士。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日 現況下的市值 人民幣
23	中國廣東省惠州惠城區惠澤大道3號住宅發展項目江南御都的一部分	該物業由住宅單位組成。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

## 附註：

- 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
- 該物業以劉龍康為出租人及惠州漢基房地產開發有限公司為承租人訂立日期為二零一八年六月十四日的租賃協議。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	粵房地權證惠州字第1100115802號1號樓1棟1401室
租期：	二零一八年四月十二日至二零一九年四月十一日
租金：	每月人民幣1,500元
其他支出：	不包括稅項、物業管理費、公共設施開支、清潔費、公共保安費、有線電視費、寬頻費及其他相關費用

- 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	：	該物業位於中國廣東省惠州惠城區惠澤3路。
交通	：	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、83公里及7公里。
周邊地區性質	：	相關地區主要為住宅區。

- 吾等已獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：

- 倘出租人就相關物業提供合法有效業權證明，該租賃協議屬合法有效且對訂約雙方具約束力。承租人有權根據租賃協議佔用及使用租賃物業。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日
				現況下的市值 人民幣
24	中國天津武清區嘉河道住宅發展項目碧溪秋園的一部分	該物業由一個單位組成，建築面積約110.00平方米。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	無商業價值 貴集團應佔55%權益： 無商業價值

## 附註：

1. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
2. 該物業受限於以王文雅為出租人及萬城建基置業(天津)有限公司為承租人訂立日期為二零一八年六月一日的租賃協議。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	13號樓2棟202室
面積：	110.00平方米
租期：	二零一八年六月十四日至二零一九年六月十三日
租金：	每月人民幣1,100元
其他支出：	無

3. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	：	該物業位於中國天津武清區嘉河道。
交通	：	該物業距離天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別約40公里、38公里及28公里。
周邊地區性質	：	相關地區主要為住宅區。

4. 吾等已獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：

- (a) 由於出租人未有提供有關物業的合法有效業權證明，承租人根據租賃協議的權利不可抗衡業主或其他授權人士。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日
				現況下的市值 人民幣
25	中國天津武清區嘉河道住宅發展項目碧溪秋園的一部分	該物業由一個單位組成，建築面積約120.00平方米。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	無商業價值 貴集團應佔55%權益： 無商業價值

## 附註：

- 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
- 該物業受限於以商宗祥為出租人及萬城建基置業(天津)有限公司為承租人訂立日期為二零一八年六月一日的租賃協議。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	18號樓3棟401室
面積：	120.00平方米
租期：	二零一八年六月四日至二零一九年六月三日
租金：	每月人民幣1,200元
其他支出：	無

- 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	：	該物業位於中國天津武清區嘉河道。
交通	：	該物業距離天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別約40公里、38公里及28公里。
周邊地區性質	：	相關地區主要為住宅區。

- 吾等已獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：

- 由於出租人未有提供有關物業的合法有效業權證明，承租人根據租賃協議的權利不可抗衡業主或其他授權人士。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日
				現況下的市值 人民幣
26	中國天津武清區泉發路住宅發展項目上河雅苑的一部分	該物業由一個單位組成，建築面積約102.78平方米。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	無商業價值 貴集團應佔55%權益： 無商業價值

## 附註：

1. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
2. 該物業受限於以張筱琴為出租人及萬城建基置業(天津)有限公司為承租人訂立日期為二零一八年八月十八日的租賃協議。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	單位33-2-201
面積：	102.78平方米
租期：	二零一八年八月三十一日至二零一九年三月一日
租金：	每月人民幣2,800元
其他支出：	無

3. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國天津武清區泉發路。
交通	:	該物業距離天津濱海國際機場、天津南站及天津站分別約50公里、45公里及35公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

4. 吾等已獲天元律師事務所提供有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：

- (a) 倘出租人就相關物業提供合法有效業權證明，該租賃協議屬合法有效且對訂約雙方具約束力。承租人有權根據租賃協議佔用及使用租賃物業。



編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日
				現況下的市值 人民幣
27	中國天津武清區下朱莊街京津公路西側住宅發展項目君利花園的一部分	該物業包括建築面積約94.44平方米的住宅單位。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	無商業價值  貴集團應佔55%權益：  無商業價值

## 附註：

1. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
2. 根據指示方，該物業受張秋萍(出租人)與萬城建基置業(天津)有限公司(承租人)於二零一八年八月十七日訂立的租賃協議規限。關鍵租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	8-1-2502室
面積：	94.44平方米
年期：	二零一八年八月二十日至二零一九年八月十九日
租金：	每月人民幣1,300元
其他支出：	不包括公共設施開支、物業管理費及其他相關費用

3. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	:	該物業位於中國天津武清區朱莊街道世廣道
交通	:	該物業距離天津濱海機場、天津南站及天津火車站分別約40公里、35公里及26公里。
周邊地區性質	:	相關地區主要為住宅區。

4. 吾等已獲天元律師事務所提供(其中包括)下列與該物業相關的法律意見：

- (a) 倘出租人就相關物業提供合法有效業權證明，該租賃協議屬合法有效且對訂約雙方具約束力。承租人有權根據租賃協議佔用及使用租賃物業。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日
				現況下的市值 人民幣
28	中國廣東省惠州惠城區龍和東路8號綜合發展項目的一部分	該物業包括建築面積約458.03平方米的辦公室單位。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

## 附註：

- 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
- 該物業受惠州南旋毛織廠有限公司(為出租人)及萬城建設(中國)有限公司(為承租人)訂立日期為二零一八年六月一日的租賃協議規限。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	5座6樓
面積：	458.03平方米
租期：	二零一八年七月一日至二零一九年六月三十日
租金：	每月人民幣5,954.39元
其他支出：	包括稅項、物業管理費用及其他相關費用

- 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	：	該物業位於中國廣東省惠州惠城區龍和東路8號。
交通	：	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約25公里、120公里及45公里。
周邊地區性質	：	相關地區主要為住宅區。

- 吾等已獲天元律師事務所提供(其中包括)下列與該物業相關的法律意見：

- 倘出租人就相關物業提供合法有效業權證明，該租賃協議屬合法有效且對訂約雙方具約束力。承租人有權根據租賃協議佔用及使用租賃物業。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日
				現況下的市值 人民幣
29	中國廣東省惠州惠陽區高爾夫路1號住宅發展項目棕櫚島的一部分	該物業由一個單位組成。據指示方告知，該物業目前用作宿舍。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	無商業價值 貴集團應佔100%權益： 無商業價值

## 附註：

1. 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
2. 該物業受林振忠(為出租人)及惠州怡展房地產開發有限公司(為承租人)訂立日期為二零一八年一月四日的租賃協議規限。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	3樓A室
租期：	二零一八年一月二十六日至二零一九年一月二十五日
租金：	每月人民幣4,000元
其他支出：	無

3. 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	：	該物業位於中國廣東省惠州惠陽區高爾夫路1號。
交通	：	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、85公里及10公里。
周邊地區性質	：	相關地區主要為住宅區。

4. 吾等已獲天元律師事務所提供(其中包括)下列與該物業相關的法律意見：

- (a) 由於出租人未有提供有關物業的合法有效業權證明，承租人根據租賃協議的權利不可抗衡業主或其他授權人士。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日
				現況下的市值 人民幣
30	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城名座的一部分	該物業由一個住宅單位組成。據指示方告知，該物業目前用作宿舍。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	無商業價值 貴集團應佔54.5%權益： 無商業價值

## 附註：

- 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
- 該物業受陳惠娜(為出租人)及惠州市萬城房地產開發有限公司(為承租人)訂立日期為二零一八年八月三十一日的租賃協議規限。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	一座1102室
租期：	二零一八年九月一日至二零一九年三月三十一日
租金：	每月人民幣1,400元
其他支出：	不包括公共設施開支、清潔費、有線電視費及其他相關費用

- 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	：	該物業位於中國廣東省惠州惠陽區金惠大道。
交通	：	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、85公里及8公里。
周邊地區性質	：	相關地區主要為住宅區。

- 吾等已獲天元律師事務所提供(其中包括)下列與該物業相關的法律意見：

- 由於出租人未有提供有關物業的合法有效業權證明，承租人根據租賃協議的權利不可抗衡業主或其他授權人士。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年九月三十日
				現況下的市值 人民幣
31	中國廣東省惠州惠陽區金惠大道混合式發展項目萬城名座一期的一部分	該物業由一個住宅單位組成。據指示方告知，該物業目前用作宿舍。	該物業目前由貴集團租賃作自用。	無商業價值 貴集團應佔54.5%權益： 無商業價值

## 附註：

- 該物業估值乃由鄭亥延(香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員、註冊專業產業測量師)及葉沛筠(皇家特許測量師學會會員)編製。
- 該物業受林江偉(為出租人)及惠州市萬城房地產開發有限公司(為承租人)訂立日期為二零一八年七月二十三日的租賃協議規限。主要租賃條款概述如下：

項目	詳情
單位：	一座1302室
租期：	二零一八年七月二十四日至二零一九年一月二十三日
租金：	每月人民幣1,500元
其他支出：	不包括公共設施開支、清潔費、有線電視費及其他相關費用

- 該物業的整體描述及市場資料概括如下：

地點	：	該物業位於中國廣東省惠州惠陽區金惠大道。
交通	：	該物業距離惠州平潭機場、深圳寶安國際機場及惠州南站分別約45公里、85公里及8公里。
周邊地區性質	：	相關地區主要為住宅區。

- 吾等已獲天元律師事務所提供(其中包括)下列與該物業相關的法律意見：

- 由於出租人未有提供有關物業的合法有效業權證明，承租人根據租賃協議的權利不可抗衡業主或其他授權人士。

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於二零一六年十一月十五日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的章程文件包括經修訂及重列組織章程大綱(「大綱」)及經修訂及重列組織章程細則(「細則」)。

## 1. 組織章程大綱

1.1 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限,而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司),且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理人、承包商或其他身份,行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力,而因本公司為獲豁免公司,故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易,惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。

1.2 本公司可藉特別決議案修改大綱所載有關任何宗旨、權力或其他指定事項的內容。

## 2. 組織章程細則

本公司於二零一八年十一月二十六日有條件採納細則。細則若干條文的概要載列如下。

### 2.1 股份

#### (a) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

#### (b) 更改現有股份或股份類別的權利

在開曼公司法的規限下,倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別,則任何股份類別所附的所有或任何特別權利可(除非該股份類別的發行條款另有規定)藉由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意或該類股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案所授批准予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於上述各另行召開的股東大會,惟續會除外,所

需法定人數不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，其獲正式授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或以受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

#### **(c) 更改股本**

本公司可藉股東通過普通決議案以：(a)按本公司認為適當的數目增設新股份，以增加其股本；(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；(c)將其未發行股份劃分為多個類別，並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；(d)將其股份或任何股份拆細為面額較大綱所訂定者為低的股份；(e)註銷於決議案日期仍未獲任何人士承購或同意承購的任何股份，並按所註銷的股份數額削減其股本金額；(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文；(g)更改其股本的結算貨幣；及(h)通過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

#### **(d) 股份轉讓**

在開曼公司法及聯交所規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式且可為親筆簽署的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所(定義見細則)或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據。在有關股份的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，否則股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須於相關註冊辦事處辦理，而倘股份在股東名冊總冊登記，則須於存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記。其亦可拒絕根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份或就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記。

除非有關人士已就所提交的轉讓文據，向本公司繳交最多為聯交所可能釐定應繳的若干費用並已妥為繳付印花稅(如適用)，且轉讓文據只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件及(倘轉讓文據由若干其他人士代其簽立)該其他人士的有關授權文件，送達有關註冊辦事處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

受上市規則所規限，可暫停辦理股份過戶登記手續的時間或期間由董事會決定，於每一年度合計不得超過三十整日(或本公司股東可能透過普通決議案釐定的較長期間，惟該期間於任何年度均不得延長至60日)。

繳足股份不受任何有關轉讓的限制(惟獲聯交所批准者除外)，亦不受任何留置權所約束。

#### **(e) 本公司購回本身股份的權力**

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須符合細則或任何守則、聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

凡本公司購回可贖回股份以作贖回時，非經市場或非以招標方式購回的股份的購回價格須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。



**(f) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力**

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

**(g) 催繳股款及沒收股份**

除該等股份的配發條件另有訂定付款期外，董事會如認為適當即可不時向股東催繳其所持股份的任何未繳股款（無論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20%）支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持有任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款（以金錢或有價實物繳付），且本公司可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20%的利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於仍未繳付該催繳股款或分期股款任何部分的時間內，向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能累計的利息。該通知須指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期（不早於通知日期起計14日屆滿時）且亦須指定付款地點。該通知亦須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在支付通知所要求的款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日期應就該等股份付予本公司的全部股款，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期至付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

## 2.2 董事

### (a) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限(如有)所規限。獲董事會委任以填補臨時空缺的任何董事的任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東大會為止，並可於該大會上膺選連任。獲董事會委任以增加現有董事會董事人數的任何董事的任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並有資格於會上膺選連任。董事會據此委任的任何董事不得計入用於釐定將於股東週年大會上輪值退任的董事或董事人數。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪席退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須退任的董事將為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，惟倘多名董事於同日成為或上次於同日獲選連任為董事，則以抽籤決定須退任的董事，除非彼等之間另有協定。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知，以及該名人士表明願意參選的書面通知已送達本公司總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間須不早於相關大會的通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前七日完結，而提交該等通知的最短期間須達至少七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可藉普通決議案將任期未滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而可能造成的損失而提出的任何索償)，且本公司可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。據此委任的任何董事須遵照「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩人。

董事在以下情況發生時須離職：

- (i) 辭職；
- (ii) 身故；
- (iii) 被宣佈屬精神失常，且董事會議決將其撤職；
- (iv) 破產或接獲針對彼作出的接管令，或暫停付款或與債權人全面訂立債務重整協議；
- (v) 因法律施行禁止或終止其擔任董事職務；
- (vi) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (vii) 有關地區(定義見細則)證券交易所要求其終止董事職務；或
- (viii) 遭大多數董事免職或根據細則遭免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事或其他人士所組成的委員會，而董事會亦可不時就任何人士或目的撤回全部或部分上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟任何以上述方式成立的委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時施行的任何規則。

**(b) 配發及發行股份與認股權證的權力**

在開曼公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或類別股份持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，本公司可發行藉普通決議案所釐定(倘無任何有關釐定或凡有關釐定未能作出明確條文者，則由董事會釐定)附有或附帶有關股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。本公司發行任何股份時，有關條款中可訂明一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，本公司或股份持有人可選擇將股份贖回。

董事會可按其不時釐定的條款，發行可認購本公司任何股份類別或其他證券的認股權證。

倘認股權證以不記名方式發行，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書取得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就該等認股權證補發證書。

在開曼公司法及細則條文，以及(如適用)有關地區內任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，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合適的時間、代價、條款及條件，向該等人士提呈發售、配發或以其他方式處置該等股份，或就該等股份向上述人士授出購股權，惟不得以折扣方式發行任何股份。

在作出或授出配發、提呈發售或處置股份，或就股份授出購股權時，倘董事會認為如不辦理登記聲明或其他特別手續，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士或就股份向上述人士授出任何該等購股權，即屬或可能屬違法或不可行者，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬且不被視為另一類別股東。

#### **(c) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力**

雖然細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，但董事會可行使本公司可行使的一切權力、作出本公司可作出的一切行為及進行本公司可能批准的一切事宜(即使細則或開曼公司法並無規定本公司須於股東大會上行使該等權力、或作出該等行為及事宜)，惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規則訂定前屬有效的任何行為失效。

#### **(d) 借貸權力**

董事會可行使本公司一切權力以籌措或借入款項、按揭或押記本公司全部或任何部分的業務、物業及未催繳股本，並在開曼公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券(無論其為直接進行，或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品)。

(e) 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關款額由董事會或本公司於股東大會上不時釐定(視乎情況而定)，除藉釐定酬金的決議案另行指示外，該等款額概按董事可能同意的比例及方式攤分子各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，或倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則按比例收取酬金。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理產生的開支。上述酬金不包含在擔任本公司任何受薪工作或職位的董事因擔任該等工作或職位而可享有的任何其他酬金內。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付為董事任何一般酬金的額外或代替酬金的特別或額外酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

董事會可自行設立，或(藉同意或協議)聯同本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員(此詞句於本段及下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何獲利崗位的任何董事或前任董事)及前僱員及彼等供養的人士或任何前述一個或多個類別人士，提供養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可向僱員、前任僱員及彼等供養的人士或任何該等人士，支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回的養老金或其他福利，包括該等僱員、前任僱員或彼等供養的人士根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外的養老金或福利。該等養老金或福利可在董事會認為適當的情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

**(f) 離職補償或付款**

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任代價，或就其退任向該等董事支付任何款項（並非有關董事有權收取的合約或法定付款），均須獲本公司於股東大會上批准。

**(g) 向董事提供貸款及貸款抵押**

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或（倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一間公司的控股權益）向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

**(h) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益**

董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或獲利崗位（本公司核數師一職除外），任期及條款由董事會釐定，並可就兼任其他職位或獲利崗位獲支付任何其他細則所規定或根據任何其他細則而享有的任何酬金以外的額外酬金（無論以任何形式）。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事、高級人員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級人員或股東而收取的任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可促使按其認為在所有方面均合適的方式行使本公司所持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使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的任何決議案的投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去與本公司訂約的資格，且任何該等合約，或任何董事於其中以任何方式擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或擁有權益的任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立的受信關係而向本公司交代於任何該等合約或安排獲得的任何溢利。倘董事在與本公司訂立或擬與本公司訂立的合約或安排中以任何方式擁有重大權益，則有關董事須於實際可行的情況下在首次董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或建議的任何董事會決議案投票或計入法定人數，倘董事就任何上述決議案投票，彼就該項決議案的投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此限制不適用於任何下列事項：

- (i) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或招致或承擔的責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其緊密聯繫人透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債項或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (iii) 董事或其緊密聯繫人因參與提呈發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益的有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議；
- (iv) 任何有關本公司或其任何附屬公司僱員利益的建議或安排，包括採納、修訂或實施(i)任何董事或其緊密聯繫人可從中受惠的僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)與本公司或其任何附屬公司董事、彼等的緊密聯繫人及僱員有關的任何養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，而該等計劃或基金並無授予任何董事或其緊密聯繫人與該計劃或基金有關的類別人士一般並未獲賦予的任何特權或利益；及
- (v) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與該等股份、債權證或其他證券的其他持有人以同一方式擁有權益的任何合約或安排。

### 2.3 董事會議事程序

倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上提出的事項，均須以大票數投票方式決定。倘票數相同，則會議主席可投第二票或決定票。

## 2.4 修訂章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在細則的規限下，本公司須先經本公司特別決議案批准，方可更改或修訂大綱及細則以及更改本公司名稱。

## 2.5 股東大會

### (a) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須於股東大會上獲親身或以受委代表出席並有權投票的股東或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或其受委代表以不少於四分之三的大多數票數通過，且有關大會通告須已妥為發出，並列明擬提呈有關決議案為特別決議案。

根據開曼公司法，本公司須於任何特別決議案通過後十五日內，將其副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

普通決議案指有權於股東大會上親身出席並有權投票的本公司股東，或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或受委代表以過半數通過的決議案，而大會通知已妥為發出。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

### (b) 表決權及要求投票表決的權利

在任何股份類別當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下，凡於任何股東大會上以投票方式表決，則：(a)每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳的股款不會就此目的被視為已繳股款；及(b)以舉手表決時，每名親身(或若股東為公司，則其正式獲授權代表)或委任代表出席的股東均可投一票。倘股東為結算所或其代名人並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。



於任何股東大會上提呈表決的決議案須以投票方式表決，惟大會主席可(根據上市規則)容許決議案以舉手方式表決。倘容許以舉手方式表決，則在宣佈舉手表決結果當時或之前，下列人士可要求以投票方式表決(在各情況下，親身出席的股東或受委代表或正式授權法團代表)：

- (i) 最少兩名股東；
- (ii) 佔全體有權在會上投票的股東總表決權不少於十分之一的任何一名或多名股東；或
- (iii) 持有授予權利在會上投票且已繳總額不少於授予該權利的全部股份已繳總額十分之一的本公司股份的一名或多名股東。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何股東類別大會的代表，惟倘授權予超過一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士須視為已獲正式授權，而毋須提供進一步的事實證據，並有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉，上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或限制其僅可就任何個別決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表違反該規定或限制所投的任何票數將不予計算在內。

#### **(c) 股東週年大會**

本公司股東週年大會須每年(本公司採納細則的年度除外)於董事會釐定的時間及地點舉行，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後十五個月，或聯交所可能授權的有關較長期間舉行。

#### **(d) 會議通告及議程**

凡召開本公司股東週年大會，均須發出最少二十一日(及不少於二十個完整營業日)的書面通告，而召開本公司任何其他股東大會則須發出最少十四日(及不少於十個完整營業日)書面通告。該通告不包括發出或視作發出通告當日及送達通告當日，且須

列明大會舉行時間、地點及議程，以及將於會上考慮的決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司以下列方式送達任何股東：面交送達或以郵寄方式寄往股東的登記地址，或(倘屬通告)在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式發出或送遞通告或文件至任何股東。

雖然本公司可於較上述者為短的時間通知召開大會，但倘獲以下股東同意，則有關大會可視作已正式召開：

- (i) 倘屬股東週年大會，獲全體有權出席該會並於會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 倘屬任何其他大會，獲大多數有權出席該會並於會上投票的股東(合共持有本公司總投票權不少於95%)同意。

於股東特別大會上處理的所有事項均被視為特別事項。於股東週年大會上處理的所有事項亦被視為特別事項，惟若干例行事宜被視為普通事項。

**(e) 大會及另行召開的各類別股東會議的法定人數**

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身(或倘股東為公司，由其獲正式授權代表出席)或由受委代表代為出席並有權投票的股東。為批准修改個別股份類別權利而另行召開的類別股東會議(續會除外)所需的法定人數，為持有或以受委代表身份代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士。

**(f) 受委代表**

凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。以投票或舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表)或由受委代表代其投票。

受委代表委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面獲正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須蓋上公司印章或由獲正式授權的高級人員或授權代表親筆簽署。各受委代表委任文據(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可不時批准者，惟其不排除使用雙向格式。任何發出予股東用作委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票(或倘並無指示，由受委代表行使其有關酌情權)。

**(g) 股東要求召開會議**

股東特別大會可由一名或多名股東要求召開，該等股東於提出要求當日須持有本公司繳足股本不少於十分之一併有權在股東大會上投票。有關要求須以書面形式向董事會或本公司秘書提出，藉以要求董事會就處理有關要求所指明之任何事務而召開股東特別大會。有關會議須在遞呈該要求後2個月內召開。如董事會在要求遞交日期起計21日內未有進行安排召開有關會議，則請求人可用相同方式自行召開會議，且本公司須補償請求人因董事會未有召開會議而產生的所有合理開支。

**2.6 賬目與核數**

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司的資產及負債，及開曼公司法所規定就真實公平地反映本公司事務狀況及列明及解釋有關交易所需的一切其他事項(包括本公司所有貨品買賣)。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件，惟倘開曼公司法賦予、具有司法管轄權之法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授出有關權利除外。

於股東週年大會舉行日期不少於二十一日前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本各一份，以供本公司於該股東週年大會上省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須於大會舉行日期前不少於二十一日寄送至每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告之人士。

在有關地區證券交易所規則的規限下，本公司可向(根據有關地區證券交易所規則)同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件須於股東大會前不少於二十一日寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)釐定。股東可在根據細則召開及舉行的任何股東大會上，藉特別決議案於核數師任期屆滿前任何時間罷免核數師，並在該會議上藉普通決議案委任新核數師代替其履行餘下任期。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審計本公司的財務報表。

## 2.7 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派將付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

- (a) 一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；
- (b) 一切股息須按股息獲派付的任何相關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付；及
- (c) 倘任何股東現時欠付本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項(如有)。

倘董事會或本公司已在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (i) 配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派該等股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息(或其部分)以代替上述配發；或
- (ii) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

本公司向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單形式透過郵寄方式支付。上述每張支票或認股權證均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或認股權證一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以金錢或有價實物繳付)的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

宣派後一年未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會投資或用作其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息權益支票或認股權證已連續兩次未獲兌現，或該等支票或認股權證首次無法投遞而被退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或認股權證。

## 2.8 查閱公司記錄

只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求取得該等股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受該條例規限。

## 2.9 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，有關概要見本附錄第3.6段。

## 2.10 清盤程序

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (a) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部已繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及
- (b) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能分別根據股東所持股份的已繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論自動清盤或由法院強制清盤），則清盤人在獲得特別決議案的批准及開曼公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產以現金或現物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別的財產，清盤人可就此為將以該等形式分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

## 2.11 認購權儲備

在開曼公司法未予禁止及以其他方式遵守開曼公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

### 3. 開曼公司法

本公司於二零一六年十一月十五日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼公司法若干條文，惟本節概不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示屬開曼公司法及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與利益當事人可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

#### 3.1 公司業務

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。此外，獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本支付費用。

#### 3.2 股本

根據開曼公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他代價，則須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發按溢價發行的股份溢價。在組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (a) 向股東作出分派或支付股息；
- (b) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (c) 開曼公司法第37條規定的任何方式；
- (d) 撇銷公司的開辦費用；及
- (e) 撇銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

儘管有上文所述的情況，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。



倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

### 3.3 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購公司本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助須以公平方式進行。

### 3.4 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則批准，則有關公司可發行公司或股東可選擇的將予贖回或可予贖回股份，且為免生疑慮，在受限於公司的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，倘該公司的組織章程細則批准，則其可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；惟倘組織章程細則並無批准該購回的方式及條款，則須以該公司普通決議案批准購回的方式及條款。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回本身股份。此外，倘有關贖回或購回將導致公司除庫存股份外再無任何已發行股份，則公司不得贖回或購回任何本身股份。再者，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回本身股份乃屬違法。

公司購買或贖回或退回公司的股份倘根據開曼公司法第37A(1)條的規定持有，則不得視作已註銷，但須分類為庫存股份。任何該等股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼公司法註銷或轉讓。

開曼群島公司可按相關認股權證票據或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

### 3.5 股息及分派

在償付能力測試(開曼公司法所規定者)及公司組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可運用其股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息只可自溢利分派。

只要公司持有庫存股份，則不可宣派或派付股息，亦不可另行就庫存股份以現金或其他方式分派公司的資產(包括於清盤時向股東分派任何資產)。

### 3.6 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及該判決例外情況)，該等先例允許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出引申訴訟以質疑下述事項：公司控制者對少數股東作出越權、非法或欺詐行為；或以違規方式通過須以認可(或特別)大票數(該大票數並未獲得)通過的決議案。

倘公司(並非銀行)而其股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請的情況下，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報該等業務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的索償，須基於在開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或基於公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利遭潛在違反而提出。

### 3.7 出售資產

董事出售公司資產的權力並無明確限制，然而，預期董事行使如一名合理謹慎人士於類似情況下謹慎、勤勉及技巧行事的職責，以及根據英國普通法(開曼群島法庭通常遵循者)就適當理由及以本公司最佳利益真誠行事的信託責任。

### 3.8 會計及審計規定

公司必須安排妥為存置有關：(i)其所有收支款項；(ii)其所有貨品買賣及(iii)其資產及負債等的賬目記錄。

倘並未存置就真實公平地反映公司事務狀況及解釋其交易而言所需的賬簿，則不應視為已妥善保存賬簿。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地方或於開曼群島內的任何其他地方存置其賬冊，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(二零一七年修訂本)發出的法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

### 3.9 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

### 3.10 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

### 3.11 貸款予董事

並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

### 3.12 查閱公司記錄

公司股東並無查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權力，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

### 3.13 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於公司不時決定的任何國家或地區(無論於開曼群島以內或以外)存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查

閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(二零一七年修訂本)發出的法令或通知後的有關規定。

### 3.14 董事及高級人員名冊

根據開曼公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而該等董事或高級人員的任何變動(包括該等董事或高級人員的姓名變動)須於六十日內通知公司註冊處處長。

### 3.15 清盤

開曼群島公司可：(i)根據法院命令；(ii)自動(由其股東提出)；或(iii)在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司以特別決議案議決公司自動清盤，或公司於股東大會上議決自動清盤(因其無法支付到期債務)，則該公司可自動清盤(特定規則所適用的有限存續公司除外)。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，但倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則委任一名或以上清盤人，以負責結束公司事務及分派其資產。

待公司事務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的過程，並召開公司股東大會，向公司提呈賬目並就此加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行的清盤過程，該申請須基於以下理由：(i)公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)就分擔人及債權人利益而言，法院的監督

將有助更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該等職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司的所有財產均由法院保管。

### 3.16 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，則有關安排可獲批准，且其後獲法院批准。儘管異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易對股東所持股份將不能給予公平值，倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)的權利。

### 3.17 收購

倘一間公司提出收購另一間公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，有關收購所涉的不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人在該四個月期間屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示涉及欺詐或不誠信行為，或收購人與接納收購建議的有關股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

### 3.18 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可能規定對高級人員及董事作出彌償保證的限度，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證的條文。

## 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的法律顧問衡力斯律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述開曼公司法的若干內容。按附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」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公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

## A. 有關本集團的其他資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於二零一六年十一月十五日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。據此，本公司的公司架構及細則受限於開曼群島相關法律。細則及組織章程大綱概要載於本招股章程附錄四。註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中18號新世界大廈1座23樓2302室。

本公司於二零一八年六月二十一日根據公司條例第16部遞交申請註冊為非香港公司。樓家強(通訊地址為香港新界大埔露輝路38號聚豪天下37號屋)及劉佩君(通訊地址為香港新界馬鞍山欣安邨欣喜樓1419室)已獲委任為於香港接收法律文件的授權代表。

### 2. 本公司的法定及已發行股本變動

本公司於其註冊成立日期二零一六年十一月十五日的法定股本為10,000港元分為1,000,000股每股面值0.01港元的股份。一股繳足股款股份已按面值配發及發行予初始認購人，而該股份其後於同日轉讓予王庭聰先生。

於二零一八年六月七日，瑞迅(由恒威管理於英屬維爾京群島註冊成立)向王庭聰先生收購本公司的100%股權，代價為0.01港元。代價乃參考本公司的股份面值釐定，而收購於二零一八年六月七日完成。於收購後，本公司成為瑞迅的全資附屬公司。

於二零一八年六月九日，瑞迅向本公司轉讓其於萬城(英屬維爾京群島)的100%股權，總代價向瑞迅發行本公司1股新股份。轉讓於二零一八年六月九日完成。於轉讓後，萬城(英屬維爾京群島)成為本公司的全資附屬公司。

根據於二零一八年十一月二十六日通過的本公司股東書面決議案，本公司的法定

股本已增至20,000,000港元分為2,000,000,000股股份，其中750,000,000股股份將按繳足發行或入賬列作繳足發行，1,250,000,000股股份將仍未發行。

總金額為543,501,333.24港元(連同累計至二零一八年十月三十一日之利息)之股東貸款將由退出借款人更替至本公司，以及將資本化及以發行合共9,998股本公司股本中之新股份予瑞迅，藉以悉數結付。

除上文披露者外，本公司的股本自其註冊成立以來概無其他變動。

### 3. 附屬公司的股本變動

附屬公司於本招股章程附錄一會計師報告載述。除本招股章程內會計師報告及「歷史及重組」一節所述附屬公司外，本公司概無其他附屬公司。

緊隨本招股章程日期前兩年內，附屬公司的股本概無變動。

### 4. 股東於二零一八年十一月二十六日通過的書面決議案

根據本公司股東於二零一八年十一月二十六日通過的書面決議案，待本招股章程所載全球發售條件獲達成及包銷商根據包銷協議的責任成為無條件(包括(如相關)因獨家全球協調人為其本身及代表包銷商豁免其項下任何條件而成為無條件)且有關責任並無根據其相關條款終止：

- (a) 本公司批准及採納組織章程大綱及細則，將於上市後生效；
- (b) 上市、全球發售、資本化發行、貸款資本化及超額配股權獲批准，惟受限於董事(或董事會成立的任何委員會)可全權酌情釐定的有關修訂，且董事或董事會成立的任何委員會獲授權進行彼等認為對實施上市、全球發售、資本化發行、貸款資本化及超額配股權而言屬必要的所有該等事項；
- (c) 購股權計劃規例(其主要條款載於本附錄下文「D.其他資料—1.購股權計劃」一段)獲批准及採納，而董事獲授權可全權酌情授出購股權，以據此認購及根據購股權計劃項下授出的購股權獲行使而配發、發行及處理股份，並採取彼等認為對實施購股權計劃而言屬必要或可取的所有該等行動；



- (d) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或可認購股份或該等可轉換為股份的證券的類似權利，以及作出或授出可能須行使有關權力的要約、協議及購股權，（根據(a)供股(b)任何以股代息計劃或根據細則配發股份以代替股份的全部或部份股息的類似安排；(c)股東在股東大會上授予的特別授權者除外），惟董事配發或同意配發的股份總面值不得超過(i)緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後已發行股份總數20%（即150,000,000股股份）（不包括據超額配股權發行的任何股份及根據購股權計劃項下購股權獲行使而可能發行的任何股份）；與(ii)本公司根據下文(e)段所述購回股份的一般授權而購回（如有）的股份總數之總和，此項授權將由決議案獲通過起，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我們須舉行下屆股東週年大會的期間結束時或股東於股東大會上以普通決議案更改或撤銷或此項授權止期間（以較早發生者為準）（「適用期間」）一直有效；
- (e) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回股份，有關股份數目不得超過緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後已發行股份總數10%（即75,000,000股股份）（不包括據超額配股權發行的任何股份及根據購股權計劃項下購股權獲行使而可能發行的任何股份），此項授權於適用期間內一直有效；及
- (f) 擴大上文(d)段所述一般無條件授權，在董事根據該一般授權可配發或有條件或無條件同意配發的股份總數，加入根據上文(e)段所述購回的股份，前提是該擴大數額不得超過緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後已發行股份總數10%（即75,000,000股股份）（不包括據超額配股權發行的任何股份及根據購股權計劃項下購股權獲行使而可能發行的任何股份）。

## 5. 公司重組

有關為籌備全球發售而實施的重組的詳情，請參閱本招股章程「歷史及重組」一節。

## 6. 股份購回授權

### (a) 有關法例及監管規定

上市規則容許股東授予董事一般授權，以購回於聯交所上市的股份。該授權須經股東於股東大會上以普通決議案通過。

### (b) 股東批准

所有擬購回的股份（須為繳足股款股份）必須先經股東於股東大會上以普通決議案批准，授出一般授權或就個別交易給予特別批准。於二零一八年十一月二十六日，董事獲授一般無條件授權，可於聯交所或證券上市（且就此獲證監會及聯交所認可）的任何其他證券交易所，購回於緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成（但不計及超額配股權獲行使後可予配發及發行的任何股份及購股權計劃項下購股權獲行使而可予發行的任何股份）後的已發行股份總數最多10%（即75,000,000股股份）。該授權將於以下時間（以最早發生者為準）屆滿：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；及(ii)股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該授權之時（「有關期間」）。

### (c) 資金來源

購回於聯交所上市的股份須由根據組織章程大綱及細則及開曼群島適用法例就此可合法用於購回用途的資金中撥付。我們不得以現金以外的代價或並非按照聯交所買賣規則規定的付款方式於聯交所購回股份。在不違反上文規定的情況下，我們可以本公司的利潤購回股份，自股份溢價賬或以就購回而發行新股份的所得款項來購回股份，或如組織章程細則准許及在開曼公司法的規限下，以本公司的資本購回股份，及如購回須支付任何溢價，則以本公司的利潤或本公司股份溢價賬的進賬總額購回股份，或如組織章程細則准許及在開曼公司法的規限下，以資本購回股份。

**(d) 暫停購回**

根據上市規則，本公司於知悉內部資料後不得作出任何股份購回，直至有關資料公佈為止。尤其是，根據本招股章程日期生效的上市規則規定，於緊接下列較早日期前一個月期間內：

- (i) 批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期(不論上市規則有否規定)業績而舉行的董事會會議當日(即根據上市規則首次知會聯交所的日期)；及
- (ii) 上市規則規定本公司刊發任何年度或半年度業績公佈或季度或任何其他中期(不論上市規則有否規定)業績公佈的最後限期，及在任何情況下，均截至業績公佈刊發日期止，本公司不得在聯交所購回股份，惟特殊情況除外。

**(e) 程序及報告規定**

如上市規則所規定，於聯交所或其他證券交易所購回股份，必須向聯交所報告，且須於本公司可能購買股份的任何日子後的聯交所營業日的上午交易時段或任何開市前時段(以較早者為準)前至少30分鐘。報告必須列出前一日購買的股份總數、每股股份購買價或為購買而支付的最高及最低價格。另外，本公司的年報須披露有關年內購回股份的詳情，包括購回股份數目、每股股份購買價或為所有該等購買已付的最高及最低價格(如需要)及已付價格總額的每月分析。

**(f) 關連人士**

上市公司不得在知情情況下於聯交所向核心關連人士(定義見上市規則)購回證券，且核心關連人士不得在知情情況下於聯交所向上市公司出售其證券。

**(g) 購回的理由**

董事相信，董事擁有一般授權以於市場上購回股份符合我們及股東的最佳利

益。該等購回或會提高每股資產淨值及／或每股盈利，惟須視乎當時市況及資金安排而定，並僅於董事認為有關購回將對我們及其股東有利的情況下方會進行。

**(h) 購回的資金**

購回證券時，我們僅可動用根據組織章程大綱及細則、公司法或開曼群島任何其他適用法例及上市規則就此目的而言可合法使用的資金。基於本招股章程披露的本公司目前財務狀況及計及本公司現時營運資金水平，董事認為，全面行使購回授權可能對我們的營運資金及／或資本負債狀況有重大不利影響（相對於本招股章程所披露的狀況）。然而，董事不會根據購回授權購回過多股份，以致對董事不時認為本公司宜具備的營運資金規定或資本負債水平造成重大不利影響。

**(i) 股本**

以於緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成（但未行使任何超額配股權及不計及購股權計劃項下購股權獲行使而可予發行的任何股份）後已發行750,000,000股股份為基準，全面行使購回授權可能導致我們於有關期間內最多可購回75,000,000股股份。

**(j) 一般事項**

目前並無任何董事或（就各董事作出一切合理查詢後所知）彼等的任何聯繫人士（定義見上市規則）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，如有關規定適用，彼等將按照上市規則、組織章程大綱及細則、公司法及開曼群島任何其他適用法律行使購回授權。倘根據購回授權而購回任何股份導致個別股東所佔本公司投票權的權益比例有所增加，則就收購守則而言，該項增加將視作一項收購。因此，一名股東或多名一致行動的股東（視乎股東權益增加的程度而定）或會取得或鞏固對我們的控制權，因而有責任須按照收購守則規則26發出

強制要約收購。倘購回授權獲行使，董事並不知悉根據收購守則進行購回將產生的任何結果。概無關連人士(定義見上市規則)已知會我們，表示其現時有意於購回授權獲行使時向本公司出售其股份，亦無承諾不會向本公司出售其股份。

## B. 有關我們的業務的其他資料

### 1. 重大合約概要





以下合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)乃由本公司或本集團任何成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立及屬或可能屬重大：

- (a) 日期為二零一八年十一月三十日的彌償契據，由控股股東與本公司訂立；
- (b) 日期為二零一八年十一月三十日的不競爭契據，由控股股東與本公司訂立；及
- (c) 香港包銷協議。

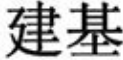



### 2. 知識產權

#### (a) 商標

於最後可行日期，我們已註冊以下我們認為對業務屬重大的商標：

編號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊期間
1.		36	萬城香港	中國	6257928	二零一零年九月七日至 二零二零年九月六日
2.		36	萬城香港	中國	9008283	二零一二年三月十四日 至二零二二年三月十 三日
3.	MILLION CITY	36	萬城香港	中國	9008445	二零一二年三月十四日 至二零二二年三月十 三日
4.	 WAN CHENG JIAN JI	36	津港	中國	9003120	二零一二年一月十四日 至二零二二年一月十 三日
5.	MILLION CITIES	36	萬城香港	中國	24948874	二零一八年六月二十八 日至二零二八年六月 二十七日
6.		36	萬城香港	中國	24936716	二零一八年六月二十八 日至二零二八年六月 二十七日

於最後可行日期，我們已申請註冊以下我們認為對業務屬重大的商標：

編號	商標	類別	申請人	申請地點	申請日期	申請編號
1.		36	津港	中國	二零一一年 五月三十日	9531003
2.		35, 36	萬城控股有限公司	香港	二零一八年 六月二十八日	304578904
3.		35, 36	萬城控股有限公司	香港	二零一八年 六月二十八日	304578959
4.	MILLION CITIES	35, 36	萬城控股有限公司	香港	二零一八年 六月二十八日	304579002
5.		36	萬城香港	中國	二零零七年 九月四日	6257929

**(b) 域名**

於最後可行日期，我們已註冊以下我們認為對業務屬重大的域名：

編號	域名	註冊擁有人	註冊日期	屆滿日期
1.	millioncities.com.cn	萬城外商獨資 企業	二零零七年十二月六日	二零二二年十月六日

**C. 有關董事及主要股東的其他資料**

**1. 權益披露**

**(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉**

緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後(假設超額配股權不獲行使，且不包括購股權計劃項下購股權獲行使而可能授出的任何股份)，據董事所知，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股

份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於股份的好倉

姓名	權益性質 <sup>(1)</sup>	於股份的權益	佔已發行股本概約百分比
王庭聰先生 <sup>(2)</sup>	信託受益人	750,000,000	75%
樓家強先生 <sup>(3)</sup>	配偶權益	750,000,000	75%

附註：

- (1) 所有上述權益均為好倉。
- (2) 王庭聰先生為庭槐信託的授予人、保護人及受益人之一，故根據證券及期貨條例被視為於庭槐信託所持股份中擁有權益。
- (3) 樓家強先生為王惠玲女士的配偶。

(ii) 於相聯法團普通股的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份/權益性質	已認購註冊股本金額	佔已發行股本概約百分比
王庭聰先生	惠州悅富	實益擁有人	人民幣19.76百萬元	4.99%
林國賢先生	惠州悅富	法定擁有人	人民幣19.76百萬元	4.99%
王庭聰先生	惠州萬城	實益擁有人	人民幣2.625百萬元	5%
林國賢先生	惠州萬城	法定擁有人	人民幣2.625百萬元	5%

附註：

已認購註冊股本金額將於二零二八年十二月三十一日前根據惠州悅富及惠州萬城日期分別為二零一八年六月二十五日及二零一八年六月二十二日的書面董事會決議案悉數結付。

**(b) 主要股東於本公司及相關法團股份、相關股份或債權證的權益及淡倉**

董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有於股份上市後將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉,或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況於本公司任何相聯法團的股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。更多詳情請參閱本招股章程「主要股東」一節。

**2. 服務合約詳情**

執行董事樓家強先生、黃家倫先生、劉佩君女士及林國賢先生將各自與本公司訂立服務協議,初步由上市日期起計為期三年,並將於其後持續,直至其中一方向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。各執行董事有權獲得下文所載相關基本薪金。

各獨立非執行董事將與本公司訂立委任函。該等函件各自的條款及條件於各重大方面屬相近。各獨立非執行董事的初步任期由上市日期起計為期三年,於相關委任函所載若干情況下可予終止。

除上述者外,各董事概無與或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立服務合約(惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須給予賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

**3. 董事薪酬**

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月,已產生薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、以股份為基礎補償開支、酌情花紅、住房及其他津貼和其他實物福利)分別為約人民幣1.74百萬元、人民幣1.94百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣2.14百萬元。



除本招股章程所披露者外，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團任何成員公司概無已付或應付董事的其他款項。

根據截至本招股章程日期生效的現有安排，截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司應付董事的薪酬金額(包括實物福利但不包括酌情花紅)估計合共為約人民幣4.48百萬元。

#### 4. 已收代理費或佣金

除有關包銷協議外，於本招股章程日期前兩年內，董事或名列於本附錄「專家資格」一節的任何人士概無就發行或出售本公司或本集團任何成員公司的任何股份或貸款或任何股份或借貸資本已收取任何佣金、折扣、代理費、經紀費或其他特別條款。

#### 5. 免責聲明

- (i) 董事與本集團成員公司概無現有或建議服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須給予賠償(法定賠償除外)的合約)。更多詳情請參閱本附錄「有關董事及主要股東的其他資料」一段「服務合約詳情」分段；
- (ii) 董事或名列於本附錄「專家資格」一段的任何人士概無於本公司的發起，或於本公司或本集團任何成員公司在緊接本招股章程刊發前兩年內已收購或出售或租用，或本公司或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有權益；
- (iii) 董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團(具有證券及期貨條例第XV部所賦予的涵義)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文其被當作或視作擁有的權益及淡倉)而將須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所，或將須根據證券及期貨條例第352條登記於該條所述登記冊內的權益及淡倉，或將須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所的權益及淡倉，

而上述各情況待股份在聯交所上市後即告生效。更多詳情請參閱本附錄「有關董事及主要股東的其他資料」一段；

- (iv) 據任何董事或本公司主要行政人員所知，概無任何人士於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股份或股本面值10%或以上的權益。更多詳情請參閱本附錄「有關董事及主要股東的其他資料」一段；
- (v) 董事或名列於本附錄「專家資格」一段的任何人士概無於任何在本招股章程日期存續且對本集團業務屬重大的合約或安排中擁有重大權益；
- (vi) 名列於本附錄「專家資格」一段的任何人士概無：(a)於任何股份或本集團任何成員公司的任何股份中擁有法定或實益權益；或(b)擁有任何權利(不論是否可依法執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；及
- (vii) 董事或其各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或本公司任何股東(據董事所知持有已發行股本5%以上者)概無於五大供應商或五大客戶擁有任何權益。更多詳情請參閱本招股章程「業務」一節「客戶」及「供應商」兩段。

## D. 其他資料

### 1. 購股權計劃

以下為股東於二零一八年十一月二十六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章制訂的股份獎勵計劃，旨在肯定及表揚曾經或可能曾為本集團作出貢獻的合資格參與者(定義見下文(b)段)。購股權計劃將

向合資格參與者提供於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留其貢獻對或將對本集團長遠發展有利的合資格參與者或以其他方式與其保持持續的業務關係。

**(b) 合資格參與人士**

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，以按下文第(f)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份：

- (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及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢師、代理、供應商、客戶、分銷商及有關其他人士。

於接納購股權時，承授人須向本公司支付1港元作為獲授購股權的代價。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手買賣單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期前獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

**(c) 接納購股權要約**

本公司一經於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同付予本公司的1港元款項作為授出購股權的代價後，購股權即被視為承授人已獲授及已接納並且有效。該等款項於任何情況均不獲退還。就

任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手買賣單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定的接納日期前獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在第(l)、(m)、(n)、(o)及(p)段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使購股權所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除悉數行使的情況外，均須以股份當時於聯交所買賣的一手買賣單位的完整倍數行使。每份有關通知須隨附所發出通知中涉及的股份行使價總額的股款。於收到通知及股款後21日內及(如適用)收到本公司核數師或認可獨立財務顧問(視乎情況而定)根據第(r)段發出的證書後，本公司須向承授人配發及發行相關數目的入賬列作繳足股份，並向承授人發出有關該等獲配發股份的股票。

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**

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售、貸款資本化及資本化發行完成後已發行股份總數的10% (假設超額配股權未獲行使) (即750,000,000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本可發行的股份)。待本公司刊發通函並經股東在股東大會上批准及/或符合上市規則不時規定的其他要求後，董事會可：

- (i) 隨時更新該上限至股東在股東大會批准當日已發行股份的10%；及/或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款及向選定合資格參與者授出購股權

的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的及／或上市規則規定的其他資料。

儘管如上文所述及受限於下文第(r)段，在任何時間，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可能發行的股份數目上限，均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出的購股權會導致超出30%上限，則不得授出該等購股權。倘本公司的股本架構出現下文第(r)段所述的任何變動(不論通過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式)，則可授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

**(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限**

在截至授出日期止任何十二個月期間根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出超過該1%限額的購股權，則須：

- (i) 由本公司發出通函，當中載列合資格參與者的身份、將予授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及／或上市規則規定的其他資料；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)(或倘合資格參與者為核心關連人士，則其聯繫人)須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份的認購價而言，須被視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者轉交一份要約文件(或要約文件隨附的文件)，並列明(其中包括)：
  - (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；

- (bb) 向合資格參與者書面提呈購股權的日期(須為聯交所開放進行證券交易業務的日子)；
- (cc) 購股權要約必須獲接納的日期；
- (dd) 根據第(c)段所述，一項購股權被視為已授出及獲接納的日期；
- (ee) 所提呈購股權所涉及的股份數目；
- (ff) 根據及因購股權獲行使所發行股份的認購價及支付有關價格的方式；
- (gg) 該購股權的屆滿日期；及
- (hh) 接納購股權的方法，該方法(除非董事會另行決定)載列於第(c)段。

**(f) 股價**

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及股份的認購價須由董事會全權酌情釐定(可作出下文第(r)段所述的任何調整)，惟該價格必須至少為下列各項之較高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所開市買賣證券的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

**(g) 授出購股權予關連人士**

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權,須經獨立非執行董事批准(不包括任何本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)。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)授出購股權會令因於直至該項授出日期(包括該日)止十二個月期間根據購股權計劃及本公司的任何其他購股權計劃已向及將向有關人士授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將發行股份的數目:

- (i) 合計超過於該項授出日期之已發行股份的0.1%,或上市規則可能不時規定的其他百分比;及
- (ii) 按股份於各授出日期的正式收市價計算,總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額,則須待本公司發出通函,並經股東在股東大會上以投票方式批准,而本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士(定義見上市規則)均須放棄投贊成票,及/或符合上市規則不時訂明的其他規定,方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權之表決須按股數投票方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料:

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)詳情,有關購股權數目及條款(包括行使價)必須於有關股東大會前釐定,而提呈有關進一步授出購股權的董事會會議日期,就計算該等購股權的行使價而言,須被視為授出日期;
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事)就表決向獨立股東提供的推薦意見;
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明;及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

**(b) 授出購股權的時間限制**

在本公司知悉內幕消息後，本公司不得授出購股權，直至有關消息已根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文規定發佈為止。尤其是，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月起至實際刊發業績公告日期止期間，本公司不得授出購股權：

- (i) 批准本公司年度、半年度、季度或其他中期期間業績(不論上市規則有否規定)的董事會會議日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)；及
- (ii) 本公司(i)根據上市規則刊發其任何年度或半年度期間業績公告；及(ii)倘本公司選擇刊發，於任何季度或其他中期期間業績公告的最後期限，而
- (iii) 倘向董事授出購股權：
  - (aa) 不得於緊接年度業績發佈日期前60天期間或(倘為較短者)自相關財政年度結束起至業績發佈日期止期間授出購股權；及
  - (bb) 不得於緊接季度業績(如有)及半年度業績發佈日期前30天期間或(倘為較短者)自相關季度或半年度期間結束起至業績發佈日期止期間授出購股權。

**(i) 權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有，可全部或部分予以行使及視作已行使(視乎情況而定)。承授人不得亦不可試圖以任何方式出售、轉讓、押記、抵押彼所持有之任何購股權，或就彼所持有之任何購股權或任何其他有關向彼授出購股權的事宜設置產權負擔或以任何第三方為受益人設立任何法定或實益權益或試圖如此行事(惟承授人可提名一名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份)。凡違反上文所述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。



**(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期**

購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期起至該日起計十年屆滿前期間隨時根據購股權計劃的條款行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後十年行使購股權。除非本公司於股東大會或由董事會提前終止，否則購股權計劃自上市日期起至上市日期起計第十週年（包括首尾兩天）止期間生效及有效，其後不得進一步提呈任何購股權，但購股權計劃的條文於所有其他方面將仍然具有十足效力及作用，並以行使於此前已授出的任何購股權生效而言所需的範圍或根據購股權計劃的條文可能要求的其他方面為限。此前已授出但尚未行使的購股權應根據購股權計劃繼續生效及可以行使。

**(k) 表現目標**

根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達到董事會於授出購股權時列明的任何表現目標。

**(l) 終止受僱或身故時的權利**

倘購股權承授人因身故、健康欠佳、受傷、傷殘或因第(m)段所述之理由終止其與本公司及／或其任何附屬公司之關係以外的任何理由而不再為合資格參與者，承授人可於其於不再為合資格參與者當日（就一名因其受僱於本公司或其任何附屬公司而成為合資格參與者之人士而言，該日期應為其於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日期，而不論有否支付代通知金而提早離職）起計一個月期間（或董事會可能釐定之較長期限）行使最高達其於不再為合資格參與者當日可享有之購股權（以尚未行使者為限）。

倘購股權承授人因身故、健康欠佳、受傷或傷殘（全部均須具有董事會信納之證明）而不再為合資格參與者，且並無發生因第(m)段所述終止其與本公司及／或其任何附屬公司之關係的事件，承授人或其遺產代理人有權於不再為合資格參與者當日或身故當日起計十二個月期間內（或董事會可能釐定之較長期限）全面行使購股權（以尚未行使者為限）。

**(m) 解僱時的權利**

倘購股權承授人因下列任何一項或以上的理由終止其與本公司及／或其任何附屬公司之關係而不再為合資格參與者：

- (i) 被裁定有嚴重行為失當；
- (ii) 觸犯任何涉及其操守或誠信或有關本公司及／或其任何附屬公司的僱員的刑事罪行；
- (iii) 已無力償還債務、破產或與其全體債權人訂立債務重整安排或協議；或
- (iv) 董事會按普通法或根據任何適用法律或按照承授人與本公司或相關附屬公司所訂立服務合同釐定為終止僱用承授人的任何其他理由，

則自其不再為合資格參與者當日起，其購股權將自動失效且不可行使（以尚未行使者為限）。

**(n) 收購時的權利**

倘向所有股東（或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人聯合或一致行動的人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面收購要約，本公司將盡最大努力促使該等要約擴展至所有承授人（按經必要變動的同等條款，並假設彼等將藉全面行使所獲授之購股權而將成為股東）。倘該要約成為或宣佈成為無條件，則購股權的承授人（或其遺產代理人）有權在要約成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時全面行使購股權（以尚未行使者為限）。

**(o) 清盤時的權利**

倘本公司向股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自願清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而各承授人（或倘承授人身故，則其遺產代理人）有權在不遲於上述本公司擬召開股東大會當日前兩個營業日

前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款，以行使其全部或任何購股權，而本公司須盡快及在任何情況下不遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並將承授人登記為有關股份持有人。

**(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利**

倘本公司與其股東及／或債權人擬達成和解或安排，以根據公司法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及／或債權人寄發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，而屆時每名承授人將於緊接相關法院指示就考慮該等和解或安排而召開之會議（倘就同一目的須召開超過一次會議，則為第一次會議）當日前的營業日的中午十二時正（香港時間）前隨時有權行使其全部或任何（全面或部分）購股權。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。董事會將致力促使因行使購股權而於該等情況下發行之股份就該和解或安排而言於其生效日期成為本公司已發行股本的一部分，而該等股份將於各方面受到該和解或安排的限制。倘該和解或安排因任何原因而並未獲得有關法院之批准（不論按向有關法院提呈的條款或按有關法院可能批准之任何其他條款），承授人行使彼等各自之購股權之權利將自相關法院發出命令之日期起全面恢復，猶如本公司並無建議該和解或安排，且任何承授人不得就因上述暫停情況而蒙受的任何損失或損害向本公司或其任何高級職員申索。

**(q) 股份的地位**

因行使購股權而將予配發的股份將不會附帶投票權，直至承授人（承授人提名的有關其他人士）完成有關股份持有人的登記為止。在上述規定的規限下，因行使購股權而配發及發行的股份與發行日期其他已發行繳足股份於各方面享有相同地位，擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利，及有關於發行日期或之後派付或作出的任何股息或其他分派之權利，惟須遵守細則的所有條文。於行使購股權時發行之股份不得享有股份於經參考於配發日期前的記錄日期所附帶的任何權利。

**(r) 資本變動的影響**

倘本公司股本架構於任何購股權成為或仍然可予行使期間出現任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售（倘包含價格攤薄元素）、本公司股本合併、拆細或削減，則須對尚未行使的任何購股權所涉及的股份數目及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，作出經本公司核數師或經批准獨立財務顧問致函董事會證明（因資本化發行而作出的調整除外）屬公平合理並符合上市規則第17.03(13)條及附註與聯交所於二零零五年九月五日的補充指引及／或上市規則不時規定的該等其他要求及其附註的相應調整（如有）。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）於本段的身份為專家而並非仲裁人，彼等發出的證明書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終定論，並對本公司及承授人具約束力。

作出任何該等變動的前提為承授人已行使其持有的所有購股權有權認購本公司已發行股本的比例須與緊接有關變動前相同，以及因任何購股權獲全面行使而應付的認購價總額應盡可能與變動前保持一致（無論如何不高於該認購價），惟倘作出有關變動將導致股份以低於其面值的價格發行，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視為須作出任何該等變動的情況。

**(s) 購股權的屆滿**

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) 第(l)、(m)、(n)、(o)或(p)段所述的任何期限屆滿日期；
- (iii) 第(p)段所述本公司償債安排的生效日期；
- (iv) 在第(o)段的規限下，本公司開始清盤當日；

- (v) 承授人基於下列一個或多個理由終止與本公司及／或其任何附屬公司的關係而不再為合資格參與者當日：被裁定有嚴重行為失當；或觸犯任何涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的刑事罪行；或已變成無力償還債務、破產或與其全體債權人訂立債務重整安排或協議；或董事會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同釐定為終止僱用承授人的任何其他理由。董事會或相關附屬公司的董事會通過決議案決定基於本段上述一個或多個理由而終止或不終止承授人的關係屬最終定論；或
- (vi) 董事會基於承授人違反上文第(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第(u)段購股權被註銷當日。

**(t) 修訂購股權計劃**

購股權計劃的任何內容均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 修訂有關上市規則第17.03條所載事項而使承授人或合資格參與者(視情況而定)受患者；或
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改(根據購股權計劃的條款而自動生效的任何修訂則除外)，

以上情況須首先經股東於股東大會上批准，前提是購股權計劃或購股權之已修訂條款仍然符合上市規則第17章，及倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權的發行條款有不利影響，或減低任何人士於有關修訂前根據有關購股權可享有的股本比例，則根據購股權計劃的條款，該等修訂亦須經承授人批准。

**(u) 註銷購股權**

註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權承授人書面批准。為免生疑問，茲說明倘任何購股權乃根據第(i)段註銷，則毋須獲得有關批准。

**(v) 終止購股權計劃**

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，而在此情況下將不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的某些條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出的任何購股權或可根據購股權計劃條文予以行使的其他購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

**(w) 董事會管理**

購股權計劃由董事會管理，董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本文另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

**(x) 購股權計劃的條件**

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准因購股權計劃項下授出購股權獲行使而將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(倘相關)因獨家全球協調人為及代表包銷商行事而豁免任何該等條件而成為無條件)且並無根據包銷協議的條款或其他原因終止；及
- (iii) 股份於聯交所開始買賣。

倘第(x)段所述條件未能於購股權計劃採納日期起計六個曆月內達成，則：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃已授出或同意將授出的任何購股權及該授出的任何要約均為無效；及

(iii) 概無任何人士根據或就購股權計劃或其項下任何已授出購股權而有權享有任何權利或利益或就此負上任何責任。

**(y) 在年報及中期報告的披露**

本公司將遵照不時生效的上市規則，於財政年度／期間內在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括購股權數目、授出日期、行使價、行使期間及歸屬期間。

**(z) 購股權計劃的現狀**

截至最後可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

**2. 遺產稅**

董事已獲告知，本公司或本集團任何成員公司不大可能會有重大遺產稅負債。

**3. 訴訟**

於最後可行日期，我們概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，我們亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償，以致經營業績或財務狀況將受到重大不利影響。

**4. 獨家保薦人**

獨家保薦人已代表我們向上市委員會申請批准本招股章程所述已發行股份及將發行或出售的股份(包括根據超額配股權獲行使而可予發行的股份)上市及買賣。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準則。就擔任上市保薦人的服務而應付獨家保薦人的費用約為3.8百萬港元及應由我們支付。

**5. 開辦費用**

本公司開辦費用約為2,675美元，並由我們支付。

## 6. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。於緊接本招股章程刊發日期前兩年內，概無亦不擬就全球發售及本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

## 7. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

出售、購買及轉讓於香港股東分冊登記的股份須繳納香港印花稅。對各買方及賣方收取的現行稅率是出售或轉讓股份代價或公平值(倘較高)的0.1%。於香港買賣本公司股份所產生或衍生的溢利亦可能須繳納香港利得稅。

### (b) 開曼群島

根據現行開曼群島法例，於開曼群島轉讓本公司股份毋須繳納印花稅。

### (c) 諮詢專業顧問

全球發售潛在投資者若對認購、購買、持有或出售及買賣股份(或行使其附帶的權益)所涉及的稅務問題有任何疑問，請諮詢本身的專業稅務顧問。對於因任何人士認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利而產生的任何稅務影響或負債，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概不負責。

## 8. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4節規定的豁免而獨立刊發。

## 9. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，使所有相關人士受《公司(清盤及雜項條文)條例》第44A條和第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。



## 10. 專家資格

以下為提供本招股章程所載意見或建議的專家(定義見上市規則及公司條例)的資格：

名稱	資格
中國光大融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌機構
畢馬威會計師事務所	執業會計師
天元律師事務所	中國法律顧問
衡力斯律師事務所	開曼群島法律顧問
高力國際物業顧問 (香港)有限公司	行業顧問
高力國際物業顧問 (香港)有限公司	物業估值師

## 11. 專家同意書

本附錄「專家資格」一節所提及的各專家已就刊發本招股章程分別發出同意書，表示同意以本招股章程所載的形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或法律意見(視乎情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

上文所述專家概無於本公司或本集團任何成員公司擁有任何股東權益，或擁有認購或提名有關人士認購本公司或本集團任何成員公司的權益的權利(無論是否可依法強制執行)。

## 12. 無重大不利變動

董事確認，自二零一八年六月三十日(即本集團最近期的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

## 13. 其他事項

- (a) 於緊接本招股章程刊發日期前兩年內：
  - (i) 本公司或本集團任何成員公司概無發行或同意發行任何股份或貸款或繳足或部分繳足任何股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或本集團任何成員公司並無就發行或出售任何股份或貸款或任何股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
  - (iii) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或本集團任何成員公司的任何股份而向任何人士支付或應付佣金(包銷商佣金除外)；
- (b) 概無本公司或本集團任何成員公司的任何股份或貸款或股份或借貸資本附帶或有條件或無條件同意附帶任何期權；
- (c) 概無本公司或本集團任何成員公司的創辦人、管理層或遞延股份已發行或同意將予發行；
- (d) 本公司概無未行使可換股債務證券或債權證；
- (e) 本附錄「其他資料」一段「專家資格」分段所提名的人士概未於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或其他權益，亦無擁有自行認購或指定他人認購本集團任何成員公司的任何證券的權利或購股權(不論可否依法執行)；
- (f) 概無免除或將免除未來股息的安排。
- (g) 董事確認，於緊接本招股章程日期前12個月內，並無發生任何可能或已對本公司財務狀況有重大不利影響的本公司業務中斷；

- (h) 股東總冊將由開曼群島證券登記總處Conyers Trust Company (Cayman) Limited保管，而香港股東名冊將由香港證券登記處香港中央證券登記有限公司保管。股份的所有轉讓書及其他所有權文件必須提交香港證券登記處辦理登記手續。本公司已作出一切所需安排，確保本公司股份可納入中央結算系統；及
- (i) 本公司股權及債務證券(如有)概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求任何上市或買賣批准。

**A. 送呈香港公司註冊處處長文件**

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(其中包括)：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格副本；
- (b) 本招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — 其他資料 — 專家同意書」一段所述的同意書；及
- (c) 本招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — 有關我們的業務的其他資料 — 重大合約概要」一段所述的重大合約詳情。

**B. 備查文件**

以下文件由即日起直至本招股章程日期起計14天(包括該日)止期間一般辦公時間上午九時正至下午五時正內，於紀曉東律師行(與天元律師事務所香港辦事處聯營)(地址為香港德輔道中26號華懋中心二期7樓702室)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 香港執業會計師畢馬威會計師事務所編製截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零一八年六月三十日止六個月的會計師報告，全文載於本招股章程「附錄一 — 會計師報告」；
- (c) 截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度本集團旗下各公司的經審核財務報表；
- (d) 香港執業會計師畢馬威會計師事務所就未經審核備考財務資料出具的報告，全文載於本招股章程「附錄二 — 未經審核備考財務資料」；
- (e) 衡力斯律師事務所編製的意見書，當中概述本招股章程「附錄四 — 本公司章程文件及開曼公司法概要」一段所述的開曼公司法的若干內容；
- (f) 開曼公司法；

- (g) 本招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — 有關我們的業務的其他資料 — 重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (h) 本招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — 有關董事及主要股東的其他資料 — 服務合約詳情」一段所述的董事服務合約；
- (i) 購股權計劃之規則；
- (j) 高力國際出具的行業報告；
- (k) 本招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — 其他資料 — 專家同意書」一段所述的同意書；及
- (l) 有關中國法律的法律顧問天元律師事務所就本集團及於中國的物業權益的若干方面編製的法律意見。



萬城  
MILLION CITIES

萬城控股有限公司  
Million Cities Holdings Limited