



景業名邦集團控股有限公司 JY GRANDMARK HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2231

全球發售



獨家保薦人



獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



重要提示

閣下如對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵求獨立專業意見。



景業名邦
JY GRANDMARK

JY GRANDMARK HOLDINGS LIMITED

景業名邦集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	:	400,000,000 股股份 (視乎超額配售權獲行使與否而定)
香港發售股份數目	:	40,000,000 股股份 (可予重新分配)
國際配售股份數目	:	360,000,000 股股份 (可予重新分配及視乎超額配售權獲行使與否而定)
發售價 (可按發售價下調機制予以下調)	:	不高於每股發售股份 3.63 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) 且預期不低於每股發售股份 2.91 港元 (倘按發售價下調機制將發售價設為低於指示性發售價範圍下限的 10%，發售價將為每股香港發售股份 2.62 港元)
面值	:	每股股份 0.01 港元
股份代號	:	2231

獨家保薦人



獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



副牽頭經辦人



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

本招股章程連同本招股章程「附錄六一送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所指明的文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

有意投資者於作出投資決定前，應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

預期發售價將由獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司於2019年11月28日(星期四)或前後且無論如何將不遲於2019年12月2日(星期一)以協議形式釐定。除非另行公佈，否則發售價將不超過3.63港元且目前預期不低於2.91港元。倘獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司未能就發售價達成協議，則全球發售將告失效且將不會繼續進行。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。

倘於上市日期上午八時正前發生若干理由，則獨家全球協調人(代表包銷商)可終止香港包銷商於香港包銷協議項下的責任。該等理由載於本招股章程「包銷—香港公開發售—終止的理由」一節。

獨家全球協調人(代表包銷商)徵得我們的同意後，可於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前，調減全球發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍至低於本招股章程所列者。在該情況下，調減全球發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知最遲將於2019年12月2日刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及我們的網站www.jygrandmark.com。

發售股份並無且將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不會於美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓。發售股份可根據S規例以離岸交易方式在美國境外提呈發售、出售或交付。

2019年11月25日

預 期 時 間 表

倘以下香港公開發售預期時間表有任何變動，我們將在香港於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及我們的網站 www.jygrandmark.com 刊發公佈。

日期⁽¹⁾

透過指定網站 www.eipo.com.hk 根據

白表 eIPO 服務完成電子認購申請的截止時間⁽²⁾ 2019年11月28日(星期四)
上午十一時三十分

開始登記認購申請⁽³⁾ 2019年11月28日(星期四)上午十一時四十五分

透過網上銀行轉賬或繳費靈付款

轉賬完成白表 eIPO 申請付款的截止時間 2019年11月28日(星期四)中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁽⁴⁾ 2019年11月28日(星期四)中午十二時正

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 2019年11月28日(星期四)中午十二時正

截止登記認購申請⁽³⁾ 2019年11月28日(星期四)中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾ 2019年11月28日(星期四)

於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及

(以獨立公告)⁽⁶⁾

我們的網站 www.jygrandmark.com (如適用)

公佈按發售價下調機制將發售價下調至

指示性發售價範圍下限以下(請參閱

「全球發售的架構－定價及分配」一節) 2019年12月2日(星期一)或之前

將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及我們的網站 www.jygrandmark.com 公佈：

- 最終發售價，
- 國際配售的踴躍程度，
- 香港公開發售的分配基準及申請結果 2019年12月4日(星期三)或之前

預期時間表

透過各種途徑（包括我們的網站 www.jygrandmark.com 及
聯交所網站 www.hkex.com.hk）公佈
香港公開發售的分配結果（連同成功申請人的
身份證明文件號碼（如適用））（有關進一步詳情，
請參閱本招股章程「如何申請香港
發售股份－11. 公佈結果」） 2019年12月4日（星期三）起

可於 www.iporesults.com.hk
（可選網站：英文 <https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；
中文 <https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>）透過
「按身份證號碼／商業登記號碼搜索」
功能查閱香港公開發售的分配結果 2019年12月4日（星期三）

根據香港公開發售就全部或部分獲接納的申請
（倘最終發售價低於申請時應付的價格（如適用））及
全部或部分不獲接納的申請發送／領取
白表電子退款指示／退款支票（附註7至9） 2019年12月4日（星期三）或之前

發送／領取股票 2019年12月4日（星期三）或之前

預期股份於聯交所開始買賣 2019年12月5日（星期四）上午九時正

附註：

1. 除另有列明者外，所有日期及時間均指香港當地時間。有關全球發售的架構詳情（包括其條件）載於本招股章程「全球發售的架構」一節。
2. 閣下不得於遞交申請截止日期上午十一時三十分後透過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分前已遞交申請並通過指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請程序（即完成支付申請股款），直至遞交申請截止日期中午十二時正截止登記認購申請為止。
3. 倘香港於2019年11月28日（星期四）上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛「黑色」暴雨警告或8號或以上熱帶氣旋警告訊號，則當日將不會開始辦理申請登記。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
4. 透過向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
5. 定價日預期為2019年11月28日（星期四）或前後。倘本公司與獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）因任何理由而未能於2019年12月2日（星期一）前協定發售價，則全球發售將不會進行及將因此失效。
6. 於定價日後但於配發結果公告前在可行情況下盡快公佈。

預 期 時 間 表

7. 預期發售股份的股票將於2019年12月4日(星期三)或之前發行,惟於2019年12月5日(星期四)上午八時正方會成為有效的所有權憑證,前提為(a)全球發售已在各方面成為無條件;及(b)包銷協議並無根據其條款予以終止。
8. 以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上的香港發售股份並在申請表格表明欲親身領取退款支票(如相關)及/或股票(如相關)的申請人,可於2019年12月4日(星期三)上午九時正至下午一時正或我們於報章刊載的任何其他日子(作為股票/電子退款指示/退款支票寄發日期)親臨我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)領取退款支票(如相關)及/或股票(如相關)。

合資格選擇親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格選擇親身領取的公司申請人必須由其授權代表攜同蓋有公司印章的有關公司授權書領取。個人申請人及授權代表(如適用)於領取時必須出示香港證券登記處可接納的身份證明文件。以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上的香港發售股份的申請人可親身領取退款支票(如有),惟不得選擇親身領取股票,有關股票將寄存於中央結算系統,以存入彼等指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(按適用情況而定)。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的程序與**白色**申請表格申請人相同。

倘申請人透過**白表eIPO**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳交申請股款,則退還股款(如有)將以電子退款指示形式傳送至其申請付款銀行賬戶內;倘申請人透過**白表eIPO**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳交申請股款,則退還股款(如有)將以退款支票形式以普通郵遞寄發至彼等向**白表eIPO**服務供應商的申請指示內列明的地址,郵誤風險概由彼等承擔。

未獲領取的股票及退款支票(如有)將透過普通郵遞方式寄發至相關申請表格內列明的地址,郵誤風險概由申請人自行承擔。有關進一步資料,申請人應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 – 14.發送/領取股票及退回股款」。

9. 將會就全部或部分不獲接納的申請及就獲接納的申請(倘最終發售價低於最高發售價每股發售股份3.63港元)寄發退款支票/電子退款指示。

有關全球發售的架構詳情(包括全球發售的條件),申請人應參閱本招股章程「全球發售的架構」一節。

致投資者的重要通知

本招股章程由本公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，除本招股章程內根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程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的要約或邀約。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份，亦並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區內，除非根據向有關證券監管機關所作登記或所獲授權或豁免而獲該等司法權區的適用證券法允許，否則派發本招股章程以及發售和銷售發售股份須受限制，且未必可進行。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程中所載者不符的資料。對於並無載於本招股章程的任何資料或陳述，閣下均不應視為已獲得我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員或代理或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	20
技術詞彙	36
前瞻性陳述	37
風險因素	38
豁免嚴格遵守上市規則	70
有關本招股章程及全球發售的資料	72
董事及參與全球發售的各方	76
公司資料	83
行業概覽	85
監管概覽	98
歷史及發展	119

目 錄

	頁次
業務	141
與控股股東的關係	240
關連交易	245
董事及高級管理層	249
主要股東	262
基石投資者	263
股本	268
財務資料	271
未來計劃及所得款項用途	334
包銷	336
全球發售的架構	347
如何申請香港發售股份	358
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審計備考財務資料	II-1
附錄三 — 估值報告	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於其為概要，故其並不包含所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資於發售股份之前，應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。投資於發售股份的部分特有風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定投資發售股份前，應先細閱該節。

概覽

我們是一家中國物業開發商、營運商及物業管理服務供應商，於業績記錄期主要於廣東省及海南省供應住宅物業。我們於廣東省、海南省、雲南省及湖南省擁有土地資源作未來開發。我們將自身定位為「生態人文地產發展商」，依託我們選定項目用地的自然資源、獨有的景觀風貌特色及深厚的文化，建造我們認為真正適宜買家居住的房屋及社區。早於2013年註冊成立伊始，我們便明確了這定位，令本集團從中國的其他物業開發商中脫穎而出。作為業界的後起之秀，於估值日期，我們有十個已竣工項目分期，有六個在建項目分期，截至估值日期其中三個已開始預售活動，並有14個持作未來開發的項目分期。於2019年，我們的首個項目景業荔都獲得廣東省房地產行業協會頒發的廣東省綠色住區獎。於2018年，我們的景業高黎貢小鎮獲得羊城設計聯盟、廣州市空間設計協會頒發的羊盟好項目獎。

我們的目標客戶主要為改善型住房、第二套房或度假屋買家，以及該等注重環境清幽且為方便起見，仍臨近一線城市的房屋的買家。隨著中國居民消費力的提高，改善型住房、第二套房及度假屋買家在選擇彼等的新房屋時，越來越注重房產所帶來的生活質量及生活方式以及周邊的宜居水平。同時，中國的高鐵及高速公路網絡不斷擴大跨區工作生活的範圍，將省會城市的「一小時生活圈」擴大至周邊衛星城。我們相信在該等發展趨勢的綜合影響下，城市化水平已不斷增加，因此，省會城市周邊衛星城的物業市場亦會不斷增長。就地域市場而言，我們的策略側重於中國全國發展策略所涵蓋的地區，尤其是粵港澳大灣區及一帶一路在中國內地所覆蓋的地區。

我們策略性地為項目選址，以與我們的定位相符，首選含有標誌性自然資源之地。例如，我們的首個物業項目（即景業荔都）毗鄰樹林，可享城市山景、本地新鮮農產品及潔淨的空氣，以上無一不是城市居民看重及追求的條件。我們的景業隴泉灣坐落於廣州從化一個以溫泉而聞名的地區。我們為此項目以度假屋買家為目標客戶打造了一系列低層住宅，並建造及營運一家溫泉度假酒店。我們的景業清水灣3號的若干分期選址或接近海岸線或四周圍繞綠草如茵的高爾夫球場。景業高黎貢小鎮位於雲南省的溫泉地質區，山區景觀

環繞，而我們的景業帽峰山項目則毗鄰帽峰山森林公園。近期，我們將產品組合擴展至為滿足首次購房者的需求開發的住宅物業，我們的首個有關項目為廣州南沙的景業東湖洲豪園，其後為廣東清遠市的景業雍景園及湖南株洲的景業山湖灣。

於2016年財政年度至2017年財政年度再至2018年財政年度及由自2018年上半年至2019年上半年，我們的收益、毛利率及經調整純利率持續增長。於業績記錄期，我們的物業開發及銷售業務為本集團收益、溢利及資產貢獻超過90%。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們來自物業開發業務的收益分別為人民幣624.7百萬元、人民幣783.4百萬元、人民幣1,245.8百萬元及人民幣712.5百萬元，自2016年財政年度至2017年財政年度增長25.4%、自2017年財政年度至2018年財政年度增長59.0%及自2018年上半年至2019年上半年增長742.2%。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的物業開發及銷售業務的毛利率由2016年財政年度的26.0%增加至2017年財政年度的36.4%，並進一步增加至2018年財政年度的40.4%，及由2018年上半年的43.0%增加至2019年上半年的54.8%。

於估值日期，我們的物業組合擁有30個物業項目分期，分佈於十個地點，我們應佔的建築面積合共約為3.0百萬平方米，包括建築面積合共約為0.2百萬平方米的可供出售或出租的已竣工物業、建築面積合共約為0.9百萬平方米的在建物業及建築面積合共約為1.9百萬平方米的持作未來開發物業。

我們正在拓展我們的業務，以將我們的品牌打造為「360°資產生活服務商」，旨在為我們所開發物業的業主提供全方位的便捷生活服務。作為我們在主營業務物業開發方面注重產品質量及追求卓越這一核心價值的延續，我們為我們的住戶提供物業管理服務，並計劃拓展至開發專門的住宅產品，例如海南臨高景業養生谷，為我們的住戶提供休閒及養生服務。此外，作為我們景業瓏泉灣項目的一部分，我們擁有並自營一家溫泉度假酒店，該酒店與我們位於廣州番禺的廣州卓思道酒店共同構成我們的酒店營運業務。我們在番禺亦有若干項持作投資的商業物業，並已訂約於中山收購若干持作銷售的商業物業，且未來可能在我們的項目保留辦公室及商舖物業作出租用途。

我們的業務模式

我們的業務營運主要位於廣東、海南、雲南及湖南省，由四大主營業務分部組成：(i)物業開發及銷售；(ii)酒店營運；(iii)物業管理；及(iv)商業物業投資。我們的核心業務是開發住宅物業，為首套房買家、改善型住房買家、第二套房買家及度假屋買家提供一系列產品。於業績記錄期，我們主要透過(i)參加由政府機構舉辦的公開招標、拍賣及掛牌出讓；(ii)收購持有符合我們甄選標準地塊的公司的股權；及(iii)根據「城市更新改造政策」收購舊廠房以供改造等方式收購土地儲備。我們亦通過集體經濟組織資產管理平台招標，與集體經濟組織簽訂土地使用權出讓協議，取得集體所有建設用地的開發權。在集體所有建設用地上開發的物業於竣工後可由我們出租及營運。我們根據適用的中國法律法規在竣工前預

售物業，及我們主要透過內部銷售及市場推廣人員、外部物業經紀公司及我們所開發物業的住戶的推薦銷售物業。我們亦從我們就所開發物業提供的物業管理服務中賺取收入。除核心業務外，我們亦營運我們酒店營運業務旗下的廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店，並從我們出租或分租予第三方的若干商業物業收取租金收入。我們的業務屬資本密集型業務，我們主要通過營運產生的現金組合（包括我們物業的預售所得款項、銀行借款及股東貸款）為業務提供資金。

進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務模式」。

我們的競爭優勢

我們相信，我們作為「生態人文地產發展商」的準確定位已令我們從競爭對手中脫穎而出。憑藉我們(i)物色及收購地理位置優越的土地儲備、(ii)依託我們獨有的土地特點開發不同種類的優質住宅物業、(iii)執行我們具有成本效益及質量控制的精細化項目計劃及(iv)以量身訂製及全方位的服務豐富住戶體驗的能力，我們已於業績記錄期取得了高增長。我們相信，在我們強大且盡責的高級管理團隊的領導下，該等競爭優勢將繼續為我們未來的成功作出貢獻，並能夠令我們為股東創造價值。

有關我們競爭優勢的詳情，請參閱「業務－我們的競爭優勢」。

我們的業務策略

我們擬實施以下業務策略，以實現我們的目標，成為中國一家優質高溢利的「生態人文地產發展商」：

- 提升我們於現有市場的地位及有策略地發展至選定的市場
- 將我們的品牌打造為「360°資產生活服務商」
- 維持多元化的土地收購策略，以抓緊最具營利能力的機會
- 繼續改善我們的客戶為本產品供應及提高我們的品牌認知度及客戶忠誠度
- 採納平衡及系統性的方針，以達致可持續及可營利的未來發展
- 秉持審慎的財務政策及積極管理資本架構

進一步詳情，請參閱「業務－我們的業務策略」。

概 要

土地儲備及項目組合

下表載列截至估值日期我們按地理位置劃分的土地儲備概要：

地點	項目／ 分期數目	已竣工物業的 未售可銷售 建築面積及 可出租建築面積	在建物業 的建築面積	持作未來開發 項目的規劃 建築面積	總土地儲備 (平方米)	佔總土地 儲備百分比 (%)
		(附註) (平方米)	(附註) (平方米)	(附註) (平方米)		
廣東省						
廣州						
從化	3	102,826	—	—	102,826	3.4
南沙	1	14,265	19,002	—	33,267	1.1
番禺	2	—	—	51,260	51,260	1.7
中山	1	57,065	—	—	57,065	1.9
清遠	6	—	437,365	882,635	1,320,000	44.1
肇慶	2	—	134,668	100,496	235,164	7.9
海南省						
陵水	5	25,935	—	—	25,935	0.9
臨高	3	—	—	159,736	159,736	5.3
雲南省						
騰衝	3	—	152,553	182,735	335,288	11.2
湖南省						
株洲	4	—	131,556	540,950	672,506	22.5
總計	30	200,091	875,144	1,917,812	2,993,047	100.0

附註：就我們的非全資附屬公司及聯營公司持有的項目，建築面積乃按我們於各項目的股權調整。

於估值日期本集團應佔的平均土地成本（按總土地成本除以項目的總土地儲備（不包括本集團所收購已竣工待售物業中山悅盈新城的土地儲備）計算得出）約為每平方米人民幣942元。

	已竣工項目／ 項目分期	在建項目 或項目分期	持作未來 開發的項目 或項目分期
於2019年6月30日（即業績記錄期的最後一日）	10	4	16
於2019年9月30日（即估值日期）	10	6	14

物業估值

戴德梁行對我們物業的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值的延期合約、售後回租、合營、管理協議或任何類似安排。

於評估本集團持作銷售或未來開發的物業權益時，戴德梁行已採納比較法，假設物業權益按現況能即時交吉出售，並參考市場可得之可資比較銷售交易。此方法以廣泛接納之市場交易作為最佳指標，並假定可根據市場內相關交易案例對類似物業作出推斷，惟須考慮可變因素。

於評估本集團持作投資的物業權益時，戴德梁行已採納收入法，並已計及該等物業以現有及／或在現時市場上可得租賃收取的租金收入，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當估量，再按適當資本化比率將該等租賃予以資本化以釐定市值。在適當情況下，亦已參考有關市場可獲得的可資比較銷售交易。

於對本集團現時在建物業權益進行估值時，戴德梁行已假設物業將按照我們向其提供的最新開發方案進行開發及完工。在達成估值意見時，戴德梁行已採納市場比較法，參考有關市場上可資比較的銷售憑證，同時考慮與估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用和開發項目完工預期產生的餘下成本及費用。戴德梁行依賴由我們根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建設成本及專業費用資料，且並未發現其與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致。

戴德梁行認為，於2019年9月30日，本集團應佔我們物業權益的總價值為人民幣11,056.3百萬元。有關我們物業估值的詳情，請參閱附錄三「估值報告」。有關我們物業估值所作假設的相關風險，請參閱「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們物業的評估價值可能有異於其實際可變現價值並可能會有所變動」。

我們的客戶

我們的客戶主要包括我們住宅物業的個人買家、酒店顧客及我們商業物業的租戶。2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，來自我們五大客戶的收益佔我們總收益的30%以下，分別佔本集團總收益約5.6%、6.7%、3.6%及9.7%，而來自我們最大客戶的收益分別佔本集團總收益的1.3%、2.9%、0.8%及4.4%。

詳情請參閱「業務－我們的客戶」。

我們的供應商

我們的主要供應商包括承建商及建築材料供應商。2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，向我們五大供應商作出的採購額分別佔本集團總採購額約29.4%、53.2%、42.1%及39.1%，而向我們最大供應商作出的採購額分別佔本集團總採購額的9.1%、23.2%、19.2%及11.2%。

詳情請參閱「業務 — 我們的供應商」。

風險因素

我們的業務涉及多項風險，並存在與投資發售股份有關的風險。我們認為以下為可能對我們造成重大不利影響的部分主要風險：

- 我們的業務受眾多政府法規所規限，且尤其對廣東、海南、雲南及湖南省的物業限購政策（如有）及其他政策變動敏感。
- 我們的業務及前景極大取決於中國經濟狀況及中國房地產市場（尤其是廣東省、海南省、雲南省及湖南省房地產市場）的表現。
- 我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地，或根本無法收購土地。
- 倘我們未能支付土地出讓金或未能根據土地使用權出讓合約的條款開發物業，我們或會遭中國政府罰款或制裁。
- 我們不同期間的經營現金流入及業績或會有重大差異，且有關波動或會導致難以預測我們的未來表現及我們股份的價格。
- 我們於業績記錄期的淨經營現金流量為負，我們可能無法通過銀行貸款或其他安排，以商業合理的條款或根本無法為我們的土地收購及未來物業開發獲得足夠的資金。

詳情請參閱「風險因素」一節。

概 要

財務資料及營運數據概要

主要收益表資料

下表概述於業績記錄期財務報表的合併全面收益表，有關詳情載於本招股章程附錄一會計師報告。

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
收益	640,675	100.0	838,259	100.0	1,328,887	100.0	124,953	100.0	762,404	100.0
銷售成本	(476,230)	(74.3)	(568,089)	(67.8)	(816,297)	(61.4)	(84,509)	(67.6)	(366,046)	(48.0)
毛利	164,445	25.7	270,170	32.2	512,590	38.6	40,444	32.4	396,358	52.0
銷售及營銷開支	(39,180)	(6.1)	(44,499)	(5.3)	(74,225)	(5.6)	(19,530)	(15.6)	(40,787)	(5.3)
行政開支	(41,509)	(6.5)	(66,386)	(7.9)	(124,768)	(9.4)	(54,866)	(43.9)	(71,912)	(9.4)
其他收入	670	0.1	721	0.1	1,276	0.1	491	0.4	638	0.1
其他開支	(2,746)	(0.4)	(2,858)	(0.4)	(2,759)	(0.2)	(1,211)	(1.0)	(1,204)	(0.2)
其他收益淨額	60,379	9.4	36,618	4.4	230,570	17.3	22,926	18.3	61,865	8.1
經營溢利/(虧損)	142,059	22.2	193,766	23.1	542,684	40.8	(11,746)	(9.4)	344,958	45.2
財務收入	672	0.1	971	0.1	649	0.1	388	0.3	452	0.1
融資成本淨額	—	(0.0)	(10,537)	(1.2)	—	(0.0)	—	—	—	—
財務收入/(融資成本)淨額	672	0.1	(9,566)	(1.1)	649	0.1	388	0.3	452	0.1
應佔合營企業業績	—	—	—	—	(2,781)	(0.2)	—	—	(158)	(0.0)
應佔聯營公司業績	(228)	(0.0)	(792)	(0.1)	(1,282)	(0.1)	(559)	(0.4)	(650)	(0.1)
除所得稅前溢利/(虧損)	142,503	22.3	183,408	21.9	539,270	40.6	(11,917)	(9.5)	344,602	45.2
所得稅開支	(57,996)	(9.1)	(97,330)	(11.6)	(157,511)	(11.9)	(7,211)	(5.8)	(163,427)	(21.4)
年/期內溢利/(虧損)	84,507	13.2	86,078	10.3	381,759	28.7	(19,128)	(15.3)	181,175	23.8

我們於2016年財政年度至2018年財政年度總收益的複合年增長率為44.0%，及我們同期的年內溢利的複合年增長率為112.6%。

概 要

收益

下表載列所示期間按分部劃分的收益明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
							(未經審計)			
物業開發及銷售	624,669	97.5	783,406	93.4	1,245,754	93.7	84,576	67.7	712,535	93.5
酒店營運	13,623	2.1	46,084	5.5	66,589	5.0	33,576	26.9	36,559	4.8
商業物業投資	2,067	0.3	5,626	0.7	10,021	0.8	4,795	3.8	7,718	1.0
物業管理	316	0.1	3,143	0.4	6,523	0.5	2,006	1.6	5,592	0.7
總計	<u>640,675</u>	<u>100.0</u>	<u>838,259</u>	<u>100.0</u>	<u>1,328,887</u>	<u>100.0</u>	<u>124,953</u>	<u>100.0</u>	<u>762,404</u>	<u>100.0</u>

我們的收益由2016年財政年度的人民幣640.7百萬元增加人民幣197.6百萬元或30.8%至2017年財政年度的人民幣838.3百萬元。該收益增加主要由於(i)景業荔都第一期已交付的建築面積及已確認的平均售價增加令物業銷售收益增加；及(ii)酒店營運收益增加，該收益增加主要由於從化卓思道溫泉度假酒店於2017年財政年度開業所貢獻的收益所致。

我們的收益進一步增加至2018年財政年度的人民幣1,328.9百萬元，主要由於在2018年財政年度就我們的景業清水灣3號第三期交付所確認收益人民幣1,067.4百萬元所產生的收益貢獻所致。我們的酒店營運收益亦於2018年財政年度有所增加，主要由於從化卓思道溫泉度假酒店於2018年財政年度全年營運，收益較2017年財政年度五個月營運增加。

我們的收益由2018年上半年的人民幣125.0百萬元增加至2019年上半年的人民幣762.4百萬元，乃主要由於我們就景業荔都第二期及景業清水灣3號第三期餘下單位交付所確認收益增加。我們於2019年上半年亦錄得來自酒店營運的收益的輕微增加。

概 要

銷售成本

下表載列我們於業績記錄期按分部劃分的銷售成本明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	462,482	97.1	497,920	87.6	742,021	90.9	48,217	57.1	322,283	88.1
酒店營運	12,099	2.5	64,976	11.5	66,168	8.1	33,283	39.4	36,359	9.9
商業物業投資	590	0.1	1,184	0.2	1,068	0.1	546	0.6	456	0.1
物業管理	1,059	0.3	4,009	0.7	7,040	0.9	2,463	2.9	6,948	1.9
總計	<u>476,230</u>	<u>100.0</u>	<u>568,089</u>	<u>100.0</u>	<u>816,297</u>	<u>100.0</u>	<u>84,509</u>	<u>100.0</u>	<u>366,046</u>	<u>100.0</u>

於業績記錄期，我們的銷售成本主要由物業開發及銷售成本組成，其主要包括建築成本、土地成本及資本化利息開支。我們的建築成本包括建設景業荔都一期、二期及景業清水灣3號一期、二期及三期所產生的所有成本，包括向第三方承包商就建築工程支付的款項，如材料成本及人工成本。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的建築成本分別為人民幣290.7百萬元、人民幣338.9百萬元、人民幣503.8百萬元及人民幣235.6百萬元，分別佔我們相應年度／期間已售物業成本的62.9%、68.1%、67.9%及73.1%。我們的土地成本主要包括與收購土地有關的成本。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，已確認成本主要為我們的景業荔都一期及景業清水灣3號一期、二期及三期。倘借款成本直接歸屬於有關成本產生直至資產優化完成期間的土地收購及物業建造，則資本化利息開支指借款成本。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的資本化利息開支分別為人民幣24.6百萬元、人民幣24.7百萬元、人民幣33.9百萬元及人民幣14.7百萬元。於業績記錄期，我們的營業稅及直接歸屬於我們收益的其他徵稅確認為銷售成本。

概 要

毛利及毛利率

下表載列所示期間按分部劃分的毛利及毛利率明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
物業開發及銷售	162,187	26.0	285,486	36.4	503,733	40.4	36,359	43.0	390,252	54.8
酒店營運	1,524	11.2	(18,892)	—	421	0.6	293	0.9	200	0.5
商業物業投資	1,477	71.5	4,442	79.0	8,953	89.3	4,249	88.6	7,262	94.1
物業管理	(743)	—	(866)	—	(517)	—	(457)	—	(1,356)	—
總計／整體	<u>164,445</u>	25.7	<u>270,170</u>	32.2	<u>512,590</u>	38.6	<u>40,444</u>	32.4	<u>396,358</u>	52.0

我們的毛利從2016年財政年度的人民幣164.4百萬元增加人民幣105.7百萬元或64.3%至2017年財政年度的人民幣270.2百萬元。我們的毛利率從2016年財政年度的25.7%上升至2017年財政年度的32.2%，主要由於每個物業項目的平均售價整體上調導致物業銷售分部的毛利率由2016年財政年度的26.0%上升至2017年財政年度的36.4%。

我們的毛利之後增加人民幣242.4百萬元或89.7%至2018年財政年度的人民幣512.6百萬元。我們的毛利率進一步上升至2018年財政年度的38.6%，主要原因在於，主要因整體平均售價上升導致物業銷售分部的毛利率由2017年財政年度的36.4%上升至2018年財政年度的40.4%。由於入住率及平均房價自其於2017年財政年度開始營運後有所增長，從化卓思道溫泉度假酒店的業務於2018年財政年度開始有起色，我們的酒店營運錄得毛利率0.6%，而2017年財政年度錄得毛損。

我們的毛利由2018年上半年的人民幣40.4百萬元增加人民幣356.0百萬元或881.2%至2019年上半年的人民幣396.4百萬元。我們的毛利率由2018年上半年的32.4%上升至2019年上半年的52.0%，主要由於景業荔都第二期及景業清水灣3號第三期導致物業開發及銷售分部的毛利率由2018年上半年的43.0%上升至2019年上半年的54.8%。我們商業物業投資的毛利率由2018年上半年的88.6%上升至2019年上半年的94.1%，主要原因是月租上漲。

其他收益淨額

我們2016年財政年度及2017年財政年度的其他收益淨額主要指(i)投資物業的公允價值收益分別為人民幣59.0百萬元及人民幣33.1百萬元及(ii)按公允價值列入損益的金融資產的利息分別為人民幣1.4百萬元及人民幣3.6百萬元。我們2018年財政年度的其他收益淨額主要指出售附屬公司的收益人民幣210.4百萬元、投資物業的公允價值收益人民幣11.1百萬元及按公允價值列入損益的金融資產的利息人民幣9.1百萬元。我們於2018年財政年度出售附屬公

概 要

公司的收益人民幣210.4百萬元乃主要由於出售間接持有香港坪洲項目的定佳人民幣203.0百萬元、出售廣州景恒悅及廣州天悅人民幣6.4百萬元及出售廣州聚信人民幣0.9百萬元。有關詳情，請參閱「業務－我們的物業項目－已出售物業項目－香港的坪洲項目」。我們2019年上半年的其他收益淨額主要指出售附屬公司的收益人民幣59.7百萬元及投資物業的公允價值收益人民幣1.3百萬元。我們於2019年上半年出售附屬公司的收益人民幣59.7百萬元乃主要由於出售間接持有中新知識城項目的廣州景弘。有關詳情，請參閱「業務－我們的物業項目－已出售物業項目－中新知識城項目」。

年度／期間溢利

年度溢利保持相對穩定，於2016年財政年度及2017年財政年度分別為人民幣84.5百萬元及人民幣86.1百萬元。我們的純利率由2016年財政年度的13.2%下跌至2017年財政年度的10.3%，主要由於2017年財政年度投資物業的公允價值收益減少所致。

年度溢利及純利率之後分別增加至2018年財政年度的人民幣381.8百萬元及28.7%，乃主要由於毛利率上升及出售附屬公司的收益所致。

我們於2019年上半年的期內溢利為人民幣181.2百萬元，而於2018年上半年則為期內虧損人民幣19.1百萬元，乃主要由於我們的總收益、毛利率及出售附屬公司的收益增加。

有關詳情，請參閱「財務資料」一節。

主要資產負債表資料

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產	569,212	907,830	977,422	973,644
流動資產	1,778,517	3,552,038	5,636,749	6,786,809
非流動負債	642,936	775,239	413,591	1,125,339
流動負債	1,636,080	3,318,378	5,547,301	5,804,154
流動資產淨值	142,437	233,660	89,448	982,655
總股本	68,713	366,251	653,279	830,960

於業績記錄期，我們的營運部分使用陳思銘先生（我們的控股股東之一）及其控制的實體的無息借款撥付。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們應付最終控制股東及其私人公司的非貿易結餘分別約為人民幣538.4百萬元、人民幣629.2百萬元、人民幣1,115.2百萬元及人民幣1,363.3百萬元。有關詳情，請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－應付關聯方款項」。供說明之用，於往績記錄期的名義利息開支淨額對我們歷史財務材料中若干項目的影響分析載於「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－非香港財務報告準則財務計量」。

概 要

合併現金流量表的關鍵資料

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元	2019年 上半年 人民幣千元
營運資金變動前經營活動所得				
現金流量	88,830	181,399	337,870	300,677
經營活動所得／(所用) 現金淨額	232,722	(270,571)	(209,815)	(363,019)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(327,760)	(273,989)	250,708	92,605
融資活動所得／(所用) 現金淨額	310,776	590,719	(127,871)	548,817
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額	215,738	46,159	(86,978)	278,403
現金及現金等價物匯兌 收益／(虧損)	8,803	(4,447)	8,197	74
年／期初現金及現金等價物	31,409	255,950	297,662	218,881
年／期末現金及現金等價物	255,950	297,662	218,881	497,358

經營現金流量

於業績記錄期，經營活動產生的現金流入主要來源於收取物業銷售所得款項、酒店營運、租金收入及物業管理服務費。經營活動所用現金流出主要用於收購土地、建造物業及其他營運成本。作為一家物業開發商、營運商及物業管理服務供應商，我們不斷投入可用資金以維持我們的營運，例如擴大我們的土地儲備及開發優質物業，這主要由於業績記錄期我們的在建項目增加反映。

於2016年財政年度，經營活動所得現金淨額為人民幣232.7百萬元，主要由於經營所得現金人民幣333.1百萬元及營運資金變動人民幣244.3百萬元，主要反映(i)貿易及其他應收款項減少人民幣258.0百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣223.0百萬元。

於2017年財政年度，經營活動所用現金淨額為人民幣270.6百萬元，主要由於經營所用現金人民幣85.2百萬元、已付所得稅人民幣128.4百萬元及已付利息人民幣56.9百萬元。營運資金負面變動人民幣266.6百萬元，主要反映主要由於物業開發投資增加導致在建物業及已竣工待售物業增加人民幣728.8百萬元及貿易及其他應收款項增加人民幣242.8百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣840.9百萬元(與物業銷售增加一致)所抵銷。

概 要

於2018年財政年度，經營活動所用現金淨額為人民幣209.8百萬元，主要由於經營所得現金人民幣42.8百萬元、已付所得稅人民幣189.7百萬元及已付利息人民幣63.0百萬元。營運資金負面變動人民幣295.0百萬元，主要反映(i)主要由於物業開發投資增加導致在建物業及已竣工待售物業增加人民幣1,485.7百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣771.3百萬元。營運資金負面變動部分被貿易及其他應付款項增加人民幣1,913.5百萬元所抵銷。

於2019年上半年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣363.0百萬元，乃主要由於經營所用現金人民幣148.3百萬元、已付所得稅人民幣158.6百萬元及已付利息人民幣56.1百萬元所致。營運資金負面變動人民幣449.0百萬元主要反映了(i)主要由於物業開發投資增加導致在建物業及已竣工待售物業增加人民幣551.6百萬元，主要由於物業開發投資增加所致；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣189.0百萬元。營運資金負面變動部分被貿易及其他應付款項增加人民幣329.8百萬元所抵銷。

為改善我們的經營現金流量狀況，我們將繼續加強有關物業預售及銷售的銷售及營銷工作，並加強及時向客戶收取貿易應收款項的工作。我們亦計劃藉助與承建商進行磋商及維護與彼等的良好關係以優化物業開發建築成本的付款計劃，以便配合我們的物業銷售計劃及收回銷售所得款項。

主要財務比率

下表載列我們於各所示日期的主要財務比率：

	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度	2019年 上半年
毛利率(%) ⁽¹⁾	25.7	32.2	38.6	52.0
純利率(%) ⁽²⁾	13.2	10.3	28.7	23.8
股本回報率(%) ⁽³⁾	529.1	39.6	74.9	48.8
總資產回報率(%) ⁽⁴⁾	4.3	2.5	6.9	5.0

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽⁵⁾	1.1	1.1	1.0	1.2
淨債務對權益比率(%) ⁽⁶⁾	614.4	194.1	42.0	80.8
資產負債比率(%) ⁽⁷⁾	1,066.4	306.2	116.0	200.7

概 要

附註：

- (1) 於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年的毛利率按相關年度的毛利除以收益計算。有關毛利率的更多詳情，請參閱「財務資料－業務經營的過往業績回顧」一節。
- (2) 於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年的純利率按相關年度的年度溢利除以收益計算。有關純利率的更多詳情，請參閱「財務資料－業務經營的過往業績回顧」一節。
- (3) 於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度的股本回報率按相關年度的年度溢利除以總權益（各年總權益的年初及年末結餘之和再除以2）再乘以100%計算。於2019年上半年，股本回報率乃根據年化溢利計算。
- (4) 於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度的總資產回報率按相關年度的純利除以相關年度的總資產（各年總資產的年初及年末結餘之和再除以2）再乘以100%計算。於2019年上半年，總資產回報率乃根據年化溢利計算。
- (5) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的流動比率按相關日期的流動資產總值除以相關日期的流動負債總額計算。
- (6) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的淨債務對權益比率按相關日期的淨債務（即銀行及其他借款總額減受限制現金以及現金及現金等價物）除以相關年度的總權益計算。
- (7) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的資產負債比率乃根據相關日期的借款總額除以相關日期的總權益乘以100%而計算得出。

上市開支

按發售價中位數3.27港元（即每股發售股份2.91港元至3.63港元發售價範圍的中位數）計算，假設超額配售權未獲行使，本集團應付上市開支總額（包括包銷佣金）估計約為87.2百萬港元（相當於人民幣76.7百萬元）。該等上市開支主要包括就為上市及全球發售所提供的服務而已付及應付專業人士的專業費用及應付包銷商的佣金。

於2019年6月30日，本集團已就上市自合併全面收益表內扣除上市開支（不包括包銷佣金）人民幣21.4百萬元。假設超額配售權未獲行使，我們估計本集團將產生上市開支約62.8百萬港元（相當於約人民幣55.3百萬元），其中約14.9百萬港元（相當於約人民幣13.1百萬元）預計將自合併全面收益表內扣除，而約47.9百萬港元（相當於約人民幣42.2百萬元）預計於上市後自權益扣除。

控股股東的資料

緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配售權未獲行使及並無計及因行使購股權計劃項下授出或將予授出的購股權而可能發行的任何股份），Chan S. M. Michael Family Trust透過其全資擁有的公司思銘持有本公司經擴大已發行股本75.0%。根據成立Chan S. M. Michael Family Trust的信託契據，陳思銘先生為Chan S. M. Michael Family Trust的財產授予人、保護人及酌情受益人。酌情受益人包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。陳思銘先生的後嗣指陳思銘先生的子女及陳思銘先生直接子女以外的其他後嗣，如孫子輩及曾孫輩（包括婚生、非婚生、獲確立婚生地位及領養的子女）。陳思銘先生確認於最後可行日期有八名酌情受益人。因此我們認為，根據上市規則，思銘及陳思銘先生為我們的控股股東。

有關我們的控股股東詳情，請參閱「與控股股東的關係」一節。

近期發展

我們的業務營運於業績記錄期後及直至最後可行日期一直保持穩定。於業績記錄期後及直至最後可行日期：

- (1) 於估值日期，基於我們目前的項目開發時間表，我們擁有在建建築面積875,144平方米，其中約92,348平方米預期將於2019年財政年度竣工、446,472平方米預期將於2020年財政年度竣工及336,324平方米預期將於2021年財政年度或之後竣工，惟可能出現變動；
- (2) 於2019年6月30日（即業績記錄期的最後一日），基於我們目前的項目開發時間表，我們的估計總未來開發成本為人民幣13,569.1百萬元，其中約人民幣1,520.6百萬元預期將於2019年財政年度產生及人民幣3,456.2百萬元預期將於2020年財政年度產生，惟可能出現變動；
- (3) 於2019年6月30日（即業績記錄期的最後一日），基於我們目前的項目開發時間表，我們的合約負債約為人民幣2,013.1百萬元，其中約人民幣1,140.6百萬元預期將於2019年財政年度實現及人民幣872.5百萬元預期將於2020年財政年度實現，惟可能出現變動；及
- (4) 於2019年8月16日，我們與威海南海新區管委會訂立戰略合作框架協議，以探索於山東威海南海新區合作進行物業發展項目的潛在機遇。預期我們將負責開發教育相關物業。根據協議，我們無需作出資本承擔。

概 要

下表載列於業績記錄期及截至估值日期，我們物業項目合約銷售的金額、建築面積及平均售價概要：

計及本集團應佔權益前

	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度	2019年 上半年	2019年 1月1日至 估值日期
合約銷售 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾					
物業	821.3	1,759.9	2,293.6	1,207.4	1,965.1
停車位	—	—	4.7	0.8	0.8
	821.3	1,759.9	2,298.2	1,208.1	1,965.9
合約銷售建築面積 (平方米) ⁽¹⁾					
物業	57,598	112,977	98,102	98,837	157,168
物業合約銷售平均售價 (人民幣／平方米)	14,260	15,578	23,379	12,216	12,503

計及本集團應佔權益後

	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度	2019年 上半年	2019年 1月1日至 估值日期
本集團應佔合約銷售 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾⁽²⁾					
物業	821.3	1,759.9	2,093.5	994.1	1,692.7
停車位	—	—	4.7	0.8	0.8
	821.3	1,759.9	2,098.2	994.8	1,693.4
本集團應佔合約銷售建築 面積 (平方米) ⁽¹⁾⁽²⁾	57,598	112,977	90,180	90,100	146,110
本集團應佔物業合約銷售 平均售價 (人民幣／平方米)	14,260	15,578	23,215	11,033	11,585

附註：

- (1) 「合約銷售」指我們與我們物業的買家所訂立買賣合約的購買價。我們透過我們的內部記錄編製合約銷售資料(包括合約銷售金額及合約銷售建築面積)。該等資料尚未經我們的申報會計師審核或審閱。由於該等買賣合約根據其合約條款在若干情況下會被終止或變更，或受相關買家違約所規限，因此其並非目前或未來合約銷售的保證。在任何情況下，合約銷售資料不可被當做我們收益或盈利水平的指示。我們其後自有關合約銷售確認的收益可能與該等合約銷售存在重大差異。因此，本招股章程所載的合約銷售資料不可作為我們目前或未來的經營表現的計量或指示而過分依賴。
- (2) 就我們的非全資附屬公司及聯營公司持有的項目，合約銷售及建築面積乃按我們於各項目的股權調整。

概 要

我們的業務模式及我們經營所處的整體經濟及監管環境並無重大變動。經審慎周詳考慮後，董事確認，直至本招股章程日期，我們的財務及經營狀況或前景自2019年6月30日以來並無重大不利變動，且自2019年6月30日以來，並無發生任何將對會計師報告（全文載於附錄一）所示資料有重大影響的事件。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份3.27港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們估計倘超額配售權未獲行使及並無計及根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，經扣除有關全球發售的包銷佣金及其他預期開支後，我們將獲得來自全球發售的所得款項淨額約1,220.8百萬港元。我們有意將全球發售所得款項淨額用於以下用途：

- (i) 約60.0%或732.5百萬港元，將用作我們若干項目（分別為雲南騰衝的景業高黎貢小鎮一期、二期及三期、廣東肇慶的肇慶國際科創中心（A區及B區）、廣東清遠的景業雍景園一期、二期及三期，以及湖南株洲的景業山湖灣一期及二期）的開發成本；
- (ii) 約30.0%或366.3百萬港元，將用於在我們目前營運所在省份收購土地；及
- (iii) 餘下款項約122.0百萬港元，即不超過所得款項淨額的10.0%，將用作我們的一般營運資金。

有關詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」。

全球發售統計數據

	按發售價 每股發售股份 2.62港元計算 (按發售價 下調機制 下調10%後)	根據2.91港元 的發售價	根據3.63港元 的發售價
股份市值 ⁽¹⁾	4,192百萬港元	4,656百萬港元	5,808百萬港元
每股未經審計備考經調整有形資產淨值 ⁽²⁾	1.46港元	1.53港元	1.70港元

附註：

- (1) 市值乃根據各指示性發售價及於緊隨全球發售完成後已發行1,600,000,000股股份計算，惟並未計及於行使超額配售權或根據購股權計劃可能授出之任何購股權時可能發行之任何股份或本公司可能根據本招股章程「附錄五－法定及一般資料－3.我們的唯一股東於2019年11月13日通過的書面決議案」一節所述配發及發行或購回股份之一般授權配發、發行或購回之任何股份。
- (2) 每股未經審計備考經調整有形資產淨值乃經作出「財務資料－未經審計備考經調整有形資產淨值」一節所述之調整後得出，並以緊隨全球發售完成後已發行1,600,000,000股股份為基準，惟並未計及於行使超額配售權或根據購股權計劃可能授出之任何購股權時可能發行之任何股份或本公司可能根據本招股章程「附錄五－法定及一般資料－3.我們的唯一股東於2019年11月13日通過的書面決議案」一節所述配發及發行或購回股份之一般授權配發、發行或購回之任何股份。

股息及股息政策

於業績記錄期，本公司概無自其註冊成立日期起派付或宣派股息。根據開曼公司法及其他適用法律法規，我們目前擬向股東分派不少於我們在任何特定財政年度可分派溢利的30%。股息由董事會酌情宣派並（如需要）須經過股東批准。董事經考慮我們的營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需求、股東權益及當時彼等可能認為相關的其他因素後，可就日後派付股息作出推薦建議。任何宣派及派付以及股息金額將受到我們的章程文件及開曼公司法（包括（如適用）股東批准）規限。任何日後的股息宣派未必會反映我們過往股息宣派及將由董事絕對酌情決定。

詳情請參閱「財務資料－股息及股息政策」一節。

監管合規

於業績記錄期，我們並無完全遵守若干中國法律法規，導致若干歷史不合規事件。於業績記錄期，我們在完成必要的行政程序及／或取得必要的許可證前開始或繼續若干物業項目的建築工程。我們亦未悉數繳納社保供款。所有該等不合規事件均已完全糾正，所有有關罰款均已支付。我們的董事認為該等不合規事件均不會對我們造成任何重大營運或財務影響。

更多資料請參閱「業務－監管合規－不合規事件」一節。

釋 義

於本招股章程，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「2018年上半年」	指	截至2018年6月30日止六個月
「2019年上半年」	指	截至2019年6月30日止六個月
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或如文義所指其中任何一種表格
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2019年11月13日有條件採納並於上市日期當日生效的經修訂及重列的組織章程細則（經不時修訂或補充）
「平均售價」	指	平均銷售價格
「資產管理平台」	指	集體經濟組織三資管理平台
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理一般銀行業務的任何日子（星期六、星期天或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	如「歷史及發展－重組－重組」的第3部分：成立本公司－資本化發行」所述將本公司股份溢價賬中若干進賬金額撥充資本後發行股份
「開曼公司法」或 「公司法」	指	開曼群島公司法第22章（1961年第三號法律，經修訂及合併）
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統 結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士

釋 義

「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以是個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「Chan S. M. Michael Family Trust」	指	陳思銘先生（作為財產授予人及保護人）於2018年9月4日根據英屬處女群島法例設立酌情信託，酌情受益人包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣
「創藝（香港）」	指	創藝控股(香港)有限公司，一家於2018年8月30日在香港註冊成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「創藝控股」	指	創藝控股有限公司，一家於2018年7月5日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及一家本公司附屬公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所界定的涵義
「副牽頭經辦人」	指	銀河一聯昌證券(香港)有限公司 港利資本有限公司
「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》，經不時修訂或補充
「本公司」	指	景業名邦集團控股有限公司，一家於2018年11月2日在開曼群島註冊成立的有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所界定的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義，除文義另有所指外，指思銘及陳思銘先生
「核心關連人士」	指	具有上市規則所界定的涵義
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，一家獨立市場研究及顧問公司，其編製戴德梁行報告

釋 義

「戴德梁行報告」	指	如本招股章程「行業概覽」所述，本公司委託戴德梁行編製的報告，當中載有對中國住宅物業行業的分析及其他相關經濟及統計數據
「彌償保證契據」	指	控股股東以本公司為受益人訂立日期為2019年11月13日的彌償保證契據，以提供若干彌償保證，其詳情載於本招股章程附錄五「E.其他資料－1.遺產稅、稅項及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	控股股東以本公司為受益人訂立日期為2019年11月13日的不競爭契據，其詳情載於「與控股股東的關係－不競爭承諾」
「董事」	指	本公司董事
「發售價下調機制」	指	可將最終發售價設定為最多低於2.62港元之10%的調整
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法，於2007年3月16日第十屆全國人民代表大會第五次會議採納，經不時修訂或補充，於2018年12月29日進一步修訂
「財政年度」	指	本公司的截至12月31日止財政年度
「2016年財政年度」	指	截至2016年12月31日止財政年度
「2017年財政年度」	指	截至2017年12月31日止財政年度
「2018年財政年度」	指	截至2018年12月31日止財政年度
「2019年財政年度」	指	截至2019年12月31日止財政年度
「2020年財政年度」	指	截至2020年12月31日止財政年度
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售
「綠色申請表格」	指	白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司所填寫的申請表格

釋 義

「本集團」或「我們」	指	本公司及其於相關時間的附屬公司或（倘文義另有所指，就本公司成為其現時附屬公司的控股公司前的期間）於相關時間猶如本公司附屬公司的該等附屬公司
「廣州崇譽」	指	廣州崇譽投資有限公司，一家於2017年1月18日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州創藝」	指	廣州創藝裝飾工程有限公司，一家於2017年4月24日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州廣澤」	指	廣州廣澤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及一家本公司附屬公司
「廣州顯邦」	指	廣州顯邦投資有限公司，一家於2010年5月31日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州泓創」	指	廣州市泓創建設有限公司，一家於2018年11月7日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州江河」	指	廣州市江河水泥製品有限公司，一家於2001年3月14日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州景恒悅」	指	廣州景恒悅投資有限公司，一家於2016年12月16日在中國成立的有限公司
「廣州景弘」	指	廣州景弘投資有限公司，一家於2018年6月5日在中國成立的有限公司
「廣州景隆」	指	廣州景隆投資發展有限公司，一家於2019年7月15日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州景業」	指	廣州市景業房地產開發有限公司，一家於2008年6月18日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司

釋 義

「廣州景譽」	指	廣州景譽健康管理發展有限公司，一家於2016年3月10日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州景悅」	指	廣州市景悅房地產有限公司，一家於2018年8月20日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州卓思道」	指	廣州卓思道酒店管理有限公司，一家於2015年7月22日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司，以「卓思道」名義經營業務
「廣州卓思道 (從化分公司)」	指	廣州卓思道酒店管理有限公司從化分公司，一家由廣州卓思道於2016年7月13日在中國成立的分公司，以「卓思道」名義經營業務
「廣州聚信」	指	廣州市聚信股權投資基金管理有限公司，一家於2017年3月2日在中國成立的有限公司
「廣州南沙東湖洲」	指	廣州市南沙東湖洲房地產有限公司，一家於2009年11月9日在中國成立的有限公司
「廣州番禺德誠」	指	廣州市番禺區德誠銅業有限公司，一家於1999年6月8日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州普盛」	指	廣州市普盛房地產開發有限公司，一家於2015年12月22日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州啟日」	指	廣州市啟日房地產開發有限公司，一家於2016年6月8日在中國成立的有限公司
「廣州舜安」	指	廣州市舜安健康產業管理有限公司，一家於2016年1月5日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州舜邦」	指	廣州市舜邦投資管理有限公司，一家於2015年8月21日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司

釋 義

「廣州天悅」	指	廣州天悅城改投資有限公司，一家於2017年6月21日在中國成立的有限公司
「廣州萬景」	指	廣州市萬景房地產有限公司，一家於2018年7月5日在中國成立的有限公司
「廣州新芳」	指	廣州新芳實業有限公司，一家於2000年6月8日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州意濃」	指	廣州意濃實業有限公司，一家於2002年7月1日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「廣州卓都」	指	廣州卓都物業管理有限公司，一家於2014年7月30日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「海南景業」	指	海南景業房地產開發有限公司，一家於2013年12月25日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「海南烜煜」	指	海南烜煜房地產開發有限公司，一家於2017年10月16日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「海南卓都」	指	海南卓都物業服務有限公司，一家於2014年10月31日在中國成立的附屬公司及一家本公司附屬公司
「海南卓都(臨高分公司)」	指	海南卓都物業服務有限公司臨高分公司，海南卓都於2018年7月26日在中國成立的分公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港法律大律師」	指	楊穎欣女士，我們的香港法律大律師
「香港發售股份」	指	本集團根據香港公開發售初步提呈發售以供認購的40,000,000股新股份
「香港公開發售」	指	本集團根據本招股章程及申請表格所載的條款及條件並在其規限下，按發售價向香港公眾人士提呈發售以供認購的香港發售股份，其進一步詳情載於「全球發售的架構」
「香港股份過戶登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	名列「包銷－香港包銷商」的包銷商，即香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由（其中包括）本公司及香港包銷商所訂立日期為2019年11月21日有關香港公開發售的包銷協議，其進一步詳情載於「包銷」
「泓創控股」	指	泓創控股（廣州）有限公司，一家於2018年10月25日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「湖南卓都」	指	湖南卓都物業服務有限公司，一家於2019年1月8日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「獨立第三方」	指	董事經作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的人士
「國際配售」	指	國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件並在其規限下，為及代表本公司按發售價向香港及美國境外世界各地的機構、專業人士、企業及其他投資者有條件配售國際配售股份，進一步詳情載於「全球發售的架構」

釋 義

「國際配售股份」	指	本公司根據國際配售初步提呈發售以供認購的360,000,000股新股份，連同（倘相關）本公司根據超額配售權獲行使而可能發行的任何額外股份
「國際包銷商」	指	預計將訂立國際包銷協議的國際配售包銷商
「國際包銷協議」	指	由（其中包括）本公司及國際包銷商於定價日或前後所訂立的有關國際配售的包銷協議，進一步詳情載於「包銷」
「景業健康」	指	廣東景業健康產業發展有限公司，一家於2016年12月5日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「景業健康產業」	指	景業健康產業有限公司，一家於2015年11月30日在香港註冊成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「景業健康產業控股」	指	景業健康產業控股有限公司，一家於2015年11月19日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及一家本公司附屬公司
「景業控股」	指	景業控股有限公司，一家於2013年12月13日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及一家本公司附屬公司
「景業控股（香港）」	指	景業控股（香港）有限公司，一家於2014年1月2日在香港註冊成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「景業酒店管理（香港）」	指	景業酒店管理（香港）有限公司，一家於2018年4月30日在香港註冊成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「景業名邦」	指	景業名邦控股（廣州）有限公司，一家於2018年3月27日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「景業威海」	指	景業名邦投資（威海）有限公司，一家於2019年6月24日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司

釋 義

「聯席賬簿管理人」	指	星展亞洲融資有限公司 農銀國際融資有限公司 中國銀河國際證券(香港)有限公司 聯合證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	星展亞洲融資有限公司 農銀國際證券有限公司 中國銀河國際證券(香港)有限公司 聯合證券有限公司
「最後可行日期」	指	2019年11月16日，即本招股章程付印前為確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	預期為2019年12月5日(星期四)或前後的日期，即股份首次於聯交所主板上市及股份獲准開始在聯交所主板買賣的日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂或補充
「大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司的組織章程大綱，經不時修訂或補充
「劉華錫先生」	指	劉華錫先生，本公司執行董事兼副主席
「陳思銘先生」	指	陳思銘先生，本公司執行董事、主席兼控股股東
「鄭紅女士」	指	Zheng Catherine Wei Hong女士(別名鄭紅，曾用名鄭衛紅)，本公司執行董事兼總裁
「蘇麗芬女士」	指	我們的員工蘇麗芬女士
「譚玉杏女士」	指	我們的高級管理層成員譚玉杏女士
「全國人大」	指	全國人民代表大會

釋 義

「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價（不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），將不高於3.63港元及預期將不低於2.91港元，有關價格將按「全球發售的架構」一節所述方式釐定（可按發售價下調機制予以下調）
「發售價範圍」	指	每股發售股份2.91港元至3.63港元（可按發售價下調機制予以下調）
「發售股份」	指	香港發售股份及國際配售股份
「超額配售權」	指	預期本集團將根據國際包銷協議授予國際包銷商並可由穩定價格操作人（代表國際包銷商）行使的購股權，據此，本集團可能需要按發售價配發及發行最多60,000,000股額外股份（佔全球發售項下初步提呈發售的發售股份數目的15%），以（其中包括）補足國際配售的超額分配（如有），進一步詳情載於「全球發售的架構」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本招股章程而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，經第十屆全國人民代表大會常務委員會於2005年10月27日修訂及採納，並於2006年1月1日生效（經不時修訂及補充），後於2013年12月28日進一步修訂並於2014年3月1日生效及於2018年10月26日進一步修訂並生效
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問
「定價協議」	指	本公司及獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）於定價日或前後訂立的協議，以記錄及釐定發售價

釋 義

「定價日」	指	預期為2019年11月28日(星期四)或前後惟不遲於2019年12月2日(星期一)的日期,即本公司及獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)就全球發售釐定發售價的日期
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	為籌備上市而對本集團進行的重組,有關詳情載於「歷史及發展－重組」
「購回授權」	指	本公司股東授予董事會的一般無條件授權以購回股份,有關詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.與本公司有關的進一步資料－3.我們的唯一股東於2019年11月13日通過的書面決議案」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例,經不時修訂或補充
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股權計劃」	指	本公司於2019年11月13日有條件批准及採納的購股權計劃,有關詳情載於本招股章程附錄五「D.購股權計劃」
「舜邦商務管理」	指	舜邦商務管理(廣州)有限公司,一家於2018年4月23日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司

釋 義

「舜邦(香港)」	指	舜邦投資管理(香港)有限公司，一家於2017年11月22日在香港註冊成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「舜邦控股」	指	舜邦投資管理控股有限公司，一家於2017年11月1日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及一家本公司附屬公司
「獨家全球協調人」	指	星展亞洲融資有限公司
「獨家保薦人」	指	星展亞洲融資有限公司
「穩定價格操作人」	指	農銀國際證券有限公司
「借股協議」	指	穩定價格操作人與思銘可能訂立的借股協議，據此穩定價格操作人可能從思銘借入最多60,000,000股股份以補足國際配售項下任何超額分配
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「本公司附屬公司」	指	本公司緊隨重組後的附屬公司
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予的涵義
「定佳」	指	定佳有限公司，一家於2014年7月30日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司
「思銘」	指	思銘有限公司，一家於2018年9月14日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司，並為控股股東
「收購守則」	指	由證監會頒佈的香港公司收購及合併守則，經不時修訂及補充
「騰衝景業」	指	騰衝景業房地產開發有限公司，一家於2018年1月24日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「業績記錄期」	指	2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商

釋 義

「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州及哥倫比亞特區
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經不時修訂或補充）及據此頒佈的規則及法規
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「估值日期」	指	2019年9月30日
「威海景隆」	指	威海景隆投資發展有限公司，一家於2019年7月4日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「佳力」	指	佳力電子有限公司，一家於2011年5月26日在香港註冊成立的有限公司
「白色申請表格」	指	要求以申請人本身名義發行以供公眾人士所使用的香港發售股份申請表格
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO的指定網站 www.eipo.com.hk 在網上遞交申請，以申請人本身名義申請將登記的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「撤回機制」	指	要求本公司（其中包括）(a)因本招股章程資料（例如發售價）的重大變動而發行補充招股章程；(b)延長發售期及容許潛在投資者（倘其有意）使用選擇參與方式確認其申請，即要求投資者正面確認彼等在即使出現變動的情況下仍申請認購股份的機制
「雅安景業」	指	雅安景業健康產業發展有限公司，一家於2018年7月27日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司

釋 義

「黃色申請表格」	指	要求將有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的香港發售股份申請表格
「英德景創」	指	英德景創房地產開發有限公司，一家於2017年9月19日在中國成立的一家有限公司及一家本公司附屬公司
「英德景業」	指	英德景業房地產有限公司，一家於2017年9月12日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「英德錦坤」	指	英德市錦坤實業投資有限公司，一家於2014年9月11日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「英德金雄」	指	英德金雄水泥有限公司，一家於1994年5月19日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「英德桑緣」	指	英德桑緣農業發展有限公司，一家於2014年4月11日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「英德山湖居」	指	英德市山湖居房地產開發有限公司，一家於2011年7月22日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「英德卓都」	指	英德市卓都物業管理有限公司，一家於2018年8月24日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「雲南卓都」	指	雲南卓都物業管理有限公司，一家於2018年9月20日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「肇慶景悅」	指	肇慶市景悅科技發展有限公司，一家於2018年8月28日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「肇慶卓都」	指	肇慶卓都物業管理有限公司，一家於2019年8月16日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司

釋 義

「中山景雅」	指	中山市景雅裝飾工程有限公司，一家於2005年3月25日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「中山景悅」	指	中山市景悅投資有限公司，一家於2019年4月12日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「中山龍銳」	指	中山市龍銳貿易有限公司（現稱為中山市龍銳房地產投資有限公司），一家於2009年11月27日在中國成立的有限公司
「中山悅恒」	指	中山市悅恒商業管理有限公司，一家於2010年9月20日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「中山悅來」	指	中山市悅來房地產投資集團有限公司，一家於2012年3月16日在中國成立的有限公司
「卓思道酒店管理控股」	指	卓思道酒店管理控股有限公司，一家於2018年3月27日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司及一家本公司附屬公司
「株洲景業」	指	株洲景業房地產開發有限公司，一家於2018年7月25日在中國成立的有限公司及一家本公司附屬公司
「百分比」	指	百分比

於本招股章程中，除另有註明或文義另有所指外：

- 於本招股章程內，人民幣兌港元乃按1.00港元兌人民幣0.88元的概約匯率計算，於本招股章程內，美元兌港元乃按1.00美元兌7.8港元的概約匯率計算。上述換算並不表示該港元金額將會或已經按該等匯率或任何其他匯率兌換成人民幣或美元，反之亦然；
- 本招股章程中所有數據均為截至本招股章程日期的數據；
- 本招股章程中的金額及百分比數據（包括股份所有權及經營數據）可能進行約整。如果資料是以千或百萬為單位呈列，不足一千或一百萬的數額（視乎情況而定）已分別約整至最接近的百位或十萬位數，而以百分比呈列的數額已約整至最接近的十分之一個百分點。因此，表格中各行或各列數字的總額未必等於個別項目表面上的總額；及
- 計算本公司於全球發售及資本化發行完成時或之後的股權比例時未計及因超額配售權及根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份。

為方便參考，於中國成立的公司或實體的名稱均以中文及英文載入本招股章程。中文名稱分別為該等公司或實體的官方名稱，而英文名稱僅為非官方譯文，如有任何歧義，應以中文名稱為準。

技術詞彙

本詞彙表載有本招股章程就本公司及其業務所使用的若干詞彙的釋義。部分該等詞彙未必與行業標準釋義用法相符。

「複合年增長率」	指	複合年增長率
「國內生產總值／ 地區生產總值」	指	國內生產總值／地區生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「畝」	指	中國的土地量度單位。一畝約為666.7平方米
「平均可出租客房收益」	指	平均可出租客房收益，即酒店於一段期間的客房收益（包括相關服務收費）除以有關酒店於同期的總可出租客房晚數
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米
「總可出租客房晚數」	指	所有可供出售的客房晚數，翻新中客房除外
「城市更新改造政策」	指	舊廠房、舊村莊和舊城鎮的改造。有關政策的詳情，請參閱「監管概覽－城市更新改造政策法規」

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性陳述，因其性質使然，該等陳述可能會受到重大風險及不確定因素影響。前瞻性陳述主要載於本招股章程「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」、「財務資料」及「未來計劃及所得款項用途」各節。該等陳述與涉及已知及未知風險、不確定因素及其他因素（包括本招股章程「風險因素」一節所列者）的事件有關，其可能導致我們的實際業績、表現或成績與前瞻性陳述所明示或暗示的表現或成績有重大差異。該等前瞻性陳述包括但不限於有關以下各項的陳述：

- 我們的業務策略及營運計劃；
- 我們的資本開支及擴充計劃；
- 我們識別新業務發展機會及成功藉助其優勢的能力；
- 我們的溢利估計及其他預測財務資料；及
- 我們經營所在的行業監管環境及行業前景。

「預計」、「相信」、「或可」、「估計」、「預期」、「有意」、「可能」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「應會」等字眼及此類詞彙的否定表達以及其他類似用詞乃旨在識別多項如與我們有關的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映我們現時對未來事件的看法，而並非對未來表現的保證。實際業績可能因若干不確定性及因素而與前瞻性陳述所載的資料有重大差異，該等不確定性及因素包括但不限於：

- 與我們業務或營運的任何方面有關的香港及中國中央及地方政府法律、規則及法規的任何變動；
- 香港及中國的整體經濟、市場及業務狀況；
- 通脹壓力或利率、外匯匯率或其他費率或價格的變動或波動；
- 我們可能把握的各項商機；及
- 本招股章程所討論的風險因素及我們無法控制的其他因素。

根據適用法律、規則及法規的規定，無論是否由於新資料、未來事件或其他原因，我們均無任何責任更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述。由於該等因素及其他風險、不確定因素及假設，本招股章程所討論的前瞻性事件及情況未必會如我們預期的方式發生或完全不會發生。因此，閣下不應過分倚賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明及本招股章程「風險因素」一節所討論的風險及不確定因素適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

風 險 因 素

閣下在決定投資於我們的股份前，應審慎閱讀及考慮本招股章程所載一切資料，包括下文所述的風險及不確定因素。我們的業務、財務狀況或經營業績可能會受任何該等風險及不確定因素的重大不利影響。我們股份的成交價可能因任何該等風險及不確定因素下跌，閣下或會因此損失部分或全部投資。

我們相信，我們的營運涉及若干風險，部分非我們所能控制。該等風險大致上可被分類為：(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與我們的行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。我們目前尚未知曉或我們當前視為並不重大的其他風險及不明朗因素可能會發展成為重大風險因素，從而可能會損害我們業務、財務狀況和經營業績。

與我們的業務有關的風險

我們的業務受眾多政府法規所規限，且尤其對廣東、海南、雲南及湖南省的物業限購政策（如有）及其他政策變動敏感。

中國政府近年來已頒佈多項調控措施，旨在為房地產行業降溫，且或會採納進一步措施規管此行業。請參閱本節「與我們的行業有關的風險－我們的營運受眾多政府政策及法規所規限，尤其是我們容易受中國房地產行業相關政策及我們營運所在地區政策的不利變動所影響」。

於業績記錄期及直至估值日期，我們的項目位於中國廣東省、海南省、雲南省及湖南省。因此，與項目遍佈全國的物業開發商相比，我們更容易受到此等省份出台的限購令及其他物業相關政策及相關法規所影響。有關該等政法規定的詳情，請參閱「監管概覽－中國法律及法規－房地產轉讓及出售的法規－穩定住房價格的舉措」及「監管概覽－中國法律及法規－房地產融資的法規」。

該等政策及措施或會對我們的業務有不利影響。在我們現有經營或將會經營業務的地點的地方政府或不取消該等限購令，且可能甚至實施更嚴厲的限購措施或其他政策，以穩定物業市場。在此情況下，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

我們的業務及前景極大取決於中國經濟狀況及中國房地產市場（尤其是廣東省、海南省、雲南省及湖南省房地產市場）的表現。

於估值日期，我們分別於廣東省及海南省擁有五個及五個已竣工項目。我們於廣東省、雲南省及湖南省亦分別擁有三個、兩個及一個在建項目。除上文所述者外，我們亦分別於中國廣東省、海南省、雲南省及湖南省擁有七個、三個、一個及三個持作未來開發的項目。我們已經且將繼續提升我們於該等城市的市場份額，且我們土地儲備中的全部3.0百

風 險 因 素

萬平方米土地均位於該等省份。該等省份的房地產市場或會受當地、區域、全國乃至全球經濟及財務狀況、當地房地產的供需關係、通貨膨脹及政府政策的影響。

中國房地產市場能否可持續增長存在重重疑慮。當地市場的投機活動、投資者氣氛、可獲取的替代性投資項目、利率及可獲取的資金亦或會對我們的業務及前景造成重大影響。無論是中國整體市場的下行，或是我們已經開展或預期開展營運所在地點的市場低迷，均可能導致物業供應過剩及住房庫存積壓，且對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績產生重大不利的影響。

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

我們的可持續增長及成功在很大程度上取決於我們能否繼續按商業上可接受的價格在適合我們項目開發的有利位置收購更多土地。於業績記錄期，我們主要透過收購擁有我們目標地盤土地使用權的公司及透過中國當地政府舉辦的土地拍賣或掛牌出讓活動就我們的項目收購土地。我們亦透過合營企業及聯營公司與我們的業務夥伴合作收購土地作物業開發。我們收購土地的能力視乎多項因素而定。例如，中國政府及相關地方當局控制新土地的供應及價格，並審批該等土地的規劃及用途。我們能否贏得該等土地的競標倚重我們與其他物業開發商在價格及項目質量方面的競爭能力。

近年來，我們營運或擬營運所在地點急速發展，令位置優越且成本在商業上可接受的待開發土地供應有限。由於我們為一家資金有限的新房地產公司，倘土地成本日後出現任何大幅上漲，我們或會無法與財務資源更豐厚的其他物業開發商有效地競爭。倘我們未能及時或按向我們的客戶銷售時可獲取合理回報的價格收購土地進行開發，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

倘我們未能支付土地出讓金或未能根據土地使用權出讓合約的條款開發物業，我們或會遭中國政府罰款或制裁。

根據中國法律法規，倘開發商未能根據土地使用權出讓合約的條款（包括費用支付、土地指定用途、土地開發動工及完工的預定時間安排及其他）開發土地，相關政府機關或會向開發商發出警告或施加處罰。其於嚴重情節下亦或會放棄土地使用權。任何違反土地使用權出讓合約的行為可能限制或妨礙開發商日後參與土地投標的資格。

風 險 因 素

我們無法向閣下保證我們日後不會因非我們所能控制的原因而延遲支付地價或違反土地使用權出讓合約的條款。倘我們日後產生有關滯納金或受限制或禁止參與土地投標，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

倘我們未能於土地使用權出讓合約的訂明期限內開始土地開發、開發面積少於總土地面積的訂明部分，或倘有關土地開發的總資金支出少於已遞交政府的項目提案內所述的預期總投資金額的訂明部分，或倘開發在未獲政府批准的情況下中止逾一年，則土地或會被視作閒置土地。倘出現上述情況，我們可能須繳付土地閒置費或甚至放棄土地。倘涉及惡意囤地或炒地，土地主管機關將不會在相關土地使用權持有人完成所需糾正程序前，接受新土地使用權的任何申請或處理有關閒置土地的任何業權轉讓交易、按揭交易、租賃交易或土地登記申請。

截至最後可行日期，我們的項目地盤中有四個（總地盤面積為263,278平方米）被有關政府機關認定為閒置土地，而其中三個項目地盤因當地政府方面的原因而閒置。

我們無法向閣下保證日後不會發生因非我們所能控制的情況而導致物業開發延遲，並進而導致政府處以罰款或甚至收回土地的情況，亦無法保證我們在不利於我們商業利益的情況下遵守土地使用權出讓合約的條款而不會蒙受損失。倘我們的土地被收回，我們將無法在被沒收的土地上繼續進行物業開發，不能收回直至收回日期所產生的已收回土地開發成本及其他成本。此外，我們無法向閣下保證，關於閒置土地或土地使用權出讓合約其他方面的規例日後將不會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘我們因項目開發延遲或其他因素而未能遵守任何土地使用權出讓合約的條款，我們或會失去項目開發機會以及此前對土地的投資，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們不同期間的經營現金流入及業績或會有重大差異，且有關波動或會導致難以預測我們的未來表現及我們股份的價格。

我們的營運現金流入或會因不同期間而大幅波動，而將不同期間的現金流入作比較則並無意義。此外，我們於某個財政期間的現金流入未必能反映任何其他財政期間所預期的現金流入，乃由於其取決於預售活動的時間安排。

我們的經營業績或會因不同期間而有所波動，視乎（其中包括）我們預售及銷售活動的時間安排、我們項目的整體開發及交付時間表、客戶對我們物業的接納程度、我們的土地收購活動、我們的收益確認政策及我們成本及開支（尤其是土地收購及開發成本）的變動。我們一般於向客戶交付已竣工物業時確認收益。因此，我們預售較多物業的期間未必為我

風 險 因 素

們錄得相應較高水平收益的期間，乃由於預售物業未必能於相同財政期間內完工並交付。因此，視乎已售或預售的物業及我們銷售物業的完工時間安排，我們的經營業績或會因不同期間而大幅波動。

我們於業績記錄期的淨經營現金流量為負。我們可能無法通過銀行貸款或其他安排，以商業合理的條款或根本無法履行我們的合約及資本承擔或為我們的土地收購及未來物業開發獲得足夠的資金。

物業開發通常需要在施工期間進行大量資金投入。於業績記錄期，我們的經營活動所用現金流出主要來自經營所用現金及已付所得稅。我們的項目一般通過運營產生的現金提供資金，包括預售物業所得款項、銀行貸款及股東貸款。我們預計將繼續通過預售所得款項為我們的項目提供資金，並尋求額外的融資機會。

然而，我們無法保證有關資金是充足的，或者可在令人滿意或商業合理的條款下獲得任何額外融資，或者根本無法獲得。於2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們錄得經營活動所用淨現金流量分別約人民幣270.6百萬元、人民幣209.8百萬元及人民幣363.0百萬元。於2017年財政年度，我們經營活動所用現金淨額乃主要因經營活動所用現金及已付稅項所致。於2018年財政年度，我們經營活動所用現金淨額乃主要因經營活動所用現金、已付稅項及已付利息所致。於2019年上半年，我們經營活動所用淨現金乃主要由於經營所用現金、已付所得稅及已付利息。有關詳情，請參閱「財務資料－流動資金及資本資源－現金流量」一節。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們分別有合約及資本承擔人民幣683.3百萬元、人民幣776.9百萬元、人民幣2,170.2百萬元及人民幣1,662.8百萬元。我們無法保證將來不會再自經營活動中獲得負淨現金流量。經營活動的負淨現金流量狀況可能會影響我們進行必要資本支出的能力、限制我們的營運靈活性並對我們擴展業務及提升流動資金的能力造成不利影響。尤其，倘我們未有足夠的淨現金流量為我們未來的流動資金提供資金、支付我們的應付貿易賬款並在到期時償還未償還債務，我們可能需要大幅增加外部借款或獲得其他外部融資。倘外部借款無法獲得足夠的資金，無論是以令人滿意的條款獲得或者根本無法獲得，我們可能會被迫推遲或放棄我們的發展及擴張計劃，我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們於截至2016年1月1日錄得約人民幣31.6百萬元的累計虧損。

我們於截至2016年1月1日（即業績記錄期開始時）錄得約人民幣31.6百萬元的累計虧損。我們的董事確認，該等累計虧損乃主要由於本集團的早期項目（即景業荔都第一期及景業清水灣3號第一期）於截至2014年及2015年12月31日止年度獲收購且在建，且截至2015年末僅有少數物業及溢利交付及確認。因此，所產生的毛利不足以支付應於同一時間產生的所有開支，導致本集團的管理賬目於截至2016年1月1日錄得累計虧損。

風 險 因 素

概無保證本集團日後不會錄得累計虧損。累計虧損可能對我們分派股息的能力造成不利影響，因董事會宣派股息及派付金額將取決於本集團的(i)整體經營業績；(ii)財務狀況；(iii)資本需求；(iv)股東權益；(v)未來前景；及(vi)董事會認為相關的其他因素。有關我們股息政策的詳情，請參閱「財務資料－股息及股息政策」。

於業績記錄期，我們依賴控股股東的無息借款。

於業績記錄期，我們的營運部分使用陳思銘先生（我們的控股股東之一）及其控制的實體的無息借款撥付。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們應付最終控制股東及其私人公司的非貿易結餘分別約為人民幣538.4百萬元、人民幣629.2百萬元、人民幣1,115.2百萬元及人民幣1,363.3百萬元。有關詳情，請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－應付關聯方款項」。

於上市後，我們可能需要從控股股東以外的借款人獲取債務融資，以為我們的營運撥資，故預計會產生我們於業績記錄期未產生的利息開支。供說明之用，於往績記錄期的名義利息開支淨額對我們歷史財務材料中若干項目的影響分析載於「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－非香港財務報告準則財務計量」。倘我們無法以我們可接受的利率獲得貸款或根本無法獲得貸款，則我們的經營業績及財務表現可能受到重大不利影響。

我們有大量債務，日後亦可能產生額外債務，這可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於業績記錄期，我們維持相當高的借款水平為我們的營運提供資金，未來，我們預期將繼續保持相當高的借款水平。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的總借款分別為人民幣732.8百萬元、人民幣1,121.5百萬元、人民幣758.1百萬元及人民幣1,668.0百萬元，而同日的淨債務對權益比率（按淨債務除以總權益計算）則分別為614.4%、194.1%、42.0%及80.8%。

我們的大量債務及高資產負債比率可能產生顯著的影響，其中包括：

- 導致我們更易受整體經濟及行業不利狀況的影響；
- 導致我們須自營運所得現金流量調撥大部分資金用於還債，因而減少我們撥付業務擴展、營運資金及其他一般企業用途的現金流量；
- 限制我們規劃或應對業務及營運所處行業變化的靈活性；

風 險 因 素

- 使我們的競爭力遜於債務較少的競爭對手；
- 限制我們借貸額外資金的能力；及
- 增加我們的額外融資成本。

我們日後或會不時產生其他重大債務及或然負債，以完成我們的在建項目及持作未來開發物業，在此情況下，我們因重大債務而面對的風險可能加劇。

我們能否產生足夠現金，以履行現有及日後債務責任，並為資本開支提供資金，將取決於我們日後的經營業績，而經營業績將受（其中包括）當時的經濟狀況、中國政府的法規、我們經營所在地區的物業需求及眾多非我們能控制的其他因素所影響。我們未必能產生足夠的現金流支付預期經營開支、為資本開支提供資金及還債，在此情況下，我們將被迫採取其他策略，可能包括減少或押後物業項目開發、處置資產、債務重組或再融資或尋求權益資本等行動。

倘我們未能遵守我們目前或日後債務及其他責任的限制及契諾，則可能違反有關協議的條款，在此情況下，相關債權人可提前催收債務並宣佈所有未償還款項到期應付或終止該等協議（視乎情況而定），或就有抵押借款執行取得貸款的抵押權益。此外，部分該等協議載有連帶違約條文。因此，違反一項協議可能引發提前催收其他融資協議的債款。倘發生上述任何事件，我們無法向閣下保證，我們有足夠的資產及現金流量可悉數償還我們全部到期應付的債務，或我們將能夠按有利於我們或我們可接受的條款取得其他融資。因此，我們的現金流量、可分派現金、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們依賴外部承建商及供應商按時交付我們的項目及達致我們指定的質量標準。

我們委聘外部第三方承建商及建築材料供應商為我們提供建築相關服務及材料。我們無法向閣下保證我們承建商或供應商所提供的服務或供應的材料將始終令人滿意或符合我們的質量要求。我們的承建商或未能提供令人滿意的服務或如期完成全部建築工程。倘我們的項目延遲完工，我們或會產生額外成本，包括更換承建商或供應商以及因我們物業不盡人意的質量或交付延期而可能向我們客戶作出的賠償。我們項目的成本結構及開發時間表可能受到不利影響，進而可能對我們的業務、現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們亦可能無法找到足夠的符合我們質量標準及其他甄選準則的承建商，且我們可能無法及時聘請足夠數目的優質承建商以趕及我們的物業開發時間表。這或會對我們的施工進度及開發成本造成不利影響。

我們可能無法準時及在預算內完成開發或建造我們的現有或未來項目，或根本無法完成。

於估值日期，我們擁有六個在建項目分期及14個持作未來開發項目分期。兩個在建項目分期預期於2019年完工、兩個預期於2020年完工及餘下一個預期於2021年完工。兩個在建項目的預售活動已於估值日期開展。我們的14個持作未來開發項目中，(i)五個、七個及兩個項目分期預期分別於2019年、2020年及2021年動工開發；(ii)三個、五個、五個及一個項目分期預期分別於2020年、2021年、2022年及2023年完成開發；及(iii)一個、七個、五個及一個項目分期預期分別於2019年、2020年、2021年及2022年開展預售活動。

然而，我們無法向閣下保證，我們的在建項目及持作未來開發項目將準時及在預算內開始預售完工或根本無法進行，而未能完工可能會對我們的業務、聲譽、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。於建設期間，我們或會面對成本超支或因若干因素導致的延誤，包括原材料及／或技工短缺或價格上漲、不可預見的環境問題、承建商違約或破產，以及無法或難以向監管機構取得任何所需牌照、批准或許可證。倘我們經受任何大幅成本上漲或交付延誤，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們未必能夠取得「城市更新改造政策」項下重新改造項目土地的土地使用權或可能延遲取得使用權。

我們通過收購舊工廠及相關工業用地獲取土地作項目開發。相關土地須經當地政府根據「城市更新改造政策」批准及待地方整體規劃後，方可用於重新開發成商業及住宅項目。於重新開發相關土地前，我們需遵守一系列審批流程及向政府支付額外的地價及／或將部分地盤面積退還予政府。有關審批流程的詳情，請參閱本招股章程「業務－物業開發業務流程－土地挑選及收購流程－根據城市更新改造政策進行改造」。

我們收購作重新改造地塊包括三個持作未來開發項目，即景業名邦大廈、景業廣州亞運城板塊項目及景業清遠市金雄項目。我們計劃在取得相關政府部門的批准後，將有關地塊重新開發成住宅及商業物業。於估值日期，該等項目下185,255平方米的土地（相當於我們應佔總項目地盤面積的9.0%）乃根據此「城市更新改造政策」進行改造。

風 險 因 素

我們無法向閣下保證，我們的土地改造實施計劃將獲有關政府機關接納，且政府機關將批准我們更改該等土地的用途或發出有關土地使用證。亦無法保證有關政府機關將及時批准我們更改土地用途的申請。倘我們未能取得有關重建我們的項目土地的土地使用權或出現重大延遲，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法就我們的景業帽峰山項目自當地經濟部門取得集體所有建設用地的土地使用權或可能延遲取得土地使用權。

我們的景業帽峰山項目計劃在集體所有建設用地上開發。於最後可行日期，部分地盤面積已轉為建設用地，而餘下部分仍為非建設用地。待有關土地的土地用途轉換為建設用地後，我們計劃與集體經濟組織訂立集體所有建設用地使用權出讓協議並通過必要的批准程序取得集體所有建設用地的土地使用權。有關該項目的詳情，請參閱「業務－我們的物業項目－景業帽峰山項目」。我們亦有合約農業用地、森林用地、裸地及山地，該等土地於最後可行日期並未指定為建設用地。該等合約土地未必一定會轉為當地政府分區計劃下的建設用地。

我們無法向閣下保證，我們可以獲得項目開發所需的集體所有建設用地的土地使用權，或不會延遲獲得相關權利。我們亦無法向閣下保證，我們能夠將合約土地的土地用途轉換為建設用地，或者不會延遲轉換土地用途。倘我們未能取得用於景業帽峰山項目的集體所有用地的土地使用權，或獲取集體所有用地的土地使用權或轉換土地用途出現重大延遲，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

未能取得中國政府頒發的必要證書、許可證、批准或牌照或於取得或重續時出現重大延遲或會對我們的業務造成不利影響。

中國的物業開發以及酒店營運行業受到高度規管。我們須根據相關中國法律法規，向有關政府機關申請並取得多項牌照、許可證、證書及批准，以從事物業開發業務，包括但不限於房地產開發企業資質證書、土地使用證、環保評估及批准、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及建築工程竣工驗收及登記。就我們的酒店營運業務而言，我們須就從化卓思道溫泉度假酒店及廣州卓思道酒店維持（其中包括）特種行業許可證、公眾聚集場所營業前消防合格證及食品經營許可證。我們須達成特定條件，政府機關方會頒發或重續任何證書、牌照或許可證。

風 險 因 素

我們無法向閣下保證，可能不時生效的新規則及法規將不會就取得或重續我們物業開發及酒店營運業務所需的牌照施加更嚴格的要求，或我們日後在及時達成取得及／或重續我們營運所需的一切證書或許可證而所需的條件時將不會遭遇重大延遲或困難，或根本無法達成有關條件。倘我們未能就任何物業開發項目或酒店營運取得或重續所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將無法繼續開展我們的開發計劃或我們的酒店營運。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們未來的財務狀況及經營業績可能受到我們與業務夥伴的關係以及非全資附屬公司、合營企業及聯營公司的資金需求及財務表現的不利影響。

我們若干非全資附屬公司、合營企業及聯營公司擁有同為我們的業務夥伴的股東。我們可能會在未來繼續採取這項策略降低我們的土地收購成本。於業績記錄期，由於相關土地乃用於在建項目或持作未來開發，該等附屬公司、合營企業或聯營公司並無產生收益。於估值日期，位於南沙、中山、清遠市、臨高及肇慶建築面積約666,130平方米的土地儲備由我們的非全資附屬公司、合營企業或聯營公司持有。彼等的表現預計會影響我們的財務狀況及經營業績。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們於合營企業及聯營公司的投資分別為人民幣37.4百萬元、人民幣36.6百萬元、人民幣55.9百萬元及人民幣31.1百萬元，乃與我們於該等公司的股權比例相稱。該等注資主要用於為土地收購及該等項目公司的營運資金需求撥資。隨著各項目相繼開展，我們可能需向該等項目公司提供進一步資金。因此，該等非全資擁有的項目公司的資金需求及財務表現可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們通常預計會分擔項目公司的虧損，直至其各自項目完工及開始貢獻收益為止。

該等公司的財務表現取決於可能超出我們控制範圍的因素，而我們無法向閣下保證我們將能夠從該等公司獲得預期經濟及其他利益。有關該等非全資附屬公司及聯營公司的若干事宜或需根據各組織章程細則取得全體董事及／或股東同意，故涉及多項風險，包括下列各項：

- 倘我們與業務夥伴出現意見分歧，我們未必能通過若干需要全體董事及／或股東一致同意的重要董事會決議案；
- 我們或會與我們的業務夥伴就我們各自於新創企業的責任範圍或責任履行產生意見分歧；

風 險 因 素

- 我們的業務夥伴或會面臨困難，或無法或不願履行彼等的責任，包括注資；
- 我們的業務夥伴的經濟或商業利益、目標或理念可能與我們不一致；
- 我們的業務夥伴採取的行動或會違背我們有關創新企業的要求、指示、政策或目標；或
- 在未能完全掌控新創企業業務及營運的情況下，我們無法向閣下保證有關企業已或將會嚴格遵守所有適用中國法律法規。

倘上述任何風險實現，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們的品牌形象轉差或任何對我們知識產權的侵權均可能對我們的業務造成重大不利影響。

我們在很大程度上依賴「景業名邦」的品牌名稱及形象，以吸引潛在客戶進駐我們的物業。倘有任何關於我們或我們物業的負面事件或負面報導，則可能對我們的聲譽、財務狀況及業務、經營業績產生重大不利影響。品牌價值很大程度上源於消費者的觀感，涉及很多主觀因素，即使是個別商業事件，也足可損害消費者的信賴。倘我們未能保障物業品質，或我們的物業未能在消費者心目中貫徹保持正面觀感，或被認定做出不道德或不負社會責任的行為，則消費者對我們的物業需求以及品牌價值均會大幅降低。任何負面報導及所引致的品牌價值受損，或未能在我們目前經營所在省市樹立品牌，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，任何未經授權使用或侵犯我們的品牌名稱均可能損害我們的品牌價值及聲譽，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

勞工成本及原材料價格的波動可能會對我們的業務及財務表現造成不利影響。

我們於業績記錄期的勞工成本有所波動，預計在可見未來該等成本將繼續增長。此外，我們透過外部承建商或自行採購建築材料。鋼鐵及混凝土等建築材料的成本可能繼續不時波動。由於我們若干主要建築合約並非固定總價合約，在相關合約期間當價格超過若干限額時，我們承擔建築材料價格波動的風險。此外，建築材料及勞工成本上升很可能促使我們的承建商上調對我們新開發物業項目的報價。

風 險 因 素

再者，我們一般於完工前預售物業，而我們無法將預售後增加的建築材料及勞工成本轉嫁予客戶。倘建築材料及勞工成本上升而我們無法將成本增幅轉嫁予客戶，我們的財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們依賴房地產經紀公司銷售及推廣我們的物業項目，並可能受到該等代理的表現的影響。

於業績記錄期，我們委聘外部房地產經紀公司對我們若干項目進行銷售及市場推廣。更多詳情請參閱「業務－物業開發業務流程－預售以及銷售及市場推廣－銷售及市場推廣」一節。我們預計未來將繼續委聘房地產經紀公司對我們的物業項目進行銷售及市場推廣。

我們無法向閣下保證，我們所委聘房地產經紀公司在所有重大方面均遵守適用於我們或彼等的中國法律法規。倘我們委聘的任何房地產經紀公司未能在我們的銷售及市場推廣活動中遵守適用的中國法律法規，我們或會失去部分客戶，而我們的聲譽及信譽、業務及經營業績可能受到損害。此外，倘我們委聘的任何房地產經紀公司表現不佳且未能達到我們的銷售目標，或我們未能及時委聘合適的房地產經紀公司，我們的銷售可能受到影響而我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能受到不利影響。

我們為客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠按揭貸款，則我們須對按揭銀行負責。

我們的收益主要來自物業銷售，而若干買家申請銀行借款及按揭為其買房提供資金。由於預售階段尚未向客戶發出不動產權證書，且按照行業慣例，商業銀行要求我們為所開發物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至(i)以物業買家的名義發出相關不動產權證書，並以銀行為受益人登記相關物業的按揭；或(ii)相關物業買家全數償還按揭貸款(以較早者為準)。如客戶欠繳按揭貸款，承按銀行或會要求我們根據擔保償還按揭所有未償還結餘。按照行業慣例，我們不會對客戶進行任何獨立信貸查核，而是依賴承按銀行所作的客戶信貸評估。我們的資產負債表未能反映此等或然負債。

風 險 因 素

於2019年6月30日，客戶按揭的未解除擔保金額為人民幣994.5百萬元。於業績記錄期，我們遇到一宗我們為其按揭貸款提供擔保的買方違約事件，涉及的違約付款加應計利息為人民幣0.6百萬元。於業績記錄期及直至最後可行日期，我們未曾遭遇任何對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響的客戶違約事件。然而，我們無法向閣下保證我們不會面臨與擔保相關的風險。倘發生任何重大違約，及倘我們被要求履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

倘預售物業未能按時交付或未能達致規定質量，我們將面臨與預售物業和客戶申索有關的風險。

我們在預售合約中作出若干承諾。我們的預售合約及中國法律法規規定了違反該等承諾的補救措施。倘我們未能及時或根本無法交付我們已預售的物業，或倘物業或裝修工程出現任何重大質量問題，買方可根據預售合約或相關中國法律法規向我們提出賠償申索甚或終止彼等與我們的合約（視情況而定）。買方亦可根據預售合約中的其他條款、聲明和保證，終止彼等與我們的合約及／或提出賠償申索。儘管倘因有關承包商的過失導致我們違反預售合約中的承諾，我們通常能夠根據我們與彼等的合約條款向其索賠，我們無法向閣下保證我們將始終成功地自承包商收回全額賠償。倘我們日後交付的物業遭遇重大延誤或重大質量問題，或由於合約糾紛或其他原因而有責任向我們的物業買方支付大額賠償，我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

中國有關預售法律法規的不利變動可能對我們的業務表現造成重大不利影響。

我們倚賴來自物業預售的現金流作為物業開發項目的資金來源之一。根據中國現行法律法規，物業開發商在獲准開始預售相關物業前，必須滿足若干條件。預售所得款項用途亦限於為項目開發提供資金。於2018年9月21日，廣東省房地產協會發佈為《關於請提供商品房預售許可有關意見的緊急通知》（「**緊急通知**」），據此，中國政府可禁止預售物業或對預售物業施加額外或更多嚴格要求。於最後可行日期，緊急通知已被擱置。然而，我們無法向閣下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用途施加進一步限制。這些措施如被採用，可能會增加我們的借貸成本並減少本集團未來可取得的資金來源，從而可能會對我們的現金流狀況造成重大不利影響，且我們可能須另覓其他資金來源為我們的項目開發提供資金，而這些資金未必能按商業上合理條款取得或根本無法取得。在此情況下，我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們未必能按商業上合理條款取得足夠融資為我們的未來土地收購及物業發展提供資金，甚至根本無法取得融資。

物業開發需要雄厚資本。我們預期不久後，土地收購和建設將繼續產生大量資本支出。於業績記錄期，我們主要透過內部產生的資金（包括預售及銷售物業的所得款項及借款）為物業項目提供資金。本公司日後取得外部融資的能力及有關的融資成本存在我們無法掌控的不明朗因素，包括下列各項：

- 日後財務狀況、經營業績及現金流量；
- 國際及國內金融市況及可用融資額；
- 中國政府有關銀行利率及借貸慣例的貨幣政策的變化；及
- 有關監管及控制物業市場的政策變化。

中國政府過往曾採取一系列措施管理貨幣供應增長及信貸額度，特別是針對過往房地產行業。於2018年3月13日，中國國務院進一步遞交國務院機構改革方案供第十三屆人大第一次會議審議，其中建議將中國保監會與中國銀監會合併，以加強對金融機構的監管，並之後向新成立的金融穩定發展委員會報告。該改革將為金融市場的監管環境帶來不確定因素，可能間接影響房地產行業。有關房地產融資的進一步資料請參閱「監管概覽－中國法律及法規－房地產融資的法規」。上述措施及其他類似政府行動及政策舉措限制了我們使用銀行貸款及其他融資安排為我們的物業開發項目提供資金的能力及靈活性。倘中國政府採取更多類似舉措，我們可能無法以在商業上屬合理的條款獲得足夠融資或重續到期的現有信貸融資，甚至根本無法獲得融資或重續到期的現有信貸融資。

我們受限於與我們銀行借款及其他融資安排項下若干契諾或限制有關的風險，這些契諾或限制或對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們受限於我們與若干銀行訂立的貸款合約及由我們訂立的其他安排中的若干限制性契諾，而有關契諾可能（例如）限制我們的營運附屬公司未經事先同意不得派付股息或規定最高資產負債比率。我們亦可能須尋求相關銀行的同意，以開展合併、重組、分拆、削減股本、轉讓或清盤重大資產、向第三方提供擔保、變更我們的控股或管理架構或設立新合營企業。

風 險 因 素

倘我們未能遵守該等條款，我們的貸款人可能有權要求提前償還相關貸款。該等貸款協議亦可能載有連帶違約條款，倘我們違反任何我們的貸款協議，相關銀行可能要求提前償還全部或部分相關貸款或追討我們提供的抵押品。倘我們未能遵守該等限制性契諾及相關銀行要求償還相關貸款，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

倘我們因過失未及時向客戶交付不動產權證書，或須承擔客戶損失。

根據適用的中國法律法規，若與客戶的銷售或預售合約中未有規定，不動產權證書須在交付完工物業後90天內獲得（就預售而言），或須在簽立銷售合約後90天內獲得（就完工物業而言）。根據行業慣例，包括我們在內的物業開發商通常會協助物業買方獲取相關個人不動產權證書，並選擇在銷售合約中規定交付證書的截止日期。根據現行法規，我們須於收到相關物業竣工驗收證明後，向地方國土資源和房屋管理局提交房地產開發所需政府批文（包括土地使用權文件以及規劃許可證），並就該等物業申請房屋所有權初步登記。

其後，我們須於交付物業後提交相關銷售合約、買家的身份證明文件、契稅繳納證明，以供相關地方主管部門審核及就相應買家所購置物業發出個人不動產權證書。各管理部門延遲審核申請及授出批准以及其他因素，或會影響按時交付一般及個人不動產權證書。概無法保證我們日後將不會因過失或非我們所能控制的任何原因，而須就延遲交付個人不動產權證書對買方承擔重大責任。

我們向新地域市場擴張面臨若干風險及不確定因素。

為實現可持續增長，我們可能最終於在業績記錄期內尚未開展業務的中國地區發展業務。我們或會面臨來自擁有成熟經驗或穩固根基的開發商以及其他抱有類似擴展計劃的開發商的激烈競爭，尤其是在具充足增長潛力的地理位置。由於缺乏對當地的了解和經驗，我們可能面臨過往從未經歷的挑戰，且我們可能無法確認或適當評估風險或充分利用機會。

此外，我們於現有市場的經驗及我們的業務模式未必能直接轉移及複製至新地理區域。新地理區域的房地產市場可能在當地經濟及行業發展水平、地方政府政策及支持、市場對我們物業的需求及發展週期等方面與我們現時經營所在地理區域的房地產市場存在差異。我們未必如有關城市其他當地且較有經驗的物業開發商一樣熟悉當地政府、商業慣例、法規及客戶喜好，我們因而可能會處於不利地位。相比現有地理市場，我們在新市場可能只能有限地利用我們成熟的品牌和聲譽。此外，我們目標地區的行政、監管和稅務環

風 險 因 素

境可能會有所不同，我們可能會面臨額外的稅務及監管費用或遵守新程序存在困難。我們可能亦須聘請新的本地承建商及供應商開展業務，而我們並不熟知彼等的質素及信用。我們無法向閣下保證我們將不會在新的業務地點遇到如資金緊張、建設工程延誤及營運困難等問題。我們在擴展現有業務及經營、培訓更多人員以管理及經營經擴展業務的過程中亦會遇到困難。

並不確定能否收回我們的遞延稅項資產，或會影響我們未來的財務狀況及經營業績。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的遞延所得稅資產分別為人民幣18.9百萬元、人民幣78.3百萬元、人民幣128.9百萬元及人民幣157.2百萬元。遞延稅項資產乃就所結轉的稅項虧損（透過未來可行的稅項溢利而變現的相關稅項利益）確認。我們定期評估變現遞延所得稅資產的可能性，乃基於我們管理層就（其中包括）過往經營業績、未來盈利預測及稅務規劃政策的重大判斷及估計。然而，無法確保我們對未來盈利的預測為準確，因為如整體經濟狀況及監管環境的不利發展非我們所能控制，而在此情況下，我們或不能收回我們的遞延所得稅資產，從而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的財務狀況及經營業績或會受到我們投資物業公允價值變動產生的盈虧的重大影響。

我們需要重新評估我們所持任何投資物業的公允價值。經初步確認後，投資物業按公允價值入賬（即由外部估值師於各報告日期釐定的公開市場價值）。公允價值按活躍市價（就特定資產不同的性質、地點或狀況調整，如需要）釐定。任何該等投資物業的公允價值變動產生的盈虧將影響所產生期間的經營業績，且有關影響可能屬重大。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們投資物業公允價值收益分別為人民幣59.0百萬元、人民幣33.1百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣1.3百萬元。我們無法向閣下保證，我們於未來可確認可資比較的投資物業公允價值收益，且我們亦可能確認公允價值虧損，將會影響未來期間的經營業績。只要我們持有該等物業，投資物業公允價值收益將不會改變我們的現金狀況，因此即使溢利增加亦不會增加我們的流動資金。儘管只要我們持有該等物業，則該等虧損不會影響我們的現金狀況，惟投資物業公允價值虧損將對我們的經營業績有不利影響。

風 險 因 素

發展中物業及已竣工待售物業的減值虧損可能會對我們的經營業績、財務狀況及前景造成不利影響。

倘我們未能及時完成建設並按期望的價格出售物業，房地產市場的動盪可能使我們面臨與發展中物業及已竣工待售物業可能產生的減值虧損相關的風險。當物業的賬面值超過其可收回金額時，便可能會出現減值虧損。儘管我們於業績記錄期並未發生任何發展中物業及已竣工待售物業的減值虧損，但我們無法向閣下保證將來在不利的市場環境下不會發生減值虧損（如有或處於類似水平）。倘我們發生此類減值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

出售附屬公司的收益屬非經常性性質。因此，我們將來可能不會錄得此類收益。

由於我們於2018年財政年度出售廣州景恒悅、廣州聚信及定佳，以及於2019年上半年出售廣州景弘，因此我們於2018年財政年度及2019年上半年就出售附屬公司錄得重大收益，金額分別為人民幣210.4百萬元及人民幣59.7百萬元。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註39「財務資料－合併全面收益表中所選項目的說明－其他收益淨額」。儘管有關收益對我們在相關期間的呈報利潤有重大影響，但其屬非經常性性質。因此，我們將來可能不會錄得此類收益，從而可能對我們的營利能力產生重大影響。

我們就經營酒店產生維護及經營成本，而有關成本可能會增加。

我們的廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店使用大量設施，如氣、水及電。我們通常無法影響設施供應商所收取的價格，且我們亦無法輕易轉向其他設施供應商。該等設施供應商的任何提價或定價架構的變動或會對我們的經營成本造成負面影響。因此，倘我們無法將該等上漲的成本轉嫁予我們的客戶，則我們所採購以維持對酒店賓客的服務的產品及服務的價格上漲可能會增加我們的經營成本。

此外，經營我們的酒店以及酒店內的餐廳及其他相關設施涉及大量固定成本，包括維護及保養成本以及僱員及員工薪金及開支。該等固定成本限制了我們透過盡量降低成本以應對不利市況的能力。該限制在酒店業下滑時可能會對我們的營利能力造成不利影響及可能擴大入住率、房費及對我們餐廳及餐飲設施的需求下降的影響。維護成本及經營成本的任何大幅增加可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們的酒店可能會因業務或鄰近物業維修、翻新、裝修或升級改造而遭遇暫時性關閉、營業額下降或入住率下降。

我們的酒店可能需要進行維修及翻新，而這需要重大資本支出。我們的酒店亦可能須不時進行重建或裝修工程以維持其吸引力及亦可能需要進行維護及維修。我們酒店的該等維修、翻新、重建或升級改造可能會影響我們吸引酒店內餐廳及設施的賓客及客戶的能力。在若干情況下，該等維修、翻新、重建或裝修可能會要求暫時性地關閉我們的酒店或酒店內的餐廳或其他設施。因此，在任何該等維修、翻新、重建、裝修或升級改造期間，我們可能會遭遇我們酒店入住率及／或平均房費，及／或使用我們餐廳及餐飲設施客戶的人數下降。

此外，鄰近任何我們酒店的樓宇可能會被拆除或重建作其他用途，這可能會造成我們酒店經營的中斷，轉而對我們酒店的收益、吸引力及價值造成負面影響。此外，鄰近物業的任何開發或重建可能會增加與我們酒店競爭的物業。任何上述情況的發生可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的商業物業投資及物業管理業務或使我們承受各種風險。

我們面臨擁有及投資商業物業附帶的風險，包括市場租金率及出租水平波動、招租競爭、持續維護及維修費用以及因租戶破產、無力償債、陷入財務困境或其他原因而未能向租戶收取租金或與其續訂租約。此外，於現有租期屆滿時，我們未必能按我們可接受的條款與租戶續訂租約，或將租金率調高至當時的市場水平，或根本無法如此行事。同樣地，我們未必能按預期租金率訂立新租約。上述所有因素均可能對我們投資物業的需求產生負面影響，並因此導致租金收入減少，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們物業管理業務的表現取決於多項因素，包括我們提供專業優質物業管理服務、收取物業管理費及控制成本（尤其是勞工成本）的能力。我們一般就所提供服務收取固定管理費，而不論我們所產生的實際成本。此外，管理費亦可能須受適用政府指引設定的價格範圍所規限。倘我們收取的物業管理費不足以覆蓋成本，及倘我們未能因應成本上升提高有關費用，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。另外，倘我們尋求降低成本，我們或無法維持物業管理服務的質量，這可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績同樣造成影響。

風 險 因 素

此外，諸如商舖及健身中心等公共場所亦存在諸多固有風險，如時常發生意外、傷亡或違禁事項（包括賓客服用違禁藥物或進行賭博、暴力、色情活動，租戶侵犯第三方的知識產權或其他權利等）。上述一項或多項意外、傷亡或違禁事項發生在任何我們投資的物業時，均可令我們的聲譽受損，導致整體租金收入及出租率下降，使我們不得不增加成本重振聲譽。此外，倘若意外、傷亡或違禁事項在我們投資的物業發生，我們可能需要承擔支付成本、損失及罰款的責任。我們目前投購的財產及責任保險或未能對該等損失提供充分或任何保障，而我們亦未必能夠於毋須增加保費及免賠額或降低承保水平的情況下續保或投購新的保險單，或根本無法續保或投購新的保險單。

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

我們有選擇性地保留具有戰略價值的若干物業的所有權，作為商業投資及租金收入的投資物業。我們亦已訂約收購將持作出售的若干商業物業。與其他形式的投資相比，中國房地產投資流動性一般相對較低。倘因經濟、金融及投資狀況變動而須出售若干投資物業，則我們無法向閣下保證能按我們滿意的市價或條款出售有關投資物業，甚至可能根本無法出售。

我們房地產開發項目及投資物業的若干部分被指定為人民防空區域。

根據中國法律法規，城市新建建築須修建戰時可用於防空的地下室。根據全國人大於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的中華人民共和國人民防空法及國家人民防空辦公室於2001年11月1日頒佈的人民防空工程平時開發利用管理辦法的規定，在獲得民防工程監管機構的批准後，開發商可在和平時期管理及使用指定作人民防空之用的區域並從中獲利。於業績記錄期，該等區域用作停車場。然而，在戰時，政府可無償使用該等區域。

倘發生戰爭及倘我們的項目的民防區域被用作公眾用途，該等區域可能無法用作停車場。此外，儘管我們的業務運營已在所有重大方面遵守有關民防物業的法律法規，我們無法向閣下保證該等法律法規日後不會被修訂而可能加重我們的合規負擔及增加我們的合規成本。於估值日期，我們有(i)六個已竣工項目分期有民防區域，總建築面積為26,677平方米，(ii)一個在建項目有民防區域，總建築面積為14,698平方米及(iii)一個持作未來開發的項目分期，建築面積14,122.0平方米，主要用作或將用作停車場，佔我們物業組合的極小部分。

風 險 因 素

利率變動已影響且將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績。

我們已就來自商業銀行的借款產生並預期會繼續產生重大利息開支。因此，利率變動已影響且將繼續影響我們的融資成本，繼而影響我們的營利能力及經營業績。由於我們的借款以人民幣計值，故借款利率主要受中國人民銀行設定的基準利率所影響，而該利率近年來逐步下調。我們總借款的加權平均實際利率由2016年12月31日的8.0%降至2017年12月31日的6.3%，於2018年12月31日降至5.7%，並於2019年6月30日增至7.5%。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的總借款成本分別為人民幣40.8百萬元、人民幣57.8百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣56.5百萬元。日後由政府政策引起中國人民銀行基準利率提高可能導致貸款利率上升，繼而可能增加我們的融資成本，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們的土地增值稅撥備或不足夠，我們的財務業績可能受到不利影響。

我們開發作銷售用途的物業須繳納土地增值稅（「土地增值稅」）。根據中國有關稅項的法律法規，在中國源自銷售及轉讓土地使用權、樓宇及其配售設施的所有收入均須按土地增值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。土地增值稅基於物業銷售所得款項減相關稅法規定的可扣減開支計算。我們不時根據相關中國稅項法律法規就估計適用土地增值稅計提全額撥備，以待相關稅務機關結算。由於我們經常分期開發項目，用於計算土地增值稅的可扣減項目（如土地成本）在不同開發階段分攤。我們根據基於（其中包括）我們所分攤的可扣減開支作出的估計計提土地增值稅撥備，而有關可扣減開支須待相關稅務機關於結算土地增值稅時最終確認。

按地方稅務機關的規定，我們每年僅須預繳部分該等撥備。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們分別錄得中國土地增值稅開支人民幣19.9百萬元、人民幣56.9百萬元、人民幣85.6百萬元及人民幣92.3百萬元。於最後可行日期，我們與相關政府機關並無就我們的土地增值稅計算存在任何分歧。然而，鑒於我們計提土地增值稅撥備與我們悉數繳納應付土地增值稅之間存有時差，我們無法向閣下保證相關稅務機關會一直同意我們計算的土地增值稅負債，我們亦無法向閣下保證我們的土地增值稅撥備將足以覆蓋我們涉及過往土地增值稅負債的土地增值稅責任。倘相關稅務機關裁定我們的土地增值稅負債超出我們的預繳土地增值稅及撥備，並尋求收取超出金額，我們的現金流量、經營業績及財務狀況將受到重大不利影響。此外，隨著我們繼續擴展物業開發項目，我們無法向閣下保證我們在新市場根據我們的估計計提的土地增值稅責任撥備將足以覆蓋我們的實際土地增值稅責任。由於無法確定稅務機關強制徵收土地增值稅的時間及土地增值稅徵收是否會追溯應用於強制徵收前售出的物業，因強制徵收土地增值稅而作出的任何付款均會極大地限制我們的現金流狀況以及我們為土地收購提供資金及執行業務計劃的能力。

風 險 因 素

我們是一家控股公司，主要依賴附屬公司、合營企業及聯營公司派付的股息撥付任何現金及融資需求。我們派付股息及動用附屬公司、合營企業及聯營公司現金資源的能力取決於其盈利及分派。

我們是一家控股公司，主要透過中國附屬公司及聯營公司經營業務。我們派付股息及其他現金分派、支付費用及為其他附屬公司的需要提供資金的能力取決於自我們的附屬公司、合營企業及聯營公司收取的股息、分派或墊款。我們的附屬公司、合營企業及聯營公司派付股息或其他分派的能力，可能取決於其盈利、財務狀況、現金需求及可得現金。倘我們任何附屬公司或聯營公司以其本身名義產生債務，則相關工具可能會限制向我們派付股息或作出其他分派。該等限制可能會減少我們收取的股息或其他分派金額，進而限制我們為業務經營提供資金及向我們的股東派付股息的能力。

合營企業及聯營公司宣派股息將由其董事會全權酌情決定。我們的附屬公司及聯營公司派付股息亦受中國法律的限制。此外，倘我們的附屬公司或聯營公司自銀行取得貸款，因可能受相關貸款及銀行融資協議所載限制性財務契諾的限制，我們的附屬公司或聯營公司向我們作出分派或會受到限制。任何上述因素或會影響我們的現金流量及派付股息的能力。由於我們預期為物業開發項目繼續投資附屬公司、合營企業及聯營公司，倘我們無法自現有或日後的附屬公司或聯營公司收取股息，我們的流動資金或會進一步受限，進而可能對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

我們未能為我們的營運吸引、挽留或招納主要管理層及合資格人員可能會阻礙我們的持續增長及成功。

我們的成功極度依賴董事、主要管理層及其他僱員的服務及努力，以及我們持續吸引、挽留及激勵合資格人員的能力。我們與其他物業開發商爭逐經驗豐富的管理層及其他合資格人員，且爭逐該等人員的情況十分激烈。概不能保證我們能繼續吸引及挽留公司增長所需的合資格人員。失去任何擔任要職或擁有行業專業知識或經驗的僱員（包括負責項目管理、產品設計及規劃、建築、銷售及市場推廣以及會計及財務人員）的服務可能對我們的經營有重大不利影響。在該等情況下，倘我們未能及時或根本未能聘請及挽留有相關資格的替代人員，我們的增長及成功可能受到不利影響。有關我們的主要管理層的更多資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。

風 險 因 素

我們物業的評估價值可能有異於其實際可變現價值並可能會有所變動。

本招股章程附錄三所載物業估值報告載列的物業評估價值乃基於多項假設，包括主觀性及不確定因素。評估我們的物業及土地儲備的價值所依據的假設包括我們在市場出售物業權益，且並無可影響物業權益價值的延期合約、售後回租、合營、管理協議或任何類似安排；並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠款項，亦無考慮就於出售成交時可能產生的任何開支或稅項；我們已悉數支付所有到期的地價款項及其他費用（如附屬公用事業服務），且除本招股章程所披露者外，並無要求我們向政府支付任何進一步的地價或其他繁重的款項；我們的物業並無擁有可能會影響其價值的繁重的產權負擔、限制及支出。

倘我們未能獲得監管機構對開發項目所需的批准，戴德梁行在評估我們物業價值時使用的若干假設將被證明為不準確。因此，我們物業的評估價值不應視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。我們物業項目發展的不可預見的變化以及國家及地方經濟狀況可能會影響我們的物業持有價值以及物業的可變現價值。倘我們物業的實際可變現價值及／或我們的物業持有價值大幅低於其評估價值，則可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們當前的保險範圍可能不足以覆蓋與我們業務營運有關的所有風險。

我們不會為我們物業的損毀或損壞維持保險，無論其是否處於發展中或持有待售，而我們的借貸銀行就此擁有抵押權益或我們根據相關貸款協議須維持保險的該等物業除外，此舉符合我們所認為屬於中國物業開發行業的行業規範。此外，我們不就因我們工作場所所謂的侵權行為而引起的任何責任維持保險。倘我們於業務運營過程中蒙受任何損失、損害或責任，我們可能並無足夠保險以提供足夠資金彌償任何此類損失、損害或責任或更換任何已被損毀的物業。因此，我們可能會因缺乏保險而蒙受損失、損害及責任，繼而可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能因未登記租賃而被處以罰款。

根據於2011年2月1日生效的*商品房屋租賃管理辦法*，租賃協議的訂約方須備案租賃協議以作登記並就其租賃取得物業租賃備案證明。我們從第三方租賃若干物業，主要用於辦公室用途及作為員工宿舍。於最後可行日期，我們作為租戶訂立的九份租賃協議未能登記。我們亦向第三方租賃及分租若干物業。

風 險 因 素

據我們的中國法律顧問所告知，未能登記租賃協議並不影響該等租賃協議於有關中國法律及法規下的有效性。然而，無法保證將來不會出現有關此類租賃及租約的法律糾紛或衝突。此外，據我們的中國法律顧問所告知，我們可能被相關政府部門要求備案租賃協議以供登記，並可能就未在規定時限登記被處以罰款，每份租賃協議可能介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元。有關我們租賃發生任何衝突或糾紛或處以上述罰款可能要求我們作出額外努力及／或產生額外開支，其中任何一者均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們為當中一方的該等租賃協議的登記需要該等租賃協議其他各方採取額外的步驟，而這超出我們的控制範圍。無法保證我們的租賃協議的其他各方將會合作以及我們可以完成此等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

與我們的行業有關的風險

我們的營運受眾多政府政策及法規所規限，尤其是我們容易受中國房地產行業相關政策及我們營運所在地區政策的不利變動所影響。

我們的業務須遵守眾多的政府法規，特別是我們很容易受中國房地產行業政策變動的影響。中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，如設定利率、透過更改銀行存款準備金率控制信貸供應及實施貸款限制、提高物業轉讓稅項及徵費以及實施外商投資和貨幣兌換限制以直接及間接地對中國物業市場的增長及發展施以重大影響。此外，中國政府亦推出專項政策控制投機目的的物業購買及限制中國若干城市的物業價格過快上漲的政策。中國政府亦實施預售規定並限制預售所籌集資金的用途。實施所有上述政策措施旨在遏制物業需求及增加物業開發成本。有關政策及法規的詳情，請參閱「監管概覽－中國法律及法規－房地產轉讓及出售的法規－穩定住房價格的舉措」及「監管概覽－中國法律及法規－房地產融資的法規」。

無法保證中國政府未來不會加強或施加額外或其他類型限制性政策、法規或措施。現有及其他未來限購措施可能會限制我們的融資渠道、降低市場對我們產品的需求及提高我們的融資成本。所推出的任何寬鬆措施亦未必充足。倘我們的業務未能適應可能不時生效的有關房地產行業的新政策、法規及措施，或該等政策變動對我們的業務產生負面影響，我們的財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

物業開發業務面臨法定質量保證的索償，倘我們遭受若干保證索償，則我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

根據國務院於1998年7月20日頒佈及於2011年1月8日、2018年3月19日及2019年3月24日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》以及於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》，中國的所有物業開發商須提供所建設或出售物業的若干質量保證。我們一般自第三方承包商獲得物業項目的質量保證。倘我們因保證而面臨多起索償且無法及時或根本無法自第三方承包商就該等索償獲得彌償，或我們保留的保證金不足以抵銷質量保證的付款責任，則我們可能在解決該等索償時產生開支或在彌補有關缺陷時出現延遲，從而有損我們的聲譽並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

中國房地產市場反覆不定。

中國房地產市場反覆不定，或會出現房地產供應不足或供應過剩及樓價大幅波動的情況。我們的業務有賴於並將繼續依賴於中國經濟及房地產市場的增長。中國經濟或房地產市場的大幅下滑可能對住宅及商業物業的需求造成不利影響。

中國中央及地方政府經常調整貨幣、財政或其他經濟政策，以防止及減輕房地產市場及經濟過熱，此舉亦或會從而影響中國房地產市場。該等政策可能導致市場情況出現變化，包括價格不穩定以及住宅及商業物業的供求失衡，並可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。我們無法向閣下保證中國房地產市場不會出現過度開發，因而導致房地產供過於求，從而抑制房價及租金。中國房地產市場的過度開發可能導致潛在開發地點供應不足或我們經營所在市場的土地購置成本增加。該等情況或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

中國房地產市場行業競爭激烈。

中國的物業開發商為數眾多，我們預期競爭水平將日趨激烈。中國物業開發商對土地、融資、建材及熟練的管理層及人力資源的激烈競爭，或會導致土地收購及建設成本上升、可供出售的物業供過於求、物業價格下跌、相關中國政府機關批准或審核的新物業開發項目的比率下滑及僱用或挽留合資格承建商及人士的行政成本上升。

我們的眾多競爭對手，包括外資開發商和國內頂級開發商，可能較我們擁有更雄厚的財務和其他資源。倘我們未能有效競爭，我們的業務、前景、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策變動可能會對我們的業務及前景造成不利影響。

我們所有的項目均位於中國。因此，我們的業務、前景、財務狀況及經營業績或會在很大程度上受中國整體政治、經濟及社會狀況以及持續經濟增長所影響。中國經濟在政府干預程度、發展水平、增長率、外匯管控及資源分配等眾多方面有別於大多數發達國家。儘管中國政府已實行措施著重利用市場力量進行經濟改革，中國政府通過落實行業政策持續在規管行業發展方面發揮重要作用。中國政府亦通過調配資源、控制以外幣計值負債的付款、制訂貨幣政策及向特定行業或公司提供優惠待遇，大力管控中國經濟增長。中國政府亦已實行多項措施鼓勵經濟增長及指導資源分配。部分該等措施或有利於中國整體經濟，但可能對我們有負面影響。例如，我們的財務狀況及經營業績或會因政府管控資本投資或稅務法規變動而受到不利影響。此外，中國政府曾實行加息等若干措施，控制經濟增長速度。該等措施或會導致中國經濟活動減少。自2012年起，中國經濟增長放緩。中國經濟持續低迷或會導致對我們服務的需求縮減，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

中國法律法規的詮釋及執行方面存在不確定因素，或會限制閣下及我們可獲得的法律保障。

我們的業務主要在中國開展。中國的法律體系以成文法為基礎。司法案例在此體系中的先例價值有限，這有別於普通法體系。20世紀70年代末，中國政府開始頒佈一套規管一般經濟事務的綜合法律法規體系。過去30年立法的整體影響已大幅增加中國各類外商或私營部門投資可獲得的保障。我們的中國附屬公司及聯營公司須遵守整體適用於中國公司的各項中國法律法規。然而，由於該等法律法規相對較新，加上中國法律體系不斷迅速演變，不少法律、法規及規則的詮釋未必保持一致，而該等法律、法規及規則的執行涉及不確定因素。我們或須不時訴諸行政及訴訟程序以行使合法權利。然而，由於中國行政及司法機關在詮釋和執行法定及合約條款方面具有重大酌情權，故可能更難以評估行政及訴訟程序的結果及我們相較發達法律體系中所享法律保障的水平。此外，中國法律體系部分依據可能具追溯效力的政府政策及內部規則（部分並無及時公佈或不曾公佈）制定。因此，我

風 險 因 素

們可能在不知情情況下違反該等政策及規則，經過一段時間後才察覺違規。該等不確定因素包括我們合約、財產（包括知識產權）及訴訟權利的範圍及效力所涉不確定因素，倘我們未能應對中國監管環境變動，可能會對我們的業務造成重大不利影響及限制我們持續經營的能力。

在中國可能難以向我們或我們的董事及高級管理層送達法律程序文件、執行外國法院的判決及仲裁裁決或提起原訴。

本公司根據開曼群島法律註冊，但我們的全部業務營運及資產及大部分董事及高級管理層均位於中國。投資者可能難以或無法向我們或該等位於中國的人士送達法律程序文件。此外，中國與大多數其他司法管轄區並無訂立條約，其中規定相互承認及執行司法裁定及裁決。因此，就不受具有約束力的仲裁條文所規限的任何事宜而言，在中國可能難以或無法承認及執行非中國法院的判決。在認可的香港法院或香港仲裁庭獲得的民事及商業案件以及仲裁裁決的最終判決可以在中國執行，惟須達成若干條件。於2019年1月18日，最高人民法院和香港司法部簽訂《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》（「該安排」）。該安排規定了中國與香港之間在民事及商業事務中相互承認及執行判決的範圍及機制，當中涵蓋貨幣及非貨幣救濟，以及就部分知識產權訴訟作出的裁定。然而，對於規定懲罰性或示範性損害賠償的判決而言，損害賠償的懲罰性或示範性部分將不予承認及執行，除非對該安排中規定的申索作出判決。該安排將僅在完成實施的必要程序後生效，並將適用於在生效日期當日或之後作出的判決。然而，在中國承認及執行此類判決及仲裁裁決的任何申請的結果存在不確定性。

此外，僅在訴訟無須根據中國法律進行仲裁並滿足根據中國民事訴訟法提起訴訟的條件時，方可在中國對我們或我們的董事及高級管理層提起原訴。由於中國民事訴訟法所載的條件及中國法院釐定是否滿足條件以及是否接受裁決行動的酌情決定，故不確定投資者是否能以此方式在中國提起原訴。

人民幣價值波動及政府對貨幣兌換的管制可能限制我們有效使用資金的能力。

我們的所有收益及絕大部分支出均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額及我們可能就股份派付的任何股息將以港元計值。人民幣與港元之間的匯率波動將影響以人民幣計算的相對購買力。匯率波動亦可能導致我們產生匯兌損失並影響我們分派任何股息的相對價值。目前，我們尚未進行任何對沖交易以減輕我們的外匯風險。

風 險 因 素

人民幣匯率變動受到(其中包括)政治及經濟狀況變化以及中國外匯制度及政策等因素的影響。中國人民銀行定期介入外匯市場,限制人民幣匯率波動並實現若干匯率目標及政策目標。我們無法向閣下保證,未來人民幣兌港元的價值不會大幅升值或貶值。

中國政府管制外幣兌換或會限制我們的外匯交易,包括就股份派付股息。

中國政府對人民幣兌換成外幣(以及在若干情況下向中國境外匯款)實施管制。我們以人民幣收取全部收益。根據現行中國外匯法規,經常項目付款(如溢利分派以及貿易及非貿易相關營運開支)可不必取得國家外匯管理局事先批准以外幣進行,惟需符合若干程序規定。然而,人民幣兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支(如償還外幣計值貸款)的情況則必須經有關政府機構批准或向有關政府機關登記。

鑒於人民幣走弱導致2016年中國資金大量外流,中國政府已實施更加嚴格的外匯政策並加強對重大資金向外流動的審查。國家外匯管理局就監管資本項目下的跨境交易實施更多限制及重大審核程序。中國政府未來可能酌情進一步制約我們取得外匯進行經常項目交易。倘外匯管制制度使我們不能取得充足的外幣以滿足我們的外匯需求,我們未必能以外幣向股東支付股息。

關於境外控股公司向中國實體發放貸款及直接投資的中國法規可能會延誤或阻礙我們使用全球發售所得款項向我們的中國附屬公司發放貸款或額外出資,這可能對我們的流動資金及我們籌資及擴充業務的能力造成重大不利影響。

我們以股東貸款或增加註冊資本的形式轉至我們的中國附屬公司的任何資金須取得中國有關政府機構的批准或於有關政府機構登記。根據關於中國外商投資企業的有關中國法規,向我們的中國附屬公司提供出資須遵守向外商投資綜合管理信息系統(FICMIS)進行必要備案及向中國其他政府機構登記的規定。此外,(i)我們的中國附屬公司取得的境外貸款必須向國家外匯管理局或其地方分支機構登記,倘外商投資房地產企業:(1)於2007年6月1日後獲其地方分支商務部審批或於其地方分支商務部登記;或(2)於2007年6月1日前獲商務部或其地方分支機構審批或於商務部或其地方分支機構登記,惟未能符合有關其註冊資本及其投資總額間差額的規定,或未能獲授土地使用證,或項目投資未能符合投資總額35%的規定,則其不得爭取境外貸款;及(ii)我們的各個中國附屬公司(均為外商投資企業)所取得貸款不得超過FICMIS所備案其註冊資本與其投資總額之間的差額。我們向我們的中國附屬公司及聯營公司提供的任何中期或長期貸款必須向國家發展和改革委員會及國家外匯管

風 險 因 素

理局或其地方分支機構備案及登記。倘未來我們果真直接向我們的中國附屬公司提供出資或境外貸款，我們未必能夠就此及時辦理該等備案或登記。倘我們未能辦理該等備案或登記，我們動用本次發售所得款項及資本化中國經營的能力或會受到負面影響，這可能對我們的流動資金以及我們籌資及擴充業務的能力產生不利影響。

於2015年3月30日，國家外匯管理局頒佈《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(國家外匯管理局第19號文)。國家外匯管理局第19號文容許外商投資企業按意願選擇結匯其外匯資本金，但外商投資企業從其外匯資本金所轉換人民幣資金仍不得用於其業務範圍以外的支出。於2016年6月9日，國家外匯管理局頒佈《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(國家外匯管理局第16號文)。國家外匯管理局第19號文及國家外匯管理局第16號文仍然禁止外商投資企業(其中包括)將從其外匯資本金所轉換人民幣資金用於其業務範圍以外的支出、投資及融資(證券投資或非保本型銀行產品除外)、向非關聯企業發放貸款或建設、購買非自用房地產(房地產企業除外)。國家外匯管理局第19號文及國家外匯管理局第16號文或會嚴重限制我們將本次發售所得款項淨額匯至中國及在中國使用的能力，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

與全球發售有關的風險

有可能按發售價下調機制釐定發售價。

我們可靈活採用發售價下調機制將股份發售價下調，下調幅度將不超過每股發售股份的指示性發售價範圍下限的10%。因此，倘我們全面行使發售價下調機制，最終發售價可定為每股發售股份2.62港元。在該情況下，全球發售將繼續進行而撤回機制將不適用。倘若最終發售價定為2.62港元，我們從全球發售獲得的估計所得款項淨額將減少至968.7百萬港元，而減少後的所得款項將按「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」一節所述使用。

由於我們的股份先前並無公開市場，故其市價可能會出現波動及我們股份的活躍交投市場未必會形成。

全球發售之前，我們的股份並無公開市場。股份的發售價乃由我們與獨家保薦人及獨家全球協調人(代表包銷商)磋商而定，且發售價或會明顯不同於全球發售後的股份市價。無法保證股份的活躍交投市場將會形成，或倘若形成，亦未必會持續，亦無法保證股份的市價將不會於全球發售後下跌。

風 險 因 素

我們股份的市價及成交量或會出現波動，這可能會導致投資者在股份中遭受重大損失。

股份的價格及成交量可能因我們無法控制的因素而出現寬幅波動。可能導致市價大幅變動的因素包括但不限於下列各項：

- 我們的經營業績、溢利及現金流量以及證券分析師對我們財務表現估計的變動；
- 我們所在行業的競爭格局的變動，包括我們或我們的競爭對手的戰略聯盟、收購或合營；
- 影響我們或我們所在行業的整體經濟狀況的變動；
- 監管發展及我們未能取得或重續必要牌照及許可證；
- 我們高級管理層的變動；
- 整體股市的波動，尤其是主要在中國經營且於聯交所上市的其他公司的股價波動；及
- 影響我們或我們高級管理層的重大訴訟或監管調查。

全球發售項下提呈的股份定價及買賣之間存在多個營業日的時間差。於開始買賣後股份的市價可能低於發售價。

股份的發售價將於定價日釐定。然而，股份將在交付後方於聯交所開始買賣，預期為定價日後多個營業日。投資者無法在股份開始買賣前出售或以其他方式處置股份。因此，股份持有人須承受買賣開始後股份的價格可能因不利市況或於定價日至買賣開始時期間可能出現的其他不利事態發展而低於發售價的風險。

由於我們股份的發售價高於每股有形資產賬面淨值，購入我們全球發售股份的人士將會面臨即時攤薄。

倘閣下購買我們的全球發售股份，則閣下支付的每股價格會高於其賬面淨值。因此，全球發售項下的股份投資者將受到有形資產淨值即時攤薄的影響，而現有股東名下股份的每股備考經調整合併有形資產淨值將會增加。此外，倘穩定價格操作人（代表國際包銷商）行使超額配售權或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權，或我們日後透過發售股權進行集資，則我們股份持有人的權益可能進一步遭攤薄。

風 險 因 素

購股權計劃可能對每股盈利產生攤薄影響。

我們已採納購股權計劃，其詳情載於本招股章程「附錄五－法定及一般資料－D.購股權計劃」。因行使根據購股權計劃授出或將予授出的購股權而發行股份，將導致發行後的已發行股份數目增加，從而對現有股東所有權百分比、每股盈利及每股淨資產產生攤薄影響。

於全球發售完成後，我們的控股股東將控制本公司的股本相當大部分比例，此將限制閣下影響須股東批准的決策結果的能力，且控股股東的利益可能與其他股東的利益不相吻合。

全球發售完成後，我們約75%的股份將由控股股東持有。全球發售完成後，控股股東將繼續在需要股東批准的多項重要公司行動上對我們具有重大影響力，如合併、出售資產、選舉董事以及宣派股息及其他分派的時間與數額。控股股東的利益與閣下的利益或會存在衝突。控股股東控制我們絕大部分股份可能會推遲、阻止或防止我們的控制權發生變動，這可能令閣下無法取得股份溢價並可能降低股份價格。倘控股股東促使我們追求可能與閣下利益衝突的戰略目標，則閣下亦可能被置於不利位置。

控股股東未來出售或大幅減持股份均可能對股份當時的市價產生不利影響。

股份的市價或會受到全球發售後控股股東未來在公開市場上大量出售股份或可能大量出售股份的不利影響。控股股東持有的股份須遵守若干禁售安排，有關限制的詳細說明，請參閱本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－向香港包銷商作出的承諾－控股股東的承諾」。禁售安排的限制到期後，控股股東可出售股份。大量出售股份可能會對股份的市價產生不利影響，這亦或會對我們增加股本的能力產生不利影響。

我們的未來融資或會令閣下的股權遭攤薄或對我們的業務經營施加限制。

風 險 因 素

為籌集資金及擴大業務，我們日後或會考慮發售及發行可轉換或可交換為股份的額外股份或其他證券，而不會按比例向當時現有股東發售及發行。因此，該等股東的股權或會在每股股份的資產淨值方面遭攤薄。倘通過債務融資籌集額外資金，則我們的業務經營或會被施加若干限制，這可能：

- 進一步限制我們派付股息的能力或酌情權；
- 增加我們在不利經濟狀況下的風險；
- 對我們的現金流量產生不利影響；或
- 限制我們在業務發展及戰略規劃方面的自由。

無法保證我們是否或何時派付股息。

根據開曼公司法及其他適用法律法規，我們目前擬向股東分派不少於我們在任何特定財政年度可分派溢利的30%。股息由董事會酌情宣派並(如需要)須經過股東批准。我們無法保證全球發售後何時、是否或以何種形式及數額就股份派付股息。分派股息須經董事會建議，並受多項因素制約，包括本集團的經營業績、現金流量、財務狀況及資本開支需求、我們附屬公司的可供分派利潤及其派付予我們的股息、我們的未來計劃及業務前景、市況、我們的組織章程細則、監管限制及我們的合約責任。有關董事可能考慮的因素及對我們派息限制的進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料－股息及股息政策」。

全球發售的所得款項淨額可能按閣下未必同意的方式使用。

我們計劃按本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露的方式使用全球發售所得款項淨額。然而，倘董事認為擬定用途未必符合本集團的商業利益時，全球發售所得款項的實際用途或不會與本招股章程所披露者完全一致。擬定用途可能因日後發生的我們無法控制的情形而變得不可行或商業上不合理或不再符合本集團的利益。倘我們在任何重大方面偏離本招股章程所披露的用途，我們將遵守上市規則的適用規定。然而，倘所得款項用途發生變化，管理層可能按閣下未必同意的方式使用所得款項淨額。

聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則項下的若干規定。

股東將不會於獲豁免的上市規則項下相關規定中受惠。該等豁免可能被撤回，從而令我們及股東蒙受額外的法律及合規責任。我們已申請且聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則項下的若干規定。進一步詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則」。概不保證聯交所

風 險 因 素

將不會撤回授出的任何該等豁免或不會就任何該等豁免施加若干條件。倘任何該等豁免被撤銷或被施加若干條件，我們可能須承擔額外合規責任、產生額外合規成本及面臨來自多個司法權區的合規事宜所導致的不確定因素，上述各項均可能會對我們及股東造成不利影響。

本招股章程所載源自政府來源及其他第三方的事實、預測及其他統計數據未必準確，且本招股章程所載由戴德梁行提供的統計數據受本招股章程「行業概覽」一節所載假設及方法規限。

在本招股章程中，有關中國、其經濟狀況及行業的若干事實、預測及其他統計數據乃摘錄自主管政府機構或行業協會的出版物或我們委託戴德梁行編製的戴德梁行報告。雖然我們在摘錄該等事實、預測及統計數據時已合理審慎行事，但我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或任何其他參與全球發售的人士並無就此進行獨立核實。我們無法向閣下保證該等事實、預測及統計數據準確及可靠。我們無法向閣下保證有關資料是以與其他司法權區相同之基準或相同之準確度列示或編製。閣下應審慎考慮在多大程度上依賴該等事實、預測及統計數據。

本招股章程載有與我們的計劃、目標、預期及意願有關的前瞻性陳述，這未必代表於該等陳述相關期間我們的整體表現。

本招股章程載有根據管理層當前可獲取之資料作出的有關我們的若干未來計劃及前瞻性陳述。本招股章程所載前瞻性資料受限於若干風險及不確定因素。我們是否會實施本招股章程所述的有關計劃或我們能否實現其中所述的目標，將取決於多項因素，包括市況、業務前景、競爭對手的行動及全球金融形勢。

本招股章程載有基於有關過往事件的變動的若干假設性資料及基於有關資料的分析，閣下不應過分依賴此資料或分析。

本招股章程載有若干假設性資料及基於有關資料的分析，包括若干隨附假設的使用。我們無法向閣下保證假設在所列假設下屬實或該等假設性變動的結果將與所呈列的結果匹配。鑒於有關資料的假設性質及所作假設的不確定因素，該等假設下所產生的結果不一定以我們預期的方式發生。因此，閣下不應過分依賴本招股章程所載假設性資料及相關分析。

風 險 因 素

由於我們在開曼群島註冊成立，而開曼群島法律在少數股東保障方面與香港及其他司法權區法律有所不同，因此閣下在執行股東權利時或會遭遇困難。

我們是一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。開曼群島法律在一些方面與香港及投資者可能所在的其他司法權區的法律有所不同。我們的公司事務受組織章程大綱及細則、開曼公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島法律項下股東針對我們及董事採取法律行動的權利、少數股東行動及董事對我們的受信責任在很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分乃源自開曼群島相對有限的司法先例，以及對開曼群島法院具有說服力但不具約束力的英國普通法。有關保障少數股東權益的開曼群島法例在若干方面有別於香港及其他司法權區的法例。該等差異意味著我們的少數股東可獲得的濟助可能有別於彼等根據香港或其他司法權區的法例應獲得的濟助。詳細資料請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

有意投資者應細閱整份招股章程且不應依賴任何報章或其他媒體所載而並無於本招股章程披露或不符合本招股章程所載資料的資料。

在本招股章程刊發前或本招股章程日期後惟全球發售完成前，可能會出現有關我們、我們的業務、我們所在行業及／或全球發售的刊物、報章及／或媒體報導。閣下在作出投資我們股份的決定時，應僅依賴本招股章程所載的資料。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商或參與全球發售的任何其他人士概無授權於刊物、報章或媒體報導中披露任何有關資料，且該等各方概不會就該等刊物、報章及／或其他媒體報導中的任何有關資料的準確性或完整性，或刊物、報章及／或其他媒體報導所發表有關我們、我們的業務、我們所在行業及／或全球發售的任何預測、觀點或意見的公平性或適當性承擔任何責任。我們亦未就任何該等資料、所表達的預測、觀點或意見或任何有關刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。倘該等陳述、預測、觀點或意見與本招股章程所載資料不一致或相抵觸，我們否認其陳述。因此，謹請潛在投資者僅根據本招股章程所載資料作出投資決定，並不應依賴任何其他資料。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備上市，本公司已就以下各項申請豁免嚴格遵守上市規則的有關規定。

管理層人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，我們須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般指至少須有兩名執行董事常駐香港。本集團的主要業務及營運位於中國並通過我們的中國附屬公司管理及開展，及陳思銘先生為常駐香港的唯一執行董事，而其他執行董事於上市後將繼續常駐中國。因此，本公司並無且於可見將來不會有符合上市規則第8.12條規定的足夠管理層人員留駐香港。此外，本公司委任其他常駐香港的執行董事或將其現任駐於中國的執行董事遷往香港的做法不切實際，也不存在商業上的必要性。

因此，我們已向聯交所申請，且聯交所已同意授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條之規定。為維持與聯交所的定期有效溝通，我們作出以下安排：

- 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表，將作為我們與聯交所的主要溝通渠道。本公司的兩名授權代表為執行董事兼本公司主席陳思銘先生及本公司的公司秘書衛靜心女士；
- 聯交所與董事之間的任何會面將通過本公司的授權代表或合規顧問安排或在合理時間內直接與董事會面。各授權代表均獲授權代表本公司與聯交所溝通。我們將及時通知聯交所有關我們授權代表及合規顧問的任何變更；
- 本公司各授權代表可應聯交所要求於合理時間內與聯交所會面，而聯交所可隨時通過電話、傳真及／或電郵聯絡到彼等；
- 若聯交所欲就任何事宜聯絡董事，本公司各授權代表可隨時從速聯絡董事會全體成員（包括獨立非執行董事）。為加強聯交所與本公司授權代表及董事之間的溝通，我們已實施下列政策：(a)各董事將向我們的授權代表提供（若可得）彼等各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；及(b)全體董事及我們的授權代表將向聯交所提供（若可得）彼等各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址。若董事預計出差或不在辦公室，其將向我們的授權代表提供其住所的電話號碼；

豁免嚴格遵守上市規則

- 並非常駐香港且非香港永久居民的董事已確認，彼等擁有或可申請有效旅行證件來港訪問，並能在合理時間內與聯交所會面；
- 為符合上市規則第3A.19條，我們已聘請Advent Corporate Finance Limited擔任我們的合規顧問，其將(其中包括)作為本公司兩名授權代表之外與聯交所之間的另一溝通渠道，任期自上市日期起至本公司就於上市日期後開始的第一個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條當日止。於上市日期後，Advent Corporate Finance Limited就上市規則及香港的其他適用法例、規則、守則及指引所產生的持續合規要求及其他事宜向本公司提供意見，並有權隨時聯繫授權代表及董事。合規顧問如有任何變更，本公司將根據上市規則及時通知聯交所；及
- 我們將於上市日期後挽留法律顧問，以就持續合規要求以及上市規則及香港的其他適用法例、規則、守則及指引所產生的其他事宜提供意見。

董事就本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程載有遵照公司(清盤及雜項條文)條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)及上市規則的規定提供的詳情,旨在向公眾提供有關本集團的資料。我們的董事就本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及所信,本招股章程所載資料於所有重大方面均屬準確及完整,且無誤導或欺詐成份,亦無遺漏其他事項,致使本招股章程或本招股章程所載的任何陳述有所誤導。

本次香港公開發售及本招股章程

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

香港發售股份僅基於本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明,並按照本招股章程及申請表格所載的條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供或作出本招股章程及申請表格所載者以外的任何資料或聲明。倘有人提供該等資料或作出該等聲明,一概不得視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、本公司或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員或代理或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。在任何情況下,派發本招股章程或就股份作出發售、出售或交付,概不表示本公司事宜自本招股章程日期起並無任何變動或按理可能涉及變動的發展,亦非暗示本招股章程所載資料在其後任何時間仍屬正確無誤。

全球發售的架構及包銷

有關全球發售的架構的詳情(包括其條件及有關超額配售權及穩定價格的安排),請參閱「全球發售的架構」。

上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議悉數包銷。與國際配售有關的國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立,惟須待獨家全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司就發售價達成協議後方可達成。全球發售由獨家全球協調人經辦。倘因任何理由而無法就發售價達成協議,全球發售將不會進行並將失效。有關包銷商及包銷安排的詳情,請參閱「包銷」。

發售價下調機制

我們保留發售價下調機制權利，以在發售股份定價方面提供靈活性。發售價下調機制的的能力概不會影響我們在本招股章程所披露情況發生重大變動的時候，須刊發補充招股章程及賦予投資者撤回申請權利的責任。

如擬將最終發售價定為較指示性發售價範圍下限低10%以上，倘繼續進行全球發售，撤回機制則會適用。

發售股份的發售限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的每名人士將須確認（及經購買香港發售股份而被視為已確認），彼知悉本招股章程所載有關發售股份的發售限制，且其並非在抵觸任何有關限制的情況下購買及獲提呈發售任何發售股份。

本公司並無採取任何行動，以准許在香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股章程。因此（不限於下文所述），在任何未獲准作出要約或邀請的司法管轄區，或向任何人士作出要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不得用作，亦不構成此等要約或邀請。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈發售發售股份均受限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權獲有關司法管轄區證券法例准許或獲得有關豁免，否則不可派發本招股章程及提呈發售發售股份。尤其是，發售股份並未直接或間接於中國或美國公開發售及出售，且將不會直接或間接於中國或美國發售或出售。

申請於聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配售權獲行使而可能發行的任何額外股份或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權）及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣。預計股份將於2019年12月5日（星期四）開始在聯交所買賣。

除本招股章程所披露者外，概無任何部分股本或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求亦無意於近期尋求有關上市或上市許可。

股份將合資格納入中央結算系統

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

聯交所參與者之間交易的交收須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行。本公司已作出一切必要安排以使股份獲准納入中央結算系統。所有中央結算系統活動均須按照不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。閣下應就該等交收安排的詳情諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響閣下的權利及權益。

香港股份過戶登記處及印花稅

我們根據香港公開發售中的申請而發行的所有股份將於香港股份過戶登記處（香港中央證券登記有限公司）於香港保存的股東名冊內登記。我們的股東名冊總冊將於我們的過戶登記總處（Conyers Trust Company (Cayman) Limited）於開曼群島保存。

全球發售的申請人毋須繳付印花稅。

買賣在香港的股東名冊中登記的股份須繳付香港印花稅。

建議徵詢專業稅務意見

倘全球發售的有意投資者對認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使有關股份權利的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其專業顧問。本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、本公司或彼等的任何聯屬人士或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員或代理或參與全球發售的任何其他人士或各方概不就任何人士因認購、購買、持有、出售、買賣股份或行使有關股份的任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

匯率換算

本招股章程所載按特定匯率將若干人民幣兌換為港元的換算，僅為方便閣下參考。除另有指示外，本招股章程中人民幣兌港元按1.00港元兌人民幣0.88元的匯率進行換算，反之亦然。

概不表示任何人民幣或港元的金額能夠、可能或已經按上述匯率或任何其他匯率兌換，甚或根本無法兌換。

語言

倘本招股章程英文版本與其中文譯本有任何不一致，概以英文版本為準。為方便閱覽，中國法律法規、政府部門、機構、自然人或其他實體（包括我們部分附屬公司）以中英文載入本招股章程，中英文版本如有任何不一致，概以中文版本為準。

數字約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干表格內所示總數未必會為其前列數額的算術總和。

網站

本招股章程所述任何網站的內容並不構成本招股章程的一部分。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
陳思銘先生	香港 九龍何文田 何文田山道1號 何文田山1號 8樓B室	中國
劉華錫先生	中國廣東省 中山市東區 興文路99號 遠洋城萬象花園 6幢801房	中國
Zheng Catherine Wei Hong女士	中國廣東省 廣州市番禺區 南村鎮 興南大道398號 上善若水雅園 19幢602房	澳大利亞
吳新平先生	中國廣東省 廣州市番禺區 南村鎮 興南大道398號 上善若水雅園 18幢902房	中國
薛雙有先生	中國廣東省 中山市 火炬開發區 凱茵新城03區 雅湖半島 6幢1601房	中國
韋妙嫦女士	中國廣東省 中山市 三鄉雅居樂新城 9期C2-703	中國

董事及參與全球發售的各方

獨立非執行董事

馬清楠先生	香港 淺水灣道119A號 保華大廈H11座	中國
梁翔先生	香港半山區 干德道62G號 帝豪閣C座 43樓1室	中國
胡偉亮先生	香港 新界沙田 銅鑼灣山路 嘉御山3座 7樓E室	加拿大

有關董事及高級管理層成員的進一步資料，請參閱「董事及高級管理層」一節。

董事及參與全球發售的各方

參與全球發售的各方

獨家保薦人

星展亞洲融資有限公司
香港中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

獨家全球協調人

星展亞洲融資有限公司
香港中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

聯席賬簿管理人

星展亞洲融資有限公司
香港中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

農銀國際融資有限公司
香港干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港干諾道中111號
永安中心20樓

聯合證券有限公司
香港皇后大道中183號
中遠大廈25樓2511室

聯席牽頭經辦人

星展亞洲融資有限公司
香港中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

農銀國際證券有限公司
香港中環干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港干諾道中111號
永安中心20樓

聯合證券有限公司
香港皇后大道中183號
中遠大廈25樓2511室

董事及參與全球發售的各方

副牽頭經辦人

銀河—聯昌證券(香港)有限公司
香港中環皇后大道中15號
置地廣場告羅士打大廈25樓

港利資本有限公司
香港中環
干諾道中88號
南豐大廈9樓908-11室

香港包銷商

星展亞洲融資有限公司
香港中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

農銀國際證券有限公司
香港中環干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港干諾道中111號
永安中心20樓

聯合證券有限公司
香港皇后大道中183號
中遠大廈25樓2511室

銀河—聯昌證券(香港)有限公司
香港中環皇后大道中15號
置地廣場告羅士打大廈25樓

港利資本有限公司
香港中環
干諾道中88號
南豐大廈9樓908-11室

國際包銷商

星展亞洲融資有限公司
香港中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

農銀國際證券有限公司
香港中環干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

董事及參與全球發售的各方

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港干諾道中111號
永安中心20樓

聯合證券有限公司
香港皇后大道中183號
中遠大廈25樓2511室

銀河—聯昌證券(香港)有限公司
香港中環皇后大道中15號
置地廣場告羅士打大廈25樓

港利資本有限公司
香港中環
干諾道中88號
南豐大廈9樓908-11室

本公司的法律顧問

香港法律：
姚黎李律師行
香港
夏慤道十八號
海富中心
一座二十二樓
2201室、2201A室及2202室

香港法律：
楊穎欣女士
大律師
香港
金鐘
夏慤道16號
遠東金融中心
10樓1003A室

中國法律：
競天公誠律師事務所
中國
北京
朝陽區建國路77號
華貿中心3號寫字樓34樓
郵編：100025

董事及參與全球發售的各方

開曼群島法律：
康德明律師事務所
Cricket Square
Hutchins Drive, PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨家保薦人及包銷商的法律顧問 香港法律：
的近律師行
香港中環
遮打道18號
歷山大廈5樓

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

核數師兼申報會計師 羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
太子大廈22樓

行業顧問 戴德梁行
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

獨立估值師 戴德梁行
香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

合規顧問 **Advent Corporate Finance Limited**
香港中環
擺花街1號
一號廣場11樓1103-04室

收款銀行 星展銀行(香港)有限公司
香港中環
皇后大道中99號
中環中心11樓

董事及參與全球發售的各方

恒生銀行有限公司
香港
中環德輔道中83號
恒生銀行大廈

中國工商銀行(亞洲)有限公司
香港九龍
觀塘道388號
創紀之城1期
1座16樓

東亞銀行有限公司
香港
中環德輔道中10號

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive, PO Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
香港主要營業地點	香港 銅鑼灣 勿地臣街1號時代廣場 一座30樓3008-10室
中國主要營業地點及總部	中國廣東省 廣州市番禺區 南村鎮 觀景路198號 景業名邦大廈
公司網站	www.jygrandmark.com (此網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	衛靜心女士 (FCIS、FCS) 香港 九龍茶果嶺 麗港東街6號 麗港城 29座25樓D室
授權代表	陳思銘先生 香港 九龍何文田 何文田山道1號 何文田山1號 8樓B室 衛靜心女士 (FCIS、FCS) 香港 九龍茶果嶺 麗港東街6號 麗港城 29座25樓D室
審核委員會	胡偉亮先生 (主席) 馬清楠先生 梁翔先生

公司資料

薪酬委員會

梁翔先生 (主席)
馬清楠先生
胡偉亮先生
劉華錫先生

提名委員會

馬清楠先生 (主席)
梁翔先生
胡偉亮先生
劉華錫先生

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

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

主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司
香港中環
皇后大道中99號
中環中心11樓

東亞銀行有限公司
香港中環
德輔道中10號

中國工商銀行廣東省分行
中國廣東省
廣州市大沙頭路29號
工銀大廈

本節載有若干統計數字、業內數據或其他資料，均源自政府、官方或其他公開資料來源。我們相信該等資料的來源屬有關資料的適當來源，並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料。我們並無理由相信該等資料屬虛假或有誤導成分，或遺漏任何事實導致該等資料屬虛假或有誤導成分。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、任何彼等各自的董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他方並無獨立核實該等資料，對其準確性亦不發表任何聲明。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商或任何彼等各自的董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與全球發售的任何其他方概不就該等資料的完整性、準確性或公平性發表任何聲明。因此，不應過份依賴該等資料。

資料來源

本公司委託戴德梁行編製有關中國經濟、廣東、海南、雲南及湖南省的住宅物業市場，以及本集團營運所在行業的戴德梁行報告。戴德梁行就編製戴德梁行報告合共收取800,000港元的費用。

戴德梁行是一家環球房地產顧問，所提供的服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究與預測以及估值。戴德梁行在70個國家設有400個辦事處。

戴德梁行亦就上市擔任本公司的獨立物業估值師。戴德梁行通過其獨立估值團隊及獨立市場調查團隊提供服務。戴德梁行報告乃主要由戴德梁行指定市場研究團隊基於中國政府、知名研究機構及戴德梁行的專屬資料庫的數據編製。在研究過程中，戴德梁行採訪了當地住宅物業行業的市場代理。

以下載列戴德梁行採用上述資料來源並視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及
- 戴德梁行了解中國房地產指數系統的數據採集方法及所訂閱數據庫的數據來源。

於編製戴德梁行報告時，我們倚賴下列主要假設：

- 中國、廣東、湖南、海南及雲南省各自的宏觀經濟環境預期會穩定增長；
- 中國政治環境維持穩定；及
- 中國、廣東、湖南、海南及雲南省各自的房地產行業預期會穩定增長。

由於本節資料摘錄自戴德梁行報告，而戴德梁行為獨立專業市場調查公司，擁有豐富專業經驗，故我們的董事認為本節所載資料為可靠，並無誤導。我們的董事確認，就彼等經作出合理查詢後所深知及確悉，自戴德梁行報告日期以來，市場資料並無不利變動而可能對本節的資料造成有保留意見、衝突或有所影響。

中國經濟概覽

過去五年，中國的國內生產總值增長保持穩健，名義國內生產總值由2013年的人民幣568,850億元增加至2018年的人民幣900,320億元，複合年增長率約為9.6%。城鎮居民人均可支配收入由2013年的人民幣26,467元增加至2018年的人民幣39,251元，複合年增長率約

行業概覽

為8.2%。中國的固定資產投資總額由2013年的人民幣446,290億元增加至2018年的人民幣645,670億元，複合年增長率約為7.7%。購買力提升導致城鎮居民的消費意願增強。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年			2013年至 2018年複合 年增長率
							(第一季度)	(第二季度)	(第三季度)	
名義國內生產總值(人民幣十億元)	56,885	63,646	67,671	74,413	82,712	90,032	21,343	23,750	24,687	9.6%
實際國內生產總值增長(%)	7.8%	7.3%	6.9%	6.7%	6.9%	6.6%	6.4%	6.2%	6.0%	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	41,805	46,531	49,229	53,817	59,660	64,644	不適用	不適用	不適用	9.1%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	26,467	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	11,633	21,342	31,939	8.2%
固定資產投資(人民幣十億元)	44,629	51,276	56,200	60,647	64,124	64,567	不適用	不適用	不適用	7.7%

資料來源：中國統計年鑒2018、國家統計局及戴德梁行

中國物業市場的主要驅動因素

過去十年，中國的城鎮化率每年上升約1.0%至1.5%，2017年達至58.5%。1.0%的增幅指約1,300萬農村人口遷居城鎮，產生大量住房需求並提升城鎮地區的消費水平。根據中國國務院發佈的《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》，截至2020年城鎮化率預計將達至60%，並將落實小城鎮發展、完善綜合交通網絡及提高公共服務水平等措施，以在日後提高城鎮化水平及質素。

繼國家發展改革委於2018年3月發佈《關於實施2018年推進新型城鎮化建設重點任務的通知》及於2019年4月發佈《2019年新型城鎮化建設重點任務》後，常住人口在一至三百萬之間的城市的「落戶」限制將被取消，而常住人口在三至五百萬之間的城市的「落戶」限制亦將放寬。相信該等低線城市的城鎮化率將會提高。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年		2013年至 2018年複合 年增長率
							(第一季度)	(第三季度)	
人口(百萬人)	1,361	1,368	1,375	1,383	1,390	1,395	不適用	不適用	0.5%
城鎮人口(百萬人)	731	749	770	793	813	831	不適用	不適用	2.7%
城鎮化率(%)	53.8%	54.8%	56.0%	57.3%	58.5%	不適用	不適用	不適用	

資料來源：中國統計年鑒2017、國家統計局及戴德梁行

中國物業市場概覽

政府旨在採用不同政策工具穩定房價以遏制炒房行為。在部署的其他措施當中，所採取的一項嚴厲政策為於2018年4月對海南全省施行購房限制（「全域限購」），規定有意於若干地區（包括海口、三亞及瓊海）購買住宅單位的非海南居民家庭需提供至少一名申請家庭成員在海南累計60個月或以上個人所得稅或社會保險繳納證明。此外，備案後6個月內不得調高備案價格。調整備案價格的須再次重新備案。儘管2018年中國房地產市場繼續實施政策管控，但全國住宅物業的交易量錄得增長。有關上述詳情已於招股章程監管概覽中討論。

受益於中國經濟、國內投資及消費增長，中國房地產市場一直高速增長。房地產開發項目的總投資由2013年的人民幣86,010億元增加至2018年的人民幣120,260億元，複合年增長率約為6.9%。住宅物業投資由2013年的約人民幣58,950億元增加至2018年的人民幣85,190億元，複合年增長率約為7.6%。商業物業投資由2013年的約人民幣11,940億元增加至2018年的人民幣14,180億元，複合年增長率約為3.5%。中國的主要房地產指標載列如下：

行業概覽

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至			2018年複合 年增長率
							2019年 (第一季度)	2019年 (第二季度)	2019年 (第三季度)	
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	2,380	3,781	3,640	6.9%
住宅										
房地產住宅投資(人民幣十億元)	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515	8,519	1,726	2,791	2,698	7.6%
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	1,157	1,052	1,124	1,375	1,448	1,479	260	402	385	5.0%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	5,850	5,933	6,473	7,203	7,614	8,544	8,954	9,478	9,390	7.9%
商業										
房地產商業投資(人民幣十億元)	1,194	1,435	1,461	1,584	1,564	1,418	247	371	361	3.5%
商業物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	85	91	93	108	128	120	19	27	24	7.2%
商業物業的平均售價(每平方米人民幣元)	9,777	9,817	9,566	9,786	10,323	11,151	11,431	11,284	10,531	2.7%

資料來源：中國統計年鑒2018、國家統計局及戴德梁行

原材料的過往價格走勢

本集團的物業開發項目所用主要建材包括水泥及鋼鐵，其受市場波動及不穩因素影響。勞動力成本多年來維持相對穩定而水泥及鋼鐵價格則波動性較大。由於物業銷售價格取決於市場，開發商可能無法及時將任何材料成本的增加轉嫁予客戶。有關波動可通過大宗採購原材料管理。

於2013年至2018年，中國建材、勞動力、水泥及鋼鐵的價格指數載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至	
							2019年 (第一季度)	2018年複合 年增長率
建材價格指數	101.0	101.8	98.9	99.1	105.1	111	不適用	1.9%
勞動力價格指數	108.1	106.1	104.6	103.5	103.9	104.8	不適用	(0.6)%
水泥價格指數	98.6	100.7	96.7	96.7	106.8	111.1	不適用	2.4%
鋼鐵價格指數 (上一年度=100)	94.1	94.9	88.1	96.3	120.7	108.4	不適用	2.9%

資料來源：國家統計局

廣東省選定地區經濟及物業市場概覽

廣東省位於中國南部，總土地面積為179,700平方公里。由2013年至2018年，廣東省的地區生產總值以年均增長率9.3%增長，於2018年達到人民幣97,280億元，增長勢頭良好。近年來，廣東省住宅物業市場穩步增長。就住宅物業的需求而言，一手商品住宅物業2018年的銷售總建築面積約為120.8百萬平方米，相當於2013年至2018年以6.5%的複合年增長率增長。珠江三角洲地區佔廣東省商品住宅物業銷售總建築面積逾70%。

廣州

廣州是廣東省的省會城市，總土地面積約為7,434平方公里。截至2018年，總人口約為1,490萬人。廣州的地區生產總值由2013年的約人民幣15,500億元增加至2018年的人民幣22,860億元，複合年增長率約為8.1%。城鎮化率由2013年的約85.3%上升至2018年的86.4%。近年來，廣州住宅物業市場穩步增長。就住宅物業的需求而言，2018年一手商品住宅物業的銷售總建築面積約為11.4百萬平方米，相當於2013年至2018年以(4.0)%的複合年增長率下降。商品住宅物業的平均售價由2013年至2018年穩步攀升，複合年增長率為9.1%。

行業概覽

廣州從化區

從化曾是一座縣級市，直至2014年成為廣州的一個區。其位於廣州東北部，總土地面積為1,974.5平方公里。截至2018年，總人口約為64萬人。從化的地區生產總值由2013年的約人民幣285億元增加至2018年的人民幣417億元，複合年增長率約為7.9%。城鎮化率由2013年的約44.3%上升至2017年的45.0%。經濟指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至	
							2019年 (第一季度)	2018年複合 年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	28.5	32.4	34.9	38.0	40.0	41.7	不適用	7.9%
地區生產總值增長(%)	15.7	13.7	7.8	7.5	5.3	4.1	不適用	不適用
地區人口(百萬人)	0.61	0.62	0.63	0.64	0.64	0.64	不適用	1.3%
城鎮化率(%)	44.3	44.5	44.8	44.8	45.0	45.0	不適用	不適用

資料來源：廣州統計年鑒及戴德梁行

近年來從化的住宅物業市場顯著增長。就住宅物業的需求而言，2017年一手商品住宅物業的銷售總建築面積約為1.7百萬平方米，相當於2013年至2017年以9.4%的複合年增長率增長。商品住宅物業的總銷售額於2013年至2017年以17.6%的複合年增長率增長。從化主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至	
							2019年 (第一季度)	2017年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	1.2	1.4	1.7	1.8	1.7	不適用	不適用	9.4%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	6,866	6,584	6,522	7,299	9,140	不適用	不適用	7.4%

資料來源：廣州統計年鑒及戴德梁行

廣州南沙區

南沙位於廣州南部，總面積為783.86平方公里。截至2017年，總人口約為73萬人。南沙的地區生產總值由2013年的約人民幣909億元增加至2018年的人民幣1,458億元，複合年增長率約為9.9%。城鎮化率由2013年的約72.1%略微上升至2017年的72.5%。經濟指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至		
							2019年 (第一季度)	2019年 (第二季度)	2018年複合 年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	90.9	102.6	113.9	127.9	137.9	145.8	33.5	41.8	9.9%
地區生產總值增長(%)	12.4	12.9	11.1	12.3	7.8	5.8	11.9	7.5	不適用
地區人口(百萬人) ^(附註)	0.63	0.64	0.66	0.69	0.73	0.75	不適用	不適用	3.6%
城鎮化率(%)	72.1	72.2	72.3	72.5	72.5	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：2013年至2017年的複合年增長率

資料來源：廣州統計年鑒及戴德梁行

近年來，南沙住宅物業市場穩步增長。根據廣州統計年鑒，就住宅物業的需求而言，南沙區已售一手商品住宅物業的銷售總建築面積約為1.7百萬平方米，相當於2013年至2017年以7.5%的複合年增長率增長。此外，商品住宅物業的平均售價由2013年至2017年穩步攀升，複合年增長率為11.4%。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至	
							2019年 (第一季度)	2017年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	1.3	1.3	1.6	1.9	1.7	不適用	不適用	7.5%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	9,817	11,895	11,282	11,560	15,142	不適用	不適用	11.4%

資料來源：廣州統計年鑒及戴德梁行

行業概覽

清遠

清遠是廣東省的一個地級市，總土地面積為19,000平方公里。截至2017年，總人口約為386萬人。清遠的地區生產總值由2013年的約人民幣1,104億元增加至2018年的人民幣1,560億元，複合年增長率約為7.2%。城鎮化率由2013年的約48.0%上升至2018年的52%。經濟指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年		2013年至
							(第一季度)	(第二季度)	2018年複合 年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	110.4	119.8	127.8	138.8	150.1	156.0	31.7	41.6	7.2%
地區生產總值增長(%)	6.9	8.5	6.7	8.6	8.1	3.9	6.3	1.9%	不適用
地區人口(百萬人)	3.79	3.82	3.83	3.85	3.86	3.87	不適用	不適用	0.4%
城鎮化率(%)	48.0	48.3	49.1	50.0	50.7	52.0	不適用	不適用	不適用

資料來源：清遠市統計年鑒、清遠市統計公報及戴德梁行

近年來，清遠市住宅物業市場顯著增長。就住宅物業的需求而言，一手商品住宅物業2018年的銷售總建築面積約為5.7百萬平方米，相當於2013年至2018年以3.4%的複合年增長率增長。商品住宅物業的平均售價於2013年至2018年以10.9%的複合年增長率增長。清遠市主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年		2013年至
							(第一季度)	(第二季度)	2018年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	4.83	3.95	5.11	7.34	8.09	5.70	1.33	1.98	3.4%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	4,970	4,833	4,718	4,782	6,399	8,331	9,160	9,445	10.9%

資料來源：清遠市統計年鑒、清遠市統計公報及戴德梁行

清遠市英德縣

英德是清遠市一個發展中縣級市，總土地面積為5,671平方公里。截至2017年，總人口為111萬人。根據英德縣政府於2018年1月12日發佈的新聞稿，英德縣經濟發展良好，2018年地區生產總值達人民幣294億元，較上一年度增長6.5%。2018年的固定資產投資為人民幣123億元。平均城鎮居民可支配收入為人民幣20,259元，較上年度增加8.3%。未來兩年將有28個新物業開發項目，新增供應建築面積約2.5百萬平方米。

肇慶

肇慶是廣東省一個地級市，總土地面積為15,000平方公里。截至2017年底，總人口為412萬人，其中城鎮人口193萬人。肇慶的地區生產總值由2013年的約人民幣1,685億元增加至2018年的約人民幣2,202億元，複合年增長率約為5.5%。城鎮化率由2013年的約43.8%略微上升至2018年的47.8%。經濟指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年		2013年至
							(第一季度)	(第二季度)	2018年複合 年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	168.5	185.8	198.4	210.1	211.0	220.2	43	55	5.5%
地區生產總值增長	14.0%	10.2%	6.8%	5.9%	0.4%	4.4%	7%	7%	不適用
地區人口(百萬人)	4.02	4.04	4.06	4.08	4.12	4.15	不適用	不適用	0.6%
城鎮化率(%)	43.8	44.0	45.2	46.1	46.8	47.8	不適用	不適用	不適用

資料來源：肇慶統計年鑒、肇慶統計公報及戴德梁行

行業概覽

肇慶住宅物業市場於2017年井噴式增長前維持穩定。歷經四年穩定增長後，已售商品住宅物業的銷售總建築面積飆升至2017年的5.4百萬平方米。於2018年，商品住宅物業的平均售價亦相應上漲至約每平方米人民幣7,015元，2013年至2018年的複合年增長率為8.6%。肇慶的主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年			2013年至 2018年複合 年增長率
							(第一季度)	(第二季度)	(第三季度)	
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	4.2	4.1	4.2	4.4	5.4	5.95	1.04	1.73	1.50	7.2%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	4,654	4,590	4,549	4,621	5,954	7,015	6,960	7,376	7,132	8.6%

資料來源：肇慶統計年鑒、肇慶統計公報及戴德梁行

中山

中山土地面積為1,800平方公里，近年來經濟增長勢頭良好。由2013年至2018年，中山的地區生產總值年均增長6.5%。同期的城鎮化率由約88.0%上升至約88.4%。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年		2013年至 2018年複合 年增長率
							(第一季度)	(第二季度)	
地區生產總值(人民幣十億元)	265	282	305	325	343	363	74.2	117.2	6.5%
地區生產總值增長(%)	8.6%	6.5%	8.1%	6.4%	5.6%	5.9%	2.6%	-0.1%	不適用
地區人口(百萬人)	3.17	3.19	3.21	3.23	3.26	3.31	不適用	不適用	0.8%
城鎮化率(%)	88.0%	88.1%	88.1%	88.2%	88.3%	88.4%	不適用	不適用	不適用

資料來源：中山統計年鑒、中山統計公報及戴德梁行

自深中通道於2015年獲批以來，中山的住宅物業價格錄得大幅增長。根據中山統計年鑒及中山統計公報，於中山的房地產投資由2013年的約人民幣399億元上升至2018年的約人民幣697億元。商品住宅物業的平均售價由2015年的每平方米人民幣5,766元上升至2017年的每平方米人民幣10,852元，兩個年度期間的年均增長率為37%。由於房屋限購措施，對新建商品住宅物業的需求由剛需主導。

中山的主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年			2013年至 2017年複合 年增長率
							(第一季度)	(第二季度)	(第三季度)	
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	7.0	6.7	9.2	10.2	6.5	不適用	不適用	1.7	2.0	(1.8)%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	5,799	5,865	5,766	7,263	10,852	不適用	不適用	12,951	12,962	17.0%

資料來源：中山統計年鑒、中山統計公報及戴德梁行

海南省選定地區經濟及物業市場概覽

海南省

海南是中國最南端的省份，總土地面積為35,400平方公里，海域面積約為200萬平方公里。2018年，海南人口為934萬人，其中58%為城鎮居民。地區生產總值由2013年的約人民幣3,180億元增加至2018年的人民幣4,830億元，複合年增長率約為8.7%。城鎮化率由2013年的約52.7%上升至2018年的約59.1%。近年來，海南省物業市場穩步增長。2013年至2015年的銷售建築面積保持穩定，2016年則激增。過去五年的平均售價大幅上漲。東部地區(包括海

行業概覽

口、三亞及陵水)的物業銷售佔銷售總建築面積逾50%及佔住宅物業銷售逾75%，整體高於中西部地區。東部地區的需求由剛需和投資需求組成，而中西部地區縣市的需求主要受剛需支配。

陵水

陵水是海南的熱門旅遊勝地。近年來，陵水住宅物業市場升勢顯著，直至2018年4月推出住宅物業限購升勢放緩。2017年銷售的商品房總建築面積約為2.1百萬平方米，但於2018年下跌58%，僅銷售0.9百萬平方米。商品住宅物業的平均售價於2014年至2018年上漲，複合年增長率為9.37%。價格躍升主要由於2017年按年增幅達22%及2018年按年增幅達34%，主要均由別墅和高級公寓的銷售所帶動。陵水主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年 (第一季度)	2014年至 2019年 2018年複合 年增長率	
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	0.8	0.7	1.0	1.7	2.1	0.9	不適用	6.39%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	18,340	18,725	17,153	16,402	20,013	26,791	不適用	9.37%

資料來源：陵水政府報告及戴德梁行

於2011年11月，海南國際旅遊島先行試驗區在陵水黎安成立。該地區被規劃成將全島發展成為國際旅遊島的先行試驗區。其將成為中國主要的文化產業聚集地之一及世界級的旅遊勝地。與三亞市、陵水、樂東及保亭共同構成「大三亞旅遊經濟圈」。作為一個新開發地區，陵水較三亞規劃更合理，具備更宜居的環境吸引高端購房者。

臨高

臨高連接西環高鐵，位於「海口半小時經濟圈」。臨高的住宅物業市場起步較晚，底子相對較薄，但過去三年的價格和交易量奮起直追。就住宅物業的需求而言，一手商品住宅物業2018年的銷售總建築面積約為0.36百萬平方米。商品住宅物業的平均售價由2014年的每平方米人民幣7,499元上漲至2018年的每平方米人民幣8,398元，複合年增長率為2.9%。2017年，交易量及物業價格均開始騰飛，分別錄得100%及19.6%的增長。然而，受限購影響，2018年交易量遭遇急跌，而價格延續升勢，於2018年再次攀升27%。臨高主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年 (第一季度)	2014年至 2019年 2018年複合 年增長率	
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	不適用	0.37	0.34	0.42	0.80	0.36	不適用	-0.8%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	不適用	7,499	5,374	5,521	6,602	8,398	不適用	2.9%

資料來源：臨高政府報告及戴德梁行

旅遊業的發展導致該地區房地產結構的轉型升級。舊城區以南劃分出一塊區域，以開發康樂和旅遊業為主題的宜居新城。開發商選中所提供地皮後於2017年開始銷售土地。

雲南省選定地區經濟及物業市場概覽

土地市場

於各省出售的土地面積

於2013年至2018年在各省出售的土地面積列示如下：

省份	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
	(百萬平方米)					
廣東	22.5	19.6	14.8	17.5	18.4	19.7
海南	3.1	2.9	2.5	1.8	1.3	1.2
雲南	19.7	12.2	8.3	5.2	8.2	5.7
湖南	13.3	11.1	8.6	8.1	10.3	14.3

資料來源：國家統計局

於廣東省出售的土地面積減少至14.8百萬平方米，為解決廣東省與日俱增的土地需求，出售土地面積於2018年回升至19.7百萬平方米。湖南省於2016年亦出現短期低谷，並於2018年回升至14.3百萬平方米。海南省出售的土地面積自2013年延續下滑趨勢，於2018年跌至1.2百萬平方米。雲南省出售的土地面積相比其他省份更為搖擺不定，在過去四年於5.2百萬平方米至8.3百萬平方米之間變動。

雲南省

雲南省位於中國西南部，總土地面積為約39萬平方公里，而截至2018年的總人口約為4,829萬人。雲南的地區生產總值由2013年的約人民幣11,832億元增加至2018年的人民幣17,881億元，複合年增長率約為8.6%。近年來，雲南省住宅物業市場穩步增長。就住宅物業的需求而言，雲南省一手商品住宅物業2017年的銷售總建築面積約為29.3百萬平方米，相當於2013年至2017年以5.1%的複合年增長率增長。商品住宅物業的平均售價由2013年至2016年穩步攀升，複合年增長率為4.8%。

保山

過去五年，保山房地產市場（包括工業及商業開發）經歷了蕭條及反彈。曾有一段時期，該市的高庫存導致開發商停止建設新項目，從而嚴重影響了該市的經濟發展。保山主要住宅物業指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至 2019年 複合 （第一季度）	2017年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	0.7	0.7	0.9	1.3	1.8	不適用	不適用	26.6%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	4,703	4,904	4,046	4,700	5,005	不適用	不適用	1.6%

資料來源：保山統計局及戴德梁行

保山騰衝縣

騰衝是保山市的一個縣級市，坐落於雲南省西南部，總土地面積為5,845平方公里。2017年總人口約為68萬。2017年經濟穩定增長，地區生產總值達到人民幣177億元，同比增長約10.5%。旅遊業發展迅速。騰衝提供的住宅物業主要包括低層住宅及公寓。2017年不受任何購買限制，商品物業銷售總額達到人民幣30.5百萬元，比上年增長33.3%。在建新項目的數量亦有所增加，於竣工後可提

行業概覽

供總建築面積約3.2百萬平方米，比上年增加約28.9%。公寓主要針對當地需求，而低層住宅則針對有度假需求及持投資目的之二次購房者。近年來，國家開發商已進入該市場，專注開發度假型房屋以供出售。

湖南省株州經濟及物業市場概覽

株州位於湖南省長沙東南部60公里，總土地面積為11,262平方公里。截至2017年，總人口約為402萬人。株州的地區生產總值由2013年的約人民幣1,949億元增加至2018年的人民幣2,632億元，複合年增長率約為6.2%。城鎮化率由2013年的約60.1%上升至2018年的67.2%。經濟指標載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至		
							2019年 (第一季度)	2019年 (第二季度)	2018年複合 年增長率
地區生產總值(人民幣十億元)	194.9	216.1	233.5	251.3	258.0	263.2	67.7	59.6	6.2%
地區生產總值增長(%)	10.5	10.5	9.5	7.9	8.0	7.8	7.8	7.7	不適用
地區人口(百萬人)	3.94	3.96	4.00	4.02	4.02	4.02	不適用	不適用	0.4%
城鎮化率(%)	60.1	61.0	62.1	64.1	65.7	67.2	不適用	不適用	不適用

資料來源：株州統計年鑒、株州統計公報及戴德梁行

近年來，株州住宅物業市場穩步增長。就住宅物業的需求而言，一手商品住宅物業2018年的銷售總建築面積約為7.3百萬平方米，相當於2013年至2018年以7.1%的複合年增長率增長。商品住宅物業的平均售價由2013年至2018年有所上漲，複合年增長率為5.6%。株州的主要住宅物業指標如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至			
							2019年 (第一季度)	2019年 (第二季度)	2019年 (第三季度)	2018年複合 年增長率
商品住宅物業的銷售總建築面積(百萬平方米)	5.2	4.7	5.6	6.4	6.5	7.3	1.1	1.66	1.4	7.1%
商品住宅物業的平均售價(每平方米人民幣元)	4,509	4,761	4,730	4,728	5,268	5,922	5,723	6,292	5,691	5.6%

資料來源：株州統計年鑒、株州統計公報及戴德梁行

廣州(包括番禺及從化)的酒店市場

2012年至2018年，廣州的旅遊及酒店市場穩定增長，旅遊收入及留宿遊客的複合年增長率分別為13.1%及5.2%。客房供應由2012年的65,267間增至2017年的92,568間，複合年增長率為7.2%。入住率於2012年至2017年期間由約64%增加至67.6%，與市場的穩步增長相符。

旅遊在番禺的發展過程中佔有舉足輕重的地位。備受歡迎的長隆旅遊度假區為2007年獲中國國家旅遊局列入首批「5A」級景區的度假區之一。根據廣州市旅遊局，番禺2018年的遊客總數達45百萬人次，較去年增加11.5%，而2018年的旅遊總收益錄得人民幣512.5億元，較去年增長11.9%。在188家星級酒店中，有15家位於番禺。三星級至五星級酒店的標準雙人房平均房價介乎人民幣200元至人民幣850元之間。

從化共有14家星級酒店，其中三家酒店為四星級，而11家酒店為三星級。四星級酒店的房價介乎人民幣450元至人民幣1,000元之間，而三星級酒店的房價則介乎人民幣150元至人民幣650元之間。從化的酒店市場(尤其是度假酒店市場)乃由珠江三角洲地區內短程旅行遊客的增長需求所驅動。

廣州(包括番禺)的零售市場概覽

番禺的商業物業市場活動一向集中於主要由一般商品零售商，如百貨店、大賣場及專賣店，進駐的兩大零售中樞。番禺的零售街通常是住宅開發項目附帶的配套設施，提供餐飲、服裝店、藥店、幼兒教育及超市等日常便利店。地面樓層店舖的平均月租介乎每平方米人民幣210元至每平方米人民幣270元之間。

中山的零售市場概覽

2013年至2018年期間消費品總零售額及年度薪酬水平的增長趨勢表明，中山消費者支出持續增長。2018年消費品總零售額達人民幣1,490.8億元，2013年至2018年的複合年增長率為10.9%。2017年的平均年度薪酬水平達人民幣67,728元，2013年至2017年的複合年增長率為8.7%。中山消費品總零售額增長速度高於地區生產總值及過去五年平均年度薪酬水平，表明零售市場正在穩健增長。

旅遊地產市場

根據《國務院關於印發「十三五」旅遊業發展規劃的通知》(國發〔2016〕70號)，於2020年，旅遊市場的總規模將達人民幣67億元。旅遊業的投資總額將為人民幣2萬億元，而旅遊業總收益將達人民幣7萬億元。同時，城鎮化將有助完善城鎮旅遊基礎設施以及公共服務設施，支持大型旅遊綜合項目、主題功能區以及中央休閒區的興建。雲南及海南省以及珠江三角洲已納入跨區域旅遊城市群以及跨區域特色旅遊功能區。

根據2016年－2017年中國旅遊地產發展報告，旅遊地產的總建築面積由2013年的455百萬平方米增至2016年的3,107百萬平方米，複合年增長率為89.7%。2016年，公寓佔59.4%的市場份額，而餘下則為低層住宅產品。騰衝及從化具特別景點(如溫泉)的景區將最能受惠於旅遊地產的增長。海南省享有豐厚的天然資源，能夠支持其旅遊業發展並成為中國旅遊地產熱點。

住宅市場剛性需求

基本住宅物業需求通常是指在經濟穩健發展，居民收入不斷提高的城市以經濟實惠的價格首次購房。剛性需求對英德區、株洲以及南沙區的住宅房地產市場的發展舉足輕重，本集團正在該等城市建設以把握需求，並將因此受益。

2012年通車的武廣高速鐵路途經英德，連接廣州和武漢，其中從廣州到英德的行程時間減至36分鐘。英德已成為「大廣州半小時生活圈」內的城市。鑒於出行時間縮短、較低的物業價格及生活成本以及優美的自然風景，我們相信，越來越多人願意於周末前往英德作短途旅行並考慮於英德置業，通過搬遷至英德作為其主要居住地，或作為假期的第二住所。預期住宅物業的需求將有所增加。

近年來，株洲已從傳統重工業城市轉變為推動創新及技術的城市。重工業工廠已從株洲遷至周邊地區。同時，大力引進大規模高科技產業，吸引人才及人口流入，從而增加對住房的需求。此外，株洲棚戶區的改造及長沙向南的發展趨勢將為市場產生大量買家。作為長沙的衛星城市且平均住宅價格較低，並無價格或購買限制，株洲正吸引著長沙的購買力。

作為廣州唯一的自由貿易區，南沙區近年來享有眾多機遇。隨著廣深港高速鐵路的運營，南沙已接入大灣區核心區域的半小時交通區。本集團在南沙自由貿易區擁有一個住宅

行業概覽

物業項目，該項目臨近廣州地鐵4號線南橫站。該區域培育先進製造業等高端產業，對於住宅物業有強勁剛性需求的年輕人才更具吸引力。

競爭格局

於業績記錄期，本集團於廣東、海南、雲南及湖南經營業務。多年來，本集團積累了深厚的地方知識、建立了良好的關係，並贏得了市場的盛譽。這些已成為本集團相較市場同行的競爭優勢。

本集團承接的項目通常位於重點城市的郊區或衛星城鎮，與核心城市具有良好的連通性。近年來交通網絡的改善加速了各城市的城鎮化發展進程，並吸引了更多住宅及商業行業的投資，以滿足不斷增長的需求。隨著時間的推移，本集團的項目將受益於連通性的提高所帶來的潛在大量資本收益。

本集團在英德及肇慶擁有大量土地儲備，兩者均通過高鐵與廣州商業中心相連，行程時間為15至20分鐘。位於英德的規劃中的機場被指定為一級區域樞紐，計劃將於2020年12月竣工，以服務廣東東北地區。

長沙與株洲之間的輕軌將兩個城市之間的行程時間減至不足30分鐘，而高鐵則將其進一步減至10分鐘。此將吸引更多人口從長沙遷至本集團承接開發項目的株洲。連通性的提高刺激了株洲各方面的住房需求，包括剛性需求、住房改善及度假屋。株洲政府正在建設快速公交系統，將本集團擁有土地的新開發區與現有商業中心連接。快速公交系統計劃將於2019年投入商業營運。

本集團採取多元化戰略收購土地，即通過土地拍賣、與其他開發商合作及根據「城市更新改造政策」進行城市改建。土地拍賣在競爭性招標中通常產生相對較高的成本，但由於土地通常為「淨地」出讓，方便即時開發，因此開發週期更加可控。與其他開發商合作可更好地利用合作開發商之間的資源及專業知識。工業項目的改建成本相對較低，但開發週期較長。通過有效的土地收購戰略，本集團能夠保持多元化的投資組合，在成本及開發週期之間取得平衡。

從化及南沙整體住宅物業市場的競爭格局

按2018年從化開發商各自銷售額計算的排名：

排名	物業開發商名稱	銷售額 (人民幣百萬元)	銷售面積 (平方米)	於2018年
				佔從化市場 總銷售額百分比 (%)
1	廣東珠光集團有限公司	1,838	134,317	28.9%
2	廣東珠江投資股份有限公司	1,330	98,161	20.9%
3	本集團	569	38,132	8.9%
4	保利房地產(集團)股份有限公司	565	56,249	8.9%
5	碧桂園控股有限公司	423	34,295	6.6%

資料來源：中國房地產指數系統、廣州市統計局

2018年，前五大開發商佔從化總銷售額的74.2%。從化的物業市場已為當地開發商提供環境主導市場，並因較低的土地成本開發出較廣州更實惠的住房。

2018年，南沙前七大開發商佔總銷售額的81%。南沙的物業市場較廣州小，且已為當地開發商提供主導市場的環境，並因較低的土地成本開發出較廣州更實惠的住房。

三亞及陵水整體住宅物業市場的競爭格局

數年來，由於三亞已蛻變為物業熱點及旅遊勝地，全國知名開發商紛紛進軍三亞，同時當地的市場參與者於強勁的市場發展勢頭下繼續蓬勃發展。以2017年銷售額計，三亞的前十大開發商僅佔市場份額的16.1%。在市場較為分散的情況下，三亞提供了一個適合當地開發商發展並與新入局的全國性開發商競爭的環境，而並無開發商主導市場。

陵水住宅銷售總額於2017年約為人民幣429億元，約佔三亞市場規模的44.8%。本集團於陵水的銷售額於2017年為人民幣14.5億元，相當於3.4%的市場份額。陵水市場與三亞類似，均較為分散，且並無單一開發商主導市場。當地開發商以本土優勢加持，藉助其廣為人知的品牌已獲得相對較高的市場份額。

一般而言，價格仍為大三亞住宅物業市場的最重要考量因素。對有剛性需求的個人而言尤為如此。買家在決策過程中高度重視的其他因素包括物業質素及打造的環境。

入市門檻

中國的物業市場共有三大入市門檻：難以收購優質土地、品牌聲譽及資訊不對稱。首先，黃金地段可供收購的土地有限，尤其是市中心，大多數土地已由現有開發商收購。新開發商難以在市場上競爭。第二，對消費者而言，現有開發商已建立悠久的聲譽，新開發商的品牌須獲當地市場認可／接納。第三，新開發商需要一段時間後方能深入了解當地市場。

前景

2018年受與美國開啟貿易戰影響出口下滑，中國國內生產總值增長因而放緩，在此之前，中國的國內生產總值於2013年至2017年期間穩定增長。隨著美國威脅向所有中國貨品徵收關稅及制裁中國高科技公司，貿易戰於2019年5月加劇。預計中國經濟增長在2019年將繼續放緩，惟現時估算貿易戰對物業市場的影響乃言之尚早。倘貿易戰繼續嚴重影響中國經濟，消費者的購買力將受侵蝕，物業市場最終將受影響。然而，首次購房者及改善住房者的剛性需求將一如既往受到支持，因為中國政府的目標是在任何經濟時期均維持可持續而健康發展的物業市場。

儘管物業市場於2018年繼續受房價調控政策影響，惟交易量仍錄得增幅。只要經濟維持平穩及政策無重大變動，相信於2018年在歷經高銷量後交易量或會有小幅下滑，惟平均成交價將保持穩定。

旅遊地產業在過去數年急速增長。騰衝及從化享有溫泉及健康的環境，故一直增長迅猛，並將繼續蓬勃發展。同時，自中央政府於2018年4月將整個海南指定為自由貿易港後，中國政府調控物業發展及銷售，藉以杜絕投機炒賣的情況，而海南作為熱帶海濱度假勝地的定位一直穩固，故旅遊房地產的發展將繼續欣欣向榮。

大灣區在未來數年將繼續會是華南地區增長動力，並將刺激區內所有城市（包括清遠及肇慶）對住宅物業的剛性需求。港珠澳大橋已通車，深中通道則在興建，均將縮短珠三角地區東西兩邊的車程，從而提高區內遊客及商品的流量。

隨著基建設施在改良，珠三角地區西部城市的物業價格正在追趕並向與東部城市的物業價格看齊。南沙及中山將會受惠，並能捕捉此物業需求。珠三角地區東西部城市之間的房價差距將繼續收窄。

行業概覽

廣州地鐵14號線於2018年年底開通運營，將從化納入大廣州半小時生活圈。在高鐵連接下，英德亦納入大廣州半小時生活圈。兩個城市的物業市場早已受惠於具吸引力的旅遊資源，並將因改善了的交通連接而坐享更多好處。

為使更多土地符合城市更新改造政策的重建資格及為了加快審批過程，中國政府於2018年放寬標準，且審批土地及樓宇符合城市更新改造資格的程序不再統一處理，而是從省級政府下放至市級政府負責。具備地方人脈及取得城市更新改造用地相關專業知識的開發商將最為受惠。

陵水屬於「大三亞旅遊經濟圈」的一部分，具備得天獨厚的優良旅遊資源，品質優良且定價較三亞可比物業低的住宅物業存在持續需求。臨高主要專注於住宅及旅遊度假區，其經濟將因實施「一帶一路」戰略以及成立國際自由貿易區而沿著海口發展。臨高將繼續提供開發密度較低且較海口更優質實惠的物業產品。

騰衝規劃發展為國際示範旅遊區，透過將溫泉與其他行業的結合，如休閒度假、運動娛樂、健康及農業等，藉此充分利用其天然資源的優勢。騰衝的開發計劃預期將刺激度假住宅的需求，因而整體提升騰衝物業市場。

長株潭一體化將促進該地區的經濟合作。主要行業的發展，如鐵路設備及全部車輛、飛機機械製造、新能源汽車等對株洲的長期經濟發展而言舉足輕重。該等行業的發展將帶來新的固定資產投資，創造新的就業機會，同時維持株洲的經濟發展。同時，於2016年推出的長江經濟帶戰略將株洲的發展地位突出，將刺激當地消費及對住房的剛性需求。由於株洲市場比起長沙，在購房及房價調控上的限制較少，在經濟發展時將吸引更多購房者。

肇慶是大灣區十一個城市之一，為日後發展帶來巨大機會。肇慶仍享有充裕的土地資源以供日後發展。肇慶亦享有天然環境的優勢，有利其發展旅遊業。肇慶坐擁此等優勢之餘，發展水平相對較低，相信肇慶的發展將逐步趕上大灣區內其他城市。

中國法律及法規

本節載列影響我們的業務及我們營運所在的行業的最重要中國法律及法規概要。

設立房地產企業的法規

房地產開發企業的設立

根據全國人民代表大會常務委員會（「全國人大常委會」）頒佈、於1995年1月1日生效並於2007年8月30日及2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產管理法」），房地產開發企業定義為是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈及實施並於2011年1月8日、2018年3月19日及2019年3月24日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），從事房地產開發的企業須符合下列規定：(i)有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及(ii)有4名以上持有資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，2名以上持有資格證書的專職會計人員。開發條例亦規定，省、自治區、直轄市人民政府可以根據本地方的實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出更嚴格的規定。

根據開發條例，房地產開發項目應當建立資本金制度，資本金佔項目總投資的比例不得低於20%。根據國務院於2009年5月25日頒佈並實施的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例已由35%降低至20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例已降低至30%。此外，根據國務院於2015年9月9日頒佈並實施的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例維持20%不變，其他房地產項目的最低資本金比例由30%降低至25%。

外商投資房地產企業

2006年7月11日，中華人民共和國建設部、中華人民共和國商務部（「商務部」）、國家發展和改革委員會（「國家發改委」）、中國人民銀行（「中國人民銀行」）、國家工商總局（「工商總局」）及國家外匯管理局（「國家外匯管理局」）聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「171號意見」），該意見規定：(i)境外機構和個人在境內投資購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資房地產企業（「外資房地產企業」）；經有關部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務；(ii)外資房地產企業投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元）的，註冊資本金不得低於投資總額的50%，而外資房地產企業投資總額少於1,000萬美元的，註冊

資本金應遵循當前規則；(iii)新設立外資房地產企業只能頒發一年期批准證書及營業執照，支付土地出讓金並向有關政府部門呈交土地用權證後方能換發正式的批准證書及營業執照；及(iv)外資房地產企業的股權轉讓或項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門進行審批，投資者應向商務主管部門呈交函件，確認其將遵守土地使用權出讓合約、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證。此外，投資者應向稅務機關呈交土地使用證，投資者變更登記證明及稅機關確認有關轉讓的稅項已悉數支付的憑證。

為對接備案要求，商務部於2008年6月16日頒佈並於2008年7月1日起實施了《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，委託商務部省級分支機構對備案材料進行核對。

2015年8月19日，住房與城鄉建設部（「**住房城鄉建設部**」）、國家發改委、中國人民銀行、工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》，對171號意見的相關政策進行了修訂。根據該通知，(i)外資房地產企業註冊資本與投資總額比例，按照《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》執行及(ii)取消外資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求。

2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《商務部、外匯管理局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》。根據該通知，由地方各級商務主管部門根據外商投資法律法規和有關規定批准外資房地產企業的設立和變更，同時取消商務部網站備案公示程序。

2016年9月3日，全國人大常委會作出決議修改了外商投資企業相關法律，該決議自2016年10月1日起生效。於該決議生效後，除涉及國家規定實施准入特別管理措施的以外，外商投資企業的設立及相應的變更只需履行備案程序，不再需要商務主管部門的批准。2016年9月30日，工商總局發佈了一項關於做好外商投資企業實行備案管理後有關登記註冊工作的通知。2016年10月8日，國家發改委和商務部聯合發佈一項公告，外商投資准入特別管理措施範圍按《外商投資產業指導目錄》中限制類和禁止類，以及鼓勵類中有股

權要求、高管要求的有關規定執行。同日，國家發改委和商務部頒佈了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》，並於2017年7月30日修改了該項辦法。

根據商務部及國家發改委於2015年3月10日頒佈並於2015年4月10日生效的《外商投資產業指導目錄》(「**指導目錄**」)，高爾夫球場和別墅的建設屬於外商投資禁止類，大型主題公園的建設、經營屬於外商投資限制類，其他類型的房地產投資屬於外商投資許可類。2017年6月28日，商務部及國家發改委聯合頒佈了最新修訂於2017年7月28日生效的指導目錄，內外資一致的限制性措施不再列入指導目錄，其中，高爾夫球場和別墅的建設仍屬於禁止類，大型主體公園的建設、經營須履行項目核准程序。於2018年6月26日，商務部及國家發改委聯合發佈外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)，自2018年7月28日起生效。於2019年6月30日，商務部及國家發改委聯合發佈外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)以取代外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)，自2019年7月30日起生效。

於2019年3月15日，全國人民代表大會頒佈了將於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》。根據該法，外國投資者不得投資《外商投資准入負面清單》(下稱「**負面清單**」)禁止的任何領域。對於負面清單限制的任何領域，外國投資者應符合負面清單中規定的投資條件。負面清單中不包括的領域應當按照國內投資與外國投資統一對待的原則進行管理。

房地產開發商的資質

房地產開發企業的資質分類

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和開發經營業績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承接相應的房地產開發項目。

根據建設部於2000年3月29日頒佈、於2015年5月4日修訂及於2018年12月22日最後修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「**資質管理規定**」)，房地產開發企業應當申請核定企業資質等級，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。

根據資質管理規定，房地產開發企業分為四個資質等級：一級、二級、三級及四級。房地產開發企業資質等級實行分級審批，一級資質由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門初審，報國務院建設行政主管部門審批；二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定。

就新設立的房地產開發企業而言，在其房地產開發主管部門申報其設立後，房地產開發主管部門應當在30日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自核發起有效期為1年，房地產開發主管部門可以視企業實際經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過2年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前1個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

房地產開發企業的業務範圍

根據資質管理規定，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承接業務。一級資質的房地產開發企業承接房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承接房地產開發項目；二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承接建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，承接業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

房地產項目的土地及開發法規

土地出讓

1988年4月12日，全國人大修訂《中華人民共和國憲法》（「憲法」），允許土地的使用權有償轉讓。於1988年12月29日，全國人大常委會修訂《中華人民共和國土地管理法》，規定土地的使用權可以有償轉讓。

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》，實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度。國家以土地所有人的身份將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者，並由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。市、縣人民政府土地管理部門應當與土地使用者簽訂土地使用權出讓合約。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。

根據國土資源部（「國土資源部」）於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。大量措施已獲提供以確保有關授予商業用途土地使用權為公開公平。

2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據此規定，同一土地只有一個意向用地者的，可採取協議方式出讓；但商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地除外。同一土地有兩個或者兩個以上意向用地者的，應當採取招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

2007年9月28日，國土資源部修訂了《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》並更名為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，進一步規定工業用地（不包括採礦用地）應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。受讓人依照出讓合約的約定付清全部土地出讓價款後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證書。此外，也不得按出讓價款繳納比例分割發放國有建設用地使用權證書。

根據國土資源部、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》，住宅項目的宗地出讓面積不得超過下列標準：(i)小城市和建制鎮7公頃，(ii)中等城市14公頃及(iii)大城市20公頃，且容積率不得低於1.0（含1.0）。

房地產項目的開發

房地產項目施工及有關閒置土地的法規

根據《城市房地產管理法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照土地使用權出讓合約約定的土地用途、動工開發期限開發土地。超過出讓合約約定的動工開發日期滿一年未動工開發的，可以徵收相當於土地使用權出讓金百分之二十以下的土地閒置費；滿二年未動工開發的，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府、政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

根據國土資源部於1999年4月28日發佈，並於2012年6月1日修訂和於2012年7月1日生效的《閒置土地處置辦法》，對於以下情形認定為閒置土地：(i)國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合約或者劃撥決定書約定、規定的動工開發日期滿一年未動工開發的國有建設用地，或(ii)已動工開發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，中止開發建設滿一年的國有建設用地，也可以認定為閒置土地。倘延遲動工開發是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權人協商，並根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方式。

房地產項目的規劃及驗收

根據全國人大常委會於2007年10月28日發佈，並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設的，建設單位或者個人應當向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市人民政府確定的鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。

根據住房城鄉建設部於2014年6月25日發佈並於2014年10月25日實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業應在取得建設工程規劃許可證後，向工程所在地的縣級以上地方人民政府住房城鄉建設主管部門申請領取施工許可證。

根據國務院於1998年7月20日發佈並於2011年1月8日和2018年3月19日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》、國務院於2000年1月30日發佈並於2017年10月7日及2019年4月23日修訂的《建設工程質量管理條例》、住房城鄉建設部於2000年4月7日發佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》以及住房城鄉建設部於2013年12月2日發佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，要求在中華人民共和國境內新建、擴建、改建各類房屋建築和市政基礎設施的工程竣工後，建設單位必須進行竣工驗收，並應當自建設工程竣工驗收合格之日起15日內，收取建設工程竣工驗收報告和規劃局、公安消防、環保等地方部門出具的有關批文且有關批文應報建設行政主管部門或者其他有關部門備案。

房地產轉讓及出售的法規

房地產轉讓

根據城市房地產管理法以及建設部於1995年8月7日發佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產權利人可以通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉移給他人。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉

讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合約，在房地產轉讓合約簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓登記手續。

商品房銷售和預售

根據建設部於2001年4月4日發佈並於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和商品房現售。商品房銷售時，房地產開發企業和買受人應當訂立書面商品房買賣合約。商品房銷售價格由當事人協商議定，其他法律法規規定的情況除外。

根據管理辦法，商品房現售，應當符合以下條件：(i)現售商品房的房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；(ii)取得土地使用證或者使用土地的批准文件；(iii)持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(iv)已通過竣工驗收；(v)拆遷安置已經落實；(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。商品房現售前，房地產開發企業應當將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

根據建設部於1994年11月15日發佈，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》（下稱「**預售辦法**」），商品房的預售實行許可制度。開發企業進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請預售許可，取得《商品房預售許可證》。根據預售辦法，開發企業預售商品房所得款項應當用於有關的工程建設。

於2018年9月21日，廣東省房地產業協會刊發《關於請提供商品房預售許可有關意見的緊急通知》，要求取消商品住宅物業預售系統的意見。於最後可行日期，住房城鄉建設部及廣東省並無頒佈任何有關廢止商品住宅物業預售系統的法規。

國家發改委於2011年3月16日發佈《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銷售新建商品房及二手商品房應當實行明碼標價。

穩定住房價格的舉措

根據中國人民銀行、住房城鄉建設部、中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）於2015年3月30日聯合發佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，以及財政部、國家稅務總局於2015年3月30日發佈並於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》（合稱「**330新政**」），(i)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不低於40%，具體首付款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；(ii)繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有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普通自住房，最低首付款比例為30%；及(iii)個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上（含2年）的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上（含2年）的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

2015年9月24日，中國人民銀行、中國銀監會聯合發佈《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定在不實施「限購」措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為不低於25%。

2016年2月1日，中國人民銀行、中國銀監會聯合發佈《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，當中規定，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%。然而，各地可向下浮動至20%。

同時，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%。

2016年10月10日，住房城鄉建設部發佈《關於進一步規範房地產開發企業經營行為維護房地產市場秩序的通知》，規定要依法查處房地產開發企業不正當經營行為。不正當經

營行為包括發佈虛假房源信息和廣告、通過捏造或者散佈漲價信息等方式惡意炒作、哄抬房價以及其他不正當經營行為。

2017年4月1日，住房城鄉建設部、國土資源部發佈《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》，要求2017年6月底前，百萬人口以上的縣（縣級市）應編製完成住宅用地供應三年（2017-2019）規劃和五年（2017-2021）規劃，並向社會公佈。各地要根據商品住房庫存消化週期，適時調整住宅用地供應規模、結構和時序，對消化週期在36個月以上的，應停止供地；18-36個月的，要減少供地；6-12個月的，要增加供地；6個月以下的，不僅要顯著增加供地，還要加快供地節奏。此外，該通知規定，各地要建立購地資金審查制度，確保房地產開發企業使用合規自有資金購地。經審查資金來源不符合要求的，取消土地競買資格，並在一定時間內禁止參加土地招拍掛。

自2016年9月30日起，北京、天津、蘇州、成都、廣州等城市相繼發佈了新的房地產市場調控政策，包括對商品房限購以及貸款緊縮等政策。

2017年3月17日，廣州市人民政府辦公廳發佈《關於進一步完善我市房地產市場平穩健康發展政策的通知》，規定本市戶籍成年單身（含離異）人士在本市限購1套住房。非本市戶籍居民家庭能提供購房之日前5年在本市連續繳納個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的，在本市限購1套住房。該通知亦要求進一步完善差別化住房信貸政策。

2017年6月8日，清遠市住房和城鄉建設局和清遠市發展和改革局聯合發佈《關於進一步加強我市房地產市場監管工作的通知》，規定房地產開發企業辦理預售許可證前，需先到發展和改革局備案。備案價格允許在適當區間浮動，但增幅不得高於本項目同類型新建商品住房前1個月實際成交均價的5%；實際銷售價格相比備案價格出現下浮的，下浮幅度不得超過15%。

2018年4月22日，中共海南省委辦公廳發佈《關於進一步穩定房地產市場的通知》，該通知主要要求：(i)實行最嚴格的節約用地制度，實施建設用地總量和強度雙控行動，確保海南建設用地總量在現有基礎上不增加，落實《海南省總體規劃(空間類2015-2030)》，嚴格自然生態空間用途管制；(ii)實行嚴格的限購政策，在已出台限購政策的基礎上，實施全域限購。五指山、保亭、瓊中、白沙4個中部生態核心區市縣建設的住房只能面向本市縣居民家庭銷售。海口、三亞、瓊海已實行限購的區域，非本省戶籍居民家庭購買住房的，須提供至少一名家庭成員在我省累計60個月及以上個人所得稅或社會保險繳納證明。上述區域之外，非本省戶籍居民家庭購買住房的，須提供至少一名家庭成員在我省累計24個月及以上個人所得稅或社會保險繳納證明。自本通知發佈後戶籍遷入本省的居民家庭只能購買一套住房，並須提供至少一名家庭成員在我省累計24個月及以上個人所得稅或社會保險繳納證明；及(iii)非本省戶籍居民家庭在我省購買住房，申請商業性個人住房貸款首付款比例不得低於70%。

農村集體建設用地

於2019年8月26日，中國土地管理法經全國人大常委會修訂，並將於2020年1月1日生效。據此，農村集體建設用地可由土地擁有人向實體或個人授出及出租。授出及出租農村集體建設用地的使用權須經集體經濟組織成員或成員代表最少三分之二的同意方可作實。於2005年6月23日，廣東省人民政府頒佈《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》，於2005年10月1日生效。於2016年5月25日，廣東省人民代表大會常務委員會頒佈《廣東省農村集體資產管理條例》，於2016年7月1日生效。於2015年4月15日，廣州市人民政府頒佈《廣州市農村集體資產交易管理辦法》，於2015年6月1日生效。於2015年7月23日，廣州市人民政府辦公廳頒佈《廣州市集體建設用地使用權流轉管理辦法》。廣州市白雲區人民政府於2018年3月12日頒佈《廣州市白雲區農村集體資產交易管理辦法》。於2018年9月20日，廣州市白雲區人民政府頒佈《廣州市白雲區集體建設用地使用權流轉管理辦法(試行)》。根據上述條例，基於集體建設用地的擁有權保持不變，集體建設用地的使用權可出讓、租賃、轉讓、分租及抵押。

出讓集體經濟組織所有的集體建設用地的使用權應符合以下各項：(i)符合土地利用總體規劃、城鄉規劃，惟不得用作商品房開發及住房建設；(ii)已獲得集體土地所有證及集體土地使用證；(iii)已獲得建設用地規劃許可證；(iv)已獲集體經濟組織大會或代表大會批准（應獲得不少於全體成員或代表三分之二的同意），並已取得同意文件。

授予集體建設用地的使用，應當在三資平台或公共資源交易中心進行。符合下列情況的土地，應當通過招標、拍賣、掛牌出售方式授出：工業用地，或商業、旅遊、娛樂用地等以營利為導向的集體建設用地，或者具有兩種以上潛在用途的土地。計劃用於其他用途的土地可以通過協議的方式授出。

於三資平台授出集體建設用地使用權的程序如下：(i)集體經濟組織應當在三資平台就授出及提交交易計劃的意向提出申請；(ii)交易計劃應首先在城鎮或街道進行檢查；(iii)交易計劃應經集體經濟組織會議或代表會議批准並正式公佈；(iv)該項目應設在城鎮或街道；(v)三資平台應宣布交易；(vi)應釐定承授人，並應宣佈交易結果；及(vii)交易雙方應簽署協議並在城鎮或街道上備案。

於廣州市白雲區授出集體建設用地使用權的程序如下：(i)集體經濟組織應就擬授出集體土地向城鎮或街道提出申請；(ii)城鎮或街道應準備相關材料，並諮詢白雲區國土資源、規劃、城市管理、信息技術、工業、商業及投資等部門，城鎮或街道應收集上述部門的初步意見並向白雲區政府申請審查；(iii)集體經濟組織應對授出計劃進行投票及公佈，並準備批准授出計劃的書面文件；(iv)準備完上述書面文件後，城鎮或街道應向白雲區國土資源部門申請，將要授出的集體土地納入年度土地供應計劃；(v)向三資平台提出交易申請。

房地產抵押

根據全國人大常委會於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》，以依法取得的國有土地上的房屋抵押的，該房屋佔用範圍內的國有土地使用權同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權抵押的，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）、村企業的廠房等建築物抵押的，其佔用範圍內的土地使用權同時抵押。抵押人和抵押權人應當以書面形式訂立抵押合約。

根據建設部於1997年5月發佈，2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，房地產抵押合約自簽訂之日起30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合約自抵押登記之日起生效。以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作「他項權利」記載後，由抵押人收執。並向抵押權人頒發《房屋他項權證》。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關應當在抵押合約上作記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人應當在抵押人領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

房屋租賃

根據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》的規定，房屋租賃當事人應當依法訂立租賃合約。房屋租賃合約訂立後30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。違反該規定的，由直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門責令限期改正；個人逾期不改正的，處以人民幣一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以人民幣一千元以上一萬元以下罰款。

房地產登記

根據國務院於2014年11月24日發佈並於2015年3月1日實施及於2019年3月24日修訂的《不動產登記暫行條例》，中國將實行不動產統一登記制度。在此制度下，房屋等建築物、構築物所有權以及建設用地使用權等按照該條例的規定辦理登記。因買賣、設定抵押權等申請不動產登記的，應當由當事人雙方共同申請。

國土資源部於2016年1月1日頒佈並實施《不動產登記暫行條例實施細則》。該細則規定，在受理房地產登記後，不動產登記機構應進行實地查看。國家實行不動產登記資料依法查詢制度，權利人可以查詢、複製其不動產登記資料。該細則同時規定，不動產登記資料由不動產登記機構管理。不動產登記機構應當建立不動產登記資料管理制度以及信息安全保密制度，建設符合不動產登記資料安全保護標準的不動產登記資料存放場所。

房地產融資的法規

根據中國銀監會於2004年8月30日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對未取得國有土地使用證、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項目不得發放任何形式的貸款。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%。

2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，該通知強調要加強若干項目貸款管理，禁止商業銀行向房地產開發企業提供貸款以融資土地溢價的付款。

2010年9月29日，中國人民銀行、中國銀監會聯合發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，通知提出對持有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，各商業銀行停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期，繼續支持房地產開發企業承擔中低價位、中小套型商品住房項目和參與保障性安居工程的貸款需求。

於2018年3月13日，中國國務院進一步遞交國務院機構改革方案供第十三屆人大第一次會議審議，其中建議將中國保監會與中國銀監會合併，以加強對金融機構的監管，並之後向新成立的金融穩定發展委員會報告。

城市更新改造政策法規

廣東省的法規

2009年8月25日，廣東省人民政府發佈《關於推進「三舊」改造促進節約集約用地的若干意見》。於2016年9月14日，廣東省人民政府發佈《關於提升「三舊」改造水準促進節約集約用地的通知》。根據上述法規，可列入「三舊改造政策」範圍的土地為：(i)城市市區「退二進三」產業用地；(ii)城鄉規劃確定不再作為工業用途的廠房（廠區）用地；(iii)國家產業政策規定的禁止類或淘汰類產業的原廠房用地；(iv)不符合安全生產或環保要求的廠房用地；(v)佈局散亂或條件落後，規劃確定改造的城鎮和村莊；及(vi)列入「萬村土地整治」示範工

程的村莊等。所有「三舊改造政策」用地應是已完成地籍調查和確權登記的土地。舊廠房自行改造項目涉及將工業用地改變為商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地，應當補繳地價款及相關稅費，以及不少於總面積15%的土地應無償移交政府用於城市基礎設施、公共服務設施或其他公益性項目建設。

廣州市的法規

2015年11月28日，廣州市人民政府發佈《廣州市城市更新辦法》，於2016年1月1日生效。2015年12月29日，廣州市人民政府辦公廳發佈《廣州市舊廠房更新實施辦法》。根據上述法規，在2007年6月30日之前建造或授出並從製造業重新指定或利用效率低下的土地使用權的舊廠城市土地，倘舊廠土地可符合以下標準則可納入改造範圍：(i)通過分配或授出合法獲得並符合登記要求的土地（包括1987年1月1日之前已使用的土地）；(ii)取得集體建設用地合法土地使用權的舊廠用地；或(iii)原有集體舊廠土地，按照省級城市更新改造政策完善土地出讓手續。

改造舊廠有三種方式：由政府採購及儲存、自行改造及兩者結合。改造為住宅用地（不包括保障性住房）的國有建設用地的舊廠用地應由政府採購及儲存；改造為商業用地並位於部分特定區域的國有建設用地上的舊廠用地，應由政府採購及儲存，否則可由土地擁有人自行改造。

自行改造項目的程序如下：(i)土地擁有人應申請標圖入庫，並申請列入年度更新項目實施計劃；(ii)土地擁有人應編製改造計劃並提交政府審批；(iii)政府應向土地擁有人發出改造計劃的批文；(iv)土地擁有人應通過協議方式辦理土地出讓手續、簽訂土地使用權出讓合約、補繳土地出讓金及變更土地擁有人證明。相關土地不需進行任何公開拍賣或掛牌出讓程序。

對於由政府採購及儲存的舊廠改造項目，在土地擁有人獲得改造計劃批准後，土地擁有人應簽署土地轉讓協議，並將舊廠土地轉讓予政府，並註銷土地所有權證登記；政府應根據簽署的協議向土地擁有人支付賠償金並應舉行公開拍賣或掛牌出讓活動以授出相關土地。

清遠市的法規

於2010年6月25日，清遠市人民政府發佈《關於清遠市推進「三舊」改造促進節約集約用地實施意見》及《清遠市區實施「三舊」改造促進節約集約用地若干配套政策》。根據上述法規，可納入「三舊」改造的土地如下：(i)城市規劃中改造的舊城及舊廠用地；(ii)從製造業重新指定為第三產業的土地；(iii)根據城鄉規劃，不再用作製造業工廠的城市土地；及(iv)不符合安全生產或環境保護要求的工廠土地。

舊廠改造方式包括政府採購及儲存、自我改造、第三方改造以及農村集體建設用地的改造。倘土地改造用於城市基礎設施及公益設施建設或城市規劃下的舊城改造，土地應移交政府並由政府改造。土地擁有人將與政府簽署土地轉讓協議及註銷土地所有權證登記。政府應根據相關土地轉讓協議向土地擁有人支付賠償金並舉行公開拍賣或掛牌出讓活動以授出相關土地。

土地擁有人自行改造的程序如下：(i)土地擁有人應向政府提交申請；(ii)土地擁有人應編製改造計劃並提交政府；(iii)改造計劃經政府批准後，土地擁有人應通過協議方式辦理土地出讓手續、簽訂土地使用權出讓合約、補繳土地出讓金及變更土地擁有人證明。相關土地不需進行任何公開拍賣或掛牌出讓程序。

酒店營運規定

目前，中國沒有為酒店業指定專門的監管機構，各主管部門根據不同的酒店各自的業務範圍對其進行監管。

治安與消防

根據公安部（「公安部」）於2012年7月17日發佈，於2012年11月1日實施的《建設工程消防監督管理規定》，建築總面積大於一萬平方米的賓館，建設單位應當向公安機關消防機構申請消防設計審核，並在建設工程竣工後向出具消防設計審核意見的公安機關消防機構申請消防驗收。

保險

中國法律並未強制性要求房地產開發企業為其房地產開發項目投保。建設單位應當自行為建設工程辦理保險並支付保險費用，例如第三者責任險、僱主責任險、在施工過程中不履行合約的保險，以及在施工過程中與施工和安裝工程相關的保險。在工程竣工驗收後，建設單位為上述所有風險獲得保險的要求應立即停止。

物業管理條例

企業應在《物業管理條例》(於2003年9月1日實施、於2007年8月26日及2016年2月6日按照2018年3月19日的《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》修訂)有關條文規限下從事物業管理活動。

2018年3月8日，住房城鄉建設部發佈了《關於廢止〈物業服務企業資質管理辦法〉的決定》的第39號決定，廢除了《物業服務企業資質管理辦法》，目前在中國境內提供物業服務不再需要物業服務企業資質。

環境保護法規

監管中國房地產開發環境規定的法律法規包括由全國人大常委會於1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、全國人大常委會於2014年4月24日修訂並於2015年1月1日實施的《中華人民共和國環境保護法》、全國人大常委會於2016年7月2日修訂並於2016年9月1日實施的《中華人民共和國環境影響評價法》、國務院於2017年7月16日修訂並於2017年10月1日實施的《建設項目環境保護管理條例》及於2001年12月27日頒佈、於2002年2月1日生效及於2010年12月22日最後修訂的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准房地產開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於房地產開發項目完工後，有關環境部門亦會於物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

稅收法規

所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈並於2017年2月24日修訂並生效的《企業所得稅法》，依法在中國境內成立，或者依照外國（地區）法律成立但實際管理機構在中國境內的企業，企業所得稅的稅率為25%。

根據國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂的《企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，若非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，就其來源於中國境內的所得減按10%的稅率徵收企業所得稅。

國家稅務總局於2009年3月6日頒佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，對房地產開發企業收入稅務處理、成本與費用扣除稅務處理、計稅成本核算及特定事項的稅務處理進行了規定。

根據國家稅務總局於2006年8月21日頒佈的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，一方居民公司支付給另一方居民的股息，如果股息受益所有人是另一方的居民，則所徵稅款不應超過：(i)如果受益所有人是直接擁有支付股息公司至少25%資本的公司，為股息總額的5%；及(ii)在其他情況下，為股息總額的10%。根據國家稅務總局於2009年2月20日頒佈的《關於執行稅收協議股息條款有關問題的通知》，中國居民公司所支付股息的股息收取人，必須滿足若干條件方能享受稅收協議規定的優惠所得稅稅率。其中一項要求為納稅人必須為相關股息的「受益所有人」。根據國家稅務總局於2009年10月27日頒佈的《關於如何理解和認定稅收協議中「受益所有人」的通知》，「受益所有人」一般從事實質性的經營活動，可以是個人、公司或其他任何團體；並列舉了對於認定該等「受益所有人」有負面影響的因素。

營業稅及增值稅

2011年11月16日，經國務院批准，財政部與國家稅務總局頒佈《營業稅改徵增值稅試點方案》。根據該方案，在試點地區，先在交通業、部分現代服務業等生產性服務業開展試點，取消營業稅，改徵增值稅。在現行增值稅17%標準稅率和13%低稅率基礎上，新增11%

和6%兩檔低稅率。租賃有形動產等適用17%稅率，交通運輸業、建築業等適用11%稅率，其他現代服務業適用6%稅率。

2017年11月19日，國務院頒佈《關於廢止〈中華人民共和國營業稅暫行條例〉和修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例〉的決定》，廢止《中華人民共和國營業稅暫行條例》，對《中華人民共和國增值稅暫行條例》進行修改，在中國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的，應繳納增值稅。

2018年4月4日，財政部、國家稅務總局頒佈《關於調整增值稅稅率的通知》，當中規定將提供交通運輸、郵政、基礎電信、建築、不動產租賃服務，銷售不動產，轉讓土地使用權的稅率由11%調整為10%。自2019年4月1日起，房地產行業的增值稅已由10%降至9%。

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於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》及財政部於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》的規定，轉讓房地產並取得收入的單位和個人，在扣除若干指定項目後應繳納土地增值稅。扣除項目包括下列項目：

- (i) 取得土地使用權所支付的金額；
- (ii) 開發土地的成本、費用；
- (iii) 新建房及配套設施的成本、費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- (iv) 與轉讓房地產有關的稅金；及
- (v) 財政部規定的其他扣除項目。

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施並於2019年3月2日修訂的《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，承受的單

位和個人應繳納契稅。契稅稅率為3%至5%，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

根據財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部於2016年2月17日聯合頒佈並於2016年2月22日實施的《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》，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），面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅。對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日實施並於2013年12月7日及2019年3月2日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按實際佔用的土地面積徵收，城鎮土地使用稅每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30元。

房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈、於1986年10月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》及國務院於2008年12月31日頒佈的《中華人民共和國國務院令2008第546號》，產權所有人（包括外商投資企業、外國企業和組織以及外籍個人）應繳納房產稅，房產稅的稅率，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%；倘依照房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈、於1988年10月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉移書據包括財產所有權，印花稅率為書據所載金額的0.05%；權利、許可證照包括政府部門發給的不動產權證及土地使用證，按件計算，每件收人民幣5元的印花稅。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於1985年2月8日頒佈、於1988年1月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，都應繳納城市維護建設稅。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%。

根據國務院於1986年4月28日頒佈、於1986年7月1日實施並於2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納消費稅、增值稅、營業稅的單位和個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的單位外，都應繳納教育費附加，教育費附加率為3%。

外匯相關法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，境內機構、境內個人的外匯收入可以調回境內或者存放境外。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經外匯管理機關批准，但國家規定無需批准的除外。

根據國家外匯管理局於2014年7月4日發佈《國家外匯管理局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》，居民以境內外合法資產或權益向特殊目的公司出資前，應向外匯局申請辦理境外投資外匯登記手續。已登記境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，居民應及時到外匯局辦理有關外匯登記手續。

根據國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈並於2015年6月1日生效的《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》，外商投資企業資本金賬戶中經外匯局辦理貨幣出資權益確認（或經銀行辦理貨幣出資入賬登記）的外匯資本金可根據企業的實際經營需要在銀行辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據國際收支形勢適時對上述比例進行調整。

勞動及社保法規

根據全國人大常委會於2007年6月29日頒佈、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位須與員工訂立書面勞動合約；用人單位應當按照勞動合約約定和國家規定，向員工及時足額支付報酬；用人單位不得強迫或者變相強迫員工加班，用人單位安排加班的，應當按照國家有關規定向勞動者支付加班費。此外，根據社保相關法律法規，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、工傷和生育保險）及住房公積金。

根據全國人大常委會於2010年11月28日頒佈並於2011年7月1日實施的《中華人民共和國社會保險法》、國務院於1999年1月22日頒佈並實施及於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、原勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日實施的《企業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日及2019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日頒佈並於2004年1月1日實施且於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，以及省級及市級養老保險、醫療保險及失業保險法規，用人單位應為員工繳納養老保險費、基本醫療保險費、失業保險費、工傷保險費、生育保險費及住房公積金，用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由相關行政部門處欠繳金額一倍以上三倍以下的罰款。

概覽

本公司於2018年11月2日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們是一家中國物業開發商、營運商及物業管理服務供應商，於業績記錄期主要於廣東省及海南省供應住宅物業。我們於廣東省、海南省、雲南省及湖南省擁有土地資源作未來開發。我們已在中國、香港及英屬處女群島成立多家中介控股及營運附屬公司。

我們的歷史及主要業務里程碑

本集團的起源可追溯至陳思銘先生（我們的創始人、主席兼執行董事）於2013年成立景業控股。陳思銘先生在一個擁有中國房地產業務背景的家庭中長大，因此對同一行業產生興趣，並決定建立自己的房地產開發業務，初步資金由其家庭資源提供。有關陳思銘先生的履歷及其參與管理本集團的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會－執行董事」一節。我們於2014年透過收購廣州意濃在廣東省廣州市開發首個住宅物業開發項目景業荔都。自此，本集團一直主要從事住宅物業的開發及品牌推廣。除提高我們於廣東省的佔有率外，我們亦於2014年進一步擴展物業開發業務及土地儲備至海南省並於2018年擴展至雲南省及湖南省。

於估值日期，我們的物業組合擁有30個物業項目分期，分佈於十個地點，我們應佔的建築面積合共約為3.0百萬平方米，包括建築面積合共約為0.2百萬平方米的可供出售或出租的已竣工物業、建築面積合共約為0.9百萬平方米的在建物業及建築面積合共約為1.9百萬平方米的持作未來開發物業。

於2015年，我們透過收購廣州卓都開展物業管理業務。我們亦透過成立廣州舜邦開始從事物業租賃業務，我們的員工譚玉杏女士及蘇麗芬女士代陳思銘先生持有全部權益。詳情請參閱下文「公司發展－主要附屬公司－廣州舜邦」一段。於2016年，我們透過收購廣州卓思道擴展至酒店營運業務。

下表載列本集團主要業務發展里程碑的摘要：

年份	事件
2013年12月	景業控股於英屬處女群島成立。
2014年3月	我們透過收購廣州意濃擁有位於廣州市從化區的首幅地塊。 我們開始開發我們於廣東省的首個項目景業荔都。

歷史及發展

年份	事件
2014年7月	我們將物業發展業務拓展至海南省。
2015年2月	我們開始預售我們於海南省的首個項目景業清水灣3號一期。
2015年8月	我們透過成立廣州舜邦開展物業租賃業務。 我們透過收購廣州景業開始於廣州開發景業瓏泉灣。
2015年12月	我們透過收購廣州卓都開展物業管理業務。
2016年4月	透過收購廣州江河，我們的業務拓展至石樓鎮，在廣州市番禺區設立據點。
2016年6月	我們透過收購廣州市番禺區的廣州卓思道酒店而開展酒店營運業務。
2016年10月	我們開始開發東湖洲，於廣州市南沙區設立據點。
2017年2月	我們取得景業清水灣3號第六及七期的土地使用權出讓合約。
2017年3月	我們透過收購廣州新芳收購我們於廣州市白雲區的首個項目景業帽峰山項目。
2017年7月	我們開始於景業瓏泉灣經營從化卓思道溫泉度假酒店。
2017年11月	我們獲得海南省臨高的土地使用權出讓合約。
2017年12月	我們透過收購廣州創藝開展樓宇裝修業務。
2018年1月	我們獲得於騰衝的土地使用權出讓合約，於雲南省設立據點。
2018年8月	我們獲得湖南省株洲市的土地使用權出讓合約。
2018年10月	我們獲得廣東省肇慶市的土地使用權出讓合約。
2019年4月	我們於廣東省中山市收購商業物業以供出售。

歷史及發展

公司發展

一般來說，我們於開發我們認為需要融資安排的新項目時成立附屬公司、合營企業或聯營公司。下文載列我們的主要附屬公司的若干詳情。

主要附屬公司 (附註)

公司名稱	成立日期	成為附屬公司的日期	截至最後可行日期的註冊資金	主要業務活動	物業開發項目	截至最後可行日期的股東(股權百分比)
廣州意濃	2002年7月1日	2014年3月21日	人民幣500百萬元	物業開發	景業荔都	景業控股 (香港)(100%)
海南景業	2013年12月25日	2014年9月18日	人民幣100百萬元	物業開發	景業清水灣3號	中山景雅(100%)
廣州景業	2008年6月18日	2015年7月28日	人民幣301百萬元	物業開發	景業瓏泉灣	景業控股 (香港)(100%)
廣州廣澤	2010年11月5日	2016年3月29日	人民幣10百萬元	物業開發	景業名邦大廈	廣州景業(100%)
英德山湖居	2011年7月22日	2017年10月19日	人民幣25百萬元	物業開發	景業雍景園	英德景業(100%)
海南烜煜	2017年10月16日	2018年8月27日	人民幣50百萬元	物業開發	景業養生谷	廣州普盛(100%)
騰衝景業	2018年1月24日	2018年1月24日	人民幣50百萬元	物業開發	景業高黎貢小鎮	廣州意濃(100%)
株洲景業	2018年7月25日	2018年7月25日	人民幣300百萬元	物業開發	景業山湖灣	廣州意濃(100%)
肇慶景悅	2018年8月28日	2018年10月22日	人民幣50百萬元	物業開發	肇慶國際科創中心	廣州景悅(100%)
中山悅恒	2010年9月20日	2019年4月26日	人民幣0.5百萬元	物業控股	不適用	中山景悅(100%)
廣州創藝	2017年4月24日	2017年12月7日	人民幣50百萬元	樓宇裝修	不適用	泓創控股(100%)
廣州卓思道	2015年7月22日	2015年7月22日	人民幣50百萬元	酒店營運	不適用	景業酒店管理 (香港)(100%)
廣州舜邦	2015年8月21日	2015年8月21日	人民幣50百萬元	物業租賃	不適用	舜邦商務管理 (100%)
廣州卓都	2014年7月30日	2015年12月15日	人民幣1百萬元	物業管理	不適用	廣州意濃(100%)
海南卓都	2014年10月31日	2016年3月29日	人民幣1百萬元	物業管理	不適用	海南景業(100%)

附註：我們的主要附屬公司包括：(i)我們認為在我們營運的地區及分部屬重要的公司；及(ii)於業績記錄期的任何年度／期間，擁有貢獻超過本集團收益5%項目的項目公司。

廣州意濃

廣州意濃為我們於中國的主要附屬公司之一。其為我們於廣州市從化區的物業開發項目景業荔都的項目公司。廣州意濃（前稱為廣州秋葉實業有限公司）於2002年7月1日成立，註冊資本為人民幣5百萬元。於成立時，廣州意濃由程慧秋女士（獨立第三方）及任成群先生（獨立第三方）分別擁有90%及10%。

由於多次增加註冊資本及股權轉讓，廣州意濃的註冊資本由人民幣5百萬元增至人民幣45百萬元，而廣州意濃於2013年11月28日由廣州廣澤全資擁有。廣州廣澤於關鍵時間乃由鄭觀平先生及鄭文波先生（均為陳思銘先生的親屬）全資擁有。

於2014年3月21日，景業控股（香港）以代價人民幣138.5百萬元向廣州廣澤收購廣州意濃的全部股權，該代價乃根據獨立估值師對廣州意濃資產淨值的估值釐定。於股權轉讓完成後，廣州意濃由景業控股（香港）全資擁有。同日，廣州意濃的註冊資本亦增至人民幣100百萬元。景業控股（香港）於2018年7月30日注資後，廣州意濃的註冊資本進一步增加至人民幣500百萬元。

海南景業

海南景業乃為我們於海南省的物業開發項目景業清水灣3號的項目公司。海南景業於2013年12月25日成立，註冊資本為人民幣10百萬元。於成立時，海南景業由廣州景業全資擁有。廣州景業於關鍵時間由中山景雅及五礦國際信託有限公司分別擁有66.78%及33.22%。在當時，中山景雅由鄭玉娟女士及陳少娥女士（均為陳思銘先生的親屬）全資擁有，而五礦國際信託有限公司為一名獨立第三方。

於2014年9月18日，鄭玉娟女士、陳少娥女士、廣州景業、中山景雅（作為轉讓人）（「轉讓人」）、廣州意濃（作為承讓人）與海南景業訂立股權轉讓協議（「海南景業轉讓協議」），據此，轉讓人同意以代價人民幣70百萬元轉讓海南景業全部股權予廣州意濃，此乃基於(i)廣州景業收取的預期分派及(ii)廣州景業的資本注資於2014年12月30日或之前將增加至人民幣50百萬元。廣州意濃其後已取得海南景業的控制權。於股權轉讓完成後，海南景業於2014年9月18日成為我們的附屬公司。於2014年12月10日，海南景業的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

歷史及發展

於2015年6月18日，轉讓人、廣州意濃與海南景業訂立海南景業轉讓協議的補充協議（「海南景業補充轉讓協議」），以簡化海南景業的股權架構。根據海南景業補充轉讓協議，海南景業應由中山景雅持有，但廣州意濃仍為實際股東，其仍控制海南景業。於2015年12月3日，中山景雅由廣州卓都收購，成為由本集團全資擁有。我們的中國法律顧問已確認，根據中國法律，海南景業轉讓協議及海南景業補充轉讓協議仍為有效及可執行。中山景雅於2019年3月26日注資後，海南景業的註冊資本增加至人民幣100百萬元。

廣州景業

廣州景業為我們於廣州市從化區的物業開發項目景業瓏泉灣的項目公司。廣州景業於2008年6月18日成立，註冊資本為人民幣1百萬元。於成立時，廣州景業由中山景雅全資擁有。中山景雅於關鍵時間由鄭玉娟女士及陳少娥女士（均為陳思銘先生的親屬）分別擁有50%及50%。

由於多次增加註冊資本及股權轉讓，廣州景業的註冊資本於2015年5月22日由人民幣1百萬元增至人民幣301百萬元。

於2015年7月28日，景業控股（香港）以代價約人民幣308.5百萬元向中山景雅收購廣州景業的全部股權，該代價乃根據獨立估值師對廣州景業資產淨值的估值釐定。於股權轉讓完成後，廣州景業由景業控股（香港）全資擁有。

廣州廣澤

廣州廣澤為我們於廣州市番禺區的物業開發項目景業名邦大廈的項目公司。廣州廣澤於2010年11月5日成立，註冊資本為人民幣1百萬元。於成立時，廣州廣澤由鄭觀平先生及鄭文波先生（均為陳思銘先生的親屬）分別擁有50%及50%。

在廣州景業於2016年3月29日注資後，廣州廣澤由鄭觀平先生、鄭文波先生及廣州景業（自2015年8月12日起為我們的附屬公司）分別持有5%、5%及90%，廣州廣澤的註冊資本由人民幣1百萬元增至人民幣10百萬元。

於2016年4月14日，廣州景業分別按人民幣7.5百萬元的代價向鄭觀平先生及鄭文波先生各自收購廣州廣澤5%的權益，該代價乃根據獨立估值師對廣州廣澤資產淨值的估值釐定。於股權轉讓完成後，廣州廣澤由廣州景業全資擁有。

英德山湖居

英德山湖居為我們於清遠市物業開發項目景業雍景園的項目公司。英德山湖居於2011年7月22日成立，註冊資本為人民幣1百萬元，主要從事物業開發。於成立時，英德山湖居由陳鑑全先生、李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生（均為獨立第三方）分別擁有15%、30%、25%及30%。

英德山湖居的初始股東於2011年8月15日注資後，註冊資本由人民幣1百萬元增加至人民幣10百萬元。於2015年3月2日，陳鑑全先生轉讓(i) 13.7%股權予林樞先生，代價為人民幣1.4百萬元及(ii) 1.3%股權予李錦威先生，代價為人民幣131,500元，代價均基於陳鑑全先生的實際注資得出。股權轉讓完成後，英德山湖居由李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生分別擁有31.3%、38.7%及30%。

於2017年10月19日，英德景業（自2017年9月12日起為我們的附屬公司）注資人民幣15百萬元。英德山湖居其後由英德景業、李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生分別擁有60%、12.5%、15.5%及12%，而英德山湖居的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣25百萬元。於2018年1月24日，李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生分別按代價約人民幣15.3百萬元、約人民幣19.0百萬元及人民幣14.7百萬元向英德景業轉讓6.3%、7.7%及6%股權。總代價乃基於獨立物業估值師對英德山湖居的估值得出。股權轉讓完成後，英德山湖居由英德景業、李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生分別擁有80%、6.3%、7.7%及6%。

於2019年4月16日，李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生分別按代價人民幣15.3百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣14.6百萬元向英德景業轉讓於英德山湖居的6.3%、7.7%及6%權益，代價乃參考彼等各自的實際注資得出。股權轉讓完成後，英德景業由本集團全資擁有。

由於上述交易並無組成英德山湖居業務合併的一部分，故被視為一項資產收購。

海南烜煜

海南烜煜為我們於臨高市物業開發項目景業養生谷的項目公司。海南烜煜於2017年10月16日成立，註冊資本為人民幣50百萬元，主要從事物業開發。於成立時，海南烜煜由廣州普盛（自2018年8月27日起為我們附屬公司）全資擁有。

騰衝景業

騰衝景業為我們於騰衝市物業開發項目景業高黎貢小鎮的項目公司。騰衝景業於2018年1月24日成立，註冊資本為人民幣50百萬元，主要從事物業開發。於成立時，騰衝景業由廣州意濃（自2014年3月21日起為我們附屬公司）全資擁有。

株洲景業

株洲景業為我們於株洲市物業開發項目景業山湖灣的項目公司。株洲景業於2018年7月25日成立，註冊資本為人民幣50百萬元，主要從事物業開發。於成立時，株洲景業由廣州意濃（自2014年3月21日起為我們附屬公司）全資擁有。廣州意濃於2018年10月19日注資後，株洲景業的註冊資本增加至人民幣100百萬元。廣州意濃於2018年11月30日注資後，株洲景業的註冊資本進一步增加至人民幣300百萬元。

肇慶景悅

肇慶景悅為我們於肇慶市物業開發項目肇慶國際科創中心的項目公司。肇慶景悅於2018年8月28日成立，註冊資本為人民幣30百萬元，主要從事物業開發。於成立時，肇慶景悅由廣州景悅（自2018年10月22日起為我們附屬公司）全資擁有。廣州景悅於2019年3月5日注資後，註冊資本增加至人民幣50百萬元。

中山悅恒

中山悅恒於2010年9月20日成立，註冊資本為人民幣0.5百萬元，為一家物業控股公司。於成立之時，中山悅恒由中山龍銳全資擁有，其後由中山悅來擁有。中山悅來由劉華錫先生（其後於2019年5月24日獲委任為我們的董事）及陳偉科先生平均擁有。自中山悅恒成立起直至獲本集團收購止，中山龍銳、中山悅來、劉華錫先生及陳偉科先生各自均為獨立第三方。

於2019年4月26日，廣州意濃、中山悅來及中山龍銳訂立協議，據此，中山景悅根據獨立物業估值師對中山悅恒的估值向中山龍銳收購中山悅恒的全部權益，代價約為人民幣118.5百萬元。中山景悅由廣州意濃及中山悅來分別擁有95%及5%權益。中山悅來由劉華錫先生及陳偉科先生平均擁有。屆時，中山龍銳、中山悅來、劉華錫先生及陳偉科先生各自均為獨立第三方。有關該協議的主要條款，請參閱「業務－我們的物業項目－持作銷售的

歷史及發展

商業物業」。股權轉讓於2019年4月30日完成。股權轉讓完成後，中山悅恒成為我們的附屬公司。劉華錫先生於2019年5月加入本集團，並於2019年5月24日獲委任為我們的董事。有關劉華錫先生履歷的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會－執行董事」。陳偉科先生仍為獨立第三方。

本集團已應用收購法將中山悅恒的賬目合併入賬。

廣州創藝

廣州創藝於2017年4月24日成立，註冊資本為人民幣50百萬元，主要從事樓宇裝修工程。於成立時，廣州創藝由陸贊初先生及陸煥蘭女士（均為獨立第三方）分別擁有50%及50%。

於2017年12月7日，廣州意濃以每名初始股東人民幣45,000元的代價向陸贊初先生及陸煥蘭女士收購廣州創藝的全部股權，該代價乃根據初始股東的實際注資釐定。於股權轉讓完成後，廣州創藝由廣州意濃全資擁有。

於2018年11月26日，泓創控股收購廣州創藝的全部股權，代價為人民幣52百萬元，乃參考廣州創藝的實際注資得出。於收購完成後，廣州創藝由泓創控股全資擁有。

本集團已應用收購法將廣州創藝的賬目合併入賬。

廣州卓思道

廣州卓思道於2015年7月22日成立，註冊資本為人民幣10百萬元，主要從事酒店營運。於成立時，廣州卓思道由廣州卓思道教育投資管理有限公司（「廣州卓思道教育」）全資擁有。廣州卓思道教育由譚玉杏女士及蘇麗芬女士全資擁有。根據譚玉杏女士及蘇麗芬女士分別與陳思銘先生訂立的日期為2016年10月20日的兩份代名人協議，自其成立起計，譚玉杏女士及蘇麗芬女士代陳思銘先生共同持有廣州卓思道教育的全部股權。根據中國法律，代名人協議於當時乃出於管理之方便及效率而訂立，且為有效及可強制執行。

於2016年4月8日，廣州卓思道的註冊資本增至人民幣50百萬元。於2016年5月3日，譚玉杏女士及蘇麗芬女士分別以代價人民幣10百萬元向廣州卓思道教育收購廣州卓思道的全部股權，該代價乃根據廣州卓思道教育的實際注資釐定。根據譚玉杏女士及蘇麗芬女士分別與陳思銘先生訂立的日期為2016年10月20日的兩份代名人協議，自其成立起計，譚玉杏女士及蘇麗芬女士各自代表陳思銘先生持有廣州卓思道的50%股權。根據中國法律，代名人協議於當時乃出於管理之方便及效率而訂立，且為有效及可強制執行。

歷史及發展

於2018年6月15日，作為重組的一部分，景業酒店管理（香港）收購廣州卓思道的全部股權。有關詳情，請參閱本節「重組」一段。

於2016年7月13日，廣州卓思道成立廣州卓思道（從化分公司）。該公司乃於廣州從化區的分公司，主要從事酒店營運業務。

廣州舜邦

廣州舜邦於2015年8月21日成立，註冊資本為人民幣10百萬元，主要從事物業租賃業務。於成立時，廣州舜邦由譚玉杏女士及蘇麗芬女士分別持有50%及50%權益。根據譚玉杏女士及蘇麗芬女士分別與陳思銘先生訂立的日期為2016年10月20日的兩份代名人協議，自其成立起計，譚玉杏女士及蘇麗芬女士各自代表陳思銘先生持有廣州舜邦的50%權益。根據中國法律，代名人協議於當時乃出於管理之方便及效率而訂立，且為有效及可強制執行。

於2018年，作為重組的一部分，舜邦商務管理收購廣州舜邦的全部股權。有關詳情，請參閱本節「重組」一段。

廣州卓都

廣州卓都於2014年7月30日成立，註冊資本為人民幣1百萬元，主要從事物業管理。於成立時，廣州卓都由廣州廣澤全資擁有。廣州廣澤於關鍵時間由鄭觀平先生及鄭文波先生（均為陳思銘先生的親屬）擁有。

於2015年12月15日，廣州意濃以代價人民幣1百萬元向廣州廣澤收購廣州卓都的全部股權，該代價乃根據廣州廣澤的實際注資釐定。於股權轉讓完成後，廣州卓都由廣州意濃全資擁有。

海南卓都

海南卓都於2014年10月31日成立，註冊資本為人民幣1百萬元，主要從事物業管理。於成立時，海南卓都由廣州廣澤全資擁有。廣州廣澤於關鍵時間由鄭觀平先生及鄭文波先生（均為陳思銘先生的親屬）分別擁有50%及50%。

於2016年3月29日，當廣州廣澤於廣州景業注資後成為附屬公司時，海南卓都成為附屬公司。

歷史及發展

於2018年3月30日，海南景業向廣州廣澤收購海南卓都的全部股權，代價為人民幣1百萬元，該代價乃根據廣州廣澤的實際注資釐定。於收購完成後，海南卓都由海南景業全資擁有。

我們的聯營公司

我們不時設立合營企業、投資聯營公司並與其他物業開發商訂立協議，以進行物業開發。於2019年6月，我們出售合營企業廣州萬景予獨立第三方。有關出售的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業項目－已出售物業項目－中新知識城項目」一節。

於估值日期，我們與一名（其他）物業開發商合作有一個項目，而我們於其中並無控制權。截至2019年6月30日，我們通過聯營公司與合作夥伴訂立的安排的若干詳情載列如下：

我們的合作夥伴 ⁽¹⁾	公司名稱	我們的 代表的角色	我們的代表 佔董事會 大多數成員	本集團的 持股比例
梁群英先生、廣州市番禺區欖山印刷廠、 鄧繼頌先生及陳永艷先生	廣州南沙東湖洲	兩名董事	無	30%

附註：

(1) 據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各合作夥伴於最後可行日期為獨立第三方。

於業績記錄期之主要收購事項

作為我們業務策略及長期發展目標的一部分，我們定期進行收購活動以擴展我們的業務。於業績記錄期，我們收購主要附屬公司(i)廣州廣澤、(ii)英德山湖居、(iii)海南烜煜（通過收購廣州普盛）、(iv)肇慶景悅（通過收購廣州景悅）、(v)海南卓都及(vi)廣州創藝。有關收購的詳情，請參閱本節「公司發展－主要附屬公司」各段。

於業績記錄期後之主要收購事項

本集團收購擁有目標土地的土地使用權的公司的股權或其他公司所持有物業權益。於業績記錄期後收購中山悅恒。有關收購的詳情，請參閱本節「公司發展－主要附屬公司－中山悅恒」一段。

重組

本集團進行重組，重組由收購、出售及成立本公司三部分組成。

重組的第1部分：收購

有關廣州舜安

於2017年12月7日，景業控股以代價1美元（乃基於陳思銘先生的實際出資釐定）向陳思銘先生收購景業健康產業控股的100%股權。收購於2017年12月7日妥善合法完成。

於2018年5月30日，景業健康（由景業健康產業控股間接全資擁有）分別以代價人民幣50,000元（乃基於撤資股東的實際出資釐定）向譚玉杏女士及蘇麗芬女士收購廣州舜安的全部股權（由彼等代陳思銘先生持有）。於收購完成後，廣州舜安由景業健康全資擁有。

有關廣州卓思道

於2018年3月27日，景業控股於英屬處女群島註冊成立卓思道酒店管理控股。卓思道酒店管理控股獲授權最多發行50,000股股份，每股面值為1美元。於2018年4月20日，卓思道酒店管理控股按面值向景業控股配發及發行1美元的一股認購人股份並入賬列為繳足。

於2018年4月30日，卓思道酒店管理控股於香港註冊成立景業酒店管理（香港）。景業酒店管理（香港）向卓思道酒店管理控股配發及發行10股股份並入賬列為繳足。

於2018年6月15日，景業酒店管理（香港）分別以代價人民幣25百萬元（乃經參考獨立物業估值師對廣州卓思道的估值釐定）向譚玉杏女士及蘇麗芬女士收購廣州卓思道的全部股權（由彼等代陳思銘先生持有）。於收購完成後，廣州卓思道由景業酒店管理（香港）全資擁有。

有關廣州舜邦

於2018年4月23日，舜邦(香港)成立舜邦商務管理，註冊資本為人民幣100百萬元。

於2018年5月28日，景業控股以代價10美元(乃基於陳思銘先生的實際出資釐定)向陳思銘先生收購舜邦控股的100%股權。收購於2018年5月28日適當合法地完成。

於2018年4月25日，舜邦商務管理以注資人民幣40百萬元收購廣州舜邦80%的股權。於注資完成後，廣州舜邦的註冊資本為人民幣50百萬元。廣州舜邦由譚玉杏女士、蘇麗芬女士及舜邦商務管理分別持有10%、10%及80%。收購於2018年4月25日適當合法地完成。

於2018年7月27日，舜邦商務管理以代價人民幣12百萬元(乃基於獨立物業估值師對廣州舜邦的估值釐定)向譚玉杏女士及蘇麗芬女士分別收購廣州舜邦10%的股權(由彼等代陳思銘先生持有)。收購於2018年7月27日適當合法地完成。

重組的第2部分：出售

出售廣州景恒悅及廣州天悅

緊接出售前，廣州景恒悅由廣州廣澤及廣東恒悅投資有限公司(「廣東恒悅」，獨立第三方)分別擁有55%及45%。廣州天悅由廣州景恒悅及廣州志誠房地產開發有限公司(獨立第三方)分別持有70%及30%。

於2018年6月15日，廣州廣澤及廣東恒悅與景恒悅控股(香港)有限公司(「景恒悅香港」，獨立第三方)訂立股權轉讓協議，據此，景恒悅香港以代價人民幣110百萬元向廣州廣澤收購廣州景恒悅55%的股權，而景恒悅香港以代價約人民幣74.2百萬元向廣東恒悅收購廣州景恒悅45%股權。代價乃基於撤資股東各自對廣州景恒悅的實際注資釐定，並已結算。轉讓於2018年6月15日(「出售完成日期」)適當合法地完成。

於出售時，廣州景恒悅及廣州天悅主要於中國從事舊村莊城市更新改造項目投資及初級服務業務，直至取得政府批文前的階段。自成立日期起直至出售完成當日止，廣州景恒悅及廣州天悅僅就廣州舊村莊更新改造的初始階段提供服務，直至該等舊村莊城市更新改造的符合公開招選合作改造方的條件之前，例如協助申請更新改造的村委會進行實地調查、數據核驗及編製更新改造議案，實際並未開發任何舊村莊城市更新改造項目。廣州景恒悅與廣州天悅已於出售事項完成日期前訂立三份合約(「出售前合約」)。2017年7月7日，廣州景恒悅與廣州市黃埔區九龍鎮燕塘村經濟聯合社簽訂合約，由廣州景恒悅獨家提供燕

歷史及發展

塘村城市更新的前期服務，為期兩年，可續期。2017年10月10日，廣州天悅與廣州市黃埔區黃埔街下沙第一股份經濟合作社、廣州市黃埔區黃埔街下沙第二股份經濟合作社和廣州市黃埔區黃沙街下沙第三股份經濟合作社簽訂合約，由廣州天悅獨家提供珠江村城市更新的前期服務，為期三年。2017年11月23日，廣州景恒悅與廣東省廣州市南沙區東涌鎮西樵股份合作經濟聯合社簽訂合約，由廣州景恒悅獨家提供西樵村城市更新的前期服務，為期三年，可續期。出售前合約於出售完成日尚未完成。彼等於取得政府批准及改造舊廠址後並未從事舊村莊更新改造的開發。該等業務與我們於中國的二級土地開發主要業務有所不同。截至最後可行日期，我們僅從事舊廠址改造。我們的董事認為，出售可以通過加強業務重點，更有效地利用本集團的資源。根據廣州景恒悅及廣州天悅的未經審計管理賬目，彼等於2016年財政年度、2017年財政年度及自2018年1月1日至出售完成日期期間的總收益分別為零、零及零。彼等於2016年財政年度、2017年財政年度及自2018年1月1日至出售完成日期期間的總虧損淨額分別為約零、人民幣5.5百萬元及人民幣6.0百萬元。廣州景恒悅及廣州天悅分別自2016年12月及2017年6月成立以來並無錄得虧損，原因為出售前合約乃於2017年財政年度下半年訂立且其中擬定的服務尚未完成。因此，僅經營開支於各自財務期間確認。廣州景恒悅及廣州天悅於出售日期後並無向本集團貢獻任何收益或溢利。我們於2018年財政年度錄得出售附屬公司的收益約人民幣6.4百萬元乃由於出售廣州景恒悅及廣州天悅。

我們的中國法律顧問已確認於業績記錄期直至出售完成日期，廣州景恒悅及廣州天悅並未牽涉任何重大影響及／或系統性不合規。據董事作出合理盡職調查後所深知、盡悉及確信，自業績記錄期初起及直至出售完成日期，廣州景恒悅及廣州天悅並無就彼等的任何城市更新改造項目與舊村莊當地居民產生任何重大爭議或分歧。於業績記錄期及直至出售完成日期，彼等並未牽涉重大影響及／或系統性不合規事件或訴訟、破產或並無任何資產負債表外或然負債。

出售廣州聚信

緊接出售前，廣州聚信由廣州卓都全資擁有。

於2018年5月11日，廣州卓都與聚信商務管理(廣州)有限公司(「聚信商務管理」，一家由陳思銘先生間接全資擁有的公司)訂立股權轉讓協議，據此，聚信商務管理以代價人民幣3百萬元收購廣州聚信的全部股權，代價乃基於撤資股東的實際注資釐定，並已結算。出售完成後，聚信商務管理持有廣州聚信的全部股權。轉讓於2018年5月11日適當合法地完成。

於出售時，廣州聚信為一家無經營的投資控股公司。出售乃因上市目的而精簡本集團結構而為之。我們的中國法律顧問已確認於業績記錄期直至出售完成日期，廣州聚信並未牽涉任何重大影響及／或系統性不合規。我們於2018年財政年度錄得出售附屬公司的收益約人民幣0.9百萬元乃由於出售廣州聚信。

出售定佳及佳力

緊接出售前，定佳由景業控股(香港)全資擁有，而佳力由定佳全資擁有。

於2018年6月30日，景業控股(香港)訂立協議(經日期為2018年10月5日的協議補充)以代價600百萬港元(經參考戴德梁行發佈的日期為2018年6月30日的物業估值報告所載的估值金額)向誠邦發展有限公司(一家其後由陳思銘先生的父親陳卓賢先生全資擁有的公司)出售定佳及其全資附屬公司佳力(其於香港坪洲持有一幅土地(PCL#678))。出售於2018年10月18日適當合法地完成並結清。因出售定佳，我們於2018年財政年度錄得出售附屬公司的收益約人民幣203.0百萬元。

於出售時，定佳為一家投資控股公司，而佳力則於香港開展一項建築項目。有關業務有別於我們成為中國一家高品質及高盈利的「生態人文地產發展商」的目標。有關我們業務策略的詳細說明，請參閱本招股章程「業務－我們的業務策略」一節。我們的董事認為，出售可藉由強化其於中國的業務重心而更有效地動用本集團資源。香港法律大律師已確認，佳力於業績記錄期直至出售完成日期並未牽涉任何重大影響及／或系統性不合規。

重組的第3部分：成立本公司

陳思銘先生的信託清算

於2018年9月4日，陳思銘先生作為財產授予人及保護人根據英屬處女群島的法律，通過清算思銘於Chan S. M. Michael Family Trust的全部已發行股本成立Chan S. M. Michael Family Trust，受託人為IQ EQ (BVI) Limited。有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。陳思銘先生的父親為陳卓賢先生，後者為雅居樂集團控股有限公司的副主席兼非執行董事，而該公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號為3383。IQ EQ (BVI) Limited為獲得英屬處女群島金融服務委員會(British Virgin Islands Financial Services Commission)頒發牌照的專業公司受託人。

註冊成立思銘

於2018年9月14日，Chan S. M. Michael Family Trust於英屬處女群島註冊成立思銘。思銘獲授權發行最多50,000無面值股份，其中1,000股入賬列為繳足股份於同日獲配發及發行予IQ EQ (BVI) Limited(作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人)，代價為1,000美元。

註冊成立本公司

於2018年11月2日，思銘於開曼群島以有限公司方式註冊成立本公司，以作為我們附屬公司的控股公司。於註冊成立時，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股入賬列為悉數繳足股份按面值獲配發及發行予一名初始認購人(獨立第三方)，該名初始認購人於同日按面值向思銘轉讓該股股份。由於上述轉讓，本公司由思銘全資擁有。陳思銘先生、鄭紅女士、吳新平先生及薛雙有先生於同日獲委任為董事。於2018年12月7日，本公司根據公司條例第16部登記為非香港公司。於2019年，劉華錫先生及韋妙嫦女士獲委任為我們的董事。

換股及轉讓貸款

於2018年12月28日，陳思銘先生(作為賣方)與本公司(作為買方)就買賣景業控股全部已發行股本及轉讓景業控股所結欠的股東貸款訂立協議，據此，陳思銘先生同意出售而本公司同意購買景業控股的全部已發行股本，以及景業控股結欠陳思銘先生金額為約50百萬港元的股東貸款的利益。代價通過本公司向思銘(由陳思銘先生提名及指示)配發及發行兩股入賬列為繳足的股份支付。

資本化發行景業控股貸款

於2018年12月28日，景業控股與本公司訂立貸款資本化契據，據此，景業控股通過向本公司配發及發行景業控股的100股新股份的方式償還景業控股結欠本公司的50百萬港元貸款。

景業控股及本公司轉讓貸款及資本化發行貸款

於2019年11月12日，陳思銘先生（作為轉讓人）、本公司（作為受讓人）及景業控股訂立一份轉讓契據（「轉讓契據」），以向本公司轉讓景業控股應付陳思銘先生金額約為16億港元的貸款利益（「最後貸款」）。完成轉讓契據後，最後貸款由景業控股欠付本公司，而本公司則欠付陳思銘先生相當於最後貸款總額（「新貸款」）的款項，作為轉讓契據的代價。

於2019年11月12日，本公司與陳思銘先生訂立貸款資本化契據（「開曼貸款資本化契據」），據此，據陳思銘先生指示，本公司通過向思銘配發及發行1股股份的方式償還本公司欠付陳思銘先生約515.7百萬港元（即部分新貸款）的款項。完成開曼貸款資本化契據後，本公司欠付陳思銘先生的款項相當於新貸款減515.7百萬港元，而思銘欠付陳思銘先生515.7百萬港元，作為本段上文所述陳思銘先生指示本公司向思銘配發及發行1股股份的代價。

於2019年11月12日，景業控股及本公司訂立貸款資本化契據，據此，景業控股通過向本公司配發及發行100股景業控股的新股份的方式償還景業控股結欠本公司的最終貸款。

增加本公司法定股本

於2019年11月13日，本公司透過增設2,462,000,000股每股面值0.01港元的新股份，將其法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至25,000,000港元（分為2,500,000,000股股份）。

資本化發行

待本公司股份溢價賬因全球發售入賬後，本公司將以股份溢價賬進賬11,999,999.96港元撥充資本，動用該款項按面值繳足合共1,199,999,996股股份的股款，以於緊接資本化發行前配發及發行予本公司唯一股東思銘。根據全球發售及待其完成後，本公司將發行400,000,000股股份。

歷史及發展

附註：

- (1) 英德山湖居餘下40%之股權由李錦威先生、林樞先生及張偉雲先生(均為獨立第三方)持有。
- (2) 英德景創餘下30%之股權由獨立第三方英德坤厚實業投資有限公司持有。
- (3) 英德桑緣餘下20%之股權由黃均勇先生、黃均亮先生及英德桑盛源農業發展有限公司(均為獨立第三方)持有。
- (4) 英德金雄餘下30%之股權由獨立第三方謝觀金先生持有。
- (5) 廣州崇譽餘下40%之股權由獨立第三方廣州恒悅投資有限公司及廣州頤坤投資有限公司持有。
- (6) 根據日期為2016年10月20日由譚玉杏女士與陳思銘先生訂立的代名人協議，自廣州舜安成立以來，譚玉杏女士代陳思銘先生持有廣州舜安之50%權益。
- (7) 根據日期為2016年10月20日由蘇麗芬女士與陳思銘先生訂立的代名人協議，自廣州舜安成立以來，蘇麗芬女士代陳思銘先生持有廣州舜安之50%權益。
- (8) 根據日期為2016年10月20日由譚玉杏女士與陳思銘先生訂立的代名人協議，自廣州卓思道成立以來，譚玉杏女士代陳思銘先生持有廣州卓思道之50%權益。
- (9) 根據日期為2016年10月20日由蘇麗芬女士與陳思銘先生訂立的代名人協議，自廣州卓思道成立以來，蘇麗芬女士代陳思銘先生持有廣州卓思道之50%權益。
- (10) 根據日期為2016年10月20日由譚玉杏女士與陳思銘先生訂立的代名人協議，自廣州舜邦成立以來，譚玉杏女士代陳思銘先生持有廣州舜邦之50%權益。
- (11) 根據日期為2016年10月20日由蘇麗芬女士與陳思銘先生訂立的代名人協議，自廣州舜邦成立以來，蘇麗芬女士代陳思銘先生持有廣州舜邦之50%權益。
- (12) 廣州景恒悅餘下45%之股權由獨立第三方廣東恒悅投資有限公司持有。
- (13) 廣州天悅餘下30%之股權由獨立第三方廣州志誠房地產開發有限公司持有。

歷史及發展

附註：

- (1) Chan S. M. Michael Family Trust乃由陳思銘先生作為財產授予人及信託保護人成立的信託，受託人為IQ EQ (BVI) Limited，以若干酌情受益人(包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣)作為受益人。請參閱本節「－重組－重組的第3部分：成立本公司－陳思銘先生的信託清算」各段及本招股章程「附錄五－法定及一般資料－C.與董事及主要股東有關的進一步資料」一節。
- (2) 廣州普盛餘下20%之股權由獨立第三方廣州市天建房地產開發有限公司持有。
- (3) 英德景創餘下30%之股權由獨立第三方英德坤厚實業投資有限公司持有。
- (4) 英德桑緣餘下20%之股權由獨立第三方英德坤厚實業投資有限公司持有。
- (5) 廣州景悅餘下10%之股權由獨立第三方廣州市通悅投資有限公司持有。
- (6) 廣州崇譽餘下40%之股權由獨立第三方廣州恒悅投資有限公司及廣州頤坤投資有限公司持有。
- (7) 中山景悅餘下5%之權益由中山悅來持有，而中山悅來由劉華錫先生(執行董事及副主席)及陳偉科先生(獨立第三方)分別持有50%。

歷史及發展

附註：

- (1) Chan S. M. Michael Family Trust乃由陳思銘先生作為財產授予人及信託保護人成立的信託，受託人為IQ EQ (BVI) Limited，以若干酌情受益人(包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣)作為受益人。請參閱本節「－重組－重組的第3部分：成立本公司－陳思銘先生的信託清算」各段及本招股章程「附錄五－法定及一般資料－C.與董事及主要股東有關的進一步資料」一節。
- (2) 廣州普盛餘下20%之股權由獨立第三方廣州市天建房地產開發有限公司持有。
- (3) 英德景創餘下30%之股權由獨立第三方英德坤厚實業投資有限公司持有。
- (4) 英德桑緣餘下20%之股權由獨立第三方英德坤厚實業投資有限公司持有。
- (5) 廣州景悅餘下10%之股權由獨立第三方廣州市通悅投資有限公司持有。
- (6) 廣州崇譽餘下40%之股權由獨立第三方廣州恒悅投資有限公司及廣州頤坤投資有限公司持有。
- (7) 中山景悅餘下5%之股權由中山悅來持有，而中山悅來由劉華錫先生(執行董事及副主席)及陳偉科先生(獨立第三方)分別持有50%。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，本節所述因重組或其他情況而轉讓中國成立附屬公司的所有股權及中國成立附屬公司的註冊股本增資，均為合法並妥善完成結清(如適用)，並已取得所有批文及許可證，且於最後可行日期仍然有效，所有有關程序均符合中國的法律及法規。

概覽

我們是一家中國物業開發商、營運商及物業管理服務供應商。於業績記錄期，我們主要於廣東省及海南省供應住宅物業，並於廣東省、海南省、雲南省及湖南省擁有土地資源作未來開發。我們將自身定位為「生態人文地產發展商」，依託我們選定項目用地的自然資源、獨有的景觀風貌特色及深厚的文化，建造我們認為真正適宜買家居住的房屋及社區。早於2013年註冊成立伊始，我們便明確了這定位，令本集團從中國的其他物業開發商中脫穎而出。作為業界的後起之秀，於估值日期，我們有十個已竣工項目分期，有六個在建項目分期，截至估值日期其中三個已開始預售活動，並有14個持作未來開發的項目分期。我們獲頒各種獎項，表彰我們項目的優異品質。於2019年，我們的首個項目景業荔都獲得廣東省房地產行業協會頒發的廣東省綠色住區獎。於2018年，我們的景業高黎貢小鎮獲得羊城設計聯盟、廣州市空間設計協會頒發的羊盟好項目獎。

我們的目標客戶主要為改善型住房、第二套房或度假屋買家，以及該等注重環境清幽且為方便起見，仍臨近一線城市的房屋的買家。隨著中國居民消費力的提高，改善型住房、第二套房及度假屋買家在選擇彼等的新房屋時，越來越注重房產所帶來的生活質量及生活方式以及周邊的宜居水平。中國的工業化及城市化程度日益提高，尤其是一線城市，我們認為，潔淨空氣及水等自然資源、新鮮食物及農產品以及風光景致在中國越見稀缺，且愈加成為人們追求的對象。人們的健康意識亦日漸增強，相比便利性，更講究健康的居住環境。這尤其符合第二套房或度假房買家的情況，彼等在選購新房時相對來說更願意以交通時間置換優質的居住環境及生活質量。同時，中國的高鐵及高速公路網絡不斷擴大跨區工作生活的範圍，將省會城市的「一小時生活圈」擴大至周邊衛星城。我們相信在該等發展趨勢的綜合影響下，城市化水平已不斷增加，因此，省會城市周邊衛星城的物業市場亦會不斷增長。

我們策略性地為項目選址，以與我們的定位相符，首選含有標誌性自然資源之地。例如，我們的首個物業項目（即景業荔都）毗鄰樹林，可享城市山景、本地新鮮農產品及潔淨的空氣，以上無一不是城市居民看重及追求的條件。我們的景業龍泉灣坐落於廣州從化一個以溫泉而聞名的地區。我們為此項目以度假屋買家為目標客戶打造了一系列低層住宅，並建造及營運一家溫泉度假酒店。我們的景業清水灣3號的若干分期選址或接近海岸線或四周圍繞綠草如茵的高爾夫球場。在我們的土地儲備中，景業高黎貢小鎮位於雲南省的溫泉地質區，山區景觀環繞。我們亦擁有景業帽峰山項目，該項目毗鄰帽峰山森林公園。近期，我們將產品組合擴展至為滿足首次購房者的需求開發的住宅物業，我們的首個有關項目為廣州南沙的景業東湖洲豪園，其後為廣東清遠市的景業雍景園及湖南株洲的景業山湖灣。

業 務

於估值日期，我們的物業組合擁有30個物業項目分期，分佈於十個地點，我們應佔的建築面積合共約為3.0百萬平方米，包括建築面積合共約為0.2百萬平方米的可供出售或出租的已竣工物業、建築面積合共約為0.9百萬平方米的在建物業及建築面積合共約為1.9百萬平方米的持作未來開發物業。

我們正在拓展我們的業務，以將我們的品牌打造為「360°資產生活服務商」，旨在為我們所開發物業的業主提供全方位的便捷生活服務。作為我們物業開發業務追求質量及卓越這一核心價值的延續，我們為我們的住戶提供物業管理服務，並計劃拓展至開發專門的住宅產品，例如海南臨高景業養生谷，為我們的住戶提供休閒及養生服務。此外，作為我們景業瓏泉灣項目的一部分，我們擁有並自營一家溫泉度假酒店，該酒店與我們位於廣州番禺的廣州卓思道酒店共同構成我們的酒店營運業務。我們在番禺亦有若干項持作投資的商業物業，並已訂約於中山收購若干持作銷售的商業物業，且未來可能在我們的項目保留辦公室及商舖物業作出租用途。

下表載列我們於所示期間按業務分部及收入性質劃分的總收益明細：

業務	收益									
	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
物業開發	624.7	97.5	783.4	93.4	1,245.8	93.7	84.6	67.7	712.5	93.5
酒店營運	13.6	2.1	46.1	5.5	66.6	5.0	33.6	26.9	36.6	4.8
商業物業投資	2.1	0.3	5.6	0.7	10.0	0.8	4.8	3.8	7.7	1.0
物業管理	0.3	0.1	3.1	0.4	6.5	0.5	2.0	1.6	5.6	0.7
	<u>640.7</u>	<u>100.0</u>	<u>838.3</u>	<u>100.0</u>	<u>1,328.9</u>	<u>100.0</u>	<u>125.0</u>	<u>100.0</u>	<u>762.4</u>	<u>100.0</u>

我們的競爭優勢

我們相信，我們作為「生態人文地產發展商」的準確定位已令我們從競爭對手中脫穎而出。憑藉我們(i)物色及收購地理位置優越的土地儲備、(ii)依託我們獨有的土地特點開發不同種類的優質住宅物業、(iii)執行我們具有成本效益及質量控制的精細化項目計劃及(iv)以量身訂製及全方位的服務豐富住戶體驗的能力，我們已於業績記錄期取得了高增長。我們相信，在我們強大且盡責的高級管理團隊的領導下，該等競爭優勢將繼續為我們未來的成功作出貢獻，並能夠令我們為股東創造價值。

收購地理位置優越的土地儲備以及依託土地獨有特點開發多元住宅物業的能力

收購地理位置優越的土地儲備

我們一直堅持成為「生態人文地產發展商」的理念。與此理念相符，我們已在富含自然資源、文化深厚且具有增長潛力的戰略地點收購土地儲備。我們在設計物業時考慮項目地點的自然及文化資源，以令居民真正享受該等資源。例如，我們的首個物業項目（即景業荔都）毗鄰樹林，可享城市山景、本地新鮮農產品及潔淨的空氣，以上無一不是城市居民愈加看重及追求的條件。我們設計景業荔都時秉持讓居民享受鄰近的樹林、山丘或花園景觀的目標，並為居民安排採荔枝之旅。其亦擁有耕種區供居民種植自家的農產品。我們的景業瓏泉灣位於從化一個以溫泉而聞名的地區，項目內的每間房均設有溫泉池。我們的景業清水灣3號及景業養生谷位於氣候宜人的度假勝地海南，而我們的景業高黎貢小鎮位於雲南的溫泉地質區，氣候溫和、空氣清新且環境優美。我們的景業高黎貢小鎮採用中國古代的「宋」朝建築風格，項目住宅連接庭院及小巷，並採用新中式風格的室內裝修。我們亦為此項目設計別緻的會所，可舉辦各種活動，例如民俗音樂節、攝影大賽以及民俗藝術市集，為潛在客戶提供藝術及文化體驗。近期，我們將產品組合擴展至開發住宅物業，以滿足首次購房者的需求，其中包括景業東湖洲豪園、景業雍景園及景業山湖灣。

鄰近省會及高鐵網絡沿線的衛星城鎮亦是我們項目的理想地點。例如，清遠英德是我們景業雍景園、景業清遠市金雄項目、景業藏龍灣項目及景業雍華世家項目的所在城市，根據戴德梁行報告，英德已接軌高鐵並被納入大廣州半小時生活圈。此配套令我們在清遠市的項目更受歡迎。除清遠市外，我們位於肇慶的肇慶國際科創中心及位於株洲的景業山湖灣亦連接高鐵抵廣州及長沙。

我們亦鐘情於未實行限價限購政策的地點。於最後可行日期，在我們的30個項目分期中，18個並無受任何限價及限購的政策束縛。透過收購策略篩選的項目地點，我們的土地儲備增加多幅優質土地。我們專注於我們認為在未來發展及增長方面極具潛力的城市，亦審慎評估潛在地點的合適度。

依託獨有特點的多元住宅物業

自本集團於2013年成立以來，我們針對購買第二套房、度假房以及改善住房的客戶，依託項目地點獨有特點設計及開發不同類型住宅產品。設計項目時，我們審慎考慮項目用地的特點，以設定產品種類及我們就各項目設定獲取的目標客戶。我們的首個項目景業荔都位於廣州從化區，是廣州郊區，我們認為這點可吸引尋求更寬敞住房的廣州居民，項目同時亦坐享樹林景觀及幽靜環境，可吸引第二套房買家。其主要由公寓組成。我們的

第二個項目－位於海南陵水的景業清水灣3號，針對度假房買家，項目主要為低層住宅和公寓。我們的景業瓏泉灣位於廣東省從化一個以溫泉而聞名的地區。我們在該地針對度假房買家開發了一家度假酒店及一系列低層住宅。近期，我們將產品組合擴展至開發住宅物業，以滿足首次購房者的需求，我們的首個有關項目為廣東廣州南沙的景業東湖洲豪園，其後為廣東清遠市的景業雍景園及湖南株洲的景業山湖灣。

同時，我們強大的物業開發能力廣受媒體認可。於2019年，景業荔都獲得廣東省房地產行業協會頒發的廣東省綠色住區獎。於2018年，我們獲得（其中包括）華夏時報頒發的工匠精神地產品牌獎，景業高黎貢小鎮獲得羊城設計聯盟、廣州市空間設計協會頒發的羊盟好項目獎且從化卓思道溫泉度假酒店榮獲K-設計大獎「空間類」Winner大獎。於2017年，我們獲中國房產網房掌櫃評為「年度影響力企業」，並獲中國另一個房產網安居客頒發「新銳企業」。於2016年，我們獲羊城晚報頒發「最具文化影響力地產品牌」。

靈活手段收購合意的項目地點

我們採納靈活的方式收購合意的項目用地。我們透過以下方式為項目開發收購土地：(i)收購持有有關土地的公司的股權、(ii)與原土地擁有人共同開發土地、(iii)參加政府組織的土地拍賣招標或掛牌出讓活動、(iv)收購根據「城市更新改造政策」重建的舊廠房及(v)與集體所有建設用地的擁有人訂立土地使用權出讓協議取得土地使用權。

於業績記錄期，我們採納上述所有方式取得土地供我們業務發展。例如，景業荔都及景業清水灣3號一至三期乃於通過收購持有有關土地的公司的股權所收購土地上開發；景業東湖洲豪園乃與原土地擁有人共同開發的項目；景業高黎貢小鎮、景業山湖灣及肇慶國際科創中心均位於通過掛牌出讓活動收購的土地；景業名邦大廈、景業廣州亞運城板塊項目以及景業清遠市金雄項目預期將於「城市更新改造政策」所覆蓋的土地上開發；及我們的景業帽峰山項目乃計劃在我們正在獲取土地使用權的集體所有建設用地上開發。

我們相信，我們通過不同方式取得土地的能力提高我們以相宜成本收購合適土地的機會，有助我們取得更高的毛利率。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的土地成本分別為人民幣122.1百萬元、人民幣119.0百萬元、人民幣189.8百萬元及人民幣57.8百萬元，分別佔相應期間我們已售物業成本的26.4%、23.9%、25.6%及17.9%。

穩定增長的業務及財務表現

於估值日期，我們已完成十個項目分期，擁有六個在建項目分期，其中三個已開始預售活動，並有14個持作未來開發的項目分期。儘管我們有所增長，我們仍對項目融資維持審慎態度。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的淨債務對權益比率分別為614.4%、194.1%、42.0%及80.8%。

於2016年財政年度至2017年財政年度再至2018年財政年度及由2018年上半年至2019年上半年，我們的收益、毛利率及經調整純利率持續增長。於業績記錄期，我們的物業開發業務為本集團收益、溢利及資產貢獻超過90%。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們來自物業開發及銷售業務的收益分別為人民幣624.7百萬元、人民幣783.4百萬元、人民幣1,245.8百萬元及人民幣712.5百萬元，自2016年財政年度至2017年財政年度增長25.4%、自2017年財政年度至2018年財政年度增長59.0%及自2018年上半年至2019年上半年增長742.2%。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的毛利率分別為25.7%、32.2%、38.6%及52.0%，而我們的物業開發業務的毛利率由2016年財政年度的26.0%增加至2017年財政年度的36.4%，並進一步增加至2018年財政年度的40.4%，及由2018年上半年的43.0%增加至2019年上半年的54.8%。扣除非經常性上市開支、投資物業的公允價值收益及出售附屬公司的收益後，我們於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年的經調整純利率分別為6.3%、7.3%、13.1%及19.0%。

透過精細化的項目管理達致質量控制及成本效益

我們相信，質量是我們取得成功的關鍵因素。因此，我們極為重視項目設計及規劃過程，並在物業開發過程的不同階段採取嚴格的質量控制政策，使我們能夠密切監控施工質量。我們制定了涵蓋物業項目整個生命週期的標準化物業開發程序，以及系統化監控及報告系統，旨在提高營運效率、加快資產週轉並確保高質量及成本控制於項目中得到貫徹。我們詳細分析物業開發過程中各階段的主要工作流程，並明確責任人和相關方之間的職責分工，並密切監督我們的僱員及承建商，以促使我們項目採用統一的規則及標準。

在項目設計及規劃階段，我們的設計中心通常會對我們項目的潛在用地進行實地考察、開展市場調查並根據項目用地的地區特徵開發優質及度身訂製的產品。我們在就項目設計甄選設計公司，以及就項目的建築工程甄選材料供應商及承建商時會開展盡職調查，並會定期檢查及審核該等服務供應商的資質及表現，確保彼等符合我們的質量標準。

在施工過程中，我們的承建商必須遵守載列我們有關施工過程中的質量控制標準要求的標準化技術及質量控制指引。我們的工程中心連同我們聘請的監理公司將會定期實地檢查建築材料及工藝，確保有關建築工程的質量符合我們的規定標準。

為達致成本效益，我們在物業開發過程的不同階段採用成本控制措施，以控制開發成本。於設計階段，我們的設計中心與我們的成本中心合作，通過調整設計以符合每個項目的預算。我們通常在建築工程開始前透過取得多家承建商的報價甄選承建商。根據有關甄選程序，我們評估（其中包括）建築工程的報價，並選擇該等能夠以較低成本提供優質工程的承建商。倘我們負責自行購買原材料，我們一般會尋求潛在供應商的報價，務求以相對較低的成本購買有關原材料。倘於施工階段預期或檢測出任何成本超支，我們亦會與現場工程中心合作，對施工計劃進行調整。我們的財務中心亦將任何已獲悉的異常成本提請相關中心注意，並在嚴重情況下，要求該中心提供有關成本原因。

我們相信，我們標準化的物業開發及管理流程，加上強大的執行力，使我們的建築成本降低、有效管理物業開發的進度、確保產品質量貫徹如一，且更重要的是，在我們進軍新市場時可複製我們的成功模式，增加股東收益。

經驗豐富及盡責的管理團隊令我們能夠成功發展業務

我們由一支於中國房地產開發行業擁有豐富經驗的專業盡責的管理團隊領導。我們的主席陳思銘先生獲華夏時報頒發「2018年度地產創新人物」獎及於2019年獲中國國際房地產與建築科技展覽會頒發「中國房地產年度新領軍人物」獎。我們的執行董事及高級管理層的大多數成員在彼等各自的領域（包括物業開發、酒店營運、財務、會計及管理）擁有豐富的經驗及專業知識。例如，本公司副主席劉華錫先生獲搜狐及搜狐焦點網（www.focus.cn）評為2015至2016年度中珠江樓市總評榜「年度影響力風雲人物」。我們的執行董事兼總裁鄭紅女士於2013年5月獲廣東省女企業家協會頒發「廣東省優秀女企業家」稱號。我們的執行董事兼副總裁吳新平先生及薛雙有先生於中國房地產開發行業分別擁有逾19年及20年的經驗。我們的營運團隊（如項目設計、成本計算及銷售）亦由在各自工作領域擁有豐富經驗並擁有中國物業開發行業工作經驗的領導層領導。憑藉彼等的多元知識及豐富的行業經驗，我們具備充分條件制定戰略計劃，把握潛在機遇以擴大我們的土地儲備及開發滿足我們目標客戶要求的優質物業。

此外，我們擁有竭誠盡責且在彼等各自的工作領域擁有經驗的僱員。我們為僱員提供職業培訓並進行績效考核，以提高彼等的專業能力及專業知識。我們相信，憑藉能力非凡及經驗豐富的管理團隊的眼光及領導力，以及彼等恪守良好的商業慣例及為客戶提供優質產品及服務的承諾，我們將能夠迅速應對中國物業市場快速變化的趨勢及需求，並實現可持續增長。

我們的業務策略

我們擬實施以下業務策略，以實現我們的目標，成為中國一家優質高溢利的「生態人文地產發展商」：

提升我們於現有市場的地位及有策略地發展至選定的市場

就地域市場而言，我們的策略側重於中國國家發展策略所涵蓋的地區，尤其是粵港澳大灣區及一帶一路在中國內地所覆蓋的地區。我們相信，中國政府優先發展粵港澳大灣區的政策將導致廣東省經濟及城市化的迅猛發展，而其發展海南省為國際自由貿易區的計劃將進一步向外國投資者開發該省的市場及經濟，引致經濟增長以及地方購買力及消費的增長。根據戴德梁行報告，於2016年推出的長江經濟帶策略為株洲的發展帶來巨大助力。我們相信一帶一路亦將帶來商機，並推進華西省份的城市化。該等因素將推高該等地區對優質物業及度假型住宅物業的需求。

於估值日期，我們於廣東省（從化、南沙及清遠市）、海南省（陵水）、雲南省（騰衝）及湖南省（株洲）完成的項目以及項目分期已開始預售。我們將繼續在此等省份開發優質物業，藉以擴大我們的營運規模及提高我們的市場份額。展望將來，我們計劃憑藉我們的品牌名聲、豐富的經驗及成熟的物業開發能力，有策略地擴展至多個新位置，如廣州番禺、白雲區及肇慶。於估值日期，我們持有我們應佔的總建築面積約為1.9百萬平方米的土地作未來開發用途。

除新地點外，我們亦開發更多元化的物業類型。於業績記錄期，我們大部分物業為住宅物業，於景業龍泉灣內則有一家度假酒店。我們的肇慶國際科創中心計劃開發為商業及住宅物業項目，擁有技術及創新孵化器、寫字樓及住宅物業，旨在為培育國內高科技企業引入平台。我們亦計劃於廣州番禺推出我們的另一個商業物業項目，即景業名邦大廈，該物業規劃為寫字樓。我們於海南臨高的景業養生谷（以休閒、度假、養生為概念的住宅項目）代表我們於開發一個專門住宅項目方面所邁出的第一步。

將我們的品牌打造為「360°資產生活服務商」

我們認為，我們與購房者的業務關係並非止於物業交付。我們正採取措施，打造我們的品牌為「360°資產生活服務商」，旨在為我們所開發物業的業主提供全方位的便捷生活服務。除我們的主營業務物業開發及銷售外，我們將繼續尋求機會及與不同的業務夥伴合作，以為我們的住戶提供多項服務，並物色合適的用地以擴大我們的商業物業投資。自2018年9月起，我們的物業管理業務已全面由本集團營運，不再分包任何業務營運。我們將積極尋求客戶的反饋，並改善我們所開發物業的裝修工程及物業管理服務（尤其是「名仕會」的服務）的質量，以迎合彼等的不同需求。我們將進一步增強我們的酒店營運，以打造我們的品牌形象及吸引更多客戶。

維持多元化的土地收購策略，以抓緊最具營利能力的機會

我們採用靈活的方式收購理想的項目用地，認為其將增加我們以理想成本收購合適項目用地的機會，從而促進我們實現更高的溢利率。有關詳情，請參閱「我們的競爭優勢—靈活手段收購合意的項目地點」。我們計劃繼續尋求合適的新機會及採納我們多元化的土地收購策略，於中國收購符合我們挑選標準的土地儲備。例如，我們擬開拓及參與「城市更新改造政策」中廣州城區舊村重建項目的公開投資活動，從而取得舊村重建項目的合作資格，以及收購透過投資於舊村重建可供發展的土地。我們計劃參與舊村重建項目，而有關土地已納入「城市更新改造政策」的年度重建計劃及備有完善的交通網絡，且我們通過該等項目收購可供作住宅及／或商業物業發展用的土地。合適且充足的土地儲備是我們應對政府政策變化或土地成本增加以支持未來發展的可靠基石。未來在收購土地之前，我們將繼續對宏觀經濟狀況、政府政策及房地產市場增長潛力進行市場研究。

我們計劃繼續透過有選擇地鎖定我們認為具有高增長潛力的地區及按具有競爭力的成本收購土地，優先將我們的財務資源用於我們認為最具營利能力的機遇。我們將堅持不囤積過多土地儲備的策略，同時將項目及土地儲備維持在足夠開發的水平。具體而言，我們旨在避免標價過高的土地，但當獲取未來項目的資源時則有選擇性地及時進行投資。在擴充土地儲備過程中，我們主要瞄準特徵及基礎設施均與我們的定位相輔相成並滿足客戶的需求與要求的土地。我們將繼續及時有效地應對市場變化。在財務管理方面，我們採取審慎措施以維持充足的流動資金及足夠的現金結餘以償還借款。

繼續改善我們的客戶為本產品供應及提高我們的品牌認知度及客戶忠誠度

我們相信，供應符合我們目標客戶需求的優質物業對我們建立品牌形象及確保客戶忠誠度而言至關重要。因此，我們將繼續分析目標客戶的特點，並根據彼等的偏好及需求設計產品。在物業的設計過程中，我們一般會考慮項目用地的地區特點、市場趨勢及客戶反饋。我們相信，我們的物業設計將滿足客戶的需求。我們將加強質量控制政策以及檢查及檢驗程序，在物業開發的所有階段全程密切監管物業項目的質量，確保物業質量達到我們的標準。我們將加強與設計公司、原材料供應商及承建商之間的關係，開發具有建築及景觀設計、為目標客戶提供舒適便利的居住環境的優質物業。

此外，我們擬透過廣告宣傳等市場推廣措施、舉辦文化、藝術、經濟分析類活動、文化運動賽事及跨界品牌合作等活動、舉行宴會以及贊助體育及慈善活動提高我們的品牌認知度。我們相信，品牌形象的推升能夠擴大物業價值及促進客戶滿意度及忠誠度的提高。

採納平衡及系統性的方針，以達致可持續及可營利的未來發展

我們將採納平衡及系統性的方針，以達致我們物業開發項目於未來的可持續及可營利發展。我們將繼續加強我們的市場調查分析能力及完善土地挑選及收購程序，並提升各部門之間的協調，使彼等能夠繼續編製可行性調查及預測，以支持我們的業務增長。我們相信，經過強化的土地收購評估模式有助我們更好地物色潛在高收益項目，及以具有競爭力的成本取得優質土地。我們將繼續加強我們的管理能力及系統化我們的業務程序，以提高我們業務營運及項目開發管理、銷售及市場推廣以及客戶服務活動的效率。我們還將分配資源以加強採購以及銷售及市場推廣活動，旨在降低我們的開發及營運成本。我們相信，該等措施將使我們能夠進一步縮短我們的開發週期及達致可持續及可營利的優質增長。

秉持審慎的財務政策及積極管理資本架構

我們計劃繼續秉持審慎的內部財務政策，並謹慎管理我們的土地收購成本、建築成本及經營開支。我們已採納並旨在完善各項措施以控制我們的成本及開支，並監控我們的現金流量，例如編製預算計劃及於整個物業開發過程中進行成本評估及檢討，實施集中採購及制定財務政策，以管理我們的行政開支以及銷售及市場推廣成本。我們的目標是通過審慎的成本管理更有效地運用我們的營運資金。我們亦關注市場狀況及政府政策的變化，以物色及考慮潛在的機會。

我們檢討我們的資產負債比率，以監察我們的資本及債務水平。我們計劃繼續分析我們借款的到期情況並管理我們的流動資金水平，以確保有足夠的現金流量來償還我們的債務，並滿足我們業務所產生的現金需求。在收購新土地以擴大我們的業務營運時，我們亦將審核我們使用的槓桿，並參考成本、股權規模及溢利影響。我們相信，通過利用我們從全球發售中所收取的部分所得款項為我們的物業開發項目提供資金，我們的槓桿比率將得到有效改善。

我們已經並將繼續尋求商機與業務夥伴合作，共同開發項目，以減少我們的資本承擔。我們還將積極主動地管理我們的資本架構，以滿足我們持續的資本需求。

全球發售所得款項的用途

我們將全球發售所得款項淨額主要用於項目開發成本及在掛牌出讓中收購土地，同時我們的內部資源將用於開展上述計劃及策略。有關全球發售所得款項的預期用途，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們的業務模式

我們的業務營運主要位於廣東、海南、雲南及湖南省，由四大主營業務分部組成：(i) 物業開發及銷售；(ii) 酒店營運；(iii) 物業管理；及(iv) 商業物業投資。

我們的核心業務是開發住宅物業，為首套房買家、改善型住房買家、第二套房買家及度假屋買家提供一系列產品。我們主要依據：(i) 地點；(ii) 物業類型及樓面圖則；(iii) 公共設施及物業服務區分瞄準度假屋買家、第二套房買家及首套房買家的物業。對於瞄準度假屋買家或第二套房買家的物業，我們選擇的地點一般為中國的度假勝地，例如擁有度假資源（如海岸線及溫泉）的海南陵水及雲南騰衝。我們通常會提供設有三至四間大房的住宅或大型公寓，強調週遭景觀視野、低密度、造景、停車場等。我們在該等物業亦為居民提供管家及門房服務，並安排多項社區活動。對於瞄準首套房買家的物業，我們主要選擇省會城市的衛星城鎮，省會內的「一個小時生活圈」較為理想，例如廣東廣州番禺區及清遠英德及湖南株洲。我們主要提供二至三房的公寓，較少強調景觀，但提供更便利的公共設施，例如公共交通工具、學校及雜貨店。

業 務

於業績記錄期，我們主要透過(i)參加由政府機構舉辦公開招標、拍賣及掛牌出讓；(ii)收購持有符合我們甄選標準地塊的公司的股權；及(iii)根據「城市更新改造政策」收購舊廠房以供改造等方式收購土地儲備。我們亦將通過集體經濟組織資產管理平台招標，與集體經濟組織簽訂土地使用權出讓協議，取得集體所有建設用地的開發權。在集體所有建設用地上開發的物業於竣工後可由我們出租及營運。我們根據適用的中國法律法規在竣工前預售物業，及我們主要透過內部銷售及市場推廣人員、外部物業經紀公司及我們所開發物業的住戶的推薦銷售物業。我們亦從我們就所開發物業提供的物業管理服務中賺取收入。我們亦營運我們酒店營運業務旗下的廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店，並從我們出租或分租予第三方的若干商業物業收取租金收入。我們的業務屬資本密集型業務，我們主要通過營運產生的現金組合（包括我們物業的預售所得款項、銀行借款及股東貸款）為業務提供資金。

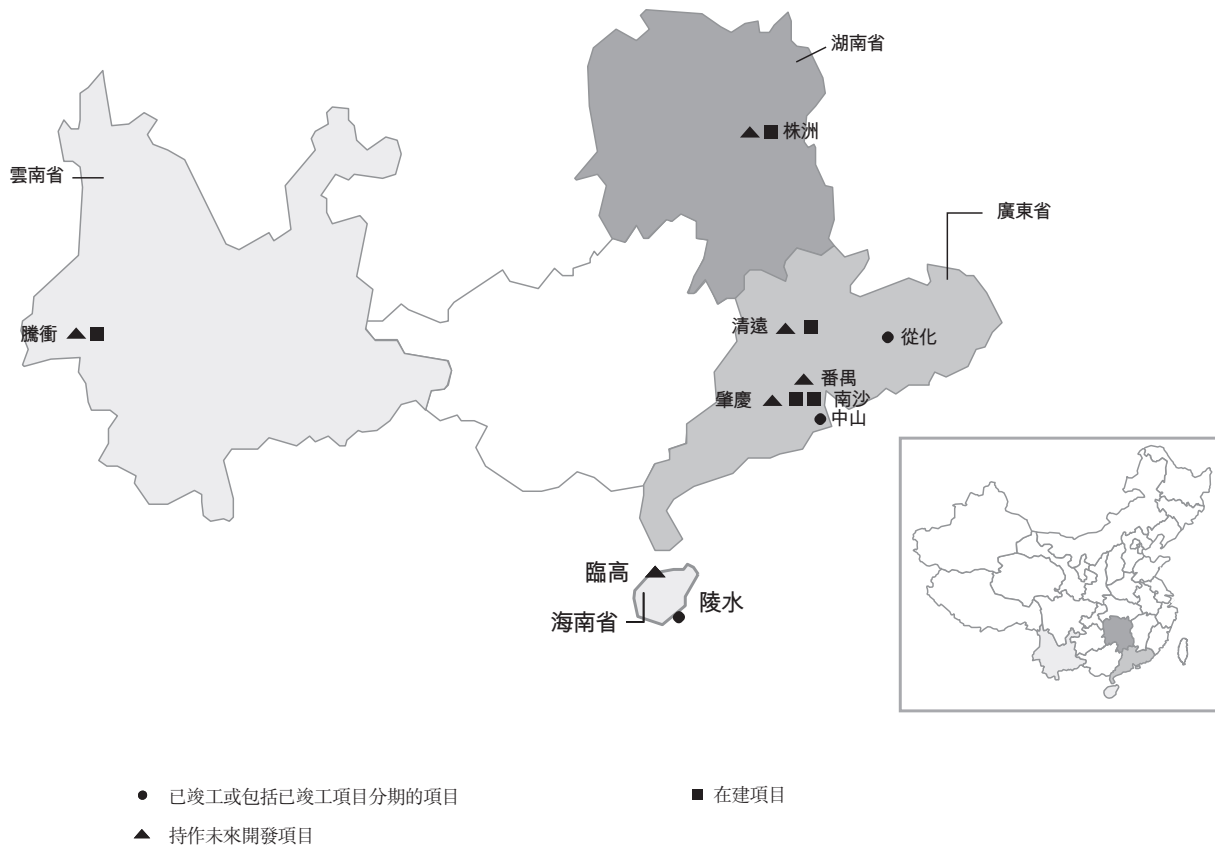
我們的各物業項目由本集團內部的項目公司持有及運作。我們已採納兩級管理體系，包括(i)董事會、本集團的高級管理層及多個職能中心（負責本集團的整體策略規劃及管理）；及(ii)我們的項目公司（負責其各自的物業項目的日常營運）及就多個業務或職能（如酒店營運、物業管理及建築裝修）設立的實體。我們已就不同的職能設立多個中心及部門，以監督及協調營運的不同方面。我們亦已制定內部政策，列明各中心及部門的責任及報告機制，以促進有效的溝通、迅速決策及應對市況變化。

我們的物業項目

概覽

於業績記錄期，我們主要專注開發優質住宅物業。於估值日期，我們的物業組合包括十個已竣工項目分期、六個在建項目分期及14個持作未來開發的項目分期。該等30個物業項目分期分佈於十個地點，我們應佔的建築面積合共約為3.0百萬平方米，包括建築面積合共約為0.2百萬平方米的可供出售或出租的已竣工物業、建築面積合共約為0.9百萬平方米的在建物業及建築面積合共約為1.9百萬平方米的持作未來開發物業。

我們的物業位於廣東、海南、雲南及湖南省。以下地圖顯示於估值日期我們物業組合的地理位置：



物業項目的分類

我們通常將物業項目分為以下三大類別：

- 「已竣工項目或項目分期」指我們已取得相關政府部門出具的必要土地使用證及相關政府建築機構出具的首個物業竣工驗收備案表的項目或項目分期；

- 「**在建項目或項目分期**」指我們已取得所需的土地使用證及首個建築工程施工許可證但尚未取得物業竣工驗收備案表的項目或項目分期；及
- 「**持作未來開發的項目或項目分期**」指(i)我們已取得土地使用證，或已收購舊廠房大樓以作重建但尚未取得必要的建築工程施工許可證；或(ii)我們已與相關政府部門簽署土地使用權出讓合約或於土地招標、拍賣或掛牌出讓的交易確認書但尚未取得相關土地使用證的項目或項目分期。

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

各個項目或項目各個分期的動工日期是指項目的首棟建築或首個分期動工日期。已竣工項目或分期說明中的竣工日期是指各個項目或多期項目各個分期獲得首個物業竣工驗收備案表的日期。就在建或未來開發項目或分期而言，竣工日期及估計未來開發成本反映我們根據當前開發計劃所作最佳估計。

地盤面積乃按以下方式計算：

- 就我們已取得土地使用權的項目或分期而言，根據相關土地使用證計算；或
- 就我們尚未取得土地使用權的項目或分期而言，根據相關土地使用權出讓合約或在土地招標、拍賣或掛牌出讓的交易確認書計算。

總建築面積乃按以下方式計算：

- 就已竣工項目及分期而言，根據相關不動產權證書或物業竣工驗收備案表計算；
- 就在建項目及分期而言，根據相關建築工程施工許可證或建設工程規劃許可證計算，或根據相關政府部門出具的其他文件計算；及
- 就持作未來開發的項目及分期而言，根據我們的內部記錄及發展計劃(可予變動)計算。總建築面積不得超過地盤面積與相關土地使用權出讓合約規定的最大容積率的乘積或當地政府就該項目出具的其他審批文件所載的建築面積。

本招股章程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。本招股章程所採用的不可銷售建築面積指不獲准銷售的若干公用設施及配套設施，比如用於安全用途的若干地下建築面積及空間。本招股章程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預售／已售可銷售建築面積及未售可銷

業 務

售建築面積。當我們已簽立買賣合約但仍未向客戶發出交房通知時，有關物業被視為已預售。我們與客戶簽立買賣合約並已向客戶發出交房通知後，有關物業被視為已銷售。可銷售建築面積並不包括已售可銷售建築面積。

可銷售總建築面積根據以下各項計算得出：

- 就已竣工項目及分期而言，根據相關不動產權證書或物業竣工驗收備案表計算，惟倘該等文件並無載列有關資料，則有關資料摘取自預售許可證、建築工程規劃許可證或政府部門出具的其他文件；及
- 就在建項目及分期而言，根據(i)相關預售許可證計算，或(ii)倘無預售許可證，則根據建築工程施工許可證或建設工程規劃許可證計算，或(iii)倘上述文件並無相關資料，則根據相關政府部門發出的其他文件計算。

我們的物業分類反映出我們經營業務的基準，且可能與其他物業開發商採取的分類不同。各物業項目或項目分期可能需要多份土地使用證、建築施工許可證、預售許可證以及其他許可和證書，上述證書可能會在開發階段中的不同時間簽發。我們對物業的分類與本招股章程附錄三「估值報告」及附錄一「會計師報告」所述的物業分類的差別載列如下：

我們的分類	估值報告	會計師報告
已竣工項目或 項目分期	<ul style="list-style-type: none">• 第一類 — 本集團在中國持作出售的已竣工物業• 第四類 — 本集團在中國持有的在建物業	<ul style="list-style-type: none">• 已竣工待售物業
持作投資的商業物業	<ul style="list-style-type: none">• 第二類 — 本集團在中國持作投資的已竣工物業	<ul style="list-style-type: none">• 投資物業
自用物業	<ul style="list-style-type: none">• 第三類 — 本集團在中國持作經營的已竣工物業	
在建項目或項目分期	<ul style="list-style-type: none">• 第四類 — 本集團在中國持有的在建物業• 第五類 — 本集團在中國持有的用於未來開發的物業	<ul style="list-style-type: none">• 在建物業
持作未來開發的 項目或項目分期	<ul style="list-style-type: none">• 第五類 — 本集團在中國持有的用於未來開發的物業	<ul style="list-style-type: none">• 在建物業
持作待售商業物業	<ul style="list-style-type: none">• 第一類 — 本集團在中國持作出售的已竣工物業	<ul style="list-style-type: none">• 已竣工待售物業

業 務

土地儲備及項目組合

下表載列截至估值日期我們按地理位置劃分的土地儲備概要：

地點	項目／ 分期數目	已竣工 物業的 未售可銷售 建築面積及 可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)			在建 物業的 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	持作未來 開發項目 的規劃 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總土地儲備 (平方米)	佔總土地 儲備百分比 (%)
		建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)			
廣東省								
廣州								
從化	3	102,826	—	—	—	102,826	3.4	
南沙	1	14,265	19,002	—	—	33,267	1.1	
番禺	2	—	—	—	51,260	51,260	1.7	
中山	1	57,065	—	—	—	57,065	1.9	
清遠	6	—	437,365	882,635	—	1,320,000	44.1	
肇慶	2	—	134,668	100,496	—	235,164	7.9	
海南省								
陵水	5	25,935	—	—	—	25,935	0.9	
臨高	3	—	—	—	159,736	159,736	5.3	
雲南省								
騰衝	3	—	152,553	182,735	—	335,288	11.2	
湖南省								
株洲	4	—	131,556	540,950	—	672,506	22.5	
總計	30	200,091	875,144	1,917,812	—	2,993,047	100.0	

附註：就我們的非全資附屬公司及聯營公司持有的項目，建築面積乃按我們於各項目的股權調整。

於估值日期本集團應佔的平均土地成本（按總土地成本除以項目的總土地儲備（不包括本集團所收購已竣工待售物業中山悅盈新城的土地儲備）計算得出）約為每平方米人民幣942元。

我們的物業項目概要

下表載列我們於估值日期已竣工、在建及持作未來開發的物業項目及項目分期的概要：

項目	地點	已竣工				在建				未來開發				總計	
		實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁾	實際/估計 日期 ⁽²⁾	實際/估計 面積/估計 竣工日期 ⁽⁴⁾	已興建 建築面積 ⁽⁵⁾	可出售 建築面積 ⁽⁶⁾	已竣工 建築面積 ⁽⁷⁾	建築 面積 ⁽⁸⁾	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽⁹⁾	持作未來開發 已建成的 建築面積 ⁽¹⁰⁾	計劃中 6月30日 已建成的 建築面積 ⁽¹¹⁾	計劃中 6月30日 已建成的 建築面積 ⁽¹²⁾	本集團 於估值日期 在項目的 權益 ⁽¹³⁾		本集團 於估值日期 應佔的 權益 ⁽¹⁴⁾
已竣工項目															
1.	景業嘉新第一期	2014年6月 ⁽¹⁾	2014年9月	70,385 ⁽⁴⁾	83,082	7,192	108,402	—	—	—	505.0	—	100.0	84.0	1
2.	景業嘉新第二期	2016年6月	2017年4月	70,385 ⁽⁴⁾	40,194	73,517	118,500	—	—	—	503.9	—	100.0	66.0	4
3.	景業嘉新	2014年7月	2017年7月 ⁽¹⁾	131,091	500	22,117	44,321	—	—	—	289.6	—	100.0	62.0	3
4.	景業嘉新第一期	2014年9月 ⁽¹⁾	2015年2月	83,375	33,079	333	39,491	—	—	—	480.7	—	100.0	19.5 ⁽¹⁴⁾	2
5.	景業嘉新第二期	2015年10月	2015年10月	67,770	25,925	566	28,081	—	—	—	376.8	—	100.0	19.5 ⁽¹⁴⁾	2
6.	景業嘉新第三期	2016年9月 ⁽¹⁾	2016年12月	121,631	71,625	—	89,891	—	—	—	751.7	—	100.0	不適用 ⁽¹⁴⁾	不適用 ⁽¹⁴⁾
7.	景業嘉新第四期	2017年9月 ⁽¹⁾	2017年12月	58,823	18,166	5,517	28,294	—	—	—	353.4	11.6	100.0	148.9	5
8.	景業嘉新第五期	2017年12月	2018年3月	48,471	—	19,519	23,332	—	—	—	233.9	23.9	100.0	62.0	6
9.	景業嘉新第六期	2016年6月	2018年4月	17,791	—	14,265	15,898	17,838	19,102	—	346.5	264.9	300	553.2	11
10.	景業嘉新第七期	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽⁴⁾	586	57,065	57,652	—	—	—	889.0	—	95.0 ⁽¹³⁾	981.4	7
在建項目															
11.	景業嘉新第一期	2018年7月	2019年9月	67,812 ⁽⁴⁾	—	—	—	45,069	253,740	261,289	370.6	627.9	100.0	1,883.0 ⁽¹⁴⁾	12
12.	景業嘉新第二期	2019年9月	2020年5月	67,812 ⁽⁴⁾	—	—	—	—	176,076	176,076	69.3	599.4	100.0	1,883.0 ⁽¹⁴⁾	12
13.	景業嘉新第三期	2018年9月	2018年11月	232,647 ⁽⁴⁾	—	—	37,553	121,805	127,784	—	284.7	466.7	100.0	1,711.0 ⁽¹⁴⁾	13
14.	景業嘉新第四期	2019年4月	2019年12月	232,647 ⁽⁴⁾	—	—	—	23,608	24,789	113,942	33.3	660.2	100.0	1,711.0 ⁽¹⁴⁾	13
15.	景業嘉新第五期	2019年2月	2019年3月	101,175 ⁽⁴⁾	—	—	14,957	124,238	13,556	—	425.1	274.6	100.0	1,975.0 ⁽¹⁴⁾	14
16.	景業嘉新第六期	2019年9月	2019年12月	40,335	—	—	—	131,757	134,688	—	247.4	802.0	90.0	— ⁽¹⁴⁾	22

業務

業 務

已竣工 在建 未開工

序 號	地 點	業 務 / 出 資	業 務 / 估 計 開 工 日 期	業 務 / 估 計 竣 工 日 期	已 竣 工		在 建		未 開 工		備 註			
					面 積 (平 方 米)	工 程 進 展 情 況	面 積 (平 方 米)	工 程 進 展 情 況	面 積 (平 方 米)	工 程 進 展 情 況				
17.	廣東省肇慶市	肇慶名都大廈	2020年6月	2022年5月	—	—	—	—	19,600	37.58	000	21.0	16-17	
18.	廣東省肇慶市	肇慶亞洲運城項目	2020年6月	2022年5月	—	—	—	—	31,650	53.37	000	32.0	15	
19.	海南省高 州	景榮住宅一、二、三、四期	2019年12月	2020年12月	—	—	—	—	28,237	92.4	800	392,000 ^(a)	21	
20.	海南省高 州	景榮住宅一、二、三、四期	2019年12月	2020年12月	—	—	—	—	80,094	381.7	800	392,000 ^(a)	21	
21.	海南省高 州	景榮住宅一、二、三、四期	2020年5月	2020年10月	—	—	—	—	50,515	274.2	800	392,000 ^(a)	21	
22.	廣東省肇慶市	肇慶龍道	2021年5月	2022年10月	—	—	—	—	118,531	600.0	000	1,883,000 ^(a)	12	
23.	廣東省肇慶市	肇慶龍道	2019年12月	2020年11月	—	—	—	—	180,690	95.4	800	306.0	18	
24.	廣東省肇慶市	肇慶龍道	2019年12月	2020年11月	—	—	—	—	182,630	849.3	000	331.0	19	
25.	廣東省肇慶市	肇慶龍道	2021年8月	2022年5月	—	—	—	—	400,794	2,028.6	000	113.0	20	
26.	安徽省蕪湖 市	景榮多式住宅二期	2020年1月	2020年5月	—	—	—	—	68,895	267.8	000	1,711,000 ^(a)	13	
27.	湖南省株 洲	景榮山湖二期	2020年1月	2020年5月	—	—	—	—	26,787	372.1	000	1,975,000 ^(a)	14	
28.	湖南省株 洲	景榮山湖二期	2020年12月	2021年10月	—	—	—	—	213,147	242.5	000	1,975,000 ^(a)	14	
29.	湖南省株 洲	景榮山湖三期	2020年3月	2021年4月	—	—	—	—	9,016	477.6	000	1,975,000 ^(a)	14	
30.	廣東省肇慶 市	肇慶龍道(龍道中心A區)	2019年12月	2020年8月	—	—	—	—	100,696	780.2	900	— ^(a)	22	
					1,630,875	284,216	200,091	559,320	851,062	875,144	304,163	1,917,312		

附註：

- (1) 除另有所指外，建築工程的動工日期指已竣工項目及在建項目的首份建築工程施工許可證日期；就持作未來開發項目而言，該日期則指本集團估計的建築動工日期，並可予以變動。
- (2) 就已竣工項目及已取得預售許可證項目而言，該日期指首份相關預售許可證日期。就未取得預售許可證項目而言，該日期則指本集團估計的預售開始日期，並可予以變動。
- (3) 就已竣工項目而言，該日期指首份相關物業竣工驗收備案表日期。就在建項目及持作未來開發項目而言，該日期則指本集團估計的建築竣工日期，並可予以變動。
- (4) 倘相關項目已取得土地使用證，所述的地盤面積乃基於相關土地使用證。倘尚未取得土地使用證，則所述的地盤面積乃基於相關土地使用權出讓合約或土地招標、拍賣及掛牌出讓交易確認書得出。就我們的非全資附屬公司及聯營公司持有的項目，面積乃按我們於各項目的股權調整。
- (5) 於本「業務」章節中，已售建築面積不包括預售的建築面積。物業於本集團簽署相關買賣協議並據此將該物業交付予買方後被認為「已售」。物業於其竣工、驗收及本集團發出物業交付通知後被認為已交付予買方。
- (6) 物業於本集團與買方簽署相關買賣協議惟物業尚未交付時被認為「預售」。就我們的非全資附屬公司及聯營公司持有的項目，面積乃按我們於各項目的股權調整。
- (7) 此包括未出售可銷售／可出租建築面積。可出租建築面積指可產生租金收入的面積。下文載列計算可銷售／可出租建築面積的基準：就已竣工項目而言，所述的可銷售／可出租建築面積乃根據相關不動產權證書或物業竣工驗收備案表得出，惟倘該等文件並無載列有關資料，則有關資料摘自預售許可證、建築工程規劃許可證或政府部門出具的其他文件。就在建項目而言，所述的可銷售／可出租建築面積乃根據(i)相關預售許可證計算，或(ii)倘無預售許可證，則根據建築工程施工許可證或建設工程規劃許可證計算，或(iii)倘上述文件並無相關資料，則根據相關政府部門發出的其他文件計算。就我們的非全資附屬公司及聯營公司持有的項目，面積乃按我們於各項目的股權調整。
- (8) 就已竣工項目而言，所述的總建築面積乃根據相關不動產權證書或物業竣工驗收備案表得出。就在建項目而言，所述的總建築面積乃根據相關建築工程施工許可證或建築工程規劃許可證得出，或根據相關政府部門出具的其他文件得出。就持作未來開發項目而言，所述的總建築面積乃根據我們的內部記錄及發展計劃(可予變動)計算。總建築面積不得超過地盤面積與相關土地使用權出讓合約規定的最大容積率的乘積或當地政府就該項目出具的其他審批文件所載的建築面積。就我們的非全資附屬公司及聯營公司持有的項目，面積乃按我們於各項目的股權調整。
- (9) 所述價值基於我們內部記錄及目前計劃，並視乎市場環境變動而變動及因應我們整個項目的成本結構調整而變動。
- (10) 所述價值根據截至估值日期我們於有關項目公司的實際股權計算。
- (11) 所述價值為截至估值日期本集團按於項目權益比例應佔的項目價值。

- (11) 有關土地使用證乃授予整幅土地，無法提供各期的地盤面積明細。
- (12) 指實際建築動工日期。
- (13) 總土地儲備相等於(i)已竣工項目的未售可銷售／可出租總建築面積、(ii)在建項目的總建築面積及(iii)持作未來開發項目的總建築面積的總和。就非全資附屬公司企業及聯營公司持有的項目，總建築面積將按我們於各項目的股權調整。
- (14) 此項目於物業竣工後開始銷售，並無預售。
- (15) 兩幅土地整體用作開發此兩期項目。無法提供各期的地盤面積明細。
- (16) 有關土地使用證乃授予整幅土地，無法提供各期的地盤面積明細。
- (17) 有關土地使用證乃授予整幅土地，無法提供各期的地盤面積明細。
- (18) 此為截至估值日期本集團應佔相關項目各分期的總價值。
- (19) 截至估值日期，本項目分期概無未售的可銷售／可出租建築面積。
- (20) 此為該項目一期及二期的總值。
- (21) 由於該項目部分地盤面積的土地使用證尚未取得，該項目於估值日期的市值並無計及該幅土地的市值。有關詳情，請參閱附錄三所載估值報告。
- (22) 由於估值日期尚未取得土地使用證，該項目於估值日期的市值為零。有關詳情，請參閱附錄三所載估值報告。
- (23) 中山悅盈新城乃為我們透過收購中山悅恒而收購的若干已竣工商業物業。有關商業物業構成土地儲備的一部分，並持作出售。

我們物業項目的狀況

已竣工項目

廣州

景業荔都

景業荔都是由本集團在中國開發的首個物業項目，位於廣東省廣州市從化區。該項目由兩期組成，一期及二期均已竣工。該項目由廣州意濃開發。相關土地使用權出讓合約已於2011年5月訂立及總地價約人民幣124.8百萬元已悉數支付。相關土地使用證已於2011年8月取得。我們透過於2014年6月收購廣州意濃的全部股權收購相關土地並已悉數支付代價人民幣138.5百萬元。該項目總地盤面積約為70,385平方米，由綠蔭環繞，可享城市山景。廣州地鐵14號線於2018年年底開通，將從化納入大廣州半小時生活圈。小區內擁有幼兒園、超市及游泳池等成熟的配套設施。



1. 景業荔都第一期

景業荔都第一期是位於廣東省廣州市從化區的住宅物業項目，總建築面積約為108,402平方米。其由七棟14至26層高的住宅樓宇及一棟兩層高的低層住宅組成。我們於2015年12月取得該項目的竣工證明書。於估值日期，未出售的可銷售建築面積為7,192平方米。

該項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際動工日期	2014年8月
實際竣工日期	2015年12月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣505.0百萬元
已竣工總可銷售／可出租建築面積	95,275平方米
已竣工及已售出總可銷售／可出租建築面積	88,082平方米
已售出總可銷售／可出租建築面積百分比	92.5%

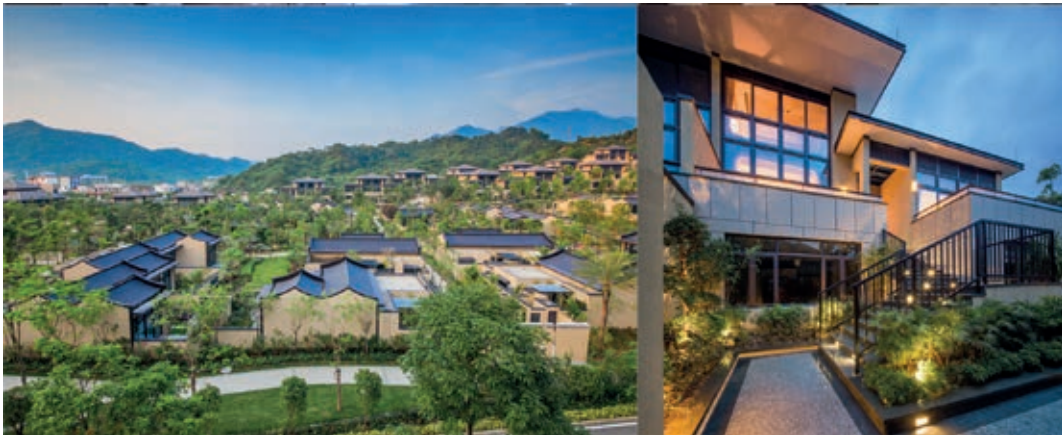
2. 景業荔都第二期

景業荔都第二期是位於廣東省廣州市從化區的住宅物業項目，總建築面積為118,500平方米，其由八棟11至26層高的住宅樓宇組成。我們於2018年10月取得此項目的竣工證明書。於估值日期，未出售的可銷售建築面積為73,517平方米。

該項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際動工日期	2016年6月
實際竣工日期	2018年10月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣503.9百萬元
已竣工總可銷售／可出租建築面積	113,711平方米
已竣工及已售出總可銷售／可出租建築面積	40,194平方米
已售出總可銷售／可出租建築面積百分比	35.3%

3. 景業瓏泉灣



景業瓏泉灣是位於廣東省廣州市從化區的商業物業項目，毗鄰由我們運營的從化卓思道溫泉度假酒店。其位於著名的溫泉區，依山傍水。其總地盤面積為131,091平方米（包括從化卓思道溫泉度假酒店），總建築面積約為44,521平方米，由101套低層住宅組成。目前，101套低層住宅中的39套作為我們從化卓思道溫泉度假酒店的一部分營運，惟未來或會出售。每棟物業均配有私人溫泉泡池。

該項目由廣州景業開發。廣州景業於2007年12月訂立相關土地使用權出讓協議，並已悉數支付代價約人民幣52.9百萬元。相關土地使用證於2009年9月取得，該項目的竣工證明書於2016年10月取得。於估值日期，未出售可銷售建築面積為22,117平方米。

該項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際動工日期	2014年7月
實際竣工日期	2016年10月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣289.6百萬元
已竣工總可銷售／可出租建築面積	22,677平方米
已竣工及已售出總可銷售／可出租建築面積	560平方米
已售出總可銷售／可出租建築面積百分比	2.5%

陵水

景業清水灣3號

景業清水灣3號是位於海南省陵水黎族自治縣的物業項目。該項目由全部已竣工的五個分期組成。該項目由海南景業開發。我們透過收購海南景業的全部股權收購該項目第一至三期的相關土地，並已悉數支付代價人民幣70.0百萬元。於2017年2月，海南景業通過掛牌出讓收購第六期及第七期的地塊。第六期及第七期地塊的地價分別為人民幣169.6百萬元及人民幣129.6百萬元，均已悉數償付。

4. 景業清水灣3號第一期



景業清水灣3號第一期是位於海南省陵水黎族自治縣的住宅物業項目，四周圍繞綠草如茵的高爾夫球場。其總地盤面積約為83,375平方米，總建築面積約為39,491平方米，由兩棟七層高的住宅樓宇及139套低層住宅組成。

該項目分期的兩份相關土地使用權出讓合約已分別於2013年12月及2014年1月訂立，及總地價約人民幣129.4百萬元已悉數支付。相關土地使用證已於2014年9月取得，及該項目的竣工驗收備案已於2015年12月取得。於估值日期，未出售可銷售建築面積為333平方米。

該項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際動工日期	2014年7月
實際竣工日期	2015年12月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣480.7百萬元
已竣工總可銷售／可出租建築面積	33,412平方米
已竣工及已售出總可銷售／可出租建築面積	33,079平方米
已售出總可銷售／可出租建築面積百分比	99.0%

5. 景業清水灣3號第二期



景業清水灣3號第二期是位於海南省陵水黎族自治縣的住宅物業項目。其總地盤面積約為67,770平方米，總建築面積約為28,081平方米，由兩棟六至七層高的住宅樓宇及120套低層住宅組成。

相關土地使用權出讓合約已於2014年1月訂立，及總地價約人民幣111.1百萬元已悉數支付。相關土地使用證已於2014年9月取得，及該項目的竣工證明書已於2016年12月取得。於估值日期，未出售可銷售建築面積為566平方米。

該項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際動工日期	2015年10月
實際竣工日期	2016年12月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣376.8百萬元
已竣工總可銷售／可出租建築面積	26,489平方米
已竣工及已售出總可銷售／可出租建築面積	25,923平方米
已售出總可銷售／可出租建築面積百分比	97.9%

6. 景業清水灣3號第三期



景業清水灣3號第三期是位於海南省陵水黎族自治縣的住宅物業項目，依山傍海。其總地盤面積約為121,631平方米，總建築面積約為89,981平方米，由四棟16至24層高的住宅樓宇及236套低層住宅組成。

兩份相關土地使用權出讓合約已分別於2013年12月及2014年1月簽訂，及總地價約人民幣186.6百萬元已悉數支付。相關土地使用證已於2016年3月取得。該項目於2016年9月動工，於2018年7月取得完工證明。於估值日期，尚未出售的建築面積為零。

業 務

該項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際動工日期	2016年9月
實際竣工日期	2018年7月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣751.7百萬元
已竣工總可銷售／可出租建築面積	77,626平方米
已竣工及已售出總可銷售／可出租建築面積	77,626平方米
已售出總可銷售／可出租建築面積百分比	100.0%

7. 景業清水灣3號第六期

景業清水灣3號第六期是位於海南省陵水黎族自治縣的住宅物業項目，盡享高爾夫球場及海岸線景觀。其總地盤面積約為58,823平方米，總建築面積約為28,284平方米，預期由三棟15層高的住宅樓宇及108套低層住宅組成。

我們於2017年2月訂立相關土地使用權出讓合約，並已悉數支付總地價約人民幣169.6百萬元。我們於2017年6月取得相關土地使用證。該項目於2017年7月動工及於2019年6月竣工。我們於2017年12月開始該項目的預售。於估值日期，未出售可銷售建築面積為5,517平方米。

該項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際動工日期	2017年7月
實際竣工日期	2019年6月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣353.4百萬元
已竣工總可銷售／可出租建築面積	23,683平方米
已售出總可銷售／可出租建築面積	18,166平方米
已售出總可銷售／可出租建築面積百分比	76.7%

自2019年7月1日起，我們估計至該項目竣工我們將產生額外開發成本約人民幣11.6百萬元。

8. 景業清水灣3號第七期

景業清水灣3號第七期是位於海南省陵水黎族自治縣的住宅物業項目，四周圍繞綠草如茵的高爾夫球場。其總地盤面積約為48,471平方米，總建築面積約為23,352平方米，預期由三棟14層高的住宅樓宇及76套低層住宅組成。

我們於2017年2月訂立相關土地使用權出讓合約，並已悉數支付總地價約人民幣129.6百萬元。我們於2017年6月取得相關土地使用證。該項目於2017年12月動工，及於2019年6月竣工。我們於2018年3月開始該項目的預售。於估值日期，未出售可銷售建築面積為19,519平方米。

該項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際動工日期	2017年12月
實際竣工日期	2019年6月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣253.9百萬元
已竣工總可銷售／可出租建築面積	19,519平方米
已售出總可銷售／可出租建築面積	—
已售出總可銷售／可出租建築面積百分比	—

自2019年7月1日起，我們估計至該項目竣工我們將產生額外開發成本約人民幣23.9百萬元。

廣州

9. 景業東湖洲豪園



業 務

景業東湖洲豪園是位於廣東省廣州市南沙自由貿易區的住宅物業項目，臨近廣州地鐵4號線南橫站，總地盤面積約為59,302平方米，總建築面積約為116,629平方米，預期由十棟15至17層高的住宅樓宇組成。

該項目由廣州南沙東湖洲開發，本集團應佔30%權益。相關土地轉讓合約已於2002年9月由廣州市番禺區橋鎮欖山印刷廠與廣州南沙經濟技術開發區的土地辦公室訂立，以收購該幅土地，總地價約人民幣5.2百萬元已悉數支付。其後，廣州市番禺區橋鎮欖山印刷廠將土地轉讓予廣州南沙東湖洲，作為其於廣州南沙東湖洲注資的一部分。相關土地使用證已於2011年6月取得。我們就收購廣州南沙東湖洲的30%股權於2016年9月與兩名屬獨立第三方的個人訂立相關買賣協議，且我們已悉數支付代價約人民幣33.4百萬元。於2015年3月，廣州南沙東湖洲獲發閒置土地確定通知，確認景業東湖洲豪園所處土地為閒置土地。

於2016年1月，廣州南沙東湖洲接獲通知，指令其於通知日期起計六個月內動工，否則會收回土地。其後，廣州南沙東湖洲申請延遲施工日期，原因為當地村民阻擾建築工程。於2016年7月，廣州南沙國土資源和規劃局批准有關申請，延遲施工日期至項目地盤清理後。於2017年6月，廣州南沙東湖洲獲指令繳付土地閒置費約人民幣1.0百萬元，廣州南沙東湖洲已悉數繳付。

我們的董事認為，有關不合規事件不會對我們造成重大營運或財務影響。由於廣州南沙東湖洲為一家聯營公司，且閒置土地費已悉數繳付，故於我們的財務報表中並未就有關不合規事件作出撥備。

該項目於2016年6月動工及於2019年5月竣工。我們於2018年4月開始該項目的預售。

該項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	30%
施工期	
實際動工日期	2016年6月
實際竣工日期	2019年5月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣346.5百萬元
已竣工總可銷售／可出租建築面積	47,549平方米
已竣工及已售出總可銷售／可出租建築面積	—
已售出可銷售／可出租建築面積百分比	—
將竣工總可銷售／可出租建築面積	59,459平方米
已預售總可銷售／可出租建築面積	2,945平方米
已預售總可銷售／可出租建築面積百分比	5.0%

自2019年7月1日起，我們估計至該項目竣工我們將產生額外開發成本約人民幣264.9百萬元。

中山

10. 中山悦盈新城

有關該等物業的詳情，請參閱本節「持作銷售的商業物業」各段，該等物業均為我們透過收購中山悦恒而收購的已竣工商業物業，且持作出售。

在建物業

清遠市

景業雍景園乃位於清遠市的住宅物業項目。項目由三期組成。於估值日期，第一期在建中，而第二期及第三期乃持作未來開發。項目由英德山湖居開發，本集團於2017年10月收購英德山湖居的大多數權益。於最後可行日期，本集團持有英德山湖居的100%權益。項目第一期及第二期佔用兩幅土地，總地盤面積約為67,812平方米，而項目第三期的地盤面積約為26,340平方米。

項目第一期、第二期及第三期共用的土地的總地價約人民幣67.4百萬元並已獲悉數支付，有關土地使用證於2013年12月獲得。

我們未能在土地使用權出讓合約規定的期限內開始我們景業雍景園一期的開發及建設，乃由於(i)有關政府部門尚未解決有關房屋拆除及搬遷補償事宜；(ii)相鄰的廠房侵佔部分土地；及(iii)有關政府部門對城鎮規劃進行了多項修訂。

於2016年11月，(i)我們獲發閒置土地認定書，確認景業雍景園一期所處土地為閒置土地；及(ii)我們與有關政府部門訂立土地使用權出讓合約補充協議，以延長景業雍景園一期建築工程的施工及竣工日期至2017年11月及2019年11月。董事確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，(i)我們並無獲有關政府部門要求繳付閒置土地費；(ii)有關土地並無被沒收；及(iii)我們並無因閒置有關土地而受到處罰。

景業雍景園三期的部分土地所在位置原為一間廠房的生活區。土地由地方政府向當時的居民收回並出售予英德山湖居。根據地方政府的有關土地收回決定，被收回用地的居民可選擇收取金錢賠償或由英德山湖居所興建位於安置物業（「安置物業」）大小相若的物業，以交換被收回的物業。安置物業的地盤面積為約4,077.1平方米，且尚未包括景業雍景園三期的地盤面積。根據本集團與英德山湖居三名少數股東（彼等在本集團收購英德山湖居的主要權益前，為英德山湖居的原股東（「原股東」）訂立的協議，原股東負責以英德山湖居的名義興建、交換及出售安置物業。原股東亦須承擔安置物業的建築成本、保留權利處理安置物業，以及收取來自安置物業的溢利（如有）。據我們的中國法律顧問所告知，本集團與原股東訂立的該協議為合法及有效。因此，本集團並無因安置物業產生任何成本，預期亦不會有任何損益。

11. 景業雍景園一期



景業雍景園一期是位於廣東省清遠市的住宅物業項目，連同第二期總地盤面積為約67,812平方米。此項目分期的總建築面積為約261,289平方米。預期項目由十棟30至33層高的住宅樓宇組成。此項目分期內亦將會有一所幼兒園。

此項目於2018年7月動工，預期於2019年12月竣工。我們已於2019年1月開始預售此項目。

此項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際動工日期	2018年7月
估計竣工日期	2019年12月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣370.6百萬元
計劃將竣工總可銷售／可出租建築面積	253,740平方米
已預售總可銷售／可出租建築面積	45,069平方米
已預售總可銷售／可出租建築面積百分比	17.8%

自2019年7月1日起，我們估計，我們至此項目竣工將產生額外開發成本約人民幣627.9百萬元。

12. 景業雍景園二期

景業雍景園二期是位於廣東清遠市的住宅物業項目，連同第一期總地盤面積約為67,812平方米。此項目分期的建築面積約為176,076平方米，由八棟30至33層高的住宅樓宇組成。

此項目於2019年9月動工，估計於2021年6月竣工。我們計劃於2020年5月開始預售此項目。

本集團應佔權益	100%
施工期：	
實際動工日期	2019年9月
估計竣工日期	2021年6月
於2019年6月30日產生的開發成本	人民幣69.3百萬元
將竣工總可銷售／可出租建築面積	176,076平方米
已預售總可銷售／可出租建築面積	—
已預售總可銷售／可出租建築面積百分比	—

自2019年7月1日起，我們預期至此項目分期竣工將產生額外開發成本約人民幣569.4百萬元。

騰衝

景業高黎貢小鎮

景業高黎貢小鎮是位於雲南保山騰衝市的物業項目。根據戴德梁行報告，因氣候溫和，空氣清新及自然環境優美，雲南為繼海南之後，備受中國北方客戶青睞的又一寶地。項目計劃由三期組成：第一期及第二期在建中，而第三期乃持作未來開發。項目由騰衝景業開發，我們於2018年1月訂立四份有關土地使用權出讓合約，並已悉數支付總地價約人民幣91.5百萬元。我們於2018年5月取得有關土地使用證。項目的總地盤面積為約252,047平方米。

13. 景業高黎貢小鎮一期



景業高黎貢小鎮一期是位於雲南省騰衝市的住宅物業項目，總建築面積為約127,784平方米。預期由285套低層住宅、十棟11層高的住宅樓宇、七棟七層高的住宅樓宇及兩棟商業樓宇組成。

此項目於2018年9月動工，預期於2019年12月竣工，我們於2018年11月開始預售此項目。

此項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際動工日期	2018年9月
估計竣工日期	2019年12月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣284.7百萬元
將竣工總可銷售／可出租建築面積	121,805平方米
已預售總可銷售／可出租建築面積	37,553平方米
已預售總可銷售／可出租建築面積百分比	30.8%

業 務

自2019年7月1日起，我們估計，我們至此項目分期竣工將產生額外開發成本約人民幣466.7百萬元。

14. 景業高黎貢小鎮二期

景業高黎貢小鎮二期是位於雲南騰衝市的住宅物業項目。連同景業高黎貢小鎮一期及三期，其佔地面積為252,047平方米。其總建築面積約為113,842平方米，計劃由203套低層住宅、十棟16層高的住宅樓宇及兩棟11層高的住宅樓宇組成。

此項目部分於2019年4月動工，預期於2020年6月竣工。我們計劃於2019年12月開始預售此項目。

該項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際動工日期	2019年4月
估計竣工日期	2020年6月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣33.3百萬元
已動工總可銷售／可出租建築面積	23,608平方米
已預售總可銷售／可出租建築面積	—
已預售可銷售／可出租建築面積百分比	—
尚未動工總建築面積	113,842平方米

自2019年7月1日起，我們估計，我們至此項目分期竣工將產生額外開發成本約人民幣660.2百萬元。

株 州

景業山湖灣

景業山湖灣為位於湖南株洲荷塘區的住宅及商業物業項目。項目由三幅總地盤面積約為209,190平方米的土地組成，我們通過參與地方政府機關舉行的掛牌出讓收購三幅土地，並與株洲國土資源局就三幅土地訂立土地使用權出讓合約。三幅土地的地盤面積分別為101,175.33平方米（「地塊100」）、85,260.26平方米（「地塊111」）及22,754.3平方米（「地塊99」）。地塊100、地塊111及地塊99的代價分別為人民幣594.9百萬元、人民幣447.6百萬元及人民幣136.5百萬元。株洲市荷塘區區政府已致函株洲自然資源和規劃局，支持株洲景業申請延遲地價餘下金額的付款至2019年6月28日。於最後可行日期，地塊99、地塊100及地塊111的地價已悉數支付。我們已獲得有關地塊100的兩項土地使用證。誠如我們的中國法律顧問所告知，只要我們根據該等合約及延遲地價付款日期的政府批文悉數支付地價連同有關稅項，我們在取得餘下兩幅土地的土地使用權方面並無重大法律障礙。項目將由本集團全資擁有的株洲景業開發。

15. 景業山湖灣一期

景業山湖灣一期為位於湖南株洲荷塘區的住宅物業項目，連同第二期的地盤面積約為101,175平方米，其總建築面積約為131,556平方米。項目包括四棟26層高的住宅樓宇、一棟31層高的住宅樓宇、三棟32層高的住宅樓宇及若干商業物業。

此項目於2019年2月動工，預期於2020年7月竣工。我們已於2019年3月開始預售此項目。

此項目於估值日期的詳情如下：

本集團應佔權益	100%
施工期	
實際動工日期	2019年2月
估計竣工日期	2020年7月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣425.1百萬元
將竣工總可銷售／可出租建築面積	126,238
已預售總可銷售／可出租建築面積	14,957
已預售總可銷售／可出租建築面積百分比	11.8%

自2019年7月1日起，我們估計，我們至此項目分期竣工將產生額外開發成本約人民幣274.6百萬元。

肇慶

肇慶國際科創中心

肇慶國際科創中心為位於廣東肇慶的混合商住物業項目，總地盤面積約為74,201平方米，規劃總建築面積約為228,185平方米。項目計劃由一個科創中心及附帶的住宅物業組成。項目計劃將由肇慶景悅（於最後可行日期，我們通過廣州景悅持有90%股權的公司）開發。肇慶景悅透過參與地方政府機關舉辦的掛牌出讓收購該土地，並與肇慶市國土資源局訂立土地使用權出讓合約。我們已於2019年10月支付地價人民幣566.0百萬元及已於2019年10月31日取得兩項土地使用證。

業 務

我們已就該項目與合營企業夥伴（「合營企業夥伴」）簽訂合作協議。合作協議的主要條款概述如下：

規劃項目 國際科創中心計劃由辦公大樓、科技創新孵化及加速器、展覽及交流中心、培訓中心、上市前指導中心、財務平台（資金）、業務休閒區及創新人才綜合中心等組成。

訂約方的角色及責任 廣州意濃與合營企業夥伴將成立一家合營公司，廣州意濃持有10%，合營企業夥伴持有90%。合營公司將設立項目公司，通過掛牌出售活動取得土地，並在該土地上開發項目。項目公司取得該項目的相關土地後，合營企業夥伴將合營公司的80%權益轉讓予廣州意濃。

根據合作協議成立的合營公司為廣州景悅，項目公司為肇慶景悅。肇慶景悅已收購該項目的場地，且合營企業夥伴將廣州景悅的80%權益轉讓予廣州意濃。於最後可行日期，廣州景悅由本集團擁有90%及合營企業夥伴擁有10%。

合營企業夥伴應在下列條件達成後向廣州意濃轉讓其餘10%股權：(i)項目的科技創新孵化器獲認可為國家孵化器；及(ii)在肇慶國際科創中心（A區）建築面積的50%可公開出售後十日內項目公司向合營企業夥伴轉讓國際科創中心的2,000平方米商業物業。

付款及開支 廣州意濃須負責項目公司的營運開支（科技創新孵化器的營運開支除外）、土地收購成本及地價。

終止 合作協議可於若干情況下終止，包括(i)因未有資格參與掛牌出讓活動，項目公司未獲授予相關土地；(ii)合營企業夥伴未能促使相關土地掛牌出讓；及(iii)倘在掛牌出讓活動中有另一競標者，項目公司可放棄競標並終止合作協議。

此項目計劃分為A區及B區，分兩期開發。

16. 肇慶國際科創中心(B區)

肇慶國際科創中心(B區)將開發為住宅物業，包括科創中心的未來員工住宅區。其地盤面積約為44,816平方米，規劃總建築面積約為149,632平方米。

此項目分期於2019年9月動工，估計於2021年3月竣工。我們計劃於2019年12月開始預售此項目分期。

本集團應佔權益	90%
施工期：	
實際動工日期	2019年9月
估計竣工日期	2021年3月
於2019年6月30日已產生開發成本	人民幣247.4百萬元
將竣工總可銷售／可出租建築面積	146,396平方米
已預售總可銷售／可出租建築面積	—
已預售總可銷售／可出租建築面積百分比	—

自2019年1月1日起，我們預期至此項目分期竣工將產生額外開發成本約人民幣802.0百萬元。有關此項目A區的詳情，請參閱「持作未來開發項目－肇慶」。

持作未來開發項目

廣州

17. 景業名邦大廈

景業名邦大廈位於廣東省廣州市番禺區，計劃開發為商業物業項目。其總地盤面積約為8,194平方米，規劃建築面積約為19,610平方米。

項目由廣州廣澤開發。於2011年9月，廣州廣澤收購總建築面積為約3,321平方米的兩個廠房樓宇，並已悉數支付總代價約人民幣8.0百萬元。有關不動產權證書於2011年11月取得。我們於2016年3月透過注資人民幣9.0百萬元收購廣州廣澤的90%股權，且已悉數支付。隨後於2016年4月，我們以總代價人民幣15.0百萬元向廣州廣澤當時的少數股東收購餘下的10%股權。於2017年5月，我們透過收購廣州番禺德誠的全部股權而取得2,300平方米的地盤面積，並已悉數支付代價人民幣4.95百萬元。廣州番禺德誠已於2000年11月取得該2,300平方米土地的有關土地使用證。

我們計劃按「城市更新改造政策」的「土地所有人重建模式」將整個場地重建為寫字樓，作商業用途。於最後可行日期，我們已申請將約8,193.6平方米的項目場地列入「城市更新改造政策」下的年度改建計劃。有關根據「城市更新改造政策」將予採取的步驟的詳情，請參閱「物業開發業務流程－土地挑選及收購流程－根據城市更新改造政策進行改造」。估計該項目將於2020年6月動工及於2022年6月竣工。我們計劃於2021年5月開始該項目的預售。於2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣5.6百萬元，自此，我們預期至該項目竣工將產生額外開發成本約人民幣373.8百萬元。

18. 景業廣州亞運城板塊項目

景業廣州亞運城板塊項目位於廣東省廣州市番禺區，計劃開發為商業物業項目。其總地盤面積約為16,747平方米，規劃總建築面積約為31,650平方米，計劃開發為商業物業。

該項目將由廣州江河開發。我們於2016年4月就收購廣州江河（其為持有該地塊的公司）與兩名人士（為獨立第三方）訂立相關買賣協議，代價約人民幣11.8百萬元。我們已悉數支付有關代價，並已於2001年7月取得相關土地使用證。

該項目計劃將根據「城市更新改造政策」予以開發。於最後可行日期，我們已申請將約16,747平方米的項目場地列入該政策下的年度改建計劃。有關根據「城市更新改造政策」將予採取的步驟的詳情，請參閱「物業開發業務流程－土地挑選及收購流程－根據城市更新改造政策進行改造」。

預計該項目將於2020年6月動工，於2022年6月竣工。我們計劃於2021年3月開始該項目的預售。截至2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣9.4百萬元，自此，我們預期至該項目竣工將產生額外開發成本約人民幣523.7百萬元。

臨高

景業養生谷

該項目由廣州普盛的全資附屬公司海南烜煜開發，而廣州普盛由本集團持有80%權益及由廣州天建房地產開發有限公司持有20%權益。海南烜煜於2017年11月通過掛牌出讓收購該土地，並已悉數支付地價約人民幣71.0百萬元。已於2018年4月取得相關土地使用證。於2018年8月，我們以向廣州普盛注資人民幣4.0百萬元的方式收購廣州普盛的80%股權。

景業養生谷規劃為以休閒、度假及養生為概念的住宅項目。

19. 景業養生谷一期

景業養生谷一期是位於海南省臨高縣的住宅物業項目，總地盤面積為約28,779平方米，規劃建築面積為約35,296平方米。預期該項目將由五棟六層高住宅樓宇及一棟四層高住宅樓宇組成。

海南煜煜於取得相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證前開始此項目分期的建築工程。因此，於最後可行日期，此項目的建築工程已暫停。有關詳情，請參閱本節「不合規事件－1. 在取得建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證前動工」各段。

有關建築工程預期於2019年12月初恢復（惟須取得所有相關批准）及於2020年6月竣工。我們計劃於2019年12月底開始預售此項目。於2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣78.1百萬元，自此，我們預期至該項目竣工將產生額外開發成本約人民幣92.4百萬元。

20. 景業養生谷二期

景業養生谷二期是位於海南省臨高縣的住宅物業項目。其總地盤面積為約59,717平方米，總建築面積為約101,230平方米。預期該項目由13棟六層高住宅樓宇及兩棟五層高住宅樓宇組成。

預計此項目將於2019年12月動工，預期於2020年12月竣工，我們計劃於2020年2月開始預售此項目。截至2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣40.9百萬元，自此，我們估計至此項目竣工將產生額外開發成本約人民幣381.7百萬元。

21. 景業養生谷三期

景業養生谷三期是位於海南省臨高縣的住宅物業項目。總地盤面積為約51,513平方米，規劃總建築面積為約63,144平方米。該項目計劃由12棟六層高的住宅樓宇及一棟五層高的住宅樓宇組成。

預計此項目將於2020年5月動工，於2021年6月竣工，我們計劃於2020年10月開始預售此項目。截至2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣28.4百萬元，自此，我們預期至此項目竣工將產生額外開發成本約人民幣274.2百萬元。

清遠市

22. 景業雍景園三期

景業雍景園三期位於廣東省清遠市，計劃開發為住宅物業項目。其總地盤面積約為26,340平方米，規劃總建築面積約為118,531平方米。

相關土地使用證於2013年12月發出。英德山湖居所擁有及此項目佔用土地的地盤面積為26,340平方米。

預計該項目將於2021年3月動工，於2022年9月竣工。我們計劃於2021年10月開始該項目的預售。截至2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣82.4百萬元，自此，我們預期至該項目竣工將產生額外開發成本約人民幣600.0百萬元。

23. 景業藏龍灣項目

景業藏龍灣項目位於廣東省清遠市，計劃開發為住宅物業項目。其總地盤面積約為75,287平方米，規劃總建築面積約為225,862平方米。

該項目由英德桑緣開發。我們於2017年11月通過向英德桑緣注資人民幣41.6百萬元收購英德桑緣的80%股權。兩份相關土地使用權出讓合約已於2015年5月簽訂，並已悉數支付總地價約人民幣46.6百萬元。相關土地使用證已於2015年10月取得。

英德桑緣未能在土地使用權出讓合約規定的期限內開始景業藏龍灣項目的發展及建設。未能在規定期限內動工乃由於有關土地收回及房屋拆除事宜尚未解決及有關政府部門未能向我們交付相關土地。於2017年6月，英德英紅鎮當地政府向英德市國土資源局發出證明，確認彼等因尚未解決土地收購及房屋拆除事宜而未能向我們交付有關土地。

於2018年10月，英德市國土資源局就項目地點發出閒置土地認定書。由於政府產生的土地徵收及房屋拆遷等問題尚未解決，土地開發未能進行。於2019年3月，英德市國土資源局發出確認函，表示(其中包括)已決定將開發動工的規定截止日期延長至2019年10月23日。

我們的董事確認(i)於最後可行日期尚未向我們交付相關土地，因此我們無法在規定期限內動工；(ii) 我們不時與當地政府溝通，倘英德市國土資源局詢問該土地的狀況，我們將要求證明該土地尚未交付予我們。董事確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，(i)我們

並無獲有關政府部門要求繳付閒置土地費；(ii)有關土地並無被沒收；及(iii)我們並無因閒置有關土地而受到處罰。

預計該項目將於2019年12月動工，於2021年11月竣工。我們計劃於2020年11月開始該項目的預售。截至2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣95.4百萬元，自此，我們預期至該項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,049.8百萬元。

24. 景業雍華世家項目

景業雍華世家項目位於廣東清遠市，計劃開發為住宅物業項目。其總地盤面積約為60,877平方米，規劃總建築面積約為182,630平方米。

項目由英德錦坤開發。我們於2018年7月以代價約人民幣17.6百萬元收購持有該土地的公司英德錦坤的全部股權。相關土地使用權出讓合約已於2014年10月簽訂，並已悉數支付總地價約人民幣37.5百萬元。相關土地使用證已於2015年1月取得。

根據英德市國土資源局發出的閒置土地認定書，因尚未解決土地收回的糾紛，英德錦坤所持有土地被認定為閒置土地。於2017年11月10日，英德錦坤與英德市國土資源局簽訂土地出讓補充合約。根據土地出讓補充合約，土地開發動工的規定截止日期為2018年11月10日。於2019年5月，英紅鎮人民政府發出確認函，表示因一座墳墓尚未搬遷，該項目的開發未能按規定的截止日期進行，且相關政府部門尚未確定位於項目地點的一處排洪設施如何處置（「有關問題」）。

於2019年6月10日，英德國土資源局發出通知，提醒我們於2019年11月10日或之前開始土地的開發。於2019年11月8日，英紅鎮人民政府發出確認函，說明有關問題尚未得到解決且僅於有關問題得到解決後方可動工。董事確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，(i)有關政府機關並無要求我們支付閒置土地費；(ii)有關土地未被沒收；及(iii)我們並未因閒置相關土地而受到處罰。

預計此項目將於2019年12月動工，於2020年11月竣工，視乎上述問題解決與否而定。我們計劃於2020年3月開始此項目的預售。截至2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣86.5百萬元，自此，我們預期至此項目竣工將產生額外開發成本約人民幣849.3百萬元。

25. 景業清遠市金雄項目

景業清遠市金雄項目位於廣東省清遠市，計劃開發為住宅物業項目。其總地盤面積約為160,314平方米，規劃總建築面積約為400,784平方米。

項目由英德金雄開發並於1996年1月、2012年2月及2014年5月取得相關土地使用證。於最後可行日期，英德金雄由英德景業全資擁有。英德景業就收購英德金雄全部股權支付的代價約為人民幣84.3百萬元。

根據英德金雄持有的土地使用證，有關土地的總面積為165,495平方米，其中約11,144平方米的土地被佔用作城市的道路（「道路佔用土地」），而約5,181平方米的土地則與鄰近廠房的地盤面積重疊（「重疊土地」），英德金雄持有的土地上亦有若干辦公室及廠房大樓（「金雄物業」）。

於最後可行日期，國家土地局尚未釐定道路佔用土地的補償。由於道路佔用土地及重疊土地合共佔總地盤面積不足10%，且於釐定就收購英德金雄支付的代價時已考慮該情況，董事認為道路佔用土地及重疊土地對我們的業務、經營業績及財務狀況並無任何重大不利影響。根據英德景業與英德金雄前股東訂立的協議，前股東應有權按零成本佔用及租賃金雄物業，直至2019年7月31日止，並須負責於2019年12月31日前向本集團交回金雄物業連同該土地。

我們計劃根據「城市更新改造政策」改建該土地。於最後可行日期，我們已獲批准根據「城市更新改造政策」重建項目場地約37,898平方米。誠如我們的中國法律顧問告知，我們可能會於改建計劃書獲批准及相關土地轉讓手續完成後根據經批准改建計劃書開發該37,898平方米土地。有關手續詳情載於「物業開發業務流程－土地挑選及收購流程－根據城市更新改造政策進行改造－清遠市－景業清遠市金雄項目」。

預計該項目將於2021年8月動工，於2023年5月竣工。我們計劃於2022年5月開始該項目的預售。截至2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣112.6百萬元，自此，我們預期至該項目竣工將產生額外開發成本約人民幣2,028.6百萬元。

騰衝

26. 景業高黎貢小鎮三期

景業高黎貢小鎮三期是位於雲南省騰衝市的住宅物業項目。連同第一期及第二期的地盤面積為252,047平方米，其規劃總建築面積為約68,893平方米。項目計劃由四棟16層高住宅樓宇及四棟11層高住宅樓宇組成。

預計此項目將於2020年1月動工，於2021年1月竣工。我們計劃於2020年5月開始此項目的預售。截至2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣8.3百萬元，自此，我們預期至此項目竣工將產生額外開發成本約人民幣267.8百萬元。

株洲

27. 景業山湖灣二期

景業山湖灣二期為位於湖南株洲荷塘區的住宅物業項目，連同一期的地盤面積約為101,175平方米，其規劃總建築面積約為236,787平方米。項目計劃由一棟26層高的住宅樓宇、一棟29層高的住宅樓宇、十棟32層高的住宅樓宇及若干商業物業組成。

預計此項目將於2020年1月動工，於2021年6月竣工。我們計劃於2020年3月開始此項目的預售。截至2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣372.1百萬元，自此，我們預期至此項目分期竣工將產生額外開發成本約人民幣869.8百萬元。

28. 景業山湖灣三期

景業山湖灣三期為位於湖南株洲荷塘區的住宅物業項目，地盤面積約為85,260平方米，規劃總建築面積約為213,147平方米。

預計此項目將於2020年12月動工，於2022年6月竣工。我們計劃於2021年10月開始此項目的預售。截至2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣242.5百萬元，自此，我們預期至此項目分期竣工將產生額外開發成本約人民幣1,299.0百萬元。

29. 景業山湖灣四期

景業山湖灣四期為位於湖南株洲荷塘區的商業物業項目，地盤面積約為22,754平方米，規劃總建築面積約為91,016平方米。

預計此項目將於2020年9月動工，於2022年8月竣工。我們計劃於2021年4月開始此項目的預售。截至2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣142.0百萬元，自此，我們預期至此項目分期竣工將產生額外開發成本約人民幣477.6百萬元。

30. 肇慶國際科創中心 (A區)

肇慶國際科創中心 (A區) 計劃開發為商業物業，包括科創中心商舖物業及商業公寓。其地盤面積為約29,385平方米及規劃總建築面積為約111,662平方米。根據與合營企業夥伴的合作協議，A區的2,000平方米商業物業將轉讓予合營企業夥伴。

預計此項目分期將於2019年12月動工，於2021年12月竣工。我們計劃於2020年8月開始此項目分期的預售。截至2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣146.1百萬元，自此，我們預期至此項目分期竣工將產生額外開發成本約人民幣780.2百萬元。

景業帽峰山項目

我們透過收購廣州新芳而取得該項目的60%權益。廣州新芳由廣州崇譽全資擁有，而廣州崇譽由我們及兩名股東分別持有60%及40%，兩名股東為被動型投資者。該項目將由廣州新芳開發，本集團應佔該項目60%權益。其計劃開發為商業項目，總地盤面積約為170,216平方米。

集體所有土地使用權

在我們於2017年收購廣州新芳及其全資附屬公司廣州顯邦的60%股權時，彼等已與多個集體經濟組織訂立下列協議：

- (1) 有關55畝土地（「帽峰山A01號土地」，其組成我們景業帽峰山項目第一期的地盤面積）的集體用地使用權出讓協議；及
- (2) 有關合共約5,991畝集體所有土地（其中包括133,000平方米（約200畝）用作我們景業帽峰山項目部分地盤面積的土地）的21份土地承包合同。

在133,000平方米（約200畝）土地中，57,981平方米（「帽峰山A02號土地」）為第三期的地盤面積，29,618平方米（「帽峰山A03號土地」）為第二期的地盤面積及45,401平方米（「帽峰山A04號土地」）為第四期的地盤面積。餘下土地中約5,791畝土地目前並無計劃作建設用途（「餘下土地」）。

業 務

集體經濟組織為土地的發包人，而廣州新芳為承包人。根據我們的經驗，集體經濟組織已協助完成轉讓協議及承包協議的審批流程。

帽峰山A01號土地及帽峰山A02至A04號土地協議的主要條款如下：

	帽峰山A01號土地	帽峰山A02至A04號土地
訂約方	(1) 廣州市白雲區太和鎮頭陂村經濟聯合社 (2) 廣州新芳	(1) 廣州市白雲區太和鎮頭陂村第六經濟合作社 (2) 廣州新芳
土地	55畝集體所有建設用地	125畝集體所有農業用地及2,550畝集體所有森林用地（合共2,675畝土地），其中，133,000平方米（約200畝）為帽峰山A02至A04號土地，餘下的2,475畝土地構成餘下土地的一部分
期限	截至2059年8月12日止50年	截至2058年12月31日止50年
於2019年6月30日 確認為在建項目 的資產	已就帽峰山A01至A04號土地確認人民幣241.6百萬元。	

根據21份土地承包合同承包的5,791畝餘下土地中，我們根據同一承包合同承包2,475畝餘下土地（據此，我們承包帽峰山A02至A04號土地），同時我們根據上述20份土地承包合同承包3,316畝餘下土地。

據我們的中國法律顧問告知，

- (i) 根據中國法律法規，承包農業用地（指耕地）的土地經營權的最長期限為30年。因此，就組成帽峰山A02至A04號土地的農業用地部分而言，期限超過30年的土地承包合同屬無效；

- (ii) 集體所有土地使用權出讓協議的審批流程包括七個步驟：(1)集體經濟組織應當向有關城鎮或街道政府機構提交授出集體所有建設用地用途的交易計劃；(2)交易計劃應得到相關城鎮或街道政府機構的初步批准。經初步批准後，有關政府機構應進一步將交易計劃提交至相關街道政府機構以供審批；(3)交易計劃應由至少三分之二(2/3)的集體經濟組織會議或村代表會議成員批准，且批准應正式公佈；(4)有關文件應提交相關城鎮或街道的政府機構；(5)資產管理平台應公佈擬議的投標交易；及(6)應確定集體所有建設用地的承受人，並公佈交易結果；及(7)交易各方應簽署土地使用權出讓協議，並將協議提交城鎮或街道政府機構予以備案(步驟(1)至(7)統稱為「出讓協議審批流程」)；
- (iii) 於完成出讓協議審批流程、根據出讓協議支付地價及相關稅項以及取得相關土地使用證後，根據土地使用證，廣州新芳享有使用有關土地的權利；
- (iv) 所有土地承包合同須(1)獲得至少三分之二(2/3)的集體經濟組織會議或村代表會議成員的批准(「村民批准」)及(2)獲得地方政府批准或於相關資產管理平台登記(步驟(1)及步驟(2)統稱「承包合同審批流程」)。倘未完成上述流程，土地承包合同或將予以終止；
- (v) 誠如我們的中國法律顧問告知，並無相關中國法規對本集團完成出讓協議審批程序及承包協議審批流程施加特別的條件和要求；及
- (vi) 根據《中華人民共和國農村土地承包法》，發包人在承包合同期限內不得收回承包土地。倘發包人違法收回土地，其須承擔(其中包括)賠償承包人所蒙受損失的民事責任。倘承包土地被依法恢復原狀、佔用或收回，承包人應獲得合理賠償。

帽峰山A01號土地

有關帽峰山A01號土地的土地使用權出讓協議已經當地村代表批准並已於相關資產管理平台上登記為「已出租」。然而，土地使用權出讓協議簽立時帽峰山A01號土地並非建設用地(儘管協議擬向廣州新芳轉讓55畝建設用地)。出讓協議審批程序尚未完成。

於最後可行日期，集體經濟組織已就帽峰山A01號土地作為面積37,216平方米的建設用地取得不動產權證書及土地使用證。誠如我們的中國法律顧問所告知，為取得帽峰山A01號土地的土地使用權，廣州新芳應遵循上文所載的出讓協議審批流程。於完成上述流程、根據出讓協議支付地價及相關稅項以及取得相關土地使用證後，廣州新芳可將該土地作為建設用地開發。

帽峰山A02至A04號土地

有關土地（包括帽峰山A02至A04號土地）作為農林用地的土地承包合同的承包合同審批流程已經完成。誠如我們的中國法律顧問所告知，由於承包合同審批流程已經完成，廣州新芳有權將該等地塊作為農林用地經營。

於2017年12月，廣州新芳與廣州白雲區頭陂鎮的村委及集體經濟組織（「**頭陂鎮組織**」）就開發集體土地訂立合作協議（「**合作協議**」）。根據合作協議，頭陂鎮組織將（其中包括）協助廣州新芳取得、開發及經營帽峰山A02至A04號土地，而廣州新芳將（其中包括）承擔人民幣38.4百萬元的收地成本等成本，以向頭陂村第六經濟合作社收回帽峰山A02至A04號土地，此後廣州新芳不再需要根據與廣州白雲區太和鎮頭陂村第六經濟合作社訂立的承包合同支付承包費。合作協議為期40年，並經頭陂村代表會議通過。於2019年6月30日，廣州新芳已支付合作協議項下的收地成本人民幣35.4百萬元，此項目已於2019年6月30日確認為在建項目的一部分。

於最後可行日期，集體經濟組織已取得(i)帽峰山A02號土地面積57,981平方米的建設用地規劃許可證；(ii)帽峰山A03號土地面積29,618平方米的建設用地規劃許可證；(iii)帽峰山A04號土地面積45,401平方米的建設項目選址意見書。因此，帽峰山A02號及A03號土地目前為建設用地。誠如我們的中國法律顧問所告知，於帽峰山A04號土地改為建設用地及集體經濟組織取得帽峰山A02至A04號土地的不動產權證書及土地使用證後，為取得相關土地使用權，廣州新芳應遵循上文所載的出讓協議審批流程。於完成上述流程、根據出讓協議支付地價及相關稅項以及取得相關土地使用證後，廣州新芳可將該土地作為建設用地開發。

餘下土地

約5,791畝的餘下土地目前並無開發計劃。一旦當地政府將餘下土地的分區變更為建設用地，我們將採取措施申請將餘下土地變更為建設用地。在涵蓋5,791畝土地的21份土地承包合同中：

- (i) 於2019年6月30日，涵蓋約4,601畝農業用地、森林用地及山地的九份合同的承包合同審批程序已完成，並確認為我們使用權資產約人民幣231.3百萬元及租賃負債約人民幣53.2百萬元的一部分。

約人民幣231.3百萬元的使用權資產於各承包合同的餘下法定年期內根據實際利率攤銷；

- (ii) 涵蓋約398畝農業用地的五份合同的年期超過30年。因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，超過30年的年期為無效；及
- (iii) 就涵蓋約1,190畝農業用地、森林用地、山地及裸地的12份承包合同而言，概無有關承包合同審批流程的所有步驟均已完成的證明。尤其是，(a)就涵蓋約1,076畝土地的九份合同而言，概無有關已取得村民批准的證明，惟該等合同已獲鎮政府批准或已於資產管理平台上登記；(b)就涵蓋28畝土地的兩份合同而言，已取得村民批准，惟概無有關已獲鎮政府批准或已於相關資產管理平台登記的證明；及(c)就涵蓋86畝土地的一份合同而言，概無已取得村民批准、獲鎮政府批准或已於相關資產管理平台登記的證明。

誠如我們的中國法律顧問所告知，該12份土地承包合同或會被終止，而在該情況下，該1,190畝餘下土地將須被退還予相關集體經濟組織及我們無須支付進一步承包費。該12份合同的終止將不會影響涵蓋4,601畝餘下土地的九份合同的有效性。

根據12份或會被終止的土地承包合同，本集團於2018年財政年度及2019年上半年分別支付的年度承包費合共為人民幣1.2百萬元及人民幣0.9百萬元。於2019年6月30日，並無就該12份或會被終止的承包合同確認資產。

董事確認就彼等所深知、盡悉及確信，截至最後可行日期，概無當地村莊的村民就該12份承包合同提出任何反對意見，及有鑒於此，董事認為承包合同被終止的風險相對較低。倘有關該1,190畝土地的承包合同被終止，基於該1,190畝土地現未指定為建設用地，及年度承包費用金額並不重大，董事認為其對我們的業務經營、經營業績及財務狀況不會產生重大影響。

帽峰山A01至A04號土地的施工許可證及後續轉讓

誠如我們的中國法律顧問所告知，帽峰山A01至A04號土地的土地使用權歸相關集體經濟組織所有，直至(i)廣州新芳與集體經濟組織已訂立集體所有建設用地使用權出讓協議；(ii)有關協議的出讓協議審批流程完成及(iii)我們取得土地使用證為止。在此之前，所有相關提議、許可證及備案(如建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證、建築工程竣工備案表)均須以擁有土地的集體經濟組織的名義提交。於取得帽峰山A01至A04號土地的土地使用權後，我們可開發景業帽峰山項目。項目竣工後，根據中國適用的法律法規，所開發的物業可於不超過相關土地使用權出讓協議的餘下租期內運營。

於最後可行日期，相關集體經濟組織已取得帽峰山A01號土地的建築工程規劃許可證及帽峰山A02及A03號土地的建設用地規劃許可證。廣州新芳及相關集體經濟組織均獲頒發有關帽峰山A01號土地的建築工程施工許可證。帽峰山A04號土地的建設項目選址意見書亦已向相關集體經濟組織發出。

根據戴德梁行報告，雖然每個案例所需的時間取決於相關集體用地的具體情況，2016年在廣州白雲區成功完成集體用地使用權出讓花費有關各方約四年時間。此外，廣州市白雲區人民政府於2018年9月20日頒佈《廣州市白雲區集體建設用地使用權流轉管理辦法(試行)》，從而建立一系列適用於帽峰山土地的土地使用權出讓的更具體程序，從而使其實施更具確定性及明確性。考慮到成功先例的時間框架、於2018年末頒佈的適用於帽峰山土地出讓的新法律法規及董事的一般行業經驗，董事認為帽峰山A01至A04號土地的出讓協議審批流程仍在該土地出讓所需的正常時間內進行，且土地出讓及項目開發並未過分延長。

我們的董事認為，就帽峰山A01至A04號土地建設完成出讓協議審批流程或取得批文或許可證並無實際障礙，因為：

- (1) 承包帽峰山A01號土地的經營權的原協議已獲當地村民或代表批准為建設用地的土地使用權出讓協議，因此我們的董事認為當地村民或代表其後將不大可能於土地已實際上轉為建築用地後否決土地使用權出讓協議；
- (2) 誠如我們的中國法律顧問所告知，由於我們已就帽峰山A01號土地簽立土地使用權出讓協議以及就帽峰山A02至A04號簽立合作協議，倘第三方取得帽峰山A01至A04號土地的土地使用權，我們可能根據有關法律法規及相關協議向集體經濟組織或頭陂鎮組織或向該等地塊的中標承建商（倘如上文各段所討論，我們與競標人簽訂賠償協議）申索損害賠償。董事認為，集體經濟組織或頭陂鎮組織（寶貴資產帽峰山A01至A04號土地擁有人）可於收回及自行開發土地或將土地使用權轉讓予第三方中獲利。此外，廣州新芳已向集體經濟組織或頭陂鎮組織支付土地轉讓／收地費用。因此，倘第三方獲得帽峰山A01至A04號土地的土地使用權，集體經濟組織或頭陂鎮組織將有能力在經濟上向我們賠償。董事認為，在此種情況下，該等土地的中標人亦將具有財務資源根據我們與中標人訂立的補償協議向我們支付賠償金，原因為集體經濟組織為中標人施加條件以與我們簽訂賠償協議，倘競標人不具備在中標的情況下對我們進行賠償的財務能力，則其首先不符合參與資產管理平台上土地競標的條件。此外，根據彌償保證契據的條款及條件，控股股東已承諾賠償本集團因第三方獲得帽峰山A01至A04號土地的土地使用權，而集體經濟組織或頭陂鎮組織或該等土地的中標人無力向我們支付賠償金（不大可能發生的事件）導致我們所蒙受的損失；
- (3) 帽峰山A01號土地的交易計劃已提交至白雲區政府機構以供審批（出讓協議審批流程步驟(2)）。誠如我們的中國法律顧問所告知，一經取得批准且出讓協議審批流程步驟(3)、(4)及(5)已告完成，本集團將能夠參與競標以獲得帽峰山A01號土地進行開發；
- (4) 董事確認，彼等並不知悉任何事項令致彼等信納集體經濟組織將拒絕與本集團簽訂土地使用權出讓協議；

- (5) 董事確認，我們已參與相關施工許可證的申請程序，包括有關帽峰山A01號土地的建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證以及帽峰山A02及A03號土地的建設用地規劃許可證。有關帽峰山A01號土地的建築工程施工許可證乃以廣州新芳及相關集體經濟組織的名義頒發；及
- (6) 基於(i)就本集團完成出讓協議審批流程及承包合同審批流程而言，相關法規並未施加特定標準或要求；(ii)有規定程序完成上述審批流程；(iii)本集團及頭陂鎮組織已採取且正在採取步驟以完成帽峰山A01號土地的上述審批流程；及(iv)已有獲取廣州白雲區集體用地使用權的成功先例，我們的中國法律顧問認為，只要我們遵循出讓協議審批流程及取得土地使用證，則於獲得帽峰山A01至A04號土地使用權方面並無法律障礙。

倘在就景業帽峰山項目取得所有相關批准及許可證(包括但不限於完成帽峰山A01至A04號土地的出讓協議審批流程，以及取得土地使用證及施工許可證)上有任何延誤，組成上述項目的物業開發、竣工及租賃將被延誤，但相關開發成本的產生亦將會推遲。

誠如我們的中國法律顧問所告知，倘於出讓協議審批流程中：

- (a) 倘(i)有關集體經濟組織違反其與廣州新芳的協議自行開發帽峰山A01至A04號土地⁽²⁾；或(ii)建設景業帽峰山項目的相關批文及許可證因有關集體經濟組織而無法取得，導致有關集體經濟組織與廣州新芳簽訂的協議未被履行，則根據中國合同法，廣州新芳可終止有關協議及要求有關集體經濟組織退回已付土地轉讓／收地費用並全額賠償廣州新芳就相關帽峰山土地為有關集體經濟組織支付的金額。廣州新芳亦有權就其向當地村民所支付有關帽峰山土地的賠償及就其承受的損失(如資本成本)向有關集體經濟組織索取合理賠償；
- (b) 若有關集體經濟組織⁽¹⁾在資產管理平台於相關帽峰山A01、A02、A03及A04號土地的建議交易公佈(出讓協議審批流程步驟(5))中為中標者加設一項條件，即與廣州新芳簽訂一項協議(「補償協議」)，內容有關投資於帽峰山土地(即建議

(1) 就帽峰山A01號土地而言，有關集體經濟組織為廣州白雲區太和鎮頭陂村經濟聯合社。就帽峰山A02至A04號土地而言，有關組織為頭陂鎮組織。

(2) 就帽峰山A01號土地而言，有關協議為土地使用權轉讓協議。就帽峰山A02至A04號土地而言，有關協議為合作協議。

交易的標的事宜) (「**相關帽峰山土地**」) 而向廣州新芳補償，廣州新芳可要求相關帽峰山土地的中標者根據補償協議給予補償；

- (c) 若有關集體經濟組織拒絕加入上文(b)所載的該競標條件，廣州新芳可對在資產管理平台刊登的建議交易公佈提出異議，因為其已與有關集體組織就相關帽峰山土地簽訂土地使用權轉讓協議或合作協議；
- (d) 若第三方中標相關帽峰山土地 (儘管已作出上文(c)所載的異議) 而並無補償協議，及有關集體經濟組織與廣州新芳簽訂的協議無法被履行，則廣州新芳可終止有關協議及要求有關集體經濟組織作出上文(a)所載賠償。

我們將採取步驟促使集體經濟組織加入上文(b)段所載競標條件，以更好保護我們於帽峰山A01至A04號土地的投資。董事認為，(i)集體經濟組織不大可能選擇保留土地使用權及自行開發帽峰山A01至A04號土地，因為彼等並非物業開發商，且我們已與彼等合作開發該等地塊；及(ii)因廣州新芳與競標者訂立補償協議，減低集體經濟組織因第三方中標土地而補償廣州新芳的風險，集體經濟組織很可能願意加入上文(b)段所載條件。

儘管不大可能發生，若未能取得景業帽峰山項目的有關批文及許可證 (包括但不限於就帽峰山A01至A04號土地完成出讓協議審批程序以及取得土地使用證及所有相關施工許可證)，我們將於適當時候尋求替代方案，例如與集體經濟組織或頭陂鎮組織訂立利潤分享協議，或出售我們於廣州新芳的權益，以減低對我們業務營運及財務狀況的影響。於2019年6月30日，儘管我們已就景業帽峰山項目產生總開發成本人民幣241.6百萬元，惟誠如我們的中國法律顧問所告知及上文(a)至(d)段所載，我們亦可根據中國合同法申索賠償及退款。在約人民幣241.6百萬元的總開發成本中，約人民幣153.2百萬元為(i)對集體經濟組織或頭陂鎮組織的土地出讓代價或收地成本；及(ii)本集團代表集體經濟組織或頭陂鎮組織支付的實際開發成本，包括支付給村民的補償金以及土地用途轉換及申請建築相關許可證所產生的各種費用及支出等項目。假設(i)我們根據中國合同法可能申索的退款及賠償人民幣153.2百萬元連同有關預期資本成本人民幣36.5百萬元獲悉數賠付；(ii)本集團並未違反與集體經濟組織或頭陂鎮組織訂立的協議；及(iii)中國合同法並未發生重大變化，董事估計廣州新芳將承擔的風險為約人民幣51.8百萬元 (經考慮稅務影響前) 及約人民幣38.9百萬元 (經考慮稅務

影響後)。於2019年6月30日，廣州新芳所承擔的風險佔我們總資產的0.5%。由於廣州新芳由本集團擁有60%，本公司應分佔的風險將約為人民幣23.3百萬元，佔於2019年6月30日本公司擁有人應佔權益的3.2%。

我們的董事亦認為，儘管不大可能發生，若未能取得帽峰山A01至A04號土地的有關批文及許可證(包括出讓協議審批流程)，我們的業務、經營業績或財務狀況因以下原因而不會受重大不利影響：

- (1) 於估值日期，帽峰山A01至A04號土地的建築面積並不構成我們土地儲備的一部分，且相較於估值日期我們應佔的總土地儲備約3.0百萬平方米並不重大；
- (2) 倘並無可行替代方案以減低影響，廣州新芳可按上文數段所述根據中國合同法申索賠償及退款；及
- (3) 誠如上文所討論，廣州新芳承擔的風險(稅後)將佔我們於2019年6月30日總資的0.5%，而本公司應佔風險將佔我們於2019年6月30日權益的3.2%。

待帽峰山A01至A04號土地的出讓協議審批流程完成後，景業帽峰山項目計劃分四期興建。預期將會就此項目各期(第一期除外)產生額外開發成本，惟僅會自各建築工程動工日期起產生。於最後可行日期，帽峰山A01號土地已取得建築工程施工許可證。根據本集團的項目規劃：

第一期將落址於帽峰山A01號土地。第一期的地盤面積為37,216平方米及規劃建築面積為26,957平方米。計劃將由26棟三層高的商業樓宇組成。此項目已於2019年7月動工及預期將於2020年6月竣工。於2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣75.2百萬元，自此，我們預期將於出讓協議審批流程完成時就此項目分期竣工產生額外開發成本約人民幣174.3百萬元。目前預期該流程將於2019年12月完成。

第二期將落址於帽峰山A03號土地。第二期的地盤面積為29,618平方米及規劃建築面積為約17,551平方米。預計此項目分期將於2020年6月動工及於2021年9月竣工。於2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣36.0百萬元，自此，我們預期至此項目分期竣工將產生額外開發成本約人民幣142.3百萬元。

第三期將落址於帽峰山A02號土地。第三期的地盤面積為57,981平方米及規劃建築面積為約69,577平方米。預計第三期將於2021年1月動工及於2022年6月竣工。於2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣82.1百萬元，自此，我們預期至此項目分期竣工將產生額外開發成本約人民幣399.3百萬元。

第四期將落址於帽峰山A04號土地。第四期的地盤面積為45,401平方米。預計第四期將於2021年9月動工及於2022年12月竣工。於2019年6月30日，我們已產生開發成本約人民幣48.3百萬元，自此，我們預期至此項目分期竣工將產生額外開發成本約人民幣191.2百萬元。

已出售物業項目

香港的坪洲項目

項目由佳力持有，為位於香港坪洲丈量約份第678號的住宅及商業物業項目。其總地盤面積為5,200平方米。物業的住宅部分的總建築面積為約3,191.9平方米，而該物業的商業部分的總建築面積為約1,909.4平方米。物業由(i) 26棟住宅，包括十棟兩層高獨立洋房；(ii) 16棟兩層高的複式單位；(iii)一棟一樓及二樓分別有七個無電梯單位的兩層住宅樓宇；以及(iv)一棟兩層高設有升降機的商業樓宇組成。佳力根據自2012年9月27日起計為期50年的政府租約持有土地。我們於2017年12月取得佔用許可證。

為符合本集團專注中國業務的業務目標，本集團於2018年6月30日就出售坪洲項目（通過出售佳力之控股公司定佳）訂立買賣協議（經日期為2018年10月5日的協議補充）。有關出售之進一步詳情，請參閱「歷史及發展－重組－重組的第2部分：出售－出售定佳及佳力」。出售已於2018年10月18日妥善合法完成。因出售定佳，我們於2018財政年度錄得出售附屬公司的收益約人民幣203.0百萬元。

中新知識城項目

中新知識城項目位於廣東省廣州市黃埔區，計劃開發為住宅物業項目。我們於2018年12月收購該項目的權益。其計劃由廣州啓日開發。緊接我們出售該項目的權益之前，(i)廣州啓日由廣州萬景持有90.0%，以及由中新廣州知識城投資開發有限公司持有10.0%；(ii)廣州萬景分別由廣州景弘及廣州萬科置業有限公司持有77.8%及22.2%；及(iii)廣州景弘分別由廣州意濃、廣州恒輝投資有限公司（「廣州恒輝」）及廣州聚熹投資有限公司持有50.1%、31.9%及18.0%。根據廣州萬景的組織章程細則，廣州萬景的經營活動及財務政策等若干事

項須取得其董事的一致批准，而本集團僅可委任廣州萬景（合共五名董事中）的三名董事。因此，董事認為，本集團並無對廣州萬景行使控制權，故根據香港財務報告準則第10號「合併財務報表」及香港財務報告準則第11號「共同安排」的相關規定視其為本集團的合營企業。

於2019年5月，我們訂立一份協議以按代價約人民幣74.9百萬元透過向廣州恒輝出售我們於廣州景弘的股權及向其提供的股東貸款（無追索權利），將我們於該項目的權益出售予廣州恒輝。代價乃按獨立估值師對廣州景弘的估值釐定。此項出售已於2019年6月12日完成。本集團就此項出售錄得收益人民幣59.7百萬元。在出售完成後，本集團並不對廣州景弘及其附屬公司（包括但不限於廣州萬景）的任何貸款、借貸及負債負責。我們的董事確認，本集團的政策並非在相對短的時間內投資並且隨即出售物業項目，且我們在經考慮股東之間對物業開發的開發時間表及方向的不同見解，以及該項股權投資的回報及風險後出售於該項目的權益。董事確認，在我們持有項目權益的大約六個月期間內，我們與業務夥伴並無訂立合營協議。

持作銷售的商業物業

廣州意濃於2019年4月26日與中山龍銳、中山悅來、中山景悅及中山悅恒訂立協議，內容有關中山景悅收購中山悅恒的全部股權，代價為約人民幣118.5百萬元（已於2019年9月悉數支付）。代價乃基於獨立估值師廣州宏建資產評估事務所（「廣州宏建」）對中山悅恒的估值，該物業以公允價值入賬。廣州宏建擁有廣東省財政廳頒發的資產評估資格證書。於估值日期，中山悅恒由廣州意濃間接持有95%權益。

中山悅恒所持物業位於廣東中山的中山悅盈新城。根據中山悅恒的未經審計管理賬目，於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，中山悅恒作為業主就商業物業作出的租賃數目分別為184座、270座及199座，總建築面積約為23,466平方米、34,003平方米及25,674平方米。於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，中山悅恒出售及交付零、零及15項商業物業，總建築面積約為零、零及826平方米。於估值日期，(i) 中山悅恒所持的未售出商業物業總建築面積為60,069平方米；及(ii) 已售出商業物業總建築面積為617平方米，佔中山悅恒所持商業物業的1.0%。

持作銷售的商業物業之估值載於本招股章程附錄三之估值報告「第一類－貴集團在中國持作出售的已竣工物業」之項目20。

業 務

該協議的主要條款載列如下：

賣方	中山龍銳，為中山悅來的全資附屬公司。中山悅來由我們的副主席劉華錫先生與陳偉科先生按同等份額擁有。
買方	中山景悅，為就此次收購成立的公司並由廣州意濃及中山悅來分別擁有95%及5%權益。於此次收購完成後，中山景悅將持有中山悅恒的全部股權。
目標公司	中山悅恒
將予收購的資產	<p>中山悅恒的全部股權。於2019年3月31日，中山悅恒：</p> <ul style="list-style-type: none">(i) 於中山市擁有總建築面積46,564.7平方米的395項商業物業（「第一批商業物業」）；(ii) 已訂約於中山市收購總建築面積14,639.1平方米的137項商業物業（正待完成）（「第二批商業物業」）；及(iii) 已訂約第一批商業物業中總建築面積2,442.4平方米的35項商業物業，代價為人民幣54.9百萬元（正待完成）。截至2019年3月31日，此等出售總代價中的人民幣26.8百萬元尚未支付予中山悅恒。 <p>於2019年3月31日，中山悅恒亦於中山市擁有總建築面積4,967.6平方米的停車位。根據該協議，有關該等停車位的權利及責任仍屬於中山龍銳，且不得由中山悅恒享有或承擔。我們的中國法律顧問認為，根據適用的中國法律法規，此協議屬有效並可申請強制執行。</p>
代價	約人民幣118.5百萬元應付予中山龍銳
代價基準	第一批商業物業及第二批商業物業為每平方米人民幣12,500元。

業 務

完成前安排

中山悅恒應於2019年5月30日前出售其兩間附屬公司，原因為彼等的主要業務分別為兒童室內主題樂園以及市場營運及管理，不同於本集團的業務且彼等並無如中山悅恒一樣從事商業物業投資。

兩間附屬公司已分別於2019年4月28日及2019年4月30日出售。

付款及完成

於訂立協議後三個營業日內，廣州意濃應向中山景悅提供人民幣100.0百萬元作為預付款項（「預付款」）以向中山龍銳轉付。於預付款後三個營業日內，有關中山悅恒董事、監事及高級管理人員變更的文件將送達中山景悅。預付款已悉數結算。

於2019年5月30日或之前，全部股權將轉讓予中山景悅，並完成股權轉讓、董事、監事及高級管理人員變更的備案（「第一階段完成」）。

於2019年6月30日或之前，廣州意濃將向中山景悅提供人民幣200.0百萬元以償還以第二批商業物業作抵押品的貸款（「第二階段完成」）。

於2019年5月28日，訂約方訂立補充協議，以將第一階段完成及第二階段完成分別推遲至2019年6月30日及2019年7月30日。

於完成上述步驟後，廣州意濃將向中山龍銳支付代價的餘下金額（即人民幣18.5百萬元）。

根據該協議，於2019年3月31日，中山悅恒（作為業主）就總建築面積40,581.0平方米的若干商業物業訂立188份租約，租期介乎三個月至15年。根據該協議，租賃商舖物業的月租介乎每平方米人民幣10元至人民幣160元。於2019年3月31日，商舖物業的出租率為約66.3%，乃按照第一批商業物業及第二批商業物業租約的建築面積除以總建築面積計算得出。中山悅恒持有的所有物業乃持作銷售，而我們可連同現有租賃出售該等物業。

除於2019年4月出售的中山悅恒兩家附屬公司外，根據中山悅恒的未經審計管理賬目，中山悅恒(i)於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度分別錄得收益人民幣5.4百萬元、人民幣15.2百萬元及人民幣20.3百萬元；(ii)於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度分別錄得毛虧損人民幣2.2百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣3.6百萬元；(iii)於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度分別錄得淨虧損人民幣15.3百萬元、人民幣28.8百萬元及人民幣36.3百萬元；及(iv)於2016年、2017年及2018年12月31日分別錄得淨負債人民幣15.1百萬元、人民幣39.0百萬元及人民幣74.9百萬元。

中山悅恒在被本集團收購之前的主要業務為租賃自有商業物業。中山悅恒於2016年財政年度至2018年財政年度產生的虧損主要是由於相關期間的商業物業折舊及經營費用（計入相關管理賬目的銷售開支）超過租金收入。於收購後，中山悅恒持有的商業物業被視為「待售商業物業」並以成本與可變現淨值之較低者計值，不受折舊影響。因此，雖然中山悅恒於2018年12月31日的淨負債為人民幣74.9百萬元，其於收購日期錄得淨資產人民幣118.5百萬元，誠如本招股章程附錄一所載會計師報告所披露。由於本招股章程附錄三「物業估值報告」中所述的商業物業市值高於商業物業的賬面值，董事認為，假設在出售商業物業時，其市值並無不利變動，則本集團將在未來出售有關商業物業中獲利。

誠如我們的中國法律顧問所告知，未登記租賃並未影響租賃的可強制執行性，且將不會影響我們根據租賃協議收取租金權利的合法性。有關政府機關可能要求糾正未登記租賃的行為，而倘租賃的訂約方未能糾正，則或會就每份未登記租賃協議徵收人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。我們的董事確認，直至最後可行日期，有關政府機關並未要求我們糾正任何未登記租賃的行為，我們亦未因未登記租賃而被處以罰款。董事認為，該等物業可能產生的租金收入對我們的整體業務運營不屬重大，而倘我們被要求糾正未登記租賃的行為，我們將按有關政府機關的要求採取適當步驟避免被處以重大罰款。

業 務

按項目劃分的收益明細

下表載列於所示期間我們的已竣工項目產生的收益及佔我們總收益的百分比：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2019年上半年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	百萬元	%	百萬元	%	百萬元	%	百萬元	%
1. 景業荔都第一期	168.4	27.0	413.6	52.8	90.1	7.2	23.6	3.3
2. 景業荔都第二期	—	—	—	—	—	—	364.1	51.1
3. 景業瓏泉灣	—	—	—	—	—	—	7.6	1.1
4. 景業清水灣3號第一期	143.3	22.9	146.1	18.6	54.3	4.4	—	—
5. 景業清水灣3號第二期	313.0	50.1	223.7	28.6	34.0	2.7	—	—
6. 景業清水灣3號第三期	—	—	—	—	1,067.4	85.7	301.4	42.3
7. 中山悅盈新城	—	—	—	—	—	—	7.4	1.0
8. 其他 ^(附註)	—	—	—	—	—	—	8.4	1.2
總計	624.7	100.0	783.4	100.0	1,245.8	100.0	712.5	100.0

附註：

其他指來自景業東湖洲豪園（本集團於估值日期持有30%）的物業銷售諮詢收入。

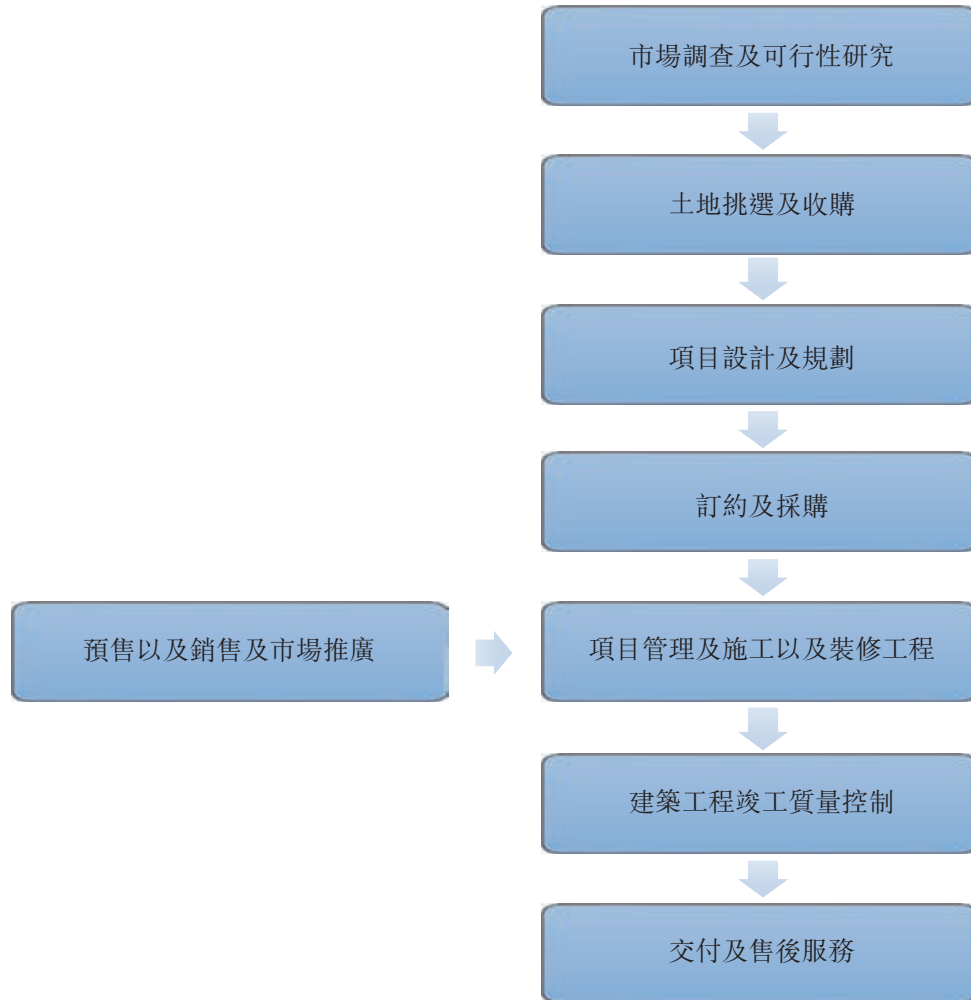
所有用於開發上述項目的地塊乃通過收購持有有關地塊公司的股權而獲得。用於開發景業荔都、景業瓏泉灣及景業清水灣3號第一至第三期的地塊，乃購自我們的控股股東之一陳思銘先生的親戚，而彼等根據上市規則第14A.21條被視為本公司的關連人士。有關詳情，請參閱「歷史及發展－主要附屬公司」。用於開發景業東湖洲豪園的地塊乃購自獨立第三方。

酒店物業

除物業開發及銷售業務外，我們亦從事酒店營運及商業物業投資。進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－酒店營運」及「業務－商業物業投資」。

物業開發業務流程

下圖描述我們物業開發業務的業務流程：



我們已制定並維持系統性的物業項目投資、規劃、設計及開發方法。以下各段列示我們物業開發流程的不同階段：

土地挑選及收購流程

我們採納嚴格的土地挑選流程。我們一般選擇我們認為有高增長前景的中國臨近一線城市的衛星城市以及二線或三線城市的土地開發我們的項目。我們已採用一個投資及項目啟動系統，當中列明本集團在評估潛在土地收購目標時的主要篩選標準。篩選標準包括財務及風險考量。在財務方面，我們考慮估計純利、投資回報期、潛在項目的融資及資金

等，並評估潛在項目是否可對本集團的財務表現作出正面貢獻。我們亦會考慮潛在項目的可行性及其與本集團業務發展策略的兼容性，以及收購潛在土地須滿足的條件，並評估收購潛在土地收購目標的營運、政策、法律及稅務風險。

根據我們的高級管理層釐定的整體業務發展策略，我們的投資中心及項目公司不斷對我們已有業務或計劃進入的選中城市進行市場調查，並收集相關資料，如是否有合適的土地及土地收購成本、潛在客戶及其需求、定價趨勢及政府政策，以發現潛在項目開發機遇。我們的投資中心隨後會與其他職能中心協調選址流程，並對潛在土地進行深入的可行性研究，覆蓋領域包括潛在成本及回報、投資預算及風險控制措施。例如，我們的設計中心會評估土地上物業產品的潛在類型及設計；我們的財務中心會審閱預算及資金安排；我們的銷售中心會估計並就物業市場及產品定位、售價及銷售期提供建議；我們的成本中心會提供有關本集團有意收購的在建項目的成本評估；我們的法律部門就進行潛在項目涉及的法律風險提供法律意見。我們的投資中心向由設計、財務、成本、施工以及銷售及市場推廣中心的董事和副總裁組成的高級管理層委員會提交可行性研究報告，以供最終審閱及批准。

我們在選址時考慮的主要因素包括但不限於：

- 整體經濟狀況，如地區經濟增長及活力、人口密度、市場供需、城市化增長率、當地居民的可支配收入及購買力；
- 政策、基礎設施、城市規劃以及中央及地方政府的發展策略；
- 地盤位置、是否臨近市中心、可利用的自然資源、交通網絡及與公共基礎設施及配套設施的距離；
- 當地物業市場的增長趨勢及競爭格局；
- 地盤是否符合我們的產品定位及發展前景；及
- 估計開發成本及投資回報。

於業績記錄期，我們主要透過(1)收購持有符合我們篩選標準的地塊的公司股權；(2)參加由政府機關舉辦的土地招標、拍賣及掛牌出讓；及(3)根據「城市更新改造政策」收購舊廠房以供改造獲得土地儲備。

透過收購股權

倘我們物色到合適的項目用地，我們或會收購持有該土地的土地使用證或不動產權證書的公司股權而非收購該土地或物業。我們或會與有關公司的當時股東訂立股份轉讓協議或注資協議以收購股權。我們其後支付股權代價並適時安排向政府機關備案，以反映股權變更。

招標、拍賣及掛牌出售

倘我們參與土地拍賣或掛牌出售，中標後，我們會與相關政府部門簽署交易確認函，其後根據交易確認函中指定的時間及地點簽訂土地使用權出讓合約。我們其後按照土地使用權出讓合約的條款支付地價，並申請土地使用證。

根據城市更新改造政策進行改造

持作未來開發的三個項目（即景業名邦大廈、景業廣州亞運城板塊項目及景業清遠市金雄項目）的土地乃由我們收購及根據城市更新改造政策擬進行改造的舊廠房。景業名邦大廈及景業廣州亞運城板塊項目均位於廣州，而景業清遠市金雄項目位於清遠市。城市更新改造政策的實施詳情因城市不同而各有差異，我們項目用地適用的流程載於下文。

廣州－景業名邦大廈、景業廣州亞運城板塊項目

根據廣東省人民政府於2009年8月25日頒佈的關於推進「三舊」改造促進節約集約用地的若干意見、廣州市人民政府於2015年12月4日頒佈的廣州市城市更新辦法及廣州市人民政府於2015年12月29日頒佈的廣州市舊廠房更新實施辦法，倘(i)於2007年6月30日前獲得土地使用權或建造樓宇、(ii)有關地塊納入當地政府設立的「三舊」土地監測數據庫及(iii)根據當地政府的城鎮規劃，土地規劃用途確認由工業用途更改為非工業用途，則土地擁有人可根據城市更新改造政策申請改造。倘滿足上述標準，土地擁有人可根據城市更新改造政策申請將土地納入年度改建計劃。土地擁有人隨後應向有關政府機關遞交改造方案以供審批。於最後可行日期，我們已根據城市更新改造政策申請將兩個項目的有關土地納入年度改建計劃。

在批准將景業名邦大廈及景業廣州亞運城板塊項目的相關土地納入年度改建計劃後，(i)倘政府批准我們的改建計劃，由我們自行改建相關土地，則我們必須通過協議方式辦理土地出讓手續、與政府簽訂土地使用權出讓合約、補繳土地出讓金及變更土地擁有人證明。相關土地不需進行任何公開拍賣或掛牌出讓程序；或(ii)倘政府批准我們的改建計劃，

由政府收回相關土地，則我們必須與政府簽署土地轉讓協議，並將舊廠土地轉讓予政府，並註銷土地所有權證登記。政府其後可舉行公開拍賣或掛牌出讓活動以授出相關土地。我們亦可參與拍賣或掛牌出讓活動。儘管如此，無論我們是否參與拍賣或掛牌出讓活動，或未能在拍賣或掛牌出讓活動中獲得相關土地，政府仍會根據與我們訂立的土地轉讓協議向我們支付補償金。

根據廣州市舊廠房更新實施辦法，倘土地擬作住宅用途改造，其事先須經政府收回，而倘土地擬作商業用途改造，則土地可經政府收回或於取得有關政府機關批准後由土地擁有人改造。我們擬申請作為土地擁有人自行改造景業名邦大廈及景業廣州亞運城板塊項目，且該等項目將發展為商業物業。然而，根據(i)政府提供給我們的補償金；(ii)政府舉行的拍賣或掛牌出讓活動中相關土地的預期價格；及(iii)市場調研及可行性研究的結果，我們可以通過政府收回土地申請改造這兩個項目。

根據廣東省人民政府於2016年9月14日頒佈的關於提升「三舊」改造水準促進節約集約用地的通知及廣州市人民政府於2015年12月29日頒佈的廣州市舊廠房更新實施辦法，倘土地擁有人獲批准改造土地，則土地擁有人須(i)向政府退回不少於15%的地盤面積，及(ii)支付未退回土地地價的差額，按作商業用途建設用地的已收回土地地價與就已收回土地支付的實際地價間的差額計算，並就土地出讓期限的未動用部分作出調整。倘土地經政府收回，土地擁有人最多可收取作住宅用途或商業用途建設用地（視乎情況而定）的已收回土地地價的50%的補償。土地擁有人亦可參與已收回土地的公開拍賣或掛牌出讓活動。

清遠市 — 景業清遠市金雄項目

根據清遠市人民政府於2010年6月25日頒佈的關於清遠市推進「三舊」改造促進節約集約用地實施意見，倘(i)土地所在城市退二進三；(ii)根據城鄉規劃，土地不再指定用作製造業的工廠用地；(iii)土地用於未滿足安全生產或環境保護規定的工廠；或(iv)根據國家和省

級政策指定改造的舊城鎮、舊村莊及舊廠房，則土地擁有人可根據城市更新改造政策申請改造。倘滿足上述標準，土地擁有人可根據城市更新改造政策申請將土地納入年度改建計劃。土地擁有人隨後應向有關政府機關遞交改建方案以供審批。

根據廣東省人民政府於2016年9月14日發佈的關於提升「三舊」改造水準促進節約集約用地的通知及清遠市人民政府於2010年6月25日發佈的關於清遠市推進「三舊」改造促進節約集約用地實施意見，就擬將舊廠址重建為商業、旅遊、娛樂及住宅用途而言，土地所有人可申請自行重建土地。土地所有人須將不少於15%的場地面積轉讓予政府並支付補充地價及相關稅費。我們擬將景業清遠市金雄項目下的土地自行重建為綜合住宅及商業項目。倘我們的重建計劃得到政府的批准，我們必須通過協議方式辦理土地出讓手續、與政府簽訂土地使用權出讓合約、補繳土地出讓金及變更土地擁有人證明。相關土地不需進行任何公開拍賣或掛牌出讓程序。根據(i)政府提供給我們的補償金；(ii)政府進行的拍賣或掛牌出讓活動中相關土地的預期價格；及(iii)市場調研及可行性研究的結果，我們可能還會通過政府收回土地申請改造項目，我們將與政府簽署土地轉讓協議及註銷土地所有權證登記。政府應根據相關的土地轉讓協議向我們支付賠償金，並應舉行公開拍賣或掛牌出讓活動以授出相關土地。我們將參與有關拍賣或掛牌出讓活動。於最後可行日期，我們已就37,898.0平方米項目場地納入年度重建計劃獲得批准。

取得集體所有建設用地的開發權

我們擬通過與集體經濟組織簽訂集體所有土地使用權出讓協議並完成相關審批程序就景業帽峰山項目的項目開發取得集體所有建設用地的土地使用權。誠如我們的中國法律顧問告知，土地使用權出讓協議的審批程序包括七個步驟：(1)集體經濟組織應當提出授出使用集體所有建設用地的意圖，並將交易計劃提交至資產管理平台；(2)交易計劃應事先得到相關城鎮或街道政府機構的批准；(3)交易計劃應由至少三分之二(2/3)的集體經濟組織會議或村代表會議成員批准，且批准應正式公佈；(4)項目應提交相關城鎮或街道的政府機構；(5)資產管理平台應公佈擬議的投標交易；(6)應確定集體所有建設用地的承授人，並公佈交易結果；及(7)交易各方應簽署土地使用權出讓協議，並將協議提交城鎮或街道政府機構予以備案。該項目的進一步詳情，請參閱本節「我們的物業項目－景業帽峰山項目」。有關適用中國法律法規的詳情，請參閱「監管概覽－中國法律及法規－房地產轉讓及出售的法規－農村集體建設用地」一節。

項目設計及規劃

我們的設計中心負責制定物業項目的主體設計工作計劃。其與投資中心參與對潛在項目地盤的現場考察，並在可行性研究中提供設計建議。根據項目地盤的市場資料，其制定設計方案，確認我們物業的特點、定位、類型、外觀及風格，並控制設計成本。其亦根據銷售及市場推廣中心進行的市場調查開發新項目。

我們向外部服務供應商外判項目設計工作，並委託其進行建築、室內及景觀設計。我們一般邀請五到七家設計公司報價，並根據其建議的設計、定價、質量及基於其過往設計經驗得出的其建議服務的可靠性選擇適合的公司。我們與設計公司緊密合作，以審閱、調整、批准及優化其設計方案。我們亦持續監督設計公司的工作進度及質量，以確保其符合我們的設計要求。最終設計方案由項目開發部門向相關政府機關遞交以待審批，之後我們按照有關設計方案建造物業。

訂約及採購

我們向合資格第三方承建商外判所有物業項目的建築工程。有關建築工程包括(其中包括)奠基、主體結構施工、水電安裝及裝修工程。我們一般通過邀標選擇承建商。收到設計中心的設計方案後，我們的成本控制中心會編製項目所需材料清單及所需材料的建議品牌，並確認將參加公開招標的承建商。我們隨後向至少三家潛在承建商提供設計方案及由成本控制中心編製的清單，該等承建商須向我們提供施工建議連同費用報價。在選擇中標承建商時，我們一般考慮承建商的專業資質、技術能力、建築工程的質量、行業聲譽、往績記錄、報價及建議施工方案。我們傾向於選擇曾與本集團合作且過往曾向我們提供滿意服務的承建商，以確保建築工程的質量。

我們按項目基準而非長期基準與承建商訂立協議。有關協議的主要條款包括工程範圍、施工時間表、定價及支付條款、涉及質量標準的規定及保證以及終止。根據有關協議，我們的承建商有責任按照我們的設計規格、時間表及相關法律法規承接整個建築工程。根據建築合約，我們一般根據每月完成的實際建築工程按月度進度付款或於完成各施工里程碑後分階段向我們的承建商付款。項目完成後，我們一般結算約95%至97%的總合約價，同時根據建築合約扣留餘下3%至5%作為用於質量保證的質保金。就我們或因其未能滿足合約規定的質量標準而產生的任何損失，承建商一般須向我們提供通常介乎二至五年的保修期。保修期屆滿後，質保金的未動用部分將會退還給我們的承建商。我們的董事認為，我們根據建築合約扣留的質保金金額符合中國的行業慣例，且足以滿足我們根據銷售合約向客戶提供的施工保證。

我們的承建商一般負責根據我們的規格採購我們項目所需的建築材料，如鋼鐵及水泥。所採購建築材料的成本列入相關合約費用。我們的採購中心亦負責採購若干原材料，如屋頂瓦片、地板及牆面貼磚、燈飾、水龍頭、衛生潔具及井蓋。我們的原材料主要從中國的供應商採購。我們一般調查及尋找潛在供應商，並獲得至少三名或以上潛在供應商的投標或報價。在選擇供應商時，我們考慮其技術資質及認證、產品及服務質量、定價、交付週期、往績記錄及與我們合作的年份。對於我們自己採購的建築材料，我們不保存任何存貨，我們根據需要訂購有關材料。

我們的董事確認，於業績記錄期及截至最後可行日期，我們在尋找替代原材料供應商方面並無面臨任何重大困難，亦未出現可能對我們的業務營運及財務狀況產生重大不利影響的任何重大原材料供應短缺、中斷或延誤。

項目管理及施工以及裝修工程

根據相關中國法律法規，在開始建設相關土地上的建築工程之前，我們須取得相關土地的開發權以及必要的許可證及證書，包括土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於最後可行日期，除下文「監管合規－不合規事件」所披露者外，我們已就我們的所有已竣工及在建項目取得中國法律法規規定的土地使用證及所有必要證書及許可證。

我們工程中心負責管理及監督承建商開展的建築工程及裝修工程進度、質量及安全措施並處理施工中出現的主要技術問題。其制定管理制度以及承建商須達致的建築工程及裝修工程標準及技術要求。其亦檢查建築工程及裝修工程，並協助進行工程竣工驗收及備案。

我們的董事確認，於業績記錄期及截至最後可行日期，我們並無與承建商出現任何重大糾紛，亦無因承建商的工程不達標而面臨任何重大施工延誤、罰款、申索或損失。

人防工程

根據相關中國法律法規規定，城市新建民用建築須修建戰時可作人防用途的地下室。我們已按適用中國法律法規規定，就我們的物業項目建設人防工程地下室或繳納人防工程易地建設費。直至估值日期，我們有(i)六個已竣工項目分期設有人防工程，總建築面積為約26,677平方米，(ii)一個在建項目，總建築面積為14,698平方米及(iii)一個持作未來開發

的項目分期，建築面積為14,122.0平方米。建設人防工程的成本計入我們的存貨，並於確認收益時自銷售成本扣除。物業管理公司負責我們已竣工項目人防工程之維護工作。中國法律顧問確認，我們已取得建設有關人防工程所需的批文。

預售以及銷售及市場推廣

預售

我們一般按照中國市場慣例在竣工前開始物業預售。我們根據中國法律法規於收到預售許可證後啟動預售。取得預售許可證之前，我們須達致(其中包括)以下條件：(i)地價已悉數支付，且我們已取得土地使用證；(ii)我們已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iii)就投入預售的物業而言，至少25%的總投資額已投入開發，以及施工進度、預期竣工及交付日期已確定；(iv)施工進度應滿足地方政府的預售規定；及(v)預售已登記。

根據適用中國法律法規的規定，我們與客戶訂立相關地方機關規定的標準預售合約，並於簽立預售合約後30天內向相關地方機關申請登記有關預售。

我們已採取內部控制措施，以確保預售所得款項將根據相關中國法律法規用於相關項目的建設。在申請預售許可證前，我們將與監管銀行及當地政府的物業管理部門簽署一份對預售所得款項進行監督的協議，並建立一個用於存放預售所得款項的指定銀行賬戶。當我們計劃將預售所得款項用於相關項目的開發及建設時，我們應向當地政府的物業管理部門提出申請，並提供證明完成項目若干部分的相關信息。收到當地政府物業管理部門的批准後，我們將向監管銀行申請發放預售所得款項。

我們的董事確認，於業績記錄期及截至最後可行日期，我們於取得物業預售許可證方面並無出現任何重大延誤，且我們已於所有重大方面遵守規管物業預售的相關中國法律法規。

銷售及市場推廣

我們的物業組合主要位於廣東、海南、雲南及湖南省，而我們的目標客戶包括首套房買家、改善型住房買家、第二套房買家及欲投資或居住度假屋的買家。我們的大多數客戶為個人。於2019年6月30日，我們的銷售及市場推廣中心由85名僱員組成，負責制定銷售

及市場推廣策略及實施計劃、制定市場推廣目標及管理整體銷售流程以及宣傳及市場推廣活動。從市場定位到物業預售及銷售，其在我們的物業開發流程中扮演重要角色。在土地收購的最初階段，銷售及市場推廣中心會對潛在在地盤的當地市場進行調查，並通過提供有關物業市場及產品定位、售價及銷售期的建議，協助投資中心編製可行性研究報告。於物業預售及銷售期間，其會推出各種市場推廣活動，以吸引目標客戶。

銷售及市場推廣渠道

我們的銷售及市場推廣渠道主要包括通過廣告牌、互聯網及移動媒體發佈廣告。我們一般通過我們的內部銷售及市場推廣人員宣傳我們的物業產品。我們在我們的物業開發項目內舉行新聞發佈會等宣傳及銷售活動，以向我們的潛在及現有客戶、合作夥伴及媒體介紹我們的物業項目。我們設立現場接待中心以展示我們項目的樣板房及詳細資料，並邀請潛在客戶參觀我們展示的樣板房。我們確定擁有潛在客戶的目標公司，並在目標公司內組織宣傳活動，如在目標公司內舉行宣傳講座及發放廣告材料，組織參觀我們的項目現場，及向其僱員提供企業折扣。

我們亦接受我們所開發物業現有住戶的推介。我們組織各式各樣的活動，例如為購房者舉行入伙宴，以及為居民舉辦中秋聚會，務求為我們的居民打造舒適的小區。我們相信，有關活動亦是我們物業展示宣傳的機會，因為居民會邀請親戚朋友到訪，從而可以藉現有居民推介提升我們的銷售額及降低我們的市場推廣開支。

此外，我們委聘外部物業經紀公司協助我們開展銷售活動。我們與該等公司訂立代理協議，有關協議的主要條款涵蓋服務的範圍及期限、訂約方的權利及責任、費用及支付方式。部分協議亦訂明，倘該等公司未能在規定期間內實現議定銷售目標或作出任何銷售，協議將會終止。我們根據具體情況與外部物業經紀公司磋商佣金，我們一般向其支付1.2%至5%的固定百分比的銷售所得款項作為酬金。我們通過考慮外部物業經紀公司的聲譽等因素挑選外部物業經紀公司。其中一名外部物業經紀公司是本公司的視作關連人士。董事確認我們將於上市後停止委聘該公司銷售及推廣我們的物業。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們就外部物業經紀公司產生的總成本及開支分別為人民幣18.9百萬元、人民幣25.7百萬元、人民幣35.9百萬元及人民幣18.3百萬元。

定價政策

我們的銷售及市場推廣中心負責制定物業開發項目的價格。在釐定售價時，我們一般考慮多項因素，包括但不限於物業位置、面積、樓層、視野、朝向及定位、與公共基礎設施及配套設施的距離、目標客戶、市場狀況、市場上類似物業的價格、政府指導價、我們的開發成本及投資回報預期。

作為我們市場推廣策略的一部分，我們於不同的購買時機（如春節、中國國慶節、端午節及勞動節）向客戶提供季節性折扣。我們向我們曾在其組織宣傳活動的若干公司的僱員提供企業折扣，並向一次性購買多套物業的客戶提供團體折扣。我們亦向為我們工作至少一年的僱員提供折扣。我們亦偶爾向對我們物業銷售產生積極影響的客戶提供折扣。我們相信，我們提供的折扣符合現行市場慣例，且能夠有效吸引新客戶及提升我們的銷售。

支付條款

我們的客戶可選擇通過一次性付款、分期或按揭融資支付我們物業的購買價。我們一般要求客戶於簽署初步認購書時支付訂金人民幣20,000元至人民幣50,000元，倘客戶並未如約購房，有關訂金不可退回。支付訂金及簽署正式買賣協議後七天內，我們的客戶須支付30%的總購買價（包括訂金）。選擇一次性付款的客戶須於簽署初步買賣協議後一個月內支付餘下款項並悉數結算購買價。選擇分期支付且未使用按揭貸款的客戶須於簽署初步買賣協議後六個月內根據協定付款計劃支付餘下款項。就使用按揭貸款購買物業的客戶而言，根據當地政府或銀行要求的付款比例支付後，按揭銀行會於簽署正式買賣協議後十二個月內根據協定付款計劃結算按揭款項。

根據中國的市場慣例，我們就提供按揭融資與多家銀行訂立安排，並於需要時向我們的客戶提供擔保，以作為按揭貸款的抵押。有關擔保的期限一般持續至不動產權證書過戶給買家，不動產權證書會以銀行為受益人登記。作為擔保人，倘買家拖欠付款，我們有責任償還貸款項下買家結欠按揭銀行的所有尚未償還的款項。於履行我們於擔保項下的責任後，按揭銀行會將其於按揭下的權利轉讓給我們，而我們將擁有物業的全部追索權。我們不會對我們的客戶進行獨立信用核查，而是依賴相關銀行進行的信用核查。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們就客戶的按揭貸款尚未解除的擔保分別為人民幣331.4百萬元、人民幣638.3百萬元、人民幣894.1百萬元及人民幣994.5百萬元。我們的董事確認，於業績記錄期，我們並無遭遇任何客戶嚴重違約的情況。

建築工程竣工質量控制

由於我們的物業質量直接影響項目的成功及我們的聲譽，故我們高度重視項目監督，以確保我們的物業開發項目符合我們的質量標準及相關法律法規。我們的質量控制職能由我們的工程中心開展，其監督及管理項目建築工程的質量控制。

於建築工程竣工後，我們的工程中心將會對物業進行全面檢驗，確保工程質量在各方面達到中國相關法律法規規定的標準，並協助準備及安排相關政府部門進行必要的竣工驗收。

除於建築工程的竣工階段外，我們亦於整個物業開發過程中採納嚴格的質量控制政策。例如，在就我們的項目設計挑選外部設計公司及就我們項目的建築工程挑選原材料供應商及承建商時，我們開展詳盡的盡職審查並實施質量控制。我們的工程中心會於承建商採購的房屋建築材料及供應商提供的原材料運入建築工地時對該等材料進行例行檢查。我們制定標準化的技術及質量控制指引，當中載列我們關於施工過程中的質量控制標準的要求。我們亦於我們與承建商訂立的協議中載列與所要求質量標準有關的條款。

於施工過程中，除由我們的工程中心定期開展質量檢查外，我們亦委聘獨立第三方監理公司監督我們物業項目的整體施工，並對工地上的建築材料及工藝進行質量及安全監查。我們委聘具備合適資格（如監管樓宇建造、機電工程及／或公共設施工程的資格）的監理公司。我們在篩選監理公司時，會考慮候選公司的資格、行業經驗及營運規模等因素。根據我們與監理公司的協議，彼等的一般責任包括制訂監理計劃及執行指引與手冊、分配監理工程師及有關員工長駐工地、編製每月監理報告以供我們管理層檢查、檢測建築材料，以及在建築過程的關鍵階段檢查竣工工程。我們一般分階段支付監理公司費用，並保留合約金額的5%作為保證金。

我們的董事確認，據彼等所知，於業績記錄期及截至最後可行日期，(i)我們並無出現任何重大質量問題，亦未接獲有關我們項目質量的任何重大投訴；(ii)於物業項目施工過程中，並無導致建築工人受到重大傷害或死亡的與安全或事故有關的不合規事件；(iii)並無嚴重違反現行適用中國勞工及安全法律法規，亦無涉及本集團的任何重大僱員安全問題；及(iv)我們並無因未遵守中國勞工及安全法律法規而被施加罰款或處罰。

交付及售後服務

我們力求根據銷售合約的條款及時向客戶交付竣工物業。為確保及時交付物業，我們密切監控物業施工進度。倘我們因失職而未能於規定時間內交付竣工物業，根據相關銷售合約的條款，我們或須支付購買價的若干百分比作為罰款。於交付物業之前，我們須完成相關竣工備案。於我們的物業項目通過必要的竣工驗收後，我們會於銷售合約訂明的交付日期之前通知客戶，並安排交付程序以完成銷售流程。

我們的董事確認，於業績記錄期及截至最後可行日期，我們並無經歷任何與物業開發項目竣工或於銷售後交付相關業權文件有關的重大延遲。

我們致力於讓客戶滿意，我們的銷售及市場推廣中心負責我們的售後客戶服務。我們提供全面的售後服務，如提供物業管理服務，監督我們物業的維修及持續維護及處理客戶投訴。

保證

我們根據商品房銷售管理辦法及城市房地產開發經營管理條例就建築結構的質量向客戶提供保證。此外，根據已公佈的國家標準，我們就物業的地基及主體結構、物業及牆面的防水工程、廚房及浴室地板及地下室、暖氣及空調系統、污水管道、衛生潔具及裝修工程提供質量保證。如銷售合約所訂明，保修期自物業實際交付之日開始，視乎所覆蓋項目而有所不同，一般為期兩個月至三年。尤其是，物業地基及結構主體的保修期乃設計文件所載的相關合理使用期限。我們的承建商對涉及相關質量標準的保證負責。

倘我們所交付物業的建築面積與正式買賣協議所訂明的建築面積出現嚴重誤差，我們未經客戶授權對物業型式及設計作出重大變動及物業交付出現重大延誤，超出銷售合約訂明的日期，我們一般允許退房。

我們的董事確認，於業績記錄期及截至最後可行日期，我們並無因樓宇結構或其他裝置出現不能根據相關合約的保修條文由我們的承建商予以補救的質量問題而涉及任何重大申索或接獲任何重大投訴。

業 務

酒店營運

下表載列有關我們於業績記錄期已開業酒店的若干主要資料：

	廣州卓思道 酒店	從化卓思道溫泉 度假酒店
位置	中國廣州市 番禺區南村鎮 興南大道 觀景路190號	中國廣州市 從化區 良口鎮 御泉大道288號
開業時間	2016年5月	2017年7月
概約總地盤面積 (平方米)	2,022	125,546
概約建築面積 (平方米)	10,432	21,844
可提供的客房數目 (於2019年6月30日)	100	179
餐飲設施數目	1	1
宴會廳數目	1	1
會議室總數	1	2
2019年上半年入住率(%)	65.7	50.4
2019年上半年平均每日房價 (人民幣)	425.3	950.4
2019年上半年平均每間客房收益 (人民幣)	279.3	479.2
2019年上半年收益 (人民幣百萬元)	10.6	26.0

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們來自酒店營運的收益分別達約人民幣13.6百萬元、人民幣46.1百萬元、人民幣66.6百萬元及人民幣36.6百萬元，分別佔我們總收益的約2.1%、5.5%、5.0%及4.8%。

廣州卓思道酒店



酒店客房

廣州卓思道酒店為一家五層高酒店，共設129間客房，提供六種房型以迎合預算不同的各種顧客需求，包括標準客房、豪華房及套房以及行政套房，傢具及設施均配備齊全。客房面積介乎25平方米至110平方米。自2017年3月起，29間房已出租予一家月子中心（為我們位於廣州卓思道酒店旁邊的商業物業的租戶之一），為期三年。因此，於2019年6月30日，酒店可用的房間總數為100間。

下表載列有關廣州卓思道酒店於2019年6月30日的酒店客房的若干資料：

酒店客房類型	面積 (平方米)	客房數目
行政套房	100-110	3
豪華套房	72-75	7
豪華雙人房	40-64	54
豪華單人房	40-52	19
標準雙人房	25-50	13
標準單人房	26.3-47	4
總計		100



會議及娛樂設施

廣州卓思道酒店配備一間550平方米的宴會廳及一間79平方米的會議室，均配有影音設備。



入住率及其他營運數據

下表載列有關廣州卓思道酒店於業績記錄期的入住率及其他營運數據：

	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度	2019年 上半年
可出租客房總晚數	30,558	36,733	35,692	17,545
入住率(%)	76.2	75.1	74.8	65.7
平均每日房價(人民幣)	390.7	402.3	404.8	425.3
平均每間客房收益(人民幣)	297.8	302.2	302.6	279.3

附註：

由於廣州卓思道酒店於2016年5月方開始營業，故2016年的數字僅涵蓋2016年5月至2016年12月期間，而非全年。

下表列示廣州卓思道酒店於業績記錄期的收益(客房及非客房)：

	2016年 財政年度 (人民幣 百萬元)	2017年 財政年度 (人民幣 百萬元)	2018年 財政年度 (人民幣 百萬元)	2019年 上半年 (人民幣 百萬元)
客房收益	9.1	11.0	10.6	4.9
非客房收益(餐廳及宴會廳)	4.5	7.8	9.9	5.7
總計	<u>13.6</u>	<u>18.8</u>	<u>20.5</u>	<u>10.6</u>

餐廳及餐飲業務

於業績記錄期，我們擁有並營運我們於廣州卓思道酒店的全部餐廳及餐飲門店，惟酒店大堂的咖啡廳則由我們的租客（獨立第三方）營運。有關租賃詳情，請參閱「商業物業投資－出租率及其他營運數據」。除咖啡廳外，該酒店一樓設有一家中餐廳，總面積約為260平方米。於2019年上半年，餐廳及餐飲設施有33,866名訪客，平均消費為人民幣156.3元。



於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們來自廣州卓思道酒店的餐廳及餐飲收益分別為約人民幣4.5百萬元、人民幣7.4百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣5.1百萬元，分別佔我們酒店營運總收益的約33.2%、16.2%、13.6%及13.9%。

於收購過渡期間的酒店管理安排

於2016年4月29日，廣州舜邦與賣方（「賣方」）訂立初步買賣協議，以收購包括廣州卓思道酒店在內的酒店樓宇。於收購前，有關酒店由其前運營商（「前運營商」）運營。賣方及前運營商均為本公司視作關連人士的附屬公司。

於2016年4月30日，廣州舜邦、前運營商及廣州卓思道酒店訂立酒店運營協議，據此 (i) 酒店應於2016年5月1日至2016年12月31日的過渡期（「過渡期」）內以前運營商的名義運營；(ii) 酒店應由廣州卓思道酒店管理及酒店運營產生的收益應屬於廣州卓思道酒店；(iii) 在酒店管理方面，前運營商應向廣州卓思道酒店提供協調、指引及協助，並收取酒店月收益的1%作為服務費（「服務費」）。前運營商可自運營酒店收取的收益中扣留其服務費及稅項，並將餘下款項退還廣州卓思道酒店；及(iv) 過渡期後，酒店應由廣州卓思道酒店獨立運營。前運營商於過渡期根據協議扣留的服務費為人民幣146,263.8元。

從化卓思道溫泉度假酒店



酒店客房

從化卓思道溫泉度假酒店樓高三層並帶有地下室，共設179間客房，提供七種房型以迎合預算不同的各種顧客需求，包括高級房、豪華房、溫泉房、親子套房及低層住宅，傢具及設施均配備齊全。客房面積介乎28平方米至170平方米。

下表載列有關從化卓思道溫泉度假酒店於2019年6月30日的酒店客房的若干資料：

酒店客房類型	面積 (平方米)	客房數目
合院享泉	170	8
合院鳴泉	140	8
合院山泉	104	23
親子套房	60	4
私密溫泉房	54	22
豪華房	54	100
高級房	28-40	14
總計		<u>179</u>

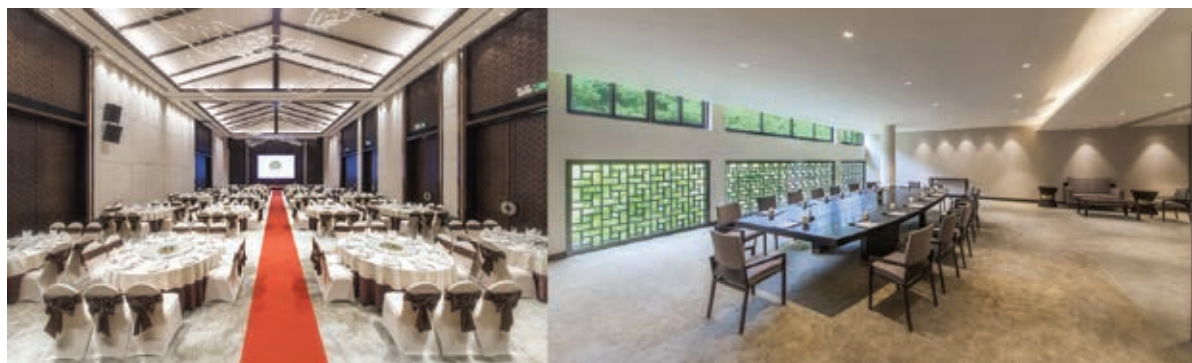


溫泉設施

從化卓思道溫泉度假酒店提供五類溫泉及32個溫泉池。除酒店住客外，我們的溫泉設施亦對購買我們溫泉門票的客戶開放。我們每天均會清潔溫泉池及檢測水溫。溫泉水亦會每天進行消毒。

會議及娛樂設施

從化卓思道溫泉度假酒店配備一間351平方米的宴會廳及兩間均為126平方米的會議室。宴會廳及兩間會議室均配有影音設備。



入住率及其他營運數據

下表載列有關從化卓思道溫泉度假酒店的業績記錄期的入住率及其他營運數據：

	2017年 財政年度 ^(附註)	2018年 財政年度	2019年 上半年
可出租客房總晚數	29,805	60,133	31,093
入住率(%)	79.6	56.3	50.4
平均每日房價(人民幣)	623.1	797.3	950.4
平均每間客房收益(人民幣)	495.9	448.6	479.2

附註：

由於從化卓思道溫泉度假酒店於2017年7月方開始營業，故2017年的數據僅包括2017年7月至2017年12月期間，而非全年。

下表列示從化卓思道溫泉度假酒店的收益(客房及非客房)：

	2017年 財政年度 ^(附註) (人民幣百萬元)	2018年 財政年度 (人民幣百萬元)	2019年 上半年 (人民幣百萬元)
客房收益	14.5	26.8	14.7
非客房收益			
• 餐廳及宴會廳	7.2	10.7	5.4
• 其他收益	5.6	8.6	5.9
總計	<u>27.3</u>	<u>46.1</u>	<u>26.0</u>

附註：

由於從化卓思道溫泉度假酒店於2017年7月方開始營業，故2017年的數據僅包括2017年7月至2017年12月期間，而非全年。

餐廳及餐飲業務

於業績記錄期及直至最後可行日期，我們擁有並營運我們於從化卓思道溫泉度假酒店的一間餐廳。餐廳位於一樓及二樓，設有三間貴賓房。於2019年上半年，餐廳及餐飲設施有55,337名訪客，平均消費為人民幣97.5元。



於2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們來自從化卓思道溫泉度假酒店的餐廳及餐飲收益分別為約人民幣7.2百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣5.4百萬元，分別佔我們酒店營運總收益約15.6%、16.1%及14.8%。

定價

我們就兩家酒店收取的房價因不同因素而異，包括但不限於客戶類型、是否為公眾或長假期、季節性因素及酒店附近是否舉辦活動。同時，我們酒店的餐飲價格亦根據多種因素而設定，包括食材成本、包裝、運輸及保險費用。

客戶

我們酒店營運的客戶可分類為企業客戶及個人顧客。企業客戶包括於我們酒店舉行會議的客戶（其僱員及客人將於會議期間入住我們的酒店）、旅行社及酒店預定中心。

銷售及市場推廣

就我們的酒店及餐廳營運而言，我們的銷售及市場推廣活動乃主要由我們的酒店銷售及市場推廣部門開展，其負責就本集團的酒店制定及實施銷售計劃及組織宣傳活動。於2019年6月30日，本集團的酒店銷售及市場推廣部門由12名僱員組成。

我們主要透過旅行社、酒店預訂網站、我們的酒店網站及移動媒體宣傳我們的酒店。我們就宣傳我們的酒店與旅行社訂立合約，主要條款一般包含酒店客房、會議及休閒設施、餐飲設施的定價、酒店提供的服務、客戶的政策及預訂程序及支付條款及方式。我們亦與酒店預訂網站的營運商訂立合約，以獲提供技術服務（包括在線酒店客房預訂服務）。該等合約的主要條款一般包括酒店客房的定價及定價變化的安排、客房預訂的安排、核實及擔保、支付條款以及宣傳及市場推廣。

此外，我們亦按優惠價向企業客戶、旅行社及酒店預訂網站運營商、政府機構、曾購買我們物業的客戶及我們的僱員提供酒店客房、會議及娛樂設施、溫泉設施及餐飲設施，以吸引新客戶。我們亦不時提供餐飲設施或宴會及溫泉設施的套餐，以宣傳我們的酒店。為加強我們客戶的忠誠度，我們已運作一項客戶會員計劃，我們根據該計劃向參與計劃的酒店客戶提供多種折扣及福利。我們的董事認為，有關市場推廣活動有助於提升我們的形象及提高現有會員作出推薦的可能性，從而擴展我們的客戶群。

我們重視我們酒店客戶的評價，有關評價可充當本集團制訂策略及提升我們服務質量的方向標。我們將跟進我們的酒店客戶以解決任何投訴。就我們的酒店營運而言，我們的董事確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，並無已證實成為對本集團的申索或訴訟的重大客戶投訴。

2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度各年及2019年上半年，我們酒店營運的市場推廣活動應佔開支總額（不包括員工成本）分別佔本集團總營運成本的約0.0%、0.4%、0.4%及0.7%。

採購及供應商

本集團酒店營運的主要供應商包括我們的餐飲設施、日常公用設施、洗衣服務及溫泉水的供應商。我們一般就我們的餐飲設施、日常公用設施及洗衣服務與供應商訂立一年期合約，以確保成本及支付條款方面的優惠購買條款，合約的主要條款通常包括合約期限、定價及支付條款，以及各訂約方的權利與義務。為確保新鮮，我們通常每日就食材下達訂單。我們亦就向從化卓思道溫泉度假酒店供應溫泉水與溫泉水的供應商訂立合約。該合約的主要條款包括供水的方式及數量、建設水管完成及開始供水的時間，以及各訂約方的權利與義務。我們須以銀行轉賬或支票方式付款。於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並無因供應的任何短缺、中斷或延誤而在酒店營運上遭遇任何重大中斷，且我們在就酒店營運物色替代的供應商上亦無遭遇任何重大困難。

為確保我們供應商的質量，我們對潛在供應商進行背景評估並甄選符合標準且擁有必要牌照的供應商。我們檢驗向我們供應的材料，亦不時對我們現有的供應商進行評估及評價。

質量控制

我們致力於為我們的酒店顧客提供愉悅且舒適的住宿。我們已就酒店營運各方面（包括我們的餐廳、酒店客房及溫泉設施的營運及衛生）制定詳細的內部規則及標準，且我們提供培訓並監督我們的員工以確保向客戶提供優質服務。對於我們的餐飲，我們採取各種措施確保食品安全，例如我們將食品儲存於不同的容器內，以防止食品污染及腐壞。自供應商接收食品及飲料時，我們會檢查貨物的生產及到期日期，並為每間餐廳保留一份食品及飲料庫存清單，以方便庫存控制。我們不時進行庫存盤點，並抽查我們的庫存記錄。我們亦設有一名食品及安全督導員，負責定期檢查兩間酒店的食品質量。我們的各家酒店均設有各自的質量控制團隊，由八名員工組成，負責監督我們的整體服務質量，並定期進行質量評估。我們的食品安全督導員需接受食品安全管理培訓，並取得廣東省食品藥品監督管理局核批的相關資質。督導員負責制定食品安全監督制度並監督餐飲營運的食品安全。

物業管理

我們向我們所開發住宅物業（包括景業荔都、景業龍泉灣及景業清水灣3號）的買家提供物業管理服務。該等服務主要包括安保、清潔、園藝、停車管理、維修及維護服務。

我們的物業管理中心負責就我們物業的物業管理建立制度、標準及工作計劃、制訂相關服務協議及管理費用、執行主題社區文化活動等工作計劃、向開展管理服務的僱員提供培訓及監督所提供服務的質量，以及透過客戶滿意度調查收集及分析客戶數據以改善服務質量。我們於景業清水灣3號的物業管理業務乃為我們的買家度身而設，買家主要購房作為度假房。我們設立「名仕會」，提供管家及禮賓服務，例如房間清潔、交通及高爾夫課程預訂及觀光團預約，以滿足客戶身處度假房期間的不同需求，客戶離開度假房時，我們亦提供物業看管服務。

於業績記錄期，我們與關連人士雅居樂物業管理服務有限公司從化分公司（「雅居樂物業管理服務」）訂立物業管理服務承包協議，據此，雅居樂物業管理服務向我們承包景業荔都第一期物業若干部分的物業管理服務。有關服務主要包括安保、清潔、園藝以及維修及維護服務。訂立該安排的原因是我們於景業荔都第一期開發完成後並無立即擁有直接向我們的物業提供物業管理服務的必要資質。因此，雅居樂物業管理服務向我們承包景業荔都第一期的若干物業管理服務。由於中國政府已於2018年3月廢除相關資質規定，我們已終止與雅居樂物業管理服務所訂立的該承包協議，並自2018年9月起直接為景業荔都第一期的物業提供物業管理服務。

2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，來自我們物業管理服務的收益分別為約人民幣0.3百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣5.6百萬元，佔我們於相關期間總收益的約0.1%、0.4%、0.5%及0.7%。

商業物業投資

持作投資的商業物業

除持有物業作開發及銷售外，我們亦擁有作租賃或銷售用途的商業物業。於2019年6月30日，我們可供租賃的自用商業物業包括(i)持作投資的部分廣州卓思道酒店（包括三項物業）；及(ii)位於中國廣州市番禺區南村鎮興南大道觀景路的廣州卓思道酒店附近的七項商業物業。我們持作投資的商業物業的估值載於本招股章程附錄三估值報告「第二類－貴集團在中國持作投資的已竣工物業」第8項。

我們亦將我們租用作為總部的商業物業的一部分分租予其他方。於2019年6月30日，我們租用作總部的物業內可供分租的三處場所的已出租總建築面積為約2,183平方米。

我們透過租出此等商業物業賺取租金收入，且我們於2015年1月開始物業租賃業務。2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，來自租賃及分租商業物業的收益分別達約人民幣2.1百萬元、人民幣5.6百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣7.7百萬元，佔我們於相關期間總收益的0.3%、0.7%、0.8%及1.0%。

業 務

出租率及其他營運數據

下表載列有關我們用作租賃／分租的商業物業於2018年12月31日及2019年6月30日的出租率及其他主要資料：

	持作投資的廣州 卓思道酒店	持作投資的 其他零售空間	總部用作 分租的部分
物業數目及總可出租概約 建築面積 (平方米)	三處場所，總可 出租建築面積約 2,606.2平方米 ⁽¹⁾	七處場所，總可 出租建築面積約 5,279.8平方米	三處場所，總可 出租建築面積約 2,183平方米
租賃／分租期區間 (年)	三至八	兩至八	兩至十
2018年財政年度的平均出租率(%)	98.9	88.3	98.0
2018年12月31日產生的總成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	24.3	56.8	0.9
2019年上半年的平均出租率(%)	99.3	88.3	100.0
2019年6月30日產生的 總成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	24.3	56.8	1.0
估值報告參照 (物業編號)	10	8	不適用 ⁽³⁾

附註：

- 於2018年8月，我們開始將廣州卓思道酒店一樓大堂的部分（約250.3平方米）指定作租賃用途。我們與獨立第三方訂立租約以向其出租廣州卓思道酒店大堂中面積為222.3平方米的部分供其經營咖啡廳。因此，於2016年財政年度至2018年7月31日，廣州卓思道酒店的總可出租建築面積為2,355.9平方米，自2018年8月開始增加至約2,606.2平方米。
- 已產生的總成本包括建設成本、土地成本、融資成本、累計租金成本及相關稅項。
- 該三項物業並非由本集團擁有，僅由我們分租予其他方。

甄選租戶

於甄選我們的租戶時，我們考慮多項因素，包括彼等所從事業務的性質、彼等的品牌名稱及聲譽、彼等對我們物業的擬定用途、彼等的財務穩健性及彼等與我們開發計劃的兼容性。我們旨在涵括各行各業的租戶，提供滿足附近社區需求的不同產品及服務，為我們的酒店客戶提供便利及吸引力。我們的租戶包括餐廳、超級市場、銀行、精品店、健身中心、美容中心、月子中心及早教中心。

租賃安排

我們與我們的租戶訂立固定期限的租賃協議，且租期介乎兩至十年。我們租賃協議的主要條款通常包括租期、租金、保證金、雙方的權利及義務、支付條款以及終止及重續安排。租賃安排項下的租金為固定租金（租金為其溢利固定百分比的一名租戶除外），有關租

金乃根據現行市場費率釐定。我們的租戶一般須於租賃協議簽立後七天內支付一筆至少為兩個月租金的保證金。倘我們的租戶履行彼等於租約項下的義務，則我們須於該等租約的屆滿或終止日期向彼等退還保證金。我們的租戶一般須就租賃物業的任何分租或轉租向我們發出不少於三個月的書面通知。

倘我們的租戶更改租賃物業的建築結構、我們的租戶使用租賃物業導致我們蒙受損失或我們的租戶拖欠繳付六個月或以上的租金，我們有權終止租賃協議。同時，我們的租戶可透過向我們發出三個月的書面通知而提前終止租約。倘我們的租戶有意於租約屆滿時予以重續，彼等須於租約屆滿前60天與我們協商，而我們一般向彼等提供按我們向市場提供的同等條款租賃物業的優先權。我們的董事確認，就彼等所深知，於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並無與我們的租戶產生任何重大糾紛或訴訟，且我們與我們現有的租戶重續租約或與合適租戶訂立新租約預期並不存在任何重大困難。我們亦不知悉有任何情況導致我們的租戶拖延繳付租金或提早終止租賃協議，以致對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

物業管理

於業績記錄期，我們並無向我們的租戶提供物業管理服務。

我們的客戶

我們的客戶主要包括我們住宅物業的個人買家、酒店顧客及我們商業物業的租戶。2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，來自我們五大客戶的收益佔我們總收益的30%以下，分別佔本集團總收益約5.6%、6.7%、3.6%及9.7%，而來自我們最大客戶的收益分別佔本集團總收益的1.3%、2.9%、0.8%及4.4%。於業績記錄期，我們的五大客戶均為獨立第三方。我們的董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（就我們董事所深知，於最後可行日期擁有本公司已發行股本逾5%者）於業績記錄期概無於我們的任何五大客戶中擁有任何權益。

我們的供應商

我們的主要供應商包括承建商及建築材料供應商。2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，向我們五大供應商作出的採購額分別佔本集團總採購額約29.4%、53.2%、42.1%及39.1%，而向我們最大供應商作出的採購額分別佔本集團總採購額的9.1%、23.2%、19.2%及11.2%。

業 務

下表載列我們於業績記錄期的五大供應商及我們與彼等的業務關係的概要：

供應商 ⁽¹⁾	主要業務	所供應材料／ 服務的類型	2016年財政年度		我們於年內向供應商 作出的採購額	
			於最後可行 日期的業務 關係年份 (年份)	信貸期／ 支付方式	(人民幣 百萬元，另有 說明除外)	(佔我們 採購額的 百分比)
供應商A	一家提供裝修 工程的中國公司	裝修工程	四	月結單後25天； 決算表後六個月／ 電匯	40.5	9.1
供應商B	一家提供裝修 工程的中國公司	裝修工程	四	月結單後25天； 決算表後六個月／ 電匯	27.6	6.2
供應商C	一家提供主體 結構建築及 水電安裝的 中國公司	主體結構建築及 水電安裝	三	月結單後25天； 決算表後六個月／ 電匯	24.4	5.5
供應商D	一家提供主體 結構建築及 水電安裝的 中國公司	主體結構建築及 水電安裝	五	月結單後25天； 決算表後六個月／ 電匯	20.1	4.5
供應商E	一家提供主體 結構建築及 水電安裝的 中國公司	主體結構建築及 水電安裝	四	月結單後25天； 決算表後六個月／ 電匯	18.2	4.1

業 務

2017年財政年度						
供應商 ⁽¹⁾	主要業務	所供應材料／ 服務的類型	於最後可行	信貸期／	我們於年內向供應商	
			日期的關係年份	支付方式	作出的採購額	
			(年份)		(人民幣 百萬元，另有 說明除外)	(佔我們 採購額的 百分比)
供應商D	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	143.3	23.2
供應商C	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	111.4	18.0
供應商E	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	33.6	5.4
供應商A	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	25.0	4.1
供應商F ⁽²⁾	一家提供裝修工程的中國公司	裝修工程	三	月結單後25天； 決算表後 六個月／電匯	15.5	2.5

2018年財政年度						
供應商 ⁽¹⁾	主要業務	所供應材料／ 服務的類型	於最後可行	信貸期／	我們於年內向供應商	
			日期的關係年份	支付方式	作出的採購額	
			(年份)		(人民幣 百萬元)	(佔我們採購 額的百分比)
供應商D	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	160.4	19.2
供應商C	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	72.2	8.6
供應商A	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	請參閱上文	60.9	7.2
供應商G	一家提供主體結構建築及水電安裝的中國公司	主體結構建築及水電安裝	一	月結單後25天； 決算表後六個月／電匯	35.3	4.2
供應商H	一家提供裝修工程的中國公司	裝修工程	三	月結單後25天； 決算表後六個月／電匯	24.1	2.9

業 務

供應商 ⁽¹⁾	主要業務	所供應材料／服務的類型	2019年上半年		我們於期內向供應商作出的採購額	
			於最後可行日期業務關係年份(年份)	信貸期／支付方式	(人民幣百萬元)	(佔我們採購額的百分比)
供應商C	見上文	見上文	見上文	見上文	69.5	11.2
供應商D	見上文	見上文	見上文	見上文	61.6	9.9
供應商G	見上文	見上文	見上文	見上文	52.9	8.5
供應商I	一家提供主體結構建築及水電安裝的中國公司	主體結構建築及水電安裝	少於一年	月結單後25或55天； 決算表後六個月／電匯	36.1	5.8
供應商J	一家提供地基打樁、地基支護以及道路及排水工程的中國公司	地基打樁、地基支護以及道路工程	一	月結單後25或55天； 決算表後六個月／電匯	23.2	3.7

附註：

- 於業績記錄期，一名供應商為佳力提供總承建商服務（「香港供應商」）。根據日期為2018年6月30日的股份轉讓協議及日期為2018年10月5日的補充協議，佳力已於2018年10月18日被出售。有關詳情，請參閱本招股章程「歷史及發展－重組－重組的第2部分：出售－出售定佳及佳力」。香港供應商與本集團之間的業務完全由其向佳力的供應構成。香港供應商為本集團2017年財政年度的第三大供應商及本集團2016年財政年度的最大供應商。我們於2016年財政年度及2017年財政年度向香港供應商的採購分別為人民幣54.6百萬元及人民幣72.3百萬元，相當於我們於相應年度採購的12.3%及11.7%。為對我們中國業務的主要供應商提供更相關的分析，該供應商不在上述五大供應商列表中。
- 供應商F為本公司視作關連人士的集團公司。董事確認，上市後，我們將不再委聘供應商F從事裝修工程。

於業績記錄期，除供應商F外，我們所有其他的五大供應商及香港供應商均為獨立第三方。我們的董事、彼等的緊密聯繫人或就我們董事所深知，於最後可行日期擁有本公司已發行股本逾5%的任何股東於業績記錄期概無於我們的任何五大供應商及香港供應商中擁有任何權益。

於業績記錄期，我們的若干物業出售予個人客戶，而就我們的董事所深知、盡悉及確信，該等客戶為我們的五大供應商（即供應商A、供應商B、供應商D及供應商J）的關聯方。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，來自向該等客戶銷售的收益分別為人民幣13.4百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.1百萬元，佔相應期間我們總收益的2.1%、0.1%及0.1%。我們的董事確認，因有關五大供應商的關聯方表示對有關物業有興趣，故向其作出該等銷售。

環境事宜

我們須遵守若干環保法律法規，包括與噪音污染及環境影響評估有關的法律法規。根據適用的中國法律法規，我們的各物業開發項目均須於動工前接受一次環境影響評估。根據項目對環境的影響，我們須向經授權環保部門遞交相關環境影響研究報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，以供其評估及批准。相關政府部門的審批將列明實施建築項目適用的空氣污染、噪音排放及廢水廢物排放等方面的標準。在設計、興建及營運具體項目時，須將有關措施考慮在內。每個項目完工後，相關監察機構將檢察項目場址，以確定於物業可交付予買家前已遵守所有適用的環保標準及法規。

我們採納環境政策及措施確保我們符合適用的環保法律法規。例如，以盡量減少施工過程中對環境和自然資源的負面影響，如施工揚塵、噪聲、廢水及固體廢棄物排放，除實施有關環保部門規定的標準及措施外，我們採取採購及使用當地及環境友好的建築材料、禁止在建築工地焚燒廢棄物、並將大型機械的運作限制在白天及將小型機械的運作限制在室內等措施。為節約能耗，我們在設計物業時，引入系統創造良好照明及通風的室內環境，並應用節水技術及智能家居系統。我們亦鼓勵使用綠色辦公室，並提升僱員環保意識。例如，為減少紙張使用，我們通過電子溝通渠道加強我們的信息技術系統並維持內部審批程序，並鼓勵僱員使用紙張的兩面進行列印。我們張貼宣傳海報向彼等傳達環保訊息，鼓勵彼等乘坐公共交通工具或步行出行。我們亦計劃參加環保活動，如世界自然基金會組織的「地球一小時」活動、植樹及利是封回收活動。

2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們分別產生環境合規成本約人民幣3.0百萬元、人民幣1.1百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣1.2百萬元。假設環保規則及法規不出現任何重大變動，我們預期日後的年度合規成本將大體上趨於同等水平。

我們的董事確認，我們的物業於業績記錄期及直至最後可行日期概無因違反任何環境法律或法規而被施加任何重大罰款或處罰。

職業健康及工作安全

我們於安全及工作相關事件方面須遵守若干中國法律法規。我們已制訂一套有關職業健康及安全問題的指引，且已制訂綜合管理制度以就此執行我們的政策及程序。此外，我們向我們的僱員提供涉及職業健康及安全主題的培訓，以提升彼等的意識及認知。根據適用的中國法律法規，我們的承建商負責施工現場的安全，且須為其工人投購意外保險。我們一般要求我們的承建商根據適用的法律法規購買意外保險及採納有效的職業安全控制措施。

我們致力於為僱員提供一個安全衛生的工作環境。為確保建築質量及安全，我們已制訂一套標準及規範，要求我們的僱員及承建商所僱用的工人遵守並就此進行定期檢查。我們亦緊密監控施工流程以確保其符合相關法律及法規。

於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並無經歷任何導致我們僱員及建築工人重大傷亡或對我們的業務營運造成重大不利影響的事件；且我們並無因違反相關中國勞工、健康及安全法律法規而被施以重大罰款或處罰。

自用物業

自有物業

於最後可行日期，我們有下列自有物業供自用。

序號	用途	物業位置	概約建築面積 (平方米)
1.	廣州卓思道酒店	廣州番禺南村鎮興南大道觀景路190號	10,181.7 ^(附註)
2.	從化卓思道溫泉度假酒店	廣州從化御泉大道288號	21,844.2
3.	員工宿舍	廣州南村鎮興南大道398號 廣州雅居樂花園別墅第26號	444.5

附註：此物業總建築面積為約10,432.0平方米，酒店大堂面積約250.3平方米部分可供租賃。有關詳情，請參閱「商業物業投資」。

租賃物業

於中國

於最後可行日期，我們於廣州、英德、騰衝、海南、株洲及肇慶租賃21項物業，總建築面積約11,260.98平方米，主要用作總部、辦公室、倉庫、員工餐廳及員工宿舍用途。

我們的總部

涵蓋我們總部及若干分租物業的租賃物業擁有總建築面積5,208.6平方米。根據租賃協議及其第一份補充協議的條款，我們總部的租期乃自2016年9月30日起至2019年10月31日止。業主已登記租賃且已提供不動產權證書。於2019年5月20日，我們透過與業主訂立第二份補充協議的方式續期租賃，將租賃續期為自2019年11月1日起至2026年10月31日止。根據經續期的租賃，我們根據經續期的租賃於整個租賃期應付的租金總額約為人民幣8.5百萬元另加有關稅項。此租賃物業部分分租予獨立第三方。有關詳情，請參閱上節「商業物業投資」。

我們的總部租自廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司（上市後本公司的視作關連人士）。有關進一步詳情，請參閱「關連交易」一節。

於中國的其他租賃物業

我們於中國的四項租賃物業的租期將於2019年屆滿，而全部該等租賃物業均用作員工宿舍。我們預期在該等租賃物業到期後重續所有該等物業。視乎我們的業務需求，我們將適時與有關業主就續期租賃或租賃其他物業以作替換進行討論。

於最後可行日期，(i)九項租賃物業的租賃協議並未予以登記及相關業主未向我們提供相關租賃物業的不動產權證書；(ii)六項租賃物業的租賃協議已予以登記惟相關業主未向我們提供相關租賃物業的不動產權證書；及(iii)一項租賃物業的租賃協議並未予以登記惟相關業主已向我們提供相關租賃物業的不動產權證書。誠如我們的中國法律顧問所告知，倘業主並未擁有有關物業，則彼無權出租有關物業。倘任何第三方提出任何爭議，則或會影響我們租賃該等租賃物業的權利。有關承租人或會根據租賃協議向業主申索損失賠償。誠如我們的中國法律顧問所告知，未登記租賃並未影響租賃的可強制執行性，且將不會影響我們根據租賃協議使用或收取租金權利的合法性。有關政府機關可能要求糾正未登記租賃的行為，而倘租賃的訂約方未能糾正，則或會就每份未登記租賃協議徵收人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。我們的董事確認，直至最後可行日期，有關政府機關並未要求我們糾正任何未登記租賃的行為，我們亦未因未登記租賃而被處以罰款。

業 務

我們的董事確認，(i)概無上述租賃物業對我們的業務營運而言屬重大，原因為彼等僅用作辦公室及員工宿舍；及(ii)倘無法續期租賃或我們因缺少不動產權證書或未登記租賃而無法使用租賃物業，我們可租賃其他物業作為替代，此方面並不存在任何實質性困難。因此，我們的董事認為，即便無法續期租賃或我們因缺少不動產權證書或未登記租賃而無法使用租賃物業，我們的業務營運及財務狀況亦不會遭受任何重大不利影響。

於香港

除上述中國租賃物業外，我們亦向獨立第三方租用時代廣場一座3008-10室(30樓)的辦公室物業，作為我們於最後可行日期在香港的辦事處。租期為2017年6月3日至2020年6月2日。

除我們總部的業主外，我們於中國及香港的租賃物業的業主均為獨立第三方。

僱員

於2019年6月30日，我們有857名僱員。我們按職能劃分的僱員人數明細如下：

職能	中國	香港	總計
管理	21	4	25
投資	6	0	6
項目設計	14	0	14
成本核算	18	0	18
採購	7	0	7
工程	59	0	59
銷售及市場推廣	85	0	85
營運	3	0	3
會計及財務	31	3	34
人力資源及行政	48	4	52
企業通訊	2	0	2
開發	16	0	16
法務	2	0	2
內部審核	3	0	3
物業管理	211	0	211
酒店營運	320	0	320
總計	846	11	857

我們主要透過在線招聘平台及推薦方式招募僱員。我們的管理層會參與僱員的表現評估，並進行薪金檢討。我們與員工維持良好的工作關係，並向彼等提供適當培訓以及具競爭力的報酬及獎勵。通過擴展業務，我們為僱員提供晉升前景及職業發展機會。於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並無發生因勞資糾紛而導致重大員工流動或業務營運中斷的情況。

本集團的管理

本集團擁有清晰的組織架構及完善的匯報程序，以促進董事及高級管理層開展有效的管理及高效的決策制定。有關各董事及高級管理層的主要責任及匯報程序的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節所載其各自的資料。

為維持本集團的持續溝通及監督，我們亦於每月及每季度召開例會，會上各執行董事及高級管理層報告其負責的中心、部門及附屬公司的營運及財務狀況。在二月舉行的年終會議上，我們亦會釐定下一財政年度的預算、預測及業務計劃。

知識產權

有關我們知識產權的詳情載於本招股章程附錄五「2.知識產權」一段。於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並不知悉由任何第三方提出有關侵犯知識產權的任何申索，且我們並不知悉任何因知識產權而向我們提出且構成威脅的重大法律程序或申索。於業績記錄期及直至最後可行日期，我們的董事亦並不知悉任何嚴重侵犯我們知識產權的事件。我們相信我們已採取合理措施，避免我們的知識產權被侵犯。

保險

於最後可行日期，我們已就我們的業務投購足夠及符合業內慣例且符合我們適用的法律及法規的保險。按照相關中國法律法規的規定，我們有責任為中國僱員提供社會保險。我們亦已按照相關香港法律規定為香港僱員投購保險。

我們投購的保險包括財產一切險、有關我們酒店的公眾責任保險及有關我們車輛的車險。於業績記錄期直至最後可行日期，我們並不知悉有關我們投購的任何保單的任何重大申索。

競爭

於業績記錄期，本集團主要專注於廣東省、海南省、雲南省及湖南省的房地產市場。多年來，我們積累了深厚的地方知識、建立了良好的關係，並贏得了市場的盛譽。這些已成為本集團相較市場同行的競爭優勢。

於業績記錄期錄得的收益主要來自在廣州從化以及海南陵水的物業銷售。2018年，前五大開發商佔從化市場銷售額的74.2%，而南沙的前七大開發商佔該市場81%的銷售額。於2018年，以銷售額計，我們在從化排名第三。從化及南沙的物業市場為地方開發商營造一個環境，既可主導市場，亦可因較低的土地成本而開發比廣州更便宜的住房。至於海南市場，由於三亞在過去數年發展為房地產熱門市場，亦是旅遊勝地，因此受歡迎的全國開發商逐漸插足三亞地區，而當地開發商則繼續憑藉著強勁有力的市場增長動能蓬勃發展。以2017年銷售額計，三亞的前十大開發商僅佔市場份額的16.1%。三亞為當地開發商提供一個即便在市場較為分散的情況下亦能促使彼等開發及與國內新開發商競相競爭的環境，而並無開發商主導市場。陵水的總住宅銷售額於2017年為約人民幣429億元，即三亞市場的約44.8%。於2017年，我們於陵水的銷售額為人民幣14.5億元，佔市場份額3.4%。陵水市場與三亞類似，均較為分散，且並無單一開發商主導市場。當地本土市場開發商藉助其廣為人知的品牌名稱已獲得相對較高的市場份額。

有關我們所營運的行業及地域市場的詳情資料，請參閱「行業概覽」。

獎項及榮譽

獎項名稱	年份	獎項頒發機構
年度最具影響力售樓部空間作品 (景業高黎貢小鎮)	2019年	2018-2019年度中國設計品牌大會，由中國設計品牌推薦組委會及中國建築裝飾協會舉辦
2019年度最值得期待樓盤 (景業山湖灣)	2019年	湖南省房地產業協會•湖南樂居
廣東省綠色住區(景業荔都)	2019年	廣東省房地產行業協會
工匠精神地產品牌獎	2018年	華夏時報
典藏品質大宅獎 (景業高黎貢小鎮)	2018年	華夏時報
資產收藏價值大宅 (景業瓏泉灣)	2018年	華夏時報
粵港澳大灣區 資產型物業(景業瓏泉灣)	2018年	廣州市房地產行業協會及房引擎 (fangyinqing.com*)
羊盟好項目(景業高黎貢小鎮)	2018年	羊城設計聯盟、廣州市空間設計協會
重點優質客戶	2018年	中國工商銀行及中國建設銀行
最喜愛溫泉度假地 (從化卓思道溫泉度假酒店)	2018年	南方都市報舉辦的「2018廣東人最喜愛旅遊目的地及品牌評鑒」
「空間」類得獎方 (從化卓思道溫泉度假酒店)	2018年	K-Design Award
最受關注度酒店品牌空間 (從化卓思道溫泉度假酒店)	2017年	中國設計品牌大獎2017，由中國設計品牌推薦組委會及中國建築裝飾協會舉辦
優良客戶	2017年	廣東省中國農業銀行
年度影響力企業	2017年	房掌櫃，一個中國物業網站
新銳企業	2017年	安居客，一個中國物業網站
年度創意銷售及營銷物業項目	2016年	廣州物業開發業協會
最具文化影響力地產品牌	2016年	羊城晚報

監管合規

證書、牌照、許可證及登記

於最後可行日期，我們已取得並維持以下對我們的業務營運而言屬特別及重要的證書、牌照、許可證及批准：

附屬公司	資質／牌照	狀況
廣州意濃	房地產開發企業資質證書三級	有效，於2024年8月13日屆滿
英德山湖居	房地產開發企業資質證書四級	有效，於2020年4月2日屆滿
海南景業	房地產開發企業資質證書二級	有效，於2021年12月4日屆滿
騰衝景業	房地產開發企業資質證書四級	有效，於2022年7月26日屆滿
株洲景業	房地產開發企業暫定資質證書	有效，於2020年1月6日屆滿
海南烜煜	房地產開發企業暫定資質證書	已屆滿 ^(附註)
英德錦坤	房地產開發企業暫定資質證書	有效，於2020年5月13日屆滿
英德桑緣	房地產開發企業暫定資質證書	有效，於2020年6月26日屆滿
廣州創藝	建築業企業資質證書 – 建築裝修裝飾工程專業承包二級	有效，於2024年2月15日屆滿
廣州泓創	建築業企業資質證書 <ul style="list-style-type: none"> • 建築裝修裝飾工程專業承包二級 • 鋼結構工程專業承包三級 • 建築工程施工總承包三級 • 地基基礎工程專業承包三級 安全生產許可證 城鎮污水排入排水管網許可證	有效，於2024年4月25日屆滿 有效，於2022年6月14日屆滿 有效，於2020年6月30日屆滿

業 務

附屬公司	資質／牌照	狀況
廣州卓思道	特種行業許可證	有效，無到期日
	衛生許可證	有效，於2020年3月13日屆滿
	食品經營許可證	有效，於2021年5月29日屆滿
	公眾聚集場所投入使用、 營業前消防安全檢查合格證	於2016年8月30日發出
	高危險性體育項目經營許可證	有效，於2023年11月28日屆滿
廣州卓思道 (從化分公司)	特種行業許可證	有效，無到期日
	煙草專賣零售許可證	有效，於2020年12月28日屆滿
	食品經營許可證(職工食堂)	有效，於2022年3月5日屆滿
	食品經營許可證(中型餐廳)	有效，於2022年6月5日屆滿
	公眾聚集場所投入使用、 營業前消防安全檢查合格證	於2017年4月21日發出
	衛生許可證	有效，於2022年5月20日屆滿
	城鎮污水排入排水管網許可證	有效，於2023年10月25日屆滿

附註： 於最後可行日期，我們正在重續此牌照。誠如我們的中國法律顧問告知，在海南炬煜已向相關政府部門提供重續該牌照所需的一切資料且重續該牌照的過程並無不合規之處的基準上，我們的中國法律顧問認為重續該牌照並無法律障礙。我們的董事確認，重續此牌照並無重大實際障礙。

我們的董事確認，於最後可行日期，就彼等所深知及確信，我們已自相關政府部門取得對我們的業務營運而言屬重要的所有必要批准、許可證、牌照及證書，且並無面臨未能重續或有條件重續重要牌照及許可證的情況。

不合規事件

於業績記錄期，本集團或我們的聯營公司未能遵守若干中國法律法規，其概要載列如下：

序號	不合規事件	不合規之理由及涉及 的負責人員	法律後果、潛在最高處罰、 對經營及財務狀況的潛在影響	採取的補救行動、 現況及實施的內部控制措施
1.	在取得建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證前動工	董事確認，該等不合規事件主要因為：(i)有關承建商為求加快建築進度在未經我們批准時已動工；(ii)我們的項目經理與有關政府部門溝通有誤；及(iii)我們未能為項目公司的員工提供合適的培訓以執行我們的內部監控政策，從而監督施工進度。	與我們項目公司有關的三個事件的行政處罰總額約為人民幣2.1百萬元，而與我們聯營公司有關的事件的行政處罰則約為人民幣0.2百萬元，均已於最後可行日期悉數支付。我們隨後就其中的兩個項目取得有關建設工程規劃許可證或其他有關批准文件。截止可行日期，剩餘項目(即景業養生谷)尚未獲授相關批准。我們的董事確認所有建築工程已暫停，除非獲得必要的批准，否則不會恢復施工。	我們已就所有三個項目繳清罰款，並就其中的三個項目取得相關建設工程規劃許可證或其他有關批准文件。我們已暫停景業養生谷剩餘項目的所有建築工程。我們已採取內部控制措施以確保持續遵守有關取得所需許可證的適用中國法律法規。我們已建立並將繼續改善我們的標準化物業開發流程，該等流程涵蓋多個工點，以管理物業開發活動的各個主要步驟，例如取得各項土地使用證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、預售許可證及竣工證明書，以確保我們的附屬公司獲得所有必要的許可證、證書及監管批准。我們的營運中心將為每個項目分期制定一份營運計劃，列明建築工程的各個階段、取得建築工程各項許可證的估計時間及倘已取得所有許可證，完成建築工程的預計時間。中心將持續監督營運計劃的遵守及執行情況，確保建築工程僅在取得所需許可證後方才開始施工，及在進入建築工程下一階段之前，應有證明文件證明上一階段經已完成。

我們的董事認為，有關不合規事件不會對我們造成重大營運或財務影響。由於罰款已繳清，故於我們的財務報表中並未就有關不合規事件作出撥備。

採取的補救行動、
現況及實施的內部控制措施

我們亦於各業務開支的各項開支中，派出一名人員負責監督及審核各項開支的撥款。我們亦會定期或臨時檢查，評估各項開支的撥款是否合理。我們亦會定期或臨時檢查，評估各項開支的撥款是否合理。我們亦會定期或臨時檢查，評估各項開支的撥款是否合理。

法律後果、潛在最高處罰、
對經營及財務狀況的潛在影響

我們亦於各業務開支的各項開支中，派出一名人員負責監督及審核各項開支的撥款。我們亦會定期或臨時檢查，評估各項開支的撥款是否合理。我們亦會定期或臨時檢查，評估各項開支的撥款是否合理。我們亦會定期或臨時檢查，評估各項開支的撥款是否合理。

不合規之理由及涉及
的負責人員

不合規事件

序號

2. 未能繳納足夠的社會保險供款

董事會於2019年6月30日，我們估計有關政府機關可能要求補繳的未繳社會保險供款總額為人民幣14.2百萬元。此外，根據彌償保證契約的條款及條件，我們已就未繳納的社會保險供款入賬。此外，根據彌償保證契約的條款及條件，我們已就未繳納的社會保險供款入賬。

據中國法律顧問告知，倘僱主未能根據相關監管機關的指令限期繳納未繳款項，並可能面臨每日加罰未繳款項0.05%的罰款。倘僱主在限期內仍未繳納，監管機關可能施加未繳款項一至三倍的罰款。

截至2019年6月30日，我們估計有關政府機關可能要求補繳的未繳社會保險供款總額為人民幣14.2百萬元。

除中山悅恒及中山悅恒的附屬公司外，我們亦在實際業務活動中發現，我們於該期間內，有若干間公司未繳納社會保險供款。董事會已就此產生任何罰款。董事會已就此產生任何罰款。董事會已就此產生任何罰款。

據中國法律顧問告知，有關政府機關為出具上述確認函的主管機關。

基於以下事實：(i) 我們已接獲主管機關的確認函；(ii) 於最後可行日期，我們並未接獲主管機關的命，要求我們繳納任何未繳社會保險供款；及(iii) 本集團已採取無補救措施，我們對我們造成任何重大營運或財務影響。

我們已就未繳納的社會保險供款入賬。此外，根據彌償保證契約的條款及條件，我們已就未繳納的社會保險供款入賬。此外，根據彌償保證契約的條款及條件，我們已就未繳納的社會保險供款入賬。

此外，根據彌償保證契約的條款及條件，我們已就未繳納的社會保險供款入賬。此外，根據彌償保證契約的條款及條件，我們已就未繳納的社會保險供款入賬。此外，根據彌償保證契約的條款及條件，我們已就未繳納的社會保險供款入賬。

我們已就未繳納的社會保險供款入賬。此外，根據彌償保證契約的條款及條件，我們已就未繳納的社會保險供款入賬。此外，根據彌償保證契約的條款及條件，我們已就未繳納的社會保險供款入賬。此外，根據彌償保證契約的條款及條件，我們已就未繳納的社會保險供款入賬。

我們已就未繳納的社會保險供款入賬。此外，根據彌償保證契約的條款及條件，我們已就未繳納的社會保險供款入賬。此外，根據彌償保證契約的條款及條件，我們已就未繳納的社會保險供款入賬。

我們的董事亦確認，就彼等所深知及確信，除上文所披露者外，我們並不知悉於業績記錄期及直至最後可行日期存在有關任何適用法律及法規的任何重大或系統性不合規事件。

內部控制及風險管理

我們的董事負責制訂及監督內部控制措施的實施及風險管理制度的成效。有關風險管理制度旨在就達成營運、報告及合規方面的目標提供合理保證。

企業管治

根據適用法律法規，我們已就制訂及維持內部控制制度制訂程序，有關制度涵蓋企業管治、營運管理、合規事宜、財務報告等範疇（視乎我們的需求而定）。我們認為，我們的內部控制制度及現有程序均足夠全面、切實可行且行之有效。具體而言，我們已採納以下內部控制措施以增強我們的企業管治：

- (1) 我們的董事會包括三名獨立非執行董事以確保管理透明度及業務決策及營運的公平性。獨立非執行董事基於彼等豐富的行政經驗及專業知識提供意見及監督，為提升企業價值作出貢獻；
- (2) 我們的董事商討風險管理相關政策及程序、按年檢討風險管理活動的有效性及其充足性；
- (3) 我們已加強我們的內部審核制度以確保風險管理及營運監督制度發揮適當功能。我們已設立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會，以審閱及監察我們財務控制、內部控制及風險管理制度的有效性；
- (4) 我們的董事已於2019年5月28日參與香港法律顧問就（其中包括）聯交所上市公司的責任、持續企業管治規定及董事職責進行的培訓課程；及
- (5) 我們已委任Advent Corporate Finance Limited為我們的合規顧問，以就有關上市規則的合規事宜向我們提供意見。

風險管理

我們的董事負責本集團業務的整體風險管理及控制，並不時檢討我們風險管理制度的有效性，以確保風險獲妥善應對且在合理範圍內足以監察及控制本集團在業務增長及擴張後所面臨的各種風險。我們已建立以下風險管理制度以管理我們的營運風險：

- 我們的董事會負責本集團的整體風險控制。涉及重大風險的任何重要業務決策在董事會層面進行檢討、分析及批准，以確保最高企業管治機構對相關風險作出全面檢查。我們的城市及地盤甄選決定由高級管理層委員會作出。我們從市場結構、成本核算、可獲取的財務資源方面進行可行性研究後，方會作出土地競標。
- 我們的副總裁譚玉杏女士監督我們的雲南省業務，執行董事薛雙有先生監督我們的廣東省及湖南省業務及副總裁藍熾源先生監督我們的海南省業務。彼等負責督導及監督相關地區的整體業務營運及批准我們項目公司的重大業務決策。
- 我們設有不同的職能中心負責我們營運的各個主要領域，包括投資、項目設計、成本核算、採購、工程、營運、銷售及市場推廣、會計及財務、物業管理、酒店營運、企業傳訊。我們已制訂程序及政策，載列明確的匯報方向及職責，旨在促進我們的董事會、我們的高級管理層及不同職能中心的高效溝通。
- 我們已制訂劃一的物業開發程序，規管我們物業開發的各個步驟。當我們啟動項目時，我們列出從項目設計至物業交付的明確時間表，在各個項目的關鍵階段劃定控制節點，並監控及監督我們的承建商與供應商，以確保盡可能地遵從時間表。我們亦審慎核算成本及制訂預算，以於作出任何土地競標前評估各個項目的溢利能力，並於我們實施項目發展計劃時密切監控我們的成本結構及融資活動。
- 我們的審核委員會負責（其中包括）維持令人滿意的控制環境及有效的內部控制制度（包括內部審核的任何安排），並透過監察本集團財務報表及年度報告與賬目、半年度報告的完整性，審閱本集團的財務資料，以及審閱當中所載有關財務申報的重大判斷。
- 我們已在營運層面採取控制措施以監控風險。例如，我們透過於委任我們的承建商前對彼等進行盡職調查程序來盡量降低對手方風險。我們施加嚴格的合約規定，同時通過我們監督的定期質量控制措施來管理及監督建築工程。

- 我們已根據我們的營運需求，就我們業務流程的不同方面對我們的個別僱員採納不同的內部政策及程序。我們亦為僱員提供內部及外部培訓，以提升彼等的行業知識，從而管理我們的營運風險。

法律訴訟程序

於業績記錄期，我們於日常業務過程中牽涉行政及法律訴訟程序，包括上文「不合規事件」所載的行政制裁、僱員就人身傷害提出的申索及因就按揭銀行授予我們客戶的按揭提供擔保所產生的糾紛。於業績記錄期，我們與承建商、買家或對我們的業務、經營業績及財務狀況而言屬重要的其他人士之間並無出現任何法律或其他糾紛。我們的董事確認，除所披露者外，於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並無涉及任何已經或可能預期對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響的實際或構成威脅的仲裁、訴訟或行政訴訟程序。

我們的控股股東

緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配售權未獲行使及並無計及因行使購股權計劃項下授出或將予授出的購股權而可能發行的任何股份），Chan S. M. Michael Family Trust透過其全資擁有的公司思銘持有本公司經擴大已發行股本75.0%。根據成立Chan S. M. Michael Family Trust的信託契據，陳思銘先生為Chan S. M. Michael Family Trust的財產授予人、保護人及酌情受益人。受託人為IQ EQ (BVI) Limited，為獲得英屬處女群島金融服務委員會（British Virgin Islands Financial Services Commission）頒發牌照的專業公司受託人。酌情受益人包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。陳思銘先生的後嗣指陳思銘先生的子女及陳思銘先生直接子女以外的其他後嗣，如孫子輩及曾孫輩（包括婚生、非婚生、獲確立婚生地位及領養的子女）。根據信託契據，受保護人委任額外保護人的權力所規限，倘於任何時候無人擔任保護人，受託人將委任保護人。陳思銘先生確認，截至最後可行日期，(i)信託有八名酌情受益人及(ii)彼（作為保護人）並無委任任何額外保護人。因此我們認為，根據上市規則，思銘及陳思銘先生為我們的控股股東。

獨立於控股股東

思銘為一家投資控股公司。陳思銘先生間接擁有、控制及投資多家於中國提供教育服務的公司，並於香港經營一項建築項目。彼等並無直接或間接與我們的業務構成或可能構成競爭。我們的董事認為，本集團於上市後有能力從事獨立於我們的控股股東（包括其任何緊密聯繫人）的業務，原因如下：

非競爭及業務的清楚劃定

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，據彼等經作出合理查詢後所深知及確信，除本招股章程「董事及高級管理層－根據上市規則第8.10(2)條規定披露」一節所披露者外，我們的控股股東、我們的董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於根據上市規則第8.10條與我們的業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

此外，我們的控股股東已作出以本集團為受益人的不競爭承諾。有關詳情，請參閱本節下文「不競爭承諾」一段。

管理獨立

董事會由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。我們的高級管理層由四名成員組成。我們的董事認為，我們的董事會及高級管理層於上市後能獨立於我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人而獨立運作，原因為：

- (a) 各董事知悉彼作為董事的誠信責任，當中規定（其中包括）彼以本公司的裨益及最佳利益行事，且不允許彼作為董事的責任與彼的個人利益有任何衝突；

與控股股東的關係

- (b) 倘任何董事或其任何緊密聯繫人於任何交易或安排中有重大利益，或因本集團與我們任何董事或彼等各自的緊密聯繫人訂立任何交易或安排中產生實際或潛在利益衝突，董事須向董事會全面披露該等事宜，並於有關董事會會議上就該等交易放棄投票，且不得計入法定最低人數。本集團亦已就牽涉及利益衝突的情況採取若干企業管治措施。有關詳情，請參閱本節下文「企業管治措施」一段；
- (c) 我們的董事會合共九名董事中有三名獨立非執行董事，彼等將為董事會中的獨立聲音，以抗衡任何涉及利益衝突的情況及保障我們的獨立股東的利益；
- (d) 本集團與我們的控股股東所控制的公司進行的關連交易須遵守上市規則的規定及規例，包括有關年度報告、審閱、公告、通函及獨立股東批准（如適用）的規定；
- (e) 本集團設有獨立於我們的控股股東的獨立高級管理層團隊，負責日常營運及執行本集團的業務決策。彼等於我們所從事的行業擁有豐富經驗，並已為本集團服務一段時間，在任職期間，彼等已展示彼等履行獨立於控股股東的職責的能力。我們的董事預期不會有可能影響管理獨立性的任何事件或障礙。我們的董事信納高級管理層團隊將能獨立履行彼等於本公司的角色；及
- (f) 我們的董事會的主要職能包括批准本集團整體業務計劃及策略、監督該等業務計劃、策略及政策的執行，以及本公司的管理。我們的董事會根據細則及適用法律，以大多數通過的決定共同行事，且並無單一董事有任何決策權，惟獲董事會另行授權者除外。

營運獨立

我們的各個物業項目均由本集團下屬的項目公司持有及營運。我們採用兩級管理制度，包括(i)董事會、本集團高級管理層及各職能中心，負責本集團的整體戰略規劃及管理；及(ii)項目公司，負責其各自物業項目的日常營運。我們已成立多個不同職能的中心及部門監管及協調我們營運的各個方面。我們亦已設立一套內部控制機制，以促進我們的業務營運。

我們備有對我們的業務營運屬必要的充裕資金、僱員及物業以及設備材料，以獨立經營我們的業務。我們設有本身的營運及行政資源，我們並無與控股股東或其他由控股股東所控制的公司共享該等資源。

與控股股東的關係

除本招股章程「關連交易」一節所披露的持續關連交易外，我們並無與我們的控股股東或彼等各自的緊密聯繫人訂立其他持續關連交易。

財務獨立

應收控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘，以及應付控股股東的所有貸款、墊款及結餘將於上市後悉數結清。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團的借款而提供的所有股份質押及擔保亦將會在上市後全部解除。因此，我們認為我們能夠與我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人維持財務獨立。此外，我們擁有本身的內部控制制度、會計及財務中心、負責現金收支的獨立庫務部門及獨立的第三方融資渠道。

不競爭承諾

各控股股東（統稱「契諾人」）已訂立不競爭契據（即本招股章程「附錄五－法定及一般資料」所述的重大合約），據此，各契諾人已向本公司作出不可撤回的不競爭承諾，即各契諾人已（其中包括）不可撤回地向本公司承諾及契諾，於有關期間（定義見下文）內任何時間，各契諾人應直接或間接並促使其緊密聯繫人及彼等或其緊密聯繫人控制的實體或公司（本集團除外）：

- (a) 不直接或間接以任何形式或方式參與、於當中擁有權益或以其他方式涉足與本集團經營的業務（包括在中國進行物業開發及銷售、酒店營運、物業管理及商業物業投資（包括但不限於廣東、海南、雲南及湖南省））直接或間接競爭之業務，及不時與本集團任何成員公司或本集團整體競爭或可能構成競爭且以任何形式或方式進行的任何業務（為免生疑問，不包括契諾人不時作為私人居住及／或投資用途而買賣的物業）（「受限制業務」）；
- (b) 不直接或間接尋求、干預或設法誘使任何人士、商號、公司或機構（就其所知不時或於緊接本招股章程日期前過往兩年任何時間為本集團客戶、供應商、分銷商、董事、顧問或僱員）離開本集團；
- (c) 於任何時間不會僱用管有或可能管有與本集團任何業務有關的任何機密資料或商業秘密且身為本集團董事、經理、僱員或顧問的任何人士；及

與控股股東的關係

- (d) 不直接或間接招攬或遊說已與本集團進行業務或正就任何受限制業務與本集團進行磋商的任何人士，或終止與本集團進行業務或減少該名人士與本集團進行業務的一般數量。

儘管有上文(a)至(d)項下的承諾，任何契諾人收購或持有任何從事任何受限制業務的公司所發行的股本證券中的權益，概不受該等承諾限制，惟彼等(個別或共同)各自不得直接或間接擁有該公司已發行股本總額5%以上或控制行使該公司5%以上投票權或控制該公司董事會的組成，且與此有關的上述公司之業務及資產分別佔相關公司的合併營業額及合併資產(如該公司最近期經審計合併賬目所示)少於5%。

就上文而言，「有關期間」指由上市日期起至以下日期(以較早發生者為準)止期間：

- (i) 就上市規則而言，契諾人及其緊密聯繫人(個別或作為整體)不再直接或間接擁有本公司當時已發行股本的30%或以上或不再為本公司控股股東且無權控制董事會當日；及
- (ii) 股份不再在聯交所上市當日。

企業管治措施

各控股股東確認，彼完全明白其以本公司及我們股東整體最佳利益行事的責任。

為加強企業管治慣例及保障本公司股東的利益，本公司將實施以下措施：

- (a) 我們的董事將遵守組織章程細則，當中規定涉及有關利益的董事不得就董事會批准任何合約或安排或其他建議(彼或彼各自的任何聯繫人於當中有重大權益)的決議案投票(亦不計入最低法定人數)，惟細則另行規定者除外；
- (b) 我們承諾董事會應平衡執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任獨立非執行董事，且我們相信獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷造成任何重大干預，能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；

與 控 股 股 東 的 關 係

- (c) 我們的獨立非執行董事將每年審閱我們的控股股東對不競爭承諾的遵守情況；
- (d) 我們的控股股東承諾提供本公司要求而對獨立非執行董事每年審閱屬必要的所有資料，以及執行結構合約項下的不競爭承諾；
- (e) 本公司將於本公司年報中披露我們的獨立非執行董事就審閱有關我們的控股股東遵守及執行結構合約項下不競爭承諾中的不競爭承諾的事宜作出的決定；及
- (f) 我們的控股股東將於本公司年報中就遵守彼等於結構合約項下不競爭承諾的承諾每年作出聲明。

概覽

根據上市規則第14A章，我們或我們附屬公司的董事、主要股東及行政總裁、彼等的任何聯繫人及曾經為我們的董事或我們附屬公司的董事的任何人士、上市日期前12個月內彼等的任何聯繫人將於上市後成為本公司的關連人士。於上市後，我們與該等關連人士的交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。

我們的董事確認，本集團與其關連人士在我們日常及一般業務過程中訂立的交易將於上市後繼續，故將構成我們於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

關連人士

廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司（「**番禺雅居樂**」）主要從事在中國廣州市番禺區的物業發展業務。番禺雅居樂由雅居樂集團控股有限公司（「**雅居樂控股**」，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，股份代號為3383）全資擁有。雅居樂控股由Full Choice Investments Limited（「**富丰**」，一家於香港註冊成立的有限公司）間接擁有約62.63%，富丰為家族信託的受託人，家族信託的受益人為陳卓賢先生（彼為陳思銘先生的父親）、陳卓林先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生（彼等為陳思銘先生的親屬）（「**陳氏家族信託**」）。富丰的董事會由陳氏家族信託的兩名受益人組成。

基於陳思銘先生與富丰的董事會、富丰、雅居樂控股及番禺雅居樂之間的聯繫，上市後，番禺雅居樂將被視為本公司的關連人士。

關連及持續關連交易

交易性質

我們的全資附屬公司廣州舜邦與番禺雅居樂訂立日期為2016年9月27日的租賃協議、2018年10月10日的補充租賃協議及2019年5月20日的第二份補充租賃協議，據此，番禺雅居樂同意向廣州舜邦租賃商業物業（二樓的電房及存儲室、一樓的倉庫、地庫一層的文件室及倉庫除外），位於「中國廣東省廣州番禺區南村鎮觀景路198號景業名邦大廈」，建築面積為約5,208.6平方米，租期自2016年11月1日起至2026年10月31日止，作商業辦公室及商店之用（「**該等租賃協議**」）。

關 連 交 易

根據該等租賃協議，廣州舜邦須向番禺雅居樂支付(i)下表所載列的年度租金（「租金款項」），及(ii)物業管理費、政府稅項、其他收費（如水電費）（「服務費款項」）：

期間	年度租金款項 (含增值稅)
2016年11月1日至2017年10月30日	不超過人民幣1百萬元
2017年11月1日至2018年10月30日	不超過人民幣1百萬元
2018年11月1日至2019年10月30日	不超過人民幣1百萬元
2019年11月1日至2020年10月30日	人民幣1,050,000元
2020年11月1日至2021年10月30日	人民幣1,102,500元
2021年11月1日至2022年10月30日	人民幣1,157,625元
2022年11月1日至2023年10月30日	人民幣1,215,506.25元
2023年11月1日至2024年10月30日	人民幣1,276,281.56元
2024年11月1日至2025年10月30日	人民幣1,340,095.64元
2025年11月1日至2026年10月30日	人民幣1,407,100.42元

租金款項乃由番禺雅居樂及廣州舜邦經考慮該等租賃協議開始時相若地點可資比較物業的市場租金後，經公平磋商而釐定。服務費款項乃根據廣州舜邦實際招致之開支而釐定。

該等租賃協議的會計涵義

根據適用於本集團的香港財務報告準則，本集團根據該等租賃協議擬作出的付款包括不同組成部分，因而將應用不同的會計處理方法。本集團根據該等租賃協議將作出的租金款項乃屬資本性質，並將於該等租賃協議開始日期確認為（其中包括）本集團的資產。本集團根據該等租賃協議將作出的服務費款項乃屬開支性質，並將確認為（其中包括）本集團於該等租賃協議租期內的開支。

適用於本集團的香港財務報告準則包括香港財務報告準則第16號「租賃」，其於2019年1月1日起生效並於往績記錄期由本集團提前採納。根據香港財務報告準則第16號，本集團作為承租人須將租賃確認為使用權資產及租賃負債。使用權資產代表其於租期內使用相關租賃資產的權利，而租賃負債則代表其作出租賃付款（即租金款項）的責任。租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量，並以該等租賃協議項下的不可撤銷租賃付款貼現及採用增量借款利率作為貼現率計算。根據香港財務報告準則第16號，本集團須確認(i)使用權資產與可使用年期內的折舊費用，及(ii)利息開支乃根據租賃負債結餘使用實際利率法計算。

關 連 交 易

歷史交易價值

下表載列該等租賃協議於業績記錄期的歷史交易價值：

	2016年11月1日 (該等租賃協議 開始日期)至 2016年12月31日	2017年1月1日至 2017年12月31日	2018年1月1日至 2018年12月31日	2019年1月1日至 2019年6月30日
總租金款項	人民幣167,000元	人民幣1百萬元	人民幣1百萬元	人民幣0.5百萬元
總服務費款項	人民幣0元	人民幣205,279元	人民幣291,639元	人民幣100,432元

就上市規則而言及經計及上文所述的新訂香港財務報告準則第16號的影響後，該等租賃協議項下的服務費款項不會被確認為使用權資產，仍應歸類為持續關連交易。

上市規則之涵義

就訂立其中包括租金款項的該等租賃協議而言，鑒於租金款項（作為香港財務報告準則第16號項下的使用權資產）的各項適用百分比率按合併計算均低於5%，故其構成本公司的關連交易。根據上市規則第14A.76(2)(a)條，該等租賃協議項下的交易為符合最低豁免水平的交易，並將獲豁免遵守上市規則有關通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

就訂立其中包括租金款項的該等租賃協議而言，鑒於各項適用百分比按年度計算均低於0.1%，故其構成本公司的持續關聯交易。根據上市規則第14A.76(1)(a)條，交易為符合最低豁免水平的交易，並將悉數獲豁免遵守上市規則有關申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定。

物業估值師確認

本公司的獨立物業估值師戴德梁行已審閱該等租賃協議並認為租金款項指該等租賃協議生效時類似地點的可資比較物業的現行市場租金，及該等租賃協議屬公平合理且按一般商業條款訂立。

董事確認

我們的董事經審閱該等租賃協議及考慮獨立物業估值師的意見後確認，該等租賃協議項下的條款均屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，且該等租賃協議乃於本集團的一般及日常業務過程中經參考現行市價及按一般商業條款後以公平基準訂立。

關 連 交 易

遵守上市規則

倘該等租賃協議的主要條款發生變動以至其不再為獲豁免持續關連交易或倘我們日後與任何關連人士訂立任何新協議或安排，且我們據此已付或應付的總代價超出上市規則所提述獲豁免持續關連交易的限額，則我們將遵守上市規則的相關規定。

關聯方交易

除上文所披露的關連及持續關連交易外，本集團於業績記錄期亦訂立若干關聯方交易，有關詳情載於本招股章程附錄一會計師報告。

董事及高級管理層

董事會

董事會由九名董事組成，包括六名執行董事及三名獨立非執行董事。我們的董事在我們業務的日常管理工作上獲得高級管理層的協助。

下表載列有關我們董事會的資料。

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	主要職責	董事與高級管理層間的關係
陳思銘先生	30歲	執行董事兼主席	2013年 12月13日	2018年 11月2日	制定本集團發展戰略，獨立整體業務、營運及管理方向和項目投資策略，管理本集團的設計中心、財務中心及審計監督中心	無
劉華錫先生	44歲	執行董事兼副主席	2019年 5月6日	2019年 5月24日	管理本集團的投資中心、營銷中心、合約資金部門及我們於香港的附屬公司	無
ZHENG Catherine Wei Hong 女士 (別名鄭紅)	52歲	執行董事兼總裁	2014年 3月21日	2018年 11月2日	管理本集團人力資源及行政中心、採購中心，及附屬公司的營運物業管理及酒店營運業務	無
吳新平先生	54歲	執行董事兼副總裁	2017年 3月3日	2018年 11月2日	管理本集團的工程中心、於清遠的附屬公司、廣州泓創及廣州創藝	無
薛雙有先生	56歲	執行董事兼副總裁	2017年 10月23日	2018年 11月2日	管理我們於廣州及株洲的附屬公司以及聯屬公司	無
韋妙嫦女士	50歲	執行董事兼財務中心總經理	2014年 7月9日	2019年 5月24日	監督本集團的財務管理，包括盈利預測及分析與稅務管理	無
馬清楠先生	67歲	獨立非執行董事	2019年 11月13日	2019年 11月13日	就本集團策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷	無
梁翔先生	54歲	獨立非執行董事	2019年 11月13日	2019年 11月13日	就本集團策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷	無
胡偉亮先生	53歲	獨立非執行董事	2019年 11月13日	2019年 11月13日	就本集團策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷	無

執行董事

陳思銘先生，30歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事兼主席。陳思銘先生於2013年12月創立本集團。彼主要負責制定本集團發展戰略，確立整體業務、營運及管理方向和項目投資策略，管理本集團的設計中心、財務中心及審計監督中心。彼向董事會整體匯報，並主持本集團其他執行董事及高級管理層的月度及季度會議。彼亦任多家附屬公司董事。

自成立以來，陳思銘先生在專業管理團隊的支持下，一直參與本集團的整體營運及管理，包括(i)作出投資決策及制定營運策略、(ii)監督本集團各部門的日常營運、(iii)研究房地產市場、房地產行業和全球經濟、(iv)監督設計和產品開發、(v)監督涉及預算規劃和融資談判的財務管理和工作、(vi)檢查施工現場的質量控制工作及(vii)監控整體營銷策略和品牌推廣。隨著我們業務的不斷擴展，本集團不斷招聘具有豐富中國房地產開發行業經驗的專業管理人員，如劉華錫先生、吳新平先生及薛雙有先生。憑藉陳思銘先生的海外學術背景及董事和高級管理層的知識及經驗，陳思銘先生亦制定本集團發展戰略及方向。

陳思銘先生於2011年7月獲得澳大利亞格里菲斯大學商業學士學位（主修金融）。畢業後，彼於2013年成立本集團，且自此已於房地產開發行業獲得逾五年經驗。

陳思銘先生獲華夏時報頒發「2018年度地產創新人物」獎及於2019年獲中國國際房地產與建築科技展覽會頒發「中國房地產年度新領軍人物」獎。

劉華錫先生，44歲，於2019年5月24日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為執行董事兼本公司副主席。劉先生於2019年5月加入本集團。彼主要負責管理本集團的投資中心、營銷中心、合約資金部門及我們於香港的附屬公司。彼向董事會整體匯報，並出席本集團其他執行董事及高級管理層的月度及季度會議。彼亦為中山悅恒的法定代表人。彼為薪酬委員會及提名委員會成員，並擁有中山悅來50%權益，而中山悅來擁有我們的附屬公司中山景悅5%權益。有關中山悅來及收購中山悅恒的詳情請參閱本招股章程「歷史及發展－主要附屬公司－中山悅恒」一節。

於加入本集團前，劉先生自1995年起於雅居樂集團控股有限公司就職。彼負責項目運營與開發、酒店業務、物業管理、人力行政管理、資本市場操作及廣東省雅居樂公益基金會管理。於2014年，彼辭任雅居樂集團控股有限公司副總裁及廣東省雅居樂公益基金會理事長。自2014年8月起至2019年4月，彼擔任中山悅來副主席兼執行總裁。彼負責該公

董事及高級管理層

司的整體管理。C&L International Holdings Pty Ltd為劉先生持有30%股權的公司，該公司於2018年完成了澳大利亞墨爾本South Yarra Chapel Street 663-667的Royal Como房地產項目。彼於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾24年經驗。

劉先生於1995年7月畢業於中國河海大學，主修工業企業管理。彼於2016年獲搜狐及搜狐焦點網(www.focus.cn)評為中珠江樓市總評榜2015-2016年「年度影響力風雲人物」。

劉先生曾為中山市技宏電器開關有限公司(一家於中國成立的公司)的執行董事、經理及法定代表人以及中山市三角鎮技宏電器開關經銷部(一家中國私營企業)的負責人，該等公司分別於2015年及2009年撤銷註冊。劉先生確認該等公司及業務於撤銷註冊時有償付能力。

ZHENG Catherine Wei Hong女士(別名鄭紅，曾用名鄭衛紅)，52歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。鄭紅女士於2014年3月加入本集團，目前為本集團的總裁。彼主要負責管理本集團人力資源及行政中心、採購中心，及附屬公司的營運物業管理及酒店營運業務。彼向董事會整體匯報，並出席本集團其他執行董事及高級管理層的月度及季度會議。彼亦為多家附屬公司的董事或法定代表人。

於加入本集團前，鄭紅女士於2001年至2010年期間就職於雅居樂地產置業有限公司，擔任總裁助理，並於2010年至2014年就職於廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司，擔任總經理。彼負責依據公司的整體發展計劃制定中長期的發展計劃及定期營運計劃、管理房地產項目、監督公司的營運目標及計劃的完成情況以及參與營銷活動。鄭紅女士於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾17年經驗。

鄭紅女士於2001年5月獲得澳大利亞西悉尼大學工商管理碩士學位(優等)。鄭紅女士於2013年5月獲廣東省女企業家協會頒發「廣東省優秀女企業家」稱號，並於2012年1月起至今擔任廣州市女企業家協會理事會副會長。彼於2016年6月起至今擔任廣州市番禺區南村總商會第六屆理事會副會長。

吳新平先生，54歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。吳先生於2017年3月加入本集團，目前為本集團的副總裁。彼主要負責管理本集團的工程中心、於清遠的附屬公司、廣州泓創及廣州創藝。彼向董事會整體匯報，並出席本集團其他執行董事及高級管理層的月度及季度會議。彼亦為多家附屬公司的董事或法定代表人。

董事及高級管理層

於加入本集團前，吳先生於1999年至2017年期間就職於雅居樂地產置業有限公司，擔任集團工程中心總經理。彼負責依據公司的整體發展計劃制定中長期的發展計劃及定期營運計劃、監督房地產項目，以及控制公司成本。吳先生於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾19年經驗。

吳先生於1998年10月畢業於中國揚州大學，主修經濟管理。彼於2003年7月獲得中國南通市人事局的高級工程師執照。彼亦於2011年3月成為特許建築工會的會員。

薛雙有先生，56歲，於2018年11月2日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。薛先生於2017年10月加入本集團，目前為本集團的副總裁。彼主要負責管理我們於廣州及株洲的附屬公司以及聯屬公司。彼向董事會整體匯報，並出席本集團其他執行董事及高級管理層的月度及季度會議。彼亦為多家附屬公司的董事或法定代表人。

於加入本集團前，薛先生於1999年至2017年期間就職於雅居樂集團控股有限公司，擔任區域總裁。彼負責根據公司的整體發展計劃制定中長期發展計劃及定期營運計劃，監督房地產項目及控制公司成本。薛先生於房地產開發行業及高級管理方面擁有逾20年經驗。

薛先生於1984年7月取得中國內蒙古工學院（現稱內蒙古工業大學）建築工程學士學位（主修建築結構工程）。彼於1996年9月取得中華人民共和國機械工業部的高級工程師執照。

韋妙嫦女士，50歲，於2019年5月24日獲委任為董事並於2019年11月13日調任為本公司執行董事。韋女士於2014年7月加入本集團，目前為本集團財務中心的總經理。彼主要負責監督本集團的財務管理，包括盈利預測及分析與稅務管理。彼向董事會整體匯報，並出席本集團其他執行董事及高級管理層的月度及季度會議。

於加入本集團前，韋女士已於雅居樂集團控股有限公司若干集團公司就職，(i)自1998年至2006年擔任財務經理，負責財務管理事務，及(ii)自2006年至2014年擔任審計監督中心經理，負責集團審計監督事務。韋女士於財務管理、審計及高級管理方面擁有逾20年經驗。

韋女士通過網絡教育於2013年6月畢業於中國的電子科技大學，主修財務管理。彼於2008年12月獲得中華人民共和國人力資源和社會保障部、財政部頒發的中國會計職稱證書（中級）。於2012年11月，彼由內部稽核協會進一步指定為註冊內審師。

董事及高級管理層

韋女士曾為上海明日門窗製造有限公司的執行董事及法定代表人，該公司於中國成立及其營業執照於2003年撤回。韋女士確認該公司於其營業執照撤回時具有償付能力。

獨立非執行董事

馬清楠先生，CStJ、J.P.，67歲，於2019年11月13日獲委任為獨立非執行董事。彼負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷。馬先生為提名委員會主席，亦為審核委員會及薪酬委員會成員。

馬先生於1977年7月於赫魯大學獲得經濟學理學士榮譽學位。彼分別於1981年、1982年、1985年及1990年取得英格蘭及威爾士、香港、維多利亞（澳大利亞）以及新加坡的律師資格。彼亦為公證人、中國委託公證人及婚姻監禮人。馬先生從事律師執業逾35年。彼現為希仕廷律師行（律師及公證人）的合夥人。

馬先生現為大生銀行有限公司、七洲集團公司、馬錦明有限公司、馬氏企業有限公司及馬錦明慈善基金的董事。彼亦為香港醫思醫療集團有限公司(2138.HK)及時計寶投資有限公司(2033.HK)的獨立非執行董事。

馬先生於2007年至2013年曾任香港國際公證人協會會長。彼亦自2009年至2014年、自2014年至2019年及於2019年分別為保良局的總理、副主席及主席。彼自2008年起至2017年獲委任為中華人民共和國湖南省政治協商會議委員會委員及自1999年起擔任中國農業大學客座教授。

馬先生曾為Citistates Secretarial Company Limited及COS Secretarial Services Company Limited的董事，該等公司均於香港註冊成立，但已分別於2002年及2001年根據前身公司條例第291條以撤銷公司註冊之方式解散。馬先生亦曾為建富拓展有限公司及浩都發展有限公司的董事，該等公司均於香港註冊成立，但已分別於2001年及2004年根據前身公司條例第291AA條以自動撤銷註冊之方式解散。馬先生確認該等公司於解散或撤銷註冊時具有償付能力。

梁翔先生，54歲，於2019年11月13日獲委任為獨立非執行董事。彼負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷。梁先生為薪酬委員會主席，亦為審核委員會及提名委員會成員。

於加入本集團前，梁先生(i)自1994年至1995年，擔任Carr Indosuez Asia Group研究部建築業分析師、(ii)自1995年至1997年，擔任ING Baring Securities (Hong Kong) Limited的研究分析師、(iii)自1997年至2000年，擔任摩根士丹利添惠亞洲有限公司證券研究部分析師兼副總裁、(iv)自2000年至2001年，擔任Credit Suisse First Boston (Hong Kong) Limited證券研究部董事。其後，彼加入摩根士丹利添惠亞洲有限公司，自2002年至2015年

董事及高級管理層

於摩根士丹利集團的公司工作。彼離職前曾擔任香港投資銀行部董事總經理職務。自2015年起至2019年，彼擔任順豐控股股份有限公司副總經理。自2004年起至2015年，彼任職於摩根士丹利集團公司房地產投資銀行部，並於2007年成為亞太區房地產投資銀行部主管。彼擁有中國股權／債務融資及併購（尤其是房地產行業）經驗。彼亦曾帶領摩根士丹利首次公開發售團隊擔任多家中國房地產開發商於香港上市的保薦人，如合景泰富集團控股有限公司（1813.HK）、建業地產股份有限公司（832.HK）及禹洲地產股份有限公司（1628.HK）。梁先生於證券及投資業及高級管理方面擁有逾26年經驗。

梁先生於1990年12月獲得加州大學伯克利分校計算機科學專業學士學位。

梁先生為國滙融資集團有限公司之董事，該公司於香港註冊成立並於2002年根據公司條例第291條以撤銷公司註冊之方式解散。梁先生確認該公司於解散時具有償付能力。

胡偉亮先生，53歲，於2019年11月13日獲委任為獨立非執行董事。彼負責就本集團的策略、表現、資源及操守準則作出獨立判斷。胡先生為審核委員會主席，亦為薪酬委員會及提名委員會成員。

於加入本集團前，胡先生(i)自1993年至1995年，擔任加拿大Marleau, Lemire Securities Inc.企業融資部的分析師，且其後為經理、(ii)自1995年至1996年，擔任所羅門兄弟香港有限公司的業務分析師、(iii)自1996年至1998年，擔任Schroders Asia Limited企業融資部助理經理、(iv)自1998年至1999年，擔任BNP Equities Hong Kong Limited股權資本市場部經理，其後為高級經理、(v)自1999年至2001年，擔任雙科融資有限公司及金滙融資有限公司的董事，其後自2001年至2002年，擔任SBI E2-Capital Limited (Softbank Investment及E2-Capital Group的合資企業)股權資本市場主管兼企業融資聯席主管、(vi)自2002年至2011年，為新華滙富金融控股有限公司(188.HK)（前稱滙富金融控股有限公司）僱員，於2006年至2010年的頭銜為執行董事兼行政總裁，並於2010年至2011年擔任戰略顧問、(vii)自2011年至2017年，擔任興業金融（香港）有限公司的行政總裁及(viii)自2017年至2019年，擔任權威金融集團有限公司(397.HK)的執行董事兼行政總裁。自2019年1月起至今，胡先生為寶新證券有限公司（前稱中國金洋證券有限公司）（中國金洋集團有限公司(1282.HK)的間接附屬公司）投資銀行部的董事總經理。彼亦於2019年4月成為提供資產管理（第9類）的負責人員及於2019年5月成為就機構融資提供意見（第6類）的負責人員。現時，自2015年起彼亦為亞洲聯合基建控股有限公司(711.HK)的獨立非執行董事、香港一東盟經濟合作基金會有限公司及香港玉山科技協會有限公司的董事。胡先生於金融業及高級管理方面擁有逾26年經驗。

胡先生於1990年10月畢業於加拿大不列顛哥倫比亞省溫哥華西蒙弗雷澤大學，獲得工商管理學士學位，並於1993年6月獲得工商管理碩士學位。彼於1996年9月成為特許金融分析師學會指定的特許金融分析師。

胡先生亦為中國人民政治協商會議廣西壯族自治區委員會委員，香港廣西總商會有限公司生活主席、香港廣西社團總會副主席及離島社區基金會名譽主席。

董事及高級管理層

胡先生為恩高有限公司及滙富浙証融資控股有限公司的董事，該等公司於香港註冊成立並分別於2008年及2011年根據前身公司條例第291AA條以自動撤銷註冊之方式解散。胡先生確認該等公司於撤銷註冊時具有償付能力。

除本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節及上文所披露陳思銘先生於股份中擁有的權益外，我們各董事並無於股份中擁有證券及期貨條例第XV部所界定的權益。除上文於我們各董事履歷部分所披露者外，我們各董事於緊接本招股章程日期前三年內(i)並無於本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務；(ii)並無與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東有任何其他關係；且(iii)並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他公眾公司擔任任何董事職務，且無涉及根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條所述任何須於本招股章程披露的事件。除上文所披露者外，概無有關我們各董事的其他事宜須提請我們股東及聯交所垂注，且概無有關我們各董事委任的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

我們各董事確認，除本招股章程，尤其是「與控股股東的關係」一節及本節「根據上市規則第8.10(2)條規定披露」一段所披露者外，彼概無於與我們直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務（我們的業務除外）中擁有任何須根據上市規則第8.10條予以披露的權益。

高級管理層

下表載列有關我們高級管理層的資料。

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期	獲委任現職的日期	主要職責	董事與高級管理層間的關係
譚玉杏女士	45歲	副總裁	2014年 4月16日	2017年 9月26日	管理本集團的成本中心、運營中心及我們於雲南的附屬公司	無
藍熾源先生	41歲	副總裁	2014年 5月26日	2019年 1月1日	管理本集團的設計中心及我們於海南的附屬公司	無
劉華強先生	40歲	財務總監	2018年 4月23日	2018年 4月23日	負責本集團的財務管理、融資及投資者關係	無
衛靜心女士	52歲	副總經理兼 公司秘書	2017年 8月15日	2017年 8月15日	負責本集團的企業管治及公司事務	無

譚玉杏女士，45歲，為本集團的副總裁。彼於2014年4月加入本集團。彼主要負責管理本集團的成本中心、運營中心及我們於雲南的附屬公司。彼向董事會匯報，並出席本集團執行董事及其他高級管理層的月度及季度會議。

董事及高級管理層

於加入本集團前，譚女士(i)自2000年至2004年，擔任雅居樂集團控股有限公司房地產管理中心總監之秘書、(ii)自2004年至2006年，擔任雅居樂集團控股有限公司番禺項目合同成本部門主管，負責監督項目成本和預算及(iii)自2006年至2014年，擔任雅居樂集團控股有限公司副主席秘書及助理，負責協助副主席管理中國項目。彼於房地產項目管理及高級管理方面擁有逾19年經驗。

譚女士於2008年1月畢業於中國的中央廣播電視大學(現稱國家開放大學)，主修法學。於2010年12月，彼進一步取得由中國廣東省人力資源和社會保障廳頒發的中國助理工程師證書。

藍熾源先生，41歲，為本集團的副總裁。彼於2014年5月加入本集團。彼主要負責管理本集團的設計中心及我們於海南的附屬公司。彼向董事會匯報，並出席本集團執行董事及其他高級管理層的月度及季度會議。

於加入本集團前，藍先生最初自2001年至2007年擔任佛山市建藝建築設計院有限公司主任設計師，其後於2007年至2010年擔任廣東粵建設計研究院有限公司佛山分公司的總經理助理兼佛山分院院長。彼其後於2010年至2014年曾任雅居樂集團控股有限公司(3383.HK)設計部經理。彼負責技術指導設計管理工作及該部門日常管理。

藍先生於2001年7月畢業於廣州大學，主修土木工程。彼於2009年2月亦獲得中國梅州市人事局頒發的中國建築設計工程師(中級)證書。

劉華強先生，40歲，為本集團的財務總監。彼於2018年4月加入本集團。彼主要負責本集團的財務管理、融資及投資者關係。彼向劉華錫先生匯報，並出席本集團執行董事及其他高級管理層的月度及季度會議。

於加入本集團前，劉先生於普華永道中天會計師事務所有限公司廣州分所任職九年。彼於2011年離開該事務所時擔任審計部門高級經理。於2011年至2014年，彼擔任中新天津生態城投資開發有限公司(中國天津生態城的主要開發商)財務計劃管理部總經理。彼負責財務管理及分析工作。彼其後於2014年至2018年任職華發實業(香港)有限公司(一家從事房地產開發、租賃及投資的公司)的總經理助理及財務總監。劉先生於財務及高級管理方面擁有逾16年經驗。

劉先生於2002年6月獲得中山大學會計管理學士學位(副修計算機及應用)，於2016年11月獲得香港大學工商管理碩士學位。彼於2006年9月獲得廣東省註冊會計師協會認證為註冊會計師。

董事及高級管理層

衛靜心女士，52歲，為本集團的副總經理兼公司秘書。彼於2017年8月加入本集團。衛女士主要負責本集團的企業管治及公司事務。彼向劉華錫先生匯報，並出席本集團執行董事及其他高級管理層的月度及季度會議。

於加入本集團前，衛女士於1996年至1999年任職於太元管理有限公司的多家集團公司。彼離開該集團時任職公司秘書。彼其後(i)於1999年至2005年擔任中遠國際控股有限公司(現稱為中遠海運國際(香港)有限公司)(517.HK)公司秘書及(ii)於2005年至2014年任職於雅居樂地產控股有限公司(現稱為雅居樂集團控股有限公司)(3383.HK)公司秘書。衛女士於2014年至2015年擔任森寶食品控股有限公司(現稱為樂遊科技控股有限公司)(1089.HK)的執行董事兼財務董事。於2015年至2017年，彼擔任Pacific Century Group Holdings (HK) Limited(一家投資管理公司)的公司秘書。衛女士於高級管理及向私營及上市公司提供公司秘書服務方面擁有逾23年經驗。

衛女士於1997年12月通過遠程教學獲得英國倫敦大學金融經濟理學碩士學位，並於2002年11月獲得香港城市大學中國比較法法律碩士學位。彼於2002年6月獲准納為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。

除上文於我們各高級管理層履歷部分所披露者外，我們各高級管理層於緊接本招股章程日期前三年內，並無於其證券在香港或海外任何證券市場上市的任何公眾公司擔任任何董事職務。

公司秘書

衛靜心女士，52歲，於2018年11月2日獲委任為我們的公司秘書。彼負責本集團的企業管治及公司事務。有關其資歷及經驗詳情，請參閱本節「高級管理層」一段。

遵守企業管治守則

我們已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)，並已遵守適用上市規則規定。

董事委員會

審核委員會

我們根據董事於2019年11月13日通過的一項決議案成立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.21條，並已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告第C.3.3及C.3.7段採納審核委員會書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(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建議、審閱財務資料、監督我們的財務申報程序、內部監控、風險管理制度及審核過程，以及履行董事會指派的其他職責及責任。

董事及高級管理層

現時，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即馬清楠先生、梁翔先生及胡偉亮先生。胡偉亮先生為審核委員會主席。

薪酬委員會

我們根據董事於2019年11月13日通過的一項決議案成立薪酬委員會，其書面職權範圍符合上市規則第3.25條，並已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告第B.1.2段採納薪酬委員會書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就本集團全體董事及高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會提供推薦建議；參考董事會的企業目標及目的檢討管理層的薪酬方案；以及確保我們的董事或任何彼等的聯繫人概無自行釐定薪酬。

現時，薪酬委員會由劉華錫先生及三名獨立非執行董事組成，即馬清楠先生、梁翔先生及胡偉亮先生。梁翔先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

我們根據董事於2019年11月13日通過的一項決議案成立提名委員會，並已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告第A.5.2條採納書面職權範圍。提名委員會的主要職責為審閱董事會的架構、規模及組成，以及挑選獲提名出任董事的人士或就此提供推薦建議。

現時，提名委員會由劉華錫先生及三名獨立非執行董事組成，即馬清楠先生、梁翔先生及胡偉亮先生。馬清楠先生為提名委員會主席。

董事會成員多元化政策

本公司於2019年11月13日採納董事會成員多元化政策，當中載有董事會成員多元化的目標及措施。本公司深明董事會成員多元化對提高董事會效率及加強企業管治的重要性，並認為董事會成員多元化（包括性別多元化）是業務的重要資產。多元化的董事會將包括及利用本公司董事不同的技能、行業知識及專業經驗、文化與教育背景及其他資格，且並無種族、年齡、性別或宗教信仰的歧視。在釐定董事會的最佳組合時，將會考慮此等差異，且在可行情況下應保持適當的平衡。董事會將擇優而錄，在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

僱員

有關我們僱員及僱員福利的進一步資料，請參閱本招股章程「業務－僱員」一節。

薪酬政策

我們的董事及高級管理層收取的薪酬形式包括薪金、實物利益及與我們表現掛鈎的酌情花紅。我們亦向彼等償付因向我們提供服務或履行與我們業務有關的職務時所產生的必要及合理開支。我們透過參考(其中包括)可資比較公司支付的薪金的市場水平、董事各自的責任及本集團的表現,定期檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及酬金組合。

董事於業績記錄期的薪酬

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,我們及我們的附屬公司支付及授予我們董事的薪酬總額及實物利益分別約為人民幣3.1百萬元、人民幣6.0百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣7.4百萬元。

除本招股章程所披露者外,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,我們概無支付予或應付予董事的其他酬金。

根據現行安排,截至2019年12月31日止年度應付董事的薪酬總額及董事應收的實物利益估計將約為人民幣31.7百萬元。

於業績記錄期,我們並無向董事或五名最高薪酬人士支付,董事或五名最高薪酬人士亦概無收取任何薪酬,作為加入我們或於加入我們時的獎勵或作為離職補償。於業績記錄期,概無有關董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

有關董事於業績記錄期的薪酬的其他資料及最高薪酬人士的資料,請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告。

管理層常駐地

我們已向聯交所申請而聯交所已授出豁免,豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關要求管理層常駐於香港的規定。有關豁免的詳情,請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則—管理層人員留駐香港」一節。

合規顧問

我們已遵照上市規則第3A.19條委任Advent Corporate Finance Limited為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條,合規顧問將在以下情況向我們提供意見:

- (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告之前;
- (b) 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易),包括發行股份及購回股份時;

董事及高級管理層

- (c) 我們擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績與本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料出現偏差；及
- (d) 聯交所根據上市規則第13.10條就股份的價格或成交量的不尋常波動向我們作出查詢。

任期將由上市日期開始，並於我們就上市日期後首個完整財政年度派發財務業績的年度報告日期結束，有關委任可經雙方協定延長。

根據上市規則第8.10(2)條規定披露

薛雙有先生為天津津南新城房地產開發有限公司的監事，該公司為一家於中國成立的有限公司，從事房地產開發業務（「天津業務」），就上市規則第8.10(2)條而言，天津業務可能會與我們的業務競爭。

劉華錫先生現時於在中國中山經營物業開發及物業管理的實體（「中山業務」）擁有權益。

下文載列於最後可行日期，劉華錫先生於中山業務（除中間控股公司外）的權益，就上市規則第8.10(2)條而言，中山業務可能會與我們的業務競爭：

公司名稱	業務性質	權益
中山市悅來房地產投資集團有限公司	投資控股	持有50%權益的直接股東
中山市悅創房地產投資有限公司	物業開發	持有50%權益的間接股東
中山市盈富達房地產開發有限公司	物業開發	持有50%權益的間接股東
中山市悅盈物業管理有限公司	物業管理	持有50%權益的間接股東

本公司、天津業務及中山業務擁有彼等本身各自互相獨立運行的董事會。雖然劉華錫先生擁有中山業務50%最終權益，惟劉華錫先生自獲委任為本公司董事起，彼已辭任中山業務成員公司的董事職務。本集團、天津業務及中山業務的運行相互獨立。有關本集團管理獨立性及經營獨立性的措施詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。

董事及高級管理層

此外，本公司已採納或將採納下列企業管治措施以管理薛雙有先生於天津業務的利益及劉華錫先生於中山業務的利益引發的潛在利益衝突及保障本公司的利益：

- (i) 薛雙有先生及劉華錫先生已參加培訓課程，強化了其作為董事的受信責任意識，有關受信託責任要求彼等（其中包括）在出現潛在的利益衝突時為本公司利益行事且要符合本公司最佳利益；
- (ii) 董事會將根據組織章程大綱及細則運作，當中要求薛雙有先生及劉華錫先生就任何有關彼等或彼等任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約、交易或安排之董事會決議案放棄投票（亦不得計入法定人數），除非細則另行允許；
- (iii) 薛雙有先生及劉華錫先生將及時向董事會通報其競爭業務，包括倘天津業務或中山業務決定從事與本集團競爭的業務；
- (iv) 我們的獨立非執行董事將每年審閱薛雙有先生及劉華錫先生所持有的競爭權益，而彼等將提供有關此方面的一切所需資料；及
- (v) 我們將在年報中披露有關獨立非執行董事審閱事項的決定。

除本招股章程本節所披露者外，概無董事於直接或間接與或可能與我們的業務競爭的任何業務中擁有權益而須根據第8.10(2)條規定予以披露。

上市後，本公司須根據上市規則第8.10(2)(b)及(c)條規定：(i)於本公司年報中突出披露上市規則第8.10(2)(a)條規定的任何有關權益詳情（包括上市後收購的任何權益）；及(ii)於本公司年報中突出披露先前於本公司年報或本招股章程中所披露詳情的任何變動。此外，董事須向本公司承擔避免實際及潛在的利益及職責衝突的受信責任。董事亦深明其身為董事不得為了獲利而損害本公司利益。

主要股東

就董事所知，在緊隨全球發售（假設超額配售權未獲行使，且未計及因行使根據購股權計劃授出或將予授出之購股權而可能發行之任何股份）及資本化發行完成後，以下人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附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表決的任何類別股份面值10%或以上的權益：

姓名／名稱	身份／權益性質	緊接全球發售及資本化發行 完成前持有的股份		緊隨全球發售及資本化發行 完成後持有的股份	
		股份數目 ⁽¹⁾	股權百分比 (%)	股份數目 ⁽¹⁾	股權百分比 (%)
陳思銘先生	酌情信託的創辦人 ⁽²⁾	4	100.0%	1,200,000,000	75.0%
IQ EQ(BVI) Limited	酌情信託的受託人 ⁽²⁾	4	100.0%	1,200,000,000	75.0%
思銘	實益擁有人 ⁽²⁾	4	100.0%	1,200,000,000	75.0%
岑穎研女士	配偶權益 ⁽³⁾	4	100.0%	1,200,000,000	75.0%

附註：

- (1) 所有權益均為好倉。
- (2) 此等股份由思銘持有。思銘的全部已發行股本由IQ EQ (BVI) Limited (作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人) 持有，Chan S. M. Michael Family Trust為一隻由陳思銘先生作為財產授予人及保護人並根據英屬處女群島法律設立的酌情信託。有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。根據證券及期貨條例，陳思銘先生被視為於思銘持有之股份中擁有權益。
- (3) 岑穎研女士為陳思銘先生的配偶，及根據證券及期貨條例，彼被視為於陳思銘先生擁有權益的股份中擁有權益。

除招股章程所披露者外，我們的董事並不知悉有任何其他人士於緊隨全球發售（假設超額配售權未獲行使，且未計及因行使根據購股權計劃授出或將予授出之購股權而可能發行之任何股份）及資本化發行完成後，將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附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表決的任何類別股本面值10%或以上的權益。

基石投資

作為國際配售的一部分，本公司、獨家保薦人及若干聯席賬簿管理人已分別與加利投資有限公司（「加利」）及中洲企業有限公司（「中洲」）（加利及中洲，統稱為「基石投資者」）訂立基石投資協議（「基石投資協議」，各自為一份「基石投資協議」）。根據基石投資協議，(i)各基石投資者已同意按發售價認購以200.0百萬港元可購買的有關數目的發售股份（約整至最接近的完整買賣單位1,000股股份）（「基石投資」）；及(ii)付款將不可延遲結算及基石投資者根據基石投資認購的發售股份將不可延遲交付。

基石投資者將根據國際配售（及作為其一部分）收購發售股份。基石投資者將認購的發售股份將在所有方面與已發行的其他繳足發售股份享有同等地位，並將計入本公司的公眾持股量。基石投資者將不會根據全球發售（根據各自的基石投資協議除外）認購任何發售股份。緊隨全球發售完成後，基石投資者將不會於本公司擁有任何董事會代表，亦不會有任何基石投資者成為主要股東。

基石投資者將予認購的發售股份可能受到本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－重新分配」一節所述國際配售與香港公開發售之間發售股份的任何重新分配的影響。將分配予基石投資者的發售股份實際數目的詳情將在本公司於2019年12月4日（星期三）發佈的配發結果公告中披露。

董事認為，於全球發售中引入基石投資者可確保認購一定數量的發售股份，從而降低在動蕩的市場條件下出現不成功發行的風險。基石投資者為各自領域內的知名企業，董事認為，彼等在基石投資下的承諾可激勵潛在投資者投資於本公司。董事亦認為，從本公司經營所在行業的上游及同行引入基石投資者可培育本公司與該等投資者的業務關係及促進合作機會，這將有利於本公司的業務發展。

我們的基石投資者

加利

加利投資有限公司為TCL實業控股股份有限公司（「**TCL控股**」）的全資附屬公司。TCL控股（一家於中國成立的公司）乃通過一項主要資產重組從TCL集團（SZ.000100）分拆成立。TCL控股致力於成為全球領先的智能科技公司，專注於提供智能設備（如電視、家用電器、智能手機及其他）綜合解決方案以及其他增值支持服務，其中包括電子商務、配送及呼叫中心。加利由包銷商引入本集團。其於本集團的投資以其內部資源撥資。

中洲

中洲為一家私人公司及其最終實益擁有人為黃光苗先生（「**黃先生**」）。黃先生為深圳市中洲投資控股股份有限公司（「**中洲投資**」），一家於深圳證券交易所上市的公司，深圳證券交易所股份代號：000042）的最大股東。黃先生亦為中洲集團（主要從事房地產開發、城市更新改造、產業園區建設與企業孵化、基礎設施投資、金融服務及股權投資）的主席。該公司於中國15個城市經營業務及其開發面積已超過18百萬平方米。黃先生與我們的主席通過中國房地產開發行業的社會活動互相認識。於本集團的投資由黃先生的個人資源撥資。

下文載列的基石投資者的資料乃由基石投資者就基石投資提供。加利及中洲確認，其分別無須就投資本公司取得TCL控股及中洲投資的股東或TCL控股或中洲上市所在證券交易所的批准。據本公司所深知，各基石投資者均獨立於本公司、我們的關連人士及其各自的聯繫人，且非本公司的現有股東或緊密聯繫人。據本公司所深知及據各基石投資者於各自的基石投資協議中確認，(i) 基石投資並非由本公司、我們的董事、本公司最高行政人員、我們的控股股東、主要股東或現有股東或我們的任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人直接或間接出資；(ii) 該基石投資者並不慣常接受本公司、我們的董事、本公司最高行政人員、我們的控股股東或我們的任何附屬公司或彼等各自的緊密聯繫人的任何指示；及(iii) 本集團與該基石投資者之間並無訂立任何附帶協議或安排。

基石投資者

基石投資的詳情

下表載列基石投資的詳情：

基於發售價3.63港元（即發售價範圍的上限）

基石投資者	投資額 百萬港元	將認購的 發售股份 數目	佔發售股份總數的 概約百分比		佔緊隨全球發售完成後 已發行股份總數的 概約百分比	
			假設 超額配售權 未獲行使	假設 超額配售權 獲全面行使	假設 超額配售權 未獲行使	假設 超額配售權 獲全面行使
加利	200.0	54,546,000	13.64%	11.86%	3.41%	3.29%
中洲	200.0	54,546,000	13.64%	11.86%	3.41%	3.29%
合計	400.0	109,092,000	27.27%	23.72%	6.82%	6.57%

基於發售價3.27港元（即發售價範圍的中位數）

基石投資者	投資額 百萬港元	將認購的 發售股份 數目	佔發售股份總數的 概約百分比		佔緊隨全球發售完成後 已發行股份總數的 概約百分比	
			假設 超額配售權 未獲行使	假設 超額配售權 獲全面行使	假設 超額配售權 未獲行使	假設 超額配售權 獲全面行使
加利	200.0	60,551,000	15.14%	13.16%	3.78%	3.65%
中洲	200.0	60,551,000	15.14%	13.16%	3.78%	3.65%
合計	400.0	121,102,000	30.28%	26.33%	7.57%	7.30%

基於發售價2.91港元（即發售價範圍的下限）

基石投資者	投資額 百萬港元	將認購的 發售股份 數目 ⁽²⁾	佔發售股份總數的 概約百分比		佔緊隨全球發售完成後 已發行股份總數的 概約百分比	
			假設 超額配售權 未獲行使	假設 超額配售權 獲全面行使	假設 超額配售權 未獲行使	假設 超額配售權 獲全面行使
加利	200.0	68,042,000	17.01%	14.79%	4.25%	4.10%
中洲	200.0	68,042,000	17.01%	14.79%	4.25%	4.10%
合計	400.0	136,084,000	34.02%	29.58%	8.51%	8.20%

基石投資者

基於發售價2.62港元(即按發售價下調機制調低後，較發售價範圍的下限低10%)

基石投資者	投資額 百萬港元	將認購的 發售股份 數目 ⁽²⁾	佔發售股份總數的 概約百分比		佔緊隨全球發售完成後 已發行股份總數的 概約百分比	
			假設 超額配售權 未獲行使	假設 超額配售權 獲全面行使	假設 超額配售權 未獲行使	假設 超額配售權 獲全面行使
加利	200.0	75,574,000	18.89%	16.43%	4.72%	4.55%
中洲	200.0	75,574,000	18.89%	16.43%	4.72%	4.55%
合計	400.0	151,148,000	37.79%	32.86%	9.45%	9.11%

先決條件

各基石投資者的認購責任須(其中包括)視乎以下先決條件而定：

- (1) 國際包銷協議及香港包銷協議已於其中規定的相應日期和時間或本公司與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)可能議定的較晚時間和日期前訂立、生效且成為無條件，且並未根據其各自的原始條款被終止(或隨後被協議的相關方豁免(倘可豁免))；
- (2) 獨家全球協調人(為其本身及代表國際配售下的國際包銷商)與本公司已就國際配售議定發售價；
- (3) 相關基石投資者及本公司在各自的基石投資協議中作出的陳述、保證、確認及承諾於所有重大方面均為真實準確並無誤導，且有關基石投資者及本公司各自並無實質性違反各自的基石投資協議的情況；
- (4) 聯交所上市委員會已批准或同意批准股份於聯交所上市及買賣，且該批准或許可並未被撤銷；及

- (5) 任何公共、監管、稅務、行政或政府、機構或機關、任何自律組織或任何證券交易監管機構、其他機關以及本公司及本公司附屬公司註冊成立或股份將要上市或本公司及其附屬公司開展業務或本公司及其附屬公司持有資產所在司法管轄區的國家、省、市或地方一級的任何法院概無制定或頒佈任何法律，禁止完成各自的基石投資協議，且概無生效的有效管轄法院的命令或禁制令排除或禁止完成各自的基石投資協議。

倘上述第(1)至(5)段中所載的任何條件(除不能豁免的上述第(4)段中的條件外)未能於2019年12月31日(或相關基石投資協議的各方可能議定的其他日期)或之前由本公司及全球獨家協調人達成或豁免，則相關基石投資者購買以及本公司及獨家全球協調人向有關基石投資者發行、配售、分配及交付(視情況而定)股份的責任將予終止，而有關基石投資者根據有關基石投資協議支付的任何款項將不計利息返還予相關基石投資者，及有關基石投資協議將告終止。

對基石投資者的限制

根據基石投資協議，基石投資者已與本公司、獨家全球協調人及若干聯席賬簿管理人訂立契諾並承諾，除非獲得本公司、獨家全球協調人及若干聯席賬簿管理人的事先書面同意，其將不會，並將促使根據相關基石投資協議持有所認購股份(「**相關股份**」)的其附屬公司不會於上市日期起計六個月內出售相關股份的任何直接或間接權益。

各基石投資者可在相關基石投資協議載列的若干有限情況下轉讓相關股份，例如轉讓予該基石投資者的全資附屬公司，前提為於有關轉讓前，該全資附屬公司承諾遵守有關基石投資協議項下該基石投資者的義務，並遵循對該基石投資者施加的處置相關股份的限制。

股本

法定及已發行股本

下表概述緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨資本化發行及全球發售完成後，本公司法定及已發行及將予發行為繳足或列為繳足已發行股本（並無計及行使超額配售權時可能配發及發行的任何股份及根據購股權計劃可能授出的任何購股權）。

法定股本：	港元
2,500,000,000股 每股0.01港元之股份	25,000,000
已發行或將予發行，繳足或列為繳足：	港元
4股 資本化發行前已發行股份	0.04
1,199,999,996股 根據資本化發行將予發行股份	11,999,999.96
400,000,000股 根據全球發售將予發行股份	4,000,000
<hr/>	<hr/>
1,600,000,000股 股份（合計）	16,000,000

假設

上表假設全球發售成為無條件及股份根據資本化發行及全球發售發行，其並無計及行使超額配售權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權時可能配發及發行的任何股份，以及本節「一般授權」及「購回授權」各段所述授予董事發行或購回任何股份的一般授權而可能發行或購回之任何股份。

最低公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)(a)條，本集團須在上市後保持公眾（定義見上市規則）持股量隨時佔本集團已發行股本的最低規定百分比為25.0%（或聯交所規定的適用百分比）。

地位

發售股份（包括根據行使超額配售權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權將予配發及發行的股份）於所有方面與其他現時已發行或將予發行的股份享有相同地位，特別是將符合所有資格享有於本招股章程日期之後的記錄日期所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派，惟資本化發行項下之權利除外。

購股權計劃

根據唯一股東於2019年11月13日通過的書面決議案，本公司已有條件採納購股權計劃，其主要條款概述於附錄四「D.購股權計劃」。

一般授權

待全球發售成為無條件後，授予董事一般無條件授權，以為及代表我們行使一切權力，配發、發行及處置（惟以供股或任何以股代息計劃或提供配發及發行股份而取代根據細則或股東於股東大會上授出的特別授權或根據全球發售就股份派付的全部或部分股息、未發行股份及附有權利可認購、交換或兌換為股份（無論是否於有關授權維持生效期間內或之後行使有關權利）以外的方式）股份的總數不超過：

- 緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數20%（未計及因超額配售權或根據購股權計劃授出或將予授出之購股權獲行使而將予發行的任何股份）；及
- 本公司根據購回授權購回的股份總數（如有）。

此項發行股份的一般授權將持續有效，直至下列時間最早者為止：

- 本公司下屆股東週年大會結束之時；
- 任何開曼群島適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿之時；或
- 我們的股東於股東大會上通過普通決議案修訂或撤銷上述授權之時。

此項一般授權配發、發行及處置股份的詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.與本公司有關的進一步資料－3.我們的唯一股東於2019年11月13日通過的書面決議案」一節。

購回授權

待全球發售成為無條件後，授予董事一般無條件授權，授權彼等行使一切權利，以為及代表我們於聯交所或股份可能上市及就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回數目不超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數合共10%的股份（不包括因行使超額配售權或根據購股權計劃授出或將予授出的購股權而可予發行的任何股份）。

購回授權僅適用於根據所有適用法律及上市規則規定於聯交所或股份上市及就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所進行的購回。相關上市規則概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.與本公司有關的進一步資料－3.我們的唯一股東於2019年11月13日通過的書面決議案」一節。

購回授權將持續有效，直至下列時間最早者為止：

- 本公司下屆股東週年大會結束之時；或
- 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿之時；或
- 我們的股東於股東大會上通過普通決議案修訂或撤銷上述授權之時。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份（即普通股），每股股份與其他股份享有同等地位。

就公司法而言，法律並無規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別股東大會。須召開股東大會或類別股東大會的情況已於公司組織章程細則內訂明。因此，本公司將根據細則規定舉行股東大會，有關概要載列於附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

財務資料

閣下應將本節與本招股章程「附錄一—會計師報告」所載合併財務資料(包括其附註)一併閱讀。合併財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析包含涉及風險及不確定性的前瞻性陳述。此等陳述乃基於我們對過往趨勢的經驗及認知、當前狀況及預期未來發展，以及我們認為於有關情況下屬適當的其他因素所作的假設及分析而得出。然而，我們的實際業績可能與前瞻性陳述中的預測大不相同。可能導致未來業績與前瞻性陳述所作預測出現重大差異的因素包括「風險因素」所討論者。

概覽

我們是一家中國物業開發商、營運商及物業管理服務供應商。我們主要於廣東省及海南省供應住宅物業，並於廣東省、海南省、雲南省及湖南省擁有土地資源作未來開發。我們將自身定位為「生態人文地產發展商」，依託我們選定項目用地的自然資源、獨有的景觀風貌特色及深厚的文化，建造我們認為真正適宜買家居住的房屋及社區。早於2013年註冊成立伊始，我們便明確了這定位，令本集團從中國的物業開發商中脫穎而出。作為業界的後起之秀，直至估值日期，我們有十個已竣工項目分期及六個在建項目分期，其中三個已開始預售活動。截至估值日期，我們有14個持作未來開發的項目分期。

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，我們的總收益分別為人民幣640.7百萬元、人民幣838.3百萬元及人民幣1,328.9百萬元，複合年增長率為44.0%，而我們的年度溢利分別為人民幣84.5百萬元、人民幣86.1百萬元及人民幣381.8百萬元，於三個年度的複合年增長率為112.6%。我們的收益由2018年上半年的人民幣125.0百萬元大幅增加至2019年上半年的人民幣762.4百萬元，主要乃由於2019年上半年物業銷售的已確認收益增加所致。我們於2019年上半年錄得純利人民幣181.2百萬元，而2018年上半年則為虧損淨額人民幣19.1百萬元。

呈列及編製基準

歷史財務資料乃由董事根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策，並按載於本招股章程附錄一所載會計師報告歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準進行編製，以及於編製歷史財務資料時未作任何調整。

影響經營業績的關鍵因素

我們的經營業績已經並將繼續受到各種因素的影響，包括以下所載因素：

中國的經濟狀況及市場週期

我們為一家位於中國的房地產開發商，主要在廣東省、海南省、雲南省及湖南省提供住宅物業。於業績記錄期，我們的所有收益均來自中國。我們的收益在很大程度上受物業需求的影響，而物業的需求直接受到中國經濟狀況的影響。經濟增長可能會增加中國一般住戶的可支配收入，從而可能會增加中國房地產市場的需求以及物業定價趨勢。此外，當中國經濟飆升時，客戶的信心亦會提升，而反過來亦會推動中國房地產市場的需求增加。相反，倘中國經濟增長下滑，我們的物業市場需求及收益可能會受到不利影響。

中國房地產行業法規

我們的運營須受「監管概覽」一節所載的中國房地產行業的各項政策及法規所規限。我們尤其對中國特別是海南及廣州的限購政策及其他與物業有關的政策變動十分敏感。於最後可行日期，廣東的清遠及肇慶、雲南騰衝，以及湖南株洲的住宅物業不受任何限購政策的規限。政策及法規的任何變動或會對我們的營運施加可能的限制，因此，倘未能及時有效地適應該等變化，我們的財務表現及流動資金亦會受到限制。此外，隨著政策及法規在未來的發展，我們可能會產生額外的成本，並可能會增加我們的運營成本，從而降低我們的溢利。我們預計我們物業的需求及經營業績將繼續受到中國房地產行業監管的影響。

房地產開發的時間及長度

我們的物業開發通常需要數年時間方能竣工。儘管只須滿足若干要求，我們的在建物業便可預售，但直到物業根據我們的會計政策確認入賬（有關收益確認的會計政策的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註2）後，方會確認各個物業的收益。因此，我們的現金流量及收益確認可能會在不同期間有所不同，並且在物業處於開發階段時可能無法匹配。此外，由於資金需求密集且土地供應有限，同期進行的項目有限亦可能影響現金流量及收益確認的時間。根據不同的物業開發時間表，我們的現金流量、收益確認及經營業績於業績記錄期出現了波動，且可能在未來出現波動。

融資途徑及融資成本

我們的土地收購及房地產開發業務屬資本密集型。於業績記錄期，我們通常透過來自運營的內部資金及外部資金（即來自銀行的抵押貸款及應付關聯方款項／來自關聯方貸款）為我們的運營提供資金。銀行借款的可獲取性取決於中國政府或其他監管機構的現行政策，以及我們的融資銀行在收購或建設銀行融資物業時實施的相關政策。倘在合適的機會出現時我們無法獲得足夠的融資以收購新物業用於開發或投資，我們未來的擴張可能會受到不利影響。此外，我們的銀行借款按借款相關的浮動利率計息。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的借款成本總額分別為人民幣40.8百萬元、人民幣57.8百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣56.5百萬元。因此，利率的任何變動或會影響我們的融資成本，從而影響我們的經營業績。

於業績記錄期，我們亦使用關連方資金進行物業開發。上市後，應付關連方的未償還款項將悉數結清。董事相信，於上市後，我們將在財務上獨立於彼等及關連方。

獲得土地的能力及成本

於業績記錄期，我們主要透過參與政府機關舉辦的公開招標、拍賣及掛牌出讓及收購符合我們甄選標準的持有土地公司的股權獲得土地儲備。我們亦計劃與集體經濟組織訂立土地使用權出讓協議及完成有關審批程序，獲得集體建設用地的開發權。倘我們無法以我們可接受的價格在理想選址購置土地及倘我們無法及時或以可讓我們在向客戶銷售時獲得合理回報的價格獲得土地用於開發，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的土地成本（計入合併全面收益表內的銷售成本）分別為人民幣122.1百萬元、人民幣119.0百萬元、人民幣189.8百萬元及人民幣57.8百萬元，分別佔我們於相應年度的已售物業成本總額的26.4%、23.9%、25.6%及17.9%。此等成本的任何大幅增加或會對我們出售的物業成本產生不利影響並降低我們的毛利。

僅供說明用途，以下敏感度分析闡述於業績記錄期我們的土地收購成本的假設波動對我們的除稅前溢利的影響。我們的銷售成本對土地成本的波動假定為5%、10%及15%。

財務資料

假設波動	土地成本增加／減少		
	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利減少／增加			
2016年財政年度	-/+6,104	-/+12,207	-/+18,311
2017年財政年度	-/+5,950	-/+11,900	-/+17,850
2018年財政年度	-/+9,490	-/+18,980	-/+28,470
2019年上半年	-/+2,891	-/+5,782	-/+8,673

有意投資者應注意，上述有關歷史財務的分析乃基於假設，僅供參考，不應視為實際影響。

中國土地增值稅（「中國土地增值稅」）

我們的物業銷售受中國土地增值稅規限，涉及相關土地的升值及對該土地的開發。中國土地增值稅適用於中國境內外投資房地產開發商，並按累進稅率徵收增值30%至60%。於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度以及2019年上半年，我們錄得中國土地增值稅費用分別為人民幣19.9百萬元、人民幣56.9百萬元、人民幣85.6百萬元及人民幣92.3百萬元。於業績記錄期，我們遵守相關的中國土地增值稅法例法規，已就我們的物業銷售及轉讓繳清所有應付中國土地增值稅。然而，中國土地增值稅條例要求我們的管理層使用大量判斷及估計，且我們無法向閣下保證，相關稅務機關將同意我們就撥備計算中國土地增值稅負債的基礎，或該等條款將足以涵蓋稅務機關最終可能對我們施加的所有中國土地增值稅義務。於此情況下，我們的經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

重大會計政策及重要估計及判斷

我們已確定對編製歷史財務資料具有重大意義的若干會計政策。若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目相關的複雜判斷。在各種情況下，確定此等項目需管理層根據可能發生變化的資料及財務數據作出判斷。於審查財務資料時，閣下應考慮：(i)我們選擇的關鍵會計政策；(ii)影響該等政策適用的判斷及其他不確定因素；及(iii)報告結果對條件及假設變動的敏感性。就我們對(i)投資物業公允價值；(ii)所得稅及遞延稅項；及(iii)中國土地增值稅的會計估計及判斷而言，我們並未發現我們的估計與業績記錄期的實際結果存在重大差異。此外，於業績記錄期，我們並無對該等估計所依據的假設作出任何重大變動。我們預期目前有關此類估計的方法及假設在可預見的未來不會發生任何變化。重大會計政策、估計及判斷對了解我們的財務狀況及經營業績至關重要，其載於附錄一所載會計師報告附註2及附註4。

財 務 資 料

採納新訂及經修訂本對若干會計政策的影響

於整個業績記錄期，我們已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」及香港財務報告準則第16號「租賃」。根據我們就此等新準則的評估，我們並無發現我們的財務狀況及表現會受到任何重大影響。有關會計政策的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2。

經營業績

下表概述於業績記錄期財務報表的合併全面收益表，有關詳情載於本招股章程附錄一會計師報告。

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元	%
收益	640,675	100.0	838,259	100.0	1,328,887	100.0	124,953	100.0	762,404	100.0
銷售成本	(476,230)	(74.3)	(568,089)	(67.8)	(816,297)	(61.4)	(84,509)	(67.6)	(366,046)	(48.0)
毛利	164,445	25.7	270,170	32.2	512,590	38.6	40,444	32.4	396,358	52.0
銷售及營銷開支	(39,180)	(6.1)	(44,499)	(5.3)	(74,225)	(5.6)	(19,530)	(15.6)	(40,787)	(5.3)
行政開支	(41,509)	(6.5)	(66,386)	(7.9)	(124,768)	(9.4)	(54,866)	(43.9)	(71,912)	(9.4)
其他收入	670	0.1	721	0.1	1,276	0.1	491	0.4	638	0.0
其他開支	(2,746)	(0.4)	(2,858)	(0.3)	(2,759)	(0.2)	(1,211)	(1.0)	(1,204)	(0.2)
其他收益淨額	60,379	9.4	36,618	4.3	230,570	17.4	22,926	18.3	61,865	8.1
經營溢利(虧損)	142,059	22.2	193,766	23.1	542,684	40.9	(11,746)	(9.4)	344,958	45.2
融資成本	—	—	(10,537)	(1.3)	—	—	—	—	—	—
財務收入	672	0.1	971	0.1	649	0.0	388	0.3	452	0.1
財務收入/(融資成本)										
淨額	672	0.1	(9,566)	(1.1)	649	0.0	388	0.3	452	0.1
應佔合營企業業績	—	—	—	—	(2,781)	(0.2)	—	—	(158)	(0.0)
應佔聯營公司業績	(228)	(0.0)	(792)	(0.1)	(1,282)	(0.1)	(559)	(0.4)	(650)	(0.1)
除所得稅前溢利(虧損)	142,503	22.3	183,408	21.9	539,270	40.6	(11,917)	(9.5)	344,602	45.2
所得稅開支	(57,996)	(9.1)	(97,330)	(11.6)	(157,511)	(11.9)	(7,211)	(5.8)	(163,427)	(21.4)
年/期內溢利(虧損)	84,507	13.2	86,078	10.3	381,759	28.7	(19,128)	(15.3)	181,175	23.8

財務資料

合併全面收益表中所選項目的說明

收益

我們的收益均來自中國的(i)物業銷售；(ii)酒店營運；(iii)物業租賃；及(iv)物業管理服務。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的收益分別為人民幣640.7百萬元、人民幣838.3百萬元、人民幣1,328.9百萬元及人民幣762.4百萬元。

下表載列所示期間按分部劃分的收益明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審計)	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	624,669	97.5	783,406	93.4	1,245,754	93.7	84,576	67.7	712,535	93.5
酒店營運	13,623	2.1	46,084	5.5	66,589	5.0	33,576	26.9	36,559	4.8
商業物業投資	2,067	0.3	5,626	0.7	10,021	0.8	4,795	3.8	7,718	1.0
物業管理	316	0.1	3,143	0.4	6,523	0.5	2,006	1.6	5,592	0.7
總計	<u>640,675</u>	<u>100.0</u>	<u>838,259</u>	<u>100.0</u>	<u>1,328,887</u>	<u>100.0</u>	<u>124,953</u>	<u>100.0</u>	<u>762,404</u>	<u>100.0</u>

物業開發及銷售

我們專注於優質住宅物業的開發，提供舒適便利的生活環境。下表載列於所示期間內我們的物業開發及銷售收益、相關已交付總建築面積、各自確認的每平方米平均售價及於業績記錄期的相關毛利率：

	2016年財政年度				2017年財政年度				2018年財政年度				2019年上半年				2020年上半年				
	自物業銷售所得收益	已交付總建築面積	所確認平均售價	毛利率	自物業銷售所得收益	已交付總建築面積	所確認平均售價	毛利率	自物業銷售所得收益	已交付總建築面積	所確認平均售價	毛利率	自物業銷售所得收益	已交付總建築面積	所確認平均售價	毛利率	自物業銷售所得收益	已交付總建築面積	所確認平均售價	毛利率	
	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	%	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	%	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	%	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	%	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	%	
廣州																					
景業嘉都第一期	168,350	27.0	25,224	6,674	20.5	413,605	52.8	49,492	8,357	38.8	90,073	7.2	9,309	5,014	23,599	3.3	2,642	8,932	40.8		
景業嘉都第二期	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	364,137	51.1	32,975	11,043	53.2		
景業匯景灣	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,556	1.1	269	28,089	55.2		
廣州																					
景業清水澗灣	143,283	22.9	8,022	17,861	25.4	146,069	18.6	5,759	25,364	37.7	54,292	4.4	2,179	1,050	—	—	—	—	—	—	
第一期	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
第二期	313,086	50.1	14,501	21,587	29.1	223,732	28.6	10,321	21,677	31.3	34,009	2.7	1,101	322	—	—	—	—	—	—	
第三期	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,067,380	85.7	62,133	—	—	—	—	—	—	—	
中山																					
恆盈新城	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
其他 ^(a)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
總計/整體	624,669	100.0	47,747	13,083	26.0	783,406	100.0	65,572	11,947	36.4	1,245,754	100.0	74,722	6,386	84,576	100.0	6,386	13,244	43.0	51,715	13,616

附註：其他指來自景業東湖洲豪園（本集團於估值日期持有該項目30%權益）的物業開發及管理服務收入。

財務資料

於業績記錄期，我們的物業開發及銷售收益來自廣州、陵水及中山的物業。收益於資產控制權轉移至客戶時確認。

根據行業慣例，我們一般與客戶就物業開發階段的物業開發業務訂立臨時買賣協議，因此，預售須開始遵守適用的中國法例法規。在達至收益確認標準前從客戶收取的存款及分期付款於流動負債項下的合併財務狀況表中入賬。

我們物業開發及銷售產生的收益主要受我們所售物業的總建築面積及彼等各自的平均售價所影響。平均售價通常受到多種因素影響，主要包括建築類型、地點、市場狀況及需求以及開發成本。因此，我們確認的平均售價主要受到財政年度內交付的不同類型的物業的影響。

於整個業績記錄期，我們的物業開發及銷售收益增加主要因交付的總建築面積增加所致。於業績記錄期，我們的大部分物業項目（惟景業清水灣3號一期於2018年財政年度由於混合銷售於該年交付的不同狀況的不同物業除外）的每平方米的平均售價亦普遍上漲。於2016年財政年度至2017年財政年度，整體已確認每平方米平均售價下跌乃主要由於就物業總銷售而言，景業荔都一期物業項目的銷售增加，較我們的物業項目景業清水灣3號，該項目已確認每平方米的平均售價相對較低。2018年財政年度的整體已確認每平方米平均售價上升，主要由於銷售景業清水灣3號三期所致，較景業荔都一期，該項目的已確認平均售價相對較高。2019年上半年整體已確認每平方米平均售價較2018年上半年有所增加，乃由於景業清水灣3號第三期的銷售所致。

於2019年上半年，我們確認景業荔都第二期銷售的平均售價為每平方米人民幣11,043元，而我們確認景業荔都第一期銷售的平均售價為每平方米人民幣8,932元。我們於2019年上半年確認的景業荔都第二期銷售的平均售價，相對高於所確認景業荔都第一期銷售的平均售價，誠如董事所建議，因多個原因（包括景觀、大小、朝向及與客戶訂立銷售合約時的市況），本集團能與景業荔都二期的客戶訂定相對較高的平均售價，因而於2019年上半年確認高於景業荔都第一期的平均售價。

我們確認景業清水灣3號第三期銷售的平均售價由2018年財政年度的每平方米人民幣17,179元，增加至2019年上半年每平方米人民幣19,457元，主要因本集團在市場氣氛一片向好的形勢下與客戶訂立銷售合約，於2019年上半年確認住宅建築的平均售價上升。所確認景業清水灣3號第三期銷售平均售價的整體增長，部分被銷售低層住宅的整體比例減少所抵銷，與其他類型的物業相比，低層物業的平均售價相對較高。

財務資料

酒店營運

除核心業務外，我們亦分別從2016年財政年度及2017年財政年度開始在我們的酒店營運業務下經營廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店。下表載列於業績記錄期與廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店有關的入住率及其他經營數據。我們的酒店營運收益包括酒店客房租賃、自營餐廳及餐飲店收益以及溫泉設施運營收益。下表載列於業績記錄期與廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店有關的酒店營運收益明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
收益來自：										
酒店客房租賃	9,095	66.8	25,412	55.1	37,308	56.0	18,399	54.8	19,625	53.7
自營餐廳及餐飲店	4,461	32.7	14,649	31.8	19,777	29.7	10,217	30.4	10,476	28.7
溫泉設施運營	—	—	5,577	12.1	8,503	12.8	4,526	13.5	5,786	15.8
其他	67	0.5	446	1.0	1,001	1.5	434	1.3	672	1.8
總計	<u>13,623</u>	<u>100.0</u>	<u>46,084</u>	<u>100.0</u>	<u>66,589</u>	<u>100.0</u>	<u>33,576</u>	<u>100.0</u>	<u>36,559</u>	<u>100.0</u>

酒店營運產生的收益主要受客戶的可用客房總數、入住率及彼等各自的房價影響。於整個業績記錄期，我們的酒店營運收益增加乃主要由於從化卓思道溫泉度假酒店於2017年財政年度開始營業，且其收益於2018年財政年度增加。

商業物業投資

除持有開發及銷售物業外，我們亦擁有用於投資目的的商業物業。下表載列我們的不同物業類型於所示期間產生的商業物業投資收益及於業績記錄期的相關租賃總建築面積明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
商業樓宇	1,299	62.8	4,945	87.9	9,801	97.8	4,646	96.9	7,693	99.7
	768	37.2	1,235	12.1	9,095	93.17	9,317	96.9	9,317	99.7
其他 ^(附註)			不適用	不適用	220	2.2	149	3.1	25	0.3
總計	2,067	100.0	5,626	100.0	10,021	100.0	4,795	100.0	7,718	100.0

附註：其他主要包括短期租賃收購作未來開發的若干工廠空間。

商業物業投資產生的收益主要受租賃總建築面積及彼等平均租金的影響。於業績記錄期，我們的商業物業投資產生的收益增加主要由於業績記錄期租賃總建築面積增加所致。

財務資料

物業管理

自2016年財政年度以來，我們亦從為我們開發的住宅物業的購買者提供的物業管理中獲得收入。下表顯示於業績記錄期從自營及外包物業產生的收益：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
<i>(未經審計)</i>										
廣州										
景業荔都第一期	-	-	518	16.5	1,101	16.9	533	26.6	1,016	18.2
景業荔都第二期	-	-	-	-	-	-	-	-	177	3.2
景業東湖洲豪園	-	-	-	-	708	10.9	60	3.0	324	5.8
廈水										
景業清水灣3號一期	300	94.9	1,459	46.4	1,836	28.1	821	40.9	895	16.0
景業清水灣3號二期	16	5.1	1,166	37.1	1,437	22.0	592	29.5	827	14.8
景業清水灣3號三期	-	-	-	-	1,441	22.1	-	-	2,170	38.8
中山悅盈新城	-	-	-	-	-	-	-	-	183	3.2
	<u>316</u>	<u>100.0</u>	<u>3,143</u>	<u>100.0</u>	<u>6,523</u>	<u>100.0</u>	<u>2,006</u>	<u>100.0</u>	<u>5,592</u>	<u>100.0</u>

於業績記錄期，我們的物業管理服務一般包括保安、清潔、園藝、停車場管理以及維修及保養服務。於業績記錄期，我們根據不同類型的物業收取每月每平方米人民幣2.2元至每月每平方米人民幣5.6元的費用。我們的物業管理服務收益主要受我們管理的總建築面積及彼等各自物業類型的影響。由於我們的管理服務依據每平方米特定金額收費，於整個業績記錄期，我們的物業管理服務收益增加主要由於於整個業績記錄期我們提供物業管理服務的物業總建築面積增加。

銷售成本

我們的銷售成本包括(i)與各年度物業開發及銷售收益直接相關的出售物業成本；(ii)酒店營運成本；(iii)與我們的投資物業產生的租金收入直接相關的商業物業投資成本，如物業維修費用；及(iv)直接歸屬於提供物業管理的成本。

財務資料

下表載列我們於業績記錄期按分部劃分的銷售成本明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
							(未經審計)			
物業開發及銷售	462,482	97.1	497,920	87.6	742,021	90.9	48,217	57.1	322,283	88.1
酒店營運	12,099	2.5	64,976	11.5	66,168	8.1	33,283	39.4	36,359	9.9
商業物業投資	590	0.1	1,184	0.2	1,068	0.1	546	0.6	456	0.1
物業管理	1,059	0.3	4,009	0.7	7,040	0.9	2,463	2.9	6,948	1.9
總計	<u>476,230</u>	<u>100.0</u>	<u>568,089</u>	<u>100.0</u>	<u>816,297</u>	<u>100.0</u>	<u>84,509</u>	<u>100.0</u>	<u>366,046</u>	<u>100.0</u>

物業開發及銷售

物業開發及銷售成本為我們的主要銷售成本，主要包括建築成本、土地成本及資本化利息開支，其於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年分別佔我們總銷售成本的97.1%、87.6%、90.9%及88.1%。

下表載列所示年度的銷售物業成本明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
							(未經審計)			
建築成本	290,676	62.9	338,897	68.1	503,799	67.9	33,751	70.0	235,603	73.1
土地成本	122,073	26.4	118,997	23.9	189,803	25.6	11,205	23.2	57,822	17.9
資本化利息開支	24,644	5.3	24,671	5.0	33,871	4.6	2,168	4.5	14,681	4.6
營業稅及其他徵稅	25,089	5.4	15,355	3.0	14,548	1.9	1,093	2.3	5,635	1.8
收購已竣工物業成本	-	-	-	-	-	-	-	-	7,187	2.2
物業開發及管理服務成本	-	-	-	-	-	-	-	-	1,355	0.4
總計	<u>462,482</u>	<u>100.0</u>	<u>497,920</u>	<u>100.0</u>	<u>742,021</u>	<u>100.0</u>	<u>48,217</u>	<u>100.0</u>	<u>322,283</u>	<u>100.0</u>

與行業慣例一致，我們一般在出售物業收益根據我們的會計政策（有關收益確認的會計政策的詳情，請參閱本招股章程附錄一中核數師報告附註2）確認時確認其成本。於符合確認證明前的開發階段產生的成本計入在建物業的合併財務狀況表，而於報告日期尚未出售的物業成本計入已竣工待售物業的合併財務狀況表。

建築成本

我們的建築成本包括建設景業荔都一期、二期、景業瓏泉灣及景業清水灣3號一期、二期及三期所產生的所有成本，包括向第三方承包商就建築工程支付的款項，如材料成本及人工成本。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的建築成本分別為人民幣290.7百萬元、人民幣338.9百萬元、人民幣503.8百萬元及人民幣235.6百萬元，分別佔我們相應年度已售物業成本的62.9%、68.1%、67.9%及73.1%。

土地成本

我們的土地成本主要包括與收購土地有關的成本。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，已確認成本主要為我們的景業荔都一期、二期、景業瓏泉灣及景業清水灣3號一期、二期及三期。

資本化利息開支

倘借款成本直接歸屬於有關成本產生直至資產優化完成期間的土地收購及物業建造，則資本化利息開支指借款成本。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的資本化利息開支分別為人民幣24.6百萬元、人民幣24.7百萬元、人民幣33.9百萬元及人民幣14.7百萬元。

營業稅及其他徵稅

於業績記錄期，我們的營業稅及直接歸屬於我們收益的其他徵稅確認為銷售成本。根據財政部及國家稅務總局聯合頒佈的「關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知」（「財稅2016年第36號」）文件規定，自2016年5月1日起，我們的中國附屬公司須就其物業開發及銷售收益而非營業稅繳納增值稅（「增值稅」），而此前營業稅則為5%。就於頒佈有關安排之前的所有預售物業而言，就其收益繳納5%的營業稅。由於交付的物業比例（需繳納營業稅而非增值稅）自2017年財政年度以來逐漸下降，因此營業稅及其他徵稅總額佔我們總銷售成本的比例下降。於2016年財政年度至2018年財政年度，我們的營業稅及其他徵稅的絕對金額亦有所減少。我們的營業稅及其他徵稅的絕對金額於2019年上半年有所增加，乃由於物業銷售增加所致。

有關不同收益來源的相應增值稅稅率詳情，請參閱附錄一會計師報告附註6。

酒店營運

我們的酒店營運成本包括所有餐廳及飲食店的食物及飲料以及其他酒店設施維護成本。於整個業績記錄期，該等成本增加主要由於我們於2016年財政年度收購廣州卓思道酒店及從化卓思道溫泉度假酒店於2017年財政年度開始營業，從而擴大了酒店組合。

財務資料

商業物業投資

我們的商業物業投資營運成本主要包括與租賃有關的所有成本，如物業維修費用。

物業管理

我們的物業管理營運成本主要包括提供有關服務的員工成本，例如保安。有關成本於整個業績記錄期增加乃由於我們提供有關服務的更多物業所涉及的人力及資源增加。

毛利及毛利率

下表載列所示年度按分佈劃分的毛利及毛利率明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
物業開發及銷售	162,187	26.0	285,486	36.4	503,733	40.4	36,359	43.0	390,252	54.8
酒店營運	1,524	11.2	(18,892)	-	421	0.6	293	0.9	200	0.5
商業物業投資	1,477	71.5	4,442	79.0	8,953	89.3	4,249	88.6	7,262	94.1
物業管理	(743)	-	(866)	-	(517)	-	(457)	-	(1,356)	-
總計／整體	<u>164,445</u>	25.7	<u>270,170</u>	32.2	<u>512,590</u>	38.6	<u>40,444</u>	32.4	<u>396,358</u>	52.0

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的毛利分別為人民幣164.4百萬元、人民幣270.2百萬元、人民幣512.6百萬元及人民幣396.4百萬元。相應毛利率分別為25.7%、32.2%、38.6%及52.0%。我們的毛利率增加主要由於物業開發及銷售的毛利率增加。

尤其是，我們來自物業開發及銷售的毛利率由2018年財政年度的40.4%增加至2019年上半年的54.8%。毛利率上升主要由於(i)景業清水灣3號第三期的銷售的毛利率由2018年財政年度的40.1%增加至2019年上半年的58.2%，乃因先前所述整體確認的平均售價增加，而相關銷售的平均單位成本穩定；及(ii)景業荔都第二期的銷售貢獻因先前所述確認更高的平均售價而2019年上半年的毛利率為53.2%。該等兩項物業的總收益合共佔我們於2019年上

財務資料

半年開發及銷售物業總收益的93.4%。相較而言，景業清水灣3號第三期及景業荔都第一期合共佔我們於2018年財政年度物業開發及銷售總收益的92.9%，而2018年財政年度的毛利率分別為40.1%及46.8%，相比2019年上半年大部分銷售得出的毛利率為低。

我們於2017年財政年度就酒店營運分部及於業績記錄期就物業管理分部錄得毛損。我們的酒店營運於2017年財政年度以毛損狀態營運，乃主要由於我們的從化卓思道溫泉度假酒店開業所致。於2018年財政年度，我們從化卓思道溫泉度假酒店的業務開始有起色，平均房價及入住率均有所增加，導致毛利及毛利率增加。我們酒店營運的毛利其後於2019年上半年保持相對穩定。

於業績記錄期，我們的物業管理分部亦錄得毛損。一般而言，我們在為物業提供物業管理服務的首年會錄得毛損，主要因為產生若干固定資產。於業績記錄期，此分部的毛損來自不同物業，在我們第二年提供物業管理服務時則錄得毛利。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括廣告成本、銷售佣金、僱員福利開支及其他銷售開支。下表載列所示年度的銷售及營銷開支明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
廣告成本	14,405	36.8	11,348	25.5	25,523	34.4	11,635	59.6	15,678	38.4
佣金費用	18,933	48.3	25,727	57.8	35,900	48.4	3,482	17.8	18,265	44.8
僱員福利開支	4,540	11.6	5,329	12.0	9,978	13.4	3,825	19.6	4,973	12.2
其他	1,302	3.3	2,095	4.7	2,824	3.8	588	3.0	1,871	4.6
總計	<u>39,180</u>	<u>100.0</u>	<u>44,499</u>	<u>100.0</u>	<u>74,225</u>	<u>100.0</u>	<u>19,530</u>	<u>100.0</u>	<u>40,787</u>	<u>100.0</u>

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的銷售及營銷開支分別為人民幣39.2百萬元、人民幣44.5百萬元、人民幣74.2百萬元及人民幣40.8百萬元，分別佔相應期間總收益的6.1%、5.3%、5.6%及5.3%。

廣告成本

我們的廣告成本根據早期銷售物業的預售時間表而波動，於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年分別為人民幣14.4百萬元、人民幣11.3百萬元、人民幣25.5百萬元及人民幣15.7百萬元。作為中國房地產開發商中的後起之秀，我們在2016年財政年度的品牌建設中產生銷售及營銷開支。銷售及營銷開支於2018年財政年度有所增加，原因是我們產生更多的營銷及廣告開支，主要用於景業高黎貢鎮的銷售推廣以及景業山湖灣及景業雍景園項目的預售推廣。

財務資料

佣金費用

根據香港財務報告準則第15號，倘我們預期收回成本，我們與客戶在合約成本範圍內確認佣金費用。管理層預計，獲得房地產銷售合約後的佣金費用（主要為銷售佣金）屬可收回。我們已將有關金額資本化，並在確認相關收益時確認為開支。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，佣金費用金額分別為人民幣18.9百萬元、人民幣25.7百萬元、人民幣35.9百萬元及人民幣18.3百萬元。

僱員福利開支

計入銷售及營銷開支中的僱員福利開支為我們營銷人員的僱員成本，於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年分別為人民幣4.5百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣5.0百萬元。2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年與同期相比，僱員福利開支相對較高，主要由於營銷人員數量及彼等績效獎金的增加。

行政開支

行政開支主要包括僱員福利開支、業務招待開支、辦公室開支及差旅開支。下表載列所示年度的行政開支明細：

	2016年財政年度		2017年財政年度		2018年財政年度		2018年上半年		2019年上半年	
	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	%
僱員福利開支	14,342	34.6	25,306	38.1	55,552	44.5	21,075	38.4	34,239	47.6
招待開支	10,517	25.3	14,596	22.0	19,037	15.3	9,549	17.4	7,361	10.2
上市開支	—	—	—	—	10,840	8.7	6,223	11.3	10,602	14.7
營業稅及其他徵稅	4,171	10.0	5,145	7.7	10,512	8.4	3,394	6.2	2,878	4.0
折舊	1,133	2.7	1,631	2.5	2,700	2.2	1,155	2.1	1,614	2.2
差旅開支	1,272	3.1	4,269	6.4	4,949	4.0	2,372	4.3	1,959	2.7
使用權資產攤銷	2,360	5.7	6,221	9.4	7,031	5.6	3,565	6.5	4,012	5.6
辦公室開支	1,323	3.2	2,407	3.6	2,501	2.0	1,204	2.2	1,892	2.6
專業服務費用	477	1.2	646	1.0	1,256	1.0	—	—	16	0.0
核數師酬金	229	0.6	593	0.9	934	0.7	450	0.8	195	0.3
銀行收費	211	0.5	387	0.6	717	0.6	267	0.5	—	—
無形資產攤銷	103	0.2	406	0.6	470	0.4	228	0.4	269	0.4
其他	5,371	12.9	4,779	7.2	8,269	6.6	5,384	9.9	6,875	9.7
總計	<u>41,509</u>	<u>100.0</u>	<u>66,386</u>	<u>100.0</u>	<u>124,768</u>	<u>100.0</u>	<u>54,866</u>	<u>100.0</u>	<u>71,912</u>	<u>100.0</u>

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年的行政開支分別為人民幣41.5百萬元、人民幣66.4百萬元、人民幣124.8百萬元及人民幣71.9百萬元。

財務資料

其他收入

其他收入主要指有關物業銷售的沒收客戶按金。下表載列所示年度的其他收入明細：

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元	2018年 上半年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 上半年 人民幣千元
沒收客戶按金	412	506	800	370	350
其他	258	215	476	121	288
	<u>670</u>	<u>721</u>	<u>1,276</u>	<u>491</u>	<u>638</u>

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，其他收入分別為人民幣0.7百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣0.6百萬元。出現沒收客戶按金乃屬偶然事件，而該等沒收客戶按金款項受到沒收交易次數及交易總額的影響。

其他開支

我們的其他開支主要指慈善組織捐款及監管罰款。下表載列所示年度的其他開支明細：

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元	2018年 上半年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 上半年 人民幣千元
捐款	2,020	2,000	2,443	1,203	41
其他	726	858	316	8	1,163
	<u>2,746</u>	<u>2,858</u>	<u>2,759</u>	<u>1,211</u>	<u>1,204</u>

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，其他開支保持相對穩定，分別為人民幣2.7百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣2.8百萬元，而2018年上半年及2019年上半年均為人民幣1.2百萬元。

財務資料

其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要指投資物業的公允價值收益、出售附屬公司的收益以及按公允價值列入損益的金融資產利息。下表載列我們於所示期間的其他收益淨額明細：

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元	2018年 上半年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 上半年 人民幣千元
按公允價值列入					
損益的金融資產					
利息	1,409	3,593	9,123	6,760	870
出售物業、廠房及					
設備的虧損	(2)	(110)	(8)	(2)	(9)
投資物業的公允					
價值收益	58,972	33,135	11,097	8,842	1,298
出售附屬公司的收益	—	—	210,358	7,326	59,706
	<u>60,379</u>	<u>36,618</u>	<u>230,570</u>	<u>22,926</u>	<u>61,865</u>

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，其他收益淨額分別為人民幣60.4百萬元、人民幣36.6百萬元、人民幣230.6百萬元及人民幣61.9百萬元。

投資物業公允價值收益

於業績記錄期，我們的已竣工投資物業主要包括零售物業。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們的投資物業的公允價值已由物業估值師估值。就零售物業而言，公允價值一般使用年期及復歸方法產生。此方法乃根據於各估值日期的租賃協議而作出，該等租賃協議內得出的租金收入及該等租賃協議出租期以外期間的潛在復歸收入，分別通過採納租賃期回報率及合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者的要求或期望的詮釋而得出。在估值中採納的當前市場租金乃經參照標的物業及其他可資比較物業的近期租務情況而釐定。

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，投資物業公允價值變動產生的收益分別為人民幣59.0百萬元、人民幣33.1百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣1.3百萬元。

投資物業的公允價值收益為非現金收益，於業績記錄期對我們的財務業績並無構成任何現金影響。有關我們投資物業公允價值的詳情，請參閱本招股章程附錄三「估值報告」一節。

財務資料

出售附屬公司的收益

我們出售附屬公司的收益產生自於2018年財政年度出售廣州景恒悅、廣州聚信及定佳及於2019年上半年出售廣州景弘。其詳情載於附錄一所載的會計師報告附註39。

(財務收入)／融資成本淨額

(財務收入)／融資成本淨額主要包括我們的銀行及其他借款的利息開支及租賃(經扣除資本化利息開支及銀行存款利息收入)。於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，(財務收入)／融資成本淨額分別為收入人民幣0.7百萬元、成本人民幣9.6百萬元以及收入人民幣0.6百萬元及人民幣0.5百萬元。下表載列我們於所示期間的融資成本淨額明細：

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元	2018年 上半年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 上半年 人民幣千元
融資成本					
銀行及其他借款					
利息開支	40,799	57,768	62,546	33,908	56,489
租賃的利息開支	482	603	444	235	1,473
減：已資本化利息	<u>(41,281)</u>	<u>(47,834)</u>	<u>(62,990)</u>	<u>(34,143)</u>	<u>(57,962)</u>
	—	10,537	—	—	—
財務收入					
銀行存款的利息收入	<u>(672)</u>	<u>(971)</u>	<u>(649)</u>	<u>(388)</u>	<u>(452)</u>
(財務收入)／					
融資成本淨額	<u><u>(672)</u></u>	<u><u>9,566</u></u>	<u><u>(649)</u></u>	<u><u>(388)</u></u>	<u><u>(452)</u></u>

根據適用的會計政策，因收購、建設或生產合資格資產(指需耗費大量時間使之實現擬定用途或用作出售的資產)而直接產生的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本中，直至有關資產基本實現擬定用途或可用作出售時為止。因此，資本化利息開支於業績記錄期根據所涉及的借貸程度及購買土地及物業建築的進度而波動。

所得稅開支

本集團須就個別法人實體基於就本集團旗下公司所在地或經營所在的稅務司法權區產生或取得溢利繳納所得稅。

(i) 海外所得稅

本公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島之附屬公司乃根據英屬處女群島之英屬處女群島商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

(ii) 中國企業所得稅

本集團須繳納中國企業所得稅，按企業所得稅稅率25%計提撥備。

(iii) 中國土地增值稅

中國土地增值稅按增值的30%至60%的累進稅率徵收，即物業銷售所得款項減可扣除開支，包括土地使用權成本及物業開發開支。

(iv) 香港利得稅

於業績記錄期，集團實體在香港並無應課稅溢利，故並無於該等合併財務報表就香港利得稅計提撥備。

於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們的所得稅開支分別為人民幣58.0百萬元、人民幣97.3百萬元、人民幣157.5百萬元及人民幣163.4百萬元；同期的實際稅率分別為31.1%、32.0%、15.8%及28.2%。我們利用各期間企業所得稅之和除以稅前溢利減土地增值稅之差的商計算實際稅率。

於業績記錄期及直至最後可行日期，我們已履行所有所得稅義務，且未有任何尚未解決的所得稅問題或與相關稅務機關的糾紛。

業務經營的過往業績回顧

2019年上半年相比2018年上半年

收益

我們的收益由2018年上半年的人民幣125.0百萬元增加人民幣637.4百萬元或510.2%至2019年上半年的人民幣762.4百萬元。該收益增加乃主要由於物業銷售增加人民幣627.9百萬元。

物業開發及銷售

我們的物業開發及銷售收益由2018年上半年的人民幣84.6百萬元增加至2019年上半年的人民幣712.5百萬元，主要由於在2019年上半年交付景業荔都第二期及景業清水灣3號第三期的餘下單位確認收益人民幣364.1百萬元及人民幣301.4百萬元所產生的收益貢獻所致。物業開發及銷售收益增加部分被(i)景業荔都第一期的銷售額因餘下物業的已交付建築面積減少而減少人民幣25.6百萬元，令收益減少及(ii)並無來自景業清水灣3號第一期及景業清水灣3號第二期的銷售額所抵銷，該等物業於2018年上半年確認的總收益為人民幣35.4百萬元。

每平方米整體平均售價保持相對穩定，於2018年上半年為每平方米人民幣13,244元及於2019年上半年為每平方米人民幣13,616元，主要因以下綜合影響所致：(i)交付景業清水灣3號第三期，其於2019年上半年的平均售價為每平方米人民幣19,457元，而2018年上半年的物業交付大部分由景業荔都第一期（其於2018年上半年的已入賬平均售價較低，約為每平方米人民幣9,812元）所貢獻；及(ii)並無來自景業清水灣3號第一期及景業清水灣3號第二期（其於2018年上半年的已入賬平均售價相對較高，為每平方米人民幣24,692元及每平方米人民幣29,342元）的銷售額。

酒店營運

我們的酒店營運收益由2018年上半年的人民幣33.6百萬元增加至2019年上半年的人民幣36.6百萬元，主要由於(i)2019年上半年平均房價增加導致從化卓思道溫泉度假酒店的收益增加人民幣2.7百萬元；及(ii)從化卓思道溫泉度假酒店於2018年上半年相對穩定地貢獻收益人民幣10.3百萬元，而於2019年上半年貢獻收益人民幣10.6百萬元。作為酒店營運的配套，我們的食品及飲料收益亦因訪客人數增加而增加。

商業物業投資

我們的商業物業投資收益由2018年上半年的人民幣4.8百萬元增加至2019年上半年的人民幣7.7百萬元，主要由於(i)於2019年4月收購後來自租賃中山悅恒店鋪的收益人民幣1.7百萬元；及(ii)續租後平均續租租金增長令致整體租金率增加所致。

物業管理

我們的物業管理服務收益由2018年上半年的人民幣2.0百萬元增加至2019年上半年的人民幣5.6百萬元，主要由於因我們於年內售出更多物業，我們提供此類服務的物業總建築面積增加所致。

銷售成本

銷售成本由2018年上半年的人民幣84.5百萬元增加人民幣281.5百萬元或333.1%至2019年上半年的人民幣366.0百萬元。銷售成本增加主要由於(i)因所交付建築面積增加導致銷售物業成本增加人民幣274.1百萬元；及(ii)物業管理成本增加人民幣4.5百萬元，主要因2019年上半年我們提供有關服務的物業數目更多，故涉及的人力及資源增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2018年上半年的人民幣40.4百萬元增加人民幣356.0百萬元或881.2%至2019年上半年的人民幣396.4百萬元。我們的毛利率由2018年上半年的32.4%上升至2019年上半年的52.0%，主要由於景業荔都第二期及景業清水灣3號第三期導致物業開發及銷售分部的毛利率由2018年上半年的43.0%上升至2019年上半年的54.8%。我們商業物業投資的毛利率由2018年上半年的88.6%上升至2019年上半年的94.1%，主要原因是月租上漲。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年上半年的人民幣19.5百萬元增加人民幣21.3百萬元或109.2%至2019年上半年的人民幣40.8百萬元。該增加主要由於(i)主要因2019年上半年的景業荔都第二期及景業清水灣3號第三期的銷售額導致佣金費增加人民幣14.8百萬元；(ii)有關景業高黎貢小鎮、景業山湖灣及景業雍景園項目的預售的銷售推廣的廣告成本增加人民幣4.0百萬元，而我們於2018年上半年產生的廣告成本乃主要用於銷售推廣景業清水灣3號第六期及第七期以及景業荔都第二期；以及(iii)僱員福利開支因我們業務擴展所需人數增加而增加人民幣1.1百萬元。

行政開支

行政開支由2018年上半年的人民幣54.9百萬元增加人民幣17.0百萬元或31.0%至2019年上半年的人民幣71.9百萬元。該增加主要由於(i)僱員福利開支因人數由2018年6月30日的117人增加至2019年6月30日的232人及現有員工薪酬水平上升而增加人民幣13.2百萬元；及(ii) 2019年上半年產生的上市開支增加人民幣4.4百萬元。

其他收入

其他收入由2018年上半年的人民幣0.5百萬元增加至2019年上半年的人民幣0.6百萬元，主要因為來自供應商的罰款收入導致其他項目增加人民幣0.2百萬元。

其他開支

其他開支保持相對穩定，於2018年上半年及2019年上半年均為人民幣1.2百萬元。

其他收益淨額

其他收益淨額由2018年上半年的人民幣22.9百萬元增加至2019年上半年的人民幣61.9百萬元，主要由於出售廣州景弘的收益人民幣59.7百萬元所致。其詳情載於附錄一所載的會計師報告附註39。收益增長部分被2018年財政年度投資物業公允價值收益減少人民幣7.5百萬元及於2019年上半年全部出售的按公允價值列入損益的金融資產利息減少人民幣5.9百萬元所抵銷。

財務收入淨額

財務收入淨額由2018年上半年的人民幣0.4百萬元增加至2019年上半年的人民幣0.5百萬元。該增加的主要原因為利息收入增加人民幣0.1百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2018年上半年的人民幣7.2百萬元增加至2019年上半年的人民幣163.4百萬元。該增加主要由於(i)物業銷售增加導致中國土地增值稅增加人民幣84.5百萬元；及(ii)企業所得稅因應課稅收入增加而增加人民幣71.7百萬元所致。我們2019年上半年的實際稅率為28.2%，乃因我們產生除所得稅前虧損故於2018年上半年並不適用。

期內溢利

由於上述原因，期內溢利由2018年上半年的虧損人民幣19.1百萬元增至2019年上半年的溢利人民幣181.2百萬元。我們於2019年上半年的純利率為23.8%。除上市開支的非經常性開支、投資物業的公允價值收益(扣除所得稅)及出售附屬公司的收益(扣除所得稅)外，我們於2018年上半年的期內虧損為人民幣25.6百萬元及於2019年上半年的期內溢利為人民幣145.1百萬元，而2019年上半年的純利率為19.0%。

有關詳情，請參閱本節「非香港財務報告準則財務計量－經調整年度溢利，扣除所得稅」。

2018年財政年度相比2017年財政年度

收益

我們的收益由2017年財政年度的人民幣838.3百萬元增加人民幣490.6百萬元或58.5%至2018年財政年度的人民幣1,328.9百萬元。該收益增加主要由於(i)物業銷售增加人民幣462.3百萬元；及(ii)酒店營運增加人民幣20.5百萬元。

物業開發及銷售

我們的物業開發及銷售收益由2017年財政年度的人民幣783.4百萬元增加至2018年財政年度的人民幣1,245.8百萬元，主要由於在2018年財政年度就我們的景業清水灣3號第三

財務資料

期交付確認收益人民幣1,067.4百萬元所產生的收益貢獻所致。物業開發及銷售收益增加部分被景業荔都第一期、景業清水灣3號第一期及景業清水灣3號第二期餘下物業的已交付建築面積減少令致收益減少人民幣605.0百萬元所抵銷，該等物業的大部分收益乃於2016年財政年度及2017年財政年度確認。

每平方米整體平均售價由2017年財政年度的每平方米人民幣11,947元增加至2018年財政年度的每平方米人民幣16,672元，主要由於交付景業清水灣3號第三期所致，其於2018年財政年度的平均售價為每平方米人民幣17,179元。由於2017年財政年度的物業交付大部分由景業荔都第一期（其於2017年財政年度的平均售價較低，約為每平方米人民幣8,357元）所貢獻，故2018年財政年度的平均售價較2017年財政年度有所增加。

酒店營運

我們的酒店營運收益由2017年財政年度的人民幣46.1百萬元增加至2018年財政年度的人民幣66.6百萬元，主要由於(i)於2018年財政年度從化卓思道溫泉度假酒店全年營運收益較2017年財政年度五個月營運收益增加人民幣18.8百萬元；及(ii)從化卓思道溫泉度假酒店於2018年財政年度相對穩定地貢獻收益人民幣20.5百萬元，而於2017年財政年度貢獻收益人民幣18.8百萬元。作為酒店營運的配套，我們的食品及飲料收益亦因訪客增加而增加。

商業物業投資

我們的商業物業投資收益由2017年財政年度的人民幣5.6百萬元增加至2018年財政年度的人民幣10.0百萬元，主要由於(i)該等租期於2017年財政年度開始的物業的全年租金貢獻令致商業物業投資收益增加人民幣4.4百萬元；及(ii)續租後平均續租租金增長令致整體租金率增加所致。

物業管理

我們的物業管理服務收益由2017年財政年度的人民幣3.2百萬元增加至2018年財政年度的人民幣6.5百萬元，主要由於因我們於年內售出更多物業，我們提供此類服務的物業總建築面積增加所致。

銷售成本

銷售成本由2017年財政年度的人民幣568.1百萬元增加人民幣248.2百萬元或43.7%至2018年財政年度的人民幣816.3百萬元。銷售成本增加主要由於(i)因所交付建築面積增加導致銷售物業成本增加人民幣244.1百萬元；及(ii)物業管理成本增加人民幣3.0百萬元，主要因2018年財政年度我們提供有關服務的物業數目更多，故涉及的人力及資源增加。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2017年財政年度的人民幣270.2百萬元增加人民幣242.4百萬元或89.7%至2018年財政年度的人民幣512.6百萬元。我們的毛利率由2017年財政年度

財務資料

的32.2%上升至2018年財政年度的38.6%，主要由於主要因整體平均售價上升導致物業開發及銷售分部的毛利率由2017年財政年度的36.4%上升至2018年財政年度的40.4%。由於入住率及平均房價自其於2017年財政年度開始營運後有所增長，從化卓思道溫泉度假酒店的業務於2018年財政年度開始回暖，我們的酒店營運錄得毛利率0.6%，而2017年財政年度錄得毛損。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2017年財政年度的人民幣44.5百萬元增加人民幣29.7百萬元或66.8%至2018年財政年度的人民幣74.2百萬元。該增加主要由於(i)有關景業高黎貢小鎮的銷售推廣以及景業山湖灣及景業雍景園項目的預售推廣的銷售額的廣告成本增加人民幣14.2百萬元，而我們於2017年財政年度產生的廣告成本乃主要用於銷售推廣景業清水灣3號第三期；(ii)佣金費用主要因於2018年財政年度景業清水灣3號第三期的銷售額而增加人民幣10.2百萬元；及(iii)僱員福利開支因我們業務擴展所需人數增加而增加人民幣4.6百萬元。

行政開支

行政開支由2017年財政年度的人民幣66.4百萬元增加人民幣58.4百萬元或87.9%至2018年財政年度的人民幣124.8百萬元。該增加主要由於(i)僱員福利開支因人數由2017年12月31日的70人增加至2018年12月31日的181人及現有員工薪酬水平上升而增加人民幣30.2百萬元；及(ii)2018年財政年度產生的上市開支較2017年財政年度的零元增加人民幣10.8百萬元；(iii)招待開支因業務擴展增加人民幣4.4百萬元；及(iv)營業稅及其他徵稅增加人民幣5.4百萬元，這大致與較2017年財政年度土地儲備有所增加一致。

其他收入

其他收入由2017年財政年度的人民幣0.7百萬元增加至2018年財政年度的人民幣1.3百萬元，主要由於沒收客戶按金增加人民幣0.3百萬元。

其他開支

其他開支保持相對穩定，於2017年財政年度及2018年財政年度分別為人民幣2.9百萬元及人民幣2.8百萬元。

其他收益淨額

其他收益淨額由2017年財政年度的人民幣36.6百萬元增加至2018年財政年度的人民幣230.6百萬元，主要由於出售廣州景恒悅、廣州聚信及定佳的收益人民幣210.4百萬元所致。其詳情載於附錄一所載的會計師報告附註39。收益增長部分被2018年財政年度投資物業公允價值收益減少人民幣22.0百萬元所抵銷。

(財務收入)／融資成本淨額

(財務收入)／融資成本淨額由2017年財政年度的成本人民幣9.6百萬元減少至2018年財政年度的收入人民幣0.6百萬元。該轉變的主要原因為儘管整體利息開支增加人民幣4.6百萬元，資本化利息開支隨物業建設進展而增加人民幣15.2百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2017年財政年度的人民幣97.3百萬元增加至2018年財政年度的人民幣157.5百萬元。該增加主要由於(i)物業銷售增加導致中國土地增值稅增加人民幣28.8百萬元；及(ii)企業所得稅因應課稅收入增加而增加人民幣31.4百萬元所致。我們的實際稅率由2017年財政年度的32.0%減少至2018年財政年度的15.8%，主要由於主要與出售附屬公司的收益有關的不可扣稅收入所致。

年度溢利

由於上述原因，年度溢利由2017年財政年度的人民幣86.1百萬元增加人民幣295.7百萬元或343.5%至2018年財政年度的人民幣381.8百萬元。我們的純利率由2017年財政年度的10.3%上升至2018年財政年度的28.7%，主要由於毛利率上升及出售附屬公司的收益增加所致。除上市開支的非經常性開支、投資物業的公允價值收益(扣除所得稅)及出售附屬公司的收益(扣除所得稅)外，我們的年度溢利於2017年財政年度及2018年財政年度分別為人民幣61.2百萬元及人民幣174.4百萬元，而同年度的純利率分別為7.3%及13.1%。2018年財政年度的純利率較2017年財政年度有所增加，主要由於2018年財政年度的毛利率增加所致。

有關詳情，請參閱本節「非香港財務報告準則財務計量－經調整年度溢利，扣除所得稅」。

2017財政年度相比2016財政年度

收益

我們的收益由2016年財政年度的人民幣640.7百萬元增加人民幣197.6百萬元或30.8%至2017年財政年度的人民幣838.3百萬元。該收益增加主要由於(i)物業銷售增加人民幣158.7百萬元；及(ii)酒店營運增加人民幣32.5百萬元。

物業開發及銷售

物業開發及銷售收益由2016年財政年度的人民幣624.7百萬元增加至2017年財政年度的人民幣783.4百萬元，主要由於所交付建築面積增加及2017年財政年度售價上漲令已入賬

財務資料

平均售價上漲，導致來自景業荔都一期的收益增加人民幣245.3百萬元。由於景業清水灣3號二期的餘下物業所交付建築面積減少，物業開發及銷售收益增加部分被該等物業收益減少人民幣89.3百萬元所抵銷。景業清水灣3號第一期的物業交付所得收益保持相對穩定，於2016年財政年度及2017年財政年度分別為人民幣143.3百萬元及人民幣146.1百萬元。

於2016年財政年度，每平方米整體平均售價由每平方米人民幣13,083元下跌至2017年財政年度的每平方米人民幣11,947元，主要由於就物業總銷售額而言，景業荔都一期的銷售額增加，與物業項目景業清水灣3號相比，該項目每平方米的已入賬平均售價相對較低。各項目每平方米的已入賬平均售價由2016年財政年度至2017年財政年度有所增加，與中國房地產市場基本一致。

酒店營運

我們的酒店營運收益由2016年財政年度的人民幣13.6百萬元增加至2017年財政年度的人民幣46.1百萬元，主要由於(i)於2017年財政年度從化卓思道溫泉度假酒店開始營業，貢獻收益人民幣27.3百萬元；及(ii)由於可用客房及平均實際月租金的增加，廣州卓思道酒店的收益增加人民幣5.2百萬元。作為酒店業務的輔助，我們的食品及飲料收益亦因訪客增加而增加。

商業物業投資

我們的商業物業投資收入由2016年財政年度的人民幣2.1百萬元增加至2017年財政年度的人民幣5.6百萬元，主要由於2017年財政年度若干商業物業租期開始。

物業管理

我們的物業管理收益由2016年財政年度的人民幣0.3百萬元增加至2017年財政年度的人民幣3.1百萬元，主要由於因我們於年內售出更多物業，我們提供此類服務的物業總建築面積增加所致。

銷售成本

銷售成本由2016年財政年度的人民幣476.2百萬元增加人民幣91.9百萬元或19.3%至2017年財政年度的人民幣568.1百萬元。銷售成本增加主要由於(i)因所交付建築面積增加導致銷售物業成本增加人民幣35.4百萬元；及(ii)由於於2017年財政年度從化卓思道溫泉度假酒店開始營業及廣州卓思道酒店的自然增長擴充了酒店組合，酒店的運營成本增加了人民幣52.9百萬元。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2016年財政年度的人民幣164.4百萬元增加人民幣105.7百萬元或64.3%至2017年財政年度的人民幣270.2百萬元。我們的毛利率從2016年財政年度的25.7%上升至2017年財政年度的32.2%，主要由於每個物業項目的平均售價整體上調導致物業銷售分部的毛利率由2016年財政年度的26.0%上升至2017年財政年度的36.4%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2016年財政年度的人民幣39.2百萬元增加人民幣5.3百萬元或13.6%至2017年財政年度人民幣44.5百萬元。該增加主要由於佣金費用增加人民幣6.8百萬元，與物業銷售收益增加一致。銷售及營銷開支的增加部分被品牌建設及預售相關的廣告成本減少人民幣3.1百萬元所抵銷。我們於2017年財政年度產生的營銷及廣告開支主要用於銷售景業清水灣3號三期。

行政開支

行政開支由2016年財政年度的人民幣41.5百萬元增加人民幣24.9百萬元或59.9%至2017年財政年度的人民幣66.4百萬元。該增加主要由於(i)因人數由2016年12月31日的57人增加至2017年12月31日的70人及現有員工薪酬水平上升，僱員福利開支增加人民幣11.0百萬元；及(ii)因業務擴展招待開支增加人民幣4.1百萬元。

其他收入

其他收入於2016年財政年度及2017年財政年度均保持相對穩定，為人民幣0.7百萬元。

其他開支

其他開支保持相對穩定，於2016年財政年度及2017年財政年度分別為人民幣2.7百萬元及人民幣2.9百萬元。

其他收益淨額

其他收益淨額由2016年財政年度的人民幣60.4百萬元減少至2017年財政年度的人民幣36.6百萬元，主要由於投資物業的公允價值收益減少人民幣25.8百萬元所致。其詳情載於附錄一所載的會計師報告附註20。

(財務收入)／融資成本淨額

(財務收入)／融資成本淨額由2016年財政年度的收入淨額人民幣0.7百萬元轉變至2017年財政年度的成本淨額人民幣9.6百萬元。該轉變主要由於總借款增加。

所得稅開支

所得稅開支由2016年財政年度的人民幣58.0百萬元增加至2017年財政年度的人民幣97.3百萬元。該增加主要由於物業銷售增加導致中國土地增值稅增加人民幣37.0百萬元，以及由於應課稅收入增加導致企業所得稅增加人民幣2.3百萬元。實際稅率於2016年財政年度及2017年財政年度維持相對穩定，分別為31.1%及32.0%。

財務資料

年度溢利

由於上述原因，年度溢利保持相對穩定，於2016年財政年度及2017年財政年度分別為人民幣84.5百萬元及人民幣86.1百萬元。我們的純利率由2016年財政年度的13.2%下跌至2017年財政年度的10.3%，主要由於2017年財政年度的投資物業的公允價值收益減少所致。除投資物業的公允價值收益的非經常性收入(扣除所得稅)外，我們的年度溢利於2016年財政年度及2017年財政年度分別為人民幣40.3百萬元及人民幣61.2百萬元，而同年度的純利率分別為6.3%及7.3%。2017年財政年度的純利率較2016年財政年度有所增加，主要由於2017年財政年度的毛利率增加所致。

有關詳情，請參閱本節「非香港財務報告準則財務計量－經調整年度溢利，扣除所得稅」。

非香港財務報告準則財務計量

我們已於本招股章程中呈列非香港財務報告準則財務計量(即經調整溢利)。儘管該財務計量可與本招股章程附錄一所載的歷史財務資料項目對賬，其不應被視為可與合併全面收益表及合併現金流量表項目(按照香港財務報告準則釐定)相比，亦不應被視為該等項目的替代。此外，我們對該財務計量的定義未必可與其他公司所用而標題相近的計量作比較。該非香港財務報告準則計量作為分析工具有其限制，不應單獨考慮，亦不應用作替代我們根據香港財務報告準則呈列的財務業績分析。

經調整年度／期內溢利／(虧損)，扣除所得稅

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元	2018年 上半年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 上半年 人民幣千元
年度／期內溢利／ (虧損)	84,507	86,078	381,759	(19,128)	181,175
經調整：					
投資物業的公允 價值收益	(58,972)	(33,135)	(11,097)	(8,842)	(1,298)
出售附屬公司的收益	—	—	(210,358)	(7,326)	(59,706)
上市開支	—	—	10,840	6,223	10,602
所得稅調整 ^(附註)	14,743	8,284	3,235	3,479	14,294
經調整年度／期內 溢利／(虧損)， 扣除所得稅	<u>40,278</u>	<u>61,227</u>	<u>174,379</u>	<u>(25,594)</u>	<u>145,067</u>

附註：所得稅調整主要包括投資物業公允價值收益、出售附屬公司的收益及上市開支的稅務影響。

財務資料

經調整年度／期內溢利／(虧損)，扣除所得稅為非香港財務報告準則的財務計量，董事認為當中消除了多項非經常性收入及開支的影響，其會影響母公司擁有人應佔持續經營業務呈報溢利，包括(i)投資物業的公允價值收益；(ii)出售附屬公司的收益；及(iii)上市開支。

流動資金及資本資源

現金流量

我們的業務為資本密集型，我們的現金主要用於支付土地收購、建築成本、酒店運營維護、員工成本、各種經營開支及資本開支等，並通過主要來自於我們的業務、銀行借款及股東貸款產生的現金組合進行融資。於完成全球發售後，我們目前預期本集團日後的現金來源及用途將不會產生任何重大變動，惟我們將從全球發售所得款項中獲得額外資金以實施我們於本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所詳述的未來計劃，且會在財務上獨立於我們的股東。

下表概述所示期間的現金流量表：

	2016年 財政年度 人民幣千元	2017年 財政年度 人民幣千元	2018年 財政年度 人民幣千元	2018年 上半年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 上半年 人民幣千元
營運資金變動前經營活動所得現金流量	88,830	181,399	337,870	(21,513)	300,677
經營活動所得／(所用)現金淨額	232,722	(270,571)	(209,815)	240,966	(363,019)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(327,760)	(273,989)	250,708	50,726	92,605
融資活動所得／(所用)現金淨額	310,776	590,719	(127,871)	(120,651)	548,817
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	215,738	46,159	(86,978)	171,041	278,403
現金及現金等價物匯兌收益／(虧損)	8,803	(4,447)	8,197	811	74
年／期初現金及現金等價物	31,409	255,950	297,662	297,662	218,881
年／期末現金及現金等價物	255,950	297,662	218,881	469,514	497,358

經營活動

於業績記錄期，經營活動產生的現金流入主要來源於收取物業銷售所得款項、酒店營運、租金收入及物業管理服務費。經營活動所用現金流出主要用於收購土地、建造物業及其他營運成本。作為一家物業開發商、營運商及物業管理服務供應商，我們不斷投入可用資金以維持我們的營運，例如擴大我們的土地儲備及開發優質物業，這主要由於業績記錄期我們的在建項目增加反映。為擴展我們的業務，我們需要資金以收購土地及開發我們的物業開發項目。我們的項目一般通過運營產生的現金提供資金，包括預售物業所得款項、銀行貸款及股東貸款。鑒於我們於2019年9月30日的已竣工待售物業及在建物業（可變現為我們可用的經營現金流入及未動用銀行融資人民幣4,183.5百萬元），我們的董事認為且獨家保薦人同意，我們將有足夠的資金在財務責任到期時悉數履行責任。

於2019年上半年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣363.0百萬元，乃主要由於經營所用現金人民幣148.3百萬元、已付所得稅人民幣158.6百萬元及已付利息人民幣56.1百萬元所致。營運資金負面變動人民幣449.0百萬元主要反映了(i)主要由於物業開發投資增加導致在建物業及已竣工待售物業增加人民幣551.6百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣189.0百萬元。營運資金負面變動部分被貿易及其他應付款項增加人民幣329.8百萬元所抵銷。

為改善我們的經營現金流量狀況，我們將繼續加強有關物業預售及銷售的銷售及營銷工作，並加強及時向客戶收取貿易應收款項的工作。我們亦計劃藉助與承建商進行磋商及維護與彼等的良好關係以優化物業開發建築成本的付款計劃，以便配合我們的物業銷售計劃及收回銷售所得款項。

於2018年財政年度，經營活動所用現金淨額為人民幣209.8百萬元，主要由於經營所得現金人民幣42.8百萬元、已付所得稅人民幣189.7百萬元及已付利息人民幣63.0百萬元。營運資金負面變動人民幣295.0百萬元，主要反映(i)主要由於物業開發投資增加導致在建物業及已竣工待售物業增加人民幣1,485.7百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣771.3百萬元。營運資金負面變動部分被貿易及其他應付款項增加人民幣1,913.5百萬元所抵銷。

於2017年財政年度，經營活動所用現金淨額為人民幣270.6百萬元，主要由於經營所用現金人民幣85.2百萬元、已付所得稅人民幣128.4百萬元及已付利息人民幣56.9百萬元。營運資金負面變動人民幣266.6百萬元，主要反映(i)主要由於物業開發投資增加導致在建物業及已竣工待售物業增加人民幣728.8百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣242.8百萬元，部分被貿易及其他應付款項主要因合約負債增加（與物業銷售增加一致）而增加人民幣840.9百萬元所抵銷。

財務資料

於2016年財政年度，經營活動所得現金淨額為人民幣232.7百萬元，主要由於經營所得現金人民幣333.1百萬元、已付所得稅人民幣59.6百萬元及已付利息人民幣40.8百萬元。營運資金變動人民幣244.3百萬元，主要反映(i)貿易及其他應收款項減少人民幣258.0百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項主要因合約負債增加而增加人民幣223.0百萬元。營運資金變動部分被主要由於物業開發投資增加導致在建物業及已竣工待售物業增加人民幣181.7百萬元所抵銷。

投資活動

於業績記錄期，我們投資活動的現金流入主要為出售附屬公司。於投資活動中使用的現金流出主要用於收購附屬公司、購買物業、廠房及設備、投資物業及對關聯方的現金墊款。

於2019年上半年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣92.6百萬元，乃主要由於(i)來自關聯方的還款人民幣891.0元及出售一家附屬公司所得款項(扣除已出售現金)人民幣77.9百萬元，部分被(i)向所收購附屬公司的原股東及非控股權益作出的付款人民幣715.2百萬元；及(ii)就收購附屬公司作出的付款(扣除所收購現金)人民幣157.6百萬元所抵銷。

於2018年財政年度，投資活動所得現金淨額為人民幣250.7百萬元，主要由於出售附屬公司所得款項(扣除所出售現金)人民幣635.2百萬元，惟部分被(i)墊付予關聯方的現金人民幣287.2百萬元；(ii)收購附屬公司付款(扣除所得現金)人民幣86.6百萬元；及(iii)於聯營公司及合營企業的投資分別人民幣24.5百萬元及人民幣23.3百萬元所抵銷。

於2017年財政年度，本集團的投資活動所用現金淨額為人民幣274.0百萬元，主要由於(i)收購附屬公司的款項(扣除所得現金淨額)為人民幣152.9百萬元；(ii)墊付予關聯方的現金人民幣75.8百萬元；(iii)列入損益的金融資產現金流出淨額人民幣36.8百萬元；及(iv)購買物業及設備人民幣13.0百萬元。

於2016年財政年度，投資活動所用現金淨額為人民幣327.8百萬元，主要歸因於(i)購買物業及設備人民幣176.9百萬元；(ii)購買投資物業人民幣81.1百萬元；(iii)於聯營公司的投資人民幣37.6百萬元；(iv)按公允價值列入損益的金融資產的現金流出淨額人民幣14.0百萬元；及(v)墊付予關聯方的現金人民幣13.2百萬元。

融資活動

於業績記錄期，我們來自融資活動的現金流入主要來自銀行借款所得款項及非控股權益出資。融資活動中使用的現金流出主要用於償還借款及借款的擔保按金增加。

於2019年上半年，我們融資活動所得現金淨額為人民幣548.8百萬元，乃主要由於(i)借款所得款項人民幣906.0百萬元；及(ii)關聯方墊款人民幣271.1百萬元。現金流入部分被(i)償還借款人民幣407.0百萬元；及(ii)借款的擔保按金增加人民幣221.5百萬元所抵銷。於2019年1月，我們獲得來自廣州景匯商務管理有限公司(一家由執行董事及控股股東陳思銘先生的胞姐／妹Chan Siu Ying Angel女士最終擁有50%的公司)本金總額為人民幣252.4百萬元的貸款，年利率為12%。

於2018年財政年度，融資活動所用現金淨額為人民幣127.9百萬元，主要由於(i)償還借款人民幣690.7百萬元；(ii)擔保銀行借款的受限制現金增加人民幣208.6百萬元；(iii)視作分派予控股股東人民幣60.1百萬元。現金流出部分被(i)關聯方墊款人民幣566.1百萬元；及(ii)銀行借款所得款項人民幣262.5百萬元所抵銷。

於2017年財政年度，融資活動產生的現金淨額為人民幣590.7百萬元，主要由於(i)銀行借款所得款項人民幣510.6百萬元；及(ii)非控股股東注資人民幣175.7百萬元所致。通過償還借款人民幣168.2百萬元部分抵銷了現金流入。

於2016年財政年度，融資活動產生的現金淨額為人民幣310.8百萬元，主要由於銀行借款所得款項人民幣385.0百萬元所致。通過償還借款人民幣93.9百萬元部分抵銷了現金流入。

財 務 資 料

流動資產淨值及負債淨額

於2016年、2017年及2018年12月31日、2019年6月30日及2019年9月30日，我們分別錄得流動資產淨值人民幣142.4百萬元、人民幣233.7百萬元、人民幣89.4百萬元、人民幣982.7百萬元及人民幣1,616.1百萬元。下表載列於所示日期的流動資產及流動負債的選定資料：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於6月30日 2019年 人民幣千元	於9月30日 2019年 人民幣千元 (未經審計)
流動資產					
存貨	372	1,713	1,816	1,745	1,749
合約成本	29,158	36,620	47,745	55,301	68,964
在建物業	783,868	2,150,046	3,221,273	3,814,974	3,982,830
已竣工待售物業	392,225	221,038	535,301	1,444,581	1,436,474
貿易及其他應收款項 以及預付款項	128,265	381,016	218,283	259,696	313,272
預付稅項	30,085	137,579	147,602	145,735	112,370
按公允價值列入損益的 金融資產	14,000	50,800	600	—	—
受限制現金	54,694	112,868	264,546	499,468	515,789
現金及現金等價物	255,950	297,662	218,881	497,358	321,930
應收關聯方款項	89,900	162,696	980,702	67,951	41,975
	<u>1,778,517</u>	<u>3,552,038</u>	<u>5,636,749</u>	<u>6,786,809</u>	<u>6,795,353</u>
流動負債					
銀行及其他借款	120,909	437,414	439,436	776,607	718,091
貿易及其他應付款項	958,211	2,189,698	3,900,146	3,570,488	2,892,999
租賃負債	4,055	3,431	2,120	2,039	2,161
即期所得稅負債	14,496	58,542	85,466	91,682	167,664
應付關聯方款項	538,409	629,293	1,120,133	1,363,338	1,398,319
	<u>1,636,080</u>	<u>3,318,378</u>	<u>5,547,301</u>	<u>5,804,154</u>	<u>5,179,234</u>
流動資產淨值	<u>142,437</u>	<u>233,660</u>	<u>89,448</u>	<u>982,655</u>	<u>1,616,119</u>

我們的流動資產淨值由於2016年12月31日的人民幣142.4百萬元增加至於2017年12月31日的人民幣233.7百萬元，主要由於因(i)在建物業增加人民幣1,366.2百萬元，乃主要由於我們的景業清水灣3號六期及七期及景業雍景園項目；(ii)貿易及其他應收款項增加人

財務資料

人民幣252.8百萬元，主要由於廣州景恒悅承接的項目導致其他預付款項增加人民幣155.2百萬元；及(iii)預付稅項增加人民幣107.5百萬元，主要由於物業銷售增加導致土地增值稅及增值稅預付款增加所致。流動資產淨值增加部分被(i)就銷售物業自客戶收取的預售所得款項增加導致合約負債增加人民幣863.9百萬元；(ii)銀行及其他借款的流動部分增加人民幣316.5百萬元；及(iii)已竣工物業的銷售增加導致已竣工待售物業減少人民幣171.2百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值減少至2018年12月31日的流動資產淨值人民幣89.4百萬元，主要由於貿易及其他應付款項增加人民幣1,710.4百萬元所致。流動資產淨值減少部分被(i)在建物業主要由於我們於騰衝、株洲、廣州及海南的項目而增加人民幣1,071.2百萬元；及(ii)應收關聯方款項增加人民幣818.0百萬元所抵銷。

流動資產淨值隨後增加至截至2019年6月30日的人民幣982.7百萬元。該增加主要由於(i)湖南株洲景業山湖灣的土地成本增加及產生的額外開發成本導致在建物業增加人民幣593.7百萬元；及(ii)主要因收購中山悅恒導致已竣工待售物業增加人民幣909.3百萬元。該增加部分被銀行及其他借款增加人民幣337.2百萬元所抵銷。流動資產淨值隨後增加至截至2019年9月30日的人民幣1,616.1百萬元。該增加主要由於貿易及其他應付款項減少人民幣677.5百萬元，主要由於(i)合約負債減少人民幣481.3百萬元，乃由於確認來自景業清水灣3號第六期的銷售額；(ii)貿易應付款項減少人民幣205.8百萬元，主要由於於2019年8月向中山悅創結算收購第二批商業物業的應付款項人民幣185.9百萬元。該減少部分被在建物業產生的額外開發成本增加人民幣167.9百萬元所抵銷。

營運資金

我們需要營運資金以償還到期債務及支付我們附屬公司所開發項目的建築成本、土地成本及所有適用稅項。於2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，我們錄得持續的經營現金流出淨額，主要由於我們持續增加物業開發活動及不斷加強土地收購力度。該等現金流出未必一直可完全被我們相應年度的物業預售及銷售所得款項所抵銷，而我們認為這符合行業慣例。詳細資料請參閱「現金流量－經營活動」。

為達致充足的營運資金，我們將繼續透過就物業銷售及預售加強市場推廣力度及進一步加強向客戶收款而改善我們與物業銷售及預售有關的現金流入。我們亦計劃透過磋商及建立戰略關係而善用建築協議項下我們的承建商所提供的支付條款，以優化建築成本的付款計劃，配合我們的所得款項收回及物業銷售計劃。此外，在我們的總部層面，多個職能中心將透過根據與現有計劃的外部融資機遇相關的現金流入設立開發及建築計劃、物業銷售及土地收購計劃，協調以規劃及監測我們的現金流出。

營運資金的充足性

我們過去曾經及將繼續透過物業預售及銷售所得款項、租金收入、酒店收入、我們的物業管理服務所得收入、銀行借款、關聯方墊款以及股東及非控股權益注資撥付我們的營運資金。於2019年6月30日，我們應付陳思銘先生款項、流動及非流動銀行借款及租賃負債總額分別為人民幣1,363.3百萬元、人民幣1,668.0百萬元及人民幣58.8百萬元。截至同日，我們的資本及物業開發支出承擔為人民幣1,662.8百萬元。

我們預期在本集團就在建項目及持作未來開發項目取得預售許可證時收取大量來自該等項目預售的現金所得款項。根據開發計劃，我們亦預期於日常業務過程中不時自商業銀行取得項目開發貸款。於2019年9月30日，我們合共有未動用銀行融資人民幣4,183.5百萬元。

經考慮我們目前的項目開發及銷售計劃、本集團可用的財務資源（包括預期將自營運產生的現金）、目前可得的銀行融資、我們可得的的其他財務資源及全球發售估計所得款項淨額（經作出可能性發售價下調機制將最終發售價設為最低為指示性發售價範圍下限的10%），連同我們於不久將來的預期現金流量（主要受我們進入開發階段的現有物業開發項目數量增加及未付地價所推動），我們的董事經作出審慎合理查詢後信納，我們目前有充足可用的營運資金以應付我們自本招股章程日期起計至少未來12個月的需求。

合併財務狀況表若干項目說明

物業、廠房及設備

於業績記錄期，我們的物業、廠房及設備主要包括酒店樓宇及建造中資產。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣342.2百萬元、人民幣339.1百萬元、人民幣330.8百萬元及人民幣326.2百萬元。

於2016年及2017年12月31日，物業、廠房及設備保持相對穩定，分別為人民幣342.2百萬元及人民幣339.1百萬元，並於2018年12月31日減少至人民幣330.8百萬元，主要由於該期間扣除折舊。該結餘其後保持相對穩定，於2019年6月30日為人民幣326.2百萬元。

財務資料

投資物業

投資物業指本集團為產生租金收入及／或資本增值而持有的物業。我們已於2016年財政年度收購投資物業，即廣州卓思道酒店或周邊的零售物業，因獲得公允價值收益，該等物業於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日分別為人民幣140.0百萬元、人民幣173.2百萬元、人民幣184.3百萬元及人民幣185.6百萬元。錄得金額乃根據物業估值師得出的公允價值計算，並按照適用的會計準則入賬。

估價方法

我們於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的投資物業的估值乃由物業估值師（持有經認可的相關專業資格，並對所估值投資物業的所在地點及性質具備近期經驗）進行。就所有投資物業而言，其當前使用符合其最高及最佳用途。

已竣工投資物業包括商業物業。就商業物業而言，公允價值一般採用年期及復歸法得出。此方法乃以於有關估值日期的該等租賃協議為基準。該等租賃協議內得出的租金收入及該等租賃協議出租期以外期間的潛在復歸收入，分別通過採納租賃期回報率及合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及物業估值師對當時投資者的要求或期望的詮釋而得出。在估值中採納的當前市場租金乃經參照標的物業及其他可資比較物業的近期租務情況而釐定。年內的估值技術並無任何變動。

使用權資產

我們的使用權資產包括土地及樓宇。下表載列所示日期的使用權資產明細：

	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
土地	14,325	256,835	255,778	252,978
樓宇	13,889	9,412	6,925	5,237
	<u>28,214</u>	<u>266,247</u>	<u>262,703</u>	<u>258,215</u>

使用權資產由2016年12月31日的人民幣28.2百萬元增加至2017年12月31日的人民幣266.2百萬元，主要由於土地增加人民幣242.5百萬元，而土地增加則主要由於收購附屬公司增加的土地。該款項其後保持相對穩定，於2018年12月31日及2019年6月30日分別為人民幣262.7百萬元及人民幣258.2百萬元。

財務資料

在建物業

我們的在建物業主要包括各報告日期的土地購置成本及開發成本。於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，我們的在建物業分別為人民幣783.9百萬元、人民幣2,150.0百萬元、人民幣3,221.3百萬元及人民幣3,815.0百萬元。下表載列於所示日期的在建物業明細：

	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
土地使用權	400,289	1,154,255	2,153,042	2,440,129
土地合約權	—	190,560	236,999	241,622
建築成本	337,544	722,729	759,376	1,022,797
資本化利息	46,035	82,502	71,856	110,426
	<u>783,868</u>	<u>2,150,046</u>	<u>3,221,273</u>	<u>3,814,974</u>

在建物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支及預期完成成本或根據現行營銷條件按管理層估計釐定。

物業開發成本包括土地使用權成本、土地合約權、建築成本及資本化開支以及開發期間產生的合資格資產資本化利息及專業費用。於完成後，物業將轉移至已竣工待售物業。

除非相關房地產開發項目的建造期預期超出正常營運週期，否則在開發相關物業時，在建物業將分類為流動資產。

於業績記錄期，我們的在建物業增加主要由於我們業務擴展及物業發展數目及投資增加所致。結餘由2016年12月31日的人民幣783.9百萬元增加至2017年12月31日的人民幣2,510.0百萬元，主要由於開發景業清水灣3號六期項目所致。於2018年12月31日，結餘進一步增加至人民幣3,221.3百萬元，主要由於開發我們於騰衝、株洲、廣州及海南的項目所致。我們的結餘其後於2019年6月30日增加至人民幣3,815.0百萬元，乃主要由於(i)土地使用權增加人民幣287.1百萬元（主要歸因於我們位於株洲及肇慶的項目）；及(ii)株洲、英德及騰衝項目的開發。於2019年6月30日的增加部分被景業荔都第二期的已竣工物業轉至待售物業所抵銷。

截至2019年9月30日，我們截至2019年6月30日的在建物業中已轉移至已竣工待售物業為人民幣365.0百萬元或9.6%。

財務資料

已竣工待售物業

已竣工待售物業主要包括於各報告日期尚未售出的已完成開發物業的開發成本，並按成本與可變現淨值的較低者列賬。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們已竣工待售物業分別為人民幣392.2百萬元、人民幣221.0百萬元、人民幣535.3百萬元及人民幣1,444.6百萬元。下表載列於所示日期的已竣工待售物業明細：

	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
土地使用權	133,689	57,715	128,006	93,498
建築成本	230,413	148,348	374,447	428,548
資本化利息開支	28,123	14,975	32,848	36,767
已收購的已竣工待售物業	—	—	—	885,768
	<u>392,225</u>	<u>221,038</u>	<u>535,301</u>	<u>1,444,581</u>

已竣工待售物業由2016年12月31日的人民幣392.2百萬元減少至2017年12月31日的人民幣221.0百萬元，主要由於銷售景業荔都第一期及景業清水灣3號第一期及第二期所致。於2018年，結餘增加至人民幣535.3百萬元，主要由於景業清水灣3號第三期及景業荔都第二期竣工所致，惟部分被景業荔都第一期及景業清水灣3號第一期及第二期的進一步銷售額所抵銷。我們的已竣工待售物業於2019年6月30日增加至人民幣1,444.6百萬元，乃主要由收購中山悅恒所致。有關中山悅恒的詳情，請參閱「業務－持作銷售的商業物業」。

於2019年9月30日，於2019年6月30日的人民幣49.7百萬元或3.4%的已竣工待售物業已出售。

財務資料

貿易及其他應收款項以及預付款項

下表載列於所示日期的貿易及其他應收款項明細：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	11,932	6,917	6,645	6,658
其他應收款項－第三方	60,229	175,235	93,247	94,365
收購土地使用權預付款項 ^(附註)	—	—	100,330	124,534
其他預付款項	57,295	212,496	31,677	47,706
	129,456	394,648	231,899	273,263
減：非即期部分	(1,050)	(13,155)	(12,969)	(12,998)
減：減值	(141)	(477)	(647)	(569)
	<u>128,265</u>	<u>381,016</u>	<u>218,283</u>	<u>259,696</u>

附註：土地使用權預付款主要與取得土地使用權有關，土地使用權在獲得土地證時將重新分類為在建物業。該金額由2018年12月31日的人民幣100.3百萬元增加至2019年6月30日的人民幣124.5百萬元，乃主要由於就英德景創收購83.6畝集體用地作出的進一步預付款項所致。

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括就以下各項而來自客戶的貿易應收款項：(i)於2016年12月31日的物業銷售；(ii)於2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的酒店營運；及(iii)來自客戶的小筆貿易應收款項。

我們的貿易應收款項由2016年12月31日的人民幣11.9百萬元分別減少至2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的人民幣6.9百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣6.7百萬元，乃由於銷售物業的所有貿易應收款項已結清。

銷售物業所得款項一般按照買賣協議所訂明的條款收取。購房者一般不會獲授信貸期。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，有關出售物業的貿易應收款項為人民幣10.0百萬元、零、零及零。於2016年12月31日的應收款項來自若干附帶事件，其中交易按揭已獲批准，但有關銀行尚未撥款。其後於2017年1月初收到該等貿易應收款項。酒店營運的貿易應收款項主要為來自若干在線預訂渠道的應收款項。酒店客戶的信貸期通常為一個月。

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的所有貿易應收款項按發票日期的賬齡乃低於90天。

我們應用簡化方法就香港財務報告準則第9號所訂明的預期信貸虧損計提撥備。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及2019年6月30日，概無就貿易應收款項的總額分別計提撥備。

於2019年9月30日，我們截至2019年6月30日的尚未償還的全部貿易應收款項已結清。

下表載列於所示日期的酒店營運貿易應收款項的平均周轉天數概要：

	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度	2019年 上半年
酒店營運平均貿易應收款項 周轉天數 <small>(附註)</small>	不適用	27	35	24

附註： 於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，酒店營運平均貿易應收款項周轉天數按相關期間酒店營運貿易應收款項期初及期末結餘的算術平均值除以酒店營運收益（2019年上半年按全年算），再乘以365天計算得出。

我們於2016年財政年度開展酒店營運及於2016年12月31日，並無任何貿易應收款項。因此，平均周轉天數於該年度並不適用。由於我們於2016年12月31日並無就酒店營運產生任何貿易應收款項，故我們就酒店營運產生的貿易應收款項的周轉天數由2017年財政年度的27天增加至2018年財政年度的35天。

酒店營運的貿易應收款項平均周轉天數於2019年上半年保持相對穩定於24天。

其他應收款項

	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
收購土地使用權按金	—	132,955	42,969	42,998
對第三方的現金墊款	33,807	24,537	16,150	11,583
出售一家附屬公司的應收款項	—	—	3,000	—
其他	26,422	17,743	31,128	39,784
	60,229	175,235	93,247	94,365
減：減值撥備	(141)	(477)	(647)	(569)
其他應收款項淨額	<u>60,088</u>	<u>174,758</u>	<u>92,600</u>	<u>93,796</u>

財務資料

其他應收款項主要包括收購土地使用權的按金、對第三方的現金墊款及出售附屬公司的應收款項。我們的其他應收款項由2016年12月31日的人民幣60.1百萬元增加至2017年12月31日的人民幣174.8百萬元，主要由於年內收購土地已付的按金增加人民幣133.0百萬元。其他應收款項減少至2018年12月31日的人民幣92.6百萬元，主要由於(a)主要因出售廣州景恒悅令按金減少人民幣90.0百萬元，惟部分被就分包商存放的按金增加所抵銷；及(b)第三方還款令對第三方的現金墊款減少人民幣8.4百萬元。其他應收款項其後保持相對穩定於人民幣93.8百萬元，乃由於以下各項的綜合作用：(i)對第三方的現金墊款因第三方還款而減少人民幣4.6百萬元；及(ii)其他增加人民幣8.7百萬元，乃主要由於項目增加後，向建築工人支付的墊款增加。

於2018年6月，景業健康與四川省雅安市名山區當地政府訂立戰略投資協議，內容有關於該地區開發康養小鎮。根據戰略投資協議，於2018年12月31日，廣州景業支付人民幣30.0百萬元作為誠意金。根據該協議，當地政府計劃自該協議起六個月內透過拍賣或其他方式向景業健康授出不少於300畝土地，且倘當地政府於協定日期起六個月內未能提供土地，則應將誠意金退還予景業健康。為向景業健康授出土地，雅安當地政府於2019年8月6日舉辦面積約為99畝的第一批土地的公開拍賣，但由於競標者數目不足，該公開拍賣根據相關法規停止。新公開拍賣於2019年9月18日舉行，而雅安地方政府未有向景業健康授出土地。雅安當地政府於2019年7月30日向景業健康發出確認書，確認倘景業健康因其他競爭者參與公開拍賣而不能取得相關土地，其將會悉數向景業健康退還誠意金。於2019年10月8日，景業健康已取得雅安地方政府的誠意金人民幣30.0百萬元。

收購土地使用權的按金

於2018年1月，英德景創與九個村民組織訂立協議，內容有關自彼等收購83.6畝集體所有建設用地的土地使用權。根據該協議，英德景創截至2019年6月30日已支付人民幣63.1百萬元。根據該協議，轉讓相關建設用地的土地使用權的提議已於村代表會議批准。於最後可行日期，轉讓相關土地使用權的提議尚未載列於相關集體經濟組織的資產管理平台。有關轉讓集體所有建設用地的土地使用權的審批流程的詳情，請參閱「業務－物業開發業務流程－土地挑選及收購流程－取得集體所有建設用地的開發權」。在完成上述流程及取得土地證的前提下，收購土地使用權的預付款項將重新分類為在建物業。

財務資料

於2017年11月，英德景創亦與獨立第三方訂立協議，內容有關自彼收購約170畝集體所有用地的土地使用權。根據該協議，英德景創截至2019年6月30日已支付人民幣60.0百萬元。根據該協議，83.6畝土地為集體所有建設用地，而餘下土地面積僅擁有作建設用地用途的初步批准，惟於協議日期概無取得建設用地規劃許可證。於最後可行日期，轉讓相關土地使用權的提議尚未掛牌以供投標。在完成上述流程及取得土地證的前提下，收購土地使用權的預付款項將重新分類為在建物業。

其他預付款項

我們的其他預付款項主要包括物業發展項目股權合作的預付款項、預付營業稅、增值稅及其他稅項。我們的其他預付款項由2016年12月31日的人民幣57.3百萬元增加至2017年12月31日的人民幣212.5百萬元，主要由於物業發展項目股權合作的預付款項增加所致。其他預付款項其後減少至2018年12月31日的人民幣31.7百萬元，主要由於廣州景恒悅出售後其項下的項目預付款項減少人民幣180.8百萬元。

其他預付款項其後增加至2019年6月30日的人民幣47.7百萬元，乃主要由於(i)物業發展的預付款項增加人民幣8.2百萬元；及(ii)上市開支的預付款項增加人民幣5.4百萬元。

按公允價值列入損益的金融資產

按公允價值列入損益的金融資產主要為理財產品及提供股權投資。下表列示截至所示日期的明細：

	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
理財產品	<u>14,000</u>	<u>50,800</u>	<u>600</u>	<u>—</u>

理財產品主要為對銀行發行的金融工具的投資，該等金融工具概無保證回報，初始期限介乎4天至121天。該等投資的公允價值與其於2016年、2017年及2018年12月31日的賬面值相若。按公允價值列入損益的金融資產乃主要用於提高我們的資產回報率。所有理財產品已於2019年上半年出售。有關公允價值計量的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註3.3(i)。

財務資料

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度以及2019年上半年，該等產品的回報率分別介乎2.58%、2.64%、3.06%及3.43%。

於業績記錄期，因存在重大不可觀察輸入數據於公允價值層級項下按第三層計量的金融工具主要包括銀行理財產品。董事知悉證監會於2017年5月15日發出的「有關董事在企業交易估值方面的責任指引」。就此，董事確認：(i)彼等在作出投資決定時，以謹慎、技能及勤勉行事並監督轉授職能的人；及(ii)彼等符合的標準是指任何合理努力並具備可合理預期任何董事在執行有關董事就有關公司所執行的職能時會具備的知識、技能以及經驗的人所達到的標準。銀行理財產品的估值乃由管理層團隊基於預期未來現金流量估計，並按該等工具的利率現值貼現。董事認為，所需的估計及判斷水平有限，且因估值乃基於少數個別現金流量作出故所涉及的計算並不複雜。因此，董事認為，管理層團隊具備充足經驗及專業知識履行內部估值。董事將審閱第三層金融資產的公允價值計量，並計及重大不可觀察輸入數據及適用的估值技術，以及釐定第三層金融資產的公允價值計量是否符合適用的香港財務報告準則。

申報會計師對業績記錄期本集團歷史財務資料的意見載於本招股章程附錄一。於2019年6月30日，本集團並無按公允價值列入損益的金融資產。就編製本招股章程附錄一所載會計師報告而言，董事信納於歷史財務資料中分類為公允價值計量第三級的金融資產的估值工作。

就分類在第三級的金融資產的估值而言，獨家保薦人已開展相關盡職審查工作，包括但不限於：(i)審閱附錄一所載會計師報告的相關附註；及(ii)與本公司及我們的申報會計師討論我們開展的估值工作。經考慮(i)上文所載的董事意見及考量；(ii)上文所載的盡職審查結果；及(iii)本招股章程附錄一所載申報會計師發出有關本集團歷史財務資料的無保留意見，獨家保薦人信納且並無就所履行的相關估值工作提出關注。

投資政策

我們就金融資產採用了財務及投資政策，規定我們投資活動的總體原則及詳細的審批流程。有關政策包括(其中包括)以下內容：

- 有關閒置資金的投資僅能提高資產回報率；
- 禁止投機性投資；
- 投資應具有收益性、高流通性及多樣性，以便降低風險；及
- 投資應由董事會定期檢討。

受限制現金

該金額指存入指定賬戶按人民幣計值的預售物業建造保證金以及銀行借款的已抵押按金。

根據有關政府規定，本集團若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存入一定數量預售所得款項作為相關物業建設的保證金。當獲得政府部門的批准時，該等存款僅用於支付相關物業的建築成本。該等保證金將於相關物業建造完成後解除。

我們的受限制現金由2016年12月31日的人民幣54.7百萬元增加至2017年12月31日的人民幣112.9百萬元，主要由於景業荔都第二期的預售所得款項所致。結餘進一步增加至2018年12月31日的人民幣264.5百萬元，主要由於借款的已抵押按金增加人民幣208.6百萬元所致，惟部分被景業清水灣3號第三期及景業荔都第二期竣工導致解除人民幣56.9百萬元所抵銷。

我們的受限制現金於2019年6月30日進一步增加至人民幣499.5百萬元，主要由於就借款人民幣221.5百萬元的擔保按金增加。根據若干銀行貸款協議，有關擔保按金將僅於有關借款獲悉數償付後解除。

應收關聯方款項

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們應收關聯方款項分別為人民幣89.9百萬元、人民幣162.7百萬元、人民幣980.7百萬元及人民幣68.0百萬元。

財務資料

下表載列我們於所示期間的應收股東及股東／關聯方控制實體款項明細：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收聯營公司及合營企業款項				
貿易結餘				
— 廣州南沙東湖洲	—	—	333	1,571
非貿易結餘				
— 廣州南沙東湖洲	—	35,143	51,857	51,869
— 廣州萬景	—	—	851,186	—
	<u>—</u>	<u>35,143</u>	<u>903,043</u>	<u>51,869</u>
應收股東及股東控制實體款項				
非貿易結餘				
— 嘉源發展	—	125	—	—
— 卓思道教育	13,200	53,728	39,826	—
— 思銘	—	—	—	11
— 最終控股股東	76,700	73,700	37,500	14,500
	<u>89,900</u>	<u>127,553</u>	<u>77,326</u>	<u>14,511</u>

廣州南沙東湖洲為開發景業東湖洲豪園的項目公司。廣州萬景為中新知識城項目的中間控股公司，而該項目於業績記錄期獲出售。於2019年6月30日應收廣州南沙東湖洲及於2018年12月31日應收廣州萬景的非貿易結餘乃為開發該等公司所持有的項目而作出的墊款。應收廣州南沙東湖洲的非貿易結餘將在整個項目竣工後於合理時間內結算（預期將為2021年年中）。應收廣州萬景的非貿易結餘於2019年6月30日結清。

嘉源發展及卓思道教育均為最終控股股東陳思銘先生擁有的私人公司。嘉源發展主要於香港從事物業開發，而卓思道教育主要從事教育業務。董事確認，非貿易結餘乃本集團向最終控股股東及關聯實體（其為當時由最終控股股東控制的私人實體）作出的墊款。

財 務 資 料

於2019年6月30日的所有應收關聯方非貿易結餘均由我們的內部資源撥資。所有應收關聯方款項均為無抵押、免息及須根據合約條款償還。所有應收關聯方款項(就其業務所需向關聯方墊款除外)均為非貿易性質，將於上市前結清；而交易性質的結餘將根據各自的正常信貸條款結算。有關關聯方交易及結餘的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註37。

據中國法律顧問告知，(i)根據中國人民銀行於1996年6月28日頒發的《貸款通則》，應收關聯方非貿易結餘須予以終止或被視為不合規的風險較低及(ii)由於非貿易結餘為免息，且本集團並無確認利息收入，故並無本集團因非貿易結餘而受到懲罰的風險。

貿易及其他應付款項

下表列示截至所示日期的貿易及其他應付款項明細：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	228,831	305,617	489,454	888,792
應付票據	—	—	135,505	158,183
應付所收購附屬公司				
非控股權益款項	—	19,027	303,172	55,273
應付所收購附屬公司原股東款項	—	—	449,410	—
尚未支付的應付收購事項代價	14,000	163,120	96,760	75,672
合約負債	425,027	1,288,935	2,053,595	2,013,061
應付按金	163,633	164,354	61,622	54,203
應計費用	9,513	12,865	40,613	43,435
應付薪金	15,796	25,796	45,985	34,676
其他應付稅項	14,510	121,521	189,266	188,634
應付利息	862	2,293	2,280	4,118
其他應付款項 (附註)	86,039	86,170	32,484	54,441
	<u>729,380</u>	<u>1,884,081</u>	<u>3,410,692</u>	<u>2,681,696</u>
	<u>958,211</u>	<u>2,189,698</u>	<u>3,900,146</u>	<u>3,570,488</u>

附註：其他應付款項主要指應付第三方的款項及維護費，為無抵押、免息及於要求時償還。

貿易應付款項及應付票據

我們的貿易應付款項及應付票據主要為物業開發的應付建築成本。在與廣州景匯商業保理有限公司（「景匯保理」，一家由執行董事及控股股東陳思銘先生的胞姐／妹Chan Siu Ying Angel女士最終擁有50%的公司）就應付廣州創藝及本集團外部供應商的貿易應收款項進行保理後，其亦包括應付景匯保理的款項。

我們的貿易應付款項由2016年12月31日的人民幣228.8百萬元增加至2017年12月31日的人民幣305.6百萬元，並於2018年12月31日增加至人民幣489.5百萬元，與每年在建物業的增加一致。我們的貿易應付款項進一步增加至2019年6月30日的人民幣888.8百萬元，乃主要由於(i)與在建物業相關的應付款項增加；及(ii)收購中山悅創的已竣工物業的應付款項人民幣185.9百萬元，已於2019年8月償付。

與景匯保理的保理安排

作為更好地管理現金流量從而為其運營提供資金的一種方式，於2018年財政年度及2019年上半年，廣州創藝與景匯保理訂立保理安排，廣州創藝應收本集團其他項目公司的若干貿易應收款項（即廣州創藝向彼等提供建築裝飾工程服務的合約費用）已由景匯保理進行保理（「集團間保理交易」）。於2018年12月31日及2019年6月30日，本集團根據集團間保理交易應付景匯保理的總金額分別為人民幣87.3百萬元及人民幣116.3百萬元。集團間保理交易需支付折讓費用，年化折讓率介乎11.0%至20.0%，平均折讓期為220日。有關交易於2018年財政年度及2019年上半年產生的融資成本分別約為人民幣7.5百萬元及人民幣5.3百萬元。

所有集團間保理交易均以追索權為基準。在若干情況下，景匯保理有權將保理的貿易應收款項轉回予廣州創藝。於業績記錄期，廣州創藝並未進行任何具追索權的保理業務（由景匯保理轉回的任何有關貿易應收款項）。

此外，經董事作出一切合理查詢後，就董事所知，所悉及所信，於2018年財政年度及2019年上半年，本集團若干外部供應商就本集團應付外部供應商的款項與景匯保理訂立保理安排。於2018年12月31日及2019年6月30日，景匯保理就本集團應付外部供應商的款項進行保理的總金額分別約為人民幣48.2百萬元及人民幣46.1百萬元。

下表載列於業績記錄期的平均貿易應付款項周轉天數：

	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度	2019年 上半年
平均貿易應付款項周轉天數 ^(附註)	<u>148</u>	<u>172</u>	<u>178</u>	<u>344</u>

附註：於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年，平均貿易應付款項周轉天數按相關期間的貿易應付款項於期初及期末結餘的算術平均值除以銷售成本（2019年上半年按全年算），再乘以365天計算得出。

財務資料

於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度，我們的貿易應付款項平均周轉天數分別為148天、172天及178天，主要由於建造物業的應付款項增加所致。我們的貿易應付款項的平均周轉天數於2019年上半年增加至344天，主要由於收購已竣工物業而向中山悅創應付人民幣185.9百萬元。

於2019年9月30日，於2019年6月30日的未償還貿易應付款項人民幣465.9百萬元或52.4%已結算。

其他應付款項

我們的其他應付款項主要為應付按金、應付所收購附屬公司非控股權益款項、應付所收購附屬公司原股東款項、其他應付稅項、應計開支及薪金、利息及其他應付款項。

應付按金

應付按金主要包括：(i)向本集團物業買家收取的按金；及(ii)來自承建商的質量保證及競投按金。結餘保持相對穩定，於2016年12月31日為人民幣163.6百萬元及於2017年12月31日為人民幣164.4百萬元。結餘減少至2018年12月31日的人民幣61.6百萬元，乃主要由於將景業清水灣3號第六期的銷售按金確認為預收款項所致。

應付所收購附屬公司非控股權益款項／應付所收購附屬公司原股東款項

於2018年財政年度，我們其中一家附屬公司廣州意濃自廣州景恒悅收購廣州景弘的50.1%股權。於收購前，廣州景恒悅及非控股權益已分別向廣州景弘合共支付人民幣449.4百萬元及人民幣265.7百萬元。該款項乃為收購土地使用權而支付予一家合營企業。應付原股東款項已於2019年1月及2月悉數支付。

尚未支付的應付收購事項代價

尚未支付的應付收購事項代價指於業績記錄期收購若干附屬公司或項目的應付款項。於2016年12月31日，我們的尚未支付的應付收購事項代價為人民幣14.0百萬元，主要歸因於收購廣州景業所致。結餘增加至2017年12月31日的人民幣163.1百萬元，主要由於收購景業雍景園及景業清遠市金雄項目所致。結餘減少至2018年12月31日的人民幣96.8百萬元，主要由於結算後應付上述項目款項減少所致。我們的結餘進一步減少至2019年6月30日的人民幣75.7百萬元，乃主要由於上述項目的進一步結算所致，惟部分被收購中山悅恒的應付代價增加人民幣18.5百萬元所抵銷。

財務資料

合約負債

合約負債為客戶根據合約規定的結算時間表的付款，通常在合約（主要來自銷售物業）履行前收取。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的合約負債分別為人民幣425.0百萬元、人民幣1,288.9百萬元、人民幣2,053.6百萬元及人民幣2,013.1百萬元，與我們的物業銷售增長一致。

截至2019年9月30日，於2019年6月30日的人民幣766.8百萬元或38.1%的未償還合約負債已結清。

其他應付稅項

其他應付稅項主要為營業稅、增值稅及應付附加費。結餘由2016年12月31日的人民幣14.5百萬元增加至2017年12月31日的人民幣121.5百萬元，主要因為我們的合約負債於2017年12月31日增加所產生的應付增值稅增加，部分以應付稅項的付款抵銷。結餘則於2018年12月31日增加至人民幣189.3百萬元，主要因我們的合約負債於2018年12月31日增加令所產生的應付增值稅再增加，以及城市開發稅及教育稅均增加。

於2019年6月30日，其他應付稅項為人民幣188.6百萬元，保持相對穩定。

應付關聯方款項

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們應付關聯方款項分別為人民幣538.4百萬元、人民幣629.3百萬元、人民幣1,120.1百萬元及人民幣1,363.3百萬元。

下表載列我們於所示日期的應付關聯方款項明細：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付聯營公司款項				
貿易結餘				
— 廣州南沙東湖洲	—	—	4,903	—
應付股東及股東控制實體款項				
貿易結餘				
— 最終控股股東	30	130	—	—
非貿易結餘				
— 世基	216,901	291,966	—	—
— 最終控股股東	321,478	337,197	1,115,230	1,363,338
	<u>538,379</u>	<u>629,163</u>	<u>1,115,230</u>	<u>1,363,338</u>

財務資料

世基為最終控股股東陳思銘先生擁有的私人公司，主要於香港從事物業開發。應付世基及最終控股股東的非貿易結餘款項乃主要為最終控股股東或其擁有的實體向本集團作出的墊款。

所有應付關聯方款項均為無抵押、免息及須根據合約條款償還。所有應付關聯方款項（屬非貿易性質）將於上市前以我們的內部資源結清；而結餘（屬貿易性質）將根據相關正常信貸條款結清。本集團擬結清應付最終控股股東的非貿易結餘，其中(i)515.7百萬港元（約人民幣453.9百萬元）於2019年11月12日資本化為我們的股本；及(ii)約人民幣909.4百萬元將於上市前以現金及未動用銀行融資結算。有關關聯方交易及結餘的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一內的會計師報告附註37。

據中國法律顧問告知，(i)根據中國人民銀行於1996年6月28日頒發的《貸款通則》，應付關聯方非貿易結餘須予以終止或被視為不合規的的風險較低及(ii)並無對借款人施加懲罰。

非香港財務報告準則財務計量

我們已於本招股章程中呈列非香港財務報告準則財務計量（即年度／期間名義利息經調整溢利、年末／期末名義利息經調整現金及現金等價物及名義利息經調整資產負債比率）。儘管該財務計量可與本招股章程附錄一所載的歷史財務資料項目對賬，其不應被視為可與合併全面收益表及合併現金流量表項目（按照香港財務報告準則釐定）相比，亦不應被視為該等項目的替代。此外，我們對該財務計量的定義未必可與其他公司所用而標題相近的計量作比較。該非香港財務報告準則計量作為分析工具有其限制，不應單獨考慮，亦不應用作替代我們根據香港財務報告準則呈列的財務業績分析。

出於說明目的，該分析乃通過應用下列董事認為適當的基準及假設得出：

- (a) 淨名義利息開支（「淨名義利息開支」）應由業績記錄期應付關聯方款項的平均非貿易結餘款項計算得出的名義利息開支（相關年度／期間未償還非貿易結餘的期初及期末結餘金額除以二）乘以名義利率，扣除由業績記錄期應收關聯方款項的平均非貿易結餘款項計算得出的名義利息收入（相關年度／期間未償還非貿易結餘的期初及期末結餘金額除以二）乘以名義利率，扣除名義利息收入及名義利息開支的所得稅影響；及

財 務 資 料

(b) 採用本集團於業績記錄期各項借款的加權平均實際利率作為名義利率。

經計及上述基準及假設後，其對我們的純利、現金及現金等價物以及受限制現金及資產負債比率的相應影響如下：

非香港財務報告準則計量	截至12月31日止年度／於12月31日			截至2019年 6月30日 止六個月／ 於2019年 6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	人民幣千元
調整項目				
名義利息開支	40,879	36,544	50,064	46,163
名義利息收入	(3,574)	(7,576)	(22,535)	(12,737)
上述項目的所得稅影響	(9,326)	(7,242)	(6,882)	(8,357)
淨名義利息開支	27,979	21,726	20,647	25,069
對純利的影響				
年度／期間溢利	84,507	86,078	381,759	181,175
年度／期間經調整溢利 ^(附註)	56,528	64,352	361,112	156,106
變動百分比	(33.1)%	(25.2)%	(5.4)%	(13.8)%
對現金流量的影響				
年末／期末現金及現金等價物 以及受限制現金	310,644	410,530	483,427	996,826
年末／期末經調整現金及現金 等價物以及受限制現金 ^(附註)	282,665	388,804	462,780	971,757
變動百分比	(9.0)%	(5.3)%	(4.3)%	(2.5)%
對資產負債比率的影響				
資產負債比率	1,066.4%	306.2%	116.0%	200.7%
經調整資產負債比率 ^(附註)	1,799.0%	325.5%	119.8%	207.0%

附註：

- 年度／期間經調整溢利乃通過扣除年度／期間淨名義利息開支得出。
- 年末／期末經調整現金及現金等價物以及受限制現金乃通過扣除年度／期間淨名義利息開支得出。
- 經調整資產負債比率乃通過將各個日期的總借款除以經調整總權益（不包括年度／期間淨名義利息開支）並乘以100%得出。
- 年度／期間經調整溢利、經調整現金及現金等價物以及受限制現金、經調整資產負債比率的詞彙並未根據香港財務報告準則界定。有關進一步詳情，請參閱本節「非香港財務報告準則財務計量」的段落。

財務資料

由於部分應付關聯方款項已被且將被控股股東撥充資本，包括(i)股東貸款50.0百萬港元於2018年12月28日撥充資本；及(ii)股東貸款515.7百萬港元(約人民幣453.9百萬元)於2019年11月12日資本化，該等金額為資本性質，因此不應承擔任何名義利息開支。在進一步計及上述基礎及假設以及貸款資本化調整後，對我們的純利、現金及現金等價物以及受限制現金及資產負債比率的相應影響如下：

非香港財務報告準則計量	截至12月31日止年度／於12月31日			截至2019年 6月30日 止六個月／ 於2019年 6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	人民幣千元
調整項目(亦根據貸款資本化進行調整)				
名義利息開支(亦根據貸款 資本化進行調整)	1,618	5,390	22,755	29,257
名義利息收入	(3,574)	(7,576)	(22,535)	(12,737)
上述項目的所得稅影響	489	547	(55)	(4,130)
淨名義利息開支(根據貸款 資本化進行調整)	(1,467)	(1,639)	165	12,390
對純利的影響				
年度／期間溢利	84,507	86,078	381,759	181,175
年度／期間經調整溢利(亦根據 貸款資本化進行調整) ^(附註)	85,974	87,717	381,594	168,785
百分比變化	1.7%	1.9%	(0.04)%	(6.8)%
對現金流的影響				
年末／期末現金及現金等價物 以及受限制現金	310,644	410,530	483,427	996,826
年末／期末經調整現金及現金 等價物以及受限制現金 (亦根據貸款資本化 進行調整) ^(附註)	312,111	412,169	483,262	984,436
百分比變化	(0.5)%	(0.2)%	(0.03)%	(1.2)%
對資產負債比率的影響				
資產負債比率	1,066.4%	306.2%	116.0%	200.7%
經調整資產負債比率(亦根據 貸款資本化進行調整) ^(附註)	1,044.2%	304.9%	116.1%	203.8%

財務資料

附註：

- 年度／期間經調整溢利乃通過扣除年度／期間淨名義利息開支得出。
- 年末／期末經調整現金及現金等價物以及受限制現金乃通過扣除年度／期間淨名義利息開支得出。
- 經調整資產負債比率乃通過將各個日期的總借款除以經調整總權益（不包括年度／期間淨名義利息開支）並乘以100%得出。
- 年度／期間經調整溢利、經調整現金及現金等價物以及受限制現金、經調整資產負債比率的詞彙並未根據香港財務報告準則界定。進一步詳情，請參閱本節「非香港財務報告準則財務計量」的段落。

於業績記錄期，我們的經營活動所用現金流出主要來自經營所用現金及已付所得稅。我們的項目一般通過運營產生的現金提供資金，包括預售物業所得款項、銀行貸款及股東貸款。應收控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的所有貸款、墊款及結餘，以及應付控股股東的所有貸款、墊款及結餘將於上市時或之前悉數結清。上市後，我們認為我們能夠與我們的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人維持財務獨立，因此，按現行市場費率從獨立第三方獲得融資將產生更多利息開支。董事認為，上述經調整項目為非香港財務報告準則財務計量，可反映於業績記錄期其對本集團財務表現及財務狀況的影響，如同本集團已就按現行市場費率從獨立第三方獲得融資而產生利息開支一樣。

資本開支

本集團的資本開支主要包括就營運購買投資物業及自用物業、廠房及設備以及無形資產的開支。於業績記錄期，本集團產生資本開支分別為人民幣291.1百萬元、人民幣13.4百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣5.4百萬元，當中大部分來自收購主要用於產生租金收入的投資物業。於2019年7月1日至最後可行日期期間，我們並無作出任何重大資本開支。

截至2019年12月31日止財政年度，我們估計資本開支將為人民幣8.2百萬元，主要用於購買物業、廠房及設備以及收購軟件等無形資產。

本集團的預測資本開支基於業務計劃、市況以及經濟及監管環境的任何未來變動而可予修訂。有關進一步資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

我們預期主要透過我們自全球發售所收取的所得款項淨額、經營活動所得現金以及借貸及票據的所得款項為合約承擔及資本開支提供資金。我們相信該等資金來源將足以撥支未來12個月的合約承擔及資本開支需要。

財務資料

物業估值

獨立物業估值師戴德梁行已對我們截至2019年9月30日的物業權益進行估值，並認為截至該日期本集團應佔我們物業權益的總值為人民幣11,056.3百萬元及截至該日期於現況下的總市值為人民幣12,573.8百萬元。關於有關物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三。本招股章程附錄一「會計師報告」所載截至2019年6月30日物業的賬面淨值與本招股章程附錄三「物業估值報告」所載物業估值報告所載截至2019年9月30日的公允價值間的對賬載列如下：

	人民幣千元
截至2019年6月30日本集團下列資產的賬面淨值	5,203,506
— 投資物業	185,573
— 在建物業 (附註)	3,573,352
— 已竣工待售物業	1,444,581
添置	530,722
減已竣工待售物業的銷售	373,086
截至2019年9月30日本集團物業的賬面淨值	5,361,142
本集團稅前估值盈餘	5,368,618
截至2019年9月30日本集團物業的估值 (不包括聯營公司)	10,729,760
聯營公司物業的估值	1,844,000
附錄三物業估值報告所載截至2019年9月30日本集團物業的估值	12,573,760

附註：不包括未計入土地儲備或本招股章程附錄三所載物業估值報告中的土地合約權利。

合約及資本承擔

承擔

我們有以下並未於合併財務報表作出撥備的承擔：

	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
已訂約但未撥備：				
物業開發活動	<u>683,260</u>	<u>776,898</u>	<u>2,170,163</u>	<u>1,662,827</u>

財務資料

債務

下表列示於所示日期的債務總額：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及其他借款	732,788	1,121,545	758,092	1,668,002
租賃負債	14,473	64,373	59,973	58,784
	<u>747,261</u>	<u>1,185,918</u>	<u>818,065</u>	<u>1,726,786</u>

銀行及其他借款

下表載列我們於所示日期的銀行及其他借款明細：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行借款	485,288	904,045	758,092	1,668,002
來自第三方貸款	247,500 ⁽¹⁾	217,500 ⁽¹⁾	—	—
	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>
計入非即期部分				
— 有抵押	405,288	835,473	500,949	1,124,934
— 無抵押	327,500	286,072	57,143	—
減：非流動負債的即期部分	<u>(120,909)</u>	<u>(437,414)</u>	<u>(239,436)</u>	<u>(233,539)</u>
	<u>611,879</u>	<u>684,131</u>	<u>318,656</u>	<u>891,395</u>
計入流動負債：				
— 有抵押	—	—	200,000	200,000
— 無抵押	—	—	—	343,068
加：非流動負債的即期部分	<u>120,909</u>	<u>437,414</u>	<u>239,436</u>	<u>233,539</u>
	<u>120,909</u>	<u>437,414</u>	<u>439,436</u>	<u>776,607</u>
總借款	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>

附註：

- (1) 於2015年3月31日，第三方向我們提供融資人民幣300.0百萬元。我們提取本金人民幣292.5百萬元，年利率為7%，於2025年3月31日到期。本集團於2018年6月30日提前償還該貸款。

財務資料

下表列示於所示日期的銀行及其他借款還款時間表：

	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
1年內	120,909	437,414	439,436	776,607
1至2年	145,226	265,271	51,256	236,640
2至5年	210,266	232,573	148,066	196,327
5年以上	256,387	186,287	119,334	458,428
	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>

下表列示於所示日期借款的加權平均實際利率：

	2016年	2017年	2018年	2019年
	財政年度	財政年度	財政年度	上半年
銀行及其他借款(%)	<u>7.95</u>	<u>6.26</u>	<u>5.74</u>	<u>7.45</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，本集團的銀行及其他借貸合共為人民幣405.3百萬元、人民幣835.5百萬元、人民幣700.9百萬元及人民幣1,324.9百萬元乃以下列資產及我們若干附屬公司股份作為抵押：

	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
土地	14,194	15,040	14,409	14,137
物業、廠房及設備	—	212,075	284,728	278,739
建造中資產	219,785	—	—	—
投資物業	—	—	184,275	185,573
在建物業	284,145	844,237	221,985	216,649
已竣工待售物業	106,098	65,465	288,832	837,711
應收貿易款項	—	5,829	6,122	4,156
受限制現金	—	—	208,561	430,012
	<u>624,222</u>	<u>1,142,646</u>	<u>1,208,912</u>	<u>1,966,977</u>

財務資料

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的無抵押銀行借款分別人民幣80.0百萬元、人民幣68.6百萬元、人民幣57.1百萬元及人民幣343.1百萬元乃由本集團若干附屬公司擔保。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的有抵押銀行借款分別人民幣340.1百萬元、人民幣399.5百萬元、人民幣483.5百萬元及人民幣1,187.0百萬元乃由若干附屬公司、蘇麗芬女士、譚玉杏女士、最終控股股東及最終控股股東的親屬擔保。蘇麗芬女士、譚玉杏女士及我們最終控股股東親屬的所有擔保已於2019年5月及6月解除。我們最終控股股東的所有擔保將於上市前解除／被取代。

於2019年9月30日，我們的銀行融資總額為人民幣6,238.8百萬元，其中人民幣4,183.5百萬元尚未動用。我們並未承諾提取未動用的金額。

於最後可行日期，概無與我們未償還債務有關的重大契諾。董事確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並無違反任何銀行借款項下的契諾。

於業績記錄期，董事確認，我們並無遇到任何延遲或拖欠銀行借款或在按我們商業上可接受的條款獲得銀行融資方面遇到任何困難。我們的董事預期，該等契諾及規定將不會對本集團進行執行我們的業務計劃所需的額外債務或股權融資的整體能力造成嚴重限制。

租賃負債

主要因2017年財政年度使用權資產增加人民幣71.5百萬元且部分被租賃付款人民幣21.8百萬元抵銷，我們的租賃負債由2016年12月31日的人民幣14.5百萬元增加至2017年12月31日的人民幣64.4百萬元。我們於2018年12月31日的租賃負債減少至人民幣60.0百萬元，主要由於2018年財政年度作出人民幣9.8百萬元的租賃付款部分被相同年度使用權資產增加人民幣4.8百萬元所抵銷。我們的租賃負債其後保持相對穩定，於2019年6月30日為人民幣58.8百萬元。

應付關聯方款項(非貿易結餘)

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的應付關聯方款項(非貿易結餘)分別為人民幣538.4百萬元、人民幣629.2百萬元、人民幣1,115.2百萬元及人民幣1,363.3百萬元。我們所有的應付關聯方款項(非貿易結餘)均為無抵押、免息及須於要求時償還。所有應付關聯方款項(非貿易結餘)將於上市前償還或撥充資本。

擔保

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們分別提供擔保人民幣331.4百萬元、人民幣638.3百萬元、人民幣894.1百萬元及人民幣994.5百萬元，以為本集團物業單位買家的還款責任作抵押。

債務聲明

於2019年9月30日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，我們的總債務包括(i)銀行借款人民幣2,055.3百萬元，其中人民幣1,617.6百萬元為有抵押及有擔保，人民幣85.9百萬元為有抵押但無擔保及人民幣351.8百萬元為無抵押但有擔保，(ii)應付陳思銘先生款項人民幣1,398.3百萬元及(iii)租賃負債人民幣58.8百萬元。我們的有抵押銀行借款由若干樓宇、土地、投資物業、在建物業、已竣工待售物業、貿易及其他應收款項及預付款項、總賬面值為人民幣2,133.7百萬元的定期存款收據及本集團若干附屬公司的股權作抵押。此外，有擔保銀行借款由若干附屬公司、陳思銘先生、陳思銘先生的一名親屬、蘇麗芬女士及譚玉杏女士作擔保。應付陳思銘先生的款項及租賃負債為無抵押及無擔保。

於2019年9月30日(即就本債務聲明而言的最後可行日期)，我們已提供人民幣1,035.4百萬元的擔保，以為本集團物業單位買家的還款責任作抵押。

除上述或本招股章程另有披露及集團內公司間負債外，本集團於最後可行日期並無任何尚未清償的已發行或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(除一般貿易票據外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

資產負債表外安排

於最後可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外交易。

關連方交易

就本招股章程附錄一內的會計師報告所載的關連方交易而言，董事確認該等交易乃按一般商業條款或對本集團而言不遜於獨立第三方可得者的條款進行，屬公平合理並符合股東的整體利益。

財務資料

主要財務比率

下表載列我們於各所示日期的主要財務比率：

	2016年 財政年度	2017年 財政年度	2018年 財政年度	2019年 上半年
毛利率(%) ⁽¹⁾	25.7	32.2	38.6	52.0
純利率(%) ⁽²⁾	13.2	10.3	28.7	23.8
股本回報率(%) ⁽³⁾	529.1	39.6	74.9	48.8
總資產回報率(%) ⁽⁴⁾	4.3	2.5	6.9	5.0

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
流動比率 ⁽⁵⁾	1.1	1.1	1.0	1.2
淨債務對權益比率(%) ⁽⁶⁾	614.4	194.1	42.0	80.8
資產負債比率(%) ⁽⁷⁾	1,066.4	306.2	116.0	200.7

附註：

- (1) 於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年的毛利率按相關年度的毛利除以收益計算。有關毛利率的更多詳情，請參閱「業務經營的過往業績回顧」一節。
- (2) 於2016年財政年度、2017年財政年度、2018年財政年度及2019年上半年的純利率按相關年度的年度溢利除以收益計算。有關純利率的更多詳情，請參閱「業務經營的過往業績回顧」一節。
- (3) 於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度的股本回報率按相關年度的年度溢利除以總權益（各年總權益的年初及年末結餘之和再除以2）再乘以100%計算。於2019年上半年，股本回報率乃根據年化溢利計算。
- (4) 於2016年財政年度、2017年財政年度及2018年財政年度的總資產回報率按相關年度的純利除以相關年度的總資產（各年總資產的年初及年末結餘之和再除以2）再乘以100%計算。於2019年上半年，總資產回報率乃根據年化溢利計算。
- (5) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的流動比率按相關日期的流動資產總值除以相關日期的流動負債總額計算。
- (6) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的淨債務對權益比率按相關日期的淨債務（即銀行及其他借款總額減受限制現金以及現金及現金等價物）除以相關年度的總權益計算。
- (7) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的資產負債比率乃根據相關日期的借款總額除以相關日期的總權益乘以100%而計算得出。

股本回報率

我們的股本回報率由2016年財政年度的529.1%減少至2017年財政年度的39.6%，主要由於2017年財政年度產生年度溢利人民幣86.1百萬元及非控股權益注資人民幣175.7百萬元導致總權益增加所致。我們的股本回報率其後增加至74.9%，主要由於2018年財政年度產生年度溢利人民幣381.8百萬元。我們於2019年上半年的股本回報率（按全年算）減少至48.8%，主要因2019年上半年的期內溢利令總權益增加。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2016年財政年度的4.3%減少至2017年財政年度的2.5%，主要由於在建物業於2017年12月31日增加人民幣1,366.2百萬元主要導致總資產增加所致。我們的總資產回報率其後增加至6.9%，主要由於2018年財政年度產生年度溢利人民幣381.8百萬元，惟部分被總資產進一步增加的影響所抵銷。我們於2019年上半年的總資產回報率（按全年算）則下跌至5.0%，主要因為開發物業及已完成的待售物業的增幅高於按全年計算的純利的增幅，故總資產增加。

流動比率

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的流動比率保持相對穩定水平，分別為1.1、1.1、1.0及1.2。

淨債務對權益比率

我們的淨債務對權益比率由2016年12月31日的614.4%減少至2017年12月31日的194.1%，主要由於2017年財政年度產生年度溢利人民幣86.1百萬元及非控股權益注資人民幣175.7百萬元導致總權益增加所致，惟部分被銀行及其他借款於2017年12月31日增加人民幣388.8百萬元的影响所抵銷。我們的淨債務對權益比率其後於2018年12月31日減少至42.0%，乃主要由於銀行及其他借款總額於2018年12月31日減少人民幣363.5百萬元及2018年財政年度產生年度溢利人民幣381.8百萬元導致總權益進一步增加所致。

我們的淨債務對權益比率其後於2019年6月30日增加至80.8%，乃主要由於銀行借款總額增加人民幣909.9百萬元，儘管總權益因2019年上半年所產生的期內溢利人民幣181.2百萬元而進一步增加。

資產負債比率

我們的資產負債比率由2016年12月31日的1,066.4%減少至2017年12月31日的306.2%，乃主要由於2017年財政年度產生的年度溢利人民幣86.1百萬元及來自非控股權益的注資人民幣175.7百萬元被2017年12月31日的銀行及其他借款增加人民幣388.8百萬元的影响所部分抵銷而導致總權益增加所致。我們的資產負債比率進一步減少至2018年12月31日的116.0%，乃主要由於2018年12月31日的銀行及其他借款合共減少人民幣363.5百萬元及總權益進一步增加（原因為2018年財政年度產生年度溢利人民幣381.8百萬元）所致。

我們的資產負債比率隨後進一步增加至2019年6月30日的200.7%，乃主要由於銀行借款合共增加人民幣909.9百萬元所致，雖然2019年上半年產生的期間溢利人民幣181.2百萬元導致總權益進一步增加。

有關市場風險的量化及質化披露

我們面對市場利率及價格改變的市場風險，如利率、信貸及流動資金。

有關我們所面臨風險的詳情載於會計師報告附註3.1，其全文載於本招股章程附錄一。

根據上市規則作出披露

董事確認，於最後可行日期，概無情況將產生香港上市規則第13.13條至第13.19條項下的披露規定。

上市開支

按發售價中位數3.27港元（即每股發售股份2.91港元至3.63港元發售價範圍的中位數）計算，假設超額配售權未獲行使，本集團應付上市開支總額（包括包銷佣金）估計約為87.2百萬港元（相當於人民幣76.7百萬元）。該等上市開支主要包括就為上市及全球發售所提供的服務而已付及應付專業人士的專業費用及應付包銷商的佣金。

於2019年6月30日，本集團已就上市自合併全面收益表內扣除上市開支（不包括包銷佣金）人民幣21.4百萬元。假設超額配售權未獲行使，我們估計本集團將產生上市開支約62.8百萬港元（相當於約人民幣55.3百萬元），其中約14.9百萬港元（相當於約人民幣13.1百萬元）預計將自合併全面收益表內扣除，而約47.9百萬港元（相當於約人民幣42.2百萬元）預計於上市後自權益扣除。

股息及股息政策

於業績記錄期，本公司概無自其註冊成立日期起派付或宣派股息。根據開曼公司法及其他適用法律法規，我們目前擬向股東分派不少於我們在任何特定財政年度可分派溢利的30%。股息由董事會酌情宣派並（如需要）須經過股東批准。董事經考慮我們的營運及盈利、資本需求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需求、股東權益及當時彼等可能認為相關的其他因素後，可就日後派付股息作出推薦建議。任何宣派及派付以及股息金額將受到我們的章程文件及開曼公司法（包括（如適用）股東批准）規限。任何日後的股息宣派未必會反映我們過往股息宣派及將由董事絕對酌情決定。

我們將按每股股份基準以港元就股份宣派一切股息，而本公司將以港元派付有關股息。

於任何特定年度並無分派的任何可分派溢利將會保留，並可供於其後年度作出分派。倘溢利乃用作分派股息，則有關部分溢利將不可重新投資於我們的業務。

可分派儲備

本公司於2018年11月2日註冊成立為一家投資控股公司。截至2019年6月30日，我們的可分派儲備為人民幣691.1百萬元。

未經審計備考經調整有形資產淨值

有關我們未經審計備考經調整有形資產淨值詳情，請參閱本招股章程附錄二。

近期發展及並無重大不利變動

有關詳情，請參閱本招股章程「概要－近期發展」一節。

未來計劃及所得款項用途

業務策略

有關我們業務策略的詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的業務策略」。

所得款項用途

我們估計來自全球發售的所得款項淨額（經扣除包銷費用及我們就全球發售應付的估計開支，及假設發售價為每股發售股份3.27港元（即指示性發售價範圍的中位數））合共將為約1,220.8百萬港元（假設超額配售權並未獲行使）。於上市後兩至三年期間，除另有指明外，我們現擬按下列方式應用有關所得款項淨額：

- (i) 約60.0%或732.5百萬港元將用作開發下列項目的建築成本：

地點	項目	所得款項淨額 (百萬港元)	佔所得款項 淨額百分比 (%)
騰衝	景業高黎貢小鎮一期	354.0	29.0
	景業高黎貢小鎮二期		
	景業高黎貢小鎮三期		
肇慶	肇慶國際科創中心 (A區及B區)	96.5	7.9
清遠	景業雍景園一期	134.3	11.0
	景業雍景園二期		
	景業雍景園三期		
株洲	景業山湖灣一期	147.7	12.1
	景業山湖灣二期		

就已動工項目的不同期數，預期在獲取所得款項後即動用。就項目的不同期數，預期於獲取施工許可證後動用所得款項淨額。有關該等項目預期動工日期及預期竣工日期的進一步詳情，請參閱「業務－我們的物業項目」一節；

未來計劃及所得款項用途

- (ii) 約30.0%或366.3百萬港元將用於在我們目前營運所在省份收購土地。我們的董事確認，儘管我們於最後可行日期並無物色任何特定土地以供收購，我們認為合適的目標已然存在，乃因為根據戴德梁行報告，我們經營所在省份的當地政府於2013年至2018年平均每年提供約41.7百萬平方米的土地作出售。根據戴德梁行報告，我們經營業務的省份所出售的土地面積，2016年為最少，出售32.6百萬平方米，2017年的已出售土地面積增加至38.2百萬平方米，於2018年再增加至40.9百萬平方米。我們亦積累了於土地招拍掛中物色土地及競投土地的經驗。例如，我們用作開發清水灣3號第六及第七期、景業高黎貢小鎮及景業山湖灣的土地均通過土地招拍掛購置。於甄選收購目標時，我們將繼續遵循「業務－物業開發業務流程－土地挑選及收購流程」一節所載的土地挑選及收購流程；
- (iii) 餘下金額約122.0百萬港元，即不超過所得款項淨額的10.0%，將用作我們的一般營運資金。

倘最終發售價（假設超額配售權未獲行使）被定於指示性發售價的(i)最低價；或(ii)最高價，則全球發售所得款項淨額估計分別為(i)約1,081.2百萬港元或(ii)約1,360.5百萬港元。倘我們採用發售價下調機制將最終發售價定為每股發售股份2.62港元，我們將從全球發售收取的估計所得款項淨額將進一步減少至約968.7百萬港元。在此情況下，估計所得款項淨額擬按上文披露的相同比例動用。

倘超額配售權獲悉數行使，則全球發售的估計所得款項淨額將分別增加至(i)約1,250.5百萬港元（假設最終發售價被定於指示性發售價的最低價）；(ii)約1,411.1百萬港元（假設最終發售價被定於指示性發售價的中位數）；及(iii)約1,571.8百萬港元（假設最終發售價被定於指示性發售價的最高價），我們擬按上文披露的相同比例動用行使超額配售權產生的額外所得款項淨額。

倘董事決定將所得款項擬定用途大幅重新調配至其他業務計劃及／或我們的新項目，及／或上述所得款項用途有任何重大變更，我們將適時作出合適公佈。

倘全球發售所得款項淨額毋須即時用作上述用途，或倘我們未能按計劃實施我們未來發展計劃之任何部分，則在符合我們的最佳利益之情況下，我們可將該等資金存放於持牌銀行及認可金融機構作短期存款。

香港包銷商

星展亞洲融資有限公司
農銀國際證券有限公司
中國銀河國際證券(香港)有限公司
聯合證券有限公司
銀河一聯昌證券(香港)有限公司
港利資本有限公司

國際包銷商

星展亞洲融資有限公司
農銀國際證券有限公司
中國銀河國際證券(香港)有限公司
聯合證券有限公司
銀河一聯昌證券(香港)有限公司
港利資本有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司根據本招股章程及申請表格所載的條款及條件並在其規限下，提呈發售40,000,000股香港發售股份以供香港公眾人士認購。

待：

- (a) 聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及即將發行的股份上市及買賣以及上市及批准其後未被撤銷；及
- (b) 載於香港包銷協議之若干其他條件(包括但不限於我們與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)之間所協定之發售價)完成後，

香港包銷商已個別(而非共同)同意按照本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載條款及條件，認購或促使認購人認購現正根據香港公開發售提呈發售但並未獲承購的香港發售股份。如我們與獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)並未就任何原因協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽訂及成為無條件且並無終止後，並在其規限下，方可作實。

終止的理由

倘於上市日期上午八時正或之前發生下列任何事件，則香港包銷商須認購或促使他人認購香港發售股份之責任可由獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）向本公司發出書面通知即時終止：

- (a) 倘獨家全球協調人得悉以下事件：
- (i) 本招股章程及申請表格及就香港公開發售將予刊發的正式通告及／或本公司或其代表就全球發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊或其他文件（包括其任何補充或修訂）（統稱「**相關文件**」）所載的任何陳述，於其刊發時或自此成為失實、不正確或在任何方面有誤導或詐騙成分，或於任何相關文件所載的任何預測、意見表達、意向或所表達預期由獨家全球協調人（為其本身及代表其他包銷商）全權酌情認為並非公平誠實且整體上並非以合理假設為依據；或
 - (ii) 已發生或發現任何事宜，而假設該事宜在緊接相關文件各刊發日期前發生或被發現時，將構成或可能構成任何相關文件的遺漏；或
 - (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議的任何訂約方違反對其施加或將施加的任何責任（在各情況下，對任何包銷商所施加或將施加者除外）；或
 - (iv) 任何事件、行動或遺漏導致或很可能導致任何本公司、我們的執行董事及控股股東（「**保證人**」）根據彼等於香港包銷協議或國際包銷協議項下所作出的彌償保證須承擔任何責任；或
 - (v) 本集團整體的資產、負債、一般事宜、管理、業務前景、股東權益、溢利、虧損、經營業績、情況或狀況（財務、貿易或其他方面）或表現出現任何變動或涉及潛在不利變動的任何發展；或
 - (vi) 保證人根據香港包銷協議所載條款分別作出的任何聲明、保證、協議及承諾遭任何違反或任何事件或情況導致有關聲明、保證、協議及承諾於任何方面屬失實或不正確；或
 - (vii) 聯交所上市委員會於上市日期或之前拒絕或不批准或限制（受慣常條件規限除外）股份（包括因超額配售權獲行使而可能發行的任何額外股份上市及買賣，或倘已授出批准，而該批准其後遭撤回、限制（按慣常條件除外）或扣留；或
 - (viii) 本公司撤回任何相關文件或全球發售；或

包 銷

- (ix) 任何人士(香港包銷商除外)已撤回或尋求撤回其名列任何發售文件或刊發任何發售文件的同意書；或
 - (x) 提出呈請或頒令本集團任何成員公司(「集團公司」)清盤或清算，或任何集團公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立債務償還計劃，或通過任何將任何集團公司清盤的決議案，或就委任臨時清盤人、接管人或管理人接管任何集團公司的全部或部分資產或業務或任何集團公司發生任何類似事項；或
 - (xi) 任何相關司法權區的任何機關或政治團體或組織已對本招股章程「董事及高級管理層」一節所載任何董事及本集團高級管理層成員進行任何調查或採取其他行動，或已宣佈有意對彼等進行任何調查或採取其他行動；或
 - (xii) 於國際包銷協議訂立時累計投標程序中的一部分(按獨家全球協調人(為其本身及代表其他香港包銷商)的合理認為屬重大)訂單，或與任何基石投資者簽署協議後該等基石投資者作出的投資承諾遭撤回、終止或取消，而獨家全球協調人全權酌情認為此會令進行全球發售變得不明智、不適宜或不切實可行；或
 - (xiii) 任何集團公司蒙受任何損失或損害(按獨家全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)合理認為對本集團整體而言屬重大)(不論任何原因導致亦不論有否投保或可否向任何人士申索)；或
- (b) 下列各項的形成、發生、存在或生效：
- (i) 在包銷商合理控制範圍以外的任何地方、全國、地區、國際事件或情況或連串事件或狀況(包括但不限於任何政府行動或任何法庭的頒令、罷工、災禍、危機、停工、火災、爆炸、水災、內亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(無論有否宣戰)、天災、恐怖主義活動、宣佈地方、地區、全國或國際進入緊急狀態、暴亂、公眾騷亂、經濟制裁、爆發疾病、流行病或傳染病(包括但不限於嚴重急性呼吸道綜合症、甲型禽流感(H5N1)、豬流感(H1N1)、中東呼吸綜合症或相關或已變種疾病)或交通中斷或延遲)；或
 - (ii) 任何地方、地區、全國、國際、金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律監管、貨幣、信貸或市場狀況出現任何變動或涉及預期變動的事態發展，或很可能導致任何變動或涉及預期變動的事態發展的任何事件或狀況或連串事件或狀況(包括但不限於股票及債券市場狀況、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場)；或

- (iii) 於聯交所、紐約證券交易所、倫敦證券交易所、納斯達克全球市場、上海證券交易所、深圳證券交易所及東京證券交易所的證券買賣全面出現任何停頓、暫停或限制（包括但不限於施加或規定任何下限或上限價格或價格範圍）；或
- (iv) 涉及或影響香港、中國、美國、開曼群島、歐盟（或其任何成員）或與任何集團公司或全球發售相關的任何其他司法權區（「特定司法權區」）的任何新法律、規則、法規、條例、規例、指引、意見、通知、通告、法令、判決、頒令或任何政府機關的裁定（「法律」），或涉及現行法律的預期變更的任何變更或事態發展，或可能引致任何法院或其他主管機關對現行法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及預期變動的事態發展的任何事件或狀況或連串事件或狀況；或
- (v) 商業銀行活動出現任何全面停頓，或涉及或影響任何特定司法權區的商業銀行活動、外匯交易或證券交收或結算服務或程序或事宜出現任何中斷；或
- (vi) 任何特定司法權區直接或間接實施或遭實施任何形式的經濟制裁；或
- (vii) 涉及或影響稅務或外匯管制（或實施任何外匯管制）、貨幣匯率或外商投資法律（包括但不限於香港幣值與美元幣值掛鈎的制度出現任何變動或港元或人民幣兌任何外幣的匯率出現重大波動）涉及或影響任何特定司法權區或影響股份投資的任何變動或涉及預期變動的事態發展；或
- (viii) 本招股章程「風險因素」一節所載任何風險有任何變動或涉及預期變動或落實的事態發展；或
- (ix) 任何第三方提出任何威脅或針對任何集團公司或任何保證人的任何訴訟或申索；或
- (x) 本招股章程「董事及高級管理層」一節所載任何董事及本公司高級管理層成員被控以可起訴罪行或依法被禁止或因其他理由失去資格參與公司管理；或
- (xi) 本公司主席或行政總裁離職；或
- (xii) 任何政府、監管或政治團體或組織開展任何針對一名董事（以其身份）的任何行動，或任何政府、監管或政治團體或組織宣佈有意採取任何該等行動；或

包 銷

- (xiii) 任何集團公司或任何董事違反上市規則、公司條例或適用於全球發售的任何其他法律；或
- (xiv) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發、發行或出售發售股份及／或超額配售股份；或
- (xv) 本招股章程及其他相關文件或全球發售的任何方面不遵守上市規則或適用於全球發售的任何其他法律；或
- (xvi) 本公司根據公司（清盤及雜項條文）條例、上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求刊發或需要刊發本招股章程的補充或修訂及／或有關全球發售的任何其他文件；或
- (xvii) 任何債權人於債項指定到期日前有效要求償還或償付任何集團公司的任何債項，或任何集團公司須承擔的任何債項，

而在各個別情況或整體情況下，獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）全權及絕對認為：

- (a) 已經或現時或將會或可能或可預期對本公司或本集團整體的資產、負債、業務、整體事務、管理、股東權益、溢利、虧損、經營業績、財務、貿易或其他狀態或狀況或前景或風險或對本公司任何現有或準股東（以其身份）產生重大不利影響；或
- (b) 已經或將會或可能已經或可預期對全球發售能否順利進行、推銷或定價或香港公開發售申請認購踴躍程度或國際配售的踴躍程度產生不利影響；或
- (c) 導致或將會導致或可能導致預期履行或執行或進行香港包銷協議或全球發售任何部分或推銷全球發售成為不明智、不適宜或不切實可行，或以其他方式導致上列事項重大中斷或重大延後進行；或
- (d) 已經或將會或可能導致香港包銷協議任何部分（包括包銷）在很大程度上未能根據其條款履行或阻礙根據全球發售或根據有關包銷處理申請及／或付款。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司的承諾

我們已向聯交所作出承諾，於上市日期起計六個月內，我們概不會發行任何額外股份或可轉換為本公司股本證券的證券（不論該類證券是否已上市）或訂立任何協議以發行任何有關股份或證券（不論該股份發行是否將於上市日期起計六個月內完成），惟根據上市規則第10.08條規定的若干情況除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，本公司各控股股東已向我們及聯交所承諾，除根據全球發售、超額配售權、購股權計劃或借股協議者外，其不會：

- (a) 於自本招股章程披露其於本公司股權之日起至自上市日期起計滿六個月之日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所列實益擁有的任何證券（「**相關股份**」），或以其他方式就該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於上文(a)段所述的期間屆滿當日起計的未來六個月期間，出售或訂立任何協議出售任何相關股份，或以其他方式就任何相關股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致於倘緊隨出售上述股份、或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司控股股東（定義見上市規則）。

各控股股東已向我們及聯交所進一步承諾，於自本招股章程披露其於本公司股權之日起至自上市日期起計滿12個月之日止期間，其將會：

- (a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)以一家獲授權機構為受益人質押或押記由其實益擁有的本公司任何證券，立即以書面方式告知我們此等質押或押記連同已質押或押記的證券數目；及
- (b) 倘其接獲承押人或承押記人有關任何其實益擁有的已質押或押記證券將被出售的指示（無論口頭或書面），立即以書面方式告知我們此等指示。

倘我們獲任何控股股東告知上文(a)及(b)段所述事宜，我們亦將盡快知會聯交所，並將根據當時上市規則的要求按照上市規則第2.07C條盡快以刊發公告方式披露該等事宜。

向香港包銷商作出的承諾

本公司的承諾

本公司已向獨家保薦人、獨家全球協調人及香港包銷商各自作出承諾，除根據全球發售（包括根據超額配售權）及根據購股權計劃授出或可能授出的任何購股權獲行使外，於自香港包銷協議日期起及於上市日期滿六個月當日（包括該日）後止期間（「**首六個月期間**」），

於未經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）事先書面同意且除非符合上市規則規定，我們將不會並將促使各其他集團公司不會：

- (a) 配發、發行、出售、接受認購、提呈配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、出讓、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置或設立質押、押記、留置權、按揭、購股權、限制、優先購買權、抵押權益、申索、優先認購權、股權、第三方權利或權益或與前述具相同性質的權利或具相同效果的其他產權負擔或任何類型的抵押權益或另一類型的優先安排（包括但不限於保留安排）（「**產權負擔**」）於，或同意轉讓或處置或設置產權負擔於（不論直接或間接，有條件或無條件）本公司任何股份或其他證券或該等其他集團公司的任何股份或其他證券（如適用）或上述的任何權益（包括但不限於可轉換或可交換或可行使為或代表有權收取任何股份或該等其他集團公司的任何股份（如適用）的任何證券或可購買任何股份或該等其他集團公司的任何股份（如適用）的任何其他認股權證或其他權利），或就發行預託憑證而向託管商託管本公司任何股份或其他證券或該等其他集團公司的任何股份或其他證券（如適用）；或購回本公司任何股份或其他證券或該等其他集團公司的任何股份或其他證券（如適用）；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓本公司任何股份或其他證券或該等其他集團公司的任何股份或其他證券（如適用）的所有權，或上述的任何權益（包括但不限於可轉換、可交換或可行使為或代表有權收取本公司任何股份或其他證券或該等其他集團公司的任何股份或其他證券（如適用）的任何證券，或可購買本公司任何股份或其他證券或該等其他集團公司的任何股份或其他證券（如適用）的任何認股權證或其他權利）的全部或部分經濟影響；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)所述任何交易有相同經濟影響的任何交易；或
- (d) 要約或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)所述的任何交易，

在各情況下，無論上文(a)、(b)或(c)所述的任何交易是否以交付本公司股份或其他證券或該等其他集團公司的股份或其他證券（如適用），或以現金或其他方式結算（無論發行該等股份或其他股份或證券是否會於首六個月期間內完成）。

本公司亦承諾將不會並將促使各其他集團公司不會訂立上文(a)、(b)或(c)所述的任何交易，或不會要約或同意或宣佈有意使任何該等交易生效，以致任何我們的控股股東於緊隨首六個月期間屆滿後的六個月期間內（「**第二個六個月期間**」）不再為控股股東（定義見上市規則）。

倘於第二個六個月期間，本公司訂立上文(a)、(b)或(c)所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意使任何該等交易生效，本公司將採取一切合理步驟，確保其不會產生本公司任何股份或其他證券的混亂或虛假市場。

控股股東的承諾

我們各控股股東共同及個別向本公司、聯交所、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及其他香港包銷商承諾，除根據借股協議及遵照上市規則第10.07(3)條的規定外，在未經獨家保薦人及獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）的事先書面同意的情況下：

- (i) 於首六個月期間的任何時間，控股股東不會及須促使有關登記持有人、以信託方式為其持有的任何代名人或受託人以及由其控制的公司（統稱「受控實體」）不會：
 - (a) 出售、提呈出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、出讓、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或出售權利，或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於，或同意轉讓或處置或設置產權負擔於（不論直接或間接，有條件或無條件）本公司任何股份或其他證券或其直接或間接通過其受控實體實益擁有其中的任何權益（包括但不限於可轉換或交換或可行使為或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利）（「相關證券」），或就發行預託憑證而向託管商託管任何相關證券；或
 - (b) 訂立任何掉期或其他安排而向他人轉讓相關證券擁有權的全部或部分經濟影響；或
 - (c) 訂立與上文(a)或(b)分段所述任何交易有相同經濟影響的任何交易或使之生效；或
 - (d) 要約或同意或宣佈有意訂立上文(a)、(b)或(c)分段所述任何交易或使之生效，而(a)、(b)、(c)或(d)分段所述的任何前述交易將以交付股份或本公司該等其他證券，或以現金或其他方式結算（不論該等股份或其他證券的發行將會否於首六個月期間內完成）；
- (ii) 於第二個六個月期間的任何時間，控股股東不會及須促使受控實體不會訂立上文(i)(a)、(b)或(c)所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意訂立任何該等交易，致使緊隨根據該等交易的任何出售、轉讓或處置或行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司的「控股股東」（定義見上市規則），或連同其他控股股東不再為本公司的「控股股東」（定義見上市規則）；

包 銷

- (iii) 倘於第二個六個月期間，控股股東訂立上文(i)(a)、(b)或(c)所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意使任何該等交易生效，其須採取一切合理步驟，確保其將不會產生本公司任何股份或其他證券的混亂或虛假市場；及
- (iv) 就其或登記持有人及／或其他受控實體出售、轉讓或處置本公司任何股份或其他證券，其須且須促使有關登記持有人及其他受控實體遵守上市規則的所有限制及規定。

控股股東各自進一步向本公司、聯交所、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及其他香港包銷商各自承諾，參照於本招股章程披露彼等於本公司股權之日起至上市日期起計十二個月之日止期間內，其將：

- (i) 根據上市規則第10.07(2)條附註2將任何證券或於相關證券的權益以認可機構為受益人質押或押記，其將立即以書面形式知會本公司及獨家保薦人有關質押或押記連同所質押或押記的證券數目及權益性質；及
- (ii) 接獲任何承押人或承押記人以口頭或書面方式發出出售、轉讓或處置任何獲質押或押記的本公司證券或於證券的權益的指示，其將立即就有關指示以書面形式通知本公司及獨家保薦人。

包銷商於本集團的權益

除彼等各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任或本招股章程另行披露者外，截至最後可行日期，包銷商概無於我們任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券中直接或間接持有權益或擁有任何權利或購股權（不論可否依法強制執行）以認購或提名他人認購我們任何股份或證券或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券。

於全球發售完成後，包銷商及其聯屬公司可能因履行其各自於香港包銷協議及國際包銷協議項下的責任而持有我們的部分股份。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

國際配售

國際配售

就國際配售而言，我們預期將於定價日與（其中包括）國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將（在若干條件規限下）個別而非共同同意購買國際配售股份或促使買家購買根據國際配售初步提呈發售的國際配售股份。進一步詳情請參閱本招股章程「全球發售的架構－國際配售」一節。

根據國際包銷協議，我們擬向國際包銷商授出超額配售權，該等超額配售權可由穩定價格操作人（代表國際包銷商）全權酌情決定自國際包銷協議日期起計直至遞交香港公開發售申請截止日期起計滿30日止期間，分一次或多次全部或部分行使，以要求我們按發售價發行及配發最多合共60,000,000股額外發售股份（佔根據全球發售初步可用的發售股份的15%），以補足（其中包括）國際配售的任何超額分配（如有）。

佣金及開支總額

我們將按香港公開發售項下初步提呈發售的香港發售股份的合計發售價的1.0%，向獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）支付包銷佣金（不包括重新分配至香港公開發售的任何國際配售股份及重新分配至國際配售的任何香港發售股份），包銷商將從中支付所有分包銷佣金（如有）。就未獲認購而重新分配至國際配售的香港發售股份而言，我們將按適用於國際配售的費率支付包銷佣金，而該等佣金將支付予獨家全球協調人及有關國際包銷商，而非香港包銷商。此外，我們可酌情向包銷商支付全球發售項下提呈發售發售股份合計發售價（包括行使超額配售權的所得款項）最多2.0%作為獎勵費用。

假設超額配售權並無獲行使及基於發售價每股股份3.27港元（即發售價所述範圍每股股份2.91港元至3.63港元的中位數），佣金及估計開支總額，連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及有關全球發售的其他費用及開支估計合共約為87.2百萬港元，並將由我們支付。

彌償保證

我們承諾就獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商(為其本身及以信託方式代其董事、高級職員、僱員、代理人、受讓人及聯屬人士)各自可能蒙受的若干損失(包括因其履行香港包銷協議項下的責任及我們違反香港包銷協議而導致的損失)作出彌償保證並應要求彌償(按除稅後基準)及賠償彼等的損失。

發售股份的限制

我們並無採取任何行動以使發售股份獲准在香港以外公開發售，或在香港以外任何司法權區派發本招股章程。因此，在未獲授權作出有關提呈或邀請的任何司法權區或向任何人士作出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程不應用作且不構成一項要約或邀請。我們將確保或促使於穩定價格期間屆滿後七日內遵照證券及期貨(穩定價格)規則作出公佈。

全球發售的架構

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括（假設超額配售權未獲行使）：

- 香港公開發售：如下文「香港公開發售」一段所述於香港初步提呈發售40,000,000股香港發售股份（可按下文所述予以調整）；及
- 依據S規例以離岸交易方式於美國境外（包括預期對香港發售股份有殷切需求的專業、機構、公司投資者及其他投資者）而初步提呈發售360,000,000股發售股份（可按下文所述予以調整及視乎超額配售權獲行使與否而定）的國際配售。

投資者可：

- 根據香港公開發售申請香港發售股份；或
- 申請認購或表示有意認購國際配售項下的國際配售股份，

惟不得同時提出兩項申請。

全球發售中的400,000,000股發售股份將佔我們緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大股本的25%（並無計及超額配售權獲行使與否）。倘超額配售權獲悉數行使，額外發售股份將佔我們緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大股本的約3.61%。

本招股章程提及的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

我們初步提呈發售40,000,000股發售股份，以供香港公眾人士認購，佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的10%。待國際配售與香港公開發售之間重新分配發售股份後及假設超額配售權未獲行使及並無計及根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，則根據香港公開發售提呈發售的發售股份數目將佔我們緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本的約2.5%。

全球發售的架構

香港公開發售面向香港公眾人士、機構及專業投資者。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金管理人)，以及定期投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售須待下文「全球發售的條件」所載條件達成後，方告完成。

分配

根據香港公開發售向投資者分配香港發售股份，將視乎接獲的香港公開發售有效申請數目而定。分配基準或會視乎各申請人有效申請的香港發售股份數目而變更。如必要，我們可能以抽籤方式分配香港發售股份，意味着部份申請人可能較其他申請相同數目的香港發售股份的申請人獲分配較多股份，而未有中籤的申請人可能不會獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將平均分為兩組：

- **甲組**：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總認購價為5百萬港元或以下(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人；及
- **乙組**：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請香港發售股份總認購價為5百萬港元以上以及最多達乙組總值(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。

投資者謹請注意，甲組和乙組的申請或會按不同比例分配。倘其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則多出的香港發售股份將轉撥至另一組以滿足該組需求，並作出相應分配。僅就本分節而言，香港發售股份的「認購價」指申請時應付的價格(不計及最終釐定的發售價)。申請人僅會獲分配甲組或乙組的香港發售股份，而不可兩組兼得。香港公開發售項下的重複或疑屬重複申請，以及任何超過20,000,000股香港發售股份的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售及國際配售之間的發售股份分配須由獨家全球協調人酌情遵照以下各項重新分配：

- (a) 在國際配售股份獲悉數認購或超額認購的情況下：
- (i) 倘香港發售股份認購不足，則獨家全球協調人有權按獨家全球協調人視為適當的比例重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際配售；
 - (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目少於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍，則最多40,000,000股發售股份可由國際配售重新分配至香港公開發售，致使根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增加至80,000,000股發售股份，相當於根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的20%；
 - (iii) 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相當於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的(1) 15倍或以上但少於50倍，(2) 50倍或以上但少於100倍，及(3) 100倍或以上，則發售股份將根據上市規則第18項應用指引第4.2段所載的的回撥規定由國際配售重新分配至香港公開發售，致使香港發售股份總數將增加至120,000,000股發售股份（如屬情況(1)）、160,000,000股發售股份（如屬情況(2)）及200,000,000股發售股份（如屬情況(3)），分別相當於全球發售項下初步可供認購發售股份的30%、40%及50%；
- (b) 在國際配售股份未獲悉數認購的情況下：
- (i) 倘香港發售股份未獲悉數認購，全球發售將不會進行，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈而未獲認購的發售股份；及
 - (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不論超額認購程度），則最多40,000,000股發售股份可由國際配售重新分配至香港公開發售，致使香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至80,000,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購發售股份總數的20%。

全球發售的架構

倘於上文第(a)(ii)或(b)(ii)段所述的情況下發售股份由國際配售重新分配至香港公開發售，最終發售價將根據聯交所發出的香港聯交所指引信HKEX-GL91-18按發售價範圍的最低價（即每股發售股份2.91港元）釐定。

在發售股份由國際配售重新分配至香港公開發售的所有情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將均等分配至甲組及乙組，而分配至國際配售的發售股份數目將相應調低。

申請

香港公開發售的每名申請人須在其遞交的申請中承諾及確認，其本身及為其利益提出申請的任何人士並無根據國際配售申請或認購或表示有意申請或認購任何國際配售股份，亦將不會根據國際配售申請或認購或表示有意申請或認購任何國際配售股份。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或不真確（視情況而定），或申請人已獲或將獲配售或分配國際配售項下的國際配售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時支付每股發售股份3.63港元的最高價（另加每股發售股份1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），每手1,000股股份合共3,666.58港元。倘按下文「定價及分配」一段所述的方式於定價日最終釐定的發售價低於每股發售股份最高價3.63港元，則我們將不計息向獲接納的申請人退還適當款項（包括多繳申請股款中的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」。

國際配售

初步提呈發售的發售股份數目

我們將根據國際配售初步提呈發售360,000,000股發售股份以供認購，相當於全球發售項下發售股份的90%。視乎國際配售與香港公開發售之間發售股份的重新分配情況，假設超額配售權未獲行使及並無計及根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，國際配售項下提呈發售的發售股份數目將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本的約22.5%。

分配

國際配售股份將根據S規例以離岸交易方式向香港及其他美國境外的司法管轄區內預期對發售股份有大量需求的所選定的專業、機構及公司投資者及其他投資者有條件提呈發售。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司（包括基

全球發售的架構

金經理)以及定期投資股份及其他證券的公司實體。有意向的專業、機構及其他投資者將須註明擬按不同價格或特定價格購入的國際配售項下國際配售股份的數目。該過程稱為「累計投標」，其預期將持續至定價日。

根據國際配售分配國際配售股份將取決於獨家全球協調人以及多項因素，包括需求數目及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總規模，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購及／或持有或出售其股份。上述分配旨在為國際配售股份分配建立一個穩固的專業及機構股東基礎，以使本公司及股東整體受惠。

獨家全球協調人(代表包銷商)可要求在國際配售中獲提呈發售股份並在香港公開發售中作出申請的任何投資者，向獨家全球協調人提供足夠資料，以使彼等能夠識別香港公開發售中提出的有關申請，並確保該等投資者被排除在香港公開發售的任何香港發售股份申請以外。

重新分配

根據國際配售將予發行的發售股份總數或會因上文「香港公開發售－重新分配」一段所述回補安排或超額配售權全部或部分獲行使及／或重新分配任何原本納入香港公開發售的未獲認購發售股份而改變。

超額配售權

就全球發售而言，預期我們會向國際包銷商授出超額配售權。

根據超額配售權，國際包銷商將有權(可由穩定價格操作人(代表國際包銷商)行使)自上市日期起在遞交香港公開發售申請截止日期後30天內隨時要求本公司按國際配售項下發售價發行最多60,000,000股股份(佔全球發售項下初步可供認購發售股份的15%)，以(其中包括)(例如進行下文「穩定價格行動」一節所載獲准許的穩定價格行動)補足國際配售中的超額分配(如有)。

倘超額配售權獲全面行使，則據此將予發行的額外股份將佔緊隨全球發售及資本化發行完成後經擴大已發行股本的約3.61%。倘超額配售權獲行使，本公司將會刊發公告。

穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場促進證券分銷而採取的做法。包銷商可於指定期間在二級市場競投或購買證券，減慢並在可行的情況下阻止證券的首次公開市價下跌至發售價以下，以達到穩定價格的目的。該等交易可在准許進行有關行動的所有司法管轄區進行，惟任何行動均須遵守所有適用法律及監管規定（包括香港法例及監管規定）。在香港，進行穩定價格行動後的價格不得超逾發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可於上市日期後一段有限期間內代表包銷商超額分配股份或進行交易，以將股份市價穩定或維持在高於公開市場原有的水平。然而，穩定價格操作人或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動。倘進行有關穩定價格行動，則有關穩定價格行動將由穩定價格操作人或代其行事的任何人士全權酌情進行並可隨時終止，且必須於遞交香港公開發售申請截止日期起計第30天內結束。

根據證券及期貨條例中證券及期貨（穩定價格）規則獲准在香港進行的穩定價格行動包括(i)為防止任何股份市價下調或減少其下調幅度而超額分配股份；(ii)為防止任何股份市價下調或減少其下調幅度而出售或同意出售股份，以便就有關股份建立淡倉；(iii)根據超額配售權購買或同意購買股份，以清結根據上文(i)或(ii)建立的任何倉盤；(iv)純粹為防止任何股份市價下調或減少其下調幅度而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份以平掉透過該購買行動所建立的任何倉盤；及(vi)提出作出或企圖作出上文(ii)、(iii)、(iv)或(v)所描述的任何事情。

有意申請股份的人士及投資者尤應留意：

- 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）或會就穩定價格行動而持有股份好倉；
- 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；
- 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）一旦將任何有關好倉平倉並於公開市場出售，則可能會對股份市價產生不利影響；
- 穩定價格期間過後，不得進行穩定價格行動支持股份價格，而穩定價格期間將於上市日期開始，預期將於2019年12月28日（即遞交香港公開發售申請截止日期後第30天）屆滿。該日之後，不得再採取任何穩定股份價格行動以支持股份價格，屆時對股份的需求可能會下降，因而可能會導致股份價格下跌；

全球發售的架構

- 採取任何穩定價格行動，不一定可使股份價格維持於或高於發售價；及
- 在進行穩定價格行動的過程中，可能涉及按等同或低於發售價的價格提出買盤或進行交易，即有關買盤或交易的價格或會低於申請人或投資者就發售股份所付的價格。

本公司將確保或促使在穩定價格期間屆滿後七日內發出符合證券及期貨條例中證券及期貨（穩定價格）規則規定的公告。

超額分配

就全球發售進行任何股份超額分配後，穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）可透過行使全部或部分超額配售權、使用穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）於二級市場以不超過發售價的價格購買的股份，或透過下文所詳述的借股安排等方式（或上述各種方式兼用），補足有關超額分配。

借股協議

為方便結算與全球發售有關的超額分配，穩定價格操作人可選擇與本公司控股股東思銘訂立協議，以其自身名義或透過其聯屬人士借入最多60,000,000股股份，佔全球發售項下初步可供認購發售股份總數的15%。有關協議項下的借股安排（倘訂立）將毋須受上市規則第10.07(1)(a)條限制，惟須透過以下方式遵守上市規則第10.07(3)條所載規定：

- 該借股安排已於本招股章程全面說明，且必須僅用以補足超額配售權獲行使前的任何淡倉；
- 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）將向思銘借入的股份數目上限為因超額配售權獲全面行使而可能發行的股份數目上限；
- 與借入股份數目相同的股份必須於(a)超額配售權可獲行使的最後一日；及(b)超額配售權獲全面行使之日（以較早者為準）後三個營業日內歸還予思銘或其代名人；
- 借股安排將於遵守所有適用上市規則、法律及其他監管規定的情況下執行；及
- 穩定價格操作人（或代其行事的任何人士）將不會就有關借股安排向思銘支付任何款項。

定價及分配

本公司及獨家全球協調人(代表包銷商)將於定價日(屆時,對發售股份的市場需求將會確定)釐定發售價並簽訂協議。定價日預期為2019年11月28日(星期四)或前後,惟於任何情況下不遲於2019年12月2日(星期一)。

如下文進一步闡釋,除另有公佈外,發售價將不會高於每股發售股份3.63港元,且預期不會低於每股發售股份2.91港元。倘閣下申請香港公開發售的發售股份,則閣下須支付每股發售股份3.63港元的最高價格,另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費,總共為一手1,000股發售股份3,666.58港元。

有意投資者應注意,將於預期定價日釐定的發售價可能會(但預計不會)低於本招股章程所述指示性發售價範圍的下限2.91港元(可按下文進一步詳述的發售價下調機制下調發售價)。倘最終按下文所述方式釐定的發售價低於3.63港元,我們將退還有關差額,包括多繳申請股款中的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。我們將不會就任何退還款項繳付利息。更多詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」。

調低發售價範圍

國際包銷商將向有意投資者徵詢有關認購國際配售的發售股份的意向。有意向的專業及機構投資者將須註明擬按不同價格或特定價格購入的國際配售項下發售股份的數目。該過程稱為「累計投標」,且預計將會持續進行,直至遞交香港公開發售申請截止日期當日或前後結束。

獨家全球協調人(代表包銷商)可在彼等認為合適的情況下,基於有意的專業、機構及其他投資者於累計投標程序中表達的踴躍程度,並經本公司同意後,在遞交香港公開發售申請截止日期上午之前,將指示性發售價範圍調至低於本招股章程所述者。在此情況下,我們將在作出上述調減決定後,在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午,於我們的網站www.jygrandmark.com及聯交所網站www.hkexnews.hk(網站內容並不構成本招股章程的一部分)刊登通知。發出有關通知後,經修訂的發售價範圍將為最終及具決定性,倘經我們同意,發售價將會釐定在有關經修訂發售價範圍內,除非按發售價下調機制下調發售價。

在遞交香港發售股份的申請前,申請人謹請留意,調低發售價範圍的任何公告,可能於遞交香港公開發售申請截止當日方會刊發。有關通知亦會確認或修訂(如適用)營運資金

全球發售的架構

報表、現載於「概要」一節的全球發售統計數據及可能會因有關調減而改變的任何其他財務資料。在並無刊登任何上述通知的情況下，倘本公司與獨家全球協調人（代表包銷商）協定發售價，則發售價在任何情況下均不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。

倘閣下已於遞交香港公開發售申請截止日期前遞交香港發售股份申請，則閣下隨後將不得撤回申請。然而，倘發售價範圍調低，則將動用撤回機制。

發售價下調機制

或者，獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）可在認為適當的情況下，基於有意投資者於累計投標程序中表達的踴躍程度，並經本公司同意後，在預期定價日前任何時間，於預期定價日當日或之前任何時間釐定最終發售價將會為不高於本招股章程所述指示性發售價範圍下限以下10%。

在該情況下，本公司將在作出設定低於指示性發售價範圍下限的最終發售價的決定後在實際可行情況下盡快於我們的網站www.jygrandmark.com及聯交所網站www.hkexnews.hk（網站內容並不構成本招股章程的一部分）刊登有關採用發售價下調機制後最終發售價的公告。有關公告將於刊發分配結果公告（預期將於2019年12月4日（星期三）公佈）前另行刊發。採用發售價下調機制後宣佈的發售價應為最終發售價，且其後不得變更。

倘並無就採用發售價下調機製作公告，則最終發售價將不會超出本招股章程所披露指示性發售價範圍，除非已動用撤回機制。

調減發售股份數目

獨家全球協調人（代表包銷商）可在彼等認為合適的情況下，基於有意的專業、機構及其他投資者於累計投標程序中表達的踴躍程度，並經本公司同意後，在遞交香港公開發售申請截止日期當日上午之前，減少發售股份數目調至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將在作出上述調減決定後，在可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午於我們的網站www.jygrandmark.com及聯交所網站www.hkexnews.hk（網站內容並不構成本招股章程的一部分）刊登通知。發出有關通知後，經修訂的發售股份數目將為最終及決定性的數目。

在提交香港發售股份的申請前，申請人謹請留意，調減發售股份數目的任何公告可能於遞交香港公開發售申請截止日期當日方會刊發。有關通知亦將確認或修訂（倘適用）營運資金報表、現載於「概要」一節的全球發售統計數據及可能會因有關調減而改變的任何其他財務資料。

全球發售的架構

倘閣下已於遞交香港公開發售申請截止日期前提交香港發售股份申請，則閣下隨後將不得撤回申請。然而，倘發售股份數目減少，則將動用撤回機制。

倘調減發售股份數目，則獨家全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際配售項下將予提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售項下可供認購的發售股份總數的10%（可予重新分配及假設超額配售權未獲行使）。

公佈最終發售價及分配結果

無論是否按發售價下調機制下調發售價，預期最終發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售項下可供認購的發售股份的配發基準以及香港公開發售成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將按本招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」所述方式經多種渠道公佈。

全球發售的條件

對所有發售股份申請的接受須待以下條件達成後方可作實：

- 上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份（包括因超額配售權獲行使而可能發行的股份或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權）上市及買賣；
- 我們及獨家全球協調人（代表包銷商）已協定發售價；
- 國際包銷協議於定價日或前後簽立及交付；及
- 香港包銷協議項下香港包銷商的責任及國際包銷協議項下國際包銷商的責任均成為無條件，且並無根據各自協議條款終止，

上述各條件須於香港包銷協議及／或國際包銷協議的指定日期及時間或之前（視情況而定），且無論如何不得遲於2019年12月25日（星期三）（即本招股章程日期後第30天）達成（除非上述條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免）。

全球發售的架構

倘我們與獨家全球協調人(代表包銷商)因任何原因未能於2019年12月2日(星期一)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。

香港公開發售及國際配售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據其各自條款予以終止後，方告完成。倘上述條件未能在指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並須即時知會聯交所。本公司將於香港公開發售失效後翌日於我們的網站www.jygrandmark.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發香港公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份－13.退回申請股款」所載條款不計利息予以退還。同時，所有申請股款將存入收款銀行或香港法例第155章銀行業條例項下其他香港持牌銀行開設的獨立銀行賬戶。

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款悉數包銷，並須受(其中包括)我們與獨家全球協調人(代表包銷商)於定價日協定發售價等條件規限。

我們預期將於定價日就國際配售訂立國際包銷協議。

包銷安排、香港包銷協議及國際包銷協議的若干條款概述於本招股章程「包銷」一節。

交易安排

假設香港公開發售於2019年12月5日(星期四)上午八時正或之前於香港成為無條件，則預期股份將於2019年12月5日(星期四)上午九時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手1,000股股份進行買賣。

1. 申請方法

倘閣下申請認購香港發售股份，則不得再申請或表示有意認購國際配售股份。

閣下可透過下列方式申請認購香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網站www.eipo.com.hk透過白表eIPO服務進行網上申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人概不得提交超過一份申請。

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理，可基於任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

倘閣下或閣下為其利益而提出申請的人士符合下列條件，則閣下可使用白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18週歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士（定義見美國證券法S規例）；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下在網上透過白表eIPO服務申請，則除上述條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘閣下為商號，則申請必須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，申請表格必須由獲正式授權之高級職員簽署，並註明其代表身份及蓋上公司印鑑。

如何申請香港發售股份

倘申請由正式授權人士提出，則獨家全球協調人可在申請符合彼等認為適當的條件下（包括出示授權證明）酌情接納有關申請。

聯名申請人不可超過四名，且彼等不可透過白表eIPO服務的方式申請香港發售股份。

除上市規則准許外，下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的聯繫人（定義見上市規則）；
- 本公司關連人士（定義見上市規則）或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際配售股份或以其他方式參與國際配售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或透過指定網站 www.eipo.com.hk 於網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的指定中央結算系統參與者股份戶口，請使用黃色申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。

如何申請香港發售股份

索取申請表格的地點

閣下可於2019年11月25日(星期一)上午九時正至2019年11月28日(星期四)的正常辦公時間內，於下列地點索取白色申請表格及招股章程：

- (i) 獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及副牽頭經辦人的下列辦事處：

星展亞洲融資有限公司

香港中環
皇后大道中99號
中環中心73樓

農銀國際融資有限公司

香港干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

農銀國際證券有限公司

香港干諾道中50號
中國農業銀行大廈10樓

中國銀河國際證券(香港)有限公司

香港干諾道中111號
永安中心20樓

聯合證券有限公司

香港皇后大道中183號
中遠大廈25樓2511室

銀河—聯昌證券(香港)有限公司

香港中環皇后大道中15號
置地廣場告羅士打大廈25樓

港利資本有限公司

香港中環
干諾道中88號
南豐大廈9樓908-11室

如何申請香港發售股份

(ii) 收款銀行的下列任何分行：

星展銀行(香港)有限公司

香港島	總行	中環皇后大道中99號中環中心地下
	皇后大道東一星展豐盛理財中心	灣仔皇后大道東228號中華大廈地下A舖
	統一中心分行	金鐘金鐘道95號統一中心1樓1015-1018號舖及2樓2032-2034號舖
	北角分行	北角英皇道391號地下

恒生銀行有限公司

香港島	香港總行	中環德輔道中83號
	灣仔分行	灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈1樓
九龍	尖沙咀分行	尖沙咀加拿芬道18號
	九龍總行	旺角彌敦道618號

中國工商銀行(亞洲)有限公司

香港島	銅鑼灣分行	香港銅鑼灣軒尼詩道488-490號軒尼詩大廈地下A舖至1樓
九龍	何文田分行	九龍何文田窩打老道70號曾榕大廈地下
新界	將軍澳分行	新界將軍澳欣景路8號新都城中心2期商場1樓1025A號舖

如何申請香港發售股份

東亞銀行有限公司

香港島	總行	中環德輔道中10號
	筲箕灣分行	筲箕灣筲箕灣道289-293號 嘉福大廈地下
九龍	偉業街133號分行	九龍觀塘偉業街133號地下
	美孚新邨分行	美孚萬事達廣場地下N57號

閣下可於2019年11月25日(星期一)上午九時正至2019年11月28日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，於香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)或閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附註明以鼎康代理人有限公司－景業名邦集團公開發售為抬頭人的支票或銀行本票，必須於下列時間投入上文所列任何收款銀行分行的特備收集箱內：

2019年11月25日(星期一)	－	上午九時正至下午五時正
2019年11月26日(星期二)	－	上午九時正至下午五時正
2019年11月27日(星期三)	－	上午九時正至下午五時正
2019年11月28日(星期四)	－	上午九時正至中午十二時正

辦理申請登記的時間為2019年11月28日(星期四)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

務請嚴格遵從申請表格內載列的詳細指示，否則閣下的申請或不予受理。

如何申請香港發售股份

遞交申請表格或透過白表eIPO服務提出申請，即表示閣下（其中包括）：

- (i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家全球協調人（或彼等的代理或代名人），為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守香港公司條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，提出申請時僅依據本招股章程載列的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、獨家全球協調人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時或日後均毋須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購（亦不會申請或接納或表示有意認購）國際配售的任何發售股份，亦無參與國際配售；
- (viii) 同意在本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理提出要求時，向彼等披露其所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 如香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家全球協調人及包銷商以及其各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請將受香港法例規管；

如何申請香港發售股份

- (xii) 聲明、保證及承諾：(i)閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii)閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的任何人士均身處美國境外（定義見S規例），或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予閣下但數目較少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請中排名首位的申請人發送任何股票及／或任何電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險概由閣下自行承擔，除非閣下合資格親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及表示此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及獨家全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) （如申請為閣下本身的利益提出）保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或**白表 eIPO**服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) （如閣下作為代理為另一人士的利益提出申請）保證(i)閣下（作為代理或為該人士利益）或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出電子認購指示而提出其他申請；及(ii)閣下獲正式授權作為該其他人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

5. 透過白表eIPO服務申請

一般事項

凡符合「可提出申請的人士」一節所載標準的個別人士，均可透過白表eIPO服務提出申請，方法是透過指定網站www.eipo.com.hk申請將獲配發及其本身名義登記的發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商根據本招股章程所載的條款及條件（按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂）提出申請。

遞交白表eIPO服務申請的時間

閣下可於2019年11月25日（星期一）上午九時正至2019年11月28日（星期四）上午十一時三十分，透過www.eipo.com.hk（每日24小時，申請截止當日除外）向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而全數繳付相關申請的申請股款的截止時間為2019年11月28日（星期四）中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過白表eIPO服務發出任何電子認購指示以申請香港發售股份並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬透過白表eIPO服務或以任何其他方式遞交超過一份申請，則閣下的所有申請概不獲受理。

公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認，作出或安排作出電子認購指示的各申請人均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

對可持續發展的承諾

白表eIPO最顯著的益處是可以通過自助及電子申請途徑以節省用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定白表eIPO服務供應商會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「景業名邦集團控股有限公司」白表eIPO申請捐出兩港元以支持可持續發展。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出電子認購指示申請香港發售股份，以及安排支付申請股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888或透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序) 發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司

客戶服務中心
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場一座及二座1樓

閣下亦可在上述地址索取招股章程。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、獨家全球協調人及香港股份過戶登記處。

如何申請香港發售股份

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出電子認購指示申請香港發售股份，並由香港結算代理人代表閣下簽署白色申請表格：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以寄存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意認購國際配售的任何發售股份；
 - 聲明僅為閣下利益而發出一套電子認購指示；
 - (如閣下為他人的代理) 聲明閣下僅為該人士利益發出一套電子認購指示，及閣下獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊內，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退款；
 - 確認閣下已細閱本招股章程所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
 - 確認閣下已接獲及／或細閱本招股章程的副本，且提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；

如何申請香港發售股份

- 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對任何並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露閣下的個人資料；
- 同意（在不影響閣下可能擁有的任何其他權利下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據香港公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言，不包括屬星期六、星期日或香港公眾假期的任何日子）之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公佈作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列有關就申請香港發售股份發出電子認購指示的安排、承諾及保證；
- 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合香港公司條例及組織章程細則的規定；及

如何申請香港發售股份

- 同意閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出電子認購指示或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或倘發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）而存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出白色申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的電子認購指示。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

- 2019年11月25日（星期一）上午九時正至下午八時三十分
- 2019年11月26日（星期二）上午八時正至下午八時三十分
- 2019年11月27日（星期三）上午八時正至下午八時三十分
- 2019年11月28日（星期四）上午八時正至中午十二時正

如何申請香港發售股份

中央結算系統投資者戶口持有人可由2019年11月25日(星期一)上午九時正至2019年11月28日(星期四)中午十二時正(每日24小時, 2019年11月28日(申請截止當日)除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2019年11月28日(星期四)中午十二時正, 或本節「10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間。

附註:

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算/託管商參與者及/或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下, 不時決定更改本分節的時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請, 香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除閣下發出的有關指示及/或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言, 閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問, 本公司及所有參與編撰本招股章程的其他人士均確認, 每位自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、包銷商及任何彼等各自顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料, 亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣地，透過白表eIPO服務申請香港發售股份亦僅為白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務受其能力及潛在服務中斷的限制，務請閣下避免待最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過白表eIPO服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，謹請中央結算系統投資者戶口持有人不應待最後一刻方向系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在連接「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以提交電子認購指示時遇上困難，應：(i) 遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於2019年11月28日（星期四）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心，填妥一份輸入電子認購指示的申請表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。倘閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 若干其他身份識別編碼。

如閣下未能填妥該資料，則是項申請將視為以閣下的利益提交。

倘以閣下的利益而以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示提交超過一項申請（包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分），則閣下的所有申請將不獲受理。倘申請人為非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

則是項申請將視作為閣下的利益而提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的成員組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾指定金額以外的溢利或資本分派的任何部分股本）。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出股份應付的確切金額。

閣下申請認購股份時，須根據申請表格所載的條款悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務遞交申請最少1,000股香港公開發售股份。每份超過1,000股香港公开发售股份的申請或電子認購指示必須按申請表格一覽表上或指定網站www.eipo.com.hk所列的其中一個數目作出。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的其他詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」一節。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2019年11月28日（星期四）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 超級颱風造成的「極端狀況」；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

本公司則不會如期開始辦理申請登記，而改為下一個營業日（且該日上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無懸掛任何該等警告信號）的上午十一時四十五分至中午十二時正期間開始辦理申請登記。

如何申請香港發售股份

倘於2019年11月28日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記，或本招股章程「預期時間表」一節所述的該等日期可能因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或超級颱風造成的「極端狀況」或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公佈。

11. 公佈結果

本公司預期於2019年12月4日(星期三)在本公司網站www.jygrandmark.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈最終發售價、國際配售的踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港發售股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列時間及日期按下列方式提供：

- 於2019年12月4日(星期三)上午八時正前刊載於本公司網站www.jygrandmark.com及聯交所網站www.hkexnews.hk的公佈查閱；
- 於2019年12月4日(星期三)上午八時正起至2019年12月10日(星期二)午夜十二時正止期間，透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站www.iporesults.com.hk (可選擇：英文網站<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)，使用「按身份證號碼搜索」功能查閱；
- 於2019年12月4日(星期三)至2019年12月7日(星期六)上午九時正至下午十時正致電電話查詢熱線+852 2862 8669查詢；
- 2019年12月4日(星期三)至2019年12月6日(星期五)期間，在所有收款銀行分行及收款銀行支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

倘本公司透過公佈分配基準及／或公開分配結果全部或部分接納閣下的購買要約，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並未在其他情況下被終止，則閣下須購買香港發售股份。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即在任何時間均不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請，但此舉並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下將不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意閣下不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效。

根據香港公司條例第40條（香港公司條例第342E條所適用者），只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述的第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知需確認其申請。倘申請人接獲通知但並未根據所獲通知的程序確認其申請，則未確認的申請將被視為撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，有關申請一概不得撤回。就此而言，在報章上公佈分配結果即構成對未被拒絕的申請的接納，且倘有關分配基準受若干條件規限或訂定以抽籤方式分配，則有關接納將分別視乎有關條件能否達成或抽籤的結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理及代名人，可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須提供任何理由。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，則香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司之較長期間（最多為六個星期）。

(iv) 倘：

- 閣下作出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意申請，或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫時性質）香港發售股份及國際配售股份；
- 閣下的申請表格並未按照所述指示填妥；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過白表eIPO服務發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家全球協調人認為接納閣下的申請將違反適用的證券法或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售的香港發售股份50%。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份3.63港元（不包括相關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或香港公開發售的條件並未按照本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」所述者達成，或任何申請遭撤回，則申請股款（或其適當部分），連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還或不會將支票或銀行本票過戶。

本公司將於2019年12月4日（星期三）或之前向閣下退還申請股款。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就根據香港公開發售分配予閣下的全部香港發售股份獲發一張股票（惟根據以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請而發出的股票，將按下述方式存入中央結算系統）。

本公司不會就我們的股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時已付的款項發出任何收據。除閣下以**白色**或**黃色**申請表格遞交申請，可根據下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式，按申請表格所指定的地址寄予閣下（或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人），郵誤風險概由閣下自行承擔：

- 閣下獲配發之所有香港發售股份股票（就以**黃色**申請表格提出的申請而言，股票將按下述方式存入中央結算系統）；及
- 申請人（或如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，而該退款支票為：(i)申請香港發售股份不獲接納部分多繳的申請股款或不獲接納的全部申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時所付的每股發售股份最高發售價的差額（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟一概不計利息）。閣下所提供的香港身份證號碼／護照號碼或排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼（如屬聯名申請人），部分或會列印於閣下的退款支票上（如有）。閣下的銀行於兌現閣下的退款支票前，可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下的退款支票無效或延遲兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退回股款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2019年12月4日（星期三）或之前發送。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

股票將僅於全球發售成為無條件及本招股章程「包銷」一節所述的終止權利並未獲行使的情況下，方會於上市日期上午八時正成為有效。倘投資者於收到股票或股票生效之前買賣股份，則須自行承擔有關風險。

如何申請香港發售股份

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的所有資料，閣下可於2019年12月4日（星期三）上午九時正至下午一時正或我們所通知的其他日期，親身前往香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）領取退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代領。倘閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人申請人及授權代表領取時均須出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件。

倘閣下並無在指定領取時間內親身領取退款支票及／或股票，有關退款支票及／或股票將會立刻以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的退款支票及／或股票將於2019年12月4日（星期三）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請遵照上述指示收取退款支票。倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的退款支票將於2019年12月4日（星期三）或之前以普通郵遞方式寄往相關申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並按閣下在申請表格的指示於2019年12月4日（星期三）或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請

香港公開發售股份將寄存於閣下指定的中央結算系統參與者（非中央結算系統投資者戶口持有人）股份戶口，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲配發的香港公開發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將以上文「公佈結果」所載列的方式刊登中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公佈，如有任何資料不符，請於2019年12月4日（星期三）或香港結算或香港結算代理人確定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份寄存於閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下可於2019年12月4日（星期三）或本公司通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）領取閣下的股票。

倘閣下並未於指定領取時間內親身領取閣下的股票，則該等股票將會以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，則閣下的股票（倘適用）將會於2019年12月4日（星期三）或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示內所指定地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式發送到該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

(iv) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視為申請人，而發出電子認購指示的各中央結算系統參與者或有關認購指示的受益人為將被視申請人。

將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於2019年12月4日（星期三）或由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

如何申請香港發售股份

- 本公司預期將於2019年12月4日(星期三)以上文「公佈結果」所載列的方式公佈中央結算系統參與者申請結果(倘有關中央結算系統參與者為經紀或託管商,則本公司亦會刊登有關實益擁有人的資料)、閣下的香港身份證號碼/護照號碼或其他身份識別編碼(倘屬公司申請人,則刊登其香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司刊發的公佈,如有任何資料不符,請於2019年12月4日(星期三)或香港結算或香港結算代理人確定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代為發出電子認購指示,則閣下亦可向有關經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及閣下應收的退款數額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義申請,閣下亦可於2019年12月4日(星期三)通過「結算通」電話系統和中央結算系統互聯網系統(根據不時有效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所列的程序)查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及閣下應收的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份寄存於閣下的股份戶口及退款存入閣下的銀行賬戶後,香港結算亦會向閣下寄發一份活動結單,列出寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目及存入閣下的指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 就閣下全部及部分不獲接納的申請而退還的申請款項(如有)及/或發售價與申請時初步支付每股發售股份最高發售價的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,惟不計利息)將於2019年12月4日(星期三)存入閣下指定的銀行戶口或閣下的經紀或託管商指定的銀行戶口。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣,且我們亦符合香港結算的股份收納規定,則股份將獲香港結算接納為合資格證券,自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、交收及結算。聯交所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統結算。

所有中央結算系統的活動,均依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢結算安排詳情,因為上述安排可能會影響其權利及權益。

本公司已作出所有必要安排以便股份可獲准納入中央結算系統。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告的要求編製，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致景業名邦集團控股有限公司列位董事及星展亞洲融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就景業名邦集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-122頁)，此等歷史財務資料包括於2016年、2017年及2018年12月31日和2019年6月30日的合併財務狀況表、貴公司於2018年12月31日和2019年6月30日的財務狀況表，以及截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年及截至2019年6月30日止六個月(「業績記錄期」)的合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-122頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供收錄於貴公司於2019年11月25日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製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編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映貴公司於2018年12月31日以及2019年6月30日的財務狀況和貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的合併財務狀況，以及貴集團於業績記錄期的合併財務表現及合併現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱貴集團於追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2018年6月30日止六個月的合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載呈列及編製基準，編製及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第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。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

在編製歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們參考歷史財務資料附註14，該附註說明景業名邦集團控股有限公司並無就業績記錄期支付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有編製任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2019年11月25日

I. 貴集團的歷史財務資料

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的一部分。

歷史財務資料乃基於貴集團於業績記錄期的財務報表編製，而相關財務報表（「相關財務報表」）經羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

除另有說明外，歷史財務資料按人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值四捨五入至最接近千位（人民幣千元）。

(a) 合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
收益	5	640,675	838,259	1,328,887	124,953	762,404
銷售成本	6	(476,230)	(568,089)	(816,297)	(84,509)	(366,046)
毛利		164,445	270,170	512,590	40,444	396,358
銷售及營銷開支	6	(39,180)	(44,499)	(74,225)	(19,530)	(40,787)
行政開支	6	(41,509)	(66,386)	(124,768)	(54,866)	(71,912)
其他收入	7	670	721	1,276	491	638
其他開支	8	(2,746)	(2,858)	(2,759)	(1,211)	(1,204)
其他收益淨額	9	60,379	36,618	230,570	22,926	61,865
經營溢利／(虧損)		142,059	193,766	542,684	(11,746)	344,958
融資成本	11	—	(10,537)	—	—	—
財務收入	11	672	971	649	388	452
財務收入／(融資成本)淨額	11	672	(9,566)	649	388	452
應佔合營企業業績	16	—	—	(2,781)	—	(158)
應佔聯營公司業績	17	(228)	(792)	(1,282)	(559)	(650)
除所得稅前溢利／(虧損)		142,503	183,408	539,270	(11,917)	344,602
所得稅開支	12	(57,996)	(97,330)	(157,511)	(7,211)	(163,427)
年內／期內溢利／(虧損)		<u>84,507</u>	<u>86,078</u>	<u>381,759</u>	<u>(19,128)</u>	<u>181,175</u>
以下人士應佔溢利／(虧損)：						
貴公司擁有人		84,507	89,789	386,486	(18,113)	185,003
非控股權益		—	(3,711)	(4,727)	(1,015)	(3,828)
		<u>84,507</u>	<u>86,078</u>	<u>381,759</u>	<u>(19,128)</u>	<u>181,175</u>
年內／期內其他全面(虧損)／收益 可重新分類至損益的項目						
—貨幣匯兌差額		(29,123)	35,356	(24,550)	(7,168)	(6,574)
年內／期內其他全面(虧損)／收益， 扣除稅項		<u>(29,123)</u>	<u>35,356</u>	<u>(24,550)</u>	<u>(7,168)</u>	<u>(6,574)</u>
年內／期內全面收益／(虧損)總額		<u>55,384</u>	<u>121,434</u>	<u>357,209</u>	<u>(26,296)</u>	<u>174,601</u>
以下人士應佔全面收益／ (虧損)總額：						
貴公司擁有人		55,384	125,145	361,936	(25,281)	178,429
非控股權益		—	(3,711)	(4,727)	(1,015)	(3,828)
		<u>55,384</u>	<u>121,434</u>	<u>357,209</u>	<u>(26,296)</u>	<u>174,601</u>
每股盈利(以每股人民幣列示)						
—每股基本及攤薄盈利	13	<u>28,169</u>	<u>29,930</u>	<u>128,829</u>	<u>(6,038)</u>	<u>61,668</u>

附註：以上呈列的每股盈利並無計及根據於2019年11月13日通過的決議案(附註42(ii))進行的建議資本化發行，原因是建議資本化發行截至本報告日期並未生效。

(b) 合併財務狀況表

	附註	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於6月30日 2019年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	18	342,165	339,133	330,837	326,206
使用權資產	19	28,214	266,247	262,703	258,215
投資物業	20	140,043	173,178	184,275	185,573
無形資產	21	1,439	1,249	1,854	2,374
其他應收款項及預付款項	24	1,050	13,155	12,969	12,998
遞延所得稅資產	15	18,901	78,260	128,899	157,188
於一家合營企業的投資	16	—	—	20,559	—
於聯營公司的投資	17	37,400	36,608	35,326	31,090
		<u>569,212</u>	<u>907,830</u>	<u>977,422</u>	<u>973,644</u>
流動資產					
存貨		372	1,713	1,816	1,745
合約成本	5	29,158	36,620	47,745	55,301
在建物業	22	783,868	2,150,046	3,221,273	3,814,974
已竣工待售物業	23	392,225	221,038	535,301	1,444,581
貿易及其他應收款項以及 預付款項	24	128,265	381,016	218,283	259,696
預付稅項	24	30,085	137,579	147,602	145,735
按公允價值列入損益的 金融資產	25	14,000	50,800	600	—
受限制現金	26	54,694	112,868	264,546	499,468
現金及現金等價物	27	255,950	297,662	218,881	497,358
應收關聯方款項	37	89,900	162,696	980,702	67,951
		<u>1,778,517</u>	<u>3,552,038</u>	<u>5,636,749</u>	<u>6,786,809</u>
總資產		<u><u>2,347,729</u></u>	<u><u>4,459,868</u></u>	<u><u>6,614,171</u></u>	<u><u>7,760,453</u></u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本	28	—	—	—	—
其他儲備	29	26,025	74,857	62,643	56,069
保留盈利	29	42,688	119,001	486,661	671,664
		<u>68,713</u>	<u>193,858</u>	<u>549,304</u>	<u>727,733</u>
非控股權益		<u>—</u>	<u>172,393</u>	<u>103,975</u>	<u>103,227</u>
總權益		<u><u>68,713</u></u>	<u><u>366,251</u></u>	<u><u>653,279</u></u>	<u><u>830,960</u></u>

		於12月31日		於6月30日	
	附註	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
負債					
非流動負債					
遞延所得稅負債	15	20,639	30,166	37,082	177,199
銀行及其他借款	30	611,879	684,131	318,656	891,395
租賃負債	35	10,418	60,942	57,853	56,745
		<u>642,936</u>	<u>775,239</u>	<u>413,591</u>	<u>1,125,339</u>
流動負債					
銀行及其他借款	30	120,909	437,414	439,436	776,607
貿易及其他應付款項	31	958,211	2,189,698	3,900,146	3,570,488
租賃負債	35	4,055	3,431	2,120	2,039
即期所得稅負債		14,496	58,542	85,466	91,682
應付關聯方款項	37	538,409	629,293	1,120,133	1,363,338
		<u>1,636,080</u>	<u>3,318,378</u>	<u>5,547,301</u>	<u>5,804,154</u>
總負債		<u>2,279,016</u>	<u>4,093,617</u>	<u>5,960,892</u>	<u>6,929,493</u>
總權益及負債		<u>2,347,729</u>	<u>4,459,868</u>	<u>6,614,171</u>	<u>7,760,453</u>

(c) 貴公司財務狀況表

	附註	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		549,382	549,382
流動資產			
應收股息		—	192,736
總資產		549,382	742,118
權益			
股本	28	—	—
其他儲備	29	549,382	549,382
(累計虧損)／保留盈利	29	(78)	192,736
總權益		549,304	742,118
負債			
流動負債			
其他應付款項		78	—
總負債		78	—
總權益及負債		549,382	742,118

(d) 合併權益變動表

	貴公司擁有人應佔					總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
於2016年1月1日的結餘	—	(5,136)	(31,635)	(36,771)	—	(36,771)
全面收益						
— 年內溢利	—	—	84,507	84,507	—	84,507
— 其他全面虧損	—	(29,123)	—	(29,123)	—	(29,123)
全面收益／(虧損)總額	—	(29,123)	84,507	55,384	—	55,384
與貴公司股東的交易：						
轉撥至法定儲備	—	10,184	(10,184)	—	—	—
最終控股股東的注資 (附註29(a))	—	50,100	—	50,100	—	50,100
與貴公司股東交易總額	—	60,284	(10,184)	50,100	—	50,100
於2016年12月31日的結餘	—	26,025	42,688	68,713	—	68,713
於2017年1月1日的結餘	—	26,025	42,688	68,713	—	68,713
全面收益						
— 年內溢利／(虧損)	—	—	89,789	89,789	(3,711)	86,078
— 其他全面收益	—	35,356	—	35,356	—	35,356
全面收益／(虧損)總額	—	35,356	89,789	125,145	(3,711)	121,434
與貴公司股東的交易：						
轉撥至法定儲備	—	13,476	(13,476)	—	—	—
非控股權益的注資 (附註36(a))	—	—	—	—	175,710	175,710
收購一家附屬公司	—	—	—	—	394	394
與貴公司股東交易總額	—	13,476	(13,476)	—	176,104	176,104
於2017年12月31日的結餘	—	74,857	119,001	193,858	172,393	366,251

	貴公司擁有人應佔					
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損) / 保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	—	74,857	119,001	193,858	172,393	366,251
全面收益	—	—	—	—	—	—
— 年內溢利 / (虧損)	—	—	386,486	386,486	(4,727)	381,759
— 其他全面虧損	—	(24,550)	—	(24,550)	—	(24,550)
全面收益 / (虧損) 總額	—	(24,550)	386,486	361,936	(4,727)	357,209
與貴公司股東的交易：						
轉撥至法定儲備	—	18,826	(18,826)	—	—	—
出售附屬公司	—	—	—	—	(69,096)	(69,096)
非控股權益的注資 (附註36(b))	—	—	—	—	4,405	4,405
最終控股股東的注資 (附註29(b))	—	9,800	—	9,800	—	9,800
視為分派予最終控股股東 (附註29(b))	—	(60,100)	—	(60,100)	—	(60,100)
應付最終控股股東 貸款資本化(附註29(c))	—	43,810	—	43,810	—	43,810
收購一家附屬公司	—	—	—	—	1,000	1,000
與貴公司股東交易總額	—	12,336	(18,826)	(6,490)	(63,691)	(70,181)
於2018年12月31日的結餘	—	62,643	486,661	549,304	103,975	653,279
於2019年1月1日的結餘	—	62,643	486,661	549,304	103,975	653,279
全面收益	—	—	—	—	—	—
— 期內溢利 / (虧損)	—	—	185,003	185,003	(3,828)	181,175
— 其他全面虧損	—	(6,574)	—	(6,574)	—	(6,574)
全面收益 / (虧損) 總額	—	(6,574)	185,003	178,429	(3,828)	174,601
與貴公司股東的交易：						
出售一家附屬公司	—	—	—	—	54	54
非控股權益的注資 (附註36(c))	—	—	—	—	3,026	3,026
與貴公司股東交易總額	—	—	—	—	3,080	3,080
於2019年6月30日的結餘	—	56,069	671,664	727,733	103,227	830,960

	貴公司擁有人應佔			小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損)／ 保留盈利 人民幣千元			
(未經審計)						
於2018年1月1日的結餘	—	74,857	119,001	193,858	172,393	366,251
全面虧損						
— 期內虧損	—	—	(18,113)	(18,113)	(1,015)	(19,128)
— 其他全面虧損	—	(7,168)	—	(7,168)	—	(7,168)
全面虧損總額	—	(7,168)	(18,113)	(25,281)	(1,015)	(26,296)
與貴公司股東的交易：						
出售附屬公司	—	—	—	—	(69,096)	(69,096)
非控股權益的注資 (附註36(b))	—	—	—	—	4,405	4,405
最終控股股東的注資 (附註29(b))	—	9,800	—	9,800	—	9,800
視為分派予最終控股股東 (附註29(b))	—	(50,100)	—	(50,100)	—	(50,100)
與貴公司股東交易總額	—	(40,300)	—	(40,300)	(64,691)	(104,991)
於2018年6月30日的結餘	—	27,389	100,888	128,277	106,687	234,964

(e) 合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
經營活動現金流量						
經營活動所得／(所用) 現金	32	333,126	(85,241)	42,848	432,310	(148,279)
已付所得稅		(59,633)	(128,390)	(189,660)	(155,756)	(158,616)
已付利息		(40,771)	(56,940)	(63,003)	(35,588)	(56,124)
經營活動所得／(所用) 現金淨額		<u>232,722</u>	<u>(270,571)</u>	<u>(209,815)</u>	<u>240,966</u>	<u>(363,019)</u>
投資活動現金流量						
收購附屬公司的款項，扣除 所得現金		(5,564)	(152,939)	(86,583)	—	(157,594)
出售附屬公司所得款項，扣除 所出售現金	39	—	—	635,200	103,928	77,853
購置物業、廠房及設備		(176,896)	(12,976)	(8,947)	(2,869)	(4,618)
出售物業、廠房及設備所得款項	32(b)	—	165	243	52	—
購置投資物業		(81,071)	—	—	—	—
購置無形資產		(1,482)	(207)	(1,096)	(45)	(806)
按公允價值列入損益的金融資產 的現金(流出)／流入淨額		(14,000)	(36,800)	37,200	(24,300)	600
於一家聯營公司的投資		(37,628)	—	(24,500)	(24,500)	—
於一家合營企業的投資		—	—	(23,340)	—	—
對關聯方的現金墊款		(13,200)	(75,796)	(287,241)	(8,688)	—
關聯方的現金還款		—	—	—	—	891,000
向收購的一家附屬公司的原股東 及非控股權益支付的款項	31(b)	—	—	—	—	(715,152)
就按公允價值列入損益的金融 資產收到的利息		1,409	3,593	9,123	6,760	870
已收利息		672	971	649	388	452
投資活動(所用)／所得現金淨額		<u>(327,760)</u>	<u>(273,989)</u>	<u>250,708</u>	<u>50,726</u>	<u>92,605</u>

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
融資活動所得現金流量						
借款所得款項	32(c)	384,950	510,649	262,502	25,312	905,968
償還借款	32(c)	(93,850)	(168,192)	(690,735)	(245,379)	(406,998)
關聯方墊款		—	93,784	566,077	143,092	271,097
關聯方還款		(28,346)	—	—	—	—
視為分派予最終控股股東		—	—	(60,100)	(50,100)	—
非控股權益的注資		—	175,710	4,405	4,405	3,026
最終控股股東的注資		50,100	—	9,800	9,800	—
償付上市相關費用		—	—	(1,932)	(1,056)	(1,473)
為取得銀行借款之 受限制現金增加		—	—	(208,561)	—	(221,451)
租金付款	32(c)	(2,078)	(21,232)	(9,327)	(6,725)	(1,352)
融資活動所得／(所用) 現金淨額		<u>310,776</u>	<u>590,719</u>	<u>(127,871)</u>	<u>(120,651)</u>	<u>548,817</u>
現金及現金等價物增加／(減少)						
淨額		215,738	46,159	(86,978)	171,041	278,403
現金及現金等價物匯兌收益／ (虧損)		8,803	(4,447)	8,197	811	74
年初／期初現金及現金等價物		<u>31,409</u>	<u>255,950</u>	<u>297,662</u>	<u>297,662</u>	<u>218,881</u>
年末／期末現金及現金等價物	27	<u><u>255,950</u></u>	<u><u>297,662</u></u>	<u><u>218,881</u></u>	<u><u>469,514</u></u>	<u><u>497,358</u></u>

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

貴公司於2018年11月2日根據開曼群島法律第22章公司法（1961年第三號，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2618, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司（「貴集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發、物業管理、酒店營運及商業物業投資業務（「上市業務」）。貴公司的最終控股公司為思銘有限公司（「思銘」）。貴公司的最終控股股東為陳思銘先生（「陳思銘先生」）。

1.2 重組

於重組（「重組」）完成前，上市業務由景業控股有限公司（「景業控股」）及其附屬公司、景業健康產業控股有限公司（「景業健康產業控股」）及其附屬公司、舜邦投資管理控股有限公司（「舜邦控股」）及其附屬公司、廣州市舜安健康產業管理有限公司（「廣州舜安」）及其附屬公司、廣州卓思道酒店管理有限公司（「廣州卓思道」）及廣州市舜邦投資管理有限公司（「廣州舜邦」）（統稱為「該等經營實體」）進行。該等經營實體（構成上市業務）於重組前由陳思銘先生直接或透過譚玉杏女士及蘇麗芬女士（「代名人」）間接全資擁有。廣州舜安、廣州卓思道及廣州舜邦由代名人代表陳思銘先生持有。

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次上市（「上市」），貴集團進行重組如下：

- (i) 於2017年12月7日，景業控股向陳思銘先生收購景業健康產業控股的全部股權。因此，景業健康產業控股成為景業控股的全資附屬公司。

於2018年5月30日，景業健康產業控股的全資附屬公司廣東景業健康產業發展有限公司（「景業健康」），向代名人收購廣州舜安的全部股權。因此，廣州舜安成為景業控股的全資附屬公司。

- (ii) 於2018年4月23日，舜邦商務管理（廣州）有限公司（「舜邦商務管理」）由舜邦投資管理（香港）有限公司（「舜邦（香港）」，舜邦控股的全資附屬公司）於中國註冊成立。

於2018年4月25日，舜邦商務管理通過注資人民幣40百萬元收購廣州舜邦的80%股權。

於2018年5月28日，景業控股向陳思銘先生收購舜邦控股的全部股權。因此，舜邦控股成為景業控股的全資附屬公司。

於2018年7月27日，舜邦商務管理（透過代名人）通過代價人民幣10百萬元向最終控股股東收購廣州舜邦的餘下20%股權。於收購後，廣州舜邦成為舜邦控股的全資附屬公司。

- (iii) 於2018年3月27日，卓思道酒店管理控股有限公司（「卓思道酒店管理控股」）於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。於2018年4月20日，其向景業控股發行及配發一股股份。

於2018年4月30日，景業酒店管理（香港）有限公司（「景業酒店管理（香港）」）於香港註冊成立。同日，其向卓思道酒店管理控股發行及配發十股景業酒店管理（香港）股份。

於2018年6月15日，景業酒店管理（香港）向代名人收購廣州卓思道的全部股權。因此，廣州卓思道成為景業控股的間接全資附屬公司。

- (iv) 於2018年9月4日，Chan S. M. Michael Family Trust由陳思銘先生（為財產授予人及保護人）於英屬處女群島設立，而IQ EQ (BVI) Limited擔任受託人。
- (v) 於2018年9月14日，思銘有限公司（「思銘」）於英屬處女群島註冊成立。同日，思銘向IQ EQ (BVI) Limited（作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人）發行及配發1,000股股份。
- (vi) 於2018年11月2日，貴公司於開曼群島註冊成立。同日，經已向一名第三方初步認購人配發及發行一股面值0.01港元（「港元」）的股份並轉讓予思銘。
- (vii) 於2018年12月28日，陳思銘先生與貴公司就買賣全部已發行股本及轉讓應收景業控股的股東貸款50百萬港元（人民幣43.8百萬元）訂立協議，作為代價，貴公司配發及發行兩股股份予思銘。同日，景業控股與貴公司訂立貸款資本化契據，據此，景業控股透過向貴公司配發及發行100股景業控股股份償還景業控股結欠貴公司的貸款50百萬港元（人民幣43.8百萬元）。協議及契據完成後，景業控股成為貴公司的全資附屬公司。

(viii) 於2019年11月12日，按照陳思銘先生的指示，貴公司透過向思銘配發及發行一股股份償還貴公司結欠陳思銘先生的貸款約515.7百萬港元（人民幣453.9百萬元）。

重組完成後，貴公司成為該等經營實體之控股公司。

貴公司於重組完成後及於本報告日期擁有直接或間接權益的附屬公司載於附註38。

1.3 呈列基準

緊接及緊隨重組前後，主要透過該等經營實體進行的上市業務乃由陳思銘先生控制。根據重組，該等經營實體已轉讓予貴公司並由貴公司持有。由於貴公司於重組前並無從事任何其他業務，且並不符合業務的定義，故重組被視為受共同控制下的業務合併，且上市業務的最終控股股東保持不變。

因此，重組產生的貴集團被視為該等經營實體項下上市業務的延續，而就本報告而言，歷史財務資料經已編製及呈列為該等經營實體的合併財務報表的延續，並將貴集團的資產及負債確認及計量為該等經營實體於所示年度的合併財務報表項下上市業務的賬面值。

公司間交易、餘額及集團公司之間的未變現交易收益／虧損均於合併賬目時抵銷。

2 主要會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，該等政策與所有呈列年度所應用者一致。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，並透過重估按公允價值列入損益的金融資產及投資物業（按公允價值列賬）作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用貴集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對合併財務報表而言屬重要的方面於附註4披露。

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則第16號「租賃」於2019年1月1日或之後開始的年度／期間生效，且獲貴集團提早應用。於整個業績記錄期，貴集團貫徹應用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。

以下新訂準則、現有準則的修訂本及現有準則的詮釋已頒佈但於業績記錄期尚未生效及尚未提早採納。

		於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產出售或注資	有效日期待定
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義	2020年1月1日
財務報告概念框架(2018年)	經修訂財務報告概念框架	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日

貴集團對該等新訂準則的評估並無對貴集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併賬目

附屬公司指貴集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當貴集團因參與該實體的營運而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，則貴集團控制該實體。附屬公司乃於控制權轉移至貴集團當日起合併入賬，並於控制權終止當日起取消合併入賬。

(a) 業務合併

非同一控制下的業務合併

貴集團利用購買法將非同一控制下的業務合併入賬。購買附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及貴集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所購買可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，初始以其於購買日期的公允價值計量。

貴集團按個別收購基準確認被收購方的任何非控股權益。於被收購方屬於現時擁有權益並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值之非控股權益乃按公允價值或現時擁有權益應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款項之比例初步計量。所有其他非控股權益應按其在購買日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基準。購買相關成本在產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

貴集團將轉讓的任何或然代價按收購日期的公允價值確認。被視為資產或負債的或然代價公允價值的期後變動，在損益中確認。分類為權益的或然代價不再重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可識別淨資產公允價值之差額，乃入賬列作商譽。倘所轉讓總代價，確認的非控股權益，以及之前所計量的持有權益低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允價值，則該差額直接在損益中確認。

集團成員公司的集團內公司間交易、結餘及交易未變現收益會予以對銷。除非交易提供已轉讓資產出現減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司列報的金額已於需要時作出調整，以符合貴集團的會計政策。

當共同控制合併發生時，歷史財務資料包括合併實體或業務的財務報表項目，猶如合併實體或業務在首次處於控制方的控制下之日起已經合併。

從控制方的角度，合併實體或業務的淨資產以現有賬面值合併。在控制方的權益持續的情況下，則不會就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。

合併收益表及合併全面收益表包括所呈列的最早日期或合併實體或業務首次受共同控制日期以來（以較短期間為準）各合併實體或業務的業績，而不論共同控制合併的日期。

該等實體採納一套統一的會計政策。所有集團內交易、合併實體或業務間的交易、結餘及未變現收益均於合併時全數抵銷。

(b) 不改變控制權的附屬公司擁有權權益變動

不導致失去控制權的非控股權益交易入賬列作權益交易 — 即以彼等為擁有人的身份與附屬公司的擁有人進行交易。任何已付代價的公允價值與所購買相關應佔附屬公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦列作權益。

(c) 出售附屬公司

當貴集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營公司、合營企業或金融資產。此外，之前在其他全面收益中確認該實體的任何金額，猶如貴集團已直接處置相關資產和負債入賬。這意味著之前在其他全面收益中確認的金額根據適用香港財務報告準則所指定／允許之方式重新分類至損益或轉撥至另一權益類別。

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

倘股息超過宣派股息期內附屬公司的全面收益總額，或倘在獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產（包括商譽）的賬面值，則必須在收到此等投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指貴集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於初步按成本確認後，於聯營公司的投資乃採用權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值增加及減少以確認投資者於收購日期後於被投資公司損益的份額。貴集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽。在收購聯營公司的所有權權益時，聯營公司成本與貴集團應佔聯營公司可識別資產及負債的公允價值淨額間的任何差額入賬為商譽。

倘於聯營公司的所有權權益減少惟仍保留重大影響力，則先前於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益（如適用）。

貴集團應佔收購後損益於損益內確認，而應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。倘貴集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其於該聯營公司的權益（包括任何其他無擔保應收款項），則貴集團不會確認進一步虧損，除非貴集團已產生法律或推定責任或已代聯營公司付款。

貴集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營公司投資已減值。倘投資已減值，貴集團計算減值，金額為聯營公司可收回金額與其賬面值的差額，並在全面收益表中確認接近於「應佔聯營公司業績」的金額。

貴集團與其聯營公司之間的上下游交易的盈虧，在貴集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的金額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與貴集團採用的政策符合一致。聯營公司股權稀釋所產生的盈虧於損益確認。

2.4 共同安排

於共同安排的投資分類為共同經營或合營企業。上述分類取決於各位投資者的合約權利及責任，而非共同安排的法律架構。貴集團已評估其共同安排的性質並確定其為合營企業。合營企業使用權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益初步按成本確認，並隨後作出調整以確認貴集團分佔的收購後損益及其他全面收益的變動。貴集團於合營企業的投資包括收購時識別的商譽。收購合營企業的所有權時，合營企業的成本與貴集團分佔合營企業可識別資產及負債

的淨公允價值之間的任何差額入賬列作商譽。當貴集團分佔合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益（包括實質上構成貴集團於合營企業的淨投資一部分的任何長期權益），則除非貴集團已產生責任或已代表合營企業付款，否則貴集團不會進一步確認虧損。

貴集團於各報告日期釐定是否有任何客觀證據顯示於合營企業的投資已減值。倘已減值，貴集團按合營企業可收回金額與其賬面值之間的差額計算減值金額，並於損益中確認接近於「應佔合營企業業績」的金額。

貴集團與其合營企業之間的交易所產生的未變現收益，按貴集團於合營企業的權益為限對銷。除非該項交易提供證據證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損也予以對銷。對合營企業的會計政策已於有需要時修訂，以確保與貴集團所採納的政策一致。

2.5 分部報告

經營分部乃按與提供予負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策者（「主要營運決策者」，識別為作出策略決定的執行董事）的內部報告一致的方式呈報。

2.6 外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目以實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。合併財務報表以貴公司的功能貨幣及貴集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或估值當日（倘項目重新計量）之適用匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值之貨幣資產及負債按匯率換算產生之匯兌盈虧於損益中確認。

與借款有關的匯兌盈虧在「融資成本淨額」中計入損益。所有其他匯兌盈虧在「其他收益淨額」內按淨額於損益中呈列。

以外幣計值被分類為按公允價值列入其他全面收益的債務證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動與該證券賬面值的其他變動所產生換算差額進行分析。與攤銷成本變動有關的換算差額於損益確認，賬面值的其他變動則於其他全面收益中確認。

非貨幣金融資產及負債(例如按公允價值列入損益持有的權益)的換算差額在損益中確認為公允價值收益或虧損的一部分。非貨幣金融資產(例如分類為按公允價值列入其他全面收益的權益)的換算差額計入在其他全面收益內。

(c) 集團實體

功能貨幣與呈列貨幣不同之部分集團實體(其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)之業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- 每份集團實體的財務狀況表所列資產及負債按該財務狀況日期之收市匯率換算；
- 每份全面收益表內之收入及開支按平均匯率換算(除非此平均匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數，收支項目則按交易日期之匯率換算)；及
- 所有由此產生之匯兌差額均於其他全面收益中確認。

收購境外實體時所產生之商譽及公允價值調整，乃視為該境外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括直接來自項目收購的支出。

後續成本僅在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。取代部份的賬面值予以取消確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間於損益支銷。

折舊以直線法計算，以於估計可使用年期分配其成本至其剩餘價值，如下所示：

樓宇	20至70年
汽車及機器	3至5年
其他	3至10年

貴集團於各報告期末均檢討資產的剩餘價值及可使用年期，並作出適當的調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

出售盈虧乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於損益中「其他收益淨額」內確認。

在建資產以歷史成本減任何減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地攤銷、合資格資產借款成本及開發期間的專業費用。於竣工時，有關資產會被結轉至物業、廠房及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額（附註2.10）。

2.8 無形資產

無形資產主要包括電腦軟件，其按指定軟件購入及達至使用狀態產生的成本予以資本化。該等成本按估計可使用年期2至5年攤銷。維護電腦軟件程序的相關成本於產生時確認為開支。

2.9 投資物業

投資物業（主要包括零售物業）為持有為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，同時並非由貴集團佔用物業。其亦包括已在建設或開發供未來用作投資物業之物業。根據租賃持有的土地如符合投資物業其他定義則計入投資物業。投資物業初始按成本計量，包括相關的交易成本及借款成本（如適用）。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬，即外聘估值師於各財務狀況表結算日釐定的公開市值。在建或開發作未來用途的投資物業的物業會被分類為在建投資物業。倘公允價值不可被可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允價值可被釐定。公允價值是根據活躍市價並經（如有需要）就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整。倘並無有關資料，貴集團則使用例如較淡靜市場的最近價格或折現現金流預測等其他估值方法。重新發展並繼續用作投資物業或所屬市場交投較為淡靜之投資物業，繼續以公允價值計量。

在建投資物業的公允價值有時或會難於可靠釐定。為評估在建投資物業的公允價值是否可靠釐定，管理層將考慮(其中包括)以下因素：

- 建築合約條款。
- 已竣工階段。
- 項目／物業是否屬標準(對市場而言屬普遍)或非標準。
- 竣工後現金流入之可靠程度。
- 物業獨有之發展風險。
- 類似建築工程之過往經驗。
- 建築許可證之狀況。

投資物業之公允價值反映(其中包括)現時租賃之租金收入，並在現時市況下對日後租賃的租金收入作出假設。

公允價值亦反映(按類似基準)預期物業可產生的任何現金流出。該等流出額部分會確認為負債，包括分類為投資物業的土地的融資租賃負債(如有)，而其他部分(包括或然租金付款)則不會於財務報表內確認。

其後的支出只會於貴集團有可能獲得與項目有關的未來經濟利益以及項目成本能夠可靠計量的情況下方從資產賬面值扣除。所有其他維修及保養成本乃於其產生的財務期間於損益內列作開支處理。當部分投資物業被替代時，已替代部分的賬面值會被終止確認。

投資物業的公允價值變動，在合併全面收益表內確認為「其他收益淨額」。

持作銷售竣工物業於用途變動可作為佐證時轉讓至投資物業。物業於轉讓日期的公允價值與其過往賬面值間的差額於損益確認。

倘投資物業成為業主自用，其會重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日之公允價值就會計而言會成為其成本。

倘業主自用物業項目因用途變動而成為投資物業，則該項目於轉讓日期當日之賬面值與公允價值之任何差額，將根據香港會計準則第16號重估的相同方式處理。該物業產生的任何賬面值增長於損益內確認，惟須撥回此前的減值虧損，而任何剩餘增長於其他全面收益確認，及直接撥入權益項下的重估儲備。該物業產生的任何賬面值減少於損益扣除。

2.10 非金融資產減值

至於須作攤銷之資產，則當發生若干事件或情況有變而顯示賬面值未必可收回時，就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出可收回金額之差額確認。可收回金額為資產之公允價值減出售成本及使用價值兩者之較高者。為作減值評估，資產按可分開識別之現金流量（即現金產生單位）之最低水平分類。已減值之除商譽外之非金融資產於每個報告日期就撥回減值之可能性作審閱。

2.11 存貨

存貨主要包括酒店商品，按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本採用加權平均成本法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減去進行銷售所需的估計成本。

2.12 在建物業及已竣工待售物業

2.12.1 在建物業

在建物業按成本與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支及預期竣工成本或根據現行營銷條件按管理層估計釐定。

物業開發成本主要包括土地使用權成本、建築成本、合資格資產資本化借款成本及開發期間產生的專業費用。於完成後，物業將轉移至已竣工待售物業。

除非相關物業開發項目的建造期預期超出正常營運週期，否則在開發相關物業時，在建物業將分類為流動資產。一般營運週期通常為兩至三年。

2.12.2 已竣工待售物業

於報告期末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市況作出的估計釐定。

2.13 金融資產

2.13.1 分類

貴集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後以公允價值計量（包括透過其他全面收益或透過損益）的金融資產；及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

對於以公允價值計量的資產，盈虧將計入損益或其他全面收益。債務工具的投資，將取決於貴集團持有該筆投資的業務模式。權益工具的投資，將取決於貴集團在進行初始確認時是否作出了按公允價值列入其他全面收益的不可撤銷之選擇。

貴集團僅在管理資產的業務模式變動時方會對債務投資進行重新分類。

2.13.2 確認和計量

買賣按規例或慣例規定於市場上在指定時限內交付資產（常規買賣）的金融資產，乃於交易日期確認，即貴集團承諾買賣資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利屆滿或已經轉讓且貴集團已轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，則終止確認金融資產。

在初始確認時，貴集團以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產的公允價值變動不計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易成本。按公允價值列入損益的金融資產的交易成本，在合併全面收益表中作為費用列示。

債務工具

債務工具的後續計量取決於貴集團管理該項資產時業務模式及該項資產的現金流量特徵。貴集團按照以下兩種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類為以攤銷成本計量的金融資產。後續以攤銷成本計量，且不處於

對沖關係的債務投資的盈虧，在資產被終止確認或減值時在合併全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收入。

- 按公允價值列入損益：不符合以攤銷成本計量標準的資產，按公允價值列入損益計量。隨後按公允價值列入損益計量，且不處於對沖關係的債務投資盈虧，需在損益中確認，並在其產生的期間於合併全面收益表中以淨額列示於「其他收益淨額」。

權益工具

貴集團所有權益投資其後以公允價值計量。倘貴集團管理層選擇將權益投資的公允價值盈虧計入其他全面收益，則之後不可再將公允價值盈虧重分類至合併全面收益表。倘貴集團取得權益投資的收益權時，該類投資的股息將繼續在合併全面收益表中作為其他收入予以確認。

按公允價值列入損益的金融資產的公允價值變動在合併全面收益表的「其他收益淨額」內確認(如適用)。按公允價值列入其他全面收益的權益投資的減值虧損(及減值虧損轉回)與其他公允價值變動未分開列示。

2.14 金融資產減值

貴集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。

預期信貸虧損為金融資產預期年期內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺的現值)。

就貿易應收款項及合約資產而言，貴集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定自初始確認資產時予以確認的預計使用年期虧損。撥備矩陣依據合約資產及貿易應收款項的預計全期內的歷史觀察違約率與類似信貸風險特徵而確定，並就前瞻性估計進行調整。歷史觀察違約率於每個報告日期進行更新，並對前瞻性估算的變動進行分析。

來自第三方及關聯方的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎自初始確認後信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認後應收款項信貸風險大幅增加，則減值作為全期預期信貸虧損計量。

2.15 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權力可抵銷已確認金額，並有意按其淨額基準結清或同時變現資產和結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在合併資產負債表報告其淨額。法定可強制執行權利不得依賴未來事件而定，而必須在一般業務過程中以及倘貴公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時強制執行。

2.16 在建物業及已竣工待售物業的土地使用權

收購並持有待開發待售的土地使用權為存貨，按成本與可變現淨值兩者的較低者計量，其中正常營運週期內的土地使用權計入在建物業或已竣工待售物業。

2.17 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就銷售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或以內（或倘在正常經營週期內，如更長）可收回貿易及其他應收款項以及預付款項，貿易及其他應收款項會分類為流動資產；否則，貿易及其他應收款項會呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認並隨後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。有關貴集團減值政策的描述，請參閱附註3.1。

2.18 合約資產及負債以及取得合約成本

在與客戶簽訂合約時，貴集團有權獲得來自客戶支付的合約價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移予客戶的履約義務。該等權利及履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利及履行義務之間的關係。倘合約計量的剩餘收款權超過了履約義務，則該合約是一項資產，並確認為合約資產。反之，倘剩餘履約義務的計量超過剩餘收款權，則該合約是一項負債，並確認為合約負債。

貴集團預計為獲得合約而產生的增量成本若可收回，則將其確認為合約成本。

2.19 現金及現金等價物以及受限制現金

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金、銀行活期存款，以及原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

受限制的銀行存款乃計入「受限制現金」。受限制現金不計入合併現金流量表的現金及現金等價物。

2.20 股本

普通股被分類為權益。

發行新股份直接產生的增量成本於權益列示為自所得款項扣減(扣除稅項)。

2.21 貿易及其他應付款項

貿易應付款項乃於日常業務過程中取得供應商提供的商品或服務的付款責任。倘付款期為一年或少於一年(或(如屬較長時間)於業務的正常營運週期)，則貿易及其他應付款項分類為流動負債。否則，將呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款初步以公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.22 借款

借款初始按公允價值並扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內於損益確認。

在融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

當合約中規定的責任解除、取消或屆滿時，借款自財務狀況表中剔除。已消除或轉讓予另一方的金融負債的賬面值與已付代價(包括已轉讓的非現金資產或所承擔的負債)之間的差額，在損益中確認為其他收入或融資成本。

除非貴集團可無條件將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.23 借款成本

因收購、建設或生產合資格資產(指需耗費大量時間使之實現擬定用途或用作出售的資產)而直接產生的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本中，直至有關資產基本實現擬定用途或可用作出售。

就專項借款，因延遲合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自能進行資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其發生期間確認為損益。

借款成本包括利息費用、融資租賃的融資成本及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息費用進行調整的匯兌差額。對利息費用進行調整的匯兌盈虧是指，以實體的功能貨幣進行計算的借款成本，與實際以外幣進行借款的借款成本之間的利率差異。該金額根據借款成立時的遠期匯率進行估計。

當構建符合資格的資產的時間超過一個會計期間時，可予資本化的匯兌差額乃根據如實體以其功能貨幣借入資金而可能已產生的利息開支的累計金額按累計基準釐定。以資本化的總匯兌差額不能超過報告期末按累計基準產生的總匯兌差額淨額的金額。

2.24 即期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於全面收益表內確認，但若其與於其他全面收益中確認或直接於權益中確認的項目有關則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益中確認或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出乃根據貴集團實體經營所在及產生應課稅收入的國家於合併財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層就有待詮釋的適用稅務法例的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳付的稅款建立撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

對於資產及負債的稅基與其在合併財務報表的賬面值之間的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延所得稅負債來自初步確認商譽時，則不予確認；若遞延所得稅來自在交易（不包括業務合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃以於財務狀況表日期已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）釐定，並預期於變現相關遞延所得稅資產或償還遞延所得稅負債時應用。

僅於可能出現未來應課稅溢利，使暫時性差額得以使用，則確認遞延所得稅資產。

外部基準差額

遞延所得稅負債就附屬公司、聯營公司及合營安排投資產生的應課稅暫時性差額計提撥備，惟貴集團可控制暫時性差額的轉回時間，而暫時性差額在可預見將來可能不會轉回的遞延所得稅負債除外。一般而言，貴集團無法控制聯營公司及合營企業暫時性差額的轉回。僅當訂有協議讓貴集團於可預見未來可控制暫時性差額的轉回，則不會就合營企業或聯營公司未分配溢利引致的應課稅暫時差額確認遞延所得稅負債。

就於附屬公司之投資產生的可扣減暫時性差額確認之遞延所得稅資產，僅限於暫時性差額很可能於未來轉回，並有充足的應課稅溢利抵銷可用的暫時性差額。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.25 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅實行界定供款退休金計劃，根據中國的法規及規則，貴集團的中國僱員參與由中國相關省及市級政府組織的多項界定供款退休金計劃，據此，貴集團及中國僱員需按僱員工資的計算比例按月向該等計劃供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國員工的退休福利責任。除每月供款外，貴集團概無任何向其僱員作出退休及其他退休後福利支付的其他責任。該等計劃的資產與貴集團的資產分開，並由中國政府管理的獨立管理基金持有。

貴集團於界定供款退休金計劃的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權加入多項政府規定的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團根據該等僱員薪金的一定比例按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的負債以其各期間應付的供款為限。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款在發生時作為費用支銷。

(c) 僱員休假權益

僱員的年假權益於僱員領取時確認。貴公司會就僱員直至財務狀況表日期所提供的服務而出現的估計年假責任作出撥備。

僱員的病假及產假權益直至放假時確認。

(d) 強制性公積金計劃

貴集團安排其香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃屬於定額供款計劃，由獨立授託人管理。根據強積金計劃，香港集團公司（僱主）及其僱員每月均按僱員收入的若干百分比（定義見強制性公積金法例）向該計劃供款。

2.26 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當貴集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任；履行責任有可能需要流出資源；及金額已可靠地作出估算。未來經營虧損不會被確認為撥備。

倘有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

該撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

或然負債乃產生自過去事件的可能責任，而其存在將僅因不在貴集團完全控制以內的一件或多件不明朗未來事件出現或不出現而確認。或然負債亦可為由過去事件產生而未獲確認的現有責任，因為可能不需要經濟資源流出或責任的金額不可被可靠地計量。

或然負債並不予以確認，惟於財務報表附註內披露。當出現流出的可能性有所變動而流出變得有可能時，則將會確認為撥備。

2.27 收益確認

收益乃根據貴集團日常經營活動中出售中國物業及服務的已收及應收代價的公允價值計量。收益以扣除折扣以及與集團公司銷售抵銷後呈列。誠如下文所述，貴集團於貴集團的各項業務活動符合特定標準時確認收益。

(a) 出售物業

收益在資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內或某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。倘貴集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 貴集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由貴集團履約所帶來的經濟利益；或
- 貴集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 貴集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且貴集團有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

倘資產的控制權隨著時間的推移而轉移，則在合約期間參考完全滿足該履約義務的進度確認收益。否則，收益在客戶獲得資產控制權時立即確認。

已完成履約義務的進度按貴集團為完成履約義務而發生的支出或投入（最能說明貴集團在履行履約義務方面的表現）來衡量。

在確定交易價格時，若融資成份重大，貴集團將根據合約的融資成份來調整合約承諾代價。對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收益於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定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。

(b) 酒店經營

酒店經營收益於提供服務的會計期間確認。

(c) 租金收入

根據經營租賃出租物業的租金收入於租期內按直線法確認。

(d) 物業管理

提供物業管理服務的收益於提供相關服務的會計期間確認。

(e) 融資部分

貴集團預期並無任何自所承諾貨品或服務轉移予客戶至客戶付款期限超過一年的合約。因此，貴集團並無就貨幣時間價值調整任何交易價格。

2.28 股息收入

股息於收取款項的權利確立時確認為收益。

2.29 租賃

貴集團租賃若干土地、樓宇及設備。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何契諾，惟租賃資產不得用作借款的抵押品。

租賃於租賃資產可供貴集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。每項租金均分攤為負債及融資成本。融資成本於租約期內在損益扣除，使每個期間的負債餘額為常數定期利率。使用權資產乃按資產可使用年期與租期（以較短者為準）以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項；及
- 採購權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該項選擇權）。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於租期內於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產包括低於5,000美元的辦公室設備。

(a) 可變租賃付款

基於指數或利率的可變租賃付款初步使用開始日期的指數或利率計量。貴集團並無預測指數／利率的日後變動；有關變動於租賃付款變動時考慮在內。並非基於指數或利率的可變租賃付款不屬於租賃負債的一部分，惟彼等於觸發有關付款的事件或條件發生時於合併全面收益表內確認。

(b) 延期及終止權

貴集團的若干物業及設備租賃包括延期及終止選擇權。該等條款乃用於就管理合約令經營靈活性最大化。所持有的大部分延期及終止權可於符合若干通知期後行使。於釐定租期時，管理層考慮導致行使該選擇權的經濟動機的所有事實及情況。倘若發生影響評估的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行檢討。

(c) 剩餘價值擔保

為於合約期內優化租賃成本，貴集團不時提供有關設備租賃的剩餘價值擔保。貴集團初步估計及確認剩餘價值擔保項下預期應付的款項，作為租賃負債的一部分。有關款項於各報告期末進行檢討及調整（如適合）。

2.30 股息分派

給予貴公司擁有人的股息分派在股息獲貴公司擁有人或董事（如適用）批准的期間，於貴集團的財務報表中確認為一項負債。

2.31 財務擔保合約

財務擔保合約在擔保發行時確認為金融負債。負債初步按公允價值計量，其後則按下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」的預期信貸虧損模式釐定的金額；及
- 初步確認的金額減去（如適用）根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」的原則確認的累計收入金額。

財務擔保的公允價值釐定乃基於債務工具項下規定的合約付款與在並無擔保下將須作出的付款之間的現金流量差額之現值，或就承擔責任而可能須付予第三方的估計金額。

當以無償方式就聯營公司的貸款或其他應付款項提供擔保，公允價值入賬列作出資並確認為投資成本的一部分。

2.32 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃透過除以下列計算：

貴公司擁有人應佔溢利除以財政年度已發行普通股加權平均數計算，並就年內已發行普通股（不包括庫存股份）的紅利調整。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整計算每股基本盈利所用的數字以計入：

與潛在攤薄普通股相關的利息及其他融資成本的除所得稅後影響，以及在所有潛在攤薄普通股獲轉換的情況下發行的額外普通股的加權平均數。

3 財務風險管理

貴集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量及公允價值的利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對貴集團財務表現的潛在不利影響。

3.1 財務風險因素

3.1.1 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣經營。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，主要的非人民幣資產及負債為以港元或美元（「美元」）計值的現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項及預付款項、應收關聯方款項、貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借款。人民幣兌港元或美元匯率的波動可影響貴集團經營業績。貴集團並無訂立任何遠期外匯合約以對沖其外匯風險。

貴集團於各合併財務狀況表日期以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

金融資產	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
港元	4,895	7,033	97,656	68,375
美元	—	—	211,209	452,271
	<u>4,895</u>	<u>7,033</u>	<u>308,865</u>	<u>520,646</u>
金融負債	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
港元	<u>631,950</u>	<u>792,799</u>	<u>1,151,984</u>	<u>1,745,529</u>

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值／貶值5%，則期內全面收益總額的影響如下：

	全面收益總額增加／(減少)的變動			
	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
人民幣兌港元：				
升值5%	23,515	29,466	39,537	62,893
貶值5%	<u>(23,515)</u>	<u>(29,466)</u>	<u>(39,537)</u>	<u>(62,893)</u>

	全面收益總額(減少)／增加的變動			
	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
人民幣兌美元：				
升值5%	—	—	(7,920)	(16,960)
貶值5%	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,920</u>	<u>16,960</u>

3.1.2 現金流量及公允價值的利率風險

貴集團的利率風險是由長期借款引起的。按固定利率取得的借款令貴集團面對公允價值利率風險。按浮動利率取得的借款令貴集團面對部分被按浮動利率持有現金抵銷的現金流量利率風險。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團以浮動利率計息的銀行及其他借款分別為約人民幣732,788,000元、人民幣1,121,545,000元、人民幣558,092,000元及人民幣1,268,002,000元。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，倘按浮動利率計息的借款利率上調／下調50個基點，所有其他變數保持不變，則截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的利息費用將分別增加／減少約人民幣3,664,000元、人民幣5,608,000元、人民幣2,790,000元及人民幣6,340,000元，其中大部分已於合資格資產內資本化。

3.1.3 信貸風險

貴集團無集中信貸風險。貴集團有關金融資產的最大信貸風險相當於合併資產負債表所示現金及現金等價物(不包括手頭現金)、受限制現金、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及按公允價值列入損益的金融資產的賬面值。

現金交易只限於信譽良好的機構。存款僅存放於聲譽良好的銀行。

就物業銷售產生之貿易應收款項而言，貴集團根據可執行合約所載條款，密切監察客戶之還款進度。貴集團已制定政策，確保作出跟進行動以收回逾期債項。貴集團一般就客戶借款以撥支購買物業之按揭貸款向銀行提供擔保，金額達物業總購買價最多50%至70%。倘買方未能於擔保期內支付其按揭付款，持有該按揭之銀行或會要求貴集團償還該貸款下未償還金額加任何就此應計利息。在此情況下，貴集團能夠保留自客戶獲取之物業銷售所得款項，並出售物業以收回貴集團向銀行支付之任何金額。就此，貴公司董事認為，貴集團之信貸風險甚微。此等擔保之詳細披露載於附註33，除非顧客能建立良好的信貸紀錄，否則貴集團透過在交付物業前收取全額現金或妥當安排買家的按揭貸款融資程序來管理信貸風險。貴集團根據與客戶協定的付款時間表密切監察收回客戶付款的進度。貴集團已實行政策確保以適當的首期比例向具有適當財務實力的買家作出銷售。

就酒店經營及商業物業產生之貿易應收款項而言，由於應收款項的賬齡總共低於90天，及於過往未出現壞賬，貴集團認為信貸風險並不重大。

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，貴集團考慮對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素以評估彼等的信貸質量。管理層亦定期審查該等應收款項的可收回性，並跟進爭議或逾期的金額(如有)。董事認為對手方違約風險較低。

貴集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，貴集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資訊。特別是結合以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級

- 實際發生的或者預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變化預期導致借款人履行其責任的能力產生重大變化
- 借款人的經營業績實際發生或者預期發生重大變化
- 有關同一借款人其他金融工具的信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括貴集團借款人付款情況的變化及借款人經營業績的變化。

貴集團通過及時適當地為預期信貸虧損作出撥備來計算信貸風險。計算預期信貸虧損率時，貴集團考慮各類應收款項的歷史虧損率，並對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於業績記錄期，貴集團金融資產的虧損撥備並不重大。

(i) 貿易應收款項

貴集團應用簡化方法，就香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損計提撥備，該準則允許就所有來自第三方及關聯方的貿易應收款項利用全期預期虧損撥備。

為計量貿易應收款項的預期信貸虧損，貿易應收款項已按共享信貸風險特色及初步確認日子而劃分。

管理層已緊密監控貿易應收款項的信貸質素及可收回程度，並認為預期信貸虧損屬不重大且預期信貸虧損率接近於零。故並無就業績記錄期的貿易應收款項作出虧損撥備。

(ii) 其他應收款項及應收關聯方款項

以攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方的其他應收款項及應收關聯方的款項。

就按要求時收取的應收關聯方款項，預期信貸虧損乃假設貸款於報告日期應要求償還而計算。由於借款人有充裕的可得高流通資產以於報告日期應要求時償還貸款，故預期信貸虧損很可能並不重大。就違約風險低的其他應收款項且對手方具備實力應付其近期的合約現金流負債的其他分類，貴集團認為該等分類的信貸風險低，故虧損撥備亦不重大。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，來自第三方的其他應收款項的虧損撥備與有關撥備的期初虧損撥備的對賬如下：

	其他應收款項 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度	
於2016年1月1日	107
於損益確認所計提的虧損撥備	<u>34</u>
於2016年12月31日	<u><u>141</u></u>
截至2017年12月31日止年度	
於2017年1月1日	141
於損益確認所計提的虧損撥備	<u>336</u>
於2017年12月31日	<u><u>477</u></u>
截至2018年12月31日止年度	
於2018年1月1日	477
於損益確認所計提的虧損撥備	<u>170</u>
於2018年12月31日	<u><u>647</u></u>
截至2019年6月30日止期間	
於2019年1月1日	647
於損益確認所計提的虧損撥備	<u>(78)</u>
於2019年6月30日	<u><u>569</u></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，虧損撥備準備於損益中與減值的其他應收款項有關的行政開支中確認。

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，其他應收款項（不包括收購土地使用權及物業開發項目的保證金）賬面總額的平均預期虧損率分別為1%、3%、2%及1%。於業績記錄期，由於近期並無違約歷史，且管理層認為信貸風險低，因此收購土地使用權及物業開發項目的保證金的預期虧損並不重大。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，其他應收第三方及關聯方款項虧損的最高風險為賬面值。

3.1.4 流動資金風險

貴集團管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過合約負債及足夠的可用融資（包括短期及長期借款）及從股東及關聯方獲取額外資金而獲得可用資金。由於相關業務屬於活躍多變，貴集團通過維持足夠數量的現金及現金等價物以及提供融資來維持資金靈活性。

倘經濟環境有重大不利變化，貴集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等措施包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、促進已完工物業的銷售、以更靈活的價格加速銷售、並尋求合資企業夥伴開發項目。貴集團將根據其對相關未來成本及收益的評估作出適當的選擇。董事認為，貴集團將能夠維持足夠的財務資源以滿足其營運需要。

下表載列貴集團於各財務狀況表日期相關到期組別的金額負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量：

	少於一年	一年至二年	二年至五年	五年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年12月31日					
銀行及其他借款	159,026	176,849	235,653	313,165	884,693
貿易及其他應付款項，不包括 應付薪金、其他應付稅項及 合約負債	502,878	—	—	—	502,878
應付關聯方款項	538,409	—	—	—	538,409
租賃負債	4,668	3,203	6,333	2,005	16,209
提供予若干買家的按揭融資擔保	331,417	—	—	—	331,417
	<u>1,536,398</u>	<u>180,052</u>	<u>241,986</u>	<u>315,170</u>	<u>2,273,606</u>

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日					
銀行及其他借款	493,828	303,081	255,638	219,913	1,272,460
貿易及其他應付款項，不包括 應付薪金、其他應付稅項及 合約負債	753,446	—	—	—	753,446
應付關聯方款項	629,293	—	—	—	629,293
租賃負債	6,479	6,029	10,849	142,472	165,829
提供予若干買家的按揭融資擔保	638,253	—	—	—	638,253
	<u>2,521,299</u>	<u>309,110</u>	<u>266,487</u>	<u>362,385</u>	<u>3,459,281</u>
於2018年12月31日					
銀行及其他借款	481,533	68,148	162,199	160,931	872,811
貿易及其他應付款項，不包括 應付薪金、其他應付稅項 及合約負債	1,611,300	—	—	—	1,611,300
應付關聯方款項	1,120,133	—	—	—	1,120,133
租賃負債	5,029	4,166	9,975	139,217	158,387
提供予若干買家的按揭融資擔保	894,058	—	—	—	894,058
	<u>4,112,053</u>	<u>72,314</u>	<u>172,174</u>	<u>300,148</u>	<u>4,656,689</u>
於2019年6月30日					
銀行及其他借款	848,230	289,638	235,821	542,186	1,915,875
貿易及其他應付款項，不包括應付 薪金、其他應付稅項及合約負債	1,334,117	—	—	—	1,334,117
應付關聯方款項	1,363,338	—	—	—	1,363,338
租賃負債	4,871	3,327	9,976	137,548	155,722
提供予若干買家的按揭融資擔保	994,507	—	—	—	994,507
	<u>4,545,063</u>	<u>292,965</u>	<u>245,797</u>	<u>679,734</u>	<u>5,763,559</u>

3.2 資本管理

貴集團管理資本旨在保障貴集團持續經營的能力，藉以回報股東及為其他利益關係者提供利益，同時維持最佳資本構架以減少資本成本。

為維持或調整資本架構，貴集團可調整派付予股東的股息款額、或出售資產以降低債務。

貴集團根據資產負債比率監控資本。該比率按借款淨額除以總資本計算。借款淨額按借款總額（不包括不計息項目）減現金及現金等價物及受限制現金總額計算。總資本按合併財務狀況表所示的「權益」加借款淨額計算。

	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
借款	732,788	1,121,545	758,092	1,668,002
租賃負債	14,473	64,373	59,973	58,784
減：現金及現金等價物	(255,950)	(297,662)	(218,881)	(497,358)
受限制現金	(54,694)	(112,868)	(264,546)	(499,468)
借款淨額	436,617	775,388	334,638	729,960
總權益	68,713	366,251	653,279	830,960
總資本	505,330	1,141,639	987,917	1,560,920
資產負債比率	86%	68%	34%	47%

自2016年12月31日至2018年12月31日，資產負債比率減少主要由於注資及保留盈利淨增加所致。於2018年12月31日至2019年6月30日，資產負債比率增加主要由於借款增加所致。

3.3 公允價值估計

下表按計量公允價值的估值技術所用輸入數據的層級，分析貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日按公允價值列賬的金融工具。有關輸入數據乃按下文所述而分類歸入公允價值架構內的三個層級：

第一層：相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）。

第二層：除了第一層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察輸入數據，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）。

第三層：資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據（即非可觀察輸入數據）。

有關按公允價值計量的投資物業的披露資料，請參閱附註20。

下表按計量公允價值的估值技術所用輸入數據的層級，呈列貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日按公允價值計量的金融資產：

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日				
按公允價值列入損益的金融資產	—	—	14,000	14,000
於2017年12月31日				
按公允價值列入損益的金融資產	—	—	50,800	50,800
於2018年12月31日				
按公允價值列入損益的金融資產	—	—	600	600
於2019年6月30日				
按公允價值列入損益的金融資產	—	—	—	—

(i) 第三層金融工具

第三層內按公允價值列入損益的金融資產的公允價值乃按反映管理層對預期風險水平的最佳估計的利率通過貼現現金流量進行估計。估值技術的重大不可觀察輸入值包括預期日後現金流量、預期收回日期及符合預期風險水平的貼現率。

計入第三層的金融工具的公允價值於附註25內披露。

金融資產	公允價值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
按公允價值列入損益的金融資產	第三層	貼現現金流量，基於預期日後現金流量估計並按反映管理層對預期風險水平的最佳估計的利率貼現。	預期日後現金流量。符合預期風險水平的貼現率。	日後現金流量越高，公允價值越高。貼現率越低，公允價值越高。

倘貴集團持有的按公允價值列入損益的金融資產的公允價值增加／降低10%，則截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的除所得稅前溢利將分別增加／降低約人民幣1,400,000元、增加／降低約人民幣5,080,000元及增加／降低人民幣60,000元。於2019年6月30日，概無貴集團持有的按公允價值列入損益的金融資產。

3.4 金融工具類別

	於2016年12月31日		
	按公允價值		總計
	列入損益的	按攤銷成本	
	資產	計量的資產	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據合併財務狀況表的資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	72,020	72,020
應收關聯方款項	—	89,900	89,900
受限制現金	—	54,694	54,694
現金及現金等價物	—	255,950	255,950
按公允價值列入損益的金融資產	14,000	—	14,000
總計	14,000	472,564	486,564

	於2017年12月31日		
	按公允價值		總計
	列入損益的	按攤銷成本	
	資產	計量的資產	人民幣千元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據合併財務狀況表的資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	181,675	181,675
應收關聯方款項	—	162,696	162,696
受限制現金	—	112,868	112,868
現金及現金等價物	—	297,662	297,662
按公允價值列入損益的金融資產	50,800	—	50,800
總計	50,800	754,901	805,701

於2018年12月31日

	按公允價值		
	列入損益的	按攤銷成本	總計
	資產	計量的資產	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
根據合併財務狀況表的資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	99,245	99,245
應收關聯方款項	—	980,702	980,702
受限制現金	—	264,546	264,546
現金及現金等價物	—	218,881	218,881
按公允價值列入損益的金融資產	600	—	600
總計	<u>600</u>	<u>1,563,374</u>	<u>1,563,974</u>

於2019年6月30日

	按公允價值		
	列入損益的	按攤銷成本	總計
	資產	計量的資產	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
根據合併財務狀況表的資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	100,454	100,454
應收關聯方款項	—	67,951	67,951
受限制現金	—	499,468	499,468
現金及現金等價物	—	497,358	497,358
總計	<u>—</u>	<u>1,165,231</u>	<u>1,165,231</u>

	於2016年12月31日	
	按攤銷成本	總計
	計量的負債 人民幣千元	人民幣千元
根據合併財務狀況表的負債		
銀行及其他借款	732,788	732,788
應付關聯方款項	538,409	538,409
租賃負債	14,473	14,473
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金、其他應付稅項及 合約負債)	502,878	502,878
總計	<u>1,788,548</u>	<u>1,788,548</u>

	於2017年12月31日	
	按攤銷成本	總計
	計量的負債 人民幣千元	人民幣千元
根據合併財務狀況表的負債		
銀行及其他借款	1,121,545	1,121,545
應付關聯方款項	629,293	629,293
租賃負債	64,373	64,373
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金、其他應付稅項及 合約負債)	753,446	753,446
總計	<u>2,568,657</u>	<u>2,568,657</u>

	於2018年12月31日	
	按攤銷成本	總計
	計量的負債 人民幣千元	人民幣千元
根據合併財務狀況表的負債		
銀行及其他借款	758,092	758,092
應付關聯方款項	1,120,133	1,120,133
租賃負債	59,973	59,973
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金、其他應付稅項及 合約負債)	1,611,300	1,611,300
總計	<u>3,549,498</u>	<u>3,549,498</u>

	於2019年6月30日	
	按攤銷成本	
	計量的負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元
根據合併財務狀況表的負債		
銀行及其他借款	1,668,002	1,668,002
應付關聯方款項	1,363,338	1,363,338
租賃負債	58,784	58,784
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金、其他應付稅項及 合約負債)	1,334,117	1,334,117
總計	<u>4,424,241</u>	<u>4,424,241</u>

4 重要會計估計及判斷

(a) 在建物業及已竣工待售物業可變現淨值的估計

貴集團基於在建物業及已竣工待售物業的變現能力按該等物業的可變現淨值評估該等物業的賬面值。在建物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況估計的售價，減去適用可變銷售開支及預計竣工成本(包括土地成本)釐定。已竣工待售物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況估計的售價減去適當的可變銷售費用而釐定。根據管理層的最佳估計，於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，在建物業及已竣工待售物業概無重大減值。

(b) 投資物業的公允價值

貴集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其已竣工投資物業的公允價值。

已竣工投資物業的公允價值的最佳憑證是類似租約及其他合約下物業在活躍市場的現時價格。若無此等資料，貴集團在合理公允價值估計範圍內釐定金額。作出判斷時，貴集團考慮多個資料來源，包括：

- (i) 不同性質、狀況或區位(或已訂立不同租約或其他合約)的物業在活躍市場的現時價格，並經調整以反映該等差異；
- (ii) 較不活躍市場類似物業的最近價格，並經調整以反映自交易按該等價格進行日期以來的任何經濟狀況變動；及

- (iii) 依據對日後現金流量的可靠估計，作出折現現金流預測，此乃從任何現有租約及其他合約的條款及（倘可能）外部憑證（例如類似物業在相同區位及狀況下的現時市值租金）產生，並使用能夠反映現時市場就現金流量金額及時間性的不確定性作出評估的折現率予以釐定。

投資物業的公允價值收益於附註20披露。

(c) **所得稅及遞延稅項**

貴集團在中國須繳納所得稅。釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。多項交易及計算的最終稅額無法於日常業務過程中釐定。倘若該等事宜之最終稅務結果與初始記錄金額不同，則有關差額將會影響作出決定年度之所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為未來應課稅溢利很可能抵扣已使用的若干暫時性差異或稅項虧損，則確認與暫時性差異及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。彼等實際使用的結果或會不同。

(d) **中國土地增值稅（「土地增值稅」）**

貴集團在中國須繳納土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務司法權區對土地增值稅的執行及結算不盡相同，而貴集團尚未與中國地方稅務當局落實其大部分物業項目土地增值稅的計算及付款方法。因此，釐定土地增值稅金額須作出判斷。貴集團基於管理層根據對稅務規則的了解作出的最佳估計，確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於初步記錄的金額，而該等差額將會影響與地方稅務當局落實該等稅項的期間的所得稅開支及稅項撥備。

5 **收益及分部資料**

(a) **分部及主要業務描述**

執行董事（作為貴集團主要營運決策者）審閱貴集團的內部報告以評估表現及分配資源。管理層已根據該等報告釐定經營分部。

貴集團分類為四個業務分部：物業開發及銷售、商業物業投資、酒店營運及物業管理。

由於主要營運決策者認為貴集團的大部分合併收益及業績均來自中國市場，且僅貴集團資產的極小部分（少於10%）源自中國境外，故概無呈列地域資料。

(b) 分部表現

就截至2016年12月31日止年度的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發及銷售		商業物業投資		酒店營運		物業管理		總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益	624,669	—	—	13,623	316	638,608				
於某一時點確認	624,669	—	—	—	—	624,669				
隨時間確認	—	—	—	13,623	316	13,939				
其他來源收益：租金收入	—	2,875	—	—	—	2,875				
分部間收益	—	(808)	—	—	—	(808)				
來自外部客戶的收益	624,669	2,067	—	13,623	316	640,675				
毛利	162,187	1,477	—	1,524	(743)	164,445				
銷售及營銷開支						(39,180)				
行政開支						(41,509)				
其他收入						670				
其他開支						(2,746)				
其他收益淨額						60,379				
財務收入淨額						672				
應佔聯營公司業績 (附註17)	(228)	—	—	—	—	(228)				
除所得稅前溢利						142,503				
所得稅開支						(57,996)				
年內溢利						84,507				
折舊及攤銷	3,654	—	—	3,458	4	7,116				
投資物業的公允價值收益淨額 (附註20)	—	58,972	—	—	—	58,972				
分部資產	1,797,685	159,959	350,202	6,982	2,314,828					
分部資產包括：										
於聯營公司的權益 (附註17)	37,400	—	—	—	—	37,400				
添置非流動資產 (金融工具及遞延所得稅資產除外)	35,160	81,071	183,423	56	299,710					
分部負債	1,475,408	5,930	8,264	21,491	1,511,093					

就截至2017年12月31日止年度的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業 物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	783,406	—	46,400	3,143	832,949
於某一時點確認 隨時間確認	783,406	—	—	—	783,406
其他來源收益：租金收入	—	8,412	—	—	8,412
分部間收益	—	(2,786)	(316)	—	(3,102)
來自外部客戶的收益	783,406	5,626	46,084	3,143	838,259
毛利	285,486	4,442	(18,892)	(866)	270,170
銷售及營銷開支					(44,499)
行政開支					(66,386)
其他收入					721
其他開支					(2,858)
其他收益淨額					36,618
融資成本淨額					(9,566)
應佔聯營公司業績(附註17)	(792)	—	—	—	(792)
除所得稅前溢利					183,408
所得稅開支					(97,330)
年內溢利					86,078
折舊及攤銷	7,720	—	16,180	15	23,915
投資物業的公允價值收益淨額(附註20)	—	33,135	—	—	33,135
分部資產	3,803,135	180,274	346,058	1,341	4,330,808
分部資產包括：					
於聯營公司的權益(附註17)	36,608	—	—	—	36,608
添置非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)	248,880	—	10,542	—	259,422
分部負債	2,846,237	3,375	17,446	16,306	2,883,364

就截至2018年12月31日止年度的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業 物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	1,245,754	—	66,903	7,942	1,320,599
於某一時點確認	1,245,754	—	—	—	1,245,754
隨時間確認	—	—	66,903	7,942	74,845
其他來源收益：租金收入	—	15,434	—	—	15,434
分部間收益	—	(5,413)	(314)	(1,419)	(7,146)
來自外部客戶的收益	1,245,754	10,021	66,589	6,523	1,328,887
毛利	503,733	8,953	421	(517)	512,590
銷售及營銷開支					(74,225)
行政開支					(124,768)
其他收入					1,276
其他開支					(2,759)
其他收益淨額					230,570
財務收入淨額					649
應佔合營企業業績 (附註16)	(2,781)	—	—	—	(2,781)
應佔聯營公司業績 (附註17)	(1,282)	—	—	—	(1,282)
除所得稅前溢利					539,270
所得稅開支					(157,511)
年內溢利					381,759
折舊及攤銷	9,477	—	16,071	38	25,586
投資物業的公允價值收益淨額 (附註20)	—	11,097	—	—	11,097
分部資產	5,742,952	396,045	334,903	10,772	6,484,672
分部資產包括：					
於合營企業的權益 (附註16)	20,559	—	—	—	20,559
於聯營公司的權益 (附註17)	35,326	—	—	—	35,326
添置非流動資產 (金融工具及遞延所得稅資產除外)	10,847	—	3,839	132	14,818
分部負債	5,050,188	1,816	20,318	7,930	5,080,252

就截至2019年6月30日止六個月的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業 物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益	712,535	—	37,077	5,592	755,204
於某一時點確認 隨時間確認	712,535	—	—	—	712,535
其他來源收益：租金收入	—	11,789	—	—	11,789
分部間收益	—	(4,071)	(518)	—	(4,589)
來自外部客戶的收益	712,535	7,718	36,559	5,592	762,404
毛利	390,252	7,262	200	(1,356)	396,358
銷售及營銷開支					(40,787)
行政開支					(71,912)
其他收入					638
其他開支					(1,204)
其他收益淨額					61,865
財務收入淨額					452
應佔合營業績(附註16)	(158)	—	—	—	(158)
應佔聯營公司業績(附註17)	(650)	—	—	—	(650)
除所得稅前溢利					344,602
所得稅開支					(163,427)
年內溢利					181,175
折舊及攤銷	6,176	—	7,881	19	14,076
投資物業的公允價值收益淨額(附註20)	—	1,298	—	—	1,298
分部資產	7,084,233	188,030	325,446	5,556	7,603,265
分部資產包括：					
於聯營公司的權益(附註17)	31,090	—	—	—	31,090
添置非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)	5,127	—	389	103	5,619
分部負債	4,967,760	1,386	15,935	7,529	4,992,610

分部間銷售按公平基準進行。呈報予主要營運決策者的來自外部各方的收益按與全面收益表一致的方式計量。

就截至2018年6月30日止六個月的可呈報分部提供予執行董事的分部資料如下：

	物業開發 及銷售 人民幣千元	商業 物業投資 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審計)					
分部收益	84,576	—	33,806	2,006	120,388
於某一時點確認 隨時間確認	84,576	—	—	—	84,576
其他來源收益：租金收入	—	6,452	33,806	2,006	35,812
	—	—	—	—	6,452
分部間收益	—	(1,657)	(230)	—	(1,887)
來自外部客戶的收益	84,576	4,795	33,576	2,006	124,953
毛利	36,359	4,249	293	(457)	40,444
銷售及營銷開支					(19,530)
行政開支					(54,866)
其他收入					491
其他開支					(1,211)
其他收益淨額					22,926
財務收入淨額					388
應佔聯營公司業績(附註17)	(559)	—	—	—	(559)
除所得稅前溢利					(11,917)
所得稅開支					(7,211)
年內溢利					(19,128)
折舊及攤銷	5,377	—	7,510	19	12,906
投資物業的公允價值收益淨額(附註20)	—	8,842	—	—	8,842
分部資產	4,737,031	208,341	331,520	3,459	5,280,351
分部資產包括：					
於聯營公司的權益	36,049	—	—	—	36,049
添置非流動資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)	6,734	—	628	—	7,362
分部負債	4,331,090	5,461	65,175	2,301	4,404,027

分部資產與總資產對賬如下：

	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
分部資產	2,314,828	4,330,808	6,484,672	7,603,265
未分配：				
— 遞延所得稅資產	18,901	78,260	128,899	157,188
— 按公允價值列入損益的金融資產	14,000	50,800	600	—
總資產	<u>2,347,729</u>	<u>4,459,868</u>	<u>6,614,171</u>	<u>7,760,453</u>

分部負債與總負債對賬如下：

	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
分部負債	1,511,093	2,883,364	5,080,252	4,992,610
未分配：				
— 即期所得稅負債	14,496	58,542	85,466	91,682
— 遞延所得稅負債	20,639	30,166	37,082	177,199
— 短期借款及長期借款的即期部分	120,909	437,414	439,436	776,607
— 長期借款	611,879	684,131	318,656	891,395
總負債	<u>2,279,016</u>	<u>4,093,617</u>	<u>5,960,892</u>	<u>6,929,493</u>

(c) 與客戶合約有關的資產及負債

(i) 貴集團已確認以下與客戶合約有關的資產：

	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
銷售佣金	<u>29,158</u>	<u>36,620</u>	<u>47,745</u>	<u>55,301</u>

管理層預計，獲得物業銷售合約後的增量成本（僅包括銷售佣金）屬可收回。貴集團已將金額資本化並在確認相關收益時攤銷。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，攤銷金額分別為人民幣18,933,000元、人民幣25,727,000元、人民幣35,900,000元、人民幣3,482,000元及人民幣18,265,000元。資本化成本並無減值虧損。

(ii) 貴集團已確認以下與客戶合約有關的負債：

	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
有關物業銷售的合約負債	423,715	1,283,515	2,046,730	2,008,856
有關其他的合約負債	<u>1,312</u>	<u>5,420</u>	<u>6,865</u>	<u>4,205</u>
	<u>425,027</u>	<u>1,288,935</u>	<u>2,053,595</u>	<u>2,013,061</u>

貴集團按照合約約定的付款安排向客戶收取款項。合約款項通常在合約的履約義務完成之前收取，該等合約主要來自於物業銷售。

下表列示於業績記錄期確認的收益中與結轉合約負債有關的金額。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初／期初合約負債					
結餘的已確認收益					
物業銷售	179,928	332,556	1,104,522	45,432	607,110
其他	—	1,312	5,420	5,420	6,865
	<u>179,928</u>	<u>333,868</u>	<u>1,109,942</u>	<u>50,852</u>	<u>613,975</u>

(iii) 有關物業開發及銷售的未償付合約：

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
預期於一年內確認	396,518	1,190,473	1,790,239	2,157,817
預期於一年後確認	<u>113,328</u>	<u>358,988</u>	<u>369,390</u>	<u>201,554</u>
	<u>509,846</u>	<u>1,549,461</u>	<u>2,159,629</u>	<u>2,359,371</u>

6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
出售物業成本－包括建築成本、 土地成本及利息成本	426,486	467,088	708,998	45,692	304,957
僱員福利開支(包括董事酬金) (附註10)	35,269	69,542	111,531	38,390	67,665
僱員福利支出－包括董事酬金	46,397	89,313	136,027	59,292	77,863
減：在建物業資本化	(11,128)	(19,771)	(24,496)	(20,902)	(10,198)
佣金費用	18,933	25,727	35,900	3,482	18,265
酒店營運開支	4,496	29,623	28,785	15,144	15,702
營業稅及其他徵稅(附註(i))	29,551	21,113	26,050	4,914	9,098
廣告成本	14,405	11,348	25,523	11,635	15,754
招持開支	10,704	15,227	20,232	9,656	7,523
無形資產及使用權資產折舊及 攤銷	7,116	23,915	25,586	12,906	14,076
上市開支	—	—	10,840	6,223	10,602
辦公室及差旅開支	3,203	7,398	8,086	3,825	4,691
核數師酬金	229	593	934	450	195
資產減值虧損／(撥回)	34	336	170	253	(78)
其他	6,493	7,064	12,655	6,335	10,295
總計	<u>556,919</u>	<u>678,974</u>	<u>1,015,290</u>	<u>158,905</u>	<u>478,745</u>

- (i) 根據財政部及國家稅務總局聯合頒佈的「關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知」(「財稅2016年第36號」)，貴集團的中國附屬公司自2016年5月1日起須就其收益繳納增值稅(「增值稅」)而非營業稅，而在此之前的營業稅為5%。

根據財稅2016年第36號通知，倘於2016年5月1日前開始建設物業或已收購投資物業，則物業銷售及物業投資所得收入按簡易方法以5%的稅率計算增值稅。否則，增值稅按10%或11%的稅率計算。

根據財稅2016年第36號通知，物業管理服務、酒店管理的一般增值稅納稅人及小規模增值稅納稅人的增值稅稅率分別為6%或3%。

根據2019年3月20日頒佈並於2019年4月1日生效的《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部、國家稅務總局及海關總署2019年第39號公告)，增值稅受進一步調整，就適用現有增值稅稅率16%或10%的一般增值稅納稅人之銷售活動或進口，適用增值稅稅率分別調整為13%或9%。

7 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
沒收客戶按金	412	506	800	370	350
其他	258	215	476	121	288
	<u>670</u>	<u>721</u>	<u>1,276</u>	<u>491</u>	<u>638</u>

8 其他開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
捐贈	2,020	2,000	2,443	1,203	41
其他	726	858	316	8	1,163
	<u>2,746</u>	<u>2,858</u>	<u>2,759</u>	<u>1,211</u>	<u>1,204</u>

9 其他收益淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
按公允價值列入損益的					
金融資產利息	1,409	3,593	9,123	6,760	870
出售物業、廠房及設備的虧損	(2)	(110)	(8)	(2)	(9)
投資物業的公允價值收益					
(附註20)	58,972	33,135	11,097	8,842	1,298
出售附屬公司的收益(附註39)	—	—	210,358	7,326	59,706
	<u>60,379</u>	<u>36,618</u>	<u>230,570</u>	<u>22,926</u>	<u>61,865</u>

10 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	43,592	84,553	128,028	55,858	72,649
退休金成本－法定退休金	2,805	4,760	7,999	3,434	5,214
	46,397	89,313	136,027	59,292	77,863
減：在建物業資本化	(11,128)	(19,771)	(24,496)	(20,902)	(10,198)
	<u>35,269</u>	<u>69,542</u>	<u>111,531</u>	<u>38,390</u>	<u>67,665</u>

(a) 退休金計劃－界定供款計劃

貴集團的中國附屬公司僱員須參加地方市政府管理及運作的界定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司乃按若干僱員薪金百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

貴集團已為其香港僱員安排參與由獨立信託人管理的界定供款計劃強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。根據強積金計劃，香港集團成員公司（僱主）及其僱員須根據強制性公積金條例的規定按僱員收入的若干比例每月向該計劃供款。

(b) 五名最高薪酬人士

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，貴集團五名最高薪酬人士分別包括一名、兩名、三名、三名及四名董事，彼等的薪酬在附註41的分析中反映。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，應付餘下四名、三名、兩名、兩名及一名人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
工資、薪金及花紅以及其他福利	3,992	4,289	3,619	1,742	886
退休金成本－法定退休金	46	30	20	10	5
	<u>4,038</u>	<u>4,319</u>	<u>3,639</u>	<u>1,752</u>	<u>891</u>

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，應付該等人士的薪酬屬以下範圍：

	人數 截至12月31日 止年度			人數 截至6月30日 止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年 (未經審計)	2019年
零－1,000,000港元	2	—	—	—	—
1,000,000港元－1,500,000港元	1	—	—	2	1
1,500,000港元－2,000,000港元	1	3	—	—	—
2,000,000港元－2,500,000港元	—	—	2	—	—
	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

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，貴集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬作為加入貴集團或於加入貴集團時的獎勵或作為離職補償。

11 (財務收入)／融資成本淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
融資成本					
— 銀行及其他借款利息開支	40,799	57,768	62,546	33,908	56,489
— 租賃利息開支	482	603	444	235	1,473
減：					
— 資本化利息	<u>(41,281)</u>	<u>(47,834)</u>	<u>(62,990)</u>	<u>(34,143)</u>	<u>(57,962)</u>
	<u>—</u>	<u>10,537</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
財務收入					
— 銀行存款的利息收入	<u>(672)</u>	<u>(971)</u>	<u>(649)</u>	<u>(388)</u>	<u>(452)</u>
(財務收入)／融資成本淨額	<u><u>(672)</u></u>	<u><u>9,566</u></u>	<u><u>(649)</u></u>	<u><u>(388)</u></u>	<u><u>(452)</u></u>

12 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 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
即期所得稅：					
– 企業所得稅	28,894	89,439	119,717	3,825	90,859
– 土地增值稅	19,867	56,887	85,637	7,821	93,102
	<u>48,761</u>	<u>146,326</u>	<u>205,354</u>	<u>11,646</u>	<u>183,961</u>
遞延所得稅：					
– 企業所得稅	9,235	(48,996)	(47,843)	(4,435)	(19,752)
– 土地增值稅	–	–	–	–	(782)
	<u>9,235</u>	<u>(48,996)</u>	<u>(47,843)</u>	<u>(4,435)</u>	<u>(20,534)</u>
	<u>57,996</u>	<u>97,330</u>	<u>157,511</u>	<u>7,211</u>	<u>163,427</u>

貴集團除稅前溢利的稅項有別於採用適用於集團實體溢利／虧損的加權平均稅率計算的理論金額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	142,503	183,408	539,270	(11,917)	344,602
按25%的稅率計算	35,626	45,852	134,818	(2,979)	86,151
下列各項的影響：					
– 貴集團不同附屬公司可得的不同稅率	946	1,131	(16,035)	1,050	1,689
– 可抵扣中國企業所得稅的土地增值稅	(4,967)	(14,222)	(21,409)	(1,955)	(23,080)
– 不可扣稅開支及開發成本	4,688	5,484	5,624	1,387	2,487
– 未確認遞延稅項資產的稅務虧損	1,836	2,198	3,356	1,887	3,860
– 土地增值稅	19,867	56,887	85,637	7,821	92,320
– 毋須納稅收入	–	–	(34,480)	–	–
所得稅開支	<u>57,996</u>	<u>97,330</u>	<u>157,511</u>	<u>7,211</u>	<u>163,427</u>

(i) 中國企業所得稅

貴集團中國內地業務經營的所得稅撥備，乃根據現行法例、詮釋及慣例，對各年度的估計應課稅溢利按適用稅率計算。貴集團位於中國內地的實體適用的企業所得稅率為25%。

根據於2007年12月6日頒佈的企業所得稅法實施細則，於2008年1月1日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，5%的較低預扣稅稅率可能適用於在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定的中國附屬公司直接控股公司。由於貴集團並無計劃於可預見將來分派中國附屬公司的未分派溢利，故貴集團並未就來自中國內地的該等盈利應計任何預扣所得稅。

(ii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行條例及於1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，在中國出售或出讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得的全部收入須按增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟出售增值不超過其總可扣減項目20%的普通住宅物業的情況除外。

貴集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅，惟根據稅務機關批准的稅務方法按照視同稅率計算土地增值稅的若干集團公司除外。

(iii) 海外所得稅

貴公司於開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。貴公司於英屬處女群島之附屬公司乃根據英屬處女群島英屬處女群島商業公司法註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

(iv) 香港利得稅

於業績記錄期，集團實體在香港並無應課稅溢利，故並無於該等合併財務報表就香港利得稅計提撥備。

13 每股盈利

	於12月31日			於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
貴公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	84,507	89,789	386,486	(18,113)	185,003
已發行普通股的加權平均數	3	3	3	3	3
每股盈利 – 基本(每股人民幣千元)	<u>28,169</u>	<u>29,930</u>	<u>128,829</u>	<u>(6,038)</u>	<u>61,668</u>
每股盈利 – 攤薄(每股人民幣千元)	<u>28,169</u>	<u>29,930</u>	<u>128,829</u>	<u>(6,038)</u>	<u>61,668</u>

貴公司並無已發行潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

以上呈列的每股盈利並無計及根據於2019年11月13日通過的決議案（附註42(ii)）進行的建議資本化發行，原因是建議資本化發行截至本報告日期並未生效。

14 股息

於截至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，貴公司或現時組成貴集團的公司並無派付或宣派任何股息。

15 遞延所得稅

遞延所得稅資產與負債的分析如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
遞延所得稅資產				
— 將於12個月內變現	12,300	52,942	91,601	114,850
— 將於超過12個月後變現	6,601	25,318	37,298	42,338
	<u>18,901</u>	<u>78,260</u>	<u>128,899</u>	<u>157,188</u>
遞延所得稅負債				
— 將於12個月內變現	—	—	—	—
— 將於超過12個月後變現	20,639	30,166	37,082	177,199
	<u>(1,738)</u>	<u>48,094</u>	<u>91,817</u>	<u>(20,011)</u>
(i) 遞延所得稅資產				
	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初／期初	10,449	19,448	80,315	132,350
於損益確認	8,999	60,031	56,155	28,792
收購附屬公司	—	836	—	—
出售附屬公司	—	—	(4,120)	(50)
	<u>19,448</u>	<u>80,315</u>	<u>132,350</u>	<u>161,092</u>
抵銷遞延所得稅負債	(547)	(2,055)	(3,451)	(3,904)
遞延所得稅資產淨值	<u>18,901</u>	<u>78,260</u>	<u>128,899</u>	<u>157,188</u>

遞延所得稅資產的變動(未經計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷)如下:

	稅項虧損 人民幣千元	開支及銷售 成本的可扣 減暫時差額 人民幣千元	銷售額確認 及有關 銷售成本 的暫時差額 人民幣千元	未變現 溢利的對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	6,511	154	3,784	—	10,449
於損益確認	(2,449)	2,172	9,276	—	8,999
於2016年12月31日	4,062	2,326	13,060	—	19,448
於損益確認	13,645	414	45,972	—	60,031
收購附屬公司	836	—	—	—	836
於2017年12月31日	18,543	2,740	59,032	—	80,315
於損益確認	15,492	712	27,539	12,412	56,155
出售附屬公司	(4,120)	—	—	—	(4,120)
於2018年12月31日	<u>29,915</u>	<u>3,452</u>	<u>86,571</u>	<u>12,412</u>	<u>132,350</u>
於損益確認	20,579	11,770	(1,885)	(1,672)	28,792
出售一家附屬公司	(50)	—	—	—	(50)
於2019年6月30日	<u>50,444</u>	<u>15,222</u>	<u>84,686</u>	<u>10,740</u>	<u>161,092</u>

倘可能透過未來應課稅溢利變現相關稅項收益，則會就結轉的稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團並未就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣11,129,000元、人民幣13,324,000元、人民幣20,337,000元及人民幣23,393,000元確認遞延所得稅資產人民幣1,836,000元、人民幣2,198,000元、人民幣3,356,000元及人民幣3,860,000元。

(ii) 遞延所得稅負債

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於6月30日 2019年 人民幣千元
年初／期初	2,952	21,186	32,221	40,533
收購附屬公司	—	—	—	132,312
於損益確認	<u>18,234</u>	<u>11,035</u>	<u>8,312</u>	<u>8,258</u>
年末／期末	<u>21,186</u>	<u>32,221</u>	<u>40,533</u>	<u>181,103</u>
抵銷遞延所得稅資產	<u>(547)</u>	<u>(2,055)</u>	<u>(3,451)</u>	<u>(3,904)</u>
遞延所得稅負債淨額	<u>20,639</u>	<u>30,166</u>	<u>37,082</u>	<u>177,199</u>

遞延所得稅負債的變動（未經計及同一稅務司法權區內的結餘抵銷）如下：

	投資物業 的公允 價值收益 人民幣千元	已竣工待售 物業超出 之賬面值 超過稅基 人民幣千元	利息資本化 人民幣千元	業務 合併產生 的重估盈餘 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	-	-	2,952	-	2,952
於損益確認	14,742	-	3,492	-	18,234
於2016年12月31日	<u>14,742</u>	<u>-</u>	<u>6,444</u>	<u>-</u>	<u>21,186</u>
於損益確認	8,284	-	2,751	-	11,035
於2017年12月31日	<u>23,026</u>	<u>-</u>	<u>9,195</u>	<u>-</u>	<u>32,221</u>
於損益確認	2,775	-	5,537	-	8,312
於2018年12月31日	<u>25,801</u>	<u>-</u>	<u>14,732</u>	<u>-</u>	<u>40,533</u>
收購一家附屬公司	-	6,715	-	125,597	132,312
於損益確認	325	-	8,715	(782)	8,258
於2019年6月30日	<u>26,126</u>	<u>6,715</u>	<u>23,447</u>	<u>124,815</u>	<u>181,103</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，尚未就若干於中國註冊成立的附屬公司之未匯出盈利而應付之預扣稅及其他稅項確認的遞延所得稅負債為人民幣12,686,000元、人民幣22,143,000元、人民幣52,082,000元及人民幣73,222,000元。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，未匯出盈利合計分別為人民幣126,862,000元、人民幣221,432,000元、人民幣520,817,000元及人民幣732,220,000元，此乃由於貴集團並無計劃於可見未來向中國境外分派此等盈利。

16 於一家合營企業的投資

	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	
年初結餘	—	—	—	20,559	
添置	—	—	23,340	—	
應佔業績	—	—	(2,781)	(158)	
出售	—	—	—	(20,401)	
年末結餘	—	—	20,559	—	

(a) 於2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團於合營企業的權益採用權益法入賬。貴集團應佔截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月的合營企業虧損總額分別為人民幣2,781,000元及人民幣158,000元。

(b) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，於一家合營企業的投資性質：

實體名稱	業務地點/ 註冊成立國家	主要業務	擁有權權益百分比				計量方法
			於12月31日		於6月30日		
			2016年	2017年	2018年	2019年	
廣州市萬景房地產 有限公司(「萬景」)	中國	物業發展	不適用	不適用	77.8%	不適用	權益

(c) 於2018年12月31日以及2019年6月30日，概無與貴集團於合營企業的權益有關的重大或然事項。

(d) 貴集團於2019年6月11日出售其附屬公司廣州景弘投資有限公司(萬景之控股公司)予一名第三方，代價為人民幣74,893,000元。合營企業因此已予出售。

(e) 一家合營企業的財務資料概要。

下表載列萬景的財務資料概要：

資產負債表概要

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2019年 6月30日 人民幣千元
非流動資產	3,057	—
流動資產		
現金及現金等價物	46	—
貿易及其他應收款項	2,434,092	—
總資產	<u>2,437,195</u>	<u>—</u>
非流動負債		
銀行借款	1,300,000	—
流動負債	1,110,770	—
總負債	<u>2,410,770</u>	<u>—</u>
淨資產	26,425	—
貴集團應佔百分比	<u>77.8%</u>	<u>—</u>
賬面值	<u>20,559</u>	<u>—</u>

全面收益表概要

	截至 2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元
行政開支	(3,440)	(270)
融資成本	(135)	(1)
所得稅開支	—	68
	<u> </u>	<u> </u>
年內／期內虧損	<u>(3,575)</u>	<u>(203)</u>
年內／期內全面虧損總額	<u>(3,575)</u>	<u>(203)</u>

17 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於6月30日 2019年 人民幣千元
年初結餘	—	37,400	36,608	35,326
添置	37,628	—	24,500	—
應佔業績	(228)	(792)	(1,282)	(650)
出售	—	—	(24,500)	—
未變現溢利的對銷	—	—	—	(3,586)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年末結餘	<u>37,400</u>	<u>36,608</u>	<u>35,326</u>	<u>31,090</u>

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，於一家聯營公司的投資性質：

實體名稱	業務地點／ 註冊成立國家	主要業務	擁有權益百分比				計量方法
			於12月31日		於6月30日		
			2016年	2017年	2018年	2019年	
廣州市南沙東湖洲 房地產有限公司 (「東湖洲」)	中國	物業發展	30%	30%	30%	30%	權益

(b) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，概無與貴集團於聯營公司的權益有關的重大或然事項。

(c) 一家聯營公司的財務資料概要

下表載列東湖洲的財務資料概要：

資產負債表概要

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產	283	492	3,337	16,150
在建物業	136,844	186,397	360,510	405,940
現金及現金等價物	958	14,841	36,013	106,141
其他流動資產	591	10,639	33,448	51,256
流動資產	<u>138,393</u>	<u>211,877</u>	<u>429,971</u>	<u>563,337</u>
總資產	<u>138,676</u>	<u>212,369</u>	<u>433,308</u>	<u>579,487</u>
流動負債	14,009	90,344	315,556	475,854
總負債	<u>14,009</u>	<u>90,344</u>	<u>315,556</u>	<u>475,854</u>
淨資產	124,667	122,025	117,752	103,633
貴集團應佔百分比	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>	<u>30%</u>
賬面值	<u>37,400</u>	<u>36,608</u>	<u>35,326</u>	<u>31,090</u>

全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
行政開支	(764)	(2,439)	(1,585)	(1,028)	(514)
銷售成本	—	(1)	(2,727)	(881)	(817)
財務收入／(融資成本)	4	55	89	48	(934)
其他收入	—	30	21	—	97
其他開支	—	(285)	(72)	(1)	—
年內／期內虧損	<u>(760)</u>	<u>(2,640)</u>	<u>(4,274)</u>	<u>(1,862)</u>	<u>(2,168)</u>
年內／期內全面虧損總額	<u>(760)</u>	<u>(2,640)</u>	<u>(4,274)</u>	<u>(1,862)</u>	<u>(2,168)</u>

18 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	建造中資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日					
成本	—	423	136,348	1,710	138,481
累計折舊	—	(111)	—	(384)	(495)
賬面淨值	—	312	136,348	1,326	137,986
截至2016年12月31日止年度					
年初賬面淨值	—	312	136,348	1,326	137,986
收購附屬公司	30,485	1,207	—	—	31,692
添置	89,711	652	83,437	3,096	176,896
出售	—	(2)	—	—	(2)
折舊	(3,061)	(300)	—	(1,073)	(4,434)
匯兌差額	—	25	—	2	27
年末賬面淨值	117,135	1,894	219,785	3,351	342,165
於2016年12月31日					
成本	120,196	2,305	219,785	4,808	347,094
累計折舊	(3,061)	(411)	—	(1,457)	(4,929)
賬面淨值	117,135	1,894	219,785	3,351	342,165
截至2017年12月31日止年度					
年初賬面淨值	117,135	1,894	219,785	3,351	342,165
收購附屬公司	—	24	—	150	174
添置	5,912	3,407	88	3,569	12,976
轉撥至樓宇的建造中資產	219,873	—	(219,873)	—	—
出售	—	—	—	(275)	(275)
折舊	(13,004)	(812)	—	(2,093)	(15,909)
匯兌差額	—	1	—	1	2
年末賬面淨值	329,916	4,514	—	4,703	339,133
於2017年12月31日					
成本	345,981	5,737	—	8,253	359,971
累計折舊	(16,065)	(1,223)	—	(3,550)	(20,838)
賬面淨值	329,916	4,514	—	4,703	339,133

	樓宇 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	建造中資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2018年12月31日止年度					
年初賬面淨值	329,916	4,514	—	4,703	339,133
添置	1,681	4,901	—	2,365	8,947
出售附屬公司	—	—	—	(224)	(224)
出售	—	(73)	—	(178)	(251)
折舊	(13,022)	(1,849)	—	(1,933)	(16,804)
匯兌差額	—	52	—	(16)	36
年末賬面淨值	<u>318,575</u>	<u>7,545</u>	<u>—</u>	<u>4,717</u>	<u>330,837</u>
於2018年12月31日					
成本	347,662	10,617	—	10,200	368,479
累計折舊	(29,087)	(3,072)	—	(5,483)	(37,642)
賬面淨值	<u>318,575</u>	<u>7,545</u>	<u>—</u>	<u>4,717</u>	<u>330,837</u>
截至2019年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	318,575	7,545	—	4,717	330,837
添置	—	3,336	—	1,282	4,618
出售	—	—	—	(9)	(9)
折舊	(6,511)	(1,072)	—	(1,667)	(9,250)
匯兌差額	—	9	—	1	10
期末賬面淨值	<u>312,064</u>	<u>9,818</u>	<u>—</u>	<u>4,324</u>	<u>326,206</u>
於2019年6月30日					
成本	347,662	13,962	—	11,474	373,098
累計折舊	(35,598)	(4,144)	—	(7,150)	(46,892)
賬面淨值	<u>312,064</u>	<u>9,818</u>	<u>—</u>	<u>4,324</u>	<u>326,206</u>
截至2018年6月30日止六個月 (未經審計)					
期初賬面淨值	329,916	4,514	—	4,703	339,133
添置	—	1,631	—	1,238	2,869
出售附屬公司	—	—	—	(224)	(224)
出售	—	(50)	—	(4)	(54)
折舊	(6,502)	(785)	—	(1,125)	(8,412)
期末賬面淨值	<u>323,414</u>	<u>5,310</u>	<u>—</u>	<u>4,588</u>	<u>333,312</u>
於2018年6月30日					
成本	345,981	7,318	—	9,263	362,562
累計折舊	(22,567)	(2,008)	—	(4,675)	(29,250)
賬面淨值	<u>323,414</u>	<u>5,310</u>	<u>—</u>	<u>4,588</u>	<u>333,312</u>

自損益扣除或於在建物業資本化的物業、廠房及設備折舊如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售及營銷開支	46	162	166	81	113
行政開支	1,133	1,631	2,700	1,156	1,614
銷售成本	<u>3,235</u>	<u>14,032</u>	<u>13,791</u>	<u>7,146</u>	<u>7,410</u>
	4,414	15,825	16,657	8,383	9,137
在建物業	<u>20</u>	<u>84</u>	<u>147</u>	<u>29</u>	<u>113</u>
	<u><u>4,434</u></u>	<u><u>15,909</u></u>	<u><u>16,804</u></u>	<u><u>8,412</u></u>	<u><u>9,250</u></u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，以下樓宇及在建資產的賬面淨值被質押為貴集團的銀行及其他借款的抵押品：

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
樓宇	—	212,075	284,728	278,739
在建資產	<u>219,785</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>219,785</u></u>	<u><u>212,075</u></u>	<u><u>284,728</u></u>	<u><u>278,739</u></u>

於2016年及2017年12月31日，賬面淨值分別為人民幣11,056,000元及人民幣10,635,000元的樓宇業權證仍在辦理過程中。

於2018年12月31日及2019年6月30日，概無樓宇業權證在辦理過程中。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，樓宇及在建資產主要包括位於中國的分別為人民幣307,595,000元、人民幣296,494,000元、人民幣285,440,000元及人民幣278,739,000元的酒店。

19 使用權資產

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地(附註(a))	14,325	256,835	255,778	252,978
樓宇	13,889	9,412	6,925	5,237
	<u>28,214</u>	<u>266,247</u>	<u>262,703</u>	<u>258,215</u>

- (a) 該等款項主要包括有關農業用地及森林用地的土地承包費的預付租賃，根據承包條款予以攤銷。
- (b) 於業績記錄期，使用權資產的變動如下表所示：

	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日			
成本	14,998	7,535	22,533
累計攤銷	(181)	—	(181)
賬面淨值	<u>14,817</u>	<u>7,535</u>	<u>22,352</u>
截至2016年12月31日止年度			
年初賬面淨值	14,817	7,535	22,352
添置	140	8,429	8,569
攤銷	(632)	(2,510)	(3,142)
匯兌差額	—	435	435
年末賬面淨值	<u>14,325</u>	<u>13,889</u>	<u>28,214</u>
於2016年12月31日			
成本	15,138	16,399	31,537
累計攤銷	(813)	(2,510)	(3,323)
賬面淨值	<u>14,325</u>	<u>13,889</u>	<u>28,214</u>
截至2017年12月31日止年度			
年初賬面淨值	14,325	13,889	28,214
收購附屬公司	174,562	—	174,562
添置	71,502	—	71,502
攤銷	(3,554)	(4,130)	(7,684)
匯兌差額	—	(347)	(347)
年末賬面淨值	<u>256,835</u>	<u>9,412</u>	<u>266,247</u>

	土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年12月31日			
成本	261,202	16,052	277,254
累計攤銷	(4,367)	(6,640)	(11,007)
賬面淨值	256,835	9,412	266,247
截至2018年12月31日止年度			
年初賬面淨值	256,835	9,412	266,247
添置	3,667	1,110	4,777
攤銷	(4,724)	(3,735)	(8,459)
匯兌差額	—	138	138
年末賬面淨值	255,778	6,925	262,703
於2018年12月31日			
成本	264,869	17,300	282,169
累計攤銷	(9,091)	(10,375)	(19,466)
賬面淨值	255,778	6,925	262,703
截至2019年6月30日止六個月			
期初賬面淨值	255,778	6,925	262,703
添置	195	—	195
攤銷	(2,995)	(1,658)	(4,653)
匯兌差額	—	(30)	(30)
期末賬面淨值	252,978	5,237	258,215
於2019年6月30日			
成本	265,064	17,270	282,334
累計攤銷	(12,086)	(12,033)	(24,119)
賬面淨值	252,978	5,237	258,215
截至2018年6月30日止六個月(未經審計)			
期初賬面淨值	256,835	9,412	266,247
添置	3,338	1,110	4,448
攤銷	(2,297)	(1,998)	(4,295)
匯兌差額	—	6	6
期末賬面淨值	257,876	8,530	266,406
於2018年6月30日			
成本	264,540	17,168	281,708
累計攤銷	(6,664)	(8,638)	(15,302)
賬面淨值	257,876	8,530	266,406

- (c) 於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，賬面淨值分別為人民幣14,194,000元、人民幣15,040,000元、人民幣14,409,000元及人民幣14,137,000元的土地被質押為貴集團的銀行及其他借款的抵押品（附註30）。
- (d) 自損益扣除或於建造中資產資本化的使用權資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
行政開支	2,360	6,767	7,663	3,853	4,299
銷售成本	239	917	796	442	354
	<u>2,599</u>	<u>7,684</u>	<u>8,459</u>	<u>4,295</u>	<u>4,653</u>
建造中資產	543	—	—	—	—
	<u>3,142</u>	<u>7,684</u>	<u>8,459</u>	<u>4,295</u>	<u>4,653</u>

20 投資物業

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
期初賬面淨值	—	140,043	173,178	173,178	184,275
添置	81,071	—	—	—	—
公允價值變動	58,972	33,135	11,097	8,842	1,298
	<u>140,043</u>	<u>173,178</u>	<u>184,275</u>	<u>182,020</u>	<u>185,573</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，投資物業主要包括三項零售物業。

於2016年及2017年12月31日，分別為人民幣78,343,000元及人民幣92,978,000元的一項零售物業的證書尚未取得。該證書已於2018年取得。

於2016年及2017年12月31日，概無零售物業被質押為貴集團的銀行及其他借款的抵押品。

於2018年12月31日及2019年6月30日，人民幣184,275,000元及人民幣185,573,000元的三項零售物業被質押為貴集團的銀行及其他借款的抵押品（附註30）。

於損益確認的投資物業款項

	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
租金收入	1,302	4,805	8,542	4,094	4,899
直接經營開支	(175)	(601)	(848)	(235)	(679)
	<u>1,127</u>	<u>4,204</u>	<u>7,694</u>	<u>3,859</u>	<u>4,220</u>

(未經審計)

投資物業位於中國，並以40至50年的租約持有。

(i) 公允價值等級

貴集團已竣工投資物業的獨立估值乃由獨立及專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行，以釐定投資物業截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的公允價值。重估收益或虧損計入全面收益表中的「其他收益淨額」。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，由於釐定投資物業公允價值所使用的若干重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據而釐定，故貴集團所有投資物業的公允價值列入公允價值計量層級的第三級（附註2.9）。

貴集團的政策是在事件發生之日或導致轉移的情況發生變化時確認轉入及轉出公允價值層級。於業績記錄期，公允價值層級並無轉入或轉出。

(ii) 貴集團的估值程序

貴集團的投資物業乃由獨立專業合資格估值師（持有經認可的相關專業資格，並對所估值投資物業的所在地點及分部具備近期經驗）於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日進行估值。就所有投資物業而言，其當前使用符合其最高及最佳用途。

貴集團的財務部設有一隻團隊，專責就財務報告目的而對獨立估值師進行的估值進行檢討。此團隊向貴集團的高級管理層匯報。於業績記錄期，管理層與估值師每六個月至少討論估值流程和相關結果一次。

於各財政年度末，財務部門會：

- 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估物業估值較上年度估值報告的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

(iii) 估值技術

已竣工投資物業包括零售物業。零售物業的公允價值一般透過年期及租賃到期續租法產生。此方法乃基於相關估值日已有的租賃合約而作出估計。租賃合約內的出租收入和租賃合約出租期以外的潛在復歸收入，分別通過租賃期回報率和合適的復歸回報率折現。潛在復歸收入及復歸回報率乃通過對當前市場租金的分析及估值師對當時投資者之要求或期望的詮釋而得出。在估值中採用的當前市場租金乃根據該等物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

貴集團亦採用銷售比較法，參考市場上可得的可資比較物業的銷售交易或詢價憑證，以交叉核實估值結果。

於業績記錄期內估值技術概無變動。

		於2016年 12月31日 的公允價值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入 數據與公允 價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	140,043,000	年期和租賃 到期續租法	市場價格 (人民幣元/ 平方米)	92-184	市場價格越高， 公允價值越高 租賃期回報率 越高，公允價 值越低
				租賃期回報率	5.50%-6.00%	
		於2017年 12月31日 的公允價值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入 數據與公允 價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	173,178,000	年期和租賃 到期續租法	市場價格 (人民幣元/ 平方米)	105-210	市場價格越高， 公允價值越高 租賃期回報率 越高，公允價 值越低
				租賃期回報率	4.25%-4.75%	

		於2018年 12月31日 的公允價值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入 數據與公允 價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	184,275,000	年期和租賃 到期續租法	市場價格 (人民幣元/ 平方米)	110-221	市場價格越高， 公允價值越高 租賃期回報率 越高，公允價 值越低
				租賃期回報率	4.00%-4.50%	
		於2019年 6月30日的 公允價值	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入 數據與公允 價值的關係
已竣工投資物業	零售物業	185,573,000	年期和租賃 到期續租法	市場價格 (人民幣元/ 平方米)	112-223	市場價格越高， 公允價值越高 租賃期回報率 越高，公允價 值越低
				租賃期回報率	4.00%-4.50%	

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團出租其於中國持有的投資物業的租期介乎二至八年。

21 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
截至2016年12月31日止年度	
年初賬面淨值	60
添置	1,482
攤銷	(103)
年末賬面淨值	<u>1,439</u>
於2016年12月31日	
成本	1,570
累計攤銷	(131)
賬面淨值	<u>1,439</u>
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值	1,439
收購附屬公司	9
添置	207
攤銷	(406)
年末賬面淨值	<u>1,249</u>

電腦軟件
人民幣千元

於2017年12月31日

成本 1,786
累計攤銷 (537)

賬面淨值 1,249

截至2018年12月31日止年度

年初賬面淨值 1,249
添置 1,096
出售 (21)
攤銷 (470)

年末賬面淨值 1,854

於2018年12月31日

成本 2,861
累計攤銷 (1,007)

賬面淨值 1,854

截至2019年6月30日止六個月

期初賬面淨值 1,854
添置 806
攤銷 (286)

期末賬面淨值 2,374

於2019年6月30日

成本 3,667
累計攤銷 (1,293)

賬面淨值 2,374

截至2018年6月30日止六個月
(未經審計)

期初賬面淨值 1,249
添置 45
攤銷 (228)

期末賬面淨值 1,066

於2018年6月30日

成本 1,831
累計攤銷 (765)

賬面淨值 1,066

22 在建物業

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
在建物業預期落成時間：				
－ 土地使用權	400,289	1,154,255	2,153,042	2,440,129
－ 土地承包權 (附註(a))	—	190,560	236,999	241,622
－ 建築成本	337,544	722,729	759,376	1,022,797
－ 資本化利息	46,035	82,502	71,856	110,426
	<u>783,868</u>	<u>2,150,046</u>	<u>3,221,273</u>	<u>3,814,974</u>

- (a) 土地承包權主要指於2017年向集體經濟組織收購的農業用地及森林用地，其用途將於近期轉讓予土地使用權。
- (b) 在建物業均位於中國及香港，預期將於正常營運週期內落成並可供出售。
- (c) 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，借款的資本化率分別為7.95%、6.25%、5.74%及7.45%。
- (d) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，賬面淨值分別為人民幣284,145,000元、人民幣844,237,000元、人民幣221,985,000元及人民幣216,649,000元的在建物業被抵押作貴集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

23 已竣工待售物業

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
由貴集團發展的已竣工待售物業：				
土地使用權	133,689	57,715	128,006	93,498
建築成本	230,413	148,348	374,447	428,548
資本化利息	28,123	14,975	32,848	36,767
	<u>392,225</u>	<u>221,038</u>	<u>535,301</u>	<u>558,813</u>
收購的已竣工待售物業	—	—	—	885,768
	<u>392,225</u>	<u>221,038</u>	<u>535,301</u>	<u>1,444,581</u>

已竣工待售物業均位於中國。

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，賬面淨值分別為人民幣106,098,000元、人民幣65,465,000元、人民幣288,832,000元及人民幣837,711,000元的已竣工待售物業被抵押作貴集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

24 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入流動資產：				
貿易應收款項－第三方(附註(a))	11,932	6,917	6,645	6,658
其他應收款項－第三方(附註(b))	60,229	175,235	93,247	94,365
取得土地使用權預付款項(附註(c))	—	—	100,330	124,534
其他預付款項(附註(d))	57,295	212,496	31,677	47,706
	<u>129,456</u>	<u>394,648</u>	<u>231,899</u>	<u>273,263</u>
減：非即期部分	(1,050)	(13,155)	(12,969)	(12,998)
減：減值	(141)	(477)	(647)	(569)
	<u>128,265</u>	<u>381,016</u>	<u>218,283</u>	<u>259,696</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，賬面淨值分別為人民幣5,829,000元、人民幣6,122,000元及人民幣4,156,000元的貿易應收款項被抵押作貴集團銀行及其他借款的抵押品(附註30)。

(a) 貿易應收款項的詳情如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項－第三方	11,932	6,917	6,645	6,658
減：減值撥備	—	—	—	—
貿易應收款項淨額	<u>11,932</u>	<u>6,917</u>	<u>6,645</u>	<u>6,658</u>

基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90天內	<u>11,932</u>	<u>6,917</u>	<u>6,645</u>	<u>6,658</u>

貿易應收款項主要來自銷售物業及酒店營運。銷售物業所得款項通常根據買賣協議訂明的條款收取。通常不會向物業買家授出信貸期。

貴集團的貿易應收款項乃以人民幣計值。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購土地使用權按金	—	132,955	42,969	42,998
對第三方的現金墊款	33,807	24,537	16,150	11,583
出售一家附屬公司的應收款項	—	—	3,000	—
其他	26,422	17,743	31,128	39,784
	<u>60,229</u>	<u>175,235</u>	<u>93,247</u>	<u>94,365</u>
減：減值撥備	<u>(141)</u>	<u>(477)</u>	<u>(647)</u>	<u>(569)</u>
其他應收款項淨額	<u>60,088</u>	<u>174,758</u>	<u>92,600</u>	<u>93,796</u>

(c) 該等款項指就物業發展獲得土地使用權的提前付款。該等款項將於貴集團取得有關土地的承包使用權時於資產負債表內轉撥至發展中物業。

(d) 其他預付款項的詳情如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業發展項目的預付款項	25,442	175,185	14,080	22,316
預付營業稅及其他稅項	15,471	7,951	1,974	7,570
其他	16,382	29,360	15,623	17,820
	<u>57,295</u>	<u>212,496</u>	<u>31,677</u>	<u>47,706</u>

(e) 預付稅項的詳情如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
企業所得稅	339	339	1,981	10,042
土地增值稅	29,080	55,189	64,778	37,588
增值稅	666	82,051	80,843	98,105
	<u>30,085</u>	<u>137,579</u>	<u>147,602</u>	<u>145,735</u>

25 按公允價值列入損益的金融資產

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
理財產品(附註(a))	14,000	50,800	600	—

(a) 理財產品主要為對銀行發行的金融工具的投資，該等金融工具概無保證回報。該等工具的初始年期介乎4天至121天。

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，該等產品的平均退貨率分別為2.58%、2.64%、3.06%及3.43%。

(b) 按公允價值列入損益的金融資產的公允價值變動計入合併全面收益表的「其他收益淨額」。

(c) 有關釐定公允價值所使用的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

26 受限制現金

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
建設預售物業的擔保按金(附註(a))	54,694	112,868	55,985	68,967
借款的擔保按金(附註(b))	—	—	208,561	430,012
其他	—	—	—	489
	<u>54,694</u>	<u>112,868</u>	<u>264,546</u>	<u>499,468</u>
以下列貨幣計值：				
— 人民幣	54,694	112,868	55,985	69,456
— 美元	—	—	208,561	430,012
	<u>54,694</u>	<u>112,868</u>	<u>264,546</u>	<u>499,468</u>

(a) 根據有關文件，貴集團的若干物業開發公司須向指定銀行賬戶存入已收的物業預售所得款項作為建設有關物業的擔保按金。該等按金僅可於本地國土資源局審批後用於支付有關物業項目的建設成本。該等擔保按金將根據有關物業的完成階段予以解除。

(b) 根據若干銀行貸款協議，貴集團須存入若干現金存款作為借款保證。該等保證金僅將於悉數償還有關借款後解除。

於2018年12月31日及2019年6月30日，貴集團已向指定銀行存入現金存款約人民幣208,561,000元及人民幣430,012,000元作為銀行借款擔保(附註30)。

27 現金及現金等價物

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	310,644	410,530	483,427	996,826
減：受限制現金	(54,694)	(112,868)	(264,546)	(499,468)
現金及現金等價物	<u>255,950</u>	<u>297,662</u>	<u>218,881</u>	<u>497,358</u>

現金及現金等價物乃以下列貨幣計值：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以人民幣計值	252,303	292,980	120,667	411,208
以港元計值	3,647	4,682	95,566	63,891
以美元計值	—	—	2,648	22,259
	<u>255,950</u>	<u>297,662</u>	<u>218,881</u>	<u>497,358</u>

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將以該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例所規限。

28 股本

	普通股數目	普通股面值	普通股 等價面值	總計
法定				
註冊成立後每股面值 0.01港元的普通股	38,000,000	380,000港元	人民幣 336,000元	人民幣 336,000元
已發行及繳足				
於2018年11月2日(註冊成立日期) 發行每股面值0.01港元的股份	1 2	0.01港元 0.02港元	人民幣0.01元 人民幣0.02元	人民幣0.01元 人民幣0.02元
於2018年12月31日	<u>3</u>	<u>0.03港元</u>	<u>人民幣0.03元</u>	<u>人民幣0.03元</u>
發行每股面值0.01港元的股份	—	—	—	—
於2019年6月30日	<u>3</u>	<u>0.03港元</u>	<u>人民幣0.03元</u>	<u>人民幣0.03元</u>

29 其他儲備及保留盈利

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌差額 人民幣千元	(累計虧損)／		總計 人民幣千元
				總儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	
於2016年1月1日的結餘	200	8,531	(13,867)	(5,136)	(31,635)	(36,771)
年度溢利	—	—	—	—	84,507	84,507
轉撥至法定儲備	—	10,184	—	10,184	(10,184)	—
控股股東注資(附註(a))	50,100	—	—	50,100	—	50,100
其他全面收益	—	—	(29,123)	(29,123)	—	(29,123)
於2016年12月31日的結餘	<u>50,300</u>	<u>18,715</u>	<u>(42,990)</u>	<u>26,025</u>	<u>42,688</u>	<u>68,713</u>
於2017年1月1日的結餘	50,300	18,715	(42,990)	26,025	42,688	68,713
年度溢利	—	—	—	—	89,789	89,789
轉撥至法定儲備	—	13,476	—	13,476	(13,476)	—
其他全面收益	—	—	35,356	35,356	—	35,356
於2017年12月31日的結餘	<u>50,300</u>	<u>32,191</u>	<u>(7,634)</u>	<u>74,857</u>	<u>119,001</u>	<u>193,858</u>
於2018年1月1日的結餘	50,300	32,191	(7,634)	74,857	119,001	193,858
年度溢利	—	—	—	—	386,486	386,486
轉撥至法定儲備	—	18,826	—	18,826	(18,826)	—
控股股東注資(附註(b))	9,800	—	—	9,800	—	9,800
視為分派予控股股東(附註(b))	(60,100)	—	—	(60,100)	—	(60,100)
資本化股東貸款(附註(c))	43,810	—	—	43,810	—	43,810
其他全面收益	—	—	(24,550)	(24,550)	—	(24,550)
於2018年12月31日的結餘	<u>43,810</u>	<u>51,017</u>	<u>(32,184)</u>	<u>62,643</u>	<u>486,661</u>	<u>549,304</u>

	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌差額 人民幣千元	總儲備 人民幣千元	(累計虧損)/	
					保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	43,810	51,017	(32,184)	62,643	486,661	549,304
期內溢利	—	—	—	—	185,003	185,003
其他全面收益	—	—	(6,574)	(6,574)	—	(6,574)
於2019年6月30日的結餘	<u>43,810</u>	<u>51,017</u>	<u>(38,758)</u>	<u>56,069</u>	<u>671,664</u>	<u>727,733</u>
於2018年1月1日的結餘 (未經審計)	50,300	32,191	(7,634)	74,857	119,001	193,858
期內虧損	—	—	—	—	(18,113)	(18,113)
控股股東注資(附註(b))	9,800	—	—	9,800	—	9,800
視為分派予控股股東(附註(b))	(50,100)	—	—	(50,100)	—	(50,100)
其他全面收益	—	—	(7,168)	(7,168)	—	(7,168)
於2018年6月30日的結餘	<u>10,000</u>	<u>32,191</u>	<u>(14,802)</u>	<u>27,389</u>	<u>100,888</u>	<u>128,277</u>

- (a) 於2016年，人民幣50,000,000元及人民幣100,000元分別注入廣州卓思道及廣州舜安，作為最終控股股東根據代名人協議透過代名人的繳足資本。
- (b) 於2018年4月，人民幣9,800,000元注入廣州舜邦，作為最終控股股東根據代名人協議透過代名人的繳足資本。於注資後，廣州舜邦的繳足資本增至人民幣10,000,000元。

於2018年7月，景業控股的一家附屬公司舜邦商務管理自最終控股股東收購廣州舜邦的全部股權，總金額為人民幣10,000,000元。因此，廣州舜邦成為景業控股的間接附屬公司。

於2018年6月，景業控股的一家附屬公司景業酒店管理(香港)自最終控股股東收購廣州卓思道的全部股權，總金額為人民幣50,000,000元。因此，廣州舜邦成為景業控股的間接附屬公司。

於2018年5月，景業控股的一家附屬公司景業健康自最終控股股東收購廣州舜安的全部股權，總金額為人民幣100,000元。因此，廣州舜安成為景業控股的間接附屬公司。

- (c) 於2018年12月28日，陳思銘先生與貴公司就買賣景業控股全部已發行股本及轉讓部分應收景業控股的股東貸款50,000,000港元(人民幣43,810,000元)訂立協議，作為代價，貴公司配發及發行兩股股份予陳思銘先生。

(d) 貴公司其他儲備的變動如下：

	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元
於2018年11月2日(註冊成立日期)	—	—
視作出資(附註)	549,382	—
期內虧損	—	(78)
於2018年12月31日	<u>549,382</u>	<u>(78)</u>
期內溢利	—	192,814
於2019年6月30日	<u>549,382</u>	<u>192,736</u>

附註：

視作出資主要指上市業務的資產淨值總額超出貴公司根據重組作為交換而發行股份的面值的部分。

30 銀行及其他借款

	2016年 人民幣千元	於12月31日 2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	於6月30日 2019年 人民幣千元
銀行借款	485,288	904,045	758,092	1,668,002
來自第三方貸款(附註(a))	247,500	217,500	—	—
	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>
計入非流動負債：				
— 有抵押(附註(c)及(d))	405,288	835,473	500,949	1,124,934
— 無抵押(附註(d))	327,500	286,072	57,143	—
減：非流動負債的即期部分	(120,909)	(437,414)	(239,436)	(233,539)
	<u>611,879</u>	<u>684,131</u>	<u>318,656</u>	<u>891,395</u>
計入流動負債：				
— 有抵押(附註(c)及(d))	—	—	200,000	200,000
— 無抵押(附註(d))	—	—	—	343,068
加：非流動負債的即期部分	120,909	437,414	239,436	233,539
	<u>120,909</u>	<u>437,414</u>	<u>439,436</u>	<u>776,607</u>
總借款	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>

(a) 於2015年3月31日，一名第三方中山雅居樂長江酒店有限公司向貴集團提供融資人民幣300,000,000元。貴集團已提取本金人民幣292,500,000元，年利率為5.88%。貴集團已於2018年提前償還該貸款。

- (b) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的借款乃以下列貨幣計值：

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	657,650	972,755	758,092	1,324,934
港元	75,138	148,790	—	343,068
	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>

- (c) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的銀行及其他借款合同共為人民幣405,288,000元、人民幣835,473,000元、人民幣700,949,000元及人民幣1,324,934,000元乃以下列資產及貴集團應佔若干附屬公司的資產作為抵押：

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
土地	14,194	15,040	14,409	14,137
物業、廠房及設備	—	212,075	284,728	278,739
建造中資產	219,785	—	—	—
投資物業	—	—	184,275	185,573
在建物業	284,145	844,237	221,985	216,649
已竣工待售物業	106,098	65,465	288,832	837,711
應收貿易款項	—	5,829	6,122	4,156
受限制現金	—	—	208,561	430,012
	<u>624,222</u>	<u>1,142,646</u>	<u>1,208,912</u>	<u>1,966,977</u>

- (d) 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的無抵押銀行借款人民幣80,000,000元、人民幣68,571,000元、人民幣57,143,000元及人民幣343,068,000元，乃以貴公司、貴集團若干附屬公司、最終控股股東及最終控股股東的親屬的公司擔保。

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日的有抵押銀行借款人民幣340,138,000元、人民幣399,460,000元、人民幣483,468,000元及人民幣1,187,004,000元，乃以若干附屬公司、最終控股股東、蘇麗芬女士、譚玉杏女士及最終控股股東的親屬擔保。

由最終控股股東、蘇麗芬女士、譚玉杏女士、最終控股股東的親屬及最終控股股東的親屬的公司就貴集團的銀行借款提供的所有擔保將於上市後悉數解除。

- (e) 借款相對於利率變化的風險以及合約重新訂價日期或到期日（以較早者為準）如下：

	於12月31日			於6月30日
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
六個月或以下	161,002	54,745	59,458	718,937
六至12個月	35,044	382,669	379,978	57,670
一至兩年	70,089	265,272	51,256	236,640
兩年以上	466,653	418,859	267,400	654,755
	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>

(f) 借款的還款期如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	120,909	437,414	439,436	776,607
一至兩年內	145,226	265,271	51,256	236,640
二至五年內	210,266	232,573	148,066	196,327
五年以上	256,387	186,287	119,334	458,428
	<u>732,788</u>	<u>1,121,545</u>	<u>758,092</u>	<u>1,668,002</u>

(g) 加權平均實際年利率如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年	2017年	2018年	2019年
銀行及其他借款	<u>7.95%</u>	<u>6.26%</u>	<u>5.74%</u>	<u>7.45%</u>

(h) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，借款的賬面值與彼等的公允價值相若，因定息借款的折讓影響並不重大或借款為浮息借款。

(i) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，未使用的未承擔銀行融資金額為人民幣493,000,000元、人民幣268,002,000元、人民幣322,502,000元及人民幣39,500,000元。

31 貿易及其他應付款項

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	228,831	305,617	489,454	888,792
應付票據	—	—	135,505	158,183
應付所收購附屬公司非控股權益 款項(附註(b))	—	19,027	303,172	55,273
應付所收購附屬公司原股東款項 (附註(b))	—	—	449,410	—
尚未支付的應付收購事項代價 (附註(c))	14,000	163,120	96,760	75,672
合約負債(附註5)	425,027	1,288,935	2,053,595	2,013,061
應付按金(附註(d))	163,633	164,354	61,622	54,203
應計費用	9,513	12,865	40,613	43,435
應付薪金	15,796	25,796	45,985	34,676
其他應付稅項	14,510	121,521	189,266	188,634
應付利息	862	2,293	2,280	4,118
其他應付款項(附註(e))	86,039	86,170	32,484	54,441
	<u>958,211</u>	<u>2,189,698</u>	<u>3,900,146</u>	<u>3,570,488</u>

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
90天以內	155,813	176,697	223,831	601,937
90天以上但於365天以內	25,947	45,108	181,705	207,583
365天以上	47,071	83,812	83,918	79,272
	<u>228,831</u>	<u>305,617</u>	<u>489,454</u>	<u>888,792</u>

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團的貿易應付款項乃以人民幣及港元計值。

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣	211,351	291,661	489,454	888,792
港元	17,480	13,956	—	—
	<u>228,831</u>	<u>305,617</u>	<u>489,454</u>	<u>888,792</u>

- (b) 於截至2018年12月31日止年度，貴集團的其中一家附屬公司廣州意濃實業有限公司（「廣州意濃」）自廣州景恒悅投資有限公司（「廣州景恒悅」）收購廣州景弘投資有限公司（「廣州景弘」）的50.1%股權。於收購前，廣州景恒悅及非控股權益已分別向廣州景弘墊付合共人民幣449,410,000元及人民幣265,742,000元，而該等款項乃進一步墊付予一家合營企業，供其收購土地使用權。應付原股東及非控股權益款項已於2019年悉數支付。餘額指貴集團若干附屬公司非控股權益於日常業務過程的墊款，乃為免息、無抵押及須按要求償還。
- (c) 該款項主要包括就收購事項應付的代價，彼等應按照與原有股東協定的條款及條件支付。
- (d) 應付按金主要包括：(i)向貴集團物業買家收取的按金；及(ii)來自承建商的質量保證及競投按金。按金為無抵押、免息及應根據與對手方雙互同意的條款及條件償還。
- (e) 其他應付款項主要指應付第三方款項及維護基金，乃為無抵押、免息及須按要求償還。

32 現金流量資料

(a) 經營活動所得／(所用)現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
年內／期內溢利／(虧損)	84,507	86,078	381,759	(19,128)	181,175
經調整下列各項：					
所得稅開支	57,996	97,330	157,511	7,211	163,427
財務收入	(672)	(971)	(649)	(388)	(452)
融資成本	—	10,537	—	—	—
無形資產及使用權資產折舊及攤銷(附註6)	7,116	23,915	25,586	12,906	14,076
應佔聯營公司業績	228	792	1,282	559	650
應佔合營企業業績	—	—	2,781	—	158
投資物業的公允價值收益	(58,972)	(33,135)	(11,097)	(8,842)	(1,298)
按公允價值列入損益的金融資產的權益(附註9)	(1,409)	(3,593)	(9,123)	(6,760)	(870)
出售附屬公司收益	—	—	(210,358)	(7,326)	(59,706)
其他應收款項之減值撥備	34	336	170	253	(78)
出售物業、廠房及設備之虧損	2	110	8	2	9
未變現溢利的對銷	—	—	—	—	3,586
	<u>88,830</u>	<u>181,399</u>	<u>337,870</u>	<u>(21,513)</u>	<u>300,677</u>
營運資金變動：					
在建物業及已竣工待售物業	(181,683)	(728,751)	(1,485,739)	(131,051)	(551,556)
受限制現金	(26,296)	(58,174)	56,883	(34,860)	(13,471)
貿易及其他應收款項 以及預付款項	257,958	(242,810)	(771,272)	(543,134)	(188,955)
預付稅項(預付所得稅除外)	(5,682)	(70,302)	2,771	(64,963)	(17,262)
合約成本	(23,004)	(7,462)	(11,125)	(18,529)	(7,556)
貿易及其他應付款項	223,003	840,859	1,913,460	1,246,360	329,844
	<u>244,296</u>	<u>(266,640)</u>	<u>(295,022)</u>	<u>453,823</u>	<u>(448,956)</u>
經營活動所得／(所用)現金	<u>333,126</u>	<u>(85,241)</u>	<u>42,848</u>	<u>432,310</u>	<u>(148,279)</u>

(b) 合併現金流量表中出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業、廠房及設備 賬面淨值(附註18)	2	275	251	54	9
出售虧損(附註9)	(2)	(110)	(8)	(2)	(9)
所得款項	<u>—</u>	<u>165</u>	<u>243</u>	<u>52</u>	<u>—</u>

(c) 融資活動產生的負債對賬

	一年內 到期借貸 人民幣千元	一年後 到期借貸 人民幣千元	應付 關聯方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日的結餘	101,350	340,338	490,205	7,535	939,428
現金流量－經營活動	—	—	(150)	(482)	(632)
現金流量－融資活動	(101,350)	392,450	48,354	(2,078)	337,376
重新分類	120,909	(120,909)	—	—	—
貨幣匯兌差額	—	—	—	447	447
其他非現金變動(附註(i))	—	—	—	9,051	9,051
於2016年12月31日的結餘	<u>120,909</u>	<u>611,879</u>	<u>538,409</u>	<u>14,473</u>	<u>1,285,670</u>
於2017年1月1日的結餘	120,909	611,879	538,409	14,473	1,285,670
現金流量－經營活動	—	—	100	(603)	(503)
現金流量－融資活動	(120,909)	463,366	90,784	(21,232)	412,009
重新分類	437,414	(437,414)	—	—	—
貨幣匯兌差額	—	—	—	(370)	(370)
其他非現金變動(附註(i))	—	46,300	—	72,105	118,405
於2017年12月31日的結餘	<u>437,414</u>	<u>684,131</u>	<u>629,293</u>	<u>64,373</u>	<u>1,815,211</u>
於2018年1月1日的結餘	437,414	684,131	629,293	64,373	1,815,211
現金流量－經營活動	—	—	4,773	(444)	4,329
現金流量－融資活動	(237,414)	(190,819)	529,877	(9,327)	92,317
重新分類	239,436	(239,436)	—	—	—
貨幣匯兌差額	—	—	—	150	150
其他非現金變動(附註(i))	—	64,780	(43,810)	5,221	26,191
於2018年12月31日的結餘	<u>439,436</u>	<u>318,656</u>	<u>1,120,133</u>	<u>59,973</u>	<u>1,938,198</u>

	一年內 到期借貸 人民幣千元	一年後 到期借貸 人民幣千元	應付 關聯方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的結餘	439,436	318,656	1,120,133	59,973	1,938,198
現金流量－經營活動	—	—	—	(1,473)	(1,473)
現金流量－融資活動	103,632	395,338	248,108	(1,352)	745,726
重新分類	233,539	(233,539)	—	—	—
貨幣匯兌差額	—	—	—	(32)	(32)
其他非現金變動(附註(i))	—	410,940	(4,903)	1,668	407,705
於2019年6月30日的結餘	<u>776,607</u>	<u>891,395</u>	<u>1,363,338</u>	<u>58,784</u>	<u>3,090,124</u>
於2018年1月1日的結餘(未經審計)	437,414	684,131	629,293	64,373	1,815,211
現金流量－經營活動	—	—	(30)	(235)	(265)
現金流量－融資活動	(220,067)	—	143,684	(6,725)	(83,108)
重新分類	139,350	(139,350)	—	—	—
貨幣匯兌差額	—	—	—	8	8
其他非現金變動(附註(i))	—	(174,100)	(286,531)	4,683	(455,948)
於2018年6月30日的結餘	<u>356,697</u>	<u>370,681</u>	<u>486,416</u>	<u>62,104</u>	<u>1,275,898</u>

- (i) 其他非現金流變動主要包括：(i)收購附屬公司連同貸款、(ii)應計利息開支及租賃負債、(iii)應付控股股東的資本化金額、(iv)應付關聯方的貸款及金額已就出售附屬公司轉讓為待售負債及(v)應付關聯方的金額已利用對應的提供管理諮詢服務所產生的應收款項結算。
- (d) 於截至2018年12月31日止年度，應收關聯方款項的投資活動的非現金變動人民幣566,632,000元主要包括自第三方收購廣州景弘之前，應收合營企業萬景的款項。

33 擔保

	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
提供予若干買家的按揭融資 擔保(附註(a))	<u>331,417</u>	<u>638,253</u>	<u>894,058</u>	<u>994,507</u>

- (a) 貴集團已為貴集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並就該等買家的償還責任提供擔保。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於擔保登記完成後平均兩至三年內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時終止，以較早者為準。

根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，貴集團須負責向銀行償還買家欠款按揭本金額連同應計利息及罰款，而貴集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。貴集團的擔保期從授予按揭之日開始計算。董事認為買方付款違約的可能性微乎其微，因此以公允價值計量的財務擔保並不重大。

34 承擔

資本及物業開發開支承擔：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已訂約但未撥備：				
物業開發活動	<u>683,260</u>	<u>776,898</u>	<u>2,170,163</u>	<u>1,662,827</u>

35 租賃負債

(a) 於合併財務狀況表中確認的金額

合併財務狀況表顯示與租賃負債有關的金額如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產	<u>28,214</u>	<u>266,247</u>	<u>262,703</u>	<u>258,215</u>

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債				
流動	4,055	3,431	2,120	2,039
非流動	<u>10,418</u>	<u>60,942</u>	<u>57,853</u>	<u>56,745</u>
	<u>14,473</u>	<u>64,373</u>	<u>59,973</u>	<u>58,784</u>

(b) 於合併全面收益表確認的金額

合併全面收益表顯示與租賃有關的金額如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產攤銷開支	<u>3,142</u>	<u>7,684</u>	<u>8,459</u>	<u>4,653</u>
利息開支(計入財務開支)	<u>482</u>	<u>603</u>	<u>444</u>	<u>1,473</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日止六個月的租賃現金流出總額分別為人民幣2,560,000元、人民幣21,835,000元、人民幣9,771,000元以及人民幣2,825,000元。

(c) 於業績記錄期，租賃負債承擔及現值如下表所示：

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付租賃負債承擔如下：				
一年內	4,668	6,479	5,029	4,871
一至兩年	3,203	6,029	4,166	3,327
二至五年	6,333	10,849	9,975	9,976
超過五年	<u>2,005</u>	<u>142,472</u>	<u>139,217</u>	<u>137,548</u>
最低租賃付款	<u>16,209</u>	<u>165,829</u>	<u>158,387</u>	<u>155,722</u>
未來財務開支	<u>(1,736)</u>	<u>(101,456)</u>	<u>(98,414)</u>	<u>(96,938)</u>
總租賃負債	<u>14,473</u>	<u>64,373</u>	<u>59,973</u>	<u>58,784</u>

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債的現值如下：				
一年內	4,055	3,431	2,120	2,039
一至兩年	2,748	3,125	1,383	568
二至五年	5,778	2,602	1,823	1,867
超過五年	1,892	55,215	54,647	54,310
	<u>14,473</u>	<u>64,373</u>	<u>59,973</u>	<u>58,784</u>

(d) 於業績記錄期，租賃負債的發展如下表所示：

	租賃負債－ 流動 人民幣千元	租賃負債－ 非流動 人民幣千元
於2016年1月1日	1,417	6,118
租賃付款	(2,560)	—
應計利息	482	—
使用權資產增加	788	7,781
匯兌差額	105	342
於流動及非流動間重新分類	3,823	(3,823)
於2016年12月31日	<u>4,055</u>	<u>10,418</u>
	租賃負債－ 流動 人民幣千元	租賃負債－ 非流動 人民幣千元
於2017年1月1日	4,055	10,418
租賃付款	(21,835)	—
應計利息	603	—
使用權資產增加	18,345	53,157
匯兌差額	(120)	(250)
於流動及非流動間重新分類	2,383	(2,383)
於2017年12月31日	<u>3,431</u>	<u>60,942</u>

	租賃負債－ 流動 人民幣千元	租賃負債－ 非流動 人民幣千元
於2018年1月1日	3,431	60,942
租賃付款	(9,771)	—
應計利息	444	—
使用權資產增加	4,777	—
匯兌差額	90	60
於流動及非流動間重新分類	<u>3,149</u>	<u>(3,149)</u>
於2018年12月31日	<u>2,120</u>	<u>57,853</u>
	租賃負債－ 流動 人民幣千元	租賃負債－ 非流動 人民幣千元
於2019年1月1日	2,120	57,853
租賃付款	(2,825)	—
應計利息	1,473	—
使用權資產增加	195	—
匯兌差額	(3)	(29)
於流動及非流動間重新分類	<u>1,079</u>	<u>(1,079)</u>
於2019年6月30日	<u>2,039</u>	<u>56,745</u>
	租賃負債－ 流動 人民幣千元	租賃負債－ 非流動 人民幣千元
於2018年1月1日(未經審計)	3,431	60,942
租賃付款	(6,960)	—
應計利息	235	—
使用權資產增加	4,448	—
匯兌差額	4	4
於流動及非流動間重新分類	<u>1,609</u>	<u>(1,609)</u>
於2018年6月30日	<u>2,767</u>	<u>59,337</u>

36 非控股權益的注資

- (a) 於截至2017年12月31日止年度，廣東恒悅投資有限公司（「廣東恒悅」）及廣州頤坤投資有限公司（「廣州頤坤」，即廣州崇譽投資有限公司（「廣州崇譽」，即貴集團非全資附屬公司之一）的非控股權益）分別出資人民幣40,490,000元及人民幣63,760,000元，而貴集團亦按其股權比例出資人民幣240,000,000元。

於截至2017年12月31日止年度，廣東恒悅（即廣州景恒悅投資有限公司（「廣州景恒悅」，即貴集團非全資附屬公司之一）的非控股權益）出資人民幣71,460,000元，而貴集團亦按其股權比例出資人民幣110,000,000元。

- (b) 於截至2018年12月31日止年度，廣東恒悅及廣州頤坤分別向廣州崇譽及廣州景恒悅出資人民幣1,660,000元及人民幣2,745,000元。
- (c) 於截至2019年6月30日止六個月，廣東恒悅及中山市悅來房地產投資集團有限公司分別向廣州崇譽及中山市景悅投資有限公司出資人民幣526,000元及人民幣2,500,000元。

37 關聯方交易

貴公司的最終控股公司為思銘，而貴公司的最終控股股東為陳思銘先生。

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

姓名／名稱	關係
陳思銘先生	最終控股股東
廣東卓思道教育投資管理有限公司（「卓思道教育」）	由最終控股股東控制
世基發展有限公司（「世基」）	由最終控股股東控制
嘉源發展有限公司（「嘉源」）	由最終控股股東控制
廣州市南沙東湖洲房地產有限公司（「東湖洲」）	貴集團聯繫人
廣州市萬景房地產有限公司（「萬景」）	貴集團合資企業
思銘有限公司	貴公司最終控股公司

(b) 與關聯方的交易

貴集團於業績記錄期與關聯方存在下列交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
(i) 銷售物業					
— 最終控股股東	—	—	496	—	—
總計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>496</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(ii) 就未償還借款提供擔保					
— 最終控股股東	265,000	250,670	222,010	236,340	543,067
總計	<u>265,000</u>	<u>250,670</u>	<u>222,010</u>	<u>236,340</u>	<u>543,067</u>
(iii) 提供物業管理服務					
— 東湖洲	—	—	707	60	324
總計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>707</u>	<u>60</u>	<u>324</u>
(iv) 提供管理諮詢服務					
— 東湖洲	—	—	—	—	11,950
總計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,950</u>

上述交易的價格乃根據相關協議的條款釐定。

(c) 與關聯方的結餘

	於12月31日		於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收一家聯營公司及一家合營 企業款項				
貿易結餘				
— 東湖洲	—	—	333	1,571
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>333</u>	<u>1,571</u>
非貿易結餘				
— 東湖洲	—	35,143	51,857	51,869
— 萬景	—	—	851,186	—
	<u>—</u>	<u>35,143</u>	<u>903,043</u>	<u>51,869</u>
應收最終控股股東及最終控股股東 控制實體款項				
非貿易結餘				
— 嘉源	—	125	—	—
— 卓思道教育	13,200	53,728	39,826	—
— 思銘	—	—	—	11
— 最終控股股東 (附註(i))	76,700	73,700	37,500	14,500
	<u>89,900</u>	<u>127,553</u>	<u>77,326</u>	<u>14,511</u>
應付一家聯營公司款項				
預付款項				
貿易結餘				
— 東湖洲	—	—	4,903	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,903</u>	<u>—</u>

附註(i)：

應收最終控股股東款項變動於合併現金流量表內入賬列為融資活動所得現金流量。

	於12月31日			於6月30日	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
應付最終控股股東及一家 最終控股股東控制實體款項 貿易結餘					
— 最終控股股東	30	130	—	—	
	<u>30</u>	<u>130</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	
非貿易結餘					
— 世基	216,901	291,966	—	—	
— 最終控股股東	321,478	337,197	1,115,230	1,363,338	
	<u>538,379</u>	<u>629,163</u>	<u>1,115,230</u>	<u>1,363,338</u>	

應收／應付關聯方款項主要為無抵押、免息及須按要求償還的現金墊款。

在結欠最終控股股東的款項中，為數515.7百萬港元(人民幣453.9百萬元)的款項已於2019年11月12日透過發行一股股份予以資本化(附註42(i))。應收及應付最終控股股東的剩餘款項將於上市前以現金結清。

(d) 主要管理人員薪酬

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，主要管理人員的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
主要管理人員薪酬					
— 薪金及其他僱員福利	4,454	8,814	19,145	8,167	10,397
— 退休金成本	57	76	101	51	50
	<u>4,511</u>	<u>8,890</u>	<u>19,246</u>	<u>8,218</u>	<u>10,447</u>

38 附屬公司的詳情

(a) 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，貴集團附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/發行資本	總足股款股本	所有權百分比			重組完成後及 於本報告日期	附註
							於12月31日	2018年	於6月30日		
景業控股有限公司	2013年12月13日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	101美元	101美元	100%	100%	100%	100%	ix
直接權益：											
廣州意濃實業有限公司 (「廣州意濃」)	2002年7月1日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 500,000,000元	人民幣 500,000,000元	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣州市景業房地產開發有限公司	2008年6月18日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 301,000,000元	人民幣 301,000,000元	100%	100%	100%	100%	i、v、vi
海南景業房地產開發有限公司	2013年12月25日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 100,000,000元	人民幣 100,000,000元	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣州卓都物業管理有限公司 (「廣州卓都」)	2014年7月30日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				附註	
							2016年	2017年	2018年	於6月30日 2019年		重組完成後及 於本報告日期
海南卓都物業服務有限公司	2014年10月31日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	xi
中山市景雅裝飾工程有限公司	2005年3月25日	有限責任公司	中國內地	樓宇裝飾	人民幣 500,000元	人民幣 500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣州廣澤房地產開發有限公司 (「廣州廣澤」)	2010年11月5日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣州市江河水泥製品有限公司	2001年3月14日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,500,000元	人民幣 10,500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii
景業控股(香港)有限公司 (「景業控股(香港)」)	2014年1月2日	有限責任公司	香港	投資控股	1港元	1港元	100%	100%	100%	100%	100%	vii、viii、 xiv
景業健康產業控股有限公司	2015年11月19日	有限責任公司	英屬處女群島	健康管理	1美元	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	ix
景業健康產業有限公司	2015年11月30日	有限責任公司	香港	健康管理	1港元	1港元	100%	100%	100%	100%	100%	vii、viii、xiv

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	管 理 / 成立地點	主要業務	註冊 / 發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				重組完成後及 於本報告日期	附註
							2016年	2017年	2018年	於6月30日 2019年		
廣州卓思道酒店管理有限公司	2015年7月22日	有限責任公司	中國內地	酒店管理	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	iv、v、vi
廣州市舜邦投資管理有限公司	2015年8月21日	有限責任公司	中國內地	物業投資	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣東景業健康產業發展有限公司	2016年12月5日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 10,000,000元	人民幣 1,016,000元	100%	100%	100%	100%	100%	xi
廣州市舜安健康產業 管理有限公司	2016年1月5日	有限責任公司	中國內地	健康管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣州景譽健康管理發展有限公司	2016年3月10日	有限責任公司	中國內地	健康管理	人民幣 10,000,000元	人民幣 200,000元	100%	100%	100%	100%	100%	i、ii、iii
廣州崇譽投資有限公司	2017年1月18日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 400,000,000元	人民幣 345,910,000元	不適用	60%	60%	60%	60%	i、ii
廣州新芳實業有限公司	2000年6月8日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 399,000,000元	人民幣 344,010,000元	不適用	60%	60%	60%	60%	i、ii

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	管轄/ 成立地點	主要業務	註冊/發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				附註
							2016年	於12月31日 2017年	2018年	於6月30日 2019年	
廣州顯邦投資有限公司	2010年5月31日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	不適用	60%	60%	60%	i、ii
英德景業房地產有限公司	2017年9月12日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	100%	100%	100%	i、ii
廣州創藝裝飾工程有限公司	2017年4月24日	有限責任公司	中國內地	樓宇裝飾	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	100%	100%	100%	i、ii
英德桑綠農業發展有限公司	2014年4月11日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 52,000,000元	人民幣 52,000,000元	不適用	80%	80%	80%	i、ii
英德市山湖居房地產開發有限公司	2011年7月22日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 25,000,000元	人民幣 25,000,000元	不適用	60%	80%	100%	i、ii
英德景創房地產開發有限公司	2017年9月19日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 35,000,000元	不適用	70%	70%	70%	i、ii
英德金雄水泥有限公司	1994年5月19日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 24,120,000元	人民幣 24,120,000元	不適用	70%	100%	100%	i、ii

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				重組完成後及 於本報告日期	附註
							2016年	2017年	2018年	於6月30日 2019年		
廣州市番禺區德誠輝業有限公司	1999年6月8日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 2,000,000元	人民幣 2,000,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	i、ii
舜邦投資管理(香港)有限公司	2017年11月22日	有限責任公司	香港	投資控股	10港元	10港元	不適用	100%	100%	100%	100%	xiv
舜邦投資管理控股有限公司	2017年11月1日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	10美元	10美元	不適用	100%	100%	100%	100%	ix
舜邦商務管理(廣州)有限公司	2018年4月23日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 100,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi
景業名邦控股(廣州)有限公司	2018年3月27日	有限責任公司	中國內地	業務管理	人民幣 10,000,000元	人民幣 零元	不適用	不適用	100%	100%	100%	i
騰衝景業房地產開發有限公司	2018年1月24日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	i

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				附註
							2016年	2017年	2018年	於6月30日 2019年	
卓思迪酒店管理控股有限公司	2018年3月27日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	10美元	10美元	不適用	不適用	100%	100%	ix
景業酒店管理(香港)有限公司	2018年4月30日	有限責任公司	香港	投資控股	10港元	10港元	不適用	不適用	100%	100%	xiv
株洲景業房地產開發有限公司	2018年7月25日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 300,000,000元	人民幣 90,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	i
廣州市景悅房地產有限公司	2018年8月20日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 10,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	90%	90%	xi
肇慶市景悅科技發展有限公司	2018年8月28日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 30,000,000元	不適用	不適用	90%	90%	i
廣州市普盛房地產開發有限公司	2015年12月22日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 5,000,000元	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	80%	80%	i
海南炬煜房地產開發有限公司	2017年10月16日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	不適用	不適用	80%	80%	i

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				重組完成後及 於本報告日期	附註
							2016年	2017年	2018年	於6月30日 2019年		
雅安景業健康產業發展有限公司	2018年7月27日	有限責任公司	中國內地	健康管理	人民幣 100,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi
英德市錦坤實業投資有限公司	2014年9月11日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	i
英德市卓都物業管理有限公司	2018年8月24日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi
雲南卓都物業管理有限公司	2018年9月20日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣 1,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi
創藝控股有限公司	2018年7月5日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	10美元	10美元	不適用	不適用	100%	100%	100%	ix
創藝控股(香港)有限公司	2018年8月30日	有限責任公司	香港	投資控股	10港元	10港元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi
廣州景弘投資有限公司	2018年6月5日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 12,195,200元	人民幣零元	不適用	不適用	50.1%	不適用	不適用	xi
泓創控股(廣州)有限公司	2018年10月25日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 5,000,000元	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				重組完成後及 於本報告日期	附註
							2016年	2017年	2018年	於6月30日 2019年		
廣州市泓創建設有限公司	2018年11月7日	有限責任公司	中國內地	建設開發	人民幣 50,000,000元	人民幣 5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	xi
定佳有限公司(「定佳」)	2014年7月30日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	1美元	1美元	100%	100%	不適用	不適用	不適用	ix
佳力電子有限公司(「佳力」)	2011年5月26日	有限責任公司	香港	物業開發	1港元	1港元	100%	100%	不適用	不適用	不適用	vii、viii
廣州景恒悅投資有限公司 (「廣州景恒悅」)	2016年12月16日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 200,000,000元	人民幣 184,205,000元	55%	55%	不適用	不適用	不適用	xi
廣州聚信股權投資基金 管理有限公司(「廣州聚信」)	2017年3月2日	有限責任公司	中國內地	投資	人民幣 10,000,000元	人民幣 3,000,000元	不適用	100%	不適用	不適用	不適用	xi
廣州天悅城改投資有限公司	2017年6月21日	有限責任公司	中國內地	物業開發	人民幣 100,000,000元	人民幣 16,450,000元	不適用	55%	不適用	不適用	不適用	xi
中山市景悅投資有限公司	2019年4月12日	有限責任公司	中國內地	物業投資	人民幣 50,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	不適用	95%	95%	xiii

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位類別	營運/ 成立地點	主要業務	註冊/發行資本	繳足股款股本	所有權百分比				附註
							2016年	2017年	2018年	於6月30日 2019年	
中山市悅恒商業管理有限公司 (「中山悅恒」)	2010年9月20日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 500,000元	人民幣 500,000元	不適用	不適用	95%	95%	xii
湖南卓都物業服務有限公司	2019年1月8日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 3,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	100%	100%	xiii
景業名邦投資(威海)有限公司	2019年6月24日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 350,000,000元	人民幣 130,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	xiii
威海景隆投資發展有限公司	2019年7月4日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 130,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	不適用	100%	xiii
廣州景隆投資發展有限公司	2019年7月15日	有限責任公司	中國內地	投資控股	人民幣 130,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	不適用	100%	xiii
肇慶卓都物業管理有限公司	2019年8月16日	有限責任公司	中國內地	物業管理	人民幣 1,000,000元	人民幣零元	不適用	不適用	不適用	100%	xiii

i 該等公司截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由廣東宏建會計師事務所有限公司審核。

ii 該等公司截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由廣東宏建會計師事務所有限公司審核。

iii 該等公司截至2016年12月31日止年度的法定財務報表乃由廣東宏建會計師事務所有限公司審核。

- iv 該等公司截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由廣東智合會計師事務所有限公司審核。
- v 該等公司截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由廣東智合會計師事務所有限公司審核。
- vi 該等公司截至2016年12月31日止年度的法定財務報表乃由廣東智合會計師事務所有限公司審核。
- vii 該等公司截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由馮彭會計師有限公司審核。
- viii 該等公司截至2016年12月31日止年度的法定財務報表乃由馮彭會計師有限公司審核。
- ix 不適用，乃因英屬處女群島及開曼群島並無法定核數規定。
- x 該等公司截至2018年12月31日止年度並無編製法定財務報表。
- xi 該等公司並無編製法定財務報表。
- xii 由於收購於2018年12月31日後完成，故截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度並無取得法定財務報表。
- xiii 湖南卓都物業服務有限公司、中山市景悅投資有限公司、景業名邦投資(威海)有限公司、威海景隆投資發展有限公司、廣州景隆投資發展有限公司及肇慶卓都物業管理有限公司乃於2019年註冊成立，故截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度並無編製法定財務報表。
- xiv 該等公司截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由馮彭會計師有限公司審核。

39 出售附屬公司

(i) 說明

- (a) 於2018年5月11日，廣州卓都與聚信商務管理(廣州)有限公司(「聚信商務管理」)訂立股權轉讓協議，據此，聚信商務管理以代價人民幣3百萬元收購廣州聚信的全部股權，代價乃按廣州聚信的股權計算，即與其公允價值相若。出售於2018年5月11日完成。於2019年6月28日，廣州卓都收到出售廣州聚信的代價。
- (b) 於2018年6月15日，廣州廣澤及廣東恒悅與景恒悅控股(香港)有限公司(「景恒悅香港」)訂立股權轉讓協議，據此，景恒悅香港以代價人民幣110百萬元向廣州廣澤收購廣州景恒悅的55%股權。代價乃按廣州景恒悅的股權計算，即與其公允價值相若。轉讓於2018年6月15日完成。
- (c) 於2018年6月30日，景業控股(香港)有限公司與誠邦發展有限公司訂立協議，以代價600百萬港元出售定佳連同其全資附屬公司佳力，代價乃按定佳的公允價值計算。轉讓於2018年10月18日完成。
- (d) 於2019年6月11日，廣州意濃與廣州恒輝投資有限公司(「廣州恒輝」)訂立股權轉讓協議，據此，廣州恒輝以代價人民幣74.9百萬元自廣州意濃收購廣州景弘的50.1%股權，代價乃按廣州景弘的股權計算，即與其公允價值相若。出售於2019年6月11日完成。

(ii) 出售附屬公司的詳情

截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，貴集團向第三方出售上述附屬公司的權益。出售詳情如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 6月30日 止六個月 人民幣千元
出售代價		
— 將收取的現金	3,000	—
— 已收現金	<u>642,620</u>	<u>74,893</u>
物業、廠房及設備	224	—
於一家聯營公司／一家合營企業的投資	24,500	20,401
遞延所得稅資產	4,120	50
在建物業	313,823	—
貿易及其他應收款項以及預付款項	466,845	163,697
按公允價值列入損益的金融資產	13,000	—
現金及現金等價物	7,420	40
貿易及其他應付款項	(325,574)	(169,055)
非控股權益	<u>(69,096)</u>	<u>54</u>
總淨資產	<u>435,262</u>	<u>15,187</u>
所得稅前出售收益	210,358	59,706
所得稅開支	<u>(1,832)</u>	<u>(14,217)</u>
出售收益	<u>208,526</u>	<u>45,489</u>
所得現金	642,620	77,893
— 出售附屬公司的現金及現金等價物	<u>(7,420)</u>	<u>(40)</u>
出售之現金流入淨額	<u>635,200</u>	<u>77,853</u>

40 業務合併

(a) 收購概述

於業績記錄期，貴集團收購三家公司，包括一家物業管理公司（於2016年）、一家建築公司（於2017年）及一家物業控股公司（於2019年），其已於業務合併項下入賬。

該等所收購附屬公司於收購日期的財務資料列示如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
購買代價(參閱下文(b))：					
— 已付現金	864	—	—	—	100,000
— 未支付現金代價並計入 其他應付款項	132	90	—	—	18,482
總購買代價	<u>996</u>	<u>90</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>118,482</u>
可識別已收購資產及所承擔 負債的已確認金額					
現金及現金等價物	136	10,805	—	—	—
貿易應收款項、預付款項及 其他應收款項	860	5,669	—	—	847
已竣工待售物業	—	74	—	—	893,279
銀行及其他借款	—	—	—	—	(410,940)
貿易及其他應付款項	—	(16,458)	—	—	(232,392)
遞延所得稅負債	—	—	—	—	(132,312)
已收購淨資產	<u>996</u>	<u>90</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>118,482</u>

(b) 購買代價－現金流出

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購附屬公司之現金流出， 扣除所得現金					
總現金代價	996	90	—	—	118,482
本年度已付總現金	864	—	—	—	100,000
減：所收購附屬公司現金	(136)	(10,805)	—	—	—
現金流出／(流入)淨額	<u>728</u>	<u>(10,805)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>100,000</u>

(c) 已購得應收款項

於2016年，收購的其他應收款項的公允價值為人民幣860,000元。

於2017年，收購的貿易應收款項及其他應收款項的公允價值分別為人民幣5,553,000元及人民幣116,000元。

於2019年，收購的貿易應收款項的公允價值為人民幣847,000元。

(d) 收益及溢利貢獻

於2016年收購的業務為貴集團於各自的收購日期至2016年12月31日止期間貢獻收益人民幣315,000元及虧損淨額人民幣253,000元。

倘收購已於2016年1月1日發生，截至2016年12月31日止年度的合併備考收益及溢利將分別為人民幣640,675,000元及人民幣84,507,000元。

於2017年收購的業務概無為貴集團於各自的收購日期至2017年12月31日止期間貢獻收益或溢利。

倘收購已於2017年1月1日發生，截至2017年12月31日止年度的合併備考收益及溢利將分別為人民幣838,259,000元及人民幣86,078,000元。

於2019年收購的業務為貴集團於各自的收購日期至2019年6月30日止期間貢獻收益人民幣9,326,000元及虧損淨額人民幣4,195,000元。

倘收購已於2019年1月1日發生，截至2019年6月30日止六個月的合併備考收益及溢利將分別為人民幣785,616,000元及人民幣179,766,000元。

(e) 收購相關成本

於截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月，收購相關成本人民幣20,000元、人民幣23,000元及人民幣255,000元已分別計入合併全面收益表內的行政開支。

(f) 除上述業務合併外，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，收購作為貴集團交易資產之附屬公司的款項（扣除所收購現金）為人民幣4,836,000元、人民幣163,744,000元、人民幣86,583,000元及人民幣57,594,000元。

41 董事福利及權益

(a) 董事酬金

現時組成貴集團的公司於業績記錄期已付／應付董事酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2018年 人民幣千元 (未經審計)	2019年 人民幣千元
酬金、薪金及其他福利	3,040	5,994	13,385	5,631	7,335
退休金成本	37	50	55	30	25
總計	<u>3,077</u>	<u>6,044</u>	<u>13,440</u>	<u>5,661</u>	<u>7,360</u>

(i) 截至2016年12月31日止年度

董事姓名	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
陳思銘先生(主席)	752	15	—	767
ZHENG Catherine Wei Hong女士 (總裁)	1,704	13	—	1,717
韋妙嫦女士	584	9	—	593
	<u>3,040</u>	<u>37</u>	<u>—</u>	<u>3,077</u>

(ii) 截至2017年12月31日止年度

董事姓名	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
陳思銘先生(主席)	1,090	16	—	1,106
ZHENG Catherine Wei Hong女士 (總裁)	2,010	15	—	2,025
吳新平先生	1,269	8	—	1,277
薛雙有先生	599	2	—	601
韋妙嫦女士	1,026	9	—	1,035
	<u>5,994</u>	<u>50</u>	<u>—</u>	<u>6,044</u>

(iii) 截至2018年12月31日止年度

董事姓名	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
陳思銘先生(主席)	1,634	15	—	1,649
ZHENG Catherine Wei Hong女士 (總裁)	3,695	15	—	3,710
薛雙有先生	3,285	10	—	3,295
吳新平先生	3,090	10	—	3,100
韋妙嫦女士	1,681	5	—	1,686
	<u>13,385</u>	<u>55</u>	<u>—</u>	<u>13,440</u>

(iv) 截至2019年6月30日止六個月

董事姓名	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事				
陳思銘先生(主席)	881	8	—	889
ZHENG Catherine Wei Hong女士 (總裁)	1,919	5	—	1,924
劉華錫先生	388	2	—	390
薛雙有先生	1,648	5	—	1,653
吳新平先生	1,641	5	—	1,646
韋妙嫦女士	858	—	—	858
	<u>7,335</u>	<u>25</u>	<u>—</u>	<u>7,360</u>

(v) 截至2018年6月30日止六個月(未經審計)

董事姓名	薪金及 其他福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	袍金 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審計)				
執行董事				
陳思銘先生(主席)	603	7	—	610
ZHENG Catherine Wei Hong女士 (總裁)	1,773	8	—	1,781
薛雙有先生	1,404	5	—	1,409
吳新平先生	1,023	5	—	1,028
韋妙嫦女士	828	5	—	833
	<u>5,631</u>	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>5,661</u>

附註：

陳思銘先生、ZHENG女士、吳先生及薛先生於2018年11月2日獲委任為貴公司執行董事。

劉先生及韋女士於2019年5月24日獲委任為貴公司執行董事。

馬清楠先生、梁翔先生及胡偉亮先生於2019年11月13日獲委任為貴公司獨立非執行董事。於業績記錄期，獨立非執行董事尚未獲委任及未以獨立非執行董事身份收取任何董事酬金。

於業績記錄期，未就接受董事職務支付或應收任何酬金。

於業績記錄期，未就與管理貴公司或其附屬公司事務有關的董事之其他服務承擔支付或應收任何酬金。

於業績記錄期，概無董事豁免或同意豁免任何酬金。

(b) 董事的退休福利

於業績記錄期，貴集團並無因貴公司及其附屬公司董事就其提供董事服務或為管理貴公司或其附屬公司事務而提供的其他服務而向其支付退休福利。

(c) 董事的離職福利

於業績記錄期，並無向貴公司董事支付款項作為提前終止委任的補償。

(d) 就提供董事服務而向第三方支付代價

於業績記錄期，貴公司並無就提供董事服務而向任何第三方支付款。

(e) **有關向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關聯實體提供的貸款、準貸款及其他交易的資料**

於業績記錄期，概無向貴公司董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關聯實體提供的貸款、準貸款或其他交易。

(f) **董事於交易、安排或合約的重大權益**

除如附註37所披露者外，於年末或於業績記錄期內任何時間概無存續任何貴公司所訂立、貴公司董事於當中直接或間接擁有任何重大權益且與貴集團業務有關之重大交易、安排及合約。

42 財務狀況表結算日後事項

(i) **資本化應付最終控股股東款項**

於2019年11月12日，貴公司與陳思銘先生訂立一份貸款資本化契據，據此，按照陳思銘先生的指示，貴公司透過向思銘配發及發行一股股份償還貴集團結欠陳思銘先生的款項約515.7百萬港元（人民幣453.9百萬元）（即應付最終控股股東款項的一部分）。於該貸款資本化後，貴集團結欠陳思銘先生的款項相等於應付最終控股股東款項減515.7百萬港元（人民幣453.9百萬元），而思銘則結欠陳思銘先生515.7百萬港元（人民幣453.9百萬元），以作為陳思銘先生指示貴公司向思銘發行一股股份的代價。

(ii) **資本化發行**

根據於2019年11月13日通過的股東決議案，待貴公司股份溢價賬因全球發售而取得進賬後，我們的董事獲授權於全球發售後通過將貴公司股份溢價賬之進賬額11,999,999.96港元資本化，以發行及將會發行合共1,199,999,996股股份。

III 其後財務報表

貴公司或貴集團目前旗下任何公司並無就2019年6月30日之後的任何期間編製任何經審計財務報表。貴公司或貴集團目前旗下任何公司並無就2019年6月30日之後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

本附錄二所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載於本節僅供說明用途。未經審計備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審計備考經調整有形資產淨值報表

以下為用作說明用途的本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表，乃根據上市規則第4.29條並按照下文所載附註的基準編製，以供說明全球發售對於2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團合併有形資產淨值的影響(猶如全球發售已於2019年6月30日作實)。

編製本未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，且因其假設性質使然，未必能真實反映全球發售完成後本集團於2019年6月30日或任何未來日期的合併有形資產淨值。

	於2019年			於2019年		
	6月30日			6月30日		
	本公司			本公司		
	擁有人應佔			擁有人應佔		
	本集團			未經審計		
	資本化應付	全球發售		備考	未經審計備考經調整	
合併有形	最終控股	估計所得	全球發售	經調整有形	每股有形資產淨值	
資產淨值	股東款項	款項淨額	估計所得	資產淨值	每股有形資產淨值	
(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註3)	(附註4)	(附註6)	
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	人民幣元	港元
按經發售價下調機制						
下調10%後的發售價每股						
2.62港元計算	<u>725,359</u>	<u>453,856</u>	<u>873,869</u>	<u>2,053,084</u>	<u>1.28</u>	<u>1.46</u>
按發售價每股2.91港元計算	<u>725,359</u>	<u>453,856</u>	<u>972,879</u>	<u>2,152,094</u>	<u>1.35</u>	<u>1.53</u>
按發售價每股3.36港元計算	<u>725,359</u>	<u>453,856</u>	<u>1,218,696</u>	<u>2,397,911</u>	<u>1.50</u>	<u>1.70</u>

附註：

- (1) 於2019年6月30日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值按照於2019年6月30日本公司擁有人應佔經審計合併資產淨值人民幣727,733,000元扣除無形資產人民幣2,374,000元(摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告)計算而得。
- (2) 作為重組的一部分，於2019年11月12日，按照陳思銘先生的指示，本公司透過向思銘配發及發行一股份償還本公司結欠陳思銘先生的貸款約515,746,000港元(相等於人民幣453,856,000元)。
- (3) 全球發售估計所得款項淨額乃分別根據指示性發售價3.63港元(相當於人民幣3.19元)及2.91港元(相當於人民幣2.56元)以及根據經發售價下調機制下調10%後的發售價每股發售股份2.62港元(相當於人民幣2.31元)計算，並已扣除本公司應付的估計包銷費用及其他相關費用(不包括2019年6月30日之前於合併全面收益表入賬的上市開支約人民幣21,442,000元)且已計及超額配售權或根據購股權計劃授出的購股權獲行使時可能發行的任何股份或本公司根據發行股份的一般授權或購回股份的一般授權可能發行及配發或購回的任何股份。
- (4) 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃經上文所述調整後得出，且按1,600,000,000股已發行股份(假設全球發售及資本化發行已於2019年6月30日完成)的基準計算，並已計及超額配售權或根據購股權計劃授出的購股權獲行使時可能發行的任何股份或本公司根據發行股份的一般授權或購回股份的一般授權可能發行及配發或購回的任何股份。
- (5) 除上文所披露者外，並無作出任何調整以反映本集團於2019年6月30日之後的任何經營業績或訂立的其他交易。
- (6) 就編製本未經審計備考經調整有形資產淨值而言，人民幣對港元的換算採用人民幣0.88元兌1.00港元的匯率。

B. 申報會計師就本集團未經審計備考財務資料的報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程內。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告**

致景業名邦集團控股有限公司列位董事

我們已對景業名邦集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料(由貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司就擬全球發售股份而於2019年11月25日刊發的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關貴集團於2019年6月30日的未經審計備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編製，以說明擬全球發售股份對貴集團於2019年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬全球發售股份於2019年6月30日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至2019年6月30日止六個月的合併財務資料中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，而上述合併財務資料已公佈會計師報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函內(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

我們應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由我們曾發出的任何報告，我們除對該等報告出具日的報告收件人負責外，我們概不承擔任何其他責任。

我們根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，我們沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬全球發售股份於2019年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2019年11月25日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就貴集團之物業權益截至2019年9月30日之價值的意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本招股章程。



敬啟者：

指示、目的及估值日期

我們遵照景業名邦集團控股有限公司（「貴公司」）對我們的指示，對貴公司或其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有權益的中華人民共和國（「中國」）的該等物業（於附奉之估值報告詳細描述）進行估值，我們確認已視察該等物業、作出相關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以便向閣下提供我們對該等物業截至2019年9月30日之價值的意見。

估值基準

我們對每一項物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會發佈之香港測量師學會估值準則（2017年版）而言，市值定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

我們確認該等估值乃根據香港聯合交易所有限公司頒佈之主板證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2017年版）所載規定進行。

我們對每一項物業的估值乃按整項權益基準進行。

估值假設

我們對每一項物業的估值並不包括因特殊條款或情況（例如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士作出的特別考慮或授出的特許權，或僅特定擁有人或購家可得任何價值因素）所抬高或貶低的估計價格。

在對該等物業進行估值時，我們依賴貴公司法律顧問競天公誠律師事務所提供有關物業業權及貴公司於中國物業之權益的資料及意見。除相關法律意見中另行指明者外，對該等物業進行估值時，我們已假設貴集團擁有每一項物業的可強制執行業權，並可於各獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地有權使用、佔用或出讓該等物業，而任何應付地價均已悉數清付。

就位於中國的該等物業而言，根據貴公司所提供的資料而呈列的業權狀況以及主要證書、批文及許可證的批授情況乃載於相應估值報告的附註。我們假設已取得各有關政府機構所發出有關發展的所有同意、批准及許可，且並無附帶任何繁重之條件或延誤。我們亦假設有關物業的設計及建築工程均已遵照當地的規劃規定而進行，並已獲得有關的政府機構批准。

我們的估值並無考慮有關物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另行說明者外，我們假定有關物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法

主要估值方法概述如下：

物業編號	估值方法
第一類中的第1至7號	市場比較法
第二類中的第8號	投資法
第三類中的第9及10號	貼現現金流量法
第四類中的第11至14號	計及已支付的開發成本及完成發展的待支付估計開發成本的市場比較法
第五類中的第18、19、21及22號	市場比較法
第五類中的第15、16、17及20號	折舊重置成本法

對第一類中的第1至7號物業（持作出售）進行估值時，我們主要採用市場比較法，並假設各物業在參照在有關市場可獲得的可資比較銷售憑證後，按現狀出售，因為該等物業乃持作出售且有關市場的可資比較銷售憑證充足。

對第二類中的第8號物業（持作投資）進行估值時，我們主要採用投資法，將現有租約（如有）的租金收入資本化，並按適當的資本化率對物業各組成部分的潛在復歸作出適當撥備。在採用投資法時，我們主要參考有關位置的出租情況，因為該等物業乃持作投資且有關市場的可資比較租金憑證充足。

對第三類中的第9至10號物業(持作經營)進行估值時,我們已採用貼現現金流量法。貼現現金流量法涉及扣除各項物業於若干預測期間之經營相關及物業相關資本稅項(即經營收入淨額)以及其後按適當最終資本化率將預期應收經營收入淨額資本化後將未來現金流量淨額折現至現值,直至未屆滿土地使用年期結束,所用折現率須為合適以反映第三方投資者就此類投資所需回報率。我們已參考當前及預期的市場情況編製了10年現金流量預測。

貼現現金流量法所採納的貼現率反映第三方投資者就各用途相若的投資所需的回報率。於釐定反映與物業投資有關的固有風險的貼現率時,我們已計及未來現金流量的固有風險的代價賠償、通脹、收益增長、我們對投資者就類似物業所預期的回報了解以及對類似物業進行估值時所用的貼現率水平。於計及相關分析後,所採納的貼現率屬合理,並符合市場正常情況。

於釐定最終資本化率以評估最終價值時,我們已適當計及(其中包括)(i)我們對用途相若物業的已知銷售交易分析;或(ii)倘並無用途相若物業的交易,則為我們所採納的貼現率、我們預測10年預測期的收益變動及物業餘下土地使用年期。於計及相關分析後,所採納的最終資本化率屬合理,並符合市場正常情況。

對第四類中的第11至14號物業(在建)進行估值時,我們根據有關物業將根據向我們提供的各最新開發方案開發及完成的基準進行估值。我們假設,有關方案已獲批准。於按全部完成基準達成我們的物業估值意見時,我們採用市場比較法,並假設各物業在參照在有關市場可獲得的可資比較銷售憑證後,按現狀出售。此方法符合市場慣例。我們亦已計及已支付的開發成本及完成開發的待支付估計開發成本,以反映完成開發的質素。

對第五類中的第18、19、21及22號物業(持作未來開發)進行估值時,我們主要採用市場比較法,並假設各物業在參照在有關市場可獲得的可資比較銷售憑證後,按現狀出售,因為該等物業乃持作未來開發且有關市場的可資比較銷售憑證充足。

就第五類中的第15、16、17及20號物業而言,鑒於有關物業的特定性質及缺乏鄰近地區相同特徵物業的銷售交易,吾等已使用折舊重置成本(「折舊重置成本」)法。折舊重置成本法乃基於土地現有用途的估計市值,另加其裝修工程的當前重置成本,再減去就實際損耗及所有相關形式陳舊及優化作出的備抵。就土地部分而言,我們已參考相關市場上可獲得的可資比較土地銷售憑證。折舊重置成本法受實體從使用資產獲得的整體服務潛力所限。利用折舊重置成本法達致的市值適用於整個作為特別權益的綜合項目或開發項目,並無假設該綜合項目或開發項目的零碎交易。

資料來源

我們極為依賴貴公司所提供的資料，並已接納獲提供有關圖則批准、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇之識別資料、樓宇落成日期、佔用詳情、租賃詳情、土地及樓面面積、地盤及樓面圖則、停車位數目、總計和已投入開發成本、預售狀況及詳情、貴集團應佔權益及所有其他有關事宜。

隨附的估值報告所包括的尺寸、量度及面積均以貴公司向我們提供的文件或其他資料副本為依據，因此僅為約數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑貴集團向我們提供且對估值而言乃屬重要的資料的真實及準確性。貴集團亦向我們表示，我們所獲提供的資料中並無遺漏任何重要事實。

我們謹指出，提供予我們之中國物業文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映我們對有關內容之理解。因此我們建議閣下參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢閣下之法律顧問。

業權調查

我們已獲提供有關物業的業權文件印本，惟並無在中國進行任何土地業權查冊。此外，我們並無檢查文件正本以核實所有權或確定在交予我們的印本當中是否未有載列任何已作出的修訂。我們亦未能確定於中國物業的業權，因此我們依賴貴公司或貴公司之法律顧問就貴公司之物業權益提供的意見。

實地勘察

香港辦事處的梁樹強（高級聯席董事，19年經驗）、廣州辦事處的黎守恆（經理，5年經驗）、深圳辦事處的葉子莘（估值師，1年經驗）、成都辦事處的朱葉子（經理，4年經驗）及章又雙（高級估值師，2年經驗）及長沙辦事處的劉先斯（助理經理，2年經驗）於2019年1月至4月曾勘察有關物業的外部，並在可能的情況勘察其內部。我們並無進行結構測量，但在勘察過程中，我們並無發現任何嚴重缺陷。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。我們並無測試任何設施。我們並無就確定該等物業的土壤狀況及設施等是否適合作任何發展進行實地調查。我們編製估值時乃假設上述方面均令人滿意，且在建設期間不會產生任何不可預測的非經常性開支或延誤。

除另有指明外，我們並未能進行實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積，並假設交予我們的文件所載面積均為正確。

貨幣

除另有指明外，我們的估值中所列款額均為中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）。

其他披露

我們謹此確認戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢利益或有與該等物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對其提供不偏不倚意見的能力造成影響。我們確認我們為香港聯合交易所有限公司證券主板上市規則第五章所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉估值概要及估值報告。

此致

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場一座
30樓3008-01室
景業名邦集團控股有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

陳家輝
理學碩士
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會資深專業會員
中國註冊房地產估價師
註冊專業測量師（產業測量）
大中華區估價及顧問服務部
董事總經理
謹啟

2019年11月25日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國、香港及其他亞洲國家之物業估值領域擁有逾30年經驗。陳先生擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值概要

物業	截至2019年		貴集團截至
	9月30日	貴集團	2019年
	現況下的市值	應佔權益	9月30日
	(人民幣)	(%)	現況下
			應佔的市值
			(人民幣)
第一類 – 貴集團在中國持作出售的已竣工物業			
1. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 從化區 溫泉鎮 宣星村 「景業荔都第一期」 未售部分	84,000,000	100	84,000,000
2. 中華人民共和國 海南省 陵水縣 英州鎮 清水灣景區 「景業清水灣3號第一、二期」 未售部分	19,460,000	100	19,460,000
3. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 從化區 良口鎮 熱水村105國道 「景業瓏泉灣」 多個單元	622,000,000	100	622,000,000

物業	截至2019年		貴集團截至
	9月30日	貴集團	2019年
	現況下的市值	應佔權益	9月30日
	(人民幣)	(%)	現況下
			應佔的市值
			(人民幣)
4. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 從化區 溫泉鎮 「景業荔都二期」未售部分	686,000,000	100	686,000,000
5. 中華人民共和國 海南省 陵水縣 英州鎮 清水灣景區 陵水清水灣旅遊度假區A06-3地塊 「景業清水灣3號第六期」未售部分	148,930,000	100	148,930,000
6. 中華人民共和國 海南省 陵水縣 英州鎮 清水灣景區 陵水清水灣旅遊度假區A03-2地塊 「景業清水灣3號第七期」未售部分	627,970,000	100	627,970,000

物業	截至2019年		貴集團截至
	9月30日	貴集團	2019年
	現況下的市值	應佔權益	9月30日
	(人民幣)	(%)	現況下
			應佔的市值
			(人民幣)
7. 中華人民共和國	1,033,000,000	95	981,350,000
廣東省			
中山市			
南區			
永安一路9號			
「悅盈新城花園」			
多個商舖單元			
小計：	<u>3,221,360,000</u>		<u>3,169,710,000</u>

第二類－貴集團在中國持作投資的已竣工物業

8. 中華人民共和國	204,400,000	100	204,400,000
廣東省			
廣州市			
番禺區			
南村鎮			
興南大道			
觀景路192、194及196號			
「廣雅公建物業」			
小計：	<u>204,400,000</u>		<u>204,400,000</u>

物業	截至2019年 9月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團截至 2019年 9月30日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
第三類 – 貴集團在中國持作經營的已竣工物業			
9. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 從化區 良口鎮 熱水村105國道 「景業瓏泉灣」 酒店單元	238,000,000	100	238,000,000
10. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 南村鎮興南大道觀景路190號 「卓思道酒店」	125,000,000	100	125,000,000
小計：	<u>363,000,000</u>		<u>363,000,000</u>

物業	截至2019年		貴集團截至
	9月30日	貴集團	2019年
	現況下的市值	應佔權益	9月30日
	(人民幣)	(%)	現況下
			應佔的市值
			(人民幣)
第四類 – 貴集團在中國持有的在建物業			
11. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 南沙區 南沙街 南橫村環市大道南 「景業東湖洲豪園」	1,844,000,000	30	553,200,000
12. 中華人民共和國 廣東省 清遠市 英德市 英州大道A地塊及B地塊 「景業雍景園」	1,883,000,000	100	1,883,000,000
13. 中華人民共和國 雲南省 騰衝市 曲石鎮 曲石社區 建於4宗土地上的 「景業高黎貢小鎮」	1,711,000,000	100	1,711,000,000

物業	貴集團截至		
	截至2019年 9月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	2019年 9月30日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
14. 中華人民共和國 湖南省 株州市 荷塘區 建於3宗土地上的「景業山湖灣」	1,975,000,000	100	1,975,000,000
小計：	<u>7,413,000,000</u>		<u>6,122,200,000</u>

第五類 – 貴集團在中國持有的用於未來開發的物業

15. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 蓮花山鎮 浮蓮路 「景業廣州亞運城板塊項目」	32,000,000	100	32,000,000
16. 中華人民共和國廣東省廣州市 番禺區南村鎮 員崗村南大公路南側 「景業名邦大廈(德誠1號地)」	5,000,000	100	5,000,000

物業	截至2019年		貴集團截至
	9月30日	貴集團	2019年
	現況下的市值	應佔權益	9月30日
	(人民幣)	(%)	現況下
			應佔的市值
			(人民幣)
17. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區南村鎮 員崗村南大公路南側 「景業名邦大廈(德誠2號地)」	16,000,000	100	16,000,000
18. 中華人民共和國 廣東省 清遠市 英德市 英紅鎮 紅雲大道以東、 教育路以北 A地塊及B地塊 「景業藏龍灣項目」	385,000,000	80	308,000,000
19. 中華人民共和國 廣東省 清遠市 英德市 英紅鎮 嶺南路以北 「景業雍華世家項目」	331,000,000	100	331,000,000

物業	貴集團截至		
	截至2019年 9月30日 現況下的市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	2019年 9月30日 現況下 應佔的市值 (人民幣)
20. 中華人民共和國 廣東省 清遠市 英德市 寶晶路 「景業清遠市金雄項目」	113,000,000	100	113,000,000
21. 中華人民共和國 海南省 臨高縣 將建於3宗土地上的 「景業養生谷項目」	490,000,000	80	392,000,000
22. 中華人民共和國 廣東省 肇慶市 興肇大道西側 新區環路兩側兩宗地塊 「肇慶國際科創中心」	無商業價值	90	無商業價值
	小計：		
	<u>1,372,000,000</u>		<u>1,197,000,000</u>
	總計：		
	<u>12,573,760,000</u>		<u>11,056,310,000</u>

估值報告

第一類 – 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
1. 中華人民共和國 廣東省廣州市從 化區溫泉鎮宣星 村「景業荔都第一 期」未售部分	<p>景業荔都第一期（「該開發項目」）為在一幅地塊上興建的開發項目的一部分，總地盤面積約為70,384.60平方米。</p> <p>根據向我們提供的發展計劃，該開發項目為已竣工住宅開發項目，包括地庫、零售及停車場，總建築面積約為108,402.21平方米。</p> <p>該物業包括該開發項目的未售住宅部分，建築面積約為1,985.73平方米及381個停車位，總建築面積為4,873.67平方米。</p> <p>該物業位於從化區溫泉鎮，主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如珠光山水御苑及碧桂園御湖城等。</p> <p>該物業土地使用年期為70年，將於2081年8月17日屆滿，作其他商品住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為空置及持作出售。	<p>人民幣 84,000,000元 (人民幣 捌仟肆佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 84,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據從化市人民政府於2011年8月11日頒發的國有土地使用證第(2011) 00164號，一幅地塊（地盤面積70,384.60平方米）的土地使用權已歸屬於廣州意濃實業有限公司，土地使用年期將於2081年8月17日屆滿，作其他商品住宅用途。
 - (2) 根據從化市國土資源和房屋管理局與廣州意濃實業有限公司於2011年5月20日簽訂的國有土地使用權出讓合約第440184-2011-000010號，土地使用權（包括地盤面積約70,384.60平方米）已按地價人民幣124,800,000元訂約出讓予廣州意濃實業有限公司。
 - (3) 根據從化市規劃局於2011年8月4日頒發的建設用地規劃許可證第(2011) 13號，總地盤面積為70,384.60平方米的建設用地符合城市規劃要求並已獲批准。
 - (4) 根據日期為2014年5月16日的建築工程規劃許可證第(2014) 3號，總建築面積為108,378平方米的建築工程符合建築工程要求並已獲批准。
- 根據日期為2015年5月29日的關於調整建築設計的覆函第(2015) 681號，計劃建築面積108,378平方米已變更為108,402.21平方米。

- (5) 根據日期為2014年8月21日的建築工程施工許可證第440184201408210041號，總建築面積為108,378平方米的建築工程符合動工要求並已獲准開發。

根據日期為2015年8月5日的關於調整建築設計的覆函第(2015) 681號，建築面積為108,378平方米的北區建設規模已變更為108,402.21平方米。

- (6) 根據日期分別為2014年9月28日、2014年12月4日、2015年7月23日及2016年6月8日的4項商品房預售許可證第20140800號、第20141006號、第20150559號及第20160327號，總建築面積為89,954.72平方米的商品房獲准預售。

- (7) 根據日期為2015年12月31日的竣工驗收備案表第2015-066號，總建築面積為108,402.21平方米的建築工程已竣工並已獲批准登記。

- (8) 根據貴集團提供的資料，該物業總建築面積約為1,251.87平方米的各住宅單位及一個停車位承諾出售，代價為人民幣12,159,477元。在我們的估值過程中，我們已考慮該部分的上述合約銷售價格。

- (9) 根據日期為2018年9月30日的營業執照第914401017397192597號，廣州意濃實業有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣500,000,000元。

- (10) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 廣州意濃實業有限公司(貴集團的全資附屬公司)已取得該物業的國有土地使用證；
- (ii) 該物業不受限於抵押；及
- (iii) 廣州意濃實業有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業。

估值報告

第一類 – 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
2. 中華人民共和國海南省陵水縣英州鎮清水灣景區「景業清水灣3號第一、二期」未售部分	<p>景業清水灣3號第一及二期建立在三幅地塊上，即2010-41、2010-40及2010-30號地塊，總地盤面積約為151,145平方米。</p> <p>該物業包括該開發項目的未售住宅及商業單位，總建築面積約為899.37平方米。</p> <p>該物業位於英州鎮清水灣景區，主要為郊區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如雅居樂清水灣、碧桂園珊瑚宮殿、恒大海上帝景等。</p> <p>該物業土地使用年期將分別於2084年4月27日及2084年5月9日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為空置及持作銷售。	<p>人民幣 19,460,000元 (人民幣壹仟玖佰肆拾陸萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 19,460,000元)</p>

附註：

- (1) 根據陵水黎族自治縣人民政府於2014年9月1日頒發的3份國有土地使用證第14521號、第14520號及第14519號，土地使用權(總地盤面積為151,145平方米)已歸屬於海南景業房地產開發有限公司，土地使用年期將分別於2084年4月27日及2084年5月9日屆滿，作住宅用途，詳情如下：-

證書編號	位置	屆滿日期	地盤面積 (平方米)
14520	陵水縣英州鎮清水灣景區	2084年5月9日	42,704
14521		2084年4月27日	40,671
14519		2084年5月9日	67,770
總計：			151,145

- (2) 根據日期為2015年12月30日及2016年12月29日的竣工驗收備案表第20151207號、第20161207號及第20161208號，有關該物業的建築工程已竣工並已獲批准登記。
- (3) 根據日期為2019年4月11日的營業執照第914690340825432436號，海南景業房地產開發有限公司於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (4) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 海南景業房地產開發有限公司(貴集團的全資附屬公司)已取得該物業的國有土地使用證；
 - (ii) 該物業的設計及建設符合相關政府要求；
 - (iii) 該物業不受限於抵押；及
 - (iv) 海南景業房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業，惟須取得買家同意。

估值報告

第一類－貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
3. 中華人民共和國 廣東省廣州市從 化區良口鎮熱水 村105國道「景業 瓏泉灣」多個單元	<p>該物業包括在一幅地塊上興建的一個綜合開發項目，總地盤面積約為131,091.10平方米。</p> <p>該物業包括99個未售低層住宅單位，總建築面積約為22,117.39平方米。</p> <p>該物業位於從化區良口鎮熱水村，主要為溫泉旅遊區。鄰近開發項目主要包括溫泉酒店，如從都國際峰會酒店及廣州從化都喜泰麗溫泉度假酒店等。</p> <p>該物業土地使用年期將於2065年12月27日（作商業及住宅用途）及2045年6月6日（作旅游用途）屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及持作出售。</p>	<p>人民幣 622,000,000元 (人民幣陸億貳仟 貳佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 622,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據從化市人民政府於2009年9月2日頒發的國有土地使用證第(2009) 00142號，一幅地塊（地盤面積131,091.10平方米）的土地使用權已歸屬於廣州市景業房地產開發有限公司，土地使用年期將分別於2065年12月27日（作商業及住宅用途）及2045年6月6日（作旅游用途）屆滿。
- (2) 根據99份不動產權證，總建築面積為22,117.39平方米的物業房屋所有權已歸屬於廣州市景業房地產開發有限公司，作酒店客房用途。
- (3) 根據日期為2018年7月6日的營業執照第91440101677761792F號，廣州市景業房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣301,000,000元。
- (4) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 廣州市景業房地產開發有限公司（貴集團的全資附屬公司）已取得該物業的100個單位的國有土地使用證及不動產權證；
 - (ii) 該物業的設計及建設符合相關政府要求；
 - (iii) 該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司中山分行；及
 - (iv) 受限於抵押協議的條款及條件，廣州市景業房地產開發有限公司有權使用、佔用、租賃、轉讓及再次抵押該物業的100個單位。

估值報告

第一類 – 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
4. 中華人民共和國 廣東省廣州市從 化區溫泉鎮「景業 荔都二期」未售部 分	<p>該物業包括擬於一幅地塊上興建的住宅開發項目，總地盤面積約為70,384.60平方米。</p> <p>根據向我們提供的發展計劃，該物業計劃發展為一個住宅開發項目，包括地庫零售及停車場，總建築面積約為118,500.49平方米。</p> <p>該物業包括未售建築面積73,517.23平方米(包括698個停車位)。</p> <p>該物業位於從化區溫泉鎮，主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如珠光山水御苑及碧桂園御湖城等。</p> <p>該物業土地使用年期為70年，將於2081年8月17日屆滿，作其他商品住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及持作出售。</p>	<p>人民幣 686,000,000元 (人民幣陸億捌仟 陸佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 686,000,000元)</p>

附註：

- 根據從化市人民政府於2011年8月11日頒發的國有土地使用證第(2011) 00164號，一幅地塊(地盤面積70,384.60平方米)的土地使用權已歸屬於廣州意濃實業有限公司，土地使用年期為70年，將於2081年8月17日屆滿，作其他商品住宅用途。
- 根據從化市國土資源和房屋管理局與廣州意濃實業有限公司於2011年5月20日簽訂的國有土地使用權出讓合約第440184-2011-000010號，有關地盤面積約70,384.60平方米的土地使用權已按土地出讓金人民幣124,800,000元出讓予廣州意濃實業有限公司。
- 根據從化市規劃局於2011年8月4日頒發的建設用地規劃許可證第(2011) 13號，總地盤面積為70,384.60平方米的建設用地符合城市規劃要求並已獲批准。
- 根據日期為2015年7月8日的建築工程規劃許可證第(2015) 4號，總建築面積為118,251.46平方米的建築工程符合建築工程要求並已獲批准。
- 根據日期為2016年6月28日的建築工程施工許可證第440184201606280026號，總建築面積為118,251.46平方米的建築工程符合動工要求並已獲准開發。
- 根據日期為2019年3月28日的商品房預售許可證第20170310-4號，總建築面積為82,833.76平方米的商品房獲准預售。

- (7) 根據日期為2018年10月19日的竣工驗收備案表第2018-026號，總建築面積為118,500.49平方米的建築工程已竣工並已獲批准登記。
- (8) 據貴集團告知，部分開發項目（總建築面積為27,915.21平方米）已承諾出售，截至2019年9月30日的總代價為人民幣304,028,163元。在我們的估值過程中，我們已考慮該部分的上述合約銷售價格。
- (9) 根據日期為2018年9月30日的營業執照第914401017397192597號，廣州意濃實業有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣500,000,000元。
- (10) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 廣州意濃實業有限公司（貴集團的全資附屬公司）已取得該物業的國有土地使用證；
 - (ii) 該物業的設計及建設符合相關政府要求；
 - (iii) 該物業建築面積為45,554.06平方米的部分抵押予中國工商銀行股份有限公司大德路支行，代價為人民幣240,000,000元，自2017年5月31日起為期五年；及
 - (iv) 廣州意濃實業有限公司有權使用或佔用該物業，並在獲得承押人中國工商銀行的事先書面同意下，就該物業設立進一步押記。
- (11) 該物業另設有289個人防停車位，在戰爭期間供公眾免費使用。我們基於市值基準未賦予該物業的人防部分任何商業價值，因儘管貴集團於有關人防空間擁有不受約束使用權，惟無該等停車位的法定業權。然而，假設人防停車位能夠自由使用及轉讓予第三方，就供貴集團管理層參考而言，有關人防停車位就貴集團現況而言的參考價值將為人民幣28,900,000元（人民幣貳仟捌佰玖拾萬元整）。

估值報告

第一類 – 貴集團在中國持有的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
5. 中華人民共和國海南省陵水縣英州鎮清水灣景區陵水清水灣旅遊度假區A06-3地塊「景業清水灣3號第六期」未售部分	<p>該物業包括擬於一幅地塊上興建的綜合開發項目，總地盤面積約為58,823平方米。</p> <p>該物業包括該開發項目的未售住宅及商業單位，總建築面積約5,517.16平方米。</p> <p>該物業位於英州鎮清水灣景區清水灣旅遊度假區A06-3C地塊，主要為郊區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如雅居樂清水灣、碧桂園珊瑚宮殿、恒大海上帝景等。</p> <p>該物業土地使用年期將於2087年6月20日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及持作出售。</p>	<p>人民幣 148,930,000元 (人民幣壹億肆仟捌佰玖拾叁萬元整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣 148,930,000元)</p>

附註：

- 根據陵水黎族自治縣國土資源局、海南新城拍賣有限公司及海南景業房地產開發有限公司訂立的日期為2017年2月6日的交易確認書，海南景業房地產開發有限公司收購第2016-21號地塊，代價為人民幣169,586,709元。
- 根據陵水黎族自治縣國土資源局與海南景業房地產開發有限公司於2017年2月20日簽訂的國有土地使用權出讓合約第46003417006號，第2016-21號地塊(總地盤面積58,823平方米)的土地使用權已出讓予海南景業房地產開發有限公司，土地使用年期為70年，土地出讓金為人民幣169,586,709元。
- 根據日期為2017年6月7日的不動產權證第(2017) 0001757號，該物業的房屋所有權已歸屬於海南景業房地產開發有限公司，作住宅用途，年期為70年，自2017年6月20日起至2087年6月20日止，詳情如下：-

證書編號	位置	權利性質	建築面積 (平方米)
(2017) 0001757	陵水縣英州鎮	已出讓	58,823
(4)	根據日期為2017年4月28日頒發的建設用地規劃許可證第469034201700074號，標的開發項目已獲准興建於總地盤面積為58,823平方米的地塊上。		
(5)	根據日期為2017年11月30日的建築工程規劃許可證第4690342017113001號，總建築面積為28,302.29平方米的建築工程符合建築工程要求並已獲批准。		

- (6) 根據日期為2017年12月27日的建築工程施工許可證第469028201712270301號，總建築面積為28,302.29平方米的建築工程符合動工要求並已獲准開發，詳情如下：-

證書編號	樓宇	頒發日期	建築面積 (平方米)
469028201712270301	陵水清水灣旅遊度假區 A06-3C地塊(景業D區)	2017年12月27日	28,302.29

- (7) 根據日期分別為2018年2月2日及2018年7月16日的3份商品房預售許可證第[2017] 0086號、第[2018] 0018號及第[2018] 0072號，總建築面積為23,683.40平方米的商品房獲准預售，詳情如下：

許可證編號	商品房名稱	位置	頒發日期	預售建築面積 (平方米)
[2017] 0086	A06-3C地塊(景業D區)	陵水清水灣旅遊度假區 A06-3C地塊(景業D區)	2017年12月29日	13,489.40
[2018] 0018	A06-3C地塊(景業D區)	陵水清水灣旅遊度假區 A04-3、A04-9地塊(景業C區)	2018年2月2日	3,431.96
[2018] 0072	A06-3C地塊(景業D區)	陵水清水灣旅遊度假區 A06-3C地塊(景業D區)	2018年7月16日	6,762.04
總計：				<u>23,683.40</u>

- (8) 根據日期為2016年6月25日的竣工驗收備案表第2019-034號，總建築面積為28,284.20平方米的建築工程已竣工並已獲批准登記。
- (9) 據貴集團告知，部分開發項目(總建築面積為5,282.2平方米)已預售，截至2019年9月30日的總代價為人民幣738,088,000元。在我們的估值過程中，我們已考慮預售部分的上述合約銷售價格。
- (10) 根據日期為2019年4月11日的營業執照第914690340825432436號，海南景業房地產開發有限公司於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (11) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 海南景業房地產開發有限公司(貴集團的全資附屬公司)已取得該物業的不動產權證；
 - (ii) 該物業的設計及建設符合相關政府要求；
 - (iii) 該物業不受限於抵押；及
 - (iv) 就物業預售部分而言，海南景業房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業，惟須取得買家同意。

估值報告

第一類 – 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
6. 中華人民共和國海南省陵水縣英州鎮清水灣景區陵水清水灣旅遊度假區A03-2地塊「景業清水灣3號第七期」未售部分	<p>該物業包括擬於一幅地塊上興建的綜合開發項目，總地盤面積約為48,471平方米。</p> <p>該物業包括該開發項目的未售住宅及商業單位，總建築面積約19,519.1平方米。</p> <p>該物業位於英州鎮清水灣景區清水灣旅遊度假區A03-2號地塊，主要為郊區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如雅居樂清水灣、碧桂園珊瑚宮殿、恒大海上帝景等。</p> <p>該物業土地使用年期為70年，將於2087年6月20日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為空置及持作出售。	<p>人民幣 627,970,000元 (人民幣陸億貳仟柒佰玖拾柒萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 627,970,000元)</p>

附註：

- 根據陵水黎族自治縣國土資源局、海南新城拍賣有限公司及海南景業房地產開發有限公司訂立的日期為2017年2月6日的交易確認書，海南景業房地產開發有限公司收購第2015-42號地塊，代價為人民幣129,562,983元。
- 根據陵水黎族自治縣國土資源局與海南景業房地產開發有限公司於2017年2月20日簽訂的國有土地使用權出讓合約第46003417005號，第2015-42號地塊(總地盤面積48,471平方米)的土地使用權已出讓予海南景業房地產開發有限公司，土地使用年期為70年，土地出讓金為人民幣129,562,983元。
- 根據日期為2017年6月7日的不動產權證第(2017) 0001756號，該物業的房屋所有權已歸屬於海南景業房地產開發有限公司，作住宅用途，年期為自2017年6月20日起至2087年6月20日止70年，詳情如下：

證書編號	位置	權利性質	建築面積 (平方米)
(2017) 0001756	陵水縣英州鎮	已出讓	48,471

- 根據日期為2017年4月28日頒發的建設用地規劃許可證第469034201700075號，標的開發項目已獲准興建於總地盤面積為48,471平方米的地塊上。
- 根據日期為2017年11月30日的建築工程規劃許可證第4690342017113002號，總建築面積為23,370.46平方米的建築工程符合建築工程要求並已獲批准。

- (6) 根據日期為2017年12月27日的建築工程施工許可證第469028201712270201號，總建築面積為23,370.46平方米的建築工程符合動工要求並已獲准開發，詳情如下：-

許可證編號	建築工程名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
469028201712270201	陵水清水灣旅遊度假區 A03-2地塊(景業E區)	2017年12月27日	23,370.46

- (7) 根據商品房預售許可證第(2018) 0042號及(2018) 0075號，總建築面積為19,519.10平方米的商品房獲准預售，詳情如下：

許可證編號	建築工程名稱	位置	頒發日期	預售建築面積 (平方米)
(2018) 0042	A03-2地塊(景業E區)	陵水清水灣旅遊度假區 A04-3、A04-9地塊(景業C區)	2018年3月26日	10,065.64
(2018) 0075	A03-2地塊(景業E區)	陵水清水灣旅遊度假區 A03-2地塊(景業E區)	2018年8月24日	9,453.46
總計：				19,519.10

- (8) 根據日期為2016年6月27日的竣工驗收備案表，總建築面積為23,352.08平方米的建築工程已竣工並已獲批准登記。
- (9) 據貴集團告知，部分開發項目(總建築面積為19,237.21平方米)已預售，截至2019年9月30日的總代價為人民幣617,843,400元。在我們的估值過程中，我們已考慮預售部分的上述合約銷售價格。
- (10) 根據日期為2019年4月11日的營業執照第914690340825432436號，海南景業房地產開發有限公司於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (11) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 海南景業房地產開發有限公司(貴集團的全資附屬公司)已取得該物業的不動產權證；
 - (ii) 該物業的設計及建設符合相關政府要求；
 - (iii) 該物業不受限於抵押；及
 - (iv) 就物業預售部分而言，海南景業房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業，惟須取得買家同意。

估值報告

第一類 – 貴集團在中國持作出售的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至
			2019年 9月30日 現況下的市值
7. 中華人民共和國 廣東省中山市南 區永安一路9號 「悅盈新城花園」 多個商舖單元	<p>該物業包括2015年落成的一個住宅開發項目的多個商舖單元。</p> <p>該物業的未售總建築面積約為60,068.85平方米，作商業服務用途。</p> <p>該物業位於南區永安一路，主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如萬科城市風景及恒大綠洲花園等。</p> <p>該物業土地使用年期將於2075年3月31日屆滿，作商業及住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業持作出售。</p>	<p>人民幣 1,033,000,000元 (人民幣拾億叁仟 叁佰萬元整)</p> <p>(貴集團應佔 95%權益：人民幣 981,350,000元)</p>

附註：

- (1) 廣州意濃實業有限公司於2019年4月26日與中山市龍銳房地產投資有限公司、中山市悅來房地產投資集團有限公司、中山市景悅投資有限公司及中山市悅恒商業管理有限公司訂立協議，內容有關中山景悅收購中山悅恒的全部股權。收購完成後，中山悅恒將由廣州意濃間接持有95%權益。中山景悅乃為本次收購而成立的公司，且由廣州意濃（貴集團的全資附屬公司）及中山悅來分別持有95%及5%。因此，貴集團間接擁有該物業的95%股權。
- (2) 根據下列519份不動產權證，該物業的房屋所有權（總建築面積為60,287.14平方米）已歸屬於中山市悅恒商業管理有限公司。
- (3) 根據日期為2016年4月28日的營業執照第91442000562579640K號，中山市悅恒商業管理有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣500,000元。
- (4) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 中山市悅恒商業管理有限公司已取得該物業的國有土地使用證及房屋所有權證；
 - (ii) 該物業抵押予中國建設銀行股份有限公司中山市分行，代價為人民幣880,000,000元；及
 - (iii) 受限於抵押協議的條款及條件，中山市悅恒商業管理有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業。

估值報告

第二類 – 貴集團在中國持作投資的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
8. 中華人民共和國 廣東省廣州市番禺區南村鎮興南大道觀景路192、194及196號「廣雅公建物業」	<p>該物業包括於2000年代竣工的3棟樓宇，總建築面積為8,750.84平方米。</p> <p>該物業位於番禺區南村鎮興南大道觀景路192、194及196號。鄰近開發項目主要包括住宅社區，如万科紅郡、星河灣及華南碧桂園等。</p> <p>該物業土地使用年期將分別於2051年11月13日（作夜總會及綜合用途）及2041年11月13日（作商業用途）屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業已訂有多份租約，最遲屆滿日期為2025年7月31日，目前月租為人民幣749,262元，不包括稅項、管理費及其他支出。</p>	<p>人民幣 204,400,000元 (人民幣貳億肆佰肆拾萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 204,400,000元) (請參閱附註(2))</p>

附註：

(1) 根據3份買賣協議，該物業已售予廣州市舜邦投資管理有限公司，詳情如下：

合約日期	地址	建築面積 (平方米)	代價 (人民幣)
2015年12月31日	廣州市番禺區南村鎮廣州雅居樂花園公建6	5,629.82	57,770,000
2016年1月11日	廣州市番禺區南村鎮廣州雅居樂花園公建2一期商業街8區地下室	685.15	4,110,900
2016年10月10日	廣州市番禺區南村鎮廣州雅居樂花園公建5號	2,427.16	29,512,320
	總計：	8,742.13	91,393,220

- (2) 根據下列3份不動產權證，建築面積為8,750.84平方米的該物業的房屋所有權已歸屬於廣州市舜邦投資管理有限公司，土地使用年期將分別於2051年11月13日（作夜總會及綜合用途）及2041年11月7日（作商業用途）屆滿，詳情如下：-

證書編號	位置	樓層數	用途	土地使用年期		建築面積 (平方米)
				屆滿日期		
(2018) 07230570	觀景路192號	4	商業	2041年11月13日		5,627.48
(2017) 07293512	觀景路194號	4	綜合樓宇	2051年11月13日		2,438.21
(2018) 07200609	觀景路196號	3	夜總會	2051年11月13日		685.15
總計：						8,750.84

- (3) 根據日期為2018年7月30日的營業執照第914401153535236328號，廣州市舜邦投資管理有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

- (4) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有（其中包括）以下資料：

- (i) 廣州市舜邦投資管理有限公司（貴集團的全資附屬公司）已取得該物業的不動產權證；
- (ii) 該物業於2018年6月5日至2033年8月8日抵押予中國工商銀行股份有限公司廣州番禺支行；及
- (iii) 受限於抵押協議的條款及條件，廣州市舜邦投資管理有限公司有權使用、租賃、轉讓或再次抵押該物業。

估值報告

第三類 – 貴集團在中國持作經營的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
9. 中華人民共和國 廣東省廣州市從 化區良口鎮熱水 村105國道「景業 瓏泉灣」酒店單元	<p>該物業包括在一幅地塊上興建的一個綜合開發項目，總地盤面積約為131,091.10平方米。</p> <p>根據向我們提供的發展計劃，該物業包括一個酒店，總建築面積約為21,844.17平方米。</p> <p>該物業位於從化區良口鎮熱水村，主要為溫泉旅遊區。鄰近開發項目主要包括溫泉酒店，如從都國際峰會酒店及廣州從化都喜泰麗溫泉度假酒店等。</p> <p>該物業土地使用年期將分別於2065年12月27日（作商業及住宅用途）及2045年6月6日（作旅游用途）屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業由貴集團持作酒店經營。</p>	<p>人民幣 238,000,000元 (人民幣貳億叁仟捌佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 238,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據從化市人民政府於2009年9月2日頒發的國有土地使用證第(2009) 00142號，一幅地塊（地盤面積131,091.10平方米）的土地使用權已歸屬於廣州市景業房地產開發有限公司，土地使用年期將分別於2065年12月27日（作商業及住宅用途）及2045年6月6日（作旅游用途）屆滿。
- (2) 根據一份不動產權證，總建築面積為21,844.17平方米的物業房屋所有權已歸屬於廣州市景業房地產開發有限公司，作酒店客房用途。
- (3) 根據日期為2018年7月6日的營業執照第91440101677761792F號，廣州市景業房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣301,000,000元。
- (4) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 廣州市景業房地產開發有限公司（貴集團的全資附屬公司）已取得該物業的國有土地使用證及不動產權證；
 - (ii) 該物業的設計及建設符合相關政府要求；
 - (iii) 該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司中山分行；及
 - (iv) 受限於抵押協議的條款及條件，廣州市景業房地產開發有限公司有權使用、佔用、租賃、轉讓或再次抵押該物業。

(5) 貼現現金流量估值中所採用的主要假設概述如下：-

(i)	平均每日房租（「平均每日房租」）	:	2019年／2020年人民幣925元
(ii)	平均每日房租年增長	:	穩定在4%
(iii)	可用客房入住率	:	2019年／2020年75%，穩定在85%
(iv)	餐飲收益	:	總收益的20%
(v)	傢俬、裝置及設備撥備	:	總收益的1.5%
(vi)	貼現率	:	8.5%
(vii)	最終增長率	:	3.5%

貼現現金流量法所採納的貼現率反映第三方投資者就用途相若的投資所需的回報率。於釐定反映與物業投資有關的固有風險的貼現率時，我們已計及未來現金流量的固有風險的代價賠償、通脹、收益增長、我們對投資者就類似物業所預期的回報了解以及對類似物業進行估值時所用的貼現率水平。於計及相關分析後，所採納的貼現率屬合理，並符合市場正常情況。

於釐定最終資本化率以評估最終價值時，我們已適當計及（其中包括）(i)我們對用途相若物業的已知銷售交易分析；或(ii)倘並無用途相若物業的交易，則為我們所採納的貼現率、我們預測10年預測期的收益變動及物業餘下土地使用年期。於計及相關分析後，所採納的最終資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

估值報告

第三類 – 貴集團在中國持作經營的已竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
10. 中華人民共和國 廣東省廣州市番禺區南村鎮興南大道觀景路190號 「卓思道酒店」	該物業包括總建築面積約為10,431.97平方米的一個七層高酒店，於2000年代竣工。 該物業位於番禺區南村鎮興南大道觀景路190號。鄰近開發項目主要包括住宅社區，如萬科紅郡、星河灣及華南碧桂園等。 該物業土地使用年期將於2041年11月7日屆滿，作酒店用途。	於估值日期，該物業由貴集團持作酒店經營。	人民幣 125,000,000元 (人民幣壹億貳仟伍佰萬元整) (貴集團應佔100%權益： 人民幣 125,000,000元)

附註：

- (1) 根據不動產權證第(2018) 07208366號，觀景路190號物業的房屋所有權已歸屬於廣州市舜邦投資管理有限公司，土地使用年期將於2041年11月7日屆滿，作酒店用途，建築面積為10,431.97平方米。
- (2) 根據日期為2018年7月30日的營業執照第914401153535236328號，廣州市舜邦投資管理有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (3) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廣州市舜邦投資管理有限公司(貴集團的全資附屬公司)已取得該物業的不動產權證；
 - (ii) 該物業已抵押予中國工商銀行股份有限公司廣州番禺支行，年期自2018年6月5日起至2033年8月8日止，代價為人民幣316,411,626元；及
 - (iii) 受限於抵押協議的條款及條件，廣州市舜邦投資管理有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業。
- (4) 貼現現金流量估值中所採用的主要假設概述如下：—
 - (i) 平均每日房租(「平均每日房租」) : 2019年/2020年人民幣430元
 - (ii) 平均每日房租年增長 : 穩定在4%
 - (iii) 可用客房入住率 : 2018年/2019年80%，穩定在85%
 - (iv) 餐飲收益 : 2018年總收益的32%，穩定在34%
 - (v) 傢俬、裝置及設備撥備 : 總收益的1.8%
 - (vi) 貼現率 : 8.5%
 - (vii) 最終增長率 : 3.5%

貼現現金流量法所採納的貼現率反映第三方投資者就用途相若的投資所需的回報率。於釐定反映與物業投資有關的固有風險的貼現率時，我們已計及未來現金流量的固有風險的代價賠償、通脹、收益增長、我們對投資者就類似物業所預期的回報了解以及對類似物業進行估值時所用的貼現率水平。於計及相關分析後，所採納的貼現率屬合理，並符合市場正常情況。

於釐定最終資本化率以評估最終價值時，我們已適當計及（其中包括）(i) 我們對用途相若物業的已知銷售交易分析；或(ii) 倘並無用途相若物業的交易，則為我們所採納的貼現率、我們預測10年預測期的收益變動及物業餘下土地使用年期。於計及相關分析後，所採納的最終資本化率屬合理，並符合市場正常情況。

估值報告

第四類 – 貴集團在中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年 9月30日 現況下的市值
11. 中華人民共和國 廣東省廣州市南沙區南沙街南橫村環市大道南 「景業東湖洲豪園」	該物業包括擬於一幅地塊上興建的綜合開發項目，總地盤面積約為59,302.00平方米。 根據向我們提供的發展計劃，該物業計劃發展為一個住宅開發項目，包括零售及停車場，總建築面積約為116,628.62平方米，其中78,808.61平方米在地上及37,820.01平方米在地下。 該物業位於南沙區環市大道南，主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如南沙珠江灣及南沙奧園等。 該物業土地使用年期為70年，作住宅用途。	於估值日期，該物業持作在建。 該物業計劃於2019年6月竣工。	人民幣 1,844,000,000元 (人民幣拾捌億肆仟肆佰萬元整) (貴集團 應佔30%權益： 人民幣 553,200,000元)

附註：

- 根據廣州市國土資源和房屋管理局於2011年6月29日頒發的國有土地使用證合約第(2011)04000008號，一幅地塊(地盤面積59,302平方米)的土地使用權已歸屬於廣州市南沙東湖洲房地產有限公司，作住宅用途。
- 根據廣州南沙經濟技術開發區國土辦公室與廣州市番禺區市橋鎮欖山印刷廠於2002年9月10日簽訂的國有土地使用權出讓合約第(2002) 29號，有關地盤面積約59,302平方米的土地使用權已按土地出讓金人民幣5,218,576元出讓予廣州市番禺區市橋鎮欖山印刷廠。
- 根據廣州市番禺區市橋鎮欖山印刷廠與廣州市南沙東湖洲房地產有限公司於2011年3月28日簽訂的資本及股權增加協議，廣州市番禺區市橋鎮欖山印刷廠就土地使用權支付土地出讓金人民幣1,400,000元。
- 根據廣州市規劃局頒發的建設用地規劃許可證第(2012) 21號，總地盤面積為59,302平方米的建設用地符合城市規劃要求並已獲批准。
- 根據6份建築工程規劃許可證，總建築面積為116,628.62平方米的建築工程符合建築工程要求並已獲批准，詳情如下：—

證書編號	樓宇	頒發日期	建築面積 (平方米)
(2016) 98	1、2號樓宇及3號地庫	2016年3月31日	19,850.86
(2016) 97	3號樓宇及2號地庫	2016年3月31日	26,396.85
(2016) 99	4、5號樓宇及1號地庫	2016年3月31日	27,297.68
(2016) 96	6及7號樓宇	2016年3月31日	17,093.34
(2016) 95	8、9、10號樓宇及門衛室	2016年3月31日	25,327.05
(2016) 77	1、2、3號電氣室及垃圾房	2016年3月21日	662.84

總計：**116,628.62**

根據日期分別為2019年5月31日及2019年6月4日的兩份竣工驗收備案表第2019-023號及第2019-025號，4、5、8、9、10號樓宇、1號地庫、1、2、3號電氣房及門崗的建築工程已竣工並已獲批准登記。

- (6) 根據5份建築工程施工許可證，總建築面積為116,628.62平方米的建築工程符合動工要求並已獲准開發，詳情如下：—

證書編號	樓宇	頒發日期	建築面積 (平方米)
440115201712290401	1、2號樓宇及3號地庫	2017年12月29日	19,850.86
440115201712180201	3號樓宇及2號地庫	2017年12月18日	26,396.85
440115201711290101	4、5號樓宇、1號地庫、 1、2、3號電氣室及垃圾房	2017年11月29日	27,960.52
440115201606080101	6及7號樓宇	2016年6月8日	17,093.34
440115201606080201	8、9、10號樓宇及門衛室	2016年6月8日	25,327.05
總計：			<u>116,628.62</u>

- (7) 根據日期分別為2018年4月17日、2018年5月15日及2018年10月12日的3份商品房預售許可證第20180187號、第20180254號及第20180932號，總建築面積為50,468.96平方米的商品房獲准預售。
- (8) 據貴集團告知，部分開發項目（總建築面積為26,907平方米）已預售，截至2019年9月30日的總代價為人民幣670,247,528元。在我們的估值過程中，我們已考慮預售部分的上述合約銷售價格。
- (9) 據貴集團告知，截至2019年9月30日已支出的開發成本（不包括土地成本）約為人民幣346,783,134元。截至2019年9月30日，完成開發項目的估計開發成本為人民幣2,101,000,000元。在我們的估值過程中，我們已考慮上述開發成本。
- (10) 根據日期為2019年3月12日的營業執照第91440115696912218A號，廣州市南沙東湖洲房地產有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,957,920元。
- (11) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 廣州市南沙東湖洲房地產有限公司（貴集團擁有30%權益的附屬公司）已取得該物業的國有土地使用證；
 - (ii) 該物業的設計及建設符合相關政府要求；
 - (iii) 該物業不受限於抵押；及
 - (iv) 廣州市南沙東湖洲房地產有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業。
- (12) 該物業另設有267個人防停車位，在戰爭期間供公眾免費使用。我們基於市值基準未賦予該物業的人防部分任何商業價值，因儘管貴集團於有關人防空間擁有不受約束使用權，惟無該等停車位的法定業權。然而，假設人防停車位能夠自由使用及轉讓予第三方，就供貴集團管理層參考而言，有關人防停車位就貴集團現況而言的參考價值將為人民幣32,000,000元（人民幣叁仟貳佰萬元整）。

估值報告

第四類－貴集團在中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
12. 中華人民共和國 廣東省 清遠市 英德市 英州大道A地塊 及B地塊「景業雍 景園」	<p>該物業包括在四幅地塊上興建的綜合開發項目，總地盤面積約為98,229.81平方米。</p> <p>根據向我們提供的發展計劃，該物業計劃發展為一個住宅開發項目，總建築面積約為555,896.46平方米。</p> <p>該物業位於英德市英州大道，主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如維港半島、御花園、錦龍花園等。</p> <p>該物業土地使用年期為50年，將分別於2062年11月20日及2063年1月20日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業持作在建，並計劃於2022年9月全部竣工。</p>	<p>人民幣 1,883,000,000元 (人民幣拾捌億捌仟 叁佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 1,883,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據英德市人民政府於2013年12月31日及2019年3月26日頒發的三份國有土地使用證，該物業（總地盤面積為98,229.81平方米）的土地使用權已歸屬於英德市山湖居房地產開發有限公司，土地使用年期將分別於2062年11月20日及2063年1月20日屆滿，作住宅及零售用途，詳情如下：—

證書編號	位置	用途	地盤面積 (平方米)	頒發日期	屆滿日期
(2019) 0008820	英州大道以西A地塊	住宅及零售	67,812.46	2019年3月26日	2062年11月20日
(2014) 0024	英州大道以東、光弼路以北B地塊	住宅及零售	26,340.26	2013年12月31日	2063年1月20日
(2014) 0023	英州大道以東、光弼路以北B地塊	住宅及零售	4,077.09	2013年12月31日	2063年1月20日
總計：			98,229.81		

- (2) 根據英德市國土資源局與英德山湖居房地產開發有限公司分別於2012年6月21日及2012年9月21日簽訂的2份國有土地使用權出讓合約第(441881-2012-000047)號及第(441881-2012-000070)號及日期為2016年11月30日的補充規定，該物業（總地盤面積98,229.81平方米）的土地使用權已按合約出讓予英德山湖居，詳情如下：

地塊編號 位置	A地塊	B地塊
		100280 英州大道以西A地塊
出讓合約編號	441881-2012-000047	441881-2012-000070
地盤面積(平方米)	67,812.46	30,417.35
土地用途	住宅	住宅
土地出讓金(人民幣)	38,380,000	29,020,000
容積率	1.00≤R≤5.00	1.00≤R≤4.50
動工日期	2013年11月20日	2014年1月20日
竣工日期	2015年11月20日	2016年1月20日

根據國有土地使用權出讓合約第441881-2012-000047號的補充協議，動工日期已變更為2017年11月30日及竣工日期已變更為2019年11月30日。

- (3) 根據4份建設用地規劃許可證，標的開發項目已獲批准建設，詳情如下：—

證書編號	位置	用途	地盤面積 (平方米)
(2019) 43	英州大道以西A地塊	住宅及零售	67,812.46
(2013) 20-2	英州大道以東、光弼路以北B地塊	住宅及零售	26,340.26
(2013) 20-1	英州大道以東、光弼路以北B地塊	住宅及零售	4,077.09
總計：			<u>98,229.81</u>

- (4) 根據日期分別為2018年5月18日及2015年5月27日的16份建築工程規劃許可證，總建築面積為459,170.26平方米的建築工程符合建築工程要求並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	項目名稱	位置	頒發日期	建築面積 (平方米)
(2018) 084	1、2號樓宇	英州大道以西A地塊	2018年5月18日	47,177.14
(2018) 085	3、4號樓宇			48,774.16
(2018) 086	5、6號樓宇			35,927.08
(2018) 087	7、8號樓宇			31,616.73
(2018) 088	9、10號樓宇			28,611.89
(2018) 089	11號樓宇			15,671.33
(2018) 090	12號樓宇			19,519.55
(2018) 091	13、14號樓宇			39,054.23
(2018) 092	15、16號樓宇			39,152.87
(2018) 093	17、18號樓宇			42,712.90
(2018) 094	19號樓宇			2,712.75
(2018) 095	1號地庫			44,353.75
(2018) 096	2號地庫			22,115.71
(2018) 097	3號地庫			7,084.30
(2018) 098	4號地庫			12,880.90
(2015) 055	南山苑安置房	英州大道以東、 光弼路以北B地塊	2015年5月27日	21,804.97
總計：				<u>459,170.26</u>

- (5) 根據多份建築工程施工許可證，總建築面積為282,896.64平方米的建築工程符合施工要求並已獲批准開發，詳情如下：

許可證編號	建築工程名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
441881201807200201	3至8、19號樓及1號地庫	2018年7月20日	163,384.47
441881201808310101	1、2、9、10號樓及2號地庫	2018年8月31日	97,904.74
441881201608160101	南山苑安置房	2016年8月16日	21,607.43
總計：			<u>282,896.64</u>

- (6) 根據日期為2019年1月23日的商品房預售許可證第2019006號，總建築面積為34,018.04平方米的商品房獲准預售。

- (7) 根據日期為2019年4月29日的竣工驗收備案表，建築面積為21,607.43平方米的南山苑安置房建築工程已竣工並已獲批准登記。
- (8) 據貴集團告知，部分開發項目（總建築面積為45,069.13平方米）已預售，截至2019年9月30日的總代價為人民幣279,870,595元。在我們的估值過程中，我們已考慮預售部分的上述合約銷售價格。
- (9) 據貴集團告知，截至2019年9月30日已支出的一期開發成本（不包括土地成本）約為人民幣312,622,914元。截至2019年9月30日，完成開發項目的估計一期開發成本為人民幣504,431,140元。在我們的估值過程中，我們已考慮上述開發成本。
- (10) 根據日期為2019年4月16日的營業執照第91441881579673828H號，英德市山湖居房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣25,000,000元。
- (11) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 英德市山湖居房地產開發有限公司（貴集團擁有80%權益的附屬公司）已取得該物業的國有土地使用證；
 - (ii) 該物業的設計及建設符合相關政府要求；
 - (iii) 該物業不受限於抵押；及
 - (iv) 英德市山湖居房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業。

估值報告

第四類 – 貴集團在中國持有的在建物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年 9月30日 現況下的市值
13. 中華人民共和國 雲南省 騰衝市 曲石鎮 曲石社區 建於4宗土地上的「景業高黎貢小鎮」	<p>該物業包括擬於4幅地塊（即地塊第TCQS2017-061號、第TCQS2017-062號、第TCQS2017-063號及第TCQS2017-064號）上興建的一個綜合發展物業，總地盤面積約為252,047平方米。</p> <p>根據向我們提供的發展計劃，該物業計劃發展為一個住宅開發項目，包括停車場，總建築面積約為335,287平方米。</p> <p>該物業位於曲石鎮曲石社區，主要為郊區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如原鄉雅居樂、高黎貢國際旅遊城、寶能彩雲之上、啟迪冰雪小鎮、鳳凰保集伊甸園、瑪御谷溫泉小鎮、水墨中國、騰衝世紀城、騰衝小院子等。</p> <p>該物業土地使用年期為70年，將於2088年1月29日屆滿，作其他商品住宅用途。</p>	於估值日期，該物業持作在建，並計劃於2021年1月全部竣工。	<p>人民幣 1,711,000,000元 (人民幣拾柒億壹仟壹佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 1,711,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據騰衝市國土資源局騰衝市土地收購儲備中心於2018年1月30日頒發的4份國有建設用地交地確認書，該物業（總地盤面積為252,047平方米）的土地使用權已歸屬於騰衝景業房地產開發有限公司，詳情如下：

地塊編號	位置
TCQS2017-061 TCQS2017-062 TCQS2017-063 TCQS2017-064	雲南省騰衝市曲石鎮曲石社區

- (2) 騰衝市國土資源局於2018年5月14日頒發的國有土地使用證，該物業（地盤面積252,047平方米）的土地使用權已按合約出讓予騰衝景業房地產開發有限公司，年期為70年，自2018年1月30日起至2088年1月29日止，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	位置	用途	屆滿日期
(2018) 0002696	252,047	騰衝市曲石鎮 曲石社區	住宅	2088年1月29日

- (3) 根據騰衝市國土資源局與騰衝景業房地產開發有限公司於2018年1月30日簽訂的4份國有土地使用權出讓合約第2018004-2018007號，該物業（地盤面積252,047平方米）的土地使用權已按合約出讓予騰衝景業房地產開發有限公司，土地使用年期為70年，自2018年1月30日起至2088年1月29日止，詳情如下：

地塊編號	TCQS2017-061	TCQS2017-062	TCQS2017-063	TCQS2017-064
位置	騰衝市曲石鎮曲石社區			
出讓合約編號	2018004	2018005	2018006	2018007
地盤面積(平方米)	52,014	66,815	66,564	66,654
			總地盤面積：	252,047
土地用途	住宅			
土地出讓金(人民幣)	18,880,000	24,260,000	24,170,000	24,200,000
容積率	1≤R≤1.2			
動工日期	2019年1月30日之前			
竣工日期	2020年1月30日之前			

- (4) 據貴集團告知，截至2019年9月30日已支出的開發成本（不包括土地成本）約為人民幣298,496,995元。截至2019年9月30日，完成開發項目的估計開發成本為人民幣1,080,094,103元。在我們的估值過程中，我們已考慮上述開發成本。
- (5) 根據營業執照第91530522MA6NOMAL4R號，騰衝景業房地產開發有限公司於中國成立為一家有限公司（外商獨資），註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期限為自2018年1月24日起至2068年1月23日止。
- (6) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 騰衝景業房地產開發有限公司（貴集團的全資附屬公司）已取得該物業的國有土地使用證；
 - (ii) 該物業不受限於抵押；及
 - (iii) 騰衝景業房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業。

估值報告

第四類－貴集團在中國持有的在建物業

			截至2019年 9月30日 現況下的市值	
物業	概況及年期	佔用詳情		
14. 中華人民共和國 湖南省 株洲市荷塘區 建於3宗土地上的 「景業山湖灣」	該物業包括擬於3宗土地上興建的一個綜合開發項目，總地盤面積約為209,190平方米。 根據向我們提供的發展計劃，該物業計劃發展為一個住宅開發項目，規劃總建築面積約為672,505.76平方米。 該物業位於株洲。鄰近開發項目主要包括住宅發展項目。 該物業土地使用年期分別為70年（作住宅用途）及40年（作商業用途）。	於估值日期，該物業持作在建。 該物業計劃於2022年8月竣工。	人民幣 1,975,000,000元 (人民幣拾玖億柒仟 伍佰萬元整) (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 1,975,000,000元) (請參見附註(1))	

附註：

- (1) 根據國土資源局與株洲景業房地產開發有限公司簽訂的3份土地使用權出讓合約（第XC (1) 4976號、第XC(1) 4977號及第XC (1) 4981號），該物業（總地盤面積209,189平方米）的土地使用權已按合約出讓予株洲景業房地產開發有限公司，詳情如下：

合約編號	位置	土地面積 (平方米)	容積率	用途	屆滿日期	代價 (人民幣)
XC (1) 4976	青塘路以西、荷	22,754.30	1≤R≤4	住宅	2058年8月19日	136,530,000
XC (1) 4977	塘大道以東、金 城北路以北、余	101,175.33	1≤R≤2.8	住宅 零售	2088年8月19日 2058年8月19日	594,910,000
XC (1) 4981	灣路以南	85,260.26	1≤R≤2.5	住宅 零售	2088年8月21日 2058年8月21日	447,620,000
	總計	209,189.89				1,179,060,000

- (2) 根據株洲市人民政府於2018年11月30日頒發的2份國有土地使用證，該物業（總地盤面積為101,175平方米）的土地使用權已歸屬於株洲景業房地產開發有限公司，土地使用年期將分別於2058年8月19日及2088年8月19日屆滿，作住宅用途，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2018) 0066221	60,846	住宅／零售	2088年8月19日 2058年8月19日
(2018) 0066222	40,330	住宅／零售	2088年8月19日 2058年8月19日
總計	101,176		

- (3) 根據日期為2019年2月2日的1份建設用地規劃許可證，標的開發項目已獲批准建設，詳情如下：—

證書編號	位置	用途	地盤面積 (平方米)
(2009) 0012	Jinquan路以西、青塘路以東、 金城東路以北及Jinwan路以南	住宅／零售	101,175.33

- (4) 根據日期為2018年12月26日的1份建築工程規劃許可證，總建築面積為131,554.16平方米的建築工程符合建築工程要求並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	項目名稱	位置	頒發日期	建築面積 (平方米)
(2018) 0207	景業山湖灣一期	Jinquan路以西、 青塘路以東、 金城東路以北 及Jinwan路以南	2018年12月26日	131,554.16

- (5) 根據多份建築工程施工許可證，總建築面積為131,554.16平方米的建築工程符合施工要求並已獲批准開發，詳情如下：—

許可證編號	建築工程名稱	頒發日期	建築面積 (平方米)
430200201902020101	景業山湖灣一期(1棟、2棟、8棟 及9棟，25棟及27棟零售店及 部分地庫)	2019年2月2日	72,702.89
430200201902020201	景業山湖灣一期(3棟、5棟、6棟 及7棟，26棟零售店及 部分地庫)	2019年2月2日	58,851.27
總計			131,554.16

- (6) 根據2份商品房預售許可證，總建築面積為28,074.62平方米的商品房已獲批准出售，詳情如下：—

證書編號	項目名稱	位置	頒發日期	建築面積 (平方米)
(2019) 74	景業山湖灣1棟	荷塘區金城東路79號	2019年3月26日	14,163.54
(2019) 75	景業山湖灣2棟	荷塘區金城東路79號	2019年3月26日	13,911.08
總計				28,074.62

- (7) 根據日期為2018年12月3日的營業執照第91430200MA4PQRHXXN號，株洲景業房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

- (8) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 株洲景業房地產開發有限公司(貴集團的全資附屬公司)已取得地盤面積為101,175.33平方米的部分物業的國有土地使用證；
- (ii) 該物業部分(總地盤面積108,014.56平方米)的土地出讓金已悉數支付及貴公司取得國有土地使用證並無法律障礙；
- (iii) 該物業不受限於抵押；及
- (iv) 株洲景業房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業。

估值報告

第五類 – 貴集團在中國持有的用於未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年 9月30日 現況下的市值
15. 中華人民共和國 廣東省廣州市 番禺區蓮花山鎮 浮蓮路 「景業廣州亞運城 板塊項目」	該物業包括在一幅地塊上興建的 工業開發項目，總地盤面積約為 16,747平方米。 該物業位於番禺區蓮花山鎮浮蓮 路，主要為住宅區。鄰近開發項目 主要包括住宅開發項目，如尚上名 筑、莊士映蝶藍灣及山海灣等。 該物業土地使用年期將於2051年 4月26日屆滿，作港口、倉庫及工 廠用途。	於估值日期， 該物業持作未 來開發。	人民幣 32,000,000元 (人民幣叁仟 貳佰萬元整) (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 32,000,000元)

附註：

- (1) 根據廣州市番禺區人民政府於2001年7月23日頒發的國有土地使用證第(G10) 000053號，該物業(地盤面積16,747平方米)的土地使用權已歸屬於廣州市江河水泥製品有限公司，土地使用年期將於2051年4月26日屆滿，作港口、倉庫及工廠用途，詳情如下：

證書編號	:	(G10) 000053
位置	:	番禺區蓮花山鎮浮蓮路
用途	:	港口、倉庫及工廠
地盤面積	:	16,747平方米
土地使用年期	:	於2051年4月26日屆滿

- (2) 根據日期為2018年7月3日的營業執照第914401137282304660號，廣州市江河水泥製品有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,500,000元。
- (3) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 廣州市江河水泥製品有限公司(貴集團的全資附屬公司)已取得該物業的國有土地使用權；
- (ii) 該物業不受限於抵押；及
- (iii) 廣州市江河水泥製品有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業。

估值報告

第五類－貴集團在中國持有的用於未來開發的物業

			截至2019年 9月30日 現況下的市值	
物業	概況及年期	佔用詳情		
16. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 南村鎮 員崗村 南大公路南側 「景業名邦大廈 (德誠1號地)」	該物業包括一幅總地盤面積約為2,300平方米的土地。 該物業位於番禺區南村鎮員崗村南大公路南側，主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如萬科紅郡、星河灣及華南碧桂園等。 該物業土地使用年期將於2049年2月7日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業持作未來開發。	人民幣 5,000,000元 (人民幣 伍佰萬元整)	(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 5,000,000元)

附註：

- (1) 根據廣州市番禺區人民政府於2000年11月28日頒發的國有土地使用證第(2000) G05-000002號，該土地(地盤面積為2,300平方米)的土地使用權已歸屬於廣州市番禺區德誠銅業有限公司，土地使用年期為期50年，將於2049年2月7日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據日期為2018年7月3日的營業執照第91440113716320157D號，廣州市番禺區德誠銅業有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣2,000,000元。
- (3) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 廣州市番禺區德誠銅業有限公司(貴集團的全資附屬公司)已取得該物業的土地使用證及不動產權證；
 - (ii) 該物業不受限於抵押；及
 - (iii) 廣州市番禺區德誠銅業有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業。

估值報告

第五類－貴集團在中國持有的用於未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
17. 中華人民共和國 廣東省 廣州市 番禺區 南村鎮 員崗村 南大公路南側 「景業名邦大廈 (德誠2號地)」	該物業包括在一幅地塊上興建的工業開發項目，總地盤面積約為5,893.58平方米。 該物業的總建築面積約為3,169.59平方米。 該物業位於番禺區南村鎮員崗村南大公路南側，主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如萬科紅郡、星河灣及華南碧桂園等。 該物業土地使用年期為50年，分別於1992年10月20日及1999年6月7日開始，作工業用途。	於估值日期，該物業持作未來開發。	人民幣 16,000,000元 (人民幣 壹仟陸佰萬元整) (貴集團 應佔100%權益： 人民幣 16,000,000元)

附註：

- (1) 根據下列2份不動產權證，該物業的房屋所有權已歸屬於廣州廣澤房地產開發有限公司，詳情如下：—

證書編號	位置	用途	建築面積 (平方米)
0210180284	番禺區南村鎮員崗村南大公路南側	工廠	624.15
0210180289	番禺區南村鎮員崗村順義坊路3號	工廠	2,545.44
總計：			<u>3,169.59</u>

- (2) 根據日期為2018年7月6日的營業執照第91440113563983960T號，廣州廣澤房地產開發有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 廣州廣澤房地產開發有限公司(貴集團的全資附屬公司)已取得該物業的國有土地使用證及不動產權證；
 - (ii) 該物業不受限於抵押；及
 - (iii) 廣州廣澤房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業。

估值報告

第五類－貴集團在中國持有的用於未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
18. 中華人民共和國 廣東省 清遠市 英德市 英紅鎮 紅雲大道以東、 教育路以北A地 塊及B地塊 「景業藏龍灣項目」	該物業包括在四幅地塊上興建的住宅開發項目，總地盤面積約為75,287.43平方米。 根據向我們提供的發展計劃，該物業計劃發展為一個住宅開發項目，總建築面積約為225,862.26平方米。 該物業位於英德市英紅鎮，主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如和平嘉園、世紀左岸及香榭水岸等。 該物業土地使用年期為50年，分別將於2065年11月28日及2065年11月20日屆滿，作住宅用途。	於估值日期，該物業持作未來開發。	人民幣 385,000,000元 (人民幣叁億捌仟伍佰萬元整) (貴集團 應佔80%權益： 人民幣 308,000,000元)

附註：

- (1) 根據英德市人民政府於2015年10月16日頒發的4份國有土地使用證，該物業(總地盤面積為75,287.42平方米)的土地使用權已歸屬於英德桑緣農業發展有限公司，土地使用年期將分別於2065年11月28日及2065年11月20日屆滿，作住宅用途，詳情如下：－

證書編號	用途	地盤面積 (平方米)	屆滿日期
(2015) 1229	住宅	19,724.41	2065年11月28日
(2015) 1230	住宅	15,563.10	2065年11月28日
(2015) 1231	住宅	18,121.33	2065年11月20日
(2015) 1232	住宅	21,878.59	2065年11月20日
總計：		75,287.43	

- (2) 根據英德市國土資源局與英德桑緣農業發展有限公司分別於2015年5月21日及2015年5月29日簽訂的2份國有土地使用權出讓合約第441881-2015-0000039號及第441881-2015-000062號，該物業（總地盤面積75,287.43平方米）的土地使用權已按合約出讓予英德桑緣農業發展有限公司，土地使用年期為50年，詳情如下：—

地塊編號：	A地塊	B地塊
位置：	英紅鎮紅雲大道以東、教育路以北	
出讓合約編號：	441881-2015-0000039	441881-2015-0000062
地盤面積(平方米)：	39,999.92	35,287.51
土地用途：	其他普通商品住宅用地	其他普通商品住宅用地
土地出讓金/土地出讓金(人民幣)：	25,400,000	21,200,000
容積率：	1≤R≤3	1≤R≤3
動工日期：	2016年11月20日	2016年11月28日
竣工日期：	2018年11月20日	2018年11月28日

- (3) 根據日期為2015年10月12日的4份建設用地規劃許可證，標的開發項目已獲批准建設，詳情如下：

許可證編號	用途	地盤面積 (平方米)	頒發日期
(2015) 9-3	住宅及零售	19,724.41	2015年10月12日
(2015) 9-4	住宅及零售	15,563.10	2015年10月12日
(2015) 9-1	住宅及零售	18,121.33	2015年10月12日
(2015) 9-2	住宅及零售	21,878.59	2015年10月12日
總計：		75,287.43	

- (4) 根據日期為2019年5月15日的營業執照第91441881097209694T號，英德桑緣農業發展有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣52,000,000元。

- (5) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 英德桑緣農業發展有限公司(貴集團擁有80%權益的附屬公司)已取得該物業的國有土地使用證；
- (ii) 該物業已抵押予英德市農村信用合作聯社，代價為人民幣48,000,000元，期限為5年，自2016年1月14日起至2021年1月13日止；及
- (iii) 受限於抵押協議的條款及條件，英德桑緣農業發展有限公司有權使用、佔用、租賃、轉讓、抵押或就該物業設立進一步押記。

估值報告

第五類 – 貴集團在中國持有的用於未來開發的物業

			截至2019年 9月30日	
物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值	
19. 中華人民共和國 廣東省 清遠市 英德市 英紅鎮 嶺南路以北「景業 雍華世家項目」	<p>該物業包括在一幅地塊上興建的住宅開發項目，總地盤面積約為60,876.55平方米。</p> <p>該物業位於英德市英紅鎮，主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如和平嘉園、世紀左岸及香榭水岸等。</p> <p>該物業土地使用年期為70年，將於2065年5月15日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業持作未來開發。	人民幣 331,000,000元 (人民幣叁億叁仟 壹佰萬元整)	(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 331,000,000元)

附註：

- (1) 根據英德市人民政府於2015年1月28日頒發的國有土地使用證第(2015) 0097號，該物業(總地盤面積為60,876.55平方米)的土地使用權已歸屬於英德市錦坤實業投資有限公司，各土地使用年期將於2065年5月15日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據英德市國土資源局與英德市錦坤實業投資有限公司於2014年10月15日簽訂的國有土地使用權出讓合約第441881-2014-0000136號，該物業(總地盤面積60,876.55平方米)的土地使用權已按土地出讓金人民幣37,500,000元出讓予英德市錦坤實業投資有限公司，土地使用年期為50年，作其他商業住宅用途。
- (3) 根據日期為2015年1月16日的建設用地規劃許可證第441881201500001號，標的開發項目已獲批准建設，相關地塊總地盤面積為60,876.55平方米。
- (4) 根據日期為2019年4月16日的營業執照第914418813149452461號，英德市錦坤實業投資有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣1,000,000元。
- (5) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 英德市錦坤實業投資有限公司(貴集團擁有100%權益的附屬公司)已取得該物業的國有土地使用證；
 - (ii) 該物業不受限於任何抵押；及
 - (iii) 英德市錦坤實業投資有限公司有權使用及佔用、出租、轉讓或抵押該物業。

估值報告

第五類 – 貴集團在中國持有的用於未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
20. 中華人民共和國 廣東省 清遠市 英德市 寶晶路 「景業清遠市 金雄項目」	<p>該物業包括為在六幅擁有國有土地使用證的地塊上興建的工業開發項目，總地盤面積約為152,696.80平方米。</p> <p>一幅地塊按性質分配，地盤面積為12,797.73平方米。(請參閱附註(1))</p> <p>該物業的總建築面積約為4,015.57平方米。</p> <p>該物業位於英德市寶晶路，主要為住宅區。鄰近開發項目主要包括住宅開發項目，如維港半島、御花園及錦龍花園等。</p> <p>該物業土地使用年期為20年，將於2035年8月24日屆滿，作倉儲及工業用途。</p>	於估值日期，該物業持作未來開發。	<p>人民幣 113,000,000元 (人民幣壹億壹仟叁佰萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔100%權益： 人民幣 113,000,000元)</p>

附註：

- 根據英德市人民政府於2012年2月21日頒發的已分配國有土地使用證第(2012) 0116號，該物業(地盤面積為12,797.73平方米(137,753.62平方英尺))的土地使用權已分配予英德金雄水泥有限公司，作工業用途。我們並無賦予該物業的該部分任何商業價值。
- 根據英德市人民政府及英德市國土局分別頒發的6份國有土地使用證，該物業(總地盤面積為152,696.80平方米(1,643,628平方英尺))的土地使用權已歸屬於英德金雄水泥有限公司，作工業及倉儲用途，詳情如下：—

證書編號	用途	地盤面積 (平方米)	頒發日期	屆滿日期
(2014) 0661	工業	5,649.74	2014年5月13日	2035年8月24日
(2014) 0662	倉儲	28,145.77	2014年5月13日	2035年8月24日
(2014) 0663	工業	28,515.98	2014年5月13日	2035年8月24日
(2014) 0664	工業	26,148.64	2014年5月13日	2035年8月24日
(2014) 0665	工業	40,865.83	2014年5月13日	2035年8月24日
09321	工業	23,370.84	1996年1月3日	不適用
	總計：	152,696.80		

- (3) 根據下列日期為1994年11月5日的2份房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬於英德金雄水泥有限公司，詳情如下：—

證書編號	位置	用途	所有權性質	建築面積 (平方米)
4490311	英城鎮南山腳	非住宅	集體	2,225.25
4490312	英城鎮南山腳	住宅	集體	1,790.32
			總計：	4,015.57

- (4) 根據英德政府辦公室於2019年4月23日頒佈的《關於市金雄水泥有限公司開展「三舊」改造有關問題的批覆》，一幅位於英城街寶晶路且地盤面積為37,897.98平方米的地塊獲批准進行城市更新改造。
- (5) 根據日期為2019年4月16日的營業執照第914418816176605438號，英德金雄水泥有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣24,120,000元。
- (6) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 英德金雄水泥有限公司(貴集團擁有100%權益的附屬公司)已取得該物業的國有土地使用證及房屋所有權證；
 - (ii) 該物業不受限於抵押；及
 - (iii) 英德金雄水泥有限公司有權使用、出租或抵押該物業。

估值報告

第五類 – 貴集團在中國持有的用於未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年 9月30日 現況下的市值
21. 中華人民共和國 海南省 臨高縣 將建於3宗 土地上的 「景業養生谷項目」	<p>該物業包括擬於三幅地塊上興建的一個綜合開發項目，總地盤面積約為140,009平方米。</p> <p>根據向我們提供的發展計劃，該物業計劃發展為一個住宅開發項目，規劃總建築總面積約為199,670平方米。</p> <p>該物業位於臨高縣。鄰近開發項目主要包括農業用地及住宅。</p> <p>該物業土地使用年期為70年，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業持作在建。</p> <p>該物業計劃於2019年及2020年12月竣工。</p>	<p>人民幣 490,000,000元 (人民幣 肆億玖仟萬元整)</p> <p>(貴集團 應佔80%權益： 人民幣 392,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據臨高縣國土資源局與海南煊煜房地產開發有限公司於2017年11月28日簽訂的3份土地使用權出讓合約(第2017-CR-09號、第2017-CR-10號及第2017-CR-11號)，該物業(總地盤面積140,009平方米及總規劃建築總面積168,009平方米(1,808,448.88平方英尺))的土地使用權已按合約出讓予海南煊煜房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	位置	土地面積 (平方米)	容積率	代價 (人民幣)
2017-CR-09	臨高縣南寶鎮松梅村 北側	51,513	1≤R≤1.2	25,800,000
2017-CR-10		28,779	1≤R≤1.2	14,460,721
2017-CR-11		<u>59,717</u>	1≤R≤1.2	<u>30,700,000</u>
	總計	<u>140,009</u>		<u>70,960,721</u>

- (2) 根據臨高縣人民政府與海南煊煜房地產開發有限公司簽訂的3份國有土地使用證，該物業(總地盤面積140,009平方米)的土地使用權已按合約出讓予海南煊煜房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	位置	土地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2018) 0000706	臨高縣南寶鎮松梅村北側	51,513	住宅	2087年12月27日
(2018) 0000708		28,779	住宅	2087年12月27日
(2018) 0000707		59,717	住宅	2087年12月27日

- (3) 根據營業執照第91469028MA5T1R861H號，海南煊煜房地產開發有限公司於中國成立為一家有限公司(外商獨資)，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效經營期限為自2017年10月16日起至2047年10月12日止。

- (4) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 海南煊煜房地產開發有限公司(貴集團擁有80%權益的附屬公司)已取得該物業的國有土地使用證；
 - (ii) 該物業不受限於抵押；及
 - (iii) 海南煊煜房地產開發有限公司有權使用、租賃、轉讓或抵押該物業。

估值報告

第五類 — 貴集團在中國持有的用於未來開發的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	截至2019年
			9月30日 現況下的市值
22. 中華人民共和國 廣東省肇慶市 興肇大道西側新 區環路兩側兩宗 地塊「肇慶國際科 創中心」	<p>該物業包括擬於兩幅地塊（即第XQ-ZB1401(A)號及第XQ-ZB2201-B(B)號）上興建的一個綜合開發項目，總地盤面積約為74,201.1平方米。</p> <p>根據向我們提供的發展計劃，該物業計劃發展為一個住宅開發項目，包括停車場，總建築面積約為261,293.94平方米。</p> <p>該物業位於興肇大道西側肇慶新區創新與總部經濟區及新區環路兩側。</p> <p>該物業的土地使用權中，6,722.44平方米作批發用途的土地使用年期為40年、38,093.81平方米作住宅用途的年期為70年及29,384.85平方米作商業及金融用途的年期為40年。</p>	於估值日期，該物業持作未來開發。	無商業價值（請參見附註(1)）

附註：

- 根據法律意見，該物業的土地出讓金的餘額付款人民幣283,000,000元尚待於2019年10月16日或之前支付，因此貴公司尚未取得該物業的國有土地使用證。誠如貴集團所建議，於2019年9月30日的未支付土地出讓金為人民幣233,000,000元，於2019年10月16日已悉數支付。在我們的估值過程中，於2019年9月30日，我們並無賦予該物業的該部分任何商業價值。僅供參考而言，倘貴集團已取得相關所有權文件及有價業權，並有權將該物業自由轉讓予第三方，則該物業（總地盤面積為74,201.1平方米）的價值將為人民幣808,000,000元（人民幣捌億捌佰萬元整）（貴集團應佔90%權益：人民幣727,200,000元）。
- 根據肇慶市公共資源交易中心於2018年9月18日發出的拍賣成交書，肇慶景悅科技發展有限公司已收購該土地，總地盤面積為74,201.1平方米。
- 根據日期為2018年10月16日的國有土地使用權出讓合約第4412032018000088號，該物業（規劃總建築面積為228,184.68平方米及總地盤面積為74,201.10平方米，其中6,722.44平方米作批發用途的土地使用年期為40年、38,093.81平方米作其他住宅用途的年期為70年及29,384.85平方米作商業及金融用途的年期為40年）的土地使用權已歸屬於肇慶景悅科技發展有限公司，總代價為人民幣566,000,000元。
- 根據肇慶市城鄉規劃局於2018年12月20日頒發的建設用地規劃許可證第(2018) 34號，總地盤面積為74,201.10平方米的建設用地符合城市規劃要求並已獲批准。

- (5) 根據日期分別為2019年6月25日的四份建築工程規劃許可證，總建築面積為149,631.51平方米的建築工程符合建築工程要求並已獲批准，詳情如下：

許可證編號	項目名稱	簽發日期	建築面積 (平方米)
(2019) 73	肇慶國際科創中心B區2、3號門衛室3、5、6、7、8、9、10、11號樓宇	2019年6月25日	83,806.12
(2019) 74	肇慶國際科創中心B區地庫1、2號樓宇	2019年6月25日	54,552.64
(2019) 75	肇慶國際科創中心B區1號門衛室B1、B2號別墅	2019年6月25日	3,524
(2019) 76	肇慶國際科創中心B區B3、B5、B6、B7號別墅	2019年6月25日	7,748.75
總計：			<u>149,631.51</u>

- (6) 我們已獲貴公司法律顧問提供的法律意見，其中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 肇慶景悅科技發展有限公司(貴集團擁有90%權益的附屬公司)已取得該物業的國有土地使用權出讓合約；
- (ii) 該物業(總地盤面積74,201.1平方米)的土地出讓金的餘額付款人民幣283,000,000元尚待於2019年10月16日或之前支付。於悉數付款後，貴公司取得國有土地使用證將無法律障礙。
- (iii) 該物業不受限於抵押；及
- (iv) 肇慶景悅科技發展有限公司有權開發該物業。

下文載列我們的組織章程大綱及細則的若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

我們於2018年11月2日根據開曼群島公司法第22章（1961年第三條法例，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。我們的章程文件由組織章程大綱（「大綱」）以及組織章程細則（「細則」）組成。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明（其中包括）我們股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款（如有）為限，我們的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司），且根據公司法第27(2)條規定，我們擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力，而不論是否符合公司利益，我們作為獲豁免公司，除為促進在開曼群島以外地區的業務外，我們將不會在開曼群島與任何人士、商行或法團進行業務來往。
- (b) 我們可通過特別決議案就大綱中任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則乃於2019年11月13日獲有條件採納並於上市日期起生效。細則的若干條文概述如下：

(a) 股份

(i) 股份類別

我們的股本由普通股組成。

(ii) 更改現有股份或各類別股份的權利

在公司法的規限下，倘我們的股本在任何時間分為不同類別股份時，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案獲批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的大會，惟大會所需的法定人數（續會除外）為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩位人士，而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東（不論其所持股份數目）。該類別股份的每位持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(iii) 股本變更

我們可通過股東普通決議案：

- (i) 以增設新股份的方式增加本公司股本；
- (ii) 將我們全部或任何部分股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按我們股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，並賦予有關股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於大綱規定數額的股份；或
- (v) 註銷任何於通過決議案日尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面值削減其股本面值。

我們可通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資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的或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）所訂明的格式的或董事會批准的任何其他格式的轉讓文據進行，並以親筆簽署，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則以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。由本公司保存的與其上市股份相關的股東名冊（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載於公司法第40條所要求的詳情，前提是該等記載須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為該股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非已向我們繳付董事釐定的費用（不超過聯交所可能釐定須支付的最高款額），並且轉讓文據已正式繳付印花稅（如適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明（以及倘轉讓文據由若干其他人士代其簽署，則該名人士的授權證明）送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章以廣告方式或以聯交所規定的任何其他方式發出通知後，可暫停及停止辦理轉讓登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)天。

在上述限制下，繳足股份不受任何轉讓限制，亦不存有以我們為受益人的留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時施加的任何適用規定而代表我們行使該權力。

我們就贖回購買可贖回股份時，非經市場或非以競價方式作出的購買須以我們於股東大會釐定的最高價格為限。倘以競價方式購回，則須全體股東均可參與競價。

董事會可接受無償交回的任何已繳足股款的股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(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所持股份尚未繳付（無論按股份的面值或溢價）的任何款項。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納的利率（不超過年息二十(20)厘）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收

取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或現金等同項目繳付),且我們可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率(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)天的通知,要求其支付所欠的催繳股款,連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息,並聲明倘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。

倘股東不依有關通知的要求辦理,則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前,可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派惟於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東,惟仍有責任向我們支付截至沒收日應就該等股份支付我們的全部款項,連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息,利率由董事會釐定,惟不得超過年息二十(20)厘。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在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,則以最接近惟不少於三分之一的人數)將輪值退任,惟每名董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪值退任的董事應包括任何希望退休惟不願連任的董事。如此退任的其他董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事,惟倘多名董事上次於同一日履任或獲選連任,則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外,細則並無條文規定董事達到某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士為董事以填補臨時董事空缺或增添董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職（惟此舉不影響該董事就其與我們之間的任何合約被違反而提出索賠的權利），並可通過普通決議案委任本公司股東出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位在下列情況下出缺：

- (aa) 董事向我們提交書面通知表示辭職；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；或
- (ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會釐定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事或董事及其他人士組成的委員會，並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、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份均可(a)連同董事可能釐定關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制，或(b)按本公司或有關持有人可選擇將股份贖回的條款予以發行。

董事會可發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，授權其持有人按董事會釐定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法、細則及(如適用)聯交所的規定，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須由董事會處置，董事會可全權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售股建議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、提呈售股建議、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註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、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。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售我們或我們任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行我們可行使、進行或辦理並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或進行的一切權力及事宜。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力以籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本按揭或抵押，並可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務、負債或責任的全部或附屬抵押。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會協議的比例及方式分派，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任期者，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董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事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駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金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擔任或已擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事）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或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，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。

董事會可議決將當時計入任何儲備或資金（包括股份溢價賬及損益賬）之任何進賬金額之全部或任何部份（無論其是否可供分派）撥充資本，方式是將有關金額用於繳足下列人士將獲配發的未發行股份的股款：(i) 於根據已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而授出之任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司及／或其聯屬人士（指透過一家或多家中間公司直接或間接控制本公司或受本公司控制或共同控制之任何個人、法團、合

夥企業、聯營公司、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外)的僱員(包括董事)；或(ii)任何信託之任何受託人(本公司就運營已於股東大會上經股東採納或批准之任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或其他與該等人士有關之安排而將向其配發及發行股份)。

(vi) **對離職的補償或付款**

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(vii) **給予董事的貸款或貸款擔保**

倘香港法例第622章公司條例禁止，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人提供任何貸款，猶如本公司為一家於香港註冊成立的公司。

(viii) **披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益**

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款由董事會釐定，除細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職員職位，或於該等公司擁有權益，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、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級職員支付的酬金)。

任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中以任何方式擁有利益關係的任何此等合約或任何其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，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。倘董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人有重大利益關係的合約或安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入會議的法定人數內），惟此限制不適用於下列事項：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由其或其任何緊密聯繫人借出的款項或其或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或我們的任何附屬公司債務或承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或為本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其緊密聯繫人任何一般與該等計劃或基金有關的類別人士所未獲賦予的特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會可舉行會議以處理業務、休會及按其認為適合的其他方式處理會議。任何會議上提出的問題必須由大多數投票通過。倘出現同票情況，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 更改組織章程文件及我們的名稱

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改我們的名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別決議案及普通決議案

本公司的特別決議案須由有權投票的股東親身或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表於根據細則正式發出通知舉行的股東大會上以不少於四分之三大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案一經通過，其副本須於十五(15)天內送交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則所界定，普通決議案指於根據細則規定正式發出通知舉行的股東大會上由有權投票的本公司股東親自或(如股東為法團)由其正式授權代表或(如允許委任代表)受委代表以簡單多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

在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，每名親自或委派代表出席的股東(或若股東為法團，則其正式授權代表)可就每持有一股繳足股份投一票，惟於催繳股款或分期股款到期前股份繳付或入賬列為繳足的股款不會就上述目的被視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可真誠允許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，而在此情況下親自或委派受委代表出席的股東(若股東為法團，則其正式授權代表)每人可投一票，惟倘股東為結算所(或其代名人)而委派超過一位受委代表，舉手表決時每一位受委代表各有一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任其授權代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士應被視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使相同權力，猶如其為該認可結算所(或其代名人)持有的本公司股份的登記持有人，包括(倘允許以舉手方式表決)以舉手方式個別表決的權利。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就本公司某項決議案投贊成票或反對票，該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(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，惟舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月，除非該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以上於遞交要求當日持有有權於股東大會上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有關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21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) 會議通知及議程

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)個完整日及不少於二十(20)個完整營業日的通知。所有其他股東大會須發出最少十四(14)個完整日及不少於十(10)個完整營業日的通知。通知期不包括送達之日或當作送達當日亦不包括發出通知當日，且須列明會議時間、地點及將在會議中審議的決議案詳情，如有特別事務，則須列明該特別事務的一般性質。

此外，本公司須向所有股東（根據細則的規定或發行股東持有股份的發行條款無權獲得該等通知者除外）及（其中包括）本公司當時的核數師就每次股東大會發出通知。

任何人士根據細則收到或發出的任何通知，均可根據聯交所規定親身向本公司任何股東發出或送遞通知、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或刊登報章公告。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知。

在股東特別大會及股東週年大會上處理的一切事務一概視為特別事務，惟下列在股東週年大會上處理的事項視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
 - (bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
 - (cc) 選舉董事替代退任的董事；
 - (dd) 委任核數師及其他高級職員；及
 - (ee) 釐定董事及核數師的酬金。
- (v) **會議及另行召開的各類別會議的法定人數**

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（或若股東為法團，則為其正式授權代表）或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的各類別會議（續會除外）所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分一的兩位人士或其受委代表。

(vi) **受委代表**

任何有權出席本公司會議並於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席會議並投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或類別會議並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表法團股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。股東可親自（若股東為法團，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，其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項，以及公司法所規定或真實、公平地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，並供董事隨時查閱。任何股東（董事除外）概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上授權。然而，獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Law)送達法令或通知後，以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供須予提供的其賬簿副本或當中部分。

每份將於股東大會向本公司提呈的資產負債表及損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)天前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位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，我們可以寄發摘錄自我們年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士，惟該等人士可送達書面通知予本公司，要求我們除財務報表概要以外，寄發一份我們的年度財務報表連同董事會報告的完整印製本。

於每年的股東週年大會或隨後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核我們的賬目，該核數師的任期至下屆股東週年大會。此外，股東可於任何股東大會上通過特別決議案，於核數師任期屆滿前隨時罷免其職務，並透過普通決議案於該大會上委任另一名核數師履行彼之餘下任期。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

我們的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核，該公認核數準則可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

我們可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自我們的溢利（已變現或未變現）或自任何董事認為不再需要由溢利中撥出的任何儲備宣派及派付股息。在通過普通決議案後，亦可自公司法就此批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付股息。

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已繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款比例分配及派付。如股東欠本公

司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額（如有）自我們應付予彼等的或有關於任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派我們股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金作為股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當的部分股息。

我們亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，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的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。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收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而我們不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年內仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸我們所有。

我們就或有關於任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於營業時間在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在存置股東分冊的辦事處查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法例載有保障我們股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第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。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制：

- (i) 倘我們清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例分配；及
- (ii) 倘我們清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應繳足股本按比例由股東承擔。

倘我們清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如我們已發行可認購股份的認股權證，而我們採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

我們在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法約束。以下乃開曼公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，我們須主要在開曼群島以外地區經營業務。我們須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或會不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據（如有）其組織章程大綱及細則的規定用於以下用途：(a) 支付分配或股息予股東；(b) 繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c) 按公司法第37條的規定贖回及購回股份；(d) 撇銷公司開辦費用；及(e) 撇銷任何發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院（「法院」）確認後，如獲其組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明確規定，任何股份附有的權力變更屬合法，受公司的組織章程細則所規限，以規定該等股份可被贖回或有責任贖回。此外，如其組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘組織章程細則並無授權購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案授權購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後除持有作為庫存股份的股份外再無任何公司已發行的股份，則不可贖回或購回本身股份。除非在緊隨擬付款日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債務，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，除非在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事決議以公司名義持有該等股份作為庫存股份，則屬例外。倘公司的股份被持作庫存股份，公司須錄入股東名冊為持有該等股份，然而，儘管存在上文所述，公司不應就任何目的被視作股東且不得就庫存股份行使任何權利，且有關權利的有意行使乃屬無效，而庫存股份不得在公司的會議上直接或間接投票，亦不得在釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內，而不論是否遵照公司組織章程細則或公司法的規定。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的規定，及公司董事可倚賴組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派。除前述者外，並無有關派息的法例規定。根據英國案例法（於開曼群島被認為具有說服力），股息僅可自溢利中派付。

本公司不會就庫存股份宣派或派付股息，且並無其他公司資產分派（包括清盤時向股東分派資產，無論以現金或其他方式）。

(f) 少數股東的保障及股東訴案

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，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)須特定多數（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司（並非銀行）的股本分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或（作為清盤令的替代）發出(a)監管公司日後事務操守的指令，(b)要求公司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有達成行為的指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示的有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索賠須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，在一般法律上，公司的高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及履行本身職責時，須忠實於公司的最佳利益、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關以下方面的適當賬簿：(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。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其交易，則不視為適當保存的賬冊。

獲豁免公司須在稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Law)送達命令或通知後，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他渠道提供賬冊副本或當中任何部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(Tax Concessions Law)，我們已取得承諾：

- (1) 開曼群島並無法例對我們或我們的業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就我們股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對我們的承諾由2018年11月13日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島為於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。

(k) 轉讓的印花稅

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

我們的股東根據公司法並無查閱或獲得我們的股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟我們的細則可能賦予股東該等權利。

註冊辦事處通告為公共記錄事宜。公司註冊處處長已開放現任董事及替任董事（如適用）的名單，以供任何人士付費查閱。抵押登記冊乃開放供債權人及成員檢查。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事可能不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。成員登記冊將包含公司法第40條所需的有關詳情。分冊須按公司法要求或許可存置總冊的相同方式存置。公司須於存置公司總名冊的地點存置不時妥為記錄的任何分冊副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於稅務資訊局根據開曼群島稅收信息法(Tax Information Authority Law)送達命令或通知後，按該命令或通知指示，在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級人員名冊

本公司須於註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，惟公眾人士無權查閱該名冊。本公司須將該名冊副本送呈開曼群島公司註冊處處長存案，而有關董事或高級人員的任何變動須於三十(30)天內通知公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處維持實益擁有權登記，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,本公司則毋須備存實益擁有權登記冊。

(q) 清盤

公司可能(a)被法院頒令強制清盤,(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,包括公司股東已通過一項特別決議案要求公司由法院清盤,或公司無能力償還其債務,或法院認為清盤乃屬公平公正。若清盤請求由公司股東以出資人身份基於公司清盤乃屬公平公正的理據提呈,法院具有司法管轄權作出替代清盤令的若干其他法令,包括規管日後公司事務經營操守的命令,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,或就其他股東或公司自身購回公司任何股東股份作出撥備的命令。

當公司(有限期公司除外)通過特別決議案決議或當其於股東大會上通過普通決議案決議公司因無力償還到期債務而自動清盤時,則該公司可自動清盤。倘自動清盤,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(惟其可能因清盤而受益的情況除外)。

為進行公司清盤程序及協助法院進行清盤,可委任一名或多名人士為正式清盤人,而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名人士執行該職務,倘超過一名人士獲委任執行該職務,則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容;倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間,公司的所有財產將由法院保管。

待公司事務全部清盤後,清盤人須編製有關清盤的報告及賬目,顯示清盤如何進行及公司財產如何售出,並在其後召開公司股東大會以便向股東大會提呈有關賬目並對其加以說明。清盤人須至少提前21天按公司組織章程細則授權的任何形式,向各名出資人發出通知召開最後股東大會,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股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級職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規定(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案(「**經濟實質法**」)，「**相關實體**」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「**相關實體**」包括於開曼群島註冊成立之獲豁免公司(如本公司)；然而，其並不包括在開曼群島之外有稅務居住處所之實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載之經濟實質測試。

4. 一般事項

我們有關開曼群島法律的特別法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。誠如本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 與本公司有關的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於2018年11月2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, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司已於香港設立營業地點，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場一座30樓3008-3010室，並已於2018年12月7日根據公司條例第16部於香港登記為非香港公司，陳思銘先生及衛靜心女士已獲委任為我們的授權代表，在香港代為接收法律程序文件及通知。

由於我們於開曼群島註冊成立，故我們的營運須遵守公司法及本公司組織章程（包括組織章程大綱及組織章程細則）的規定。本公司組織章程的若干條文及開曼公司法相關方面的概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

本公司於註冊成立日期的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立後，一股股份以現金按面值配發及發行予其初始認購人。同日，上述一股股份獲轉讓予思銘。我們的股本自註冊成立日期以來出現下列變動：

- (a) 於2018年12月28日，陳思銘先生轉讓景業控股的全部已發行股本及景業控股結欠陳思銘先生的50百萬港元股東貸款的利益予本公司。作為上述轉讓的代價，本公司向思銘（由陳思銘先生提名及指示）配發及發行兩股股份。
- (b) 於2019年11月12日，據陳思銘先生指示，本公司通過向思銘配發及發行一股股份的方式償還本公司欠付陳思銘先生約515.7百萬港元的貸款。
- (c) 於2019年11月13日，本公司的法定股本通過增設額外2,462,000,000股股份由380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份）增至25,000,000港元（分為2,500,000,000股每股面值0.01港元的股份）。
- (d) 待(i)上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份（包括因超額配售權或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）上市及買賣，(ii)全球發售成為無條件，及(iii)待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行新股份而獲得進賬後，合共11,999,999.96港元將自本公司的股份溢價賬撥充資本，並用以悉數繳足1,199,999,996股按面值入賬列為繳足的股份，以按

當時名列本公司股東名冊的現有股東的持股比例（盡可能不涉及零碎股份）配發及發行予彼等，從而使如此配發及發行的股份數目加上當時現有股東已擁有的股份數目不會多於緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本的75%（不計及因超額配售權或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份）。

- (e) 待(i)上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份（包括因超額配售權或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）上市及買賣，及(ii)全球發售成為無條件後，本公司將根據全球發售發行及配發400,000,000股入賬列為繳足的新股份，該等股份在所有方面與股份享有同等地位。

假設全球發售成為無條件且發售股份已發行，全球發售完成後，我們的已發行股本將為16,000,000港元，分為1,600,000,000股股份（並無計及因超額配售權或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行及配發的任何股份）。

除上述者外及如下文「我們的唯一股東於2019年11月13日通過的書面決議案」一段所述，本公司股本自註冊成立起概無其他變更。

3. 我們的唯一股東於2019年11月13日通過的書面決議案

於2019年11月13日，我們當時的唯一股東通過書面決議案，據此（其中包括）：

- (a) 本公司即時批准及採納大綱及細則（自上市日期起生效）；
- (b) 本公司批准通過增設額外2,462,000,000股股份（每股股份於所有方面與現有已發行股份享有同等地位）將其法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至25,000,000港元（分為2,500,000,000股股份）；
- (c) 待（其中包括）(i)上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行股份（包括因超額配售權或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）上市及買賣；及(ii)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件（包括（如有關）因獨家全球協調人（為其本身及代表包銷商）豁免任何條件）且並無根據該等協議條款或以其他方式終止，上述各情況均於包銷協議內可能指定的有關日期或之前發生：
- (i) 待本公司的股份溢價賬因根據全球發售發行新股份而進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬的進賬金額11,999,999.96港元撥充資本，並用以按面值悉數繳足1,199,999,996股股份，以按當時名列本公司股東名冊人士的現有

持股比例向彼等配發及發行（按面值入賬列為繳足），而將予配發及發行的有關股份將與當時現有已發行股份在所有方面享有同等地位，且董事獲授權根據資本化發行配發及發行股份以令有關資本化生效；

- (ii) 批准全球發售並授權董事進行全球發售及根據全球發售在本招股章程所述條款及條件的規限下配發及發行新股份；
 - (iii) 批准超額配售權並授權董事行使超額配售權及待超額配售權獲行使時配發及發行股份；及
 - (iv) 購股權計劃的規則獲批准及採納，並帶有董事或其任何委員會可能全權酌情批准的增補、修訂或修改，且董事或任何委員會獲授權全權酌情及在購股權計劃的條款及條件規限下，以（其中包括）(aa)實施及管理購股權計劃；及(bb)採取彼等認為屬必要、適切或權宜的一切有關措施以實施或落實購股權計劃；
- (d) 授予董事一般無條件授權（「發行授權」），除以供股方式或任何以股代息計劃或細則規定配發及發行股份以代替股份全部或部分股息的類似安排或根據股東於股東大會授出的特別授權或根據全球發售發行的股份外，代表我們行使一切權力配發、發行及處理股份總數不超過緊隨全球發售完成後已發行股份（不包括因超額配售權或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）總數20%的未發行股份及附帶權利可認購、兌換或轉換為股份（無論有關權利是否可能於有關授權仍然有效的期間內或之後獲行使）的證券，該項授權直至下列時間（以最早者為準）止期間有效：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 根據細則或任何開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
 - (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新該項授權時；

- (e) 授予董事一般無條件授權（「購回授權」），授權彼等代表我們行使一切權力於聯交所或股份可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回數目不超過緊隨全球發售完成後已發行股份（不包括因超額配售權或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）總數10%的股份，該項授權直至下列時間（以最早者為準）止期間有效：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 根據細則或任何開曼群島適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
 - (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新該項授權時；
- (f) 擴大發行授權，在董事根據該項一般授權可配發或有條件或無條件同意配發的股份總數中加入相當於本公司根據購回授權所購回股份總數，惟相關經擴大數額不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份（不包括因超額配售權或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份）總數的10%。

4. 重組

為籌備上市，本集團旗下公司進行了重組。有關重組的進一步資料，請參閱「歷史及發展－重組」一節。

5. 附屬公司之詳情

附屬公司之詳情載列於本招股章程附錄一所載的會計師報告附註38。

6. 附屬公司之股本變動

緊接本招股章程日期前兩年內發生的附屬公司股本變動如下：

創藝（香港）

於2018年8月30日，創藝（香港）於香港註冊成立，股本為10港元。

創藝控股

於2018年7月5日，創藝控股於英屬處女群島註冊成立，股本為10美元。

廣州泓創

於2018年11月7日，廣州泓創於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元。

廣州景隆

於2019年7月15日，廣州景隆於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣130百萬元。

廣州景悅

於2018年8月20日，廣州景悅於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

廣州普盛

於2018年8月27日，廣州普盛的註冊資本由人民幣1百萬元增至人民幣5百萬元。

廣州舜邦

於2018年4月25日，廣州舜邦的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

廣州意濃

於2018年7月30日，廣州意濃的註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣500百萬元。

海南景業

於2019年3月26日，海南景業的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣100百萬元。

泓創控股

於2018年10月25日，泓創控股於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元。

湖南卓都

於2019年1月8日，湖南卓都於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣3百萬元。

景業控股

於2018年12月28日，景業控股的股本由1美元增至101美元。

景業酒店管理(香港)

於2018年4月30日，景業酒店管理(香港)於香港註冊成立為一家有限公司，股本為10港元。

景業名邦

於2018年3月27日，景業名邦於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

景業威海

於2019年6月24日，景業威海於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣350百萬元。

舜邦商務管理

於2018年4月23日，舜邦商務管理於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100百萬元。

騰衝景業

於2018年1月24日，騰衝景業於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元。

威海景隆

於2019年7月4日，威海景隆於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣130百萬元。

雅安景業

於2018年7月27日，雅安景業於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100百萬元。

英德桑緣

於2017年11月20日，英德桑緣的註冊資本由人民幣3百萬元增至人民幣52百萬元。

英德卓都

於2018年8月24日，英德卓都於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元。

雲南卓都

於2018年9月20日，雲南卓都於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元。

肇慶景悅

於2018年8月28日，肇慶景悅於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30百萬元。

於2019年3月5日，肇慶景悅的註冊資本由人民幣30百萬元增至人民幣50百萬元。

肇慶卓都

於2019年8月16日，肇慶卓都於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣1百萬元。

中山景悅

於2019年4月12日，中山景悅於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元。

卓思道酒店管理控股

於2018年3月27日，卓思道酒店管理控股於英屬處女群島註冊成立，股本為10美元。

株洲景業

於2018年7月25日，株洲景業於中國成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元。

於2018年10月19日，株洲景業的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣100百萬元。

於2018年11月30日，株洲景業的註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣300百萬元。

7. 購回本公司的股份

本節載列聯交所要求載入本招股章程有關我們購回本身證券的資料。

(a) 上市規則的規定

上市規則允許以聯交所為第一上市地的公司在若干限制的規限下於聯交所購回本身證券，其中最為重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司在聯交所作出的所有證券購回（如為股份，則須繳足股款），必須事先以普通決議案（不論以一般授權或就特定交易給予特定批准的方式）批准。

根據當時唯一股東於2019年11月13日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（即上文所述的購回授權），授權我們於(aa)本公司下屆股東週年大會結束時；(bb)或細則或開曼群島任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；(cc)或股東於股東大會上通過普通決議案撤回、更改或更新有關授權（以最早發生者為準）之前任何時間，於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份總數不超過本公司緊隨全球發售完成後已發行股份（不包括因超額配售權或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）總數10%的股份。

(ii) 資金來源

購回資金須以根據大綱及細則以及開曼群島適用法例及法規可合法用作此用途的資金撥付。任何購回可以本公司依法可就此動用的資金撥付，包括本公司溢利、本公司的股份溢價賬或就此目的而發行新股的所得款項。於購回股份時，任何超出將予購回股份面值的應付溢價僅可以本公司溢利或本公司股份溢價賬或綜合運用該等方式支付。在通過開曼公司法訂明的償付能力測試的情況下，購回亦可以資本作出。

(b) 進行購回的理由

董事認為，董事獲股東授出一般授權使本公司得以在市場上購回股份符合本公司及股東的最佳利益。董事僅於其認為有關購回將有利於本公司及其股東時方會購回股份。該等購回可提高本公司的淨值及資產及／或每股盈利，惟視乎當時市況及資金安排而定。

(c) **購回的資金來源**

於購回股份時，本公司僅可動用根據大綱及細則以及開曼群島適用法例及法規可合法作此用途的資金。

倘行使購回授權會對董事不時認為就本公司而言乃屬適合的本公司營運資金或資產負債狀況造成重大不利影響，則董事不擬行使購回授權。

然而，倘購回授權獲全面行使，可能會對本公司的營運資金或資產負債狀況造成重大不利影響（相對本招股章程所披露的狀況而言）。

(d) **股本**

按緊隨全球發售完成後已發行的1,600,000,000股股份（並無計及因超額配售權或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）計算，本公司於截至下列時間（以最早者為準）前的期間全面行使購回授權，可購回最多160,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 根據細則及開曼群島適用法例及法規規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、修訂或更新購回授權時。

(e) **買賣限制**

根據上市規則：

- (i) 倘購回價高於其股份於聯交所買賣的前五個交易日的平均收市價5%或以上，則本公司不得於聯交所購回其股份；
- (ii) 本公司不得在聯交所以非現金代價或非聯交所買賣規則不時規定的結算方法購回其股份；
- (iii) 本公司不應在知情情況下於聯交所向核心關連人士購回其股份，而核心關連人士亦不應在知情情況下於聯交所向本公司出售其股份；
- (iv) 本公司應促使本公司委任以購回其股份的任何經紀人於聯交所可能作出要求時，向聯交所披露有關其代表本公司進行購回的有關資料；

- (v) 本公司獲悉內幕消息後任何時間不得於聯交所購回其股份，直至該消息已公佈為止。尤其是，本公司不得在緊接：(aa)批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（不論上市規則有否規定）的董事會會議日期（即根據上市規則先行知會聯交所日期）；及(bb)本公司根據上市規則刊發其任何年度或半年度業績，或季度或任何其他中期業績（不論上市規則有否規定）公佈的限期（以較早者為準）之前一個月期間起截至業績公佈當日止於聯交所購回其股份，惟特殊情況除外；及
- (vi) 倘本公司於聯交所購回其股份會導致公眾所持股份數目低於已發行股份總數的25%（或上市規則不時釐定本公司的相關規定最低百分比），則本公司不得於聯交所購回其股份。

倘聯交所認為上述為特殊情況，則可能豁免上述全部或部分限制。

(f) **一般資料**

概無任何董事或（據彼等經作出一切合理查詢後所深知）彼等各自的任何緊密聯繫人（定義見上市規則）目前有意於購回授權獲股東批准後向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，就適用情況而言，彼等將根據上市規則以及開曼群島適用法例及法規行使購回授權。

概無本公司核心關連人士通知我們，倘購回授權獲行使，其現時有意向我們出售股份或已承諾不會向我們出售股份。

自我們註冊成立以來，我們概無購回任何股份。

倘若購回股份導致一名股東佔本公司投票權權益比例有所增加，就收購守則而言，該權益的增加將被視為一項收購。因此，一名股東或一群一致行動（定義見收購守則）的股東可取得或鞏固本公司的控制權（視乎股東權益增加的程度），並因緊隨股份於聯交所上市後購回股份而須根據收購守則的規則26作出強制要約。除上述情況外，董事並不知悉因緊隨上市後根據購回授權進行任何購回而產生與遵守收購守則有關的任何其他後果。

B. 與業務有關的進一步資料**1. 重大合約概要**

本集團於緊接本招股章程日期前兩年內訂立的重大或可屬重大的合約（並非在日常業務過程中訂立的合約）如下：









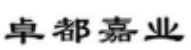
- (a) 廣州廣澤與海南景業所訂立日期為2018年3月30日的股權轉讓協議，據此，海南景業須按代價人民幣1百萬元向廣州廣澤收購海南卓都的全部股權；
- (b) 陳思銘先生與景業控股所訂立日期為2017年12月7日的轉讓文據，據此，景業控股須按代價1美元向陳思銘先生收購景業健康產業控股的一股股份；
- (c) 譚玉杏女士與景業健康所訂立日期為2018年5月30日的股權轉讓協議，據此，景業健康須按代價人民幣50,000元向譚玉杏女士收購廣州舜安的50%股權；
- (d) 蘇麗芬女士與景業健康所訂立日期為2018年5月30日的股權轉讓協議，據此，景業健康須按代價人民幣50,000元向蘇麗芬女士收購廣州舜安的50%股權；
- (e) 譚玉杏女士、蘇麗芬女士與景業酒店管理（香港）所訂立日期為2018年6月15日的股權轉讓協議，據此，景業酒店管理（香港）須按總代價人民幣50百萬元向譚玉杏女士及蘇麗芬女士收購彼等各自於廣州卓思道的50%股權；
- (f) 陳思銘先生與景業控股所訂立日期為2018年5月28日的轉讓文據，據此，景業控股須按代價10美元向陳思銘先生收購舜邦控股的十股股份；
- (g) 譚玉杏女士與舜邦商務管理所訂立日期為2018年7月27日的股權轉讓協議，據此，舜邦商務管理須按代價人民幣12百萬元向譚玉杏女士收購廣州舜邦的10%股權；
- (h) 蘇麗芬女士與舜邦商務管理所訂立日期為2018年7月27日的股權轉讓協議，據此，舜邦商務管理須按代價人民幣12百萬元向蘇麗芬女士收購廣州舜邦的10%股權；
- (i) 廣州廣澤、廣東恒悅與景恆悅控股（香港）有限公司（「景恆悅香港」）所訂立日期為2018年6月15日的股權轉讓協議，據此，景恆悅香港按代價人民幣110百萬元向廣州廣澤收購廣州景恆悅的55%股權，同時景恆悅香港按代價約人民幣74.2百萬元向廣東恒悅收購廣州景恆悅的45%股權；

- (j) 廣州卓都與聚信商務管理(廣州)有限公司(「聚信商務管理」)所訂立日期為2018年5月11日的股權轉讓協議，據此，聚信商務管理按代價人民幣3百萬元收購廣州聚信的全部股權；
- (k) 景業控股(香港)與誠邦發展有限公司所訂立日期為2018年6月30日的協議，據此，景業控股(香港)須按代價600百萬港元向誠邦發展有限公司轉讓定佳的全部已發行股本及定佳結欠景業控股(香港)的股東貸款，以及其日期為2018年10月5日的補充協議；
- (l) 陳思銘先生與本公司所訂立日期為2018年12月28日的協議，據此，陳思銘先生須向本公司轉讓景業控股的全部已發行股本及景業控股結欠陳思銘先生的股東貸款50百萬港元；
- (m) 本公司與景業控股所訂立日期為2018年12月28日的貸款資本化契據，據此，訂約方應透過向本公司配發及發行景業控股的100股股份資本化景業控股結欠本公司的貸款50百萬港元；
- (n) 陳思銘先生、本公司及景業控股所訂立日期為2019年11月12日的轉讓契據，據此，陳思銘先生應向本公司轉讓景業控股結欠陳思銘先生金額約為16億港元的貸款利益；
- (o) 本公司與陳思銘先生所訂立日期為2019年11月12日的貸款資本化契據，據此，本公司通過向陳思銘先生或陳思銘先生所指示的有關人士配發及發行一股股份的方式償還本公司結欠陳思銘先生約515.7百萬港元的款項；
- (p) 本公司與景業控股所訂立日期為2019年11月12日的貸款資本化契據，據此，訂約方應透過向本公司配發及發行景業控股的100股股份資本化景業控股結欠本公司的貸款約16億港元；
- (q) 本公司、加利投資有限公司、星展亞洲融資有限公司及農銀國際融資有限公司所訂立日期為2019年11月19日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (r) 本公司、中洲企業有限公司及星展亞洲融資有限公司所訂立日期為2019年11月19日的基石投資協議，詳情載於本招股章程「基石投資者」一節；
- (s) 彌償保證契據；
- (t) 不競爭契據；及
- (u) 香港包銷協議。


2. 知識產權

(a) 商標

(i) 於最後可行日期，本集團已註冊以下對本集團業務屬重大的商標：

編號	商標	註冊擁有人	註冊地	類別	註冊編號	有效期
1.		景業控股 (香港)	香港	35,36,37,42	304355929	2017年12月4日至 2027年12月3日
2.		景業控股 (香港)	香港	35,36,37,42	304355929	2017年12月4日至 2027年12月3日
3.		景業名邦	中國	35	15147598	2016年6月28日至 2026年6月27日
4.		景業名邦	中國	36	15147730	2016年5月28日至 2026年5月27日
5.		景業名邦	中國	42	15148264	2016年1月14日至 2026年1月13日
6.		景業名邦	中國	35	15147654	2016年5月7日至 2026年5月6日
7.		景業名邦	中國	36	15147866	2016年5月28日至 2026年5月27日
8.		景業名邦	中國	42	15148359	2016年1月21日至 2026年1月20日
9.	卓都嘉业	景業名邦	中國	16	15565607	2015年12月7日至 2025年12月6日
10.	卓都嘉业	景業名邦	中國	36	15565924	2015年12月14日至 2025年12月13日
11.	卓都嘉业	景業名邦	中國	45	15566091	2015年12月14日至 2025年12月13日
12.		景業名邦	中國	43	23513136	2019年2月14日至 2029年2月13日

- (ii) 截至最後可行日期，我們亦已申請註冊以下我們認為對我們業務屬或可能屬重大的商標：

編號	商標	申請人	註冊地	類別	申請日期	申請編號
1.		廣州泓創	中國	37	2019年7月15日	39668001

- (b) 域名

於最後可行日期，本集團為對本集團業務屬重大的下列域名的註冊擁有人：

域名	註冊人	有效期
gygrandmark.com	景業名邦	2014年5月23日至2020年5月23日
juststayresort.cn	廣州卓思道（從化分公司）	2017年6月5日至2020年6月5日

除本招股章程所披露者外，概無對本集團業務屬重大的其他貿易或服務標識、專利、其他知識產權或行業產權。

C. 與董事及主要股東有關的進一步資料

1. 董事

- (a) 權益披露 – 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

緊隨全球發售完成（假設超額配售權未獲行使，惟並無計及因根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）後，董事或本公司最高行政人員於本公司及相聯法團（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淡倉（包括其根據證券及期貨條例的該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或將根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊內的權益及淡倉，或將根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	股權百分比(%)
陳思銘先生	酌情信託創立人 ⁽²⁾	1,200,000,000	75.0%

附註：

- (1) 所列的全部權益均為好倉。
- (2) 該等股份由思銘持有。思銘的全部已發行股本由IQ EQ (BVI) Limited (作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人) 持有，Chan S. M. Michael Family Trust為一隻由陳思銘先生作為財產授予人及保護人並根據英屬處女群島法律設立的酌情信託。該信託有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。根據證券及期貨條例，陳思銘先生被視作於思銘持有的該等股份中擁有權益。

於本公司相聯法團之權益

董事姓名	本公司相聯法團名稱	權益性質	所持股本 ⁽¹⁾	於本公司相聯法團之權益之概約百分比
劉華錫先生	中山景悅	受控法團的權益	50% 股權	2.5% ⁽²⁾

附註：

- (1) 所列的全部權益均為好倉。
- (2) 中山景悅由廣州意濃及中山悅來分別持有95%及5%。中山悅來由劉華錫先生及陳偉科先生（一名獨立第三方）分別擁有50%及50%。

(b) 服務合約的詳情

各執行董事已與本公司訂立服務合約，任期自上市日期起計為期三年，可根據服務合約的條文或由其中一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。執行董事的服務協議的詳情於所有重大方面一致。各執行董事有權收取下列年度董事袍金：

董事姓名	年度董事袍金 港元
陳思銘先生	300,000
劉華錫先生	250,000
鄭紅女士	250,000
吳新平先生	200,000
薛雙有先生	200,000
韋妙嫦女士	200,000

馬清楠先生、梁翔先生及胡偉亮先生各自已根據服務合約獲委任為獨立非執行董事，任期自上市日期起計為期三年。委任須受細則有關董事輪值告退的條文所規限。

董事姓名	年度董事袍金 港元
馬清楠先生	280,000
梁翔先生	280,000
胡偉亮先生	280,000

(c) 董事酬金

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度各年以及截至2019年6月30日止六個月，向董事支付的薪酬及授予的實物利益總額分別約為人民幣3.1百萬元、人民幣6.0百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣7.4百萬元。

根據現行安排，本集團截至2019年12月31日止年度應向董事支付的估計薪酬總額約為人民幣31.7百萬元。

除本招股章程所披露者外，概無董事經已或擬與本集團任何成員公司訂立任何服務合約，惟於一年內屆滿或可由本集團任何成員公司終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外。

2. 主要股東

除本招股章程所披露者外，緊隨全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使，惟並無計及因根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份），下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）將於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的已發行股份10%或以上的權益：

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	於全球發售及資本化 發行後的概約股權百分比
陳思銘先生	酌情信託的創辦人 ⁽¹⁾	1,200,000,000	75.0%
IQ EQ (BVI) Limited	酌情信託的受託人 ⁽¹⁾	1,200,000,000	75.0%
思銘	實益擁有人 ⁽¹⁾	1,200,000,000	75.0%
岑穎研女士	配偶權益 ⁽²⁾	1,200,000,000	75.0%

附註：

- (1) 此等股份由思銘持有。思銘的全部已發行股本由IQ EQ (BVI) Limited (作為Chan S. M. Michael Family Trust的受託人) 持有，Chan S. M. Michael Family Trust為一隻由陳思銘先生作為財產授予人及保護人並根據英屬處女群島法律設立的酌情信託。有若干名酌情受益人，包括陳思銘先生、其父母、其兄弟姐妹及其後嗣。根據證券及期貨條例，陳思銘先生被視為於思銘持有之該等股份中擁有權益。
- (2) 岑穎研女士為陳思銘先生的配偶，及根據證券及期貨條例，彼被視為於陳思銘先生擁有權益的股份中擁有權益。

3. 董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

於最後可行日期，據董事所知，(i)董事；(ii)彼等的緊密聯繫人；或(iii)據董事所知於緊隨全球發售完成後（假設超額配售權並無獲行使）將擁有本公司5%以上已發行股本的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商擁有權益。

4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外，於最後可行日期：

- (a) 一旦股份於聯交所上市後，概無任何董事或本公司最高行政人員將於本公司或我們的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須向本公司及聯交所知會的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或被視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；
- (b) 董事或本附錄「專家同意書」所述專家並無於本公司發起過程中擁有任何直接或間接權益，或於本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內收購或出售或租賃或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；
- (c) 董事或本附錄「專家同意書」所述專家並無於截至本招股章程日期仍然存續且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 董事並無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）；及
- (e) 本附錄「專家同意書」所述專家並無於本集團任何成員公司實益擁有任何權益或擁有任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利或購股權（無論可否合法強制執行）。

D. 購股權計劃

本公司已於2019年11月13日有條件採納購股權計劃。以下為購股權計劃主要條款的概要，但並非亦不擬成為購股權計劃的一部分，且不應視為會影響購股權計劃規則的詮釋。

購股權計劃的條款符合上市規則第十七章的規定。

1. 釋義

就本節而言，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「採納日期」	指	2019年11月13日，即股東以書面決議案有條件採納購股權計劃的日期
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行證券買賣的任何日子
「本集團」	指	本公司及其於有關時間的附屬公司，或倘文義另有所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，猶如其於有關時間已為本公司附屬公司者的該等附屬公司
「計劃期間」	指	採納日期起至緊接計劃第十週年當日前的營業日營業時間結束為止的期間

2. 條款概要

以下為唯一股東於2019年11月13日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃規則的主要條款概要：

(a) 購股權計劃的目的

購股權計劃的目的在於吸引及挽留最優秀的人員、向本集團僱員（全職及兼職）、董事、諮詢人、顧問、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務夥伴及服務提供商提供額外獎勵以及推動本集團業務創出佳績。

(b) 參與者資格及條件

董事會可全權根據其認為適合的有關條款，向本集團任何僱員（全職或兼職）、董事、諮詢人或顧問、或本集團的任何主要股東、分銷商、承建商、供應商、代理、客戶、業務

夥伴或服務提供商授出購股權，供其按下文第(c)段所計算的價格認購董事會可能根據購股權計劃的條款釐定的有關股份數目。任何參與者獲授任何購股權的資格將由董事會（或獨立非執行董事，視乎情況而定）不時根據參與者對本集團的發展及增長所作出或可能作出的貢獻來決定。

(c) 股份價格

根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉的股份認購價，將由董事會全權釐定並知會參與者，但不得低於下列各項中的最高者：(i) 股份於購股權授出日期（須為營業日）於聯交所每日報價表所報的收市價；(ii) 股份於緊接購股權授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(iii) 股份於購股權授出日期的面值，惟就計算認購價而言，倘本公司於聯交所上市日期不足五個交易日，則新發行價應作為上市前期間內任何營業日的收市價。

(d) 授出購股權及接納要約

授出購股權要約須於提出有關要約日期（包括當日）起計七日內接納。購股權承授人須於接納授出購股權要約時就每份購股權向本公司支付1.00港元。

(e) 股份數目上限

- (i) 在下文第(ii)及(iii)分段的規限下，自採納日期起因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權而可予發行的股份數目上限（就此而言，不包括因行使根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款已授出但已失效的購股權而可予發行的股份），合共不得超過於上市日期全部已發行股份的10%。因此，預期本公司根據購股權計劃可向參與者授出涉及最多達160,000,000股股份（或因不時拆細或合併該等160,000,000股股份所產生的有關股份數目）的購股權。
- (ii) 上文所述的10%上限可隨時經股東在股東大會上批准後更新，但因行使將根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的全部購股權而可予發行的股份總數，不得超過批准經更新上限當日已發行股份的10%。就計算經更新的10%上限而言，之前根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權（包括根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃條款尚未行使、已註銷或已失效的購股權）不會計算在內。一份載有上市規則就此規定的資料的通函，必須寄發予股東。

- (iii) 本公司可於股東大會上尋求股東獨立批准授出超逾10%上限的購股權，惟超出10%上限的購股權僅可授予尋求該項批准前本公司特定的承授人。在此情況下，本公司須向其股東寄發通函，當中須載有有關承授人的一般資料，將予授出的有關購股權的數目及條款及向承授人授出購股權的目的及解釋購股權之條款如何達到有關目的以及上市規則規定的有關其他資料。
- (iv) 因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使的所有尚未行使購股權而可能發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。倘根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出的購股權將導致超出上述30%上限，則不得授出有關購股權。

(f) 各參與者的配額上限

截至授出日期止的任何12個月期間內，任何參與者因行使其根據購股權計劃獲授的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而獲發行及將獲發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。如額外授出超逾該1%限額的購股權，則須經股東於股東大會上另行批准，該承授人及其緊密聯繫人（若該承授人為關連人士，則其聯繫人）須於股東大會上放棄投票。在此情況下，本公司須向其股東寄發通函，當中載有承授人的身份、該承授人將獲授購股權（及之前已獲授購股權）的數目與有關條款及上市規則規定的所有其他資料。將授予該承授人的購股權數目及條款（包括認購價）須於股東批准前釐定，而就計算認購價而言，就建議額外授出購股權而舉行董事會會議的日期將被視為授出日期。

(g) 向董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權

- (i) 儘管如上文所述，但向董事、最高行政人員或主要股東（或彼等各自的任何聯繫人）授出任何購股權，必須獲獨立非執行董事（不包括身為購股權建議承授人的任何獨立非執行董事）批准。
- (ii) 倘向主要股東或獨立非執行董事（或彼等各自的任何聯繫人）授出任何購股權，將導致於截至授出日期（包括該日）的任何12個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向上述人士已授出及將予授出的所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使後已發行及將予發行的股份總數：
 - (a) 相當於合共超過已發行股份的0.1%；及
 - (b) 按股份於各授出日期的收市價計算的總值超過5百萬港元，

則進一步授出購股權須獲股東於本公司股東大會上以投票表決方式批准。本公司須向股東寄發通函，當中載有上市規則就此而言所規定的所有資料。本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士須放棄投票（惟任何關連人士擬投票反對建議授出購股權則除外）。向主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出購股權的條款如有任何變動，亦須經股東以上述方式批准。

(h) **授出購股權的時間限制**

(i) 在本公司獲悉任何內幕消息（定義見證券及期貨條例）後，本公司不得提出授出購股權的要約，直至該內幕消息已根據上市規則以及證券及期貨條例規定公佈為止。尤其於緊接下列日期中較早發生者前一個月期間，本集團不得授出購股權：

(a) 批准本公司任何年度、半年度、季度或其他中期業績（不論上市規則有否規定）的董事會會議的日期（根據上市規則最先知會聯交所的有關日期）；及

(b) 本公司根據上市規則的規定刊發其任何年度、半年度或季度或其他中期（不論上市規則有否規定）業績公佈的截止期限；

並截至業績公佈當日為止。

(ii) 除上文(i)段所述限制外，於本公司財務業績公佈當日及：

(a) 於緊接年度業績公佈日期前60日期間或（如屬較短期間）由有關財政年度年結日起至業績公佈日期止期間內；及

(b) 於緊接季度業績及半年度業績公佈日期前30日期間或（如屬較短期間）由有關季度或半年度期間末起至業績公佈日期止期間內，不得向董事授出購股權。

(i) **行使購股權的時限**

於董事會可能釐定且不得超過授出日期起計十年的期間內，在購股權計劃中有關提前終止的條文的規限下，購股權可隨時根據購股權計劃條款行使。

(j) **表現目標**

除董事會釐定及於授出相關購股權的要約內有所規定外，任何購股權可能獲行使前均毋須達成任何表現目標。

(k) **股份等級**

因行使購股權而予以配發的股份須受當時生效的細則所有條文所限，並將在所有方面與配發當日已發行繳足股款股份享有同等地位，因此持有人將有權享有於配發日期之後所派付的所有股息或作出的其他分派，惟倘記錄日期將於配發日期或之前，則先前所宣派或擬派或議決派付的任何股息或作出的其他分派除外，惟因任何購股權獲行使而配發的股份將不會附帶任何投票權，直至承授人的姓名獲正式記入本公司股東名冊作為有關股份的持有人為止。

(l) **權利屬承授人個人所有**

購股權屬購股權承授人個人所有，不得轉讓或出讓。

(m) **因身故而終止受聘時的權利**

倘承授人因身故（惟倘承授人於授出日期為僱員且於其身故前三年內並無出現下文第(n)項所述事項成為終止受聘的理由除外），則承授人之法定遺產代理人可於該承授人身故當日起12個月期間內行使最多達該承授人享有權利的購股權（惟以可行使但尚未行使者為限），惟倘於承授人身故前或緊隨其身故日期起計12個月有關期間內發生第(q)、(r)及(s)項所述任何事項，則其遺產代理人可分別於所載各段的不同有關期間內行使購股權。

(n) **因解僱而終止受聘時的權利**

倘承授人於授出日期為本集團僱員，而因嚴重行為不當或破產或無力償債或與其債權人全面達成任何安排或和解，或因任何涉及其品格或誠信的任何刑事罪行而被定罪等任何一項或多項理由或（倘董事會釐定）基於僱主有權根據普通法或根據任何適用法例或根據承授人與本集團訂立的服務合約而終止聘用的任何其他理由，隨後不再為本集團的僱員，則承授人所持購股權（以尚未行使者為限）將於其不再受聘於本集團當日自動失效。

(o) **因其他原因終止受聘時的權利**

倘承授人於授出日期為本集團僱員，而因身故或上文第(n)項所述一項或多項理由終止受聘以外的任何原因，隨後不再為本集團僱員，則購股權（以尚未行使者為限）將於有關終

止受聘日期起計三個月屆滿時失效，而終止受聘日期須為承授人於本公司或本集團有關成員公司的最後一個實際工作日，不論有否支付薪金代替通知。

(p) **股本變動的影響**

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使期間因溢利或儲備資本化、供股、合併、拆細或削減本公司股本（為支付本集團任何成員公司所參與交易的代價而發行股份則除外）而出現任何變動，則尚未行使購股權所涉及的股份數目；及／或認購價須作出相應調整（如有），而本公司核數師或獨立財務顧問須向董事會以書面核實或確認（視情況而定）彼等認為該等調整屬公平合理，且符合上市規則相關條文或聯交所不時發出的任何指引或補充指引（倘就資本化發行而作出調整，則毋須提供有關核實），惟任何變動須使承授人享有與其之前所享有於本公司已發行股本相同的比例，且所作任何調整不得致使股份以低於面值的價格發行。

(q) **全面要約的權利**

倘向全體股東（或除要約人及／或要約人所控制的任何人士及／或連同要約人或與要約人一致行動的任何人士以外的所有有關持有人）提出全面要約（不論以接管要約或計劃安排或其他相似方式），且該要約成為或宣佈為無條件，則承授人（或（視情況而定）其法定遺產代理人）可於要約成為或宣佈為無條件當日起計一個月內隨時全面行使購股權（以尚未行使者為限）。

(r) **清盤時的權利**

倘本公司向股東發出通告，召開股東大會以考慮及酌情批准有關本公司自動清盤的決議案，則本公司須於向本公司各股東寄發上述通告當日或其後盡快知會所有承授人，而各承授人（或（視情況而定）其法定遺產代理人）最遲可於建議舉行本公司股東大會日期前兩個營業日以前的任何時間，隨時書面通知本公司行使其全部或任何購股權，行使時須附上通告涉及的股份總認購價全數股款匯款；屆時本公司將盡快且無論如何不得遲於緊接上文所述建議舉行股東大會日期前的營業日向承授人配發及發行入賬列為繳足的相關股份。

(s) **訂立和解或安排時的權利**

倘本公司與股東或與本公司債權人就根據公司法重組本公司或本公司與任何其他公司合併的計劃提呈和解或安排，則本公司須於向股東或其債權人發出大會通告以考慮該和解或安排的同日，向所有承授人（或（視情況而定）其法定遺產代理人）發出有關通知，而購

股權(以尚未行使者為限)可最遲於法院指示須予召開以考慮該和解或安排的股東大會日期(「暫停日」)前兩個營業日,透過向本公司發出書面通知,連同就所發通知所涉及股份的總認購價的全數股款匯款而全部或部分行使,而本公司在切實可行的情況下須盡快且無論如何不遲於緊接建議股東大會日期前的營業日下午三時正,向承授人配發及發行入賬列作繳足的有關股份。由暫停日起,所有承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)行使彼等各自購股權的權利將即時暫停。於該和解或安排生效後,所有購股權(以尚未行使者為限)將告失效及終止。董事會須盡最大努力促使因本段所述購股權獲行使而發行的股份,就該和解或安排而言,於有關生效日期成為本公司已發行股本的一部分,而該等股份在所有方面均須受該和解或安排規限。倘因任何原因,該和解或安排未獲法院批准(不論基於向法院提呈的條款或基於該法院可能批准的任何其他條款),承授人(或(視情況而定)其法定遺產代理人)行使彼等各自購股權的權利將由法院頒令日期起全面恢復,但僅以尚未行使者為限,且屆時將可予行使(惟受購股權計劃其他條款規限),猶如本公司未曾提呈該和解或安排,而任何承授人不得因該建議而蒙受的任何損失或損害向本公司或其任何高級職員索償,惟任何有關損失或損害乃因本公司或其任何高級職員的行為、疏忽、欺詐或蓄意違規而導致者除外。

(t) **購股權失效**

購股權將於以下期限(以最早者為準)自動失效:

- (i) 上文第(i)段所述期間屆滿時;
- (ii) 董事會以承授人違反第(1)段為由行使本公司權利註銷、撤回或終止購股權的日期;
- (iii) 上文第(m)、(o)、(q)、(r)或(s)段所述有關期間屆滿或有關事件發生時;
- (iv) 本公司開始清盤當日;
- (v) 承授人嚴重行為不當、破產或無力償債或與其債權人全面作出安排或和解,或承授人被判觸犯任何涉及其品格或誠信的刑事罪行當日;
- (vi) 倘承授人僅為本集團任何成員公司之主要股東,於承授人不再為本集團該成員公司之主要股東當日;或
- (vii) 在上文第(s)段所述和解或安排生效之規限下,有關和解或安排生效當日。

(u) **註銷已授出但尚未獲行使的購股權**

任何註銷已授出但尚未獲行使的購股權可在董事會全權認為適當及以遵守有關註銷之所有適用法律規定的方式下，按與有關承授人協定之有關條款予以生效。

(v) **購股權計劃的期限**

購股權計劃將自採納日期起計十年內維持有效，並將於緊接第十個週年日前營業日之營業時間結束時屆滿，惟股東於股東大會上提前終止除外。

(w) **購股權計劃的變更**

- (i) 購股權計劃可就任何方面以董事會決議案作出變更，惟與上市規則第17.03條所載事項相關且變更購股權承授人利益的購股權計劃條文在未獲股東於股東大會上事先批准的情況下，不可予以變更。
- (ii) 除該等根據購股權計劃現有條款自動生效的變更外，任何屬重大的對購股權計劃條款的變更或對已授出購股權的條款作出任何變更，或董事會有關購股權計劃變更的任何權力變動，必須獲股東於股東大會上批准。
- (iii) 購股權計劃或所授出購股權的任何條款的任何修訂必須遵守上市規則有關規定及其註釋以及聯交所不時頒佈的上市規則詮釋的補充指引。

(x) **終止購股權計劃**

本公司可在股東大會上以決議案或以董事會決議案隨時終止購股權計劃的運作，而在此情況下將不會進一步授出購股權，惟於該終止前授出的購股權將繼續有效並可根據購股權計劃之條款予以行使。

(y) **購股權計劃的條件**

購股權計劃須待下列條件獲達成後方可作實：(i)聯交所上市委員會批准因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的股份上市及買賣；(ii)股東於股東大會上或以書面決議案方式通過必要的決議案以批准及採納購股權計劃；及(iii)股份開始於聯交所買賣。

3. 購股權計劃的現狀

本公司已向上市委員會申請批准因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行之160,000,000股股份上市及買賣。

於本招股章程日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

E. 其他資料

1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

我們的控股股東（統稱「彌償保證人」）已與本公司（為其本身及作為目前各附屬公司的受託人）訂立以本公司為受益人的彌償保證契據（即本附錄「B.與業務有關的進一步資料－1.重大合約概要」一段所述的合約），共同及個別就以下各項提供彌償保證：

- (1) 本集團任何成員公司因根據香港法例第111章遺產稅條例第35條及43條於上市日期或之前獲轉讓任何財產而應付的香港遺產稅；
- (2) 本集團任何成員公司就上市日期或之前不論於香港、中國、開曼群島、英屬處女群島及世界其他地區所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益而應付的稅項；
- (3) 由或代表香港稅務局、或中國稅務機關或香港、中國、開曼群島、英屬處女群島或世界其他任何地區的任何其他法定或政府機構提起任何索償、反索償、評估、通知、要求或其他已刊發文件或採取任何行動產生的任何及全部損失、索償、行動、訴訟、要求、責任、損害賠償、成本（包括所有法律成本）、費用、開支、罰款、罰金、任何性質的支出；及
- (4) 因或有關以下各項，本集團任何成員公司可能直接或間接作出、遭受或產生的所有損失、索償、行動、訴訟、要求、責任、損害賠償、成本（包括所有法律成本）、費用、開支、罰款、罰金、支出及中國機構作出的及任何性質的任何監管處罰：
 - (i) 重組；
 - (ii) 於上市日期或之前任何時間發生任何及全部違反公司條例或其他適用法律、規則或規例項下任何條文；

- (iii) 如本招股章程「業務」一節「不合規事件」一段所述本集團任何成員公司於上市日期或之前任何時間發生的所有民事訴訟及不合規事件，惟已於業績記錄期在本集團的經審計賬目中就該等負債作出特定應計應付款項、撥備、儲備或準備金除外；及
- (iv) 因獨立第三方獲得帽峰山A01號至A04號土地的土地使用權（如本招股章程「業務」一節所述），而集體經濟組織或頭陂鎮組織或該等土地的中標人無力向本集團支付賠償金導致本集團可能蒙受的任何損失。

然而，在下列情況下，彌償保證人毋須根據彌償保證契據承擔責任：

- (i) 已於本集團直至2019年6月30日止任何會計期間的經審計賬目（「賬目」）中就有關稅項或稅項索償作出撥備或儲備；或
- (ii) 本集團任何成員公司於2019年7月1日或之後開始的任何期間的有關稅項或稅項索償，除非該等稅項責任並非於2019年7月1日之後的本集團公司一般業務過程中或一般收購及出售資本資產過程中因本集團任何成員公司的若干行為或疏忽或所訂立的交易（無論產生時是否單獨或同時發生若干其他行為、疏忽或交易）或根據2019年7月1日或之前設立的具有約束力的承諾或根據於本招股章程所作的任何意向陳述而產生；或
- (iii) 賬目中就有關稅項作出的撥備或儲備最終確定為超額撥備或超額儲備；或
- (iv) 於上市日期後因生效法律或詮釋或慣例出現任何具追溯力的變動而徵收稅項產生或招致的有關稅項索償或因該日期後具追溯效力的稅率提高或稅項索償增加而產生或招致的稅項索償。

董事獲悉，本公司或其於開曼群島、香港、英屬處女群島或中國的任何附屬公司不大可能承擔任何重大遺產稅責任。

2. 訴訟

除本招股章程「業務－法律訴訟程序」一段所披露者外，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或面臨的任何重大訴訟或索償。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請本招股章程所述已發行及將予發行的所有股份（包括因超額配售權或根據購股權計劃已授出或將予授出的購股權獲行使而將予發行的任何股份）上市及買賣。

獨家保薦人滿足上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

獨家保薦人費用為5.5百萬港元，應由本公司支付。

4. 開辦費用

與本公司註冊成立有關的開辦費用估計約為10,842.3美元，應由本公司支付。

5. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。並無於本招股章程日期前兩年內向本公司任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利，亦不擬就全球發售或本招股章程所述有關交易向彼等支付、配發或給予任何現金、證券或福利。

6. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見或建議的專家資格：

姓名／名稱	資格
星展亞洲融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（買賣證券）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
楊穎欣女士	香港法律大律師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問
康德明律師事務所	開曼群島律師
戴德梁行有限公司	物業估值師
戴德梁行有限公司	行業顧問

上文段落所述專家聲明的日期為本招股章程日期，乃由專家為編入本招股章程而作出。

7. 專家同意書

名列本附錄第六段「專家資格」的各專家已就刊發本招股章程發出同意書，同意按本招股章程所示形式及內容轉載彼等的報告及／或函件及／或估值報告及／或意見及引述彼等的名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

8. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，使所有相關人士均須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用條文（罰則除外）約束。

9. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外，及（如適用）：

- (i) 於本招股章程日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或擬發行繳足或部分繳足的股份或借貸資本以換取現金或現金以外的代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附於或有條件或無條件同意附於購股權；
- (iii) 於本招股章程日期前兩年內，概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本給予或同意給予佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；
- (iv) 於本招股章程日期前兩年內，概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而已付或應付任何佣金；及
- (v) 本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份，且於過去兩年內並無支付或給予或擬支付或給予任何發起人金額或福利。

(b) 名列本附錄「專家資格」一段的人士概無實益擁有或以其他方式擁有本集團任何成員公司的任何股份權益，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的權利或購股權（無論可否依法強制執行）。

- (c) 本公司的股東名冊分冊將由香港中央證券登記有限公司存置於香港。除非董事另行同意，否則所有股份轉讓及其他所有權文件須呈交本公司香港股份過戶登記處並由其登記，而毋須遞交至開曼群島。本公司已作出一切必要安排，使股份獲准納入中央結算系統。
- (d) 本集團成員公司現時均無於任何證券交易所上市或在任何交易系統買賣。
- (e) 除本招股章程所披露者外，董事或名列本附錄「專家資格」的人士於緊接本招股章程日期前兩年內概無就發行或銷售本集團任何成員公司資本向本集團收取任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款或代理費。
- (f) 國際包銷商將收取本招股章程「包銷」一節所述的有關佣金、費用及／或開支。
- (g) 我們於緊接本招股章程日期前兩年內訂立若干關聯方交易。請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註37。
- (h) 於本招股章程日期前12個月，本集團並無出現任何業務中斷而可能會或已經對本集團的財務狀況造成重大影響。
- (i) 並無任何放棄或同意放棄未來股息的安排。
- (j) 我們並無任何發行在外的可轉換債務證券。

10. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第四條所規定的豁免，本招股章程的英文及中文版本分開刊發。倘英文版本與中文版本之間有任何歧義，概以英文版本為準。

送呈香港公司註冊處處長文件

連同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件有：

- 白色、黃色及綠色申請表格的副本；
- 於本招股章程附錄五「B.與業務有關的進一步資料－1.重大合約概要」一段所提述的各項重大合約副本；及
- 於本招股章程附錄五「專家同意書」一段所提述的同意書。

備查文件

以下文件的副本將於本招股章程日期起計14天（包括該日）止的一般營業時間內在姚黎李律師行的辦事處可供查閱，地址為香港夏慤道十八號海富中心一座二十二樓2201室、2201A室及2202室：

- 組織章程大綱及組織章程細則；
- 羅兵咸永道會計師事務所出具的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- 羅兵咸永道會計師事務所就未經審計備考財務資料出具的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- 本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年6月30日止六個月的經審計合併財務報表；
- 戴德梁行編製的函件、估值概要及估值報告，其全文載於本招股章程附錄三「估值報告」一節；
- 戴德梁行報告；
- 公司法；
- 我們有關香港法例的法律顧問楊穎欣女士就香港法例適用於本集團的若干方面編製的法律意見；
- 我們的開曼群島法律顧問康德明律師事務所編製的函件，當中概述本招股章程附錄四所提述開曼群島公司法的若干方面；
- 我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所出具的中國法律意見；
- 本招股章程附錄五「B.與業務有關的進一步資料－1.重大合約概要」一段所提述的重大合約；

- 本招股章程附錄五「法定及一般資料－C.與董事及主要股東有關的進一步資料－1.董事－(b)服務合約的詳情」一段所提述的服務合約及委任函件；及
- 本招股章程附錄五「專家同意書」一段所述同意書。

