

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

# Huijing Holdings Company Limited

## 滙景控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的申請版本

### 警 告

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

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向滙景控股有限公司(「本公司」)、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或任何補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人、顧問或包銷商成員須於香港或任何其他司法權區進行發售活動的任何責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或任何補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；
- (d) 本申請版本並非最終上市文件，本公司可能會不時根據上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，亦無意邀請公眾人士要約認購或購買任何證券；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、顧問或包銷商概無通過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券；
- (h) 本文件所提及的證券不應供任何人士申請，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦將不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州證券法登記；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、退回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

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

## 重要提示

重要提示：閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

# Huijing Holdings Company Limited 滙景控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## [編纂]

[編纂]數目：[編纂]股股份(視乎[編纂]行使與否而定)  
[編纂]數目：[編纂]股股份(可予重新分配)  
[編纂]數目：[編纂]股股份(可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)  
[編纂]：不高於每股股份[編纂]港元，且預期不低於每股股份[編纂]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  
[編纂]：[編纂]

獨家保薦人、[編纂]



中國銀河國際證券(香港)有限公司

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

本文件連同本文件附錄七「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所列文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司於[編纂]透過協議釐定。預期[編纂]將為[編纂](香港時間)或前後，惟無論如何不遲於[編纂](香港時間)。除另有公佈外，[編纂]將不超過每股[編纂][編纂]港元，且目前預期將不低於每股[編纂][編纂]港元。[編纂]的申請人須於申請時繳付最高[編纂]每股[編纂][編纂]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，倘最終釐定的[編纂]低於每股[編纂][編纂]港元，則多繳股款可予退還。倘[編纂](為其本身及代表[編纂])與本公司因任何理由而未能於[編纂]前協定[編纂]，則[編纂]將不會進行並告失效。

有意投資者於作出投資決定前，務請審慎考慮本文件所載一切資料，包括本文件「風險因素」一節所載風險因素。

[編纂](為其本身及代表[編纂])可在獲得本公司同意情況下，於截止遞交[編纂]申請日期上午或之前，隨時將[編纂]所提呈的[編纂]數目及/或[編纂]下調至低於本文件所述者(即每股[編纂][編纂]港元至[編纂]港元)。在此情況下，本公司將在作出有關調減決定後於實際可行情況下盡快且無論如何不遲於截止遞交[編纂]申請日期上午，在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)，以及在本公司網站 [www.huijingholdings.com](http://www.huijingholdings.com) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊登有關調減[編纂]數目及/或[編纂]的通告。進一步詳情載於本文件「[編纂]的架構」及「如何申請[編纂]」各節。

[編纂]的有意投資者務請注意，倘於[編纂]上午八時正前發生若干事件，則[編纂]根據[編纂]認購及促使認購人認購[編纂]的責任，可由[編纂](為其本身及代表[編纂])終止。該等事件載於本文件「[編纂]一[編纂]安排及開支一[編纂]一終止理由」分節。閣下務請參閱該節以了解進一步詳情。

[編纂]並未亦不會根據《美國證券法》或美國任何州份的證券法登記，且不得在美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓。本公司證券將不會於美國[編纂]。

[編纂]

## 預期時間表 (1)

[編纂]

## 預期時間表 (1)

[ 編纂 ]

|                  |
|------------------|
| <b>預期時間表 (1)</b> |
|------------------|

[ 編纂 ]

## 目 錄

### 致投資者的重要通知

本文件由本公司純粹就[編纂]而刊發，不構成出售任何證券的[編纂]或招攬認購或購買任何證券的[編纂]，惟根據[編纂]由本文件[編纂]的[編纂]除外。本文件不可用作亦不會構成在任何其他司法權區或於任何其他情況下出售任何證券的[編纂]或招攬認購或購買任何證券的[編纂]。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區[編纂][編纂]，亦無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區派發本文件。在其他司法權區內，除非已根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其准許或獲得豁免，否則派發本文件以及[編纂]和銷售[編纂]須受限制，且未必可進行。

閣下應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出投資決定。[編纂]乃以本文件所作聲明所載資料為基準作出。

我們並無授權任何人士向閣下提供與本文件中所載者不符的資料。對於並無載於本文件的任何資料或陳述，閣下均不應視為已獲得我們、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員或代理或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

|                    | 頁次 |
|--------------------|----|
| 預期時間表.....         | i  |
| 目錄.....            | iv |
| 概要.....            | 1  |
| 釋義及詞彙.....         | 13 |
| 前瞻性陳述.....         | 33 |
| 風險因素.....          | 35 |
| 豁免嚴格遵守上市規則.....    | 59 |
| 有關本文件及[編纂]的資料..... | 67 |
| 董事及參與[編纂]的各方.....  | 71 |
| 公司資料.....          | 74 |

## 目 錄

|                            | 頁次    |
|----------------------------|-------|
| 行業概覽.....                  | 76    |
| 監管概覽.....                  | 93    |
| 歷史、重組及集團架構.....            | 118   |
| 業務.....                    | 143   |
| 與控股股東的關係.....              | 267   |
| 關連交易.....                  | 287   |
| 董事及高級管理層.....              | 296   |
| 股本.....                    | 304   |
| 主要股東.....                  | 308   |
| 財務資料.....                  | 310   |
| 未來計劃及[編纂].....             | 381   |
| [編纂].....                  | 386   |
| [編纂]的架構.....               | 397   |
| 如何申請[編纂].....              | 407   |
| 附錄一 會計師報告.....             | I-1   |
| 附錄二 未經審核[編纂]財務資料.....      | II-1  |
| 附錄三 物業估值報告.....            | III-1 |
| 附錄四 稅項及外匯.....             | IV-1  |
| 附錄五 本公司組織章程及開曼群島公司法概要..... | V-1   |
| 附錄六 法定及一般資料.....           | VI-1  |
| 附錄七 送呈公司註冊處處長及備查文件.....    | VII-1 |

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此為概要，故並不包含可能對閣下而言屬重要的所有資料，且應與本文件全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下決定投資於[編纂]前，應細閱整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干特定風險載列於「風險因素」。閣下在決定投資於[編纂]前，應細閱該節。

### 概覽

我們是一家成熟的中國綜合住宅及商用物業開發商，專注於廣東省及湖南省。始於東莞的物業項目，我們已逐步延伸至河源、長三角城市群(其包括安徽省、江蘇省及浙江省)及長江中游城市群(其包括湖北省、湖南省及江西省)。根據仲量聯行的資料，於2018年，本集團連同其合資企業的合約銷售總額創下同比增長58.6%，約人民幣2,055百萬元。就合約銷售額而言，本集團連同其合資企業於100大當地物業開發商當中在東莞排名第31位(佔市場份額0.5%)、在長沙排名第63位(佔市場份額0.4%)及在合肥排名第57位(佔市場份額0.3%)，並分別佔河源及衡陽的市場份額1.3%及0.8%。我們在市場上聲譽卓著，專注於向客戶提供優質的綜合物業，同時亦提供地方政府部門鼓勵下推廣特定行業的物業。

我們的歷史可追溯至2004年，當時成立了我們的主要附屬公司滙景集團的前身東莞滙景房地產，而當時東莞滙景房地產取得滙景豪庭第一期的預售許可證。憑藉我們向客戶提供優質住宅物業的能力，我們於東莞市的首個綜合體開發項目滙景城於2011年開始動工。

我們的物業項目包括住宅物業項目、綜合物業項目及推廣特定行業的物業項目。我們的綜合物業項目通常包括住宅及商用物業聯合體。我們的住宅物業主要包括分層住宅、排樓、獨棟洋樓及別墅。我們的商用物業主要包括零售店舖、購物中心、寫字樓及(倘相關土地出讓合同規定)酒店。我們推廣特定行業的物業包括我們的「旅遊康養生活」項目及「科創產業」項目。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，本集團連同其合資企業的合約銷售額分別為人民幣1,999.5百萬元、人民幣1,296.1百萬元、人民幣2,562.4百萬元及人民幣1,598.4百萬元，合約銷售建築面積分別為187,192平方米、138,440平方米、214,264平方米及121,238平方米，而本集團連同其合資企業已開發及交付總建築面積分別為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米的物業。

我們會評估收購土地各種機會，以維持我們的營運所需的土地儲備。於2019年9月30日，本集團連同其合資企業已經收購或正在收購下列物業項目：

|                        | 建設工程已動工或竣工的項目   | 土地儲備  |
|------------------------|---|---|
| 從2004年12月至2019年6月期間已收購 | 五個城市的16個物業項目，總地盤面積2.0百萬平方米，於竣工時的預期總建築面積為4.5百萬平方米，該等建築面積中： <ul style="list-style-type: none"><li>• 1.8百萬平方米已竣工</li><li>• 1.2百萬平方米正在開發；及</li><li>• 1.5百萬平方米規劃為後期開發。</li></ul> | 三幅未來開發的全部地塊，總地盤面積為162,211平方米，以及用於另一項開發的一部分的土地，總地盤面積為266,353平方米。 |
| 正在收購                   | 一個位於東莞的物業項目，規劃建築面積為18,894平方米(即豐華公館)。  | 12幅未來開發的地塊，總地盤面積為578,408平方米。                                    |



## 概 要

有關我們於2019年9月30日已竣工物業及在建物業的清單，請參閱「業務 — 我們的物業 — 我們的已竣工物業及在建物業」分節。

以下為於2019年9月30日按項目數目分析我們的物業項目概要：

| 地點        | 已竣工       | 在建<br>(附註1) | 未來開發/<br>土地儲備<br>(已收購) | 未來開發/<br>土地儲備<br>(正在收購)<br>(附註2) |
|-----------|-----------|-------------|------------------------|----------------------------------|
| 東莞        | 9         | 3           | 3                      | 9                                |
| 河源        | 1         | 1           | —                      | 1                                |
| 合肥        | —         | 1           | —                      | —                                |
| 衡陽        | —         | 1           | —                      | —                                |
| 長沙        | —         | 1           | —                      | —                                |
| 浙江        | —         | —           | —                      | 2                                |
| <b>總計</b> | <b>10</b> | <b>7</b>    | <b>3</b>               | <b>12</b>                        |

附註：

- 此包括在建的一部分或多個部分的物業項目，及就本表而言，我們已納入豐華公館(其為一個我們正在收購的在建項目)。
- 此包括未來發展/土地儲備，其一部分或多部分已被收購。

於往績記錄期間，我們已開始預售自城市更新項目開發的物業，並獲委聘在東莞進行三個城市更新項目，總佔地面積為248,140平方米，其中包括(作為說明用途)我們建議重建位於東莞市萬江區58,230平方米的土地。

我們相信，我們強大的品牌知名度(尤其是在東莞)以及我們的土地採購策略及成本控制措施為我們的增長作出了貢獻。截至2016年、2017年及2018年12月31日止各個年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們交付的物業總計建築面積分別為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米，於各相關年度錄得物業銷售收益分別約為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣2,238.5百萬元及人民幣1,314.7百萬元。

我們及我們的物業項目已獲得不同組織頒授的獎項與認可，包括2010年香港文匯報、香港建築師學會及香港設計師學會的「頂級品味豪宅獎」，2014年搜狐網的「東莞最具影響力品牌房企」以及2016年合肥學院房地產研究所的「安徽年度十佳城市綜合體」。

### 我們的業務模式

我們的業務主要包括房地產開發。我們亦選擇保留若干具有戰略價值作投資物業的商業物業的所有權，以產生穩定的經常性收入來源。

我們委聘合資格第三方承包商負責物業開發項目建設。

由於中國房地產行業競爭激烈且不斷演進，我們需要不斷監察不斷變化的市況及適當調整物業項目的售價。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (v)銷售及營銷 — 定價政策」分節。

### 土地儲備

我們積極評估及收購新土地，以維持土地儲備供未來開發。倘機遇湧現，我們或會考慮收購具有(a)業權或其他缺陷或(b)不遵守有關法律、法規或土地出讓合同的地塊，前提是該等缺陷/不合規被視為無足輕重及能夠由本集團進行彌補。有關我們土地收購策略的進一步詳情，請參閱「業務 — 我們的策略 — 繼續獲取城市更新項目」分節。於2019年9月30日，我們已收購或已訂約收購以下土地及/或物業權益，惟尚未開始開發：

| 土地       | 地點     | 概約佔地面積<br>(平方米) |
|----------|--------|-----------------|
| 一般土地儲備   |        |                 |
| 東江畫廊(部分) | 河源市東源縣 | 266,353         |
| 厚街鎮寶屯村地塊 | 東莞市厚街鎮 | 10,722          |

## 概 要

| 土地                    | 地點     | 概約佔地面積<br>(平方米) |
|-----------------------|--------|-----------------|
| <b>與城市更新項目有關的土地儲備</b> |        |                 |
| 洪梅洪屋渦片區               | 東莞市洪梅鎮 | 115,544         |
| 清溪三中片區                | 東莞市清溪鎮 | 35,945          |
| <b>總計</b>             |        | <b>428,564</b>  |

於2019年9月30日，我們亦已訂約收購下列土地及／或物業的權益，惟尚未開始開發：

| 土地                    | 地點      | 概約佔地面積<br>(平方米) |
|-----------------------|---------|-----------------|
| <b>一般土地儲備</b>         |         |                 |
| 東江畫廊(部分)              | 河源市東源縣  | 40,000          |
| 平湖第二地塊                | 浙江省平湖市  | 37,218          |
| 平湖第一地塊                | 浙江省平湖市  | 25,114          |
| <b>與城市更新項目有關的土地儲備</b> |         |                 |
| 樟木頭寶山片區               | 東莞市樟木頭鎮 | 175,000         |
| 沙田稔洲片區                | 東莞市沙田鎮  | 77,688          |
| 清溪鹿湖片區                | 東莞市清溪鎮  | 65,206          |
| 萬江共聯片區                | 東莞市萬江區  | 58,230          |
| 清溪三星片區一               | 東莞市清溪鎮  | 30,157          |
| 南城蛤地片區                | 東莞市南城區  | 29,519          |
| 清溪三星片區二               | 東莞市清溪鎮  | 16,000          |
| 虎門新灣片區                | 東莞市虎門鎮  | 14,910          |
| 沙田楊公洲片區               | 東莞市沙田鎮  | 9,366           |
| <b>總計</b>             |         | <b>578,408</b>  |

本集團的現有待建項目主要為城市更新項目。與我們計劃進行城市更新項目有關的上述「與城市更新項目有關的土地儲備」所述的項目地塊已經收購(或已訂約將予收購)，這與我們過往所開發的物業項目有顯著差異(惟一個城市更新項目虎門濱海城除外)。有關項目可能需要更多成本及資源方可竣工，並受制於城市更新項目所涉及的風險(包括項目時間線的不確定性、必要的政府批文及安置安排)，且與任何其他發展項目一樣，均須受政府政策及法規監管。有關更多詳情，請參閱本文件(i)「風險因素—我們參與城市更新開發項目可能需要較多成本及資源」；(ii)「風險因素—我們的業務及營運(包括城市更新項目)嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響。」；(iii)「風險因素—倘我們的土地收購失敗，我們或不能收回所投入的資源」；(iv)「風險因素—我們未來或會收購地塊，而我們或不能補救其業權或其他缺陷」；(v)「風險因素—我們涉及安置現有居民的土地安置工作或會延誤或未必按計劃完成」及(vi)「風險因素—我們使用若干地塊、樓宇及附屬設施的權利可能無法強制執行或無效」各分節。

有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業—土地儲備」分節。

### 客戶及供應商

我們的住宅物業買方主要為中國的個體買方，而我們的商用物業客戶則主要為個人買方、企業及其他業務實體。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大客戶分別佔我們總收益的2.3%、2.2%、1.6%及2.3%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的單一最大客戶分別佔我們總收益的0.5%、0.6%、0.6%及1.0%。

我們的主要供應商為工程承包商及建築材料供應商。於往績記錄期間，我們委聘大量承包商及分包商，且於中國採購所有建築材料。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大供應商分別佔我們總採購額的65.7%、75.7%、66.1%及59.6%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們的單一最大供應商分別佔我們總採購額的18.8%、24.2%、24.0%及18.9%。

## 概 要

### 本集團的銷售及營銷活動

我們大部分物業均依賴本身銷售及營銷管理部門的努力進行銷售，包括電話營銷、設立展銷廳及現場銷售辦事處。視乎市況及特定物業項目的整體銷售情況而定，我們偶爾亦可能聘請第三方房地產代理來加強我們的銷售及營銷力度。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(v)銷售及營銷—本集團的銷售及營銷活動」分節。

### 我們的競爭優勢

我們認為，我們的市場地位主要歸功於以下競爭優勢：(i)作為受認可的區域開發商的聲譽及專注於高增長潛力城市的戰略；(ii)能夠控制土地收購成本及建築成本；(iii)我們在獲取及開發城市更新項目方面的經驗；(iv)能夠整合各種資源，包括與政府及其他各方合作交付量身訂造的物業；(v)我們為地塊量身訂做的特定項目開發策略；及(vi)我們擁有一支具有豐富行業經驗的專業管理層團隊。

### 我們的策略

本公司將力求達致「立足大灣區」的使命，立足東莞，主要側重開發廣東省，並擴展至華中等地區。為實現我們的目標，我們擬實施下列策略：(i)繼續關注大灣區及河源，並繼續對享有政府政策支持的高增長潛力城市進行深耕投資；(ii)繼續進行城市更新項目；(iii)專注於發展綜合體量身訂造開發項目，及繼續與新興行業實體合作；及(iv)吸引、挽留及激勵技術嫻熟及具有才幹的僱員。

### 經選定經營業績

於往績記錄期間，我們的收益主要來自物業銷售。下表載列於往績記錄期間我們的主要經營業績：

|                   | 截至12月31日止年度 |           |           | 截至6月30日止六個月 |           |
|-------------------|-------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
|                   | 2016年       | 2017年     | 2018年     | 2018年       | 2019年     |
| 收益(人民幣千元)         | 2,092,663   | 1,197,774 | 2,238,462 | 1,375,253   | 1,316,210 |
| 毛利(人民幣千元)         | 631,121     | 650,100   | 1,192,993 | 678,017     | 682,783   |
| 已交付建築面積(平方米)      | 260,356     | 107,576   | 211,429   | 149,832     | 130,467   |
| 已確認平均售價(人民幣元/平方米) | 8,038       | 11,134    | 10,587    | 9,179       | 10,077    |

於往績記錄期間，我們已交付的建築面積按年度波動，視乎物業項目規模及物業發展時間表而定。我們不會確認來自預售物業的任何收益，直至該等物業竣工並交付予客戶。因此，鑒於預售的物業未能於相同期間內竣工，我們預售大量建築面積的期間可能不是我們產生相應高水平收益的期間。故此，我們來自出售物業的收益可能因物業開發的時間表而波動。

由於市場需求，物業的類型及位置，所出售物業的已確認平均售價亦因期間不同而波動。此外，平均銷售價格已經並將繼續受到我們經營所處的房地產市場的經濟狀況以及地方政府採用的定價政策的影響，該等政策可能規定了我們物業的售價範圍。

### 綜合財務資料概要

下表載列於所示期間財務資料概要的明細，其應與本文件附錄一所載會計師報告所載的經審核綜合財務資料(包括隨附附註)及本文件「財務資料」一節所載資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

## 概 要

### 綜合損益表概要

下表載列於所示年／期內的綜合損益表概要：

|            | 截至12月31日止年度 |           |             | 截至6月30日止六個月     |           |
|------------|-------------|-----------|-------------|-----------------|-----------|
|            | 2016年       | 2017年     | 2018年       | 2018年           | 2019年     |
|            | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元       | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元     |
| 收益         | 2,092,663   | 1,197,774 | 2,238,462   | 1,375,253       | 1,316,210 |
| 銷售成本       | (1,461,542) | (547,674) | (1,045,469) | (697,236)       | (633,427) |
| 毛利         | 631,121     | 650,100   | 1,192,993   | 678,017         | 682,783   |
| 投資物業的公平值收益 | 153,799     | 61,105    | 90,830      | 21,245          | 8,387     |
| 除稅前溢利      | 588,376     | 444,745   | 937,350     | 538,243         | 508,642   |
| 所得稅開支      | (249,986)   | (286,813) | (536,382)   | (297,952)       | (295,341) |
| 年／期內溢利     | 338,390     | 157,932   | 400,968     | 240,291         | 213,301   |

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的收益由人民幣2,092.7百萬元減少42.8%至人民幣1,197.8百萬元，乃主要由於所交付的建築面積由260,356平方米減少58.7%至107,576平方米所致，在該期間，部分由同期每平方米平均售價從人民幣8,038元上漲38.5%至人民幣11,134元所抵銷。我們的收益由截至2017年12月31日止年度人民幣1,197.8百萬元增加86.9%至截至2018年12月31日止年度人民幣2,238.5百萬元，乃由於我們開始確認於河源及合肥的物業收益導致2018年所交付的建築面積增加96.5%，於截至2018年12月31日止年度，其合共佔所交付總建築面積的55.1%。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—經選定綜合損益表項目說明」分節。

下表載列於所示年／期內以地區、物業種類及項目種類劃分的物業銷售產生的收益：

|                        | 截至12月31日止年度 |           |           | 截至6月30日止六個月     |           |
|------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------------|-----------|
|                        | 2016年       | 2017年     | 2018年     | 2018年           | 2019年     |
|                        | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元     |
| 總收益                    | 2,092,663   | 1,197,774 | 2,238,462 | 1,375,253       | 1,314,733 |
| 以地區劃分 <sup>(附註1)</sup> |             |           |           |                 |           |
| 東莞                     | 2,092,663   | 1,197,774 | 1,204,202 | 901,093         | 467,788   |
| 河源                     | —           | —         | 481,628   | 474,160         | 651,844   |
| 合肥                     | —           | —         | 552,632   | —               | 195,101   |
| 以物業種類劃分                |             |           |           |                 |           |
| 住宅                     |             |           |           |                 |           |
| 分層住宅                   | 1,477,859   | 1,135,257 | 2,015,830 | 1,280,325       | 1,148,357 |
| 別墅                     | 594,996     | 39,700    | 42,091    | 33,445          | 10,905    |
| 商業                     |             |           |           |                 |           |
| 零售                     | 3,206       | 9,013     | 98,719    | 44,717          | 105,769   |
| 停車場                    | 16,602      | 13,804    | 81,822    | 16,766          | 49,702    |
| 以項目種類劃分                |             |           |           |                 |           |
| 住宅物業項目                 | 2,092,663   | 690,475   | 1,248,566 | 1,142,806       | 909,065   |
| 綜合物業項目                 | —           | 507,299   | 989,896   | 232,447         | 405,668   |

附註1：由於尚未交付衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮，其預售所得款項入賬列作合約負債。我們並無確認與位於長沙的物業滙景發展環球中心有關的任何收益，乃由於其由我們的合資企業湖南發展持有，故其財務報表並無併入會計師報告。

## 概 要

下表載列於所示年／期內以地區、物業種類及項目種類劃分的毛利及毛利率：

|                | 截至12月31日止年度 |      |         |      |           |      | 截至6月30日止六個月     |      |         |      |
|----------------|-------------|------|---------|------|-----------|------|-----------------|------|---------|------|
|                | 2016年       |      | 2017年   |      | 2018年     |      | 2018年           |      | 2019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<br>(未經審核) | %    | 人民幣千元   | %    |
| <b>以地區劃分</b>   |             |      |         |      |           |      |                 |      |         |      |
| 東莞             | 631,121     | 30.2 | 650,100 | 54.3 | 664,471   | 55.2 | 517,886         | 57.5 | 220,541 | 47.1 |
| 河源             | —           | —    | —       | —    | 165,223   | 34.3 | 160,131         | 33.8 | 357,333 | 54.8 |
| 合肥             | —           | —    | —       | —    | 363,299   | 65.7 | —               | —    | 104,632 | 53.6 |
| <b>以物業種類劃分</b> |             |      |         |      |           |      |                 |      |         |      |
| <b>住宅</b>      |             |      |         |      |           |      |                 |      |         |      |
| 分層住宅           | 388,504     | 26.3 | 624,735 | 55.0 | 1,073,311 | 53.2 | 627,404         | 49.0 | 583,217 | 50.8 |
| 別墅             | 235,822     | 39.6 | 15,468  | 39.0 | 17,895    | 42.5 | 16,745          | 50.1 | 5,240   | 48.1 |
| <b>商業</b>      |             |      |         |      |           |      |                 |      |         |      |
| 零售             | 1,868       | 58.3 | 6,772   | 75.1 | 67,431    | 68.3 | 32,176          | 72.0 | 68,840  | 65.1 |
| 停車場            | 4,927       | 29.7 | 3,125   | 22.6 | 34,356    | 42.0 | 1,692           | 10.1 | 25,209  | 50.7 |
| <b>以項目種類劃分</b> |             |      |         |      |           |      |                 |      |         |      |
| 住宅物業項目         | 631,121     | 30.2 | 359,552 | 52.1 | 581,718   | 46.6 | 531,426         | 46.5 | 500,971 | 55.1 |
| 綜合物業項目         | —           | —    | 290,548 | 57.3 | 611,275   | 61.8 | 146,591         | 63.1 | 181,535 | 44.7 |

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得較截至2016年12月31日止年度更高的毛利率，乃主要由於御海藍岸於截至2017年及2018年12月31日止年度分別產生的較高毛利率(即52.8%及54.7%)所致，而截至2016年12月31日止年度的毛利率為29.6%。該毛利率的增長乃由於御海藍岸的平均售價從截至2016年12月31日止年度的每平方米人民幣8,479元增長30.1%至截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣11,031元所致，而其單位成本於兩個期間維持類似。

另外，截至2017年及2018年12月31日止年度，滙景城市中心的一部分已於2017年竣工，毛利率分別為57.3%及56.7%，高於2016年交付的所有物業。

此外，我們於2018年完成並交付合肥滙景城市中心的住宅部分，其於截至2018年12月31日止年度的毛利率為65.7%，高於2016年交付的所有物業，此乃因為我們按相對具有競爭力的價格獲得相關地塊。請參閱本節「經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—經選定綜合損益表項目說明—毛利及毛利率」分節。

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的年內溢利從人民幣338.4百萬元減少53.3%至人民幣157.9百萬元，主要乃由於(i)截至2017年12月31日止年度的投資物業公平值收益減少人民幣92.7百萬元及(ii)截至2017年12月31日止年度的行政開支增加人民幣61.5百萬元所致。進一步詳情請參閱本文件「財務資料—經選定綜合損益表項目說明—經營業績」分節。

有關我們於往績記錄期間財務表現的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料」一節。

## 概 要

### 綜合財務狀況表概要

下表載列於所示日期的綜合財務狀況表概要。我們已根據本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料編製概要。以下概要應與本文件附錄一中的綜合財務資料(包括隨附說明)及本文件「財務資料」所載資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

|        | 於12月31日   |           |           | 於6月30日          |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
|        | 2016年     | 2017年     | 2018年     | 2019年           |
|        | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元<br>(未經審核) |
| 非流動資產  | 874,823   | 1,232,644 | 1,612,213 | 1,913,027       |
| 流動資產   | 4,427,231 | 6,471,996 | 8,360,615 | 7,709,011       |
| 流動負債   | 4,331,586 | 5,942,387 | 7,220,639 | 6,347,337       |
| 流動資產淨值 | 95,645    | 529,609   | 1,139,976 | 1,361,674       |
| 非流動負債  | 567,603   | 1,010,531 | 1,664,219 | 1,960,643       |
| 權益     | 402,865   | 751,722   | 1,087,970 | 1,314,058       |

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本資源—流動資產淨值」分節。

### 綜合現金流量表概要

下表載列於所示年/期內的綜合現金流量表概要：

|                        | 截至12月31日止年度 |           |             | 截至6月30日止六個月     |           |
|------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------------|-----------|
|                        | 2016年       | 2017年     | 2018年       | 2018年           | 2019年     |
|                        | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元       | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元     |
| 年/期內營運資金變動前的<br>經營現金流量 | 477,977     | 446,068   | 929,899     | 548,783         | 554,597   |
| 經營活動所得/(所用)現金流量淨額      | 419,764     | (94,591)  | 428,876     | 368,488         | (317,047) |
| 投資活動所用現金流量淨額           | (729,040)   | (893,513) | (1,773,914) | (826,583)       | (291,914) |
| 融資活動所得現金流量淨額           | 368,159     | 910,689   | 1,405,764   | 552,893         | 664,959   |
| 現金及現金等價物增加/(減少)淨額      | 58,883      | (77,415)  | 60,726      | 94,798          | 55,998    |
| 年/期初現金及現金等價物           | 116,468     | 175,351   | 97,936      | 97,936          | 158,662   |
| 年/期末現金及現金等價物           | 175,351     | 97,936    | 158,662     | 192,734         | 214,660   |

截至2017年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣94.6百萬元，主要由於持作待售已竣工物業增加人民幣471.6百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣533.4百萬元，以及其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣114.7百萬元以及已付利息人民幣152.0百萬元所致，部分被在建物業減少人民幣128.4百萬元、貿易應付賬款增加人民幣159.6百萬元以及合約負債增加人民幣562.6百萬元所抵銷。

儘管截至2019年6月30日止六個月的負經營現金流量狀況，考慮到上文所述我們目前的物業項目和銷售時間表，我們的經營活動產生的預期現金，[編纂]的估計[編纂]及我們的信貸融資，我們的董事確認，以及獨家保薦人認同，我們有足夠的營運資金用於我們目前的要求以及自本文件日期起的未來12個月所需。

## 概 要

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 流動資金及資本資源 — 現金流量資料」分節。

### 主要財務比率

下表載列於所示年／期內或日期的若干主要財務比率：

|                          | 截至12月31日止年度／於12月31日 |        |        | 截至6月30日止六個月／<br>於6月30日 |        |
|--------------------------|---------------------|--------|--------|------------------------|--------|
|                          | 2016年               | 2017年  | 2018年  | 2018年                  | 2019年  |
|                          | 人民幣千元               | 人民幣千元  | 人民幣千元  | 人民幣千元                  | 人民幣千元  |
| 毛利率 <sup>(附註1)</sup>     | 30.2%               | 54.3%  | 53.3%  | 49.3%                  | 51.9%  |
| 純利率 <sup>(附註2)</sup>     | 16.2%               | 13.2%  | 17.9%  | 17.5%                  | 16.2%  |
| 權益回報率 <sup>(附註3)</sup>   | 84.0%               | 21.0%  | 36.9%  | 不適用                    | 32.5%  |
| 流動比率(倍) <sup>(附註4)</sup> | 1.0                 | 1.1    | 1.2    | 不適用                    | 1.2    |
| 淨資本負債比率 <sup>(附註5)</sup> | 377.8%              | 278.5% | 243.2% | 不適用                    | 240.4% |

附註：

1. 年／期內毛利除以收益再乘以100%
2. 年／期內溢利除以收益再乘以100%
3. 年／期內溢利除以總權益再乘以100%，再乘以360天及除以該期間的天數
4. 流動資產除以流動負債
5. 借款總額(包括來自關聯方的貸款、計息銀行借款及其他借款及租賃負債)減現金及現金等價物以及受限制現金除以總權益。

有關上述比率的詳細討論，請參閱本文件「財務資料 — 主要財務比率」分節。

### 債務

於2019年9月30日，我們的借款總額合共為人民幣2,581.3百萬元。進一步詳情請參閱本文件「財務資料 — 債務 — 銀行貸款及其他貸款」分節。

### 我們的項目融資

我們主要通過經營活動產生的現金流為我們的物業項目提供資金，包括預售和出售物業所得款項、銀行貸款和股權注入。於往績記錄期間，我們亦訂立多項信託及其他融資安排，以為我們的物業項目提供資金。我們力爭在實際可行範圍內利用內部資源為我們的物業項目提供資金，降低所需的外部資金水平。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的項目融資」分節。

### 我們的控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且並無計及因根據[編纂]已授出的購股權及任何根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能[編纂]的任何股份)，本公司將由倫瑞祥先生通過匯盈擁有[編纂]%及由陳女士通過匯盛擁有[編纂]%。由於陳女士為倫瑞祥先生的配偶，故此倫瑞祥先生及陳女士被視為於彼此持有的股份中擁有權益。鑒於上文所述及就上市規則而言，根據聯交所發佈的指引信HKEX GL89-16，倫瑞祥先生、匯盈、陳女士及匯盛視作為一組控股股東。

有關我們控股股東的進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

### 非豁免持續關連交易

於完成[編纂]後，我們已訂立若干交易，而該等交易根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第十四A章有關

## 概 要

本公司非豁免持續關連交易的相關規定，而聯交所[已同意]授出該項豁免。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

### 對我們物業的估值

我們的物業估值師已對我們的物業進行估值，假設賣方在市場出售該等物業權益，且並無受惠於會影響該物業的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。物業估值師的報告並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除文義另有所指外，物業估值師假設該等物業並無任何可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及費用。

物業估值師乃按市值基準進行估值。

物業估值師已採用比較法對第一組本集團連同其合資企業持作出售的物業權益及第四組本集團持作未來發展的物業權益進行估值，當中假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並會參考市場可得的可資比較銷售交易。

物業估值師已採用貼現現金流(「貼現現金流」)法對第二組本集團連同其合資企業持作投資的物業權益(第16項物業除外)進行估值，有關方法透過利用合適的貼現率(反映第三方投資者就類似物業所要求的回報率)將物業的未來現金流淨額貼現至其現值以得出其市值。

對第二組第16號本集團連同其合資企業在建中及持作投資的物業權益部份及第三組本集團連同其合資企業現時開發中的物業權益進行估值時，物業估值師已假設彼等將按本集團連同其合資企業提供予物業估值師的最新開發方案開發及竣工。在達致物業估值師的估值意見時，我們已採用貼現現金流法對第16號物業的酒店部分進行估值，採用收入法對第二組第16號物業的零售部分進行估值，並採用比較法對第三組物業權益進行估值，當中會參考有關市場上的可資比較租金／可得的銷售憑證，並已計及截至估值日期建設階段相關的累計建築成本及專業費用，以及完成開發項目預期將產生的餘下成本及費用。

就第五組本集團連同其合資企業將收購的物業權益而言，本集團連同其合資企業已與相關政府機關訂立協議，已與土地擁有人／物業權益持有人訂立土地使用權轉讓協議／股權轉讓協議／框架協議。由於本集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證／不動產權證及／或尚未繳清土地出讓金，故物業估值師並無賦予此類物業權益任何商業價值。

物業估值師已對我們的物業權益進行估值，我們物業於2019年9月30日的總市值約為人民幣222億元(以及本集團連同其合資企業應佔權益約人民幣185億元)。有關我們物業估值的詳情，請參閱物業估值報告。有關與我們物業估值所作假設有關的風險，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們物業的估值可能與其實際可變現價值有差異並可能變動」分節。

### [編纂]

於2019年4月6日採納[編纂]後及於同日，已有條件向43名承授人(包括四名董事、四名本公司高級管理層成員、一名本公司關連人士(董事及本公司首席執行官除外)及



## 概 要

34名其他承授人)授出合共[編纂]，相當於緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本的約[編纂]% (並無計及因行使[編纂]、[編纂]及根據[編纂]已獲授出的購股權及根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及[編纂]的任何股份)。

假設根據[編纂]已授出的尚未行使[編纂]全面歸屬及悉數行使，股東於緊隨[編纂]後的持股百分比按照當時已[編纂][編纂]股股份(假設[編纂]未獲行使且未計及因根據[編纂]已授出的購股權及根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)計算將被攤薄約[編纂]%。

進一步詳情請參閱本文件附錄六「D.[編纂]—1.[編纂]」分節。

### [編纂]統計數據

下表所載統計數據乃基於以下假設：(i)[編纂]已完成，[編纂]新發行[編纂]股股份；(ii)[編纂]及根據[編纂]已授出或可能授出的任何購股權未獲行使，有關詳情載於本文件附錄二「未經審核[編纂]財務資料」。

|                       | 根據[編纂]<br>每股股份<br>[編纂]港元計算 | 根據[編纂]<br>每股股份<br>[編纂]港元計算 |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 股份的市值                 | [編纂]港元                     | [編纂]港元                     |
| 未經審核[編纂]經調整綜合每股有形資產淨值 | 人民幣[編纂]元<br>([編纂]港元)       | 人民幣[編纂]元<br>([編纂]港元)       |

### [編纂]

假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，我們估計我們將從[編纂]中獲得[編纂](經扣除[編纂]佣金及與[編纂]有關的其他估計開支)將為約[編纂]港元(假設[編纂]未獲行使)或約[編纂]港元(假設[編纂]獲悉數行使)。

我們擬按以下所載金額將[編纂][編纂]用作以下用途(假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，於扣除與[編纂]有關的[編纂]佣金及其他估計開支後及假設[編纂]未獲行使)：

- 約[編纂]%(或[編纂]港元)將用於按照本文件「業務—我們的物業開發業務及管理」分節所載本集團連同其合資企業訂立的若干收購及合作協議，結清收購事項代價的結餘及土地及/或項目公司的發展及/或項目公司，並用於建設相關物業項目；
- 約[編纂]%(或[編纂]百萬港元)將用作開發及建設成本，以開發我們的現有物業項目及我們開始開發的其他物業項目；
- 約[編纂]%(或[編纂]港元)將用於償還若干現有計息銀行借款及其他借款，即我們項目公司的營運資金貸款；及
- 餘下約[編纂]港元(佔[編纂]約[編纂]%)將用於為我們的營運資金及其他一般公司用途提供資金。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

## 概 要

### [編纂]開支

[編纂]開支指就[編纂]及[編纂]產生的專業費用、[編纂]佣金及其他費用。我們承擔的[編纂]開支估計約為人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)(假設每股[編纂][編纂]為[編纂]港元，即指示性[編纂]的中位數)，其中人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)直接產生於[編纂][編纂]及將予資本化，而人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)及人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)已分別於截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的綜合損益表扣除，餘下款項預期將反映於截至2019年12月31日止六個月的綜合損益表中。董事預計，該等開支不會對截至2019年12月31日的經營業績造成重大影響。

### 股息

董事會負責向股東大會提交有關股息分派的議案以供批准。本公司並無預設固定股息派付比率。決定是否支付股息及金額乃基於我們的一般業務狀況、我們的財務業績、我們的資本要求、以及我們的附屬公司向本公司支付的現金股息、我們的股東權益及董事會可能認為相關的任何其他因素而定。於2016年8月8日，本集團宣派末期股息人民幣7.0百萬元及隨後悉數支付。我們的過往股息可能並非未來分派的指標。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—股息」分節。

### 風險因素

我們的業務及營運以及[編纂]涉及若干風險及不明朗因素，其中許多不受我們控制。該等風險可分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與中國有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。我們認為，以下為我們所面臨的若干主要風險：(a)我們的業務及前景依賴中國物業市場的表現及可能受任何市場波動的不利影響；(b)我們向新地區市場拓展帶來若干風險及不明朗因素；(c)我們參與城市更新開發項目可能需要較多成本及資源；(d)我們於未來可能無法以商業上可接受的價格於適合我們開發的心儀地區獲得土地儲備，有關情況可能會對我們的業務、財務狀況、營運業績及前景造成影響；及(e)我們的業務及營運嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響。

由於可能應用不同的詮釋及標準來釐定風險的重要性，故閣下應仔細考慮本文件所載的所有資料，包括本文件「風險因素」一節所述的風險及不明朗因素。

### 過往不合規事件

我們過去曾發生不遵守中國法律及法規的事件。於往績記錄期間，我們曾遭遇若干不合規事件。我們未能按照我們14個物業項目的若干土地出讓合同中所規定的期限內開始及/或完成建築工程。此外，我們的若干物業項目(i)未遵守有關人防事務的要求；(ii)未提交經修訂的環境審批發展計劃；(iii)在我們並無權利的土地上開發；(iv)已預售但其所得款項未根據相關要求存入指定的控制賬戶；及/或(v)由缺乏必要資格證書的實體開發。此外，本集團若干成員公司連同其合資企業亦未能提供足額社會保障保險及住房公積金供款。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—遵守法律法規—過往不合規事件」分節。

### 法律訴訟

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們涉及若干法律訴訟，其中包括多名供應商及一名物業銷售代理針對我們提起的索償，以及我們針對其他實體的提出的索償。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—法律訴訟」分節。

## 概 要

### 競爭格局

中國商業及住宅物業市場競爭十分激烈且高度分散。根據開發商於2017年發佈的合同銷售數字，本集團連同其合資企業於東莞排名第47，於合肥排名第59。本擴大集團連同其合資企業的競爭對手包括中國大型全國及地區開發商。我們主要與其他開發商於我們營運的城市及我們擬於其中營運的城市展開競爭。本擴大集團連同其合資企業於土地收購策略、城市更新經驗、品牌知名度、財務資源、產品設計及質量以及在地方政府機關鼓勵下推廣特定行業而開發物業的經驗等方面與彼等展開競爭。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—競爭」分節。

### 近期發展

於往績記錄期間結束後及直至最後實際可行日期，由於我們的業務模式及我們營運所處的整體經濟及監管環境並無重大變動，故我們的業務營運相對保持穩定。

於2019年6月30日及直至最後實際可行日期，我們繼續開發我們的在建物業，並在2018年12月10日獲授予有關建築工程施工許可證後，繼續建設九里灣花園項目。

我們已繼續開展銷售項目。總體而言，我們已自2019年7月1日至9月30日交付若干項目(包括御海藍岸、御海藍岸·臻品、御泉香山、城市山谷、中央華府、外灘8號及滙景城市中心)約15,532平方米總建築面積，銷售總額約人民幣186.4百萬元。

於2019年7月17日，郴州滙景已就一個建議文化旅遊小鎮與一家第三方(「郴州對手方A」)訂立單獨的合作協議。根據該協議，郴州滙景已註冊成立郴州滙景和舜地產及郴州滙景和舜旅遊，以進行建議收購總地盤面積多達2,000,000平方米的土地(「建議郴州發展1」)，並將在其上發展住宅及其他物業(包括公共設施及基建設施)。有關建議郴州發展1的進一步詳情，請參閱本文件「豁免嚴格遵守上市規則—其他收購事項」分節。

此外，於2019年7月，本集團已訂立兩項合約，以為兩個城市更新程序提供籌備服務。

於2019年7月15日，根據滙景集團、東莞湛豐及地方政府訂立的協議，滙景集團獲委任為東莞沙田總地盤面積為294,400平方米的進行中城市更新發展的前期服務商。預期將於該幅土地上發展擬用作有關人工智能產業的業務及實體的小鎮。

於2019年7月25日，東莞滙景嘉昇獲委任為東莞茶山鎮總地盤面積為208,000平方米的城市更新的前期服務商。

我們將利用我們通過競標獲委任為前期服務商獲得的深刻理解，成為該等城市更新發展的獨家重新開發實體。

於2019年10月，我們向有關土地資源局提交申請，以轉讓一個在建項目豐華公館，並就我們的九里灣開發項目獲得進一步建築工程施工許可證。

董事經審慎周詳考慮後確認，截至最後實際可行日期，我們的財務及事務狀況或前景自2019年6月30日以來概無重大不利變動，且自2019年6月30日以來並無任何事件將對會計師報告(其全文載於附錄一)所載的資料產生重大影響。

## 釋義及詞彙

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 「會計師報告」         | 指 | 申報會計師報告，其全文載於本文件附錄一                                   |
| 「聯屬人士」          | 指 | 直接或間接控制該名指定人士或受該名指定人士直接或間接控制或與該名指定人士共同受直接或間接控制的任何其他人士 |
| 「人工智能」          | 指 | 人工智能  |
| 「 <b>[編纂]</b> 」 | 指 | <b>[編纂]</b>   |
| 「細則」或「組織章程細則」   | 指 | 本公司於2019年●有條件採納的經修訂及經重列組織章程細則，於 <b>[編纂]</b> 起生效及經不時修訂 |
| 「平均售價」          | 指 | 平均售價  |
| 「聯繫人」           | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「審核委員會」         | 指 | 董事會屬下的審核委員會   |
| 「買賣單位」          | 指 | 股份不時於聯交所買賣的買賣單位                                       |
| 「董事會」           | 指 | 我們的董事會  |
| 「營業日」           | 指 | 香港銀行一般向公眾開放辦理日常銀行業務的日子且並非星期六、星期日或香港公眾假期               |
| 「英屬處女群島」        | 指 | 英屬處女群島  |
| 「複合年增長率」        | 指 | 複合年增長率  |
| 「 <b>[編纂]</b> 」 | 指 | <b>[編纂]</b>   |
| 「開曼公司法」或「公司法」   | 指 | 開曼群島公司法(第22章)(1961年第3號法例，經綜合及修訂)                      |

## 釋義及詞彙

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「[編纂]」     | 指 | [編纂]  |
| 「[編纂]」     | 指 | [編纂]  |
| 「[編纂]」     | 指 | [編纂]  |
| 「[編纂]」     | 指 | [編纂]  |
| 「[編纂]」     | 指 | [編纂]  |
| 「[編纂]」     | 指 | [編纂]  |
| 「華中地區」     | 指 | 包括中國河南省、湖北省及湖南省等地區  |
| 「長沙瑞盈」     | 指 | 長沙瑞盈房地產有限公司，一家於2017年12月13日在中國成立的有限公司，為本集團的附屬公司，並於2019年5月31日註銷 |
| 「郴州滙景」     | 指 | 郴州滙景房地產開發有限公司，一家於2019年5月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司           |
| 「郴州滙景和舜地產」 | 指 | 郴州滙景和舜地產有限公司，一家於2019年7月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司           |
| 「郴州滙景和舜旅遊」 | 指 | 郴州滙景和舜文化旅遊發展有限公司，一家於2019年7月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司       |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，但僅就本文件及作地區參考而言以及除非文義另有所指，否則本文件對「中國」的提述並不包括香港、澳門及台灣    |

## 釋義及詞彙

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 「企業所得稅」         | 指 | 企業所得稅   |
| 「公司條例」或「香港公司條例」 | 指 | 香港法例第622章公司條例，經不時修訂或補充  |
| 「公司(清盤及雜項條文)條例」 | 指 | 香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂及補充  |
| 「公司」或「本公司」      | 指 | Huijing Holdings Company Limited (滙景控股有限公司)，一家於2019年1月9日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司 |
| 「竣工證明」          | 指 | 中國地方城市建設部門或主管機關發出的竣工驗收證書／竣工驗收備案   |
| 「關連人士」          | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「關連交易」          | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「建設用地規劃許可證」     | 指 | 中國地方城市規劃部門或主管機關發出的建設用地規劃許可證   |
| 「建築工程施工許可證」     | 指 | 中國地方建設委員會或主管機關發出的建築工程施工許可證  |
| 「建設工程規劃許可證」     | 指 | 中國地方城市規劃部門或主管機關發出的建設工程規劃許可證   |
| 「合約銷售」          | 指 | 本集團連同其合資企業在物業銷售及預售的有關期間所訂立買賣協議內訂明的總價格，而不論該等物業何時交付                         |
| 「合約銷售建築面積」      | 指 | 根據本集團連同其合資企業在物業銷售及預售的有關期間所訂立買賣協議出售的總建築面積，而不論該等物業何時交付                      |

## 釋義及詞彙

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「控股股東」      | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義，且除非文義另有所指，否則指匯盛、匯盈、倫瑞祥先生及陳女士  |
| 「中國房地產指數系統」 | 指 | 「中國房地產指數系統」  |
| 「彌償契據」      | 指 | 控股股東就本公司的利益所訂立日期為●的彌償契據，其詳情於本文件「E.其他資料」分節  |
| 「不競爭契據」     | 指 | 控股股東就本公司的利益所訂立日期為●的不競爭契據，其詳情於本文件「與控股股東的關係」一節   |
| 「董事」        | 指 | 本公司董事  |
| 「東莞市」       | 指 | 中國廣東省東莞市   |
| 「東莞百滙」      | 指 | 東莞市百滙房地產開發有限公司，一家於2010年11月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「東莞寶瑞」      | 指 | 東莞市寶瑞貿易有限公司，一家於2012年1月18日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞大喜」      | 指 | 東莞市大喜房地產開發有限公司，一家於2006年12月31日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞鋒尚」      | 指 | 東莞市鋒尚公寓房地產開發有限公司，一家於2005年3月14日在中國成立的有限公司，由黃錦湖持有40%權益、東莞市市場服務中心持有10%權益及持有10%權益，全部均為獨立第三方，以及由我們的附屬公司滙景集團持有40%權益，為我們的聯營公司 |
| 「東莞莞鋒」      | 指 | 東莞市莞鋒實業投資有限公司，一家於2017年2月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |

## 釋義及詞彙

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「東莞海啟」   | 指 | 東莞市海啟實業投資有限公司，一家於2018年3月5日在中國成立的有限公司，為東莞恒來的全資附屬公司   |
| 「東莞海亞」   | 指 | 東莞市海亞貿易有限公司，一家於2003年2月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「東莞恒來」   | 指 | 東莞市恒來實業投資有限公司，一家於2016年10月18日在中國成立的有限公司，由倫瑞祥先生實益擁有，而倫瑞祥先生委託林金蘭女士持有50%權益及陳淦林先生持有50%權益                             |
| 「東莞厚順」   | 指 | 東莞市厚順貿易有限公司，一家於2016年6月7日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞滙景汽車」 | 指 | 東莞市滙景東部汽車產業發展有限公司，一家於2013年9月3日在中國成立的有限公司，由東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社持有20%權益(兩者均為獨立第三方)及由我們的附屬公司滙景集團持有80%權益，為本公司的間接非全資附屬公司 |
| 「東莞滙景嘉超」 | 指 | 東莞市滙景嘉超置業有限公司，一家於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞滙景嘉迪」 | 指 | 東莞市滙景嘉迪置業有限公司，一家於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞滙景嘉孚」 | 指 | 東莞市滙景嘉孚置業有限公司，一家於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞滙景嘉力」 | 指 | 東莞市滙景嘉力置業有限公司，一家於2017年6月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |



## 釋義及詞彙

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「東莞滙景嘉銘」 | 指 | 東莞市滙景嘉銘置業有限公司，一家於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「東莞滙景嘉企」 | 指 | 東莞市滙景嘉企置業有限公司，一家於2017年6月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞滙景嘉昇」 | 指 | 東莞市滙景嘉昇置業有限公司，一家於2017年4月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞滙景嘉萬」 | 指 | 東莞市滙景嘉萬置業有限公司，一家於2017年6月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞滙景嘉維」 | 指 | 東莞市滙景嘉維置業有限公司，一家於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「東莞滙景嘉信」 | 指 | 東莞市滙景嘉信置業有限公司，一家於2016年10月17日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「東莞滙景嘉英」 | 指 | 東莞市滙景嘉英置業有限公司，一家於2017年6月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞滙景嘉優」 | 指 | 東莞市滙景嘉優置業有限公司，一家於2017年3月31日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞滙景嘉愉」 | 指 | 東莞市滙景嘉愉置業有限公司，一家於2017年3月13日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |

## 釋義及詞彙

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「東莞滙景凱倫灣」   | 指 | 東莞市滙景凱倫灣房地產開發有限公司，一家於2006年5月30日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司                                      |
| 「東莞滙景房地產發展」 | 指 | 東莞市滙景房地產發展有限公司，一家於2016年4月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「東莞滙景豪庭房地產」 | 指 | 東莞市滙景豪庭房地產開發有限公司，一家於2002年12月26日在中國成立的有限公司，為本公司主要附屬公司滙景集團之前身，於2009年11月4日撤銷註冊                  |
| 「東莞滙景朔而」    | 指 | 東莞市滙景朔而房地產開發有限公司，一家於2017年9月19日在中國成立的有限公司，由我們的附屬公司東莞滙景嘉愉持有70%權益及東莞市朔而控股持有30%權益，為本公司的間接非全資附屬公司 |
| 「東莞翡翠」      | 指 | 東莞市翡翠半島房地產開發有限公司，一家於2009年9月16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                                      |
| 「東莞嘉益仕」     | 指 | 東莞市嘉益仕實業投資有限公司，一家於2019年3月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「東莞朔而控股」    | 指 | 東莞市朔而控股有限公司，一家於2017年6月2日在中國成立的有限公司，並由獨立第三方深圳市索爾控股有限公司全資擁有。東莞朔而控股持有我們的附屬公司東莞滙景朔而30%權益         |
| 「東江水鄉隆和」    | 指 | 東源縣東江水鄉隆和投資發展有限公司，一家於2015年2月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司                                       |

## 釋義及詞彙

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「東江水鄉實業」 | 指 | 東源縣東江水鄉實業有限公司，一家於2006年5月18日在中國成立的有限公司，由我們的附屬公司東莞滙景嘉維持有80%權益、獨立第三方劉武平及杜佩怡分別持有12%及8%權益，為本公司的間接非全資附屬公司 |
| 「東莞萬方」   | 指 | 東莞市虎門萬方實業有限公司，一家於2000年6月7日在中國成立的有限公司，由我們的附屬公司東莞滙景嘉愉持有98%權益及東莞萬啟持有2%權益，為本公司的間接非全資附屬公司                |
| 「東莞萬啟」   | 指 | 東莞市萬啟實業投資有限公司，一家於2018年6月12日在中國成立的有限公司，為獨立第三方  |
| 「東莞萬廈」   | 指 | 東莞市萬廈實業投資有限公司，一家於2016年7月4日在中國成立的有限公司，為一名獨立第三方   |
| 「東莞萬升」   | 指 | 東莞市萬升房地產開發有限公司，一家於2017年11月28日在中國成立的有限公司，為東莞萬方的全資附屬公司  |
| 「東莞湛誠」   | 指 | 東莞市湛誠實業投資有限公司，一家於2019年9月6日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞湛豐」   | 指 | 東莞市湛豐人工智能投資有限公司，一家於2018年8月2日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「東莞湛嘉」   | 指 | 東莞市湛嘉實業投資有限公司，一家於2019年9月30日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「東莞湛華」   | 指 | 東莞市湛華實業投資有限公司，一家於2018年4月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |

## 釋義及詞彙

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
| 「東莞湛潤」          | 指 | 東莞市湛潤實業投資有限公司，一家於2018年4月3日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司                       |
| 「東莞正韻」          | 指 | 東莞市正韻實業投資有限公司，一家於2013年1月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司                      |
| 「執行董事」          | 指 | 本公司執行董事  |
| 「極端情況」          | 指 | 超級颱風導致或香港政府公佈的極端情況   |
| 「富紳投資」          | 指 | 惠州富紳投資管理有限公司，一家於2012年10月19日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司                      |
| 「國內生產總值」        | 指 | 國內生產總值   |
| 「建築面積」          | 指 | 建築面積   |
| 「[編纂]」          | 指 | [編纂]   |
| 「承授人」           | 指 | [編纂]的承授人   |
| 「Great Mission」 | 指 | Great Mission Trading Limited，一家於1997年5月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「大灣區」           | 指 | 粵港澳大灣區   |
| 「[編纂]」          | 指 | [編纂]   |
| 「集團」、「本集團」或「我們」 | 指 | 本公司及其附屬公司及該等附屬公司經營的業務  |
| 「海豐控股」          | 指 | 海豐控股有限公司，一家於2011年6月7日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司                          |
| 「海豐國際」          | 指 | 海豐國際控股有限公司，一家於2015年5月19日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司                   |

## 釋義及詞彙

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「合泰地產」   | 指 | 合泰地產控股有限公司，一家於2012年6月18日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司     |
| 「合肥昌恒」   | 指 | 合肥昌恒房地產開發有限公司，一家於2018年1月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司    |
| 「合肥富華」   | 指 | 合肥富華置業有限公司，一家於2013年1月4日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司        |
| 「恒富發展」   | 指 | 恒富兆業發展有限公司，一家於2012年6月5日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「恒富控股」   | 指 | 恒富兆業控股有限公司，一家於2016年3月18日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「衡陽滙景」   | 指 | 衡陽滙景房地產開發有限公司，一家於2010年10月25日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「衡陽雁湖」   | 指 | 衡陽雁湖生態旅遊有限公司，一家於2018年6月8日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司      |
| 「河源滙景嘉超」 | 指 | 河源市滙景嘉超置業有限公司，一家於2017年10月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「河源滙景嘉企」 | 指 | 河源市滙景嘉企置業有限公司，一家於2017年10月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「河源滙景嘉昇」 | 指 | 河源市滙景嘉昇置業有限公司，一家於2017年10月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |

## 釋義及詞彙

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 「河源滙景嘉維」      | 指 | 河源市滙景嘉維置業有限公司，一家於2017年10月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司     |
| 「河源滙景嘉英」      | 指 | 河源市滙景嘉英置業有限公司，一家於2017年10月12日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司     |
| 「河源滙景房地產」     | 指 | 河源市滙景房地產發展有限公司，一家於2015年11月27日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司    |
| 「[編纂]」        | 指 | [編纂]   |
| 「[編纂]」        | 指 | [編纂]   |
| 「港元」          | 指 | 香港法定貨幣港元   |
| 「香港財務報告準則」    | 指 | 香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則                                     |
| 「[編纂]」        | 指 | [編纂]   |
| 「[編纂]」        | 指 | [編纂]   |
| 「香港」          | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「[編纂]」        | 指 | [編纂]   |
| 「香港聯交所」或「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「匯景集團(國際)」    | 指 | 匯景集團(國際)有限公司，一家於2018年8月28日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |

## 釋義及詞彙

|               |   |   |
|---------------|---|---|
| 「滙景集團」        | 指 | 滙景集團有限公司，一家於2004年4月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「滙景湖南」        | 指 | 滙景集團(湖南)置業有限公司，一家於2019年6月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「滙景嘉諾置業」      | 指 | 東莞市滙景嘉諾置業有限公司，一家於2019年2月1日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司  |
| 「湖南發展」        | 指 | 湖南發展高新置業有限公司，一家於2011年1月17日在中國成立的有限公司，由我們的附屬公司滙景集團持有49%權益，以及由湖南發展資產管理集團有限公司持有35.7%權益及湖南高新創業投資集團有限公司持有15.3%權益(兩者均為獨立第三方)，為我們的合資企業 |
| 「獨立非執行董事」     | 指 | 本公司獨立非執行董事  |
| 「獨立第三方」       | 指 | 據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，與本公司或上市規則所界定的關連人士無關連的人士或公司或彼等各自的最終實益擁有人   |
| 「行業顧問」或「仲量聯行」 | 指 | 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，我們委聘的行業顧問，為獨立第三方  |
| 「行業研究報告」      | 指 | 行業顧問編製的中國房地產市場行業研究報告，其概要載於本文件「行業概覽」一節   |
| 「內部控制顧問」      | 指 | 企業管治專才有限公司，我們委聘的內部控制顧問，為一名獨立第三方   |
| 「[編纂]」        | 指 | [編纂]  |

## 釋義及詞彙

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 「公里」            | 指 | 公里  |
| 「土地增值稅」         | 指 | 《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》定義下的土地增值稅    |
| 「土地出讓合同」        | 指 | 土地使用權出讓合同   |
| 「土地使用權證」        | 指 | 一名人士使用一幅土地的權利的證明(或多份證明(視情況而定))                        |
| 「最後實際可行日期」      | 指 | 2019年10月18日(星期五)，即本文件付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期           |
| 「 <b>[編纂]</b> 」 | 指 | <b>[編纂]</b>   |
| 「上市委員會」         | 指 | 聯交所上市委員會  |
| 「 <b>[編纂]</b> 」 | 指 | <b>[編纂]</b>   |
| 「上市規則」          | 指 | 聯交所證券上市規則，經不時修訂或補充                                    |
| 「米」             | 指 | 米   |
| 「澳門」            | 指 | 中國澳門特別行政區   |
| 「大綱」或「組織章程大綱」   | 指 | 本公司於2019年●有條件採納的經修訂及經重列組織章程大綱，將於 <b>[編纂]</b> 生效並經不時修訂 |
| 「住房和城鄉建設部」      | 指 | 中華人民共和國住房和城鄉建設部                                       |
| 「陳淦林先生」         | 指 | 陳淦林先生，為陳女士的胞弟及倫瑞祥先生的小舅                                |
| 「熊先生」           | 指 | 熊運信先生，為獨立非執行董事  |



## 釋義及詞彙

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 「劉先生」   | 指 | 劉金國先生，為本公司的公司秘書兼執行董事                               |
| 「龍先生」   | 指 | 龍波先生，為本公司高級管理層成員                                   |
| 「倫加仔先生」 | 指 | 倫加仔先生，為倫瑞祥先生的父親                                    |
| 「倫瑞祥先生」 | 指 | 倫瑞祥先生，為非執行董事、控股股東及董事會主席。其為陳女士的配偶、倫櫻杰女士的父親及倫照明先生的親屬 |
| 「倫照明先生」 | 指 | 倫照明先生，為執行董事  |
| 「盧先生」   | 指 | 盧沛軍先生，為執行董事  |
| 「王先生」   | 指 | 王波先生，為本公司高級管理層成員                                   |
| 「陳女士」   | 指 | 陳巧云女士，為控股股東及倫瑞祥先生的配偶及倫櫻杰女士的母親                      |
| 「趙女士」   | 指 | 趙麗娟女士，為獨立非執行董事                                     |
| 「林金蘭女士」 | 指 | 林金蘭女士，為陳淦林先生的配偶及陳女士的弟婦                             |
| 「林燕娜女士」 | 指 | 林燕娜女士，為獨立非執行董事                                     |
| 「倫櫻杰女士」 | 指 | 倫櫻杰女士，為倫瑞祥先生及陳女士的女兒                                |
| 「發改委」   | 指 | 中國國家發展和改革委員會                                       |
| 「非執行董事」 | 指 | 本公司的非執行董事  |
| 「提名委員會」 | 指 | 董事會屬下的提名委員會  |

## 釋義及詞彙

|        |   |        |
|--------|---|--------|
| 「[編纂]」 | 指 | [編纂]   |
| 「[編纂]」 | 指 | [編纂]   |
| 「[編纂]」 | 指 | [編纂]   |
| 「[編纂]」 | 指 | [編纂]   |
| 「[編纂]」 | 指 | [編纂]   |
| 「人民銀行」 | 指 | 中國人民銀行 |
| 「[編纂]」 | 指 | [編纂]   |
| 「[編纂]」 | 指 | [編纂]   |
| 「[編纂]」 | 指 | [編纂]   |

## 釋義及詞彙

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「[編纂]」      | 指 | [編纂]   |
| 「[編纂]」      | 指 | [編纂]   |
| 「中國合同法」     | 指 | 中國全國人民代表大會於1999年3月15日頒佈的中華人民共和國合同法                     |
| 「中國法律顧問」    | 指 | 本公司有關中國法律的法律顧問大成                                       |
| 「中國政府」或「國家」 | 指 | 中國中央政府，包括所有政府分支機關(包括省級、市級及其他地區或地方政府機關)及機構，或按文義所指前述任何機構 |
| 「[編纂]」      | 指 | [編纂]   |
| 「[編纂]」      | 指 | [編纂]   |
| 「[編纂]」      | 指 | [編纂]   |

## 釋義及詞彙

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「物業估值報告」 | 指 | 由物業估值師編製的物業估值報告，全文載於本文件附錄三                                    |
| 「物業估值師」  | 指 | 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，我們委聘的物業估值師，為獨立第三方                             |
| 「[編纂]」   | 指 | [編纂]  |
| 「[編纂]」   | 指 | [編纂]  |
| 「[編纂]」   | 指 | [編纂]  |
| 「[編纂]」   | 指 | [編纂]  |
| 「人民幣」    | 指 | 中國法定貨幣人民幣   |
| 「S規例」    | 指 | 美國證券法S規例  |
| 「薪酬委員會」  | 指 | 董事會屬下的薪酬委員會   |
| 「重組」     | 指 | 如本文件「歷史、重組及集團架構—重組」分節所述，就籌備[編纂]以成立本集團而進行的重組                   |
| 「潤豐湘和」   | 指 | 長沙潤豐湘和房地產有限公司，一家於2018年3月2日在中國成立的有限公司，為本集團的附屬公司，並於2019年5月31日註銷 |
| 「國家稅務總局」 | 指 | 中華人民共和國國家稅務總局   |
| 「證監會」    | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會  |

## 釋義及詞彙

|  |   |  |
|--|---|--|
| 「證券及期貨條例」  | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂或補充  |
| 「股份」   | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的股份  |
| 「股東」   | 指 | 股份持有人  |
| 「購股權計劃」  | 指 | <b>[編纂]</b> 及 <b>[編纂]</b>  |
| 「換股協議」   | 指 | 倫瑞祥先生、陳女士、海豐國際與本公司訂立日期為2019年3月25日的換股協議，內容有關(i)倫瑞祥先生向本公司轉讓海豐國際的股權；及(ii)陳女士向海豐國際轉讓海豐控股的股權，以供本公司分別向匯盈及匯盛配發及發行98股及一股股份 |
| 「昇匯控股」   | 指 | 昇匯控股(香港)有限公司，一家於2012年11月2日在香港註冊成立的有限公司，由倫瑞祥先生實益全資擁有  |
| 「松森家俱」   | 指 | 松森家俱(東莞)有限公司，一家於2001年12月5日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司   |
| 「獨家保薦人」、<br>「 <b>[編纂]</b> 」、<br>「 <b>[編纂]</b> 」、<br>「 <b>[編纂]</b> 」或<br>「中國銀河國際」 | 指 | 中國銀河國際證券(香港)有限公司，即 <b>[編纂]</b> 的獨家保薦人及可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團                |
| 「平方米」  | 指 | 平方米  |
| <b>[編纂]</b>  | 指 | <b>[編纂]</b>  |
| <b>[編纂]</b>  | 指 | <b>[編纂]</b>  |
| 「附屬公司」   | 指 | 具有公司條例賦予之涵義  |
| 「主要股東」   | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義  |
| 「往績記錄期間」   | 指 | 截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月   |

## 釋義及詞彙

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「美國證券法」   | 指 | 1933年美國證券法，經不時修訂及補充或以其他方式修改，以及據此頒佈的規則及規例                    |
| 「美國」      | 指 | 美利堅合眾國、其領土、屬地及受其管轄的所有地區                                     |
| 「美元」      | 指 | 美利堅合眾國法定貨幣美元  |
| 「[編纂]」    | 指 | [編纂]  |
| 「[編纂]」    | 指 | [編纂]  |
| 「增值稅」     | 指 | 增值稅   |
| 「[編纂]」    | 指 | [編纂]  |
| 「武漢滙盈」    | 指 | 武漢滙盈置業有限公司，一家於2019年8月8日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司             |
| 「匯盛」      | 指 | 匯盛控股有限公司，一家於2019年1月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由陳女士全資擁有，為我們的控股股東之一   |
| 「匯盈」      | 指 | 匯盈控股有限公司，一家於2019年1月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由倫瑞祥先生全資擁有，為我們的控股股東之一 |
| 「襄陽滙宇」    | 指 | 襄陽滙宇建築工程有限公司，一家於2019年5月20日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司          |
| 「長江中游城市群」 | 指 | 國家發展改革委員會於2015年4月13日刊發的《長江中游城市群發展規劃》中提述的長江中游城市群             |

## 釋義及詞彙

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「長三角城市群」 | 指 | 國家發展改革委員會於2016年6月1日刊發的《關於印發長江三角洲城市群的通知》中提述的長三角城市群   |
| 「雅園實業」   | 指 | 東源縣雅園實業投資有限公司，一家於2011年11月10日在中國成立的有限公司，由我們的附屬公司河源滙景嘉信持有80%權益，以及由杜貴平持有10%權益及陳志健持有10%權益(兩者均為獨立第三方)，為本公司的間接非全資附屬公司 |
| 「[編纂]」   | 指 | [編纂]  |
| 「%」      | 指 | 百分比   |

除非另有指明或文義另有所指，否則本文件的所有資料乃為於最後實際可行日期的資料。

本文件所載以中文或其他語言命名的中國實體、企業、國家機構、設施及法規的英文翻譯版本僅供識別。倘中國實體、企業、國家機構、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯版本存有任何歧異，概以中文名稱為準。

本文件所載若干金額及百分比數字已作四捨五入調整。倘資料以千或百萬為單位，不足一千或一百萬的數額(視情況而定)已分別湊整至最接近的一百或十萬，而以百分比呈列的數額，則已湊整至最接近的十分之一個百分點。因此，若干列表內顯示的合計數字可能並非其之前數字的算術總和。

## 前 瞻 性 陳 述

本文件載有若干前瞻性陳述。本文件內所載的一切陳述(歷史事實陳述除外)，包括(但不限於)關於我們未來財務狀況、策略、計劃、宗旨、目的、目標以及我們參與或正尋求參與的市場的未來發展的陳述，以及在其前後帶有或包含「旨在」、「預計」、「相信」、「認為」、「繼續」、「能夠」、「估計」、「預期」、「預見」、「今後」、「有意」、「或會」、「應該」、「預測」、「計劃」、「規劃」、「尋求」、「應當」、「將會」、「將要」等字眼及類似詞句或該等字眼及詞句的否定語的任何陳述，均屬前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於有關我們現時及日後業務策略以及我們日後經營業務的環境的多項假設作出。該等反映我們目前對未來事件的觀點的前瞻性陳述並非對未來業績的保證，且涉及已知及未知風險、不確定因素、假設及其他因素，當中部分因素非我們所能控制，或會導致我們的實際業績、表現或成就或行業業績與前瞻性陳述所明示或暗示的任何未來業績、表現或成就有重大差異。導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所載者有重大差異的重要因素包括(但不限於)本文件「風險因素」一節所載的風險因素及以下各項：

- 我們的業務策略、措施、計劃及前景；
- 適用於我們的法例、規則及規例出現變動；
- 中國的整體經濟、市場及營商環境，包括中國經濟增長的可持續性；
- 利率、匯率、股價或其他費率或價格出現變動或波動；
- 我們可能從事的商機及計劃；
- 我們物色及成功把握新業務發展機會的能力；
- 日後事件以及我們營運／計劃營運所在行業及市場的發展、趨勢及情況；
- 我們的儲備及若干成本或開支項目的預期變動及我們降低成本的能力；
- 我們識別、評估、監管和控制各種業務風險的能力，包括減低整體風險及改善風險管理措施的能力；及
- 超出我們控制範圍的其他因素。

在適用法律、規則及規例的規限下，不論由於出現新資料、未來事件或其他理由，我們概無亦不會承擔更新或以其他方式修訂本文件所載的前瞻性陳述的任何責任。由於該等及其他風險、不確定因素及假設，本文件所討論的前瞻性事件及情況可能不會



## 前 瞻 性 陳 述

如我們預期般發生，或根本不會發生。此外，載列前瞻性陳述不應被視為我們將會達到或實現計劃及目標所作出的聲明。

本節所載的警告陳述及本文件「風險因素」一節所載的風險因素均適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。閣下不應過份依賴任何前瞻性陳述或資料。

於本文件內，有關本公司或其任何董事意向的陳述或提述乃於本文件日期作出。任何該等意向可能因日後發展而出現變動。

## 風險因素

除本文件內其他資料外，閣下在作出有關[編纂]的任何投資決定前，應審慎考慮下列風險因素，該等風險因素可能有別於投資於我們的股份時常見的風險。閣下應特別注意我們為一家根據開曼群島法律註冊成立的公司及我們的業務及大多數資產位於中國的事實。如下文所述的任何可能風險變為現實，則我們的業務、財務狀況或經營業績可能會受到重大不利影響，而我們股份的市價可能會大幅下跌。

我們的業務及行業以及[編纂]涉及若干風險。該等風險可分類為：(i)與我們的業務及行業有關的風險；(ii)與中國有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。

### 與我們的業務及行業有關的風險

我們的業務及前景依賴中國物業市場的表現及可能受任何市場波動的不利影響。

我們於廣東省、長三角城市群及長江中游城市群開發及銷售物業。該等地區的物業市場可能受中國社會、政治、經濟及法制環境、當地市場的市場投機活動、中國政府政策變動、經濟增長放緩、住宅及商業物業欠缺成熟而活躍的二級市場以及對房地產增長的可持續性的日益關注所影響，該等因素全部非我們所能控制。對物業的需求水平可能受可用資金以及投資者信心及消費者支出的整體水平影響。因此，可能出現物業供應盈餘及閒置住房存貨的現象。物業供應出現任何盈餘或物業需求出現任何潛在減少(尤其於我們營運或擬營運所在城市)均可能對我們的現金流量、經營業績及整體財務狀況造成重大及不利影響。

我們向新地區市場拓展帶來若干風險及不明朗因素。

為實現及保持可持續增長，我們需要持續於有增長潛力而我們可能現時於其並無任何經營的地區的發展機會。我們近期已將業務拓展至湖南省長沙、安徽省合肥及廣東省河源，而我們在上述全部地點的過往經驗甚少或全無經驗。我們可能未必總能識別具備充分增長潛力的地區以拓展我們的市場覆蓋範圍或營運新物業項目。就我們選擇的地區而言，我們可能面臨來自類似擴展計劃的其他物業開發商的激烈競爭。此外，我們目標城市的物業市場可能在當地經濟及工業發展水平、當地政府政策及當地業務的發展階段方面彼此迥異。我們亦可能面對對我們物業、將開發的物業類型及開發週期的不同需求。我們像於我們現有市場一樣於新市場有效利用我們已建立起的品牌及聲譽的能力可能有限。再者，我們目標城市的行政、監管及稅務環境可能互有不同，

## 風險因素

我們可能因遵守新程序及適應新環境而面臨額外開支或難題。由於我們不如新地區市場的其他當地及更富經驗的物業開發商熟悉當地政府、業務及消費者，我們可能處於劣勢。

**我們參與城市更新開發項目可能需要較多成本及資源。**

城市更新是廣東省等各個省份推行的重建策略，主要針對舊市鎮、舊工廠及舊鄉村。近年來，若干城市亦已自行頒佈有關城市更新的政策及規劃。有關本集團參與城市更新開發發展的物業項目詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟(i)研究及投資 — 土地收購 — (z)城市更新」分節。城市更新發展項目通常涉及改建週期較長、資本壓力大、規劃難度高、花費更多精力與地方政府及當地現有居民磋商。此外，城市更新發展項目亦涉及複雜程序。基於該等原因，我們參與城市更新發展項目可能會令成本上升，原因為我們需要投放更多時間及資源完成規劃及取得必要的批准，可能會對我們的業務營運及財務狀況造成不利影響。

**倘我們的土地收購失敗，我們或不能收回所投入的資源。**

我們主要透過第三方及藉助城市更新開發項目來收購土地用於開發，但我們亦可能透過其他渠道(包括但不限於拍賣或公開招標程序)來收購土地。

於往績記錄期間，總交易金額為人民幣21.8百萬元之四項收購事項或合作協議透過共同協議及／或因未能滿足相關合約訂明的條件而終止(或失效)。於2019年6月30日，我們已就與該等收購事項或合作協議有關的已付款額有其他應收款項人民幣6.3百萬元。

於2019年6月30日，我們已就與收購潛在項目有關的已付款額預付人民幣567.7百萬元(該數額列作在本集團因我們過錯以外的原因而未能根據有關協議完成相關收購事項的情況下通常可收回)，其中人民幣136.1百萬元與村企合作模式下推出的城市更新項目有關。此外，於2019年6月30日，我們就收購土地計劃產生作出進一步付款人民幣1,102.6百萬元之責任。有關我們於村企合作模式下推出的城市更新項目之進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽 — 有關城市更新項目的法規」分節。

特別是，由於城市更新項目將作為本集團日後的重點，我們將繼續不時探索城市更新項目的機會，並甄選最符合(i)本集團於選定地塊時的各類標準及(ii)本集團的不時相關需求之機遇。對於相關標準的詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i)研究及投資 — 土地收購」分節以了解更多詳情。

## 風險因素

土地收購可能會因多種原因失敗，其中多項因素為我們所不能控制。該等因素包括但不限於：(i)我們未能獲得相關政府批文；(ii)土地所有權的變動(就城市更新發展而言，指當地氛圍的變化)；(iii)臨近地區的非預期城市或基建設施發展(例如，政府強制收購土地用於建設高速鐵路)；(iv)相關法律及政策的變動；及(v)我們的對手方(包括現有土地業主)違反相關收購合約。倘土地收購不成功，概無法保證我們將能推進我們的已計劃之發展，或我們可能無法收回所投入的資源(包括根據相關收購協議已向原始土地業主預付的任何款項)，即使當土地收購已失敗時，我們根據有關協議有權收取該等款項。

**我們未來或會收購地塊，而我們或不能補救其業權或其他缺陷。**

於往績記錄期間，我們已收購具有業權缺陷或不符合(i)相關法律法規或(ii)相關土地出讓合同(如建設開工及/或竣工推遲)的地塊及物業權益(透過收購相關控股公司或其他方式)。

我們於未來將繼續探索收購地塊的機遇，且我們可能會收購具有(x)業權或其他缺陷或(y)不符合上文(i)及(ii)項的地塊，而該等缺陷/不合規被本集團視為不重大及能被補救。因此，我們可能因該等缺陷/不合規或其相關者而蒙受損失及/或處罰。我們可能亦無法按我們所預期者開發有關項目(包括城市更新的任何計劃)或根本無法開發，且此或能對我們的業務營運及/或財務狀況造成不利影響。

**我們於未來可能無法以商業上可接受的價格於適合我們開發的心儀地區獲得土地儲備，有關情況可能會對我們的業務、財務狀況、營運業績及前景造成影響。**

於往績記錄期間，我們的收益主要來自物業銷售。為確保有穩定的已開發物業流供銷售及長期的持續增長，我們需要補充及增加我們適合開發的土地儲備。截至2016年12月31日止年度，我們20%(以地盤面積計)或66%(以收購成本計)土地儲備乃收購自土地使用權及/或物業擁有人，我們80%(以地盤面積計)或34%(以收購成本計)土地儲備乃向政府收購。截至2018年12月31日止兩個年度及截至2019年6月30日止六個月，我們所有的土地儲備均收購自土地使用權及/或物業擁有人。我們識別及獲得合適土地的能力可能受許多因素影響，其中部分非我們所能控制，如當地整體經濟狀況、是否可自政府及第二市場取得、我們估計所獲得土地儲備溢利的有效性以及對有關土地儲備的競爭。由於土地的供應由中國政府控制，有關此方面的政策對我們獲取土地使用權供開發的能力及獲取有關土地的成本有直接影響。近年來，中國政府已實施若干措施規管物業開發商獲取土地供物業開發的手段，此加劇了在中國對土地的競爭。此外，

## 風險因素

近十年來主要城市的迅速發展導致於心儀地區可以合理購買成本獲得的未開發土地的供應有限。因此，未來我們獲得土地使用權的成本可能會上升，而倘我們未能以商業上可接受的價格獲得適合開發的土地儲備，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受重大不利影響。有關獲取土地的監管程序及限制的進一步資料，請參閱本文件「監管概覽」一節。

**我們的業務及營運(包括城市更新項目)嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響。**

中國的房地產市場嚴格受政府政策及規例規管。根據行業研究報告，於2015年及2016年，受家庭收入增高、股市不景、城鎮化比率提高等因素影響，中國的住房價格暴漲，為防止房地產市場過熱，中國中央及地方政府近年來頒佈多項收緊措施以穩定房價。為壓抑房價急升及控制投機性需求，中國政府已實施一系列嚴格限制，包括限購、限貸及限價。受相關法規影響，中國的整體房地產市場逐漸降溫。於2018年初，長沙及東莞等城市宣佈部分撤銷購房限制政策，以吸引更多人才。然而，該等城市撤銷有關政策對刺激住房市場的影響仍不明朗。此外，中國政府已頒佈一系列規例及政策全面控制物業市場的增長，當中包括與閒置土地、向買家授出房貸、物業開發商融資等的規例及政策。另外，近年有關城市更新程序的法律也發生了變化，特別是《意見》的頒佈，取消了原先城市更新的村企合作模式，而本集團於目前城市更新項目中運用該模式。雖然相關意見允許若干現有「合作情況」的城市更新項目繼續進行，倘若我們未能完成根據「合作情況」啟動的城市更新項目，或倘若我們由於任何原因而須重啟任何城市更新程序，我們可能無法根據當時適用的法律重啟城市更新程序。此外，根據有關法律，城市更新的最低佔地面積要求為100,000平方米(相當於150畝)，這意味著倘若我們要重啟目前已透過此方式開展的城市更新項目，可能同樣不可行。我們已就村企合作模式下運作的城市更新項目之重新安置及其他費用支付合共人民幣104.1百萬元，倘該等項目不能竣工，則有關款項或不能收回。有關進一步詳情，請參閱「行業概覽」及「監管概覽」兩節。

上述政策及限制性措施可能對我們的營運及業務造成不利影響。中國政府是否將放鬆或加強現有限制性措施或未來是否將會推出新限制性措施尚不明確。現有及任何未來限制性措施均可能限制我們獲取資本、降低我們產品的市場需求及增加財務成本。

## 風險因素

物業開發涉及不明朗因素，且倘我們的物業開發或我們物業的經濟可行性不足，我們可能產生資產(包括我們的土地儲備、發展中物業及持作待售的已竣工物業)減值損失。

物業開發涉及不明朗因素。在確定其經濟可行性之前，我們最初將與項目開發相關的支出資本化為資產。倘若我們評估開發成本超過從持續開發到竣工時可收回的金額，並決定放棄潛在項目，我們將撤銷相關項目的總支出，並於財務報表中確認減值損失。同樣，倘我們資產(包括我們的土地儲備、發展中物業或持作出售的已竣工物業)的賬面值低於其可變現淨值，我們將確認減值虧損。

於往績記錄期間，我們並無確認任何減值虧損，主要由於物業價格上升趨勢及我們物業的可變現淨值與賬面值相比較高所致。然而，概無法保證我們日後將不會確認減值虧損，因為市場環境及我們資產的可變現淨值或會出現變化。在此情況下，我們的發展開支或會被撤銷及於我們的財務報表錄為減值虧損，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們面臨合資企業的信用風險。**

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們從本集團合資企業湖南發展收取的應收款項分別為人民幣128.3百萬元、人民幣277.9百萬元、人民幣458.8百萬及人民幣471.8百萬元。鑑於(i)應收款項為無抵押，(ii)應收款項金額於往績記錄期間呈增長趨勢，及(iii)湖南發展於往績記錄期間虧損，倘若湖南發展的信譽惡化或因任何理由而未能及時全數清償應收款項，我們可能產生減值虧損，而我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

此外，概無法保證我們將能從湖南發展悉數收回應收款項或其將會及時結清應付款項或根本無法結清。倘若未能及時結清，則本集團的財務狀況、盈利能力及現金流可能會受到重大不利影響。

**截至2017年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們存在負面經營現金流。**

截至2017年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們的負面經營現金流分別為人民幣94.6百萬元及人民幣317.0百萬元。由於我們持續擴張業務，我們不能保證，我們能於將來錄得正面經營現金流。因此，本集團或會要求大幅額外資本為其未來開發活動提供資金。概無法保證該等資本資源將於必須時獲得。未能獲得額外資金或未能實現盈利能力及正面經營現金流，將會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

## 風險因素

我們在業務的若干重點環節依賴第三方，而倘任何該等第三方未能按時交付優質服務或產品，或倘我們與任何該等第三方的關係變差，我們的聲譽或業務營運可能受不利影響。

我們委聘第三方開展與我們的物業開發項目有關的多項服務，如項目設計、地基及主體建設、景觀美化、設備及公用設施安裝(或鋪設)及室內裝飾。我們一般會考慮第三方承包商所展示的能力、市場聲譽及過往與我們的業務關係等因素，透過競標挑選第三方承包商。我們的承包商可能未能按我們規定的質量水平或時間提供滿意服務。此外，由於承包商的財務或其他困難，我們的物業開發的竣工可能延誤，而我們可能產生額外成本。倘任何第三方承包商的表現未能令人滿意，或任何該等承包商違反其合約責任，我們可能需更換承包商或採取其他行動補救情況，這可能對我們物業項目的成本及建設進度造成重大不利影響。

勞工成本及建築材料價格波動可能對我們的業務及財務表現造成不利影響。

我們委聘第三方承包商建設我們的物業項目，彼等通常負責採購及購買建築材料。勞工及建築材料(如鋼及水泥)成本均可能出現波動。我們與部份承包商的合約載有若干價格調整機制，其要求我們承擔超過原始合約價格若干百分比的額外成本。此外，建築材料及勞工成本的增加將很可能促使我們的承包商提高其對我們未來物業開發項目的報價。鑑於我們通常在物業竣工前預售物業，故在勞工成本或建築材料價格出現任何大幅增加的情況下我們不大可能將增加的成本轉嫁予客戶。由於無法將增加的成本轉嫁予客戶，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受不利影響。

我們主要從銷售物業賺取收益，由於變現收益將取決於我們物業時間表及物業項目的竣工時間，我們自物業項目變現利益的能力可能不穩定。

於往績記錄期間，我們的大部分收益均來自銷售物業。由於物業開發時間表及物業項目的竣工時間等因素，我們的經營業績可能波動。

一般而言，我們於完成物業建造及向客戶發出物業交付通知時(其所有權的大部分風險及回報已轉移至客戶)確認來自銷售物業的收益。由於獲取土地及建設需要資本、土地供應有限及完成物業項目需要時間，我們一時只能開展有限數目的物業開發項目。此外，由於交付物業的時間安排因應建設時間表而不同，我們的收益及經營業績可能因應於特定期間內產出的物業數目而於不同期間明顯不同。因此，我們各期間經營業績及現金流狀況的對比未必象徵我們未來的經營業績，且未必能作為特定期間的財務

## 風險因素

表現的有意義計量，原因是有關對比可能針對的是具有較大部分穩定經常性收益的公司。

我們的物業預售協議可能會在若干情況下被中止及作出修訂，因而並非現時或未來獲確認銷售的保證。

我們於本文件中載入有關我們物業預售協議及相關合約責任的資料。合約責任指我們於特定年度或期間與客戶所訂立的物業預售協議所載的總金額，而與合約責任相關的資料乃根據內部記錄編製。合約責任金額有別於收益，收益為一個會計概念，收益金額乃根據適用的會計政策及規則就特定年度或期間確認。由於相關物業預售協議可根據其合約條款或其他原因會在若干情況下被中止或作出修訂，或出現相關買方違約的情況，有關合約並非現時或未來獲確認收益資料的保證。本文件所載有關合約責任的資料在任何情況下均不應被視為我們收益或盈利能力的指標。其後自有關合約責任所確認的收益可能與本文件所載的合約責任存在重大差異。因此，不應過分依賴本文件所載有關物業預售協議及合約責任的資料用作計算為我們現時或未來的營運表現或作為有關表現的指標。

我們可能未能按照時間表完成或交付物業項目，而有關情況可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

我們的物業項目能否在預定時間內按計劃預算完成及交付取決於多項因素，包括如下：

- (i) 我們的第三方承包商的表現及效率；
- (ii) 市況變化及經濟低迷；
- (iii) 自政府機構或機關取得必要牌照、許可證或批文遭遇延誤；
- (iv) 政府規則及法規以及相關做法及政策(包括土地復墾用於公共工程或設施方面)變動；
- (v) 現有居民的搬遷及／或現有建築的拆除；
- (vi) 與合營夥伴發生糾紛；
- (vii) 建築材料價格的上漲；
- (viii) 材料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- (ix) 潛在土壤或地下條件及潛在環境損害需要補救；
- (x) 未預見的工程、設計、環境或地理問題；



## 風險因素

- (xi) 勞資糾紛及罷工；
- (xii) 建築施工事故；
- (xiii) 自然災害或不利天氣狀況；及
- (xiv) 其他未預見的問題或情況。

由於上述因素導致施工延誤、未能完成物業項目建設，可能對我們的業務及財務狀況造成不利影響並亦可能造成聲譽受損。倘物業項目未按照計劃時間表完成或交付，作為預售物業買方的客戶可有權就延遲交付獲得賠償及／或可終止預售協議並提出索賠。進一步詳情請參閱本節內「與我們的業務及行業有關的風險—我們因中國政府施加的任何潛在限制及約束而面對與預售物業有關的風險」分節。我們概無法保證日後將不會遭遇延誤交付物業項目或倘若確實遭遇任何有關延誤時我們將不會面臨任何責任。

**倘我們未能取得或嚴重延誤取得進行營運及物業發展所需的必需政府批文或牌照，我們的業務可能受不利影響。**

中國的物業開發行業受嚴格規管。為從事物業開發業務，我們須向相關中國政府機關申請取得(及就持續經營項目而言續新)多個牌照、許可證、證書及批文及須滿足不同的相關預設條件。有關我們營運及物業發展所需的牌照、許可證、證書及批文詳情，請參閱本文件「監管概覽」一節。我們無法保證我們將能及時適應新規則及法規或我們在履行獲得及／或續新必要牌照、許可證、證書或批文的條件時將不會遭遇其他重大延誤或困難。倘我們未能取得或續新任何該等牌照、許可證、證書及批文，我們可能難以繼續開發計劃，這將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，概無法保證我們正在申請或正在續期資格證書的項目公司將能夠及時獲得有關證書以按照預定時間開始或繼續所規劃的物業開發。倘我們或我們的項目公司未能獲得或續新資格證書，中國政府可能拒絕發出預售及其他許可證，這可能對我們的現金流、經營業績及整體財務狀況造成影響。

**我們可能不時於營運以外涉及法律及其他爭議，包括與供應商、客戶或其他第三方的爭議，並可能因此面臨重大責任。**

我們於往績記錄期間及可能不時就營運與各方出現爭議，包括供應商、客戶及其他第三方。該等爭議可能引發法律訴訟或其他程序，可能導致我們的聲譽受損，產生重大營運成本，以及令管理層分心。於往績記錄期間，我們與承包商及物業銷售代理

## 風險因素

分別就承包費用及代理費用發生爭議，並與若干第三方就建議收購項目公司及我們在一家附屬公司的股本權益發生爭議。有關本集團連同其合資企業涉及的法律訴訟及爭議詳情，請參閱本文件「業務 — 法律訴訟」分節。我們無法保證該等法律訴訟將以有利於我們的方式解決，或我們於未來將不會涉及任何其他法律訴訟或爭議。我們於現行法律訴訟中獲得任何不利裁決或再涉及任何法律訴訟或爭議，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們如未能於規定期間內就物業項目動工及／或竣工，可能會被處罰及被中國政府收回若干土地的使用權。**

於往績記錄期間，我們未能於相關土地出讓合同的規定期間內就物業項目動工及／或竣工。有關不合規事件的詳情，請參閱本文件「業務 — 過往不合規事件—(A)延遲動工開發及／或竣工」分節。我們可能因閑置土地而被處罰，而我們使用相關土地的權利可能被中國政府收回而未獲得相關土地出讓合同所規定的賠償及／或違約金，除非有關延誤乃因不可抗力或中國政府的行動所造成。在上述情況下，我們的業務營運及財務狀況或會受到不利影響。

**我們涉及安置現有居民的土地安置工作或會延誤或未必按計劃完成。**

我們從事的城市更新開發項目涉及安置現有居民以及於相關土地拆除及清理現有構築物。一般而言，地方政府當局負責與受影響的現有居民訂立安置協議及清理相關土地，讓其可用作之後的公開招標、掛牌出讓或拍賣；而我們通常須在開展安置工作之前向地方政府當局預付款項，亦可能須按照適用的中國法律法規向受影響的現有居民作出賠償。有關我們的安置工作進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 安置工作」分節。

於最後實際可行日期，我們持續進行土地安置工作。無法保證倘我們未能於相關土地之後的公開招標、掛牌出讓或拍賣中取得土地使用權，我們向地方政府作出的預付款項將及時獲得發還。倘我們未能為未來物業開發項目獲取土地使用權，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。再者，與受影響居民關於有關賠償的任何爭議，意見不合的居民拒絕搬遷，或會增加我們的安置成本、延誤或阻礙安置過程及其後的土地開發過程，繼而或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

## 風險因素

我們使用若干地塊、樓宇及附屬設施的權利可能無法強制執行或無效。

就我們位於東莞市清溪的清溪三星片區項目二而言，我們已訂立合約收購一間實體，該實體為獲出讓人授予使用相關地塊若干權利及使用建於其上的樓宇及附屬設施的若干權利的受讓人。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的業務 — 土地儲備 — 與城市更新開發項目有關的土地」分節。誠如中國法律顧問告知，該大樓並無所有權證登記。有鑒於此，中國法律顧問認為，根據適用法例，我們收購該大樓的權利存在不能強制執行或無效的風險，但倘相關地塊涉及城市更新項目，中國法律顧問認為我們可申請成為相關地塊的其中一名受益人。我們已就清溪項目三星片區項目二支付收購成本合共人民幣39.2百萬元，及倘我們失去該樓宇或附屬設施或使用相關地塊或樓宇的權利，概無法保證我們將(i)獲得足夠補償或根本沒有補償及(ii)能夠跟上所規劃的城市更新進度。

此外，對於位於東莞樟木頭鎮的樟木頭寶山片區，我們於2018年8月13日及2019年1月3日與受土地安置影響的當地居民簽訂了兩份安置協議。詳情請參閱「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 土地收購」分段。誠如我們的中國法律顧問所告知，鑑於有關土地與宅基地相關，該土地由區內村民集體擁有，根據中國土地管理法，有關土地使用權可能無法合法地轉讓予當地經濟組織及區內村民以外的實體。基於上述原因，我們的中國法律顧問認為，根據適用法律，該等安置協議可能無效。倘若安置協議無效，則概無法保證我們將能收回作為安置費支付的人民幣1.1百萬元，而我們於區內的城市更新計劃或會受到影響。

我們的物業組合包含若干指定為人民防空物業的區域。

根據中國法律法規，於城市內建設的新樓宇應包含於戰爭時期可用作人民防空用途的地庫空間。根據全國人大於1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國人民防空法》(於2009年8月27日修訂)，以及中國人民防空辦公室於2001年11月1日頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，待取得人民防空監督局的批文後，物業開發商可於太平時期使用該等指定為人民防空物業的區域圖利。於最後實際可行日期，我們擁有若干該等指定為人民防空物業的區域用作停車場，總建築面積為32,329平方米。然而，於戰爭時期，該等區域或會由政府以零成本徵用。倘若戰爭時期以及倘若我們物業項目的人民防空區域被政府徵用，我們未必能使用該等區域作為停車場。此外，我們無法保證該等法律法規未來將不會修訂，致使可能令我們遵守時加重負擔，從而增加我們遵守人民防空相關法律法規的成本。

## 風險因素

我們未能遵守有關人民防空事宜的適用法律。

根據適用的中國法律法規，中國企業須於新樓宇建造及加入人民防空項目作人民使用。於往績記錄期間，我們有11個物業項目尚未根據適用的中國法律完成人民防空區域的建造工程。於2019年9月30日，尚未竣工或未有遵守適用法律法規的人民防空區域總建築面積約為168,189平方米。我們或會被頒令就未有遵守適用法律有關人民防空區域規定的每一項物業項目支付少於人民幣100,000元的罰款及／或建造用作人民防空用途的物業整改違規以遵守相關法律。根據我們取得的報價，整改違規的總成本預計約為人民幣34百萬元。有關相關不合規事件的詳情，請參閱本文件「業務 — 遵守法律法規 — 過往不合規事件 — (B)往績記錄期間的其他過往不合規事件」分節。

我們於往績記錄期間並無為我們的僱員作出全數的社會保險及住房公積金供款。

於往績記錄期間，我們並無按照相關中國法律法規為僱員作出全數的社會保障保險及住房公積金供款。於2019年6月30日，我們為社會保障保險及住房公積金供款作出的撥備餘額合共為人民幣5.5百萬元。根據相關中國法律法規，我們或會被頒令支付積欠的社會保險及住房公積金供款，並須就拖欠支付社會保險供款支付按每日利率0.5%計算的逾期罰款及住房公積金罰款介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元。此外，相關僱員或會採取法律行動，如就我們未有為該等僱員作出相關社會保險供款而於日後向我們提出仲裁申索。在該情況下，我們或須承擔相關民事責任。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 遵守法律法規 — 過往不合規事件 — (B)往績記錄期間的其他過往不合規事件」分節。

我們可能就其他過往不合規事件被處罰。

於往績記錄期間，我們涉及其他不合規事件，包括(i)因改變我們經由相關環境保護機關審批的皇家山泉項目開發計劃，而違反中華人民共和國環境保護法及廣東省環境保護條例；(ii)錯誤地於我們不享有權利的土地上建造一個農業展廳；(iii)未有按照適用的法律法規將預售物業所得款項直接存入指定的控制賬戶；及(iv)開發項目超過相關資格證書允許的限額。我們就上述(i)及(ii)項分別被徵收罰款人民幣100,000元及人民幣12,640元。就上述第(iii)項而言，如挪用預售所得款項或會引致罰款及行政行動就上述第(iv)項而言，倘若未能取得必要的資格分類證書，可能會導致相關政府部門發出要求整改的通知及被徵收罰款人民幣50,000元至100,000元，或者倘若違規延期，工商

## 風險因素

行政管理局在適用的情況下撤銷營業執照。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 遵守法律法規 — 過往不合規事件 — (B) 往績記錄期間的其他過往不合規事件」分節。

倘我們未能支付土地出讓金或未能按照土地出讓合同的條款開發物業，我們可能面臨中國政府的罰款或處分。

根據中國法律及法規，倘開發商未能按照土地出讓合同的條款(包括費用支付、指定土地用途以及開始及完成土地開發的時間方面的條款)開發土地，有關中國政府機關或其他各方可向開發商發出警告及／或處以罰款，並可收回開發商的土地使用權。在若干情況下，中國政府機關亦可禁止開發商參加未來土地招標。倘我們未能按時支付土地出讓金款項，我們可能面臨處罰，而我們的業務、營運及財務狀況可能受不利影響。

此外，即使我們按照土地使用權出讓合同開發開發土地，倘未能符合若干其他規定(如開發土地面積比例及土地開發資本開支金額)，有關土地可能仍被視為閒置土地。就閒置土地而言，倘發生惡意土地囤積或投機，在土地使用權持有人完成相關整改程序前，中國土地管理部門可能就任何閒置土地拒絕接受新土地使用權的任何申請或處理任何業權轉移交易、按揭交易、租賃交易或土地登記申請。概無法保證日後不會出現導致土地被收回或我們的任何物業開發竣工遭延誤的情況。倘我們的項目開發或其他因素導致延誤致使我們的土地被收回，我們將無法繼續開發或收回截至土地被收回日期止已產生的成本，包括最初獲得有關土地的成本，這將對我們的經營業績、業務及財務狀況造成重大不利影響。

我們因中國政府施加的任何潛在限制及約束而面對與預售物業有關的風險。

我們在預售協議中作出若干承諾，除中國法律及法規外，我們的預售合約亦規定須就違反該等承諾作出補救。例如，倘我們未能在特定期間完成已預售物業，則買方可有權終止預售協議及就損失索賠，或倘相關物業的平面圖與合約中所載不同並對物業的質量或功能造成不利影響；或倘相關物業的室內裝飾較合約中所載低劣，則我們可能須支付賠償金。任何上述因素均可能對我們的經營業績、業務及財務狀況造成重大不利影響。儘管在違約是由客戶的原因造成的情況下我們可能可就損失向客戶提出索賠，我們無法向閣下保證我們將會就損失獲悉數彌償。

此外，我們依賴從預售物業所得款項作為重要資金來源，為物業項目撥資。現時，中國政府規定在開始預售相關物業前須達到若干先決條件，亦限制將預售所得款項僅

## 風險因素

用於為物業項目撥資。概無法保證中國政府將不會對物業預售實施進一步限制，如對獲取預售許可證施加額外條件或對預售所得款項的用途施加進一步限制。該等進一步措施的推出可能對我們的業務及現金流狀況造成重大不利影響，從而促使我們被迫尋求替代資金來源為物業項目撥資。

**倘我們未能按時交付所有權證書，我們可能須對客戶的損失負責。**

中國的物業開發商通常會協助其客戶於物業買賣協議中載列的時限內獲得相關的小產證。一般而言，物業開發商(包括我們自己)會選擇在物業買賣協議內規定交付物業的期限，以預留足夠時間供申請及批准程序。根據中國法律及法規，我們須在收到相關物業的竣工驗收單後向當地國土資源局及房屋管理局提交與物業項目有關的相關政府批文(包括土地使用權文件及規劃許可證)並就該等物業申請房屋所有權初始登記。然後我們在交付物業後須提交相關物業買賣協議、客戶的身份證明文件、契稅完稅憑證，供相關當地機關審閱及就各相關買方購買的物業發出房產證。各行政機關延誤審閱申請及授出批文以及其他因素可能影響大產證及小產證的按時交付。概無法保證我們日後將不會就因我們的過失或任何非我們所能控制的原因造成延遲交付小產證而對買方產生重大責任。

**我們或會因影響我們與合資企業或聯營公司夥伴之間的關係或業務合作的重大事件而受到不利影響**

我們曾與其他物業開發商訂立若干合資協議以進行物業開發項目。於2019年6月30日，我們有一家合資企業及一家聯營公司。進一步詳情請參閱「歷史、重組及集團架構—我們的合資企業及聯營公司」分節。倘我們與合資夥伴就任何重大事件發生任何爭議，相關合資企業或聯營公司的營運或會受到不利影響，繼而可能影響我們的業務營運及財務狀況。

**倘我們遭受的損失無法獲保險承保或足額承保，我們的業務營運及財務狀況可能受重大不利影響。**

誠如中國法律顧問所告知，由於我們委聘第三方承包商建設物業，而非我們自行建設，故對我們而言，中國相關法律法規規定工程承包商須就其工程項目投購保險的強制條文並不適用。我們並無就我們的住宅物業項目持有任何保單，除非相關貸款協議下規定。倘我們就開發中物業自商業銀行取得銀行貸款，商業銀行通常要求持有針

## 風險因素

對潛在損失或損害的若干保險，直至我們悉數償還相關貸款。我們認為第三方承包商應對項目工地發生的嚴重或其他人身傷害負責，因此我們並無就該等責任投保。根據適用中國法律及法規，我們要求我們物業項目的總承包商根據承包協議投購保單。

我們未有針對若干風險作出投保，如因自然災害、恐怖襲擊及施工延誤造成的損失，至於我們已投保的個案，其保險承保範圍可能不足以覆蓋可能產生的損害及責任。倘我們遭遇任何上述損失及有關損失不在承保範圍內或不能足額受保，我們的業務營運及財務狀況可能受不利影響。

我們於土地及／或物業權益的估值可能與其實際可變現價值有差異並可能面臨不確定因素及出現變動。

本文件附錄三所載有關我們對於土地及／或物業權益的評估價值之物業估值報告乃基於多種假設，該等假設屬主觀性質且不確定。物業估值師所採納的假設均載於物業估值報告且包括(但不限於)：(i)根據向物業估值師提供並載於物業估值報告的最新發展建議及時發展我們的項目；(ii)本集團及時從監管部門獲得建議發展項目的所有批文；及(iii)本集團已支付預期之所有應付的土地出讓金、拆遷及安置成本，並獲得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權，且無義務支付任何額外土地出讓金、拆遷及安置成本；及(iv)物業估值報告所附有關物業之估值證書的腳註說明的與各項物業權益相關的任何特別假設。

物業估值師在達致我們於土地及／或物業權益的評估價值時所採納的假設乃基於彼等的最佳估計，且部分或全部假設可能不準確、及／或與性質上不確定的未來事件有關。因此，我們於土地及／或物業權益的評估價值不應被視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。我們對於每個項目的計劃(包括城市更新的任何計劃)或不能按預期般實現或根本不能實現，且我們發展項目的非預期變動及其他因素(當中包括(i)我們的土地及／或物業收購事項、發展項目及／或城市更新過程未成功；(ii)我們的物業發展策略於日後出現變動；及(iii)國家及地方經濟政策的變動)均可能影響我們於該等土地及／或物業權益的價值。投資者不應過度倚賴物業估值師對該等權益所賦予的有關評估價值。

第五組物業是指為未來發展而收購的土地及／或物業的發展或權益，而本集團現時並無該等物業的適當業權證書。對該等物業於其現有狀態下的市值，物業估值師概無賦予商業價值。然而，物業估值師已評估該等物業的市值／計算值(「評估價值」)，以作參考用途，假設擬定用途的業權證書及相關政府批文已獲得，土地溢價已悉數結清，且該等物業可由本集團自由轉讓，且獲得業權證書並無法律障礙及其他費用。

## 風險因素

就評估價值而言，將評估價值與收購成本和安置成本進行比較時，可能會有大幅溢價。該溢價可能歸因於(i)本公司於過去幾年中在項目的早期階段為收購若干土地及／或物業所採納的策略；(ii)我們第五組物業的部分權益所處之土地及／或物業的價值大幅增加；(iii)當我們能夠改變當前的使用限制(即工業限制)，以就我們的潛在城市更新項目納入擬定土地用途(住宅或商業)時，價值可能會大幅增加。然而，由於涉及重大的不確定因素，例如(i)土地及／或房地產收購或城市更新項目潛在失敗，以及(ii)由於本集團的待建項目主要為城市更新項目兼之本集團大部分當前在建項目並非城市更新項目導致物業發展策略出現的變動，致令出現使溢價於日後或不能落實的重大風險。

考慮到第五組物業的潛在溢價，根據若干估值方法(例如市盈率及市淨率)，本公司的估值可能會高於房地產開發行業的公司。在參考估值報告中的評估價值時，投資者不應加以依賴，因為該等評估值可能與實際可變現價值存在重大差異。有關更多詳情，請參閱本文件「業務—我們的策略—繼續獲取城市更新項目」分節。

**我們的融資成本受利率波動影響。**

我們因來自銀行及來自其他融資安排的借貸已經產生並預期將繼續產生高額利息開支。因此，利率波動已經並將繼續影響我們的財務成本。由於我們大部分借貸以人民幣計值，我們借貸的利率主要受中國人民銀行規定的基準利率影響，而基準利率近年來波動。我們於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月分別產生財務成本人民幣34.2百萬元、人民幣50.6百萬元、人民幣77.5百萬元及人民幣34.3百萬元。於未來中國人民銀行基準利率出現任何上調均可能導致借貸利率上升，這可能增加我們的財務成本並因此影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

**我們受與我們的借貸安排下的若干契約或限制有關的風險影響。**

我們受我們與中國多家銀行的貸款及融資協議(其亦包括交叉違約條款)中的若干限制性契約規限。倘發生交叉違約，該等銀行或其他金融機構有權加快我們借款的任何部分或全部還款，並強制執行有關我們借款的任何或全部抵押品。此外，我們的許多貸款協議包括特定契約，根據該等契約規定，在未獲貸款人的書面同意情況下，我們或我們的有關中國附屬公司不可開展若干交易，如併購、合營、重組、資本削減、轉讓重大資產、清盤及分派。違反任何該等貸款協議均可能引發銀行或其他金融機構行使彼等的權利，而這可能對我們的經營業績、業務及財務狀況造成重大不利影響。



## 風險因素

我們可能無法獲得足夠融資來為我們未來的土地收購及項目發展提供資金，或按商業上合理的條款獲得融資。

於往績記錄期間，我們主要通過內部所得資金(包括預售和銷售我們物業的所得款項)、來自金融機構(例如商業銀行及信託融資公司以及其他金融機構)的借貸為物業項目提供資金。進一步詳情請參閱本文件「業務 — 我們的項目融資」分節。我們未來獲得外部融資的能力及該等融資成本受制於我們無法控制的不確定因素，包括中國政府有關批授融資的政策，我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量，及金融市場的狀況以及有關物業市場的政策或法規的變化。基於上文所載原因，我們可能無法獲得足夠的融資或在現有信貸融資到期前按商業上合理的條款進行續期或根本無法取得融資或進行續期，在該等情況下，我們的業務營運或財務狀況可能會受到不利影響。

中國政府可能收緊與向中國物業行業提供信託貸款有關的法規，其或會影響我們獲得信託貸款的能力。

於往績記錄期間，我們訂有若干安排。有關進一步詳情，請參閱「財務資料 — 影響我們的經營業績及財務表現的主要因素 — 以合理成本獲得融資」分節。信託融資存在多項不明朗因素。中國的信託融資公司營運主要由中國銀行保險監督管理委員會(「中國銀保監會」)根據於2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》進行監管。信託融資公司因而由中國銀保監會進行監督及監察，且必須遵守中國銀保監會頒佈的相關通知及法規。概無法保證中國政府將不會就信託融資公司施加額外或更多嚴格規定。這會導致我們的融資方法減少及/或我們物業的融資成本增加，進而會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的財務狀況及經營業績可能因我們投資物業的公平值變動產生的損益受重大影響。

我們須於各報告期末重估投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，投資物業公平值變動產生的損益計入損益產生期間的綜合損益表內。於往績記錄期間，我們就截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月分別錄得投資物業公平值收益人民幣153.8百萬元、人民幣61.1百萬元、人民幣90.8百萬元及人民幣8.4百萬元。儘管如此，有意投資者應注意，公平值向上變動並不涉及日常業務所產生的利潤。因此，其就向股東分派股息而言並不為我們帶來現金流入，直至投資物業售出為止，即使於售出後，實際售價可能與錄得的公平值存在較大差異。此外，公平值調整已經並將繼續受市場波動影響。概無法保證我們將繼續錄得投資物業公平值向上變動，然而任何重大向下變動均可能對我們的經營業績造成重大影響。

## 風險因素

我們為客戶的若干按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭貸款，我們可能須向按揭銀行負責。

我們物業的若干買家會申請按揭作為購房資金。根據行業慣例，銀行會要求我們為我們所開發物業的相關買家所提用的按揭貸款提供擔保。一般而言，我們會為相關買家所提用的按揭貸款提供擔保，直至(i)我們完成相關物業及物業擁有權證，且以按揭銀行為受益人登記按揭之日；及(ii)按揭銀行與相關買家結清按揭貸款之日(以較早發生者為準)。倘買家拖欠按揭貸款，按揭銀行可將相關物業拍賣，或要求我們償還按揭貸款。於往績記錄期間，我們並無預到對我們業務或財務狀況有重大影響的買家違約事件。倘發生任何重大違約事件及倘我們被要求兌現保證，我們的財務狀況及營運業績可能受到不利影響。

我們可能無法為投資物業吸引及挽留優質租戶。

我們的投資物業與其他物業開發商以多個不同因素爭奪租戶，包括地點、質素、保養、物業管理、租金、所提供的服務及其他租賃條款。概無保證現有或潛在租戶不會選擇其他物業。倘未來與我們競爭的物業供應增加，將會爭奪租戶方面更加激烈，我們因而可能要下調租金或為令物業更具吸引力而產生額外成本。此外，我們可能無法向理想的租戶組合出租物業，以達致業務目標或取得與預測一致的租金。倘我們無法挽留現有租戶、吸引新租戶填補退租的租戶或租用我們的空置物業，我們的出租率將會下跌，而我們投資物業的吸引力及競爭力將會下跌。有關情況可能會對我們的業務、財務狀況及營運業績造成不利影響。

我們擁有高額負債及於未來可能產生額外負債，而我們可能未能產生足夠現金以履行償還現有及未來負債的責任。

我們現時擁有並將繼續需要高額負債。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的銀行及其他借貸分別約為人民幣1,099.2百萬元、人民幣1,748.3百萬元、人民幣2,483.4百萬元及人民幣2,989.3百萬元，於各上述日期，我們來自關聯方的貸款分別約為人民幣743.7百萬元、人民幣657.6百萬元、人民幣601.7百萬元及人民幣890.6百萬元，我們的租賃負債分別約為人民幣9.0百萬元、人民幣9.1百萬元、人民幣4.8百萬元及人民幣5.8百萬元，而我們的淨資本負債比率(按來自關聯方的貸款、計息銀行及其他借款以及租賃負債之和減現金及現金等價物以及受限制現金，再除以總權益計算)分別約為377.8%、278.5%、243.2%及240.4%。此外，於2019年6月30日，我們預期產生(a)就我們的現有城市更新發展樟木頭寶山項目及萬江共聯項目而言，安置成本為人民幣3,185.1百萬元；(b)就我們的在建項目而言，總開發成本為人民幣2,987.9百萬元；及(c)完成收購組成我們土地儲備的土地的預期成本為人民幣1,102.6百萬元。

倘我們未能取得其他形式的融資，我們於短期內或不能從土地儲備產生現金且可能不會有充足的內部資源滿足我們的資金需要。

## 風險因素

有關我們負債的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 債務」及「財務資料 — 主要財務比率」分節。我們的負債及資產負債比率可能造成重大影響，包括但不限於：

- (i) 加重我們面對整體不利經濟及行業狀況時的脆弱性；
- (ii) 要求我們須投入大部分經營所得現金流用作財務成本及償還貸款，並因而減少現金供應用於業務拓展、營運資金及其他一般公司用途；
- (iii) 限制我們規劃業務或適應業務及我們經營所在行業變化的靈活性；
- (iv) 限制我們借取額外資金的能力；及
- (v) 增加我們額外融資的成本。

**我們的土地增值稅撥備可能不足，這可能對我們的財務業績造成不利影響。**

根據中國有關土地增值稅的法規，在中國，房地產開發的本國及外國投資者均須就自銷售或轉讓土地使用權、物業及其附帶設施所得收入按介乎土地增值額的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。根據國家稅務總局發出的通知，自2007年2月1日起，於物業項目竣工後須於規定時間內於相關稅務局進行土地增值稅清算工作。我們不時參考我們已確認的銷售額並按照對應付土地增值稅的估計作出土地增值稅撥備。由於我們通常分階段開發物業項目，用於計算土地增值稅的可扣減項目(如土地成本)於開發的不同階段分攤。土地增值稅撥備乃根據(其中包括)我們對可扣減開支的自行分攤按我們自行估計的金額作出，而可扣減開支須於清算土地增值稅時由相關稅務機關最終確認。於往績記錄期間，我們就截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月產生的土地增值稅開支分別為人民幣129.5百萬元、人民幣198.6百萬元、人民幣328.4百萬元及人民幣178.4百萬元。土地增值稅責任須於物業項目完成後由相關稅務機關最終確認並可能與最初撥備的金額有差異。倘我們大幅低估某一期間的土地增值稅，則支付中國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。

**我們可能無法收回遞延稅項資產，對我們的營運業績造成不利影響。**

於2019年6月30日，我們的遞延稅項資產為人民幣148.9百萬元。我們定期評估將遞延稅項資產變現的可能性，當中會就(其中包括)歷史營運業績、預來盈利預測及稅務規劃策略作出重大判斷及估計。此外，遞延稅項資產僅可於有可能有未來應課稅溢利可供利用未動用稅項抵免時方予確認。然而，由於非我們所能控制的因素(如整體經濟狀況及監管環境的不利發展)，概無保證我們能準確預測未來盈利，在該情況下，我們可能無法收回遞延所得稅資產，從而對我們的營運業績造成不利影響。

## 風險因素

倘我們未能成挽留現任人員，以及聘用、培訓及挽留高級行政人員或主要人員，將會損害我們開發及成功推廣我們產品的能力。

我們業務的發展及成功很大程度上取決於我們識別、聘用、培訓及挽留具所需技能及資格的合適僱員的能力。倘我們因任何原因失去任何高級管理層，我們可能無法物色合適的替代人選。此外，中國爭奪具備物業開發經驗的高級管理層及主要人員的情況相對激烈，但合資格的人選有限，我們於未來可能無法留任主要人員，或聘用、培訓及挽留優質的高級行政人員或主要人員。倘出現任何有關事件，將會損害我們開發及成功推廣我們產品的能力，並會對我們的業務及前景造成不利影響。

**健康及環境問題的潛在責任可導致成本。**

我們須遵守多項與保障健康及保護環境有關的法例及法規。有關進一步詳情，請參閱「監管概覽 — 建設安全法規」及「監管概覽 — 環保法規」分節。倘我們無法符合相關規定，地方當局可能會發出停工命令，並視乎違規情況及所造成的後果，對我們處以罰款或懲罰。於物業項目竣工後，相關當局會視察我們的物業，確保符合適用標準及規例後，方可向買家交付物業。倘我們未能符合相關規定，物業開發或向買家交付物業的時間可能會延遲，而我們的業務營運及財務狀況可能會受到不利影響。

**我們的業務大部分依賴「滙景」品牌及商標，對「滙景」品牌的損害或負面新聞報道或我們物業的虛假廣告可能或導致處罰，並對我們的業務營運及財務狀況造成不利影響。**

我們認為品牌形象是我們客戶作出購買決定的多種因素之一。我們認為，我們的成功主要取決於「滙景」品牌及商標。我們對我們的物業進行市場推廣時在很大程度上依賴「滙景」品牌名稱。且由我們開發的多項物業在樓宇名稱中包含「滙景」。此外，我們控股股東持有的若干物業在樓宇名稱中包含「滙景」。品牌價值在很大程度上取決於消費者的主觀感受，可由獨立的事件加以損害，從而降低消費者的信任。倘若出現有關「滙景」品牌名稱及商標的任何不利事件或不利宣傳或該等物業發生任何事故，則我們的聲譽及業務或會受到不利影響，倘我們未能維持物業品質或未能為物業買主提供一個連續的積極體驗，或我們被認為以不道德或對社會不負責的方式行事，則「滙景」品牌價值及消費者對我們物業的需求或會大幅減少。

此外，作為中國的物業開發商，我們須遵守與對我們物業開發項目、我們的業務及品牌形象進行市場推廣和促銷有關的法律及法規。倘我們的任何廣告被視為不真實，我們須接受處罰及須不再刊登廣告並於相同媒體或具有同等重要地位的媒體刊發通知，以消除不利影響，糾正先前的虛假廣告並澄清事實。此外，任何虛假廣告均會我們的

## 風險因素

其他披露、廣告、備案及其他出版物引致疑慮，惡化我們的品牌名稱及聲譽，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們面臨可能的知識產權侵權或損害我們品牌形象或聲譽的事件，這或會削弱我們的競爭地位及影響我們的業務。

我們的主要知識產權指我們的商標，並且容易被第三方侵犯知識產權，亦無法保證第三方將不會未經我們事先授權而複製或以其他方式取得及使用我們的商標。我們的知識產權(包括商標)被侵犯可能使客戶對我們之可靠度、信譽度及能力的觀感受到不利影響，從而可能對我們的業務、財務狀況、營運業績及前景造成重大不利影響。倘我們通過訴訟方式強制執行知識產權，有關訴訟不論成功與否均可產生巨額費用及令資源分散。倘若我們無法充份保護或保障知識產權，我們的聲譽、業務、財務狀況及營運業績與前景可能會受到重大不利影響。

於最後實際可行日期，本集團於中國共有八個對其業務影響重大的註冊商標，全部有關詳情載於本文件附錄六「B.有關我們業務的其他資料—2.重大知識產權」一節。我們或許未能於未來營運的市場中為商標註冊，或更新商標註冊。其次，未能保證註冊商標可完全保障我們免被侵權，或免除我們面對任何競爭對手或其他第三方可能帶來的挑戰。

### 與中國有關的風險

我們的業務營運可能受規管變動影響。

我們中國附屬公司的成立及其業務營運的許多方面受多項當地、省級及全國性法規規管。中國的法律框架、物業開發行業的資格要求及執行趨勢可能變化，而我們可能無法及時應對該等變化。該等變化亦可能導致合規成本增加，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有意投資者應注意，公平值的向上變動很大程度上取決於現行物業市場，在投資物業售出前並不會產生現金流入供我們向股東分派股息。此外，概無法保證日後物業價值將會持續錄得投資物業公平值向上變動，然而倘出現重大向下變動，我們的經營業績及財務狀況可能受不利影響。

中國法律制度中的不確定因素可能對我們的業務及營運造成重大不利影響。

我們的業務及營運於中國進行，及受中國法律及法規規管。中國法律制度是以成文法為基礎的民事法律制度，由相關立法及司法機關對其實施及執行作出解釋，包括多項行政法規及法令。目前只有少數已公佈的法庭案例可供參考，與普通法制度不同，在民事法制度下，在任何情況下過往案例對於往後案件的決定的先例參考價值有限。

## 風險因素

自1970年代末以來，中國政府致力於建立一套社會主義法律制度，以規範全國的企業行為及整體經濟秩序。中國在頒佈處理不同經濟參與者的業務及商業事務的法律及法規方面，已取得重大進展，當中涉及股東權利、外國投資、企業組織及管治、商業交易、稅務及貿易。然而，中國尚未形成完全整合的法律制度，而其法律及法規可能無法充分涵蓋中國經濟活動的所有方面，包括規管解決因中國發行人的組織章程細則及轉讓中國發行人的股份產生的爭議者。由於這些法律及法規多數相對較新，加上已公佈的裁決有限、有關法律及法規涉及不同執法機構，以及過往的法院決定及行政裁決並無約束力，這些法律及法規的解釋及執行存在重大不確定性。

閣下在中國基於外國法律針對我們及我們的董事以及高級管理層送達法律程序文件、執行國外的判決或提起原訴訟時可能會遇到困難。

我們的絕大多數資產位於中國。此外，我們幾乎全部董事及高級管理人員均在中國居住，且彼等的個人資產亦可能位於中國。因此，投資者於國外向我們或多數董事及高級管理人員送達法律程序文件時或會遇到困難。另外，據了解，在中國執行國外判決仍存在不確定因素。倘國外司法權區與中國有相應條約或中國法庭的判決於在該司法權區之前已獲得承認，且滿足其他必需規定，則其法庭的判決或將相應獲得承認或執行。然而，如果某些境外法院判決所針對的事項沒有在具約束力的管轄權條款中規定，該等判決可能難以甚至無法在中國獲得確認及執行。

支付股息受中國法律的限制。

根據中國法律，我們或只能從可分派利潤中支付股息。可分派利潤為依據中國公認會計原則（「中國公認會計原則」）或香港財務報告準則釐定的稅後利潤（以較低者為準），減去任何累計損失彌補及我們需對法定及其他儲備作出的撥款。因此，我們可能沒有充足或任何可分派利潤使我們能夠向股東分派股息，包括在財務報表顯示可盈利的期間內。指定年份未分配的任何可分派利潤予以保留，並供未來年度分配。

此外，由於根據中國公認會計原則計算的可分派利潤，在某些方面與根據香港財務報告準則計算的可分派利潤不同。因此，即使我們的營運中附屬公司根據香港財務報告準則於當年錄得利潤，但根據中國公認會計原則未必會錄得可分派利潤，反之亦

## 風險因素

然。因此，我們未必能自附屬公司收取足夠分派。營運中附屬公司日後(包括在財務報表顯示可盈利的期間內)未能向我們支付股息可能會對我們的現金流量及我們向股東分派股息的能力造成重大不利影響。

### 與[編纂]有關的風險

股份過往並無公開市場，故股份未必會形成活躍或流通的交投市場，股份交易價或會波動。

於[編纂]前，股份並無於任何證券交易所或公開市場上市或報價。概無法保證股份於[編纂]後在聯交所將有活躍的交投市場。此外，將在聯交所買賣的股份市價或會與[編纂]不同，有意投資者不應視[編纂]為股份將在聯交所買賣的市價指標。

[編纂]後，股份的成交量及市價可能不時受眾多因素所影響，包括但不限於我們的收益、溢利及現金流量、收購、戰略合作、合營或資本出資、我們的管理層及整體市場狀況的變動或影響我們或我們的行業的其他發展。概無法保證該等因素將不會發生，且難以量化其對股份成交量及市價的影響。因此，我們的股份的投資者可能遭遇股份市價波動及股份價值下下跌，而不論我們的經營表現或前景如何。

因所授出[編纂]獲行使而配發及[編纂]股份將導致閣下於本公司的股權遭到攤薄，並可能按每股股份基準對我們營運的財務業績產生負面影響。

為通過提供獲得本公司專屬權益的機會來激勵經選定參與者，並鼓勵經選定參與者致力提升本公司的價值，我們採納[編纂]，於最後實際可行日期，根據[編纂]已授出但未行使的所有[編纂]均尚未行使及仍然發行在外。假設根據[編纂]已授出的尚未行使[編纂]全面歸屬及悉數行使，股東於緊隨[編纂]後的持股百分比按照當時已發行[編纂]股股份(假設[編纂]未獲行使且未計及因根據[編纂]已授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予[編纂]的任何股份)計算將被攤薄約[編纂]%。進一步詳情請參閱本文件附錄六「歷史、重組及集團架構—[編纂]」及「D.購股權計劃—1.[編纂]」一節。於最後實際可行日期，所有已授出[編纂]均尚未行使及仍然發行在外。

我們將根據[編纂]授出的購股權入賬列作一項支付予董事、高級管理層及其他僱員的以股權結算以股份為基礎的付款。該等購股權的公平值會於[編纂]的歸屬期內攤銷。我們預期將於截至2019年12月31日止年度的綜合全面收益表中確認僱員福利開支50.7百萬港元。

## 風險因素

因根據[編纂]授出的購股權獲行使而[編纂]股份將導致已發行股份總數增加，從而導致閣下的持股百分比遭到攤薄。此外，根據[編纂]發行或授出股份或我們可能進行的任何其他以股份為基礎的付款交易，均可能按每股股份基準對我們營運的財務業績產生負面影響。

於根據購股權計劃發行新股份時我們股份的有意投資者可能面臨攤薄，及倘日後本公司發行額外股份，其可能面臨進一步攤薄。

倘因根據[編纂]已授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使時[編纂]股份，有意投資者可能面臨攤薄。此外，未來我們可能需要籌集額外資金以為我們業務的拓展及新收購撥資。倘透過並非按比例的方式向現有股東[編纂]新股份或可轉換為股份的其他證券籌集額外資金，現有股東的股權擁有比例可能降低，而股東可能面臨其後攤薄。此外，任何該等新證券可能擁有優先權利、選擇權或優先權，這使得該等新證券價值較股份為高或擁有較股份賦予者更優先的優先權。倘本公司以低於當時每股股份有形資產賬面淨值的價格[編纂]或[編纂]新股份，我們股份的有意投資者亦可能面臨每股股份有形資產賬面淨值的進一步攤薄。

我們的控股股東未來於[編纂]後出售或大量拋售股份可能對股份當時的市價造成不利影響。

我們的控股股東實益擁有的股份受若干禁售期限限制，詳情載於本文件「[編纂]—[編纂]安排及開支—根據上市規則向聯交所作出的承諾—控股股東作出的承諾」及「[編纂]—[編纂]安排及開支—根據[編纂]作出的承諾—控股股東作出的承諾」分節。我們無法向閣下保證於[編纂]後我們的控股股東於其各自禁售期屆滿後不會出售我們的股份。我們無法預測任何控股股東未來作出任何股份出售行動或控股股東持有於市場上可供購買的股份對股份市價的影響(如有)。控股股東未來於公開市場上出售、處置或以其他方式轉讓大量股份，或任何預期或可能出售、處置或以其他方式轉讓大量股份，而我們股份的持有人對此未必有投票權或否決權，均可能對我們股份的市價及我們未來於我們認為合適的時間及以我們認為合適的價格籌集股本資金的能力造成不利影響。

我們可能無法派付股份的任何股息。

於[編纂]完成後，我們的股東將僅在董事會宣派時方有權收取股息。任何未來股息的派付及金額將由董事會酌情決定，並將取決於(其中包括)我們的盈利、財務狀況、現金需求及可供動用現金以及董事可能認為相關的其他因素。基於該等因素及派付股



## 風險因素

息乃由董事會酌情決定，而董事會保留改變派付股息計劃的權利，故概無法保證未來會宣派及派付任何特定股息金額，甚至不會派付任何股息。有意投資者應注意，過往的股息派付不應視作我們未來股息政策的指標。

由於我們是根據開曼群島法律註冊成立，而開曼群島法律為少數股東提供的保障可能有別於香港及其他司法權區法律所提供者，故我們的股東可能在執行其股東權利時面臨困難。

我們的公司事務受(其中包括)組織章程大綱及細則、開曼公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益方面的法律在若干方面有別於香港及其他司法權區的法律。該等差異可能意味著本公司少數股東可獲得的保障或會少於其根據香港或其他司法權區法律可享有者。進一步詳情請參閱本文件附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

投資者務請細閱整份文件，且在未有審慎考慮本招股章所載的風險及其他資料前，不應考慮已刊發的媒體報導中的任何特定陳述。

媒體可能會有關於我們營運的報導。報章及媒體可能會作出有關我們的報導，當中可能包括若干有關我們的財務資料、溢利估計、預測、估值及其他前瞻性資料。我們概不就有關資料的準確性或完整性承擔任何責任，且不會對媒體所發佈的任何資料的合適性、準確性、完整性或可靠性作出聲明。倘媒體所載的任何資料與本文件所載的資料有不一致或衝突，我們概不就此負責。因此，潛在投資應細閱整份文件，且不應倚賴報章或其他媒體報導的任何資料。潛在投資者僅應依賴本文件所載資料作出有關我們的投資決定。

我們無法保證本文件中有關我們經營所屬行業的事實及統計數據的準確性。

本文件中有關物業開發行業的事實、預測及其他統計數據部分來源於正式政府渠道。本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或各自任何聯屬人士或顧問並未獨立驗證該等資料，因此不對該等事實、預測及統計數據的準確性作出任何聲明。由於可能存在錯誤或收集方法無效，公開信息與市場慣例有出入或由於其他問題，使本文件中的統計數據(包括但不限於本文件「行業概覽」一節的數據)或會不準確、或不同於其他來源的統計數據。有意投資者不應過分依賴本文件所載的任何該等信息和統計數據。

## 豁免嚴格遵守上市規則

### 有關非豁免持續關連交易的豁免

本集團的成員公司已進行若干交易，該等交易於[編纂]後根據上市規則將構成非豁免持續關連交易。

本公司已向聯交所申請，且聯交所已就該等非豁免持續關連交易授予豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下公告規定。

有關該等持續關連交易及豁免的詳情載於本文件「關連交易」一節。

### 留駐香港的管理人員

上市規則第8.12條規定，申請以聯交所為第一上市地的新申請人必須有足夠的管理人員常駐香港，一般指最少必須有兩名執行董事通常居於香港。

我們大部分執行董事及高級管理層成員均留駐中國，且預期將繼續留駐中國。此外，我們大部分業務營運乃於中國管理及進行，且總部及絕大部分資產亦位於中國。由於執行董事及高級管理層成員在我們的業務營運中擔當重要角色，彼等留駐本集團的營運重地中國乃符合我們的最大利益。將執行人員遷調至香港將帶來沉重負擔及高昂成本，未必符合本公司及股東整體的最大利益。此外，純粹為了符合管理人員留駐規定而額外委任通常居於香港的執行董事，將會增加我們的行政成本並降低董事會作出決策時的效率及回應速度。本公司現時並無且在可預見未來亦不會有足夠數目的執行董事通常居於香港。

據此，我們已向聯交所申請且聯交所已授予免除嚴格遵守上市規則第8.12條的豁免，惟須符合以下條件：

- (i) 我們已按照上市規則第3.05條委任兩名授權代表(倫照明先生及劉先生)作為我們與聯交所溝通的主要溝通渠道。劉先生常居於香港，而雖然倫照明先生居於中國，但彼持有有效的旅行證件並可在到期時續簽以便到訪香港。各授權代表將可在聯交所要求時於合理時間內在香港與聯交所會面，並可透過電話、傳真及電郵隨時聯絡。授權代表已各自獲授權代表我們與聯交所聯絡。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，而劉先生已獲授權代表本公司在香港接收法律程序文件以及通知；

## 豁免嚴格遵守上市規則

- (ii) 各授權代表均可隨時及在聯交所擬就任何事宜聯絡我們的董事時即時聯絡全體董事(包括我們的非執行董事及／或獨立非執行董事)；
- (iii) 為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，我們已實施以下政策：(i)董事應按聯交所規定的形式提供彼等的聯絡資料；(ii)倘董事預期將會外遊，彼將盡可能向授權代表提供其住宿地點的電話號碼，或保持流動電話可隨時聯絡；及(iii)各董事及授權代表將須向聯交所提供其最新辦公電話號碼、流動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (iv) 非通常居於香港的各董事已確認，彼持有或可申請到訪香港的有效商務旅行證件，並可於有需要時在合理的通知期內與聯交所會面；
- (v) 依照上市規則第3A.19條，我們已委任TUS Corporate Finance Limited作為合規顧問，於[編纂]開始至我們根據上市規則第13.46條向股東寄發自[編纂]後首個完整財政年度的年報當日止期間，充當與聯交所溝通的額外渠道。TUS Corporate Finance Limited將可隨時聯絡授權代表、董事及高級管理層成員，以確保彼等能夠迅速回答聯交所提出的任何查詢；
- (vi) 本公司將委任其他專業顧問(包括法律顧問及會計師)就上市規則及香港其他適用法例法規下的持續合規要求與其他事宜給予建議，並且確保於[編纂]後與聯交所作出有效溝通；及
- (vii) 我們須依照上市規則規定迅速告知聯交所有關本公司授權代表及／或合規顧問的任何變動。

## 豁免嚴格遵守上市規則

### 已收購或將於往績記錄期間後收購的股本權益

上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條規定，新上市申請人須(其中包括)於其會計師報告內加入自其有關緊接文件刊發前三個財政年度各年的最近期經審核財務報表編製當日起或自有關附屬公司註冊成立或有關業務開展(倘此發生在三年內)起所收購、同意將予收購或建議收購的任何業務或附屬公司的業績及資產負債表(「**相關規定**」)。

《公司(清盤及雜項條文)條例》附表3第32段規定，如須直接或間接運用發行人**[編纂]**或債權證所得的全部或任何部分收益，以購買任何業務，須於文件列載會計師(其姓名或名稱須於文件內列明)所編製的關於下述事項的報告：(i)該業務在緊接發出文件前的三個財政年度各年的利潤或虧損；及(ii)在編製該業務財務報表的最後日期時該業務的資產及負債。

## 豁免嚴格遵守上市規則

本集團收購擁有目標土地的土地使用權的公司的股本權益或其他公司所持有的物業權益。於往績記錄日期後所收購/將予收購的若干公司(「目標公司」)載於下文(「收購事項」)：

| 目標公司                   | 轉讓協議日期      | 主要業務活動 | 進行收購事項時評估的文件                                 | 收購事項的當前狀態                                       | 已收購/將予收購股本權益百分比及收購狀況 | 收購事項的概約代價       | 代價基準  | 預計收購完成時間      |
|------------------------|-------------|--------|--|---|----------------------|-----------------|---|---------------|
| 目標公司B                  | 2018年2月3日   | 物業控股   | (i) 賣方的營業執照                                  | 我們正就城市更新計劃開展可行性研究                               | 100%                 | 人民幣215,000,000元 | (i) 周邊地區的土地價格；(ii) 商用物業的近期交易價格；(iii) 賣方所持標的土地的位置；(iv) 發展潛力；(v) 周邊設施；(vi) 近期經濟發展。此外，如該土地將用於城市更新項目，於賣方所持標的土地上進行的該等項目的周邊區域的實用性 | 2021年<br>第4季度 |
| 目標公司C                  | 2018年1月2日   | 物業控股   | (i) 賣方的營業執照；(ii) 土地使用權證；及<br>(v) 賣方訂立的各項租賃協議 | 收購有待將相關土地轉讓予將予收購的公司                             | 100%                 | 人民幣426,800,000元 |   | 2019年<br>第4季度 |
| 目標公司D                  | 2017年5月5日   | 物業控股   | (i) 賣方的營業執照；(ii) 土地使用權證；及<br>(iii) 賣方的身份證明文件 | 已完成在相關的工商行政管理局登記，賣方正在取得完稅證明。                    | 100%                 | 人民幣93,660,000元  |   | 2020年<br>第4季度 |
| 目標公司E                  |             | 物業控股   | (i) 賣方的營業執照；及(ii) 土地使用權證                     | 收購事項有待解決與地塊的初步工作相關之爭議。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—法律訴訟」分節 | 80%                  |                 |   |               |
| 目標公司F                  | 2016年10月15日 | 物業控股   | (i) 賣方的營業執照；(ii) 土地使用權證；及(iii) 房地產所有權證       | 收購事項有待解決與地塊的初步工作相關之爭議。有關進一步詳情，請參閱本文件「業務—法律訴訟」分節 | 80%                  | 人民幣134,680,000元 |   |               |
| 目標公司G <sup>(附註1)</sup> | 不適用         | [物業控股] | (i) 土地使用權證；及(ii) 房地產所有權證                     | 收購有待賣方完成升級至有限公司                                 | 100%                 | 人民幣145,500,000元 |   | 2020年<br>第2季度 |
| 目標公司H <sup>(附註2)</sup> | 不適用         | 物業控股   | (i) 土地使用權證；及(ii) 房地產所有權證                     | 收購有待將相關土地轉讓予將予收購的公司                             | 70%                  | 人民幣100,000,000元 |   | 2020年<br>第1季度 |

## 豁免嚴格遵守上市規則

附註1：本集團已與賣方（「賣方G」）（一名個體工商戶）訂立協議，於2017年1月17日在東莞收購一塊土地，並於2017年及2018年由進一步補充協議予以補充。於2019年6月，考慮到如本集團通過資產購買收購該土地將擾亂城市更新進程，本集團決定透過收購目標公司的股權以收購該土地，如果土地所有權發生變更，之前取得的城市更新批准可能因所有權變更而被撤銷，而本集團作為新業主可能需要申請相關批准。由於賣方G已決定根據於2018年2月12日頒佈的《廣東省工商行政管理局關於做好個體工商戶轉型為企業登記註冊工作的指導意見》將個體工商戶升級為有限公司，董事認為，該做法具商業上的合理性且收購公司股權較收購相關土地業權更為高效。

附註2：本集團已與賣方（「賣方H」）（一間中國的有限公司）訂立協議，於2017年4月24日在東莞收購一塊土地的70%權益（「該收購事項」），並於2017年及2018年由進一步補充協議予以補充。於2019年6月13日，賣方知會本集團，相關政府部門已表示同意注入土地作為註冊資本至由賣方成立的另一家公司東莞市滄鑫實業投資有限公司（「目標公司」）。鑒於該等情況，董事認為，該做法具商業上的合理性且收購目標公司股權較收購土地更為高效。

本集團並無提供任何擔保及／或其他抵押品作為收購事項的一部分。

有關收購事項的進一步資料，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 1. 研究及投資 — 土地收購 — (x) 收購持有土地使用權的公司之股本權益」分節。

在有關情況下，我們已基於以下理據(i)申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)條；及(ii)申請且證監會已根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342A條授出豁免證明書：

### (i) 本集團於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立收購事項

本集團於一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立收購事項。收購事項旨在取得由目標公司持有或將予持有土地的權益。房地產公司通過收購持有土地權益的公司而收購土地權益，在中國屬於常見的做法。收購事項的代理主要以土地的價值，而非目標公司的財務業績而釐定。

### (ii) 豁免並不會損害公眾投資者的利益

- (a) 經參考本公司最近期經審核財務報表(即截至2018年12月31日止年度)各收購事項的資產比率、盈利比率及收益比率均低於5%，收購事項符合最低豁免水平；及

## 豁免嚴格遵守上市規則

- (b) 特別是考慮到絕大部分目標公司自成立以來並無重大業務營運，因此收購事項並無導致本集團自2018年12月31日以來的財務狀況有任何重大變動，且本文件已載有就有意投資者對本集團業務或財務狀況作出知情評估而言屬合理必需的所有資料。故此，豁免遵守相關規定不會損害公眾投資者的利益。

**(iii) 本公司在本文件內加入相關規定要求的賬目並不切實可行**

由於本公司並無足夠資料編製目標公司的過往財務資料，要求本公司編製相關規定要求的賬目以供載入本文件，對本公司及股東整體而言並不切實可行。

**(iv) 本文件已提供其他資料**

基於聯交所指引信HKEX-GL32-12，除目標公司的財務資料外，本公司已於本文件提供上市規則第十四章規定須予披露交易所需有關收購事項的其他資料，以彌補未載入目標公司過往財務資料。進一步詳情請參閱「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i) 研究及投資 — 土地收購 — (x) 收購持有土地使用權的公司之股本權益」分節。

**(v) 經參考申請人交易記錄期最近的一個財政年度，各項收購的百分比率均低於5%**

根據指引函HKEX-GL32-12第4.12(i)段的規定，在上市申請的日常業務過程中，就收購股本證券而言，倘若(a)參照申請人交易記錄期間的最近財政年度，各次收購的百分比率均低於5%；(b)申請人既不能對相關公司或業務行使控制權，亦不能對其產生任何重大影響；及(c)上市文件應包括進行收購的原因，並確認交易對手方及交易對手方的最終實益擁有人為申請人及其關連人士的獨立第三方，則通常將會獲豁免上市規則第4.04(2)及(4)條。

就上文第(a)點而言，由於(i)有關收購事項乃與獨立實體訂立，而據董事所深知，該等實體彼此互無關連；(ii)有關收購事項涉及收購於不同地區持有多幅地塊的多

## 豁免嚴格遵守上市規則

間公司，有關地塊具有各自的業權文件且並非某一公司的一項資產或權益的一部分；及(iii)該等收購事項不涉及本公司從事新的業務活動，因此董事認為本公司毋須在計算有關比率時匯總有關收購事項。

### 其他收購事項

於2019年6月29日，郴州滙景已與一家第三方(「郴州對手方B」)訂立合作協議，據此，郴州滙景與郴州對手方A將註冊成立一間合營實體(郴州滙景及郴州對手方A將分別持有70%及30%的股權)，該合營實體將就郴州市的一幅總地盤面積為100,000平方米土地(「建議郴州發展2」)進行投標。倘投標成功，則合營實體將收購及開發建議郴州發展1。誠如「概要—近期發展」所載，建議郴州發展2連同建議郴州發展1並不位於上市規則第4.28條的範圍內，因為與郴州對手方A及郴州對手方B訂立的協議(「兩項郴州協議」)均涉及透過與第三方註冊成立新公司設立合資企業，以促進日後的潛在收購事項，根據指引函HKEX-GL32-12，彼等可區分為收購現有業務或公司。此外，由於兩項郴州協議僅為與考慮在商機出現時進行未來土地收購的初步工作相關之合作協議，其有別於HKEX-GL32-12所提述的收購或建議收購任何業務或公司之協議。於最後實際可行日期，建議郴州發展2項下擬成立的合資企業尚未成立，而郴州滙景和舜地產及郴州滙景和舜旅遊(均為建議郴州發展1而成立)均未就日後任何收購事項訂立任何協議。即使商機出現，這潛在收購事項將僅為收購資產，根據上文所述，兩項郴州協議下擬進行的有關交易位於上市規則第4.28條之外且本公司毋須申請豁免。

有關建議郴州發展1的更多詳情，請參閱本文件「概要—近期發展」分節。

### 公眾持股量規定

根據上市規則第8.08(1)(a)條，規定尋求[編纂]的證券必須有公開市場及發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，即在任何時間發行人的已發行股本總額最少須有25%由公眾持有。根據上市規則第8.08(1)(d)條，倘發行人於上市時的預期市值超過100億港元，則在遵守若干情況下，聯交所可能會酌情接受一個介乎15%至25%之間的較低百分比。

我們已向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免，毋須嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定，以接納最低公眾持股百分比為已發行股份總數的[編纂]%。為支持有關申請，本公司已向聯交所確認，(i)其將於文件內就聯交所規定的較低公眾持股百分比作出適當披露；(ii)其將在[編纂]後於隨後刊發的年報內確認公眾持股量的充足程度；(iii)倘公眾持股百分比低於聯交所指定的最低百分比，其將實行適當措施及機制，以確保維持聯交所指定的最低公眾持股百分比；(iv)於[編纂]時，我們的預期市值將超過[編纂]港元；及(v)已發行證券的數量和規模將使市場能夠於存在一個較低公眾持股百分比比例時妥為運作。



## 豁免嚴格遵守上市規則

因此，我們的最低公眾持股百分比應為下列較高者：(i)本公司已發行股本總數的[編纂]%；及(ii)緊隨[編纂]完成後[編纂]持有股份的百分比(因行使[編纂]而導致[編纂]股份增加)，惟上文(i)及(ii)的較高者須低於上市規則第8.08(1)(a)條所載最低公眾持股百分比為25%的規定。

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

## 有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

## 董事及參與[編纂]的各方

### 董事

| 姓名                 | 地址  | 國籍 |
|--------------------|---|----|
| <b>董事會主席兼非執行董事</b> |   |    |
| 倫瑞祥                | 香港九龍<br>京士柏道33號<br>爵士花園<br>5座18樓C室              | 中國 |
| <b>執行董事</b>        |   |    |
| 倫照明                | 中國<br>廣東省東莞市<br>東駿路28號<br>東駿豪苑<br>觀湖居<br>A幢701室 | 澳洲 |
| 劉金國                | 香港<br>鯉魚涌<br>太古灣道6號<br>雅蓮閣<br>7樓C室              | 中國 |
| 盧沛軍                | 中國<br>廣東省東莞市<br>厚街<br>發展大廈<br>D401室             | 中國 |
| <b>獨立非執行董事</b>     |   |    |
| 趙麗娟                | 香港<br>北角<br>炮台山道32號<br>富澤花園<br>富邦閣<br>22樓B室     | 中國 |
| 熊運信                | 香港<br>雲景道38號<br>雲景台<br>21樓F室                    | 中國 |
| 林燕娜                | 中國<br>上海市<br>華山路800弄18號<br>23樓2303室             | 中國 |

有關董事的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

## 董事及參與[編纂]的各方

### 參與[編纂]的各方

獨家保薦人、[編纂]、[編纂]及[編纂]

中國銀河國際證券(香港)有限公司  
香港  
上環  
干諾道中111號  
永安中心20樓

本公司的法律顧問

有關香港法律：  
的近律師行  
香港  
中環  
遮打道18號  
歷山大廈5樓

有關中國法律：  
大成律師事務所  
中國  
廣東省深圳市福田區  
深南大道1006號  
深南國際創新中心  
A棟3樓及4樓

有關開曼群島法律：  
**Conyers Dill & Pearman**  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

獨家保薦人及[編纂]的法律顧問

有關香港法律：  
德杰律師事務所  
香港  
康樂廣場一號  
怡和大廈31樓

有關中國法律：  
金杜律師事務所  
中國  
廣東省廣州市  
珠江新城珠江東路6號  
廣州周大福金融中心25樓

## 董事及參與[編纂]的各方

申報會計師及核數師

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

香港

英皇道979號

太古坊一座7樓

獨立行業顧問

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

香港

英皇道979號

太古坊一座7樓

內部控制顧問

企業管治專才有限公司

香港

北角

英皇道625號

2樓

合規顧問

**TUS Corporate Finance Limited**

香港

中環

皇后大道中12號

上海商業銀行大廈15樓

[編纂]

●



## 公司資料

|                   |   |
|-------------------|---|
| 註冊辦事處             | Cricket Square, Hutchins Drive<br>P.O. Box 2681<br>Grand Cayman, KY1-1111<br>Cayman Islands                 |
| 中國主要營業地點及總辦事處     | 中國<br>廣東省東莞市<br>厚街鎮北環路1號  |
| 香港主要營業地點          | 香港<br>灣仔<br>港灣道6-8號<br>瑞安中心<br>24樓2403-2408室  |
| 公司網站              | <a href="http://www.huijingholdings.com">www.huijingholdings.com</a><br>(本公司網站所載資料並不構成<br>本文件一部分)           |
| 公司秘書              | 劉金國先生<br>執業會計師<br>香港<br>鰂魚涌<br>太古灣道6號<br>雅蓮閣<br>7樓C室  |
| 授權代表<br>(就上市規則而言) | 倫照明先生<br>中國<br>廣東省東莞市<br>東駿路28號<br>東駿豪苑<br>觀湖居<br>A幢701室<br><br>劉金國先生<br>香港<br>鰂魚涌<br>太古灣道6號<br>雅蓮閣<br>7樓C室 |
| 審核委員會             | 趙麗娟女士(主席)<br>熊運信先生<br>林燕娜女士   |

## 公司資料

### 薪酬委員會

林燕娜女士(主席)  
熊運信先生  
倫瑞祥先生

### 提名委員會

倫瑞祥先生(主席)  
熊運信先生  
林燕娜女士

### [編纂]

### [編纂]

### [編纂]

### [編纂]

### 主要往來銀行

恒生銀行  
香港  
中環  
德輔道中83號

東莞農村商業銀行厚街支行  
中國  
廣東省東莞市  
厚街鎮康樂北路10號

工商銀行東莞厚街支行  
中國  
廣東省東莞市  
厚街鎮厚街大道東51號

中國建設銀行厚街支行  
中國  
廣東省東莞市  
厚街鎮體育路  
盛和花園門口

## 行業概覽

除另有指示外，本節所載的資料及統計數據乃摘錄及來源於多種官方政府刊物、公開來源及民辦刊物。我們相信，該等資料及統計數據來源對有關資料及統計數據而言屬適當，董事已採取合理謹慎措施摘錄及轉載該等資料及統計數據。我們並無理由相信該等資料及統計數據錯誤或有所誤導或遺漏任何事實致使該等資料錯誤或有所誤導。本公司、獨家保薦人、[編纂]、我們或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士概無獨立核實該等資料及統計數據。因此，本公司、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士或參與[編纂]的任何其他各方概不就該等資料及統計數據的準確性及完整性發表任何聲明。因此，閣下不應過分依賴載於本節的官方及非官方資料。此外，由於收集任何行業及經濟數據本身涉及時間差，故本節所載部分數據可能僅反映收集該等數據時的情況。因此，閣下評估本節所載資料時務應考慮本行業及中國與其他地區經濟其後的變化。

### 資料來源

為進行[編纂]，我們已委聘獨立第三方仲量聯行編製行業研究報告，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，用於本文件。仲量聯行已就編製行業研究報告向我們收取總費用約530,000港元，而我們相信此乃與同類報告的市場收費相若。

仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，為希望通過擁有、佔用及投資房地產實現增值的客戶提供專業房地產服務。仲量聯行擁有逾280個公司辦事處，在逾80個國家營運並且在全球擁有逾60,000名僱員。

本節乃主要由指定市場研究團隊按照來自多種政府刊物、實地到訪及面談、知名研究機構及仲量聯行自有數據庫的資料及統計數據編製。我們認為上述資料及統計數據可靠。

仲量聯行採納上述資料來源並認為其可靠的主要理由如下：採用多個中國政府機構的官方數據及公告為一般市場做法；及仲量聯行了解其自有數據庫及所訂閱的Statista、CEIC及中國房地產指數系統的數據收集方法及數據來源。

於編製本節內容時，仲量聯行以下列假設為依據：本公司所提供的所有文件均屬真實準確；相關政府機構公佈的所有數據均屬真實準確；仲量聯行概不就該等預測會否實現作出保證或陳述。房地產市場不斷波動且變化無常。仲量聯行並無責任對房地產市場的未來狀況作出任何預測或以任何方式作出保證；若所訂閱數據來自知名研究及公共機構，仲量聯行將依賴該等機構的誠信及專業知識。

於最後實際可行日期，經董事作出合理查詢後所知，董事確認市場資料自行業研究報告日期或行業研究報告所載相關資料的日期以來並無任何不利變動，因此不會對本節所載的資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。

### 中國房地產市場

#### 中國房地產市場的主要指標

隨著經濟快速發展及固定資產投資增長，雖然中央政府於2015年實施一系列收緊措施，旨在使過熱的房地產市場降溫，但中國房地產投資總額仍快速穩步增加，由2013年的人民幣86,010億元增至2018年的人民幣120,260億元，複合年增長率為6.9%。此外，由於開發商預期投資需求可能隨頒佈收緊措施而縮減，故落成住宅物業的建築面積於2016年至2018年期間連續三年下跌。然而，中國住宅物業平均價格由2013年每平方米人民幣5,850元增至2018年每平方米人民幣8,544元，複合年增長率為7.9%。

## 行業概覽

根據中央政府發佈的「十三五」規劃中的城市群規劃提出，中國將於2020年前建成總計19個區域城市群，各城市群由便利的交通基礎設施連接核心城市與其周邊數個城市構成。城市群規劃旨在促進區域間經濟更均衡發展。預計該等城市群內的三四線城市可受惠於更多工業發展支持及人口流入，繼而推動該等城市的住房需求。

下表載列所示年度節選中國房地產指標：

### 節選中國房地產市場指標(2013年至2018年)

|                                | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年  | 2017年  | 2018年  | 複合年<br>增長率<br>(2013年至<br>2018年) |
|--------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|---------------------------------|
| 房地產投資總額(人民幣十億元)                | 8,601 | 9,504 | 9,598 | 10,258 | 10,980 | 12,026 | 6.9%                            |
| 房地產投資—住宅(人民幣十億元)               | 5,895 | 6,435 | 6,460 | 6,870  | 7,515  | 8,519  | 7.6%                            |
| 在建住房建築面積 <sup>1</sup> (百萬平方米)  | 4,863 | 5,151 | 5,116 | 5,213  | 5,364  | 5,700  | 3.2%                            |
| 新動工住房建築面積(百萬平方米)               | 1,458 | 1,249 | 1,067 | 1,159  | 1,281  | 1,534  | 1.0%                            |
| 已竣工住房建築面積 <sup>2</sup> (百萬平方米) | 787   | 809   | 738   | 772    | 718    | 660    | -3.5%                           |
| 已售住房建築面積(百萬平方米)                | 1,157 | 1,052 | 1,124 | 1,375  | 1,448  | 1,479  | 5.0%                            |
| 住房平均售價(人民幣元/平方米)               | 5,850 | 5,933 | 6,473 | 7,203  | 7,614  | 8,544  | 7.9%                            |

資料來源：中國國家統計局

### 本集團營運所處地區物業發展之市場驅動力

物業市場的主要驅動力包括城市群的發展、城市人口的增長、城市化進程的加快、城市居民可支配收入和支出的增加以及政府鼓勵城市棚戶區重建。

#### (i) 城市群的進一步發展

中國已經形成三個發達的城市群，即京津冀地區、長三角和珠三角，這三個主要城市群的國內生產總值於2018年約佔中國全部國內生產總值的38.1%。同時，中國政府推出進一步舉措發展關中平原連同長江中游(環成都及重慶一帶等地)的新興城市群。截至2018年底，19個城市群約佔中國人口的75.3%並佔國內生產總值的88.1%。該等城市群將進一步改善區域之間的協調發展及城市人口的增長。

#### (2) 城市人口的增長

中國的快速經濟發展、獨生子女政策(「獨生子女政策」)限制的取消及戶口政策(「戶口政策」)的改革促進了城市人口的增長。根據中國國家統計局的資料，城市人口已從2013年的7.31億增至2018年的8.31億，複合年增長率約為2.6%。城市人口的增加將有助於形成新型的城市化和消費結構升級。

#### (3) 城市化加快

中國的城市化在2018年達到59.6%。根據《國家新型城鎮化規劃(2014–2020)》，城市化的水平和質量於不久將來將保持穩定增長，中國的城市化率將在2020年達到60%。預計城市人口的增長將使對消費、城市基礎設施以及房地產市場的需求得以升級。

<sup>1</sup> 根據中國國家統計局的資料，該數字包括該期間新建面積、上一期間在建面積、先前已停工或誤工但於該期間重啟的建築面積、該期間已完工建築面積及該期間內在建但停工或誤工的面積。

<sup>2</sup> 根據中國國家統計局，該數字包括根據設計規範已完工、滿足居住及使用標準、通過驗收程序或取得驗證證書及可交付使用的建築面積。

## 行業概覽

### (4) 城鎮居民可支配收入及開支的增加

由於中國經濟的快速發展，人們的生活水平不斷改善，近年來收入和支出均穩定增長。城鎮居民人均可支配收入從2013年的人民幣26,467元增至2018年的人民幣39,251元，複合年增長率約為8.2%，而城鎮居民的人均消費支出於2018年達到人民幣26,112元，同期的複合年增長率約為7.2%。隨著可支配收入不斷增加，國內消費和房地產市場的投資增長，其中包括住宅和其他物業的支出。

### (5) 政府鼓勵城市棚戶區重建

近年來，中國所有地區和有關政府機構持續加大在城市棚戶區改造方面的力度。根據中國住房和城鄉建設部(住房和城鄉建設部)的資料，城市棚戶區於2018年已重建約6.3百萬套住房，而2013年為3.2百萬套，複合年增長率為14.5%。因重建該等地區而搬遷的大量人群獲得金錢及/或住房補償。考慮到該等人群的升級需求和較高的購買力，中國的住宅房地產市場將得到極大發展。

## 中國房地產政策近期發展

中國房地產市場極易受到政府的監管影響。為避免房地產市場過熱，中央及地方政府近年來推行多項收緊措施以穩定樓價。例如，於2016年10月，若干城市包括北京、上海及深圳均發出彼等各自版本的住房限制政策。該等政策的內容大致相同，並包括購買限制及貸款限制，視乎買方於該城市內是否有貸款記錄、永久居住權及社會保障。上述措施或會影響投機投資者的需求，而對首次購房者和升級者的需求影響較小。

此外，於2016年末的中央經濟工作會議首次提到「房子是用來住的，不是用來炒的」成為其後的基本原則。於2018年，住房和城鄉建設部<sup>3</sup>重申，住房限制政策將嚴厲執行。此外，住房和城鄉建設部於2018年間已召集17個城市的負責人進行面對面會談，並指示他們打擊炒賣需求及遏止樓價增加。

對於有升價壓力的大多數一線城市，預期將繼續實施嚴格的限制並將合理推出更多住宅用地。相反，由於不同的政策回應，低線城市的房地產市場更為成熟。從政策目的角度而言，由於健康的存貨水平或強勁的購買需求，限制相對強硬的城市一般具備住房價格上漲的潛力。至於政策相對溫和的城市，其房地產市場極為穩定。

## 本集團市場定位

作為專注於開發和銷售住宅及綜合物業項目的房地產公司，本集團在過往年度展現強勁增長。於2018年，本集團的總合約銷售按年增加58.6%至約人民幣20.55億元。此外，就合約銷售額而言，本集團於100大當地物業開發商當中在東莞排名第31位(佔市場份額0.3%)、在長沙排名第63位(佔市場份額0.4%)及在合肥排名第57位(佔市場份額0.3%)，並分別佔河源<sup>4</sup>及衡陽<sup>5</sup>的市場份額1.3%及0.8%。

## 競爭格局

中國商業及住宅物業市場高度分散且競爭激烈。物業開發行業為資本密集型行業，而房地產銷售、融資以及土地收購均受到週期性波動的影響，可能在很大程度上影響

<sup>3</sup> 「中華人民共和國住房和城鄉建設部」的縮寫

<sup>4</sup> 根據河源統計局，2018年河源商品房的總銷售額約人民幣299億元。本集團於2018年在河源的總銷售額約人民幣3.753億元。

<sup>5</sup> 根據衡陽統計局，2018年衡陽商品房的總銷售額約人民幣269億元。本集團於2018年在衡陽的總銷售額約人民幣2.05億元。

## 行業概覽

物業開發商的資本狀況。近期限制性住房措施連同收緊的信貸政策對小型物業開發商造成流動資金壓力，為資產負債實力強勁的大型物業開發商創造更多併購機會，而預期該行業繼續保持整合趨勢。根據中房信，中國50大開發商佔總銷售額的比例由2017年的45.9%升至2018年的55.1%。

本集團的競爭對手包括大型全國及地區開發商，如萬科企業股份有限公司（「萬科」，於1984年成立，為領先的物業開發商，其股份於深圳證券交易所及聯交所上市，主要提供物業開發及物業管理服務）、碧桂園控股有限公司（「碧桂園」，於1992年成立，為領先的物業開發商，其股份於聯交所上市，其業務涵括在中國及海外進行物業開發及物業管理等，著眼於中國城市的城市化）、中國恒大集團（「恒大」，於1996年成立，為財富500公司，其股份在聯交所上市，業務包括房地產、金融、健康、旅遊及體育）及金地商置集團有限公司（「金地」，於1988年成立，為總部設於深圳的物業開發商，其股份在上海證券交易所及聯交所上市。該公司於中國及美國均有營運住宅及商業開發業務）。根據中國房地產指數系統，於2018年，本集團在東莞的三大主要競爭對手萬科、碧桂園及金地的合約銷售額分別約人民幣198億元、人民幣179億元及人民幣83億元；而本集團在東莞的合約銷售額則約人民幣5.8億元。本集團於土地收購策略、城市更新經驗、品牌知名度、財務資源、產品設計及質量以及新工業房地產開發經驗方面與其競爭。本集團努力鞏固其於東莞、深圳、廣州及大灣區其他城市的市場地位，同時積極物色機會以擴大於東南及華中地區城市（如合肥、衡陽及長沙）的業務。

### 中國選定地區的房地產市場

#### 廣東省

#### 東莞

東莞具有強大的製造業及完整的工業體系。其名義國內生產總值由2013年的人民幣5,591億元增加至2018年的人民幣8,279億元，複合年增長率為8.42%。

下表載列所示年度東莞的節選經濟指標。

#### 東莞的節選經濟指標(2013年至2018年)

|                   | 2013年  | 2014年  | 2015年  | 2016年  | 2017年  | 2018年  | 2013年至<br>2018年<br>複合<br>年增長率 |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------|
| 常住人口(百萬)          | 8.32   | 8.34   | 8.25   | 8.26   | 8.34   | 8.39   | 0.2%                          |
| 名義國內生產總值(人民幣十億元)  | 559.1  | 596.8  | 637.4  | 693.7  | 758.2  | 827.9  | 8.2%                          |
| 實際國內生產總值增長率(%)    | 9.8    | 7.8    | 8.0    | 8.1    | 8.1    | 7.4    | 不適用                           |
| 人均國內生產總值(人民幣元)    | 67,320 | 71,651 | 76,812 | 84,007 | 91,329 | 98,939 | 8.0%                          |
| 城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) | 46,594 | 36,764 | 39,793 | 43,096 | 46,739 | 50,721 | 8.4%*                         |
| 消費品零售額(人民幣十億元)    | 178.7  | 194.2  | 218.5  | 247.1  | 268.8  | 290.6  | 10.2%                         |
| 固定資產投資(人民幣十億元)    | 138.4  | 142.7  | 144.7  | 155.7  | 171.3  | 181.1  | 5.5%                          |
| 消費者物價指數(上一年度=100) | 101.9  | 102.3  | 101.4  | 102.7  | 101.4  | 102.5  | 102.0**                       |
| 城市化率(%)           | 88.8   | 88.8   | 88.8   | 89.1   | 89.9   | 91.0   | 不適用                           |

附註：

\* 政府於2014年改變統計標準，因此複合年增長率根據2014年至2018年之數據計算

\*\* 該等數字之算術平均值

資料來源：國家統計局、東莞統計公報

由於政府實施的購房獎勵計劃、較深圳相對為低的價格及東莞住宅市場的投資氣氛於2015年及2016年呈上升趨勢，為規範過熱的房地產市場，政府於2016年至2017年出台一系列的嚴格措施。因此，已售住宅物業的建築面積自2016年起下跌，住宅物業的平均價於2015至2017年期間急劇上漲，最終在2018年穩定維持在每平方米人民幣17,876元。然而，平均價於2013年至2018年期間隨複合年增長率15.4%增加。

## 行業概覽

下表載列所示年度東莞的節選住宅物業市場指標。

### 東莞的物業市場指標(2013年至2018年)

|                        | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年  | 2017年  | 2018年  | 2013年至<br>2018年<br>複合<br>年增長率 |
|------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|-------------------------------|
| 房地產投資(人民幣十億元)          | 49.8  | 58.8  | 57.5  | 64.3   | 70.2   | 73.7   | 8.2%                          |
| 房地產投資—住宅(人民幣十億元)       | 36.8  | 41.8  | 40.2  | 43.9   | 51.2   | 52.6   | 7.4%                          |
| 已竣工住宅物業建築面積<br>(百萬平方米) | 1.9   | 3.2   | 2.7   | 1.7    | 3.6    | 不適用    | 17.3%*                        |
| 已出售住宅物業建築面積<br>(百萬平方米) | 7.2   | 5.6   | 9.5   | 8.9    | 5.9    | 5.1    | -6.9%                         |
| 住宅物業平均價(人民幣元/平方米)      | 8,737 | 9,156 | 9,642 | 13,780 | 17,271 | 17,876 | 15.4%                         |

附註：

\* 並無2018年數據，複合年增長率根據2013年至2017年之數據計算

資料來源：國家統計局、東莞統計公報

### 河源

於過往十年，產業升級已成為促進河源經濟發展的中堅力量。河源於過往數年取得快速經濟發展，名義國內生產總值由2013年的人民幣690億元增加至2018年的人民幣1,006億元，複合年增長率為7.8%。

下表載列所示年度河源的節選經濟指標。

### 河源的節選經濟指標(2013年至2018年)

|                   | 2013年  | 2014年  | 2015年  | 2016年  | 2017年  | 2018年  | 2013年至<br>2018年<br>複合<br>年增長率 |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------|
| 常住人口(百萬)          | 3.04   | 3.06   | 3.07   | 3.08   | 3.09   | 3.09   | 0.4%                          |
| 名義國內生產總值(人民幣十億元)  | 69.0   | 75.4   | 78.3   | 85.4   | 94.6   | 100.6  | 7.8%                          |
| 實際國內生產總值增長率(%)    | 12.1   | 8.5    | 6.1    | 6.6    | 5.1    | 6.3    | 不適用                           |
| 人均國內生產總值(人民幣元)    | 22,810 | 24,721 | 25,513 | 27,739 | 30,659 | 32,530 | 7.4%                          |
| 城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) | 18,436 | 18,246 | 20,016 | 21,817 | 23,780 | 25,492 | 6.7%                          |
| 消費品零售額(人民幣十億元)*   | 38.1   | 43.5   | 48.3   | 53.7   | 58.6   | 62.9   | 10.5%                         |
| 固定資產投資(人民幣十億元)    | 34.3   | 45.3   | 56.4   | 65.2   | 77.8   | 67.7   | 14.6%                         |
| 消費者物價指數(上一年度=100) | 102.1  | 102.0  | 102.1  | 102.0  | 101.1  | 102.0  | 101.9**                       |
| 城市化率(%)           | 40.6   | 41.3   | 42.2   | 43.0   | 43.9   | 45.3   | 不適用                           |

附註：

\* 自2013年起，統計指標已根據第三次全國經濟普查進行調整

\*\* 該等數字之算術平均值

資料來源：國家統計局、河源統計公報

由於經濟發展差距，河源的房價低於珠三角地區其他城市。然而，隨著近年來產業轉移，越來越多的人到河源工作。剛性需求已帶動房地產市場發展，令住宅物業建築面積自2016年起呈現爆炸式增長。

同時，剛性需求導致住宅物業平均價持續上漲，於2018年為每平方米人民幣7,331元。

## 行業概覽

下表載列所示年度河源的節選住宅物業市場指標。

河源的節選物業市場指標(2013年至2018年)

|                    | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2013年至<br>2018年<br>複合<br>年增長率 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------------------|
| 房地產投資(人民幣十億元)      | 8.9   | 10.1  | 12.9  | 17.6  | 22.4  | 22.1  | 20.0%                         |
| 房地產投資—住宅(人民幣十億元)   | 6.3   | 6.9   | 9.4   | 13.0  | 17.9  | 18.0  | 23.4%                         |
| 已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米) | 1.4   | 0.9   | 1.3   | 1.6   | 3.7   | 不適用   | 27.2%*                        |
| 已售住宅物業建築面積(百萬平方米)  | 1.8   | 1.8   | 2.3   | 3.3   | 5.1   | 5.0   | 22.7%                         |
| 住宅物業平均價(人民幣元/平方米)  | 4,865 | 5,064 | 4,931 | 5,332 | 6,369 | 7,331 | 8.5%                          |

附註：

\* 並無2018年數據，複合年增長率根據2013年至2017年之數據計算

資料來源：國家統計局、河源統計公報

## 安徽省

### 合肥

於過往十年，行業及技術已成為促進合肥經濟發展的中堅力量。合肥於過往數年取得快速經濟發展，名義國內生產總值由2013年的人民幣4,673億元增加至2018年的人民幣7,823億元，複合年增長率為10.9%。

下表載列所示年度合肥的節選經濟指標。

合肥的節選經濟指標(2013年至2018年)

|                   | 2013年  | 2014年  | 2015年  | 2016年  | 2017年  | 2018年  | 2013年至<br>2018年<br>複合<br>年增長率 |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------|
| 常住人口(百萬)          | 7.61   | 7.70   | 7.79   | 7.87   | 7.97   | 8.09   | 1.2%                          |
| 名義國內生產總值(人民幣十億元)  | 467.3  | 518.1  | 566.0  | 627.4  | 700.3  | 782.3  | 10.9%                         |
| 實際國內生產總值增長率(%)    | 11.5   | 10.0   | 10.5   | 9.8    | 8.5    | 8.5    | 不適用                           |
| 人均國內生產總值(人民幣元)    | 61,555 | 67,689 | 73,102 | 80,136 | 88,456 | 97,470 | 9.6%                          |
| 城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) | 26,826 | 29,348 | 31,989 | 34,852 | 37,972 | 41,484 | 9.1%                          |
| 消費品零售額(人民幣十億元)    | 148.1  | 166.7  | 218.4  | 244.6  | 272.9  | 297.7  | 15.0%                         |
| 固定資產投資(人民幣十億元)    | 453.5  | 530.3  | 615.3  | 650.1  | 635.1  | 680.2* | 8.8%                          |
| 消費者物價指數(上一年度=100) | 102.7  | 102.0  | 101.6  | 102.6  | 101.4  | 102.0  | 102.11**                      |
| 城市化率(%)           | 67.8   | 69.1   | 70.4   | 72.1   | 73.8   | 75.0   | 不適用                           |

附註：

\* 估計數字乃基於合肥統計公報公佈的增長率

\*\* 該等數字之算術平均值

資料來源：國家統計局、合肥統計公報

由於周邊城市房地產市場的流動資金過剩及嚴格的監管，合肥物業市場相對較低價格已吸引很多投機性需求，導致住宅物業價格自2016年起呈現爆炸式增長。儘管實施住房限制政策，住宅房價於2018年末上升至每平方米人民幣13,069元。



## 行業概覽

下表載列所示年度合肥的節選物業市場指標。

### 合肥的物業市場指標(2013年至2018年)

|                    | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年  | 2018年  | 2013年至<br>2018年<br>複合<br>年增長率 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------------------------------|
| 房地產投資(人民幣十億元)      | 110.6 | 112.7 | 125.9 | 135.3 | 155.7  | 152.7  | 6.7%                          |
| <b>住宅</b>          |       |       |       |       |        |        |                               |
| 房地產投資—住宅(人民幣十億元)   | 67.4  | 71.5  | 77.9  | 86.1  | 109.5  | 116.6  | 11.6%                         |
| 已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米) | 10.7  | 7.0   | 7.1   | 8.6   | 7.8    | 9.1    | -3.2%                         |
| 已售住宅物業建築面積(百萬平方米)  | 14.5  | 13.3  | 12.9  | 17.1  | 9.6    | 11.0   | -5.3%                         |
| 住宅物業平均價(人民幣元/平方米)  | 6,084 | 6,917 | 7,512 | 9,312 | 11,442 | 13,069 | 16.5%                         |
| <b>辦公室</b>         |       |       |       |       |        |        |                               |
| 房地產投資—辦公室(人民幣十億元)  | 9.3   | 7.3   | 10.1  | 12.1  | 11.4   | 10.7   | 2.9%                          |
| 已竣工辦公物業建築面積(百萬平方米) | 0.60  | 0.57  | 0.50  | 0.33  | 0.93   | 1.25   | 15.6%                         |
| 已售辦公物業建築面積(百萬平方米)  | 0.58  | 0.53  | 0.69  | 1.29  | 1.16   | 0.87   | 8.3%                          |
| 辦公物業平均價(人民幣元/平方米)  | 8,117 | 8,175 | 8,840 | 9,054 | 9,244  | 10,626 | 5.5%                          |

資料來源：國家統計局、合肥統計公報

## 湖南省

### 長沙

憑藉現代化的製造能力、技術創新及政府政策支持，長沙於過往數年取得快速發展，名義國內生產總值由2013年的人民幣7,153億元增加至2018年的人民幣11,003億元，複合年增長率為9.0%。

下表載列所示年度長沙的節選經濟指標。

### 長沙的節選經濟指標(2013年至2018年)

|                   | 2013年  | 2014年   | 2015年   | 2016年   | 2017年   | 2018年   | 2013年至<br>2018年<br>複合<br>年增長率 |
|-------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------------------------|
| 常住人口(百萬)          | 7.22   | 7.31    | 7.43    | 7.65    | 7.92    | 8.15    | 2.5%                          |
| 名義國內生產總值(人民幣十億元)  | 715.3  | 782.5   | 851.0   | 935.7   | 1,021.0 | 1,100.3 | 9.0%                          |
| 實際國內生產總值增長率(%)    | 12.0   | 10.5    | 9.9     | 9.4     | 9.0     | 8.5     | 不適用                           |
| 人均國內生產總值(人民幣元)    | 99,570 | 107,683 | 115,443 | 124,122 | 131,207 | 134,933 | 6.3%                          |
| 城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) | 33,662 | 36,826  | 39,961  | 43,294  | 46,948  | 50,792  | 8.6%                          |
| 消費品零售額(人民幣十億元)    | 286.0  | 316.2   | 369.1   | 411.7   | 454.8   | 476.5   | 10.7%                         |
| 固定資產投資(人民幣十億元)    | 459.3  | 543.6   | 636.3   | 669.3   | 756.8   | 843.8*  | 12.9%                         |
| 消費者物價指數(上一年度=100) | 102.8  | 102.7   | 101.1   | 101.9   | 101.3   | 102.0   | 102.0**                       |
| 城市化率(%)           | 70.6   | 72.3    | 74.4    | 76.0    | 77.6    | 79.1    | 不適用                           |

附註：

\* 估計數字乃基於長沙統計公報公佈的增長率

\*\* 該等數字之算術平均值

資料來源：長沙統計年鑒、長沙統計公報

受宏觀經濟波動及經濟結構調整的影響，長沙物業市場於2014年至2015年觸底，並於隨後復甦。於2017年年初，由於長沙物業市場氣氛高漲，政府改變其先前溫和政策，隨後頒佈若干監管政策以穩定物業價格及維持物業市場穩定發展。

## 行業概覽

下表載列所示年度長沙的節選物業市場指標。

### 長沙的物業市場指標(2013年至2018年)

|                    | 2013年  | 2014年  | 2015年 | 2016年 | 2017年  | 2018年  | 2013年至<br>2018年<br>複合<br>年增長率 |
|--------------------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|-------------------------------|
| 房地產投資(人民幣十億元)      | 115.8  | 131.4  | 100.7 | 126.7 | 149.3  | 150.9  | 5.4%                          |
| <b>住宅</b>          |        |        |       |       |        |        |                               |
| 房地產投資—住宅(人民幣十億元)   | 76.9   | 85.8   | 64.2  | 69.4  | 80.9   | 90.9   | 3.4%                          |
| 已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米) | 10.7   | 10.4   | 9.5   | 11.1  | 8.1    | 9.8    | -1.8%                         |
| 已售住宅物業建築面積(百萬平方米)  | 16.6   | 13.3   | 16.9  | 23.1  | 18.2   | 19.7   | 3.5%                          |
| 住宅物業平均價(人民幣元/平方米)  | 5,759  | 5,458  | 5,544 | 6,160 | 7,287  | 7,796  | 3.5%                          |
| <b>辦公室</b>         |        |        |       |       |        |        |                               |
| 房地產投資—辦公室(人民幣十億元)  | 6.4    | 8.7    | 9.2   | 13.9  | 13.0   | 10.04  | 9.4%                          |
| 已竣工辦公物業建築面積(百萬平方米) | 0.36   | 0.53   | 0.62  | 0.84  | 0.46   | 0.56   | 9.4%                          |
| 已售辦公物業建築面積(百萬平方米)  | 0.64   | 0.38   | 0.36  | 0.82  | 1.14   | 1.07   | 10.7%                         |
| 辦公物業平均價(人民幣元/平方米)  | 12,148 | 11,300 | 9,489 | 9,689 | 10,272 | 12,833 | 1.1%                          |

資料來源：國家統計局、長沙市統計局

## 衡陽

衡陽於過往數年取得快速經濟發展，名義國內生產總值由2013年的人民幣2,169億元增加至2018年的人民幣3,046億元，複合年增長率為7.0%。同時，2018年人均國內生產總值達到人民幣42,163元，2013年至2018年期間的複合年增長率為7.0%。

下表載列所示年度衡陽的節選經濟指標。

### 衡陽的節選經濟指標(2013年至2018年)

|                   | 2013年  | 2014年  | 2015年  | 2016年  | 2017年  | 2018年  | 2013年至<br>2018年<br>複合<br>年增長率 |
|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------|
| 常住人口(百萬)          | 7.25   | 7.30   | 7.34   | 7.29   | 7.21   | 7.24   | 0.0%                          |
| 名義國內生產總值(人民幣十億元)  | 216.9  | 239.7  | 260.2  | 286.9  | 292.2  | 304.6  | 7.0%                          |
| 實際國內生產總值增長率(%)    | 10.2   | 9.9    | 8.7    | 7.9    | 8.5    | 8.3    | 不適用                           |
| 人均國內生產總值(人民幣元)    | 30,030 | 32,934 | 35,538 | 39,233 | 40,321 | 42,163 | 7.0%                          |
| 城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) | 22,297 | 24,370 | 26,515 | 28,848 | 31,300 | 33,741 | 8.6%                          |
| 消費品零售額(人民幣十億元)    | 73.2   | 82.6   | 98.9   | 112.8  | 124.8  | 132.7  | 12.6%                         |
| 固定資產投資(人民幣十億元)    | 143.7  | 176.7  | 212.6  | 228.2  | 261.6  | 288.5* | 15.0%                         |
| 消費者物價指數(上一年度=100) | 102.4  | 101.6  | 101.5  | 102.5  | 101.4  | 102.0  | 101.9**                       |
| 城市化率(%)           | 48.1   | 48.5   | 49.2   | 51.1   | 52.5   | 53.6   | 不適用                           |

附註：

\* 估計數字乃基於衡陽統計公報公佈的增長率

\*\* 該等數字之算術平均值

資料來源：衡陽統計公報、湖南統計年鑒

衡陽的物業市場於2016年曾一度飆升，原因首先是政府推出購房鼓勵政策，其次是衡陽物業市場價格較低，吸引了大量投機性需求。

## 行業概覽

下表載列於所示期間衡陽住宅物業市場的節選指標。

### 衡陽物業市場指標(2013年至2018年)

|                    | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2013年至<br>2018年<br>複合年<br>增長率 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------------------|
| 房地產投資(人民幣十億元)      | 11.1  | 13.8  | 14.1  | 15.1  | 17.4  | 25.3  | 17.9%                         |
| 房地產投資—住宅(人民幣十億元)   | 8.2   | 10.5  | 11.9  | 11.3  | 不適用   | 20.4  | 20.0%                         |
| 已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米) | 3.6   | 1.7   | 2.0   | 3.0   | 2.5   | 不適用   | -9.0%*                        |
| 已售住宅物業建築面積(百萬平方米)  | 3.5   | 3.6   | 3.5   | 4.8   | 5.6   | 不適用   | 12.7%*                        |
| 住宅物業平均價格(每平方米人民幣元) | 3,049 | 3,449 | 3,340 | 3,500 | 3,974 | 不適用   | 6.8%*                         |

附註：

\* 並無2018年數據，複合年增長率乃根據2013年至2017年的數字計算

資料來源：衡陽統計公報、湖南統計年鑒

### 土地價格趨勢

多數情況下，土地成本佔開發商成本的主要部分，且於近年持續上漲。根據中國國土資源部的資料，平均住宅土地成本由2013年每平方米人民幣5,033元升至2018年每平方米人民幣7,080元，2013年至2018年的複合年增長率為7.1%。由於政府有意在房價上升的壓力下增加該等城市的住宅土地供應，故預期平均土地成本於可見將來會持續平穩上升。

### 中國住宅土地成本(2013年至2018年)

|                                  | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 複合年<br>增長率<br>(2013年至<br>2018年) |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------------------|
| 106個監測城市的平均住宅土地成本<br>(人民幣元/平方米)* | 5,033 | 5,277 | 5,484 | 5,918 | 6,522 | 7,080 | 7.1%                            |

附註：

\* 於2018年，監測城市由105個增加至106個

資料來源：中國自然資源部

### 主要建築材料價格趨勢

除土地收購外，建築材料成本(例如鋼材及水泥)亦為物業開發商的一項重要考慮因素。根據有關協會的統計數據，由於2012年至2015年的供過於求問題，鋼材及水泥價格均呈現下降趨勢。儘管如此，政府已採取措施關閉過去幾年出現污染問題的許多中小型生產公司。因此，建築材料價格已由2015年的最低水平大幅上升。除非房地產市場出現突發性下挫，預期該等主要建築材料的價格可能維持穩定增長。

下表載列所示年度中國的節選建築材料統計數據。

### 中國的節選建築材料統計數據(2013年至2018年)

|                       | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 複合年<br>增長率<br>(2013年至<br>2018年) |
|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------------------|
| 鋼材價格指數(1994年基準年度=100) | 99.1  | 83.1  | 56.4  | 99.5  | 121.8 | 107.1 | 1.6%                            |
| 水泥(每噸人民幣元)            | 356.2 | 308.4 | 247.4 | 318.7 | 414.9 | 449.0 | 4.7%                            |

資料來源：中國鋼鐵工業協會、中國水泥協會

## 行業概覽

### 勞工成本價格趨勢

勞工成本為開發商另一項重要考慮因素。根據國家統計局的數據，2017年建築及房地產行業工人的平均薪資分別為人民幣55,568元及人民幣69,277元。預期平均薪資將隨持續經濟增長前景維持上升趨勢，這亦反映日後開發商的勞工成本增加。

下表載列所示年度中國的勞工成本。

中國的勞工成本(2013年至2018年)

|                  | 2013年  | 2014年  | 2015年  | 2016年  | 2017年  | 2018年  | 複合年<br>增長率<br>(2013年至<br>2018年) |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------------------|
| 建築業工人平均薪資(人民幣元)  | 42,072 | 45,804 | 48,886 | 52,082 | 55,568 | 60,501 | 7.5%                            |
| 房地產業工人平均薪資(人民幣元) | 51,048 | 55,568 | 60,244 | 65,497 | 69,277 | 75,281 | 8.1%                            |

資料來源：國家統計局

### 工業房地產市場概覽

#### 新工業房地產概覽

新工業房地產構想於不到十年前提出，然而，由上述政府激勵計劃以及房地產從業者數目不斷增長，我們已觀察到過往數年該市場快速增長，尤其於政府於2016年前後實施一系列住房限制政策以抑制2015年至2016年中國房價飛漲之後。

目前，我們處於產業導向階段。憑藉中央及地方政府政策的支持，傳統物業開發商現透過參與工業房地產市場努力抓住機會。

#### 新工業房地產之政策及激勵措施

於過往數年，為引導開發商轉型，國家及地方層面的政府發佈政策及激勵措施。

#### 創新及新興產業

不僅國務院於2017年頒佈的政府工作報告提到新興產業的重要性，地方層面政府亦提出了新興產業的發展計劃。例如，於2017年1月，國家發展和改革委員會(發改委)頒佈《戰略性新興產業重點產品和服務指導目錄》，強調五大領域及八個新產業的發展計劃。此外，新興產業(如人工智能及數字化創新)為該文件內首次提出，表明其長遠將成為中國的熱門產業。

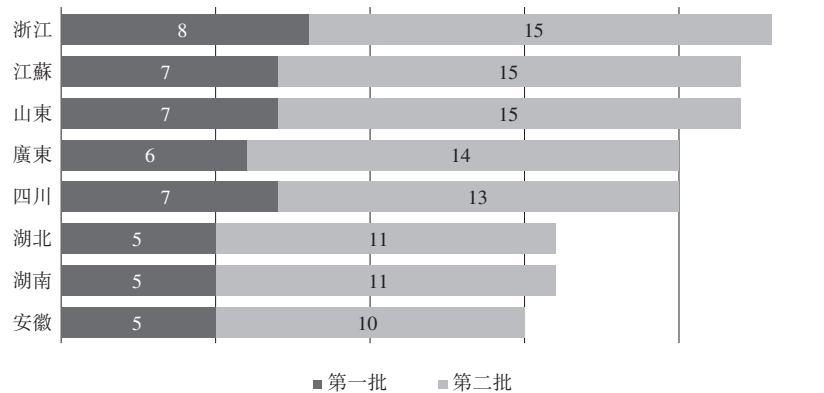
#### 特色小鎮<sup>6</sup>

於2014年10月，特色小鎮於浙江省首次提出。於2015年，頒佈浙江政府工作報告以及《關於加快特色小鎮規劃建設的指導意見》以促進行業發展。此後，浙江特色小鎮的成功引起中央及其他省級政府的注意。於2016年，政府頒佈一系列業內文件以於國家及省級層面支持該行業。今日，根據住房和城鄉建設部公佈的第一及第二批特色小鎮名單，中國有403個特色小鎮，並已規劃1,500省級小鎮。

<sup>6</sup> 文旅小鎮指推廣文化旅遊業的特色小鎮。文旅小鎮一般倚靠周邊地區的地理優勢、自然資源、人力資源、特色工業及社區，亦為一個與其他相關行業、住宅社區及其他旅遊區(或景點區)互動並產生協同效應的特色區域。特色小鎮指依據個別特色，如旅遊業、文化創意、中藥、物流及無人機而建設的小鎮。

## 行業概覽

### 主要省份特色小鎮數目



資料來源：住房和城鄉建設部、仲量聯行

此外，根據發改委的數據，於「十三五」規劃期間，中國將推出100個新智能試點城市，而新一代人工智能行業將為特色小鎮的主要方針。

人工智能行業的上述益處令眾多領先房地產公司發展人工智能特色小鎮。值得注意的是，本集團將浙江一家具領導地位的研發大學引入其東莞人工智能特色小鎮。

## 文化旅遊產業市場概覽

### 文化旅遊市場概覽

眾所周知，休閒及旅遊設施會影響物業價值。文化旅遊小鎮現時為特色小鎮的重要分部，特色小鎮被公認為一個新興及流行行業。

隨著過往十年旅遊市場的強勁增長，文化旅遊房地產市場發展經歷強勁增長階段，隨後經歷調整。從2012年至2014年，文化旅遊項目數量平均每年增加約2,850個，年均增長率為92%。此後，市場過於飽和，無法維持相對較高的擴張速度。統計數據顯示，文化旅遊房地產開發商數目由2014年的5,324間減少至2015年的5,297間。然而，由於政府出台刺激政策，2016年出現新的市場動力，使得文化旅遊物業開發商的數目出現緩步正面增長。然而，旅遊房地產的累計建築面積於2018年達到3,378百萬平方米，於2013年至2018年的複合年增長率為39.7%。

下表載列所示年度中國的節選文化旅遊房地產市場指標。

### 中國的節選文化旅遊房地產市場指標(2013年至2018年)

|                        | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2013年至2018年複合增長率 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------|
| 文化旅遊房地產開發商數目(間)        | 3,558 | 5,324 | 5,297 | 5,403 | 5,657 | 5,790 | 23.5%            |
| 文化旅遊房地產項目數目(個)         | 5,299 | 7,965 | 8,701 | 8,918 | 9,246 | 9,395 | 26.8%            |
| 文化旅遊房地產項目累計建築面積(百萬平方米) | 1,319 | 2,400 | 2,631 | 3,107 | 3,265 | 3,378 | 39.7%            |

資料來源：中國國家旅遊局、中房信

本集團目前於湖南省衡陽開發衡陽·滙景雁湖生態文旅小鎮，為當地一個公認項目。於2018年末，於衡陽共有三個進行中的文化旅遊項目，分別為衡陽·滙景雁湖生態文旅小鎮(總規劃面積為5.4百萬平方米及總投資為人民幣80億元)、金鐘雨母小鎮(總規

## 行業概覽

劃面積為0.67百萬平方米)及衡陽夢東方旅遊度假區(總規劃面積為10.7百萬平方米及總投資為人民幣100億元)。後兩者項目由本集團的競爭對手開發。

### 城市更新市場概覽

城市更新已成為廣東省的獨特發展趨勢，其指舊城鎮、舊廠房及舊村莊更新。就政府而言，城市更新可改善城市形象及品質、解決土地供應及需求失衡、增加地方政府財政收入、刺激經濟發展等。於2018年4月，廣東省國土資源廳發佈《關於推進「三舊」改造促進節約集約用地的若干意見》，要求地方政府確保土地供應的數量，加快對改造項目的審批。此外，可以將使用效率低下的合格建設用地記錄為「三舊改造」用途。倘若房地產開發商開發優先規劃的行業(例如先進製造業及高科技服務)，則其將享有優惠政策(例如手續費削減)。在城市層面，《意見》適用於東莞的城市更新，並通常為工業用於東莞的再發展項目。於2019年9月，《廣東省人民政府關於深化改革加快推動「三舊」改造促進高質量發展的指導意見》，指出其將優化「三舊改造」市場運作體系，促使「三舊改造」取得突破性進展，促進高質量發展。《意見》明確指出，促進「三舊改造」是促進供給側結構性改革和高質量發展的關鍵措施。《意見》亦指出，對於由市場主體實施並已在三舊改造計劃中批准的三舊改造項目(「前提條件」)，原權利人可以向政府申請裁決該項目，只要三分之二的原權利人同意改造。換而言之，三舊改造項目將不再需要原權利人的全體同意來進行改造。

根據廣東省自然資源廳發佈的《廣東省深入推進「三舊」改造三年行動方案(2019–2021年)》，廣東省新推行的「三舊改造」項目的市場規模將超過230,000畝(約153.3百萬平方米)。根據東莞市城市品質三年提升工作會議的報告，東莞的「三舊改造」目標將超過30,00畝(約20百萬平方米)。

作為一個高度城市化地區，珠三角地區擁有較高城市可開發土地利用率，令城市更新成為該等城市土地供應的重要方式。開發商獲准以多種方式(包括公開拍賣及協議出讓)收購該等土地。珠三角地區有關城市多個地方政府已建立其本身有關城市更新開發項目的策略，而有關開發項目已成為物業市場擴張的另一項重大驅動因素。

就開發商而言，透過收購城市更新開發項目為未來發展增加土地儲備的方式具吸引力。一般而言，彼等通過結合下列策略發現城市更新機會：(i)建立擅長尋找城市更新項目機遇的業務開發團隊；(ii)進行市場研究以確定地塊的位置、未來發展潛力、人口、經濟、消費者行為、政府態度以及土地使用權；及(iii)確定有關土地在城市總體規劃中的位置和潛力。然而，在實現該等目標之前需要處理多項挑戰。困難可能包括：(a)開發商的短期利益與城市更新的市級長期目標之間的衝突；(b)與業主就拆除及搬遷補償進行的協商；(c)在以市場為基礎的運營模式下解決「釘子戶」的難度；(d)城市更新申請和政府審批程序的複雜性；最後但並非最不重要的，(e)有關宗地界線邊界、土地所有權和土地使用權等的文件不明確。最具挑戰性的是處理「舊村」，因為村民通常具有較強的議價能力。此乃因為持有農村土地所有權的農村集體組織將考慮其村民的權益，且該等村民的數量遠多於「舊廠」及「舊鎮」土地的擁有人數量，從而導致談判過程耗時更長且更為複雜。此外，為提高城市更新項目的吸引力，開發商通常向村民提供較高的拆賠比。儘管「舊村」地區有大型潛在建設用地，開發商應首先與當地政府合作解決

## 行業概覽

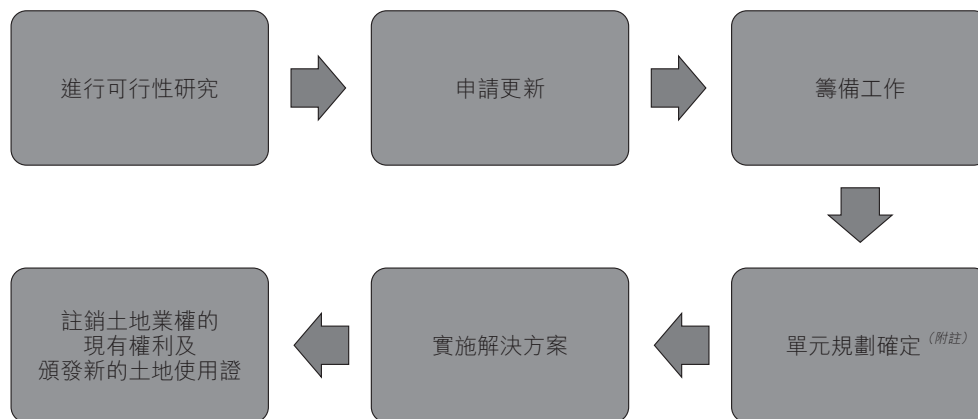
土地使用權問題，直至土地可作轉讓。然而，如至今於眾多案例所見，對開發商而言，其通常為耗時及困難的過程，且彼等通常面臨與村民及組織磋商、融資問題、開發週期長等挑戰。從此角度看，就若干開發商而言，「舊廠」改造較「舊城鎮」或「舊村莊」重建更可取，原因為其通常涉及與更少數目利益相關者磋商及開發週期更短，此可能令投資回報更高。

城市更新開發項目要求參與者對整個地區有大局觀，包括城市發展方向、城市規劃、產業升級及轉型、居住安置等。此外，大多數城市更新開發項目改造成商品住宅，但僅城市更新項目的若干區域將按住宅計劃建造，或甚至並無商品住宅。因此，這要求開發商擁有強大資金周轉能力、經驗豐富的管理層團隊、提升城市形象的意願等。

對於城市更新發展，主要有三種類型的方案，即村企合作模式、權利人模式和單一主體掛牌招商模式。物業開發商於該等模式下的過程、角色及職責以及挑戰和機遇如下：

### 權利人模式

一般而言，權利人模式下的城市更新過程如下：



- (i) **進行可行性研究** — 在進行重新開發之前，開發商通常會進行可行性研究，以考慮(其中包括)目標地塊是否符合城市更新要求以及開發商所採納的任何內部標準。
- (ii) **申請更新** — 經展開可行性研究後，開發商將收購或訂約收購有關土地的業權。有關地塊的擁有人(「權利人」)通常為開發商，其將就尋求城市更新所涉的有關土地向有關政府部門作出申請。
- (iii) **籌備工作** — 權利人將整理與各土地有關的必要資料，並向有關政府部門提交編製發展規劃(在舊有制度下)或第(iv)步的單元規劃(在現有制度下)並回覆有關政府部門的詢問(倘必要)。

附註：此步驟乃隨著《意見》的頒佈而推出。

## 行業概覽

- (iv) **單元規劃確定**<sup>(附註)</sup> — 有關政府部門將頒發與城市更新有關的單元規劃，列出建議重新開發土地的規劃條件(例如容積率、土地用途及分區要求、樓宇密度、高度限制、綠化率、擬建的必要配套設施等)。
- (v) **實施解決方案** — 根據單元規劃，有關政府部門將與權利人協商，就符合發展規劃或單元規劃所規定條件的城市更新片區之重新發展編製詳細的實施解決方案。實施解決方案將提交上級政府部門審批。
- (vi) **註銷土地業權的現有權利及頒發新的土地使用證** — 一旦實施計劃獲得批准，權利人可申請註銷土地業權的現有權利，並適時啟動拆除工程。於現有權利被註銷後，權利人將(a)補地價；(b)訂立新的土地出讓合同；(c)獲發新的土地使用權證。其後，開發商如常繼續開發獲新頒發土地權的物業項目。

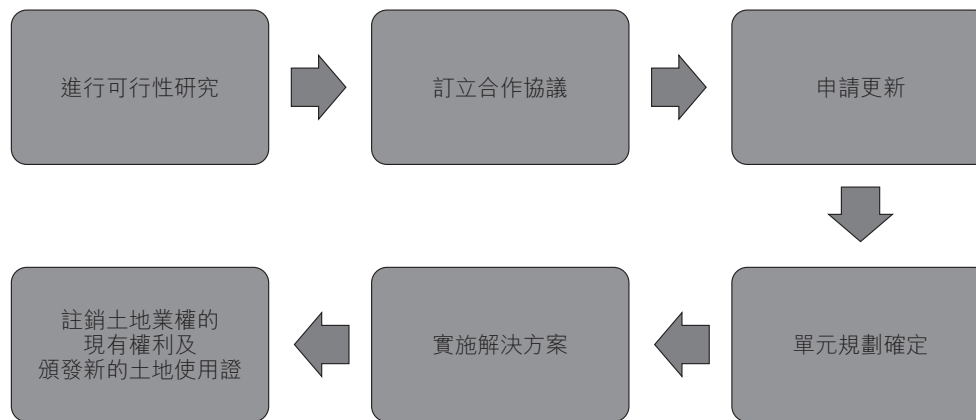
《意見》於2018年8月15日頒佈，當中(其中包括)實施新的最低地盤面積100,000平方米的規定，並要求實施更嚴格的審批程序(即推出上文第(iv)步「單元規劃確定」)。

由於(i)相對寬鬆的監管及審批規定(並無最低地盤面積這一前提條件)及(ii)鑑於在此模式下土地由開發商全資擁有，因而並無安置行動，故權利人模式代表一種更為簡單的城市更新方法。開發商所面臨的挑戰與在城市更新過程開始時承諾購買地塊所需的資本承擔有關。

### 村企合作模式

《意見》已經逐步淘汰村企合作模式，現由單一主體掛牌招商模式所取代。然而，根據相關規則，開發商可在村企合作模式下繼續進行城市更新，但前提是須在《意見》頒佈前提出相關申請(請參閱下文步驟計劃中的(ii))。

村企合作模式下的城市更新一般將遵循下列步驟：



- (i) **進行可行性研究** — 在進行重新開發之前，開發商通常會進行可行性研究，以考慮(其中包括)目標地塊是否符合城市更新要求以及開發商所採納的任何內部標準。



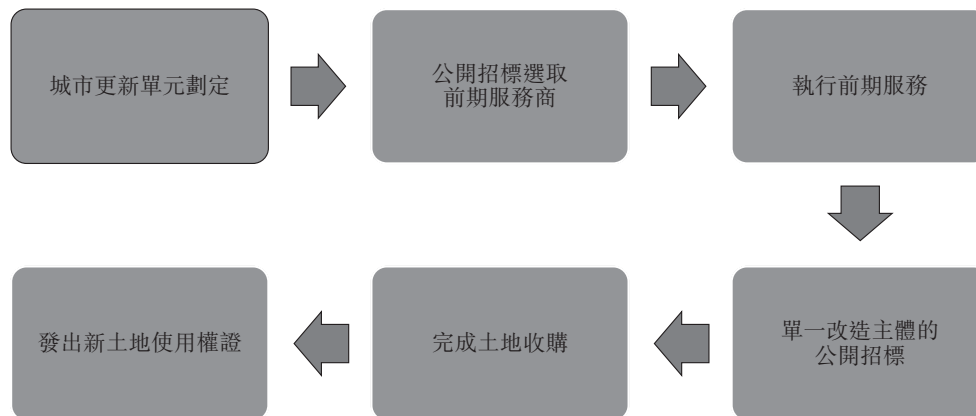
## 行業概覽

- (ii) **訂立合作協議** — 開發商將與當地的村級經濟聯合社討論並訂立合作協議，並就有關合作協議獲得當地村民的必要集體表決。有關合作協議將列出重新開發相關土地的意向以及安置的主要補償條款。
- (iii) **申請更新** — 相關的經濟聯合社將向有關政府部門提出申請，列出與尋求城市更新的土地有關的若干資料(包括建議土地用途及分區要求)連同合作協議。開發商通常會根據需要向經濟聯合社提供技術或其他協助。
- (iv) **單元規劃確認** — 倘更新的申請獲批准，有關政府部門將頒發與城市更新有關的單元規劃，列出建議重新開發土地的規劃條件(例如容積率、土地用途及分區要求、樓宇密度、高度限制、綠化率、擬建的必要配套設施等)。
- (v) **實施解決方案** — 於頒佈單元規劃後，開發商將落實與村民或集體所有財產相關的安置協議並評估城市更新項目所產生的整體經濟收益。實施解決方案連同最終安置協議將呈交予上級政府部門審批。
- (vi) **註銷土地業權的現有權利及頒發新的土地使用證** — 一旦實施解決方案獲得批准，開發商可申請註銷土地業權的現有權利。在此階段，受影響居民可選擇搬遷及開發商可開始拆除工程(倘合適)。於現有權利被註銷後，權利人將(a)補地價；(b)訂立新的土地出讓合同；(c)獲發新的土地使用權證。其後，開發商如常繼續開發獲新頒發土地權的物業項目。

儘管申請村企合作模式經常需要重新安置村民，但村企合作模式下的城市更新可能會允許開發商投入較少的前期資金，因為(a)開發商可與村組織磋商更佳條款，例如，同意於過程開始時支付數額有限的按金或誠意金，餘額則於城市更新完成時支付；及(b)代替貨幣補償，村民可同意以重新開發物業(可於開發完成後交付)獲得補償。

### 單一主體掛牌招商模式

單一主體掛牌招商模式下的城市更新一般將遵循該等步驟：



- (i) **城市更新單元劃定**：當地政府劃定城市更新範圍，以及決定將予更新的地塊及城市更新項目的更新方向。

## 行業概覽

- (ii) **公開招標選取前期服務商**：利用公開招標過程選取前期服務商。前期服務商提供的服務主要涉及制定詳細的市區更新計劃，及安排地方選舉以查明有關地區的公眾意見。城市更新計劃將提供未來的土地分區，規定可能在該土地進行開發的開發類別。市區更新計劃亦可建議應納入未來土地出讓合約及重建區土地使用權證的條件。由前期服務商編製的報告將提呈予相關當局批准。
- (iii) **執行前期服務**：為編製詳細的市區更新計劃，經選定的前期服務商將：*(i)*對擬重建的地區的業主進行調查，確定彼等各自就該土地的權利及業擁；*(ii)*考慮為受影響的當地居民提供不同的補償方案；及*(iii)*建議單一改造主體(獨家獲准在重建區購買所有土地權的實體)的建議聘用條款。
- (iv) **單一改造主體的公開招標**：市區更新計劃獲相關當局審批後，將通過公開招標選出單一改造主體。
- (v) **完成土地收購**：獲選單一改造主體將於支付按金後獲得土地收購批文。單一改造主體於獲委任後通常有六個月時間向現有業主收購所需部分的土地業權。
- (vi) **發出新土地使用權證**：收購完成後，重建區的所有原有土地使用權將被有關當局撤銷，而單一改造主體將：*(a)*補地價；*(b)*訂立新的土地出讓合同；及*(c)*發出新土地使用權證。

與村企合作模式類似，採納單一主體掛牌招商模式的開發商可能會為擬重新開發的土地投入相對較少數額的資金。此外，與村企合作模式不同，新《意見》在應用方面存在若干不確定性，其已澄清了多個方面的法律法規，同時設立了單一改造主體，使開發商可以對重新開發過程擁有更大的權力及控制權(相對於由村指定的更新實體)但是，單一主體掛牌招商模式具有更高的複雜性(與權利人模式相比，尤其是在《意見》頒佈前)，因其涉及更多規管程序。

在整個過程中，需要處理多項風險。該等風險可能包括投資風險、運營風險、財務風險及政策風險。投資風險是城市更新發展過程中的主要風險。開發商通常擁有經驗豐富的團隊，彼等熟悉城市更新政策，了解風險(例如決策和市場風險)，通過市場研究、成本控制等方法評估項目。對於運營風險，於整個搬遷及安置過程中，透過投放資源進行可行性研究以對土地有更深入了解及避免預計之外的延誤，開發商通常會將其合作方的合作風險降至最低，將與業主進行磋商的風險降至最低，嘗試縮短整個過程，保持各方的穩定性，盡力按時交付產品等。對於財務風險，開發商通常會盡力減少源於城市更新發展的資本風險和稅收風險。開發商可通過下列方式控制資本風險：*(i)*選擇其認為符合相關城市更新要求的開發項目，避免向不成功申請投入資金；及*(ii)*在可能情況下，採用絕大部分款項將在開發末期清算的賠償架構(例如同意透過已重新開發物業進行賠償；或於成功重新開發後可支付的賠償款項)。開發商主要通過使用第三方專家來控制稅收風險，這將使開發商能以高效處理稅務方式的安排或處理彼等的城市更新過程。

最後，政策會不時變化，因此，開發商通常會追蹤政策風險，例如進入壁壘、批准流程及程序等，並且彼等通常訂有預防原則，以備根據政策變動採取行動。

## 行業概覽

城市更新項目的平均竣工期限約為五至八年。不過，實際期限或可根據磋商、搬遷、拆除和施工過程的順利程度而有所不同。因此，可以觀察到部分項目的竣工期限可以低至三年，但部分項目在市場上可以達到十年以上。就成功率而言，並無關於廣東東莞乃至全國範圍內城市更新項目數字的官方數據。然而，只要三舊改造項目滿足上述「前提條件」，幾乎可以確認該項目最終將成功更新。

## 監管概覽

本節概列對我們業務、營運和經營所在行業有所影響的最重要中國法律及法規。

### 成立及運作外商投資企業的法規

在中國境內設立及營運的有限責任公司及有限責任股份有限公司受中華人民共和國全國人大常委會（「全國人大常委會」）所頒佈於1993年12月29日生效並於2018年10月26日最新修訂的《中華人民共和國公司法》（「《中國公司法》」）監管。根據《中國公司法》，有限責任公司的股東可以向他人轉讓彼等全部或部份之股權利益，惟擬議向非股東轉讓股權利益的股東須先取得逾半數其他股東的同意。股東須以書面通知其他股東擬議轉讓的股權利益並取得彼等同意。彼等未有在30日內以書面回覆會被視作同意擬議轉讓。

全部資本由外商投資的企業，其成立手續、審查批准手續、登記資本要求、外匯管制、會計運作、納稅、勞動事宜及所有其他相關事宜須受中華人民共和國全國人大常委會（「全國人大常委會」）所頒佈於1986年4月12日生效並於2000年10月31日修訂及於2016年9月3日最新修訂的《中華人民共和國外資企業法》（「《外資企業法》」），及中華人民共和國對外經濟貿易部於1990年12月12日頒佈及中國人民共和國國務院（「國務院」）於2001年4月12日及2014年2月19日修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》（「《實施細則》」）所監管。由中華人民共和國商務部所頒佈的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「《暫行辦法》」）於2016年10月8日生效，並分別於2017年7月30日及2018年6月29日修訂。根據《外資企業法》、《實施細則》及《暫行辦法》，受《外商投資准入特別管理措施》（「《負面清單》」）管理的外資企業，須向國務院負責海外經濟關係及貿易的部門或國務院授權部門提交成立申請予以檢審批。若該外資企業出現分置、合併或其他重大改變，其須向審批部門報告及尋求批准，並向相關工商行政部門進行登記該等改變的手續。不受《負面清單》管理的外資企業，其成立及其他重大改變只須填寫行政文件。

由中華人民共和國國家發展和改革委員會（「國家發改委」）及商務部於2017年6月28日頒佈並於2018年6月28日生效的《外商投資產業指導目錄（2017年修訂）》（「2017年目錄」）最新版本，及由國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈及於2019年7月30日生效的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019版）》，把工業分門為鼓勵海外投資工業、限

## 監管概覽

制海外投資工業及禁止海外投資工業，向外資提供進入市場的指引。該等未有在目錄及負面清單列明的工業被視作准許海外投資工業。

於2019年3月15日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國外商投資法》（「外商投資法」），並將於2020年1月1日生效。外商投資法一經生效，將同時廢止《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國中外合作經營企業法》。在外商投資法所規限下，外商投資企業可於外商投資法生效後五年保持其原有組織方式。

### 有關成立房地產企業的法規

#### 成立房地產開發企業

根據中華人民共和國全國人大常委會（「全國人大常委會」）所頒佈於1995年1月1日生效並分別於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產管理法》」），房地產開發商被定義為以牟利為目的從事房地產開發及銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈與實施並於2011年1月8日及2018年3月19日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發條例》」），成立房地產開發企業應符合有關法律及行政法規的企業設立條件，此外還要滿足下列要求：(1)註冊資本應達到人民幣100萬元或以上；及(2)有四名或以上專職專業房地產／施工技術人員，以及兩名或以上專職會計人員，彼等各自應持有相關資格證書。

然而，國務院於2009年5月25日頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將社會福利住房與普通商品住宅的最低資本要求從35%下調到20%，並對其他房地產項目的最低資本金要求降低到30%。國務院於2015年9月9日頒佈《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》，將社會福利住房與普通商品住宅的最低資本要求保持在20%，而對其他房地產項目的最低資本要求從30%減少到25%。

#### 外商投資的房地產企業

2006年7月11日，中華人民共和國建設部、商務部、國家發改委、人行、國家工商行政管理總局（「工商總局」）以及國家外匯管理局（「外管局」）聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「《意見》」），其中訂明：(i)境外機構及已設立外商投資企業的個人可以在中國投資和購買非自用房地產；而境外機構在中國設立的分支機構合

## 監管概覽

資格以彼等的名義購買符合實際需要的自用商品房；(ii)投資總額超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產企業，其註冊資本金不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業在付清土地出讓金並取得國有土地使用證後，方可申請重續經營期限為一年的正式外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)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，須由商務主管部門和其他部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。

2015年8月19日，住房城鄉建設部、商務部、國家發改委、人行、工商總局及外管局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》（「**《通知》**」）。根據通知，外商投資房地產企業的註冊資本與投資總額比例須符合於1987年3月1日生效的《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》，以及取消外商投資房地產企業於申請境內或境外貸款或外匯借款結匯前必須全部繳付註冊資本金的要求。

2008年6月18日，商務部頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「**第23號通知**」），並於2008年7月1日生效。根據第23號通知，省級商務主管部門對登記資料進行初步審查後，再送交商務部辦理登記。

2015年11月6日，商務部和外管局聯合頒佈《商務部、外匯局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化外商投資房地產公司的管理程序。根據《通知》，地方部門將根據外商投資法律法規批准外商投資房地產企業的設立和變更，並在商務部外商投資信息系統中填報房地產項目信息。

### 房地產企業資質分類

根據《開發條例》，房地產開發商必須自取得營業執照之日起30日內，就其成立向登記主管機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管機關將根據房地產開發商的資產、專業人員和行業成就，審閱房地產開發商的資質分類申請。房地產企業僅可從事符合其核准資質的房地產發展項目。

## 監管概覽

根據中國建設部所頒佈、於2000年3月29日實行及於2015年5月4日作出修訂的房地產開發企業資質管理規定(「《資質管理規定》」)，房地產開發商須申請註冊其資質。未持有房地產開發資質證書的企業不得開發及銷售房地產。

根據《資質管理規定》，房地產企業資質分為四級：一級、二級、三級及四級。不同等級的資質，應由有關主管部門審批。一級資質由相關省、自治區或直轄市政府的建設主管部門初審，報國務院建設主管部門最終審批，一級資質企業的建設規模不受限制。二級或以下開發商的審批辦法將由相關省、自治區或直轄市政府的建設主管部門制定，二級或以下資質企業所開發的各個項目的建築面積不得超過25萬平方米。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業在向房地產開發主管部門報告成立後，有關主管部門將於30日內向合資格的開發商發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》於簽發起計一年有效，房地產開發主管部門可以視企業的實際業務情況延長有效期，延長期限不得超過兩年。房地產開發發展應當在《暫定資質證書》到期前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

根據於1993年12月12日頒佈及最後一次於1997年10月16日修訂的《廣東省房地產開發經營條例》，地產發展企業須分為四類並按其類別從事相應開發項目。就第1、2及3類地產發展企業而言，自有及自治流動基金分別不得少於人民幣20百萬元、人民幣10百萬元及人民幣5百萬元。中級以上技術及經濟職銜的人員分別不得少於12名、8名及4名。從事全面開發經驗分別不得少於5年、3年及2年，及企業須具備從事全面開發的相應成就。就第4類地產發展企業而言，自有及自治流動基金分別不得少於人民幣3百萬元、主管工程及技術人員須具中級以上建築或架構職銜、主管財務人員須具助理會計師或以上職銜。

## 監管概覽

### 有關土地與房地產項目開發的法規

#### 土地出讓

1988年4月12日，全國人民代表大會（「全國人大」）通過了《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案允許土地使用權進行有價轉讓，為改革監管土地使用和土地使用權轉讓的法制作準備。中華人民共和國全國人大常委會於1986年6月25日頒佈並於2004年8月28日最後一次修訂的《中華人民共和國土地管理法》亦准許土地使用權轉讓。

根據國務院於1990年5月19日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），採納城鎮國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者須就獲授一定年限的土地使用權向國家支付土地出讓金，而土地使用者在使用年限內可將土地使用權轉讓、出租、抵押或用於其他經濟活動。根據《出讓和轉讓暫行條例》及《城市房地產管理法》，相關市或縣人民政府土地管理部門將與土地使用訂立出讓合同，訂明授出土地使用權。土地使用者將須支付出讓合同所訂明的土地出讓金。於支付全部土地出讓金後，土地使用者應當向土地管理部門登記，領取作為取得土地使用權證明的土地使用證。《開發條例》訂明，擬用作房地產開發的地塊的土地使用權應當以出讓方式取得，但根據中國法律或國務院規定透過劃撥方式取得的土地使用權除外。

根據中華人民共和國國土資源部（「國土資源部」）於2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（於2007年9月28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》」），並於2007年11月1日生效），工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅用地，或同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以競投方式出讓。《土地出讓規定》訂明一系列措施，確保商業土地使用權的出讓能公開及公平地進行。

2011年5月13日，國土資源部頒佈《國土資源部關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，訂明完善招拍掛的供地政策，加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用。

2003年6月11日，國土資源部頒佈了《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘只有一個意向用地者，可採取協議方式出讓土地使用權（但作商業、旅遊、娛樂及商



## 監管概覽

品住宅的經營性用地除外)。倘有兩個或以上人士有意取得將出讓的土地使用權，應採取招標拍賣掛牌方式出讓有關土地使用權。

根據國土資源部於2003年9月4日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自發佈通知當日起，嚴格控制高檔商品住房土地使用權的出讓，停止申請興建別墅的土地使用權。

根據國土資源部於2016年11月25日修訂並於2017年1月1日生效的《建設用地審查報批管理辦法》，以劃撥方式提供國有土地使用權的，由市、縣人民政府國土資源行政主管部門向建設單位頒發建設用地批准書。建設項目施工期間，建設單位應當將建設用地批准書公示於施工現場。

根據住房城鄉建設部於2009年5月13日頒佈及於2009年12月1日生效的《民用建築設計術語標準》(GB/T 50504-2009)，別墅的釋義是指帶有私人花園的低層獨立式住宅。

根據國土資源部及國家發改委於2012年5月23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》，住宅項目宗地出讓面積不得超過下列標準：(i)小城市及鎮7公頃；(ii)中等城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，且容積率不得低於1.0。

國土資源部、財政部(「財政部」、人行和中國銀行保險監督管理委員會(「中國銀監會」)於2018年1月3日頒佈《土地儲備管理辦法》，對「土地儲備」作出界定，並訂明土地儲備的規劃、標準、開發、管理和保護、供應和資本支出所涉及的行政、監管和實施程序。

### 現有土地用戶的土地轉讓

投資者可以與已取得土地使用權的土地用戶訂立轉讓合約，從該等土地用戶取得土地使用權。城市房地產法要求物業發展項目須在轉讓前完成投資或發展總額最少25%。現有持有人的所有權利及責任將根據土地出讓合約同時轉讓至土地使用權的受讓人。若根據城市發展須翻新都市舊區重新調整土地用途，相關地方政府可向土地用戶取得土地使用權利。土地用戶會因損失土地使用權利得到賠償。

## 監管概覽

### 房地產項目開發

#### 房地產項目動工及有關閒置土地的法規

根據《城市房地產管理法》，取得土地使用權者必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈、於2012年6月1日修訂並於2012年7月1日起實施的《閒置土地處置辦法》，在下列任何情況下，土地將被認定為閒置土地：

- (i) 國有閒置土地於土地使用權出讓合同或劃撥決定書規定的期限滿一年未動工開發及建設；或
- (ii) 已動工開發建設但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足百分之二十五，未經批准而中止開發建設滿一年或以上的國有閒置土地。

屬於政府的行為造成或因自然災害不可抗力導致動工開發延遲的，土地行政主管部門將與國有建設用地使用權人進行討論，並根據閒置土地處理辦法選擇處置方法。

國土資源部於2007年9月8日發出的《關於加大閒置土地處置力度的通知》強調須加快處置閒置土地。土地監管部門可按土地出讓金最多20%徵收土地閒置費；土地監管部門可按相關法規無償收回閒置土地。對於違法審批而造成閒置的土地，須於2007年年底完成清退。

#### 房地產項目規劃

根據建設部於1992年12月頒佈並於2011年1月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商應當向城市規劃部門申請建設用地規劃許可證。全國人大常委會於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，在城市或鄉郊規劃範圍內興建任何構築物、固定裝置、道路、管道或進行其他工程項目，必須向相關城鄉規劃政府機關，申領建設工程規劃許可證。

## 監管概覽

### 建築工程施工許可證

根據住房城鄉建設部於2014年6月25日頒佈並於2014年10月25日實施及於2018年9月19日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商在取得建設工程規劃許可證後，應向工程所在地縣級或以上人民政府轄下建設主管部門申領建築工程施工許可證。

### 檢驗竣工房地產項目

根據住房城鄉建設部於2000年4月4日頒佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》和住房城鄉建設部於2013年12月2日頒佈並實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，於項目竣工後，房地產開發企業必須進行檢驗，並取得地方當局(包括規劃部、消防當局及環保機關)的相關批准。

根據國務院於2000年1月30日頒佈並於2017年10月7日修訂的《建設工程質量管理條例》，建設單位收到建設工程竣工報告後，應當組織設計、施工、工程監理等有關單位進行竣工驗收。建設工程竣工驗收應當具備下列條件：

- (i) 完成建設工程設計和達致建設合同的所有內容；
- (ii) 取得完整的技術檔案和施工管理資料；
- (iii) 取得工程使用的主要建築材料、建築構配件和設備的進場試驗報告；
- (iv) 取得勘察、設計、施工、工程監理等單位分別簽署的質量合格文件；及
- (v) 取得施工單位簽署的工程保修書。

自收到建設工程竣工驗收報告後15日內，施工單位須向建設管理部門或負責登記的其他相關部門提交竣工驗收報告，以及由負責建設工程規劃、公共安全、消防或環保事宜的部門各自出具的批文或使用許可。

## 監管概覽

### 投保物業開發項目

根據全國人大常務委員會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日生效及於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業須為從事危險操作的工人維持意外及傷亡保險並支付保費。

根據建設部於2003年5月23日頒佈的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》，建設部進一步強調為意外傷害投保的重要性，並提出詳細指導意見。根據國家安全監管總局、證券監督管理委員會及財政部於2017年12月12日頒佈並於2018年1月1日生效的《安全生產責任保險實施辦法》，工程承包商須為其工程項目購買安全生產責任保險。誠如我們的中國法律顧問所告知，由於我們委聘第三方承包商建造我們的物業，而並非自行建造物業，故上述強制性條文並不適用於我們。物業開發項目不得在通過驗收前交付。

### 有關城市更新項目的法規

#### 涉及舊城鎮、舊廠房、舊村莊改造(「三舊改造」)的城市更新

根據廣東省國土資源廳於2018年4月4日頒佈及生效的《深入推進「三舊」改造工作實施意見》，地方政府須準確編註土地地圖及建設改造數據庫，並審慎檢討被選中土地是否符合改造標準。縣政府須上載三舊改造的調整數據庫至省國土資源技術中心作紀錄用。三舊改造的收集及批准權由省政府授權縣政府。三舊改造的申請人須合理確立為改造項目的建築方。由政府購入及徵收並用予出讓用途的改造土地會由拍賣及協議轉讓。

根據東莞市人民政府於2018年8月15日頒佈的《關於深化改革全力推進城市更新提升城市品質的意見(「三舊改造意見」)》東府[2018] 102號，城市更新應由政府主導或為從事三舊改造項目的三種模式之一，包括透過於公開投資邀請選擇的單一主體掛牌招商模式(「單一主體掛牌招商模式」)、權利人自行開發模式(「權利人自改模式」)及先前的企業及農村集體經濟組織合作模式(「村企合作模式」)。根據單一主體掛牌招商模式，從事續期單位續期的單一承建商須透過公開投資邀請掛牌出讓獲分配。有關邀請分兩個階段：網上招標階段及離線出售階段。首階段的最高投標者來到第二階段並成為土地使用權的建議受讓人。只要彼由第二階段開始日起計六個月內收購全部地產權益，彼將成為土地使用權的最終擁有人並能從事三舊改造項目。權利人自改模式於一名權利人完全擁有土地使用權時適用，或續期單位內主要權利人佔用續期單位超過80%。在權利人自改模式下，有關權利人獲准在履行所有土地使用權檢查及批准所有程序的

## 監管概覽

條件下從事三舊改造項目。在村企合作模式下，企業須與農村集體經濟組織合作從事三舊改造項目。村企合作模式已由東莞三舊改造意見取代，至於村企合作模式下於東莞三舊改造意見頒佈前已登記的合作項目，各方須於東莞三舊改造意見頒佈起計一年內指定合作企業。

根據《廣東省人民政府關於深化改革加快推動「三舊」改造促進高質量發展的指導意見》粵府[2019]71號》，對於三舊改造，倘若大部分原權利主體同意改造但少數原權利主體不同意改造，則該事項應根據中國土地管理法的相關條文及其實施規定、《國有土地上房屋徵收與補償條例》處理；倘法律及法規未有規定，則應積極探索政府裁決。

對於由市場主體實施且「三舊」改造方案已經批准的拆除重建類項目，特別是原有建築物存在不符合安全生產、城鄉規劃、生態環保、建築結構安全、消防安全要求或妨礙公共衛生、社會治安、公共安全、公共交通等情況，原權利主體對搬遷補償安置協議不能達成一致意見，符合以下分類情形的，原權利主體均可向項目所在地縣級以上人民政府申請裁決搬遷補償安置協議的合理性，並要求限期搬遷：

- (i) 土地或地上建築物為多個權利主體按份共有的，佔份額不少於三分之二的按份共有人已簽訂搬遷補償安置協議；
- (ii) 建築物區分所有權的，專有部分佔建築物總面積不少於三分之二且佔總人數不少於三分之二的權利主體已簽訂搬遷補償安置協議；
- (iii) 拆除範圍內用地包含多個地塊的，符合上述規定的地塊總用地面積應當不少於拆除範圍用地面積的80%；及
- (iv) 屬於舊村莊改造用地，農村集體經濟組織以及不少於三分之二的村民或戶代表已簽訂搬遷補償安置協議。

## 監管概覽

根據東莞市自然資源局於2019年9月26日頒佈的《東莞市城市更新「舊項目」處理措施》（「東莞舊項目處理措施」）（東自然資[2019]431號），東莞舊項目處理措施適用於《東莞三舊意見》頒佈前存在的城市更新項目，包括舊的政府主導項目、舊的權利人模式項目及舊的村企合作模式項目。不同項目的處理措施如下：

- (i) 舊的政府主導項目不受東莞舊項目處理措施所影響，且各方應根據新處理措施（包括《東莞三舊意見》）進行尚待批准程序。
- (ii) 就舊的權利人模式項目而言，各方應於一年內完成先前的批准程序及申請土地供應。當權利人為農村集團經濟組織時，其可申請項目作為單一主體掛牌招商模式或政府主導模式進行建設。
- (iii) 就於2015年11月13日之前（有關房地產更新項目）及於2016年9月14日之前（有關非房地產項目）簽署的合作合約的舊村企合作項目而言，合作企業應於《東莞三舊項目處理措施》頒佈開始起一年內指定，其應替代《東莞三舊意見》所載的一年時間限制。就於2015年11月13日之前（有關房地產更新項目）或於2016年9月14日之前未簽署的合作合約（有關非房地產項目）的舊村企合作項目而言，除《東莞舊項目處理措施》所指定的兩個項目外（其與本集團無關），村企合作模式將不再適用，但當審批程序完成時，各方可申請項目作為單一主體掛牌招商模式或政府主導模式開展。

為指定舊項目，舊的政府主導項目、舊的權利人模式項目及舊的村企合作模式項目名單亦應連同《東莞舊項目處理措施》一併公佈。

### 補償安置的批准與實施

根據國務院於2014年7月29日修訂的《中華人民共和國土地管理法實施條例》，市、縣人民政府土地行政主管部門根據經批准的徵收土地方案，會同有關部門擬訂徵地補償、安置方案，在被徵收土地所在地的鄉（鎮）、村予以公告，聽取被徵收土地的農村集體經濟組織和農民的意見。徵地補償、安置方案報市、縣人民政府批准後，由市、縣人民政府土地行政主管部門組織實施。

## 監管概覽

### 補償安置的費用

根據《中華人民共和國土地管理法》，徵收土地的，按照被徵收土地的原用途給予補償。徵收耕地的補償費用包括土地補償費、安置補助費以及地上附著物和青苗的補償費。徵收其他土地的土地補償費和安置補助費標準，由省、自治區、直轄市參照徵收耕地的土地補償費和安置補助費的標準規定。

根據國務院於2011年1月21日頒佈及實施的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府對被徵收人給予的補償包括：(i)被徵收房屋價值的補償；(ii)因徵收房屋造成的搬遷、臨時安置的補償；及(iii)因徵收房屋造成的停產停業損失的補償。被徵收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。

### 土地搬遷與拆除

根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，實施房屋徵收應當先補償、後搬遷。作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府對被徵收人給予補償後，被徵收人應當在補償協議約定或者補償決定確定的搬遷期限內完成搬遷。任何單位和個人不得採取暴力、威脅或者違反規定中斷供水、供熱、供氣、供電和道路通行等非法方式迫使被徵收人搬遷。禁止建設單位參與搬遷活動。

根據中共中央紀委辦公廳和監察部辦公廳於2011年3月17日發佈並施行的《中共中央紀委辦公廳、監察部辦公廳關於加強監督檢查進一步規範徵地拆遷行為的通知》(中紀辦發[2011]8號)，在《土地管理法》等法律法規作出修訂之前，集體土地上房屋拆遷，要參照新頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》的精神執行。

根據東莞市人民政府於2015年11月13日頒佈的《東莞市集體經濟組織與企業合作實施「三舊」改造操作指引》，倘若在「三舊」改造項目中，企業和集體經濟組織選擇合

## 監管概覽

同型合作的，訂約雙方應共同實施一級開發，包括但不限於改造區內的改造意願徵詢、土地房產調查、規劃調整、拆遷補償及土地平整。二級開發(包括但不限於項目建設、回遷、銷售等事項，雙方共享開發收益)由合作雙方中的一方在另一方的監管下實施。

### 有關房地產轉讓及出售的法規

#### 商品房銷售

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日實施的《商品房銷售管理辦法》(「《管理辦法》」)，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

#### 商品房銷售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「《預售管理辦法》」)，商品房預售須按特定程序辦理。房地產開發企業如有意預先銷售商品房，須向房地產主管部門申領預售許可證。

根據《預售管理辦法》，任何房地產開發企業須呈交以下證書(複本)及預售許可證的申請資料：

- (i) 商品房預售申請書；
- (ii) 房地產開發商資質證書；
- (iii) 建設工程規劃許可證、建設規劃許可證及建築工程施工許可證
- (iv) 投入建築資金佔建築項目投資總額比率的證明證書；
- (v) 項目建築協議及建築進度解釋書；及
- (vi) 商品房預售計劃書。

根據《預售管理辦法》和《城市房地產管理法》，商品房預售所得款項僅可在經過相關監督部門或銀行的批准後，用作支付相關項目的物業開發成本。

此外，住房城鄉建設部於2010年4月13日頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完



## 監管概覽

善商品住房預售制度有關問題的通知》，規定預售商品房所得款項須全數存入由主管監管當局監管的銀行賬戶，以確保所得款項會用作為物業開發項目提供資金。

地方當局已刊發多項有關預售商品房監管銀行賬戶的法規。根據廣東省人民代表大會常務委員會於2014年9月25日頒佈的《廣東省商品房預售管理條例》，買方須按照合約將預售商品房所得款項直接存入監管銀行賬戶，並須向房地產開發商提供銀行存款以獲得付款憑證。根據規定，物業開發商於當地房地產註冊辦事處將註冊預售合約存檔時，須提供銀行存款單及預售合約。預售所得款項的存放與使用須受市級或縣級房地產註冊辦事處監督。預售所得款項僅可與當地房地產註冊辦事處批准的金額一併使用，以採購建築物料、設備及支付建設進度費與稅項。

根據東莞市建設局與東莞市房產管理局於2007年10月15日聯合頒佈的《東莞市商品房預售款監管工作制度》，預售商品房所得款項須直接存入監管銀行賬戶。東莞市住房和城鄉建設局與東莞市房產管理局共同負責監管物業開發商預售所得款項的存放與使用。建設完成前，預售所得款項只能用於為相關物業採購建築物料、設備及支付建設進度費與稅項。未經東莞市住房和城鄉建設局批准，項目開發商不得出於任何其他目的使用預售所得款項。

河源市人民政府辦公室於2015年8月1日頒佈的《河源市城區商品房預售資金監督管理辦法》亦規定，買方須將預售商品房的所得款項存入預售合約指定的監管銀行賬戶並向賣方提供銀行存款以獲得付款憑證。於建設工程完工前，預售所得款項僅可用作就相關物業採購建築物料、設備及支付建設進度費、稅項及相關銀行貸款的利息。物業開發商於將所得款項用於上述目的之前，必須向河源市房管局申請批准從監管銀行賬戶中提取所得款項。

合肥市人民政府辦公廳於2008年7月31日頒佈《關於印發合肥市商品房預售款監督管理暫行辦法的通知》（「合肥通知」），於2008年8月1日生效。根據合肥通知，預售商品房所得款項須直接存入監管銀行賬戶。物業發展商須向合肥市住房保障和房產管理局

## 監管概覽

申請使用預售所得款項。經合肥市住房保障和房產管理局批准後，物業開發商方可從監管銀行賬戶中提取預售所得款項以為相關物業支付建設費用及稅項。合肥市住房保障和房產管理局乃針對物業開發商使用及存放預售所得款項的監管機構。

根據長沙市政府及中國人民銀行長沙中心支行於2016年12月21日頒佈的《長沙市人民政府中國人民銀行長沙中心支行關於加強商品房預售資金監管的通知》，預售所得款項須全數存入監管銀行賬戶，而長沙市房屋交易管理中心則負責確保所得款項乃應用於房地產建設。經長沙市房屋交易管理中心批准後，預售所得款項僅可根據工程時間表從銀行提取，然而，仍須在賬戶預留充足所得款項，以確保相關項目完工及交付。

根據衡陽市人民政府辦公廳於2015年6月4日頒佈的《衡陽市城區商品房預售資金監管辦法》，預售商品房所得款項須直接存入預售合約中列明的監管銀行賬戶。買方須向房地產開發商提供銀行存款以獲得付款憑證。衡陽市住房和建設局負責確保所得款項乃應用於相關房地產建設。如果物業開發商欲提取預售所得款項，須向監管銀行提交申請。監管銀行將僅於審閱工程時間表後批准有關申請，時間表應與物業開發商使用預售所得款項的計劃一致。

根據上述法律法規，預售所得款項應直接存入廣東省及合肥市的監管賬戶，預售所得款項毋須特意直接存入長沙市及衡陽市的監管賬戶。

### 竣工後商品房的銷售條件

根據《管理辦法》，商品房僅可在符合以下條件時進行現售：(i)房地產開發企業應當具有營業執照和房地產開發商資質證書；(ii)企業應取得土地使用權證書或者使用土地的其他批准文件；(iii)企業應持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(iv)樓宇須已通過竣工驗收；(v)原居民已獲妥善的拆遷安置；(vi)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(vii)物業管理方案已經落實。現售商品房之前，房地產開發商須將《房地產開發項目手冊》及符合商品房現售條件的有關其他證明文件報送房地產開發主管部門。

## 監管概覽

根據國務部於2011年1月21日頒佈並生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，市、縣級政府確定的房屋徵收部門組織實施彼等行政區域的房屋徵收與補償工作。

### 關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

2010年1月7日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定：

- (i) 增加保障性住房和普通商品住房有效供給；
- (ii) 合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求；
- (iii) 加強風險防範和市場監管；及
- (iv) 加快推進保障性安居工程建設項目。

2010年4月17日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定：

- (a) 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
- (b) 堅決抑制不合理住房需求，實行更嚴格的差別化住房信貸政策。

國家發改委於2011年3月16日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，並於2011年5月1日生效。根據該規定，任何房地產開發商或房地產中介(統稱為「**商品房經營者**」)銷售新建商品房及二手商品房應當實行明碼標價。有關規定要求商品房經營者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。已取得物業預售許可或者辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部商品房房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示，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。

於2013年2月26日，國務院辦公廳發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，通知規定(其中包括其他限制性措施)：

## 監管概覽

- (x) 堅決抑制投機投資性購房。對擁有1套或以上住房，無法提供一年或更長期間當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。對房價上漲過快的城市，人行當地分支機構可進一步提高第二套住房貸款的首付款比例和貸款利率。此外，國家將嚴格按轉讓所得的20%徵收個人所得稅；及
- (y) 增加普通商品住房及用地供應。2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均實際供應量。

2015年9月24日，人行與中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定在不實施「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25%。

根據人行、住房城鄉建設部和中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，以及財政部和國家稅務總局於2015年3月30日頒佈並於2015年3月31日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為40%。具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用記錄和財務狀況等確定。

繳存住房公積金職工家庭使用住房公積金貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為房價的20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存住房公積職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金貸款購買普通自住房，最低首付款比例為物業價格的30%。此外，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，按照其銷售收入全額徵收營業稅；個人將購買2年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去房屋的原購買價後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

## 監管概覽

2016年2月1日，人行及銀監會聯合印發《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1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%（低於早前規定的不低於40%）。

2016年2月17日，財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部聯合頒佈了《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》，於2016年2月22日實施。根據該通知，營業稅政策如下：(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），如住房面積為90平方米或以下，減按1%的稅率徵收契稅，住房面積為90平方米以上，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，如住房面積為90平方米或以下，減按1%的稅率徵收契稅，住房面積為90平方米以上，減按2%的稅率徵收契稅。同時，該通知訂明個人購置不足兩年的住房銷售須按全費繳付營業稅；而個人購置兩年或以上的住房銷售則獲豁免營業稅。此外，該通知強調若干優惠營業稅政策暫不適用於北京市、上海市、廣州市及深圳市。

根據住房城鄉建設部及國土資源部於2017年4月1日頒佈並生效的《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》，若城市的住房供應及需求出現重大矛盾或面對市場過熱，住房土地（尤其是用於一般商品房的該等土地）的供應須減少或暫停。所有地方部門須建設檢查系統，確保房地產發展商使用彼特的發定資金購買土地。

由國家發展改革委員會帶領的31個部門、中國人民銀行及中華人民共和國住房和城鄉建設部於2017年6月23日簽訂《關於對房地產領域相關失信責任主體實施聯合懲戒的合作備忘錄》，承諾聯合懲戒於地產發展及商業活動進行不誠實行為的實體及其直接負責人員。懲罰措施包括但不限於懲戒實體或禁止它們進入市場、根據法律取得行政許可或募集資金、包括限制它們取得政府提供的土地、地產發展項目的規劃及地點許可、預售許可證或銷售許可證，以及就商品住房銷售合同進行備案。

## 監管概覽

根據住房和城鄉建設部、中國人民銀行及銀監會於2017年9月29日頒佈及實施的《關於規範購房融資和加強反洗錢工作的通知》，地產行政機關須列出提供包括「首期貸款」非法融資、進行虛假估值及提供虛假證書等嚴重違反法律的地產發展商名單，而有關地產發展商資格證書將受到嚴格審查。

### 房地產的抵押

根據全國人大常委會於2007年3月16日頒佈的《中華人民共和國物權法》、《城市房地產管理法》、全國人大常委會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的《中華人民共和國擔保法》，以及建設部於1997年5月9日頒佈及於1997年6月1日生效並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋作抵押的，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。凡以出讓方式取得的國有土地使用權作抵押，應當將抵押時該國有土地上的房屋同時抵押。鄉(鎮)、村企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉(鎮)、村企業的樓宇作抵押，其佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押人及抵押權人應當以書面形式訂立抵押合同。

### 房屋租賃

根據於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記備案。個人逾期不改正的，處以人民幣1,000元以下罰款；單位逾期不改正的，處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

根據中國合同法，租賃合約年期不得超過20年。

### 新物業法

於2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過中華人民共和國物權法(「新物業法」)，於2007年10月1日生效。

新物業法中有多項加強保障房屋擁有人權利的條款：(i)新物業法第89條要求「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」，保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；及(ii)新物業法第81條授予業主權利可

## 監管概覽

自行管理建築物及其附屬設施，並可以更換由建設單位聘請的物業管理公司及任何其他管理人。此條加強業主管理其社區的獨立權利。

除非適用的另一法律或法規明確禁止，新物權法進一步擴大可抵押資產的範圍，容許以與物權有關的任何資產作為抵押品抵押。

### 不動產登記

國務院於2014年11月24日頒佈並於2015年3月1日施行的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於2016年1月1日頒佈的《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，不動產登記應遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

### 房地產融資法規

#### 房地產開發及購地融資

根據銀監會於2004年8月30日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

於2008年7月29日，中國人民銀行及銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。銀行須對用地集約型項目優先提供財務支持，如廉租房、經濟適用房、限價房和總建築面積90平方米以下中小套型普通商品房的開發。銀行禁止向房地產開發商放貸用於支付土地出讓金。通知強調須加強對若干項目的政策要求及貸款管理，包括：

- (i) 建設項目貸款管理。銀行禁止向(a)不符合相關規劃和控制要求的項目；(b)違法用地項目；及(c)列入禁止用地項目目錄的項目貸款。凡已發放貸款，則應在採取必要保全措施的基礎上，逐步收回。對列入限制用地項目目錄的項目，金融機構應審慎發放貸款；
- (ii) 審核市政基礎設施和工業用地項目貸款；
- (iii) 嚴格農村集體建設用地項目貸款管理。凡利用農村集體土地開發商業項目者，銀行不得發放貸款；及
- (iv) 商用物業開發項目的信貸管理。

## 監管概覽

凡就土地儲備貸款採取抵押方式者，應獲取土地使用權證。此外，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；對相關國土資源部門認定的房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年完成該宗土地開發面積不足三分之一、投資不足四分之一或尚未施工的企業，商業銀行應審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。

於2010年9月29日，中國人民銀行及銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，禁止向所有於(其中包括)持有閒置土地、更改土地用途作指定範圍以外用途、延後施工開展或完成又或囤積物業等方面有不合規記錄的物業公司授予新項目銀行貸款或延續信貸融資。

### 信託融資

於2007年3月1日，由中國銀監會頒佈的《信託公司管理辦法》於2007年1月23日生效。就該辦法而言，「信託融資公司」指根據中國《公司法》及上述辦法成立的任何金融機構，其主要從事信託業務。

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會發佈幾項有關信託融資公司從事房地產業務的監管通知，包括中國銀監會於2008年10月28日頒佈並於同日生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，根據該通知，嚴禁信託融資公司向未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的房地產項目提供形式或性質的信託貸款；嚴禁向自有資金佔開發項目投資總額35%以下的房地產開發商發放貸款(誠如《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定，35%的規定後經修訂為保障性住房和普通商品住房項目的比例為20%，其他房地產開發項目的比例為30%)。

### 建設安全法規

根據相關的建設安全法律法規，包括由全國人大常委會於2002年11月1日實施並於2009年8月27日及2014年8月31日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，開發商應於動工建設前，向相關的安全監管單位申請建設安全生產監督登記。未進行相關登記的建設工程將不獲發建築工程施工許可證。建築承包商應當建立安全生產目標及措施並按計劃有系統地改善工人的工作環境及條件。建築承包商亦須制定安全防範計劃以實



## 監管概覽

施安全生產工作崗位責任制。同時，承包商應根據防護工作要求，於不同建設階段採納相應的施工現場安全生產防護措施，此類措施應符合國家勞動安全及衛生標準。

### 個人買方的房貸

國務院於2010年4月17日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，並根據通知執行一套更嚴格的差別化住房信貸政策，(除其他方面外)包括(i)對購買首套自住房且建築面積在90平方米以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)，支付首期比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，支付首期比例須由40%上調至最少50%，貸款利率不得低於人行在相應時期公佈基準利率的1.1倍；及(iii)對貸款購買第三套及以上住房的家庭，支付首期比例和貸款利率會大幅度提高。此外，商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套及以上住房貸款。

由人行、住房城鄉建設部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買另一所普通自住房，最低首期付款比例調整為不低於40%，具體首期比例和利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和還款能力等合理確定。繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首期比例為20%；對擁有1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第二所普通自住房，最低首期比例為30%。

由人行及中國銀監會於2015年9月24日發出的《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定在不實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首期付款比例調整為不低於25%。人行及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期付款比例。

由人行及中國銀監會於2016年2月1日頒佈的《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首期付款比例為25%，各地可向下浮動5%；對擁有1套住房且相

## 監管概覽

應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買另一個普通住房，最低首期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，銀行業金融機構應符合各省級市場利率定價自律機制確定的最低首期付款比例要求以及該等銀行業金融機構商業性個人住房貸款投放政策、風險防控等因素，並根據借款人的信用狀況、還款能力等合理確定具體首付款比例和利率水平。

由財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《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2016年5月1日起在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點計劃，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。根據本通知附件，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。不動產買賣及二手物業交易須根據此通知。

### 消防管理法規

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈、於1998年9月1日實施並於2008年10月28日修訂、於2009年5月1日實施的《中華人民共和國消防法》，建設項目消防設施的設計及施工應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2009年4月30日頒佈、於2009年5月1日實施及於2012年7月17日修訂、於2012年11月1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)等建設項目的消防監督管理。本規定亦規定了消防設施檢查與驗收的程序及標準。

### 人民防空物業法規

根據全國人大於1997年3月14日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產規國家所有。根據全國人大常委會於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》，人民防空是國防的組成部分。民防法鼓

## 監管概覽

勵公眾投資建設人民防空物業，人民防空投資者平時允許使用(包括租賃)和管理民防物業並獲取所產生的收益，但使用時不得影響其防空效能。人民防空物業的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定了人民防空物業的使用、管理及維護辦法。

### 環保法規

中國規範房地產開發環境要求的法律法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》(2017年修訂)及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律法規，在相關部門批准動工建設物業開發項目前，開發商須視項目的環境影響提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表。此外，在物業開發竣工後，相關環境部門亦將對物業進行驗收，以確保物業在交付買方之前遵循適用的環境標準及法規。

### 關於勞動及社會保障的法規

中國政府於2007年6月29日頒佈了《中華人民共和國勞動合同法》，自2008年1月1日起生效，並於2012年12月28日修訂且於2013年7月1日起生效。根據《中華人民共和國勞動合同法》與於1995年1月1日頒佈並最近於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，(i)用人單位必須與全職員工簽立書面勞動合同，(ii)禁止用人單位強迫員工加班，除非其向員工自支付加班費且標準工作時間之外的工作小時數屬於法定限額以內，(iii)用人單位須及時向員工支付報酬，且支付予員工的報酬不低於當地最低工資標準，及(iv)用人單位應當建立工作安全及衛生系統，並向員工提供工作場所安全培訓。此外，根據社會保障相關法律法規，中國用人單位應當代其員工繳納多項社會保險(包括醫療、養老、失業、工商和生育保險)及住房公積金。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》(「新社會保險法」)、國務院於1999年1月22日頒佈及實施的《社會保險費徵繳暫行條例》、前勞工局於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日實施的《企業

## 監管概覽

職工生育保險試行辦法》、國務院於1999年4月3日頒佈及實施並於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》、國務院於2003年4月27日頒佈、2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》以及各省市的養老保險、醫療保險及失業保險規例，僱主須為僱員支付養老保險金、基本醫療保險基金、失業保險基金、工傷保險基金、生育保險基金及住房基金。於新社會保險法生效後，如僱主未能及時或全額支付社會保險費，即會被代理收款機構勒令於指定限期內支付或補付有關費用，且自到期日起每日須支付未付金額0.05%的延誤罰款；如該僱主於指定限期內仍未能支付有關費用，則可能須向相關行政部門支付未付金額1到3倍的罰款。

### 中國合併與收購

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、中國證監會、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發出、2006年9月8日生效及其後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「第10號通知」），由境外投資者併購的國內企業詮釋為(i)境外投資者收購國內非外商投資企業（「國內企業」）或透過導致有關國內企業變為外商投資企業的資本增加而認購新股權；或(ii)境外投資者以協議成立收購及營運國內企業資產的外商企業，或境外投資者購買國內企業資產繼而注入該等資產成立外商投資企業。倘國內公司或自然人以其合法成立或管控境外公司的名義收購其關連國內企業，須取得商務部批准。第10號通知亦訂明境外上市及買賣境外特殊目的公司須取得中國證監會批准，以及該境外特殊目的公司乃指有意促成於有關國內企業權益於境外上市及買賣由中國公司或自然人直接或間接控制的境外公司。

根據暫時措施，倘非外商投資企業因收購、合併整合或其他形式而變為外商投資企業，該企業須接受有關措施規定的存檔工作並根據有關措施完成註冊成立的存檔手續及呈交註冊成立申請。

## 歷史、重組及集團架構

### 概覽

我們是中國的成熟型綜合住宅及商用物業開發商。我們的創始人倫瑞祥先生於2002年以其本身的財務資源及透過其他業務，尤其是於東莞的汽車業務積累的財富，成立了東莞市滙景豪庭房地產，因彼認為東莞物業市場具有巨大潛力。於2004年，倫瑞祥先生成立東莞市滙景豪庭房地產(我們主要附屬公司滙景集團的前身)，且東莞市滙景豪庭房地產獲得滙景豪庭第一期的預售許可證。我們於東莞市扎根以把握當時預期廣東省浮現的商機，並因中國政府建議推行的各項政策支持而受惠。

本集團於2005年在東莞市開始發展我們的首個物業項目，即滙景銀座及滙景華府，並自此以我們的「滙景」品牌從事物業開發。憑藉我們向客戶提供優質住宅物業的能力，我們於東莞市的首個商用物業項目滙景城於2011年開始動工。

自2004年起，我們專注於東莞開發項目。於2016年，我們的業務營運擴展至河源，在當地開展包括外灘8號等住宅開發項目。我們亦於2016年在衡陽及長沙以及於2017年在合肥開展我們的物業項目。

自2011年起，我們開展綜合物業項目，將住宅物業與商用物業結合，向我們的客戶提供「一站式服務」。我們於2016年開始首個「旅遊康養生活」項目，為客戶創造舒適和優質的生活環境。

於2016年，中國政府的國民經濟和社會發展第十三個五年規劃提出大灣區的概念，建議大力推動(其中包括)東莞、廣州及惠州的合作及經濟發展。中國政府的建議規劃連同我們尤其在城市更新項目方面的本地經驗，將賦予本集團在大灣區的優勢，把握未來經濟增長。於2019年5月31日我們於三個省份五個城市擁有或已訂約收購17個物業項目，總計佔地面積約為2.0百萬平方米，而落成時的規劃建築面積總計約為4.5百萬平方米，其中已竣工的建築面積達1.7百萬平方米，開發中的面積達1.2百萬平方米，另外1.6百萬平方米已規劃作稍後開發。

### 我們的主要業務里程碑

下列概述本集團的主要業務發展里程碑：

| 年份    | 里程碑事件                      |
|-------|----------------------------|
| 2004年 | 東莞滙景豪庭房地產預售其第一個物業項目滙景豪庭第一期 |

## 歷史、重組及集團架構

| 年份    | 里程碑事件  |
|-------|--|
| 2005年 | 我們於東莞市動工開發滙景銀座及滙景華府  |
| 2010年 | 我們的住宅物業項目「滙景華府」獲香港文匯報、香港建築師學會及香港設計師學會頒發頂級品味豪宅獎   |
| 2011年 | 我們的首個城市更新項目虎門濱海城取得批准<br><br>我們開展首個綜合物業項目，將我們的住宅物業與酒店及／或辦公室物業結合，向客戶提供「一站式服務」。我們於東莞市開始建設我們首個商業項目滙景城  |
| 2014年 | 我們獲搜狐網選為東莞最具影響力品牌房企  |
| 2016年 | 我們開展廣東以外的住宅物業項目，包括(i)在河源的外灘8號；(ii)在衡陽的衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮；及(iii)在長沙的滙景發展環球中心。我們開始「旅遊康養生活」項目市場，專注於為客戶創造舒適和優質的生活環境<br><br>我們獲合肥學院房地產研究所選為2016年安徽年度十佳城市綜合體。 |
| 2017年 | 我們開展住宅物業項目，包括於合肥的合肥滙景城市中心  |
| 2018年 | 我們就科創產業項目訂立諒解備忘錄，將人工智能與數字創新結合日常生活<br><br>我們獲中國指數研究院／房天下選為2017年中國衡陽華中十佳特色文旅小鎮   |

## 歷史、重組及集團架構

### 我們的主要附屬公司

#### 中國公司

我們一般會成立或收購公司或合資企業，用作持有各項新開發項目及相關融資安排中的相關權益。我們大部分附屬公司均於中國成立。於最後實際可行日期，我們的主要附屬公司(全部於中國成立)的若干詳情載列如下：

| 公司名稱                     | 成立日期            | 於最後實際可行日期的註冊資本 | 主要業務活動 | 物業項目                         | 於最後實際可行日期的股本權益持有人(股本權益百分比) | 控股股東於2016年1月1日的實益股權   | 股權於往續記錄期間的重大變動  |
|--------------------------|-----------------|----------------|--------|------------------------------|----------------------------|---|---|
| <b>我們的主要附屬公司</b>         |                 |                |        |                              |                            |   |   |
| <b>廣東省</b>               |                 |                |        |                              |                            |   |   |
| 1. 滙景集團 <sup>(附註1)</sup> | 2004年<br>4月14日  | 人民幣50.0百萬元     | 物業開發   | 世紀雙子城<br>滙景峰<br>滙景銀座<br>中央華府 | 東莞實瑞：(100%)                | 由倫瑞祥先生及陳女士分別間接持有99%及1%權益  | 無變動   |
| 2. 東莞大喜 <sup>(附註2)</sup> | 2006年<br>12月31日 | 人民幣50.0百萬元     | 物業開發   | 滙景<br>城市中心                   | 滙景集團：(100%)                | 由倫瑞祥先生及陳女士分別間接持有99%及1%權益  | 無變動   |
| 3. 東莞萬方 <sup>(附註3)</sup> | 2000年<br>6月7日   | 人民幣100.0百萬元    | 物業開發   | 虎門濱海城                        | 東莞滙景嘉倫：(98%)<br>東莞萬啟*：(2%) | 零(於2016年1月1日及截至2018年5月31日，東莞萬方的全部股權分別由陳安穩先生及陳樹穩先生持有80%及20%權益，而兩人均為獨立第三方。) | 於2018年6月1日，根據日期為2018年4月30日的股東決議案，陳安穩先生及陳樹穩先生分別轉讓彼等於東莞萬方的78.9%及19.1%股權予東莞滙景嘉倫。自此，東莞萬方由東莞滙景嘉倫擁有98%權益及陳安穩先生擁有1.1%權益以及陳樹穩先生擁有0.9%權益。                  |
|                          |                 |                |        |                              |                            |   | 於2018年8月10日，陳安穩先生及陳樹穩先生分別以代價人民幣1,100,000元及人民幣900,000元轉讓彼等於東莞萬方的全部股權至東莞萬啟。自此，東莞萬方分別由東莞滙景嘉倫及東莞萬啟持有98.0%及2.0%股權。自2018年8月10日起及截至最後實際可行日期，東莞萬方的股權未有變動。 |

## 歷史、重組及集團架構

| 公司名稱                        | 成立日期            | 於最後實際可行日期的註冊資本 | 主要業務活動 | 物業項目         | 於最後實際可行日期的股本權益持有人 (股本權益百分比) | 控股股東於2016年1月1日的實益股權                                 | 股權於往續記錄期間的重大變動  |
|-----------------------------|-----------------|----------------|--------|--------------|-----------------------------|---|---|
| 4. 東莞正韻 <sup>(附註3及4)</sup>  | 2013年<br>1月23日  | 人民幣4.0百萬元      | 物業開發   | 御海藍岸•臻品      | 東莞滙景嘉倫：(100%)               | 零(於2016年1月1日及截至2016年9月7日，東莞正韻全部股權由陳廣忠先生(為獨立第三方)持有。) | — 於2016年9月8日，東莞正韻50%股份分別各轉讓予陳淦林先生及林金蘭女士。陳淦林先生及林金蘭女士均為倫瑞祥先生的權益而以信託形式持有股份。自2016年9月8日起，東莞正韻50%股份各由陳淦林先生及林金蘭女士為倫瑞祥先生的權益受託持有。由於倫瑞祥先生差旅繁忙，因此為了節省時間及精力處理所有行政文件而設立該信託安排，彼認為基於陳淦林先生及林金蘭女士的家屬關係，彼等為其於各東莞正韻權益受託人的適當人選。 |
| 5. 東莞翡翠 <sup>(附註5)</sup>    | 2009年<br>9月16日  | 人民幣1.0百萬元      | 物業開發   | 城市山谷<br>御泉香山 | 東莞寶瑞：(100%)                 | 由倫瑞祥先生及陳女士分別間接持有99%及1%股權                            | 無變動   |
| 6. 東莞滙景凱倫灣 <sup>(附註6)</sup> | 2006年<br>5月30日  | 人民幣50.0百萬元     | 物業開發   | 御海藍岸         | 滙景集團：(51%)<br>東莞寶瑞：(49%)    | 由倫瑞祥先生及陳女士分別間接持有99%及1%股權                            | 於2017年10月25日，東莞寶瑞轉讓東莞滙景凱倫灣51%股權予滙景集團。東莞寶瑞由海豐控股全資擁有。由於東莞寶瑞及滙景集團均由倫瑞祥先生及陳女士分別持有99%及1%股權，東莞滙景凱倫灣於往續記錄期間的最終實益股權並無變動。  |
| 7. 河源滙景房地產                  | 2015年<br>11月27日 | 人民幣50.0百萬元     | 物業開發   | 外灘8號         | 滙景集團：(100%)                 | 由倫瑞祥先生及陳女士分別間接持有99%及1%股權                            | 無變動   |



## 歷史、重組及集團架構

| 公司名稱                       | 成立日期      | 於最後實際可行日期的註冊資本 | 主要業務活動 | 物業項目  | 於最後實際可行日期的股本權益持有人 (股本權益百分比) | 控股東於2016年1月1日的實益股權  | 股權於往續記錄期間的重大變動   |
|----------------------------|-----------|----------------|--------|-------|-----------------------------|---|--|
| 8. 東江水鄉隆和 <sup>(附註3)</sup> | 2015年2月3日 | 人民幣50.0百萬元     | 物業開發   | 九里灣花園 | 河源滙景嘉英：(100%)               | 於2016年1月1日及截至2016年1月13日，東江水鄉隆和的全部股權由陳輝明先生、杜志敏先生、陳武鋒先生、鄧曉康先生及陳智龍先生分別持有10%、40%、5%、10%及35%股權，而彼等皆為獨立第三方。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>— 於2016年1月14日，當時股東(除杜志敏先生外)向劉青蘭女士轉讓東江水鄉隆和60%股權。於2016年1月14日至2017年5月21日，東江水鄉隆和40%及60%股權分別由杜志敏先生及劉青蘭女士持有，彼等為獨立第三方。</li> <li>— 於2017年5月22日，杜志敏先生向陳建先先生轉讓其於東江水鄉隆和股權。由2017年5月22日至截至2017年10月22日，東江水鄉隆和40%及60%股權分別由陳建先先生及劉青蘭女士持有，陳建先先生為獨立第三方。</li> <li>— 於2017年10月23日，劉青蘭女士向河源滙景嘉英轉讓其於東江水鄉隆和60%股權。由2017年10月23日至截至2017年12月6日，東江水鄉隆和40%及60%股權分別由陳建先先生及河源滙景嘉英持有。</li> <li>— 於2017年12月7日，陳建先先生分別向劉青蘭女士及河源滙景嘉英轉讓其於東江水鄉隆和40%及10%股權。由2017年12月7日至截至2018年7月10日，東江水鄉隆和30%及70%股權分別由劉青蘭女士及河源滙景嘉英持有。</li> <li>— 於2018年7月11日，劉青蘭女士向河源滙景嘉英轉讓其於東江水鄉隆和其餘30%股權。自2018年7月11日起，全部股權由河源滙景嘉英持有。</li> </ul> |

## 歷史、重組及集團架構

| 公司名稱                       | 成立日期       | 於最後實際可行日期的註冊資本 | 主要業務活動 | 物業項目                    | 於最後實際可行日期的股本權益持有人 (股本權益百分比)                 | 控股東於2016年1月1日的實益股權  | 股權於往續記錄期間的重大變動   |
|----------------------------|------------|----------------|--------|-------------------------|---|---|--|
| 9. 東江水鄉實業 <sup>(附註3)</sup> | 2006年5月18日 | 人民幣5.0百萬元      | 物業開發   | 截至最後實際可行日期尚無項目，該土地仍處於閒置 | 河源滙景嘉維：(80%)<br>劉武平先生*：(12%)<br>杜佩怡女士*：(8%) | 零 (於2016年1月1日，東江水鄉實業的全部股權分別由陳建先先生及杜桂平先生持有60%及40%股權，而兩人均為獨立第三方。) | <p>於2017年12月8日，陳建先先生出售其於東江水鄉實業全部股權，其中48%售予河源滙景嘉維及12%售予劉青蘭女士。於同日，杜桂平先生向河源滙景嘉維轉讓其於東江水鄉實業32%股權。因此，由2017年12月8日及截至2018年1月30日，杜桂平先生、劉青蘭女士及河源滙景嘉維分別持有東江水鄉實業8%、12%及80%股權，而前兩者均為獨立第三方。</p> <p>於2017年12月8日至最後實際可行日期，東江水鄉實業80%股權由河源滙景嘉維持有，東江水鄉實業股權於有關期間並無重大變動。至於由杜桂平先生及劉青蘭女士持有的剩餘20%股權，其於2018年1月31日至2018年4月1日期間經過多種變動，該20%股權由杜志敏女士持有8%及由劉青蘭女士持有12%。自2018年4月2日至2018年11月28日，該20%股權由杜桂平先生持有8%及由劉青蘭女士持有12%。自2018年11月29日至2018年12月13日，該20%股權由杜桂平先生持有8%及由劉武平先生持有12%。於2018年12月14日後，該20%股權由杜佩怡女士持有8%及由劉武平先生持有12%。杜桂平先生、劉青蘭女士、杜志敏先生、劉武平先生及杜佩怡女士均為獨立第三方。</p> |

## 歷史、重組及集團架構

| 公司名稱                      | 成立日期        | 於最後實際可行日期的註冊資本 | 主要業務活動 | 物業項目                    | 於最後實際可行日期的股本權益持有人 (股本權益百分比)                  | 控股東於2016年1月1日的實益股權  | 股權於往續記錄期間的重大變動   |
|---------------------------|-------------|----------------|--------|-------------------------|--|---|--|
| 10. 雅園實業                  | 2011年11月10日 | 人民幣1.0百萬元      | 物業開發   | 截至最後實際可行日期尚無項目，該土地仍處於閒置 | 河源滙景嘉昇：(80%)<br>杜貴平先生*：(10%)<br>陳志健先生*：(10%) | 零 (於2016年1月1日，雅園實業的股權分別由杜貴平先生及陳志健先生持有50%及50%股權，而兩人均為獨立第三方。) | — 於2017年10月18日，杜貴平先生及陳志健先生各轉讓其於雅園實業40%股權予河源滙景嘉昇。由2017年10月18日及直至最後實際可行日期，杜貴平先生、陳志健先生及河源滙景嘉昇分別持有雅園實業10%、10%及80%股權。 |
| <b>安徽省</b>                |             |                |        |                         |  |   |  |
| 11. 合肥富華 <sup>(附註7)</sup> | 2013年1月4日   | 人民幣150.0百萬元    | 物業開發   | 合肥滙景城市中心                | 合泰地產：(80%)<br>富紳投資：(20%)                     | 由倫瑞祥先生間接全資擁有  | 無變動  |
| <b>湖南省</b>                |             |                |        |                         |  |   |  |
| 12. 衡陽滙景                  | 2010年10月25日 | 人民幣10.0百萬元     | 物業開發   | 衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮           | 滙景集團：(100%)                                  | 由倫瑞祥先生及陳女士間接持有99%及1%股權                                      | 無變動  |

## 歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 自2004年4月起至2012年12月止，滙景集團由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其40%股本權益委託予其父親倫加仔先生。建立有關信託安排乃由於根據中國企業法，一名自然人僅獲准建立一家有一名單一股權持有人的有限公司，而有關有限公司不可成立任何全資擁有公司。因此，倫瑞祥先生將其於滙景集團的部分股本權益委託其父親，故滙景集團將有兩名註冊股權持有人。於2012年12月，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，倫加仔先生作為倫瑞祥先生的委託股權持有人以代價人民幣20.0百萬元向東莞寶瑞轉讓滙景集團40%股本權益。同日，倫瑞祥先生亦以代價人民幣30.0百萬元向東莞寶瑞轉讓滙景集團60%股本權益。自此以後，滙景集團的股本權益一直由東莞寶瑞全資擁有。
- (2) 自2013年7月至2015年1月，東莞大喜由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其於東莞大喜的85%及餘下15%股本權益分別委託予其父親倫加仔先生及其配偶陳女士。建立有關信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為了節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為基於與倫加仔先生及陳女士的家屬關係，彼等乃作為其於東莞大喜權益的受託人的適當人選。於2015年1月，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，倫加仔先生作為倫瑞祥先生的委託股權持有人以代價約人民幣8.9百萬元向滙景集團轉讓其85%股本權益。同日，陳女士亦以代價約人民幣1.6百萬元向滙景集團轉讓其15%股本權益。自此以後，東莞大喜的股本權益一直由滙景集團全資擁有。
- (3) 東莞萬方、東莞正韻、東江水鄉隆和及東江水鄉實業各自入賬為資產收購。
- (4) 自2016年8月至2019年3月，東莞正韻由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其50%股本權益委託予其小舅陳淦林先生，並將餘下50%股本權益委託予陳淦林先生的配偶林金蘭女士。建立有關信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為了節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為基於彼此間的家屬關係，陳淦林先生及林金蘭女士乃作為其於東莞正韻股本權益受託人的適當人選。於2019年3月25日，根據倫瑞祥先生的指示，陳淦林先生及林金蘭女士作為倫瑞祥先生的委託股權持有人解除信託安排，並以象徵式代價各為人民幣2百萬元將彼等的股本權益轉讓予東莞滙景嘉愉。
- (5) 自2009年9月至2009年10月，東莞翡翠由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其40%股本權益委託予其父親倫加仔先生。建立有關信託安排乃由於根據中國企業法，一名自然人僅獲准建立一家有一名單一股權持有人的有限公司，而有關有限公司不可成立任何全資擁有公司。因此，倫瑞祥先生將其於東莞翡翠的部分股本權益委託其父親，故東莞翡翠將有兩名註冊股權持有人。於2009年10月，倫瑞祥先生決定其會自行持有東莞翡翠全部股權。因此，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，倫加仔先生作為倫瑞祥先生的委託股權持有人，並將其40%股本權益轉回予倫瑞祥先生。於2012年5月，倫瑞祥先生以代價人民幣1.0百萬元向東莞寶瑞轉讓其股本權益。自此以後，東莞翡翠的全部股本權益一直由東莞寶瑞全資擁有。解除有關信託安排並無違反中國公司法，原因為於2009年10月解除信託安排時及於倫瑞祥先生在2012年5月向東莞寶瑞轉讓其於東莞翡翠全部股本權益前，彼於有關期間只持有一間全資擁有的有限公司。
- (6) 自2006年5月至2012年4月，東莞滙景凱倫灣由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其40%股本權益委託予其父親倫加仔先生。建立有關信託安排乃由於根據中國企業法，一名自然人僅獲准建立一家有一名單一股權持有人的有限公司，而有關有限公司不可成立任何全資擁有公司。因此，倫瑞祥先生將其於東莞滙景凱倫灣的部分股本權益委託其父親，故東莞滙景凱倫灣將有兩名註冊股權持有人。於2012年4月，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，倫加仔先生作為倫瑞祥先生的委託股權持有人，以代價人民幣4.0百萬元向東莞寶瑞轉讓其40%股本權益。同日，倫瑞祥先生以代價人民幣6.0百萬元向東莞寶瑞轉讓其於東莞滙景凱倫灣60%股本權益。因此，東莞滙景凱倫灣的全部股本權益由東莞寶瑞全資擁有。於2015年2月，東莞寶瑞以代價人民幣15.3百萬元向滙景集團轉讓其51%股本權益。自此以後，東莞滙景凱倫灣的股本權益一直由東莞寶瑞擁有49%權益及由滙景集團擁有51%權益。

## 歷史、重組及集團架構

- (7) 自2013年1月起，合肥富華的股本權益一直由合泰地產擁有80%權益及由富紳投資擁有20%權益，而合泰地產及富紳投資分別由恒富控股及東莞滙景房地產發展於2016年收購。倫瑞祥先生通過東莞滙景房地產實益擁有富紳投資100%股本權益，其中東莞滙景房地產發展60%股本權益由倫瑞祥先生委託予陳淦林先生，東莞滙景房地產發展40%股本權益由倫瑞祥先生委託予林金蘭女士。於2019年2月2日，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，陳淦林先生及林金蘭女士作為倫瑞祥先生的委託股東，在倫瑞祥先生指示下向滙景集團轉讓於合肥富華的全部股本權益。
- (8) 我們的中國法律顧問認為，根據相關中國法律法規，所有信託安排均為有效、合法及可對相關各方強制執行。
- (9) 標註「#」的股本權益持有人為獨立第三方。

### 境外或香港公司

本集團於最後實際可行日期亦有七家境外或香港投資控股公司：

| 公司名稱                           | 註冊成立地點 | 註冊成立日期     | 主要業務活動 | 控股股東<br>於2016年1月1日的<br>實益股權   | 股權於往績記錄期間的重大變動  |
|--------------------------------|--------|------------|--------|---|---|
| 海豐國際                           | 英屬處女群島 | 2015年5月19日 | 投資控股   | 由倫瑞祥先生直接持有100%股權  | 無變動   |
| 海豐控股 <sup>(附註1)</sup>          | 香港     | 2011年6月7日  | 投資控股   | 由倫瑞祥先生及陳女士分別間接持有99%及1%股權  | <ul style="list-style-type: none"> <li>— 於2016年4月1日，海豐控股向海豐國際發行及配發990,000股股份</li> <li>— 於2017年1月9日，陳勳先生以零代價轉讓其10,000股股份予陳女士，相當於海豐控股已發行股本總額1%</li> <li>— 於2019年3月27日，海豐國際在本公司指示下，以代價人民幣307,000,000元向陳女士收購10,000股股份，相當於海豐控股已發行股本總額1%</li> </ul> |
| Great Mission <sup>(附註2)</sup> | 英屬處女群島 | 1997年5月8日  | 投資控股   | 零(於2016年1月1日，Great Mission全部已發行股份由一名獨立第三方LAI Jin-Sheng先生持有。)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>— 於2017年9月6日，LAI Jin-Sheng先生以代價29,000美元轉讓其50,000股股份予陳女士(作為倫瑞祥先生的受託人)</li> <li>— 於2018年8月13日，陳女士在倫瑞祥先生的指示下，轉讓全部已發行股本予倫傑杰女士</li> </ul>   |
| 恒富控股                           | 英屬處女群島 | 2016年3月18日 | 投資控股   | 由倫瑞祥先生間接持有100%  | 無有變動  |
| 恒富發展                           | 英屬處女群島 | 2012年6月5日  | 投資控股   | 零(Gold Planet Overseas Limited、BD Capital Management Limited及Diversified Resources International Limited分別持有恒富發展50.0%、33.3%及16.7%股權，而彼等均為獨立第三方) | 於2016年5月18日，恒富發展以總代價人民幣36,000,000元從Gold Planet Overseas Limited、BD Capital Management Limited及Diversified Resources International Limited收購恒富發展全部股權   |
| 合泰地產                           | 香港     | 2012年6月18日 | 投資控股   | 由倫瑞祥先生間接持有100%  | 於2月11日，海豐國際在本公司指示下，以代價1.00美元向倫瑞祥先生收購全部已發行股本。  |
| 滙景集團(國際)                       | 英屬處女群島 | 2018年8月28日 | 投資控股   | 滙景集團(國際)於2018年8月28日註冊成立，由倫瑞祥先生直接全資擁有  | 無變動   |

## 歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 海豐控股由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生於2011年6月至2015年10月期間將其100%股本權益委託予陳少斌先生，其後於2015年10月至2017年1月期間則委託予陳勳先生。建立有關信託安排乃由於倫瑞祥先生經常外遊，為了節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為其當時信任的僱員陳少斌先生及陳勳先生乃作為其於海豐控股權益的受託人的適當人選。受託人由陳少斌先生更換為陳勳先生是由於陳少斌先生需要時間處理自身的事務。於2016年4月1日，根據倫瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，海豐控股向海豐國際發行及配發990,000股股份。於2017年1月9日，陳勳先生按零代價將其10,000股股份轉讓予陳女士，相當於海豐控股已發行股本總額1%。於2019年3月27日，海豐國際按照本公司的指示，按代價人民幣307,000,000元向陳女士收購10,000股股份，相當於海豐控股已發行股本總額1%。自此，海豐控股由海豐國際全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。
- (2) Great Mission由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生於2017年9月至2018年8月期間將其100%股本權益委託予陳女士，並自2018年8月起則通過由陳女士向倫瑞祥先生的女兒倫櫻杰女士轉讓法定所有權而將Great Mission全部股本權益委託予倫櫻杰女士。建立有關信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為了節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為其妻子乃作為其受託人的適當人選。由於倫櫻杰女士已於2018年加入本集團且有能力開始代倫瑞祥先生處理若干行政工作，故受託人由陳女士變更為倫櫻杰女士。於2019年1月15日，根據倫瑞祥先生的指示，倫櫻杰女士作為倫瑞祥先生的委託股權持有人，以代價50,000美元將Great Mission全部股本權益轉讓予海豐國際。自此，Great Mission成為海豐國際的全資附屬公司，並為本公司的間接全資附屬公司。

### 公司(主要附屬公司與離岸及香港公司除外)作出信託安排的基本理由

於重組前，有多項與倫瑞祥先生於本公司若干附屬公司的權益有關的信託安排，所有該等信託安排於最後實際可行日期均已解除，詳情載列如下：

1. 於2013年4月至2019年2月期間，東莞海亞由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其全部股本權益委託予昇匯控股，昇匯控股因而實益擁有倫瑞祥先生所持100%權益，而倫瑞祥先生自2014年11月起委託其全部股權予陳淦林先生。建立有關信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為了節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為陳淦林先生乃作為其於東莞海亞及昇匯控股權益的受託人的適當人選。於2019年2月，根據倫瑞祥先生就解除東莞海亞及昇匯控股信託安排所作出的指示，昇匯控股按象徵式代價人民幣1.00元向海豐控股轉讓於東莞海亞的全部股本權益。因此，於重組後及最後實際可行日期，東莞海亞由海豐控股全資擁有。
2. 於2016年4月至2019年2月期間，東莞滙景房地產發展由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將其60%股本權益委託予陳淦林先生及其餘下40%權益委託予林金蘭女士。建立有關信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為了節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為陳淦林先生及林金蘭女士乃作為其於東莞滙景房地產發展權益的受託人的適當人選。於2019年2月，根據倫

## 歷史、重組及集團架構

瑞祥先生就解除信託安排所作出的指示，陳淦林先生及林金蘭女士作為倫瑞祥先生的委託股權持有人，以象徵式代價各為人民幣2,000元將東莞滙景房地產發展全部股本權益轉讓予滙景集團。

3. 於2018年4月至2019年1月，各東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒及東莞湛豐由倫瑞祥先生通過東莞恒來及東莞海啟最終實益擁有100%權益。東莞海啟為東莞恒來的全資附屬公司。倫瑞祥先生將東莞恒來全部股本權益的50%委託予陳淦林先生及50%委託予林金蘭女士。建立有關信託安排乃由於倫瑞祥先生差旅頻繁，為了節省時間及精力處理所有行政文件，彼認為陳淦林先生及林金蘭女士乃作為其於各東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒及東莞湛豐權益受託人的適當人選。

於2019年1月，在倫瑞祥先生的指示下，東莞海啟按零代價向東莞滙景嘉愉轉讓各東莞湛潤及東莞湛華的全部股本權益。於2019年2月，在倫瑞祥先生的指示下，東莞海啟分別按零代價及象徵式代價人民幣1.0元向東莞滙景嘉愉轉讓各東莞湛豐及東莞莞鋒的全部股本權益。因此，各東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒及東莞湛豐均已成為東莞滙景嘉愉的全資附屬公司。

4. 於2018年8月至2019年1月，松森家俱由倫瑞祥先生通過Great Mission最終及實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將松森家俱的全部股本權益委託予倫櫻杰女士。有關信託安排已於2019年1月解除。詳情請參閱本節「歷史、重組及集團架構—我們的主要附屬公司—境外或香港公司」一段附註(2)。

於最後實際可行日期，所有上述附屬公司均由本公司直接或間接持有。

## 歷史、重組及集團架構

### 我們的合資企業及聯營公司

我們已與其他物業開發商成立合資企業或聯營公司，以經營物業開發項目。於2019年6月30日，我們有一家合資企業及一間聯營公司。我們對合資企業及聯營公司的參與程度或會視乎相關協議條款而有所不同。有關我們與合資企業夥伴已訂立安排的若干詳情載列如下：

| 公司名稱                 | 我們的合資夥伴  | 董事會過半數席位(我們的夥伴的席位) | 物業開發     | 日常管理(我們代表的角色)     | 本公司的實益股權百分比 |
|----------------------|--|--------------------|----------|-------------------|-------------|
| <b>我們的合資企業</b>       |  |                    |          |                   |             |
| 湖南發展                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>湖南發展資產管理集團有限公司</li> <li>湖南高新創業投資集團有限公司</li> </ul> | 3:3                | 滙景發展環球中心 | 物業發展、建築質量控制、設計及銷售 | 49%         |
| <b>我們的聯營公司</b>       |  |                    |          |                   |             |
| 東莞鋒尚 <sup>(附註)</sup> | <ul style="list-style-type: none"> <li>兩名個人(為獨立第三方)</li> <li>東莞市市場服務中心</li> </ul>        | 於最後實際可行日期，僅有一名董事   | 鋒尚公寓     | 不適用               | 40%         |

附註：聯營公司於最後實際可行日期並無進一步營運。

除本文件「業務—遵守法律法規—過往不合規事件」分節所披露者外，據董事深知，於最後實際可行日期，本公司並不知悉其合資企業及聯營公司有任何不遵守任何適用的中國法律法規的情況而會對本集團營運及財務狀況造成重大不利影響。





## 歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 湖南發展為一家合資企業，由本公司擁有49%權益，並由兩名獨立第三方湖南發展資產管理集團有限公司與湖南高新創業投資集團有限公司分別擁有35.7%及15.3%權益。有關詳情請參閱本節內「我們的合資企業及聯營公司」分節。湖南發展資產管理集團有限公司為一間於2002年4月26日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣100億元，主要從事由省級政府分配的物業相關項目。湖南高新創業投資集團有限公司為一間於2007年6月29日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣20億元，主要從事為高新技術企業提供投資及融資平台的業務。湖南發展資產管理集團有限公司及湖南高新創業投資集團有限公司均為國有企業。
- (2) 緊接重組前，此組附屬公司包括三家在中國成立的全資附屬公司(即合肥昌恆、衡陽滙景及長沙瑞盈)，其持有衡陽雁湖及潤豐湘和全部股本權益。於最後實際可行日期，除衡陽滙景外，所有公司均無業務營運。於2019年5月31日，長沙瑞盈及潤豐湘和已註銷。自2019年5月31日起及直至最後實際可行日期，此組附屬公司包括於中國成立的三家全資附屬公司(即合肥昌恆及衡陽滙景)，其持有衡陽雁湖的全部股權。
- (3) 兩家全資附屬公司分別為河源滙景嘉企及河源滙景嘉超，均在中國成立，於最後實際可行日期均無業務營運。
- (4) 東莞萬方由東莞滙景嘉愉擁有98%權益及由獨立第三方東莞萬啟擁有2%權益。東莞萬啟是一家於2018年6月12日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，主要從事物業投資。另外，東莞萬啟由一名獨立第三方東莞萬廈全資擁有，後者為一家於2016年7月4日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣8百萬元，主要從事物業持有。於最後實際可行日期，東莞萬廈由陳安穩先生及陳樹穩先生(均為獨立第三方)分別擁有55%及45%權益。陳安穩先生亦為東莞萬廈的經理、執行董事兼法定代表，而陳樹穩先生則僅為東莞萬廈的股東。
- (5) 此組附屬公司包括13家全資附屬公司，分別為東莞滙景嘉迪、東莞滙景嘉維、東莞滙景嘉銘、東莞滙景嘉優、東莞滙景嘉信、東莞滙景嘉昇、東莞滙景嘉孚、東莞滙景嘉力、東莞滙景嘉超、東莞滙景嘉企、東莞滙景嘉萬、東莞滙景嘉英及東莞厚順(為東莞滙景嘉超的全資附屬公司)，全部均在中國成立，於最後實際可行日期均無業務營運。
- (6) 東莞滙景朔而由東莞滙景嘉愉擁有70%權益及由獨立第三方東莞朔而控股擁有30%權益。東莞朔而控股為一間於2017年6月2日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元，主要從事物業投資。此外，東莞朔而控股由獨立第三方深圳市索爾控股有限公司全資擁有，該公司為一間於2017年2月23日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣26百萬元，主要從事物業持有。於最後實際可行日期，東莞滙景朔而並無業務營運。
- (7) 緊接重組前，Great Mission由倫瑞祥先生實益擁有100%權益。該等股份已100%委託予倫櫻杰女士。
- (8) 緊接重組前，東莞滙景房地產發展由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將60%股本權益委託予陳淦林先生及40%股本權益委託予林金蘭女士。
- (9) 緊接重組前，東莞正韻由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將50%股本權益委託予陳淦林先生及50%股本權益委託予林金蘭女士。
- (10) 緊接重組前，東莞海亞由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，而倫瑞祥先生將100%股本權益委託予陳淦林先生。

## 歷史、重組及集團架構

- (11) 緊接重組前，東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒及東莞湛豐由倫瑞祥先生通過東莞恒來及東莞海啟最終實益擁有100%權益。東莞海啟為東莞恒來的全資附屬公司。倫瑞祥先生將東莞恒來全部股本權益的50%委託予陳淦林先生及50%委託予林金蘭女士。
- (12) 從2017年6月21日至2019年8月30日期間(包括緊接重組前的時間)，東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社持有東莞滙景汽車的20%權益，一家金融機構持有40%權益及本集團持有40%權益。此乃本集團債務融資安排的結果，據此，本集團將其於該實體的40%股權(從其80%股權當中)轉讓予一家金融機構深圳創軒投資管理有限公司。深圳市創軒投資管理有限公司是一家於2016年4月26日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，由深圳安創投資管理有限公司全部持有，其主要從事投資管理。根據債務融資安排，本集團對該實體的溢利分佔比率為80%，本集團從金融機構收到的轉讓該實體40%股權的代價入賬為金融負債。於2019年7月，本集團向該金融機構全數付訖尚未償還的本金及利息。而於2019年8月，該金融機構已將該實體的40%股權轉回本集團。自2019年8月31日起，東莞滙景汽車由獨立第三方東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社持有20%權益，及由我們的附屬公司滙景集團持有80%權益。東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社為一間於2003年在中國組建的鎮級聯營公司，負責促進當地社區的經濟活動。東莞滙景汽車自其成立起為本公司的附屬公司。
- (13) 東莞鋒尚為我們的聯營公司，分別由黃錦湖先生持有40%權益、東莞市市場服務中心有限公司持有10%權益及蘭雲飛女士持有10%權益，彼等全體均為獨立第三方；另由我們的附屬公司滙景集團持有40%權益。東莞市市場服務中心有限公司為於1988年3月3日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，由東莞市資產經營管理有限公司全資持有。其主要從事墟市市場開發、市場管理、租賃服務以及東莞鋒尚房地產的開發和營運。
- (14) 雅園實業分別由我們的附屬公司河源滙景嘉信持有80%權益，以及杜貴平先生持有10%權益及陳志健先生持有10%權益(兩者均為獨立第三方)。
- (15) 東江水鄉實業分別由我們的附屬公司東莞滙景嘉維持有80%權益，以及劉武平先生持有12%權益及杜佩怡女士持有8%權益(兩者均為獨立第三方)。

於最後實際可行日期，本集團已於中國成立及／或收購多家營運中附屬公司以進行我們的業務。以下載列主要收購及持股變動：

### 重組步驟

#### (i) 註冊成立境外控股公司

##### (a) 註冊成立匯盈

於2019年1月4日，匯盈於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於其註冊成立當日，匯盈獲授權發行最多50,000股單一類別的普通股，每股面值為1.00美元。

於同日，匯盈向倫瑞祥先生配發及發行一股面值為1.00美元入賬列作繳足的認購人股份，而匯盈的已發行股本變為由倫瑞祥先生全資擁有。

## 歷史、重組及集團架構

### (b) 註冊成立匯盛

於2019年1月4日，匯盛於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於其註冊成立當日，匯盛獲授權發行最多50,000股單一類別的普通股，每股面值為1.00美元。

於同日，匯盛向陳女士配發及發行一股面值為1.00美元入賬列作繳足的認購人股份，而匯盛的已發行股本變為由陳女士全資擁有。

### (ii) 註冊成立本公司

於2019年1月9日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於其註冊成立當日，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值為0.01港元的股份。

於同日，本公司根據其組織章程大綱及細則向Sharon Pierson (作為初始認購人) 配發及發行一股面值為0.01港元未繳股款的認購人股份。於同日，Sharon Pierson按象徵式代價1.00港元將該一股未繳股款股份轉讓予倫瑞祥先生。於2019年3月25日，倫瑞祥先生將本公司一股未繳股款股份轉讓予匯盈。於有關轉讓完成後，本公司的全部已發行股本變為由匯盈全資擁有。

### (iii) 滙景集團收購東莞滙景房地產發展

緊接重組完成前，東莞滙景房地產由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，彼將其中60%股本權益委託予陳淦林先生，另40%則委託予林金蘭女士。有關作出信託安排的基本理由，請參閱本節「歷史、重組及集團架構—我們的主要附屬公司—作出信託安排的基本理由」一段。

於2019年2月2日，陳淦林先生及林金蘭女士作為倫瑞祥先生的委託股權持有人，以象徵式代價各為人民幣2,000元將全部股本權益轉讓予滙景集團。

### (iv) 東莞滙景嘉愉收購

#### (a) 收購東莞正韻

緊接重組前，東莞正韻由倫瑞祥先生實益擁有100%權益，彼向陳淦林先生委託50%權益及向林金蘭女士委託50%權益。有關作出信託安排的基本理由，請參閱本節「歷史、重組及集團架構—我們的主要附屬公司—中國公司」一段的附註(3)。

於2019年3月25日，陳淦林先生及林金蘭女士(作為倫瑞祥先生的委託股權持有人)解除信託安排，並以代價各為人民幣2.0百萬元將全部股本權益轉讓予東莞滙景嘉愉。

## 歷史、重組及集團架構

### (b) 收購東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒、東莞湛豐

緊接重組前，東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒及東莞湛豐由倫瑞祥先生通過東莞恒來及東莞海啟最終實益擁有100%權益。東莞海啟為東莞恒來的全資附屬公司。倫瑞祥先生將東莞恒來全部股本權益的50%委託予陳淦林先生及50%委託予林金蘭女士。有關作出信託安排的基本理由，請參閱本節「歷史、重組及集團架構—我們的主要附屬公司—作出信託安排的基本理由」一段。

於2019年1月31日，東莞海啟根據倫瑞祥先生的指示按零代價將東莞湛潤及東莞湛華的全部股本權益轉讓予東莞滙景嘉愉。

於2019年2月21日，根據倫瑞祥先生的指示，東莞海啟按零代價將東莞湛豐的全部股本權益轉讓予東莞滙景嘉愉。

於2019年2月22日，根據倫瑞祥先生的指示，東莞海啟以象徵式代價人民幣1.0元將東莞莞鋒的全部股本權益轉讓予東莞滙景嘉愉。有關代價已由倫瑞祥先生以現金支付。

因此，東莞湛潤、東莞湛華、東莞莞鋒及東莞湛豐各自己成為東莞滙景嘉愉的全資附屬公司。東莞恒來及東莞海啟並非本集團的一部份，因而並無解除彼等的信託安排。

### (v) 成立滙景嘉諾置業及東莞嘉益仕

於2019年2月1日，滙景嘉諾置業於中國成立為有限公司，其唯一股東為東莞滙景嘉愉。滙景嘉諾置業的註冊股本為人民幣50.0百萬元。因此，滙景嘉諾置業已成為東莞滙景嘉愉的全資附屬公司。

於2019年3月19日，東莞嘉益仕於中國成立為有限公司。東莞嘉益仕的註冊股本為人民幣50.0百萬元。於同日，東莞嘉益仕向作為股東的東莞滙景嘉愉配發股份。因此，東莞嘉益仕成為東莞滙景嘉愉的全資附屬公司。

## 歷史、重組及集團架構

### **(vi) 海豐控股收購東莞海亞**

緊接重組前，東莞海亞由倫瑞祥先生實益擁有全部股本權益，彼向陳淦林先生委託100%股本權益。有關作出信託安排的基本理由，請參閱本節「歷史、重組及集團架構—我們的主要附屬公司—作出信託安排的基本理由」一段。

於2019年2月25日，昇匯控股根據倫瑞祥先生的指示按象徵式代價人民幣1.0元向海豐控股轉讓於東莞海亞的全部股本權益。

### **(vii) 海豐國際收購Great Mission**

緊接重組前，Great Mission由倫瑞祥先生實益擁有100%權益。於2017年9月6日至2018年8月12日，Great Mission全部權益均已委託予陳女士，而自2018年8月13日起，則通過由陳女士向倫瑞祥先生的女兒倫櫻杰女士轉讓法定所有權而委託予倫櫻杰女士。有關作出信託安排的基本理由，請參閱本節「歷史、重組及集團架構—我們的主要附屬公司—境外或香港公司」一段的附註(2)。

於2019年1月15日，根據倫瑞祥先生的指示，倫櫻杰女士作為倫瑞祥先生的委託股權持有人，以代價50,000美元(按Great Mission股份的面值計算)將Great Mission全部股本權益轉讓予海豐國際。待上述收購完成後，Great Mission成為海豐國際的全資附屬公司。因此，Great Mission成為本公司的間接全資附屬公司。

### **(viii) 本公司收購海豐國際**

於2019年3月25日，根據換股協議，本公司以代價人民幣307億元向倫瑞祥先生收購一股海豐國際股份(相當於海豐國際全部已發行股本)，代價經參考海豐國際及其附屬公司於2018年12月31日的資產淨值釐定，當中已考慮土地的價值。有關代價由本公司向匯盈發行及配發98股股份的方式支付，入賬列作由匯盈持有的一股本公司未繳股款股份。

待上述收購完成後，海豐國際成為本公司的全資附屬公司。

## 歷史、重組及集團架構

### (ix) 海豐國際收購海豐控股、恒富控股及匯景集團(國際)

#### (a) 收購恒富控股

緊接重組前，恒富控股由倫瑞祥先生全資擁有。

於2019年2月11日，海豐國際根據本公司的指示按象徵式代價1.00美元收購恒富控股全部已發行股本。

於上述收購完成後，恒富控股由海豐國際全資擁有，並成為本公司的間接全資附屬公司。

#### (b) 收購海豐控股1%股權

緊接重組前，海豐控股由海豐國際擁有99%權益及由陳女士擁有1%權益。

於2019年3月27日，海豐國際根據本公司的指示按代價人民幣307.0百萬元向陳女士收購10,000股海豐控股股份(相當於海豐控股已發行股本1%)，代價乃經參考海豐國際及其附屬公司於2018年12月31日的資產淨值1%釐定，當中已考慮土地的價值。根據換股協議之條款，有關代價由本公司向匯盛發行及配發一股入賬列作繳足的股份支付。

待上述收購完成後，海豐控股由海豐國際全資擁有，並成為本公司的間接全資附屬公司。

#### (c) 收購匯景集團(國際)

緊接重組前，匯景集團(國際)的全部股本由倫瑞祥先生實益擁有。於2019年3月25日，海豐國際根據倫瑞祥先生的指示按象徵式代價1.00港元收購匯景集團(國際)全部已發行股本。

待上述收購完成後，匯景集團(國際)成為本公司的間接全資附屬公司。





## 歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 湖南發展為一家合資企業，有關詳情請參閱本節內「我們的合資企業及聯營公司」分節。
- (2) 自2019年5月31日起，此組公司包括三家在中國成立的全資附屬公司(即合肥昌恆及衡陽滙景)，其持有衡陽雁湖的全部股本權益。於最後實際可行日期，合肥昌恆及衡陽滙景均無業務營運。
- (3) 兩家全資附屬公司分別為河源滙景嘉企及河源滙景嘉超，均在中國成立，於最後實際可行日期均無業務營運。
- (4) 東莞萬方由東莞滙景嘉愉擁有98%權益及由獨立第三方東莞萬啟擁有2%權益。東莞萬啟是一家於2018年6月12日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，主要從事物業投資。另外，東莞萬啟由一名獨立第三方東莞萬廈全資擁有，後者為一家於2016年7月4日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣8百萬元，主要從事物業持有。於最後實際可行日期，東莞萬廈由陳安穩先生及陳樹穩先生(均為獨立第三方)分別擁有55%及45%權益。陳安穩先生亦為東莞萬廈的經理、執行董事兼法定代表，而陳樹穩先生則僅為東莞萬廈的股東。
- (5) 此群公司包括15家全資附屬公司，分別為東莞滙景嘉迪、東莞滙景嘉維、東莞滙景嘉銘、東莞滙景嘉優、東莞滙景嘉信、東莞滙景嘉昇、東莞滙景嘉孚、東莞滙景嘉力、東莞滙景嘉超、東莞滙景嘉企、東莞滙景嘉萬、東莞滙景嘉英、東莞厚順(為東莞滙景嘉超的全資附屬公司)、東莞湛嘉(為東莞滙景嘉力的全資附屬公司)及東莞湛誠(為東莞滙景嘉力的全資附屬公司)，全部均在中國成立，於最後實際可行日期均無業務營運。
- (6) 東莞滙景朔而由東莞滙景嘉愉擁有70%權益及由獨立第三方東莞朔而控股擁有30%權益。於最後實際可行日期，東莞滙景朔而並無業務營運。
- (7) 於2019年7月，本集團向該金融機構全數付訖尚未償還的本金及利息。而於2019年8月，該金融機構已將該實體的40%股權轉回本集團。自2019年8月31日起，東莞滙景汽車由獨立第三方東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社持有20%權益，及由我們的附屬公司滙景集團持有80%權益。東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社為一間於2003年在中國組建的鎮級聯營公司，負責促進當地社區的經濟活動。東莞滙景汽車自其成立起為本公司的附屬公司。
- (8) 郴州滙景、Xiangyang Haiyu及滙景湖南分別於2019年5月17日、2019年6月5日及2019年5月20日在中國成立為有限公司。
- (9) 郴州滙景和舜地產於2019年7月19日在中國成立為有限公司，並由我們的附屬公司郴州滙景及獨立第三方北京舜天金元國際投資有限公司(「北京舜天金元」)分別持有90%及10%的權益。
- (10) 郴州滙景和舜旅遊於2019年7月19日成立為有限公司，並由我們的附屬公司郴州滙景及獨立第三方北京舜天金元分別持有70%及30%的權益。

## 歷史、重組及集團架構

### [編纂]

本公司於2019年4月6日採納[編纂]。於2019年4月6日採納[編纂]後及於同日，已有條件向43名承授人(包括四名董事、四名高級管理層成員、一名本公司關連人士(董事及本公司最高行政人員除外)及34名其他承授人授出合共[編纂]份[編纂]，相當於緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本的[編纂]%(並無計及[編纂]、[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及[編纂]的任何股份)。

於最後實際可行日期，認購[編纂]的購股權已經失效，且於2019年10月23日，本公司已有條件向若干僱員授出該[編纂]。因此，假設悉數歸屬及行使根據[編纂]授出的發行在外之[編纂]，我們股東緊隨[編纂]後的股權比例將按當時的[編纂]股已發行股份計算而攤薄約[編纂]%(假設[編纂]未獲行使且未計及因根據[編纂]已授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予[編纂]的任何股份)。

有關進一步詳情，請參閱本文件附錄六「D.購股權計劃—1.[編纂]」分節。

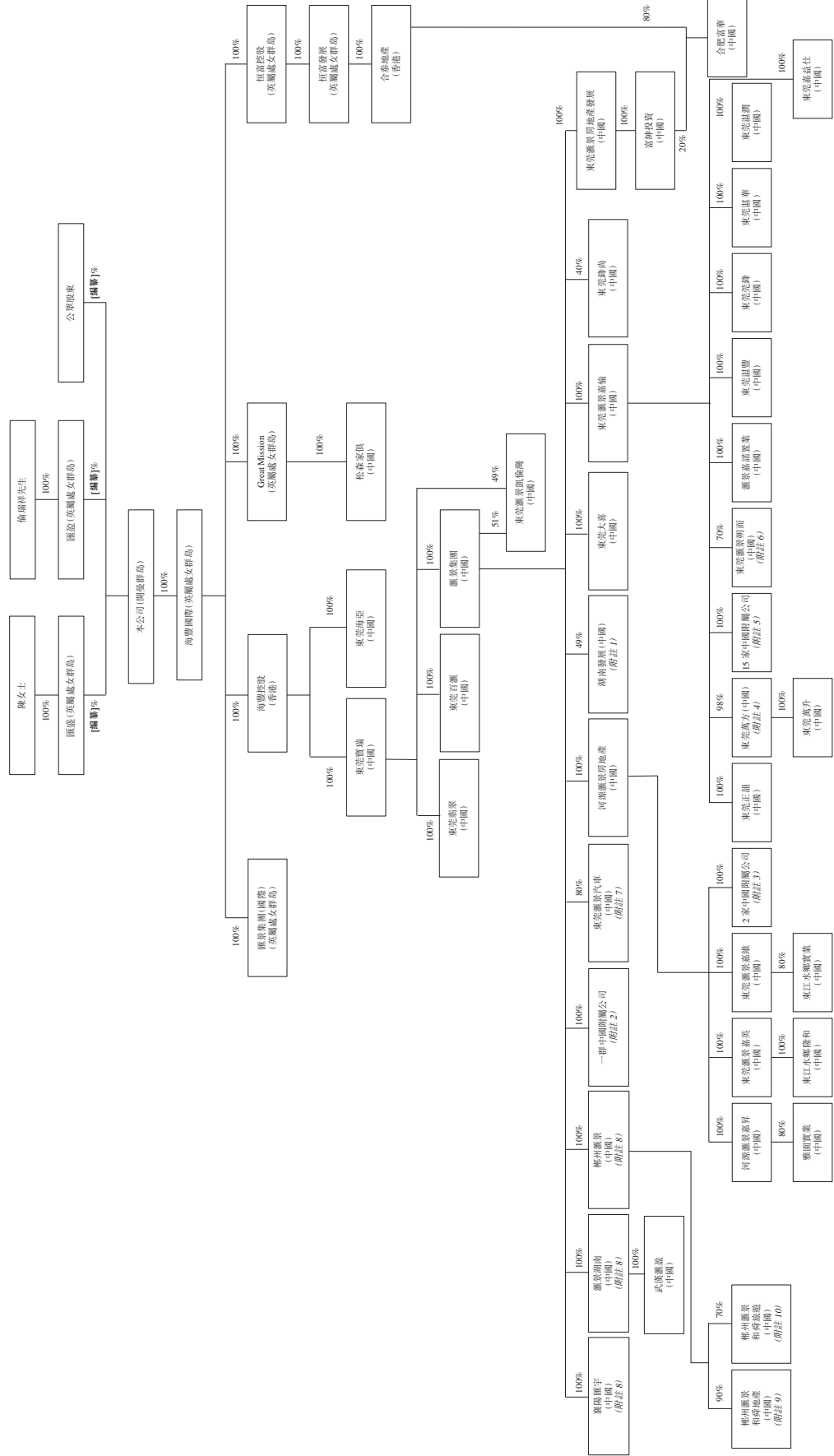
### [編纂]及[編纂]

根據於2019年●舉行的股東特別大會，本公司透過增設[9,962,000,000]股股份，將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增加至[100,000,000]港元(分為[10,000,000,000]股股份)。待本公司股份溢價賬因根據[編纂][編纂][編纂]而進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬內的進項金額[編纂]港元[編纂]，應用有關金額按面值繳足合共[編纂]股股份以供配發及[編纂]，藉此向於2019年●營業時間結束時名列股東登記冊的股東，按照彼等各自當時的持股比例，按面值發行合共[編纂]股入賬列作繳足的股份，而根據[編纂]將予[編纂]的股份將附帶於所有方面與現有股份相同的權利。

## 歷史、重組及集團架構

### 緊隨[編纂]及[編纂]後的企業架構

下表載列本集團於緊隨[編纂]及[編纂]後(假設[編纂]未獲行使且未計及因根據[編纂]已授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予[編纂]的任何股份)的股權架構：



## 歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 湖南發展為一家合資企業，有關詳情請參閱本節內「我們的合資企業及聯營公司」分節。
- (2) 自2019年5月31日起，此組公司包括三家在中國成立的全資附屬公司(即合肥昌恆及衡陽滙景)，其持有衡陽雁湖的全部股本權益。於最後實際可行日期，合肥昌恆及衡陽滙景均無業務營運。
- (3) 兩家全資附屬公司分別為河源滙景嘉企及河源滙景嘉超，均在中國成立，於最後實際可行日期均無業務營運。
- (4) 東莞萬方由東莞滙景嘉愉擁有98%權益及由獨立第三方東莞萬啟擁有2%權益。東莞萬啟是一家於2018年6月12日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元，主要從事物業投資。另外，東莞萬啟由一名獨立第三方東莞萬廈全資擁有，後者為一家於2016年7月4日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣8百萬元，主要從事物業持有。於最後實際可行日期，東莞萬廈由陳安穩先生及陳樹穩先生(均為獨立第三方)分別擁有55%及45%權益。陳安穩先生亦為東莞萬廈的經理、執行董事兼法定代表，而陳樹穩先生則僅為東莞萬廈的股東。
- (5) 此群公司包括15家全資附屬公司，分別為東莞滙景嘉迪、東莞滙景嘉維、東莞滙景嘉銘、東莞滙景嘉優、東莞滙景嘉信、東莞滙景嘉昇、東莞滙景嘉孚、東莞滙景嘉力、東莞滙景嘉超、東莞滙景嘉企、東莞滙景嘉萬、東莞滙景嘉英、東莞厚順(為東莞滙景嘉超的全資附屬公司)、東莞湛嘉(為東莞滙景嘉力的全資附屬公司)及東莞湛誠(為東莞滙景嘉力的全資附屬公司)，全部均在中國成立，於最後實際可行日期均無業務營運。
- (6) 東莞滙景朔而由東莞滙景嘉愉擁有70%權益及由獨立第三方東莞朔而控股擁有30%權益。於最後實際可行日期，東莞滙景朔而並無業務營運。
- (7) 於2019年7月，本集團向該金融機構全數付訖尚未償還的本金及利息。而於2019年8月，該金融機構已將該實體的40%股權轉回本集團。自2019年8月31日起，東莞滙景汽車由獨立第三方東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社持有20%權益，及由我們的附屬公司滙景集團持有80%權益。東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社為一間於2003年在中國組建的鎮級聯營公司，負責促進當地社區的經濟活動。東莞滙景汽車自其成立起為本公司的附屬公司。
- (8) 郴州滙景、Xiangyang Haiyu及滙景湖南分別於2019年5月17日、2019年6月5日及2019年5月20日在中國成立為有限公司。
- (9) 郴州滙景和舜地產於2019年7月19日在中國成立為有限公司，並由我們的附屬公司郴州滙景及獨立第三方北京舜天金元國際投資有限公司(「北京舜天金元」)分別持有90%及10%的權益。
- (10) 郴州滙景和舜旅遊於2019年7月19日成立為有限公司，並由我們的附屬公司郴州滙景及獨立第三方北京舜天金元分別持有70%及30%的權益。

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問認為本節所披露的中國附屬公司重組乃按照中國適用的法例及規例進行，並已合法完成及已妥為向中國地方登記當局登記。我們的中國法律顧問進一步確認，根據相關中國法律法規，所有信託安排均為有效、合法及可對相關各方強制執行。

## 歷史、重組及集團架構

由於倫瑞祥先生及陳女士(為[編纂]及[編纂]完成前本公司的最終個人股東)各自為香港居民，我們的中國法律顧問認為，彼等毋須按照《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》進行外匯登記。

## 業 務

### 概 覽

我們是一家成熟的中國綜合住宅及商用物業開發商，專注於廣東省及湖南省。始於東莞的物業項目，我們已逐步延伸至河源、長三角城市群(其包括安徽省、江蘇省及浙江省)及長江中游城市群(其包括湖北省、湖南省及江西省)。於2018年，本集團連同其合資企業的合約銷售總額創下同比增長58.6%，約人民幣2,055百萬元。根據仲量聯行，就合約銷售額而言，本集團連同其合資企業於100大當地物業開發商當中在東莞排名第31位(佔市場份額0.5%)、在長沙排名第63位(佔市場份額0.4%)及在合肥排名第57位(佔市場份額0.3%)，並分別佔河源及衡陽的市場份額1.3%及0.8%。我們在市場上聲譽卓著，專注於向客戶提供優質的物業，同時亦提供地方政府機關鼓勵下推廣特定行業的物業。

我們的物業項目包括住宅物業項目及綜合物業項目，包括推廣特色行業的物業項目。我們的綜合物業項目通常包括住宅及商用物業。我們的住宅物業主要包括分層住宅、排樓、獨棟洋樓及別墅。我們的商用物業主要包括零售店舖、購物中心、寫字樓及(倘相關土地出讓合同規定)酒店。我們推廣特定行業的物業包括我們的「旅遊康養生活」項目及「科創產業」項目。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，本集團連同其合資企業的合約銷售額分別為人民幣1,999.5百萬元、人民幣1,296.1百萬元、人民幣2,562.4百萬元及人民幣1,598.4百萬元，合約銷售建築面積分別為187,192平方米、138,440平方米、214,264平方米及121,238平方米，而本集團連同其合資企業已開發及交付總建築面積分別為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米的物業。

## 業 務

我們會評估收購土地的各種機會，以維持我們的營運所需的土地儲備。於2019年9月30日，本集團連同其合資企業已經收購或正在收購下列物業項目：

|                        | 建設工程已動工或竣工的項目   | 土地儲備  |
|------------------------|---|---|
| 從2004年12月至2019年6月期間已收購 | 五個城市的16個物業項目，總地盤面積2.0百萬平方米，於竣工時的預期總建築面積為4.5百萬平方米，該等建築面積中： <ul style="list-style-type: none"><li>• 1.8百萬平方米已竣工</li><li>• 1.2百萬平方米正在開發；及</li><li>• 1.5百萬平方米規劃為後期開發。</li></ul> | 三幅未來開發的全部地塊，總地盤面積為162,211平方米，以及用於另一項開發的一部分的土地，總地盤面積為266,353平方米。 |
| 正在收購                   | 一個位於東莞的物業項目，規劃建築面積為18,894平方米(即豐華公館)。  | 12幅未來開發的地塊，總地盤面積為578,408平方米。                                    |

城市更新開發項目一直是我們的主要重點之一。於往績記錄期間，我們已開始預售自一個城市更新項目開發的物業，總佔地面積為37,407平方米及總規劃建築面積為121,556平方米，而我們已開始預售建築面積92,684平方米。此外，我們已就三個城市更新項目與相關政府機關展開城市更新過程，或就城市更新的建議用途與相關政府機關開始正式討論。我們亦就七個項目持有總佔地面積為379,425平方米的地塊或土地權益，我們視之為具備潛力，就足夠數目的大面積重建地區取得所需政府批文或取得土地使用權後，可發展成為城市更新開發項目。進一步詳情請參閱本節「我們的物業開發業務及管理」分節。

我們相信，我們強大的品牌知名度(尤其於東莞)，連同我們的土地採購策略及成本控制措施，為我們的增長作出貢獻。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們交付的物業總計建築面積分別為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米，於各相關期間錄得物業銷售收益分別約為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣2,238.5百萬元及人民幣1,314.7百萬元。

## 業 務

我們及我們的物業項目已獲得不同組織頒授的獎項與認可，包括2010年的香港文匯報、香港建築師學會及香港設計師學會的「頂級品味豪宅獎」，2014年搜狐網的「東莞最具影響力品牌房企」以及2016年合肥學院房地產研究所的「安徽年度十佳城市綜合體」。進一步詳情請參閱本節「我們的獎項」分節。

### 我們的競爭優勢

#### 作為受認可的區域開發商的聲譽及專注於高增長潛力城市的戰略

我們是一家成熟的物業開發商，擁有成功開發大型住宅物業項目及由住宅及商用物業所組成綜合物業項目的良好往績記錄。自我們於2004年成立以來，我們已於東莞市（專注於廣東省）建立據點，廣東省經歷巨大的人口及經濟增長，享有作為中國發展藍圖中戰略重點區域的政策紅利。國務院於其《關於深化泛珠三角區域合作的指導意見》中已有提及大灣區的開發項目，並且已包含在2016年的十三五規劃中。

憑藉在大灣區取得的成功，我們已於2016年及2017年分別將業務擴展至長江中游城市群及長三角城市群，我們將目標鎖定在具有高增長潛力的區域城市（例如衡陽、長沙及合肥，於2012年至2017年的國內生產總值增長率複合年增長率約為9.9%、10.5%及11.6%）的機遇。在16個我們於2019年9月30日已竣工或開發中的物業項目中，11個位於大灣區，兩個位於長江中游城市群，兩個位於河源，以及一個位於長三角城市群。

我們的物業項目已為我們贏得業界讚譽，並在我們經營所在地區贏得認同。2014年，我們已獲搜狐網認定為「東莞最具影響力品牌」，並於2016年獲合肥學院房地產研究所認定為「安徽年度十佳城市綜合體」。進一步詳情請參閱本節內「我們的獎項」分節。

#### 能夠控制土地收購成本及建築成本

選址及施工是每個物業項目的必要步驟。我們相信，我們在土地收購及物業建設期間管理及控制成本的能力對於我們的成功貢獻重大。



## 業 務

### 能夠物色及取得優質及具有成本競爭力的地塊

能夠在具有增長潛力的戰略位置取得具有成本競爭力的地塊，對我們的持續增長及擴張至關重要。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的土地成本佔收益的百分比分別約為13.4%、8.9%、9.0%及11.1%。我們認為以下各項說明我們有能力取得具有成本競爭力的地塊：

- (i) 對經濟環境及政府政策導向的經驗及見解。我們相信，我們在大灣區的經驗為我們提供了相較我們已設有據點的城市，這使我們能夠更有效地識別並投資於我們尚未開發地區及城市的地塊。能夠採納深耕政策，在該地區的地塊價值上升之前我們已提早投資具有巨大增長潛力的有關地區。
- (ii) 城市更新項目。我們相信，我們專注於城市更新項目讓我們能夠在更城市化的地點以相對較低的前期費用收購土地，且對比其他收購方法競爭亦較小。
- (iii) 市場甄選和土地收購政策。我們採取市場甄選策略，實施標準化的土地收購政策。我們認為，有關政策可(其中包括)使我們在作出土地收購決策時控制投資風險。進一步詳情請參閱本節內「我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資」分節。
- (iv) 能夠引入可滿足社區主導需求的元素。我們認為，能夠主導引入的社區發展配套及設施(例如酒店、購物城等)令我們在獲取土地的過程中比單純只能夠提供一般開發項目的其他開發商有更大競爭力，因此令收購成本下降。其次，該等社區發展配套設施容易令開發項目的價值上升，以及所開發項目的未來平均售價上升。

董事相信，本公司有能力以具成本競爭力的方式取得優質、具戰略意義的土地儲備，將有助於我們業務的持久、可持續及盈利性增長。

### 建設管理及成本控制

建築佔物業項目總成本的重要組成部分，盡量優化建築成本可直接提高我們物業項目的盈利能力。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的建築成本佔收入的百分比分別約為48.0%、31.1%、31.9%及29.6%。

我們相信，憑藉(i)我們過去多年來與供應商已建立的穩固關係；(ii)我們已建立由專門團隊管理的全面成本管理系統；及(iii)我們積極地管理開發項目的施工期以達到如期目標竣工，我們能夠管理成本。

## 業 務

### 我們在獲取及開發城市更新項目方面的經驗

城市更新開發項目已成為東莞當地政府的重大策略，可增加土地供應、改善城市品質及加強市內的社區經濟發展。雖然城市更新項目一般手續相對複雜且執行耗時，但由於城市更新可讓我們接觸到相對城市化的地點，讓我們有機會以相對較低的前期費用取得有關土地，故我們視城市更新開發項目為獲取具價值地塊的大好機會。

我們自2013年起已參與東莞的城市更新項目，並且已完成或展開10個不同大小與規格的城市更新項目。進一步詳情請參閱本節內「我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i) 研究及投資 — 土地收購 — (z) — 城市更新」分節。

我們相信，我們在東莞獲取及開發城市更新項目方面具備以下優勢：

- (i) *與第三方資源的關係* — 我們已與第三方專家與營運商建立了合作關係，包括但不限於設計公司、律師及會計師，對於更新開發項目至為關鍵。我們相信與該等第三方建立關係不僅讓我們可更有效率地完成及執行城市更新開發項目，亦同時可作為一個資料來源，讓我們掌握當地社群意見及／或政府對任何個別開發項目的取向；
- (ii) *經驗豐富的人員* — 我們在東莞設有由20名僱員組成的專職團隊，已接受具體培訓並具備城市更新相關經驗，主要負責獲取及執行城市更新開發項目；
- (iii) *過往於物業開發項目的經驗* — 我們在東莞市經營業務已超過15年，洞悉當地居民的情緒與文化，並且與當地政府機關聯絡素有經驗。我們相信，有關經驗有利於我們處理一般的物業開發項目，但更尤其有用於我們進行城市更新項目，原因為城市更新開發項目通常比較其他開發項目需要較大程度地政府合作。

能夠整合各種資源，包括與政府及其他各方合作交付我們度身訂制的物業。

憑藉我們豐富的經驗，我們不僅能夠與我們的開發項目施工有關的供應商建立關係，我們亦會物色及協調其他外部資源，以補充及強化我們的物業項目。

特別是，我們能夠與相關政府機構及其他各方合作進行物業開發。例如，我們與浙江大學及相關地方政府合作，建議在東莞開發一個擬供涉及人工智能產業的業務與實體使用的小鎮（「人工智能小鎮」）。在人工智能小鎮，按照規劃，擁有人工智能業務的實體將能夠找到一個社群，其可在當中成長、合作並發展成為人工智能小鎮內及週

## 業 務

邊的成熟產業。為此，我們已委聘浙江大學就人工智能小鎮編製可行性報告，而根據滙景集團與該大學的無法律約束力的承諾備忘錄，該大學已承諾為我們提供技術支持，以促進我們發展人工智能小鎮。

我們認為，與多方資源及夥伴協調可讓我們開發多元化的物業，從而增加我們的產品種類。

### 我們為地塊量身訂做項目特定開發計劃策略

憑藉(i)我們開發不同種類的物業項目的經驗；(ii)我們資源整合的能力；及(iii)我們為所進行的收購進行的地塊可行性研究，我們已經能夠通過制定特定開發計劃提高我們地塊的可變現價值。

我們並非對不同的地塊採取標準的開發方式，我們所採用的方法有助於我們把握各個開發地盤的顯著特色及優點，以便於設計具備獨特風格且能夠突顯當地景點或特色的開發項目。例如，在我們鄰近衡陽滙景雁湖(毗鄰南嶽機場)的衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮，我們已將其設計為專注於「旅遊康養生活」的生態文旅小鎮，借助雁湖的天然綠化環境及沿岸位置，為追求文化體驗及維持健康生活方式的客戶提供目的地。

另一例子為我們的合肥滙景城市中心，鑒於其地址鄰近市中心，並可以公共交通工具直達，我們設計的綜合物業項目包括一幢分層公寓大樓、一幢寫字樓、一家酒店及一個購物商場，藉此吸引個體客戶以及企業客戶。

此外，許多房地產開發商最近面臨的問題是物業的同質化、無區分的定位及缺乏特色。我們相信，我們針對特定項目的設計(a)可作為讓我們的產品脫穎而出的一種方法，有助於我們在業內更有效地競爭；及(b)將提高我們的土地儲備的可變現價值，以及增加我們的物業項目對當地社群及機構的吸引力。

### 我們擁有一支具有豐富行業經驗的專業管理層團隊

我們的成功一直並將繼續依賴我們專業和經驗豐富的管理層團隊成員，彼等對中國房地產行業有深入理解。我們的管理層團隊成員平均擁有超過十年房地產行業的經驗，涵蓋我們業務的多個關鍵方面，如房地產投資、規劃、建設、融資和銷售。該等知識和專業經驗的多樣性幫助我們制定物業項目戰略，應對不斷變化的市場，在進入新市場時做出重大決策，制定財務政策並將與營運相關的風險降至最低。

## 業 務

此外，我們已經能夠為我們於不同經營地區的物業項目吸引和挽留經驗豐富的管理人員。進一步詳情請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

我們相信，我們的富有遠見、積極主動和穩定如一的管理層團隊為我們的成功做出貢獻不菲，並將繼續成為我們擴展和長期發展的關鍵因素。

此外，我們已(i)為我們的管理團隊制定全面的薪酬政策，提供有競爭力的薪酬及以表現為基礎的激勵；(ii)提供各種培訓計劃及課程，提升僱員的專業能力；(iii)隨著業務的增長，提供充足的擢升機會。我們相信所有該等措施使我們能夠及將繼續使我們能夠吸引和挽留合格敬業的員工。

### 我們的策略

本公司將實行「立足大灣區」的使命，立足東莞，主要聚焦於廣東省的開發項目，並拓展至華中地等區域。

為實現我們的目標，我們擬實施下列策略：

**繼續專注於大灣區及河源的物業項目，繼續對享受政府政策支持且具有高增長潛力的城市進行深耕投資**

我們計劃堅持我們的區域深耕策略，並繼續在我們已經建立據點的地區(包括大灣區的城市)開展我們的開發項目，以便繼續於該等高增長地區建立我們的業務版圖及增加市場份額。於2019年9月30日，我們於大灣區持有或正在開發11個物業項目，總佔地面積為666,652平方米，總計預期建築面積為1.6百萬平方米，以及於東莞市就12個我們尚未動工作任何開發的未來項目持有地塊(或於有關土地中持有權益)，佔地面積為638,287平方米。在該等未來項目中，我們已就三個城市更新項目與相關政府機關展開城市更新過程，或就城市更新的建議用途與相關政府機關開始正式討論，我們亦就七個項目持有或訂約收購土地及／或物業權益，我們視之為具備潛力，就足夠數目的大面積重建地區取得所需政府批文及／或取得土地權利後，可發展成為城市更新項目。

我們亦擬利用我們豐富的經驗和知名品牌擴展到其他地區(包括長三角城市群及長江中游城市群)的高增長城市，該等城市與政府發展政策相吻合，並符合我們的投資標準和政策。為實現此目標，我們計劃通過各種渠道繼續收購土地(特別是通過併購)，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們通過併購分別獲得47,999平方米、292,853平方米、284,407平方米及115,544平方米的土地面積。

## 業 務

### 繼續獲取城市更新項目

基於現時政府的政策方向，我們繼續借助及強化在大灣區城市更新開發項目方面的經驗，通過在我們認為有城市更新潛力的地點獲取策略性地塊以擴大我們在城市更新領域的競爭力。因此，我們會評估收購適合城市更新的土地的各種機會。

作為我們開發城市更新項目所面臨挑戰的一部分，相關法律及法規對可能開始進行城市更新的土地提出具體要求(例如最小地盤面積、特定分區要求、對所矗立樓宇的要求等)。儘管上文所述及城市更新開發項目一般需要投入更多時間協調與磋商，我們相信城市更新開發項目可讓我們獲得除非以成本上具競爭力的條款方可獲得的土地，因而為我們帶來較高回報。

為增加我們獲得合適土地的機會，我們將考慮收購(a)具有潛在業權或其他缺陷；及(b)不遵守(i)有關法律及法規，或(ii)有關土地出讓合同的地塊，惟前提是我們認為該等缺陷／不合規情況並不重大且可予補救。經計及潛在城市更新建議，董事認為這將為我們提供更大的靈活性，且存在潛在缺陷／不合規情況通常其收購成本較低。

於2019年9月30日，我們在東莞市已擁有一個經批准的在建城市更新項目，以及三個城市更新項目進行中，我們將計劃利用中國政府政策以擴展城市更新業務至中國其他地區。董事相信隨著城市的不斷發展和發展，該等機會將會出現。我們亦就七個項目持有或訂約收購土地及／或物業權益，我們視之為具備潛力，就足夠數目的大面積重建地區取得所需政府批文及／或取得土地權利後，可發展成為城市更新項目。

### 專注於發展度身訂制的綜合物業項目，並繼續與新興行業的實體合作

當地社區的需求和需要以及地方規劃和發展部門的政策目標不斷發展和演變。從迎合當地對住房或商業空間的需求開始，大眾和政府越來越多地要求能為整個社區或地區增加價值的物業。

有見及不斷轉變的需要，加上在東莞有關開發土地的激烈，中國政府不時對物業開發商施加嚴謹的條件，以興建不可銷售的公共設施或政府大樓。因此，為了取得土地或向中國政府取得土地開發批文，確保我們的業務符合中國政府倡議，我們將繼續以於特定地區開發地方政府機關鼓勵的若干特定行業作為目標。

## 業 務

例如我們已就東莞的東部汽車城提交開發建議書，而相關的地方政府機關正在準備開發樟木頭鎮為一個一站式的汽車目的地，當中包括汽車銷售、保養及二手車買賣。我們相信，我們的建議書符合當地政府的倡議，因而將提高我們取得相關土地或批文進行開發的機會。

### 吸引、挽留及激勵技術嫻熟及具有才幹的僱員

我們相信高素質的員工是我們維持可持續發展的根本所在。我們將通過各種舉措，繼續吸引、挽留和培養具有豐富行業經驗和強大執行能力的人才。在努力維持具競爭力的薪酬方案的同時，我們為管理團隊提供績效獎勵。

為確保我們所有項目均按照開發計劃開發，以及達到我們的年度銷售目標，我們已基於符合相應薪酬架構的綜合主要績效指標建立一套表現評估制度。通過每月進行的評估，將考慮為僱員作出酌情獎勵，包括但不限於職位及薪金調整以及提供額外培訓。評估會每月重複進行，並適用於本公司全體僱員。

我們將不斷努力完善員工福利待遇，挽留合格員工。我們亦向員工提供相關培訓。憑藉敬業的員工隊伍，我們相信我們能擴展業務並為股東創造最大價值。

## 業 務

### 我們的業務

我們會評估收購土地的各种機會，以維持我們的營運所需的土地儲備。於2019年9月30日，本集團連同其合資企業已經收購或正在收購下列物業項目：

|                        | 建設工程已動工或竣工的項目   | 土地儲備  |
|------------------------|---|---|
| 從2004年12月至2019年6月期間已收購 | 五個城市的16個物業項目，總地盤面積2.0百萬平方米，於竣工時的預期總建築面積為4.5百萬平方米，該等建築面積中： <ul style="list-style-type: none"><li>• 1.8百萬平方米已竣工</li><li>• 1.2百萬平方米正在開發；及</li><li>• 1.5百萬平方米規劃為後期開發。</li></ul> | 三幅未來開發的全部地塊，總地盤面積為162,211平方米，以及用於另一項開發的一部分的土地，總地盤面積為266,353平方米。 |
| 正在收購                   | 一個位於東莞的物業項目，規劃建築面積為18,894平方米(即豐華公館)。  | 12幅未來開發的地塊，總地盤面積為578,408平方米。                                    |

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們來自銷售物業的收益分別約為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣2,238.5百萬元及人民幣1,314.7百萬元，佔我們在各個相應期間的總收益100%、100%、100%及99.9%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們交付的物業總計建築面積為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米，每平方米平均售價分別為人民幣8,038元、人民幣11,134元、人民幣10,587元及人民幣10,077元。

我們開發以下四類物業項目：

- (a) 住宅物業項目；
- (b) 綜合物業項目；
- (c) 推廣特定行業的物業，分別為：
  - (i) 「旅遊康養生活」項目；及
  - (ii) 「科創產業」項目。

## 業 務

各個類型的物業項目詳情如下：

### 1. 住宅物業項目

我們的住宅物業項目主要包括多層及高層洋房，聯排及獨棟別墅。我們的住宅物業項目配備多樣的配套設施及社區設施以及綠化景觀，如公園、住客會所、游泳池、健身房及兒童樂園，為我們的客戶形造舒適的生活環境。

於往績記錄期間，我們已尋求於取得預售許可證後盡快出售我們開發的住宅物業。我們的住宅物業項目包括御海藍岸、御泉香山、城市山谷、御海藍岸•臻品、中央華府、滙景銀座、滙景華府、虎門濱海城、外灘8號、帝景峰及九里灣花園。有關我們各個開發項目的進一步資料，參閱「我們的物業—我們的已竣工物業及在建物業」。

### 2. 綜合物業項目

有別於住宅物業項目，我們的綜合物業項目將住宅物業與商用物業(以及倘若相關土地出讓合同規定)、酒店結合，為了向相鄰社區提供方便我們客戶的「一站式物業服務」，吸引來自傳統城市中心的人口。當中，我們引入國際知名品牌及(倘有規定)國際知名酒店營運商，以增加我們的綜合物業項目的吸引力。

此外，我們得以為滙景城及合肥滙景城市中心分別吸引深圳市中影南方影業有限公司(「中影」)及其他租戶。為了補足我們的物業項目，中影及我們另一名租戶各自已承諾經營一個影院，以其構思為一個「影城」，各個場所建築面積分別為3,858.4平方米及3,400平方米，藉此為該等購物中心內的消費者提供優質娛樂。

我們一般銷售綜合體內的商用物業、酒店及寫字樓，惟我們視乎需要，亦偶爾保留部分商用物業作投資用途以產生穩定的經常性收入來源。於往績記錄期間，我們有三個在建的綜合物業項目，分別為滙景城、合肥滙景城市中心及滙景發展環球中心。有關我們各個物業項目的進一步詳情，請參閱「我們的物業—我們的已竣工物業及在建物業」分節。

### 3. 推廣特定行業的物業

我們亦開發地方政府機關為推廣特定行業而鼓勵開發的物業，包括「旅遊康養生生活」項目，以及「科創產業」項目。



## 業 務

「旅遊康養生活」是指我們專注於為客戶創造舒適和優質的生活環境的概念，引入以旅遊、健康和養老為重點的各種設施，如公園及水療。利用我們現有和潛在客戶對旅遊、健康和養老生活方式日益增長的需求，「旅遊康養生活」為我們未來開發項目的持續重點之一。

衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮是我們目前所主張的「旅遊康養生活」的其中一個主要例子。衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮總佔地面積約938,427平方米，是一個混合型住宅物業項目，其利用雁湖的自然美景，在生態文旅小鎮設有娛樂和生活健康設施。生態文旅小鎮已經被選作為當地政府城市規劃的核心要素，被確定為不僅是該地區重要的旅遊景點，亦是當地經濟的助推器，說明我們生態文旅小鎮的創意優勢。進一步詳情請參閱本章節中「—我們的物業—我們於衡陽的物業項目」分節。

我們的科創產業科創產物業項目旨在為新興產業提供有充足配套的社區，使相關產業能在我們的科創產業項目及鄰近區域內成長、合作並發展該區為成熟產業的核心。

例如，我們已就開發人工智能小鎮與地方政府機關訂立合作框架協議，我們與浙江大學合作，建議在東莞開發人工智能小鎮。在人工智能小鎮，按照規劃，擁有人工智能業務的實體將能夠找到一個社群，其可在當中成長、合作並發展成為人工智能小鎮內及週邊的成熟產業。為此，我們已委聘浙江大學就人工智能小鎮編製可行性報告，而根據滙景集團與該大學的無法律約束力的承諾備忘錄，該大學已承諾為我們提供技術支持，以促進我們發展人工智能小鎮。

如綜合物業項目，我們一般會求尋銷售「旅遊康養生活」項目及科創產業物業項目內的住宅及商用物業。然而，我們可能會保留若干具有策略價值的商用物業作為投資物業。

### 物業投資

我們除了以物業作銷售之外，亦會選擇性地保留若干具有戰略價值的自家開發商用物業，藉此產生穩定的經常性收入來源。於釐定是否保留自家開發商用物業的所有權時，我們會考慮以下因素：

- (i) 相關土地出讓合同項下的條文(如有)，其規定我們須保留發展項目中的若干物業；
- (ii) 相關物業升值的潛力—其取決於若干因素，包括地點及當地經濟的預期表現；

## 業 務

(iii) 預期租賃相關物業所產生的收入來源水平及穩定性；及

(iv) 就零售物業而言，有關物業能吸引主要租戶的可能性，以便我們能夠挑選適合相關發展項目所針對的人口的主要租戶。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們持以下已竣工投資物業或在建投資物業。下表載列相關投資物業連同其相應的賬面值：

|                | 於12月31日        |                |                | 於2019年         |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | 2016年          | 2017年          | 2018年          | 6月30日          |
|                | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        | (人民幣千元)        |
| <b>在建投資物業</b>  |                |                |                |                |
| 滙景城            | 272,400        | 295,600        | —              | —              |
| 合肥滙景城市中心       | <u>294,300</u> | <u>436,500</u> | <u>592,700</u> | <u>616,700</u> |
| 小計             | <u>566,700</u> | <u>732,100</u> | <u>592,700</u> | <u>616,700</u> |
| <b>已竣工投資物業</b> |                |                |                |                |
| 滙景城            | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>339,600</u> | <u>339,600</u> |
| 總計             | <u>566,700</u> | <u>732,100</u> | <u>932,300</u> | <u>956,300</u> |

於往績記錄期間，我們其中一項投資物業滙景城已投入營運，而截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，其產生的租賃收入分別為零、零、零及人民幣1.5百萬元。

滙景城於2018年6月開幕，可供租賃建築面積合共為13,712平方米，而我們已與其管理公司東莞瑞豐協定，自滙景城開幕起至2018年12月31日，滙景城所產生的所有收入(即人民幣1.3百萬元)將由東莞瑞豐保留。作為回報，於同期將不會就東莞瑞豐的服務收取管理費或其他費用。

有關東莞瑞豐管理服務安排的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易 — 豁免持續關連交易 — (ii)東莞瑞豐提供的購物中心管理服務」分節。

## 業 務

於2018年12月31日及2019年9月30日，滙景城的佔用率分別為79.3%及56.2%。該減少主要是於相關期間提早終止若干零售租約(例如服裝及化妝品店舖)所致。鑒於佔用率下降，本集團當前正在接洽新租戶或潛在租戶，並已訂立租賃協議或諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。於2019年9月30日，我們已就滙景城訂立三項新租賃協議，其期限尚未開始，且我們亦已從本集團預期與之即將訂立正式租賃協議的潛在租戶收取誠意金。除現有租約外，經計及新租賃協議及我們已從其獲得誠意金的潛在租戶，滙景城的佔用率將為67.3%，且若進一步計及諒解備忘錄及僅供說明用途，假設諒解備忘錄最終形成新租賃協議，則滙景城的佔用率將約為83.3%。

滙景城於2019年6月30日的賬面值保持穩定。我們的物業估值師認為，可合理假設滙景城從長遠而言將能實現可比市場比率90%或以上的佔用率，原因為(i)根據其已進行的市場研究，我們的物業估值師認為，東莞市範圍內與滙景城具有可比規模及類似等級的若干成熟完備的購物中心之佔用率具有90%或以上的佔用率；(ii)購物中心於營運的首兩年內經歷租戶調整以經過加速期實現穩定佔用率實屬常見；及(iii)若干物業(包括控股股東擬營運的臨近滙景城的酒店及奧特萊斯)的開業，在不久將來預期對滙景城的客流量產生積極影響。

另外，我們的物業估值師已告知，儘管近期空置率因租戶流失而增加，但從長遠而言，租戶組合的變動預期將對滙景城的經營收入帶來積極影響，因為(i)為吸引或滿足若干租戶的需求而進行的佈局提升已增加商場的可租賃總面積；及(ii)所收取的租金有潛力進一步增長，因為(其中包括)本集團正在接洽的新租戶(包括超市)預期會成為滙景城的主要租戶，且固定租戶終止浮動租金租賃的比例有所增加將為本公司帶來更穩定的租賃收入來源。

有關我們投資物業估值的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 經選定綜合財務狀況表項目說明 — 投資物業」分節。

## 業 務

### 土地儲備

我們積極評估收購新土地的不同機遇，以維持土地儲備供未來開發。於2019年9月30日，我們已收購並已獲得下列土地或土地及／或物業權益或物業的相關國有土地使用權證或房地產權證，惟我們尚未開始開發：

| 土地                                | 地點         | 於2019年<br>6月30日<br>產生的收購<br>成本總額<br>人民幣千元 | 收購<br>成本總額<br>人民幣千元 | 收購<br>協議時間               | 以下事項的實際／預計時間           |       | 國有<br>土地使用<br>權證或<br>產權證 | 規畫<br>項目種類 <sup>(附註1)</sup> | 概約佔<br>地面積<br>平方米 | 概約<br>預計建築<br>面積 <sup>(附註1)</sup><br>平方米 |
|-----------------------------------|------------|---|---------------------|--------------------------|------------------------|-------|--------------------------|-----------------------------|-------------------|--|
|                                   |            |   |                     |                          | 開始開發                   | 開始預售  |                          |                             |                   |  |
| <b>土地儲備</b>                       |            |   |                     |                          |                        |       |                          |                             |                   |  |
| 東江畫廊(部分)                          | 河源市<br>東源縣 | 392,842                                   | 490,517             | 2017年7月                  | 2018年                  | 2021年 | 2022年                    | 住宅物業                        | 266,353           | 532,707                                  |
| 厚街鎮寶屯村地塊                          | 東莞市<br>厚街鎮 | 23,701                                    | 23,701              | 2003年5月                  | 2003年                  | —     | —                        | —                           | 10,722            | — <sup>(附註2)</sup>                       |
| <b>與我們識別的潛在城市更新項目有關的土地及／或物業權益</b> |            |   |                     |                          |                        |       |                          |                             |                   |  |
| 洪梅洪屋渦片區                           | 東莞市<br>洪梅鎮 | 219,154                                   | 219,154             | 2019年5月 <sup>(附註3)</sup> | 2019年                  | —     | —                        | 住宅物業及<br>推廣特定<br>行業物業       | 115,544           | — <sup>(附註4)</sup>                       |
| 清溪三中片區                            | 東莞市<br>清溪鎮 | 179,700                                   | 186,300             | 2017年4月                  | 2005年 <sup>(附註4)</sup> | —     | —                        | —                           | 35,945            | — <sup>(附註4)</sup>                       |
| <b>總計</b>                         |            | <b>815,397</b>                            | <b>919,672</b>      |                          |                        |       |                          |                             | <b>428,564</b>    | <b>532,707</b>                           |

#### 附註：

- 就按有關城市更新項目(或潛在城市更新項目)所收購的土地及／或物業權益而言，由於(i)城市更新程序的時機須待相關政府部門批准；及(ii)我們尚未啟動城市更新程序或與相關政府部門就城市更新進行正式討論，故可能無法取得有關獲得國有土地使用權證或房地產權證、開始開發及預售的預計時間，以及規畫項目類型及概約預期建築面積的資料。
- 預期建築面積對厚街寶屯村地塊不可用，因為最新土地規畫仍待批准。有關進一步詳情，請參閱本節「遵守法律法規—過往不合規事件—(A)在相關租賃出讓合同所規定的限定期限內延遲動工開發及／或竣工」分節下的5號項目。
- 繼2016年11月訂立的初始協議之後，亦於2019年5月訂立補充協議。
- 於最後實際可行日期，清溪三中片區及洪梅洪屋渦的土地被劃分為工業用途。由於本集團計劃於該土地進行城市更新並預期申請新的土地使用權證，當前土地使用權證所載的資料(包括容積率)與本集團的目的不相關。

## 業 務

於2019年9月30日，我們亦已訂約收購下列土地及／或物業的權益，惟尚未開始開發：

| 土地  | 地點      | 於2019年6月30日產生的收購 |                          | 收購協議時間   | 以下事項的實際／預計時間                  |                       |                       | 規劃項目種類 <sup>(附註2)</sup> | 概約佔地面積<br>平方米  | 概約預計建築面積 <sup>(附註2)</sup><br>平方米 |
|---|---------|------------------|--------------------------|----------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|----------------------------------|
|   |         | 成本總額<br>人民幣千元    | 收購成本總額<br>人民幣千元          |          | 國有土地使用權證或產權證 <sup>(附註1)</sup> | 開始開發 <sup>(附註2)</sup> | 開始預售 <sup>(附註2)</sup> |                         |                |                                  |
| <b>土地儲備</b>                                       |         |                  |                          |          |                               |                       |                       |                         |                |                                  |
| 東江畫廊(部分)  | 河源市東源縣  | —                | 70,400                   | 2017年7月  | 2018年                         | 2021年                 | 2022年                 | 住宅物業                    | 40,000         | 80,000                           |
| 平湖第二地塊  | 浙江省平湖市  | 42,405           | 80,416                   | 2016年10月 | 2020年                         | 2020年                 | 2021年                 | 綜合物業項目                  | 37,218         | 130,264                          |
| 平湖第一地塊  | 浙江省平湖市  | 40,743           | 54,264                   | 2016年10月 | 2020年                         | 2020年                 | 2021年                 | 綜合物業項目                  | 25,114         | 62,786                           |
| <b>與我們已啟動城市更新程序／已與相關政府機關就城市更新進行正式討論的項目有關的土地權益</b> |         |                  |                          |          |                               |                       |                       |                         |                |                                  |
| 樟木頭寶山片區   | 東莞市樟木頭鎮 | 99,000           | 139,000 <sup>(附註3)</sup> | 2013年8月  | —                             | —                     | —                     | 推廣特色行業的物業               | 175,000        | 385,000                          |
| 萬江共聯片區  | 東莞市萬江鎮  | —                | 5,000 <sup>(附註3)</sup>   | 2015年6月  | —                             | —                     | —                     | 住宅物業                    | 58,230         | 174,690                          |
| 虎門新灣片區  | 東莞市虎門鎮  | 50,000           | 145,500                  | 2017年1月  | —                             | —                     | —                     | 住宅物業                    | 14,910         | 44,730                           |
| <b>與我們所識別的潛在城市更新項目有關的土地及／或物業權益</b>                |         |                  |                          |          |                               |                       |                       |                         |                |                                  |
| 沙田稔洲片區  | 東莞市沙田鎮  | —                | 115,075                  | 2019年3月  | —                             | —                     | —                     | —                       | 77,688         | —                                |
| 清溪鹿湖片區  | 東莞市清溪鎮  | 46,680           | 426,800                  | 2018年1月  | —                             | —                     | —                     | —                       | 65,206         | —                                |
| 清溪三星第一片區 <sup>(附註4)</sup>                         | 東莞市清溪鎮  | 84,000           | 100,000                  | 2017年4月  | —                             | —                     | —                     | —                       | 30,157         | —                                |
| 南城蛤地片區  | 東莞市南城鎮  | 30,000           | 215,000                  | 2018年2月  | —                             | —                     | —                     | —                       | 29,519         | —                                |
| 清溪三星第二片區 <sup>(附註4)</sup>                         | 東莞市清溪鎮  | 39,945           | 44,866                   | 2017年5月  | —                             | —                     | —                     | —                       | 16,000         | —                                |
| 沙田楊公洲片區   | 東莞市沙田鎮  | 85,896           | 93,660                   | 2017年5月  | —                             | —                     | —                     | —                       | 9,366          | —                                |
| <b>總計</b>   |         | <b>518,689</b>   | <b>1,489,981</b>         |          |                               |                       |                       |                         | <b>578,408</b> | <b>877,470</b>                   |

附註：

- 當與土地有關的相關城市更新已取得重大進展時，我們預期完成收購事項及獲得與城市更新項目(或潛在城市更新項目)有關的土地及／或物業權利有關的相關國有土地使用權證或產權證。
- 就按有關城市更新項目(或潛在城市更新項目)所收購的土地及／或物業權益而言，由於(i)城市更新程序的時機須待相關政府部門批准；及(ii)我們尚未啟動城市更新程序或與相關政府部門就城市更新進行正式討論，故可能無法取得有關獲得國有土地使用權證或房地產權證、開始開發及預售的預計時間，以及規劃項目類型及概約預期建築面積的資料。
- 就樟木頭寶山片區及萬江共聯片區而言，董事預期進一步收購成本將透過安置開支產生。這是因為於有關物業竣工後，本集團或會透過向受影響居民提供再開發的物業作出安置賠償。
- 清溪三星第一片區及清溪三星第二片區因一項建議城市更新開發項目已被收購。

## 業 務

我們已訂約收購的上述土地及／或物業權益獲我們的物業估值師分類為第五組「本集團擬收購的物業」，原因是本集團已訂約收購該等土地或土地及／或物業的權益，但尚未獲得相關國有土地使用權證／房地產權證。除萬江共聯片區及沙田稔洲片區於2019年6月30日未有錄得任何收購成本之外，收購成本均於我們的財務報表入賬列為「預付款項」。有關進一步款項，請參閱本節「我們的物業—我們物業項目的開發階段」分節。此外，我們存在可能無法收購該等地塊的風險，原因是收購過程正在進行中。有關進一步詳情，請參閱本文件「風險因素—倘我們的土地收購失敗，我們或不能收回所投入的資源」分節。

我們的收購詳情如下：

### 一般土地儲備

#### 1. 東江畫廊

東江畫廊位於河源。該開發項目總佔地面積約306,353平方米。於最後實際可行日期，我們於2019年並無任何開發該土地的計劃。

#### 2. 平湖第二地塊

平湖第二地塊位於浙江省平湖市。該開發項目包括一塊土地，總佔地面積約為37,218平方米。於最後實際可行日期，我們於2019年並無任何開發該土地的計劃。

#### 3. 平湖第一地塊

平湖第一地塊位於浙江省平湖市。該開發項目包括一塊土地，總佔地面積約為25,114平方米。於最後實際可行日期，我們於2019年並無任何開發該土地的計劃。

#### 4. 厚街鎮寶屯村地塊

厚街鎮寶屯村地塊位於東莞市厚街。該開發項目包括兩塊土地，總佔地面積約為10,722平方米。於最後實際可行日期，我們於2019年並無任何開發該土地的計劃。

### 與城市更新項目有關的土地儲備

#### 5. 樟木頭寶山片區

樟木頭寶山片區項目位於東莞市樟木頭。我們因城市更新開發項目而進行是項收購。該開發項目佔地總面積約為175,000平方米。我們於2013年8月14日、2014年2月27日及2014年10月26日訂立收購合同，並預期將於2020年上半年內完成城市更新程序。

## 業 務

### 6. 洪梅洪屋渦片區

洪梅洪屋渦片區位於東莞市洪梅。我們因城市更新開發項目而進行是項收購。該開發項目由三幅土地組成，佔地總面積為115,544平方米。於最後實際可行日期，我們於2019年並無任何開發該土地的計劃。

### 7. 沙田稔洲片區

沙田稔洲片區為於東莞市沙田。我們因城市更新開發項目而進行是項收購。該開發項目佔地總面積為77,688平方米。我們於2019年3月訂立收購合同，並預期將於2023年12月前完成城市更新程序。

### 8. 清溪鹿湖片區

清溪鹿湖片區位於東莞市清溪。我們因城市更新開發項目而進行是項收購。該開發項目佔地總面積約為65,206平方米。我們於2018年1日訂立收購合同，並預期將於2024年5月前完成城市更新程序。

### 9. 萬江共聯片區

萬江共聯片區項目位於東莞市萬江。我們因城市更新開發項目而進行是項收購。該項目佔地總面積約為58,230平方米。我們於2015年6月訂立收購合同，並預期將於2024年下半年內完成城市更新程序。

### 10. 清溪三中片區

清溪三中片區項目位於東莞市清溪。該開發項目佔地總面積約為35,945平方米。我們於2017年4月14日及2017年4月19日訂立收購合同，並預期將於2024年6月前完成城市更新程序。

### 11. 清溪三星第一片區

清溪三星第一片區清溪位於廣東省東莞市清溪。我們因城市更新開發項目及清溪三星第二片區而進行是項收購。該開發項目佔地總面積約為30,157平方米。我們於2017年4月24日訂立收購合同。就是項收購而言，我們已收購一間實體，該實體為獲出讓人授予使用相關地塊的若干權利及使用建於其上的樓宇及附屬設施的若干權利的受讓人。誠如中國法律顧問告知，該大樓並無所有權證登記。有鑒於此，中國法律顧問認為，根據適用法例：(i)我們收購該大樓的權利存在不能強制執行或無效的風險；但(ii)倘相關地塊涉及城市更新項目，中國法律顧問認為我們可申請成為相關地塊的其中一名受益人。

## 業 務

### 12. 南城蛤地片區

南城蛤地片區位於東莞市南城。我們因城市更新開發項目而進行是項收購。該開發項目由兩幅土地組成，佔地總面積為29,519平方米。我們於2018年2月3日訂立收購合同，並預期於2022年開始開發。

### 13. 清溪三星第二片區

清溪三星第二片區位於東莞市清溪。我們因城市更新開發項目及清溪三星第一片區而進行是項收購。該開發項目佔地總面積為16,000平方米。我們於2017年5月13日訂立收購合同，並預期將於2024年10月前完成城市更新程序。就是次收購事項而言，我們已收購一間實體，其乃可使用相關地塊的若干權利及一棟樓宇及配套設施(由轉讓人在該幅土地上所建)的權利的承讓人。據我們的中國法律顧問告知，該樓宇並無登記業權證書。有鑒於此，我們的中國法律顧問認為，根據適用法律：(i)我們收購該樓宇的權利處於無法執行或不復存在的風險之中；但(ii)倘相關地塊涉及城市更新項目，則根據與東莞市自然資源局的訪談，我們的中國法律顧問認為，我們可申請成為相關地塊或樓宇的受益人之一。

### 14. 虎門新灣片區

虎門新灣片區位於東莞市虎門。我們因城市更新開發項目而進行是項收購。該開發項目佔地總面積為14,910平方米。該物業的土地使用權於2017年8月10日作工業用途，為期50年。

### 15. 沙田楊公洲片區

沙田楊公洲片區位於東莞市沙田。我們因城市更新開發項目而進行是項收購。該開發項目佔地總面積為9,366平方米。我們於2017年5月訂立收購合同，並預期將於2024年5月前完成城市更新程序。

## 我們的物業

### 我們的物業項目的開發階段

我們一般將物業項目分為以下四個開發階段：

- 已竣工項目及／或項目階段；
- 在建項目及／或項目階段；
- 持作未來開發的項目及／或項目階段；及



## 業 務

- 將收購作未來開發的項目。

當我們取得相關政府建設當局出具的竣工證明書時，項目或項目階段則被分類為已竣工。

當我們取得相關項目所有階段所需的建築工程施工許可證但尚未取得竣工證明書時，項目或項目階段則被分類為在建。

當我們取得土地使用權證但尚未取得必要的建築工程施工許可證時，項目或項目階段則被視為持作未來開發。

當我們與相關政府當局訂立協議，或與土地擁有人／物業權益持有人訂立土地使用權轉讓協議／股份轉讓協議／框架協議時，物業項目則被分類為將收購作未來開發。

由於我們部分物業項目包含輪流竣工的多期開發項目，因此，一個開發項目可能被歸類為上述一個或多個類別。

我們於2019年9月30日的各物業項目詳情載於本文件，惟另有所指者除外。各個開發項目或開發項目各個階段的動工日期是指開發項目或開發項目階段的首幢建築動工日期。竣工日期是指各個開發項目或多期開發項目各個階段獲得工程竣工驗收報告的日期。就未來開發分類下的開發項目而言，竣工日期反映我們根據當前開發計劃所作最佳估計。交付於(自買方及／或提供物業融資的銀行)收取全數購買款項後進行，並視作於我們取得竣工證明書後按照買賣協議進行。

佔地面積按以下方式計算：

- 就我們已取得土地使用權的開發項目或開發項目階段而言，根據相關土地使用權證計算；及
- 就我們尚未取得土地使用權的開發項目或開發項目階段而言，根據相關土地出讓合同計算。

總建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工開發項目及開發項目階段而言，根據相關物業竣工證明書或物業驗收報告計算；
- 就在建開發項目及開發項目階段而言，根據相關建設工程規劃許可證計算，或倘無建設工程規劃許可證，則根據相關政府當局發出的其他文件計算；

## 業 務

- 就持作未來開發項目及開發項目階段而言，根據物業總規劃所示的總建築面積計算，或根據我們的內部記錄及開發計劃(可予變動)計算；及
- 就將收購作未來開發的開發項目、土地或土地及／或物業權益而言，根據與收購事項相關的土地的佔地面積及該土地的建議／批准容積率計算。

本文件所採用的總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。本文件所採用的不可銷售建築面積指將不獲發預售許可證的若干公用設施及配套設施，包括用作消防水箱、車道及泵房、工具、電機及風扇的若干地下區域。本文件所採用的可銷售建築面積指除不可銷售建築面積外的樓面面積。可銷售建築面積進一步劃分為已預售／已售出可銷售建築面積及待售可銷售建築面積。當我們已簽立物業買賣協議但尚未將物業交付予客戶時，則有關物業為已預售。我們與客戶簽立物業買賣協議並已將已竣工物業交付予客戶後，有關物業則被視為已售出。

可銷售總建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工開發項目及開發項目階段而言，根據相關房屋所有權證或物業驗收報告計算；
- 就在建開發項目及開發項目階段而言，根據相關預售許可證計算；及
- 就持作未來開發的開發項目及開發項目階段而言，根據我們的內部記錄及開發計劃計算。擬出售的總建築面積並不會超過佔地面積與相關土地出讓合同或當地政府就項目發出的其他批文所指定許可容積率上限的乘積。

## 業 務

我們的物業分類反映出我們經營業務依據的基準，可能與其他開發商採取的分類不同。各物業開發項目或開發項目階段可能需要多份土地使用權證、施工許可證、預售許可證以及其他許可與證書，上述證書可能會在開發階段中的不同時間簽發。下表載列我們的物業分類與(i)物業估值報告；及(ii)本文件附錄一所載綜合財務報表中採用的物業分類之間的差異：

| 我們的分類                            | 物業估值報告                | 會計師報告               |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------|
| 已竣工開發項目或<br>開發項目階段               | I—持作出售物業<br>II—持作投資物業 | 作出售用途的已竣工物業<br>投資物業 |
| 在建開發項目<br>開發項目階段                 | III—持有的開發中物業          | 開發中物業               |
| 持作未來開發的開發項目<br>或開發項目階段           | IV—持作未來開發的<br>物業      | 就待售開發項目持有的<br>土地    |
| 訂約收購作未來開發的<br>開發項目或土地及／<br>或物業權益 | V—將予收購的物業             | 預付款項                |

以下為於2019年9月30日按項目數目分析我們的物業項目概要：

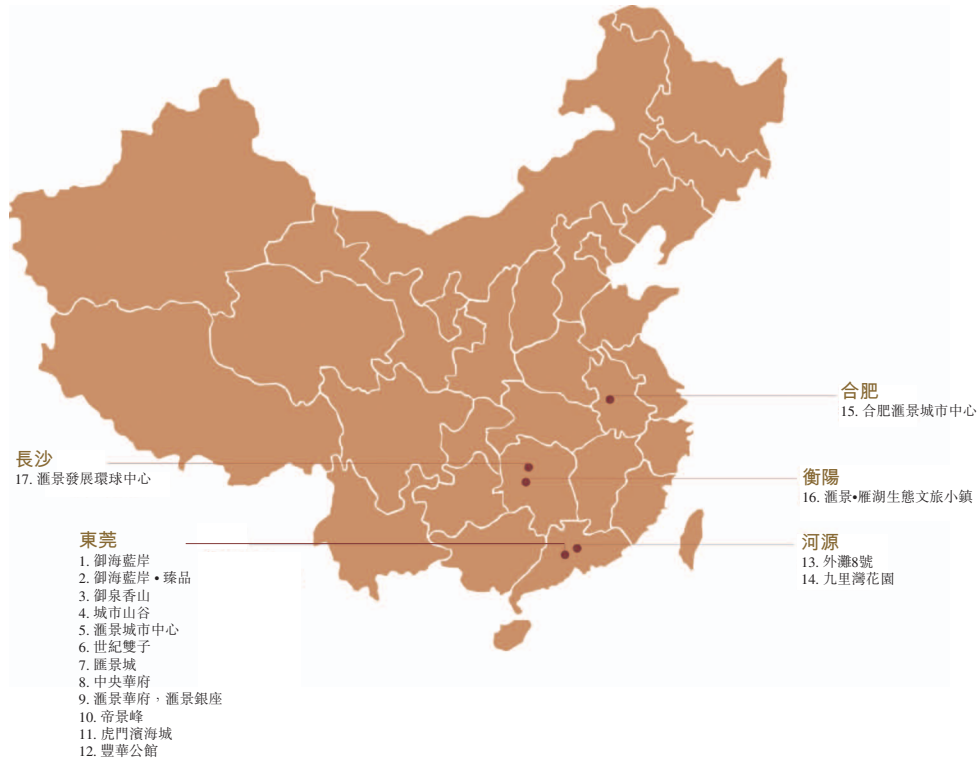
| 地點        | 已竣工       | 在建 <sup>(附註1)</sup> | 未來開發／         | 未來開發／                           |
|-----------|-----------|---------------------|---------------|---------------------------------|
|           |           |                     | 土地儲備<br>(已收購) | 土地儲備<br>(正在收購) <sup>(附註2)</sup> |
| 東莞        | 9         | 3                   | 3             | 9                               |
| 河源        | 1         | 1                   | —             | 1                               |
| 合肥        | —         | 1                   | —             | —                               |
| 衡陽        | —         | 1                   | —             | —                               |
| 長沙        | —         | 1                   | —             | —                               |
| 浙江        | —         | —                   | —             | 2                               |
| <b>總計</b> | <b>10</b> | <b>7</b>            | <b>3</b>      | <b>12</b>                       |

附註：

1. 此包括在建的一部分或多個部分的物業項目，及就本表而言，我們已納入豐華公館(其為一個我們正在收購的在建項目)。
2. 此包括未來發展／土地儲備，其一部分或多部分已被收購。

## 業 務

下列地圖顯示於2019年9月30日我們已收購或訂約收購的物業項目(不包括土地儲備)的地理位置。



附註：以上物業項目編號對應本節下文「我們於東莞的物業項目」、「我們於河源的物業項目」、「我們於合肥的物業項目」、「我們於衡陽的物業項目」及「我們於長沙的物業項目」分節。

### 我們的物業組合

下表載列於2019年9月30日我們物業組合(包括(i)可供銷售／出租物業及(ii)在建項目(在各種情況下，包括用作未來發展的任何物業，其包含在已竣工及/或在建物業項目部分中)按地理位置劃分的建築面積明細：

| 位置        | 開發項目<br>數目 | 可供銷售／               | 在建                    |
|-----------|------------|---------------------|-----------------------|
|           |            | 出租<br>建築面積<br>(平方米) | 建築面積<br>(附註)<br>(平方米) |
| 東莞        | 12         | 168,963             | 165,370               |
| 河源        | 2          | 19,201              | 403,654               |
| 合肥        | 1          | 23,479              | 272,658               |
| 衡陽        | 1          | —                   | 106,339               |
| 長沙        | 1          | —                   | 296,614               |
| <b>總計</b> | <b>17</b>  | <b>211,643</b>      | <b>1,244,635</b>      |

附註：在建建築面積指已發出建築工程施工許可證的房地產開發項目的建築面積，惟尚未發出建築工程竣工認證報告。

## 我們的已竣工物業及在建物業

下表載列於2019年9月30日我們於中國的已竣工物業及在建物業項目概要：

| 物業項目                 | 總佔地<br>面積<br>(平方米)     | 實績/估計<br>竣工日期 <sup>(註1)</sup> |                               | 實績/預期<br>開始營業日期 <sup>(註2)</sup> |                                 | 每份可銷售<br>建築面積的<br>土地成本<br>(人民幣元/<br>平方米) | 已竣工 <sup>(註3)</sup>   |                      |                              |                               | 在建 <sup>(註4)</sup>  |                       |                              |                             | 總建築面積<br>佔總建築<br>面積<br>(%) | 物業<br>估值單位<br>佔總單位<br>參考總數 |                                       |                               |    |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|-----------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|----|
|                      |                        | 實績/估計<br>竣工日期 <sup>(註1)</sup> | 實績/估計<br>竣工日期 <sup>(註1)</sup> | 實績/預期<br>開始營業日期 <sup>(註2)</sup> | 實績/預期<br>開始營業日期 <sup>(註2)</sup> |  | 不可銷售<br>建築面積<br>(平方米) | 已竣工<br>建築面積<br>(平方米) | 可供租賃/<br>出租建築<br>面積<br>(平方米) | 可供銷售/<br>可租賃<br>建築面積<br>(平方米) | 預售<br>建築面積<br>(平方米) | 不可銷售<br>建築面積<br>(平方米) | (B2)<br>在建築<br>建築面積<br>(平方米) | (B)<br>在建築<br>建築面積<br>(平方米) |                            |                            | (C)<br>用於未來<br>開發的估計<br>建築面積<br>(平方米) | 總建築面積<br>(A)+(B)+(C)<br>(平方米) |    |
|                      |                        | (平方米)                         | (平方米)                         | (平方米)                           | (平方米)                           |  | (平方米)                 | (平方米)                | (平方米)                        | (平方米)                         | (平方米)               | (平方米)                 | (平方米)                        | (平方米)                       |                            |                            | (平方米)                                 | (平方米)                         |    |
| 東莞                   |                        |                               |                               |                                 |                                 |  |                       |                      |                              |                               |                     |                       |                              |                             |                            |                            |                                       |                               |    |
| 新海藍岸                 | 315,867                | 2010年9月30日                    | 2010年12月                      | 2011年4月1日                       | 2011年4月1日                       | 1,272                                    | 48,658                | 375,659              | 40,092                       | 464,409                       | 24,321              | 24,321                | 4,743                        | 600                         | 24,921                     | —                          | 489,330                               | 100%                          | 1  |
| 新海藍岸·藥品              | 10,220                 | 2017年9月1日                     | 2019年6月26日                    | 2018年4月28日                      | 2018年4月28日                      | 2,436                                    | 5,276                 | 13,158               | 19,713                       | 38,147                        | —                   | —                     | —                            | —                           | —                          | —                          | 38,147                                | 100%                          | 2  |
| 新海藍岸                 | 119,999                | 2010年12月28日                   | 2017年3月9日 <sup>(註5)</sup>     | 2011年5月20日                      | 2011年5月20日                      | 822                                      | 42,024                | 210,170              | 14,222                       | 266,416                       | —                   | —                     | —                            | —                           | —                          | —                          | 266,416                               | 100%                          | 3  |
| 城市山谷                 | 59,665                 | 2014年4月15日                    | 2018年7月6日                     | 2014年11月25日                     | 2014年11月25日                     | 739                                      | 24,566                | 115,780              | 8,430                        | 148,775                       | —                   | —                     | —                            | —                           | —                          | —                          | 148,775                               | 100%                          | 4  |
| 嘉景城市中心               | 37,025                 | 2015年10月16日                   | 2019年7月8日                     | 2016年4月8日                       | 2016年4月8日                       | 1,635                                    | 28,659                | 96,508               | 44,821                       | 169,988                       | —                   | —                     | —                            | —                           | —                          | —                          | 169,988                               | 100%                          | 5  |
| 世紀雙子                 | 17,314 <sup>(註6)</sup> | 2011年1月21日                    | 2012年1月5日                     | 2012年5月21日                      | 2012年5月21日                      | 1,754                                    | 27,168                | 49,467               | 9,041                        | 85,675                        | —                   | —                     | —                            | —                           | —                          | —                          | 85,675                                | 100%                          | 6  |
| 嘉景城                  | —                      | —                             | —                             | 不適用                             | 不適用                             | —  | —                     | —                    | 25,780                       | 25,780                        | —                   | —                     | —                            | —                           | —                          | —                          | 25,780                                | 100%                          | 7  |
| 中央華府                 | 18,914                 | 2010年4月14日                    | 2011年11月21日                   | 2010年4月28日                      | 2010年4月28日                      | 1,189                                    | 11,670                | 61,843               | 5,517                        | 79,030                        | —                   | —                     | —                            | —                           | —                          | —                          | 79,030                                | 100%                          | 8  |
| 嘉景華術·嘉景銀德            | 38,001                 | 2005年6月14日                    | 2008年9月28日                    | 2006年10月26日                     | 2006年10月26日                     | 944                                      | 23,619                | 152,108              | 1,022                        | 176,749                       | —                   | —                     | —                            | —                           | —                          | —                          | 176,749                               | 100%                          | 9  |
| 香景樓                  | 12,240                 | 2008年3月19日                    | 2009年9月16日                    | 2008年9月23日                      | 2008年9月23日                      | 980                                      | 11,661                | 38,370               | 327                          | 50,358                        | —                   | —                     | —                            | —                           | —                          | —                          | 50,358                                | 100%                          | 11 |
| 虎門濱海城                | 37,407                 | 2018年7月27日                    | 2019年12月                      | 2018年12月14日                     | 2018年12月14日                     | 3,697                                    | —                     | —                    | —                            | —                             | 102,047             | 92,684                | 61,878                       | 19,509                      | 121,556                    | —                          | 121,556                               | 98%                           | 12 |
| 豐華公館 <sup>(註7)</sup> | 6,042                  | 2018年10月24日                   | 2020年6月                       | 不適用                             | 不適用                             | 6,557 <sup>(註8)</sup>                    | —                     | —                    | —                            | —                             | 16,653              | —                     | 2,842                        | 18,894                      | —                          | 18,894                     | —                                     | —                             | 21 |
| 小計                   | 672,694                |                               |                               |                                 |                                 |  | 223,299               | 1,113,063            | 168,963                      | 1,505,326                     | 142,420             | 117,005               | 66,621                       | 22,950                      | 165,370                    | —                          | 1,670,696                             |                               |    |

## 業 務

## 業 務

| 物業項目     | 已竣工(附註3)   |             |             |             |                          |          |           |             |           |                  | 在建(附註4) |         |               |              | 物業估值報告參考編號 |                   |                  |         |
|----------|------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------------|---------|---------|---------------|--------------|------------|-------------------|------------------|---------|
|          | 總佔地面積(平方米) | 實際/估計動工日期   | 實際/估計竣工日期   | 實際/預計開始預售日期 | 每份可銷售建築面積的土地成本(人民幣元/平方米) | 不可銷售建築面積 | 已售建築面積    | 可供銷售/出租建築面積 | 已竣工建築面積   | (B1) 可銷售/可租賃建築面積 | 可預售建築面積 | 預售建築面積  | (B2) 不可銷售建築面積 | (B) 在建設建築面積  |            | (C) 用於未來開發的估計建築面積 | 總建築面積(A)+(B)+(C) | 本集團應佔權益 |
|          |            |             |             |             |                          |          |           |             |           |                  |         |         |               |              |            |                   |                  |         |
| 河南       |            |             |             |             |                          |          |           |             |           |                  |         |         |               |              |            |                   |                  |         |
| 外灘8號     | 60,007     | 2016年7月27日  | 2018年12月25日 | 2019年5月8日   | 1,030                    | 35,244   | 161,585   | 19,201      | 216,030   | —                | —       | —       | —             | —            | 216,030    | 100%              | 13               |         |
| 九里灣花園    | 273,500    | 2018年11月30日 | 2021年12月    | 2018年12月20日 | 1,313                    | —        | —         | —           | 350,116   | 224,314          | 76,932  | 53,538  | 403,654       | 677,750(附註5) | 100%       | 14                |                  |         |
| 小計       | 333,507    |             |             |             | 1,912                    | 35,244   | 161,585   | 19,201      | 216,030   | 350,116          | 224,314 | 76,932  | 403,654       | 893,780      |            |                   |                  |         |
| 合肥       |            |             |             |             |                          |          |           |             |           |                  |         |         |               |              |            |                   |                  |         |
| 合肥匯景城市中心 | 37,779     | 2017年1月19日  | 2020年2月     | 2017年8月31日  | 627                      | 4,515    | 60,889    | 23,479      | 88,884    | 207,213          | 30,786  | 24,530  | 65,445        | 272,688      | —          | 100%              | 16               |         |
| 新蘭       |            |             |             |             |                          |          |           |             |           |                  |         |         |               |              |            |                   |                  |         |
| 新蘭匯景·雁湖  | 938,427    | 2016年4月28日  | 2020年12月    | 2017年10月30日 | 291                      | —        | —         | —           | —         | 93,472           | 66,145  | 31,424  | 12,867        | 106,539      | 1,185,342  | 100%              | 17               |         |
| 長沙       |            |             |             |             |                          |          |           |             |           |                  |         |         |               |              |            |                   |                  |         |
| 匯景發展環球中心 | 27,081     | 2016年6月30日  | 2019年12月    | 2017年12月25日 | 3,986                    | —        | —         | —           | —         | 231,942          | 178,486 | 42,949  | 64,672        | 296,614      | —          | 49%               | 18               |         |
| 總計       | 2,009,488  |             |             |             |                          | 263,088  | 1,335,538 | 211,644     | 1,810,239 | 1,025,164        | 616,736 | 242,476 | 219,471       | 1,344,633    | 4,514,312  |                   |                  |         |

附註1：我們已就建築施工日期(或預售日期)及就建築竣工日期(或預售日期)參考竣工日期(或預售日期)的日期(或預售日期)。倘有超過一份建築工程施工許可證或竣工證書，則建築竣工日期及/或建築竣工日期指最新的建築工程施工許可證或竣工證書(倘適用)日期。

附註2：我們已參考預售許可證的日期(或預售日期)。倘有超過一份預售許可證，則預售開始日期指最早的預售許可證日期。

附註3：已竣工發展項目的建築面積可分為：(i)不可銷售建築面積；(ii)已銷售的建築面積；及(iii)可供銷售/租賃的建築面積，而(i)、(ii)及(iii)之和列示於(A)已竣工總建築面積一欄。可供銷售/租賃的建築面積包括(i)已簽立買賣合約經已訂立但尚未交付之物業；及(ii)並無訂立買賣合約之物業。

## 業 務

附註4：就我們的在建物業而言：

- (a) 「**(B)在建總建築面積**」來自於相關建築工程施工許可證所包含的資料。
- (b) 「**可銷售／可租賃建築面積**」物業的內部樓面面積，其來自相關(i)預售許可證；(ii)房產面積預測報告書(倘全部或部分物業均無預售許可證)；及／或(iii)負責城鄉規劃的部門批准的相關開發指標或本集團的內部記錄(倘全部或部分在建項目既無預售許可證亦無房產面積預測報告書)。
- (c) 「**可預售建築面積**」指我們已獲得預售許可證的物業的樓面面積，其面積來自所授出的預售許可證。
- (d) 「**預售建築面積**」指我們已獲得預售許可證並已訂約出售的物業的樓面面積。

附註5：就御泉香山的竣工日期而言，我們並無計及就第65座所發出的竣工證書，有關證書與幼稚園有關，其建築面積均屬不可銷售建築面積。

附註6：世紀雙子及滙景城位於相同的地塊上，因此分佔相同的地盤面積。

附註7：豐華公館於2018年10月開始開發。於最後實際可行日期，我們正在透過收購莞市豐華汽車銷售服務有限公司持有的在建物業收購此項目。

附註8：由於豐華公館在我們於2019年向我們的控股股東之一收購時處於在建中，則其「土地成本」包括建設及其開發所產生的其成本。

附註9：由於此項目包括持作未來開發的物業，我們已將已竣工或進行中開發項目部分的施工建築面積與該項目持有作未來開發部分的容積率建築面積相加。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄三物業估值報告。

於往績記錄期間，本集團已提供可供出租的未售物業。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已分別自出租未售物業錄得收入零、人民幣150,782元、人民幣470,946元及人民幣192,794元。而於最後實際可行日期，我們並無就未售物業錄得任何減值。我們認為，有關減值屬不必要，乃由於物業估值報告所載該等物業的市值高於其可變現淨值。董事確認，於往績記錄期間，概無個別物業單位的市值低於其可變現淨值。進一步詳情請參閱物業估值報告。

## 業 務

下表載列我們於2019年6月30日的土地及開發成本概要：

| 物業項目          | 土地<br>成本總額<br>(人民幣<br>百萬元) | 總建築<br>面積 <sup>(附註1)</sup><br>(平方米) | 總建築面積<br>每平方米<br>的土地<br>成本 <sup>(附註1)</sup><br>(人民幣元/<br>平方米) | 開發項目<br>於2019年6月30日的開發成本 |                            |
|---------------|----------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|
|               |                            |                                     |   | 已產生<br>(人民幣<br>百萬元)      | 預期<br>將會產生<br>(人民幣<br>百萬元) |
| <b>東莞</b>     |                            |                                     |   |                          |                            |
| 御海藍岸          | 559.7                      | 489,330                             | 1,144.2   | 1,946.2                  | 54.4                       |
| 御海藍岸•臻品       | 80.1                       | 38,147                              | 2,098.7   | 115.6                    | —                          |
| 御泉香山          | 184.6                      | 263,055                             | 701.8   | 908.7                    | —                          |
| 城市山谷          | 91.8                       | 148,776                             | 617.0   | 512.2                    | —                          |
| 滙景城市中心        | 231.0                      | 169,944                             | 1,359.4   | 674.5                    | —                          |
| 世紀雙子          | 102.6                      | 111,456                             | 920.9   | 367.8                    | —                          |
| 滙景城           |                            |                                     |   | 208.0                    | —                          |
| 中央華府          | 80.1                       | 79,030                              | 1,013.5   | 227.1                    | —                          |
| 滙景華府及<br>滙景銀座 | 144.6                      | 176,748                             | 818.1   | 413.4                    | —                          |

附註1：總建築面積於2019年9月30日(即編製物業估值報告當日)計算得出。



## 業 務

| 物業項目                  | 土地<br>成本總額<br>(人民幣<br>百萬元) | 總建築<br>面積 <sup>(附註1)</sup><br>(平方米) | 總建築面積<br>每平方米<br>的土地<br>成本 <sup>(附註1)</sup><br>(人民幣元/<br>平方米) | 開發項目<br>於2019年6月30日的開發成本 |                            |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|
|                       |                            |                                     |   | 已產生<br>(人民幣<br>百萬元)      | 預期<br>將會產生<br>(人民幣<br>百萬元) |
| 帝景峰                   | 37.9                       | 50,358                              | 753.2   | 159.4                    | —                          |
| 虎門濱海城                 | 377.3                      | 121,556                             | 3,103.9   | 174.7                    | 332.8                      |
| 豐華公館 <sup>(附註2)</sup> | 105.3 <sup>(附註2)</sup>     | 18,894                              | 5,571.1 <sup>(附註2)</sup>                                      | — <sup>(附註2)</sup>       | — <sup>(附註2)</sup>         |
| 小計                    |                            | 1,667,294                           |   | 5,707.6                  | 387.2                      |
| 河源                    |                            |                                     |   |                          |                            |
| 外灘8號                  | 186.1                      | 216,030                             | 861.6   | 554.4                    | —                          |
| 九里灣花園                 | 747.1                      | 677,750 <sup>(附註3)</sup>            | 1,102.3   | 252.8 <sup>(附註4)</sup>   | 822.1 <sup>(附註4)</sup>     |
| 小計                    |                            | 893,780                             |   | 807.2                    | 822.1                      |
| 合肥                    |                            |                                     |   |                          |                            |
| 合肥滙景城市中心              | 182.7                      | 361,542                             | 505.4   | 930.0                    | 863.5                      |
| 衡陽                    |                            |                                     |   |                          |                            |
| 衡陽滙景·雁湖<br>生態文旅小鎮     | 330.3                      | 1,291,681                           | 255.7   | 317.7                    | 288.7 <sup>(附註4)</sup>     |
| 長沙                    |                            |                                     |   |                          |                            |
| 滙景發展環球中心              | 826.0                      | 296,614                             | 2,784.9   | 1,174.1                  | 533.8 <sup>(附註5)</sup>     |
| 總計                    |                            | 4,510,911                           |   | 8,936.9                  | 2,895.3                    |

附註2：豐華公館於2018年10月開始開發。於最後實際可行日期，我們透過收購東莞市豐華汽車銷售服務有限公司持有的在建物業收購此項目。因此，豐華公館的土地成本總額及總建築面積每平方米土地成本總額反映在建開發項目的收購成本，而於2019年6月30日我們尚未產生或預期將產生任何開發成本。

附註3：由於此項目包括持作未來開發的物業，我們已將已竣工或進行中開發項目部分的施工建築面積與該項目持有作未來開發部分的容積率建築面積相加。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄三物業估值報告。

附註4：九里灣花園及滙景發展環球中心所產生或預期產生的開發成本與開發項目開始時的面積有關，九里灣花園及滙景發展環球中心於2019年6月30日的建築面積分別為277,835平方米及106,339平方米。於2019年8月，本集團獲得九里灣的額外建築工程施工許可證，因此，於2019年9月30日產生開發成本，與該額外工程施工許可證有關的開發成本為人民幣324.9百萬元。

附註5：滙景發展環球中心由本集團應佔49%股權的合資企業湖南發展開發。因此，就滙景發展環球中心所產生及所預計成本的49%（即分別為人民幣850.1百萬元及人民幣376.9百萬元）乃歸屬於我們。

## 業 務

### 我們於東莞的物業項目

#### 1. 御海藍岸



御海藍岸位於東莞市沙田鎮，與沿江高速相距800米，與虎門高鐵站相距11公里。我們以東莞市當地居民以及深圳市居民作為此物業項目的目標客戶。此物業項目由六期組成，其中第五期已竣工。此項目總佔地面積315,867平方米，規劃總計建築面積489,330平方米，包括獨棟洋房、排樓、高層及低層分層住宅以及商業空間開發，均擬進行銷售。眾多獎項中，御海藍岸分別於2011年及2012年獲評為「2011掌櫃風雲榜2011東莞房地產十大品質豪宅」及「珠三角最具升值潛力樓盤」。進一步詳情請參閱本節「我們的獎項」。

此物業項目由東莞市滙景凱倫灣開發，由本集團全部擁有。我們於2010年5月、2011年7月、2011年8月、2012年10月、2012年11月、2013年11月訂立相關土地出讓合同。我們於2010年6月、2012年11月、2013年11月、2011年9月、2013年4月、2012年3月獲得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生人民幣1,946.2百萬元的開發成本。我們預期產生額外人民幣54.4百萬元的開發成本。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已完成及交付的建築面積分別為120,972平方米、58,981平方米、56,633平方米及4,403平方米。

## 業 務

於2019年9月30日，此物業項目第1期至第5期已竣工，建築面積為464,409平方米，當中375,659平方米已經售出及交付，而48,658平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積80.9%及10.5%。

於2019年9月30日，此物業項目的第6期仍在建設，並已取得預售許可證，我們預期此開發項目將於2019年12月竣工。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，建築面積4,743平方米已經預售。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

|         | 用途         | 已竣工<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目         |
|---------|------------|----------------------|--------------|
| 已竣工開發項目 | 住宅         | 17,486               | 35           |
|         | 零售         | 4,387                | 13           |
|         | 停車位        | 18,219               | 1,501        |
|         | <b>總計：</b> | <b>40,092</b>        | <b>1,549</b> |

|                     | 用途                     | 建築面積／<br>預計建築面積<br>(平方米) | 單位數目 |
|---------------------|------------------------|--------------------------|------|
| 我們已取得預售許可證<br>的在建項目 | 住宅                     | 24,321                   | 82   |
|                     | 可預售建築面積／<br>可銷售建築面積    | 24,321                   | 82   |
|                     | 配套設施／其他                | 600                      |      |
|                     | <b>在建項目的<br/>總建築面積</b> | <b>24,921</b>            |      |

於2019年9月30日，40,092平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付總樓面面積合共約3,438平方米的多個住宅單位及零售單位。

## 業 務

### 2. 御海藍岸·臻品



御海藍岸·臻品位處東莞市沙田鎮，與沿江高速公路相距約800米。我們以東莞市當地居民以及深圳市居民作為此物業項目的目標客戶。此物業項目總佔地面積10,220平方米，已竣工建築面積38,147平方米，包括高層分層住宅及商業空間。

此物業項目由東莞正韻開發，由本集團全部擁有。我們於2013年8月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣115.6百萬元。

於2019年9月30日，此物業項目已竣工，其中13,158平方米已售出及5,276平方米構成不可出售建築面積，分別佔已竣工總建築面積的34.5%及13.8%。從2019年1月1日至2019年9月30日，就此物業項目而言，8,030平方米的建築面積已售出及交付。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

|         | 用途   | 建築面積／預計       |      |
|---------|------|---------------|------|
|         |      | 建築面積<br>(平方米) | 單位數目 |
| 已竣工開發項目 | 住宅   | 11,119        | 109  |
|         | 零售   | 1,009         | 18   |
|         | 分層住宅 | 5,209         | 81   |
|         | 停車位  | 2,375         | 190  |
|         | 總計   | 19,713        | 398  |

## 業 務

於2019年9月30日，19,713平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付總樓面面積合共約1,769平方米的多個住宅單位、零售單位及分層住宅單位。

### 3. 御泉香山



御泉香山位於東莞市清溪鎮，位於東莞及深圳交界處。此物業項目與深圳龍崗市中心相距約10公里，與福田市中心相距約30公里，與羅湖口岸相距約30公里，與深圳寶安國際機場相距約35公里，亦可通過兩條高速公路快捷直達。我們以東莞市當地居民以及深圳市居民作為此物業項目的目標客戶。此物業項目由兩期組成，並且已竣工。此開發項目總佔地面積約119,999平方米，已竣工建築面積約266,416平方米，包括獨棟洋房、排樓、高層及低層分層住宅、商業空間，以及每期各設有一所幼稚園。眾多獎項中，清溪御泉香山於2011年分別獲東莞日報及南方日報評為「2011年最值得期待樓盤獎」，及獲廣州日報評為「2010年度(東莞)最值得期待樓盤」的稱號。

此物業項目由東莞翡翠開發，由本集團全部擁有。我們於2009年4月、2010年1月及2010年5月訂立相關土地出讓合同。我們於2009年11月、2010年6月及2010年8月獲得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生人民幣908.7百萬元的開發成本。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已完成及交付的建築面積分別為21,320平方米、672平方米、1,316平方米及2,975平方米。

於2019年9月30日，此物業項目第1期至第2期已竣工，其中210,170平方米已經售出，而42,024平方米為不可銷售建築面積)，分別佔已竣工總建築面積78.9%及15.8%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，2,839平方米的建築面積已經售出及交付。

## 業 務

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

|         | 用途  | 已竣工<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目       |
|---------|-----|----------------------|------------|
| 已竣工開發項目 | 住宅  | 1,095                | 6          |
|         | 零售  | 1,908                | 1          |
|         | 停車位 | 11,219               | 918        |
|         | 總計： | <b>14,222</b>        | <b>925</b> |

於2019年9月30日，14,222平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付總樓面面積合共約1,330平方米的多個住宅單位及零售單位。

#### 4. 城市山谷



城市山谷位處東莞市清溪鎮，與清溪鎮中心區域相距約1公里。我們以東莞市當地居民以及深圳市居民作為此物業項目的目標客戶。此物業項目總佔地面積59,665平方米，已竣工建築面積148,775平方米，包括獨棟洋房、排樓、高層分層住宅及商業空間。在物業項目中，亦設有幼稚園。

此物業項目由東莞翡翠開發，由本集團全部擁有。我們於2010年11月訂立相關土地出讓合同。我們於2011年8月取得相關土地使用權證，於2019年6月30日已產生的開發成本為人民幣512.2百萬元。

## 業 務

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已完成及交付的建築面積分別為110,735平方米、1,277平方米、761平方米及2,862平方米。

於2019年9月30日，此物業項目已竣工，當中115,780平方米已出售及交付，而24,566平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積77.8%及16.5%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，建築面積2,949平方米已經售出及交付。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

|         | 用途         | 已竣工<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目       |
|---------|------------|----------------------|------------|
| 已竣工開發項目 | 住宅         | 338                  | 2          |
|         | 零售         | 1,783                | 3          |
|         | 停車位        | 6,309                | 497        |
|         | <b>總計：</b> | <b>8,430</b>         | <b>502</b> |

於2019年9月30日，8,430平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付總樓面面積合共約338平方米的多個住宅單位。

### 5. 滙景城市中心



## 業 務

滙景城市中心位處東莞市樟木頭鎮。此物業項目可通過七條高速公路瞬間直達。我們以東莞市當地居民以及深圳市居民作為此物業項目的目標客戶。鄰近此物業項目的設施包括公立學校、銀行及購物中心。此開發項目總樓面面積合共111,574平方米的部份經已竣工。此物業項目總佔地面積約37,025平方米，已竣工建築面積169,988平方米，包括高層分層住宅及大型商業空間。

此物業項目由東莞大喜房地產開發有限公司開發，由本集團全部擁有。我們於2007年1月、2007年4月及2015年12月訂立相關土地出讓合同。我們於2007年5月、2007年9月及2016年2月取得相關土地使用權證。截至2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣674.5百萬元。

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已完成及交付的建築面積分別為44,576平方米、32,674平方米及15,360平方米。

於2019年9月30日，此物業項目(包括第1至16座)已竣工，當中96,508平方米已經售出及交付，而28,659平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積56.8%及16.9%。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

|         | 用途   | 已竣工<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目         |
|---------|------|----------------------|--------------|
| 已竣工開發項目 | 住宅   | 2,162                | 21           |
|         | 分層住宅 | 12,802               | 240          |
|         | 零售   | 21,494               | 114          |
|         | 停車位  | 8,363                | 669          |
|         | 小計：  | <b>44,821</b>        | <b>1,044</b> |

於2019年9月30日，44,821平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付總樓面面積合共約2,645平方米的多個住宅單位、分層住宅單位及零售單位。



## 業 務

### 6. 世紀雙子



世紀雙子位處東莞市厚街鎮。我們以居住於厚街鎮的當地居民作為此物業項目的主要目標客戶。此物業項目與滙景城共佔總地盤面積17,314平方米，已竣工建築面積85,675平方米，包括高層分層住宅。

此物業項目由滙景集團開發，由本集團全部擁有。我們於2007年2月、2010年1月及2010年11月訂立相關土地出讓合同。我們於2011年11月及2011年12月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣367.8百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已完成及交付的建築面積分別為5,846平方米、274平方米、零及零。

於2019年9月30日，此物業項目已竣工，而建築面積49,467平方米已經售出及交付，而27,168平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積57.7%及31.7%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，概無銷售物業。

## 業 務

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

| 組別         | 用途  | 已竣工<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目       |
|------------|-----|----------------------|------------|
| 已竣工開發項目    | 住宅  | 546                  | 11         |
|            | 零售  | 1,559                | 12         |
|            | 停車位 | 6,936                | 575        |
| <b>總計：</b> |     | <b>9,041</b>         | <b>598</b> |

### 7. 滙景城



滙景城為連接世紀雙子公寓的購物中心距離最近的地鐵站僅約500米。其定位為時尚購物中心，擁有多個國際知名零售品牌作為租戶。滙景城已竣工並於2018年6月1日開始營運，而東莞瑞豐為滙景城提供管理服務。有關進一步詳情，請參閱本文件「關連交易—豁免持續關連交易—(ii)東莞瑞豐提供的購物中心管理服務」分節。

此物業項目由滙景集團開發，由本集團全部擁有。我們於2007年2月、2010年1月及2010年11月訂立相關土地出讓合同。我們於2011年11月及2011年12月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣208.0百萬元。

我們已提供滙景城的物業作租賃且此項目並無出售及交付建築面積，進一步詳情請參閱本節「我們的業務—物業投資」分節。

## 業 務

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

|         | 用途  | 已竣工<br>的可租賃<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目                 |
|---------|-----|------------------------------|----------------------|
| 已竣工開發項目 | 零售  | 25,780                       | 不適用 <sup>(附註1)</sup> |
|         | 總計： | <b>25,780</b>                | <b>—</b>             |

附註1：由於滙景城為購物中心，我們可合理地將建築面積細分為任何單位數目，以滿足商業需求。

### 8. 中央華府



中央華府位處東莞市厚街鎮。我們以居住於厚街鎮的當地居民作為此物業項目的主要目標客戶。此物業項目總佔地面積18,914平方米，已竣工建築面積79,030平方米。

此物業項目由滙景集團有限公司開發，由本集團全部擁有。我們於2008年2月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣227.1百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已完成及交付的建築面積分別為221平方米、500平方米、938平方米及139平方米。

## 業 務

於2019年9月30日，此物業項目已竣工，當中61,843平方米已經售出及交付，而11,670平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積78.3%及14.8%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，建築面積164平方米已經售出及交付。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

|         | 用途  | 已竣工<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目             |
|---------|-----|----------------------|------------------|
| 已竣工開發項目 | 零售  | 5,505                | 60               |
|         | 停車位 | <u>12</u>            | <u>1</u>         |
|         | 總計： | <u><b>5,517</b></u>  | <u><b>61</b></u> |

於2019年9月30日，5,517平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付總建築面積為約799平方米的多個零售單位。

## 業 務

### 9. 滙景華府及滙景銀座



滙景華府及滙景銀座位處東莞市厚街鎮。我們以居住於厚街鎮的當地居民作為此物業項目的主要目標客戶。此物業項目的總佔地面積38,001平方米，已竣工建築面積176,749平方米，為包括1,280戶的高層分層住宅單位。

## 業 務

此物業項目由滙景集團開發，由本集團全部擁有。我們於2004年12月訂立相關土地出讓合同。我們於2005年4月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣413.4百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已完成及交付的建築面積分別為1,031平方米、1,285平方米、2,518平方米及352平方米。

於2019年9月30日，此物業項目已竣工。當中152,108平方米已出售及交付，而23,619平方米為不可銷售面積，分別佔已竣工總建築面積86.1%及13.4%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，此項目已售出總建築面積463平方米。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

|         | 用途         | 已竣工<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目      |
|---------|------------|----------------------|-----------|
| 已竣工開發項目 | 零售         | 201                  | 2         |
|         | 停車位        | 821                  | 69        |
|         | <b>總計：</b> | <b>1,022</b>         | <b>71</b> |

### 10. 帝景峰



帝景峰位處東莞市東城區。我們以東城區當地居民，以及東莞市寮步鎮及莞城區和深圳市居民作為此物業項目的目標客戶。鄰近此物業項目的設施包括公立醫院、行政機構及金融機構。此物業項目總佔地面積12,240平方米，已竣工建築面積50,358平方米，為包括322戶的高層分層住宅單位。

## 業 務

此物業項目由滙景集團開發，由本集團全部擁有。我們於2005年12月訂立相關土地出讓合同。我們於2006年1月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣159.4百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們已完成及交付的建築面積分別為231平方米、13平方米、12平方米及174平方米。

於2019年9月30日，此物業項目已竣工，當中38,337平方米已經售出及交付，而11,651平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積76.1%及23.1%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，此物業項目的建築面積174平方米已經售出。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

|         | 用途  | 已竣工<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目      |
|---------|-----|----------------------|-----------|
| 已竣工開發項目 | 停車位 | 327                  | 22        |
|         | 總計： | <b>327</b>           | <b>22</b> |

### 11. 虎門濱海城



## 業 務

虎門濱海城位處東莞市虎門鎮。我們以虎門鎮當地居民，以及包括厚街、長安、沙井及深圳市等其他地區的居民作為此物業項目的主要目標客戶。鄰近此物業項目的設施包括多間公立學校、銀行、醫院及購物中心。此開發項目總佔地面積37,407平方米，規劃建築面積121,556平方米。

就開發虎門濱海城而言，我們已與東莞碧桂園房地產開發有限公司訂立共同開發協議，據此，我們已委任東莞碧桂園房地產開發有限公司管理、開發、推廣及銷售於虎門濱海城開發的物業。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣174.7百萬元。我們預期進一步產生人民幣277.8百萬元的開發成本。

此物業項目由東莞萬方開發，由本集團擁有98%權益。我們於2016年5月訂立相關土地出讓合同。我們於2018年5月取得相關土地使用權證。

於2019年9月30日，此物業項目尚在建設中且此項目並無出售及交付建築面積。我們預計該開發項目將於2019年12月竣工。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，建築面積55,150平方米已經預售。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

| 用途                   | 建築面積／預計        |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 建築面積<br>(平方米)  | 單位數目           |
| 我們已取得預售許可證的<br>在建項目  | 住宅             | 89,256         |
|                      | 零售             | 3,428          |
|                      | <b>可預售建築面積</b> | <b>92,684</b>  |
| 我們尚未取得預售許可證<br>的在建項目 | 停車位            | 9,363          |
|                      | 小計             | 9,363          |
|                      | <b>可銷售建築面積</b> | <b>102,047</b> |
|                      | 配套設施／其他        | 19,509         |
|                      | <b>在建總建築面積</b> | <b>121,556</b> |



## 業 務

### 我們於河源的物業項目

#### 12. 外灘8號



外灘8號位處河源市源城區。我們不僅以源城區當地居民，亦以廣東其他地方的居民作為此物業項目的主要目標客戶。鄰近此物業項目的設施包括堅基購物中心及河源市人民醫院，以及當地的幼稚園、小學及中學。此物業項目由兩期組成，其中第一期已竣工。此物業項目總佔地面積60,007平方米，已竣工建築面積216,030平方米，包括住宅單位及商業空間。

此物業項目由河源滙景房地產開發，由本集團全部擁有。我們於2016年1月訂立相關土地出讓合同。我們於2016年3月、2016年6月及2017年6月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣554.4百萬元。我們預期不會就此物業項目產生任何開發成本。

截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們已完成及交付的建築面積分別為80,952平方米及79,988平方米。

於2019年9月30日，此物業項目已竣工，當中161,585平方米已經售出及交付，而35,244平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積74.8%及16.3%。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此項目而言，總建築面積約2,226平方米已經售出及交付。

## 業 務

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

|         | 用途  | 已竣工<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目         |
|---------|-----|----------------------|--------------|
| 已竣工開發項目 | 住宅  | 2,584                | 16           |
|         | 零售  | 2,294                | 1            |
|         | 停車位 | 14,323               | 1,126        |
|         | 總計： | <b>19,201</b>        | <b>1,143</b> |

於2019年9月30日，19,201平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付總樓面面積約為649平方米的多個停車位。

### 13. 九里灣花園

九里灣花園位於河源市東源縣。我們以河源市及廣東省其他地區的當地居民為本物業項目的目標客戶。毗鄰物業項目的設施包括超級市場、東莞市第八人民醫院、東莞市兒童醫院，以及當地的幼稚園及中小學。該物業項目總佔地面積為273,500平方米，已取得施工許可的規劃建築面積為403,654平方米，而另有容積率建築面積約274,096平方米並無取得施工許可。

該物業項目由東江水鄉隆和開發，由本集團全部擁有。

於2019年9月30日，此開發項目仍於在建階段且此項目並無出售及交付建築面積。我們預期該開發項目將於2021年12月竣工。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，建築面積76,932平方米已經預售。於2019年6月30日，我們產生人民幣252.8百萬元的開發成本。我們預期進一步產生人民幣822.1百萬元的開發成本。

## 業 務

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

| 用途                   | 建築面積／預計<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目         |
|----------------------|--------------------------|--------------|
| 我們已取得預售許可證的<br>在建項目  | 住宅                       | 1,532        |
|                      | 零售                       | 112          |
| <b>可預售建築面積</b>       | <u>224,315</u>           | <u>1,644</u> |
| 我們尚未取得預售許可證<br>的在建項目 | 住宅                       | 93,877       |
|                      | 停車位                      | 31,925       |
| <b>小計</b>            | 125,802                  |              |
| <b>可銷售建築面積</b>       | <u>350,116</u>           |              |
| 配套設施／其他              | <u>53,538</u>            |              |
| <b>在建總建築面積</b>       | <u>403,654</u>           |              |

## 業 務

### 我們於合肥的物業項目

#### 14. 合肥滙景城市中心



合肥滙景城市中心位處合肥市高新區。我們以合肥市當地居民作為此物業項目的主要客戶。此物業項目正對面為高新區當地政府及法院，鄰近中國科學技術大學高新園區校舍。此物業項目總佔地面積37,779平方米，規劃建築面積361,541平方米，包括一座購物中心、酒店、住宅單位及商業寫字樓。

此物業項目由合肥富華開發，由本集團全部擁有。我們於2014年4月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣930.0百萬元。我們預期進一步產生人民幣863.5百萬元的開發成本。

截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們已完成及交付的建築面積分別為35,625平方米及15,353平方米。

於2019年9月30日，此物業項目的第1及2座住宅大廈及其地庫已竣工，建築面積為88,884平方米，當中60,889平方米已經售出及交付，而4,515平方米為不可銷售建築面積，分別佔已竣工總建築面積68.5%及5.1%。

於2019年9月30日，此開發項目的A、B及C座仍在建設。我們預期此開發項目將於2020年2月竣工。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，建築面積10,698平方米已經預售。

## 業 務

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

|                      | 用途             | 已竣工<br>建築面積<br>(平方米)     | 單位數目              |
|----------------------|----------------|--------------------------|-------------------|
| 已竣工開發項目              | 住宅             | 605                      | 5                 |
|                      | 停車位            | <u>22,874</u>            | <u>627</u>        |
|                      | <b>總計：</b>     | <b><u>23,479</u></b>     | <b><u>632</u></b> |
|                      | 用途             | 建築面積／<br>預計建築面積<br>(平方米) | 單位數目              |
| 我們已取得預售許可證的<br>在建項目  | 住宅             | <u>30,786</u>            | <u>504</u>        |
|                      | <b>可預售建築面積</b> | <u>30,786</u>            | <u>504</u>        |
| 我們尚未取得預售許可證<br>的在建項目 | 零售             | 32,924                   |                   |
|                      | 寫字樓            | 71,150                   |                   |
|                      | 酒店             | 61,264                   |                   |
|                      | 停車位            | <u>11,089</u>            |                   |
|                      | <b>小計</b>      | <u>176,427</u>           |                   |
|                      | <b>可銷售建築面積</b> | <u>207,213</u>           |                   |
|                      | 配套設施／其他        | <u>65,445</u>            |                   |
|                      | <b>在建總建築面積</b> | <u>272,658</u>           |                   |

於2019年9月30日，23,479平方米的已竣工總建築面積中，我們已訂立協議出售但尚未交付總樓面面積合共約463平方米的多個住宅單位。

## 業 務

### 我們於衡陽的物業物業項目

#### 15. 衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮



衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮比鄰衡陽南岳機場，可藉助高速鐵路及高速公路快捷抵達。此物業項目是衡陽市政府城市規劃的主要組成部分，已設計為衡陽的主要旅遊景點之一，同時為當地經濟的助推器。除目前發展外，我們亦正就地盤面積1,062,005平方米的土地的額外土地使用權與衡南市政府進行討論。待我們透過公開拍賣及招標收購相關土地額外1,062,005平方米的使用權後，該物業項目將擴大至涵蓋逾5.3百萬平方米的地盤面積，包括逾600,000平方米的自然水域。我們的物業項目計劃包括悅水灣娛樂區及浪漫島田園休閒區。除針對旅遊者外，我們亦針對衡陽及廣東其他地區的本地居民。作為物業項目的一部分，亦將建有住宅區科爾馬莊園，其包括多層宅邸、以及本地及國際學校、醫療中心、健身中心及商業空間。

於2019年9月30日，地盤面積938,427平方米中，正在開發的地盤面積為254,354平方米。已規劃的總建築面積1,291,681平方米主要由住宅單位及部分商業單位組成。

此物業項目由衡陽滙景房地產開發，由本集團全部擁有。我們於2014年10月及2016年5月訂立相關土地出讓合同。我們於2014年11月及2016年6月取得相關土地使用權證。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣317.7百萬元。我們預期將就此開發項目進一步產生人民幣288.7百萬元的開發成本。

## 業 務

於2019年9月30日，此物業項目仍在建設且此項目並無出售及交付建築面積。我們預期此項目將於2019年12月竣工。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，建築面積7,125平方米已經預售。

於2019年9月30日，我們於此開發項目持有具備以下建築面積的物業：

| 用途                   | 建築面積／預計<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目       |
|----------------------|--------------------------|------------|
| 我們已取得預售許可證的<br>在建項目  | 住宅                       | 336        |
|                      | 零售                       | 116        |
| <b>可預售建築面積</b>       | <u>66,145</u>            | <u>452</u> |
| 我們尚未取得預售許可證<br>的在建項目 | 住宅                       | 25,812     |
|                      | 會所                       | 1,516      |
| <b>小計</b>            | <u>27,327</u>            |            |
| <b>可銷售建築面積</b>       | <u>93,472</u>            |            |
| 配套設施／其他              | <u>12,867</u>            |            |
| <b>在建總建築面積</b>       | <u>106,339</u>           |            |

## 業 務

### 我們於長沙的物業項目

#### 16. 滙景發展環球中心



滙景發展環球中心位處長沙市天心區、湘江沿岸。我們以包括大型銀行及其他金融機構作為此物業項目的目標客戶，而公寓單位則以長沙市的私人投資者作為目標客戶。此物業項目由兩幢大樓組成，均在建設中。此物業項目總佔地面積27,081平方米，規劃建築面積296,614平方米，包括高層分層住宅、商業寫字樓及零售商業空間。

此物業項目由本集團的合營公司湖南發展，由本集團擁有49%。我們於2011年2月及2016年2月訂立相關土地出讓合同。相關土地使用權證已於2015年7月及2016年4月訂立。於2019年6月30日，我們已產生的開發成本為人民幣1,174.1百萬元。我們預期將進一步產生人民幣533.8百萬元的開發成本。

於2019年9月30日，此物業項目仍在建設且此項目並無出售及交付建築面積。我們預期此開發項目將於2019年12月竣工。自2019年1月1日起至2019年9月30日，就此物業項目而言，建築面積18,468平方米已經預售。



## 業 務

於2019年9月30日，我們於此在建項目持有具備以下建築面積的物業：

|                      | 用途             | 建築面積／預計<br>建築面積<br>(平方米) | 單位數目         |
|----------------------|----------------|--------------------------|--------------|
| 我們已取得預售許可證的<br>在建項目  | 寫字樓            | 150,117                  | 1,433        |
|                      | 分層住宅           | 28,369                   | 456          |
|                      | <b>可預售建築面積</b> | <b>178,486</b>           | <b>1,889</b> |
| 我們尚未取得預售許可證<br>的在建項目 | 零售             | 34,775                   |              |
|                      | 停車位            | 18,682                   |              |
|                      | <b>小計</b>      | <b>53,457</b>            |              |
|                      | <b>可銷售建築面積</b> | <b>231,942</b>           |              |
|                      | 配套設施／其他        | 64,672                   |              |
|                      | <b>在建總建築面積</b> | <b>296,614</b>           |              |

## 租賃物業

於最後實際可行日期，本集團連同其合資企業在六個城市租賃十項物業，總建築面積為9,690.4平方米，主要用作我們的辦公場所。我們的租賃期一般由21個月至五年不等。於最後實際可行日期，我們已向獨立第三方及本公司的關連人士租賃多處辦公場所。有關本集團訂立的交易(其根據上市規則構成關連交易)之進一步詳情，請參閱本文件「關連交易」一節。

我們其中一項位於長沙主要用作辦公室處所的租賃物業(包括一層及另一層的一角)的出租人無法出具有關物業的所有權證，且我們認為該物業並無所有權證。

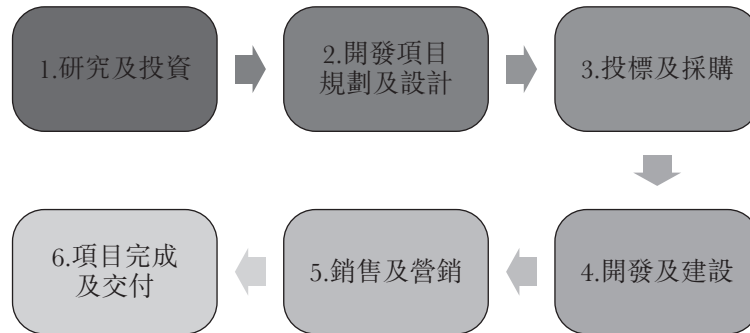
我們已獲中國法律顧問告知，我們可根據相關租賃協議就上述物業的業權缺陷向出租人提出申索。此外，由於存在業權缺陷的物業屬於一項租賃物業，我們將不會就業權缺陷負上任何承在法律責任。再者，業權缺陷將不會對我們的營運造成任何重大不利影響，原因是對比我們使用的所有物業總面積，該項租賃物業的面積有限，加上事實上該項租賃物業可以相若場所替代。

## 業 務

### 我們的物業開發業務及管理

#### 物業開發過程中的主要步驟

我們擁有已成熟的項目開發流程，涵蓋從大型住宅物業到多用途綜合體物業，其包括住宅樓宇、寫字樓、商場和其他周邊商業空間。下圖載列我們開發物業時通常涉及的主要階段：



#### (i) 研究及投資

##### 市場研究及選址

我們通常選擇在經濟發達的二線城市及其他城市中心區域以及我們認為具有強勁增長前景的城市中心區域進行開發。一般而言，我們評估城市前景時將考慮若干因素，包括：(i)我們認為與城市房地產市場相關的各種經濟指標及其他因素，如城市的歷史人口、移民人口增長、本土或常住人口增長、本地物業需求及供應、國內生產總值、交通基建等；(ii)影響本地房地產市場的國家或地方法律或政策；及(iii)於城市周邊地區內發展如文化旅遊小鎮等特定項目的任何潛力。

鑒於上文所述，我們已開始開發分別為湖南省及安徽省首府的二線城市長沙及合肥，其為我們認為經濟發達，且具有未來增長潛力的城市。我們亦將繼續開發偏離衡陽市中心的「旅遊康養生活」項目衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮。有關我們項目開發的進一步詳情，請參閱本節「我們的物業—我們的物業組合」分節。

除於中國探索土地收購機會外，我們亦將探索國際商機。我們將主要考慮經濟相對發達、政治穩定且受中國國家政策支持的地區。特別是，藉助中國國家政策(包括一帶一路倡議)帶來的裨益，並經與(其中包括)加納共和國(「加納」)總統、財政部長即外交部長會談後，我們董事認為，加納符合本集團的國際化擴張標準，因為加納是非洲經濟相對發達的國家之一，其政治穩定，並採用英國普通法制度

## 業 務

和國際會計標準。由於該等原因，我們董事認為加納的房地產開發行業存在潛在商機。於最後實際可行日期，我們對加納的可行性研究處於早期階段，且並無具體發展計劃。

當我們進入該市場時，我們選擇每個地區的一個或多個具潛力城市，視之為區內的核心城市。在該等核心城市設立業務據點之後，我們通過開發我們認為具有高增長潛力的該地區其他城市的物業來擴大我們在各地區的業務。我們相信我們在核心城市的成功經驗讓我們能夠更準確地為產品在市場上定位，作出高效的成本控制和風險管理，而我們的區域深耕策略使我們能夠利用我們在各地區的經驗和資源，並在擴張和穩定之間取得平衡。

在收購一幅土地之前，我們的管理層將考慮影響當地物業市場增長的關鍵因素，我們的投資部門將進行詳盡的可行性研究，其中包括分析該地塊現有和潛在的商業價值、潛在土地收購成本，建設預算、預期收益和風險控制可行性。我們密切關注市場和土地價格變動，並力爭在土地價格相對較低時收購土地。為控制與土地收購相關的風險，我們亦會不時聘請專業人士對我們從第三方公司收購土地時的目標進行財務和法律盡職調查。

我們在選址過程中考慮的因素包括(其中包括)下列各項：

- 相關城市的總體經濟狀況；
- 城市和當地的人口密度(特別是周邊地區)；
- 基建設施、城市規劃和地方政府的發展計劃；
- 本地居民的收入水平及購買力；
- 當地物業市場的增長趨勢；
- 城市土地的規模及價格；
- 地塊於城市的地點，與城市中心的距離以及交通及公共設施情況(尤其是高速鐵路線及車站)；
- 地塊是否適合我們的產品定位；及
- 估計開發成本及時間以及預期投資回報。

我們為站點選擇過程投入大量管理資源，其中涉及多個部門之間的協作。投資部門確定合適的收購機會，開展法律風險分析，與交易對手方協商並執行收購

## 業 務

交易。我們的投資部門與包括法律部及財務部在內的其他職能部門進行協調，制定詳細的可行性研究報告，並提交給投資委員會審批。

### 土地收購

我們主要通過第三方及通過城市更新開發項目，同時亦可能通過其他渠道，包括但不限於拍賣或公開招標程序，為我們的開發項目收購土地。

於往績記錄期間，我們透過下列方式取得土地：

- (a) 收購持有土地使用權的公司的股權；
- (b) 向持有土地使用權的公司及／或人士收購土地；及
- (c) 參與城市更新開發項目，在若干情況可能涉及安置工作。

日後，我們將繼續探索收購地塊的機會，並可能根據法務部及外部法律顧問的意見收購具有產權缺陷或不合規記錄(例如動工延遲)的土地。因此，我們將加強管理層的審批程序：

- (a) 於收購土地前，應作出初步評估以識別任何業權缺陷或不合規風險。倘擬購買的土地涉及任何業權缺陷或不合規風險，則相關員工應向管理層匯報，並於取得管理層的書面批准後方進行後續收購；
- (b) 於獲得管理層的書面批准後，相關員工應進行可行性研究，其包括(i)協同安排進行盡職調查，包括與有關政府部門就潛在處罰及補救行動(如可能)進行溝通)，跟進盡職調查的結果；及(ii)就收購事項訂立任何協議前評估財務回報。倘確定將予購入的土地具有業權不全或不合規記錄，法律顧問應向董事會發出報告，報告中應包括倘本集團堅持收購土地所面臨的最高處罰及賠償。
- (c) 於評估可行性研究及審閱法律顧問的報告及於會議上討論有關事項後，董事方可決定是否收購土地。相關會議應作出會議記錄並由出席會議的董事簽名；
- (d) 法務部門應確保土地收購合約包括保障本公司利益的適當條款，例如，倘上述業權或不合規事項未能得到解決，則本公司有權終止上述收購合約。

## 業 務

我們可使用以上一種或結合多種方法收購土地以進行開發。尤其是當我們參與城市更新開發項目時，我們亦可直接向重建地區的現有業主收購土地(通過直接收購地塊或通過收購持有土地的擁有土地公司的股本權益)。進一步詳情請參閱下文各段。

於2019年9月30日，我們的土地組合預期總建築面積為4.5百萬平方米，包括1.8百萬平方米的已竣工物業、1.2百萬平方米的在建物業及1.5百萬平方米的持作未來開發的土地。

### (x) 收購持有土地使用權的公司之股本權益

我們通過收購擁有目標土地的土地使用權之公司的股本權益以收購部分土地，此方法讓我們可直接與目標公司或對手方磋商有關條款及條件，能夠避免在拍賣及公開掛牌過程中出現競爭性出價。此外，視乎城市更新項目原土地擁有人的身份，我們亦可能通過作為城市更新開發項目操作一部分的收購行動而收購土地。

於往績記錄期間之前及於往績記錄期間，我們已從持有土地使用權的多家子公司收購若干地塊(例如收購(i)虎門海濱城，(ii)滙景城市中心及(iii)合肥滙景城市中心)，而土地出讓合同所訂明的建築開工及/或竣工的時間限制已失效。儘管前業主的有關開工及/或竣工推遲於該等收購完成時可能相應導致延遲我們的項目部分，但我們相信，我們有能力按較類似地塊的市價相對更具競爭力的定價收購該等地塊。有關上文所述建築開工及/或竣工推遲的進一步詳情，請參閱本節「一遵守法律法規一過往不合規事件」。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們於一家合資企業的投資分別為人民幣95.0百萬元、人民幣80.6百萬元、人民幣56.5百萬元及人民幣44.1百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們分佔合資企業及聯營公司的虧損分別為人民幣9.8百萬元、人民幣9.6百萬元、人民幣10.3百萬元及人民幣6.0百萬元。進一步詳情請參閱本文件「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們或會因影響我們與合資企業或聯營公司夥伴的關係或業務創投的重大問題而受到不利影響。」分節。

董事已確認，據彼等經作出合理查詢後所深知、全悉及確信，各對手方及對手方的各個最終實益擁有人均為獨立第三方。董事亦認為，有關交易的條款屬公平合理，且符合股東整體之利益。

## 業 務

所有該等收購事項的整體目的均為土地收購。我們進行有關收購旨在以具競爭力的成本達到土地儲備持續增長。該等收購的代價乃通過各方公平磋商作為釐定基準，並且參考該實體所持土地的成本按正常商業條款訂定。於2019年8月31日，部分代價已由本集團的內部資源結清，且代價結餘預期將由[編纂]的[編纂]撥付。有關該等收購的詳情，請參閱下文及本文件「豁免嚴格遵守上市規則」一節有關各項收購的替代披露。

## 業 務

於往績記錄期間後於及於最後實際可行日期，我們正在收購以下公司的股本權益：

| 目標公司                   | 收購土地名稱及佔地面積(平方米)      | 收購協議日期                       | 代價總值<br>(人民幣元)               | 於2019年9月30日的已付代價<br>(人民幣元)<br>(附註1) | 股本權益百分比<br>(%) | 於2018年12月31日資產淨值<br>(人民幣元)     | 截至12月31日止年度稅利(除稅前後)  |                      | 截至2018年12月31日止年度收益<br>(人民幣元) | 於2018年12月31日資產總值<br>(人民幣元) |
|------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|----------------------------|
|                        |                       |                              |                              |                                     |                |                                | 2017年<br>(人民幣元)      | 2018年<br>(人民幣元)      |                              |                            |
| 目標公司A                  | 南城拾地片區<br>(29,519)    | 2018年2月3日 <sup>(附註3)</sup>   | 215,000,000 <sup>(附註5)</sup> | 30,000,000                          | 100%           | (2,375,976.3) <sup>(附註2)</sup> | 除稅前溢利<br>31,991.0    | 除稅前溢利<br>31,991.0    | 6,369,365.8                  | 14,109,508.7               |
| 目標公司B                  | 清溪麓湖片區<br>(65,206)    | 2018年1月2日 <sup>(附註3)</sup>   | 426,800,000 <sup>(附註5)</sup> | 96,680,000                          | 100%           | 32,770,945.7                   | 除稅前溢利<br>551,413.8   | 除稅前溢利<br>551,413.8   | 4,403,655.4                  | 33,368,913.0               |
| 目標公司C                  | 沙田楊公洲片區<br>(9,366)    | 2017年5月5日 <sup>(附註3)</sup>   | 93,660,000 <sup>(附註5)</sup>  | 85,895,500                          | 100%           | 6,355,589.4                    | 除稅前溢利<br>13,103.6    | 除稅前溢利<br>13,103.6    | 145,000                      | 7,203,201.9                |
| 目標公司D                  | 平湖第一地塊<br>(25,114)    | 2016年10月15日 <sup>(附註4)</sup> | 134,680,000                  | 42,025,000                          | 80%            | 29,723,810.9                   | 除稅前溢利<br>3,398,015.1 | 除稅前溢利<br>3,449,415.7 | 0                            | 73,261,093.2               |
| 目標公司E                  | 平湖第二地塊<br>(37,218)    | 2016年10月15日 <sup>(附註4)</sup> | 145,500,000                  | 40,743,000                          | 80%            | 10,487,911.9                   | 除稅前溢利<br>1,211,156.9 | 除稅前溢利<br>1,055,695.5 | 0                            | 42,423,190.9               |
| 目標公司G <sup>(附註6)</sup> | 虎門新灣片區項目<br>(14,910)  | 不適用                          | 60,000,000                   | 60,000,000                          | 100%           | 不適用                            | 不適用                  | 不適用                  | 不適用                          | 不適用                        |
| 目標公司H <sup>(附註7)</sup> | 清溪三星片區項目一<br>(30,157) | 不適用                          | 100,000,000                  | 94,000,000                          | 70%            | 不適用                            | (30)                 | 0                    | 4,950                        | 不適用                        |

## 業 務

附註1：於2019年8月31日，部分代價已由本集團的內部資源結清，且代價結餘預期將由[編纂]的[編纂]撥付。

附註2：該公司於2018年12月31日的負債多於資產，因此負債淨額為人民幣2,375,976.3元。

附註3：由於在簽立相關收購協議前於2017年及2018年在東莞市頒佈新城市更新法規或政策，故訂約方採取額外措施，以確保收購符合當時新頒佈的規則及法規。該等新法律及政策包括於2017年10月發佈的《關於村企合作改造項目備案的函》，及於2018年8月頒佈的《意見》。

附註4：根據相關收購協議，完成收購該等公司須待與相關政府部門解決有關延遲於相關公司持有的土地上動工及竣工的事項，以及閒置土地的任何問題後，方告作實。於最後實際可行日期，該條件尚未達成。

附註5：目標公司A、B、C及D的代價均高於其各自的總資產，乃由於在釐定該等公司的代價時，已計及土地的市值。目標公司A、B、C及D的資產淨值反映各目標公司收購資產(包括土地)的原始成本，而各地塊的市值將高於其各自所記錄的資產賬面值。進一步詳情請參閱物業估值報告。

附註6：由於目標公司G為由賣方G根據中國相關法律法規自個體工商戶升級至有限責任公司的公司，因此，概無可得財務資料。

附註7：公司H於2018年9月5日成立為有限責任公司。因此，截至2017年12月31日止年度，概無可得財務資料。

### (y) 向持有土地使用權的公司及／或人士收購土地

我們亦直接向持有土地使用權的公司及／或人士收購土地。與以上各段所披露收購擁有土地公司的股本權益相似，我們可直接磋商收購的條款及條件，讓我們以具競爭力的價格收購土地。

### (z) 城市更新

本公司在大灣區積極發掘有城市更新潛力土地，不論有關地塊是否列入更新範圍之內。我們經常向第三方購買具城市更新潛力的土地，但亦會與地方政府或同鄉會訂立合作協議參與城市更新。

於往績記錄期間，我們參與城市更新開發項目。城市更新開發項目的主要成果為：(i)將分散的土地使用權合併為一個有利於開發並由我們統一的地塊；及(ii)改變相關重建區的土地分區，(例如市中心附近的工業用地)允許作住宅及／或商業用途以補足本集團的重建策略。



## 業 務

### 先前的城市更新制度

於2018年8月，東莞市人民政府刊發《意見》以正式規範東莞市城市更新的過程。該意見推出單一主體掛牌招商模式並逐步淘汰城市更新合作模式，並對權利人模式下的城市更新提出更嚴格的要求。然而，在相關法律允許的情況下，我們將繼續在權利人模式及村企合作模式下進行城市更新。

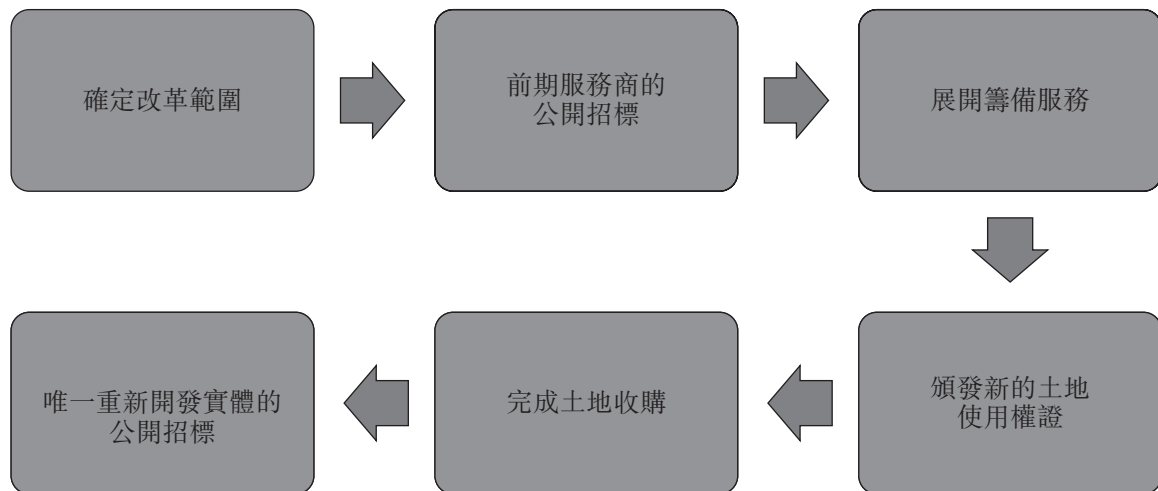
在合格的城市更新區域內擁有超過80% (按地盤面積) 土地使用權的所有人，可以在權利人模式下啟動城市更新。在權利人模式下，只要遵循規定的程序以及滿足所有土地使用權審批的條件，則允許合資格土地所有人自行啟動城市更新項目，並獲得必要的批文及新的土地出讓。

在村企合作模式下，企業可以與農村集體經濟組織合作進行城市更新項目。《意見》逐步淘汰合作模式，但在東莞三舊意見頒佈前已登記的現有項目仍可繼續，惟所參與的有關各方在意見頒佈後一年內已確定合作企業。

有關進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽—有關城市更新項目的法規」、「行業概覽—城市更新市場概覽—權利人模式」及「行業概覽—城市更新市場的概覽—村企合作模式」分節。

### 現行城市更新制度

總括而言，單一主體模式下的城市更新開發項目的土地收購根據意見將涉及以下步驟：



## 業 務

- A. **城市更新單元劃定**：當地政府劃定城市更新範圍，以及決定將予更新的地塊及城市更新項目的更新方向。
- B. **公開招標選取前期服務商**：利用公開招標過程選取前期服務商。前期服務商的提供服務主要涉及制定詳細的市區更新計劃，及安排地方選舉以查明有關地區的公眾意見。城市更新計劃將提供未來的土地分區，規定可能在該土地進行開發的開發類別。市區更新計劃亦可建議應納入未來土地出讓合約及重建區土地使用權證的條件。由前期服務商編製的報告將提呈予相關作者批准。
- C. **執行前期服務**：為編製詳細的市區更新計劃，經選定的前期服務商將：*(i)* 對擬重建的地區的業主進行調查，確定彼等各自就該土地的權利及所有權；*(ii)* 考慮為受影響的當地居民提供不同的補償方案；及*(iii)* 建議單一改造主體（獨家獲准在重建區購買所有土地權的實體）的建議聘用條款。
- D. **招標選取單一改造主體**：市區更新計劃獲相關當局審批後，將通過公開招標選出單一改造主體。
- E. **完成土地收購**：獲選單一改造主體將於支付按金後獲得土地收購批文。單一改造主體於獲委任後通常有六個月時間向現有業主收購所需部分的土地業權。
- F. **發出新土地使用權證**：收購完成後，重建區的所有原有土地使用權將被有關當局撤銷，而單一改造主體將：*(1)* 補地價；*(ii)* 訂立新的土地出讓合同；及*(iii)* 發出新土地使用權證。

雖然只有在指定開發商作為前期服務商或單一改造主體後才能正式開始城市更新開發（或對於權利人模式或村企合作模式下的城市更新而言，乃為向有關政府部門申請城市更新之後），我們將對潛在的城市更新項目進行初步研究和工作，通常為在就前期服務商或單一改造主體招標之前2至3個月。

為尋找用於城市更新項目的合適土地，城市更新收購團隊的成員經常到訪廣東省各個地區（尤其是東莞），搜尋具潛力的城市更新。我們亦可從經常合作進行城市更新項目的其他第三方專業人士及營運商中，收到有關具潛力城市更新的資訊。

## 業 務

於評估土地時，我們考慮並計入下列多項標準：

- **現有土地條件**
  - 該地塊毗鄰市鎮中心，以及其是否可連接高速公路或其他公共交通網絡；
  - 已於地塊所建的物業及基建設施是否適合本集團對特定地塊的開發目標；
- **政府計劃：**
  - 地區劃分—例如，劃分為基本農田的地塊不得用於城市更新開發；
  - 地塊上的建設是否可行，已達到綠化所需土地的最小比例和預期容積率；
- **城市更新開發的具體要求是否能被滿足：**
  - 最低地盤面積是否達到100,000平方米(相當於150畝)，即允許進行城市更新開發的最低地盤面積；
  - 樓宇是否已建好—倘樓宇已建，地塊將僅獲准用於城市更新開發；
  - 樓齡—倘所有在建樓宇已於2009年或之前竣工，則地塊將僅獲准進行城市更新開發；
- **潛在投資回報：**
  - 經滿足地方政府就城市更新開發制定的要求後之本集團可銷售建築面積—例如在相關地塊內建設醫院及學校；
  - 預期安置成本；
  - 補足土地溢價所需的金額；
  - 從城市更新開發可能產生的預期毛利／純利；及
  - 投資回報週期。

在選取單一主體企業的公開招標過程中，我們會考慮以下各項方決定是否對城市更新開發項目作出承諾：

## 業 務

- 有關開發項目的潛在收購成本及整體回報；
- 有關地塊權利人的身份及位置；
- 完成收購所需時間；
- 存在的任何法定業權瑕疵；及
- 建議重新發展規劃的可行性研究結果。

為評估及控制我們喪失我們承諾收購用於城市更新的土地之資本的風險，於決定我們可能收購的土地時，我們會考慮城市更新項目的可行性研究及僅收購我們認為對城市更新項目乃屬重要的地塊，或者一旦城市更新項目取得進展及變得廣為眾知時我們預測變得難以收購的地塊。

最重要是確保我們可在規定時限內完成收購過程，因未能完成或會導致我們作為單一主體企業的地位被終止，而中國政府有可能會沒收已支付的土地按金(區內一般為土地總成本的10至20%)。

為增加我們成功完成我們所從事的城市更新項目的機會，我們採納下列策略：

- **採納並遵守有關部門頒佈及支持的最新法律、法規及政策**

本集團積極適應監管城市更新程序的不斷變動之法律環境。我們將繼續集中精力按照《意見》所訂明的法規、法規及政策來尋求城市更新項目。其報告近期推出的《廣東省人民政府關於深化改革加快推動「三舊」改造促進高質量發展的指導意見》粵府[2019] 71號》及東莞市人民政府辦公室關於印發《東莞市城市更新新單一主體掛牌招商操作規範(試行)》的通知，二者均於2019年頒佈。

我們認為，若我們遵守有關部門規定或促進的方法及程序，則我們可更好地衡量政府的態度且有很大機會競得城市更新的投標(無論作為前期服務商或單一主體)。

## 業 務

- **前期服務商**

我們將在機會出現時尋求成為前期服務商。作為前期服務商，我們將(i)對當地受影響居民在補償方面的要求有第一手了解；(ii)獲得關於土地的資料(例如土地的法律狀況，包括該土地是否可以自由轉讓或是否存在法律缺陷)；(iii)更好地管控當地居民的補償計劃。這將使我們能夠更好地整體評估城市更新的前景，並且重要的是，確定哪些地塊較其他土地對項目更為關鍵。

- **同時購買土地**

根據開發的需求並利用我們通過區域深耕策略在相關地塊上獲得的知識並作為前期服務商，我們可能會於城市更新過程之前在重建項目中收購重建區域的全部或部分地塊，以便(i)通過減少必須在重建區內進行協商的土地擁有人的數量來加快城市更新開發；(ii)減少頑固土地擁有人的機會，彼等可能會極大地增加我們的收購成本；(iii)促成強制性收購；及/或(iv)阻止競爭。

於往績記錄期間，本集團已完成一個項目的城市更新程序，並於特定時間內成功完成相關土地的收購事項。於最後實際可行日期，我們的其他城市更新項目尚未推進至我們須作為單一改造主體進行收購的階段。

在城市更新開發項目中，我們可能從事土地安置工作，我們或原土地使用權所有者負責向受影響的當地居民的補償和安置，拆除現有結構及清理相關土地區域。進一步詳情請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們涉及安置現有居民的土地安置工作或會延誤或未必按計劃完成」分節。除以下各段所披露者外，我們於往績記錄期間並無參與任何大型土地安置工作。

於往績記錄期間，我們已完成東莞市虎門鎮地塊的市區更新程序，用作開發虎門濱海城。於2019年9月30日，該開發項目的可銷售建築面積為102,047平方米，佔我們於東莞市在建項目的合計可銷售建築面積的71.7%，或我們於2019年9月30日在中國全部在建項目的可銷售建築面積的10.0%。由於我們尚未完成城市更新項目(包括虎門濱海灣)的開發，於最後實際可行日期，我們並無自其錄得任何收益。有關我們開發虎門濱海灣的進一步詳情，請參閱「我們的物業 — 我們的物業組合 — 我們於東莞的物業項目」分節。

## 業 務

於最後實際可行日期，我們的城市更新項目包括：

- 我們已與相關政府展開市區更新程序的三個項目，或已就城市更新的建議申請與機關展開正式討論；及
- 我們就七個項目所收購或訂約收購的八個物業或地塊(或其權益)，據我們認為其有潛力開發為具有所需政府批准或龐大重建區域的土地使用權的城市更新項目。

有關上述三個項目的詳情載列如下。

### (a) 樟木頭寶山項目

此項目城市更新項目涉及土地安置工作。

於2013年8月14日(於2017年5月16日補充)及2014年10月26日，滙景集團(作為買方)分別與東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社(作為賣方)訂立買賣協議，及與一個獨立的經濟組織訂立合作協議，以及於2014年2月27日與東莞市樟木頭鎮人民政府訂立合作協議，內容有關位於廣東省東莞市樟木頭鎮的總地盤面積為175,000平方米的多幅土地(「樟木頭寶山片區」)。

誠如各訂約方之間所協定，滙景集團負責向受土地安置工作影響的當地居民(彼等並非東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社的一部分)支付賠償，而東莞市樟木頭鎮圩鎮股份經濟聯合社全面負責與其受影響居民聯絡及磋商。

截至最後實際可行日期，滙景集團與受土地安置工作影響的當地居民訂立兩份土地安置協議(統稱「土地安置協議」)，據此，我們已同意向居民支付現金及/或安置房屋作為安置補償。於2019年2月19日，滙景集團已與(其中包括)樟木頭寶山片區內的一幅土地(其劃分為工業用地)的擁有人訂立資產購買協議。根據資產購買協議，我們已同意以人民幣40百萬元購買地盤面積為13,258平方米的地塊。

我們預計我們就此項目進行安置工作的總成本將為人民幣1,864.5百萬元，包括潛在拆除及賠償費用。經計及樟木頭寶山片區的預期價值(以空置土地基準計算)為人民幣4,342.4百萬元，我們預計完成土地安置工作所產生的潛在收益將為人民幣2,477.9百萬元。有關土地估值的進一步詳情，請參閱物業估值報告第23項物業。

## 業 務

誠如中國法律顧問告知，於最後實際可行日期，上述買賣協議及資產購買協議為有效及可對訂約方強制執行，並符合適用的中國法律及法規。我們的中國法律顧問告知，根據適用法律，宅基地可能無法合法轉讓予當地村組織以外的實體，故土地安置協議可能無效。然而，於2019年6月24日與東莞市樟木頭鎮城市更新局進行訪談時，更新局的官員認為，本集團可能依賴土地安置協議申索城市更新過程中的土地權益。

該項目正在村企合作模式下進行城市更新，其隨著意見的引入而逐步淘汰。倘若我們因任何原因而未能進行該城市更新項目或不得不重新啟動，我們可能無法重新啟動該城市更新過程，除非我們能夠在單一主體模式下重新啟動城市更新過程。有關更多詳情，請參閱本文件「風險因素 — 我們的業務及營運(包括城市更新項目)嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響」。

於最後實際可行日期：

- A. 除上文所述的買賣協議外，我們並無就上述樟木頭寶山片區訂立任何協議；
- B. 我們尚未取得樟木頭寶山片區內土地的土地使用權證，倘若取得有關的土地使用權證，則將根據擬定的容積率，包括385,000平方米的建築面積；
- C. 我們正處於本文件「行業概覽 — 城市更新市場概覽 — 村企合作模式」所闡述圖表第(v)步，並正在與當地村委會進行協商，正在編製規劃文件草案(關於再開發方案、復墾及土地業權的重新頒佈、任何強制性收購及安置補償條款等)以獲得當地政府的批文。

### (b) 萬江共聯項目

此項目城市更新項目涉及土地安置工作。

於2015年6月18日，滙景集團與東莞市萬江街道經濟聯合社訂立一項合作協議，內容有關廣東省東莞市萬江區若干總地盤面積58,230平方米的地塊(「萬江共聯片區」)。

根據各方所協定，滙景集團毋須負責支付應付予受土地安置工作所影響的當地居民的補償，而東莞市萬江街道經濟聯合社則全面負責與受影響居民的聯絡及

## 業 務

磋商工作。然而，我們負責有關重建的整體協調、規劃、投資及建築工程，並負責預付費用及開支，包括設計費、與重建過程有關的附加費用，以及協調重建所附帶的成本及開支。

待我們根據《意見》通過城市更新過程取得周邊地區內餘下地塊後，我們(或我們所委聘的承包商)將會在該幅土地上進行拆卸及清理工程，並安排對受土地安置工作影響的當地居民(如有)作出補償。

我們預計我們就此項目進行土地安置工作的總成本將為人民幣1,456.7百萬元，包括潛在拆除及賠償費用。經計及萬江共聯片區內土地的預期價值(以空置土地基準計算)為人民幣1,849.2百萬元，我們預計完成土地安置工作所產生的潛在收益將為人民幣392.5百萬元。有關土地估值的進一步詳情，請參閱物業估值報告。

誠如中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，上述合作協議為有效及可對訂約方強制執行，並符合適用的中國法律及法規。

該項目正在村企合作模式下進行城市更新，其隨著意見的引入而逐步淘汰。倘若我們因任何原因而未能進行該城市更新項目或不得不重新啟動，我們可能無法重新啟動該城市更新過程，除非我們能夠在單一主體模式下重新啟動城市更新過程。有關更多詳情，請參閱本文件「風險因素 — 我們的業務及營運(包括城市更新項目)嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響」。

於最後實際實可行日期：

- A. 除上文所述的合作協議外，我們並無就萬江共聯片區訂立任何補償或其他協議；
- B. 我們尚未取得萬江共聯片區內有關地塊的土地使用權證，如取得相關土地使用權證，根據建議容積率計算，建築面積將為360,180平方米；
- C. 我們尚未因萬江共聯片區的建議土地安置工作產生任何成本；及
- D. 我們正處於本文件「行業概覽 — 城市更新市場概覽 — 村企合作模式」所闡述圖表第(iv)步，並正在編製有關受影響居民的賠償計劃草擬本及編寫與區內土地所有權有關的數據，以協助有關政府部門將予頒佈的分層分戶平面圖。



## 業 務

### (c) 虎門新灣項目

於2017年1月17日(2017年2月21日及2017年4月1日經補充)，我們訂立合約以收購總佔地面積14,910平方米的地塊，藉此在東莞市虎門鎮預計建築面積為44,730平方米的面積展開城市更新項目(「虎門新灣片區」)。於最後實際可行日期，收購事項有待賣方完成升級為有限公司。由於我們預期於該收購事項完成後擁有整個虎門新灣片區的土地使用權，我們預期不就該項目進行任何土地安置工作。

該項目於《意見》頒佈前已按權利人模式啟動，以進行城市更新，而按權利人模式進行的城市更新要求隨著《意見》的引入而變得更加嚴格，倘若我們因任何原因而未能進行該城市更新項目或不得不重新啟動，我們可能無法重新啟動該城市更新過程，除非我們能夠在單一主體模式下重新啟動城市更新過程。有關更多詳情，請參閱本文件「風險因素 — 我們的業務及營運(包括城市更新項目)嚴格受政府政策及規例規管。我們易受中國房地產市場及我們營運所在地區政策的不利變動影響」。

於最後實際可行日期，我們正處於本文件「行業概覽 — 城市更新市場概覽 — 權利人模式」所闡述圖表第(v)步，並已確定城市更新的建議範圍，且正在等候政府對虎門新灣片區實施解決方案(當中將釐定城市更新範圍及條件)的決定。

有關上述我們認為有潛力發展為城市更新項目的八個地塊的詳情載列如下。於最後實際可行日期，我們尚未就該等地塊展開任何城市更新程序。

| 地塊                        | 地點     | 概約佔地面積<br>(平方米) |
|---------------------------|--------|-----------------|
| 洪梅洪屋渦片區                   | 東莞市洪梅鎮 | 115,544         |
| 沙田稔洲片區                    | 東莞市沙田鎮 | 77,688          |
| 清溪鹿湖片區                    | 東莞市清溪鎮 | 65,206          |
| 清溪三中片區 <sup>(附註1)</sup>   | 東莞市清溪鎮 | 35,945          |
| 清溪三星第一片區 <sup>(附註2)</sup> | 東莞市清溪鎮 | 30,157          |
| 南城蛤地片區                    | 東莞市南城區 | 29,519          |
| 清溪三星第二片區 <sup>(附註2)</sup> | 東莞市清溪鎮 | 16,000          |
| 沙田楊公洲片區                   | 東莞市沙田鎮 | 9,366           |
| <b>總計</b>                 |        | <b>379,425</b>  |

附註1：我們已就該地塊取得相關國有土地使用權證。

附註2：由於一項建議城市更新開發項目，清溪三星第一片區及清溪三星第二片區已被收購。

## 業 務

我們計劃透過權利人模式重新發展洪梅洪屋渦片區及沙田稔洲片區，以及透過單一主體掛牌招商模式重新開發其他地塊。

就上文所述而言，我們將持續評估市場上的機遇，以收購我們認為關鍵或另外合適我們已規劃城市更新的地塊。於最後實際可行日期，我們正在就已收購(或訂約收購)的各幅地塊進行可行性研究，及：

- (a) 就洪梅洪屋渦片區及沙田稔洲片區而言，我們處於本文件「行業概覽 — 城市更新市場概覽 — 權利人模式」分節下的流程圖所述第(i)步；及
- (b) 就其他地塊而言，我們處於本節「我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — (i)研究及投資 — 土地收購 — (z)城市更新 — 現行城市更新制度」分節下的流程圖所述第A步。

### 土地安置

於最後實際可行日期，樟木頭寶山項目及萬江共聯項目涉及土地安置工作，且我們已與受影響當地居民訂立合共兩項土地安置協議，即與樟木頭寶山項目有關的土地安置協議。有關因與樟木頭寶山項目及萬江共聯項目有關的土地安置工作而產生的總成本及潛在收益，請參閱上文「(a)樟木頭寶山項目」及「(b)萬江共聯項目」各節。於最後實際可行日期，我們正在與當地村委會進行協商且正在編製規劃文件草擬本或賠償計劃供當地政府批准，且並未委聘任何第三方進行土地安置工作(包括拆遷工作)。當上述項目進度推進至安置階段時，我們應委聘具有必要資質的第三方進行土地安置工作(包括拆遷工作)。據我們的中國法律顧問告知，於最後實際可行日期，滙景集團訂立的上述合作協議、買賣協議及資產購買協議屬有效及對訂約各方均有法定約束力，且遵守適用法律法規。然而，我們的中國法律顧問告知，由於土地安置協議旨在轉移村民擁有的宅基地，故土地安置協議有可能面臨無效的風險。有關進一步詳情，請參閱上文「(a)樟木頭寶山項目」。有關與土地安置工作相關的風險之詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們涉及安置現有居民的土地安置工作或會延誤或未必按計劃完成。」分節。

## 業 務

### (ii) 項目規劃及設計

我們的設計部門負責產品研究、開發、規劃及設計。我們非常重視客戶的需求，並引入以客戶為導向的設計，根據客戶的生活方式和習慣為客戶帶來更多便利和增值體驗。我們亦在初始規劃階段考慮每個地塊的優勢及長處，以便設計出可從地塊中獲取最大價值的計劃。

在開發階段，我們的設計部門為開發項目創造總體規劃，設計規範和主題，並與獨立第三方設計師和建築師合作，創建以客戶為中心的設計。雖然我們的設計部門負責管理整體規劃和設計工作，但具體的設計工作均外包給獨立的第三方設計師和建築師。我們通過招標流程聘請專業的建築和設計公司，並根據彼等提出的設計，可靠性和質量方面的聲譽以及彼等的競標價格進行甄選。為提高我們開發項目的價值和適銷性，我們聘請著名的國內和國際設計公司為我們的開發項目進行詳細的設計工作。

### (iii) 投標及採購

#### 承包商及採購

我們委聘合資格第三方承包商負責物業開發項目建設的所有階段。一般而言，由一名總承包商負責主要建設工程，包括建造主要結構部分、設備安裝及工程作業。除總承包商外，我們亦委聘承包商負責外牆工程、內部裝修及園境工程。倘由於政府壟斷、技術壟斷或市場壟斷，則僅只有一個合格承包商，我們的採購部通過以下方式管理承包商的參與：

- 邀請投標；
- 透過比較幾家承包商提供的價格甄選承包商；
- 委聘由主席直接指定的承包商；及
- 向策略合作承包商購回。

當有特定開發項目或合約進行招標，我們會從承包商名單中依據彼等是否合適及聲譽而作出篩選，且每次招標會邀請約三至六名符合我們所有要求的承包商參與。我們將考慮包括彼等的營運、於同類開發項目中的表現、與其他知名公司的過往合作以及能力與優勢等因素。一般而言，最終同時基於技術上及商業上的考慮作出共同決定，選出成功中標的承包商。我們相信，委約進行我們的建設工程讓我們可借助工程承包商的企業精神，亦可讓我們專注於主要業務，即物業開發規劃及監督。

除我們的工程承包商外，我們亦通過第三方供應商直接採購其他貨品及服務，例如內置家俱、廚房用具、照明設備、雕塑、平面設計、空調維修及地質測量。我們主要

## 業 務

向中國供應商購買建築材料。我們的工程部門及項目管理部門負責監督各個物業項目開發的質量。我們自行採購若干專用建築材料及設備，一般不會維持建築材料庫存，僅會按需要訂購該等材料及設備。於往績記錄期間，我們並無經歷任何建築材料及設備供應短缺或延誤，致使曾對我們的業務營運造成重大不利影響。

### (iv) 開發與施工

#### 工程監督

根據相關中國法律法規，於施工開始前，我們首先要取得相關土地的開發權和所有必要的許可證和證書，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證和建設工程施工許可證。

我們的項目管理部負責監督施工進度和控制項目預算。在施工期間，我們的項目管理部按照相關法律法規進行月度項目的質量安全檢查，監督施工進度。我們的項目管理部亦審查所有承包商和採購合同，以確保所產生的成本、工程質量和施工計劃的執行令我們滿意。倘項目開發過程中發生質量和安全事故，我們的項目管理部門會及時進行分析，以盡量減少損失。

#### 質量控制

我們非常重視開發項目建設及監督的質量控制，並已採取質量控制程序以確保遵守相關法律法規。於最後實際可行日期，我們有12名僱員致力於質量控制職能。質量控制始於選擇高質量的建築承包商。進一步詳情請參閱本節「—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(iii)招標和採購—承包商和採購」分節。我們的項目管理部門定期檢查和審查這些承包商的資格和業績，以確保其表現達到我們的標準。

此外，我們的質量控制系統規管開發過程的各個方面。於總部層面，我們的項目管理部負責監督所有開發項目的整體建設過程。有關部門會對在建項目進行審查，定期作實地視察。倘有任何不合規情況，項目管理部門會將問題上報管理層關注，並且要求修正有關問題。

於個別開發項目層面，我們各項目公司內的工程部負責監督彼等各自項目的質量控制過程，緊密監察相關開發項目的質量及時間表，以及挑選建築材料。項

## 業 務

目公司內所有相關部門須嚴格遵守我們的標準及程序。倘有任何問題情況，則將上報項目公司首席執行官關注，亦會上報總部層面的營運部及董事與高級經理。

此外，我們聘請第三方顧問根據我們內部質量標準與現場實測對比，每季度對承包商和員工的工作質量進行質量審查。我們相信獨立第三方的定期審查將為我們提供建築質量的客觀反饋，激勵我們的員工和承包商遵守我們的質量標準，並加強我們的整體質量控制。

### 成本管理

我們已建立一套全面的成本管理系统，為我們成本管理部管理的開發項目設定相關預算。成本合同措施分三個階段實施：(i)預先投資：估算成本以計算溢利預測；(ii)設計：於確認設計時得出詳細預算；(iii)發展：隨著發展的繼續，持續進行監測。

對於每個開發項目，我們的成本管理部於評估其他部門提供的設計資料後，編製目標預算估計報告。於開發過程中，彼等亦每月審查、核實及分析項目公司的成本報告，以便根據實際施工過程修改目標預算估算報告。每個開發項目的成本報告由我們的成本管理部每月加以編製，任何異常的成本增加都會很快上報至管理團隊。我們相信該程序使我們的成本管理中心能夠有效控制成本。

### 人防範圍

根據相關中國法律法規，城市新建民用建築須修建戰時可用於民防用途的地下室。根據相關中國法律法規，物業項目民防工程的建築面積視乎物業項目的規模、性質及設計而定。

於2019年9月30日，按相關中國法律法規，我們的物業項目包括計劃用於人防工程的停車場，總建築面積約為32,329平方米（「指定停車場」）。有關我們物業項目中設計作人防工程的建築面積詳情，請參閱物業估值報告。計劃用於人防工程的停車場入賬列作不可銷售物業。

誠如我們的中國法律顧問所告知，於最後實際可行日期，(i)我們有關所有在建物業的人防工程建設已動工，以及(ii)當地人防部門已出具人防竣工驗收證書／記錄，除本文件另有披露外，在所有重要方面均遵守人防法。有關我們此方面不

## 業 務

合規的進一步詳情，請參閱本節「一 遵守法律法規 — 過往不合規事件 — (B) 於往績記錄期間的其他過往不合規事件」分節。亦請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們未能遵守有關人民防空事宜的適用法律」分節。

指定停車場的部份建造工程已於2018年內分階段完成，預期餘下的工程將於2019年完成。指定停車場獲分類為持作出租物業。於往績記錄期間，本集團並無自指定停車場錄得任何租金收入，原因為指定停車場的大部份工程於相關期間尚未完成及交付。由於指定停車場會分階段完成，我們預期會於指定停車場交付後將其出租。

人民防空區域的使用受限於人防法規定的管理及維護條件。根據人防法，儘管人民防空區域可在和平期間使用及管理以獲取利潤，但有關使用不得損害其作為人民防空區域的功能。人防工程的設計、施工和質量亦須符合中國政府制定的保護和質量標準。如果我們未能按照適用的法律及法規維持人防領域，我們可能會受到不利的法律後果。

如果中國政府宣佈戰爭狀態，中國政府可以接管人民防空區域作為人防庇護所。進一步詳情請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的物業組合若干部分乃指定為人民防空物業」分節。

### (v) 銷售及營銷

#### 本集團的銷售及營銷活動

我們大部分物業均依賴本身銷售及營銷部門的努力進行銷售，包括電話營銷、設立展銷廳及現場銷售辦事處。我們的銷售及營銷部門負責制定營銷策略及設置營銷目標，控制項目營銷管控及預算以及評估當地銷售及營銷團隊的表現。我們相信，通過建立及加強本身的銷售及營銷部門，憑藉其他部門的支持，可更有利於我們更深入地洞悉市場，從而改進我們的營銷及定價措施，並且更能夠識別行業趨勢及客戶需求，從而有助於優化我們的產品。為使我們的銷售及營銷團隊所追求的利益與本集團連同其合資企業更為一致，我們提供以績效為基礎的薪酬待遇激勵銷售及營銷人員，其乃基於對個別銷售及營銷人員及其營銷團隊的業績評估。

## 業 務

視乎市況及特定物業項目的整體銷售情況而定，我們偶爾亦會聘請第三方房地產代理來加強我們的銷售及營銷力度。該等房地產銷售代理通過本身的營銷網絡推銷我們的物業項目，將其客戶資料庫中具潛力的客戶帶到我們的開發項目場地。作為彼等所提供服務的報酬，我們通常視乎彼等達成的銷售總額而支付佣金。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們產生的銷售開支(包括銷售及營銷人員的薪金、第三方房地產代理的佣金及與本集團銷售及營銷工作有關的其他開支)分別為人民幣89.9百萬元、人民幣72.9百萬元、人民幣71.3百萬元及人民幣31.4百萬元，與銷售或預售活動所得款項的增長一致。於2019年9月30日，我們的銷售及營銷部門有85名員工。

我們的銷售和營銷管理部門積極參與，包括從早期階段、開發項目定位到後期階段(如價格設定和開放銷售)，以確保我們的物業項目定位明確及確定概約價格。

### 預售

按照行業慣例，我們於工程竣工前進行預售物業。我們的銷售和營銷管理部門負責根據我們的內部標準設置展廳、展示單位和陳列區域，以便為我們的客戶呈現我們物業項目的質量和設計的視像。根據相關法律法規，我們必須先遵守若干條款方可獲得開始預售的批文，有關條款包括：

- 必須已取得相關土地使用權證；
- 必須已悉數支付土地出讓金；
- 就擬作預售的物業單位的物業項目所出資資金必須佔該物業項目投資總額至少30%；
- 必須已確認工程進度以及預計竣工及交付日期；及
- 必須已取得當地建設局發出的預售許可證。

於往績記錄期間，在取得預售許可證時，我們並未遇到任何重大延誤，從而對我們的營運造成重大不利影響。

此外，我們亦需使用中國政府規定的標準買賣協議。我們向相關地方政府部門註冊有關預售，並根據相關的中國法律法規對目標物業的質量提供必要保證。

## 業 務

已取消的訂約銷售是在首付和簽訂買賣協議後取消的銷售交易。於往績記錄期間，有少數取消合約銷售情況。據董事所知，於往績記錄期間取消的合約銷售的原因並非與我們有關，且對我們的財務狀況並無構成重大不利影響。

### 定價政策

在開始物業項目銷售工作之前，我們根據多種因素確定整體營銷預算、各物業項目的總體銷售目標和平均目標銷售價格，包括我們所產生的總成本、目標概率水平、競爭格局、地點、樓層、朝向方向、視野、目標客戶以及市場上可比物業的價格。我們根據市場反應調整銷售過程中的售價。

我們必須不斷監控瞬息萬變的市場狀況，並酌情調整物業項目的銷售價格。

作為我們營銷策略的一部分，於往績記錄期間，我們根據(其中包括)客戶所選的付款計劃及客戶向我們購買的物業數目，向客戶提供折扣。我們認為上述折扣能有效吸引潛在客戶，我們認為所給予的折扣符合當時的市場慣例。

### 付款安排

客戶可透過一次性付款、分期付款或商業銀行提供的按揭貸款購買我們的物業。

我們通常要求客戶在訂立物業買賣協議時支付訂金。倘客戶違約，則該等訂金會被沒收。通過一次性付款購買物業的客戶一般需要在訂立相關物業買賣協議後於規定期限內全數結清所有購買價格。通過分期付款購買物業的客戶須根據協定的付款時間表支付每期款項。以按揭貸款購買物業的客戶，通常須於訂立物業買賣協議時支付總購買價格的30至40% (倘該物業為住宅物業) 或50% (倘該物業為商用物業)。未償還款項根據各自的按揭文件於規定期限內結清。

### (vi) 開發項目竣工及交付

我們根據買賣協議的條款，努力及時向客戶交付已竣工物業。就此而言，我們緊密監察工程時間表，務求在相關買賣協議指定的時限內，按照遵守中國法律法規的方



## 業 務

式，向客戶交付物業。根據標準物業買賣協議，倘我們無法按照規定的時間交付物業，我們將面臨罰款，金額按規定的交付日期起至實際交付日期期間相關物業每日全部購買價的0.01%計算，總罰款總額上限為相關物業購買價的2%。

在(a)滿足買賣協議中規定的所有條件(通常包括收到物業的全部購買價款)，及(b)完成物業檢查並確保已達致先決質量標準後，我們將向客戶發出通知，確認物業可以交付。

我們亦可向地方當局提供一切所需資料以作登記，藉此於物業買賣協議規定時間內為客戶獲取其各自的物業所有權證。隨後，地方當局可為各個物業單位批出各自的物業所有權證或房地產權證。倘我們未能在規定時間內獲得各自的物業所有權證或房地產權證，則客戶有權拒絕履行買賣協議，而我們可能面臨罰款，通常上限為為相關物業購買價的2%。

根據我們的會計政策，我們於物業交付予客戶時確認收益。客戶獲批物業所有權證或房地產權證，並不影響我們確認銷售物業的收益。

於往績記錄期間，(x)我們並無在開發項目竣工或交付相關售後業權文件後出現任何重大延誤，及(y)並無出現根據預售時所訂立正式買賣協議的買方違約事件會對我們的業務營運造成重大影響的任何情況。

### 保證及售後服務

#### 保證及退貨

我們根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》就建築結構的質量向客戶提供保證。此外，我們亦根據已公佈的國家標準就若干設備及固定裝置(如適用)提供質量保證，一般為期兩年。具體而言，我們就住宅物業提供以下保修(其中包括)：

- 與物業的地基及主要結構有關的缺陷—為合理使用相關物業而制定的時間；
- 與物業表面外部防水有關的缺陷—五年；
- 與浴室、房間及牆壁內部防水有關的缺陷—五年；
- 與牆壁及天花板灰泥層有關的缺陷—兩年；

## 業 務

- 與牆壁開裂或大面積打磨有關的缺陷一兩年；
- 與門窗開裂或硬件受損有關的缺陷一兩年；
- 與內部佈線、燃氣管道、污水管道及設備安裝有關的缺陷一兩年；及
- 與室內精裝修工程有關的缺陷一兩年。

倘缺陷乃因我們的承包商之一所造成，相關承包商則全面負責以其本身的成本於合約下規定的原定時限內糾正缺陷。

我們不對因第三方造成的缺陷或自然災害造成的不當使用和缺陷提供保證。一般而言，除我們違反物業買賣協議外，我們不允許客戶退回物業。於往績記錄期間，客戶並無退回物業。

### 售後服務

我們依賴銷售及營銷部門提供售後服務。我們的客戶服務團隊亦負責通過客戶滿意度調查，收集及分析客戶數據，藉此提高服務質素、識別客戶喜好及向工程管理團隊提供有關反饋，以便其在開發項目設計及營銷策略方面改善我們的營運。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別接獲25宗、23宗、29宗及5宗關於物業質量的客戶投訴，主要是由於內部修葺未盡完善或出現瑕疵。

此外，我們亦因延遲按照(i)與客戶訂立的購買協議以及(ii)與客戶、商業銀行及我們訂立的按揭協議交付業權文件而被客戶投訴，出現延誤的原因包括辦理相關手續所需的時間較預期為長或在開始辦理相關手續(如相關土地使用權當局的審查程序以及相關業權當局的登記、審批及製證程序)時出現延誤。除本文件另行披露者外，我們相信，我們能夠按照相關買賣協議及按揭協議的規定及時為客戶申請辦理及交付業權文件，從而能有效減少涉及延遲交付業權文件的客戶投訴數量。

### 客戶及供應商

我們的住宅物業買方主要為中國的個體買方，而我們的商用物業客戶則包括個人買家、企業及其他業務實體。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大客戶分別佔我們總收益的2.3%、2.2%、1.6%及2.3%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的單一最大客戶分別佔我們總收益的0.5%、0.6%、0.6%及1.0%。

## 業 務

我們的主要供應商為工程承包商及建築材料供應商。我們認為，中國建築行業總體上競爭激烈且分散，因此可輕易找到許多承包商。於往績記錄期間，我們委聘大量承包商及分包商，並且於中國採購所有建築材料。我們認為，倘任何供應商未能向我們提供所要求數量及／或質量的已訂約服務或原材料，我們仍能夠按可比成本及時取得充足供應。

於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的五大供應商分別佔我們總採購額的65.7%、75.7%、66.1%及59.6%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的單一最大供應商分別佔我們總採購額的18.8%、24.2%、24.0%及18.9%。於2019年6月30日，我們與該等主要供應商的業務關係一般已超過三年。

下表載列於截至2016年12月31日止年度我們的五大供應商詳情：

| 供應商背景及業務簡介                                     | 業務關係時長  | 佔截至<br>2016年<br>12月31日<br>止年度<br>總採購額<br>百分比 | 信貸期及付款方法                    |
|--|---------|--|-----------------------------|
| 供應商A，於北京的建築及物業開發公司                             | 自2015年起 | 18.8%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至30天  |
| 供應商B，於浙江的建築及物業開發公司                             | 自2014年起 | 15.7%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至35天  |
| 浙江新東方建設集團有限公司，於浙江的建築及物業開發公司                    | 自2014年起 | 15.1%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至135天 |
| 河源市天宇建築工程有限公司，於河源的建築及物業開發公司                    | 自2014年起 | 8.1%   | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至120天 |
| 東莞市滙豐建築工程有限公司，於東莞的室內裝飾公司，於[編纂]後根據上市規則為本公司的關連人士 | 自2014年起 | 8.0%   | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至30天  |

## 業 務

下表載列於截至2017年12月31日止年度我們的五大供應商詳情：

| 供應商背景及業務簡介                  | 業務關係時長  | 佔截至<br>2017年<br>12月31日<br>止年度<br>總採購額<br>百分比 | 信貸期及付款方法                    |
|-----------------------------|---------|--|-----------------------------|
| 供應商A，於北京的建築及物業開發公司          | 自2015年起 | 24.2%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至30天  |
| 浙江新東方建設集團有限公司，於浙江的建築及物業開發公司 | 自2014年起 | 20.9%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至135天 |
| 河源市天宇建築工程有限公司，於河源的建築及物業開發公司 | 自2014年起 | 16.4%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至120天 |
| 供應商B，於浙江的建築及物業開發公司          | 自2014年起 | 7.2%   | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至20天  |
| 浙江永拓建設有限公司，於浙江的建築及物業開發公司    | 自2014年起 | 7.0%   | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至45天  |

下表載列於截至2018年12月31日止年度我們的五大供應商詳情：

| 供應商背景及業務簡介                  | 業務關係時長  | 佔截至<br>2018年<br>12月31日<br>止年度<br>總採購額<br>百分比 | 信貸期及付款方法                    |
|-----------------------------|---------|--|-----------------------------|
| 供應商A，於北京的建築及物業開發公司          | 自2015年起 | 24.0%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至30天  |
| 河源市天宇建築工程有限公司，於河源的建築及物業開發公司 | 自2014年起 | 14.1%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至120天 |
| 供應商G，於廣州的建築及物業開發公司          | 自2016年起 | 13.4%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至30天  |
| 供應商H，於湖南的建築及物業開發公司          | 自2015年起 | 8.6%   | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後15天         |
| 福建省世新工程營造有限公司，於福建的建築及物業開發公司 | 自2018年起 | 5.9%   | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後45天         |

## 業 務

下表載列於截至2019年6月30日止六個月我們五大供應商詳情：

| 供應商背景及業務簡介                          | 業務關係時長  | 佔截至<br>2019年<br>6月30日<br>止六個月<br>總採購額<br>百分比 | 信貸期及付款方法                    |
|-------------------------------------|---------|--|-----------------------------|
| 河源市天宇建築工程<br>有限公司，於河源的<br>建築及物業開發公司 | 自2014年起 | 18.9%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至120天 |
| 供應商E，於廣東的建築及<br>物業開發公司              | 自2018年起 | 11.7%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後15天         |
| 福建省世新工程營造<br>有限公司，於福建的<br>建築及物業開發公司 | 自2018年起 | 11.5%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後45天         |
| 浙江新東方建設集團<br>有限公司，於浙江的<br>建築及物業開發公司 | 自2014年起 | 10.8%  | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後<br>15至135天 |
| 供應商F，於廣東的建築及<br>物業開發公司              | 自2018年起 | 6.7%   | 通過銀行轉賬，<br>出具發票後15天         |

董事、彼等的聯繫人或據董事所知於最後實際可行日期擁有我們股份5%以上的任何股東，於往績記錄期間概無於我們任何五大供應商(東莞市滙豐建築工程有限公司除外)或五大客戶中擁有任何權益。

## 業 務

### 我們的項目融資

我們主要通過經營活動產生的現金流為我們的物業項目提供資金，包括預售和出售物業所得款項、銀行貸款和股權注入。於往績記錄期間，我們亦訂立多項信託及其他融資安排，以為我們的物業項目提供資金。我們力爭在實際可行範圍內利用內部資源為我們的物業項目提供資金，降低所需的外部資金水平。進一步詳情請參閱本文件「財務資料—債務—信託和其他融資安排。」分節。

### 銷售及預售所得款項

我們使用物業預售和銷售所得款項為部分建築成本提供資金。

預售所得款項是項目開發期間我們經營現金流不可或缺的來源。根據適用的中國法律法規，在我們開始對開發中物業進行任何預售活動之前必須滿足一定標準，並且預售所得款項的使用可能受到我們經營所在城市地方政府的限制。進一步詳情請參閱本文件「監管概覽—有關房地產轉讓及出售的法規—商品房預售許可證」分節。

### 銀行貸款

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的未償還銀行貸款分別為人民幣949.2百萬元、人民幣1,286.8百萬元、人民幣1,412.8百萬元及人民幣2,498.1百萬元。我們從銀行獲得發展項目融資的能力取決於中央和地方政府頒佈的各種政策。進一步詳情請參閱本文件「監管概覽—房地產融資法規—房地產開發及購地融資」分節。

### 其他融資安排—信託貸款

根據中國的行業慣例，我們有時會在日常業務過程中與信託公司或資產管理公司取得融資。我們認為，與商業銀行貸款相比，信託貸款及其他融資安排在可用性、審批機制及還款時間表方面可能不時為我們提供更大的靈活性。因此，我們將該等其他融資安排視為我們部分物業項目的有效替代資金來源，特別是在銀行信貸政策收緊期間。

## 業 務

下文載列於所示年度／期間有關我們來自信託或資產管理公司的借款。

|                   | 截至12月31日止年度              |                  |                  | 截至2019年          |
|-------------------|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                   | 2016年                    | 2017年            | 2018年            | 6月30日<br>止六個月    |
| 信託公司及資產<br>管理公司   | 債權人A<br>渤海國際信託<br>股份有限公司 | 渤海國際信託<br>股份有限公司 | 渤海國際信託<br>股份有限公司 | 渤海國際信託<br>股份有限公司 |
|                   |                          | 債權人B             | 東莞信託<br>有限公司     | 東莞信託<br>有限公司     |
|                   | _____                    | _____            | 債權人B<br>_____    | _____            |
| 信託公司及資產<br>管理公司數量 | <u>1</u>                 | <u>2</u>         | <u>3</u>         | <u>2</u>         |

於2019年6月30日，未償還信託貸款總額為人民幣428.3百萬元，佔借款總額14.3%。

## 業 務

我們與該等信託及資產管理公司訂立的貸款協議的重大條款概要為：

|               | 貸款一                | 貸款二             | 貸款三                   | 貸款四              |
|---------------|--------------------|-----------------|-----------------------|------------------|
| <b>債權人</b>    | 債權人A               | 渤海國際信託股份有限公司    | 東莞信託有限公司              | 債權人B             |
| <b>日期</b>     | 2016年11月7日         | 2017年11月27日     | 2018年1月30日            | 2017年11月27日      |
| <b>貸款金額</b>   | 人民幣150百萬元          | 人民幣200百萬元       | 人民幣150百萬元             | 人民幣100百萬元        |
| <b>年期</b>     | 自提取各貸款起計12個月       | 自提取起計60個月       | 18個月 <sup>(附註1)</sup> | 12個月             |
| <b>所得款項用途</b> | 開發滙景城市中心           | 翻新滙景城           | 建設外灘8號第二期             | 建設滙景城市中心第二期      |
| <b>狀況</b>     | 於2017年11月6日悉數償還    | 於2022年12月22日支付  | 於2019年8月8日悉數償還        | 於2018年11月29日悉數償還 |
| <b>利率</b>     | 每年10.0厘            | 每年9.0厘          | 每年12.5厘               | 每年10.0厘          |
| <b>抵押物</b>    | 衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮的若干地塊 | 於東莞大喜及滙景集團的全部股權 | 衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮         | 不適用              |

附註1：倘出售外灘8號第二期的80%，則亦須償還該貸款。

除上文所述者外，我們來自信託或資產管理公司的借款的其他重大條款一般包括：

- **契諾。**該等貸款所包括的主要契諾涉及反對就已質押資產設立新擔保、向其他第三方提供任何擔保、進一步籌集債務，及／或分派溢利或股息的契諾。
- **違約事件。**倘我們違反貸款的任何條款，包括但不限於無法根據貸款支付任何應付金額，或將所得款項用於許可用途以外的任何用途，相關債權人可根據貸款加快償還我們的借款(除非我們在規定的時間內補救違約行為(如適用))。



## 業 務

### 我們的獎項

於最後實際可行日期，本集團的物業項目已獲得以下主要獎項與嘉許：

| 獲得者           | 獎項／嘉許                | 頒發機構                         | 年份   |
|---------------|----------------------|------------------------------|------|
| 衡陽滙景房地產開發有限公司 | 2018衡陽樓市十佳人氣樓盤       | 衡陽市移動互聯網產業協會、衡陽市網路資訊協會及你好衡陽網 | 2018 |
|               | 2018衡陽樓市十佳投資價值樓盤     | 衡陽市移動互聯網產業協會、衡陽市網路資訊協會及你好衡陽網 | 2018 |
|               | 2018衡陽樓市返鄉置業推薦樓盤     | 衡陽市移動互聯網產業協會、衡陽市網路資訊協會及你好衡陽網 | 2018 |
|               | 2017年中國衡陽品牌影響力房企     | 中國指數研究院及房天下                  | 2018 |
|               | 2017年衡陽樓市十佳風雲人物獎     | 衡陽市移動互聯網產業協會、衡陽市網路資訊協會及你好衡陽網 | 2018 |
| 衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮 | 中國房產新勢力2017年投資價值旅遊地產 | 騰訊衡陽及騰訊衡陽房產                  | 2018 |
|               | 2017年中國衡陽年度影響力引領     | 中國指數研究院及房天下                  | 2018 |
|               | 2017年中國衡陽華中十佳特色文旅小鎮  | 中國指數研究院及房天下                  | 2018 |
|               | 2017年中國衡陽生態宜居典範      | 中國指數研究院及房天下                  | 2018 |

## 業 務

| 獲得者    | 獎項／嘉許                           | 頒發機構                         | 年份   |
|--------|---------------------------------|------------------------------|------|
| 滙景城市中心 | 2017安徽地產金樽獎—投資價值                | 百瑞地產網及江淮晨報                   | 2018 |
|        | 第十四屆中國房地產網路人氣<br>2017合肥樓市年度人氣樓盤 | 房天下                          | 2018 |
|        | 2017年安徽年度最佳消費者喜愛樓盤              | 合肥學院房地產研究所、新安房產網             | 2017 |
|        | 2017安徽名企名盤評選—七星鉑金名宅典範           | 新安晚報社                        | 2017 |
|        | 2016中國安徽樓市華鼎獎—城市地標綜合大盤          | 安徽省信用協會、安徽省房地產協會、市場星報社、安徽財經網 | 2017 |
|        | 2016年安徽年度十佳城市綜合體                | 合肥學院房地產研究所、新安房產網             | 2016 |
|        | 2016年度合肥房地產市場樂居人氣樓盤             | 樂居                           | 2016 |
|        | 2016安徽地產金樽獎—值得期待樓盤              | 百瑞地產網、江淮晨報                   | 2016 |
|        | 黃金十年合肥樓市—十佳城市綜合體                | 合肥學院房地產研究所、新安房產網、安徽商報        | 2016 |
|        | 黃金十年合肥樓市—十佳風雲品牌房企               | 合肥學院房地產研究所、安徽商報、新安房產網        | 2016 |

## 業 務

| 獲得者        | 獎項／嘉許                               | 頒發機構                                     | 年份   |
|------------|-------------------------------------|--|------|
| 滙景發展環球中心   | 第十四屆中國(長沙)房地產網路人氣榜—2017年賭場新標籤樓盤     | 北京搜房網路技術有限公司長沙分公司、房天下                    | 2018 |
|            | 第十四屆中國(長沙)房地產網路人氣榜—2018年十大潛力商用物業    | 北京搜房網路技術有限公司長沙分公司、房天下                    | 2018 |
|            | 2017年度湘商首選品牌寫字樓                     | 湖南異地商會聯合會、湘南協作異地商會指導服務中心、新湖南湘房頻道         | 2018 |
|            | 2017年度長沙智慧電梯及百度指數O2O房產UP榜—年度UP投資項目幫 | 分眾媒體、框架、百度                               | 2017 |
|            | 2017年首屆致美長沙航拍展覽「致美寫字樓」              | 分眾媒體、框架、紅網、紅網傳媒                          | 2017 |
| 值得期待的商業綜合體 | 長沙市房地產開發協會／長沙市房地產業協會／好房子網           | 2017                                     |      |
| 滙景集團       | 2014年度東莞最具影響力品牌房企                   | 搜狐網                                      | 2014 |
|            | 第三屆(2013年)東莞市資信地產十強                 | 東莞市廣播電視協會、東莞市房地產業協會、東莞市住房和城鄉建設局、東莞市房產管理局 | 2013 |

## 業 務

| 獲得者  | 獎項／嘉許                       | 頒發機構          | 年份   |
|------|-----------------------------|---------------|------|
|      | 2012年度房地產開發企業先進單位           | 東莞市住房和城鄉建局    | 2013 |
|      | 2013年度東莞品牌房企                | 搜房網           | 2013 |
|      | 2011年度樓市影響力品牌房企             | 搜房網           | 2011 |
|      | 第七屆房地產網路人氣榜2010年東莞最具人氣品牌    | 搜房網           | 2011 |
|      | 2011東莞十大最受網友關注房企            | 房掌櫃           | 2011 |
|      | 2010年東莞地產品牌企業金獎             | 南方日報／騰訊房產     | 2010 |
| 御海藍岸 | 珠三角最具升值潛力樓盤                 | 中國珠三角地產風向標評委會 | 2012 |
|      | 第八屆房地產網路人氣榜2011年度東莞樓市十大人氣別墅 | 搜房網           | 2011 |
|      | 2011掌櫃風雲榜2011東莞房地產十大品質豪宅    | 房掌櫃           | 2011 |
| 世紀雙子 | 2012年東莞地產最值得期待樓盤            | 東莞報業傳媒集團      | 2011 |
|      | 2011年東莞地產最值得期待樓盤            | 東莞報業傳媒集團、東莞日報 | 2010 |

## 業 務

| 獲得者  | 獎項／嘉許                     | 頒發機構                  | 年份   |
|------|---------------------------|-----------------------|------|
| 中央華府 | 2011東莞十大幸福社區最佳鄰里氛圍社區      | 房掌櫃                   | 2011 |
|      | 2010年第五屆東莞十大明星樓盤          | 南方日報、騰訊房產             | 2010 |
|      | 頂級品味豪宅獎                   | 香港文匯報、香港建築師學會、香港設計師學會 | 2010 |
| 御泉香山 | 2011年度最具置業期待樓盤            | 搜狐焦點                  | 2011 |
|      | 東莞城市標誌樓盤評選—2011年東莞最值得期待樓盤 | 東莞報業傳媒集團及東莞日報         | 2011 |
|      | 2011年最值得期待樓盤              | 東莞時報                  | 2010 |
|      | 2011年最值得期待樓盤獎             | 南方日報／騰訊房產             | 2010 |

## 競爭

中國商業及住宅物業市場的競爭十分激烈且高度分散。我們主要與其他開發商於我們營運所在的城市及我們擬營運所在的城市競爭。進一步詳情請參閱本文件「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們向新地區市場拓展帶來若干風險及不明朗因素」分節。我們部分競爭對手可能擁有較我們為多的財務及其他資源，且在設計、工程、技術、營銷及管理技巧方面可能較我們資深。然而，我們相信中國市場開發行業的准入門檻將對我們有利，原因是我們已知悉當地物業市場環境，並且在消費者市場上建立品牌知名度。我們相信，中國物業開發市場仍具有顯著潛長潛力。有關於物業開發市場競爭的進一步資料，請參閱本文件「行業概覽」一節。

## 業 務

### 保 險

誠如中國法律顧問所告知，由於我們委聘第三方承包商建設物業，而非我們自行建設，故對我們而言，中國相關法律法規規定工程承包商須就其工程項目投購保險的強制條文並不適用。除非相關貸款或融資協議有所規定，否則我們並無為住宅物業開發項目投購任何保險。倘我們就在建物業向商業銀行獲取銀行貸款，商業銀行通常要求在相關貸款悉數還款前就潛在損失或損害賠償投購若干保險。無論如何，我們一般為持作投資的商用物業開發項目投購財產保險。

我們認為，我們的第三方承包商應當就我們的開發項目工地發生的傷痛或其他個人損傷承擔責任，因此我們並無就有關責任投購任何保險。然而，根據適用的中國法律法規，我們要求開發項目的一般承包商按照訂約協議投購保險。

我們的保險有若干風險不受保障，如天災、恐怖襲擊及工程延誤引致的損失，而我們或許沒有足夠的保險保障在我們業務營運過程中可能引發的損害賠償及責任。我們認為，我們整體的保險保障符合行業慣例。進一步詳情請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 倘我們遭受的損失無法獲保險承保或足額承保，我們的業務營運及財務狀況可能受重大不利影響」分節。

### 信 息 技 術

我們的業務營運依賴信息技術系統的有效運作。我們人力資源部轄下的信息技術團隊負責信息技術系統的開發及維護，以緊貼我們的業務拓展步伐，定制迎合我們的業務需要。中央信息技術系統由我們的總部控制及操作。

我們要求員工遵從我們的信息技術系統管理指引，保護系統內資料。為協助應對該等攻擊，我們亦已建立緊急恢復系統，定期對系統內所有數據備份，並安裝高效防毒軟件。此外，我們定期對信息技術系統進行檢查，並進行必要的升級，以防止及應對潛在攻擊。例如，我們的信息安全團隊會安排演練，以確保我們的信息技術系統長期持續運作順暢。於最後實際可行日期，我們的信息技術系統未曾受到任何干擾繼而對我們的業務營運造成重大影響。

## 業 務

### 健康及安全事宜

我們為僱員提供安全防護設備，並要求承包商確保其現場施工符合適用的中國安全法律法規，且我們已制定包含有關工作安全和職業健康問題的政策和程序。我們的項目管理部和運營部監督與健康和安全的日常事項，並負責第一時間應對健康和安全事故。

我們的項目管理部門負責就本集團內部的生產安全及適當地實行建築工程而記錄及審閱統計數據。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遇到任何關於個人或財物損毀的事件或申索繼而對我們的業務經營造成重大不利影響。

### 知識產權

我們重視發展品牌，並已於香港、澳門、台灣、新西蘭及澳洲註冊我們的商標以保護我們的知識產權。此外，我們亦已註冊本集團互聯網網站huijingdc.com的域名。有關本集團知識產權的進一步詳情，請參閱本文件附錄六「法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—2. 重大知識產權」分節。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權，或(ii)任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權。

### 僱員

我們按需要基準通過不同渠道(包括獵頭公司、媒體廣告、網上廣告、現場招聘、招聘公司、校園招聘及內部轉介)於市場內積極招聘員工。在招聘過程中，我們著重考慮應徵者的專業能力、道德標準、誠信及團隊合作等特質。一般而言，未經高級管理層批准，我們亦會避免聘用現有僱員的直系親屬於同一部門或有直接業務關係的部門內任職。

## 業 務

於2019年9月30日，我們擁有503名全職員工。下表載列於2019年9月30日我們的僱員明細：

| 職能             | 僱員數目       | 佔總數百分比       |
|----------------|------------|--------------|
| 高級管理層          | 8          | 1.6          |
| 人力資源、信息技術及行政管理 | 95         | 18.9         |
| 開發及投資          | 28         | 5.6          |
| 工程及設計          | 60         | 11.9         |
| 成本管理、招標及採購     | 74         | 14.7         |
| 項目及營運          | 58         | 11.5         |
| 銷售及營銷          | 82         | 16.3         |
| 會計及融資          | 77         | 15.3         |
| 法律及審計          | 21         | 4.2          |
| <b>總計</b>      | <b>503</b> | <b>100.0</b> |

| 地理位置      | 僱員數目       | 佔總數百分比       |
|-----------|------------|--------------|
| 香港        | 24         | 4.8          |
| 東莞        | 269        | 53.5         |
| 長沙        | 54         | 10.7         |
| 衡陽        | 44         | 8.7          |
| 合肥        | 53         | 10.5         |
| 河源        | 59         | 11.7         |
| <b>總計</b> | <b>503</b> | <b>100.0</b> |

為確保我們的僱員具備與其職位相關的技能及知識，我們為僱員同時提供內部及外部培訓機會。培訓計劃可以針對公司層面、部門層面或個人層面，並根據個別團隊或僱員的特定需要作出調整。

我們為僱員提供具競爭力的薪酬待遇，其中包括基本薪金、津貼、酌情花紅、基於績效的獎金及年終獎金以及社會保險及住房基金供款。一般而言，我們按個別僱員的資格、經驗、職位及資歷釐定薪金。我們的僱員不會透過任何工會或集體談判協議商議僱傭條款。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們的勞工成本分別為人民幣48.7百萬元、人民幣76.3百萬元、人民幣104.7百萬元及人民幣54.5百萬元，分別佔總收益的2.3%、6.4%、4.7%及4.1%。



## 業 務

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的業務營運並無因罷工或其他勞資糾紛而經歷任何重大中斷，我們亦無被提起任何勞資相關的重大法律訴訟。我們的中國法律顧問亦已告知我們，除本節內「一 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節所披露者外，我們在所有重大方面均已遵守所有適用的中國勞工法律法規。

### 環保事宜

我們須遵守若干環保法律法規，包括與空氣污染、噪音排放、污水及廢物排放有關的法律法規。根據中國法律法規規定，我們各個物業項目均須進行環境影響評估。我們必須向環保當局提交相關環境影響研究或報告連同其他所需的文件，以供認可的環境保護主管部門評估及審批。相關政府當局發出的批文將列明在空氣污染、噪音排放及污水及廢物排放等方面適用於工地實施的標準。有關措施須納入特定物業項目的設計、建設及營運中。每個開發項目竣工後，相關政府當局亦會檢查工地，確保在物業交付予買方前已遵守所有適用的環境標準。

我們會採取具體措施以確保我們符合適用的環保法律法規，包括(i)嚴格甄選工程承包商，並對其建設過程進行監督；(ii)在物業項目竣工後及時申請相關政府當局的檢測；及(iii)積極採用環保設備及設計。我們亦會在環境保護方面採取自願行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們為遵守適用的環保法律法規而產生的成本分別為人民幣2.1百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.1百萬元。董事預期，我們未來將產生相若水平的合規成本。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因不遵守中國環保法律法規而受到任何罰款或懲罰。截至最後實際可行日期，我們在物業竣工時通過相關環境當局進行的任何檢測方面並未遇到任何重大問題。除本集團一家成員公司未有按照適用的環保法律提交經修訂開發計劃的事件外，我們亦已獲中國法律顧問告知，我們於所有重大方面已遵守所有適用的中國環保法律法規。進一步詳情請參閱本節內「一 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節。

## 業 務

### 法律訴訟

於往績記錄期間，我們涉及與商業及其他方之間的若干訴訟程序、索償或爭議。除下文所披露者外，該等訴訟於最後實際可行日期經已解決或董事認為，就其對本公司業務經營的影響而言乃屬微不足道。

| 本集團<br>相關成員             | 爭議中的對手及能力  | 爭議金額<br>(人民幣元) | 爭議概要   | 爭議的影響<br>及當前狀態   |
|-------------------------|--|----------------|--|--|
| 1. 滙景集團<br>作為申索<br>人    | (i) 平湖市焯明酒店<br>管理有限公司；及<br>(ii) 平湖市昌明物<br>業管理有限公司<br>分別作為答辯人 | 50,000,000.00  | 於2016年12月21日，我們與被告就平湖第一地塊及平湖第二地塊訂立合作協議。然而，被告違背協議條文，(其中包括)未能完成指定地塊的前期工作。  | 我們已根據協議發出通知提出仲裁。   |
| 2. 東莞正韻<br>作為被告<br>及答辯人 | 袁國仲作為原告<br>及上訴人  | 4,840,000.00   | 其中包括原告指稱其有權(i)透過與東莞正韻原股東的一份協議擁有東莞正韻24%股權；及(ii)收取人民幣4.8百萬元另加利息。東莞正韻在此項爭議中被列為被告。   | 於2019年3月22日，東莞市第二人民法院判定被告勝訴，駁回原告向東莞正韻提出的申索。原告已上訴。截至最後實際可行日期，該案件仍在持續。 |
| 3. 滙景集團<br>作為被告<br>及答辯人 | 東莞市康裕實業<br>發展有限公司<br>作為原告及上訴人                                | 27,994,375.42  | 據指稱涉及爭議的各方於2013年已開始合作從事分銷及銷售若干消費品的業務，而原告為有關產品的獨家分銷商。據指滙景集團的股東註冊成立其他實體不合法地與原告的業務競爭，並以原告的商機獲取優勢，原告亦就指稱滙景集團未有發還的產品損失申索損害賠償。 | 爭議仍在持續。東莞市第二人民法院於2018年12月進行第2次聆訊，且法院已拒絕原告的全部申索。原告已提交上訴狀。             |

我們已聘請與上述爭議相關的法律及其他專業顧問。我們認為，在各爭議中對我們提出的未決申索很大程度上並無基準或依據。在考慮有關爭議的法律風險後，我們認為，根據有關爭議我們將須在各申索中承擔全額付款責任的風險極低。

## 業 務

### 遵守法律法規

#### 牌照、許可及證書

除本節「一 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節所披露者外，於最後實際可行日期，我們於所有重大方面均已遵守所有規管物業開發及管理業務的相關及適用中國法律法規，並已就營運業務取得所有牌照、許可及證書。

下表載列於最後實際可行日期本集團連同其合資企業所持有的重大房地產物業開發證書的詳情：

| 相關公司                  | 證書              | 授出日期        | 狀況   |
|-----------------------|-----------------|-------------|--|
| 滙景集團有限公司              | 房地產開發企業<br>資質證書 | 2018年1月12日  | 於2021年1月12日<br>屆滿  |
| 東莞市滙景凱倫灣房地<br>產開發有限公司 | 房地產開發企業<br>資質證書 | 2018年8月12日  | 於2022年8月9日<br>屆滿   |
| 東莞市大喜房地產<br>開發有限公司    | 房地產開發企業<br>資質證書 | 2018年7月13日  | 於2021年7月13日<br>屆滿  |
| 東莞翡翠半島房地產<br>開發有限公司   | 房地產開發企業<br>資質證書 | 2019年6月21日  | 於2022年6月21日<br>屆滿  |
| 湖南發展高新置業<br>有限公司      | 房地產開發企業<br>資質證書 | 2016年12月13日 | 於2019年12月12日<br>屆滿及本公司<br>預期提交續期<br>申請，其僅可<br>於到期日前<br>一個月提交 |

## 業 務

| 相關公司              | 證書                | 授出日期        | 狀況   |
|-------------------|-------------------|-------------|--|
| 東莞市正韻實業投資有限公司     | 房地產開發企業暫定<br>資質證書 | 2018年10月23日 | 於2019年12月23日<br>屆滿及本公司<br>預期提交續期<br>申請，其僅可<br>於到期日前<br>一個月提交 |
| 東莞市虎門萬方實業有限公司     | 房地產開發企業暫定<br>資質證書 | 2018年8月28日  | 於2020年8月22日<br>屆滿  |
| 東源縣東江水鄉隆和投資發展有限公司 | 房地產開發企業暫定<br>資質證書 | 2019年1月28日  | 於2020年2月5日<br>屆滿   |
| 合肥富華置業有限公司        | 房地產開發企業暫定<br>資質證書 | 2019年7月16日  | 於2020年7月15日<br>屆滿  |
| 衡陽滙景房地產開發有限公司     | 房地產開發企業暫定<br>資質證書 | 2019年1月3日   | 於2020年1月2日<br>屆滿   |
| 河源市滙景房地產發展有限公司    | 房地產開發企業資質<br>證書   | 2019年4月12日  | 於2021年4月12日<br>屆滿  |

## 業 務

我們監察我們的房地產物業開發證書狀況。我們通常致力於提前識別到期的證書，並在申請期開放時尋求續期相關證書。據我們的中國法律顧問告知，鑒於董事確認有關證書的相關條件已滿足，對上文所述將於2019年屆滿的證書進行續期不存在重大法律障礙，惟申請文件須根據《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律法規提交予有關部門。

倘我們未能於牌照、證書、許可證或政府批文到期後續期，我們的物業開發項目或會延誤且或會對我們的業務產生不利影響。進一步詳情請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 倘我們未能取得或嚴重延誤取得進行營運及物業發展所需的必需政府批文或牌照，我們的業務可能受不利影響」分節。

### 過往不合規事件

於往績記錄期間有多項不合規事件。儘管根據指引函件HKEX GL63-13（「**GL63-13**」），過往不合規事件並非重大不合規，我們仍將其詳情載列於下文（包括我們的經改進內部控制措施，以確保進一步遵守本節「遵守法律法規 — 確保未來合規的內部控制措施」分節），以向投資者提供更多詳情。

董事確認，除下文所披露者外，我們在所有重大方面均已遵守我們業務運營所在司法權區的所有適用法律法規。我們的控股股東已與我們訂立彌償保證，以就**[編纂]**日期或之前因本集團任何成員公司的任何不合規事宜而導致本集團任何成員公司招致或遭受的（其中包括）所有損失、成本、責任、損害、押記、費用、罰款或開支而向我們提供彌償。

### **(A) 於相關土地出讓合同訂明的指定期限內的建設延遲動工及／或竣工**

根據城市房地產法第26條，透過土地出讓獲得的土地必須根據相關土地出讓合同規定的土地使用或分區限制及發展期限予以使用及開發，而根據中國合同法第8條，依法設立的合同對合同訂約方均具法律約束力，各方均須履行其經協定的責任，不得單方面修訂或終止合同。

## 業 務

於往績記錄期間，我們未能按照若干土地出讓合同訂明的規定期限內就下表所載的項目動工及／或竣工建設（「**延遲事件**」），因此未能就該等項目遵守城市房地產管理法及中國合同法。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就任何延遲事件相關的算定損害賠償或處罰金繳款收到任何通知，惟第12號項目除外，合肥高新管委會建設發展局（「**合肥管委會**」）已就此針對合肥富華處以約人民幣24.8百萬元的算定損害賠償（「**合肥賠償**」）。我們於2016年就該項目收購土地權益前已獲悉施加處罰，並在評估相關收購事項的購買價時已將其加以考慮。合肥賠償已於2017年1月悉數支付。我們董事確認，於最後實際可行日期，除合肥賠償外，我們並無被施加與延遲事件有關的其他處罰或算定損害賠償。

我們的中國法律顧問告知，根據(i)下文所載與有關部門的面談及確認，(ii)來自各項目公司(除合肥富華外)的確認書確認其並無收到要求對我們施加處罰或賠償金的任何通知；及(iii)我們的中國法律顧問對相關土地資源局網站資料的研究，彼等認為(除合肥富華外)我們被要求繳納算定損害賠償或處罰金的風險甚微。基於上文所述，我們董事認為，我們不太可能須就延遲事件(除合肥富華外)繳納算定損害賠償或處罰金。

我們的中國法律顧問告知，「(A)於相關土地出讓合同訂明的指定期限內的建設延遲動工及／或竣工」分節所載的各有關部門，即東莞市自然資源局（「**東莞市自然資源局**」）、河源市自然資源局（「**河源市自然資源局**」）、東源縣國土資源局（「**東源縣國土資源局**」）、合肥市國土資源局（「**合肥市國土資源局**」）、長沙市自然資源和規劃局（「**長沙市自然資源局**」）、衡陽市衡南縣國土資源局（「**衡陽市國土資源局**」）及東莞市城鄉規劃局（「**東莞市規劃局**」）均為本節所提述的發出相關口頭及／或書面確認的主管部門。

為盡量減少未來於相關土地出讓合同所訂明的規定期間內的建設延遲動工及／或竣工的風險，我們已制定經強化的內部控制措施。進一步詳情請參閱本節「一 遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

## 業 務

| 編號 | 項目            | 土地出讓合同下的<br>規定動工日期 <sup>(附註1)</sup> | 實際動工日期 <sup>(附註1)</sup> | 延遲及延遲原因   | 本集團內負責項目的<br>人士 | 相關機關的確認函  | 中國法律顧問意見  | 最高潛在算定損害賠償/<br>營運及財務影響   |
|----|---------------|-------------------------------------|-------------------------|---|-----------------|---|---|--|
| 1. | 虎門濱海城<br>東莞萬方 | 2017年3月15日                          | 2018年7月27日              | <p>本項目的建設動工出現延遲。</p> <p>當本集團於2018年7月收購土地權益時，建設動工的規定時間已屆滿。因此，該延遲超出本集團的控制範圍。</p> <p>於我們收購後不久，我們已申請並於建設動工前從有關部門獲得所需要的相關批文。</p> | 劉先生，滙景集團開發部經理   | <p>根據東莞市自然資源局(「東莞市自然資源局」)的面談，其官員確認(其中包括)東莞萬方可根據其自身計劃開發且其將毋須承擔任何法律責任，且無需承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。</p> <p>東莞市自然資源局亦發出證書，證明於2016年1月1日至2018年12月31日期間東莞萬方已遵守相關土地使用法律，且並無因違反有關法律而被東莞市自然資源局處以任何行政處罰(「東莞萬方確認」)。</p> | <p>根據(i)與東莞市自然資源局的面談；(ii)東莞萬方確認；(iii)於中國自然資源部、廣東省自然資源廳及東莞市自然資源局官方網站(「相關網站」)進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就虎門濱海城的建設動工延遲繳納算定損害賠償；我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而被要求承擔責任的可能性極低。</p> | <p>於最後實際可行日期，該違反土地出讓合同的最大潛在算定損害賠償約為人民幣17.2百萬元。<sup>(附註2)</sup></p> <p>根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。</p> |

**附註1：**倘項目就建設動工及/或竣工未有遵守多項土地使用權出讓合同，則在上表分別備註各個相關規定及實際的：(a)動工日期；及(b)竣工日期。

**附註2：**潛在最高算定賠償金乃按相關土地出讓合同的條款及時效期限計算得出。根據相關土地出讓合同，我們須就每個逾期天向有關部門支付相當於土地出讓溢價0.1%的算定損害賠償。

## 業 務

| 編號   | 項目   | 土地出讓合同下的<br>規定動工日期 <sup>(備註1)</sup>                     | 土地出讓合同下的<br>定竣工日期 <sup>(備註1)</sup>                     | 實際動工日期 <sup>(備註1)</sup>                                | 土地出讓合同下的<br>定竣工日期 <sup>(備註1)</sup>                   | 實際竣工日期 <sup>(備註1)</sup>                             | 延遲及延遲原因   | 本集團內負責<br>項目的人士 | 相關機關的確認函  | 中國法律顧問意見  | 最高潛在算定誤差結算/<br>營運及財務影響   |
|------|------|---|--|--|--|---|---|-----------------|---|---|--|
| 東莞翡翠 |      |   |  |  |  |   |   |                 |   |   |  |
| 2.   | 御景香山 | (i) 2010年12月20日<br>(ii) 2010年10月27日<br>(iii) 2011年4月29日 | (i) 2013年12月28日<br>(ii) 2012年7月27日<br>(iii) 2013年3月13日 | (i) 2010年12月28日<br>(ii) 2011年7月27日<br>(iii) 2012年3月13日 | (i) 2013年6月20日<br>(ii) 2012年4月7日<br>(iii) 2013年4月29日 | (i) 2017年3月21日<br>(ii) 2014年5月4日<br>(iii) 2014年5月4日 | 本項目的建設動工及竣工出現延遲。<br>本集團從東莞市自然資源局獲悉，我們應根據我們自身的計劃開發項目，這由與東莞市自然資源局的面談加以佐證。 | 劉先生，滙景集團開發部經理   | 根據東莞市自然資源局的函件，東莞市自然資源局官員根據其自身計劃開發項目，其將須承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償要求)。<br>東莞市自然資源局亦發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年10月20日期間東莞市已遵守相關土地使用法律，且並無因違反有關法律而被東莞市自然資源局處以任何行政處罰(「東莞翡翠確認」)。  | 根據(i)與東莞市自然資源局的函件，東莞市自然資源局官員對我們並未自相關政府部門收到任何通知，至今我們就御景香山的建設動工或竣工延遲事宜尚未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就城市山谷的建設動工或竣工延遲事宜作出賠償，我們因此延遲導致的法律顧問認為，我們因延遲導致的責任的可能性極低。 | 最後實際可行日期，該違反土地出讓合同最高潛在算定損害賠償約為人民幣800萬元。 <sup>(備註2)</sup><br>根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑑於不太可能承擔責任，有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，須於我們的財務報表內作出撥備。  |
| 3.   | 城市山谷 | 2012年5月18日  | 2015年5月18日   | 2014年4月15日   | 2015年5月18日   | 2016年6月4日   | 本項目的建設動工及竣工出現延遲。<br>本集團從東莞市自然資源局獲悉，我們應根據我們自身的計劃開發項目，這由與東莞市自然資源局的面談加以佐證。 | 劉先生，滙景集團開發部經理   | 根據與東莞市自然資源局的函件，東莞市自然資源局官員根據其自身計劃開發項目，其將須承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償要求)。<br>東莞市自然資源局亦發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年10月20日期間東莞市已遵守相關土地使用法律，且並無因違反有關法律而被東莞市自然資源局處以任何行政處罰(「東莞翡翠確認」)。 | 根據(i)與東莞市自然資源局的函件，東莞市自然資源局官員對我們並未自相關政府部門收到任何通知，至今我們就城市山谷的建設動工或竣工延遲事宜尚未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就城市山谷的建設動工或竣工延遲事宜作出賠償，我們因此延遲導致的法律顧問認為，我們因延遲導致的責任的可能性極低。 | 誠如我們的中國法律顧問告知，根據董事確認，並無出現限制期暫停或中斷的法定理由 <sup>(備註3)</sup> ，就城市山谷的動工及竣工延遲而對東莞翡翠提出的算定損害賠償之申索的有關限制期已過期；因此，針對我們提出的任何算定賠償，我們不應得到中國法院的支持。<br>因此，董事認為，本集團將不會被處以任何懲罰、罰款及算定賠償等不合規要求，就該等不合規事項不會對我們造成任何重大營運或財務影響。 |

附註3：據我們的中國法律顧問告知，根據中國法律，限制期可被視為：(i)「暫停」，即於該限制期內最後六個月存在將導致相關申索人未能提出索償的障礙時。例如，申索人已過世但繼承人尚未獲委任；及(ii)「中斷」，即當相關申索人要求義務人履行義務、向法院提出訴訟或申請仲裁時。

倘屬暫停，申索人從有關障礙消除之日起享有六個月的限制期。倘屬中斷，限制期將在有關要求、訴訟或仲裁結束後重新開始。



業 務

| 編號 | 項目              | 土地出讓合同下的<br>規定動工日期                                      | 實際動工日期   | 土地出讓合同下的規<br>定竣工日期  | 實際竣工日期  | 延遲及延遲原因  | 本集團內負責<br>項目的人士 | 相關機關的確認函  | 中國法律顧問意見  | 最高潛在特定誤告賠償／<br>營運及財務影響  |
|----|-----------------|---|--|---|---|--|-----------------|---|---|---|
| 4. | 東莞滙景凱倫灣<br>御海藍岸 | (i) 2011年11月8日<br>(ii) 2011年11月19日<br>(iii) 2012年10月23日 | (i) 2014年5月6日<br>(ii) 2015年6月26日<br>(iii) 2018年6月11日 | (i) 2012年5月21日<br>(ii) 2014年10月10日<br>(iii) 2012年11月8日<br>(iv) 2012年11月19日<br>(v) 2014年10月23日 | (i) 2016年2月3日<br>(ii) 2015年9月10日<br>(iii) 2016年8月5日<br>(iv) 2017年10月27日<br>(v) 於最後實際可行日期，建設工程在進行中 | <p>本項目的建設動工及竣工出現延遲。</p> <p>按照相關投資證書，東莞滙景凱倫灣可能開發的最大地面積為489,330平方米，其規劃建築面積為489,330平方米。然而，本集團從東莞市自然資源局獲悉，我們獲准根據我們自身的計劃開發該項目的，其由東莞市自然資源局的面談得以佐證。因此，本集團分期開發該項目的，因此延遲導致項目的後續各期的動工及相應的竣工出現延遲。</p> | 劉先生，滙景集團開發部經理   | <p>根據東莞市自然資源局的官員確認(其中包括)東莞滙景凱倫灣可根據其自身計劃開發且其將毋須承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。</p> <p>東莞市自然資源局亦發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年10月20日期間東莞滙景凱倫灣已遵守相關土地使用方法，且並無因違反有關法律而被東莞市自然資源局處以任何行政處罰(「東莞滙景凱倫灣確認」)。</p> | <p>根據(i)與東莞市自然資源局的函件；(ii)東莞滙景凱倫灣確認；(iii)於有關網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未向相關政府部門收到任何通知，責令我們就滙景凱倫灣的建設動工或竣工延遲繳納算定賠償金。我們們的中國法律顧問認為，根據相關監管批示，東莞滙景凱倫灣可繼續發展御海藍岸，且我們因延遲導致違反土地出讓合同而被要求承擔責任的可能性極低。</p> | <p>最後實際可行日期，該違反土地出讓合同之最高潛在算定誤告賠償約為人民幣38.5百萬元。<sup>(附註2)</sup></p> <p>根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，有關不合同事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。</p> |

業 務

| 編號   | 項目              | 土地出讓合同下的<br>規定動工日期 <sup>(原註1)</sup>           | 實際動工日期 <sup>(原註1)</sup> | 延遲及延遲原因  | 本集團內負責項目<br>的人士 | 相關機關的確認函  | 中國法律顧問意見  | 最高潛在算定損害賠償/<br>營運及財務影響   |
|------|-----------------|---|-------------------------|--|-----------------|---|---|--|
| 東莞海亞 | 5. 厚街鎮寶屯鄉<br>地區 | 相關土地出讓合同並未規定動工日期或竣工日期。然而，土地擁有人不得停止建設超過連續兩年期限。 | 於最後實際可行日期，建設項目尚未動工。     | 本項目並無建設超過連續兩年期限。<br><br>本集團擁有的土地環繞獨立第三方的另外地塊。誠如與東莞市城鄉規劃局的面談所佐證，由於東莞市城鄉規劃局擬聯合區內的土地規劃，本集團的建設用地規劃許可證申請未獲批准，而該許可證是建設動工的先決條件。由於本集團不能控制其他土地擁有人提交建設用地規劃許可證的申請，該項目於最後實際可行日期尚未動工。 | 劉先生，滙景集團開發部經理   | 東莞市自然資源局發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年10月20日期間東莞海亞已遵守相關土地法律，且並無因違反有關法律而被東莞市自然資源局處以行政處罰(東莞海亞確認)。 | 根據(i)與東莞市城鄉規劃局的面談；(ii)東莞海亞確認；及(iii)於相關網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就樟木頭寶山片區項目的建設工程竣工延遲繼續算定損害賠償及/或罰款，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而被要求承擔責任的可能性極低。 | 誠如我們的中國法律顧問所告知，據董事確認，並無出現限制期暫停或中斷的法定理由 <sup>(原註2)</sup> ，就東莞海亞的竣工延遲而針對東莞海亞提出的算定損害賠償之申索的有關限制期已過期；因此，針對我們提出的任何算定賠償金應不會得到中國法院的支持。因此，董事認為，本集團將不會被處以任何懲罰、罰款及算定賠償金要求，故該等不合規事項不會對我們造成任何重大營運或財務影響。 |

## 業 務

| 編號 | 項目     | 土地出讓合同下的<br>規定動工日期 <sup>(經註釋)</sup>   | 土地出讓合同下的<br>規定竣工日期 <sup>(經註釋)</sup>                    | 實際動工日期 <sup>(經註釋)</sup>                                | 實際竣工日期 <sup>(經註釋)</sup>           | 延遲及延遲原因  | 本集團內負責<br>項目的人士 | 相關機關的確認函  | 中國法律顧問意見   | 最高潛在算定損害賠償／<br>營運及財務影響   |  |  |  |  |  |
|----|--------|---|--|--|-----------------------------------|--|-----------------|---|--|--|--|--|--|--|--|
|    | 東莞大喜   |   |  |  |                                   |  |                 |   |  |  |  |  |  |  |  |
| 6. | 滙景城市中心 | (1) 20%的建設工程必須於2004年10月19日之前竣工(「滙景城市中心1號合同」)<br>(2) 25%的建設工程必須於2008年4月27日之前竣工(「滙景城市中心2號合同」) | (i) 2005年10月16日<br>(ii) 2006年4月19日<br>(iii) 2009年4月27日 | (i) 2005年10月16日<br>(ii) 2006年4月19日<br>(iii) 2009年4月27日 | (i) 2007年11月14日<br>(ii) 2009年7月8日 | 本項目中兩幅地塊的建設動工及竣工出現延遲。<br><br>本集團於2013年10月收購東莞大喜的權益時，建設工程動工及竣工的規定日期已屆滿，其於當時已擁有兩幅地塊。因此，該延遲超出本集團的控制範圍。<br><br>於我們收購後，我們已申請及於建設工程竣工之前從有關部門獲得所需的相關批文。 | 劉先生，滙景集團開發部經理   | 根據東莞市自然資源局的函件，東莞市自然資源局官員確認(其中包括)東莞滙景凱倫灣可根據其自身計劃開發且其將毋須承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。 | 根據(i)與東莞市自然資源局的函件，(ii)東莞大喜確認，(iii)於相關網站進行的搜索，及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就滙景中心的建設工程動工及竣工延遲繳納算定損害賠償及/或罰款，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而被要求承擔責任的可能性極低。 | 就滙景城市中心2號合同而言，算定損害賠償的計算方法並無於土地出讓合同中訂明。據我們的中國法律顧問告知，倘違反導致其他訂約方產生損失，按照相關法律法規，賠償應相當於所蒙受的損失。 | 就滙景城市中心2號合同而言，算定損害賠償的計算方法並無於土地出讓合同中訂明。據我們的中國法律顧問告知，倘違反導致其他訂約方產生損失，按照相關法律法規，賠償應相當於所蒙受的損失。 | 滙景城市中心2號合同而言，據我們的中國法律顧問告知，倘東莞大喜未能按上述合同訂明的日期或訂約各方協定的延遲日期完成建設工程，則東莞大喜應向東莞自然資源局支付相當於土地出讓溢價20%的算定損害賠償。 | 就滙景城市中心2號合同而言，算定損害賠償的計算方法並無於土地出讓合同中訂明。據我們的中國法律顧問告知，倘違反導致其他訂約方產生損失，按照相關法律法規，賠償應相當於所蒙受的損失。 | 基於上文所述，於最後實際可行日期，根據滙景城市中心1號合同，該違反土地出讓合同的最高潛在算定損害賠償約為人民幣167,696元，而滙景城市中心2號合同，有關潛在損害賠償將為相關土地出讓合同其他訂約方所蒙受的損失。 | 根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。 |

## 業 務

| 編號   | 項目           | 土地出讓合同下的<br>規定動工日期 <sup>(經註釋)</sup>             | 土地出讓合同下的<br>規定竣工日期 <sup>(經註釋)</sup> | 實際動工日期 <sup>(經註釋)</sup> | 土地出讓合同下的<br>實際竣工日期 <sup>(經註釋)</sup> | 延遲及延遲原因  | 本集團內負責<br>項目的人士 | 相關機關的確認函   | 中國法律顧問意見  | 最高潛在算定損害賠償／<br>營運及財務影響   |
|------|--------------|---|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|--|-----------------|--|---|--|
| 東莞正韻 |              |   |                                     |                         |                                     |  |                 |  |   |  |
| 7.   | 御海藍岸<br>一 臻品 | 無規定的動工日期，<br>但25%的建設工程必<br>須於2009年4月25日<br>之前竣工 | 2010年12月25日                         | 2017年9月1日               | 2019年5月20日                          | <p>本項目的建設工程動工及竣工出現延遲。</p> <p>本集團於2013年5月收購土地時，竣工25%及全部建設工程的規定日期已分別屆滿。因此，該延遲超出本集團的控制範圍。</p> <p>於我們收購後，我們已申請及於建設工程開工之前從有關部門獲得所需的相關批文。</p> <p>本集團從東莞市自然資源局獲悉，我們獲准根據我們自身的計劃開發項目，這由東莞市自然資源局的面談加以佐證。</p> | 劉先生，滙泉集團開發部經理   | <p>根據與東莞市自然資源局的談話，東莞市自然資源局官員確認(其中包括)東莞正韻可根據其自身計劃進行開發且其將毋須承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。</p> <p>東莞市自然資源局亦發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年12月31日期間東莞正韻已遵守相關土地使用法律，且並無因違反有關法律而被東莞市自然資源局處以任何行政處罰(「東莞正韻確認」)。</p> | <p>根據(i)與東莞市自然資源局的談話；(ii)東莞市審判廳於相關網站進行的搜索；及(iii)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就御海藍岸一臻品的建設工程動工及竣工延遲繳納算定損害賠償及/或罰款，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而被要求承擔責任的可能性極低。</p> | <p>誠如我們的中國法律顧問告知，儘管土地出讓合同中已訂明算定損害賠償為土地出讓溢價的20%，據董事確認，並無出現限制期暫停或中斷的法定理由<sup>(經註釋)</sup>，就建設工程動工或竣工延遲而提出的算定損害賠償之申索的有關限制期已過期；因此，針對我們提出的任何算定賠償金應不會得到中國法院的支持。</p> <p>因此，董事認為，本集團將不會被處以任何懲罰、罰款及算定賠償金要求，故該等不合規事項不會對我們造成任何重大營運或財務影響。</p> |

業 務

| 編號 | 項目              | 土地出讓合同下的<br>規定動工日期 <sup>(原註1)</sup> | 實際竣工日期 <sup>(原註1)</sup> | 延遲及延遲原因  | 本集團內負責項目<br>的人士       | 相關機關的確認函  | 中國法律顧問意見   | 最高潛在算定損害賠償/<br>營運及財務影響   |
|----|-----------------|-------------------------------------|-------------------------|--|-----------------------|---|--|--|
| 8. | 外灘8號<br>河源滙景房地產 | 2019年1月20日                          | 2019年5月8日               | 本項目的建設工程竣工出現延遲<br>誠如與河源自然資源局進行的<br>面談所佐證，竣工延遲乃由於<br>地盤清理問題所致，其必須由<br>有關部門彌補。因此，延遲超<br>出本集團的控制範圍。 | 曾先生，河源滙景房地產<br>產開發部經理 | 根據與河源市自然資源局的面談（河<br>源市自然資源局面談），其官員確認<br>（其中包括）河源滙景房地產可根據<br>其自身計劃開發且其將毋須承擔任<br>何法律責任（包括中國法律顧問告知<br>的任何處罰、罰款及算定賠償金要<br>求）。 | 根據(i)與河源市自然資源局的談話；<br>(ii)河源滙景房地產確認；(iii)於中國<br>自然資源部、廣東省自然資源廳及河<br>源市自然資源局官方網站進行的搜<br>索；及(iv)董事確認，我們並未自相<br>關政府部門收到任何通知，責令我們<br>就外灘8號的建築工程竣工延遲繳納<br>算定損害賠償，我們的中國法律顧問<br>認為，我們因延遲導致違反土地出讓<br>合同而被要求承擔責任的可能性極<br>低。 | 於最後實際可行日期，該違反土地出<br>讓合同的最高潛在算定損害賠償約<br>為人民幣19.4百萬元。 <sup>(原註2)</sup><br>根據有關部門發出的確認函及我們<br>中國法律顧問的意見，董事認為，鑒<br>於不太可能承擔責任，有關不合規事<br>件不太可能對我們造成任何重大經<br>營或財務影響。因此，毋須於我們的<br>財務報表內作出撥備。 |

業 務

| 編號 | 項目           | 土地出讓合同下的<br>規定動工日期 <sup>(原註1)</sup>       | 實際動工日期 <sup>(原註1)</sup> | 延遲及延遲原因   | 本集團內負責項目<br>的人士  | 相關機關的確認函  | 中國法律顧問意見   | 最高潛在算定損害賠償/<br>營運及財務影響  |
|----|--------------|---|-------------------------|---|------------------|---|--|---|
| 9. | 東江畫廊<br>雅園實業 | 相關土地出讓合同並無規定動工日期或竣工日期。然而，土地擁有人不得連續停工超過兩年。 | 於最後實際可行日期尚未動工。          | 本項目的施工並無連續超過兩年。<br><br>本集團於2017年10月收購土地時，停工已超過兩年，這由與東源縣國土資源局的面談佐證，於本集團收購前的過往土地安置問題仍未獲東源市土地資源局解決，這導致於最後實際可行日期停工。 | 曾先生，河源匯景房地產開發部經理 | 東源縣國土資源局發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年12月31日期間雅園實業未被處以任何行政處罰（「雅園實業確認」）。<br><br>根據東源縣國土資源局的面談（「東源縣國土資源局面談」），其官員確認（其中包括）雅園實業不受限於國土資源部門的任何處罰及調查且毋須就任何延遲承擔任何法律責任（包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償金要求）。 | 根據(i)雅園實業確認；(ii)於中國自然資源部、廣東省自然資源廳及東源縣政府官方网站進行的搜索；及(iii)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就建築工程延遲繳納算定損害賠償，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而被要求承擔責任的可能性極低。<br><br>根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。 | 算定損害賠償的計算方法並無於土地出讓合同中訂明。據我們的中國法律顧問告知，根據中國法律及法規，倘違反土地出讓合同導致其他訂約方產生損失，賠償應相當於所蒙受的有關損失。 |

業 務

| 編號  | 項目              | 土地出讓合同下的<br>定動工日期<br>(附註1) | 土地出讓合同下的<br>實際動工日期<br>(附註1) | 土地出讓合同下的<br>規定竣工日期<br>(附註1) | 實際竣工日期<br>(附註1)            | 延遲及延遲原因  | 本集團內負責<br>項目的人士  | 相關機關的<br>確認函   | 中國法律顧問<br>意見  | 最高潛在<br>實際可行情況<br>／<br>營運及財務影響  |
|-----|-----------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--|------------------|--|---|---|
| 10. | 東江水鄉隆和<br>九里灣花園 | 2015年11月30日                | 2018年11月30日                 | 2016年11月30日                 | 於最後實際可行情<br>期，建設工程在<br>建中。 | <p>本項目的建設工程動工及竣工出現延遲。</p> <p>本集團於2017年10月收購土地時，所建設工程動工及竣工的規定日期已屆滿。因此，該延遲超出本集團的控制範圍。</p> <p>於我們收購後，我們已申請及於建設工程動工之前從有關部門獲得所需的相關批文。</p> | 曾先生，河源滙景房地產開發部經理 | <p>根據東源縣國土資源局的函談，其官員確認(其中包括)，國土資源部門並未就土地使用方法或對東江水鄉隆和展開調查或進行處罰且其將毋須承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。</p> <p>東源縣國土資源局發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年12月31日期間東江水鄉隆和未被處以任何行政處罰(「東江水鄉隆和確認」)。</p> | <p>根據(i)與東源縣國土資源局的函談；(ii)東江水鄉隆和確認；(iii)於中國自然資源部、廣東省自然資源廳及東源縣政府官方網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就九里灣花園的建設工程動工及竣工延遲繳納算定損害賠償，我們的中國法律顧問認為，根據相關監管批文，東江水鄉隆和可繼續發展九里灣花園，且我們因延遲導致違反土地出讓合同而導致要求承擔責任的可能性極低。</p> | <p>於最後實際可行情期，該違反土地出讓合同的最高算定損害賠償約為人民幣69百萬元。(附註2)</p> <p>根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。</p> |

業 務

| 編號  | 項目   | 土地出讓合同下的<br>規定動工日期 <sup>(原註1)</sup> | 土地出讓合同下的<br>規定竣工日期 <sup>(原註1)</sup> | 實際動工日期 <sup>(原註1)</sup> | 實際竣工日期 <sup>(原註1)</sup> | 延遲及延遲原因   | 本集團內負責<br>項目的人士  | 相關機關的確認函   | 中國法律顧問意見   | 最高潛在算定損害<br>賠償/營運及財務影響   |
|---|------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---|------------------|--|--|--|
| 東江水鄉實業  |      |                                     |                                     |                         |                         |   |                  |  |  |  |
| 11.   | 東江水鄉 | 2010年12月30日                         | 2012年12月30日                         | 於最後實際可行日期，<br>建設工程尚未動工  | 於最後實際可行日期，<br>建設工程尚未動工  | <p>本項目的建設工程動工及竣工出現延遲。</p> <p>本集團於2017年12月收購土地時，所建設工程動工及竣工的規定日期已屆滿。然而，誠如於2019年3月與東莞市自然資源局的面談所佐證，於本集團收購之前的過往土地安置事項尚未由東莞市自然資源局解決。因此，於最後實際可行日期，本集團不能動工建設。</p> | 曾先生，河源匯景房地產開發部經理 | <p>根據東源縣自然資源局的函談，其官員確認(其中包括)，東江水鄉實業未受到土地資源部門的任何處罰及調查，毋須就任何延遲承擔任何責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。</p> <p>東源縣自然資源局於2019年1月11日發出確認函，確認於2016年1月1日至2018年12月31日期間東江水鄉實業未因違反相關土地使用法律被處以任何行政處罰(「東江水鄉墾和確認」)。</p> | <p>根據(i)與東源縣自然資源局的函談；(ii)東江水鄉實業確認；(iii)於中國自然資源廳及廣東省自然資源廳及東源縣政府官方網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就東江水鄉的建設工程動工及竣工延遲繳納算定損害賠償及/或處罰金，我們的中國法律顧問認為，我們因延遲導致違反土地出讓合同而被要求承擔責任的可能性極低。</p> | <p>於最後實際可行日期，該違反土地出讓合同的最高算定損害賠償約為人民幣75.8百萬元<sup>(原註2)</sup>。</p> <p>根據有關部門發出的確認函及我們中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。</p> |
| <p>在於2019年3月與東源縣自然資源局進行的面談中，其官員表示東源縣自然資源局將提供監督及協助，以確保我們能盡快開始建設。</p> |      |                                     |                                     |                         |                         |   |                  |  |  |  |





## 業 務

| 編號   | 項目            | 土地出讓合同下的<br>規定動工日期 <sup>(附註1)</sup>                  | 實際動工日期 <sup>(附註1)</sup>                                  | 土地出讓合同下的<br>規定竣工日期 <sup>(附註1)</sup>                   | 實際竣工日期 <sup>(附註1)</sup> | 延遲及延遲原因  | 本集團內負責<br>項目的人士 | 相關機關的確認函   | 中國法律顧問意見   | 最高潛在算定損害<br>賠償/營運及財務影響   |
|------|---------------|--|--|---|-------------------------|--|-----------------|--|--|--|
| 衡陽滙景 |               |  |  |   |                         |  |                 |  |  |  |
| 13.  | 衡陽滙景•雁湖生態文旅小鎮 | (i) 2015年5月30日<br>(ii) 2015年5月30日<br>(iii) 2017年5月1日 | (i) 2016年4月28日<br>(ii) 2018年10月9日<br>(iii) 於最後實際可行日期尚未動工 | (i) 2017年5月30日<br>(ii) 2017年5月30日<br>(iii) 2020年4月30日 | 於最後實際可行日期，建設工程在進行中。     | 本項目的建設工程動工及竣工出現延遲。<br><br>本集團於2010年9月與湖南省衡南縣人民政府訂立補充協議 <sup>(附註8)</sup> ，且根據該補充協議，對本集團規定的條件為，須從以本集團名稱發出的土地出讓日期，於八年內完成逾1,000畝(相當於約666,600平方米)的開發及於10年內完成逾2,000畝(相當於約1,333,200平方米)的開發。由於衡南國土資源局(其為與衡陽滙景訂立的各份土地出讓合同的訂約方)由衡陽市政府監管，本集團擬解為補充協議可推遲土地出讓合同下的規定日期，及因此根據補充協議的時間線開發項目。 | L1先生，衡陽滙景開發部副主管 | 根據與衡陽市國土資源局的面談(衡陽市國土資源局(其中包括)衡陽滙景將毋須就延遲承擔責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。 | 根據(i)衡陽市國土資源局面談；(ii)於中國自然資源部、湖南省自然資源廳及衡陽市國土資源局政府官方網站進行的搜尋；及(iii)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就衡陽滙景•雁湖生態文旅小鎮的建設工程動工及竣工延遲繳納算定損害賠償及/或處罰金，我們的中國法律顧問認為我們因延遲而違反土地出讓合同導致負責的可能性較低。 | 於最後實際可行日期，該違反土地出讓合同的最高潛在算定損害賠償約為人民幣264.5百萬元 <sup>(附註9)</sup> 。<br><br>根據有關政府部門發出的確認以及中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。 |

本集團隨後已獲我們的中國法律顧問告知，儘管我們與湖南衡南縣政府訂有協議，土地出讓合同的原條款或不能適當修訂或以其他方式失去效力。

附註8：本集團已滿足湖南衡南縣政府要求及規定的所有條件，直至最後實際可行日期將就此項目達成。董事認為，該塊地塊將重新恢復開發的風險較低，因為(i)本集團迄今已達成對我們施加的所有條件及(ii)本集團預期，於最後實際可行日期之後對我們施加的餘下時間限制將相應達成。

## 業 務

| 編號  | 項目           | 土地出讓合同下的<br>規定動工日期 <sup>(原註1)</sup> | 土地出讓合同下的<br>規定竣工日期 <sup>(原註1)</sup> | 實際動工日期 <sup>(原註1)</sup> | 實際竣工日期 <sup>(原註1)</sup>   | 延遲及延遲原因  | 本集團內負責<br>項目的人士 | 相關機關的確認函   | 中國法律顧問意見  | 最高潛在算定損害<br>賠償/營運及財務影響   |
|-----|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|---|--|-----------------|--|---|--|
| 14. | 滙景發展環<br>球中心 | (i) 2012年1月30日                      | (i) 2014年1月30日<br>(ii) 2019年1月26日   | (i) 2016年6月30日          | (i) 於最後實際可<br>行日期，建設工<br>程在建中。<br>(ii) 於最後實際可<br>行日期，建設工<br>程在建中。 | <p>本項目涉及兩幅地塊的建設工程動工及竣工出現延遲。</p> <p>就第一幅地塊而言，本集團於2014年5月透過收購湖南發展作為合資企業夥伴而收購該土地的權益前，所規定的建設工程的動工及竣工時間限制已屆滿。因此，有關第一幅地塊的延遲超出本集團的控制範圍。</p> <p>就第二幅地塊而言，由於就該項目頒發予本集團的建設工程施工許可證規定的建設期超過相關土地出讓合同下的規定期限，湖南發展的負責職員已認為建設進度位於有關部門准許的期間內，直至我們的中國法律顧問告知土地出讓合同對我們仍具約束力，因此，我們應遵守土地出讓合同中所規定的動工及竣工日期。</p> | Zhu先生，湖南發展的開發總監 | <p>在與長沙市自然資源局的談話中，其官員承認(其中包括)湖南發展須承擔任何責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰、罰款及算定賠償金要求)。</p> <p>長沙市自然資源局於2019年1月16日發佈確認函，確認從2016年1月1日至證書日期，概無有關對湖南發展違反相關土地使用法律而處以行政罰款的記錄(「湖南發展確認」)。</p> | <p>根據(i)長沙市自然資源局發展確認；(ii)湖南省自然資源廳及長沙市自然資源局政府的官方網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們並未自相關政府部門收到任何通知，責令我們就滙景發展環球中心的建設工程動工及竣工延遲繳納算定損害賠償及/或處罰金，我們的中國法律顧問認為我們因延遲而違反土地出讓合同導致負責的可能性較低。</p> | <p>於最後實際可行日期，該違反土地出讓合同最高潛在算定損害賠償約為人民幣170.4百萬元<sup>(原註2)</sup>。</p> <p>根據有關政府部門發出的確認以及中國法律顧問的意見，董事認為，鑒於不太可能承擔責任，有關不合規事件不太可能對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。</p> |

## 業 務

### 閒置土地

根據中華人民共和國自然資源部頒佈的《閒置土地處置辦法》(「**閒置土地辦法**」)，(i)倘若我們在相關土地出讓合同規定的動工及／或竣工日期後一年至兩年內未能動工及／或竣工，則相關土地可能被確認為閒置土地，而我們可能會根據土地出讓合同面臨處罰及算定損害賠償，包括但不限於金額為土地出讓溢價20%的處罰；及(ii)倘若我們在規定的建設工程動工及／或竣工日期起超過兩年未動工及／或竣工，則相關土地亦可能被確認為閒置土地，而使用該土地的權利可由中國政府無償收回，及／或我們將被要求支付相關土地出讓合同規定的算定損害賠償，除非建設工程的動工及／或竣工乃由不可抗力或政府行為引致。

誠如我們的中國法律顧問所告知，閒置土地的確認需要由負責土地資源的相關市或縣級部門進行調查和確定。倘若我們不能於閒置土地辦法下的規定期間內對建設工程進行動工及／或竣工，則有關部門可以就我們的發展出具閒置土地調查通知書，並通過閒置土地認定書將有關土地確認為閒置土地。有關部門隨後可根據閒置土地辦法可以出具《徵用土地閒置費決定書》及／或《恢復國有建設用地使用權定書》(連同閒置土地調查通知書及閒置土地確認書)(「**閒置土地通知書**」)。

董事確認，於最後實際可行日期，我們概無收到上表所列項目的任何閒置土地通知書。根據(i)無閒置土地通知書；(ii)我們的中國法律顧問對相關部門網頁(包括中國自然資源部網頁)上公開可得信息的審閱；及(iii)我們的中國法律顧問與有關部門(即東莞市自然資源局、河源市自然資源局、東源縣國土資源局、合肥市國土資源局及長沙市國土資源局)的面談及／或所獲得得相關確認，我們的中國法律顧問認為，於最後實際可行日期，主管部門未將上表所列項目確定為閒置土地。我們的中國法律顧問確認，上述有關部門是主管部門，有權力發出有關口頭及／或書面確認。

## (B) 未能遵守與人民防空事宜有關的規定

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

### 涉及的事件及實體

誠如我們的中國法律顧問所告知，根據適用的中國法律及法規，中國開發商須在新建民用建築物內建造及納入人防地區。

我們有11處物業尚未根據適用的中國法律完成建設人防區域。於2019年9月30日，未完成或不符合適用法律及法規的人防地點總建築面積約為168,198平方米。

### (i) 不合規理由及

#### (ii) 本集團內負責項目的人士

(i)：根據廣東省人民代表大會常務委員會於1998年8月頒佈的廣東省實施《中華人民共和國人民防空法》辦法，發佈建設工程規劃許可證需要主管人民防空主管部門的有關主管部門的同意，而建設工程規劃許可證進而為建設工程動工的先決條件。

由於本集團已成功獲得相關項目的建設工程規劃許可證且申請不包括任何人防區域，並已於過去開始建設而未收到東莞市人民防空辦公室（「東莞人防」）施加的任何處罰或法律行動，負責我們項目的職員認為，東莞人防已批准無人防區域的相關建築的建設。

(ii)：就雅園實業投資及東江水鄉實業而言，河源滙景房地產負責開發的經理曾先生。就餘下附屬公司而言，滙景集團負責開發的經理劉先生。

### 法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

誠如我們的中國法律顧問告知，根據中國相關法律及法規，我們可能被責令就未有根據適用法律遵守人防地區規定的各物業項目支付少於人民幣100,000元的罰款。

倘若我們須糾正該違規，我們已就該建築成本從若干工程公司獲得配額，且所報總成本約為人民幣34.0百萬元。

根據與東莞人防的面談，東莞人防的官員確認(其中包括)，彼等並無與不遵守人防規定的任何處罰記錄；(ii)彼等認為本集團的相關成員公司將不會違反與人防有關的法律；及(iii)本集團的相關成員公司並無與人防結構有關的相關風險。誠如我們的中國法律顧問告知，東莞人防為發出上述確認函的主管部門。

根據東莞人防發出的確認函，董事認為我們將不會被處罰或須糾正不合規事件，因此，不合規事件將不會對我們造成任何重大經營或財務影響。因此，毋須於我們的財務報表內作出撥備。

### 採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月18日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。進一步詳情請參閱本節「一遵守法律法規—確保未來台規的內部控制措施」分節。

## 業 務

## 業 務

### (C) 未提交經修訂的環境審批發展計劃

#### 事件及所涉及的實體

於2017年11月23日，東莞翡翠被發現違反中華人民共和國環境保護法及廣東省環境保護條例，未經相關環保機構事先批准而變更建設御泉香山發展計劃，而未有向上述機構匯報有關變更。

- (i) 不合規理由及
- (ii) 本集團內的負責人士

(i): 主要由於我們各自項目公司的負責人員的疏忽大意。

(ii): 滙景集團設計部副經理劉先生。

#### 法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

對違規行為罰款人民幣100,000元，以及環境檢查已完成。董事認為該不合規事件不會對我們的經營或財務狀況造成重大影響，我們並不就此計提撥備。

#### 採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月18日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。進一步詳情請參閱本節「一遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

為數人民幣100,000元的罰款已獲悉數清償。於2017年2月23日，我們已糾正不合規情況，並已自東莞市生態環境局獲得所需監管批文。

### (D) 發展我們並無權利的土地

#### 事件及所涉及的實體

2016年11月，作為衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮發展的一部分，衡陽滙景違反相關的中國法律法規，在我們無權利的土地（「非法結構」）上錯誤地建造一個農業展廳。

非法佔用的土地約為632平方米，而非法建築的建築面積約為882平方米。

- (i) 不合規理由及
- (ii) 本集團內的負責人士

(i): 主要由於我們各自項目公司的負責人員的疏忽大意。

(ii): 衡陽滙景設計部主管孫小姐。

#### 法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

對違規行為罰款人民幣12,640元。我們選被要求將土地恢復到原先的狀態。

董事認為該不合規事件不會對我們的經營或財務狀況造成重大影響，我們並不就此計提撥備。

#### 採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月17日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。進一步詳情請參閱本節「一遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

於最後實際可行日期，我們已糾正該不合規情況。我們已於2018年12月14日自費拆除非法結構。於2019年3月19日，我們已支付罰款人民幣12,640元。

## 業 務

### (E) 未能將預售資金直接存入指定控制賬戶

#### (i) 不合規理由及

#### (ii) 本集團內的負責人士

#### 事件及所涉及的實體

根據廣東省及合肥市的相關法律法規，所出售地塊之物業的資金(「預售資金」)必須直接存入指定控制賬戶。

於往績記錄期間，本集團的8家成員公司(即東莞大喜、東莞正顯、東莞翡翠、東莞滙景凱倫灣、東莞萬方、河源滙景房地產、東江水鄉隆和及合肥富華)(「**相關項目公司**」)並無將若干預售資金存入相關控制賬戶。

#### 法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

根據中國的相關法律法規，我們的中國法律顧問告知，挪用預售資金可能會導致：(i)於東莞及河源，被處相當於挪用預售資金的10%至20%的罰款，以及違規的開發商資格認證的降級；及(ii)於合肥，會獲發行政通知，要求於指定時間內進行整改，暫停預售，倘嚴重違規或整改未能於規定期間完成，則會透過媒體曝曬光事件，並記錄在不良信用檔案。

經與東莞市及河源市的有關主管部門的主管人士進行面談後，誠如我們的中國法律顧問所確認，相關人士已表示本集團的相關成員公司(i)將不會就該等不合規事件承擔法律責任(包括資格認證的任何降級或被處相當於挪用預售資金最高10%至20%的罰款)；或(ii)違反相關法律法規及概無就該等不合規事件針對我們採取行政措施。

基於(i)所進行的面談結果；及(ii)董事確認我們並未收到任何調查通知及/或其他要求本集團就預售資金支付罰款的通知，我們的中國法律顧問認為我們被要求承擔處理預售資金法律責任的可能性極低。

根據上述法律意見，董事認為該不合規事件將不會對我們造成重大營運或財務影響，因此我們毋須就此作出撥備。

#### 採納的整改措施及目前狀況

一旦我們認識到該等安排根據中國的法律法規被視為不合規，董事已確保我們的職員獲悉相關規定並採取嚴格內部控制措施。有關進一步資料，請參閱本文件「風險管理及內部控制制度」——「確保未來合規的內部控制措施」分節。

於最後實際可行日期，所有預售資金均已存放於各控制賬戶中。

(a) 實際困難一例如，於往績記錄期間，由於相關政策變動導致企業無法將預售資金存入特定控制賬戶；或

(b) 若干省份並無要求預售資金直接存入特定控制賬戶及基於我們並無因違反相關法律法規而被付諸行政處罰，我們的職員誤以為與預售資金有關的該等規定將不會嚴格實施。

(ii) 與下列城市有關的發展：

- (a) 東莞：滙景集團財務部的經理Mo先生；
- (b) 河源：河源滙景房地產財務部的經理Wu先生；及
- (c) 合肥：合肥富華財務部的經理Yang先生。

## (F) 未能獲得必要的資格證書

### 事件及所涉及的實體

2016年5月12日至2019年5月12日期間，東莞翡翠有4類資格證書，合資格開發總建築面積為250,000平方米或以下的項目。然而，東莞翡翠繼續開發建築面積超過資格證書允許限額的御泉香山。

於2016年12月13日至2019年12月12日期間，湖南發展有三類資格證書，合資格開發總建築面積為150,000平方米的項目。然而，湖南發展繼續開發總建築面積約296,614平方米的滙景發展環球中心，超過資格證書允許的限額。

### (i) 不合規理由及

#### (ii) 本集團內的負責人士

- (i) 於東莞翡翠及湖南發展開始建設前，我們已從東莞市住房和城鄉建設局及長沙市住房和城鄉建設委員會(倘適用)獲得先決的建設工程施工許可證，東莞市住房和城鄉建設局及長沙市住房和城鄉建設委員會各自為向東莞翡翠及湖南發展頒發資格證書的相關部門。

由於所發佈的相關建設工程許可證准許建設相關項目，該等項目於重要時間的建築面積超過資格證書准許的面積，負責相關項目的職員認為東莞翡翠及湖南發展已獲准開發建設用地規劃許可證所訂明建築面積之各別項目。

- (ii) 滙景集團設計部門經理劉先生。

### 法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

根據資格管理規定，房地產開發商須申請註冊資格。倘若未能取得必要的資格分類證書，將導致有關政府部門發出要求進行整改的通知並處以人民幣50,000元至人民幣100,000元的罰款，或倘未能按要求整改，則適用的工商管理部門將撤銷營業執照。

東莞市住房和城鄉建設局(「東莞市建設局」)發出書面確認證書，確認於2016年1月1日至2018年9月26日期間，其並無東莞翡翠的任何處罰記錄。

根據與東莞市建設局及長沙市建設局的面談，其官員確認，於相關期間，彼等並無就建設無必須資格物業而對東莞翡翠及湖南發展進行處罰的記錄。東莞建設局進一步確認，其將不會就上述事項要求東莞翡翠承擔任何法律責任(包括中國法律顧問告知的任何處罰及罰款)；且東莞翡翠毋須按該項日竣工的基準就不合規事項進行整改。誠如我們的中國法律顧問告知，東莞市建設局及長沙市建設局為發出上述確認函的主管部門。

根據(i)與東莞市建設局及長沙市建設局的面談；(ii)東莞市建設局發出的確認函；(iii)於東莞市建設局及長沙市官方網站進行的搜索；及(iv)董事確認，我們於最後實際可行日期並無從有關政府部門收到任何通知或資料，就該等不合規事項針對我們進行調查或處罰或要求整改，我們的中國法律顧問認為，東莞翡翠及湖南發展將對該等不合規事件承擔法律責任的可能性較低。

此外，我們的中國法律顧問告知，鑒於(i)城市房地產開發經營管理條例並未規定對限制相關資格證書沒收開發銷售的資金，及(ii)主管部門並無根據中華人民共和國行政處罰法的法律程序確定東莞翡翠或湖南發展的任何資格證書為非法所得，東莞翡翠及湖南發展在其各自資格證書限制下開發的建築面積銷售所得資金將不會被視為非法所得。

根據上述法律意見及有關部門發出的上述確認函，董事認為，該不合規事項將不會對我們造成重大營運或財務影響，因此我們並未就其作出撥備。

### 採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月18日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。進一步詳情請參閱本節「一遵守法律法規—確保未來合規的內部控制措施」分節。

於2019年6月6日，我們分別向長沙市建設局申請相關資格證書。於最後實際可行日期，我們尚未從長沙市建設局接獲任何反饋。

於2019年9月19日，我們已獲得御泉香山的竣工證書，因此，考慮到東莞市建設局確認基於御泉香山經已竣工，東莞翡翠毋須就不合規事件作出整改，董事認為有關東莞翡翠必要資格證書的不合規事件無法整改。



## 業 務

### (G) 未能提供充分的社會保障保險及住房公積金供款

#### 事件及所涉及的實體

於往績記錄期間，東莞寶瑞、東莞滙景汽車、滙景集團、東莞淇潤、東莞萬方、東莞大喜、東莞翡翠、東莞滙景凱倫灣、河源滙景房地產、合肥富華、湖南發展、衡及陽滙景及東江水鄉墜和各自擁有中國僱員，且並未就其僱員作出全額的社會保障保險及住房公積金供款。

於2019年6月30日，我們估計於往績記錄期間的社會保障保險及住房公積金供款的未繳納總額約為人民幣5.5百萬元。

#### (i) 不合規理由及

#### (ii) 本集團內的負責人士

(i): 這主要是由於地方機構對中國法律及法規的執行或解釋不一致以及相關中國法律及法規的公司行政管理人員理解欠缺。

(ii): 滙景集團人力資源部經理郭先生；滙景集團人力資源部經理何先生；河源滙景房地產人力資源部經理向先生；合肥富華人力資源部經理武小姐；湖南人力資源發展部負責人張小姐；衡陽滙景人力資源部經理李先生。

#### 法律後果、潛在最高罰款及其他財務影響

根據中國有關的法律及法規，我們可能被責令繳納拖欠的社會保障保險及住房公積金供款，並按每日0.5%的比率計算拖欠社會保障保險供款的罰款，住房公積金的罰款金額介乎人民幣10,000元至人民幣50,000元。

所有尚未繳款的中國附屬公司均獲得與相關政府部門面談的書面確認及/或口頭確認(「有關部門」)，於往績記錄期間，彼等並無相關政府部門就有關社會保障保險或住房公積金供款的任何處罰記錄。有關部門亦在面談中口頭確認，彼等不會對面談期間提及的中國附屬公司採取行動。誠如我們的中國法律顧問所告知，有關部門為發出上述確認的主管部門。

基於上述法律意見，董事認為該不合規不會對我們的經營或財務狀況造成重大影響。

我們已於2019年6月30日作出人民幣5.5百萬元的欠款撥備。董事認為該等撥備足以涵蓋此項不合規的潛在付款。

#### 採納的整改措施及目前狀況

我們於2019年3月18日制定內部控制措施，以確保我們將來遵守相關法律及法規。進一步詳情請參閱本節「一遵守法律法規—確保未來台規的內部控制措施」分節。

我們已整改該違規行為，並將繼續按此進行，自2019年4月以來，根據適用的中國法律及法規，根據僱員的實際工資繳納社會保險和住房公積金。

## 業 務

### 確保未來合規的內部控制措施

為確保日後遵守不同業務方面的適用法律法規及相關政策，我們採取以下步驟及措施，以進一步加強我們的企業管治常規及內部控制措施的有效性：

- (i) 本公司董事已於2019年2月18日參與由我們關於香港法律的顧問進行的有關公司條例、證券及期貨條例及上市規則所規定的上市公司董事的持續責任、職責及責任的培訓；本公司董事完全了解彼等作為香港上市公司董事的職責和責任；
- (ii) 由於若干不合規事件主要是由於個別項目公司層面的管理層或項目經理無意疏忽或對相關法律要求缺乏了解，本公司已安排執行董事及高級管理層，及項目公司的管理及項目經理參加由中國法律顧問進行的培訓課程，內容涉及有關物業發展及項目管理的適用中國法律，規則及規例及相關的最新發展，以便熟悉並向有關人員更新適用於我們業務運營的法律法規；
- (iii) 我們將不時安排培訓，並在[編纂]後至少每年一次，就適用的行業相關中國法律、規則及規例，根據相關法律、規則和法規向執行董事、高級管理層、各部門的管理層匯報，並根據最近的發展進行更新；
- (iv) 我們已根據上市規則第3A.19條委任TUS Corporate Finance Limited為本公司合規顧問，以確保(其中包括)我們得到適當指導及建議遵守上市規則及所有其他適用法律、規則，準則和指引；
- (v) 我們成立了審核委員會，由三名獨立非執行董事組成。審核委員會將至少每年檢討並向董事會報告內部監控的充分性和有效性。特別是，審核委員會根據其職權範圍授權審查任何可能引起對財務報告、內部控制或其他事項可能存在的不當行為的關注的安排；

## 業 務

- (vi) 我們已成立法律合規委員會，由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。其中一名獨立非執行董事將擔任該委員會主席。法律合規委員會將監督與本集團業務相關的關鍵合規問題。特別是，法律合規委員會將審查和監督與(a)所有獲得的土地使用；(b)開發項目建設過程；(c)開發項目的銷售相關安排；(d)委員會或其他方確定的其他合規問題有關的合規事宜。法律合規委員會將每月召開並審查合規事宜；
- (vii) 我們聘請了一名合規顧問，具有相關的中國法律和監管背景，主要負責監控和監督本集團的監管合規，向董事會和法律合規委員會報告本集團的監管合規及與外部法律顧問的聯絡狀況；
- (viii) 本公司董事會及高級管理層將持續監控我們的內部控制措施，包括實施內部控制措施，以避免再次發生本節「一 遵守法律法規 — 過往不合規事件」分節所述的不合規事件，並將報告調查結果，並每半年向董事會審核委員會提出適當建議；
- (ix) 我們已聘請外部法律顧問就所有相關中國法律及法規的監管合規情況進行審查及提供意見，並就所有相關中國法律及法規向董事及高級管理層成員提供法律意見及培訓；
- (x) 我們將根據需要向董事、高級管理層及本集團其他主要人員提供有關關鍵業務方面的內部政策培訓；及
- (xi) 我們將聘請外部內部控制顧問每年定期進行內部監控檢討，以確保完全符合不同運作方面的政府法規及相關政策。外部內部控制顧問進行的此類審查將包括審查內部控制措施的實施和有效性，以避免再次發生上述的不合規事件。

## 業 務

具體而言，我們已委聘內部控制顧問檢討本集團的主要內部控制程序及制度，而根據內部控制顧問的建議，我們採取了以下強化內部控制措施（「特定內部控制措施」）和針對上文所載我們的過往不合規事件的政策。

| 不合規事件           | 內部控制措施  | 實施內部控制措施的時間 |
|-----------------|---|-------------|
| 施工／閒置土地的開工或竣工延遲 | <p>我們的內部政策和程序已經修訂，以實施內部控制措施，以便：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 將創建並逐月更新已獲得和正在開發的土地的關鍵記錄。該賬戶將由我們的開發部門管理；及</li><li>(ii) 開始日期和完成日期限額將記錄在案並由開發部門監察；</li><li>(iii) 我們的開發部門將每月進行實地考察，以監測建設實際進展情況；</li><li>(iv) 如果發生延遲，我們的開發部門應及時向相關政府部門提出申請；及</li><li>(v) 在考慮投資開發項目時，作為可行性研究的一部分，必須考慮項目的開發時間表和產生閒置土地問題的可能性，並由投資委員會進行討論。</li></ul> <p>董事認為，上述措施可以防止此類事件的發生，因為我們將能夠觀察和監控相關土地的轉讓和發展進度。如果我們預見到由於未交付而無法遵守這些條款，管理層將會收到通知，以便我們可以在這些方面與政府聯絡，以探討解決方案，例如修改相關土地轉讓協議的條款。</p> | 2019年3月18日  |
| 未遵守有關人防事務的要求    | <p>我們對物業建設的內部控制程序進行了修訂，我們為員工提供了相關的培訓：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) 我們的項目管理部門將確保我們的開發計劃符合相關的法律要求，包括人防開發項目所需的設施；及</li><li>(ii) 在施工人員交付物業後，我們的員工必須確保物業遵循建築完成時提交的計劃，並且必須由項目經理批准。</li></ul>   | 2019年3月18日  |

## 業 務

| 不合規事件                       | 內部控制措施   | 實施內部控制措施的時間 |
|-----------------------------|--|-------------|
| 未提交經修訂的環境審批發展計劃／我們沒有權利的土地開發 | <p>我們對物業建設的內部控制程序進行了修訂，我們為員工提供了相關的培訓課程：</p> <p>(i) 必須由設計部門審查發展計劃，以確保遵守法律；及</p> <p>(ii) 發展計劃的任何變更必須提交我們的總部審批。</p>   | 2019年3月18日  |
| 未能將預售款項直接存入指定控制賬戶           | <p>我們對銷售和營銷的內部控制程序進行了修訂，設有不同檢查點，以確保預售所得款項直接存入控制賬戶，我們為員工提供了相關的培訓課程。</p> <p><b>控制賬戶</b></p> <p>我們的財務部門必須在預售物業前向相關政府部門申請並完成控制賬戶的登記。</p> <p><b>銀行轉賬</b></p> <p>(i) 我們的財務部門在註冊後將向我們的法律部門提供相關控制賬戶的詳細信息，我們的法律部門會在相關物業買賣協議中包含控制賬戶的詳細信息，以及物業買家將預售所得款項直接存入控制賬戶的指示；</p> <p>(ii) 我們的員工在確認收到合適控制賬戶中的資金後方可確認預售所得款項已由物業買家存入合適的控制賬戶，並僅向物業買家簽發正式收據；</p> <p>(iii) 我們的員工驗證通過銷售點卡機付款而輸入的賬戶詳細信息，以確保預售所得款項已存入合適控制賬戶中；</p> <p>(iv) 對於支票付款，我們的員工須在處理前驗證收款人詳細信息，並僅在收到合適控制賬戶中的預售所得款項時向物業買家簽發正式收據；及</p> <p>(v) 我們的財務部門及銷售部門將每日進行銷售登記冊與控制賬戶銀行結單的對賬，以確保所有預售所得款項已存入合適控制賬戶。</p> | 2019年3月18日  |

## 業 務

| 不合規事件               | 內部控制措施   | 實施內部控制措施的時間 |
|---------------------|--|-------------|
| 未能獲得必要的資格證書         | 我們就物業建設的內部監控已獲修訂，且：<br><br>(i) 於採納發展計劃或相關修訂前，我們的項目管理部門將比較資格證書的詳細資料及發展計劃，並編製畫面批准，以確保發展計劃及其任何修訂均符合項目公司所持相關資格證書，否則將安排申請另一份適合開發計劃的資格證書；及<br><br>(ii) 營運總監獲分配觀督及監控項目發展計劃，以及任何資格證書申請的進度。 | 2019年3月18日  |
| 未能提供足夠的社會保障和住房公積金繳款 | 我們的僱傭合同要求僱員必須參加社會保險和住房公積金。已製定內部政策和程序以實施內部控制措施，以便：<br><br>(i) 我們將繼續監控貢獻水平並評估缺陷；<br><br>(ii) 我們的人力資源部門將負責處理高級管理層行為的任何不足；及<br><br>(iii) 我們的人力資源部門還將編製一份清單，以計量繳款額與實際支付工資之間的任何意外差異。     | 2019年3月18日  |

董事(包括獨立非執行董事)認為，(i)根據上市規則第3.08及3.09條，上述不合規事件(「不合規事件」)並無影響董事的合適性或本公司[編纂]的合適性及(ii)董事有專業能力，正直品德有和良好意願以遵章守法的方式經營業務，理由如下：

- (a) 根據下文所載理由，董事認為，根據GL63-13不合規事項並非重大不合規事項，因此其不太可能於將來(無論是單獨或合共)對本集團造成重大的營運或財務影響：
- (i) 根據與有關部門進行的面談及從其獲得的確認以及上文所載之中國法律顧問的意見，我們不太可能因過往不合規事件(「下文(A)於相關土地出讓合同訂明的指定期限內的建設延遲動工及/或竣工」)所載的合肥富華除外，其詳情載於上文)面臨任何處罰、賠償或其他法律或行政措施；

## 業 務

- (ii) 直至最後實際可行日期，除了就上文所述合肥富華支付罰金人民幣24.8百萬元，就上文所述「(C)未提交經修訂的環境審批發展計劃」所載不合規事件支付罰金人民幣100,000元及就上文所述「(D)發展我們並無權利的土地」所載不合規事件支付罰金人民幣12,640元之外，我們毋須就任何過往不合規事件支付任何罰金及／或賠償或面臨任何其他合法或行政措施。有關上述金錢處罰，我們均已及時結清；及
  - (iii) 在可能及規定的範圍內，我們已整改過往不合規事件。例如，對於未提交經修訂的環境審批發展計劃及發展我們並無權利的土地的不合規事件，一旦董事獲悉該等不合規事件存在可能，本集團會主動與有關政府部門進行溝通並及時整改不合規事件。該等行動表明董事有意整改任何不合規事件及增強我們的企業管治。
- (b) 不合規事件並無落實為任何涉及欺詐、不誠實、重大過失、魯莽或涉及董事或本公司誠信的問題，且概無跡象表明不合規事項乃是由於董事缺少必須的勝任能力、專業經驗及正直誠信標準所引致；
  - (c) 誠如上文所述，我們已採納本節「一 遵守法律法規 一 確保未來合規的內部控制措施」，以確保於未來遵守相關法律法規；
  - (d) 執行董事及相關員工已參與有關我們業務相關法律法規的培訓課程，而我們將繼續於有需要時不時向董事及相關員工提供培訓；
  - (e) 各執行董事均確認，據彼所深知，彼等將確保本集團連同其合資企業將不時(倘需要)透過及時尋求專業意見，以遵守所有適用法律法規。
  - (f) 各執行董事及非執行董事於業內擁有豐富經驗，我們的董事兼非執行董事倫瑞祥先生於住宅及商業地產發展及業務發展領域擁有逾15年經驗，並在監督本集團的營運及管理方擁有深厚經驗。我們的執行董事兼行政總裁倫照明先生於物業發展行業擁有逾15年經驗，並在管理物業發展公司方面累積了豐富經驗。我們的執行董事兼財務總監劉先生於物業發展行業及從事物業相關業務的多家上市集團擁有逾12年的財務監控經驗。我們的執行董事劉先生於金融機構及物業發展業務領域擁有逾25年經驗；

## 業 務

- (g) 就獨立非執行董事而言，彼等於法律、企業融資及管理方面擁有豐富經驗。獨立非執行董事趙女士為合資格特許會計師及香港執業會計師，於會計、商業管理及營運方面擁有逾25年經驗。獨立非執行董事熊先生為香港律師，於法律實務方面擁有逾24年經驗。獨立非執行董事林女士於商業管理及營運方面擁有逾18年經驗。有關我們董事的進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層—董事」分節。

我們將為獨立非執行董事編製內部控制事宜的月度報告。

獨立非執行董事將定期舉行會議，以討論與我們營運有關的任何潛在及實際不合規事件，並根據其經驗向董事會提供意見。

考慮到我們於[編纂]後的經改進企業管治及預期持續進行的其他培訓，我們認為本集團將從其經驗中受益良多；

- (h) 我們於[編纂]後將委聘內部控制顧問，以確保我們的營運有序合規。此外，我們亦將於必要時委聘外部法律顧問就與我們營運相關的法律合規事項向我們提供意見；
- (i) 部分不合規事件並非由我們管理層團隊或員工的故意行動導致，在某種程度而言，彼等乃由於我們營運的內在風險所致。就竣工延遲而言，部分延遲乃由於超出本集團控制範圍的各類外部因素(例如電力供應短缺)所致；及
- (j) 董事已接受上市公司董事培訓，其涵蓋各種主題，包括彼等作為上市公司董事的職責以及上市公司的適用規則，並已確認彼等知悉並將了解上市規則項下上市公司董事的要求及責任，以減低日後違規的風險，彼等已承諾遵守及遵從所有相關規則，同時履行彼等的責任，以本公司及股東的整體最佳利益行事。

鑒於上文所述，獨家保薦人同意董事的意見，即(i)根據上市規則第3.08及3.09條，不合規事件並不影響董事的合適性，或本公司[編纂]的合適性；及(ii)董事有專業能力，正直品德有和良好意願以遵章守法的方式經營本集團的業務。



## 業 務

### 風險管理及內部控制系統

#### 風險管理政策及程序

我們的內部控制部門負責定期審核及評估本集團成員公司的內部控制程序、營運流程及其實施，並在必要時向本集團成員公司提供推薦建議。於最後實際可行日期，我們的內部控制部門有12名員工，包括中國和香港的合資格會計師。

#### 對沖安排

我們的業務主要以人民幣計值，而我們的大部分貨幣資產及負債均以人民幣計值。因此，於最後實際可行日期，我們並無訂立任何對沖交易以抵銷外幣風險。

## 與控股股東的關係

### 概覽

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且並無計及因根據[編纂]已授出的購股權及任何根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能[編纂]的任何股份)，本公司將由倫瑞祥先生通過匯盈擁有[編纂]%及由陳女士通過匯盛擁有[編纂]%。由於陳女士為倫瑞祥先生的配偶，故此倫瑞祥先生及陳女士被視為於彼此持有的股份中擁有權益。鑒於上文所述及就上市規則而言，根據證券交易所發佈的指引信HKEX GL89-16，倫瑞祥先生、匯盈、陳女士及匯盛視作為一群控股股東。

匯盈及匯盛均於2019年1月4日在英屬處女群島註冊成立。該等公司分別為倫瑞祥先生及陳女士的投資公司，且僅用作持有彼等各自的股份，故並無任何業務營運。倫瑞祥先生為本集團的創辦人及董事會主席以及我們的非執行董事。有關倫瑞祥先生履歷資料及經驗的更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層 — 董事 — 董事會主席兼非執行董事」一節。

倫瑞祥先生及陳女士亦直接或間接從事其他業務(「除外業務」)，包括但不限於(i)乳製品生產；(ii)海外物業投資；及(iii)景觀建築服務。除上述業務外，倫瑞祥先生及陳女士亦從事可能在一定程度上與本集團業務重疊的業務，但我們認為該等業務不會對本集團構成競爭威脅。有關該等業務的詳情載於本文件本節「一 不競爭及明確劃分業務」分節。

### 不競爭及明確劃分業務

#### 酒店開發及營運業務

以下載列控股股東於其中擁有權益而從事酒店項目開發及營運(「酒店開發及營運業務」)的公司清單：

| 公司名稱                        | 控股股東所持有的權益   | 酒店名稱   | 酒店地點 | 酒店於最後實際可行日期的狀態 |
|-----------------------------|--------------|--------|------|----------------|
| 智海國際控股有限公司(「智海國際」)<br>(附註1) | 由倫瑞祥先生擁有100% | 洪梅滙景酒店 | 東莞市  | 營運中            |

## 與控股股東的關係

| 公司名稱                        | 控股股東所持有的權益              | 酒店名稱                        | 酒店地點   | 酒店於最後實際可行日期的狀態  |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|-----------------|
| 海盈國際控股有限公司(「海盈國際」)<br>(附註2) | 由倫瑞祥先生擁有99%<br>由陳女士擁有1% | 河源滙景希爾頓逸林酒店，一家由國際酒店營運商經營的酒店 | 廣東省河源市 | 營運中             |
| 東莞市瑞盈酒店投資有限公司(「東莞瑞盈酒店」)     | 由倫瑞祥先生擁有100%            | 不適用                         | 東莞市    | 獲得竣工證書<br>(附註3) |

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，洪梅滙景酒店由智海國際控股有限公司間接擁有90%權益，而智海國際則由倫瑞祥先生全資持有。
- (2) 於最後實際可行日期，該酒店由香港匯強控股有限公司間接全資擁有，而香港匯強控股有限公司則由倫瑞祥先生透過海盈國際持有100%權益。
- (3) 於最後實際可行日期，該樓宇已獲得竣工證書，並正在進行內部裝飾工程，其中進行內部裝飾工程的若干樓層已完工及佔用作為酒店業務的寫字樓。

根據未經審核管理賬目，截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，智海國際、海盈國際及東莞瑞盈酒店的總收益分別約為人民幣201.3百萬元、人民幣180.7百萬元、人民幣130.6百萬元及人民幣61.8百萬元，而相應期間智海國際、海盈國際及東莞瑞盈酒店的淨虧損總額則分別約為人民幣30.8百萬元、人民幣47.2百萬元、人民幣67.0百萬元及人民幣47.0百萬元。

### 剔除酒店開發及營運業務的理由

本集團主要從事住宅、綜合物業及推廣特定行業的物業之開發。董事認為將酒店開發及營運業務從本集團剔除在商業上屬合理之舉，原因為本集團並無且無意從事開發及營運酒店。

此外，本集團目前正於合肥開發一家酒店，其構成我們綜合體開發項目的一部分(「集團酒店項目」)。預期集團酒店項目的建築面積將為61,264.1平方米及設有390間客房。預期出租予從事酒店管理及營運的公司實體之集團酒店項目所產生的收入將為以下二項之更高者：(i)人民幣29.0百萬元；及(ii)營業總收入的20%及營業總利潤的20%之總

## 與控股股東的關係

額。該預期總額乃基於(其中包括)周邊地區商業建築的租金及亞洲周邊國家酒店租期釐定。出於以下原因，我們已開發集團酒店項目：

- (a) 於我們取得開發集團酒店項目所處商業項目的地塊(「**相關部分**」)時，建設酒店乃是相關土地出讓合同的要求；及
- (b) 誠如中國法律顧問所確認，本集團無法出售集團酒店項目，因為相關部分的業權因相關土地出讓合同的限制而無法與整塊土地分開，且因此，持有該等地塊的相關項目公司不能被分離處置。

我們計劃租賃酒店予酒店運營商，直至我們已滿足相關法律法規規定的條件以及本節中「不競爭及明確劃分業務—酒店開發及營運業務—我們的確認」分節所載的條件，並最終出售該酒店及酒店所處的相關土地使用權，惟其如此行事符合本公司及其股東的利益。除本集團的酒店項目外，我們並無任何發展中酒店或未來擬建項目。

我們的董事認為，酒店開發及營運業務與本集團的酒店項目業務所產生／預期產生的收入以及其他特色不盡相同，故兩者不會或不可能互相構成直接或間接競爭，原因如下：

- (i) **業務模式**：就酒店開發及營運業務而言，控股股東擔任酒店運營商並從經營酒店中產生收入。控股股東可選擇僱傭酒店管理公司管理其酒店。酒店開發及營運業務所得收入主要包括客房收入、食品及飲料服務及其他周邊服務收入。另一方面，我們擔任本集團酒店項目的業主，據此，我們擬租賃本集團的酒店項目予我們控股股東的公司(其均從事酒店開發及營運業務)。我們將不再參與本集團酒店項目的日常營運，但主要物色租金收入，其乃基於固定之最低租約租金或具有固定最低租約租金的有關酒店之若干比例的毛經營收入及毛經營利潤；及
- (ii) **位置**：目前，酒店開發及營運業務項下的酒店位於廣東省，而本集團的酒店項目則位於安徽省合肥市。儘管未經本集團同意不得於本集團已開發酒店的地點進行酒店開發及營運業務的酒店開發及營運，但本集團不受該相互制約影響；及
- (iii) **負債及風險**：酒店開發及營運業務與本集團的風險及潛在負債有所不同。首先，就收入波動而言，酒店開發及營運業務下的酒店的收入主要來自酒店客房的租金及食品和飲料服務的收入，彼等取決於客房租金及入住率以及相關餐廳

## 與控股股東的關係

的餐桌營業額，由於上述因素，彼等面臨收入及利潤波動的風險。相反，本集團於酒店的營運模式將使本集團能夠獲得保證最低租金，因為預期租賃本集團酒店項目予酒店管理及營運公司產生的收入將以下二項之更高者：(i) 人民幣29.0百萬元；及(ii) 營業總收入的20%及營業總利潤的20%之總額。酒店開發及營運業務的風險一般高於本集團酒店項目的風險，因為從前者所得收入取決於多種因素(如入住率) — 而後者將產生穩定收入，因為無論相關酒店的財務表現如何，租賃物業的公司實體將支付最低保證租金，第二，就潛在負債及酒店營運的相關法律合規而言，由於本集團僅從事租賃酒店予公司實體，本集團僅須遵守與租賃有關的相關法律法規，遠遠低於酒店運營商可能承擔的負債及風險明顯低很多，因為酒店運營商須遵守與酒店營運有關的廣泛法規，包括消防、衛生計其他相關標準，且倘租客或訪客受傷，彼等亦或會面臨潛在索賠。

- (iv) **決策及日常營運**：酒店開發及營運業務涉及酒店的日常決策，因此已聘請一名營運商經營其中一間酒店；就本集團的酒店項目而言，我們並不參與酒店的日常營運且我們僅作為出租人取得收入。

此外，鑑於以下情況，董事認為酒店開發及營運業務不會或不可能直接或間接與我們的核心業務(即綜合住宅及商用物業開發)構成競爭：

- (i) 董事認為，酒店開發及營運業務基於下列理據與本集團業務有所區別：
- (a) **客戶基礎**：就客戶基礎而言，酒店開發及營運業務的目標客戶為需要臨時住宿的遊客，來自包括當地及海外不同地域，而本集團的客戶主要包括周邊地區的客戶，彼等收購或租用商用物業作自用或收購物業作投資用途；
  - (b) **收益及收入性質**：就收益而言，酒店開發及營運業務收取房租及其他配套設施的收益，而本集團則收取來自銷售及出租物業的收益及收入；
  - (c) **產品分類**：就產品分類而言，酒店開發及營運業務為客戶提供住宿及服務，並無將產品風險及所有權轉移至客戶，而本集團業務則提供商用物業作銷售及出租及住宅單位作銷售；

## 與控股股東的關係

- (d) **管理層及董事會組合**：酒店開發及營運業務與本集團業務各自在執行及營運層面擁有其本身的管理團隊。
  - (e) **員工**：酒店開發及營運業務的員工主要包括在客戶服務及酒店管理方面擁有經驗及專業知識的員工，而本集團的員工則具備物業開發各個方面的技能。
  - (f) **監管規定及相關規管法律**：酒店開發及營運業務與本集團業務主要受兩套不同的法律法規所規管。
- (ii) 控股股東根據不競爭契據授予本公司的若干權利可有助減輕倫瑞祥先生(及其緊密聯繫人)與本集團之間的競爭。為進一步保障股東利益，倫瑞祥先生亦已根據不競爭契據以本集團為受益人作出若干承諾，請參閱本節「— 解決潛在競爭及利益衝突的措施 — 不競爭承諾」分節了解有關承諾的進一步詳情。

### 我們的確認

鑑於上述限制，本集團擬基於投資目的持有集團酒店項目(並無從事酒店業務)，且我們有意在切實可行情況下出售集團酒店項目。就此，我們確認：

- (i) 於上述土地出讓合同限制被取消後，當我們認為出售集團酒店項目符合本集團的利益時，我們將申請分離相關部分的業權，以及當持有相關地塊的項目公司可被分立為僅持有相關部分的公司(「**分立公司**」)時，我們則將在合理時間內處置我們於分立公司的所有權益；
- (ii) 我們不會參與酒店的任何未來開發或經營，惟根據我們未來的物業項目土地的土地出讓合同，規定建設酒店為項目開發的不可分割部分則除外；
- (iii) 倘在受相關土地出讓合同限制的情況下，本集團於未來開發及／或經營任何其他酒店，相關限制一經取消，我們亦將申請分離該等酒店所處土地部分的業權，且當持有相關地塊的項目公司可被分立為僅持有該等酒店的公司(「**其他分立公司**」)時，我們則將在合理時間內處置我們於其他分立公司的權益。

倘我們就出售任何分立公司及其他分立公司訂立任何交易，我們將會於[編纂]後遵守適用法律法規及上市規則的相關規定。

## 與控股股東的關係

### 控股股東於中國持有的投資物業

於最後實際可行日期，控股股東於其中擁有實益權益的四家公司(即(i)河源市滙景置業有限公司(「河源滙景」)；(ii)東莞市祥虹貿易有限公司(「東莞祥虹貿易」)；(iii)東莞市滙景凱倫花園房地產開發有限公司(「東莞凱倫花園」)；及(iv)東莞市興祥裝飾工程有限公司(「東莞興祥」))於中國持有投資物業。

河源滙景、東莞祥虹貿易、東莞凱倫花園及東莞興祥於中國持有的投資物業可分類如下：

| 投資物業分類           | 公司名稱     | 控股股東所持有的權益 | 物業項目    | 物業性質       | 所涉物業數量             | 所涉物業的總建築面積                  |
|------------------|----------|------------|---------|------------|--------------------|-----------------------------|
| 未售出物業<br>(附註1及5) | • 河源滙景   | 由倫瑞祥先生     | 一滙景國際中心 | 商業         | 58家店舖              | 8,062.56平方米                 |
|                  |          | 擁有99%；     |         |            |                    |                             |
|                  |          | 由陳女士       | 一滙景星薈公館 | 住宅         | 20家店舖及<br>225個住宅單位 | 10,868.48平方米                |
|                  |          | 擁有1%       |         |            |                    |                             |
|                  | • 東莞凱倫花園 | 由倫瑞祥先生     | 一凱倫花園   | 商業及<br>停車場 | 90家店舖<br>610個停車位   | 11,938.20平方米<br>8,151.00平方米 |
|                  |          | 擁有60%      |         |            |                    |                             |
| 宿舍物業<br>(附註2)    | • 東莞祥虹貿易 | 由倫瑞祥先生     | 不適用     | 商業         | 一幢宿舍大樓             | 2,048.64平方米                 |
|                  |          | 擁有100%     |         |            |                    |                             |
| 配套物業<br>(附註3)    | • 東莞祥虹貿易 | 由倫瑞祥先生     | 不適用     | 商業         | 13家零售店             | 3,080.95平方米                 |
|                  |          | 擁有100%     |         |            |                    |                             |
|                  | • 東莞興祥   | 由倫瑞祥先生     | 不適用     | 商業         | 25家零售店             | 9,524.23平方米                 |
|                  |          | 擁有70%；     |         |            |                    |                             |
|                  |          | 由陳女士擁有     |         |            |                    |                             |
|                  |          | 30%        |         |            |                    |                             |
| 門店物業<br>(附註4)    | • 東莞祥虹貿易 | 由倫瑞祥先生     | 不適用     | 商業         | 一幢門店大樓             | 23,014.19平方米                |
|                  |          | 擁有100%     |         |            |                    |                             |

附註：

- (1) 河源滙景及東莞凱倫花園各自於往續記錄期間之前完成兩個及一個物業開發項目，而該等未開發項目的若干單位於最後實際可行日期則作為投資物業持有；
- (2) 東莞祥虹貿易已開發一幢住宅物業，於該項目竣工後，該物業於最後實際可行日期用作除外業務的員工宿舍；
- (3) 東莞祥虹貿易及東莞興祥各自持有多家零售店舖，該等店舖均位於一幢住宅物業下方及附屬於該住宅物業，並作為投資物業持有；

## 與控股股東的關係

- (4) 東莞祥虹貿易持有一個單位，控股股東擬將該單位出租予彼於其中擁有權益的一家公司(並非本集團旗下成員公司)，以經營一間門店；及
- (5) 鑑於河源滙景、東莞凱倫花園及東莞祥虹貿易各自的房地產開發企業資質證書已於最後實際可行日期屆滿及未獲續期，故該等公司無法再進行房地產開發業務，亦無法開展房地產(包括未售出物業)銷售。此外，控股股東無意就河源滙景及東莞凱倫花園物業續新及/或申請開發及房地產銷售許可證。

根據未經審核管理賬目，截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，河源滙景、東莞祥虹貿易、東莞凱倫花園及東莞興祥的物業投資業務總收益分別約為人民幣154.4百萬元、人民幣80.2百萬元、人民幣46.2百萬元及人民幣12.9百萬元，而河源滙景、東莞祥虹貿易、東莞凱倫花園及東莞興祥的淨虧損總額分別約為人民幣24.6百萬元、人民幣35.5百萬元、人民幣80.1百萬元及人民幣43.1百萬元。

於往績記錄期間，本集團開發及經營滙景城，其地盤面積為25,780平方米，為本集團綜合商業開發目的一部份，其為一個定位為時裝購物中心的購物商場，內設一間建築面積為3,853.3平方米的影院及多個國際品牌，包括連鎖餐廳及服裝零售店。於最後實際可行日期，合肥滙景城中心(包括一個購物中心、一間酒店、住宅單位及商務辦公室)正在興建中，預期將於2020年竣工。待竣工後，該購物中心將由本集團經營，並將成為本集團的投資物業。預期合肥滙景城中心購物中心的營運將與滙景城相似，但可能會出售當中部分物業。本集團亦有意將重點放在對本集團具有戰略價值的自主開發商業物業上。

### 將控股股東在中國持有的投資物業剔除的理由

董事認為，控股股東所持有的投資物業與本集團的物業投資業務並不相同，原因如下：

- (a) **配套物業**：董事認為，配套物業與位於滙景城的投資物業的性質在(i)彼等各自的市場定位及目標客戶；及(ii)營運模式方面並不相同：
  - (i) **投資物業的定位**：在投資物業的定位方面，配套物業乃出租予零售商及服務供應商，以向住宅社區提供配套服務及主要滿足鄰近居住區的日常需要。該等配套服務包括便利店、雜貨、藥店及休閒中心。另一方面，滙景城及合肥滙景城市中心定位為購物中心，旨在吸引範圍更廣泛的訪客，包括街坊及其他較遠地區的居民，以及鄰近酒店的旅客。目標客戶為尋找更多產品及服務。例如，滙景城已入駐多個國內及國際知名零售品牌及一個電影院，本集團已矢志將其打造為家庭及訪客的休閒熱點。我們



## 與控股股東的關係

的董事預期於合肥滙景城市中心的購物中心完工後，購物中心的定位將仿照滙景城，旨在吸引中高端租戶，以提供面向中高端客戶的產品及服務，並以獲得較高投資回報為目標。由於配套物業與投資物業，即滙景城和合肥滙景城市中心的定位不同，合肥滙景城市中心和滙景城各建築面積大很多。配套物業的總建築面積為12,605平方米，而滙景城的建築面積則為25,780平方米，而合肥滙景城的商業部分總建築面積為32,924.3平方米。根據行業顧問的資料，住宅物業所配套的零售店舖與購物商場內的零售店舖的租金存在重大差異，在中國，後者可產生更高的租金收入；及

- (ii) **投資物業的經營**：經營座落於滙景城及合肥滙景城市中心的購物中心內的投資物業所需的業務模式以及專業知識及資源有別於配套物業。為建立及維持投資物業之定位，本集團在項目的規劃及開發方面投入大量資源，包括(其中包括)綜合開發物業的位置、租戶組合、佈局及設計以及配套設施。為了增強於本集團投資物業的購物經驗，該等購物廣場亦須為購物中心保持多樣化及具吸引力的租戶組合。已在滙景城指定推廣區域，於該區域可舉辦更多營銷活動，例如表演或推廣活動，以增加該等購物中心的人流及消費量。然而，由於配套物業乃為應付絕大部分住宅社區的日常需要，地點、租戶組合以及吸引周邊社區居民的其他支持設施等因素並不是配套物業的規劃、開發及持續經營過程中的主要關注點。因此，並無於配套物業進行任何營銷活動。基於上文所述，董事認為，配套物業與滙景城的業務不構成直接競爭。

## 與控股股東的關係

下文所載為配套物業及我們的投資物業滙景城的外觀：



配套物業的外觀採用平實的設計，並無燈光效果或大型廣告牌。



滙景城的外觀以大型廣告牌為特色，夜間設有燈光效果，入口處飾有幕牆。

下文載列配套物業及我們的投資物業滙景城的內飾：



配套物業的內飾



滙景城的內飾

下文闡述配套物業與我們的投資物業滙景城中店舖的不同之處：



一間位於我們配套物業內的本地街道茶店



滙景城中一間國際品牌咖啡店

## 與控股股東的關係

- (b) **宿舍物業**：由東莞祥虹貿易持有的宿舍物業目前用作除外業務的員工宿舍，有關員工毋須向東莞祥虹貿易支付租金。據董事作出一切合理查詢後所深知，我們的控股股東有意繼續使用宿舍物業作為員工宿舍及無意出售及／或出租予第三方。我們的控股股東已向本集團承諾，倘彼等希望出售宿舍物業，將首先向本集團出售該等物業。

截至最後實際可行日期，東莞祥虹貿易主要從事建築材料批發，有別於本集團核心業務。

基於上述情況，董事認為，宿舍物業與本集團所持有的投資物業各自的性質並不構成直接競爭。

- (c) **門店物業**：門店物業僅出租予一間由我們的控股股東持有的公司用作經營酒店易耗品(如毛巾、枕頭、毛毯等)批發的門店，而不擬租予其他方作為投資收入。本集團的投資物業與門店物業的營運模式亦有所不同。門店物業將由我們的控股股東經營，而本集團擬聘請控股股東持有的管理公司為本集團的投資物業提供購物中心管理服務。有關關連人士提供的管理服務詳情，請參閱「關連交易—豁免持續關連交易—(ii)東莞瑞豐提供的購物中心管理服務」一節。因此，我們的董事認為，門店物業與本集團持有的投資物業並不相同。

- (d) **未售出物業**：就未售出物業包括(i)河源滙景於滙景國際中心物業項目(「滙景國際中心物業項目」)下持有的58間門店；(ii)河源滙景於滙景星薈公館物業項目(「滙景星薈公館物業項目」)下持有的20間門店及225個住宅單位；及(iii)東莞凱倫花園於凱倫花園項目(「凱倫花園項目」)下持有的90間門店及610個停車位。

(i) 滙景國際中心物業：彼等由控股股東保留持作自用。由於海盈國際控股有限公司(其由控股股東控制)營運的臨近酒店出現擴充需求，控股股東擬將其用途更改為酒店的配套設施，譬如健身中心及展覽館。

(ii) 滙景星薈公館物業：彼等由控股股東保留持作自用。於2019年9月12日，控股股東與獨立第三方訂立協議，據此，河源華樂將按匯總基準收購滙景星薈公館物業，總代價為人民幣68.0百萬元，須待滿足若干條件後方可作實。於最後實際可行日期，(i)滙景星薈公館的名稱變更為華樂星薈公館；

## 與控股股東的關係

(ii)新的不動產所有權證申請已提交予河源市房地產管理局以供批准；及(iii)餘下代價人民幣8.0百萬元預期將於取得新的不動產所有權證後收取。

(iii) 凱倫花園物業：彼等已由控股股東開發及留作自用。該等待售單位及停車場主要針對周邊地區之本地居民，與本集團擁有的滙景城中心的目標客戶明顯不同，滙景城的目標客戶為中高端租賃購物中心開展業務的零售商，因此，上述未售出物業不會與本集團的業務競爭。

此外，我們的控股股東確認，就董事經作出一切合理查詢後所知，(i)除將出售的滙景星薈公館外，滙景我們的控股股東無意向第三方出租或出售餘下未出售物業，而有關物業目前已作為對我們的控股股東授予的銀行貸款的實物擔保。於最後實際可行日期，該等銀行貸款已悉數償還；(ii)就滙景國際中心物業而言，我們的控股股東擬利用相關物業擴展除外業務的營運，我們的控股股東目前無意租賃滙景國際中心物業及(iii)河源滙景及東莞凱倫花園的房地產開發企業資質證書已於最後實際可行日期屆滿，而由於我們的控股股東無意出售未售出物業(惟將出售的滙景星薈公館除外)，彼等無意更新上述資格證書。鑑於上述原因，控股股東進一步確認彼等不會於日後出售或出租該等物業。

基於上述情況，董事認為，未售出物業與本集團所持有的投資物業並不構成直接競爭。

於最後實際可行日期，本集團於東莞街邊擁有七間店舖(「街舖」)。根據滙景集團與東莞市興祥裝飾工程有限公司所訂立的多份日期為2019年4月6日的協議，我們已同意將街舖連同其租約一併出售予倫瑞祥先生(或其代名人)，且預期將於[編纂]前完成轉讓街舖。待完成上述轉讓後，本集團將僅作為本集團的投資物業持有滙景城及合肥滙景城中心，該等物業與配套物業及街舖截然不同。

鑑於上文所述，董事認為，在目標市場、營運模式及物業用途方面，控股股東於中國持有的投資物業並無直接或間接構成競爭，亦不大可能與本集團持有的投資物業構成競爭。

## 與控股股東的關係

### 物業管理服務

控股股東倫瑞祥先生及陳女士實益擁有三家公司的全部股權，該等公司分別為東莞市滙景物業服務有限公司（「東莞物業服務」）、合肥滙景物業服務有限公司（「合肥物業服務」）及衡陽滙景物業服務有限公司（「衡陽物業服務」），主要從事提供物業管理服務。

根據未經審核管理賬目，截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月，東莞物業服務、合肥物業服務及衡陽物業服務的總收益分別約為人民幣42.1百萬元、人民幣87.1百萬元、人民幣136.0百萬元及人民幣12.7百萬元，而純利總額則分別約為人民幣658,000元、人民幣1.5百萬元、人民幣70,000元及人民幣2.2百萬元。

本集團的業務專注於在中國開發住宅及商業物業，而不包括提供物業管理服務。與東莞物業服務、合肥物業服務及衡陽物業服務不同，本集團並無提供物業管理服務。因此，吾等認為，控股股東的物業管理服務業務不會直接或間接構成競爭，亦不大可能會與本集團的業務構成競爭。

有關物業服務的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — (i) 東莞物業服務提供的物業管理服務」一節。

### 室內裝飾服務業務

控股股東倫瑞祥先生實益擁有東莞市滙豐建築工程有限公司（「東莞滙豐」）的全部股權，該公司主要從事提供室內裝飾服務。截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，東莞滙豐分別產生收益人民幣150.2百萬元、人民幣29.4百萬元、人民幣20.0百萬元及人民幣3.2百萬元，而截至2018年12月31日止三個年度各年，純利則分別約為人民幣7.0百萬元、人民幣1.6百萬元及人民幣1.1百萬元，截至2019年6月30日止六個月則錄得淨虧損人民幣2.4百萬元。

如前所述，本集團的業務專注於在中國開發住宅及商業物業，而不包括提供室內裝飾服務。與東莞滙豐不同，本集團並無提供室內裝飾服務。因此，吾等認為，控股股東的室內裝飾業務不會直接或間接構成競爭，亦不大可能會與本集團的業務構成競爭。

有關室內裝飾服務業務的進一步詳情，請參閱本文件「關連交易 — 非豁免持續關連交易 — (ii) 關連人士提供室內裝飾服務」一節。

## 與控股股東的關係

### 獨立於控股股東

經考慮以下因素後，董事信納，於[編纂]後，我們能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展業務。

### 管理獨立性

董事會由一名非執行董事、三名執行董事及三名獨立非執行董事組成。有關更多詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。於我們的董事會成員中，僅主席兼非執行董事倫瑞祥先生為控股股東。

各董事均知悉彼作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)彼須為本公司利益以符合本公司最佳利益的方式行事，且不容許其作為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突。倘因本公司與董事或彼等各自緊密聯繫人將進行的任何交易而產生潛在利益衝突，有利害關係的董事須就批准其或其任何緊密聯繫人於其中擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他提案的任何董事會決議案放棄投票，且不得計入出席相關董事會會議的法定人數。此外，我們相信我們的獨立非執行董事可於董事會的決策過程中作出獨立判斷。

本集團的日常營運由經驗豐富的獨立管理團隊進行。我們擁有獨立履行財務、人力資源、業務管理、工程管理/質量控制及設計等一切必要行政職能的能力及人員。

基於上文所述，董事信納，董事會整體連同高級管理層團隊能夠獨立履行本集團的管理職責。

### 營運獨立性

我們可全權獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本身業務營運作出決策及經營業務，並將於[編纂]後繼續如此。

### 營運設施

於2019年1月1日，我們已與控股股東擁有權益的公司，即東莞市祥虹貿易有限公司及河源市滙景置業有限公司，分別訂立兩項及一項租賃協議，總建築面積7,406平方米將作為本集團的辦事處。除了與控股股東擁有權益的公司所訂立的三項租賃協議外，我們業務營運所需的所有物業及設施均獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

## 與控股股東的關係

### 僱員

於最後實際可行日期，我們的僱員乃通過各種渠道(包括獵頭公司、於媒體投放廣告、網絡廣告、現場招聘、招聘公司、校園招聘)及內部推薦獨立招募。

### 與控股股東的關連交易

除本文件「關連交易」一節所載一次過關連交易及持續關連交易外，董事預期於或緊隨[編纂]後本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人之間並無任何其他交易。董事認為，倘控股股東不再向本集團提供如「關連交易」一節所載的服務，鑑於市場上將會有其他隨時可選用的可資比較服務提供商為本集團提供該等相關服務，因此將不會對本集團的營運產生重大影響。因此，上述持續關連交易的存在不會影響我們於[編纂]後與控股股東的經營獨立性。

基於上文所述，董事信納，我們於往績記錄期間一直獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運，並將繼續保持該營運獨立性。

### 財務獨立性

我們本身設有獨立於控股股東的財務管理團隊，由負責履行本公司財務控制、會計、報告、集團信貸及內部控制等職能的人員組成。我們能夠獨立作出財務決策，而控股股東不會干涉我們使用資金。我們亦已建立獨立審計制度、標準的財務及會計制度以及完整的財務管理制度。此外，我們能夠從獨立第三方取得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。

於2019年6月30日，我們擁有由控股股東倫瑞祥先生提供擔保的借貸總額人民幣1,926.7百萬元。董事確認，控股股東倫瑞祥先生提供的該等擔保將於[編纂]前解除。請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註8。

於2019年6月30日，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣1,926.7百萬元，由控股股東或彼等各自的緊密聯繫人或關連人士擔保。董事確認，(1)控股股東就人民幣1,725.2百萬元提供的擔保將於[編纂]前解除；及(2)餘下一筆人民幣201.5百萬元的貸款(「餘下貸款」)將於[編纂]前由本集團償還。經計及事實上該一筆貸款的到期日全部不足一年以及本集團的財務資源，董事認為償還餘下貸款乃符合本公司及股東的商業利益。

## 與控股股東的關係

於2019年6月30日，本集團亦已就約人民幣199.8百萬元的未償還銀行貸款向若干關聯方及關連人士提供擔保。董事確認，所有該等銀行貸款將於[編纂]前償還或解除。

於2019年6月30日，我們應收控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的款項總額為人民幣824.9百萬元。於2019年6月30日，我們應付控股股東緊密聯繫人的款項總額為人民幣890.6百萬元。至於應付及應收我們控股股東緊密聯繫人的款項，董事擬將該等款項相抵扣，而餘下的應付控股股東款項將於[編纂]前結清。董事確認，控股股東所提供的任何擔保及應收／應付控股股東的款項將於[編纂]後全面解除及償還。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人的其他貸款、墊款或結餘款項均已悉數清償，而控股股東或彼等各自的緊密聯繫人對本集團融資所提供的所有質押及擔保均已獲全面解除或免除。基於上文所述，董事信納，我們能夠保持在財務方面獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 解決潛在競爭及利益衝突的措施

#### 不競爭承諾

根據不競爭契據，控股股東已各自確認，彼等或彼等各自的緊密聯繫人概無從事直接或間接與我們的業務競爭或可能競爭的任何業務(本集團的業務除外)或於當中擁有權益。為保障本集團免受任何潛在競爭影響，控股股東(統稱「契諾人」)已經以本公司為受益人作出不競爭承諾(「不競爭承諾」)，據此，契諾人已經(其中包括)共同及個別向我們不可撤銷地承諾，於有關期間(定義見下文)內任何時間，除本文件所披露彼等已經開展的業務外，契諾人各自均須亦須促使彼等各自的緊密聯繫人及／或由彼等控制的公司(本集團除外)：

- (i) 不得直接或間接於正在或將會在中國及香港從事與本集團任何成員公司所開展或擬開展的業務類似或構成競爭的任何業務中擁有權益或涉足或從事或收購或持有當中的任何權利及權益(在各情況下均不論作為股東、合夥人、代理或其他身份且不論為獲取溢利、回報或其他)(「受限制業務」)；
- (ii) 倘存在有關受限制業務的任何項目或新商機(「新商機」)，則須向本集團轉介有關新商機以供考慮；



## 與控股股東的關係

- (iii) 不得投資或參與任何受限制業務；
- (iv) 不得進一步擴展於本集團酒店項目所在地酒店開發及營運業務之營運；
- (v) 須促使其緊密聯繫人(不包括本集團)不得投資或參與受限制業務的任何項目或商機；及
- (vi) 倘我們的任何控股股東、彼等各自的緊密聯繫人及／或彼等控制的公司(本集團除外)有意向任何第三方出售任何土地權益(「出售機會」)，則控股股東各自將會並將促使彼等的聯繫人向我們提呈出售機會，而我們將就有關出售機會享有優先購買權。

以上承諾均受限於下述例外情況：

- (i) 通過收購或持有任何公司、投資基金、合資企業、合夥企業或從事任何受限制業務的任何其他實體的基金單位或股份的任何投資或權益，而該等投資不超過該實體已發行股份的10%，惟(a)該等投資或權益並未賦予任何契諾人及彼等各自的緊密聯繫人任何控制該實體的董事會或管理人員組成的權利；(b)概無契諾人(或彼等各自的緊密聯繫人)控制該實體的董事會；及(c)該等投資權益並不授予任何契諾人及彼等各自的緊密聯繫人直接或間接參與該實體的權利；及
- (ii) 契諾人的任何緊密聯繫人(不包括本集團)均有權投資、參與及從事任何已經提呈或提供予本集團的受限制業務或任何項目或商機(不論價值)，前提是有關該等事項主要條款的資料須已經披露予本公司及董事，且本公司須在經董事(包括獨立非執行董事，而於有關項目或商機中擁有實益權益的任何董事均並無出席該會議，且大部分獨立非執行董事均已在該會議上正式通過有關決議案)審閱及批准後，確認其拒絕涉足或從事或參與相關受限制業務，且契諾人的相關緊密聯繫人投資、參與或從事受限制業務的主要條款亦均與披露予本公司者大致相同或不屬較為有利。在上述情況規限下，倘契諾人的相關緊密聯繫人決定直接或間接涉足、從事或參與相關受限制業務，則有關涉足、從事或參與的條款均必須在切實可行情況下盡快向本公司及董事披露。

## 與控股股東的關係

倘有任何新商機，契諾人應以下列方式轉介予我們：

- (i) 倘任何契諾人知悉任何新商機，彼將盡快向我們發出書面通知(「要約通知」)，說明目標公司(如相關)及新商機的性質，並提供已獲得的所有資料(包括任何投資或收購成本，以及向其提出要約、建議或介紹有關新商機的第三方聯絡資料)，供我們考慮是否接納有新商機。
- (ii) 不論我們有意接納或放棄新商機，本公司須盡快且無論如何在收到要約通知的30個營業日內(「要約通知期」)，以書面知會相關契諾人。於要約通知期內，本公司可與提出要約、建議或介紹新商機的第三方進行磋商，而相關契諾人須盡力協助我們按相同或更優惠的條款取得新商機。
- (iii) 本公司不論接納或放棄新商機均須取得對所審議事項無重大權益的獨立非執行董事批准，亦可能需要聘請獨立財務顧問，就相關新商機所涉事務的交易條款提供意見。
- (iv) 如合適，相關契諾人可全權酌情考慮延長要約通知期。
- (v) 倘發生下列情況，相關契諾人可以(但無責任)以等同或稍遜於要約通知所載的全部重大條款及條件，單獨或與另一名人士共同經營、從事、投資或參與新商機或持有當中權益(經濟或其他性質)，或直接或間接或代表或協助任何其他人士經營、從事、投資或參與新商機或持有當中權益(經濟或其他性質)：
  - (a) 契諾人收到我們放棄新商機的書面通知；或
  - (b) 契諾人在我們收到要約通知起計30個營業日內或(倘已延長要約通知期)經契諾人同意的其他時間內並無收到我們有意接納或放棄新商机的任何書面通知，本公司將視為已放棄新商機。
- (vi) 倘相關契諾人所接納的新商機的性質或計劃有變，須向我們轉介經修改的新商機，並提供所有已獲得的細節，供我們考慮是否接納經修改的新商機。

## 與控股股東的關係

我們的獨立非執行董事將考慮(包括但不限於)估計盈利能力、投資價值以及許可和批文要求等眾多因素，決定是否接納任何新商機。契諾人(本身及代表彼等的緊密聯繫人(本集團成員公司除外))亦知悉本公司可能須根據相關法律、法規及規則與監管機構的要求，不時披露新商機的資料，包括但不限於刊發公告或在本公司年報披露我們決定接納或放棄新商機，亦已同意遵照相關規定作出所需的披露。

根據不競爭契約，各契諾人亦再共同及各自向我們不可撤回及無條件地承諾：

- (i) 除任何相關法律、規則及法規或任何合約責任另有規定外，契諾人須於有關期間(定義見下文)自行並促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)在有需要時且至少每年提供所有必須資料供我們的獨立非執行董事審閱，讓彼等可檢討契諾人及彼等緊密聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契約的情況，亦使獨立非執行董事可執行不競爭契約；
- (ii) 在不違反上文第(i)段的一般性前提下，契諾人須向我們提供彼等遵守不競爭契約條款的年度聲明，以載入我們的年度報告；
- (iii) 契諾人已同意並授權我們在年度報告或刊發公告披露有關獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契約情況事宜的審閱決定；及
- (iv) 各契諾人同意向我們就契諾人或彼等各自任何緊密聯繫人違反不競爭契約條款而導致我們可能蒙受或產生的虧損、損失、申索、負債、費用及開支(包括法律費用及開支)作出彌償。

本公司將會在年度報告或刊發公告披露有關獨立非執行董事對不競爭契約遵守及執行情況的檢討作出的決定。

對於上文所述，「有關期間」指[編纂]起至下列較早發生者之期間：(i)契諾人及(視情況而定)彼等任何緊密聯繫人不再直接或間接持有或以其他方式控制或擁有或享有本公司已發行股本30%或以上(或上市規則規定屬於控股股東的其他持股百分比)權益當日；或(ii)股份不再於聯交所[編纂](股份短暫停牌除外)當日。

## 與控股股東的關係

不競爭承諾將待(i)聯交所批准所有已發行及根據[編纂]將予[編纂]的股份[編纂]及[編纂]；及(ii)[編纂]在[編纂]項下的責任成為無條件(倘相關，包括因[編纂]豁免任何條件)，且[編纂]並無根據其各自的條款或另行遭終止後，方告生效。就上述目的而言，「有關期間」指自[編纂]日期起的期間，而該期間將於下列日期的較早者屆滿：

- (i) 契諾人及彼等的緊密聯繫人(不論個別或整體而言)不再持有本公司當時已發行股本的30%或以上(不論直接或間接)或不再為我們的控股股東之日；及
- (ii) 股份不再於聯交所或(倘適用)其他證券交易所[編纂]之日。

### 企業管治措施

本公司已按照下列原則採取企業管治措施，藉以避免潛在利益衝突及保障股東的利益：

- (i) 我們的控股股東已承諾不時向我們及董事(包括獨立非執行董事)提供所需的全部資料，以供獨立非執行董事就控股股東遵守不競爭承諾條款的情況進行年度審閱。我們的控股股東亦將會各自在本公司年報中作出有關遵守不競爭契據的年度聲明；
- (ii) 獨立非執行董事將按年審閱我們的控股股東遵守不競爭承諾的情況(尤其是有關任何新商機或出售機會的優先購買權)，而本公司將於年報或以公告形式向公眾人士披露獨立非執行董事就遵守執行不競爭承諾的情況所審閱事宜的決策；
- (iii) 倘控股股東識別新商機或出售機會或其他事宜，彼等須向本集團轉介有關新商機，且除非獨立非執行董事已經按逐個個案議決拒絕有關新商機或出售機會並已書面通知彼等的決定及相關理由，否則不得尋求有關新商機或出售機會；
- (iv) 我們已委任三名獨立非執行董事，以確保就董事會的決策過程有效作出獨立判斷，並向股東提供獨立建議；

## 與控股股東的關係

- (v) 我們已委任TUS Corporate Finance Limited為合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則向我們提供建議及指引，包括但不限於多項有關董事職責及內部監控的規定；
- (vi) 根據細則及／或上市規則，倘存在任何實際或潛在利益衝突，則我們的控股股東將在本公司的任何股東大會上放棄表決，且不得被計入表決的法定人數；及
- (vii) 本集團的管理架構包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，而各委員會的職權範圍均將會規定其警惕預期利益衝突情況，並相應制訂其建議。

## 關連交易

### 關連交易

根據上市規則，下列交易將構成本公司的一次過及持續關連交易：

### 關連人士

我們附屬公司與之訂立持續關連交易的相關關連人士如下：

**(i) 荷仕蘭(香港)乳業有限公司(「荷仕蘭(香港)乳業」)**

荷仕蘭(香港)乳業有限公司由我們的非執行董事、董事會主席兼控股股東倫瑞祥先生擁有58%，因此於[編纂]後根據上市規則為倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。荷仕蘭(香港)乳業主要從事分銷奶粉。

**(ii) 東莞市瑞豐商業管理有限公司(「東莞瑞豐」)**

東莞瑞豐由倫瑞祥先生實益擁有。因此，於[編纂]後根據上市規則，東莞瑞豐為倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。東莞瑞豐主要從事提供購物中心營運服務。

**(iii) 東莞市滙景物業服務有限公司(「東莞物業服務」)**

東莞物業服務由陳女士實益擁有60%及由倫瑞祥先生擁有40%。因此，於[編纂]後根據上市規則，東莞物業服務為倫瑞祥先生及陳女士的聯繫人及我們的關連人士。東莞物業服務主要從事提供物業管理服務。

**(iv) 合肥市滙景物業服務有限公司(「合肥物業服務」)**

合肥物業服務由東莞物業服務全資擁有，該公司由陳女士實益擁有60%及由倫瑞祥先生實際擁有40%。因此，於[編纂]後根據上市規則，合肥物業服務為陳女士及倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。合肥物業服務主要從事提供物業管理服務。

## 關連交易

### (v) 衡陽滙景物業服務有限公司(「衡陽物業服務」)

衡陽物業服務由東莞物業服務全資擁有，該公司由陳女士實益擁有60%及由倫瑞祥先生實際擁有40%。因此，於[編纂]後根據上市規則，衡陽物業服務為陳女士及倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。衡陽物業服務主要從事提供物業管理服務。

### (vi) 東莞市滙豐建築工程有限公司(「東莞滙豐」)

東莞滙豐由倫瑞祥先生實益擁有。因此，於[編纂]後根據上市規則，東莞滙豐為倫瑞祥先生的聯繫人及我們的關連人士。東莞滙豐主要從事提供建築裝修服務。

## 一次過關連交易

下文所載為本公司一次過關連交易的概要，該等交易均豁免遵守上市規則第十四A章項下的相關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 與荷仕蘭(香港)乳業共享辦公空間

#### 背景

#### 本集團與荷仕蘭(香港)乳業共享辦公室

於往績記錄期間，荷仕蘭(香港)乳業並無本身的辦公室，而與本集團共享辦公室，而荷仕蘭(香港)乳業則向本集團支付租金作為回報(「荷仕蘭辦公室共享」)。董事認為，與荷仕蘭(香港)乳業共享辦公室對本集團及股東整體有利。於2019年●，我們與荷仕蘭(香港)乳業訂立辦公空間共享協議(「荷仕蘭辦公室共享協議」)，內容有關共享我們向獨立第三方租賃的物業(「共享單位」)，詳情如下：

#### 荷仕蘭辦公室

| 共享協議日期 | 訂約方           | 共享單位                                 | 期限                         | 物業用途 | 每月費用     |
|--------|---------------|--------------------------------------|----------------------------|------|----------|
| 2019年● | 荷仕蘭<br>(香港)乳業 | 香港灣仔港灣道<br>6-8號瑞安中心<br>24樓2403-2408室 | 2019年●至<br>2021年<br>12月31日 | 辦公單位 | 40,000港元 |

## 關連交易

### 歷史交易金額

荷仕蘭辦公室共享及河源滙景辦公室共享於截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月的歷史交易金額載列於下表：

就荷仕蘭辦公室共享所收取的金額

|                 | 截至12月31日止年度 |         |         | 截至                      |
|-----------------|-------------|---------|---------|-------------------------|
|                 | 2016年       | 2017年   | 2018年   | 2019年                   |
|                 | 人民幣元        | 人民幣元    | 人民幣元    | 6月30日                   |
| 就荷仕蘭辦公室共享所收取的金額 | 410,783     | 414,754 | 420,576 | 止六個月<br>人民幣元<br>210,288 |

### 上市規則之涵義

鑒於荷仕蘭辦公室共享項下擬進行的交易乃由本集團與關連人士(即荷仕蘭(香港)乳業)訂立，根據上市規則第十四A章，荷仕蘭辦公室共享協議構成本公司的持續關連交易。

本集團已採納於2019年1月1日生效的香港財務報告準則第16號「租賃」。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團於其資產負債表確認與荷仕蘭辦公室共享協議有關的使用權資產及租賃負債，其先前分類為香港會計準則第17號「租賃」原則下的經營租賃。由於與荷仕蘭辦公室共享協議有關的最高適用百分比率低於5%，且年度行政管理服務費將不超過3,000,000港元，於[編纂]後，荷仕蘭辦公室共享協議下擬進行的一次過交易根據上市規則第14A.76(1)條將構成本公司的最低關連交易，其將完全豁免遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。我們董事認為，荷仕蘭辦公室共享協議乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### 豁免持續關連交易

下文所載為本公司持續關連交易的概要，該等交易均豁免遵守上市規則第十四A章項下的相關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。



## 關連交易

### 東莞瑞豐提供的購物中心管理服務

#### 背景

滙景城由滙景城集團開發為定位於時尚購物中心的購物中心。有關滙景城的詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業 — 我們於東莞的物業開發項目 — 7. 滙景城」分節。該購物中心於2018年6月1日投入運作。於籌備購物中心開業及直至2018年12月31日，滙景集團委聘東莞瑞豐提供(a)品牌創建、市場推廣及租戶管理服務，及(b)清潔及安全服務等物業管理。

於2019年1月1日，滙景集團與東莞瑞豐訂立一份管理服務協議（「管理服務協議」），據此，東莞瑞豐同意向滙景集團提供管理服務（包括但不限於與滙景城的各類租戶進行聯絡），自2019年1月1日起至2021年12月31日止為期三年，年度費用約為人民幣2.4百萬元。由於滙景城的租賃表現從2018年6月1日至2018年12月31日並不令人滿意，以及鑒於本集團正在尋求為穩定及經常性收入來源建立投資物業組合，董事認為，積累品牌創建、市場推廣及租戶管理服務的經驗及專業知識從長遠而言符合本集團的利益。因此，經與本集團協定，東莞瑞豐從2019年1月1日起僅負責清潔及安全服務等物業管理服務。

#### 歷史交易金額

由於管理服務協議於2019年1月1日訂立，本集團向東莞瑞豐支付的管理及營運費用將僅於截至2019年12月31日止年度開始記錄。於截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，所產生的管理服務費總金額分別為零、零、零及人民幣1.2百萬元。

#### 上市規則之涵義

鑒於管理服務協議項下擬進行的交易乃由本集團與其關連人士（即東莞瑞豐）訂立，根據上市規則第十四A章，管理服務協議構成本公司的持續關連交易。

參考管理服務協議於截至2021年12月31日止三個年度各年所涉及的最高年租金總額計算的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）低於5%，而該等年度管理及營運服務費將不超過3,000,000港元。因此，於[編纂]後，根據上市規則第14A.76(1)條，管理服務協議項下擬進行的交易構成本公司的最低持續關連交易，並將完全豁免遵守上

## 關連交易

市規則第十四A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。我們董事認為，管理服務乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### 非豁免持續關連交易

#### (i) 東莞物業服務提供的物業管理服務

##### 背景

於新開發物業交付給我們客戶(即未來的業主)之前，物業開發商通常會通過訂立交付前物業管理協議尋求委聘物業管理公司。其目的主要是確保物業管理服務的可用性，然後才能依法建立業主協會並直接與物業管理公司訂立合同。交付前物業管理服務協議通常會有效至相關物業項目的業主協會成立。於往績記錄期間，我們在向其後業主交付物業之前，已經聘請東莞物業服務、合肥物業服務及衡陽物業服務就我們總計七個物業發展項目的交付前物業提供管理服務。合肥物業服務及衡陽物業服務分別為東莞物業服務全資擁有，東莞物業服務進而由陳女士及倫先生實益擁有60%及40%。

於2019年●，我們與東莞物業服務及其附屬公司訂立一份框架協議，以規管我們與東莞物業服務及其附屬公司的多項交易，內容有關僅(i)於竣工前；(ii)於竣工後及相關物業的業主協會之註冊成立完成時；及(iii)於初步期限屆滿後我們委聘的所提供之初步物業管理服務已續期時就未售出物業提供交付前物業管理服務(「**框架管理服務協議**」)。框架管理服務協議將自[編纂]起至2021年12月31日(包括該日)止生效，且該期間可由訂約各方經共同協議而續訂，惟須遵守上市規則第十四A章的規定及所有其他適用法律法規。框架管理服務協議的主要條款載列如下：

- (a) 東莞物業服務或其附屬公司應(倘於相關招標流程後選定)根據招標文件及東莞物業服務與本集團成員公司不時訂立的最終管理服務協議，向本集團物業提供管理及相關服務；
- (b) 本集團就未售出物業應付的管理費應以東莞物業服務根據相關招標競價提交的費用報價為基礎，其將須遵守本節內「非豁免持續關連交易—[編纂]後相關管理服務及室內裝飾服務的定價條款及招標程序」分節所載的選擇程序；及

## 關連交易

- (c) 東莞物業服務與本集團成員公司就物業擬訂立的最終管理服務協議，須僅載有在所有重大方面均與框架管理服務協議所載的約束原則、指引、條款及條件相一致的條文。

### 歷史交易金額

截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，就提供物業管理服務產生的管理費總金額分別為零、零、零及人民幣3.8百萬元。

### 建議年度上限

我們預計，截至2021年12月31日止三個年度各年，我們向東莞物業服務就物業管理服務擬支付的最高年度物業管理費總額分別將約為人民幣2.9百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣8.1百萬元。我們預期，截至2021年12月31日止兩個年度，建議年度上限將有所增加，此乃由於截至2021年12月31日止兩個年度各年將有更多物業竣工，因此，將由東莞物業服務提供物業管理服務的建築面積將有所增加且我們將支付的物業管理費用有所增加。

上述年度上限乃根據下列各項得出：(i)截至2021年12月31日止三個年度已竣工物業的現有未售物業數目；(ii)截至2021年12月31日止三個年度本集團擬開發的預期總計建築面積；(iii)截至2021年12月31日止三個年度未售單位的預期數目（經參考我們物業的相關過往未售比率）；(iv)適用中國法律下已訂明的物業管理費指引；及(v)就可比物業收取的物業管理費。

### 上市規則之涵義

東莞物業服務提供的物業管理服務乃根據上市規則第14A.81條進行合併，以供分類關連交易。截至2021年12月31日止三個年度，由於框架管理服務協議項下的相關管理及相關服務之建議年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計超過0.1%但均低於5%，框架管理服務協議項下的管理服務及截至2021年12月31日止三個年度各年的建議年度上限均須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

## 關連交易

### (ii) 關連人士提供室內裝飾服務

#### 背景

於往績記錄期間，本集團已委聘東莞滙豐為我們的五個物業項目提供室內裝飾服務。

於2019年●，我們與東莞滙豐訂立框架室內裝飾服務協議，以規管本集團與東莞滙豐就向本集團提供室內裝飾服務有關的交易之條款及條件（「**框架裝飾服務協議**」）。根據框架裝飾服務協議，倘於相關遴選程序後選擇東莞滙豐，則根據本集團與東莞滙豐擬不時簽訂的最終樓宇裝飾服務協議為本集團提供室內裝飾服務。框架裝飾服務協議將於[編纂]生效，及將有效期至2021年12月31日，惟須遵守上市規則第十四A章的規定及所有其他適用法律及法規。

根據框架裝飾服務協議，東莞滙豐提供的室內裝飾服務將由我們的審閱小組監督遴選程序。有關定價條款及招標程序，請參閱本節內「一 非豁免持續關連交易」[編纂]後相關管理服務及室內裝飾服務的定價條款及招標程序」一段。

#### 歷史交易金額

截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，我們就由東莞滙豐提供室內裝飾服務所產生的室內裝飾服務費用總金額分別約為人民幣78.1百萬元、人民幣17.9百萬元、人民幣3.3百萬元及人民幣13.5百萬元。

#### 建議年度上限

我們預計，截至2021年12月31日止三個年度各年，我們就提供室內裝飾服務向東莞滙豐擬支付的最高年度室內裝飾服務費總額分別約為人民幣33.0百萬元、人民幣18.2百萬元及人民幣33.0百萬元。我們預期截至2020年12月31日止年度的建議年度上限將大幅減少，乃主要由於我們計劃將供應商基礎多元化，這將導致東莞滙豐將提供的室內裝飾服務所佔比例下降，連同截至2020年12月31日止年度的內部裝飾服務需求預期下降，繼而將導致我們預期將支付的室內裝飾服務費減少。預期截至2021年12月31日止年度東莞滙豐將提供的室內裝飾服務所佔比例將繼續呈下降趨勢，但由於內部裝飾服務的需求預期增加（其將超過供應商多元化的程度），故絕對金額將會增加。

## 關連交易

截至2021年12月31日止三個年度的建議年度上限(即本集團如上所述應付的估計總金額)乃參考下列各項釐定：(a)我們對相關室內裝飾服務需求的估計，並參考我們現有物業項目的開發中總建築面積所作預測；(b)本集團於往績記錄期間就樓宇裝飾服務向東莞滙豐支付的歷史金額；及(c)我們就分散樓宇裝飾服務的供應商基礎所付出的努力。

### 上市規則之涵義

由於截至2021年12月31日止三個年度，框架裝飾服務協議項下的相關室內裝飾服務之建議年度上限的一項或多項適用百分比率按年度基準計超過0.1%但均低於5%，截至2021年12月31日止三個年度各年，框架裝飾服務協議項下的樓宇裝飾服務及建議年度上限均須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

### [編纂]後相關物業管理服務及室內裝飾服務的定價條款及招標程序

我們並不從事上文所述的提供相關物業管理服務及室內裝飾服務，因此該等相關服務已由關連人士提供。

為確保我們的關連人士(統稱「**關連供應商**」)提供的服務之價格及條款合理且不遜於獨立第三方提供的服務，我們將成立評估委員會，監督我們採購服務時進行的供應商遴選。

評估委員會將由三名成員組成，包括我們的採購部門主管、一名執行董事及一名獨立非執行董事。

關連供應商所提交的費用報價將遵守下文所載的招標程序。

於[編纂]後，我們將採用具有以下特徵的獨立機制來規管及監督我們潛在投標人的招標過程及選擇機制：

- (a) 我們將在主管當局指定的報紙及／或資訊網絡上發佈招標公告，邀請非特定的潛在投標人或向潛在投標人發出招標邀請，其中至少三人須為獨立第三方；
- (b) 倘關連供應商屬於潛在投標人，我們的採購部門將對所有潛在供應商進行深入評估，該等供應商將各自被從多個方面(包括但不限於服務費、服務質量及質量控制)進行評估；及

## 關連交易

- (c) 評估報告將提交至我們的評估委員會進行最終審閱。關連供應商將僅於彼等被視為在提供相關服務時具有競爭力方會獲選。

儘管上文所述，鑑於潛在服務提供商在市場上參與我們的合約商談，預計倘關連供應商不再向我們提供該等相關服務，則市場上亦會有其他隨時可選用的可資比較服務提供商為本集團提供管理及室內裝飾服務。

### 我們董事的意見

我們的董事(包括我們的非執行董事及獨立非執行董事)認為(i)上述各項持續關連交易乃於一般及日常業務過程中按正常或更佳的商業條款訂立及執行；(ii)各項持續關連交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益；及(iii)非豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理並符合我們股東的整體利益。

### 獨家保薦人確認

獨家保薦人經審閱有關非豁免持續關連交易的相關資料及歷史數據，並對本公司的該等交易進行盡職調查後，認為(i)非豁免持續關連交易已經並將於本集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)非豁免持續關連交易(包括相關建議年度上限)乃按正常商業條款訂立；及(iii)非豁免持續關連交易的條款(包括相關年度上限)屬公平合理並符合我們股東的整體利益。

### 豁免申請

我們預期上文所披露的非豁免持續關連交易將持續進行並將延續一段時間，且我們董事認為，嚴格遵守上市規則項下的公告規定將不切實際、對本公司構成繁重負擔及會給本公司帶來不必要的行政成本。因此，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且聯交所已授予我們在股份於聯交所[編纂]後就有關非豁免持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A.35條的公告規定之豁免。然而，就該等非豁免持續關連交易而言，我們將一直遵守上市規則第十四A章之其他適用條文。

## 董事及高級管理層

### 概覽

董事會現時由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

下表載列董事及高級管理層的若干資料：

| 姓名           | 年齡    | 職位                      | 獲委任為<br>董事日期 | 加入<br>本集團日期 | 於本集團的<br>角色及職責                   |
|--------------|-------|-------------------------|--------------|-------------|----------------------------------|
| <b>董事</b>    |       |                         |              |             |                                  |
| 倫瑞祥先生        | [51]歲 | 董事會主席及<br>非執行董事         | 2019年1月9日    | 2004年4月     | 制定集團整體策略、<br>發展方向，並監督<br>營運及管理   |
| 倫照明先生        | [55]歲 | 執行董事及<br>首席執行官          | 2019年3月25日   | 2005年6月     | 整體管理及策略規劃                        |
| 劉金國先生        | [52]歲 | 執行董事、首席<br>財務官及<br>公司秘書 | 2019年3月25日   | 2016年2月     | 處理企業管治及公司<br>秘書事宜以及監督<br>本集團財政事務 |
| 盧沛軍先生        | [46]歲 | 執行董事                    | 2019年3月25日   | 2005年3月     | 管理財務及法務部門<br>以及協助監督項目<br>實施及進度   |
| 趙麗娟女士        | [59]歲 | 獨立非執行董事 [●]             |              | [●]         | 就本集團營運及管理<br>提供獨立建議              |
| 熊運信先生        | [59]歲 | 獨立非執行董事 [●]             |              | [●]         | 就本集團營運及管理<br>提供獨立建議              |
| 林燕娜女士        | [56]歲 | 獨立非執行董事 [●]             |              | [●]         | 就本集團營運及管理<br>提供獨立建議              |
| <b>高級管理層</b> |       |                         |              |             |                                  |
| 王波先生         | [49]歲 | 運營總裁                    | —            | 2017年10月    | 項目的整體實施、<br>監督及質量控制              |
| 陳少斌先生        | [51]歲 | 副總裁                     | —            | 2004年4月     | 協助運營總裁處理外<br>展事務                 |
| 林樹根先生        | [57]歲 | 董事會主席助理                 | —            | 2003年7月     | 協助項目融資相關事<br>宜                   |
| 龍波先生         | [55]歲 | 董事會主席助理                 | —            | 2010年11月    | 整體管理合約競投及<br>成本預算與審閱             |

## 董事及高級管理層

### 董事

#### 董事會主席兼非執行董事

倫瑞祥先生，[51]歲，於2019年1月9日獲委任為董事及於2019年3月25日獲委任為本集團董事會主席及調任為非執行董事。彼亦為董事會提名委員會主席。倫瑞祥先生負責制定集團整體戰略、發展及方向，並監督營運及管理。倫瑞祥先生於2004年創立本集團，於住宅及商業物業開發及業務開發方面擁有逾15年經驗。倫瑞祥先生自1995年1月起一直在東莞從事汽車行業。

倫瑞祥先生為執行董事及董事會首席執行官倫照明先生之親屬。

#### 執行董事

倫照明先生，55歲，為本集團首席執行官。彼獲委任為董事並於2019年3月25日調任為執行董事。倫照明先生於2005年6月加入本集團成為董事會主席助理，主要負責分管人力及行政事務。彼於2009年11月晉升為副總裁，在該期間彼參與監管本集團的日常營運及管理事務。於2015年1月，倫照明先生晉升為高級副總裁，並於2018年1月晉升為本集團的首席執行官。除監管我們的日常營運及管理外，彼亦負責制定我們的業務策略及方向。

於加入本集團之前，倫先生由2003年9月至2005年5月供職於東莞市虎門港麻涌新沙開發有限公司（「麻涌新沙」），其乃一家主要從事工業園開發的公司。

倫照明先生於1984年7月畢業於中國中山大學，獲理學學士學位。

倫照明先生為非執行董事及董事會主席倫瑞祥先生之親屬。

劉金國先生，52歲，自2016年2月起為海豐控股首席財務官，彼獲委任為董事並自2019年3月25日調任為本集團執行董事。劉先生主要負責處理企業管治及公司秘書事宜，以及監督本集團的財政事務。劉先生於物業開發行業擁有逾12年財務控制經驗，並擁有於上市集團的多方面工作經驗。劉先生自2006年10月至2010年4月任職於新澤控股有限公司（聯交所股份代號：95），擔任財務總監，而該公司自八十年代初一直專注於中國的物業開發及物業投資業務；自2010年5月起任職於金朝陽集團（聯交所股份代號：878），擔任財務總監，並於2011年12月晉升為執行董事，任職直至2013年5月止，而該公司為一家以香港為基地主要從事物業相關業務的投資控股公司；及自2013年6月至2014年11月任職於宏安集團（聯交所股份代號：1222），擔任其首席財務官，而該公司從事香港物業開發業務。



## 董事及高級管理層

劉先生於2003年7月獲納入為香港執業會計師及於2010年6月成為香港會計師公會資深會員。劉先生於1993年11月在香港取得香港城市大學(前稱香港城市理工學院)文學士學位。

盧沛軍先生，[46]歲，於2005年3月加入本集團，擔任財務總監，並於2015年5月成為副總裁。彼獲委任為董事並於2019年3月25日調任為本集團執行董事。盧先生主要負責本公司財務部門及法務部門的管理以及協助監督項目實施及進度。於加入本集團前，彼擁有逾11年財務相關經驗。彼自1994年1月至2005年3月任職於廣東發展銀行(現稱廣發銀行)。

盧先生於2005年2月通過線上教育畢業於華南師範大學，獲法學學士學位。

### 獨立非執行董事

趙麗娟女士，[59]歲，於2019年●獲委任為獨立非執行董事，亦為董事會審核委員會主席。

趙女士於會計、商業管理及營運方面擁有逾25年經驗。自2000年至2006年，趙女士加入天地數碼(控股)有限公司(現稱先豐服務集團有限公司)(聯交所股份代號：0500)(一家專業開發及銷售數字化廣播系統的公司)，彼於該公司擔任營運總監以及業務發展及公司事務高級副總裁。彼自2006年2月起一直擔任利豐發展(中國)有限公司董事，該公司從事貿易、分銷、物流及零售業務。

趙女士於2013年獲香港政府頒授榮譽勳章，以嘉許其成就及對公共服務的熱誠，尤其是有關會計專業的貢獻。此外，彼於2014年榮獲「傑出專業女性」大獎，榮獲謝菲爾德大學「傑出校友」殊榮，並於2017年獲香港商報頒授「2017傑出商界女領袖」大獎。於2017年，趙女士獲香港政府頒授「太平紳士」，以表彰彼對社會作出的貢獻。趙女士自2007年1月起一直為婦女委員會委員，於2009年5月至2017年5月亦為平等機會委員會委員，以及於2014年7月至2018年7月為能源諮詢委員會委員。

趙女士於1982年畢業於英國謝菲爾德大學(University of Sheffield)，取得經濟學榮譽學位，並持有於1997年獲香港中文大學頒授的行政人員工商管理碩士學位。趙女士曾於2013年擔任香港會計師公會理事會會長，並於2001年至2005年擔任國際信息系統審計協會(中國香港分會)主席。彼為英格蘭合資格特許會計師及香港執業會計師。

## 董事及高級管理層

熊運信先生，[59]歲，於2019年●獲委任為我們的獨立非執行董事，亦為董事會審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

熊先生為香港律師，於法律執業領域擁有逾24年經驗。熊先生在1995年5月取得香港律師資格，目前在駐香港律師行李偉斌律師行任職，自2014年12月以來一直擔任該律師行的合夥人。

熊先生自2003年10月以來一直為香港律師會(「律師會」)理事會成員。彼於2012年5月至2014年8月當選為律師會副會長，並於2014年8月至2016年6月當選為會長。熊先生自2015年7月起亦為司法人員推薦委員會及自2018年2月起為當值律師服務執委會的律師會代表。熊先生目前正擔任多個委任職位，包括自2018年12月起在財務匯報局任職；自2017年4月起在通訊事務管理局任職；自2017年1月起在商務及經濟發展局專業服務協進支援計劃評審委員會任職；自2013年9月起在香港考試及評核局任職；及自2007年2月起在法律改革委員會導致或任由兒童死亡個案小組任職及自2015年4月起在整筆撥款督導委員會任職。

熊先生於1982年5月獲加拿大溫尼伯大學頒授文學學士學位。彼其後在香港獲香港大學頒授法律學士學位(於1992年12月)及法律專業證書(於1993年9月)。

林燕娜女士，[56]歲，於2019年●獲委任為我們的獨立非執行董事。林女士亦為董事會薪酬委員會主席，以及審核委員會及提名委員會成員。

林女士於業務管理及營運領域擁有逾18年經驗。於2001年1月至2008年8月，林女士擔任上海巴士財務管理有限公司總經理，負責整體營運管理、營運架構建設及制定總體管理及風險管理政策，而該公司專注於財務管理及提供會計服務。彼於2008年9月至2018年9月擔任中國投資管理公司上海磐石投資有限公司董事及投資決策委員會成員。彼於上海磐石投資有限公司主要負責監督私募股權投資及管理上海磐石投資有限公司的資產。

林女士於1999年1月畢業於中國上海財經大學，取得管理碩士學位。於2004年12月，林女士亦修畢由中國上海國家會計學院及香港中文大學聯合舉辦的碩士課程，並取得高級管理層會計學碩士學位。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層

王波先生，[49]歲，自2018年1月起為本集團運營總裁。王先生於2017年10月加入本集團，擔任執行副總裁。王先生負責項目的整體實施、項目進度及質量控制以及監督項目進度及實施。彼於物業開發行業擁有逾九年營運管理經驗。於加入本集團前，彼自2015年3月至2017年10月擔任物業開發商廣州華海集團的常務副總裁；自2012年10月至2013年11月擔任廣東敏捷投資有限公司總裁助理，而該公司為一家物業開發及物業管理公司；自2011年10月至2012年11月擔任廣東創鴻房地產開發有限公司副總裁；及自2010年4月至2011年12月擔任廣東利海集團有限公司開發建設總部總經理。

王先生於1992年6月畢業於中國武漢理工大學，持有工業及住宅建築工程學士學位。

陳少斌先生，[51]歲，為本集團副總裁。彼於2004年4月首次加入本集團並擔任副總經理，負責房地產開發部及於2016年5月成為副總裁。陳先生負責協助集團處理外展事務。

林樹根先生，[57]歲，為本集團董事會主席助理。彼自2003年7月起任職本集團，於2018年1月成為我們的副總裁。彼主要負責協助項目融資相關事宜。林先生於融資方面擁有超過25年經驗。於加入本集團前，林先生於1993年3月至2003年7月任職於中國農業銀行厚街支行融資部。

林先生於2002年7月取得湖北省計劃管理幹部學院(現稱湖北經濟學院)經濟管理學位。

龍波先生，[55]歲，為本集團董事會主席助理。彼主要負責整體管理合約競投，以及編製及審閱成本預算。彼於2010年11月加入本集團出任融資總經理，於2015年3月晉升為董事會主席助理。龍先生於項目管理及融資方面擁有超過24年經驗。在服務我們之前，他曾於2003年5月至2010年10月出任廣東冠益投資(集團)有限公司的常務副總經理兼財務總監，於1998年5月至2003年3月出任深圳銀河證券股份有限公司的高級項目經理；及於1994年5月至1998年5月出任深圳南油(集團)股份有限公司的財務部經理。

龍先生在2001年7月畢業於吉林大學商學院取得工商管理碩士學位。在此之前，彼於1984年6月取得上海財經大學的工商管理學位。

## 董事及高級管理層

各董事已就其確認，除本節所披露者外，(i)彼於緊接本文件前過去三年，並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公司持有任何董事職務；(ii)彼與本公司任何其他董事、高級管理層或主要股東或控股股東(定義見上市規則)並無任何關係；(iii)於最後實際可行日期，除本文件附錄六「C. 有關董事及最高行政人員以及主要股東的其他資料—1. 權益披露」分節所披露者外，彼並無於證券及期貨條例第XV部定義下的股份中擁有任何權益；(iv)並無根據上市規則第13.51(2)(h)條至第13.51(2)(v)條須向其披露的其他資料；及(v)據其作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並無有關其獲委任為董事的其他事宜須股東垂注。

### 公司秘書

劉金國先生於2019年3月25日獲委任為本公司公司秘書。有關劉先生的進一步資料，請參閱本節「一董事一執行董事」分節。

### 董事委員會

#### 審核委員會

本公司根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審核委員會，並訂明書面職權範圍。審核委員會有三名成員，即熊運信先生、林燕娜女士及趙麗娟女士(均為獨立非執行董事)。趙麗娟女士已獲委任為審核委員會主席，及為擁有相關專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責包括(其中包括)就委聘、續聘及罷免外部核數師向董事會提供推薦意見、審閱本集團財務資料、監督本集團財務申報系統、風險管理及內部控制系統。

#### 薪酬委員會

本公司根據上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明書面職權範圍。薪酬委員會有三名成員，即倫瑞祥先生、熊運信先生及林燕娜女士。林燕娜女士已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)就本集團政策及所有董事及高級管理層的薪酬及就建立發展薪酬政策的正式及透明程序以及就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供推薦意見。

## 董事及高級管理層

### 提名委員會

本公司根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會，並訂明書面職權範圍。提名委員會有三名成員，即倫瑞祥先生、熊運信先生及林燕娜女士。倫瑞祥先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職責包括(其中包括)就完善本公司的公司策略擬進行的任何建議變動向董事會提供推薦意見。

### 董事及高級管理層的薪酬

我們的董事及高級管理層以薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物福利的形式從本集團收取薪酬。

截至2018年12月31日止三個年度各年以及截至2019年4月30日止四個月，支付予董事的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼、股權結算的購股權開支以及其他實物福利)總額分別約為人民幣2.5百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣8.1百萬元。概無董事放棄該等期間的任何薪酬。

截至2018年12月31日止三個年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，支付予本集團五名最高薪酬人士(不包括董事)的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼、股權結算的購股權開支以及其他實物福利)總額分別約為人民幣1.7百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣3.6百萬元。

於往績記錄期間，本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付款項作為吸引加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司概無已支付或應付董事款項。

根據現行安排，我們估計截至2019年12月31日止年度的董事薪酬總額(不包括酌情花紅)約為5.6百萬港元。

### 購股權計劃

本公司已有條件批准及採納[編纂]及[編纂]。[編纂]及[編纂]的主要條款概述於本文件附錄六「D.購股權計劃」。

## 董事及高級管理層

### 合規顧問

我們已遵照上市規則第3A.19條委任TUS Corporate Finance Limited為合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們將就下列情況諮詢合規顧問並尋求其意見：

- (i) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (ii) 擬進行可能屬須予公佈交易或關連交易的交易，包括發行股份及購回股份；
- (iii) 我們擬將[編纂][編纂]用於與本文件所詳述者不同的用途，或本公司的業務活動、發展或業績與本文件所載的任何預測、估計或其他資料不同；及
- (iv) 聯交所就本公司股份股價或成交量不尋常波動、本公司證券可能出現虛假市場或任何其他事項向本公司作出查詢。

有關委任的年期由[編纂]起至本公司發佈於[編纂]後起計首個完整財政年度的財務業績的年報之日止。

## 股本

### 法定及已發行股本

以下為本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成前及完成後的本公司法定及已發行股本以及以繳足或入賬列作繳足方式將予[編纂]的本公司股本概況：

於本文件日期

| 數目 | 面值總額<br>港元 |
|----|------------|
|----|------------|

法定股本：

|                  |           |
|------------------|-----------|
| [38,000,000] 股股份 | [380,000] |
|------------------|-----------|

已發行股本：

|         |   |
|---------|---|
| 100 股股份 | 1 |
|---------|---|

假設[編纂]未獲行使且未計及因根據[編纂]已授出的任何購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予[編纂]的任何股份，緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司的股本將如下：

已發行或將予[編纂]、繳足或入賬列作繳足的股份： 港元

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| 100 股緊接[編纂]前已發行的股份    | 1           |
| [編纂] 股根據[編纂]將予[編纂]的股份 | [編纂]        |
| [編纂] 股根據[編纂]將予[編纂]的股份 | [編纂]        |
| <hr/>                 | <hr/>       |
| [編纂] 股份總數             | [編纂]        |
| <hr/> <hr/>           | <hr/> <hr/> |

## 股 本

假設[編纂]獲悉數行使而未計及因根據[編纂]已授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予[編纂]的任何股份，緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司的股本將如下：

|                          | 港元          |
|--------------------------|-------------|
| 已發行或將予[編纂]、繳足或入賬列作繳足的股份： |             |
| 100 股緊接[編纂]前已發行的股份       | 1           |
| [編纂] 股根據[編纂]將予[編纂]的股份    | [編纂]        |
| [編纂] 股根據[編纂]將予[編纂]的股份    | [編纂]        |
| [編纂] 股全面行使[編纂]時將予[編纂]的股份 | [編纂]        |
| <u>[編纂]</u> 股份總數         | <u>[編纂]</u> |

假設[編纂]獲悉數行使且已計及因根據購股權計劃已授出的購股權獲悉數行使而[編纂]的所有股份，緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司的股本將如下：

|                                     | 港元          |
|-------------------------------------|-------------|
| 已發行或將予[編纂]、繳足或入賬列作繳足的股份：            |             |
| 100 股緊接[編纂]前已發行的股份                  | 1           |
| [編纂] 股根據[編纂]將予[編纂]的股份               | [編纂]        |
| [編纂] 股根據[編纂]將予[編纂]的股份               | [編纂]        |
| [編纂] 股因根據[編纂]已授出的購股權獲悉數行使而將予[編纂]的股份 | [編纂]        |
| [編纂] 股因根據[編纂]已授出的購股權獲悉數行使而將予[編纂]的股份 | [編纂]        |
| [編纂] 股因[編纂]獲行使而將予[編纂]的股份            | [編纂]        |
| <u>[編纂]</u> 股份總數                    | <u>[編纂]</u> |

### 假設

上表假設[編纂]已成為無條件及股份乃根據[編纂][編纂]。未計及因根據[編纂]已授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予[編纂]的任何股份或根據下文所述任何股份的一般授權可能由本公司發行或購回的任何股份。



## 股本

### 地位

[編纂]將與本文件所述全部已發行或將予發行的股份享有同等地位，並將符合資格享有於本文件日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派，惟根據[編纂]享有的權利除外。

### 購股權計劃

於2019年4月6日，本公司已採納[編纂]，並已於●有條件採納[編纂]。購股權計劃的主要條款概要載於本文件附錄六「法定及一般資料—D.購股權計劃」。

### [編纂]新股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授予一般無條件授權以配發或[編纂]及處理未發行股份，其面值總額不超過以下各項：

- (i) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後的已發行股份數目約[編纂]%；及
- (ii) 根據「一回購股份的一般授權」所述的授權本公司回購的股份數目(如有)。

該項授權將於下列限期(以最早者為準)屆滿：

- 我們下屆股東週年大會結束時；
- 組織章程細則或任何適用法例規定我們須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或
- 於股東大會上透過股東的普通決議案對授予董事的權利予以更改或撤銷的日期。

該項一般授權的詳情載於本文件附錄六「法定及一般資料—A.有關本集團的其他資料—3.股東於2019年●舉行的股東特別大會」。

### 回購股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授予一般授權以行使本公司所有權力以回購股份，其總額不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的10%(未計及因[編纂]及根據[編纂]已授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予[編纂]的任何股份)。

## 股 本

該項授權僅適用於根據上市規則規定，在主板或股份[編纂]的任何其他證券交易所(且就此獲證監會及聯交所認可)進行的回購。相關上市規則的概要載於本文件附錄六「法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料」。

該項授權將於下列限期(以最早者為準)屆滿：

- 我們下屆股東週年大會結束時；
- 組織章程細則或任何適用法例規定我們須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或
- 於股東大會上透過股東的普通決議案對授予董事的權利予以更改或撤銷的日期。

該項一般授權的詳情載於本文件附錄六「法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 3.股東於2019年●舉行的股東特別大會」。

## 主要股東

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並未計及因[編纂]獲行使而可予配發及[編纂]的任何股份或因根據[編纂]已授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予[編纂]的任何股份)，我們的股份一經於聯交所[編纂]後，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)將於本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

### 於股份中的好倉

| 主要股東名稱 | 權益類型                             | 緊接[編纂]及<br>[編纂]前所持股份 |       | 緊隨[編纂]及<br>[編纂]完成後<br>(並未計及因[編纂]獲<br>行使而可予配發及[編纂]的<br>任何股份或根據購股權<br>計劃可能授出的購股權獲<br>行使而將予[編纂]的任何股份) |       |
|--------|----------------------------------|----------------------|-------|--|-------|
|        |                                  | 股份數目                 | 股權百分比 | 股份數目 <sup>(附註1)</sup>  | 股權百分比 |
| 匯盈     | 實益擁有人 <sup>(附註2)</sup>           | [99]                 | 99.0% | [編纂](L)  | [編纂]% |
| 匯盛     | 實益擁有人 <sup>(附註2)</sup>           | [1]                  | 1.0%  | [編纂](L)  | [編纂]% |
| 倫瑞祥先生  | 受控法團權益及<br>配偶權益 <sup>(附註3)</sup> | [99]                 | 99.0% | [編纂](L)  | [編纂]% |
| 陳女士    | 受控法團權益及<br>配偶權益 <sup>(附註4)</sup> | [1]                  | 1.0%  | [編纂](L)  | [編纂]% |

附註：

- (1) 字母「L」表示該實體／人士於該等股份中的「好倉」(定義見證券及期貨條例第XV部)。
- (2) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並未計及因[編纂]及根據[編纂]已授出的任何購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予[編纂]的任何股份)，本公司將由匯盈及匯盛分別直接擁有[編纂]%及[編纂]%權益。匯盈及匯盛分別由倫瑞祥先生及陳女士實益全資擁有。
- (3) 匯盈由倫瑞祥先生實益全資擁有，而根據證券及期貨條例，倫瑞祥先生被視為於匯盈所持相同數目的股份中擁有權益。由於倫瑞祥先生為陳女士的配偶，根據證券及期貨條例，其亦被視為於陳女士及匯盛所持相同數目的股份中擁有權益。因此，倫瑞祥先生及匯盈各自於100股股份中擁有權益，相當

## 主要股東

於[編纂]及[編纂]前本公司股份總數的100.0%，及於[編纂]股股份中擁有權益，相當於緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司股份總數的約[編纂]% (未計及根據[編纂]的行使而可能配發及[編纂]的任何股份)。

- (4) 匯盛由陳女士實益全資擁有，而根據證券及期貨條例，陳女士被視為於匯盛所持相同數目的股份中擁有權益。由於陳女士為倫瑞祥先生的配偶，根據證券及期貨條例，其亦被視為於倫瑞祥先生及匯盈所持相同數目的股份中擁有權益。因此，陳女士及匯盛各自於100股股份中擁有權益，相當於[編纂]及[編纂]前本公司股份總數的100.0%，及於[編纂]股股份中擁有權益，相當於緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司股份總數的約[編纂]% (未計及根據[編纂]的行使而可能配發及[編纂]的任何股份)。

除上述及本文件「法定及一般資料 — C.有關董事及最高行政人員以及主要股東的其他資料」一節所披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並無計及因[編纂]獲行使而可予配發及[編纂]的任何股份或因根據[編纂]已授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予[編纂]的任何股份)，我們的股份一經於聯交所[編纂]後，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)將於本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

我們並不知悉任何可能於任何隨後日期引致本公司控制權發生任何變動的安排。

## 財務資料

閣下應將本節連同本文件附錄一「會計師報告」中所載於及截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表(以及在各情況下，相關附註)一併閱讀。綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則在多個重大範疇可能有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析包含若干涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等陳述建基於本公司根據以往經驗及趨勢、現狀及預計未來發展、以及其他本公司認為適當的因素，所作的假設及分析。然而，實際結果及發展能否符合本公司的預期及預測，乃取決於多項本公司無法掌握的風險及不明朗因素。有關導致本公司的實際業績與前瞻性陳述中已述或暗示的業績存有重大差異的主要因素之討論，謹請閣下參閱「風險因素」一節。

### 概覽

我們是一家成熟的中國綜合住宅及商用物業開發商，專注於廣東省及湖南省。從東莞的物業項目開始，我們已逐步延伸至河源、長三角城市群(其包括安徽省、江蘇省及浙江省)及長江中游城市群(其包括湖北省、湖南省及江西省)。根據仲量聯行的資料，於2018年，本集團連同其合資企業的合約銷售總額創下同比增長58.6%，為人民幣2,055百萬元。就於100大當地物業開發商的合約銷售額而言，本集團連同其合資企業於東莞排名第31位(佔市場份額0.5%)、於長沙排名第63位(佔市場份額0.4%)及於合肥排名第57位(佔市場份額0.3%)，並分別佔河源及衡陽的市場份額1.3%及0.8%。我們在市場上享有盛譽，致力於向客戶提供優質的綜合物業。我們亦提供受地方政府部門鼓勵的推動特定行業的物業。

我們的物業項目包括住宅物業項目、綜合物業項目及推廣特色行業的物業項目。我們的綜合物業項目通常包括住宅及商用物業。我們的住宅物業主要包括分層住宅、排樓、獨棟洋樓及別墅。我們的商用物業主要包括零售店舖、購物中心、寫字樓及(倘相關土地出讓合同規定)酒店。我們推廣特定行業的物業包括我們的「旅遊康養生活」項目及「科創產業」項目。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們連同合資企業的合約銷售額為人民幣1,999.5百萬元、人民幣1,296.1百萬元、人民幣2,562.4百萬元及人民幣1,598.4百萬元，合約銷售建築面積分別為187,192平方米、138,440平方米、214,264平方米及121,238平方米，且我們已開發及交付總建築面積分別為260,356平方米、107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米的物業。

## 財務資料

我們會評估收購土地的各種機會，以維持我們的營運所需的土地儲備。於2019年9月30日，本集團連同其合資企業已經收購或正在收購下列物業項目：

|                      | 建設已動工或竣工的項目   | 土地儲備  |
|----------------------|---|---|
| 從2004年12月至2019年6月已收購 | 五個城市的16個物業項目，總地盤面積2.0百萬平方米，於竣工時的預期總建築面積為4.5百萬平方米，該等建築面積中： <ul style="list-style-type: none"><li>• 1.8百萬平方米已竣工</li><li>• 1.2百萬平方米正在開發；及</li><li>• 1.5百萬平方米規劃為後期開發。</li></ul> | 全部三幅未來開發的地塊，總地盤面積為162,211平方米，以及用於另一項開發的一部分土地，地盤面積為266,353平方米。 |
| 正在收購                 | 一個位於東莞的物業項目，規劃建築面積為18,894平方米。   | 12幅未來開發的地塊，總地盤面積為578,408平方米。                                  |

我們認為，我們的強大品牌認可度（尤其是在東莞）連同我們的土地購買策略以及成本控制措施對我們的成長作出貢獻。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別交付總計建築面積260,356平方米，107,576平方米、211,429平方米及130,467平方米，並於各自期間從物業銷售錄得的收益分別約為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣2,238.5百萬元及人民幣1,314.7百萬元。

城市更新開發項目一直是我們的主要重點之一。於往績記錄期間，我們已開始預售一個城市更新開發項目中的物業，該項目總佔地面積為37,407平方米及總規劃建築面積為121,556平方米，而我們已開始預售的建築面積為61,796平方米。此外，我們已就三個城市更新項目與相關政府機關展開城市更新過程，或就城市更新的建議用途與相關政府機關開始正式討論。我們亦就七個項目持有地塊或地塊權益，總佔地面積為379,425平方米，我們視之為具備潛力，就足夠數目的大面積重建地區取得所需政府批文或取得土地權利後，可發展成為城市更新開發項目。進一步詳情請參閱「業務 — 我們的物業開發業務及管理」分節。

### 呈列基準

根據重組，誠如本文件的「歷史、重組及集團架構」一節所全面闡述者，本公司於2019年3月25日成為本集團旗下各公司的控股公司。於重組之前及之後，本集團現時的旗下公司由我們的控股股東倫瑞祥先生共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃根據綜合基準應用合併會計法的原則而編製，猶如重組於往績記錄期間初期經已完成。

## 財務資料

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，本集團的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括本集團現時旗下所有公司由最早呈列日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制之日起(取較短期間者)的業績及現金流量。本集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的綜合財務狀況表已予編製，以從控股股東角度按現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整，以反映公平值或確認因重組而產生之任何新資產或新負債。

於重組前，控股股東以外的各方所持附屬公司的股權及其變動於應用合併會計法原則時呈列為權益的非控股權益。

所有集團內公司間的交易及結餘均已於合併時對銷。

### 影響我們的經營業績及財務表現的主要因素

我們的經營業績和財務表現已經並且預計將繼續受多項因素影響，其中諸多因素超出我們的控制範圍，包括下文所載的因素。以下部分應與本文件「風險因素」一節一併閱讀。

#### 中國的經濟增長、城市化速度以及房地產物業的需求

中國的經濟增長、城市化以及不斷提高的生活水平已經成為日益增長的物業市場需求背後的主要驅動力。中國房地產行業在很大程度上取決於中國的整體經濟增長，包括中國消費者購買力的增加以及由此產生的物業需求。由於我們專注於住宅及商業物業發展，並已在全中國範圍內擴展業務，我們相信中國的整體經濟增長及該等城市的城市化比率對我們業務的持續增長至關重要。中國的整體經濟增長和城市化比率將繼續受到一系列宏觀經濟因素的影響，包括全球經濟以及中國政府的宏觀經濟、財政和貨幣政策的變動。倘(i)全球經濟、中國經濟或我們經營業務的任何物業市場出現衰退，或城市化步伐放緩，及(ii)我們未能對此類變動及時回應，則可能對我們的業務、經營業績和財務業績產生重大不利影響。

#### 影響中國房地產業的監管環境以及措施

我們的業務及經營業績已經並將繼續受到中國監管環境及政府政策的重大影響，尤其是與物業市場有關的政策。過去數年，中國政府實施一系列措施以控制過熱的物業市場，其旨在遏制投機性投資及增加經濟適用的住宅物業的供應。因此，中央和地

## 財務資料

方政府不時調整或引入有關土地補助、物業預售、銀行融資和稅收、規劃和分區、建築設計和施工的政策和法規，該等政策和法規對極大地影響了物業開發商的業務及融資成本。此外，限制性法規還可能影響潛在物業買家的存在和融資成本，例如更高的最低首付要求，商業銀行提供的更高抵押貸款利率以及當地居民購買房產數量的限制。倘我們無法成功應對監管環境和政府政策的變動，則營運業績和財務狀況將受到不利影響。

此外，我們的持續增長在一定程度上取決於我們擴展至中國的新地區及城市的能力。然而，我們可能不甚熟悉當地監管環境、當地經濟狀況、當地承包商、商業慣例、習俗和客戶品味，行為和偏好。倘我們未能利用我們的經驗或了解我們力圖擴張的任何其他城市的房地產市場，則經營業績及財務狀況將受到不利影響。

### 以具競爭力的價格獲得土地的能力

我們的持續增長和盈利能力在很大程度上取決於我們是否有能力以合理成本繼續獲得優質土地以補充我們的土地儲備，因為土地收購成本是我們物業銷售成本的主要組成部分之一，其於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月分別佔物業發展銷售成本的19.2%、19.5%、19.4%及23.1%。根據我們當前的發展計劃，我們相信於不久將來我們的物業發展有足夠的土地儲備。然而，由於近年來中國經濟快速增長，中國的地價普遍上漲，我們相信這將保持上升趨勢。倘我們無法以足以抵銷物業銷售成本增幅的較高價格出售我們的物業，我們的盈利能力將受到不利影響。

### 以合理成本獲得融資

物業開發需要大量資本投入用於土地收購和建設，其可能需要數年才能實現投資的盈虧平衡。於往績記錄期間，我們主要透過內部產生的現金流為我們的營運提供資金，包括預售物業所得款項以及外部融資(例如商業銀行借貸及信託融資)。然而，中國政府不時施加的貨幣監管可能會影響我們獲取資金及融資成本。此外，我們極易受到中國人民銀行採取的任何法規或措施所影響，這會限制銀行貸款，特別是限制物業開發商獲取銀行融資能力的規定或措施，因為中國所有商業銀行都將中國人民銀行公佈的基準貸款利率與其貸款利率掛鉤。我們認為基準貸款利率的增加將增加我們的融資成本。進一步詳情請參閱「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的融資成本受利率波動影響」。

除銀行借貸外，我們亦通過信託融資為我們的業務擴張提供資金，我們認為，其通常在資金可用性和還款要求方面比商業銀行具有更大的靈活性。雖然信託融資提供商通常不會將其利率與中國人民銀行基準貸款利率掛鉤，但其通常會收取較商業銀行



## 財務資料

收取的利率更高的利率。中國政府可能會採取更嚴厲的措施來控制貸款增長風險，該等措施可能包括信託融資提供商於考慮信託融資申請時須採取的更嚴格的審查程序及於違反任何適用法律法規的情況下須採取的補救措施。中國政府可能實施的任何其他措施均可能限制信託融資提供商向中國房地產開發行業提供的資金金額。因此，中國政府所採納的任何更為嚴厲的措施均可能對我們的房地產開發業務造成重大影響。

### 建築材料的價格波動及勞動成本

於往績記錄期間，建築成本分別約佔我們物業銷售所產生的銷售成本的68.8%、68.0%、68.2%及61.5%，其中，建築材料和勞動成本是兩個主要組成部分。建築成本因若干關鍵建築材料(如鋼材和水泥)的價格變動而波動。即使我們委聘第三方承包商進行建築工程而且不直接採購建築材料，我們對承包商的付款可能會因建築材料價格的任何重大波動而面臨合約性調整。倘建築材料的成本增幅超過我們與建築承包商簽訂的相關合同的指定閾值，我們可能需要向承包商報銷不足。倘我們無法將建築成本的任何增幅轉嫁給我們的客戶，我們的盈利能力可能會受到影響。此外，由於我們通常在完工前預售我們的物業，倘於此類預售後建築成本增加，我們可能無法將成本增加轉嫁予客戶。

### 預售

預售是物業發展過程中我們經營現金流入的重要來源。中國法律允許我們在獲得相關政府部門的預售許可證之前預售物業，並要求我們使用預售所得款項開發預售物業項目。然而，於物業竣工並且已交付買方之前，我們不會確認來自預售物業的收益。預售的時間取決於物業發展的進度，因為預售許可證的發出須符合有關建造工程竣工程度的特定標準。物業開發的進度會受到超出我們控制範圍的眾多因素的影響，因此可能影響我們於規定時限內開始預售或向客戶交付物業的能力，進而影響來自預售的現金流入的金額及時間或我們交付物業時可確認的收益。我們亦根據地段、物業類型和公眾假期啟動預售。預售我們物業的現金流入減少將增加我們對外部融資的依賴，並將影響我們為持續物業發展提供融資的能力。

### 土地增值稅

我們必須就所銷售物業的升值價值支付土地增值稅。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們分別產生土地增值稅費用人民幣129.5百萬元、人民幣198.6百萬元、人民幣328.4百萬元及人民幣178.4百萬元。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們亦分別就土地增值稅撥備人民幣80.4百萬元、人民幣237.8百萬元、人民幣361.5百萬元以及人民幣507.2百萬元。然而，土地增值稅的撥備很大程度上依賴於我們管理層的判斷及估計，並完全取決稅

## 財務資料

務機關於物業出售後的決定，這可能與我們最初計算者有所不同。倘相關稅務機關計算的我們土地增值稅負債遠高於我們的土地增值稅撥備，則我們的財務狀況可能會受到不利影響。

### 投資物業的公平值

因投資物業公平值變動而產生的收益或虧損可能會對我們的溢利造成重大影響。於往績記錄期間，我們的投資物業公平值收益分別為人民幣153.8百萬元、人民幣61.1百萬元、人民幣90.8百萬元及人民幣8.4百萬元，佔各自期間的除稅前溢利分別26.1%、13.7%、9.7%及1.6%。

投資物業的公平值受下列因素(其中包括)影響：可比較物業的供求、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、建築成本及物業開發的時間。

另外，物業估值涉及專業判斷，並需要使用若干基準及假設。投資物業公平值或會因估值師採用不同的基準及假設而增加或減少，或倘由另一名合資格獨立專業估值師使用不同的基準及假設進行估值，公平值亦會有所增減。

此外，投資物業的公平值增加為未變現，且不會產生任何現金流入至本集團，直至有關投資物業按與接近估值的代價出售。因此，我們或會在流動資金狀況沒有相對改善的情況下透過投資物業公平值增加錄得較高溢利。

### 重大會計政策及估計

為編製符合香港財務報告準則的財務資料，我們須採納影響我們財務資料所呈報金額的會計政策並就此作出判斷、估計及假設。於應用該等會計政策時，我們依據經驗及其他因素作出主觀判斷，這些判斷可能較複雜並經常須要就本身不確定事宜作出估計。許多政策、估計及相關判斷為房地產行業所通用，而其他則屬我們的業務及營運所獨有。實際業績可能有別於該等估計及假設。以下章節論述編製我們財務資料時應用的我們認為最重要之會計政策及估計。我們的重大會計政策詳情載列於本文件附錄一會計師報告附註2.4。

### 收益確認

#### 銷售物業

收入於資產控制權轉移給客戶時確認。對於在某一時點轉移物業控制權的銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

## 財務資料

### 合約資產及合約負債

合約資產乃就換取已向客戶轉讓的貨品或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收益。

### 投資物業

投資物業是為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地和建築物(包括承租人持作使用權資產的租賃權益)的權益，而非用於生產或供應貨品或服務或用於行政目的；或在日常業務中供出售。該等物業最初按成本計量，包括交易成本。於初始確認後，投資物業按公平值列賬，反映各報告日期結束時的市況。

### 我們估值的關鍵量化假設及估計

我們的物業估值師使用估值方法，其中涉及若干假設及估計，包括可比較物業的現時市場交易價格、適當的收益率及預期當前市場租金。關鍵的量化假設和估計為：

就零售或商用物業而言：

- 僅就滙景城而言，仲量聯行基於第三方投資者對類似滙景城的物業所要求的回報率，估計商場內的物業未來現金流量淨額貼現至現值的貼現率為8%；
- 就滙景城及合肥滙景城市中心而言，用作入賬物業復歸租金收入(或就滙景城而言，則收入淨額)價值的資本化比率分別為5%及5.5%；及
- 滙景城及合肥滙景城市中心的每月每平方米預期租金價值分別為人民幣109元及人民幣104元。

就酒店物業而言：

- 仲量聯行基於第三方投資者對類似物業所要求的回報率，估計酒店物業未來現金流量淨額貼現至現值的貼現率為8%；

## 財務資料

- 用作入賬物業復歸收入淨額價值的資本化比率為5%；及
- 我們在合肥的酒店物業的平均每日房租(即估計的酒店每日每房房租)為人民幣950元。

上述假設及估計的有利或不利變動將導致我們投資物業的估計公平值變動。於往績記錄期間我們假設及估計的數據保持穩定。有關所使用估值方法及輸入資料的進一步詳情，請參閱物業估值報告。

投資物業公平值變動而產生的收益或虧損，於其產生年度計入損益表。投資物業報廢或處置時產生的收益或虧損於報廢或處置的年度損益表中確認。

### 公平值計量

本集團於各報告日期按公平值計量其投資物業。公平值為在市場參與者之間的有序交易中，於計量日期就銷售一項資產所收取或就轉讓一項負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場，或在未有主要市場的情況下，於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃使用市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量乃計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有按公平值計量的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 第一級 | — | 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量                     |
| 第二級 | — | 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據直接或間接根據可觀察市場數據得出的估值方法計量 |
| 第三級 | — | 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據並非根據可觀察市場數據得出的估值方法計量    |

## 財務資料

就按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告日期按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以釐定各層之間有否出現轉移。

### 借貸成本

借貸成本包括一家實體就借貸資金產生之利息及其他成本。

收購、興建或生產合資格資產(即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)應佔直接借貸成本均撥作該等資產之部份成本。倘該等資產基本上達至其擬定用途或可供出售時，則借貸成本不再撥充。個別借貸(尚待用於合資格資產)之臨時投資所得投資收入抵銷已撥充之借貸成本。所有其他借貸成本在產生之期間支銷。請參閱「風險因素—與我們的業務及行業有關的風險—我們的融資成本受利率波動影響」分節。

### 持作開發銷售的土地

持作未來開發銷售的土地指本集團擁有作開發物業銷售之用的地塊。有關土地初步按成本減任何減值虧損列出，且並無攤銷。待該物業開發項目的有關建築工程動工後，則轉為在建物業。

### 在建物業

在建物業擬於完工後持作出售，按成本較低者列賬，其中包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於開發期間直接歸屬於該等物業的其他成本及可變現淨值。在建物業被歸類為流動資產，除非該等物業在正常經營週期內無法變現。該等物業於竣工將轉作為持作出售的已竣工物業。

### 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業於綜合財務狀況表中按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本取決於未售出物業應佔土地和樓宇總成本的分攤。可變現淨值納入最終預期變現的價格，減去出售物業時將產生的估計成本。

## 財務資料

### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團已選擇使用租賃合約的確認豁免，於開始日期時，該等合約的租期為12個月或以下，且不包含購買選擇權（「短期租賃」）或相關資產價值較低的租賃合約。在該等情況下，與其相關的租賃付款確認為一項開支，且概不會確認任何使用權資產及租賃負債。

許多租約（尤其是房地產租約）存在延期及終止選擇權的情況。該等合約條款為本集團提供最大可能的營運靈活性。於釐定租賃條款時，會考慮為行使延期選擇權或不行使終止選擇權而提供經濟激勵的所有事實及情況。倘於其控制範圍內發生重大事件或情況變動且會影響其行使（或不行使）續期選擇權的能力（例如業務策略變動），則本集團會重新評估租賃條款。

### 使用權資產

使用權資產於租賃日期開始時確認。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括所確認的租賃負債金額、所產生的初始直接成本以及於開始日期或之前作出的租賃付款減去所收取的任何租賃激勵。

除非本集團可於租賃期限末合理確定獲得租賃資產的所有權，已確認的使用權資產就估計可用年期及租賃期限的較短者按直線法折舊。就此目的使用的主要年比率載列如下：

辦公物業

租賃期

### 租賃負債

租賃負債與租賃開始日期按於租賃期內擬作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃激勵、依靠指數或比率的浮動租賃付款以及根據殘值擔保預期支付的金額。倘租賃期間反映本集團行使終止選擇權，租賃付款亦包括本集團擬行使的可合理確定的購買選擇權行使價以及終止租賃的罰金付款。不依靠指數或比率的浮動租賃付款於觸發付款發生的事件或條件之期間內確認為開支。

## 財務資料

### 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之應用

我們的以往綜合財務資料乃根據相關財務報表編製，其中香港財務報告準則第9號「財務工具」（「香港財務報告準則第9號」）及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」（「香港財務報告準則第15號」）以替代香港會計準則第18號「收益」（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」（「香港會計準則第39號」）自往績記錄期間開始及整個期間於編製財務報表已一貫採用及應用，以致我們根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號編製的以往綜合財務資料按同期基準可資比較。然而，我們已根據香港會計準則第18號及香港會計準則第39號載列的原則盡最大努力進行內部評估。根據該內部評估，我們認為倘應用香港會計準則第18號及香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，對我們於往績記錄期間的財務狀況及績效的影響並不重大。

### 採納香港財務報告準則第16號

本集團已採納香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」），而我們的過往綜合財務資料乃根據我們的相關財務報表編製，從往績記錄期間開始及於往績記錄期間始終，香港財務報告準則第16號已採納及貫徹應用於相關財務報表。

根據香港財務報告準則第16號，本集團確認與租賃有關的使用權資產和租賃負債，惟先前根據香港會計準則第17號「租賃」原則分類為「經營租賃」的短期租賃除外。

與香港會計準則第17號比較，採納香港財務報告準則第16號不會對本集團的財務狀況、表現及主要財務比率造成重大影響（包括淨資本負債比率及流動比率）。

## 財務資料

### 綜合損益表

下表載列於所示年度／期間的綜合損益表，其乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告：

|            | 截至12月31日止年度    |                |                  | 截至6月30日止六個月    |                |
|------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
|            | 2016年          | 2017年          | 2018年            | 2018年          | 2019年          |
|            | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元            | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
|            |                |                |                  | (未經審核)         |                |
| 收益         | 2,092,663      | 1,197,774      | 2,238,462        | 1,375,253      | 1,316,210      |
| 銷售成本       | (1,461,542)    | (547,674)      | (1,045,469)      | (697,236)      | (633,427)      |
| 毛利         | <u>631,121</u> | <u>650,100</u> | <u>1,192,993</u> | <u>678,017</u> | <u>682,783</u> |
| 其他收入及收益    | 16,502         | 14,527         | 16,109           | 6,275          | 15,177         |
| 銷售及分銷開支    | (89,891)       | (72,927)       | (71,332)         | (40,347)       | (31,410)       |
| 行政開支       | (74,693)       | (136,207)      | (180,629)        | (93,537)       | (109,010)      |
| 其他開支       | (4,509)        | (11,584)       | (12,694)         | (1,341)        | (3,083)        |
| [編纂]開支     | —              | —              | [編纂]             | —              | [編纂]           |
| 投資物業公平值收益  | 153,799        | 61,105         | 90,830           | 21,245         | 8,387          |
| 分佔一家合資企業虧損 | (9,776)        | (9,622)        | (10,311)         | (4,994)        | (6,012)        |
| 財務成本       | (34,177)       | (50,647)       | (77,539)         | (27,075)       | (34,287)       |
| 除稅前溢利      | 588,376        | 444,745        | 937,350          | 538,243        | 508,642        |
| 所得稅開支      | (249,986)      | (286,813)      | (536,382)        | (297,952)      | (295,341)      |
| 年／期內溢利     | <u>338,390</u> | <u>157,932</u> | <u>400,968</u>   | <u>240,291</u> | <u>213,301</u> |
| 以下應佔：      |                |                |                  |                |                |
| 母公司擁有人     | 338,509        | 158,070        | 403,188          | 242,630        | 213,925        |
| 非控股權益      | (119)          | (138)          | (2,220)          | (2,339)        | (624)          |
|            | <u>338,390</u> | <u>157,932</u> | <u>400,968</u>   | <u>240,291</u> | <u>213,301</u> |



## 財務資料

### 經選定綜合損益表項目說明

#### 收益

下表載列於所示年度／期間的收益明細：

|        | 截至12月31日止年度      |                  |                  | 截至6月30日止六個月      |                  |
|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|        | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 2018年            | 2019年            |
|        | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 物業銷售   | 2,092,663        | 1,197,774        | 2,238,462        | 1,375,253        | 1,314,733        |
| 投資物業租賃 | —                | —                | —                | —                | 1,477            |
|        | <u>2,092,663</u> | <u>1,197,774</u> | <u>2,238,462</u> | <u>1,375,253</u> | <u>1,316,210</u> |

於往績記錄期間，我們的收益主要包括來自物業銷售取得的收益，其取決於兩項因素，即於期內交付的建築面積及於同期的已確認平均售價。

於往績記錄期間，我們的收益主要包括物業銷售所產生的收益，其取決於兩個關鍵因素，即期內已交付建築面積及同期已確認平均售價。我們已交付的建築面積按年度波動，視乎物業項目規模及物業發展時間表而定。根據行業慣例，我們通常與客戶訂立買賣合約，同時物業仍在開發中，但於遵守中國法律及法規的預售條件後。一般而言，在我們開始預售在建物業和該等物業施工竣工之間存在時差，一般介乎12至18月，視乎物業的位置而定。我們不會確認來自預售物業的任何收益，直至該等物業竣工並已將該等物業的業權轉讓予客戶。因此，鑒於預售的物業未能於相同期間內竣工，我們預售大量建築面積的期間可能不是我們產生相應高水平收益的期間。因此，我們來自出售物業的收益可能因物業開發的時間表而波動。有關涉及我們預售的風險的進一步資料，請參閱本節「影響我們的經營業績及財務表現的主要因素—預售」分節。

由於物業的市場需求以及物業的類型和位置，所出售物業的已確認平均售價亦因期間不同而波動。此外，平均銷售價格已經並將繼續受到我們經營所處的房地產市場的經濟狀況以及地方政府採用的定價政策的影響，該等政策可能規定了我們物業的售價範圍。

於往績記錄期間，我們的投資物業之一滙景城於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月投入營運，其分別產生租賃收入零、零、零及人民幣1.5百萬元。

## 財務資料

下表載列於所示年度／期間按地區、物業種類及項目種類劃分的物業銷售收益：

|                | 截至12月31日止年度      |                  |                  | 截至6月30日止六個月      |                  |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 2018年            | 2019年            |
|                | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元<br>(未經審核)  | 人民幣千元            |
| <b>總收益</b>     | <b>2,092,663</b> | <b>1,197,774</b> | <b>2,238,462</b> | <b>1,375,253</b> | <b>1,314,733</b> |
| <b>以地區劃分</b>   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 東莞             | 2,092,663        | 1,197,774        | 1,204,202        | 901,093          | 467,788          |
| 河源             | —                | —                | 481,628          | 474,160          | 651,844          |
| 合肥             | —                | —                | 552,632          | —                | 195,101          |
| <b>以物業種類劃分</b> |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>住宅</b>      |                  |                  |                  |                  |                  |
| 分層住宅           | 1,477,859        | 1,135,257        | 2,015,830        | 1,280,325        | 1,148,357        |
| 別墅             | 594,996          | 39,700           | 42,091           | 33,445           | 10,905           |
| <b>商業</b>      |                  |                  |                  |                  |                  |
| 零售             | 3,206            | 9,013            | 98,719           | 44,717           | 105,769          |
| 停車場            | 16,602           | 13,804           | 81,822           | 16,766           | 49,702           |
| <b>以項目種類劃分</b> |                  |                  |                  |                  |                  |
| 住宅物業項目         | 2,092,663        | 690,475          | 1,248,566        | 1,142,806        | 909,065          |
| 綜合物業項目         | —                | 507,299          | 989,896          | 232,447          | 405,668          |

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們在東莞銷售物業所產生的收益分別為人民幣2,092.7百萬元、人民幣1,197.8百萬元、人民幣1,204.2百萬元及人民幣467.8百萬元，佔各期間的總收益分別為100.0%、100.0%、53.8%及35.6%。我們在河源及合肥產生若干部分的銷售物業收益，合共分別佔截至2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的總收益46.2%及64.4%。

自2017年10月起，我們開始預售衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮，相關所得款項記錄為合約負債，並將在該等物業預期於2020年12月交付後確認為收益。有關合約負債的詳情，請參閱本節內「債務—合約負債」分節。

於往績記錄期間，我們並無確認任何有關滙景發展環球中心的收益，由於是由我們的合資企業湖南發展持有，其財務報表並無綜合計入本集團的財務報表當中。有關滙景發展環球中心的詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業—我們的已竣工物業及在建物業—我們於長沙的物業項目」分節。



## 財務資料

|                       | 12月31日             |                      |                 |                    |                      |                 |                    |                      |                 | 6月30日              |                      |                 |                    |                      |                 |
|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------|--------------------|----------------------|-----------------|--------------------|----------------------|-----------------|--------------------|----------------------|-----------------|--------------------|----------------------|-----------------|
|                       | 2016年              |                      |                 | 2017年              |                      |                 | 2018年              |                      |                 | 2018年              |                      |                 | 2019年              |                      |                 |
|                       | 已交付<br>建築面積<br>平方米 | 平均售價<br>每平方米<br>人民幣元 | 收益<br>人民幣<br>千元 | 已交付<br>建築面積<br>平方米 | 平均售價<br>每平方米<br>人民幣元 | 收益<br>人民幣<br>千元 | 已交付<br>建築面積<br>平方米 | 平均售價<br>每平方米<br>人民幣元 | 收益<br>人民幣<br>千元 | 已交付<br>建築面積<br>平方米 | 平均售價<br>每平方米<br>人民幣元 | 收益<br>人民幣<br>千元 | 已交付<br>建築面積<br>平方米 | 平均售價<br>每平方米<br>人民幣元 | 收益<br>人民幣<br>千元 |
| 御海藍岸·臻品<br>住宅<br>分層住宅 | —                  | —                    | —               | —                  | —                    | —               | —                  | —                    | —               | —                  | —                    | —               | 8,028              | 15,104               | 121,251         |
| 商業<br>零售              | —                  | —                    | —               | —                  | —                    | —               | —                  | —                    | —               | —                  | —                    | —               | 831                | 22,116               | 18,378          |
| 小計                    | —                  | —                    | —               | —                  | —                    | —               | —                  | —                    | —               | —                  | —                    | —               | 8,859              | 15,761               | 139,629         |
| 總計                    | 260,356            | 8,038                | 2,092,663       | 107,576            | 11,134               | 1,197,774       | 211,429            | 10,587               | 2,238,462       | 149,832            | 9,179                | 1,375,253       | 130,467            | 10,077               | 1,314,733       |

僅供說明用途，下表說明平均售價的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據平均售價於往績記錄期間的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為5%、22%及39%。

|                | 截至12月31日止年度 |          |          | 截至6月30日止六個月 |          |
|----------------|-------------|----------|----------|-------------|----------|
|                | 2016年       | 2017年    | 2018年    | 2018年       | 2019年    |
|                | 人民幣千元       | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元       | 人民幣千元    |
| 平均售價的假設<br>性變動 |             |          |          |             |          |
| +/- 5%         | ±104,633    | ±59,889  | ±111,923 | ±68,763     | ±65,737  |
| +/- 22%        | ±460,386    | ±263,510 | ±492,462 | ±302,556    | ±289,241 |
| +/- 39%        | ±816,139    | ±467,132 | ±873,000 | ±536,349    | ±512,746 |

僅供說明用途，下表說明已交付建築面積的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據已交付建築面積於往績記錄期間的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為13%、55%及97%。

|                   | 截至12月31日止年度 |            |            | 截至6月30日止六個月 |            |
|-------------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|
|                   | 2016年       | 2017年      | 2018年      | 2018年       | 2019年      |
|                   | 人民幣千元       | 人民幣千元      | 人民幣千元      | 人民幣千元       | 人民幣千元      |
| 已交付建築面積的<br>假設性波動 |             |            |            |             |            |
| +/- 13%           | ±272,046    | ±155,711   | ±291,000   | ±178,783    | ±170,915   |
| +/- 55%           | ±1,150,965  | ±658,776   | ±1,231,154 | ±756,389    | ±723,103   |
| +/- 97%           | ±2,029,883  | ±1,161,841 | ±2,171,308 | ±1,333,995  | ±1,275,291 |

有關往績記錄期間收益波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

## 財務資料

### 銷售成本

下表載列於所示年度／期間的銷售成本明細：

|           | 截至12月31日止年度      |                |                  | 截至6月30日止六個月    |                |
|-----------|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
|           | 2016年            | 2017年          | 2018年            | 2018年          | 2019年          |
|           | 人民幣千元            | 人民幣千元          | 人民幣千元            | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 物業銷售      | 1,461,542        | 547,674        | 1,045,469        | 697,236        | 632,227        |
| 投資物業的租賃收入 | —                | —              | —                | —              | 1,200          |
|           | <u>1,461,542</u> | <u>547,674</u> | <u>1,045,469</u> | <u>697,236</u> | <u>633,427</u> |

於往績記錄期間，物業銷售產的銷售成本包括建築成本、土地收購成本及財務成本。下表載列我們於所示年度／期間已出售物業的成本：

|       | 截至12月31日止年度  |                  |              |              |                |              |              |                  |              | 截至6月30日止六個月  |                |              |              |                |              |
|-------|--------------|------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
|       | 2016年        |                  |              | 2017年        |                |              | 2018年        |                  |              | 2018年        |                |              | 2019年        |                |              |
|       | 單位<br>成本     | 總成本              | 佔總成<br>本比例   | 單位<br>成本     | 總成本            | 佔總成<br>本比例   | 單位<br>成本     | 總成本              | 佔總成<br>本比例   | 單位<br>成本     | 總成本            | 佔總成<br>本比例   | 單位<br>成本     | 總成本            | 佔總成<br>本比例   |
|       | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元        | %            | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元      | %            | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元        | %            | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元      | %            | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元      | %            |
| 建築成本  | 3,861        | 1,005,238        | 68.8         | 3,460        | 372,227        | 68.0         | 3,374        | 713,278          | 68.2         | 2,996        | 448,931        | 64.4         | 2,981        | 388,874        | 61.5         |
| 土地成本  | 1,077        | 280,320          | 19.2         | 994          | 106,966        | 19.5         | 957          | 202,332          | 19.4         | 1,050        | 157,311        | 22.6         | 1,118        | 145,916        | 23.1         |
| 資本化成本 | 676          | 175,984          | 12.0         | 637          | 68,481         | 12.5         | 614          | 129,859          | 12.4         | 607          | 90,994         | 13.0         | 747          | 97,437         | 15.4         |
|       | <u>5,614</u> | <u>1,461,542</u> | <u>100.0</u> | <u>5,091</u> | <u>547,674</u> | <u>100.0</u> | <u>4,945</u> | <u>1,045,469</u> | <u>100.0</u> | <u>4,653</u> | <u>697,236</u> | <u>100.0</u> | <u>4,846</u> | <u>632,227</u> | <u>100.0</u> |

下表載列於所示年度／期間按我們經營所在地區劃分的物業銷售產生的銷售成本明細：

|    | 截至12月31日止年度  |                  |              |                |              |                  | 截至6月30日止六個月  |                |              |                |
|----|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
|    | 2016年        |                  | 2017年        |                | 2018年        |                  | 2018年        |                | 2019年        |                |
|    | 單位<br>成本     | 總成本              | 單位<br>成本     | 總成本            | 單位<br>成本     | 總成本              | 單位成本         | 總成本            | 單位成本         | 總成本            |
|    | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元        | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元      | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元        | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元      | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元      |
| 東莞 | 5,614        | 1,461,542        | 5,091        | 547,674        | 5,690        | 539,731          | 5,410        | 383,207        | 7,039        | 247,247        |
| 河源 | —            | —                | —            | —              | 3,909        | 316,405          | 3,975        | 314,029        | 3,682        | 294,511        |
| 合肥 | —            | —                | —            | —              | 5,315        | 189,333          | —            | —              | 5,893        | 90,469         |
|    | <u>5,614</u> | <u>1,461,542</u> | <u>5,091</u> | <u>547,674</u> | <u>4,945</u> | <u>1,045,469</u> | <u>4,653</u> | <u>697,236</u> | <u>4,846</u> | <u>632,227</u> |

## 財務資料

### 建築成本

於往績記錄期間，已售物業的建築成本包括建造物業所產生的所有成本，主要包括(i)委聘第三方承建商(通常涵蓋勞動力及建築材料成本)；(ii)委聘第三方設計師；及(iii)通過第三方供應商購買其他服務及貨品(如內置家俱、廚房用具、照明、雕塑、平面設計、空調維修及地質勘測)所產生的成本。我們的建築成本受多項因素影響，例如建築勞動力成本及建築材料成本(尤其是鋼材及水泥)的價格變動、物業位置及類型、材料選擇、景觀美化及附屬設施開發。

僅供說明用途，下表說明建築成本的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據建築成本於往績記錄期間的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為13%、53%及92%。

|            | 截至12月31日止年度 |          |          | 截至6月30日止六個月 |          |
|------------|-------------|----------|----------|-------------|----------|
|            | 2016年       | 2017年    | 2018年    | 2018年       | 2019年    |
|            | 人民幣千元       | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元       | 人民幣千元    |
| 建築成本的假設性變動 |             |          |          |             |          |
| +/- 13%    | ±130,681    | ±48,390  | ±92,726  | ±58,361     | ±50,554  |
| +/- 53%    | ±532,776    | ±197,280 | ±378,037 | ±237,933    | ±206,103 |
| +/- 92%    | ±924,819    | ±342,449 | ±656,216 | ±413,017    | ±357,764 |

### 土地成本

於往績記錄期間，土地成本指與購買土地使用權有關的成本。我們的土地收購成本受多項因素影響，當中包括物業項目的地點、收購時間、物業容積率，以及中國政府政策及法規的變動。我們主要通過第三方及城市更新開發項目為我們的開發項目收購土地，我們亦可能通過拍賣或公開招標程序收購土地。

## 財務資料

僅供說明用途，下表說明土地成本的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據土地成本於往績記錄期間的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為7%、48%及89%。

|                   | 截至12月31日止年度 |         |          | 截至6月30日止六個月 |          |
|-------------------|-------------|---------|----------|-------------|----------|
|                   | 2016年       | 2017年   | 2018年    | 2018年       | 2019年    |
|                   | 人民幣千元       | 人民幣千元   | 人民幣千元    | 人民幣千元       | 人民幣千元    |
| <b>土地成本的假設性變動</b> |             |         |          |             |          |
| +/- 7%            | ±19,622     | ±7,488  | ±14,163  | ±11,012     | ±10,214  |
| +/- 48%           | ±134,544    | ±51,344 | ±97,119  | ±75,510     | ±70,039  |
| +/- 89%           | ±249,485    | ±95,200 | ±180,075 | ±140,007    | ±129,865 |

### 財務成本

於往績記錄期間，我們將計息借貸產生的利息資本化，惟該利息直接歸屬於特定物業項目的建設。不符合資本化條件的利息已計入費用，並在其產生期間的綜合損益表中入賬為財務成本。資本化利息金額在很大程度上取決於借貸金額、利率及特定物業項目的時間長度。

有關於往績記錄期間銷售成本波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

### 毛利及毛利率

下表載列於所示年度／期間的毛利及毛利率明細：

|        | 截至12月31日止年度    |      |                |      |                  |      | 截至6月30日止六個月    |      |                |      |
|--------|----------------|------|----------------|------|------------------|------|----------------|------|----------------|------|
|        | 2016年          |      | 2017年          |      | 2018年            |      | 2018年          |      | 2019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)         |      |                |      |                  |      |                |      |                |      |
| 物業銷售   | 631,121        | 30.2 | 650,100        | 54.3 | 1,192,993        | 53.3 | 678,017        | 49.3 | 682,506        | 51.9 |
| 投資物業租賃 | —              | —    | —              | —    | —                | —    | —              | —    | 277            | 18.8 |
|        | <u>631,121</u> | 30.2 | <u>650,100</u> | 54.3 | <u>1,192,993</u> | 53.3 | <u>678,017</u> | 49.3 | <u>682,783</u> | 51.9 |

## 財務資料

下表載列於所示年度／期間物業銷售產生的毛利及毛利率明細：

|                | 截至12月31日止年度  |           |      |              |           |      |              |           |      | 截至6月30日止六個月  |                         |      |              |           |      |
|----------------|--------------|-----------|------|--------------|-----------|------|--------------|-----------|------|--------------|-------------------------|------|--------------|-----------|------|
|                | 2016年        |           |      | 2017年        |           |      | 2018年        |           |      | 2018年        |                         |      | 2019年        |           |      |
|                | 單位           | 毛利        | 毛利率  | 單位           | 毛利        | 毛利率  | 單位           | 毛利        | 毛利率  | 單位           | 毛利                      | 毛利率  | 單位           | 毛利        | 毛利率  |
|                | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元 | %    | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元 | %    | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元 | %    | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元<br>(未經<br>審核) | %    | 每平方米<br>人民幣元 | 人民幣<br>千元 | %    |
| <b>以地區劃分</b>   |              |           |      |              |           |      |              |           |      |              |                         |      |              |           |      |
| 東莞             | 2,424        | 631,121   | 30.2 | 6,043        | 650,100   | 54.3 | 7,005        | 664,471   | 55.2 | 7,311        | 517,886                 | 57.5 | 6,279        | 220,541   | 47.1 |
| 河源             | —            | —         | —    | —            | —         | —    | 2,041        | 165,223   | 34.3 | 2,027        | 160,131                 | 33.8 | 4,467        | 357,333   | 54.8 |
| 合肥             | —            | —         | —    | —            | —         | —    | 10,198       | 363,299   | 65.7 | —            | —                       | —    | 6,815        | 104,632   | 53.6 |
|                | 2,424        | 631,121   | 30.2 | 6,043        | 650,100   | 54.3 | 5,643        | 1,192,993 | 53.3 | 4,525        | 678,017                 | 49.3 | 5,231        | 682,506   | 51.9 |
| <b>以物業種類劃分</b> |              |           |      |              |           |      |              |           |      |              |                         |      |              |           |      |
| 住宅             |              |           |      |              |           |      |              |           |      |              |                         |      |              |           |      |
| 分層住宅           | 1,865        | 388,504   | 26.3 | 6,112        | 624,735   | 55.0 | 5,566        | 1,073,311 | 53.2 | 4,395        | 627,404                 | 49.0 | 4,984        | 583,217   | 50.8 |
| 別墅             | 4,749        | 235,822   | 39.6 | 4,749        | 15,468    | 39.0 | 6,087        | 17,895    | 42.5 | 7,187        | 16,745                  | 50.1 | 6,895        | 5,240     | 48.1 |
| 零售             | 10,378       | 1,868     | 58.3 | 14,595       | 6,772     | 75.1 | 12,541       | 67,431    | 68.3 | 12,169       | 32,176                  | 72.0 | 11,556       | 68,840    | 65.1 |
| 停車場            | 2,258        | 4,927     | 29.7 | 1,904        | 3,125     | 22.6 | 3,348        | 34,356    | 42.0 | 807          | 1,692                   | 10.1 | 3,750        | 25,209    | 50.7 |
| <b>以項目種類劃分</b> |              |           |      |              |           |      |              |           |      |              |                         |      |              |           |      |
| 住宅物業項目         | 2,424        | 631,121   | 30.2 | 5,707        | 359,552   | 52.1 | 4,064        | 581,718   | 46.6 | 4,003        | 531,426                 | 46.5 | 5,022        | 500,971   | 55.1 |
| 綜合物業項目         | —            | —         | —    | 6,518        | 290,548   | 57.3 | 8,950        | 611,275   | 61.8 | 8,580        | 146,591                 | 63.1 | 5,911        | 181,535   | 44.7 |
|                | 2,424        | 631,121   | 30.2 | 6,043        | 650,100   | 54.3 | 5,643        | 1,192,993 | 53.3 | 4,525        | 678,017                 | 49.3 | 5,231        | 682,506   | 51.9 |

截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們錄得較截至2016年12月31日止年度更高的毛利率。截至2017年及2018年12月31日止年度，御海藍岸的毛利率分別為52.8%及54.7%，而截至2016年12月31日止年度的毛利率則為29.6%。該毛利率的增長乃由於御海藍岸的平均售價從截至2016年12月31日止年度的每平方米人民幣8,479元增長30.1%至截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣11,031元所致，而其單位成本於兩個期間維持穩定。

另外，截至2017年及2018年12月31日止年度，滙景城市中心的一部分已於2017年竣工，毛利率分別為57.3%及56.7%，高於2016年交付的物業。



## 財務資料

此外，我們於2018年完成並交付合肥滙景城市中心的住宅部分，其截至2018年12月31日止年度的毛利率為65.7%，高於2016年交付的物業，此乃因為我們按相對具有競爭力的價格獲得相關地塊。請參閱本節「經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

與於往績記錄期間我們毛利及毛利率的波動相關之資料，請參閱本節「經營業績」分節。

### 其他收入及收益

於往績記錄期間，我們的其他收入及收益主要包括利息收入、已沒收存款及來自應收我們合資企業湖南發展款項的利息收入。利息收入主要包括銀行存款的利息收入。已沒收存款指從若干潛在客戶收到的資金，該等客戶隨後未能與我們訂立銷售合同。其他包括來自租賃若干未售出物業的少量收入，而租賃我們投資物業所產生的租金收入則記作收益。下表載列於所示年度／期間的其他收入及收益明細：

|                       | 截至12月31日止年度   |               |               | 截至6月30日止六個月  |               |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                       | 2016年         | 2017年         | 2018年         | 2018年        | 2019年         |
|                       | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元        | 人民幣千元         |
| 銀行利息收入                | 6,725         | 2,293         | 874           | 512          | 1,421         |
| 來自應收一間合資企業<br>款項的利息收入 | 1,593         | 4,908         | 14,405        | 4,933        | 6,621         |
| 已沒收按金                 | 4,618         | 5,287         | 415           | 415          | 624           |
| 匯兌差額淨額                | 2,391         | —             | —             | —            | 144           |
| 其他                    | 1,175         | 2,039         | 415           | 415          | 6,367         |
|                       | <u>16,502</u> | <u>14,527</u> | <u>16,109</u> | <u>6,275</u> | <u>15,177</u> |

有關於往績記錄期間其他收入及收益波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

### 銷售及分銷開支

於往績記錄期間，銷售及分銷開支主要包括(i)廣告開支，即我們就銷售物業進行的營銷活動；(ii)員工成本，指就我們的銷售人員產生的所有成本，於該等成本產生的年度支銷；及(iii)佣金開支，指給予我們聘請的銷售經紀的佣金，於銷售物業所得相關收益獲確認後支銷。

## 財務資料

下表載列所示年度／期間的銷售及分銷費用：

|                       | 截至12月31日止年度   |               |               | 截至6月30日止六個月   |               |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                       | 2016年         | 2017年         | 2018年         | 2018年         | 2019年         |
|                       | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 廣告開支                  | 33,311        | 27,043        | 29,004        | 17,078        | 16,626        |
| 員工成本 <sup>(附註1)</sup> | 25,123        | 19,755        | 20,241        | 6,896         | 8,103         |
| 佣金開支                  | 22,177        | 14,517        | 18,587        | 13,887        | 3,028         |
| 銷售辦事處開支               | 6,723         | 10,620        | 2,552         | 2,011         | 3,075         |
| 其他 <sup>(附註2)</sup>   | 2,557         | 992           | 948           | 475           | 578           |
|                       | <u>89,891</u> | <u>72,927</u> | <u>71,332</u> | <u>40,347</u> | <u>31,410</u> |

附註：

- (1) 包括薪金、僱員福利及社會保險。  
 (2) 主要包括交通及差旅開支以及折舊及攤銷開支。

於往績記錄期間，我們主要依靠我們本身的僱員銷售物業。下表載列所示年度／期間來自我們本身僱員及銷售經紀的收益明細。

|           | 截至12月31日止年度      |              |                  |              |                  |              | 截至6月30日止六個月      |              |                  |              |
|-----------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|           | 2016年            |              | 2017年            |              | 2018年            |              | 2018年            |              | 2019年            |              |
|           | 收益               | 佔總收益         | 收益               | 佔總收益         | 收益               | 佔總收益         | 收益               | 佔總收益         | 收益               | 佔總收益         |
|           | 人民幣              |              | 人民幣              |              | 人民幣              |              | 人民幣              |              | 人民幣              |              |
|           | 千元               | %            | 千元               | %            | 千元               | %            | 千元               | %            | 千元               | %            |
| 透過我們本身的僱員 | 1,783,986        | 85.2         | 714,584          | 59.7         | 1,527,553        | 68.2         | 1,115,517        | 81.1         | 1,225,981        | 93.2         |
| 透過銷售經紀    | <u>308,677</u>   | <u>14.8</u>  | <u>483,190</u>   | <u>40.3</u>  | <u>710,909</u>   | <u>31.8</u>  | <u>259,736</u>   | <u>18.9</u>  | <u>88,752</u>    | <u>6.8</u>   |
|           | <u>2,092,663</u> | <u>100.0</u> | <u>1,197,774</u> | <u>100.0</u> | <u>2,238,462</u> | <u>100.0</u> | <u>1,375,253</u> | <u>100.0</u> | <u>1,314,733</u> | <u>100.0</u> |

儘管銷售代理貢獻的收益從截至2016年12月31日止年度的人民幣308.7百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣483.2百萬元，佣金開支從截至2016年12月31日止年度的人民幣22.2百萬元減少至截至2017年12月31日止年度的人民幣14.5百萬元，此主要是因為我們於2016年向超額實現銷售目標的若干代理提供一次性特別獎金所致。該獎金計劃自2017年起未有提供。截至2019年6月30日止六個月的佣金開支從2018年同期的人民幣13.9百萬元進一步減少至人民幣3.0百萬元，這與銷售代理產生的收入減少

## 財務資料

相對應，有關收入從截至2018年6月30日止六個月的人民幣259.7百萬元減少至2019年同期的人民幣88.8百萬元，原因是於截至2019年6月30日止六個月本集團大體倚賴我們自身的員工來銷售物業。

有關於往績記錄期間銷售及分銷開支波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

### 行政開支

於往績記錄期間，行政開支主要包括員工成本及業務發展開支。行政開支一般受業務擴展的影響，進一步導致員工成本及業務發展開支增加。

下表載列我們於所示年度／期間的行政開支：

|                         | 截至12月31日止年度   |                |                | 截至6月30日止六個月   |                |
|-------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
|                         | 2016年         | 2017年          | 2018年          | 2018年         | 2019年          |
|                         | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元         | 人民幣千元          |
| 員工成本 <sup>(附註1)</sup>   | 23,623        | 56,587         | 84,499         | 45,350        | 46,351         |
| 業務發展開支                  | 10,065        | 23,005         | 36,663         | 18,477        | 15,018         |
| 法律及專業費用                 | 5,304         | 11,285         | 12,987         | 8,435         | 9,902          |
| 其他稅務開支 <sup>(附註2)</sup> | 16,707        | 11,418         | 12,080         | 3,422         | 2,799          |
| 租金開支                    | 1,017         | 2,073          | 1,104          | 992           | 207            |
| 折舊及攤銷                   | 7,365         | 9,134          | 10,507         | 4,988         | 5,749          |
| 辦公室開支                   | 3,981         | 6,134          | 4,034          | 3,596         | 5,397          |
| 保安員開支                   | 2,207         | 3,850          | 3,776          | 2,555         | 5,044          |
| 以權益結算的購股權開支             | —             | —              | —              | —             | 16,310         |
| 匯兌差額淨額                  | —             | 3,480          | 6,917          | 3,452         | —              |
| 其他 <sup>(附註3)</sup>     | 4,424         | 9,241          | 8,062          | 2,270         | 2,233          |
|                         | <u>74,693</u> | <u>136,207</u> | <u>180,629</u> | <u>93,537</u> | <u>109,010</u> |

附註：

- (1) 包括薪金、僱員福利及社會保險。
- (2) 包括與我們業務經營有關的所有稅務開支(企業所得稅開支及土地增值稅除外)。
- (3) 主要包括招聘開支、核數費用及銀行手續費開支。

有關於往績記錄期間我們的行政開支波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

## 財務資料

### 其他開支

其他開支主要包括慈善捐贈開支、就於2017年終止收購物業項目的沒收按金，及就2018年延遲完成若干物業建設所計提的撥備。下表載列於所示年度／期間的其他開支明細：

|      | 截至12月31日止年度  |               |               | 截至6月30日止六個月  |              |
|------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|      | 2016年        | 2017年         | 2018年         | 2018年        | 2019年        |
|      | 人民幣千元        | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 慈善捐贈 | 3,010        | 650           | 884           | —            | 130          |
| 閒置費用 | 838          | 228           | 470           | —            | 194          |
| 其他   | 661          | 10,706        | 11,340        | 1,341        | 2,759        |
|      | <u>4,509</u> | <u>11,584</u> | <u>12,694</u> | <u>1,341</u> | <u>3,083</u> |

有關於往績記錄期間其他開支波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

### 分佔一家合資企業虧損

分佔一家合資企業虧損指經參考本集團於合資公司湖南發展中的股權，本集團按比例承擔該公司所產生虧損的部分。

湖南發展由本集團、湖南發展資產管理集團有限公司及湖南高新創業投資集團有限公司(後兩者均為獨立第三方)分別擁有49%、35.7%及15.3%權益。有關湖南發展的合資夥伴的進一步詳情，請參閱本文件「歷史—重組」分節。

滙景發展環球中心位於長沙市天心區湘江沿岸。該物業項目佔地總面積27,081平方米，規劃建築面積296,614平方米，包括高層分層住宅、商業寫字樓及零售商業空間。

於2019年6月30日，滙景發展已就該開發項目產生開發成本人民幣1,174.1百萬元，預期於完成前將進一步產生人民幣533.8百萬元。

於最後實際可行日期，滙景發展環球中心仍在建設。我們預期該開發項目將於2019年12月完成。有關開發滙景發展環球中心的進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業—我們位於長沙的物業項目—16.滙景發展環球中心」分節。

## 財務資料

於最後實際可行日期，本集團預期將不會就完成開發滙景發展環球中心而向湖南發展作出進一步投資。

### 財務成本

於往績記錄期間，我們將大部分有關計息借貸產生的利息資本化，惟該利息直接歸屬於特定物業項目的建設。不符合資本化條件的利息已計入費用，並在其產生期間的綜合損益表中入賬為財務成本。下表載列所示年度／期間我們的財務成本及資本化利息明細：

|            | 截至12月31日止年度   |               |               | 截至6月30日止六個月   |               |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|            | 2016年         | 2017年         | 2018年         | 2018年         | 2019年         |
|            | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 銀行及其他借款的利息 | 135,732       | 150,909       | 206,872       | 88,829        | 122,239       |
| 租賃負債的利息部分  | 413           | 473           | 445           | 267           | 236           |
| 收益合約所產生的利息 |               |               |               |               |               |
| 開支         | 18,246        | 53,140        | 34,645        | 5,783         | 2,556         |
| 減：資本化利息    | (120,214)     | (153,875)     | (164,423)     | (67,804)      | (90,744)      |
| 財務成本       | <u>34,177</u> | <u>50,647</u> | <u>77,539</u> | <u>27,075</u> | <u>34,287</u> |

僅供說明用途，下表說明資本化比率的假設性波動在其他因素維持不變的情況下對我們於往績記錄期間的除所得稅前溢利的影響。根據於往績記錄期間之資本化比率的過往波動，假設性波動於往績記錄期間假定為2%、6%及10%。

|             | 截至12月31日止年度 |          |          | 截至6月30日止六個月 |          |
|-------------|-------------|----------|----------|-------------|----------|
|             | 2016年       | 2017年    | 2018年    | 2018年       | 2019年    |
|             | 人民幣千元       | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元       | 人民幣千元    |
| 資本化比率的假設性變動 |             |          |          |             |          |
| +/- 2%      | ± 3,088     | ± 4,090  | ± 4,839  | ± 1,898     | ± 2,501  |
| +/- 6%      | ± 9,263     | ± 12,271 | ± 14,518 | ± 5,693     | ± 7,502  |
| +/- 10%     | ± 15,439    | ± 20,452 | ± 24,196 | ± 9,488     | ± 12,503 |

有關往績記錄期間財務成本波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支包括於往績記錄期間在中國就土地增值稅及企業所得稅作出的撥備。下表載列我們於所示年／期內的所得稅開支：

|                       | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月    |                |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                       | 2016年          | 2017年          | 2018年          | 2018年          | 2019年          |
|                       | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 企業所得稅                 | 125,521        | 135,357        | 202,350        | 139,854        | 152,325        |
| 土地增值稅                 | 129,502        | 198,627        | 328,410        | 183,021        | 178,371        |
| 遞延稅項                  | (5,037)        | (47,171)       | 5,622          | (24,923)       | (35,355)       |
|                       | <u>249,986</u> | <u>286,813</u> | <u>536,382</u> | <u>297,952</u> | <u>295,341</u> |
| 實際稅率 <sup>(附註1)</sup> | 42.5%          | 64.5%          | 57.2%          | 55.4%          | 58.1%          |

附註：

(1) 按年內所得稅開支除以年內除稅前溢利計算。

### 企業所得稅

根據企業所得稅法，我們在中國註冊成立的所有附屬公司均須繳納25%的統一企業所得稅稅率，且我們無權享有任何優惠所得稅稅率。董事認為，於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日的即期所得稅撥備分別為人民幣94.6百萬元、人民幣131.7百萬元、人民幣317.5百萬元及人民幣452.5百萬元屬足夠。

### 土地增值稅

根據中國法律法規，出售物業須就於該土地上的相關土地及改善的增值價值按累進稅率繳納土地增值稅。增值價值按出售物業所得收益減可扣稅開支(包括土地成本及出售物業所產生的有關物業開發開支)進行計算，而適用的土地增值稅率取決於增值稅率(其乃按增值價值除以可扣稅開支計算)。當普通剩餘單位的升值比率低於合計20%時，土地增值稅獲豁免。本集團已根據中國相關稅務規則所載的我們管理層要求備忘錄中就土地增值稅作出撥備。

## 財務資料

於往績記錄期間，本集團根據相關稅務規定按銷售所得款項的2%至3%比率預付增值稅。本集團將向相關稅務局落實項目的土地增值稅，日期為下列三者中的最早者：(i) 85%的可售建築面積已售出；(ii) 預售許可證頒發起三年之日；及(iii) 稅務部門要求的任何其他日期。

有關往績記錄期間我們的所得稅開支波動的資料，請參閱本節「經營業績」分節。

### 經營業績

#### 截至2018年6月30日止六個月與截至2019年6月30日止六個月比較

##### 收益

截至2018年及2019年6月30日止六個月，收益保持穩定，分別為人民幣1,375.3百萬元及人民幣1,316.2百萬元。交付的建築面積從截至2018年6月30日止六個月的149,832平方米減少至截至2019年6月30日止六個月的130,467平方米，而平均售價由每平方米人民幣9,179元增至每平方米人民幣10,077元，此乃因為於2019年上半年交付的御海藍岸·臻品及合肥滙景城市中心的平均售價分別為每平方米人民幣15,761元及每平方米人民幣12,708元所致。

##### 銷售成本

與收益小幅減少相對應，銷售成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣697.2百萬元輕微減少至截至2019年6月30日止六個月的人民幣633.4百萬元，乃由於與2018年同期相比，於截至2019年6月30日止六個月所交付建築面積減少而單位成本則輕微增加所致。

與截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月錄得的比例相比，於截至2019年6月30日止六個月，我們錄得建築成本佔總成本相對較低的比例，是由於在截至2019年6月30日止六個月，單位土地成本及財務成本增加所致。

##### 毛利及毛利率

截至2018年及2019年6月30日止六個月，毛利率分別保持穩定於人民幣678.0百萬元及人民幣682.8百萬元，而毛利率分別為49.3%及51.9%。

## 財務資料

### 其他收入及收益

其他收入及收益分別由截至2018年6月30日止六個月的人民幣6.3百萬元增加人民幣8.9百萬元至截至2019年6月30日止六個月的人民幣15.2百萬元。該增加乃由於(i)截至2019年6月30日止六個月，歸類於「其他」項下的未出售物業及停車位所產生的租金收入增加，及(ii)與來自應收一間合資企業款項有關的利息收入增加所致。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣40.3百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月的人民幣31.4百萬元，主要由於截至2019年6月30日止六個月的佣金開支較2018年同期減少人民幣10.9百萬元。同期員工成本由人民幣6.9百萬元增加至人民幣8.1百萬元。

### 行政開支

行政開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣93.5百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣109.0百萬元，主要由於截至2019年6月30日止六個月，我們以股權結算的購股權產生開支人民幣16.3百萬元。購股權獲授用於向本集團經營及業務營運的若干貢獻者提供獎勵。

### 其他開支

其他開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣1.3百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.1百萬元，主要由於雜項開支增加所致。

### [編纂]開支

截至2019年6月30日止六個月，我們產生[編纂]開支人民幣13.9百萬元，而於2018年同期則並無錄得有關開支。有關[編纂]開支的更多資料，請參閱本節「[編纂]開支」分節。

### 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣21.2百萬元大幅減少至截至2019年6月30日止六個月的人民幣8.4百萬元，乃由於物業估值師認為於截至2019年6月30日止六個月我們投資項目的公平值保持相對穩定。



## 財務資料

### 分佔一家合資企業虧損

分佔一家合資企業虧損由截至2018年6月30日止六個月人民幣5.0百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月人民幣6.0百萬元。

### 財務成本

財務成本由截至2018年6月30日止六個月人民幣27.1百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月人民幣34.3百萬元，主要是由於截至2019年6月30日止六個月的銀行借款增加所致。

### 所得稅開支

截至2018年及2019年6月30日止六個月，所得稅開支保持穩定，分別為人民幣298.0百萬元及人民幣295.3百萬元，各期間的實際所得稅率分別為55.4%及58.1%。實際所得稅率增加主要是由於與若干中國虧損附屬公司有關的未確認稅項虧損增加所致。

### 純利及純利率

純利由截至2018年6月30日止六個月人民幣240.3百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月人民幣213.3百萬元，同期的純利率則由17.5%下跌至16.2%。純利率下跌乃主要由於截至2019年6月30日止六個月的行政開支及[編纂]開支較高以及投資物業的公平值收益較低所致。

### 截至2017年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

#### 收益

截至2017年及2018年12月31日止年度，收益分別由人民幣1,197.8百萬元增加86.9%至人民幣2,238.5百萬元，此乃由於開始確認我們於河源及合肥的項目收益，致使2018年交付的建築面積增加96.5%。

截至2017年及2018年12月31日止年度，建築面積分別由107,576平方米增加96.5%至211,429平方米，主要由於交付外灘8號一期物業及合肥滙景城市中心住宅部分，兩者的總建築面積佔截至2018年12月31日止年度交付的總建築面積的55.1%。

截至2017年及2018年12月31日止年度，平均售價分別由人民幣11,134元略減4.9%至人民幣10,587元，主要由於交付平均售價為每平方米人民幣5,950元的外灘8號一期項目，其總建築面積佔截至2018年12月31日止年度交付的總建築面積的38.3%，部分抵銷了(i)同期御海藍岸的平均售價由人民幣11,031元增長13.4%至人民幣12,506元及同期滙景城市中心住宅部分的平均售價由人民幣11,381元增長17.6%至人民幣13,383元，兩者之和佔2018年同期交付總建築面積的42.2%；及(ii)交付平均售價為每平方米人民幣15,512元的合肥滙景城市中心，佔截至2018年12月31日止年度已交付總建築面積的16.8%。

## 財務資料

合肥滙景城市中心為綜合體物業，包括(i)待售住宅部分及(ii)我們持作獲得租金收入及資本增值的商業部分。有關合肥滙景城市中心物業商業部分的進一步詳情，請參閱本節「經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

### 銷售成本

與收益增加86.9%相對應，我們的銷售成本於2018年同期由人民幣547.7百萬元增加90.9%至人民幣1,045.5百萬元，主要由於營運規模大幅增加(可由2018年已售建築面積較2017年增加96.5%佐證)所致，但部分被2018年每平方米單位成本由人民幣5,091元較2017年減少2.9%至人民幣4,945元所抵銷。

### 毛利及毛利率

基於上述原因，毛利從人民幣650.1百萬元增加83.5%至人民幣1,193.0百萬元。於同期，毛利率維持平穩，於截至2017年及2018年12月31日止年度分別為54.3%及53.3%。

### 其他收入及收益

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們所得其他收入及收益人民幣14.5百萬元及人民幣16.1百萬元，其中(i)向湖南發展提供貸款的利息收入由人民幣4.9百萬元增加193.9%至人民幣14.4百萬元，與我們向湖南發展發放貸款增加相對應；及(ii)已沒收存款由人民幣5.3百萬元減少至人民幣0.4百萬元。

### 銷售及分銷開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，銷售及分銷開支分別由人民幣72.9百萬元小幅減少2.2%至人民幣71.3百萬元，其中(i)截至2017年及2018年12月31日止年度，銷售辦事處開支從人民幣10.6百萬元減少人民幣8.0百萬元至人民幣2.6百萬元，主要由於在2017年我們於河源及合肥開設辦事處，及(ii)截至2017年及2018年12月31日止年度，佣金開支由人民幣14.5百萬元增加28.3%至人民幣18.6百萬元，部分與收益於同期增加相對應。於往績記錄期間，我們的佣金開支波動並非與收益變動完全對應，原因為若干部分物業由我們的銷售僱員銷售，其有關成本於產生年度已支銷。

### 行政開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，行政開支分別由人民幣136.2百萬元大幅增加32.6%至人民幣180.6百萬元，主要由於業務擴展(可由我們於2018年的建設活動增加佐證)，令員工成本、法律專業費用、業務開發開支、差旅開支及其他雜項開支增加。

## 財務資料

### 其他開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，其他開支分別由人民幣11.6百萬元增加至人民幣12.7百萬元，由於2018年基於撥備原則就延遲完成合肥滙景城市中心的建設作出人民幣8.0百萬元的撥備。直至最後實際可行日期，我們並未被客戶要求就有關延誤作出任何賠償，惟本文件「業務—遵守法律法規—過往不合規事件—(A)延遲動工開發及／或竣工」分節所載的人民幣24.8百萬元除外，該筆款項已於2017年1月悉數結清。

### 投資物業公平值收益

截至2017年及2018年12月31日止年度，投資物業公平值收益從人民幣61.1百萬元增加至人民幣90.8百萬元。有關投資物業的進一步詳情，請參閱本節「經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

### 分佔一家合資企業虧損

截至2017年及2018年12月31日止年度，分佔合資企業的虧損額分別由人民幣9.6百萬元小幅增加至人民幣10.3百萬元，此乃由於由湖南發展持有的滙景發展環球中心的營運開支增加所致。同期，由於在2017年12月取得滙景發展環球中心的預售許可證後開始物業預售，使銷售開支增加，故湖南發展的營運開支增加，惟於往績記錄期間並無向客戶交付物業。

### 財務成本

截至2017年及2018年12月31日止年度，財務成本分別由人民幣50.6百萬元增加53.2%至人民幣77.5百萬元，主要由於銀行及其他借貸由2017年12月31日的人民幣1,748.3百萬元增加42.0%至2018年12月31日的人民幣2,483.4百萬元，部分由相應期間的資本化利息所抵銷。有關往績記錄期間我們借貸的進一步詳情，請參閱本節「一債務」分節。

### 所得稅開支

截至2017年及2018年12月31日止年度，由於除稅前溢利由人民幣444.7百萬元增加110.8%至人民幣937.4百萬元，同期所得稅開支由人民幣286.8百萬元增加87.0%至人民幣536.4百萬元，而同期實際所得稅稅率由64.5%降至57.2%，主要由於同期整體土地增值稅減少所致。

## 財務資料

### 純利及純利率

截至2017年及2018年12月31日止年度，基於上述原因，純利由人民幣157.9百萬元增加154.0%至人民幣401.0百萬元，而同期純利率則由13.2%增至17.9%。

### 截至2016年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

#### 收益

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的收益分別從人民幣2,092.7百萬元減少42.8%至人民幣1,197.8百萬元，主要由於同期已交付建築面積從260,356平方米下降58.7%至107,576平方米，其部分被同期每平方米平均售價由人民幣8,038元增加38.5%至人民幣11,134元所抵銷。

#### 銷售成本

與收益減少42.8%部分相對應，銷售成本於同期從人民幣1,461.5百萬元減少62.5%至人民幣547.7百萬元，其原因是由於(i)該等期間的已交付建築面積減少58.7%及(ii)同期每平方米單位成本從人民幣5,614元減少9.3%至人民幣5,091元所致。

單位成本下降9.3%主要由於截至2016年及2017年12月31日止年度，所交付別墅的建築面積從49,660平方米減少至3,257平方米，而在以往，別墅類型物業的單位土地成本高於住宅類物業。

#### 毛利及毛利率

基於上述原因，截至2016年及2017年12月31日止年度，毛利由人民幣631.1百萬元增加3.0%至人民幣650.1百萬元。於同期，毛利率由30.2%大幅上升至54.3%，其原因是同期平均售價增加38.5%，同時單位成本減少9.3%所致。

#### 其他收入及收益

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們分別產生其他收入及收益人民幣16.5百萬元及人民幣14.5百萬元，其中(i)來自湖南發展的貸款的利息收入由人民幣1.6百萬元增至人民幣4.9百萬元，由於我們向湖南發展發放貸款增加；及(ii)銀行利息收入由人民幣6.7百萬元降至人民幣2.3百萬元。

## 財務資料

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2016年12月31日止年度人民幣89.9百萬元減少18.9%至截至2017年12月31日止年度人民幣72.9百萬元，主要由於廣告開支由人民幣33.3百萬元減少18.9%至人民幣27.0百萬元，因為我們相信我們已於東莞建立一定的市場聲譽。因此於2017年就當時的現有物業開展較少的市場推廣活動。此外，銷售佣金開支由截至2016年12月31日止年度人民幣22.2百萬元減少34.7%至截至2017年12月31日止年度人民幣14.5百萬元，部分與同期收入減少相對應。

### 行政開支

行政開支由截至2016年12月31日止年度人民幣74.7百萬元大幅增加82.3%至截至2017年12月31日止年度人民幣136.2百萬元，主要由於(i)員工成本及(ii)業務發展開支增加所致。

員工成本由截至2016年12月31日止年度人民幣23.6百萬元增加至截至2017年12月31日止年度人民幣56.6百萬元，此主要由於我們物業發展部門的部分員工於2017年獲調配執行我們的若干管理職能，致令相關職員成本錄為行政開支所致，而該等員工先前產生的員工成本被資本化為發展中物業及持作待售的已竣工物業的成本。

業務發展開支由截至2016年12月31日止年度人民幣10.1百萬元增加至截至2017年12月31日止年度人民幣23.0百萬元，此主要由於我們於2017年產生更多業務發展開支以尋求機遇投資潛在城市更新項目所致，例如，我們於同年訂立多項合約以收購包括清溪三星第一片區、清溪三星第二片區及清溪三中片區在內的地塊。

### 其他開支

其他開支由截至2016年12月31日止年度人民幣4.5百萬元增至截至2017年12月31日止年度人民幣11.6百萬元，主要由於對我們作出的仲裁裁決導致該期間沒收按金增加人民幣10.0百萬元所致。

### 投資物業公平值收益

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們就投資物業產生公平值收益分別為人民幣153.8百萬元及人民幣61.1百萬元。有關投資物業的進一步詳情，請參閱本節「經選定綜合財務狀況表項目說明—投資物業」分節。

## 財務資料

### 分佔一家合資企業虧損

截至2016年及2017年12月31日止年度，分佔一家合資企業虧損分別穩定維持於人民幣9.8百萬元及人民幣9.6百萬元，此乃由於湖南發展所持有的滙景發展環球中心於往績記錄期間仍在進行開發。

### 財務成本

財務成本由截至2016年12月31日止年度人民幣34.2百萬元增加48.0%至截至2017年12月31日止年度人民幣50.6百萬元，與計息借款由2016年12月31日的人民幣1,099.2百萬元增加59.1%至2017年12月31日的人民幣1,748.3百萬元相對應。

### 所得稅開支

所得稅開支從截至2016年12月31日止年度人民幣250.0百萬元增加14.7%至截至2017年12月31日止年度人民幣286.8百萬元，但於同期除稅前溢利從人民幣588.4百萬元降至人民幣444.7百萬元，主要原因為(i)同期土地增值稅從人民幣129.5百萬元增長53.4%至人民幣198.6百萬元，而(ii)遞延稅項從2016年12月31日的人民幣5.0百萬元增加人民幣42.2百萬元至2017年12月31日的人民幣47.2百萬元，乃產生自未確認稅項虧損的增加。

儘管截至2017年12月31日止年度，銷售物業產生的收益與2016年同期相比驟降42.8%，但土地增值稅卻增加53.4%，主要由於所交付物業的增值率提高。

基於上述原因，截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的實際所得稅率從42.5%升至64.5%。

### 純利及純利率

截至2016年及2017年12月31日止年度，年內溢利分別從人民幣338.4百萬元減少53.3%至人民幣157.9百萬元，此主要由於(i)截至2017年12月31日止年度的投資物業公平值收益減少人民幣92.7百萬元及(ii)截至2017年12月31日止年度的行政開支增加人民幣61.5百萬元。鑒於類似原因，純利率由截至2016年12月31日止年度的16.2%減少至截至2017年12月31日止年度的13.2%。

## 財務資料

### 經選定綜合財務狀況表項目說明

下表載列於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的綜合財務狀況表，其乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告：

|                          | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                          | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 2019年            |
|                          | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| <b>非流動資產</b>             |                  |                  |                  |                  |
| 物業、廠房及設備                 | 14,691           | 11,262           | 20,026           | 18,551           |
| 使用權資產                    | 8,798            | 8,968            | 4,897            | 6,543            |
| 投資物業                     | 566,700          | 732,100          | 932,300          | 956,300          |
| 無形資產                     | 3,160            | 3,747            | 4,544            | 5,589            |
| 於一家合資企業的投資               | 94,968           | 80,630           | 56,479           | 44,106           |
| 持作開發以供出售的土地<br>來自一家合資企業的 | 23,701           | 23,701           | 23,701           | 261,238          |
| 應收款項                     | 128,273          | 277,897          | 458,841          | 471,823          |
| 遞延稅項資產                   | 34,532           | 94,339           | 111,425          | 148,877          |
|                          | <u>874,823</u>   | <u>1,232,644</u> | <u>1,612,213</u> | <u>1,913,027</u> |
| <b>流動資產</b>              |                  |                  |                  |                  |
| 持作開發以供出售的土地              | 406,174          | 1,002,265        | 1,385,367        | 1,386,633        |
| 在建物業                     | 1,483,957        | 1,516,400        | 2,312,033        | 2,040,320        |
| 持作待售的已竣工物業               | 509,133          | 980,753          | 805,669          | 1,242,580        |
| 貿易應收賬款                   | 950              | 2,560            | 3,368            | 2,393            |
| 預付款項、其他應收款項及<br>其他資產     | 413,599          | 1,051,626        | 944,854          | 1,461,183        |
| 應收董事款項                   | 21,895           | 33,654           | 157,989          | 824,879          |
| 應收關聯方款項                  | 1,235,922        | 1,546,289        | 2,303,327        | —                |
| 預付企業所得稅                  | 6,797            | 680              | —                | 8,252            |
| 預付土地增值稅                  | 18,907           | 16,240           | 3,577            | 16,378           |
| 受限制現金                    | 154,546          | 223,593          | 285,769          | 511,733          |
| 現金及現金等價物                 | 175,351          | 97,936           | 158,662          | 214,660          |
|                          | <u>4,427,231</u> | <u>6,471,996</u> | <u>8,360,615</u> | <u>7,709,011</u> |

## 財務資料

|                      | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                      | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 2019年            |
|                      | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| <b>流動負債</b>          |                  |                  |                  |                  |
| 貿易應付賬款               | 779,701          | 939,292          | 917,714          | 1,081,536        |
| 其他應付款項、已收按金及<br>應計費用 | 189,324          | 348,829          | 692,075          | 428,751          |
| 租賃負債                 | 2,832            | 4,723            | 3,645            | 4,123            |
| 合約負債                 | 1,423,879        | 1,986,516        | 1,618,240        | 1,873,375        |
| 應付董事款項               | 184,106          | 185,078          | 383,935          | —                |
| 應付關聯方款項              | 253,879          | 654,486          | 1,427,197        | —                |
| 來自關聯方的貸款             | 743,700          | 657,600          | 601,700          | 890,550          |
| 計息銀行及其他借款            | 579,210          | 796,298          | 897,095          | 1,109,270        |
| 企業所得稅撥備              | 94,558           | 131,739          | 317,516          | 452,483          |
| 土地增值稅撥備              | 80,397           | 237,826          | 361,522          | 507,249          |
|                      | <u>4,331,586</u> | <u>5,942,387</u> | <u>7,220,639</u> | <u>6,347,337</u> |
| <b>非流動負債</b>         |                  |                  |                  |                  |
| 計息銀行及其他借款            | 520,000          | 952,035          | 1,586,265        | 1,880,078        |
| 租賃負債                 | 6,141            | 4,398            | 1,148            | 1,662            |
| 遞延稅項負債               | 41,462           | 54,098           | 76,806           | 78,903           |
|                      | <u>567,603</u>   | <u>1,010,531</u> | <u>1,664,219</u> | <u>1,960,643</u> |
| <b>資產淨值</b>          | <u>402,865</u>   | <u>751,722</u>   | <u>1,087,970</u> | <u>1,314,058</u> |
| <b>母公司擁有人應佔權益</b>    |                  |                  |                  |                  |
| 已發行股本                | —                | —                | —                | —                |
| 儲備                   | 397,361          | 556,512          | 958,176          | 1,184,888        |
|                      | <u>397,361</u>   | <u>556,512</u>   | <u>958,176</u>   | <u>1,184,888</u> |
| 非控股權益                | 5,504            | 195,210          | 129,794          | 129,170          |
|                      | <u>5,504</u>     | <u>195,210</u>   | <u>129,794</u>   | <u>129,170</u>   |
| <b>權益總額</b>          | <u>402,865</u>   | <u>751,722</u>   | <u>1,087,970</u> | <u>1,314,058</u> |

\* 低於人民幣500元。

### 投資物業

除按我們需要提供待售物業外，我們可選擇保留若干具有戰略價值作投資物業的自主開發商業物業的所有權，以產生穩定的經常性收入來源。於往績記錄期間，投資



## 財務資料

物業指於2018年6月完工的滙景城及預計於2020年2月完工的合肥滙景城市中心的商業部分，我們持作該兩項物業以收取租金收入及資本增值。

下表載列於所示日期的投資物業明細：

|                                | 已竣工<br>投資物業    | 在建中<br>投資物業    | 總計             |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 於2016年1月1日的賬面值                 | —              | 234,700        | 234,700        |
| 添置                             | —              | 85,401         | 85,401         |
| 收購附屬公司                         | —              | 92,800         | 92,800         |
| 公平值調整收益                        | —              | 153,799        | 153,799        |
| 於2016年12月31日及2017年1月1日的<br>賬面值 | —              | 566,700        | 566,700        |
| 添置                             | —              | 104,295        | 104,295        |
| 公平值調整收益                        | —              | 61,105         | 61,105         |
| 於2017年12月31日及2018年1月1日的<br>賬面值 | —              | 732,100        | 732,100        |
| 添置                             | —              | 109,370        | 109,370        |
| 自在建投資物業轉撥至已竣工投資<br>物業          | 309,080        | (309,080)      | —              |
| 公平值調整收益                        | 30,520         | 60,310         | 90,830         |
| 於2018年12月31日及<br>2019年1月1日的賬面值 | 339,600        | 592,700        | 932,300        |
| 添置                             | —              | 15,613         | 15,613         |
| 公平值調整收益                        | —              | 8,387          | 8,387          |
| 於2019年6月30日的賬面值                | <u>339,600</u> | <u>616,700</u> | <u>956,300</u> |

於往績記錄期間，我們按公平值計量投資物業，並於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月分別錄得增長人民幣153.8百萬元、人民幣61.1百萬元、人民幣90.8百萬元及人民幣8.4百萬元。此乃主要由於我們的投資物業包括合肥滙景城市中心及滙景城市的發展，除滙景城市於2018年6月完工外，彼等均為在建投資物業。

## 財務資料

隨著投資物業的開發將產生開發成本，包括但不限於建築成本、代理費、融資成本、稅項及建成部分的預期銷售利潤，通常會增加所錄得公平值(該值顯示該等物業的估值)。

因此，當該等投資物業的建設取得重大進展時，新建部分的公平值將相應地反映於賬面上。

此外，使公平值增加的另一個因素是，合肥滙景城市中心的土地於其收購年度乃以相對具競爭力的價格購得，而該地區內透過公開拍賣、招標及掛牌所售土地的交易價格則相對較高。尤其適用於在2016年透過收購合肥富華收購合肥滙景城市中心相關土地(「合肥土地」)後的第一年年末，即2016年末。

我們能按相對具有競爭力的價格收購合肥滙景市中心的土地，因為於我們收購前，共同間接持有合肥富華(其持有合肥土地)主要股份的兩名賣方因其自身的商業考慮而無意撥付進一步資金用於發展合肥土地，並認為彼等可從出售合肥土地至本集團取得溢利，因為彼等的土地收購成本非常低。

我們合約中的收購合肥富華之上述出售對手方為：

| 對手方   | 背景  |
|-------|---|
| BVI公司 | 由三名獨立第三方最終持有的控股公司，就董事所深知，彼等分別為(i)一家於香港從事諮詢業務的公司之董事；(ii)一家於香港從事貿易業務的公司之董事；及(iii)一家根據證券及期貨條例可從事受規管活動的持牌法團之董事以及香港的一個商會 |
| 中國公司  | 一家涉及製造及銷售服裝、配件、防火服及靜電放電安全服的公司，其全資擁有惠州富紳投資管理有限公司(於2016年4月26日，我們於該日同意收購合肥富華)  |

## 財務資料

據董事所知，於收購日期，我們合約中的收購合肥富華之上述出售對手方各自均為本集團相關成員公司及控股股東、以及彼等各自的董事、股東、高級管理層、或任何彼等聯繫人的獨立第三方。

有關釐定投資物業公平值的更多資料(包括釐定彼等公平值的方法)，請參閱本文件附錄一所載會計師報告的附註14。

### 於一家合資企業的投資

合資企業投資指我們對湖南發展的投資，該公司是滙景發展環球中心的項目公司，我們持有此公司的49%股本權益。有關滙景發展環球中心的進一步詳情，請參閱本文件「業務—我們的物業—我們於長沙的物業開發項目」分節。

鑒於於2019年6月30日(i)湖南發展已預售的建築面積約31,067平方米，並獲得預售所得款項約人民幣583.2百萬元；及(ii)於2019年6月30日滙景發展環球中心的市值約人民幣62億元(當中我們佔約人民幣30億元)已超出投資成本(我們記錄為於一家合資企業的投資)人民幣44.1百萬元，故並無就湖南發展的投資作出減值撥備。

### 持作開發以供出售的土地

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們持作開發以供出售的土地(包括流動及非流動部分)分別為人民幣429.9百萬元、人民幣1,026.0百萬元、人民幣1,409.1百萬元及人民幣1,647.9百萬元。於往績記錄期間，持作開發以供出售的土地的整體增加主要由於收購新物業項目，部分被物業項目施工及抵銷，而相關物業項目的賬面值已轉撥至在建物業。

直至2019年9月30日，於2019年6月30日總金額為人民幣106.9百萬元(即6.5%)的持作開發以供出售的待開發土地被轉換為在建物業。

有關我們土地儲備的更多資料，請參閱本文件「業務—我們的物業—土地儲備」分節。

## 財務資料

### 在建物業

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的在建物業分別為人民幣1,484.0百萬元、人民幣1,516.4百萬元、人民幣2,312.0百萬元及人民幣2,040.3百萬元。在建物業整體增加主要由於在施工時將持作開發以供出售的土地轉移至在建物業，部分由在已竣工時將在建物業轉移至已竣工物業所抵銷。下表載列於所示日期在建物業的若干數據：

|                     | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                     | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 2019年            |
|                     | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 預期將於正常營運週期內收回的在建物業： |                  |                  |                  |                  |
| 一年內                 | 765,787          | 965,705          | 1,149,502        | 1,016,967        |
| 一年後                 | 718,170          | 550,695          | 1,162,531        | 1,023,353        |
|                     | <u>1,483,957</u> | <u>1,516,400</u> | <u>2,312,033</u> | <u>2,040,320</u> |

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們若干賬面值分別為數人民幣1,342.3百萬元、人民幣1,273.6百萬元、人民幣871.5百萬元及人民幣465.1百萬元的在建物業已作為取得銀行及其他借款的抵押。

直至2019年9月30日，概無於2019年6月30日的尚未完成在建物業被轉換為持作出售的已竣工物業。

有關我們在建物業的更多資料，請參閱本文件「業務 — 我們的物業 — 我們的已竣工物業及在建物業項目」分節。

### 持作出售的已竣工物業

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們持作待售的已竣工物業分別約為人民幣509.1百萬元、人民幣980.8百萬元、人民幣805.7百萬元及人民幣1,242.6百萬元。我們持作待售的已竣工物業包括已訂買賣合同但尚未交付的物業。持作待售的已竣工物業的變動主要由於因竣工致使在建物業轉移至持作待售的已竣工物業，並由向客戶交付物業所抵銷。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們若干分別為數人民幣379.9百萬元、人民幣510.2百萬元、人民幣145.1百萬元及人民幣539.3百萬元的持作待售的已竣工物業已抵押予金融機構以取得銀行及其他借款。

## 財務資料

直至2019年9月30日，總金額為人民幣78.4百萬元(即於2019年6月30日存在的持作出售已竣工物業的6.3%)已交付，並確認相應的銷售成本。

有關我們持作待售的已竣工物業的更多資料，請參閱本文件「業務 — 我們的物業 — 我們的物業組合 — 我們的已竣工物業及在建物業項目」分節。

### 貿易應收賬款

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的貿易應收賬款分別為人民幣1.0百萬元、人民幣2.6百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣2.4百萬元。我們通常會在交付物業前要求預付款，並尋求嚴格控制其未償還應收賬款，因此我們於往績記錄期間很少遭受違約付款。此外，由於我們的貿易應收賬款通常是相關的多元化客戶，我們認為並無重大信貸集中風險。於2019年9月30日，已結清我們於2019年6月30日的全部未償還貿易應收賬款。

下表載列於所示日期的貿易應收賬款賬齡分析：

|      | 於12月31日    |              |              | 於6月30日       |
|------|------------|--------------|--------------|--------------|
|      | 2016年      | 2017年        | 2018年        | 2019年        |
|      | 人民幣千元      | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 少於一年 | 450        | 2,560        | 975          | —            |
| 超過一年 | 500        | —            | 2,393        | 2,393        |
|      | <u>950</u> | <u>2,560</u> | <u>3,368</u> | <u>2,393</u> |

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，貿易應收賬款的周轉天數分別為0.2天、0.5天、0.5天及0.4天。貿易應收賬款的周轉天數乃按該期間貿易應付賬款的期初與期末結餘的平均值除以該期間所產生的收益再乘以該期間的天數計算。應收賬款周轉天數較低，乃主要由於本集團的核心業務為物業銷售，而收益通常於收取客戶付款後在物業交付時確認所致。

## 財務資料

### 其他應收款項

下表載列於所示日期的其他應付款項：

|               | 於12月31日        |                |                | 於6月30日           |
|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|               | 2016年          | 2017年          | 2018年          | 2019年            |
|               | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元            |
| <b>非即期部分</b>  |                |                |                |                  |
| 來自一家合資企業的應收款項 | 128,273        | 277,897        | 458,841        | 471,823          |
| <b>即期部分</b>   |                |                |                |                  |
| 按金            | 16,984         | 24,301         | 29,771         | 635,368          |
| 員工借款          | 14,439         | 13,900         | 14,027         | 17,613           |
| 可退還收購付款       | —              | —              | 16,309         | 69,322           |
| 來自前項目股東的應收款項  | —              | 50,856         | —              | —                |
| 其他            | 18,273         | 16,213         | 8,211          | 21,934           |
|               | 49,696         | 105,270        | 68,318         | 744,237          |
|               | <u>177,969</u> | <u>383,167</u> | <u>527,159</u> | <u>1,216,060</u> |

其他應收款項的整體增加主要由於來自湖南發展的應收款項增加所致，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，分別為數人民幣128.3百萬元、人民幣277.9百萬元、人民幣458.8百萬元及人民幣471.8百萬元。該等應收款項為我們授予湖南發展的貸款，為無抵押，按年利率4.35%至6.18%計算，且於物業項目預售開始時償還，且預期將不會於各報告日期12個月內償還。由於湖南發展為本公司持有49%權益的合資公司，而其餘股東為獨立第三方，故根據上市規則第14A章，湖南發展並非本公司的關連人士。因此，根據上市規則，向湖南發展提供貸款並不構成本公司的關連交易。

於截至2019年6月30日止六個月，按金從於2018年12月31日的人民幣29.8百萬元增加至於2019年6月30日的人民幣635.4百萬元，乃主要由於產生按金人民幣600.0百萬元用於獲得我們發展虎門濱海城的責任所致。

可退還收購付款指賣方就收購因商業原因終止的城市更新項目而將予收取的款項。於2019年6月30日，概無就該等金額作出減值。

### 受限制現金

受限制現金包括不同用途的按金，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，合共分別為人民幣154.5百萬元、人民幣223.6百萬元、人民幣285.8百萬元及人民幣511.7百萬元。

## 財務資料

我們須將預售物業產生的若干所得款項入指定的銀行賬戶，主要用作支付建築成本及償還貸款。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，該受限制現金分別為人民幣151.6百萬元、人民幣76.9百萬元、人民幣151.1百萬元及人民幣186.2百萬元。

根據相關融資協議，若干附屬公司須將存款存放於指定銀行賬戶作為擔保。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，該等受限制存款分別為人民幣3.0百萬元、人民幣146.7百萬元、人民幣24.7百萬元及人民幣215.5百萬元。

於2019年6月30日，我們已將現金人民幣110.0百萬元存入指定銀行賬戶，作為東莞萬方的前股東(作為被告)與獨立第三方(作為原告)之間的訴訟的保證金。根據本集團與東莞萬方的前股東訂立的股份轉讓協議，該等按金被視為股份轉讓代價的一部分。董事認為，爭議將不會對我們的業務營運產生任何不利影響。

### 預付款項

下表載列於所示日期的預付款項明細：

|             | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|             | 2016年          | 2017年          | 2018年          | 2019年          |
|             | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 收購公司股權的預付款項 | 227,724        | 801,796        | 749,908        | 549,669        |
| 預付建築成本      | 92,263         | 79,187         | 72,176         | 75,758         |
| 預付其他稅項      | 19,845         | 7,360          | 16,732         | 40,576         |
| 其他          | 16,239         | 23,830         | 20,272         | 34,610         |
|             | <u>356,071</u> | <u>912,173</u> | <u>859,088</u> | <u>700,613</u> |

我們的預付款項主要包括收購持有土地使用權的公司股權的預付款項。

我們的預付款項於往績記錄期間整體增加，乃主要由於收購擁有目標土地之土地使用權的公司股權的預付款項增加所致，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，預付款項分別為人民幣227.7百萬元、人民幣801.8百萬元、人民幣749.9百萬元及人民幣549.7百萬元。我們相信，該方法允許我們直接與目標公司或對手方磋商條款及條件，使我們能夠以更具競爭力的價格獲得目標土地。有關透過收購持有土地使用權的公司股權的土地收購政策的更多資料，請參閱本文件「業務—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—土地收購」分節。

## 財務資料

### 獲取合約的成本

根據代理合約，我們有義務於收訖預售物業所得款項後向銷售代理支付銷售佣金。由於我們的佣金開支將於確認銷售物業的相關收益後支銷，因此我們向銷售代理支付的佣金入賬記錄為獲取合約的成本。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，獲取合約的成本分別為人民幣7.8百萬元、人民幣34.2百萬元、人民幣17.4百萬元及人民幣16.3百萬元，其波動部分與各期間的合約負債趨勢相符。

### 貿易應付賬款

於往績記錄期間，貿易應付賬款主要包括第三方供應商及建築承包商的應付款項。其由2016年12月31日的人民幣779.7百萬元增加至2017年12月31日的人民幣939.3百萬元，乃主要由於開發滙景城市中心及外灘8號所產生的貿易應付賬款增加所致。貿易應付賬款由2018年12月31日的人民幣917.7百萬元增加至2019年6月30日的人民幣1,081.5百萬元，乃主要由於與開發滙景城、外灘8號及御海藍岸·臻品有關的貿易應付款項增加所致。

下表載列於所示日期按發票日期的賬齡分析如下：

|       | 於12月31日        |                |                | 於6月30日           |
|-------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|       | 2016年          | 2017年          | 2018年          | 2019年            |
|       | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元            |
| 少於一年  | 725,483        | 729,149        | 727,260        | 977,817          |
| 一至兩年內 | 46,662         | 190,898        | 158,786        | 90,530           |
| 三至五年內 | 7,556          | 19,245         | 31,668         | 13,189           |
|       | <u>779,701</u> | <u>939,292</u> | <u>917,714</u> | <u>1,081,536</u> |

我們一般透過進度付款向供應商付款。一旦自我們的供應商向第三方顧問提交進度及開票報告，我們一般於135天內完成付款，惟須遵守我們協定的相關合約。此外，我們一般保留相關供應商的最終付款，直至項目完成且協定未償還款項為止。因此，於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，我們貿易應付賬款的平均周轉天數分別為194.7天、572.8天、324.2天及284.6天。貿易應付賬款的周轉天數乃通過除以貿易應付賬款的期初及期末結餘的平均值得出，而其受我們於相關期間開展的開發活動規模所影響，並受物業銷售產生的銷售成本所影響，而銷售成本受我們於相關期間已竣工及交付的物業所影響，並乘以該期間的天數。於往績記錄期間，我們貿易應付賬款的周轉天數之波動，主要是由於我們已竣工及交付的物業以及於各期間開始及持續進行的項目建設之綜合影響所致。由於記錄受物業開發所影響的貿易應付賬款與交付物業時確認銷售成本之間的時間不匹配，我們的貿易應



## 財務資料

付賬款周轉天數可能會繼續根據我們的物業發展時間表大幅波動。例如，倘我們在一定時期內大幅擴大我們的開發活動規模，我們的應付賬款周轉天數亦將大幅增加。於2019年9月30日，我們於2019年6月30日欠付的貿易應付賬款人民幣161.3百萬元或14.9%已結清。

### 其他應付款項

下表載列於所示日期的其他應付賬款明細：

|              | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|              | 2016年          | 2017年          | 2018年          | 2019年          |
|              | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 收購公司股權的應付款項  | 94,178         | 208,256        | 542,490        | 225,823        |
| 應付股息         | —              | 13,071         | 41,652         | 66,885         |
| 應付銷售開支       | 12,075         | 25,800         | 14,981         | 11,567         |
| 應付承包商的其他應付款項 | 10,935         | 11,259         | 9,156          | 8,210          |
| 訴訟撥備         | —              | 10,000         | 8,801          | 8,801          |
| 應付[編纂]開支     | —              | —              | 7,110          | 11,246         |
| 其他           | 4,589          | 10,667         | 4,192          | 14,925         |
|              | <u>121,777</u> | <u>279,053</u> | <u>628,382</u> | <u>347,457</u> |

其他應付款項主要包括收購公司股權應付款項及應付利息。

收購公司股權應付款項於2017年增加人民幣114.1百萬元，乃主要由於就收購東江水鄉隆和股權產生應付款項所致。其由2017年12月31日的人民幣208.3百萬元進一步增加至2018年12月31日的人民幣542.5百萬元，乃由於收購東莞萬升及東江水鄉實業所致。收購公司股權應付款項於2019年6月30日減少至人民幣225.8百萬元，乃主要由於支付部分收購東莞萬升及東江水鄉實業的貿易應付賬款所致。我們認為方法使我們能夠直接與目標公司或對手方磋商有關條款及條件，從而使我們能夠以更具競爭力的價格獲得目標土地。有關與我們通過收購持有土地使用權的公司的股權的土地收購政策相關的更多資料，請參閱本文件「業務—我們的物業開發業務及管理—物業開發過程中的主要步驟—(i)研究及投資—土地收購」分節。

於往績記錄期間，應付利息的整體增加與計息借款增加一致。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無拖欠向貸方償還任何利息。

## 財務資料

### 應計費用

下表載列於所示日期的應計費用明細：

|        | 於12月31日       |               |               | 於6月30日        |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|        | 2016年         | 2017年         | 2018年         | 2019年         |
|        | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 應計增值稅  | 34,888        | 35,323        | 10,147        | 21,400        |
| 應計其他稅款 | 14,875        | 450           | 2,970         | 4,238         |
| 應計員工成本 | 12,598        | 23,653        | 36,653        | 35,550        |
|        | <u>62,361</u> | <u>59,426</u> | <u>49,770</u> | <u>61,188</u> |

於往績記錄期間，應計費用包括應計增值稅及應計員工成本。於2016年及2017年12月31日，應計費用由人民幣62.4百萬元減至人民幣59.4百萬元，乃主要由於因2016年推出的稅務政策以增值稅取代營業稅，導致應計其他稅項減少所致。於2017年及2018年12月31日，應計費用由人民幣59.4百萬元減少人民幣9.6百萬元至人民幣49.8百萬元，主要由於我們於2018年結清銷售外灘8號及滙景城市中心物業的增值稅，因而導致在該期間應計增值稅下降人民幣25.2百萬元，但被我們業務擴張促使應計員工成本進一步增加人民幣13.0百萬元所抵銷。截至2019年6月30日止六個月，應計費用增加人民幣11.4百萬元，乃主要由於該期間應計增值稅增加所致。

### 流動資金及資本資源

我們在資本密集型行業經營，主要通過經營產生的現金為我們的增長提供資金，包括出售物業所得款項、債務融資及股東出資。我們的現金需求主要涉及土地收購、物業開發、債務償還以及所開發項目的所有適用稅項的清算。

展望將來，我們相信我們的流動資金需求將通過我們的經營活動所得現金，我們可獲得的銀行融資以及[編纂]所收取的[編纂]來滿足。

## 財務資料

### 現金流資料

下表載列我們於所示年／期內現金流量的明細：

|              | 截至12月31日止年度 |           |             | 截至6月30日止六個月     |           |
|--------------|-------------|-----------|-------------|-----------------|-----------|
|              | 2016年       | 2017年     | 2018年       | 2018年           | 2019年     |
|              | 人民幣千元       | 人民幣千元     | 人民幣千元       | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元     |
| 年／期初營運資金變動前的 |             |           |             |                 |           |
| 經營現金流        | 477,977     | 446,068   | 929,899     | 548,783         | 554,597   |
| 經營活動所得／(所用)  |             |           |             |                 |           |
| 現金流量淨額       | 419,764     | (94,591)  | 428,876     | 368,488         | (317,047) |
| 投資活動所用現金流量淨額 | (729,040)   | (893,513) | (1,773,914) | (826,583)       | (291,914) |
| 融資活動所得／(所用)  |             |           |             |                 |           |
| 現金流量淨額       | 368,159     | 910,689   | 1,405,764   | 552,893         | 664,959   |
| 現金及現金等價物     |             |           |             |                 |           |
| 增加／(減少)淨額    | 58,883      | (77,415)  | 60,726      | 94,798          | 55,998    |
| 年／期初現金及現金等價物 | 116,468     | 175,351   | 97,936      | 97,936          | 158,662   |
| 年／期末現金及現金等價物 | 175,351     | 97,936    | 158,662     | 192,734         | 214,660   |

### 經營活動所得／(所用)現金流

於往績記錄期間，我們經營活動產生的主要現金來源為我們出售物業所得之所得款項，包括預售在建物業。我們經營活動中的主要現金用途為支付我們的物業開發活動，包括土地收購及物業建設。

截至2019年6月30日止六個月，經營活動所用現金為人民幣317.0百萬元，主要由於預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣516.3百萬元、持作待售已竣工物業增加人民幣436.9百萬元，部分由在建物業減少人民幣359.9百萬元以及合約負債增加人民幣255.1百萬元所抵銷。

## 財務資料

截至2018年12月31日止年度，經營活動所得現金為人民幣428.9百萬元，主要由於持作待售已竣工物業減少人民幣175.1百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣329.8百萬元，部分由合約負債減少人民幣368.3百萬元及其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣192.2百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣94.6百萬元，主要由於持作待售已竣工物業增加人民幣471.6百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣533.4百萬元，以及其他應付款項、已收按金及應計費用減少人民幣114.7百萬元以及已付利息人民幣152.0百萬元所致，部分被在建物業減少人民幣128.4百萬元、貿易應付賬款增加人民幣159.6百萬元以及合約負債增加人民幣562.6百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所得現金為人民幣419.8百萬元，主要由於在建物業減少人民幣147.3百萬元、持作待售已竣工物業減少人民幣301.8百萬元，以及預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣159.3百萬元，部分由合約負債減少人民幣453.8百萬元所抵銷。

有關我們於往績記錄期間現金流量相關的更多資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註I所載的綜合現金流量表。

### 投資活動所用現金流

截至2019年6月30日止六個月，投資活動所用現金為人民幣291.9百萬元，乃主要由於受限制現金增加人民幣226.0百萬元及應收關聯方款項增加人民幣93.8百萬元所致，部分被應收董事款項減少人民幣45.9百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，投資活動所用現金流為人民幣1,773.9百萬元，主要由於(i)向一家合資企業授出貸款人民幣152.7百萬元、(ii)應收關聯方款項增加人民幣757.0百萬元、(iii)添置投資物業人民幣109.4百萬元、(iv)收購附屬公司人民幣557.8百萬元，以及(v)受限制現金增加人民幣62.2百萬元。

截至2017年12月31日止年度，投資活動所用現金流為人民幣893.5百萬元，主要由於(i)向一家合資企業授出貸款人民幣140.0百萬元、(ii)應收關聯方款項增加人民幣310.4百萬元、(iii)添置投資物業人民幣104.3百萬元、(iv)收購附屬公司人民幣255.0百萬元，以及(v)受限制現金增加人民幣69.0百萬元。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所用現金流為人民幣729.0百萬元，主要由於(i)向一家合資企業授出貸款人民幣125.2百萬元、(ii)應收關聯方款項增加人民幣297.6百萬元、(iii)添置投資物業人民幣85.4百萬元，以及(iv)收購附屬公司人民幣161.1百萬元。

## 財務資料

有關我們於往績記錄期間現金流量相關的更多資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告內的綜合現金流量表。

### 融資活動所得現金流

截至2019年6月30日止六個月，融資活動所得現金為人民幣665.0百萬元，主要由於新增銀行及其他借貸人民幣1,103.3百萬元及來自關聯方的貸款人民幣390.9百萬元所致，部分由償還銀行及其他借貸人民幣596.9百萬元及償還關聯方貸款人民幣102.0百萬元所抵銷。

截至2018年12月31日止年度，融資活動所得現金流為人民幣1,405.8百萬元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣1,076.1百萬元、應付董事款項增加人民幣198.9百萬元及來自關聯方的貸款人民幣483.1百萬元，部分被償還關聯方貸款人民幣539.0百萬元、償還銀行及其他借款人民幣401.9百萬元，以及收購非控股權益人民幣179.4百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，融資活動所得現金流為人民幣910.7百萬元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣1,243.0百萬元、關聯方貸款人民幣686.7百萬元及應付關聯方款項增加人民幣400.6百萬元，部分被償還關聯方貸款人民幣772.8百萬元及償還銀行及其他借款人民幣644.0百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，融資活動所得現金流為人民幣368.2百萬元，主要由於新增銀行及其他借款人民幣930.5百萬元、關聯方貸款人民幣483.7百萬元及應付董事款項增加人民幣184.1百萬元，部分被償還關聯方貸款人民幣626.3百萬元、償還銀行及其他借款人民幣468.0百萬元及應付關聯方款項減少人民幣125.8百萬元所抵銷。

有關我們於往績記錄期間現金流量相關的更多資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告內的綜合現金流量表。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列於所示日期的流動資產淨值明細：

|                      | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           | 於9月30日           |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                      | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 2019年            | 2019年            |
|                      | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| <b>流動資產</b>          |                  |                  |                  |                  |                  |
| 持作開發以供出售的土地<br>在建物業  | 406,174          | 1,002,265        | 1,385,367        | 1,386,633        | 1,280,891        |
| 持作出售的已竣工物業           | 1,483,957        | 1,516,400        | 2,312,033        | 2,040,320        | 2,457,735        |
| 貿易應收賬款               | 509,133          | 980,753          | 805,669          | 1,242,580        | 1,164,174        |
| 預付款項、其他應收款項<br>及其他資產 | 950              | 2,560            | 3,368            | 2,393            | —                |
| 應收董事款項               | 413,599          | 1,051,626        | 944,854          | 1,461,183        | 1,673,910        |
| 應收關聯方款項              | 21,895           | 33,654           | 157,989          | 824,879          | 1,049,351        |
| 預付企業所得稅              | 1,235,922        | 1,546,289        | 2,303,327        | —                | —                |
| 預付土地增值稅              | 6,797            | 680              | —                | 8,252            | 14,914           |
| 受限制現金                | 18,907           | 16,240           | 3,577            | 16,378           | 24,715           |
| 現金及現金等價物             | 154,546          | 223,593          | 285,769          | 511,733          | 466,508          |
|                      | <u>175,351</u>   | <u>97,936</u>    | <u>158,662</u>   | <u>214,660</u>   | <u>163,660</u>   |
|                      | <u>4,427,231</u> | <u>6,471,996</u> | <u>8,360,615</u> | <u>7,709,011</u> | <u>8,295,858</u> |
| <b>流動負債</b>          |                  |                  |                  |                  |                  |
| 貿易應付賬款               | 779,701          | 939,292          | 917,714          | 1,081,536        | 1,108,757        |
| 其他應付款項、已收按金<br>及應計費用 | 189,324          | 348,829          | 692,075          | 428,751          | 494,303          |
| 租賃負債                 | 2,832            | 4,723            | 3,645            | 4,123            | 2,286            |
| 合約負債                 | 1,423,879        | 1,986,516        | 1,618,240        | 1,873,375        | 2,430,481        |
| 應付董事款項               | 184,106          | 185,078          | 383,935          | —                | —                |
| 應付關聯方款項              | 253,879          | 654,486          | 1,427,197        | —                | —                |
| 應收關聯方貸款              | 743,700          | 657,600          | 601,700          | 890,550          | 1,219,700        |
| 計息銀行及其他借款            | 579,210          | 796,298          | 897,095          | 1,109,270        | 690,900          |
| 企業所得稅撥備              | 94,558           | 131,739          | 317,516          | 452,483          | 426,031          |
| 土地增值稅撥備              | 80,397           | 237,826          | 361,522          | 507,249          | 507,894          |
|                      | <u>4,331,586</u> | <u>5,942,387</u> | <u>7,220,639</u> | <u>6,347,337</u> | <u>6,880,352</u> |
| <b>流動資產淨值</b>        | <u>95,645</u>    | <u>529,609</u>   | <u>1,139,976</u> | <u>1,361,674</u> | <u>1,415,506</u> |

## 財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的流動資產淨值分別為人民幣95.6百萬元、人民幣529.6百萬元、人民幣1,140.0百萬元及人民幣1,361.7百萬元。流動資產淨值增加主要由於(i)在建物業由2016年12月31日人民幣1,484.0百萬元增至2019年6月30日人民幣2,040.3百萬元；(ii)持作出售的已竣工物業由2016年12月31日人民幣509.1百萬元增至2019年6月30日人民幣1,242.6百萬元及(iii)預付款項、其他應收款項及其他資產從2016年12月31日人民幣413.6百萬元增加至2019年6月30日人民幣1,461.2百萬元，部分被以下各項所抵銷：(i)其他應付款項、已收按金及應計費用由2016年12月31日人民幣189.3百萬元增至2019年6月30日人民幣428.8百萬元；及(ii)計息銀行及其他借款(流動部分)由2016年12月31日人民幣579.2百萬元增至2019年6月30日人民幣1,109.3百萬元。

流動資產淨值由2019年6月30日的人民幣1,361.7百萬元增至2019年9月30日的人民幣1,415.5百萬元，主要是由於預付款項、按金及其他應收款項增加，部分被合約負債增加所抵銷。

### 銀行融資

於2019年9月30日，我們的銀行融資總額為人民幣3,293百萬元，其中已動用的銀行融資額為人民幣2,451.0百萬元(即74.4%)。

### 營運資金充足性

於往績記錄期間，我們主要以銷售物業產生的現金以及來自銀行及其他實體的借款為營運提供資金。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣175.4百萬元、人民幣97.9百萬元、人民幣158.7百萬元及人民幣214.7百萬元，及於2019年6月30日，我們預期產生(a)就我們的現有城市更新發展樟木頭寶山項目及萬江共聯項目而言，安置成本為人民幣3,185.1百萬元；(b)就我們的在建項目而言，總開發成本為人民幣2,987.9百萬元；及(c)完成收購組成我們土地儲備的土地的預期成本為人民幣1,102.6百萬元。我們定期監控現金流量及現金餘額並努力維持流動資金，以滿足我們的營運資金需求同時支持持續性業務擴展。

未來，我們將繼續透過銷售物業產生的現金、計息借款以及[編纂][編纂]為我們的業務提供資金。我們的預期現金流量來源及用途詳情如下：

- **銷售物業產生的現金。**截至2016年及2018年12月31日止年度，我們經營活動產生的現金流量淨額分別為人民幣419.8百萬元及人民幣428.9百萬元，而於截至2017年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，我們則錄得經營活動所用現金流量淨額人民幣94.6百萬元及人民幣317.0百萬元。自2018年12月起，我們開始預售位於九里灣花園及虎門濱海城的物業。於2019年9月30日，我們

## 財務資料

預售物業的總計建築面積為242,476平方米，該等物業自2018年12月17日起預售但尚未交付，於2019年9月30日的預售所得款項為人民幣3,109.6百萬元。

- **新造貸款與融資。**過往，如有需要，我們能夠於銀行借款到期時再融資，且我們預期對未來繼續此做法並無任何阻礙。於2019年9月30日，我們的銀行融資合共為人民幣3,293百萬元，未獲動用金額為人民幣842.0百萬元。
- **[編纂][編纂]。**基於本文件所載的指示性[編纂]範圍的下限，假設[編纂]未獲行使，我們預期將收到[編纂][編纂]淨額約[編纂]港元；
- **償還借貸。**於2019年9月30日，我們的借貸總額為人民幣2,581.2百萬元。我們須於截至2019年12月31日止年度償還人民幣105.4百萬元，我們亦計劃在同期預付或再融資額外人民幣105.4百萬元的借貸；及
- **收購及物業開發所用現金。**截至2019年12月31日止年度，我們預期將現金及現金等價物人民幣2,109.5百萬元用作收購及物業開發。具體而言，我們預期於此期間耗資人民幣1,441.7百萬元用作物業發展及人民幣667.8百萬元用作收購。
- **發展滙景發展環球中心。**滙景發展環球中心是一個當前由我們的合資企業湖南發展開發的項目。我們已根據與合資企業夥伴訂立的協議支付應付予湖南發展的所有相關資本承擔(包括向湖南發展發放的貸款)。本集團並無其他財務承擔且並無作出與湖南發展有關的任何擔保，且本集團預期不會就滙景發展環球中心產生任何經營現金流出，因為本集團預期湖南發展將能夠通過內部資源及湖南發展將予取得的債務融資撥付滙景發展環球中心的開發成本。

考慮到上文所述我們目前的物業項目和銷售時間表，我們的經營活動產生的預期現金，[編纂]的估計[編纂]及我們與銀行維持的信貸融資，我們的董事確認，以及獨家保薦人認同，我們有足夠的營運資金用於我們目前的要求以及自本文件日期起的未來12個月所需。除本節所披露者外以及不包括[編纂]，我們目前沒有其他外部融資計劃。



## 財務資料

### 債務

#### 銀行貸款及其他貸款

我們於所示日期的計息銀行貸款及其他貸款載列於下表。

|                    | 於12月31日                 |                         |                         | 於6月30日                  | 於9月30日                  |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                    | 2016年                   | 2017年                   | 2018年                   | 2019年                   | 2019年                   |
|                    | 人民幣千元                   | 人民幣千元                   | 人民幣千元                   | 人民幣千元                   | 人民幣千元<br>(未經審核)         |
| <b>須予償還銀行貸款</b>    |                         |                         |                         |                         |                         |
| 一年內                | 429,210                 | 494,718                 | 446,545                 | 717,990                 | 660,900                 |
| 第二年                | 87,000                  | 115,000                 | 706,658                 | 1,114,159               | 671,850                 |
| 第三至第五年<br>(包括首尾兩年) | <u>433,000</u>          | <u>677,035</u>          | <u>259,607</u>          | <u>665,919</u>          | <u>1,004,500</u>        |
|                    | <u>949,210</u>          | <u>1,286,753</u>        | <u>1,412,810</u>        | <u>2,498,068</u>        | <u>2,337,250</u>        |
| <b>須予償還其他貸款</b>    |                         |                         |                         |                         |                         |
| 一年內                | 150,000                 | 301,580                 | 450,550                 | 391,280                 | 30,000                  |
| 第二年                | —                       | —                       | —                       | —                       | 114,000                 |
| 第三至第五年<br>(包括首尾兩年) | <u>—</u>                | <u>160,000</u>          | <u>620,000</u>          | <u>100,000</u>          | <u>100,000</u>          |
|                    | <u>150,000</u>          | <u>461,580</u>          | <u>1,070,550</u>        | <u>491,280</u>          | <u>244,000</u>          |
|                    | <u><u>1,099,210</u></u> | <u><u>1,748,333</u></u> | <u><u>2,483,360</u></u> | <u><u>2,989,348</u></u> | <u><u>2,581,250</u></u> |

於往績記錄期間，我們的部份借款以在建物業、持作待售的已竣工物業及本集團於若干附屬公司的股本權益作抵押。此外，於2018年12月31日，部分貸款由控股股東及關聯公司提供並由控股股東擔保的物業擔保。有關擔保將會解除，或有關借款將於[編纂]前由本集團結清。

## 財務資料

### 合約負債

下文載列於所示日期合約負債的明細：

|                          | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                          | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 2019年            |
|                          | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 外灘八號                     | 67,258           | 708,331          | 696,044          | 28,827           |
| 帝景峰、世紀雙子、滙景華府<br>及滙景中央華府 | 6,786            | 5,417            | 9,263            | 7,178            |
| 御海藍岸                     | 976,923          | 675,489          | 122,734          | 163,636          |
| 衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮            | —                | 2,440            | 190,101          | 241,386          |
| 滙景城市中心                   | 355,380          | 229,504          | 142,170          | 77,502           |
| 御泉香山及城市山谷                | 17,532           | 11,618           | 20,980           | 17,631           |
| 九里灣花園                    | —                | —                | 1,463            | 218,146          |
| 御海藍岸·臻品                  | —                | —                | 126,692          | 82,760           |
| 合肥滙景中心                   | —                | 353,717          | 252,453          | 223,156          |
| 虎門濱海城                    | —                | —                | 56,340           | 813,153          |
|                          | <u>1,423,879</u> | <u>1,986,516</u> | <u>1,618,240</u> | <u>1,873,375</u> |

與行業慣例一致，我們於建設竣工前向客戶預售我們的物業，於物業竣工及向客戶交付物業後，在預售所得款項確認為收入前，其於綜合財務狀況表項目入賬列為合約負債。

於2016年及2017年12月31日，合約負債分別從人民幣1,423.9百萬元增加至人民幣1,986.5百萬元，主要由於(i)我們於2017年預售外灘8號收取所得款項人民幣708.3百萬元，及(ii)於2017年開始預售合肥滙景城市中心為我們貢獻預售所得款項人民幣353.7百萬元，但被與御海藍岸及滙景城市中心有關的合約負債減少(與確認交付該等物業產生的收益相對應)而部分抵銷。

合約負債於2018年減少人民幣368.3百萬元主要因與滙景城市中心及合肥滙景城市中心有關的合約負債減少，這與確認交付該等物業產生的收益相對應，但被於2018年開始預售御海藍岸·臻品及虎門濱海城而部分抵銷(合共貢獻預售所得款項人民幣183.0百萬元)。

## 財務資料

合約負債於2019年6月30日增至人民幣1,873.4百萬元，主要是於截至2019年6月30日止六個月九里灣花園持續預售所致。

### 資本承擔

於往績記錄期間，資本承擔指我們已訂約但尚未產生的物業發展開支、在建投資物業及土地收購。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日及9月30日，我們的資本承擔分別為人民幣2,169.2百萬元、人民幣2,391.9百萬元、人民幣3,017.7百萬元、人民幣2,575.5百萬元及人民幣2,282.6百萬元，其波動與我們的業務發展一致。

### 租賃負債

於2019年9月30日，我們的租賃負債為人民幣3.1百萬元。

### 或然負債

下表載列於所示日期的或然負債明細：

|              | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           | 於9月30日           |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|              | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 2019年            | 2019年            |
|              | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 就向本集團物業之客戶   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 授出的融資向銀行擔保   | 2,691,665        | 3,033,309        | 4,085,827        | 5,254,689        | 4,301,648        |
| 就向倫先生控制的關聯公司 |                  |                  |                  |                  |                  |
| 授出的融資向銀行擔保   | 1,135,400        | 1,698,500        | 1,849,200        | 1,923,900        | 655,700          |
|              | <u>3,827,065</u> | <u>4,731,809</u> | <u>5,935,027</u> | <u>7,178,589</u> | <u>4,957,348</u> |

### 就向本集團物業買家授出的融資向銀行擔保

我們就若干銀行向我們持作待售的已竣工物業之客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排條款，倘客戶違約支付按揭款項，則我們負責償還違約買家欠付銀行的按揭本金及任何應計利息及罰款。

根據上述安排，該等客戶任何違約支付按揭款項，銀行有權通過公開拍賣變現所質押物業。

## 財務資料

擔保期自授出按揭貸款起直至向客戶轉讓物業所有權證止。於往績記錄期間，我們並未就上述安排招致任何重大虧損。董事認為，倘買家違約付款，質押物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款及任何應計利息及罰款，因此並無就有關擔保計提撥備。

### 就向倫先生控制的關聯公司授出的融資向銀行擔保

本集團就授予倫先生控制的關聯公司的銀行貸款提供擔保，部分銀行貸款亦由我們擁有的若干物業質押。

誠如相關關連方確認，所有擔保及質押將於[編纂]前悉數解除。

釐定是否應就相關融資擔保合約確認金融負債時，董事行使判斷權，評估將須資源流出的可能性，並評估是否能可靠估計責任金額。

董事認為，於初始確認時本集團融資擔保合約的公平值不重大，且董事認為，各方違約的可能性微乎其微，因此，並無於歷史財務資料中確認有關價值。

### 資產負債表外承擔及安排

於2019年9月30日，我們並無任何資產負債表外承擔及安排，惟本節所披露的資本承擔及或然負債除外。

我們董事確認，於2019年9月30日(即確定我們債務的最後實際可行日期)，概無就我們任何未償還債務作出的重大契諾，且於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無違反任何契諾。我們董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團於借款付款方面未曾遇到任何困難或違約或違反契諾。

除上文所披露者外，於2019年9月30日，我們並無任何已發行及尚未償還或同意發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或可承兌信用證、債權證、按揭、質押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

我們董事確認，自最後實際可行日期以來，我們的債務概無任何重大變動。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列於所示年度／期間或所示日期的我們主要財務比率：

|                          | 截至12月31日止年度／於12月31日 |        |        | 截至6月30日止六個月／於6月30日 |        |
|--------------------------|---------------------|--------|--------|--------------------|--------|
|                          | 2016年               | 2017年  | 2018年  | 2018年              | 2019年  |
| 毛利率 <sup>(附註1)</sup>     | 30.2%               | 54.3%  | 53.3%  | 49.3%              | 51.9%  |
| 純利率 <sup>(附註2)</sup>     | 16.2%               | 13.2%  | 17.9%  | 17.5%              | 16.2%  |
| 權益回報率 <sup>(附註3)</sup>   | 84.0%               | 21.0%  | 36.9%  | 不適用                | 32.5%  |
| 流動比率(倍) <sup>(附註4)</sup> | 1.0                 | 1.1    | 1.2    | 不適用                | 1.2    |
| 淨資本負債比率 <sup>(附註5)</sup> | 377.8%              | 278.5% | 243.2% | 不適用                | 240.4% |

附註：

- (1) 年／期內內毛利除以收益乘100%。有關我們自身毛利率的更多資料，請參閱本節「經營業績」分節。
- (2) 年／期內內溢利除以收益乘100%
- (3) 年／期內內溢利除以總權益乘100%，再乘360及除以該期間的天數
- (4) 流動資產除以流動負債
- (5) 借款總額(包括來自關聯方的貸款、計息銀行及其他借款及租賃負債)減現金及現金等價物以及受限制現金除以總權益

### 純利率

純利率由截至2016年12月31日止年度16.2%減至截至2017年12月31日止年度13.2%，主要由於同期所得稅開支由人民幣250.0百萬元增加14.7%至人民幣286.8百萬元。

純利率由截至2017年12月31日止年度13.2%增至截至2018年12月31日止年度17.9%，主要由於(i)行政開支增幅的比例減少32.6%，由截至2017年12月31日止年度人民幣136.2百萬元增至截至2018年12月31日止年度人民幣180.6百萬元，而收益於同期有所增加(即86.9%)；及(ii)銷售及分銷開支由截至2017年12月31日止年度人民幣72.9百萬元減少2.2%至截至2018年12月31日止年度人民幣71.3百萬元。

純利率由截至2018年6月30日止六個月17.5%減至截至2019年6月30日止六個月16.2%，主要由於截至2019年6月30日止六個月的行政開支及[編纂]開支較高以及投資物業的公平值收益較低所致。

## 財務資料

### 權益回報率

權益回報率由截至2016年12月31日止年度84.0%減至截至2017年12月31日止年度21.0%，主要由於(i)純利由截至2016年12月31日止年度人民幣338.4百萬元減少至截至2017年12月31日止年度人民幣157.9百萬元，主要歸因於已交付的建築面積減少，及(ii)股權基礎由2016年12月31日人民幣402.9百萬元增加至2017年12月31日人民幣751.7百萬元的綜合影響所致。

權益回報率由截至2017年12月31日止年度21.0%增至截至2018年12月31日止年度36.9%，主要由於純利由截至2017年12月31日止年度人民幣157.9百萬元增加至截至2018年12月31日止年度人民幣401.0百萬元，主要歸因於已交付的建築面積增加，部分由股權基礎由2017年12月31日人民幣751.7百萬元增加至2018年12月31日人民幣1,088.0百萬元所抵銷。

權益回報率由截至2018年12月31日止年度36.9%減至截至2019年6月30日止六個月32.5%，主要由於我們的股權基礎由2018年12月31日的人民幣1,088.0百萬元增加至2019年6月30日的人民幣1,314.1百萬元。

### 流動比率

流動比率於往績記錄期間整體增加，於2016年、2017年及2018年12月31日分別為1.0、1.1及1.2，主要由於我們的流動資產由2016年12月31日人民幣4,427.2百萬元增加至2017年12月31日人民幣6,472.0百萬元，並進一步增加至2018年12月31日人民幣8,360.6百萬元，乃由於持作開發以供出售的土地及在建物業於往績記錄期間增加，以作業務擴展，部分由流動負債由2016年12月31日人民幣4,331.6百萬元增加至2017年12月31日人民幣5,942.4百萬元，並進一步增加至2018年12月31日人民幣7,220.6百萬元所抵銷，乃由於在往績記錄期間，應付關聯方款項以及其他應付款項、已收按金及應計費用增加。

於2018年12月31日及2019年6月30日，流動比率保持穩定，均為1.2及1.2。

### 淨資本負債比率

本集團的淨資本負債比率由2016年12月31日377.8%減至2017年12月31日278.5%，並進一步減至2018年12月31日243.2%，主要由於我們的股權基礎由2016年12月31日人民幣402.9百萬元逐漸增加至2017年12月31日人民幣751.7百萬元，並進一步增加至2018年12月31日人民幣1,088.0百萬元，部分由我們的債務淨額由2016年12月31日人民幣1,522.0百萬元增加至2017年12月31日人民幣2,093.5百萬元，並進一步增加至2018年12月31日人民幣2,645.4百萬元所抵銷，主要由於本集團業務擴展所致。

淨資本負債比率從2018年12月31日的243.2%增至2019年6月30日的240.4%，乃主要由於截至2019年6月30日止六個月的銀行借貸及其他借貸增加以及關聯方貸款增加所致。

## 財務資料

### 與關聯方的重大交易結餘及擔保

#### 重大關聯方交易

下表載列截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月與關聯方交易總額的明細。

|                | 截至12月31日止年度    |               |               | 截至6月30日止六個月   |               |
|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                | 2016年          | 2017年         | 2018年         | 2018年         | 2019年         |
|                | 人民幣千元          | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
|                |                |               |               | (未經審核)        |               |
| <b>關聯方開支</b>   |                |               |               |               |               |
| 建築成本           | 112,576        | 22,703        | 31,407        | 22,567        | 30,717        |
| 寫字樓租金開支        | 1,743          | 1,893         | 1,871         | 935           | 1,124         |
| 汽車租金開支         | 751            | 211           | 132           | 132           | —             |
| 管理費開支          | 4,320          | 3,793         | 3,610         | 1,950         | 5,000         |
| 貸款利息開支         | 38,543         | 37,960        | 35,206        | 16,523        | 21,864        |
|                | <u>157,933</u> | <u>66,560</u> | <u>72,226</u> | <u>42,107</u> | <u>58,705</u> |
| <b>關聯方收入</b>   |                |               |               |               |               |
| 管理費收入          | 411            | 415           | 421           | 210           | 210           |
| 自一家合資企業收到的利息收入 | 3,124          | 9,624         | 28,245        | 9,673         | 12,982        |
| 物業銷售           | —              | —             | 95            | 95            | —             |
|                | <u>3,535</u>   | <u>10,039</u> | <u>28,761</u> | <u>9,978</u>  | <u>13,192</u> |

## 財務資料

下表載列於所示日期與關聯方的結餘：

### 與關聯方的結餘

|                | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日         |
|----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|                | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 2019年          |
|                | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元          |
| <b>應收關聯方款項</b> |                  |                  |                  |                |
| 應收關聯方款項        | 1,235,922        | 1,546,289        | 2,303,327        | —              |
| 應收董事款項         | 21,895           | 33,654           | 157,989          | 824,879        |
|                | <u>1,257,817</u> | <u>1,579,943</u> | <u>2,461,316</u> | <u>824,879</u> |
| <b>應付關聯方款項</b> |                  |                  |                  |                |
| 應付董事款項         | 184,106          | 185,078          | 383,935          | —              |
| 應付關聯方款項        | 253,879          | 654,486          | 1,427,197        | —              |
| 應收關聯方貸款        | 743,700          | 657,600          | 601,700          | 890,550        |
|                | <u>1,181,685</u> | <u>1,497,164</u> | <u>2,412,832</u> | <u>890,550</u> |

應收／付董事及關聯方款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還，應收董事款項將於[編纂]前結清。

上述款項概無逾期或減值。上述結餘包含的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。應收董事及關聯方的款項為無抵押、不計息及按要求償還。

於2016年、2017年及2018年12月31日及於2019年6月30日，應收關聯方的貸款分別為無抵押、按年利率3.7%至7.7%、3.7%至7.7%、4.4%至7.0%及4.8%至8.1%計息，且到期日為12個月。

董事確認，(i)本文件附錄一會計師報告附註40所載的各項關聯方交易乃由關聯各方於日常業務過程中按正常商業條款進行；(ii)於往績記錄期間，我們的關聯方交易不會扭曲我們的往績記錄結果或使我們的歷史業績不能反映我們未來的表現；(iii)各關聯方交易均按與獨立第三方所提出／獲授的條款相若的條款進行；及(iv)所有並非貿易性質的關聯方結餘將於[編纂]前全數清償。有關關聯方結餘及交易的進一步詳情，請分別參閱本文件附錄一會計師報告附註28及40。



## 財務資料

### 有關市場風險的定量及定性披露

本集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借款，應收及應付關聯方及董事款項，關聯公司貸款以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為本集團的業務籌集資金。本集團擁有多項其他金融資產及負債(例如貿易應收賬款及貿易應付賬款)其均直接自其業務產生。

本集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們的董事將審閱及確定管理該等風險的政策，有關政策概述如下。

#### 利率風險

本集團承受的市場利率變動的風險主要與本文件附錄一會計師報告附註29所載本集團的計息銀行及的其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借貸及其他借貸管理其利息成本。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，倘銀行及其他借款的利率上升/下降1%且所有其他變量保持不變，則本集團的除稅前溢利(假設概無資本化利息開支)通過對浮動利率借款的影響將分別減少/增加約人民幣1.2百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣1.5百萬元。

#### 信貸風險

本集團已於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日使用撥備矩陣作出減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備比率乃根據具有類似虧損模式的各個客戶板塊組別的已逾期日數計算。計算反映可能性加權的結果、貨幣時間值及於報告日期可取得的關於過去事件、現有狀況及未來經濟條件預測的合理及有支持憑據的資料。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，本集團的貿易應收賬款的預期信貸損失甚微。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，本集團的其他應收款項並無逾期及減值，且於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，本集團其他應收款項(不包括預付款項及應收關聯方款項)的預期信貸虧損甚微。

## 財務資料

倘發生對金融資產的估計未來現金流量有不利影響的一項或多項事件，則該金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；

本集團已制定政策，對於2016年1月1日或之後開始的期間通過考慮金融工具剩餘年期發生違約風險之變化評估金融工具之信貸風險是否自初次確認起已大幅增加。

### 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日最大風險敞口及年末階段分類

下表載列基於本集團信貸政策之信用品質及最大信貸風險敞口，主要根據逾期資料(除非其他資料須付出不必要的成本或努力即可取得)，以及於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日之年末階段分類。該等金額為金融資產的總賬面值。

| 於2016年12月31日                | 12個月預期           |              |              |               | 總計               |
|-----------------------------|------------------|--------------|--------------|---------------|------------------|
|                             | 信貸虧損             | 全期預期信貸虧損     |              |               |                  |
|                             | 階段一<br>人民幣千元     | 階段二<br>人民幣千元 | 階段三<br>人民幣千元 | 簡化方法<br>人民幣千元 |                  |
| 來自一家合資企業的應收款項               | 128,273          | —            | —            | —             | 128,273          |
| 貿易應收款項                      | —                | —            | —            | 950           | 950              |
| 計入預付款項、其他應收款項及<br>其他資產的金融資產 | 32,712           | —            | —            | —             | 32,712           |
| 應收董事款項                      | 21,895           | —            | —            | —             | 21,895           |
| 應收關聯方款項                     | 1,235,922        | —            | —            | —             | 1,235,922        |
| 受限制現金                       | 154,546          | —            | —            | —             | 154,546          |
| 現金及現金等價物                    | 175,351          | —            | —            | —             | 175,351          |
|                             | <u>1,748,699</u> | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>950</u>    | <u>1,749,649</u> |

## 財務資料

| 於2017年12月31日                | 12個月預期           |              |              |               | 總計               |
|-----------------------------|------------------|--------------|--------------|---------------|------------------|
|                             | 信貸虧損             | 全期預期信貸虧損     |              |               |                  |
|                             | 階段一<br>人民幣千元     | 階段二<br>人民幣千元 | 階段三<br>人民幣千元 | 簡化方法<br>人民幣千元 |                  |
| 來自一家合資企業的應收款項               | 277,897          | —            | —            | —             | 277,897          |
| 貿易應收款項                      | —                | —            | —            | 2,560         | 2,560            |
| 計入預付款項、其他應收款項及<br>其他資產的金融資產 | 80,969           | —            | —            | —             | 80,969           |
| 應收董事款項                      | 33,654           | —            | —            | —             | 33,654           |
| 應收關聯方款項                     | 1,546,289        | —            | —            | —             | 1,546,289        |
| 受限制現金                       | 223,593          | —            | —            | —             | 223,593          |
| 現金及現金等價物                    | 97,936           | —            | —            | —             | 97,936           |
|                             | <u>2,260,338</u> | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>2,560</u>  | <u>2,262,898</u> |
|                             |                  |              |              |               |                  |
| 於2018年12月31日                | 12個月預期           |              |              |               | 總計               |
|                             | 信貸虧損             | 全期預期信貸虧損     |              |               |                  |
|                             | 階段一<br>人民幣千元     | 階段二<br>人民幣千元 | 階段三<br>人民幣千元 | 簡化方法<br>人民幣千元 |                  |
| 來自一家合資企業的應收款項               | 458,841          | —            | —            | —             | 458,841          |
| 貿易應收款項                      | —                | —            | —            | 3,368         | 3,368            |
| 計入預付款項、其他應收款項及<br>其他資產的金融資產 | 38,547           | —            | —            | —             | 38,547           |
| 應收董事款項                      | 157,989          | —            | —            | —             | 157,989          |
| 應收關聯方款項                     | 2,303,327        | —            | —            | —             | 2,303,327        |
| 受限制現金                       | 285,769          | —            | —            | —             | 285,769          |
| 現金及現金等價物                    | 158,662          | —            | —            | —             | 158,662          |
|                             | <u>3,403,135</u> | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>3,368</u>  | <u>3,406,503</u> |

## 財務資料

| 於2019年6月30日                 | 12個月預期           |              | 全期預期信貸虧損     |               | 總計<br>人民幣千元      |
|-----------------------------|------------------|--------------|--------------|---------------|------------------|
|                             | 信貸虧損             |              |              |               |                  |
|                             | 階段一<br>人民幣千元     | 階段二<br>人民幣千元 | 階段三<br>人民幣千元 | 簡法方法<br>人民幣千元 |                  |
| 來自一家合資企業的應收款項               | 471,823          | —            | —            | —             | 471,823          |
| 貿易應收款項                      | —                | —            | —            | 2,393         | 2,393            |
| 計入預付款項、其他應收款項及<br>其他資產的金融資產 | 108,869          | —            | —            | —             | 108,869          |
| 應收董事款項                      | 826,377          | —            | —            | —             | 826,377          |
| 受限制現金                       | 511,733          | —            | —            | —             | 511,733          |
| 現金及現金等價物                    | 214,660          | —            | —            | —             | 214,660          |
|                             | <u>2,133,462</u> | <u>—</u>     | <u>—</u>     | <u>2,393</u>  | <u>2,135,855</u> |

管理層根據歷史結算記錄及過往經驗，對預付款項、按金及其他應收款項中包括的金融資產進行定期集體評估以及對其他應收賬款的可收回性進行個別評估。本集團根據12個月的預期信用損失就預付款項、按金及其他應收款項包括的金融資產確認撥備，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整(如有)。

### 流動資金風險

本集團的目標是維持審慎的財務政策，以根據風險限額監控流動資金比率及維持資金應急計劃，以確保本集團擁有充足現金達到其流動資金要求。

## 財務資料

下表詳列截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日本集團金融負債的剩餘合約到期情況，乃根據合約的未貼現現金流量(包括根據截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的利率計算)以及本集團可能須償還的最早日期作出：

| 於2016年12月31日         | 於一年內或            | 於第二年           | 三至五年             | 總計               |
|----------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
|                      | 按<br>要求          |                |                  |                  |
|                      | 人民幣千元            | 人民幣千元          | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 貿易應付賬款               | 725,483          | 46,662         | 7,556            | 779,701          |
| 其他應付款項、已收按金及<br>應計費用 | 176,726          | —              | —                | 176,726          |
| 租賃負債                 | 3,185            | 3,168          | 3,294            | 9,647            |
| 應付董事款項               | 184,106          | —              | —                | 184,106          |
| 應付關聯方款項              | 253,879          | —              | —                | 253,879          |
| 來自關聯方的貸款             | 769,353          | —              | —                | 769,353          |
| 計息銀行及其他借款            | 592,755          | 31,954         | 603,498          | 1,228,207        |
|                      | <u>2,705,487</u> | <u>81,784</u>  | <u>614,348</u>   | <u>3,401,619</u> |
| 已發出財務擔保：<br>最大擔保金額   | <u>3,827,065</u> | <u>—</u>       | <u>—</u>         | <u>3,827,065</u> |
|                      |                  |                |                  |                  |
| 於2017年12月31日         | 於一年內或            | 於第二年           | 三至五年             | 總計               |
|                      | 按<br>要求          |                |                  |                  |
|                      | 人民幣千元            | 人民幣千元          | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 貿易應付賬款               | 729,149          | 190,898        | 19,245           | 939,292          |
| 其他應付款項、已收按金及<br>應計費用 | 323,936          | —              | —                | 323,936          |
| 租賃負債                 | 5,160            | 3,835          | 707              | 9,702            |
| 應付董事款項               | 185,078          | —              | —                | 185,078          |
| 應付關聯方款項              | 654,486          | —              | —                | 654,486          |
| 來自關聯方的貸款             | 680,552          | —              | —                | 680,552          |
| 計息銀行及其他借款            | 816,008          | 295,897        | 1,005,849        | 2,117,754        |
|                      | <u>3,394,369</u> | <u>490,630</u> | <u>1,025,801</u> | <u>4,910,800</u> |
| 已發出財務擔保：<br>最大擔保金額   | <u>4,731,809</u> | <u>—</u>       | <u>—</u>         | <u>4,731,809</u> |

## 財務資料

| 於2018年12月31日         | 於一年內或<br>按要<br>求<br>人民<br>幣千<br>元 | 於第<br>二<br>年<br>人<br>民<br>幣<br>千<br>元 | 三<br>至<br>五<br>年<br>人<br>民<br>幣<br>千<br>元 | 總<br>計<br>人<br>民<br>幣<br>千<br>元 |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------------------|
| 貿易應付賬款               | 727,260                           | 158,786                               | 31,668                                    | 917,714                         |
| 其他應付款項、已收按金及<br>應計費用 | 655,422                           | —                                     | —   | 655,422                         |
| 租賃負債                 | 3,810                             | 1,182                                 | —   | 4,992                           |
| 應付董事款項               | 383,935                           | —                                     | —   | 383,935                         |
| 應付關聯方款項              | 1,427,197                         | —                                     | —   | 1,427,197                       |
| 來自關聯方的貸款             | 625,808                           | —                                     | —   | 625,808                         |
| 計息銀行及其他借款            | 925,758                           | 742,882                               | 1,222,112                                 | 2,890,752                       |
|                      | <u>4,749,190</u>                  | <u>902,850</u>                        | <u>1,253,780</u>                          | <u>6,905,820</u>                |
| 已發出財務擔保：<br>最大擔保金額   | <u>5,935,027</u>                  | <u>—</u>                              | <u>—</u>                                  | <u>5,935,027</u>                |
| 於2019年6月30日          | 於一年內或<br>按要<br>求<br>人民<br>幣千<br>元 | 於第<br>二<br>年<br>人<br>民<br>幣<br>千<br>元 | 三<br>至<br>五<br>年<br>人<br>民<br>幣<br>千<br>元 | 總<br>計<br>人<br>民<br>幣<br>千<br>元 |
| 貿易應付賬款               | 977,817                           | 90,530                                | 13,189                                    | 1,081,536                       |
| 其他應付款項、已收按金及<br>應計費用 | 393,201                           | —                                     | —   | 393,201                         |
| 租賃負債                 | 4,375                             | 1,697                                 | —   | 6,072                           |
| 來自關聯方的貸款             | 902,031                           | —                                     | —   | 902,031                         |
| 計息銀行及其他借款            | 1,286,055                         | 1,279,344                             | 785,840                                   | 3,351,239                       |
|                      | <u>3,563,479</u>                  | <u>1,371,571</u>                      | <u>799,029</u>                            | <u>5,734,079</u>                |
| 已發出財務擔保：<br>最大擔保金額   | <u>7,178,589</u>                  | <u>—</u>                              | <u>—</u>                                  | <u>7,178,589</u>                |

### 資本管理

本集團資本管理的主要目標是保障本集團持續經營的能力及維持健康資本比率以支持其業務。

本集團管理其資本結構，並根據經濟狀況的變動對其進行調整。為維持或調整資本架構，本集團可能會調整向股東派付的股息，向股東退還資本或發行新股。於往績記錄期間，資本管理的目標、政策或程序概無變動。

## 財務資料

本集團使用淨資本負債比率(即負債淨額除以本集團的權益總額)監控資本。債務淨額包括計息銀行及其他借款、來自關聯方的貸款減現金及現金等價物以及受限制現金。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的資本負債比率如下：

|            | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|            | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 2019年            |
|            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 計息銀行及其他借款  | 1,099,210        | 1,748,333        | 2,483,360        | 2,989,348        |
| 來自關聯方的貸款   | 743,700          | 657,600          | 601,700          | 890,550          |
| 租賃負債       | 8,973            | 9,121            | 4,793            | 5,785            |
| 減：現金及現金等價物 | (175,351)        | (97,936)         | (158,662)        | (214,660)        |
| 減：受限制現金    | (154,546)        | (223,593)        | (285,769)        | (511,733)        |
| 債務淨額       | <u>1,521,986</u> | <u>2,093,525</u> | <u>2,645,422</u> | <u>3,159,290</u> |
| 權益總額       | <u>402,865</u>   | <u>751,722</u>   | <u>1,087,970</u> | <u>1,314,058</u> |
| 淨資本負債比率    | <u>378%</u>      | <u>278%</u>      | <u>243%</u>      | <u>240%</u>      |

### 可分派儲備

於2019年6月30日，本公司概無儲備可供分派予其股東。

### [編纂]開支

[編纂]開支指就[編纂]及[編纂]產生的專業費用、[編纂]佣金及其他費用。我們承擔的[編纂]開支估計約為人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)(假設每股[編纂][編纂]為[編纂]港元，即[編纂]範圍的中位數)，其中人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)直接產生於[編纂][編纂]股份及將予資本化，而人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)及人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)分別從截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月之綜合損益表中扣除，及餘下款項預期將反映於截至2019年12月31日止年度六個月的綜合損益表中。董事預計，該等開支不會對2019年的經營業績造成重大影響。

## 財務資料

### 根據上市規則第13.13條至13.19條作出披露

我們的董事確認，於最後實際可行日期，倘股份於該日在聯交所[編纂]，則概無任何情況會導致上市規則第13.13至13.19條的披露規定。

### 近期發展

於往績記錄期間結束後及直至最後實際可行日期，由於我們的業務模式及我們營運所處的整體經濟及監管環境並無重大變動，故我們的業務營運相對保持穩定。

於2019年6月30日及直至最後實際可行日期期間，我們繼續開發我們的在建物業，並在2018年12月10日獲授予有關建築工程施工許可證後，如期開始建設九里灣花園項目。

我們已繼續開展銷售項目。總體而言，我們已自2019年7月1日至9月30日交付若干項目(包括御海藍岸、御海藍岸·臻品、御泉香山、城市山谷、中央華府、外灘8號及滙景城市中心)約15,532平方米總建築面積，銷售總額約人民幣186.4百萬元。

於2019年7月17日，郴州滙景就一個建議文化旅遊小鎮與一家第三方(「郴州對手方A」)訂立單獨的合作協議。根據該協議，郴州滙景已註冊成立郴州滙景和舜地產及郴州滙景和舜旅遊，以進行建議收購總地盤面積多達2,000,000平方米的土地(「建議郴州發展1」)，並將在其上發展住宅及其他物業(包括公共設施及基建設施)。有關建議郴州發展1的進一步詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—其他收購事項」分節。

此外，於2019年7月，本集團訂立兩項合約，以為兩個城市更新程序提供籌備服務。

於2019年7月15日，根據滙景集團、東莞湛豐及地方政府訂立的協議，滙景集團獲委任為東莞沙田總地盤面積為294,400平方米的進行中城市更新發展的前期服務商。預期將於該幅土地上發展擬用作有關人工智能產業的業務及實體的小鎮。

於2019年7月25日，東莞滙景嘉昇獲委任為東莞茶山鎮總地盤面積為208,000平方米的城市更新的前期服務商。



## 財務資料

我們將利用我們通過競標獲委任為前期服務商獲得的深刻理解，成為該等城市更新發展的獨家重新開發實體。

於2019年10月，我們向有關土地資源局提交申請，以轉讓一個在建項目豐華公館，並就我們的九里灣開發項目獲得進一步建築工程施工許可證。

董事經審慎周詳考慮後確認，截至最後實際可行日期，我們的財務及事務狀況或前景自2019年6月30日以來概無重大不利變動，且自2019年6月30日以來並無任何事件將對會計師報告(其全文載於附錄一)所載的資料產生重大影響。

### 股息

董事會負責向股東大會提交有關股息分派的議案以供批准。我們並無預設固定股息派付比率。決定是否支付股息及金額乃基於我們的一般業務狀況、我們的財務業績、我們的資本要求、以及我們的附屬公司向本公司支付的現金股息、我們的股東權益及董事會可能認為相關的任何其他因素而定。

於2016年8月8日，本集團宣派末期股息人民幣7.0百萬元及隨後悉數支付。

我們的過往股息可能並非未來分派的指標。

### 未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值

以下本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值說明報表乃根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號「編製[編纂]財務資料以供載入投資通函」而編製，以說明假設[編纂]已於2019年6月30日進行，[編纂]對該日的本公司股權擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值造成的影響。

## 財務資料

本未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明而編製，基於其假設性質，其未必能真實反映倘[編纂]已於2019年6月30日或任何未來日期完成本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本報表乃根據會計師報告(其全文載於本文件附錄一)所載於2019年6月30日的本公司擁有人應佔本集團經審核有形資產淨值而編製，並已作出下述調整。

| 於2019年<br>6月30日的<br>本公司擁有人<br>應佔經審核<br>綜合有形<br>資產淨值<br>人民幣千元<br>(附註1) | [編纂]<br>估計[編纂]<br>人民幣千元<br>(附註2) | [編纂]<br>綜合有形<br>資產淨值<br>人民幣千元 | [編纂]<br>綜合有形<br>資產淨值<br>人民幣千元 | [編纂]<br>綜合有形<br>資產淨值<br>人民幣元<br>(附註3) | [編纂]<br>綜合有形<br>資產淨值<br>港元<br>(附註4) |
|---|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| 根據最低指示性[編纂]每股<br>[編纂][編纂]港元計算   |                                  | <u>[編纂]</u>                   | <u>[編纂]</u>                   | <u>[編纂]</u>                           | <u>[編纂]</u>                         |
| 根據最高指示性[編纂]每股<br>[編纂][編纂]港元計算   |                                  | <u>[編纂]</u>                   | <u>[編纂]</u>                   | <u>[編纂]</u>                           | <u>[編纂]</u>                         |

附註：

- (1) 於2019年6月30日的本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃根據(i) 2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值約人民幣1,184,888,000元計算，並減去(ii)該日期無形資產人民幣5,589,000元，乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告。
- (2) [編纂]的估計[編纂]乃根據[編纂]股[編纂]，以及[編纂]範圍上限及下限分別每股[編纂][編纂]港元及[編纂]港元計算，並已扣除相關的估計[編纂]費用及本公司就[編纂]所應付的其他相關費用及開支(不包括本集團已於2019年6月30日前支付的[編纂]開支)。計算估計[編纂]時並無計及因[編纂]獲行使、根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使而可予[編纂]的任何股份，或本公司根據配發及發行或購回股份的一般授權可能配發及[編纂]或購回的任何股份。[編纂]估計[編纂]乃按1.0港元兌人民幣0.90133元的匯率由港元換算為人民幣。

## 財務資料

- (3) 計算本公司擁有應佔本集團每股未經審核[編纂]經調整有形資產淨值所用的股份數目乃根據已發行[編纂]股股份而釐定，假設[編纂]及[編纂]已於2019年6月30日完成。當中並無計及因[編纂]或根據購股權計劃已授出的購股權獲行使而可能[編纂]的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔每股未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值乃按1港元兌人民幣0.90133元的匯率換算為港元。
- (5) 並無作出任何調整，以反映本集團於2019年6月30日後的交易結果或所進行的其他交易。

### 物業權益及物業估值

有關我們物業權益的詳情載於本文件附錄三。獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於2019年9月30日評估我們的物業權益。其函件、估值概要及與該等物業權益有關的估值報告全文載於本文件附錄三。

下表載列於2019年6月30日的物業權益總賬面值與我們於2019年9月30日的物業權益重估金額的對賬。

|   | 人民幣千元                    |
|---|--------------------------|
| 於2019年6月30日本集團以下資產的賬面淨值                                   |                          |
| 投資物業  | 956,300                  |
| 持作開發以供出售土地  | 1,647,871                |
| 在建物業  | 2,040,320                |
| 持作出售竣工物業  | 1,242,580                |
| 添置  | 314,211                  |
| 減：出售已竣工物業   | <u>(78,406)</u>          |
| 於2019年9月30日本集團上述資產的賬面淨值                                   | <u>6,122,876</u>         |
| 除稅前估值盈餘   | <u>9,836,324</u>         |
| 載於物業估值報告於2019年9月30日本集團的物業估值(不包括本集團於中國將予收購的物業及我們合資企業持有的物業) | <u><u>15,959,200</u></u> |

### 無重大不利變動

我們董事已確認，自2019年6月30日(即本文件附錄一會計師報告所載的最新綜合財務業績日期)以來，我們的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

## 未來計劃及[編纂]

### 未來計劃及業務策略

有關本集團業務目標及策略以及未來計劃的詳細描述，請參閱本文件「業務 — 我們的策略」分節。

### [編纂]

下表載列我們將收取的[編纂][編纂]估計(於扣除本公司應付的與[編纂]有關的[編纂]佣金及其他估計開支後)(「[編纂]」)：

|                                 | 假設[編纂]<br>未獲行使 | 假設[編纂]獲<br>悉數行使 |
|---------------------------------|----------------|-----------------|
| 假設[編纂]為[編纂]港元<br>(即指示性[編纂]的下限)  | 約[編纂]港元        | 約[編纂]港元         |
| 假設[編纂]為[編纂]港元<br>(即指示性[編纂]的中位數) | 約[編纂]港元        | 約[編纂]港元         |
| 假設[編纂]為[編纂]港元<br>(即指示性[編纂]的上限)  | 約[編纂]港元        | 約[編纂]港元         |

我們擬按以下所載金額將[編纂][編纂]用作以下用途(假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]的中位數)，於扣除與[編纂]有關的[編纂]佣金及其他估計開支後及假設[編纂]未獲行使)：

- 約[編纂]%，或[編纂]港元，將用於按照本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 土地收購」分節所載本集團連同其合資企業訂立的若干收購或合作協議，結清收購下列項目公司的土地股權的代

## 未來計劃及[編纂]

價餘額，惟須按照相關協議達成或豁免其中條件後方可作實，以及用於發展相關項目：

### 收購項目公司的股權

| 地塊                | 將予收購的公司         | 發展項目的<br>預期類型 | 收購事項的<br>當前狀態   | 收購事項<br>的預期<br>完成日期 <sup>(附註1)</sup> | 收購事項的<br>投資成本<br>(千元) | 完成收購事項<br>的撥款<br>(千元) | 就完成收購<br>事項計劃[編纂]<br>(千元)          |
|-------------------|-----------------|---------------|---|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|
| 平湖第一地塊及<br>平湖第二地塊 | 目標公司E及<br>目標公司F | 綜合物業項目        | 收購事項有待解決與地塊的<br>初步工作相關之爭議。<br>有關進一步詳情，請參閱<br>本文件「業務 —<br>法律訴訟」分節。 | 2020年第四季度                            | 人民幣134,680元           | 人民幣51,532元            | 人民幣[編纂]元<br>([編纂]港元)               |
| 虎門新灣              | 目標公司G           | 住宅物業項目        | 收購事項有待賣方完成升級<br>為有限公司。  | 2020年第二季度                            | 人民幣145,500元           | 人民幣85,500元            | 人民幣[編纂]元<br>([編纂]港元)               |
| 清溪三星第一片區          | 目標公司H           | 住宅物業項目        | 收購事項有待轉讓相關土地<br>至擬收購的公司   | 2020年第一季度                            | 人民幣100,000元           | 人民幣6,000元             | 人民幣[編纂]元<br>([編纂]港元)               |
| 沙田楊公洲片區           | 目標公司D           | 住宅物業項目        | 已經完成向相關工商管理部門<br>登記及賣方正在辦理完稅<br>證明。                               | 2019年第四季度                            | 人民幣93,660元            | 人民幣7,765元             | 人民幣[編纂]元<br>([編纂]港元)               |
| <b>總計</b>         |                 |               |   |                                      | <b>人民幣473,840元</b>    | <b>人民幣150,797元</b>    | <b>人民幣[編纂]元</b><br><b>([編纂]港元)</b> |

附註1：該等交易的預期完成日期僅為我們董事的最佳估計。對於上述收購事項，收購過程正在進行之中，且我們當前正在與持份者及／或當地政府部門進行初步討論，以於收購事項完成後開始城市更新過程，即轉讓相關項目公司的股權予本集團。有關城市更新過程及我們考慮尋求用於城市更新項目的土地標準的詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 土地收購」分節。

## 未來計劃及[編纂]

於最後實際可行日期，我們已就上述四個項目訂立多項收購協議（預期有關收購將於2020年完成），並將應用上述[編纂]結清上述收購事項的代價餘額。儘管董事預期[編纂]的計劃使用足以完成上述收購事項，倘若所撥付的[編纂]未有悉數用於收購事項，或倘若上文所述的收購事項成本於[編纂]前均解決，則我們預期使用餘下所撥付的[編纂]支付發展成本，為下文所載的城市更新項目墊付資金。

### 為城市更新項目墊付資金的發展成本

| 地塊        | 發展項目的預期類型            | 收購事項的<br>預期動工<br>日期 <sup>(附註1)</sup> | 發展成本   |                      | 計劃[編纂]總額<br>(千元)             |
|-----------|----------------------|--------------------------------------|--|----------------------|------------------------------|
|           |                      |                                      | 安置事項的<br>預期投資<br>成本 <sup>(附註2)</sup><br>(千元) | 預期建設成本<br>(千元)       |                              |
| 樟木頭寶山片區   | 推廣特定行業的<br>物業(「汽車城」) | 2020年第一季度                            | 人民幣1,864,500元                                | 人民幣1,540,000元        | 人民幣[編纂]元<br>([編纂]港元)         |
| 虎門新灣片區    | 住宅物業項目               | 2020年第二季度                            | —  | 人民幣178,920元          | 人民幣[編纂]元<br>([編纂]港元)         |
| <b>總計</b> |                      |                                      | <b>人民幣1,864,500元</b>                         | <b>人民幣1,718,920元</b> | <b>人民幣[編纂]元<br/>([編纂]港元)</b> |

#### 附註：

- (1) 由於發展項目動工需要相關部門批准城市更新的建議計劃，各發展項目動工日期為董事對批准頒出日期及發展項目動工日期的最佳估計。
- (2) 有關安置成本的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 研發 — 土地收購」分節。

對於上述城市更新項目，其過程處於城市更新過程的後期階段，因為我們已與相關政府部門啟動城市更新過程，或已另外與相關政府部門就城市更新的建議申請開始正式商討。我們擬於從相關政府部門收到相關批准後盡快開始城市更新發展項目。有關該等發展項目的詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的物業開發業務及管理 — 物業開發過程中的主要步驟 — 土地收購」分節。

## 未來計劃及[編纂]

由於我們預期自[編纂]起兩年內就該等發展項目產生成本，我們已相應將[編纂]分配至有關項目。我們擬為未有由[編纂](透過債務融資及/或我們業務所得現金)提供資金的發展項目撥付欠付成本的資金。就我們的安置成本(其納入發展項目成本的一部分)而言，於有關項目開發後，我們亦可透過交換我們持作出售的物業結清該等成本。就與我們資本資源相關的資料而言，請參閱本文件「財務資料—流動資金及資本資源」分節。

- 約[編纂]%，或[編纂]港元，將用作開發下列現有物業項目的開發及建築成本。[編纂]將用於(i)完成工程，包括毋須在物業交付前必須完成的項目(如有關園藝的工程)；及(ii)向工程供應商支付保留金，作為覆蓋任何潛在保修索賠的保留金：

| 項目                | 預計<br>完成日期 | 發展狀況  | 於最後實際<br>可行日期的<br>估計開發及<br>建設成本 <sup>(附註)</sup><br>(千元) | [編纂]<br>計劃[編纂]<br>(千元)       |
|-------------------|------------|---|---|------------------------------|
| 合肥滙景城市<br>中心      | 2019年12月   | 1及2區(即住宅樓宇)<br>已竣工。A、B及<br>C棟為酒店及<br>商業綜合體，<br>均在建設中。 | 人民幣995,078元   | 人民幣[編纂]元<br>([編纂]港元)         |
| 衡陽滙景·雁湖<br>生態文旅小鎮 | 2020年12月   | 合共197個單位<br>在建設中，其中<br>122個已大體竣工。                     | 人民幣304,949元   | 人民幣[編纂]元<br>([編纂]港元)         |
| <b>總計</b>         |            |   | <b>人民幣1,300,027元</b>                                    | <b>人民幣[編纂]元<br/>([編纂]港元)</b> |

附註：此指相應項目的估計發展及建設成本總額減去直至2019年8月31日支付的成本。

本集團已根據下列標準分配[編纂]至上述現有項目：

- **預期竣工日期。**[編纂]優先分配至處於後期階段的項目。
- **預期規模。**按發展中及用於未來發展的建築面積計具有更大規模的項目預期會產生更多發展成本，且[編纂]會因而分配至該等項目。

## 未來計劃及[編纂]

有關此等物業項目的進一步資料，請參閱「業務 — 我們的物業」分節。

- 約[編纂]%，或[編纂]港元，將用於償還若干現有計息銀行借款及其他借款，即我們的項目公司的營運資金貸款，包括(i)來自一家金融機構的信託融資安排借款人民幣[編纂]元，按年利率9%計息，到期日為2022年12月21日；(ii)銀行借款人民幣[編纂]元，按年利率約8.55%計息，到期日為2022年6月15日；(iii)銀行借款人民幣[編纂]元，按年利率約7.60%計息，到期日為2020年11月2日；(iv)銀行借款人民幣[編纂]元，按年利率約7.60%計息，到期日為2021年1月24日；(v)銀行借款人民幣[編纂]元，按年利率介乎約7.13%至7.60%計息，到期日為2020年11月2日；及(vi)銀行借款約人民幣[編纂]元，按年利率約7.60%計息，到期日為2020年12月9日；在償還該等借款後，基於2019年6月30日的財務狀況，我們預期我們的淨資產負債比率為210.9%，預計於截至2019年、2020年及2021年12月31日止各年度能分別節省利息人民幣[編纂]元、人民幣[編纂]元及人民幣[編纂]元；及
- 餘下約[編纂]港元(佔不超過[編纂][編纂]%)將用於為我們的營運資金及其他一般公司用途提供資金。

倘[編纂]按較指示性[編纂]範圍的中位數為高或低的水平釐定，則上述[編纂]分配將按比例進行調整。

倘[編纂]不足以為上文所載[編纂]用途撥資，我們擬透過各種方式(包括營運所得現金、銀行貸款及其他借款(如適用))為餘下資金撥資。倘董事決定大幅度重新分配[編纂]擬定用途至本集團其他業務計劃及/或新項目及/或上文所述[編纂]將有任何重大修改，我們將適時作出適當公佈。

倘[編纂]毋須立即用於上述用途及在適用法律及法規允許的範圍內，倘我們未能將擬定的未來計劃任何部分落實，我們可能以存入香港或中國的銀行的短期活期存款形式及/或透過貨幣市場工具持有該等資金。

倘上文所載[編纂][編纂]有任何重大變動，我們將刊發公佈。



[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]



本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編 纂 ]



## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編 纂 ]

## [ 編纂 ] 的 架 構

[ 編 纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]



## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]



## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]

## 如何申請 [ 編纂 ]

[ 編纂 ]



下文為 貴公司申報會計師●(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入該文件。

敬啟者：

吾等謹此就第●至●頁所載的滙景控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年6月30日止六個月(「有關期間」) 貴集團綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司於2019年6月30日的財務狀況表，及主要會計政策概要與其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第●至●頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司就在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行 貴公司首次股份[編纂]而刊發日期為2019年●的文件(「文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製反映真實公平意見的歷史財務資料的內部監控，以設計於該情況下適當的程序，惟並非旨在就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準真實公平反映 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日及 貴公司於2019年6月30日的財務狀況，以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，該等財務資料包括截至2018年6月30日止六個月的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料(「中期比較財務資料」)。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱範圍包括主要向財務與會計事務的負責人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，因此吾等無法保證可知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等認為就本會計師報告而言中期比較財務資料在各重大方面未根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準而編製。

就《聯交所證券[編纂]規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》項下事項所出具的報告

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註11，以了解 貴集團於有關期間派付股息之詳情。

貴公司概無編製歷史財務報表

於本報告日期，貴公司自其註冊成立日期起概無編製任何法定財務報表。

此 致

滙景控股有限公司

列位董事

中國銀河國際證券(香港)有限公司 台照

●  
執業會計師  
香港  
謹啟

## I. 歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

貴集團於有關期間之財務報表(歷史財務資料據此編製)乃經●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**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除另有指明外，所有數值均湊整至最接近千位數(人民幣千元)。

附錄一

會計師報告

綜合損益表

|                | 附註   | 截至12月31日止年度        |                  |                    | 截至6月30日止六個月      |                  |
|----------------|------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
|                |      | 2016年<br>人民幣千元     | 2017年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元     | 2018年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   |
| 收益             | 5(a) | 2,092,663          | 1,197,774        | 2,238,462          | 1,375,253        | 1,316,210        |
| 銷售成本           |      | <u>(1,461,542)</u> | <u>(547,674)</u> | <u>(1,045,469)</u> | <u>(697,236)</u> | <u>(633,427)</u> |
| 毛利             |      | 631,121            | 650,100          | 1,192,993          | 678,017          | 682,783          |
| 其他收入及收益        | 5(b) | 16,502             | 14,527           | 16,109             | 6,275            | 15,177           |
| 銷售及分銷開支        |      | (89,891)           | (72,927)         | (71,332)           | (40,347)         | (31,410)         |
| 行政開支           |      | (74,693)           | (136,207)        | (180,629)          | (93,537)         | (109,010)        |
| 其他開支           |      | (4,509)            | (11,584)         | (12,694)           | (1,341)          | (3,083)          |
| [編纂]開支         |      | —                  | —                | [編纂]               | —                | [編纂]             |
| 投資物業公平值收益      | 15   | 153,799            | 61,105           | 90,830             | 21,245           | 8,387            |
| 分佔一家合資企業<br>虧損 |      | (9,776)            | (9,622)          | (10,311)           | (4,994)          | (6,012)          |
| 財務成本           | 6    | <u>(34,177)</u>    | <u>(50,647)</u>  | <u>(77,539)</u>    | <u>(27,075)</u>  | <u>(34,287)</u>  |
| 除稅前溢利          | 7    | 588,376            | 444,745          | 937,350            | 538,243          | 508,642          |
| 所得稅開支          | 10   | <u>(249,986)</u>   | <u>(286,813)</u> | <u>(536,382)</u>   | <u>(297,952)</u> | <u>(295,341)</u> |
| 年／期內溢利         |      | <u>338,390</u>     | <u>157,932</u>   | <u>400,968</u>     | <u>240,291</u>   | <u>213,301</u>   |
| 以下應佔：          |      |                    |                  |                    |                  |                  |
| 母公司擁有人         |      | 338,509            | 158,070          | 403,188            | 242,630          | 213,925          |
| 非控股權益          |      | <u>(119)</u>       | <u>(138)</u>     | <u>(2,220)</u>     | <u>(2,339)</u>   | <u>(624)</u>     |
|                |      | <u>338,390</u>     | <u>157,932</u>   | <u>400,968</u>     | <u>240,291</u>   | <u>213,301</u>   |

附錄一

會計師報告

綜合全面收入表

|                                     | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月    |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                     | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| 年／期內溢利                              | 338,390        | 157,932        | 400,968        | 240,291        | 213,301        |
| 其他全面(虧損)／收入                         |                |                |                |                |                |
| 其後期間可能重新分類至<br>損益表的其他全面<br>(虧損)／收入： |                |                |                |                |                |
| 換算海外業務的匯兌差額                         | (781)          | 1,081          | (1,524)        | (605)          | 478            |
| 年／期內其他全面<br>(虧損)／收入                 | (781)          | 1,081          | (1,524)        | (605)          | 478            |
| 年／期內全面收入總額                          | <u>337,609</u> | <u>159,013</u> | <u>399,444</u> | <u>239,686</u> | <u>213,799</u> |
| 以下應佔：                               |                |                |                |                |                |
| 母公司擁有人                              | 337,728        | 159,151        | 401,664        | 242,025        | 214,403        |
| 非控股權益                               | (119)          | (138)          | (2,220)        | (2,339)        | (624)          |
|                                     | <u>337,609</u> | <u>159,013</u> | <u>399,444</u> | <u>239,686</u> | <u>213,799</u> |

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

|                  | 附註 | 於12月31日        |                | 於6月30日         |                |
|------------------|----|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                  |    | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| <b>非流動資產</b>     |    |                |                |                |                |
| 物業、廠房及設備         | 13 | 14,691         | 11,262         | 20,026         | 18,551         |
| 使用權資產            | 14 | 8,798          | 8,968          | 4,897          | 6,543          |
| 投資物業             | 15 | 566,700        | 732,100        | 932,300        | 956,300        |
| 無形資產             | 16 | 3,160          | 3,747          | 4,544          | 5,589          |
| 於一家合資企業的投資       | 17 | 94,968         | 80,630         | 56,479         | 44,106         |
| 持作開發以供出售的土地      | 18 | 23,701         | 23,701         | 23,701         | 261,238        |
| 應收一家合資企業款項       | 22 | 128,273        | 277,897        | 458,841        | 471,823        |
| 遞延稅項資產           | 31 | 34,532         | 94,339         | 111,425        | 148,877        |
| 非流動資產總值          |    | 874,823        | 1,232,644      | 1,612,213      | 1,913,027      |
| <b>流動資產</b>      |    |                |                |                |                |
| 持作開發以供出售的土地      | 18 | 406,174        | 1,002,265      | 1,385,367      | 1,386,633      |
| 在建物業             | 19 | 1,483,957      | 1,516,400      | 2,312,033      | 2,040,320      |
| 持作出售的已竣工物業       | 20 | 509,133        | 980,753        | 805,669        | 1,242,580      |
| 貿易應收賬款           | 21 | 950            | 2,560          | 3,368          | 2,393          |
| 預付款項、其他應收款項及其他資產 | 22 | 413,599        | 1,051,626      | 944,854        | 1,461,183      |
| 應收董事款項           | 28 | 21,895         | 33,654         | 157,989        | 824,879        |
| 應收關聯方款項          | 28 | 1,235,922      | 1,546,289      | 2,303,327      | —              |
| 預付企業所得稅          |    | 6,797          | 680            | —              | 8,252          |
| 預付土地增值稅          |    | 18,907         | 16,240         | 3,577          | 16,378         |
| 受限制現金            | 23 | 154,546        | 223,593        | 285,769        | 511,733        |
| 現金及現金等價物         | 23 | 175,351        | 97,936         | 158,662        | 214,660        |
| 流動資產總值           |    | 4,427,231      | 6,471,996      | 8,360,615      | 7,709,011      |
| <b>流動負債</b>      |    |                |                |                |                |
| 貿易應付賬款           | 24 | 779,701        | 939,292        | 917,714        | 1,081,536      |
| 其他應付款項、已收按金及應計費用 | 25 | 189,324        | 348,829        | 692,075        | 428,751        |
| 租賃負債             | 26 | 2,832          | 4,723          | 3,645          | 4,123          |
| 合約負債             | 27 | 1,423,879      | 1,986,516      | 1,618,240      | 1,873,375      |
| 應付董事款項           | 28 | 184,106        | 185,078        | 383,935        | —              |
| 應付關聯方款項          | 28 | 253,879        | 654,486        | 1,427,197      | —              |
| 來自關聯方的貸款         | 28 | 743,700        | 657,600        | 601,700        | 890,550        |
| 計息銀行及其他借款        | 29 | 579,210        | 796,298        | 897,095        | 1,109,270      |
| 企業所得稅撥備          |    | 94,558         | 131,739        | 317,516        | 452,483        |
| 土地增值稅撥備          | 30 | 80,397         | 237,826        | 361,522        | 507,249        |
| 流動負債總值           |    | 4,331,586      | 5,942,387      | 7,220,639      | 6,347,337      |
| 流動資產淨值           |    | 95,645         | 529,609        | 1,139,976      | 1,361,674      |
| 資產總值減流動負債        |    | 970,468        | 1,762,253      | 2,752,189      | 3,274,701      |

附錄一

會計師報告

|                   | 附註 | 於12月31日        |                  | 於6月30日           |                  |
|-------------------|----|----------------|------------------|------------------|------------------|
|                   |    | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   |
| <b>非流動負債</b>      |    |                |                  |                  |                  |
| 計息銀行及其他借款         | 29 | 520,000        | 952,035          | 1,586,265        | 1,880,078        |
| 租賃負債              | 26 | 6,141          | 4,398            | 1,148            | 1,662            |
| 遞延稅項負債            | 31 | 41,462         | 54,098           | 76,806           | 78,903           |
|                   |    | <u>567,603</u> | <u>1,010,531</u> | <u>1,664,219</u> | <u>1,960,643</u> |
| 非流動負債總值           |    |                |                  |                  |                  |
| 資產淨值              |    | <u>402,865</u> | <u>751,722</u>   | <u>1,087,970</u> | <u>1,314,058</u> |
| <b>權益</b>         |    |                |                  |                  |                  |
| <b>母公司擁有人應佔權益</b> |    |                |                  |                  |                  |
| 已發行股本             | 32 | —              | —                | —                | —*               |
| 儲備                | 34 | 397,361        | 556,512          | 958,176          | 1,184,888        |
|                   |    | <u>397,361</u> | <u>556,512</u>   | <u>958,176</u>   | <u>1,184,888</u> |
| 非控股權益             |    | 5,504          | 195,210          | 129,794          | 129,170          |
|                   |    | <u>5,504</u>   | <u>195,210</u>   | <u>129,794</u>   | <u>129,170</u>   |
| 總權益               |    | <u>402,865</u> | <u>751,722</u>   | <u>1,087,970</u> | <u>1,314,058</u> |

\* 少於人民幣500元。



附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

|                             | 母公司擁有人應佔                 |                          |                            |                                  |               |               |                |                |                |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                             | 已發行股本<br>人民幣千元<br>(附註32) | 購股權儲備<br>人民幣千元<br>(附註33) | 綜合儲備<br>人民幣千元<br>(附註34(b)) | 法定盈餘<br>儲備<br>人民幣千元<br>(附註34(a)) | 匯兌儲備<br>人民幣千元 | 保留溢利<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元    | 非控股權益<br>人民幣千元 | 總權益<br>人民幣千元   |
| 於2016年1月1日                  | —                        | —                        | 500                        | 13,385                           | —             | 48,766        | 62,651         | 5,623          | 68,274         |
| 年度溢利/(虧損)                   | —                        | —                        | —                          | —                                | —             | 338,509       | 338,509        | (119)          | 338,390        |
| 年度其他全面虧損：                   |                          |                          |                            |                                  |               |               |                |                |                |
| 換算海外業務的匯兌差額                 | —                        | —                        | —                          | —                                | (781)         | —             | (781)          | —              | (781)          |
| 年度全面收入/(虧損)總額               | —                        | —                        | —                          | —                                | (781)         | 338,509       | 337,728        | (119)          | 337,609        |
| 已付股息(附註11)                  | —                        | —                        | —                          | —                                | —             | (7,018)       | (7,018)        | —              | (7,018)        |
| 收購附屬公司(附註36)                | —                        | —                        | 4,000                      | —                                | —             | —             | 4,000          | —              | 4,000          |
| 轉撥自保留溢利                     | —                        | —                        | —                          | 26,407                           | —             | (26,407)      | —              | —              | —              |
| 於2016年12月31日及<br>2017年1月1日  | —                        | —                        | 4,500*                     | 39,792*                          | (781)*        | 353,850*      | 397,361        | 5,504          | 402,865        |
| 年度溢利/(虧損)                   | —                        | —                        | —                          | —                                | —             | 158,070       | 158,070        | (138)          | 157,932        |
| 年度其他全面收入：                   |                          |                          |                            |                                  |               |               |                |                |                |
| 換算海外業務的匯兌差額                 | —                        | —                        | —                          | —                                | 1,081         | —             | 1,081          | —              | 1,081          |
| 年度全面收入/(虧損)總額               | —                        | —                        | —                          | —                                | 1,081         | 158,070       | 159,151        | (138)          | 159,013        |
| 收購附屬公司(附註36)                | —                        | —                        | —                          | —                                | —             | —             | —              | 189,844        | 189,844        |
| 轉撥自保留溢利                     | —                        | —                        | —                          | 18,308                           | —             | (18,308)      | —              | —              | —              |
| 於2017年12月31日及<br>2018年1月1日  | —                        | —                        | 4,500*                     | 58,100*                          | 300*          | 493,612*      | 556,512        | 195,210        | 751,722        |
| 年度溢利/(虧損)                   | —                        | —                        | —                          | —                                | —             | 403,188       | 403,188        | (2,220)        | 400,968        |
| 年度其他全面虧損：                   |                          |                          |                            |                                  |               |               |                |                |                |
| 換算海外業務的匯兌差額                 | —                        | —                        | —                          | —                                | (1,524)       | —             | (1,524)        | —              | (1,524)        |
| 年度全面收入/(虧損)總額               | —                        | —                        | —                          | —                                | (1,524)       | 403,188       | 401,664        | (2,220)        | 399,444        |
| 收購非控股權益                     | —                        | —                        | —                          | —                                | —             | —             | —              | (179,427)      | (179,427)      |
| 收購附屬公司(附註36)                | —                        | —                        | —                          | —                                | —             | —             | —              | 116,231        | 116,231        |
| 轉撥自保留溢利                     | —                        | —                        | —                          | 31,730                           | —             | (31,730)      | —              | —              | —              |
| 於2018年12月31日<br>及2019年1月1日  | —                        | —                        | 4,500*                     | 89,830*                          | (1,224)*      | 865,070*      | 958,176        | 129,794        | 1,087,970      |
| 期內溢利/(虧損)                   | —                        | —                        | —                          | —                                | —             | 213,925       | 213,925        | (624)          | 213,301        |
| 期內其他全面收入：                   |                          |                          |                            |                                  |               |               |                |                |                |
| 換算海外業務的匯兌差額                 | —                        | —                        | —                          | —                                | 478           | —             | 478            | —              | 478            |
| 期內全面收入/(虧損)總額               | —                        | —                        | —                          | —                                | 478           | 213,925       | 214,403        | (624)          | 213,779        |
| 發行新股份                       | — <sup>#</sup>           | —                        | —                          | —                                | —             | —             | — <sup>#</sup> | —              | — <sup>#</sup> |
| 向附屬公司當時權益<br>擁有人分派(附註34(c)) | —                        | —                        | (4,001)                    | —                                | —             | —             | (4,001)        | —              | (4,001)        |
| 以股權結算的購股權安排<br>(附註33)       | —                        | 16,310                   | —                          | —                                | —             | —             | 16,310         | —              | 16,310         |
| 轉撥自保留溢利                     | —                        | —                        | —                          | 18,871                           | —             | (18,871)      | —              | —              | —              |
| 於2019年6月30日                 | — <sup>#</sup>           | 16,310*                  | 499*                       | 108,701*                         | (746)*        | 1,060,124*    | 1,184,888      | 129,170        | 1,314,058      |

附錄一

會計師報告

|                         | 母公司擁有人應佔                 |                            |                                  |               |               |             |                | 總權益<br>人民幣千元 |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|-------------|----------------|--------------|
|                         | 已發行股本<br>人民幣千元<br>(附註32) | 綜合儲備<br>人民幣千元<br>(附註34(b)) | 法定盈餘<br>儲備<br>人民幣千元<br>(附註34(a)) | 匯兌儲備<br>人民幣千元 | 保留溢利<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 | 非控股權益<br>人民幣千元 |              |
| <b>截至2018年6月30日止六個月</b> |                          |                            |                                  |               |               |             |                |              |
| <i>(未經審核)</i>           |                          |                            |                                  |               |               |             |                |              |
| 於2018年1月1日              | —                        | 4,500                      | 58,100                           | 300           | 493,612       | 556,512     | 195,210        | 751,722      |
| 期間溢利/(虧損)               | —                        | —                          | —                                | —             | 242,630       | 242,630     | (2,339)        | 240,291      |
| 期間其他全面虧損：               |                          |                            |                                  |               |               |             |                |              |
| 換算海外業務的匯兌差額             | —                        | —                          | —                                | (605)         | —             | (605)       | —              | (605)        |
| 期間全面收入/(虧損)總額           | —                        | —                          | —                                | (605)         | 242,630       | 242,025     | (2,339)        | 239,686      |
| 收購一間附屬公司(附註36)          | —                        | —                          | —                                | —             | —             | —           | 116,231        | 116,231      |
| 轉撥自保留溢利                 | —                        | —                          | 23,813                           | —             | (23,813)      | —           | —              | —            |
| 於2018年6月30日             | —                        | 4,500                      | 81,913                           | (305)         | 712,429       | 798,537     | 309,102        | 1,107,639    |

\* 該等儲備賬包括於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日綜合財務狀況表內分別為人民幣397,361,000元、人民幣556,512,000元、人民幣958,176,000元及人民幣1,184,888,000元的綜合儲備。

# 少於人民幣500元。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

|                             | 附註   | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|-----------------------------|------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                             |      | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2019年<br>人民幣千元 |
| <b>經營活動所得現金流量</b>           |      |                |                |                |                          |                |
| 除稅前溢利                       |      | 588,376        | 444,745        | 937,350        | 538,243                  | 508,642        |
| 調整：                         |      |                |                |                |                          |                |
| 利息收入                        | 5(b) | (6,725)        | (2,293)        | (874)          | (512)                    | (1,421)        |
| 向一家合資企業貸款的<br>利息收入          | 5(b) | (1,593)        | (4,908)        | (14,405)       | (4,933)                  | (6,621)        |
| 物業、廠房及設備折舊                  | 7    | 4,081          | 5,266          | 5,420          | 2,238                    | 2,513          |
| 資產使用權折舊                     | 14   | 3,215          | 3,434          | 4,518          | 2,650                    | 2,870          |
| 無形資產攤銷                      |      | 382            | 660            | 870            | 273                      | 392            |
| 購股權開支                       |      | —              | —              | —              | —                        | 16,310         |
| 投資物業公平值收益                   |      | (153,799)      | (61,105)       | (90,830)       | (21,245)                 | (8,387)        |
| 出售物業、廠房及<br>設備項目虧損          | 7    | 87             | —              | —              | —                        | —              |
| 分佔一家合資企業虧損                  |      | 9,776          | 9,622          | 10,311         | 4,994                    | 6,012          |
| 財務成本                        | 6    | 34,177         | 50,647         | 77,539         | 27,075                   | 34,287         |
|                             |      | 477,977        | 446,068        | 929,899        | 548,783                  | 554,597        |
| 收購持作開發以供出售的土地               |      | (116,501)      | —              | —              | —                        | (219,155)      |
| 出售持作開發以供<br>出售的土地所得款項       |      | —              | 10,399         | —              | —                        | —              |
| 在建物業減少/(增加)                 |      | 147,285        | 128,387        | (8,242)        | 244,725                  | 359,901        |
| 持作出售的已竣工物業<br>減少/(增加)       |      | 301,808        | (471,620)      | 175,084        | 186,135                  | (436,911)      |
| 貿易應收賬款減少/(增加)               |      | 1,955          | (1,610)        | (808)          | —                        | 975            |
| 預付款項、其他應收款項及<br>其他資產減少/(增加) |      | 159,281        | (533,421)      | 329,831        | 276,505                  | (516,329)      |
| 貿易應付賬款增加/(減少)               |      | 90,430         | 159,591        | (21,578)       | 114,843                  | 163,822        |
| 合約負債(減少)/增加                 |      | (453,839)      | 562,637        | (368,276)      | (466,481)                | 255,135        |
| 其他應付款項、已收按金及<br>應計費用增加/(減少) |      | 23,966         | (114,749)      | (192,203)      | (354,971)                | (286,973)      |
| 經營產生/(所用)現金                 |      | 632,362        | 185,682        | 843,707        | 549,539                  | (124,938)      |
| 已收利息                        |      | 6,725          | 2,293          | 874            | 512                      | 1,421          |
| 已付利息                        |      | (136,554)      | (151,976)      | (207,761)      | (89,096)                 | (122,475)      |
| 已付中國企業所得稅                   |      | (55,391)       | (92,059)       | (15,893)       | (9,471)                  | (25,610)       |
| 已付中國土地增值稅                   |      | (27,378)       | (38,531)       | (192,051)      | (82,996)                 | (45,445)       |
| 經營活動所得/(所用)<br>現金流量淨額       |      | 419,764        | (94,591)       | 428,876        | 368,488                  | (317,047)      |

附錄一

會計師報告

|                               | 附註 | 截至12月31日止年度      |                  |                    | 截至6月30日止六個月      |                  |
|-------------------------------|----|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
|                               |    | 2016年<br>人民幣千元   | 2017年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元     | 2018年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   |
| (未經審核)                        |    |                  |                  |                    |                  |                  |
| <b>投資活動所得現金流量</b>             |    |                  |                  |                    |                  |                  |
| 向一家合資企業墊款                     |    | (125,150)        | (140,000)        | (152,699)          | —                | —                |
| 應收關聯方款項增加                     |    | (297,554)        | (310,367)        | (757,038)          | (595,454)        | (93,800)         |
| 應收董事款項(增加)/減少                 |    | (19,899)         | (11,759)         | (124,335)          | (5,080)          | 45,938           |
| 購買物業、廠房及設備項目                  | 13 | (9,316)          | (1,837)          | (8,824)            | (1,061)          | (1,038)          |
| 添置無形資產                        | 16 | (1,760)          | (1,247)          | (1,667)            | (118)            | (1,437)          |
| 添置投資物業                        | 15 | (85,401)         | (104,295)        | (109,370)          | —                | (15,613)         |
| 收購附屬公司                        | 36 | (161,135)        | (254,961)        | (557,805)          | (262,652)        | —                |
| 出售物業、廠房及設備項目的<br>所得款項         |    | 637              | —                | —                  | —                | —                |
| 受限制現金(增加)/減少                  |    | (29,462)         | (69,047)         | (62,176)           | 37,782           | (225,964)        |
| 投資活動所用現金流量淨額                  |    | <u>(729,040)</u> | <u>(893,513)</u> | <u>(1,773,914)</u> | <u>(826,583)</u> | <u>(291,914)</u> |
| <b>融資活動所得現金流量</b>             |    |                  |                  |                    |                  |                  |
| 收購非控股權益                       |    | —                | —                | (179,427)          | —                | —                |
| 應付董事款項增加/(減少)                 |    | 184,106          | 972              | 198,857            | (38,416)         | (30,709)         |
| 應付關聯方款項(減少)/增加                |    | (125,781)        | 400,607          | 772,711            | 254,532          | (96,124)         |
| 新銀行及其他借款                      |    | 930,547          | 1,243,024        | 1,076,133          | 537,597          | 1,103,320        |
| 償還銀行及其他借款                     |    | (468,000)        | (644,000)        | (401,930)          | (304,470)        | (596,854)        |
| 來自關聯方的貸款                      |    | 483,650          | 686,700          | 483,050            | 294,750          | 390,850          |
| 償還來自關聯方的貸款                    |    | (626,317)        | (772,800)        | (538,950)          | (188,450)        | (102,000)        |
| 租賃付款的本金部分                     |    | (3,028)          | (3,814)          | (4,680)            | (2,650)          | (3,524)          |
| 已付股息                          | 11 | (7,018)          | —                | —                  | —                | —                |
| 融資活動所得現金流量淨額                  |    | <u>368,159</u>   | <u>910,689</u>   | <u>1,405,764</u>   | <u>552,893</u>   | <u>664,959</u>   |
| <b>現金及現金等價物增加/<br/>(減少)淨額</b> |    |                  |                  |                    |                  |                  |
| 年/期內初現金及<br>現金等價物             |    | <u>116,468</u>   | <u>175,351</u>   | <u>97,936</u>      | <u>97,936</u>    | <u>158,662</u>   |
| 年/期內末現金及<br>現金等價物             | 23 | <u>175,351</u>   | <u>97,936</u>    | <u>158,662</u>     | <u>192,734</u>   | <u>214,660</u>   |

貴公司財務狀況表

|              |    | 於2019年<br>6月30日 |
|--------------|----|-----------------|
|              | 附註 | 人民幣千元           |
| <b>非流動資產</b> |    |                 |
| 於一間附屬公司的投資   | 1  | <u>19</u>       |
| <b>權益</b>    |    |                 |
| 已發行股本        | 32 | —*              |
| 股份溢價         | 32 | <u>19</u>       |
| <b>權益總額</b>  |    | <u>19</u>       |

\* 少於人民幣500元。

## II. 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司為一間於2019年1月9日根據開曼群島公司法(第22章)在開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。主要營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心24樓2403-2408室。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，現時組成貴集團的貴公司的附屬公司於中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及投資。董事認為，貴公司的最終及直接控股公司為匯盈控股有限公司(「匯盈」)，而貴公司控股股東為倫瑞祥先生(「倫瑞祥先生」、匯盈及陳巧云女士(「陳女士」，(倫瑞祥先生的配偶)(統稱「控股股東」))。

現時組成貴集團的貴公司及其附屬公司已進行文件「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段所述的重組(「重組」)。除重組外，貴公司自註冊成立以來未開展任何業務或運營。

於本報告日期，貴公司於附屬公司、一家合資企業及一間聯營公司擁有直接及間接權益，該等公司均為私人有限責任公司(若在香港境外註冊成立，均具備與在香港註冊成立的私人公司大致相似的特徵)，詳情載列如下：

| 名稱  | 註冊成立/<br>成立地點及<br>日期以及運營地點 | 已發行普通/<br>註冊股本面值 | 貴公司應佔股本<br>權益百分比 |      | 主要業務              |
|---|----------------------------|------------------|------------------|------|-------------------|
|   |                            |                  | 直接               | 間接   |                   |
| 附屬公司：                                       |                            |                  |                  |      |                   |
| 海豐國際控股有限公司(附註(b))                           | 英屬處女群島<br>2015年5月19日       | 1美元              | 100%             | —    | 投資控股              |
| 偉業貿易有限公司(附註(b))                             | 英屬處女群島<br>1997年5月8日        | 50,000美元         | —                | 100% | 投資控股              |
| 匯景集團(國際)有限公司(附註(b))                         | 英屬處女群島<br>2018年8月28日       | 1美元              | —                | 100% | 投資控股              |
| 海豐控股有限公司(附註(i))                             | 香港<br>2011年6月7日            | 1,000,000港元      | —                | 100% | 投資控股              |
| 東莞寶瑞貿易有限公司(附註(a)) <sup>1**</sup>            | 中國/中國內地<br>2012年1月18日      | 20,000,000港元     | —                | 100% | 投資控股              |
| 東莞市滙景凱倫灣房地產開發有限公司<br>(附註(a)) <sup>1**</sup> | 中國/中國內地<br>2006年5月30日      | 人民幣50,000,000元   | —                | 100% | 物業開發              |
| 東莞市百匯房地產開發有限公司<br>(附註(a)) <sup>1**</sup>    | 中國/中國內地<br>2010年11月5日      | 人民幣1,000,000元    | —                | 100% | 物業開發              |
| 滙景集團有限公司(附註(a)) <sup>1**</sup>              | 中國/中國內地<br>2004年4月14日      | 人民幣50,000,000元   | —                | 100% | 物業開發及投資<br>以及投資控股 |

附錄一

會計師報告

| 名稱  | 註冊成立/<br>成立地點及<br>日期以及運營地點 | 已發行普通/<br>註冊股本面值 | 貴公司應佔股本<br>權益百分比 |      | 主要業務 |
|---|----------------------------|------------------|------------------|------|------|
|   |                            |                  | 直接               | 間接   |      |
| 東莞市大喜房地產開發有限公司<br>(附註(a)) <sup>1*</sup>       | 中國/中國內地<br>2006年12月31日     | 人民幣50,000,000元   | —                | 100% | 物業開發 |
| 衡陽滙景房地產開發有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2010年10月25日     | 人民幣10,000,000元   | —                | 100% | 物業開發 |
| 東莞市滙景嘉倫置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2017年3月13日      | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市滙景嘉信置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2016年10月17日     | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市滙景嘉昇置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2017年4月25日      | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市滙景嘉超置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2017年6月5日       | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市滙景嘉迪置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2017年6月5日       | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市滙景嘉孚置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2017年6月5日       | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市滙景嘉銘置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2017年6月5日       | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市滙景嘉維置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2017年6月5日       | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市滙景嘉萬置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2017年6月20日      | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市滙景嘉優置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2017年3月31日      | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市滙景房地產發展有限公司<br>(附註(a)) <sup>1*</sup>       | 中國/中國內地<br>2016年4月19日      | 人民幣1,000,000元    | —                | 100% | 物業開發 |
| 東莞市滙景東部汽車產業發展有限公司<br>(附註(a, g)) <sup>1*</sup> | 中國/中國內地<br>2013年9月3日       | 人民幣30,000,000元   | —                | 80%  | 物業開發 |
| 東莞市滙景嘉力置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2017年6月20日      | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市滙景嘉企置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2017年6月20日      | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市滙景嘉英置業有限公司(附註(a)) <sup>1*</sup>            | 中國/中國內地<br>2017年6月20日      | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股 |

附錄一

會計師報告

| 名稱  | 註冊成立/<br>成立地點及<br>日期以及運營地點 | 已發行普通/<br>註冊股本面值 | 貴公司應佔股本<br>權益百分比 |      | 主要業務          |
|---|----------------------------|------------------|------------------|------|---------------|
|   |                            |                  | 直接               | 間接   |               |
| 東莞市滙景朔而房地產開發有限公司<br>(附註(a)) <sup>1*#</sup>      | 中國/中國內地<br>2017年9月19日      | 人民幣10,000,000元   | —                | 70%  | 物業開發          |
| 長沙瑞盈房地產有限公司(附註(a、c)) <sup>1*#</sup>             | 中國/中國內地<br>2017年12月13日     | 人民幣50,000,000元   | —                | 100% | 投資控股          |
| 東莞市翡翠半島房地產開發有限公司<br>(附註(a)) <sup>1*#</sup>      | 中國/中國內地<br>2009年9月16日      | 人民幣1,000,000元    | —                | 100% | 物業開發          |
| 河源市滙景房地產發展有限公司<br>(附註(a)) <sup>1*#</sup>        | 中國/中國內地<br>2015年11月27日     | 人民幣50,000,000元   | —                | 100% | 物業開發          |
| 恒富兆業控股有限公司(「恒富控股」)<br>(附註(b))                   | 英屬處女群島<br>2016年3月18日       | 50,000美元         | —                | 100% | 投資控股          |
| 恒富兆業發展有限公司(附註(b))                               | 英屬處女群島<br>2012年6月5日        | 50,000美元         | —                | 100% | 投資控股          |
| 合泰地產控股有限公司(附註(h))                               | 香港<br>2012年6月18日           | 10,000,000港元     | —                | 100% | 投資控股          |
| 合肥富華置業有限公司(「合肥富華」)<br>(附註(a)) <sup>1*#</sup>    | 中國/中國內地<br>2013年1月4日       | 人民幣150,000,000元  | —                | 100% | 物業開發<br>及投資控股 |
| 惠州富紳投資管理有限公司(「富紳投資」)<br>(附註(a)) <sup>1*#</sup>  | 中國/中國內地<br>2012年10月19日     | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 投資控股          |
| 東莞市正韻實業投資有限公司<br>(「東莞正韻」)(附註(a)) <sup>1*#</sup> | 中國/中國內地<br>2013年1月23日      | 人民幣4,000,000元    | —                | 100% | 投資控股          |
| 河源市滙景嘉超置業有限公司(附註(a)) <sup>1*#</sup>             | 中國/中國內地<br>2017年10月12日     | 人民幣10,000,000元   | —                | 100% | 暫停營業          |
| 河源市滙景嘉企置業有限公司(附註(a)) <sup>1*#</sup>             | 中國/中國內地<br>2017年10月12日     | 人民幣10,000,000元   | —                | 100% | 暫停營業          |
| 河源市滙景嘉昇置業有限公司(附註(a)) <sup>1*#</sup>             | 中國/中國內地<br>2017年10月12日     | 人民幣10,000,000元   | —                | 100% | 投資控股          |
| 河源市滙景嘉英置業有限公司(附註(a)) <sup>1*#</sup>             | 中國/中國內地<br>2017年10月12日     | 人民幣10,000,000元   | —                | 100% | 投資控股          |
| 河源市滙景嘉維置業有限公司(附註(a)) <sup>1*#</sup>             | 中國/中國內地<br>2017年10月12日     | 人民幣10,000,000元   | —                | 100% | 投資控股          |



附錄一

會計師報告

| 名稱   | 註冊成立/<br>成立地點及<br>日期以及運營地點 | 已發行普通/<br>註冊股本面值 | 貴公司應佔股本<br>權益百分比 |      | 主要業務 |
|--|----------------------------|------------------|------------------|------|------|
|  |                            |                  | 直接               | 間接   |      |
| 東源縣東江水鄉隆和投資發展有限公司<br>(「東江水鄉隆和」)(附註(a)) <sup>1</sup> *# | 中國/中國內地<br>2015年2月3日       | 人民幣50,000,000元   | —                | 100% | 物業開發 |
| 東源縣雅園實業投資有限公司(附註(a)) <sup>1</sup> *#                   | 中國/中國內地<br>2011年11月10日     | 人民幣1,000,000元    | —                | 80%  | 物業開發 |
| 東莞市海亞貿易有限公司(附註(a)) <sup>1</sup> *#                     | 中國/中國內地<br>2003年2月17日      | 人民幣500,000元      | —                | 100% | 物業開發 |
| 長沙潤豐湘和房地產有限公司<br>(附註(a·c)) <sup>1</sup> *#             | 中國/中國內地<br>2018年3月2日       | 人民幣30,000,000元   | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市厚順貿易有限公司(附註(a)) <sup>1</sup> *#                     | 中國/中國內地<br>2016年6月7日       | 人民幣30,000元       | —                | 100% | 暫停營業 |
| 東莞市虎門萬方實業有限公司(「東莞萬方」)<br>(附註(a)) <sup>1</sup> *#       | 中國/中國內地<br>2000年6月7日       | 人民幣100,000,000元  | —                | 98%  | 物業開發 |
| 東莞市萬升房地產開發有限公司<br>(附註(a)) <sup>1</sup> *#              | 中國/中國內地<br>2017年11月28日     | 人民幣10,000,000元   | —                | 98%  | 物業開發 |
| 合肥昌恒房地產開發有限公司<br>(附註(a)) <sup>1</sup> *#               | 中國/中國內地<br>2018年1月12日      | 人民幣200,000,000元  | —                | 100% | 物業開發 |
| 東源縣東江水鄉實業有限公司<br>(「東江水鄉實業」)(附註(a)) <sup>1</sup> *#     | 中國/中國內地<br>2006年5月18日      | 人民幣5,000,000元    | —                | 80%  | 物業開發 |
| 衡陽雁湖生態旅遊有限公司<br>(附註(a)) <sup>1</sup> *#                | 中國/中國內地<br>2018年6月8日       | 人民幣5,000,000元    | —                | 100% | 物業開發 |
| 松森家俱(東莞)有限公司(「松森家俱」)<br>(附註(a)) <sup>1</sup> ^#        | 中國/中國內地<br>2001年12月5日      | 11,000,000港元     | —                | 100% | 物業開發 |
| 東莞市莞鋒實業投資有限公司<br>(附註(a)) <sup>1</sup> *#               | 中國/中國內地<br>2017年2月16日      | 人民幣2,000,000元    | —                | 100% | 暫停營業 |
| 東莞市濕豐人工智能投資有限公司<br>(附註(a)) <sup>1</sup> *#             | 中國/中國內地<br>2018年8月2日       | 人民幣100,000,000元  | —                | 100% | 暫停營業 |
| 東莞市濕潤實業投資有限公司<br>(附註(a)) <sup>1</sup> *#               | 中國/中國內地<br>2018年4月3日       | 人民幣100,000,000元  | —                | 100% | 投資控股 |
| 東莞市濕華實業投資有限公司<br>(附註(a)) <sup>1</sup> *#               | 中國/中國內地<br>2018年4月3日       | 人民幣100,000,000元  | —                | 100% | 暫停營業 |
| 東莞市滙景嘉諾置業有限公司<br>(附註(e)) <sup>1</sup> *#               | 中國/中國內地<br>2019年2月1日       | 人民幣100,000,000元  | —                | 100% | 暫停營業 |

附錄一

會計師報告

| 名稱                               | 註冊成立/<br>成立地點及<br>日期以及運營地點 | 已發行普通/<br>註冊股本面值 | 貴公司應佔股本<br>權益百分比 |      | 主要業務 |
|----------------------------------|----------------------------|------------------|------------------|------|------|
|                                  |                            |                  | 直接               | 間接   |      |
| 東莞市嘉益仕實業投資有限公司<br>(附註(e))/*#     | 中國/中國內地<br>2019年3月19日      | 人民幣50,000,000元   | —                | 100% | 物業開發 |
| 郴州滙景房地產開發有限公司<br>(附註(e))/*#      | 中國/中國內地<br>2019年5月17日      | 人民幣10,000,000元   | —                | 100% | 暫停營業 |
| 襄陽滙宇建築工程有限公司<br>(附註(d·e))/*#     | 中國/中國內地<br>2019年5月20日      | 人民幣10,000,000元   | —                | 100% | 暫停營業 |
| 滙景集團(湖南)置業有限公司<br>(附註(e))/*#     | 中國/中國內地<br>2019年6月5日       | 人民幣10,000,000元   | —                | 100% | 暫停營業 |
| 郴州滙景和舜地產有限公司<br>(附註(e))/*#       | 中國/中國內地<br>2019年7月19日      | 人民幣10,000,000元   | —                | 90%  | 暫停營業 |
| 郴州滙景和舜文化旅遊發展<br>有限公司(附註(e))/*#   | 中國/中國內地<br>2019年7月19日      | 人民幣10,000,000元   | —                | 70%  | 暫停營業 |
| 武漢匯盈置業有限公司(附註(e))/*#             | 中國/中國內地<br>2019年8月28日      | 人民幣10,000,000元   | —                | 100% | 暫停營業 |
| 東莞市湛誠實業投資有限公司(附註(e))/*#          | 中國/中國內地<br>2019年9月6日       | 人民幣50,000,000元   | —                | 100% | 暫停營業 |
| 東莞市湛嘉實業投資有限公司(附註(e))/*#          | 中國/中國內地<br>2019年9月30日      | 人民幣50,000,000元   | —                | 100% | 暫停營業 |
| 合資企業：                            |                            |                  |                  |      |      |
| 湖南發展高新置業有限公司(附註(a))/*#           | 中國/中國內地<br>2011年1月17日      | 人民幣196,078,400元  | —                | 49%  | 物業開發 |
| 聯營公司：                            |                            |                  |                  |      |      |
| 東莞市鋒尚公寓房地產開發有限公司<br>(附註(a·f))/*# | 中國/中國內地<br>2005年3月14日      | 人民幣3,000,000元    | —                | 40%  | 暫停營業 |

附註：

- (a) 由於該等實體毋須遵守中國相關規則及規定下任何法定審核規定，故並無編製該等實體於截至2016年、2017年及/或2018年12月31日止年度的經審核財務報表。
- (b) 由於該等於有關期間內在英屬處女群島註冊成立的公司毋須遵守英屬處女群島相關規則及規定下任何法定審核規定，故並無編製該等公司的經審核財務報表。
- (c) 該等公司已於2019年5月31日撤銷註冊。
- (d) 該公司已於2019年9月9日撤銷註冊。

- (e) 概無編製該等實體的法定財務報表，因為彼等乃於2019年註冊成立。
  - (f) 該實體於有關期間暫停營業，且於各有關期間結束時，聯營公司的投資成本已悉數減值。
  - (g) 於2017年6月21日，根據債務融資安排，貴集團將80%股權中的40%股權轉讓予金融機構。根據債務融資安排，貴集團於本實體的利潤分佔比率為80%，而貴集團就轉讓於本實體40%股權自金融機構收取的代價乃入賬列作金融負債。於2019年7月，貴集團已全數清償未償還金融機構的本金及利息，而金融機構已於2019年8月將於實體的40%股權撥回至貴集團。
  - (h) 於本報告日期，尚未刊發截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度該實體的法定財務報表。
  - (i) 根據《香港私人公司財務報告準則》編製的該實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表，乃由於香港註冊的註冊會計師天正會計師事務所有限公司審核。
- \* 根據中國法律登記為內資有限公司。
- ^ 根據中國法律登記為外商獨資企業。
- @ 根據中國法律登記為中外合資權益實體。
- # 由於該等公司並無註冊任何正式的英文名稱，故其英文名稱乃由貴公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得來。

## 2.1 呈列基準

### 綜合基準

根據文件「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段詳述的重組，貴公司於2019年3月25日成為現時組成貴集團各公司的控股公司。現時組成貴集團的各公司於重組前後均受控股股東的共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃應用兼併會計原則按綜合基準呈列，猶如重組於有關期間開始時已完成。

貴集團於有關期間的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括現時組成貴集團的所有公司自最早呈報日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制之日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的綜合財務狀況表旨在從控股股東的角度採用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債而編製。並無因重組而作出任何調整以反映公平值，或確認任何新資產或負債。

於重組前，由控股股東以外其他方持有的於附屬公司的股本權益以及其變動乃採用兼併會計原則入賬呈列為非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘已於綜合入賬時抵銷。

## 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。貴集團編製有關期間的歷史財務資料時已提早採納於2019年1月1日開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則，連同相關的過渡性條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業則按公平值計量。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

貴集團並無於此歷史財務資料內應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則。

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| 香港財務報告準則第3號(修訂本)                        | 對「業務」的定義 <sup>1</sup>                |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號(2011年)(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup> |
| 香港財務報告準則第17號                            | 保險合約 <sup>2</sup>                    |
| 香港會計準則第1號及<br>香港會計準則第8號(修訂本)            | 對「重大」的定義 <sup>1</sup>                |

1 於2020年1月1日起或之後開始的年度期間生效

2 於2021年1月1日起或之後開始的年度期間生效

3 尚未規定強制生效日期，但可予採納

預期適用於 貴集團的香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清及提供有關業務定義的額外指引。該修訂本澄清，一組綜合活動及資產須至少包括一項參數與一個重要過程共同對創造收益的能力作出重大貢獻，方能被視為一項業務。在並未包含所有創造收益的參數及過程的情況下，業務亦可存續。該修訂本取消對市場參與者是否具備能力收購業務及持續產生收益進行的評估，相反，重點放在已取得參數及已取得重要過程能否共同對創造收益的能力作出重大貢獻。該修訂本亦收窄收益的定義，聚焦向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。此外，該修訂本提供有關評估已取得過程是否屬重大的指引，並引入選擇性公平值集中度測試，允許對一組已收購活動及資產是否屬一項業務進行簡單評估。貴集團預期將於2020年1月1日起提前採納修訂本。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)對重大提供新定義。新定義指出，倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大。倘錯誤陳述資料可合理地預期會對主要使用者作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大。貴集團預期自2020年1月1日起採納有關修訂。預期有關修訂不會對 貴集團的的業績及財務狀況造成重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當 貴集團通過參與投資對象的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，並且有能力運用對投資對象的權力(即令 貴集團目前有能力主導投資對象的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

當 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，在評估其是否擁有對投資對象的權力時， 貴集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有者的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表乃按與 貴公司相同的報告期間，使用一致的會計政策編製。除歷史財務資料附註2.1共同控制綜合外，附屬公司的業績由收購日期(即 貴集團取得控制權之日)起計綜合列賬，並繼續綜合列賬至該等控制權終止之時為止。集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易所引致的未變現盈虧及股息均於綜合列賬時全數抵銷。

倘事實及情況顯示上文所述的三項控制因素有一項或多項出現變動， 貴集團會重新評估其是否控制被投資方。附屬公司的所有權權益變動(並無失去控制權)按權益交易入賬。

倘 貴集團失去一間附屬公司的控制權，則其取消確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(i)所收代價的公平值、(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益表中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收入內確認的 貴集團應佔部分按猶如 貴集團已直接出售相關資產或負債的同一基準重新分類至損益表或保留溢利(如適用)。

一間附屬公司的業績以已收及應收股息為限計入 貴公司損益表。 貴公司於一間附屬公司的投資按成本減任何減值虧損列賬。

### 共同控制綜合以外的業務綜合及商譽

受共同控制之業務以外的業務綜合採用收購法入賬。所轉讓的代價以收購日期的公平值計量，為 貴集團所轉讓資產、 貴集團對被收購方前擁有人所承擔的負債及為換取被收購方控制權所發行股本權益於收購日期的公平值的總和。就每項業務綜合而言，就現時所擁有且賦予持有人權力可於清盤時獲按比例分派資產淨值的非控股權益而言， 貴集團可選擇以公平值或於被收購方可識別資產淨值所佔比例計算。所有其他非控股權益部分均以公平值計量。與收購相關的成本於產生時支銷。

貴集團收購一項業務時，會根據合約條款、收購日期的經濟環境及相關情況對金融資產及所承擔的負債進行評估，以將其指定至合適的分類。有關行動包括將嵌入式衍生工具自被收購方的主合約中分離。

倘業務綜合分階段進行，先前持有的股本權益將重新計量至其於收購當日的公平值，所產生的收益或虧損於損益表中確認。

收購方所轉讓的任何或然代價按收購當日的公平值確認。被分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，而公平值的變動於損益表中確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，其後結算會於權益內入賬處理。

商譽起初按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認金額及貴集團任何之前於被收購方持有股權的公平值超逾所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如該代價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公平值，其差額(經重估後)將於損益確認為議價收購收益。

經初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或(在事件或情況變化顯示賬面值可能減值的情況下)更為頻繁地進行減值測試。貴集團在每年12月31日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，於業務綜合中收購的商譽自收購日起分配至預期可受惠於綜合的貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而不論貴集團的其他資產或負債有否分配至該等單位或單位組別。

減值根據評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認為減值虧損。就商譽確認的減值虧損於其後期間不予撥回。

倘商譽已分配予現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的部份業務已出售，則在釐定出售業務收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

#### 聯營公司及一家合資企業投資

於中國境外營運的若干附屬公司、合資企業及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債以報告期末的匯率兌換為人民幣，其損益表及其他全面收入以有關年度的加權平均兌換率兌換為人民幣。

合資企業是一種共同安排，共同控制安排的各方有權分享合資企業的資產淨值。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共有的控制，僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意的決定時存在。

貴集團之合資企業投資，按權益會計法計算。貴集團應佔資產淨值，減任何減值虧損，於綜合財務狀況表內列賬。已對可能存在之任何不同會計準則作出調整以使其一致。貴集團所佔聯營公司及合資企業購入後之業績及其他全面收入已計入綜合損益表內。此外，倘於聯營公司或合資企業的權益直接確認出現變動，則貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。貴集團與其聯營公司或合資企業間交易的未變現收益及虧損將以貴集團於聯營公司或合資企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值的憑證則除外。收購聯營公司或合資企業所產生的商譽已計入作貴集團於聯營公司或合資企業投資的一部份。

倘於聯營公司的投資變成於一家合資企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合資企業的共同控制，貴集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合資企業於失去重大影響力或共同控制時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益內確認。

### 公平值計量

貴集團於各有關期間結束時按公平值計量其投資物業。公平值為在市場參與者之間的有序交易中，於計量日期就銷售一項資產所收取或就轉讓一項負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場，或在未有主要市場的情況下，於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃使用市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公平值計量乃計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於歷史財務資料中計量或披露公平值的資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據分類至下述的公平值等級：

- |     |   |                                   |
|-----|---|-----------------------------------|
| 第一級 | — | 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量          |
|     |   | 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據直接或間接根據可觀察市場 |
| 第二級 | — | 數據得出的估值方法計量                       |
|     |   | 按對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據並非根據可觀察市場數據得 |
| 第三級 | — | 出的估值方法計量                          |

就於歷史財務資料按經常基準確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間結束時按對整體公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據重新評估分類，以釐定各層之間有否出現轉移。

### 非金融資產的減值

如有跡象表明出現減值或須對資產進行年度減值測試(存貨及金融資產除外)，則對該資產的可收回金額進行估計。資產的可收回金額乃該資產或現金產生單位的使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本計算，並就個別資產而確定，除非有關資產沒有產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而確定。

減值虧損僅在資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折算為現值。減值虧損於產生期間從損益表中在該等與已減值資產功能一致的支出類別中扣除。

於各有關期間結束時均會評估是否有跡象表明先前已確認的減值虧損不再存在或減少。如出現該等跡象，則估計可收回金額。以前確認的資產(商譽除外)減值虧損僅在用以確定資產可收回金額的估計改變時撥回，但撥回後的金額不得高於假設以往年度並未對資產確認減值虧損的情況下的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於產生期間計入損益表。

### 關聯方

倘任何一方符合以下條件，則被視為與 貴集團有關連：

(a) 倘該方屬某人士或該人士的近親，而該人士：

- (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 貴集團母公司主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件的實體：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員；
- (ii) 為另一實體的聯營公司或合資企業(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的一間實體；
- (iii) 該實體與 貴集團同為相同第三方的合資企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體是為 貴集團或與 貴集團相關實體的僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對該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；及
- (viii) 該實體或其所屬集團中任何成員向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及任何將資產達致其現有運作狀況及地點作擬定用途的直接成本。

於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於支出期間計入損益表。倘符合確認標準，主要檢查支出會作為重置，於資產賬面值中資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，貴集團確認該等部分為個別具有特定可使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備項目成本至其剩餘價值。就此而言所採用的主要年率如下：

|              |           |
|--------------|-----------|
| 租賃物業裝修       | 租賃期       |
| 家俱、固定裝置及辦公設備 | 20–33.33% |
| 汽車           | 25%       |

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。



一項物業、廠房及設備(包括初始確認的任何重大部分)在出售時或預期不會從其使用或出售獲得未來經濟利益時終止確認。任何出售或報廢損益會於資產終止確認年度按相當於有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額在損益表中確認。

#### 投資物業

投資物業為於持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作通常業務運作過程中出售的土地及樓宇權益(包括貴集團持作使用權資產的租賃權益)。該等物業初始按成本(包括交易費用)計量。於初始確認後，投資物業按反映各報告期間結束時市場狀況的公平值列值。

投資物業公平值變動所產生的損益表包括在出現年度的損益表中。

報廢或出售投資物業的任何損益於報廢或出售年度的損益表中確認。

#### 在建物業

在建物業以成本較低者列賬，包括土地成本、建築成本、合資格資產的借款成本、專業費用及該等物業於開發期間直接產生的其他成本，以及可變現淨值。

除非在建物業未能於一般運營週期內變現，否則在建物業須分類為流動資產。物業於竣工時轉撥至持作出售的已竣工物業。

#### 持作出售的已竣工物業

持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值二者的較低者於綜合財務狀況表列賬。成本按未出售物業應佔土地及樓宇總成本的分配釐定。可變現淨值已計及最終預期將予變現的價格，並減去銷售物業所產生的估計成本。

#### 無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產在首次確認時按成本計量。業務綜合中取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示該無形資產可能減值時估計減值金額。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

軟件按成本減去任何減值虧損列賬，並於5至10年的估計使用年期内按直線基準攤銷。

### 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額，已發生的初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。

除非 貴集團合理確定在租期屆滿時取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產在估計使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。就此所使用的主要年率如下：

|      |     |
|------|-----|
| 辦公場所 | 租期內 |
|------|-----|

### 租賃負債

租賃負債在租賃開始日期以租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付款項。租賃付款亦包括合理確定將由 貴集團行使的購買權的行使價和為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映 貴集團正行使終止權)。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在導致付款的事件或條件所發生期間確認為支出。

### 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團已選擇就租賃合約使用確認豁免，於開始日期，有關租賃合約的租賃期限為12個月或以下且並無載有購買權(「短期租賃」)或相關資產為低價值資產的租賃合約。於該等情況下，與其相關的租賃付款確認為開支，且並無確認使用權資產及租賃負債。

多項租賃(尤其是房地產方面)存在續期及終止選擇權。該等合約條款可能令 貴集團的營運存在最大靈活性。於釐定租期時，須考慮為行使續期選擇權或不行使終止選擇權提供經濟激勵的所有事實及情況。 貴集團於影響其行使(或不行使)重續選擇權的可控制範圍內重大事件或情況變動(如業務策略的變更)時，會重新評估租賃期限。

### 持作開發以供出售的土地

持作未來開發以供出售的土地指 貴集團為開發可供出售物業而擁有的地塊。該土地初步按成本減任何減值虧損列賬且不予攤銷。於相關物業開發項目中的建設工程動工時，其將被轉撥至開發中物業。

### 金融資產

#### 初步確認及計量

金融資產於初步確認時全部分類為其後按攤銷成本計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團應用可行權宜方法未調整重大融資成本的影响的貿易應收款項外， 貴集團初步按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據為下文「收益確認」所載的政策，按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

金融資產的所有一般買賣乃於交易日（即 貴集團承諾買賣該資產之日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

#### 後續計量

倘滿足以下兩個條件，貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

#### 金融負債

##### 初步確認及計量

金融負債於初步確認時全部分類為貸款及借款及應付款項。

所有金融負債初步按公平值確認，而倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付賬款、租賃負債、應付董事及關聯方款項、應收有關連人士貸款及計息銀行及其他借款。

##### 後續計量

於初步確認後，租賃負債、計息銀行及其他借款其後以實際利率法按已攤銷成本計量，倘貼現之影響微不足道，在此情況下則按成本列賬。終止確認負債及透過實際利率攤銷過程中產生之盈虧於損益表中確認。

計算已攤銷成本時會考慮收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分的費用或成本。以實際利率計算之攤銷計入損益表的融資成本。

#### 財務擔保合約

貴集團作出的財務擔保合約即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初始按其公平價值確認為負債（就發出該合約直接應佔的交易成本進行調整）。於初步確認後，貴集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸損失（「預期信貸損失」）準備；及(ii)初步確認的金額減（倘適用）已確認收入的累計金額。

### 終止確認金融資產及金融負債

金融資產(或，如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)在下列情況下將從根本上終止確認(即從 貴集團的綜合財務狀況表中移除)：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將所收取的現金流量金額全數付予第三方；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當 貴集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或已訂立一項過手安排時， 貴集團評估其是否保留資產所有權的風險與回報及保留程度。倘 貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權， 貴集團將以 貴集團持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。於該情況下， 貴集團亦確認一項關連負債。轉讓資產及關連負債乃以反映 貴集團保留權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續涉及轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及 貴集團可能需要支付之最高代價兩者之較低者計量。

金融負債在該負債項下之義務已獲履行、被取消或到期時被終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方而大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及及確認一項新負債處理，各賬面值間之差額於損益表內確認。

### 金融工具之抵銷

倘現時有可依法強制執行權利將已確認金額抵銷，且有意按淨額基準結算有關金額或同時將資產變現及負債結清時，金融資產與金融負債互相抵銷。

### 金融資產減值

貴集團確認對並非按公允值計入損益的所有債務工具預期信貸損失的撥備。預期信貸損失乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信貸損失分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸損失提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸損失)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸損失均須計提損失準備(全期預期信貸損失)。

貴集團於各報告日期評估相關金融工具的信貸風險自初步確認後是否已顯著增加。進行評估時， 貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約的風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約已逾期還款90天，則貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及貴集團持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撤銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產可根據一般方法進行減值，該等款項於以下階段進行分類以計量預期信貸損失，但下文詳述應用簡化方法的貿易應收賬款及合約資產除外。

- 第1階段 — 該金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加且按照相當於12個月內預期信貸損失的金額計量其損失準備
- 第2階段 — 該金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，但其並非信貸減值的金融資產且按照相當於全期預期信貸損失的金額計量其損失準備
- 第3階段 — 該金融資產於報告日期發生信貸減值(但並非購入或源生的信貸減值)且按照相當於全期預期信貸損失的金額計量其損失準備

#### 簡化方法

對於並不含重大融資成分或貴集團應用可行權宜方法未調整重大融資成本影響的貿易應收款項而言，貴集團採用簡化方法計算預期信貸損失。按照簡化方法，貴集團並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸損失確認損失準備。貴集團已根據其以往信貸損失經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

對於含有重大融資成分的貿易應收賬款及合約資產，貴集團在計算預期信貸損失時，按照上文所述的政策選擇採納簡化方法作為其會計政策。

#### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物是指手頭現金及活期存款，以及購入後通常於三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金的短期高變現能力但價值改變風險不大的投資，減按要求償還且組成貴集團現金管理不可或缺部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)以及與現金性質相若的資產，其用途不受限制。

#### 撥備

如因過往事項而產生現時責任(法定或推定)，且將來極可能需要流出資源以解除有關責任時，則確認撥備，惟責任所涉及的金額必須能可靠地估計。

如折現影響重大，則就撥備而確認的金額為預期清償債務所需之未來開支於各有關期間結束時之現值。因時間流逝而引致的折現現值的增加計入損益表內的財務成本。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與損益外確認的項目有關的所得稅在損益外確認，即在其他全面收入中確認或直接在權益中確認。

當前及以往期間的即期稅項資產及負債按預期可自稅務機關收回或支付予稅務機關的金額計量，其依據乃各有關期間末適用或主要的各有關期間末適用的稅率(及稅法)(已考慮 貴集團業務所在國現行釋義及慣例)。

遞延稅項乃採用負債法就各有關期間末資產及負債的稅基與其用作財務呈報的賬面值之間各項暫時差額作出撥備。

就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟以下各項除外：

- 在交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的非企業綜合交易中，初步確認商譽或資產或負債時產生的遞延稅項負債；及
- 就於附屬公司投資相關的應課稅暫時差額而言，則為撥回暫時差額的時間可以控制，並且暫時差額於可見將來可能不會被撥回。

遞延稅項資產根據所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認，直至再無可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣除暫時差額以及可利用結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為止，惟以下各項除外：

- 在交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的非企業綜合交易中，初步確認資產或負債時產生與可扣除暫時差額有關的遞延稅項資產；及
- 就於附屬公司投資的相關可扣除暫時差額而言，遞延稅項資產僅可在暫時差額將於可預見未來撥回，並且應課稅溢利將可用以抵銷暫時差額的情況下確認。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末審閱，並於不再有足夠應課稅溢利可供所有或部分遞延稅項資產動用時減少。未確認的遞延稅項資產於各有關期間末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可供所有或部分遞延稅項資產收回的情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清償負債期間的稅率計量，並以各報告期間末前已制定或已實質上制定的稅率(及稅務法例)為基準。

僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

## 收益確認

### 來自客戶合約的收益

#### 物業銷售

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內或在某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是 貴集團的履約行為：

- 提供客戶同時取得及消耗的利益；或

- 創造及提升買方在 貴集團履約時控制的資產；或
- 並無創造對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，會按在合約期間已完成該履約責任的進度確認收益。否則，收益會於客戶獲得資產控制權的時點確認。

完全達成履約責任的進度乃根據 貴集團對履行責任所作付出或投入計量，其必須為描述 貴集團完成履約責任表現的最佳指標。

於釐定交易價格時，如交易屬重大， 貴集團會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

就於某一時點轉讓物業控制權的銷售合約而言，收益於客戶獲得實物所有權且 貴集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回代價時確認。

#### 其他收入

##### 租金收入

租金收入乃於租期按時間比例基準確認。

##### 利息收入

利息收入按累計基準使用實際利率法以將預計有效期內的估計未來現金收入折現至金融資產賬面淨值的利率確認。

#### 合約負債

合約負債指 貴集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於 貴集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於 貴集團履行合約時確認為收益。

#### 合約成本

##### 履行合約的成本

除資本化為在建物業、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，履行客戶合約所招致成本如符合以下所有條件，則資本化為資產：

- 有關成本與有關實體可明確識別的合約或預期訂立的合約有直接關係。
- 有關成本令有關實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任的資源得以產生或有所增加。
- 有關成本預期可收回。

資本化合約成本按與所確認相關資產收益模式一致的系統基準，於損益表內攤銷及扣除。其他合約成本於產生時列為開支。

#### 取得合約的遞增成本

取得合約的遞增成本是 貴集團為取得客戶合約而產生的該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。倘成本與未來報告期間確認的收入相關，且成本將被回收，則在獲得合約時而產生的增量成本予以資本化。取得合約的遞增成本按與所確認相關資產收益模式一致的系統基準，於損益表內扣除。其他獲得合約的成本則在產生時計入費用。

#### 以股份為基礎的付款

貴公司為獎勵及報答曾對 貴集團業務作出貢獻的合資格參與者而設立購股權計劃。 貴集團僱員(包括董事)以股份為基礎支付的方式收取報酬，而僱員則提供服務以權益工具作為代價(「權益結算交易」)。

僱員的權益結算交易成本以權益工具授予當日的公平值計算。公平值由外部估值師按二項模式釐定，進一步詳情載於歷史財務資料附註33。

權益結算交易的成本在表現及／或服務條件得到履行的期間內於僱員福利開支中確認，並相應記錄權益的增加。在歸屬日之前的各有關期間末對於權益結算交易所確認的累計費用，反映了歸屬期屆滿的程度及 貴集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳的估計。當期損益表借記或貸記的金額代表了當期期初及期末所確認的累計費用的變動。

釐定獎勵的授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為權益工具數目的 貴集團最佳估計的一部分。市場表現條件將反映在授出日的公平值。附帶於獎勵中但並無相關服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵公平值當中，除非同時包含服務及／或表現條件，否則獎勵即時支銷。

因未能達成非市場表現及／或服務條件而導致最終並無歸屬的獎勵並不會確認開支。若所有其他表現或服務條件已達成，當獎勵包括一項市場條件或非歸屬條件，而無論市場條件或非歸屬條件是否達成，交易均會被視為已歸屬。

倘權益結算獎勵的條款被修訂，將確認最低限額開支，猶如條款未經修訂(如已符合獎勵的原有條款)。此外，任何增加以股份為基礎付款的公平值總額或按修訂日期計量時對僱員有利的修訂，均會就此確認開支。

#### 其他僱員福利

##### 退休金計劃

貴集團根據強制性公積金計劃條例，於香港為合資格參加強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員設立定額供款強積金計劃。供款按照僱員基本薪金的百分比支付，並須根據強積金計劃規定於應付供款時自損益表中扣除。強積金計劃的資產由一個獨立管理基金持有，並與 貴集團的資產分開。向強積金計劃作出供款時， 貴集團僱主供款部分將全數歸屬僱員所有。



貴集團於中國內地營運的附屬公司所聘僱員均須參加由地方市政府管理的中央退休計劃。該等附屬公司須按其薪酬成本的若干比例向中央退休計劃供款。有關供款根據中央退休計劃規則於應付時自損益表中扣除。

#### 借款成本

借款成本包括實體就借貸所招致的利息及其他成本。收購、興建或生產合資格資產(即須經過一段長時間方可作擬定用途或可供出售之資產)應佔直接借款成本均撥作該等資產之部分成本。倘該等資產基本上達至其擬定用途或可供出售時，則借款成本不再撥充。個別借貸(尚待用於合資格資產)之臨時投資所得投資收入自己撥充之借款成本扣除。所有其他借款成本在產生之期間支銷。

#### 股息

末期股息於組成 貴集團的相關實體之股權持有人於股東大會上批准時確認為負債。

中期股息於建議時宣派，原因為組成 貴集團的相關實體之大綱及組織章程細則授予董事宣派中期股息的權力。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

#### 外幣

貴集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(即功能貨幣)計量。歷史財務資料以人民幣呈列，而 貴公司的功能貨幣為港元。董事認為，由於 貴集團主要於中國經營業務，使用人民幣作為呈列貨幣更適合呈列 貴集團業績及財務狀況。 貴集團實體錄得的外幣交易按交易日期適用的各自功能貨幣匯率初步入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各財務期末現有的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目所產生的差額於損益內表確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益，亦按該項目公平值變動的損益確認(即於其他全面收入或損益表中確認其公平值損益的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益表中確認)。

在釐定非貨幣資產或負債終止確認時產生的開支或收入或於同時產生相關資產的初步確認時，關於預付或預收對價的匯率，初步交易日期為 貴集團初步確認由預付或預收代價產生的非貨幣資產或負債的日期。倘存在多個預付或預收款項，則 貴集團釐定每次支付或收到預付對價的交易日期。

貴公司及於中國境外營運的若干附屬公司的功能貨幣為人民幣以外貨幣。於各有關期間末，該等實體的資產及負債以報告期末的匯率兌換為人民幣，其損益表及其他全面收入以有關年度的加權平均兌換率兌換為人民幣。因此而產生的匯兌差額於其他全面收入內確認並累計至匯兌儲備。出售海外業務時，與該項海外業務有關的其他全面收入部分於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，香港附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為人民幣。年內產生的香港附屬公司經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為人民幣。

### 3. 主要會計判斷及估計

編製歷史財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設將影響收益、開支、資產及負債的呈報金額及相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於日後對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對歷史財務資料的已確認金額影響至為重大：

#### 投資物業與持作出售的已竣工物業的分類

貴集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售的已竣工物業。 貴集團於某項物業發展初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關在建物業乃入賬列作在建物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入非流動資產。於物業竣工後，開發作出售用途的物業乃轉撥至持作出售的已竣工物業項下，並按成本列值，而開發作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至投資物業項下，並須於各報告日期重新估值。

#### 投資物業的遞延稅項

就計量以公平值模型計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱 貴集團的投資物業組合，並認為 貴集團的投資物業乃以透過時間的推移而非透過銷售消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益為目標的商業模式持有。因此，於釐定 貴集團有關投資物業的遞延稅項時，董事確認，香港會計準則第12號所得稅所載使用公平值模型計量的投資物業透過銷售收回的假設已被推翻。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損予以確認，並於可能出現應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損時予以確認。未確認的遞延稅項資產於各有關期間結束時重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分遞延稅項資產的情況下予以確認。進一步詳情載於歷史財務資料附註31。

#### 估計的不確定因素

下文披露於各有關期間末關於未來的主要假設及其他主要估計的不確定因素來源，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險：

#### 在建物業、持作出售的已竣工物業及持作開發以供出售的土地減值評估

作出售用途的在建物業及持作出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。持作開發以供出售的土地初始按成本減任何減值虧損列賬，且不作折舊。

貴集團已聘請一名外部估值師對貴集團於各有關期間末的在建物業、持作出售的已竣工物業及持作開發以供出售的土地進行估值，以評估該等資產的可變現淨值是否低於其賬面值。

#### 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須於中國繳納企業所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定將作出的所得稅撥備時，必須根據現時已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如該等事宜的最終稅務結果與原本記錄的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務撥備造成影響。

#### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須於中國繳納土地增值稅。土地增值稅撥備基於管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計計提。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未與稅務機關就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的金額，且任何差額將對出現差額期間的土地增值稅開支及相關撥備造成影響。

#### 對投資物業公平值的估計

投資物業(包括已竣工投資物業及在建投資物業)於各有關期間結束時根據獨立專業估值師提供的市值估值重新估值。該等估值基於若干假設，而該等假設存在不確定因素，可能與實際結果有重大差異。貴集團作出估計時，考慮類似物業活躍市場的當時價格等資料，並使用主要根據各報告日期的市場狀況作出的假設。

貴集團估計公平值的主要假設包括參考地處相同位置及狀況的類似物業當前市場租金、適用資本化率及預期利潤率估計的租金的相關假設。

## 4. 經營分部資料

貴集團主要從事單一經營分部，即物業開發及投資業務，故並無呈列經營分部資料。

#### 地區資料

由於貴集團自外部客戶所得收益完全來自其中國內地的業務，及貴集團逾90%的非流動資產位於中國內地，因此並無呈列關於貴集團經營分部的地區資料。

#### 有關主要客戶的資料

處於共同控制下的單個客戶或一群客戶的貢獻不超過貴集團於各有關期間及截至2018年6月30日止六個月收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

(a) 貴集團收益的分析載列如下：

|           | 截至12月31日止年度      |                  |                  | 截至6月30日止六個月              |                  |
|-----------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|           | 2016年<br>人民幣千元   | 2017年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2019年<br>人民幣千元   |
| 客戶合約收益    |                  |                  |                  |                          |                  |
| 中國物業銷售    | 2,092,663        | 1,197,774        | 2,238,462        | 1,375,253                | 1,314,733        |
| 來自其他來源之收益 |                  |                  |                  |                          |                  |
| 租金收入總額    | —                | —                | —                | —                        | 1,477            |
|           | <u>2,092,663</u> | <u>1,197,774</u> | <u>2,238,462</u> | <u>1,375,253</u>         | <u>1,316,210</u> |

所有來自客戶合約收益在某一時間點確認。

於向客戶轉讓物業時，與客戶所訂立的合約項下的履約責任已獲履行。

下表顯示於有關期間及截至2018年6月30日止六個月所確認計入年/期初合約負債的收益金額：

|      | 截至12月31日止年度      |                  |                  | 截至6月30日止六個月              |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|      | 2016年<br>人民幣千元   | 2017年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2019年<br>人民幣千元   |
| 銷售物業 | <u>1,057,017</u> | <u>1,096,665</u> | <u>1,951,354</u> | <u>1,191,497</u>         | <u>1,158,011</u> |

於各有關期間末分配至餘下履約責任的合約銷售金額如下：

|      | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 2016年<br>人民幣千元   | 2017年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   |
| 1年內  | 1,103,885        | 1,920,528        | 1,182,635        | 919,089          |
| 超過1年 | <u>809,862</u>   | <u>672,057</u>   | <u>813,816</u>   | <u>2,150,065</u> |
|      | <u>1,913,747</u> | <u>2,592,585</u> | <u>1,996,451</u> | <u>3,069,154</u> |

附錄一

會計師報告

(b) 其他收入及收益

貴集團其他收入及收益的分析載列如下：

|                    | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                    | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2019年<br>人民幣千元 |
| 銀行利息收入             | 6,725          | 2,293          | 874            | 512                      | 1,421          |
| 向一家合資企業貸款<br>的利息收入 | 1,593          | 4,908          | 14,405         | 4,933                    | 6,621          |
| 沒收按金               | 4,618          | 5,287          | 415            | 415                      | 624            |
| 匯兌差額淨額             | 2,391          | —              | —              | —                        | 144            |
| 其他                 | 1,175          | 2,039          | 415            | 415                      | 6,367          |
|                    | <u>16,502</u>  | <u>14,527</u>  | <u>16,109</u>  | <u>6,275</u>             | <u>15,177</u>  |

6. 財務成本

財務成本分析如下：

|             | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|             | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2019年<br>人民幣千元 |
| 租賃負債的利息部分   | 413            | 473            | 445            | 267                      | 236            |
| 銀行及其他借款利息   | 135,732        | 150,909        | 206,872        | 88,829                   | 122,239        |
| 收益合約產生之利息開支 | 18,246         | 53,140         | 34,645         | 5,783                    | 2,556          |
| 減：資本化利息     | (120,214)      | (153,875)      | (164,423)      | (67,804)                 | (90,744)       |
|             | <u>34,177</u>  | <u>50,647</u>  | <u>77,539</u>  | <u>27,075</u>            | <u>34,287</u>  |

附錄一

會計師報告

7. 除稅前溢利

貴集團的除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

|                                      | 附註 | 截至12月31日止年度                |                          |                          | 截至6月30日止六個月              |                          |
|--------------------------------------|----|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      |    | 2016年<br>人民幣千元             | 2017年<br>人民幣千元           | 2018年<br>人民幣千元           | 2018年<br>人民幣千元           | 2019年<br>人民幣千元           |
| 已售物業成本                               |    | 1,461,542                  | 547,674                  | 1,045,469                | 697,236                  | 632,227                  |
| 因賺取租金投資物業產生<br>之直接經營開支<br>(包括維修及保養費) |    | —                          | —                        | —                        | —                        | 1,200                    |
| 物業、廠房及設備折舊                           | 13 | 4,081                      | 5,266                    | 5,420                    | 2,238                    | 2,513                    |
| 使用權資產折舊                              | 14 | 3,215                      | 3,434                    | 4,518                    | 2,650                    | 2,870                    |
| 無形資產攤銷                               | 16 | 382 <sup>#</sup>           | 660 <sup>#</sup>         | 870 <sup>#</sup>         | 273 <sup>#</sup>         | 392 <sup>#</sup>         |
| 出售物業、廠房及<br>設備項目的虧損                  |    | 87                         | —                        | —                        | —                        | —                        |
| 短期租賃的租金開支                            |    | 1,017                      | 2,073                    | 1,104                    | 992                      | 207                      |
| 僱員福利開支(包括董事<br>薪酬(附註8))：             |    |                            |                          |                          |                          |                          |
| 薪金、工資、花紅及實<br>物福利                    |    | 47,171                     | 70,933                   | 100,364                  | 49,715                   | 50,475                   |
| 以股權結算的購股權<br>開支                      |    | —                          | —                        | —                        | —                        | 16,310                   |
| 退休金計劃供款                              |    | 1,575                      | 5,409                    | 4,376                    | 2,531                    | 3,979                    |
|                                      |    | <u>48,746</u>              | <u>76,342</u>            | <u>104,740</u>           | <u>52,246</u>            | <u>70,764</u>            |
| 匯兌差額淨額                               |    | <u>(2,391)<sup>*</sup></u> | <u>3,480<sup>#</sup></u> | <u>6,917<sup>#</sup></u> | <u>3,452<sup>#</sup></u> | <u>(144)<sup>*</sup></u> |

\* 計入綜合損益表的「其他收入及收益」。

# 計入綜合損益表的「行政開支」。

## 8. 董事薪酬

倫照明先生、劉金國先生及盧沛軍先生於2019年3月25日獲委任為 貴公司董事，並調任為 貴公司執行董事。倫瑞祥先生於2019年1月9日獲委任為 貴公司董事，並於2019年3月25日獲委任為主席，並調任為 貴公司非執行董事。倫照明先生於2019年3月25日獲委任為 貴公司行政總裁。

若干董事就彼等於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的身份為 貴集團現時旗下附屬公司的董事及/或僱員而從該等附屬公司獲得薪酬。該等董事於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的薪酬載列如下：

|             | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|             | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2019年<br>人民幣千元 |
| 袍金          | —              | —              | —              | —                        | —              |
| 其他報酬：       |                |                |                |                          |                |
| 薪金、津貼及實物福利  | 2,419          | 2,909          | 4,097          | 1,881                    | 2,137          |
| 酌情花紅        | 22             | 265            | 11             | —                        | 42             |
| 以股權結算的購股權開支 | —              | —              | —              | —                        | 5,823          |
| 退休金計劃供款     | 39             | 43             | 43             | 21                       | 62             |
|             | <u>2,480</u>   | <u>3,217</u>   | <u>4,151</u>   | <u>1,902</u>             | <u>8,064</u>   |

按姓名分析的該等董事於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的身份薪酬如下：

|                         | 薪金、津貼及<br>袍金 實物福利 |              | 酌情花紅       | 退休金計劃<br>供款 | 總薪酬          |
|-------------------------|-------------------|--------------|------------|-------------|--------------|
|                         | 人民幣千元             | 人民幣千元        |            |             |              |
| <b>截至2016年12月31日止年度</b> |                   |              |            |             |              |
| 執行董事：                   |                   |              |            |             |              |
| 倫照明先生                   | —                 | 310          | —          | —           | 310          |
| 劉金國先生                   | —                 | 1,095        | —          | 14          | 1,109        |
| 盧沛軍先生                   | —                 | 249          | 11         | 5           | 265          |
|                         | —                 | <u>1,654</u> | <u>11</u>  | <u>19</u>   | <u>1,684</u> |
| 非執行董事：                  |                   |              |            |             |              |
| 倫瑞祥先生                   | —                 | 765          | 11         | 20          | 796          |
|                         | —                 | <u>2,419</u> | <u>22</u>  | <u>39</u>   | <u>2,480</u> |
| <b>截至2017年12月31日止年度</b> |                   |              |            |             |              |
| 執行董事：                   |                   |              |            |             |              |
| 倫照明先生                   | —                 | 554          | —          | —           | 554          |
| 劉金國先生                   | —                 | 1,193        | —          | 16          | 1,209        |
| 盧沛軍先生                   | —                 | 252          | 230        | 5           | 487          |
|                         | —                 | <u>1,999</u> | <u>230</u> | <u>21</u>   | <u>2,250</u> |
| 非執行董事：                  |                   |              |            |             |              |
| 倫瑞祥先生                   | —                 | 910          | 35         | 22          | 967          |
|                         | —                 | <u>2,909</u> | <u>265</u> | <u>43</u>   | <u>3,217</u> |

附錄一

會計師報告

|                                    | 袍金    | 薪金、津貼<br>及實物福利 | 酌情花紅  | 以股權<br>結算的<br>購股權開支 | 退休金<br>計劃供款 | 總薪酬   |
|------------------------------------|-------|----------------|-------|---------------------|-------------|-------|
|                                    | 人民幣千元 | 人民幣千元          | 人民幣千元 | 人民幣千元               | 人民幣千元       | 人民幣千元 |
| <b>截至2018年12月31日止年度</b>            |       |                |       |                     |             |       |
| 執行董事：                              |       |                |       |                     |             |       |
| 倫照明先生                              | —     | 1,207          | —     | —                   | —           | 1,207 |
| 劉金國先生                              | —     | 1,215          | —     | —                   | 15          | 1,230 |
| 盧沛軍先生                              | —     | 550            | 11    | —                   | 6           | 567   |
|                                    | —     | 2,972          | 11    | —                   | 21          | 3,004 |
| 非執行董事：                             |       |                |       |                     |             |       |
| 倫瑞祥先生                              | —     | 1,125          | —     | —                   | 22          | 1,147 |
|                                    | —     | 4,097          | 11    | —                   | 43          | 4,151 |
| <b>截至2019年6月30日止六個月</b>            |       |                |       |                     |             |       |
| 執行董事：                              |       |                |       |                     |             |       |
| 倫照明先生                              | —     | 854            | —     | 1,575               | 6           | 2,435 |
| 劉金國先生                              | —     | 654            | —     | 416                 | 6           | 1,076 |
| 盧沛軍先生                              | —     | 401            | 42    | 1,575               | 25          | 2,043 |
|                                    | —     | 1,909          | 42    | 3,566               | 37          | 5,554 |
| 非執行董事：                             |       |                |       |                     |             |       |
| 倫瑞祥先生                              | —     | 228            | —     | 2,257               | 25          | 2,510 |
|                                    | —     | 2,137          | 42    | 5,823               | 62          | 8,064 |
| <b>截至2018年6月30日止六個月<br/>(未經審核)</b> |       |                |       |                     |             |       |
| 執行董事：                              |       |                |       |                     |             |       |
| 倫照明先生                              | —     | 598            | —     | —                   | 5           | 603   |
| 劉金國先生                              | —     | 506            | —     | —                   | 5           | 511   |
| 盧沛軍先生                              | —     | 220            | —     | —                   | 3           | 223   |
|                                    | —     | 1,324          | —     | —                   | 13          | 1,337 |
| 非執行董事：                             |       |                |       |                     |             |       |
| 倫瑞祥先生                              | —     | 557            | —     | —                   | 8           | 565   |
|                                    | —     | 1,881          | —     | —                   | 21          | 1,902 |

於有關期間及截至2018年6月30日止六個月，概無董事訂立安排放棄或同意放棄任何薪酬。



附錄一

會計師報告

9. 五名最高薪酬僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的五名最高薪酬僱員分別包括兩名董事、兩名董事、三名董事、兩名董事及三名董事，其薪酬詳情載於歷史財務資料附註8。餘下非董事最高薪酬僱員於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的薪酬詳情如下：

|             | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|             | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2019年<br>人民幣千元 |
| 薪金、津貼及實物福利  | 1,593          | 1,976          | 1,968          | 1,392                    | 861            |
| 酌情花紅        | 115            | 980            | 271            | 58                       | 42             |
| 以股權結算的購股權開支 | —              | —              | —              | —                        | 2,625          |
| 退休金計劃供款     | 36             | 15             | 6              | 8                        | 50             |
|             | <u>1,744</u>   | <u>2,971</u>   | <u>2,245</u>   | <u>1,458</u>             | <u>3,578</u>   |

薪酬介乎以下範圍的非董事最高薪酬僱員人數如下：

|                         | 截至12月31日止年度 |          |          | 截至6月30日止六個月     |          |
|-------------------------|-------------|----------|----------|-----------------|----------|
|                         | 2016年       | 2017年    | 2018年    | 2018年<br>(未經審核) | 2019年    |
| 零至1,000,000港元           | 3           | 2        | —        | 3               | —        |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | —           | 1        | 2        | —               | —        |
| 1,500,001港元至2,000,000港元 | —           | —        | —        | —               | 1        |
| 2,000,001港元至2,500,000港元 | —           | —        | —        | —               | 1        |
|                         | <u>3</u>    | <u>3</u> | <u>2</u> | <u>3</u>        | <u>2</u> |

10. 所得稅開支

貴集團須就貴集團成員公司居籍及營運所在稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳付所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及法規，貴集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體無須繳納任何所得稅。於有關期間及截至2018年6月30日止六個月，貴集團並無作出香港利得稅撥備，原因是貴集團於該等年度/期間並無在香港產生任何應課稅利潤。

貴集團於中國內地營運的附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月須按25%的稅率繳納企業所得稅。

土地增值稅按土地價值的增值以累進稅率30%至60%徵收，土地價值的增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支。貴集團已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及於稅項內計入土地增值稅撥備。土地增值稅撥備須由地方稅務當局最終審議及批准。

|            | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|            | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2019年<br>人民幣千元 |
| 即期稅項：      |                |                |                |                          |                |
| 中國企業所得稅    | 125,521        | 135,357        | 202,350        | 139,854                  | 152,325        |
| 中國土地增值稅    | 129,502        | 198,627        | 328,410        | 183,021                  | 178,371        |
| 遞延稅項(附註31) | (5,037)        | (47,171)       | 5,622          | (24,923)                 | (35,355)       |
|            | <u>249,986</u> | <u>286,813</u> | <u>536,382</u> | <u>297,952</u>           | <u>295,341</u> |

附錄一

會計師報告

於各有關期間及截至2018年6月30日止六個月，使用 貴公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的除稅前溢利的適用所得稅開支，與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

|            | 截至12月31日止年度     |       |                 |        |                 |       | 截至6月30日止六個月     |       |                 |       |  |  |
|------------|-----------------|-------|-----------------|--------|-----------------|-------|-----------------|-------|-----------------|-------|--|--|
|            | 2016年           |       | 2017年           |        | 2018年           |       | 2018年           |       | 2019年           |       |  |  |
|            | 人民幣千元           | %     | 人民幣千元           | %      | 人民幣千元           | %     | 人民幣千元<br>(未經審核) | %     | 人民幣千元           | %     |  |  |
| 除稅前溢利      | <u>588,376</u>  |       | <u>444,745</u>  |        | <u>937,350</u>  |       | <u>538,243</u>  |       | <u>508,642</u>  |       |  |  |
| 按中國法定所得稅率  |                 |       |                 |        |                 |       |                 |       |                 |       |  |  |
| 計算的稅項      | 147,094         | 25.0  | 111,186         | 25.0   | 234,338         | 25.0  | 134,561         | 25.0  | 127,161         | 25.0  |  |  |
| 合資企業應佔虧損   | 2,444           | 0.4   | 2,405           | 0.6    | 2,578           | 0.3   | 549             | 0.1   | 1,503           | 0.3   |  |  |
| 毋須課稅收入     | (384)           | (0.1) | (576)           | (0.1)  | (218)           | (0.1) | (78)            | (0.1) | (355)           | (0.1) |  |  |
| 不可用作扣稅開支   | 499             | 0.1   | 635             | 0.1    | 3,018           | 0.3   | 728             | 0.2   | 1,301           | 0.3   |  |  |
| 未確認稅項虧損    | 3,207           | 0.6   | 24,193          | 5.4    | 50,359          | 5.4   | 24,926          | 4.7   | 31,953          | 6.3   |  |  |
| 土地增值稅撥備    | 129,502         | 22.0  | 198,627         | 44.7   | 328,410         | 35.0  | 183,021         | 34.0  | 178,371         | 35.1  |  |  |
| 土地增值稅的稅務影響 | <u>(32,376)</u> | (5.5) | <u>(49,657)</u> | (11.2) | <u>(82,103)</u> | (8.7) | <u>(45,755)</u> | (8.5) | <u>(44,593)</u> | (8.8) |  |  |
| 按 貴集團實際稅率  |                 |       |                 |        |                 |       |                 |       |                 |       |  |  |
| 計算的稅項      | <u>249,986</u>  | 42.5  | <u>286,813</u>  | 64.5   | <u>536,382</u>  | 57.2  | <u>297,952</u>  | 55.4  | <u>295,341</u>  | 58.1  |  |  |

11. 股息

自 貴公司於2019年1月9日註冊成立日期起，其並無支付或宣派股息。

貴公司一間附屬公司於有關期間及截至2018年6月30日止六個月向其時任股東派付的股息如下：

|    | 截至12月31日止年度  |          |          | 截至6月30日止六個月     |          |
|----|--------------|----------|----------|-----------------|----------|
|    | 2016年        | 2017年    | 2018年    | 2018年           | 2019年    |
|    | 人民幣千元        | 人民幣千元    | 人民幣千元    | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元    |
| 股息 | <u>7,018</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u>        | <u>—</u> |

經考慮本報告之目的，由於派付或建議股息率並無意義，因此並無呈列此等資料。

12. 貴公司普通股股東應佔每股盈利

鑒於重組及歷史財務資料附註2.1所披露按合併會計原則呈列 貴集團於有關期間及截至2018年6月30日止六個月的業績，每股盈利資料就本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。

附錄一

會計師報告

13. 物業、廠房及設備

貴集團

|                    | 租賃物業<br>裝修<br>人民幣千元 | 傢具、裝置及<br>辦公室設備<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元   | 總計<br>人民幣千元   |
|--------------------|---------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>2016年12月31日</b> |                     |                          |               |               |
| 於2016年1月1日：        |                     |                          |               |               |
| 成本                 | 875                 | 7,276                    | 18,714        | 26,865        |
| 累計折舊               | (267)               | (5,252)                  | (11,332)      | (16,851)      |
| 賬面淨值               | <u>608</u>          | <u>2,024</u>             | <u>7,382</u>  | <u>10,014</u> |
| 於2016年1月1日，        |                     |                          |               |               |
| 經扣除累計折舊            | 608                 | 2,024                    | 7,382         | 10,014        |
| 收購附屬公司(附註36)       | —                   | 166                      | —             | 166           |
| 添置                 | 1,542               | 1,177                    | 6,597         | 9,316         |
| 出售                 | —                   | —                        | (724)         | (724)         |
| 年內折舊撥備             | (581)               | (910)                    | (2,590)       | (4,081)       |
| 於2016年12月31日，      |                     |                          |               |               |
| 經扣除累計折舊            | <u>1,569</u>        | <u>2,457</u>             | <u>10,665</u> | <u>14,691</u> |
| 於2016年12月31日：      |                     |                          |               |               |
| 成本                 | 2,417               | 8,619                    | 24,587        | 35,623        |
| 累計折舊               | (848)               | (6,162)                  | (13,922)      | (20,932)      |
| 賬面淨值               | <u>1,569</u>        | <u>2,457</u>             | <u>10,665</u> | <u>14,691</u> |
| <b>2017年12月31日</b> |                     |                          |               |               |
| 於2017年1月1日：        |                     |                          |               |               |
| 成本                 | 2,417               | 8,619                    | 24,587        | 35,623        |
| 累計折舊               | (848)               | (6,162)                  | (13,922)      | (20,932)      |
| 賬面淨值               | <u>1,569</u>        | <u>2,457</u>             | <u>10,665</u> | <u>14,691</u> |
| 於2017年1月1日，        |                     |                          |               |               |
| 經扣除累計折舊            | 1,569               | 2,457                    | 10,665        | 14,691        |
| 添置                 | 256                 | 780                      | 801           | 1,837         |
| 年內折舊撥備             | (865)               | (949)                    | (3,452)       | (5,266)       |
| 於2017年12月31日，      |                     |                          |               |               |
| 經扣除累計折舊            | <u>960</u>          | <u>2,288</u>             | <u>8,014</u>  | <u>11,262</u> |
| 於2017年12月31日：      |                     |                          |               |               |
| 成本                 | 2,673               | 9,399                    | 25,388        | 37,460        |
| 累計折舊               | (1,713)             | (7,111)                  | (17,374)      | (26,198)      |
| 賬面淨值               | <u>960</u>          | <u>2,288</u>             | <u>8,014</u>  | <u>11,262</u> |

附錄一

會計師報告

|                          | 租賃物業<br>裝修<br>人民幣千元 | 傢具、裝置及<br>辦公室設備<br>人民幣千元 | 汽車<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------------------|---------------------|--------------------------|-------------|-------------|
| <b>2018年12月31日</b>       |                     |                          |             |             |
| 於2018年1月1日：              |                     |                          |             |             |
| 成本                       | 2,673               | 9,399                    | 25,388      | 37,460      |
| 累計折舊                     | (1,713)             | (7,111)                  | (17,374)    | (26,198)    |
| 賬面淨值                     | 960                 | 2,288                    | 8,014       | 11,262      |
| 於2018年1月1日，<br>經扣除累計折舊   | 960                 | 2,288                    | 8,014       | 11,262      |
| 收購附屬公司(附註36)             | —                   | 5,360                    | —           | 5,360       |
| 添置                       | 5,899               | 686                      | 2,239       | 8,824       |
| 年內折舊撥備                   | (146)               | (1,443)                  | (3,831)     | (5,420)     |
| 於2018年12月31日，<br>經扣除累計折舊 | 6,713               | 6,891                    | 6,422       | 20,026      |
| 於2018年12月31日：            |                     |                          |             |             |
| 成本                       | 8,572               | 15,445                   | 27,627      | 51,644      |
| 累計折舊                     | (1,859)             | (8,554)                  | (21,205)    | (31,618)    |
| 賬面淨值                     | 6,713               | 6,891                    | 6,422       | 20,026      |
| <b>2019年6月30日</b>        |                     |                          |             |             |
| 於2019年1月1日：              |                     |                          |             |             |
| 成本                       | 8,572               | 15,445                   | 27,627      | 51,644      |
| 累計折舊                     | (1,859)             | (8,554)                  | (21,205)    | (31,618)    |
| 賬面淨值                     | 6,713               | 6,891                    | 6,422       | 20,026      |
| 於2019年1月1日，<br>經扣除累計折舊   | 6,713               | 6,891                    | 6,422       | 20,026      |
| 添置                       | 316                 | 615                      | 107         | 1,038       |
| 期內折舊撥備                   | (200)               | (906)                    | (1,407)     | (2,513)     |
| 於2019年6月30日，<br>經扣除累計折舊  | 6,829               | 6,600                    | 5,122       | 18,551      |
| 於2019年6月30日：             |                     |                          |             |             |
| 成本                       | 8,888               | 16,060                   | 27,734      | 52,682      |
| 累計折舊                     | (2,059)             | (9,460)                  | (22,612)    | (34,131)    |
| 賬面淨值                     | 6,829               | 6,600                    | 5,122       | 18,551      |

附錄一

會計師報告

14. 使用權資產

貴集團

|               | 辦公場所           |                |                | 截至6月30日<br>止六個月<br>2019年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------------|
|               | 截至12月31日止年度    |                |                |                                   |
|               | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 |                                   |
| 於年/期初，經扣除累計折舊 | 1,083          | 8,798          | 8,968          | 4,897                             |
| 添置            | 10,930         | 3,604          | 447            | 4,516                             |
| 年/期內折舊撥備      | (3,215)        | (3,434)        | (4,518)        | (2,870)                           |
| 於年/期末，經扣除累計折舊 | <u>8,798</u>   | <u>8,968</u>   | <u>4,897</u>   | <u>6,543</u>                      |

於有關期間，貴集團就物業租賃訂立了若干長期租賃合約。

於各有關期間的租賃現金流出披露於歷史財務資料附註37。

於有關期間，貴集團亦根據短期(即12個月內)租賃安排租賃了若干辦公場所。貴集團亦選擇不對該等短期租賃合約確認使用權資產。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，貴集團分別確認短期租賃租金開支人民幣1,017,000元、人民幣2,073,000元、人民幣1,104,000元、人民幣992,000元及人民幣207,000元。貴集團並無銷售及回租交易。

15. 投資物業

貴集團

|                                | 已竣工<br>投資物業<br>人民幣千元 | 在建中<br>投資物業<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元    |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| 於2016年1月1日的賬面值                 | —                    | 234,700              | 234,700        |
| 添置                             | —                    | 85,401               | 85,401         |
| 收購附屬公司(附註36)                   | —                    | 92,800               | 92,800         |
| 公平值調整收益                        | —                    | 153,799              | 153,799        |
| 於2016年12月31日及2017年1月1日<br>的賬面值 | —                    | 566,700              | 566,700        |
| 添置                             | —                    | 104,295              | 104,295        |
| 公平值調整收益                        | —                    | 61,105               | 61,105         |
| 於2017年12月31日及2018年1月1日<br>的賬面值 | —                    | 732,100              | 732,100        |
| 添置                             | —                    | 109,370              | 109,370        |
| 自在建投資物業轉撥至已竣工<br>投資物業          | 309,080              | (309,080)            | —              |
| 公平值調整收益                        | 30,520               | 60,310               | 90,830         |
| 於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值     | 339,600              | 592,700              | 932,300        |
| 添置                             | —                    | 15,613               | 15,613         |
| 公平值調整收益                        | —                    | 8,387                | 8,387          |
| 於2019年6月30日的賬面值                | <u>339,600</u>       | <u>616,700</u>       | <u>956,300</u> |

貴集團的投資物業位於中國內地，並於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行的估值重估，分別約為人民幣566,700,000元、人民幣732,100,000元、人民幣932,300,000元及人民幣956,300,000元(2018年6月30日：人民幣815,200,000元)。

#### 公平值層級

貴集團投資物業乃使用重大不可觀察輸入數據(第三級)進行公平值計量。

於有關期間及截至2018年6月30日止六個月，第一級與第二級之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三級公平值計量。

以下為所使用估值技術的概要及投資物業估值的主要輸入數據：

|             | 估值技術    | 重大不可觀察<br>輸入數據                 | 加權平均數<br>於12月31日 |             | 於6月30日      |             |
|-------------|---------|--------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|
|             |         |                                | 2016年            | 2017年       | 2018年       | 2019年       |
| 在建物業<br>零售  | 貼現現金流量法 | 於完工後第一年<br>估計租金價值<br>(每平方米及每月) | 人民幣<br>109元      | 人民幣<br>109元 | 不適用         | 不適用         |
|             |         | 穩定租金增長率(%)                     | 3                | 3           | 不適用         | 不適用         |
|             |         | 貼現率(%)                         | 8                | 8           | 不適用         | 不適用         |
|             | 收入法     | 估計租金價值<br>(每平方米及每月)            | 人民幣<br>104元      | 人民幣<br>104元 | 人民幣<br>104元 | 人民幣<br>104元 |
|             |         | 長期空置率(%)                       | 5                | 5           | 5           | 5           |
|             |         | 資本佔率(%)                        | 5.5              | 5.5         | 5.5         | 5.5         |
| 酒店          | 貼現現金流量法 | 於完工後第一年<br>平均每月房租              | 人民幣<br>950元      | 人民幣<br>950元 | 人民幣<br>950元 | 人民幣<br>950元 |
|             |         | 穩定租金增長率(%)                     | 3                | 3           | 3           | 3           |
|             |         | 穩定入住率(%)                       | 70               | 70          | 70          | 70          |
|             |         | 貼現率(%)                         | 8                | 8           | 8           | 8           |
| 已竣工物業<br>零售 | 貼現現金流量法 | 估計租金價值<br>(每平方米及每月)            | 不適用              | 不適用         | 人民幣<br>109元 | 人民幣<br>109元 |
|             |         | 穩定租金增長率(%)                     | 不適用              | 不適用         | 3           | 3           |
|             |         | 貼現率(%)                         | 不適用              | 不適用         | 8           | 8           |

根據貼現現金流量法，公平值乃採用假設有所有權的利益及負債超過資產的壽命(包括轉售或最終價值)進行估計。該方法涉及對物業權益的一連串現金流量預測。市場衍生貼現率適用於預測現金流量，以便確立資產相關收入來源的現值。轉售收益率一般單獨釐定且有別於貼現率。

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由租金檢討、續租及相關轉租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取虧損、租金獎勵、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同預計於預測期終結時的最終價值估計金額，貼現至現值。

根據收入法，估值乃根據對現有租約所得租金收入淨額予以資本化進行，當中就物業應享有收入潛力適度增加，或參考市場可資比較交易進行，當中考慮到作出調整以反映交易時間、地點及使用權的差異。

估計租賃價值及租金年增長率單獨大幅增加/減少會導致投資物業公平值大幅增加/減少。長期空置率、貼現率及資本化率單獨大幅增加/減少會導致投資物業公平值大幅減少/增加。

## 16. 無形資產

### 貴集團

|               | 軟件             |                |                | 截至6月30日<br>止六個月<br>2019年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------------|
|               | 截至12月31日止年度    |                |                |                                   |
|               | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 |                                   |
| 於年/期初：        |                |                |                |                                   |
| 成本            | 3,150          | 4,910          | 6,157          | 7,824                             |
| 累計攤銷          | (1,368)        | (1,750)        | (2,410)        | (3,280)                           |
| 賬面淨值          | <u>1,782</u>   | <u>3,160</u>   | <u>3,747</u>   | <u>4,544</u>                      |
| 於年/期初，經扣除累計攤銷 | 1,782          | 3,160          | 3,747          | 4,544                             |
| 添置            | 1,760          | 1,247          | 1,667          | 1,437                             |
| 年/期內攤銷撥備      | (382)          | (660)          | (870)          | (392)                             |
| 於年/期末，經扣除累計攤銷 | <u>3,160</u>   | <u>3,747</u>   | <u>4,544</u>   | <u>5,589</u>                      |
| 於年/期末：        |                |                |                |                                   |
| 成本            | 4,910          | 6,157          | 7,824          | 9,261                             |
| 累計攤銷          | (1,750)        | (2,410)        | (3,280)        | (3,672)                           |
| 賬面淨值          | <u>3,160</u>   | <u>3,747</u>   | <u>4,544</u>   | <u>5,589</u>                      |

## 17. 於合資企業的投資

### 貴集團

|        | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|        | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| 應佔資產淨值 | <u>94,968</u>  | <u>80,630</u>  | <u>56,479</u>  | <u>44,106</u>  |

貴集團應收合資企業結餘於歷史財務資料附註22中披露。

合資企業詳情於歷史財務資料附註1披露。

附錄一

會計師報告

下表闡述 貴集團不屬重大之合資企業之財務資料：

貴集團

|                           | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                           | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| 分佔合資企業的年度／期間虧損及<br>全面收入總額 | (9,776)        | (9,622)        | (10,311)       | (6,012)        |
| 貴集團於一家合資企業投資的<br>賬面值      | <u>94,968</u>  | <u>80,630</u>  | <u>56,479</u>  | <u>44,106</u>  |

18. 持作開發以供出售的土地

貴集團

|                           | 截至12月31日止年度      |                    |                    | 截至6月30日<br>止六個月    |
|---------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                           | 2016年<br>人民幣千元   | 2017年<br>人民幣千元     | 2018年<br>人民幣千元     | 2019年<br>人民幣千元     |
| 年／期初賬面值                   | 348,154          | 429,875            | 1,025,966          | 1,409,068          |
| 收購附屬公司(附註36)              | 204,959          | 770,590            | 1,040,715          | —                  |
| 添置                        | 116,501          | —                  | —                  | 238,803            |
| 出售                        | —                | (10,399)           | —                  | —                  |
| 轉撥至在建物業                   | <u>(239,739)</u> | <u>(164,100)</u>   | <u>(657,613)</u>   | <u>—</u>           |
| 年／期末賬面值                   | 429,875          | 1,025,966          | 1,409,068          | 1,647,871          |
| 預期將於一年後正常營運週<br>期內收回的即期部分 | <u>(406,174)</u> | <u>(1,002,265)</u> | <u>(1,385,367)</u> | <u>(1,386,633)</u> |
| 非即期部分                     | <u>23,701</u>    | <u>23,701</u>      | <u>23,701</u>      | <u>261,238</u>     |

貴集團若干於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日總賬面值分別約為人民幣322,290,000元、人民幣161,638,000元、人民幣1,008,029,000元及人民幣1,088,852,000元的待售持作發展土地已予質押，作為 貴集團所獲授銀行及其他借款的抵押品(附註29)。

19. 在建物業

貴集團

|                   | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日           |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                   | 2016年<br>人民幣千元   | 2017年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   |
| 預期於正常經營週期收回的在建物業： |                  |                  |                  |                  |
| 一年內               | 765,787          | 965,705          | 1,149,502        | 1,016,967        |
| 一年後               | <u>718,170</u>   | <u>550,695</u>   | <u>1,162,531</u> | <u>1,023,353</u> |
|                   | <u>1,483,957</u> | <u>1,516,400</u> | <u>2,312,033</u> | <u>2,040,320</u> |

貴集團若干在建物業(於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的賬面總值分別約為人民幣1,342,278,000元、人民幣1,273,555,000元、人民幣871,469,000元及人民幣465,099,000元)已作抵押，以獲取授予 貴集團的銀行及其他借款(附註29)。



## 附錄一

## 會計師報告

### 20. 持作出售的已竣工物業

貴集團若干持作出售的已竣工物業(於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的賬面總值分別約為人民幣379,915,000元、人民幣510,216,000元、人民幣145,087,000元及人民幣539,323,000元)已作抵押，以獲取授予 貴集團的銀行及其他借款(附註29)。

### 21. 貿易應收賬款

#### 貴集團

|        | 於12月31日        |                | 於6月30日         |                |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|        | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| 貿易應收賬款 | <u>950</u>     | <u>2,560</u>   | <u>3,368</u>   | <u>2,393</u>   |

貿易應收賬款指物業銷售的應收賬款。貿易應收賬款的信貸期一般為12個月。 貴集團力求對其未收應收賬款保持嚴格控制，而逾期結餘由管理層定期審核。鑒於以上所述及 貴集團的貿易應收賬款與多個多元化客戶有關，故並無重大信貸風險集中。 貴集團並無就其貿易應收賬款結餘持有任何抵押品或其他信用增級。貿易應收賬款為不計息。

於各有關期間末貿易應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

#### 貴集團

|      | 於12月31日        |                | 於6月30日         |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| 一年內  | 450            | 2,560          | 975            | —              |
| 超過一年 | <u>500</u>     | <u>—</u>       | <u>2,393</u>   | <u>2,393</u>   |
|      | <u>950</u>     | <u>2,560</u>   | <u>3,368</u>   | <u>2,393</u>   |

貴集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該規定允許對所有貿易應收賬款採用全期的預期虧損撥備。 貴集團上述所有範圍的貿易應收賬款於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的預期信貸虧損甚微。

附錄一

會計師報告

22. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

|            | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| 預付款項       | 356,071        | 912,173        | 859,088        | 700,613        |
| 應收一家合資企業款項 | 128,273        | 277,897        | 458,841        | 471,823        |
| 獲取合約的成本    | 7,832          | 34,183         | 17,448         | 16,333         |
| 其他應收款項及按金  | 49,696         | 105,270        | 68,318         | 744,237        |
| 合計賬面值      | 541,872        | 1,329,523      | 1,403,695      | 1,933,006      |
| 即期部分       | (413,599)      | (1,051,626)    | (944,854)      | (1,461,183)    |
| 非即期部分      | 128,273        | 277,897        | 458,841        | 471,823        |

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團其他應收款項及按金包括分別為人民幣128,273,000元、人民幣277,897,000元、人民幣458,841,000元及人民幣471,823,000元的應收一家合資企業款項，該等款項無抵押，按年利率4.35%-6.18%計息，並須於啟動項目時(預期為各有關期間結束起超過12個月)償還。

除上述應收合資企業款項外，其他應收款項及按金主要指租賃按金及承包商按金，且為無抵押、免息及於要求時償還。預期信貸虧損參考貴集團歷史虧損記錄及貴集團物業開發項目應付相關承包商款項，採用虧損率法估計。虧損率將於適當時作出調整以反映現時情況及預測未來經濟狀況。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的其他應收款項既未逾期亦無減值，且於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的預期信貸虧損甚微。

23. 受限制現金以及現金及現金等價物

貴集團

|                        | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                        | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| 現金及銀行結餘                | 329,897        | 321,529        | 444,431        | 726,393        |
| 減：受限制現金(附註(a)、(b)及(c)) | (154,546)      | (223,593)      | (285,769)      | (511,733)      |
| 現金及現金等價物               | 175,351        | 97,936         | 158,662        | 214,660        |

附註：

- (a) 根據貴集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等存款僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，該等受限制存款分別為人民幣151,591,000元、人民幣76,922,000元、人民幣151,112,000元及人民幣186,179,000元。
- (b) 根據貴集團若干附屬公司所簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將向指定銀行賬戶存入款項作為擔保。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，該等受限制存款分別為人民幣2,955,000元、人民幣146,671,000元、人民幣24,657,000元及人民幣215,554,000元。

## 附錄一

## 會計師報告

- (c) 於2018年12月31日，作為 貴集團收購東莞萬方的成本的一部分(誠如歷史財務資料附註36進一步詳述)， 貴集團將按金人民幣110,000,000元存入指定銀行賬戶作為東莞萬方前股東(作為被告)與獨立第三方(作為原告)之間的訴訟的保證金。
- (d) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日， 貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值，分別為人民幣328,421,000元、人民幣317,821,000元、人民幣437,941,000元及人民幣726,221,000元。人民幣不可與其他貨幣自由兌換，但根據中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定， 貴集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存於銀行的現金根據每日的銀行存款利率賺取浮動利息。銀行結餘乃存於擁有良好信譽且近期並無違約記錄的銀行。現金及銀行結餘賬面值與其公平值相若。

### 24. 貿易應付賬款

#### 貴集團

|                            | 於12月31日        |                |                | 於6月30日           |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|                            | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元   |
| 應付第三方的貿易賬款                 | 725,985        | 891,040        | 868,093        | 1,040,391        |
| 應付倫瑞祥先生所控制關聯公司的<br>貿易賬款    | 52,642         | 48,052         | 49,120         | 41,125           |
| 應付倫瑞祥先生近親屬所控制關聯公司<br>的貿易賬款 | 1,074          | 200            | 501            | 20               |
|                            | <u>779,701</u> | <u>939,292</u> | <u>917,714</u> | <u>1,081,536</u> |

於各有關期間末貿易應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

#### 貴集團

|      | 於12月31日        |                |                | 於6月30日           |
|------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|      | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元   |
| 一年內  | 725,483        | 729,149        | 727,260        | 977,817          |
| 一至兩年 | 46,662         | 190,898        | 158,786        | 90,530           |
| 三至五年 | 7,556          | 19,245         | 31,668         | 13,189           |
|      | <u>779,701</u> | <u>939,292</u> | <u>917,714</u> | <u>1,081,536</u> |

貿易應付賬款無抵押且不計息，一般根據 貴集團在建物業的建設進度結算。

附錄一

會計師報告

25. 其他應付款項、應收按金及應計費用

貴集團

|        | 於12月31日        |                | 於6月30日         |                |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|        | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| 其他應付款項 | 121,777        | 279,053        | 628,382        | 347,457        |
| 應收按金   | 5,186          | 10,350         | 13,923         | 20,106         |
| 應計費用   | 62,361         | 59,426         | 49,770         | 61,188         |
|        | <u>189,324</u> | <u>348,829</u> | <u>692,075</u> | <u>428,751</u> |

其他應付款項、應收按金及應計費用無抵押、不計息及於一年內償還。

26. 租賃負債

下表顯示於有關期間末 貴集團租賃負債的剩餘合約年期：

貴集團

|                  | 於12月31日                |                       |                        |                       | 於6月30日                 |                       |                        |                       |
|------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                  | 2016年                  |                       | 2017年                  |                       | 2018年                  |                       | 2019年                  |                       |
|                  | 最低租賃<br>付款的現值<br>人民幣千元 | 最低租賃<br>付款總額<br>人民幣千元 | 最低租賃<br>付款的現值<br>人民幣千元 | 最低租賃<br>付款總額<br>人民幣千元 | 最低租賃<br>付款的現值<br>人民幣千元 | 最低租賃<br>付款總額<br>人民幣千元 | 最低租賃<br>付款的現值<br>人民幣千元 | 最低租賃<br>付款總額<br>人民幣千元 |
| 分類為流動<br>負債的部分：  |                        |                       |                        |                       |                        |                       |                        |                       |
| 一年內              | <u>2,832</u>           | <u>3,185</u>          | <u>4,723</u>           | <u>5,160</u>          | <u>3,645</u>           | <u>3,810</u>          | <u>4,123</u>           | <u>4,375</u>          |
| 非流動部分：           |                        |                       |                        |                       |                        |                       |                        |                       |
| 第二年              | 2,946                  | 3,168                 | 3,721                  | 3,835                 | 1,148                  | 1,182                 | 1,662                  | 1,697                 |
| 三至五年<br>(包括首尾兩年) | <u>3,195</u>           | <u>3,294</u>          | <u>677</u>             | <u>707</u>            | <u>—</u>               | <u>—</u>              | <u>—</u>               | <u>—</u>              |
|                  | <u>6,141</u>           | <u>6,462</u>          | <u>4,398</u>           | <u>4,542</u>          | <u>1,148</u>           | <u>1,182</u>          | <u>1,662</u>           | <u>1,697</u>          |
|                  | <u>8,973</u>           | <u>9,647</u>          | <u>9,121</u>           | <u>9,702</u>          | <u>4,793</u>           | <u>4,992</u>          | <u>5,785</u>           | <u>6,072</u>          |
| 減：未來利息開支總額       |                        | <u>(674)</u>          |                        | <u>(581)</u>          |                        | <u>(199)</u>          |                        | <u>(287)</u>          |
| 租賃付款的現值          |                        | <u>8,973</u>          |                        | <u>9,121</u>          |                        | <u>4,793</u>          |                        | <u>5,785</u>          |

附錄一

會計師報告

27. 合約負債

貴集團已確認以下與收益有關的合約負債：

貴集團

|          | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|          | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| 物業銷售預收款項 | 1,423,879      | 1,986,516      | 1,618,240      | 1,873,375      |

貴集團根據物業銷售合約所訂收款時間表向客戶收取款項。付款通常在物業銷售合約履行之前收取。

28. 董事及關聯方結餘

董事及關聯方結餘分析如下：

貴集團

|                 | 於12月31日          |                  |                  | 於6月30日         |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
|                 | 2016年<br>人民幣千元   | 2017年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元 |
| <b>應收董事款項</b>   |                  |                  |                  |                |
| 倫瑞祥先生           | 21,895           | 32,969           | 151,989          | 824,879        |
| 盧沛軍先生           | —                | 685              | 6,000            | —              |
|                 | <u>21,895</u>    | <u>33,654</u>    | <u>157,989</u>   | <u>824,879</u> |
| <b>應收關聯方款項</b>  |                  |                  |                  |                |
| 陳女士             | 33,840           | 10,926           | 96,223           | —              |
| 倫瑞祥先生控制的關聯公司    | 1,184,046        | 1,422,498        | 1,992,537        | —              |
| 倫瑞祥先生近親屬控制的關聯公司 | 849              | 95,834           | 198,834          | —              |
| 身為倫瑞祥先生近親屬的相關個人 | 17,187           | 17,031           | 15,733           | —              |
|                 | <u>1,235,922</u> | <u>1,546,289</u> | <u>2,303,327</u> | <u>—</u>       |
| <b>應付董事款項</b>   |                  |                  |                  |                |
| 倫瑞祥先生           | 184,106          | 185,078          | 382,935          | —              |
| 盧沛軍先生           | —                | —                | 1,000            | —              |
|                 | <u>184,106</u>   | <u>185,078</u>   | <u>383,935</u>   | <u>—</u>       |
| <b>應付關聯方款項</b>  |                  |                  |                  |                |
| 陳女士             | 6,580            | 40,370           | 64,680           | —              |
| 倫瑞祥先生控制的關聯公司    | 247,223          | 600,771          | 1,322,605        | —              |
| 身為倫瑞祥先生近親屬的相關個人 | 76               | 9,745            | 16,312           | —              |
| 貴集團高級管理層        | —                | 3,600            | 23,600           | —              |
|                 | <u>253,879</u>   | <u>654,486</u>   | <u>1,427,197</u> | <u>—</u>       |

附錄一

會計師報告

|                 |     | 於12月31日        |                | 於6月30日         |                |
|-----------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                 | 附註  | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2019年<br>人民幣千元 |
| <b>來自關聯方的貸款</b> |     |                |                |                |                |
| 陳女士             | (b) | 10,000         | 10,000         | 10,000         | 10,000         |
| 倫瑞祥先生控制的關聯公司    | (c) | 733,700        | 647,600        | 591,700        | 880,550        |
|                 |     | <u>743,700</u> | <u>657,600</u> | <u>601,700</u> | <u>890,550</u> |

附註：

- (a) 上述各款項概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期並無違約記錄的應收款項有關。應收董事及關聯方款項無抵押、不計息及按要求償還。
- (b) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的向董事貸款均為無抵押，年利率分別7.2%、7.2%、7.2%及7.2%，期限為12個月。
- (c) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的該等貸款均為無抵押，年利率為3.7%至7.7%、3.7%至7.7%、4.4%至7.0%及4.8%至8.1%，期限為12個月。
- (d) 上述結餘為非交易性質。
- (e) 預期信貸虧損乃經參考貴集團的過往虧損記錄及有關關聯方的應付款項後採用虧損率法估計得出。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時狀況及預測未來經濟狀況。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的預期信貸虧損甚微。

29. 計息銀行及其他借款

貴集團

|            | 2016年       |           | 於12月31日<br>2017年 |             | 2018年     |                  | 於6月30日<br>2019年 |           |                  |             |           |                  |
|------------|-------------|-----------|------------------|-------------|-----------|------------------|-----------------|-----------|------------------|-------------|-----------|------------------|
|            | 實際利率        | 到期日       | 人民幣<br>千元        | 實際利率        | 到期日       | 人民幣<br>千元        | 實際利率            | 到期日       | 人民幣<br>千元        | 實際利率        | 到期日       |                  |
| <b>即期</b>  |             |           |                  |             |           |                  |                 |           |                  |             |           |                  |
| 銀行貸款—有抵押   | 3.14%–6.41% | 2017      | 429,210          | 2.75%–5.7%  | 2018      | 374,148          | 2.75%–9%        | 2019      | 422,545          | 4.75%–8.98% | 2019–2020 | 717,990          |
| 銀行貸款—無抵押   | —           | —         | —                | 6.41%–8.48% | 2018      | 120,570          | 6.53%           | 2019      | 24,000           | —           | —         | —                |
| 其他貸款—有抵押   | 10%         | 2017      | 150,000          | 10%–15%     | 2018      | 284,280          | 7.6%–15%        | 2019      | 433,650          | 9%–15%      | 2019      | 391,280          |
| 其他貸款—無抵押   | —           | —         | —                | 9.07%       | 2018      | 17,300           | 9.07%           | 2019      | 16,900           | —           | —         | —                |
|            |             |           | <u>579,210</u>   |             |           | <u>796,298</u>   |                 |           | <u>897,095</u>   |             |           | <u>1,109,270</u> |
| <b>非即期</b> |             |           |                  |             |           |                  |                 |           |                  |             |           |                  |
| 銀行貸款—有抵押   | 4.99%–10%   | 2018–2019 | 520,000          | 4.99%–10%   | 2019–2022 | 792,035          | 6.17%–10%       | 2020–2022 | 966,265          | 4.75%–8.55% | 2020–2022 | 1,780,078        |
| 銀行貸款—無抵押   | —           | —         | —                | —           | —         | —                | —               | —         | —                | —           | —         | —                |
| 其他貸款—有抵押   | —           | —         | —                | 10%         | 2022      | 160,000          | 10.0%           | 2022      | 620,000          | 9%          | 2022      | 100,000          |
|            |             |           | <u>520,000</u>   |             |           | <u>952,035</u>   |                 |           | <u>1,586,265</u> |             |           | <u>1,880,078</u> |
|            |             |           | <u>1,099,210</u> |             |           | <u>1,748,333</u> |                 |           | <u>2,483,360</u> |             |           | <u>2,989,348</u> |

附錄一

會計師報告

於各有關期間結束時，根據貸款協議所載計劃償還日期，計息銀行及其他借款到期情況如下：

貴集團

|               | 於12月31日          |                  | 於6月30日           |                  |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|               | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 2019年            |
|               | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 分析如下：         |                  |                  |                  |                  |
| 償還銀行貸款        |                  |                  |                  |                  |
| 一年內           | 429,210          | 494,718          | 446,545          | 717,990          |
| 第二年           | 87,000           | 115,000          | 706,658          | 1,114,159        |
| 第三至五年(包括首尾兩年) | 433,000          | 677,035          | 259,607          | 665,919          |
|               | <u>949,210</u>   | <u>1,286,753</u> | <u>1,412,810</u> | <u>2,498,068</u> |
| 償還其他貸款        |                  |                  |                  |                  |
| 一年內           | 150,000          | 301,580          | 450,550          | 391,280          |
| 第三至五年(包括首尾兩年) | —                | 160,000          | 620,000          | 100,000          |
|               | <u>150,000</u>   | <u>461,580</u>   | <u>1,070,550</u> | <u>491,280</u>   |
|               | <u>1,099,210</u> | <u>1,748,333</u> | <u>2,483,360</u> | <u>2,989,348</u> |

附註：

(a) 貴集團有抵押銀行及其他貸款由以下各項作抵押取得：

- (i) 抵押於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日賬面值分別為人民幣322,290,000元、人民幣161,638,000元、人民幣1,008,029,000元及人民幣1,088,852,000元的 貴集團待售持作發展土地(附註18)；
- (ii) 按揭於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日賬面值分別為人民幣1,342,278,000元、人民幣1,273,555,000元、人民幣871,469,000元及人民幣465,099,000元的 貴集團在建物業(附註19)；
- (iii) 抵押於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日賬面值分別為人民幣379,915,000元、人民幣510,216,000元、人民幣145,087,000元及人民幣539,323,000元的 貴集團持作出售的已竣工物業(附註20)；
- (iv) 抵押 貴集團於若干附屬公司的股本權益；
- (v) 抵押控股股東及關聯公司擁有的若干物業；及
- (vi) 控股股東提供的個人擔保。

(b) 除於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日賬面值分別為人民幣19,710,000元、人民幣36,648,000元、人民幣82,545,000元及人民幣80,162,000元的若干銀行借款以港元計值外，所有銀行及其他借款於各有關期間結束時均以人民幣計值。

### 30. 土地增值稅撥備

#### 貴集團

|                        | 人民幣千元                 |
|------------------------|-----------------------|
| 於2016年1月1日             | 1,716                 |
| 於年內損益扣除(附註10)          | 129,502               |
| 年內付款                   | <u>(50,821)</u>       |
| 於2016年12月31日及2017年1月1日 | 80,397                |
| 於年內損益扣除(附註10)          | 198,627               |
| 年內付款                   | <u>(41,198)</u>       |
| 於2017年12月31日及2018年1月1日 | 237,826               |
| 於年內損益扣除(附註10)          | 328,410               |
| 年內付款                   | <u>(204,714)</u>      |
| 於2018年12月31日及2019年1月1日 | 361,522               |
| 於期內損益扣除(附註10)          | 178,371               |
| 於期內付款                  | <u>(32,644)</u>       |
| 於2019年6月30日            | <u><u>507,249</u></u> |

根據於1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例規定及於1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則，於中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施產生的所有收益均須按增值額的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，出售普通住宅物業，倘其增值額不超過可扣減項目總額20%，則除外。

貴集團已根據中國有關稅務法律法規，估計及作出土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須由稅務當局待物業開發項目竣工後確定，稅務當局可對計算土地增值稅撥備的基準提出異議。



附錄一

會計師報告

31. 遞延稅項

有關期間內遞延稅項資產及負債變動如下：

貴集團

遞延稅項負債

|                        | 因重估投資<br>物業而產生<br>人民幣千元 | 因土地增值稅<br>預付款而產生<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|
| 於2016年1月1日             | 11,539                  | 2,640                     | 14,179      |
| 於年內損益扣除(附註10)          | 27,283                  | —                         | 27,283      |
| 於2016年12月31日及2017年1月1日 | 38,822                  | 2,640                     | 41,462      |
| 於年內損益扣除／(計入)(附註10)     | 15,276                  | (2,640)                   | 12,636      |
| 於2017年12月31日及2018年1月1日 | 54,098                  | —                         | 54,098      |
| 於年內損益扣除(附註10)          | 22,708                  | —                         | 22,708      |
| 於2018年12月31日及2019年1月1日 | 76,806                  | —                         | 76,806      |
| 於期內損益扣除(附註10)          | 2,097                   | —                         | 2,097       |
| 於2019年6月30日            | 78,903                  | —                         | 78,903      |

貴集團

遞延稅項資產

|                        | 因可用於抵銷<br>未來應課稅<br>溢利的虧損<br>而產生<br>人民幣千元 | 因土地增值稅<br>撥備而產生<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------------------|--|--------------------------|-------------|
| 於2016年1月1日             | 1,362                                    | 850                      | 2,212       |
| 於年內損益計入(附註10)          | 12,959                                   | 19,361                   | 32,320      |
| 於2016年12月31日及2017年1月1日 | 14,321                                   | 20,211                   | 34,532      |
| 於年內損益計入(附註10)          | 17,319                                   | 42,488                   | 59,807      |
| 於2017年12月31日及2018年1月1日 | 31,640                                   | 62,699                   | 94,339      |
| 於年內損益(扣除)／計入(附註10)     | (8,517)                                  | 25,603                   | 17,086      |
| 於2018年12月31日及2019年1月1日 | 23,123                                   | 88,302                   | 111,425     |
| 於期內損益計入(附註10)          | 947                                      | 36,505                   | 37,452      |
| 於2019年6月30日            | 24,070                                   | 124,807                  | 148,877     |

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團在中國內地產生的未使用稅項虧損分別為人民幣3,200,000元、人民幣19,122,000元、人民幣190,666,000元及人民幣121,446,000元，其可從虧損產生的年度起結轉五年，用於抵銷虧損產生公司的未來應課稅溢利。並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因為應課稅溢利被視為不太可能用於抵銷可能被動用的稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息須按10%的稅率繳付預扣稅。此規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區訂有稅務協議，則可應用較低的稅率繳付預扣稅。就貴集團而言，適用稅率為5%。因此，貴集團有責任就於中國內地成立的該等附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳付預扣稅。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團並無就在中國內地成立的附屬公司須繳付預扣稅的未匯出盈利所應付的預扣稅確認遞延稅項。貴公司董事認為，該等附屬公司於可見將來不大可能分派該等盈利。於2016、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，與於中國內地附屬公司的投資有關而並無就此確認遞延稅項負債的暫時差額總值分別合共約為人民幣441,000,000元、人民幣584,000,000元、人民幣1,114,706,000元及人民幣1,428,000,000元。

## 32. 股本

### 貴公司

於2019年  
6月30日  
人民幣千元

法定：

38,000,000股每股面值0.01港元之普通股 327

已發行及繳足：

100股每股面值0.01港元之普通股 —\*

\* 少於人民幣500元。

貴公司股本及股份溢價於2019年1月9日（註冊成立日期）至2019年6月30日期間的變動如下：

### 貴公司

|                    | 每股面值<br>0.01港元的<br>普通股數量 | 已發行股本<br>人民幣千元 | 股份溢價<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--------------------|--------------------------|----------------|---------------|-------------|
| 於2019年1月9日（註冊成立日期） | —                        | —              | —             | —           |
| 就註冊成立時發行的股份        | 1                        | —*             | —             | —*          |
| 於2019年3月27日發行的股份   | 99                       | —*             | 19            | 19          |
| 於2019年6月30日        | 100                      | —*             | 19            | 19          |

\* 少於人民幣500元。

貴公司於2019年1月9日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元股份。於註冊成立日期，一股普通股按面值0.01港元配發及發行。於2019年3月27日，因重組配發及發行99股。

### 33. 購股權計劃

於2019年4月6日，貴公司採納一項購股權計劃（「**[編纂]**」），以為貴集團營運取得成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵。**[編纂]**於2019年4月6日生效，並將於緊接(i)2019年4月6日後滿十年之日；或(ii)貴公司透過股東決議案或董事會可隨時終止**[編纂]**運作（以較短者為準）的前一日屆滿，於該期間後不得進一步授出**[編纂]**，惟**[編纂]**的條文將繼續有效，但其效力以行使於**[編纂]**期間內授出的任何**[編纂]**或另行根據**[編纂]**條文所規定者為限。

**[編纂]**項下共有十八批**[編纂]**。根據**[編纂]**授出的每份購股權之行使價為最終**[編纂]**的**[編纂]**%至**[編纂]**%。

待承授人支付名義代價合共人民幣1元後，授出購股權的要約可從要約日期起10天內接納。

購股權並無賦予持有人權利收取股息或於股東會議上投票。

下表披露於**[編纂]**項下授出及接納的購股權詳情：

|         | 相關歸屬日期  | 購股權數目       | 授出日期<br>每份購股權<br>的公平值<br>人民幣 |
|---------|---|-------------|------------------------------|
| 第1批購股權  | 貴公司股份首次於聯交所 <b>[編纂]</b> 日期<br>(「 <b>[編纂]</b> 日期」) | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第2批購股權  | <b>[編纂]</b> 日期                                    | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第3批購股權  | <b>[編纂]</b> 日期                                    | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第4批購股權  | 2020年5月13日  | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第5批購股權  | 2020年6月19日  | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第6批購股權  | 2020年7月10日  | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第7批購股權  | 2020年7月15日  | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第8批購股權  | 2020年7月16日  | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第9批購股權  | 2020年7月17日  | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第10批購股權 | 2020年8月26日  | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第11批購股權 | 2020年10月31日                                       | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第12批購股權 | 2020年11月18日                                       | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第13批購股權 | 2021年1月9日   | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第14批購股權 | 2021年2月12日  | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第15批購股權 | 2021年2月17日  | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第16批購股權 | 2021年3月4日   | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第17批購股權 | 2021年3月4日   | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
| 第18批購股權 | 2021年3月11日  | <b>[編纂]</b> | <b>[編纂]</b>                  |
|         |   | <b>[編纂]</b> |                              |

購股權歸屬方式為：

購股權可能歸屬  
的相關股份之  
最高百分比

歸屬日期(須待 貴公司股份於聯交所[編纂])

|   |     |
|---|-----|
| 於相關歸屬日期(「相關歸屬日期」)當日或之後的<br>任何時間至緊接相關歸屬日期首個週年日前之日期 | 20% |
| 於相關歸屬日期首個週年日當日或之後的任何時間至<br>緊接相關歸屬日期第二個週年日前之日期     | 20% |
| 於相關歸屬日期第二個週年日當日或之後的任何時間至<br>緊接相關歸屬日期第三個週年日前之日期    | 20% |
| 於相關歸屬日期第三個週年日當日或之後的任何時間至<br>緊接相關歸屬日期第四個週年日前之日期    | 20% |
| 於相關歸屬日期第四個週年日當日或之後的任何時間至<br>緊接相關歸屬日期第五個週年日前之日期    | 20% |

截至2019年6月30日止六個月，[編纂]項下的[編纂]份購股權被沒收。於2019年6月30日，貴公司於[編纂]項下有[編纂]份尚未行使的購股權。

於有關期間後，合共有[編纂]份及[編纂]份購股權分別被沒收及授出。

於2019年4月6日，於[編纂]項下授出的購股權公平值為人民幣[編纂]元(每份購股權從人民幣[編纂]元至人民幣[編纂]元)，其中 貴集團於截至2019年6月30日止六個月確認購股權開支人民幣[編纂]元。

於截至2019年6月30日止六個月，所授出的以股權結算的購股權之公平值，於授出日期使用二項模式進行估計，並計入購股權獲授時的條款及條件。下表列出所使用模式的輸入值：

|          |       |
|----------|-------|
| 股息率(%)   | 3.59  |
| 預期波幅(%)  | 38.90 |
| 無風險利率(%) | 1.57  |
| 沒收率(%)   | 5     |

購股權的預計年期基於過去三年的歷史數據，不一定代表可能發生的行使模式。預期波幅反映假設歷史波幅能夠代表未來趨勢，而實際情況未必如此。

計量公平值時概無列入其他已授出購股權的特質。

### 34. 儲備

貴集團有關期間及截至2018年6月30日止六個月的儲備金額及變動於綜合權益變動表呈列。

#### (a) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司組織章程細則，各相關附屬公司須按中國會計準則，將10%的除稅後淨溢利撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到其50%註冊資本。根據相關中國法規及相關附屬公司組織章程細則所載若干限制，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉撥增加股本(惟轉撥後結餘不得少於25%註冊資本)。儲備不可用於其設立目的以外的用途，且不作为現金股息分派。

#### (b) 合併儲備

貴集團的合併儲備指歷史財務資料附註1所詳述的重組完成前 貴集團現時旗下的若干附屬公司之已發行股本。

#### (c) 於重組後向附屬公司當時的權益擁有人分派

就本報告而言，向附屬公司當時的權益擁有人分派指 貴集團就根據重組收購附屬公司向股權擁有人支付的代價。

### 35. 具有重大非控股權益的部分擁有之附屬公司

貴集團具有非重大非控股權益的附屬公司之詳情載列如下：

#### 貴集團

|                 | 2016年    | 於12月31日<br>2017年 | 2018年       | 於6月30日<br>2019年 |
|-----------------|----------|------------------|-------------|-----------------|
| 非控股權益持有的股權百分比：  |          |                  |             |                 |
| 東江水鄉隆和          | —        | 30%              | —           | —               |
| 東江水鄉實業          | —        | —                | 20%         | 20%             |
|                 | <u>—</u> | <u>—</u>         | <u>20%</u>  | <u>20%</u>      |
|                 |          |                  |             | 截至6月30日         |
|                 |          | 截至12月31日止年度      |             | 止六個月            |
|                 | 2016年    | 2017年            | 2018年       | 2019年           |
|                 | 人民幣千元    | 人民幣千元            | 人民幣千元       | 人民幣千元           |
| 分配予非控股權益年/期內虧損： |          |                  |             |                 |
| 東江水鄉隆和          | —        | (41)             | —           | —               |
| 東江水鄉實業          | —        | —                | (64)        | (325)           |
|                 | <u>—</u> | <u>(41)</u>      | <u>(64)</u> | <u>(325)</u>    |

附錄一

會計師報告

|                  | 於12月31日  |                | 於6月30日         |                |
|------------------|----------|----------------|----------------|----------------|
|                  | 2016年    | 2017年          | 2018年          | 2019年          |
|                  | 人民幣千元    | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 於報告日期的非控股權益累計結餘： |          |                |                |                |
| 東江水鄉隆和           | —        | 181,289        | —              | —              |
| 東江水鄉實業           | —        | —              | 108,616        | 108,291        |
|                  | <u>—</u> | <u>181,289</u> | <u>108,616</u> | <u>108,291</u> |

下表載列上述附屬公司的概述財務資料。所披露的金額為任何公司間對銷之前：

東江水鄉隆和

|              | 截至2017年<br>12月31日<br>止年度/<br>於2017年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|--------------|--|
| 收益           | —  |
| 總開支          | (138)  |
| 年內虧損         | (138)  |
| 年內全面虧損總額     | <u>(138)</u>   |
| 流動資產         | 679,180  |
| 流動負債         | <u>(74,887)</u>  |
| 經營活動所得現金流量淨額 | 621  |
| 投資活動所用現金流量淨額 | —  |
| 融資活動所用現金流量淨額 | —  |
| 現金及現金等價物增加淨額 | <u>621</u>   |

東江水鄉實業

|                   | 截至2018年<br>12月31日<br>止年度/<br>於2018年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 截至2018年<br>6月30日<br>止六個月/<br>於2018年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 截至2019年<br>6月30日<br>止六個月/<br>於2018年<br>6月30日<br>人民幣千元 |
|-------------------|--|---|---|
| 收益                | —  | —   | —   |
| 總開支               | (322)  | (1,513)   | (1,623)   |
| 年/期內虧損            | (322)  | (1,513)   | (1,623)   |
| 年/期內全面虧損總額        | <u>(322)</u>   | <u>(1,513)</u>  | <u>(1,623)</u>  |
| 流動資產              | 632,670  | 608,779   | 629,156   |
| 流動負債              | <u>(89,592)</u>  | <u>(67,158)</u>                                       | <u>(87,701)</u>                                       |
| 經營活動所得/(所用)現金流量淨額 | 85   | 9   | (9)   |
| 投資活動所用現金流量淨額      | —  | —   | —   |
| 融資活動所用現金流量淨額      | —  | —   | —   |
| 現金及現金等價物增加/(減少)淨額 | <u>85</u>  | <u>9</u>  | <u>(9)</u>  |

36. 不構成業務的附屬公司收購

截至2016年12月31日止年度

貴集團收購的資產淨值如下：

貴集團

|             | 附註 | 恆富控股及<br>富紳投資<br>人民幣千元<br>(附註a) | 東莞正韻<br>人民幣千元<br>(附註b) | 總計<br>人民幣千元    |
|-------------|----|---------------------------------|------------------------|----------------|
| 物業、廠房及設備    | 13 | 166                             | —                      | 166            |
| 投資物業        | 15 | 92,800                          | —                      | 92,800         |
| 持作開發以供銷售的土地 | 18 | 124,791                         | 80,168                 | 204,959        |
| 其他應收款項      |    | 5,579                           | —                      | 5,579          |
| 現金及現金等價物    |    | 4,885                           | 5                      | 4,890          |
| 其他應付款項      |    | (48,221)                        | —                      | (48,221)       |
| 已收購資產淨值     |    | <u>180,000</u>                  | <u>80,173</u>          | <u>260,173</u> |
| 通過現金方式支付    |    | <u>180,000</u>                  | <u>80,173</u>          | <u>260,173</u> |

|                        | 附註 | 恆富控股及<br>富紳投資<br>人民幣千元<br>(附註a) | 東莞正韻<br>人民幣千元<br>(附註b) | 總計<br>人民幣千元      |
|------------------------|----|---------------------------------|------------------------|------------------|
| 現金代價                   |    | (180,000)                       | (80,173)               | (260,173)        |
| 於2016年12月31日尚未支付現金代價   |    | 72,000                          | 22,148                 | 94,148           |
| 所獲得現金及現金等價物            |    | <u>4,885</u>                    | <u>5</u>               | <u>4,890</u>     |
| 計入投資活動現金流的現金及現金等價物流出淨額 |    | <u>(103,115)</u>                | <u>(58,020)</u>        | <u>(161,135)</u> |

附註：

- (a) 於2016年4月26日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購恆富控股及富紳投資各全部股權，總代價為人民幣180,000,000元。恆富控股及富紳投資合計持有合肥富華(於中國從事物業開發)全部股權。該收購於2016年6月30日完成。於收購日期，除於中國持有地塊外，合肥富華並無開展任何重大業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。
- (b) 於2016年12月5日，陳淦林先生(「陳淦林先生」，貴集團高級管理層成員)與林金蘭女士(「林金蘭女士」，陳淦林先生的配偶)完成向第三方收購東莞正韻的全部股權，總代價為人民幣80,173,000元。於收購日期，東莞正韻的股本為人民幣4,000,000元。根據陳淦林先生、林金蘭女士及倫瑞祥先生訂立的信託協議，自收購完成起，以陳淦林先生及林金蘭女士名義登記的於東莞正韻的股權乃代表倫瑞祥先生持有。根據重組，於東莞正韻的股權已轉讓予貴集團。

於收購日期，除於中國持有地塊外，東莞正韻並無開展任何業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。

附錄一

會計師報告

截至2017年12月31日止年度

貴集團收購的資產淨值如下：

貴集團

|           | 附註 | 東江水鄉隆和<br>人民幣千元<br>(附註a) | 雅園實業<br>人民幣千元<br>(附註b) | 總計<br>人民幣千元    |
|-----------|----|--------------------------|------------------------|----------------|
| 持作開發銷售的土地 | 18 | 677,157                  | 93,433                 | 770,590        |
| 現金及現金等價物  |    | 20                       | 14                     | 34             |
| 其他應付款項    |    | (72,747)                 | —                      | (72,747)       |
| 銀行及其他借款   |    | —                        | (50,870)               | (50,870)       |
|           |    | <u>604,430</u>           | <u>42,577</u>          | <u>647,007</u> |
| 非控股權益     |    | (181,329)                | (8,515)                | (189,844)      |
| 已收購資產淨值   |    | <u>423,101</u>           | <u>34,062</u>          | <u>457,163</u> |
| 通過現金支付    |    | <u>423,101</u>           | <u>34,062</u>          | <u>457,163</u> |
|           |    | 東江水鄉隆和<br>人民幣千元<br>(附註a) | 雅園實業<br>人民幣千元<br>(附註b) | 總計<br>人民幣千元    |

有關收購的現金流量分析如下：

|                        |                  |                |                  |
|------------------------|------------------|----------------|------------------|
| 現金代價                   | (423,101)        | (34,062)       | (457,163)        |
| 於2017年12月31日尚未支付現金代價   | 177,870          | 24,298         | 202,168          |
| 所獲得現金及現金等價物            | 20               | 14             | 34               |
| 計入投資活動現金流的現金及現金等價物流出淨額 | <u>(245,211)</u> | <u>(9,750)</u> | <u>(254,961)</u> |

附註：

- (a) 於2017年7月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東江水鄉隆和的70%股權，總代價為人民幣423,101,000元。東江水鄉隆和於中國從事物業開發。該收購於2017年7月31日完成。於收購日期，除就收購位於中國的若干地塊的預付款項外，東江水鄉隆和並無開展任何業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。
- (b) 於2017年7月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購雅園實業的80%股權，總代價為人民幣34,062,000元。該收購於2017年11月14日完成。於收購日期，除就收購位於中國的若干地塊的預付款項外，雅園實業並無開展任何業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。



附錄一

會計師報告

截至2018年12月31日止年度

貴集團收購的資產淨值如下：

貴集團

|                                | 附註 | 東江水鄉實業<br>人民幣千元<br>(附註a)          | 東莞萬方<br>人民幣千元<br>(附註b)          | 松森家俱<br>人民幣千元<br>(附註c)          | 總計<br>人民幣千元         |
|--------------------------------|----|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| 物業、廠房及設備                       | 13 | —                                 | —                               | 5,360                           | 5,360               |
| 持作開發以供銷售的土地                    | 18 | 480,347                           | 373,401                         | 186,967                         | 1,040,715           |
| 預付款項及其他應收款項                    |    | 219,045                           | 4,014                           | —                               | 223,059             |
| 現金及現金等價物                       |    | 5                                 | 140                             | —                               | 145                 |
| 其他應付款項                         |    | (96,697)                          | (4)                             | (6,027)                         | (102,728)           |
| 銀行及其他借款                        |    | (59,300)                          | —                               | —                               | (59,300)            |
|                                |    | <u>543,400</u>                    | <u>377,551</u>                  | <u>186,300</u>                  | <u>1,107,251</u>    |
| 非控股權益                          |    | (108,680)                         | (7,551)                         | —                               | (116,231)           |
| 所收購資產淨值                        |    | <u>434,720</u>                    | <u>370,000</u>                  | <u>186,300</u>                  | <u>991,020</u>      |
| 通過現金支付                         |    | <u>434,720</u>                    | <u>370,000</u>                  | <u>186,300</u>                  | <u>991,020</u>      |
|                                |    | <u>東江水鄉實業<br/>人民幣千元<br/>(附註a)</u> | <u>東莞萬方<br/>人民幣千元<br/>(附註b)</u> | <u>松森家俱<br/>人民幣千元<br/>(附註c)</u> | <u>總計<br/>人民幣千元</u> |
| 有關收購的現金流量分析<br>如下：             |    |                                   |                                 |                                 |                     |
| 現金代價                           |    | (434,720)                         | (370,000)                       | (186,300)                       | (991,020)           |
| 於2018年12月31日尚未<br>支付現金代價       |    | 234,720                           | 191,750                         | 6,600                           | 433,070             |
| 所獲得現金及現金等價物                    |    | 5                                 | 140                             | —                               | 145                 |
| 計入投資活動現金流的<br>現金及現金等價物流出<br>淨額 |    | <u>(199,995)</u>                  | <u>(178,110)</u>                | <u>(179,700)</u>                | <u>(557,805)</u>    |

附註：

- (a) 於2017年7月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東江水鄉實業80%的股權，總代價為人民幣434,720,000元。東江水鄉實業於中國從事物業開發。該收購於2018年1月31日完成。於收購日期，除持有若干地塊及就位於中國的若干地塊預付人民幣219,045,000元外，東江水鄉實業並無開展任何重大業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。
- (b) 於2018年1月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東莞萬方98%的股權，總代價為人民幣370,000,000元。該收購於2018年5月31日完成。於收購日期，除於中國持有若干地塊外，東莞萬方並無開展任何業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。
- (c) 於2018年4月14日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購松森家俱的全部股權，總代價為人民幣186,300,000元。該收購於2018年12月28日完成。於收購日期，除於中國持有若干地塊外，松森家俱並無開展任何業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。

附錄一

會計師報告

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

貴集團收購的資產淨值如下：

貴集團

|                        | 東江水鄉實業<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(附註a) | 東莞萬方<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(附註b) | 總計<br>人民幣千元      |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| 物業、廠房及設備               | —                                  | —                                | —                |
| 持作開發以供銷售的土地            | 480,347                            | 373,401                          | 853,748          |
| 預付款項及其他應收款項            | 219,045                            | 4,014                            | 223,059          |
| 現金及現金等價物               | 5                                  | 140                              | 145              |
| 其他應付款項                 | (96,697)                           | (4)                              | (96,701)         |
| 銀行及其他借款                | (59,300)                           | —                                | (59,300)         |
|                        | <u>543,400</u>                     | <u>377,551</u>                   | <u>920,951</u>   |
| 非控股權益                  | (108,680)                          | (7,551)                          | (116,231)        |
| 所收購資產淨值                | <u>434,720</u>                     | <u>370,000</u>                   | <u>804,720</u>   |
| 通過現金支付                 | <u>434,720</u>                     | <u>370,000</u>                   | <u>804,720</u>   |
|                        | 東江水鄉實業<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(附註a) | 東莞萬方<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(附註b) | 總計<br>人民幣千元      |
| 有關收購的現金流量分析如下：         |                                    |                                  |                  |
| 現金代價                   | (434,720)                          | (370,000)                        | (804,720)        |
| 於2018年6月30日尚未支付現金代價    | 350,172                            | 191,750                          | 541,922          |
| 所獲得現金及現金等價物            | 5                                  | 141                              | 146              |
| 計入投資活動現金流的現金及現金等價物流出淨額 | <u>(84,543)</u>                    | <u>(178,109)</u>                 | <u>(262,652)</u> |

附註：

- (a) 於2017年7月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，以收購東江水鄉實業80%的股權，總代價為人民幣434,720,000元。東江水鄉實業於中國從事物業開發。該收購於2018年1月31日完成。於收購日期，除持有若干地塊及就位於中國的若干地塊預付人民幣219,045,000元外，東江水鄉實業並無開展任何重大業務交易。因此，貴集團將該收購入賬列作收購資產。
- (b) 於2018年1月11日，貴集團與獨立第三方訂立股份轉讓協議，收購東莞萬方的98%股權，總代價為人民幣370,000,000元。收購事項於2018年5月31日完成。於收購日期，東莞萬方並無開展任何業務交易，惟持有中國的若干地塊除外。因此，收購事項已由貴集團入賬作為購置資產。

附錄一

會計師報告

37. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債變動

貴集團

|                                    | 租賃負債<br>人民幣千元 | 應付董事<br>款項<br>人民幣千元 | 應付關聯方<br>款項<br>人民幣千元 | 關聯方提供<br>的貸款<br>人民幣千元 | 計息銀行及<br>其他借款<br>人民幣千元 |
|------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>有關期間</b>                        |               |                     |                      |                       |                        |
| 於2016年1月1日                         | 1,145         | —                   | 379,660              | 886,367               | 635,000                |
| 租賃負債增加                             | 10,930        | —                   | —                    | —                     | —                      |
| 融資現金流量產生的變動                        | (3,028)       | 184,106             | (125,781)            | (142,667)             | 462,547                |
| 匯兌調整                               | (74)          | —                   | —                    | —                     | 1,663                  |
| 於2016年12月31日及<br>2017年1月1日         | 8,973         | 184,106             | 253,879              | 743,700               | 1,099,210              |
| 租賃負債增加                             | 3,604         | —                   | —                    | —                     | —                      |
| 融資現金流量產生的變動                        | (3,814)       | 972                 | 400,607              | (86,100)              | 598,854                |
| 收購附屬公司(附註36)                       | —             | —                   | —                    | —                     | 50,870                 |
| 匯兌調整                               | 358           | —                   | —                    | —                     | (601)                  |
| 於2017年12月31日及<br>2018年1月1日         | 9,121         | 185,078             | 654,486              | 657,600               | 1,748,333              |
| 租賃負債增加                             | 447           | —                   | —                    | —                     | —                      |
| 融資現金流量產生的變動                        | (4,680)       | 198,857             | 772,711              | (55,900)              | 674,203                |
| 收購附屬公司(附註36)                       | —             | —                   | —                    | —                     | 59,300                 |
| 匯兌調整                               | (95)          | —                   | —                    | —                     | 1,524                  |
| 於2018年12月31日及<br>2019年1月1日         | 4,793         | 383,935             | 1,427,197            | 601,700               | 2,483,360              |
| 租賃負債增加                             | 4,516         | —                   | —                    | —                     | —                      |
| 融資現金流量產生的變動                        | (3,524)       | (30,709)            | (96,124)             | 288,850               | 506,466                |
| 向附屬公司當時權益<br>擁有人分派                 | —             | 4,001               | —                    | —                     | —                      |
| 將結餘重新分類至應收董事<br>及關聯方款項             | —             | (357,227)           | (1,331,073)          | —                     | —                      |
| 匯兌調整                               | —             | —                   | —                    | —                     | (478)                  |
| 於2019年6月30日                        | 5,785         | —                   | —                    | 890,550               | 2,989,348              |
| <b>截至2018年6月30日<br/>止六個月(未經審核)</b> |               |                     |                      |                       |                        |
| 於2018年1月1日                         | 9,121         | 185,078             | 654,486              | 657,600               | 1,748,333              |
| 融資現金流量產生的變動                        | (2,650)       | (38,416)            | 254,532              | 106,300               | 233,127                |
| 收購一間附屬公司(附註36)                     | —             | —                   | —                    | —                     | 59,300                 |
| 匯兌調整                               | (36)          | —                   | —                    | —                     | 628                    |
| 於2018年6月30日                        | 6,435         | 146,662             | 909,018              | 763,900               | 2,041,388              |

(b) 主要非現金交易

於2019年6月30日，貴集團結清應付予董事及關聯方的款項合共人民幣1,688,300,000元，方式為根據董事與關聯方訂立的轉讓契據抵銷本集團應收董事及關聯方的款項。

### 38. 或然負債

於各相關期末，並無於過往財務資料計提撥備的或然負債如下：

#### 貴集團

|                                 | 於12月31日          |                  | 於6月30日           |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                 | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 2019年            |
|                                 | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 就向貴集團物業客戶授出的融資向銀行擔保(附註(a))      | 2,691,665        | 3,033,309        | 4,085,827        | 5,254,689        |
| 就向倫瑞祥先生控制的關聯公司授出的融資向銀行擔保(附註(b)) | 1,135,400        | 1,698,500        | 1,849,200        | 1,923,900        |
|                                 | <u>3,827,065</u> | <u>4,731,809</u> | <u>5,935,027</u> | <u>7,178,589</u> |

附註：

- (a) 貴集團就若干銀行向貴集團持作銷售的竣工物業客戶授出的按揭融資提供擔保。根據擔保安排條款，倘客戶違約支付按揭款項，則貴集團負責償還違約客戶欠付銀行的按揭本金及任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業質押予銀行作為按揭貸款的抵押品，相關客戶違約支付按揭款項後，銀行有權接管法定業權，並將通過公開拍賣變現所質押物業。

貴集團的擔保期自授出相關按揭貸款起直至向客戶發出及登記物業所有權證止，通常可為買方擁有相關物業後一兩年內。

於相關期間，貴集團並無就為授予貴集團持作銷售竣工物業客戶的按揭融資而提供的相關擔保產生任何重大虧損。貴公司董事認為，倘違約付款，相關物業的可變現淨值將足以償還未償還按揭貸款及任何應計利息及罰款，因此並無就有關擔保作出金融負債。

- (b) 貴集團就授予倫瑞祥先生控制的若干關聯公司的銀行貸款提供擔保。各銀行貸款亦以倫瑞祥先生或貴集團擁有的若干物業質押，並由倫瑞祥先生擔保。

釐定是否應就相關融資擔保合同確認金融負債時，貴公司董事行使判斷權，評估將須資源流出的可能性，並評估是否能可靠估計責任金額。

董事認為，於初始確認時貴集團的融資擔保的公平值不重大，且董事認為，各方違約的可能性微乎其微，因此，並無於過往財務資料中確認有關價值。

附錄一

會計師報告

39. 資本承擔

貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

貴集團

|              | 於12月31日          |                  | 於6月30日           |                  |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|              | 2016年<br>人民幣千元   | 2017年<br>人民幣千元   | 2018年<br>人民幣千元   | 2019年<br>人民幣千元   |
| 已訂約但未撥備：     |                  |                  |                  |                  |
| 在建物業         | 1,193,038        | 777,669          | 1,945,198        | 1,381,302        |
| 在建投資物業       | 330,198          | 227,162          | 131,273          | 123,628          |
| 透過收購附屬公司購買土地 | 645,926          | 1,387,060        | 941,206          | 1,102,587        |
|              | <u>2,169,162</u> | <u>2,391,891</u> | <u>3,017,677</u> | <u>2,607,517</u> |

40. 關聯方交易

(a) 除歷史財務資料其他章節所述交易外，貴集團於有關期間有以下重大關聯方交易：

貴集團

|                           | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                           | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2019年<br>人民幣千元 |
| 向以下人士支付的<br>建築成本：         |                |                |                |                          |                |
| 倫瑞祥先生控制的公司                | 111,595        | 22,499         | 31,101         | 22,261                   | 30,394         |
| 倫瑞祥先生親屬控制<br>的公司          | 981            | 204            | 306            | 306                      | 323            |
| 向倫瑞祥先生控制的公司<br>支付辦公室的租賃開支 | 1,743          | 1,893          | 1,871          | 935                      | 1,124          |
| 向倫瑞祥先生控制的公司<br>支付汽車的租賃開支  | 751            | 211            | 132            | 132                      | —              |
| 向倫瑞祥先生控制的公司<br>支付的管理費開支   | 4,320          | 3,793          | 3,610          | 1,950                    | 5,000          |
| 自倫瑞祥先生控制的公司<br>收取的管理費收入   | 411            | 415            | 421            | 210                      | 210            |
| 向倫瑞祥先生控制的公司<br>支付的利息開支    | 38,543         | 37,960         | 35,206         | 16,523                   | 21,864         |
| 來自合資企業的利息收入               | 3,124          | 9,624          | 28,245         | 9,673                    | 12,982         |
| 向陳女士銷售停車位                 | —              | —              | 95             | 95                       | —              |
|                           | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>95</u>      | <u>95</u>                | <u>—</u>       |

該等交易乃根據相關訂約方互相協定的條款及條件進行。

(b) 貴集團主要管理人員的補償

貴集團

|                    | 截至12月31日止年度    |                |                | 截至6月30日止六個月              |                |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
|                    | 2016年<br>人民幣千元 | 2017年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元 | 2018年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2019年<br>人民幣千元 |
| 薪金、津貼、花紅及<br>實物福利  | 3,186          | 3,249          | 5,630          | 2,222                    | 6,895          |
| 酌情花紅               | 68             | 1,698          | 23             | —                        | 306            |
| 以股權計算的購股權<br>開支    | —              | —              | —              | —                        | 9,634          |
| 退休金計劃供款            | 53             | 56             | 62             | 25                       | 235            |
| 支付予主要管理人員<br>的補償總額 | <u>3,307</u>   | <u>5,003</u>   | <u>5,715</u>   | <u>2,247</u>             | <u>17,070</u>  |

關於董事薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

41. 按類別劃分的金融工具

貴集團於有關期間末的所有金融資產及負債為按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債。

42. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具的賬面值相當接近其公平值。

管理層評估，基於來自一家合資企業的應收款項、貿易應收賬款、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產、現金及現金等價物、貿易應付賬款、計入其他應付款項的金融負債、已收按金及應計費用、關聯方的貸款、應收／應付關聯方款項、計息銀行及其他借款即期部分以及應收／應付董事款項的到期期限較短，該等工具的公平值與其賬面值相若。

計息銀行及其他借貸之非即期部分的公平值已透過按相似條款、信貸風險及剩餘到期時間以現可就工具提供之貼現率貼現預期未來現金流量計算。於2018年12月31日，貴集團自身有關計息銀行及其他借貸之違約風險被評估為不重大，且計息銀行及其他借貸的非流動部分之公平值與其賬面值相若。

貴集團金融工具公平值計量政策與程序由財務經理帶領的公司財務部門負責釐定。公司財務部門直接向財務總監匯報。於各報告日期，公司財務部門對金融工具的價值變動進行分析，並決定估值採用的主要輸入數據。估值結果由財務總監審批核准。

金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日概無按公平值計量的金融資產或金融負債。

### 43. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括計息銀行及其他借款、與關聯方及董事的未清償結餘、關聯方的貸款以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為貴集團的經營業務籌集資金。貴集團有多種其他金融資產及負債，如貿易應收賬款及貿易應付賬款，乃直接產生自經營業務。

貴集團金融工具所產生的主要風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事檢討後同意各有關風險的管理政策，有關概要載於下文。

#### 利率風險

貴集團所承受的市場利率變動風險，主要涉及歷史財務資料附註29所載貴集團的計息銀行及其他借款。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團採用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

如銀行及其他借款利率增加／減少1%，所有其他變量保持不變，則貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月除稅前溢利(假設並無資本化利息開支)透過浮息借款的影響將分別減少／增加約人民幣1,152,000元、人民幣749,000元、人民幣2,900,000元及人民幣1,468,000元。

#### 信貸風險

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團貿易應收賬款的預期信貸虧損甚微。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團其他應收款項的預期信貸虧損甚微。

當一項或多項對金融資產的估計未來現金流量帶有害影響的事件發生，即金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，如欠繳或拖欠付款；
- 債務人很有可能將告破產或進行其他財務重組。

貴集團已制定政策，評估2016年1月1日起或之後的期間，經考慮金融工具剩餘年期發生的違約風險變動，確認金融工具信貸風險自初始確認後是否大幅增加。

附錄一

會計師報告

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的最高風險及年結時的分級

下表載列於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日根據 貴集團信貸政策所釐定的信貸質素及所承受的最高信貸風險(除非有其他毋須過多成本或工作即可取得的資料，否則乃以逾期資料作根據)，以及年結時的分類。所呈列的金額為金融資產的總賬面值。

貴集團

| 於2016年12月31日                | 12個月預期<br>信貸損失   |          | 生命週期預期信貸損失 |              | 合計<br>人民幣千元      |
|-----------------------------|------------------|----------|------------|--------------|------------------|
|                             | 第1階段             | 第2階段     | 第3階段       | 簡化方法         |                  |
|                             | 人民幣千元            | 人民幣千元    | 人民幣千元      | 人民幣千元        |                  |
| 來自一家合資企業的應收款項               | 128,273          | —        | —          | —            | 128,273          |
| 貿易應收賬款                      | —                | —        | —          | 950          | 950              |
| 計入預付款項、其他應收款項<br>及其他資產的金融資產 | 32,712           | —        | —          | —            | 32,712           |
| 應收董事款項                      | 21,895           | —        | —          | —            | 21,895           |
| 應收關聯方款項                     | 1,235,922        | —        | —          | —            | 1,235,922        |
| 受限制現金                       | 154,546          | —        | —          | —            | 154,546          |
| 現金及現金等價物                    | 175,351          | —        | —          | —            | 175,351          |
|                             | <u>1,748,699</u> | <u>—</u> | <u>—</u>   | <u>950</u>   | <u>1,749,649</u> |
|                             |                  |          |            |              |                  |
| 於2017年12月31日                | 12個月預期<br>信貸損失   |          | 生命週期預期信貸損失 |              | 合計<br>人民幣千元      |
|                             | 第1階段             | 第2階段     | 第3階段       | 簡化方法         |                  |
|                             | 人民幣千元            | 人民幣千元    | 人民幣千元      | 人民幣千元        |                  |
| 來自一家合資企業的應收款項               | 277,897          | —        | —          | —            | 277,897          |
| 貿易應收賬款                      | —                | —        | —          | 2,560        | 2,560            |
| 計入預付款項、其他應收款項<br>及其他資產的金融資產 | 80,969           | —        | —          | —            | 80,969           |
| 應收董事款項                      | 33,654           | —        | —          | —            | 33,654           |
| 應收關聯方款項                     | 1,546,289        | —        | —          | —            | 1,546,289        |
| 受限制現金                       | 223,593          | —        | —          | —            | 223,593          |
| 現金及現金等價物                    | 97,936           | —        | —          | —            | 97,936           |
|                             | <u>2,260,338</u> | <u>—</u> | <u>—</u>   | <u>2,560</u> | <u>2,262,898</u> |



附錄一

會計師報告

| 於2018年12月31日                | 12個月預期           | 生命週期預期信貸損失 |          |              | 合計               |
|-----------------------------|------------------|------------|----------|--------------|------------------|
|                             | 信貸損失             |            |          |              |                  |
|                             | 第1階段             | 第2階段       | 第3階段     | 簡化方法         |                  |
|                             | 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            |
| 來自一家合資企業的應收款項               | 458,841          | —          | —        | —            | 458,841          |
| 貿易應收賬款                      | —                | —          | —        | 3,368        | 3,368            |
| 計入預付款項、其他應收款項<br>及其他資產的金融資產 | 38,547           | —          | —        | —            | 38,547           |
| 應收董事款項                      | 157,989          | —          | —        | —            | 157,989          |
| 應收關聯方款項                     | 2,303,327        | —          | —        | —            | 2,303,327        |
| 受限制現金                       | 285,769          | —          | —        | —            | 285,769          |
| 現金及現金等價物                    | 158,662          | —          | —        | —            | 158,662          |
|                             | <u>3,403,135</u> | <u>—</u>   | <u>—</u> | <u>3,368</u> | <u>3,406,503</u> |
|                             |                  |            |          |              |                  |
| 於2019年6月30日                 | 12個月預期           | 生命週期預期信貸損失 |          |              | 合計               |
|                             | 信貸損失             |            |          |              |                  |
|                             | 第1階段             | 第2階段       | 第3階段     | 簡化方法         |                  |
|                             | 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            |
| 來自一家合資企業的應收款項               | 471,823          | —          | —        | —            | 471,823          |
| 貿易應收賬款                      | —                | —          | —        | 2,393        | 2,393            |
| 計入預付款項、其他應收款項<br>及其他資產的金融資產 | 108,869          | —          | —        | —            | 108,869          |
| 應收董事款項                      | 826,377          | —          | —        | —            | 826,377          |
| 受限制現金                       | 511,733          | —          | —        | —            | 511,733          |
| 現金及現金等價物                    | 214,660          | —          | —        | —            | 214,660          |
|                             | <u>2,133,462</u> | <u>—</u>   | <u>—</u> | <u>2,393</u> | <u>2,135,855</u> |

管理層定期集體評估計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產，根據歷史結算記錄及過往經驗各別評估其他應收款項的可收回性。貴集團按12個月預期信貸虧損確認計入其他預付款項、應收款項及其他資產的金融資產撥備，並調整前瞻性宏觀經濟數據(如有)。

附錄一

會計師報告

流動資金風險

貴集團的目標是保持穩健的財務政策，藉著風險限額監察流動資金比率，並設立應急資金計劃，確保 貴集團具備足夠現金以應付其流動資金需要。

下表詳述 貴集團金融負債(以合約未貼現現金流量為基準(包括按合約利率或按2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日利率計算的利息付款)於2016年及2017年12月31日及2019年6月30日的剩餘合約期限，及 貴集團可能須還款的最早日期：

貴集團

於2016年12月31日

|                  | 一年內或<br>按要求<br>人民幣千元 | 於第二年<br>人民幣千元 | 三至五年<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元      |
|------------------|----------------------|---------------|----------------|------------------|
| 貿易應付賬款           | 725,483              | 46,662        | 7,556          | 779,701          |
| 其他應付款項、已收按金及應計費用 | 176,726              | —             | —              | 176,726          |
| 租賃負債             | 3,185                | 3,168         | 3,294          | 9,647            |
| 應付董事款項           | 184,106              | —             | —              | 184,106          |
| 應付關聯方款項          | 253,879              | —             | —              | 253,879          |
| 關聯方貸款            | 769,353              | —             | —              | 769,353          |
| 計息銀行及其他借款        | 592,755              | 31,954        | 603,498        | 1,228,207        |
|                  | <u>2,705,487</u>     | <u>81,784</u> | <u>614,348</u> | <u>3,401,619</u> |
| 已發出財務擔保：         |                      |               |                |                  |
| 最大擔保金額(附註38)     | <u>3,827,065</u>     | <u>—</u>      | <u>—</u>       | <u>3,827,065</u> |

於2017年12月31日

|                  | 一年內或<br>按要求<br>人民幣千元 | 於第二年<br>人民幣千元  | 三至五年<br>人民幣千元    | 總計<br>人民幣千元      |
|------------------|----------------------|----------------|------------------|------------------|
| 貿易應付賬款           | 729,149              | 190,898        | 19,245           | 939,292          |
| 其他應付款項、已收按金及應計費用 | 323,936              | —              | —                | 323,936          |
| 租賃負債             | 5,160                | 3,835          | 707              | 9,702            |
| 應付董事款項           | 185,078              | —              | —                | 185,078          |
| 應付關聯方款項          | 654,486              | —              | —                | 654,486          |
| 關聯方貸款            | 680,552              | —              | —                | 680,552          |
| 計息銀行及其他借款        | 816,008              | 295,897        | 1,005,849        | 2,117,754        |
|                  | <u>3,394,369</u>     | <u>490,630</u> | <u>1,025,801</u> | <u>4,910,800</u> |
| 已發出財務擔保：         |                      |                |                  |                  |
| 最大擔保金額(附註38)     | <u>4,731,809</u>     | <u>—</u>       | <u>—</u>         | <u>4,731,809</u> |

附錄一

會計師報告

於2018年12月31日

|                  | 一年內或<br>按要求<br>人民幣千元 | 於第二年<br>人民幣千元  | 三至五年<br>人民幣千元    | 總計<br>人民幣千元      |
|------------------|----------------------|----------------|------------------|------------------|
| 貿易應付賬款           | 727,260              | 158,786        | 31,668           | 917,714          |
| 其他應付款項、已收按金及應計費用 | 655,422              | —              | —                | 655,422          |
| 租賃負債             | 3,810                | 1,182          | —                | 4,992            |
| 應付董事款項           | 383,935              | —              | —                | 383,935          |
| 應付關聯方款項          | 1,427,197            | —              | —                | 1,427,197        |
| 關聯方貸款            | 625,808              | —              | —                | 625,808          |
| 計息銀行及其他借款        | 925,758              | 742,882        | 1,222,112        | 2,890,752        |
|                  | <u>4,749,190</u>     | <u>902,850</u> | <u>1,253,780</u> | <u>6,905,820</u> |
| 已發出財務擔保：         |                      |                |                  |                  |
| 最大擔保金額(附註38)     | <u>5,935,027</u>     | <u>—</u>       | <u>—</u>         | <u>5,935,027</u> |

於2019年6月30日

|                  | 一年內或<br>按要求<br>人民幣千元 | 於第二年<br>人民幣千元    | 三至五年<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元      |
|------------------|----------------------|------------------|----------------|------------------|
| 貿易應付賬款           | 977,817              | 90,530           | 13,189         | 1,081,536        |
| 其他應付款項、已收按金及應計費用 | 393,201              | —                | —              | 393,201          |
| 租賃負債             | 4,375                | 1,697            | —              | 6,072            |
| 關聯方貸款            | 902,031              | —                | —              | 902,031          |
| 計息銀行及其他借款        | 1,286,055            | 1,279,344        | 785,840        | 3,351,239        |
|                  | <u>3,563,479</u>     | <u>1,371,571</u> | <u>799,029</u> | <u>5,734,079</u> |
| 已發出財務擔保：         |                      |                  |                |                  |
| 最大擔保金額(附註38)     | <u>7,178,589</u>     | <u>—</u>         | <u>—</u>       | <u>7,178,589</u> |

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團持續經營的能力及保持健康的資本比率，以支持其業務經營。

貴集團管理資本架構，並因應經濟情況的變動對其作出調整。貴集團或會藉調整向股東派付的股息、向股東退資或發行新股以維持或調整資本架構。貴集團的資本管理目標、政策或程序於有關期間並無改變。

附錄一

會計師報告

貴集團淨資產負債比率(即 貴集團的債務淨額除以權益總額)監控資本。債務淨額包括計息銀行及其他借款、關聯方貸款及租賃負債減現金及現金等價物及受限制現金。於各有關期間結束時的資產負債比率如下：

貴集團

|            | 於12月31日          |                  |                  | 6月30日            |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|            | 2016年            | 2017年            | 2018年            | 於2019年           |
|            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 計息銀行及其他借款  | 1,099,210        | 1,748,333        | 2,483,360        | 2,989,348        |
| 關聯方貸款      | 743,700          | 657,600          | 601,700          | 890,550          |
| 租賃負債       | 8,973            | 9,121            | 4,793            | 5,785            |
| 減：現金及現金等價物 | (175,351)        | (97,936)         | (158,662)        | (214,660)        |
| 減：受限制現金    | (154,546)        | (223,593)        | (285,769)        | (511,733)        |
| 債務淨額       | <u>1,521,986</u> | <u>2,093,525</u> | <u>2,645,422</u> | <u>3,159,290</u> |
| 權益總額       | <u>402,865</u>   | <u>751,722</u>   | <u>1,087,970</u> | <u>1,314,058</u> |
| 淨資產負債比率    | <u>378%</u>      | <u>278%</u>      | <u>243%</u>      | <u>240%</u>      |

44. 期後財務報表

貴公司、貴集團或其目前旗下任何公司並無就2019年6月30日以後的任何期間編製經審核財務報表。

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

附錄二

未經審核[編纂]財務資料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

附錄二

未經審核 [ 編纂 ] 財務資料

[ 編纂 ]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

附錄二

未經審核[編纂]財務資料

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

附錄二

未經審核 [ 編纂 ] 財務資料

[ 編纂 ]



本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

附錄二

未經審核[編纂]財務資料

[編纂]

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就滙景控股有限公司所持的選定物業權益於2019年9月30日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，乃為供載入本文件而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

按照閣下就滙景控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司連同其合資企業（下文統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持有的選定物業權益進行估值的指示，吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2019年9月30日（「估值日期」）的市值的意見。

就本報告而言，吾等將該等物業權益分類為與「物業業務」相關的物業權益，「物業業務」即持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售或其後出租或保留作投資用途。此外，吾等已就物業權益的構成部份採納下列指引：

- (a) 位於同一樓宇或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一地址或地段編號的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業開發項目（即使分為多期）的一項或多項物業、建構物或設施；
- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於相連地段並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、建構物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個完整項目或構成單一營運實體的一個項目或開發項目期數。

吾等按市值基準進行估值。所謂市值，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼的情況下於估值日期進行交易的資產或負債交易估算款額」。

吾等已採用比較法對第一組 貴集團持作出售的物業權益及第四組 貴集團持作未來發展的物業權益進行估值，當中假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並會參考市場可得的可資比較銷售交易。該方法以獲廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格(可就各種因素作出調整)。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出或正在申請工程竣工驗收備案證書／備案表或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括已訂約銷售惟尚未辦妥正式轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發未來發展／重建建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用權證的項目，亦包括已簽署國有土地使用權出讓合同惟尚未獲發國有土地使用權證的物業權益。

吾等已採用貼現現金流法對第二組 貴集團持作投資的物業權益(第16項物業除外)進行估值，有關方法透過利用合適的貼現率(反映第三方投資者就類似物業所要求的回報率)將物業的未來現金流淨額貼現至其現值以得出其市值，並就物業的復歸收入淨額作出適當撥備，按終值資本化率將其撥充資本。另外亦會估計當前市場狀況、收支、穩定期及物業各部分的租金／房價增長，以反映物業在市場上的表現。

對第二組第16號 貴集團在建中及持作投資的物業權益部份及第三組 貴集團現時開發中的物業權益進行估值時，吾等已假設彼等將按 貴集團提供予吾等的最新開發方案開發及竣工。在達致吾等的估值意見時，吾等已採用貼現現金流法對第16號物業的酒店部分進行估值，採用收入法對第二組第16號物業的零售部分進行估值，並採用比較法對第三組物業權益進行估值，當中會參考有關市場上的可資比較租金／可得的銷售憑證，並已計及截至估值日期建設階段相關的累計建築成本及專業費用，以及完成開發項目預期將產生的餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的累計建築成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料有任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，開發中的房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證惟尚未獲發樓宇竣工驗收報告或核驗證書的項目。

就第五組 貴集團將收購的物業權益而言，貴集團已與相關政府機關訂立協議、與土地擁有人／物業權益持有人訂立土地使用權轉讓協議／股份轉讓協議／框架協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證／不動產權證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予該物業權益任何商業價值，惟已評估其市值，僅供參考。

就第五組第17項物業供參考之用估算市值時，與衡南縣政府發展協議項下約600畝地盤面積的土地部分仍處於衡南縣政府收地過程中。吾等假設此部分土地於土地收購、土地出讓金已悉數結付及 貴集團可自由轉讓有關土地後已獲得業權證明，且獲得業權證明並無任何法律障礙及高昂的成本。

就第五組第29項物業供參考之用估算計算值時，該物業土地由土地擁有人租賃。按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，吾等假設此部分土地已獲得業權證明，且土地出讓金已悉數結付，貴集團可自由轉讓有關土地，以及獲得業權證明並無任何法律障礙及高昂的成本。

就各組別物業權益採用之相關估值方法概述如下(詳情請參閱第III-2及III-3頁)：

| 組別                     | 估值方法       |
|------------------------|------------|
| 第一組 — 貴集團在中國持作出售的物業    | 比較法        |
| 第二組 — 貴集團在中國持作投資的物業    | 貼現現金流法 收入法 |
| 第三組 — 貴集團在中國持有的開發中物業   | 比較法        |
| 第四組 — 貴集團在中國持有作未來開發的物業 | 比較法        |

吾等的估值乃假設賣方在市場出售該等物業權益，且並無受惠於會影響該物業的價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮所評值的該等物業權益所附的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在出售時可能產生的任何開支或稅項。除文義另有所指外，當中假設該等物業並無任何可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及費用。

於為該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引；皇家特許測量師學會所頒佈的《皇家特許測量師學會估值—2017年全球準則》；香港測量師學會所頒佈的《香港測量師學會評估準則》及國際估值準則委員會所頒佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜等方面的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實該等中國物業權益的現有業權，以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問大成所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該等物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供的業權文件及正式地盤規劃所示的面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察該等物業的外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報該等物業是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等於2018年10月至2019年3月期間派出約10名技術人員對該等物業進行視察，該等人員包括姚贈榮先生、Mathew Ma先生、顧毓喆先生、Raina Zheng女士、Cody Pun女士、Kevin Liu先生、Smiley Liu女士及其他人士。彼等為特許測量師／中國註冊房地冊估價師，或於中國物業估值有超過1至4年經驗的人士。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明者外，本報告內所列的所有貨幣金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請閣下垂注意。

此致

香港灣仔  
港灣道6-8號瑞安中心  
24樓2403-2408室  
滙景控股有限公司  
董事會

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
高級董事  
謹啟

2019年 ●

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

估值概要

簡稱：

- 第一組： 貴集團在中國持作出售的物業
  - 第二組： 貴集團在中國持作投資的物業
  - 第三組： 貴集團在中國持有的開發中物業
  - 第四組： 貴集團在中國持有作未來開發的物業
  - 第五組： 貴集團將在中國收購的物業
- 一：未能提供或不適用

| 編號 | 物業  | 於估值                       | 於估值                       | 於估值                       | 於估值                       | 於估值日期              | 於估值日期  |
|----|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------|--|
|    |   | 日期在現況下的市值<br>人民幣元<br>第一組： | 日期在現況下的市值<br>人民幣元<br>第二組： | 日期在現況下的市值<br>人民幣元<br>第三組： | 日期在現況下的市值<br>人民幣元<br>第四組： | 日期在現況下的總市值<br>人民幣元 | 的參考市值<br>(就並無恰當業權證明的物業而言) <sup>a</sup><br>人民幣元<br>第五組： |
| 1. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮<br>沙田大道<br>東側的御海藍岸的部份<br>(御海藍岸)   | 507,000,000               | —                         | 304,300,000               | —                         | 811,300,000        | —  |
| 2. | 位於中國廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮<br>沙田大道<br>東側的御海藍岸•臻品<br>(御海藍岸•臻品)    | 324,100,000               | —                         | —                         | —                         | 324,100,000        | —  |
| 3. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>清溪鎮<br>清鳳路<br>東側的御泉香山的未售出部份<br>(御泉香山) | 128,100,000               | —                         | —                         | —                         | 128,100,000        | —  |

附錄三

物業估值報告

| 編號 | 物業  | 於估值                           | 於估值                           | 於估值                           | 於估值                           | 於估值日期                  | 於估值日期   |
|----|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|---|
|    |   | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第一組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第二組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第三組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第四組： | 日期在現況<br>下的總市值<br>人民幣元 | 的參考市值<br>(就並無恰當<br>業權證明的<br>物業而言)。 <sup>a</sup><br>人民幣元<br>第五組： |
| 4. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>清溪鎮<br>青湖西路<br>南側的城市山谷的未售出部份<br>(城市山谷)    | 72,200,000                    | —                             | —                             | —                             | 72,200,000             | —   |
| 5. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>樟木頭鎮<br>帝豪路西側<br>的滙景城市中心的部份<br>(滙景城市中心)   | 563,700,000                   | —                             | —                             | —                             | 563,700,000            | —   |
| 6. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>厚街鎮<br>北環路及莞太路交界的世紀雙子<br>的未出售部份<br>(世紀雙子) | 115,700,000                   | —                             | —                             | —                             | 115,700,000            | —   |
| 7. | 位於中國廣東省<br>東莞市<br>厚街鎮<br>北環路及莞太路交界的滙景城<br>(滙景城)                 | —                             | 339,600,000                   | —                             | —                             | 339,600,000            | —   |



附錄三

物業估值報告

| 編號  | 物業   | 於估值                           | 於估值                           | 於估值                           | 於估值                           | 於估值日期                  | 於估值日期   |
|-----|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|---|
|     |  | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第一組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第二組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第三組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第四組： | 日期在現況<br>下的總市值<br>人民幣元 | 的參考市值<br>(就並無恰當<br>業權證明的<br>物業而言)。 <sup>a</sup><br>人民幣元<br>第五組： |
| 8.  | 位於中國廣東省東莞市<br>厚街鎮<br>北環路東北側的中央華府<br>的未出售部份<br>(中央華府)           | 110,100,000                   | —                             | —                             | —                             | 110,100,000            | —   |
| 9.  | 位於中國廣東省東莞市<br>厚街鎮<br>北環路東北側的滙景華府及滙景銀座<br>的未出售部份<br>(滙景華府及滙景銀座) | 12,700,000                    | —                             | —                             | —                             | 12,700,000             | —   |
| 10. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>厚街鎮北環路西南側的兩幅地區<br>(厚街鎮寶屯村地塊)             | —                             | —                             | —                             | 187,600,000                   | 187,600,000            | —   |
| 11. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>東城區東城中路東側的<br>帝景峰的未出售部份<br>(帝景峰)         | 3,200,000                     | —                             | —                             | —                             | 3,200,000              | —   |

附錄三

物業估值報告

| 編號  | 物業   | 於估值                           | 於估值                           | 於估值   | 於估值   | 於估值日期   | 於估值日期   |
|-----|--|-------------------------------|-------------------------------|---|---|---|---|
|     |  | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第一組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第二組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第三組：                         | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第四組：                         | 日期在現況<br>下的總市值<br>人民幣元                                | 的參考市值<br>(就並無恰當<br>業權證明的<br>物業而言)。 <sup>a</sup><br>人民幣元<br>第五組： |
| 12. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>虎門鎮<br>高科一路北側與高科三路<br>南側之間的虎門濱海城<br>(虎門濱海城)  | —                             | —                             | 1,591,900,000<br>(貴集團應<br>佔權益(98%)：<br>1,560,062,000) | —   | 1,591,900,000<br>(貴集團應<br>佔權益(98%)：<br>1,560,062,000) | —   |
| 13. | 位於中國<br>廣東省<br>河源市<br>源城區<br>沿江西路西側與緯十五路<br>南側之間的外灘8號的部份<br>(外灘8號) | 127,800,000                   | —                             | —   | —   | 127,800,000   | —   |
| 14. | 位於中國<br>廣東省<br>河源市<br>東源縣<br>東源大道西側的九里灣花園<br>(九里灣花園)               | —                             | —                             | 1,344,400,000   | 1,186,800,000   | 2,531,200,000   | —   |
| 15. | 位於中國<br>廣東省<br>河源市<br>東源縣<br>東源大道東側的東江畫廊<br>(東江畫廊)                 | —                             | —                             | —   | 2,300,200,000<br>(貴集團應<br>佔權益(80%)：<br>1,840,160,000) | 2,300,200,000<br>(貴集團應<br>佔權益(80%)：<br>1,840,160,000) | 92,500,000  |

附錄三

物業估值報告

| 編號  | 物業   | 於估值                           | 於估值                           | 於估值   | 於估值                           | 於估值日期   | 於估值日期   |
|-----|--|-------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|---|---|
|     |  | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第一組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第二組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第三組：                         | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第四組： | 日期在現況<br>下的總市值<br>人民幣元                                | 的參考市值<br>(就並無恰當<br>業權證明的<br>物業而言)。 <sup>a</sup><br>人民幣元<br>第五組： |
| 16. | 位於中國<br>安徽省<br>合肥市<br>高新區<br>望江西路與創新大道交界的<br>合肥滙景城市中心<br>(合肥滙景城市中心)              | 51,300,000                    | 637,300,000                   | 1,513,000,000   | —                             | 2,201,600,000   | —   |
| 17. | 位於中國<br>湖南省<br>衡陽市雲集鎮<br>衡陽南岳機場南側<br>的滙景·雁湖生態文旅小鎮的<br>住宅及商業部份<br>(衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮) | —                             | —                             | 600,400,000   | 3,755,900,000                 | 4,356,300,000   | 7,109,000,000   |
| 18. | 位於中國<br>湖南省<br>長沙市<br>天心區<br>湘江中路東側的滙景發展環球中心<br>(滙景發展環球中心)                       | —                             | —                             | 6,216,300,000<br>(貴集團應佔<br>權益(49%)：<br>3,045,987,000) | —                             | 6,216,300,000<br>(貴集團應佔<br>權益(49%)：<br>3,045,987,000) | —   |
| 19. | 位於中國<br>浙江省<br>平湖市<br>曹金路與大橋路交界的一幅地區<br>(平湖第一地塊)                                 | —                             | —                             | —   | —                             | 無商業價值   | 608,400,000   |

附錄三

物業估值報告

| 編號  | 物業   | 於估值                           | 於估值                           | 於估值                           | 於估值                           | 於估值日期                  | 於估值日期   |
|-----|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|---|
|     |  | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第一組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第二組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第三組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第四組： | 日期在現況<br>下的總市值<br>人民幣元 | 的參考市值<br>(就並無恰當<br>業權證明的<br>物業而言)。 <sup>a</sup><br>人民幣元<br>第五組： |
| 20. | 位於中國<br>浙江省<br>平湖市<br>曹兌路與大勝路交界的一幅地塊<br>(平湖第二地塊)             | —                             | —                             | —                             | —                             | 無商業價值                  | 481,200,000   |
| 21. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>樟木頭鎮<br>樟深路與景福路交界的<br>豐華公館項目<br>(豐華公館) | —                             | —                             | —                             | —                             | 無商業價值                  | 234,300,000   |
| 22. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>南城區的南城蛤地項目<br>(南城蛤地片區項目)               | —                             | —                             | —                             | —                             | 無商業價值                  | —   |
| 23. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>清溪鎮的厚順項目<br>(清溪三中片區項目)                 | —                             | —                             | —                             | 58,600,000                    | 58,600,000             | —   |
| 24. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>樟木頭鎮的<br>東部汽車城項目<br>(樟木頭寶山片區項目)        | —                             | —                             | —                             | —                             | 無商業價值                  | —   |

附錄三

物業估值報告

| 編號  | 物業   | 於估值                           | 於估值                           | 於估值                           | 於估值                           | 於估值日期                  | 於估值日期   |
|-----|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|---|
|     |  | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第一組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第二組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第三組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第四組： | 日期在現況<br>下的總市值<br>人民幣元 | 的參考市值<br>(就並無恰當<br>業權證明的<br>物業而言)。 <sup>a</sup><br>人民幣元<br>第五組： |
| 25. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>虎門鎮的虎門麥成項目<br>(虎門新灣片區項目)   | —                             | —                             | —                             | —                             | 無商業價值                  | —   |
| 26. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>洪梅鎮的世麗項目<br>(洪梅洪屋渦片區項目)    | —                             | —                             | —                             | 123,300,000                   | 123,300,000            | —   |
| 27. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>清溪鎮的尚益時鐘項目<br>(清溪鹿湖片區項目)   | —                             | —                             | —                             | —                             | 無商業價值                  | —   |
| 28. | 位於中國廣東省東莞市<br>清溪鎮的豐島項目<br>(清溪三星片區項目一)            | —                             | —                             | —                             | —                             | 無商業價值                  | —   |
| 29. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮的沙田楊公洲項目<br>(沙田楊公洲片區項目) | —                             | —                             | —                             | —                             | 無商業價值                  | —   |

附錄三

物業估值報告

| 編號  | 物業   | 於估值                           | 於估值                           | 於估值                             | 於估值                             | 於估值日期                            | 於估值日期  |
|-----|--|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|
|     |  | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第一組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第二組： | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第三組：   | 日期在現況<br>下的市值<br>人民幣元<br>第四組：   | 日期在現況<br>下的總市值<br>人民幣元           | 的參考市值<br>(就並無恰當<br>業權證明的<br>物業而言) <sup>a</sup><br>人民幣元<br>第五組： |
| 30. | 位於中國<br>廣東省東莞市<br>清溪鎮的莞鋒項目<br>(清溪三星片區項目二)          | —                             | —                             | —                               | —                               | 無商業價值                            | —  |
| 31. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>萬江區的萬江項目<br>(萬江共聯片區項目)       | —                             | —                             | —                               | —                               | 無商業價值                            | —  |
| 32. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮的<br>沙田稔洲項目<br>(沙田稔洲片區項目) | —                             | —                             | —                               | —                               | 無商業價值                            | —  |
| 總計： |  | 2,015,900,000                 | 976,900,000                   | 11,570,300,000                  | 7,612,400,000                   | 22,175,500,000                   | 8,525,400,000  |
|     |  |                               |                               | (貴集團<br>應佔權益：<br>8,368,149,000) | (貴集團<br>應佔權益：<br>7,152,360,000) | (貴集團<br>應佔權益：<br>18,513,309,000) |  |

- a 就 貴集團並無持有合適業權證明的集團V之物業而言，吾等對彼等並無貢獻任何商業價值。儘管該等物業就其現況下之市值並不具備 貴集團所持有的合適的業權證明，但是將根據與相關政府機構的若干協議、與土地擁有人／物業權益持有人的土地使用權轉讓協議／股權轉讓協議／框架協議，吾等已評估該等物業之市價，僅供參考之用(假設彼等已獲得業權證明、土地出讓金已悉數結付，且 貴集團可自由轉讓該等物業，以及獲得業權證明並無任何法律障礙及高昂的成本)。

### 附錄三

### 物業估值報告

第22至32號物業將申請「三舊改造計劃」，由於 貴集團並無持有該等物業的合適業權證明，吾等並無賦予第22、24、25及27至32號物業商業價值。吾等認為，經按閒置及清理妥當的地盤基準考慮該物業土地出讓金，假設該土地可按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數開發，該等物業於估值日期的計算值載列如下：

| 編號  | 物業  | 於估值日期的<br>計算值 <sup>b</sup><br>人民幣元 |
|-----|---|------------------------------------|
| 22. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>南城區的南城蛤地項目<br>(南城蛤地片區項目)    | 865,700,000                        |
| 23. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>清溪鎮的厚順項目<br>(清溪三中片區項目)      | 681,600,000                        |
| 24. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>樟木頭鎮的東部汽車城項目<br>(樟木頭寶山片區項目) | 4,342,400,000                      |
| 25. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>虎門鎮的虎門麥成項目<br>(虎明新灣片區項目)    | 405,000,000                        |
| 26. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>洪梅鎮的世麗項目<br>(洪梅洪屋渦片區項目)     | 2,380,000,000                      |

附錄三

物業估值報告

| 編號  | 物業   | 於估值日期的<br>計算值 <sup>b</sup><br>人民幣元 |
|-----|--|------------------------------------|
| 27. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>清溪鎮的尚益時鐘項目<br>(清溪鹿湖片區項目)     | 1,079,200,000                      |
| 28. | 位於中國廣東省東莞市<br>清溪鎮的豐島項目<br>(清溪三星片區項目一)              | 499,300,000                        |
| 29. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮的南方絹紡織項目<br>(沙田楊公洲片區項目)   | 139,600,000                        |
| 30. | 位於中國<br>廣東省東莞市<br>清溪鎮的莞鋒項目<br>(清溪三星片區項目二)          | 264,200,000                        |
| 31. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>萬江區的萬江項目<br>(萬江共聯片區項目)       | 1,849,200,000                      |
| 32. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮的<br>沙田稔洲項目<br>(沙田稔洲片區項目) | 754,200,000                        |
|     | <b>總計：</b>   | <b><u>13,260,400,000</u></b>       |

有關詳情請參閱第III-83至III-104頁的相應估值證書。



- b 就物業第22至32號，吾等就參考用途對計算值的估值乃於建構用途更改及規劃參數後經計及物業價值的估計出讓價，並按以下假設作出：
1. 已取得所有相關產權證書，該物業可以清理妥當及閒置地盤自由轉讓；
  2. 建議規劃指標，包括但不限於更改後土地用途、容積率及總樓面面積已由相關政府規劃當局批准；
  3. 根據建議用途更改及規劃參數的出讓金評估準確、合理及與東莞「三舊改造計劃」一致；及
  4. 吾等的估值乃根據 貴公司提供的資料，倘吾等獲得更多可能對日後估值有重大影響的詳細資料，吾等保留權利修訂估值的權利。

估值證書

| 編號 | 物業  | 概況及年期   | 估用詳情                              | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|---|---|-----------------------------------|--------------------------|
| 1. | 位於中國廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮<br>沙田大道<br>東側的御海藍岸<br>的部份<br><br>(御海藍岸) | <p>御海藍岸位於沙田大道東側。該處公共交通便利。周邊環境有臨街商舖、學校及工廠。</p> <p>御海藍岸佔據13幅佔地面積約315,867.10平方米的土地，將發展為住宅商業綜合體項目。該項目其中總樓面面積合共約464,409.23平方米的部份於2011年至2017年間分不同階段落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。於估值日期，該項目有部份處於在建狀態(「在建工程」)，預定於2019年10月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的總樓面面積將合共約為24,920.65平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由御海藍岸的未售出單位及在建工程組成，已竣工及規劃總樓面面積合共約65,012.73平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註10。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣186,600,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣137,700,000元。</p> <p>該物業所獲授作住宅用途的土地使用權於2063年3月4日、2063年7月28日、2063年8月31日、2064年8月31日、2081年10月23日及2083年2月20日屆滿，而作商業用途的土地使用權則於2051年10月23日及2053年2月20日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業的未售出單位為空置，另該物業有部份處於在建階段。 | 811,300,000              |

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 根據四份國有土地使用權出讓合同 — 日期為2010年5月21日的東國土出讓合改2010第57號、日期為2011年8月23日的東國土出讓(市場)合2011第117號、日期為2012年10月19日的東國土出讓改字2012第22號及日期為2012年11月2日的東國土出讓(市場)合2012第093號，東莞市滙景凱倫灣房地產開發有限公司(「東莞滙景凱倫灣」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授4幅佔地面積約270,063.40平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為52至70年，作商業用途的年期為40年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據東莞市沙田鎮房地產開發公司與東莞滙景凱倫灣所訂立日期分別為2011年7月19日及2013年11月8日的兩份土地使用權轉讓協議，已訂約將兩幅佔地面積約45,803.20平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)轉讓予東莞滙景凱倫灣，年期分別於2063年3月4日及2063年7月28日屆滿，作住宅用途。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
3. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第2005-12-10028號，東莞滙景凱倫灣已獲授前述佔地面積約330,133.558平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
4. 根據13份國有土地使用權證 — 東府國用(1993)第特388-1至388-8號、東府國用(1993)第特95-2號、東府國用(1996)第特16號、東府國用(2011)第特28號、東府國用(2012)第特41號及東府國用(2013)第特60號，東莞滙景凱倫灣已獲授該13幅佔地面積約315,867.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，當中作住宅用途的年期於2063年3月4日、2063年7月28日、2063年8月31日、2064年8月31日、2081年10月23日及2083年2月20日屆滿，而作商業用途的年期則於2051年10月23日及2053年2月20日屆滿。
5. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出的81份建設工程規劃許可證建字第2010-12-1001號至2010-12-1020號、2010-12-1076號至2010-12-1080號、2012-12-1037號至2012-12-1046號、2013-12-1001號至2013-12-1006號、2013-12-1021號至2013-12-1040號、2013-12-1046號至2013-12-1049號、2015-12-1003號至2015-12-1007號及2018-12-1029號至2018-12-1039號，御海藍岸(包括該物業)總樓面面積合共約492,515.90平方米的建設工程已獲批准。
6. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出的81份建築工程施工許可證第4419002010093000201號、4419002010093000301號、4419002010093000401號、4419002010093000501號、4419002010093000601號、4419002010093000701號、4419002010093000801號、4419002010093000901號、4419002010093001001號、4419002010093001101號、4419002010093001201號、4419002010093001301號、4419002010093001401號、4419002010093001501號、4419002010093001601號、4419002010093001701號、4419002010093001801號、4419002010093001901號、4419002010101500801號、4419002011030201401號、4419002011030201501號、4419002011030201601號、4419002011030201701號、4419002011030201801號、4419002011101500701號、4419002012102300701號、4419002012102300801號、4419002012102300901號、4419002012102301001號、4419002012102301101號、4419002012102301201號、4419002012102301301號、4419002012102301401號、4419002012102301501號、4419002012102301601號、4419002013052200101號、4419002013052200201號、4419002013052200301、4419002013052200401號、4419002013052200501號、4419002014010700801號、4419002014010700901號、4419002014010701001號、4419002014010701101號、4419002014010701201號、4419002014010701301號、4419002014010701401號、4419002014010701501號、4419002014010701601號、4419002014010701701號、4419002014010701801號、4419002014010701901號、4419002014010702001號、4419002014010702101號、4419002014010702201號、4419002014010702301號、4419002014010702401號、4419002014010702501號、4419002014010702601號、4419002014010702701號、4419002014050600301號、4419002014050600401號、4419002014050600501號、4419002014050600601號、441900201506264801號、441900201506264901號、441900201506265001號、441900201506265101號、441900201506265201號、441900201806112301號、441900201806112401號、441900201806112501號、441900201806112601號、441900201806112701號、441900201806112801號、441900201806112901號、441900201806113001號、

### 附錄三

### 物業估值報告

- 441900201806113101號、441900201806113201號、441900201806113301號及441900201807040501號，相關地方當局已批准御海藍岸(包括該物業)總樓面面積合共約492,510.30平方米的工程施工。
7. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出的81份預售許可證—11東莞商房預證字第00062號、東莞商房預證字第201200068號、201200069號、201200191號、201200228號、201200437號、201300325號、201300435號、201400053號、201400388號、201400410號、201500229號、201500234號至201500245號、201500683號至201500724號、201501782號、201501783號、201600218號、201601251號、201601486號、20180547號至20180552號、201800590號、201800591號、201900005號及201900006號，貴集團有權向買方出售御海藍岸的部份(相當於總樓面面積合共約405,341.95平方米)。
8. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出之3份銷售許可證—莞商房現證字第201200058號、201300001號及201300058號，貴集團有權向買方出售御海藍岸的部份(相當於總樓面面積合共約18,259.96平方米)。
9. 根據以東莞滙景凱倫灣為受益人所發出的68份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201112300008號、441900201112300009號、441900201112300011號、441900201112300013號、441900201112300014號、441900201112300016號至441900201112300018號、441900201112300021號、441900201112300023號、441900201112300025號、441900201112300027號至441900201112300035號、441900201307150001號至441900201307150005號、441900201412220002號、441900201412220004號至441900201412220009號、441900201412220011號、441900201412220012號、441900201412220014號、441900201509100001號至441900201509100003號、441900201509110006號、441900201602030001號至441900201602030020號、441900201608050025號至441900201608050027號、441900201710270001號、441900201710270003號至441900201710270006號及441900201807110001號，御海藍岸(包括該物業)總樓面面積合共約464,409.23平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。誠如貴公司所告知，現正為第64號樓的幼稚園及222號樓的垃圾房申請工程竣工驗收備案證書。
10. 根據貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

| 組別        | 用途      | 規劃               |              |
|-----------|---------|------------------|--------------|
|           |         | 總樓面面積<br>(平方米)   | 停車位數目        |
| 第一組—持作出售  | 住宅      | 17,486.08        | —            |
|           | 零售      | 4,386.72         | —            |
|           | 停車位     | 18,219.28        | 1,501        |
|           | 小計：     | <b>40,092.08</b> | <b>1,501</b> |
| 第三組—持有開發中 | 住宅      | 24,321.00        | —            |
|           | 附屬設施／其他 | 599.65           | —            |
|           | 小計：     | <b>24,920.65</b> | —            |
|           | 總計：     | <b>65,012.73</b> | <b>1,501</b> |

11. 誠如貴集團所告知，該物業第一組總樓面面積合共約3,437.83平方米的多個住宅單位、零售單位已經預售予多名第三方，總代價為人民幣53,648,646元。第三組物業中的一個總樓面面積約4,742.64平方米的多個住宅單位已按代價人民幣74,712,293元預售予第三方。該物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部份的訂約價。

### 附錄三

### 物業估值報告

12. 據 貴集團告知，該物業之總樓面面積約3,553.40平方米的286個停車位已經售予多家第三方。儘管該物業的有關部分並未獲合法及事實轉讓，但從有關部分獲得之款項已確認為收益。因此，吾等已將該等部分賦予無商業價值。
13. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣407,500,000元。
14. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣19,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣22,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣90,000元至人民幣120,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
15. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 東莞滙景凱倫灣已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
  - b. 東莞滙景凱倫灣已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟遺失的三期消防驗收、民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
  - c. 東莞滙景凱倫灣有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東莞滙景凱倫灣不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東莞滙景凱倫灣不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞滙景凱倫灣有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
16. 主要證書／批文的概要載列如下：

|                 |    |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同  | 有  |
| b. 建設用地規劃許可證    | 有  |
| c. 國有土地使用權證     | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證    | 有  |
| e. 建築工程施工許可證    | 有  |
| f. 預售許可證        | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 部份 |

### 附錄三

### 物業估值報告

17. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別             | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|----------------|----------------------------|
| 第一組 — 貴集團持作出售  | 507,000,000                |
| 第三組 — 貴集團持有開發中 | <u>304,300,000</u>         |
| 全部總計：          | <u><u>811,300,000</u></u>  |

### 估值證書

| 編號 | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情              | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|--|---|-------------------|----------------------|
| 2. | 位於中國廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮<br>沙田大道<br>東側的<br>御海藍岸·臻品<br><br>(御海藍岸·臻品) | <p>御海藍岸·臻品位於沙田大道東側。該處公共交通便利。周邊環境有臨街商舖、學校及工廠。</p> <p>御海藍岸·臻品佔據一幅佔地面積約10,220.10平方米的土地，已經發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積為38,146.74平方米的項目已於2019年竣工，而其未售部分（「未售出單位」）於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由御海藍岸·臻品的未售出單位組成，總樓面面積為19,712.82平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，年期於2067年12月24日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業處於在建中狀態。 | 324,100,100          |

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同 — 日期為2008年12月25日的東國土出讓合改(2008)第185號，東莞市正韻實業投資有限公司(「東莞正韻」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授一幅佔地面積約10,220.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅及商業用途的年期為59年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第2008-12-10008號，東莞正韻已獲授前述佔地面積約10,220.10平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證 — 東府國用(1999)第特556號，東莞正韻已獲授一幅佔地面積約10,220.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途及商業用途的年期於2067年12月24日屆滿。
4. 根據以東莞正韻為受益人所發出的四份建設工程規劃許可證建字第2017-12-1065號至1068號，御海藍岸·臻品(包括該物業)總樓面面積合共約38,146.74平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞正韻為受益人所發出的四份建築工程施工許可證第441900201709010101號、441900201709010201號、441900201709010301號及441900201709010401號，相關地方當局已批准御海藍岸·臻品(包括該物業)總樓面面積合共約38,146.74平方米的工程施工。
6. 根據以東莞正韻為受益人所發出的三份預售許可證 — 東莞商房預證字第201800021號、201800201號及201800202號，貴集團有權向買方出售御海藍岸·臻品的部份(相當於總樓面面積合共約30,495.95平方米)。
7. 根據以東莞正韻為受益人所發出的四份建築工程竣工驗收證書 — 建備政字第441900201906260026至441900201906260029號，總樓面面積約38,146.74平方米的御海藍岸·臻品的建設工程已竣工及通過驗收。
8. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

| 組別         | 用途   | 總樓面面積<br>(平方米)   | 停車位數目      |
|------------|------|------------------|------------|
| 第一組 — 持作待售 | 住宅   | 11,119.38        | —          |
|            | 零售   | 1,009.20         | —          |
|            | 分層住宅 | 5,209.23         | —          |
|            | 停車位  | 2,375.00         | 190        |
|            | 總計：  | <b>19,712.82</b> | <b>190</b> |

9. 誠如 貴集團所告知，該物業總樓面面積合共約1,769.15平方米的多個住宅單位、零售單位及分層住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣26,876.532元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部份的訂約價。



## 附錄三

## 物業估值報告

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位、分層住宅單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣27,000元至人民幣30,000元、分層住宅單位每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元以及每個停車位的單價介乎人民幣110,000元至人民幣130,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 東莞正韻已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 東莞正韻已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
- c. 東莞正韻有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東莞正韻不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東莞正韻不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞正韻有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。

12. 主要證書／批文的概要載列如下：

- |                 |    |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同  | 有  |
| b. 建設用地規劃許可證    | 有  |
| c. 國有土地使用權證     | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證    | 有  |
| e. 建築工程施工許可證    | 有  |
| f. 預售許可證        | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 有  |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別           | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|--------------|----------------------------|
| 第一組一 貴集團持作待售 | 324,100,000                |
| 全部總計：        | <u>324,100,000</u>         |

估值證書

| 編號 | 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情                   | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|---|---|------------------------|----------------------|
| 3. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>清溪鎮<br>清鳳路<br>東側的<br>御泉香山<br>的未售出部份<br><br>(御泉香山) | <p>御泉香山位於清鳳路東側。該處公共交通便利。周邊環境有臨街商舖及工廠。</p> <p>御泉香山佔據三幅佔地面積約119,999.10平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約266,415.77平方米的該項目於2012年至2017年間分階段落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由御泉香山的未售出單位組成，總樓面面積合共約14,222.46平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2079年5月17日、2080年4月29日 及2080年5月28日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業的未售出單位處於空置狀態。 | 128,100,000          |

附註：

1. 根據三份國有土地使用權出讓合同—日期為2009年4月7日的東國土出讓(市場)合[2009]第20號、日期為2010年1月29日的東國土出讓(市場)合[2010]第21號及日期為2010年5月20日的東國土資出讓(市場)合[2010]第66號及倫瑞祥先生，東莞市翡翠半島房地產開發有限公司(「東莞翡翠」，貴公司的間接全資附屬公司)及Chen Gan Lin先生簽署的確認函，該三幅佔地面積約119,999.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，訂約授予東莞翡翠作住宅用途，年期為70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2010-22-10002號，東莞翡翠已獲授前述佔地面積約119,999.10平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 根據三份國有土地使用權證—東府國用(2009)第特246號、東府國用(2010)第特172號及253號，東莞翡翠已獲授該三幅佔地面積約119,999.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途的年期於2079年5月17日、2080年4月29日及2080年5月28日屆滿。
4. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的33份建設工程規劃許可證建字第2010-22-1003至2010-22-1011號、2011-22-1001至2011-22-1007號、2011-22-1017至2011-22-1021號、2011-22-1023號、2013-22-1003至2013-22-1013號，御泉香山(包括該物業)總樓面面積合共約266,415.77平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的33份建築工程施工許可證第4419002010122800101號、4419002010122800201號、4419002010122800301號、4419002010122800401號、4419002010122800501號、4419002010122800601號、4419002010122800701號、4419002010122800801號、4419002010122800901號、4419002011072700301號、4419002011072700401號、4419002011072700501號、4419002011072700601號、4419002011072700701號、4419002011072700801號、4419002011072700901號、4419002012031200101號、4419002012031200201號、4419002012031200301號、4419002012031200401號、4419002012031200501號、4419002012031200601號、4419002013101700201號、4419002013101700301號、4419002013101700401號、4419002013101700501號、4419002013101700601號、4419002013101700701號、4419002013101700801號、4419002013101700901號、4419002013101701001號、4419002013101701101號及441900201512170101號，相關地方當局已批准御泉香山(包括該物業)總樓面面積合共約266,415.77平方米的工程施工。
6. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的七份預售許可證—東莞商房預證字第201200177號、201200110號、201200331號、201200062號、201300418號、20140030號及11東莞商房預證字第00104號，貴集團有權向買方出售御泉香山的部份(相當於總樓面面積合共約209,327.21平方米)。
7. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的兩份預售許可證—莞商房現證字第201200075號及201500027號，貴集團有權向買方出售御泉香山的部份(相當於總樓面面積合共約12,643.52平方米)。
8. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的33份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201207300002號、441900201207300011號、441900201207300013號、441900201207300016號至441900201207300021號、441900201405040007號至441900201405040009號、441900201405050023號至441900201405050025號、441900201409290004號、441900201409290006號、441900201409290007號、441900201409290011號、441900201409290013號、441900201409290016號、441900201508110015號、441900201703090001號至441900201703090008號、441900201703210008號、441900201703210009號及441900201909190012號，御泉香山(包括該物業)總樓面面積合共約266,415.77平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
9. 根據貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

| 組別         | 用途  | 總樓面面積<br>(平方米)   | 停車位數目      |
|------------|-----|------------------|------------|
| 第一組—持作出售   | 住宅  | 1,095.32         | —          |
|            | 零售  | 1,908.30         | —          |
|            | 停車位 | 11,218.84        | 918        |
| <b>總計：</b> |     | <b>14,222.46</b> | <b>918</b> |

10. 誠如貴集團所告知，該物業總樓面面積合共約1,329.80平方米的多個住宅單位、零售單位經已預售予多名第三方，總代價為人民幣9,557,300元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 據 貴集團告知，該物業之總樓面面積約577.00平方米的47個停車位須受長期租賃協議所規限。儘管該物業的有關部分並未獲合法及事實轉讓，但從有關部分獲得之款項已確認為收益。因此，吾等已將該等部分賦予無商業價值。
12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣18,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣100,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
13. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 東莞翡翠已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
  - b. 東莞翡翠已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟遺失的消防驗收、民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
  - c. 東莞翡翠有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東莞翡翠不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東莞翡翠不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞翡翠有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
14. 主要證書／批文的概要載列如下：

|                 |    |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同  | 有  |
| b. 建設用地規劃許可證    | 有  |
| c. 國有土地使用權證     | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證    | 有  |
| e. 建築工程施工許可證    | 有  |
| f. 預售許可證        | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 有  |

### 附錄三

### 物業估值報告

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別            | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------|
| 第一組 — 貴集團持作出售 | <u>128,100,000</u>         |
| 全部總計：         | <u><u>128,100,000</u></u>  |

估值證書

| 編號 | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                   | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|--|--|------------------------|--------------------------|
| 4. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>清溪鎮<br>青湖西路<br>南側的<br>城市山谷<br>的未售出部份<br><br>(城市山谷) | <p>青湖城市山谷位於中國廣東省東莞市清溪鎮青湖西路南側。該處公共交通便利。周邊環境有臨街商舖及工廠。</p> <p>青湖城市山谷佔據一幅土地佔地面積約59,664.70平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約148,775.33平方米的該項目於2016年至2018年竣工，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由青湖城市山谷的未售出單位組成，總樓面面積合共約8,429.70平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2081年5月18日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業的未售出單位處於空置狀態。 | 72,200,000               |

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同 — 日期為2010年11月18日的東國土出讓(市場)合[2010]第191號，東莞市翡翠半島房地產開發有限公司(「東莞翡翠」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授一幅佔地面積約59,664.70平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證 — 地字第2013-22-1003號，東莞翡翠已獲授前述佔地面積約59,664.70平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。

### 附錄三

### 物業估值報告

3. 根據國有土地使用權證 — 東府國用(2011)第特196號，東莞翡翠已獲授一幅佔地面積約59,664.70平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途的年期於2081年5月18日屆滿。
4. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的12份建設工程規劃許可證建字第2014-22-1001號至2014-22-1012號，青湖城市山谷(包括該物業)總樓面面積合共約148,775.33平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的12份建築工程施工許可證第4419002014061000201號、4419002014061000301號、4419002014061000401號、4419002014061000501號、4419002014061000601號、4419002014061000701號、4419002014061000801號、4419002014061000901號、4419002014061001001號、4419002014061001101號、4419002014061001201號及441900201601190401號，相關地方當局已批准青湖城市山谷(包括該物業)總樓面面積合共約148,775.33平方米的工程施工。
6. 根據份以東莞翡翠為受益人所發出的八預售許可證 — 東莞商房預證字第201400401號至201400404號、201400467號、201500146號、201500147號及201501062號，貴集團有權向買方出售青湖城市山谷的部份(相當於總樓面面積合共約114,053.64平方米)。
7. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的預售許可證 — 莞商房現證字第201800126號，貴集團有權向買方出售青湖城市山谷的部份(相當於總樓面面積合共約8,467.00平方米)。
8. 根據以東莞翡翠為受益人所發出的12份工程竣工驗收備案證書 — 建備證字第441900201606070002號至441900201606070004號、441900201606290003號至441900201606290008號、441900201806250010號、441900201806290010號及441900201807060001號，青湖城市山谷(包括該物業)總樓面面積合共約148,775.33平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
9. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

| 組別         | 用途  | 總樓面面積<br>(平方米)  | 停車位數目      |
|------------|-----|-----------------|------------|
| 第一組 — 持作出售 | 住宅  | 338.39          | —          |
|            | 零售  | 1,782.56        | —          |
|            | 停車位 | 6,308.75        | 497        |
|            | 總計： | <b>8,429.70</b> | <b>497</b> |

10. 誠如 貴集團所告知，該物業總樓面面積合共約338.39平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣3,573,640元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。
11. 據 貴集團告知，該物業之總樓面面積約1,260.75平方米的95個停車位須受長期租賃協議所規限。儘管該物業的有關部分並未獲合法及事實轉讓，但從有關部分獲得之款項已確認為收益。因此，吾等已將該等部分賦予無商業價值。

## 附錄三

## 物業估值報告

12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣100,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
13. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東莞翡翠已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 東莞翡翠已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
- c. 東莞翡翠有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東莞翡翠不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東莞翡翠不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞翡翠有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
14. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 建設用地規劃許可證 有
- c. 國有土地使用權證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 有
- g. 工程竣工驗收備案證書／表 有
15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別            | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------|
| 第一組 — 貴集團持作出售 | 72,200,000                 |
| 全部總計：         | <u>72,200,000</u>          |



估值證書

| 編號 | 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情                                | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|---|---|-------------------------------------|--------------------------|
| 5. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>樟木頭鎮<br>帝豪路西側<br>的滙景城市中心<br>的部份<br><br>(滙景城市中心) | <p>滙景城市中心位於帝豪路西側。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個公園。</p> <p>滙景城市中心佔據三幅總佔地面積約37,024.81平方米的土地，已經發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約169,987.61平方米的項目於2017年至2019年分階段落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由滙景城市中心的未售出單位組成，總樓面面積合共約44,820.93平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註10。</p> <p>該物業所獲授作住宅用途的土地使用權於2063年4月18日及2085年12月8日屆滿，而作商業用途的土地使用權則於2047年4月27日及2055年12月8日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業的未售出單位為空置，另該物業的餘下部份處於在建階段。 | 563,700,000              |

附註：

1. 根據東莞市樟木頭房地產開發總公司與 貴公司的間接全資附屬公司東莞市大喜房地產開發有限公司(「東莞大喜」)所訂立日期為2007年1月29日的土地使用權轉讓協議，已訂約將一幅佔地面積約20,962.20平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)轉讓予東莞大喜，年期於2063年4月18日屆滿，作住宅用途。土地出讓金合共為人民幣48,700,000元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

### 附錄三

### 物業估值報告

2. 根據兩份國有土地使用權出讓合同日期為2007年6月4日的東國土出讓(市場)合2007第17號及日期為2015年12月2日的東國土出讓(市場)合2015第121號，東莞大喜已訂約獲授兩幅佔地面積約16,061.72平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年，作商業用途的年期為40年。土地出讓金合共為人民幣96,900,000元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
3. 根據三份建設用地規劃許可證—地字第2010-18-10002號、2010-18-10003號及2015-18-1005號，東莞大喜已獲授前述佔地面積合共約37,024.82平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
4. 根據三份國有土地使用權證—東府國用(2004)第特540號、東府國用(2007)第特470號及東府國用(2016)第特20號，東莞大喜已獲授該三幅佔地面積合共約37,024.81平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途的年期於2063年4月18日及2085年12月8日屆滿，而作商業用途的年期則於2047年4月27日及2055年12月8日屆滿。
5. 根據以東莞大喜為受益人所發出的16份建設工程規劃許可證建字第2015-18-1007號至2015-18-1015號、2016-18-1036號、2016-18-1037號及2016-18-1019號至2016-18-1023號，滙景城市中心(包括該物業)總樓面面積合共約169,944.25平方米的建設工程已獲批准。
6. 根據以東莞大喜為受益人所發出的16份建築工程施工許可證第441900201510160901號、441900201510161001號、441900201510161101號、441900201510161201號、441900201510161301號、441900201510161401號、441900201510161501號、441900201510161601號、441900201510161701號、441900201610240201號、441900201610240301號、441900201610240401號、441900201610240501號、441900201610240601號、441900201612200101及441900201612200201號，相關地方當局已批准滙景城市中心(包括該物業)總樓面面積合共約169,944.25平方米的工程施工。
7. 根據以東莞大喜為受益人所發出的12份預售許可證—東莞商房預證字第201600365號、201600439號、201600440號、201600441號、201600457號、201601411號、201601416號、201700931號、201700932號、201700933號、201800213號及201800511號， 貴集團有權向買方出售滙景城市中心的部份(相當於總樓面面積合共約126,504.91平方米)。
8. 根據以東莞大喜為受益人所發出的兩份銷售許可證—東莞商房現證字第201800137號及201800155號， 貴集團有權向買方出售滙景城市中心的部分(相當於總樓面面積合共約8,159.80平方米)。
9. 根據以東莞大喜為受益人所發出的16份工程竣工驗收備案證書—建備證字第4441900201711140001號、441900201711140003號至441900201711140009號、441900201804180001號、441900201812250002號至441900201812250004號、441900201906110001號、441900201906120011號、441900201907080012號及44190020190708013號，滙景城市中心(包括該物業的未售出單位)總樓面面積合共約169,987.61平方米的建設已竣工並通過驗收檢查。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

| 組別         | 用途   | 總樓面面積<br>(平方米)   | 停車位數目      |
|------------|------|------------------|------------|
| 第一組 — 持作出售 | 住宅   | 2,162.01         | —          |
|            | 零售   | 21,494.44        | —          |
|            | 分層住宅 | 12,801.98        | —          |
|            | 停車位  | 8,362.50         | 669        |
|            | 小計：  | <b>44,820.93</b> | <b>669</b> |

11. 誠如 貴集團所告知，該物業第一組總樓面面積合共約2,645.06平方米的多個住宅單位、分層住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣41,003,793元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。

12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位、分層住宅單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣16,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣27,000元至人民幣39,000元、分層住宅單位每平方米人民幣10,000元至每平方米人民幣14,000元以及每個停車位的單價介乎人民幣84,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

13. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 東莞大喜已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；

b. 東莞大喜已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及

c. 東莞大喜有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已獲轉讓的物業部分而言，東莞大喜不再擁有有關物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約擬預售予不同訂約方的物業部分而言且相關所有權未獲轉讓，彼等不可自由轉讓、租賃、按揭或以其他方式由東莞大喜處置，除非有關合約被取消或從買方取得事先批文。此外，東莞大喜有權使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式合法處置上述地面樓宇以及其國有土地使用權證所訂明的土地使用期限內之相應土地使用權。

### 附錄三

### 物業估值報告

14. 主要證書／批文的概要載列如下：

|    |              |    |
|----|--------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同  | 有  |
| b. | 建設用地規劃許可證    | 有  |
| c. | 國有土地使用權證     | 有  |
| d. | 建設工程規劃許可證    | 有  |
| e. | 建築工程施工許可證    | 有  |
| f. | 預售許可證        | 部份 |
| g. | 工程竣工驗收備案證書／表 | 有  |

15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別            | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------|
| 第一組 — 貴集團持作出售 | <u>563,700,000</u>         |
| 全部總計：         | <u><u>563,700,000</u></u>  |

估值證書

| 編號 | 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情                   | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|---|--|------------------------|----------------------|
| 6. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>厚街鎮<br>北環路及莞太路<br>交界的世紀雙子<br>的未出售部份<br><br>(世紀雙子) | <p>世紀雙子位於北環路及莞太路交界。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有一個購物中心及多間臨街商舖。</p> <p>世紀雙子佔據三幅佔地面積約17,314.20平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約111,455.16平方米的該項目於2014落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由世紀雙子的未售出單位組成，總樓面面積合共約9,040.53平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2077年2月15日及2080年11月22日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業的未售出單位處於空置狀態。 | 115,700,000          |

附註：

1. 根據三份國有土地使用權出讓合同—日期為2007年2月16日的東國土出讓(市場)合[2007]第10號、日期為2010年1月28日的東國土出讓合改[2010]第11號及日期為2010年11月5日的東國土出讓(市場)合[2010]第187號，滙景集團有限公司(「滙景集團」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授三幅佔地面積約17,313.20平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為67年及70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2010-11-10003號，滙景集團已獲授前述佔地面積約17,335.357平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據三份國有土地使用權證—東府國用(1997)第特366號、東府國用(2007)第特288號及東府國用(2010)第特363號，滙景集團已獲授三幅佔地面積約17,314.2平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅用途的年期於2077年2月15日及2080年11月22日屆滿。
4. 根據以滙景集團為受益人所發出的建設工程規劃許可證建字第2010-11-1004號，世紀雙子(包括該物業)總樓面面積合共約111,455.1平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以滙景集團為受益人所發出的建築工程施工許可證第4419002011012100101號，相關地方當局已批准世紀雙子(包括該物業)總樓面面積合共約111,455.1平方米的工程施工。
6. 根據以滙景集團為受益人所發出之預售許可證—東莞商房預證字第201200104號，貴集團有權向買方出售世紀雙子的部份(相當於總樓面面積合共約78,830.56平方米)。
7. 根據以滙景集團為受益人所發出之銷售許可證—莞商房現證字第201600003號，貴集團有權向買方出售世紀雙子的部份(相當於總樓面面積合共約6,934.67平方米)。
8. 根據以滙景集團為受益人所發出的兩份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201501050001號及441900201504300020號，世紀雙子(包括該物業)總樓面面積合共約111,455.16平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
9. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

| 組別       | 用途         | 總樓面面積<br>(平方米)  | 停車位數目      |
|----------|------------|-----------------|------------|
| 第一組—持作出售 | 住宅         | 546.23          | —          |
|          | 零售         | 1,558.63        | —          |
|          | 停車位        | 6,935.67        | 575        |
|          | <b>總計：</b> | <b>9,040.53</b> | <b>575</b> |

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展/大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣17,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣18,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣140,000元至人民幣160,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

## 附錄三

## 物業估值報告

11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
  - b. 滙景集團已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
  - c. 滙景集團有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，滙景集團不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則滙景集團不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，滙景集團有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 建設用地規劃許可證 有
  - c. 國有土地使用權證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 有
  - g. 工程竣工驗收備案證書／表 有
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別            | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------|
| 第一組 — 貴集團持作出售 | 115,700,000                |
| 全部總計：         | <u>115,700,000</u>         |

### 估值證書

| 編號 | 物業                                      | 概況及年期  | 佔用詳情   | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|---|--|--|----------------------|
| 7  | 位於中國廣東省東莞市厚街鎮北環路及莞太路交界的滙景城<br><br>(滙景城) | <p>滙景城位於北環路及莞太路交界。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有一個購物中心及多間臨街商舖。</p> <p>滙景城佔據三幅佔地面積約17,314.20平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目內一個名為世紀雙子的購物中心。該項目於2014年落成，於估值日期處於持作投資狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由一幢四層高的購物中心組成，總樓面面積合共約25,779.78平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2077年2月15日及2080年11月22日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業若干部分已出租予若干第三方，以作零售用途，餘下部分處於空置狀態。(有關詳情請參閱附註2)。 | 339,600,000          |

附註：

1. 根據13份不動產權證—粵房地權證莞字第1600869663號至1600869673號、1600869685號及1600869686號，滙景集團有限公司(「滙景集團」，貴公司的間接全資附屬公司)已獲授一幅佔地面積約17,314.20平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，年期於2077年2月15日及2080年11月22日屆滿。而總樓面面積合共約25,779.18平方米的物業由滙景集團擁有，作非住宅用途。
2. 根據各個租賃協議，該物業的各個零售單元可出租面積約為7,933.05平方米，出租予不同的第三方，租期各不相同，屆滿日期介乎2021年5月31日及2033年5月31日之間。於估值日期的每月租金總額約為人民幣320,615.28元(不包括管理費、水電費及其他雜項開支)。



### 附錄三

### 物業估值報告

3. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

| 組別         | 用途         | 總樓面面積<br>(平方米)   | 停車位數目    |
|------------|------------|------------------|----------|
| 第二組 — 持作投資 | 零售         | 25,779.78        | —        |
|            | <b>總計：</b> | <b>25,779.78</b> | <b>—</b> |

4. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

a. 吾等考慮現有租賃協議的實際租金，識別並分析與物業具有類似特征之地區的若干相關租金證據。該等可資比較零售單位的單位租金介乎每日每平方米人民幣3.3元至人民幣4.3元；吾等亦參考 貴集團編製的預測現金流量及該地區可資比較購物中心的經營數據。吾等所採納的主要假設概述如下：

- i. 第一年平均市場每日租金(人民幣/平方米)：3.57
- ii. 穩定增長率：3%
- iii. 貼現率：8%
- iv. 終值資本化率：5%

5. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 附註2所述的租賃協議合法有效。

6. 主要證書/批文的概要載列如下：

|                 |   |
|-----------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同  | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證    | 有 |
| c. 國有土地使用權證     | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證    | 有 |
| e. 建築工程施工許可證    | 有 |
| f. 預售許可證        | 有 |
| g. 工程竣工驗收備案證書/表 | 有 |

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別            | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------|
| 第二組 — 貴集團持作投資 | 339,600,000                |
| <b>全部總計：</b>  | <b>339,600,000</b>         |

### 估值證書

| 編號 | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情   | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|--|---|--|--------------------------|
| 8. | 位於中國廣東省<br>東莞市<br>厚街鎮<br>北環路東北側的<br>中央華府<br>的未出售部份<br><br>(中央華府) | <p>中央華府位於東莞市厚街鎮北環路東北側。該處擁有豐富的社區設施。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>中央華府佔據一幅佔地面積合共約18,913.60平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約79,029.58平方米的該項目於2011年落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由中央華府的未售出單位組成，總樓面面積約5,516.60平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註10。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2078年1月29日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業部分處於空置狀態。餘下部分則出租予若干第三方作零售用途。(詳情請參閱附註9。) | 110,100,000              |

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同一日期為2007年11月29日的東國土出讓(市場)合[2007]第44號，東莞市滙景房地產開發有限公司(「東莞滙景房地產開發」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授一幅佔地面積約18,913平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2008-11-10009號，東莞滙景房地產開發已獲授前述佔地面積約18,938.67平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證—東府國用(2008)第特104號，東莞滙景房地產開發已獲授一幅佔地面積約18,913.60平方米的地塊的土地使用權，作住宅用途的年期於2078年1月29日屆滿。
4. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的四份建設工程規劃許可證建字第2008-11-10038號、2008-11-10039號、2008-11-10040號及2008-11-10041號，總樓面面積約79,029.58平方米的部份已獲批准進行建設。
5. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的四份建築工程施工許可證第419002010041400101號、419002010041400201號、419002010041400301號及419002010041400401號，相關地方當局已批准中央華府總樓面面積約79,029.58平方米的工程施工。
6. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出之預售許可證-10東莞商房預證字第00056號，貴集團有權向買方出售中央華府的住宅單位(相當於總樓面面積合共約57,547.89平方米)。
7. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的兩份預售許可證—莞商房現證字第201200029號及201200030號，貴集團有權向買方出售中央華府的零售單位及電單車位(相當於總樓面面積合共約8,910.83平方米)。
8. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的四份工程竣工驗收備案證書—建備證字第441900201111210001號及441900201111210002號至441900201111210004號，中央華府總樓面面積合共約79,029.58平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
9. 根據各個租賃協議，該物業的各個零售單元總可出租面積約為799.00平方米，出租予不同的第三方，租期各不相同，屆滿日期介乎2022年9月14日及2024年4月9日之間。於估值日期的每月租金總額約為人民幣55,172元(不包括管理費、水電費及其他雜項開支)。
10. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

| 組別       | 用途  | 總樓面面積<br>(平方米)  | 停車位數目    |
|----------|-----|-----------------|----------|
| 第一組—持作出售 | 零售  | 5,504.60        | —        |
|          | 停車位 | 12.00           | 1        |
|          | 總計： | <b>5,516.60</b> | <b>1</b> |

11. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積為約798.97平方米的各個零售單位已預售予各位第三方，總代價為人民幣15,979,400元。該物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部份的訂約價。

## 附錄三

## 物業估值報告

12. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的零售單位及停車位。該等可資比較物業的零售單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣140,000元至人民幣180,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
13. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 根據滙景集團發出的指示，該物業已通過環境保護驗收，但環境保護驗收文件已遺失。根據律師與東莞市環境保護局工作人員的面談結果，該物業已依照法律法規完成環境保護程序；
- c. 滙景集團已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟上文所述遺失的環境保護驗收、民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
- d. 滙景集團有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，滙景集團不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則滙景集團不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，滙景集團有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
- e. 附註9所述的租賃協議合法有效。
14. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 建設用地規劃許可證 有
- c. 國有土地使用權證 有
- d. 建設工程規劃許可證 有
- e. 建築工程施工許可證 有
- f. 預售許可證 有
- g. 工程竣工驗收備案證書／表 有
15. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別            | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------|
| 第一組 — 貴集團持作出售 | 110,100,000                |
| 全部總計：         | <u>110,100,000</u>         |

### 估值證書

| 編號 | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情             | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|----|--|--|------------------|----------------------|
| 9. | 位於中國廣東省<br>東莞市<br>厚街鎮<br>北環路東北側的<br>滙景華府及<br>滙景銀座<br>的未出售部份<br><br>(滙景華府及滙景銀座) | <p>滙景華府及滙景銀座位於東莞市厚街鎮北環路東北側。該處擁有豐富的社區設施。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>滙景華府及滙景銀座佔據三幅佔地面積合共約38,000.60平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約176,748.50平方米的該項目於2008年落成，當中尚未售出的部份（「未售出單位」）於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由滙景華府及滙景銀座的未售出單位組成，總樓面面積約1,021.67平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2074年12月9日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業處於空置狀態。 | 12,700,000           |

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同一日期為2004年12月28日的東國土出讓(市場)合[2004]第51號，東莞市滙景房地產開發有限公司（「東莞滙景房地產開發」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授一幅佔地面積約38,216平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權），自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

## 附錄三

## 物業估值報告

2. 根據建設用地規劃許可證 — 第2005-11-10001號，東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹貿易有限公司（「東莞市祥虹」）已獲授前述佔地面積約41,961.90平方米的地塊（包括該物業）的規劃許可。
3. 根據三份國有土地使用權證 — 東府國用(2005)第特21-1號至21-3號，東莞滙景房地產開發已獲授一幅佔地面積合共約38,000.6平方米的地塊的土地使用權，作住宅用途的年期於2074年12月9日屆滿。
4. 根據以東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹為受益人所發出的五份建設工程規劃許可證第2005-11-10017號、2005-11-10018號及2005-11-10057號至2005-11-10059號，滙景華府及滙景銀座（包括該物業）總樓面面積合共約176,748.50平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹為受益人所發出的五份建築工程施工許可證第441900200506140301號、441900200506140401號、441900200506140601號、441900200506140701號及441900200506140801號，相關地方當局已批准滙景華府及滙景銀座總樓面面積合共約176,748.50平方米的工程施工。
6. 根據以東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹為受益人所發出的三份預售許可證 — 東莞商房預證字第00177號、00185號及00219號，貴集團有權向買方出售滙景華府的部份（相當於總樓面面積合共約151,764平方米）。
7. 根據以東莞滙景房地產開發及東莞市祥虹為受益人所發出的五份工程竣工驗收備案證書 — 建備證字第441900200612250002號、441900200612250003號及441900200809280006號至441900200809280008號，滙景華府及滙景銀座總樓面面積合共約176,748.50平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
8. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

| 組別         | 用途  | 總樓面面積<br>(平方米)  | 停車位數目     |
|------------|-----|-----------------|-----------|
| 第一組 — 持作出售 | 零售  | 200.67          | —         |
|            | 停車位 | 821.00          | 69        |
|            | 總計： | <u>1,021.67</u> | <u>69</u> |

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈（大廈狀況及設施與標的物業相若）內於2018年及2019年成交的零售單位及停車位。該等可資比較物業的零售單位的單價介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣23,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣120,000元至人民幣130,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

### 附錄三

### 物業估值報告

10. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
  - b. 根據滙景集團發出的指示，該物業已通過環境保護驗收，但環境保護驗收文件已遺失。根據律師與東莞市環境保護局工作人員的面談結果，該物業已依照法律法規完成環境保護程序；
  - c. 滙景集團已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟上文所述遺失的環境保護驗收、民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及
  - d. 滙景集團有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，滙景集團不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則滙景集團不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，滙景集團有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
11. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 建設用地規劃許可證 有
  - c. 國有土地使用權證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 有
  - g. 工程竣工驗收備案證書／表 有
12. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別            | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------|
| 第一組 — 貴集團持作出售 | 12,700,000                 |
| 全部總計：         | <u>12,700,000</u>          |

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情          | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|--|---|---------------|----------------------|
| 10. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>厚街鎮北環路<br>西南側的名為厚街鎮<br>寶屯村地塊兩幅地塊<br><br>(厚街鎮寶屯村地塊) | <p>該物業位於東莞市厚街鎮北環路西南側。該處擁有豐富的社區設施。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>該物業佔據兩幅佔地面積約10,722.10平方米的土地。誠如貴集團所告知，於估值日期，該項目尚未動工，且該項目亦無明確規劃</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2036年12月19日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業為荒地。 | 187,600,000          |

附註：

1. 根據東莞市秦莞經濟開發有限公司與 貴公司的間接全資附屬公司東莞市海亞貿易有限公司(「東莞海亞」)所訂立日期均為2003年12月25日的兩份土地使用權轉讓協議，已訂約將兩幅佔地面積約10,722.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)轉讓予東莞海亞，年期於2036年12月19日屆滿，作商業用途。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據兩份國有土地使用權證—東府國用(2003)第特743號及744號，東莞海亞已獲授兩幅佔地面積合共約10,722.10平方米的地塊的土地使用權，作商業用途的年期於2036年12月19日屆滿。
3. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質(如性質、用途、佔地面積、發展藍圖及交通便利程度)的各種相關土地銷售證據。所選定的可資比較物業為位於標的物業類近地區內於2017年及2019年期間成交的商業土地。該等可資比較地盤的單價(按建築面積計)介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣19,000元，作商業用途。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。



### 附錄三

### 物業估值報告

4. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

東莞海亞已取得合法有效的國有土地使用權證，並有權根據國有土地使用權證使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置相應的土地使用權。

5. 主要證書／批文的概要載列如下：

|                 |     |
|-----------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同  | 有   |
| b. 建設用地規劃許可證    | 不適用 |
| c. 國有土地使用權證     | 有   |
| d. 建設工程規劃許可證    | 不適用 |
| e. 建築工程施工許可證    | 不適用 |
| f. 預售許可證        | 不適用 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 不適用 |

6. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別                 | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|--------------------|----------------------------|
| 第四組 — 貴集持有作未來開發的物業 | <u>187,600,000</u>         |
| 全部總計：              | <u><u>187,600,000</u></u>  |

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情             | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|--|---|------------------|--------------------------|
| 11. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>東城區東城中路<br>東側的帝景峰的<br>未售出部份<br><br>(帝景峰) | <p>帝景峰位於東莞市東城區東城中路東側。該處擁有豐富的社區設施。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>帝景峰佔據兩幅佔地面積合共約12,239.58平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約50,357.75平方米的該項目於2009年落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由未售出單位組成，總樓面面積約326.85平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註9。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於2064年6月24日及2072年6月2日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業處於空置狀態。 | 3,200,000                |

附註：

1. 根據東莞市東城區房地產開發有限公司與 貴公司的間接全資附屬公司東莞市滙景房地產開發有限公司(「東莞滙景房地產開發」)所訂立日期為2005年12月30日的兩份土地使用權轉讓協議，已訂約將兩幅佔地面積合共約12,239.58平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)轉讓予東莞滙景房地產開發，年期於2064年6月24日及2072年6月2日屆滿，作住宅用途。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證一地字第200722001號，東莞滙景房地產開發已獲授前述佔地面積合共約16,735平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。

### 附錄三

### 物業估值報告

3. 根據兩份國有土地使用權證 — 東府國用(2002)第特408號及410號，東莞滙景房地產開發已獲兩幅佔地面積合共約12,239.58平方米的地塊的土地使用權，作住宅用途的年期於2064年6月24日及2072年6月2日屆滿。
4. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的建設工程規劃許可證第A2007261號，帝景峰(包括該物業)總樓面面積合共約50,357.75平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的建築工程施工許可證第4419002008031900301號，相關地方當局已批准帝景峰總樓面面積合共約50,357.75平方米的工程施工。
6. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的兩份預售許可證 — 東莞商房預證字第00222號及00272號，貴集團有權向買方出售帝景峰的部份(相當於總樓面面積合共約31,691平方米)。
7. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的兩份銷售許可證 — 莞商房現證字第20090004號及20090010號，貴集團有權向買方出售帝景峰的部份(相當於總樓面面積合共約6,973平方米)。
8. 根據以東莞滙景房地產開發為受益人所發出的工程竣工驗收備案證書 — 建備證字第441900200909160003號，帝景峰總樓面面積合共約50,357.75平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
9. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

| 組別         | 用途  | (規劃)總樓面面積<br>(平方米) | 停車位數目     |
|------------|-----|--------------------|-----------|
| 第一組 — 持作出售 | 停車位 | 326.85             | 22        |
|            | 總計： | <u>326.85</u>      | <u>22</u> |

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展/大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的停車位。該等可資比較物業的每個停車位的單價介乎人民幣120,000元至人民幣180,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 滙景集團已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
  - b. 滙景集團已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文以及民防物業竣工驗收除外；及

## 附錄三

## 物業估值報告

- c. 滙景集團有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，滙景集團不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則滙景集團不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東莞滙景房地產開發有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。

12. 主要證書／批文的概要載列如下：

- |                 |   |
|-----------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同  | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證    | 有 |
| c. 國有土地使用權證     | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證    | 有 |
| e. 建築工程施工許可證    | 有 |
| f. 預售許可證        | 有 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 有 |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別            | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------|
| 第一組 — 貴集團持作出售 | 3,200,000                  |
| 全部總計：         | <u>3,200,000</u>           |

估值證書

| 編號  | 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情              | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元                                   |
|-----|---|---|-------------------|--|
| 12. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>虎門鎮<br>高科一路北側與<br>高科三路南側之間的<br>虎門濱海城<br><br>(虎門濱海城) | <p>虎門濱海城位於虎門鎮高科一路北側與高科三路南側之間。該處擁有豐富的社區設施。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>虎門濱海城佔據一幅佔地面積約37,406.80平方米的土地，將發展為住宅及商業發展項目。於估值日期，該項目正在建設中，並計劃於2019年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，該項目的總樓面面積將合共約為121,556.06平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由整個虎門濱海城項目組成。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣570,100,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣407,700,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2086年5月15日屆滿，而作商業用途的年期則於2056年5月15日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業處於在建中狀態。 | 1,591,900,000<br><br>( 貴集團應估權益(98%)：<br>1,560,062,000) |

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同一日期為2016年5月16日的東國土資出讓改(三舊)合[2016]第20號，東莞市虎門萬方物業有限公司(「東莞萬方」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授一幅佔地面積約37,406.80平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，當中作住宅用途的年期為70年，作商業用途的年期則為40年。土地出讓金合共為人民幣39,277,140元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證一 地字第2018-03-1003號，東莞萬方已獲授前述佔地面積約37,406.80平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據不動產權證一 粵(2018)東莞不動產權第0132770號，東莞萬方已獲授一幅佔地面積約37,406.80平方米的地塊的土地使用權，當中作住宅用途的年期為70年，於2086年5月15日屆滿，而作商業用的年期則為50年，於2056年5月15日屆滿。
4. 根據以東莞萬方為受益人所發出的12份建設工程規劃許可證建字第2018-03-1030號至2018-03-1041號，虎門濱海城(包括該物業)總樓面面積合共約121,556.06平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東莞萬方為受益人所發出的12份建築工程施工許可證第44190020180727101號、44190020180727201號、44190020180727301號、44190020180727401號、44190020180727501號、44190020180727601號、44190020180727701號、44190020180727801號、44190020180727901號、441900201807271001號、441900201807271101號及441900201807271201號，相關地方當局已批准虎門濱海城總樓面面積合共約121,556.06平方米的工程施工。
6. 根據以東莞萬方為受益人所發出的九份預售許可證一 東莞商房預證字第201800704號、201800705號、201900031號、201900087號、201900156號、201900190號、201900259號至201900261號，貴集團有權向買方出售虎門濱海城的部份(相當於總樓面面積合共約92,684.45平方米)。
7. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

| 組別        | 用途      | 規劃                |            |
|-----------|---------|-------------------|------------|
|           |         | 總樓面面積<br>(平方米)    | 停車位數目      |
| 第三組一持有開發中 | 住宅      | 89,256.12         | —          |
|           | 零售      | 3,428.33          | —          |
|           | 停車位     | 9,362.50          | 749        |
|           | 附屬設施/其他 | 19,509.11         | —          |
|           | 總計：     | <u>121,556.06</u> | <u>749</u> |

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積合共約61,878.29平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,214,025,392元。該物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部份的訂約價。
9. 假設該物業的未竣工部份於估值日期已竣工，其市值估計將約為人民幣1,947,000,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣24,000元至人民幣28,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣90,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東莞萬方已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 東莞萬方已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟民防物業建設批文除外；及
- c. 東莞萬方有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就東莞萬方尚未取得預售許可證的餘下物業部分而言，東莞萬方不得進行預售。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- |                 |    |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同  | 有  |
| b. 建設用地規劃許可證    | 有  |
| c. 國有土地使用權證     | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證    | 有  |
| e. 建築工程施工許可證    | 有  |
| f. 預售許可證        | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 無  |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別            | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------|
| 第三組一 貴集團持有開發中 | 1,591,900,000              |
| 全部總計：         | <u>1,591,900,000</u>       |

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情             | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|--|---|------------------|----------------------|
| 13. | 位於中國<br>廣東省<br>河源市<br>源城區<br>沿江西路西側與緯<br>十五路南側之間的<br>外灘8號的部份<br><br>(外灘8號) | <p>外灘8號位於中國廣東省河源市源城區沿江西路西側與緯十五路南側之間。該處擁有豐富的社區設施。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個購物商場。</p> <p>外灘8號佔據三幅佔地面積合共約60,007.00平方米的土地，已發展為住宅商業綜合體項目。總樓面面積合共約216,030.00平方米的該項目於2018年及2019年落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。</p> <p>於估值日期，該物業由外灘8號未售出單位組成，總樓面面積合共為19,200.77平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2086年1月20日屆滿，而作商業用途的年期則於2056年1月20日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業處於空置狀態。 | 127,800,000          |

附註：

1. 根據日期為2016年1月20日的國有土地使用權出讓合同第441602-2016-50號，河源市滙景房地產發展有限公司(「河源市滙景房地產」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授一幅佔地面積約60,007.00平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，當中作住宅用途的年期為70年，作商業用途的年期則為40年。土地出讓金合共為人民幣180,021,000元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。



### 附錄三

### 物業估值報告

2. 根據三份建設用地規劃許可證—地字第441600201600133號至441600201600135號，河源市滙景房地產已獲授前述佔地面積合共約60,007平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據三份不動產權證—粵(2017)河源市不動產權第0035104號、01788號及01789號，河源市滙景房地產已獲授三幅佔地面積約60,007.00平方米的地塊的土地使用權，當中作住宅用途的年期於2086年1月20日屆滿，而作商業用的年期則於2056年1月20日屆滿。
4. 根據以河源市滙景房地產為受益人所發出的八份建設工程規劃許可證建字第441600201600173號至441600201600176號、441600201600316號至441600201600318號及441600201700038號，外灘8號(包括該物業)總樓面面積合共約204,883.47平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以河源市滙景房地產為受益人所發出的六份建築工程施工許可證第4416012016072703201號、4416012016072703301號、4416012016072703401號、4416012017022700901(補)號、4416012017022701001號及4416012017031701401(補)號，相關地方當局已批准外灘8號總樓面面積合共約216,030.00平方米的工程施工。
6. 根據以河源市滙景房地產為受益人所發出的10份預售許可證—河市區預許第201644號至201646號、201663號、201678號、2017019號、2017030號、2017054號、2017085號及2017089號，貴集團有權向買方出售外灘8號的部份(相當於總樓面面積合共約163,024.48平方米)。
7. 根據以河源市滙景房地產為受益人所發出的日期分別為2018年3月29日、2018年12月25日及2019年5月8日的六份建築工程竣工驗收表，外灘8號總計樓面面積合共約216,030.00平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
8. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

| 組別       | 用途         | 總樓面面積<br>(平方米)   | 停車位數目        |
|----------|------------|------------------|--------------|
| 第一組—持作出售 | 住宅         | 2,583.82         | —            |
|          | 零售         | 2,294.23         | —            |
|          | 停車位        | 14,322.72        | 1,126        |
|          | <b>總計：</b> | <b>19,200.77</b> | <b>1,126</b> |

9. 據 貴集團告知，該物業總樓面面積約為648.72平方米的多個停車位已預售予多個第三方，總代價為人民幣3,532,710元。該物業的有關部分並非合法及虛擬轉讓，因此吾等已將該等單位包括在吾等的估值中。在達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已計及該物業有關部分的訂約價格。
10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展/大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣7,500元至人民幣9,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣60,000元至人民幣80,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

### 附錄三

### 物業估值報告

11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 河源市滙景房地產已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
  - b. 河源市滙景房地產已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證；及
  - c. 河源市滙景房地產有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，河源市滙景房地產不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則河源市滙景房地產不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，河源市滙景房地產有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
  - b. 建設用地規劃許可證 有
  - c. 國有土地使用權證 有
  - d. 建設工程規劃許可證 有
  - e. 建築工程施工許可證 有
  - f. 預售許可證 部分
  - g. 工程竣工驗收備案證書／表 有
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別            | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------|
| 第一組 — 貴集團持作出售 | 127,800,000                |
| 全部總計：         | <u>127,800,000</u>         |

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                          | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|--|--|-------------------------------|----------------------|
| 14. | 位於中國<br>廣東省<br>河源市<br>東源縣<br>東源大道西側的<br>九里灣花園<br><br>(九里灣花園) | <p>九里灣位於東源縣東源大道西側。周邊環境為新開發地區，公共設施及社區設施仍在開發中。</p> <p>九里灣佔據15幅佔地面積合共約273,500.07平方米的土地，將發展為住宅及商業發展項目。</p> <p>於估值日期，該項目有部份處於在建狀態(「在建工程」)，預定於2019年9月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的總樓面面積將合共約為403,654.01平方米。於估值日期，該項目餘下總樓面面積容積率約274,095.76平方米的部份(「荒地」)的建設尚未動工。</p> <p>於估值日期，該物業由九里灣的在建工程及裸地組成。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,488,000,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣494,600,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，當中作住宅用途的年期於2085年5月29日及2088年8月31日屆滿，而作商業用途的年期則於2055年5月29日及2058年8月31日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業有部份處於在建階段。該物業有部份為荒地。 | 2,531,200,000        |

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 根據四份日期分別為2015年5月29日及2018年8月31日的國有土地使用權出讓合同第441625-2015-000141號441625-2018-000309號至441625-2018-000311號，東源縣東江水鄉隆和投資發展有限公司（「東江水鄉隆和」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授四幅佔地面積合共約273,500平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權），自土地交付日期起計，當中作住宅用途的年期為70年，作商業用途的年期為40年。土地出讓金合共為人民幣377,429,000元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據14份建設用地規劃許可證—地字第441625201500161號至441625201500164號及441625201800436號至441625201800446號，東江水鄉隆和已獲授前述佔地面積合共約273,500.07平方米的地塊的規劃許可。
3. 根據四份國有土地使用權證—東府國用(2015)第5881號至5884號，以及11份不動產權證—粵(2018)東源縣不動產權第0008291號至0008301號，東江水鄉隆和（貴集團的間接全資附屬公司）已獲授15幅佔地面積合共約273,500.07平方米的地塊的土地使用權，當中作住宅用途的年期於2085年5月29日及2088年8月31日屆滿，而作商業用的年期則於2055年5月29日及2058年8月31日屆滿。
4. 根據以東江水鄉隆和為受益人所發出的20份建設工程規劃許可證建字第441625201800333號至441625201800352號，九里灣（包括該物業）總樓面面積合共約281,688.48平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以東江水鄉隆和為受益人所發出的四份建築工程施工許可證第441625201811300101號、441625201812040101號、441625201812100101號及441625201908220101號，相關地方當局已批准九里灣（包括該物業）總樓面面積合共約403,654.01平方米的工程施工。
6. 根據以東江水鄉隆和為受益人所發出的13份預售許可證—東預許第2018032號至2018034號、2018039號、2018040號、2019012號至2019014號、2019017號、2019020號、2019023號、2019025號及2019026號，貴集團有權向買方出售九里灣的部份（相當於總樓面面積合共約224,314.09平方米）。
7. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

| 組別        | 用途      | 規劃                |              |
|-----------|---------|-------------------|--------------|
|           |         | 總樓面面積<br>(平方米)    | 停車位數目        |
| 第三組—持有開發中 | 住宅      | 311,293.77        | —            |
|           | 零售／濕貨市場 | 6,897.50          | —            |
|           | 停車位     | 31,925.00         | 2,554        |
|           | 附屬設施／其他 | 53,537.74         | —            |
|           | 總計：     | <b>403,654.01</b> | <b>2,554</b> |

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總樓面面積合共約76,932.23平方米的多個樓宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣525,687,044元。物業的有關部分並未合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部分的訂約價。

## 附錄三

## 物業估值報告

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質(如性質、用途、佔地面積、發展藍圖及交通便利程度)的各種相關土地銷售證據。所選定的可資比較物業為位於標的物業類近地區內於2018年及2019年之間成交的商業土地。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣4,800元，作住宅用途。在得出該物業單位的假設樓面價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
  - b. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣60,000元至人民幣80,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
10. 估計在建中部分物業的市價於估值日期約為人民幣2,674,000,000元(猶如已於估值日期已完成)。
11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東江水鄉隆和已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
  - b. 東江水鄉隆和已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證；及
  - c. 東江水鄉隆和有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，東江水鄉隆和不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則東江水鄉隆和不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，東江水鄉隆和有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- |                 |    |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同  | 有  |
| b. 建設用地規劃許可證    | 有  |
| c. 國有土地使用權證     | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證    | 部份 |
| e. 建築工程施工許可證    | 部份 |
| f. 預售許可證        | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 無  |

### 附錄三

### 物業估值報告

13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別                 | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元)  |
|--------------------|-----------------------------|
| 第三組 — 貴集團持有開發中     | 1,344,400,000               |
| 第四組 — 貴集持有作未來開發的物業 | <u>1,186,800,000</u>        |
| 全部總計：              | <u><u>2,531,200,000</u></u> |

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情          | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元                                   |
|-----|--|--|---------------|--|
| 15. | 位於中國<br>廣東省<br>河源市<br>東源縣<br>東源大道東側的<br>東江畫廊<br><br>(東江畫廊) | <p>東江畫廊位於中國廣東省河源市東源縣東源大道東側。周邊環境為新開發地區，公共設施及社區設施仍在開發中。</p> <p>東江畫廊佔據14幅佔地面積合共約306,353.33平方米的土地，將發展為一個總樓面面積的容積率約612,706.66平方米的住宅及商業發展項目。</p> <p>誠如 貴集團所告知，於估值日期，該項目尚未動工。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2060年4月18日及2061年12月4日屆滿，而作商業用途及旅遊用途的年期則於2050年4月18日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業為荒地。 | 2,300,200,000<br><br>( 貴集團應佔權益(80%)：<br>1,840,160,000) |

附註：

1. 根據10份日期為2010年4月3日的十份國有土地使用權出讓合同第441625-2010-000061號至441625-2010-000070號，東源縣東江水鄉實業有限公司(「東江水鄉實業」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授11幅佔地面積合共約247,000平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作商業及住宅用途，年期為50年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據東源縣地產公司與東源縣雅園物業投資有限公司(「雅園物業」，貴公司的間接非全資附屬公司)所簽訂日期為2011年11月20日的土地使用權轉讓協議，一幅佔地面積約19,353.33平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)已訂約轉讓予雅園物業，作商業及住宅用途。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。

### 附錄三

### 物業估值報告

3. 根據兩份日期為2012年12月5日的國有土地使用權出讓合同，東源縣東江畫廊旅遊發展有限公司(「東江旅遊」)已訂約獲授兩幅佔地面積合共約40,000平方米的土地的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作旅遊用途的年期為40年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
4. 根據11份建設用地規劃許可證—地字第441625201000088號至441625201000097號，東江水鄉實業已獲授前述佔地面積合共約247,000平方米的地塊其中部份的規劃許可。根據建設用地規劃許可證—地字第441625201100610號，雅園物業已獲授前述佔地面積合共約19,353.33平方米的地塊其中部份的規劃許可。根據兩份建設用地規劃許可證—地字第441625201000072號及441625201200947號，東江旅遊已獲授前述佔地面積合共約40,000平方米的地塊其中部份的規劃許可。
5. 根據11份國有土地使用權證—東府國用(2010)第1729號至1736號、1784號及東府國用(2013)第4790號及4791號，東江水鄉實業已獲授11幅佔地面積合共約247,000平方米的地塊的土地使用權，當中作住宅用途的年期於2060年4月18日屆滿，而作商業用途的年期則於2050年4月18日屆滿。根據國有土地使用權證—東府國用(2011)第2446號，雅園物業已獲授一幅佔地面積約19,353.33平方米的地塊的土地使用權，作住宅用途的年期於2061年12月4日屆滿。根據兩份國有土地使用權證—東府國用(2010)第1738號及1739號，東江旅遊已獲授兩幅佔地面積約40,000平方米的地塊的土地使用權，作住宅用途的年期於2061年12月4日屆滿。
6. 東江旅遊的股份轉讓尚未完成，吾等並無賦予東江旅遊所獲授的兩幅地塊任何商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為，假設轉讓經已完成，且該兩幅地塊可自由轉讓，該兩幅地塊於估值日期的市值將為人民幣92,500,000元。
7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - a. 吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類近特質(如性質、用途、佔地面積、發展藍圖及交通便利程度)的各種相關土地銷售證據。所選定的可資比較物業為位於標的物業類近地區內於2018年及2019年之間成交的商業土地。該等可資比較地盤的樓面價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣4,800元，作住宅用途。在得出該物業單位的假設樓面價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
8. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 東江水鄉實業及雅園物業已取得合法有效的國有土地使用權證，並有權根據國有土地使用權證使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置相應的土地使用權。
  - b. 附註6所述的股份轉讓為合法有效。



### 附錄三

### 物業估值報告

9. 主要證書／批文的概要載列如下：

|    |              |   |
|----|--------------|---|
| a. | 國有土地使用權出讓合同  | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證    | 有 |
| c. | 國有土地使用權證     | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證    | 無 |
| e. | 建築工程施工許可證    | 無 |
| f. | 預售許可證        | 無 |
| g. | 工程竣工驗收備案證書／表 | 無 |

10. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別                 | 於估值日期在現況下的市值<br>(人民幣元) | 於估值日期的參考市值<br>(就並無恰當業權證明的物業而言)<br>(人民幣元) |
|--------------------|------------------------|--|
| 第四組 — 貴集持有作未來開發的物業 | 2,300,200,000          | —  |
| 第五組 — 貴集團將予收購      | —                      | 92,500,000                               |
| 全部總計：              | <u>2,300,200,000</u>   | <u>92,500,000</u>                        |

估值證書

| 編號  | 物業  | 概況及年期  | 估用詳情                              | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|---|--|-----------------------------------|----------------------|
| 16. | 位於中國<br>安徽省<br>合肥市<br>高新區<br>望江西路與創新大道<br>交界的合肥滙景城市中<br>心<br><br>(合肥滙景城市中心) | <p>合肥滙景城市中心位於望江西路與創新大道交界處。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及一個創新工業園。</p> <p>合肥滙景城市中心佔據一幅佔地面積約37,778.89平方米的土地，將發展為住宅商業綜合體項目。該項目其中總樓面面積合共約88,883.51平方米的部份於2018年落成，當中尚未售出的部份(「未售出單位」)於估值日期處於空置待售狀態。於估值日期，該項目的部份處於在建狀態(「在建工程」)，預定於2020年2月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的總樓面面積將合共約為272,657.91平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由合肥滙景城市中心的未售出單位及在建工程組成，已竣工及規劃總樓面面積合共約296,137.27平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註8。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,694,000,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣950,500,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2082年6月17日屆滿，而作商業及寫字樓用途的年期則於2052年6月17日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業的未售出單位為空置，另該物業有部份處於在建階段。 | 2,201,600,000        |

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 根據於2012年5月18日至2013年6月21日期間所簽訂的國有土地使用權出讓合同（日期為2012年5月18日的合地高新經營2012第56號及四份補充協議，合肥富華置業有限公司（「合肥富華」，貴公司的間接全資附屬公司）已訂約獲授一幅佔地面積約37,778.89平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權），自土地交付日期起計，當中作住宅用途的年期為70年，而作商業用途的年期則為40年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已悉數支付。
2. 根據建設用地規劃許可證一地字第340101201330047號，合肥富華已獲授前述佔地面積約37,778.9平方米的地塊（包括該物業）的規劃許可。
3. 根據國有土地使用權證一合高新國用(2014)第025號，合肥富華已獲授一幅佔地面積約37,778.89平方米的地塊的土地使用權（包括該物業的土地使用權），當中作住宅用途的年期於2082年6月17日屆滿，而作商業及寫字樓用途的年期則於2052年6月17日屆滿。
4. 根據以合肥富華為受益人所發出的八份建設工程規劃許可證建字第340101201720002號至340101201720004號、340101201720050號至340101201720053號及340101201720118號，總樓面面積約361,541.42平方米的合肥滙景城市中心（包括該物業）已獲批准建設。
5. 根據以合肥富華為受益人所發出的三份建築工程施工許可證第3401001608100101-SX-001號（補）至3401001608100101-SX-003號（補），相關地方當局已批准合肥滙景城市中心（包括該物業）總樓面面積約361,541.42平方米的工程施工。
6. 根據以合肥富華為受益人所發出的四份預售許可證一合房預售證第20170623號、20170694號、20170974號及20180582號，貴集團有權向買方出售合肥滙景城市中心的部份（相當於總樓面面積合共約115,155.20平方米）。
7. 根據以合肥富華為受益人所發出的三份工程竣工驗收備案表，合肥滙景城市中心總樓面面積合共約88,883.51平方米的建設部份已竣工並通過驗收檢查。
8. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

| 組別        | 用途      | (規劃)              |              |
|-----------|---------|-------------------|--------------|
|           |         | 總樓面面積<br>(平方米)    | 停車位數目        |
| 第一組—持作出售  | 住宅      | 605.40            | —            |
|           | 停車位     | 22,873.96         | 627          |
|           | 小計：     | <b>23,479.36</b>  | <b>627</b>   |
| 第二組—持作投資  | 零售      | 22,856.54         | —            |
|           | 酒店      | 61,264.06         | —            |
|           | 小計：     | <b>84,120.60</b>  | —            |
| 第三組—持有開發中 | 零售      | 10,067.76         | —            |
|           | 公寓      | 30,785.75         | —            |
|           | 寫字樓     | 71,150.18         | —            |
|           | 停車位     | 11,088.88         | 667          |
|           | 附屬設施／其他 | 65,444.74         | —            |
|           | 小計：     | <b>188,537.31</b> | <b>667</b>   |
|           | 總計：     | <b>296,137.27</b> | <b>1,294</b> |

## 附錄三

## 物業估值報告

9. 誠如 貴集團所告知，該物業第一組總樓面面積合共約462,677平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣6,013,191元。該物業第三組總樓面面積合共約24,550.12平方米的多個公寓單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣231,713,927元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。
10. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣3,182,300,000元。
11. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
  - a. 就第一組的部分物業而言，吾等已識別並分析與物業具有類似特征之地區之若干銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位及停車位。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣14,000元(就住宅單位而言)及人民幣60,000元至人民幣75,000元(就停車位每個車位而言)。已就可資比較物業與物業在地點、面積及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致物業假設單位價格。
  - b. 就第二組的部分物業而言，吾等已識別並分析與物業具有類似特征之地區之若干銷售證據。該等可資比較物業的單位租金介乎每日每平方米人民幣7.3元至人民幣9.0元；基於對物業周邊地區零售市場的研究，於估值日期，穩定市場收益率介乎4.5%至6.5%。經考慮物業之地點、風險及特征，吾等於估值時就物業採用市場收益率5.5%為資本化比率。
  - c. 就第二組的物業酒店部分而言，吾等已計及可資比較酒店的主要表現指標，例如每日房租及入住率(第一年數據)。吾等亦參考可資比較酒店的經營數據及市場統計數據。吾等所採納的主要假設概述如下：
    - i. 第一年平均每日房租(「平均每日房租」)：950
    - ii. 第一年入住率：55%
    - iii. 穩定增長率：3%
    - iv. 貼現率：8%
    - v. 終值資本化率：5%
  - d. 就第三組的部分物業而言，吾等已識別並分析與物業具有類似特征之地區之若干銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的公寓單位、辦公室單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元(就公寓單位而言)、每平方米人民幣16,000元至人民幣18,000元(就辦公室單位而言)、每平方米人民幣30,000元至人民幣55,000元(零售單位首層)及每平方米人民幣60,000元至人民幣80,000元(就停車位每個車位而言)。就可資比較物業與物業在地點、面積及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致物業假設單位價格。
12. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 合肥富華已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
  - b. 合肥富華已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證；及

### 附錄三

### 物業估值報告

- c. 合肥富華有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，合肥富華不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則合肥富華不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，合肥富華有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。

13. 主要證書／批文的概要載列如下：

- |    |              |    |
|----|--------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同  | 有  |
| b. | 建設用地規劃許可證    | 有  |
| c. | 國有土地使用權證     | 有  |
| d. | 建設工程規劃許可證    | 有  |
| e. | 建築工程施工許可證    | 有  |
| f. | 預售許可證        | 部份 |
| g. | 工程竣工驗收備案證書／表 | 部份 |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別             | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|----------------|----------------------------|
| 第一組 — 貴集團持作出售  | 51,300,000                 |
| 第二組 — 貴集團持作投資  | 637,300,000                |
| 第三組 — 貴集團持有開發中 | 1,513,000,000              |
| 全部總計：          | <u>2,201,600,000</u>       |

估值證書

| 編號  | 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情  | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|---|---|---|----------------------|
| 17. | 位於中國<br>湖南省<br>衡陽市衡南縣雲集鎮<br>衡陽南岳機場南側<br>的滙景·雁湖<br>生態文旅小鎮<br>的住宅及商業部份<br><br>(衡陽滙景·雁湖<br>生態文旅小鎮) | 滙景·雁湖生態文旅小鎮位於衡陽南岳機場南側。該處為新開發地區，市政設施及生活康樂設施等公共設施仍在開發中。周邊環境有樹林及河流。<br><br>該物業佔據17幅佔地面積約938,427.37平方米的土地，將發展為衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮內住宅商業部份。 | 於估值日期，該物業有部份處於在建階段。該物業有部份為荒地。<br><br>於估值日期，該項目有部份處於在建狀態(「在建工程」)，預定於2019年8月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，在建工程的總樓面面積將合共約為106,338.67平方米。於估值日期，該項目餘下總樓面面積的容積率約1,185,342.39平方米的部份(「荒地」)的建設尚未動工。<br><br>於估值日期，該物業由衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮的在建工程及荒地組成，規劃總樓面面積合共約106,338.67平方米。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註7。<br><br>該物業還包括正在收購過程中的幾塊土地，佔地面積為約1,062,000平方米。由於該部分的業權尚未歸屬於 貴集團，吾等並無賦予該部分任何商業價值(詳情請參閱附註10)。<br><br>誠如 貴集團所告知，該物業的在建工程的開發成本(不包括土地成本)估計約為人民幣490,100,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣271,600,000元。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2084年10月19日及2086年5月18日屆滿，作商業用途的年期於2054年10月19日及2056年5月18日屆滿，而作科學及教育用途的年期則於2066年5月18日屆滿。 | 4,356,300,000        |

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 根據17份國有土地使用權出讓合同第2014012號至2014018號(日期為2014年10月20日)及2016019號至2016028號(日期為2016年5月12日)，衡陽滙景房地產發展有限公司(「衡陽滙景」，貴公司的間接全資附屬公司)已訂約獲授17幅佔地面積約938,427.81平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作住宅用途的年期為70年、作商業用途的年期為40年及作科學及教育用途的年期為50年。土地出讓金合共為人民幣308,727,470元。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已於估值日期悉數支付。
2. 根據15份建設用地規劃許可證一建規[地]字第Xian 201412-16號至Xian 201412-22號、Xian 2016-12號至Xian 2016-20號，衡陽滙景已獲授前述佔地面積約938,090.22平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據17份國有土地使用權證一南國用(2014)第A289號至A295號及東府國用(2016)第A132號至A141號，衡陽滙景已獲授17幅佔地面積約938,427.37平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，當中作住宅用途的年期於2084年10月19日及2086年5月18日屆滿，作商業用途的年期於2054年10月19日及2056年5月18日屆滿，而作科學及教育用途的年期則於2066年5月18日屆滿。
4. 根據以衡陽滙景為受益人所發出的七份建設工程規劃許可證第2016-010號至2016-012號、2018-080號至2018-082號及2019-050號，衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮(包括該物業)總樓面面積合共約132,262.46平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以衡陽滙景為受益人所發出的兩份建築工程施工許可證第430422201600013號及430422201810090101號，相關地方當局已批准衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮(包括該物業)總樓面面積合共約106,338.67平方米的工程施工。
6. 根據117份預售許可證一衡南預許字(2017)第022號至062號、衡南預許字(2018)第060號至067號、101號至137號、154號至177號、衡南預許字(2019)第021號及25至30號，貴集團有權向買方出售衡陽滙景·雁湖生態文旅小鎮的部份(相當於總樓面面積合共約66,144.81平方米)。
7. 根據 貴公司所提供的資料，物業的詳情載列如下：

| 組別         | 用途      | 規劃                |          |
|------------|---------|-------------------|----------|
|            |         | 總樓面面積<br>(平方米)    | 停車位數目    |
| 第三組一持有開發中  | 住宅      | 82,813.44         | —        |
|            | 零售      | 9,142.95          | —        |
|            | 會所      | 1,515.67          | —        |
|            | 附屬設施/其他 | 12,866.61         | —        |
| <b>總計：</b> |         | <b>106,338.67</b> | <b>—</b> |

8. 誠如 貴集團所告知，該物業第三組總樓面面積合共約31,424.07平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣271,325,043.18元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。
9. 假設該物業的在建工程於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣936,000,000元。

### 附錄三

### 物業估值報告

10. 根據衡南縣政府與衡陽滙景所簽訂日期分別為2010年5月6日及2010年9月1日的開發協議(袁家湖水庫項目開發建設用地協議書)及補充協議(袁家湖水庫項目開發建設用地補充協議書)，建議開發項目總佔地面積約2,000畝(包括物業)。衡南縣政府負責收地，而衡陽滙景成功收購該土地後可獲得相關的國有土地使用權證。誠如 貴公司所告知，衡陽滙景已取得部分建議開發項目的國有土地使用權證，佔地面積約1,407.64畝(938,427.37平方米)。於估值日期，餘下土地部分仍處於收地及招標、拍賣或上市過程中。此外，根據該等協議，衡南縣政府同意協助衡陽滙景自同一地區的若干村莊租用若干土地，總佔地面積約4,000畝。

根據衡南縣政府與衡陽滙景所簽訂日期為2016年6月20日的合作協議(衡南縣臨蒸西路北段市政道路建設工程項目合作協議書)，衡南縣政府同意委託建設衡南縣林邊西路北段市政道路建設項目。誠如 貴公司所告知，衡陽滙景已擔任項目經理，並已就該項目提供資金作為建設預付款項，包括收地費及建設申請費等。建設資金的還款包括兩個來源。第一，於合約簽訂及生效後的兩年內，衡南縣政府將通過招標、拍賣或上市自村莊出租的租賃區收回及分配1,000畝土地。土地出讓金將用於償還建設資金。倘衡陽滙景或其指定公司依法取得土地，土地出讓金將直接抵銷政府將予償還的建設資金。第二個來源為自建建議開發項目的建設及營運中收取的稅項收益。衡陽縣財政部所收取的實際金額將用於償還建設資金，並應於四年內完成還款。倘上述兩個來源仍然無法悉數償還建設資金，剩餘部分將由衡陽縣政府支付。

由於該物業佔地面積約1,062,000平方米的部份的業權尚未歸屬於 貴集團，且尚未取得相關土地使用權證書，吾等並無賦予該部份任何商業價值。然而，作為參考之用，吾等認為，假設已取得所有相關業權證明，且該物業可自由轉讓，該物業於估值日期的市值將為人民幣7,109,000,000元。

11. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 就第三組物業部分而言，吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的住宅單位及零售單位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元，以及零售及會所單位的單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣17,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
- b. 就第四組物業的餘下部分而言，吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質(如性質、用途、佔地面積、佈局及可達性)的土地的各種相關銷售證據。所選定的可資比較項目為標的物業附近的住宅用地以及科學及教育用地，其於2018年及2019年成交。該等可資比較土地的住宅用地的樓面地價介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣4,000元，而科學及教育用地則介乎每平方米人民幣300元至人民幣380元。在得出該物業的假設樓面地價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。



## 附錄三

## 物業估值報告

12. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 衡陽滙景已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
  - 衡陽滙景已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證；及
  - 衡陽滙景有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，衡陽滙景不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則衡陽滙景不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，衡陽滙景有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
  - 附註10所述開發協議存在根據適用法律無法強制執行的風險。 貴集團通過投標收購協議中所述的土地部分，佔地面積為1,407畝，而該等部分的土地使用權轉讓依法有效。
  - 附註10所述的合作協議為合法有效。

13. 主要證書／批文的概要載列如下：

|    |              |    |
|----|--------------|----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同  | 有  |
| b. | 國有土地使用權證     | 有  |
| c. | 建設工程規劃許可證    | 部份 |
| d. | 建築工程施工許可證    | 部份 |
| e. | 預售許可證        | 部份 |
| f. | 工程竣工驗收備案證書／表 | 部份 |

14. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別                  | 於估值日期在現況下的市值<br>(人民幣元) | 於估值日期的參考市值<br>(就並無恰當業權證明的物業而言)<br>(人民幣元) |
|---------------------|------------------------|--|
| 第三組 — 持有開發中         | 600,400,000            | —  |
| 第四組 — 貴集團持有作未來開發的物業 | 3,755,900,000          | —  |
| 第五組 — 貴集團將予收購       | —                      | 7,109,000,000                            |
| 全部總計：               | <u>4,356,300,000</u>   | <u>7,109,000,000</u>                     |

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情              | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元                                  |
|-----|--|--|-------------------|---|
| 18. | 位於中國湖南省<br>長沙市天心區<br>湘江中路東側的<br>滙景發展環球中心<br><br>(滙景發展環球中心) | <p>滙景發展環球中心位於湘江中路東側及湘江沿岸。該處公共交通便利。周邊環境有數個大型住宅發展，當中設有多間臨街商舖及多個商業發展。</p> <p>滙景發展環球中心佔據兩幅佔地面積約27,081.00平方米的土地，將發展為商業綜合體項目。於估值日期，該項目處於在建狀態，預定於2019年12月竣工。誠如 貴集團所告知，於竣工後，該項目的總樓面面積將合共約為296,614.10平方米。</p> <p>於估值日期，該物業由整個滙景發展環球中心項目組成。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註7。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,553,100,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣2,023,300,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於2051年1月30日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業處於在建中狀態。 | 6,216,300,000<br><br>(貴集團應佔權益(49%)：<br>3,045,987,000) |

## 附錄三

## 物業估值報告

附註：

1. 根據兩份國有土地使用權出讓合同 — 第2011000032號及第2016000014號(日期分別為2011年2月17日及2016年2月3日)，湖南發展高新置業有限公司(「湖南發展」，貴集團的非全資合資企業)已訂約獲授兩幅佔地面積約27,081平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，自土地交付之日起計，作商業用途的年期為40年。誠如 貴集團所告知，土地出讓金已悉數支付。
2. 根據兩份建設用地規劃許可證 — 建規[地]字第出[2015] 0038號及出[2015] 0025號，湖南發展已獲授前述佔地面積約41,648.8平方米的地塊(包括該物業)的規劃許可。
3. 根據兩份國有土地使用權證 — 長國用(2015)第068936號及長國用(2016)第049942號，湖南發展已獲授兩幅佔地面積約27,081平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，當中作商業用途的年期於2051年1月30日屆滿。
4. 根據以湖南發展為受益人所發出的建設工程規劃許可證 — 建規(建)字第建2[2016]0050號，滙景發展環球中心(包括該物業)總樓面面積合共約296,614.10平方米的建設工程已獲批准。
5. 根據以湖南發展為受益人所發出的兩份建築工程施工許可證第430101201606300201號及第430101201606300301號，相關地方當局已批准滙景發展環球中心(包括該物業)總樓面面積合共約296,614.1平方米的工程施工。
6. 根據以湖南發展為受益人所發出之預售許可證 — 長住建委售許字(2017)第0111號變更，貴集團有權向買方出售滙景發展環球中心的部份(相當於總樓面面積合共約178,485.45平方米)。
7. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

| 組別          | 用途         | 規劃                |              |
|-------------|------------|-------------------|--------------|
|             |            | 總樓面面積<br>(平方米)    | 停車位數目        |
| 第三組 — 持有開發中 | 寫字樓／公寓     | 178,485.45        | —            |
|             | 零售         | 34,775.16         | —            |
|             | 停車位        | 18,681.77         | 1,417        |
|             | 附屬設施／其他    | 64,671.72         | —            |
|             | <b>總計：</b> | <b>296,614.10</b> | <b>1,417</b> |

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總樓面面積合共約42,948.70平方米的多個寫字樓單位及公寓單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣792,118,515元。物業的有關部份並未被合法及實際轉讓，因此，吾等已將該等單位納入吾等估值中。於達致吾等對物業市值的意見時，吾等已考慮有關物業部份的訂約價。
9. 假設該物業於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣7,321,900,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析附近地區與物業擁有類近特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業同一發展／大廈及標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年及2019年成交的公寓單位、寫字樓單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的公寓單位的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣24,000元、寫字樓單位的單價介乎每平方米人民幣21,000元至人民幣23,000元、零售單位(一樓)的單價介乎每平方米人民幣80,000元至人民幣150,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣240,000元至人民幣300,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。
11. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 湖南發展已取得合法有效的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權證；
- b. 湖南發展已根據目前的開發進度取得所有必要的批文及許可證，惟審查中的消防除外；及
- c. 湖南發展有權根據所取得的預售許可證合法預售上述物業部分。就已轉讓的物業部分而言，湖南發展不再擁有該等物業的所有權及相應的土地使用權。就已訂約預售予各方且相關所有權尚未轉讓的物業部分而言，除非合同已註銷或獲買方事先批准，否則湖南發展不可自由轉讓、出租、抵押或以其他方式出售該等部分。此外，湖南發展有權在國有土地使用權證所規定的土地使用期限內使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式合法處置地上樓宇及其相應的土地使用權。
12. 主要證書／批文的概要載列如下：
- |                 |    |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同  | 有  |
| b. 建設用地規劃許可證    | 有  |
| c. 國有土地使用權證     | 有  |
| d. 建設工程規劃許可證    | 有  |
| e. 建築工程施工許可證    | 有  |
| f. 預售許可證        | 部份 |
| g. 工程竣工驗收備案證書／表 | 無  |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別            | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------|
| 第三組一 貴集團持有開發中 | 6,216,300,000              |
| 全部總計：         | <u>6,216,300,000</u>       |

### 估值證書

| 編號  | 物業                                | 概況及年期   | 佔用詳情           | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|-----------------------------------|---|----------------|----------------------|
| 19. | 一幅位於中國浙江省平湖市曹金路及大橋路交匯處的地區(平湖第一地塊) | <p>物業位於湖市曹金路及大橋路交匯處。社區設施完善。周邊環境包括數個帶有臨街商鋪的住宅開發項目。</p> <p>物業佔地約25,114.30平方米。經貴集團建議，於估值日期，項目建設尚未開工，且並無有關該項目的特定計劃。</p> <p>已授出物業土地使用權，期限截至2084年4月14日，作住宅用途。</p> | 於估值日期，物業為一片空地。 | 無商業價值                |

附註：

1. 根據國有土地使用權一平湖國用(2014)地03113號，一幅佔地總面積約25,114.30平方米之地塊的土地使用權已授予目標公司E的全資附屬公司，期限截至2084年4月14日，作住宅用途。
2. 根據規劃條件一平建規設(2013)121號，上述地區的最高容積率為2.5。
3. 由於目標公司E的全資附屬公司的購股權轉讓尚未完成，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為物業於估值日期的市值為人民幣608,400,000元(假設轉讓已完成且物業可自由轉讓)。

吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

當地多項在物業的性質、用途、佔地面積、佈局及便利性與標的物業有相似特徵之相關銷售證據。所選擇的可資比較物業為位於緊鄰標的物業之地區的住宅地區，已於2017年至2018年交易。該等可資比較場地之樓面地價就住宅用地而言介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元。已就可資比較物業與物業在地點、面積及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致物業假設樓面地價。

### 附錄三

### 物業估值報告

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中載有(包括)以下各項：
- a. 根據企業境外投資管理辦法，上述股權轉讓涉及境內企業的境外投資，必需進行相關的境外投資項目審批或備案手續。完成手續後，本股權轉讓協議可強制執行，而 貴公司可履行其義務。
5. 主要證書／批准之概要列示如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 沒有
  - b. 建築用地規劃許可證 不適用
  - c. 國有土地使用權證書 有
  - d. 建設工程規劃許可證 不適用
  - e. 建築工程施工許可證 不適用
  - f. 預售許可證 不適用
  - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 不適用
6. 就本報告而言，物業根據其持有目的分類為以下組別，吾等認為，在其現況下，各類別於估值日期的市價如下：

| 組別            | 於估值日期<br>現況下之市值<br>(人民幣元) | 於估值日期之<br>參考市值(就並無<br>正式產權證書的<br>物業而言)<br>(人民幣元) |
|---------------|---------------------------|--|
| 第五組 — 貴集團將予收購 | 無商業價值                     | 608,400,000                                      |
| 總計            | 無商業價值                     | 608,400,000                                      |

### 估值證書

| 編號  | 物業  | 概況及年期   | 佔用詳情           | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|---|---|----------------|----------------------|
| 20. | 一幅位於中國浙江省平湖市漕兌路及大勝路交匯處的地塊<br><br>(平湖第二地塊) | 物業位於湖市漕兌路及大勝路交匯處。社區設施完善。周邊環境包括數個帶有臨街商鋪、公園及學校的住宅開發項目。<br><br>物業佔地約37,218.30平方米。經貴集團建議，於估值日期，項目建設尚未開工，且並無有關該項目的特定計劃。<br><br>已授出物業土地使用權，期限截至2054年4月14日，作酒店及餐廳用途。 | 於估值日期，物業為一片空地。 | 無商業價值                |

附註：

1. 根據國有土地使用權一平湖國用(2014)地03114號，一幅佔地總面積約37,218.30平方米之地塊的土地使用權已授予目標公司F的全資附屬公司，期限截至2054年4月14日，作酒店及餐廳用途。
2. 根據規劃條件一平建規設(2013)156號，上述地塊的最高容積範圍為2.5至3.5。
3. 由於目標公司F的購股權轉讓尚未完成，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為物業於估值日期的市值為人民幣481,200,000元(假設轉讓已完成且物業可自由轉讓)

吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

當地多項在物業的性質、用途、佔地面積、佈局及便利性與標的物業有相似特徵之相關銷售證據。所選擇的可資比較物業為位於緊鄰標的物業之地區的商業地區，已於2016年至2018年交易。該等可資比較場地之樓面地價就商業用地而言介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣4,000元。已就可資比較物業與物業在地點、面積及其他特徵等方面之差異考慮合適調整及分析以達致物業假設樓面地價。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中載有(包括)以下各項：
- a. 根據企業境外投資管理辦法，上述股權轉讓涉及境內企業的境外投資，必需進行相關的境外投資項目審批或備案手續。完成手續後，本股權轉讓協議可強制執行，而 貴公司可履行其義務。
5. 主要證書／批准之概要列示如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 沒有
  - b. 建築用地規劃許可證 不適用
  - c. 國有土地使用權證書 有
  - d. 建設工程規劃許可證 不適用
  - e. 建築工程施工許可證 不適用
  - f. 預售許可證 不適用
  - g. 建設工程竣工驗收證書／表／報告 不適用
6. 就本報告而言，物業根據其持有目的分類為以下組別，吾等認為，在其現況下，各類別於估值日期的市價如下：

| 組別            | 於估值日期<br>現況下之市值<br>(人民幣元) | 於估值日期之<br>參考市值(就並無<br>正式產權證書的<br>物業而言)<br>(人民幣元) |
|---------------|---------------------------|--|
| 第五組 — 貴集團將予收購 | 無商業價值                     | 481,200,000                                      |
| 總計            | 無商業價值                     | 481,200,000                                      |



估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情              | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元 |
|-----|--|---|-------------------|----------------------|
| 21. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>樟木頭鎮<br>樟深路與景福路交界的<br>豐華公館項目<br><br>(豐華公館) | <p>該物業位於東莞市樟木頭鎮樟深路與景福路交界處。它配備了社區設施。周邊環境包括幾個帶有臨街商舖的商業開發項目。</p> <p>豐華公館佔據一幅佔地面積約6,042.40平方米的土地，將發展為住宅商業綜合體項目。於估值日期，該項目處於在建狀態，預定於2020年6月竣工。如 貴集團所告知，於竣工後，該項目的總樓面面積將合共約為18,894.27平方米。</p> <p>於估值日期，該物業包括豐華公館的整個項目。該物業的分類、用途及總樓面面積詳情載於附註6。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣116,900,000元，當中截至估值日期已產生的金額約為人民幣101,800,000元。</p> <p>該物業所獲授作住宅用途的土地使用權於2068年12月27日屆滿。</p> | 於估值日期，該物業處於在建中狀態。 | 無商業價值                |

### 附錄三

### 物業估值報告

附註：

1. 根據建設用地規劃許可證—第2004-18-10005號，東莞市豐華汽車銷售服務有限公司(「豐華汽車」)已獲授一幅佔地面積約6,042平方米的土地(包括該物業)的規劃許可。
2. 根據國有土地使用權證—東府國用(2004)第特808號，豐華汽車已獲授一幅佔地面積約6,042.4平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作住宅及商業用途，將於2068年12月27日屆滿。
3. 根據以豐華汽車為受益人所發出的2份建設工程規劃許可證建字第2018-18-1028號至2018-18-1029號，豐華公館(包括該物業)總樓面面積合共約18,894.272平方米的建設工程已獲批准施工。
4. 根據以豐華汽車為受益人所發出的2份建築工程施工許可證第441900201810240101號及第441900201810240201號，相關地方當局已批准豐華公館(包括該物業)總樓面面積合共約18,894.272平方米的工程施工。
5. 根據豐華汽車與東莞市滙景嘉諾置業有限公司(「滙景嘉諾置業」，貴公司之間接全資附屬公司)簽訂的日期為2019年3月25日的在建工程轉讓協議，該物業已簽約轉讓予滙景嘉諾置業。
6. 根據 貴公司所提供的資料，該物業的詳情載列如下：

| 組別      | 用途      | 規劃               |           |
|---------|---------|------------------|-----------|
|         |         | 總樓面面積<br>(平方米)   | 停車位數目     |
| 第五組—待收購 | 住宅      | 14,568.34        | —         |
|         | 商業      | 346.87           | —         |
|         | 停車位     | 1,137.50         | 91        |
|         | 附屬設施/其他 | 2,841.56         | —         |
|         | 總計：     | <b>18,894.27</b> | <b>91</b> |

7. 假設該物業於估值日期已根據上述發展建議竣工，且可在市場上自由轉讓，其市值將為人民幣236,900,000元。
8. 由於目標公司E的全資附屬公司的轉讓尚未完成，吾等並無賦予物業任何商業價值。然而，就參考而言，吾等認為物業於估值日期的市值為人民幣234,300,000元(假設轉讓已完成且物業可自由轉讓)。

吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

吾等已識別及分析附近地區與該物業擁有類似特質的各種相關銷售證據。所選定的可資比較物業為標的物業附近的其他新落成或將落成大廈(大廈狀況及設施與標的物業相若)內於2018年成交的住宅單位、零售單位及停車位。該等可資比較物業的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣16,000元、零售單位的單價介乎每平方米人民幣27,000元至人民幣39,000元，以及每個停車位的單價介乎人民幣84,000元至人民幣110,000元。在得出該物業單位的假設單價時，已對可資比較物業與該物業在位置、規模及其他特點的差異作出考慮從而作出適當調整及分析。

### 附錄三

### 物業估值報告

9. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

a. 附註5中提及的在建工程轉讓協議乃屬合法及有效。

10. 主要證書／批文的概要載列如下：

|    |              |     |
|----|--------------|-----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同  | 不適用 |
| b. | 建設用地規劃許可證    | 有   |
| c. | 國有土地使用權證     | 有   |
| d. | 建設工程規劃許可證    | 有   |
| e. | 建築工程施工許可證    | 有   |
| f. | 預售許可證        | 不適用 |
| g. | 工程竣工驗收備案證書／表 | 不適用 |

11. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別            | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) | 於估值日期的<br>參考市值(就並<br>無恰當業權證明<br>的物業而言)<br>(人民幣元) |
|---------------|----------------------------|--|
| 第五組 — 貴集團將予收購 | 無商業價值                      | 234,300,000                                      |
| 總計：           | 無商業價值                      | 234,300,000                                      |

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情                                 | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>人民幣元                               |
|-----|--|---|--------------------------------------|--|
| 22. | 一幅位於中國<br>廣東省東莞市<br>南城區的地塊<br><br>(南城蛤地片<br>區項目) | 南城蛤地片區項目位於南城區。<br>周邊環境為舊住宅區及工業區混<br>合形式。<br><br>經 貴集團建議，南城蛤地項目正<br>在申請「三舊改造計劃」，並佔用<br>兩幅地塊。於改造後，總佔地面積<br>將約為29,519.41平方米，作新型產<br>業用途(M0)。建議容積率建築面<br>積約為88,557.00平方米。<br><br>於估值日期，已在其上建造若干<br>工業樓宇及構築物。<br><br>該物業一幅地盤面積為14,266平方<br>米的地塊已獲授土地使用權，作<br>工業用途，年期於2042年9月屆滿。<br>該物業另一幅地盤面積為15,253.41<br>平方米的地塊已獲授土地使用權，<br>由集體所有，作工業用途。 | 於估值日期，物業出租<br>作工業用途，將用於「三<br>舊改造計劃」。 | 無商業價值<br><br>於估值日期<br>計算的金額<br>人民幣元<br><br>865,700,000 |

附註：

1. 根據一份建設用地批文以及若干已提交的申請表及有關政府部門的回覆，另一幅佔地面積約15,253.41平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)將於申請程序完成後重新出讓予目標公司A。
2. 根據國有土地使用權證—東府國用(1996)第特99號，目標公司B已獲授一幅佔地面積約14,266.00平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作工業用途，自1992年9月至2042年9月止為期50年。

### 附錄三

### 物業估值報告

3. 根據目標公司A全體股東、目標公司B全體股東及滙景集團有限公司(「滙景集團」，貴公司的間接全資附屬公司)簽署的日期為2018年2月3日的合作框架協議，各方已同意合作申請「三舊改造計劃」。
4. 根據日期為2018年2月3日的股份轉讓協議，目標公司A全體股東與目標公司B全體股東已同意將A公司及B公司的100%股份轉讓予滙景集團，惟須達成先決條件。
5. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閒置及清理妥當的地盤基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣865,700,000元。
6. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣29,519,000元。
7. 吾等對計算值的估值乃按以下假設及分析作出：
  - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為新興工業用途，並將發展為住宅綜合體，總樓面面積約為88,557平方米，土地出讓金約為人民幣79,000,000元。
  - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
8. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 附註4所述的股份轉讓協議為合法有效。
9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至第五組一 貴集團將予收購組別。

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情                                | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元                                       |
|-----|--|---|-------------------------------------|--|
| 23. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>清溪鎮的厚順項目<br><br>(清溪三中片區項目) | 厚順項目位於清溪鎮。周邊環境為舊住宅區及工業區。<br><br>誠如 貴集團所告知，厚順項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用一幅地塊。於改造後，佔地面積將約為35,945.34平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議積率約為107,835.00平方米。<br><br>於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2054年2月11日屆滿。 | 於估值日期，該物業由 貴集團佔用作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。 | 58,600,000<br><br>於估值日期的<br>計算值<br>人民幣元<br><br>681,600,000 |

附註：

1. 根據國有土地使用權證一東府國用(2004)第特194號，松森家俱(東莞)有限公司(「松森家俱」，貴公司的間接全資附屬公司)已獲授一幅佔地面積約35,945.34平方米的地塊的土地使用權，作工業用途，於2054年2月11日屆滿。
2. 根據八份不動產權證書一粵(2018)東莞不動產權第0280765號至0280770號、0280772號及0280773號，松森家俱已獲授一幅佔地面積約35,945.34平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)作工業用途，於2054年2月11日屆滿。該總建築面積約16,343.21平方米的物業由松森家俱擁有，作工業用途。
3. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按間置及清理妥當的地盤基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣681,600,000元。
4. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣35,945,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

5. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已經識別並分析了與該物業具有相似特徵的地點的各種相關銷售證據。經選定的可比物業為臨近目標物業的區域內的工業物業，其與目標物業具有類似樓宇條件及設施，上述事項乃於2019年完成。該等可比物業的單位價格介乎每平方米人民幣2,200元至人民幣3,900元。可比物業及該物業的位置、規模及其他特點的差異已加以適當調整及分析，以達致該物業的假定單位價格。
6. 誠如貴集團所告知，貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣10,000,000元。
7. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
- a. 根據貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據貴公司告知，該物業的土地使用權將由住宅變更為商業用途，並將發展為住宅綜合體，總樓面面積約為107,835平方米，土地出讓金約為人民幣550,000,000元。
- b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談，貴集團提供的總樓面面積的積率屬合理範圍內。
8. 吾等已接獲貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 松森家俱已獲得合法有效的國有土地使用權證及不動產權證，並有權根據相關證書使用、轉讓、出租或以其他方式合法處置相應的土地使用權及財產權。對按揭單位而言，在未經按揭持有人同意的情況下，松森家俱不得轉讓、出租、抵押或處置土地使用權(包括該土地上建設的各單位)。
9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至以下組別，吾等認為每個組別於估值日期在現況下的市值載列如下：

| 組別                 | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|--------------------|----------------------------|
| 第四組 — 貴集持有作未來開發的物業 | 58,600,000                 |
| 全部總計：              | <u>58,600,000</u>          |

估值證書

| 編號  | 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情  | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元                                   |
|-----|---|--|---|--|
| 24. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>樟木頭鎮<br>的樟木頭寶山片區<br>項目<br><br>(樟木頭寶山片區項目) | 樟木頭寶山片區項目位於樟木頭鎮。周邊環境為住宅區及工業區。<br><br>誠如 貴集團所告知，樟木頭寶山片區項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用多幅地塊。於改造後，佔地面積將約為175,000平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議積率約為385,000平方米。<br><br>於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。<br><br>該物業的土地使用權屬國有土地及集體土地混合所有。 | 於估值日期，該物業有部份已出租作工業用途。該物業有部份為荒地。整個物業將申請「三舊改造計劃」。 | 無商業價值<br><br>於估值日期的<br>計算值<br>人民幣<br><br>4,342,400,000 |

附註：

1. 根據由東莞市樟木頭鎮墟鎮股份經濟聯合社(作為佔地面積為89,123.38平方米作工業用途的集體用地之地塊之擁有人)與滙景集團有限公司(滙景集團，貴公司的間接全資附屬公司)簽訂，日期為2013年8月14日的合作協議，雙方已同意合作申請「三舊改造計劃」。
2. 根據由樟木頭鎮政府與滙景集團就總佔地面積為82,197.7平方米之地塊(包括國有土地及作工業用途的集體用地)簽訂，日期為2014年2月27日的合作協議，樟木頭鎮政府已同意主導進行「三舊改造計劃」。
3. 根據由東莞市樟木頭鎮樟羅股份經濟聯合社(作為總佔地面積為27,767.96平方米兩幅作工業用途的集體用地之地塊之擁有人)與滙景集團簽訂，日期為2014年10月26日的合作協議，雙方已同意合作申請「三舊改造計劃」。
4. 誠如 貴集團告知及根據樟木頭鎮政府頒佈的東莞樟木頭鎮(街)寶山地「三舊改造計劃」土地及建築調查名單，該物業有多幅地塊，佔地總面積約171,330.12平方米。



### 附錄三

### 物業估值報告

5. 根據附註1提述的合作協議之補充協議，兩幅佔地總面積約3,741.86平方米的額外地塊計入該物業內。
6. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按間置及清理妥當的地盤基準計算該等物業於估值日期的計算值約為人民幣4,342,400,000元。
7. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
  - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將由住宅變更為商業用途，並將發展為一個綜合體，總樓面面積約為385,000平方米，土地出讓金約為人民幣616,000,000元。
  - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的積率屬合理範圍內。
8. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 附註1至3所述的合作協議為合法有效。
9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                           | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元                                  |
|-----|--|--|--------------------------------|---|
| 25. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>虎門鎮<br>的虎門麥成項目<br><br>(虎門新灣片<br>區項目) | 虎門麥成項目位於虎門鎮。周邊環境為工業區新開發地區，連接濱海大道及太沙路，公共設施及社區設施仍在開發中。該處距虎門鎮中心3公里，及距廣州南沙8公里。<br><br>誠如 貴集團所告知，虎門麥成項目正申請「三舊改造計劃」。於改造後，佔地面積將約為14,909.70平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議容積率約為44,730.00平方米。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2047年8月10日屆滿。 | 於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。 | 無商業價值<br><br>於估值日期的<br>計算值<br>人民幣元<br><br>405,000,000 |

附註：

1. 根據國有土地使用權證—東府國用(1997)第特315號，業主已獲授一幅佔地面積約14,909.70平方米的地塊的土地使用權，作工業用途的年期為50年，於2047年8月10日屆滿。
2. 根據廣東省人民政府所發出的兩份不動產權證—粵房地證字第C4275867號至868號，業主擁有一幅佔地面積約14,909.70平方米的兩份地塊的土地使用權，以及2幢總樓面面積合共約8,172.16平方米的樓宇的房屋所有權證。
3. 根據東莞市「三舊」改造領導小組辦公室所發出日期為2011年12月14日有關虎門鎮新灣區地塊(44190012184-1)「三舊改造計劃」的批覆，東莞市政府已批准及同意將地塊的土地用途改為住宅及商用的計劃，容積率為3.0，並透過協議轉讓基準授予土地擁有人。

### 附錄三

### 物業估值報告

4. 根據業主與滙景集團有限公司（「滙景集團」，貴公司間接全資附屬公司）簽署的日期為2017年1月17日的土地使用權轉讓協議，佔地面積約為14,909.70平方米的地塊的土地使用權已簽約轉讓予滙景集團。總地價為人民幣145,500,000元。
5. 吾等認為，按照貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按間置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣405,000,000元。
6. 誠如貴集團所告知，貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣14,910,000元。
7. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
  - a. 根據貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據貴公司告知，該物業的土地使用權將由住宅變更為商業用途，並將發展為住宅綜合體，總樓面面積約為44,730平方米，土地出讓金約為人民幣222,000,000元。
  - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談，貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
8. 吾等已接獲貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
  - a. 附註4所述的土地使用權轉讓協議為合法有效。
9. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組— 貴集團將予收購」組別。

估值證書

| 編號  | 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情                           | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元  |
|-----|---|--|--------------------------------|---|
| 26. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>洪梅鎮<br>的世麗項目<br><br>(洪梅洪屋渦片區項目) | 世麗項目位於洪梅鎮。周邊環境為工業區，公共設施及社區設施仍在開發中。<br><br>誠如 貴集團所告知，世麗項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用3幅地塊。於改造後，佔地面積將約為115,543.68平方米，作新興工業(M0)用途。總樓面面積的建議容積率約為462,176.00平方米。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2053年8月17日、2054年10月27日及2055年8月30日屆滿。 | 於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。 | 123,300,000<br><br>於估值日期的<br>計算值<br>人民幣元<br><br>2,380,000,000 |

附註：

1. 根據五份不動產權證—粵(2019)東莞不動產權第0199568號、0199569號、0200241號、0200243號及0200311號，三幅佔地面積合共約115,541.51平方米的土地的土地使用權(包括物業的土地使用權)已授予東莞市嘉益仕實業投資有限公司(「東莞市嘉益」，為 貴公司的間接全資附屬公司)，作工業用途，於2053年8月17日、2054年10月27日及2055年8月30日屆滿。而總樓面面積約為58,969.82平方米的物業由東莞市嘉益擁有，作工業用途。
2. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按間置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣2,380,000,000元。

## 附錄三

## 物業估值報告

3. 吾等的估值乃按下列基準及分析得出：
- a. 吾等已經識別並分析了與該物業具有相似特徵的地點的各種相關銷售證據。經選定的可比物業為臨近目標物業的區域內的工業物業，其與目標物業具有類似樓宇條件及設施，上述事項乃於2018年完成。該等可比物業的單位價格介乎每平方米人民幣1,700元至人民幣3,300元。可比物業及該物業的位置、規模及其他特點的差異已加以適當調整及分析，以達致該物業的假定單位價格。
4. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣50,000,000元。
5. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
- a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為新興工業(M0)用途，並將發展為商業及住宅綜合體，總樓面面積約為462,176平方米，土地出讓金約為人民幣451,000,000元。
- b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有相近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
6. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 東莞市嘉益已取得合法有效的不動產權證，並有權根據相關證書使用、轉讓、出租或以其他方式合法處置相應的土地使用權及財產權。對按揭單位而言，在未經按揭持有人同意的情況下，東莞市嘉益不得轉讓土地使用權(包括該土地上建設的各單位)。
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分為以下類別，吾等認為，於估值日期在現況下的各組市值載列如下：

| 組別              | 於估值日期在<br>現況下的市值<br>(人民幣元) |
|-----------------|----------------------------|
| 第四組 — 貴集團持作未來發展 | 123,300,000                |
| 總計：             | <u>123,300,000</u>         |

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                           | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元                                    |
|-----|--|--|--------------------------------|---|
| 27. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>清溪鎮的尚益<br>時鐘項目<br><br>(清溪鹿湖片區項目) | 尚益時鐘項目位於清溪鎮。周邊環境為舊住宅區及工業區。<br><br>誠如 貴集團所告知，尚益時鐘項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用4幅地塊。於改造後，佔地面積將約為65,205.66平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議容積率約為195,618.00平方米。<br><br>於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2054年4月18日及2056年12月30日屆滿。 | 於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。 | 無商業價值<br><br>於估值日期的<br>計算值<br>人民幣元<br><br>1,079,200,000 |

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證 — 東府國用(2007)第特338號、361號、381號及437號，已向業主授出總佔地面積約65,205.66平方米的4幅地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，年期於2054年4月18日及2056年12月30日屆滿，作工業用途。
2. 根據11份不動產權證 — 粵房地權證莞字第2600361962號至2600361972號，該物業11幢工業大廈及附屬大廈，總樓面面積為17,629.17平方米，乃由向業主擁有作工業用途。餘下大廈總樓面面積為74,475平方米尚未取得產權證。
3. 根據日期為2018年1月2日的股份轉讓協議，已訂約以按轉讓股份方式將該物業轉讓予東莞市滙景嘉萬置業有限公司(「東莞滙景嘉萬」)。
4. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閒置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣1,079,200,000元。

5. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣50,000,000元。
6. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
  - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為住宅及商業用途，並將發展為住宅綜合體，總樓面面積約為195,618平方米，土地出讓金約為人民幣1,155,000,000元。
  - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
7. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 附註3所述的股份轉讓協議為合法有效。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                           | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元                                  |
|-----|--|--|--------------------------------|---|
| 28. | 位於中國廣東省<br>東莞市<br>清溪鎮<br>的清溪三星片區<br>項目一<br><br>(清溪三星片區項目一) | 清溪三星片區項目一位於清溪鎮。<br>周邊環境為舊住宅區及工業區。<br><br>誠如 貴集團所告知，清溪三星片區項目一正申請「三舊改造計劃」，並佔用一幅地塊。於改造後，佔地面積將約為30,157.20平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議容積率約為90,471.00平方米。<br><br>於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2054年11月24日屆滿。 | 於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。 | 無商業價值<br><br>於估值日期的<br>計算值<br>人民幣元<br><br>499,300,000 |

附註：

1. 根據國有土地使用權證 — 東府國用(2005)第特16號，業主已獲授一幅佔地面積約30,157.20平方米的地塊的土地使用權，作工業用途的年期於2054年11月24日屆滿。
2. 根據八份不動產權證書 — 粵房地證字第C4283567號至C4283574號，業主已獲授一幅佔地面積約30,157.20平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)。該總建築面積約20,838.82平方米的物業由業主擁有，作工業用途。
3. 根據日期為2017年4月24日及2018年8月2日之間的合作協議及四份補充協議，業主與東莞市滙景嘉愉置業有限公司(「東莞滙景嘉愉」，貴公司的間接全資附屬公司)已同意成立一家合資企業(由業主及東莞百滙分別擁有30%及70%權益)，以改造及開發該物業。
4. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已



- 取得該等物業的業權證明，就參考而按閒置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣499,300,000元。
5. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣30,157,000元。
  6. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
    - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為住宅及商業用途，並將發展為住宅綜合體，總樓面面積約為90,471平方米，土地出讓金約為人民幣534,000,000元。
    - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
  7. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
    - a. 附註3所述的合作及補充協議為合法有效。
  8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

### 估值證書

### 附錄三

### 物業估值報告

| 編號  | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情                           | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元                                  |
|-----|--|---|--------------------------------|---|
| 29. | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮<br>的沙田楊公洲片區<br>項目<br><br>(沙田楊公洲片區) | 沙田楊公洲片區項目位於沙田鎮。<br>周邊環境為舊住宅區及工業區。<br><br>誠如 貴集團所告知，沙田楊公洲片區項目正申請「三舊改造計劃」，並佔用一幅地塊。於改造後，佔地面積將約為9,366.00平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議容積率約為28,098.00平方米。<br><br>於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，為期50年，年期自1996年12月30日起及於2046年12月29日屆滿。 | 於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。 | 無商業價值<br><br>於估值日期的<br>計算值<br>人民幣元<br><br>139,600,000 |

附註：

1. 根據國有土地使用權證—東府國用(1997)第特163號，業主已獲授一幅佔地面積約9,366.00平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，為期50年，自1996年12月30日起及於2046年12月29日屆滿，作工業用途。
2. 根據2份房地產權證—粵房地產證字第0964012及0964013號，該物業總樓面面積合共7,572.64平方米由業主擁有作工業用途。
3. 根據日期為2018年12月24日的三份股份轉讓協議，已訂約以按轉讓股份方式將該物業轉讓予東莞湛華實業投資有限公司(「東莞湛華」，貴公司的間接全資附屬公司)。

## 附錄三

## 物業估值報告

4. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閒置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣139,600,000元。
5. 誠如 貴集團所告知， 貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣9,366,000元。
6. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
  - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為住宅及商業用途，並將發展為工業綜合體，總樓面面積約為28,098平方米，土地出讓金約為人民幣130,000,000元。
  - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
7. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 附註3所述的股份轉讓協議為合法有效。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                           | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元                                  |
|-----|--|--|--------------------------------|---|
| 30. | 位於中國<br>廣東省東莞市<br>清溪鎮<br>的清溪三星片區<br>項目二<br><br>(清溪三星片區項目二) | 清溪三星片區項目二位於清溪鎮。<br>周邊環境為舊住宅區及工業區。<br><br>誠如 貴集團所告知，清溪三星片區項目二正申請「三舊改造計劃」，並佔用一幅地塊。於改造後，佔地面積將約為16,000平方米，作住宅及商業用途。總樓面面積的建議容積率約為48,000平方米。<br><br>於估值日期，其上建有多幢工業大廈及結構物。<br><br>該物業的土地使用權屬集體所有。 | 於估值日期，該物業出租作工業用途，並將申請「三舊改造計劃」。 | 無商業價值<br><br>於估值日期的<br>計算值<br>人民幣元<br><br>264,200,000 |

附註：

1. 根據有期有償租賃土地合同書、有期有償租賃土地合同書補充協定及調解協定書，一幅佔地面積約16,000平方米的地塊已出租予G公司，期限自1998年3月29日起至2048年3月29日止。
2. 根據日期為2017年5月13日的權利及責任轉讓協議，G公司已同意將附註1所述合同及協議的權利及責任轉讓予H公司。
3. 根據日期為2017年5月15日的股份轉讓協議，已訂約以將H公司的100%股份轉讓予滙景集團有限公司（「滙景集團」，貴公司的間接全資附屬公司）。
4. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閒置物業基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣264,200,000元。
5. 誠如 貴集團所告知，貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣16,000,000元。

6. 吾等的計算值估值乃按以下假設及分析作出：
  - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將變更為住宅及商業用途，並將發展為住宅綜合體，總樓面面積約為48,000平方米，土地出讓金約為人民幣284,000,000元。
  - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
7. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據與東莞市自然資源局進行的訪談，並無任何產權證的物業於交易後無法登記。然而，物業權益持有人於完成「三舊改造計劃」後可取得該物業的國有土地使用權證。轉讓並無任何產權證的物業存在根據適用法律無法強制執行的風險。倘上述土地涉及城市更新，受讓人可將其列為受益人。
  - b. 附註3所述的股份轉讓協議為合法有效。
8. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

| 編號  | 物業   | 概況及年期   | 佔用詳情                         | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元                                 |
|-----|--|---|------------------------------|--|
| 31. | 位於中國<br>廣東省東莞市<br>萬江區的萬江項目<br>(萬江共聯片<br>區項目) | 萬江項目位於萬江區。周邊環境為舊住宅區及工業區混合形式。<br><br>經 貴集團建議，萬江項目正在申請「三舊改造計劃」。於改造後，佔地面積將約為58,230.00平方米，建議容積率建築面積約為174,690.00平方米。<br><br>於估值日期，已在其上建造若干工業樓宇及構築物。<br><br>物業土地使用權為共同擁有。 | 於估值日期，物業出租作工業用途，將用於「三舊改造計劃」。 | 無商業價值<br><br>於估值日期計算的金額<br>人民幣元<br><br>1,849,200,000 |

附註：

1. 根據日期為2015年6月18日的合作框架協議，東莞市萬江街道共聯股份經濟聯合社及滙景集團有限公司(「滙景集團」，貴公司之間接全資附屬公司)已同意透過申請「三舊改造計劃」共同開發物業。
2. 根據東莞市萬江街道經濟聯合社日期為2017年1月9日之股東代表大會投票記錄，98.3%股東代表同意上述合作框架協議內的條款。
3. 根據東莞市萬江街道經濟聯合社日期為2017年1月9日之股東代表大會投票記錄，委員會全部成員同意上述合作框架協議內的條款。
4. 吾等認為於估值日期作參考用途按閒置土地計算之金額(假設已根據建議變更土地使用權及 貴公司根據「三舊改造計劃」提供之開發參數取得的產權證書)約為1,849,200,000元。
5. 誠如 貴集團所告知，貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣58,230,000元。

6. 根據附註1所述的合作框架協議，東莞市萬江街道經濟聯合社於改造及項目竣工後有權獲得30%物業權益。根據此安排，估計安置費乃基於我們的計算值人民幣1,103,500,000元。
7. 吾等的計算值估值乃根據以下假設及分析作出：
  - a. 根據 貴公司提供之資料，根據「三舊改造計劃」申請重建物業處於進行中。經 貴公司建議，物業土地使用權將變更為住宅及商業用途，其將發展為總建築面積約174,690平方米及土地出让金人民幣269,000,000元的住宅小區。
  - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類似特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談， 貴集團提供的總樓面面積的容積率屬合理範圍內。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中載有(包括)以下各項：
  - a. 附註1所述的框架協議為合法有效。
9. 就本報告而言，物業根據其持有目的分類為「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

估值證書

| 編號    | 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情                         | 於估值日期在現況下的市值<br>人民幣元                               |
|-------|--|--|------------------------------|--|
| [32.] | 位於中國<br>廣東省<br>東莞市<br>沙田鎮的<br>沙田稔洲項目<br>(沙田稔洲片區項目) | 沙田稔洲片區項目位於東莞市沙田鎮。周邊環境為舊住宅區及工業區混合形式。<br><br>經 貴集團建議，沙田稔洲片區項目正在申請「三舊改造計劃」。於改造後，總佔地面積將約為77,688.10平方米，作新型產業用途(M0)。建議容積率建築面積約為194,221.00平方米。<br><br>於估值日期，已在其上建造若干工業樓宇及構築物。<br><br>該物業已獲授土地使用權，作工業用途，年期於2055年4月17日屆滿。 | 於估值日期，該物業處於空置狀態且將申請「三舊改造計劃」。 | 無商業價值<br><br>於估值日期計算的金額<br>人民幣元<br><br>754,200,000 |

附註：

1. 根據三份不動產權證書一粵(2017)東莞不動產權第0179772號至0179774號，業主已獲授一幅佔地面積約77,688.10平方米的地塊的土地使用權(包括該物業的土地使用權)，作工業用途，於2055年4月17日屆滿。該總建築面積約23,202.24平方米的物業由物業擁有人擁有，作工業用途。
2. 根據業主與東莞市滙景嘉信置業有限公司(「東莞滙景嘉信」，貴公司之間接全資附屬公司)於2019年3月20日簽訂之資產轉讓協議，該物業已簽約轉讓予東莞滙景嘉信。根據協議，該物業兩幢總樓面面積約1,960平方米的樓宇並無隨附任何房屋所有權證或房地產所有權證。
3. 吾等認為，按照 貴公司根據「三舊改造計劃」所提供的建議土地用途變更及開發參數，假設已取得該等物業的業權證明，就參考而按閒置及清理妥當的地盤基準計算該等物業於估值日期的金額約為人民幣754,200,000元。
4. 誠如 貴集團所告知，貴集團將支付的物業估計拆遷成本約為人民幣1,259,000元。



5. 吾等的估值乃按以下假設及分析作出：
  - a. 根據 貴公司提供的資料，現正根據「三舊改造計劃」申請重建該物業。據 貴公司告知，該物業的土地使用權將作新型產業用途(M0)，並將發展為一個住宅及商業的綜合體，總樓面面積約為194,221平方米，土地出讓金約為人民幣176,300,000元。
  - b. 吾等已識別及分析附近地區與標的物業擁有類近特質的土地的各種相關銷售證據，並與東莞城市更新局進行訪談，貴集團提供的總樓面面積的積率屬合理範圍內。
6. 吾等已接獲 貴公司中國律師就該物業權益作出的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
  - a. 根據與東莞市自然資源局進行的訪談，並無任何產權證的物業於交易後無法登記。然而，物業權益持有人於完成「三舊改造計劃」後可取得該物業的國有土地使用權證。轉讓並無任何產權證的物業存在根據適用法律無法強制執行的風險。倘上述土地涉及城市更新，受讓人可將其列為受益人。
  - b. 附註2所述的股份轉讓協議為合法有效。
7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的分類至「第五組 — 貴集團將予收購」組別。

## 稅收條例

### 所得稅

根據全國人大2007年3月16日頒佈並於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)，對於外國投資和外國企業在中國境內和中國企業內設立機構或場所的，將適用25%的統一所得稅稅率。根據《企業所得稅法》，在中國境外設立但「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，將統一按照其全球收入的25%徵收企業所得稅。

此外，根據《企業所得稅法》和國務院2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業可支付給其非中國企業投資人的任何股息，都將適用預提稅稅率10%。另外，根據2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(在香港適用於2007年4月1日或之後開始的任意一個評估年所取得的收入，在中國大陸適用於2007年1月1日或之後開始的任意一個評估年所取得的收入)，對於一家在香港成立的公司從內地附屬公司獲得的股息，如果在派息時持有各個此類內地附屬公司至少25%的股權，則對有關股息徵收的預提稅稅率為5%，或者如果持有該附屬公司不到25%的股權，則為10%。根據2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國企業的股息收取人必須滿足某些要求才能取得稅收協定規定的優惠所得稅率。其中一個要求是納稅人必須是相關股息的「受益所有人」。獲中國企業派息的公司收取人要享受稅收協定的優惠稅收待遇，必須在取得股息前連續12個月以內任何時候均直接擁有該中國企業的一定股本比例。2015年8月27日，國家稅務總局發佈了「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」(2015年11月1日生效)，適用於在中國承擔納稅義務的非居民納稅人享受稅收協定待遇的條件。根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》，非居民納稅人自行申報的，應當自行判斷能否享受協定待遇，並提交辦法第七條規定的相關報告表和資料。此外，各級稅務機關應當通過加強對非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定和國際運輸協定，防範協定濫用和逃避稅風險。

## 增值稅

根據1993年12月13日頒佈並於2017年11月19日最後一次修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施細則，所有在中華人民共和國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的實體和個人，必須繳納增值稅。

根據國家稅務總局2016年3月31日頒佈並於2016年5月1日實施的《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》，房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目須繳納增值稅。

## 土地增值稅

依照1993年12月13日頒佈、1994年1月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「《土地增值稅暫行條例》」）和1995年1月27日頒佈並實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》（「《土地增值稅暫行條例實施細則》」）規定，對轉讓土地使用權、地上的建築物及其附著物所取得的收入，按扣除應扣項目後的增值額繳納土地增值稅。應扣項目包括：

1. 收購土地使用權支付的款項；
2. 土地開發的成本及開支；
3. 新建房及配套設施的成本及開支，或舊房及樓宇的估價；
4. 有關轉讓房地產的稅項；及
5. 財政部指定的其他扣除項目。

超出土地增值稅特定金額的累進稅率計算如下：

| 土地增值稅              | 土地增值稅稅率(%) |
|--------------------|------------|
| 不超出扣減金額50%         | 30         |
| 超出扣減金額50%但不超出100%  | 40         |
| 超出扣減金額100%但不超出200% | 50         |
| 超出扣減金額200%         | 60         |

倘納稅人興建及出售普通房，而增值額未超過中國法律許可的扣除項目總額的20%，則可免徵增值稅。

## 契稅

根據國務院1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中華人民共和國境內轉移土地、房屋權屬的受讓人，無論是個人還是單位，應當繳納契稅。契稅稅率為3%到5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市政府在前述幅度內確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

根據2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日生效的《財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》規定：(1)對個人購買方庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)，如住房面積為90平方米或以下，減按1%的稅率徵收契稅，住房面積為90平方米以上，減按1.5%的稅率徵收契稅；及(2)對個人購買方庭第二套改善性住房，如住房面積為90平方米或以下，減按1%的稅率徵收契稅，住房面積為90平方米以上，減按2%的稅率徵收契稅。

## 城鎮土地使用稅

根據國務院1988年9月27日頒佈、1988年11月1日實施並於2013年12月7日最後一次修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅根據相關土地的面積進行徵收。

## 房產稅

根據國務院1986年9月15日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》以及中華人民共和國國務院令2008第546號，對於在中華人民共和國境內的企業，無論是國內企業還是外商投資企業，都按自有房產價值的1.2%或房產租金收入的12%繳納房產稅。

## 印花稅

根據國務院1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施和2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，對於房地產轉讓單據，包括房地產所有權轉讓單據，印花稅率為所載金額的0.05%；對於與權利有關的許可和證照，包括房屋產權證和土地使用權證，按件貼花人民幣5元。

### 城市維護建設稅和教育費附加

2010年10月18日，國務院發佈了《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起生效，以繼續向外商投資企業、外國企業及外籍人員徵收附加稅。與內資企業適用稅率相似，外商投資企業、外國企業及外籍人員適用城市維護建設稅稅率如下：納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。外商投資企業、外國企業及外籍人員適用教育費附加統一為3%。

### 關於外匯登記及外匯兌換的法規

#### 外匯兌換

根據於1996年1月29日頒佈並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局及其他相關中國政府部門頒佈的多項法規，就經常賬戶項目(例如貿易相關收支、以及支付利息及股息)而言，人民幣可兌換為其他貨幣。就資本賬戶項目(例如直接股本投資、貸款及撤資)而言，兌換人民幣為其他貨幣及將所兌換外幣匯出中國境外，須經國家外匯管理局或其地方分局事先批准。與中國境內進行的交易有關的款項須以人民幣支付。除另獲批准，否則中國公司須退回自海外收取的外匯或將有關款項存放於海外。外商投資企業可將外匯存放於指定外匯銀行的經常賬戶內，惟不得超過外匯管理局或地方分局所設定的上限。根據中國相關規定及法規，經常賬戶下的外匯所得款項可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構。就資本賬戶下的外匯所得款項而言，則須經國家外匯管理局批准後才可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構，惟倘根據中國相關規定及法規毋須取得有關批准則除外。

根據於2015年2月13日頒佈並自2015年6月1日起生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，上述登記由已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本項目信息系統的銀行直接辦理，外匯局應通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

以下為本公司組織章程大綱及細則的若干條文與開曼群島公司法若干內容的概要。

本公司於2019年1月9日根據開曼群島公司法(第22章)(1961年第3號法例，經綜合及修訂)(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)。

## 1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明(其中包括)本公司股東所承擔責任以彼等當時各自所持有股份之未繳股款(如有)為限，而本公司之成立宗旨並無限制(包括作為投資公司)，及本公司擁有且能夠全面行使公司法第27(2)條所規定作為一名有完全行為能力的自然人可行使之全部職能，而不論是否涉及公司利益。由於本公司為獲豁免公司，故本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或公司交易，惟就促進本公司在開曼群島境外之業務而進行者除外。
- (b) 本公司可通過特別決議案修訂大綱所列之任何宗旨、權力或其他事項。

## 2. 組織章程細則

細則於●獲有條件採納並自[編纂]起生效。以下為細則若干條文之概要：

### (a) 股份

#### (i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

#### (ii) 更改現有股份或類別股份的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同類別股份，則股份或任何類別股份所附的所有或任何特別權利可(除非該類別股份的發行條款另有規定)藉由持有該類別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別股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准予以更改、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，惟所需法定人數(續會除外)應為兩名持有

該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表，而任何續會的法定人數為兩名親身或委派代表出席的持有人(不論彼等所持股份數目)。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。

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類別股份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遭變更。

(iii) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案：

- (i) 增設新股份，以增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面額高於其現有股份的股份；
- (iii) 將其股份劃分為多個類別，並分別將本公司於股東大會或董事可能決定的任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制附於該等股份；
- (iv) 將其股份或任何部分股份拆細為面額較大綱所訂定者為細的股份；或
- (v) 註銷於決議案通過當日仍未獲承購的任何股份，並按所註銷的股份數額削減股本金額。

本公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本或任何股本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所訂明的格式或董事會可能批准的相關其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

儘管有前述規定，只要任何股份在聯交所上市，該等上市股份的權屬可以依據適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例予以證明及轉讓。本公司就其上市股份存置的股東名冊(無

論是股東名冊總冊或股東名冊分冊)可採用非可辨識的形式記錄公司法第40條所規定的詳情，前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

任何轉讓文件均須由轉讓人及承讓人親身或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會有絕對酌情決定權在任何時候將股東名冊總冊中之任何股份轉移至任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊中之任何股份轉移至股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非已就轉讓文件向本公司繳付董事釐定的費用(不超過聯交所可能釐定的應付最高費用)，而轉讓文件已正式繳付印花稅(如適用)，且僅涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(及倘轉讓文件由其他人士代為簽署，則包括該名人士如此行事的授權書)送交有關登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

按聯交所的規定在任何報章以廣告方式或透過任何其他途徑發出通告後，可於董事會釐定的時間及期間，暫停辦理股份過戶登記。暫停辦理過戶登記期間合計每年不得超過三十(30)天。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

本公司在購回可贖回股份以作贖回方面，不經市場或投標購回的價格不得超過本公司在股東大會上所決定的價格上限。倘以投標購回，則須向所有股東提供投標機會。

董事會可接受無償交回的任何繳足股份。



(vi) 本公司的任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等分別所持股份尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或溢價計算)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的有關利率(不超過年息二十厘(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期間的有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取就其持有任何股份應付的全部或任何部分未催繳及未付股款或分期股款(以貨幣或貨幣等值項目繳付)，而本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的有關利率(如有)支付利息。

倘股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)個完整日的通知，要求彼支付尚未支付的催繳股款，連同任何應計並可能仍累計至實際付款日期的任何利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

倘股東不遵守有關通知的要求，則有關該通知的任何股份於其後在支付通知所規定的款項前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的所有股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

**(b) 董事**

*(i) 委任、退任及罷免*

於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(倘其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪席退任，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會上退任一次。將輪席退任的董事須包括希望退任且不參加膺選連任的董事。任何其他將退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多名董事上次乃於同一日獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士出任董事，以填補董事會的臨時空缺或增加現有董事會成員名額。任何獲委任以填補臨時空缺的董事，僅任職至其獲委任後的首次股東大會為止，並須於該大會上重選連任；而任何獲委任以增加現有董事會成員名額的董事，僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

本公司可藉普通決議案將任期未滿的董事罷免(惟並不損害該董事就彼與本公司的任何合約被違反而提出的損害賠償申索的權利)，且本公司股東可藉普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事人數不得少於兩名，惟並無董事人數上限。

董事如有下述情形，即須停任董事職位：

(aa) 彼向本公司提交書面通知辭職；

(bb) 精神不健全或去世；

(cc) 未經特別批准而連續六(6)個月缺席董事會會議，而董事會議決將其撤職；

(dd) 彼破產或接獲針對彼作出的破產接管令或暫停付款或與其債權人訂立債務重整協議；

(ee) 彼被法律禁止擔任董事；或

(ff) 彼因法律的任何條文須停任董事或根據細則被罷免。

董事會可委任一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情決定權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情決定權時，須遵守董事會可能不時施加的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

根據公司法、大綱及細則的規定，及在賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利的規限下，董事可(a)決定發行具有或附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)發行任何股份，發行條款為本公司或其持有人有權選擇贖回該等股份。

董事會可發行認股權證或可轉換證券或類似性質的證券，賦予其持有人權利按董事會可能釐定的有關條款認購本公司股本中的任何類別股份或證券。

在遵照公司法及細則的條文及(如適用)聯交所的規則，且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，本公司所有未發行的股份由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈發售或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以其面值的折讓價發行。

在配發、提呈發售或就此授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理登記聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈發售、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何目的而言，因前句而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、執行或批准的一切權力及一切行為及事宜，而該等權力、行為及事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或執行。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司的一切權力集資或借貸款項，並可將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的全部或附帶抵押。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於應付酬金的相應期間者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事履行職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求往海外公幹或居駐海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可作出決定向該董事支付額外酬金，作為任何一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時決定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的任何現任董事或過往董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，任何上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

董事會可議決將任何儲備或基金(包括股份溢價賬及損益賬)當時的進賬金額全部或任何部分資本化(不論該款項是否可供分派)，方式為將該等金額用於繳足未發行股份，以供配發予(i)本公司及／或其聯屬人士(指直接或透過一家或多家中間公司間接地控制本公司或受本公司控制或與本公司受共同控制的任何個人、法團、合夥公司、聯營公司、股份公司、信託、未註冊的聯營公司或其他實體(本公司除外))的僱員(包括董事)，時間為根據任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關且已獲股東於股東大會上採納或批准的其他安排而授出的任何購股權或獎勵獲行使或歸屬後，或(ii)將獲本公司就運作任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該等人士有關且已獲股東於股東大會上採納或批准的其他安排而予以配發及發行股份的信託的受託人。

*(vi) 對離職的補償或付款*

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，以作為離職補償或有關退任的代價(此項付款並非董事根據合約的規定而享有)，須經本公司在股東大會上批准。

*(vii) 向董事貸款及提供貸款抵押*

本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出為香港法例第622章公司條例所禁止的任何貸款，猶如本公司為一家在香港註冊成立的公司。

*(viii) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中擁有的權益*

董事可於在任期間兼任本公司任何其他職務或受薪職位(本公司的核數師除外)，任期及條款可由董事會釐定，而董事可收取任何細則規定或據此給予任何酬金以外的額外酬金。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本

公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員或在該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、溢利或其他利益。董事會亦可促使以其認為在各方面均屬適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付酬金)。

董事或建議委任或候任董事概不應因其職務而失去與本公司訂立有關其兼任受薪職務或職位任期的合約或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；而任何此等合約或任何董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得被撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事亦毋須因其兼任職務或由此而建立的受託關係而向本公司或股東交代其從任何此等合約或安排中所得的任何酬金、溢利或其他利益。倘董事知悉其於本公司所訂立或擬訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質(倘董事知悉其當時的利益關係)，或於任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就其或其任何緊密聯繫人於當中涉及重大利益關係的任何合約或安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得被列入法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人因應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出的款項或招致或承擔的債務責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押品而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司提呈發售股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將會擁有權益的任何合約或安排；

## 附錄五

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士同樣擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關且無授予董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士所未獲賦予的特權或利益的其他安排的任何建議或安排。

### (c) 董事會議事程序

董事會如認為合適，可舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上產生的問題，須由過半數票決定。如票數均等，會議主席有權投第二票或決定票。

### (d) 更改組織章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會上透過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱的條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

### (e) 股東大會

#### (i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身或(若股東為公司)由正式授權代表或(若允許委任代表)委派代表出席股東大會(股東大會通告已根據細則正式發出)並有權投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案須於通過後十五(15)天內提交開曼群島公司註冊處處長。

按照細則的定義，普通決議案指在股東大會上獲親身或(若股東為公司)由正式授權代表或(若允許委任代表)委派代表出席股東大會(股東大會通告已根據細則正式發出)並有權投票的本公司股東以簡單大多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每名親身或委派代表或(若股東為公司)由其正式授權代表出席的股東每持有一股繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得作實繳股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡用其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。除非大會主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，則在該情況下，每名親身(或若股東為公司，由其正式授權代表)或委派代表出席的股東可投一票，惟倘超過一名受委代表獲身為結算所(或其代理人)的股東委任，各有關受委代表於以舉手方式表決時可投一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或本公司任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一名人士，則該授權應列明各獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據此規定獲授權的人士應被視為獲正式授權(無需進一步事實憑證)及有權代表該認可結算所(或其代理人)行使相同權力，猶如該人士為該結算所(或其代理人)所持有本公司股份的登記持有人(包括若允許舉手投票，作出獨立投票的權利)。

倘本公司知悉任何股東根據聯交所的規則須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限制僅投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則由或代表該股東作出而違反該規定或限制的任何票數將不予計算。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月且不得超過採納細則日期起計十八(18)個月，除非較長的期間不違反聯交所的規則。

股東特別大會須在一名或多名於遞交要求當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面形式向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要



求內訂明的任何事項。該大會須於該項要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付所有由遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生之所有合理開支。

(iv) 會議通告及其商議的事務

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通知。所有其他股東大會須發出不少於十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通知。該通告不包括發出或視作發出通告當日及送達通告當日，且須列明大會舉行的時間及地點，及將於會上考慮之決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

此外，每份股東大會通告須寄發予本公司全體股東(按照細則或所持股份的發行條款規定無權收取本公司發出的該等通告的股東除外)及(當中包括)本公司當時的核數師。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可親身向本公司任何股東發出或送遞、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或以於報章公佈，並須遵守聯交所的規定。遵照開曼群島法律及聯交所規則的規定，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

在股東特別大會及股東週年大會上所處理的一切事務，均被視為特別事務，而在股東週年大會上所處理的以下各項事務均被視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 考慮及採納賬目、資產負債表及董事會與核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 釐定董事及核數師酬金。

## 附錄五

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (v) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任主席。

股東大會的法定人數為兩名親身(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或委派受委代表出席且有投票權的股東。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別大會(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士或其受委代表。

### (vi) 受委代表

任何有權出席本公司大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表代其出席本公司股東大會或類別股東大會並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且有權代表其代表的個人股東行使該名個人股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表其代表的公司股東行使該名公司股東可行使的相同權力，猶如其為個人股東。股東可親身(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

### (f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支款項及有關該等收支的事項，及本公司的物業、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真實公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時可供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無任何權利查閱本公司任何會計記錄或賬簿或文件，除非法例賦予或董事會或本公司在股東大會上授予該權利。然而，獲豁免公司須於接獲稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的命令或通知後以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬簿或當中部分的副本。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法例規定須附加的所有文件)的副本，連同董事會報告的印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日於發出股東週年大會通告的同時寄交每名按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例(包括聯交所的規則)的前提下，本公司可寄發自本公司年度賬目摘錄的財務報表概要及

董事會報告予該等人士作為代替，惟任何該等人士可向本公司送達書面通知，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期須直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於核數師任期屆滿前隨時於任何股東大會上以特別決議案將其罷免，並可於該大會上以普通決議案委任另外一名核數師出任其餘下任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東可能決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照可能為除開曼群島以外其他國家或司法權區的公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編製有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。

#### **(g) 股息及其他分派方法**

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

細則規定股息可自本公司的已變現或未變現溢利或自任何撥自溢利而董事決定不再需要的儲備作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或任何其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)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，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不被視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按派付股息的任何一個或多個部分期間的股份實繳股款比例分配及派付。如股東結欠本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將股東現時應付本公司的全部數額(如有)自應付股東或與任何股份有關的任何股息或其他款項中扣除。

當董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而按董事會的酌情決定議決(a)以配發入賬列為繳足股款的股份方式派發全

部或部分有關股息，惟有權獲派股息的股東將有權選擇以現金代替獲配發股份的形式收取股息(或部分股息)，或(b)有權獲派有關股息的股東將有權選擇獲配發入賬列為繳足股款的股份以代替全部或部分股息。

本公司在董事會建議下，亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足股款的股份方式派發全部股息，而不給予股東任何選擇以現金代替獲配發股份的形式收取股息的權利。

本公司應以現金向股份持有人支付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的方式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人在股東名稱上顯示的地址，或寄往持有人或聯名持有人可能以書面指示的任何有關人士及有關地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張有關支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就有關股份名列股東名冊首位的持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，而當付款銀行支付支票或股息單後，即代表本公司已充分解除責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上已議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的形式支付全部或部分股息。

所有於宣派後一年未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

#### **(h) 查閱公司記錄**

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的該等其他地點免費供股東查閱最少兩(2)個小時，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會訂明的較低金額的費用後亦可查閱，倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最多1.00港元或董事會訂明的較低金額的費用。

**(i) 少數股東被欺詐或壓制時可行使的權利**

細則並無有關少數股東在被欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有若干本公司股東可採取的補救辦法，其概述見本附錄第3(f)段。

**(j) 清盤程序**

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在清盤當時分派任何一個或多個類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤而可供分派予本公司股東的資產超過足夠償還清盤開始時的全部繳足股本的數額，則超額資產將根據該等股東分別所持股份的已繳足數額按比例公平分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分派予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分派將盡可能令股東按開始清盤時分別持有已繳足或應已繳足股本按比例承擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物形式分派予股東，而不論該等資產為一類財產或多類不同的財產。就此而言，清盤人可就前述將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的有關價值，並可決定股東或不同類別股東間如何分派。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得相同授權的情況下認為適當並為股東利益而設立的信託的受託人，惟不得強逼股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

**(k) 認購權儲備**

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司作出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股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足任何認股權證獲行使時認購價與股份面值之間的差額。

### 3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因而依據開曼群島法律經營業務。下文所載為開曼群島公司法若干條文(此等條文可能與利益當事人更為熟識的司法權區的相當規定有差異)的概要，儘管此舉並非意在涵蓋所有適用的約制及例外情況，或成為對開曼群島公司法及稅務的所有事項的完整概覽：

#### (a) 公司經營

作為一家獲豁免公司，本公司的經營必須主要在開曼群島境外進行。本公司須每年將其週年申報表向開曼群島公司註冊處處長備案，並繳付根據其法定股本數額而定的一筆費用。

#### (b) 股本

公司法規定若公司不論為現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相當於該等股份溢價總額的數額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬目。對於公司根據任何安排而作為收購或註銷任何其他公司股份的代價配發及以溢價發行股份的溢價，該公司可選擇不按上述條文處理。

在不抵觸其組織章程大綱及細則的規定(如有)前提下，公司法規定該公司可為以下目的使用股份溢價賬：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳足該公司準備作為繳足紅股向股東發行的未發行股份；(c)股份的贖回及購回(以公司法第37條的規定為準)；(d)撤銷該公司的開辦費用；及(e)撤銷該公司發行股份或債權證的費用或就該公司發行股份或債權證而支付佣金或允許的折扣。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非緊隨該公司在建議的支付分派或股息日後有能力償還在日常業務中到期應付的債項。

公司法規定，經開曼群島大法院(「法院」)確認，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

#### (c) 購買公司本身或其控股公司股份的財務資助

在開曼群島並無對公司向另一名人士提供財務資助用於購買或認購該公司本身或其控股公司股份的法定限制。相應地，倘一家公司的董事在審慎履行職責及

誠信行事時認為為了該公司的適當目的及利益適合提供財務資助，該公司可適當提供此資助。該資助應在公平的基礎上進行。

**(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證**

股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在公司組織章程細則條文的規限下，任何股份所附權利的變動屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，如該公司的公司組織章程細則許可，則公司可購買本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘若組織章程細則並無授權購買的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購買的方式及條款前，公司不得購買本身的任何股份。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不可贖回或購買本身的任何股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有償還在日常業務中到期應付的債項，否則公司以其股本贖回或購買本身的股份乃屬違法。

公司購買的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，於購買前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份被持作庫存股份，公司須因持有該等股份而被記入股東名冊，然而，儘管存在上文所述規定，公司組織章程細則或公司法均規定，公司不應就任何目的視作為股東且不得行使庫存股份的任何權利，且任何相關權利的有意行使屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何大會投票且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。

公司並無被禁止購買本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購買本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的具體規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

**(e) 股息及分派**

公司法規定，如具備償還能力且遵守公司組織章程大綱及細則的規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述外，並無有關派息的法律規定。根據英國判例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從溢利中派付。

公司不得就庫存股份宣派或支付任何股息或以現金或其他形式作出公司資產的任何其他分派(包括就清盤向股東進行的任何資產分派)。

**(f) 保障少數股東及股東訴訟**

法院一般預期會依從英國判例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須以認可(或特別)大多數票通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的有關方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，及倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令，(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令，(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或(d)規定其他股東或公司本身購回公司任何股東的股份，並因此削減公司的資本(倘股份由公司本身購回)的命令，以作為清盤令的替代命令。

一般而言，股東對公司的索償，須根據於開曼群島適用的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

**(g) 出售資產**

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般規律下，公司各高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，



須為公司的最佳利益忠實、本著誠信行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉態度及技巧處事。

**(h) 會計及審核規定**

公司須促使存置有關下述事項的正確賬簿記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬簿不能真實、公平地反映公司事務狀況及解釋有關的交易，則不視為存置正確賬簿記錄。

獲豁免公司須於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬簿或當中部分的副本。

**(i) 外匯管制**

開曼群島並無外匯管制規定或貨幣限制。

**(j) 稅項**

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲得保證：

- (1) 開曼群島所頒佈對溢利、收入、收益或增值徵稅的法律並不適用於本公司或其業務；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或性質為遺產稅或承繼稅的任何稅項。

對本公司的保證自2019年1月16日起計二十年期間有效。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區內而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島為於2010年與英國簽訂雙重徵稅公約的締約方，惟並無參與訂立任何其他雙重徵稅公約。

## 附錄五

## 本公司組織章程及開曼群島公司法概要

### (k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

### (l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

### (m) 查閱公司記錄冊

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄冊副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予彼等該等權利。

### (n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。分冊須按公司法要求或許可存置總冊的相同方式存置。公司須於存置公司股東名冊總冊的地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供給公眾查閱。然而，獲豁免公司須於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介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)。

### (o) 董事及高級人員的登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於六十(60)天內知會公司註冊處處長。

### (p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處存置實益擁有權登記冊，記錄最終直接或間接擁有或控制該公司超過25%股權或投票權或擁有權利委任或罷免該公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，僅可由開曼群島的指定主管

機關查閱。然而，有關規定並不適用於其股份於認可證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司則毋須存置實益擁有權登記冊。

**(q) 清盤**

公司可(a)根據法院指令強制清盤、(b)自動清盤或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東通過特別決議案要求公司由法院清盤或公司無力償債或在法院認為屬公平公正的情況下清盤。倘公司任何股東基於公司清盤乃屬公平公正作為連帶責任人入稟法院，則法院可發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管日後公司事務經營操守的命令，或發出授權由入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或發出規定其他股東或公司本身購回公司任何股東的股份的命令。

如公司(有限期公司除外)以特別決議案議決或公司於股東大會上透過普通決議案作出決議，公司因無力償還到期債務而自動清盤，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(對清盤有利的業務除外)。

為進行公司清盤程序及輔助法院進行公司清盤程序，可委任一名或多名正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或多名該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的業務完全清盤後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤的過程及售出公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以說明。召開最後股東大會須按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出最少21天的通知，並於憲報刊登。

**(r) 重組**

法例規定，進行重組及合併須在為此而召開的大會上，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)的百分之七十五(75%)價值的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後獲法院批准。在持異議股東有權向法院表達其觀點認為尋求批准的交易將不會為股東提供其股份的公平值的同時，在無證據顯示管理層存在欺詐或不誠實行為的情況下，法院不大可能僅以該理由而不批准該項交易。

**(s) 收購**

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的收購建議所涉及股份的持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，可按規定方式發出通知要求持異議的股東按收購建議的條款轉讓其股份。持異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。持異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

**(t) 彌償保證**

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則可能規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的條文(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

**(u) 經濟實質規定**

根據於2019年1月1日生效的開曼群島《2018年國際稅務合作(經濟實質)法》(International Tax Cooperation (Economic Substance) Law, 2018) (「經濟實質法」)，「相關實體」須完成經濟實質法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，如本公司；但不包括為開曼群島境外稅務居民的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)的稅務居民，其毋須完成經濟實質法所載的經濟實質測試。

#### 4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。按本文件附錄七「備查文件」一段所述，該函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

## A. 有關本公司及本公司附屬公司的其他資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於2019年1月9日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-111, Cayman Islands。我們已於香港設立主要營業地點，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心24樓2403-2408室，並已於2019年3月20日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為一家非香港公司。劉金國先生已獲委任為本公司的授權代表，代本公司在香港接收法律程序文件及通知。

我們為在開曼群島註冊成立的公司，我們的營運須遵守組織章程大綱及組織章程細則以及開曼公司法。組織章程大綱及組織章程細則若干條文以及開曼公司法若干方面的概要載於本文件附錄五。

### 2. 本公司股本變動

於2019年1月9日本公司註冊成立之日，本公司擁有法定股本380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

自本公司註冊成立之日起直至本文件日期，本公司股本發生以下變動：

- (a) 於2019年1月9日本公司註冊成立時，Sharon Pierson獲配發及發行一股未繳股款的股份。同日，Sharon Pierson向倫瑞祥先生轉讓該一股未繳股款的股份；
- (b) 於2019年3月25日，倫瑞祥先生按面值1.00港元向匯盈轉讓一股未繳股款的股份；
- (c) 於2019年3月27日，匯盈及匯盛分別獲配發及發行98股及一股股份；及
- (d) 根據於2019年●舉行的股東特別大會，本公司藉進一步增設[9,962,000,000]股股份，將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增至[100,000,000]港元(分為[10,000,000,000]股股份)。

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(但不計及因[編纂]獲行使而可予[編纂]的任何股份及因根據[編纂]授出的購股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將

予[編纂]的任何股份)，本公司的已發行股本將為[編纂]港元，分為[編纂]股股份，全部已繳足或入賬列為繳足，及[編纂]股股份將維持不予發行。

除因[編纂]、根據[編纂]授出的購股權及根據購股權計劃將予授出的任何購股權獲行使，目前無意發行本公司任何法定但未發行股本，且未經股東於股東大會上批准前，將不會發行股份以致令本公司控制權出現實際改變。

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

除上文及下文「3.股東於2019年●舉行的股東特別大會」分節所披露者外，自本公司註冊成立以來，其股本並無任何變動。

### 3. 股東於2019年●舉行的股東特別大會

根據股東於2019年●舉行的股東特別大會：

- (a) 我們批准及採納組織章程大綱及組織章程細則以取代及廢除本公司當時的組織章程大綱及組織章程細則(自[編纂]起生效)；
- (b) 本公司的法定股本將由380,000港元(分為38,000,000股每股面值為0.01港元的股份)增加至[100,000,000]港元(分為[10,000,000,000]股每股面值0.01港元的股份)；
- (c) 待本文件「[編纂]的架構—[編纂]的條件」一節所載列的條件獲達成或豁免後：
  - (i) 批准[編纂]、[編纂]及[編纂]並授權董事根據[編纂]、[編纂]及[編纂]配發及[編纂]新股份；
  - (ii) 本公司向[編纂](代表[編纂])授予[編纂]，據此批准[編纂]可要求本公司配發及[編纂]最多合共[編纂]股額外新股份，以補足(含其他)[編纂]中的[編纂]；
  - (iii) 批准[編纂]及授權董事進行[編纂]；

- (iv) 在上市規則第10.08條項下限制的規限下，授予董事一般無條件授權，以配發、[編纂]及處置股份或可轉換為股份的證券或可認購股份或有關可換股證券的購股權、認股權證或類似權利，並作出或授出將會或可能須行使上述權力的要約、協議或選擇權，惟董事已配發或同意將予配發的股份總數(根據(aa)供股、(bb)以股代息計劃或配發股份以代替全部或部分股份股息的類似安排、(cc)根據[編纂]及購股權計劃授出的購股權獲行使、(dd)股東在股東大會授出的特別授權而進行者除外)不得超逾以下兩者之和：(1)緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份數目的[編纂](但不計及因[編纂]獲行使而可予[編纂]的任何股份及根據[編纂]授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予[編纂]的任何股份(倘發生股份合併或分拆，則可予調整))及(2)本公司根據下文(iv)分段所述購回股份的一般授權購回的股份(如有)數目。該授權的有效期限自決議案獲通過起直至下列最早發生者屆滿：(I)本公司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須舉行本公司下屆股東週年大會的限期屆滿時及(III)該項決議案所給予董事的授權被股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂或重續當日(「有關期間」)；
- (v) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力於聯交所或本公司證券可能[編纂]而獲證監會及聯交所就此目的認可的任何其他證券交易所根據所有適用法律及上市規則的規定購回股份，惟股份總數不超過緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的10%(但不計及因[編纂]獲行使而可予[編纂]的任何股份及根據[編纂]授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予[編纂]的任何股份(倘發生股份合併或分拆，則可予調整))，而該授權於有關期間一直有效；及
- (d) 待上市委員會批准根據[編纂]授出的任何購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份[編纂]及買賣以及股份開始在聯交所[編纂]後，批准、認可、確認及採納[編纂]的規則，批准及採納[編



[纂]的規則並授權董事根據購股權計劃授出購股權以供認購股份，及根據[編纂]授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、[編纂]及處置股份。

#### 4. 我們的附屬公司

我們的附屬公司的若干詳情載列於本文件附錄一。除本文件附錄一所載列者外，我們並無任何其他附屬公司。

除本文件「歷史、重組及集團架構」一節所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內我們附屬公司的股本並無任何變動。

#### 5. 企業重組

請參閱本文件「歷史、重組及集團架構—重組」分節。

#### 6. 購回股份

本段載列聯交所規定就本公司購回我們本身的證券須載入本文件的資料。

##### (a) 上市規則條文

上市規則准許在聯交所作主要[編纂]的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制規限，其中最主要之限制概述如下：

##### (i) 股東批准

在聯交所作主要[編纂]的公司擬進行的所有購回證券(如為股份，則須繳足)，均須事先獲股東於股東大會上通過普通決議案(無論透過一般授權或特別批准特定交易)批准。

##### (ii) 資金來源

用作購回的資金必須來自根據組織章程大綱及組織章程細則、上市規則以及開曼群島適用法律可合法撥作此用途的資金。[編纂]公司不得以現金以外的代價或聯交所不時修訂的交易規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回其本身證券。在前文的規限下，本公司購回股份的資金，或會以取自本公司股份溢價賬戶的本公司利潤或為購回而[編纂]新股份的[編

纂]撥付，或在開曼公司法的規限下，以股本撥付及倘購回應付任何溢價，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬金額撥付，或在開曼公司法的規限下，以股本撥付。

(iii) 交易限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日期間內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外)。此外，倘購買價較先前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得在聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回證券會導致公眾持有的上市證券數目降至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。上市公司須促使其就執行購回證券所委聘的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回證券(不論在聯交所或以其他途徑購回)將自動失去上市地位，而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

上市公司獲悉內幕消息後不得於任何時候購回證券，直至該消息已予公佈為止。尤其於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月期間內：(a)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否為上市規則所規定者)的董事會會議日期(按上市規則首次知會聯交所的日期)及(b)上市公司根據上市規則刊登任何年度或半年度，或季度或任何其他中期業績公告(不論是否為上市規則所規定者)的最後期限，及直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其股份，但特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，則聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，必須於下一個營業日的上午交易時段或任何開市前時段開始(以較早者為準)前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司的年報必須披露有關年內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就所有該等購回支付的最高及最低價格(如有關)以及所支付的總價。

(vii) 關連人士

上市公司不得在知情情況下在聯交所向核心關連人士(定義見上市規則)購回證券，而核心關連人士亦不得在知情情況下向公司出售其證券。

(b) 購回理由

董事相信，擁有購回股份的能力乃符合本公司及股東的利益。購回股份可令每股資產淨值及／或盈利增加(視乎市況、資金安排及其他情況而定)。董事尋求獲授購回股份的一般授權，以便本公司可適時靈活購回股份。每次購回股份的數目及購回股份的價格及其他條款將由董事於相關時間經考慮當時情況後決定。購回股份將僅於董事相信購回將對本公司及股東有利的情況下方會進行。

(c) 購回資金

購回股份時，本公司僅可動用根據組織章程大綱、組織章程細則、上市規則及開曼群島的適用法律可合法撥付作此用途的資金。倘於股份購回期間任何時候購回授權獲悉數行使，則或會對本公司的營運資金及／或資產負債狀況構成重大不利影響(與本文件所披露的狀況相比)。然而，董事不擬在對我們的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的資產負債水平構成重大不利影響的情況下行使購回授權。

(d) 一般事項

按緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行的[編纂]股股份(假設[編纂]未獲行使及不計及根據[編纂]及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可

予[編纂]的任何股份)計算，本公司於以下最早者前期間悉數行使購回授權，可購回最多[編纂]股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或更改購回授權之日。

董事或彼等各自的任何緊密聯繫人(據彼等作出一切合理查詢後所深知)目前概無意向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將按照上市規則及開曼群島的適用法律行使購回授權。

概無本公司核心關連人士(定義見上市規則)知會本公司，表示其目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使的情況下不會向本公司出售股份。

倘根據購回授權購回股份導致一名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，該項增加將被視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固對本公司的控制權，因而須按照收購守則規則26提出強制性收購建議。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權作出任何購回會產生收購守則項下任何後果。

倘任何購回股份會導致[編纂]持有的股份數目跌至低於已發行股份總數的[編纂]% (即聯交所規定的相關最低訂明百分比)，則該購回僅可在獲聯交所同意豁免遵守上市規則第8.08條項下有關公眾持股量的規定時，方可進行。然而，董事目前無意行使購回授權致使於該情況下將未有上市規則所訂明的足夠公眾持股量。

## B. 有關我們業務的其他資料

### 1. 重大合約

以下合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)於本文件日期前兩年內由本公司或其附屬公司訂立且屬或可能屬重大：

- (a) 陳淦林先生與滙景集團簽署的日期為2019年1月28日的股權轉讓協議，據此，陳淦林先生向滙景集團轉讓滙景房地產發展的60%股權，代價為人民幣2,000.0元；
- (b) 林金蘭女士與滙景集團簽署的日期為2019年1月28日的股權轉讓協議，據此，林金蘭女士向滙景集團轉讓滙景房地產發展的40%股權，代價為人民幣2,000.0元；
- (c) 陳淦林先生與東莞滙景嘉愉簽署的日期為2018年12月18日的股權轉讓協議，據此，陳淦林先生向東莞滙景嘉愉轉讓東莞正韻的50%股權，代價為人民幣2.0百萬元；
- (d) 林金蘭女士與東莞滙景嘉愉簽署的日期為2018年12月18日的股權轉讓協議，據此，林金蘭女士向東莞滙景嘉愉轉讓東莞正韻的50%股權，代價為人民幣2.0百萬元；
- (e) 東莞海啟與東莞滙景嘉愉簽署的日期為2019年1月30日的股權轉讓協議，據此，東莞海啟向東莞滙景嘉愉轉讓東莞湛豐的100%股權，代價為每股人民幣1.0元；
- (f) 東莞海啟與東莞滙景嘉愉簽署的日期為2019年1月14日的股權轉讓協議，據此，東莞海啟向東莞滙景嘉愉轉讓東莞湛潤的100%股權，代價為零；
- (g) 東莞海啟與東莞滙景嘉愉簽署的日期為2019年1月14日的股權轉讓協議，據此，東莞海啟向東莞滙景嘉愉轉讓東莞湛華的100%股權，代價為零；
- (h) 東莞海啟與東莞滙景嘉愉簽署的日期為2019年1月28日的股權轉讓協議，據此，東莞海啟向東莞滙景嘉愉轉讓東莞莞鋒的100%股權，代價為人民幣1元；

## 附錄六









## 法定及一般資料

- (i) 昇匯控股與海豐控股簽署的日期為2019年1月30日的股份轉讓協議，據此，昇匯控股向海豐控股轉讓東莞海亞的100%股權，代價為人民幣1.0元；
- (j) 不競爭契據；
- (k) 彌償保證契據；
- (l) [編纂]；及
- (m) 換股協議。

### 2. 重大知識產權

#### (a) 本集團擁有的已註冊商標



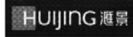

於最後實際可行日期，我們已於中國註冊以下董事認為對我們的業務而言屬或可能屬重大的商標。

| 商標  | 註冊編號    | 類別 | 註冊擁有人名稱 | 註冊地點 | 屆滿日期        |
|---|---------|----|---------|------|-------------|
|  | 7453216 | 36 | 滙景集團    | 中國   | 2020年10月27日 |
|  | 7453207 | 36 | 滙景集團    | 中國   | 2020年10月27日 |
|  | 7453174 | 35 | 滙景集團    | 中國   | 2020年11月23日 |
|  | 8850983 | 37 | 滙景集團    | 中國   | 2022年1月6日   |
|  | 8850961 | 36 | 滙景集團    | 中國   | 2022年2月6日   |
|  | 7453183 | 35 | 滙景集團    | 中國   | 2023年11月27日 |
|  | 8812606 | 35 | 滙景集團    | 中國   | 2024年1月27日  |
|  | 8812631 | 36 | 滙景集團    | 中國   | 2024年1月27日  |

## 附錄六

## 法定及一般資料

於最後實際可行日期，本集團已於香港就商標註冊申請以下董事認為對本集團業務屬或可能屬重大的商標：

| 商標  | 申請編號      | 類別                        | 註冊擁有人<br>名稱 | 註冊地點 | 狀態  |
|---|-----------|---------------------------|-------------|------|-----|
|  | 305065281 | 16, 19, 35,<br>36, 37, 42 | 本公司         | 香港   | 申請中 |
|  | 305065308 | 16, 19, 35,<br>36, 37, 42 | 本公司         | 香港   | 申請中 |
|  | 305065254 | 16, 19, 35,<br>36, 37, 42 | 本公司         | 香港   | 申請中 |
|  | 305065263 | 16, 19, 35,<br>36, 37, 42 | 本公司         | 香港   | 申請中 |

### (b) 域名

於最後實際可行日期，我們已註冊以下對我們的業務而言屬重大的域名：

| 域名                  | 註冊人  | 屆滿日期       |
|---------------------|------|------------|
| huijingdc.com       | 滙景集團 | 2020年3月13日 |
| huijinggroup.com.cn | 滙景集團 | 2020年3月13日 |
| huijingholdings.com | 滙景集團 | 2029年1月30日 |

### (c) 專利

於最後實際可行日期，本集團概無註冊對我們的業務而言屬重大的專利。

## C. 有關董事及最高行政人員以及主要股東的其他資料

### 1. 權益披露

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及因[編纂]獲行使而可予[編纂]的任何股份及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予[編纂]的任何股份)，一旦股份於聯交所[編纂]，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關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條須記入該條所述登記冊的權益及／或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉將如下：

#### (i) 於股份的權益

| 董事姓名  | 身份／權益性質         | 緊隨[編纂]                                    | 緊隨[編纂]                    |
|-------|-----------------|---|---------------------------|
|       |                 | 及[編纂]<br>完成後於<br>本公司所持有的<br>股份數目<br>(附註1) | 及[編纂]<br>完成後於本公司<br>持股百分比 |
| 倫瑞祥先生 | 受控法團權益<br>(附註2) | [編纂] (L)                                  | [編纂]%                     |

附註：

1. 字母「L」指該人士於該等股份的「好倉」(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使且並未計及於行使根據[編纂]授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權時可能[編纂]的任何股份)，本公司將由匯盈擁有[編纂]%權益。匯盈由倫瑞祥先生全資擁有。



附錄六

法定及一般資料

(ii) 於相關股份的權益

| 董事姓名     | 權益性質  | [編纂]的<br>相關股份數目 | 持股概約<br>百分比<br>(附註1) |
|----------|-------|-----------------|----------------------|
| 倫瑞祥先生    | 實益擁有人 | [編纂]            | [編纂]%                |
| 陳女士(附註2) | 配偶權益  | [編纂]            | [編纂]%                |
| 倫照明先生    | 實益擁有人 | [編纂]            | [編纂]%                |
| 盧先生      | 實益擁有人 | [編纂]            | [編纂]%                |
| 劉先生      | 實益擁有人 | [編纂]            | [編纂]%                |

附註：

1. 該百分比僅供說明用途，並按照緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份數目計算(並無計及行使[編纂]、[編纂]及根據[編纂]可能授出的購股權時可能配發及[編纂]的股份)。
2. 根據[編纂]，倫瑞祥先生獲授購股權以認購[編纂]股股份。倫瑞祥先生及陳女士為配偶。根據證券及期貨條例第XV部，陳女士被視為於股份(受限於授予倫瑞祥先生的購股權)中擁有權益。

(iii) 於相聯法團的權益

| 董事姓名  | 聯營公司名稱 | 身份/權益性質       | 於聯營公司<br>證券的數目<br>及類別 | 於聯營公司<br>的持股權益<br>百分比 |
|-------|--------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 倫瑞祥先生 | 匯盈     | 實益擁有人<br>(附註) | [編纂]                  | [編纂]%                 |

附註：

1. 已披露的權益指於聯營公司的權益。

據任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，除上文所披露者外，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及因[編纂]及根據[編纂]授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予[編纂]的任何股份或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予[編纂]的任何股份)，一旦股份於聯交所[編纂]，概無董事或本公司最高行政人員將於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有

## 附錄六

## 法定及一般資料

根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文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條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

據任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及因[編纂]獲行使而可予配發及[編纂]的任何股份或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予[編纂]的任何股份)，一旦股份於聯交所[編纂]，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)將於本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向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所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益：

| 姓名／名稱 | 身份／權益性質                  | 緊隨[編纂]                                    | 緊隨[編纂]                    |
|-------|--------------------------|---|---------------------------|
|       |                          | 及[編纂]<br>完成後於本公司<br>所持有的<br>股份數目<br>(附註1) | 及[編纂]<br>完成後於本公司<br>持股百分比 |
| 匯盈    | 實益權益(附註2)                | [編纂](L)                                   | [編纂]%                     |
| 倫瑞祥先生 | 受控法團權益及<br>配偶權益<br>(附註3) | [編纂](L)                                   | [編纂]%                     |
| 陳女士   | 配偶權益(附註4)                | [編纂](L)                                   | [編纂]%                     |
| 匯盛    | 實益權益(附註2)                | [編纂](L)                                   | [編纂]%                     |

附註：

1. 字母「L」指該人士於該等股份的「好倉」(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 緊隨[編纂]及[編纂]完成後(並未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權)，本公司將由匯盈及匯盛分別直接擁有[編纂]%及[編纂]%權益。匯盈及匯盛分別由倫瑞祥先生及陳女士實益全資擁有。

3. 匯盈由倫瑞祥先生實益全資擁有，而根據證券及期貨條例，倫瑞祥先生被視為於匯盈所持相同數目的股份中擁有權益。由於倫瑞祥先生為陳女士的配偶，根據證券及期貨條例，其亦被視為於陳女士及匯盈所持相同數目的股份中擁有權益。因此，倫瑞祥先生及匯盈各自於100股股份中擁有權益，相當於[編纂]及[編纂]前本公司股份總數的100.0%，及於[編纂]股股份中擁有權益，相當於緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司股份總數約[編纂]% (未計及根據[編纂]的行使而可能配發及[編纂]的任何股份)。
4. 匯盛由陳女士實益全資擁有，而根據證券及期貨條例，陳女士被視為於匯盛所持相同數目的股份中擁有權益。由於陳女士為倫瑞祥先生的配偶，根據證券及期貨條例，其亦被視為於倫瑞祥先生及匯盈所持相同數目的股份中擁有權益。因此，陳女士及匯盛各自於100股股份中擁有權益，相當於[編纂]及[編纂]前本公司股份總數的100.0%，及於[編纂]股股份中擁有權益，相當於緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司股份總數約[編纂]% (未計及根據[編纂]的行使而可能配發及[編纂]的任何股份)。

除本文件「主要股東」一節及「C.有關董事及最高行政人員以及主要股東的其他資料」一段所披露者外，目前就任何董事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(不計及因[編纂]及根據[編纂]授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及[編纂]的任何股份或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予[編纂]的任何股份)，一旦股份於聯交所[編纂]，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)將於本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向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所有情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值中擁有10%或以上權益。

## 2. 董事服務合約及委任函

本公司於2019年●與我們各執行董事及非執行董事訂立服務合約，並與我們各獨立非執行董事訂立委任函。各份服務合約及委任函的初始固定年期為自[編纂]起計三年。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內無償(法定賠償除外)終止的合約)。

### 3. 董事薪酬

截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年6月30日止六個月，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物利益)分別約為2.2百萬港元、2.7百萬港元、4.2百萬港元及人民幣8.1百萬元。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，本集團任何成員公司概無向任何董事支付或應付董事任何其他款項。

根據現行有效安排，我們估計董事截至2019年12月31日止年度的薪酬總額(不包括酌情花紅)約為5.6百萬港元。

### 4. 董事的競爭權益

概無董事於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

### 5. 免責聲明

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司的發起或本集團任何成員公司在緊接本文件刊發前兩年內所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益；及
- (b) 概無董事於在本文件日期仍然存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## D. 購股權計劃

### 1. [編纂]

以下為自2019年4月6日生效的[編纂]之主要條款概要。[編纂]的條款並不受上市規則第十七章的條文所規限，因為[編纂]不會涉及我們在[編纂]後授出購股權以認購股份。

#### (a) 目的

[編纂]的目的是為選定的參與者提供獲得本公司專有權益的機會，並鼓勵選定參與者努力為本公司及其整體股東之利益而提升本公司及其股份的價值。[編纂]為本公司提供靈活的留聘、激勵、獎勵、報酬、補償選定參與者及／或向其提供利益的方法。

(b) 參與資格

董事會(就本段而言，該表述包括其獲正式授權的委員會)可決定董事會全權酌情認為曾向本集團作出貢獻的本集團任何成員的任何董事及僱員獲得購股權以認購股份。

(c) 最高股份數目

經行使根據[編纂]已授予及有待行使的所有未行使購股權後可[編纂]的股份數目整體限額，於任何時候不得超過[編纂]股股份，相當於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的約[編纂]% (未計及根據[編纂]、[編纂]及根據[編纂]可能授出的購股權獲行使而可予配發及[編纂]的任何股份) (「計劃限額」)。

(d) 歸屬期

就有關購股權的相關股份可根據下文所載歸屬時間表歸屬予承授人，惟須待董事會全權酌情決定的履行條件達成後，方可作實。

| 歸屬日期                               | 就有關購股權的<br>相關股份可歸屬<br>最高百份比 |
|------------------------------------|-----------------------------|
| 於[編纂]或之後的任何時間至緊接[編纂]<br>一周年前當日     | 20%                         |
| 於[編纂]一周年或之後任何時間至緊接[編纂]<br>第二周年前當日  | 20%                         |
| 於[編纂]第二周年或之後任何時間至緊接[編纂]<br>第三周年前當日 | 20%                         |
| 於[編纂]第三周年或之後任何時間至緊接[編纂]<br>第四周年前當日 | 20%                         |
| 於[編纂]第四周年或之後任何時間至緊接[編纂]<br>第五周年當日  | 20%                         |

儘管有上述規定，董事會可全權酌情修訂歸屬時間表，並歸屬任何百分比的有關購股權的相關股份。

(e) 股份認購價

就有關根據[編纂]授出的各購股權的認購價應為[編纂]的[編纂]%至[編纂]%。

承授人應於接受授出購股權時支付名義代價人民幣1.0元。

(f) 購股權的接受及行使

參與者可自授出購股權要約的日期起十個工作日內接受購股權。

購股權可於董事決定並通知各承授人的期間之任何時間根據[編纂]的條款而獲行使，該期間可自授出購股權要約發出之日的第二天開始，但無論如何不得遲於授出購股權之日起10年終止，惟受[編纂]項下的提前終止條文所規限。

(g) 註銷已授出的購股權

倘有關承授人以書面形式同意，任何已授出但尚未行使的購股權可予註銷。本公司只會在[編纂]下有未發行購股權(不包括已註銷購股權)及遵守[編纂]條款的情況下，方會向同一名承授人發行新購股權。

(h) 購股權失效

購股權於(f)分段所述期間屆滿或下列事件發生時(以最早者為準)即告自動失效(以尚未行使者為限，並始終受授出該購股權的條款及細則所規限)：

- (i) 於(j)、(k)、(m)及(n)分段所述期間獲日期屆滿；
- (ii) 承授人(為本集團僱員或董事)因犯有嚴重不當行為或被判定干犯涉及其誠信或誠實的任何刑事罪行，或由於僱主有權即決終止其僱傭的任何其他原因，導致其僱傭或聘用終止而不再是參與者；
- (iii) 承授人加入一間董事會全權及合理地認為是本公司競爭對手的公司之日；

- (iv) 承授人(作為法團)顯然無法支付或沒有合理可能能夠支付其債務或已資不抵債或已與其整體債權人作出任何償債安排或妥協之日；
- (v) 除非董事會另行決定，否則除(j)或(k)分段所述情況外，承授人由於任何其他原因而不再是參與者(由董事會決議決定)之日；
- (vi) 董事會全權酌情決定允許有關承授人行使購股權不符合本公司最佳利益之日；或
- (vii) 董事會全權酌情決定並無合理可能為將根據購股權的行使而[編纂]的股份取得聯交所[編纂]批准之日。

(i) [編纂]的期限

[編纂]計劃將於截至本文件付印前(包括該日)確定本文件所載若干資料的最後實際可行日期止期間維持有效。

(j) 停止僱傭時的權利

倘購股權承授人為合資格僱員，且在悉數行使他或她的購股權前，由於身故或下文(l)分段所述其他原因以外的任何原因不再為合資格僱員，則該承授人可於任何時間，於董事會可能決定的在停止僱傭之日(應為承授人實際上為本集團工作的最後一日，不論是否已支付代通知金)起的期間內，悉數或部分行使在停止僱傭之前或之日任何時間已歸屬的購股權，除非董事會另行決定。

(k) 身故時的權利

倘購股權承授人在悉數行使購股權前，因其身故不再為參與者，則承授人的遺產執行人有權在董事會決定的承授人身故之日起的期間內，悉數或部分行使購股權。

(l) 解僱時的權利

倘購股權承授人由於其犯有嚴重不當行為或被判定干犯涉及其誠信或誠實的任何刑事罪行，或由於雇主有權即決終止其僱傭的任何其他原因，導致其僱傭或聘用終止以而不再為參與者，則其購股權將自動失效。

*(m) 全面收購要約、償債妥協或安排時的權利*

如藉收購或其他方式(以償債安排計劃的方式除外)向股東提出全面收購要約，並且已於所需會議上獲必要數量的股東批准，則本公司應隨即就此向承授人發出通知，承授人有權在本公司通知的期間內任何時間，在最大程度上(或在本公司隨即發出有關通知的情況下，在本公司通知的程度上)行使購股權。

如以償債安排計劃的方式向所有股東發出股份全面收購要約，並且已於所需會議上獲必要數量的股東批准，則本公司應隨即就此向承授人發出通知，承授人可在此後任何時間(但在本公司通知的時間前)在最大程度上(或在本公司發出有關通知的情況下，在本公司通知的程度上)行使購股權。

如本公司與股東及/或債權人達成償債妥協或安排(償債安排計劃)，股東及/或債權人就有關本公司根據本公司註冊成立所在司法管轄區法律進行重組或與任何其他公司合併的計劃獲得承諾，則本公司應於其首次向其成員及/或債權人發出會議通知的同日，就此向所有承授人發出通知，概述審議該計劃或安排的會議，承授人可在此後任何時間(但在本公司通知的時間前)在最大程度上(或在本公司發出有關通知的情況下，在本公司通知的程度上)行使購股權，而本公司應盡快(及無論如何不得遲於擬召開會議之日前三天)以承授人的名義配發、發行及登記於行使該購股權時應予以發行的已繳足股份數目。

*(n) 清盤時的權利*

如果本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情通過有關本公司自願清盤的決議案，本公司須於其向本公司各股東寄發有關通知當日或之後盡快向所有承授人發出有關通知(連同有關此分段條文乃為存在之通知)，而各承授人(或其個人代表)有權最遲於建議召開之股東大會舉行前兩個營業日，向本公司發出書面通知，並附上該項通知所涉及的股份總認購價之全數款項，藉以行使其全數或部分購股權(以未行使之購股權為限)，而本公司須盡快(無論如何不得遲於緊接上述建議召開之股東大會舉行日期前之營業日)向承授人配發相關股份並入賬列作繳足。如果購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。



(o) 本公司資本架構變更的影響

如本公司資本架構因根據法例規定及聯交所要求通過利潤或儲備資本化、供股、股份拆細或合併或削減本公司資本架構而有所變動(不包括任何因發行股份作為本公司所訂立交易的代價而產生的本公司資本架構變動)，而任何購股權仍可予行使，則須就下述各項或下述幾項作出相應修訂(如有)：

- (i) 迄今尚未行使的每份購股權所包括的股份數目或面值；
- (ii) 認購價；及／或
- (iii) 購股權的行使方法，

惟本公司就此委聘的核數師或財務顧問須應本公司要求以書面證明，整體而言或就任何個別承授人而言，彼等認為該等調整公平合理，前提為在任何有關調整後，各承授人於本公司股本中所佔比例應與他在有關調整前所享有者相同，且任何調整不得導致將予發行股份的發行價低於其面值。本分段所載核數師或財務顧問(視情況而定)的身份為專家而非仲裁員，彼等的證明若無明顯錯誤，即為最終決定，並對本公司及承授人均具有約束力。核數師或財務顧問(視情況而定)的費用由本公司承擔。

因購股權獲行使而配發及[編纂]的股份須與本公司當時的現有已發行股份相同，並須受本公司當時生效中的組織章程大綱及細則所有條文的規限，且將與承授人名列本公司股東名冊當日(如本公司於該日暫停辦理股東登記手續，則以恢復辦理股東登記手續的首日為準)的已發行繳足股份享有同等地位，惟承授人於名列本公司股東名冊日期前，不得享有任何投票權或參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東之股息或分派(包括因本公司清盤而產生者)的權利。

(p) 其他

[編纂]須待上市委員會批准或同意批准(受到聯交所可能施加的條件的規限)因根據[編纂]獲行使及股份於聯交所開始[編纂]而須予[編纂]的該數目股份[編纂]及[編纂]後，方可作實。本公司已向上市委員會申請批准根據任何[編纂]獲行使而將予[編纂]的股份[編纂]及[編纂]。

上文第(j)至(n)分段所述購股權承授人的權利受已授出購股權的條款及條件限制。

[編纂]的條款及條件如須作出任何重大改動或已授出購股權的條款須作出任何變動(惟按聯交所及／或其他監管機構要求對已授出購股權的條款及條件作出變動則除外)，均須在股東大會上獲本公司股東批准及獲聯交所批准，惟有關改動可根據[編纂]的現有條款自動生效則作別論。

倘對[編纂]的條款作出的任何改動會導致董事或計劃管理人的權力有所改變，則須經股東在股東大會上批准作實。

(q) 已授出但尚未行使之購股權

於2019年4月6日，本公司根據[編纂]向43名承授人，包括四名董事、四名高級管理層人員、本公司的一名關連人士(不包括本公司的董事及高級行政人員)以及34名其他承授人，授出可認購合共[編纂]股股份的購股權，相當於緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股份總數的約[編纂]% (並無計及根據[編纂]、[編纂]及根據[編纂]可能授出的購股權獲行使而可能配發及[編纂]的任何股份)。於最後實際可行日期，認購[編纂]股股份的購股權已失效，且於2019年10月23日，我們已有條件授出[編纂]份[編纂] (「第二次授出」)。

下表載列根據[編纂]授出的未行使購股權詳情：

| 承授人名稱            | 地址                      | 已授出<br>購股權項下<br>的股份數目 | 授出日期        | 佔緊隨[編纂]<br>完成後<br>[編纂]股份<br>的概約百分比<br>(附註1) |
|------------------|-------------------------|-----------------------|-------------|---|
| 倫瑞祥先生<br>(附註2及8) | 香港九龍<br>京士柏道33號<br>爵士花園 | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
|                  | 5座18樓C室                 | [編纂]                  | 2019年10月23日 | [編纂]%                                       |

附錄六

法定及一般資料

| 承授人名稱            | 地址   | 已授出<br>購股權項下<br>的股份數目 | 授出日期        | 佔緊隨[編纂]<br>完成後<br>[編纂]股份<br>的概約百分比<br>(附註1) |
|------------------|--|-----------------------|-------------|---|
| 倫照明先生<br>(附註3)   | 中國廣州東莞市<br>東駿路28號<br>東駿豪苑<br>觀湖居<br>A幢701室 | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
| 盧沛軍先生<br>(附註3)   | 中國<br>廣州東莞市<br>厚街<br>發展大廈<br>D401室         | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
| 林樹根先生<br>(附註5)   | 中國<br>廣東省東莞市區<br>厚街<br>海逸豪庭2531號           | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
| 陳少斌先生<br>(附註4、5) | 香港九龍<br>京士柏道33號<br>爵士花園<br>5座<br>19樓C室     | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
| 陳巧云女士<br>(附註8)   | 香港<br>九龍京士柏<br>京士柏山道98號<br>京士柏山98號屋        | [編纂]                  | 2019年10月23日 | [編纂]%                                       |
| 劉金國先生<br>(附註3)   | 香港鰂魚涌<br>太古灣道6號<br>雅蓮閣<br>7樓C室             | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |

附錄六

法定及一般資料

| 承授人名稱        | 地址   | 已授出<br>購股權項下<br>的股份數目 | 授出日期        | 佔緊隨[編纂]<br>完成後<br>[編纂]股份<br>的概約百分比<br>(附註1) |
|--------------|--|-----------------------|-------------|---|
| 范念           | 中國<br>廣東<br>東莞市<br>塘厦鎮<br>蓮湖富豪花園<br>503房                 | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
| 王波(附註5)      | 中國<br>湖北省武漢市<br>洪山區<br>麗島紫園<br>2A-401                    | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
| 羅成煜          | 中國<br>廣東省<br>東莞市<br>東城東路<br>聚星島<br>A區4棟                  | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
| 龍波(附註5)      | 中國<br>深圳市<br>南山區<br>泛海城市廣場<br>1棟C座1605室                  | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
| 葉楊春          | 中國<br>廣東省<br>東莞市<br>南城區<br>宏偉路21號<br>金城華府一期<br>3棟2單元1601 | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
| 唐立湘<br>(附註8) | 東莞市<br>石龍鎮<br>龍升路152號<br>中央豪門1棟2708室                     | [編纂]                  | 2019年10月23日 | [編纂]%                                       |

附錄六

法定及一般資料

| 承授人名稱        | 地址   | 已授出<br>購股權項下<br>的股份數目 | 授出日期        | 佔緊隨[編纂]<br>完成後<br>[編纂]股份<br>的概約百分比<br>(附註1) |
|--------------|--|-----------------------|-------------|---|
| 楊焯輝<br>(附註8) | 香港<br>港島東<br>西灣臺1號<br>Mount Parker<br>Residences 3A                | [編纂]                  | 2019年10月23日 | [編纂]%                                       |
| 韓林松<br>(附註8) | 廣東省<br>深圳市<br>羅湖區<br>東昌路78號<br>今日家園明水軒22樓                          | [編纂]                  | 2019年10月23日 | [編纂]%                                       |
| 文甲           | 中國<br>廣東省<br>東莞市<br>南城區<br>宏圖路9號<br>鋒尚公寓<br>公寓樓A4座<br>301單元        | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
| 黃越           | 中國<br>廣東省東莞市<br>南城街道辦事處<br>東莞大道139號<br>中信森林湖<br>蘭溪谷11棟<br>1單元2501室 | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
| 王迪           | 香港佐敦<br>上海街20-26號<br>恆昌大廈17B室                                      | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |
| 王輝           | 中國廣東省<br>東莞市厚街鎮<br>世紀雙子商務公館<br>A座1715室                             | [編纂]                  | 2019年4月6日   | [編纂]%                                       |

附錄六

法定及一般資料

| 承授人名稱          | 地址   | 已授出<br>購股權項下<br>的股份數目 | 授出日期      | 佔緊隨[編纂]<br>完成後<br>[編纂]股份<br>的概約百分比<br>(附註1) |
|----------------|--|-----------------------|-----------|---|
| 盧笑梅            | 中國<br>廣東省東莞市<br>厚街鎮<br>北環路1號<br>滙景中央華府<br>7棟601房       | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 方月娟            | 中國<br>廣東省東莞市<br>厚街鎮<br>北環路1號<br>滙景中央華府<br>8棟702房       | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 林金蘭女士<br>(附註6) | 中國<br>廣東省東莞市<br>厚街鎮<br>橋頭蓬涌路西<br>9巷6號                  | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 林瑀琦(附註7)       | 中國<br>海南省海口市<br>美蘭區海甸島<br>和平一橫路1號<br>釣魚台別墅C4B棟         | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 劉亞敏            | 中國<br>廣東省東莞市<br>南城區<br>宏偉路<br>金地格林小城<br>紫荊院<br>12棟902房 | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |

附錄六

法定及一般資料

| 承授人名稱 | 地址   | 已授出<br>購股權項下<br>的股份數目 | 授出日期      | 佔緊隨[編纂]<br>完成後<br>[編纂]股份<br>的概約百分比<br>(附註1) |
|-------|--|-----------------------|-----------|---|
| 潘舟    | 中國<br>廣東省<br>深圳市<br>南山區<br>科興路10號<br>滙景花園<br>海怡閣21G房 | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 王超    | 中國<br>廣東省廣州市<br>海清路7號<br>A4梯1801房                    | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 陳秀璋   | 香港九龍<br>大角咀埃華街55號<br>大同新邨<br>大方樓<br>J座4樓2室           | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 羅熾顯   | 香港<br>將軍澳<br>唐德街9號<br>將軍澳中心5座53樓B室                   | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 許心怡   | 香港<br>九龍深水埗<br>怡閣苑<br>怡欣閣10樓4室                       | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 幸曙光   | 香港九龍<br>黃大仙竹園<br>鵬程苑<br>23樓2313室                     | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 江春明   | 中國<br>廣東省東莞市<br>東城中信凱旋城<br>凡爾賽3棟206房                 | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |

附錄六

法定及一般資料

| 承授人名稱 | 地址  | 已授出<br>購股權項下<br>的股份數目 | 授出日期      | 佔緊隨[編纂]<br>完成後<br>[編纂]股份<br>的概約百分比<br>(附註1) |
|-------|---|-----------------------|-----------|---|
| 徐繼科   | 中國<br>廣東省<br>東莞市<br>厚街鎮北環路<br>聚賢村2棟B505房            | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 余敬堯   | 中國<br>廣東省東莞市<br>厚街滙景豪庭<br>D棟1806房                   | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 易偉平   | 中國<br>廣東省東莞市<br>寮步萬科城市高爾夫花園<br>丹桂軒3-2102            | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 徐顯軍   | 中國<br>廣東省河源市<br>越王大道<br>滙景國際酒店<br>5樓515房            | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 方錦洪   | 中國<br>廣東省東莞市<br>厚街鎮<br>北環路262號<br>滙景公館<br>1單元1105號房 | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 龍向平   | 中國<br>廣東省東莞市<br>厚街鎮<br>雙子公館1210號                    | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 郭建平   | 中國<br>廣東省廣州市<br>東湖西路<br>9#402房                      | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |



附錄六

法定及一般資料

| 承授人名稱 | 地址  | 已授出<br>購股權項下<br>的股份數目 | 授出日期      | 佔緊隨[編纂]<br>完成後<br>[編纂]股份<br>的概約百分比<br>(附註1) |
|-------|---|-----------------------|-----------|---|
| 趙春華   | 中國<br>廣東省<br>東莞市區<br>南城西平東莞大道<br>宏偉路金色華庭<br>12號3單元102 | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 張俊文   | 香港<br>新界屯門<br>屯門市廣場<br>6座12樓E室                        | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 孫聖波   | 中國<br>廣東省東莞市<br>東城區<br>莞樟路<br>中惠麗陽時代1棟                | [編纂]                  | 2019年4月6日 | [編纂]%                                       |
| 總計    |   | [編纂]                  |           | [編纂]%                                       |

附註：

1. 上表假設[編纂]、[編纂]及根據購股權計劃可能授出的購股權尚未行使。於每個歸屬日期，待董事會酌情決定履約條件獲滿意達成後，[編纂]涉及的相關股份最多[編纂]%可歸屬予承授人。儘管有上文所述，董事會可全權酌情修訂歸屬時間表，以及[編纂]涉及的相關股份之任何歸屬百分比。
2. 倫瑞祥先生為我們的主席、非執行董事及控股股東。
3. 倫照明先生、劉金國先生及盧沛軍先生為我們的執行董事。
4. 自2011年6月起至2015年10月止，陳少斌先生以信託方式為倫瑞祥先生持有海豐控股有限公司100%股本權益。有關信託安排已於2015年10月解除。
5. 王波先生、陳少斌先生、林樹根先生及龍波先生為我們的高級管理層成員。
6. 林金蘭女士為陳淦林先生的配偶及陳女士的弟婦，因此於[編纂]後為本公司的關連人士。

7. 林瑀琦未能於指定的時間框架內回覆彼接納購股權認購[編纂]股股份。因此，該授出於最後實際可行日期已失效。
8. 於2019年10月23日，根據第二次授出，倫瑞祥、陳巧云、楊焯輝、唐立湘及韓林松分別獲授購股權認購[編纂]股股份、[編纂]股股份、[編纂]股股份、[編纂]股股份及[編纂]股股份。

## 2. [編纂]

下文載列於2019年●以股東書面決議案有條件採納的[編纂]的主要條款概要。

### (a) [編纂]的目的

[編纂]旨在為選定提供獲得本公司專有權益之機會，並鼓勵參與者致力提升本公司及其股份之價值，令本公司及本公司股東整體受惠。[編纂]將向本公司提供挽留、激勵、獎勵參與者、向參與者提供酬金、補償參與者及／或向參與者提供利益的靈活方法。

### (b) [編纂]的選定參與者

董事會或其授權代表全權酌情認為已經或將會對本集團有貢獻的任何個人(包括本集團任何成員公司或任何聯屬人士的僱員、董事、高級職員、顧問、諮詢人、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營夥伴或服務供應商)均可獲提呈及授予購股權。然而，居於當地法律及法規禁止根據[編纂]授出、接納或行使購股權或董事會或其授權代表認為根據當地相關法律及法規必須或適宜排除的個人並無資格獲提呈或授予購股權。

### (c) 最高股份數目

可能因行使根據[編纂]及任何其他購股權計劃授出的全部購股權而[編纂]的股份總數[編纂]股，不超過股份於聯交所開始買賣當日已發行股份的[編纂]%(「購股權計劃授權上限」)(不包括可能因行使[編纂]、[編纂]及根據[編纂]授出的購股權而[編纂]的股份)。於計算購股權計劃授權上限時，根據[編纂](或本公司任何其他購股權計劃)規則條款失效的購股權將不予計算。

可能因行使根據[編纂]及本公司任何時間任何其他購股權計劃已授出但

尚未行使的全部購股權而可能[編纂](及上市規則第十七章條文適用)的股份數目整體上限，不得超過不時已發行股份的[編纂]%(「購股權計劃上限」)。倘根據本公司(或其附屬公司)的任何購股權計劃授出購股權將導致超逾購股權計劃上限，則不得授出購股權。

經股東事先在股東大會批准及/或根據上市規則不時指定的其他規定，購股權計劃授權上限可隨時更新。然而，經更新的購股權計劃授權上限不得超過批准當日已發行股份的[編纂]%。計算經更新的購股權計劃授權上限時，根據[編纂]及本公司任何其他購股權計劃原已授出(及上市規則第十七章條文適用)的購股權(包括尚未行使、根據相關條款註銷或失效或已行使的購股權)將不予計算。

本公司亦可授出超逾購股權計劃授權上限的購股權，惟授出對象須為特別指定的選定參與者及事先經股東在股東大會批准。

(d) 承授人最高配額

除獲得股東批准外，於任何12個月內因行使根據[編纂]及本公司任何其他購股權計劃已授出及將授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)而向各選定參與者[編纂]及將[編纂]的股份總數，不得超過已發行股份總數的[編纂]%(「個別上限」)。倘再授出購股權將導致截至及包括再授出當日止12個月內該名選定參與者因行使已授出及將授出的全部購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而獲發行及將獲發行的股份總數超過個別上限，則須獲得股東另行批准(而該名選定參與者及其聯繫人不得參與投票)。

(e) 績效目標

[編纂]並無設定任何於行使購股權前必須達成的績效目標。然而，董事會或其授權代表可全權酌情指定於行使購股權前必須達成的績效目標，作為購股權的條款及條件一部分。

(f) 認購價

因行使購股權而根據購股權認購的每股股份應付金額（「認購價」）將由董事會釐定，惟不得低於下列較高者：

- (i) 授出當日聯交所每日報價表所列的股份[編纂]；
- (ii) 截至授出當日止五個營業日聯交所每日報價表所列的股份平均[編纂]；  
及
- (iii) 授出當日股份面值。

(g) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或指讓，而承授人亦不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權、就任何購股權設立產權負擔或以其他方式處置任何購股權或為任何其他人士的利益增設權益或就任何購股權與任何其他人士訂立協議，惟因承授人身故而根據[編纂]條款向其遺產代理人轉移購股權除外。

(h) 向本公司董事或主要股東授出的購股權

每次向本公司任何董事、行政高管或主要股東（或彼等各自的聯繫人）授出購股權必須事先獲得獨立非執行董事（不包括擬獲得購股權的獨立非執行董事）批准。

倘向主要股東或本公司獨立非執行董事（或彼等各自的聯繫人）授出購股權將導致截至及包括授出當日止12個月內該人士因行使已獲授及將獲授的全部購股權（包括已行使、註銷及尚未行使的購股權）而已獲[編纂]及將獲[編纂]的股份：

- (i) 總數超過已發行股份的[編纂]%（或聯交所不時指定的其他較高百分比）；及
- (ii) 總值（根據授出當日聯交所每日報價表所列的股份[編纂]計算）超過[編纂]港元（或聯交所不時指定的其他較高金額），

則再授出購股權亦須事先獲得股東在股東大會以投票表決方式批准。於取得批准時，本公司須根據上市規則的規定向股東寄發載有上市規則規定資料的通函。本公司所有關連人士不得在該股東大會參與投票，惟倘就此寄發予股

東之通函內已訂明該關連人士擬投票反對相關決議案，則可於股東大會上投票反對。

(i) 授出要約函件及授出購股權的通知

要約須以一式兩份的函件形式向選定參與者作出，訂明授出購股權的條款。該等條款可包括可行使全部或部分購股權前必須持有購股權的任何最低年期及／或必須達致的最低績效目標，且經董事會或其授權代表酌情決定，該等條款亦可包括施加於個別或一般情況的其他條款。

當要約函(當中包括經由承授人正式簽署並清楚列出獲接納要約所涉及的股份數目的接納要約函件)的複印本，連同以本公司為受款人及作為購股權授出對價的1.00港元匯款，必須由本公司於要約函送達承授人當日起計20個營業日內收訖後，該項要約將被視作已獲接納，而該項要約有關的購股權即被視作已經授出及已經生效。

接納要約時，承授人可選擇接納低於其所獲提呈的股份數目，惟所接納的股份須為可買賣的一手或多手股份。倘若於向相關選定參與者發出載有要約的函件當日後20個營業日內要約未獲接納，則被視為已不可撤銷地被拒絕。

(j) 授出購股權的時限

不得在上市規則禁止的情況下或在上市規則或任何適用規則、法規或法律會或可能禁止選定參與者買賣股份的時間內，向任何選定參與者提出任何要約及授出任何購股權。於本公司將其獲悉的內幕消息予以公佈前，不得向任何選定參與者提出任何要約及授出任何購股權。具體而言，於自緊接以下日期(以較早者為準)前一個月起：

- (i) 批准本公司季度、中期或年度業績或其任何其他中期期間業績(無論是否為上市規則所規定者)的董事會會議日期(該日期為根據上市規則的規定最先知會聯交所的日期)；及
- (ii) 本公司刊發其季度、中期或年度業績或其任何其他中期期間業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的截止日期，至有關業績公告日期止期間，不得授出任何購股權。

該期間亦將包括任何業績公告延誤刊發的任何期間。

(k) 行使購股權的時間

承授人可按董事會不時指定的形式向本公司寄發書面通知，訂明行使購股權及所涉及的股份數目後，可行使全部或部分購股權，但必須遵守授出購股權的條款及條件。

(l) 註銷購股權

承授人違反[編纂]規則的任何行為均可導致本公司註銷已授予該承授人的購股權。倘承授人同意，已授出但尚未行使的任何購股權可予註銷。本公司只會在[編纂]仍有未發行購股權(不包括已註銷購股權)並符合[編纂]條款的情況下，方會向同一名承授人發行新購股權。

(m) 購股權失效

購股權於下列最早者自動失效(以尚未行使者為限，並須受有關購股權據此授出的條款及條件規限)：

- (i) 可行使購股權的期間屆滿，該期間由董事會釐定並於發出要約時通知各承授人，且不超過授出日期起計十年(「購股權有效期」)；
- (ii) 下文第(p)、(q)及(r)段所指的任何期間或日期屆滿；
- (iii) 承授人(為本集團的僱員或董事)因嚴重失當行為被判有罪，或被判定涉及其正直品格或誠信的任何刑事罪行或因僱主有權立即終止其受僱的任何其他理由而被終止受僱或受聘而不再為參與者之日；
- (iv) 承授人加入董事會全權合理認為屬本公司競爭對手的公司當日；
- (v) 承授人(為法團)看似無法償付或並無合理預期能夠償付其債務或成為無力償債或已與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議之日；
- (vi) 除非董事會另行決定，且除下文第(p)、(q)及(r)段所述情況外，承授人

因任何其他理由不再為參與者(由董事會決議案釐定)之日；

(vii) 董事會全權決定讓有關承授人行使購股權不符合本公司最佳利益之日；  
及

(viii) 承授人違反[編纂]規則當日。

(n) 投票及股利權

就尚未行使的任何購股權或所屬購股權尚未行使的任何股份而言，概無應付股利及可行使的投票權。

(o) 本公司資本結構改變的影響

倘本公司資本結構因利潤或儲備資本化、供股、股份分拆或合併或根據法例規定及聯交所要求削減股本而改變(不包括因發行股份作為本公司所訂立交易的代價而導致的本公司資本結構改變)，而任何購股權仍可予行使，則須就下述各項或下述各項的任何組合作出相應修訂(如有)：

(i) 迄今尚未行使的每份購股權所涉及的股份數目或面值；

(ii) 認購價；及／或

(iii) 購股權的行使方法，

而本公司就此委聘的核數師或財務顧問須應本公司要求以書面證明，對全體或任何特定承授人而言，彼等認為調整公平合理，前提為在任何有關調整後，各承授人於本公司股本中所佔比例應與有關調整前所享有的比例相同，且任何調整不得導致將發行股份的發行價低於其面值。核數師或財務顧問(視情況而定)的身份為專家而非仲裁員，其證明若無明顯錯誤，即為最終決定，並對本公司及承授人均具有約束力。核數師或財務顧問(視情況而定)的費用由本公司承擔。

(p) 終止僱用時的權利

如購股權承授人為合資格僱員，並因身故以外的任何原因或下文第(1)分段所述的其他理由而在悉數行使其購股權前不再為合資格僱員，則承授人可於有關終止受僱日期後董事可能決定的期限內行使全部或部分於終止受僱日期前任何時候或當日已歸屬的購股權，董事會另行釐定則除外，而終止受僱日期為承授人在本集團實際工作的最後日期，不論是否已支付代通知金。

*(q) 身故時的權利*

如購股權承授人在悉數行使其購股權前因身故不再為參與者，則承授人的遺產代理人有權自承授人身故之日後董事會釐定的期間內行使全部或部分購股權。

*(r) 解聘時的權利*

如購股權承授人因嚴重失當行為而被判有罪，或被判定涉及其正直品格或誠信的任何刑事罪行或因僱主有權立即終止其受僱的任何其他理由而被終止受僱或受聘而不再為參與者，則其購股權將自動失效。

*(s) 收購、作出妥協或安排時的權利*

如藉收購或其他方式(重組安排計劃除外)向本公司股東提出全面收購建議，並且有關全面收購建議已於必要的會議上獲所需數目的股東批准，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人將有權在本公司通知的有關期間內隨時悉數行使其購股權，如本公司已隨即發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權。

如藉重組安排計劃向本公司全體股東提出股份全面收購建議，並且有關全面收購建議已於必要的會議上獲所需數目的股東批准，則本公司須隨即向承授人發出有關通知，而承授人可於其後任何時間(但於本公司通知的有關時間前)悉數行使其購股權。如本公司已隨即發出有關通知，則以本公司所通知的限度行使購股權。

如本公司與股東及／或債權人根據本公司註冊成立所在的司法管轄區法例就本公司的重組計劃或與任何其他公司合併而提呈和解或重組安排(重組安排計劃除外)，則本公司須於首次向其股東及／或債權人發出會議通知召開會議以考慮該計劃或重組安排的同日向所有承授人發出有關通知，而承授人其後可隨時(但於本公司知會的時間前)全面或(如本公司發出有關通知)以本公司告知的限度行使有關購股權，本公司亦須盡快惟無論如何不遲於召開



建議會議日期前三天，以承授人名義配發、發行及登記因行使該購股權而須予發行該等數目的已繳足股份。

(t) 自願清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮並酌情通過本公司自願清盤的決議案，本公司須於向本公司各股東寄發有關通知的同一日或之後盡快向所有承授人發出有關通知(連同有關此分段條文存在的通知)，其後各承授人(或其遺產代理人)有權在不遲於建議召開的本公司股東大會舉行前兩個營業日內隨時向本公司發出書面通知，並附上該通知所涉及的股份認購價總額的匯款，行使全部或任何尚未行使的購股權，而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接上述建議召開的股東大會舉行日期前一個營業日向承授人配發入賬列為繳足的相關股份。倘購股權未於指定期間行使，即告失效。

(u) 股份地位

因行使購股權而配發及發行的股份與本公司當時已發行股份相同，並須受本公司當時生效的組織章程大綱及細則所有條文的規限，且將與承授人在本公司股東名冊登記當日(如本公司於該日暫停辦理股東登記手續，則以恢復辦理股東登記手續的首日為準)的其他已發行繳足股份享有同等地位，惟承授人於本公司股東名冊登記前，不得享有任何投票權，亦無權參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東之股利或分派(包括因本公司清盤而產生者)。

(v) 有效期

[編纂]自[編纂]起計十年內有效及具有效力，此後不得根據[編纂]提呈或授出其他購股權，但[編纂]的條文在所有其他方面仍全面有效，以便根據[編纂]屆滿前所授出的任何購股權行使或執行首次公開發售後購股權計劃規則條文的其他規定。

(w) [編纂]的修訂

在[編纂]規則的規限下，董事會可隨時修訂[編纂]的條文(包括但不限於為遵守法律或監管要求變化而作出修訂，及為豁免[編纂]條文所規定但上市規則第十七章並無要求的任何限制而作出修訂)，惟任何修訂不得對任何承授人於該日已享有的任何權利帶來不利影響。

倘事先未經股東於股東大會上批准，[編纂]內有關上市規則第17.03條所述事項的特定條文不得為選定參與者的利益而作出修訂，且不得對[編纂]管理人有關變更[編纂]任何條款的權力作出修訂。[編纂]條款的任何重大變動，或對已授出購股權的條款及條件作出更改均必須經股東於股東大會上批准及聯交所批准，方為有效，惟倘該等更改乃根據[編纂]現行條款而自動生效則除外。經此修訂後的購股權及[編纂]必須符合上市規則第十七章的有關規定。對董事或計劃管理人有關變更[編纂]條款的權力的任何更改，必須經股東於股東大會上批准。

無論[編纂]的條文是否另有規定，倘於相關行使日期，適用法律及法規已施加承授人須遵守的限制或條件，且承授人並無就認購及買賣股份取得有關監管機構的批准、特許或豁免，承授人須向董事會批准的相關承讓人出售購股權，而董事會不得無理拒絕或延遲授出有關批准。倘購股權乃轉讓予本公司關連人士，則不得因本公司關連人士行使購股權而配發及發行任何股份，除非董事會認為配發及發行股份不會引致違反上市規則、組織章程細則、公司法或收購守則。

(x) 終止

股東(在股東大會通過普通決議案)或董事會可隨時決議於[編纂]屆滿前終止[編纂]的運作，屆時不會再提出購股權要約或授出任何購股權，但[編纂]的條文仍全面有效，使終止計劃前所授出的任何購股權可據此行使或執行[編纂]條文的其他規定。於[編纂]有效期間遵照上市規則第十七章條文授出的購股權，倘於緊接[編纂]終止運作前仍尚未行使且未到期，則在[編纂]終止後，

該等購股權將仍然有效並可根據發行條款行使。

根據[編纂]已授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)詳情，將於寄發予股東以徵求批准於[編纂]終止後設立新計劃的通函內披露。

## E. 其他資料

### 1. 遺產稅

董事獲悉，本公司或我們任何附屬公司承擔任何重大遺產稅的可能性不大。

### 2. 稅項及其他彌償

控股股東已訂立以本公司(為其本身及作為其各現時附屬公司的受託人)為受益人的彌償契據，即本附錄「B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約」分節所指的合約，以就(其中包括)下列各項(如有)按共同及個別基準提供彌償：

- (a) 於[編纂]成為無條件當日或之前因賺取、累計、收取、訂立(或被視為賺取、累計、收取或訂立)或產生的任何收入、利潤、收益、交易、事項、事宜或事情而導致本集團任何成員公司須繳納的任何稅項(包括遺產稅)；及
- (b) [編纂]成為無條件當日或之前，本集團發生的任何工傷、待決訴訟(包括刑事訴訟)、索償及違規行為可能招致的任何負債及懲罰。

### 3. 獨家保薦人費用及其獨立性

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本文件所述的已發行及將予[編纂]的股份[編纂]及[編纂]。本公司已作出一切必要的安排，使該等股份獲准納入[編纂]。

獨家保薦人將就出任[編纂]獨家保薦人收取[編纂]港元之費用。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條件。

### 4. 專家資格

本文件所載或提述意見或建議之專家(「專家」)(定義見上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)資格載列如下：

| 名稱                     | 資格  |
|------------------------|---|
| 中國銀河國際證券(香港)有限公司       | 獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團 |
| 安永會計師事務所               | 執業會計師   |
| Conyers Dill & Pearman | 關於開曼群島法例的本公司法律顧問  |
| 大成律師事務所                | 關於中國法律的本公司法律顧問  |
| 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司        | 物業估值師   |
| 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司        | 行業顧問  |
| 企業管治專才有限公司             | 內部控制顧問  |

## 5. 專家同意書

各專家已就刊發本文件發出同意書，同意分別按現時形式及內容載入其報告及／或函件及／或法律意見(視情況而定)及對其名稱的提述，且迄今並無撤回同意書。

## 6. 專家權益

概無專家擁有本公司或我們任何附屬公司的任何股權權益，或認購或提名他人認購本公司或我們任何附屬公司證券的權利(無論是否可依法強制執行)。

概無專家於本集團任何成員公司的發起或本集團任何成員公司在緊接本文件刊發前兩年內所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。於緊接本文件日期前兩年內，本公司並未向任何發起人支付或給予，或擬支付或給予任何款項或利益。

## 8. 開辦費用

本公司就註冊成立本公司所產生的開辦費用約為43,800港元，並已由本公司支付。

## 9. 約束力

倘根據本文件提出申請，本文件即具效力，使一切相關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

## 10. 雙語文件

本公司根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定分別刊發本文件的英文及中文版本。

## 11. 其他事項

(a) 於緊接本文件日期前兩年內：

- (i) 本集團任何成員公司並無發行或同意發行或擬發行任何繳足或部分繳足股份或貸款資本，以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 概無授出與發行或出售本集團任何成員公司任何股份或貸款資本有關的佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iii) 概無就認購、同意認購、或促使或同意促使認購本公司任何股份或債權證而已支付或應付任何人士佣金(向[編纂]支付的佣金除外)。

(b) 除根據[編纂]、[編纂]項下授出的任何購股權及購股權計劃項下將予授出的任何購股權獲行使而可能[編纂]的股份外，本集團任何成員公司的股份或貸款資本概無涉及期權，亦無同意有條件或無條件涉及期權。

(c) 概無發行或同意發行任何本公司或我們任何附屬公司的發起人、管理層

或遞延股份。

(d) 本公司並無任何發行在外的可換股債務證券或債券。

(e) 概無放棄或同意放棄未來股息的安排。

除本文件所披露者外，緊接本文件日期前12個月內，本集團並無發生任何可能或已對本集團財務狀況有重大影響的業務中斷。

## 送呈公司註冊處處長文件

隨同本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件當中包括：

- (a) [編纂]；
- (b) 本文件附錄六「法定及一般資料 — E.其他資料 — 5.專家同意書」分節提述的同意書；及
- (c) 本文件附錄六「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約」分節提述的重大合約經核證副本。

## 備查文件

下列文件將於本文件日期起計14日(包括該日)內的正常營業時間，在的近律師行辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈5樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (c) 安永會計師事務所編製有關本集團未經審核[編纂]財務資料的報告，全文載於本文件附錄二；
- (d) 公司法；
- (e) 中國法律顧問發出的中國法律意見；
- (f) Conyers Dill & Pearman編製的意見函件，當中概述本文件附錄五提述的本公司組織章程及開曼群島公司法若干方面；
- (g) 行業研究報告；
- (h) 仲量聯行編製的物業估值報告，全文載於本文件附錄三；
- (i) 本文件附錄六「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約」分節提述的重大合約；
- (j) 本文件附錄六「法定及一般資料 — C.有關董事及最高行政人員以及主要股東的其他資料」分節提述的服務合約及委任書；

## 附錄七

## 送呈公司註冊處處長及備查文件

- (k) 本文件附錄六「法定及一般資料 — E.其他資料 — 5.專家同意書」分節提述的同意書；
- (l) [編纂]及[編纂]的規則；及
- (m) 開曼群島公司法。