SINIC

新力控股(集團)有限公司
SINIC HOLDINGS (GROUP) COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：**2103**

全球發售

聯席保薦人

農銀國際 ABC INTERNATIONAL　华泰金控 HUATAI FINANCIAL

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

農銀國際 ABC INTERNATIONAL　华泰金控 HUATAI FINANCIAL　CRIC 克而瑞證券有限公司　交銀國際 BOCOM International

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL　第一上海 FIRST SHANGHAI GROUP　越秀証券 YUEXIU SECURITIES　招銀国际 CMB INTERNATIONAL　建银国际 CCB International

重要提示： *閣下對本招股章程的任何內容如有任何疑問，應取得獨立專業意見。*

Sinic Holdings (Group) Company Limited
新力控股（集團）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

全球發售

全球發售的發售股份數目	:	**529,412,000股股份（視乎超額配股權獲行使與否而定）**
香港發售股份數目	:	**52,942,000股股份（可予調整）**
國際發售股份數目	:	**476,470,000股股份（可予調整及視乎超額配股權獲行使與否而定）**
發售價（視乎發售價下調情況而定）	:	**每股香港發售股份不多於4.25港元及不少於3.30港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費（須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還）（如按發售價下調機制將指示性發售價範圍下限下調10%，經下調的發售價將為每股香港發售股份2.97港元）**
面值	:	**每股股份0.01港元**
股份代號	:	**2103**

聯席保薦人

農銀國際 ABC INTERNATIONAL　華泰金控 HUATAI FINANCIAL

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

農銀國際 ABC INTERNATIONAL　華泰金控 HUATAI FINANCIAL　CRIC 克而瑞證券有限公司　交銀國際 BOCOM International

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL　第一上海 FIRST SHANGHAI GROUP　越秀証券 YUEXIU SECURITIES　招銀国际 CMB INTERNATIONAL　建银国际 CCB International

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

本招股章程連同本招股章程「附錄六－送呈公司註冊處處長及備查文件」所列的文件已經由香港公司註冊處處長按照香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第342C條的規定進行登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長概不就本招股章程或上述任何其他文件的內容負責。

預期發售價將由聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司於定價日以協議方式釐定。預期定價日為2019年11月8日（星期五）或前後，且無論如何將不會遲於2019年11月12日（星期二）。除另有公佈外，發售價將不會超過每股發售股份4.25港元，且目前預期將不會低於每股發售股份3.30港元（視乎發售價下調情況而定）。除另有公佈外，申請發售股份的投資者必須於申請時支付最高發售價每股股份4.25港元，連同1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份4.25港元，則多繳股款可予退還。

聯席代表（為其本身及代表包銷商）可在本公司同意的情況下，於遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時將根據全球發售提呈發售的發售股份數目及／或指示性發售價範圍下調至本招股章程所述者以下。在此情況下，本公司將不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午在《南華早報》（以英文）、《香港經濟日報》（以中文）、香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sinicdc.com)刊發公告。進一步詳情載於「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。倘聯席代表（為其本身及代表包銷商）及本公司因任何理由而未能於2019年11月12日（星期二）或之前協議發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。有關更多資料，請參閱「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州的證券法登記，且不得在美國境內或代美籍人士或為美籍人士的利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟獲豁免遵守美國證券法的登記規定或無須遵守該等規定的交易則除外。發售股份可根據美國證券法S規例於美國境外提呈發售、出售或交付。

2019年10月30日

香港公開發售開始以及**白色**及
黃色申請表格可供索取.....2019年10月30日（星期三）
上午九時正起

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8日（星期五）
上午十一時三十分

開始辦理申請登記(3).....2019年11月8日（星期五）
上午十一時四十五分

遞交**白色**及**黃色**申請表格的截止時間.....2019年11月8日（星期五）
中午十二時正

透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬完成**白表eIPO**
申請付款的截止時間.....2019年11月8日（星期五）
中午十二時正

向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間(4).....2019年11月8日（星期五）
中午十二時正

截止辦理申請登記(3).....2019年11月8日（星期五）
中午十二時正

預期定價日(5).....2019年11月8日（星期五）

（如適用）在《南華早報》（以英文）、
《香港經濟日報》（以中文）、
聯交所網站**www.hkexnews.hk**及
本公司網站**www.sinicdc.com**刊發
按發售價下調機制（請參閱「全球發售的
架構－定價及分配」一節）將發售價
下調至低於指示性發售價範圍下限的公告.....2019年11月12日（星期二）
或之前

(1) 在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）
刊登有關最終發售價、國際發售的踴躍程度、
香港公開發售的申請水平及香港公開發售下的
香港發售股份分配基準的公告.....2019年11月14日（星期四）
或之前

(2) 透過本招股章程「如何申請香港發售股份－11.公佈結果」一節所述的各種渠道，公佈香港公開發售的分配結果（包括成功申請人的身份證明文件號碼（如適用））.....2019年11月14日（星期四）

(3) 在香港聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.sinicdc.com**公佈包含上文(1)及(2)的香港公開發售[6] .....2019年11月14日（星期四）

香港公開發售的分配結果將可於備有「按身份證號碼搜索」功能的**www.iporesults.com.hk**（或英文網站**https://www.eipo.com.hk/en/Allotment**；中文網站**https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment**）內供查閱..... 2019年11月14日（星期四）起

根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請寄發／領取股票[7] .....2019年11月14日（星期四）或之前

根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請（如適用）或全部或部分不獲接納申請寄發／領取退款支票及白表電子退款指示[8].....2019年11月14日（星期四）或之前

預期股份開始在香港聯交所買賣.....2019年11月15日（星期五）上午九時正

香港公開發售股份的申請認購將於2019年10月30日（星期三）開始直至2019年11月8日（星期五）（較四天的一般市場慣例為長）。申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）將由收款銀行代表本公司持有，而退款（如有）將於2019年11月14日（星期四）不計利息退還予申請人。務請投資者注意，預期股份將於2019年11月15日（星期五）開始在香港聯交所買賣。

附註：

(1) 除另有說明外，所有時間均指香港本地時間。

(2) 閣下不得於截止遞交申請日期上午十一時三十分後透過指定網站**www.eipo.com.hk**遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分前遞交申請並從指定網站取得申請參考編號，則獲准於截止遞交申請日期中午十二時正（即截止辦理申請登記時間）前繼續辦理申請程序（完成支付申請款項）。

(3) 倘於2019年11月8日（星期五）上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況，則當日將不會開始及截止辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」。

(4) 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－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」一節以了解詳情。

(5) 定價日預期為2019年11月8日（星期五）或前後，惟無論如何不遲於2019年11月12日（星期二）。倘我們與聯席代表（為其本身及代表包銷商）因任何理由而未能於2019年11月12日（星期二）前協議發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

(6) 任何網站或當中所載任何資料概不構成本文件的一部分。

(7) 香港發售股份的股票預期將於2019年11月14日（星期四）發出，惟僅在全球發售已在各方面成為無條件，及於上市日期（預期為2019年11月15日（星期五）或前後）上午八時正前包銷協議並無根據其條款終止的情況下，方會成為有效的所有權證明。投資者如在收到股票前或於股票成為有效的所有權證明前依據公開的分配詳情買賣股份，須自行承擔所有風險。

(8) 全部或部分不獲接納的申請，以及獲接納而發售價低於申請時應付每股發售股份價格的申請，均會獲發電子退款指示／退款支票。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構詳情（包括全球發售的條件及申請香港發售股份的程序）及預期時間表（包括條件、惡劣天氣的影響以及寄發退款支票及股票），請參閱本招股章程「包銷」、「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」各節。

本招股章程乃本公司僅就香港公開發售而刊發，並不構成要約出售或遊說要約購買本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份以外的任何證券。本招股章程不可用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。概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或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售發售股份均受到限制，除非根據相關證券監管機構的登記或授權或豁免規定，已獲該等司法權區的適用證券法批准，否則不得進行前述事項。

閣下作出投資決定時應僅依賴本招股章程及申請表格所載的資料。本公司並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載者的資料。對於並非載於本招股章程的任何資料或聲明，閣下不得視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問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

詞彙 37

前瞻性陳述 39

風險因素 41

豁免嚴格遵守上市規則規定 83

有關本招股章程及全球發售的資料 91

董事及參與全球發售的各方 95

公司資料 103

行業概覽 106

監管概覽 123

歷史、重組及公司架構 146

業務 172

與控股股東的關係 370

關連交易 379

董事及高級管理層 390

股本 406

主要股東 409

財務資料 411

未來計劃及所得款項用途 494

包銷 496

全球發售的架構 509

如何申請香港發售股份 522

附錄一 – 會計師報告 I-1

附錄二 – 未經審核備考財務資料 II-1

附錄三 – 物業估值報告 III-1

附錄四 – 本公司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 – 送呈公司註冊處處長及備查文件 VI-1

本概要旨在為閣下提供本招股章程所載資料的概覽。本節內容僅為概要，並未包括可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定投資發售股份前，務請閱畢整份文件。

任何投資均存在風險。投資發售股份的若干具體風險載於「風險因素」。閣下決定投資發售股份前，務請細閱該節。

概覽

我們是中國的一家大型綜合性物業開發企業，專注於住宅及商業物業的開發。根據中國房地產指數系統的資料，按綜合房地產開發能力(1)計，我們在2019年度中國房地產開發商前100強位列第31，根據中國房地產業協會的資料，我們在房地產開發企業500強中位列第39。我們獲中國房地產協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心聯合評為2018年及2019年「中國房地產開發企業50強」之一，亦於2018年及2019年獲中國房地產TOP 10研究組評為「中國房地產百強企業－成長性Top 10」之一。

我們總部位於上海，於2010年在江西省開展第一個項目。經過近10年的營運，我們在江西省住宅物業開發企業中確立了領先地位，並拓展至長江三角洲地區、粵港澳大灣區及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區。截至2019年7月31日，我們應佔的總土地儲備約為15.0百萬平方米，包括由我們附屬公司開發的12.9百萬平方米物業項目及由我們的合營公司及聯營公司開發的2.1百萬平方米物業項目，可按相關項目的股權比例作出調整。

我們專注於通過全面的標準化操作程序開發優質物業。我們實施了一系列標準化操作手冊，其中載列了我們物業開發過程各個階段的詳細程序和要求，這有助於我們在保持物業質量標準的同時實現運營效率。我們的住宅物業可分為三大系列，即我們的「灣系」、「園系」和「悅系」，分別針對首次置業者、家庭升級者和大家庭或高收入家庭。

附註：

(1) 綜合物業開發能力由中國房地產指數系統或中國房地產業協會在多方面（包括但不限於）經營規模、盈利能力、財務穩定性、融資能力、經營效率、社會責任進行評估。中國房地產指數系統及中國房地產業協會各自按個別案例基準評估房地產開發商時，將考慮該等因素，或綜合各因素作考慮。

於往績記錄期，我們在市場拓展及質量控制方面的持續努力令我們實現財務增長。於2016年、2017年及2018年，我們分別錄得收益人民幣2,223.0百萬元、人民幣5,241.1百萬元及人民幣8,415.7百萬元，複合年增長率為94.6%；我們的收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1,508.9百萬元增加278.4%至2019年同期的人民幣5,709.4百萬元。於2016年、2017年及2018年，我們的淨利潤分別為人民幣130.9百萬元、人民幣278.2百萬元及人民幣555.0百萬元，複合年增長率約為105.9%；我們的淨溢利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣45.8百萬元增加515.8%至2019年同期的人民幣282.2百萬元。我們的已交付建築面積由2016年的353,493平方米增至2017年的684,750平方米，再增至2018年的1,119,603平方米，並由截至2018年4月30止四個月的182,371平方米增至2019年同期的584,155平方米。

我們的業務模式

於往績記錄期，我們專注於住宅物業的開發及銷售。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們出售物業產生的收益佔我們總收益的大部分，分別約為人民幣2,207.8百萬元、人民幣5,230.5百萬元、人民幣8,389.3百萬元、人民幣1,508.0百萬元及人民幣5,684.2百萬元，分別約佔我們同期總收益的99.3%、99.8%、99.7%、99.9%及99.6%。我們亦從其他業務中取得小部分收益，其主要包括向獨立第三方提供諮詢服務的收入，其次是來自與建設若干物業項目有關的投資物業的租金收入。

我們主要開發優質住宅和商業物業。根據我們的全國業務擴張戰略，我們亦持有部分投資物業作長期投資，主要包括我們住宅物業附近的不同規模的一流寫字樓、多功能公寓及／或購物中心。我們並無維持施工能力，並將物業項目的建築工程外判予合資格的一般及次級建築承包商。於往績記錄期，該等承包商為我們的主要供應商。更多詳情請參閱本招股章程「業務－供應商及客戶－供應商」。我們聘請本身的銷售團隊進行銷售和營銷活動，並亦聘請外部和專業房地產經紀人協助我們開展銷售活動。

物業開發項目

截至2019年7月31日，我們有110個項目處於不同開發階段。除通過附屬公司開發項目外，我們亦透過建立合營企業或投資聯營公司與其他開發商（均為獨立第三方，南昌力洲除外）共同開發多個項目。南昌力洲為我們的聯繫人之一，我們持有其20%股權，而本公司附屬公司層面的關連人士李力先生持有80%股權。截至2019年7月31日，我們應佔我們物業項目的合共建築面積約為15.0百萬平方米，包括(i)已竣工物業的可供銷售總建築面積及可供出租總建築面積約275,887.3平方米；(ii)開發中物業的總建築面積約11.7百萬平方米，及(iii)持作未來開發物業的總建築面積約3.0百萬平方米。基於我們的內部記錄及當前計劃，並根據因市場環境變化及我們對該等項目的發展計劃作出調整而導致的變化，我們估計，截至2019年4月30日物業項目的未來開發成本總額將約為人民幣834億元。我們計劃透過主要使用銷售物業項目產生的現金流量、銀行貸款及其他借款以及資本市場籌資（如全球發售以及發行公司債券或票據所得款項淨額）來為物業項目提供資金。

下表載列截至2019年7月31日我們附屬公司及合營公司和聯營公司所開發物業項目中按地理位置劃分的我們應佔的總土地儲備的明細。截至最後實際可行日期，除無錫濱湖120畝（其土地出讓合同於2019年7月下旬簽訂，我們正申請取得相關的土地使用證）外，截至2019年7月31日，我們已取得我們所有土地儲備的土地使用證。我們預期於2019年11月取得無錫濱湖120畝的相關土地使用證。有關相關風險，請參閱「業務－我們的業務－我們的物業項目」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的物業開發項目或無法取得或延遲取得有關中國政府批准、牌照或許可證」。

我們附屬公司開發的物業項目

	項目數目	可供銷售的已竣工建築面積／可出租建築面積[1]	開發中建築面積	未來開發規劃建築面積	總土地儲備	佔總土地儲備的百分比
		(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	
江西省						
南昌	32	128,668.4	4,120,020.7	839,056.4	5,087,745.5	34.0
贛州	4	1,790.6	692,893.7	100,929.8	795,614.1	5.3
吉安	1	—	152,080.3	—	152,080.3	1.0
景德鎮	1	—	118,717.4	—	118,717.4	0.8
豐城	1	1,867.3	58,615.0	—	60,482.3	0.4
小計	39	132,326.3	5,142,327.1	939,986.2	6,214,639.6	41.5
長江三角洲地區						
無錫	3	5,309.8	239,982.0	211,432.7	456,724.5	3.1
昆山	2	—	213,708.6	—	213,708.6	1.4
蘇州	1	—	124,662.3	—	124,662.3	0.8
諸暨	1	—	240,228.5	—	240,228.5	1.6
慈溪	1	—	55,561.1	—	55,561.1	0.4
瑞安	1	—	86,394.8	—	86,394.8	0.6
小計	9	5,309.8	960,537.3	211,432.7	1,177,279.8	7.9
粵港澳大灣區						
惠州	15	121,944.4	2,448,924.6	447,704.6	3,018,573.6	20.2
清遠	1	—	95,251.8	—	95,251.8	0.6
廣州	1	—	121,289.0	74,714.0	196,003.0	1.3
中山	1	—	126,041.9	—	126,041.9	0.8
小計	18	121,944.4	2,791,507.3	522,418.6	3,435,870.3	22.9
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區						
長沙	7	—	580,270.8	318,122.7	898.393.5	6.0
武漢	3	11,058.1	368,828.0	—	379,886.1	2.6
成都	3	—	193,694.2	181,883.1	375,577.3	2.5
濰坊	1	—	—	62,680.0	62,680.0	0.4
福州	2	—	—	123,192.7	123,192.7	0.8
合肥	2	—	—	209,361.8	209,361.8	1.4
小計	18	11,058.1	1,142,793.0	895,240.3	2,049,091.4	13.7
應佔總計	**84**	**270,638.6**	**10,037,164.7**	**2,569,077.8**	**12,876,881.1**	**86.0**

我們的合營公司及聯營公司開發的物業項目

	項目數目	可供銷售的已竣工建築面積／可出租建築面積[1]	開發中建築面積	未來開發規劃建築面積	我們應佔總土地儲備[2]	佔總土地儲備的百分比
		(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	
江西省						
南昌	13	5,248.7	800,903.7	133,856.8	940,009.2	6.3
德安	1	—	89,633.7	—	89,633.7	0.6
撫州	1	—	83,037.9	—	83,037.9	0.6
上饒	1	—	65,558.5	—	65,558.5	0.4
小計	16	5,248.7	1,039,133.8	133,856.8	1,178,239.3	7.9
長江三角洲地區						
無錫	1	—	34,887.0	81,846.0	116,733.0	0.8
蘇州	1	—	40,568.6	30,477.5	71,046.1	0.5
南京	1	—	17,364.7	52,813.2	70,177.9	0.5
上海	1	—	77,490.5	—	77,490.5	0.5
小計	4	—	170,310.8	165,136.7	335,447.5	2.3
粵港澳大灣區						
清遠	1	—	35,051.5	—	35,051.5	0.2
中山	1	—	—	21,044.2	21,044.2	0.1
小計	2	—	35,051.5	21,044.2	56,095.7	0.3
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區						
武漢	2	—	364,557.6	108,767.3	473,324.9	3.2
安溪	1	—	32,466.0	—	32,466.0	0.2
成都	1	—	—	15,895.5	15,895.5	0.1
小計	4	—	397,023.6	124,662.8	521,686.4	3.5
應佔總計	**26**	**5,248.7**	**1,641,519.7**	**444,700.5**	**2,091,468.9**	**14.0**
總土地儲備	**110**	**275,887.3**	**11,678,684.4**	**3,013,778.3**	**14,968,350.0**	**100.0**

附註：

(1) 包括剩餘未售出可銷售建築面積（包括我們未簽立任何買賣協議的物業）及可出租建築面積。

(2) 關於我們合營公司或聯營公司持有的項目，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。

估值方法及主要估值假設

估值方法

獨立物業估值師戴德梁行就我們的物業估值採用市場比較法及投資法進行估值。對於已落成持作出售的物業、開發中的物業及持作未來開發的物業，戴德梁行一般以市場比較法參照相關市場之可比較銷售證據（或如適用者）予以評估。基於大多數已落成物業是分層住宅單位、配套商業單位和停車場，此類物業的可資比較銷售交易常見，有關銷售信息隨時可得。因此，戴德梁行採用市場比較法對已落成物業進行估值，認為市場比較法是土地物業估值的最適合方法，並且符合市場慣例。對於已落成持作投資的物業，戴德梁行採用投資法，將現有租賃所得租金收入（如有）資本化，並對物業各個組成部分的潛在復歸收入按適當的資本化比率作出適當撥備。由於投資物業部分租金收入源自租賃安排，而有關可資比較租金隨時可得，戴德梁行認為，常用於持作投資用途物業估值的投資法，是最適合用於本集團已落成持作投資用途物業估值的方法。

主要估值假設

戴德梁行的估值乃基於以下主要假設：

- 各物業的估值並無考慮因特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或僅特定擁有人或買方可用的任何價值因素）所引致的估價升跌；

- 除非在各項法律意見中另有說明，對物業進行估值時，本公司擁有各物業的可強制行使業權，並可於租期屆滿前整段期間在不受干擾的情況下自由使用、佔用或轉讓物業，而任何應付地價亦已繳足；

- 開發項目已獲得有關政府機關的所有同意、批准及牌照，並無繁重條件或延遲；

- 物業的設計及建設符合當地規劃條例，且已獲有關部門批准；

- 我們在估值中，並無就任何抵押、按揭或所欠付該等物業的款項或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備；及

- 除另有指明外，物業不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

進一步詳情，請參閱本招股章程附錄三所隨附的估值報告。

供應商及客戶

我們的五大供應商為建築承包商。於往績記錄期，我們委聘多名主要供應商向我們提供建築服務。於2016年、2017年及2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們的五大供應商分別佔我們總採購額的約56.3%、62.0%、52.7%及55.2%，而我們的單一最大供應商於同期分別佔我們總採購額的約18.0%、41.2%、29.8%及36.9%。截至最後實際可行日期，我們與五大供應商建立業務關係的長度介乎兩至八年。更多詳情，請參閱本招股章程「業務 – 供應商及客戶 – 供應商」。

我們的五大客戶為我們住宅及商業物業的個別買家及公司買家。更多詳情，請參閱本招股章程「業務 – 供應商及客戶 – 客戶」。

競爭優勢

我們認為我們的市場地位主要歸功於下列競爭優勢：

- 江西領先，佈局全國的大型綜合性物業開發企業；

- 「品質+服務」戰略以有效提升客戶滿意度、打造新力品牌；

- 標準化經營程序有助於我們在維持高品質的同時實現經營效率；

- 靈活的拿地方式及大量優質的土地儲備；

- 審慎的財務政策和積極管理資本結構；及

- 富於遠見及經驗豐富的管理團隊，以及具有強大執行能力而能幹的運營團隊。

業務策略

我們的目標是成為全國性綜合物業開發企業，在中國提供優質產品和服務。為實現我們的目標，我們擬實施下列策略：

- 繼續推進選定城市和區域的戰略性拓展，進一步鞏固我們在中國市場的地位；
- 進一步提升以客戶為導向的產品和服務，以提高我們的品牌認可度；
- 繼續實施標準化運營程序，提高運營效率；及
- 繼續貫徹審慎的財務政策並優化資本結構。

控股股東

緊隨全球發售完成（假設超額配股權並無獲行使且並無計及因行使可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份）後，新力控股將直接持有本公司已發行股本的79.9%。新力控股由新力集團全資擁有，而新力集團由新鴻全資擁有。新鴻的所有已發行股份及權益由TMF (Cayman) Ltd.（家族信託的受託人）透過其控股公司持有。張先生，作為家族信託的投資決策者及僱員激勵信託諮詢委員會的唯一成員，透過新力控股、新力集團、新鴻及新恒於本公司股東大會上控制行使30%以上的投票權。因此，張先生、新力控股、新力集團、新鴻及新恒為我們的控股股東。

首次公開發售前投資

菁永以總現金代價人民幣34.12百萬元投資本公司，該代價乃根據獨立估值經訂約方公平磋商釐定，並於2019年4月3日結清。菁永於首次公開發售前投資項下的總投資成本較每股發售價折讓約64.7%（基於指示性發售價範圍的中位數每股股份3.78港元計算）。緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權並無獲行使，且並無計及因行使可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份)，菁永將持有本公司已發行股本的0.85%。菁永同意自上市日期後六個月期間不會出售、轉讓或處置股份。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構－首次公開發售前投資」一節。

持續關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則的規定，上市後該等交易將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准(i)就「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的公告規定；及(ii)就「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准的規定。進一步資料於本招股章程「關連交易」一節所披露。

關鍵財務資料概要

下文所載財務資料歷史數據概要乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載合併經審核財務報表（包括相關附註）以及「財務資料」所載資料並應與該等資料一併閱讀。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製。我們已採納（其中包括）國際財務報告準則第15號，並於整個往績記錄期貫徹應用。由於採納國際財務報告準則第15號，我們截至2016年及2017年12月31日止年度錄得的純利以及截至2016年及2017年12月31日錄得的權益總額高於未採用國際財務報告準則第15號時錄得的金額。有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干重大會計政策及會計估計與調整－重大會計政策－提早採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號」。

合併損益及其他全面收益表摘要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
				(未經審核)	
			(人民幣千元)		
收益	2,223,000	5,241,086	8,415,653	1,508,876	5,709,425
銷售成本	(1,673,246)	(3,473,875)	(5,272,657)	(948,388)	(3,743,922)
毛利	549,754	1,767,211	3,142,996	560,488	1,965,503
除稅前溢利	216,813	842,403	1,863,489	325,090	1,434,031
年／期內溢利	130,877	278,205	554,953	45,824	282,182
本公司擁有人應佔溢利	62,437	95,021	413,538	50,862	232,661

我們於往績記錄期實現財務增長。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們分別錄得收益人民幣2,223.0百萬元、人民幣5,241.1百萬元、人民幣8,415.7百萬元、人民幣1,508.9百萬元及人民幣5,709.4百萬元。同期，我們錄得毛利率分別為24.7%、33.7%、37.3%、37.1%及34.4%。我們的收益於往績記錄期整體有所增長，主要由於交付的總建築面積增加所致，由2016年的353,493平方米增至2017年的684,750平方米，再增至2018年的1,119,603平方米，並由截至2018年4月30止四個月的182,371平方米增至2019年同期的584,155平方米。我們的毛利率於往績記錄期整體上升，主要受以下因素帶動，(i)若干物業項目產生的相對較低土地成本、(ii)實施物業發展的標準化操作程序有助我們控制開發及建設成本；以及(iii)住宅物業市場狀況整體增長。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們錄得純利分別約為人民幣130.9百萬元、人民幣278.2百萬元、人民幣555.0百萬元、人民幣45.8百萬元及人民幣282.2百萬元。我們於往績記錄期的純利整體增加，主要歸因於來自物業銷售的收益的增幅與我們的業務擴張一致。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的純利率分別為5.9%、5.3%、6.6%、3.0%及4.9%。有關於往績記錄期財務表現的更多詳情，請參閱下表及「財務資料」。

我們主要在江西省、長江三角洲地區、粵港澳大灣區以及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區開發及銷售物業。下表載列我們於所示期間各地區的收益。

	截至12月31日止年度												截至4月30日止四個月							
	2016年				2017年				2018年				2018年				2019年			
	收益		已交付的建築面積	平均售價	收益		已交付的建築面積	平均售價	收益		已交付的建築面積	平均售價	收益		已交付的建築面積	平均售價	收益		已交付的建築面積	平均售價
	(人民幣千元)	%	(平方米)	(每平方米人民幣)	(人民幣千元)	%	(平方米)	(每平方米人民幣)	(人民幣千元)	%	(平方米)	(每平方米人民幣)	(人民幣千元)(未經審核)	%	(平方米)	(每平方米人民幣)	(人民幣千元)	%	(平方米)	(每平方米人民幣)
江西省	**2,204,649**	**99.9**	**353,160**	**6,243**	**5,083,463**	**97.2**	**668,319**	**7,606**	**7,064,413**	**84.2**	**1,000,765**	**7,059**	**1,140,355**	**75.6**	**144,679**	**7,882**	**4,140,302**	**72.8**	**440,366**	**9,402**
南昌	1,899,515	86.1	286,736	6,625	4,632,671	88.6	569,694	8,132	6,629,932	79.0	913,549	7,257	1,115,339	74.0	141,623	7,875	3,764,345	66.2	379,823	9,911
豐城	305,134	13.8	66,424	4,594	436,284	8.3	96,694	4,512	351,640	4.2	76,642	4,588	1,627	0.1	335	4,857	271,747	4.8	49,991	5,436
贛州	—	—	—	—	14,508	0.3	1,931	7,513	82,841	1.0	10,574	7,834	23,389	1.5	2,721	8,596	104,210	1.8	10,552	9,876
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區	**3,108**	**0.1**	**333**	**9,333**	**20,778**	**0.4**	**1,979**	**10,499**	**626,868**	**7.5**	**57,577**	**10,887**	**81,675**	**5.4**	**9,433**	**8,658**	**316,485**	**5.6**	**34,646**	**9,135**
武漢	3,108	0.1	333	9,333	20,778	0.4	1,979	10,499	614,562	7.3	56,781	10,823	81,675	5.4	9,433	8,658	300,405	5.3	33,300	9,021
長沙	—	—	—	—	—	—	—	—	12,306	0.2	796	15,461	—	—	—	—	16,080	0.3	1,346	11,947
粵港澳大灣區	—	—	—	—	**126,253**	**2.4**	**14,452**	**8,736**	**671,841**	**8.0**	**59,603**	**11,272**	**285,927**	**19.0**	**28,259**	**10,118**	**1,019,278**	**17.9**	**90,562**	**11,255**
惠州	—	—	—	—	126,253	2.4	14,452	8,736	671,841	8.0	59,603	11,272	285,927	19.0	28,259	10,118	1,019,278	17.9	90,562	11,255
長江三角洲地區	—	—	—	—	—	—	—	—	**26,147**	**0.3**	**1,658**	**15,770**	—	—	—	—	**208,167**	**3.7**	**18,581**	**11,203**
無錫	—	—	—	—	—	—	—	—	26,147	0.3	1,658	15,770	—	—	—	—	208,167	3.7	18,581	11,203
總計	**2,207,757**	**100.0**	**353,493**	**6,246**	**5,230,494**	**100.0**	**684,750**	**7,639**	**8,389,269**	**100.0**	**1,119,603**	**7,493**	**1,507,957**	**100.0**	**182,371**	**8,269**	**5,684,232**	**100.0**	**584,155**	**9,731**

下表載列所示期間按類別劃分的銷售物業收益、已交付的建築面積及每平方米的平均售價。

	截至12月31日止年度												截至4月30日止四個月							
	2016年				2017年				2018年				2018年				2019年			
	收益		已交付的建築面積	平均售價	收益		已交付的建築面積	平均售價	收益		已交付的建築面積	平均售價	收益		已交付的建築面積	平均售價	收益		已交付的建築面積	平均售價
	(人民幣千元)	*(%)*	*(平方米)*	*(每平方米人民幣)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(每平方米人民幣)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(每平方米人民幣)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(每平方米人民幣)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(每平方米人民幣)*
													(未經審核)							
住宅物業	**2,027,782**	**91.8**	**332,086**	**6,106**	**4,381,439**	**83.8**	**607,765**	**7,209**	**6,857,164**	**81.7**	**967,176**	**7,090**	**1,216,979**	**80.7**	**152,123**	**8,000**	**5,086,199**	**89.5**	**531,669**	**9,566**
－灣系	1,978,943	89.6	327,978	6,034	2,795,286	53.5	473,066	5,909	5,041,893	60.1	788,267	6,396	783,512	52.0	111,959	6,998	3,496,994	61.5	374,004	9,350
－園系	24,714	1.1	2,885	8,566	1,030,007	19.7	110,486	9,323	1,748,105	20.8	176,357	9,912	433,467	28.7	40,164	10,792	1,562,421	27.5	156,788	9,965
－悅系	24,125	1.1	1,223	19,726	556,146	10.6	24,213	22,969	67,166	0.8	2,552	26,319	—	—	—	—	26,784	0.5	877	30,540
商業物業	129,409	5.9	10,230	12,650	788,411	15.1	63,846	12,349	1,375,968	16.4	121,639	11,312	290,978	19.3	30,248	9,620	590,143	10.4	51,694	11,416
停車場	50,566	2.3	11,177	4,524	60,644	1.1	13,139	4,616	156,137	1.9	30,788	5,071	—	—	—	—	7,890	0.1	792	9,961
總計	**2,207,757**	**100.0**	**353,493**	**6,246**	**5,230,494**	**100.0**	**684,750**	**7,639**	**8,389,269**	**100.0**	**1,119,603**	**7,493**	**1,507,957**	**100.0**	**182,371**	**8,269**	**5,684,232**	**100.0**	**584,155**	**9,731**

合併財務狀況表摘要

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)		
非流動資產總值	2,910,587	8,480,131	9,720,307	13,374,019
流動資產總值	17,109,712	40,320,463	67,887,401	75,457,711
資產總值	20,020,299	48,800,594	77,607,708	88,831,730
流動負債總額	(13,758,142)	(36,627,733)	(59,549,323)	(67,067,051)
流動資產淨值	3,351,570	3,692,730	8,338,078	8,390,660
資產淨值	2,800,718	4,594,825	5,060,268	5,366,093
權益總額	2,800,718	4,594,825	5,060,268	5,366,093

我們的流動資產淨值於往績記錄期有所增加，主要是由於我們物業開發業務持續擴張導致於往績記錄期開發中物業增加，部分被合約負債增加（與業務擴張一致）所抵銷。更多詳情請參閱本招股章程「財務資料－流動資產淨值」。我們於2018年10月在中國發行了2021年到期利率為7.90%的本金總額為人民幣313.0百萬元的私人公司債券，於2018年12月在中國發行了2021年到期利率為7.50%的本金總額為人民幣276.0百萬元的私人公司債券。於2019年4月，我們在中國發行了2022年到期利率為7.50%的本金總額為人民幣417.0百萬元的私人公司債券。

合併現金流量表摘要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
營運資金變動前經營現金流量	250,137	1,046,328	2,033,527	319,865	1,620,440
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(2,037,494)	(6,547,778)	1,724,927	1,184,438	(1,337,660)
投資活動所用現金流量淨額	(784,769)	(4,511,225)	(1,320,190)	(233,348)	(3,665,328)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	3,485,911	13,187,705	3,825,472	(610,691)	3,292,766
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	663,648	2,128,702	4,230,209	340,399	(1,710,222)
年／期初現金及現金等價物	36,293	699,941	2,876,901	2,876,901	7,083,520
匯率變動的影響，淨額	—	48,258	(23,590)	18,057	13,839
年／期末現金及現金等價物	699,941	2,876,901	7,083,520	3,235,357	5,387,137

我們的現金流量及經營業績受有關期間內的物業開發時間、售價及預售／已售建築面積的影響。請參閱本招股章程「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－預售」及「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－收入及產品組合變動」。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們的營運資金變動前經營現金流量分別為人民幣250.1百萬元、人民幣1,046.3百萬元、人民幣2,033.5百萬元及人民幣1,620.4百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，我們的經營活動產生負現金流量，主要是由於物業開發活動及拿地工作持續增加而在令我們在營運中使用大量現金。更多詳情請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們於往績記錄期擁有負經營現金流量」。於往績記錄期，我們主要依賴經營所得現金，包括來自我們物業的預售及銷售所得款項、銀行貸款、信託融資及私人公司債券。隨著我們不斷擴大物業組合，我們預期可銷售建築面積將持續增加。我們相信，我們將能夠更好地控制及管理經濟規模不斷擴大而產生的成本及開支。我們亦將管理及進一步完善我們的銷售及預售計劃，以確保我們的業務營運所需的現金流量充足。為了獲得足夠的營運資金，我們將繼續通過加強成本控制措施來改善與我們銷售相關的現金流入。

主要財務比率

	截至12月31日及截至該日止年度			截至4月30日或截至該日止四個月
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
流動比率（倍）[1]	1.2	1.1	1.1	1.1
總資產回報率[2]	0.7%	0.6%	0.7%	不適用
股本回報率[3]	2.4%	2.4%	9.7%	不適用
淨資本負債比率（倍）[4]	1.9	2.7	2.4	3.1
利息覆蓋率（倍）[5]	0.5	0.8	1.1	1.5

附註：

(1) 流動比率按截至有關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。

(2) 總資產回報率根據年內純利除以截至年末資產總值結餘再乘以100%計算。

(3) 股本回報率根據年內本公司擁有人應佔純利除以截至年末母公司擁有人應佔權益結餘再乘以100%計算。

(4) 淨資本負債比率根據截至有關年末或期末的借款總額（包括計息銀行及其他借款及公司債券）減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100。

(5) 利息覆蓋率是除所得稅開支前的年度或期間利潤加上財務成本，除以銀行及其他借款利息以及合約負債重大融資成分的利息（包括相關年度或期間的資本化利息）。

全球發售統計數據

下表的統計數據乃基於以下假設得出：(i)全球發售已完成及全球發售中529,412,000股股份已發行及發售；(ii)超額配股權並無獲行使且不計及根據購股權計劃已經或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份；及(iii)全球發售完成後3,529,412,000股股份已發行及流通在外。

	按發售價每股股份2.97港元計算（發售價下調10%後）	**按發售價每股發售股份3.30港元計算**	**按發售價每股發售股份4.25港元計算**
我們股份的市值	10,482.35百萬港元	11,647.06百萬港元	15,000.00百萬港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值[1]	1.83港元	1.89港元	2.02港元

附註：

(1) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出「附錄二－未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

股息

我們可通過現金、股票或我們認為合適的其他方式分派股息。本公司過去未曾宣派股息。我們目前並無任何股息政策，亦無計劃於不久將來宣派或派付任何股息。然而，我們日後可能會重新評估股息政策，而將於日後分派予股東的股息金額（如有）將取決於我們的盈利、財務狀況、營運要求、資金要求及董事或視為相關的任何其他條件，且須獲股東批准。宣派及派付股息的決策須取得股東大會的批准。此外，宣派及／或派付股息可能受限於法律限制及／或我們日後可能訂立的合約或協議的限制。有關更多詳情，請參閱「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。

所得款項用途

經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設超額配股權未獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份及假設發售價為每股股份3.78港元（即本招股章程封面所載之指示性發售價範圍的中位數），我們估計將從全球發售收取所得款項淨額約1,869.7百萬港元。我們擬將該等全球發售之所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

- 約60%或約1,121.8百萬港元，將用於現有項目開發建設，包括物業開發項目的建設成本，即成都雙流92畝、無錫濱湖120畝及合肥新站102畝。有關分配所得款項為該等項目提供資金的詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途－所得款項用途」；

- 約30%或約560.9百萬港元，將用於償還項目發展的部分現有計息借款，其為我們於2019年8月及2019年10月發行本金總額為169.9百萬美元及固定年利率為12.5%的私人債務融資，為期六個月並可按我們的要求延長額外180天；及

- 約10%或約187.0百萬港元，將用於一般營運資金。

有關更多資料，請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

上市開支

與全球發售有關的上市開支主要包括包銷佣金及專業費。於往績記錄期，我們產生的上市開支約為人民幣16.7百萬元，其中約人民幣8.7百萬元及人民幣3.8百萬元計入我們截至2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月的行政開支。我們目前預期於往績記錄期結束後將產生更多開支，金額為人民幣118.5百萬元，其中約人民幣37.9百萬元將計入行政開支。董事預期有關開支對我們截至2019年12月31日止年度的財務業績並無產生重大不利影響。

競爭格局

中國房地產行業極度分散且競爭激烈。我們與其他房地產開發商競爭，涉及的競爭因素十分廣泛，其中包括產品設計及質量、品牌名稱、售價、客戶服務、財務資源、獲取土地的能力及其他因素。更多詳情請參閱本招股章程「業務－競爭」。

近期發展及無重大不利變動

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的業務保持穩定，原因是我們的業務模式以及我們業務營運所處一般經濟及監管環境並無發生重大變動。

於2019年5月1日至最後實際可行日期期間，我們透過公開投標、拍賣或掛牌出售程序收購九幅總地盤面積約373,625.3平方米的地塊，我們為此已付或將付總代價約為人民幣5,128.8百萬元。同期，我們亦以合共人民幣2,670.0百萬元的代價透過收購管有地塊的獨立第三方股權收購六幅地塊（總地盤面積約為382,473.0平方米）。請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定－往績記錄期後所收購股權」。該等新地塊位於福州、無錫、合肥及上海等中國多個城市。截至最後實際可行日期，除我們分別於2019年7月及2019年9月收購並正在取得土地使用證的兩幅地塊外，我們已取得上述地塊的所有土地使用證。

於2019年8月26日及10月9日，我們發行離岸私人債務融資工具，其包括離岸私人貸款（「私人貸款」）及離岸私人票據（「私人票據」，連同私人貸款「私人債務融資」）），本金總額為169.9百萬美元。私人債務融資的年利率為12.5%，並擁有六個月年期，於我們要求時可再延長180天。我們擬將私人債務融資所得款項用於償還2020年到期的若干銀行貸款的部分未償還結餘，並解除我們的關聯公司新力科技就該等銀行貸款提供的擔保及質押存款。更多詳情請參閱「財務資料－債務－概覽」及「財務資料－債務－私人債務融資」。

經過審慎周詳考慮後，我們的董事確認，截至最後實際可行日期，自2019年4月30日以來，我們的財務狀況或前景並無重大不利變動，且自2019年4月30日以來並無任何事件會對會計師報告（其全文載於附錄一）所載的資料造成重大影響。

不合規事宜

於往績記錄期內，我們經歷若干不合規事項：

- 於往績記錄期內，我們的若干項目公司於取得必要的施工許可證或批文前就開始施工工作或預售。

- 於往績記錄期內，我們若干附屬公司並未按照相關中國法規的規定為部分僱員作出足夠的社會保險及住房公積金供款。

- 於往績記錄期內，我們的四家附屬公司刊登並不符合中國廣告法相關規定的物業廣告。

有關上述不合規事項的更多資料，請參閱「業務－法律訴訟及合規－遵守法律法規－不合規事項」。

風險因素

我們的經營涉及若干風險，部分屬我們控制範圍以外。該等風險可大致分類為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。大致與我們業務及行業有關的部分風險包括以下風險：

- 我們易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業開發項目所在的省份及城市。

- 我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。

- 我們大部分收益是由我們在江西省的業務產生，而江西省經濟狀況的任何顯著下滑均可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。

- 我們或無足夠的資金撥付我們的物業開發項目，及資本資源未必可按有利條款取得，甚至根本無法取得。

- 在我們物業開發項目的建設及開發階段，我們依賴承包商，而彼等或不會按照我們的預期履約。

該等風險並非只可能影響我們股份價值的重要風險。閣下決定是否投資我們股份前，請謹慎考慮本招股章程所載的所有資料，特別是評估本招股章程「風險因素」所載的特定風險。

本招股章程中，除文義另有所指外，以下詞彙及表述具有下列涵義。若干技術詞彙則於「詞彙」一節闡述。

「申請表格」	指	**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格，或按文義所指上述任何一種申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	於2019年10月15日有條件採納並將於上市後生效的本公司組織章程細則（經不時修訂），其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」
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，一家獨立專業房地產顧問及獨立物業估值師
「戴德梁行報告」	指	我們委託戴德梁行編製的有關房地產交易服務行業的市場研究報告
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	將本公司股份溢價賬的若干進賬金額資本化後發行股份，詳見本招股章程「附錄五－法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－4.由全體股東於2019年10月15日通過的書面決議案」

「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例（經綜合及修訂））
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲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
「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，可為個人、聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「華中華西核心城市及其他高增長潛力地區」	指	長沙、武漢、成都及我們分別視為核心及擁有高增長潛力的中國中部及西部城市及其他地區，其基於我們對廣泛宏觀經濟及市場因素的內部評估，包括但不限於：(1)當地常駐人口及人口遷移趨勢；(2)國內生產總值及人均收入；(3)城市化率；(4)地方企業在農業、工業以及商業及文化業的比重；(5)投資固定資產；(6)居民可支配收入；(7)地價；(8)住宅及商業物業的供求；(9)住宅物業價格及增長趨勢；(10)價格收入比率；(11)住房存貨及銷售比率／趨勢；及(12)競爭格局，如前50名物業開發商進軍當地市場

「成都新力」	指	成都新力力創房地產開發有限公司，一家於2017年5月11日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股章程及地理參考而言及除文義另有所指外，本招股章程對於「中國」的提述不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司條例」或「香港公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	新力控股(集團)有限公司，一家於2018年9月18日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，而就本招股章程而言，指張先生、新力控股、新力集團、新鴻及新恒
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國房地產指數系統」	指	中國房地產指數系統
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及管理中國國家證券市場的監管機構

「彌償保證契據」	指	我們的控股股東以本公司（為其本身及代表其附屬公司）為受益人，就提供若干彌償保證訂立的日期為2019年10月15日的彌償保證契據，其詳情載於「附錄五－法定及一般資料－E. 其他資料－1. 稅務及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	我們的控股股東以本公司（為其本身及代表其附屬公司）為受益人出具的日期為2019年10月15日的不競爭契據，其詳情載於「與控股股東的關係」
「董事」	指	本公司董事
「發售價下調」	指	可將最終發售價下調至指示性發售價範圍下限最多10%
「億翰智庫」	指	億翰智庫，在中國提供專業房地產研究的房地產顧問服務公司，業務範圍包括房地產顧問、資本顧問及技術顧問
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日起施行並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》
「僱員激勵信託」	指	張先生（作為信託人）與達盟信託服務（香港）有限公司（作為受託人）於2019年4月3日成立的Glory Employee Benefit Trust（一項全權信託）
「極端情況」	指	香港政府宣佈由超級颱風造成的極端情況
「家族信託」	指	張先生（作為信託人）與TMF (Cayman) Ltd.（作為受託人）於2019年4月3日成立的Honoured Ever Trust（一項全權信託）

「豐城贛鐵」	指	豐城贛鐵置業有限公司，一家於2011年12月28日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司
「森源」	指	森源發展有限公司，一家於2019年2月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，且於首次公開發售前投資及重組完成後為本公司的全資附屬公司
「菁永」	指	菁永創投有限公司，一家於2019年1月28日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由陳先生全資擁有，並為我們的首次公開發售前投資者
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「粵港澳大灣區」	指	覆蓋香港、澳門及中國內地城市（如廣州、惠州、深圳、珠海、佛山、中山、東莞、江門及肇慶）的綜合經濟商業樞紐
「**綠色**申請表格」	指	由**白表eIPO**服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指，就本公司成為其現有經營附屬公司的控股公司之前的期間而言，指該等附屬公司（猶如其於相關時間為本公司的附屬公司）
「廣州新力」	指	廣州新力力創房地產開發集團有限公司，前稱廣州新力力創房地產開發有限公司，一家於2017年4月17日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「香港會計準則」	指	《香港會計準則》
「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》(包括香港會計準則及詮釋)
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港發售股份」	指	由本公司根據香港公開發售初步提呈以供認購的52,942,000股發售股份(可按「全球發售的架構」所述者予以調整)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述條款及條件並在其規限下，按發售價(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)提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購，詳情載於「全球發售的架構」
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	「包銷－香港包銷商」所列的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、我們的控股股東、聯席保薦人、聯席代表及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2019年10月29日的包銷協議，詳情載於「包銷－包銷安排及開支」
「惠州力創」	指	惠州新力力創房地產集團有限公司（前稱惠州新力力創房地產開發有限公司），一家於2016年9月26日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「湖南在悅」	指	湖南新力在悅房地產開發有限公司，一家於2017年3月13日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「國際會計準則」	指	《國際會計準則》
「新星電子」	指	新星電子有限公司，一家於2018年2月1日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「國際財務報告準則」	指	《國際財務報告準則》
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，並非我們的關連人士（定義見上市規則）的個人或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈以供認購的476,470,000股股份（可按「全球發售的架構」所述者予以調整），連同（倘相關）因超額配股權獲行使而將予發行的任何額外股份

「國際發售」	指	國際包銷商根據S規例向美國境外的機構及專業投資者有條件提呈發售國際發售股份，詳情載於「全球發售的架構」
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	將由（其中包括）本公司、我們的控股股東、聯席代表、聯席保薦人及國際包銷商於定價日或前後就國際發售訂立的國際包銷協議，詳情載於「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－國際發售」
「江西澳斯屯」	指	江西澳斯屯實業有限公司，一家於2002年7月27日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「江西恒望」	指	江西恒望置業有限公司，一家於2012年7月12日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司
「江西和之信」	指	江西和之信投資有限公司（前稱江西省多倫多實業有限公司及江西銀湖房地產開發有限公司），一家於2011年4月6日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「江西駿宇」	指	江西駿宇實業有限公司，一家於2007年5月24日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「江西新力置地」	指	江西新力置地投資有限公司，一家於2010年3月25日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	農銀國際融資有限公司、華泰金融控股（香港）有限公司、克而瑞證券有限公司、交銀國際證券有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司、第一上海證券有限公司、越秀証券有限公司、招銀國際融資有限公司及建銀國際金融有限公司
「聯席全球協調人」	指	農銀國際融資有限公司、華泰金融控股（香港）有限公司、克而瑞證券有限公司及交銀國際證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	農銀國際證券有限公司、華泰金融控股（香港）有限公司、克而瑞證券有限公司、交銀國際證券有限公司、國泰君安證券（香港）有限公司、第一上海證券有限公司、越秀証券有限公司、招銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、中泰國際證券有限公司、高誠證券有限公司、港利資本有限公司及方正證券（香港）有限公司
「聯席代表」	指	農銀國際融資有限公司及華泰金融控股（香港）有限公司
「聯席保薦人」	指	農銀國際融資有限公司及華泰金融控股（香港）有限公司
「最後實際可行日期」	指	2019年10月22日，即本招股章程付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「力悅」	指	力悅有限公司，一家於2018年9月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司

「力悦（香港）」	指	力悦（香港）控股有限公司，一家於2018年10月25日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「上市」	指	股份在主板上市
「上市委員會」	指	香港聯交所董事會轄下上市小組委員會
「上市日期」	指	股份最初在主板交易的日期
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「併購規則」	指	由國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈及由商務部於2009年6月22日重新頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	由香港聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於香港聯交所創業板，並與之並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	於2019年10月15日獲採納的本公司組織章程大綱（經不時修訂、補充或以其他方式修改），其概要載於本招股章程附錄四
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部

「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或其前身中華人民共和國建設部
「陳先生」	指	陳康先生，本公司首次公開發售前投資者的最終股東。有關上市後其於本公司的股權詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構－首次公開發售前投資」
「張先生」	指	張園林先生，為我們的主席、執行董事及控股股東之一，為家族信託及僱員激勵信託各自的財產授予人
「南昌寶葫蘆」	指	南昌寶葫蘆農莊有限公司（前稱南昌寶葫蘆實業有限公司），一家於2007年5月10日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「南昌力洲」	指	南昌力洲置業有限公司，一家於2014年7月9日在中國成立的有限公司，並為本公司的聯營公司，其由本公司附屬公司層面的關連人士李力先生持有80%權益
「南昌順泰」	指	南昌順泰置業有限公司，一家於2014年4月21日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會

「發售價」	指	發售股份將根據全球發售按該價格予以認購的每股股份最終港元價格（不包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費），將如「全球發售的架構－定價及分配」所述釐定，並受發售價下調所規限
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同（倘相關）因超額配股權獲行使而將予發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期由本公司根據國際包銷協議授予聯席代表（為其本身及代表國際包銷商）的選擇權，要求本公司按發售價發行及配發最多79,411,000股額外發售股份（不超過全球發售初步提呈的發售股份15%），以（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有），詳情載於「全球發售的架構」
「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「中國人民銀行基準利率」	指	中國人民銀行根據前一天的中國銀行同業外匯匯率並參照世界金融市場現行匯率設定的外匯交易匯率
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法
「中國公認會計原則」	指	中國公認的會計原則
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分區（包括省、直轄市及其他地區或地方政府實體）及其下屬組織，或如內文所指，其中任何實體

「中國法律顧問」	指	金杜律師事務所，本公司就全球發售的中國法律的法律顧問
「首次公開發售前投資」	指	菁永進行的首次公開發售前投資，其進一步詳情載於「歷史、重組及公司架構」一節
「定價日」	指	就全球發售而言釐定發售價的日期，預期為2019年11月8日或前後，但不遲於2019年11月12日
「省」	指	中國的省或（按內文所指）省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	「歷史、重組及公司架構－重組」所述本集團重組
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局，如文義另有所指，包括其地方主管部門
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「人大常委會」	指	全國人大常務委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，將以港元買賣及於主板上市
「購股權計劃」	指	本公司於2019年10月15日有條件採納的購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「新力商務諮詢」	指	江西新力商務諮詢有限公司，一家於2019年2月28日在中國成立的外商獨資企業，並為本公司的間接全資附屬公司
「新力集團」	指	新力集團有限公司，一家於2019年5月8日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由新鴻全資擁有，並為我們的控股股東之一
「新力控股」	指	新力控股集團有限公司，一家於2019年5月9日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由新力集團全資擁有，並為我們的控股股東之一
「新力管理」	指	江西新力企業管理有限公司，一家於2019年1月22日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「新力科技」	指	新力科技集團有限公司（前稱新力科技有限公司），一家於2016年7月15日根據中國法律成立的有限公司，由張先生及吳承萍女士（張先生的配偶）分別持有99%及1%，並因此為本公司的關連人士
「新力地產」	指	新力地產集團有限公司（前稱新力地產有限公司），一家於2017年3月14日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司

「穩定價格經辦人」	指	農銀國際證券有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	將由新恒及穩定價格經辦人於定價日或前後訂立的借股協議
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的含義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的含義
「蘇州新力」	指	蘇州新力力創房地產有限公司，一家於2016年12月8日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「往績記錄期」	指	包含截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月的期間
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，包括其國土、其屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅
「**白色**申請表格」	指	供要求以申請人本身名義獲發香港發售股份的人士使用的申請表格
「**白表eIPO**」	指	申請人通過指定網站**www.eipo.com.hk** 在網上提交以申請人本身名義獲發香港發售股份的申請

「**白表eIPO**服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「撤回機制」	指	要求本公司（其中包括）(a)因本招股章程資料（如發售價）發生重大變化而刊發補充招股章程；(b)延長發售期，並容許潛在投資者（如彼等有意如此行事）使用確認選擇的方式確認其申請（如要求投資者正面確認即使有變化亦會申請認購股份）的機制
「武漢在和」	指	武漢新力在和房地產集團有限公司，前稱武漢新力在和房地產開發有限公司，一家於2017年3月10日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「新恒」	指	新恒有限公司，一家於2018年9月14日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由Glory Victory Holdings Limited（僱員激勵信託的控股公司，而其由僱員激勵信託受託人達盟信託服務（香港）有限公司全資擁有）全資擁有，並為我們的控股股東之一
「新鴻」	指	新鴻有限公司，一家於2018年9月14日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由榮恒東方控股有限公司（家族信託的控股公司，而其由家族信託受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有）全資擁有，並為我們的控股股東之一

「長江三角洲地區」	指	就本招股章程而言，覆蓋中國上海、江蘇省及浙江省的地區
「**黃色**申請表格」	指	供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的人士使用的申請表格

* *僅供識別用途*

本技術詞彙包括本招股章程內有關我們及我們業務的技術詞彙。其中一些詞彙及其涵義未必與該等詞彙業內標準涵義或用法一致。

「平均售價」	指	平均售價
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證，有關機構就房屋所有權發出的證書
「商業物業」	指	就本招股章程而言，為指定作商業用途的物業
「竣工驗收備案表」	指	房屋建築工程竣工驗收備案表，由中國地方城市建設部門或有關機構就物業開發項目的竣工發出
「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，由中國地方城市分區和規劃部門或有關機構就建設用地的規劃發出
「建築工程施工許可證」	指	建築工程施工許可證，由中國地方建設部門或有關機構就建築工程的施工發出
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，由中國地方城市分區和規劃部門或有關機構就建設工程的規劃發出
「一線城市」	指	住房和城鄉建設部指明的城市，即北京、上海、深圳及廣州
「建築面積」	指	建築面積
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，由土地使用者與中國相關政府土地管理機構訂立的協議

「土地使用證」	指	國有土地使用證，一方有權使用地塊的證書（或多份證書，視情況而定）
「可出租建築面積」	指	(i)就已竣工物業項目而言，指相關竣工文件、測量文件及／或房屋所有權證顯示作租賃用途的總建築面積；或(ii)就我們已獲得預售許可證的項目而言，指預售許可證、竣工文件、測量文件及／或房屋所有權證顯示作租賃用途的建築面積
「容積率」	指	所有建築物的建築面積（不包括地下建築面積）佔其地盤面積的比率
「預售許可證」	指	商品房預售許可證，中國地方房屋及建築物管理局或有關機構就預售在建物業發出的許可證
「住宅物業」	指	就本招股章程而言，為指定作住宅用途的物業
「二線城市」	指	中國國家統計局界定的中國36個主要城市，屬省會、直轄市或中國國務院界定為「計劃單列市」的六個其他主要城市（非一線城市）
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

本招股章程載有關於我們及我們附屬公司的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料乃基於我們管理層的信念、其作出的假設及現時掌握的資料而作出。倘於本招股章程中使用「旨在」、「預計」、「相信」、「能」、「繼續」、「能夠」、「預測」、「預期」、「今後」、「有意」、「必須」、「或會」、「可能」、「打算」、「潛在」、「預計」、「計劃」、「尋求」、「應該」、「將會」、「將要」及相反的用詞及其他類似表述，當涉及本集團或我們的管理層時，即指前瞻性陳述。此類陳述反映出我們管理層對未來事件、營運、流動資金及資本來源的當前觀點，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程中所述的其他風險因素。 閣下應審慎考慮，依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險和不確定因素。本公司面臨的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括（但不限於）下列方面：

- 我們的業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及達致該等策略的計劃；
- 我們識別及整合適用收購目標的能力；
- 我們經營所在市場整體經濟、政治及商業狀況；
- 我們經營所在行業及市場監管環境及整體展望變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們削減成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務未來發展的程度、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們經營所在行業及市場的利率、外匯匯率、股票價格或其他費率或價格變動或波動；

- 「財務資料」內有關價格、數量、營運、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及

- 本招股章程其他並非歷史事實的陳述。

本招股章程亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場或不會按市場數據所推斷的速率增長，或可能完全並無增長。倘市場未能按推斷速率增長，則可能會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於香港經濟急速變動的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測或估計受多項重大不確定因素影響。倘任何基於市場數據的假設被證實為不正確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。 閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們無法保證本招股章程的前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，或根本不會發生。受多項因素（包括但不限於載於本招股章程「風險因素」一節中的風險及不明朗因素）影響，實際結果可能與前瞻性陳述中所載的資料大不相同。 閣下應閱讀本招股章程全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本招股章程中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或（倘從第三方的研究或報告中獲得）有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在一個可能不時出現新風險或不明朗因素的不斷變化的環境中經營業務，故 閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而加以依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映該陳述作出日期後的事項或情況（即使我們當時的情況可能已經改變）。

潛在投資者在決定投資發售股份前，應仔細考慮下文所述的各項風險及本招股章程所載的所有其他資料（包括附錄一所載會計師報告）。我們的業務、財務狀況、經營業績或前景可能會受到任何該等風險的重大不利影響。 閣下應特別留意我們的中國附屬公司所處法律及監管環境在若干方面與其他國家顯著不同。任何該等風險以及我們現時尚不知曉的其他風險及不確定因素均可能令發售股份的成交價下降， 閣下可能會損失全部或部分投資。

與我們業務有關的風險

我們易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業開發項目所在的省份及城市。

截至2019年7月31日，我們的物業開發項目覆蓋中國11個省及27個市。於2017年、2018年及2019年第一季度，按簽約銷售額計，我們已在江西省建立領先市場地位，並已擴展至中國的三個區域（即長江三角洲地區、粵港澳大灣區以及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區）。有關更多資料，請參閱「業務－概覽」。我們的盈利能力與中國房地產市場的表現相關，而其對經濟波動十分敏感，且受中國政府密切監察。中國房地產價格、供應或需求的任何不利變動均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

房地產市場可能受非我們所能控制的當地、地區、全國及全球因素的影響，其中包括投機行為、財務狀況、政府政策、自然災害、流行性疾病及敵對行動等。儘管中國住宅及商業物業的需求近年來快速增長，我們無法保證我們已開展或將開展物業開發項目的省份及城市的房地產市場將繼續增長，亦無法保證不會出現市場低迷。根據戴德梁行的資料，中國住宅及商業物業需求的增長亦伴隨著物業價格波動以及人們對住房購買力及房地產市場增長可持續性的關注度上升。中國政府尋求通過出台多項控制措施穩定房地產市場。該等措施旨在抑制對房地產投資的過分熱衷，無法保證該等措施不會對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們大部分收益是由我們在江西省的業務產生，而江西省經濟狀況的任何顯著下滑均可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。

我們大部分收益是由我們在江西省的業務產生，且我們預計將繼續從該等市場產生大部分收益。因此，我們較業務地域覆蓋更廣闊的部分中國競爭對手所面臨的地域集中風險更高。

中國（尤其是江西省）商業及住宅物業的需求近年來大幅增長，但其增長通常伴隨著市場狀況的波動及物業價格波動。此外，物業需求受到中國政府不時出台的宏觀經濟調控措施的影響，並將繼續受其影響。近年來，中國政府已頒佈一系列措施，旨在穩定中國經濟的增長和平抑特定領域（包括房地產市場）的增長，使之保持在一個更加可持續的水平。

在我們大部分業務仍然主要集中在江西省的情況下，如果江西省因當地經濟發展不平衡、當地金融市場動亂、自然災害、流行性疾病、敵對行動或任何其他原因，在總體上遭遇任何重大經濟下滑，或政府對房地產行業施加更多限制性政策，或江西省地產市場狀況出現其他下滑，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

此外，與我們房地產物業開發業務相關的若干開支，包括人員成本、保養費、利息、房產稅、保險及公用事業均屬固定費用。在整體或當地經濟疲軟期，倘我們無法隨著我們的物業需求下降而有力降低該等成本，則我們的業務和財務狀況可能受到不利影響。

我們可能無法物色到理想地點及按有利條款取得土地使用權用於日後的物業開發項目，甚至根本無法物色有關地點或取得土地使用權。

我們相信，我們物色理想地點及取得必要土地使用權的能力是我們的業務可持續增長的關鍵。然而，我們是否能成功進行該等業務營運可能受到非我們所能控制的因素的影響，如經濟狀況及監管環境變化。中國政府或會頒佈法律及法規，有效降低適合用作開發的新土地供應及妨礙我們取得土地使用權的能力，因而加劇我們與其他物業開發商的競爭。有關更多詳情，請參閱「－與我們行業有關的風險－我們或無法與其他物業開發商有效競爭」。

此外，無法保證我們將能夠持續利用我們有關中國房地產市場的知識和經驗物色理想地點。倘我們無法按有利條款取得土地使用權，甚至根本無法取得，我們可能無法就物業銷售和租賃取得較高回報，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們未必能成功管理我們的增長和向新地區及城市擴張。

我們於往績記錄期歷經快速增長。於2016年、2017年及2018年，我們的收益分別為人民幣2,223.0百萬元、人民幣5,241.1百萬元及人民幣8,415.7百萬元，複合年增長率為94.6%，而我們的收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1,508.9百萬元增加278.4%至2019年同期的人民幣5,709.4百萬元。為實現可持續增長，我們須在中國經選定具有增長潛力的地區和城市繼續謀求發展機遇。截至2019年7月31日，我們已在中國27座城市建立據點，我們所佔土地儲備合計15.0百萬平方米。我們已在江西省建立領先市場地位，並已擴展至中國的三個區域（即長江三角洲地區、粵港澳大灣區以及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區）。有關更多資料，請參閱「業務－我們的業務策略」。此外，我們已將業務範圍由住宅物業開發拓展至商業物業開發。

進軍新地理位置涉及不確定因素及挑戰，因為我們未必熟悉相關細分市場當地的監管常規及慣例、客戶偏好及行為、當地承包商及供應商的可靠程度、商業慣例及商業環境以及市政規劃政策。此外，拓展業務至新地理位置必定涉及與當地開發商競爭，彼等較我們享有本土化優勢或更方便獲取當地勞動力、專業意見和專業知識。競爭壓力可能會迫使我們降價，增加我們的成本，進而降低我們的利潤率。無法保證我們未來能將額外成本轉移至客戶。此外，我們目標城市的建築、市場及稅務相關法規可能彼此存在差別，我們遵守新程序及適應新環境或會面臨額外開支或困難。若干城市亦可能令我們承受更高的土地獲取成本和收購成本。

由於我們可能面臨先前未曾遇到的挑戰，我們可能無法識別或正確評估風險或充分利用機遇，或不能充分利用過往經驗來面對在該等新市場面臨的挑戰。舉例而言，我們或難以準確預測我們進軍的城市對我們物業的市場需求。我們現時正在開發的投資物業完工及開始營運後，我們也可能難以推廣該等物業及維持高出租率及／或租金。

此外，進軍新地區和城市需要龐大資金及管理資源。我們或無法管理我們的人員增長，使之與我們的業務擴充相匹配，因而可能面臨資金有限、施工延期以及熟練及合資格人員短缺等問題。此外，管理層將因區域擴張而無法專注現有運營。無法保證我們將能聘請、培訓或挽留足夠人才以成功實施擴張計劃。任何該等問題均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們可能無法成功執行我們的業務策略。

我們的董事基於（其中包括）其業務判斷、市場狀況及監管環境制訂業務策略。例如，我們計劃進一步在江西省、長江三角洲地區、粵港澳大灣區以及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區開發房地產業務，以擴大我們的地理覆蓋範圍以及提高品牌認知度。更多詳情，請參閱「業務－我們的業務策略」。然而，我們受到與執行業務策略及達成預期經濟效果相關的不確定因素影響。我們可能受到我們控制範圍之外的因素阻礙，比如（其中包括）來自行業內其他同行的競爭壓力、缺乏合資格且有經驗的人員、自然災害、在獲得所需的許可證、執照及證書方面存在困難、延遲建設及物流方面的困難。此外，我們可能面臨與在中國經營相關的風險。更多詳情，請參閱下文「－與我們行業有關的風險」。例如，除上述因素外，我們可能無法獲得市場認可及品牌認知。我們亦或無法準確估計客戶偏好以及恰當調整我們的產品供應。由於我們預期以經營活動所得現金及全球發售所得款項為執行業務策略自行撥付資金，我們的盈利能力及流動資金可能在我們未達至預期經濟成果時受到重大不利影響。未能成功執行我們的業務策略可能弱化我們的長遠競爭力並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

適用於我們業務的會計準則變動（例如採納國際財務報告準則第15號）可能對我們的經營業績及財務狀況產生重大影響。

適用於我們業務的會計準則可能變動或不時修訂。該等會計準則的任何變動均可能導致我們的收益、開支、資產及負債的確認、計量及／或分類變動，可能對我們的經營業績及財務狀況產生重大影響。此外，於應用該等會計準則時，我們須就我們的收益、開支、資產、負債及我們認為有關的其他因素作出判斷、估計及／或假設。

例如，於編製本集團的財務資料時，我們已採納（其中包括）國際財務報告準則第15號，並於整個往績記錄期貫徹應用。根據國際財務報告準則第15號，當我們履約並無產生對我們有替代用途的資產，且我們可強制執行權利以收取累計至今已完成履約部分的款項時，物業銷售的收益一般於一段時間內確認，否則物業銷售收益於完成施工及向買家發出物業交付通知後於某一時間點確認。因此，我們截至2016年及2017年12月31日止年度錄得的純利以及截至2016年及2017年12月31日錄得的權益總額高於未採用國際財務報告準則第15號時錄得的金額。有關更多詳情，請參閱「財務資料－若干重大會計政策及會計估計與調整－重大會計政策－提早採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號」。國際會計準則理事會或會於未來頒佈新訂及經修訂的準則及詮釋。有關國際財務報告準則應用的詮釋亦將繼續修訂。該等因素或會要求我們不時採用新會計政策。未來採用新會計政策或新的國際財務報告準則可能對我們的經營業績及財務狀況產生重大影響。

我們物業銷售的時間及物業開發項目進度可能令我們的經營業績在各期間有所波動，因而難以預測我們未來的財務表現。

於往績記錄期，我們從物業銷售及預售取得絕大部分收益。我們物業完工及交付的時間一般取決於我們的施工時間表。我們完成大量預售的期間未必是我們產生相應收益水平的期間。這表明我們的經營業績可能視乎有關期間內交付的物業數目而在各期間有所不同。儘管我們任何特定期間的經營業績可能不時影響我們的股價，但其未必是我們日後財務表現的指標。基於我們的業務屬資本密集性質，我們在一段時間內能夠承接的項目數目有限也突出了時間對我們經營業績的影響，且有限數目的項目的交付時間可能對我們的財務表現有潛在重大影響。此外，我們的施工時間表易受非我們所能控制的因素影響而發生變動，有關因素包括市場或經濟狀況、自然災害、惡劣天氣狀況及延遲從有關政府機關取得所需的許可證、牌照及證書。倘我們的經營業績未能達到市場預期，我們的股價或會受到重大不利影響，尤其是因為這令投資者難以預測我們未來的財務表現。

我們或無法按時完成我們的物業開發項目，甚至根本無法完成。

物業開發項目通常需要龐大資本資源，並且可能歷時日久方可產生收入。物業開發項目的進度可能受多種因素影響，其中包括：

- 市場狀況變動、經濟低迷及／或客戶興趣下降；
- 融資可用性及成本；
- 延遲或未能向有關政府機關取得所需的許可證、牌照及證書；
- 政府政策、規則或法規變動；
- 原材料價格上漲；
- 材料、設備、承包商及技能熟練的勞工短缺；
- 潛在地質或環境狀況導致需要修改我們物業開發項目初始計劃；
- 與工程和設計有關的無法預見問題；
- 建築事故、勞工糾紛及罷工；及
- 自然災害或惡劣天氣狀況。

在我們受一項或多項上述因素影響並必須修改我們的計劃之前，我們可能已經耗費大量資本資源，幾乎沒有或沒有收回或減少損失的可能性。土地獲取及施工等業務過程通常會產生巨額資本開支。在我們通過預售、銷售及租賃產生正現金流量淨額前，施工本身可能花費一年以上。因此，倘未能按時完成物業開發項目或根本未完成可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。我們的客戶可能有權就延遲交付或終止預售協議要求賠償。我們的聲譽和獲取日後長期業務機會的途徑可能遭受重大不利影響。我們也無法保證因延遲或未能交付而引致的任何法律訴訟或重新談判將取得有利結果。有關更多資料，請參閱下文「－我們或會捲入申索、法律訴訟及營運不時產生的其他糾紛，可能對我們的財務狀況造成不利影響，分散管理層的注意力，及損害我們的聲譽」。

我們或無足夠的資金撥付我們的物業開發項目，及資本資源未必可按有利條款取得，甚至根本無法取得。

物業開發屬資本密集型活動，在土地獲取及施工等階段需巨額資本投資。於往績記錄期，我們主要通過預售物業、保留收益、銀行貸款、信託融資及其他借款為我們的物業開發項目提供資金。然而，我們無法保證我們的資本資源充足可用，或我們

總是能夠按有利條款取得額外外部融資(這可能不僅包括上述的資金來源，亦包括房地產信託和基金)，甚至根本無法取得融資。我們取得外部融資的能力可能取決於非我們所能控制的因素，其中包括一般經濟狀況、法規變更、我們的財務表現及信貸可用性。有關更多資料，請參閱「監管概覽」。此外，我們無法向　閣下保證中國政府不會頒佈可能限制我們獲取資本資源和外部融資途徑的額外措施。未能按有利條款取得足夠的資本資源和外部融資，甚至根本無法取得有關資本資源和融資可能會損害我們實施及完成物業開發項目的能力。我們的業務和經營業績可能因此遭受重大不利影響。

我們的物業開發項目或無法取得或延遲取得有關中國政府批准、牌照或許可證。

中國房地產行業受嚴格規管。我們在物業開發項目的多個階段需取得多項批准、許可證、牌照及證書，包括但不限於土地使用證、規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證(及續領有關持續經營的相關批文、執照或許可證)。通常而言，只有在滿足若干條件的情況下方可獲發或重續相關批准、牌照、許可證或證書。我們無法向　閣下保證我們不會在達成相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或無法取得所需批文。於往績記錄期，我們的若干附屬公司未有遵守中國法律法規的若干施工或預售規定，例如在取得必要的批准或許可證前開始施工作業及預售。我們已就上述情況全額繳付相關罰款。請參閱「業務－法律訴訟及合規－遵守法律法規－不合規事項」。雖然我們已改進內部控制程序，惟仍無法保證將能夠適應未來房地產行業不時生效的新規則及規定，亦無法保證我們在滿足必要條件以按時取得及／或續領所有必要的經營證書或許可證方面不會面臨任何重大延誤或困難，甚至可能根本無法取得及／或續領該等證書或許可證。因此，倘我們未能就主要物業項目取得或續領必要的政府批文，或在申領或續領過程中發生重大延誤，則我們將無法繼續實施開發計劃，且我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

此外，由於房地產行業受中國政府密切監察，我們預計中國政府會不時頒佈有關頒發或重續相關批文、牌照或許可證條件的新政策。我們無法保證相關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書的能力造成意想不到的障礙，亦無法保證

我們能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。我們的許可證、牌照及證書遺失或未能重續，可能會導致我們的物業開發項目進度停滯。有關更多資料，請參閱「－我們或無法按時完成我們的物業開發項目，甚至根本無法完成」。

由於重新安置及拆遷程序，我們的物業開發時間表可能無法實現或延遲。

我們未來取得用於開發的地塊可能有現有樓宇或其他建築物或可能被第三方佔用，需要重新安置及拆遷。鑒於重新安置及拆遷的性質取決於我們無法控制的各種外部因素，我們無法保證我們的開發計劃不會有任何延遲。如果負責重新安置或拆遷的一方與原居民未能就賠償金額達成協議，其中任何一方可向有關部門申請賠償金額的裁定。持有異議的居民也可能拒絕搬遷。該行政程序或抵抗或拒絕搬遷可能會延遲我們的開發項目的時間表，或在極端情況下妨礙其完成。以上任何事件的發生可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

截至最後實際可行日期，我們的潛在開發項目之一長沙紫園二期的部分土地正在進行重新安置及拆遷。有關該項目的進一步信息，請參閱本招股章程「概要－我們的業務模式－物業開發項目」及「業務－我們的業務－項目概況」。我們無法向　閣下保證，重新安置及拆遷程序將順利進行或我們的潛在開發項目不會延遲。倘該延遲發生，則可能會對我們的聲譽產生不利影響並導致開發成本增加，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

倘我們未能支付土地出讓金或未能按照相關土地出讓合同所載時間及條款開發物業，我們或會遭受罰款或我們的土地或會遭中國政府沒收。

根據中國法律，若我們未能根據土地出讓合同的條款開發物業項目，包括與支付地價、安置及拆遷成本及其他費用、土地的指定用途以及物業開發的開始及完成時間有關的條款，政府當局可發出警告、施加處罰及／或發出沒收土地的命令。具體而言，根據中國現行法律，若我們未能於規定期限前支付任何尚未支付的土地出讓金，我們可能需繳納滯納金或面臨政府收回土地。若我們未能在土地出讓合同規定的開始日期起一年內開始開發，中國相關土地局可向我們發出警告，並就土地閒置徵收最高為地價20%的罰款。若我們在土地出讓合同規定的開始日期起兩年內未開始開發，則除非開發延誤乃因政府行為或不可抗力因素造成，否則中國相關土地局可無償沒收我們的土地使用權。此外，若物業開發商根據當時土地出讓合同規定的時間框架開始開

發物業，但暫停一年以上而無政府批准，且屬以下兩種情況之一：(i)已發展的土地面積佔土地總面積不足三分之一；或(ii)總投資金額佔項目計劃總投資不足四分之一，則土地可能被視為閒置土地，並可能遭沒收。

為進一步加強土地供應調控，國土資源部於2007年9月發佈新通知，規定開發商須按照土地出讓合同的條款開發土地且限制或禁止不合規開發商參與日後土地拍賣。2008年1月，國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，加大有關閒置土地管理的現有條例執行力度。此外，國土資源部於2009年8月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申閒置土地管理的適用規定。2012年6月1日，國土資源部頒佈經修訂的《閒置土地處置辦法》，並於2012年7月1日生效。該等新增措施或會防止土地主管部門在閒置土地完成規定的修正程序前接受辦理任何新土地使用權申請或產權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。

我們無法向　閣下保證，今後不會出現導致收回土地或推遲完成物業開發的情況。若土地被收回，我們將無法繼續在被沒收的土地上開發物業，亦無法收回最初為獲得相關土地而產生的成本，或截至土地被收回之日已產生的開發成本及其他成本。此外，我們無法向　閣下保證，有關閒置土地或土地使用權出讓合同其他方面的法規今後不會變得更具限制性或懲罰性。若我們因項目開發延誤或其他因素而未能遵守任何土地使用權出讓合同的條款，我們可能失去開發項目的機會以及過往對土地的投資，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。

我們有債務並可能於未來產生額外債務，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期，我們維持大量借款以為經營提供資金。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，我們的銀行及其他借款以及公司債券總額分別約為人民幣6,437.5百萬元、人民幣16,675.6百萬元、人民幣22,102.8百萬元及人民幣26,469.4百萬元。於2019年8月26日及10月9日，我們發行本金總額為169.9百萬美元的私人債務融資，利率為12.5%。更多詳情請參閱「財務資料－債務－私人債務融資」。

我們可能不時於未來考慮其他債務融資途徑以為現有貸款進行再融資及支持我們的業務擴張。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，按截至有關期末的借款總額（包括計息銀行及其他借款以及公司債券）減現金及銀行結餘除以權益總額計算，我們的淨資產負債比率分別約為1.9倍、2.7倍、2.4倍及3.1倍。

我們的債項可能對我們產生不利影響，例如：(i)使我們更容易受一般經濟或行業狀況的不利變動（例如利率大幅增加）影響；及(ii)制約我們對業務或經營所在行業的變化制訂規劃或應對變化的靈活度。我們已負擔債項，且今後可能產生更多債項，而我們未必能獲得充裕現金用於履行現時及未來的債務責任。

此外，根據我們的借款條款，我們受若干限制性契諾約束，此可能限制或以其他方式對我們的營運產生不利影響。該等契諾可能限制（其中包括）我們產生額外債務或作出擔保、產生留置權、以我們或我們附屬公司的股票支付股息或分派、購回我們或我們附屬公司的股票、提前償還若干債務、償還股東貸款、削減我們的註冊資本、出售、轉讓、租賃或另行處置財產或資產、投資及進行合併、整合或其他控制權變動交易。此外，部分貸款可能有與我們財務表現掛鈎的限制性契諾，如於貸款期限內維持指定最高債務資產比率或最低盈利水平。根據詳細協議，金融機構可能對上述部分企業活動有否決權，從而將進一步限制我們的經營靈活性及籌集額外資金的能力。請參閱「財務資料－債務－信託及其他融資安排」。

此外，我們的信託及其他融資一般以質押或轉讓我們於相關項目附屬公司的股權及／或土地使用權或發展項目的留置權作為抵押。倘我們違約及未能償還所有抵押債務，我們可能失去部分或全部於該等項目附屬公司的股權、相關項目附屬公司資產價值的按比例份額、土地使用權或我們的發展項目。詳情請參閱「財務資料－債務－信託及其他融資」。

未來，我們預期產生更多負債以完成在建項目及持作未來開發的項目，我們亦可能須動用額外負債融資所得款項以獲得土地資源，從而因我們的負債而增加我們所面對的風險。

我們產生足夠現金滿足未付及未來債務責任的能力取決於未來營運表現，其受（其中包括）現行經濟狀況、中國政府法規、我們營運區域的物業需求及其他因素所影響，極多因素均屬我們控制範圍之外。我們未必可產生充足現金流以支付我們預期的營運開支及補足債務，而在此情況下，我們將被迫採納替代策略，可能包括減少或延

遲資本開支、出售資產、重組借款責任或重新融資或尋求股權資本等行動。倘我們未能履行借款償還責任或未能遵守現時或未來銀行貸款、企業債券及其他協議的限制及契約，可能導致違反有關協議的條款。倘出現違反有關協議條款的情況，貸款人可能將償還未付債務提前到期，或就已抵押借款而言執行抵押有關貸款的抵押權益，從而觸發任何交叉違約及提前到期條款。倘任何該等事件發生，我們不能向 閣下保證，我們的資產及現金流足以償還所有債務，或我們可獲得其他條款有利於我們或屬我們可接受的融資。因此，我們的現金流、可供分派現金、財物狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們於2016年、2017年及截至2019年4月30日止四個月錄得負經營現金流量。

於2016年、2017年及截至2019年4月30日止四個月，我們錄得來自經營活動的負現金流量分別約人民幣2,037.5百萬元、人民幣6,547.8百萬元及人民幣1,337.7百萬元，主要是由於物業開發活動持續增加及增強土地收購力度而令經營所用現金淨額重大所致。有關現金流出未必一直完全被有關期間預售及銷售物業的所得款項抵銷。因此，可能出現我們遭遇現金流出淨額的期間。儘管我們尋求有效管理我們的營運資金，我們無法向 閣下保證我們將能夠將現金流入的時間及金額與付款責任及其他現金流出的時間及金額相匹配。

往績記錄期內，我們主要依賴我們經營產生的內部資源，包括預售及銷售物業的所得款項、銀行貸款、信託融資及資產管理安排，發行企業債券，以及非控股股東的出資。負經營現金流量可能要求我們取得充足額外融資滿足我們的融資需求及責任並支持我們的擴展計劃。倘我們不能夠為我們的經營產生充足現金流量或不能取得充足外部資金為我們的業務融資，我們的流動資金及財務狀況可能受到重大不利影響且我們未必能夠擴展我們的業務。我們無法向 閣下保證我們將擁有來自其他資源的充足現金為我們的經營提供資金。倘我們採取其他融資活動，我們將產生額外融資成本，及我們無法保證我們將能夠按我們可接納的條款取得融資，或根本不能。此外，我們的債項水平及利息付款金額可能進一步限制我們取得必要融資或取得融資優惠條款為未來資本開支及營運資金提供資金的能力。有關限制可能削弱我們的競爭力並增加我們對不利經濟及行業狀況的風險承擔及敏感性，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們遞延稅項資產的可收回性存在不確認性，從而可能會對我們的經營業績產生不利影響。

截至2016年、2017年及2018年12月31日及截至2019年4月30日，我們錄得遞延稅項資產分別為人民幣430.3百萬元、人民幣1,065.3百萬元、人民幣1,652.3百萬元及人民幣2,008.2百萬元。我們使用關於（其中包括）歷史經營業績、未來盈利期望值及稅項計劃策略的重大判斷及估計定期對變現遞延稅項資產的可能性進行評估。具體而言，猶如該等遞延稅項資產僅在未來應課稅溢利可用以抵扣未動用稅項抵免的情況下予以確認。然而，由於整體經濟狀況或監管環境的不利變動等超出我們控制範圍的因素，我們不能保證未來盈利期望值的精確度，此情況下我們或無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績產生不利影響。

議價購買收益、出售附屬公司的收益及補貼收入屬非經常性性質。因此，我們於日後未必能錄得有關收益或確認有關收入。

我們於2017年及截至2019年4月30日止四個月分別就於2017年收購兩家附屬公司及於截至2019年4月30日止四個月收購一家附屬公司錄得議價購買收益約人民幣6.2百萬元及人民幣2.7百萬元。我們於2018年亦錄得出售收入所得一次性收益約人民幣1.2百萬元及自南昌地方政府獲得一次性補貼約人民幣2.2百萬元。有關詳情，請參閱「財務資料－我們的合併損益表若干行項目的說明－其他收入及收益」及本招股章程附錄一所載會計師報告附註5。儘管該等收益或收入已對我們於有關期間的申報溢利產生影響，但其屬非經常性性質。因此，我們於日後不會錄得有關收益或收入，從而可能對我們的盈利能力產生重大影響。

金融資產的公平值變動淨額與市場相關，故受到公平值計量的會計估計的不確定性及估值技術中使用重大不可觀察輸入數據而影響。

於2018年，我們購買一家上市公司的全部權益。該等金融資產於我們的財務報表乃分類為持作買賣。我們於2018年自按公平值計入損益（按公平值計入損益）的金融資產產生收益淨額人民幣18.9百萬元，與截至2018年12月31日該等投資的公平值人民幣64.9百萬元有關。我們於截至2019年4月30日止四個月自按公平值計入損益的金融資產

產生虧損淨額人民幣20.8百萬元，與截至2019年4月30日該等投資的公平值人民幣44.1百萬元有關。有關詳情，請參閱「財務資料－合併財務狀況表若干項目說明－按公平值計入損益的金融資產」。該等金融資產乃按公平值計量估值技術的重大不可觀察輸入數據，且其公平值變動計入我們的綜合收益表，因而直接影響我們的經營業績。我們無法保證日後將不再發生相關類似公平值虧損。倘我們產生重大公平值變動淨值，我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

我們可能受重大事宜的不利影響，而該等事宜會影響我們與合營企業及聯營公司夥伴的關係或創業工作，及倘我們未能自合營企業或聯營公司夥伴收取股息，我們的流動性可能會受到進一步限制。

我們與獨立第三方（南昌力洲除外）成立多家合營企業及聯營公司，以共同開發物業項目。該等合營企業及聯營公司的表現或會影響我們的經營業績及財務狀況。於2016年、2017年及2018年，我們分佔的合營企業虧損分別為人民幣3.1百萬元、人民幣18.3百萬元及人民幣9.5百萬元。於2019年首四個月，我們分佔合營企業溢利為人民幣0.5百萬元。我們於2016年分佔聯營公司虧損為人民幣6.6百萬元，而於2017年及2018年，我們分佔聯營公司溢利則分別為人民幣21.2百萬元及人民幣48.9百萬元。截至2019年4月30日止四個月，我們分佔聯營公司虧損為人民幣2.7百萬元。

合營企業或聯營公司的成功取決於多個因素，其中部分並非我們所能控制。我們或會無法迫使夥伴對我們全面履行其根據合作協議的責任。因此，我們可能無法從合營企業及聯營公司實現預期的經濟及其他利益或甚至蒙受虧損。此外，根據中國法律、我們的合營協議以及合營企業及聯營公司的組織章程細則，與合營企業或聯營公司有關的若干事宜可能須取得合營企業及聯營公司所有各方的同意。因此，該等合營協議涉及多項風險，包括(i)倘我們與合營企業或聯營公司夥伴之間存在異議，我們可能無法通過若干須取得合營公司及聯營公司全體董事一致同意的重要董事會決議案；或(ii)我們的合營企業或聯營公司夥伴與我們的經濟或業務利益或目標或理念可能不一致。

此外，由於我們對合營企業及聯營公司的業務及營運可能無全面控制權。我們不能保證彼等將會嚴格遵守所有適用中國法律法規。我們不能向　閣下保證我們不會遇到合營企業及聯營公司方面的問題，或合營企業及聯營公司不會違反中國法律法規，該等情況均會對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

即使我們的合營企業及聯營公司夥伴的溢利得到確認，我們可能不會從該等合營企業及聯營公司夥伴獲得任何盈餘資金的最終投放（一般以股息分派的形式），直至宣

派股息。該等宣派將由合營企業及聯營公司夥伴的董事會及股東酌情決定，因此不在我們的控制範圍內。此外，我們的合營企業及聯營公司夥伴派付股息可能受到中國法律或彼等受規限的銀行融資協議等協議所載契約的限制。因此，我們對該等合營企業及聯營公司夥伴的投資不如對我們自有附屬公司的投資具有流動性。當我們投資及繼續投資於合營企業及聯營公司夥伴的物業開發項目，倘我們未能自現有或未來合營企業或聯營公司夥伴收取股息，我們的流動性可能會受到進一步限制，進而可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們面對自我們的合營企業及聯營公司收回非貿易款項以及股權投資預付款項的風險。

於往績記錄期，為支持我們的合營企業及聯營公司的業務經營，我們於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日錄得應收合營企業及聯營公司的非貿易款項分別約為人民幣321.0百萬元、人民幣279.5百萬元、人民幣1,414.1百萬元及人民幣2,701.4百萬元。此外，我們亦於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日就合營企業及聯營公司的股權投資作出預付款項分別約為人民幣1,261.1百萬元、人民幣2,044.2百萬元、人民幣1,201.1百萬元及人民幣834.4百萬元。我們根據歷史結算記錄及過往經驗對應收合營企業及聯營公司款項及計入股權投資預付款項的金融資產定期評估。然而，由於合營企業及聯營公司向我們還款視乎多項因素而定，其中部分因素不受我們控制，故上述款項未償還結餘的可收回性存在固有風險。因此，我們未必能自相關交易中收回預期經濟回報，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們面對與預售有關的合約及法律風險。

我們於預售合約作出若干承諾。該等預售合約及相關中國法律法規規定了違背該等承諾的補救措施。例如，倘我們未能按時完成預售物業，我們須就延遲交付向客戶承擔責任。倘延誤時間超逾指定期限，我們的客戶可選擇提出索償或終止預售合約。於往績記錄期，我們並無經歷物業開發項目的任何重大延誤。我們無法保證往後不會發生該等事件，尤其是此類事件可能是由於非我們所能控制的因素所致。倘在一段時間多個項目或主要項目延遲，則可能對我們的業務和經營業績造成重大不利影響。

此外，我們根據《城市房地產開發經營管理條例》(於1998年7月20日生效，並於2011年1月8日及2019年3月24日修訂）以及《建設工程質量管理條例》(於2000年1月30日生效，並於2017年10月7日及2019年4月23日修訂）就我們的物業質量作出若干保證。我們的預售客戶可能宣稱我們在物業開發項目的其後規劃及開發過程中未履行我

們的聲明及保證。有關更多資料，請參閱「監管概覽－房地產項目竣工的檢查」。處理該等事件時，我們或會蒙受品牌價值損害以及金錢損失。

此外，根據中國現行法律，物業開發商須滿足若干條件，然後方可開始預售相關物業，且預售所得款項的使用及存放亦受限制。若我們未能按照中國相關法律及任何相關地方規定將部分預售所得款項存入指定的託管賬戶，我們可能會面臨若干紀律處分，包括暫停監管資金的分配、暫停項目的商品房網簽合約資格及將其記錄在房地產開發企業的徵信檔案中。根據《住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，商品住房預售所得款項要全部納入監管賬戶，由監管機構負責監管及控制，確保預售資金用於商品住房項目工程建設；預售資金可按建設進度進行核撥，但必須留有足夠的資金保證建設工程竣工交付。規管國內附屬公司的地方規定進一步規範預售所得款項的監督。截至最後實際可行日期，就預售所得款項而言，我們於往績記錄期並無面臨政府當局作出的任何處罰。然而，並不保證中國政府及地方當局不會禁止或進一步限制預售。若我們未遵守相關規定及要求，則或會面臨罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的營運可能依賴數目有限的主要供應商。

我們的供應商主要為建築承包商及建築材料供應商。於往績記錄期間，我們的物業開發業務在一定程度上依賴數目有限的主要供應商。我們部分總承包商及分包商為中國集團公司擁有或控制的當地營運實體。我們的五大供應商（絕大部分為中國總承包商公司）分別佔我們總採購量約56.3%、62.0%、52.7%及55.2%，而我們單一最大供應商於同期分別佔我們的總銷售成本18.0%、41.2%、29.8%及36.9%。更多詳情請參閱「業務－供應商及客戶」。倘有大量我們目前的主要供應商終止與我們的業務關係，或目前供應商所提供的服務或原材料未能符合我們的標準，或目前的服務或原材料供應因任何原因而受到中斷，我們未必可輕易及時切換其他合資格供應商，這可能對我

們的業務或財務業績帶來重大不利影響。另請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們或無法按時完成我們的物業開發項目，甚至根本無法完成。」

加息會對客戶的按揭利率和我們的融資成本造成影響，我們對此十分敏感。

利率變動通常會影響客戶的按揭利率和我們的融資成本。緊隨金融危機之後，中國人民銀行自2012年6月開始降低基準利率。例如，在2012年6月6日，中國一年借貸及存款基準利率由2012年6月8日的6.56%降至6.31%；其後又多次降息，於2015年10月24日降至4.35%。截至2019年4月30日，利率保持不變。隨著中國經濟增長及美聯儲提高基準利率，我們預計中國人民銀行可能會上調基準利率。任何基準利率的上升均可能增加我們客戶的按揭利率以及我們的融資成本。按揭利率上升可能減緩房地產市場的增長，而融資成本增加可能對我們的經營業績構成重大不利影響。

在我們物業開發項目的建設及開發階段，我們依賴承包商，而彼等或不會按照我們的預期履約。

在我們物業開發項目的建設及開發階段，我們依賴承包商，我們選擇承包商是基於市場口碑、資質、價格及往績記錄等因素。承包商通常亦負責採購建築材料以及非標準項目設計、景觀及室內設計工程。然而，我們無法保證所提供的服務或建築材料總是能夠符合我們的預期。例如，倘承包商未能按時交付可安全居住或使用的物業，則可能影響我們本身向客戶交付的時間表。亦無法保證我們的承包商不會遭遇財務或其他困難，導致延期、產生質量缺陷或被迫完全停工。有關更多資料，請參閱「－我們或無法按時完成我們的物業開發項目，甚至根本無法完成」。此外，我們可能直至交付後才發現質量缺陷，而有關缺陷已對人身或財產造成損害。我們採取補救措施，如更換承包商、購買新建築材料及支付賠償金，或會產生額外成本。上述任何一種情況或其全部情形可能對我們的業務、經營業績、市場聲譽及獲取日後業務機會的途徑造成重大不利影響。

我們可能經歷建築成本的波動。

我們相信我們控制建築成本的能力是我們持續成功的關鍵。我們的建築成本主要與僱用承包商的成本及建築材料的價格有關。隨著中國的生活水平改善及中國政府尋求提高農民工的工資，僱用承包商的成本可能繼續增加。此外，我們依靠我們的承

包商獲得若干建築材料（例如鋼材及水泥），且如果建築材料的市場價格波動超過預先釐定的範圍，則我們一般有義務增加對其的付款。我們無法保證我們將能夠以優惠的條款獲得建築材料或根本不能獲得建築材料，或於未來將不會發生供應短缺或中斷。根據戴德梁行的資料，基於國家統計局的建築材料價格指數，建築材料的價格於過去的三年內已普遍上漲。價格的大幅上漲導致更高的銷售成本，且我們無法保證我們將能夠及時獲得相似數量或質量的可替代建築材料供應，或根本無法獲得該建築材料供應。我們無法保證我們將能夠限制我們面臨的價格波動或將額外的成本轉嫁予我們的客戶。我們將額外的成本轉嫁予客戶的能力有限，因為我們的成本在與客戶進行竣工前物業預售交易之後可能會增加。如果我們未能管理我們的建築成本，可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利的影響。

物業開發項目的實際開發成本或會偏離我們的初始估計及開發成本大幅增加或會對我們的經營業績產生重大不利影響。

我們在開始每個物業開發項目前會編製預算，當中計及（其中包括）獲取土地、施工及借款的成本。儘管我們已制定內部程序，監察我們的物業開發項目，我們控制範圍以外的因素可能迫使我們偏離計劃。例如，我們預計我們的建築成本將會增加，及利率可能會上升。有關更多資料，請參閱「－我們可能經歷建築成本的波動」及「－加息會對客戶的按揭利率和我們的融資成本造成影響，我們對此十分敏感」。此外，中國政府密切監察中國房地產行業，並不時修訂監管框架。例如，中國政府或會就物業開發項目各階段所需的若干許可證、牌照及證書的頒發及重續施加額外條件。我們尋求以及時有效的方式滿足新條件或會遭遇延遲及成本增加。由於我們無法預計將出台何種新政策以及何時出台，故我們事先作出適當撥備的能力有限。開發成本大幅增加或會導致利潤率下降，繼而對我們的經營業績造成重大不利影響。

我們物業的實際可變現價值或會大幅低於其評估值，且可能發生變動。

本招股章程附錄三所載我們物業的評估值乃由戴德梁行根據多項假設以及主觀和不確定因素編製，有關假設、主觀和不確定因素包括（其中包括）：

- 我們將會按時完成物業開發項目；

- 我們已取得或將會及時取得進行物業開發項目所必需的所有牌照和批文；及

- 我們已支付所有土地出讓金，取得土地使用證和可轉讓的土地使用權，並無其他付款責任。

我們物業的評估值不應被視為其實際可變現價值或其實際可變現價值的預測。我們物業的價值或會受阻礙我們物業開發項目進度的無法預料事件以及全國和當地經濟狀況的影響。如若中國可資比較物業市場不景氣，我們物業的價值可能會停滯或下跌。有關更多資料，請參閱「－我們易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業開發項目所在的省份及城市」。倘任何假設被證明不正確，我們物業的實際可變現價值會因此降低，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

開發中物業及待售竣工物業的減值虧損可能對我們的財務狀況產生不利影響。

若我們未能按時竣工並按期望的價格出售物業，房地產市場的波動可能令我們面臨開發中物業及待售竣工物業出現減值損失的風險。當物業的賬面值超逾可收回金額時，可能已產生減值虧損。我們無法向　閣下保證，我們今後於不利市況下不會出現減值虧損（如有）或維持相若水平。倘我們產生減值虧損或開發中物業及待售竣工物業的減值虧損增加，我們的財務狀況可能會受到不利影響。

我們依靠房地產代理（其表現可能不符合我們的期望）銷售及推銷我們的物業開發項目。

於往績記錄期，我們依靠我們自有的銷售及營銷團隊及當地房地產代理銷售及推銷我們的物業開發項目。我們基於市場聲譽、資歷、價格及往績記錄等因素選擇及僱用當地房地產代理。由於我們僱用的當地房地產代理為獨立第三方，我們無法保證其已於所有重要方面遵守與物業銷售有關的中國法律及法規或履行與我們訂立的合約所載的重要條款及規定。如果我們的當地房地產代理未能遵守該等中國法律及法規或履行與我們訂立的合約所載的重要條款及規定，尤其是與聲明及保證或銷售及營銷活動

有關的法律及法規，我們的品牌價值可能會受到重大不利的影響。我們亦可能會失去我們的一部分客戶，聲譽受到損害，長期來看可能會失去市場份額。此外，我們無法保證我們的房地產代理的表現將達到我們的專業及效率的標準。我們的業務及經營業績可能會受到重大不利的影響，且於尋求代替不適合銷售及推銷我們的物業的房地產代理時，會產生額外的成本。

不當的物業營銷活動或廣告或會招致處罰，可能破壞我們的銷售及營銷工作，導致我們的品牌受損，並對我們的業務產生重大不利影響。

作為中國房地產開發商，我們的物業項目、業務及品牌的營銷及推廣須受多項法律及法規約束。若我們的任何廣告被認為屬虛假、誤導或不符合相關法律法規（如中國廣告法），我們或會被要求停止發佈廣告及消除不利影響，並可能面臨相當於廣告費三至五倍的罰款。此外，任何虛假廣告均可能招致對我們的其他披露、廣告、備案及其他公佈的質疑，會損害我們的品牌及聲譽，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。於往績記錄期，我們的四家附屬公司因未遵守中國廣告法的若干要求而被處以行政罰款。罰款金額為人民幣512,600元，截至最後實際可行日期均已繳清。更多詳情請參閱「業務－法律訴訟及合規－遵守法律法規－不合規事項」。

物業的非流動性限制我們對投資組合表現的任何不利變動作出反應的能力。

我們持有若干物業作投資用途，基於其增值潛力及租金收入作出戰略性選擇。然而，房地產市場的表現受到一些因素的影響，其中很多是超出我們的控制範圍的。更多信息，請參閱「－我們易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業開發項目所在的省份及城市。」由於物業投資本質上缺乏流動性，我們根據全球、國家、地區及／或當地條件（財政或其他方面）銷售物業的能力有限。於該等情況下，我們無法保證我們將能夠以優惠的條款或根本不能出售我們投資組合中的物業。我們的業務及財務狀況可能受到重大不利影響，尤其是我們可能已投入大量的資本資源建立投資組合。

未來的投資或收購可能對我們管理業務的能力產生重大不利影響。

我們可能進行與業務相輔相成的戰略投資及收購。然而，我們成功進行戰略投資及收購的能力取決於很多因素，包括我們識別合適目標、以合理及優惠的條款獲得所需融資及政府批准。如果我們未能識別合適目標或由於財政、監管或其他限制被阻止作出該等戰略投資或收購，我們可能無法有效實施我們的投資或擴展戰略。

收購一般涉及很多風險，包括但不限於(i)無法物色到合適目標；(ii)被收購業務的運營及員工難以整合；(iii)難以於擴大後的集團內維持統一的標準、控制和政策；(iv)與被收購業務有關的負債（於收購時為未知的）；(v)由於與收購有關的商譽攤銷及／或減值而對我們的經營業績產生的不利影響；及(vi)無法獲得預期的投資或收購利益及利用潛在協同效應（若為收購）。此外，我們無法保證將能夠以優惠的條款或於預期的時間範圍內作出收購或投資。我們無法保證該等收購或投資會達到預期的回報水平。此外，我們可能需要額外的資金以作出該等收購及投資。債務融資可能導致我們的負債水平上升，而股本融資可能導致現有股東的股權被攤薄。上述任何因素都可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

我們投資物業的公平值可能不時波動，並可能於未來大幅下降，其可能對我們的盈利能力產生重大不利影響。

於各報告期末，我們需重新評估投資物業的公平值。根據國際財務報告準則，我們的投資物業公平值變動產生的收益或虧損於產生期間計入我們的合併全面收益表。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及截至2019年4月30日，我們的投資物業由獨立物業估值師戴德梁行基於公開市場和現有用途進行估值，其反映於各日期的市場狀況。基於該估值，我們於合併財務狀況表內確認投資物業的總公平值及有關遞延稅項，並於合併全面收益表內確認投資物業的公平值增加及有關遞延稅項的變動。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，投資物業的公平值收益分別為人民幣78.0百萬元、人民幣86.0百萬元、人民幣110.2百萬元、人民幣49.5百萬元及人民幣27.4百萬元。

儘管公平值收益或虧損對呈報利潤有所影響，但只要我們持有相關投資物業，公平值收益或虧損不會改變我們的現金狀況。重估調整金額已經並將繼續受市場波動所規限。因此，我們無法保證市況變動將繼續對我們的投資物業創造公平值收益或於未來我們投資物業的公平值將不會減少。此外，我們投資物業的公平值可能與於投資物業的實際銷售中收取的金額有重大差別。我們投資物業的公平值大幅減少，或與該等物業已錄得的公平值相比，我們於投資物業實際銷售中收取的金額大幅減少將對我們的經營業績產生重大不利影響。

我們的商業物業所有權及運營可能令我們承受各種市場、管理及營運風險。

往績記錄期間，我們從經營及租賃自有商業物業獲得極小部分的租金收入收益。我們承受商業物業所有權及運營附帶的風險，包括市場租金及入住率的波動、爭取租戶、持續保養及維修產生的成本及由於破產、無力償債、經濟困難或其他原因而無法收取租戶租金或與租戶重續租約。此外，於現有條款屆滿時，我們可能不能按我們可予接受的條款與租戶重續租約，或將租金率增加至現有的市場水平，或根本無法重續租約或增加租金率。此外，我們可能不能按預期租金率訂立新租約。所有該等因素可能對我們的投資物業需求產生負面影響，並因此減少我們的租金收入，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們可能因未辦理租約登記而遭罰款。

根據中國相關法規，租賃協議訂約方須辦理租賃協議備案登記並就租約取得房屋租賃備案證明。於往績記錄期，我們從獨立第三方業主租賃若干物業，主要用作辦公場所。於往績記錄期，我們未能登記16份租賃協議（我們作為租戶）。根據中國相關法律法規，未辦理租賃協議登記並不影響租賃協議的有效性，亦不影響我們向租客出租投資物業的權利或權益。然而，有關政府機關可能要求我們備案租賃協議以完成登記手續，並可對未按規定時限辦理登記者處以罰款，罰款金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元。上述罰款如有實施，可能需要我們作出額外努力及／或產生額外開支，任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。我們參與訂立的租賃協議的登記手續需要其他訂約方採取額外步驟，這涉及非

我們所能控制的因素。我們無法向　閣下保證，租賃協議的其他訂約方將予以配合，亦無法保證我們能完成該等租賃協議及我們今後可能訂立的任何其他租賃協議的登記手續。

此外，購物中心等我們商業物業的公共場所亦存在諸多固有風險，如發生意外、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，租戶侵犯他人知識產權或其他權利等）。我們任何投資物業如發生一項或多項意外、傷亡或違規活動，則可能對我們在消費者及客人間的聲譽產生不利影響、危害我們的品牌、降低我們的整體租金及入住率及增加我們實施額外安全措施的成本。此外，如果我們任何投資物業發生意外、傷亡或違規活動，我們可能需要承擔費用、損失及罰款。我們現有保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，且我們未必能夠重續保險保單或取得新保險保單而無須增加保費與免賠額或削減保險範圍，或根本不能重續保險保單或取得新保險保單。

我們為金融機構提供予客戶的按揭貸款擔保，因此如果客戶拖欠付款，我們需向按揭銀行負責。

我們的客戶可申請按揭以購買我們的物業。與市場慣例一致，我們為該等按揭擔保，直至我們物業的購買者獲得「分戶產權證」及以按揭銀行為受益人登記。擔保期可能為1至3年，且我們一般向按揭銀行存入等於或少於按揭金額5%的保證金。如果客戶拖欠按揭付款，按揭銀行可扣除應付款項的存入金額，並要求我們立即支付未支付的款項。一旦我們履行了擔保項下的責任，銀行就會將其於按揭項下的權利轉讓予我們，而我們則享有物業的完全追索權。

由於我們於做擔保時一般依賴銀行對客戶進行的信用評估，我們無法保證其足夠。然而即使我們自行對客戶進行信用評估，我們亦無法保證一個或多個客戶未來將不會對我們拖欠付款，尤其是其中很多客戶的財務或公共信息有限。我們亦無法保證我們將能夠估計並為拖欠做出適當的撥備。此外，倘我們運營所在的中國或地方市場的經濟狀況出現任何顯著下滑，我們客戶的收入可能會減少，隨後貸款違約風險可能會增加。於往績記錄期，我們並無就客戶按揭貸款遇到任何重大違約。如果幾個擔保付款責任同時產生，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響，尤其是如果物業的市值大幅貶值或現有的狀況阻止我們以優惠的條款轉售我們的物業。

我們的物業開發項目及投資物業的若干部分被指定為人民防空工程。

我們的物業開發項目及投資物業的若干部分被指定為人民防空工程。根據中國法律法規，城市新建樓宇應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日頒佈及於2009年8月27日經修訂的《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月頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，開發商經人民防空主管部門批准，可於平時管理及使用指定為人民防空工程的區域並從中贏利。於往績記錄期，我們已訂立合約將物業開發項目的人民防空工程使用權轉讓予客戶用作停車場且我們擬繼續進行此類轉讓。不過，該等區域在戰時可被政府免費徵用。倘爆發戰爭而我們項目的人民防空區域被用作公共用途，我們可能無法使用該等區域作停車場，且該等區域將不再是我們的收益來源。此外，雖然我們的業務營運在所有重大方面均遵守有關人民防空工程的法律法規，惟我們無法向　閣下保證今後該等法律法規不會修訂，而這可能導致我們的合規負擔及合規成本增加。我們項目的人民防空區域主要用作或將用作停車場，在我們的物業組合中佔很小比例。

有關中國稅務機關所計算的土地增值稅可能與我們為撥備而計算的土地增值稅有所不同，這可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

我們開發出售的物業須繳納土地增值稅（「土地增值稅」）。根據中國稅收法律及法規，中國所有從出售或轉讓土地使用權、建築物及其附屬設施獲得的收入須以物業增值30%至60%的稅率繳納土地增值稅。土地增值稅乃基於從出售物業收到的所得款項扣除可扣減開支計算。我們根據有關的中國稅收法律及法規為適用土地增值稅的估計全數做出撥備。我們的估計乃基於（其中包括）我們自己分攤的可扣減費用（須待有關的稅務機關於結算土地增值稅後予以最終確認）做出。

於最後實際可行日期，我們與有關當局就土地增值稅計算並無任何分歧。然而，我們無法保證往後將一直如此。有關當局可做出結論，我們需就過去的負債及當前責任支付更多土地增值稅。此外，當我們擴展至沒有現有業務運營的省市時，我們可能發現，由於缺乏對新市場的經驗及知識，我們原先土地增值稅的撥備將不足以覆蓋我

們實際的土地增值稅責任。我們在試圖向相關機構支付差額時，我們的現金流量、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響，進而可能導致我們執行業務策略的能力受到限制。

未能保護我們的知識產權可能會對我們的品牌價值產生重大不利影響。

我們依賴品牌名稱及商標建立品牌價值及知名度，且我們認為這是鞏固及建立我們市場份額的一部分。然而，品牌價值主要基於公眾認知。倘我們未能交付適合居住的安全物業，遭受負面宣傳的影響，向與我們有業務往來的第三方提供持續的負面體驗，或我們被視為不道德或不負社會責任，我們的品牌價值可能會下降。從長遠來看，甚至獨立事件可能降低市場信任度以及減少物業需求。

具體而言，未經授權使用或侵犯我們的品牌名稱或商標可能損害我們的品牌價值及知名度。第三方可能以損害我們於房地產行業中的聲譽的方式使用我們的知識產權。儘管我們於往績記錄期並未獲悉到任何相關事項發生，我們概不能保證我們的措施足以保護知識產權。我們主要依賴根據商標及版權法律及法規與員工及業務合夥人所訂合同來保護知識產權。更多詳情，請參閱「業務－知識產權」。儘管我們採取了預防措施，概無或完全不能保證我們將能夠及時察覺所有濫用或未經授權使用我們的品牌名稱及商標的行為。我們亦無法保證能夠在我們所提起的執法訴訟中獲勝。為保護知識產權而提起的訴訟可能耗時、價格昂貴且轉移管理層的經營注意力。從短期來看，我們的業務及財務狀況可能遭受重大不利影響；而從長遠來看，未能保護我們的知識產權可能降低我們的競爭力及市場份額。

遵守與環境保護及文物古蹟保護相關的中國法律及法規可能延緩物業開發項目的進展，增加額外成本。

我們受到多條與環境保護及文物古蹟保護相關的法律及法規規限，將有效禁止及限制若干區域的物業發展。更多詳情，請參閱「監管概覽」。而在此監管制度下，我們可能產生額外的合規成本，導致利潤率較低，且對我們的經營業績產生重大不利影響。我們亦可能被迫推遲建設計劃，無法及時完成物業建設，進而導致我們的聲譽受損以及未來商機減少。更多詳情，請參閱「－我們或無法按時完成我們的物業開發項目，甚至根本無法完成。」

隨著中國的環保意識增強，我們預計中國政府將繼續頒佈更多嚴格的環境相關法律及法規。我們亦相信，在遵守監管制度下，我們及環境影響估值報告經得起更高標準的評估。我們預期相關發展將增加我們的總體項目開發成本。此外，倘公眾就環境事宜認定我們不負社會責任，對我們聲譽的後續危害可能降低我們的品牌價值。更多詳情，請參閱「－未能保護我們的知識產權可能對我們的品牌價值產生重大不利影響。」

無法留住高級管理層團隊成員及關鍵人員可能對我們在與房地產開發商競爭及進行業務運營的競爭力方面產生重大不利影響。

我們的持續未來成功取決於我們高級管理層團隊的努力。由於他們擁有物業開發、施工及銷售與營銷等關鍵領域的行業專長、知識或經驗，失去他們的服務可能對我們增長及持續發展業務的能力產生重大不利影響。我們的高級管理層團隊全體成員的平均房地產行業經驗約為10年。有關我們董事及高級管理層的更多資料，請參閱「董事及高級管理層」。若我們的高級管理層的任何或全部成員憑藉其專業、業務聯繫及對我們業務運營的深入了解而加入或成立競爭業務，我們未必能估計損害的程度或無法對此進行彌補。意外的辭職也可能使主要業務失去監管並對我們業務策略的實施產生重大不利影響。無法保證我們能夠及時招聘資質相當的人才或根本無法招到替代人才，原因是本行業對資深管理人士的爭奪十分激烈。

我們或會捲入申索、法律訴訟及營運不時產生的其他糾紛，可能對我們的財務狀況造成不利影響，分散管理層的注意力，及損害我們的聲譽。

我們或會直接或間接捲入到有關承包商、監管機構、業務夥伴及客戶等參與我們物業開發項目的各方的申索、法律訴訟及其他糾紛。更多資料，請參閱「業務－法律訴訟及合規」。這些申索、法律訴訟及其他糾紛可能與合約保證糾紛、員工、知識產權及交付前未通過必要的質量檢驗程序等事宜有關。例如，我們物業的早期購買者可能聲稱我們在物業開發項目的後續規劃和開發中未履行我們的聲明和保證。更多資料，請參閱「－我們面對與預售有關的合約及法律風險」。我們亦可能面臨買家或其他第

三方有關我們的物業定價慣例及／或室內裝飾等相關工作的申索、法律訴訟及其他糾紛。我們無法保證今後將不會牽涉任何重大糾紛或法律訴訟，而捲入此類糾紛或訴訟可能對我們的業務、財務狀況及品牌產生重大不利影響。任何針對我們提出的申索、法律訴訟及其他糾紛，不論是否有充分理據，均可能產生大量成本並分散資本資源和管理層注意力。不論我們是否勝訴，我們的聲譽均可能受損，進而對我們的業務和品牌價值產生重大不利影響。

我們可能無法防止或偵查違反適用反貪污法律法規的僱員或代理人的行為

僱員或代理人的賄賂及其他不當行為或會難以及時防止或偵查或根本無法防止或偵查。儘管我們已設有旨在防止僱員及代理人參與可能違反適用反貪污法律法規的行為的相關內部監控措施，惟我們不能保證將能防止或偵查到該等不當行為。該等由僱員或代理人作出的不當行為可能令我們承受財務虧損，並損害其業務及營運。除潛在財務虧損外，該等不當行為可能使我們遭受第三方索償及規管性調查。任何前述者均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

媒體對本集團或我們所經營或擬經營的房地產市場的負面報導或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

我們可能有負面報導或牽涉負面報導，包括互聯網上、有關我們的公司事務及人員行為、我們所經營或擬經營的房地產市場的負面報導。我們亦可能面對來自不同媒體的負面報導或批評。我們不就該等資料或報導的恰當性、準確性、完整性或可靠性作出任何陳述。儘管如此，任何負面報導（不論是否與我們或我們的關聯方有關，亦不論是否真實或有無充分理據）均可能對我們的品牌及聲譽造成影響，並因而削弱客戶及投資者對我們的信心，進而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的保險可能不足以覆蓋我們業務相關的風險。

與中國的慣例操作一致，我們並無投購任何業務中斷保險或訴訟保險。有關我們持有保單的更多資料，請參閱「業務－保險」。此外，我們並無對我們的物業開發項目投購有關由自然災害、戰爭、內亂、恐怖主義行為或其他不可抗力情況造成的中斷或損害的保險。我們在保險覆蓋範圍不足的情況下可能需要承受損失。若我們產生大筆我們保單並無覆蓋的虧損及負債，我們可能產生高額費用及導致資源分散，從而對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們可能遭遇信息技術系統故障或中斷。

我們依賴我們的信息技術系統來管理主要運營功能，如處理金融數據及協調本集團層面與市級團隊之間的運營團隊業務運作。然而，我們無法向　閣下保證日後不會發生因電力故障、計算機病毒、硬件及軟件故障、通信故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他類似情況而造成對我們信息系統的損害或干擾。我們可能在恢復任何受損信息技術系統時產生高額費用。我們信息技術系統的故障或中斷以及機密資料的丟失或洩露均可能導致交易錯誤、處理事務低效及客戶與銷售流失。我們可能因此對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

與我們行業有關的風險

房地產行業受到中國政府的嚴格監控，而我們或無法以業務上盈利的方式適應新的法律法規。

中國政府嚴格監控房地產行業並不時頒佈與我們業務相關的新法律法規。其中包括，中國政府可能減少物業開發的土地供應，對跨境投融資實施外匯限制，對外商投資進行限制。這些可用於抑制房地產過熱的政策可能減少我們物業的市場需求。頒佈以監管其他經濟領域的法律法規也可能對本行業產生間接影響；例如，中國政府可能因應國民經濟增長而提高基準利率。這可能有效增加我們客戶的按揭利率及我們融資成本。有關更多資料，請參閱「－與我們業務有關的風險－加息會對客戶的按揭利率和我們的融資成本造成影響，我們對此十分敏感」。無法保證中國政府日後不會頒佈新的並附帶更多限制的措施，或我們能夠預料並且提前做好應對這些變化的準備。我們可能無法以業務上盈利的方式適應及順應監管環境。

若中國政府限制我們進行預售的能力，我們可能失去我們物業開發項目的主要資金來源。

我們的預售及銷售物業收益是我們物業開發項目的主要資金來源。然而，中國人民銀行於2005年8月頒佈《2004年房地產融資報告》，建議中止預售物業的操作。理據是預售可能導致市場風險及交易不合規。此外，廣東省房地產行業協會於2018年9月21日發佈《關於請提供商品房預售許可有關意見的緊急通知》，就取消商品房預售制度徵求意見。我們無法保證中國政府日後不會採納這項建議或對預售施加其他限制。根據

中國現行法律法規，我們在開始預售前需達到若干條件。此外，我們僅可將預售所得款項用於撥付該預售相關物業的建造。倘中國政府實施禁止或進一步限制預售行為，我們可能被迫另尋撥付物業開發項目的資金來源。我們未必能以有利的條款獲得替代資金來源或根本不能獲得替代資金來源，而我們可能遭遇對我們業務及經營業績產生重大不利影響的情況。

外商投資限制可能對我們投資於中國附屬公司的能力產生重大不利影響。

為抑制房地產業過熱，中國政府力求監管房地產的外商投資。例如，商務部於2008年6月18日頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，授權相關部門核查涉及外商投資的房地產開發項目的備案文件。這有效限制我們通過股東貸款籌集撥付中國附屬公司資金的能力。我們還必須取得相關部門的批准並向商務部登記方可向我們的中國附屬公司進行股權出資。辦理這些手續耗費時間，可能延誤我們執行對時機及市場波動敏感的業務策略。

無法保證中國政府日後不會頒佈會對我們投資於中國附屬公司的能力產生重大不利影響的法律及法規。中國政府可能對成立外資房企施加其他條件並收緊外匯控制。這些措施可能對我們投資於中國附屬公司的能力產生重大不利影響，進而有損我們的業務增長。我們的中國附屬公司或被迫尋找其他資金來源，而獲取這些來源的有關條款可能不利或根本無法獲得。

我們或無法與其他物業開發商有效競爭。

我們經營現有業務或計劃經營現有業務的所在省市的房地產市場競爭非常激烈。根據戴德梁行報告，以2017年、2018年及2019年第一季度銷售住宅物業的總簽約銷售額論，我們位居江西省物業開發商之首。根據中國房地產指數系統的資料，按綜合房地產開發能力計，我們在2019年度中國物業開發商前100強位列第31，根據中國房地產業協會的資料，我們在物業開發商500強中位列第39。我們的競爭對手包括全國性、區域性及地方性等不同規模的物業開發商以及海外開發商。他們可能比我們擁有更雄厚的資本資源，更廣泛的銷售及分銷網絡，更高的品牌知名度，更成熟的區域及地區市場專業知識，更強大的財務、技術、營銷及公關資源。這些物業開發商在土地、融資、原材料、資深管理人才和熟練勞工等方面的爭奪中比我們定位更加成熟，這種情況在中國一二線城市尤甚。我們也可能會發現一次能夠物色到的擁有成功往績記錄而在出售我們物業方面面臨困難的分包商的數量愈見減少，在申請及續領政府批准時出

現延誤，而吸引或保留有才能僱員的成本增高。我們為獲得市場接受及品牌認可所作的努力可能需要我們降低物業價格，而競爭壓力卻穩步提高我們的銷售成本。無法保證我們能將額外成本轉嫁予我們的客戶。誠然，由於我們的成本可能需待預售後方會增加，屆時已經與預售客戶協定購買價並無法更改，故我們轉嫁成本的能力受到限制。未能有效競爭可能降低我們的銷售及使我們的市場份額受到蠶食，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及競爭地位產生重大不利影響。

我們可能面對經營一個尚處於調整優化階段的行業的相關風險。

由於中國房地產行業尚處於調整優化階段，而公開可獲的準確財務及監管資料有限，投資者可能被勸阻收購物業。其他勸阻投資於房地產的因素可能包括可供選擇的按揭融資方案不多，有關強制執行業權的法律存在不確定性，住宅物業缺乏流通的二級市場。儘管近年對私人住宅物業的需求有所增加，但房地產市場經歷過起伏及價格波動。供應過剩的風險也隨著房地產投資日益成為投機而顯現出來。我們面臨在此業務環境下經營的相關風險。上述任何因素均可能減少對我們物業的需求。我們可能被迫壓低價格，導致利潤率下降，對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

與中國有關的風險

我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響。

我們於中國管理及經營我們所有的業務。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況的影響。中國經濟與大多數發達國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、經濟發展水平、投資管控、資源分配、增長率及外匯管制。於1978年開始採取改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。

在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，在中國經濟方面利用市場力量。很多改革措施並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以修訂。其他政治、經濟及社會因素或會導致進一步重新進行調整或引入其他改革措施。中國的這一改革過程及法律法規的任何變更或其詮釋及實施均可能對我們的業務營運造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但各地區不同經濟行業及不同時期的增長並不均衡。我們無法向　閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或倘繼續增長，該增長將會穩定均衡。經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往中國政府會定期實施多項措施以減緩其認為將會過熱的若干經濟行業。我們無法向　閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會產生作用。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，亦可能降低對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

由於出口疲軟及圍繞與美國的貿易戰的近期發展，中國的經濟增長亦可能放緩。從2018年3月開始，美國對從中國進口的鋼鐵及鋁徵收關稅，之後於2018年7月6日，作為唐納德•特朗普總統關稅政策的一部分，美國對價值340億美元的中國商品徵收25%的關稅。中國對美國產品徵收類似規模的關稅。於2019年5月10日，美國對價值約2,000億美元的中國進口商品徵收25%的關稅。於2019年5月13日，中國政府宣佈，其將自2019年6月1日起增加若干美國進口商品的關稅。雖然美國與中國在不斷升級的貿易戰中達成了休戰協議，但不確定因素依然存在，而貿易戰可能對中國經濟及中國房地產行業產生的持久影響不確定。若美國與中國之間的貿易戰開始對中國經濟產生重大影響，我們中國客戶的購買力將受到負面影響。

中國法律法規對貨幣兌換的管制或會限制我們償付外幣計值債務。

目前，人民幣無法自由兌換為外幣，且外幣匯兌及匯出受中國外匯法規所限。我們的絕大部分收入以人民幣計值。根據我們現時公司架構，我們的收入主要來自中國附屬公司所派付的股息。可動用的外幣短缺可能限制中國附屬公司向我們派付股息或

支付其他款項的能力，或償付其他外幣計值債務（如有）的能力。此外，自2010年以來，中國人民銀行多次調整主要銀行的人民幣存款準備金率，首次上調（至21.5%的峰值），最近下調（至2019年1月4日的當前水平14.5%（就大型機構而言）及12.5%（就小型銀行而言））。自2018年4月25日起，中國人民銀行將符合一定條件的銀行的人民幣存款準備金率下調至最低16.0%。

根據現行中國外匯法規，只須遵循若干程序要求，即可兌換經常項目交易中的人民幣，而無須國家外匯管理局事先批准。該等經常項目交易包括溢利分派及利息支付。然而，資本項目交易則須獲得國家外匯管理局事先批准及登記。資本項目交易包括外商直接投資及償還貸款本金。概不保證中國政府未來在尋求調節經濟時不會限制經常項目交易能夠使用的外幣。該等限制或會限制我們將經營活動所得現金兌換為外幣以支付股息或償付我們可能擁有的外幣計值債務的能力。此外，對我們與中國附屬公司間資金流動的限制或會限制我們為中國附屬公司提供融資以及把握商業機會以應對市場狀況的能力。

匯率波動可能會對　閣下的投資造成重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率存在波動，並受（其中包括）中國政府政策以及國際及國內政經形勢的變動影響。1995年至2005年7月20日，人民幣兌外幣的兌換乃以中國人民銀行設定的固定利率為準。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣按市場供求及參考一籃子貨幣而在受規管的區間內波動。2015年11月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權貨幣籃子的五年例行檢討，並決定自2016年10月1日起，將人民幣納入特別提款權籃子，成為繼美元、歐元、日圓及英鎊後第五種獲納入籃子的貨幣。市場力量及中國政府政策在未來如何繼續影響人民幣匯率的走勢乃難以預測。隨著人民幣國際化的推進，中國政府或會公佈匯率制度的進一步變動，我們無法向　閣下保證未來人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們絕大部分收益、負債及資產以人民幣計值，而全球發售所得款項將以港元計值。截至2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們換算海外業務產生的匯兑差額收益分別為零、人民幣48.3百萬元、人民幣64.1百萬元及人民幣45.0百萬元。截至2018年12月31日止年度，我們錄得香港澳銘企業管理有限公司（其收益以港元記錄）換算海外業務產生的匯兑差額虧損人民幣93.9百萬元。更多詳情請參閱「財務資料－合併損益表若干項目的說明－換算海外業務產生的匯兑差額」。人民幣兑港元的任何重大匯率變動均可能對我們的經營業績及股份應付股息的價值及金額造成不利影響。例如，人民幣兑港元大幅升值可能令全球發售所得款項或未來為我們業務提供資金進行融資所兑換的人民幣金額減少。相反，人民幣大幅貶值可能導致我們以人民幣計值的現金流量兑換港元的成本增加，從而減少我們向股東支付股息或開展業務運營可用的現金金額。

中國的通貨膨脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長與高通脹期一同出現。作為回應，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或較高的利率限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在沒有中國政府緩解政策的情況下，通脹肆虐可能會增加我們的成本，從而大大削弱我們的盈利能力。無法保證我們能將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而我們的物業需求可能有所下降。

中國法律制度的不確定性或會限制　閣下受到的法律保障。

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制股東受到的法律保障。由於我們的絕大部分業務運營在中國進行，我們主要受中國法律、規則及法規規管。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，該等法律及法規很多相對較新且已公佈的裁決數量有限。因此該等法律法規的實施及詮釋具有不確定性，可能與其他司法權區並不一致及不可預測。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們在違反任何該等政策及規則後，可能在一段時間內並不知悉發生了該等違規行為。此外，根據該等法律、規則及法規　閣下受到的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能會曠日持久，或會導致產生巨額費用並造成資源及管理層精力分散。

閣下向我們、於中國居住的董事或高級管理層送達法律程序文件或執行海外判決時可能會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的絕大部分資產均位於中國且絕大部分董事及高級管理層於中國居住。因此，可能無法於香港境內或中國以外地方向我們或我們的董事或高級管理層送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家訂立相互承認及執行法院判決的條約。因此，於其他司法權區獲得的法院判決可能難於或不可能獲得中國認可或執行。

此外，2006年7月14日，中國及香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(「該安排」)。根據該安排，倘香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和執行該判決。同樣地，倘中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就爭議擁有唯一司法管轄權的法院。因此，倘爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國執行由香港法院裁定的判決。於2019年1月18日，中國最高

人民法院與香港簽署《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》(「新安排」)。新安排將擴大該安排下中國內地與香港兩地相互執行判決的範圍。對於根據該安排須由訂約方以書面形式約定選擇司法管轄地以便所選擇的司法管轄地對某事項具有唯一管轄權的情形，新安排規定原審法院可根據若干規定未經訂約方同意而行使管轄權。新安排在生效後將取代該安排。然而，截至最後實際可行日期，新安排尚未生效，且並無明確具體生效日期。該安排繼續適用，故投資者可能難以甚至無法對我們位於中國的資產或我們的董事或高級管理層執行香港法院的判決。

我們根據企業所得稅法可能被視為一間中國居民企業，須就我們的全球收入按25%的稅率納稅。

根據於2008年1月1日生效及於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「中國居民企業」，其全球收入所徵企業所得稅稅率將一律劃為25%。根據企業所得稅法實施細則，「實際管理機構」是指對企業的業務運營、人員、會計及財產等方面實施有效管理及控制的組織機構。

國家稅務總局於2009年4月22日發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(「82號文」)(於2014年1月29日經修訂)，當中載列確定一間於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，倘符合下列全部條件：(i)負責日常業務運營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構釐定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章以及董事會及股東會議的會議記錄及文件均位於中國境內或存置於中國境內；及(iv)企業至少一半擁有投票權的董事或高級管理層居住於中國境內，則該由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求，「實際管理機構」的釐定須基於實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「第45號公告」)，該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日及2016年6月28日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了認定居民身份及管理認定後事宜的程序及管理細節。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可

能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的幾乎全部成員目前位於中國；倘我們被視為中國居民企業，就本集團全球應課稅收入按25%的企業所得稅率徵稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

根據中國法律，　閣下可能須就我們派付的股息或因轉讓我們股份所變現的任何收益繳納中國所得稅。

根據企業所得稅法及其實施細則，在中國與　閣下所居住司法權區訂立的規定不同所得稅安排的任何稅收條約或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國無成立機構或營業地點或倘有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為中國境內來源產生的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非條約或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收條約及中國法律所載的任何減免。

儘管我們幾乎所有業務運營位於中國，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為中國境內來源產生的收入，及因此於我們被視為中國居民企業的情況下是否須繳納中國所得稅並不明確。倘中國就轉讓我們股份所變現的收益或派付予我們非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則　閣下於我們股份的投資的價值可能受到重大不利影響。此外，其居住的司法權區與中國訂有稅收條約或安排的股東可能不合資格享有該等稅收條約或安排項下的優惠。

關於中國居民進行境外投資活動的法規可能令本集團遭受中國政府罰款或制裁，包括限制本集團中國附屬公司派付股息或向本集團作出分派的能力及限制本集團增加於其中國附屬公司投資的能力。

國家外匯管理局於2014年7月頒佈37號文，廢止及取代《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》。根據37號文及其實施規則，中國居民（包括中國機構及個人）須就其於就透過彼等於境內企業法定擁有的資產或權益或其法定擁有的境外資產或權益進行境外投融資或透過特殊目的公司進行境內投資目的而直接成立或由中國居民間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資

向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。當登記的特殊目的公司所需資料發生變動時，如其中國居民個人股東、名稱、營運期或其他基本資料發生變動或中國個人居民於特殊目的公司的注資增加或減少或任何股份轉讓或交換、特殊目的公司的合併或分拆，該等中國居民亦須向國家外匯管理局修訂其登記內容。根據13號文，自2015年6月1日起，上述外匯登記將由銀行直接審批及辦理，而國家外匯管理局及其分局將對透過當地銀行辦理的有關外匯登記進行間接監管工作。根據該法規，未能遵守37號文載列的登記手續可能導致限制本集團中國附屬公司進行外匯活動（包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息及其他分派、境外實體的資本流入及其外匯資本的結算），亦可能導致有關境外公司或中國居民遭受中國外匯管理條例規定的處罰。

我們致力於遵守並確保本集團受有關法規規限的股東會遵守有關規則。我們任何屬中國居民或由中國居民控制的股東未來未能遵守該法規下的有關規定可能會令我們遭受中國政府處罰或制裁。然而，我們未必時刻充分了解或知悉所有屬中國居民的股東身份，亦未必一直能夠適時强令股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府日後對37號文的規定不會有不同詮釋。

中國法律法規就外國投資者收購中國公司制訂更為複雜的程序，可能使本集團透過於中國的收購事項尋求增長更為困難。

包括併購規定、《反壟斷法》及商務部於2011年8月25日頒佈及於2011年9月1日生效的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》(「安全審查規定」) 在內的多項中國法律法規已制訂多項程序及規定，預期將令外國投資者於中國進行的併購活動之審查更為耗時及複雜。該等規定包括在若干情況下外國投資者擁有中國境內企業控制權的任何交易須預先通知商務部，或中國企業或居民成立或控制的境外公司收購聯屬境內公司前須取得商務部的批准。中國法律法規亦規定若干併購交易須經合併控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者透過代持、信託、間接投資、租賃、貸款、透過合約安排控制或境外交易安排交易以規避安全審查規定。倘發現我們就於中國的併購活動違反安全審查規定及其他中國法律法規，或未能取得任何所需的批准，有關監管機關將具有廣泛權限處理有關違反，包括徵收罰款、撤銷營業執照、沒收收入及要求我們對重組活動進行重組或清盤。任何該等行動均可能導致我們的業務運營遭受重大中斷，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，倘我們計劃收購的任何目標公司的業務須進行安全審查，則本集團透過權益或資產收購、注資或透過任何合約安排方式未必能成功收購該公司。我們可能透過收購於本集團所屬行業經營的其他公司以實現部分業務增長。遵守有關法規的規定完成有關交易可能會耗時良久，而任何批准程序（包括商務部的批准）規定均可能對完成有關交易造成延遲或制約我們的能力，這可能會影響我們拓展業務或維持市場份額的能力。

中國國家及地區經濟及我們的業務可能受到自然災害、戰爭或恐怖主義及流行病等超出我們控制範圍的因素的不利影響。

我們的業務受中國總體經濟及社會狀況影響。我們無法控制的若干因素可能會對我們業務營運所在地區的經濟、基建及民生造成不利影響。中國某些地區易遭受自然災害、潛在的戰爭、恐怖襲擊或傳染病（例如伊波拉、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H1N1流感、H5N1流感、H7N9流感及H3N2流感）的威脅。嚴重的自然災害及戰爭或恐怖主義可能會導致（其中包括）電力短缺或故障、人員傷亡、資產損毀，並導致我們的業務運營中斷。嚴重傳染性疾病的爆發可能會導致廣泛的健康危機，對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。我們無法控制的任何該等因素及其他因素可能對整體營商氣氛及環境造成不利影響，令我們經營業務的地區出現不確定因素，導致我們的業務遭受不可預測的損失，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與全球發售有關的風險

我們的股份過往並無市場，全球發售後的流通性及市價可能會波動不定。

在全球發售之前，我們的股份並無公開市場。指示性發售價範圍及發售價由我們與聯席代表（為其本身及代表包銷商）磋商釐定，故此指示性發售價範圍及發售價與全球發售後股份的市價可能大不相同。

我們已申請將我們的股份在聯交所上市及買賣。然而，即使獲批准，亦不保證：(i)股份將形成交投活躍或流動的市場；或(ii)倘形成這樣的交易市場，情況將於全球發售完成後持續；或(iii)股份的市價將不會下跌至低於發售價。股份的成交量及成交價或會因（其中包括）下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動（不論彼等作出估計所依據資料的準確性如何）；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 策略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們的物業市價波動；
- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

潛在投資者因全球發售而即時面對大幅攤薄作用，倘未來進行股本融資，亦可能面對攤薄。

發售價遠遠超出我們的有形資產淨值減去總負債後的每股價值，因此潛在投資者在全球發售中購買我們的股份將遭受即時攤薄。倘若我們將於緊隨全球發售後向股東分配有形資產淨值，潛在投資者將獲得少於彼等為股份支付的金額。

根據上市規則第10.08條，自上市日期起計六個月內，本公司不得再發行股份或其他證券，亦不得訂立任何協議發行股份或證券，惟須受若干除外情況所限。然而，自上市日期起計六個月後，我們可能需要通過發行本公司的新股份或其他證券籌集額外資金為日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，當時股東的股權比例可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券賦予的權利及優先權可能優先於當時股東所享有者。

未來出售或預期將予出售大量股份可能影響其市價。

我們股份的市價或會由於未來出售大量股份或其他相關證券或預期可能進行有關出售而下跌。我們按有利的時間及價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持我們的股份目前受限於若干禁售承諾，其詳情載於「包銷－包銷安排及開支－根據上市規則向聯交所承諾」。然而概無保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。我們無法預測我們任何股東未來出售任何股份對我們股份市價的影響。

日後我們或不會就股份宣派股息。

宣派股息由董事會建議作出，股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資金需求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能認定屬重要的其他因素。有關股息政策的更多資料，請參閱「財務資料－股息政策及可供分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。我們的過往股息政策並不代表日後的股息政策。

我們的管理層對全球發售所得款項淨額用途有重大酌情權，　閣下未必認同我們使用有關所得款項的方式。

我們的管理層使用全球發售所得款項淨額的方式可能不會得到　閣下認同或不會產生豐厚的股東回報。投資我們的股份，即表示　閣下將資金委託予我們的管理層，因而對於我們本次全球發售所得款項淨額的具體使用，　閣下須倚賴我們管理層所作的判斷。有關更多詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

因我們於開曼群島註冊成立，而開曼群島法律對少數股東的保護或會有別於香港或其他司法權區法律所給予的保護，故投資者於執行其股東權利時或會面臨困難。

本公司於開曼群島註冊成立，其事務受大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律或會與香港或投資者所在其他司法權區的法律有所不同。因此，少數股東未必享有根據香港或該等其他司法權區法律可享的同等權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要－3.開曼群島公司法」。

我們的控股股東對本公司擁有重大影響力，而彼等的利益未必與在全球發售中認購我們股份的股東一致。

緊隨全球發售後，我們的控股股東將直接或間接控制本公司股東大會上79.9%表決權的行使。有關更多資料，請參閱「與控股股東的關係」。我們控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。我們的控股股東對企業交易的結果或其他提交予我們的股東以供批准的事項（包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為）擁有重大影響力。該擁有權的集中可能阻止、延遲或妨礙本公司對股東有利的控制權變更。當我們控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突時，可能剝奪其他股東促進或保護其利益的機會。

由於發售股份的定價與交易之間相隔數天，我們的發售股份價格可能於交易開始時下跌至低於發售價。

我們股份的發售價將於定價日釐定，定價日預期為2019年11月8日。然而，我們的股份不會於上市日期（預期為2019年11月15日）前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期之間內出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受股價可能於買賣開始前因定價日至上市日期之間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及我們相關行業的事實、預測及統計數據的準確性。

本招股章程內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來源於中國政府機構、行業協會、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等資料來源的質量及可靠度。該等資料並非由我們、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或其各自的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在缺陷亦未必有效以及公開刊載的資料與市場慣例之間或有差異，本文所載統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體編製的數據相比較，因而不應加以依賴。此外，概不保證該等數據乃按與其他來源所呈列的類似數據相同的基準呈列或編製或具有相同的準確度。在各種情況下，投資者應考慮該等事實、預測或統計數據的應佔比重或重要程度。

本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本招股章程載有基於我們管理層的看法、假設及現時可獲得的資料並與我們有關的若干前瞻性陳述及資料。本招股章程中使用的「旨在、」「預期、」「相信、」「能夠、」「持續、」「能、」「估計、」「預期、」「未來、」「擬、」「應當、」「或會、」「可能、」「計劃、」「潛在、」「預測、」「預計、」「尋求、」「應該、」「會、」「將會、」等詞彙及類似表述因其與本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們的管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股

章程所述其他風險因素。根據上市規則的持續披露義務及聯交所的其他規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下須細閱整份招股章程，而不應在並無審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下考慮或倚賴本招股章程或公開發表的媒體報導中的任何特定陳述。

於本招股章程刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有關於我們及全球發售事宜的報章及媒體報導。該等報章及媒體報導可能包含本招股章程中並無出現亦未必真實的資料。我們並無授權刊發任何未經授權報章及媒體報導中包含的該等資料。因此，我們不會就媒體發佈的任何資料是否適宜、準確、完整或可靠發表任何聲明，亦不對當中所載財務資料或前瞻性陳述之準確性或完整性承擔任何責任。倘媒體中的任何資料與本招股章程的內容不符或抵觸，我們概不承擔責任。因此，有意投資者於決定是否購買發售股份時僅應倚賴本招股章程所載資料，而不應倚賴報章或其他媒體報導中的資料。

我們可能作出發售價下調，以致削減我們將從全球發售中收取的估計所得款項淨額。

我們可靈活作出發售價下調，以將最終發售價定為低於每股發售股份指示性發售價範圍下限最多10%。因此，於全面作出發售價下調後，最終發售價可能會定為每股發售股份2.97港元。於此情況下，全球發售將會進行，而不會應用撤回機制。倘最終發售價定為每股發售股份2.97港元，則我們將從全球發售中收取的估計所得款項淨額將減少至1,456.0百萬港元（假設超額配股權並無獲行使），且減少的所得款項將按比例如「未來計劃及所得款項用途」所述使用。

為籌備全球發售，我們已尋求獲豁免嚴格遵守以下上市規則相關條文：

留駐香港的管理層成員

根據上市規則第8.12條規定，發行人必須在香港有足夠的管理層成員，這通常指發行人最少有兩名執行董事必須常駐於香港。目前，我們所有的執行董事均居住在中國。

我們的核心業務與運營絕大部分位於中國及在中國開展。重新安置兩名執行董事到香港對我們而言實屬困難，且從商業角度而言屬不必要。基於我們已採取以下措施，我們已向聯交所申請且已獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定：

(1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，作為我們與聯交所之間的主要溝通渠道，並確保彼等一直遵守上市規則。受委任的兩名授權代表為張先生（執行董事兼董事會主席）及嚴洛鈞先生（我們的公司秘書）。嚴洛鈞先生通常居於香港。每名授權代表均可應聯交所要求於合理時間內與香港聯交所會晤，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。兩名授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通；

(2) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事，全體授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。並非常駐於香港的董事擁有或可申請辦理訪港的有效旅遊證件，且可於需要時在合理時間內與聯交所會晤。為加強聯交所、授權代表及我們董事之間的溝通，我們已實行以下政策：(a)每名董事已向授權代表提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；(b)倘若董事預期會外出，其須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過移動電話維持溝通順暢；及(c)全體董事及授權代表須向聯交所提供各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

(3) 我們已根據上市規則第3A.19條委任中泰國際融資有限公司為我們的合規顧問，其可隨時聯絡我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級人員，並且作為聯交所與我們的另一溝通渠道；及

(4) 聯交所與董事之間的會晤可通過授權代表或合規顧問，或於合理時間內直接與我們董事進行安排。我們將在實際可行的情況下盡快告知聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動。

持續關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則的規定，上市後該等交易將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請且聯交所已批准(i)就「關連交易－(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的公告規定；及(ii)就「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露的持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的公告及獨立股東批准的規定。進一步資料於本招股章程「關連交易」一節披露。

往績記錄期後所收購股權

根據聯交所發出的指引信HKEx-GL32-12（「**GL32-12**」）以及上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，新上市申請人上市文件的會計師報告須包含就有關上市申請人自其最近期經審核財務報表日起所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務而言，該等附屬公司或業務於緊接上市文件刊發前三個財政年度各年的業績及資產負債表，或如有關附屬公司的註冊成立或有關業務的開業於上市文件刊發前三年內發生，則會計師報告須包含其各自註冊成立或開業後每個財政年度的業績及資產負債表，又或聯交所可能接納的較短期間的業績及資產負債表。

自往績記錄期結束以來，為擴展其業務，本集團已收購或訂立協議收購下文所載若干公司（統稱「**目標公司**」）股權（「**收購事項**」）：

編號	目標公司	賣方(附註)	主要業務活動	所收購／建議收購股權百分比	註冊資本及收購完成時股權	收購狀態	所付代價金額／預期將付代價金額及代價基準
收購業務							
1.	上海聯友置業有限公司（「**上海聯友**」）	上海佳美置業投資發展有限公司（「**上海佳美**」）	物業開發	49%	人民幣800百萬元，由上海嘉寶聯友房地產有限公司及我們的間接全資附屬公司蘇州新力悅創房地產有限公司分別擁有51%及49%。完成後，上海聯友成為本公司合營公司	2019年1月9日簽署項目合作框架協議，2019年5月21日登記股權轉讓	人民幣830.3百萬元，於2019年4月29日悉數支付。該代價乃主要參考上海聯友持有的土地保證金按公平原則釐定
2.	海門市盛弘新房地產開發有限公司（「**海門盛弘新**」）	不適用	物業發展	33%	人民幣380百萬元，由南京榮盛置業有限公司、弘陽集團南通房地產有限公司及我們的間接全資附屬公司蘇州力鴻房地產開發有限公司分別擁有33%、34%及33%。完成後，海門盛弘新成為本公司的合營企業	2019年4月24日簽署項目合作協議，注資於2019年8月9日完成	人民幣414.7百萬元，於2019年8月2日悉數支付。該代價乃參考地塊的地價按公平原則釐定

編號	目標公司	賣方(附註)	主要業務活動	所收購／建議收購股權百分比	註冊資本及收購完成時股權	收購狀態	所付代價金額／預期將付代價金額及代價基準
3.	樂清宏悅置業有限公司(「**樂清宏悅**」)	不適用	物業發展	51%	人民幣100百萬元，將由江西新力置地及宏城嘉華集團有限公司分別擁有51%及49%。完成後，樂清宏悅成為本公司的附屬公司	2019年7月24日簽署項目合作協議，並由2019年8月16日的補充協議補充。透過注資進行的收購已於2019年9月23日完成	人民幣187.2百萬元，於2019年9月9日悉數支付
收購附屬公司							
4.	平潭立新地產有限公司(「**平潭立新**」)	平潭鼎新房地產發展有限公司(「**平潭鼎新**」)	物業發展	60%	人民幣100百萬元，由我們的非全資附屬公司福建力創時代房地產開發有限公司及平潭鼎新分別擁有60%及40%。完成後，平潭立新成為本公司的附屬公司	2019年6月5日簽署項目合作協議，2019年6月26日登記股權轉讓	人民幣165.4百萬元，其中人民幣81.5百萬元已經於2019年6月12日支付，預期代價餘款將於2020年5月或之前支付。代價乃主要參考平潭立新於2019年2月28日的資產淨值及平潭立新欠付平潭鼎新的股東貸款按公平原則釐定
5.	平潭魯新地產有限公司(「**平潭魯新**」)	平潭綜合實驗區土地開發集團有限公司(「**平潭**」)	物業發展	60%	人民幣111.5百萬元，由我們的非全資附屬公司福建力創時代房地產開發有限公司及平潭分別擁有60%及40%。完成後，平潭魯新成為本公司的附屬公司	2019年6月5日簽署項目合作協議，2019年6月26日登記股權轉讓	人民幣517.8百萬元，其中人民幣260.1百萬元已經於2019年6月12日支付，預期代價餘款將於2020年5月或之前支付。代價乃主要參考平潭魯新截至2018年12月31日的資產淨值按公平原則釐定

編號	目標公司	賣方(附註)	主要業務活動	所收購／建議收購股權百分比	註冊資本及收購完成時股權	收購狀態	所付代價金額／預期將付代價金額及代價基準
6.	合肥新城悅弘房地產開發有限公司(「**新城悅弘**」)	合肥新城億榮房地產有限公司及上海新城萬聖企業管理有限公司	物業發展	100%	人民幣130百萬元，由我們的全資附屬公司安徽新創房地產開發有限公司全資擁有。完成後，新城悅弘成為本公司的附屬公司	2019年7月30日簽署股權及債權轉讓協議，2019年8月22日登記股權轉讓	人民幣554.6百萬元，已於2019年8月21日悉數支付。代價乃主要參考(i)賣方作出的出資；及(ii)應收新城悅弘的債務金額，連同直至實際付款日期的任何應計及未付利息按公平原則釐定
7.	廣州榮和房地產有限公司(「**廣州榮和**」)	立泰地產有限公司	物業發展	95%	人民幣143.33百萬元，由我們的非全資附屬公司新力海石房地產開發(廣州)有限公司(「**新力海石**」)及廣州勝賢投資有限公司分別擁有95%及5%。	2019年3月5日簽署項目合作協議。94%的股權轉讓於2019年7月11日登記及1%的股權轉讓於2019年8月27日登記。經新力海石及廣州勝賢投資有限公司的最終實益擁有人確認，(其中包括)新力海石並未且將不會就其持有的廣州榮和股權行使任何投票權	人民幣3,600百萬元，其中人民幣1,000百萬元已經於2019年5月20日支付，預期代價餘款將於2019年下半年支付，惟視乎訂約方之間進一步磋商。該代價乃參考地塊的地價按公平原則釐定

附註： 據我們作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各目標公司及其各自的最終實益擁有人在各收購事項完成前為獨立第三方。

就收購事項編製財務報表而言，我們已向聯交所申請而聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，理由如下：

(a) **一般及日常業務過程中** － 收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，原因是本集團主要業務策略之一便是通過收購物業開發行業本地參與者擴大市場份額。董事認為收購事項的條款屬公平合理且符合股東的整體利益。

(b) **目標公司不重大** － 各目標公司（由不同賣方擁有）所經營的業務規模相比本集團的業務規模並不重大。根據可供本公司查閱的目標公司截至2019年6月30日止六個月的未經審核管理賬目的財務資料，各項收購事項參照本公司於往績記錄期內最近財政年度的財務所得所有適用規模測試百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）均不足5%（且在各情況下均不超過1.98%）。此外，收購事項（如按合併基準計算）的重要程度不足以要求本公司根據上市規則第4.28條編製備考財務資料。

因此，董事認為(i)與本集團整體經營規模相比時收購事項並不重大；(ii)並無導致本集團自2019年4月30日起的財務狀況出現任何重大變動；及(iii)潛在投資者對本集團活動或財務狀況作出知情評估時合理所需的所有資料已載於本招股章程。因此，豁免遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定不會影響投資大眾的利益。

(c) **資料無法提供** － 目標公司的經審核歷史財務資料無法提供，又或編製目標公司的經審核歷史財務資料會令本公司負擔過重。

收購事項僅於2019年5月至9月間完成。完成該等收購至上市的時間有限且不足以讓本公司及其申報會計師編製所需財務資料以供於本招股章程內披露，或可能就此需要大量時間及資源。

(d) **其他披露** — 本公司已於本招股章程提供有關收購事項的其他資料，內容包括：

(i) 目標公司主要業務活動說明；

(ii) 確認對手方及對手方的最終實益擁有人為獨立第三方；

(iii) 各收購事項的日期；

(iv) 各收購事項的代價、已經或將會以何種方式支付代價以及釐定代價所用基準；及

(v) 進行收購事項的理由以及由於進行收購事項預期將對本集團產生的裨益。

有關公眾持股量規定的豁免

上市規則第8.08(1)(a)條一般規定無論何時，發行人已發行股份數目總額必須至少有25%由公眾人士持有。上市規則第8.08(1)(d)條亦規定，倘發行人符合上市規則第8.08(1)(d)條的以下規定，聯交所可酌情接納介乎15%至25%之間的一個較低百分比：

(a) 發行人預期在上市時的市值逾100億港元；

(b) 該等證券的數量以及其持有權的分佈情況仍能使有關市場以較低的百分比正常運作；

(c) 發行人將於其首次上市文件中適當披露其獲准遵守的較低公眾持股量百分比；

(d) 發行人將於上市後的每份年報中連續確認其公眾持股量符合規定；及

(e) 任何擬在香港及香港以外地區市場同時推出的證券，一般須有充份數量（事前須與聯交所議定）在香港發售。

為維持上市時及上市後較低公眾持股量的靈活性，我們已向聯交所申請且聯交所已授出豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定，而公眾不時持有股份的最低百分比將為以下較高者：

(a) 本公司已發行股本總額的15.85%（假設超額配股權未獲行使）；及

(b) 緊隨全球發售（加上超額配股權（如有）獲任何行使後將予發行的股份）完成後公眾將持有的股份有關百分比。

惟上文(a)及(b)的較高者乃低於上市規則第8.08(1)條下的25%最低公眾持股量規定。

為支持申請，我們已向聯交所確認：

(a) 我們預期在上市時的市值逾100億港元；

(b) 股份將有公開市場，而該等證券的數量以及其持有權的分佈情況仍能使有關市場以較低公眾持股量的百分比正常運作；

(c) 我們將於本招股章程中適當披露聯交所批准的較低公眾持股量百分比；

(d) 我們將於上市後的每份年報中連續確認聯交所批准的公眾持股量符合規定；及

(e) 我們將採取適當的措施及機制，以確保持續保持聯交所批准的最低公眾持股量百分比。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程所載內容乃遵照公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例、香港法例第571V章《證券及期貨（在證券市場上市）規則》及上市規則的規定，提供有關我們的資料，據此董事共同及個別地承擔全部責任。我們的董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確完整，概無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項導致本招股章程的任何陳述或本招股章程有所誤導。

有關全球發售的資料

發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明以及按照當中所載條款及條件並在其規限下提呈發售。並無授權任何人士提供任何與全球發售有關的資料或作出任何未載於本招股章程及相關申請表格的聲明，且任何未載於其中的資料或聲明概不得視為已獲本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級管理層成員、授權代表、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他各方授權作出而加以依賴。在任何情況下，交付本招股章程或與發售股份相關的任何發售、銷售或交付並不構成聲明，指自本招股章程日期起，並無發生可能合理導致我們業務發生變化的變動或發展，或暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期之後的任何日期仍然正確。

有關全球發售的架構詳情（包括其條件）載於「全球發售的架構」。

包銷

本招股章程僅為香港公開發售（其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，香港發售股份申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」及相關申請表格。

上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件全數包銷，惟須待本公司與聯席代表（為其本身及代表包銷商）於定價日協議發售價後方可作實。

我們保留作出發售價下調的權利，以便靈活設定發售股份價格。能夠作出發售價下調並不影響在本招股章程並無披露的情況下出現重大變動時，我們刊發補充章程及給予投資者撤回申請的權利的責任。倘我們有意設定最終發售價為低於指示性發售價範圍下限超過10%，我們將在進行全球發售的情況下應用撤回機制。

預期國際發售將會獲國際包銷商全數包銷，須受國際包銷協議（預期將於定價日或前後訂立）條款及條件所規限。

有關包銷商及包銷協議的進一步資料，請參閱「－包銷」。

提呈發售及銷售發售股份的限制

根據香港公開發售認購發售股份的各人士均須確認或因認購香港發售股份而視為確認其已知悉本招股章程及相關申請表格所述發售股份的發售及銷售限制。

本公司概無採取任何行動以獲准於香港以外任何司法權區公開發售發售股份，或於香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或申請表格。因此，在未獲授權要約或提出邀請的任何司法權區或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程及／或申請表格不得用作亦不構成有關要約或邀請。在香港以外司法權區派發本招股章程及／或申請表格以及提呈發售及銷售發售股份須受限制，且除非根據相關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法權區適用證券法准許或獲豁免遵守相關證券法，否則不得進行上述事宜。特別是，發售股份不會於中國直接或間接公開發售或出售。

申請在香港聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份（包括根據超額配股權獲行使而可能發行的股份）上市及買賣。本公司概無任何部分股份或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣，且目前或不久將來亦不擬尋求有關上市或批准上市。

發售股份將合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們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，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間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。

中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，因此投資者應諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，以了解有關交收安排的詳情。

本公司已作出一切必要安排，以便股份獲准納入中央結算系統。

香港股東名冊及印花稅

根據香港公開發售所作申請而發行的所有股份將由香港中央證券登記有限公司於香港存置的我們的股東名冊分冊中登記。我們的股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited於開曼群島存置。

買賣登記於我們的香港股東名冊分冊的股份將須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的有意投資者如對認購、購買、持有或出售及買賣我們的股份或行使股份所附權利而涉及的稅務問題有任何疑問，應自行諮詢專業顧問。本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或一方概不對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣我們的股份或行使我們股份所附任何權利而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

香港發售股份申請程序

香港發售股份申請程序載於「如何申請香港發售股份」及相關申請表格內。

超額配發及穩定價格

有關穩定價格及超額配股權安排的進一步詳情載於「全球發售的架構－國際發售－穩定價格」以及「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」。除另有列明者外，本招股章程所有相關資料假設超額配股權並無獲行使。

發售價下調

我們保留作出發售價下調的權利，以便靈活設定發售股份價格。能夠作出發售價下調並不影響在本招股章程並無披露的情況下出現重大變動時，我們刊發補充招股章程及給予投資者撤回申請的權利的責任。

倘我們有意設定最終發售價為低於指示性發售價範圍下限超過10%，我們將在進行全球發售的情況下應用撤回機制。

貨幣換算

僅為　閣下方便起見，本招股章程載有若干人民幣金額兑港元按特定匯率作出的換算。概不表示人民幣可按指明匯率實際轉換為港元，甚至可能根本無法轉換。除非我們另有指明，否則人民幣兑港元以人民幣0.9014元兑1.00港元的匯率換算，即中國人民銀行就外匯交易於2019年10月18日設定的現行匯率。

語言

倘本招股章程英文版與其中文譯本有任何不一致，概以英文版本為準。倘本招股章程所提及個人、實體、部門、設施、證書、業權、法律、法規及類似文件的中文名稱與其英文譯名有任何不一致，概以中文名稱為準。

約整

在本招股章程內，倘資料是以百、千、萬、百萬、億或十億為單位呈列，若干不足一百、一千、一萬、一百萬、一億或十億的金額（視情況而定）已分別湊整至最接近的百位、千位、萬位、百萬位、億位或十億位。除另有列明外，所有數字均約整至一位小數點。本招股章程內任何列表或圖表內所列示的總計和數額總和之間的任何差異，乃因約整所致。

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
張園林先生	中國 江西省 南昌市 西湖區 洲悅小區 3棟2801室	中國
佘潤廷先生	中國 上海市 浦東新區 丁香路 1599弄9號2501室	中國
涂菁女士	中國 江西省 九江市 濱江路250號 潯陽江畔19棟 3單元405室	中國
獨立非執行董事		
譚志才先生	香港 將軍澳 蔚藍灣畔7座 47樓A室	中國

姓名	地址	國籍
歐陽寶豐先生	香港 黃竹坑 深灣道11號 雅濤閣2座 28樓F室	中國
劉昕先生	中國 北京市 海澱區 長青園小區二區 12樓7單元701號	中國

有關我們董事的進一步資料，請參閱「董事及高級管理層」。

參與全球發售的各方

聯席保薦人	**農銀國際融資有限公司** 香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓 **華泰金融控股（香港）有限公司** 香港 皇后大道中99號 中環中心62樓
聯席全球協調人	**農銀國際融資有限公司** 香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓 **華泰金融控股（香港）有限公司** 香港 皇后大道中99號 中環中心62樓 **克而瑞證券有限公司** 香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心2007和2403室 **交銀國際證券有限公司** 香港 德輔道中68號 萬宜大廈9樓
聯席賬簿管理人	**農銀國際融資有限公司** 香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓 **華泰金融控股（香港）有限公司** 香港 皇后大道中99號 中環中心62樓

克而瑞證券有限公司
香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心2007和2403室

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

國泰君安證券（香港）有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓

第一上海證券有限公司
香港
中環
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

越秀証券有限公司
香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈13樓

招銀國際融資有限公司
香港
花園道三號
冠君大廈45樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

聯席牽頭經辦人

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11樓

華泰金融控股（香港）有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心62樓

克而瑞證券有限公司
香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心2007和2403室

交銀國際證券有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

國泰君安證券（香港）有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座27樓

第一上海證券有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

越秀証券有限公司
香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈13樓

招銀國際融資有限公司
香港
花園道三號
冠君大廈45樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

中泰國際證券有限公司
香港
中環
德輔道中189號
李寶椿大廈19樓

高誠證券有限公司
香港
灣仔
告士打道151號
資本中心5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至911室

方正證券（香港）有限公司
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈1710-1719室

本公司法律顧問

有關香港法律：

盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

有關中國法律：

金杜律師事務所
中國
北京市
朝陽區
東三環中路1號
環球金融中心
東樓18層
郵編：100020

有關開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

聯席保薦人及包銷商的法律顧問	*有關香港法律：* **高偉紳律師事務所** 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈27樓 *有關中國法律：* **通商律師事務所** 中國 北京 朝陽區 建國門外大街甲12號 新華保險大廈6層
核數師及申報會計師	**安永會計師事務所** *執業會計師* 香港 中環 添美道1號 中信大廈22樓
獨立物業估值師及行業顧問	**戴德梁行有限公司** 香港 中環 康樂廣場一號 怡和大廈16樓
收款銀行	**中國銀行（香港）有限公司** 香港 花園道1號 **中國工商銀行（亞洲）有限公司** 香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大廈33樓 **招商永隆銀行有限公司** 香港 德輔道中45號

註冊辦事處	Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
中國主要營業地點及總部	中國 上海 閔行區 申長路988弄 虹橋萬科中心T6號樓7層
香港主要營業地點	香港 金鐘 金鐘道88號太古廣場二座 10樓1016-1019室
本公司網站	**www.sinicdc.com** *(本網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)*
公司秘書	嚴洛鈞先生*(ACIS, ACS)*
審核委員會	譚志才先生*(主席)* 歐陽寶豐先生 劉昕先生
薪酬委員會	歐陽寶豐先生*(主席)* 張園林先生 譚志才先生 劉昕先生
提名委員會	張園林先生*(主席)* 劉昕先生 譚志才先生 歐陽寶豐先生

授權代表	張園林先生 中國 江西省 南昌市 西湖區 洲悅小區 3棟2801室 嚴洛鈞先生*(ACIS, ACS)* 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40樓
合規顧問	**中泰國際融資有限公司** 香港 中環 德輔道中189號 李寶椿大廈19樓
開曼群島證券過戶登記總處	**Conyers Trust Company (Cayman) Limited** Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港證券登記處	**香港中央證券登記有限公司** 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

中國工商銀行
蘇圃路支行
中國
江西省
南昌市
紅谷灘新區
豐和北大道99號

中國建設銀行
紅谷灘支行
中國
江西省
南昌市
新建區麗景路388號

交通銀行
碟子湖支行
中國
江西省
南昌市
紅谷灘新區碟子湖大道2157號
不動產登記大樓一樓

本節及本招股章程其他章節所載的資料及統計數字來源於各類官方及政策刊物、可公開獲取的市場研究資料來源及由戴德梁行受我們委託就全球發售獨立編製的行業報告。我們相信，有關資料及統計數字的資料來源適當，且於摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎措施。我們並無理由相信該等資料及統計數字在任何重大方面屬虛假或有所誤導。本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何其他參與全球發售的各方（戴德梁行除外）或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士並無獨立核實該等資料及統計數字。因此，本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何其他參與全球發售的各方（戴德梁行除外）或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士對本招股章程所載的該等資料及統計數字的正確性或準確性不發表任何聲明，有關資料可能不準確、不完整、已過時或與中國境內或境內編撰的其他資料不一致。所載列的若干資料及統計數字（包括摘錄自中國官方及政府刊物及資料來源者）未必會與中國境內或境外由獨三方編撰的其他資料及統計數字一致。

資料來源

就全球發售而言，我們委託獨立第三方及中國資深物業調研機構戴德梁行就中國房地產市場及我們目前經營或擬經營所在地區及城市編製戴德梁行報告。我們同意就戴德梁行報告支付的總代價為人民幣400,000元，我們相信該代價與該報告的市場費率一致。無論上市成功與否，戴德梁行報告結果如何，該筆款項均須支付。

戴德梁行乃一家國際房地產顧問集團，提供多種服務，其中包括為房地產市場各領域的房地產開發商、投資者及分析師提供估值及顧問等全方位服務。戴德梁行在全球擁有近400處辦事處，包括但不限於，北京、成都、廣州、上海、深圳及香港。

就全球發售而言，戴德梁行還擔任我們的物業估值師。戴德梁行就我們物業權益編製的物業估值報告載於本招股章程附錄三。戴德梁行通過兩個彼此獨立的業務團隊提供行業諮詢及物業估值服務。戴德梁行報告由行業諮詢團隊編製。

戴德梁行基於來自中國政府、可靠調研機構及戴德梁行專有數據庫的數據編製戴德梁行報告。在調研過程中，戴德梁行與住宅物業領域當地的營銷代理進行訪談。戴德梁行報告是基於市場感知的當前及未來可能出現的市場狀況編製。住宅物業市場未來需求及供應的估計未必會成為現實，且可能會有意外事件及情況發生；因此，實際結果可能會與我們的估計有差異，且差異可能會重大。戴德梁行報告已聲明，有關未來市場狀況及前景的估計應被視為指示性的可能性評估，並無絕對確定性。

編製行業報告及地區排名資料時，戴德梁行曾依賴下列主要假設：(i)本集團經營所在的中國各城市的宏觀經濟環境預計將穩定增長；(ii)中國的政治環境保持穩定；及(iii)本集團經營所在的中國各城市的房地產行業預計將穩定增長。

我們的董事經採取合理審慎措施後確認，自戴德梁行報告日期以來直至最後實際可行日期，市場信息並無不利變動，致使本節所披露的資料受到限制、抵觸或影響。

中國經濟概覽

過往五年，中國經濟實現穩步增長。在各類宏觀經濟政策影響下，中國的國內生產總值保持穩健增長，名義國內生產總值由2013年的約人民幣568,850億元增至2018年的約人民幣900,310億元，複合年增長率約為9.6%。根據中國國家統計局的資料，按名義國內生產總值計，中國自2010年起成為世界第二大經濟體。同期固定資產投資保持穩步增長。中國的固定資產投資總額由2013年的約人民幣447,070億元增至2018年的約人民幣645,680億元，複合年增長率約為7.6%。城鎮居民人均可支配收入由2013年的約人民幣26,955元增至2018年的約人民幣39,251元，複合年增長率約為7.8%。這顯示購買力的增長，進而導致城鎮居民購房意願增強。

下表列示所示年度中國的選定經濟指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至2018年複合年增長率
名義國內生產總值（人民幣十億元）.....	56,885	63,646	67,671	74,413	82,712	90,031	9.6%
實際國內生產總值增長(%).....	7.7	7.4	6.9	6.7	6.9	6.6	不適用
人均國內生產總值（人民幣）[1].....	41,796	46,525	49,215	53,805	59,505	64,521	9.1%
城鎮居民人均可支配收入（人民幣）...	26,955	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	7.8%
固定資產投資（人民幣十億元）.....	44,707	51,276	56,200	60,647	64,124	64,568	7.6%

*附註：*不適用是指不適用或無法獲取

(1) 按人均國內生產總值（人民幣）除以人口計算

資料來源： 中國統計公報、國家統計局及戴德梁行

中國房地產市場

中國房地產市場的主要增長動力

近年中國房地產市場增長相對迅速，主要驅動因素包括城鎮化進程加快、可支配收入增加等。城鎮化率已由2013年的53.7%提高至2018年的約59.6%，並且根據中國國務院頒佈的《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》，預計到2020年城鎮化率將達約60%。預計，城鎮人口迅速增長會進一步拉動城鎮基礎設施及房地產物業投資需求。同時，城鎮居民人均可支配收入由2013年的約人民幣26,955元增至2018年的約人民幣39,251元。國內消費及房地產市場投資亦隨該等增長而相應增長。

因上述因素，近年中國房地產市場迅速增長，進而刺激國內住宅及商業物業需求。房地產項目投資總額由2013年的約人民幣86,010億元增至2018年的約人民幣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58,950億元增至2018年的約人民幣85,190億元，複合年增長率為約7.6%，而商業物業投資由2013年的約人民幣11,940億元增至2018年的約人民幣14,180億元，複合年增長率約為3.5%。

然而，因物業存量大，近年中國若干城市出現結構性過剩，主要是三四線城市。為減少過剩，中國政府實施了一系列法規及政策規範房產按揭貸款。雖自2013年起在建住宅物業建築面積出現一些波動，但2015年至2017年期間售出住宅物業建築面積總體持續增長。就中國住宅及商業物業而言，近年總體指標保持相對積極。

下表列示所示年度中國房地產市場的選定指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至2018年複合年增長率
	(人民幣十億元，另有說明者除外)						
房地產投資總額	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026	6.9%
住宅							
房地產住宅物業投資	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515	8,519	7.6%
售出住宅物業總建築面積（百萬平方米）	1,157	1,052	1,124	1,375	1,448	1,479	5.0%
住宅物業簽約銷售總額	6,769	6,241	7,277	9,906	11,024	不適用	13.0%*
住宅物業平均售價（人民幣／平方米）(1)	5,850	5,933	6,473	7,203	7,614	不適用	6.8%*
商業							
商業房地產投資	1,194	1,435	1,461	1,584	1,564	1,418	3.5%
售出商業物業總建築面積（百萬平方米）	85	91	93	108	128	不適用	10.8%*
商業物業平均售價（人民幣／平方米）(2)	9,777	9,817	9,566	9,786	10,323	不適用	1.4%*

附註：

* 指使用2013年至2017年間的數據計算的複合年增長率

(1) 按住宅物業簽約銷售總額除以售出住宅物業總建築面積計算。

(2) 按商業物業簽約銷售總額除以售出商業物業總建築面積計算。

資料來源：中國統計公報、國家統計局、戴德梁行

中國房地產政策的近期發展

中國房地產市場受政府多重監管。中國政府通過為房地產行業頒佈法律法規及實施行業政策及指引以及其他相關經濟措施大幅度直接及間接調控中國房地產市場的發展及增長。過去數年，為避免中國房地產市場過熱，中國政府發佈了多項限制措施(其中包括)穩定房價。預計大部分限制措施將繼續沿用，為此，地方政府可採取能進一步規範當地房地產行業的具體新舉措，確保穩定發展。有關中國相關規定的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」。

自2010年上半年以來，針對全國房地產價格上漲趨勢，中國政府宣佈新政策，採取新措施遏制房地產市場投機活動，並對房地產開發商實施更加嚴格的地價支付規定。相關政策包括取消住宅物業轉讓營業稅的若干優惠、增加按揭貸款的最低首付款、對地價支付作出更嚴格的規定、對一戶家庭可購買住宅數量的進一步限制、上海和重慶房產稅試點以及住宅物業轉售徵收20%的房產交易個人利得稅。最近，中國房地產市場出現放緩跡象。據報道，部分開發商已降低價格刺激銷售，多個地方政府已放寬以前實施的房地產限購措施，以幫助提振需求。

競爭格局

中國房地產市場高度分散、競爭激烈。根據戴德梁行的資料，中國年簽約銷售額超人民幣100億元的房地產公司數量由2013年的71家增至2018年的156家。根據戴德梁行的資料，尤其是年簽約銷售額超人民幣500億元的房地產公司數量由2013年的11家增至2018年的61家，證明一線房地產公司持續快速增長。由於競爭激烈及規模經濟等原因，近年若干房地產開發商的市場集中度提高。儘管競爭激烈，但主要房地產公司竭力維護並進一步強化其領導地位。根據中國房地產指數系統的資料，就簽約銷售額排名前20強的市場總份額由2013年的約21.9%增至2017年的約39.0%，而按有關年份的簽約銷售額論，房地產開發商前40強的市場總份額由2013年的約28.4%增至2017年的約51.7%。此外，根據戴德梁行的資料，房地產開發商前40強的市場平均份額約為房地產開發商前100強的1.9倍。

我們的主要競爭對手主要包括採取與我們類似策略及在我們經營所在市場或擬進入市場進行業務運營的房地產開發商。我們與其他房地產開發商競爭，競爭涉及（其中包括）品牌認可度、財務資源、土地儲備規模及位置、定價及物業設計。有些競爭對手擁有更好的業績記錄、更雄厚的財務、人力及其他資源、更大的銷售網絡以及更高的品牌認可度比我們高。我們在維護或進一步增強市場地位時可能會面臨諸多挑戰。

此外，中國房地產市場存在若干入門門檻，包括但不限於土地獲取、品牌認可度及當地市場知識。主要房地產開發商亦可憑藉品牌價值、產品、資金及地理分佈享規模經濟。

我們的市場地位及排名

過去幾年，我們的主要業務（住宅物業開發）快速增長。我們認為，我們在江西省的市場中居於領先地位。根據戴德梁行報告，就2018年住宅物業的簽約銷售總額而言，我們位居江西省房地產開發商之首。此外，根據戴德梁行報告，按2018年售出住宅物業銷售面積論，我們居南昌房地產開發商之首，而以2018年售出住宅物業銷售面積論，我們在贛州房地產開發商中位列第一。根據中國房地產指數系統的資料，按綜合房地產開發能力計，我們在2019年度中國房地產開發商前100強中位列第31，而根據中國房地產業協會的資料，我們在房地產開發企業500強中位列第39。根據中國房地產指數系統的資料，本集團的總簽約銷售金額達到中國市場所有房地產開發商總簽約銷售金額的約0.61%。同年，本集團售出的建築面積達到中國市場所有房地產開發商的售出總建築面積的約0.36%。

由於江西省房地產市場自2016年起快速發展，政府出台了一系列文件以抑制房價高漲。造成2018年商用、住宅單位的交易量減少。在此背景下，江西省房地產開發商須做好迎接挑戰的準備。

下表列示2018年及2019年第一季度江西省按簽約銷售額排名的房地產開發商前五強：

排名	房地產開發商名稱	2018年簽約銷售額
		（人民幣十億元）
1	本集團	53.90
2	甲公司	23.90
3	乙公司	23.60
4	丙公司	23.42
5	丁公司	18.75

資料來源：EHCONSULTING

排名	房地產開發商名稱	2019年第一季度簽約銷售額
		(人民幣十億元)
1	本集團	8.89
2	甲公司	4.96
3	乙公司	4.30
4	丙公司	4.21
5	丁公司	3.58

資料來源：EHCONSULTING

此外，按2018年銷售面積及簽約銷售額計，我們在南昌房地產開發商中排名第一。

2018年南昌按簽約銷售額排名的房地產開發商前五強

排名	房地產開發商名稱	項目數量	銷售面積	簽約銷售額	住宅市場簽約銷售總額佔比
			(平方米)	*(人民幣十億元)*	
1	本集團	11	733,119	9.54	14.4%
2	甲公司	12	369,019	5.08	7.7%
3	乙公司	1	246,261	3.60	5.4%
4	丙公司	8	297,485	3.40	5.1%
5	丁公司	4	245,044	3.13	4.7%

資料來源：中國房地產指數系統

我們的地理分佈

按簽約銷售額計，我們已在江西省建立領先市場地位，並擬進一步提高我們的競爭力及進一步擴展至中國的三個區域(即長江三角洲地區、粵港澳大灣區以及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區。

截至2018年12月31日，我們已在中國24個城市運營。根據我們的發展策略，我們打算強化在當前經營所在城市的現有市場地位，然後進一步滲透至中國以上三個區域的城市。

中國選定省份／地區及城市的房地產市場

我們主要在江西省、長江三角洲地區、粵港澳大灣區以及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區建立了房地產開發業務。這四個區域或地區是我們全國性擴張戰略的一部分，涵蓋中國多個高增長房地產市場。我們在江西省南昌建立了領先的市場份額。我們亦擴展到長江三角洲地區、粵港澳大灣區以及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區的選定高增長城市。我們認為蘇州、惠州和成都分別是這三個地區的代表性城市之一，具有未來發展的潛力。我們於下文載列了有關上述省份／地區和選定城市的選定經濟指標的資料。

江西省

2013年至2018年期間，江西省的國內生產總值穩步增長，複合年增長率約為8.9%，2018年達約人民幣21,980億元。下表載列所示年份江西省的選定經濟指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至2018年複合年增長率
國內生產總值（人民幣十億元）.....	1,434	1,571	1,672	1,836	2,082	2,198	8.9%
國內生產總值增長(%) ..	10.1	9.7	9.1	9.0	8.9	8.7	不適用
城鎮居民人均可支配收入（人民幣).....	21,873	24,309	26,500	28,673	31,198	33,819	9.1%
固定資產投資（人民幣十億元）.....	1,287	1,511	1,739	1,969	2,209	不適用	14.5%*

*附註：*不適用指不適用或無法獲取

* 指使用2013年至2017年間的數據計算的複合年增長率

資料來源：江西省統計公報及戴德梁行

江西省的住宅物業市場近年來實現穩定增長。根據江西省統計公報，江西省的房地產投資以13.0%的複合年增長率從2013年的約人民幣1,180億元增至2018年的約人民幣2,170億元。就住宅物業的需求而言，2018年售出總建築面積約為54百萬平方米的一手住宅物業，2013年至2018年的複合年增長率為11.0%。此外，平均售價從2013年的約人民幣5,203元上漲至2018年的人民幣6,540元，複合年增長率為4.7%。

下表載列所示年份有關江西省住宅物業市場的選定指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至2018年複合年增長率
房地產投資（人民幣十億元）.....	118	132	152	177	201	217	13.0%
售出商品住房的總建築面積（百萬平方米）.....	32	31	35	47	58	54	11.0%
商品住房的簽約銷售總額（人民幣十億元）.....	165	162	186	268	359	352	16.4%
商品住房的平均售價（人民幣／平方米）...	5,203	5,288	5,358	5,709	6,150	6,540	4.7%

資料來源：江西省統計年鑒、江西省統計公報、中國房地產指數系統及戴德梁行

南昌

2013年至2018年期間，南昌國內生產總值的複合年增長率約為9.6%，2018年達約人民幣5,270億元。下表載列所示年份南昌的選定經濟指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至2018年複合年增長率
國內生產總值（人民幣十億元）.....	334	367	400	435	500	527	9.6%
國內生產總值增長(%)..	10.7	9.8	9.6	9.0	9.0	8.9	不適用
城鎮居民人均可支配收入（人民幣）.....	26,151	29,091	31,942	34,619	37,675	40,844	9.3%
固定資產投資（人民幣十億元）.....	291	343	400	454	512	不適用	15.2%*

*附註：*不適用指不適用或無法獲取

* 指使用2013年至2017年間的數據計算的複合年增長率

資料來源：南昌市統計公報、戴德梁行

南昌的住宅物業市場近年來實現快速增長。根據中國房地產指數系統的資料，南昌的房地產投資從2013年的約人民幣410億元增至2018年的約人民幣890億元。南昌住宅物業的平均售價由2013年的約人民幣8,217元／平方米上漲至2018年的約人民幣10,883元／平方米，複合年增長率為5.8%。下表載列所示年份有關南昌住宅物業市場的選定指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至2018年複合年增長率
房地產投資（人民幣十億元）.....	41	41	49	68	79	89	16.8%
售出住宅物業的總建築面積（百萬平方米）.....	3.92	5.59	5.88	7.32	5.22	5.63	7.5%
住宅物業的簽約銷售總額（人民幣十億元）.....	32	42	49	66	52	61	13.8%
住宅物業的平均售價（人民幣／平方米)...	8,217	7,477	8,389	9,030	9,961	10,883	5.8%

資料來源：中國房地產指數系統、戴德梁行

長江三角洲地區

蘇州

蘇州的國內生產總值由2013年的人民幣13,020億元增加至2018年的人民幣18,500億元，複合年增長率7.3%。下表列示於所示年度蘇州的經選定經濟指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至2018年複合年增長率
國內生產總值（人民幣十億元）.....	1,302	1,376	1,450	1,548	1,732	1,850	7.3%
國內生產總值增長(%) ..	9.6	8.3	7.5	7.5	7.1	7.0	不適用
城鎮居民可支配收入（人民幣).....	41,143	46,677	50,400	54,341	58,806	63,500	9.1%
固定資產投資（人民幣十億元）.....	600	623	612	565	563	456	(5.4%)

*附註：*不適用指不適用或無公開資料

資料來源：蘇州統計年報、戴德梁行

蘇州的住宅物業市場近年的增長穩定。根據中國房地產指數系統，蘇州的房地產投資由2013年的約人民幣1,410億元增加至2018年的約人民幣2,560億元，複合年增長率為12.7%。此外，蘇州商品住房的平均售價亦由2013年的每平方米約人民幣10,933元增加至2018年的每平方米約人民幣22,915元，複合年增長率為16%，顯示消費者對蘇州房地產市場有良好期望。下表列示於所示年度蘇州住宅物業市場的經選定指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至2018年複合年增長率
房地產投資（人民幣十億元）.....	141	176	186	216	231	256	12.7%
已售商品住房的總建築面積（百萬平方米）...	8.11	8.24	11.76	8.57	6.05	6.10	(5.5%)
商品住房的簽約銷售總額（人民幣十億元）.....	89	93	152	159	125	140	9.5%
商品住房的平均售價（每平方米人民幣）...	10,933	11,213	12,924	18,580	20,575	22,915	16.0%

資料來源：中國房地產指數系統、戴德梁行

粵港澳大灣區

惠州

惠州的國內生產總值按複合年增長率約8.9%由2013年增長至2018年，於2018年達約人民幣4,100億元。下表列示於所示年度惠州的經選定經濟指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至2018年複合年增長率
國內生產總值（人民幣十億元）.....	268	300	314	341	383	410	8.9%
國內生產總值增長(%) ..	13.6	10.0	9.0	8.2	7.6	6.0	不適用
城鎮居民可支配收入（人民幣).....	32,992	27,300	30,057	33,213	36,608	39,574	3.7%
固定資產投資（人民幣十億元）.....	140	161	186	204	223	不適用	12.3%*

附註： 不適用指不適用或無公開資料

* 指使用2013年至2017年間的數據計算的複合年增長率

資料來源：惠州統計公報、中國房地產指數系統、戴德梁行

惠州的住宅物業市場近年的增長穩定。根據國家統計局的資料，惠州的房地產投資由2013年的約人民幣590億元增加至2018年的約人民幣980億元，複合年增長率為10.7%。由於對住宅物業的需求，惠州於2018年售出合計約人民幣320億元的商品住房，2013年至2018年的複合年增長率為7.8%。惠州的商品住房平均售價亦由2013年的每平方米約人民幣6,530元增加至2018年的每平方米約人民幣10,804元，複合年增長率為10.6%。下表列示於所示年度惠州住宅物業市場的經選定指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至2018年複合年增長率
房地產投資（人民幣十億元）.....	59	67	61	75	88	98	10.7%
已售商品住房的總建築面積（百萬平方米）...	3.35	2.79	3.58	5.35	3.36	2.92	(2.7%)
商品住房的簽約銷售總額（人民幣十億元）.....	22	18	23	42	34	32	7.8%
商品住房的平均售價（每平方米人民幣）...	6,530	6,423	6,322	7,916	10,151	10,804	10.6%

資料來源：惠州統計公報、中國房地產指數系統、戴德梁行

華中華西核心城市及其他高增長潛力地區

成都

成都的國內生產總值整體由2013年約人民幣9,110億元增長至2018年約人民幣15,340億元，複合年增長率約11.0%。下表列示於所示年度成都的經選定經濟指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至2018年複合年增長率
國內生產總值（人民幣十億元）.....	911	1,006	1,080	1,217	1,389	1,534	11.0%
國內生產總值增長(%) ..	10.2	8.9	7.9	7.7	8.1	8.0	不適用
固定資產投資（人民幣十億元）.....	650	662	701	837	940	834	5.1%
城鎮居民人均可支配收入（人民幣).....	29,968	32,665	33,476	35,902	38,918	42,128	7.0%

*附註：*不適用是指不適用或無法獲取

資料來源：成都統計年鑒、成都經濟與社會發展報告、戴德梁行

總體而言，成都住宅物業市場於2013年至2016年經歷穩定增長。於2017年，房地產政策相繼出台後，此上升趨勢中斷。根據中國房地產指數系統，成都的房地產投資由2013年約人民幣2,110億元增至2016年約人民幣2,640億元。截至2018年，房地產投資減少至大約人民幣2,270億元。至於住宅物業的需求量，2018年售出商品房住宅物業的總建築面積約為18,040,000平方米，較上年度減少15.8%。商品房住宅物業的平均售價由2013年每平方米人民幣9,437元增至2018年每平方米人民幣11,173元，複合年增長率為3.4%。

下表載列於所示年度有關成都住宅物業市場的選定指標：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2013年至2018年複合年增長率
房地產投資（人民幣十億元）.....	211	222	244	264	249	227	1.5%
售出商品房住宅物業總建築面積（百萬平方米）.....	11.06	9.35	21.18	28.73	21.44	18.04	10.3%
商品房住宅物業簽約銷售總額（人民幣十億元）.....	104	94	157	234	202	202	14.2%
商品房住宅物業平均售價（每平方米人民幣）.....	9,437	10,019	7,395	8,149	9,408	11,173	3.4%

資料來源：中國房地產指數系統、戴德梁行

地價以及主要建築材料的價格

對於房地產開發商，地價是一項關鍵因素。一般而言，預計未來土地成本將會增加，給房地產開發商造成更大財務資源壓力。下表載列關於中國近七年地盤平均價值的數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至2017年複合年增長率
住宅地盤平均價值（人民幣／平方米）....	2,221.1	2,265.8	2,853.1	3,486.9	3,562.2	5,001.4	6,089.8	18.3%
零售及辦公地盤平均價值（人民幣／平方米）....	2,021.3	1,605.7	2,170.9	2,415.7	2,131.7	2,399.3	2,899.1	6.2%

資料來源：中國房地產指數系統

我們物業開發項目使用的主要建築材料包括水泥及鋼材，該等材料受到市場波動影響。2013年至2018年中國工業生產商的建築材料購買價格指數、勞工、水泥及鋼材價格指數載列如下：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
建築材料價格指數 . . .	101.0	101.8	98.9	99.1	105.1	110.0
勞工價格指數.	108.1	106.1	104.6	103.5	103.9	104.4
水泥價格指數.	98.6	100.7	96.7	96.7	106.8	110.9
鋼材價格指數.	94.1	94.9	88.1	96.3	120.7	103.5
(前一年=100)						

資料來源：國家統計局

根據國家統計局的數據，建築材料、勞動力、水泥和鋼材的成本由2013年至2018年整體上有所增加。更具體而言，建築材料成本由2016年至2018年、水泥成本由2017年至2018年及鋼材價格由2016年至2017年出現某些大幅增加。於2013年至2018年，中國市場的建築材料、勞工、水泥及鋼材成本普遍上升，一定程度上增加我們物業的最終售價，因而開發成本通常會計入我們釐定物業定價的因素。請參閱「業務－我們的房地產開發運營－銷售及營銷－定價」。然而，個別物業受影響的程度因其具體成本及開發時間表而異。

本節載列影響我們的業務、營運及我們營運所在行業的最重要中國法律及法規概要。

設立及營運外商投資企業的法律及法規

在中國設立及營運的有限及股份制公司均受中華人民共和國全國人大常委會(「人大常委會」)於1993年12月29日頒佈及最近於2018年10月26日修訂的《中華人民共和國公司法》(「中國公司法」)規管。根據中國公司法，有限公司的股東之間可以相互轉讓其全部或部分股權，然而，股東擬向非股東轉讓股權，應當獲得其他股東過半數同意。股東應就其建議股權轉讓事項書面通知其他股東徵求同意，其他股東自收到書面通知之日起滿三十日未有回覆，則視為同意建議轉讓。

外商獨資企業的設立程序、審批程序、註冊資本規定、外匯限制、會計慣例、稅務、勞工事宜及所有其他相關事宜須受人大常委會於1986年4月12日頒佈並於2016年9月3日新修訂的《中華人民共和國外資企業法》(「外資企業法」)、中國對外貿易經濟合作部於1990年12月12日頒佈並由中國國務院(「國務院」)於2014年2月19日新修訂的《中華人民共和國外資企業法實施細則》(「實施細則」)以及中華人民共和國商務部(「商務部」)於2016年10月8日頒佈並於2018年6月29日新修訂的《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「暫行辦法」)規管。根據外資企業法、實施細則及暫行辦法，如申請設立的外商獨資企業不屬於中華人民共和國國家發展和改革委員會(「國家發改委」)及商務部於2018年6月28日頒佈並於2018年7月28日實施的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)》(2018年版)(「負面清單」)範疇，僅實行備案管理。

2019年6月30日，國家發改委及商務部頒佈《鼓勵外商投資產業目錄（2019年版）》(「該目錄」)，自2019年7月30日起生效。2017年6月28日頒佈的《外商投資產業指導目錄（2017年修訂）》及2017年2月17日頒佈的《中西部地區外商投資優勢產業目錄（2017年修訂）》鼓勵外商投資產業的目錄，已同時廢止。2019年6月30日，國家發改委及商務部頒佈《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2019年版）》(「2019年負面清單」)，自2019年7月30日起生效。2018年6月28日頒佈的《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2018年版）》已同時廢止。該目錄及2019年負面清單詳細規定有關鼓勵外商投資產業、限制外商投資產業及禁止外商投資產業分類的外資准入範圍。任何不列入該目錄或2019年負面清單的產業均屬許可產業。

設立房地產企業的法規

房地產開發企業的設立

根據人大常委會頒佈、於1995年1月1日生效並於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」)，房地產開發商定義為以營利為目的，從事房地產開發及銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈及實施並於2011年1月8日、2018年3月19日及2019年3月24日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(「開發條例」)，設立房地產開發企業（除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立條件外）應當具備下列條件：1)有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及2）有四名或以上持有相關資格證書的房地產／建築工程專業的專職技術人員，以及兩名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。

然而，國務院於2009年5月25日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品住房項目的最低資本金要求由35%調低至20%，而其他房地產項目的最低資本金要求調低至30%。根據國務院於2015年9月9日頒佈的《國

務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，保障性住房及普通商品住房項目的最低資本金比例維持20%不變，而其他房地產項目的最低資本金比例由30%調低至25%。

外商投資房地產企業

根據該目錄及負面清單，與房地產開發相關的外商投資屬於外商投資獲許可的行業類別。負面清單列舉了與外商投資有關的受限制行業及受禁止行業，未列入負面清單的該等行業（如房地產開發行業）將根據平等對待國內外投資的原則進行管理。

於2006年7月11日，中華人民共和國建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行（「中國人民銀行」）、國家工商行政管理總局（「國家工商行政管理總局」）及國家外匯管理局（「國家外匯管理局」）聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，其中規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，境外機構在境內設立的分支可以購買符合實際需要的自用、自住商品房；(ii)投資總額超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請換發經營期限為一年的正式外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律及法規和政策規定進行審批。

於2015年8月19日，中華人民共和國住房和城鄉建設部（「住房和城鄉建設部」）、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》(「通知」)。根據通知，外

商投資房地產企業的註冊資本與投資總額的比例須遵照《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》，取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯貸款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求。

於2008年6月18日，商務部頒佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「第23號通知」)，其於2008年7月1日生效。根據第23號通知，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。

於2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《商務部、外匯局關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化外商投資房地產企業管理工作。根據上述通知，地方部門根據外商投資法律及法規批准外商投資房地產企業的設立和變更，並在商務部外商投資信息系統中填報房地產項目相關信息。

房地產開發商的資質

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照當日起30天內，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，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於2000年3月29日頒佈及實施並於2015年5月4日及2018年12月22日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「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。

《暫定資質證書》自核發之日起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

有關土地及房地產項目開發的法規

土地出讓

於1988年4月12日，中國全國人民代表大會（「全國人大」）通過《中華人民共和國憲法》修正案。該修正案容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地使用及土地使用權轉讓的法律制度鋪路。於1988年12月29日，人大常委會亦修訂了《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

根據國務院於1990年5月19日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），採納國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地出讓金，作為國家在一定年限內出讓土地使用權的對價，而土地使用者在使用年限內可以轉讓、出租、抵押土地使用權或者將其用於其他經濟活動。遵照出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用者簽訂出讓合同，對土地使用權出讓作出規定。土地使用者應當按照出讓合同規定支付土地出讓金。土地使用者在支付全部土地出讓金後，應當向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。開發條例規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得，但中國法律和國務院規定可以採用劃撥方式的除外。

根據中華人民共和國國土資源部（「國土資源部」）於2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（於2007年9月28日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，該規定於2007年11月1日生效）（「土地出讓規定」），工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等用地以及同一宗地有兩個或以上意向用地者的，應當通過競價方式出讓。土地出讓規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。

於2011年5月11日，國土資源部頒佈《國土資源部關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，對完善招拍掛的供地政策，以及加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用作出規定。

於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，只有一個意向用地者的，土地使用權可以協議形式出讓，但商業、旅遊、娛樂及商品住宅物業等經營性用地除外。有兩個或者兩個以上有意受讓土地使用權的，有關土地使用權應採取招標、拍賣或掛牌方式出讓。

根據住房和城鄉建設部於2009年5月13日頒佈並於2009年12月1日實施的《民用建築設計術語標準》(GB/T 50504-2009)，別墅指帶有私家花園的低層獨立式住宅。

根據國土資源部及國家發改委於2012年5月23日頒佈的《關於印發＜限制用地項目目錄（2012年本）＞和＜禁止用地項目目錄（2012年本）＞的通知》，住宅項目的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；或(iii)大城市20公頃，以及容積率不得低於1.0。

於2018年1月3日，國土資源部、財政部、中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）頒佈《土地儲備管理辦法》，對「土地儲備」作出定義並訂定涉及土地儲備的儲備計劃、入庫儲備標準、前期開發、管護與供應及資金管理以及監管責任的管理、監管及實施程序。

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，取得土地使用權者必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂及於2012年7月1日實施的《閒置土地處置辦法》，具有下列情形之一的，可將土地認定為閒置土地：

(1) 於土地使用權出讓合同或者劃撥決定書約定、規定的時限滿一年未動工開發及建設的國有土地；或

(2) 已動工開發及建設但開發建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%，未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有土地。

倘延遲動工開發是由於政府的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，國土資源主管部門應當與國有建設用地使用權人協商，根據閒置土地處置辦法選擇處置方式。

國土資源部於2007年9月8日發佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，強調須加快處置利用閒置土地。土地監管部門可按土地價款的最多20%徵收土地閒置費；對於根據有關規定可以無償收回的閒置土地，土地監管部門應當無償收回。對於違法審批而造成土地閒置的，要在2007年年底前完成清退。

房地產項目的規劃

根據建設部於1992年12月頒佈並於2011年1月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。人大常委會於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日及2019年4月23日修訂《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線或其他工程建設的，必須自相關城鄉規劃主管部門取得建設工程規劃許可證。

建築工程施工許可證

根據住房和城鄉建設部於2014年6月25日頒佈、於2014年10月25日實施並於2018年9月19日最新修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商應在取得建設工程規劃許可證後，向縣級或以上地方人民政府建設主管部門申請領取建築工程施工許可證。

房地產項目竣工後的檢查

《建設工程質量管理條例》於2000年1月30日頒佈並實施，並於2017年10月7日及2019年4月23日修訂。中國所有建設工程（包括新建、擴建、改善、拆遷及其他相關活動），以及建設工程質量監督及管理應當遵守有關條例。根據該條例，建設工程包括所有土木工程項目、建設工程、電線、管道及設備的安裝，以及翻新工程。建設單位、勘察單位、設計單位、施工單位、工程監理單位依法對建設工程質量負責。

根據住房和城鄉建設部於2000年4月7日頒佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，於項目竣工後，房地產開發企業必須進行檢查，並取得地方機關（包括規劃局、消防機關及環保機關）的相關批准。

房地產轉讓及出售的法規

銷售商品房

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

商品房預售許可證

根據建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)，商品房的預售須受特定程序所限。倘房地產開發企業擬進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請預售許可證。

根據預售管理辦法，房地產開發企業申請預售許可證時，應當提交下列證件（複印件）及資料：

(1) 商品房預售許可申請表；

(2) 房地產開發企業的營業執照和資質證書；

(3) 土地使用證、建設工程規劃許可證、施工許可證；

(4) 投入開發建設的資金佔工程建設總投資的比例符合規定條件的證明；

(5) 工程施工合同及關於施工進度的說明；及

(6) 商品房預售方案。

根據預售管理辦法及城市房地產管理法，預售商品房所得款項僅可用作支付有關相目的建設成本。

商品房現售的條件

根據管理辦法，商品房僅在下列條件達成後方可進行現售：

(1) 房地產開發企業應當具有營業執照及房地產開發企業資質證書；

(2) 企業須取得土地使用證或其他使用土地的批准文件；

(3) 企業須持有建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；

(4) 房屋已通過竣工驗收；

(5) 原居民拆遷安置已經落實；

(6) 供水、供電、供熱、燃氣及通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施及公共設施具備交付使用條件，或者已確定施工進度和交付日期；及

(7) 物業管理方案已經落實。

房地產開發企業應當在商品房現售前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。

根據國務院於2011年1月21日頒佈並實施的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，市、縣級政府確定的房屋徵收部門組織實施本行政區域的房屋徵收與補償工作。

關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

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

(1) 增加保障性住房和普通商品住房有效供給；

(2) 合理引導住房消費、抑制投資投機性購房需求；

(3) 加強風險防範和市場監管；及

(4) 加快推進保障性安居工程建設。

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

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

(1) 各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責；及

(2) 堅決抑制不合理住房需求，實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。

根據國家發改委於2011年3月16日頒佈並於2011年5月1日生效的《商品房銷售明碼標價規定》，任何房地產開發企業或房地產中介（統稱「商品房經營者」）銷售新建商品房及二手商品房應當實行明碼標價。該規定要求商品房經營者公開標示商品房價

格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。對取得預售許可證或者已辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部銷售房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者應當予以明確標示，並標示實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。此外，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

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

(1) 堅決抑制投機投資性購房。對擁有一套或以上住房、無法連續提供一年或更長期限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。對房價上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可進一步提高第二套住房貸款的首付款比例和貸款利率。此外，國家將嚴格按售房所得的20%計徵個人所得稅；及

(2) 增加普通商品住房及用地供應。2013年住房用地供應總量應不低於過去五年平均實際供應量。

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

根據中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，以及財政部與國家稅務總局於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》，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請

商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為40%，具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用記錄和財務狀況等確定。

繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。此外，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於2016年2月1日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定在不實施限購措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為房價的25%，各地方當局可向下浮動5%。對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例由之前所規定的不低於40%調整為不低於30%。

財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部於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》。該通知對營業稅政策的規定如下：個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上（含兩年）的住房對外銷售的，免徵營業稅。

根據住房和城鄉建設部及國土資源部於2017年4月1日頒佈及實施的《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》，住房供求矛盾突出、房價上漲壓力大的城市要合理增加住宅用地，特別是普通商品住房用地

供應規模。去庫存任務重的城市要減少以至暫停住宅用地供應。各地要建立購地資金審查制度，確保房地產開發企業使用合規自有資金購地。

房地產的抵押

根據城市房地產管理法、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》及建設部於1997年5月9日頒佈、於1997年6月1日生效並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，已依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內的土地使用權必須同時抵押。以出讓方式取得的國有土地使用權抵押的，該國有土地上的房屋亦須同時抵押。鄉（鎮）、村企業的土地使用權不得單獨抵押。以鄉（鎮）、村企業所有的樓宇抵押的，該等樓宇佔用範圍內的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及抵押權人應當以書面形式訂立抵押合同。

房屋租賃

根據於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後30天內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門辦理房屋租賃登記備案。個人逾期不改正的，處以人民幣1,000元以下罰款；單位逾期不改正的，處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

新物權法

於2007年3月16日，第十屆全國人大第五次會議通過《中華人民共和國物權法》（「新物權法」），自2007年10月1日起施行。

新物權法中存在對加強業主權利保護的多項條款：

(1) 新物權法的第八十九條規定「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」，保護業主的採光權並防止房屋開發商進行非法建設；及

(2) 新物權法的第八十一條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利，也可以更換房屋開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。該條款加強業主管理其自有社區的獨立權。

新物權法進一步擴大可抵押資產的範圍，容許將與物權有關聯的任何資產抵押成為抵押品，除非適用的另一法律或法規有特定的禁止規定。

房地產登記

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

房地產融資的法規

房地產開發及收購融資

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》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。

於2008年7月29日，中國人民銀行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》。銀行須優先向節約集約用地項目提供金融支持，如廉租住房、經濟適用住房、限價性商品住房及總建築面積在90平方米以下的中小套型普通商品住房建

設。禁止銀行向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓價款的貸款。此通知強調收緊若干項目的政策要求與貸款管理，包括：

(1) 建設項目的貸款管理。禁止銀行向(a)不符合相關規劃控制要求的項目、(b)違法用地項目及(c)相關土地列入禁止用地項目目錄的項目發放貸款。已發放貸款的，應在採取必要保全措施的基礎上，逐步收回。對列入限制用地項目目錄的項目，金融機構應審慎發放貸款；

(2) 審核市政基礎設施及工業用地項目貸款；

(3) 農村集體建設用地項目貸款管理。對利用農村集體土地開發商業性項目的，銀行不得發放貸款；及

(4) 商業性物業開發項目的信貸管理。

土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有土地使用證。此外，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；對相關國土資源部門認定的房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、完成該宗土地開發面積不足三分之一或總投資不足四分之一或尚未動工的企業，銀行應審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。銀行限制向土地閒置兩年以上的房地產開發商授出貸款。

信託融資

中國銀監會於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》於2007年3月1日開始生效。就該等辦法而言，「信託融資公司」是指依照中國公司法和該等辦法設立主要經營信託業務的任何金融機構。

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會頒佈有關信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀監會於2008年10月28日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，嚴禁信託融資公司（不論形式上或性質上）向尚未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產開發項目發放信託貸款；及向自有資金比例

佔總投資低於35%的物業開發項目（就保障性住房和普通商品住房而言，該項35%的標準更改為20%，《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定其他物業開發項目則為30%）的房地產開發商發放信託貸款。

個人住房貸款

國務院於2010年4月17日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定（其中包括），(a)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員（包括債務人、其配偶及未成年子女，下同），貸款首付款比例不得低於30%；(b)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不得低於50%，亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍；及(c)對貸款購買第三套或以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應適用更高要求。此外，對房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者，銀行可暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

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

中國人民銀行及中國銀監會於2015年9月24日頒佈的《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為25%。中國人民銀行、中國銀監會各派出機構應指導各省級市場利率定價自律機制結合當地實際情況自主確定轄內商業性個人住房貸款的最低首付款比例。

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

財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日實施的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》規定，經國務院批准，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，將建築業、房地產業、金融業、消費服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據通知附件（銷售服務、無形資產、不動產註釋），在中華人民共和國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人，為增值稅（「增值稅」）納稅人，應當按照《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》繳納增值稅，不繳納營業稅。房地產銷售及二手房交易應採納該通知。

消防管理法規

根據人大常委會於1998年4月29日頒佈、於1998年9月1日實施、隨後於2008年10月28日修訂並於2009年5月1日實施及於2019年4月23日最新修訂的《中華人民共和國消防法》，建設項目的消防設施設計及施工須符合國家工程建設的消防技術標準。

根據中華人民共和國公安部於2009年4月30日頒佈、於2009年5月1日實施及隨後於2012年7月17日修訂並於2012年11月1日實施的《建設工程消防監督管理規定》，適用於新建、擴建、改建（含室內外裝修、建築保溫及用途變更）等建設工程的消防監督管理。該規定亦訂明了消防設施設計審核及消防設施驗收的程序及標準。

人民防空工程法規

根據人大常委會於1997年3月14日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據人大常委會於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》(人民防空法)，人民防空是國防的組成部分。人民防空法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用（包括出租）及管理，收益歸投資者所有。然而，平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準及質量標準。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，對人民防空工程的使用、管理及維護方法作出了明確規定。

環境保護法規

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例（2017年修訂）》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。

此外，於物業開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

勞動及社保法規

於2007年6月29日，中國政府頒佈《中華人民共和國勞動合同法》，該法規於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日經修訂及於2013年7月1日生效。根據《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動法》(於1995年1月1日生效，於2009年8月27日經修訂及於2018年12月29日最新修訂)，(a)用人單位須與全職員工訂立書面勞動合同；(b)用人單位不得強迫員工加班，除非用人單位向員工支付加班費且標準工作時間之外的工作小時數屬於法定限額以內；(c)用人單位須及時向員工支付報酬，且支付予員工的報酬不得低於地方最低工資標準；及(d)用人單位應當建立勞動安全衛生制度，並向員工提供工作場所安全培訓。此外，根據社保相關法律及法規，中國用人單位應當代其員工繳納多項社會保險（包括醫療、養老、失業、工傷和生育保險）及住房公積金。

根據人大常委會於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日實施並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》(「新社保法」)、國務院於1999年1月22日頒佈及實施並於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、於2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，以及省級及市級養老保險、醫療保險及失業保險法規，用人單位應為員工支付養老保險費、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。新社保法生效後，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，根據欠繳金額按日加收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。

稅收法規

所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2017年2月24日修訂及於2018年12月29日最新修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，劃一的所得稅稅率25%將適用於在中國設有機構或設備的外國投資及外國企業以及中國企業。根據企業所得稅法，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，並一般須就其全球收入按劃一的25%企業所得稅稅率繳稅。

此外，根據企業所得稅法及國務院於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《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按稅率10%徵收預扣稅。此外，根據於2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(於香港適用於2007年4月1日或之後開始的任何課稅年度產生的收入，而於中國內地則適用於2007年1月1日或之後開始的任何年度產生的收入)，於香港註冊成立的公司須按5%稅率就來自其中國子公司（倘於分派時持有該子公司25%或以上權益）的股息繳納預扣所得稅，或倘持有該子公司25%以下權益，則按10%稅率繳納。根據於2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國企業所支付股息的收取人必須滿足若干條件方能獲得稅收協定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」。獲中國企業支付股息的企業收取人欲按照稅收協定享受稅收優惠待遇，則該收取人必須於取得股息前12個月以內任何時候均為該中國

企業一定比例股本的直接擁有人。於2015年8月27日，國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於發佈《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》的公告》，該公告於2015年11月1日生效，並於2018年6月15日經修訂，適用於在中國發生納稅義務的非居民納稅人需要享受協定待遇的情況。根據《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，自行申報的非居民納稅人應當自行判斷能否享受稅收協定待遇並報送該辦法第七條規定的相關報告、報表及資料。此外，各級稅務機關應當通過加強非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定及國際運輸協定，防範協定濫用和逃避稅風險。

增值稅

根據於1993年12月13日頒佈及於2017年11月19日作最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施細則，所有在中國境內銷售貨物或者提供加工勞務、修理修配勞務以及進口貨物的單位和個人應當繳納增值稅。

根據國家稅務總局於2016年3月31日頒佈、於2016年5月1日實施及於2018年6月15日修訂的《房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法》，房地產開發企業須為銷售其自行開發的房地產項目繳納增值稅。

土地增值稅

根據於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》(「土地增值稅暫行條例」) 及於1995年1月27日頒佈及實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，土地增值稅按照轉讓土地使用權、地上的建築物及其附著物所得收入經減除扣除項目後所取得的增值額繳付。

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施及於2019年3月2日修訂的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋權屬，受讓人（不論個人或其他）須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區、直轄市人民政府可在上述幅度內確定實際稅率，並報財政部和國家稅務總局備案。

於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日生效的《財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》規定：

(1) 對個人購買家庭唯一住房（家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同），面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅；及

(2) 對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。

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2019年3月2日最新修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按相關土地的面積徵收。

房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈及於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》及《中華人民共和國國務院令2008第546號》，就中國企業（不論為內資企業或外商投資企業）而言，房產稅按自有房產餘值的1.2%稅率或房產租金收入的12%稅率計算繳納。

外匯登記及外幣兌換的法規

外幣兌換

根據國家外匯管理局及中國其他相關政府部門於1996年1月29日頒佈及分別於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》及其他規定，可就經常項目將人民幣兌換為其他貨幣，例如貿易相關收付款、支付利息及股息。就資本項目將人民幣兌換為其他貨幣及將所兌換外幣匯出中國境外（例如直接股本投

資、貸款及收回投資）須經國家外匯管理局或地方外匯管理局事先批准。於中國境內進行之交易付款須以人民幣作出。除另獲批准外，中國公司可將外匯收入調回境內或者存放境外。外商投資企業可將外匯存放於指定外匯銀行的外匯賬戶，惟須受國家外匯管理局或地方外匯管理局設定之上限規限。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定及法規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，應當經國家外匯管理局批准，但國家法規規定無需批准的除外。

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈並生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「國家外匯管理局37號文」)，(a)中國居民（「中國居民」）在以境內外合法資產或權益向境內居民為進行投融資而直接成立或間接控制的境外特殊目的公司（「海外特殊目的公司」）出資之前，應當到所在地外匯局申請辦理登記手續；及(b)已登記境外特殊目的公司，在發生境內居民個人股東、名稱、經營期限、增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，也應當到所在地外匯局辦理登記手續。根據國家外匯管理局37號文，境內居民未按規定辦理相關外匯登記的，外匯局將對其進行處罰。根據於2015年2月13日頒佈並自2015年6月1日起生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「13號文」)，上述登記由已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本項目信息系統的銀行直接辦理，外匯局應通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

歷史及發展

概覽

我們為一家中國物業發展商，專注在長江三角洲地區、粵港澳大灣區以及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區發展優質住宅物業。

本公司起源可追溯至於2010年3月成立的江西新力置地，當時我們於江西省南昌收購首幅地塊並隨後將其發展為我們首個住宅物業項目南昌帝泊灣。自此，我們將住宅物業開發業務拓展至中國不同城市，並進一步發展我們的「新力」物業品牌。除住宅物業開發業務外，我們於2013年亦開始從事商業物業的開發、經營和管理且我們持有這些商業物業的一部分，以作未來投資之用。於2010年3月成立江西新力置地前，我們的董事會主席、執行董事兼控股股東之一張先生在一家向中國物業開發商提供建設服務的公司工作多年，在此期間他熟知中國物業開發行業並積累了對該行業的豐富經驗。深信中國房地產行業充滿增長潛力，張先生通過於2007年8月成立江西省豐城市希爾頓置地有限公司投身物業開發行業，從而在中國江西省豐城市展開住宅物業開發。有關張先生的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會－執行董事」。張先生利用之前業務獲得的資金與其他業務夥伴成立江西新力置地，並於2014年3月成為江西新力置地的唯一實益擁有人。詳情請參閱本節「－我們的公司發展－江西新力置地」。

截至2019年7月31日，我們擁有合共110個處於不同發展階段的物業項目，其中55個位於江西省，13個位於長江三角洲地區及20個位於粵港澳大灣區，以及22個位於華中華西核心城市及其他高增長潛力地區。

主要業務里程碑

下表載列本公司主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑事件
2010年	• 江西新力置地成立，並在江西省南昌收購我們第一幅地塊。
2012年	• 我們於江西省南昌發展首個住宅物業項目南昌帝泊灣。

年份	里程碑事件
2013年	• 我們推出三個住宅物業系列「悦」、「園」及「灣」。 • 我們於江西省南昌開始發展首個商業物業項目南昌新力中心。
2016年	• 我們的南昌新力中心獲全國房地產商會聯盟及江西省房地產協會頒授2015年最佳寫字樓殊榮。 • 我們策略性拓展至中國蘇州、惠州及武漢以鞏固我們分別於長江三角洲地區、粵港澳大灣區及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區的地位。
2017年	• 我們將公司總部遷移至上海。 • 我們獲中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「2017中國房地產開發企業100強」之一。
2018年	• 我們獲中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「2018中國房地產開發企業50強」之一。 • 我們榮獲「2018中國房地產百強企業－成長性Top 10」及「中國特色地產運營優秀企業－生態地產」獎項。
2019年	• 按綜合房地產開發能力計，根據中國房地產指數系統，我們在中國房地產開發商前100強位列第31，根據中國房地產業協會，我們在房地產開發商500強中位列第39。 • 我們獲中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「2019中國房地產開發企業50強」之一。 • 我們榮獲「2019中國房地產百強企業－成長性Top 10」及「中國特色地產運營優秀企業－生態地產」獎項。

我們的公司發展

截至最後實際可行日期，本集團在中國成立或收購經營附屬公司來經營我們的業務。於往績記錄期對本集團表現屬重大的本集團成員公司的重要公司發展情況載列如下：

新力地產

新力地產為我們物業開發項目的集中管理平台。該公司於2017年3月14日在中國成立為一家有限公司，初始註冊資本為人民幣200百萬元。截至成立日期，新力地產由新力科技全資擁有。於2017年9月19日，新力地產的註冊資本在新力科技完成總額人民幣28億元的注資後增至人民幣30億元。

於2019年1月23日，作為重組的一部分，新力科技將新力地產的全部股權轉讓予江西悅璟實業有限公司（「**江西悅璟**」（一家於中國成立的有限公司，由新力科技全資擁有）。於2019年1月31日，作為重組的一部分，新力管理自江西悅璟收購新力地產的全部股權。有關詳情，請參閱本節「－重組－收購我們的中國控股公司」。

江西新力置地

江西新力置地為我們在江西省的項目公司的控股公司。江西新力置地乃於2010年3月25日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元。截至成立日期，江西新力置地由江西省盛開投資有限公司（「**江西盛開**」，獨立第三方）擁有35%、由張先生擁有33%、由萬奇先生（獨立第三方）擁有20%及由沈令華先生（「**沈先生**」）擁有12%，而沈先生為張先生以信託形式持有該等江西新力置地權益，這是由於考慮到沈先生於中國房地產行業的豐富經驗及人脈對本集團有利。

於2010年8月18日，萬奇先生將其於江西新力置地的20%股權轉讓予江西盛開（受讓5%）、張先生（受讓7%）及沈先生（受讓8%（當時由沈先生為張先生以信託形式持有該等權益）），總代價為人民幣20百萬元，有關代價乃參考江西新力置地於股權轉讓時的註冊資本經公平協商釐定。於有關轉讓完成後，江西新力置地變為由江西盛開擁有40%、由張先生擁有40%及由沈先生擁有20%（由沈先生為張先生以信託形式持有該等權益）。

於2014年3月27日，江西盛開將其於江西新力置地的40%股權轉讓予張先生，代價為人民幣40百萬元，乃基於江西新力置地於轉讓當時的註冊資本經公平協商釐定。於有關轉讓完成後，江西新力置地變為由張先生擁有80%及由沈先生擁有20%（由沈先生為張先生以信託形式持有該等權益）。

為促進江西新力置地的融資活動，於2016年8月26日，江西新力置地進行內部重組，據此，張先生及沈先生（應張先生指示）將彼等各自於江西新力置地的股權轉讓予新力科技（受讓80%）及江西通澤實業有限公司（「**江西通澤**」）（受讓20%（由江西通澤為張先生以信託形式持有該等權益）），代價分別為人民幣80百萬元及零。轉讓80%股權的有關代價乃參考江西新力置地當時的註冊資本而釐定。於2016年8月26日，江西新力置地的註冊資本通過新力科技及江西通澤按各自在江西新力置地的股權比例進行總額為人民幣24億元的注資後增至人民幣25億元。於股權轉讓完成及註冊資本增加後，江西新力置地變為由新力科技擁有80%及由江西通澤擁有20%（由江西通澤為張先生以信託形式持有該等權益）。

於2017年3月29日，新力科技將其於江西新力置地的80%股權轉讓予新力地產，代價為人民幣20億元，乃基於江西新力置地當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，江西新力置地變為由新力地產擁有80%及由江西通澤擁有20%（由江西通澤為張先生以信託形式持有該等權益）。

於2018年10月11日，應張先生指示，江西通澤以零代價將其於江西新力置地的20%股權轉讓予南昌瑞興實業有限公司（「**南昌瑞興**」），由南昌瑞興為張先生以信託形式持有該等權益。於有關轉讓完成後，江西新力置地變為由新力地產擁有80%及由南昌瑞興擁有20%（由南昌瑞興為張先生以信託形式持有該等權益）。

於2019年4月29日，應張先生指示，南昌瑞興以零代價將其於江西新力置地的20%股權轉讓予上海戴創實業有限公司（「**上海戴創**」，一家由新力地產全資擁有的公司）。於有關轉讓完成後，江西新力置地變為由新力地產擁有80%及由上海戴創擁有20%，而張先生與南昌瑞興之間的委託安排相應終止。

成都新力

成都新力是我們在四川省成都市的項目公司的區域控股公司。該公司乃於2017年5月11日在中國成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元。截至成立日期，成都新力乃由新力地產全資擁有。自此，成都新力並無股權變動。

豐城贛鐵

豐城贛鐵於2011年12月28日在中國成立，初始註冊資本為人民幣6百萬元。截至成立日期，豐城贛鐵由江西贛鐵置業有限公司（「**江西贛鐵**」）擁有51%及由豐城市投資公司擁有49%，各自均為獨立第三方。

於2013年8月至2014年3月的連串股權轉讓後，豐城贛鐵由江西省電子集團有限公司（「**江西省電子**」）擁有90%及由江西贛鐵擁有10%股權（各自均為獨立第三方），註冊資本為人民幣6百萬元。於2014年3月28日，江西省電子將其於豐城贛鐵的全部股權轉讓予本公司非全資附屬公司南昌天巨實業有限公司（「**南昌天巨**」），代價為人民幣32百萬元，乃參考豐城贛鐵的資產淨值經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，豐城贛鐵變為由南昌天巨擁有90%及由江西贛鐵擁有10%。

於2015年10月28日，江西贛鐵將其於豐城贛鐵的全部股權轉讓予獨立第三方江西晨達實業有限公司（「**江西晨達**」），代價為人民幣6.05百萬元，乃基於豐城贛鐵的資產淨值經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，豐城贛鐵變為由南昌天巨擁有90%及由江西晨達擁有10%。

於2019年4月2日，江西晨達將其於豐城贛鐵的全部股權轉讓予江西新力置地全資擁有的公司江西新灣房地產開發有限公司（「**江西新灣**」），代價為零。於有關轉讓完成後，豐城贛鐵變為由南昌天巨擁有90%及由江西新灣擁有10%。

豐城贛鐵為豐城帝泊灣的項目公司。

廣州新力

廣州新力是我們在廣東省廣州市的項目公司的區域控股公司。該公司乃於2017年4月17日在中國成立，初始註冊資本為人民幣200百萬元。截至成立日期，廣州新力乃由新力地產全資擁有。自此，廣州新力並無股權變動。

惠州力創

惠州力創為我們於廣東省惠州市的大部分項目公司的區域控股公司。該公司於2016年9月26日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20億元。截至成立日期，惠州力創由新力科技全資擁有。

於2017年4月11日，新力科技將其於惠州力創的全部股權轉讓予新力地產，代價為人民幣1元，其乃參考惠州力創轉讓當時尚未繳納的註冊資本經公平協商後釐定。於有關轉讓完成後，惠州力創由新力地產全資擁有。

湖南在悅

湖南在悅是我們在湖南省的項目公司的區域控股公司。該公司乃於2017年3月13日在中國成立，初始註冊資本為人民幣200百萬元。截至成立日期，湖南在悅乃由新力科技全資擁有。

於2017年3月23日，新力科技將其於湖南在悅的全部股權轉讓予新力地產，代價為零，其乃參考湖南在悅轉讓當時尚未繳納的註冊資本經公平協商後釐定。於有關轉讓完成後，湖南在悅由新力地產全資擁有。

江西澳斯屯

江西澳斯屯於2002年7月27日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20百萬元。截至成立日期，江西澳斯屯由澳大利亞海龍有限公司擁有96%及由江西國龍實業有限公司擁有4%，各自均為獨立第三方。

於2004年至2013年的連串股權轉讓後，江西澳斯屯由廣州市小山投資有限公司（「**廣州市小山**」）擁有50%及由南昌市旭保實業有限公司（「**南昌市旭保**」）擁有50%（各自均為獨立第三方）。於2015年12月22日，廣州市小山及南昌市旭保轉讓彼等各自於江西澳斯屯的50%及1%股權予江西新力置地，代價分別為人民幣10百萬元及人民幣0.2百萬元。代價乃基於江西澳斯屯於該轉讓當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，江西澳斯屯變為由江西新力置地擁有51%及由南昌市旭保擁有49%。

於2016年1月19日，通過江西新力置地及南昌市旭保按彼等各自於江西澳斯屯的股權比例進行總額為人民幣30百萬元的注資，江西澳斯屯的註冊資本增至人民幣50百萬元。

於2016年2月18日，江西新力置地將其於江西澳斯屯的股權轉讓予本公司全資附屬公司江西新卓投資管理有限公司（「**江西新卓**」），代價為人民幣25.5百萬元，乃參考江西澳斯屯於該轉讓當時的繳足註冊資本釐定。有關轉讓完成後，江西澳斯屯由江西新卓擁有51%及由南昌市旭保擁有49%。

於2016年4月26日，南昌市旭保將其於江西澳斯屯的全部股權轉讓予獨立第三方上海晉爍資產管理有限公司（「**上海晉爍**」），代價為人民幣24.5百萬元，乃參考江西澳斯屯於該轉讓當時的繳足註冊資本釐定。有關轉讓完成後，江西澳斯屯由江西新卓擁有51%及由上海晉爍擁有49%。

於2016年5月25日，上海晉爍將其於江西澳斯屯的全部股權轉讓予江西新卓，代價為人民幣24.5百萬元，乃參考江西澳斯屯於該轉讓當時的繳足註冊資本釐定。有關轉讓完成後，江西澳斯屯由本公司間接全資附屬公司江西新卓全資擁有。

江西澳斯屯是持有南昌金沙灣的項目公司。

江西恒望

江西恒望於2012年7月12日在中國成立，初始註冊資本為人民幣2百萬元。截至成立日期，江西恒望由獨立第三方江西恒望汽車城股份有限公司（「**江西恒望汽車城**」）全資擁有。

於2013年1月至2013年11月的連串註冊資本變動後，江西恒望分別由江西恒望汽車城擁有51%及由獨立第三方江西省華銀投資發展有限公司（「**江西省華銀**」）擁有49%，註冊資本為人民幣102.04百萬元。於2014年7月28日，江西恒望汽車城將其於江西恒望全部股權轉讓予江西新力置地，代價為人民幣52.04百萬元，乃參考江西恒望於該轉讓當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，江西恒望變為由江西新力置地擁有51%及由江西省華銀擁有49%。

江西恒望是南昌鈺瓏灣的項目公司。

江西和之信

江西和之信於2011年4月6日在中國成立，初始註冊資本為人民幣12百萬元。截至成立日期，江西和之信由閔熙先生擁有95%及由李佳琴女士擁有5%（各自均為獨立第三方）。

於連串股權轉讓及註冊資本變更後，截至2015年12月，江西和之信由江西南洋開關有限公司（「**南洋開關**」）擁有99%及由黃蕊女士擁有1%（當時各自均為獨立第三方），註冊資本為人民幣50百萬元。於2015年12月7日，江西新力置地與獨立第三方王雪平先生訂立股權轉讓協議，以代價人民幣140百萬元收購南洋開關60%股權（「**2015年收購**」）。該代價乃參考江西和之信所持土地當時的賬面值經公平磋商後釐定。江西新力置地進行2015年收購的目的是通過南洋開關獲取江西和之信的控制權。2015年收購於2015年12月16日完成，自此，江西新力置地獲得對江西和之信的控制權，包括但不限於江西和之信業務運營及管理的全部決策權。於2015年收購完成後，江西和之信成為江西新力置地的附屬公司。

於2016年，江西和之信的註冊資本增至人民幣150百萬元。截至2018年3月21日，江西和之信由南洋開關擁有99.67%及由黃蕊女士擁有0.33%。考慮到江西新力置地已於2015年12月繳付人民幣140百萬元獲取江西和之信的全部股權，於2018年3月21日，南洋開關及黃蕊女士以零代價將彼等於江西和之信的全部股權轉讓予江西新力置地。於有關轉讓完成後，江西和之信變為由江西新力置地全資擁有。於江西和之信的股權轉讓後，江西新力置地將南洋開關60%股權出售予獨立第三方王雪平先生。

江西和之信是南昌銀湖灣的項目公司。

江西駿宇

江西駿宇於2007年5月24日在中國成立，初始註冊資本為12百萬美元。截至成立日期，江西駿宇由江西嘉盈實業發展有限公司擁有45%、由珠海市勝創經貿有限公司擁有21.67%及由曾海泉先生擁有33.33%（各自均為獨立第三方）。

於2011年9月至2014年1月的連串股權轉讓及註冊資本變更後，江西駿宇由熊俊先生擁有50%及由鄔冬香女士擁有50%（各自均為獨立第三方），註冊資本為人民幣30百萬元。於2016年4月26日，鄔冬香女士及熊俊先生分別將彼等各自於江西駿宇的50%及40%股權轉讓予本公司的間接全資附屬公司江西新爵置業投資有限公司（「**江西新爵**」），總代價為人民幣27百萬元，乃參考江西駿宇於該等轉讓當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，江西駿宇由江西新爵擁有90%及由熊俊先生擁有10%。

於2016年9月9日，江西新爵將其於江西駿宇的80%股權轉讓予蕪湖贛新投資中心（有限合夥）（「**蕪湖贛新**」），代價為人民幣24百萬元，乃參考江西駿宇於該轉讓當時的註冊資本經公平磋商後釐定。由於江西新爵為蕪湖贛新唯一劣後級有限合夥人，本集團於蕪湖贛新擁有100%可變利益，並於本公司附屬公司入賬。於有關轉讓完成後，江西駿宇由蕪湖贛新擁有80%、由熊俊先生擁有10%及由江西新爵擁有10%。

於2017年2月27日，熊俊先生將其於江西駿宇的10%股權轉讓予江西新爵，代價為人民幣3百萬元，乃參考江西駿宇於該轉讓當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，江西駿宇由蕪湖贛新擁有80%及由江西新爵擁有20%。

江西駿宇是南昌琥珀園的項目公司。

南昌寶葫蘆

南昌寶葫蘆於2007年5月10日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10百萬元。截至成立日期，南昌寶葫蘆由陳宗偉先生擁有92%、由宋徵玉先生擁有5%及由王俊華先生擁有3%（各自均為獨立第三方）。

於2008年4月至2012年11月的連串註冊資本變更後，南昌寶葫蘆由陳宗偉先生擁有77.5%、由宋徵玉先生擁有0.3%、由王俊華先生擁有0.2%及由江西建信金牛新興產業投資基金企業（有限合夥）（「**江西建信**」）擁有22%（各自均為獨立第三方），註冊資本為人民幣179.62百萬元。於2015年11月11日，由於南昌寶葫蘆的總資產不足以償還在相關時間到期的債務，故江西省高級人民法院命令對南昌寶葫蘆進行債務重組。江西新力置地透過公開招標自當時股東（均為獨立第三方）收購南昌寶葫蘆全部股權，江西新力置地向南昌寶葫蘆提供人民幣11億元以償還債務及支付債務重組所產生的相關費用。於2016年5月10日，江西省高級人民法院批准該債務重組計劃以及終止南昌寶葫蘆的破產清算程序。江西新力置地作為南昌寶葫蘆唯一新股東的相關登記手續於2016年6月13日完成。據我們的中國法律顧問告知，該債務重組並未對南昌寶葫蘆於相關時間持有相關地塊的土地使用權的法定業權產生任何重大不利影響。

於2016年7月18日，江西新力置地將其於南昌寶葫蘆的全部股權轉讓予本公司間接全資附屬公司江西新淼置業投資有限公司（「**江西新淼**」），代價為人民幣179.62百萬元，乃參考南昌寶葫蘆於該轉讓當時的註冊資本經公平磋商後釐定。於有關轉讓完成後，南昌寶葫蘆由江西新淼全資擁有。

南昌寶葫蘆是南昌龍灣的項目公司。

南昌順泰

南昌順泰於2014年4月21日在中國成立，初始註冊資本為人民幣300百萬元。截至成立日期，南昌順泰由李海文先生（南昌順泰董事）全資擁有。

於2014年5月22日，李海文先生將其於南昌順泰的70%股權轉讓予江西新力置地，代價為零，乃參考轉讓當時南昌順泰尚未繳足的註冊資本經公平磋商後釐定。於2014年11月26日，南昌順泰的註冊資本由人民幣300百萬元減少至人民幣100百萬元。於有關轉讓完成及註冊資本變動後，南昌順泰由江西新力置地擁有70%及由李海文先生擁有30%。

南昌順泰是南昌愉景灣的項目公司。

蘇州新力

蘇州新力是我們在江蘇省蘇州市的項目公司的區域控股公司。該公司乃於2016年12月8日在中國成立，初始註冊資本為人民幣20億元。截至成立日期，蘇州新力乃由新力力創實業有限公司（「**新力力創**」，由新力科技全資擁有的公司）全資擁有。

於2017年3月24日，新力力創將其於蘇州新力的全部股權轉讓予新力地產，代價為零，其乃參考轉讓當時蘇州新力尚未繳足的註冊資本經公平協商後釐定。於有關轉讓完成後，蘇州新力由新力地產全資擁有。

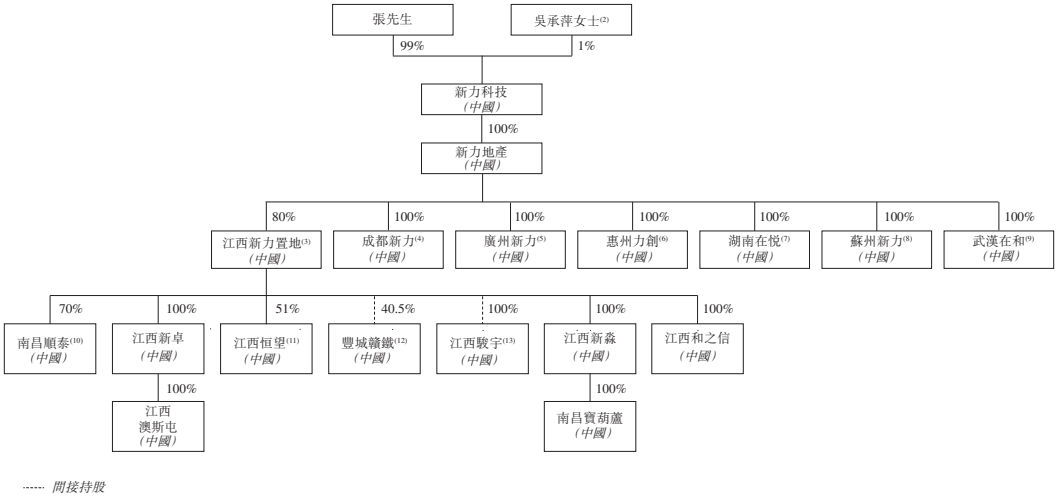
武漢在和

武漢在和乃我們在湖北省武漢市的大部分項目公司的區域控股公司。該公司乃於2017年3月10日在中國成立，初始註冊資本為人民幣50百萬元。截至成立日期，武漢在和乃由新力科技全資擁有。

於2017年3月23日，新力科技將其於武漢在和的全部股權轉讓予新力地產，代價為零，其乃參考轉讓當時武漢在和尚未繳足的註冊資本經公平協商後釐定。於有關轉讓完成後，武漢在和由新力地產全資擁有。

重組前的公司架構

下圖載列重組前本集團的簡化公司架構(1)：



附註：

(1) 上圖包括我們主要附屬公司相關的持股信息。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱本節上文「－我們的公司發展」。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註1。

(2) 吳承萍女士為張先生的配偶。

(3) 江西新力置地其餘20%股權由江西通澤於有關時間為張先生以信託形式持有。江西新力置地為一家區域控股公司，於相關時間持有30家項目公司。

(4) 成都新力為一家區域控股公司，於相關時間持有兩家項目公司。

(5) 廣州新力為一家區域控股公司，於相關時間持有一家項目公司。

(6) 惠州力創為一家區域控股公司，於相關時間持有八家項目公司。

(7) 湖南在悅為一家區域控股公司，於相關時間持有四家項目公司。

(8) 蘇州新力為一家區域控股公司，於相關時間持有一家項目公司。

(9) 武漢在和為一家區域控股公司，於相關時間持有一家項目公司。

(10) 南昌順泰其餘30%股權由南昌順泰董事李海文先生持有。

(11) 江西恒望其餘49%股權由江西省華銀（除於江西恒望的持股外，其為獨立第三方）持有。

(12) 本公司於豐城贛鐵間接持有的實益股權為40.5%。豐城贛鐵由南昌天巨擁有90%及於2019年4月2日轉讓其於豐城贛鐵的股權予江西新灣後為獨立第三方的江西晨達擁有10%。南昌天巨由江西新力置地擁有45%、由夏軍先生擁有25%、由陳晨先生擁有15%及由王洪斌先生擁有15%。除於南昌天巨的持股外，夏軍先生、陳晨先生及王洪斌先生各自為獨立第三方。

(13) 江西駿宇由江西新爵擁有20%及由蕪湖贛新擁有80%。由於江西新爵為蕪湖贛新唯一劣後級有限合夥人，本集團擁有蕪湖贛新的100%可變利益，並以本公司附屬公司入賬。

重組

因預計上市，我們曾進行重組活動，據此本公司成為我們附屬公司的控股公司。

本公司的註冊成立及股權變動

2018年9月18日，本公司於開曼群島註冊成立。本公司的初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。註冊成立後，一股股份獲配發及發行予一名為獨立第三方的初始認購人，而該股股份於2018年9月18日被轉讓予新鴻（一家在英屬處女群島註冊成立並由張先生全資擁有的公司）。同日，94股股份及五股股份分別獲配發及發行予新鴻及新恒（當時由張先生全資擁有的公司）。於該等配發完成後，本公司分別由新鴻及新恒擁有95%及5%。

於2019年4月3日，張先生以饋贈方式轉讓新鴻的全部已發行股份予榮恒東方控股有限公司（「**榮恒東方**」）（一家由家族信託受託人TMF (Cayman) Ltd.（「**家族受託人**」）於英屬處女群島註冊成立的公司，為管理家族信託（為全權信託）的控股公司）。家族信託的受益人為張先生及其家族成員。

於2019年4月3日，張先生以饋贈方式轉讓新恒的全部已發行股份予Glory Victory Holdings Limited（「**Glory Victory**」）（一家由僱員激勵信託受託人達盟信託服務（香港）有限公司（「**僱員受託人**」）於英屬處女群島註冊成立的公司，為管理僱員激勵信託（為全權信託）的控股公司）。僱員激勵信託的受益人為根據張先生將採納的股份獎勵計劃而不時獲指定的本集團僱員。根據建議股份獎勵計劃將股份實際歸屬予承授人之前宣派的股息將成為信託資產的一部分，並受僱員激勵信託管理。截至最後實際可行日期，我們的執行董事兼控股股東張先生為僱員激勵信託諮詢委員會的唯一成員，而股份獎勵計劃的具體條款及相關承授人尚未確認。

於2019年5月13日，新鴻將其所持本公司全部已發行股份轉讓予新力控股。新力控股為由新力集團全資擁有的公司，而新力集團由新鴻全資擁有。

上述轉讓完成後，本公司變為由新力控股及新恒分別擁有95%及5%。張先生（分別為新力控股及新鴻的董事）有權行使新力控股及新鴻分別持有相關股份所附的投票權。由於新力控股及新鴻由張先生控制，上市後其持有的股份將不計入本公司的公眾持股量。

我們的英屬處女群島附屬公司註冊成立

於2018年9月21日，力誠、力合、力銳及力悅（統稱為「**英屬處女群島附屬公司**」）由本公司在英屬處女群島註冊成立。註冊成立後，英屬處女群島附屬公司各有一股股份獲配發及發行予本公司，而各個英屬處女群島附屬公司均為本公司的全資附屬公司。

我們的香港附屬公司註冊成立

於2018年10月25日，力悅（香港）於香港註冊成立。註冊成立後，力悅（香港）的100股股份獲配發及發行予一名為獨立第三方的初始認購人，該等股份於2018年10月30日轉讓予力悅，而力悅（香港）成為本公司的全資附屬公司。

成立江西悅璟及新力管理

於2018年11月14日，江西悅璟於中國成立，初始註冊資本為人民幣100百萬元。自其成立以來，江西悅璟一直由新力科技全資擁有。

於2019年1月22日，江西悅璟在中國成立新力管理，初始註冊資本為人民幣100百萬元。於2019年3月13日，新星電子向新力管理注資人民幣34.12百萬元。該注資完成後，新力管理由江西悅璟擁有99%及由新星電子擁有1%，並改制為中外合營企業。進一步詳情請參閱下文「－首次公開發售前投資」。

收購我們的中國控股公司

於2019年1月23日，新力科技向江西悅璟轉讓新力地產的全部股權，名義代價為人民幣1元，其乃參考新力科技及江西悅璟在相關時間均由張先生實益擁有釐定，有關代價於2019年5月17日已悉數結清。於2019年1月31日，江西悅璟向新力管理轉讓新力地產的全部股權，名義代價為人民幣1元，其乃參考新力管理及江西悅璟在相關時間均

由張先生實益擁有釐定，有關代價於2019年5月17日悉數結清。該等轉讓完成後，新力地產成為新力管理的全資附屬公司。

成立新力商務諮詢以收購新力管理的99%股權

於2019年2月28日，新力商務諮詢在中國成立為一家外商獨資企業，初始註冊資本為人民幣100百萬元。成立後，新力商務諮詢由力悅（香港）全資擁有。於2019年5月17日，江西悅璟向新力商務諮詢轉讓其於新力管理的99%股權，代價為人民幣100百萬元，其乃參考轉讓時新力管理的註冊資本釐定。於轉讓完成後，新力管理變為由新力商務諮詢擁有99%及由新星電子擁有1%。

配發新股及收購森源

於2019年5月17日，本公司進一步向新力控股及新恒分別配發及發行845股股份及45股股份。同日，菁永向本公司轉讓森源的全部已發行股份，以換取本公司向菁永配發及發行10股股份。該等配發完成後，本公司由新力控股持有94%、由新恒持有5%及由菁永持有1%。

重組中國附屬公司

作為重組的一部分，為避免控股股東從事的業務與本集團從事的業務有潛在競爭，於2019年4月26日，新力科技將其於一家物業開發公司惠州市萬基實業有限公司（「**惠州市萬基**」）的全部股權轉讓予我們的間接全資附屬公司惠州新力弘興房地產開發有限公司（「**惠州新力弘興**」），名義代價為人民幣1元。有關轉讓完成後，惠州市萬基由惠州新力弘興全資擁有。

出售若干附屬公司

作為重組的一部分，我們出售若干附屬公司，所有有關附屬公司於往績記錄期均無進行實質業務營運且無為本集團帶來重大財務貢獻，及／或設立目的與本集團核心業務無關。下表載列有關出售事項的詳情：

	所出售公司名稱[1]	轉讓人	受讓人	轉讓日期	出售權益	代價[3]	出售原因
1.	惠州新悅力和房地產開發有限公司	惠州力創及惠州新力弘順房地產開發有限公司（「**惠州弘順**」，本公司的間接全資附屬公司）	上海鴻綦新材料有限公司（「**上海鴻綦**」，一間由新力科技全資擁有的公司）	2018年11月12日	100%	人民幣2元	該公司為主要土地開發業務目的而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務[5]
2.	惠州新力品質房地產開發有限公司（「**惠州新力品質**」）[2]	惠州力創	上海鴻綦	2018年11月13日	75%[4]	人民幣1元	該公司為主要土地開發業務目的而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務[5]

所出售公司名稱[1]	轉讓人	受讓人	轉讓日期	出售權益	代價[3]	出售原因
3. 惠州新力泓軒房地產開發有限公司	惠州力創	上海鴻綦	2018年11月2日	100%	人民幣1元	該公司為主要土地開發業務目的而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務[5]
4. 惠州新力泓豐房地產開發有限公司	惠州力創	上海鴻綦	2018年11月2日	100%	人民幣1元	該公司為主要土地開發業務目的而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務[5]

所出售公司名稱[1]	轉讓人	受讓人	轉讓日期	出售權益	代價[3]	出售原因
5. 惠州新力力鴻房地產開發有限公司	新力地產	上海鴻綦	2018年11月21日	70%[4]	人民幣1元	該公司為主要土地開發業務目的而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務[5]
6. 江西夢龍房地產開發有限公司	新力地產	新力力創實業有限公司(一間由新力科技全資擁有的公司)	2018年11月20日	100%	零	該公司並無營業且概無業務營運
7. 江西綠洋建築工程有限公司	江西新力置地	南昌市頂豐投資諮詢有限公司(一間由張先生的配偶吳承萍女士全資擁有的公司)	2018年4月27日	100%	零	該公司並無營業且概無業務營運

	所出售公司名稱[1]	轉讓人	受讓人	轉讓日期	出售權益	代價[3]	出售原因
8.	惠州新力泓悅房地產開發有限公司	惠州力創	上海鴻綦	2018年11月2日	100%	人民幣1元	該公司為主要土地開發業務目的而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務[5]
9.	惠州力新在悅房地產開發有限公司	惠州力創及惠州弘順	上海鴻綦	2018年11月12日	100%	人民幣2元	該公司為主要土地開發業務目的而設立，其與本集團核心業務無關且於出售前並無任何實質業務[5]

附註：

1. 據我們的董事確認，各所出售公司於所有重大方面已遵從適用法律及法規，以及於其出售前並無涉及任何重大法律、監管、仲裁或行政訴訟、調查或申索。據我們的中國法律顧問所確認，(i)上述出售事項所涉及的相關國家工商行政管理總局程序及步驟均已依法妥為完成；及(ii)各所出售公司並無嚴重違反相關及適用中國法律及法規。

2. 由於惠州新力品質出售，四間由惠州新力品質擁有80%權益的公司（包括惠州市保利凱進房地產開發有限公司、惠州市保利億嘉房地產開發有限公司、惠州市保利溢豐房地產開發有限公司及惠州市保利恒通房地產開發有限公司）於2018年11月13日不再為本集團的附屬公司。

3. 各項出售事項的所有代價均已妥為結清。各項轉讓的名義代價乃由訂約方參考於轉讓時相關公司並無繳足的註冊資本根據公平磋商而釐定。各所出售公司的註冊資本於彼等各自出售前尚未繳足，截至相關出售日期，相關所出售公司的組織章程細則所規定的繳付時間仍未到期。根據對各所出售公司的組織章程細則的審閱，我們的中國法律顧問確認各所出售公司的註冊資本無須於出售相關時間繳足，以及各所出售公司轉讓股權時未有悉數支付註冊資本並無違反中國法律及法規。

4. 此公司餘下股權由獨立第三方持有。

5. 有關主要土地開發業務的更多詳情（包括剔除該業務的理由），請參閱本招股章程「與控股股東的關係－業務劃分－未計入本集團的主要土地開發業務」一節。

註銷若干附屬公司

作為重組的一部分，我們已註銷多家並無活動的公司。有關作為重組的一部分而予以註銷的該等公司的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－A.有關本公司的進一步資料－重組」一節。

首次公開發售前投資

於2019年3月13日，新星電子向新力管理注資人民幣34.12百萬元。新星電子為一家於香港註冊成立的有限公司，由森源全資擁有。於進行該注資時，森源由菁永全資擁有，而菁永為一家於英屬處女群島註冊成立並繼而由陳康先生（「**陳先生**」）全資擁有的公司。注資完成後，新星電子持有新力管理1%股權。於2019年5月17日，作為重組的一部分，菁永將其所持森源的全部已發行股份轉讓予本公司以換取向菁永發行本公司10股股份。菁永進行的上述投資（「**首次公開發售前投資**」）的詳情載列如下：

投資者名稱	:	菁永
已付現金代價	:	人民幣34.12百萬元
釐定代價的基準	:	基於各訂約方公平磋商後的獨立估值

代價結算日期	:	2019年4月3日
每股成本[1]	:	1.33港元
較指示性發售價範圍中位數的折讓	:	64.7%
所得款項用途	:	新力管理的註冊資本出資並用作營運資金及一般企業用途
緊隨首次公開發售前投資後於本公司的股權	:	1%
緊隨全球發售後於本公司的股權[2]	:	0.85%
本公司的戰略利益	:	董事認為，本集團可受惠於首次公開發售前投資，因為其有助於我們擴大股東基礎。此外，陳先生作為本公司戰略投資者的定位，加上其業務網絡及豐富的投資經驗（其中包括江西省南昌市的一家購物商場），將有助於提升本公司的形象。憑藉其經驗，董事認為陳先生可就我們在中國的業務發展及擴張提供特定行業洞見及建議
特別權利	:	陳先生及菁永概無享有首次公開發售前投資下的任何特別權利

附註：

1. 即緊隨資本化發行後菁永所持每股股份的首次公開發售前投資成本。

2. 假設超額配股權並無獲行使。

截至最後實際可行日期，並無使用首次公開發售前投資所得款項。

有關菁永及陳先生的資料

菁永為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，由陳先生全資擁有。陳先生是一名經驗豐富的投資者，在中國擁有逾10年的股權投資經驗。彼自2001年起一直於中國投資從事餐飲、貿易、物業租賃及物業管理的多家企業。陳先生於1999年左右通過商業及社交活動結識了張先生，並在此後保持定期聯繫。於2018年或前後，張先生及陳先生開始探索本集團的投資機會，且陳先生達成協議並完成其對本集團的上述投資。除於本集團的股權外，菁永及陳先生獨立於本集團。

禁售及公眾持股量

菁永持有的股份將受上市起計六個月期間禁售期所規限。由於陳先生及菁永均非本公司的核心關連人士，故於上市後菁永持有的股份將計入公眾持股量。

符合臨時指引

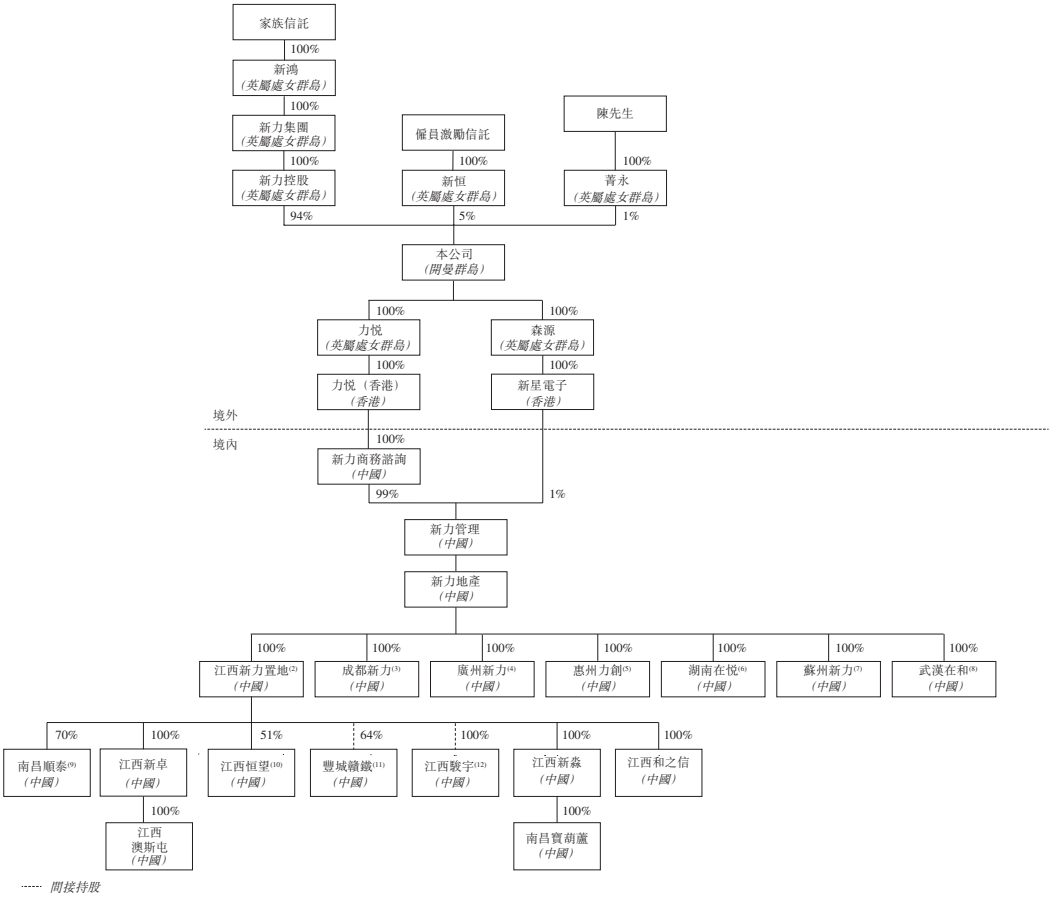
基於(i)首次公開發售前投資的代價已在我們向聯交所呈交首次上市申請之日前超過28個完整天數的日期支付；及(ii)陳先生或菁永概無權享有首次公開發售前投資項下的任何特別權利，聯席保薦人已確認，菁永所作首次公開發售前投資的條款符合(i)聯交所於2012年1月刊發並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月刊發並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

往績記錄期後收購事項

自往績記錄期結束以來，為擴展其業務，本集團已收購或訂立協議收購若干公司股權。有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定 — 往績記錄期後所收購股權」。

重組後及緊接全球發售完成前的公司架構

下圖載列本集團重組後及緊接全球發售完成前的簡化公司架構(1)：



附註：

(1) 上圖包括我們主要附屬公司相關的持股信息，詳情載於本節上文「－我們的公司發展」。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註1。

(2) 江西新力置地為一家區域控股公司，於相關時間持有34家項目公司。

(3) 成都新力為一家區域控股公司，於相關時間持有三家項目公司。

(4) 廣州新力為一家區域控股公司，於相關時間持有兩家項目公司。

(5) 惠州力創為一家區域控股公司，於相關時間持有九家項目公司。

(6) 湖南在悅為一家區域控股公司，於相關時間持有五家項目公司。

(7) 蘇州新力為一家區域控股公司，於相關時間持有兩家項目公司。

(8) 武漢在和為一家區域控股公司，於相關時間持有一家項目公司。

(9) 南昌順泰其餘30%股權由李海文先生持有。

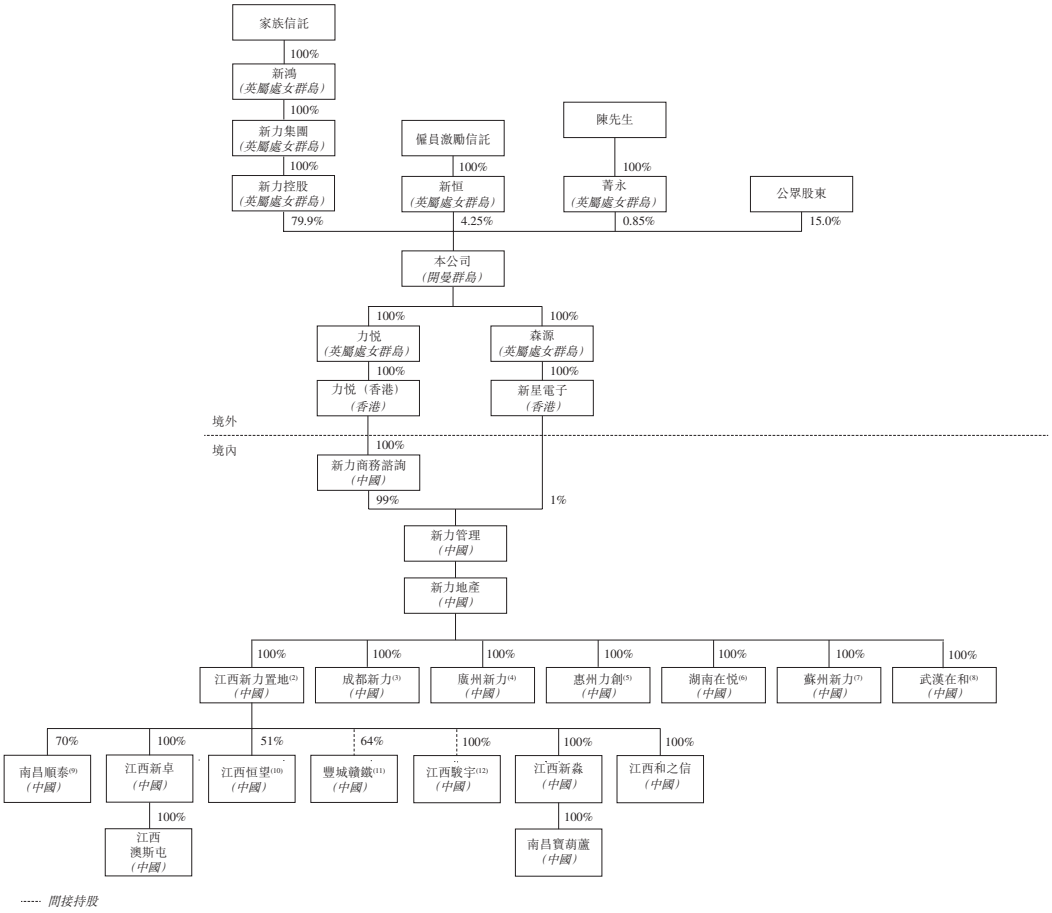
(10) 江西恒望其餘49%股權由江西省華銀（除於江西恒望的持股外，其為獨立第三方）持有。

(11) 本公司於豐城贛鐵間接持有的實益股權為64%。豐城贛鐵由南昌天巨擁有90%及由江西新力置地全資擁有的江西新灣擁有10%。南昌天巨由江西新力置地擁有60%、由夏紅霞女士擁有25%、由陳晨先生擁有15%（除於南昌天巨的持股外，彼等均為獨立第三方）。

(12) 江西駿宇由江西新爵擁有20%及由蕪湖贛新擁有80%。由於江西新爵為蕪湖贛新唯一劣後級有限合夥人，本集團擁有蕪湖贛新的100%可變利益，並以本公司附屬公司入賬。

緊隨全球發售完成後的公司架構

下圖載列本集團於全球發售完成後的簡化公司架構(1)（假設超額配股權並無獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將發行的任何股份）：



附註： 請參閱本節上文「－重組後及緊接全球發售完成前的公司架構」項下的附註。

中國監管要求

我們的中國法律顧問確認，本節上文「－我們的公司發展」項下本集團中國公司的股權轉讓及註冊資本變更的所有必要政府批准及許可證已自相關中國機關取得，且所涉及所有相關法律程序均已完成，符合相關中國法律及法規。我們的中國法律顧問進一步告知，我們已自相關中國機關取得實施重組規定的所有必要批准。

外國投資者在中國併購境內企業的規定

我們的中國法律顧問告知，新星電子向江西悅璟收購新力管理1%股權（「**第一次轉讓**」）須遵守《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「**10號文**」）以及《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「**3號文**」）。新力管理已根據10號文及3號文獲得外商投資企業設立備案回執及第一次轉讓的新營業執照。第一次轉讓後，新力管理成為中外合資企業。至於新力商務諮詢向江西悅璟收購新力管理99%股權（「**第二次轉讓**」），我們的中國法律顧問告知，由於江西悅璟於新力管理轉為中外合資企業後方向新力商務諮詢轉讓新力管理99%股權，第二次轉讓為外資企業股權轉讓，因此，10號文並不適用於第二次轉讓。反而，第二次轉讓須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》（「**該等規定**」）及3號文，以及新力管理已根據該等規定及3號文獲得外商投資企業變更備案回執及第二次轉讓的新營業執照。我們的中國法律顧問認為，第一次轉讓已按照10號文及3號文完成，而第二次轉讓已按照該等規定及3號文完成。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日發佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)、《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，倘中國個人居民以其合法持有的境內及境外資產或權益向境外特殊目的公司進行投資，則須向國家外匯管理局地方分支機構註冊其投資。國家外匯管理局37號文亦規定中國居民於其境外特殊目的公司進行重大事項(如更改基本資料，包括中國居民、姓名及營運期間以及股本增加或削減、股份轉讓或交換、合併或分拆)時遞交變動申請以供登記。

根據中國法律顧問的意見，張先生已於2019年1月21日根據國家外匯管理局37號文及13號文進行登記。

概覽

我們是中國的一家大型綜合性物業開發企業，專注於住宅及商業物業的開發。經營近十年後，我們已位居江西省住宅物業開發商領先地位，且憑藉我們在江西省的成功及經驗，我們已將物業開發業務拓展至長江三角洲地區、粵港澳大灣區、華中華西核心城市及中國其他高增長潛力地區。根據中國房地產指數系統的資料，按綜合房地產開發能力計，我們在2019年度中國房地產開發商前100強位列第31，根據中國房地產業協會的資料，我們在房地產開發企業500強中位列第39。於往績記錄期，我們贏得業內多項榮譽和認可。我們獲中國房地產協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心評為（其中包括）2018年及2019年「中國房地產開發企業50強」之一，亦於2018年及2019年獲中國房地產Top 10 研究組評為「中國房地產百強企業－成長性Top 10」之一。有關我們所獲獎項與嘉許的詳情，請參閱下文「－獎項與嘉許」。

我們致力於通過開發適合我們目標客戶需求和偏好、具有高質量設計、便利及舒適的物業以從競爭對手中脱穎而出。我們開發了三個主要住宅物業項目系列，即「灣系」(針對首次置業買家)、「園系」(針對尋求購買二套房或改善型住房的買家）和「悦系」(針對大家庭或高收入家庭)。我們注重產品質量，並對風格、景觀、建築材料和室內設計等一系列設計和施工要求設定詳細標準。因此，我們獲得了眾多獎項，以表彰我們的產品質量。2018年，我們獲得了博鰲21世紀房地產論壇頒發的「中國地產金磚獎－2018年度品質地產綜合大獎」。我們在南昌的首個住宅物業項目南昌帝泊灣於2013年曾獲得中國園林網頒發的全國風景園林工程銀獎。

此外，為了最大化投資回報，改善現金流並實現可持續增長，我們努力使我們的項目開發週期標準化。我們通過標準化運作程序開發我們的物業，這不僅有助於我們按時規劃、設計、建造和交付物業，而且還使我們能夠在保持相對較低成本的同時保持物業的質量一致性。

我們開發及銷售優質物業。截至2019年7月31日，我們擁有110個處於不同發展階段的物業項目，包括84個由我們附屬公司開發的項目、26個由合營公司及聯營公司開發的項目。截至2019年7月31日，我們應佔我們物業項目的合共建築面積約為15.0百萬平方米，包括(i)已竣工物業的可供銷售總建築面積及可供出租總建築面積約275,887.3

平方米；(ii)開發中物業的總建築面積約11.7百萬平方米，及(iii)持作未來開發物業的總建築面積約3.0百萬平方米。除住宅物業開發業務外，自2013年8月起，我們開始從事商業物業的開發、運營和管理，並持有部分有關商業物業作投資目的，以便使我們的收入來源多樣化，而且提高住宅物業的吸引力，促進對住宅物業的需求。截至2019年7月31日，我們擁有七個商業物業，總建築面積約為268,266.7平方米。

我們在中國的整體市場地位、高品質的產品及強勁的品牌知名度成就了我們過往所取得的財務表現。於2016年、2017年及2018年，我們分別錄得收入人民幣2,223.0百萬元、人民幣5,241.1百萬元及人民幣8,415.7百萬元，複合年增長率約為94.6%；我們的收入由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1,508.9百萬元增加278.4%至2019年同期的人民幣5,709.4百萬元。於2016年、2017年及2018年，我們的純利分別為人民幣130.9百萬元、人民幣278.2百萬元及人民幣555.0百萬元，複合年增長率約為105.9%；而我們的純利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣45.8百萬元增加515.8%至2019年同期的人民幣282.2百萬元。

我們的業務優勢

我們認為我們的市場地位主要歸功於下列的競爭優勢：

江西領先，佈局全國的大型綜合性物業開發企業

我們是中國的一家大型綜合性物業開發商，專注於住宅及商業物業的開發。我們於2010年在江西南昌起步，經過多年深耕，現已將我們的物業開發業務拓展至長江三角洲地區、粵港澳大灣區、華中華西核心城市及其他高增長潛力地區。我們於2017年6月將總部由南昌搬遷至上海，以便進一步實現我們的全國擴張計劃及吸引更多人才。我們已在江西省建立了領先市場地位並正在發展成為一家全國性物業開發企業。根據戴德梁行報告，按2017年、2018年及2019年第一季度的物業簽約銷售額計，我們在江西省所有物業開發企業中排名第一。在2018年和2019年，按我們的銷售增長計，我們被公認為中國房地產百強企業－成長性Top 10。於2019年，按綜合房地產開發能力計，根據中國房地產指數系統的資料，我們在中國房地產開發企業前100強排名第31，而根據中國房地產業協會的資料，我們在房地產開發企業500強中排名第39。我們於2018年獲中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心共同評為「中國房地產開發企業區域運營十強」。有關我們所獲獎項與嘉許的更多詳情，請參閱「－獎項與嘉許」一節。

截至2019年7月31日，我們擁有合共110個處於不同發展階段的物業項目，當中55個位於江西省、13個位於長江三角洲地區、20個位於粵港澳大灣區及22個位於華中華西核心城市及其他高增長潛力地區。截至2019年7月31日，這110個項目的總佔地面積約為7.7百萬平方米及我們應佔的總建築面積約為15.0百萬平方米，當中可供銷售的已竣工建築面積約為275,887.3平方米，建築面積約11.7百萬平方米正在開發中及建築面積約3.0百萬平方米持作未來開發。

在江西省及三個目標地區選擇城市進行未來業務開發時，我們一般會評估多種因素，包括但不限於當地經濟狀況、人口集中度及經濟增長潛力。我們相信，我們在這些戰略性選定城市及地區的業務經營，為我們實施全國擴張計劃奠定了堅實的基礎。

我們已發展出「灣系」、「園系」及「悅系」三大針對不同客戶的住宅物業產品。我們亦從事商業物業的開發、運營及管理，包括商業綜合體、購物中心、公寓和寫字樓，並持有部分有關商業物業作投資目的。截至2019年7月31日，我們擁有七個商業物業，總建築面積為268,266.7平方米。我們並無我們物業的可出租建築面積與出售建築面積的預先釐定比率。於往績記錄期，截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日我們物業的可出租建築面積與可出售建築面積的比率分別約為6.9%、3.4%、2.2%及2.0%。

我們相信，我們在江西省的強大市場地位及我們在中國其他目標城市及地區的戰略性擴展，將有助我們成長為中國房地產市場上的主要全國性物業開發商。

「品質+服務」戰略以有效提升客戶滿意度、打造新力品牌

我們認為，通過給市場帶來優質住宅物業項目及為客戶提供全面服務，我們已在中國市場中建立起強大的品牌知名度。

自2010年開發首個項目－南昌帝泊灣以來，我們在整個開發過程中始終注重品質。我們為每個物業項目設計及實施質量控制標準及程序，包括但不限於對設計、採購、建設及交付的標準化質量控制。我們的質量控制團隊亦會定期視察我們的物業項目，並委聘第三方視察人員進行定期檢查，以確保質量。

為提供具有特色的優質設計，我們的產品研發團隊會與國內建築及設計公司（如上海新外建工程設計與顧問有限公司、意境（上海）建築設計有限公司及戴文工程設計（上海）有限公司）密切合作。截至2019年4月30日，我們有超過190名團隊成員負

責產品設計及執行。我們的質量控制團隊自行或委聘第三方視察人員對工程承包商進行詳盡的日常檢查，確保我們就物業項目維持一貫質量。我們的工程管理團隊會監察我們質量控制標準的落實情況，嚴格遵循標準程序跟進及解決施工過程中可能出現的質量問題。我們亦對供應商採用中央信息系統，以便我們確保了解有關供應商的最新信息及回饋。此外，我們會對供應商進行定期及隨機檢查，以控制質量。在物業交付前，我們的物業維護及銷售團隊成員會進行視察，以確保質量。我們對物業材料質量問題、設計工作、品牌聲譽及管理恪守「零容忍」原則，並嚴格執行我們的質量控制措施、要求及程序。我們物業的卓越品質在中國物業市場受到認可。2018年，我們因我們項目的總體質量控制管理在21世紀經濟報道舉辦的博鰲 • 21世紀房地產論壇獲授中國地產金磚獎－2018年度品質地產綜合大獎。

我們相信，優質的服務對加強品牌形象至關重要。我們打造及推行我們的「360悅」客戶服務，在購房前直至售後服務的全過程提供全方位及客戶至上的體驗。「360悅」客戶服務包括「悅買房」、「悅交房」及「悅居家」服務：

- 「悅買房」服務向潛在客戶提供專業顧問服務；

- 「悅交房」服務是在交房時向客戶提供的一對一服務，包括由收樓經理陪同收房，收樓經理會記錄及跟進客戶可能發現的問題；及

- 「悅居家」服務主要包括由我們安排的物業管理公司向我們的物業住戶提供的物業管理服務，其中包括各類小區活動、保養工作及其他增值服務。我們亦提供12小時熱線監督有關服務及解決相關問題。

我們依賴我們的客戶價值中心及我們委聘的相關物業管理公司提供售後服務。我們的客戶價值中心負責通過客戶滿意度調查收集及分析客戶數據，以改善服務質量、確定客戶喜好及向其他部門提供此類反饋以改善我們的運營，包括產品設計和營

銷策略。此外，我們的售後服務由第三方調查機構進行評估，例如北京賽惟諮詢有限公司。根據賽惟諮詢進行的調查，2018年，我們的整體客戶滿意度在被調查的80家中國物業開發商中名列第九位。在被調查的80家中國物業開發商中，約48家獲CRIC列入2018年中國物業開發商100強名單之中。

我們相信，我們的優質產品和服務將繼續幫助我們最大化客戶滿意度、提升品牌聲譽及實現可持續長期發展。

標準化經營程序有助於我們在維持高品質的同時實現經營效率

我們認為我們採用的標準化經營程序開發優質物業是實現業務增長的關鍵。標準化經營程序覆蓋我們物業開發流程的整個週期，從選址、拿地、產品規劃及設計到銷售及營銷。我們相信標準化經營程序的實施使得我們取得一貫質量並能夠以具成本效益的方式在新市場復製我們成功的經營模式。

為實現我們程序的標準化，我們根據我們過往的物業開發經驗及成功的往績制定經營手冊，當中載有我們在物業開發每個階段的具體活動要求及執行程序。

在拿地方面，為評估拿地機會及能夠及時完成拿地，我們就不同拿地方法設定詳細時間表、目標及要求。

在產品設計上，我們已開發三大系列住宅產品滿足客戶的不同需求。我們的「灣系」主要針對首次置業者；「園系」主要針對尋求改善型住房的二套房置業者；及「悅系」主要針對大家庭或高收入家庭。該等產品通過怡人的景觀、配套齊全的設施及高雅的室內設計等提供舒適的居住體驗。該等產品的產品模型由我們的產品設計團隊進行微調，以通過標準化的審查及修訂程序滿足不同市場的特定客戶偏好。

在採購上，我們設立了集中信息系統，定期收集我們供應商的相關信息及反饋，幫助我們更好地評估彼等是否滿足我們的採購需求。

在施工管理上，我們根據不同的標準化質量要求在建設過程的不同階段進行檢查。有關檢查結果通過集中系統收集，以幫助不同部門密切跟蹤進度並解決任何問題。

在運營管理上，我們根據具體市況及內部規定等為不同城市或項目制定不同指引及目標。我們在不同物業項目的銷售活動中應用標準化程序，以確保有效執行我們在中國市場的銷售及營銷信息。

此外，我們採用集中信息平台來管理我們的物業項目。該平台幫助我們於集團、城市和項目層面的團隊成員暢通交流有關物業開發各個方面的信息，並且更好地識別及控制我們的運營風險。

我們認為，我們的標準化經營程序提升了我們的經營效率，同時降低了整體成本，並將在未來繼續幫助我們獲得成功。

靈活的拿地方式及大量優質的土地儲備

我們採用靈活的方式選擇並拿到用於未來開發的土地，以維持我們的持續增長。我們根據現行市場狀況從多種拿地方式中採取以控制土地成本，包括土地招標、收購擁有地塊的項目公司的股權，以及與其他物業開發商成立合營公司。我們對當地市場情況、中國法規或政策變動以及我們的開發目標進行評估，並相應對拿地方式作出調整。通過多種渠道及靈活的方式拿地，再加上我們對市場的遠見及對物業市場動態的深入了解，我們能夠對不斷變化的市場狀況作出快速反應並尋求及抓住通過應用能夠使我們以相對較低成本獲取土地的拿地方式的拿地機會。我們旨在通過避免土地市場過熱時拿地，以及在低成本機會出現時拿地，在中國波動的土地市場中抓住機遇。我們通常根據對市場需求、財務及回報標準的嚴格評估拿地。倘出現適當的機會，我們會參與土地拍賣，但要謹慎出價，嚴格限制價格，以確保我們獲得的土地價格不會過高。於2018年12月，我們與兩名身為獨立第三方的物業開發商合作，通過公開土地招標獲得南京江寧區的110畝地塊。憑藉物業開發商合作夥伴在本地市場的聲譽、行業經驗及財務資源，我們得以中標並以土地溢價率0%獲得該地塊，因為我們提供的報價與當地政府所定價格相同。

我們相信，我們豐富的拿地經驗及靈活的拿地方式使得我們能夠在物色並獲得具有長期投資價值的地塊方面打造成功的歷史記錄，這使我們可維持相對於物業項目市場價值具吸引力的單位土地成本。截至2019年7月31日，我們於27個城市共有約15.0百萬平方米規劃建築面積的土地儲備。於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的拿地成本分別約為人民幣418.5百萬元、人民幣872.3

百萬元、人民幣1,263.6百萬元、人民幣232.5百萬元及人民幣945.2百萬元，分別佔同期總銷售成本的25.0%、25.1%、24.0%、24.5%及25.2%。於同期，我們的每平方米平均拿地成本分別約為每平方米人民幣1,184元、每平方米人民幣1,274元、每平方米人民幣1,129元、每平方米人民幣1,275元及每平方米人民幣1,618元。於往績記錄期，我們於2019年首四個月的平均拿地成本相對較高，主要是由於我們因持續進行業務擴充而自2018年下半年起獲得長江三角洲地區的地塊，其土地價格通常高於我們經營所在其他地區的價格。於同期，我們的建築成本分別約為人民幣1,092.0百萬元、人民幣2,233.6百萬元、人民幣3,255.3百萬元、人民幣592.1百萬元及人民幣2,346.9百萬元，分別佔2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年4月30日止四個月總銷售成本的65.3%、64.3%、61.7%、62.4%及62.7%。於同期，我們的每平方米平均建築成本分別約為每平方米人民幣3,089元、每平方米人民幣3,262元、每平方米人民幣2,908元、每平方米人民幣3,247元及每平方米人民幣4,018元。於往績記錄期，我們於2019年首四個月的每平方米平均建築成本相對較高，主要是由於交付「園系」物業增加，其配有升級單位及設施的建築成本通常比「灣系」相對較高。

審慎的財務政策和積極管理資本結構

我們採取審慎和系統性的財務管理方法，同時繼續以審慎的方式發展業務。

我們專注於從現金流管理和成本控制兩個方面管理財務活動。在現金流管理上，我們根據業務發展計劃，通過對附屬公司進行定期流動資金評估和每月現金結餘評估來密切監察我們的資本及現金狀況。通過有效實施涵蓋物業開發流程各個階段的標準化操作程序，我們致力於縮短項目規劃及建設、預售及交付物業項目的物業開發時間。此外，我們擁有多元化的融資渠道，以優化資本架構及流動性，包括銀行及其他借款以及公司債券。我們已與中國知名銀行及大型金融機構建立起穩定的關係，比如民生銀行和平安銀行。我們於2018年10月在中國發行了2021年到期的本金總額為人民幣313.0百萬元的利率為7.90%的私人公司債券，於2018年12月在中國發行了2021年到期的本金總額為人民幣276.0百萬元的利率為7.50%的私人公司債券。於2019年4月，我們在中國發行了2022年到期的本金總額為人民幣417.0百萬元的利率為7.50%的私人公司債券。

我們相信，通過堅持審慎的成本管理，我們能夠更加高效地利用我們的營運資金及保持穩健的利潤率。我們採用標準化的成本控制流程及要求，以管理拿地、建設及營運成本。例如，我們通常將採購集中於選定的供應商，以更好地控制成本。我們

設計並實施了一系列建設及採購指引及程序，旨在透過多種方法策略性地管理及控制成本，包括但不限於就若干採購活動對供應商使用僅邀約招標。於2018年，我們能夠實現集中採購80%以上開發我們住宅物業項目所需的材料。我們計劃持續積極監控我們的資本架構、審慎管理我們的拿地成本、建設成本及營運開支、我們借款的到期狀況，以及適用中國法律的任何相關變動，以確保有足夠現金流量償還債務、符合現金及監管要求、遵循我們的投資計劃及維持穩健的流動資金水平。有關我們流動資金管理的內部監控措施的詳情，請參閱「－風險管理」。

我們相信，透過審慎的財務管理及成本控制措施，我們將持續有效利用我們的資本並保持長期增長，以及較不易受到市場波動影響。

富於遠見及經驗豐富的管理團隊，以及具有強大執行能力而能幹的運營團隊

我們認為，我們過往的成功及未來的前景與我們管理及運營團隊的能力及經驗密不可分。在過去的數年里，我們組建了一支專業且經驗豐富的管理團隊，其成員在房地產行業平均擁有10年的工作經驗，彼等均擁有深厚的行業知識並對公司有著共同的戰略願景及對未來的積極展望。有關更多詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會」。我們相信，我們這一支富於遠見及經驗豐富的管理團隊為我們所取的成就作出了重要的貢獻，並將繼續成為我們擴展業務及長期發展的重要力量。

我們一直重視引進優秀人才。我們在2017年6月將總部從深圳搬遷至上海，作為我們從市場上引進更多優秀人才藉以促進全國性擴張計劃所作努力的一部分。我們從中國眾多知名房地產公司吸引了很多優秀人才以及能力卓著的員工。

我們專注於提供有價值的培訓項目，以幫助我們的員工在彼等職業生涯的不同階段提升技能，包括但不限於：

- 「新力量計劃」－從重點大學引進能成為有能力新員工的優秀學生；

- 「蓄力計劃」－幫助新員工快速熟悉公司文化、營運流程及工作分派；

- 「鑄力計劃」－使員工擁有於彼等各自工作領域更佳的運營及管理技能；
- 「聚力計劃」－培養經選定的員工使其成為各自工作領域的寶貴專家；及
- 「竹林計劃」－訓練部分員工成為講師，使彼等其後能夠透過培訓課程將知識傳授予其他員工。

我們引入了五種「新五力」，包括於提供產品時保持以客戶為導向的價值觀、以結果為導向兼具成本效益的思維方式、為團隊成員樹立優秀榜樣、在任何情況下均齊心協力以應對挑戰，以及在本集團內部以及與客戶及業務夥伴之間建立透明度及可信度。我們認為我們的「新五力」代表了我們的企業文化的核心價值及競爭優勢，使我們得以保持競爭優勢。

我們的業務策略

我們的目標是成為全國性綜合物業開發企業，在中國提供優質產品和服務。為實現我們的目標，我們擬實施下列策略：

繼續推進選定城市和區域的戰略性拓展，進一步鞏固我們在中國市場的地位

未來，我們將繼續在江西省、長江三角洲地區、粵港澳大灣區以及華中華西核心城市及其他高增長潛力地區開發物業項目。我們計劃進一步鞏固現有市場地位，並擴展至江西省及三大區域中我們認為具有高增長潛力的選定城市。我們相信，在我們的經驗和成功下（尤其是在江西省），我們有望擴大我們的足跡，進一步在全國市場擴張，並在現有的市場中獲得更高的市場份額。

選擇未來發展城市時，我們通常會評估：(i)地方經濟指標、人口、GDP增長率、平均可支配收入及宏觀經濟趨勢；(ii)有關物業開發行業的地方法律及法規；(iii)地方物業市場的供需狀況、定價趨勢、去化率及其他相關因素；及(iv)同一地方市場可資比較項目的銷售記錄、未來市場表現評估及潛在客戶群規模。我們計劃繼續監控及研究高增長城市的優質位置來物色開發具高潛在回報的項目的機會。

進一步提升以客戶為導向的產品和服務，以提高我們的品牌認可度

我們主要專注於住宅物業的物業開發，並擬於未來繼續專注於此。然而，我們相信，我們有機會通過我們安排的物業管理公司所提供的增值物業服務及開發與我們選定住宅物業互補的商業物業，為我們的物業組合創造額外價值。我們計劃通過對現有服務（包括「悦購房」、「悦收房」和「悦居家」服務）的持續研究和反饋，進一步開發和加強「360悦服務」，以提升客戶體驗。我們相信，以客戶為導向的產品供應和服務方法，將繼續幫助我們吸引客戶、提升客戶生活體驗，從而提高其對我們品牌的客戶忠誠度。

繼續實施標準化運營程序，以提高運營效率

我們將繼續利用標準化運營程序來提高運營效率和確保產品質量的一致性。我們相信，實施標準化運營程序是我們提供優質產品的關鍵，進而有助於我們獲得更高的客戶滿意度和忠誠度。我們還相信，該方法將繼續使我們能夠捕獲現有及新增市場的市場份額。我們擬對新增市場的目標客戶進行深入研究，並增加現有物業客戶的反饋收集，以及評估現有物業項目採用的成本控制措施，以進一步在質量和成本管理方面改善標準化運營程序。

繼續貫徹審慎的財務政策並優化資本結構

物業開發業務為資本集中的行業。我們計劃通過密切監控及控制現金流、實施成本控制措施並維持審慎財務政策等措施，繼續貫徹審慎的財務政策並優化資本結構。例如，我們計劃對物業開發成本進行更詳盡的評估，以進一步加強對成本的控制，同時制訂其他程序以進一步降低成本提高運營效率，並透過進入國際及本地資本市場取得額外融資。我們認為，通過秉持審慎的成本管理，我們將能夠更有效地利用營運資金並維持穩健的利潤率。

我們的業務

概覽

自我們於2010年成立以來，我們已快速發展為中國多個省市（包括但不限於江西省、廣東省惠州市及湖北省武漢市）的綜合房地產開發商。我們主要開發「灣系」、「園系」及「悅系」三大主要產品系列下的優質住宅物業。

- *「灣系」*：我們的灣系物業通常面向首次置業者。灣系物業通常旨在以優美景觀、綜合配套設施及優質的產品設計等優勢提供舒適的居住環境。有關物業的例子包括惠州帝泊灣、武漢金沙灣及南昌帝泊灣。

- *「園系」*：我們的園系物業通常面向改善住房的客戶。園系物業通常提供升級版的居住單元或住宅，裝修及設計雅致考究、配套設施完善並已升級，並擁有小區花園或景觀。有關物業的例子包括惠州新力城及南昌東園。

- *「悅系」*：我們的悅系物業通常面向尋求奢華居住體驗的客戶。悅系物業通常以一流的裝修、配套設施及物業管理服務提供大戶型住所。有關物業的例子為南昌雅園洲悅。

我們亦開發商業物業，包含寫字樓、酒店及其他商業體物業。我們的綜合商業大廈通常包括不同規模的一流寫字樓、多功能公寓及／或購物中心。有關商業物業通常與我們的住宅物業融合或毗鄰我們的住宅物業。

我們物業的類別

我們大致將物業項目分為以下三大類別：

- 已竣工項目或項目階段；

- 在建項目或項目階段；及

- 持作未來開發的項目或項目階段。

在我們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建設工程竣工驗收報告／竣工證書時，項目或項目階段被視為已竣工。

在我們已就項目的所有階段取得所需的建築工程施工許可證但尚未取得竣工證書時，項目或項目階段被視為在建。

在(i)我們取得土地使用證但尚未取得必要的建築工程施工許可證，或(ii)我們已就相關地塊與相關政府當局簽署土地出讓合同但尚未取得相關土地使用證時，項目或項目階段被視為持作未來開發。

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。

本招股章程所載我們各項目的詳情乃截至2019年7月31日，惟日期另有所指者除外。各個項目或項目各個階段的動工日期是指項目或項目階段的首棟建築動工日期。已竣工項目或項目階段說明中所載的竣工日期是指各個項目或多期項目各個階段獲得最後建築工程竣工驗收報告／竣工證書的日期。

就在建或未來開發項目或項目階段而言，竣工日期反映我們根據當前開發計劃所作最佳估計。

本招股章程的地盤面積資料乃按下列基準計算得出：

- 在取得土地使用證的情況下，地盤面積資料指土地使用證所載列的地盤面積；及

- 在尚未取得土地使用證的情況下，地盤面積資料指與項目有關的土地出讓合同所載列的地盤面積，惟不包括指定作道路及小區休閒區等公共基礎設施的面積。

本招股章程的總建築面積資料乃按下列基準計算得出：

- 就已竣工項目及項目階段而言，根據相關物業竣工證書或物業驗收報告計算；

- 就在建項目及項目階段而言，根據相關建築工程施工許可證計算，或倘無建築工程施工許可證，則根據相關政府當局發出的其他文件計算；及

- 就持作未來開發項目及項目階段而言，根據物業總規劃所示的總估計建築面積計算，或根據我們的內部記錄及開發計劃（可予變動）計算。

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將不獲發預售許可證的若干公用設施及配套設施，例如用於安全或會址、管理處及雜物間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內部建築面積。可銷售建築面積進一步劃分為已預售／已售出可銷售建築面積及待售可銷售建築面積。當我們已訂立購房協議但尚未交付予客戶時，有關物業被視為已預售。當我們與客戶訂立購房協議並已將物業交付予客戶時，有關物業被視為已售出。

可銷售總建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工項目及項目階段而言，根據相關房屋所有權證、竣工證書或物業驗收報告計算；

- 就在建項目及項目階段而言，根據相關預售許可證計算，或倘無預售許可證，則根據相關政府當局發出的其他建設工程規劃文件計算；及

- 就持作未來開發項目及項目階段而言，根據我們的內部記錄及開發計劃計算。我們擬出售的估計總建築面積並不會超過地盤面積與相關土地出讓合同或當地政府就項目發出的其他批文所指定許可容積率上限的乘積。

我們的物業分類反映出我們經營業務的基準，且可能與其他開發商採取的分類不同。各物業項目或項目階段可能需要多份土地使用證、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、預售許可證以及其他許可和證書，上述證書可能與本招股章程附錄三所載物業估值報告及附錄一所載會計師報告所述的物業分類有所不同。

下表載列我們物業的分類與物業估值報告及會計師報告所述的相應物業分類：

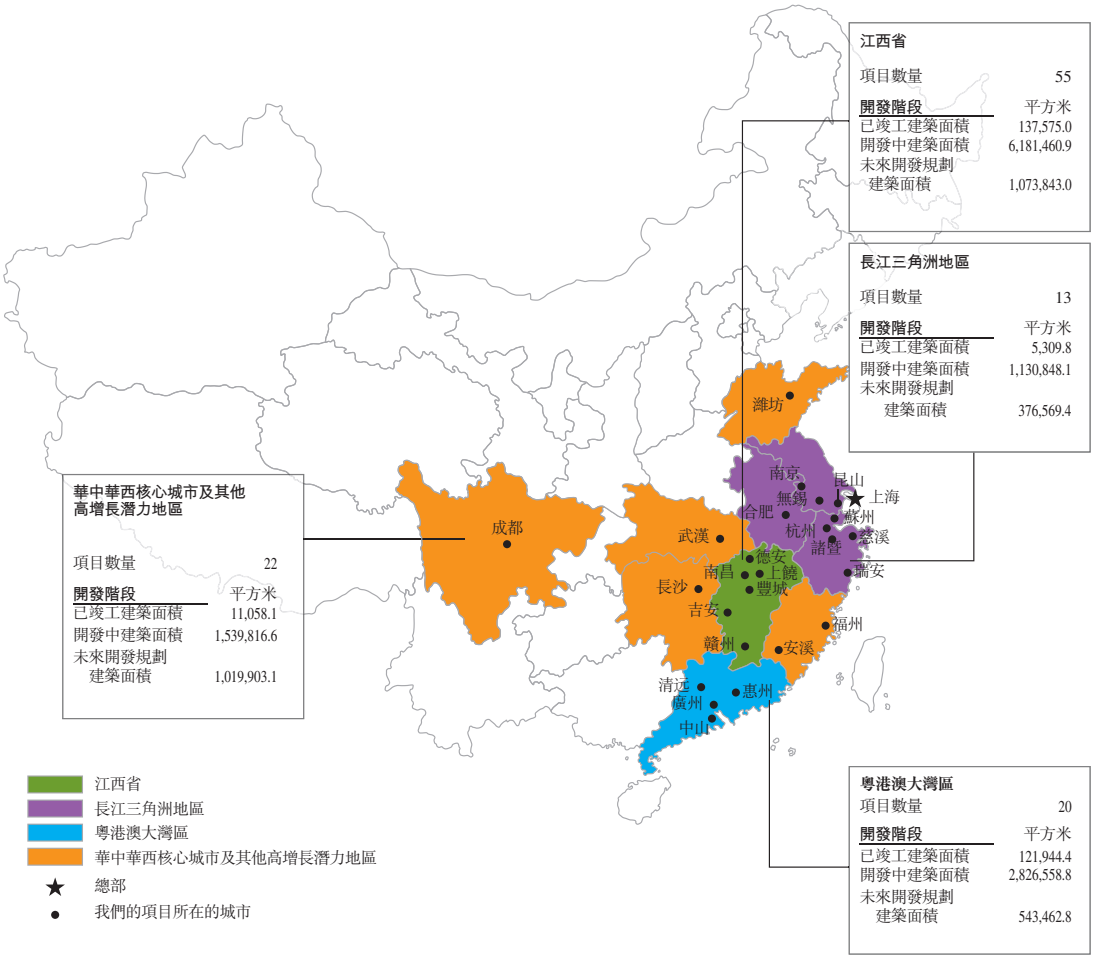
本招股章程	物業估值報告	會計師報告
• 已竣工項目或項目階段	第I類－本集團在中國持作出售的物業	持作出售已竣工物業
	第II類－本集團在中國持作投資的物業	投資物業
• 在建項目或項目階段	第III類－中國開發中物業	開發中物業 投資物業
• 持作未來開發的項目或項目階段	第IV類－在中國持作未來開發的物業	預付款項及其他應收款項

截至2019年7月31日，透過與身為獨立第三方的其他開發商（南昌力洲除外）的合作，我們已開發110個處於不同開發階段的物業項目，包括84個由我們的附屬公司開發的項目、26個由我們的合營公司及聯營公司開發的項目。截至同日，我們在遍布中國四個商業區的27個城市及11個省份擁有物業。截至2019年7月31日，我們應佔我們物業項目的合共建築面積約為15.0百萬平方米，包括(i)已竣工物業的可供銷售總建築面積及可供出租總建築面積約275,887.3平方米；(ii)開發中物業的總建築面積約11.7百萬平方米，及(iii)持作未來開發物業的總建築面積約3.0百萬平方米。

截至2019年7月31日，我們擁有我們附屬公司開發的物業項目合共建築面積12.9百萬平方米，包括合共建築面積約270,638.6平方米的可供銷售或出租的已竣工物業、合共建築面積約10.0百萬平方米的開發中物業以及合共建築面積約2.6百萬平方米的持作未來開發物業。截至同日，我們合營企業及聯營公司開發的物業項目中我們應佔合共建築面積為2.1百萬平方米，包括可供出售或租賃合共約5,248.7平方米的已竣工物業、我們應佔合共建築面積約1.6百萬平方米的開發中物業以及我們應佔合共建築面積約444,700.4平方米的持作未來開發物業。截至同日，我們已完成我們應佔總建築面積約30,570.9平方米的投資物業、我們應佔總建築面積約55,065.1平方米的開發中投資物業及我們應佔總建築面積約170,000.0平方米的持作未來開發的投資物業，該等物業由我們所擁有及管理。

截至2019年7月31日，持作未來開發的物業包括我們應佔尚未獲得土地使用證但已訂立土地出讓合同及我們(i)已支付相關地價，並在等待有關政府機構簽發土地使用證，或(ii)仍未支付相關地價的總估計建築面積約444,824.9平方米。出現上述情況的原因是(a)有關地方政府尚未完成有關地塊的拆遷安置及基礎設施工程而延長有關付款期，或(b)相關地價尚未到期。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的物業開發項目或無法取得或延遲取得有關中國政府批准、牌照或許可證」一節。

下列地圖顯示截至2019年7月31日我們物業開發項目的地理位置及關鍵資料：



土地儲備及物業組合

我們的土地儲備指(i)我們就已竣工物業可供銷售或出租的總建築面積，其亦包括已作預售但尚未交付的竣工建築面積；(ii)開發中物業的總規劃建築面積；(iii)持作未來開發物業的總估計建築面積的總和。我們應佔的總土地儲備指我們附屬公司所開發項目的總土地儲備及我們的合營公司及聯營公司所開發項目中我們應佔的土地儲備。

下表載列截至2019年7月31日我們物業組合中按地理位置劃分的我們應佔的總土地儲備的明細：

我們附屬公司開發的物業項目

	項目數目	可供銷售的已竣工建築面積／可出租建築面積[1]	開發中建築面積	未來開發規劃建築面積	總土地儲備	佔總土地儲備的百分比
		(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	
江西省						
南昌	32	128,668.4	4,120,020.7	839,056.4	5,087,745.5	34.0
贛州	4	1,790.6	692,893.7	100,929.8	795,614.1	5.3
吉安	1	—	152,080.3	—	152,080.3	1.0
景德鎮	1	—	118,717.4	—	118,717.4	0.8
豐城	1	1,867.3	58,615.0	—	60,482.3	0.4
小計	39	132,326.3	5,142,327.1	939,986.2	6,214,639.6	41.5
長江三角洲地區						
無錫	3	5,309.8	239,982.0	211,432.7	456,724.5	3.1
昆山	2	—	213,708.6	—	213,708.6	1.4
蘇州	1	—	124,662.3	—	124,662.3	0.8
諸暨	1	—	240,228.5	—	240,228.5	1.6
慈溪	1	—	55,561.1	—	55,561.1	0.4
瑞安	1	—	86,394.8	—	86,394.8	0.6
小計	9	5,309.8	960,537.3	211,432.7	1,177,279.8	7.9
粵港澳大灣區						
惠州	15	121,944.4	2,448,924.6	447,704.6	3,018,573.6	20.2
清遠	1	—	95,251.8	—	95,251.8	0.6
廣州	1	—	121,289.0	74,714.0	196,003.0	1.3
中山	1	—	126,041.9	—	126,041.9	0.8
小計	18	121,944.4	2,791,507.3	522,418.6	3,435,870.3	22.9
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區						
長沙	7	—	580,270.8	318,122.7	898.393.5	6.0
武漢	3	11,058.1	368,828.0	—	379,886.1	2.6
成都	3	—	193,694.2	181,883.1	375,577.3	2.5
濰坊	1	—	—	62,680.0	62,680.0	0.4
福州	2	—	—	123,192.7	123,192.7	0.8
合肥	2	—	—	209,361.8	209,361.8	1.4
小計	18	11,058.1	1,142,793.0	895,240.3	2,049,091.4	13.7
應佔總計	**84**	**270,638.6**	**10,037,164.7**	**2,569,077.8**	**12,876,881.1**	**86.0**

我們的合營公司及聯營公司開發的物業項目

	項目數目	可供銷售的已竣工建築面積／可出租建築面積[1]	開發中建築面積	未來開發規劃建築面積	我們應佔總土地儲備[2]	佔總土地儲備的百分比
		(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	
江西省						
南昌	13	5,248.7	800,903.7	133,856.8	940,009.2	6.3
德安	1	—	89,633.7	—	89,633.7	0.6
撫州	1	—	83,037.9	—	83,037.9	0.6
上饒	1	—	65,558.5	—	65,558.5	0.4
小計	16	5,248.7	1,039,133.8	133,856.8	1,178,239.3	7.9
長江三角洲地區						
無錫	1	—	34,887.0	81,846.0	116,733.0	0.8
蘇州	1	—	40,568.6	30,477.5	71,046.1	0.5
南京	1	—	17,364.7	52,813.2	70,177.9	0.5
上海	1	—	77,490.5	—	77,490.5	0.5
小計	4	—	170,310.8	165,136.7	335,447.5	2.3
粵港澳大灣區						
清遠	1	—	35,051.5	—	35,051.5	0.2
中山	1	—	—	21,044.2	21,044.2	0.1
小計	2	—	35,051.5	21,044.2	56,095.7	0.3
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區						
武漢	2	—	364,557.6	108,767.3	473,324.9	3.2
安溪	1	—	32,466.0	—	32,466.0	0.2
成都	1	—	—	15,895.5	15,895.5	0.1
小計	4	—	397,023.6	124,662.8	521,686.4	3.5
應佔總計	**26**	**5,248.7**	**1,641,519.7**	**444,700.5**	**2,091,468.9**	**14.0**
總土地儲備	**110**	**275,887.3**	**11,678,684.4**	**3,013,778.3**	**14,968,350.0**	**100.0**

附註：

(1) 包括剩餘未售出可銷售建築面積（包括我們未簽立任何買賣協議的物業）及可出租建築面積。

(2) 關於我們合營公司或聯營公司持有的項目，總建築面積將按照我們在相關項目中的股權進行調整。

截至2019年7月31日，我們有77個項目已開始預售，總建築面積約為975,107.4平方米。截至最後實際可行日期，我們的部分物業項目擁有人民防空物業，主要用作或將用作停車場。截至同日，該等人民防空物業的總建築面積主要按相關地方部門出具的申請批文入賬，乃約為922,083.9平方米，佔我們物業組合極少部分。根據人民防空法，作為物業開發商，我們擁有使用我們管理的人民防空區域的相關權利。據我們的中國法律顧問告知，根據有關政府部門（即政府主管部門）發出的確認書，於往績記錄期，我們有權使用我們管理的人民防空區域，並將該等人民防空區域的使用權及／或租賃權轉讓予第三方產生收入。鑒於人民防空區域可為我們帶來經濟利益，我們已根據國際財務報告準則第1號*財務報表的呈列*將其確認為資產。與我們的其他物業相同，鑒於該等資產的收購及價值變現屬於我們的物業開發營運週期，根據相關項目的建設狀況，截至相關年末或期末，彼等被納入合併財務狀況表中的開發中物業或持作出售已竣工物業項下。根據國際財務報告準則第16號*租賃*項下與融資租賃相關的出租人的會計處理方法，我們於人民防空區域的使用權從我們轉讓予第三方時確認銷售該等資產的收益。作為我們日常營運的一部分，我們監察涉及人民防空物業的業務實踐以確保遵守《中華人民共和國人民防空法》。截至最後實際可行日期，我們已根據相關法律法規取得我們所有在建項目的人民防空物業所需的許可證或批文。詳情請參閱「監管概覽－人民防空工程法規」。有關各項目的人民防空區域的詳情，請參閱下文相關項目描述所載詳情。

我們的物業項目

下表載列我們截至2019年7月31日處於各開發階段的物業項目及項目階段的組合概要（另有説明除外）：

項目／分期	已竣工 地盤面積[1] (平方米)	已竣工 總已竣工建築面積[2] (平方米)	已竣工 總可出售建築面積[3] (平方米)	已竣工 未售總可出售建築面積[4] (平方米)	已竣工 已售總可出售建築面積百分比[5] (%)	開發中 開發中建築面積[2] (平方米)	開發中 可出售／可出租建築面積[6] (平方米)	開發中 預售總可出售建築面積 (平方米)	開發中 預售總可出售建築面積百分比[7] (%)	持作未來開發 規劃建築面積[1] (平方米)	持作未來開發 無土地使用證建築面積 (平方米)	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11] (人民幣百萬元)	總開發成本[12] (人民幣百萬元)	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14] (人民幣百萬元)	參考物業估值報告[15]
附屬公司開發的物業項目																			
江西省																			
南昌																			
1 南昌雅園洲悅	63,568.0	131,383.0	125,826.2	13,898.8	89	59,150.9	—	—	—	—	—	2013年8月	2015年7月	2017年3月	1,977.8	2,180.4	100%	890.0	6
住宅		125,826.2	125,826.2	13,898.8	89	—	—	—	—	—									
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	54,996.4	—	—	—	—	—								
配套設施		5,556.8	—	—	—	4,154.5	—	—	—	—	—								
2 南昌錦園	30,525.0	—	—	—	—	141,238.8	106,674.4	33,861.3	32	—	—	2018年6月	2018年9月	2020年10月	1,069.5	1,679.5	100%	1,110.0	51
住宅		—	—	—	—	84,149.7	84,149.7	33,861.3	40	—	—								
商業		—	—	—	—	11,679.8	11,679.8	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	10,844.9	10,844.9	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	33,487.4	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	1,076.9	—	—	—	—	—								
3 南昌錦睿園	27,499.0	—	—	—	—	87,504.1	69,647.3	7,723.6	11	—	—	2018年7月	2019年6月	2021年6月	680.6	982.2	100%	730.0	52
住宅		—	—	—	—	66,345.1	66,345.1	7,723.6	12	—	—								
商業		—	—	—	—	3,302.2	3,302.2	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	17,485.0	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	371.8	—	—	—	—	—								
4 南昌公園壹號															838.5	2,182.4			
一期	113,562.0	—	—	—	—	268,545.2	202,474.0	166,191.7	82	—	—	2017年8月	2017年9月	2020年12月	—	—	100%	1,280.0	54
住宅		—	—	—	—	147,444.0	147,444.0	139,200.0	94	—	—								
商業		—	—	—	—	10,340.6	10,340.6	2,416.1	23	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	20,113.8	20,113.8	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	24,575.7	24,575.7	24,575.7	100	—	—								
停車場						51,516.0	—	—	—										
配套設施						14,555.2	—	—	—										

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
二期	80,203.0	—	—	—	—	55,065.1	—	—	—	—	—	2018年8月	不適用	2020年8月	—	—	100%	285.0	19
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	55,065.1	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施						—	—	—	—										
5 南昌時代廣場															1,683.1	6,828.0			
一期	92,085.8	—	—	—	—	326,912.5	251,661.5	135,770.9	54	—	—	2018年7月	2018年7月	2021年3月	—	—	100%	1,900.0	55
住宅		—	—	—	—	250,535.0	250,535.0	135,770.9	54	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	62,260.4	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	14,117.2	1,126.5	—	—	—	—								
二期	88,084.2	—	—	—	—	—	—	—	—	521,579.2	—	2019年12月	2020年3月	2022年12月	—	—	100%	1,010.0	20/83
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	175,613.0	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	161,906.5	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	30,007.0	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	137,271.4	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	16,781.2	—								
6 南昌鉑園	63,846.0	—	—	—	—	170,494.0	107,318.0	106,213.5	99	—	—	2017年6月	2017年7月	2020年1月	1,293.5	1,956.5	100%	1,370.0	56
住宅		—	—	—	—	107,318.0	107,318.0	106,213.5	99	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—									
停車場		—	—	—	—	42,386.8	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	20,789.2	—	—	—	—	—								
7 南昌金沙灣	193,167.0	270,531.3	265,395.1	3,013.5	99	79,598.7	—	—	—	—	—	2016年4月	2016年6月	2019年1月	1,314.1	2,670.6	100%	40.6	8/21
住宅		244,813.9	244,813.9	1,935.0	99	—	—	—	—	—	—								
商業		20,581.3	20,581.3	1,078.5	95	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	79,598.9	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								

項目／分期	地盤面積[1]	已竣工 總已竣工建築面積[2]	已竣工 總可出售建築面積[3]	已竣工 未售總可出售建築面積[4]	已竣工 已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中 開發中建築面積[2]	開發中 可出售／可出租建築面積[6]	開發中 預售總可出售建築面積	開發中 預售總可出售建築面積百分比[7]	持作未來開發 規劃建築面積[1]	持作未來開發 無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
8 南昌銀湖灣	132,533.0	290,595.9	280,960.4	969.3	100	147,993.5	61,577.5	61,574.2	100	—	—	2016年4月	2016年6月	2019年10月	1,230.2	3,282.7	100%	680.8	9/22/57
住宅		193,901.1	193,901.1	—	100	—	—	—	—	—	—								
商業		16,998.4	16,998.4	969.3	94	2,207.1	2,207.1	2,203.8	100	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		70,060.9	70,060.9	—	100	59,370.4	59,370.4	59,370.4	100	—	—								
停車場		—	—	—	—	85,297.0	—	—	—	—	—								
配套設施		9,635.6	—	—	—	1,119.0	—	—	—	—	—								
9 南昌龍灣															3,241.2	5,757.2		3,067.0	11/60
一期	144,478.6	291,536.5	277,973.3	36,768.5	87	70,288.8	4,605.0	—	—	—	—	2016年11月	2016年11月	2019年12月			100%		11/60
住宅		226,707.4	226,707.4	—	100	—	—	—	—	—	—								
商業		24,930.5	24,930.5	10,433.2	58	4,605.0	4,605.0	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—									
停車場		—	—	—	—	63,884.2	—	—	—	—	—								
配套設施		39,868.6	26,335.3	26,335.3	—	1,799.6	—	—	—	—	—								
二期	64,601.4	65,792.7	55,768.9	—	—	92,611.9	59,920.1	59,689.6	100	—	—	2017年3月	2017年6月	2019年12月			100%		60
住宅		55,768.9	55,768.9	—	—	56,492.4	56,492.4	56,492.4	100	—	—								
商業		—	—	—	—	3,427.7	3,427.7	3,197.2	93	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	31,567.5	—	—	—	—	—								
配套設施		10,023.8	—	—	—	1,124.4	—	—	—	—									
三期	50,999.5	—	—	—	—	127,099.6	91,303.9	91,303.9	100	—	—	2017年5月	2017年10月	2019年12月			100%		60
住宅		—	—	—	—	90,077.2	90,077.2	90,077.2	100	—	—								
商業		—	—	—	—	1,226.7	1,226.7	1,226.7	100	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	25,739.3	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	10,056.4	—	—	—	—	—								
四期	73,271.2	—	—	—	—	171,823.4	126,327.2	110,785.6	88	—	—	2017年8月	2018年1月	2019年12月			100%		60
住宅		—	—	—	—	99,970.3	99,970.3	99,970.3	100	—	—								
商業		—	—	—	—	10,450.3	10,450.3	1,288.4	12	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	15,906.6	15,906.6	9,526.9	60	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	45,496.2	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
10 南昌琥珀園															3,087.9	5,589.0		2,842.0	12/61
一期	96,728.8	295,381.6	237,149.9	17,390.4	93	8,657.9	—	—	—	—	—	2016年11月	2016年11月	2019年12月			100%		12
住宅		158,797.6	158,797.6	22.2	100	—	—	—	—	—	—								
商業		24,732.3	24,732.3	16,679.1	33	—	—	—	—	—									
寫字樓		53,619.9	53,619.9	689.1	99	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		48,170.7	—	—	—	8,657.9	—	—	—	—	—								
配套設施		10,061.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
二期	120,027.7	46,441.9	39,402.7	412.0	99	319,993.1	245,713.6	225,898.9	92	—	—	2017年3月	2017年5月	2019年12月			100%		12/61
住宅		39,402.7	39,402.7	412.0	99	162,982.8	162,982.8	162,982.8	100	—	—								
商業		—	—	—	—	29,589.8	29,589.8	9,775.1	33	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	53,141.0	53,141.0	53,141.0	100	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	66,452.1	—	—	—	—	—								
配套設施		7,039.2	—	—	—	7,827.4	—	—	—	—	—								
11 南昌東園	112,316.7	—	—	—	—	239,235.7	171,616.0	170,854.7	100	87,138.3	—	2018年5月	2018年6月	2021年10月	2,485.6	3,935.8	100%	2,620.0	62/84
住宅		—	—	—	—	171,616.0	171,616.0	170,854.7	100	24,900.1	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	49,460.3	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	54,776.5	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	12,843.2	—	—	—	12,777.9	—								
12 南昌瀾灣	63,060.0	—	—	—	—	180,962.5	133,413.9	70,745.5	53	—	—	2018年6月	2018年6月	2020年2月	888.0	1,508.1	100%	950.0	63
住宅		—	—	—	—	120,426.5	120,426.5	70,745.5	59	—	—								
商業		—	—	—	—	12,987.5	12,987.5	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	39,816.2	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	7,732.3	—	—	—	—	—								
13 南昌榕園	22,196.0	—	—	—	—	63,823.7	48,301.2	14,384.6	30	—	—	2018年8月	2018年11月	2020年3月	661.8	926.5	100%	690.0	64
住宅		—	—	—	—	46,844.5	46,844.5	13,963.9	30	—	—								
商業		—	—	—	—	1,456.7	1,456.7	420.7	29	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	12,507.1	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	3,015.4	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工 地盤面積[1] (平方米)	已竣工 總已竣工建築面積[2] (平方米)	已竣工 總可出售建築面積[3] (平方米)	已竣工 未售總可出售建築面積[4] (平方米)	已竣工 已售總可出售建築面積百分比[5] (%)	開發中 開發中建築面積[2] (平方米)	開發中 可出售／可出租建築面積[6] (平方米)	開發中 預售總可出售建築面積 (平方米)	開發中 預售總可出售建築面積百分比[7] (%)	持作未來開發 規劃建築面積[1] (平方米)	持作未來開發 無土地使用證建築面積 (平方米)	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11] (人民幣百萬元)	總開發成本[12] (人民幣百萬元)	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14] (人民幣百萬元)	參考物業估值報告[15]
14 南昌新力中心	15,813.0	90,027.2	55,113.7	26,074.3	53	—	—	—	—	—	—	2013年8月	2015年6月	2019年4月	703.6	914.9	100%	671.0	13
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		55,113.7	55,113.7	26,074.3	53	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		34,681.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施		231.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
15 南昌青嵐灣	29,168.1	—	—	—	—	83,617.3	66,617.7	62,875.8	94	—	—	2018年5月	2018年6月	2019年11月	374.6	545.9	100%	410.0	65
住宅		—	—	—	—	66,324.5	66,324.5	62,875.8	95	—	—								
商業		—	—	—	—	197.0	197.0	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	13,262.0	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	3,833.9	96.2	—	—	—	—								
16 南昌禧園	461,741.0	174,332.0	164,685.7	125.9	100	287,929.5	151,851.6	132,890.8	88	230,338.9	—	2017年2月	2017年4月	2022年11月	3,872.2	4,355.1	100%	3,760.0	14/66/85
住宅		164,685.7	164,685.7	125.9	100	137,140.8	137,140.8	119,415.8	87	230,338.9	—								
商業		—	—	—	—	14,710.8	14,710.8	13,475.1	92	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	106,585.5	—	—	—	—	—								
配套設施		9,646.2	—	—	—	29,492.4	—	—	—	—	—								
17 南昌新力城	247,862.0	—	—	—	—	741,859.6	575,986.1	221,499.1	38	—	—	2018年11月	2018年11月	2020年10月	1,711.6	7,312.5	100%	2,780.0	68
住宅		—	—	—	—	495,251.1	495,251.1	221,393.0	45	—	—								
商業		—	—	—	—	24,123.3	24,123.3	106.1	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	56,611.7	56,611.7	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	145,257.9	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	20,615.6	—	—	—	—	—								
18 南昌江悅	17,030.0	—	—	—	—	55,544.4	43,370.8	—	—	—	—	2019年3月	2019年7月	2020年12月	371.0	756.9	100%	398.0	69
住宅		—	—	—	—	43,019.8	43,019.8	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	351.0	351.0	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	11,477.7	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	695.9	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
19 南昌帝泊灣	185,564.6	399,685.2	276,461.9	880.6	100	560.5	—	—	—	—	—	2012年6月	2012年11月	2018年7月	1,711.8	1,785.2	100%	14.4	16/25
住宅		273,509.4	273,509.4	880.6	100	—	—	—	—	—	—								
商業		2,952.5	2,952.5	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		109,352.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施		13,870.7	—	—	—	560.5	—	—	—	—	—								
20 南昌廷瓏灣	163,009.7	306,156.7	287,948.5	14,610.5	95	55,971.1	22,335.0	22,335.0	100	—	—	2015年1月	2015年1月	2019年12月	1,183.8	1,798.1	51%	243.9	15/24/67
住宅		255,458.4	255,458.4	—	—	—	—	—	—	—	—								
商業		18,213.2	18,213.2	333.6	98	3,578.0	3,578.0	3,578.0	100	—	—								
寫字樓		14,276.9	14,276.9	14,276.9	—	18,757.1	18,757.1	18,757.0	100	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		9,581.1	—	—	—	32,651.3	—	—	—	—	—								
配套設施		8,627.1	—	—	—	984.8	—	—	—	—	—								
21 南昌星檬灣	49,047.0	—	—	—	—	121,259.3	91,865.3	87,078.3	95	—	—	2018年2月	2018年2月	2020年3月	302.3	480.7	51%	168.3	58
住宅		—	—	—	—	75,797.5	75,797.5	75,611.9	100	—	—								
商業		—	—	—	—	3,643.7	3,643.7	2,372.1	65	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	12,424.2	12,424.2	9,094.3	73	—	—								
停車場		—	—	—	—	26,196.3	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	3,197.6	—	—	—	—	—								
22 南昌愉景灣都薈	134,200.0														1,840.2	2,342.9		361.3	10/23
一期		64,927.9	64,827.9	81.9	100	—	—	—	—	—		2014年12月	2014年12月	2016年6月			70%		10
住宅		64,827.9	64,827.9	81.9	—	—	—	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—									
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施		100.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
二期		66,562.6	63,382.6	46.7	100	—	—	—	—	—	—	2015年3月	2015年4月	2016年10月			70%		10
住宅		63,582.6	63,382.6	46.7	—	—	—	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施		2,980.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
三期		110,522.5	108,943.0	4,035.2	96	65,018.0	—	—	—	—	—	2015年9月	2015年9月	2017年11月			70%		10
住宅		108,943.0	108,943.0	4,035.2	96	—	—	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	65,018.0	—	—	—	—	—								
配套設施		1,579.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
四期		93,700.1	82,321.2	26,813.2	67	—	—	—	—	—	—	2015年11月	2016年1月	2018年1月			70%		10/23
住宅		22,471.7	22,471.7	1,844.5	92	—	—	—	—	—	—								
商業		59,849.6	59,849.6	24,968.7	58	—	—	—	—	—									
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施		11,378.9	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
23 南昌滙園	63,257.0	—	—	—	—	187,191.0	143,354.2	—	—	—	—	2019年7月	2019年7月	2022年6月	1,012.5	1,682.4	100%	1,020.0	59
住宅		—	—	—	—	143,354.2	143,354.2	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	40,784.2	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	3,052.6	—	—	—	—	—								
24 景德鎮帝泊灣	28,017.9	—	—	—	—	124,965.7	106,635.9	15,261.7	14	—	—	2018年12月	2019年3月	2020年12月	210.8	696.4	95%	228.0	70
住宅		—	—	—	—	82,788.7	82,788.7	14,200.7	17	—	—								
商業		—	—	—	—	4,038.2	4,038.2	1,061.0	26	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	19,809.0	19,809.0	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	18,329.8	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
贛州															1,547.8	1,968.6			
25 贛州帝泊灣	89,838.0	—	—	—	—	346,545.7	330,263.7	257,924.3	78	—	—	2017年9月	2017年9月	2020年12月			100%	1,680.0	46
一期		—	—	—	—	255,746.0	255,746.0	255,746.0	100	—	—								
住宅		—	—	—	—	10,629.1	10,629.1	2,178.3	20	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	73,372.6	63,888.6	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	6,798.0	—	—	—	—	—								
配套設施																			

項目／分期	地盤面積[1]	已竣工 總已竣工建築面積[2]	已竣工 總可出售建築面積[3]	已竣工 未售總可出售建築面積[4]	已竣工 已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中 開發中建築面積[2]	開發中 可出售／可出租建築面積[6]	開發中 預售總可出售建築面積	開發中 預售總可出售建築面積百分比[7]	持作未來開發 規劃建築面積[1]	持作未來開發 無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
二期	83,934.0	26,761.5	26,761.5	1,790.6	93	186,742.0	169,306.8	71,802.6	42	—	—	2017年9月	2017年9月	2020年12月	844.5	1,159.0	100%	1,024.0	5/47
住宅		26,761.5	26,761.5	1,790.6	93	119,733.7	119,733.7	71,802.6	60	—	—								
商業		—	—	—	—	4,460.3	4,460.3	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	61,653.6	45,112.8	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	894.4	—	—	—	—	—								
26 贛州鈺瓏灣	75,709.0	—	—	—	—	179,317.1	162,291.2	102,887.9	63	—	—	2017年9月	2017年9月	2020年12月	749.4	1,065.1	60%	474.0	48
住宅		—	—	—	—	127,743.8	127,743.8	102,887.9	81	—	—								
商業		—	—	—	—	1,147.6	1,147.6	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	48,346.8	33,399.8	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	2,078.9	—	—	—	—	—								
27 贛州銀湖灣	60,732.9	—	—	—	—	52,015.8	50,966.6	11,207.1	22	100,929.8	—	2018年12月	2018年12月	2022年3月	203.7	567.4	100%	221.0	49/82
住宅		—	—	—	—	50,966.6	50,966.6	11,207.1	22	61,359.7	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	3,541.5	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	33,543.7	—								
配套設施		—	—	—	—	1,049.1	—	—	—	2,484.9	—								
吉安																			
28 吉安帝泊灣	52,390.0	—	—	—	—	152,080.3	151,450.9	48,743.9	32	—	—	2018年11月	2018年12月	2020年10月	653.2	1,023.4	100%	690.0	50
住宅		—	—	—	—	116,160.1	116,160.1	48,743.9	42	—	—								
商業		—	—	—	—	534.2	534.2	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	34,756.6	34,756.6	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	629.4	—	—	—	—	—								
豐城																			
29 豐城帝泊灣	121,850.9	267,849.4	267,361.7	2,917.6	99	91,586.0	47,137.7	47,137.7	100	—	—	2015年4月	2015年12月	2019年8月	1,057.3	1,427.5	64%	174.7	7/53
住宅		261,691.4	261,691.4	274.9	100	44,797.4	44,797.4	44,797.4	100	—	—								
商業		5,670.3	5,670.3	2,642.7	53	2,340.3	2,340.3	2,340.3	100	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	41,307.0	—	—	—	—	—								
配套設施		487.7	—	—	—	3,141.3	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工 地盤面積[1] (平方米)	已竣工 總已竣工建築面積[2] (平方米)	已竣工 總可出售建築面積[3] (平方米)	已竣工 未售總可出售建築面積[4] (平方米)	已竣工 已售總可出售建築面積百分比[5] (%)	開發中 開發中建築面積[2] (平方米)	開發中 可出售／可出租建築面積[6] (平方米)	開發中 預售總可出售建築面積 (平方米)	開發中 預售總可出售建築面積百分比[7] (%)	持作未來開發 規劃建築面積[1] (平方米)	持作未來開發 無土地使用證建築面積 (平方米)	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11] (人民幣百萬元)	總開發成本[12] (人民幣百萬元)	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14] (人民幣百萬元)	參考物業估值報告[15]
長江三角洲地區																			
無錫																			
30 無錫帝泊灣															1,356.0	2,223.8			
一期	57,409.5	35,830.0	24,216.0	5,309.8	78	—	—	—	—	—	—	2014年8月	2014年12月	2016年5月			100%	260.0	4
住宅		24,216.0	24,216.0	5,309.8	78	—	—	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施		11,614.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
二期	97,343.0	—	—	—	—	239,982.0	166,917.9	165,578.7	99	—	—	2017年8月	2017年11月	2019年11月			100%	1,650.0	39
住宅		—	—	—	—	164,641.3	164,641.3	164,641.3	100	—	—								
商業		—	—	—	—	2,276.6	2,276.6	937.4	41	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	62,621.0	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	10,443.2	—	—	—	—	—								
31 無錫濱湖120畝	80,014.0	—	—	—	—	—	—	—	—	211,432.7	211,432.7	2019年11月	2019年12月	2022年6月	不適用	2,111.2	100%	不適用	95
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	154,706.2	154,706.2								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	2,223.7	2,223.7								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	54,502.8	54,502.8								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
昆山																			
32 昆山澄湖壹號院	74,222.2	—	—	—	—	137,729.8	95,234.9	94,989.4	100	—	—	2018年1月	2018年9月	2020年3月	832.7	1,055.1	100%	880.0	40
住宅		—	—	—	—	95,234.9	95,234.9	94,989.4	100	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	34,562.4	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	7,932.5	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
33 昆山中央公園	25,980.0	—	—	—	—	75,978.8	54,775.9	53,508.2	98	—	—	2018年1月	2018年11月	2021年4月	793.6	1,509.9	100%	850.0	41
住宅		—	—	—	—	54,394.3	54,394.3	53,508.2	98	—	—								
商業		—	—	—	—	381.7	381.7	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	16,003.0	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	5,199.9	—	—	—	—	—								
諸暨																			
34 諸暨帝泊灣	74,527.8	—	—	—	—	240,228.5	171,135.9	30,299.7	18	—	—	2019年1月	2019年3月	2020年10月	454.7	1,540.6	100%	610.0	43
住宅		—	—	—	—	166,604.5	166,604.5	29,383.8	18	—	—								
商業		—	—	—	—	4,531.5	4,531.5	915.9	20	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	52,198.5	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	16,894.1	—	—	—	—	—								
慈溪																			
35 慈溪帝泊灣	23,822.0	—	—	—	—	55,561.1	38,770.4	—	—	—	—	2019年5月	2019年11月	2020年8月	133.9	425.2	100%	260.0	44
住宅		—	—	—	—	37,286.1	37,286.1	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	1,484.4	1,484.4	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	16,790.6	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
瑞安																			
36 瑞安帝泊灣	26,319.0	—	—	—	—	86,394.8	64,563.7	—	—	—	—	2019年4月	2019年10月	2021年3月	—	904.8	100%	483.0	45
住宅		—	—	—	—	62,025.8	62,025.8	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	2,537.9	2,537.9	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	21,831.1	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
37 蘇州鉑園	90,890.8	—	—	—	—	178,089.0	130,237.8	—	—	—	—	2019年5月	2019年9月	2021年2月	1,237.0	2,480.0	70%	883.4	42
住宅		—	—	—	—	123,037.8	123,037.8	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	7,200.0	7,200.0	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	37,457.4	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	10,393.9	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工 地盤面積[1] (平方米)	已竣工 總已竣工建築面積[2] (平方米)	已竣工 總可出售建築面積[3] (平方米)	已竣工 未售總可出售建築面積[4] (平方米)	已竣工 已售總可出售建築面積百分比[5] (%)	開發中 開發中建築面積[2] (平方米)	開發中 可出售／可出租建築面積[6] (平方米)	開發中 預售總可出售建築面積 (平方米)	開發中 預售總可出售建築面積百分比[7] (%)	持作未來開發 規劃建築面積[1] (平方米)	持作未來開發 無土地使用證建築面積 (平方米)	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11] (人民幣百萬元)	總開發成本[12] (人民幣百萬元)	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14] (人民幣百萬元)	參考物業估值報告[15]
粵港澳大灣區																			
惠州																			
38 惠州東園	82,338.0	90,430.7	86,050.2	22,018.8	74	212,762.9	192,846.1	150,285.0	78	—	—	2017年6月	2017年6月	2019年11月	1,735.0	3,029.6	100%	1,485.0	1/26
住宅		64,031.4	64,031.4	—	—	148,522.3	148,522.3	147,974.5	100	—	—								
商業		—	—	—	—	2,310.5	2,310.5	2,310.5	100	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		22,018.8	22,018.8	22,018.8	—	51,013.2	42,013.2	—	—	—	—								
配套設施		4,380.5	—	—	—	10,916.8	—	—	—	—	—								
39 香山居	22,940.0	—	—	—	—	99,345.1	91,251.7	77,371.7	85	—	—	2017年6月	2017年7月	2019年8月	855.7	1,017.2	100%	960.0	29
住宅		—	—	—	—	73,532.0	73,532.0	72,944.8	99	—	—								
商業		—	—	—	—	4,426.9	4,426.9	4,426.9	100	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	18,503.9	13,292.9	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	2,882.4	—	—	—	—	—								
40 惠州琥珀園	37,560.0	—	—	—	—	138,647.1	129,796.2	102,891.3	79	—	—	2018年1月	2018年1月	2019年12月	806.8	1,371.3	75%	810.0	27
住宅		—	—	—	—	103,088.3	103,088.3	102,891.3	100	—	—								
商業		—	—	—	—	350.0	350.0	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	30,744.3	26,357.9	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	4,464.4	—	—	—	—	—								
41 惠州上園	36,516.0	—	—	—	—	122,622.2	115,539.4	91,231.8	79	—	—	2017年12月	2017年12月	2020年5月	861.4	1,393.6	100%	900.0	28
住宅		—	—	—	—	89,991.2	89,991.2	89,991.2	100	—	—								
商業		—	—	—	—	1,845.1	1,845.1	1,240.6	67	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	27,510.7	23,703.1	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	3,275.1	—	—	—	—	—								
42 惠州藍灣	19,520.0	—	—	—	—	—	—	—	—	81,560.9	—	2019年12月	2020年2月	2020年11月	376.3	794.9	100%	490.0	78
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	58,914.0	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	17,559.0	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	5,087.9	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(平方米)*				*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*		*(人民幣百萬元)*	
43 惠州雅園	34,362.3	—	—	—	—	—	—	—	—	94,078.7	—	2019年12月	2020年2月	2021年3月	204.5	1,230.9	100%	393.0	79
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	65,838.0	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	2,078.0	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	24,864.7	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	1,298.0	—								
44 惠州帝泊灣															1,992.8	3,696.2			
一期	122,152.0	193,482.2	168,134.8	30,965.4	82	205,397.2	202,199.5	74,076.8	37	—	—	2017年6月	2017年8月	2021年7月			100%	2,280.0	2/30
住宅		134,894.6	134,894.6	326.2	100	134,430.4	134,430.4	70,478.0	52	—	—								
商業		3,736.4	3,736.4	1,135.4	70	5,118.8	5,118.8	3,598.8	70	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	20,623.0	20,623.0	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		47,285.8	29,503.8	29,503.8	—	42,027.2	42,027.2	—	—	—	—								
配套設施		7,565.5	—	—	—	3,197.8	—	—	—	—	—								
二期	44,440.6	—	—	—	—	153,679.0	145,531.4	—	—	—	—	2018年3月	2019年9月	2021年6月			100%	566.0	31
住宅		—	—	—	—	101,936.0	101,936.0	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	11,788.0	11,788.0	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	39,775.0	31,807.4	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	180.0	—	—	—	—	—								
45 惠州瓏灣	36,670.0	—	—	—	—	149,835.0	137,360.8	45,353.5	33	—	—	2018年7月	2018年9月	2021年3月	624.6	1,281.7	100%	670.0	32
住宅		—	—	—	—	98,718.7	98,718.7	39,637.3	40	—	—								
商業		—	—	—	—	2,525.5	2,525.5	1,545.1	61	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	4,536.6	4,536.6	4,171.1	92	—	—								
停車場		—	—	—	—	37,690.0	31,580.0	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	6,364.2	—	—	—	—	—								
46 惠州睿園	37,025.0	—	—	—	—	202,815.0	190,216.0	—	—	—	—	2018年10月	2019年9月	2021年6月	1,065.6	2,494.2	100%	1,190.0	33
住宅		—	—	—	—	150,050.0	150,050.0	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	2,175.0	2,175.0	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	50,430.0	37,991.0	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	160.0	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工 地盤面積[1] (平方米)	已竣工 總已竣工建築面積[2] (平方米)	已竣工 總可出售建築面積[3] (平方米)	已竣工 未售總可出售建築面積[4] (平方米)	已竣工 已售總可出售建築面積百分比[5] (%)	開發中 開發中建築面積[2] (平方米)	開發中 可出售／可出租建築面積[6] (平方米)	開發中 預售總可出售建築面積 (平方米)	開發中 預售總可出售建築面積百分比[7] (%)	持作未來開發 規劃建築面積[1] (平方米)	持作未來開發 無土地使用證建築面積 (平方米)	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11] (人民幣百萬元)	總開發成本[12] (人民幣百萬元)	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14] (人民幣百萬元)	參考物業估值報告[15]
47 惠州麗園	23,891.0	–	–	–	–	64,171.0	60,661.0	–	–	–	–	2019年3月	2019年12月	2021年9月	347.8	626.6	100%	355.0	34
住宅		–	–	–	–	40,800.0	40,800.0	–	–	–	–								
商業		–	–	–	–	121.0	121.0	–	–	–	–								
寫字樓		–	–	–	–	3,150.0	3,150.0	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	20,100.0	16,590.0	–	–	–	–								
配套設施		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
48 惠州新力城															4,676.4	10,953.4		5,380.0	3/35
一期	126,485.4	191,169.7	177,755.4	68,960.2	61	140,528.3	135,091.7	121,543.2	90	–	–	2017年8月	2017年11月	2019年12月			100%		3/35
住宅		108,795.2	108,795.2	–	–	130,431.4	130,431.4	116,882.9	90										
商業		–	–	–	–	4,660.3	4,660.3	4,660.3	100	–	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		79,190.2	68,960.2	68,960.2	–	–	–	–	–	–	–								
配套設施		3,184.3	–	–	–	5,436.6	–	–	–	–	–								
二期	156,602.9	–	–	–	–	486,983.0	453,757.5	182,869.8	40	–	–	2018年3月	2018年6月	2020年2月			100%		35
住宅		–	–	–	–	328,868.5	328,868.5	182,869.8	56	–	–								
商業		–	–	–	–	7,529.8	7,529.8	–	–	–	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	140,664.2	117,359.2	–	–	–	–								
配套設施		–	–	–	–	9,920.5	–	–	–	–	–								
三期	169,258.4	–	–	–	–	506,800.6	474,669.5	29,644.9	6	–	–	2018年6月	2019年6月	2021年6月			100%		35
住宅		–	–	–	–	360,612.8	359,952.7	29,644.9	8	–	–								
商業		–	–	–	–	4,679.0	4,679.0	–	–	–	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	134,780.8	110,037.8	–	–	–	–								
配套設施		–	–	–	–	6,728.0	–	–	–	–	–								
49 惠州高嶺村	71,212.0	–	–	–	–	–	–	–	–	272,065.0	–	2019年12月	2020年2月	2021年8月	690.2	1,950.2	100%	980.0	80
住宅		–	–	–	–	–	–	–	–	184,523.4	–								
商業		–	–	–	–	–	–	–	–	20,502.6	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	55,832.0	–								
配套設施		–	–	–	–	–	–	–	–	11,207.0	–								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
清遠																			
50 清遠翡翠灣	15,473.4	–	–	–	–	95,251.8	89,588.9	38,553.6	43	–	–	2018年5月	2018年8月	2020年5月	376.0	727.6	100%	440.0	36
住宅		–	–	–	–	66,618.6	66,618.6	38,553.6	58	–	–								
商業		–	–	–	–	2,444.9	2,444.9	–	–	–	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	24,499.4	20,525.4	–	–	–	–								
配套設施		–	–	–	–	1,688.9	–	–	–	–	–								
廣州																			
51 廣州琥珀園	56,562.7	–	–	–	–	121,289.0	91,869.2	–	–	74,714.0	–	2019年3月	2019年9月	2021年9月	932.1	2,799.0	100%	1,810.0	37/81
住宅		–	–	–	–	54,660.6	54,660.6	–	–	48,406.0	–								
商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	52,161.6	37,208.6	–	–	–	–								
配套設施		–	–	–	–	14,466.8	–	–	–	26,308.0	–								
中山																			
52 中山翡翠灣	48,519.3	–	–	–	–	126,041.9	109,481.5	33,362.0	30	–	–	2018年9月	2019年3月	2020年12月	740.8	1,283.3	100%	775.0	38
住宅		–	–	–	–	88,372.0	88,366.8	33,362.0	38	–	–								
商業		–	–	–	–	3,311.8	–	–	–	–	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	25,914.6	21,114.6	–	–	–	–								
配套設施		–	–	–	–	8,443.5	–	–	–	–	–								
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區																			
武漢																			
53 武漢金沙灣	33,351.1	–	–	–	–	135,116.1	132,600.6	74,285.8	56	–	–	2018年9月	2018年10月	2020年7月	507.1	991.4	100%	550.0	71
住宅		–	–	–	–	102,087.6	102,087.6	73,548.3	72	–	–								
商業		–	–	–	–	3,337.3	3,337.3	737.5	22	–	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	27,175.7	27,175.7	–	–	–	–								
配套設施		–	–	–	–	2,515.6	–	–	–	–	–								
54 武漢帝泊灣	110,445.6	97,782.7	97,379.2	1,590.2	98	233,711.8	140,264.4	126,754.2	90	–	–	2017年3月	2017年3月	2019年12月	2,134.5	2,948.3	100%	1,578.0	18/72
住宅		92,434.8	92,434.8	1,164.7	99	128,335.4	128,335.4	120,959.0	94	–	–								
商業		4,944.4	4,944.4	425.6	91	11,929.0	11,929.0	5,795.2	49	–	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–									
停車場		–	–	–	–	88,148.6	–	–	–	–	–								
配套設施		403.5	–	–	–	5,298.8	–	–	–	–	–								

項目／分期	已竣工 地盤面積[1] (平方米)	已竣工 總已竣工建築面積[2] (平方米)	已竣工 總可出售建築面積[3] (平方米)	已竣工 未售總可出售建築面積[4] (平方米)	已竣工 已售總可出售建築面積百分比[5] (%)	開發中 開發中建築面積[2] (平方米)	開發中 可出售／可出租建築面積[6] (平方米)	開發中 預售總可出售建築面積 (平方米)	開發中 預售總可出售建築面積百分比[7] (%)	持作未來開發 規劃建築面積[1] (平方米)	持作未來開發 無土地使用證建築面積 (平方米)	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11] (人民幣百萬元)	總開發成本[12] (人民幣百萬元)	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14] (人民幣百萬元)	參考物業估值報告[15]
55 武漢琥珀園	17,373.9	59,960.0	54,420.7	11,984.7	78	—	—	—	—	—	—	2016年11月	2016年12月	2018年9月	367.6	585.5	79%**	13.3	17
住宅		28,622.1	28,622.1	—	100	—	—	—	—	—	—								
商業		6,266.0	6,266.0	694.2	89	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		8,312.4	8,312.4	70.3	99	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		13,770.1	11,220.1	11,220.1	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施		2,989.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
長沙																			
56 長沙紫園																			
一期	13,490.4	—	—	—	—	62,612.1	40,712.6	32,794.7	81	1,870.1	—	2018年5月	2018年6月	2020年8月	580.8	1,577.0	99%	454.7	73/86
住宅		—	—	—	—	40,712.6	40,712.6	32,794.7	81	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	1,870.1	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	18,197.3	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	3,702.2	—	—	—	—	—								
二期*	8,269.0	—	—	—	—	—	—	—	—	29,859.8	—	2019年12月	2020年3月	2021年12月			99%	134.3	87
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	25,326.8	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	3,633.9	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	899.1	—								
57 長沙帝泊灣	86,946.5	—	—	—	—	—	—	—	—	95,653.3	—	2019年12月	2020年2月	2021年11月	526.9	928.1	99%	524.7	90
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	72,424.8	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	629.7	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	19,400.0	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	3,198.8	—								
58 長沙鈺瓏灣	68,585.3	—	—	—	—	238,498.7	187,885.0	157,947.4	84	—	—	2017年11月	2018年4月	2020年8月	541.9	1,105.8	99%	603.9	74
住宅		—	—	—	—	181,537.1	181,537.1	157,947.4	87	—	—								
商業		—	—	—	—	6,347.9	6,347.9	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	44,490.7	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	6,122.9	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
59 長沙鉑園															1,699.6	4,162.5		1,725.0	75/88
一期	56,186.9	—	—	—	—	282,171.2	227,493.6	5,283.1	2	3,378.9	—	2019年3月	2019年5月	2022年3月			100%		75/88
住宅		—	—	—	—	222,817.7	222,817.7	5,283.1	2	—	—								
商業		—	—	—	—	4,675.9	4,675.9	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	54,677.6	—	—	—	3,378.9	—								
二期	19,766.0	—	—	—	—	—	—	—	—	43,997.9	—	2020年5月	2020年10月	2022年3月			100%		88
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	26,845.0	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	6,544.0	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	9,041.1	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	1,567.8	—								
60 長沙琥珀園	34,045.3	—	—	—	—	—	—	—	—	153,786.9	—	2019年8月	2019年12月	2021年6月	462.7	1,452.3	94%	601.9	89
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	88,340.6	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	28,571.1	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	36,875.2	—								
成都																			
61 成都翡翠灣	29,503.4	—	—	—	—	134,010.4	133,310.4	71,448.9	54	—	—	2018年8月	2019年1月	2020年4月	507.3	879.7	100%	600.0	76
住宅		—	—	—	—	113,636.4	113,636.4	70,781.5	62	—	—								
商業		—	—	—	—	2,250.0	2,250.0	667.5	30	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	17,424.0	17,424.0	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	700.0	—	—	—	—	—								
62 成都琥珀園	11,079.5	—	—	—	—	59,683.8	53,589.7	40,267.0	75	—	—	2018年10月	2019年1月	2020年6月	468.6	652.5	100%	484.0	77
住宅		—	—	—	—	39,818.7	39,818.7	39,818.7	100	—	—								
商業		—	—	—	—	448.3	448.3	448.3	100	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	14,080.8	13,322.8	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	5,336.1	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
63 成都雙流92畝	61,210.2	–	–	–	–	–	–	–	–	181,883.1	181,883.1	2019年11月	2019年12月	2022年1月	不適用	2,253.0	100%	–	96
住宅		–	–	–	–	–	–	–	–	122,184.4	122,184.4								
商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	59,372.0	59,372.0								
配套設施		–	–	–	–	–	–	–	–	326.6	326.6								
濰坊																			
64 濰坊帝泊灣	30,387.0	–	–	–	–	–	–	–	–	104,466.7	–	2019年9月	2019年11月	2021年7月	94.8	746.8	60%	55.2	91
住宅		–	–	–	–	–	–	–	–	80,047.6	–								
商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	23,714.6	–								
配套設施		–	–	–	–	–	–	–	–	704.5	–								
福州																			
65 福州平潭32畝	21,240.0	–	–	–	–	–	–	–	–	74,195.1	74,195.1	2019年9月	2019年12月	2021年3月	不適用	576.6	48%	–	97
住宅		–	–	–	–	–	–	–	–	52,454.0	52,454.0								
商業		–	–	–	–	–	–	–	–	1,623.0	1,623.0								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	18,733.1	18,733.1								
配套設施		–	–	–	–	–	–	–	–	1,385.0	1,385.0								
66 福州平潭73畝	48,618.4	–	–	–	–	–	–	–	–	182,456.2	–	2019年9月	2019年11月	2021年12月	不適用	1,555.6	48%	393.6	92
住宅		–	–	–	–	–	–	–	–	132,297.4	–								
商業		–	–	–	–	–	–	–	–	6,939.0	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	39,054.5	–								
配套設施		–	–	–	–	–	–	–	–	4,165.3	–								
合肥																			
67 合肥瑤海49.6畝	33,052.6	–	–	–	–	–	–	–	–	84,888.1	–	2019年8月	2019年9月	2021年12月	不適用	957.7	100%	541.0	93
住宅		–	–	–	–	–	–	–	–	61,390.8	–								
商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
寫字樓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
酒店		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
服務式公寓		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–								
停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	21,797.7	–								
配套設施		–	–	–	–	–	–	–	–	1,699.6	–								

項目／分期	地盤面積[1]	已竣工 總已竣工建築面積[2]	已竣工 總可出售建築面積[3]	已竣工 未售總可出售建築面積[4]	已竣工 已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中 開發中建築面積[2]	開發中 可出售／可出租建築面積[6]	開發中 預售總可出售建築面積	開發中 預售總可出售建築面積百分比[7]	持作未來開發 規劃建築面積[1]	持作未來開發 無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(平方米)*				*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*		*(人民幣百萬元)*	
68 合肥新站102畝	68,460.7	—	—	—	—	—	—	—	—	177,819.5	—	2019年8月	2019年9月	2021年12月	不適用	1,939.0	70%	752.5	94
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	132,069.7	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	40,738.8	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	5,011.0	—								
合營企業及聯營公司開發的物業項目																			
江西省																			
南昌																			
69 南昌青雲府	53,975.4	—	—	—	—	183,011.2	134,236.1	65,329.2	49	—	—	2018年5月	2018年7月	2020年10月	974.9	1,616.8	18%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	80,189.3	80,189.3	65,329.2	81	—	—								
商業		—	—	—	—	14,582.6	14,582.6	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	39,464.3	39,464.3	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	36,637.1	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	12,138.0	—	—	—	—	—								
70 南昌臻園	116,665.5	—	—	—	—	511,292.5	404,012.0	107,211.9	27	—	—	2018年12月	2019年2月	2021年12月	2,174.2	4,858.2	50%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	285,227.8	285,227.8	107,211.9	38	—	—								
商業		—	—	—	—	21,187.7	21,187.7	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	97,596.5	97,596.5	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	105,543.5	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	1,737.0	—	—	—	—	—								
71 南昌象湖灣	82,770.0														923.7	1,310.2			
一期		146,183.5	144,902.3	747.2	99	—	—	—	—	—	—	2015年11月	2015年12月	2017年5月			20%	不適用	不適用
住宅		144,902.3	144,902.3	747.2	99	—	—	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施		1,281.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
二期		33,081.5	31,553.8	98.1	100	65,460.0	24,124.8	—	—	26,275.5	—	2015年12月	2016年11月	2021年9月			20%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	24,124.8	24,124.8	—	—	24,128.9	—								
商業		9,454.2	9,454.2	0.1	100	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		22,099.6	22,099.6	98.0	100	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	39,187.9	—	—	—	—	—								
配套設施		1,527.7	—	—	—	2,147.3	—	—	—	2,146.6	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
72 南昌悅瓏府	36,587.0	—	—	—	—	103,907.6	77,934.4	77,933.5	100	—	—	2018年9月	2018年9月	2020年7月	546.6	775.2	25%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	75,929.5	75,929.5	75,928.6	100	—	—								
商業		—	—	—	—	2,004.9	2,004.9	2,004.9	100	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	23,318.4	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
73 南昌外灘9號	31,018.0	132,337.4	46,776.2	4,709.5	90	—	—	—	—	—	—	2016年4月	2016年7月	2019年5月	924.6	1,400.0	50%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
商業		10,207.6	10,207.6	4,655.1	54	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		36,568.6	36,568.6	54.4	100	—	—	—	—	—	—								
酒店		46,023.1	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		38,593.6	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套設施		944.5	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
74 南昌怡園	34,386.0	104,377.2	103,488.2	4,455.3	96	22,255.2	—	—	—	—	—	2016年11月	2016年12月	2018年12月	896.9	1,139.0	60%	不適用	不適用
住宅		99,032.9	99,032.9	—	100	—	—	—	—	—	—								
商業		4,455.3	4,455.3	4,455.3	—	—	—	—	—	—									
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	22,255.2	—	—	—	—	—								
配套設施		889.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
75 南昌弘陽府	43,409.6	—	—	—	—	122,442.7	94,779.5	19,881.6	21	—	—	2019年4月	2019年6月	2021年4月	696.5	1,864.8	51%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	91,853.2	91,853.2	19,881.6	22	—	—								
商業		—	—	—	—	2,926.3	2,926.3	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	24,238.1	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	3,425.1	—	—	—	—	—								
76 南昌錦瑤府	139,473.0	—	—	—	—	327,486.4	254,216.5	9,400.6	4	—	—	2019年5月	2019年6月	2022年1月	1,484.2	2,775.4	60%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	250,882.9	250,882.9	9,400.6	4	—	—								
商業		—	—	—	—	3,333.7	3,333.7	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	66,934.2	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	6,335.7	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
77 南昌公園天下	89,966.5	—	—	—	—	289,446.8	218,155.0	8,653.6	4	—	—	2019年3月	2019年6月	2021年12月	1,547.8	2,607.4	40%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	217,179.3	217,179.3	8,653.6	4	—	—								
商業		—	—	—	—	975.7	975.7	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	62,401.7	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	8,890.1	—	—	—	—	—								
78 南昌合園	90,419.7	71,027.12	60,309.8	271.7	100	171,366.8	114,708.2	107,369.9	94	—	—	2017年9月	2017年9月	2019年11月	1,410.8	1,869.2	19%	不適用	不適用
住宅		60,309.8	60,309.8	271.7	100	107,369.9	107,369.9	107,369.9	100	—	—								
商業		—	—	—	—	7,338.4	7,338.4	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	49,659.1	—	—	—	—	—								
配套設施		10,717.3	—	—	—	6,999.4	—	—	—	—	—								
79 南昌樓悅	32,480.0	—	—	—	—	105,234.7	83,320.4	—	—	—	—	2019年7月	2019年9月	2021年12月	675.3	1,432.5	50%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	83,028.8	83,028.8	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	291.6	291.6	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	21,320.2	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	594.1	—	—	—	—	—								
80 南昌九龍湖144畝	96,124.7	—	—	—	—	—	—	—	—	257,203.4	—	2019年8月	2019年9月	2021年12月	605.6	1,555.9	50%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	203,460.0	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	4,178.7	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	49,564.8	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(平方米)*				*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*		*(人民幣百萬元)*	
撫州																			
81 撫州愉景灣	53,888.2	—	—	—	—	125,815.0	91,288.6	65,572.7	72	—	—	2019年1月	2019年1月	2020年11月	499.1	949.2	66%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	95,933.4	90,175.0	65,572.7	73	—	—								
商業		—	—	—	—	1,113.6	1,113.6	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	26,610.8	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	2,157.2	—	—	—	—	—								
上饒																			
82 上饒帝泊灣	82,855.2	—	—	—	—	198,662.2	146,385.4	64,594.5	44	—	—	2018年9月	2018年11月	2020年7月	479.2	1,089.0	33%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	143,075.3	143,075.3	64,594.5	45	—	—								
商業		—	—	—	—	3,310.1	3,310.1	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	49,024.0	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	3,252.8	—	—	—	—	—								
德安																			
83 德安帝泊灣	59,932.5	—	—	—	—	179,267.5	143,472.9	39,432.1	27	—	—	2018年8月	2018年10月	2020年6月	274.0	733.8	50%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	137,063.2	137,063.2	39,432.1	29	—	—								
商業		—	—	—	—	6,409.7	6,409.7	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	31,136.0	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	4,658.6	—	—	—	—	—								
長江三角洲地區																			
84 上海嘉定安亭	60,512.0	—	—	—	—	158,143.8	154,092.4	—	—	—	—	2019年7月	2020年6月	2022年12月	—	2,597.5	49%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	119,539.9	119,539.9	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	34,552.5	34,552.5	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	4,051.5	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
南京																			
85 南京江寧區110畝	73,538.4	—	—	—	—	51,072.7	48,933.4	—	—	155,332.8	—	2019年5月	2019年8月	2021年9月	950.0	3,467.7	34%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	43,194.8	43,194.8	—	—	97,785.7	—								
商業		—	—	—	—	4,635.0	4,635.0	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	2,139.3	—	—	—	49,397.5	—								
配套設施		—	—	—	—	1,103.5	1,103.5	—	—	8,149.6	—								
蘇州																			
86 蘇州相城區71畝	47,434.0	—	—	—	—	81,137.3	43,110.7	—	—	60,955.0	—	2019年7月	2019年12月	2021年5月	1,390.9	2,148.8	50%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	43,110.7	43,110.7	—	—	59,685.2	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	38,026.6	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	1,269.8	—								
無錫																			
87 無錫濱湖區219畝	146,285.1	—	—	—	—	63,431.0	46,104.0	—	—	148,810.9	—	2019年6月	2019年8月	2022年6月	831.3	3,232.2	55%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	46,104.0	46,104.0	—	—	95,009.9	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	743.9	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	16,915.0	—	—	—	49,833.4	—								
配套設施		—	—	—	—	412.0	—	—	—	3,223.7	—								
粵港澳大灣區																			
清遠																			
88 清遠龍灣	24,866.5	—	—	—	—	111,274.7	110,253.6	6,995.1	6	—	—	2018年12月	2019年4月	2020年10月	405.4	1,066.8	32%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	81,546.5	81,546.5	6,995.1	9	—	—								
商業		—	—	—	—	1,759.7	1,759.7	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	26,947.4	26,947.4	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	1,021.1	—	—	—	—	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(平方米)*	*(%)*	*(平方米)*	*(平方米)*				*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*		*(人民幣百萬元)*	
中山																			
89 中山帝泊灣	21,182.9	—	—	—	—	—	—	—	—	70,147.3	—	2019年11月	2019年12月	2022年3月	251.3	633.5	30%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	47,874.1	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	2,000.0	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	15,980.2	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	4,293.0	—								
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區																			
武漢																			
90 武漢新力城	135,941.2	—	—	—	—	714,818.9	688,985.5	238,945.2	35	—	—	2018年5月	2018年8月	2021年12月	4,481.4	6,478.5	51%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	487,543.7	487,543.7	236,296.8	48	—	—								
商業		—	—	—	—	9,698.6	9,698.6	2,648.4	27	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	191,743.3	191,743.3	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	25,833.3	—	—	—	—	—								
91 武漢雅園	38,151.3	—	—	—	—	—	—	—	—	213,269.3	—	2019年11月	2019年12月	2022年10月	400.0	3,049.5	51%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	145,663.3	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	4,796.9	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	54,435.1	—								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	8,373.9	—								

項目／分期	已竣工					開發中				持作未來開發									
	地盤面積[1]	總已竣工建築面積[2]	總可出售建築面積[3]	未售總可出售建築面積[4]	已售總可出售建築面積百分比[5]	開發中建築面積[2]	可出售／可出租建築面積[6]	預售總可出售建築面積	預售總可出售建築面積百分比[7]	規劃建築面積[1]	無土地使用證建築面積	實際／估計建設動工日期[8]	實際／估計物業預售開始日期[9]	實際／估計建設竣工日期[10]	已產生開發成本[11]	總開發成本[12]	本集團權益[13]	本集團應佔市值[14]	參考物業估值報告[15]
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)	
成都																			
92 成都雙流29.69畝	19,793.6	—	—	—	—	—	—	—	—	48,168.1	48,168.1	2019年11月	2019年12月	2021年12月	—	687.9	33%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	29,547.0	29,547.0								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	18,468.1	18,468.1								
配套設施		—	—	—	—	—	—	—	—	153.0	153.0								
安溪																			
93 安溪帝泊灣	49,081.7	—	—	—	—	162,330.0	127,582.0	13,105.9	10	—	—	2019年3月	2019年6月	2020年11月	299.3	994.5	20%	不適用	不適用
住宅		—	—	—	—	123,389.4	123,389.4	13,105.9	11	—	—								
商業		—	—	—	—	4,192.6	4,192.6	—	—	—	—								
寫字樓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
酒店		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
服務式公寓		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	32,817.9	—	—	—	—	—								
配套設施		—	—	—	—	1,930.2	—	—	—	—	—								
應佔總計	6,409,522.9	3,479,238.4	3,075,855.8	275,887.3		11,678,684.4	9,167,397.4	4,332,339.5		3,013,778.3	444,824.9				75,864.8	156,920.2		68,156.5	
總計	7,662,988.3	4,147,850.0	3,675,270.9	300,939.8		14,100,452.2	11,057,035.8	4,961,408.6		3,788,255.3	515,679.0				91,294.0	189,601.8			

附註：

(1) 地盤面積數據應源自相關土地使用證及房屋所有權證所載資料，或者土地出讓合同中的地盤面積數據（倘無相關土地使用證）。規劃建築面積包括未取得土地使用證的建築面積。

(2) 與已竣工項目建築面積相關的數據應源自政府部門頒發的相關竣工驗收備案表所載資料；與開發中或待建項目相關的數據應源自相關建設工程規劃許可證中所載資料，或者土地出讓合同中的計容建築面積數據（倘無建設工程規劃許可證）。

(3) 已竣工項目的總可出售建築面積指已售／未售的可出售建築面積。

(4) 未售總可出售建築面積包括我們未簽立任何買賣協議的物業。

(5) 已售總可出售建築面積百分比按已售總可出售建築面積除以總可出售建築面積計算。

(6) 開發中項目的可出售／可出租建築面積指物業的內部建築面積，已與共享建築面積一同進行分配。其包括預售／未售的可出售建築面積及可供出租的建築面積。

(7) 預售總可出售建築面積百分比按預售總可出售建築面積除以可出售／可出租建築面積計算。

(8) 指建築工程施工許可證日期或本集團估計的日期。

(9) 指根據本集團的內部記錄，本集團就該項目取得或估計將取得預售許可證的日期。

(10) 若項目已竣工，指各項目的竣工證書日期；若為開發中或待建項目，乃參考建設工程規劃作出的現行估計為基準。

(11) 實際開發成本指截至2019年4月30日相關項目產生的直接（經審核）成本，包括為取得相關土地使用證已付／應付的土地出讓金、建設成本及資本化利息。「不適用」適用於當相關項目並無實際開發成本。

(12) 實際／估計成本指根據項目發開計劃及截至2019年4月30日已產生的開發成本的總實際或預算成本，惟受限於相關市場變動及我們對項目成本結構的內部調整。

(13) 根據物業估值報告所載截至估值日期於有關項目公司的實際股本權益計算。

(14) 指截至估值日期按本集團於項目的權益比例計算的項目市場價值，不包括已竣工及交付的項目的市場價值。

(15) 未計入物業估值報告的項目在該項記作「不適用」。

* 截至最後實際可行日期，長沙紫園二期地盤面積約4,386.2平方米的一小部分土地正在進行重新安置及拆遷程序。我們預期於相關程序完成後收取該部分土地的土地使用證。因此，我們並無將該部分土地計入我們的土地儲備。戴德梁行亦無賦予該部分土地任何商業價值。

** 武漢保和優誠置業有限公司（「項目公司」）由我們全資擁有的中國附屬公司江西新力置地及我們擁有30%股權的武漢長信力合置業有限公司分別擁有70%及30%權益。因此，我們合共持有項目公司79%股權。

項目概況

我們附屬公司開發的物業項目

江西省

南昌

1.　南昌雅園洲悦

南昌雅園洲悦位於江西南昌。該項目以悦系發售。該項目佔用的總地盤面積約63,568.0平方米，由住宅物業及停車場組成。該項目由江西新力置地開發。我們已訂立相關土地出讓合同並悉數支付總土地出讓金人民幣524.4百萬元。我們於2013年5月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅
地盤面積（平方米）	63,568.0
總已竣工建築面積（平方米）	131,383.0
總已竣工可出售建築面積（平方米）	125,826.2
未售總可出售建築面積（平方米）	13,898.8
實際動工日期	2013年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2015年7月
實際竣工日期	2017年3月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,977.8
總開發成本（人民幣百萬元）	2,180.4
本集團應佔權益	100%
建設情況	已竣工

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第6號物業。

2. 南昌錦園

南昌錦園位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約30,525.0平方米，由住宅物業、商業物業、寫字樓、停車場及配套設施組成。該項目由江西新騰房地產開發有限公司開發。我們已於2018年1月訂立相關土地出讓合同並已支付土地出讓金總額人民幣790.6百萬元。我們已於2018年4月取得相關土地使用證。截至2019年7月31日，該物業仍在施工。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	30,525.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	106,674.4
總預售可出售建築面積（平方米）	33,861.3
實際動工日期	2018年6月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年9月
估計竣工日期	2020年10月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,069.5
總開發成本（人民幣百萬元）	1,679.5
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第51號物業。

3. 南昌錦睿園

南昌錦睿園位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約27,499.0平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。該項目由江西新潯房地產開發有限公司開發。我們於2018年3月自第三方收購該項目並已支付土地出讓金總額人民幣529.3百萬元。我們已於2018年5月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	27,499.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	69,647.3
總預售可出售建築面積（平方米）	7,723.6
實際動工日期	2018年7月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年6月
估計竣工日期	2021年6月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	680.6
總開發成本（人民幣百萬元）	982.2
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第52號物業。

4. 南昌公園壹號

南昌公園壹號位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目包括兩期，佔用的總地盤面積約193,765.0平方米。其由住宅物業、商業物業、酒店、寫字樓、服務式公寓、配套設施及停車場組成。該項目由南昌天華置業有限公司開發。我們於2015年8月自第三方取得該項目並悉數支付總土地出讓金人民幣203.5百萬元。我們於2015年8月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

一期

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	113,562.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	202,474.0
總預售可出售建築面積（平方米）	166,191.7
實際動工日期	2017年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年9月
估計竣工日期	2020年12月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第54號物業。

二期

項目類型	商業
地盤面積（平方米）	80,203.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	—
總預售可出售建築面積（平方米）	—
實際動工日期	2018年8月
實際／估計預售開始日期或預售許可證日期	不適用
估計竣工日期	2020年8月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第19號物業。

5. 南昌時代廣場

南昌時代廣場位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目包括兩期，佔用的總地盤面積約180,170.0平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，一期正在建設中，而二期持作未來開發。我們持有二期若干寫字樓、酒店及服務式公寓作物業投資。該項目由江西新瀚置業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已悉數支付土地出讓金總額人民幣702.7百萬元。我們已於2016年10月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

一期

項目類型	住宅
地盤面積（平方米）	92,085.8
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	251,661.5
總預售可出售建築面積（平方米）	135,770.9
實際動工日期	2018年7月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年7月
估計竣工日期	2021年3月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第55號物業。

二期

項目類型	住宅
地盤面積（平方米）	88,084.2
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	521,579.2
估計動工日期	2019年12月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2020年5月
估計竣工日期	2022年12月
本集團應佔權益	100%
建設情況	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第20號及第83號物業。

6. 南昌鉑園

南昌鉑園位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用地盤面積約63,846.0平方米，由住宅物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中。該項目由江西名門世家房產開發經營有限責任公司開發。我們於2016年9月自第三方收購該項目並已悉數支付土地出讓金總額人民幣349.6百萬元。我們已於2017年5月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅
地盤面積（平方米）	63,846.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	107,318.0
總預售可出售建築面積（平方米）	106,213.5
實際動工日期	2017年6月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年7月
估計竣工日期	2020年1月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,293.5
總開發成本（人民幣百萬元）	1,956.5
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第56號物業。

7. 南昌金沙灣

南昌金沙灣位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約193,167.0平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。該項目由江西澳斯屯開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已悉數支付土地出讓金總額人民幣55.6百萬元。我們已於2013年11月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	193,167.0
總已竣工建築面積（平方米）	270,531.3
總已竣工可出售建築面積（平方米）	265,395.1
未售總可出售建築面積（平方米）	3,013.5
實際動工日期	2016年4月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2016年6月
實際竣工日期	2019年1月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,314.1
總開發成本（人民幣百萬元）	2,670.6
本集團應佔權益	100%
建設情況	已竣工

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第8及21號物業。

8. 南昌銀湖灣

南昌銀湖灣位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約132,533.0平方米，由住宅物業、商業物業、服務式公寓、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，物業的部分單位仍在建設中。該項目由江西和之信開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已悉數支付土地出讓金總額人民幣95.1百萬元。我們已於2015年5月取得該項目的相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	132,533.0
總已竣工建築面積（平方米）	290,595.9
總已竣工可出售建築面積（平方米）	280,960.4
未售總可出售建築面積（平方米）	969.3
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	61,577.5
總預售可出售建築面積（平方米）	61,574.2
實際動工日期	2016年4月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2016年6月
實際竣工日期	2019年10月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,230.2
總開發成本（人民幣百萬元）	3,282.7
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第9、22及57號物業。

9. 南昌龍灣

南昌龍灣位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目包括四期，佔用的總地盤面積約333,350.7平方米，由住宅物業、商業物業、寫字樓、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，三期及四期以及一期及二期的部分單位仍在建設中。該項目由南昌寶葫蘆開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已悉數支付土地出讓金總額人民幣548.6百萬元。我們已於2014年7月取得該項目的相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

一期

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	144,478.6
總已竣工建築面積（平方米）	291,536.5
總已竣工可出售建築面積（平方米）	277,973.3
未售總可出售建築面積（平方米）	36,768.5
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	4,605.0
總預售可出售建築面積（平方米）	—
實際動工日期	2016年11月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2016年11月
估計竣工日期	2019年12月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

二期

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	64,601.4
總已竣工建築面積（平方米）	65,792.7
總已竣工可出售建築面積（平方米）	55,768.9
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	59,920.1
總預售可出售建築面積（平方米）	59,689.6
實際動工日期	2017年3月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年6月
估計竣工日期	2019年12月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

三期

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	50,999.5
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	91,303.9
總預售可出售建築面積（平方米）	91,303.9
實際動工日期	2017年5月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年10月
估計竣工日期	2019年12月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

四期

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	73,271.2
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	126,327.2
總預售可出售建築面積（平方米）	110,785.6
實際動工日期	2017年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年1月
估計竣工日期	2019年12月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第11及60號物業。

10. 南昌琥珀園

南昌琥珀園位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目包括兩期，佔用的總地盤面積約216,756.5平方米，由住宅物業、商業物業、寫字樓、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，一期及二期的部分單位仍在建設中。該項目由江西駿宇開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已悉數支付土地出讓金總額人民幣282.0百萬元。我們已於2015年12月取得該項目的相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

一期

物業類型	住宅
地盤面積（平方米）	96,728.8
總已竣工建築面積（平方米）	295,381.6
總已竣工可出售建築面積（平方米）	237,149.9
未售總可出售建築面積（平方米）	17,390.4
實際動工日期	2016年11月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2016年11月
估計竣工日期	2019年12月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

二期

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	120,027.7
總已竣工建築面積（平方米）	46,441.9
總已竣工可出售建築面積（平方米）	39,402.7
未售總可出售建築面積（平方米）	412.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	245,713.6
總預售可出售建築面積（平方米）	225,898.9
實際動工日期	2017年3月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年5月
估計竣工日期	2019年12月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第12及61號物業。

11. 南昌東園

南昌東園位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約112,316.7平方米，由住宅物業、商業物業、寫字樓、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目仍處於開發階段，物業的部分單位持作未來開發。我們亦期望將停車場出租。該項目由南昌新銘房地產開發有限公司開發。我們於2018年1月自第三方收購該項目並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,922.3百萬元。我們已於2018年4月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	112,316.7
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	171,616.0
總預售可出售建築面積（平方米）	170,854.7
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	87,138.3
實際動工日期	2018年5月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年6月
估計竣工日期	2021年10月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	2,485.6
總開發成本（人民幣百萬元）	3,935.8
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第62及84號物業。

12. 南昌瀾灣

南昌瀾灣位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約63,060.0平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目仍在開發中。該項目由南昌梓棟房地產開發有限公司開發。我們於2018年5月自第三方收購該項目並已悉數支付土地出讓金總額人民幣597.1百萬元。我們已於2018年5月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	63,060.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	133,413.9
總預售可出售建築面積（平方米）	70,745.5
實際動工日期	2018年6月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年6月
估計竣工日期	2020年2月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	888.0
總開發成本（人民幣百萬元）	1,508.1
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第63號物業。

13. 南昌榕園

南昌榕園位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約22,196.0平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中，我們期望將停車場出租。該項目由南昌泰新房地產開發有限公司開發。我們於2018年6月自第三方收購該項目並已悉數支付土地出讓金總額人民幣539.0百萬元。我們已於2018年6月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	22,196.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	48,301.2
總預售可出售建築面積（平方米）	14,384.6
實際動工日期	2018年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年11月
估計竣工日期	2020年3月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	661.8
總開發成本（人民幣百萬元）	926.5
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第64號物業。

14. 南昌新力中心

南昌新力中心位於江西南昌。該項目佔用的總地盤面積約15,813.0平方米，由寫字樓及停車場組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中，我們期望將停車場出租。該項目由江西新力置地開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已悉數支付土地出讓金總額人民幣92.5百萬元。我們已於2011年7月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	寫字樓
地盤面積（平方米）	15,813.0
總已竣工建築面積（平方米）	90,027.2
總已竣工可出租建築面積（平方米）	55,113.7
未售總可出售建築面積（平方米）	26,074.3
實際動工日期	2013年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2015年6月
實際竣工日期	2019年4月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	703.6
總開發成本（人民幣百萬元）	914.9
本集團應佔權益	100%
建設情況	已竣工

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第13號物業。

15. 南昌青嵐灣

南昌青嵐灣位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約29,168.1平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中，我們期望將停車場出租。該項目由南昌新穎房地產開發有限公司開發。我們於2018年3月自第三方收購該項目並已悉數支付土地出讓金總額人民幣177.3百萬元。我們已於2018年4月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	29,168.1
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	66,617.7
總預售可出售建築面積（平方米）	62,875.8
實際動工日期	2018年5月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年6月
估計竣工日期	2019年11月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	374.6
總開發成本（人民幣百萬元）	545.9
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第65號物業。

16. 南昌禧園

南昌禧園位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約461,741.0平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中，我們期望將停車場出租。該項目由江西金麒麟置業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已悉數支付土地出讓金總額人民幣299.4百萬元。我們已於2011年1月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	461,741.0
總已竣工建築面積（平方米）	174,332.0
總已竣工可出售建築面積（平方米）	164,685.7
未售總可出售建築面積（平方米）	125.9
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	151,851.6
總預售可出售建築面積（平方米）	132,890.8
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	230,338.9
實際動工日期	2017年2月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年4月
估計竣工日期	2022年11月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	3,872.2
總開發成本（人民幣百萬元）	4,355.1
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第14、66及85號物業。

17. 南昌新力城

南昌新力城位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約247,862.0平方米，由住宅物業、商業物業、寫字樓、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中，我們期望將停車場出租。該項目由江西運發實業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已悉數支付土地出讓金總額人民幣803.77百萬元。我們已於2014年2月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	247,862.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	575,986.1
總預售可出售建築面積（平方米）	221,499.1
實際動工日期	2018年11月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年11月
估計竣工日期	2020年10月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,711.6
總開發成本（人民幣百萬元）	7,312.5
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第68號物業。

18. 南昌江悦

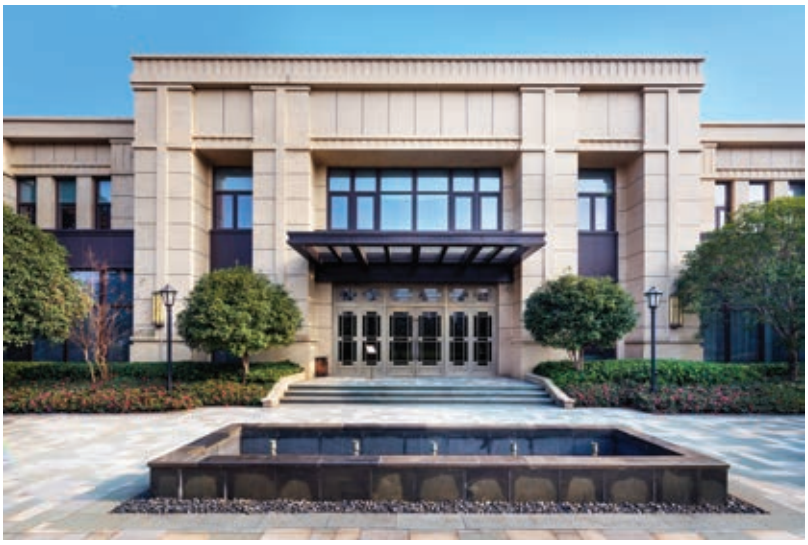
南昌江悦位於江西南昌。該項目以悦系發售。該項目佔用的總地盤面積約17,030.0平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目仍在開發中。該項目由南昌新嵐房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已悉數支付土地出讓金總額人民幣346.4百萬元。我們已於2019年3月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅**
地盤面積（平方米）	17,030.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	43,370.8
實際動工日期	2019年3月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年7月
估計竣工日期	2020年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	371.0
總開發成本（人民幣百萬元）	756.9
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第69號物業。

19. 南昌帝泊灣



南昌帝泊灣位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約185,564.6平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目已於2015年竣工，可出售商業單位全部已售出。該項目由江西新力置地開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已悉數支付土地出讓金總額人民幣228.2百萬元。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	185,564.6
總已竣工建築面積（平方米）	399,685.2
總已竣工可出售建築面積（平方米）	276,461.9
未售總可出售建築面積（平方米）	880.6
實際動工日期	2012年6月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2012年11月
實際竣工日期	2018年7月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,711.8
總開發成本（人民幣百萬元）	1,785.2
本集團應佔權益	100%
建設情況	已竣工

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第16及25號物業。

20. 南昌鈺瓏灣

南昌鈺瓏灣位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約163,009.7平方米，由住宅物業、商業物業、寫字樓、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中。停車場將持作出租。該項目由江西恒望開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣97.8百萬元。我們已於2013年6月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	163,009.7
總已竣工建築面積（平方米）	306,156.7
總已竣工可出售建築面積（平方米）	287,948.5
未售總可出售建築面積（平方米）	14,610.5
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	22,335.0
總預售可出售建築面積（平方米）	22,335.0
實際動工日期	2015年1月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2015年1月
估計竣工日期	2019年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,183.8
總開發成本（人民幣百萬元）	1,798.1
本集團應佔權益	51%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第15、24及67號物業。

21. 南昌星塘灣

南昌星塘灣位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約49,047.0平方米，由住宅物業、商業物業、服務式公寓、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中，且該物業部分單位已預售。該項目由江西璽瑞實業有限公司開發。我們自第三方收購該項目，代價為人民幣9.7百萬元。我們已於2015年1月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	49,047.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	91,865.3
總預售可出售建築面積（平方米）	87,078.3
實際動工日期	2018年2月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年2月
估計竣工日期	2020年3月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	302.3
總開發成本（人民幣百萬元）	480.7
本集團應佔權益	51%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第58號物業。

22. 南昌愉景灣都薈

南昌愉景灣都薈位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約134,200.0平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目一期及二期的所有可銷售單位以及三期及四期的大部分單位已經竣工。該項目由南昌順泰開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣603.9百萬元。我們已於2014年9月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

一期

物業類型	**住宅**
總已竣工建築面積（平方米）	64,927.9
總已竣工可出售建築面積（平方米）	64,827.9
未售總可出售建築面積（平方米）	81.9
實際動工日期	2014年12月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2014年12月
實際竣工日期	2016年6月
本集團應佔權益	70%
建設情況	已竣工

二期

物業類型	住宅
總已竣工建築面積（平方米）	66,562.6
總已竣工可出售建築面積（平方米）	63,382.6
未售總可出售建築面積（平方米）	46.7
實際動工日期	2015年3月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2015年4月
實際竣工日期	2016年10月
本集團應佔權益	70%
建設情況	已竣工

三期

物業類型	住宅
總已竣工建築面積（平方米）	110,522.5
總已竣工可出售建築面積（平方米）	108,943.0
未售總可出售建築面積（平方米）	4,035.2
實際動工日期	2015年9月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2015年9月
實際竣工日期	2017年11月
本集團應佔權益	70%
建設情況	已竣工

四期

物業類型	住宅／商業
總已竣工建築面積（平方米）	93,700.1
總已竣工可出售建築面積（平方米）	82,321.1
未售總可出售建築面積（平方米）	26,813.2
實際動工日期	2015年11月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2016年1月
實際竣工日期	2018年1月
本集團應佔權益	70%
建設情況	已竣工

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第10及23號物業。

23. 南昌渥園

南昌渥園位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約63,257.0平方米，由住宅物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目仍在開發中。該項目由江西海越房地產開發有限公司開發。我們自第三方收購該項目並已悉數支付土地出讓金總額人民幣938.4百萬元。我們已於2019年1月取得相關土地使用證。

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	63,257.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	187,191.0
實際動工日期	2019年7月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年7月
估計竣工日期	2022年6月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,012.5
總開發成本（人民幣百萬元）	1,682.4
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱物業估值第59號物業。

24. 景德鎮帝泊灣

景德鎮帝泊灣位於江西景德鎮。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約28,017.9平方米，由住宅物業、商業物業、寫字樓及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中。停車場將持作出租。該項目由浮梁縣靜好實業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已悉數支付土地出讓金總額人民幣29.6百萬元。我們已於2018年11月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	28,017.9
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	106,635.9
總預售可出售建築面積（平方米）	15,261.7
實際動工日期	2018年12月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年3月
估計竣工日期	2020年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	210.8
總開發成本（人民幣百萬元）	696.4
本集團應佔權益	95%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第70號物業。

贛州

25. 贛州帝泊灣

贛州帝泊灣位於江西贛州。該項目以灣系發售。該項目包括兩期，佔用的總地盤面積約173,772.0平方米。其由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。該項目一期由贛州新力力合置業有限公司開發。該項目二期由贛州新力未來置業有限公司開發。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中，我們期望將二期的部分停車場出租。就一期而言，我們於2017年4月自第三方收購該項目並已悉數支付土地出讓金總額人民幣893.6百萬元。我們已於2017年9月取得相關土地使用證。就二期而言，我們已訂立相關土地出讓合同並已支付土地出讓金總額人民幣512.2百萬元。我們已於2017年9月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

一期

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	89,838.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	330,263.7
總預售可出售建築面積（平方米）	257,924.3
實際動工日期	2017年9月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年9月
估計竣工日期	2020年12月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第46號物業。

二期

項目類型	住宅
地盤面積（平方米）	83,934.0
總已竣工建築面積（平方米）	26,761.5
總已竣工可出售建築面積（平方米）	26,761.5
未售總可出售建築面積（平方米）	1,790.6
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	169,306.8
總預售可出售建築面積（平方米）	71,802.6
實際動工日期	2017年9月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年9月
估計竣工日期	2020年12月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第5及47號物業。

26. 贛州鈺瓏灣

贛州鈺瓏灣位於江西贛州。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約75,709.0平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中。停車場將持作出租。該項目由贛州市匯鑫置業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣182.5百萬元。我們已於2017年6月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	75,709.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	162,291.2
總預售可出售建築面積（平方米）	102,887.9
實際動工日期	2017年9月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年9月
估計竣工日期	2020年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	749.4
總開發成本（人民幣百萬元）	1,065.1
本集團應佔權益	60%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第48號物業。

27. 贛州銀湖灣

贛州銀湖灣位於江西贛州。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約60,732.9平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中，且部分單位持作未來開發。該項目由江西匯濤實業有限公司開發。我們於2017年9月自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金總額人民幣73.7百萬元。我們已於2017年12月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	60,732.9
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	50,966.6
總預售可出售建築面積（平方米）	11,207.1
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	100,929.8
實際動工日期	2018年12月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年12月
估計竣工日期	2022年3月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	203.7
總開發成本（人民幣百萬元）	567.4
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第49及82號物業。

28. 吉安帝泊灣

吉安帝泊灣位於江西吉安。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約52,390.0平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中。該項目由吉安新悅力創房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣493.5百萬元。我們已於2018年11月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	52,390.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	151,450.9
總預售可出售建築面積（平方米）	48,743.9
實際動工日期	2018年11月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年12月
估計竣工日期	2020年10月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	653.2
總開發成本（人民幣百萬元）	1,023.4
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第50號物業。

豐城

29. 豐城帝泊灣

豐城帝泊灣位於江西宜春。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約121,850.9平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該物業部分單位仍在建設中。該項目由豐城贛鐵開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣230.0百萬元。我們已於2014年4月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	121,850.9
總已竣工建築面積（平方米）	267,849.4
總已竣工可出售建築面積（平方米）	267,361.7
未售總可出售建築面積（平方米）	2,917.6
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	47,137.7
總預售可出售建築面積（平方米）	47,137.7
實際動工日期	2015年4月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2015年12月
實際竣工日期	2019年8月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,057.3
總開發成本（人民幣百萬元）	1,427.5
本集團應佔權益	64%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第7及53號物業。

長江三角洲地區

無錫

30. 無錫帝泊灣

無錫帝泊灣位於江蘇無錫。該項目以灣系發售。該項目包括兩期，佔用的總地盤面積約154,752.5平方米。該項目由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，我們仍持有若干待售住宅物業。該項目由無錫富安金邸房地產有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣350.0百萬元。我們已於2015年6月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

一期

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	57,409.5
總已竣工建築面積（平方米）	35,830.0
總已竣工可出售建築面積（平方米）	24,216.0
未售總可出售建築面積（平方米）	5,309.8
實際動工日期	2014年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2014年12月
實際竣工日期	2016年5月
本集團應佔權益	100%
建設情況	已竣工

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第4號物業。

二期

項目類型	**住宅**
地盤面積（平方米）	97,343.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	166,917.9
總預售可出售建築面積（平方米）	165,578.7
實際動工日期	2017年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年11月
估計竣工日期	2019年11月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第39號物業。

31. 無錫濱湖120畝

無錫濱湖120畝位於江蘇無錫。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約80,014.0平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。該項目由無錫新埭房地產開發有限公司開發。我們已於2019年7月下旬訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣967.8百萬元。截至最後實際可行日期，我們正申請取得該地塊的相關土地使用證（預期於2019年11月取得土地使用證）。有關相關風險，請參閱「業務－我們的業務－我們的物業項目」及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的物業開發項目或無法取得或延遲取得有關中國政府批准、牌照或許可證」。截至2019年7月31日，該項目持作未來開發。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	80,014.0
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	211,432.7
估計動工日期	2019年11月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2019年12月
估計竣工日期	2022年6月
總開發成本（人民幣百萬元）	2,111.2
本集團應佔權益	100%
建設情況	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第95號物業。

蘇州

32. 昆山澄湖壹號院

昆山澄湖壹號院位於江蘇昆山。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約74,222.2平方米。該項目由住宅物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，我們仍持有若干待售住宅物業。該項目由昆山萊克斯投資有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣167.0百萬元。我們已於2016年6月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅**
地盤面積（平方米）	74,222.2
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	95,234.9
總預售可出售建築面積（平方米）	94,989.4
實際動工日期	2018年1月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年9月
估計竣工日期	2020年3月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	832.7
總開發成本（人民幣百萬元）	1,055.1
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第40號物業。

33. 昆山中央公園

昆山中央公園位於江蘇昆山。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約25,980.0平方米，由住宅物業、商業物業、服務式公寓、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，我們仍持有若干待售住宅物業。該項目由江蘇中原置業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣19.8百萬元。我們已於2016年6月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	25,980.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	54,775.9
總預售可出售建築面積（平方米）	53,508.2
實際動工日期	2018年1月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年11月
估計竣工日期	2021年4月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	793.6
總開發成本（人民幣百萬元）	1,509.9
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第41號物業。

諸暨

34. 諸暨帝泊灣

諸暨帝泊灣位於浙江杭州。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約74,527.8平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，我們仍持有若干待售住宅及商業物業。該項目由諸暨力睿房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣295.5百萬元。我們已於2019年1月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	74,527.8
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	171,135.9
總預售可出售建築面積（平方米）	30,299.7
實際動工日期	2019年1月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年3月
估計竣工日期	2020年10月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	454.7
總開發成本（人民幣百萬元）	1,540.6
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第43號物業。

35. 慈溪帝泊灣

慈溪帝泊灣位於浙江寧波。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約23,822.0平方米，由住宅物業、商業物業及停車場組成。該項目由慈溪力創房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣119.5百萬元。我們已於2019年3月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	23,822.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	38,770.4
實際動工日期	2019年5月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2019年11月
估計竣工日期	2020年8月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	133.9
總開發成本（人民幣百萬元）	425.2
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第44號物業。

36. 瑞安帝泊灣

瑞安帝泊灣位於浙江溫州。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約26,319.0平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。該項目由溫州力璟房地產開發有限公司開發。我們於2019年2月訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣478.8百萬元。土地使用證已於2019年5月取得。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	26,319.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	64,563.7
實際動工日期	2019年4月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年10月
估計竣工日期	2021年3月
總開發成本（人民幣百萬元）	904.8
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第45號物業。

37. 蘇州鉑園

蘇州鉑園位於江蘇蘇州。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約90,890.8平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。該項目由蘇州力創香谷置業發展有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣1,170.0百萬元。我們已於2019年3月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	90,890.8
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	130,237.8
實際動工日期	2019年5月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年9月
估計竣工日期	2021年2月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,237.0
總開發成本（人民幣百萬元）	2,480.0
本集團應佔權益	70%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第42號物業。

粵港澳大灣區

惠州

38. 惠州東園

惠州東園位於廣東惠州。該項目以園系發售。該項目佔用總地盤面積約82,338.0平方米。該項目由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，我們仍持有若干待售住宅物業。該項目由惠州大亞灣新際房地產開發有限公司開發。我們於2006年7月自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金總額人民幣30.3百萬元。我們已取得於2017年6月發出的相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	82,338.0
總已竣工建築面積（平方米）	90,430.7
總已竣工可出售建築面積（平方米）	86,050.2
未售總可出售建築面積（平方米）	22,018.8
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	192,846.1
總預售可出售建築面積（平方米）	150,285.0
實際動工日期	2017年6月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年6月
估計竣工日期	2019年11月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,735.0
總開發成本（人民幣百萬元）	3,029.6
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第1及26號物業。

39. 香山居

香山居位於廣東惠州。該項目以園系發售。該項目佔用總地盤面積約22,940.0平方米。該項目由住宅物業、商業物業及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中。該項目由惠州市勝源投資有限公司開發。我們於2012年自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金總額人民幣38.7百萬元。我們於2017年7月取得相關土地使用證。

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	22,940.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	91,251.7
總預售可出售建築面積（平方米）	77,371.7
實際動工日期	2017年6月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年7月
實際竣工日期	2019年8月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	855.7
總開發成本（人民幣百萬元）	1,017.2
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第29號物業。

40. 惠州琥珀園

惠州琥珀園位於廣東惠州。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約37,560.0平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，我們仍持有若干待售住宅物業。該項目由惠州市朗鉅實業有限公司開發。我們於2010年12月自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金總額人民幣0.39百萬元。我們已取得於2017年1月發出的相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	37,560.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	129,796.2
總預售可出售建築面積（平方米）	102,891.3
實際動工日期	2018年1月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年1月
估計竣工日期	2019年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	806.8
總開發成本（人民幣百萬元）	1,371.3
本集團應佔權益	75%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第27號物業。

41. 惠州上園

惠州上園位於廣東惠州。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約36,516.0平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，我們仍持有若干待售住宅及商業物業。該項目由惠州市均城投資有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣18.3百萬元。我們已於2010年12月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	36,516.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	115,539.4
總預售可出售建築面積（平方米）	91,231.8
實際動工日期	2017年12月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年12月
估計竣工日期	2020年5月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	861.4
總開發成本（人民幣百萬元）	1,393.6
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第28號物業。

42. 惠州藍灣

惠州藍灣位於廣東惠州。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約19,520.0平方米，由住宅物業、配套設施及停車場組成。該項目由惠州市錦繡灣投資有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣32.5百萬元。我們已於2017年11月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積（平方米）	19,520.0
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	81,560.9
估計動工日期	2019年12月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2020年2月
估計竣工日期	2020年11月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	376.3
總開發成本（人民幣百萬元）	794.9
本集團應佔權益	100%
建設情況	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第78號物業。

43. 惠州雅園

惠州雅園位於廣東惠州。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約34,362.0平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。該項目由惠州市均林實業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣25.7百萬元。我們已於2013年12月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	34,362.0
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	94,078.7
估計動工日期	2019年12月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2020年2月
估計竣工日期	2021年3月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	204.5
總開發成本（人民幣百萬元）	1,230.9
本集團應佔權益	100%
建設情況	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第79號物業。

44. 惠州帝泊灣

惠州帝泊灣位於廣東惠州。該項目以灣系發售。該項目包括兩期，佔用的總地盤面積約166,592.6平方米，由住宅物業、商業物業、寫字樓、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，我們仍持有若干待售商業物業。該項目的一期是由惠州市均榮實業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣72.2百萬元。我們已於2017年8月取得相關土地使用證。該項目二期由惠州市天華宇實業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣72.2百萬元。我們已於2017年11月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

一期

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	122,152.0
總已竣工建築面積（平方米）	193,482.2
總已竣工可出售建築面積（平方米）	168,134.8
未售總可出售建築面積（平方米）	30,965.4
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	202,199.5
總預售可出售建築面積（平方米）	74,076.8
實際動工日期	2017年6月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年8月
估計竣工日期	2021年7月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第2及30號物業。

二期

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	44,440.6
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	145,531.4
總預售可出售建築面積（平方米）	—
實際動工日期	2018年3月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年9月
估計竣工日期	2021年6月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第31號物業。

45. 惠州瓏灣

惠州瓏灣位於廣東惠州。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約36,670.0平方米，由住宅物業、商業物業、服務式公寓、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，我們仍持有若干待售住宅及商業物業以及服務式公寓。該項目由惠州市旺友實業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣29.9百萬元。我們已於2018年7月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	36,670.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	137,360.8
總預售可出售建築面積（平方米）	45,353.5
實際動工日期	2018年7月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年9月
估計竣工日期	2021年3月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	624.6
總開發成本（人民幣百萬元）	1,281.7
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第32號物業。

46. 惠州睿園

惠州睿園位於廣東惠州。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約37,025.0平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。該項目由惠州市美麗置業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣34.1百萬元。我們已於2018年9月取得相關土地使用證。

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	37,025.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	190,216.0
總預售可出售建築面積（平方米）	—
實際動工日期	2018年10月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年9月
估計竣工日期	2021年6月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,065.6
總開發成本（人民幣百萬元）	2,494.2
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第33號物業。

47. 惠州璽園

惠州璽園位於廣東惠州。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約23,891.0平方米，由住宅物業、商業物業、寫字樓、停車場及配套設施組成。該項目由惠州市萬基實業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣38.7百萬元。我們已於2011年1月取得相關土地使用證。

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	23,891.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	60,661.0
實際動工日期	2019年3月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2019年12月
估計竣工日期	2021年9月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	347.8
總開發成本（人民幣百萬元）	626.6
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第34號物業。

48. 惠州新力城

惠州新力城位於廣東惠州。該項目以園系發售。該項目包括三期，佔用的總地盤面積約452,346.7平方米。該項目由住宅物業、商業物業、服務式公寓、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，我們仍持有若干待售住宅及商業物業。該項目由惠州市湯普實業有限公司開發。我們於2017年2月自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金總額人民幣312.4百萬元。我們已於2007年9月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

一期

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	126,485.4
總已竣工建築面積（平方米）	191,169.7
總已竣工可出售建築面積（平方米）	177,755.4
未售總可出售建築面積（平方米）	68,960.2
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	135,091.7
總預售可出售建築面積（平方米）	121,543.2
實際動工日期	2017年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年11月
估計竣工日期	2019年12月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

二期

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	156,602.9
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	453,757.5
總預售可出售建築面積（平方米）	182,869.8
實際動工日期	2018年3月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年6月
估計竣工日期	2020年2月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

三期

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	169,258.4
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	474,669.5
總預售可出售建築面積（平方米）	29,644.9
實際動工日期	2018年6月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年6月
估計竣工日期	2021年6月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第3及35號物業。

49. 惠州高嶺村

惠州高嶺村位於廣東惠州。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約71,212.0平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。該項目由惠州市豐匯房地產開發有限公司開發。我們於2018年11月自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金總額人民幣451.4百萬元。我們已於2019年2月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	71,212.0
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	272,065.0
估計動工日期	2019年12月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2020年2月
估計竣工日期	2021年8月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	690.2
總開發成本（人民幣百萬元）	1,950.2
本集團應佔權益	100%
建設情況	持有作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第80號物業。

50. 清遠翡翠灣

清遠翡翠灣位於廣東清遠。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約15,473.4平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，我們仍持有若干待售住宅及商業物業。該項目由清遠市萬力源投資置業有限公司開發。我們於2010年2月自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金總額人民幣28.3百萬元。我們已於2010年3月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	15,473.4
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	89,588.9
總預售可出售建築面積（平方米）	38,553.6
實際動工日期	2018年5月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年8月
估計竣工日期	2020年5月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	376.0
總開發成本（人民幣百萬元）	727.6
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第36號物業。

51. 廣州琥珀園

廣州琥珀園位於廣東廣州。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約56,562.7平方米，由住宅物業、停車場及配套設施組成。該項目由廣東強科地產有限公司開發。我們自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金總額人民幣20.7百萬元。我們已於2006年1月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅
地盤面積（平方米）	56,562.7
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	91,869.2
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	74,714.0
實際動工日期	2019年3月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年9月
估計竣工日期	2021年9月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	932.1
總開發成本（人民幣百萬元）	2,799.0
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第37及81號物業。

中山

52. 中山翡翠灣

中山翡翠灣位於廣東中山。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約48,519.3平方米，由住宅物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，我們仍持有若干待售住宅物業。該項目由中山市渡頭房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣12.1百萬元。我們已於2017年12月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅**
地盤面積（平方米）	48,519.3
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	109,481.5
總預售可出售建築面積（平方米）	33,362.0
實際動工日期	2018年9月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年3月
估計竣工日期	2020年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	740.8
總開發成本（人民幣百萬元）	1,283.3
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第38號物業。

華中華西核心城市及其他高增長潛力地區

武漢

53. 武漢金沙灣

武漢金沙灣位於湖北武漢。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約33,351.1平方米，由住宅物業、商業物業及停車場組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中，物業的部分單位已經預售。該項目由武漢市升陽房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣35.5百萬元。我們已於2018年3月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	33,351.1
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	132,600.6
總預售可出售建築面積（平方米）	74,285.8
實際動工日期	2018年9月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年10月
估計竣工日期	2020年7月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	507.1
總開發成本（人民幣百萬元）	991.4
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第71號物業。

54. 武漢帝泊灣

武漢帝泊灣位於湖北武漢。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約110,445.6平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，物業的部分單位仍在建設中。該項目由湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司開發。我們於2011年6月自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金總額人民幣200.0百萬元。我們已於2017年1月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	110,445.6
總已竣工建築面積（平方米）	97,782.7
將竣工總建築面積（平方米）	140,264.4
總已竣工可出售建築面積（平方米）	97,379.2
未售總可出售建築面積（平方米）	1,590.2
總預售可出售建築面積（平方米）	126,754.2
實際動工日期	2017年3月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年3月
估計竣工日期	2019年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	2,134.5
總開發成本（人民幣百萬元）	2,948.3
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第18及72號物業。

55. 武漢琥珀園

武漢琥珀園位於湖北武漢。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約17,373.9平方米，由住宅物業、商業物業、服務式公寓、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目已竣工。該項目由武漢保和優誠置業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣115.6百萬元。我們已於2016年10月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	17,373.9
總已竣工建築面積（平方米）	59,960.0
總已竣工可出售建築面積（平方米）	54,420.7
未售總可出售建築面積（平方米）	11,984.7
實際動工日期	2016年11月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2016年12月
實際竣工日期	2018年9月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	367.6
總開發成本（人民幣百萬元）	585.5
本集團應佔權益	79%
建設情況	已竣工

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第17號物業。

長沙

56. 長沙紫園

長沙紫園位於湖南長沙。該項目以園系發售。該項目包括兩期，佔用的總地盤面積約21,759.4平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目一期仍在建設中，該物業的商業單位持作未來開發。該項目二期持作未來開發。該項目由長沙新力湘房地產開發有限公司開發。我們於2017年6月自第三方收購該項目的大部分土地。截至最後實際可行日期，我們正在申領該項目二期部分土地的相關土地使用證。我們已足額支付土地出讓金總額人民幣226.4百萬元，惟不包括我們仍在申領相關安置土地使用證的部分土地。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

一期

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	13,490.4
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	40,712.6
總預售可出售建築面積（平方米）	32,794.7
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	1,870.1
實際動工日期	2018年5月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年6月
估計竣工日期	2020年8月
本集團應佔權益	99%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第73及86號物業。

二期

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	8,269.0
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	29,859.8
估計動工日期	2019年12月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2020年3月
估計竣工日期	2021年12月
本集團應佔權益	99%
建設情況	持有作未來開發

該項目二期總地盤面積約4,386.2平方米，部分土地正在進行重新安置及拆遷程序。詳情請參閱本招股章程「概要－我們的業務模式－物業開發項目」。由於尚不確定會否就該部分土地取得土地使用證，故我們並無將相關土地的建築面積計入我們的土地儲備。有關風險亦請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－由於重新安置及拆遷程序，我們的物業開發時間表可能無法實現或延遲」。因此，上表所列項目詳情已剔除我們尚未取得相關土地使用證的部分土地地盤面積。

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第87號物業。

57. 長沙帝泊灣

長沙帝泊灣位於湖南長沙。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約86,946.5平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該物業持作未來開發。該項目由湖南悅禧置業有限公司開發。我們於2017年7月以代價人民幣2.3百萬元從一名第三方收購此項目。我們已於2007年9月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	86,946.5
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	95,653.3
估計動工日期	2019年12月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2020年2月
估計竣工日期	2021年11月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	526.9
總開發成本（人民幣百萬元）	928.1
本集團應佔權益	99%
建設情況	持有作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第90號物業。

58. 長沙鈺瓏灣

長沙鈺瓏灣位於湖南長沙。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約68,585.3平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中，該物業的商業單位持作未來開發。該項目由長沙新力源房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣166.8百萬元。我們已於2017年11月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	68,585.3
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	187,885.0
總預售可出售建築面積（平方米）	157,947.4
實際動工日期	2017年11月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年4月
估計竣工日期	2020年8月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	541.9
總開發成本（人民幣百萬元）	1,105.8
本集團應佔權益	99%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第74號物業。

59. 長沙鉑園

長沙鉑園位於湖南長沙。該項目以園系發售。該項目包括兩期，佔用的總地盤面積約75,952.9平方米，由住宅物業、商業物業、酒店、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業持作未來開發。該項目由長沙新力鴻房地產開發有限公司開發。我們於2013年7月自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金總額人民幣800.0百萬元。我們已於2018年11月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

一期

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	56,186.9
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	227,493.5
總預售可出售建築面積（平方米）	5,283.1
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	3,378.9
實際動工日期	2019年3月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年5月
估計竣工日期	2022年3月
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

二期

物業類型	住宅
地盤面積（平方米）	19,766.0
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	43,997.9
估計動工日期	2020年5月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2020年10月
估計竣工日期	2022年3月
本集團應佔權益	100%
建設情況	持有作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第88號物業。

60. 長沙琥珀園

長沙琥珀園位於湖南長沙。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約34,045.3平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業持作未來開發。該項目由長沙旺國置業有限公司開發。我們於2017年自第三方收購該項目，代價為人民幣148.8百萬元。我們已於2017年4月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	34,045.3
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	153,786.9
實際動工日期	2019年8月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2019年12月
估計竣工日期	2021年6月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	462.7
總開發成本（人民幣百萬元）	1,452.3
本集團應佔權益	94%
建設情況	持有作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第89號物業。

成都

61. 成都翡翠灣

成都翡翠灣位於四川成都。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約29,503.4平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中。該項目由成都新力錦業房地產開發有限公司開發。我們於2018年5月自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金總額人民幣298.8百萬元。我們已於2019年1月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	29,503.4
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	133,310.4
總預售可出售建築面積（平方米）	71,448.9
實際動工日期	2018年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年1月
估計竣工日期	2020年4月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	507.3
總開發成本（人民幣百萬元）	879.7
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第76號物業。

62. 成都琥珀園

成都琥珀園位於四川成都。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約11,079.5平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中。該項目由成都力新淼房地產開發有限公司開發。我們於2017年12月自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金總額人民幣27.9百萬元。我們已於2018年2月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	11,079.5
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	53,589.7
總預售可出售建築面積（平方米）	40,267.0
實際動工日期	2018年10月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年1月
估計竣工日期	2020年6月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	468.6
總開發成本（人民幣百萬元）	652.5
本集團應佔權益	100%
建設情況	開發中

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第77號物業。

63. 成都雙流92畝

成都雙流92畝位於四川成都。該項目以園系發售，佔用總地盤面積約61,210.2平方米，由住宅物業、停車場及配套設施組成。該項目由成都力璽房地產開發有限公司開發。我們於2019年6月訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金人民幣1,230.1百萬元。我們已於2019年8月取得相關土地使用證，及截至2019年7月31日，該項目持作未來開發。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	61,210.2
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	181,883.1
估計動工日期	2019年11月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2019年12月
估計竣工日期	2022年1月
總開發成本（人民幣百萬元）	2,253.0
本集團應佔權益	100%
建設情況	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第96號物業。

濰坊

64. 濰坊帝泊灣

濰坊帝泊灣位於山東濰坊。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約30,387.0平方米，由住宅物業、配套設施及停車場組成，並由濰坊新力力合房地產開發有限公司開發。截至2019年7月31日，該物業持作未來開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣91.2百萬元。我們已於2019年6月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅**
地盤面積（平方米）	30,387.0
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	104,466.7
實際動工日期	2019年9月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2019年11月
估計竣工日期	2021年7月
本集團應佔權益	60%
建設情況	持有作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第91號物業。

65. 福州平潭32畝

福州平潭32畝位於福建福州。該項目以灣系發售，佔用總地盤面積約21,240.0平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。該項目由平潭立新地產有限公司開發。我們於2019年2月自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金人民幣267.0百萬元。我們已於2019年8月取得相關土地使用證，及截至2019年7月31日，該項目持作未來開發。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	21,240.0
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	74,195.1
實際動工日期	2019年9月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2019年12月
估計竣工日期	2021年3月
總開發成本（人民幣百萬元）	576.6
本集團應佔權益	48%
建設情況	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第97號物業。

66. 福州平潭73畝

福州平潭73畝位於福建福州。該項目以灣系發售，佔用總地盤面積約48,618.4平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。該項目由平潭魯新地產有限公司開發。我們於2018年8月自第三方收購該項目並已足額支付土地出讓金人民幣814.7百萬元。我們已於2018年10月取得相關土地使用證，及截至2019年7月31日，該項目持作未來開發。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	48,618.4
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	182,456.2
實際動工日期	2019年9月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2019年11月
估計竣工日期	2021年12月
總開發成本（人民幣百萬元）	1,555.6
本集團應佔權益	48%
建設情況	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第92號物業。

67. 合肥瑤海49.6畝

合肥瑤海49.6畝位於安徽合肥。該項目以灣系發售，佔用總地盤面積約33,052.6平方米，由住宅物業、停車場及配套設施組成。該項目由合肥力耀房地產開發有限公司開發。我們於2019年5月訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金人民幣540.4百萬元。我們已於2019年7月取得相關土地使用證，及截至2019年7月31日，該項目持作未來開發。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	33,052.6
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	84,888.1
實際動工日期	2019年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年9月
估計竣工日期	2021年12月
總開發成本（人民幣百萬元）	957.7
本集團應佔權益	100%
建設情況	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第93號物業。

68. 合肥新站102畝

合肥新站102畝位於安徽合肥。該項目以灣系發售，佔用總地盤面積約68,460.7平方米，由住宅物業、停車場及配套設施組成。該項目由安徽力弘房地產開發有限公司開發。我們於2019年5月訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金人民幣1,073.1百萬元。我們已於2019年7月取得相關土地使用證，及截至2019年7月31日，該項目持作未來開發。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	68,460.7
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	177,819.5
實際動工日期	2019年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年9月
估計竣工日期	2021年12月
總開發成本（人民幣百萬元）	1,939.0
本集團應佔權益	70%
建設情況	持作未來開發

有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第94號物業。

我們的合營公司及聯營公司開發的物業項目

江西省

南昌

69. 南昌青雲府

南昌青雲府位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約53,975.4平方米，由住宅物業、商業物業、寫字樓、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中。該項目由南昌盛都置業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣613.7百萬元。我們已於2018年2月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	53,975.4
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	134,236.1
總預售可出售建築面積（平方米）	65,329.2
實際動工日期	2018年5月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年7月
估計竣工日期	2020年10月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	974.9
總開發成本（人民幣百萬元）	1,616.8
本集團應佔權益	18%
建設情況	開發中

70. 南昌臻園

南昌臻園位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約116,665.5平方米，由住宅物業、商業物業、寫字樓、服務式公寓、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中，且該物業部分住宅單位已預售。該項目由南昌江越房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣1,806.0百萬元。我們已於2018年11月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	116,665.5
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	404,012.0
總預售可出售建築面積（平方米）	107,211.9
實際動工日期	2018年12月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年2月
估計竣工日期	2021年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	2,174.2
總開發成本（人民幣百萬元）	4,858.2
本集團應佔權益	50%
建設情況	開發中

71. 南昌象湖灣

南昌象湖灣位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目包括兩期，佔用的總地盤面積約82,770.0平方米。該項目由住宅物業、商業物業、配套設施、服務式公寓及停車場組成。截至2019年7月31日，該項目已竣工。該項目由南昌力洲開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣248.3百萬元。我們已於2015年11月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

一期

物業類型	**住宅**
地盤面積（平方米）	82,770.0
總已竣工建築面積（平方米）	146,183.5
總已竣工可出售建築面積（平方米）	144,902.3
未售總可出售建築面積（平方米）	747.2
實際動工日期	2015年12月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2015年12月
實際竣工日期	2017年5月
本集團應佔權益	20%
建設情況	已竣工

二期

物業類型	**住宅／商業**
總已竣工建築面積（平方米）	33,081.5
已竣工總可出售建築面積（平方米）	31,553.8
未售總可出售建築面積（平方米）	98.1
將竣工的總可出售建築面積（平方米）	24,124.8
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	26,275.5
實際動工日期	2015年12月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2016年11月
估計竣工日期	2021年9月
本集團應佔權益	20%
建設情況	開發中

72. 南昌悦瓏府

南昌悦瓏府位於江西南昌。該項目佔用的總地盤面積約36,587.0平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中。該項目由南昌駿越房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣375.9百萬元。我們已於2018年9月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	36,587.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	77,934.4
總預售可出售建築面積（平方米）	77,933.5
實際動工日期	2018年9月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年9月
估計竣工日期	2020年7月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	546.6
總開發成本（人民幣百萬元）	775.2
本集團應佔權益	25%
建設情況	開發中

73. 南昌外灘9號

南昌外灘9號位於江西南昌。該項目佔用的總地盤面積約31,018.0平方米，由酒店、商業物業、寫字樓、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該物業已竣工。該項目由南昌市威汀置業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣161.0百萬元。我們已於2013年10月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	31,018.0
總已竣工建築面積（平方米）	132,337.4
總已竣工可出售建築面積（平方米）	46,776.2
未售總可出售建築面積（平方米）	4,709.5
實際動工日期	2016年4月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2016年7月
實際竣工日期	2019年5月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	924.6
總開發成本（人民幣百萬元）	1,400.0
本集團應佔權益	50%
建設情況	已竣工

74. 南昌怡園

南昌怡園位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積約34,386.0平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中。停車場將持作出租。該項目由江西百興房地產投資有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣379.0百萬元。我們已於2016年10月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	34,386.0
總已竣工建築面積（平方米）	104,337.2
總已竣工可出售建築面積（平方米）	103,488.2
未售總可出售建築面積（平方米）	4,455.3
實際動工日期	2016年11月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2016年12月
實際竣工日期	2018年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	896.9
總開發成本（人民幣百萬元）	1,139.0
本集團應佔權益	60%
建設情況	已竣工

75. 南昌弘揚府

南昌弘揚府位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積為約43,409.6平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業處於開發中。該項目由江西新越弘嵐房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣994.2百萬元。我們已於2019年4月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	43,409.6
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	94,779.5
總預售可出售建築面積（平方米）	19,881.6
實際動工日期	2019年4月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年6月
估計竣工日期	2021年4月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	696.5
總開發成本（人民幣百萬元）	1,864.8
本集團應佔權益	51%
建設情況	開發中

76. 南昌錦瑤府

南昌錦瑤府位於江西南昌。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積為約139,473.0平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業處於開發中。該項目由江西澈越房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣1,351.5百萬元。我們已於2019年4月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	139,473.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	254,216.5
總預售可出售建築面積（平方米）	9,400.6
實際動工日期	2019年5月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年6月
估計竣工日期	2022年1月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,484.2
總開發成本（人民幣百萬元）	2,775.4
本集團應佔權益	60%
建設情況	開發中

77. 南昌公園天下

南昌公園天下位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積為約89,966.5平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業處於開發中。該項目由南昌市地美房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣1,415.6百萬元。我們已於2019年2月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	89,966.5
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	218,155.0
總預售可出售建築面積（平方米）	8,653.6
實際動工日期	2019年3月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年6月
估計竣工日期	2021年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,547.8
總開發成本（人民幣百萬元）	2,607.4
本集團應佔權益	40%
建設情況	開發中

78. 南昌合園

南昌合園位於江西南昌。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積為約90,419.7平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中。該項目由南昌建美房地產有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣728.3百萬元。我們已於2017年4月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	90,419.7
總已竣工建築面積（平方米）	71,027.1
已竣工總可出售建築面積（平方米）	60,309.8
未售總可出售建築面積（平方米）	271.7
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	114,708.2
總預售可出售建築面積（平方米）	107,369.9
實際動工日期	2017年9月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2017年9月
估計竣工日期	2019年11月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,410.8
總開發成本（人民幣百萬元）	1,869.2
本集團應佔權益	19%
建設情況	開發中

79. 南昌樓悅

南昌樓悅位於江西南昌。該項目以悅系發售。該項目佔用的總地盤面積為約32,480.0平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該物業持作未來開發。該項目由江西東屹置業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣675.3百萬元。我們已於2019年1月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	住宅／商業
地盤面積（平方米）	32,480.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	83,320.4
總預售可出售建築面積（平方米）	–
實際動工日期	2019年7月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年9月
估計竣工日期	2021年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	675.3
總開發成本（人民幣百萬元）	1,432.5
本集團應佔權益	50%
建設情況	開發中

80. 南昌九龍湖144畝

南昌九龍湖144畝位於江西南昌。該項目佔用的總地盤面積為約96,124.7平方米，由住宅物業、商業物業及停車場組成。該項目由南昌和展置業有限公司開發。我們於2019年3月訂立相關土地出讓合同並已於2019年4月取得土地使用證。土地出讓金為人民幣605.6百萬元，而截至2019年7月31日，該物業持作未來開發。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅**
地盤面積（平方米）	96,124.7
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	257,203.4
實際動工日期	2019年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年9月
估計竣工日期	2021年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	605.6
總開發成本（人民幣百萬元）	1,555.9
本集團應佔權益	50%
建設情況	持作未來開發

撫州

81. 撫州愉景灣

撫州愉景灣位於江西撫州。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積為約53,888.2平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中。停車場將持作出租。該項目由江西金越房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣408.2百萬元。我們已於2019年1月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	53,888.2
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	91,288.6
總預售可出售建築面積（平方米）	65,572.7
實際動工日期	2019年1月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年1月
估計竣工日期	2020年11月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	499.1
總開發成本（人民幣百萬元）	949.2
本集團應佔權益	66%
建設情況	開發中

上饒

82. 上饒帝泊灣

上饒帝泊灣位於江西上饒。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積為約82,855.2平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中。停車場將持作出租。該項目由上饒市美越房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣326.0百萬元。我們已於2018年8月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	82,855.2
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	146,385.4
總預售可出售建築面積（平方米）	64,594.5
實際動工日期	2018年9月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年11月
估計竣工日期	2020年7月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	479.2
總開發成本（人民幣百萬元）	1,089.0
本集團應佔權益	33%
建設情況	開發中

德安

83.　德安帝泊灣

德安帝泊灣位於江西德安。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積為約59,932.5平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業仍在建設中，且部分住宅物業已預售。該項目由德安眾邦置業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金總額人民幣172.6百萬元。我們已於2018年11月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	59,932.5
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	143,472.9
總預售可出售建築面積（平方米）	39,432.1
實際動工日期	2018年8月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年10月
估計竣工日期	2020年6月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	274.0
總開發成本（人民幣百萬元）	733.8
本集團應佔權益	50%
建設情況	開發中

長江三角洲地區

84.　上海嘉定安亭

上海嘉定安亭位於上海。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積為約60,512.0平方米。其由住宅物業、停車場及配套設施組成。該項目由上海聯友置業有限公司開發。我們於2019年1月向第三方收購本項目並已足額支付土地出讓金人民幣1,688.3百萬元。我們已於2019年6月取得相關土地使用證，及截至2019年7月31日，該項目處於開發中。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	60,512.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	154,092.4
實際動工日期	2019年7月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2020年6月
估計竣工日期	2022年12月
總開發成本（人民幣百萬元）	2,597.5
本集團應佔權益	49%
建設情況	開發中

南京

85.　南京江寧區110畝

南京江寧區110畝位於江蘇南京。該項目佔用的總地盤面積為約73,538.4平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。該項目由南京金銘新房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣1,900.0百萬元。我們已於2019年4月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅**
地盤面積（平方米）	73,538.4
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	48,933.4
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	155,332.8
實際動工日期	2019年5月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年8月
估計竣工日期	2021年9月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	950.0
總開發成本（人民幣百萬元）	3,467.7
本集團應佔權益	34%
建設情況	開發中

蘇州

86. 蘇州相城區71畝

蘇州相城區71畝位於江蘇蘇州。該項目佔用的總地盤面積為約47,434.0平方米，由住宅物業及停車場組成。該項目由蘇州市梁恒置業有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣1,390.9百萬元，並於2019年5月取得土地使用證。截至2019年7月31日，該項目持作未來開發。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	住宅
地盤面積（平方米）	47,434.0
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	43,110.7
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	60,955.0
實際動工日期	2019年7月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2019年12月
估計竣工日期	2021年5月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	1,390.9
總開發成本（人民幣百萬元）	2,148.8
本集團應佔權益	50%
建設情況	開發中

無錫

87. 無錫濱湖區219畝

無錫濱湖區219畝位於江蘇無錫。該項目佔用的總地盤面積為約146,285.1平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。該項目由無錫新坤朗叙房地產開發有限公司開發。我們於2019年1月訂立相關土地出讓合同，並於2019年5月取得土地使用證。截至2019年7月31日，土地出讓金為人民幣1,662.6百萬元，截至2019年7月31日，該項目持作未來開發。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅**
地盤面積（平方米）	146,285.1
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	46,104.0
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	148,810.9
實際動工日期	2019年6月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年8月
估計竣工日期	2022年6月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	831.3
總開發成本（人民幣百萬元）	3,232.2
本集團應佔權益	55%
建設情況	開發中

粵港澳大灣區

廣州

88. 清遠龍灣

清遠龍灣位於廣東清遠。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約24,866.5平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中。該項目由清遠天河房地產有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣315.4百萬元。我們已於2016年1月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	24,866.5
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	110,253.6
總預售可出售建築面積（平方米）	6,995.1
實際動工日期	2018年12月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年4月
估計竣工日期	2020年10月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	405.4
總開發成本（人民幣百萬元）	1,066.8
本集團應佔權益	32%
建設情況	開發中

中山

89. 中山帝泊灣

中山帝泊灣位於廣東中山。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約21,182.9平方米，由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。該項目由中山市昇盈房地產開發有限公司開發。我們已訂立相關土地出讓合同，代價為人民幣34.4百萬元。我們已於2014年5月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	21,182.9
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	70,147.3
估計動工日期	2019年11月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2019年12月
估計竣工日期	2022年3月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	251.3
總開發成本（人民幣百萬元）	633.5
本集團應佔權益	30%
建設情況	持作未來開發

90. 武漢新力城

武漢新力城位於湖北武漢。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積約135,941.2平方米，由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。截至2019年7月31日，該項目仍在建設中。該項目由武漢福瑞德成房地產開發有限公司開發。我們以代價人民幣3,200百萬元向第三方收購本項目。我們已於2018年1月取得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

物業類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	135,941.2
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	688,985.5
總預售可出售建築面積（平方米）	238,945.2
實際動工日期	2018年5月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2018年8月
估計竣工日期	2021年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	4,481.4
總開發成本（人民幣百萬元）	6,478.5
本集團應佔權益	51%
建設情況	開發中

91. 武漢雅園

武漢雅園位於湖北武漢。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積為約38,151.3平方米。其由住宅物業、商業物業、停車場及配套設施組成。該項目由武漢福瑞德成房地產開發有限公司開發。我們已於2019年7月訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金人民幣472.8百萬元。我們已於2019年7月取得相關土地使用證，及截至2019年7月31日，該項目處於開發中。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	38,151.3
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	213,269.3
估計動工日期	2019年11月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2019年12月
估計竣工日期	2022年10月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	400.0
總開發成本（人民幣百萬元）	3,049.5
本集團應佔權益	51%
建設情況	持作未來開發

92. 成都雙流29.69畝

成都雙流29.69畝位於四川成都。該項目以園系發售。該項目佔用的總地盤面積為約19,793.6平方米。其由住宅物業、停車場及配套設施組成。該項目由成都力順房地產開發有限公司開發。我們已於2019年6月訂立相關土地出讓合同並已足額支付土地出讓金人民幣403.9百萬元。我們已於2019年8月取得相關土地使用證，及截至2019年7月31日，該項目持作未來開發。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	19,793.6
持作未來開發的規劃建築面積（平方米）	48,168.1
估計動工日期	2019年11月
估計預售開始日期或預售許可證日期	2019年12月
估計竣工日期	2021年12月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	–
總開發成本（人民幣百萬元）	687.9
本集團應佔權益	33%
建設情況	持作未來開發

長沙

93. 安溪帝泊灣

安溪帝泊灣位於福建安溪。該項目以灣系發售。該項目佔用的總地盤面積為約49,081.7平方米。其由住宅物業、商業物業、配套設施及停車場組成。截至2019年7月31日，該物業持作未來開發。該項目由福建安溪聯創房地產開發有限公司開發。我們以代價人民幣233百萬元向第三方收購本項目，並於2018年6月取得土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2019年7月31日的詳情如下：

項目類型	**住宅／商業**
地盤面積（平方米）	49,081.7
將竣工的總可出售／可出租建築面積（平方米）	127,582.0
總預售可出售建築面積（平方米）	13,105.9
實際動工日期	2019年3月
實際預售開始日期或預售許可證日期	2019年6月
估計竣工日期	2020年11月
截至2019年4月30日產生的開發成本（人民幣百萬元）	299.3
總開發成本（人民幣百萬元）	994.5
本集團應佔權益	20%
建設情況	開發中

我們的房地產開發運營

房地產開發管理

我們已在集團層面設立15個職能部門，即總裁辦公室、審計監察中心、戰略投資中心、運營管理中心、產品研發中心、融資管理中心、工程管理中心、成本管理中心、銷售及營銷管理中心、客戶價值中心、人力資源行政中心、財務管理中心、品牌管理部、資本市場部及法律事務管理中心；及地方層面的13家城市公司，以管理我們的房地產開發業務。

房地產開發流程

我們在房地產開發方面的成功歸功於我們的標準化運營程序，使我們能夠在收購土地後每個開發階段的規定時間內規劃及執行籌備工作，及提高我們的整體運營效率。通過使用我們的標準化運營程序，我們的物業項目自取得建設工程施工許可證至取得完工證書平均耗時約21至29個月竣工。我們根據我們的運營經驗及需求，有時候按逐案基準制定及修改程序。有關程序載有我們僱員管理及開發房地產項目的指引，並為不同城市開發的不同類型的項目提供詳細的時間安排及評估目標以及對照清單。

下圖概述我們房地產開發流程的主要階段：

附註：

(1) 不同項目之間各房地產開發階段所需的時間或會有所不同，視乎項目的地理位置及規模而定。不同項目的具體規劃及執行活動順序因地方法律及法規的規定亦可能有所不同。

選址

在房地產項目選址方面，我們專注於江西省、長江三角洲地區、粵港澳大灣區、中國中西部地區核心城市以及其他具高增長潛力地區的合適位置。

我們在挑選獲取的地塊時，主要通過（其中包括）研究地塊所在的相關區域或省市的經濟及人口狀況、相關房地產市場的表現評估以及地塊的潛在升值評估對地塊進行評估。我們集團層面的戰略投資中心負責制定整體擴張策略及計劃，包括土地獲取。我們的選址流程一般由項目公司團隊領導，其負責編製投資分析報告供內部團隊進行評估，以便本集團能就投資機會作出明智決策。我們對選址流程投入大量管理資源，當中涉及不同層面各職能部門之間的協作及評估。獲得深入投資分析報告後，集團層面的戰略投資人員以及來自不同部門的人員將參與評估及批准流程以評估投資機會。有關評估結果隨後將會提交予集團層面的核心部門的總經理進行進一步審覽，並最終提交予副總裁及董事會主席進行最終批准。

我們對所有項目進行審慎選址，尤其着重質素及適銷性。我們評估一個地盤是否適合開發的考慮因素包括，但不限於：

- 經濟環境、人口增長及發展前景；
- 區域房地產市場體量及價格與目標客戶收入水平及買房需求的關係；
- 當地稅收、設計及成本的基本費用標準；
- 中央及地方政府的行業政策及發展策略以及有關法規；
- 經濟環境及地盤的物理及地質特點，包括歷史特色及自然景觀；
- 潛在地盤附近區域的任何相關配套設施及其他基建以及交通基建；及
- 潛在競爭對手的數量及規模。

土地獲取

於往績記錄期，我們主要通過以下方式取得土地儲備：

- 參與公開招標及掛牌出讓流程；
- 收購擁有地塊的第三方的權益或向其收購地塊；及
- 與其他房地產開發商合營。

我們根據當前市況選擇土地獲取方式，旨在控制土地成本及管理相關風險。下表載列截至2019年7月31日按獲取方式劃分的土地儲備明細：

	截至12月31日止年度						截至2019年7月31日止七個月	
	2016年		2017年		2018年			
	地塊數目	地盤面積	地塊數目	地盤面積	地塊數目	地盤面積	地塊數目	地盤面積
		(平方米)		*(平方米)*		*(平方米)*		*(平方米)*
參與公開招標及掛牌出讓流程	1	180,170.0	6	415,324.7	7	494,963.1	14	726,425.3
收購第三方權益及向其收購地塊	13	1,269,543.5	22	2,055,391.5	8	316,048.8	7	312,551.9
與其他房地產開發商合營	–	–	1	90,419.7	4	326,947.3	5	387,112.5
總計	**14**	**1,449,713.5**	**29**	**2,561,135.9**	**19**	**1,137,959.2**	**26**	**1,426,089.7**

我們就土地獲取工作採用標準化程序。例如，我們已制訂操作手冊，當中訂明我們選擇採用的各獲取方式應遵循的詳細程序及流程。根據操作手冊所載程序的指引，我們的項目公司團隊（其中包括）根據訂明的時間表及詳細資料要求編製及完成所需研究、分析或申請材料。我們的標準化操作程序就項目批准步驟提供有效及一致的指引，有助於確保我們以有效方式完成內部評估流程。

根據現行的中國法律及法規，商業、工業、旅遊、娛樂及商品房開發用途的土地使用權須由政府通過招標、拍賣及掛牌出讓的方式出讓。有關土地獲取的中國適用法律及法規的進一步詳情，請參閱「監管概覽－房地產轉讓及出售的法規」一節。在獲得中國政府的土地使用權的同時，中國的房地產開發商須向有關政府部門繳付土地出讓金，並申請授予土地使用權的土地使用證(如適用，房地產權證)。一般而言，在向相關土地管理部門繳付土地出讓金後，住宅物業的土地使用權為70年，商業、旅遊及娛樂用途為40年，工業及其他用途為50年。我們設計並實施了多種內部措施，以幫助確保我們獲得相關土地使用證。倘通過公開土地招標、拍賣及掛牌出售獲得地塊，我們會嚴格遵循當地政府有關簽訂土地出讓合同及根據該合同支付款項的相關程序。於往績記錄期，我們的附屬公司於根據土地出讓合同支付地價時概無出現任何重大延誤情況。

除通過公開招標、拍賣或掛牌出讓方式取得土地外，我們向擁有或有權擁有若干地塊的土地使用權的公司收購股權或地塊。該等方法使我們能夠以具競爭力的價格獲得目標土地，因為該辦法使我們能夠直接與目標公司或交易對手協商條款及條件。於往績記錄期後，為拓展我們的業務，我們已收購或訂立協議來收購若干公司的股權。有關更多詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則規定－往績記錄期後所收購股權」。

下表載列我們於往績記錄期後及截至2019年7月31日已收購（或將予收購）公司的土地儲備。

編號	我們已收購（或將予收購）的公司	所收購／建議收購股權百分比	完成後已收購（或將予收購）的佔地面積	我們應佔的土地儲備
			（平方米）	*（平方米）*
收購業務				
1.	上海聯友置業有限公司(1)	49%	60,511.8	29,650.8
2.	海門市盛弘新房地產開發有限公司(1)	33%	75,028.0	24,759.2
收購附屬公司				
3.	平潭立新地產有限公司(2)	60%	21,240.0	21,240.0
4.	平潭魯新地產有限公司(2)	60%	48,618.0	48,618.0

附註：

(1) 收購完成時，該實體成為我們其中一家合營企業。

(2) 收購完成時，該實體成為我們其中一家附屬公司，且該實體按100%股權歸屬於我們。

倘通過收購第三方項目公司的權益或直接從第三方項目公司獲得地塊，我們一般從兩個方面採用程序以確保我們獲得相關土地使用權：在與第三方物業開發商訂立收購協議前，我們就該訂約方土地使用權的所有權進行法律及財務盡職調查；及我們通常在收購協議中載列若干條款作為保障，以幫助確保土地使用權的轉讓，這可能包括（但不限於）我們根據協議作出相關收購付款前的若干支付標準及／或賠償或列載任何一方履行其於協議下相關義務（如轉讓土地使用權）的責任的其他條款。

融資

基於我們的內部記錄及當前計劃，並根據因市場環境變化及我們對該等項目的發展計劃作出調整而導致的變化，我們估計，截至2019年4月30日物業項目的未來開發

成本總額將約為人民幣834億元。我們主要通過內部現金流量（包括預售物業的所得款項）、留存收益、銀行貸款、信託融資、其他借款及公司債券為我們的項目提供資金。我們的融資管理中心主要負責房地產項目的融資。我們通常會根據融資目的、涉及相關物業項目（如有）及我們可獲得的融資條款評估所需的融資金額。在融資方式的選擇上，我們會考慮多項因素，包括但不限於融資金額及期限、融資結構、融資條款（如利率、所需質押或抵押等條件）及相關風險管理措施。就流程而言，融資計劃通常由項目公司發起，並向集團層面的負責人彙報批准。一旦融資計劃獲得批准，相關項目公司將執行取得融資所需工作。截至2019年4月30日，我們的銀行貸款及其他借款及公司債券的結餘為人民幣26,469.4百萬元。於2019年8月26日及10月9日，我們發行本金總額為169.9百萬美元的私人債務融資，利率為12.5%。更多詳情請參閱「財務資料－債務－私人債務融資」。有關我們融資及債務的詳情，請參閱本招股章程「財務資料－債務」一節。我們運用多種項目融資方法，包括物業銷售所得款項、銀行貸款、信託融資及其他安排以及公司債券。物業預售及銷售乃產生營運現金流入的重要來源。我們通常使用物業銷售所得款項支付部分開發費用、支付利息及償還債務款項。根據中國的適用法律法規，我們須滿足若干標準後，方可開始預售或銷售開發中的物業。有關相關程序的更多詳情，請參閱「業務－我們的房地產開發運營－銷售及營銷－預售」所作披露。

銀行貸款是我們外部融資的主要來源。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們的銀行貸款結餘分別約為人民幣1,445.0百萬元、人民幣 6,073.6百萬元、人民幣9,072.2百萬元及人民幣11,022.5百萬元。我們能否獲得銀行貸款取決於諸多因素，包括但不限於整體經濟狀況、政府機構採取的經濟政策或措施、銀行內部規定或指引及我們的銀行借款或金融記錄。

除銀行貸款外，我們亦於正常經營過程中與信託公司、資產管理公司及其他金融機構訂立融資安排以及保理安排，目的乃為我們的項目物業開發提供資金。與銀行貸款相比，該等融資安排在現金獲取及還款規定方面可能更加靈活。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，該等融資金額分別約為人民幣4,992.5百萬元、人民幣10,602.1百萬元、人民幣12,438.5百萬元及人民幣14,423.1百萬元。

我們亦於2018年及2019年分別發行了兩期私募公司債券及一期私募公司債券。我們於2019年8月及10月發行境外私募債券。更多詳情請參閱「財務資料－債務－公司債券」及「財務資料－債務－私人債務融資」。通過發行公司債券及境外私募票據，我們可實現物業開發項目籌資渠道多元化及延長債務到期情況。

中國人民銀行及中國銀監會已就授予房地產開發商的貸款頒佈各自的指引。更多詳情請參閱本招股章程「監管概覽－房地產融資的法規」一節。

項目設計

截至2019年4月30日，我們集團及市級擁有194名產品開發及設計團隊員工。我們集團層面的產品研發中心主要負責房地產項目的產品研發以及產品和技術規範的標準化設計。此外，我們的產品研發團隊亦通過我們的標準化管理流程對房地產項目的實施情況進行監控。我們已針對住宅產品的設計開發一套綜合標準化系統，涵蓋三個方面的管理，即管理標準、產品標準和技術標準。從管理標準的角度來看，其包括本集團的授權手冊以及管理政策、規範以及產品研發中心的相關管理及控制附件。我們於2014年制定現行管理標準化文件，並不時予以完善，以符合我們的項目管理及控制要求。就產品標準而言，我們制定了灣系和園系的標準化手冊，涵蓋廣泛的專業產品模塊，包括房屋類型數據庫、外觀數據庫、展示區模塊數據庫、景觀模塊數據庫、室內及景觀設計。我們的技術標準包括我們物業的標準化規格，如專業設計標準、結構及施工方法以及組件。

我們相關項目公司的產品研發團隊主要負責更詳細的設計執行及修改，包括現場施工的核查，確保及時解決擬議設計在施工過程遇到的問題。

為提供獨特及優質的設計，我們的產品研發團隊與國內的建築及設計公司密切合作，如上海新外建工程設計與顧問有限公司、意境（上海）建築設計有限公司及戴文工程設計（上海）有限公司。

我們榮獲多項與房地產項目設計有關的獎項，其中包括：

- 惠州新力城榮獲博鰲房地產論壇頒發的中國地產風尚大獎之2018中國年度投資價值典範項目；

- 南昌琥珀園榮獲中國房地產業研究會、中國人居環境研究中心、中國房地產業聯合會及中國市場品牌測評中心頒發的2017年亞洲國際人居環境範例金獎；

- 南昌帝泊灣榮獲江西省房地產協會頒發的江西地產2015年度名盤；

- 南昌新力中心榮獲全國房地產商會聯盟及江西省房地產協會頒發的2015年最佳寫字樓；及

- 南昌帝泊灣榮獲中國園林網頒發的2013年全國風景園林工程項目銀獎。

施工及採購

委任第三方施工承包商

我們將房地產開發項目的所有施工工程外判予合資格的施工承包商。

我們通常委聘總承包商進行項目的主要施工，包括主體結構施工，設備安裝及工程工作。我們亦委聘園林景觀和道路施工等特定領域的專門承包商。我們房地產開發的承包商通常通過邀請招標程序進行選擇。招標程序由我們集團層面的成本管理中心及各城市所在公司的成本控制團隊根據我們的有關採購制度進行管理。我們進行多項盡職調查程序，僅邀請已通過盡職調查的承包商參與我們的招標。我們的盡職調查程序包括資質檢查、現場審查、有關文件驗證（如施工及工地管理文件）及對承包商之前在類似項目表現的評審。就若干特定項目而言，我們對承包商的核心成員進行面談，並對他們以前的工作經驗進行深入評審。我們為招標程序制定及實施操作規則，如採

購管理制度及成本控制管理制度規則，並在評估過程中採取多項措施，如將投標價格與現行市場價格進行對比，以確保我們的合約工程價格合理。此外，我們建立並維持與我們合作的各類承包商的信息系統，並定期更新有關其服務的資料，如行業聲譽、專業資格、與我們之間的往績記錄和價格，利用有關資料評估潛在工程的承包商。

我們與能夠符合我們質量、時間和成本管理要求並熟悉我們業務模式和企業文化的若干優質總承包商確定並建立長期戰略關係，以便我們能夠更好地控制開發成本，提高運營效率及加強我們標準化程序的實施。於往績記錄期，我們與多名施工總承包商及專門分包商訂立並維持穩定的業務關係。我們合作的部分戰略總承包商與我們擁有約5至6年的牢固關係，且我們於往績記錄期合作的分包商為獨立第三方。

總承包商及分包商一般以有關政府部門提供的標準模板與我們訂立施工協議。一般而言，協議乃根據每個項目的承包工程的具體要求及需求定制。根據有關協議，總承包商及分包商有義務在嚴格遵守法律法規以及設計規格及時間進度計劃的基礎上承接整個建築工程。根據與我們承包商訂立的典型協議，我們按施工工程進度分階段向承包商付款。我們並無預先付款。各階段付款比例根據有關合約訂明的條款因項目而異。一般而言，於項目竣工結算時，我們會支付合約總價的約95%，並將餘下約5%扣留作質量保修用途。承包商一般須就因施工未能達致約定質量標準而導致我們可能蒙受的任何損失向我們提供通常為2至5年不等的保修期。保留金的未動用部分將於保修期屆滿後退還予承包商。然而，倘我們可能產生的任何損失超出留存的保留金，即使若干保留金已匯付，我們亦可向承包商追回以補足差額。於往績記錄期，我們並無遭遇任何須向承包商追回我們所產生虧損與留存保留金之間差額的事件。此外，倘施工進度延遲至超出協議訂明的期限，我們將有權獲得一筆預先釐定金額的罰款，且在若干情況下我們將有權終止協議。於往績記錄期，我們並無與承包商牽涉任何糾紛，我們的承包商亦無牽涉對我們業務有重大不利影響的任何重大人身傷亡事件。

採購

我們的採購活動分為兩類：建築材料及設備。我們的施工承包商通常負責採購原材料，主要是鋼材及混凝土。我們負責通過邀請招標程序直接從第三方供應商採購若干建材及設備，如門窗、廚房設備。就我們的大部分項目而言，為確保質量，我們通常從我們數據庫的合資格供應商名單中邀請參與投標。我們數據庫收集有關供應商的資料，包括材料質量、定價、聲譽及與我們合作的往績，並定期由我們進行更新。

為評估投標，我們從採購管理的運營規則中考慮多項因素和標準。該等因素包括產品和服務質量、是否達到我們的產品標準及技術標準、供應商是否適合我們的潛在房地產開發項目、品牌和價格（與現行市場標準及歷史價格相比）。

此外，一旦選定供應商，我們會跟踪及實地探訪供應商，甚至在若干情況下對生產進行有限的監督以確保質量。我們內部編製有關供應商如何履行合約義務的評估報告，且該等報告記錄在我們的供應商數據庫中以備將來使用。

鋼材及水泥等大部分建築材料乃由我們委聘的承包商採購，但我們一般會於施工協議中指定該等建築材料的品牌及質量要求。因此，我們將承擔或享有有關價格增幅或跌幅超過此範圍的相關風險或利益。於往績記錄期，建築原材料的波動並無超出我們與建築工程承包商訂立的相關協議中的有關重要程度臨界值。儘管如此，由於我們通常於竣工前預售物業，若施工成本於預售後上漲，則我們將無法將上漲的成本轉嫁給客戶。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能經歷建築成本的波動」一節。

我們的建築材料主要自中國的供應商採購。我們集團層面的成本管理中心及建設管理中心及市級的項目公司各自施工管理團隊監管各項目開發的質量、進行實地檢查及在建築材料用於房地產項目前進行預先檢查。就我們自行採購的若干專門建築材料及設備而言，我們一般不會保有建築材料存貨，而僅會訂購所需的建築材料及設備。於往績記錄期，我們並無面臨任何對我們的業務經營有重大不利影響的建築材料及設備供應短缺或延誤。

質量控制

我們高度重視管理物業項目的質量控制。截至2019年4月30日，我們有730名僱員在本集團負責物業項目的施工管理及質量控制。

質量控制開始於選擇優質建築承包商及供應商，且我們已制定詳細方案確保施工表現及材料質量符合我們的標準。更多詳情請參閱「－我們的房地產開發運營－施工及採購」。我們在選擇其他服務提供商（如外部建築及設計公司）時也進行盡職審查有助於確保向我們提供服務的質量。

我們已建立一套綜合性標準化技術及質量控制指引及／或運作規則，為施工過程中所有重大方面的質量標準及規範提供詳細規定。我們總共有近30項技術及質量控制指引及／或運作規則，涵蓋採購管理、建設及物業管理以及交付前檢查管理等方面。為實施該等指引及運作規則，我們對服務供應商進行定期評估並檢查產品及材料以及對每個項目進行風險評估。於2018年，我們就項目的整體質量控制管理在21世紀經濟報道舉辦的博鰲•21世紀房地產論壇獲授中國地產金磚獎－2018年度品質地產綜合大獎。

董事確認，於往績記錄期，在我們物業項目的施工過程中並無有關安全或事故的不合規事項導致建築工人受重傷或死亡。董事進一步確認，並無嚴重違反現時適用中國勞動及安全法規的情況，亦無任何牽涉本集團的重大僱員安全事宜。於往績記錄期，我們並無因違反中國勞動及安全法律及法規受到任何罰款或懲罰。

銷售及營銷

銷售及營銷計劃

我們基於對物業項目所在本地市場的精心研究及我們目標客戶的喜好制定及確定我們的銷售及營銷策略。在此過程中，我們的市級銷售及營銷團隊進行相關市場研究，基於此我們得以就任何特定項目評估及確定銷售及營銷策略。2018年前，我們的市級銷售及營銷團隊主導物業項目銷售及營銷策略的制定。2018年，我們改用更集

中的方式，據此集團層面的銷售及營銷管理中心在確定銷售及營銷策略方面起主導作用。我們相信該項改變能夠使我們在不同地區物業項目的銷售中實現更大的凝聚力及加強與地方房地產銷售代理的協調。我們的銷售及營銷策略按照銷售及營銷的標準化指引制定以確保產品定位、宣傳活動、定價及營銷開支的成本控制及物業項目銷售的本地房地產代理的管理的一致性。

經批准的銷售及營銷策略主要由我們的市級銷售及營銷團隊負責實施，乃因為我們倚賴自身的銷售及營銷團隊銷售物業。我們的市級銷售及營銷團隊亦提供有關本地市場對我們銷售活動、市場趨勢、客戶喜好變化及其他有價值資料反映的有價值報告及反饋，這有助於我們進一步調整及優化銷售及營銷策略。此外，我們的銷售及營銷團隊做好充分準備與地方房地產代理合作管理我們的物業銷售，並確保銷售流程符合我們的整體銷售及營銷策略。於往績記錄期，我們外部房地產代理的銷售佣金率一般介乎通過該等代理所銷售物業總簽約銷售價的0.6%至0.9%。我們在釐定銷售佣金率時通常會考慮多種因素，包括但不限於：(i)分配至物業進行銷售或營銷相關工作的外部房地產代理的數量；(ii)外部房地產代理實現的簽約銷售價值，倘基於若干合約下的累進規模，代理超過若干預定的物業銷售目標，則其會獲得較高的佣金率；(iii)當地市場銷售可資比較物業的競爭；及(iv)外部房地產代理銷售佣金的整體市場趨勢。就銷售及營銷成本計，於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們的銷售及分銷開支分別約人民幣214.6百萬元、人民幣458.4百萬元、人民幣657.6百萬元、人民幣143.4百萬元及人民幣192.4百萬元。於同期，我們產生外部房地產代理佣金分別為人民幣14.5百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣42.0百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣36.6百萬元。

我們的營銷工作通常於物業項目早期開始，以確保通過在我們的評估報告提供相關本地市場信息（包括定價信息、客戶偏好及估計銷售趨勢）供內部團隊評價令我們的物業開發處於有利地位並予以定價。營銷團隊在實施本集團制定及批准的整體營銷策略時，彼等亦可能就營銷策略的若干方面作出調整以適應當地物業市場的情況。通過此舉，我們的營銷團隊根據客戶偏好及時調整營銷策略並有效提高我們的品牌識別度及客戶滿意度。

我們的銷售工作注重結果並透過以數據為基礎的系統來進行管理，該系統按類似競爭的形式記錄及評估不同城市公司銷售團隊的銷售業績。我們用以績效為基礎的花紅激勵銷售團隊。我們通過銷售流程不同階段或方面使用的各種指標來衡量銷售工

作，如就特定項目簽立銷售合同的比率、通過現有客戶引入潛在新客戶的比率以及現金收取率。地方層面的項目公司亦定期審查相關指標，並根據市場銷售趨勢及當地經濟情況變動等若干市場因素予以調整，以更合理及公正地評估我們的銷售業績。該等指標有助於為我們的銷售及營銷工作提供有價值的反饋，並使我們能夠有效追蹤及評估銷售業績。在銷售過程中，我們嚴格實行為該過程各個階段提供詳盡及完善流程標準化銷售流程，並制定用以評估及確保客戶滿意度的可量化銷售目標及特定目標。我們亦應用多種評估方法進一步監控或管理銷售工作，包括但不限於客戶密訪、銷售人員的主題培訓及內部銷售排名公示。

預售

為符合中國適用法律法規，我們一般於整個項目完成前但於我們收到項目的預售許可證後開始預售物業開發項目。相關中國法律及法規要求物業開發商滿足若干條件，包括但不限於在開始預售前支付土地出讓金及取得相關土地使用證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。有關規管預售的法律及法規的進一步詳情，請參閱「監管概覽－房地產轉讓及出售的法規」一節。我們須於取得預售許可證前滿足若干條件，包括但不限於：

- 悉數支付土地出讓金及須取得土地使用證；
- 須取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 就投入預售的物業而言，投資資金總額的至少25%已注入開發，並已確定施工進度以及預期完工及交付日期；
- 施工進度應符合本地政府部門的預售要求；及
- 預售已於相關地方實體登記。

董事確認，於往績記錄期，我們已在所有重大方面遵守中國規管物業預售的所有相關及適用中國法律及法規，並已於預售活動開始前取得一切所需許可證、證書及批文。

我們的預售合同按照適用中國法律及法規編製。買家通常須按照預售合同中規定的時間表作出首期付款。按照適用中國法律及法規的規定，我們於相關政府部門登記預售，並就我們建造或售予客戶的物業提供質量保證，此期間不短於我們根據相關建造合同自建造承包商收取的質量保證期，即通常為一至五年。於最後實際可行日期，我們未曾因我們的預售所得款項而被政府部門處以任何罰款。有關風險的進一步詳情，請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們面對與預售有關的合約及法律風險」。

已取消簽約銷售是於支付首期付款及簽訂預售合同後取消的銷售交易。該等事件罕見。倘銷售合同被取消，已付予我們的首期付款不會退還予客戶，惟我們已違反相關買賣合約若干條款除外。董事進一步確認，任何已取消簽約銷售並無對我們的財務狀況產生重大不利影響。

定價

就我們物業的定價而言，我們參考當地適用法律及法規、本地市場可資比較物業的售價、市況及開發成本釐定每單位售價。我們亦基於各產品的目標回報率及整體銷售目標增加價格溢價。

由於中國房地產行業競爭激烈及不斷變化的性質，我們須持續監督不斷變化的市況及適用法律法規的變動及適時調整我們物業項目的售價。我們地方層面的項目管理團隊得到地方層面其他部門（如成本管理部、財務部、銷售及營銷部及業務部）協助，在城市及集團層面的管理團隊監督下，一般負責制定物業銷售價格。我們在釐定物業售價時已考慮多項因素，包括但不限於產品線、所提供物業的建築面積、物業所在小區、可比較物業的銷售價格及物業周圍社區景觀。此外，我們對我們所有物業項目的銷售價格進行季度檢討，並適時作出調整。若下調價格，須取得集團層面的銷售及營銷管理中心及我們主席批准，若上調價格，則須取得相關城市公司總經理批准。

此外，作為我們定價及銷售策略的一部分，倘購買我們物業的新買家經我們的僱員或現有物業擁有人介紹，我們向僱員或若干現有物業擁有人以及新買家提供若干獎勵。例如，就我們的新力城物業而言，當新買家與我們訂立購買合同時，僱員或現有

物業擁有人及新買家就新物業獲取獎勵或折扣。我們相信，該等方式在吸引潛在客戶及提高我們的盈利能力方面通常有效，且我們認為，已授折扣或獎勵回報符合當時通行的市場慣例。

付款安排

我們的客戶可選擇一次性支付或按揭貸款支付物業的購買價。選擇一次性支付購買價的客戶將須於簽立銷售合同後不久悉數結清購買價。選擇以按揭貸款方式支付住宅物業購買價的客戶將按照相關銷售合同規定的條款，通常於簽立銷售合同時支付不低於購買價30%的首期付款。視乎按揭銀行要求的處理時間，購買價餘額將通常於簽立銷售合同日期後不久由按揭銀行支付。

為符合中國的市場慣例，我們就提供按揭貸款與多個銀行訂立安排，如有需要，為客戶向銀行提供保證金作為按揭貸款保證金。我們在提供保證時並無對買家進行獨立信貸核查及對買家的信貸歷史盡職審查，但依賴按揭銀行或其他可接受的信貸代理進行的信貸核查。該等擔保通常會持續，直至房屋所有權證轉移至買家，且證書以銀行為受益人進行登記。在房屋所有權證轉移至買家前，買家一般會根據貸款協議就物業作出預抵押登記。倘買家拖欠款項且按揭銀行已通過各種借收手段求償不得的情況下，我們有義務償還買家根據貸款欠付按揭銀行的所有未償還款項，並有權向拖欠買家追回該筆款項。截至2016年、2017年、2018年12月31日以及2019年4月30日，我們就物業買家按揭的未結擔保分別約為人民幣3,560.6百萬元、人民幣9,059.1百萬元、人民幣27,465.9百萬元及人民幣28,527.1百萬元。

此外，倘客戶拖欠支付按揭，按揭銀行在通過各種借收手段求償不得的情況下通知我方將扣除按揭保證金款項，並有權要求我們根據擔保償還買家拖欠的款項，我們亦有權根據與拖欠客戶的買賣協議將所沒收的買家的相關款項抵交買家所逾期拖欠的款項。我們在履行擔保責任後，按揭銀行其後將轉讓其按揭權利予我們，我們其後可完全追回物業，將其再次出售予其他買家。我們相信，我們就買家按揭貸款的擔保超出抵押，因為我們認為，相關物業的總公平值超過未結擔保總額。於往績記錄期，

我們未遭遇任何買家未按時償還揭貸款而會對我們的業務造成重大不利影響的違約事件。亦請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們為金融機構提供予客戶的按揭貸款擔保，因此如果客戶拖欠付款，我們需向按揭銀行負責」。

物業交付及售後客戶服務

交付已竣工物業

我們設法按照銷售合同的條款及時向客戶交付已竣工物業。我們密切監督開發中項目的施工進度。倘我們因拖欠款項未於規定時間內交付已竣工物業，我們或須按照相關銷售合同條款支付購買價的若干百分比作為罰款。根據現行中國法律及法規，我們須於向客戶交付物業前取得竣工證書。董事確認，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在完成物業項目方面並無遭遇任何重大延誤以致對我們的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

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》就樓宇建築的質量向客戶提供保質期。此外，我們亦根據已公佈國家標準提供質量保證（如適用），就某些裝修及裝置一般為期兩年，而就防水裝修及裝置則為期五年。所有保質期於實際交付相關物業或物業根據相關銷售合同被視為已交付之日開始。我們並無就第三方或不當使用引致的缺陷或自然災害導致的缺陷提供保證。我們通常提供不短於根據相關建造合同自建築承包商取得的質量保證期。我們的建築承包商負責就相關質量標準及相關維修工作產生的成本提供保證。我們並無就保修保存撥備。

一般而言，在下列情況下客戶可退回物業：物業遭受重大延誤，超出相關銷售合同所訂明的期限、物業出現重大質量缺陷，經有關合資格檢測機構檢測不合格，如我們物業的地基及主體結構。

我們密切監督物業項目的施工進度並進行交付前物業檢查有助於確保及時交付物業。我們的市級質量控制人員於交付前檢查物業以確保符合我們的質量標準。除進行質量檢查外，我們亦從客戶的角度檢查物業以防止潛在交付問題。於物業開發項目通

過所需竣工驗收檢查後，我們將於銷售合同規定的交付日期前通知客戶以安排交付程序。

客戶其後將來到指定地點與我們進行交付程序。我們亦可能協助客戶取得個別房屋所有權證，費用由客戶自行承擔。我們亦可能負責就交付物業的任何延誤補償客戶。於往績記錄期，我們並無在完成物業開發項目或售後交付相關業權文件遭遇任何重大延誤。

售後服務

我們集團層面的客戶價值中心及城市公司客戶關係部門負責向客戶提供售後協助。我們的售後服務以「360悅」客戶服務品牌提供，集中交付全方位及令人滿意的客戶體驗，包括客戶服務熱線、維修服務、處理客戶投訴及售後跟進活動。我們相信，我們以客戶為中心的服務有助於我們鞏固與客戶的穩定關係、建立客戶忠誠度、增強品牌知名度及更好地獲得及時客戶反饋。根據獨立第三方代理北京賽惟諮詢有限公司進行的滿意調查，按整體客戶滿意度計，我們於2018年約80家物業開發商中排名第九。在北京賽惟諮詢有限公司所調查的物業開發商中，約48家獲CRIC列入其2018年中國物業開發商100強名單之中。

於往績記錄期，我們並不知悉任何重大客戶投訴或產品責任申索。

我們的其他業務

於往績記錄期，我們亦自其他業務獲得小部分收益，主要包括向獨立第三方提供有關開發若干物業項目的諮詢服務及（比例較少）經營及租賃投資物業的租金收入。於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們提供諮詢服務的收益分別約為人民幣15.2百萬元、人民幣9.4百萬元、人民幣23.6百萬元、零及人民幣22.6百萬元，分別佔我們同期總收益的約0.7%、0.2%、0.3%、零及0.4%。同期，我們分別確認投資物業租金收入零、人民幣1.2百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣2.6百萬元。

投資物業

我們的投資物業

根據我們的業務擴展策略，我們持有及經營部分投資物業作長期投資。我們持有有關投資物業作資本升值及租金收入。我們開發我們的投資物業，以增加我們的品牌知名度及提升與彼等相關的住宅物業價值。

於往績記錄期，我們租賃在我們尚未出售的住宅物業開發項目附近或當中開發的小部分投資物業。對於目前開發中或將開發的投資物業，我們擬將其保留以產生租金收入，並於物業價值升值時享受收益。於2019年7月31日，我們有7個投資物業項目，總建築面積約為268,266.7平方米。更多詳情請參閱「－我們的業務－項目概況」。下表載列我們截至2019年7月31日的投資物業。

城市	參考物業估值報告	項目名稱	實際／估計建設竣工日期	持作投資的實際／規劃總建築面積
				(平方米)
南昌	第9號	南昌公園壹號二期	2020年8月	55,065.1
南昌	第20號	南昌時代廣場二期	2022年12月	170,000.0
南昌	第21號	南昌金沙灣	2016年4月	224.5
南昌	第22號	南昌銀湖灣	2016年4月	658.5
南昌	第25號	南昌帝泊灣	2021年6月	121.1
南昌	第23號	南昌愉景灣、都薈四期	2015年11月	42,102.3
南昌	第24號	南昌鈺瓏灣	2015年1月	95.2
總計				**268,266.7**

儘管我們現時專注於開發住宅物業作銷售，我們擬繼續發展我們的投資物業組合，以應對未來不斷變化的市況及客戶需求。

租賃協議

我們已於往績記錄期內開始開發投資物業並與租戶（主要包括零售商店、超市及電影院運營商）訂立租賃協議。截至最後實際可行日期，我們訂立了四份租賃協議，據此，我們已將若干物業出租予第三方而未能對其中的一項租賃進行登記。我們的租賃協議通常為期最長20年。租金付款按以下兩者中的較高者計算：(i)於預定期間內的固定費率及其後於租期剩餘期限內按預定利率增長，通常為每年按百分比增加；或(ii) 按租戶總零售收益的預定百分比計算的表現溢價。

為保持我們投資物業的競爭優勢及盈利能力，我們密切監督租戶的營運及表現以評估彼等隨時間支付租金的能力。

供自用的自有物業

我們使用的物業主要包括辦公室。截至2019年4月30日，我們所擁有及使用辦公室的總建築面積約為7,873.4平方米。

供自用的租賃物業

截至2019年4月30日，我們租賃的多項物業的總建築面積約為25,838.7平方米，我們佔有該物業以供自用。我們的租約一般為期一至六年，且我們預計於屆滿後重續租約。所有業主均為我們的獨立第三方。

於2019年4月30日，我們未能登記有關總建築面積9,246.6平方米物業的16份租賃協議（我們作為租戶）。我們尋求租賃物業的業主的配合，以登記該等已生效的租賃協議。租賃協議的登記要求向有關部門提交業主的某些文件，包括其身份證明文件及物業所有權證明，因此登記須獲得業主的配合，而這並非我們所能控制。據我們的中國法律顧問告知，缺乏登記並不會影響該等租賃協議的有效性和可執行性。然而，有關政府部門可能要求我們在一段時限內糾正該等未登記的租賃協議，及若我們未能如此糾正，則可就每份未登記租賃協議處以最多人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能因未辦理租約登記而遭罰款」。截至最後實際可行日期，我們尚未因我們的任何租賃協議未予以登記而收到任何整改命令或被處以任何罰款。董事認為，該等未登記租賃協議不會對我們的經營或財務造成重大影響。因此，我們的財務報表未就此作出撥備。為確保持續遵守中國有關登記我們作為租戶

所簽立租賃協議的法律法規，我們將繼續尋求租賃物業業主的配合，以向中國有關政府部門登記已簽立的租賃協議，並在未來採取多種風險控制措施以降低該等監管風險。我們定期對相關人員進行有關租賃協議登記相關規定及要求的培訓。第一期培訓課程已於2019年2月舉行。我們已指定經驗豐富的工作人員對相關內部指引的設計及實施進行定期審查。我們認為，我們已在內部實施充足有效的措施。然而，由於我們無法掌控業主，因此我們無法確保業主是否將及將何時登記相關租賃。

供應商及客戶

供應商

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們的五大供應商（主要包括建築承包商）分別佔我們銷售成本的約56.3%、62.0%、52.7%及55.2%，而我們的單一最大供應商於同期分別佔我們總銷售成本的18.0%、41.2%、29.8%及36.9%。往績記錄期內概無五大供應商同時為我們的客戶。

下表載列於往績記錄期我們五大供應商的若干資料：

供應商	業務活動	業務關係持續期間（年）	總採購額	佔總銷售成本的百分比	獨立第三方
			（人民幣千元）		
截至2019年4月30日止四個月					
1. 供應商A	總承包商	三年	1,387,702	36.9%	是
2. 供應商B	總承包商	兩年	271,611	7.2%	是
3. 江西省第五建設集團有限公司[1]	總承包商	八年	159,655	4.2%	否
4. 廣西路港建設集團有限公司[2]	總承包商	三年	136,671	3.6%	否
5. 供應商C	總承包商	五年	118,892	3.2%	是
截至2018年12月31日止年度					
1. 供應商A	總承包商	三年	2,302,256	29.8%	是
2. 江西省第五建設集團有限公司[1]	總承包商	八年	800,132	10.4%	否
3. 供應商C	總承包商	五年	455,398	5.9%	是
4. 廣西路港建設集團有限公司[2]	總承包商	三年	263,579	3.4%	否
5. 供應商B	總承包商	兩年	246,519	3.2%	是
截至2017年12月31日止年度					
1. 供應商A	總承包商	三年	2,547,143	41.2%	是
2. 供應商C	總承包商	五年	531,705	8.6%	是
3. 江西省第五建設集團有限公司[1]	總承包商	八年	410,523	6.6%	否
4. 廣西路港建設集團有限公司[2]	總承包商	三年	187,537	3.0%	否
5. 供應商D	總承包商	六年	155,655	2.5%	是

供應商		業務活動	業務關係持續期間（年）	總採購額	佔總銷售成本的百分比	獨立第三方
				（人民幣千元）		
截至2016年12月31日止年度						
1.	供應商A	總承包商	三年	421,258	18.0%	是
2.	江西省第五建設集團有限公司(1)	總承包商	八年	382,495	16.3%	否
3.	供應商D	總承包商	六年	251,628	10.7%	是
4.	供應商C	總承包商	五年	209,232	8.9%	是
5.	供應商E	總承包商	五年	56,493	2.4%	是

附註：

(1) 江西省第五建設集團有限公司由張先生的胞兄及執行董事兼控股股東之一的張國印先生擁有約80.4%。於往績記錄期，江西省第五建設集團有限公司主要向我們的物業開發項目提供工程、建築及噴塗服務。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們對江西省第五建設集團有限公司的採購額分別約達人民幣382.5百萬元、人民幣410.5百萬元、人民幣800.1百萬元及人民幣159.7百萬元，分別佔我們總銷售成本的約16.3%、6.6%、10.4%及4.2%。於往績記錄期，本集團與江西省第五建設集團有限公司之間交易的價格與獨立供應商或承包商向本集團提供的類似服務相若。進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易－須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－江西省第五建設提供的建築服務」。

(2) 廣西路港建設集團有限公司由張先生的胞兄／弟張國金先生及獨立第三方陳墨先生分別擁有97.65%及2.35%。截至2017年及2018年12月31日止年度，廣西路港建設集團有限公司為我們的物業開發項目提供建設服務。截至2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們對廣西路港建設集團有限公司的採購額分別約為人民幣187.5百萬元、人民幣263.6百萬元及人民幣136.7百萬元，分別佔我們總採購額約3.0%、3.4%及3.6%。於往績記錄期，本集團與廣西路港建設集團有限公司之間交易的價格與獨立供應商或承包商向本集團提供的類似服務相若。進一步詳情請參閱本招股章程「關連交易－須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－廣西路港提供的建築服務」。

我們與五大供應商的信用條款通常與我們與其他總承包商及分包商的信用條款相同。有關更多詳情，請參閱「業務－我們的房地產開發運營－施工及採購－委任第三方施工承包商」。據董事所知，除江西省第五建設集團有限公司、廣西路港建設集團有限公司外，概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於往績記錄期於任何五大供應商擁有任何權益。

客戶

我們主要面向正尋求首次置業或改善其居住環境的客戶。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們的五大客戶分別佔我們收益的約4.1%、1.9%、1.2%及1.6%，而我們的單一最大客戶於同期分別佔我們收益的約2.1%、0.5%、0.3%及0.4%。往績記錄期內概無五大客戶同時為我們的供應商。

下表載列於往績記錄期我們五大客戶的若干資料：

	客戶	業務活動	客戶與我們建立業務關係的年份	銷售總額	佔總收益的百分比	獨立第三方
				(人民幣千元)		
截至2019年4月30日止四個月						
1.	客戶A	業主	2017年	22,288	0.4%	是
2.	客戶B	業主	2017年	19,530	0.3%	是
3.	張國印先生[1]	業主	2018年	19,372	0.3%	否
4.	客戶C	主要從事房地產投資及開發	2018年	18,374	0.3%	是
5.	客戶D	業主	2018年	9,981	0.2%	是
截至2018年12月31日止年度						
1.	客戶E	主要從事健康及其他保險銷售以及健康保險相關的諮詢服務	2018年	25,280	0.3%	是
2.	張志濤先生[2]	業主	2018年	24,387	0.3%	否
3.	客戶C	主要從事房地產投資及開發	2018年	21,984	0.3%	是
4.	客戶F	業主	2018年	17,597	0.2%	是
5.	沈麗芳女士[3]	業主	2018年	12,159	0.1%	否

客戶		業務活動	客戶與我們建立業務關係的年份	銷售總額	佔總收益的百分比	獨立第三方
				(人民幣千元)		
截至2017年12月31日止年度						
1.	客戶G	業主	2015年	25,316	0.5%	是
2.	客戶H	主要從事投資及資產管理	2017年	19,531	0.4%	是
3.	客戶I	業主	2016年	18,905	0.4%	是
4.	客戶J	業主	2016年	16,894	0.3%	是
5.	客戶K	業主	2015年	16,635	0.3%	是
截至2016年12月31日止年度						
1.	客戶L	主要從事汽車及汽車零部件銷售、汽車租賃、房屋租賃及汽車展會	2016年	47,619	2.1%	是
2.	客戶M	主要從事汽車及汽車零部件銷售、汽車租賃、房屋租賃及汽車展會	2016年	15,243	0.7%	是
3.	客戶N	業主	2015年	12,505	0.6%	是
4.	客戶O	業主	2015年	11,549	0.5%	是
5.	客戶P	業主	2016年	3,173	0.1%	是

附註：

(1) 張國印先生為張先生（執行董事兼控股股東之一）的胞兄弟。於往績記錄期，張國印先生向我們購買住宅物業用於個人用途。截至2019年4月30日止四個月，張國印先生對我們的購買額約為人民幣19.4百萬元，佔該期間我們銷售總額約0.3%。截至2019年4月30日止四個月，本集團與張國印先生之間交易的價格與我們與本集團獨立買家之間的類似交易相若。

(2) 張志濤先生為張先生（執行董事兼控股股東之一）的侄子。於往績記錄期，張志濤先生向我們購買住宅物業用於個人用途。截至2018年12月31日止年度，張志濤先生對我們的購買額約為人民幣24.4百萬元，佔該年度我們銷售總額約0.3%。於2018年，本集團與張志濤先生之間交易的價格與我們與本集團獨立買家之間的類似交易相若。

(3) 沈麗芳女士為沈令華（我們其中一間附屬公司的董事）的女兒。於往績記錄期，沈麗芳女士向我們購買住宅物業用於個人用途。截至2018年12月31日止年度，沈麗芳女士對我們的購買額約為人民幣12.2百萬元，佔該年度我們銷售總額約0.1%。於2018年，本集團與沈麗芳女士之間交易的價格與我們與本集團獨立買家之間的類似交易相若。

於往績記錄期，我們所有五大客戶均已透過預售程序購買我們的物業，並已與我們訂立預售合約，該等合約一般載有與我們與其他客戶所訂立典型銷售合約相同的條款。有關更多詳情，請參閱「業務－我們的房地產開發運營－銷售及營銷－付款安排」。

除張國印先生、張志濤先生及沈麗芳女士外，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們的五大客戶包括我們物業的個別買家及公司買家，彼等均為獨立第三方。

獎項與嘉許

於過往年度，我們已從多個行業協會、政府機構及公眾獲得嘉許。下表載列我們就我們的房地產開發業務所獲得的若干獎項：

年份	獎項／嘉許	頒發機構
2019年	中國房地產開發企業50強	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心
2019年	中國房地產百強企業－成長性Top 10	中國房地產Top 10研究組

年份	獎項／嘉許	頒發機構
2019年	中國特色地產運營優秀企業－生態地產	中國房地產Top 10研究組
2018年	中國房地產企業品牌價值TOP 40	億翰智庫
2018年	中國房地產企業綜合實力TOP 50	億翰智庫
2018年	中國房地產百強企業－成長性Top 10	中國房地產Top 10研究組
2018年	中國房地產開發企業50強	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心
2018年	中國特色地產運營優秀企業－生態地產	中國房地產Top 10研究組
2018年	中國地產金磚獎－2018年度品質地產綜合大獎	博鰲•21世紀房地產論壇組委會

年份	獎項／嘉許	頒發機構
2018年	中國房地產開發企業區域運營十強	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心
2018年	中國地產風尚大獎之2018中國年度投資價值典範項目－新力城	博鰲房地產論壇
2018年	中國房地產企業最佳僱主企業	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心
2017年	中國房地產開發企業100強	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心
2017年	中國房地產開發企業品牌價值華中十強	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心

年份	獎項／嘉許	頒發機構
2017年	中國房地產開發企業區域運營十強	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心
2017年	亞洲國際人居環境範例金獎 －南昌琥珀園	中國房地產業研究會、中國人居環境研究中心、中國房地產業聯合會及中國市場品牌測評中心
2016年	中國房地產區域公司品牌價值十強	中國房地產Top 10研究組
2016年	中國中部房地產公司品牌價值十強	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院
2015年	江西地產年度名盤 －南昌帝泊灣	江西省地產協會
2015年	2015年最佳寫字樓 －南昌新力中心	全國房地產商會聯盟及江西省房地產協會

競爭

中國房地產行業極度分散且競爭激烈。作為中國江西省領先的綜合房地產開發商，我們主要與其戰略與我們類似的國內國家綜合開發商、區域開發商及其他開發商競爭，彼等在我們經營或擬進軍的市場存在業務經營。我們在產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、獲取土地的能力及其他因素等許多方面競爭。

尤其是，江西省、長江三角洲地區、粵港澳大灣區、中國中西部地區核心城市以及其他具高增長潛力地區的大部分地方物業市場近年來的競爭日益激烈。越來越多來自中國及海外的房地產開發商已進入我們營運或計劃開展運營所在城市的房地產開發市場，導致對可用於開發土地的競爭加劇。此外，中國政府已實施一系列政策控制中國房地產行業的增長及抑制過熱情況及外商投資。我們認為中國房地產開發行業的主要准入門坎包括潛在准入者對當地房地產市場狀況的了解有限及於這些市場的品牌知名度可能不高。無法保證我們將能在新進市場環境繼續有效競爭。請參閱「風險因素－與我們行業有關的風險－房地產行業受到中國政府的嚴格監控，而我們或無法以業務上盈利的方式適應新的法律法規」以及「風險因素－與我們業務有關的風險－我們未必能成功管理我們的增長和向新地區及城市擴張」。然而，我們相信，憑藉我們有目共睹的房地產開發能力、優質的產品供應及服務，我們展示了對市場變化及競爭的應變能力。

知識產權

我們注重「新力」品牌的開發及保護。我們一如既往地向客戶交付優質物業，藉此樹立品牌。我們將採取一切合理且適當的措施來保護我們於業務開發過程中所開發的知識產權。截至最後實際可行日期，我們擁有在中國註冊的兩個商標及四個域名及在香港註冊的一個商標。此外，我們已註冊本集團互聯網網址的域名http://www.sinicdc.com/。有關我們知識產權的進一步詳情，載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」。

我們物業的市場推廣在一定程度上倚賴品牌，但我們的業務並不倚重任何知識產權。我們相信，於往績記錄期，我們並無遭到任何第三方侵犯我們的知識產權，亦無侵犯任何第三方的知識產權。

保險

根據適用的中國法律及法規，房地產開發商無須為其房地產開發業務投購保險。我們並無就本集團的訴訟風險、業務終止風險、產品責任或重要人員投購保險，因為適用的中國法律及法規並無有關規定。

董事認為，我們的做法符合業內慣例。然而，我們有可能產生未投保虧損、損失或負債的風險。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的保險可能不足以覆蓋我們業務相關的風險」一節。

健康、工作安全、社會及環境事宜

環境事宜

我們受中國多項環境及安全法律與法規規限，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。有關該等法律及法規的詳情，請參閱「監管概覽－環境保護法規」一節。根據該等法律及法規，在建築工程完工後，我們須接受有關政府機關指定第三方檢查人員的驗收並須待政府機關的批准。只有通過驗收的房地產開發項目方可交付。

根據我們的一般建築合同，我們要求承包商嚴格遵守相關環境及安全法律與法規。我們定期視察建築工地並在發現任何違約或違規事宜時要求承包商即時糾正。

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們遵守適用環境規則及法規分別產生費用約人民幣6.6百萬元、人民幣11.0百萬元、人民幣13.2百萬元及人民幣4.4百萬元。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們就若干有關違反若干環境法規的不合規事項被處以罰款總額約人民幣14.7百萬元。截至最後實際可行日期，我們已悉數支付該等罰款。更多詳情請參閱「－法律訴訟及合規－遵守法律法規－不合規事項－於取得所需許可證／批文之前就開始施工工作」。董事預期，我們將繼續產生相似水平的適用環境規則及法規合規費用。

截至最後實際可行日期，我們在於房地產開發項目完工後通過有關環境機關的驗收時並無出現任何重大問題。於往績記錄期內，我們並無因違反中國環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰（「－法律訴訟及合規－遵守法律及法規－不合規事項」所披露者除外），我們已就我們的開發中項目取得一切有關環境影響報告的所需重要批准（如適用）。

社會、健康及工作安全

在社會責任方面，特別是健康、工作安全及社會保險，我們已根據適用的中國法律法規與僱員訂立僱佣合同。

我們根據相關中國法律法規為我們的中國全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。

我們正在建立健全有關工作安全及職業健康的政策和程序，包括必要的安全培訓政策。我們的工地配備安全設施。我們集團層面的施工管理中心及城市公司的施工管理人員以及建築承包商負責記錄及處理工程事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

於往績記錄期，我們並無遭遇任何重大安全事故，並無接獲人身或財產損失的申索，亦無因安全事故向僱員支付人身或財產損失賠償。

僱員

於2019年4月30日，我們共有2,948名僱員。我們絕大部分僱員位於中國。於往績記錄期直至最後實際可行日期，概無接獲僱員所提出對我們業務有重大影響的控訴或申索。於2019年4月30日，按職能劃分的僱員明細載列如下：

職能	僱員人數
銷售	844
施工管理及質量控制	730
行政	256
財務	271
產品開發及設計	194
成本管理	186
客戶關係	182
投資	134
運營	86
管理	24
法務	21
審計	20
總計	2,948

我們相信，成功落實增長及業務策略有賴經驗豐富、積極進取及訓練有素的各級經理及僱員所組成的團隊。我們透過內部人力資源人員及外部招聘人員以及招聘平台自中國著名高校、聲譽卓著的物業開發公司及大型公司招聘僱員。截至2019年4月30日，我們約91.4%的僱員擁有碩士學位、學士學位或大專文憑。本公司定期為其僱員提供入職培訓、系統培訓和專業技能培訓。

我們與僱員分別訂立涵蓋工資、薪金、福利及終止聘用條款等事宜的僱佣合同。我們制定的僱員薪酬待遇一般涵蓋薪金、花紅及各種津貼。我們按各僱員的資格、職位、資歷和定期績效考核確定薪金水平。在我們的績效考核中，我們主要評估僱員績效的兩個主要方面：在績效期間為本集團創造價值，及僱員向本集團作出的任何其他

有意義的貢獻。我們根據績效考核評估調整福利待遇。於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們分別產生僱員福利開支（包括董事及最高行政人員薪酬）人民幣75.9百萬元、人民幣150.0百萬元、人民幣252.4百萬元、人民幣64.2百萬元及人民幣108.5百萬元。

此外，截至2019年4月30日，我們約0.8%僱員屬於僱員工會，負責磋商其成員的僱員合同及促進僱員與我們之間的溝通。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，僱員工會與我們之間並無任何重大爭議。

如中國法規規定，我們為我們的中國僱員繳交強制性社保基金款項，包括養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育險及住房公積金。往績記錄期內，我們在若干情況下未有作出足夠的社會保險及住房公積金供款。更多詳情請參閱「－法律訴訟及合規－遵守法律法規－不合規事項－未有作出足夠的社會保險及住房公積金供款」。

截至最後實際可行日期，概無發生任何對或可能對我們的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

法律訴訟及合規

進行中的法律訴訟

我們於日常業務過程中不時涉及法律訴訟或糾紛，包括與我們物業買家的合約糾紛。截至最後實際可行日期，我們涉及以下重大法律糾紛：

與一名承包商的糾紛

於2014年4月，我們一家中國附屬公司豐城贛鐵與我們一名承包商Jiangxi Construction Group Co., Ltd.（「Jiangxi Construction」）訂立建造合同。於2017年12月，Jiangxi Construction針對豐城贛鐵向江西省宜春市中級人民法院提起訴訟，指稱根據建造合同豐城贛鐵欠付建築工程付款、逾期利息及其他相關損害賠償金，總額約人民幣38.8百萬元。於2018年4月，豐城贛鐵因Jiangxi Construction未能達到協定的建造進度針對Jiangxi Construction提起反訴。於2018年1月，宜春市中級人民法院應Jiangxi Construction的要求，決定凍結屬於豐城贛鐵總建築面積約3,388.4平方米的豐城帝泊

灣若干物業的所有權，為期三年，原因是該等物業當時未出售，故可受該命令規管，儘管先前並未就該等物業的建築工程與Jiangxi Construction訂約。截至最後實際可行日期，凍結令尚未解除及我們並未出售或預售該等物業。截至最後實際可行日期，不受凍結令影響的豐城帝泊灣的餘下物業已售出，其中大部分已交付。因此，對豐城帝泊灣的任何預售面積並無重大影響。截至最後實際可行日期，豐城贛鐵與Jiangxi Construction正通過法院外調解以解決指稱糾紛。通過調解，Jiangxi Construction與我們協定，只有本金額約人民幣1.9百萬元（而非Jiangxi Construction在其原法院提交文件所稱的人民幣38.8百萬元）是欠付Jiangxi Construction。截至最後實際可行日期，我們就該訴訟計提撥備總額人民幣3.3百萬元。撥備金額約人民幣3.3百萬元乃根據協定的糾紛金額計算，約為人民幣1.9百萬元，再加上按照外聘中國顧問對本訴訟的相關意見應計利息約人民幣1.4百萬元。根據我們外聘中國法律顧問的法律意見及與Jiangxi Construction的調解協議，董事認為，考慮到當前的情形，就該糾紛計提的撥備足以涵蓋潛在支出，同時認為，該項訴訟不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

股權收購糾紛

於2018年6月，我們一家中國附屬公司新力地產集團有限公司（「新力地產」）與浙江博康置業有限公司及安吉興尚投資合夥企業（有限合夥）（統稱「博康安吉」）訂立一份協議，以收購浙江省安吉縣項目公司（「安吉項目公司」）的若干股權，總金額為人民幣475.0百萬元。於2018年10月，新力地產向博康安吉發函解除協議，原因在於博康安吉未能達成協議條款讓新力地產開發安吉項目公司所持有的有關地塊。於2018年11月，博康安吉針對新力地產向安吉縣人民法院提起訴訟，總額約人民幣24.7百萬元，指稱新力地產終止協議導致博康安吉遭受損失。於2018年12月，新力地產針對博康安吉提起反訴，總額約人民幣47.5百萬元。於2019年7月25日，安吉縣人民法院作出裁定，認為新力地產與博康安吉之間的協議已於2018年12月26日終止，且博康安吉因違反協議的相關條款而應付新力地產合共約人民幣3.2百萬元的損害賠償及法律費用。博康安吉已就該裁定向湖州市中級人民法院申請上訴，辯稱新力地產應向其支付損害賠償。新力地產上訴稱博康安吉欠付新力地產約人民幣47.5百萬元。截至最後實際可行

日期，該項申訴案件有待地方法院判決。我們有關該項訴訟的外聘中國法律顧問告知我們，其認為博康安吉成功向新力地產申索損害賠償的可能性相對較低，因為安吉縣人民法院認為，博康安吉未能根據協議履行其義務（如協議所載，為我們向彼等付款的先決條件），另一項原因為博康安吉並無就上訴提呈任何新證據。因此，我們並無就該項訴訟計提任何撥備，原因是董事基於上述意見認為，地方法院判定我們支付損失的可能性極低。因此，董事認為，該項訴訟不會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

香山居銷售及營銷糾紛

截至最後實際可行日期，我們的一個房地產項目香山居的部分買家向惠州大亞灣經濟技術開發區人民法院（「大亞灣法院」）合共提出84宗訴訟，聲稱彼等決定購買香山居的物業單位乃基於香山居與惠州東園（我們臨近香山居的另一個物業項目）共享相同設施及配套資源的誤導及／或若干銷售及營銷資料（「指控申索」）。我們認為指控申索乃基於香山居與惠州東園在有限的營銷環境中使用新力東園一期及二期，此乃由於鄰近地區的物業項目通常使用一個通用名稱營銷（根據我們的行業顧問戴德梁行的意見，此舉符合中國市場的行業慣例）。惠州東園的平均售價較香山居為高。截至最後實際可行日期，在該84宗訴訟中，其中兩宗訴訟已解決，82宗訴訟待大亞灣法院判決。在已解決的兩宗訴訟中，一宗由大亞灣法院於原告與我們達成和解協議前在2019年7月5日作出裁決。於2019年7月5日的裁決中，大亞灣法院認為(i)並無理由支持原告要求終止原告與我們之間的相關銷售協議，因為(x)原告以完全自然人訂立協議，因此該協議合法、有效並對有關原告具有約束力，及(y)不符合根據中國合同法終止的條件，要求（其中包括）締約雙方同意終止或締約一方未能履行或違反該協議，妨礙達成協議的目標，而大亞灣法院認為根據該協議中載列的條件，協議目標在我們將相關物業單位交付原告時已經實現；(ii)儘管如此，指控申索對相關銷售協議的達成及相關物業單位的定價仍造成重大影響，因此被認為屬於相關銷售協議的條款的一部分；及(iii)本公司未

能履行構成違反相關銷售協議指控申索。大亞灣法院裁決，被告須向原告支付約人民幣18,930.4元損害賠償（相當於售予原告的相關物業單位售價的1.5%），而非原告申索的人民幣1.1百萬元（基於相關物業單位的全部售價而釐定）。截至最後實際可行日期，我們及原告人就該項裁決申請上訴，而案件待惠州市中級人民法院判決。截至最後實際可行日期，該等待法院判決的82宗訴訟申索總額約人民幣128.5百萬元，包括終止相關銷售協議約人民幣87.7百萬元（即物業單位售價總額另加原告的按揭貸款（如有）利息）以及原告申索的損害賠償及其他雜費及開支約人民幣40.8百萬元。我們的外聘中國法律顧問認為，法院判決完全有利於原告的可能性非常低，因為：(i)指控申索並不構成有效的終止理由，因此終止原告與我們之間的相關銷售協議缺乏事實及法律依據；及(ii)缺乏充足證據證明我們營銷及銷售香山居作為惠州東園的共享設施和配套資源，因為相關銷售協議明確載列不支持指控申索的相關物業單位的銷售條件。

於2019年5月23日，惠州大亞灣經濟技術開發區市場監督管理局（「大亞灣管理局」）調查香山居潛在客戶作出的指控申索時認為我們未能遵守中國廣告法的若干規定，對我們處以行政罰款人民幣145,000元。我們已按要求全額繳納行政罰款，並於2019年6月17日向惠州市場監督管理局（「惠州管理局」）提出行政決定複核申請。惠州管理局於2019年8月1日決定維持大亞灣管理局的行政決定，主要依據是確定我們在預售活動中區分香山居與惠州東園的力度不足。我們於2019年8月21日向博羅縣人民法院（「博羅縣法院」）提起對大亞灣管理局和惠州管理局的行政訴訟。截至最後實際可行日期，該行政訴訟正在博羅縣法院審理。

根據我們的內部記錄，倘香山居物業單位的所有買家均以相同申索向我們提出訴訟，則終止香山居所有銷售協議的總額（包括上述82宗訴訟但不包括已解決的兩宗訴訟）將約為人民幣868.6百萬元，而倘法院以與大亞灣法院相同的裁決得出結論（即判予原告賠償金額為物業售價的1.5%），則估計損失總額（包括上述82宗訴訟但不包括已解決的兩宗訴訟）將約為人民幣13.0百萬元。此外，我們的控股股東已承諾賠償本公司因上述香山居銷售及營銷糾紛而產生或與之有關的本集團任何成員公司遭受的所有損失、負債或損害。更多詳情請參閱本招股章程「附錄五－法定及一般資料－E.其他資料－1.稅務及其他彌償保證」。考慮到(i)我們已作出努力並採取多種措施在我們的預售活動期間區分香山居與惠州東園，(ii)大亞灣法院在上述訴訟（已上訴）中判給原告的損害賠償金額相對較低，(iii)截至最後實際可行日期有關大亞灣管理局及惠州管理局

行政決定的行政訴訟正在博羅縣法院審理，(iv)根據我們的外聘中國法律顧問就該等訴訟提供的意見，即法院作出完全對原告申索有利判決的可能性很小，及(v)根據我們的控股股東的彌償承諾，董事認為，該等訴訟不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。因此，我們並無對該等訴訟作出任何撥備。為更好地監控和管理我們的銷售及營銷活動，我們已採取若干內部控制措施。更多詳情請參閱「－風險管理」。

除上文披露者外，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無牽涉任何對我們的財務狀況或經營業績有重大不利影響的訴訟、仲裁或行政程序、申索或糾紛。

遵守法律法規

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，除「－遵守法律法規－不合規事項」所披露者外，我們於所有重大方面已遵守所有有關及適用房地產開發及管理業務的中國法律法規。根據《城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發企業註冊資本不應少於人民幣1.0百萬元。更多詳情，請參閱「監管概覽－設立房地產企業的法規」。截至2019年5月31日，本集團所有在前述法規監管範圍內從事房地產開發業務的公司均符合該等資本規定。

資質

據我們的中國法律顧問告知，除下文及「－遵守法律法規－不合規事項」另行披露者外，截至最後實際可行日期，我們的中國附屬公司已自相關政府機關取得所需的必要的重要執照、許可證、證書或批文以按本招股章程所述方式在中國經營業務。

截至最後實際可行日期，除兩家尚未開始物業開發的附屬公司、一家目前正在續期資格證書的附屬公司及兩家資質已到期並因彼等各自的物業項目竣工而不會續期的附屬公司外，我們所有從事物業開發業務的中國附屬公司已取得房地產開發資格證書。有關資格證書截至最後實際可行日期已續期的一家附屬公司，我們截至最後實際可行日期已取得資格證書。我們計劃於開始相關物業開發活動（該階段須取得資格證

書）時為兩家尚未開始物業開發的附屬公司取得資格證書。該兩間附屬公司（即南昌順泰及江西澳斯屯）因資格已到期而不再從事或計劃從事物業開發活動，因此毋須持有資格證書。因此，我們認為該兩間附屬公司缺少資格證書不會對業務營運產生重大不利影響。我們擬繼續為新成立的項目公司申請新證書，並在現有項目公司的證書到期時進行重續。

若我們未能於屆滿後續領執照、證書、許可證或政府批文，我們的開發計劃可能會被延遲，並可能對我們的業務產生不利影響。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的物業開發項目或無法取得或延遲取得有關中國政府批准、牌照或許可證」。

閒置土地

根據相關中國法律及法規，倘物業開發商未能根據土地出讓合同條款開發土地，相關中國土地部門可向開發商發出警告或徵收罰金或索回土地。具體而言，於土地出讓合同規定的建築工程施工日期一年內尚未被開發的土地，或已被開發但其施工已暫停一年以上且符合下列兩種情況之一的土地可被視作閒置土地：(1)施工已經開始，但施工中的土地面積少於應施工總面積的三分之一；或(2)投資金額少於總投資的25%。倘因政府規劃調整，土地未被開發，則相關土地部門應諮詢開發商以處理土地，且開發商將不會就此被沒收土地、支付任何閒置土地費用或其他罰款。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽－有關土地及房地產項目開發的法規－土地出讓」。根據我們從相關政府部門收到的確認函及與其之面談，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並未收到任何中國政府部門發出的確定任何閒置土地或要求我們支付閒置土地費用的任何通知。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們未能支付土地出讓金或未能按照相關土地出讓合同所載時間及條款開發物業，我們或會遭受罰款或我們的土地或會遭中國政府沒收」。

不合規事項

我們於往績記錄期的若干不合規事項的概要載列於下表。截至最後實際可行日期，我們已收到下文所披露各項重大不合規事件所需的所有許可證。

編號	不合規事項	理由	法律後果及影響	補救措施
1.	**於取得所需施工許可證／批文之前就開始施工工作或預售**			
	於取得建築工程施工許可證之前就開始施工工作			
	於往績記錄期，我們項目公司中11家項目公司於取得所需建築工程施工許可證之前就開始施工工作。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們於取得所需的建築工程施工許可證之前就開始施工工作而分別被處以行政罰款零次、兩次、八次及一次。	出現這種不合規事項主要是因為：(i)我們未能在遵守有關開始施工的適用法規及／或規定方面對項目公司僱員進行充分培訓；(ii)我們當地項目經理未能與我們就有關項目委聘的施工公司保持充足和及時的溝通，而該施工公司未能遵守有關規定；及(iii)我們項目公司的若干新僱員未能充分理解並／或正確解讀有關監管規定的施工細則，原因是不同地方監管機關有不同詮釋及施工期。	有關事項的罰款總額約為人民幣2.6百萬元。我們已收到相關監管部門發出的確認函確認或根據相關法規規定，該等不合規事項並不重大。據我們的中國法律顧問告知，相關監管部門有權及合資格發出上述確認。由於我們已悉數結清罰款並考慮到相關監管部門發出的確認函，我們的中國法律顧問認為，我們因該等不合規事項而將遭受進一步行政處罰（包括責令終止建設）的風險極低。董事認為該等不合規事項不會對我們的營運或財務產生重大影響。因此，我們的財務報表並無就該等不合規事項計提撥備。	截至最後實際可行日期，所有罰款已結算。我們進一步提升我們相關內部監控措施。請參閱「－風險管理－內部監控補救措施」。

編號	不合規事項	理由	法律後果及影響	補救措施
	於取得環境影響評價批文之前就開始施工工作			
	於往績記錄期，我們項目公司中七家項目公司於取得環境影響評價批文之前就開始施工工作。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們於取得環境影響評價批文之前就開始施工工作而分別被處以行政罰款兩次、四次、一次及零次。	出現這種不合規事項主要是因為：(i)我們未能在遵守有關開始施工的適用法規及／或規定方面對項目公司僱員進行充分培訓；(ii)我們當地項目經理未能與我們就有關項目委聘的施工公司保持充足和及時的溝通，而該施工公司未能遵守有關規定；及(iii)我們項目公司的若干新僱員未能充分理解並／或正確解讀有關監管規定的施工細則，原因是不同地方監管機關有不同詮釋及施工期。	有關事項的罰款總額約為人民幣14.7百萬元。我們已收到相關監管部門發出的確認函，確認該等不合規事項並不重大。據我們的中國法律顧問告知，相關監管部門有權及合資格發出上述確認。由於我們已悉數結清罰款並考慮到相關監管部門發出的確認函，我們的中國法律顧問認為，我們因該等不合規事項而將遭受進一步行政處罰（包括責令終止建設）的風險極低。董事認為該等不合規事項不會對我們的營運或財務產生重大影響。因此，我們的財務報表並無就該等不合規事項計提撥備。	截至最後實際可行日期，所有罰款已結算。我們進一步提升我們相關內部監控措施。請參閱「－風險管理－內部監控補救措施」。

編號	不合規事項	理由	法律後果及影響	補救措施
	於取得建設工程規劃許可證及／或其他相關規劃批文之前就開始施工工作			
	於往績記錄期，我們項目公司中18家項目公司於取得建設工程規劃許可證及其他相關規劃批文之前就開始施工工作。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們於取得建設工程規劃許可證及／或其他相關規劃批文之前就開始施工工作而分別被處以行政罰款三次、七次、十次及零次。	出現這種不合規事項主要是因為：(i)我們未能在遵守有關開始施工的適用法規及／或規定方面對項目公司僱員進行充分培訓；(ii)我們當地項目經理未能與我們就有關項目委聘的施工公司保持充足和及時的溝通，而該施工公司未能遵守有關規定；及(iii)我們項目公司的若干新僱員未能充分理解並／或正確解讀有關監管規定的施工細則，原因是不同地方監管機關有不同詮釋及施工期。	有關事項的罰款總額約為人民幣28.3百萬元。我們已收到相關監管部門發出的確認函或與相關監管部門進行面談，確認該等不合規事項並不重大。據我們的中國法律顧問告知，相關監管部門有權及合資格發出上述確認或進行上述面談。由於我們已悉數結清罰款並考慮到相關監管部門發出的確認函或與相關監管部門進行面談，我們的中國法律顧問認為，我們因該等不合規事項而將遭受進一步行政處罰（包括責令終止建設）的風險極低。董事認為該等不合規事項不會對我們的營運或財務產生重大影響。因此，我們的財務報表並無就該等不合規事項計提撥備。	截至最後實際可行日期，所有罰款已結算。我們進一步提升我們相關內部監控措施。請參閱「－風險管理－內部監控補救措施」。

編號	不合規事項	理由	法律後果及影響	補救措施
	於取得工程質量監督批文之前就開始施工工作			
	於往績記錄期，我們項目公司中九家項目公司於取得工程質量監督批文之前就開始施工工作。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們於取得工程質量監督批文之前就開始施工工作而分別被處以行政罰款零次、三次、五次及五次。	出現這種不合規事項主要是因為：(i)我們未能在遵守有關開始施工的適用法規及／或規定方面對項目公司僱員進行充分培訓；(ii)我們當地項目經理未能與我們就有關項目委聘的施工公司保持充足和及時的溝通，而該施工公司未能遵守有關規定；及(iii)我們項目公司的若干新僱員未能充分理解並／或正確解讀有關監管規定的施工細則，原因是不同地方監管機關有不同詮釋及施工期。	有關事項的罰款總額約為人民幣3.3百萬元。我們已收到相關監管部門發出的確認函確認或根據相關法規規定該等不合規事項並不重大。據我們的中國法律顧問告知，相關監管部門有權及合資格發出上述確認。由於我們已悉數結清罰款並考慮到相關監管部門發出的確認函，我們的中國法律顧問認為，我們因該等不合規事項而將遭受進一步行政處罰（包括責令終止建設）的風險極低。董事認為該等不合規事項不會對我們的營運或財務產生重大影響。因此，我們的財務報表並無就該等不合規事項計提撥備。	截至最後實際可行日期，所有罰款已結算。我們進一步提升我們相關內部監控措施。請參閱「－風險管理－內部監控補救措施」。

編號	不合規事項	理由	法律後果及影響	補救措施
	於取得消防安全設計批文之前就開始施工工作			
	於往績記錄期，我們項目公司中九家項目公司於取得消防安全設計批文之前就開始施工工作。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們於取得消防安全設計批文之前就開始施工工作而分別被處以行政罰款零次、六次、四次及一次。	出現這種不合規事項主要是因為：(i)我們未能在遵守有關開始施工的適用法規及／或規定方面對項目公司僱員進行充分培訓；(ii)我們當地項目經理未能與我們就有關項目委聘的施工公司保持充足和及時的溝通，而該施工公司未能遵守有關規定；及(iii)我們項目公司的若干新僱員未能充分理解並／或正確解讀有關監管規定的施工細則，原因是不同地方監管機關有不同詮釋及施工期。	有關事項的罰款總額約為人民幣0.4百萬元。我們已收到相關監管部門發出的確認函，確認該等不合規事項並不重大。據我們的中國法律顧問告知，相關監管部門有權及合資格發出上述確認。由於我們已悉數結清罰款並考慮到相關監管部門發出的確認函，我們的中國法律顧問認為，我們因該等不合規事項而將遭受進一步行政處罰（包括責令終止建設）的風險極低。董事認為該等不合規事項不會對我們的營運或財務產生重大影響。因此，我們的財務報表並無就該等不合規事項計提撥備。	截至最後實際可行日期，所有罰款已結算。我們進一步提升我們相關內部監控措施。請參閱「－風險管理－內部監控補救措施」。

編號	不合規事項	理由	法律後果及影響	補救措施
	於落實規定監督程序之前就開始施工工作			
	於往績記錄期，我們兩家項目公司於落實規定監督程序之前開始施工工作。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們於落實規定監督程序之前就開始施工工作而分別被處以行政罰款零次、零次、兩次及零次。	出現這種不合規事項主要是因為：(i)我們未能對當地施工人員進行充分培訓以了解及／或正確解讀有關監督程序的地方規定及(ii)相關項目承包商未能了解及遵守相關地方規定。	有關事項的罰款總額約為人民幣0.4百萬元。我們已收到相關監管部門發出的確認函，確認該等不合規事項並不重大。據我們的中國法律顧問告知，相關監管部門有權及合資格發出上述確認。由於我們已悉數結清罰款並考慮到相關監管部門發出的確認函，我們的中國法律顧問認為，我們因該等不合規事項而將遭受進一步行政處罰（包括責令終止建設）的風險極低。董事認為該等不合規事項不會對我們的營運或財務產生重大影響。因此，我們的財務報表並無就該等不合規事項計提撥備。	截至最後實際可行日期，所有罰款已結算。我們進一步提升我們相關內部監控措施。請參閱「－風險管理－內部監控補救措施」。

編號	不合規事項	理由	法律後果及影響	補救措施
	於取得預售許可證之前就開始預售			
	於往績記錄期，我們兩家項目公司於取得有關銷售許可證之前就開始預售工作。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們於取得預售許可證之前就開始預售而分別被處以行政罰款零次、零次、兩次及零次。	出現這種不合規事項主要是因為：(i)我們未能對相關人員進行充分培訓以全面了解相關中國法律法規的規定及(ii)我們的本地銷售及營銷團隊並無與項目公司層面的內部團隊就有關規定進行充分溝通。	有關事項的罰款總額約為人民幣0.7百萬元。我們已收到相關監管部門發出的確認函確認或根據相關法規規定該等不合規事項並不重大。據我們的中國法律顧問告知，相關監管部門有權及合資格發出上述確認。由於我們已悉數結清罰款並考慮到相關監管部門發出的確認函，我們的中國法律顧問認為，我們因該等不合規事項而將遭受進一步行政處罰的風險極低。董事認為該等不合規事項不會對我們的營運或財務產生重大影響。因此，我們的財務報表並無就該等不合規事項計提撥備。	截至最後實際可行日期，所有罰款已結算。我們進一步提升我們相關內部監控措施。請參閱「－風險管理－內部監控補救措施」。

編號	不合規事項	理由	法律後果及影響	補救措施
2.	**未有作出足夠的社會保險及住房公積金供款**			
	於往績記錄期，我們若干附屬公司並未按照相關中國法律及法規的規定，未能為部分僱員作出足夠的社會保險及住房公積金供款。我們估計於往績記錄期我們須償還的欠繳社會保險及住房公積金供款總額約為人民幣32.2百萬元。	出現這種不合規事項主要是因為：i)地方部門對中國法律法規的實施或解釋不一致及項目公司處理社保及住房公積金供款的若干行政人員對相關中國法律法規缺乏正確理解，及ii)在部分情況下，若干僱員自願決定不作出有關供款而以收取現金付款代替。	根據相關中國法律及法規，我們可能被勒令支付拖欠的社會保險及住房公積金供款，並可能須就拖欠未繳社會保險供款而支付逾期罰款，按每日0.05%利率徵收。倘我們未能按地方社會保險機構規定在指定時期內繳清，我們可能被處以最高達欠繳款項三倍金額的罰款。關於住房公積金供款，根據相關中國法律及法規，相關政府機構可能要求我們在指定時期內作出欠繳供款，而倘我們未能繳清，其可能向中國法院申請發出強制繳納付款的指令。截至最後實際可行日期，我們未曾自相關政府機構接獲有關要求。	我們進一步提升我們相關內部監控措施。請參閱「－風險管理－內部監控補救措施」。

編號	不合規事項	理由	法律後果及影響	補救措施
			截至最後實際可行日期，該等不合規事項中涉及的大部分附屬公司已自相關政府部門取得書面確認，當中確認我們並無任何未繳納的社會保險及住房公積金款項及／或我們並無因未能作出足夠的社會保險及住房公積金供款而被處罰的記錄。據我們的中國法律顧問告知，相關監管部門有權及合資格發出上述確認。我們的董事確認，倘社會保障管理部門要求我們改正有關不合規事項，本公司將在指定期間內作出或補充供款。於2018年9月21日，中華人民共和國人力資源和社會保障部發佈《關於貫徹落實國務院常務會議精神切實做好穩定社保費徵收工作的緊急通知》，規定在社保徵收機構改革到位前，各地現行的社保繳費基數、費率及其他相關政策一律保持不變。嚴禁有關部門自行進行集中清繳及積極	

編號	不合規事項	理由	法律後果及影響	補救措施
			向企業徵收未繳社保費。基於以上所述，我們的中國法律顧問認為，相關附屬公司因該等不合規事項而將遭受進一步行政處罰的風險極低。然而，出於充分謹慎考慮，截至2016年、2017年及2018年12月31日以及截至2019年4月30日，我們分別計提社會保險撥備人民幣5.6百萬元、人民幣5.4百萬元、人民幣12.1百萬元及人民幣9.1百萬元，這為該等社會保險供款最高總額與我們實際已作供款之間的差額。我們的董事認為，住房公積金供款有關的不合規情況不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，我們並無於我們的財務報表內就住房公積金供款有關的不合規情況作出任何撥備。	

編號	不合規事項	理由	法律後果及影響	補救措施
3.	**不當的營銷活動**			
	於往績記錄期，我們的四家附屬公司刊登若干並不符合中國廣告法相關規定的物業廣告。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年4月30日止四個月，我們就刊登若干不符合中國廣告法相關規定的物業廣告而分別被處以行政罰款一次、一次、兩次及零次。	發生該等不合規事項主要是因為：(i)我們未能對相關人員進行充分培訓以全面了解相關中國法律法規在不同地點的規定及(ii)我們的本地銷售及營銷團隊並無獲得有關不同地點規定不一致的正確解讀及／或並無與項目公司層面的內部團隊就有關規定進行充分溝通。	根據適用中國廣告法律，我們被相關地方部門處以罰款人民幣512,600元。主管監管部門的確認函確認，該等不合規事項並不重大。據我們的中國法律顧問告知，相關監管部門有權及合資格發出上述確認。由於我們已全數償付罰款並已考慮相關政府部門的確認函，我們的中國法律顧問認為，相關附屬公司因該等不合規事項而將遭受進一步行政處罰的風險極低。董事認為該等不合規事項不會對我們的營運或財務產生重大影響。因此，我們的財務報表並無就該等不合規事項計提撥備。	截至最後實際可行日期，所有罰款已結算。我們進一步加強了相關內部監控措施。請參閱「－風險管理－內部監控補救措施」。

內部監控

為籌備上市，我們聘請了獨立內部監控顧問（「內部監控顧問」）對若干程序、系統及內部監控進行整體評估，包括（尤其是）審查我們就防止日後違約及加強持續合規而設立的內部監控。由內部監控顧問進行的內部監控審閱範疇乃經我們、聯席保薦人及內部監控顧問之間協定。

在內部監控審查期間，內部監控顧問就加強及整改我們內部監控系統中已發現的缺陷提出了若干建議，供我們的管理層參考。我們已實施有關補救措施，內部監控顧問亦通過進行相關樣本後續測試對所發現的我們的選定實體內部監控缺陷的補救狀況進行審查。我們根據經內部監控顧問審查後的樣本後續測試結果，實施了上述所有補救措施。

為確保維持健全有效的內部監控以保護我們及其股東的利益，我們組建了審計監察中心，以就我們各中國附屬公司的日常業務運營產生的風險控制及合規事宜向執行董事及高級管理層提供意見。截至2019年4月30日，審計監察中心由來自三個部門（即內控審計部、工程審核部及廉政監察部）的23名成員組成，並由審計監察中心總經理胡寶亮先生領導。我們相信，內部監控團隊的現有結構能為董事會提供專業知識以就策略、運營、財務及合規等重點關注領域進行風險評估，並協助董事會高效規劃及管理我們的整體業務的運營。內部監控團隊於由審計監察中心舉辦的月度會議上提供進度、監管及不合規最新情況，或者直接向審計監察中心總經理報告監管及合規相關事項，再由審計監察中心總經理向董事會報告。

我們法務部的主管為中國合資格律師Chengwen Wang，其就我們中國附屬公司在日常業務營運中所涉及的法律事務向執行董事及高級管理層提供建議。我們亦聘請外部法律顧問為我們業務運營所在城市的地區辦事處提供法律建議及指導，以確保我們持續遵守中國相關法律及法規。我們就各種在業務運營中出現的內控問題向我們的中國法律顧問及內部監控顧問尋求建議。

風險管理

我們相信風險管理對任何物業開發商在中國取得成功均非常重要。我們面臨的主要營運風險包括中國政治及經濟狀況的變動、中國監管環境的變化、價格合理、適合發展地盤的可用性、是否能取得融資支持我們的發展、按時完成開發項目的能力及來自其他房地產開發商的競爭。有關我們所面對的各類風險及不確定因素的論述，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

此外，我們亦面對各類財務風險。具體而言，我們在日常業務過程中面臨利率、外匯、信貸及流動資金風險。有關這些市場風險的論述，請參閱「財務資料－有關市場風險的定量及定性披露」一節。

為應對這些挑戰，我們已確立以下架構及措施來控制風險：

- 董事會及集團層面的管理層負責決定我們的整體業務和投資計劃、編製年度財務預算和決算報告及制定利潤分配方案，並主管本集團的整體風險控制。有關董事會成員的資歷詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事會」一節。

- 我們的最終選址由戰略投資中心、集團層面的管理層及董事長決定。責任人具體負責有關業務開發的審批決策。

- 我們的財務管理中心及戰略投資中心主要負責管理我們的流動性風險。負責人採取（其中包括）以下措施以管理相關風險：(i)在集團層面存置現金流入及流出的系統性記錄；(ii)每週或每月編製報告，識別及處理短期現金流的潛在問題及潛在解決方案，該等報告由財務管理中心的主管人員定期審閱，主管人員繼而向財務管理中心的主管職員提出有關解決問題可採取行動的建議；及(iii)審查財務業績是否符合若干目標，以確保短期及長期維持足夠水平的手頭現金，並在我們的借款及投資活動出現任何重大變化時向集團層面的負責人報告。

- 我們的戰略投資中心繼續監督我們所投資實體的財務狀況，包括進行分析及對實體的定期財務報表（如有）作出財務預測、委聘專業第三方進行實體的行業研究（如注意到實體的財務報表有相關變動），並審閱相關資料，以評估有關我們長期債務投資的流動資金風險。此外，我們的戰略投資中心須參與並從我們的法律事務管理中心獲取有關任何投資計劃的意見。我們的法律事務管理中心負責從法律角度評估投資計劃，如有關於投資及融資的適用法律相關變動，會向內部部門更新消息。然後，我們的戰略投資管理中心負責向相關員工提供培訓，以確保他們掌握中國適用法律規定的最新知識及理解。戰略投資中心與審計監察中心合作，每季度向集團層面的負責人匯報。我們的法律事務管理中心還可直接向集團層面的管理層報告其檢測到的任何法律風險。

- 我們採取一系列措施以防止在營銷物業項目時使用可能具有誤導性的名稱。具體而言，我們制定詳細的程序以確保用於我們物業項目的營銷名稱準確無誤。在建設施工前，相關城市公司的投資部門人員會對相關物業項目附近的物業項目進行名稱查詢，並將資料提交予城市公司的其他部門進行內部評估。相關城市公司各部門管理人員及總經理使用有關資料及彼等各自的研究及認識以決定提議的名稱，然後由（其中包括）集團層面銷售及營銷管理中心的副總裁提交審批。該名稱僅在獲得內部批准後用於營銷材料。相關城市公司的銷售及營銷人員亦會在預售開始前接受定期培訓，以確保彼等掌握相關物業項目的準確及最新資料。

  - 我們就香山居銷售及營銷糾紛採取若干內部控制措施。有關糾紛的詳情，請參閱本招股章程「－法律訴訟及合規－進行中的法律訴訟－香山居銷售及營銷糾紛」。我們設立熱線及指定微信聯繫方式以便相關客戶與我們溝通彼等的疑慮或就香山居銷售及營銷糾紛提供建議。我們的指定人員須在3至15個工作日內回復客戶並進行跟進，以確保及時處理有關查詢及建議。溝通的相關詳情由項目公司以及銷售及營銷管理中心及集團層面的指定人員安排及審查，作為我們持續努力的一部分以更好地了解及解決客戶的疑慮，並制定或改善相關營銷政策及程序以防止日後發生此類事件。

- 我們城市公司的高級管理團隊負責當地項目的日常運營和風險監控，並負責當地業務不同方面的日常監督以及監督和批准相關項目公司的任何重大業務決策。我們已在城市公司層面和集團層面的管理層之間建立清晰的報告線。

- 我們集團層面的審計監察中心負責監控和實施內部監控政策，基於有關（其中包括）我們的營運、相關法律法規的變動、行業狀況、組織結構、內部審查過程中發現的問題和內部風險評估調整和完善我們的內部監控政策。

內部監控補救措施

為防止未來發生不合規事項，我們已採取以下內部監控補救措施。

不合規事項	內部監控措施
於取得建築工程許可證或預售許可證之前就開始施工或預售工作	***政策、程序及跟進機制：***我們加強與項目及施工管理相關的政策和程序，以明確界定在整個施工過程中獲得及維持相關許可證及文件的程序以及角色和責任，並委任獨立合資格公司監理項目。我們建立跟進及報告機制，以管理及監督相關許可證及文件的申請進度，並及時發現任何潛在延誤，以及委任我們項目的獨立合資格監理公司。 ***定期培訓：***我們就項目及施工管理的現行規則及法規以及集團政策及程序對有關部門組織定期培訓。首次培訓會已於2019年2月進行。 ***內部監控：***我們已指派經驗豐富的員工定期檢討有關的內部指引及要求的設計及實施。

不合規事項	內部監控措施
未有作出足夠的社會保險及住房公積金供款	***政策、程序及跟進機制：***我們已修改我們的政策及程序，以納入有關計算社會保險及住房公積金供款事項有關的指引，並根據相關法律及法規進行定期審閱及更新。我們亦已制定程序，規定我們的人力行政部及財務部負責人定期審閱有關供款的計算，並對任何已繳納供款保持妥善記錄。 ***地方監管規定：***我們指派各項目公司的員工更新社會保險及住房公積金供款的地方監管規定的任何變動，並向我們的法律事務管理中心報告相關最新情況。 ***定期培訓：***我們已就社會保險及住房公積金供款的中國法則及規則以及內部規定及程序，對有關負責部門的人員組織定期培訓。 ***內部監控：***我們已指派經驗豐富的員工定期檢討有關的內部指引及要求的設計及實施。
違反中國廣告法	***政策、程序及跟進機制：***我們已實施涉及物業的廣告及營銷工作處理及／或刊登指引。有關指引規定了包括法律人員在內各個部門進行內部審查的詳細程序，以協助確認擬定廣告符合相關中國法律法規。

不合規事項	內部監控措施
	地方監管規定：我們的銷售及營銷管理中心向我們的法律事務管理中心提供預售有關的草擬廣告及／或建議銷售活動材料以供審批，以確保遵守相關法規及規定。此外，我們已指派各項目公司的員工定期更新預售有關的銷售及營銷相關地方規定的任何變動，並向我們的法律事務管理中心報告相關最新情況。 ***定期培訓：***我們對項目公司相關部門人員舉辦定期培訓以嚴格遵循指引。 ***內部監控：***我們已指定資深員工對相關內部指引的制定及實施進行定期審閱。

董事意見

根據上述不合規事宜及所加強之內部控制措施有關的事實及情況，我們的董事認為，及我們的內部控制顧問亦確認，倘持續實施本公司所採取的加強內部監控措施，則能夠充分有效地合理防止日後出現不合規事項。

概覽

緊隨全球發售完成（假設超額配股權並無獲行使且並無計及因行使可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份）後，新力控股將直接持有本公司已發行股本的79.9%。新力控股由新力集團全資擁有，而新力集團由新鴻全資擁有。新鴻的所有已發行股份及權益由TMF (Cayman) Ltd.（家族信託的受託人）透過其控股公司持有。張先生，作為家族信託的投資決策者及僱員激勵信託諮詢委員會的唯一成員，透過新力控股、新力集團、新鴻及新恒於本公司股東大會上控制行使30%以上的投票權。因此，張先生、新力控股、新力集團、新鴻及新恒為我們的控股股東。

我們的控股股東已確認，彼等或其各自的任何緊密聯繫人目前並無直接或間接擁有、參與或從事，或者可能擁有、參與或從事任何現時或將會直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭且須根據上市規則第8.10條作出披露的任何業務。

業務劃分

本集團業務

我們是一家大型綜合性物業開發商，專注於住宅、商業及綜合性用途物業的開發。有關我們業務及營運的進一步資料，請參閱本招股章程「業務」。

未計入本集團的主要土地開發業務

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，本集團核心業務仍專注於住宅、商業及綜合性用途物業的開發（「**核心業務**」）。為了將我們的資源集中於核心業務及精簡集團架構，我們已向控股股東的聯繫人出售多家參與主要土地開發活動（「**主要土地開發業務**」）的公司，作為重組的一部分。出售前，該等公司於往績記錄期概無進行任何實質業務且概無為本集團帶來任何財政貢獻。有關出售主要土地開發公司的詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構 — 重組 — 重組中國附屬公司 — 出售若干附屬公司」。

主要土地開發業務指準備進行公開招標、拍賣及掛牌出售條件的土地的過程，一般涉及重新安置現有業務機構及居民、拆除現有樓宇及其他構築物、清理地盤並安裝基礎設施供日後物業開發。該業務不符合本集團專注於物業開發的戰略且我們的核心業務不涉及主要土地開發。主要土地開發業務並無計入本集團，原因是我們認為有關業務既不構成核心業務的一部分，且與我們作為大型綜合性物業開發商地位的整體業務策略及長期策略不一致。

鑒於本集團的業務性質與主要土地開發業務不同，董事預期上市後兩者之間不存在任何重疊或競爭。

我們最終控股股東的其他業務

除我們的業務及主要土地開發業務外，張先生通過新力科技於其他業務擁有權益，包括四個主要業務方面：(i)物業管理服務；(ii)商業管理服務；(iii)教育；及(iv)經營便利店。張先生所持有關其他業務乃獨立及區別於本集團業務。因此，我們的董事認為該等業務與我們的業務存在清晰劃分，因此與本集團業務不大可能存在任何直接或間接競爭。

獨立於我們的控股股東

我們相信我們有能力於上市後在獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人（本集團除外）的情況下開展業務，理由如下：

管理獨立

董事會目前包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。除張先生及涂菁女士外，概無董事或高級管理層成員擔任我們的控股股東或其緊密聯繫人的任何董事職務或高級管理層職務。張先生及涂菁女士為新力科技的董事。涂菁女士僅擔任非執行職務，且不涉及新力科技的日常管理。儘管張先生與涂菁女士的職務重疊，當履行其於本集團及新力科技各自的職責時，彼等已經並將繼續會得到本集團及新力科技各自獨立董事會及高級管理團隊的支持。

倘張先生及涂菁女士因潛在利益衝突須就與新力科技有關的事項放棄投票，我們其餘的董事將擁有足以全面考慮任何該等事宜的專業知識及經驗。儘管張先生及涂菁女士於新力科技擔任職務，我們的董事（包括獨立非執行董事）認為我們擁有充分及有效的控制機制，可確保我們的董事妥善履行其職責並保障股東的整體利益，且董事會能夠獨立於我們的控股股東或其緊密聯繫人管理我們的業務，理由如下：

(a) 我們的控股股東或其緊密聯繫人承接或進行的業務概無與我們的核心業務競爭，並已訂有足夠企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。因此，張先生及涂菁女士身兼兩職將不會影響我們的執行董事公正履行其對本公司受信職責的必要程度；

(b) 我們有三名獨立非執行董事，而本集團若干事宜（包括不競爭契據所述關連交易及事宜，詳情載於本節下文「－不競爭契據」）必須提請獨立非執行董事審閱。此舉有助促進管理層獨立於我們的控股股東或其緊密聯繫人的管理層；

(c) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，即要求（其中包括）其必須為本公司的利益及最佳利益行事，而不得使其身為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突。董事不得就批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案表決，且不得計入出席該特定董事會會議的法定人數中。因此，倘存在利益衝突，相關董事將放棄表決且將不會參與董事會審議。因此，概無董事能夠影響董事會對其擁有或可能擁有利益的事宜作出的決定。我們相信，全體董事（包括獨立非執行董事）均具備所需資格、誠信及經驗以維持董事會的有效運作，並於存在利益衝突時履行受信責任。有關我們董事的相關經驗及資質的概要，請參閱本招股章程「董事及高級管理層－董事會」；及

(d) 除本招股章程所披露者外，我們的日常營運將由我們的高級管理層團隊管理，彼等概無於我們的控股股東或其緊密聯繫人內擔任任何高級管理職位或董事職位。

經營獨立

我們獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營業務，理由如下：

(a) 我們持有或享有所有有關所需許可，以經營我們的業務；

(b) 我們擁有獨立管理團隊經營我們的業務；

(c) 我們可獨立作出決策及經營本身業務；

(d) 我們擁有本身的組織架構及部門，獨立於控股股東；

(e) 我們設有一套內部控制程序以便有效經營我們的業務；

(f) 我們具備或擁有可使用所有與我們業務相關的營運設施的權利；及

(g) 我們有足夠資金、設施及員工獨立營運我們的業務。

儘管我們已進行且於上市後將繼續進行若干持續關連交易，該等交易已經並將繼續按正常商業條款在本公司一般業務過程中進行。有關於上市後將繼續進行的持續關連交易的詳情，請參閱本招股章程「關連交易」。

財務獨立

本集團擁有獨立的財務制度。我們按照本身業務需要作出財務決定，控股股東或彼等的緊密聯繫人並不干涉我們資金的用途。我們獨立開設銀行賬戶，並無與控股股東或彼等的緊密聯繫人共用任何銀行賬戶。我們已實行良好且獨立的審核、會計及財務管理制度。我們有足夠的內部資源及信貸額度支持我們的日常營運，且我們能從獨立第三方獲取融資，而非依賴控股股東或彼等的緊密聯繫人提供的任何擔保或抵押品。

我們控股股東之一張先生及其若干緊密聯繫人已以本集團為受益人就與上海易德臻投資管理中心（有限合夥）（「**易德臻**」）作出的若干融資安排（「**債務融資**」）提供擔保。債務融資的詳情載列如下：

本集團成員公司（作為借款人）	基金經理／受託人	融資類型	年利率	到期日	以易德臻為受益人的抵押及擔保	截至最後實際可行日期的未償還本金餘額
						（人民幣千元）
1. 新力地產	易德臻	私募股權投資基金[1]	9.5%	2019年12月24日	(i) 由新力科技、張先生及其配偶吳承萍女士擔保；及 (ii) 由新力地產以新悅力創房地產開發有限公司[3]全部股權質押作擔保。	500,000
2. 惠州市旺友實業有限公司（「**惠州旺友**」）[4]	易德臻	債務融資計劃[2]	9.2%	2020年5月9日	由新力地產、武漢正和置業有限公司[5]、張先生及其配偶吳承萍女士擔保	599,500
					總計	**1,099,500**

附註：

(1) 私募股權投資基金的所得款項已用作為我們的物業開發項目惠州帝泊灣提供資金。易德臻為基金經理而上海銀行浦西支行則為私募股權投資基金的基金受託人。

(2) 債務融資計劃的所得款項已用作為我們的物業開發項目惠州瓏灣，以位於及武漢一項物業項目的未來發展提供資金。易德臻為債務融資計劃的受託人。

(3) 截至最後實際可行日期，新悅力創房地產開發有限公司由新力地產全資擁有。

(4) 截至最後實際可行日期，惠州旺友由惠州力新美學房地產開發有限公司全資擁有，而惠州力新美學房地產開發有限公司則由新力地產間接擁有51%。

(5) 截至最後實際可行日期，武漢正和置業有限公司由江西陽焱房地產開發有限公司全資擁有，而江西陽焱房地產開發有限公司由上海德淼房地產開發有限公司（為獨立第三方）擁有80%及由新力地產20%。

鑒於解除債務融資下的擔保涉及就債務融資取得超過200名投資人的同意，故取得有關同意以解除債務融資下的擔保對本集團而言十分困難且在商業上不切實際。經計及以下情形及本集團採取的措施，我們認為，上市後繼續執行上述融資安排將不會對我們獨立於控股股東及其各自的緊密聯繫人運營的能力造成重大影響，理由如下：

(a) 債務融資於上市後將為唯一由控股股東或其緊密聯繫人提供擔保的貸款。債務融資並無佔我們大部分的債務總額。截至最後實際可行日期，債務融資的未償還本金餘額約為人民幣11億元，佔本集團債務總額的約3.6%；

(b) 在並無控股股東及其緊密聯繫人提供財務資助的情況下，我們能夠從獨立金融機構取得融資。例如，自2019年1月1日至最後實際可行日期止期間，在並無任何控股股東或其緊密聯繫人提供任何抵押或擔保的情況下，我們已向獨立金融機構取得並提取本金總額至少約人民幣143億元的貸款融資；及

(c) 並非所有我們的借款均由控股股東提供抵押或擔保。截至最後實際可行日期，我們擁有超過人民幣134億元的未動用貸款融資，而我們的控股股東於上市後將不會提供抵押或擔保。

並非於日常業務過程中產生的所有應收或應付我們控股股東的款項將於上市前悉數結清。除上文所披露債務融資外，由控股股東及／或其各自的緊密聯繫人就本集團的借款提供或者由我們就我們控股股東及／或其各自的緊密聯繫人的借款提供的所有股份質押及擔保將在上市後悉數解除。

不競爭契據

各控股股東均已於不競爭契據中向我們承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不會直接或間接（無論是否透過其本身，聯同任何人士、法團、合夥人、合營企業或任何其他合約安排，以及無論是否為換取利潤或其他利益）參與、收購或以其他方式從事或進行任何與本集團現有的業務或任何本集團日後可能進行的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務（「**受限制業務**」）或於其中持有任何權利或權益，或持有任何不時與本集團從事的業務直接或間接競爭的公司或業務的股份或權益，惟控股股東持有少於任何與本集團任何成員公司從事的業務構成競爭或可能構成競爭的公司（其股份於聯交所或其他證券交易所上市）已發行股本總額的5%，而彼等並無控制該公司董事會超過10%則除外。

此外，各控股股東承諾，倘其或任何其緊密聯繫人物色到或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其應並應促使其緊密聯繫人及時按將有關競爭商業機會轉介予本公司且於識別目標公司（如有關）後30個營業日內以書面通知（「**要約通知**」）向本公司轉介有關競爭性商業機會，並提供競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商業機會而言屬合理必要的詳情。

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求董事會或於相關競爭商業機會中並無擁有任何權益的董事委員會（在各情況下只包括獨立非執行董事）（「**獨立董事會**」）批准，而於相關競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的任何董事均不得出席（獨立董事會特別要求者除外）就商榷有關競爭商業機會召開的任何會議且須放棄投票，並不應計入法定人數。

獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，不論競爭商業機會的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及業務的整體市場環境。如合適，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關競爭商業機會的決策。

獨立董事會應於接獲要約通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知我們的控股股東是否爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘我們的控股股東接獲獨立董事會放棄競爭商業機會的通知，或倘獨立董事會未能於上述30日內期間作出回應，其有權（但無責任）爭取有關競爭商業機會。

倘控股股東爭取有關競爭商業機會的性質、條款或條件出現任何重大變動，其應將有關已修訂的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新競爭商業機會。

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 我們的獨立非執行董事將至少每年審核我們的控股股東是否遵守不競爭契據；

- 各控股股東應並應促使其相關緊密聯繫人向我們的獨立非執行董事提供年度審核執行不競爭契據情況所需的一切資料；

- 我們將於年報中或根據上市規則以公告的方式向大眾披露就獨立非執行董事審核遵守及執行不競爭契據情況以及獨立非執行董事審核有關事宜決定（包括並未接納向本公司轉介競爭商業機會的理由）；

- 各控股股東將根據自願披露原則於年報中的企業管治報告作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明；及

- 倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於將由董事會審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則根據組織章程細則的適用條文，其不得就批准該事宜的董事會決議案投票且不應被計入投票的法定人數。

倘我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人不再持有（不論直接或間接）我們的30%或以上股份的權益或倘我們的股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將會自動失效。

企業管治措施

根據不競爭契據的規定，我們的控股股東及其各自的緊密聯繫人不得與我們競爭。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

(a) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除非另有規定，否則董事不得就批准其自身或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，而該董事亦不得計入表決的法定人數；

(b) 擁有個人重大利益的董事須全面披露與我們的利益衝突或可能衝突的事宜，且不得出席涉及有關董事或其聯繫人擁有重大利益的事宜的董事會會議，惟大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議則除外；

(c) 我們承諾董事會應平衡執行董事及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任三名獨立非執行董事，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而可能對其行使獨立判斷造成任何重大干預，且將能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事及高級管理層－董事會－獨立非執行董事」一節；及

(d) 我們已委任中泰國際融資有限公司作為我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的各種規定）向我們提供建議及指引。

概覽

我們已與關連人士訂立多份協議，詳情載於下文。於上市後，本節披露的交易將構成上市規則第十四A章下的持續關連交易。

(A) 獲豁免持續關連交易

1. 商標許可協議

於2019年10月21日，本公司與新力科技訂立一份商標許可協議（「**商標許可協議**」），據此，新力科技同意不可撤回及無條件授予本公司及本集團其他成員公司許可，使該等公司可自商標許可協議日期起免特許權使用費永久使用於中國註冊的若干商標（「**新力商標**」），惟須遵守相關的新力商標的註冊有效期（包括通過註冊重續延長的有效期）。根據商標許可協議，新力科技已同意於商標許可協議年期內維持新力商標的註冊登記。新力商標的詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－2.本集團知識產權」。

此外，新力科技已向我們承諾，其應當並應促使其附屬公司以免收特許權使用費的方式許可我們將其本身及其附屬公司在任何地區將註冊的所有商標在日後註冊後用於所需的業務。新力科技將或將促使註冊商標的相關合法擁有人與我們按與商標許可協議相同的條款訂立許可協議。

董事認為，訂立永久年期的商標許可協議對此類許可安排屬正常，能確保我們營運的穩定性，並對股東的整體利益有利。聯席保薦人認為，該類協議的有關年期屬一般商業慣例。

新力科技由我們的控股股東之一張先生擁有99%及由張先生的配偶吳承萍女士擁有1%，故新力科技就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，上市後商標許可協議下的交易將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於使用許可商標的權利乃根據商標許可協議免特許權使用費授出，故商標許可協議項下的交易將構成本公司符合最低豁免水平的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 租賃物業

於2019年10月15日，本公司與新力科技訂立物業租賃框架協議（「**物業租賃框架協議**」），據此我們同意向新力科技及其附屬公司出租若干物業以供商業用途。物業租賃框架協議的期限為自上市日期起直至2021年12月31日。

由於物業租賃框架協議為框架協議，雙方的相關附屬公司或聯營公司將訂立單獨的租賃協議，當中將載列基於物業租賃框架協議所定原則的具體條款及條件。

截至2016年、2017年及2018年12月31日及截至2019年4月30日，我們分別向新力科技的附屬公司出租三處、六處、六處及六物業以供商業用途，截至2019年4月30日的總建築面積約為1,500平方米。截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年4月30日止四個月，該等物業均由我們以免租方式出租予新力科技的附屬公司。

上市後，上述物業將繼續出租予新力科技的附屬公司。我們的董事估計，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度根據物業租賃框架協議應付予本集團的租金總額不會超過人民幣1.5百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣2.9百萬元。根據物業租賃框架協議將支付的總租金將參考包括(i)類似地點物業的現行市場租金；(ii)於本公司與新力科技將訂立的物業租賃協議內預期穩定增加的新物業在內的因素後經公平磋商釐定，且將不會較提供予獨立第三方的條款更優惠。

新力科技就上市規則而言為本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下物業租賃框架協議有關年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預期低於0.1%，故該等交易將構成本公司符合最低豁免水平的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

3. 商業管理服務

於2019年10月21日，本公司與江西新力商業管理有限公司（「**江西新力商業管理**」）訂立商業管理服務框架協議（「**商業管理服務框架協議**」），據此我們同意聘請江西新力商業管理為我們所擁有的商業物業提供商業管理服務，包括但不限於零售調查及定位、投資推廣、營運團隊管理及品牌維護（「**商業管理服務**」）。商業管理服務框架協議的期限為自上市日期起直至2021年12月31日。

我們於2017年末南昌愉景灣都薈四期在江西省南昌市推出時開始委聘江西新力商業管理提供商業管理服務。截至2017年、2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，本集團就商業管理服務應付的總服務費分別約為人民幣1.8百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣0.5百萬元。就商業管理服務將予繳付的服務費乃經考慮江西新力商業管理將管理的商業物業的規模及位置並參考類似服務的當前市場價格後經公平協商後釐定，且應不遜於獨立第三方向我們提供的報價。

我們的董事估計截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的商業管理服務框架協議的最高服務費將分別不超過人民幣3.4百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣6.8百萬元。有關估計乃基於(i)江西新力商業管理管理的現有物業項目數目；(ii)於往績記錄期的過往交易額；及(iii)我們截至2021年12月31日止三個年度將聘請江西新力商業管理為其提供商業管理服務的預期新商業物業數目。

截至2021年12月31日止三個年度，我們將向江西新力商業管理支付的服務費增加主要是由於：

- 商業物業項目的目前運營計劃以及新增一個大型商業綜合體物業項目（即南昌時代廣場），我們將於2019年開始委聘江西新力商業管理為該項目提供商業管理服務；

- 預計2021年下半年南昌時代廣場購物中心隆重開業，導致截至2021年止三個年度對商業管理服務（包括品牌及推廣）的需求不斷增長；及

- 南昌時代廣場的租賃水平及可供租賃的物業面積預期增加。

商業管理服務框架協議為框架協議，訂明進行其所述關連交易的機制。預計本集團與江西新力商業管理將不時於有需要時簽訂個別服務合約。每份個別服務合約將載列江西新力商業管理將向本集團提供的服務範圍、本集團將支付的服務費及可能與該等聘請有關的任何詳細規定。個別服務合約可能僅須載列於各重大方面符合商業管理服務框架協議所載列的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

江西新力商業管理由新力科技全資擁有。因此，江西新力商業管理根據上市規則為本公司的關連人士。因此，商業管理服務框架協議項下的交易於上市後根據上市規則第十四A章將構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下商業管理服務框架協議有關年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預期低於0.1%，故該等交易將構成本公司符合最低豁免水平的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

4. 張先生及其緊密聯繫人為本集團利益提供的擔保

張先生及其若干緊密聯繫人就本集團訂立的若干融資安排為本集團利益提供擔保。請參閱本招股章程「與控股股東的關係－獨立於我們的控股股東－財務獨立」。

張先生為我們的執行董事兼控股股東之一，故就上市規則而言，張先生及其聯繫人為本公司的關連人士。因此，張先生及其若干緊密聯繫人提供的擔保於上市後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於董事認為張先生及其若干緊密聯繫人提供的擔保乃按一般或更有利於本集團的商業條款訂立，且有關擔保並非以本集團資產作抵押，故有關擔保獲豁免遵守上市規則第14A.90條的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業管理相關服務

於2019年10月21日，本公司與新力物業集團有限公司（「**新力物業**」）訂立物業管理相關服務框架協議（「**物業管理相關服務框架協議**」），據此，我們同意聘請新力物業提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)為我們擁有的未售物業提供交付前服務及物業管理服務；(ii)房屋檢查及清潔服務；及(iii)展示單位及現場銷售辦公室管理服務（「**物業管理相關服務**」）。物業管理相關服務框架協議的期限為自上市日期起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，本集團就為我們物業項目提供的物業管理相關服務應付的總服務費分別約為人民幣17.9百萬元、人民幣30.0百萬元、人民幣122.7百萬元及人民幣49.8百萬元。截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度相比，我們向新力物業支付的服務費大幅增加，主要由於可供出售的未售出物業單位數量及可供交付的已售物業單位數量增加所致。就物業管理相關服務將予繳付的服務費乃經參考需要該等物業管理相關服務的物業開發項目的總建築面積、預計運營成本（包括勞工成本、材料成本及行政成本）及相關政府部門設定的指導價（如有）或類似服務及同類項目的現行市價後經公平協商後釐定，且不遜於獨立第三方向我們提供的報價。

我們的董事估計截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的物業管理相關服務框架協議的最高交易額將分別不超過人民幣187.7百萬元、人民幣226.5百萬元及人民幣268.6百萬元。有關估計乃基於(i)我們聘請新力物業提供物業管理相關服務的現有物業項目數量；(ii)於往績記錄期的過往交易額；(iii)我們預期於相關年度出售及交付並需要物業管理相關服務的物業的估計建築面積，乃經參考往績記錄期交付的物業增長趨勢估計得出。

截至2021年12月31日止三個年度，我們將向新力物業支付的服務費增加主要是由於：

- 2019年需要交付前服務的新物業建築面積較2018年增加，該等增加乃根據截至2019年12月31日止年度本集團已交付及計劃交付以及可供新力物業管理的物業建築面積估計得出。此外，我們估計截至2020年及2021年12月31日止年度需要該等服務的新物業建築面積將繼續穩步增加；及

- 截至2021年12月31日止三個年度各年本集團將予交付的物業項目數量及我們將聘請新力物業為其提供現場管理服務的展示單位及銷售辦公室的相應數目增加。

物業管理相關服務框架協議為框架協議，訂明進行其所述關連交易的機制。預計本集團與新力物業將不時於有需要時簽訂個別服務合約。每份個別服務合約將載列新力物業將向本集團提供的物業管理相關服務、本集團將支付的服務費及可能與該等聘請有關的任何詳細規定。個別服務合約可能僅載列於各重大方面符合物業管理相關服務框架協議所載列的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

新力物業由新力科技全資擁有，故就上市規則而言，新力物業為本公司的關連人士。因此，物業管理相關服務框架協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下物業管理相關服務框架協議有關年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預期高於0.1%但低於5%，故該等交易將構成本公司的持續關連交易，將獲豁免遵守上市規則第十四A章下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審核及公告規定。

(C) 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 江西省第五建設提供的建築服務

於2019年10月15日，本公司與江西省第五建設集團有限公司（「**江西省第五建設**」）訂立建築服務框架協議（「**江西省第五建設建築服務框架協議**」），據此，本集團成員公司可聘請江西省第五建設為我們的物業開發項目提供建築及相關服務，包括但不限於工程、建築及安裝及工程承包服務（「**江西省第五建設建築服務**」）。江西省第五建設建築服務框架協議的期限為自上市日期起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，本集團就江西省第五建設提供的江西省第五建設建築服務應付的總服務費分別約為人民幣382.5百萬元、人民幣410.5百萬元、人民幣800.1百萬元及人民幣159.7百萬元。就江西省第五建設提供的江西省第五建設建築服務將予繳付的服務費乃經考慮項目各方面（如項目規模、建設期、材料及勞工成本、技術難度及風險因素），並參考公開市場類似服務的現行市價後經公平協商後釐定，且應不遜於獨立第三方提供予我們的報價。

我們的董事估計截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的江西省第五建設建築服務框架協議的最高交易額將分別不超過人民幣897.5百萬元、人民幣836.0百萬元及人民幣482.2百萬元。有關估計乃基於(i)我們聘請江西省第五建設為其提供江西省第五建設建築服務的現有物業項目數量，其中部分將於截至2021年12月31日止三個年度內分多次完成；(ii)於往績記錄期的過往交易額；及(iii)我們截至2021年12月31日止三個年度將聘請江西省第五建設為其提供江西省第五建設建築服務的預期新物業項目。

江西省第五建設建築服務框架協議為框架協議，訂明進行其所述關連交易的機制。預計本集團與江西省第五建設將不時於有需要時簽訂個別服務合約。每份個別服務合約將載列江西省第五建設將向本集團提供的江西省第五建設建築服務、本集團將支付的服務費及可能與該等聘請有關的任何詳細規定。個別服務合約可能僅載列於各重大方面符合江西省第五建設建築服務框架協議所載列的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

江西省第五建設由張先生的胞兄張國印先生與獨立第三方周華先生分別擁有約80.4%及約19.6%。因此，江西省第五建設根據上市規則為本公司的關連人士，因此，江西省第五建設建築服務框架協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下江西省第五建設建築服務框架協議有關年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預期高於5%，故該等交易將構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

2. 廣西路港提供的建築服務

於2019年10月15日，本公司與廣西路港建設集團有限公司（「**廣西路港**」）訂立建築服務框架協議（「**廣西路港建築服務框架協議**」），據此，本集團成員公司可聘請廣西路港為我們的物業開發項目提供建築及相關服務，包括但不限於工程、建築、工程承包服務、消防設施及水電供應設施安裝服務以及其他技術支持服務（「**廣西路港建築服務**」）。廣西路港建築服務框架協議的期限為自上市日期起直至2021年12月31日。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月，本集團就廣西路港提供的廣西路港建築服務應付的總服務費分別約為人民幣3.3百萬元、人民幣187.6百萬元、人民幣263.6百萬元及人民幣136.6百萬元。就廣西路港提供的廣西路港建築服務將予繳付的服務費乃經考慮項目各方面（如項目規模、建設期、材料及勞工成本、技術難度及風險因素），並參考公開市場類似服務的現行市價後經公平協商後釐定，且不遜於獨立第三方向我們提供的報價。

我們的董事估計截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度廣西路港建築服務框架協議的最高交易額將分別不超過人民幣887.7百萬元、人民幣1,307.1百萬元及人民幣1,359.3百萬元。有關估計乃基於(i)廣西路港將提供的工作及服務範圍預期擴大，此乃由於本集團的業務發展需求增加；(ii)我們聘請廣西路港為其提供廣西路港建築服務

的現有物業項目數量；(iii)於往績記錄期的過往交易額；及(iv)我們截至2021年12月31日止三個年度將聘請廣西路港為其提供廣西路港建築服務的預期新物業項目。

截至2021年12月31日止三個年度，我們將向廣西路港支付的服務費增加主要是由於下列原因：

- 除我們2019年年初與廣西路港訂立的建築合約外，我們於往績記錄期後及直至最後實際可行日期亦與廣西路港訂立了15份新合約，合約總金額約為人民幣70.3百萬元，該等合約關於就八個物業開發項目提供多項廣西路港建築服務；

- 隨著我們的物業開發項目數量逐漸增加，預計我們對廣西路港建築服務的需求於截至2021年12月31日止三個年度將持續大幅上升，與我們預計的業務規模增長一致；及

- 除廣西路港於往績記錄期向我們提供的消防設施及水電供應設施的安裝服務及其他技術支援服務外，我們計劃委聘廣西路港為我們提供建築及相關服務。

廣西路港建築服務框架協議為框架協議，訂明進行其所述關連交易的機制。預計本集團與廣西路港將不時於有需要時簽訂個別服務合約。每份個別服務合約將載列廣西路港將向本集團提供的廣西路港建築服務、本集團將支付的服務費及可能與該等聘請有關的任何詳細規定。個別服務合約可能僅載列於各重大方面符合廣西路港建築服務框架協議所載列的具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

廣西路港由張先生的胞兄／弟張國金先生與獨立第三方陳墨先生分別擁有約97.7%及約2.4%。因此，廣西路港根據上市規則為本公司的關連人士。因此，廣西路港建築服務框架協議項下的交易於上市後將構成上市規則第十四A章下本公司的持續關連交易。

由於上市規則項下廣西路港建築服務框架協議有關年度上限的各適用百分比率按年度基準計算預期高於5%，故該等交易將構成本公司的持續關連交易，將須遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

(D) 豁免

本節「－(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」下所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，惟獲豁免遵守上市規則下的獨立股東批准規定但須遵守申報、年度審核及公告規定。

本節「－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」下所述的交易根據上市規則構成我們的持續關連交易，惟須遵守上市規則下的申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

就上文所述的不獲豁免持續關連交易，我們已根據上市規則第14A.105條向聯交所申請而聯交所已授予豁免嚴格遵守上市規則第十四A章的適用規定的豁免，前提條件是該等不獲豁免持續關連交易於各財政年度的總額不得超過上文所載的相關年度金額。倘協議下的條款有任何重大變動，或倘本集團與本公司關連人士將訂立任何其他協議或於有關豁免屆滿時，我們將遵守上市規則項下的適用規定並可能申請相關豁免（倘適用）。

除尋求豁免的相關規定外，本公司將遵守上市規則第十四A章的相關規定。

(E) 董事的意見

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，「－(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的所有持續關連交易已及將按以下情況進行：(i)在我們的日常及一般業務過程中；(ii)按屬公平合理並符合本公司及股東整體利益的正常商業條款或更優條款；及(iii)其年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

除本節所披露者外，董事現時預期於緊隨上市後，將不會存在構成上市規則項下本公司的持續關連交易的任何其他交易。

(F) 聯席保薦人的意見

聯席保薦人認為，「－(B)須遵守申報、年度審核、公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」及「－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節所述的所有持續關連交易已於我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，而本節所述交易的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會

董事會負責並擁有一般權力管理及經營我們的業務。董事會由六名董事組成，當中三名為執行董事及三名為獨立非執行董事。下表載列董事的有關資料：

姓名	年齡	職位	獲委任為董事的日期	加入本集團日期	於本集團的角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
張園林先生	43	董事會主席、執行董事兼行政總裁	2018年9月18日	2010年3月15日	負責本集團整體業務方向及策略發展	無
佘潤廷先生	37	執行董事兼副總裁	2019年5月14日	2017年10月9日	負責本集團整體投資、運營、營銷及品牌管理	無

姓名	年齡	職位	獲委任為董事的日期	加入本集團日期	於本集團的角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
涂菁女士	30	執行董事兼營運管理董事	2019年5月14日	2014年2月27日	負責本集團營運管理及對高級管理層進行績效評核	無
譚志才先生	55	獨立非執行董事	2019年8月26日	2019年8月26日	就本集團營運及管理提供獨立意見	無
歐陽寶豐先生	52	獨立非執行董事	2019年8月26日	2019年8月26日	就本集團營運及管理提供獨立意見	無
劉昕先生	49	獨立非執行董事	2019年8月26日	2019年8月26日	就本集團營運及管理提供獨立意見	無

執行董事

張園林先生，43歲，於2010年3月創立本集團。張先生自2018年9月18日起任董事，並於2019年5月14日調任為董事會主席、執行董事兼行政總裁。張先生主要負責本集團的整體業務方向及策略發展。張先生自2010年3月起亦擔任江西新力置地（我們的主要經營附屬公司之一）的董事。彼於中國房地產行業擁有逾17年經驗。於2002年1月至2006年1月，彼任職於江西省第五建設集團有限公司（建設工程項目及基礎設施建設

項目總承包商），其最後職務為總經理。於2005年12月至2018年10月，彼於江西裕仁投資有限公司任執行董事。自2007年8月至2014年1月，彼在江西省豐城市希爾頓置地有限公司（一家在中國江西省豐城市從事住宅物業開發的公司）任執行董事。此外，張先生自2016年7月起擔任新力科技的董事。

張先生因其傑出的成就而獲得多個獎項。彼分別於2018年及2016年被中國房地產Top 10研究組評為「2018中國房地產百強企業貢獻人物」以及「2016南昌樓市領軍人物」。於2015年，張先生獲全國房地產商會聯盟評為「中國品牌地產榮譽榜2015年傑出人物」。彼亦於2015年1月被江西省地產協會嘉許為「江西地產年度十大名人」。張先生已完成中等職業教育。

張先生曾為江西力博置業有限公司的董事，此為一家在中國成立的公司並已於2019年1月3日註銷。張先生確認該公司在其註銷前具備償付能力，註銷乃因其自成立以來並無開展業務。張先生進一步確認，截至最後實際可行日期，概無因為該公司註銷而使其面臨任何索償，其亦不知悉會因此而面臨任何威脅或潛在索償且並無因此導致任何未決索償及／或負債。

佘潤廷先生，37歲，於2019年5月14日獲委任為我們的執行董事。彼於2017年10月加入本集團擔任副總裁，且彼負責本集團整體投資、運營、營銷及品牌管理。佘先生於中國房地產行業擁有逾14年經驗。於加入本集團前，佘先生於2004年7月至2012年8月任職於萬科企業股份有限公司，擔任區域投資運營管理部門總經理。萬科企業股份有限公司為一家主要於中國從事物業開發業務的股份有限公司，其A股及H股分別於深圳證券交易所及聯交所上市（A股股份代號：00002；H股股份代號：2202）。於2012年9月至2017年9月，彼獲委任為上海協信遠定房地產開發有限公司（一家從事物業開發的公司）投資副總裁及其上海區域總經理。佘先生於2004年7月畢業於中國同濟大學，分別取得土木工程及工商管理學士學位。

涂菁女士，30歲，於2019年5月14日獲委任為我們的執行董事。涂女士主要負責本集團整體管理及高級管理層績效評核。涂女士於2014年2月加入本集團，擔任主席秘書及於2015年2月擔任營運管理董事一職。彼於2016年8月獲委任為其中一家主要經營附屬公司江西新力置地的董事。涂女士於中國房地產行業擁有逾8年經驗。於加入本集團前，涂女士於2011年2月至2014年1月於河北兆翔房地產開發有限公司（一家從事物業開發的公司）任職主席助理。彼亦自2016年7月起於新力科技擔任董事及自2016年10月起於新力力創實業有限公司（新力科技的附屬公司）擔任董事。涂女士於2011年7月畢業於中國南昌工程學院，獲得國際經濟與貿易學學士學位。

涂女士曾為南昌新京教育發展中心（有限合夥）的合夥人，此為在中國成立的有限合夥企業並已於2018年12月29日註銷。涂女士確認該實體在其註銷前具備償付能力，註銷乃因其自成立以來並無開展業務。涂女士進一步確認，截至最後實際可行日期，概無因為該實體註銷而使其面臨任何索償，其亦不知悉會因此而面臨任何威脅或潛在索償且並無因此導致任何未決索償及／或負債。

獨立非執行董事

譚志才先生，55歲，於2019年8月26日獲委任為我們的獨立非執行董事，且彼負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。譚先生擁有逾32年的會計及財務經驗。彼於1987年8月至1991年4月於KPMG Peat Marwick開始彼的職業生涯，最後的職位是審計主管。彼於1991年5月至1992年7月任職Kosonic Industries Company Limited的會計經理，其亦於1992年12月至1994年7月任職Applied Electronics (OEM) Limited的副會計經理。彼於1994年8月至2015年11月於聯交所上市科工作，最後的職位是副總裁。於2015年11月至2017年10月，彼擔任建銀國際金融有限公司的質量及風險控制部董事。彼於2018年2月至2018年9月擔任普頓資本有限公司的負責人員。彼自2018年9月起擔任周俊軒律師事務所與通商律師事務所聯營的企業融資總監。

譚先生於1987年7月取得香港浸會學院的會計榮譽文憑，並於2002年12月取得澳大利亞坎培拉大學工商管理碩士學位。彼於1995年10月及2000年10月分別成為特許公認會計師公會及香港會計師公會的資深成員。譚先生於2003年至2008年為特許公認會計師公會香港分會的委員。

歐陽寶豐先生，52歲，於2019年8月26日獲委任為我們的獨立非執行董事，彼主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。歐陽先生於中國房地產行業及其他行業擁有豐富經驗。歐陽先生的工作經驗載列如下：

服務期間	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2018年3月至2018年10月	北京華鴻集團	房地產發展及物業管理	不適用	集團副總裁
2017年8月至2018年1月	三盛控股(集團)有限公司	物業開發及投資	聯交所(股份代號：2183)	三盛控股(集團)有限公司財務總監及福建三盛房地產開發有限公司副總裁
2016年7月至2017年6月	南華集團控股有限公司	商品貿易、物業及農林	聯交所(股份代號：413)	中國物業部財務總監
	南華資產控股有限公司	商業物業開發	聯交所(股份代號：8155)	
2014年10月至2015年7月	深圳天來文旅地產集團	商業物業開發	不適用	集團副總裁兼財務副總裁

服務期間	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2014年2月至2014年8月	上海復星高科技(集團)有限公司(復星國際有限公司的附屬公司)	全球房地產投資及管理	聯交所(股份代號：656)	公司物業部副總裁兼財務總監
2011年10月至2013年12月	新鴻基地產發展有限公司	物業開發作銷售及投資	聯交所(股份代號：16)	財務總監(內地業務)
2007年11月至2011年10月	寶龍地產控股有限公司	商業房地產開發及投資、物業管理及酒店開發	聯交所(股份代號：1238)	財務總監、副總裁、授權代表兼公司秘書

此外，歐陽先生於或曾擔任下列上市公司董事：

服務期間	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2019年6月迄今	中梁控股集團有限公司	物業開發、物業管理、物業租賃及管理諮詢	聯交所(股份代號：2772)	獨立非執行董事

服務期間	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
2018年6月迄今	電子交易集團有限公司	專門提供金融軟件解決方案服務的金融技術解決方案供應商	聯交所（股份代號：8036）	獨立非執行董事
2018年6月迄今	弘陽地產集團有限公司	物業開發、物業租賃、商業物業投資與經營及酒店業務	聯交所（股份代號：1996）	獨立非執行董事
2018年5月迄今	杉杉品牌運營股份有限公司	設計、市場推廣及銷售男士商務正裝及休閒裝	聯交所（股份代號：1749）	獨立非執行董事
2017年7月迄今	國銳地產有限公司	物業管理、物業發展及投資	聯交所（股份代號：108）	獨立非執行董事
2016年7月至2019年9月	中國天然氣集團有限公司	天然氣相關業務、物業投資、放貸及買賣證券	聯交所（股份代號：931）	獨立非執行董事
2016年5月至2016年9月	僑雄國際控股有限公司	玩具、資源及休閒相關業務	聯交所（股份代號：381）	獨立非執行董事

儘管歐陽先生目前於上文披露的其他五家聯交所上市公司擔任董事職務，但董事認為歐陽先生將能夠投入足夠時間履行其作為獨立非執行董事的職責及責任，鑒於：(i)彼於其他上市公司的角色主要是要求彼獨立監督其管理，而非將大量時間用於參與各自業務的日常管理和運作；(ii)通過出席上述上市公司於其最近財政年度的董事會會議及董事委員會會議，彼已證明彼有能力投入足夠時間履行其對該等上市公司各自的職責（如相關上市公司的年報所披露）；(iii)彼通過在其他上市公司擔任董事職務，獲得了豐富的管理經驗，並積累了豐富的公司治理知識，預期有助彼履行其作為獨立非執行董事的職責和責任；及(iv)彼已確認，儘管彼在其他六家上市公司擔任現任獨立非執行董事，但彼將有足夠時間履行其作為獨立非執行董事的職責。

歐陽先生於1990年11月畢業於香港理工學院（現稱為香港理工大學），獲得商業學士學位。彼於2000年11月獲認許為特許公認會計師公會的資深會員、於2003年5月獲認許為香港會計師公會資深會員、於2006年9月獲認許為特許金融分析師協會的特許金融分析師，並於2015年7月獲認許為英格蘭及威爾士特許會計師協會的資深會員。

於1998年至2001年期間，歐陽先生曾擔任統發亞洲有限公司（一家於香港註冊成立的公司，該公司於2001年5月18日根據公司（清盤及雜項條文）條例第291條於終止公司運營後經除名而解散）的董事。歐陽先生確認，該公司於解散時並無經營業務且具備償債能力。歐陽先生進一步確認，其並無任何欺詐性作為或失當行為而導致該公司除名，且彼並不知悉由於該公司除名而已經或將會發生任何針對彼的任何實際或潛在申索。

劉昕先生，49歲，於2019年8月26日獲委任為我們的獨立非執行董事，且彼負責就本集團營運及管理提供獨立意見。劉先生自2001年2月起歷任中國人民大學公共管理學院組織與人力資源研究所副教授、教授及博士生導師。彼亦為中國人民大學國家發展與戰略研究院研究員。彼自1997年起一直在中國的中國人民大學任教，並於1997年6月至2001年2月歷任勞動人事學院講師及副教授。於1998年8月至1999年7月，劉先生為比利時根特大學(Ghent University)的訪問學者。於2009年8月至2010年7月，劉先生為美國哈佛大學福布萊特計劃(Fulbright Program)的高級訪問學者。於2011年9月至2011年12月，劉先生為美國密歇根大學傑拉爾德·R·福特公共政策學院(Gerald R. Ford

School of Public Policy)的客座教授。於2003年5月至2013年10月，彼擔任北京博目企業管理顧問有限公司的首席專家及高級合夥人，並參與該公司的管理及運營。劉先生目前為中國人力資源開發教學與實踐研究會副會長及首席秘書。劉先生自2017年12月起獲委任為首創置業股份有限公司（一家於聯交所上市公司（股份代號：2868））的獨立非執行董事。

劉先生於1991年7月、1994年6月及1997年6月分別獲得中國的中國人民大學勞動經濟學學士學位、碩士學位及博士學位。

除本節上文所披露者外，於緊接本招股章程日期前三年期間，概無董事在任何其他香港或海外上市公司擔任任何其他董事職務。

有關我們董事各自於股份的權益或淡倉（如有）以及董事服務合同及委任書的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料－C. 有關董事及主要股東的進一步資料」一節。

高級管理層

我們的高級管理層負責業務的日常管理。下表載列有關我們高級管理層的若干資料。

姓名	年齡	職位	加入本集團日期	現任職位委任日期	於本集團角色及職責
胡衍放先生..	41	武漢地區業務運營總經理	2012年9月3日	2017年2月13日	負責監督我們於湖北省武漢地區的日常運營
王敬偉先生..	49	贛越地區業務運營總經理	2014年7月1日	2017年10月1日	負責監督我們於江西省贛越地區的日常運營

姓名	年齡	職位	加入本集團日期	現任職位委任日期	於本集團角色及職責
胡寶亮先生..	43	審計及監督中心總經理	2015年1月12日	2015年1月12日	負責本集團審計及監督部整體管理
鄭智琴女士..	46	成本控制中心總經理	2017年5月20日	2017年5月20日	負責本集團成本控制及整體業務管理

胡衍放先生，41歲，於2012年9月加入本集團擔任項目經理，並於其後晉升為首席項目經理。自2017年2月起，彼擔任業務運營總經理，負責監督湖北省武漢地區的日常運營。胡先生亦於我們的附屬公司擔任多項董事職務，包括自2017年9月擔任武漢福瑞德成房地產開發有限公司的董事及自2017年10月擔任武漢保和優誠置業有限公司的董事。胡先生於中國房地產行業擁有逾19年經驗。於加入本集團前，彼於2000年2月至2006年8月擔任江西中南建設集團有限公司（一家從事建設工程的公司）的技術經理。彼其後於2006年9月至2010年3月及2010年4月至2012年8月於兩家從事物業開發的公司任職項目經理（即江西佳卓投資管理發展集團有限公司及南昌銅鑼灣廣場投資有限公司）。胡先生於2000年10月畢業於中國江西東南進修學院，獲得土木工程學文憑。

王敬偉先生，49歲，於2014年7月加入本集團擔任項目總經理，並於2017年10月升任區域總經理職位。彼主要負責監督本集團於江西省贛越地區的日常運營。王先生於中國房地產行業擁有逾12年經驗。2006年10月至2008年9月，王先生於廈門夏商房地產有限公司擔任機電經理。於2008年9月至2011年2月，彼擔任信和（廈門）房地產發展有限公司工程開發的副總經理。於2011年2月至2013年3月，彼在華潤置地（廈門）有限公司擔任項目經理。王先生於1993年取得中國南昌大學的給排水工程學士學位及於

2009年取得中國廈門大學工商管理研究生證書。王先生於2007年9月取得福建省人事廳授予的一級建造師執業資格及於2010年7月取得中華人民共和國建設部授予的一級註冊建造師資格。

胡寶亮先生，43歲，於2015年1月加入本集團擔任審計及監察中心總經理，主要負責監督本集團內部審計、風險管理及內部控制。胡先生於會計管理及企業管治方面擁有逾17年經驗。於2001年6月至2005年7月，胡先生於中國電信股份有限公司（聯交所上市公司，股份代號：728）黃岡分公司任職，負責會計及財務事宜。於2007年3月至2011年3月，任職於上海白馬傳動工業有限公司廣州分公司，其最後於董事會辦公室任職。彼於2010年11月至2011年8月擔任廣東宜通世紀科技股份有限公司（深圳證券交易所上市公司，股票代碼為300310）審計部經理，並於2011年9月至2014年9月擔任廣州富力地產股份有限公司（聯交所上市公司，股份代號為2777）審計部主管。胡先生於1997年6月獲得中國中南財經政法大學會計專業經濟學學士學位。胡先生為會計師、註冊內部審計師及高級審計師。

鄭智琴女士，46歲，於2017年5月加入本集團擔任成本控制中心總經理，主要負責本集團成本控制管理。鄭女士於成本及預算管理方面擁有逾22年經驗及於中國房地產行業擁有逾13年工作經驗。於1996年7月至2005年11月，鄭女士任職於中國電子系統工程第二建設有限公司，負責報價及招標管理。於2005年11月至2013年6月，彼於無錫復地房地產開發有限公司工作，彼後被晉升為成本管理部總監。於2013年6月至2016年6月，彼任職於上海世茂股份有限公司（一家於中國成立的公司，其股份在上海證券交易所上市（股份代號：600823），及聯交所上市公司世茂房地產控股有限公司（股份代號：813））擁有58.92%權益的附屬公司），彼隨後被晉升為成本管理總監。彼於2016年6月至2016年9月擔任大華（集團）有限公司成本部副總經理及於2016年9月至2017年5月於上海寶龍實業發展有限公司（聯交所上市公司寶龍地產控股有限公司（股份代號：1238）的全資附屬公司）擔任成本控制中心副總經理。鄭女士於1996年7月獲得中國南京建築工程學院（現稱南京工業大學）工業與民用建築專業學士學位。鄭女士為於2010年9月獲得中華人民共和國住房和城鄉建設部認定的工程師及註冊工程造價師。

與前僱員有關的事項

王哲先生（亦稱王炎）（「**王先生**」），於2019年3月加入本集團擔任本公司副總裁及財務總監，並於2019年5月14日獲委任為執行董事。彼負責本集團融資及財務事宜的整體管理。於2019年10月8日，王先生因個人理由而辭任執行董事、副總裁及財務總監。王先生確認，彼並無針對本公司有關袍金、離職補償、薪酬、遣散費、退休金、開支或其他方面的任何索償，與董事會並無分歧及並無有關彼辭任的任何事宜需提請股東及聯交所垂注。於王先生辭任後，財務管理部副總經理張嘹頻先生代替王先生監督本集團財務運作及向董事會報告職責的責任。張嘹頻先生任職於本集團逾七年，並熟悉我們財務管理的多個主要方面，包括籌集資金及財務管理。鑒於(i)張嘹頻先生擁有足夠經驗及能力擔任王先生的職位；(ii)王先生因與本集團無關的個人理由而辭任；(iii)縱使王先生已辭任，本集團融資及財務事務的管理運作仍然順暢；及(iv)本公司及現任董事概無因王先生的辭任而被中國任何政府機構發出調查通知、處以罰款或提出申索，因此董事認為且聯席保薦人同意，本集團的業務及財務營運並未因王先生辭任而受到重大不利影響。

除本節所披露者外，董事各自已確認，概無與董事委任有關的任何其他事宜須提請股東垂注，亦無與其獲委任有關的任何其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

公司秘書

嚴洛鈞先生於2019年5月14日獲委任為我們的公司秘書。嚴先生為方圓企業服務集團（香港）有限公司的經理，於企業服務範疇擁有逾6年經驗。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。此外，彼持有會計學學士學位及企業管治學碩士學位。

董事委員會

審核委員會

本集團已於2019年10月15日成立審核委員會，而其具有符合上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）第C.3段的書面職權範圍。審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即譚志才先生、歐陽寶豐先生及劉昕先生。譚志才先生為審核委員會主席。審核委員會的主要職責為協助董事會，就本集團的財務報告流程、內部控制及風險管理系統的有效性提供獨立意見、監管審計流程、制定及檢討我們的政策以及進行董事會指派的其他職務及職責。

薪酬委員會

本集團已於2019年10月15日成立薪酬委員會，而其具有符合上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段的書面職權範圍。薪酬委員會包括四名成員，即歐陽寶豐先生、張先生、譚志才先生及劉昕先生。歐陽寶豐先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會主要職責是制定及檢討董事及高級管理層薪酬政策及架構並就僱員福利安排提供意見。

提名委員會

本集團亦已於2019年10月15日成立提名委員會，而其具有符合上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段的書面職權範圍。提名委員會由四名成員組成，即張先生、劉昕先生、譚志才先生及歐陽寶豐先生。張先生為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就委任董事會成員向董事會提供建議。

企業管治

董事深明在本集團管理架構及內部監控程序中加入良好企業管治元素對實現有效問責的重要性。

本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。本集團堅信，董事會中執行董事與獨立非執行董事的組合應該保持平衡，以使董事會上有強大的獨立元素，能夠有效作出獨立判斷。

除偏離企業管治守則第A.2.1條外，我們的企業管治常規符合企業管治守則。企業管治守則第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。張先生為董事會主席兼行政總裁。鑒於張先生自本集團成立以來一直負責其日常運營及管理，董事會認為由張先生兼任兩個角色可進行有效的管理及業務發展，故符合本集團的最佳利益。因此，董事認為在此情況下偏離企業管治守則第A.2.1條屬恰當之舉。故儘管存在上述情況，董事會認為該管理架構對本集團的營運有效，且已採取足夠的制衡措施。

董事獲悉，於上市後，我們預計將遵守該守則條文。然而，任何有關偏離均應仔細予以考慮，並須在我們於有關期間的中期報告及年度報告中載列偏離的原因。我們致力實現高水準的企業管治，旨在保障股東的整體利益。除上文所披露者外，我們於上市後將遵守企業管治守則所載的守則條文。

合規顧問

為遵守上市規則第3A.19條，我們已委任中泰國際融資有限公司為合規顧問，以向本公司提供諮詢服務。預期合規顧問將會（其中包括）以應有的謹慎及技能就下列事宜向本公司提供意見：

- 於刊發任何監管公佈、通函或財務報告前；
- 倘擬進行可能屬於須予公佈的交易或關連交易的交易，包括股份發行及股份回購；
- 倘我們建議運用全球發售所得款項的方式有別於本招股章程所詳述者，或倘我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程的任何預測、估計或其他資料；及
- 倘聯交所向我們作出有關股份價格或成交量不尋常變動的查詢。

我們合規顧問的委任期將於上市日期開始，並於本公司就上市日期起計首個完整財政年度的財務業績分發年報之日結束，而有關委任可以雙方協議方式延長。

董事及高級管理層薪酬

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年4月30日止四個月，已付予我們董事的薪酬總額（包括袍金、酬金、津貼及其他福利、退休金計劃供款、表現花紅）分別約為人民幣0.4百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣1.6百萬元。除本招股章程「附錄一－會計師報告」及「附錄五－法定及一般資料」兩節所披露者外，本集團任何成員公司於往績記錄期內概無任何已付或應付予董事的其他金額。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年4月30日止四個月，薪酬（包括酬金、津貼及其他福利、退休金計劃供款及表現花紅）已付予本公司五名最高薪酬人士（分別包括零名、一名、一名及一名董事）。

本集團概無就截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年4月30日止四個月向我們的董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，以作為加入我們或於加入我們後的獎勵或作為離職賠償。另外，我們的董事於同期概無放棄或同意放棄任何薪酬。

根據目前生效的安排，我們的董事於截至2019年12月31日止年度的薪酬總額（包括袍金、酬金、津貼及其他福利、退休金計劃供款及表現花紅）預計將為約人民幣4.0百萬元。我們的董事會將檢討及釐定我們的董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，而其於上市後將自薪酬委員會接獲建議，當中將考慮可資比較公司所付薪金、我們董事的時間投入及職責以及本集團表現。

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其載有實現董事會多元化的方式。本公司認同及接受董事會多元化之好處，並認為董事會日漸多元化乃支持實現本公司戰略目標及可持續發展的重要因素。為尋求達致董事會多元化，本公司會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

我們的董事會由六名成員組成，包括一名女性執行董事。我們的董事亦擁有各種知識、技能及經驗，包括物業開發、整體業務管理、融資及投資。彼等獲得工商管理、土木工程、國際金融、物理、會計及法律等各種專業學位。我們擁有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔我們的董事會成員的三分之一以上。此外，董事會年齡範圍廣泛，介乎30歲至55歲之間。我們已採取並將繼續採取措施推進本公司所有層面（包括但不限於董事會及高級管理層層面）的性別多元化。經計及我們的業務模式、具體需求以及在全體七名董事會成員中一位為女性董事，我們認為董事會的架構符合我們董事會多元化政策。

就董事會性別多元化而言，我們的董事會多元化政策進一步規定董事會於甄選及推薦合適候選人供董事會委任時應借機提高女性董事的比例。我們亦將確保招募中高層人員時存在性別多元化，以令我們日後擁有大量女性高級管理人員及董事會的潛在繼承者。我們的目標是參照利益相關者的預期及國際與本地推薦的慣例維持性別多元化適當均衡。

我們的提名委員會負責確保我們的董事會成員的多元化。上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效，我們將每年在企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況。

以下為本公司於緊接及緊隨全球發售及資本化發行完成前及完成後已發行及將予發行之繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本的説明（不計及超額配股權獲行使）：

		面值 *（港元）*
法定股本：		
20,000,000,000	股每股面值0.01港元的股份	200,000,000
已發行及將予發行，繳足或入賬列作繳足：		
1,000	股於本招股章程日期已發行的股份	10
2,999,999,000	股根據資本化發行將予發行的股份	29,999,990
529,412,000	股根據全球發售將予發行的股份	5,294,120
3,529,412,000	**股總計**	35,294,120

假設

上表假設全球發售已成為無條件且已根據全球發售及資本化發行發行股份。其並無計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份或我們根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並將在各方面與本招股章程所提述的所有已發行或將予發行的股份附有相同權利，尤其可十足享有記錄日期於本招股章程日期後就股份宣派、作出或派付的一切股息或其他分派（惟資本化發行項下附有權利者除外）。

配發及發行新股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授一般授權，以配發、發行及處置本公司股本中的股份，惟已發行股份總數不得超過以下兩者之和：

(1) 緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數（不包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份）的20%；及

(2) 根據下文所述授予董事購回股份的一般授權，本公司購回的股份總數（如有）。

除根據此一般授權獲授權發行的股份以外，董事可能會根據供股、以股代息計劃或類似安排配發、發行或處置股份。

此項一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；或

(ii) 任何適用法律或其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；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷時。

有關此項一般授權的進一步資料載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－4. 由全體股東於2019年10月15日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授予一般授權，以行使本公司的一切權力，購回股份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10%的股份（不包括因超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份）。

此項授權僅有關於聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（且其就此獲證監會及聯交所認可）根據上市規則進行的購回。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. 有關本公司的進一步資料－6. 本公司購回本身證券」一節。

此項購回股份的一般授權將持續有效，直至下列最早發生者為止：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；或

(ii) 任何適用法律或其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；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷時。

有關此項一般授權的進一步資料載於本招股章程附錄五「法定及一般資料－A. 有關本公司的進一步資料－4. 由全體股東於2019年10月15日通過的書面決議案」一節。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅有一種股份類別（即普通股），每股股份與其他股份享有同等地位及權益。

就開曼群島公司法而言，獲豁免公司依法無須舉行任何股東大會或類別股東大會。舉行股東大會或類別股東大會乃公司組織章程細則訂明的規定。因此，本公司將根據細則的規定召開股東大會，其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」。

就董事所知，緊接及緊隨全球發售及資本化發行完成前及完成後（假設超額配股權並無獲行使），以下人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行附有投票權股份10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質	截至申請上市日期持有的股份[1]		緊隨全球發售及資本化發行完成後持有的股份[1]	
		數目	*概約百分比*	*數目*	*概約百分比*
張先生	信託創辦人[2]、[3]	990股股份(L)	99.0%	2,970,000,000股股份(L)	84.1%
TMF (Cayman) Ltd.	信託受託人[2]	940股股份(L)	94.0%	2,820,000,000股股份(L)	79.9%
榮恒東方控股有限公司	受控法團權益[2]	940股股份(L)	94.0%	2,820,000,000股股份(L)	79.9%
新鴻	受控法團權益[2]	940股股份(L)	94.0%	2,820,000,000股股份(L)	79.9%
新力集團	受控法團權益[2]	940股股份(L)	94.0%	2,820,000,000股股份(L)	79.9%
新力控股	實益擁有人[2]	940股股份(L)	94.0%	2,820,000,000股股份(L)	79.9%
吳承萍女士	配偶權益[4]	990股股份(L)	99.0%	2,970,000,000股股份(L)	84.1%

附註：

(1) 字母「L」指於我們股份的好倉。

(2) 新力控股的全部已發行股本由新力集團全資擁有，而新力集團則由新鴻全資擁有。新鴻由榮恒東方控股有限公司（TMF (Cayman) Ltd.的控股公司）全資擁有。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託的受託人，該家族信託為由張先生（作為信託人）成立的全權信託，而其受益人為張先生及張先生的家族成員。因此，根據證券及期貨條例，張先生、TMF (Cayman) Ltd.、榮恒東方控股有限公司、新鴻及新力集團各自被視為於新力控股持有的股份中擁有權益。

(3) 截至申請上市日期，新恒為50股股份（佔截至申請上市日期本公司已發行股本的5.0%)的實益擁有人。緊隨全球發售及資本化發行完成後，新恒將擁有150,000,000股股份（佔上市後本公司已發行股本的約4.2%（假設並無行使超額配股權））。新恒的全部已發行股本由Glory Victory Holdings Limited（TMF Trust (HK) Limited的控股公司）持有。TMF Trust (HK) Limited為僱員激勵信託的受託人，僱員激勵信託為由張先生（作為信託人）就本集團僱員的利益於上市後至少六個月採納的股份激勵計劃成立的全權信託。因此，根據證券及期貨條例，張先生被視為於新恒持有的股份中擁有權益。

(4) 吳承萍女士為張先生的配偶。根據證券及期貨條例，吳承萍女士被視為於張先生擁有權益的相同股份中擁有權益。

除本招股章程所披露者外，就董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權並無獲行使），概無人士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及第3分部條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行附有投票權股份10%或以上的權益。就董事所知，概無任何可能於日後導致本公司控制權變動的安排。

閣下在閱讀以下合併財務資料討論及分析時，應連同本招股章程附錄一會計師報告所載的隨附附註一併閱讀。我們的非合併財務資料乃根據國際財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面可能有別於其他司法權區（包括美國）的公認會計原則。　閣下應細閱本招股章程附錄一所載會計師報告全文，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論載有若干前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。我們於未來期間報告的實際業績可能與相關前瞻性陳述所討論者大不相同。可能會導致或造成該等差異的因素包括本招股章程「風險因素」及「業務」兩節以及其他章節所討論者。

除文義另有所指外，本節所述的財務資料乃按合併基準闡述。

概覽

我們是中國的一家大型綜合性物業開發企業，專注於住宅及商業物業的開發。經營近十年後，我們已建立位居江西省住宅物業開發商領先地位，且憑藉我們在江西省的成功及經驗，我們已將物業開發業務拓展至長江三角洲地區、粵港澳大灣區、華中華西核心城市及其他高增長潛力地區。根據中國房地產指數系統的資料，按綜合房地產開發能力計，我們在2019年度中國房地產開發商前100強位列第31，根據中國房地產業協會的資料，我們在房地產開發企業500強中位列第39。根據億翰智庫的資料，按2017年、2018年及2019年第一季度住宅物業總合約銷售額計，我們在同年／同期江西省所有物業開發企業中排名第一。在2018年和2019年，基於我們的銷售增長，我們被公認為中國房地產百強企業－成長性Top 10之一。於往績記錄期，我們贏得業內多項榮譽和認可。我們獲中國房地產協會、上海易居房地產研究院及中國房地產評測中心聯合評為2018年及2019年「中國房地產開發企業50強」之一。我們亦獲中國房地產業協會、上海易居房地產研究及中國房地產評測中心聯合評為2018年「中國房地產開發企業區域運營十強」之一。有關我們所獲獎項與嘉許的詳情，請參閱本招股章程「業務－獎項與嘉許」。

我們致力於通過開發適合我們目標客戶需求和偏好、具有高質量設計、便利及舒適的物業以從競爭對手中脱穎而出。我們建立了三個主要住宅物業項目系列，即「灣系」(針對首次置業買家)、「園系」(針對尋求購買二套房或改善型住房的買家) 和「悦系」(針對大家庭或高收入家庭)。我們注重產品質量，並對風格、景觀、建築材料和室內設計等一系列設計和施工要求設定詳細標準。因此，我們獲得了眾多獎項，以表彰我們的產品質量。2018年，我們獲得了博鰲21世紀房地產論壇頒發的「中國地產金磚獎－2018年度品質地產綜合大獎」。我們在南昌的首個住宅物業項目南昌帝泊灣於2013年曾獲得中國園林網頒發的全國風景園林工程銀獎。

我們開發及銷售優質物業。截至2019年7月31日，我們擁有110個處於不同發展階段的物業項目，包括84個由我們附屬公司開發的項目、26個由合營企業和聯營公司開發的項目。截至2019年7月31日，我們應佔我們物業項目的合共建築面積約為15.0百萬平方米，包括(i)已竣工物業的可供銷售總建築面積及可供出租總建築面積約275,887.3平方米；(ii)開發中物業的總建築面積約11.7百萬平方米，及(iii)持作未來開發物業的總建築面積約3.0百萬平方米。除物業開發外，我們近期開始從事商業物業開發、運營及管理，並持有部分有關商業物業作投資目的。截至2019年7月31日，我們擁有七個商業物業，總建築面積約為268,266.7平方米。此外，為了最大化投資回報，改善現金流並實現可持續增長，我們努力使我們的項目開發週期標準化。我們通過標準化運作程序開發我們的物業，這不僅有助於我們按時規劃、設計、建造和交付物業，而且還使我們能夠在保持相對較低成本的同時保持物業的質量一致性。

除住宅物業開發外，我們也在近期開始從事商業物業的開發、運營和管理，並持有部分有關商業物業作投資目的。截至2019年7月31日，我們擁有七個商業物業，總建築面積約為268,266.7平方米。

我們在中國的整體市場地位、高品質的產品及強勁的品牌知名度成就了我們過往所取得的財務表現。於2016年、2017年及2018年，我們分別錄得收入人民幣2,223.0百萬元、人民幣5,241.1百萬元及人民幣8,415.7百萬元，複合年增長率約為94.6%；我們的收入由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1,508.9百萬元增加278.4%至2019年同期的人民幣5,709.4百萬元。於2016年、2017年及2018年，我們的純利分別為人民幣130.9百萬元、人民幣278.2百萬元及人民幣555.0百萬元，複合年增長率約為105.9%；而我們的純利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣45.8百萬元增加515.8%至2019年同期的人民幣282.2百萬元。

呈列基準

我們於2018年9月18日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司。根據「歷史、重組及公司架構－重組」所披露的重組，本公司於2019年5月17日成為本集團現時旗下公司的控股公司。本集團現時旗下公司於重組前後受到控股股東的共同控制。因此，歷史財務資料通過採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組於往績記錄期開始時已完成。

本集團於往績記錄期內的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團現時旗下所有公司自所列最早日期起或自附屬公司首次納入控股股東共同控制下的日期起（以較短期間為準）的業績及現金流量。本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日的合併財務狀況表經已編製以使用現有賬面值從控股股東的角度呈列附屬公司的資產及負債。並無因重組作出調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

由訂約方（而非控股股東）持有的附屬公司股權及其變動於重組前採用合併會計原則入賬為非控股權益。我們的損益歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使這導致非控股權益有赤字結餘。所有集團內公司間交易及結餘已於合併時悉數對銷。

影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況已經並將繼續受到多種因素影響，其中許多因素是我們無法控制的。請參閱本招股章程「風險因素」一節。一些關鍵因素包括但不限於以下各項：

中國經濟增長與房地產市場狀況

中國的經濟增長、城市化和可支配收入增加是推動住宅和商業物業市場需求增長的主要動力。目前，房地產行業被中國政府視為國家支柱產業之一，在很大程度上取決於整體經濟增長，特別是我們經營和擬經營業務的城市和地區的整體經濟增長對我們的銷售和盈利能力而言尤為重要。因此，這一因素將繼續對我們的業務和經營業績產生重大影響。此外，我們的經營業績主要取決於中國房地產市場的表現，尤其是住

宅及商業物業的供求情況及我們經營所在城市及地區的中高端住宅物業的定價趨勢。倘整體經濟低迷或房地產市場低迷，特別是在我們經營所在城市和地區，則可能對我們的業務、經營業績和財務狀況產生不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－與中國有關的風險－我們易受中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的不利變動影響」一節。

監管環境與影響中國房地產業的措施

我們的業務一直並將繼續受中國監管環境的影響，具體包括中國政府對物業開發及相關行業採取的政策和措施。近年來，中國政府已採取一系列措施限制經濟增長步伐，特別是過熱的房地產市場。儘管中國政府仍可能會認可房地產行業的重要地位，但已採取限制措施，以阻止投機活動，並增加保障型住宅物業供應。中國政府不時調整或引入宏觀經濟政策，通過規範土地補助、物業預售、銀行融資、按揭貸款和稅收等方式，鼓勵或限制房地產行業的發展。中國政府為控制貨幣供應、信貸供應及固定資產而採取的措施亦對我們的業務有直接影響。中國政府可能會採取措施，這可能會影響我們獲取資本的途徑及為物業開發提供資金的方式。

自2010年上半年以來，針對全國房地產價格上漲趨勢，中國政府宣佈新政策，採取新措施遏制房地產市場投機活動，並對房地產開發商實施更加嚴格的地價支付規定。相關政策包括取消住宅物業轉讓營業稅的若干優惠、增加按揭貸款的最低首付款、對地價支付作出更嚴格的規定、對一戶住宅數量的進一步限制、上海和重慶房產稅試點以及住宅物業轉售徵收20%的房產交易個人利得稅。最近，中國房地產市場出現放緩跡象。據報道，部分開發商已降低價格刺激銷售，多個地方政府已放寬以前實施的房地產限購措施，以幫助提振需求。中國房地產行業的監管措施將繼續影響我們的業務。有關中國相關法律及法規的更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們行業有關的風險」及「監管概覽」各節。

收益及產品組合變動

我們的收益主要來自銷售已開發物業，包括住宅、商業及綜合物業。我們於物業交付時確認物業銷售的收益，我們的收益主要取決於物業銷量、售價及向買家交付已售物業的時間。物業銷量及已售物業的交付時間取決於物業建設進度及我們推出物業銷售時獲得的市場反應。物業銷售的收益會隨物業的實際完工進度及交付波動，因此不同期間可能波動較大。我們的收益可能因項目組合、項目竣工時間及開發物業中物業單位預售收入的確認時間而波動。由於我們在任何特定時間都參與多個項目，而該等項目可能處於不同的完成階段，我們的許多項目都很龐大，因此需要大量時間才能完成。因此，即使假設我們物業的市場需求水平不變，我們於不同期間可供出售的物業數量也會有很大差異。

我們的物業產品每平方米平均售價及毛利率因我們開發及銷售的物業類型而異。我們提供三個主要住宅物業開發項目系列，即「灣系」、「園系」和「悅系」。「園系」和「悅系」一般分別主要針對改善型住房的買家和大家庭或高收入家庭，與主要針對首次置業買家的「灣系」相比擁有相對較高的平均售價。我們的產品組合在各期間有所不同，基於政府監管容積率、項目位置、土地規模及成本、市況及我們的開發規劃等多項因素而定。我們不時調整項目組合，但仍不能維持或增加平均售價或毛利率，這將對我們的盈利能力造成重大不利影響。

預售

我們於竣工前銷售物業的能力（亦稱為物業預售）構成項目開發期間營運現金流入的最重要來源。相關預售規定因不同城市而不同，而項目的預售所得款項須用於為其開發融資。預售所得現金流入的金額及時機受諸多因素影響，包括預售時機及中國政府對預售施加的其他限制、可予預售之物業的市場需求及我們可予預售的物業數量。預售時間不僅受我們的內部計劃影響，亦受相關中國法律及法規所影響。有關更多詳情，請參閱本招股章程「風險因素－與我們業務有關的風險－我們面對與預售有

關的合約及法律風險」。此外，建設、監管批准及其他程序方面的延誤亦可能對我們項目的時間表造成不利影響。由於產生成本、通過預售收取現金及收入確認之間存在時差，故我們的經營業績於過往有所波動並可能於未來持續波動。

建築成本及勞工成本

我們銷售成本的一個關鍵組成部分為建築成本。建築成本受到鋼材及水泥等若干主要建築材料價格的影響。鋼材及水泥等大部分樓宇的建築材料由我們的承包商採購。我們一般會於施工協議中指定該等建築材料的品牌及質量要求。在我們大多數施工協議中，倘有關材料的市價波動超過一定區間，可調整合約價格，因此，我們將承擔或享有與有關價格增幅或跌幅超過該區間的相關風險或利益。只有在我們能夠提高物業價格的情況下方可將建築材料成本的增幅轉嫁予客戶，因此倘我們提價不能完全彌補成本的任何增幅，我們將承擔原材料價格波動的風險。

此外，我們的經營業績受勞工成本的影響，勞工成本會直接影響我們的員工成本，並間接影響我們承包商的員工成本。一般而言，中國的勞工成本近年來不斷上漲。勞工成本上漲將會繼續對我們的經營業績產生影響。

可獲得融資及其成本

融資為物業開發的重要資金來源。於往績記錄期，我們主要通過預售物業內部所得現金流量以及外部融資（例如來自銀行、信託及其他融資安排的借款）及發行私人公司債券為我們的經營提供資金。中國政府不時施加的貨幣法規可能影響我們獲取資金的途徑及融資成本。我們亦非常容易受到中國人民銀行所採納限制銀行借貸（尤其是限制房地產開發商取得銀行融資的能力）的法規或措施所影響。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行頒佈的基準借貸利率掛鈎，我們預計基準借貸利率的提高將增加我們的借貸成本。此外，截至2019年4月30日，我們與信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構訂有32項未償還融資安排，該等融資通常在資金可獲得性及償還要求方面擁有更大的靈活性。雖然信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構一般不將其利率與中國人民銀行基準借貸利率掛鈎，但其一般較商業銀行收取更高的利率。中國政府或會實施更嚴格的措施控制貸款增長風險，該等措施可能包括信託

融資提供商、資產管理公司及其他金融機構於考慮信託融資申請時須採取的更嚴格的審查程序及於違反任何適用法律法規的情況下須採取的補救措施。中國政府可能實施的任何其他措施均可能限制信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構向整個中國物業開發行業及我們提供的資金金額。因此，提供予我們的利率的任何提高及整體信貸可獲得性可能對我們的房地產開發業務造成重大影響。

截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們的尚未償還銀行及其他借款總額（不包括公司債券）分別為人民幣6,437.5百萬元、人民幣16,675.6百萬元、人民幣21,510.7百萬元及人民幣25,445.5百萬元，及同日尚未償還銀行及其他借款（不包括公司債券）加權平均實際利率分別為9.3%、9.1%、9.3%及9.8%。我們亦分別於2018年10月及12月在中國發行兩筆總額為人民幣589.0百萬元的私人公司債券及於2019年4月在中國發行一筆總額為人民幣417.0百萬元的私人公司債券。我們日後或會不時於國內外資金市場取得更多資金，包括但不限於發行新的公司債券、資產支持證券計劃及債務發行，以豐富我們的融資來源、獲得充足的營運資金及支持業務擴充。此外，我們一大部分的融資成本在直接用於土地收購及項目建設的情況下產生資本化。融資成本的增加將對我們的盈利能力及經營業績造成負面影響，而融資的可獲得性將影響我們從事項目開發活動的能力，從而對我們的經營業績造成不利影響。

土地增值稅

出售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按物業增值部分徵收累進比率為30%至60%的土地增值稅（按銷售所得款項總額扣除物業開發相關成本及若干其他可減免款項計算）。請參閱「監管概覽－稅收法規－土地增值稅」。於各期間，我們估計預付款項與估計土地增值稅負債之間的差額。於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們分別錄得土地增值稅開支人民幣28.6百萬元、人民幣366.1百萬元、人民幣757.2百萬元、人民幣172.4百萬元及人民幣769.2百萬元。計提土地增值稅撥備需要管理層運用大量判斷及估計，而我們無法向　閣下保證相關稅務機關將同意我們就撥備目的計算土地增值稅負債的基準，或有關撥備將足以涵蓋稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅債務。在此等情況下，我們的經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

若干重大會計政策及會計估計與調整

重大會計政策

收益確認

收益按本集團日常活動過程中銷售物業及服務的已收或應收代價的公平值計量。確認收益時扣除折讓並撇銷集團公司間銷售。

物業銷售

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及合約適用的法律，資產控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。倘本集團的表現符合下述者，則資產控制權於一段時間內轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- 本集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權於一段時間內轉移，則收益乃於合約期內經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於買方取得資產控制權的時間點確認。

完成履行履約責任的進度按本集團為履行履約責任而作出的努力或投入計量，經參考截至各報告期末產生的合約成本所佔各項合約估計總成本的百分比。

釐定交易價格時，本集團就重大融資成分的影響調整承諾的代價金額。

對於物業控制權於某一時點轉移的物業開發及銷售合約，收益於客戶取得竣工物業的實際管有權或合法業權且本集團已有現時收款權並可能收到代價時確認。

諮詢服務

提供有關物業項目開發的管理服務而產生的諮詢服務收入於提供相關服務及客戶同步收取並消耗實體的履約表現所產生的利益時確認。

租金收入

租金收入來自投資物業租賃，按佔租期的時間比例基準計。

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。開發中物業按成本（包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及開發期內相關物業產生的其他直接應佔成本）與可變現淨值之間的較低者列賬。開發中物業分類為流動資產，惟不會於一般經營週期內變現者除外。物業於竣工時轉撥至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業按成本與可變現淨值之間的較低者於財務狀況表列賬。成本就未售物業應佔的土地及樓宇成本總額按分攤基準釐定。可變現淨值計及預期最終可變現的價格，扣除物業銷售的估計成本。

投資物業

投資物業指持作賺取租金收入及／或作資本增值的土地及樓宇權益（包括符合投資物業定義的物業經營租賃項下的租賃權益），惟並非用作生產或供應貨品或服務或行政目的，或於日常業務過程中銷售。該等物業按成本（包括交易成本）進行初始計量。於初始確認後，投資物業按反映往績記錄期各年度末之市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動引致的收益或虧損於產生當年計入損益。

投資物業報廢或處置引致的收益或虧損於報廢或處置當年於損益確認。

倘將投資物業轉撥至自用物業或存貨，用於後續會計處理的物業推定成本為用途變更當日的公平值。倘本集團佔用的自用物業轉變為投資物業，則本集團根據國際會計準則第16號－物業、廠房及設備對該物業進行會計處理，直至其用途變更之日為止，而用途變更之日物業的賬面值與公平值之間的任何差額作為重估進行會計處理並於權益中的資產重估儲備中列賬。當物業由存貨轉撥至投資物業時，物業於轉撥當日的公平值與原先賬面值之間的差額於損益確認。

借貸成本

收購、建築或生產合資格資產（即需要經過相當長的一段時間方可作擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本乃撥作資產成本的一部分。當資產基本可作擬定用途或出售時，該等借貸成本終止資本化。尚未用於合資格資產的特定借貸的短期投資收入乃自資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體因借入資金而產生的利息及其他成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他綜合收益或直接於權益確認。即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量，乃按報告期末已實施或實質已實施的稅率（及稅法）計算，並已考慮到本集團營運所在國家及地區的現行詮釋及慣例。遞延稅項按負債法就報告期末資產和負債的稅基與其財務申報賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 倘遞延稅項負債是由於在一項非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計利潤及應課稅利益或虧損均無影響；及

- 對於有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的應課稅暫時性差異而言，倘可控制撥回暫時性差異的時間且暫時性差異不大可能於可見將來撥回。

所有可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下述情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時對會計利潤及應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 對於有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且日後有可能出現應課稅溢利並可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於往績記錄期各年度末予以審閱；若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，遞延稅項資產賬面值將予扣減。未確認遞延稅項資產於往績記錄期各年度末予以重估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產可被收回時確認。

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用的稅率計量，並以往績記錄期各年度末已實施或實際已實施的稅率（及稅法）為基準。

僅當本集團擁有可依法執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體（於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產並結算負債）徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債方可予抵銷。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或應付款項（如適用）。

所有金融負債均按公平值進行初始確認，對於貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

後續計量

金融負債視乎所屬類別按下述方式進行後續計量：

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法在損益及其他全面收益表確認。

計算攤銷成本時，計及購買時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益及其他全面收益表的融資成本。

提早採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號

國際財務報告準則第9號*金融工具*及國際財務報告準則第15號*來自客戶合約的收入*乃就2018年1月1日或之後開始的財務期間生效，分別取代國際會計準則第39號及國際會計準則第18號，而我們已於整個往績記錄期貫徹應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對我們歷史財務資料的影響如下：

國際財務報告準則第9號的影響

國際財務報告準則第9號將債務工具投資歸納為三個金融資產分類：攤銷成本、按公平值計入其他全面收入（「其他全面收入」）以及按公平值計入損益。分類乃取決於實體管理債務工具的業務模式及其合約現金流特性。股本工具投資一直按公平值計量。然而，管理層可作出一項不可撤回的選擇，於其他全面收入內呈列公平值的變動，前提是該工具並非持作買賣。倘股本工具乃分類為按公平值計入損益，則公平值的變動於損益內呈列。金融負債被歸納為兩個分類：攤銷成本以及按公平值計入損益。倘非衍生金融負債被指定為按公平值計入損益，則負債本身的信貸風險變動所導致的公平值變動於其他全面收入內確認，在此情況下，於其他全面收入內確認的公平值變動不可循環至損益，除非有關公平值變動會引致損益中出現會計錯配；在此情況下，所有公平值變動於損益確認。至於持作買賣的金融負債（包括衍生金融負債），所有公平值變動均於損益呈列。

國際財務報告準則第9號為確認減值虧損引入新模式－預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式，為對國際會計準則第39號已產生虧損模式的改變。國際財務報告準則第9號訂有一個「三階段」方法，其以初始確認後金融資產信貸質素的變動為基礎。資產隨信貸質素變動而於三個階段內轉移，不同階段決定實體如何計量減值虧損及應用實際利率法。當信貸風險顯著增加時，使用整個生命期的預期信貸虧損（而非十二個月的預期信貸虧損）計量減值。

國際財務報告準則第15號的影響

採納國際財務報告準則第15號後，下列項目乃以不同方式確認。

負債的呈列

向客戶收取的墊款乃呈列為合約負債。

物業銷售的收益的會計處理

當我們的表現並無創造對我們產生替代用途的資產且我們享有強制執行權利以收回至今已完成履約部分的款項時，物業銷售的收益即在一段時間內確認；否則，收益會在買方獲得已竣工物業的控制權時確認。

重大融資部分的會計處理

對於客戶付款與轉移承諾的物業或服務之間的時間超過一年的合約，交易價格會就融資部分的影響作出調整（如重大）。對於客戶付款與轉移承諾的貨品或服務之間的時間為一年或以內的合約，交易價格並無利用國際財務報告準則第15號中的實際權宜方式就重大融資部分的影響作出調整。

對我們財務狀況及表現的影響

我們已於整個往績記錄期貫徹採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號，而並無應用國際會計準則第39號及國際會計準則第18號。因此，我們經採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的財務狀況或表現與我們經採納國際會計準則第39號及國際會計準則第18號的財務狀況或表現之間並無進行直接比較。目前就2018年1月1日或之後開始的期間強制採用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號，且允許提早採用。

倘我們已於截至2016年及2017年12月31日止年度採用國際會計準則第39號及國際會計準則第18號，對截至2016年及2017年12月31日止年度的財務狀況產生的估計影響受到採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的影響如下：

年度溢利／（虧損）淨額	未採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的金額	採納國際財務報告準則第9號的影響	採納國際財務報告準則第15號的影響	呈報金額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2016年12月31日止年度	111,393	(77)	19,561	130,877
截至2017年12月31日止年度	143,416	(1,036)	135,825	278,205

權益總額	未採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的金額	採納國際財務報告準則第9號的影響	採納國際財務報告準則第15號的影響	呈報金額
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2016年12月31日止年度	2,784,581	(223)	16,360	2,800,718
截至2017年12月31日止年度	4,443,900	(1,259)	152,184	4,594,825

經計及上文所披露影響，董事認為，採納國際財務報告準則第9號對我們截至2016年及2017年12月31日止年度的財務狀況及表現並無重大影響。

採納國際財務報告準則第15號將對我們截至2016年及2017年12月31日止年度的財務表現產生重大影響，而採納國際財務報告準則第15號將對我們截至2016年及2017年12月31日的財務狀況產生重大影響。國際財務報告準則第15號對我們截至2016年及2017年12月31日止年度的財務表現產生的影響主要是由於當我們的表現並無創造對我們產生替代用途的資產且我們享有強制執行權利以收回至今已完成履約部分的款項時確認物業銷售額。有關收入乃經採納國際財務報告準則第15號於一段時間內確認。

採納國際財務報告準則第16號

我們於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號*租賃*，取代國際會計準則第17號*租賃*。我們自2019年1月1日起開始使用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號。我們並無就國際財務報告準則第16號*租賃*範圍內的租賃重列2016年1月1日至2018年12月31日的財務資料。我們於2016年1月1日至2018年12月31日的財務資料乃根據國際會

計準則第17號*租賃*列報，不可與就截至2019年4月30日止四個月呈列的資料比較。採納國際財務報告準則第16號*租賃*產生的差額已於2019年1月1日的合併財務狀況表期初結餘中確認。與採納國際會計準則第17號比較，採納國際財務報告準則第16號對我們於2016年1月1日至2018年12月31日期間的財務狀況及表現並無重大影響。更多有關對我們截至2019年4月30日及截至2019年4月30日止四個月主要比率、財務狀況及財務表現估計影響的詳情，請參閱下表。更多詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.3。

倘我們於截至2019年4月30日止四個月應用國際會計準則第17號，採納國際財務報告準則第16號對截至2019年4月30日止四個月有關比率的估計影響如下：

	2019年4月30日的比率（未採納國際財務報告準則第16號）	**2019年4月30日的比率（採納國際財務報告準則第16號）**
流動比率	1.1	1.1
總資產回報率	不適用	不適用
股本回報率	不適用	不適用
淨資本負債比率（倍）	3.1	3.1
利息覆蓋率（倍）	1.5	1.5

倘我們於截至2019年4月30日止四個月應用國際會計準則第17號，採納國際財務報告準則第16號對截至2019年4月30日止四個月財務狀況的估計影響如下：

截至2019年4月30日止四個月	**未採納國際財務報告準則第16號的金額**	**採納國際財務報告準則第16號的影響**	**呈報金額**
		(人民幣千元)	
期內淨利潤	282,301	(119)	282,182
淨資產／總權益	5,366,212	(119)	5,366,093
流動資產淨額	8,412,028	(21,368)	8,390,660
總資產	88,788,474	43,256	88,831,730
總負債	83,422,262	43,375	83,465,637

採納國際財務報告準則第16號後，我們對先前分類為經營租賃的租賃確認為使用權資產及租賃負債（短期租賃及低價值資產租賃除外）。使用權資產將按租賃負債的相同金額確認，並就先前確認的任何相關預付及應計租賃付款金額進行調整。租賃負債按剩餘租賃付款的現值確認，並使用於初次應用日期的增量借貸利率貼現。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。除非我們合理確定在租賃期末時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產在其預計使用年限及租賃期的較短者內按直線法計提折舊。使用權資產可能出現減值。

於租賃開始日期，我們確認以租賃期內的租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實物固定付款）減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括我們合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期限反映了我們行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

我們將短期租賃確認豁免適用於機器及樓宇等的短期租賃，即自生效日期起計租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。低價值資產的租賃確認豁免亦適用於被認為低價值的辦公設備的租賃。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租賃期內按直線法確認為費用。

合併損益表若干項目的説明

下表載列於所示期間我們合併損益表的概要。下表所列的過往業績未必反映任何未來期間的預期業績。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
				(未經審核)	
			(人民幣千元)		
收益	2,223,000	5,241,086	8,415,653	1,508,876	5,709,425
銷售成本	(1,673,246)	(3,473,875)	(5,272,657)	(948,388)	(3,743,922)
毛利	549,754	1,767,211	3,142,996	560,488	1,965,503
財務收入	2,518	27,417	105,680	30,414	7,756
其他收入及收益	374	7,014	5,945	2,059	4,536
銷售及分銷開支	(214,628)	(458,382)	(657,597)	(143,420)	(192,352)
行政開支	(83,044)	(225,341)	(430,192)	(92,301)	(167,610)
其他開支	(7,210)	(47,447)	(46,219)	(13,113)	(3,192)
投資物業的公平值收益	77,980	86,038	110,159	49,497	27,431
按公平值計入損益的金融資產的收益／(虧損)	—	—	18,861	6,096	(20,800)
按公平值計入損益的金融負債的收益／(虧損)	(82)	74	242	72	100
財務成本	(99,179)	(317,165)	(425,774)	(68,650)	(185,137)
應佔下列公司利潤及虧損：					
合營公司	(3,083)	(18,255)	(9,466)	(5,862)	482
聯營公司	(6,587)	21,239	48,854	(190)	(2,686)
除税前溢利	216,813	842,403	1,863,489	325,090	1,434,031
所得税開支	(85,936)	(564,198)	(1,308,536)	(279,266)	(1,151,849)
年／期內溢利	130,877	278,205	554,953	45,824	282,182
其他全面收入：					
換算海外業務產生的匯兑差額	—	48,258	(93,916)	64,091	44,997
年／期內全面收入總額	130,877	326,463	461,037	109,915	327,179
以下各項應佔溢利：					
本公司擁有人	62,437	95,021	413,538	50,862	232,661
非控股權益	68,440	183,184	141,415	(5,038)	49,521
	130,877	278,205	554,953	45,824	282,182

我們的合併損益表若干行項目的説明

收益

於往績記錄期我們的收益包括主要來自物業銷售的收益，少部分是來自其他業務的收益，其主要包括向獨立第三方提供諮詢服務的收入，其次是來自投資物業的租金收入。下表載列於所示期間的上述各組成部分及佔收益百分比。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	(人民幣千元)	*%*	*(人民幣千元)*	*%*	*(人民幣千元)*	*%*	*(人民幣千元)*	*%*	*(人民幣千元)*	*%*
							(未經審核)			
物業銷售.....	2,207,757	99.3	5,230,494	99.8	8,389,269	99.7	1,507,957	99.9	5,684,232	99.6
其他	15,243	0.7	10,592	0.2	26,384	0.3	919	0.1	25,193	0.4
諮詢服務...	15,243	0.7	9,384	0.2	23,628	0.3	—	—	22,554	0.4
租金收入...	—	—	1,208	0.0	2,756	0.0	919	0.1	2,639	0.0
總計	**2,223,000**	**100.0**	**5,241,086**	**100.0**	**8,415,653**	**100.0**	**1,508,876**	**100.0**	**5,709,425**	**100.0**

物業銷售的收益

物業銷售的收益已構成且預期將繼續構成我們總收益的絕大部分。我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於該期間所交付物業的建築面積及平均售價以及該等物業的市場需求。我們經營業務所在物業市場的狀況隨時期不同而有所變化，並受中國整體及我們經營業務所在地區及／或城市的經濟、政治及監管發展態勢的重大影響。於往績記錄期，我們的交付建築面積按期間波動，視乎項目規模及開發階段而定。已售物業的平均售價亦按期間波動，視乎不同系列或不同類別的物業以及我們開發及銷售物業項目所在城市及地區的售價。我們於相關期間開發了我們已交付的三個主要物業項目系列中的住宅物業，即「灣系」、「園系」和「悦系」。一般而言，「悦系」及「園系」主要針對改善型住房的買家和大家庭或高收入家庭，其平均售價較主要針對首次置業買家的「灣系」相對更高。就我們開發的商業物業而言，購物中心每平方米的平均售價通常高於我們所開發的住宅物業中的商業區的平均售價。有關該等因素可能對我們經營業績造成影響的進一步詳情，請參閱上文「－影響我們經營業績的主要因素」分節。

下表載列於所示期間按類別劃分的物業銷售的收益、已交付的建築面積及每平方米平均售價。

	截至12月31日止年度												截至4月30日止四個月							
	2016年				2017年				2018年				2018年				2019年			
	收益		已交付建築面積	平均售價	收益		已交付建築面積	平均售價	收益		已交付建築面積	平均售價	收益		已交付建築面積	平均售價	收益		已交付建築面積	平均售價
	(人民幣千元)	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*
													(未經審核)							
住宅物業	**2,027,782**	**91.8**	**332,086**	**6,106**	**4,381,439**	**83.8**	**607,765**	**7,209**	**6,857,164**	**81.7**	**967,176**	**7,090**	**1,216,979**	**80.7**	**152,123**	**8,000**	**5,086,199**	**89.5**	**531,669**	**9,566**
－灣系	1,978,943	89.6	327,978	6,034	2,795,286	53.5	473,066	5,909	5,041,893	60.1	788,267	6,396	783,512	52.0	111,959	6,998	3,496,994	61.5	374,004	9,350
－園系	24,714	1.1	2,885	8,566	1,030,007	19.7	110,486	9,323	1,748,105	20.8	176,357	9,912	433,467	28.7	40,164	10,792	1,562,421	27.5	156,788	9,965
－悅系	24,125	1.1	1,223	19,726	556,146	10.6	24,213	22,969	67,166	0.8	2,552	26,319	–	–	–	–	26,784	0.5	877	30,540
商業物業	129,409	5.9	10,230	12,650	788,411	15.1	63,846	12,349	1,375,968	16.4	121,639	11,312	290,978	19.3	30,248	9,620	590,143	10.4	51,694	11,416
停車位	50,566	2.3	11,177	4,524	60,644	1.1	13,139	4,616	156,137	1.9	30,788	5,071	–	–	–	–	7,890	0.1	792	9,961
總計	**2,207,757**	**100.0**	**353,493**	**6,246**	**5,230,494**	**100.0**	**684,750**	**7,639**	**8,389,269**	**100.0**	**1,119,603**	**7,493**	**1,507,957**	**100.0**	**182,371**	**8,269**	**5,684,232**	**100.0**	**584,155**	**9,731**

於往績記錄期，我們的物業銷售的收益普遍上升，主要歸因於相關期間內交付的總建築面積普遍增加，此乃由於相關期間內交付的物業項目數量增加及我們就鞏固我們於南昌的市場地位進行的持續努力以及擴展至新市場，如2017年擴展至惠州和贛州及2018年擴展至長沙和無錫。於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們分別交付12個、18個、26個、19個及24個物業項目。

於往績記錄期內每平方米的平均售價波動主要是由於相關期間內所交付住宅或商業物業項目的項目系列或項目類別不同。2017年住宅物業的每平方米平均售價較2016年為高，主要是由於2017年交付「悦系」項目南昌雅園，而我們於2016年交付的大部分物業項目（如南昌帝泊灣及南昌愉景灣）為「灣系」項目。2018年住宅物業的每平方米平均售價較2017年減少主要是由於2018年我們交付的大部分物業項目（如南昌銀湖灣、南昌金沙灣、南昌龍灣及南昌鈺瓏灣）為「灣系」項目。截至2019年4月30日止四個月的住宅物業每平方米平均售價高於2018年同期，主要是由於交付(i)「園系」惠州東園及南昌琥珀園的物業及(ii)「灣系」南昌龍灣的高端物業。2018年前四個月至2019年同期「灣系」每平方米的平均售價上漲主要是由於2019年前四個月無錫帝泊灣及南昌龍灣交付。這兩處物業分別位於經濟較發達的長江三角洲地區以及靠近當地交通站點，地理位置優越，每平方米的平均售價可更高。於2016年以後商業物業的每平方米平均售價總體下降主要是由於我們於2016年交付的商業物業項目為購物中心南昌愉景灣都薈四期，而我們於2017年及2018年交付的大部分商業物業為住宅物業內的商業區，其一般較購物中心的每平方米平均售價為低。往績記錄期內2019年首四個月停車場每平方米的平均售價相對上漲主要是由於2019年前四個月出售的相當大部分停車場均為「悦系」物業停車場，其每平方米的平均售價通常較其他兩個住宅系列停車場為高。

按地區劃分的收益

我們主要在江西省、長江三角洲地區、粵港澳大灣區、華中華西核心城市及其他高增長潛力地區開發及銷售物業。下表載列於所示期間各地區產生的收益。

	截至12月31日止年度												截至4月30日止四個月							
	2016年				2017年				2018年				2018年				2019年			
	收益		已交付建築面積	平均售價	收益		已交付建築面積	平均售價	收益		已交付建築面積	平均售價	收益		已交付建築面積	平均售價	收益		已交付建築面積	平均售價
	(人民幣千元)	*%*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*	*(人民幣千元)*	*%*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*	*(人民幣千元)*	*%*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*	*(人民幣千元)(未經審核)*	*%*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*	*(人民幣千元)*	*%*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*
江西省	**2,204,649**	**99.9**	**353,160**	**6,243**	**5,083,463**	**97.2**	**668,319**	**7,606**	**7,064,413**	**84.2**	**1,000,765**	**7,059**	**1,140,355**	**75.6**	**144,679**	**7,882**	**4,140,302**	**72.8**	**440,366**	**9,402**
南昌	1,899,515	86.1	286,736	6,625	4,632,671	88.6	569,694	8,132	6,629,932	79.0	913,549	7,257	1,115,339	74.0	141,623	7,875	3,764,345	66.2	379,823	9,911
豐城	305,134	13.8	66,424	4,594	436,284	8.3	96,694	4,512	351,640	4.2	76,642	4,588	1,627	0.1	335	4,857	271,747	4.8	49,991	5,436
贛州	—	—	—	—	14,508	0.3	1,931	7,513	82,841	1.0	10,574	7,834	23,389	1.5	2,721	8,596	104,210	1.8	10,552	9,876
華中華西核心城市及其他高增長潛力地區	**3,108**	**0.1**	**333**	**9,333**	**20,778**	**0.4**	**1,979**	**10,499**	**626,868**	**7.5**	**57,577**	**10,887**	**81,675**	**5.4**	**9,433**	**8,658**	**316,485**	**5.6**	**34,646**	**9,135**
武漢	3,108	0.1	333	9,333	20,778	0.4	1,979	10,499	614,562	7.3	56,781	10,823	81,675	5.4	9,433	8,658	300,405	5.3	33,300	9,021
長沙	—	—	—	—	—	—	—	—	12,306	0.2	796	15,461	-	-	-	-	16,080	0.3	1,346	11,947
粵港澳大灣區	—	—	—	—	**126,253**	**2.4**	**14,452**	**8,736**	**671,841**	**8.0**	**59,603**	**11,272**	**285,927**	**19.0**	**28,259**	**10,118**	**1,019,278**	**17.9**	**90,562**	**11,255**
惠州	—	—	—	—	126,253	2.4	14,452	8,736	671,841	8.0	59,603	11,272	285,927	19.0	28,259	10,118	1,019,278	17.9	90,562	11,255
長江三角洲地區	—	—	—	—	—	—	—	—	**26,147**	**0.3**	**1,658**	**15,770**	**-**	**-**	**-**	**-**	**208,167**	**3.7**	**18,581**	**11,203**
無錫	—	—	—	—	—	—	—	—	26,147	0.3	1,658	15,770	-	-	-	-	208,167	3.7	18,581	11,203
總計	**2,207,757**	**100.0**	**353,493**	**6,246**	**5,230,494**	**100.0**	**684,750**	**7,639**	**8,389,269**	**100.0**	**1,119,603**	**7,493**	**1,507,957**	**100.0**	**182,371**	**8,269**	**5,684,232**	**100.0**	**584,155**	**9,731**

除銷售物業外，我們亦從其他業務中取得小部分收益，其主要包括向獨立第三方提供諮詢服務的收入，其次是來自投資物業的租金收入。2016年至2017年我們來自其他業務的收益有所減少，主要是由於我們提供諮詢服務的項目主要於2016年進行及付款。2017年至截至2019年4月30日止四個月我們來自其他業務的收益有所增加，主要是由於我們於2018年為新項目提供諮詢服務。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們直接產生的物業開發活動相關成本。其他銷售成本指我們所產生與向獨立第三方提供諮詢服務有關的成本。其他銷售成本主要包括為彼等監理建築工程的管理人員的薪金以及差旅及行政開支。

下表載列於所示期間我們銷售成本的明細。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	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)* *(未經審核)*	*%*	*(人民幣千元)*	*%*
物業銷售的銷售成本										
建設成本	1,091,953	65.3	2,233,565	64.3	3,255,296	61.7	592,109	62.4	2,346,898	62.7
土地購置成本	418,480	25.0	872,264	25.1	1,263,591	24.0	232,451	24.5	945,215	25.3
資本化利息	159,002	9.5	365,398	10.5	747,878	14.2	123,725	13.1	443,256	11.8
小計	1,669,435	99.8	3,471,227	99.9	5,266,765	99.9	948,285	100.0	3,735,369	99.8
其他	3,811	0.2	2,648	0.1	5,892	0.1	103	0.0	8,553	0.2
總計	**1,673,246**	**100.0**	**3,473,875**	**100.0**	**5,272,657**	**100.0**	**948,388**	**100.0**	**3,743,922**	**100.0**

下表載列所示期間我們銷售物業的銷售成本有關的若干其他數據：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
平均售價（人民幣元）.....	6,246	7,639	7,493	8,269	9,731
已售每平方米平均成本（人民幣元）[1].....	4,723	5,069	4,704	5,200	6,394
平均成本佔平均售價百分比	75.6%	66.4%	62.8%	62.9%	65.7%
已售每平方米平均土地收購成本（人民幣元）[2].....	1,184	1,274	1,129	1,275	1,618
平均土地收購成本佔平均售價百分比.....	19.0%	16.7%	15.1%	15.4%	16.6%

附註：

(1) 指物業銷售的平均成本，乃按某一期間的建設成本、土地使用權成本及資本化利息之和除以該期間的已交付總建築面積計算得出。

(2) 指物業銷售的平均土地購置成本，乃按某一期間的土地使用權成本除以該期間的已交付總建築面積計算得出。

物業銷售的銷售成本

物業銷售的銷售成本主要包括建築成本、土地購置成本及資本化利息：

建築成本

建築成本與項目設計及建築的成本有關，包括建築材料成本及勞工成本。我們的建築成本受多項因素影響，包括所建物業類型及地理條件或建築材料成本及勞工成本（一般包括在支付予建築承包商的款項之內）的類型及數量，尤其是鋼鐵及水泥成本，一直是導致我們建築成本出現波動的主要因素。

下表載列於所示期間建築成本的敏感度分析，顯示倘我們的建築成本上升或下降5%對我們除所得稅前溢利的影響。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣，百分比除外)			*(人民幣，百分比除外)*	
除稅前溢利增加／(減少)					
倘每平方米建築成本下降5% . . .	(154.5)	(163.1)	(145.4)	(162.3)	(200.9)
佔除稅前溢利的百分比	25.2%	13.3%	8.7%	9.1%	7.9%
倘每平方米建築成本上升5% . . .	154.5	163.1	145.4	162.3	200.9
佔除稅前溢利的百分比	(25.2%)	(13.3%)	(8.7%)	(9.1%)	(7.9%)

土地購置成本

土地購置成本與購買佔用、使用及開發土地權利有關的成本以及主要為就政府出讓土地產生的土地出讓金及就股權或地塊收購而作出的付款有關。某一項目的該等成本受多種因素影響，如相關物業地點、拆遷安置過程、區域物業市場狀況、土地收購時間、項目容積率、收購方法以及中國法規的變動。

資本化利息成本

資本化利息成本與建設某一項目直接應佔的一部分財務成本有關。並非項目開發直接應佔的財務成本於其產生期間在合併損益表內支銷並入賬列作財務成本。

於往績記錄期，我們銷售成本的絕對數持續增加，主要是由於已竣工及交付住宅物業項目數目增加及因此我們的已交付總建築面積持續增長，這與我們整體業務擴展活動相吻合。

毛利及毛利率

下表載列於所示期間我們按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*%*	*(人民幣千元)*	*%*	*(人民幣千元)*	*%*	*(人民幣千元)*	*%*	*(人民幣千元)*	*%*
							(未經審核)			
物業銷售	538,322	24.4	1,759,267	33.6	3,122,504	37.2	559,672	37.1	1,948,863	34.3
其他[1]	11,432	75.0	7,944	75.0	20,492	77.7	816	88.8	16,640	66.1
總計	549,754	24.7	1,767,211	33.7	3,142,996	37.3	560,488	37.1	1,965,503	34.4

附註：

(1) 其他主要包括向獨立第三方提供諮詢服務的收入，其次是來自投資物業的租金收入。

物業銷售的毛利及毛利率

下表載列我們按住宅系列及建築類別劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	*%*	*(人民幣千元)*	*%*	*(人民幣千元)*	*%*	*(人民幣千元)*	*%*	*(人民幣千元)*	*%*
								(未經審核)		
住宅物業	488,263	24.1	1,331,769	30.4	2,446,851	35.7	422,019	34.7	1,699,072	33.4
－灣系	475,628	24.0	824,224	29.5	1,929,534	38.3	310,873	39.7	1,333,372	38.1
－園系	4,117	16.7	318,130	30.9	487,757	27.9	111,146	25.6	355,603	22.8
－悅系	8,518	35.3	189,415	34.1	29,560	44.0	–	–	10,097	37.7
商業物業	38,144	29.5	399,883	50.7	616,392	44.8	137,653	47.3	247,636	42.0
停車場	11,915	23.6	27,615	45.5	59,261	38.0	–	–	2,155	21.6
總計	538,322	24.4	1,759,267	33.6	3,122,504	37.2	559,672	37.1	1,948,863	34.3

我們於往績記錄期的毛利整體增加主要歸因於銷售物業的收益整體增加，其與我們的業務增長一致，我們同時對物業開發業務採取成本效益措施。我們透過多個渠道（主要包括土地招標、戰略收購及聯營）收購土地，並根據現行市況、監管變動及業務擴展策略等調整我們的土地收購策略。因此，我們一直能夠取得相對於我們物業項目的市值而言具吸引力的單位土地成本，從而降低我們的土地成本。我們物業銷售的毛利率於2016年至2018年普遍上升，主要是由於(i)於2017年交付擁有相對較高每平方米平均售價的「悦系」項目南昌雅園、州悦及擁有相對較低土地成本的項目南昌金沙灣並於2018年交付擁有相對較低土地成本的項目南昌銀湖灣、南昌金沙灣及南昌龍灣，加上(ii)項目開發標準化，其有助於我們控制開發及建築成本，及(iii)2018年南昌住宅物業市場狀況的整體增長。截至2018年4月30日止四個月至2019年同期物業銷售的毛利率下降主要是由於截至2019年4月30日止四個月交付位於惠州的物業（如惠州東園）的成本高於2018年同期交付位於南昌的物業，乃由於我們的領先市場地位使得南昌物業的成本整體較低。

財務收入

我們的財務收入主要包括銀行存款利息收入及長期債務投資的利息。2017年，我們透過一項金額為人民幣740.3百萬元及利率12.0%的債權投資方式與一名獨立第三方投資於一個物業項目。根據協議，該項債權投資計劃於四年內償還。2018年，我們按利率15.0%向接受我們所提供的諮詢服務的一名獨立第三方提供貸款人民幣250.0百萬元。我們自2019年1月1日起豁免該兩項長期債務投資的利息，且截至最後實際可行日期已出售該兩項長期債務投資。有關長期債務投資的詳情，請參閱下文「－合併財務狀況表若干項目説明－長期債務投資」。

下表載列於所示期間我們財務收入的組成部分。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	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)* *(未經審核)*	*%*	*(人民幣千元)*	*%*
長期債務投資的利息	—	—	22,210	81.0	81,368	77.0	28,937	95.1	—	—
銀行利息	2,518	100.0	5,207	19.0	24,312	23.0	1,477	4.9	7,756	100.0
總計	2,518	100.0	27,417	100.0	105,680	100.0	30,414	100.0	7,756	100.0

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括(i)與營銷活動有關的廣告成本；(ii)銷售及營銷人員成本；(iii)向代理機構支付其管理開盤或銷售活動樣板房的物業管理費；(iv)向房地產代理支付的銷售佣金；及(v)辦公開支。

下表載列所示期間我們的銷售及分銷開支明細。

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	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)* *(未經審核)*	*%*	*(人民幣千元)*	*%*
廣告成本	103,179	48.1	208,068	45.4	269,975	41.1	53,589	37.4	61,064	31.7
員工成本	63,266	29.5	118,689	25.9	173,706	26.4	42,747	29.8	45,496	23.7
銷售佣金	14,503	6.8	31,379	6.8	41,977	6.4	7,520	5.2	36,576	19.0
物業管理費	16,104	7.5	55,240	12.1	122,687	18.7	23,979	16.7	35,130	18.3
差旅及招待費	4,830	2.2	7,092	1.5	11,892	1.8	2,532	1.8	5,051	2.6
辦公開支	7,577	3.5	17,488	3.8	18,698	2.8	4,141	2.9	4,847	2.5
折舊及攤銷	1,492	0.7	3,087	0.7	3,903	0.6	1,359	0.9	1,384	0.7
租賃開支	1,712	0.8	14,490	3.2	12,174	1.8	4,862	3.4	1,418	0.8
其他	1,965	0.9	2,849	0.6	2,585	0.4	2,691	1.9	1,386	0.7
總計	214,628	100.0	458,382	100.0	657,597	100.0	143,420	100.0	192,352	100.0

行政開支

我們的行政開支主要包括行政人員成本、辦公開支、稅項開支（如印花稅及其他土地稅）、差旅及招待費及租賃開支。

下表載列所示期間我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	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）（未經審核）*	*%*	*（人民幣千元）*	*%*
薪金	31,688	38.2	77,363	34.3	151,485	35.2	40,476	43.9	81,425	48.6
差旅及招待費	16,889	20.3	34,044	15.1	62,957	14.6	11,407	12.3	27,904	16.6
稅項開支	8,956	10.8	43,708	19.4	46,740	10.9	11,443	12.4	15,036	9.0
辦公開支	6,659	8.0	16,283	7.2	86,095	20.0	5,610	6.1	14,821	8.8
折舊及攤銷	2,241	2.7	7,250	3.2	8,192	1.9	4,563	4.9	10,585	6.3
服務開支	9,414	11.3	21,296	9.5	32,464	7.6	6,751	7.3	7,664	4.6
上市開支	—	—	—	—	8,676	2.0	–	–	3,866	2.3
銀行收費	2,290	2.8	5,582	2.5	6,472	1.5	2,981	3.2	2,881	1.7
租賃開支	2,928	3.5	11,358	5.0	25,348	5.9	6,404	7.0	1,830	1.1
其他	1,979	2.4	8,457	3.8	1,763	0.4	2,666	2.9	1,598	1.0
總計	83,044	100.0	225,341	100.0	430,192	100.0	92,301	100.0	167,610	100.0

投資物業的公平值收益

我們開發並長期持有我們物業的若干商業面積，以取得租金、經營收入或資本增值。我們的投資物業於合併財務狀況表按獨立估值釐定的截至各結算日的公平值列為非流動資產。投資物業的公平值收益指我們投資物業的公平值變動，而該等變動列入我們合併損益表的收益或虧損。物業估值涉及行使專業判斷，並要求使用若干基準及假設。倘使用不同的基準或假設，我們投資物業的公平值可能會更高或更低。此外，上調重估調整反映截至有關結算日我們投資物業的未實現資本收益，且不會為我們的業務產生任何現金流入。根據中國房地產市場狀況，公平值調整金額已經並可能繼續發生變化。我們的投資物業每年由我們的獨立物業估值師評估。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們分別錄得投資物業人民幣769.3百萬元、人

民幣893.5百萬元、人民幣1,153.0百萬元及人民幣1,331.0百萬元。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們錄得投資物業的公平值收益分別為人民幣78.0百萬元、人民幣86.0百萬元、人民幣110.2百萬元、人民幣49.5百萬元及人民幣27.4百萬元，主要反映往績記錄期內的投資物業增值及新投資物業添置（如在2018年開發的南昌時代廣場二期）。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括(i) 因2017年收購兩家附屬公司（即惠州市勝源投資有限公司及無錫富安金邸房地產有限公司）而確認的溢價購買收益合共人民幣6.2百萬元，因2019年收購中山市渡頭房地產開發有限公司而確認的人民幣2.7百萬元，及(ii) 2018年收到的南昌市當地政府對一家中國附屬公司的一次性補貼收入人民幣2.2百萬元。

其他開支

我們的其他開支主要包括罰款、附加費以及捐贈。於2016年、2017年及2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們就物業開發活動的若干不合規事項分別產生罰款開支合共人民幣6.6百萬元、人民幣42.5百萬元、人民幣32.8百萬元及人民幣2.4百萬元。有關若干重大不合規事項的更多詳情，請參閱「業務－法律訴訟及合規－遵守法律法規－不合規事項」。除本招股章程「業務－法律訴訟及合規－遵守法律法規－不合規事項」所披露若干重大不合規事項產生的罰款開支外，我們亦就若干不重大不合規事項產生罰款開支、逾期付款費用以及就法律糾紛作出的撥備。截至最後實際可行日期，本公司已悉數繳付全部逾期付款費用。

按公平值計入損益（按公平值計入損益）的金融資產的收益或虧損淨值

我們錄得截至2018年12月31日按公平值計入損益的金融資產的一次性收益淨值人民幣18.9百萬元及截至2019年4月30日按公平值計入損益的金融資產的一次性虧損淨額人民幣20.8百萬元，兩者均與我們於一家上市公司的股權投資的公平值波動有關。詳情請參閱下文「－合併財務狀況表若干項目說明－按公平值計入損益的金融資產」。

財務成本

我們的財務成本主要指銀行及其他借款的利息開支以及合約負債的重大融資部分的利息（與我們向客戶收取的物業預售所得款項有關），減與開發中物業有關的資本化利息。下表載列於所示期間我們財務成本的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
			（人民幣千元）		
				（未經審核）	
銀行及其他借款利息	292,587	1,109,377	1,218,042	268,970	547,418
合約負債的重大融資部分的利息	293,865	337,623	803,381	249,019	522,489
減：資本化利息	(487,273)	(1,129,835)	(1,595,649)	(449,339)	(884,770)
財務成本淨額	99,179	317,165	425,774	68,650	185,137

銀行及其他借款利息於往績記錄期間增加，其一般是由於我們的業務擴展產生的融資需求增加所致。項目的建設期不一定符合有關貸款的提取及還款時間表，並非所有的項目利息成本可資本化。我們的財務成本或會因報告期內總利息開支水平及資本化的利息成本水平而於各期間有所波動。

我們與客戶訂立預售及／或銷售合約，據此，我們有權向客戶收取代價並有責任向彼等轉讓產品。於相關銷售收益確認前，來自預售物業客戶的所得款項記錄為流動負債項下的「合約負債」。收取所得款項與收益確認之間的時間可能不僅影響銷售物業收益的金額及增長率，而且可能導致合約負債及合約負債重大融資部分的利息於各期間有所波動。合約負債重大融資部分的利息於往績記錄期間總體增加，其是由於預售物業增加所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括中國附屬公司作出的土地增值稅開支（扣除遞延稅項）。並無就開曼群島稅項及香港稅項計提撥備，因為我們大部分收入既非產自亦非源自該等司法權區。於往績記錄期，我們中國附屬公司的企業所得稅撥備主要基於現行稅率25%。中國實體向非居民投資者分派股息應繳納中國預扣所得稅。下表載列於所示期間我們所得稅開支的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	（人民幣千元）				
				（未經審核）	
即期稅項					
企業所得稅	292,276	879,694	1,169,488	348,680	740,847
土地增值稅	28,644	366,068	757,219	172,400	769,199
遞延稅項	(234,984)	(681,564)	(618,171)	(241,814)	(358,197)
年／期內稅項支出總計	85,936	564,198	1,308,536	279,266	1,151,849

於2016年、2017年及2018年及截至2019年4月30日止四個月，我們的實際稅率（即所得稅除以除稅前溢利）分別為30.4%、41.6%、49.8%及57.6%。於往績記錄期的實際稅率普遍上升主要是由於應課稅溢利增加。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已繳付所有到期應付的相關稅項，且與相關稅務機關並無爭議或未解決事宜。

海外業務換算匯兑差額

海外業務換算匯兑差額主要是由於將全資附屬公司香港澳銘企業管理有限公司的財務業績以港元換算為我們的呈報貨幣人民幣所致。

經營業績

截至2019年4月30日止四個月與截至2018年4月30日止四個月比較

收益

	截至4月30日止四個月							
	2018年				2019年			
	收益		已交付建築面積	平均售價	收益		已交付建築面積	平均售價
	(人民幣千元)	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*
	(未經審核)							
銷售物業								
住宅物業	1,216,979	80.7	152,123	8,000	5,086,199	89.1	531,669	9,566
商業物業	290,978	19.2	30,248	9,620	590,143	10.4	51,694	11,416
停車位	–	–	–	–	7,890	0.1	792	9,961
小計	1,507,957	99.9	182,371	8,269	5,684,232	99.6	584,155	9,731
其他[1]	919	0.1	—	—	25,193	0.4	—	—
總計	**1,508,876**	**100.0**			**5,709,425**	**100.0**		

附註：

(1) 其他主要包括向獨立第三方提供諮詢服務的收入，其次是來自投資物業的租金收入。

我們的收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1,508.9百萬元增加278.4%至2019年同期的人民幣5,709.4百萬元，主要受來自物業銷售的收益增加，其次是來自諮詢服務的收益增加所驅動。

來自物業銷售的收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣1,508.0百萬元增加276.9%至2019年同期的人民幣5,684.2百萬元，主要由於交付的總建築面積增加。所交付物業的總建築面積由截至2018年4月30日止四個月的182,371平方米增加220.3%至2019年同期的584,155平方米。該增加主要歸因於截至2019年4月30日止四個月南昌龍灣、惠州東園及南昌琥珀園的竣工及交付。已交付物業每平方米的平均售價由截至2018年4月30日止四個月至2019年同期略微上升，主要是由於交付(i)「園系」惠州東園及南昌琥珀園的物業及(ii)南昌龍灣的大量物業（包括高價及高端物業）。

來自其他業務的收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣0.9百萬元增加2,641.3%至2019年同期的人民幣25.2百萬元，主要歸因於就其物業開發項目而於2019年向獨立第三方提供諮詢服務。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2018年4月30日止四個月的人民幣948.4百萬元增加294.8%至2019年同期的人民幣3,743.9百萬元，主要由於我們物業銷售成本增加。我們物業銷售成本由人民幣948.3百萬元增加293.9%至人民幣3,735.4百萬元，主要是由於我們運營規模擴大，這可從交付建築面積增加得以佐證。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣560.5百萬元增加250.7%至2019年同期的人民幣1,965.5百萬元。我們的毛利率由截至2018年4月30日止四個月的37.1%下降至2019年同期的34.4%，主要歸因於截至2019年4月30日止四個月交付位於惠州的物業（如惠州東園）的成本高於2018年同期交付位於南昌的物業，乃由於我們的領先市場地位使得南昌物業的成本整體較低。

財務收入

我們的財務收入由截至2018年4月30日止四個月的人民幣30.4百萬元大幅減少至2019年同期的人民幣7.8百萬元，主要由於我們自2019年1月1日起放棄兩項長期債務投資的利息。截至最後實際可行日期，我們已出售兩項長期債務投資。有關長期債務投資的詳情，請參閱下文「－合併財務狀況表若干項目說明－長期債務投資」。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2018年4月30日止四個月的人民幣143.4百萬元增加34.1%至2019年同期的人民幣192.4百萬元，主要歸因於截至2019年4月30日止四個月物業交付增加導致外部地產代理銷售佣金增加及物業管理成本因可供銷售物業數目增加而增加。

行政開支

我們的行政開支由截至2018年4月30日止四個月的人民幣92.3百萬元增至2019年同期的人民幣167.6百萬元，主要由於員工成本主要因行政人員人數增加而增加及辦公開支增加，均因我們的業務擴張所致。

其他開支

我們的其他開支由截至2018年4月30日止四個月的人民幣13.1百萬元減少75.7%至2019年同期的人民幣3.2百萬元，主要是由於我們加强內部控制令與截至2019年4月30日止四個月若干不合規事件有關的罰金及逾期付款費用減少。

財務成本

我們的財務成本由截至2018年4月30日止四個月的人民幣68.7百萬元增加169.7%至2019年同期的人民幣185.1百萬元，主要由於收自銀行及其他借款以及客戶的預售金額的利息增加。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由截至2018年4月30日止四個月的人民幣49.5百萬元減少44.6%至2019年同期的人民幣27.4百萬元，主要由於2019年首四個月並無投資物業加入我們的組合。

按公平值計入損益的金融資產虧損淨額

於2019年4月30日，我們就於上市公司的股權投資的公平值波動人民幣44.1百萬元產生按公平值計入損益的金融資產的一次性虧損淨額人民幣20.8百萬元。有關詳情，請參閱下文「－合併財務狀況表若干項目説明－按公平值計入損益的金融資產」。

分佔聯營公司溢利及虧損

分佔聯營公司虧損由截至2018年4月30日止四個月的人民幣0.2百萬元增至2019年同期的人民幣2.7百萬元，主要由於來自南昌盛都置業有限公司的虧損增加。

分佔合營企業溢利及虧損

我們於截至2019年4月30日止四個月分佔溢利人民幣0.5百萬元，而於2018年同期分佔虧損人民幣5.9百萬元，主要由於來自江西百興房地產投資有限公司及江西新越弘嵐房地產開發有限公司的溢利增加。

除稅前溢利

由於以上所述，除所得稅前溢利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣325.1百萬元大幅增至2019年同期的人民幣1,434.0百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2018年4月30日止四個月的人民幣279.3百萬元大幅增至2019年同期的人民幣1,151.8百萬元，主要由於截至2019年4月30日止四個月須納稅溢利大幅增加及物業銷售增加導致土地增值稅增加。

期內溢利

由於以上所述，年內溢利由截至2018年4月30日止四個月的人民幣45.8百萬元大幅增至2019年同期的人民幣282.2百萬元。我們的純利率由截至2018年4月30日止四個月的3.0%增至2019年同期的4.9%。

非控股權益應佔溢利

截至2018年4月30日止四個月，我們錄得非控股權益應佔虧損淨額人民幣5.0百萬元。截至2019年4月30日止四個月，我們錄得非控股權益應佔純利人民幣49.5百萬元，其中我們擁有非控股權益40%的主要附屬公司南昌天巨實業有限公司（「南昌天巨實業」）獲分配溢利人民幣42.8百萬元。有關更多資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註45。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收益

	截至12月31日止年度							
	2017年				2018年			
	收益		已交付建築面積	平均售價	收益		已交付建築面積	平均售價
	(人民幣千元)	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*
銷售物業								
住宅物業	4,381,439	83.6	607,765	7,209	6,857,164	81.5	967,176	7,090
商業物業	788,411	15.1	63,846	12,349	1,375,968	16.4	121,639	11,312
停車位	60,644	1.1	13,139	4,616	156,137	1.8	30,788	5,071
小計	5,230,494	99.8	684,750	7,639	8,389,269	99.7	1,119,603	7,493
其他[1]	10,592	0.2	—	—	26,384	0.3	—	—
總計	**5,241,086**	**100.0**			**8,415,653**	**100.0**		

附註：

(1) 其他主要包括向獨立第三方提供諮詢服務的收入，其次是來自投資物業的租金收入。

我們的收益由2017年的人民幣5,241.1百萬元增加60.6%至2018年的人民幣8,415.7百萬元，主要受來自物業銷售的收益增加，其次是來自諮詢服務的收益增加所驅動。

來自物業銷售的收益由2017年的人民幣5,230.5百萬元增加60.4%至2018年的人民幣8,389.3百萬元，主要由於交付的總建築面積增加，部分由每平方米的平均售價略微下降所抵銷。所交付物業的總建築面積由2017年的684,750平方米增加63.5%至2018年的1,119,603平方米。該增加主要歸因於2018年南昌銀湖灣、南昌金沙灣及南昌龍灣的竣工及交付以及我們向我們經營所在的現有市場及新市場（包括無錫及長沙）的進一步擴張。已交付物業每平方米的平均售價由2017年至2018年略微下降，主要由於我們於2018年交付的大部分住宅物業項目為「灣系」產品，其所要求的每平方米平均售價較住宅物業項目（包括「悦系」項目南昌雅園州悦）低。

來自其他業務的收益由2017年的人民幣10.6百萬元增加149.1%至2018年的人民幣26.4百萬元，主要歸因於就其物業開發項目而於2018年向第三方提供諮詢服務。

銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣3,473.9百萬元增加51.8%至2018年的人民幣5,272.7百萬元，主要由於我們物業銷售成本增加。我們物業銷售成本由人民幣3,471.2百萬元增加51.7%至人民幣5,266.8百萬元，主要是由於我們運營規模擴大，這可從交付建築面積增加得以佐證。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由2017年的人民幣1,767.2百萬元增加77.9%至2018年的人民幣3,143.0百萬元。我們的毛利率由2017年的33.7%增至2018年的37.3%，主要歸因於(i)於2018年交付土地成本相對較低的項目南昌銀湖灣、南昌金沙灣及南昌龍灣；及(ii)南昌物業市場於2018年的整體市況。

財務收入

我們的財務收入由2017年的人民幣27.4百萬元大幅增至2018年的人民幣105.7百萬元，主要由於自長期債務投資錄得的利息增加人民幣59.2百萬元，包括(i)我們於2017年就一項潛在項目作出的債務投資及(ii)我們向於2018年聘請我們為其物業項目提供諮詢服務的第三方作出債務投資，而截至最後實際可行日期已出售該兩項長期債務投資。有關長期債務投資的詳情，請參閱下文「－合併財務狀況表若干項目說明－長期債務投資」。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2017年的人民幣458.4百萬元增加43.5%至2018年的人民幣657.6百萬元，主要歸因於(i) 2018年可供銷售物業數目增加導致物業管理費增加；(ii)銷售及營銷人員成本因銷售及營銷人員人數增加（與業務擴張一致）而增加，及(iii)廣告及營銷活動成本增加，其主要由於我們進行預售的物業數目增加及我們於新地理市場進行的預售，所有該等均令銷售額、營銷及推廣活動增加。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣225.3百萬元大幅增至2018年的人民幣430.2百萬元，主要由於(i)行政人員成本主要因行政人員增加而增加，(ii)辦公開支因業務擴張而增加。

其他開支

我們的其他開支由2017年的人民幣47.4百萬元略微減少2.6%至2018年的人民幣46.2百萬元，主要是由於與2018年若干不合規事件有關的罰金及逾期付款費用減少，部分被我們作出的捐款增加所抵銷。

財務成本

我們的財務成本由2017年的人民幣317.2百萬元增加34.2%至2018年的人民幣425.8百萬元，主要由於收自客戶的預售金額的利息增加，部分被有關供開發物業的銀行及其他借款的資本化利息增加所抵銷。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由2017年的人民幣86.0百萬元增加28.0%至人民幣110.2百萬元，主要由於2018年添置一項投資物業（即南昌時代廣場二期）。

按公平值計入損益的金融資產收益淨額

於2018年12月31日，我們就於上市公司的股權投資的公平值人民幣64.9百萬元產生按公平值計入損益的金融資產的一次性淨收益人民幣18.9百萬元。有關詳情，請參閱下文「－合併財務狀況表若干項目說明－按公平值計入損益的金融資產」。

分佔聯營公司溢利及虧損

分佔聯營公司溢利由2017年的人民幣21.2百萬元大幅增至2018年的人民幣48.9百萬元，主要由於來自與南昌象湖灣相關的南昌力洲及與南昌外灘九號相關的南昌市威汀置業有限公司的溢利增加。

分佔合營企業溢利及虧損

分佔合營企業虧損由2017年的人民幣18.3百萬元減少48.1%至2018年的人民幣9.5百萬元，主要由於與南昌怡園有關的江西百興房地產投資有限公司的溢利增加，原因為我們於2018年開始交付項目。

除稅前溢利

由於以上所述，除所得稅前溢利由2017年的人民幣842.4百萬元大幅增至2018年的人民幣1,863.5百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣564.2百萬元大幅增至2018年的人民幣1,308.5百萬元，主要由於2018年須納稅溢利增加及物業銷售增加導致土地增值稅增加。

年內溢利

由於以上所述，年內溢利由2017年的人民幣278.2百萬元大幅增至2018年的人民幣555.0百萬元。我們的純利率由2017年的5.3%增至2018年的6.6%。

非控股權益應佔溢利

於2017年，我們錄得非控股權益應佔純利人民幣183.2百萬元，其中我們分別擁有非控股權益30%、55%及49%的主要附屬公司南昌順泰、南昌天巨實業及江西恒望分別獲分配溢利人民幣93.6百萬元、人民幣40.8百萬元及人民幣38.3百萬元。於2018年，我們錄得非控股權益應佔純利人民幣141.4百萬元，其中我們擁有非控股權益49%的主要附屬公司江西恒望獲分配溢利人民幣94.3百萬元。有關更多資料，請參閱會計師報告附註45。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收益

	截至12月31日止年度							
	2016年				2017年			
	收益		已交付建築面積	平均售價	收益		已交付建築面積	平均售價
	(人民幣千元)	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*	*(人民幣千元)*	*(%)*	*(平方米)*	*(人民幣元／平方米)*
物業銷售								
住宅物業	2,027,782	91.2	332,086	6,106	4,381,439	83.6	607,765	7,209
商業物業	129,409	5.8	10,230	12,650	788,411	15.1	63,846	12,349
停車位	50,566	2.3	11,177	4,524	60,644	1.1	13,139	4,616
小計	2,207,757	99.3	353,493	6,246	5,230,494	99.8	684,750	7,639
其他[1]	15,243	0.7	—	—	10,592	0.2	—	—
總計	**2,223,000**	**100.0**			**5,241,086**	**100.0**		

附註：

(1) 其他主要包括向獨立第三方提供諮詢服務的收入。

我們的收益由2016年的人民幣2,223.0百萬元大幅增至2017年的人民幣5,241.1百萬元，主要由來自物業銷售的收益增加所驅動。來自物業銷售的收益由2016年的人民幣2,207.8百萬元大幅增至2017年的人民幣5,230.5百萬元，主要由於2017年交付的物業的總交付建築面積增加及每平方米平均售價增長。所交付物業的總建築面積由2016年的353,493平方米增加93.7%至2017年的684,750平方米。該增加主要歸因於2017年南昌雅園州悅、南昌金沙灣、南昌愉景灣都薈四期的竣工及交付以及我們於2017年向我們經營所在的現有市場及新市場（包括惠州及贛州）的進一步擴張。我們於2017年的住宅物業的每平方米的平均售價增加主要由2017年交付「悅系」項目南昌雅園州悅所驅動，該等項目通常較我們的「灣系」項目要求更高的平均售價。我們的商業物業於2017年每平方米的平均售價略微下降，主要是由於我們於2016年交付的主要商業物業項目為購物中心南昌愉景灣都薈四期，而我們於2017年交付的大部分商業物業為住宅物業內的商業區，其於2017年一般較購物中心的每平方米平均售價為低。

來自其他業務的收益由2016年的人民幣15.2百萬元減少30.5%至2017年的人民幣10.6百萬元，主要由於2016年我們就其物業項目向第三方提供的大部分諮詢服務已做出及支付。

銷售成本

我們的銷售成本由2016年的人民幣1,673.2百萬元大幅增至2017年的人民幣3,473.9百萬元，主要是由於我們的物業銷售成本增加，這與我們的運營規模擴大（可從已交付總建築面積增加得以佐證）相符。

毛利及毛利率

由於以上所述，我們的毛利由2016年的人民幣549.8百萬元大幅增至2017年的人民幣1,767.2百萬元。我們的毛利率由2016年的24.7%升至2017年的33.7%，主要歸因於(i)於2017年交付每平方米平均售價相對較高的「悦系」項目南昌雅園州悦及土地成本相對較低的項目南昌金沙灣；及(ii)我們項目開發的標準化，這有助我們控制開發及建設成本。

財務收入

我們的財務收入由2016年的人民幣2.5百萬元大幅增至2017年的人民幣27.4百萬元，主要由於長期債務投資產生利息人民幣22.2百萬元。於2017年，我們通過債務投資以人民幣740.3百萬元投資一項物業項目，截至最後實際可行日期已出售該項債務投資。有關進一步詳情，請參閱下文「－合併財務狀況表若干項目説明－長期債務投資」。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2016年的人民幣214.6百萬元大幅增至2017年的人民幣458.4百萬元，主要由於(i)廣告及營銷活動成本增加，主要由於我們進行預售的物業數目增加及我們於新地理市場進行的預售，所有該等均令銷售額、營銷及推廣活動增加；及(ii)銷售人員數目增長令銷售及營銷人員成本增加，這與我們的業務擴張一致。

行政開支

我們的行政開支由2016年的人民幣83.0百萬元大幅增至2017年的人民幣225.3百萬元，主要由於(i)行政人員成本增加，主要由於行政人員隨著業務擴張而增加，(ii)税項及附加增加。

其他開支

我們的其他開支由2016年的人民幣7.2百萬元大幅增至2017年的人民幣47.4百萬元，主要由於有關若干不合規事件的罰款及逾期付款費用增加。

財務成本

我們的財務成本由2016年的人民幣99.2百萬元大幅增至2017年的人民幣317.2百萬元，主要由於我們同年的銀行借款增加導致利息成本增加，惟部分被資本化利息增加所抵銷。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由2016年的人民幣78.0百萬元增加10.3%至2017年的人民幣86.0百萬元，主要由於我們投資物業的公平值增加。

分佔聯營公司溢利及虧損

我們於2017年的分佔聯營公司溢利為人民幣21.2百萬元，而我們於2016年的分佔聯營公司虧損為人民幣6.6百萬元。分佔聯營公司溢利及虧損的變動主要由於來自與南昌象湖灣有關的南昌力洲的溢利增加人民幣28.0百萬元。

分佔合營企業溢利及虧損

分佔合營企業虧損由2016年的人民幣3.1百萬元大幅增至2017年的人民幣18.3百萬元，主要由於來自與我們的合營企業與開發中的南昌怡園有關的江西百興房地產投資有限公司虧損。

除稅前溢利

由於以上所述，除所得稅前溢利由2016年的人民幣216.8百萬元大幅增至2017年的人民幣842.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2016年的人民幣85.9百萬元大幅增至2017年的人民幣564.2百萬元，主要由於2017年須扣稅溢利及與物業銷售增加有關的土地增值稅增加。

年內溢利

由於以上所述，年內溢利由2016年的人民幣130.9百萬元大幅增至2017年的人民幣278.2百萬元。我們的純利率由2016年的5.9%略降至2017年的5.3%。

非控股權益應佔溢利

有關擁有非控股權益主要附屬公司於2017年的資料，請參閱「－經營業績－截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較－年內溢利」。於2016年，我們錄得非控股權益應佔純利人民幣68.4百萬元，其中我們分別擁有非控股權益30%、55%及49%的主要附屬公司南昌順泰、南昌天巨實業及江西恒望置業分別獲分配溢利人民幣38.8百萬元、人民幣16.0百萬元及人民幣14.5百萬元。有關更多詳情，請參閱會計師報告附註45。

合併財務狀況表若干項目説明

開發中物業

我們合併財務狀況表中的開發中待售物業入賬列為流動資產。開發中待售物業包括就其具體規劃及籌備活動已由管理層批准並已開展及其實體建設預期自報告期末12個月內開始的物業。開發中待售物業按開發期間的成本（包括土地成本、建設成本及資本化利息）與已變現淨值的較低者列賬。於完成後，物業轉撥至持作出售已竣工物業。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們開發中待售物業的價值分別合共約為人民幣9,201.7百萬元、人民幣28,340.3百萬元、人民幣43,560.3百萬元及人民幣48,478.3百萬元。開發中待售物業由2016年12月31日至2017年12月31日，至2018年12月31日，並進一步至2019年4月30日有所增加，主要由於開發中物業的數目增加。

截至2019年8月31日，我們截至2019年4月30日的開發中待售物業的約人民幣1,603.5百萬元或9.8%已轉撥至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業指截至各財政期間末仍未出售的已竣工物業，按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。持作出售物業的成本乃根據未出售物業所產生相關成本的分配釐定。可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的銷售開支，或管理層按當時的市況估計預計售價釐定。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，我們的待售已竣工物業分別為人民幣2,313.3百萬元、人民幣1,811.8百萬元、人民幣4,094.4百萬元及人民幣4,396.7百萬元。

截至2019年8月31日，我們截至2019年4月30日的已竣工物業的約人民幣1,649.9百萬元或88.8%已於其後交付。

投資物業

投資物業為我們主要保留作租金收入目的及資本增值的物業及用於該等目的的在建物業。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量及於初始確認後按公平值計量。專業估值每年至少進行一次。投資物業公平值變動產生的收益或虧損計入其產生期間的損益。當且僅當使用情況發生變動時方才轉撥至投資物業或自投資物業轉撥。就自開發中物業、開發中待售物業或持作出售已竣工物業向投資物業的轉撥而言，物業於該日的公平值與其過往賬面值之間的任何差額於損益確認。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，我們投資物業的價值分別合共約為人民幣769.3百萬元、人民幣893.5百萬元、人民幣1,153.0百萬元及人民幣1,331.0百萬元。

下表載列截至所示日期投資物業的變動。

	已竣工	在建中	總計
		(人民幣千元)	
於2016年1月1日的賬面值	3,000	299,245	302,245
添置	—	389,055	389,055
轉撥自在建投資物業	439,473	(439,473)	—
公平值調整所得淨收益	727	77,253	77,980
於2016年12月31日及2017年1月1日的賬面值	443,200	326,080	769,280
添置	—	38,182	38,182
轉撥自在建投資物業	1,061	(1,061)	—
公平值調整所得淨收益	5,239	80,799	86,038
於2017年12月31日及2018年1月1日的賬面值	449,500	444,000	893,500
添置	—	149,371	149,371
轉撥自在建投資物業	9,642	(9,642)	—
公平值調整所得淨收益	6,888	103,271	110,159
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	466,030	687,000	1,153,030
添置	—	150,569	150,569
公平值調整所得淨收益	—	27,431	27,431
於2019年4月30日的賬面值	466,030	687,000	1,153,030

於往績記錄期，我們投資物業的價值總體增加主要歸因於投資物業數目增加及投資物業公平值增加。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括收購土地使用權的預付款項、預付稅項及其他可收回稅項、其他按金、土地拍賣按金、建設成本預付款項、與2016年的信託融資相關的利息款項、2017年及2018年的長期債務投資有關的應收利息及其他應收款項。

下表載列截至所示日期我們預付款項及其他應收款項的組成部分。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
		(人民幣千元)		
收購土地使用權的預付款項	—	57,191	1,713,863	1,851,848
預付稅項及其他可收回稅項	169,551	471,029	1,277,833	1,556,824
建設成本預付款項	24,192	101,703	128,758	157,328
土地拍賣按金	—	44,710	285,125	135,000
其他按金	172,946	411,608	896,467	958,980
應收利息	16,260	21,890	99,894	99,894
應收附屬公司的非控股股東款項	6,517	15,177	18,977	39,724
其他應收款項	35,239	82,873	138,980	165,946
	424,705	1,206,181	4,559,897	4,965,544
減：減值	(224)	(519)	(1,073)	(1,099)
	424,481	1,205,662	4,558,824	4,964,445

收購土地使用權的預付款項指相關土地使用權證待批准時錄得的預付款項。我們收購土地使用權的預付款項於2017年至2018年大幅增加，於2018年至截至2019年4月30日止四個月亦有增加，主要是由於截至2018年12月31日收購四幅地塊的預付款項。

我們的預付稅項及其他可收回稅項主要指增值稅、預付營業稅及附加以及建設稅。中國於過去五年逐步對商品和服務的稅收制度進行改革，並在許多行業以增值稅替代營業稅。於2016年5月，稅收改革的最後階段應用至物業開發行業，據此，銷售有關稅項被增值稅取代。更多詳情請參閱「監管概覽－稅收法規－增值稅」。因此，我們的銷售有關稅項及其他徵費自2017年起有所下降，因為有關稅項已被增值稅取代。因此，與2016年及2017年相比，我們於2018年及2019年首四個月的增值稅預付款項錄得大幅增加。

土地拍賣按金指就競標土地使用權預付的投標按金，視乎競標我們擬參與的地塊所需的時間及按金而波動。

其他按金包括牆體材料的按金、流動工人的按金及向總承包商作出的按金，視乎建設協議等而定。

應收利息主要指因長期債務投資產生的利息，詳情見下文「－合併財務狀況表若干項目說明－長期債務投資」。

截至2019年8月31日，約人民幣422.9百萬元、人民幣1,201.2百萬元、人民幣3,676.0百萬元及人民幣2,791.4百萬元的款項(分別相當於截至2016年、2017年及2018年12月31日的預付款項及其他應收款項的結餘約99.6%、99.6%、80.6%及56.2%)已結清。

按公平值計入損益的金融資產

於2018年，我們購買按公平值計入損益的金融資產(為上市股本證券)人民幣46.0百萬元。截至2018年12月31日及2019年4月30日，按公平值計入損益的金融資產結餘分別為人民幣64.9百萬元及人民幣44.1百萬元。因此，我們於2018年就按公平值計入損益的金融資產錄得收益淨額人民幣18.9百萬元，而於截至2019年4月30日止四個月錄得虧損淨額人民幣20.8百萬元。

我們投資於該等上市證券乃主要為了在不干預業務運營或資本支出的情況下提高收入。投資決策乃根據個案實際情況並審慎考慮多重因素(包括市場及投資條件、經濟發展、投資成本、投資期限及該投資的預期回報及潛在虧損)後作出。財務管理中心在主席的監管之下，負責管理投資活動。於作出投資產品之建議前，財務管理中心會評估我們的現金流量、運營需求及資本支出。倘現金流量超過運營需求並且有合適的短期投資機遇，財務管理中心將向主席提交投資建議以供批准。

長期債務投資

於2017年，我們在江蘇省蘇州識別潛在土地收購機會。於2017年3月及4月，我們與一名獨立第三方訂立兩項股權收購框架協議，以收購該獨立第三方透過其附屬公司(「合營夥伴」)在蘇州擁有的兩幅土地的權益。於簽訂該等收購框架協議時，這兩幅土地的容積率相對較低，而合營夥伴同意取得相關批文調整容積率或有關規劃(視情況而定)，以便允許開發更大建築面積的物業。由於合營夥伴未能在協定時間範圍內取得調整這兩幅土地容積率的批文，為避免任何潛在的股權投資虧損及確保預期的投資回報，我們於2017年9月與合營夥伴訂立長期債務協議，將根據兩項收購框架協議作出的兩間項目公司的股權投資轉為長期債務，每年保證回報率為12.0%，應在四年內支付。截至2017年及2018年12月31日，2017年長期債務投資餘額分別為人民幣740.3百萬元及人民幣629.9百萬元。其後於2019年初，正在進行容積率相關規劃調整的項目公司的開發中物業項目需要一定營運資金來滿足若干物業發展條件。我們額外作出人民幣326.9百萬元的長期債務投資，使項目公司得以滿足若干物業發展條件。截至2019年4月30日，2017年長期債務投資的本金總額約為人民幣956.8百萬元。

於2018年，我們識別進軍四川房地產市場的機會，並與一名獨立第三方訂立協議以長期債務形式對該獨立第三方擁有的物業項目進行資本投資，本金總額約為人民幣250.0百萬元，每年保證回報率為15.0%。截至2019年4月30日，2018年長期債務投資餘額為人民幣56.3百萬元。

下表載列截至所示相關日期長期債務投資的即期部分及非即期部分。

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
		(人民幣千元)		
債務投資	—	740,340	879,884	1,013,077
2017年債務投資	—	740,340	629,884	956,762
2018年債務投資	—	—	250,000	56,315
減：減值	—	(741)	(880)	(1,013)
	—	739,599	879,004	1,012,064
減：分類為流動資產的部分	—	(121,930)	(314,942)	(355,498)
非即期部分	—	617,669	564,062	656,566

於2017年及2018年，我們分別錄得上述兩項長期債務投資的利息收入合計人民幣21.9百萬元及人民幣78.0百萬元。為確保遵守適用的中國法律及法規，(i)我們於往績記錄期並無就兩項長期債務投資的應計利息收入收取任何現金；(ii)我們放棄上述兩項長期債務投資自2019年1月1日起的任何應計利息，因此我們於截至2019年4月30日止四個月概無錄得兩項長期債務投資的利息收入；及(iii)我們於2019年7月向控股股東張先生出售兩項長期債務投資，向張先生出售2017年長期債務投資及2018年長期債務投資的代價分別約為人民幣1,050.9百萬元（包括未償還本金額人民幣956.8百萬元加截至2018年12月31日為彌補資金佔用成本的任何應計利息合計人民幣94.1百萬元）及人民幣58.1百萬元（包括未償還本金額人民幣52.3百萬元加截至2018年12月31日為彌補資金佔用成本的任何應計利息合計人民幣5.8百萬元）。張先生無權索取兩項長期債務投資自2019年1月1日起的任何應計利息收入（我們已放棄）。有關出售後，我們概無從中確認收益或虧損，且我們不再參與任何受《貸款通則》規管的貸款活動。

為避免未來再次發生此類事件，我們採取了一系列內部控制措施，以更好地管理和監控其與任何投資相關的風險。作為庫務政策的一環，我們的財務管理中心及戰略投資中心主要負責我們投資（包括長期債務投資）的流動性風險管理，並確保在需要時及時提供資金。我們的法律事務管理中心負責從法律角度評估投資計劃，並確保戰略投資中心等相關部門了解投融資方面適用法律的任何變化或發展。我們的戰略投資中心須參與我們的法律事務管理中心並獲取有關任何投資計劃的意見。我們的法律事務管理中心還可直接向集團層面的管理層報告其檢測到的任何法律風險。更多詳情請參閱「業務－風險管理」。

我們的中國法律顧問認為，上述兩項長期債務投資貸款須遵守中國人民銀行於1996年頒佈的規則《貸款通則》。根據《貸款通則》，僅金融機構可合法從事發放貸款業務，並禁止非金融機構公司之間借出的貸款。中國人民銀行可能會對非金融機構企業施加相等於該企業貸款活動所得收入一至五倍的罰款。然而，根據於2015年8月6日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「該等規定」)，倘非金融機構之間的借貸合同目的為支持生產或業務經營，則可被視為有效借貸合同。借貸雙方約定的利率未超過年利率24%，公司請求借款人按照約定的利率支付利息的，中國法院應予支持。根據於2015年8月25日發佈的《最高人民法院關於認真學習貫徹適用<最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定>的通知》，該等規定適用於在實行該等規定前訂立且根據原有司法詮釋屬無

效但根據該等規定屬有效的貸款。我們的中國法律顧問認為(i)長期債務投資於出售前並不符合《貸款通則》，及(ii)在一般情況下，中國人民銀行根據《貸款通則》就上述長期債務投資對我們施加罰款的可能性甚低，原因包括(a)我們已處置該兩項長期債務投資，(b)如上文所述，該兩項長期債務投資乃因特殊的商業原因而產生，我們無意從事任何私人借貸活動，我們亦無意以其他方式從事任何借貸活動以自我們的日常業務過程中獲得任何利息收入，及(c)中國人民銀行在實際做法中甚少根據《貸款通則》施加行政處罰，且截至最後實際可行日期，我們並無接獲任何主管政府部門就有關該兩項長期債務投資的任何申索、調查或罰款的通知。我們獲中國法律顧問進一步告知，該等長期債務投資於出售後不再違反《貸款通則》。基於以上所述，董事認為對我們造成的運營及財務影響並不重大（如有）。董事確認，截至最後實際可行日期，我們並無從事違反《貸款通則》的任何長期債務投資或與任何獨立第三方進行其他私人貸款活動。我們的中國法律顧問認為，在我們處置該兩項長期債務投資後，我們不再違反從事任何長期債務投資或與任何獨立第三方進行私人貸款活動的《貸款通則》。

應收關聯公司款項

更多詳情請參閱下文「－關聯方交易」。

應付關聯公司款項

更多詳情請參閱下文「－關聯方交易」。

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指日常業務過程中向建築承包商購買商品或服務而應付的款項。我們的貿易應付款項及應付票據於往績記錄期內整體增加與我們的物業建築及開發活動一致。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的董事確

認，我們並無拖欠支付貿易應付款項。下表載列截至所示日期按發票日期計的貿易應付款項及應付票據賬齡分析：

	截至12月31日			截至4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
		(人民幣千元)		
低於一年	1,571,692	2,458,229	3,095,914	3,774,758
超過一年	183	7,234	46,348	51,476
總計	1,571,875	2,465,463	3,142,262	3,826,234

截至2019年8月31日，約人民幣1,571.9百萬元、人民幣2,465.5百萬元、人民幣3,102.6百萬元及人民幣3,264.1百萬元（相當於截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日貿易應付款項及應付票據的100.0%、100.0%、98.7%及85.3%）已結清。

其他應付款項及應計費用

截至所示日期我們其他應付款項及應計費用的組成部分如下：

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
		(人民幣千元)		
資產收購尚未支付的代價	1,633,602	1,390,124	3,051,198	2,554,930
應付利息	21,903	50,895	328,965	235,700
與銷售物業有關的按金	30,051	50,265	155,116	219,711
其他稅項及附加	18,526	84,489	99,137	78,724
維修基金	17,502	39,212	75,244	100,177
應付工資及福利	13,086	36,083	48,468	56,030
與建設有關的保留金	1,973	54,701	39,632	39,679
應付佣金	6,639	25,141	23,815	21,620
應付附屬公司非控股股東的款項	2,852	13,452	4,598	48,514
其他[1]	7,283	49,295	72,405	66,048
	1,753,417	1,793,657	3,898,578	3,421,133

附註：

(1) 其他主要包括將就僱員支付的社保及住房公積金以及銷售及行政員工將予報銷的差旅及行政開支。

我們的其他應付款項及應計費用由截至2017年12月31日的人民幣1,793.7百萬元大幅增至截至2018年12月31日的人民幣3,898.6百萬元，主要反映與2018年收購長沙鉑園及惠州高嶺村有關的未償付代價。我們的其他應付款項及應計費用由截至2018年12月31日的人民幣3,898.6百萬元減至截至2019年4月30日的人民幣3,421.1百萬元，主要是由於我們已付收購長沙鉑園及惠州高嶺村的部分未支付代價。

截至2019年8月31日，金額約人民幣1,750.6百萬元、人民幣1,380.0百萬元、人民幣2,807.3百萬元及人民幣2,099.2百萬元（分別相當於我們截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日其他應付款項及應計費用結餘的約99.8%、76.9%、72.0%及61.4%）已結清。

合約負債

我們按照合約中確立的收費計劃就物業預售收取客戶付款。付款通常於履行合約前收取，主要源自物業銷售。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們錄得合約負債分別為人民幣7,118.9百萬元、人民幣20,063.8百萬元、人民幣40,196.4百萬元及人民幣43,726.6百萬元。

下表載列截至所示日期分配至銷售物業相關餘下履約責任（未履約或部分未履約）的交易價：

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
		（人民幣千元）		
預計將於一年內履約	4,575,856	7,171,449	21,136,377	23,743,586
預計將於一年後履約	3,562,413	19,157,386	26,581,826	27,603,107
總計	8,138,269	26,328,835	47,718,203	51,346,693

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日錄得的合約負債中的約人民幣7,118.9百萬元、人民幣17,822.7百萬元、人民幣10,433.1百萬元及人民幣4,470.3百萬元（佔比分別為100.0%、88.8%、26.0%及10.2%）已於截至2019年8月31日被動用，並於我們的財務報表錄作收益。

流動資產淨值

於往績記錄期，我們主要透過經營所得現金流量、銀行及其他借款、信託融資及公司債券滿足我們的營運資金需求。下表載列截至所示日期我們的流動資產淨值明細。

	截至12月31日			截至2019年	截至2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日	8月31日
			(人民幣千元)		
					(未經審核)
流動資產					
開發中物業	9,201,729	28,340,270	43,560,301	48,478,273	53,320,287
持作出售已竣工物業	2,313,265	1,811,813	4,094,399	4,396,742	5,262,496
貿易應收款項	—	—	—	2,403	3,195
應收關聯公司款項	4,127,587	4,515,427	5,112,386	7,344,419	6,460,172
預付款項及其他應收款項	424,481	1,205,662	4,558,824	4,964,445	4,184,965
按公平值計入損益的金融資產	—	—	64,867	44,067	41,398
一年內長期債務投資	—	121,930	314,942	355,498	—
可收回稅項	8,931	42,298	116,116	262,181	304,011
受限制現金	266,726	1,172,860	2,623,147	3,468,422	3,489,817
已抵押存款	67,052	233,302	358,899	754,124	769,284
現金及現金等價物	699,941	2,876,901	7,083,520	5,387,137	4,909,853
流動資產總值	**17,109,712**	**40,320,463**	**67,887,401**	**75,457,711**	**78,745,478**
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	1,571,875	2,465,463	3,142,262	3,826,234	4,106,901
其他應付款項及應計費用	1,753,417	1,793,657	3,898,578	3,421,133	3,079,507
合約負債	7,118,885	20,063,821	40,196,400	43,726,570	45,760,025
應付關聯公司款項	193,661	2,294,506	1,400,187	2,963,273	2,964,631
計息銀行及其他借款	2,996,600	9,249,127	9,224,964	10,334,450	11,166,648
優先票據	—	—	—	—	602,958
應付稅項	122,769	760,298	1,686,313	2,773,504	2,482,286
一年內租賃負債	—	—	—	21,368	31,207
按公平值計入損益的金融負債	935	861	619	519	519
流動負債總額	**13,758,142**	**36,627,733**	**59,549,323**	**67,067,051**	**70,194,682**
流動資產淨值	**3,351,570**	**3,692,730**	**8,338,078**	**8,390,660**	**8,550,796**

我們的流動資產淨值於往績記錄期普遍增加主要是由於隨著我們加速全國範圍擴張開發中物業增加所致。我們的物業項目建築服務相應增加，部分被隨著預售當時開發中物業的繼續進行客戶預付款不斷增加、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項及應計費用因有關活動而增加所抵銷。

2018年12月31日至2019年4月30日，我們的流動資產淨值增加0.6%，主要是由於2019年首四個月與我們的收購有關的現金及現金等價物減少所致。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用於開發物業項目。我們的流動資金主要來源主要產生自經營所得現金流量及銀行及其他借款。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2018年及2019年4月30日，我們的現金及銀行結餘分別為人民幣1,033.7百萬元、人民幣4,283.1百萬元、人民幣10,065.6百萬元、人民幣5,392.4百萬元及人民幣9,609.7百萬元，包括受限制現金、已抵押存款、銀行及手頭現金。於可見未來，我們預計該等需求將繼續為我們的主要流動資金需求，且我們可動用一部分全球發售所得款項以撥付我們的部分資本需求。

現金流量

下表載列截至所示日期我們的現金流量概要。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
營運資金變動前經營現金流量	250,137	1,046,328	2,033,527	319,865	1,620,440
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(2,037,494)	(6,547,778)	1,724,927	1,184,438	(1,337,660)
投資活動所用現金流量淨額	(784,769)	(4,511,225)	(1,320,190)	(233,348)	(3,665,328)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	3,485,911	13,187,705	3,825,472	(610,691)	3,292,766
現金及現金等價物增加淨額	663,648	2,128,702	4,230,209	340,399	(1,710,222)
年／期初現金及現金等價物	36,293	699,941	2,876,901	2,876,901	7,083,520
匯率變動的影響，淨額	—	48,258	(23,590)	18,057	13,839
年／期末現金及現金等價物	699,941	2,876,901	7,083,520	3,235,357	5,387,137

經營活動（所用）╱所得現金淨額

我們的經營活動所用現金淨額主要包括就物業開發活動（包括建築成本及土地收購）支付的款項。我們的經營活動所得現金主要為自預售及出售物業收取的所得款項。

截至2019年4月30日止四個月，我們的經營活動所用現金流量淨額為人民幣1,337.7百萬元，乃經營活動所用現金人民幣153.8百萬元、已付利息人民幣631.3百萬元及已付稅項人民幣560.3百萬元，部分被已收利息人民幣7.8百萬元所抵銷的結果。我們的營運資金變動前經營現金流量為人民幣1,620.4百萬元。營運資金減少人民幣1,774.3百萬元主要是由於(i)開發中物業及持作出售已竣工物業增加人民幣3,243.2百萬元，(ii)受限制現金增加人民幣845.3百萬元，及(iii)其他應付款項及應計費用減少人民幣729.7百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣3,007.7百萬元，主要是由於2019年首四個月物業銷售增加，(ii)貿易應付款項及應付票據增加所抵銷。

於2018年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣1,724.9百萬元，乃經營所得現金人民幣3,706.1百萬元的結果，並扣除已付稅項人民幣1,074.5百萬元及已付利息人民幣934.3百萬元。我們的營運資金變動前經營現金流量為人民幣2,033.5百萬元。營運資金增加人民幣1,672.6百萬元主要是由於合約負債增加人民幣19,329.2百萬元，部分被(i)開發中物業及持作出售已竣工物業增加人民幣15,063.9百萬元及(ii)主要因土地收購活動增加令預付款項及其他應收款項增加人民幣3,275.2百萬元所抵銷。

於2017年，我們的經營活動所用現金流量淨額為人民幣6,547.8百萬元，乃經營所用現金人民幣4,848.9百萬元加上已付利息人民幣1,080.4百萬元及已付稅項人民幣640.3百萬元的結果。我們的營運資金變動前經營現金流量為人民幣1,046.3百萬元。營運資金減少人民幣5,895.2百萬元主要是由於開發中物業及持作出售已竣工物業增加人民幣16,532.3百萬元，部分被合約負債增加人民幣12,599.7百萬元所抵銷。

於2016年，我們的經營活動所用現金流量淨額為人民幣2,037.5百萬元，主要歸因於(i)經營所用現金人民幣1,518.9百萬元，(ii)已付利息人民幣274.3百萬元及(iii)已付稅項人民幣246.8百萬元，部分被已收利息人民幣2.5百萬元所抵銷。我們的營運資金變動前經營現金流量為人民幣250.1百萬元。營運資金減少人民幣1,769.0百萬元主要是由於

開發中物業及持作出售已竣工物業增加人民幣7,595.4百萬元，部分被(i)合約負債增加人民幣3,763.7百萬元及(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣1,457.6百萬元所抵銷，此乃由於我們於2016年收購附屬公司的代價金額增加所致。

投資活動所用現金淨額

我們的投資活動所用現金主要包括投資物業、投資聯營公司及合營企業、購買物業、廠房及設備以及無形資產相關現金流出。

截至2019年4月30日止四個月，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣3,665.3百萬元，主要歸因於(i)於合營企業的投資人民幣2,793.9百萬元，(ii)收購附屬公司的人民幣518.3百萬元及(iii)向第三方墊款人民幣133.1百萬元。

於2018年，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,320.2百萬元，主要歸因於(i)於合營企業的投資人民幣485.9百萬元，(ii)於聯營公司的投資人民幣474.8百萬元，(iii)投資物業增加人民幣149.4百萬元及(iv)向第三方墊款人民幣139.4百萬元。

於2017年，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣4,511.2百萬元，主要歸因於(i)於合營企業的投資人民幣3,205.0百萬元，(ii)向第三方墊款人民幣739.6百萬元及(iii)收購附屬公司人民幣472.2百萬元。

於2016年，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣784.8百萬元，主要歸因於(i)於投資物業的投資人民幣389.1百萬元，(ii)於合營企業的投資人民幣205.9百萬元，(iii)於聯營公司的投資人民幣159.0百萬元。

融資活動所得／(所用)現金淨額

我們的融資活動所用現金主要包括償還關聯方墊款、向關聯方墊款及償還計息銀行及其他借款。我們的融資活動所得現金主要包括計息銀行及其他借款所得款項、關聯方還款及向關聯方墊款的還款。

截至2019年4月30日止四個月，我們的融資活動所得現金流量淨額為人民幣3,292.8百萬元，主要歸因於(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣9,696.7百萬元，(ii)關聯公司墊款人民幣4,007.3百萬元及(iii)償還向關聯公司墊款人民幣3,059.0百萬元，

部分被(i)償還計息銀行及其他借款人民幣5,730.6百萬元，(ii)向關聯公司墊款人民幣5,291.2百萬元及(iii)償還關聯公司墊款人民幣2,916.5百萬元所抵銷。

於2018年，我們的融資活動所得現金流量淨額為人民幣3,825.5百萬元，主要歸因於(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣16,367.8百萬元，(ii)關聯公司墊款人民幣15,790.2百萬元及(iii)償還向關聯公司墊款人民幣10,086.1百萬元，部分被(i)償還關聯公司墊款人民幣16,714.9百萬元，(ii)償還計息銀行及其他借款人民幣11,603.0百萬元及(iii)向關聯公司墊款人民幣10,691.5百萬元所抵銷。

於2017年，我們的融資活動所得現金流量淨額為人民幣13,187.7百萬元，主要歸因於(i)償還向關聯公司墊款人民幣15,390.7百萬元，(ii)計息銀行及其他借款所得款項人民幣14,277.7百萬元，及(iii)關聯公司墊款人民幣11,781.9百萬元，部分被(i)向關聯公司墊款人民幣15,737.8百萬元，(ii)償還關聯公司墊款人民幣9,691.9百萬元及(iii)償還計息銀行及其他借款人民幣4,039.6百萬元所抵銷。

於2016年，我們的融資活動所得現金流量淨額為人民幣3,485.9百萬元，主要歸因於(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣6,336.0百萬元，(ii)關聯公司墊款人民幣2,091.8百萬元及(iii)附屬公司當時股權持有人出資人民幣2,400.0百萬元，部分被(i)向關聯公司墊款人民幣4,729.4百萬元，(ii)償還關聯公司墊款人民幣2,659.1百萬元及(iii)償還計息銀行及其他借款人民幣1,619.5百萬元所抵銷。

營運資金

物業開發在土地收購及建築方面需龐大資本投資，且或會需時數月或數年才能產生正現金流量。迄今，我們主要以經營產生的現金及銀行借款、信託融資及私人公司債券為我們的發展提供資金。我們的融資方法因項目而異，並受中國或其他地方法規及貨幣政策所實施的限制規限。有關更多詳情，請參閱「－現金流量－經營活動（所用）／所得現金淨額」。

為了獲得足夠的營運資金，我們將繼續通過改善客戶回款情況來改善與我們銷售及預售物業相關的現金流入。我們打算繼續根據與現有及計劃外部融資機會相關的現金流入（包括但不限於發行公司債券或其他債務發行及物業銷售所得款項）監控我們的開發及建設進度、物業銷售及土地收購計劃。

營運資金的充足性

考慮到我們當前的項目開發與銷售時間表及計劃、我們的經營活動所得預期現金、全球發售的估計所得款項淨額(可能作出發售價下調後將最終發售價定為低於指示性發售價範圍下限最多10%)、我們的銀行及其他借款及我們可獲得的任何其他財務資源，連同近期的預期現金流出(主要受進入開發階段的現有物業開發項目的數目增加以及未付土地出讓金所驅動)，董事認為我們將有足夠的營運資金應付目前以及本招股章程日期起計未來十二個月的需求。

資本開支

我們於往績記錄期的資本開支主要指就購買物業、廠房及設備、購入若干軟件等無形資產所產生的開支。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年4月30日止四個月，我們產生的資本開支分別為人民幣30.8百萬元、人民幣45.6百萬元、人民幣27.1百萬元、人民幣18.3百萬元及人民幣3.4百萬元。

董事估計，截至2019年及2020年12月31日止年度，我們的資本開支將分別約為人民幣57.0百萬元及人民幣69.7百萬元。有關估計指我們根據現有業務計劃預期相關年度會產生的資本開支總額。我們或會調整業務計劃，而估計資本開支總額亦可能會變動。

債務

概覽

截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們的借款總額（包括計息銀行及其他借款以及公司債券）分別為人民幣6,437.5百萬元、人民幣16,675.6百萬元、人民幣22,102.8百萬元及人民幣26,469.4百萬元。下表載列截至所示日期我們借款及租賃負債的組成部分：

	截至12月31日			截至2019年	截至2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日	8月31日
		（人民幣千元）			
					（未經審核）
非即期					
銀行貸款－有抵押	750,000	3,648,961	5,914,494	7,883,001	9,295,060
其他貸款－有抵押[1]	2,690,900	3,777,559	6,371,246	7,228,097	8,751,366
公司債券	—	—	592,070	1,023,830	1,049,671
租賃負債	—	—	—	22,007	14,312
即期					
銀行貸款－有抵押	20,000	—	50,000	50,000	48,000
其他貸款－有抵押[1]	98,000	596,400	2,713,907	2,726,548	5,095,162
其他貸款－無抵押	—	—	—	311,242	311,242
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	675,000	2,424,627	3,107,694	3,089,476	2,776,813
其他貸款的即期部分－有抵押[1]	2,203,600	6,228,100	3,353,363	4,157,184	3,538,389
租賃負債	—	—	—	21,368	31,207
總計	6,437,500	16,675,647	22,102,774	26,512,753	30,911,222

附註：

(1) 其他貸款包括於往績記錄期與信託公司、資產管理公司及其他金融機構訂立的融資安排，以及其中一家附屬公司的非控股股東於2019年向我們提供的貸款。

我們於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號，應用單一確認及計量方法確認經營租賃，短期租賃除外。根據該方法，截至2019年4月30日，我們錄得使用權資產人民幣50.1百萬元、非流動負債項下的租賃負債人民幣22.0百萬元及一年內租賃負債人民幣21.4百萬元，替代經營租賃未來最低租賃付款總額。按照於2019年1月1日採納的國際財務報告準則第16號，截至2019年7月31日，我們的租賃負債總額為人民幣47.6百萬元。

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，我們的借款及公司債券須予償還情況如下。

	截至12月31日			截至2019年	截至2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日	8月31日
		(人民幣千元)			
					(未經審核)
須於下列期間償還的銀行貸款：					
一年內或按要求	695,000	2,424,627	3,157,694	3,139,476	2,824,813
第二年	—	930,000	4,516,794	4,683,101	2,812,090
第三至第五年(包括首尾兩年)	750,000	2,718,961	1,397,700	3,199,900	6,482,970
	1,445,000	6,073,588	9,072,188	11,022,477	12,119,873
須於下列期間償還的其他借款及公司債券：					
一年內或按要求	2,301,600	6,824,500	6,067,270	7,194,974	8,944,793
第二年	2,089,900	3,597,559	6,371,246	7,245,927	4,801,366
第三至第五年(包括首尾兩年)	601,000	180,000	592,070	1,006,000	4,999,671
	4,992,500	10,602,059	13,030,586	15,446,901	18,745,830
	6,437,500	16,675,647	22,102,774	26,469,378	30,865,703

截至2019年8月31日，我們的未動用銀行融資額約為人民幣5,499.3百萬元。

信託及其他融資安排

與中國許多其他物業開發商一樣，我們亦在一般業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資平台以及其他金融機構訂立融資安排，為物業開發及其他相關經營提供資金。與銀行借款相比，該等融資安排通常在獲得的可能性、審批流程和還款要求方面可提供更大的靈活性，為我們一些項目開發尤其是在銀行信貸環境收緊時提供了有效的替代性資金來源。該等融資安排可分類為信託融資及其他融資安排。信託融資

安排指與信託公司、資產管理公司及其融資平台的融資安排。有關信託融資安排所適用相關法律及法規的更多資料，請參閱「監管概覽－房地產融資的法規－信託融資」。

截至2019年4月30日，信託融資借款的本金結餘總額約為人民幣14,091.6百萬元。截至同日，信託融資借款的未償還總額約為人民幣14,111.8百萬元。兩項金額的差額主要歸因於截至同日有關未償還信託融資的攤銷成本。截至2019年4月30日，其他貸款未償還結餘總（約為人民幣14,423.1百萬元）與截至同日信託融資未償還總額（約為人民幣14,111.8百萬元）的差額，主要歸因於截至2019年4月30日止四個月我們其中一間附屬公司的非控股股東向我們提供貸款的未償還金額。

下表載列我們截至所示日期與信託公司、資產管理公司及其融資平台及其他金融機構的未償還信託融資安排：

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	股份質押（包括其他抵押品，如有）	金融機構的否決權	本金結餘 截至2019年4月30日	本金結餘 截至2019年8月31日	信託融資安排的一般類別
							（人民幣千元）（未經審核）		
1	上海譽銷投資管理有限公司	9.5%	2018年11月23日	2019年7月6日	不適用	不適用	50,000	－	第1類
2	平安信託有限責任公司	12.50%	2019年1月8日	2020年7月8日	不適用	不適用	1,030,000	870,000	第1類
3	江西省金融資產管理股份有限公司	13.00%	2019年4月9日	2019年10月8日	不適用	不適用	299,880	248,880	第1類
4	中國東方資產管理股份有限司湖北省分公司	11.50%	2019年7月16日	2022年7月19日	不適用	不適用	－	500,000	第1類
5	國通信託有限公司	13.10%	2018年5月25日	2020年3月14日	長沙旺國置業的95%股份*	不適用	304,900	－	第2類
6	中建投信託有限責任公司	9.8%	2018年6月14日	2019年10月18日	惠州天華宇實業100%股份*	不適用	178,900	－	第2類
7	江西省水利投資集團有限公司	8.00%	2018年10月9日	2019年12月7日	江西和之信的100%股份*	不適用	510,000	510,000	第2類
8	渤海國際信託股份有限公司	第一年：9.00%；第二年：13.50%	2017年11月21日	2019年11月20日	南昌順泰的21%股份*	不適用	48,000	30,000	第2類
9	中國華融資產管理股份有限公司四川省分公司	第一年：9.80%；第二年：11.30%	2017年11月17日	2019年11月15日	南昌順泰的49%股份*	不適用	178,000	168,000	第2類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	股份質押（包括其他抵押品，如有）	金融機構的否決權	本金結餘 截至2019年4月30日	本金結餘 截至2019年8月31日	信託融資安排的一般類別
							（人民幣千元）（未經審核）		
10	中原信託有限公司	11.50%	2018年5月11日	2020年5月10日	南昌新銘房地產開發的100%股份*	不適用	860,700	443,500	第2類
11	中建投信託有限公司	9.50%	2017年7月10日	2019年8月10日	無錫富安金邸的100%股份*	不適用	102,000	—	第2類
12	中國東方資產管理股份有限公司湖北省分公司	10.00%	2018年2月9日	2020年2月8日	武漢市升陽房地產開發的100%股份*	不適用	240,000	240,000	第2類
13	上海易德臻投資管理中心	13.62%	2017年11月1日	2019年12月24日	新悅力創房地產開發的100%股份*	不適用	500,000	500,000	第2類
14	中國長城資產管理股份有限公司湖南省分公司	10.68%	2018年1月2日	2020年1月1日	湖南悅禧置業的11.9%股份*	不適用	130,100	48,550	第2類
15	中國信達資產管理股份有限公司	9.70%	2017年10月10日	2019年10月9日	贛州新力力合置業的100%股份*及贛州新力未來置業的100%股份*	不適用	400,000	400,000	第2類
16	中建投信託有限責任公司	10.3%	2017年5月10日	2019年7月24日	昆山萊克斯投資的100%股份*	不適用	498,500	–	第2類
17	中建投信託股份有限責任公司	13.40%	2019年1月18日	2020年6月10日	諸暨力睿房地產開發100%股份	不適用	221,800	221,800	第2類
18	江西省水利投資集團有限公司	8.00%	2019年1月4日	2020年3月18日	江西海越房地產開發100%股份	不適用	170,000	140,000	第2類
19	四川瑞銀文華股權投資基金管理有限公司	11.00%	2019年4月12日	2020年2月22日	江西澳斯屯的100%股份*	不適用	11,900	40,040	第2類
20	中國東方資產管理股份有限公司湖北省分公司	13.00%	2018年10月12日	2021年10月11日	浮梁縣靜好實業有限公司的95%股份	不適用	150,000	150,000	第2類
21	陸家嘴國際信託有限公司	7.60%	2019年6月24日	2022年6月5日	江西新洵房地產開發有限公司的100%股份*	不適用	—	500,000	第2類
22	陸家嘴國際信託有限公司	7.60%	2019年7月4日	2021年6月20日	江西新騰房地產開發有限公司的100%股份*	不適用	—	400,000	第2類
23	中建投信託有限責任公司	11.80%	2019年6月6日	2020年6月6日	無錫富安金邸房地產有限公司的100%股份*	不適用	—	95,500	第2類
24	中國信達資產管理股份有限公司	9.50%	2019年7月22日	2022年7月22日	廣州榮和房地產有限公司的100%股份*、新力海石房地產開發（廣州）有限公司的100%股份*及廣州勝賢投資有限公司的100%股份	不適用	—	2,800,000	第2類
25	中建投信託有限責任公司	11.80%	2019年7月26日	2021年2月8日	昆山淀山湖莊園房地產發展有限公司的100%股份*及昆山綠洲房地產發展有限公司的100%股份*	不適用	—	387,000	第2類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	股份質押（包括其他抵押品，如有）	金融機構的否決權	本金結餘 截至2019年4月30日	本金結餘 截至2019年8月31日	信託融資安排的一般類別
							（人民幣千元）（未經審核）		
26.	中建投信託有限公司	12%	2019年8月30日	2021年2月28日	蘇州新力創志房地產有限公司50.1%股份*及蘇州新力創志房地產有限公司不超過49.9%股份**	不適用	—	114,366	第2類
27	上海譽鉑投資管理有限公司	9.4%	2018年12月14日	2020年7月1日	江西陽焱房地產開發的20%股份*、惠州力新美學房地產開發的51%股份*、武漢正和置業的100%股份*、江西陽焱房地產開發的80%股份**及惠州力新美學房地產開發的49%股份**	不適用	474,900	599,500	第3類
28	四川信託有限公司	13.50%	2018年8月29日	2019年9月3日	清遠市萬力源投資置業的20%股份*、清遠市萬力源投資置業有限公司的80%股份**	不適用	150,000	—	第3類
29	中國信達資產管理有限公司	9.45%	2017年2月16日	2020年2月16日	湖北華中盤龍收藏品交易市場開發的95%股份**	不適用	180,000	160,000	第3類
30	四川信託有限公司	11.00%	2017年3月10日	2019年8月20日	惠州市均林實業的20%股份*、惠州市均城投資的100%股份*、惠州市均林實業有限公司的80%股份**	不適用	280,000	—	第3類
31	中國信達資產管理有限公司	9.95%	2016年9月26日	2019年10月8日	江西駿宇實業的80%股份**	不適用	515,500	420,500	第3類
32	國投泰康信託有限公司	11.00%	2018年4月23日	2020年3月21日	江西新騰房地產開發有限公司的10%股份**及江西新潯房地產開發有限公司的10%股份**	不適用	860,000	—	第3類
33	嘉興中雅投資合夥企業	13.96%	2018年10月23日	2020年10月22日	江西新瀚置業的90%股份**	不適用	1,900,000	1,900,000	第3類
34	嘉興創麟投資合夥企業（有限合夥）	15.46%	2018年12月14日	2020年12月14日	江西運發實業有限公司的90%股份**	不適用	2,000,000	2,000,000	第3類
35	天津信澤股權投資基金管理有限公司	10.58%	2018年7月18日	2020年1月17日	惠州新力南山房地產開發的99%股份**	不適用	311,716	—	第3類
36	天津信澤股權投資基金管理有限公司	11.00%	2019年1月14日	2020年1月13日	惠州新力泓逸房地產開發的99%股份 **	不適用	387,000	360,900	第3類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	股份質押（包括其他抵押品，如有）	金融機構的否決權	本金結餘 截至2019年4月30日	本金結餘 截至2019年8月31日	信託融資安排的一般類別
							（人民幣千元）（未經審核）		
37	江西省井岡山北汽投資管理有限公司	9.80%	2019年4月19日	2020年4月18日	中山新慧房地產開發的17%股份*、中山新慧房地產開發的83%股份**	不適用	40,500	60,000	第3類
38	中國民生信託有限公司	11.70%	2019年3月22日	2020年4月15日	蘇州力創香谷置業發展的36%股份	不適用	820,000	—	第3類
39	杭州盛翰投資合夥企業（有限合夥）)	14.00%	2019年4月30日	2019年10月31日	寧波新屹祥房地產開發有限公司的80%股份*、溫州力璟房地產開發有限公司的100%股份*、寧波新屹祥的20%股份**	不適用	287,268	287,268	第3類
40	合凡(廣州)股權投資基金管理有限公司	11.50%	2019年5月10日	2020年8月22日	江西賽越房地產開發有限公司的70%股份*及江西賽越房地產開發有限公司的30%股份**	不適用	—	121,900	第3類
41	安徽中安泰信投資管理有限公司	11.50%	2019年7月1日	2019年12月31日	合肥力耀房地產開發有限公司的51%股份*及合肥力耀房地產開發有限公司的49%股份**	不適用	—	320,000	第3類
42	合凡(廣州)股權投資基金管理有限公司	11.50%	2019年6月20日	2020年8月29日	無錫新卓房地產開發有限公司的70%股份*及無錫新卓房地產開發有限公司的30%股份**	不適用	—	86,500	第3類
43	國華人壽保險股份有限公司	12.50%	2019年7月25日	2020年7月24日	成都力璽房地產開發有限公司的10%股份*、新力力創房地產有限公司 的100%股份*及成都力璽房地產開發有限公司的的90%股份**	不適用	—	750,000	第3類
44	安徽中安泰信投資管理有限公司	11.50%	2019年7月1日	2019年12月31日	安徽力弘房地產開發有限公司的51%股份* 及安徽力弘房地產開發有限公司的49%股份**	不適用	—	560,000	第3類
45.	天津信澤股權投資基金管理有限公司	10.58%	2019年8月16日	2020年6月28日	惠州新力無限房地產開發的99%股份**	不適用	—	311,716	第3類
總計							14,091,564	16,818,338	

* 股權質押

** 轉讓股權或股權投資

信託融資安排的類型

我們的信託融資安排大致可分為：

- 第1類安排，其與銀行借款具有相似條款，並不涉及股權的質押或轉讓；
- 第2類安排，其與銀行借款具有相似條款，涉及股權質押；或
- 第3類安排，其涉及向信託融資提供商轉讓股權，或金融機構認購註冊資本；我們保證按預定回購代價或按根據預定公式計算的代價於各融資安排期限屆滿時購回該等股權。

我們的信託融資安排亦可由其他抵押品作抵押，例如相關物業項目土地使用權的抵押。於到期時及還款條款履行後，將解除相關公司的股權質押及／或於相關公司的股權將自各信託融資安排規定的相關實體購回。

下表載列截至所示日期我們按類型劃分的信託融資借款的本金結餘總額：

	截至2019年4月30日		**截至2019年8月31日**	
	數目	*（人民幣千元）*	*數目*	*（人民幣千元）*
第1類	3	1,379,880	3	1,618,880
第2類	16	4,504,800	18	7,188,756
第3類	13	8,206,884	14	7,938,284
信託融資借款總額	**32**	**14,091,564**	**35**	**16,745,920**

下表載列第3類安排下貸款人於各項目公司所委任的董事數目及比例：

項目	金融機構	參考編號 (1)	貸款人所委任的董事數目	貸款人所委任的董事比例
1	上海譽鉑投資管理有限公司	27	1	100%
2	四川信託有限公司	28	1	1/3
3	中國信達資產管理有限公司	29	2	2/3
4	四川信託有限公司	30	1	1/3
5	中國信達資產管理有限公司	31	2	2/3
6	國投泰康信託有限公司	32	1	1/3
7	嘉興中雅投資合夥企業	33	1	1/3
8	嘉興創麟投資合夥企業（有限合夥）	34	1	1/3
9	天津信澤股權投資基金管理有限公司	35	1	1/3
10	天津信澤股權投資基金管理有限公司	36	1	1/3
11	江西省井岡山北汽投資管理有限公司	37	2	2/3
12	中國民生信託有限公司	38	1	1/3
13	杭州盛翰投資合夥企業（有限合夥）	39	1	1/3
14	合凡(廣州)股權投資基金管理有限公司	40	1	1/3
15	安徽中安泰信投資管理有限公司	41	2	2/3
16	合凡(廣州)股權投資基金管理有限公司	42	1	1/3
17	國華人壽保險股份有限公司	43	2	2/3
18	安徽中安泰信投資管理有限公司	44	2	2/3
19.	天津信澤股權投資基金管理有限公司	45	1	1/3

附註：

(1) 參考編號指「－債務－信託及其他融資安排」所披露未償還信託融資協議表格所用的項目編號。

我們信託融資安排的選擇

在確定信託融資安排的類型時，我們一般沒有任何預先設定的選擇標準，並根據與相關金融機構的協商按具體情況作出決定。在作出決定時，我們會考慮多項因素，包括但不限於相關項目的資金安排時間表、已質押證券的類型、融資金額的使用、成本及我們可獲得的其他商業條款。我們認為我們已訂立的安排符合中國的行業慣例。

第1類安排的主要條款

在第1類安排中，我們的股權既無被質押亦無被轉讓，貸款人通常要求該等融資由我們的開發中物業、持作出售已竣工物業或土地使用權作抵押或由控股股東個人提供擔保。該等融資亦可能載有禁止我們的借款附屬公司在未經事先同意的情況下訂立合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、改變控制權、減少註冊資本、變更業務範圍或宣派股息或產生其他債務等交易的條款。我們保留與我們的項目公司及借款附屬公司日常營運及管理有關的權利及控制權。

第2類安排的主要條款

在第2類安排中，我們或控股股東（視乎情況而定）所持有關公司的股權被質押予貸款人。貸款人無權以任何形式參與該等公司董事會或股東大會或擁有否決權。此外，我們一般無須於日常業務過程中就經營活動取得貸款人的事先同意。由於根據此類借款安排的條款，貸款人通常僅可行使普通債權人權利，並無與該等有關公司日常業務過程中經營事宜有關的否決權，因此我們相信該等安排不會影響我們對該等公司的控制權。已質押權益將於償還該等信託融資的本金及任何其他到期款項後予以解除。

第3類安排的主要條款

在第3類安排中，我們於借款項目公司的一部分股權被轉讓予貸款人或由其認購或向其發行，法律條款更為複雜。主要條款的概要載列於下文。

董事會代表

通過以股權參與相關項目公司，貸款人有權為相關董事會委任數名董事。我們保有所有相關附屬公司董事會決策權的控制權。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，此類安排的貸款人委任的任何董事會代表並無投反對票。

對項目公司的控制權

於第3類安排期限內，我們保留項目公司及其業務的日常營運及管理的權利。然而，根據若干第3類安排，貸款人有權指派高級職員至相關附屬公司監察該等附屬公司的管理，包括對印章、牌照及證書行使實際控制權以及視察施工現場。有關高級職員亦可查閱項目公司的銀行賬戶、財務記錄及信息技術系統。此外，根據有關安排，如我們附屬公司的管理層無法勝任管理工作，貸款人有權接管對相關附屬公司的管理。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，概無此類安排的貸款人積極參與或干預我們任何項目公司的日常營運及管理。

否決權

根據截至2019年4月30日的各項未償還第3類安排，貸款人有權就有關相關項目公司的若干重大事宜行使否決權，包括但不限於審批其年度財務預算計劃及發展計劃、任何合併、投資、資產轉讓或出售、任何訴訟及仲裁、貸款或融資、或會對相關信託基金收回固定收入回報的權益造成重大影響的任何質押或擔保的事宜。該等否決權僅屬保障性權利，旨在就我們根據第3類安排作出的負面契諾（我們不得按與事先確定的財務及營運政策有重大出入的方式經營業務）增強對貸款人的保障。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，有關貸款人的董事會代表概無行使否決權。截至最後實際可行日期，我們已與有關金融機構貸款人面談並收到彼等的確認函，確認彼等不會行使否決權。因此，董事信納失去對借款附屬公司的控制權的風險已減低，儘管存有該等否決權，我們相信我們仍可維持對借款附屬公司的控制權。根據第3類信託安排注入本集團的資金視作本集團的借款。請參閱附錄一會計師報告附註30。

還款

我們信託融資安排的期限介乎一至兩年。我們須根據信託融資安排悉數償還貸款，以自相關貸款人購回股權並解除質押的土地使用權及／或股權。如我們未能按時履行我們的還款責任，我們將因任何逾期付款而遭到根據相關協議內協定的計算方法計算的處罰，或我們已授出的抵押權益可能遭到強制執行且可能對我們對項目公司的擁有權造成影響。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們有債務並可能於未來產生額外債務，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。我們預期我們將利用內部資源履行於信託融資安排項下的還款責任。於往績記錄期，我們並無在任何重大方面違反信託融資安排項下的任何還款或其他責任。

抵押

作為我們項目公司履約的抵押，我們在部分情況下已向貸款人提供擔保、股份質押及／或固定資留置押權。

固定收入回報

根據貸款人發出的確認函及我們所訂立第3類協議的條款，除事先釐定的固定收入回報外，貸款人通常無論如何均無權享有任何投資回報。我們對項目公司的盈虧全權負責。貸款人概不承擔任何風險，亦不享有任何利益，除事先經公平磋商釐定的固定收入回報外。董事確認，根據我們的第3類安排提供予信託公司、資產管理公司或其他金融機構的固定收入回報率在市場利率範圍內。

契諾

我們與信託公司、資產管理公司及其融資平台訂立的貸款協議含有多項慣常正面及／或負面契諾。為確保貸款合理用於協定用途，該等貸款人一般在其貸款協議內訂明若干監督措施。例如，我們須應相關貸款人要求向其提供中期財務報表、物業開發及銷售時間表。在若干信託融資協議下，我們須定期向相關貸款人報告所得款項用途。此外，我們須受與該等貸款人訂立的若干貸款協議項下的限制性契諾所規限。例如，未經相關貸款人事先同意，我們不得向任何第三方轉讓或讓與我們於貸款協議下的權利及義務。

與我們合作的該等信託公司、資產管理公司及其融資平台均為中國信譽良好的成熟機構，且為我們的獨立第三方。

信託融資的條款與契諾各不相同，主要視乎我們或控股股東（視乎情況而定）是否持有任何(i)質押或(ii)轉讓予金融機構作抵押或由其認購的股權。

融資契諾

根據我們與銀行、信託公司、資產管理公司及其融資平台以及其他金融機構的若干融資協議，我們有限制以下各項能力的限制性契諾：

- 產生額外債務、提供貸款或擔保；
- 提供抵押及準抵押；
- 產生留置權；
- 通過銷售、租賃或其他方式出售重大資產；
- 就我們若干附屬公司的股本派付股息或作出分派；
- 償還或轉讓若干債務；
- 削減註冊資本；
- 作出投資及收購；
- 成立合營企業；
- 進行合併、整合及其他控制權變更交易；或
- 申報破產或解散。

有關更多資料，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們有債務並可能於未來產生額外債務，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。於往績記錄期，我們在重大方面遵守所有借款契諾，包括我們與銀行、信託公司、資產管理公司及其融資平台以及其他金融機構的融資協議下所規定的所有限制性契諾。於同一期間內，我們並未牽涉因遵循該等融資協議中借款契諾所引起的任何糾紛、訴訟或申索。

公司債券

於2018年10月，我們發行了2021年到期的本金總額為人民幣313.0百萬元的私人公司債券，票面利率為7.9%。於2018年10月，我們發行了2021年到期的本金總額為人民幣276.0百萬元的私人公司債券，票面利率為7.5%。於2019年4月，我們發行了2022年到期的本金總額為人民幣417.0百萬元的私人公司債券，票面利率為7.5%。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，董事確認就彼等所知，我們的貿易及其他應付款項及銀行借款中概無出現任何重大還款違約。除本招股章程所披露者外，截至最後實際可行日期，我們現無任何重大對外融資計劃。

私人債務融資

於2019年8月26日及10月9日，我們發行私人債務融資，其包括私人貸款及私人票據，本金總額為169.9百萬美元，年利率為12.5%。私人債務融資的期限為六個月，於我們要求時可再延期180天。私人債務融資利息按季度支付。私人債務融資由本集團的若干海外附屬公司（「附屬公司擔保人」）及控股股東張先生共同及個別擔保。

為擔保私人債務融資項下的責任，我們質押(i)本公司94%的已發行資本總額，(ii)一家海外附屬公司的股份，(iii)一家中國附屬公司的股權，及(iv)抵押就發行私人票據設立的利息儲備賬戶及／或募集資金賬戶。該等抵押權益共同構成分擔抵押品，其將由相互債權人代理為信託人代表票據持有人就私人票據及為擔保代理代表初始貸款人根據我們就私人貸款訂立的融資協議持有。根據私人債務融資協議的條款，於私人債務融資期限內，本公司、附屬公司擔保人或在中國以外地區註冊成立的本集團任何其他附屬公司不可產生任何額外債務，惟(i)額外負債用於償還私人債務融資項下未償還金額或(ii)欠負本集團任何其他成員公司的額外債務，且該額外債務完全劣後於私人債務融資項下的未償還金額等例外情況除外。張先生提供的擔保及本公司94%已發行資本總額的質押將於緊接上市前解除。請參閱「財務資料－債務－概覽」，以了解根據融資協議我們須踐行的契諾的綜合概要。

承擔及或然負債

經營租賃承擔

我們根據經營租賃安排租賃我們投資物業的若干處所。該等租約的租期一般為最長20年。我們截至所示日期根據經營租賃的未來最低租賃付款總額載列如下：

	截至12月31日		
	2016年	**2017年**	**2018年**
		(人民幣千元)	
作為承租人：			
一年內	2,669	19,204	28,364
二年至五年	2,801	32,356	39,600
總計	5,470	51,560	67,964

我們於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號，應用單一確認及計量方法確認經營租賃，短期租賃除外。根據該方法，截至2019年4月30日，我們錄得非流動負債項下的使用權資產人民幣50.1百萬元及租賃負債人民幣22.0百萬元以及一年內租賃負債人民幣21.4百萬元，而非經營租賃未來最低租賃付款總額。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	**2017年**	**2018年**	**4月30日**
		(人民幣千元)		
作為出租人：				
一年內	—	2,756	7,209	7,997
二年至五年（包括首尾兩年）	—	21,408	27,035	31,989
五年以上	—	70,076	94,476	100,253
總計	—	94,240	128,720	140,239

資本承擔

於往績記錄期，我們的資本承擔主要與投資物業及物業收購有關。下表載列截至所示日期我們的資本承擔。

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
		(人民幣千元)		
已訂約，但未就下列各項計提撥備：				
物業開發活動	8,090,821	9,035,011	14,421,385	15,783,185
收購土地使用權	—	262,809	—	151,044
收購股權	2,316,475	1,770,108	2,324,914	4,014,717
於合營企業及聯營公司投資的出資	—	24,000	79,692	251,799
總計	10,407,296	11,067,928	16,825,991	20,200,745

或然負債

我們就銀行向客戶提供的按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以確保有關客戶履行還款責任。自授出相關按揭貸款當日起出具按揭擔保並於以下較早者解除：(i)相關不動產所有權證過戶給客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，我們一般須通過付清按揭貸款購回相關物業。倘我們未能購回，按揭銀行會拍賣相關物業，倘未償還貸款金額超出沒收擔保品的銷售所得款項金額，則向我們收回結餘。根據行業慣例，我們不會對客戶進行獨立信用核查，而是依賴按揭銀行進行的信用核查。

下表載列截至所示日期我們的擔保總額：

	截至12月31日			截至2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
		(人民幣千元)		
就授予物業買家融資				
向銀行提供的擔保	3,560,606	9,059,100	27,465,861	28,527,100
就授予關聯方及第三方融資				
向銀行提供的擔保	280,000	2,607,400	4,854,792	4,893,942

除本招股章程所披露者外及除集團內公司間負債外，截至最近期流動資金披露日期(即就債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們並無任何未償還借貸股本、銀行透資及承兑負債或其他類似負債、債權證、按揭、押記或貸款，或承兑借貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或任何有關契諾。董事已確認本集團的債項、資本承擔及或然負債自最近期流動資金披露日期起及直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

或然法律事項

於正常業務過程中，我們或會捲入法律訴訟及其他訴訟。截至最後實際可行日期，我們就Jiangxi Construction的事件計提撥備人民幣3.3百萬元。更多詳情，請參閱「業務－法律訴訟及合規－進行中的法律訴訟－與一名承包商的糾紛」。此外，我們與博康安吉有股權收購糾紛，與香山居若干買方有82宗未決訴訟。截至最後實際可行日期，我們並無就該等法律糾紛計提任何撥備。更多詳情請參閱本招股章程「業務－法律訴訟及合規－進行中的法律訴訟－股權收購糾紛」及「業務－法律訴訟及合規－進行中的法律訴訟－香山居銷售及營銷糾紛」及本招股章程附錄一會計師報告附註38。

截至最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，我們並無其他重大或然負債。

資產負債表外安排

除上文所披露的或然負債外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以擔保任何第三方及關聯方履行還款責任。我們並無於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們從事租賃或對沖或研發服務的任何非合併實體擁有任何可變利益。

主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日或截至該日止年度			截至4月30日或截至該日止四個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
流動比率（倍）[1]	1.2	1.1	1.1	1.1
總資產回報率[2]	0.7%	0.6%	0.7%	不適用
股本回報率[3]	2.4%	2.4%	9.7%	不適用
淨資本負債比率（倍）[4]	1.9	2.7	2.4	3.1
利息覆蓋率（倍）[5]	0.5	0.8	1.1	1.5

附註：

(1) 流動比率按截至有關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。

(2) 總資產回報率根據年內純利除以截至年末資產總值結餘再乘以100%計算。

(3) 股本回報率根據年內本公司擁有人應佔純利除以截至年末母公司擁有人應佔權益結餘再乘以100%計算。

(4) 淨資本負債比率根據截至有關年末或期末的借款總額（包括計息銀行及其他借款以及公司債券）減現金及銀行結餘除以權益總額計算。

(5) 利息覆蓋率是除所得稅開支前的年度或期間利潤加上財務成本，除以銀行及其他借款利息以及合約負債重大融資成分的利息（包括相關年度或期間的資本化利息）。

流動比率

截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們的流動比率分別為1.2倍、1.1倍、1.1倍及1.1倍，保持相對穩定。

總資產回報率

於2016年至2018年，我們的總資產回報率保持相對穩定。

股本回報率

2016年至2017年我們的股本回報率保持相對穩定。股本回報率由2017年的2.4%大幅上升至2018年的9.7%，主要是由於淨利潤有所增加，而2017年及2018年我們的權益總額保持相對穩定。

淨資本負債比率

我們的淨資本負債比率由2016年的1.9倍增加至2017年的2.7倍，主要是由於同年銀行及其他借款增加。我們的淨資本負債比率由2017年的2.7倍減少至2018年的2.4倍，主要因為我們於2018年完成及交付更多的物業使現金流量增加。我們的淨資本負債比率由2018年12月31日的2.4倍增加至2019年4月30日的3.1倍，主要是由於同期銀行及其他借款有所增加所致。

利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率由2016年的0.5倍增加至2019年首四個月的1.5倍，乃主要由於除稅前溢利的增加。

有關市場風險的定量及定性披露

我們的金融工具所產生的主要風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文載述我們所面對風險及我們管理該等風險所使用的財務風險管理政策及常規。

利率風險

我們的利率風險敞口產生自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。銀行存款、按浮動利率發放的銀行及其他借款使我們面臨現金流利率風險。私人公司債券、按固定利率發放的銀行及其他借款使我們面臨公平值利率風險。對於按浮動利率取得的借款，我們面臨現金流利率風險，有關風險部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。我們密切監察利率趨勢及其對我們利率風險敞口的影響。我們目前並無動用任何利率掉期安排。

截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，倘按浮動利率計息借款的利率上升或下降100個基點而其他所有變量保持不變且在不計及利息資本化的情況下，於2016年、2017年及2018年及截至2019年4月30日止四個月的利息支出將分別增加／減少約零、人民幣19.9百萬元、人民幣36.7百萬元及人民幣6.7百萬元。

董事預計利率變動不會對計息資產產生重大影響，因為預期銀行結餘的利率不會發生重大變動。

上述敏感度分析假設利率在所示日期變動，且已應用於所有的浮動利率貸款及金融機構借款，但不計及利息資本化的影響。

信貸風險

我們面臨與貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物的賬面值代表我們與金融資產有關的最大信貸風險。為了管理該項風險，存款主要存放於均是信用質量較高金融機構的持牌銀行。

鑒於我們的客戶數量較大，我們並無重大集中信貸風險。我們於往績記錄期並無錄得任何重大壞賬虧損。其他金融資產（主要包括受限制現金及有抵押存款、其他應收款項及應收關聯公司款項）的信貸風險產生自對手方違約，最大風險等於此等工具的賬面值。董事預期此等對手方違約不會產生任何重大虧損。

流動性風險

我們旨在透過內部產生銷售所得款項維持充足現金及已承擔信貸融資的足夠金額及私人公司債券，以就物業項目滿足我們的營運需求及承擔。我們的目標是透過動用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。我們持續審視我們的流動資金狀況，包括審視預期現金流入及流出、預售／銷售業績、我們借款的到期日及計劃物業開發項目的進度，以監控短期及長期流動資金需求。我們已就我們的流動資金管理需求制定適當的流動資金風險管理措施，以確保我們維持金融機構的充足儲備及足夠的承諾資金，以應付我們的短期及長期流動資金需求。

股息政策及可供分派儲備

於往績記錄期，我們並無向股東宣派任何股息。

我們並無固定股息政策，而在遵守開曼群島相關法律及細則的情況下，本公司有權以任何貨幣宣派股息，但宣派的股息不得超過董事會建議的數額。我們的組織章程大綱及細則規定，股息可從利潤（無論是否變現）中宣派及支付，或從董事決定不再需要的利潤中撥出的任何儲備金來支付。在獲得普通決議案的許可後，股息也可從我們的股份溢價賬或根據公司法以及組織章程大綱及細則被授權用於此目的的任何其他資金或賬戶中宣派及支付。

本公司將按每股以港元宣派與股份有關的股息（如有）並以港元支付該等股息。實際分配予股東的股息數額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運要求、資本要求及董事可能認為相關的任何其他條件，且須獲股東批准，惟在董事會信納就我們的利潤而言有關分派屬合理情況下中期股息可由董事會派付除外。

未來股息派付亦將取決於我們能否從中國附屬公司收到股息。中國法律規定，股息僅可從按中國會計原則計算的純利中派付，中國會計原則在若干方面與其他司法權區公認會計原則（包括國際財務報告準則）有所不同。中國法律亦規定，外商投資企業應撥出部分純利作為法定儲備金，其不可作為現金股息予以分配。此外，我們附屬公司的分配可能在其招致債務或損失的情況下或因銀行信貸融通的任何限制性契約或我們或我們附屬公司於未來可能訂立的其他協議而受限。

上市開支

與全球發售有關的上市開支主要包括包銷佣金及專業費。於往績記錄期，我們產生的上市開支約為人民幣16.7百萬元，其中約人民幣8.7百萬元及人民幣3.8百萬元計入我們截至2018年12月31日止年度及2019年首四個月的行政開支。我們目前預期於往績記錄期結束後將產生更多開支，金額為人民幣118.5百萬元，其中約人民幣37.9百萬元將計入行政開支。董事預期有關開支對我們截至2019年12月31日止年度的財務業績不會產生重大不利影響。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師戴德梁行已對我們截至2019年7月31日的物業權益進行估值，認為截至該日期我們擁有權益的物業價值總額為人民幣70,626.9百萬元，本集團應佔價值為人民幣68,156.5百萬元。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－物業估值報告」。

下表顯示本招股章程「附錄一－會計師報告」所載截至2019年4月30日的經審核合併財務資料反映的若干物業總額與本招股章程「附錄三－物業估值報告」所載截至2019年7月31日的該等物業估值對賬。

(人民幣千元)

截至2019年4月30日以下物業的賬面淨值	
－開發中物業	48,478,273
－已竣工持作出售的物業	4,396,742
－投資物業	1,331,030
加	6,552,118
減：出售已竣工持作出售的物業	(2,252,584)
截至2019年7月31日的物業賬面淨值	58,505,579
淨估值盈餘	12,121,361
本招股章程附錄三物業估值報告中載列的截至2019年7月31日的物業市值	70,626,940

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值乃按照香港上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，以顯示假設全球發售於2019年4月30日進行對本集團於2019年4月30日的經審核有形資產淨值的影響，乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載本集團於2019年4月30日經審核財務資料得出的合併資產淨值計算，並作出下列調整：

	本集團於2019年4月30日的經審核合併有形資產淨值[1]	全球發售的估計所得款項淨額	本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值[3]	每股未經審核備考經調整有形資產淨值[4][5]	
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*人民幣元*	*港元*
按發售價每股股份2.97港元計算(發售價下調10%後)	4,523,808	1,312,392	5,836,200	1.65	1.83
按發售價每股股份3.30港元計算	4,523,808	1,464,348	5,988,156	1.70	1.89
按發售價每股股份4.25港元計算	4,523,808	1,901,797	6,425,605	1.82	2.02

附註：

(1) 截至2019年4月30日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值乃摘錄自會計師報告，其按截至2019年4月30日本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣4,523.8百萬元計算。

(2) 全球發售的估計所得款項淨額乃按發售價每股3.30港元、4.25港元及每股股份2.97港元(作出發售價下調10%後)(即所述發售價範圍的下限及上限)計算，經扣除本集團應付的包銷費用及其他相關開支，並無計及因超額配股權以及可能根據購股權計劃授予的購股權獲行使而可能發行的任何股份以及本集團根據「股本」所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能配發及購回的任何股份。

(3) 並無調整未經審核備考經調整有形資產淨值以反映本集團於2019年4月30日後的任何經營業績或所進行的其他交易。

(4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出前段所述調整後按全球發售之後預計發行的529,412,000股股份達致，惟不計及因超額配股權及可能根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份以及本集團根據「股本」所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能配發及購回的任何股份。

(5) 就全球發售的估計所得款項淨額而言，每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.9014元的匯率兌換成港元及人民幣。概不表示人民幣金額已經、可能已或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。

關聯方交易

往績記錄期的關聯方交易載於附錄一會計師報告附註41。

於往績記錄期，我們的關聯方通常可能分類為三組，即(i)我們的合營企業及聯營公司、(ii)由控股股東控制的實體及控股股東擁有重大影響力的實體、及(iii)由控股股東的近親控制的實體。

於往績記錄期，應收或應付合營企業及聯營公司的款項為我們向該等實體作出或自其收取的非貿易性免息現金墊款，以支持相關實體的業務營運。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，應收合營企業的款項總額分別為人民幣201.1百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣974.2百萬元及人民幣2,737.4百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，應付合營企業的款項總額分別為零、人民幣683.3百萬元、人民幣780.9百萬元及人民幣1,889.0百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，應付聯營公司的款項總額分別為人民幣119.0百萬元、人民幣1,611.2百萬元、人民幣362.1百萬元及人民幣453.1百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，應收聯營公司款項總額分別為人民幣119.9百萬元、人民幣260.8百萬元、人民幣439.9百萬元及人民幣328.0百萬元。

於往績記錄期，應收由控股股東控制的公司的款項為我們向該等實體作出或自其收取的非貿易性免息現金墊款，以支持相關實體的業務營運。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，應收由控股股東控制的實體的相關款項分別為人民幣3,060.5百萬元、人民幣3,975.8百萬元、人民幣3,568.9百萬元及人民幣3,832.5百萬元。除本招股章程「關連交易」所披露者外，我們預期將於上市前結清應收由控股股東控制的實體的所有餘額。截至2016年、2017年、2018年12月31日及2019年4月30日，應收由控股股東控制的公司的貿易性款項分別為人民幣0.4百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.6百萬元。

於往績記錄期間，應收控股股東擁有重大影響力的公司的款項為我們向該等實體作出或自其收取的非貿易性免息現金墊款，以支持相關實體的業務營運。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，應收控股股東擁有重大影響力的公司的非貿易性款項總額分別為零、人民幣30.1百萬元、人民幣101.5百萬元及人民幣120.5百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，應付控股股東擁有重大影響力的公司的款項總額分別為人民幣74.7百萬元、零、零及零。

由於支持各其他的業務營運的類似理由，我們亦錄得應收或應付由控股股東的家族成員控制或擁有的實體的款項。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，應收由控股股東的家庭成員擁有的公司的貿易性款項總額分別為人民幣3.7百萬元、人民幣33.6百萬元、人民幣27.4百萬元及人民幣27.1百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，應收由控股股東的家庭成員擁有的公司的非貿易性款項總額分別為人民幣741.9百萬元、人民幣196.0百萬元、零及人民幣662.4百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，應付由控股股東的家庭成員擁有的公司的貿易性款項總額分別為零、零、人民幣32.7百萬元及人民幣78.6百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，應付由控股股東的家庭成員擁有的公司的非貿易性款項總額分別為零、零、人民幣224.5百萬元及人民幣542.6百萬元。

上述應收第三方的非貿易性款項涉及貸款未必符合中國人民銀行於1996年頒佈的一項法規《貸款通則》規定的貸款。根據《貸款通則》，僅金融機構可合法從事發放貸款業務，並禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可能會對非金融機構企業施加相等於貸款活動所得收入一至五倍的罰款。然而，根據於2015年6月23日頒佈並於2015年9月1日生效的該等規定，倘授出目的為生產或業務經營融資需要，則借款協議有效。只要年利率不超過24%，中國法院亦會支持公司申索有關貸款的利息。根據於2015年8月25日頒佈的《最高人民法院關於認真學習貫徹適用<最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定>的通知》，該等規定適用於在實行該等規定前訂立且根據原有司法詮釋屬無效但根據該等規定屬有效的貸款。據董事確認，截至最後實際可行日期，我們並無獲得該等貸款的任何利息或接獲有關該等墊款的任何申索或懲處通知。此外，如董事所確認，我們將於上市前結清該等貸款。基於上述原因，我們獲中國法律顧問告知，在正常情況下，中國人民銀行根據《貸款通則》就上述貸款對公司施加罰則的可能性甚微。

董事確認，所有有關關聯方交易按公平基準以及公平及合理條款進行。

應收或應付我們合營企業及聯營公司的非貿易款項指我們向合營企業及聯營公司墊付或自其收取的資金，以支持合營企業及聯營公司的業務營運。該等款項主要包括我們於共同開發項目的投資或自其收取的墊款，並按我們各自於合營企業及聯營公司的權益比例投資或收取。應收或應付合營企業及聯營公司的該等未償還非貿易款項可能不會在上市前全部結清。然而，根據與合營企業及聯營公司的相關協議，該等未償還款項可能會不時根據共同開發項目的進度而進行結算，直至同一項目最終結算為止。截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，應收控股股東控制實體、控股股東擁有重大影響力的實體及控股股東近親控制的實體的非貿易相關款項總額分別約為人民幣3,802.5百萬元、人民幣4,201.8百萬元、人民幣3,670.4百萬元及人民幣4,615.4百萬元。截至相同日期，應付控股股東控制實體、控股股東擁有重大影響力的實體及控股股東近親控制的實體的非貿易相關款項總額分別約為人民幣74.7百萬元、零、人民幣224.5百萬元及人民幣542.6百萬元。董事進一步確認，除「與控股股東的關係－獨立於控股股東」所披露債務融資外，所有應付或應收非貿易性款項、以及由控股股東控制的實體及控股股東擁有重大影響力的實體及控股股東近親控制的實體所提供的貸款或擔保，將於上市時悉數償還或解除。據董事確認，應付本公司非貿易相關款項約人民幣4,615.4百萬元將被應收本公司非貿易相關款項約人民幣542.6百萬元所抵銷，而預期控股股東及其聯繫人應付本公司非貿易相關款項約人民幣2,020.0百萬元將以來自由我們的控股股東張先生所控制的聯營公司的內部資金償還，且非貿易性款項約人民幣2,052.8百萬元將會由控股股東以其個人資源償還。我們計劃於上市前以經營所得現金及應收款項的已收取付款清償應付控股股東近親控制實體的非貿易相關款項。

根據上市規則第13.13至13.19條作出披露

我們的董事確認，截至最後實際可行日期，概無出現須遵守上市規則第13.13至13.19條的披露規定的情況。

無重大不利變動

於進行董事認為屬適當的充分盡職調查工作並經審慎周詳考慮後，我們的董事確認，我們的財務或經營狀況或前景自2019年4月30日（即我們的最新經審核合併財務報表的編製日期）起直至本招股章程日期並未出現任何重大不利變動，自2019年4月30日起並無任何事件將對附錄一會計師報告所載資料產生重大影響。

未來計劃及展望

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 我們的業務策略」。

我們尋求上市是由於我們認為其將為我們和股東帶來以下裨益：

- *進入資本市場*。我們將能夠於上市後作為上市公司進入資本市場；

- *為利益相關者提供流動性*。由於股份上市可創造流動的交易市場，我們認為上市有助於進一步激勵優秀的高級管理人員及僱員，其中部分為本公司的利益相關者，繼而有助於本集團取得長遠成功；及

- *提升品牌形象*。我們認為上市將進一步提升品牌形象並鼓勵市場接受我們的產品與服務。

所得款項用途

經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設超額配股權未獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份及假設發售價為每股股份3.78港元（即本招股章程封面所載之指示性發售價範圍的中位數），我們估計將從全球發售收取所得款項淨額約1,869.7百萬港元。我們擬將該等全球發售之所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

- 約60%或約1,121.8百萬港元，將用於現有項目開發建設，包括物業開發項目的建設成本，其中約20%或373.9百萬港元將用於成都雙流92畝；約30%或554.2百萬港元將用於無錫濱湖120畝及約10%或193.7百萬港元將用於合肥新站102畝。有關各項目的時間表之更多詳情，請參閱「業務 — 我們的業務 — 我們的物業項目」；

- 約30%或約560.9百萬港元，將用於償還項目發展的部分現有計息借款，其為我們於2019年8月及10月發行本金總額為169.9百萬美元的私人債務融資，為期6個月並可按我們的要求延長額外180天；及

- 約10%或約187.0百萬港元，將用於一般業務營運及營運資金。

倘超額配股權獲全面行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設發售價為每股股份3.78港元（即指示性發售價範圍的中位數），我們估計發售該等額外股份產生的額外所得款項淨額將約為289.6百萬港元。

倘發售價釐定為每股發售股份4.25港元（即本招股章程所載之指示性發售價範圍的上限）並假設超額配股權未獲行使，我們將收取額外所得款項淨額約240.1百萬港元。倘發售價釐定為每股發售股份3.30港元（即本招股章程所載之指示性發售價範圍的下限）並假設超額配股權未獲行使，我們收取的所得款項淨額將減少約245.2百萬港元。倘我們按發售價下調機制將最終發售價定為每股發售股份2.97港元，則我們自全球發售收取的估計所得款項淨額將進一步減少約413.7百萬港元。倘所得款項淨額進一步減少，我們將按比例減少預期用於上述用途的所得款項淨額。

倘全球發售所得款項淨額未立即用作上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將所得款項存入持牌金融機構賬戶。倘我們用於上述用途的所得款項淨額或我們按上述比例分配的所得款項淨額發生任何變動，我們將作出正式公告。

香港包銷商

農銀國際證券有限公司
華泰金融控股（香港）有限公司
克而瑞證券有限公司
交銀國際證券有限公司
國泰君安證券（香港）有限公司
第一上海證券有限公司
越秀証券有限公司
招銀國際融資有限公司
建銀國際金融有限公司
中泰國際證券有限公司
高誠證券有限公司
港利資本有限公司
方正證券（香港）有限公司

包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷。國際發售預期將由國際包銷商悉數包銷。倘因任何理由，聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司未能協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。

全球發售包括初步提呈發售52,942,000股香港發售股份的香港公開發售與初步提呈發售476,470,000股國際發售股份的國際發售，兩種情形均按「全球發售的架構」所述基準重新分配，並視乎超額配股權行使與否而定（若為國際發售）。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按照本招股章程及申請表格的條款及條件並在其規限下，以發售價初步提呈52,942,000股香港發售股份以供香港公眾人士認購。待(i)上市委員會批准已發行股份及本招股章程所述將提呈發售的股份的上市及買賣，且該批准並無被撤回，及(ii)香港包銷協議所載若干其他條件達成後，香港包銷商個別（而非共同）

同意按本招股章程、申請表格及香港包銷協議的條款及條件並在該等條款及條件規限下，按其各自適用比例認購或促使認購人認購香港公開發售項下現時提呈發售但未獲認購的香港發售股份。香港包銷協議須待（其中包括）國際包銷協議獲簽署及成為無條件且並無根據其條款終止，方可落實。

本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件，適用於根據香港公開發售申請的申請人。國際發售預期將由國際包銷商悉數包銷。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前出現以下情況，聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）可通過向本公司發出書面通知即時全權酌情終止香港包銷協議：

(1) 下列情況發生、出現、存在或生效：

(a) 於或影響香港、中國、新加坡、關曼群島、美國、英國或歐盟（或其任何成員國）（「**相關司法權區**」）的任何法院或其他主管機關頒佈任何新法律（定義見香港包銷協議），或現有法律出現任何變動或涉及潛在變動的發展，或現有法律或法規的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的發展；或

(b) 於或影響任何相關司法權區的任何地方、全國、區域或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政或監管或市況或任何貨幣或交易結算系統（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場和銀行同業市場的市況）出現任何變動或涉及潛在變動的任何發展，或可能導致或反映有關變動或涉及潛在變動的發展的任何事件或連串事件；或

(c) 於任何相關司法權區發生或直接或間接影響任何相關司法權區的任何不可抗力事件或連串事件（包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、地震、水災、海嘯、民亂、暴亂、公眾騷亂、戰爭、恐怖活動（無論有否任何人士宣稱負責）、天災、疾病或傳染病爆發、經濟制裁、敵對行動爆發或升級（無論有否宣戰）或其他緊急狀態或災難或任何形式的危機）；或

(d) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所證券全面停止、暫停或限制買賣（包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或售價範圍）；或

(e) 香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他主管政府機構實施）、紐約（由美國聯邦或紐約州級或任何其他主管政府機構實施）、倫敦、中國、歐盟（或其任何成員國）或任何相關司法權區的任何商業銀行活動全面停頓，或任何相關司法權區的商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務、流程或事宜中斷；或

(f) 任何相關司法權區發生任何對於或影響稅務（定義見香港包銷協議）或外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規的變動或涉及潛在變動的發展（包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣的匯率變動或港元與美元或人民幣與任何外幣價值掛鈎的制度變動），或實施任何外匯管制而對股份投資有不利影響；或

(g) 本公司根據公司條例或上市規則或按聯交所或證監會的規定或要求而刊發或要求刊發本招股章程的任何補充或修訂、申請表格、初始發售通函或發售通函或發售及出售股份的其他相關文件；或

(h) 對本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險的發生有影響的任何變動或（涉及潛在變動的發展）；或

(i) 本集團任何成員公司或任何控股股東面臨或被提起任何訴訟或索償；或

(j) 除於本招股章程披露者外，本集團任何成員公司違反公司條例、上市規則或適用法律；或

(k) 本招股章程（或就擬進行認購及銷售發售股份所使用的任何其他文件）或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或

(l) 本公司任何執行董事或行政總裁離職；或

(m) 任何相關司法權區的政府機構或監管部門或組織開始針對任何集團公司或任何董事展開調查或採取其他行動或法律行動，或宣佈有意對彼等展開調查或採取其他行動或法律行動；或

(n) 任何董事被控以可起訴之罪行或依法被禁止參與或因其他理由不符合資格或任何執行董事無能力或無法參與管理公司；或

(o) 本集團任何成員公司的盈利、經營業績、業務、業務前景、財務或交易狀況、境況（財務或其他）或前景出現任何重大不利變動或潛在重大不利變動（包括任何第三方威脅或針對本集團任何成員公司的訴訟或索償）；或

(p) 任何債權人於指定期限屆滿前要求本集團任何成員公司還款或付款須承擔的任何債務；或

(q) 本集團任何成員公司清盤或清算的命令或呈請，或本集團任何成員公司與債權人達成債務重組或安排，或本集團任何成員公司訂立任何安排計劃，或本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清算人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生類似事項；或

(r) 政府機構因任何理由禁止本公司根據全球發售的條款配發、發行或出售股份（包括超額配股權股份）；或

(s) 任何相關司法權區以任何方式直接或間接對本公司或本集團任何成員公司實施制裁；或

(t) 根據國際發售於累計投標過程中下達或確認的任何部分訂單遭撤回、終止或取消，

聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）全權認為該等情況（個別或共同）：

(A) 現時或日後或可能會對本公司或本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、股東權益、利潤、虧損、經營業績、（財務或其他）狀況或境況或表現產生重大不利影響或嚴重損害；或

(B) 已經或將會或可能會對全球發售的成功或發售股份的申請或接納或認購或購買水平有重大不利影響；或

(C) 現時或日後或可能會導致(i)按本招股章程、申請表格、正式通告、初始發售通函或發售通函所訂條款及方式進行香港公開發售及／或全球發售或(ii)按預期履行或實施香港包銷協議的任何重大部分不可行或不明智或不可能；或

(D) 將會或可能會導致香港包銷協議的一部分（包括包銷）無法按其條款履行，或阻礙全球發售或其包銷的申請及／或付款進程；或

(2) 聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）知悉：

(a) 香港公開發售文件（定義見香港包銷協議）及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊（包括其補充或修訂）所載的任何陳述於刊發時在任何重大方面屬或成為失實、不準確或具誤導成分，或香港公開發售文件及／或本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊所述任何預測、估計、觀點、意圖或預期整體並不公平誠實且並非根據合理理由或（如適用）合理假設作出；或

(b) 發生或發現任何於緊接本招股章程日期前發生或發現而未於香港公開發售文件（包括其任何補充或修訂）披露即屬重大遺漏的事項；或

(c) 出現任何事件、作為或不作為而導致或可能導致本公司及控股股東承擔本公司及控股股東根據香港包銷協議作出彌償的任何責任；或

(d) 本公司及控股股東重大違反香港包銷協議或國際包銷協議的任何責任；或

(e) 任何保證（定義見香港包銷協議）遭違反，或導致其在任何重大方面失實或不正確或具誤導成分的任何事件；或

(f) 須就刊發本招股章程發出同意書並同意按本招股章程所示形式及涵義載入其報告、函件或意見及引述其名稱的任何專家於刊發本招股章程前撤回其各自同意書（聯席保薦人除外）；或

(g) 本公司及其附屬公司的整體資產、業務、日常事務、管理、股東權益、溢利、虧損、經營業績、狀況或情況（財務或其他方面）或前景出現任何重大不利變動或潛在不利變動或涉及潛在重大不利變動的發展；或

(h) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或並無批准已發行股份及根據全球發售將發行的股份（包括因超額配股權（如有）獲行使而可能而發行的額外股份）上市及買賣（須遵守慣常條件者除外），或倘授出批准，惟有關批准或許可其後被撤回、取消、附設條件（惟受慣常條件所限者除外）、廢除或擱置；或

(i) 本公司已撤回發售文件（及／或就全球發售而刊發或使用的任何其他文件）或全球發售；

則聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）可在向本公司發出口頭或書面通知後即時全權酌情終止香港包銷協議。

根據上市規則向聯交所承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起六個月內（不論有關股份或證券發行是否將於上市日期起六個月內完成），不得再發行股份或任何可轉換為股份的證券（不論是否為已上市類別），亦不得訂立有關發行的任何協議，惟(a)根據資本化發行及全球發售（包括任何超額配股權獲行使）或(b)上市規則第10.08條訂明的任何情況除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向香港聯交所及本公司承諾，未經聯交所事先書面同意及除非符合上市規則的規定，否則除根據資本化發行、全球發售、超額配股權及授出購股權或根據購股權計劃行使授出或將授出的購股權獲行使外，其不得並應促使相關登記持有人不會：

(i) 自本招股章程日期起直至上市日期起計滿六個月當日止期間內，出售或訂立任何協議出售任何於本招股章程內顯示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就上述股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

(ii) 自上文(i)段所述期間屆滿當日起計六個月期間，出售或訂立任何協議出售任何股份，或以其他方式就上文(i)段所述股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔，使緊隨有關出售後或因行使或強制執行有關購股權、權利、權益或產權負擔而令其不再為本公司控股股東。

上市規則第10.07(2)條附註(2)指明第10.07條並不阻止控股股東將其實益擁有的股份抵押（包括押記或質押）予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）作受益人，以取得真誠商業貸款。

根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，各控股股東已向聯交所及本公司進一步承諾，自本招股章程日期起直至上市日期起計滿十二個月當日止期間內，其本身及應促使相關登記股東：

(i) 倘彼根據上市規則第10.07(2)條附註(2)以認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人質押或押記其實益擁有的任何股份，將即時通知本公司有關質押或押記以及已質押或已押記的股份數目；及

(ii) 倘彼自任何股份的承押人或承押記人接獲口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已押記股份，將即時將有關指示通知本公司。

本公司將於我們獲任何控股股東告知上述第(i)及(ii)段事項（如有）後即時通知聯交所（視乎上市規則當時的規定），並將盡快根據上市規則第2.07C條的公佈方式披露相關事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

本公司的承諾

本公司亦分別向聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據資本化發行、全球發售（包括根據超額配股權）外，除非符合上市規則的規定，否則自香港包銷協議日期後直至上市日期後六個月（包括該日）(「**首六個月期間**」）止的任何時間，未經聯席保薦人及聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意，其將不會及將促使本集團其他成員公司不會(及各控股股東應促使本公司自身將不會及將促使本集團其他成員公司不會)：

(i) 對本公司股本的任何合法或實益權益或任何其他股本證券（包括但不限於可轉換為或可兑換為或可行使為或代表有權收取本公司任何股本或其他股本證券的任何證券，或可購買本公司任何股本或其他股本證券（如適用）的任何認股權證或其他權利），直接或間接、有條件或無條件地配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或認購或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或配發、發行或出售的權利，或以其他方式轉讓或出售或增設產權負擔（定義見香港包銷協議）或同意轉讓或出售或增設產權負擔；或就發行預託收據而向託管商託管本公司任何股本或其他股本證券（如適用）；或

(ii) 訂立任何掉期或其他安排，據此向另一方轉讓股份或本公司任何其他股本證券的擁有權（合法或實益）的全部或部分經濟後果；或上述任何權益（包括但不限於可轉換為或可兑換為或可行使為或代表有權收取任何股份或可購買該等股份的任何認股權證或其他權利）；或

(iii) 訂立與上文(i)或(ii)所述的任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或

(iv) 提呈或同意進行上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易或宣佈有意進行該等交易，

在各情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易以交付本公司股本或其他股本證券、現金或以其他方式償付（不論發行本公司股本或其他股本證券會否於首六個月期間內完成）。

倘在自首六個月期間屆滿起計六個月期間（「**第二個六個月期間**」）內，本公司訂立任何上文(i)、(ii)或(iii)段所述交易或提呈或同意或公佈有意進行任何該等交易，本公司會採取一切合理措施確保有關發行或處置將不會（且本公司其他行動亦不會）導致本公司任何股份或其他證券出現混亂或虛假市場情況。

控股股東的承諾

各控股股東同意及向聯席代表、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售（包括根據超額配股權及根據借股協議（如有））外，未經聯席代表（為其本身及代表香港包銷商）事先書面同意，其將不會並將促使其聯繫人將不會：

(i) 於首六個月期間任何時間，(a)提呈發售、接受認購、質押、押記、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以供購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售（直接或間接，有條件或無條件）或回購本公司股本或任何其他證券或當中權益（包括但不限於可轉換為或可行使或交換任何相關股本或證券或當中權益的任何證券，或代表收取任何相關股本或證券或當中權益的權利的任何證券）；或(b)訂立任何掉期或其他安排，向另一方轉讓有關股本或證券或當中權益（如適用）或上述各項權益（包括但不限於任何可轉換、交換或行使以換取任何股份的

證券或代表收取任何股份的權利的證券或可購買任何股份的認股權證或其他權利）的（合法或實益）所有權的全部或部分經濟後果；或(c)訂立與上文(i)及(ii)段所述任何交易具有同等經濟效果的任何交易；或(d)提議或同意進行上述任何事項或宣佈有意如此行事，在各情況下，不論上述任何交易以交付本公司股本或其他證券、現金或以其他方式償付。

(ii) 在第二個六個月期間的任何時間，訂立上文(a)、(b)及(c)段中指定的任何交易，或提議或同意或宣佈有任何意圖實施任何該交易（倘緊隨任何銷售、轉讓或出售或根據該交易行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本公司「控股股東」（定義見上市規則））；及

(iii) 直至第二個六個月期間屆滿前，倘其進行了上文(a)、(b)及(c)段中指定的任何交易或提出或同意或宣佈有任何意圖實施任何該交易，其將採取所有合理步驟，以確保不會在本公司證券中造成無序或虛假市場。

彌償保證

本公司及控股股東已同意向（其中包括）聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商就其可能蒙受的若干損失，包括因履行其包銷協議項下的職責及本公司對包銷協議的任何違反而引致的損失（視情況而定）作出彌償。

國際發售

就國際發售而言，預期本公司及控股股東將與國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將在該協議所載若干條件的規限下，個別而非共同地同意促使認購人或購買人認購或購買國際發售股份，倘認購人或購買人未能認購或購買，則其同意按其各自所佔比例認購或購買在國際發售中未獲認購的國際發售股份。

預期本公司向國際包銷商授出超額配股權（如有），可由聯席代表（為其本身及代表國際包銷商）於截止遞交香港公開發售申請日期起三十(30)日期間屆滿時或之前隨時及不時行使，以要求本公司按國際發售項下每股發售股份相同價格發行及配發總計最多79,411,000股額外發售股份（佔初步發售股份約15%）以補足（其中包括）國際發售的超額分配（如有）。

預期國際包銷協議可基於與香港包銷協議類似的理由予以終止。有意投資者務請注意，如國際包銷協議並未訂立或予以終止，則全球發售將不會進行。

佣金及開支

根據香港包銷協議，香港包銷商將收取香港公開發售項下初步提呈發售的香港發售股份應付發售價總額的2.5%作為包銷佣金。至於未獲認購而重新分配至國際發售的香港發售股份，本公司將按適用於國際發售的費率支付包銷佣金，並將該等佣金支付予相關國際包銷商（而非香港包銷商）。本公司可全權酌情決定向任何一名或所有香港包銷商支付額外獎勵費高達每股香港發售股份發售價的1%。

假設超額配股權（如有）完全未獲行使，並基於發售價每股3.78港元（即指示性發售價範圍每股3.30港元至4.25港元的中位數），本公司應支付有關全球發售的佣金及費用總額連同上市費用、證監會交易徵費、聯交所交易費、法律及其他專業費用以及印刷及其他開支估計合共約達1,869.73百萬港元。

包銷團成員活動

我們於下文闡述香港公開發售及國際發售的包銷商（統稱「**包銷團成員**」）及其聯屬人士可能各自進行而不構成包銷或穩定市場程序的多項活動。謹請注意，當進行任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下的限制：

(1) 包銷團成員（穩定價格經辦人、其聯屬人士或代其行事的任何人士除外）一概不得就分銷發售股份進行任何交易（包括發行或訂立任何有關發售股份

的期權或其他衍生工具交易），不論是在公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及

(2) 包銷團成員均必須遵守所有適用法律，包括證券及期貨條例有關市場失當行為的條文，有關禁止內幕交易、虛假交易、操控價格及操縱證券市場的條文。

包銷團成員及彼等的聯屬人士是與全球多個國家有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身利益及為他人利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。於包銷團成員及彼等各自的聯屬公司的多種日常業務活動過程中，彼等可能為本身及彼等的客戶購買、出售或持有一系列投資，並積極買賣證券、衍生工具、貸款、商品、貨幣、信貸違約掉期及其他金融工具。該等投資及買賣活動可能涉及或關於本公司及／或與本公司有關係的人士及實體的資產、證券及／或工具，亦可能包括就本集團的貸款及其他債務為對沖目的而訂立的掉期及其他金融工具。

就股份而言，該等活動可包括作為股份買家及賣家的代理人行事、以主事人身份與該等買家及賣家進行交易、自營股份買賣及進行場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易（包括發行在證券交易所上市的證券（如衍生權證等）），該等交易的相關資產可能包括股份。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，包括直接地或間接地購買及出售股份，而其可能對股份買賣價格造成負面影響。所有該等活動可於香港及全球其他地區發生，並可能導致包銷團成員及彼等的聯屬人士於股份、包含股份的多個籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位，或有關任何前述項目的衍生工具持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或彼等的聯屬人士在聯交所或在任何其他證券交易所發行任何上市證券（以股份作為其相關資產）而言，有關交易所的規則可能要求該等證券的發行人（或其一個聯屬人士或代理人）作為證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份對沖活動。

所有此等活動可能於「全球發售的架構」所述的穩定價格期間內及完結之後發生。此等活動可能影響股份的市場價格或價值、股份流通量或成交量及股價波幅，及不能估計此情況每日發生的程度。

若干包銷團成員或其各自的聯屬人士過往不時且預期日後會繼續向本公司及其各自的聯屬人士提供投資銀行及其他服務，而聯席代表、香港包銷商或其各自的聯屬人士已經或將會收取慣常費用及佣金。

香港包銷商於本公司的權益

除香港包銷協議項下的責任外，截至最後實際可行日期，香港包銷商概無持有本公司的任何股權，或擁有認購或提名他人認購本公司證券的權利或購股權（不論可否依法強制執行）。

於全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因根據包銷協議履行彼等責任而持有若干比例的股份。

超額配發及穩定價格

有關穩定價格及超額配股權（如有）的安排詳情載於「全球發售的架構－國際發售－穩定價格」及「－超額配股權」等節。

聯席保薦人獨立性

各聯席保薦人均滿足上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

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。全球發售由以下部分組成（可予重新分配及視乎超額配股權獲行使與否而定）：

(i) 按下文「－香港公開發售」一段所述在香港初步提呈發售52,942,000股發售股份（可予重新分配）的香港公開發售；及

(ii) 根據S規例或美國《證券法》下的其他可用登記規定豁免以離岸交易方式在美國境外（包括向香港境內的專業和機構投資者）初步提呈發售476,470,000股股份（可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定）的國際發售，詳情載於下文「－國際發售」一段。

投資者可申請香港公開發售項下的香港發售股份或申請或表示有意認購國際發售項下的國際發售股份，惟兩者不得同時進行。

發售股份將佔本公司於緊隨全球發售完成後經擴大已發行股本的約15.00%（不計及超額配股權（如有）獲行使）。倘超額配股權（如有）獲全面行使，發售股份將佔於緊隨全球發售完成及下文「－國際發售－超額配股權」一段所載超額配股權（如有）獲行使後經擴大已發行股本的約16.87%。

根據香港公開發售及國際發售將予提呈發售的發售股份數目可按下文「－香港公開發售－重新分配及回撥」一段所述予以重新分配。

本招股章程所提述的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅涉及香港公開發售。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司按發售價初步提呈發售52,942,000股發售股份，以供香港公眾人士認購，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數的約10%。

香港公眾人士與機構及專業投資者均可參與香港公開發售。香港發售股份將佔本公司於緊隨全球發售完成後已發行股本的約1.50%（假設並無行使超額配股權（如有）），惟須視乎國際發售與香港公開發售之間發售股份的重新分配情況而定。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商及公司（包括基金管理人）和定期投資股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售須待下文「－全球發售的條件」一段所載條件達成後，方告完成。

分配

根據香港公開發售向投資者分配發售股份將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請水平而定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。此等分配可能（如適用）包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份數目或會高於其他申請相同數目的申請人，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售初步可供認購的發售股份總數（經計及下述任何重新分配）將分為兩組：甲組（26,471,000股發售股份）及乙組（26,471,000股發售股份）。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價（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）為五百萬港元或以下的申請人。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價（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）為五百萬港元以上及不超過乙組總值的申請人。投資者謹請留意，甲乙兩組申請的分配比例或有不同。倘其中任何一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則該組認購不足的香港發售股份將撥往另一組以滿足另一組的

需求，並作出相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應繳價格（不論最終釐定的發售價）。申請人僅會從甲組或乙組（而非兩組）獲分配香港發售股份。重複或疑屬重複申請及認購超過26,471,000股香港發售股份（即根據香港公開發售初步可供認購的52,942,000股香港發售股份的50%）的申請將不獲受理。

重新分配及回撥

香港公開發售與國際發售之間的發售股份配發可予調整。上市規則第18項應用指引第4.2段規定，倘達到若干指定總需求水平，則須運用回補機制，將香港公開發售的發售股份數目增至佔全球發售提呈發售的發售股份總數的若干百分比（「**強制重新分配**」）。倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購，於香港公開發售項下有效申請的發售股份數目等於根據香港公開發售初步可供認購的香港發售股份數目(i)15倍或以上但少於50倍；(ii)50倍或以上但少於100倍；及(iii)100倍或以上，則根據香港公開發售可供認購的香港發售股份總數將分別增至158,824,000股、211,766,000股及264,706,000股，分別相等於根據全球發售初步可供認購發售股份總數（於超額配股權獲行使前）的約30%（如屬(i)的情況）、40%（如屬(ii)的情況）及50%（如屬(iii)的情況）。在該等情況下，分配至國際發售的發售股份數目將按聯席代表認為合適的方式相應減少，而該等額外發售股份將於甲組及乙組之間重新分配。倘香港發售股份未獲悉數認購，則聯席代表有權按彼等認為適當的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。除可能需要的強制重新分配外，聯席代表可酌情將原本分配至國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售甲組及乙組的有效申請。

除可能需要進行強制重新分配外，聯席代表（為其本身及代表包銷商）可根據指引信HKEX-GL91-18酌情將國際發售中獲初步分配的股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售下甲組及乙組的有效申請。倘(i)國際發售股份認購不足而香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不論超額認購的倍數）；或(ii)國際發售股份獲悉數認購或超額認購，香港發售股份亦獲悉數認購或超額認購，而超額認購的數量少於根據香港公開發售初步可供認購的香港發售股份數目15倍，根據指引信HKEX-GL91-18，可

能自國際發售重新分配最多52,942,000額外發售股份至香港公開發售，使根據香港公開發售可供認購的股份總數增至105,884,000股股份，相當於根據香港公開發售初步可供認購香港發售股份數目的兩倍，或根據全球發售初步可供認購的發售股份總數（於任何超額配股權獲行使前）約20%，惟最終發售價須釐定為每股發售股份3.30港元（即指示性發售價範圍的下限或作出發售價下調後的最終發售價）。

申請

香港公開發售的每名申請人亦須在遞交的申請中承諾及確認，申請人及為其利益而作出申請的任何人士並無亦不會申請、認購或表示有意申請、認購國際發售項下的國際發售股份，而倘該承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定）或其已獲或將獲配售或分配國際發售項下的國際發售股份，則該申請人的申請將不獲受理。

聯席保薦人保薦股份在聯交所上市。香港公開發售的申請人須於申請時繳付最高價格每股股份4.25港元，另加每股發售股份的應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「－定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於最高價格每股股份4.25港元，本公司將不計利息向成功申請人退還相應款項（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。詳情載於「如何申請香港發售股份」。

國際發售

初步提呈發售的發售股份數目

根據上文所述重新分配及行使超額配股權，國際發售將由本公司初步提呈發售合共476,470,000股發售股份組成，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數約90%。

分配

國際發售將包括於香港及依據S規例向美國境外其他司法權區向機構及專業投資者以及其他預期對有關發售股份有大量需求的投資者選擇性推銷發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商、公司（包括基金管理人）以及定期投資股份及其他證券的公司實體。國際發售的發售股份分配按下文「－定價及分配」一段所載「累計投標」程序進行，取決於多項因素，包括需求水平及時間、

有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於發售股份在聯交所上市後會否增購發售股份及／或持有或出售發售股份。有關分配旨在進行發售股份分派以建立穩固的專業及機構股東基礎，符合本公司及股東的整體利益。

聯席代表（為其本身及代表包銷商）可要求任何已根據國際發售獲得發售股份並根據香港公開發售提出申請的投資者向聯席代表提供充分資料，以便識別投資者對香港公開發售提出的有關申請，以確保將該等申請從香港公開發售的發售股份申請中剔除。

重新分配

根據國際發售將予發行的發售股份總數可能因上文「— 香港公開發售 — 重新分配」所述的回補安排、行使全部或部分超額配股權及／或重新分配原先包括在香港公開發售的未獲認購發售股份而有所改變。

超額配股權

就全球發售而言，我們預期將向國際包銷商授出超額配股權，可由聯席代表代表國際包銷商行使。

根據超額配股權，國際包銷商將有權由聯席代表（為其本身及代表國際包銷商行使）於截止遞交香港公開發售申請日期起三十(30)日期間屆滿時或之前隨時及不時要求本公司按國際發售之發售股份價格額外發行及配發不超過79,411,000股發售股份，相當於全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的不超過15%，以（其中包括）補足國際發售的超額分配。若全面行使超額配股權，則額外發售股份相當於緊隨全球發售完成後及行使超額配股權後本公司經擴大股本約2.20%。若行使超額配股權，本公司會刊發公告。

穩定價格

穩定價格行動是包銷商在若干市場促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，包銷商於特定時間內在二級市場競投或購買證券，以阻滯並（倘可能）避免證券的市價跌至低於發售價。在香港及若干其他司法權區，穩定價格行動的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或其聯屬人士或代其行事的任何人士可代表包銷商超額分配、賣空或進行其他穩定價格交易，將股份的市價穩定或維持在高於公開市場原有的水平。賣空是指穩定價格經辦人賣出超過該包銷商須在全球發售中購買的股份數量。「有擔保」賣空是指出售的股數不超過超額配股權下可以出售的股數。穩定價格經辦人可通過行使超額配股權購買額外股份，或在公開市場購買股份，將有擔保淡倉平倉。在決定股份的來源以將有擔保淡倉平倉時，穩定價格經辦人將比較（其中包括）股份於公開市場的價格與根據超額配股權可購買額外股份的價格。穩定價格交易包括為阻止或抑制在全球發售過程中股份的市價下跌而進行的若干競投或購買證券。在市場購買股份可於任何證券交易所進行，包括聯交所、任何場外交易市場或其他證券交易所，惟須遵照一切適用法律及監管規定。然而，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士並無責任進行任何該等穩定價格行動。穩定價格行動一旦開始，將由穩定價格經辦人全權酌情進行，並可隨時終止。任何該等穩定價格行動須在截止遞交香港公開發售申請日期起計30日內結束。可超額分配的股份數目不得超過根據超額配股權（如有）售出的股份數目，即79,411,000股股份，佔全球發售初步可供認購發售股份總數約15%（倘超額配股權（如有）全部或部分獲行使）。

在香港，穩定價格行動須根據香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則進行。證券及期貨（穩定價格）條例准許的穩定價格行動包括：

(a) 超額分配以防止或減少股份市價下跌；

(b) 出售或同意出售股份，以建立淡倉防止或減少股份市價下跌；

(c) 根據超額配股權認購或同意認購股份以平倉根據上文(a)或(b)項建立的倉盤；

(d) 僅為防止或減少市價下跌而購買或同意購買任何股份；

(e) 出售或同意出售任何股份以為因該等購買而建立的持倉平倉；及

(f) 建議或嘗試進行上文(b)、(c)、(d)及(e)項所述事宜。

穩定價格經辦人或代其行事的任何人士進行的穩定價格行動將按照香港有關穩定價格的法律、規則及法規進行。

為穩定或維持股份市價而進行有關交易後，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可能持有股份好倉。好倉的規模，以及穩定價格經辦人或代其行事的任何人士持有好倉的時間，均由穩定價格經辦人酌情決定，且並不確定。穩定價格經辦人在公開市場出售股份將該好倉平倉可能導致股份市價下跌。

穩定價格經辦人或代其行事的任何人士進行穩定價格行動支持股份價格的時間不得超過穩定價格期。穩定價格期自上市日期起至截止遞交香港公開發售申請日期起計第30日結束。預期穩定價格期將在2019年12月8日結束。因此，穩定價格期結束後，對股份的需求可能減少，其市價可能下跌。穩定價格經辦人的行動可穩定、保持或以其他方式影響股份的市價。因此，股份價格可能高於應有的公開市價。穩定價格經辦人或代其行事的任何人士進行任何穩定價格行動，不一定導致股份市價在穩定價格期內或之後維持在發售價或高於發售價。穩定價格經辦人或代其行事的任何人士，可按發售價或低於發售價的價格（即等於或低於買家支付股份的價格）競投或在市場購買股份。本公司將於穩定價格期結束後七日內按照證券及期貨（穩定價格）條例的規定發佈公告。

超額分配

倘全球發售出現任何股份超額分配，穩定價格經辦人(或其聯屬人士或代其行事的任何人士)可透過（其中包括）行使全部或部分超額配股權或利用穩定價格經辦人(或代其行事的任何人士)以不高於發售價的價格在二級市場所購買的股份或透過下文所詳述的借股安排或結合上述各種方法，以補足有關超額分配。

借股安排

為便於結算有關全球發售的超額分配，穩定價格經辦人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可選擇向新恒借入最多79,411,000股股份（佔發售股份的約15%），以補足超額分配（即因行使超額配股權而可能配發及發行的額外股份的最大數目），或自其他來源獲得股份（包括行使超額配股權）。

倘訂立該借股安排，則借入股份僅會由穩定價格經辦人或代其行事的任何人士執行以解決國際發售的超額分配，且該安排不受上市規則第10.07(1)(a)條的限制，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定，即(a)借股協議的唯一目的是在國際發售中行使超額配股權全部行使之前補回空倉；(b)根據借股協議自新恒可借入的股份數上限不得超過超額配股權全部行使時可發行的股數上限；(c)借入的股份須在(i)可行使超額配股權的最後日期，及(ii)超額配股權已全部行使的日期（如屬較早日期）之後三個營業日或之前，悉數歸還給新恒或其代名人（視情況而定）；(d)根據借股協議進行借股將符合所有適用上市規則、法律及其他監管規定；及(e)穩定價格經辦人不得就借股協議向新恒支付款項。

定價及分配

釐定發售價

國際包銷商會向有意投資者徵詢認購國際發售之發售股份的意向。有意認購的專業及機構投資者須指明擬按不同價格或特定價格認購國際發售的發售股份數目。此過程稱為「累計投標」，預期會持續至截止遞交香港公開發售申請日期當日或前後為止。

全球發售各項發售的發售股份價格將由聯席代表（為其本身及代表包銷商）與本公司於定價日（預期為2019年11月8日（星期五）或前後，且無論如何不遲於2019年11月12日（星期二）協定，分配予各項發售的發售股份數目亦會緊隨其後釐定。

發售價範圍

除下文所詳述於截止遞交香港公開發售申請當日的上午前另有公佈外，發售價不會高於每股發售股份4.25港元，且預期不會低於每股發售股份3.30港元。**有意投資者謹請注意，定價日釐定的發售價可能（儘管預期不會）低於本招股章程所載指示性發售價範圍，並受發售價下調所規限。**

聯席代表（為其本身及代表包銷商）可在認為合適之情況下，基於有意投資者於累計投標程序中之踴躍程度，並經本公司同意後，於定價日當日或之前任何時間釐定最終發售價為低於指示性發售價範圍之最低價不超過10%。

在該情況下，本公司將在作出釐定最終發售價低於指示性發售價範圍最低價之決定後於切實可行情況下儘快在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.sinicdc.com**刊登有關進行發售價下調後之最終發售價之公告。有關公告將於刊發分配結果公告（預期於2019年11月14日公告）前另行刊發。進行發售價下調後公告之發售價應為最終發售價，其後不得變更。

在並無發出發售價下調的公告的情況下，除非啟動撤回機制，否則最終發售價將不會定於超過本招股章程所披露的指示性發售價範圍。

調低發售股份數目

聯席代表（為其本身及代表包銷商）於認為適當時，可根據有意認購的專業及機構投資者在累計投標過程表現的踴躍程度，經本公司同意後，於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前隨時調減全球發售項下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載者。在此情況下，本公司將在決定作出調減後在可行情

況下盡快且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午於《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.sinicdc.com**發佈調減通知。刊發通知後，全球發售項下發售的發售股份數目及／或經修訂的發售價範圍為最終及不可推翻，而聯席代表(為其本身及代表包銷商)與本公司協定的發售價須定於經修訂的發售價範圍內。

申請人須留意，任何調減全球發售項下發售的發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍的公告可能於截止遞交香港公開發售申請當日方作出。通知亦會包括本招股章程現時所載全球發售統計數據的確認或修訂(如適用)及任何因上述調減而可能有變動的其他財務資料。倘並未刊發有關公告，則發售價(倘經本公司與聯席代表協定(為其本身及代表包銷商))將無論如何不會定於本招股章程所述發售價範圍外。

倘調減全球發售項下發售的發售股份數目，則聯席代表可酌情重新分配香港公開發售及國際發售所提呈發售的發售股份數目，前提是香港公開發售的股份數目不得少於全球發售的發售股份總數10%。國際發售及香港公開發售提呈發售的發售股份在若干情況下，可由聯席代表酌情於該等發售之間重新分配。

如於截止遞交香港公開發售申請當日已遞交發售股份的申請，在發售股份數目及／或指示性發售價範圍下調的情況下，其後可撤回申請。

不論是否按發售價下調機制下調發售價，最終發售價、全球發售的踴躍程度、香港公開發售的申請結果及香港公開發售的發售股份配發基準預期於2019年11月14日(星期四)於《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.sinicdc.com**發佈。

包銷

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，並須待（其中包括）由本公司及聯席代表（為其本身及代表包銷商）協定發售價。

本公司及控股股東預期於定價日或前後訂立有關國際發售的國際包銷協議。

該等包銷安排及相關包銷協議概述於「包銷」一節。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待下列條件達成後，方可接納：

(i) 聯交所上市委員會批准並許可已發行股份及根據全球發售將予發行的股份（包括因超額配股權獲行使而可供認購的額外發售股份）上市及買賣，且有關批准於上市日期前並未被撤回或取消；

(ii) 本公司與聯席代表（為其本身及代表包銷商）於定價日或前後協定發售價；

(iii) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及

(iv) 包銷商根據各相關包銷協議承擔的責任成為及仍為無條件，且並無根據各自協議條款終止。

上述各項條件須於各包銷協議所指定日期及時間或之前達成（除非及倘若該等條件於該指定日期及時間或之前獲有效豁免），而無論如何不得遲於本招股章程日期後起計30日當日。

倘本公司與聯席代表（為其本身及代表包銷商）因任何原因未於2019年11月12日（星期二）或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售和國際發售須待（其中包括）對方成為無條件且並無根據其條款終止時方告完成。

倘上述條件未在指定時間及日期前達成或豁免，則全球發售將告失效，我們會即時知會聯交所。本公司會於香港公開發售失效次日在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.sinicdc.com**刊登失效通知，並按本招股章程「如何申請香港發售股份」一節所載條款，不計利息退還所有申請款項。同時，所有申請款項會存入我們於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例（經修訂）持牌之其他香港持牌銀行開立的獨立銀行賬戶。

於(i)全球發售全面成為無條件且(ii)並無行使「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述終止權利的情況下，則發售股份之股票預期將於2019年11月14日（星期四）發行，但僅會在2019年11月15日（星期五）上午八時正方成為有效的所有權證。

申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將發行的股份（包括根據因行使超額配股權而可能發行的股份）上市及買賣。

本公司並無股份或貸款資本於任何其他交易所上市或買賣且並無或未來不會建議尋求有關上市或買賣。

股份將合資格獲納入中央結算系統

本公司已辦妥一切所需安排使股份可獲納入中央結算系統。倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣之日或香港結算規定的任何其他日期起，可在中央結算系統寄存、結算和交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。

所有中央結算系統活動須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

買賣安排

假設香港公開發售於2019年11月15日（星期五）上午八時正或之前在香港成為無條件，則預期股份於2019年11月15日（星期五）上午九時正開始在聯交所買賣。

股份以每手1,000股股份為單位買賣，股份代號將為2103。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下方法之一申請香港發售股份：

- 使用**白色**或**黃色**申請表格；
- 在網上透過**白表eIPO**網站**www.eipo.com.hk**申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表　閣下提出申請。

除非　閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則　閣下及　閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席代表或**白表eIPO**服務供應商及其各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

2. 可提出申請的人士

如　閣下或　閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以**白色**或**黃色**申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 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（合資格境內機構投資者除外）。

如　閣下在網上透過**白表eIPO**服務提出申請，除以上條件外，　閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

如　閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如　閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜，及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書授權的人士提出，則本公司及聯席代表（作為本公司的代理）可在申請符合其認為合適的條件下（包括出示授權證明），酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過**白表eIPO**服務的方式申請認購香港發售股份。

除非為上市規則所容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司股份的現有實益擁有人及／或其任何附屬公司的主要股東；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 上述任何人士的緊密聯繫人（定義見上市規則）；
- 本公司的核心關連人士（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
- 已獲分配或已申請或表示有意申請認購國際發售項下的任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請香港發售股份應使用的申請途徑

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**白表eIPO(www.eipo.com.hk)**在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於　閣下本身或　閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表　閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2019年10月30日（星期三）上午九時正至2019年11月8日（星期五）中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 聯席全球協調人的下列任何辦事處：

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

華泰金融控股（香港）有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心62樓

克而瑞證券有限公司
香港
灣仔港灣道23號
鷹君中心2007和2403室

交銀國際證券有限公司
香港
中環
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

(ii) 下列香港公開發售收款銀行的任何分行：

(a) 中國銀行（香港）有限公司

	分行名稱	地址
香港島	鰂魚涌分行	香港 鰂魚涌 英皇道1060號 柏惠苑
	海怡分行	香港 鴨脷洲 海怡廣場西翼 G13及G15舖

	分行名稱	地址
九龍	太子分行	香港 九龍 彌敦道774號
	長沙灣道194號分行	香港 九龍 深水埗 長沙灣道194-196號
新界	大圍分行	香港 新界 沙田 大圍道74-76號

(b) **中國工商銀行（亞洲）有限公司**

	分行名稱	地址
香港島	金鐘分行	香港 金鐘道95號 統一中心1樓 1013-1014號舖
	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	尖沙咀分行	香港 九龍 尖沙咀 漢口道35至37號 地下1-2號舖

(c) **招商永隆銀行有限公司**

	分行名稱	地址
香港島	總行	香港 德輔道中45號
	堅尼地城分行	香港 吉席街22號

九龍	旺角分行	香港 九龍 旺角 彌敦道636號 招商永隆銀行中心地庫

閣下可於2019年10月30日（星期三）上午九時正至2019年11月8日（星期五）中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃台（地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座1樓）或向　閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「**中國銀行（香港）代理人有限公司－新力控股（集團）公開發售**」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

- **2019年10月30日（星期三）－上午九時正至下午五時正**
- **2019年10月31日（星期四）－上午九時正至下午五時正**
- **2019年11月1日（星期五）－上午九時正至下午五時正**
- **2019年11月4日（星期一）－上午九時正至下午五時正**
- **2019年11月5日（星期二）－上午九時正至下午五時正**
- **2019年11月6日（星期三）－上午九時正至下午五時正**
- **2019年11月7日（星期四）－上午九時正至下午五時正**
- **2019年11月8日（星期五）－上午九時正至中午十二時正**

認購申請的登記時間為2019年11月8日（星期五）（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「－惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

香港公開發售股份的申請認購將於2019年10月30日（星期三）開始直至2019年11月8日（星期五）（較4天的一般市場慣例為長）。申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費）將由收款銀行代表本公司持有，而退款（如有）將於2019年11月14日（星期四）不計利息退還予申請人。務請投資者注意，預期股份將於2019年11月15日（星期五）開始在香港聯交所買賣。

4. 申請的條款及條件

務請審慎遵從**白色**或**黃色**申請表格的詳細指示，否則　閣下的申請或會不獲受理。

遞交**白色**或**黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，即表示　閣下（其中包括）：

(i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席代表（或其代理或代名人），以按照組織章程細則的規定將　閣下獲分配的任何香港發售股份以　閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表　閣下簽立任何文件及代　閣下進行一切必需事宜；

(ii) 同意遵守公司（清盤及雜項條文）條例、開曼公司法及組織章程細則；

(iii) 確認　閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；

(iv) 確認　閣下已接獲及閱讀本招股章程，且　閣下提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，且不會依賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；

(v) 確認　閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；

(vi) 同意本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、控股股東、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及**白表eIPO**服務供應商現時及日後均無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）國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；

(viii) 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、控股股東及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關　閣下及　閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；

(ix) 若香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、控股股東以及彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納 閣下的購買要約，或 閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；

(x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；

(xi) 同意 閣下的申請受香港法例管轄；

(xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦將不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例），又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；

(xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；

(xiv) 同意接納所申請數目或分配予 閣下但數目較申請為少的香港發售股份；

(xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊及本公司組織章程細則規定之其他名冊，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 閣下或聯名申請排名首位的申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下合資格親身領取股票及／或退款支票；

(xvi) 聲明及陳述此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；

(xvii) 明白本公司、董事及聯席代表將依賴 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(xviii) (倘本申請為 閣下本身的利益提出)保證 閣下或作為 閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為 閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格又或向香港結算或**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；及

(xix) (倘 閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格、或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的額外條款及條件

詳情請參閱**黃色**申請表格。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合本節「可提出申請的人士」所載標準的個人可透過**白表eIPO**服務提出申請，方法是使用指定網站**www.eipo.com.hk**申請以 閣下本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過**白表eIPO**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如 閣下未有遵從有關指示， 閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如 閣下透過指定網站提出申請， 閣下即授權**白表eIPO**服務供應商根據本招股章程所載條款及條件(按**白表eIPO**服務供應商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10月30日(星期三)上午九時正至2019年11月8日(星期五)上午十一時三十分透過**白表eIPO**服務指定網站**www.eipo.com.hk**(每日24小時，申請截止當日除外)遞交 閣下的申請，而有關申請完成全數繳付申請股款的截止時間將為2019年11月8日(星期五)中午十二時正或本節「惡劣天氣對開始及截止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**服務提出申請，則　閣下一經就本身或為　閣下利益而向**白表eIPO**服務發出以申請香港發售股份的**電子認購指示**並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據**白表eIPO**服務發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

僅可就任何人士的利益作出一份申請。如　閣下疑屬通過**白表eIPO**服務或任何其他方式遞交超過一份申請，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，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

對可持續性發展的承諾

白表eIPO服務最明顯的好處是以自助的電子方式提交申請，省卻用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定**白表eIPO**服務供應商，會就每份經網站**www.eipo.com.hk**遞交的「新力控股（集團）有限公司」**白表eIPO**申請捐出兩港元支持可持續性發展。

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，以及安排支付申請時應付的股款及支付退款。

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
交易廣場一及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示　閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表　閣下申請香港發售股份。

屆時　閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將　閣下的申請資料轉交本公司、聯席代表及我們的香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若　閣下已發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

(i) 香港結算代理人將僅作為　閣下的代名人，無須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(ii) 香港結算代理人將代表　閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表　閣下的中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；

- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；

- 承諾及確認　閣下並無申請或接納或表示有意認購（亦不會申請或接納或表示有意認購）國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；

- （如為　閣下利益發出**電子認購指示**）聲明僅為　閣下利益發出了一套**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了一套**電子認購指示**，及　閣下已獲正式授權作為該人士的代理發出該等指示；

- 確認　閣下明白本公司、董事及聯席代表將依賴　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及本公司組織章程細則規定之其他名冊，作為　閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協議的安排寄發有關股票及／或退款；

- 確認　閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

- 確認　閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述，且將不會依賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何補充文件所載者除外）；

- 同意本公司、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、控股股東、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無須對並非載於本招股章程（及其任何補充文件）的任何資料及陳述負責；

- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、控股股東及／或其各自的顧問及代理披露　閣下的個人資料；

- 同意（在不影響　閣下可能擁有的任何其他權利下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

- 同意由香港結算代理人代表　閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前不可撤

回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在　閣下發出指示時即具有約束力，而因該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（根據公司（清盤及雜項條文）條例第342E條應用）對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及　閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；

- 同意　閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀）項下有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；

- 向本公司（為其本身及為各股東的利益）表示同意（致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合公司（清盤及雜項條文）條例、公司條例及組織章程細則的規定；及

- 同意　閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄及根據其解釋。

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無須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表　閣下申請香港發售股份；

- 指示及授權香港結算安排從　閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）以存入　閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表　閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請認購最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請認購超過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，而任何有關申請概不獲受理。

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10月30日（星期三）－上午九時正至下午八時三十分
- 2019年10月31日（星期四）－上午八時正至下午八時三十分
- 2019年11月1日（星期五）－上午八時正至下午八時三十分
- 2019年11月2日（星期六）－上午八時正至下午一時正
- 2019年11月4日（星期一）－上午八時正至下午八時三十分
- 2019年11月5日（星期二）－上午八時正至下午八時三十分
- 2019年11月6日（星期三）－上午八時正至下午八時三十分
- 2019年11月7日（星期四）－上午八時正至下午八時三十分
- 2019年11月8日（星期五）－上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可於2019年10月30日（星期三）上午九時正至2019年11月8日（星期五）中午十二時正（每日24小時，申請截止當日（即2019年11月8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2019年11月8日（星期五）中午十二時正（申請截止當日），或本節「－惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

附註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節所述時間。

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，　閣下或為　閣下的利益向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

公司（清盤及雜項條文）條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、控股股東及彼等各自的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**申請香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。有關服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，　閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席保薦人、

聯席代表、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及控股股東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避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，應(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2019年11月8日（星期五）中午十二時正前（截止申請時間）或下文「－惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響」所述的較後時間。親臨香港結算的客戶服務中心填妥輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如　閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或（如屬聯名實益擁有人）每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如　閣下未有填妥此項資料，有關申請將視作為　閣下的利益提交。

如為　閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請（包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分），　閣下的所有申請將不獲受理。

如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為　閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指　閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不包括無權參與超逾特定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本）。

9. 香港發售股份的價格

白色及**黃色**申請表格內附有一覽表，列出就股份應付的實際金額。

閣下申請認購香港發售股份時，必須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務申請最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或**電子認購指示**必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站**www.eipo.com.hk**所指明數目。

倘　閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費由聯交所代證監會收取）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構－定價及分配」一節。

10. 惡劣天氣對開始及截止辦理申請登記的影響

倘香港於2019年11月8日（星期五）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；
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況，

本公司不會如期開始或截止辦理申請登記，而改為在下一個在上午九時正至中午十二時正期間任何時間香港再無發出任何該等警告信號或極端情況的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正期間辦理申請登記。

倘於2019年11月8日（星期五）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期於2019年11月14日（星期四）在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)、本公司網站**www.sinicdc.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售申請結果及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2019年11月14日（星期四）上午九時正前登載於本公司網站**www.sinicdc.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**的公告查閱；

- 於2019年11月14日（星期四）上午八時正至2019年11月20日（星期三）午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站**www.iporesults.com.hk**（或英文網站**https://www.eipo.com.hk/en/Allotment**；中文網站**https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment**）內供查閱，使用「身份識別搜尋」功能查閱；

- 於2019年11月14日（星期四）至2019年11月17日（星期日）上午九時正至下午十時正致電查詢熱線+852 2862 8669查詢；

- 於2019年11月14日（星期四）至2019年11月16日（星期六）期間在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納　閣下的購買要約（全部或部分），即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售的條件獲達成且全球發售並無被終止，　閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」。

閣下的申請獲接納後的任何時間，　閣下均無權因無意的失實陳述而採取任何補救措施撤回申請。這並不影響　閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下將不獲配發發售股份的情況

閣下務須注意，在下列情況中，　閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘　閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**，即表示　閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）或之前撤回　閣下的申請或香港結算代理人代　閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

僅於根據公司（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）須對本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，　閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘就本招股章程刊發任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕　閣下的申請：

本公司、聯席代表、**白表eIPO**服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而無須提供任何理由。

(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，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
- 如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延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提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認購又或已獲或將獲配售或分配（包括有條件及／或暫定）香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站**www.eipo.com.hk**所載指示、條款及條件填寫透過**白表eIPO**服務發出的**電子認購指示**；
- 閣下並無妥為付款，或　閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兑現；
- 包銷協議並未成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席代表相信接納　閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售50%的香港發售股份。

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4.25港元（不包括相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所述者達成，又或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回申請股款，本公司將於2019年11月14日（星期四）或之前向　閣下作出。

14. 發送／領取股票／電子退款指示／退回股款

閣下將就根據香港公開發售獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票（惟根據以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統）。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如　閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下各項將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予　閣下（或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險由　閣下承擔：

- 配發予　閣下的全部香港發售股份的股票（就**黃色**申請表格的申請人而言，有關香港發售股份的股票將如下文所述存入中央結算系統）；及

- 向申請人（或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人）開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額（包括1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，惟不計利息）。

閣下或（如屬聯名申請人）排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於　閣下的退款支票（如有）上。銀行於兑現退款支票前或會要求核實　閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘　閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致　閣下的退款支票無效或延遲兑現。

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2019年11月14日（星期四）或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

僅於全球發售在所有方面已成為無條件以及「包銷」所述終止權利未獲行使的情況下，股票方會於2019年11月15日（星期五）上午八時正成為有效證書。投資者如在接獲股票前按公開分配詳情或在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i)　倘　閣下使用白色申請表格提出申請

倘　閣下透過**白色**申請表格申請認購1,000,000股或以上香港公開發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於2019年11月14日（星期四）或本公司在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）領取　閣下的退款支票及／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為領取。如　閣下為公司申請人並合資格派人領取，　閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的公司授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘　閣下未在指定領取時間內親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

如　閣下透過**白色**申請表格申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2019年11月14日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

(ii) 倘 閣下使用黃色申請表格提出申請

如 閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的全部資料，請按上述的相同指示領取退款支票。如 閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2019年11月14日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由 閣下承擔。

如 閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納， 閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年11月14日（星期四）或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於 閣下本身的或 閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- *倘 閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請*

  就記存於 閣下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）股份戶口的香港發售股份， 閣下可向該中央結算系統參與者查詢 閣下獲配發的香港發售股份數目。

- *倘 閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請*

  本公司將按上文「－公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，連同香港公開發售的結果。 閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年11月14日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入 閣下的股份戶口後， 閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱 閣下的新戶口結餘。香港結算亦將向 閣下提供活動結單，列明寄存於 閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目。

(iii) 倘 閣下透過白表eIPO服務提出申請

如 閣下透過**白表eIPO**服務申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，而申請全部或部分獲接納， 閣下可於2019年11月14日（星期四）或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）領取股票。

倘　閣下未在指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

倘　閣下透過**白表eIPO**服務申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票（如適用）將於2019年11月14日（星期四）或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

倘　閣下透過單一銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘　閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往　閣下申請指示所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

(iv)　倘　閣下通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，而每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方會被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘　閣下的申請全部或部分獲接納，　閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年11月14日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於　閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期將於2019年11月14日（星期四）以上文「－公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者（倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、　閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼（如為公司，則香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。　閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年11月14日（星期四）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。

- 倘　閣下已指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，　閣下亦可向該名經紀或託管商查詢　閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予　閣下的退款金額（如有）。

- 倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，　閣下亦可於2019年11月14日（星期四）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）查閱　閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予　閣下的退款金額（如有）。緊隨香港發售股份存入　閣下的股份戶口及將退款存入　閣下的銀行賬戶，香港結算亦將向　閣下發出一份活動結單，列出存入　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入　閣下指定銀行賬戶的退款金額（如有）。

- 有關　閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款（如有）及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息），將於2019年11月14日（星期四）存入　閣下的指定銀行賬戶或　閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始於聯交所買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者（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進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切必要安排以使股份獲准納入中央結算系統。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就新力控股（集團）有限公司的財務資料發出之報告全文，以供載入本招股章程。

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

我們就第I-4至I-132頁所載新力控股（集團）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括　貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年以及截至2019年4月30日止四個月（「有關期間」）的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及　貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日的合併財務狀況表及　貴公司於2018年12月31日及2019年4月30日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱為「歷史財務資料」）。第I-4至I-132頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入　貴公司日期為2019年10月30日有關　貴公司的股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板首次上市的招股章程（「招股章程」）內而編製。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的有關內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向　閣下匯報。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函報告聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

我們的工作涉及實行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選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。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映了　貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日的財務狀況及　貴公司於2018年12月31日以及2019年4月30日的財務狀況以及　貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱　貴集團的中期比較財務資料，該等財務資料包括截至2018年4月30日止四個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。　貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港

審閱委聘準則第2410號*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱範圍包括主要向財務與會計事務的負責人員作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍，因此我們無法保證可知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們認為就本會計師報告而言中期比較財務資料在各重大方面未根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準而編製。

根據聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表（定義見第I-4頁）作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註11，當中載述　貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期，　貴公司自註冊成立日期並無編製任何法定財務報表。

此致

新力控股（集團）有限公司
農銀國際融資有限公司
華泰金融控股（香港）有限公司

列位董事　台照

執業會計師
香港
謹啟

2019年10月30日

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

按歷史財務資料編製的 貴集團在有關期間的財務報表(「有關財務報表」)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列,除另有指明者外,否則所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

合併損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	附註	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
		(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
					(未經審核)	
收益	*5*	2,223,000	5,241,086	8,415,653	1,508,876	5,709,425
銷售成本		(1,673,246)	(3,473,875)	(5,272,657)	(948,388)	(3,743,922)
毛利		549,754	1,767,211	3,142,996	560,488	1,965,503
財務收入		2,518	27,417	105,680	30,414	7,756
其他收入及收益	*5*	374	7,014	5,945	2,059	4,536
銷售及分銷開支		(214,628)	(458,382)	(657,597)	(143,420)	(192,352)
行政開支		(83,044)	(225,341)	(430,192)	(92,301)	(167,610)
其他開支		(7,210)	(47,447)	(46,219)	(13,113)	(3,192)
投資物業的公平值收益	*14*	77,980	86,038	110,159	49,497	27,431
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益／(虧損)		—	—	18,861	6,096	(20,800)
按公平值計入損益的金融負債的公平值收益／(虧損)		(82)	74	242	72	100
財務成本	*7*	(99,179)	(317,165)	(425,774)	(68,650)	(185,137)
應佔下列公司利潤及虧損：						
合營公司		(3,083)	(18,255)	(9,466)	(5,862)	482
聯營公司		(6,587)	21,239	48,854	(190)	(2,686)
除稅前溢利	*6*	216,813	842,403	1,863,489	325,090	1,434,031
所得稅開支	*10*	(85,936)	(564,198)	(1,308,536)	(279,266)	(1,151,849)
年／期內溢利		130,877	278,205	554,953	45,824	282,182
以下各項應佔溢利：						
母公司擁有人		62,437	95,021	413,538	50,862	232,661
非控股權益		68,440	183,184	141,415	(5,038)	49,521
		130,877	278,205	554,953	45,824	282,182
母公司普通權益持有人應佔每股盈利						
基本及攤薄	*12*	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	附註	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
		(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
					(未經審核)	
年／期內溢利		130,877	278,205	554,953	45,824	282,182
其他全面收入						
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入(扣除稅項)：						
換算海外業務產生的匯兌差額		—	48,258	(93,916)	64,091	44,997
年／期內其他全面收入，扣除稅項		—	48,258	(93,916)	64,091	44,997
年／期內全面收入總額		130,877	326,463	461,037	109,915	327,179
以下各項應佔收入：						
母公司擁有人		62,437	143,279	319,622	114,953	277,658
非控股權益		68,440	183,184	141,415	(5,038)	49,521
		130,877	326,463	461,037	109,915	327,179

合併財務狀況表

	附註	12月31日 2016年	2017年	2018年	4月30日 2019年
		(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產					
物業、廠房及設備	*13*	77,872	109,053	114,340	110,118
使用權資產		—	—	—	50,062
投資物業	*14*	769,280	893,500	1,153,030	1,331,030
無形資產	*15*	1,483	6,272	5,911	5,662
於合營企業的投資	*16*	202,832	3,389,618	3,866,086	7,086,884
於聯營公司的投資	*17*	152,413	184,451	708,072	771,640
長期債務投資	*18*	—	617,669	564,062	656,566
遞延稅項資產	*19*	430,262	1,065,296	1,652,258	2,008,147
其他非流動資產	*24*	1,276,445	2,214,272	1,656,548	1,353,910
非流動資產總值		2,910,587	8,480,131	9,720,307	13,374,019
流動資產					
開發中物業	*20*	9,201,729	28,340,270	43,560,301	48,478,273
持作出售已竣工物業	*21*	2,313,265	1,811,813	4,094,399	4,396,742
貿易應收款項	*22*	—	—	—	2,403
應收關聯公司款項	*41*	4,127,587	4,515,427	5,112,386	7,344,419
預付款項及其他應收款項	*23*	424,481	1,205,662	4,558,824	4,964,445
按公平值計入損益的金融資產	*25*	—	—	64,867	44,067
一年內之長期債務投資	*18*	—	121,930	314,942	355,498
可收回稅項		8,931	42,298	116,116	262,181
受限制現金	*26*	266,726	1,172,860	2,623,147	3,468,422
已抵押存款	*26*	67,052	233,302	358,899	754,124
現金及現金等價物	*26*	699,941	2,876,901	7,083,520	5,387,137
流動資產總值		17,109,712	40,320,463	67,887,401	75,457,711
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	*27*	1,571,875	2,465,463	3,142,262	3,826,234
其他應付款項及應計費用	*28*	1,753,417	1,793,657	3,898,578	3,421,133
合約負債	*29*	7,118,885	20,063,821	40,196,400	43,726,570
應付關聯公司款項	*41*	193,661	2,294,506	1,400,187	2,963,273
計息銀行及其他借款	*30*	2,996,600	9,249,127	9,224,964	10,334,450
應付稅項	*10*	122,769	760,298	1,686,313	2,773,504
一年內之租賃負債		—	—	—	21,368
按公平值計入損益的金融負債	*31*	935	861	619	519
流動負債總額		13,758,142	36,627,733	59,549,323	67,067,051
流動資產淨值		3,351,570	3,692,730	8,338,078	8,390,660
資產總值減流動負債		6,262,157	12,172,861	18,058,385	21,764,679

	附註	12月31日			4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)
非流動負債					
計息銀行及其他借款	*30*	3,440,900	7,426,520	12,285,740	15,111,098
企業債券	*32*	—	—	592,070	1,023,830
租賃負債		—	—	—	22,007
遞延稅項負債	*19*	20,539	151,516	120,307	241,651
非流動負債總額		3,461,439	7,578,036	12,998,117	16,398,586
資產淨值		2,800,718	4,594,825	5,060,268	5,366,093
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	*33*	—	—	—	—
儲備	*34*	2,574,123	3,924,002	4,243,624	4,529,470
		2,574,123	3,924,002	4,243,624	4,529,470
非控股權益		226,595	670,823	816,644	836,623
權益總額		2,800,718	4,594,825	5,060,268	5,366,093

合併權益變動表

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	匯兑波動儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
	附註33	*附註34(a)*	*附註34(b)*	*附註34(c)*	*附註34(d)*	*附註34(e)*				
於2016年1月1日	—	—	110,000	—	—	—	1,686	111,686	32,215	143,901
年內溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	62,437	62,437	68,440	130,877
附屬公司當時權益持有人出資	—	—	2,400,000	—	—	—	—	2,400,000	—	2,400,000
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	125,940	125,940
計提法定盈餘儲備	—	—	—	—	10,450	—	(10,450)	—	—	—
於2016年12月31日及2017年1月1日	—	—*	2,510,000*	—*	10,450*	—*	53,673*	2,574,123	226,595	2,800,718
年內溢利	—	—	—	—	—	—	95,021	95,021	183,184	278,205
年內其他全面收入：										
換算海外業務產生的匯兑差額	—	—	—	—	—	48,258	—	48,258	—	48,258
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	48,258	95,021	143,279	183,184	326,463
附屬公司當時權益持有人出資	—	—	3,000,000	—	—	—	—	3,000,000	—	3,000,000
貴集團自附屬公司當時權益持有人收購附屬公司	—	—	(1,793,400)	—	—	—	—	(1,793,400)	—	(1,793,400)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	261,044	261,044
計提法定盈餘儲備	—	—	—	—	56,660	—	(56,660)	—	—	—
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	—*	3,716,600*	—*	67,110*	48,258*	92,034*	3,924,002	670,823	4,594,825
年內溢利	—	—	—	—	—	—	413,538	413,538	141,415	554,953
年內其他全面收入：										
換算海外業務產生的匯兑差額	—	—	—	—	—	(93,916)	—	(93,916)	—	(93,916)
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	(93,916)	413,538	319,622	141,415	461,037
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	4,405	4,405
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1
計提法定盈餘儲備	—	—	—	—	128,558	—	(128,558)	—	—	—
於2018年12月31日	—	—*	3,716,600*	—*	195,668*	(45,658)*	377,014*	4,243,624	816,644	5,060,268

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	匯兑波動儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
	附註33	*附註34(a)*	*附註34(b)*	*附註34(c)*	*附註34(d)*	*附註34(e)*				
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	—	3,716,600	—	195,668	(45,658)	377,014	4,243,624	816,644	5,060,268
期內溢利	—	—	—	—	—	—	232,661	232,661	49,521	282,182
期內其他全面收入：										
換算海外業務產生的匯兑差額	—	—	—	—	—	44,997	—	44,997	—	44,997
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	44,997	232,661	277,658	49,521	327,179
收購非控股權益	—	—	—	8,188	—	—	—	8,188	(98,176)	(89,988)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	7,634	7,634
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	61,000	61,000
於2019年4月30日	—	—*	3,716,600*	8,188*	195,668*	(661)*	609,675*	4,529,470	836,623	5,366,093
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	—	3,716,600	—	67,110	48,258	92,034	3,924,002	670,823	4,594,825
期內溢利（未經審核）	—	—	—	—	—	—	50,862	50,862	(5,038)	45,824
期內其他全面收入：										
換算海外業務產生的匯兑差額（未經審核）	—	—	—	—	—	64,091	—	64,091	—	64,091
期內全面收入總額（未經審核）	—	—	—	—	—	64,091	50,862	114,953	(5,038)	109,915
附屬公司非控股股東出資（未經審核）	—	—	—	—	—	—	—	—	4,405	4,405
出售附屬公司（未經審核）	—	—	—	—	—	—	—	—	1	1
於2018年4月30日（未經審核）	—	—	3,716,600	—	67,110	112,349	142,896	4,038,955	670,191	4,709,146

* 該等儲備賬指分別於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日的合併財務狀況表中的合併儲備總額人民幣2,574,123,000元、人民幣3,924,002,000元、人民幣4,243,624,000元及人民幣4,529,470,000元。

合併現金流量表

		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	附註	**2016年**	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
		(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
					(未經審核)	
經營活動所得現金流量						
除稅前溢利		216,813	842,403	1,863,489	325,090	1,434,031
調整：						
物業、廠房及設備項目折舊	*6,13*	4,831	8,872	19,435	6,680	8,312
使用權資產折舊		—	—	—	—	7,690
其他無形資產攤銷	*6,15*	60	581	820	126	283
議價收購收益	*36*	—	(6,180)	—	—	(2,730)
出售附屬公司的收益		—	—	(1,187)	(597)	—
分佔合營企業溢利及虧損		3,083	18,255	9,466	5,862	(482)
分佔聯營公司溢利及虧損		6,587	(21,239)	(48,854)	190	2,686
投資物業的公平值收益	*14*	(77,980)	(86,038)	(110,159)	(49,497)	(27,431)
出售物業、廠房及設備項目的收益		—	—	(474)	(57)	—
按公平值計入損益的金融資產的公平值(收益)／虧損		—	—	(18,861)	(6,096)	20,800
按公平值計入損益的金融負債的公平值(收益)／虧損		82	(74)	(242)	(72)	(100)
財務成本	*7*	99,179	317,165	425,774	68,650	185,137
利息收入		(2,518)	(27,417)	(105,680)	(30,414)	(7,756)
		250,137	1,046,328	2,033,527	319,865	1,620,440
開發中物業及持作出售已竣工物業增加		(7,595,376)	(16,532,346)	(15,063,889)	(4,396,913)	(3,243,214)
預付款項及其他應收款項減少／(增加)		429,911	(620,745)	(3,275,158)	(1,237,916)	(232,210)
其他非流動資產增加		(15,301)	(154,807)	(285,355)	(183,790)	(64,003)
受限制現金增加		(33,401)	(906,134)	(1,450,287)	(719,972)	(845,275)

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
				(未經審核)	
已抵押存款減少／(增加)	22,728	(166,250)	(125,597)	(30,946)	(395,225)
貿易應收款項增加	—	—	—	—	(2,403)
貿易應付款項及應付票據增加	207,197	680,613	676,799	23,471	683,972
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	1,457,593	(765,341)	1,828,039	594,637	(729,747)
合約負債增加	3,763,738	12,599,733	19,329,198	7,507,918	3,007,681
應收關聯方款項(增加)／減少	(5,833)	(40,751)	8,379	4,633	250
應付關聯方款項(減少)／增加	(291)	10,798	30,428	16,391	45,914
經營(所用)／所得現金	(1,518,898)	(4,848,902)	3,706,084	1,897,378	(153,820)
已收利息	2,518	21,787	27,676	4,815	7,756
已付利息	(274,292)	(1,080,385)	(934,323)	(267,109)	(631,319)
已付稅項	(246,822)	(640,278)	(1,074,510)	(450,646)	(560,277)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(2,037,494)	(6,547,778)	1,724,927	1,184,438	(1,337,660)
投資活動所得現金流量					
購買物業、廠房及設備項目	(29,290)	(40,215)	(26,607)	(18,279)	(3,345)
購買無形資產	(1,530)	(5,378)	(459)	(8)	(34)
投資物業增加	(389,055)	(38,182)	(149,371)	(7,403)	(150,569)
收購附屬公司	—	(472,181)	—	—	(518,268)
收購按公平值計入損益的金融資產	—	—	(46,006)	(46,006)	—
於合營企業的投資	(205,915)	(3,205,041)	(485,934)	—	(2,793,933)
於聯營公司的投資	(159,000)	(10,799)	(474,767)	(80,605)	(66,254)
向第三方墊款	—	(739,599)	(139,405)	(82,549)	(133,060)
出售無形資產	—	8	—	—	—
出售物業、廠房及設備項目	21	162	2,359	1,502	135

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
				(未經審核)	
投資活動所用現金流量淨額	(784,769)	(4,511,225)	(1,320,190)	(233,348)	(3,665,328)
融資活動所得現金流量					
附屬公司當時股權持有人出資	2,400,000	3,000,000	—	—	—
發行企業債券所得款項	—	—	586,421	—	415,674
附屬公司非控股股東出資	—	—	4,405	4,405	61,000
貴集團自附屬公司當時權益持有人收購附屬公司	—	(1,793,400)	—	—	—
向關聯公司墊款	(4,729,414)	(15,737,754)	(10,691,453)	(2,577,241)	(5,291,241)
償還向關聯公司墊款	1,666,099	15,390,665	10,086,115	2,400,408	3,058,958
關聯公司墊款	2,091,781	11,781,903	15,790,185	4,364,422	4,007,338
償還關聯公司墊款	(2,659,055)	(9,691,856)	(16,714,932)	(4,176,165)	(2,916,549)
租賃負債付款	—	—	—	—	(8,416)
計息銀行及其他借款所得款項	6,336,000	14,277,747	16,367,769	2,356,167	9,696,650
償還計息銀行及其他借款	(1,619,500)	(4,039,600)	(11,603,038)	(2,982,687)	(5,730,648)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	3,485,911	13,187,705	3,825,472	(610,691)	3,292,766
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	663,648	2,128,702	4,230,209	340,399	(1,710,222)

		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2016年	**2017年**	**2018年**	**2018年**	**2019年**
		(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
					(未經審核)	
年／期初現金及現金等價物		36,293	699,941	2,876,901	2,876,901	7,083,520
匯率變動的影響，淨額		—	48,258	(23,590)	18,057	13,839
年／期末現金及現金等價物		699,941	2,876,901	7,083,520	3,235,357	5,387,137
現金及現金等價物結餘的分析						
現金及銀行結餘	*26*	1,033,719	4,283,063	10,065,566	5,392,437	9,609,683
減：受限制現金	*26*	266,726	1,172,860	2,623,147	1,892,832	3,468,422
已抵押存款	*26*	67,052	233,302	358,899	264,248	754,124
合併財務狀況表及現金流量表所列現金及現金等價物		699,941	2,876,901	7,083,520	3,235,357	5,387,137

貴公司的財務狀況表

	附註	2018年12月31日	2019年4月30日
		(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
非流動資產			
使用權資產		—	15,973
流動資產			
現金及現金等價物		—	—
流動負債			
應付一家附屬公司款項		—	6,813
一年內租賃負債		—	562
流動負債總額		—	7,375
流動負債淨額		—	7,375
資產總值減流動負債		—	8,598
非流動負債			
租賃負債		—	8,812
資產淨值		—	(214)
權益			
股本	*33*	—	—
儲備		—	(214)
權益總額		—	(214)

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。 貴公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間， 貴集團現時旗下附屬公司參與物業開發及物業租賃（上市業務）。 貴集團的控股股東為張園林先生、Sinic Holdings Group Company Limited、新力集團有限公司、新鴻有限公司及新恒有限公司（「控股股東」）。

貴公司及 貴集團現時旗下附屬公司進行重組，該重組於2019年5月17日完成，載於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段。除重組外， 貴公司自註冊成立以來並未開展任何業務或經營活動。

於報告日期， 貴公司於超過200家附屬公司直接或間接擁有權益，該等附屬公司均為私人有限公司（或倘於香港以外的地方註冊成立，則具有與在香港註冊成立的私人公司大致類似的特徵），主要附屬公司的詳情載列如下。

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
直接持有：					
力悅有限公司（「Li Yue BVI」）	*(3)*	英屬處女群島／2018年9月21日	1美元（「美元」）	100%	投資控股
森源發展有限公司（「Forest Resources BVI」）	*(3)*	英屬處女群島／2019年2月21日	1美元	100%	投資控股
力誠有限公司（「Li Cheng BVI」）	*(3)*	英屬處女群島／2018年9月21日	1美元	100%	投資控股
力合控股有限公司（「Li He BVI」）	*(3)*	英屬處女群島／2018年9月21日	1美元	100%	投資控股
力銳控股有限公司（「Li Rui BVI」）	*(3)*	英屬處女群島／2018年9月21日	1美元	100%	投資控股
間接持有：					
力悅（香港）控股有限公司（「力悅香港」）	*(3)*	香港／2018年10月25日	100港元（「港元」）	100%	投資控股

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
新星電子有限公司（「Icons Electronics HK」）	*(3)*	香港／2019年2月1日	1港元	100%	投資控股
江西新力商務諮詢有限公司（「新力商務諮詢」）	*(3)*	中華人民共和國（「中國」）／中國內地 2019年2月28日	人民幣100,000,000元	100%	投資控股
江西新力企業管理有限公司（「新力企業管理」）	*(3)*	中國／中國內地 2019年1月22日	人民幣101,010,000元	100%	投資控股
新力地產集團有限公司（「新力地產」）	*(4)*	中國／中國內地 2017年3月14日	人民幣3,000,000,000元	100%	投資控股
江西新力置地投資有限公司（「江西新力置地」）	*(5)*	中國／中國內地 2010年3月25日	人民幣2,500,000,000元	100%	物業開發
豐城贛鐵置業有限公司（「豐城贛鐵置業」）	*(1、6)*	中國／中國內地 2011年12月28日	人民幣6,000,000元	64%	物業開發
南昌天華置業有限公司（「南昌天華置業」）	*(7)*	中國／中國內地 2015年7月22日	人民幣200,000,000元	100%	物業開發
江西恒望置業有限公司（「江西恒望置業」）	*(1、8)*	中國／中國內地 2012年7月12日	人民幣102,040,000元	51%	物業開發
江西澳斯屯實業有限公司（「江西澳斯屯實業」）	*(9)*	中國／中國內地 2002年7月27日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
江西駿宇實業有限公司（「江西駿宇實業」）	*(10)*	中國／中國內地 2007年5月24日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發
南昌寶葫蘆農莊有限公司（「南昌寶葫蘆農莊」）	*(11)*	中國／中國內地 2007年5月10日	人民幣 179,620,000元	100%	物業開發
武漢保和優誠置業有限公司（「武漢保和優誠置業」）	*(1、3)*	中國／中國內地 2015年12月4日	人民幣 57,300,000元	70%	物業開發
武漢新力力創置業有限公司（「武漢新力力創置業」）	*(3)*	中國／中國內地 2016年8月25日	人民幣 30,000,000元	100%	物業開發
贛州新力力合置業有限公司（「贛州新力力合置業」）	*(12)*	中國／中國內地 2017年4月10日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
贛州新力未來置業有限公司（「贛州新力未來置業」）	*(13)*	中國／中國內地 2017年5月18日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
贛州市匯鑫置業有限公司（「贛州市匯鑫置業」）	*(1、14)*	中國／中國內地 2011年8月17日	人民幣 10,000,000元	60%	物業開發
綠色奔跑置業（北京）有限公司（「綠色奔跑置業（北京）」）	*(15)*	中國／中國內地 2016年4月13日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
惠州新力弘發房地產開發有限公司（「惠州新力弘發房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年4月27日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
廣東強科地產有限公司（「廣東強科地產」）	*(3)*	中國／中國內地 2005年6月3日	人民幣 5,100,000元	100%	物業開發
惠州新力無限房地產開發有限公司（「惠州新力無限房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2016年11月1日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
南昌天巨實業有限公司（「南昌天巨實業」）	*(1、3、16)*	中國／中國內地 2010年11月17日	人民幣 5,000,000元	60%	物業開發
惠州新力美學房地產開發有限公司（「惠州新力美學房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2016年11月1日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
惠州市均林實業有限公司（「惠州均林實業」）	*(2、3)*	中國／中國內地 2013年9月13日	人民幣 5,000,000元	100%	物業開發
湖南新淼房地產開發有限公司（「湖南新淼房地產開發」）	*(1、3)*	中國／中國內地 2017年3月29日	人民幣 50,000,000元	99%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
湖南新川房地產開發有限公司（「湖南新川房地產開發」）	*(1、3)*	中國／中國內地 2017年3月29日	人民幣 50,000,000元	99%	物業開發
湖南新林房地產開發有限公司（「湖南新林房地產開發」）	*(1、3)*	中國／中國內地 2017年3月30日	人民幣 50,000,000元	99%	物業開發
北京里士滿信息諮詢有限公司（「北京里士滿信息諮詢」）	*(3)*	中國／中國內地 2016年8月10日	人民幣 50,000,000元	100%	管理諮詢
南昌順泰置業有限公司（「南昌順泰置業」）	*(1、17)*	中國／中國內地 2014年4月21日	人民幣 100,000,000元	70%	物業開發
惠州新力泓逸房地產開發有限公司（「惠州新力泓逸房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年4月21日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
昆山萊克斯投資有限公司（「昆山萊克斯投資」）	*(18)*	中國／中國內地 2012年1月5日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
上海新悅力和房地產開發有限公司（「上海新悅力和房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年1月13日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
江西億創置業投資有限公司（「江西億創置業投資」）	*(3)*	中國／中國內地 2016年4月7日	人民幣 10,000,000元	100%	投資發展
贛州新悅力創房地產開發有限公司（「贛州新悅力創房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年3月10日	人民幣 200,000,000元	100%	投資發展
惠州力新美學房地產開發有限公司（「惠州力新美學房地產開發」）	*(2、3)*	中國／中國內地 2017年1月16日	人民幣 100,000,000元	100%	投資發展
惠州市旺友實業有限公司（「惠州旺友實業」）	*(3)*	中國／中國內地 2011年1月26日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
惠州市天華宇實業有限公司（「惠州天華宇實業」）	*(3)*	中國／中國內地 2012年5月25日	人民幣 1,000,000元	100%	物業開發
長沙新力鴻房地產開發有限公司（「長沙新力鴻房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年10月13日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
清遠市萬力源投資置業有限公司（「清遠市萬力源投資置業」）	*(3)*	中國／中國內地 2010年2月1日	人民幣 25,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
江西力睿置業投資有限公司（「江西力睿置業投資」）	*(3)*	中國／中國內地 2016年4月7日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江西淳華房地產開發有限公司（「江西淳華房地產開發」）	*(19)*	中國／中國內地 2016年9月8日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江西新沃房地產開發有限公司（「江西新沃房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年5月3日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
湖南新力在悅房地產開發有限公司（「湖南新力在悅房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年3月13日	人民幣 200,000,000元	100%	物業開發
無錫富安金邸房地產有限公司（「無錫富安」）	*(3)*	中國／中國內地 2013年7月17日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
惠州市湯普實業有限公司（「惠州市湯普實業」）	*(20)*	中國／中國內地 2002年5月15日	109,600,000美元	100%	物業開發
江西傲宇房地產開發有限公司（「江西傲宇房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2016年8月19日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
香港澳銘企業管理有限公司（「澳銘企業」）	*(21)*	香港 2016年9月12日	1港元	100%	投資控股
武漢新力在和房地產集團有限公司（「武漢新力在和房地產集團」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年3月10日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
江西鴻禎房地產開發有限公司（「江西鴻禎房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2016年9月28日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
湖南新卓房地產開發有限公司（「湖南新卓房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年3月30日	人民幣 285,710,000元	100%	物業開發
江西贛越房地產開發有限公司（「江西贛越房地產開發」）	*(22)*	中國／中國內地 2017年11月21日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
惠州新力未來房地產開發有限公司（「惠州新力未來房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2016年11月1日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
惠州力新無限房地產開發有限公司（「惠州力新無限房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年1月16日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
江西新瀚置業有限公司（「江西新瀚置業」）	*(2、23)*	中國／中國內地 2015年12月10日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
武漢新力聖宇房地產開發有限公司（「武漢新力聖宇房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年3月23日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
武漢新力中成房地產開發有限公司（「武漢新力中成房地產開發」）	*(1、3)*	中國／中國內地 2017年3月24日	人民幣 50,000,000元	70%	物業開發
成都力聯房地產開發有限公司（「成都力聯房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年8月31日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
江西中河置業有限公司（「江西中河置業」）	*(3)*	中國／中國內地 2014年3月25日	人民幣 200,000,000元	100%	物業開發
南昌名門世家房產開發經營有限責任公司（「南昌名門世家房產開發」）	*(24)*	中國／中國內地 2014年10月21日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司（「湖北華中盤龍收藏品交易市場開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2011年5月27日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
江西璽瑞實業有限公司（「江西璽瑞實業」）	*(1、25)*	中國／中國內地 2013年11月20日	人民幣 20,400,000元	51%	物業開發
贛州新力順泰置業有限公司（「贛州新力順泰置業」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年4月10日	人民幣 4,000,000元	100%	物業開發
惠州市美麗置業有限公司（「惠州市美麗置業」）	*(3)*	中國／中國內地 2010年4月14日	人民幣 40,000,000元	100%	物業開發
長沙旺國置業有限公司（「長沙旺國置業」）	*(1、3)*	中國／中國內地 2015年12月7日	人民幣 100,000,000元	94%	物業開發
長沙新力湘房地產開發有限公司（「長沙新力湘房地產開發」）	*(1、26)*	中國／中國內地 2017年7月13日	人民幣 226,421,000元	99%	物業開發
江蘇中原置業有限公司（「江蘇中原置業」）	*(27)*	中國／中國內地 2005年6月30日	人民幣 77,200,000元	100%	物業開發
江西和之信投資有限公司（「江西和之信投資」）	*(28)*	中國／中國內地 2011年4月6日	人民幣 150,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
江西新爵置業投資有限公司（「江西新爵置業投資」）	*(3)*	中國／中國內地 2016年2月26日	人民幣 10,000,000元	100%	投資控股
江西金麒麟置業有限公司（「江西金麒麟置業」）	*(29)*	中國／中國內地 2007年3月28日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
惠州市均城投資有限公司（「惠州市均城投資」）	*(3)*	中國／中國內地 2009年6月5日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江西運發實業有限公司（「江西運發實業」）	*(2、30)*	中國／中國內地 2013年6月28日	人民幣 61,230,000元	100%	物業開發
成都力新淼房地產開發有限公司（「成都力新淼房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年12月11日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
成都新力錦業房地產開發有限公司（「成都新力錦業房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2018年4月27日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
廣州新力展裕投資有限公司（「廣州新力展裕投資」）	*(3)*	中國／中國內地 2018年3月16日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
湖南悅禧置業有限公司（「湖南悅禧置業」）	*(1、3)*	中國／中國內地 2006年12月5日	人民幣 30,000,000元	99%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
惠陽區威宇實業發展有限公司（「惠陽區威宇實業發展」）	*(3)*	中國／中國內地 2002年3月29日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
江西匯濤實業有限公司（「江西匯濤實業」）	*(31)*	中國／中國內地 2016年9月2日	人民幣 600,000,000元	100%	物業開發
武漢市升陽房地產發展有限公司（「武漢市升陽房地產發展」）	*(32)*	中國／中國內地 2013年6月14日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江西海越房地產開發有限公司（「江西海越房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2018年10月23日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
江西新騰房地產開發有限公司（「江西新騰房地產開發」）	*(33)*	中國／中國內地 2018年1月19日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江西新潯房地產開發有限公司（「江西新潯房地產開發」）	*(34)*	中國／中國內地 2018年1月19日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
江西陽焱房地產開發有限公司（「江西陽焱房地產開發」）	*(2、3)*	中國／中國內地 2016年9月30日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
惠州市勝源投資有限公司（「惠州市勝源」）	*(3)*	中國／中國內地 2011年6月16日	人民幣 5,000,000元	100%	物業開發
蘇州新力在悅房地產有限公司（「蘇州新力在悅房地產」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年2月13日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
南昌新銘房地產開發有限公司（「南昌新銘房地產開發」）	*(35)*	中國／中國內地 2017年12月18日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南昌梓棟房地產開發有限公司（「南昌梓棟房地產開發」）	*(36)*	中國／中國內地 2018年1月31日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
浮梁縣靜好實業有限公司（「浮梁靜好」）	*(3)*	中國／中國內地 2014年4月8日	人民幣 10,000,000元	95%	物業開發
南昌泰新房地產開發有限公司（「南昌泰新房地產開發」）	*(37)*	中國／中國內地 2018年5月10日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
南昌新穎房地產開發有限公司（「南昌新穎房地產開發」）	*(38)*	中國／中國內地 2018年1月24日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
廣州坤旺房地產開發有限公司（「廣州坤旺房地產開發」）	*(39)*	中國／中國內地 2016年9月29日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
中山新慧房地產開發有限公司（「中山新慧房地產開發」）	*(2、40)*	中國／中國內地 2017年1月22日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
中山新力力創房地產開發集團有限公司（「中山新力力創房地產開發集團」）	*(41)*	中國／中國內地 2017年1月13日	人民幣 2,000,000,000元	100%	物業開發
中山市渡頭房地產開發有限公司（「中山渡頭」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年6月14日	人民幣 160,214,000元	100%	物業開發
惠州市均榮實業有限公司（「惠州均榮實業」）	*(42)*	中國／中國內地 2011年3月15日	人民幣 210,000,000元	100%	物業開發
吉安新悅力創房地產開發有限公司（「吉安新悅力創房地產開發」）	*(43)*	中國／中國內地 2018年7月26日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
惠州市萬基實業有限公司（「惠州萬基實業」）	*(44)*	中國／中國內地 2010年1月25日	人民幣 12,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
諸暨力睿房地產開發有限公司（「諸暨力睿房地產開發」）	*(45)*	中國／中國內地 2018年8月6日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
惠州市錦繡灣實業有限公司（「惠州市錦繡灣實業」）	*(46)*	中國／中國內地 2011年1月18日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
惠州市朗鉅實業有限公司（「惠州朗鉅實業」）	*(1、47)*	中國／中國內地 2010年11月23日	人民幣 300,000,000元	75%	物業開發
惠州大亞灣新際房地產開發有限公司（「惠州大亞灣房地產開發」）	*(48)*	中國／中國內地 2006年5月11日	人民幣 164,000,000元	100%	物業開發
蘇州力創香谷置業發展有限公司（「蘇州力創香谷置業發展」）	*(1、2、3)*	中國／中國內地 2018年12月26日	人民幣 200,000,000元	70%	物業開發
溫州力璟房地產開發有限公司（「溫州力璟房地產開發」）	*(2、3)*	中國／中國內地 2019年3月6日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
合肥新城悅弘房地產開發有限公司（「合肥新城悅弘房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2019年4月28日	*人民幣* 130,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
平潭立新地產有限公司（「平潭立新地產」）	*(1,3)*	中國／中國內地 2019年1月8日	人民幣 100,000,000元	48%	物業開發
平潭魯新地產有限公司（「平潭魯新地產」）	*(1,3)*	中國／中國內地 2018年6月21日	人民幣 111,500,000元	48%	物業開發
江西賽越房地產開發有限公司（「江西賽越房地產開發」）	*(2,3)*	中國／中國內地 2017年12月25日	人民幣 142,857,000元	100%	物業開發
合肥力耀房地產開發有限公司（「合肥力耀房地產開發」）	*(2,3)*	中國／中國內地 2019年5月15日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
無錫新卓房地產開發有限公司（「無錫新卓房地產開發」）	*(2,3)*	中國／中國內地 2017年5月31日	人民幣 71,428,000元	100%	物業開發
新力海石房地產開發（廣州）有限公司（「新力海石房地產開發（廣州）」）	*(1,3)*	中國／中國內地 2019年3月25日	人民幣 20,000,000元	95%	物業開發
成都力璽房地產開發有限公司（「成都力璽房地產開發」）	*(2,3)*	中國／中國內地 2019年6月11日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	*附註*	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
安徽力弘房地產開發有限公司（「安徽力弘房地產開發」）	*(1,2,3)*	中國／中國內地 2019年5月14日	人民幣 10,000,000元	70%	物業開發
蘇州新力創志房地產有限公司（「蘇州新力創志房地產」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年5月11日	人民幣 25,000,000元	100%	物業開發
煙台力新房地產開發有限公司（「煙台力新房地產開發」）	*(2,3)*	中國／中國內地 2019年5月29日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
成都新力力創房地產開發有限公司（「成都新力力創房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年5月11日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
慈溪力創房地產開發有限公司（「慈溪力創房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2019年2月18日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
蘇州新力悅創房地產有限公司（「蘇州新力悅創房地產」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年5月10日	人民幣 25,000,000元	100%	物業開發
成都力盛房地產開發有限公司（「成都力盛房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2019年8月2日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔實際控股權益百分比	主要業務
南昌新嵐房地產開發有限公司（「南昌新嵐房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年9月10日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
長沙新力源房地產開發有限公司（「長沙新力源房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2017年8月2日	人民幣 200,000,000元	100%	物業開發
濰坊新力力合房地產開發有限公司（「濰坊新力力合房地產開發」）	*(3)*	中國／中國內地 2018年10月26日	人民幣 20,000,000元	60%	物業開發

附註：

(1) 該等實體為 貴公司一家非全資附屬公司的附屬公司，因此，因 貴公司對其擁有控制權而列作附屬公司入賬。

(2) 貴集團於相關期間將該等附屬公司的部分股權轉移予信託融資公司作為抵押品。根據該等信託融資安排， 貴集團於償還信託融資公司借款後有責任於未來某一日期按固定的金額購買。

此外，經法定權益持有人確認， 貴集團保留在日常業務過程中控制該等公司的權力。就此而言，考慮到該安排的實質是為項目開發借款提供該等公司的部分股權作為抵押物及 貴集團保留實際能力管理該等項目公司的財務及經營政策以自該等項目公司的經營活動獲取利益， 貴公司董事認為該等公司的財務狀況及經營業績應併入 貴集團財務報表。

(3) 該等實體自其各自註冊成立日期起概無編製及公佈任何經審核財務報表，原因是根據其註冊成立的司法權區的相關法規及規例，其毋須遵守任何法定審核規定，或並未開始營業。

(4) 該實體根據中國公認會計準則(「中國公認會計準則」)及規定編製的自其註冊成立日期至2017年12月31日期間以及截至2018年止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)及瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)審核。

新力地產集團有限公司(前稱新力地產有限公司)已於2018年5月16日完成更名。

(5) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審核。截至2016年及2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(6) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所江西惠普會計師事務所有限責任公司審核。截至2017年及2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(7) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌龍熙聯合會計師事務所(普通合夥)審核。截至2016年及2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(8) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所江西華夏會計師事務所有限公司、南昌龍熙聯合會計師事務所(普通合夥)及南昌中誠會計師事務所(普通合夥)審核。

(9) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌龍熙聯合會計師事務所(普通合夥)審核。截至2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(10) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所江西華夏會計師事務所有限公司、江西華夏會計師事務所有限公司及南昌中誠會計師事務所(普通合夥)審核。

(11) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所江西華夏會計師事務所有限公司、江西華夏會計師事務所有限公司及南昌中誠會計師事務所(普通合夥)審核。

(12) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2017年12月31日期間以及截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所贛州弘富至誠會計師事務所審核。

(13) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2017年12月31日期間以及截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所贛州弘富至誠會計師事務所審核。

(14) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所贛州弘富至誠會計師事務所審核。截至2016年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(15) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌左衛聯合會計師事務所審核。自其註冊成立日期至2016年12月31日止期間及截至2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(16) 截至2016年、2017年及2018年12月31日，貴集團持有南昌天巨實業45%的股權，南昌天巨實業被入賬列作 貴集團的附屬公司，因 貴集團透過其他股權持有人授予25%的股權持有人權利而於股東大會上擁有70%的表決權，以控制及經營南昌天巨實業。

根據2019年4月3日股東大會的決議案，其中一位股東轉讓其於南昌天巨實業15%的股份。因此，自那時以來， 貴集團擁有85%的表決權、60%的股權及25%被授予的股權持有人權利。

(17) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌龍熙聯合會計師事務所（普通合夥）審核。截至2017年及2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(18) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所中磊會計師事務所有限責任公司審核。截至2016年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(19) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌龍熙聯合會計師事務所（普通合夥）審核。自其註冊成立日期至2016年12月31日止期間及截至2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(20) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所惠州市恒正會計師事務所（普通合夥）審核。截至2016年及2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(21) 該實體根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在香港註冊的註冊會計師事務所Alan Cheng & Co審核。截至2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(22) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2017年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌龍熙聯合會計師事務所（普通合夥）審核。截至2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(23) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌左衛聯合會計師事務所審核。截至2016年及2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(24) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌龍熙聯合會計師事務所（普通合夥）及

南昌左衛聯合會計師事務所審核。截至2016年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(25) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌左衛聯合會計師事務所審核。截至2016年及2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(26) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2017年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所湖南恒基會計師事務所有限責任公司審核。截至2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(27) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所中磊會計師事務所有限責任公司審核。截至2016年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(28) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2016年及2017年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌龍熙聯合會計師事務所（普通合夥）審核。截至2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(29) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌左衛聯合會計師事務所審核。截至2016年及2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(30) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌中誠會計師事務所（普通合夥）審核。截至2016年及2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(31) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所贛州弘富至誠會計師事務所審核。自其註冊成立日期至2016年12月31日止期間及截至2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(32) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所湖北公信會計師事務有限公司審核。截至2016年及2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(33) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2018年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌雙永聯合會計師事務所審核。

(34) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2018年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌雙永聯合會計師事務所審核。

(35) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌中誠會計師事務所（普通合夥）審核。自其註冊成立日期至2017年12月31日並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(36) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2018年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌中誠會計師事務所（普通合夥）審核。

(37) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2018年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌中誠會計師事務所（普通合夥）審核。

(38) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2018年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所九江毅信會計師事務所審核。

(39) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所廣州悅禾會計師事務所審核。自其註冊成立日期至2016年12月31日止期間及截至2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(40) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2017年12月31日的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所廣東維德會計師事務所（普通合夥）審核。截至2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(41) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2017年12月31日的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所廣東維德會計師事務所（普通合夥）審核。截至2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(42) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃分別由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌左衛聯合會計師事務所審核。截至2016年及2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(43) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2018年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所贛州弘富至誠會計師事務所審核。

(44) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌左衛聯合會計師事務所審核。截至2016年及2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(45) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2018年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所杭州聯信會計師事務所有限公司審核。

(46) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌左衛聯合會計師事務所審核。截至2016年及2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(47) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌左衛聯合會計師事務所審核。截至2016年及2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

(48) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所南昌左衛聯合會計師事務所審核。截至2016年及2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。

惠州大亞灣新際房地產開發有限公司（前稱惠州大亞灣南海新城實業有限公司）於2006年11月8日完成其易名。

(49) 無錫富安金邸房地產有限公司（前稱無錫綠城富安房地產有限公司）於2015年3月19日完成易名為無錫富安雅園房地產有限公司，並已於2015年3月25日完成其易名。

2.1 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所詳述的重組， 貴公司於有關期間結束後在2019年5月17日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。緊隨重組前後，上市業務主要透過江西新力置地及其附屬公司進行，並最終由張園林先生控制。根據重組，上市業務被轉讓予 貴公司及由 貴公司控制。 貴公司於重組前並無參與任何其他業務且不符合業務定義。重組僅為上市業務的重組，而在管理上並無變化且上市業務的最終擁有人不變。因此，就本報告而言，歷史財務資料採用合併會計原則按合併基準編製，猶如對於 貴集團現時旗下公司（於重組前後受到控股股東的控制）而言，重組已於有關期間開始時完成；因此， 貴集團的財務資料乃使用所有呈列期間的上市業務之賬面值列示。然而，對於透過業務合併自第三方收購的 貴集團現時旗下公司而言，已根據國際財務報告第3號*業務合併*使用收購法列賬。

貴集團於有關期間的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括 貴集團現時旗下所有公司自呈報的最早日期或自附屬公司首次受控股股東共同控制的日期起（以較短者為準）的業績及現金流量。 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日的綜合財務狀況表已編製，以從控股股東的角度以現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。並無因重組而作出調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

重組前控股股東以外人士持有的附屬公司股本權益以及有關變動已採用合併會計原則於權益中呈列為非控股權益。

損益歸屬於母公司擁有人或非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併時悉數對銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」，包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。 貴集團於持續編製整個有關期間的歷史財務資料時，已提早採納於2019年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則(國際財務報告準則第16號*租賃*(「國際財務報告準則第16號」)除外，但包括國際財務報告準則第9號*金融工具*(「國際財務報告準則第9號」)及國際財務報告準則第15號*客戶合約收益*(「國際財務報告準則第15號」))及有關過渡條文。

於截至2019年4月30日止四個月， 貴集團首次應用自2019年1月1日生效的國際財務報告準則第16號，該等變化的性質及影響披露於附註2.3。

除投資物業、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產及按公平值計入損益的金融負債按公平值計量外，歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

2.3 貴集團自2019年1月1日起採納的國際財務報告準則第16號*租賃*的性質及影響

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號*租賃*(「國際會計準則第17號」)、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號*確定一項安排是否包含租賃*、準則詮釋委員會詮釋第15號*經營租賃－優惠*以及準則詮釋委員會詮釋第27號*評估涉及租賃法律形式的交易實質*。該準則已規定租賃確認、計量、呈列和披露原則，並要求承租人在單一資產負債表內模型中計算所有租賃。

國際財務報告準則第16號項下規定的承租人會計與國際會計準則第17號項下規定的並無實質性改變。承租人將繼續按照與國際會計準則第17號相類似的分類原則對所有租賃進行分類，並對經營租賃和金融租賃作出區分。因此，國際財務報告準則第16號對 貴集團為出租人的租賃並無影響。

貴集團透過採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，並於2019年1月1日首次應用。根據以上方法，已追溯應用該準則，而首次應用該準則的累計影響於首次應用當日確認。 貴集團選擇應用過渡性的簡化處理辦法以允許該準則僅適用於首次應用前已根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定為租賃之合同。 貴集團亦選擇使用租賃合約的確認豁免，即其於開始日期之租期為十二個月或以下，並不包括購買選擇權(「短期租賃」)，以及租賃合約中的基礎資產價值為低(「低價值資產」)。

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號的影響(增加／(減少))如下：

	(人民幣千元)
資產	
使用權資產	41,585
資產總值	41,585
負債	
租賃負債	41,585
負債總額	41,585
權益調整總額：	
保留盈利	—
非控股權益	—
	—

(a) 採納國際財務報告準則第16號的影響性質

貴集團擁有辦公室及其他設備租賃合約。於採納國際財務報告準則第16號前， 貴集團於開始日期將其各租賃（作為承租人）分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃不會使租賃資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至 貴集團，則分類為融資租賃；反之則分類為經營租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業的開始日期公平值或最低租賃付款現值（以較低者為準）資本化。租賃付款於利息（確認為融資成本）與租賃負債的扣減中分攤。在經營租賃中，租賃物業未資本化，租賃付款在租賃期內按直線法確認為損益中的租金費用。任何預付租金及應計租金分別在預付款項以及貿易及其他應付款項中確認。

採納國際財務報告準則第16號後， 貴集團對所有租賃採用單一確認及計量方法（短期租賃及低價值資產租賃除外）。 貴集團已應用該準則提供了具體的過渡要求及實用的簡化處理辦法。

先前作為經營租賃入賬之租賃

貴集團對先前分類為經營租賃之租賃確認為使用權資產及租賃負債（短期租賃及低價值資產租賃除外）。使用權資產將按租賃負債的相同金額確認，並與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。租賃負債按剩餘租賃付款的現值確認，並使用於初次採納日期的增量借貸利率貼現。

貴集團亦應用了現有的實用簡化處理辦法：

- 擁有大致相似特點的租賃組合採用單一折現率
- 評估其在首次應用日期之前對租賃是否有虧損性
- 應用租賃豁免於在首次應用日期起12個月內終止的租賃期限
- 於首次應用日期剔除初始直接成本，以計量使用權資產

基於上述，於2019年1月1日：

- 確認使用權資產人民幣41,585,000元，並於財務狀況表中單獨呈列。概無先前根據融資租賃確認的租賃資產自物業廠房及設備進行重新分類。
- 確認額外租賃負債人民幣41,585,000元（已計入計息貸款及借款）。

截至2019年1月1日的租賃負債與截至2018年12月31日的經營租賃承擔的對賬如下：

	（人民幣千元）
於2018年12月31日的經營租賃承擔	67,964
於2019年1月1日的加權平均累計的借貸利率	6.00%
於2019年1月1日的貼現經營租賃承擔	44,086
減：	
短期租賃承擔	(2,501)
於2019年1月1日的租賃負債	41,585

(b) 新會計政策概要

自首次應用日期起適用 貴集團採納國際財務報告準則第16號後的新會計政策，披露於附註2.5。

(c) 於財務狀況表及損益表確認的金額

下文載列 貴集團的使用權資產及租賃負債的賬面值及期內變動：

	使用權資產			
	樓宇	**其他設備**	**小計**	**租賃負債**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
於2019年1月1日	41,441	144	41,585	41,585
添置	16,167	—	16,167	9,374
折舊費用	(7,664)	(26)	(7,690)	–
利息開支	—	—	—	832
付款	—	—	—	(8,416)
於2019年4月30日	49,944	118	50,062	43,375

截至2019年4月30日止四個月， 貴集團確認的短期租賃的租賃開支為人民幣3,248,000元。

2.4 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於本歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。 貴集團擬於該等新訂本及經修訂國際財務報告準則生效時採納該等準則（倘適用）。

國際財務報告準則第3號（修訂本）	*業務的定義*[1]
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	*投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入*[3]
國際財務報告準則第17號	*保險合約*[2]
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號（修訂本）	*重要性的定義*[1]

[1] 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

[2] 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

[3] 未有強制生效日期但可以採用

預期將適用於 貴集團的該等國際財務報告準則的進一步資料說明如下。

國際財務報告準則第3號的修訂本釐清並提供有關業務定義的額外指引。該等修訂本釐清，一組整合的活動及資產若要構成業務，必須至少包括一項投入及一項實質性過程，二者可以共同顯著促進創造產出的能力。不包括創造產出所需的所有投入及過程亦可構成業務。該等修訂本取消對市場參與者是否有能力獲得業務並繼續創造產出的評估，而是重點關注所獲得的投入及取得的實質性過程是否可以共同顯著促進創造產出的能力。該等修訂本亦縮小投入的定義，重點關注向客戶提供的貨品或服務、投資收入或一般業務活動產生的其他收入。此外，該等修訂本提供指引以評估所取得的過程是否為實質性過程，並引入選擇性的公平值集中度測試，允許就所獲得的一組活動及資產是否並非一項業務執行簡化評估。 貴集團預期將自2020年1月1日起以未來適用法採納該等修訂本。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入的規定的不一致性。該等修訂本要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本只對未來適用。於2015年12月，國際會計準則理事會取消了之前國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂本的強制生效日期，並將在完成對聯營公司及合營企業的會計處理的大致覆核後決定新的強制生效日期。然而，該等修訂本可於現時應用。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂本提供重要性的新定義。新定義訂明，倘資料遺漏、失實或模糊不清，而可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者按該等財務報表作出的決定，則資料屬重大。該等修訂本釐清，重要性將視乎資料的性質或量級而定。資料失實如可能合理預期影響主要使用者作出的決定，則屬重大。 貴集團預期即將自2020年1月1日起採用該等修訂本。該等修訂本預期不會對 貴集團的財務報表造成任何重大影響。

2.5 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司指 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

當 貴集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力（即現有的可讓 貴集團有能力主導投資對象相關活動的權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有投資對象半數以下的投票權或類似權利，則 貴集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

(a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；

(b) 根據其他合同安排享有的權利；及

(c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

倘事實及情況顯示上文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的擁有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。附屬公司業績計入 貴公司損益及其他全面收益表內，惟以已收及應收股息為限。 貴公司於附屬公司的投資若並無根據國際財務報告準則第5號*持作出售非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售，則按成本減任何減值虧損列賬。

共同控制合併以外的業務合併

共同控制合併以外的業務合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、 貴集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於每個業務合併中， 貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當 貴集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。這包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按於收購日期的公平值重新計量，而任何相應收益或虧損則於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。或然代價若分類為權益，則無須重新計量，其後結算於權益中入賬。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為　貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

貴集團於聯營公司及合營企業的投資乃按　貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。　貴集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入合併損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則　貴集團會於合併權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。　貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以　貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，　貴集團按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號*持作出售非流動資產及已終止經營業務*入賬。

公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其投資物業、按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入損益的金融負債。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於　貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常基準於歷史財務資料中確認的資產及負債而言， 貴集團於各有關期間末會重新評估分類方法（根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測（金融資產、開發中物業、持作出售的完工物業及投資物業除外），則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士：

(i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；

(ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件，而：

(i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營或合營企業；

(iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；

(v) 該實體提供一個僱用後福利計劃予 貴集團或 貴集團相關實體的僱員作為福利；

(vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及

(viii) 該實體或由其構成一部分的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出期間計入損益及其他全面收益表。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可作為重置於資產賬面值內予以資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置， 貴集團確認該部分物業、廠房及設備為具有特定使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

樓宇	5%
汽車	25%-33%
辦公設備及電子裝置	20%-33%
租賃物業裝修	33%

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整（如適用）。

包括最初經確認的任何重大部分在內，物業、廠房及設備的項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度在損益及其他全面收益表內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益（包括物業經營租賃下的租賃權益，而此項物業另行符合投資物業的定義）。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，投資物業按反映各有關期間末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生年度歸入損益賬。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益賬確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途當日的公平值。如 貴集團的自用物業轉為投資物業， 貴集團直至改變用途當日前會根據國際會計準則第16號*物業、廠房及設備*把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則列作重估並計入權益的資產重估儲備內。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益中確認。

轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

(a) 業主開始自用時即自投資物業轉至自用物業；

(b) 開始發展作銷售用途時即自投資物業轉至存貨；

(c) 業主結束自用時即自自用物業轉至投資物業；或

(d) 開始租予另一方的經營租約時即自存貨轉至投資物業。

開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及於開發期內有關物業直接應佔的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內變現，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售的完工物業。

持作出售的完工物業

持作出售的完工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

分配房地產開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積（「建築面積」）佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

無形資產（商譽除外）

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於5年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

終止確認無形資產而產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量並於終止確認資產的期間在損益內確認。

租賃（於2019年1月1日前）

融資租賃乃指資產所有權回報與風險（法定業權除外）幾乎全部轉移至 貴集團的租賃。於融資租賃開始時，租賃資產的成本值乃按最低租賃款項的現值撥充資本及與債務一同入賬（利息除外），以反映是項購置及融資。資本化融資租賃下的資產（包括融資租賃下預付土地租賃款項）乃計入物業、廠房及設備，按租賃期與資產估計可使用年期兩者的較短者折舊。該等租賃的融資成本乃就租期長短自損益內扣除，以得出不變的週期收費率。

以融資性質租購合約購入的資產乃列作融資租賃，惟會就其估計可使用年期折舊。

經營租賃乃指資產所有權回報與風險幾乎全部歸由出租人承擔的租賃。如 貴集團為出租人， 貴集團按經營租賃出租的資產包括在非流動資產中，而經營租賃項下的應收租金於租賃期內以直線法計入損益。如 貴集團為承租人，經營租賃項下的應付租金經扣除從出租人收取的優惠後乃於租賃期內以直線法自損益內扣除。

經營租賃下的預付土地租金首次乃成本列賬，而隨後則按租期以直線法確認。

租賃（於2019年1月1日或之後）

使用權資產

貴集團於租賃開始日期（即相關資產可供使用之日）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。除非 貴集團合理確定在租賃期屆滿時取得租賃資產的擁有權，否則已確認的使用權資產在其估計可使用年期及租賃期（以較短者為準）按直線法計提折舊。使用權資產可能出現減值。

租賃負債

於租賃開始日期， 貴集團確認以租賃期內的租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實物固定付款）減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括 貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期限反映了 貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，如果租賃中所隱含的利率不易確定，則 貴集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期限發生變化、固定租賃付款的實質變化或購買基礎資產的評估的變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

短期租賃及低價值資產租賃

貴集團將短期租賃確認豁免適用於其機械及設備的短期租賃，即自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。低價值資產的租賃確認豁免亦適用於被認為低價值的辦公設備的租賃。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租賃期內按直線法確認為支出。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項外， 貴集團初步按公平值（倘金融資產並非按公平值計入損益）另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有一般買賣之金融資產於交易日期（即 貴集團承諾購買或出售資產之日期）予以確認。一般買賣指按照市場規例或慣例須於一般指定之時限內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產隨後視乎其分類按以下方式計量：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

倘符合以下條件， 貴集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益確認。

貴集團按攤銷成本列賬的金融資產包括現金及現金等價物、貿易應收款項、長期債務投資以及計入預付款項、按金及其他應收款項的其他金融資產。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產，或強制要求按公平值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類，但於初始確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額則於損益確認。

該類別包括 貴集團並無不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益的股權投資。股權投資的股息分類為按公平值計入損益的金融資產，在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入 貴集團且股息能夠被可靠計量時，亦於損益及其他全面收益表中確認為其他收入。

終止確認金融資產

金融資產（或（如適用）金融資產的部分或同類金融資產組別的部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴集團的綜合財務狀況表中剔除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或

- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

倘若 貴集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排，則會評估是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產的控制權，則 貴集團按 貴集團持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續參與已轉讓資產，該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言，會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言，須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（整個存續期預期信貸虧損）。

於各有關期間末， 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時， 貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險，並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料，包括過往及前瞻性資料。

於若干情況下，倘若內部或外部資料顯示，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘若無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按公平值計入其他全面收益的債務工具及按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具

第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具

第三階段 — 於報告日期出現信貸減值（但並非購入或原已出現信貸減值），且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產

簡化方法

並無重大融資成分或 貴集團應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項及合約資產， 貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下， 貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或應付款項（如適用）。

所有金融負債均按公平值進行初始確認，對於貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括計息銀行及其他借款、企業債券、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項。

後續計量

金融負債隨後視乎其分類按以下方式計量：

貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法在損益表確認。

計算攤銷成本時，計及購買時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債責任獲解除、取消或到期時終止確認。

倘若現有金融負債由同一貸款方授予條款差異重大的其他債項取代，或現有負債的條款經重大修訂，則此類變更或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

僅當現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。淨額抵銷總協議一般不適用該情況，除非該協議的一方違約及相關資產及負債於財務狀況表中列為總額。

現金及現金等價物

編製合併現金流量表時，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，但須扣減應要求即時償還及構成　貴集團現金管理組成部分的銀行透支。

編製合併財務狀況表時，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金（包括定期存款），以及與現金性質類似的用途不受限制的資產。

撥備

倘若　貴集團因過往事件須承擔現時責任（法定或推定），而履行該責任可能導致未來資源流出，且該責任涉及金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘若貼現影響重大，則確認為撥備的金額將為報告期末預期須用作履行責任的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入損益及其他全面收益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量，乃按報告期末已實施或實質已實施的稅率（及稅法）計算，並已考慮到　貴集團營運所在國家的現行詮釋及慣例。

按負債法就報告期末資產和負債的稅基與其財務申報賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 倘遞延稅項負債是由於在一項非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 對於有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的應課稅暫時性差異而言，倘可控制撥回暫時性差異的時間且暫時性差異不大可能於可見將來撥回。

所有可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下述情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 對於有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末予以審閱；若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，遞延稅項資產賬面值將予扣減。未確認遞延稅項資產於各有關期間末予以重估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產可被收回時確認。

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用的稅率計量，並以各有關期間末已實施或實際已實施的稅率（及稅法）為基準。

僅當　貴集團擁有可依法執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體（於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產並結算負債）徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債方可予抵銷。

收益確認

客戶合約收益

收益按　貴集團日常活動過程中銷售物業及服務的已收或應收代價的公平值計量。確認收益時抵銷集團間銷售收入及成本。

物業銷售

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及合約適用的法律，資產控制權可於一段時間內或於某一時間點轉移。倘　貴集團的表現符合下述者，則資產控制權於一段時間內轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；

- 貴集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或

- 並無產生對　貴集團有替代用途的資產，且　貴集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權於一段時間內轉移，則收益乃於合約期內經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於買方取得資產控制權的時間點確認。

完成履行履約責任的進度按 貴集團為履行履約責任而作出的努力或投入計量，經參考截至各報告期末產生的合約成本所佔各項合約估計總成本的百分比。

釐定交易價格時， 貴集團就重大融資成分的影響調整承諾的代價金額。

對於物業控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約，收益於客戶取得竣工物業的實際管有權或合法業權且 貴集團已有現時收款權並可能收到代價時確認。

諮詢服務

就物業項目開發提供支持服務產生的諮詢服務收入於提供相關服務且客戶於實體履約時同時收到並消耗實體履約提供的利益時予以確認。

其他來源收益

租金收入

租金收入於租期內按時間比例確認。

利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法確認，所採用利率於金融工具的預計年期內將估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值。

合約負債

合約負債指 貴集團因已自客戶收取代價（或代價款項已到期），而須向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於 貴集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時（以較早者為準）確認合約負債。合約負債於 貴集團履行合約時確認為收入。

僱員退休福利

退休金計劃

貴公司及其於中國內地運營附屬公司的僱員須參加由地方市政府運營的中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本的一定比例向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益表扣除。

借貸成本

收購、建築或生產未完成資產（即需要經過相當長的一段時間方可作擬定用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本乃撥作資產成本的一部分。當資產基本可作擬定用途或出售時，該等借貸成本終止資本化。尚未用於未完成資產開支的特定借貸的短期投資收入乃自資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間支銷。借貸成本包括實體因借入資金而產生的利息及其他成本。

財務擔保合約

財務擔保合約於提供擔保時確認為金融負債。負債最初按公平值計量，隨後按以下較高者計量：

- *按國際財務報告準則第9號金融工具*項下的預期信貸虧損模式釐定的金額；及
- 初始確認金額減去（如適用）按*國際財務報告準則第15號客戶合約收益*原則確認的累計收入金額。

財務擔保的公平值乃基於債務工具下規定的合約付款與在無擔保情況下所須付款之間的現金流量差額，或為承擔義務應付第三方的估計金額現值釐定。

當與合營企業及聯營公司的貸款或其他應付款項有關的擔保不提供補償時，公平值作為出資列賬並確認為投資成本的一部分。

股息

末期股息於經股東在股東大會上批准時確認為負債。

由於 貴公司的組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力，因此中期股息的建議及宣派同時進行。因而，中期股息於提出建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

貴集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以 貴公司的功能貨幣人民幣呈列，因為 貴集團的主要營運在中國進行。 貴集團實體入賬的外幣交易初始使用其各自功能貨幣於交易日期的適用匯率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末適用的功能貨幣匯率換算。貨幣項目的結算或換算產生的差額於損益確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目使用初始交易日期的匯率換算。以外幣計值按公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。按公平值計量的非貨幣項目換算產生的收益或虧損按與該項目的公平值變動收益或虧損的確認一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

若干海外附屬公司、合營企業及聯營公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按有關期間末的適用匯率換算為人民幣，其損益及其他全面收益表按年內加權平均匯率換算為人民幣。

所產生的匯兑差額於其他全面收益確認並於匯兑儲備累計。出售海外業務時，其他全面收益中與該特定海外業務相關的部分於損益確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的歷史財務資料時，管理層須作出影響收益、開支、資產與負債呈報金額及相關披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能引致日後須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

管理層在應用 貴集團會計政策的過程中，除有關估計外，亦作出下列對歷史財務資料中確認的數額有最重大影響的判斷：

經營租賃承擔－貴集團作為出租人

貴集團已就其物業投資組合訂立商業物業租約。基於對安排條款及條件的評估， 貴集團決定保留該等已根據經營租約租出的物業擁有權的所有重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

貴集團釐定一項物業是否符合資格列作投資物業，並於作出判斷時制定標準。投資物業指持有以賺取租金或資本增值或兩者兼備的物業。因此， 貴集團考慮一項物業所產生的現金流量是否大部分獨立於 貴集團持有的其他資產。若干物業包括部分持作賺取租金或資本增值，而其他部分則持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分物業可以獨立出售或根據融資租賃獨立出租， 貴集團會就各部分獨立入賬。倘該等部分物業不可獨立出售，則僅當持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分微不足道時，該物業方為投資物業。判斷按獨立物業基準釐定配套服務是否非常重要，以致該物業不符合資格列作投資物業。

附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司乃以 貴集團是否於被投資公司擁有控制權、共同控制權或重大影響為依據，當中涉及通過分析各種因素（包括 貴集團對被投資公司主要決策權的陳述），如董事會會議及股東大會以及其他事實及情況作出的判斷。

附屬公司會合併入賬，即該公司的各項資產、負債及交易逐項納入 貴集團的合併財務報表，而合營企業及聯營公司的權益則在合併資產負債表中入賬列作投資。

收益確認

當 貴集團履約並無產生對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團可強制執行其權利以收取累計至今已完成履約部分的款項時，物業銷售的收益於一段時間內確認；否則，收益於買方取得已竣工物業的控制權時於某一時間點確認。由於與客戶的合約限制， 貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此 貴集團並不能將該物業單元用作其他用途。然而， 貴集團是否可強制執行其權利以收取付款取決於銷售合約條款及合約適用的法律詮釋。有關判定需要作出重大判斷。

評估 貴集團是否可強制執行其權利以收取銷售合約付款時， 貴集團已取得法律顧問有關獲得付款的可強制執行權利的意見，包括評估合約條款以及任何可補充或凌駕於該等合約條款的法律，並評估是否存在因特別表現限制 貴集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷

將銷售合約分類為有付款請求權及無付款請求權的合約。管理層將定期重新評估其判斷，以識別及評估是否存在可影響 貴集團獲得付款的可強制執行權利的任何情況以及對銷售合約會計處理的影響。

遞延稅項資產

所有可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產，以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。管理層釐定可確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平，以及未來稅務規劃策略，作出重大判斷。進一步詳情載於歷史財務資料附註19。

重大融資成分

於釐定交易價格時，倘訂約方所商定的付款時間為 貴集團提供重大融資利益，則 貴集團會根據金錢時間價值影響調整承諾的代價金額。

自客戶收取的若干預付款項為 貴集團提供重大融資利益。雖然政府規定 貴集團須將預售所得所有按金及分期付款存放在利益相關者賬戶中，但 貴集團能自該等預付款項中獲益，此乃由於其能自該賬戶中提取款項用於支付該項目的建築成本。實際收取的預付款項可減少 貴集團對其他融資來源的倚賴。

融資成分金額於訂立合約時進行估計。合約訂立後，不會就利率變動或其他情況（如信貸風險變動）更新貼現率。融資期間自收取付款之時起計直至向客戶轉移貨品時結束。

估計不明朗因素

有關於各有關期間末估計不明朗因素的未來及其他主要來源的主要假設，存在會導致下一個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險，載列如下：

收益確認

貴集團於報告日期根據完成履行履約責任的進度於一段時間內確認物業開發收益。該履約進度按 貴集團為履行履約責任而作出的努力或投入計量，經參考截至各報告期末產生的合約成本所佔合約中各物業單元估計總成本的百分比。 貴集團根據物業類型、總建築面積及可售建築面積計算成本分攤。於釐定估計總成本的完整性及於報告日期完成履行履約責任的進度的準確性時，須作出重大判斷及估計。 貴集團已制定月度成本預算及估計完工進度的標準，其中管理層審查開發進度及履約責任的履行情況。作為該程序的一部分，管理層審查的資料包括但不限於完成履約責任時間表產生的成本。未來期間成本估計的變動可能會對 貴集團所確認的收益產生影響。在作出上述估計時， 貴集團依賴過往經驗及承包商以及（如適用）監理方的工作。

開發中物業及持作出售已竣工物業撥備

貴集團開發中物業及持作出售已竣工物業按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。 貴集團根據其過往經驗及有關物業的性質，基於現行市況估計售價、開發中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若竣工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就開發中物業及持作出售已竣工物業計提撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計發生變動的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

中國企業所得稅（「企業所得稅」）

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所作出的所得稅撥備時須以目前有效的稅法、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷依據。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所發生的期間對所得稅及稅項撥備產生影響。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據管理層按照中國相關稅法及法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債，須待物業開發項目完成後由稅務當局釐定。 貴集團尚未就其若干物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額會在所發生的期間對土地增值稅開支及相關撥備產生影響。

非金融資產減值

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產是否存在任何減值跡象。在有跡象表明非金融資產的賬面值不可收回時測試其他非金融資產是否減值。若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額（為其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者），則存在減值。依據按公平原則交易類似資產的約束性銷售交易中可得的資料或可觀察到的市價減出售資產的增量成本計算公平值減出售成本。在計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當的貼現率來計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

按公平值列賬的投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師提供的評估市值重新估值。該等估值乃基於若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在重大差異。進行估計時， 貴集團考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，並使用主要基於各有關期間末的市況作出的假設進行估計。

貴集團對公平值進行估計的主要假設包括參考同一地點及狀況的類似物業現行市場租金、適當的資本化比率及預期溢利率所得估計租值的有關假設。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，投資物業的賬面值分別為人民幣769,280,000元、人民幣893,500,000元、人民幣1,153,030,000元及人民幣1,331,030,000元。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控 貴集團業務（包括物業開發）的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，但單一位置的收益、純利或資產總值均未超過 貴集團合併收益、純利或資產總值的10%。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業開發、租賃及管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分銷物業或提供服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於 貴集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且 貴集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於各有關期間末，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔 貴集團收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益、其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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)* *(未經審核)*	*(人民幣千元)*
客戶合約收益					
物業銷售	2,207,757	5,230,494	8,389,269	1,507,957	5,684,232
諮詢服務	15,243	9,384	23,628	—	22,554
其他來源收益					
物業租賃收入	—	1,208	2,756	919	2,639
	2,223,000	5,241,086	8,415,653	1,508,876	5,709,425
指：					
物業銷售的收益：					
於某一時間點確認	2,143,164	4,579,525	6,657,526	730,061	4,808,596
於一段時間內確認	64,593	650,969	1,731,743	777,896	875,636
諮詢服務的收益：					
於一段時間內確認	15,243	9,384	23,628	—	22,554
其他來源收益：					
物業租賃收入	—	1,208	2,756	919	2,639
	2,223,000	5,241,086	8,415,653	1,508,876	5,709,425

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
				(未經審核)	
其他收入及收益					
議價購買收益 *(附註36)*	—	6,180	—	—	2,730
出售附屬公司的收益	—	—	1,187	597	—
補貼收入	—	—	2,190	100	—
沒收按金	340	550	1,564	854	866
出售物業、廠房及設備項目的收益	—	—	482	57	—
其他	34	284	522	451	940
	374	7,014	5,945	2,059	4,536

6. 除稅前溢利

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
				(未經審核)	
已售存貨成本 *(附註20、21)*	1,669,435	3,471,227	5,266,765	948,285	3,735,369
已提供服務成本	3,811	2,648	5,892	103	8,553
減值虧損 *(附註18、23)*	77	1,036	693	283	159
租賃開支	4,640	25,848	37,522	11,266	3,248
折舊 *(附註13)*	4,831	8,872	19,435	6,680	8,312
使用權資產的折舊	–	–	–	–	7,690
其他無形資產攤銷 *(附註15)*	60	581	820	126	283
核數師薪酬	265	1,205	6,164	755	1,650
僱員福利開支(包括附註8所載董事及最高行政人員薪酬):					
工資及薪金	64,087	126,318	213,379	54,367	92,029
退休金計劃供款及社會福利	11,856	23,723	39,056	9,787	16,451

7. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
				(未經審核)	
銀行及其他借款、公司債券及租賃負債利息	292,587	1,109,377	1,218,042	268,970	547,418
合約收益產生的利息開支	293,865	337,623	803,381	249,019	522,489
並非按公平值計入損益之金融負債的利息開支總額	586,452	1,447,000	2,021,423	517,989	1,069,907
減：資本化利息	(487,273)	(1,129,835)	(1,595,649)	(449,339)	(884,770)
	99,179	317,165	425,774	68,650	185,137

8. 董事及最高行政人員薪酬

於 貴公司於2018年9月18日註冊成立前， 貴公司於有關期間任何時候並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。張園林先生於2018年9月18日獲委任為 貴公司的最高行政人員及行政總裁。

於有關期間末後，王哲先生、佘潤廷先生及涂菁女士於2019年5月14日獲委任為 貴公司執行董事。王哲先生於2019年10月8日辭任 貴公司執行董事。

若干董事因其獲委任為 貴集團現時旗下附屬公司的董事而自該等附屬公司獲得薪酬。載於該等附屬公司財務報表的該等董事各自的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
				(未經審核)	
薪金、津貼及實物福利	324	2,150	3,489	1,163	1,452
退休金計劃供款及社會福利	106	270	324	108	129
總計	430	2,420	3,813	1,271	1,581

(a) 獨立非執行董事

譚志才先生、歐陽寶豐先生及喬永遠先生於2019年8月26日獲委任為 貴公司的獨立非執行董事。於有關期間及截至2018年4月30日止四個月，並無應付獨立非執行董事酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2016年12月31日止年度

	薪金、津貼及實物福利	退休金計劃供款及社會福利	薪酬總額
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
執行董事：			
－張園林先生	100	53	153
－王哲先生	—	—	—
－佘潤廷先生	—	—	—
－涂菁女士	224	53	277
	324	106	430

截至2017年12月31日止年度

	薪金、津貼及實物福利	退休金計劃供款及社會福利	薪酬總額
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
執行董事：			
－張園林先生	1,200	95	1,295
－王哲先生	—	—	—
－佘潤廷先生	420	80	500
－涂菁女士	530	95	625
	2,150	270	2,420

截至2018年12月31日止年度

	薪金、津貼及實物福利	退休金計劃供款及社會福利	薪酬總額
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
執行董事：			
－張園林先生	1,200	108	1,308
－王哲先生	—	—	—
－佘潤廷先生	1,680	108	1,788
－涂菁女士	609	108	717
	3,489	324	3,813

截至2018年4月30日止四個月（未經審核）

	薪金、津貼及實物福利	退休金計劃供款及社會福利	薪酬總額
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
執行董事：			
－ 張園林先生	400	36	436
－ 王哲先生	—	—	—
－ 佘潤廷先生	560	36	596
－ 涂菁女士	203	36	239
	1,163	108	1,271

截至2019年4月30日止四個月

	薪金、津貼及實物福利	退休金計劃供款及社會福利	薪酬總額
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
執行董事：			
－ 張園林先生	400	37	437
－ 王哲先生	150	18	168
－ 佘潤廷先生	700	37	737
－ 涂菁女士	202	37	239
	1,452	129	1,581

9. 五名最高薪僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月，五名最高薪僱員分別包括零、一名董事、一名董事、一名董事及一名董事，有關彼等薪酬的詳情載於上文附註8。有關餘下五名、四名、四名、四名及四名既非　貴公司董事亦非最高行政人員的最高薪僱員截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2018年及2019年4月30日止四個月薪酬的詳情載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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）（未經審核）*	*（人民幣千元）*
薪金、津貼及實物福利	3,622	4,373	5,945	1,973	2,290
退休金計劃供款及社會福利	266	381	431	144	148
總計	3,888	4,754	6,376	2,117	2,438

薪酬介乎下列區間的非董事亦非最高行政人員的人數如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
				(未經審核)	
零至1,000,000港元	4	—	—	4	4
1,000,001港元至2,000,000港元	1	4	3	—	—
2,000,001港元至3,000,000港元	—	—	1	—	—
總計	5	4	4	4	4

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及規例， 貴公司及 貴集團於開曼群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該公司於有關期間及截至2018年4月30日止四個月並無於香港產生的任何應課稅利潤。

貴集團於中國內地經營的附屬公司於有關期間及截至2018年4月30日止四個月須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支)。 貴集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
				(未經審核)	
即期稅項：					
中國企業所得稅	292,276	879,694	1,169,488	348,680	740,847
中國土地增值稅	28,644	366,068	757,219	172,400	769,199
遞延稅項 *(附註19)*	(234,984)	(681,564)	(618,171)	(241,814)	(358,197)
年／期內稅項支出總額	85,936	564,198	1,308,536	279,266	1,151,849

於各有關期間及截至2018年4月30日止四個月， 貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅費用與按實際所得稅率計算的所得稅費用對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
				(未經審核)	
除稅前溢利	216,813	842,403	1,863,489	325,090	1,434,031

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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)(未經審核)*	*(人民幣千元)*
按法定所得稅率計算	54,203	210,601	465,872	81,273	358,508
不可扣稅開支	4,257	15,464	19,706	3,522	4,527
無須扣稅成本	2,196	29,228	137,554	32,978	174,603
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	2,418	(746)	(9,847)	1,513	551
議價購買收益	—	(1,545)	—	—	(683)
過往年度利用的稅項虧損	(6,513)	(38,363)	(8,938)	(576)	(6,051)
未確認稅項虧損	7,892	75,008	136,275	31,256	43,495
土地增值稅撥撥備	28,644	366,068	757,219	172,400	769,199
土地增值稅的稅務影響	(7,161)	(91,517)	(189,305)	(43,100)	(192,300)
按　貴集團實際稅率計算的稅項支出	85,936	564,198	1,308,536	279,266	1,151,849

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，分佔合營企業及聯營公司應佔稅項支出分別為零、人民幣9,055,000元、人民幣28,691,000元、人民幣1,081,000元及人民幣6,398,000元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2018年及2019年4月30日止四個月，分佔合營企業及聯營公司應佔稅項抵免分別為人民幣3,224,000元、人民幣8,060,000元、人民幣15,561,000元、人民幣3,098,000元及人民幣7,133,000元。以上均計入合併損益及其他全面收益表內「分佔合營企業及聯營公司溢利及虧損」項下。

合併財務狀況表內的應付稅項指：

	12月31日			4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
應付稅項：				
企業所得稅	114,105	505,230	1,058,917	1,475,504
土地增值稅	8,664	255,068	627,396	1,298,000
	122,769	760,298	1,686,313	2,773,504

11. 股息

貴公司自其註冊成立日期起概無支付或宣派股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

鑒於重組及已按歷史財務資料附註2.1所披露的基準呈列　貴集團於有關期間及截至2018年4月30日止四個月的業績，載入每股盈利的資料就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

13. 物業、廠房及設備

	樓宇	汽車	辦公設備及電子裝置	在建工程	租賃裝修	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)*
2016年12月31日						
於2015年12月31日及						
2016年1月1日：						
成本	—	6,034	6,512	46,127	361	59,034
累計折舊	—	(3,172)	(2,331)	—	(97)	(5,600)
賬面淨值	—	2,862	4,181	46,127	264	53,434
於2016年1月1日，						
扣除累計折舊	—	2,862	4,181	46,127	264	53,434
添置	—	1,946	9,163	16,305	1,520	28,934
收購附屬公司	—	309	47	—	—	356
轉撥自在建工程	—	—	405	(405)	—	—
出售	—	(21)	—	—	—	(21)
年內已撥備折舊 *(附註6)*	—	(1,679)	(2,703)	—	(449)	(4,831)
於2016年12月31日，						
扣除累計折舊	—	3,417	11,093	62,027	1,335	77,872
於2016年12月31日：						
成本	—	9,403	16,557	62,027	1,881	89,868
累計折舊	—	(5,986)	(5,464)	—	(546)	(11,996)
賬面淨值	—	3,417	11,093	62,027	1,335	77,872
2017年12月31日						
於2016年12月31日及						
2017年1月1日：						
成本	—	9,403	16,557	62,027	1,881	89,868
累計折舊	—	(5,986)	(5,464)	—	(546)	(11,996)
賬面淨值	—	3,417	11,093	62,027	1,335	77,872
於2017年1月1日，						
扣除累計折舊	—	3,417	11,093	62,027	1,335	77,872
添置	—	1,825	19,737	9,417	6,793	37,772

	樓宇	汽車	辦公設備及電子裝置	在建工程	租賃裝修	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)*
收購一家附屬公司	—	2,263	180	—	—	2,443
轉撥自在建工程	40,474	—	112	(40,586)	—	—
出售	—	—	(162)	—	—	(162)
年內已撥備折舊 *(附註6)*	—	(1,971)	(6,132)	—	(769)	(8,872)
於2017年12月31日，						
扣除累計折舊	40,474	5,534	24,828	30,858	7,359	109,053
於2017年12月31日：						
成本	40,474	13,491	36,585	30,858	8,677	130,085
累計折舊	—	(7,957)	(11,757)	—	(1,318)	(21,032)
賬面淨值	40,474	5,534	24,828	30,858	7,359	109,053
2018年12月31日						
於2017年12月31日及2018年1月1日：						
成本	40,474	13,491	36,585	30,858	8,677	130,085
累計折舊	—	(7,957)	(11,757)	—	(1,318)	(21,032)
賬面淨值	40,474	5,534	24,828	30,858	7,359	109,053
於2018年1月1日，扣除累計折舊	40,474	5,534	24,828	30,858	7,359	109,053
添置	—	2,098	11,894	1,351	11,264	26,607
轉撥自在建工程	29,809	—	2,400	(32,209)	—	—
出售	—	(540)	(1,345)	—	—	(1,885)
年內已撥備折舊 *(附註6)*	(2,111)	(2,175)	(10,626)	—	(4,523)	(19,435)
於2018年12月31日，						
扣除累計折舊	68,172	4,917	27,151	—	14,100	114,340
於2018年12月31日：						
成本	70,283	15,589	50,879	—	19,941	156,692
累計折舊	(2,111)	(10,672)	(23,728)	—	(5,841)	(42,352)
賬面淨值	68,172	4,917	27,151	—	14,100	114,340

	樓宇	汽車	辦公設備及電子裝置	租賃裝修	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)*
2019年4月30日					
於2018年12月31日及2019年1月1日：					
成本	70,283	15,589	50,879	19,941	156,692
累計折舊	(2,111)	(10,672)	(23,728)	(5,841)	(42,352)
賬面淨值	68,172	4,917	27,151	14,100	114,340
於2019年1月1日，					
扣除累計折舊	68,172	4,917	27,151	14,100	114,340
添置	—	—	1,257	2,088	3,345
收購附屬公司	—	—	880	—	880
出售	—	—	(135)	—	(135)
期內已撥備折舊 *(附註6)*	(1,171)	(711)	(4,248)	(2,182)	(8,312)
於2019年4月30日，扣除累計折舊	67,001	4,206	24,905	14,006	110,118
於2019年4月30日：					
成本	70,283	15,589	53,017	22,029	160,918
累計折舊	(3,282)	(11,383)	(28,112)	(8,023)	(50,800)
賬面淨值	67,001	4,206	24,905	14,006	110,118

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日約人民幣62,027,000元、人民幣71,332,000元、人民幣68,172,000元及人民幣67,001,000元的若干物業、廠房及設備已質押，為 貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押（附註30）。

於2019年4月30日， 貴集團正在取得若干樓宇（總賬面淨值約人民幣67,001,000元）的相關物業所有權證。

14. 投資物業

	已竣工	在建	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
於2016年1月1日的賬面值	3,000	299,245	302,245
添置	—	389,055	389,055
轉撥自在建投資物業	439,473	(439,473)	—
公平值調整所得淨收益	727	77,253	77,980
於2016年12月31日及2017年1月1日的賬面值	443,200	326,080	769,280
添置	—	38,182	38,182
轉撥自在建投資物業	1,061	(1,061)	—
公平值調整所得淨收益	5,239	80,799	86,038
於2017年12月31日及2018年1月1日的賬面值	449,500	444,000	893,500
添置	—	149,371	149,371
轉撥自在建投資物業	9,642	(9,642)	—
公平值調整所得淨收益	6,888	103,271	110,159
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	466,030	687,000	1,153,030
添置	—	150,569	150,569
公平值調整所得淨收益	—	27,431	27,431
於2019年4月30日的賬面值	466,030	865,000	1,331,030

貴集團的投資物業位於中國內地。 貴集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)的評估於2016年、2017年及2018年12月31日及截至2019年4月30日止四個月分別重估為人民幣769,280,000元、人民幣893,500,000元、人民幣1,153,030,000元及人民幣1,331,030,000元。 貴集團的高級財務經理及首席財務官經 貴公司董事會批准後決定委任外部估值師負責 貴集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。 貴集團的高級財務經理及首席財務官已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日公平值約零、人民幣411,450,000元、人民幣416,067,000元及人民幣416,067,000元的若干投資物業已質押，為 貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註30)。

公平值層級

下表說明　貴集團投資物業的公平值計量層級：

	於2016年12月31日使用以下級別的公平值計量			
	於活躍市場的報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業				
在建	—	—	326,080	326,080
已竣工	—	—	443,200	443,200
	—	—	769,280	769,280

	於2017年12月31日使用以下級別的公平值計量			
	於活躍市場的報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業				
在建	—	—	444,000	444,000
已竣工	—	—	449,500	449,500
	—	—	893,500	893,500

	於2018年12月31日使用以下級別的公平值計量			
	於活躍市場的報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業				
在建	—	—	687,000	687,000
已竣工	—	—	466,030	466,030
	—	—	1,153,030	1,153,030

	於2019年4月30日使用以下級別的公平值計量			
	於活躍市場的報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業				
在建	—	—	865,000	865,000
已竣工	—	—	466,030	466,030
	—	—	1,331,030	1,331,030

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

			範圍或加權平均			4月30日
			12月31日			
	估值技術	重大不可觀察輸入數據	2016年	2017年	2018年	2019年
已竣工商業物業	收益法	估計租金價值（每平方米及每月）	人民幣 120-123元	人民幣 57-126元	人民幣 57-129元	人民幣 57-129元
		資本化率	4%	4%	4%	4%
在建商業物業	剩餘價值法	預期租金價值（每平方米及每月）	人民幣 54-60元	人民幣 60元	不適用	不適用
		資本化率	4%	4%	不適用	不適用
		預期利潤率	6%	6%	不適用	不適用
	直接比較法	住宿單價	人民幣 1,434-1,440元	人民幣 1,707-1,768元	人民幣 2,087-2,189元	人民幣 2,087-2,189元

已竣工商業物業的公平值乃通過收益法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，吾等亦曾考慮參考相關市場可資比較的銷售交易。

估計租金價值大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅增加（減少）。資本化率大幅增加（減少）將導致投資物業的公平值大幅減少（增加）。

在建商業物業的公平值使用比較法釐定，經參考有關市場上可資比較的銷售個案並（如適用）經扣除以下項目後得出物業的公平值（假設其已竣工）：

- 市場參與者令物業竣工將產生的估計建設成本、營銷成本、管理費用、融資成本及及專業費用；

- 市場參與者持有及開發物業至竣工所需的估計利潤率。

預期利潤率越高，將導致在建投資物業的公平值越低。

15. 無形資產

	12月31日			4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）*
軟件				
年／期初：				
成本	21	1,551	7,013	7,472
累計攤銷	(8)	(68)	(741)	(1,561)
賬面淨值	13	1,483	6,272	5,911
年／期初賬面值	13	1,483	6,272	5,911
添置	1,530	5,351	459	34
收購附屬公司	—	27	—	—
出售	—	(8)	—	—
年／期內已撥備攤銷*（附註6）*	(60)	(581)	(820)	(283)
年／期末賬面值	1,483	6,272	5,911	5,662
年／期末：				
成本	1,551	7,013	7,472	7,506
累計攤銷	(68)	(741)	(1,561)	(1,844)
賬面淨值	1,483	6,272	5,911	5,662

16. 於合營企業的投資

	12月31日			4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）*
分佔資產淨值	202,832	3,389,618	3,866,086	7,086,884

貴集團於合營企業的應收及應付款項結餘披露於歷史財務資料附註41。

(a) 貴集團合營企業的詳情

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本的面值	貴集團應佔所有權權益的法定百分比	主要活動
		(千)		
深圳瀚域投資發展有限公司	中國深圳 2017年	人民幣50,000元	50.00%	商業服務
江西百興房地產投資有限公司 *(附註)*	中國南昌 2002年	人民幣50,000元	60.00%	物業開發
武漢福瑞德成房地產開發有限公司 *(附註)*	中國武漢 2016年	人民幣550,000元	50.70%	物業開發
鄂州市嘉裕房地產發展有限公司	中國鄂州 2013年	人民幣50,000元	49.00%	物業開發
德安眾邦置業有限公司	中國德安 2018年	人民幣20,000元	50.00%	物業開發
江西金越房地產開發有限公司 *(附註)*	中國福州 2018年	人民幣50,000元	66.00%	物業開發
南昌江越房地產開發有限公司	中國南昌 2018年	人民幣10,000元	50.00%	物業開發
廣州新力坤山投資發展有限公司	中國廣州 2018年	人民幣100,000元	50.00%	商業服務
無錫新坤朗叙置業有限公司 *(附註)*	中國無錫 2019年	人民幣20,000元	55.00%	物業開發
江西新越弘嵐房地產開發有限公司 *(附註)*	中國南昌 2019年	人民幣650,000元	51.00%	物業開發
江西澈越房地產開發有限公司 *(附註)*	中國南昌 2019年	人民幣80,000元	60.00%	物業開發
南昌市地美房地產開發有限公司 *(附註)*	中國南昌 2019年	人民幣900,000元	60.00%	物業開發
江西東屹置業有限公司	中國南昌 2019年	人民幣50,000元	50.00%	物業開發

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本的面值	貴集團應佔所有權權益的法定百分比	主要活動
		(千)		
南昌和展置業有限公司	中國南昌 2019年	人民幣50,000元	50.00%	物業開發
南京金銘新房地產開發有限公司 *(附註)*	中國南京 2019年	人民幣20,000元	34.00%	物業開發
蘇州恒信置業有限公司	中國蘇州 2016年	人民幣10,000元	50.00%	物業開發
江西越通房地產開發有限公司 *(附註)*	中國南昌 2019年	人民幣200,000元	51.00%	物業開發
淄博錦城房地產開發有限公司 *(附註)*	中國淄博 2018年	人民幣10,000元	20.00%	物業開發

附註：根據該等公司的投資框架協議及組織章程細則，該等公司的所有股東決議案需經全體股東一致決定。因此，該等公司於有關期間入賬列為 貴集團的合營企業。

(b) 江西百興房地產投資有限公司(「江西百興」)、武漢福瑞德成房地產開發有限公司(「武漢福瑞德成」)、鄂州市嘉裕房地產發展有限公司(「鄂州市嘉裕」)、江西東屹置業有限公司(「江西東屹」)及南昌市地美房地產開發有限公司(「南昌地美」)於有關期間均被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地其他合營企業夥伴共同開發一個物業開發項目，以權益法入賬。

儘管 貴集團持有江西百興60%的股權，但 貴集團將其於該實體的投資入賬列為合營企業。根據組織章程細則及 貴集團與江西百興其他股權持有人的合約(「合約A」)， 貴集團對江西百興並無控制權。

根據合約A所列的利潤分成安排， 貴集團對江西百興的部分特定資產擁有控制權，有權自該等特定資產中獲得收益。該等特定資產為合約A規定的特定負債的唯一支付來源。然而，合約A內上述特定資產、負債及股權沒有從法律上與全部被投資方隔離。特定資產可能會用於抵銷被投資方的餘下負債。因此，董事認為，相關安排不符合國際財務報告準則第10號所列的「被視為單獨實體」概念。

下表列示根據合約A內的利潤分成條款， 貴集團應佔江西百興財務資料的概要：

	12月31日			4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)*
現金及現金等價物	5,086	8,995	41,723	2,540
其他流動資產	551,115	4,987,118	4,774,420	4,101,476
流動資產	556,201	4,996,113	4,816,143	4,104,016
非流動資產	2,950	42,625	33,447	24,722
流動負債	(356,319)	(4,548,428)	(4,453,115)	(3,901,564)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	—	(300,000)	(170,000)	—
投資的賬面值	202,832	190,310	226,475	227,174
收益	5	218	457,178	179,024
開支	(3,944)	(16,901)	(367,910)	(137,430)
稅項	856	4,161	(65,103)	(28,895)
年／期內(虧損)／收入	(3,083)	(12,522)	24,165	12,699
年／期內全面收入總額	(3,083)	(12,522)	24,165	12,699

儘管 貴集團持有武漢福瑞德成50.70%的股權，但 貴集團將其於該實體的投資入賬列為合營企業。根據組織章程細則及 貴集團與武漢福瑞德成其他股權持有人的合約(「合約B」)， 貴集團對武漢福瑞德成並無控制權。

根據合約B所列的利潤分成安排， 貴集團對武漢福瑞德成的部分特定資產擁有控制權，有權自該等特定資產中獲得收益。該等特定資產為合約B規定的特定負債的唯一支付來源。然而，合約B內上述特定資產、負債及股權沒有從法律上與全部被投資方隔離。特定資產可能會用於抵銷被投資方的餘下負債。因此，董事認為，相關安排不符合國際財務報告準則第10號所列的「被視為單獨實體」概念。

下表列示根據合約B內的利潤分成條款， 貴集團應佔武漢福瑞德成財務資料的概要：

	12月31日		4月30日
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
現金及現金等價物	1,264	111,619	62,010
其他流動資產	6,094,232	6,526,264	9,268,064
流動資產	6,095,496	6,637,883	9,330,074
非流動資產	57	335	20,909
流動負債	(2,597,536)	(3,455,444)	(5,021,197)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	(300,000)	(10,000)	(322,954)
投資的賬面值	3,198,017	3,172,774	4,006,832
收益	—	163	—
開支	(1,982)	(25,406)	(14,055)
稅項	—	—	12,936
年／期內虧損	(1,982)	(25,243)	(1,119)
年／期內全面收入總額	(1,982)	(25,243)	(1,119)

武漢福瑞德成於有關期間開始施工及預售工作並將於2021年竣工。根據盈利預測，武漢福瑞德成將在物業交付後實現可持續盈利，且其可收回金額將高於成本。 貴公司董事認為，於2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，武漢福瑞德成投資無需減值撥備。

根據組織章程細則及 貴集團與鄂州市嘉裕其他股權持有人的合約（「合約C」）， 貴集團對鄂州市嘉裕的部分特定資產擁有控制權，有權自該等特定資產中獲得收益。該等特定資產為合約C規定的特定負債的唯一支付來源。然而，合約C內上述特定資產、負債及股權沒有從法律上與全部被投資方隔離。特定資產可能會用於抵銷被投資方的餘下負債。因此，董事認為，相關安排不符合國際財務報告準則第10號所列的「被視為單獨實體」概念。

下表列示根據合約C內的利潤分成條款， 貴集團應佔鄂州市嘉裕財務資料的概要：

	2018年12月31日	2019年4月30日
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
現金及現金等價物	20,905	483
其他流動資產	358,973	387,523
流動資產	379,878	388,006
非流動資產	—	—
流動負債	(20,028)	(28,329)
投資的賬面值	359,850	359,677

	2018年12月31日	2019年4月30日
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
收益	—	—
開支	(150)	(173)
稅項	—	—
年／期內虧損	(150)	(173)
年／期內全面收入總額	(150)	(173)

鄂州嘉裕將分別於2020年6月及於2020年12月開始施工及預售工作，並於2022年竣工。根據盈利預測，鄂州嘉裕將在物業交付後實現可持續盈利，且其可收回金額將高於成本。 貴公司董事認為，於2018年12月31日及2019年4月30日，鄂州嘉裕投資無需減值撥備。

下表列示有關江西東屹的財務資料概要、已就會計政策的任何差異作出調整並與合併財務報表內的賬面值進行對賬：

	2019年4月30日
	(人民幣千元)
現金及現金等價物	10,081
其他流動資產	1,385,817
流動資產	1,395,898
非流動資產	67
流動負債	(671,737)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	—
資產淨值	724,228
與 貴集團於合營企業的權益對賬：	
佔 貴集團所有權的比例	50%
貴集團分佔合營企業資產淨值	362,114
投資的賬面值	362,114
收益	—
開支	(1,031)
稅項	—
期內虧損	(1,031)
期內全面收入總額	(1,031)

江西東屹分別於2019年7月及於2019年9月開始施工及預售工作，並將於2021年竣工。根據盈利預測，江西東屹將在物業交付後實現可持續盈利，且其可收回金額將高於成本。 貴公司董事認為，於2019年4月30日，江西東屹投資無需減值撥備。

下表列示有關南昌地美的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整並與合併財務報表內的賬面值進行對賬：

	2019年4月30日
	(人民幣千元)
現金及現金等價物	16,369
其他流動資產	2,017,670
流動資產	2,034,039
流動負債	(1,081,776)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	—
資產淨值	952,263
與 貴集團於合營企業的權益對賬：	
貴集團所佔擁有權比例	60%
貴集團分佔合營企業資產淨值	571,358
投資的賬面值	571,358
收益	—
開支	(1,819)
稅項	174
期內虧損	(1,645)
期內全面收入總額	(1,645)

南昌地美分別於2019年3月及2019年6月開始施工及預售工作，並將於2021年竣工。根據盈利預測，南昌地美將在物業交付後實現可持續盈利，且其可收回金額將高於成本。 貴公司董事認為，截至2019年4月30日，南昌地美投資無需減值撥備。

(c) 下表列示 貴集團並非個別屬重大的合營企業的合併財務資料：

	12月31日			4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)*
分佔合營企業年／期內溢利及虧損	—	(3,751)	(8,238)	(9,423)
分佔合營企業全面虧損總額	—	(3,751)	(8,238)	(9,423)
貴集團於合營企業投資的總賬面值	—	1,291	106,987	1,559,729

合營企業於本財務資料內以權益法入賬。

貴公司董事認為，於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日無需計提減值撥備。

17. 於聯營公司的投資

	12月31日			4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)*
分佔資產淨值	152,413	184,451	708,072	771,640

貴集團與聯營公司的應收及應付款項結餘披露於歷史財務資料附註41。

(a) 貴集團聯營公司的詳情

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本的面值 *(千)*	貴集團應佔所有權權益的實際百分比	主要活動
南昌市威汀置業有限公司 *(附註1)*	中國南昌 2013年	人民幣10,000元	50.00%	物業開發
南昌正潤置業有限公司	中國南昌 2017年	人民幣40,000元	27.00%	物業開發
南昌力洲置業有限公司	中國南昌 2014年	人民幣3,000元	20.00%	物業開發
武漢長信力合置業有限公司	中國武漢 2015年	人民幣30,000元	30.00%	物業開發
上饒市美越房地產開發有限公司	中國上饒 2018年	人民幣50,000元	33.00%	物業開發
南昌駿越房地產開發有限公司	中國南昌 2018年	100,000港元	25.00%	物業開發
南昌盛都置業有限公司 *(附註2)*	中國南昌 2017年	人民幣300,000元	18.00%	物業開發
中山市昇盈房地產開發有限公司	中國中山 2014年	人民幣1,000元	30.00%	物業開發
清遠天河房地產有限公司 *(附註3)*	中國清遠 2005年	人民幣12,032元	31.50%	物業開發

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本的面值	貴集團應佔所有權權益的實際百分比	主要活動
		(千)		
廈門南水房地產開發有限公司	中國廈門 2016年	人民幣288,000元	20.00%	物業開發
南昌建美房地產有限公司 *(附註4)*	中國南昌 2017年	人民幣10,000元	19.00%	物業開發

附註1： 儘管 貴集團持有南昌市威汀置業有限公司50%的股權，但 貴集團將其於該實體的投資入賬列為聯營公司。根據組織章程細則及 貴集團與南昌市威汀置業有限公司其他股權持有人的合約， 貴集團於股東大會僅擁有18.75%的投票權。

附註2： 於有關期間，南昌盛都置業有限公司(「南昌盛都」)擁有五名董事，其中一名由 貴集團委任。根據南昌盛都的組織章程細則， 貴集團對南昌盛都擁有重大影響力。因此，南昌盛都入賬列為 貴集團的聯營公司。

附註3： 於有關期間，根據組織章程細則及 貴集團與其他股權持有人的合約，清遠天河房地產有限公司(「清遠天河」)由其他股權持有人控制，故 貴集團將其入賬列為聯營公司。 貴集團持有清遠天河31.5%實際百分比權益。同時，清遠天河股東依法將30%的股權(其中13.5%股權屬於 貴集團)作為抵押品轉讓予信託融資公司。根據該等融資安排，清遠天河股東於償還信託融資公司借款後有責任於未來某一日期按固定的金額購買。考慮到該安排的實質是為項目開發借貸提供清遠天河的部分股權作為抵押物及 貴集團保留行使該實體45%投票權的實際能力， 貴公司董事認為 貴集團保留該實體45%的股權。

附註4： 根據投資框架協議以及南昌建美房地產有限公司(「南昌建美」)組織章程細則，所有股東決議案應由全體股東一致決議， 貴集團於2017年及2018年12月31日將其入賬列為合營企業。於2019年4月30日，根據一份重訂協議以及南昌建美最新組織章程細則，其由其中一名其他股權持有人控制， 貴集團將其入賬列為聯營公司。

(b) 南昌力洲置業有限公司(「南昌力洲」)、南昌市威汀置業有限公司(「南昌威汀」)及清遠天河房地產有限公司(「清遠天河」)於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及截至2019年4月30日止四個月均被視為 貴集團的重要聯營公司，與中國內地其他聯營夥伴共同開發一個物業開發項目，以權益法入賬。

下表列示有關南昌力洲的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整並與合併財務報表內的賬面值進行對賬：

	12月31日			4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)*
現金及現金等價物	21,326	497	1,839	242
其他流動資產	761,045	715,225	606,109	594,454
流動資產	782,371	715,722	607,948	594,696
非流動資產	36,389	28,732	14,388	14,364
流動負債	(820,263)	(607,367)	(356,463)	(344,097)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	(2,617)	(1,266)	—	—
資產淨值	(4,120)	135,821	265,873	264,963
與　貴集團於聯營公司的權益對賬：				
貴集團所佔擁有權比例	20%	20%	20%	20%
貴集團分佔聯營公司資產淨值	(824)	27,164	53,175	52,993
投資的賬面值	—	27,164	53,175	52,993
收益	43,238	662,884	559,752	—
開支	(48,563)	(441,647)	(346,878)	(1,198)
稅項	1,298	(81,296)	(82,822)	288
年／期內（虧損）／溢利	(4,027)	139,941	130,052	(910)
年／期內全面收入總額	(4,027)	139,941	130,052	(910)

下表列示有關南昌威汀的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整並與合併財務報表內的賬面值進行對賬：

	12月31日			4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）*
現金及現金等價物	63,384	14,802	4,878	55,421
其他流動資產	783,754	887,566	947,586	758,348
流動資產	847,138	902,368	952,464	813,769
非流動資產	9,481	17,207	49,909	350
流動負債	(559,085)	(608,061)	(396,582)	(147,713)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	—	(20,000)	(242,480)	(303,700)
資產淨值	297,534	291,514	363,311	362,706
與　貴集團於聯營公司的權益對賬：				
貴集團所佔擁有權比例	50%	50%	50%	50%
貴集團分佔聯營公司資產淨值	148,767	145,757	181,656	181,353
投資的賬面值	148,767	145,757	181,656	181,353
收益	—	—	483,556	—
開支	(11,324)	(13,854)	(402,141)	(605)
稅項	8,859	7,834	(9,618)	—
年／期內（虧損）／溢利	(2,465)	(6,020)	71,797	(605)
年／期內全面收入總額	(2,465)	(6,020)	71,797	(605)

下表列示有關清遠天河的財務資料概要，已就會計政策的任何差異作出調整並與合併財務報表內的賬面值進行對賬：

	2018年12月31日	2019年4月30日
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
現金及現金等價物	23,565	26,564
其他流動資產	753,360	970,674
流動資產	776,925	997,238
非流動資產	68	62
流動負債	–	(1,460)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備	(230,000)	(450,000)
資產淨值	546,993	545,840
與　貴集團於聯營公司的權益對賬：		
貴集團所佔擁有權比例	45%	45%
貴集團分佔聯營公司資產淨值	246,147	245,628
投資的賬面值	246,147	245,628
收益	—	—
開支	(1,850)	(3,374)
稅項	—	—
年／期內虧損	(1,850)	(3,374)
年／期內全面收益總額	(1,850)	(3,374)

清遠天河於有關期間開始施工及預售工作並將於2020年竣工。根據盈利預測，清遠天河將在物業交付後實現可持續盈利，且其可收回金額將高於成本。　貴公司董事認為，截至2018年12月31日及2019年4月30日，清遠天河投資無需減值撥備。

(c) 下表列示　貴集團並非個別屬重大的聯營公司的合併財務資料：

	12月31日			4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)*
分佔聯營公司年／期內溢利及虧損	(4,549)	(3,739)	(12,222)	(683)
分佔聯營公司全面虧損總額	(4,549)	(3,739)	(12,222)	(683)
貴集團於聯營公司投資的總賬面值	3,646	11,530	227,094	291,666

聯營公司於本財務資料內以權益法入賬。

貴公司董事認為，於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日無需計提減值撥備。

18. 長期債務投資

	12月31日			4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)*
債務投資	—	740,340	879,884	1,013,077
減：減值	—	(741)	(880)	(1,013)
	—	739,599	879,004	1,012,064
減：分類為流動資產的部分	—	(121,930)	(314,942)	(355,498)
非流動部分	—	617,669	564,062	656,566

長期債務投資按攤銷成本減減值撥備列賬。

長期債務投資的撥備變動如下：

	12月31日			4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
於年／期初	—	—	741	880
已確認減值虧損 *(附註6)*	—	741	139	133
於年／期末	—	741	880	1,013

長期債務投資的內部信用評級被視為表現等級。 貴集團已評估長期債務投資之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。長期債務投資的預期虧損率預估為0.1%。 貴集團已評估預期虧損率及賬面總值，並按12個月預期信貸虧損計量減值，以及評估2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日的預期信貸虧損分別為零、人民幣741,000元、人民幣880,000元及人民幣1,013,000元。

19. 遞延稅項資產及負債

於各有關期間遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	按公平值計入損益的金融資產產生的公平值調整	按公平值計入損益的金融負債產生的公平值調整	可供抵銷未來應課稅溢利的虧損	抵銷未來應課稅溢利的開支	資產減值	合約負債的未變現收益	應計土地增值稅	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
於2016年1月1日	—	—	—	62,198	37	113,764	—	175,999
年內計入損益的遞延稅項 *(附註10)*	—	21	1,241	40,531	19	214,817	2,166	258,795
於2016年12月31日及2017年1月1日	—	21	1,241	102,729	56	328,581	2,166	434,794
年內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項 *(附註10)*	—	(19)	89,440	(20,311)	6,029	615,534	61,601	752,274
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	2	90,681	82,418	6,085	944,115	63,767	1,187,068
年內 (扣除自)／計入損益的遞延稅項 *(附註10)*	—	(2)	2,559	(20,333)	(298)	688,944	93,082	763,952
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	—	93,240	62,085	5,787	1,633,059	156,849	1,951,020
期內 (扣除自)／計入損益的遞延稅項 *(附註10)*	485	—	11,486	16,915	(146)	202,502	167,651	398,893
2019年4月30日	485	—	104,726	79,000	5,641	1,835,561	324,500	2,349,913

遞延稅項負債

	按公平值計入損益的金融資產產生的公平值調整	按公平值計入損益的金融負債產生的公平值調整	投資物業產生的公平值調整	業務合併產生的公平值調整	按期間確認收益	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
於2016年1月1日	—	—	697	—	563	1,260
年內扣除自損益的遞延稅項 *(附註10)*	—	—	19,495	—	4,316	23,811
於2016年12月31日及2017年1月1日	—	—	20,192	—	4,879	25,071
收購附屬公司 *(附註36)*	—	—	—	177,507	—	177,507
年內扣除自／(計入) 損益的遞延稅項 *(附註10)*	—	—	21,510	5,285	43,915	70,710
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	—	41,702	182,792	48,794	273,288
年內扣除自／(計入) 損益的遞延稅項 *(附註10)*	4,715	58	27,540	(10,551)	124,019	145,781
於2018年12月31日及2019年1月1日	4,715	58	69,242	172,241	172,813	419,069
收購附屬公司 *(附註36)*	—	—	—	123,652	—	123,652
期內扣除自／(計入) 損益的遞延稅項 *(附註10)*	(4,715)	25	6,858	(88)	38,616	40,696
於2019年4月30日	—	83	76,100	295,805	211,429	583,417

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的的遞延稅項結餘分析：

	12月31日			4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	430,262	1,065,296	1,652,258	2,008,147
於合併財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	(20,539)	(151,516)	(120,307)	(241,651)
	409,723	913,780	1,531,951	1,766,496

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區訂有稅收協定，可採用較低預扣稅率。 貴集團的適用稅率為10%。因此， 貴集團須就該等在中國內地成立附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2016年、2017年及2018年12月31日及截至2019年4月30日止四個月，並無就 貴公司及 貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。 貴公司董事認為， 貴集團的資金將就拓展 貴集團的經營而於中國內地保留，故該等附屬公司於可預見未來不可能分派有關盈利。於2019年4月30日，與並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時差異總額合共約人民幣80,534,000元。

並未就下列項目確認遞延稅項資產：

	12月31日			4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)*
稅項虧損	9,076	45,721	173,057	210,501

未確認稅項虧損於下列年份到期：

	12月31日			4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)*
2020年	4,734	—	—	—
2021年	31,570	—	—	—
2022年	—	182,884	147,128	137,137
2023年	—	—	545,100	530,887
2024年	—	—	—	173,980
	36,304	182,884	692,228	842,004

20. 開發中物業

	12月31日			4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
於年／期初	4,140,486	9,201,729	28,340,270	43,560,301
添置	8,617,733	20,611,432	22,769,382	8,237,628
收購附屬公司 *(附註36)*	—	1,144,356	—	718,056
轉撥至已售存貨成本 *(附註6)*	(35,119)	(429,961)	(966,978)	(507,479)
轉撥至持作出售已竣工物業 *(附註21)*	(3,521,371)	(2,187,286)	(6,582,373)	(3,530,233)
於年／期末	9,201,729	28,340,270	43,560,301	48,478,273

貴集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團總賬面值分別約人民幣4,193,046,000元、人民幣13,918,738,000元、人民幣17,316,129,000元及人民幣21,222,163,000元的若干開發中物業已質押，為 貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押（附註30）。

開發中物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可收回金額（即其公平值減出售成本的較高者），則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。

於2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日， 貴集團已分別對其關聯方的若干銀行及其他借款人民幣1,650,000,000元、人民幣1,605,000,000元及人民幣1,605,000,000元進行擔保。上述銀行及其他借款亦以 貴集團的資產（於2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日的總賬面值分別為人民幣1,937,328,000元、人民幣2,580,844,000元及人民幣2,580,844,000元）作抵押。進一步詳情載於歷史財務資料附註38及附註41。

於2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團總賬面值分別約人民幣1,627,905,000元及人民幣1,627,905,000元的若干開發中物業已質押，為第三方獲授的銀行及其他借款作抵押（附註38）。

21. 持作出售已竣工物業

	12月31日			4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／期初賬面值	426,210	2,313,265	1,811,813	4,094,399
收購附屬公司 *(附註36(b))*	—	352,528	—	—
轉撥自開發中物業 *(附註20)*	3,521,371	2,187,286	6,582,373	3,530,233
轉撥至已售存貨成本 *(附註6)*	(1,634,316)	(3,041,266)	(4,299,787)	(3,227,890)
於年／期末	2,313,265	1,811,813	4,094,399	4,396,742

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團總賬面值分別約人民幣38,109,000元、人民幣617,025,000元、人民幣1,538,211,000元及人民幣1,089,180,000元的若干持作出售已竣工物業已質押，為 貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押（附註30）。

持作出售已竣工物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可收回金額（即其公平值減出售成本的較高者），則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。

22. 貿易應收款項

	12月31日			4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）*
貿易應收款項	—	—	—	2,403
減值	—	—	—	—
	—	—	—	2,403

貿易應收款項主要指應收租戶租金。 貴集團尋求對其未收回應收款項維持嚴格控制。管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於以上所述及 貴集團的貿易應收款項涉及大量分散客戶的事實，並無重大信貸風險集中狀況。

貿易應收款項無抵押且不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。於報告期末基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	12月31日			4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）*
一年以內	—	—	—	2,403
一年以上	—	—	—	—
	—	—	—	2,403

未逾期的應收款項涉及大量無近期違約記錄的多元化客戶。

貴集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用簡化方法為預期信貸虧損計提撥備，該準則允許所有貿易應收款項採用整個存續期的預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵及逾期日數分類。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。根據對預期虧損率及總賬面值的評估， 貴公司董事認為，有關該等結餘的預期信貸虧損並不重大，因此並無計提虧損撥備。

23. 預付款項及其他應收款項

	12月31日			4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)*
購置土地使用權的預付款項	—	57,191	1,713,863	1,851,848
預付稅項及其他可收回稅項	169,551	471,029	1,277,833	1,556,824
建設成本預付款項	24,192	101,703	128,758	157,328
土地拍賣按金	—	44,710	285,125	135,000
其他按金 *(附註)*	172,946	411,608	896,467	958,980
應收附屬公司非控股股東款項	6,517	15,177	18,977	39,724
應收利息	16,260	21,890	99,894	99,894
其他應收款項	35,239	82,873	138,980	165,946
	424,705	1,206,181	4,559,897	4,965,544
減：減值	(224)	(519)	(1,073)	(1,099)
	424,481	1,205,662	4,558,824	4,964,445

*附註：*其他按金包括墻體材料按金、農民工按金及根據建築協議向總承建商作出的按金等。

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

應收款項減值撥備的變動如下：

	12月31日			4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
於年／期初	147	224	519	1,073
已確認減值虧損 *(附註6)*	77	295	554	26
於年／期末	224	519	1,073	1,099

應收附屬公司之非控股股東的款項、應收利息及其他按金的內部信用評級被視為表現等級。 貴集團已評估該等應收款項之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。該等應收款項的預期虧損率預估為0.1%。 貴集團已評估預期虧損率及總賬面值，並按12個月預期信貸虧損計量減值，以及評估2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日的預期信貸虧損分別為人民幣224,000元、人民幣519,000元、人民幣1,073,000元及人民幣1,099,000元。

24. 其他非流動資產

	12月31日			4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)*
股權投資預付款項	1,261,144	2,044,164	1,201,085	834,444
外部代理的遞延佣金	15,301	170,108	455,463	519,466
	1,276,445	2,214,272	1,656,548	1,353,910

25. 按公平值計入損益的金融資產

	12月31日			4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)*
已上市股權投資，按公平值計	—	—	64,867	44,067

上文於2018年12月31日及2019年4月30日的股權投資被分類為按公平值計入損益的金融資產，因為彼等乃持作出售。

26. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	12月31日			4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)*
現金及銀行結餘	1,033,719	4,283,063	10,065,566	9,609,683
減：受限制現金	266,726	1,172,860	2,623,147	3,468,422
已抵押存款	67,052	233,302	358,899	754,124
現金及現金等價物	699,941	2,876,901	7,083,520	5,387,137

根據有關中國法規， 貴集團的若干房地產開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，該等受限制現金分別為人民幣266,723,000元、人民幣1,172,856,000元、人民幣2,623,126,000元及人民幣3,468,412,000元。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，受限制現金包括金額分別為人民幣3,000元、人民幣4,000元、人民幣14,000元及人民幣10,000元的建築貸款按揭。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，金額分別為零、零、人民幣7,000元及零的受限制現金因訴訟而被人民法院凍結。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，分別為人民幣5,266,000元、人民幣30,433,000元、人民幣31,615,000元及人民幣34,952,000元的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，分別為人民幣61,786,000元、人民幣202,869,000元、人民幣327,284,000元及人民幣719,172,000元的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設及應付票據的抵押品。

	12月31日			4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)*
現金及現金等價物				
以人民幣計值	699,941	2,858,735	7,042,201	5,342,432
以港元計值	—	18,166	41,319	44,705
	699,941	2,876,901	7,083,520	5,387,137

人民幣不得自由兑換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兑換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於無近期違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

正對受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物進行內部信用評級。貴集團已評估受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，並按12個月的預期信貸虧損計量減值，且已評估預期信貸虧損並不重大。

27. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	12月31日			4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)*
一年以內	1,571,692	2,458,229	3,095,914	3,774,758
一年以上	183	7,234	46,348	51,476
	1,571,875	2,465,463	3,142,262	3,826,234

貿易應付款項及應付票據為無抵押、免息，通常按照施工進度結算。

於各有關期間末，由於貿易應付款項及應付票據的屆滿期限相對較短，其公平值與其相應賬面值相若。

28. 其他應付款項及應計費用

	12月31日			4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)*
資產收購尚未支付的代價	1,633,602	1,390,124	3,051,198	2,554,930
應付利息	21,903	50,895	328,965	235,700
銷售物業相關的按金	30,051	50,265	155,116	219,711
其他稅項及附加	18,526	84,489	99,137	78,724
維修基金	17,502	39,212	75,244	100,177
應付工資及福利	13,086	36,083	48,468	56,030
與施工有關的保留金	1,973	54,701	39,632	39,679
應付佣金	6,639	25,141	23,815	21,620
應付附屬公司非控股股東款項	2,852	13,452	4,598	48,514
其他	7,283	49,295	72,405	66,048
	1,753,417	1,793,657	3,898,578	3,421,133

其他應付款項及附屬公司非控股股東墊款為無抵押、免息及須按要求償還。於各有關期間末，其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

29. 合約負債

貴集團確認下列收益相關合約負債：

	12月31日			4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)*
合約負債	7,118,885	20,063,821	40,196,400	43,726,570

貴集團根據物業銷售合約所載開票時間表向客戶收取付款。 貴集團通常於根據合約（主要來自物業開發及銷售）履約前提前收取付款。

下表載列於有關期間確認與結轉合約負債有關的收益。

	12月31日			4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)*
已確認並計入年／期初合約負債結餘的收益				
銷售物業	2,078,441	4,526,775	8,197,060	5,233,617

下表載列於各有關期間末分配至銷售物業相關餘下履約責任（未履約或部分未履約）的交易價。

	12月31日			4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
預期履約				
一年內	4,575,856	7,171,449	21,136,377	23,743,586
一年後	3,562,413	19,157,386	26,581,826	27,603,107
	8,138,269	26,328,835	47,718,203	51,346,693

30. 計息銀行及其他借款

	2016年12月31日			2017年12月31日			2018年12月31日			2019年4月30日		
	實際利率	屆滿		實際利率	屆滿		實際利率	屆滿		實際利率	屆滿	
	(%)		*（人民幣千元）*	*(%)*		*（人民幣千元）*	*(%)*		*（人民幣千元）*	*(%)*		*（人民幣千元）*
即期												
銀行貸款－有抵押	7.83	2017	20,000			—	8.00	2019	50,000	8.00	2019	50,000
其他貸款－有抵押	10.20	2017	98,000	8.10-10.51	2018	596,400	8.00-16.00	2019	2,713,907	8.00-14.00	2019-20	2,726,548
其他貸款－無抵押			—			—			—	12.00	2019	311,242
長期銀行貸款的即期部分－有抵押	5.70-6.98	2017	675,000	4.75-9.00	2018	2,424,627	6.30-10.00	2019	3,107,694	5.70-10.00	2019-20	3,089,476
其他貸款的即期部分－有抵押	7.00-15.00	2017	2,203,600	8.50-11.50	2018	6,228,100	9.50-15.10	2019	3,353,363	9.50-15.10	2019-20	4,157,184
			2,996,600			9,249,127			9,224,964			10,334,450
非即期												
銀行貸款－有抵押	6.98	2019	750,000	6.30-9.00	2019-20	3,648,961	5.23-9.50	2020-21	5,914,494	4.67-10.00	2020-22	7,883,001
其他貸款－有抵押	9.45-10.10	2018-19	2,690,900	8.62-13.62	2019-20	3,777,559	9.20-15.46	2020	6,371,246	9.20-15.46	2020-21	7,228,097
			3,440,900			7,426,520			12,285,740			15,111,098
			6,437,500			16,675,647			21,510,704			25,445,548

銀行及其他借款

	12月31日			4月30日
	2016年	2017年	2018年	2019年
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
分析為：				
應還銀行貸款：				
一年內	695,000	2,424,627	3,157,694	3,139,476
第二年	—	930,000	4,516,794	4,683,101
第三至第五年（包括首尾兩年）	750,000	2,718,961	1,397,700	3,199,900
	1,445,000	6,073,588	9,072,188	11,022,477

	12月31日			4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)*
其他應還借款：				
一年內	2,301,600	6,824,500	6,067,270	7,194,974
第二年	2,089,900	3,597,559	6,371,246	7,228,097
第三至第五年（包括首尾兩年）	601,000	180,000	—	—
	4,992,500	10,602,059	12,438,516	14,423,071
	6,437,500	16,675,647	21,510,704	25,445,548

貴集團的銀行及其他借款主要以人民幣計值，惟來自LUSO International Banking Limited金額為1,697,050,000港元的一筆銀行貸款除外。

貴集團若干銀行及其他借款以下列資產作抵押，該等資產於各有關期間末的賬面值如下：

		12月31日			4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)*
物業、廠房及設備	*13*	62,027	71,332	68,172	67,001
投資物業	*14*	—	411,450	416,067	416,067
開發中物業	*20*	4,193,046	13,918,738	17,316,129	21,222,163
持作出售的已竣工物業	*21*	38,109	617,025	1,538,211	1,089,180
已抵押存款	*26*	5,266	30,433	31,615	34,952

貴公司管理層經評估認為，計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，很大程度上是由於該等借款乃由 貴集團與獨立第三方金融機構按通行市場利率進行。

於2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，新力科技集團有限公司分別就 貴集團最多為人民幣1,493,688,000元、人民幣1,529,407,000元及人民幣1,455,797,000元的若干銀行及其他借款抵押人民幣1,620,000,000元、人民幣1,620,000,000元及人民幣1,620,000,000元的存款。

於2018年12月31日及2019年4月30日，控股股東分別為最多為人民幣1,764,700,000元及人民幣860,700,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，控股股東及吳承萍女士分別為最多為人民幣980,500,000元、人民幣246,400,000元、人民幣3,763,516,000元及人民幣5,777,784,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2016年12月31日，控股股東、吳承萍女士及沈令華先生為最多為人民幣161,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，控股股東、吳承萍女士、沈令華先生及Ouyang Hongli女士分別為最多為人民幣5,001,000,000元、人民幣7,258,900,000元、人民幣2,690,880,000元及人民幣1,885,480,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2016年12月31日，控股股東、吳承萍女士、沈令華先生、Ouyang Hongli女士、李海文先生及Lin Jianhua女士為最多為人民幣155,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2016年12月31日，控股股東、沈令華先生、Zhang Chunhua先生、Hu Wenyong先生、劉承偉先生、南昌交新物流有限公司及南昌市嘉洋實業發展有限公司為最多為人民幣20,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，控股股東、吳承萍女士及新力科技集團有限公司分別為最多為人民幣5,196,659,000元、人民幣3,626,493,000元及人民幣2,946,064,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，控股股東、吳承萍女士、沈令華先生、Ouyang Hongli女士及新力科技集團有限公司分別為最多為人民幣980,000,000元、人民幣700,000,000元及人民幣400,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，新力科技集團有限公司分別為最多為人民幣1,493,688,000元、人民幣1,779,407,000元及人民幣1,455,797,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年12月31日，控股股東、吳承萍女士及南昌市建鼎實業發展有限公司為最多為人民幣300,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年12月31日，控股股東、Peng Xiaobao先生、新力科技集團有限公司及南昌市寶龍建築工程有限公司為最多為人民幣1,200,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2018年12月31日及2019年4月30日，控股股東、吳承萍女士及武漢正和置業有限公司分別為最多為人民幣27,800,000元及人民幣474,900,000元的若干 貴集團的銀行及其他借款提供擔保。

於2018年12月31日及2019年4月30日，控股股東、吳承萍女士及武漢福瑞德成房地產開發有限公司分別為最多為人民幣1,736,000,000元及人民幣1,388,800,000元的若干 貴集團的銀行及其他借款提供擔保。

31. 按公平值計入損益的金融負債

	12月31日			4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)*
或然代價	935	861	619	519

於2016年3月22日， 貴集團自原股東收購江西駿宇實業有限公司100%權益。根據合約條款， 貴集團與原股東協定，倘項目利潤率高於10%， 貴集團應向原股東分派超出部分的30%，即業務合併的或然代價。轉撥予原股東的或然代價於收購日期按公平值確認並按公平值計量，而公平值變動則於損益確認。

32. 公司債券

債券名稱	於2018年1月1日的期初結餘	2018年發行	利息開支	付款	於2018年12月31日的期末結餘
	(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)*
新力債券I	—	312,005	5,070	—	317,075
新力債券II	—	274,416	579	—	274,995
	—	586,421	5,649	—	592,070

債券名稱	2019年1月1日的期初結餘	2019年發行	利息開支	付款	2019年4月30日的期末結餘
	(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)*
新力債券I	317,075	—	8,221	—	325,296
新力債券II	274,995	—	6,944	—	281,939
新力債券III	—	415,674	921	—	416,595
	592,070	415,674	16,086	—	1,023,830

於各年／期末， 貴集團公司債券的償還期限如下：

	2018年12月31日	2019年4月30日
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*
須於一年內償還	—	—
須於二至五年內償還	592,070	1,023,830
	592,070	1,023,830

2018年10月18日，新力地產發行本金額為人民幣313,000,000元的三年期公司債券（「新力債券I」），該債券於上海證券交易所非公開發行。新力債券I以人民幣計值，並按年利率7.9%計息，須自2018年10月19日起，於每年的10月19日或最接近該日的營業日按年支付。經扣除發行成本後， 貴集團自該發行收到所得款項淨額為人民幣312,004,660元。截至2018年12月31日止年度的實際年利率為8.02%。

根據新力債券I的條款，新力地產可選擇於第二年末調整利率，且債券持有人可選擇於第二年末按相等於債券本金額100%另加截至購股權行使日期應計及未付利息的價格將債券全部或部分售回予新力地產。

2018年12月21日，新力地產發行本金額為人民幣276,000,000元的三年期公司債券（「新力債券II」），該債券於上海證券交易所非公開上市。新力債券II以人民幣計值，並按年利率7.5%計息，須自2018年12月24日起，於每年的12月24日或最接近該日的營業日按年支付。經扣除發行成本後， 貴集團自該發行收到所得款項淨額為人民幣274,416,360元。截至2018年12月31日止年度的實際年利率為7.70%。

根據新力債券II的條款，新力地產可選擇於第二年末調整利率，且債券持有人可選擇於第二年末按相等於債券本金額100%另加截至購股權行使日期應計及未付利息的價格將債券全部或部分售回予新力地產。

於2019年4月19日，新力地產發行本金額為人民幣417,000,000元的三年期公司債券（「新力債券III」），該債券於上海證券交易所非公開上市。新力債券III以人民幣計值，並按年利率7.5%計息，須自2020年4月22日起，於每年的4月22日或最接近該日的營業日按年支付。經扣除發行成本後， 貴集團自該發行收到所得款項淨額為人民幣415,673,940元。截至2019年4月30日止四個月的實際年利率為7.60%。

根據新力債券III的條款，新力地產可選擇於第二年末調整利率，且債券持有人可選擇於第二年末按相等於債券本金額100%另加截至購股權行使日期應計及未付利息的價格將債券全部或部分售回予新力地產。

於初步確認後，公司債券隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。收益及虧損於終止確認負債時通過實際利率攤銷過程於損益內確認。

攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率組成部分的各項費用或成本。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

於2018年12月31日及2019年4月30日，公司債券的公平值分別為人民幣590,492,000元及人民幣1,011,137,000元（附註43）。

33. 股本

股份

	2018年12月31日	**2019年4月30日**
	（港元）	*（港元）*
法定：		
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	—	—
分別於2018年12月31日及2019年4月30日	—	—

貴公司股本變動的概要如下：

	已發行股份數目	**股本**
		（人民幣千元）
於2018年9月18日（註冊成立日期）	—	—
發行新股份	100	—
於2018年12月31日及2019年1月1日	100	—
發行新股份	—	—
於2019年4月30日	100	—

貴公司於2018年9月18日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

於2018年9月18日， 貴公司分別向新鴻有限公司及新恒有限公司分配95股及5股每股0.01港元的普通股以換取現金。

於2019年5月13日，新鴻有限公司將其95股普通股轉讓予新力控股集團有限公司。

於2019年5月17日， 貴公司分別向新力控股集團有限公司及新恒有限公司進一步配發及發行845股及45股0.01港元的股份。同日，菁永創投有限公司將森源發展有限公司的全部股份轉讓予 貴公司，以換取 貴公司向菁永創投有限公司配發及發行10股股份。

於2019年10月15日， 貴公司的法定股本由380,000港元分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份增加至200,000,000港元分為20,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

34. 儲備

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月， 貴集團的儲備金額及其變動於合併權益變動表呈列。

(a) 股份溢價

股份溢價指已發行股份面值與所收代價之間的差額。

(b) 合併儲備

貴集團的合併儲備指重組完成前 貴集團現時旗下公司的當時控股公司已發行股本及 貴集團現時旗下若干附屬公司權益持有人的出資。

(c) 資本儲備

資本儲備指非控股權益獲調整的金額與收購附屬公司的非控股權益所付代價的公平值之間的任何差額。資本儲備的變動詳情載於合併權益變動表。

(d) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須按稅後溢利淨額的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。受相關中國法規及 貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，惟轉換後儲備餘額不得少於 貴集團註冊資本的25%。儲備不得用於其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

(e) 匯兑波動儲備

匯兑波動儲備包括換算 貴集團實體財務報表而產生的所有匯兑差額。該儲備乃按附註2.5所載列的會計政策處理。

35. 合併現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行及其他借款	公司債券	應付關聯公司款項	租賃負債	融資活動負債總額
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
於2016年1月1日	1,721,000	—	759,151	—	2,480,151
融資活動所得／(所用) 現金流量	4,716,500	—	(567,274)	—	4,149,226
非融資活動所得現金流量	—	—	1,784	—	1,784
於2016年12月31日	6,437,500	—	193,661	—	6,631,161
融資活動所得現金流量	10,238,147	—	2,090,047	—	12,328,194
非融資活動所得現金流量	—	—	10,798	—	10,798
於2017年12月31日	16,675,647	—	2,294,506	—	18,970,153
融資活動所得／(所用) 現金流量	4,764,731	586,421	(924,747)	—	4,426,405
非融資活動所得現金流量	—	—	30,428	—	30,428
應計利息	—	5,649	—	—	5,649
外匯匯率變動的影響	70,326	—	—	—	70,326
於2018年12月31日	21,510,704	592,070	1,400,187	—	23,502,961
採納國際財務報告準則第16號的影響 *(附註2.3)*	—	—	—	41,585	41,585
於2019年1月1日的經重列結餘	21,510,704	592,070	1,400,187	41,585	23,544,546
融資活動所得／(所用) 現金流量	3,966,002	415,674	1,090,789	(8,416)	5,464,049
非融資活動所得現金流量	—	—	472,297	—	472,297
新經營租賃	—	—	—	9,374	9,374
應計利息	—	16,086	—	832	16,918
外匯匯率變動的影響	(31,158)	—	—	—	(31,158)
於2019年4月30日	25,445,548	1,023,830	2,963,273	43,375	29,476,026

36. 業務合併

(a) 收購惠州勝源

2017年2月8日， 貴集團自惠州大亞灣麗嘉房地產開發有限公司(Huizhou Daya Bay Lijia Property Development Co., Ltd.)及Shenzhen Chufeng Industrial Co., Ltd.收購非上市公司惠州勝源100%的股權，該公司註冊資本為人民幣5,000,000元。該等公司主要從事房地產開發及經營。該收購為 貴集團擴大其房地產開發及經營市場份額策略的一部分。該收購於收購日期以現金人民幣379,630,000元支付。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，惠州勝源向 貴集團貢獻人民幣40,867,000元的收益及合併損益及其他全面收益表內人民幣12,856,000元的虧損。倘合併於2017年1月1日發生， 貴集團收益及溢利分別為人民幣5,241,086,000元及人民幣278,021,000元。

惠州勝源於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認的公平值
	(人民幣千元)
開發中物業	558,488
現金及現金等價物	44
遞延稅項負債 *(附註19)*	(109,596)
其他應付款項及應計費用	(66,500)
按公平值計量的可識別資產淨值總額	382,436
於損益的其他收入及收益中確認的議價購買收益	(2,806)
以現金支付	379,630

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	(人民幣千元)
現金代價	(379,630)
收購的現金及現金等價物	44
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(379,586)

(b) 收購無錫富安

2017年4月30日， 貴集團自江蘇富安投資集團有限公司收購非上市公司無錫富安100%的股權，該公司註冊資本為人民幣100,000,000元。無錫富安主要從事房地產開發及經營。該收購為 貴集團擴大其房地產開發及經營市場份額策略的一部分。該收購於收購日期以現金人民幣95,000,000元支付。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，無錫富安向 貴集團貢獻零元的收益及合併損益及其他全面收益表內人民幣42,690,000元的虧損。倘合併於2017年1月1日發生， 貴集團收益及溢利分別為人民幣5,241,086,000元及人民幣260,192,000元。

無錫富安於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認的公平值
	(人民幣千元)
持作出售已竣工物業	352,528
開發中物業	585,868
應收稅項	1,442
現金及現金等價物	2,405
預付款項及其他應收款項	154,806
貿易應付款項	(212,975)
應付稅項	(120)
遞延稅項負債 *(附註19)*	(67,911)
合約負債	(7,580)
其他應付款項及應計費用	(710,089)
按公平值計量的可識別資產淨值總額	98,374
於損益的其他收入及收益中確認的議價購買收益	(3,374)
以現金支付	95,000

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	(人民幣千元)
現金代價	(95,000)
收購的現金及現金等價物	2,405
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(92,595)

(c) 收購中山渡頭

2019年1月31日， 貴集團自Zhongshan Guilin Properties Co., Ltd收購非上市公司中山渡頭100%的股權，該公司註冊資本為人民幣160,213,800元。中山渡頭主要從事房地產開發及經營。該收購為 貴集團擴大其房地產開發及經營市場份額策略的一部分。該收購於收購日期以現金人民幣524,450,000元支付。

自收購以來，截至2019年4月30日止四個月，中山渡頭向 貴集團貢獻零的收益及合併損益及其他全面收益表內人民幣5,579,000元的虧損。倘合併於2019年1月1日發生， 貴集團收益及溢利分別為人民幣5,709,425,000元及人民幣280,523,000元。

中山渡頭於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認的公平值
	(人民幣千元)
開發中物業	718,056
物業、廠房及設備	880
現金及現金等價物	6,182
預付款項及其他應收款項	180,204
可收回稅項	8,643
其他應付款項及應計費用	(263,133)
遞延稅項負債 *(附註19)*	(123,652)
按公平值計量的可識別資產淨值總額	527,180
於損益的其他收入及收益中確認的議價購買收益	(2,730)
以現金支付	524,450

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	(人民幣千元)
現金代價	(524,450)
收購的現金及現金等價物	6,182
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(518,268)

37. 出售附屬公司

(a) 惠州新力力鴻房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月20日的股份轉讓協議， 貴集團將其於惠州新力力鴻房地產開發有限公司的70%股權出售予上海鴻綦新材料有限公司，代價為人民幣1元。有關代價乃參考於2018年11月21日出售股權的相應價值釐定。

(b) 江西夢龍房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月16日的股份轉讓協議， 貴集團將其於江西夢龍房地產開發有限公司的100%股權無償出售予新力力創實業有限公司。有關代價乃參考於2018年11月20日出售股權的相應價值釐定。

(c) 江西綠洋建築工程有限公司

根據日期為2018年4月25日的股份轉讓協議， 貴集團將其於江西綠洋建築工程有限公司的100%股權無償出售予南昌市頂豐投資諮詢有限公司。有關代價乃參考於2018年4月27日出售股權的相應價值釐定。

(d) 惠州新力泓悅房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月2日的股份轉讓協議， 貴集團將其於惠州新力泓悅房地產開發有限公司的100%股權出售予上海鴻綦新材料有限公司，代價為人民幣1元。有關代價乃參考於2018年11月2日出售股權的相應價值釐定。

(e) 惠州新力泓軒房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月2日的股份轉讓協議， 貴集團將其於惠州新力泓軒房地產開發有限公司的100%股權出售予上海鴻綦新材料有限公司，代價為人民幣1元。有關代價乃參考於2018年11月2日出售股權的相應價值釐定。

(f) 惠州新力泓豐房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月2日的股份轉讓協議， 貴集團將其於惠州新力泓豐房地產開發有限公司的100%股權出售予上海鴻綦新材料有限公司，代價為人民幣1元。有關代價乃參考於2018年11月2日出售股權的相應價值釐定。

(g) 惠州力新在悦房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月7日的股份轉讓協議， 貴集團將其於惠州力新在悦房地產開發有限公司的100%股權出售予上海鴻綦新材料有限公司，代價為人民幣2元。有關代價乃參考於2018年11月12日出售股權的相應價值釐定。

(h) 惠州新悦力和房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月7日的股份轉讓協議， 貴集團將其於惠州新悦力和房地產開發有限公司的100%股權出售予上海鴻綦新材料有限公司，代價為人民幣2元。有關代價乃參考於2018年11月12日出售股權的相應價值釐定。

(i) 惠州新力品質房地產開發有限公司

根據日期為2018年11月7日的股份轉讓協議， 貴集團將其於惠州新力品質房地產開發有限公司的75%股權出售予上海鴻綦新材料有限公司，代價為人民幣1元。有關代價乃參考於2018年11月13日出售股權的相應價值釐定。

上述所有附屬公司自成立日期起均處於停業狀態，且在其被出售前概無開始任何業務。

於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	截至2018年12月31日止年度
	(人民幣千元)
已出售資產淨值：	
現金及現金等價物	—
預付款項及其他應收款項	35,303
其他應付款項及應計費用	(36,490)
	(1,187)
出售附屬公司的收益	1,187
	—
以現金償付	—

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額分析如下：

	截至2018年12月31日止年度
	(人民幣千元)
現金代價	—
已出售現金及現金等價物	—
有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額	—

貴公司董事認為，所有已出售附屬公司對　貴集團不重大，因此，並無披露附屬公司於出售日期的個別財務資料。

38. 或然負債

於各有關期間末，於合併財務報表未計提撥備的或然負債如下：

		12月31日			4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)*
向銀行作出的有關授予貴集團物業買方融資的擔保	*(1)*	3,560,606	9,059,100	27,465,861	28,527,100
向銀行作出的有關授予關聯方及第三方融資的擔保	*(2)*	280,000	2,607,400	4,854,792	4,893,942

(1) 貴集團就若干銀行向　貴集團持作出售的竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，　貴集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品；倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

貴集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

於有關期間， 貴集團並未就向 貴集團持作出售的竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。 貴公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

(2) 貴集團就關聯公司及第三方獲授財務融資向銀行及其他機構提供擔保。 貴公司董事認為，無須就擔保作出撥備，因為公平值並不重大。

(3) 於2018年6月， 貴集團一家附屬公司新力地產與浙江博康置業有限公司及安吉興尚投資合夥企業（有限合夥）（統稱「博康安吉」）訂立一份協議，以收購浙江省安吉縣項目公司（「安吉項目公司」）的若干股權，總金額為人民幣475,000,000元。於2018年10月，新力地產向博康安吉發函解除協議，原因在於博康安吉未能達成合同條款讓新力地產開發安吉項目公司所持有的有關地塊。於2018年11月，博康安吉針對新力地產向安吉縣人民法院提起訴訟，總額約人民幣24,700,000元，指稱新力地產終止協議導致博康安吉遭受損失。於2018年12月，新力地產針對博康安吉提起反訴，總額約人民幣47,500,000元。於2019年7月25日，安吉縣人民法院作出裁定，認為新力地產與博康安吉之間的協議已於2018年12月26日終止，且博康安吉因違反協議的相關條款而應付新力地產合共約人民幣3.2百萬元的損害賠償及法律費用。博康安吉已就該裁定向湖州市中級人民法院申請上訴，辯稱新力地產應向其支付損害賠償。新力地產上訴稱博康安吉欠付新力地產的損失應為2018年12月初步訴訟新力地產提出申訴的金額。截至本招股章程日期，該項申訴案件有待地方法院判決。有關該項訴訟 貴集團外聘中國法律顧問告知，其認為博康安吉成功向新力地產申索損害賠償的可能性相對較低，因為安吉縣人民法院認為，博康安吉未能根據協議履行其義務（如協議所載，為 貴集團向我們付款的先決條件），另一項原因為博康安吉並無就上訴提呈任何新證據。因此，由於董事基於外聘中國法律顧問有關該項訴訟的意見認為，地方法院判定 貴集團支付損失的可能性極低，故 貴集團並無就該項訴訟計提任何撥備。因此，董事認為，該項訴訟不會對 貴集團的財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

自2019年4月起， 貴集團一間附屬公司惠州勝源接獲香山居（ 貴集團的一個物業項目）部分買家向惠州大亞灣經濟技術開發區人民法院（「大亞灣法院」）提起的合共84起訴訟，聲稱彼等決定購買香山居的物業單位乃基於香山居與惠州東園（ 貴集團臨近香山居的另一個物業項目）共享相同設施及輔助資源的誤導性宣傳及／或部分銷售及營銷資料（「指控申索」）。截至本招股章程日期，在該84宗訴訟中，其中兩宗訴訟已解決，82宗訴訟待大亞灣法院判決。在已解決的兩宗訴訟中，一宗在原告與 貴集團達成和解協議前於2019年7月5日由大亞灣法院首先作出裁定。於2019年7月5日的裁定中，大亞灣法院認為(i)並無理由支持原告要求終止原告與 貴集團之間的相關銷售協議，因為(x)原告以完全自然人訂立協議，因此該協議合法、有效並對有關原告具有約束力，及(y)不符合根據中國合同法終止的條件，要求（其中包括）締約方雙方同意終止或締約一方未能履行或違反該協議，妨礙達成協議的目標，而大亞灣法院認為根據該協議中載列的條件，協議目標在我們將相關物業單位交付原告時已經實現；(ii)儘管如此，指控申索對原告訂立相關銷售協議的決定及相關物業單位的定價仍造成重大影響，因此被認為屬於相關銷售協議的條款的一部分；(iii) 貴公司未能履行構成違反相關銷售協議指控申索。大亞灣法院裁決，被告須向原告支付約人民幣18,930.4元損害賠償（相當於售予原告的相關物業單位售價的1.5%），而非原告申索的人民幣1,100,000元（基於終止相關物業單位的全部售價而釐定）。截至本招股章程日期， 貴

集團及原告人就該項裁決申請上訴，而案件待惠州市中級人民法院判決。截至本招股章程日期，因此，待大亞灣法院及惠州市中級人民法院判決的82宗訴訟申索總額約人民幣128,500,000元，包括終止相關銷售協議約人民幣87,700,000元（即物業單位售價總額另加原告的按揭貸款（如有）利息）以及損害賠償及其他雜費及開支約人民幣40,800,000元。貴集團的外聘中國顧問認為，法院判決完全有利於原告的可能性非常低，因為：指控申索並不構成有效的終止理由，因此終止原告與 貴集團之間的相關銷售協議缺乏事實及法律依據；缺乏證據證明 貴集團營銷及銷售香山居作為惠州東園的共享設施和配套資源，因為相關銷售協議明確載列不支持指控申索的相關物業單位的銷售條件。

於2019年5月23日，惠州大亞灣經濟技術開發區市場監督管理局（「大亞灣管理局」）調查香山居潛在客戶作出的指控申索時認為 貴集團未能遵守中國廣告法的若干規定，對 貴集團處以行政罰款人民幣145,000元。 貴集團已按要求全額繳納行政罰款，並於2019年6月17日向惠州市場監督管理局（「惠州管理局」）提出行政決定複核申請。惠州管理局於2019年8月1日決定維持大亞灣管理局的行政決定，主要依據是確定 貴集團在預售活動中區分香山居與惠州東園的力度不足。 貴集團於2019年8月21日向博羅縣人民法院（「博羅縣法院」）提起對大亞灣管理局和惠州管理局的行政訴訟。截至本招股章程日期，該行政訴訟正在博羅縣法院審理。

根據 貴集團的記錄，倘香山居物業單位的所有買家均以相同申索向 貴集團提出訴訟，則終止香山居所有銷售協議的總額（包括上述82宗訴訟但不包括已解決的兩宗訴訟）將約為人民幣868,600,000元，而倘法院以與大亞灣法院相同的裁決得出結論（即判予原告賠償金額為物業售價的1.5%），則估計損失總額（包括上述82宗訴訟但不包括已解決的兩宗訴訟）將約為人民幣13,000,000元。此外，我們的控股股東已承諾賠償 貴公司因上述香山居銷售及營銷糾紛而產生或與之有關的 貴集團任何成員公司遭受的所有損失、負債或損害。考慮到(i) 貴集團已作出努力並採取多種措施在預售活動期間區分香山居與惠州東園，(ii)大亞灣法院在上述訴訟（已上訴）中判給原告的損害賠償金額相對較低，(iii)截至本招股章程日期有關大亞灣管理局及惠州管理局行政決定的行政訴訟正在博羅縣法院審理，(iv)根據 貴集團的外聘中國法律顧問就該等訴訟提供的意見，即法院作出完全對原告申索有利判決的可能性很小，及(v)根據控股股東的彌償承諾， 貴集團並無計提任何撥備。 貴集團認為，該等訴訟不會對 貴集團的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

除上文披露者外，於有關期間及直至有關期間末， 貴集團及 貴公司並無牽涉任何對 貴集團的財務狀況或經營業績有重大不利影響的訴訟、仲裁或行政程序、申索或糾紛。

39. 經營租賃安排

作為出租人

貴集團根據與經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，經磋商的租期介乎六至二十年。租賃條款一般要求租戶支付抵押按金並根據當時現時市場狀況對租金進行定期調整。

於各有關期間末， 貴集團於不可撤銷經營租賃下未來最低租賃應收款項總額的到期情況如下：

	12月31日			4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)*
一年內	—	2,756	7,209	7,997
第二至第五年				
(首尾兩年包括在內)	—	21,408	27,035	31,989
五年以上	—	70,076	94,476	100,253
	—	94,240	128,720	140,239

作為承租人

貴集團根據經營租賃承擔租賃其若干辦公物業，經磋商租期為一至六年，可於租期結束後選擇續期，屆時將重新磋商所有條款。

於2016年、2017年及2018年12月31日末， 貴集團於不可撤銷經營租賃下未來最低租賃付款總額的到期情況如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
一年內	2,669	19,204	28,364
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	2,801	32,356	39,600
	5,470	51,560	67,964

自採納國際財務報告準則第16號以來，經營租賃於合併財務狀況表確認。有關更多詳情，請參閱附註2.3。

40. 承擔

除上文附註39所詳述的經營租賃承擔外， 貴集團於各有關期間末有以下資本承擔：

	12月31日			2019年
	2016年	2017年	2018年	4月30日
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
已訂約但未撥備：				
物業開發活動	8,090,821	9,035,011	14,421,385	15,783,185
收購土地使用權	—	262,809	—	151,044
收購股權	2,316,475	1,770,108	2,324,914	4,014,717
於合營企業及聯營公司投資的出資	—	24,000	79,692	251,799
	10,407,296	11,091,928	16,825,991	20,200,745

41. 關聯方交易

(1) 姓名／名稱及關係

關聯方姓名／名稱	與 貴集團的關係
張園林先生	控股股東
張國印先生	控股股東家族成員
張志濤先生	控股股東家族成員
吳承萍女士	控股股東家族成員
新力科技集團有限公司	受控股股東控制的公司
惠州市景恒實業發展有限公司	受控股股東控制的公司
江西新力商業管理有限公司	受控股股東控制的公司
新力物業集團有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力置地物業服務有限公司	受控股股東控制的公司
江西有家實業有限公司	受控股股東控制的公司
新力力創實業有限公司	受控股股東控制的公司

關聯方姓名／名稱	與　貴集團的關係
江西夢龍房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力泓悅房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力力鴻房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力泓豐房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州力新在悅房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力品質房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新悅力和房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
惠州新力泓軒房地產開發有限公司	受控股股東控制的公司
江西悅璟實業有限公司	受控股股東控制的公司
深圳瀚域投資發展有限公司	合營企業
江西百興房地產投資有限公司	合營企業
鄂州市嘉裕房地產發展有限公司	合營企業
德安眾邦置業有限公司	合營企業
江西金越房地產開發有限公司	合營企業
南昌江越房地產開發有限公司	合營企業

關聯方姓名／名稱	與　貴集團的關係
廣州新力坤山投資發展有限公司	合營企業
無錫新坤朗敘置業有限公司	合營企業
江西新越弘嵐房地產開發有限公司	合營企業
江西澈越房地產開發有限公司	合營企業
南昌市地美房地產開發有限公司	合營企業
江西東屹置業有限公司	合營企業
南昌和展置業有限公司	合營企業
南京金銘新房地產開發有限公司	合營企業
蘇州恒信置業有限公司	合營企業
淄博錦城房地產開發有限公司	合營企業
武漢福瑞德成房地產開發有限公司	合營企業
南昌正潤置業有限公司	聯營公司
南昌力洲置業有限公司	聯營公司
南昌市威汀置業有限公司	聯營公司
武漢長信力合置業有限公司	聯營公司

關聯方姓名／名稱	與　貴集團的關係
上饒市美越房地產開發有限公司	聯營公司
南昌駿越房地產開發有限公司	聯營公司
南昌盛都置業有限公司	聯營公司
中山市昇盈房地產開發有限公司	聯營公司
清遠天河房地產有限公司	聯營公司
南昌建美房地產有限公司	聯營公司
江西新力慈善基金會	控股股東為該慈善基金會主席
江西省昌景實業發展有限公司	控股股東對該公司有重大影響
江西省第五建設集團有限公司	受控股股東家族成員控制的公司
廣西路港建設集團有限公司	受控股股東家族成員控制的公司
江西省豐城市希爾頓置地有限公司	受控股股東家族成員控制的公司
南昌市頂豐投資諮詢有限公司	受控股股東家族成員控制的公司
江西裕仁投資有限公司	受控股股東家族成員控制的公司

(2) 重大關連方交易

以下為於有關期間及截至2018年4月30日止四個月與關聯方進行的交易：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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)*
關聯公司墊款：					
合營企業	—	683,333	3,035,701	1,687,149	1,352,133
聯營公司	164,027	1,564,341	402,848	6,331	215,406
受控股股東控制的公司	739,652	8,482,247	11,251,364	2,353,406	1,842,156
控股股東家族成員擁有的公司	1,076,900	1,051,468	955,887	267,001	556,776
控股股東對其有重大影響的公司	111,202	514	144,385	50,535	40,867
償還關聯公司墊款：					
合營企業	—	—	2,938,152	229,081	670,396
聯營公司	45,060	72,135	1,682,342	1,382,141	124,372
受控股股東控制的公司	1,501,500	8,493,045	11,251,364	2,353,406	1,842,156
控股股東家族成員擁有的公司	1,001,753	1,051,468	698,689	161,002	238,758
控股股東對其有重大影響的公司	110,742	75,208	144,385	50,535	40,867
向關聯公司墊款：					
合營企業	339,138	18,874	1,513,638	41,297	1,570,158
聯營公司	296,098	192,405	533,682	176,647	83,862
受控股股東控制的公司	3,364,696	14,151,572	8,084,491	2,072,901	2,660,600
控股股東家族成員擁有的公司	729,482	1,263,922	364,303	209,896	941,198
控股股東對其有重大影響的公司	—	110,981	195,339	76,500	35,423
向關聯公司墊款的還款：					
合營企業	138,000	201,251	558,242	49,383	170,960
聯營公司	181,803	51,530	354,514	104,477	195,760
受控股股東控制的公司	1,272,796	13,276,983	8,482,963	2,133,427	2,397,033
控股股東家族成員擁有的公司	73,500	1,779,973	566,464	59,814	278,829
控股股東對其有重大影響的公司	—	80,928	123,932	53,307	16,376

以下為於有關期間及截至2018年4月30日止四個月與關聯方進行的交易：(續)：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	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)*
控股股東家族成員控制的公司提供的建設服務 *(附註)*	385,810	598,060	1,063,711	329,945	296,326
向受控股股東控制的公司進行雜項採購 *(附註)*	2,033	9,852	10,402	1,245	1,318
受控股股東控制的公司提供的物業管理服務 *(附註)*	17,943	31,794	123,798	20,564	50,308
受控股股東控制的公司提供的管理顧問服務 *(附註)*	—	84,246	151,960	50,653	53,123
出售予控股股東家族成員 *(附註)*	—	21,024	32,052	—	19,372
應收主席為控股股東的慈善基金會款項	—	—	3,024	3,024	—

附註：該等交易乃根據參與各方相互協定的條款及條件進行。

(3) 與關聯方的其他交易

i. 於2017年12月31日，控股股東及新力科技集團有限公司已共同對 貴集團高達人民幣1,200,000,000元的若干銀行及其他借款進行擔保。

ii. 於2016年及2018年12月31日以及2019年4月30日，控股股東已分別對高達人民幣20,000,000元、人民幣1,764,700,000元及人民幣860,700,000元的若干銀行及其他借款進行擔保。

iii. 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，控股股東及吳承萍女士已分別對高達人民幣6,297,500,000元、人民幣7,805,300,000元、人民幣6,482,196,000元及人民幣8,318,164,000元的若干銀行及其他借款進行擔保。

iv. 於2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，控股股東、吳承萍女士及新力科技集團有限公司已分別對高達人民幣6,176,659,000元、人民幣4,326,493,000元及人民幣3,346,064,000元的若干銀行及其他借款進行擔保。

v. 於2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，新力科技集團有限公司已分別對高達人民幣1,493,688,000元、人民幣1,779,407,000元及人民幣1,455,797,000元的若干銀行及其他借款進行擔保。

vi. 於2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，新力科技集團有限公司已分別就 貴集團高達人民幣1,493,688,000元、人民幣1,529,407,000元及人民幣1,455,797,000元的若干銀行及其他借款抵押存款人民幣1,620,000,000元、人民幣1,620,000,000元及人民幣1,620,000,000元。

vii. 於2018年12月31日及2019年4月30日，控股股東、吳承萍女士及武漢福瑞德成房地產開發有限公司已分別對高達人民幣1,736,000,000元及人民幣1,388,800,000元的若干銀行及其他借款進行擔保。

viii. 於2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日， 貴集團、其控股股東、吳承萍女士、沈令華女士及Ouyang Hongli女士已分別就江西百興房地產投資有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣300,000,000元、人民幣170,000,000元及人民幣120,000,000元提供共同擔保。

ix. 於2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團、其控股股東及吳承萍女士已分別就新力物業集團有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣140,000,000元及人民幣140,000,000元提供共同擔保。於2018年12月31日及2019年4月30日，上述銀行及其他借款亦分別以質押 貴集團賬面總值人民幣87,948,000元及人民幣87,948,000元的資產作抵押。進一步詳情載於歷史財務資料附註20。

x. 於2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日， 貴集團、其控股股東及吳承萍女士已分別就新力科技集團有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣1,650,000,000元、人民幣1,164,500,000元及人民幣1,058,900,000元提供共同擔保。於2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，上述最多為人民幣1,650,000,000元、人民幣7,650,000,000元及人民幣7,650,000,000元的銀行及其他借款若干金額亦分別以質押 貴集團賬面總值人民幣1,937,328,000元、人民幣1,937,328,000元及人民幣1,937,328,000元的資產作抵押。進一步詳情載於歷史財務資料附註20。

xi. 於2017年12月31日， 貴集團、其控股股東及吳承萍女士已就惠州市景恒實業發展有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣113,000,000元提供擔保。

xii. 於2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團、其控股股東及吳承萍女士已分別就廣西路港建設集團有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣700,000,000元及人民幣700,000,000元提供共同擔保。於2018年12月31日及2019年4月30日，上述銀行及其他借款亦分別以質押 貴集團賬面總值人民幣555,568,000元及人民幣555,568,000元的資產作抵押。進一步詳情載於歷史財務資料附註20。於2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團亦已質押其於江蘇中原置業的100%股份以為上述銀行及其他借款提供擔保。

xiii. 於2017年12月31日， 貴集團已就南昌建美房地產有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣144,400,000元提供擔保。

xiv. 於2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團、沈令華女士及Ouyang Hongli女士已分別就江西省昌景實業發展有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣130,000,000元及人民幣110,000,000元提供共同擔保。

xv. 於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日， 貴集團、其控股股東及吳承萍女士已分別就南昌市威汀置業有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣180,000,000元、人民幣20,000,000元、人民幣303,700,000元及人民幣303,700,000元提供共同擔保。於2016年及2017年12月31日， 貴集團亦已質押其於南昌市威汀置業有限公司的股份以為上述銀行及其他借款提供擔保。

xvi. 於2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團已分別就南昌盛都置業有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣75,600,000元及人民幣75,600,000元提供擔保。

xvii. 於2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團已分別就江西金越房地產開發有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣145,992,000元及人民幣145,992,000元提供擔保。

xviii. 於2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團已分別就清遠天河房地產有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣450,000,000元及人民幣450,000,000元提供擔保。於2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團亦已質押其於清遠天河房地產有限公司的股份以為上述銀行及其他借款提供擔保。

xix. 於2018年12月31日及2019年4月30日， 貴集團、其控股股東、吳承萍女士、Kuang Lin先生、Wang Juan女士、Nanchang Weidin Industrial Co., Ltd.及Xiaochang Ruilin Real Estate Development Co., Ltd. 已分別就武漢福瑞德成房地產開發有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣420,000,000元及人民幣420,000,000元提供擔保。

(4) 與關聯方的未清償結餘

	12月31日			4月30日
	2016年	**2017年**	**2018年**	**2019年**
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
應收關聯公司款項：				
貿易關聯：				
受控股股東控制的公司	418	488	502	598
控股股東家族成員擁有的公司	3,696	33,579	27,412	27,066
應收關聯公司款項：				
非貿易關聯：				
合營企業	201,138	18,761	974,157	2,373,355
聯營公司	119,880	260,755	439,923	328,025
受控股股東控制的公司	3,060,527	3,975,797	3,568,932	3,832,499
控股股東家族成員擁有的公司	741,928	195,994	—	662,369
控股股東對其有重大影響的公司	—	30,053	101,460	120,507
應付關聯公司款項：				
貿易關聯：				
控股股東家族成員擁有的公司	—	—	32,654	78,568
應付關聯公司款項：				
非貿易關聯：				
合營企業	—	683,333	780,882	1,889,002
聯營公司	118,967	1,611,173	362,107	453,141
控股股東家族成員擁有的公司	—	—	224,544	542,562
控股股東對其有重大影響的公司	74,694	—	—	—

與上述關聯方的結餘均為無抵押、不計息及按要求償還。

(5) 貴集團主要管理層人員薪酬

	12月31日			4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)*
短期僱員福利	1,606	5,131	9,095	3,560
退休金計劃供款	266	648	755	277
向主要管理層人員支付的薪酬總額	1,872	5,779	9,850	3,837

董事薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

42. 按類別劃分的金融工具

於有關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

2016年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產	按公平值計入損益的金融資產	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 *(附註23)*	195,723	—	195,723
應收關聯公司款項 *(附註41)*	4,127,587	—	4,127,587
受限制現金 *(附註26)*	266,726	—	266,726
已抵押存款 *(附註26)*	67,052	—	67,052
現金及現金等價物 *(附註26)*	699,941	—	699,941
	5,357,029	—	5,357,029

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債	按公平值計入損益的金融負債	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
貿易應付款項及應付票據 *(附註27)*	1,571,875	—	1,571,875
應付關聯公司款項 *(附註41)*	193,661	—	193,661
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 *(附註28)*	1,691,754	—	1,691,754
按公平值計入損益的金融負債 *(附註31)*	—	935	935
計息銀行及其他借款 *(附註30)*	6,437,500	—	6,437,500
	9,894,790	935	9,895,725

2017年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產	按公平值計入損益的金融資產	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
長期債務投資 *(附註18)*	740,340	—	740,340
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 *(附註23)*	448,675	—	448,675
應收關聯公司款項 *(附註41)*	4,515,427	—	4,515,427
受限制現金 *(附註26)*	1,172,860	—	1,172,860
已抵押存款 *(附註26)*	233,302	—	233,302
現金及現金等價物 *(附註26)*	2,876,901	—	2,876,901
	9,987,505	—	9,987,505

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債	按公平值計入損益的金融負債	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
貿易應付款項及應付票據 *(附註27)*	2,465,463	—	2,465,463
應付關聯公司款項 *(附註41)*	2,294,506	—	2,294,506
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 *(附註28)*	1,622,820	—	1,622,820
按公平值計入損益的金融負債 *(附註31)*	—	861	861
計息銀行及其他借款 *(附註30)*	16,675,647	—	16,675,647
	23,058,436	861	23,059,297

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產	按公平值計入損益的金融資產	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
長期債務投資 *(附註18)*	879,884	—	879,884
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 *(附註23)*	1,015,338	—	1,015,338
按公平值計入損益的金融資產 *(附註25)*	—	64,867	64,867
應收關聯公司款項 *(附註41)*	5,112,386	—	5,112,386
受限制現金 *(附註26)*	2,623,147	—	2,623,147
已抵押存款 *(附註26)*	358,899	—	358,899
現金及現金等價物 *(附註26)*	7,083,520	—	7,083,520
	17,073,174	64,867	17,138,041

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債	按公平值計入損益的金融負債	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
貿易應付款項及應付票據 *(附註27)*	3,142,262	—	3,142,262
應付關聯公司款項 *(附註41)*	1,400,187	—	1,400,187
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 *(附註28)*	3,595,857	—	3,595,857
按公平值計入損益的金融負債 *(附註31)*	—	619	619
計息銀行及其他借款 *(附註30)*	21,510,704	—	21,510,704
公司債券 *(附註32)*	592,070	—	592,070
	30,241,080	619	30,241,699

2019年4月30日

金融資產

	按攤銷成本計量的金融資產	按公平值計入損益的金融資產	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
長期債務投資 *(附註18)*	1,013,077	—	1,013,077
貿易應收款項 *(附註22)*	2,403	—	2,403
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 *(附註23)*	1,098,598	—	1,098,598
按公平值計入損益的金融資產 *(附註25)*	—	44,067	44,067
應收關聯公司款項 *(附註41)*	7,344,419	—	7,344,419
受限制現金 *(附註26)*	3,468,422	—	3,468,422
已抵押存款 *(附註26)*	754,124	—	754,124
現金及現金等價物 *(附註26)*	5,387,137	—	5,387,137
	19,068,180	44,067	19,112,247

金融負債

	按攤銷成本計量的金融負債	按公平值計入損益的金融負債	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
貿易應付款項及應付票據 *(附註27)*	3,826,234	—	3,826,234
應付關聯公司款項 *(附註41)*	2,963,273	—	2,963,273
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 *(附註28)*	3,066,668	—	3,066,668
按公平值計入損益的金融負債 *(附註31)*	—	519	519
租賃負債	43,375	—	43,375
計息銀行及其他借款 *(附註30)*	25,445,548	—	25,445,548
公司債券 *(附註32)*	1,023,830	—	1,023,830
	36,368,928	519	36,369,447

43. 金融工具的公平值及公平值層級

於各有關期間末， 貴集團金融工具（賬面值與公平值合理相若的金融工具除外）的賬面值及公平值如下：

	賬面值				公平值			
	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年4月30日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年4月30日
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
金融資產								
按公平值計入損益的金融資產	—	—	64,867	44,067	—	—	64,867	44,067
金融負債								
計息銀行及其他借款 *(附註30)*	6,437,500	16,675,647	21,510,704	25,445,548	6,402,890	16,630,408	21,519,275	25,449,750
公司債券 *(附註32)*	—	—	592,070	1,023,830	—	—	590,492	1,011,137
按公平值計入損益的金融負債	935	861	619	519	935	861	619	519

管理層已進行評估，現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關聯公司款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，很大程度乃由於該等工具期限較短。

計息銀行及其他借款的公平值使用現時可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率貼現預期未來現金流量計算。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日，經評估， 貴集團自身的計息銀行及其他借款的不履約風險並不重大。

就其他金融負債的公平值而言， 貴集團已通過使用有關資產的預期回報率貼現預期未來現金流量進行估計，以便估計用於結算負債的現金流出金額。金融負債的公平值計量於公平值層級內分類為第三級。

貴集團由財務總監領導的公司財務團隊負責制定金融工具公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由財務總監審核並批准。估值過程及結果由董事會每年進行兩次討論，以作年度財務申報。

於往績記錄期，第一級及第二級公平值計量之間並無轉移，第三級亦並無轉入或轉出金融資產及金融負債。

以下為於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年4月30日對金融工具估值的重大不可觀察輸入值及定量敏感度分析概要：

	估值技術	重大不可觀察輸入值	幅度	公平值對輸入值的敏感度
按公平值計入損益的金融負債	情景法	貼現率	2016年：15%	貼現率增加／減少5%會導致公平值減少／增加人民幣31,000元／人民幣33,000元
			2017年：15%	貼現率增加／減少5%會導致公平值減少／增加人民幣23,000元／人民幣24,000元
			2018年：15%	貼現率增加／減少5%會導致公平值減少／增加人民幣13,000元／人民幣13,000元
			2019年4月30日：15%	貼現率增加／減少5%會導致公平值減少／增加人民幣10,000元／人民幣10,000元

公平值層級

下表列示　貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

按公平值計入損益的金融資產

	使用以下各項所作的公平值計量			
	活躍市場上的報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	（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	—	—	—	—
於2017年12月31日	—	—	—	—
於2018年12月31日	64,867	—	—	64,867
於2019年4月30日	44,067	—	—	44,067

按公平值計量的負債：

按公平值計入損益的金融負債

	使用以下各項所作的公平值計量			
	活躍市場上的報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	（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	—	—	935	935
於2017年12月31日	—	—	861	861
於2018年12月31日	—	—	619	619
於2019年4月30日	—	—	519	519

予以披露公平值的負債：

計息銀行及其他借款

	使用以下各項所作的公平值計量			
	活躍市場上的報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	（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	—	6,402,890	—	6,402,890
於2017年12月31日	—	16,630,408	—	16,630,408
於2018年12月31日	—	21,519,275	—	21,519,275
於2019年4月30日	—	25,449,750	—	25,449,750

公司債券

	使用以下各項所作的公平值計量			
	活躍市場上的報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*
於2018年12月31日	590,492	—	—	590,492
於2019年4月30日	1,011,137	—	—	1,011,137

44. 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具主要包括經營活動直接產生的現金及銀行等價物、受限制現金、已抵押存款、其他應收款項、貿易應付款項及其他應付款項。 貴集團擁有其他金融資產及負債，如租賃負債、計息銀行及其他借款、按公平值計入損益的金融資產、按公平值計入損益的金融負債、其他金融負債、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的乃為 貴集團的經營籌集資金。

來自 貴集團金融工具的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。通常， 貴集團在風險管理方面引入保守的策略。為將 貴集團所面臨的該等風險保持最低， 貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。 貴集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。董事會審閱並同意管理各類風險的政策，有關政策概述於下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註30所載 貴集團計息銀行及其他借款有關。 貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。 貴集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

倘在所有其他變量維持不變情況下銀行及其他借款的利率上升／下降1%，則 貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月的除稅前溢利（透過對浮息借款的影響）將分別減少／增加約零、人民幣19,937,000元、人民幣36,654,000元及人民幣6,686,000元。

(b) 外幣風險

貴集團面臨交易貨幣風險。該等風險主要產生自 貴集團計息銀行及其他借款。該等借款的計值貨幣為港元。外幣風險概無受到重大影響。

	港元匯率上升／（下跌）比率	資產淨值增加／（減少）
	%	*（人民幣千元）*
2016年12月31日		
倘人民幣兌港元貶值	-5%	—
倘人民幣兌港元升值	+5%	—
2017年12月31日		
倘人民幣兌港元貶值	-5%	(95,276)
倘人民幣兌港元升值	+5%	95,276
2018年12月31日		
倘人民幣兌港元貶值	-5%	(104,601)
倘人民幣兌港元升值	+5%	104,601
2019年4月30日		
倘人民幣兌港元貶值	-5%	(103,923)
倘人民幣兌港元升值	+5%	103,923

(c) 信貸風險

貴集團基於共同信貸風險特徵（比如工具類型及信貸風險等級）對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險， 貴集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對 貴集團的對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授六個月的信貸期，且該等客戶的信貸質量乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。 貴集團亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外， 貴集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。 貴集團並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

管理層定期對計入預付款項及其他應收款項以及應收關聯公司款項的金融資產作集體評估，並根據以往結算記錄及過往經驗對其他應收款項及應收關聯公司款項的可收回性進行單獨評估。 貴集團已在第一階段對計入預付款項及其他應收款項以及應收關聯公司款項的金融資產進行分類，並持續監測其信貸風險。 貴公司董事認為， 貴集團計入預付款項及其他應收款項以及應收關聯公司款項的金融資產之未結清結餘本質上並無存在重大信貸風險。

最高風險及年末階段

下表載列基於 貴集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險（主要基於逾期資料，除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取，則另作別論）以及年末階段分類。所呈列的金額指金融資產的總賬面值。

2016年12月31日

	12個月的預期信貸虧損	整個存續期的預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	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)*
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
－正常**	195,723	—	—	—	195,723
受限制現金	266,726	—	—	—	266,726
已抵押存款	67,052	—	—	—	67,052
現金及現金等價物	699,941	—	—	—	699,941
	1,229,442	—	—	—	1,229,442

2017年12月31日

	12個月的預期信貸虧損	整個存續期的預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	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)*
長期債務投資	740,340	—	—	—	740,340
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
－正常**	448,675	—	—	—	448,675
受限制現金	1,172,860	—	—	—	1,172,860
已抵押存款	233,302	—	—	—	233,302
現金及現金等價物	2,876,901	—	—	—	2,876,901
	5,472,078	—	—	—	5,472,078

2018年12月31日

	12個月的預期信貸虧損	整個存續期的預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	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)*
長期債務投資	879,884	—	—	—	879,884
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
－正常**	1,015,338	—	—	—	1,015,338
受限制現金	2,623,147	—	—	—	2,623,147
已抵押存款	358,899	—	—	—	358,899
現金及現金等價物	7,083,520	—	—	—	7,083,520
	11,960,788	—	—	—	11,960,788

2019年4月30日

	預期信貸虧損	整個存續期的預期信貸虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	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)*
長期債務投資	1,013,077	—	—	—	1,013,077
貿易應收款項*	—	—	—	2,403	2,403
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
－正常**	1,098,598	—	—	—	1,098,598
受限制現金	3,468,422	—	—	—	3,468,422
已抵押存款	754,124	—	—	—	754,124
現金及現金等價物	5,387,137	—	—	—	5,387,137
	11,721,358	—	—	2,403	11,723,761

* 貴集團就基於預期信貸虧損的減值資料應用簡化方法的貿易應收款項於歷史財務資料附註22披露。並無高度集中的信貸風險。

** 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並無逾期亦無資料顯示自初步確認起金融資產的信貸風險大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」。

(d) 流動性風險

貴集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。 貴集團持續密切監控現金流量。

貴集團於各有關期間結束時按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	三個月以內	三至十二個月	一年以上	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
2016年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	1,571,875	—	—	—	1,571,875
其他應付款項	1,753,417	—	—	—	1,753,417
應付關聯公司款項	193,661	—	—	—	193,661
按公平值計入損益的金融負債	—	—	—	935	935
計息銀行及其他借款	—	466,099	3,019,471	3,715,520	7,201,090
	3,518,953	466,099	3,019,471	3,716,455	10,720,978
2017年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	2,465,463	—	—	—	2,465,463
其他應付款項	1,793,657	—	—	—	1,793,657
應付關聯公司款項	2,294,506	—	—	—	2,294,506
按公平值計入損益的金融負債	—	—	—	861	861
計息銀行及其他借款	—	1,319,224	9,304,948	7,834,068	18,458,240
	6,553,626	1,319,224	9,304,948	7,834,929	25,012,727
2018年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	3,142,262	—	—	—	3,142,262
其他應付款項	3,898,578	—	—	—	3,898,578
應付關聯公司款項	1,400,187	—	—	—	1,400,187
按公平值計入損益的金融負債	—	—	—	619	619
計息銀行及其他借款	—	2,954,475	7,870,531	13,527,630	24,352,636
公司債券	—	—	45,427	679,854	725,281
	8,441,027	2,954,475	7,915,958	14,208,103	33,519,563

	按要求	三個月以內	三至十二個月	一年以上	總計
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
2019年4月30日					
貿易應付款項及應付票據	3,826,234	—	—	—	3,826,234
其他應付款項	3,421,133	—	—	—	3,421,133
應付關聯公司款項	2,963,273	—	—	—	2,963,273
租賃負債	—	6,309	16,537	22,827	45,673
按公平值計入損益的金融負債	—	—	—	519	519
計息銀行及其他借款	—	1,171,604	9,832,830	17,701,084	28,705,518
公司債券	—	—	76,702	1,159,404	1,236,106
	10,210,640	1,177,913	9,926,069	18,883,834	40,198,456

(e) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構， 貴集團或會調整派付予股東的股息、返還股東資本或發行新股。

貴集團採用資產負債比率（即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和）來監控資本。 貴集團於債務淨額計入貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、應付關聯公司款項、租賃負債、計息銀行及其他借款以及公司債券，減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間結束時的資產負債比率如下：

	12月31日			4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)*
貿易應付款項及應付票據	1,571,875	2,465,463	3,142,262	3,826,234
其他應付款項及應計費用	1,753,417	1,793,657	3,898,578	3,421,133
應付關聯公司款項	193,661	2,294,506	1,400,187	2,963,273
租賃負債	—	—	—	43,375
計息銀行及其他借款	6,437,500	16,675,647	21,510,704	25,455,548
公司債券	—	—	592,070	1,023,830
減：現金及現金等價物	(699,941)	(2,876,901)	(7,083,520)	(5,387,137)
債務淨額	9,256,512	20,352,372	23,460,281	31,346,256
母公司擁有人應佔權益	2,574,123	3,924,002	4,243,624	4,529,470
資本及債務淨額	11,830,635	24,276,374	27,703,905	35,875,726
資產負債比率	78%	84%	85%	87%

45. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

貴集團擁有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

2016年12月31日

	非控股權益所持股權百分比	分配予非控股權益的年內溢利	非控股權益的累計結餘
	%	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
南昌順泰置業	30	38,844	59,024
南昌天巨實業	55	16,004	9,507
江西恒望置業	49	14,494	38,203

下表列示上述附屬公司的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

	南昌順泰置業	南昌天巨實業	江西恒望置業
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
收益	779,576	283,766	287,265
開支總額	(599,843)	(245,101)	(232,326)
所得稅開支	(50,253)	(11,958)	(25,359)
年內溢利及全面收入總額	129,480	26,707	29,580
以下各方應佔：			
母公司擁有人	129,480	23,784	29,580
非控股權益	—	2,923	—
	129,480	26,707	29,580
流動資產	1,530,486	638,095	1,107,207
非流動資產	531,064	11,965	38,913
流動負債	(1,864,803)	(636,315)	(1,068,154)
非流動負債	—	—	—
	196,747	13,745	77,966
以下各方應佔：			
母公司擁有人	196,747	9,418	77,966
非控股權益	—	4,327	—
	196,747	13,745	77,966

	南昌順泰置業	南昌天巨實業	江西恒望置業
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
經營活動所得現金流量淨額	602,795	15,931	303,664
投資活動所用現金流量淨額	(140,953)	(71)	(360)
融資活動(所用)╱所得現金流量淨額	(457,516)	3,512	(176,692)
現金及現金等價物增加淨額	4,326	19,372	126,612

2017年12月31日

	非控股權益所持股權百分比	分配予非控股權益的年內溢利	非控股權益的累計結餘
	%	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
南昌順泰置業	30	93,630	152,654
南昌天巨實業	55	40,847	50,354
江西恒望置業	49	38,310	76,515

下表列示上述附屬公司的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

	南昌順泰置業	南昌天巨實業	江西恒望置業
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
收益	1,180,264	422,799	355,469
開支總額	(616,516)	(328,360)	(223,643)
所得稅開支	(251,648)	(25,789)	(53,642)
年內溢利及全面收入總額	312,100	68,650	78,184
以下各方應佔：			
母公司擁有人	312,100	61,785	78,184
非控股權益	—	6,865	—
	312,100	68,650	78,184
流動資產	2,306,642	855,418	1,411,515
非流動資產	531,049	18,359	60,620
流動負債	(1,388,845)	(791,382)	(1,315,982)
非流動負債	(940,000)	—	—
	508,846	82,395	156,153

	南昌順泰置業	南昌天巨實業	江西恒望置業
	(人民幣千元)	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
以下各方應佔：			
母公司擁有人	508,846	71,203	156,153
非控股權益	—	11,192	—
	508,846	82,395	156,153
經營活動所得現金流量淨額	296	442,483	360,905
投資活動所用現金流量淨額	(370)	(75)	(70)
融資活動所用現金流量淨額	(1,988)	(459,700)	(494,677)
現金及現金等價物減少淨額	(2,062)	(17,292)	(133,842)

2018年12月31日

	非控股權益所持股權百分比	分配予非控股權益的年內溢利	非控股權益的累計結餘
	%	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
江西恒望置業	49	94,287	170,802

下表列示上述附屬公司的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

	江西恒望置業
	(人民幣千元)
收益	761,726
開支總額	(427,866)
所得稅開支	(141,438)
年內溢利及全面收入總額	192,422
以下各方應佔：	
母公司擁有人	192,422
非控股權益	—
	192,422
流動資產	1,110,308
非流動資產	41,929

	江西恒望置業
	(人民幣千元)
流動負債	(803,661)
非流動負債	—
	348,576
以下各方應佔：	
母公司擁有人	348,576
非控股權益	—
	348,576
經營活動所用現金流量淨額	(104,916)
投資活動所用現金流量淨額	(366)
融資活動所得現金流量淨額	105,883
現金及現金等價物增加淨額	601

2019年4月30日

	非控股權益所持股權百分比	分配予非控股權益的期內溢利	非控股權益的累計結餘
	%	*(人民幣千元)*	*(人民幣千元)*
南昌天巨實業	40	42,845	76,166

下表列示上述附屬公司的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

	南昌天巨實業
	(人民幣千元)
收益	271,747
開支總額	(171,791)
所得稅開支	(28,014)
期內溢利及全面收入總額	71,942
以下各方應佔：	
母公司擁有人	64,727
非控股權益	7,215
	71,942

	南昌天巨實業
	(人民幣千元)
流動資產	876,924
非流動資產	11,012
流動負債	(697,522)
非流動負債	—
	190,414
以下各方應佔：	
母公司擁有人	190,414
非控股權益	—
	190,414
經營活動所用現金流量淨額	(65,815)
融資活動所得現金流量淨額	62,471
現金及現金等價物減少淨額	(3,344)

46. 報告期後事項

於2019年8月26日， 貴公司發行了2020年到期的本金額為87,000,000美元的優先票據。該等優先票據按年利率12.5%計息，按季度支付。優先票據的還款日期為2020年2月26日。 貴公司可在到期日之前任何時間以預定的贖回價格贖回優先票據。

於2019年10月9日， 貴公司發行了2020年到期的本金額為82,940,000美元的優先票據。該等優先票據按年利率12.5%計息，按季度支付。優先票據的原還款日期為2020年2月26日。 貴公司可在到期日之前任何時間以預定的贖回價格贖回優先票據。

47. 期後財務報表

貴集團或任何其附屬公司概無就2019年4月30日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

下列資料並不構成香港執業會計師安永會計師事務所（本公司的申報會計師）的會計師報告（載列於本招股章程附錄一）的一部分，載入本招股章程僅供參考。未經審核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. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據香港上市規則第4.29條並經參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，且僅作説明用途，載列於此乃為説明全球發售對2019年4月30日本公司擁有人應佔合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2019年4月30日進行。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃僅為説明用途而編製，且由於其假設性質，未必能真實反映假設全球發售已於2019年4月30日或任何未來日期完成後本集團的財務狀況。本報表乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載我們於2019年4月30日的合併有形資產淨值編製，並已作出下文所述調整。本公司擁有人應佔未經審核備考經調整合併有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至2019年4月30日本公司擁有人應佔經審核合併有形資產淨值	**全球發售估計所得款項淨額**	**未經審核備考經調整合併有形資產淨值**	**本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整有形資產淨值**	
	（人民幣千元）	*（人民幣千元）*	*（人民幣千元）*	*（人民幣元）*	*（港元）*
	（附註1）	*（附註2）*		*（附註3）*	*（附註4）*
按發售價每股股份2.97港元計算（發售價下調10%後）	4,523,808	1,312,392	5,836,200	1.65	1.83
按發售價每股股份3.30港元計算	4,523,808	1,464,348	5,988,156	1.70	1.89
按發售價每股股份4.25港元計算	4,523,808	1,901,797	6,425,605	1.82	2.02

附註：

(1) 截至2019年4月30日的本公司擁有人應佔合併有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據截至2019年4月30日的本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣4,529.5百萬元減截至2019年4月30日本公司擁有人應佔本集團無形資產約人民幣5.7百萬元得出。

(2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股股份3.30港元、每股股份4.25港元及每股股份2.97港元（發售價下調10%後）計算，已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，但並不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額按匯率1.0港元兑人民幣0.9014元由港元換算為人民幣。

(3) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按緊隨全球發售完成後已發行529,412,000股股份計算，但並不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。

(4) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值按匯率1.0港元兑人民幣0.9014元換算為港元。

有關編製備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致新力控股（集團）有限公司列位董事

吾等已就新力控股（集團）有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製　貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的備考財務資料完成鑒證工作並作出報告，僅供說明用途。該備考財務資料包括　貴公司所刊發日期為2019年10月30日的招股章程第II-1頁所載於2019年4月30日的備考合併有形資產淨值及相關附註（「備考財務資料」）。董事編製備考財務資料所用相關標準載於招股章程附錄二。

備考財務資料由董事編製，以說明　貴公司股份全球發售對　貴集團於2019年4月30日的財務狀況的影響，猶如該交易已於2019年4月30日進行。在此過程中，由董事自　貴集團截至2019年4月30日止期間的財務報表（有關該等報表的會計師報告經已刊發）摘錄有關　貴集團財務狀況的資料。

董事對備考財務資料的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段的規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號「*編製備考財務資料以供載入投資通函*」編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質素控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質素控制標準第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制以及其他鑒證及相關服務工作」，並據此維持一個全面的質素控制系統，包括關於遵守道德要求、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見，並向　閣下報告。對於吾等過往就任何用以編製備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證準則第3420號「受聘鑒證以就招股章程所載備考財務資料之編製作出報告」進行鑒證工作。該準則要求申報會計師規劃並實行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料取得合理鑒證。

就是項委聘而言，吾等並不負責更新或重新發佈有關用以編製備考財務資料的任何歷史財務資料的任何報告或意見，亦無於委聘過程中進行審核或審閱用於編製備考財務資料的財務資料。

招股章程所載的備考財務資料，僅供說明　貴公司股份全球發售對　貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該項交易已於經選定較早日期進行，以供說明用途。因此，吾等無法保證交易的實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告的合理受聘鑒證，涉及實

施程序以評估董事用以編製備考財務資料的適用準則是否提供合理基準，以呈列交易直接造成的重大影響，並就下列事項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的選擇而定，當中已考慮到申報會計師對　貴集團性質的理解、與備考財務資料編製有關的交易以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

(a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；

(b) 有關基準與　貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

執業會計師
香港
謹啟

2019年10月30日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其於2019年7月31日於中國對本集團的估值意見發出的函件、估值概要及估值報告全文，乃為納入本招股章程而編製。

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：組合估值

指示、目的及估值日期

吾等就戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）編製新力控股（集團）有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業的市場估值遵循　貴公司的指示。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並獲得吾等認為必要的進一步資料，以便向　貴公司提供吾等於2019年7月31日（「估值日期」）對物業估值的意見。

估值基準

吾等對各項物業的估值乃為其市值，根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會估值準則2017年版」，定義為「自願買方與自願賣方於進行適當促銷後，在估值日期於公平交易中交換資產或負債之估計價值，而交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下行事」。

吾等確認，估值乃根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會估值準則2017年版」進行。

在評估物業過程中，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引所載規定。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

吾等對各項物業的估值乃以全部權益為基準。

估值假設

吾等對物業的估值不會考慮因如特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何僅向特定擁有人或買方提供的價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。

在吾等評估物業過程中，吾等已假設物業的可轉讓土地使用權已按名義年度土地使用費以各自具體條款授出且任何應付佣金已悉數支付。吾等依賴　貴公司就物業所有權及物業權益發出的意見。

在評估物業過程中，吾等已假設各項物業擁有人擁有物業的可強制執行所有權並可自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓物業所授出的全部未屆滿年期。

吾等假設已獲得相關政府機關有關開發的所有同意、批准及許可而無苛刻條件或延誤。吾等亦假設開發的設計及建設遵守當地規劃及其他相關規定並已獲得相關機關批准。

在我們的估值中，概無就任何押記、按揭或物業結欠款項，或進行銷售而可能產生的任何開支或稅項作出任何撥備。除非另有說明，否則假設物業不附帶任何可能會影響其價值的產權負擔、限制或任何繁重開支。

估值方法

在評估第I組物業、第II組中的第20項物業及第IV組物業時，吾等使用市場比較法並經參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據評估物業，並可就（包括但不限於）大小、時間等其他相關因素作出適當調整。

就第II組中於中國持作投資的第21至25項已完工物業而言，吾等使用投資法估值，使用現有租賃產生的租金（如有），並就撥歸潛力作出妥善撥備，或使用市場比較法估值，參考相關市場可獲得的可資比較銷售證據。

在使用投資法時，吾等主要參考標的物業的租金以及類似使用類型物業的其他相關可資比較租金憑證，並就（包括但不限於）位置、便利性、樓齡、質量、大小、時間及其他相關因素作出適當調整。

吾等估值所採納的資本化比率乃基於經適當調整後類似使用類型物業的收益率分析。有關資本化比率乃經參考市場對類似使用類型可資比較物業（隱含物業的類型及質量）一般預期的收益率、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素估計。考慮到上述分析，所採納的資本化比率乃為合理且符合市場常規。

除非另有說明，吾等已評估第II組中的第19項物業及第III組物業，評估基準為各項物業將根據　貴集團向吾等提供的最新開發方案開發及完成。吾等假設開發方案已獲得相關政府機關的所有同意、批准及許可，且無嚴苛條件或延誤。吾等亦假設，開發的設計及建設符合當地規劃及其他相關規定且已獲相關機關批准。在達致吾等估值時，吾等參考相關市場可獲得的可資比較銷售憑證並經考慮耗費的建造成本以及完成開發將會耗費的成本，採納市場比較法。假設開發已於估值日期完成，則完成的開發價值為吾等對開發的價值總額的意見。

由於第V組物業尚未取得土地使用證，吾等並無賦予該等物業任何商業價值。根據　貴集團的指示，出於參考目的，吾等已提供假定價值作為市場比較法的參考，吾等假設　貴集團已取得物業的國有土地使用證，有權轉讓物業，且已向政府付清所有土地出讓金或其他繁重費用。

資料來源

於吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴　貴集團及其法律顧問金杜律師事務所就物業的所有權及　貴集團於物業中的權益向吾等提供的資料。吾等已就　貴集團所提供資料作出合理查詢。吾等已採納　貴集團就有關事宜作出的意見，如規劃許可或法定通知、地役權、租期、土地及樓宇標誌、佔用詳情、租賃詳情、地盤及建築面積、地盤及建築規劃、樓宇完工日期、停車位數目、建造成本、建造時間表、　貴集團應佔權益等所有其他相關事宜。

維度、測量及面積乃根據文件副本或　貴公司向吾等提供的其他資料作出，因此僅為約數。概無作出現場測量。吾等無理由懷疑　貴公司提供的對估值重大的資料的真實及準確性。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料概無遺漏重大事實。

所有權調查

吾等已獲提供物業的所有權文件副本，但尚未作出任何土地所有權調查。此外，吾等並未調查文件正本以核實所有權或確定任何可能並未載入吾等獲提供的副本的修訂。吾等亦無法確定位於中國的物業的所有權且吾等因此依賴　貴公司就其於物業的權益發出的意見。

在吾等估值過程中，吾等在很大程度上依賴　貴集團及其法律顧問金杜律師事務所就物業於中國的所有權發出的資料。

現場視察

吾等成都辦事處的柴智（高級經理，12年經驗）及李雪（高級估值師，1年經驗）；長沙辦事處的劉先斯（助理經理，3年經驗）、張潔（助理經理，3年經驗）及朱香榮（高級估值師，1年經驗）；杭州辦事處的周勉（助理估值師，4年經驗）、方繼元（估值師，2年經驗）及王佳雯（助理經理，6年經驗）；南京辦事處的張歆竹（助理經理，3年經驗）；上海辦事處的陶怡（高級經理，9年經驗）、王君（經理，8年經驗）及李忻忻（估值師，1年經驗）；深圳辦事處的唐小茵（估值師，1年經驗）、羅君君（助理經理，3年經驗）、李力爭（高級經理，8年經驗）、姚文傑（估值師，1年經驗）及王悅（助理經理，2年經驗）；及武漢辦事處的趙安（高級經理，13年經驗）、聶玉芳（經理，10年經驗）及魯舟（高級經理，11年經驗）；於2018年11月至2019年9月間視察物業的外部及（如可能）外部情況。然而，吾等並無作出結構性調查，但在視察過程中，吾等並未發現任何重大缺陷。然而，吾等無法報告物業沒有任何腐蝕、蟲害或其他結構性缺陷。吾等並未就任何服務作出測試。吾等估值乃基於該等方面乃令人信納的假設編製。

此外，吾等並未就場地進行視察以釐定土壤情況及服務等方面的適合性以作任何未來開發。吾等估值乃基於該等方面乃令人信納且於建築期間將不會產生額外開支或延誤的假設編製。

除非另有規定，吾等尚未進行詳細的現場測量以核實物業的地盤及建築面積且吾等已假設，吾等獲提供的文件所載的面積為正確。

貨幣　除非另有規定，吾等估值報告所載的所有款項均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

獨立性確認　吾等確認，戴德梁行及簽署人並無金錢或其他權益可能會與物業的適當估值相衝突或可能合理被視為能夠影響吾等作出公正意見。

擬定用途及報告使用者　本估值報告僅供　貴公司使用，以供納入招股章程。

隨函附奉估值概要及估值報告以供　閣下垂註。

此致

中國
上海
閔行區
申長路988弄
虹橋萬科中心T6號樓7層
新力控股（集團）有限公司
列位董事　台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估價及顧問服務部
董事總經理
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會員
中國註冊房地產估價師
註冊專業測量師（產業測量）
謹啟

2019年10月30日

附註： 陳家輝先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會資深會員及註冊專業測量師（產業測量）。陳先生於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾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	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
	人民幣元	*%*	*人民幣元*
第I組 – 貴集團持作中國銷售的物業			
1. 中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區惠州東園的未售出部分（惠州東園）	75,000,000	100	75,000,000
2. 中國廣東省惠州市惠陽區惠州帝泊灣一期的未售出部分（惠州帝泊灣一期）	1,250,000,000	100	1,250,000,000
3. 中國廣東省惠州市惠城區惠州新力城的未售出部分（惠州新力城）	1,090,000,000	100	1,090,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
4.	中國江蘇省無錫市濱湖區無錫帝泊灣的未售出部分（無錫帝泊灣）	260,000,000	100	260,000,000
5.	中國江西省贛州市經濟技術開發區贛州帝泊灣二期的未售出部分（贛州帝泊灣二期）	214,000,000	100	214,000,000
6.	中國江西省南昌市西湖區南昌雅園、洲悅的未售出部分（南昌雅園、洲悅）	890,000,000	100	890,000,000
7.	中國江西省豐城市河洲街豐城帝泊灣的未售出部分（豐城帝泊灣）	33,000,000	64	21,120,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
8.	中國江西省南昌市南昌縣南昌金沙灣的未售出部分（南昌金沙灣）	38,000,000	100	38,000,000
9.	中國江西省南昌市南昌縣南昌銀湖灣的未售出部分（南昌銀湖灣）	492,000,000	100	492,000,000
10.	中國江西省南昌市昌南新城南昌愉景灣、都薈的未售出部分（南昌愉景灣、都薈）	66,110,000	70	46,277,000
11.	中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌龍灣一期的未售出部分（南昌龍灣）	317,000,000	100	317,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
12.	中國江西省南昌市九龍湖區南昌琥珀園一期及二期的未售出部分（南昌琥珀園一期及二期）	1,368,000,000	100	1,368,000,000
13.	中國江西省南昌市西湖區南昌新力中心的未售出部分（南昌新力中心）	671,000,000	100	671,000,000
14.	中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區南昌禧園的未售出部分（南昌禧園）	1,670,000,000	100	1,670,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
15.	中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區南昌鈺瓏灣的未售出部分（南昌鈺瓏灣）	420,000,000	51	214,200,000
16.	中國江西省南昌市南昌帝泊灣的未售出部分（南昌帝泊灣）	11,000,000	100	11,000,000
17.	中國湖北省武漢市漢陽區武漢琥珀園的未售出部分（武漢琥珀園）	16,800,000	79	13,272,000
18.	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區武漢帝泊灣的未售出部分（武漢帝泊灣）	618,000,000	100	618,000,000
	小計：	**9,499,910,000**		**9,258,869,000**

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
第II組 – 貴集團持作中國投資的物業				
19.	中國江西省南昌市南昌高新開發區南昌公園壹號二期的在建物業(南昌公園壹號)	285,000,000	100	285,000,000
20.	中國江西省南昌市南昌高新開發區南昌時代廣場二期的在建物業(南昌時代廣場二期)	580,000,000	100	580,000,000
21.	中國江西省南昌市南昌金沙灣的零售部分(南昌金沙灣)	2,600,000	100	2,600,000
22.	中國江西省南昌市南昌縣南昌銀湖灣的零售部分(南昌銀湖灣)	8,800,000	100	8,800,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
23.	中國江西省南昌市昌南新城南昌愉景灣都薈的商業單位（南昌愉景灣都薈）	450,000,000	70	315,000,000
24.	中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區南昌鈺瓏灣的零售部分（南昌鈺瓏灣）	1,230,000	51	627,300
25.	中國江西省南昌市南昌帝泊灣商業單位的零售部分（南昌帝泊灣）	3,400,000	100	3,400,000
	小計：	**1,331,030,000**		**1,195,427,300**

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
第III組 – 貴集團於中國持有的發展中物業				
26.	中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區惠州東園一期的在建物業 (惠州東園一期)	1,410,000,000	100	1,410,000,000
27.	中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區惠州琥珀園的在建物業 (惠州琥珀園)	1,080,000,000	75	810,000,000
28.	中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區惠州上園的在建物業 (惠州上園)	900,000,000	100	900,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
29.	中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區香山居的在建物業 (惠州香山居)	960,000,000	100	960,000,000
30.	中國廣東省惠州市惠陽區鎮隆鎮惠州帝泊灣的在建物業 (惠州帝泊灣一期)	1,030,000,000	100	1,030,000,000
31.	中國廣東省惠州市惠陽區鎮隆鎮惠州帝泊灣二期的在建物業 (惠州帝泊灣二期)(君悅灣)	566,000,000	100	566,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
32.	中國廣東省惠州市惠陽區經濟技術開發區瓏灣的在建物業（惠州瓏灣）	670,000,000	100	670,000,000
33.	中國廣東省惠州市惠陽區土湖村惠州睿園的在建物業（惠州睿園）	1,190,000,000	100	1,190,000,000
34.	中國廣東省惠州市惠陽區惠州璽園的在建物業（惠州璽園）	355,000,000	100	355,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
35.	中國廣東省惠州市惠城區惠州新力城的在建物業 (惠州新力城)	4,290,000,000	100	4,290,000,000
36.	中國廣東省清遠市清遠翡翠灣的在建物業 (清遠翡翠灣)	440,000,000	100	440,000,000
37.	中國廣東省廣州市花都區廣州琥珀園的在建物業 (廣州琥珀園)	1,140,000,000	100	1,140,000,000
38.	中國廣東省中山市中山翡翠灣的在建物業 (中山翡翠灣)	775,000,000	100	775,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
39.	中國江蘇省無錫市濱湖區無錫帝泊灣二期的在建物業 (無錫帝泊灣二期)	1,650,000,000	100	1,650,000,000
40.	中國江蘇省昆山市巴城鎮昆山澄湖壹號院的在建物業 (昆山澄湖壹號院)	880,000,000	100	880,000,000
41.	中國江蘇省昆山市高新區昆山中央公園的在建物業 (昆山中央公園)	850,000,000	100	850,000,000
42.	中國蘇州市吳中區蘇州鉑園的在建物業 (蘇州鉑園)	1,262,000,000	70	883,400,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
43.	中國浙江省諸暨市草塔鎮諸暨帝泊灣的在建物業（諸暨帝泊灣）	610,000,000	100	610,000,000
44.	中國浙江省慈溪市慈溪帝泊灣的在建物業（慈溪帝泊灣）	260,000,000	100	260,000,000
45.	中國浙江省瑞安市瑞安經濟開發區瑞安帝泊灣的在建物業（瑞安帝泊灣）	483,000,000	100	483,000,000
46.	中國江西省贛州市經濟技術開發區贛州帝泊灣一期的在建物業（贛州帝泊灣一期）	1,680,000,000	100	1,680,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
47.	中國江西省贛州市經濟技術開發區贛州帝泊灣二期的在建物業 (贛州帝泊灣二期)	810,000,000	100	810,000,000
48.	中國江西省贛州市章貢區紅星村贛州鈺瓏灣的在建物業 (贛州鈺瓏灣)	790,000,000	60	474,000,000
49.	中國江西省贛州市贛縣贛州銀湖灣的在建物業 (贛州銀湖灣)	140,000,000	100	140,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
50.	中國江西省吉安市吉安帝泊灣的在建物業（吉安帝泊灣）	690,000,000	100	690,000,000
51.	中國江西省南昌市青雲譜區南昌錦園的在建物業（南昌錦園）	1,110,000,000	100	1,110,000,000
52.	中國江西省南昌市青雲譜區南昌錦睿園的在建物業（南昌錦睿園）	730,000,000	100	730,000,000
53.	中國江西省豐城市豐城帝泊灣的在建物業（豐城帝泊灣）	240,000,000	64	153,600,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
54.	中國江西省南昌市南昌高新開發區南昌公園壹號一期的在建物業 (南昌公園壹號一期)	1,280,000,000	100	1,280,000,000
55.	中國江西省南昌市南昌高新開發區南昌時代廣場一期的在建物業 (南昌時代廣場一期)	1,900,000,000	100	1,900,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
56.	中國江西省南昌市新建區九龍湖新區南昌鉑園的在建物業 (南昌鉑園)	1,370,000,000	100	1,370,000,000
57.	中國江西省南昌市南昌縣南昌銀湖灣的在建物業 (南昌銀湖灣)	180,000,000	100	180,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
58.	中國江西省南昌市南昌縣星塘鎮星塘村南昌星塘灣的在建物業（南昌星塘灣）	330,000,000	51	168,300,000
59.	中國江西省南昌市高新區渥園建議發展項目的發展地盤（南昌渥園）	1,020,000,000	100	1,020,000,000
60.	中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌龍灣的在建物業（南昌龍灣）	2,750,000,000	100	2,750,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
61.	中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌琥珀園的在建物業 (南昌琥珀園)	1,474,000,000	100	1,474,000,000
62.	中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌東園的在建物業 (南昌東園)	1,850,000,000	100	1,850,000,000
63.	中國江西省南昌市經濟技術開發區皇姑路東側英雄大道南側南昌瀾灣的在建物業 (南昌瀾灣)	950,000,000	100	950,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
64.	中國江西省南昌市西湖區南昌榕園的在建物業 (南昌榕園)	690,000,000	100	690,000,000
65.	中國江西省南昌市進賢縣民和鎮南昌青嵐灣的在建物業 (南昌青嵐灣)	410,000,000	100	410,000,000
66.	中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區南昌禧園的在建物業 (南昌禧園)	810,000,000	100	810,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
67.	中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區南昌鈺瓏灣的在建物業（南昌鈺瓏灣）	57,000,000	51	29,070,000
68.	中國江西省南昌市新建區南昌新力城的在建物業（南昌新力城）	2,780,000,000	100	2,780,000,000
69.	中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌江悅的在建物業（南昌江悅）	398,000,000	100	398,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
70.	中國江西省景德鎮市南昌景德鎮帝泊灣的在建物業（景德鎮帝泊灣）	240,000,000	95	228,000,000
71.	中國湖北省武漢市新洲區童院村金沙灣的在建物業（武漢金沙灣）	550,000,000	100	550,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
72.	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區武漢帝泊灣的在建物業 (武漢帝泊灣)	960,000,000	100	960,000,000
73.	中國湖南省長沙市開福區長沙紫園一期的在建物業 (長沙紫園一期)	450,000,000	99	445,500,000
74.	中國湖南省長沙市長沙鈺瓏灣的在建物業 (長沙鈺瓏灣)	610,000,000	99	603,900,000
75.	中國湖南省長沙市長沙鉑園一期的在建物業(長沙鉑園一期)	1,555,000,000	100	1,555,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
76.	中國四川省成都市青白江區成都翡翠灣一期的在建物業（成都翡翠灣）	600,000,000	100	600,000,000
77.	中國成都市成都琥珀園的在建物業（成都琥珀園）	484,000,000	100	484,000,000
	小計：	**50,689,000,000**		**49,425,770,000**

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
第IV組 – 貴集團持作中國未來發展的物業				
78.	中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區惠州藍灣建議發展項目的發展地盤 (惠州藍灣)	490,000,000	100	490,000,000
79.	中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區虎頭山北側惠州雅園建議發展項目的發展地盤 (惠州雅園)	393,000,000	100	393,000,000
80.	中國廣東省惠州市惠陽區惠州市高嶺村建議發展項目的發展地盤 (惠州市高嶺村)	980,000,000	100	980,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
81.	中國廣東省廣州市花都區廣州琥珀園建議發展項目的發展地盤（廣州琥珀園）	670,000,000	100	670,000,000
82.	中國江西省贛州市贛縣贛州銀湖灣建議發展項目的發展地盤（贛州銀湖灣）	81,000,000	100	81,000,000
83.	中國江西省南昌市南昌高新開發區閔家路東側南昌時代廣場二期建議發展項目的發展地盤（南昌時代廣場二期）	430,000,000	100	430,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
84.	中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌東園建議發展項目的發展地盤（南昌東園）	770,000,000	100	770,000,000
85.	中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區南昌禧園建議發展項目的發展地盤（南昌禧園）	1,280,000,000	100	1,280,000,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
86.	中國湖南省長沙市開福區長沙紫園一期的發展項目 (長沙紫園一期)	9,300,000	99	9,207,000
87.	中國湖南省長沙市開福區長沙紫園二期的發展項目 (長沙紫園二期)	135,700,000	99	134,343,000
88.	中國湖南省長沙市長沙鉑園建議發展項目的發展地盤 (長沙鉑園)	170,000,000	100	170,000,000
89.	中國湖南省長沙市開福區長沙琥珀園建議發展項目的發展地盤 (長沙琥珀園)	640,000,000	94.05	601,920,000

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
90.	中國湖南省長沙市望城區長沙帝泊灣一期建議發展項目的發展地盤（長沙帝泊灣）	530,000,000	99	524,700,000
91.	中國山東省濰坊市寒亭區濰坊帝泊灣建議發展項目的發展地盤（濰坊帝泊灣）	92,000,000	60	55,200,000
92.	中國福建省福州市平潭縣73畝的一幅土地(3501282016B00011)	820,000,000	48	393,600,000
93.	中國安徽省合肥市49.6畝的一幅土地(E1902)	541,000,000	100	541,000,000
94.	中國安徽省合肥市102畝的一幅土地(XZQTD242)	1,075,000,000	70	752,500,000
	小計：	**9,107,000,000**		**8,276,470,000**

	物業	於2019年7月31日現況下的市值	貴集團應佔權益	於2019年7月31日現況下貴集團應佔市值
		人民幣元	*%*	*人民幣元*
第V組 – 貴集團將予收購用於中國未來發展的物業				
95.	中國江蘇省無錫市120畝的一幅土地（XDG-2019-16）	無商業價值	100	無商業價值
96.	中國四川省成都市92畝的一幅土地（SLG-107-2018-011）	無商業價值	100	無商業價值
97.	中國福建省平潭縣32畝的一幅土地（2018 G 042）	無商業價值	48	無商業價值
	小計：	**無商業價值**		**無商業價值**
	總計：	**70,626,940,000**		**68,156,536,300**

估值報告

第I組 － 貴集團持作中國銷售的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
1.	中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區惠州東園的未售出部分（惠州東園）	該物業為一個綜合發展項目，包括停車場，於2019年竣工。 該物業總建築面積為22,018.79平方米。 該物業位於大亞灣區中心。附近發展項目主要為住宅及商業。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2078年5月12日及於2048年5月12日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣75,000,000元（人民幣七千五百萬元）

附註：

(1) 根據惠州國土資源局發出的國有土地使用證，經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積為82,338平方米的土地使用權已歸屬於惠州大亞灣新際房地產開發有限公司。

(2) 對物業進行估值時，吾等已假設擁有業權的停車位為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內停車位的各類近期售價。價格介乎約每車位人民幣100,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡及地點等因素。

(3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

(b) 惠州大亞灣新際房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州大亞灣新際房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
2.	中國廣東省惠州市惠陽區惠州帝泊灣一期的未售出部分（惠州帝泊灣一期）	該物業為一個綜合發展項目，包括多個住宅及商業單位，於2019年竣工。 該物業建築面積如下： **用途** / **建築面積**（*平方米*） 住宅 127,031.91 商業 3,736.36 車位 29,503.76 **總計：** 160,272.03 該物業位於惠陽區郊區。附近發展項目主要為住宅及商業性質。根據　貴集團提供的資料，該物業用於住宅、辦公及商業用途。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的於2087年5月19日屆滿，作商業用途的於2057年5月19日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣1,250,000,000元（人民幣十二億五千萬元）

附註：

(1) 根據惠州國土資源局發出的國有土地使用證，經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積122,152.00平方米的土地使用權已歸屬於惠州市均榮實業有限公司。

(2) 根據兩份建設工程竣工驗收證書，該物業已竣工。

(3) 根據　貴集團的資料，該物業總建築面積129,306.65平方米的部分已承諾銷售，總代價約為人民幣1,134,076,000元。吾等進行估值時已計入該部分並考慮該代價。

(4) 對物業進行估值時，吾等假設住宅部分為每平方米人民幣9,000元，商業部分為每平方米人民幣11,500元，及車位部分為每個具有產權的車位人民幣100,000元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅、寫字樓及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,500元至人民幣9,500元。寫字樓物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元。就停車位而言，價格介乎約每個停車位人民幣100,000元至人民幣140,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質量等因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

(b) 惠州市均榮實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市均榮實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
3.	中國廣東省惠州市惠城區惠州新力城的未售出部分（惠州新力城）	該物業為一個綜合發展項目，包括多個住宅單位，於2019年竣工。 該物業建築面積如下： **用途** / **建築面積**（*平方米*） 住宅 79,486.03 車位 68,960.20 **總計：** 148,446.23 該物業位於惠城區中心。附近發展項目主要為住宅及商業性質。根據　貴集團所提供資料，該物業作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2077年5月1日及於2047年5月1日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣1,090,000,000元（人民幣十億九千萬元）

附註：

(1) 根據惠州市人民政府發出的5份國有土地使用證，經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積475,144.1平方米的土地使用權已歸屬於惠州市湯普實業有限公司。

(2) 根據建設工程竣工驗收證書，該物業已竣工。

(3) 根據　貴集團的資料，該物業總建築面積79,486.03平方米的部分已承諾銷售，總代價約為人民幣853,551,000元。吾等進行估值時已計入該部分並考慮該代價。

(4) 對物業進行估值時，吾等假設住宅部分為約每平方米人民幣10,400元，及車位部分為每個具有產權的車位人民幣120,000元。

(5) 進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅物業及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元。就停車位而言，價格介乎約每個停車位人民幣100,000元至人民幣140,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質量等因素。

(6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

(b) 惠州市湯普實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市湯普實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
4.	中國江蘇省無錫市濱湖區無錫帝泊灣的未售出部分（無錫帝泊灣）	該物業為一個綜合發展項目，包括多個住宅單位，於2016年竣工。 該物業總建築面積為20,378.98平方米。 該物業位於無錫市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2083年11月3日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣260,000,000元（人民幣二億六千萬元）

附註：

(1) 根據無錫市土地資源局發出的國有土地使用證，經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積為57,409.50平方米的土地使用權已歸屬於無錫富安金邸房地產有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				（平方米）
(2015)012309	2015年6月11日	住宅	2083年11月3日	57,409.50

(2) 根據建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。

(3) 從 貴集團獲悉，該物業總建築面積為15,069.20平方米的部分已按總代價約人民幣188,764,000元訂約出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅物業為約每平方米人民幣13,000元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣11,600元至人民幣14,200元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 無錫富安金邸房地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，無錫富安金邸房地產有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
5.	中國江西省贛州市經濟技術開發區贛州帝泊灣二期的未售出部分 (贛州帝泊灣二期)	該物業為一個綜合發展項目，包括多個住宅單位，於2019年竣工。 該物業總建築面積為21,674.83平方米。 該物業位於經濟開發區中心。附近發展項目主要為住宅性質。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的於2087年3月30日屆滿，作零售用途的於2057年3月30日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣214,000,000元 (人民幣二億一千四百萬元)

附註：

(1) 根據贛州不動產登記局發出的國有土地使用證，經擴大開發項目(包括該物業)總地盤面積83,934平方米的土地使用權已歸屬於贛州新力未來置業有限公司。

(2) 根據建設工程竣工驗收證書，該物業已竣工。

(3) 根據 貴集團的資料，該物業總建築面積19,884.28平方米的部分已承諾銷售，總代價約為人民幣196,415,900元。吾等進行估值時已計入該部分並考慮該代價。

(4) 對物業進行估值時，吾等假設住宅物業為每平方米人民幣9,800元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣9,100元至人民幣11,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質量等因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

(b) 贛州新力未來置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，贛州新力未來置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
6.	中國江西省南昌市西湖區南昌雅園、洲悅的未售出部分（南昌雅園、洲悅）	該物業為一個綜合發展項目，包括多個住宅單位，於2017年竣工。 該物業總建築面積為28,672.53平方米。 該物業位於西湖區中心。附近發展項目主要為住宅。根據　貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2081年7月6日及於2051年7月6日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣890,000,000元（人民幣八億九千萬元）

附註：

(1) 根據南昌市人民政府發出的國有土地使用證，該物業地盤面積為63,568平方米的土地使用權已歸屬於江西新力置地投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				（平方米）
(2013) D295	2013年5月8日	住宅／商業	2081年7月6日／2051年7月6日	63,568

(2) 根據7份建設工程竣工驗收合格證，該物業部分已竣工。

(3) 根據　貴集團的資料，該物業總建築面積為14,773.76平方米的部分已訂約出售，總代價約為人民幣501,686,000元。吾等已將該等部分納入並於吾等估值時考慮該代價。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅物業為約每平方米人民幣27,600元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣21,000元至人民幣29,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西新力置地投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西新力置地投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
7.	中國江西省豐城市河洲街豐城帝泊灣的未售出部分（豐城帝泊灣）	該物業為一個綜合發展項目，包括多個住宅、商業及辦公單位，於2019年竣工。 該物業建築面積如下： **用途** / **建築面積** *(平方米)* 住宅 274.92 商業 2,642.70 **總計：** 2,917.62 該物業位於豐城市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅／商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2082年2月14日及2052年2月14日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣33,000,000元（人民幣三千三百萬元） （貴集團應佔64%權益：人民幣21,120,000元）（人民幣二千一百一十二萬元）

附註：

(1) 根據豐城市國土資源局發出的2份國有土地使用證，經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積為121,850.90平方米的土地使用權已歸屬於豐城贛鐵置業有限公司。

(2) 根據各項建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣5,800元及商業部分為每平方米人民幣12,000元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣5,000元至人民幣6,500元。商業物業的價格介乎約每車位人民幣10,900元至人民幣12,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

(b) 豐城贛鐵置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，豐城贛鐵置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
8.	中國江西省南昌市南昌縣南昌金沙灣的未售出部分（南昌金沙灣）	該物業包括於2019年竣工的一個綜合發展的商業單位。 該物業建築面積如下： **用途** / **建築面積**（*平方米*） 住宅 1,934.98 商業 1,078.48 **總計：** 3,013.46 該物業位於南昌縣中心。附近發展項目主要為住宅及工業性質。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅及零售用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2073年11月8日及2043年11月8日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣38,000,000元（人民幣三千八百萬元）

附註：

(1) 根據南昌縣人民政府發出的6份國有土地使用證，經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積為193,167平方米的土地使用權已歸屬於江西澳斯屯實業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積（*平方米*）
(2013) 00221-1	2013年11月20日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	34,494
(2013) 00221-2	2013年11月20日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	39,666

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2013) 00221-3	2013年11月20日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	31,458
(2013) 00221-4	2013年11月20日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	35,200
(2013) 00221-5	2013年11月20日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	29,487
(2013) 00221-6	2013年11月20日	住宅／商業	2073年11月8日／2043年11月8日	22,862
			總計：	193,167

(2) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,000元以及商業部分為每平方米人民幣12,000元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣11,500元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(3) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；及

(b) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西澳斯屯實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
9.	中國江西省南昌市南昌縣南昌銀湖灣的未售出部分（南昌銀湖灣）	該物業為一個綜合發展項目，包括多個住宅及商業單位，於2019年竣工。 該物業建築面積如下： **用途** / **建築面積**（*平方米*） 商業 6,284.58 公寓 70,060.87 **總計：** 76,345.45 該物業位於南昌縣中心。附近發展項目主要為住宅及工業。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅、零售及公寓用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2081年5月17日至2081年7月29日及2051年5月17日至2051年7月29日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣492,000,000元（人民幣四億九千二百萬元）

附註：

(1) 根據南昌縣人民政府發出的3份國有土地使用證，經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積為132,533平方米的土地使用權已歸屬於江西和之信投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積（*平方米*）
(2015) 0090	2015年5月15日	商業	2051年7月29日	29,000
(2015) 0091	2015年5月15日	住宅／商業	2081年5月17日／2051年5月17日	50,200
(2015) 0089	2015年5月15日	住宅／商業	2081年7月29日／2051年7月29日	53,333
			總計：	132,533

(2) 根據各項建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。

(3) 從 貴集團獲悉，該物業總建築面積75,376.10平方米的部分已按總代價約人民幣479,977,500元訂約出售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅物業為約每平方米人民幣12,400元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣11,500元至人民幣13,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

(b) 江西和之信投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西和之信投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
10.	中國江西省南昌市昌南新城南昌愉景灣、都薈的未售出部分 (南昌愉景灣、都薈)	該物業為一個綜合發展項目，包括多個住宅單位，於2016年至2018年間竣工。 該物業的總地盤面積為6,008.39平方米。 該物業位於南昌市中心。附近發展項目主要為住宅及工業。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，住宅用途的年期分別於2081年5月17日及2081年7月29日屆滿，且商業用途的年期分別於2051年5月17日及2051年7月29日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣66,110,000元 (人民幣六千六百一十一萬元) (貴集團應佔70%權益：人民幣46,277,000元) (人民幣四千六百二十七萬七千元)

附註：

(1) 根據3份房地產權證，經擴大開發項目(包括該物業)地盤面積為38,875.59平方米的房地產權已歸屬於南昌順泰置業有限公司，該所有權乃作商業用途，年期為2014年5月29日至2054年5月29日。

(2) 根據各項建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅物業為約每平方米人民幣11,000元。

(4) 進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,900元至人民幣11,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的房地產權證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

(b) 南昌順泰置業有限公司為該物業的合法擁有人，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌順泰置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
11.	中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌龍灣一期的未售出部分 (南昌龍灣)	該物業為一個綜合發展項目，包括多個商業單位，於2018年竣工。 該物業總建築面積為24,930.51平方米，詳情如下： 該物業位於九龍湖區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別為住宅用途於2084年7月16日至2085年2月2日期間屆滿及商業用途於2054年7月16日至2054年9月29日期間屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣317,000,000元 (人民幣三億一千七百萬元)

附註：

(1) 根據南昌市人民政府及南昌市不動產登記局發出的5份國有土地使用證，經擴大開發項目(包括該物業)總地盤面積為333,350.58平方米的土地使用權已歸屬於南昌寶葫蘆農莊有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積 *(平方米)*
(2014) D616	2014年7月18日	住宅／商業	2084年7月16日／2054年7月16日	73,271.16
(2016) 1091409	2016年9月2日	住宅／商業	2085年2月2日／2055年2月2日	144,478.57

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2014) D615	2014年7月18日	住宅／商業	2084年7月16日／2054年7月16日	32,006.85
(2015) D476	2015年10月19日	住宅／商業	2084年9月29日／2054年9月29日	18,992.63
(2015) D477	2015年10月19日	住宅／商業	2084年9月29日／2054年9月29日	64,601.37
			總計：	333,350.58

(2) 根據52份建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。

(3) 從 貴集團獲悉，該物業總建築面積為14,497.36平方米的部分商業部分已按總代價約人民幣175,859,000元訂約出售。吾等於估值中已計入該等部分並經考慮代價。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設商業物業為約每平方米人民幣13,500元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣11,000元至人民幣16,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 南昌寶葫蘆農莊有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌寶葫蘆農莊有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
12.	中國江西省南昌市九龍湖區南昌琥珀園一期及二期的未售出部分 (南昌琥珀園一期及二期)	該物業為一個綜合發展項目，包括住宅、商業及辦公單位，於2018年竣工。 該物業建築面積如下： **用途** / **建築面積** (*平方米*) 住宅 39,424.90 商業 24,732.34 辦公室 53,619.93 **總計：** 117,777.17 該物業位於九龍湖區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅、辦公及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2084年7月17日及於2054年7月17日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣1,368,000,000元 (人民幣十三億六千八百萬元)

附註：

(1) 根據南昌國土資源局發出的4份國有土地使用證，經擴大開發項目(包括該物業)總地盤面積為216,756.45平方米的土地使用權已歸屬於江西駿宇實業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積 (*平方米*)
(2015) D601	2015年12月25日	住宅／商業	2084年7月17日／2054年7月17日	81,615.27
(2013) D598	2015年12月25日	住宅／商業	2084年7月17日／2054年7月17日	104,914.14

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2015) D599	2015年12月25日	商業	2054年7月17日	15,113.52
(2015) D600	2015年12月25日	商業	2054年7月17日	15,113.52
			總計：	216,756.45

(2) 根據35份建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。

(3) 從 貴集團獲悉，該物業總建築面積為38,990.75平方米的部分住宅部分已按總代價約人民幣582,518,000元訂約出售，該物業總建築面積為8,053.28平方米的部分商業部分已按總代價約人民幣128,841,000元訂約出售及該物業總建築面積為52,930.79平方米的部分辦公部分已按總代價約人民幣370,041,000元訂約出售。吾等於估值中已計入該等部分並經考慮代價。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,500元、商業部分為每平方米人民幣16,500元及辦公室部分為每平方米人民幣10,000元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅、商業及辦公物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套及辦公物業的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣14,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣16,000元至人民幣17,000元。辦公室的價格介乎約每單位人民幣9,000元至人民幣11,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西駿宇實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，江西駿宇實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
13.	中國江西省南昌市西湖區南昌新力中心的未售出部分（南昌新力中心）	該物業為一個綜合發展項目，包括多個辦公單位，於2019年竣工。 該物業的總地盤面積為46,356.29平方米。 該物業位於南昌市傳統中心西湖區的中心。附近發展項目主要為辦公及商業。根據　貴集團提供的資料，該物業作辦公用途。 該物業獲授土地使用權作商業用途，年期於2051年4月3日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣671,000,000元（人民幣六億七千一百萬元）

附註：

(1) 根據南昌市人民政府發出的國有土地使用證，經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積為15,813平方米的土地使用權已歸屬於江西新力置地投資有限公司。

(2) 根據南昌市國土資源局（「甲方」）與江西新力置地投資有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				（平方米）	*（人民幣元）*
D01-04	2011年3月4日	商業	2051年4月3日	15,813	92,508,000

(3) 根據南昌市城鄉規劃局發出的建築工程施工許可證，該物業總面積為90,027.18平方米的建築工地符合工程施工規定並已獲相關部門許可。

(4) 根據 貴集團所提供資料，該物業建築面積為20,282.03平方米的多個辦公單位已按代價約人民幣247,932,000元承諾銷售。於估值過程中，吾等已於將該等承諾銷售部分計入估值並經考慮該代價。

(5) 對物業進行估值時，吾等已假設辦公物業為每平方米人民幣16,000元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內辦公物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣16,000元至人民幣18,800元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西新力置地投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，江西新力置地投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
14.	中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區南昌禧園的未售出部分（南昌禧園）	該物業為一個綜合發展項目，包括多個住宅單位，於2019年竣工。 該物業總建築面積為127,550.51平方米。 該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據　貴集團所提供資料，該物業作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，住宅用途的年期於2080年7月27日、2080年9月19日、2082年12月7日屆滿，而商業用途的年期於2050年7月27日、2050年9月19日、2052年12月7日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣1,670,000,000元（人民幣十六億七千萬元）

附註：

(1) 根據南昌縣人民政府發出的12份國有土地使用證，經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積為461,741平方米的土地使用權已歸屬於江西金麒麟置業有限公司。

(2) 根據建設工程竣工驗收合格證，該物業部分已竣工。

(3) 根據　貴集團的資料，該物業總建築面積127,424.65平方米的部分已承諾銷售，總代價約為人民幣1,663,922,000元。吾等進行估值時已計入該部分並考慮該代價。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅物業為約每平方米人民幣13,000元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣13,500元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

(b) 江西金麒麟置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西金麒麟置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
15.	中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區南昌鈺瓏灣的未售出部分（南昌鈺瓏灣）	該物業為一個綜合發展項目，包括商業及辦公單位，於2019年竣工。 該物業建築面積如下： **用途** / **建築面積**（*平方米*） 商業 18,213.22 辦公室 14,276.90 **總計：** 32,490.12 該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作商業及辦公用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途的年期分別於2083年4月24日及2083年9月23日屆滿，以及作商業用途的年期分別於2053年4月24日及2053年9月23日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣420,000,000元（人民幣四億二千萬元） （ 貴集團應佔51%權益：人民幣214,200,000元）（人民幣二億一千四百二十萬元）

附註：

(1) 根據南昌國土資源局發出的4份國有土地使用證，經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積為163,009.66平方米的土地使用權已歸屬於江西恒望置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2013) 06006	2013年6月4日	住宅／商業	2083年4月24日／2053年4月24日	40,688.00
(2013) 06007	2013年6月4日	住宅／商業	2083年4月24日／2053年4月24日	42,367.33
(2013) 11005	2013年11月18日	住宅／商業	2083年9月23日／2053年9月23日	64,543.33
(2015) 08002	2015年8月14日	商業	2053年9月23日	15,411.00
			總計：	163,009.66

(2) 根據9份建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。

(3) 從 貴集團獲悉，該物業總建築面積為17,879.65平方米的商業部分已按總代價約人民幣214,478,000元訂約出售。吾等於估值中已計入該等部分並經考慮代價。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設商業部分為每平方米人民幣14,000元及辦公部分為約每平方米人民幣14,000元。

(5) 進行物業估值時，吾等已參考同區內商業及辦公室物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型的辦公及商業開發項目的比較數據。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣14,000元至人民幣15,000元。辦公室物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西恒望置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，江西恒望置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
16.	中國江西省南昌市南昌帝泊灣的未出售部分 (南昌帝泊灣)	該物業包括建築面積為880.56平方米的未出售住宅部分。 該物業於2018年竣工。 該物業位於經濟技術開發區中心。附近的發展主要為住宅性質。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2080年9月16日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣11,100,000元 (人民幣一千一百一十萬元)

附註：

(1) 根據3份國有土地使用證編號(2011)D017、(2011)D018及(2011)D019，該發展項目總地盤面積為185,564.60平方米的土地使用權已歸屬於江西新力置地投資有限公司，作住宅用途，年期於2080年9月16日屆滿。

(2) 根據建設工程竣工驗收合格證，該發展項目的建設工程已竣工。

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅物業為約每平方米人民幣11,500元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣11,100元至人民幣13,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；及

(b) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，江西新力置地投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
17.	中國湖北省武漢市漢陽區武漢琥珀園的未售出部分（武漢琥珀園）	該物業為一個綜合發展項目，包括多個商業及辦公單位，於2018年竣工。 該物業建築面積如下： **用途** / **建築面積** *（平方米）* 商業 694.22 辦公室 70.31 車位 11,220.14 **總計：** 11,984.67 該物業位於漢陽區郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業作商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2086年8月30日及2056年8月30日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣16,800,000元（人民幣一千六百八十萬元） （ 貴集團應佔79%權益：人民幣13,272,000元）（人民幣一千三百二十七萬二千元）

附註：

(1) 根據國有土地使用證（證書編號(2016) 0000917），經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積為17,373.9平方米的土地使用權已歸屬於武漢保和優誠置業有限公司。

(2) 根據建設工程竣工驗收合格證，該物業部分已竣工。

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設辦公部分為約每平方米人民幣11,500元及商業部分為每平方米人民幣23,000元。

(4) 進行物業估值時，吾等已參考同區內辦公及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型辦公及商業開發項目的比較數據。辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣20,100元至人民幣25,500元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

(b) 諸暨力睿房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，諸暨力睿房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
18.	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區武漢帝泊灣的未售出部分（武漢帝泊灣）	該物業為一個綜合發展項目，包括多個住宅及商業單位，於2018年竣工。 該物業建築面積如下： **用途** / **建築面積**（*平方米*） 住宅 55,907.05 商業 4,944.40 **總計：** 60,851.45 該物業位於武漢市郊區。附近發展項目主要為住宅及工業。根據　貴集團所提供資料，該物業作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2075年1月26日及2045年1月26日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣618,000,000元（人民幣六億一千八百萬元）

附註：

(1) 根據編號為(2017)0001453的房產證，經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積為110,445.57平方米的土地使用權已歸屬於湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司，其住宅及商業用途的年期分別於2075年1月26日及2045年1月26日屆滿。

(2) 根據　貴集團的資料，該物業總建築面積54,742.40平方米的住宅部分已承諾銷售，總代價約為人民幣528,696,000元。該物業總建築面積4,518.82平方米的商業部分已承諾銷售，總代價約為人民幣82,488,000元。吾等進行估值時已計入該部分並考慮該代價。

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設商業部分的單位價格為每平方米人民幣16,400元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣16,400元至人民幣22,700元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的房地產權證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

第II組 － 貴集團持作中國投資的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
19.	中國江西省南昌市南昌高新開發區南昌公園壹號二期的在建物業 (南昌公園壹號)	該物業為一幅總地盤面積為80,203平方米的土地。 該物業目前處於建設中，為作酒店用途的規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積為55,065.13平方米。 該物業位於南昌市高新區(其需要進一步開發)的東部。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作商業用途，年期為2015年8月4日至2055年8月3日。	於估值日期，該物業處於建設中並計劃於2020年竣工。	人民幣285,000,000元 (人民幣二億八千五百萬元)

附註：

(1) 根據國有土地使用證，該物業總地盤面積為80,203平方米作商業用途的土地使用權已歸屬於南昌天華置業有限公司，土地使用年期為2015年8月4日至2055年8月3日。

(2) 根據南昌市土地管理局(「甲方」)與南昌天華置業有限公司(「乙方」)簽訂的國有土地使用權出讓合同及其補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積 *(平方米)*	地價 *(人民幣元)*
360101101523K	2015年8月4日	住宅、商業	2085年8月3日 (住宅用途)； 2055年8月3日 (商業用途)	193,765	203,453,250

(3) 根據建築工程施工許可證，經擴大開發項目該部分建築面積為55,065.13平方米的建築工程符合施工規定並已獲得有關當局許可。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設綜合用地的單位價格為每平方米人民幣2,300元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期售價證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作商業用途的可比土地的樓面價格介乎每平方米約人民幣1,800元至人民幣2,290元。於達致假設樓面價格的過程中，該等銷售證據的樓面價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他特點等因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 南昌天華置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌天華置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
20.	中國江西省南昌市南昌高新開發區南昌時代廣場二期的在建物業 （南昌時代廣場二期）	該物業為一幅總地盤面積為180,170平方米的土地。 該物業目前處於建設中，為作住宅及商業用途的規劃發展項目。根據　貴集團提供的資料，該物業的規劃組成建築面積如下： **用途** / **規劃建築面積**（*平方米*） 商業 50,773 辦公 89,220 酒店 30,007 **總計：** 170,000 該物業位於南昌高新開發區中心。附近發展項目主要為住宅。根據　貴集團所提供資料，該物業作綜合用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2086年1月26日及2056年1月26日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣580,000,000元 （人民幣五億八千萬元）

附註：

(1) 根據南昌市不動產登記局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為180,170平方米的土地使用權已歸屬於江西新瀚置業有限公司。

(2) 根據南昌市國土資源局（「甲方」）與江西新瀚置業有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				（平方米）	*（人民幣元）*
36010110160	2016年1月27日	住宅、商業	2086年1月26日（住宅用途）；2056年1月26日（商業用途）	180,170	702,663,000

(3) 根據南昌市城鄉規劃局簽發的建築工程施工許可證，經擴大開發項目（包括該物業）該部分總建築面積約為231,487.57平方米的建築工程符合施工規定並已獲得有關當局許可。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設綜合用地的單位價格為每平方米人民幣2,300元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期售價證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅用途的可比土地的樓面價格介乎每平方米約人民幣1,800元至人民幣2,300元。於達致假設樓面價格的過程中，該等銷售證據的樓面價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他特點等因素。

(5) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西新瀚置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，江西新瀚置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
21.	中國江西省南昌市南昌金沙灣的零售部分 (南昌金沙灣)	該物業包括建築面積約為224.50平方米的零售部分。 該物業於2018年竣工。 該物業位於南昌縣中心。附近發展項目主要為住宅及工業。根據 貴集團提供的資料，該物業作零售用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2073年11月8日及2043年11月8日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣2,600,000元 (人民幣二百六十萬元)

附註：

(1) 根據6份編號分別為(2013)00221-1、(2013)00221-2、(2013) 00221-3、(2013)00221-4、(2013)00221-5及(2013)00221-6的國有土地使用證，經擴大開發項目（包括該物業）總地盤面積為193,167平方米的土地使用權已歸屬於江西澳斯屯實業有限公司，其作住宅用途的年期於2073年11月8日屆滿作及商業用途的年期於2043年11月8日屆滿。

(2) 根據多份建設工程竣工驗收合格證，該／該等物業已竣工。

(3) 根據編號為(2018)42的調查報告，該物業建築面積為224.50平方米。

(4) 吾等於投資法中的主要假設為：

市場月租	資本化率
(每平方米)	
人民幣61元	4%

進行估值時，吾等已參考相似物業的各類近期租賃。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型物業開發項目的比較數據。該等主要零售租賃的月租金水平介乎每平方米人民幣42元至人民幣62元。

吾等已收集並分析各類近期銷售，並注意到該等銷售所顯示的收益率一般介乎4%至5%。

吾等假設的上述市場租金與該物業及上述其他相似物業的近期租賃水平一致。經考慮吾等對所收集的可比物業銷售分析得出的收益率，資本化率屬合理。於釐定資本化率時，吾等亦已考慮（包括但不限於）地點、物業質素及商業環境等因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；及

(b) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，江西澳斯屯實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
22.	中國江西省南昌市南昌縣南昌銀湖灣的零售部分 (南昌銀湖灣)	該物業包括建築面積約為658.45平方米的零售部分。 該物業於2018年竣工。 該物業位於南昌縣中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業作商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，住宅用途的年期分別於2081年5月17日及2081年7月29日屆滿，商業用途的年期分別於2051年5月17日及2051年7月29日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣8,800,000元 (人民幣八百八十萬元)

附註：

(1) 根據3份國有土地使用證，該經擴大發展包括物業總地盤面積為132,533平方米的土地使用權已歸屬於江西和之信投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積 *(平方米)*
(2015)0090	2015年5月15日	商業	2051年7月29日	29,000
(2015)0091	2015年5月15日	住宅／商業	2051年5月17日／2081年5月17日	50,200
(2015)0089	2015年5月15日	住宅／商業	2051年7月29日／2081年7月29日	53,333
			總計：	132,533

(2) 根據26份建設工程竣工驗收合格證，該／該等物業已竣工。

(3) 吾等於投資法中的主要假設為：

市場月租	資本化率
(每平方米)	
人民幣61元	4%

進行估值時，吾等已參考相似物業的各類近期租賃。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型零售開發項目的比較數據。該等主要零售租賃的月租金水平介乎每平方米人民幣43元至人民幣63元。

吾等已收集並分析各類近期銷售，並注意到該等銷售所顯示的收益率一般介乎4%至5%。

吾等假設的上述市場租金與該物業及上述其他相似物業的近期租賃水平一致。經考慮吾等對所收集的可比物業銷售分析得出的收益率，資本化率屬合理。於釐定資本化率時，吾等亦已考慮（包括但不限於）地點、物業質素及商業環境等因素。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西和之信投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，江西和之信投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
23.	中國江西省南昌市昌南新城南昌愉景灣都薈的商業單位（南昌愉景灣都薈）	該物業包括建築面積為42,102.34平方米的零售裙樓部分。 該物業於2016年竣工。 該物業位於南昌中心。附近的發展主要為住宅及工業性質。根據 貴集團提供的資料，該物業用作商業用途。 該物業獲授土地使用權作商業用途，年期自2014年5月29日至2054年5月29日。	於估值日期，該物業涉及多份租約，最近期租約於2036年11月9日屆滿，月租總額為人民幣600,500元（不包括管理費）。	人民幣450,000,000元（人民幣四億五千萬元） （貴集團應佔70%權益：人民幣315,000,000元）（人民幣三億一千五百萬元）

附註：

(1) 根據3份房地產權證，該物業總建築面積為38,875.59平方米的部分的房地產權已歸屬於南昌順泰置業有限公司，作商業用途，年期自2014年5月29日至2054年5月29日。

(2) 吾等於投資法中的主要假設為：

市場月租 *(每平方米)*		資本化率
人民幣147元	:	4%

進行估值時，吾等已參考相似物業的各類近期租賃。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型零售開發項目的比較數據。該等主要零售租賃的月租金水平介乎每平方米人民幣100元至人民幣150元。

吾等已收集並分析各類近期銷售，並注意到該等銷售所顯示的收益率一般介乎4%至5%。

吾等假設的上述市場租金與該物業及上述其他相似物業的近期租賃水平一致。經考慮吾等對所收集的可比物業銷售分析得出的收益率，資本化率屬合理。於釐定資本化率時，吾等亦已考慮（包括但不限於）地點、物業質素及商業環境等因素。

(3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的房地產權證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

(b) 南昌順泰置業有限公司為該物業的合法擁有人，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌順泰置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的房地產權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
24.	中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區南昌鈺瓏灣的零售部分（南昌鈺瓏灣）	該物業包括建築面積為107.33平方米的零售裙樓部分。 該物業於2017年竣工。 該物業位於新建區中心。附近的發展主要為住宅性質。根據貴集團提供的資料，該物業用作商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2083年4月24日及於2053年4月24日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣1,230,000元（人民幣一百二十三萬元） （貴集團應佔51%權益：人民幣627,300元）（人民幣六十二萬七千三百元）

附註：

(1) 根據4份國有土地使用證，該發展項目總地盤面積為163,010平方米的土地使用權已歸屬於江西恒望置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				（平方米）
(2013) 06006	2013年6月4日	住宅／商業	2083年4月24日／2053年4月24日／	40,688.00
(2013) 06007	2013年6月4日	住宅／商業	2083年4月24日／2053年4月24日／	42,367.33
(2013) 11005	2013年11月18日	住宅／商業	2083年9月23日／2053年9月23日	64,543.33
(2015) 08002	2015年8月14日	商業	2053年9月23日	15,411.00
			總計：	163,009.66

(2) 根據9份建設工程竣工驗收合格證，該物業已竣工。

(3) 吾等於投資法中的主要假設為：

市場月租 *(每平方米)*		資本化率
人民幣58元	:	4%

進行估值時，吾等已參考相似物業的各類近期租賃。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型零售開發項目的比較數據。該等主要零售租賃的月租金水平介乎每平方米人民幣42元至人民幣62元。

吾等已收集並分析各類近期銷售，並注意到該等銷售所顯示的收益率一般介乎4%至5%。

吾等假設的上述市場租金與該物業及上述其他相似物業的近期租賃水平一致。經考慮吾等對所收集的可比物業銷售分析得出的收益率，資本化率屬合理。於釐定資本化率時，吾等亦已考慮（包括但不限於）地點、物業質素及商業環境等因素。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西恒望置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，江西恒望置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
25.	中國江西省南昌市南昌帝泊灣商業單位的零售部分（南昌帝泊灣）	該物業包括建築面積約為121.06平方米的零售單位。 該物業於2015年竣工。 該物業位於經濟技術開發區中心。附近的發展主要為住宅性質。根據　貴集團提供的資料，該物業用作商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2080年9月16日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣3,400,000元（人民幣三百四十萬元）

附註：

(1) 根據3份編號分別為(2011) D017、(2011) D018及(2011) D019的國有土地使用證，該發展項目總地盤面積為185,564.60平方米的土地使用權已歸屬於江西新力置地投資有限公司，其住宅用途的年期於2080年9月16日屆滿。

(2) 根據建設工程竣工驗收合格證，該發展項目的建設工程已竣工。

(3) 吾等於投資法中的主要假設為：

市場月租	資本化率
(每平方米)	
人民幣130元	4%

進行估值時，吾等已參考相似物業的各類近期租賃。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型零售開發項目的比較數據。該等主要零售租賃的月租金水平介乎每平方米人民幣71元至人民幣150元。

吾等已收集並分析各類近期銷售，並注意到該等銷售所顯示的收益率一般介乎4%至5%。

吾等假設的上述市場租金與該物業及上述其他相似物業的近期租賃水平一致。經考慮吾等對所收集的可比物業銷售分析得出的收益率，資本化率屬合理。於釐定資本化率時，吾等亦已考慮（包括但不限於）地點、物業質素及商業環境等因素。

(4) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；及

(b) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，江西新力置地投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

第III組 － 貴集團於中國持有的發展中物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
26.	中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區惠州東園一期的在建物業 （惠州東園一期）	該物業包括在一塊總地盤面積82,338平方米的土地建立的綜合發展項目的部分。 該物業目前在建中，部分計劃開發作住宅及商業用途。根據 貴集團提供的資料，該物業的組成規劃建築面積如下：	於估值日期，該物業在建中並計劃於2019年年底竣工。	人民幣1,410,000,000元 （人民幣十四億一千萬元）

用途	規劃建築面積 *（平方米）*
住宅	148,522.33
商業	2,310.54
車位	51,013.24
配套設施	10,916.83
總計：	212,762.94

該物業位於大亞灣區中心。附近發展項目主要為住宅及商業。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。

該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2078年5月12日及於2048年5月12日屆滿。

附註：

(1) 根據惠州國土資源局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為82,338平方米的土地使用權已歸屬於惠州大亞灣新際房地產開發有限公司。

(2) 根據2份國有土地使用權出讓合同及其由惠州大亞灣開發區國土資源局（「甲方」）與惠陽房地產開發集團大亞灣總公司及惠州大亞灣南海新城實業有限公司（統稱「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
043093	2006年7月18日	住宅、商業	住宅用途至2078年5月12日及商業用途至2048年5月12日	37,000	12,177,400
043094	2006年7月18日	住宅、商業	住宅用途至2078年5月12日及商業用途至2048年5月12日	55,100	18,134,500
			總計	92,100	30,311,900

(3) 根據惠州大亞灣經濟開發區住房和規劃建設局發出的2份建築工程施工許可證，該開發項目建築工程遵守工程施工規定並已獲許可。

(4) 該公司名稱已由「惠州大亞灣南海新城實業有限公司」更名為「惠州大亞灣新際房地產開發有限公司」。

(5) 該物業的開發價值為人民幣2,070,000,000元，猶如已於2019年7月31日竣工。

(6) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為147,974.48平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣1,885,992,000元承諾銷售。該物業總建築面積為2,310.54平方米的各個商業單位已按代價約人民幣36,968,000元承諾銷售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。

(7) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣311,500,000元。估計總建造成本約為人民幣625,000,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。

(8) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,000元及停車場部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅物業及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣13,500元。停車場空間的價格介乎約每平方米人民幣90,000元至人民幣140,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 惠州大亞灣新際房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州大亞灣新際房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
27.	中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區惠州琥珀園的在建物業 (惠州琥珀園)	該物業包括在一塊總地盤面積37,560平方米的土地建立的綜合發展項目的部分。 該物業目前在建中，計劃開發作住宅及商業用途。根據 貴集團提供的資料，該物業的組成規劃建築面積如下：	於估值日期，該物業在建中並計劃於2019年年底竣工。	人民幣1,080,000,000元 (人民幣十億零八千萬元) (貴集團應佔75%權益：人民幣810,000,000元) (人民幣八億一千萬元)

用途	規劃建築面積 *(平方米)*
住宅	103,088.34
商業	349.96
車位	30,744.32
配套	4,464.44
總計：	138,647.06

該物業位於大亞灣區中心。附近發展項目主要為住宅及商業。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。

該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2081年1月12日及於2051年1月12日屆滿。

附註：

(1) 根據惠州國土資源局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為37,560平方米的土地使用權已歸屬於惠州市朗鉅實業有限公司。

(2) 根據國有土地使用權出讓合同及其由惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市朗鉅實業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	簽發日期	土地用途	地盤面積
			（平方米）
(2012)22	2013年5月22日	住宅／商業	37,560

(3) 根據惠州大亞灣經濟開發區住房和規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該開發項目138,647.06平方米的建築工程遵守工程施工規定並已獲許可。

(4) 該物業的開發價值為人民幣1,430,000,000元，猶如已於2019年7月31日竣工。

(5) 根據　貴集團提供的資料，該物業總建築面積為102,891.28平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣1,330,455,000元承諾銷售。吾等於估值中已計入該部分並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣330,600,000元。估計總建造成本約為人民幣507,000,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,000元、商業部分為每平方米人民幣25,000元及停車場部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣13,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣22,000元至人民幣26,000元。就停車位而言，價格介乎約每車位人民幣90,000元至人民幣140,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 惠州市朗鉅實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市朗鉅實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
28.	中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區惠州上園的在建物業 (惠州上園)	該物業包括在一塊總地盤面積36,516平方米的土地建立的綜合發展項目。 該物業目前在建中，計劃開發作住宅及商業用途。根據 貴集團提供的資料，該物業的組成規劃建築面積如下：	於估值日期，該物業在建中並計劃於2021年竣工。	人民幣 900,000,000元 (人民幣九億元)

用途	規劃建築面積 *(平方米)*
住宅	89,991.23
商業	1,845.12
車位	27,510.72
配套	3,275.14
總計：	122,622.21

該物業位於大亞灣區中心。附近發展項目主要為住宅及商業。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。

該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2080年5月30日及於2050年5月30日屆滿。

附註：

(1) 根據惠州國土資源局大亞灣經濟技術開發區分局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為36,516平方米的土地使用權已歸屬於惠州市均城投資有限公司。

(2) 根據國有土地使用權出讓合同及其由惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市均城投資有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	地盤面積	地價
				（平方米）	*（人民幣元）*
(2013)0162	88-01-186	2013年8月18日	住宅／商業	36,516	182,580,000

(3) 根據惠州大亞灣經濟開發區住房和規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該開發項目建築工程遵守工程施工規定並已獲許可。

(4) 該物業的開發價值為人民幣1,320,000,000元，猶如已於2019年7月31日竣工。

(5) 根據　貴集團所提供資料，該物業總建築面積為89,991.23平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣1,209,055,000元進行預售，該物業總建築面積為1,240.58平方米的多個商業單位已按代價約人民幣18,147,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣237,900,000元。估計總建造成本約為人民幣401,880,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,800元、商業部分為每平方米人民幣19,500元及停車場部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣14,500元。一樓商業物業的價格介乎約每平方米人民幣23,000元至人民幣28,000元。就停車位而言，價格介乎約每車位人民幣90,000元至人民幣140,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 惠州市均城投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市均城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
29.	中國廣東省惠州市大亞灣經濟技術開發區惠州香山居的在建物業 (惠州香山居)	該物業包括在一塊總地盤面積22,940平方米的土地建立的綜合發展項目。 該物業目前在建中，計劃開發作住宅及商業用途。根據 貴集團提供的資料，該物業的組成規劃建築面積如下：	於估值日期，該物業在建中並計劃於2019年年底竣工。	人民幣960,000,000元 (人民幣九億六千萬元)

用途	規劃建築面積
	(平方米)
住宅	73,531.97
商業	4,426.87
車位	18,503.87
配套	2,882.37
總計：	99,345.08

該物業位於大亞灣區中心。附近發展項目主要為住宅及商業。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。

該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2080年1月23日及於2050年1月23日屆滿。

附註：

(1) 根據惠州國土資源局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為22,940平方米的土地使用權已歸屬於惠州市勝源投資有限公司。

(2) 根據3份國有土地使用權出讓合同及其由惠興隆貿易運輸公司及惠州大亞灣恒興發展有限公司(「甲方」)與惠州市勝源投資有限公司(統稱「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	地盤面積	地價
			(平方米)	*(人民幣元)*
013015	2012年4月18日	綜合	7,330	11,090,300
021016	2012年4月18日	綜合	7,510	15,280,000
013014	2012年4月18日	綜合	8,100	12,376,800
		總計	22,940	38,747,100

(3) 根據惠州大亞灣經濟開發區住房和規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該開發項目建築工程遵守工程施工規定並已獲許可。

(4) 該物業的開發價值為人民幣1,011,000,000元，猶如已於2019年7月31日竣工。

(5) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為72,944.83平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣881,802,000元進行預售，該物業總建築面積為4,426.87平方米的多個商業單位已按代價約人民幣57,607,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣266,800,000元。估計總建造成本約為人民幣266,900,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。

(7) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,000元及擁有業權的停車場部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣13,500元。就停車位而言，價格介乎約每車位人民幣90,000元至人民幣140,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 惠州市勝源投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市勝源投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
30.	中國廣東省惠州市惠陽區鎮隆鎮惠州帝泊灣一期的在建物業 (惠州帝泊灣一期)	該物業包括在一塊總地盤面積122,152平方米的土地建立的綜合發展項目。 該物業目前在建中，計劃開發作住宅、辦公及商業用途。根據 貴集團提供的資料，該物業的組成規劃建築面積如下： **用途** / **規劃建築面積** (*平方米*) 住宅 134,430.44 商業 5,118.78 辦公 20,623.00 車位 42,027.24 配套 3,179.78 **總計：** 205,379.24 該物業位於惠陽區城郊。附近發展項目主要為住宅及商業。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅、辦公及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2087年5月19日及於2057年5月19日屆滿。	於估值日期，該物業在建中並計劃於2021年年底竣工。	人民幣1,030,000,000元 (人民幣十億三千萬元)

附註：

(1) 根據惠州國土資源局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為122,152平方米的土地使用權已歸屬於惠州市均榮實業有限公司。

(2) 根據惠州國土資源局(「甲方」)與惠州市均榮實業有限公司訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	地盤面積	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
(2017)3042035	88-01-186	2017年8月7日	住宅／商業	122,152	72,228,500

(3) 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局發出的2份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約402,122.00平方米的部分建築工程遵守工程施工規定並已獲相關部門許可。

(4) 該物業的開發價值為人民幣1,600,000,000元，猶如已於2019年7月31日竣工。

(5) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為70,478.02平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣623,536,000元進行預售，該物業總建築面積為3,598.78平方米的多個商業單位已按代價約人民幣36,920,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣395,500,000元。估計總建造成本約為人民幣539,100,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。

(7) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,000元、商業部分為每平方米人民幣11,500元、辦公部分為每平方米人民幣10,000元及擁有業權的停車場部分為每車位人民幣100,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅、辦公及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型的具備商業配套住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,700元至人民幣9,400元。辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣17,000元。就停車位而言，價格介乎約每車位人民幣100,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 惠州市均榮實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市均榮實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
31.	中國廣東省惠州市惠陽區鎮隆鎮惠州帝泊灣二期的在建物業 (惠州帝泊灣二期(君悦灣))	該物業包括在2塊總地盤面積44,440.60平方米的土地建立的綜合發展項目。 該物業目前在建中，計劃開發作住宅、辦公及商業用途。根據 貴集團提供的資料，該物業的組成規劃建築面積如下： **用途** / **規劃建築面積** (*平方米*) 住宅 101,936.00 商業 11,788.00 車位 39,775.00 配套 180.00 **總計：** 153,679.00 該物業位於惠陽區城郊。附近發展項目主要為住宅及商業。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅、辦公及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2083年11月21日及於2053年11月21日屆滿。	於估值日期，該物業在建中並計劃於2021年竣工。	人民幣566,000,000元 (人民幣五億六千六百萬元)

附註：

(1) 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局發出的2份國有土地使用證，該物業總地盤面積為44,440.60平方米的土地使用權已歸屬於惠州市天華宇實業有限公司。

(2) 根據惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市天華宇實業有限公司訂立的2份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				（平方米）	*（人民幣元）*
GP1325	2013年11月25日	住宅、商業	住宅用途至2083年11月21日及商業用途至2053年11月21日屆滿。	7,967.6	8,490,000
GP1326	2013年11月25日	住宅、商業	住宅用途至2083年11月21日及商業用途至2053年11月21日屆滿。	36,473	38,850,000
			總計	44,440.60	47,340,000

(3) 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為153,679.00平方米的部分建築工程遵守工程施工規定並已獲相關部門許可。

(4) 該物業的開發價值為人民幣1,133,000,000元，猶如已於2019年7月31日竣工。

(5) 根據　貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣188,500,000元。估計總建造成本約為人民幣438,490,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。

(6) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,000元、一樓商業部分為每平方米人民幣14,000元及二樓商業部分為每平方米人民幣9,000元、辦公部分為每平方米人民幣10,000元及擁有業權的停車場部分為每車位人民幣100,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、辦公及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型擁有商業輔助設施的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,700元至人民幣9,500元。辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元。就停車位而言，價格介乎約每車位人民幣90,000元至人民幣

140,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 惠州市天華宇實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市天華宇實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
32.	中國廣東省惠州市惠陽區經濟技術開發區惠州瓏灣的在建物業 (惠州瓏灣)	該物業包括一個將於2塊土地上修建的綜合發展項目，總地盤面積為36,670平方米。 該物業目前仍然在建，計劃為住宅及商業用途發展項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的組成規劃建築面積如下：	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2021年竣工。	人民幣640,000,000元 (人民幣六億四千萬元)

用途	規劃建築面積 *(平方米)*
住宅	98,718.74
商業	2,525.53
服務式公寓	4,536.55
車位	37,690.00
配套	6,364.18
總計：	149,835.00

該物業位於惠州市經濟技術開發區中心／郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅用途。

該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別為住宅用途於2081年4月8日或2082年9月10日屆滿及商業用途於2052年9月10日屆滿。

附註：

(1) 根據惠州市人民政府發出的兩個國有土地使用證，該物業總地盤面積為36,670平方米的土地使用權已歸屬於惠州市旺友實業有限公司。

(2) 根據惠州市國土資源管理局（「甲方」）與惠州市旺友實業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
					（平方米）	*（人民幣元）*
441303-2012-000316	GP1244	2012年9月10日	住宅、商業	住宅用途為2082年9月10日及商業用途為2052年9月10日	15,180.00	13,810,000
441303-2011-000124	GP1245	2011年4月8日	住宅	住宅用途為2081年4月8日	21,490.00	16,117,500

(3) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局發佈的建築工程施工許可證，該物業部分建築工程總建築面積約149,835.00平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可。

(4) 倘於2019年7月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,131,000,000元。

(5) 根據　貴集團所提供資料，該物業總建築面積為39,637.25平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣363,034,000元進行預售，該物業總建築面積為1,545.14平方米的多個商業單位已按代價約人民幣15,514,000元進行預售及該物業總建築面積為4,171.10平方米的多個服務式公寓單位已按代價約人民幣45,927,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣228,900,000元。估計總建築成本約為人民幣485,280,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣10,000元、公寓部分為每平方米人民幣11,500元、商業部分一樓及二樓每平方米分別為人民幣15,000元及人民幣10,000元以及帶產權車位部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、公寓及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,800元至人民幣9,500元。公寓物業的價格介乎約每平方米人民幣9,500元至人民幣12,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣90,000元至人民幣140,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 惠州市旺友實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市旺友實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
33.	中國廣東省惠州市惠陽區土湖村惠州睿園的在建物業（惠州睿園）	該物業包括一個將於一塊土地上修建的綜合發展項目，總地盤面積為37,025平方米。 該物業目前仍然在建，計劃為住宅、辦公室及商業用途發展項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的組成規劃建築面積如下： **用途** / **規劃建築面積** *（平方米）* 住宅 150,050.00 商業 2,175.00 車位 50,430.00 配套 160.00 **總計：** 202,815.00 該物業位於惠陽郊區。附近發展項目主要為住宅及商業。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2080年4月10日及於2050年4月10日屆滿。	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2021年竣工。	人民幣1,190,000,000元（人民幣十一億九千萬元）

附註：

(1) 根據惠州市人民政府發出編號為(2018) 304449的國有土地使用證，該物業總地盤面積為37,025平方米的土地使用權已歸屬於惠州市美麗置業有限公司。

(2) 根據惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市美麗置業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

編號：	地塊編號	簽發日期	土地用途	地盤面積	地價
				（平方米）	*（人民幣元）*
441303-2010-000107	GP1025	2080年4月10日、2050年4月10日	住宅／商業	42,567	34,138,700

(3) 根據惠陽區住房和城鄉規劃建設局發出的2個建築工程施工許可證，該物業部分建築工程總建築面積約202,815平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可。

(4) 倘於2019年7月31日竣工，該物業發展價值為人民幣2,240,000,000元。

(5) 根據　貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣146,200,000元。估計總建築成本約為人民幣641,140,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。

(6) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣13,800元、商業部分每平方米為人民幣19,000元以及車位部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,600元至人民幣14,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣21,000元至人民幣25,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣90,000元至人民幣140,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(7) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 惠州市美麗置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市美麗置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
34.	中國廣東省惠州市惠陽區惠州璽園的在建物業 (惠州璽園)	該物業包括兩幅總地盤面積為23,891平方米的土地。 該物業為用作住宅、辦公及商業用途的計劃開發項目。 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 40,800.00 商業 121.00 辦公 3,150.00 車位 20,100.00 **總計：** 64,171.00 該物業位於惠陽區中心。附近發展項目主要作住宅及商業用途。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅、辦公室及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途以及辦公室及商業用途，年期分別於2087年11月26日及於2057年11月26日屆滿。	於估值日期，該物業在建中並計劃於2021年竣工。	人民幣355,000,000元 (人民幣三億五千五百萬元)

附註：

(1) 根據惠州國土資源局簽發的3份國有土地使用證，該物業總地盤面積為23,891平方米的土地使用權已歸屬於惠州市萬基實業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2017) 3045946	2017年11月25日	住宅、商業	2087年11月26日／2057年11月26日	660.00
(2017) 3045943	2017年11月25日	住宅、商業	2087年11月26日／2057年11月26日	2,118.00
(2011) 0100036	2011年1月14日	住宅、商業	2081年1月26日／2051年1月26日	21,113.00
			總計	23,891.00

(2) 根據3份國有土地使用權出讓及轉讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予惠州市萬基實業有限公司，主要詳情如下：

簽發日期	土地用途	核准建築面積	地價
		(平方米)	*(人民幣元)*
2017年11月27日	住宅、商業	660.00	3,860,000
2017年11月27日	住宅、商業	2,118.00	12,300,000
2018年11月28日	住宅、商業	21,113.00	22,587,900
	總計	23,891.00	38,747,900

(3) 根據惠州市惠陽區住房和城鄉規劃建設局簽發的3份建築用地規劃許可證，該物業總面積為23,891平方米的建築場地符合城市規劃規定。

(4) 該物業的開發價值為人民幣764,000,000元，猶如已於2019年7月31日竣工。

(5) 根據　貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣57,000,000元。估計總建造成本約為人民幣282,700,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。

(6) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣16,500元、商業部分為約每平方米23,000元及停車場部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,600元至人民幣14,000元。商業物業一樓的價格介乎約每平方米人民幣21,000元至人民幣25,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣90,000元至

人民幣140,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 惠州市萬基實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市萬基實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
35.	中國廣東省惠州市惠城區惠州新力城的在建物業 (惠州新力城)	該物業包括一個將於3塊土地上修建的綜合發展項目，總地盤面積為452,346.70平方米。 該物業目前仍然在建，計劃為住宅及商業用途發展項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的組成規劃建築面積如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 819,912.76 商業 16,869.04 車位 275,445.00 配套 22,085.10 **總計：** 1,134,311.90 該物業位於惠城區中心。附近發展項目主要為住宅及商業。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2077年5月1日及於2047年5月1日屆滿。	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2020年竣工。	人民幣4,290,000,000元 (人民幣四十二億九千萬元)

附註：

(1) 根據惠州市人民政府發出的3個國有土地使用證，該物業總地盤面積為452,346.70平方米的土地使用權已歸屬於惠州市湯普實業有限公司。

(2) 根據惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市湯普實業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	地盤面積	地價
			(平方米)	*(人民幣元)*
GSK2006-8	2007年1月5日	住宅／商業	478,306	312,420,000

(3) 根據惠城區城鄉規劃建設局發出的3個建築工程施工許可證，該發展項目建築工程符合動工要求並已獲得有關當局許可。

(4) 倘於2019年7月31日竣工，該物業發展價值為人民幣9,880,000,000元。

(5) 根據　貴集團所提供資料，該物業總建築面積為329,397.66平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣3,568,335,000元進行預售，該物業總建築面積為4,660.29平方米的多個商業單位已按代價約人民幣81,555,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣1,442,000,000元。估計總建築成本約為人民幣3,720,000,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣10,400至11,000元、商業部分每平方米為人民幣25,000元以及帶產權車位部分為每車位人民幣120,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣11,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣24,000元至人民幣30,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣120,000元至人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市湯普（實業）有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
36.	中國廣東省清遠市清遠翡翠灣的在建物業 (清遠翡翠灣)	該物業包括一個將於1塊土地上修建的綜合發展項目，總地盤面積為15,473.35平方米。 該物業目前仍然在建，計劃為商業及住宅用途發展項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的組成規劃建築面積如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 66,618.61 商業 2,444.89 車位 24,499.40 配套 1,688.85 **總計：** 95,251.75 該物業位於清遠市清城區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期於2052年6月27日屆滿。	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2020年完工。	人民幣440,000,000元 (人民幣四億四千萬元)

附註：

(1) 根據清遠國土資源局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為15,473.35平方米的土地使用權已歸屬於清遠市萬力源投資置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2010) 00135	2010年3月24日	住宅及商業	2052年6月27日	15,473.35

(2) 倘於2019年7月31日竣工，該物業發展價值為人民幣745,000,000元。

(3) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為38,533.60平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣332,639,000元承諾銷售。於估值過程中，吾等已於將該部分計入估值並經考慮該代價。

(4) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣123,300,000元。估計總建築成本約為人民幣297,350,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。

(5) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣9,500元、商業部分每平方米為人民幣17,300元以及車位部分為每車位人民幣150,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣11,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣16,700元至人民幣19,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣120,000元至人民幣160,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 清遠市萬力源投資置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，清遠市萬力源投資置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
37.	中國廣東省廣州市花都區廣州琥珀園的在建物業 （廣州琥珀園）	該物業包括一個將於一塊土地上修建的綜合發展項目，總地盤面積為56,562.71平方米。 該物業目前仍然在建，計劃為住宅用途發展項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的組成規劃建築面積如下： **用途** / **規劃建築面積** *（平方米）* 住宅 54,660.60 車位 52,161.60 配套 14,466.80 **總計：** 121,289.00 該物業位於廣州郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2065年2月14日及於2035年2月14日屆滿。	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2021年完工。	人民幣1,140,000,000元 （人民幣十一億四千萬元）

附註：

(1) 根據廣州市土地資源局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為56,562.71平方米的土地使用權已歸屬於廣東強科地產有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2006) 721388	2006年1月	住宅	2065年2月14日／2035年2月14日	56,562.71

(2) 根據廣州市花都區地產公司(「甲方」)與廣東強科地產有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	地盤面積	總可建築面積	地價
			(平方米)	*(平方米)*	*(人民幣元)*
0206046、0206047	2005年12月28日	住宅	56,562.71	113,125.42	20,650,000

(3) 根據廣州市城市規劃局於2002年2月2日發佈的編號為(2008)71的土地使用規劃許可證，該物業的擬議建設用地符合城鎮規劃要求及建築地盤面積為62,730平方米的許可證(包括淨地盤面積55,244平方米及道路7,488平方米)。

(4) 根據建築工程施工許可證，該物業部分建築工程總建築面積約309,209.61平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	總建築面積
			(平方米)
420103201007080021 4BJ4001	2011年11月10日	泛海國際SOHO城(一期) 1、2、7及8棟	309,209.61

(5) 倘於2019年7月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,753,000,000元。

(6) 根據　貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣332,700,000元。估計總建築成本約為人民幣485,500,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。

(7) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣25,000元以及車位部分為每車位人民幣250,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣21,000元至人民幣27,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣230,000元至人民幣260,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價

格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 廣東強科地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，廣東強科地產有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
38.	中國廣東省 中山市 中山翡翠灣的 在建物業 (中山翡翠灣)	該物業包括一個將於一塊土地上修建的綜合發展項目，地盤面積為48,519.30平方米。 該物業目前仍然在建，計劃為住宅及商業用途發展項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的組成規劃建築面積如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 88,371.97 商業 3,311.76 車位 25,914.63 配套 8,443.53 **總計：** 126,041.89 該物業位於中山市南區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權年期於2082年10月5日屆滿。	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2020年完工。	人民幣775,000,000元 (人民幣七億七千五百萬元)

附註：

(1) 根據中山市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為48,519.30平方米的土地使用權已歸屬於中山市渡頭房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2017) 0305166	2017年12月29日	住宅	2082年10月5日	48,519.30

(2) 根據中山市國土資源局(「甲方」)與中山市南區渡頭股份合作經濟聯合社(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

合同編號	簽發日期	土地用途	土地使用年限	容積率	地價
					(人民幣元)
442000-2012-002025	2012年8月23日	商業及住宅	70年	不高於2；不低於1	12,081,306

(3) 根據中山市城鄉規劃局向中山市南區渡頭股份合作經濟聯合社發出的建設用地規劃許可證乃概述如下：

編號	簽發日期	發展項目類型	地點	地盤面積
				(平方米)
DZD281222012090001	2012年10月8日	商業及住宅	中山市南區渡頭村鬆仔嶺	48,519.30

(4) 根據中山市城鄉規劃局向中山市渡頭房地產開發有限公司就中山市南區渡頭項目(一期)建築工程發出的建設工程規劃許可證乃概述如下：

編號	簽發日期	棟數編號	地點	規劃建築面積
				(平方米)
JZD281212018060082	2018年7月12日	5	中山市南區渡頭村	30,711.79

(5) 根據中山市住房和城鄉建設局發出的建築工程施工許可證，該物業部分建築工程總建築面積約30,711.79平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	總建築面積
			(平方米)
442000201809141301	2018年9月14日	新翠花園（一期）	30,711.79

(6) 倘於2019年7月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,236,000,000元。

(7) 根據　貴集團所提供資料，該物業總建築面積為33,362平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣413,743,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(8) 根據　貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣109,200,000元。估計總建築成本約為人民幣454,000,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。

(9) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣13,200元以及車位部分為每車位人民幣160,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,500元至人民幣14,500元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣150,000元至人民幣180,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(10) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 中山市渡頭房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，中山市渡頭房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
39.	中國江蘇省無錫市濱湖區無錫帝泊灣二期的在建物業（無錫帝泊灣二期）	該物業包括一個將於一塊土地上修建的綜合發展項目的一期及二期，總地盤面積為154,752.5平方米。 該物業目前仍然在建，計劃為商業及住宅用途發展項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的組成規劃建築面積如下： **用途** / **規劃建築面積**（*平方米*） 住宅 164,641.26 商業 2,276.62 車位 62,621.00 配套 10,443.15 **總計：** 239,982.03 該物業位於無錫市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2087年5月23日及於2057年5月23日屆滿。	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2019年年底完工。	人民幣1,650,000,000元（人民幣十六億五千萬元）

附註：

(1) 根據編號為(2015) 012309及(2017) 0093240的國有土地使用證，該物業總地盤面積為154,752.50平方米的土地使用權已歸屬於無錫富安金邸房地產有限公司，其住宅用途的年期分別於2083年11月3日及2087年5月23日屆滿。

(2) 根據無錫國土資源局（「甲方」）與江蘇富安投資集團有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	樓宇契約（用於竣工）	地價
					（平方米）		*（人民幣元）*
3202022012CR0010	XGD-2011-95	2012年5月9日	住宅	2087年5月23日	154,752.5	2019年12月31日	350,000,000

(3) 根據無錫市濱湖區行政服務中心發佈的兩個建築工程施工許可證，該物業部分建築工程總建築面積約275,374平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	總建築面積
			（平方米）
320211020140122	2014年8月18日	第1-1至1-7、1-10至1-15、1-17至1-24、1-24-a、1-26至1-30棟	31,452
320211020140121	2014年8月15日	第1-8、1-9、1-16棟	3,940
320211201708170101	2017年8月17日	XGD-2011-95二期	239,982
		總計：	275,374

(4) 倘於2019年7月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,991,000,000元。

(5) 根據　貴集團所提供資料，該物業總建築面積為164,641.26平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣1,834,614,000元進行預售，該物業總建築面積為937.41平方米的多個商業單位已按代價約人民幣17,098,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣667,100,000元。估計總建築成本約為人民幣850,110,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設低層公寓部分約為每平方米人民幣11,500元、住宅部分為每平方米人民幣10,500元、商業部分每平方米為人民幣16,000元以及車位部分為每車位人民幣82,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內別墅、住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。商業

物業的價格介乎約每平方米人民幣19,000元至人民幣23,000元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣75,000元至人民幣95,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 無錫富安金邸房地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，無錫富安金邸房地產有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
40.	中國江蘇省昆山市巴城鎮昆山澄湖壹號院的在建物業（昆山澄湖壹號院）	該物業興建於一幅總地盤面積為74,222.20平方米的土地上。 該物業目前仍然在建，計劃為住宅用途發展項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的組成規劃建築面積如下：	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2020年完工。	人民幣880,000,000元（人民幣八億八千萬元）

用途	規劃建築面積
	（平方米）
住宅	95,234.87
車位	34,562.41
配套	7,932.48
總計：	137,729.76

該物業位於昆山市郊區。附近發展項目主要為酒店。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅用途。

該物業獲授土地使用權作住宅，年期於2082年3月19日屆滿。

附註：

(1) 根據昆山市國土資源局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為74,222.20平方米的土地使用權已歸屬於昆山萊克斯投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				（平方米）
（2016）DW72	2016年6月17日	住宅	2082年3月19日	74,222.20

(2) 根據昆山市土地管理局(「甲方」)與昆山萊克斯投資有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

合同編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	總可建築面積	樓宇契約(用於竣工)	地價
				(平方米)		*(人民幣元)*
3205832011CR0325	2014年8月20日	住宅	2082年3月19日	89,066.64	2014年3月21日	166,999,995

(3) 根據昆山市城鄉建設局發佈的建築工程施工許可證，該物業建築工程總建築面積約137,729.76平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	總建築面積
			(平方米)
320583201801050701	2018年1月5日	第1-23#棟樓宇及配套設施	137,729.76

(4) 倘於2019年7月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,180,000,000元。

(5) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為94,989.37平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣1,115,343,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣349,000,000元。估計總建築成本約為人民幣530,000,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。

(7) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣12,300元以及車位部分為每車位每平方米人民幣70,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣13,500元。就停車位而言，其價格介乎約每車位人民幣80,000元至人民幣96,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 昆山萊克斯投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，昆山萊克斯投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
41.	中國江蘇省昆山市高新區昆山中央公園的在建物業（昆山中央公園）	該物業包括一個將於一塊土地上修建的綜合發展項目一期，總地盤面積為25,980平方米。 該物業目前處於建設中，為作住宅及商業用途的規劃發展項目。根據　貴集團提供的資料，該物業的規劃組成建築面積如下： **用途** / **規劃建築面積**（*平方米*） 住宅 54,394.28 商業 381.66 車位 16,003.01 配套 5,199.87 **總計：** 75,978.82 該物業位於昆山市高新區。附近發展項目主要為住宅。根據　貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2074年4月13日及於2044年4月13日屆滿。	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2021年完工。	人民幣850,000,000元（人民幣八億五千萬元）

附註：

(1) 根據昆山市國土資源局發出的國有土地使用證(2016) 0001666號，該物業總地盤面積為25,980平方米的土地使用權已歸屬於江蘇中原置業有限公司。

(2) 根據昆山市土地管理局與江蘇中原置業有限公司訂立的編號為(2004)4的國有土地使用權出讓合同及其五份補充協議，土地使用權包含地盤面積25,980平方米已出讓予江蘇中原置業有限公司，溢價為人民幣29,045,640元。

(3) 根據昆山市城鄉建設局發佈的編號為320583201808220501建築工程施工許可證，該物業建築工程總建築面積為49,033.77平方米，符合動工要求並已獲得有關當局許可。

(4) 倘於2019年7月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,360,000,000元。

(5) 根據 貴集團所提供資料，該物業總建築面積為53,508.15平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣1,273,811,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣164,800,000元。估計總建築成本約為人民幣369,700,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣23,000元、商業部分約為每平方米人民幣27,000元以及車位部分為每車位人民幣98,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及停車位物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣22,000元至人民幣24,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣23,700元至人民幣28,500元。停車位價格介乎約每車位人民幣90,000元至人民幣130,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江蘇中原置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江蘇中原置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
42.	中國江蘇省蘇州市吳中區香山光福區(Xiangshan Guangfu Area)蘇州鉑園的在建物業(蘇州鉑園)	該物包括於1幅地塊興建的綜合發展項目，總地盤面積為90,890.80平方米。 該物業目前處於建設中，為作住宅及商業用途的規劃發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃組成建築面積如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 123,037.79 商業 7,200.00 車位 37,457.38 配套 10,393.87 **總計：** 178,089.04 該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團所提供資料，該物業作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及教育用途，年期分別於2089年2月25日及2069年2月25日屆滿。	於估值日期，該物業在建中並計劃於2021年竣工。	人民幣1,262,000,000元(人民幣十二億六千二百萬元) (貴集團應佔70%權益：人民幣883,400,000元)(人民幣八億八千三百四十萬元)

附註：

(1) 根據國有土地使用權，該物業總地盤面積為90,890.80平方米的土地使用權已歸屬於蘇州力創香谷置業發展有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2019) 6010950	2019年3月25日	住宅	2089年2月25日	37,206.50
(2019) 6010951	2019年3月25日	住宅	2089年2月25日	48,259.10
(2019) 6010949	2019年3月25日	教育	2069年2月25日	5,425.20

(2) 根據蘇州市國土資源局（「甲方」）與蘇州力創香谷置業發展有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	容積率	樓宇契約（用於竣工）	地價
							(人民幣元)
3205012019 CR0017	2018-WG-30	2019年1月23日	住宅、商業及教育	70年、40年、50年	L≥1.0及≤1.5 ≤1.0	2020年4月4日	1,170,031,656

(3) 該物業的開發價值為人民幣2,690,000,000元，猶如已於2019年7月31日竣工。

(4) 根據　貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣54,300,000元。估計總建造成本約為人民幣850,000,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。

(5) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣20,400元、商業部分為約每平方米人民幣22,400元及停車場部分為每車位人民幣200,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣18,800元至人民幣21,000元。一樓商業物業的價格介乎約每平方米人民幣25,000元至人民幣45,000元。就停車位而言，價格介乎約每車位人民幣150,000元至人民幣200,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(6) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃有效合法及可予執行；

(b) 蘇州力創香谷置業發展有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，蘇州力創香谷置業發展有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
43.	中國浙江省諸暨市草塔鎮諸暨帝泊灣的在建物業 (諸暨帝泊灣)	該物業包括一個將於2塊土地上修建的綜合發展項目，總地盤面積為74,527.8平方米。 該物業目前仍然在建，計劃為商業及辦公室用途發展項目。根據 貴集團所提供資料，該物業的組成規劃建築面積如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 166,604.48 商業 4,531.46 車位 52,198.46 配套 16,894.08 **總計：** 240,228.48 該物業位於諸暨市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業主要用作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年12月11日及於2058年12月11日屆滿。	於估值日期，該物業仍然在建並計劃於2020年完工。	人民幣610,000,000元 (人民幣六億一千萬元)

附註：

(1) 根據諸暨市國土資源局發出的兩個中華人民共和國不動產權證，該物業總地盤面積為74,768.70平方米的土地使用權已歸屬於諸暨力睿房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2019) 0000232	2019年1月3日	住宅／商業	住宅用途及商業用途分別於2088年12月11日及2058年12月11日屆滿	19,015.20
(2013) 04285	2012年3月9日	住宅／商業	住宅用途及商業用途分別於2088年12月11日及2058年12月11日屆滿	55,512.60
			總計：	74,527.80

(2) 根據諸暨市土地管理局(「甲方」)與諸暨力睿房地產有限公司(「乙方」)訂立的兩個國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，有關重要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	總可建築面積	地價
					(平方米)	*(人民幣元)*
2018105號	1-A	2018年9月14日	住宅、商業及停車地庫	住宅用途及商業用途分別於2088年12月11日及2058年12月11日屆滿	43,735.0	71,120,000
2018106號	1-B	2018年9月14日	住宅、商業及停車地庫	住宅用途及商業用途分別於2088年12月11日及2058年12月11日屆滿	144,332.8	224,370,000
				總計	188,067.80	295,490,000

(3) 倘於2019年7月31日竣工，該物業發展價值為人民幣1,667,000,000元。

(4) 根據　貴集團所提供資料，該物業總建築面積為29,383.78平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣232,681,000元進行預售，該物業總建築面積為915.94平方米的多個商業單位已按代價約人民幣11,124,100元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(5) 根據 貴集團所提供資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣135,900,000元。估計總建築成本約為人民幣733,300,000元。在估值過程中，吾等已考慮該等成本。

(6) 物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,100元、商業部分為每平方米人民幣12,300元及停車場部分為每車位人民幣91,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,600元至人民幣9,200元。一樓商業物業的價格介乎約每平方米人民幣10,300元至人民幣13,400元。就停車位而言，價格介乎約每車位人民幣90,000元至人民幣98,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的不動產權證根據中國法律乃合法有效及可予執行。

(b) 諸暨力睿房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，諸暨力睿房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
44.	中國浙江省慈溪市慈溪帝泊灣的在建物業 (慈溪帝泊灣)	該物業包括一個將建築在一幅總地盤面積為23,822平方米的土地上的綜合發展項目。 該物業現時在建中，為計劃開發作住宅及商業用途的發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 37,286.06 商業 1,484.38 車位 16,790.62 **總計：** 55,561.06 該物業位於郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2089年2月23日屆滿。	於估值日期，該物業在建中並計劃於2021年竣工。	人民幣260,000,000元 (人民幣二億六千萬元)

附註：

(1) 根據慈溪國土資源局簽發的國有土地使用證，該物業總地盤面積為23,822平方米的土地使用權已歸屬於慈溪力創房屋房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積 *(平方米)*
(2019) 0009948	2019年3月12日	住宅	2089年2月23日	23,822

(2) 根據慈溪國土資源局(「甲方」)與慈溪力創房地產開發有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約以授予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	容積率	樓宇契約(用於竣工)	地價
							(人民幣元)
3302822019 A21008	1201804	2019年1月24日	住宅	70年	≥1.2及≤1.8	2023年2月24日	119,470,000

(3) 該物業的開發價值為人民幣518,000,000元，猶如已於2019年7月31日竣工。

(4) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣8,200,000元。估計總建造成本約為人民幣174,120,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。

(5) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,300元及商業部分為約每平方米15,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣11,300元至人民幣15,700元。一樓商業物業的價格介乎約每平方米人民幣25,000元至人民幣45,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 慈溪力創房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，慈溪力創房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
45.	中國浙江省瑞安市瑞安經濟開發區瑞安帝泊灣的在建物業 (瑞安帝泊灣)	該物業包括一幅總地盤面積為26,319平方米的地塊。 該物業現時在建中，為計劃開發作住宅及商業用途的發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下： **用途** / **規劃建築面積** (*平方米*) 住宅 62,025.84 商業 2,537.88 車位 21,831.07 **總計：** 86,394.79 該物業位於瑞安市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期於2089年3月31日屆滿。	於估值日期，該物業在建中並計劃於2021年竣工。	人民幣483,000,000元 (人民幣四億八千三百萬元)

附註：

(1) 根據編號為(2019) 0025873的國有土地使用證，該物業總地盤面積為26,319平方米的土地使用權已歸屬於溫州力璟房地產開發有限公司，其住宅及商業用途的年期於2089年3月31日屆滿。

(2) 根據瑞安市國土資源局(「甲方」)與溫州力璟房地產開發有限公司(「乙方」)簽訂編號為3303812018A21052的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同修訂本，已訂約將地盤面積為26,319平方米的物業的土地使用權出讓予乙方，代價為人民幣478,780,000元。

(3) 該物業的開發價值為人民幣932,000,000元，猶如已於2019年7月31日竣工。

(4) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣9,600,000元。估計總建造成本約為人民幣262,870,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。

(5) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣14,000元、商業部分為約每平方米人民幣24,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業物業及停車場空間的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,200元至人民幣17,600元。一樓商業物業的價格介乎約每平方米人民幣23,600元至人民幣32,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 溫州力璟房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，溫州力璟房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
46.	中國江西省贛州市經濟技術開發區贛州帝泊灣一期的在建物業 (贛州帝泊灣一期)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為89,838.00平方米的土地上。 該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 255,745.96 商業 10,629.10 車位 73,372.62 配套 6,798.01 **總計：** 346,545.69 該物業位於經開區的中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及零售用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及零售用途，年期分別於2087年3月30日及於2057年3月30日屆滿。	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2020年年底竣工。	人民幣1,680,000,000元 (人民幣十六億八千萬元)

附註：

(1) 根據贛州不動產登記局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為89,838.00平方米的土地使用權已歸屬於贛州新力力合置業有限公司。

(2) 根據兩份出讓合同及轉讓合同，贛州新力力合置業有限公司擁有位於經濟技術開發區總地盤面積為89,838平方米的部分土地。

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	建築契約（就竣工而言）	地價
					（平方米）		*（人民幣元）*
36201711020003K	DBA2017008	2017年3月31日	住宅／零售	住宅用途年期於2087年3月30日屆滿／零售用途年期於2057年3月30日屆滿	89,838.00	2020年3月31日	893,606,800
				總計	89,838.00		893,606,800

(3) 根據贛州經濟技術開發區住房和建設局發出的三份建設工程開工許可證，該物業總建築面積約346,677.64平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。

(4) 該物業的發展價值（猶如於2019年7月31日竣工）為人民幣2,715,000,000元。

(5) 根據　貴集團所提供資料，該物業總建築面積為255,745.96平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣2,371,066,000元進行預售，該物業總建築面積為2,178.33平方米的多個商業單位已按代價約人民幣30,527,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣460,800,000元。預計總建築成本約為人民幣1,016,660,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,300元，商業部分為每平方米人民幣14,000元及停車場部分為每車位人民幣100,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣17,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣80,000元至人民幣110,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 贛州新力力合置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，贛州新力力合置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
47.	中國江西省贛州市經濟技術開發區贛州帝泊灣二期的在建物業 (贛州帝泊灣二期)	該物業為一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為83,934.00平方米的土地上。 該物業(目前仍在建)為一個住宅及零售用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 119,733.73 商業 4,460.25 車位 61,653.60 配套 894.45 **總計：** 186,742.03 該物業位於經濟技術開發區的中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及零售用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及零售用途，年期分別於2087年5月4日及於2057年5月4日屆滿。	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2020年竣工。	人民幣810,000,000元 (人民幣八億一千萬元)

附註：

(1) 根據贛州不動產登記局發出的國有土地使用證，該物業土地合計面積為83,934平方米的土地使用權已歸屬於贛州新力未來置業有限公司。

(2) 根據贛州市國土資源局（「甲方」）與贛州新力未來置業有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	建築契約（就竣工而言）	地價
					（平方米）		*（人民幣元）*
36201711020010K	DBA2017018	2017年5月5日	住宅／零售	住宅用途年期於2087年5月4日屆滿／零售用途年期於2057年5月4日屆滿	83,934.00	2020年5月4日	512,204,900
				總計	83,934.00		512,204,900

(3) 根據贛州經濟技術開發區住房和建設局發出的兩份建設工程開工許可證，該物業總建築面積約213,503.53平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。

(4) 該物業的發展價值（猶如於2019年7月31日竣工）為人民幣1,406,000,000元。

(5) 根據　貴集團提供的資料，該物業總建築面積為71,802.62平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣705,646,000元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣211,300,000元。預計總建築成本約為人民幣449,200,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣10,000元、商業部分約每平方米人民幣18,000元及停車場部分為約每車位人民幣100,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣9,500元至人民幣11,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣18,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣90,000元至人民幣110,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 贛州新力未來置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，贛州新力未來置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
48.	中國江西省贛州市章貢區紅星村贛州鈺瓏灣的在建物業（贛州鈺瓏灣）	該物業為一幅總地盤面積為75,709.00平方米的土地。 該物業（目前仍在建）為一個住宅及商業用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *（平方米）* 住宅 127,743.82 商業 1,147.60 車位 48,346.80 配套 2,078.85 **總計：** 179,317.07 該物業位於章貢區的郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業主要用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2081年10月1日屆滿。	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2020年竣工。	人民幣790,000,000元（人民幣七億九千萬元） （60%的權益歸屬於 貴集團：人民幣474,000,000元）（人民幣四億七千四百萬元）

附註：

(1) 根據贛州不動產登記局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為75,709.00平方米的土地使用權已歸屬於贛州市匯鑫置業有限公司。

(2) 根據贛州市國土資源局（「甲方」）與贛州市匯鑫置業有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	建築契約（就竣工而言）	地價
					（平方米）		*（人民幣元）*
36201111030014	2011-26	2011年8月5日	住宅	2081年10月1日	75,709.00	2015年10月2日	182,458,690
				總計	75,709.00		182,458,690

(3) 根據贛州市住房和城鄉規劃建設局發出的兩份建設工程開工許可證，該物業總建築面積約179,317.07平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。

(4) 該物業的發展價值（猶如於2019年7月31日竣工）為人民幣1,233,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為102,887.9平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣900,625,000元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣321,700,000元。預計總建築成本約為人民幣595,700,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,500元，商業部分為每平方米人民幣18,000元及停車場部分為每車位人民幣70,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣17,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣60,000元至人民幣80,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 贛州市匯鑫置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，贛州市匯鑫置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
49.	中國江西省贛州市贛縣贛州銀湖灣的在建物業 (贛州銀湖灣)	該物業為一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為60,732.90平方米的土地上。 該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 50,966.64 配套 1,049.12 **總計：** 52,015.76 該物業位於贛州市的郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2083年7月29日及於2053年7月30日屆滿。	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2022年竣工。	人民幣140,000,000元 (人民幣一億四千萬元)

附註：

(1) 根據贛州不動產登記局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為60,732.90平方米的土地使用權已歸屬於江西匯濤實業有限公司。

(2) 根據兩份出讓合同及轉讓合同，江西匯濤實業有限公司擁有位於贛縣總地盤面積為60,732.9平方米的部分土地。

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
					(平方米)	*(人民幣元)*
36201311110021	DBB2013015	2013年5月23日	住宅／商業	住宅用途年期於2083年7月29日屆滿／商業用途年期於2053年7月30日屆滿	60,732.90	73,700,000
				總計	60,732.90	73,700,000

(3) 根據贛州市住房和城鄉規劃建設局發出的建設工程開工許可證，該物業總建築面積約52,015.76平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。

(4) 該物業的發展價值（猶如於2019年7月31日竣工）為人民幣306,000,000元。

(5) 根據　貴集團提供的資料，該物業總建築面積為11,207.07平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣59,520,000元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣54,000,000元。預計總建築成本約為人民幣142,000,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣6,200元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣5,000元至人民幣6,500元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西匯濤實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西匯濤實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
50.	中國江西省吉安市吉安帝泊灣的在建物業 (吉安帝泊灣)	該物業為一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為52,390平方米的土地上。 該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 116,160.10 商業 534.22 車位 34,756.60 配套 629.40 **總計：** 152,080.32 該物業位於吉安市的郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅／商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年7月29日及於2058年7月29日屆滿。	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2020年竣工。	人民幣690,000,000元 (人民幣六億九千萬元)

附註：

(1) 根據吉安不動產登記局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為52,390.00平方米的土地使用權已歸屬於吉安新悅力創房地產開發有限公司。

(2) 根據吉安市土地管理局（「甲方」）與吉安新悅力創房地產開發有限公司（統稱「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				（平方米）	*（人民幣元）*
DDA2018018	2018年11月20日	住宅／商業	住宅及商業用途年期分別於2088年7月29日及2058年7月29日屆滿	52,390	493,513,800

(3) 根據吉安市住房和城鄉規劃建設局發出的建設工程開工許可證，該物業總建築面積約150,606.80平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。

(4) 該物業的發展價值（猶如於2019年7月31日竣工）為人民幣1,243,000,000元。

(5) 根據　貴集團提供的資料，該物業總建築面積為48,743.87平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣444,316,000元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣165,500,000元。預計總建築成本約為人民幣502,470,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,700元，商業部分為每平方米人民幣18,000元及停車場部分為每車位人民幣150,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,500元至人民幣10,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣17,000元至人民幣20,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣130,000元至人民幣170,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 吉安新悅力創房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，吉安新悅力創房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
51.	中國江西省南昌市青雲譜區南昌錦園的在建物業 (南昌錦園)	該物業為一個綜合發展項目，其將興建於兩幅合計地盤面積為30,525平方米的土地上。 該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 84,149.73 商業 11,679.83 公寓 10,844.87 車位 33,487.44 配套 1,076.89 **總計：** 141,238.76 該物業位於南昌市區青雲譜區的中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業主要用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年4月29日及於2058年4月29日屆滿。	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2020年竣工。	人民幣1,110,000,000元 (人民幣十一億一千萬元)

附註：

(1) 根據南昌市不動產登記局發出的兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積為30,525平方米的土地使用權已歸屬於江西新騰房地產開發有限公司。

(2) 根據兩份出讓合同及其補充協議，江西新騰房地產開發有限公司擁有位於青雲譜區總地盤面積為30,525平方米的部分土地。

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
					(平方米)	*(人民幣元)*
362017011300021	360171108009	2018年1月	住宅、商業	住宅及商業用途年期分別於2088年4月29日及2058年4月29日屆滿	14,219.00	367,765,102
362017011300024	3601711080010	2018年1月18日	住宅、商業	住宅及商業用途年期分別於2088年4月29日及2058年4月29日屆滿	16,306.00	422,864,313
				總計	30,525.00	790,629,415

(3) 根據南昌縣行政審批局發出的建設工程開工許可證，該物業總建築面積約141,414.57平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。

(4) 該物業的發展價值（猶如於2019年7月31日竣工）為人民幣1,790,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為33,861.34平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣494,133,000元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣154,900,000元。預計總建築成本約為人民幣470,250,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣16,300元，公寓部分為每平方米人民幣10,800元及商業部分為每平方米人民幣25,500元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、公寓及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅及公寓開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,500元至人民幣16,500元。公寓物業的價格介乎約每平方米人民幣9,000元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣23,000元至人民幣26,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西新騰房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西新騰房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
52.	中國江西省南昌市青雲譜區南昌錦睿園的在建物業 (南昌錦睿園)	該物業為一幅總地盤面積為27,499平方米的土地。 該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** (*平方米*) 住宅 66,345.11 商業 3,302.20 車位 17,484.96 配套 371.82 **總計：** 87,504.09 該物業位於南昌市青雲譜區的東北部。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年4月26日及於2058年4月26日屆滿。	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2021年竣工。	人民幣730,000,000元 (人民幣七億三千萬元)

附註：

(1) 根據南昌市不動產登記局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為27,499平方米的土地使用權已歸屬於江西新潯房地產開發有限公司。

(2) 根據南昌市國土地資源局（「甲方」）與江西新潯房地產開發有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
					(平方米)	*(人民幣元)*
362017011300023	CN203-F04	2018年3月21日	住宅、商業	住宅及商業用途年期分別於2088年4月26日及2058年4月26日屆滿。	27,499	529,307,168
				總計	27,499	529,307,168

(3) 根據南昌市行政審批局發出的建設工程開工許可證，該物業總建築面積約87,852.54平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。

(4) 該物業的發展價值（猶如於2019年7月31日竣工）為人民幣1,125,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為7,723.61平方米的各個單位已按代價約人民幣103,177,000元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣88,200,000元。預計總建築成本約為人民幣258,240,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣16,000元及商業部分為每平方米人民幣25,400元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,800元至人民幣16,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣23,000元至人民幣25,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西新潯房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西新潯房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
53.	中國江西省豐城市豐城帝泊灣的在建物業 (豐城帝泊灣)	該物業為一個綜合發展項目，其將興建於兩幅合計地盤面積為121,850.90平方米的土地上。 該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 44,797.40 商業 2,340.34 車位 41,307.00 配套 3,141.26 **總計：** 91,586.00 該物業位於豐城市的郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅／商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2082年2月14日及於2052年2月14日屆滿。	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2019年年底竣工。	人民幣240,000,000元 (人民幣二億四千萬元) (貴集團應佔64%權益：人民幣153,600,000元) (人民幣一億五千三百六十萬元)

附註：

(1) 根據豐城市國土資源局發出的兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積為121,850.90平方米的土地使用權已歸屬於豐城贛鐵置業有限公司。

(2) 根據豐城市土地管理局（「甲方」）與豐城贛鐵置業有限公司（「乙方」）簽訂的兩份國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
					(平方米)	*(人民幣元)*
36201203200004	B-c-7	2012年2月10日	住宅、商業	住宅及商業用途年期分別於2082年2月10日及2052年2月10日屆滿	60,000	94,000,000
36201203200005	B-c-8	2012年2月10日	住宅、商業	住宅及商業用途年期分別於2082年2月14日及2052年2月14日屆滿	61,850	97,000,000
				總計	121,850.90	191,000,000

(3) 根據豐城市住房和城鄉規劃建設局發出的四份建設工程開工許可證，該物業總建築面積約362,244.00平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。

(4) 該物業的發展價值（猶如於2019年7月31日竣工）為人民幣286,000,000元。

(5) 根據　貴集團所提供資料，該物業總建築面積為44,797.40平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣259,244,000元進行預售，該物業總建築面積為2,340.34平方米的多個商業單位已按代價約人民幣26,311,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣191,500,000元。預計總建築成本約為人民幣216,200,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣5,800元及商業部分為每平方米人民幣12,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣4,500元至人民幣6,000元。商業物業的

價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 豐城贛鐵置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，豐城贛鐵置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
54.	中國江西省南昌市南昌高新開發區南昌公園壹號一期的在建物業(南昌公園壹號一期)	該物業為一幅總地盤面積為113,562平方米的土地。 該物業(目前仍在建)為一個住宅用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 147,444.00 商業 10,340.55 辦公室 20,113.83 公寓 24,575.65 車位 51,516.00 配套 14,555.19 **總計：** 268,545.22 該物業位於南昌市高新區(其需要進一步開發)的東部。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2085年8月3日屆滿。	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2020年竣工。	人民幣1,280,000,000元(人民幣十二億八千萬元)

附註：

(1) 根據南昌市不動產登記局發出編號為(2016)113646的國有土地使用證，該物業總地盤面積為113,562平方米的土地使用權已歸屬於南昌天華置業有限公司。

(2) 根據南昌市土地管理局（「甲方」）與南昌天華置業有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同及其修訂協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				（平方米）	*（人民幣元）*
360101101523K	2015年8月4日	住宅、商業	住宅用途年期於2085年8月3日屆滿	193,765	203,453,250
			總計	193,765	203,453,250

(3) 根據南昌高新開發區發出的三份建設工程開工許可證，該物業總建築面積約268,545.22平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。

(4) 該物業的發展價值（猶如於2019年7月31日竣工）為人民幣1,814,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為139,199.95平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣1,299,448,000元預售，該物業總建築面積為2,146.00平方米的各個商業單位已按代價約人民幣36,985,000元預售及該物業總建築面積為24,575.65平方米的各個服務式公寓單位已按代價約人民幣148,199,000元預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣599,000,000元。預計總建築成本約為人民幣719,323,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,800元、公寓部分為每平方米人民幣6,800元、低層住宅部分為每平方米人民幣11,000元及商業部分為每平方米人民幣14,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、公寓、別墅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元。公寓物業的價格介乎約每平方米人民幣6,500元至人民幣7,000元。低層住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣12,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣12,000元至人民幣14,200元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 南昌天華置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌天華置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
55.	中國江西省南昌市南昌高新開發區南昌時代廣場一期的在建物業 (南昌時代廣場一期)	該物業位於一幅總地盤面積為180,170平方米的土地上。 該物業(目前仍在建)為一個住宅及商業用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 250,535.00 車位 62,260.38 配套 14,117.15 **總計：** 326,912.53 該物業位於南昌高新開發區的中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作綜合用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2086年1月26日及於2056年1月26日屆滿。	於估值日期，該物業尚在建，並預計於2021年竣工。	人民幣1,900,000,000元 (人民幣十九億元)

附註：

(1) 根據南昌市不動產登記局發出編號為(2016)1114064的國有土地使用證，該物業總地盤面積為180,170平方米的土地使用權已歸屬於江西新瀚置業有限公司。

(2) 根據南昌市國土資源局高新分局（「甲方」）與江西新瀚置業有限公司（「乙方」）簽訂的國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
					(平方米)	*(人民幣元)*
36201601010001	360101101601K	2016年1月27日	住宅、商業	住宅及商業用途年期分別於2086年1月26日及2056年1月26日屆滿。	180,170	702,663,000
				總計	180,170	702,663,000

(3) 根據南昌高新開發區發出的建設工程開工許可證，該物業總建築面積約231,487.57平方米的部分的建設工程乃按照開工要求進行，並已獲相關部門許可。

(4) 該物業的發展價值（猶如於2019年7月31日竣工）為人民幣4,266,000,000元。

(5) 根據　貴集團提供的資料，該物業總建築面積為135,770.91平方米的各個住宅單位已按代價約人民幣2,266,056,000元予以預售。吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團提供的資料，截至估值日期所產生的建築成本約為人民幣415,600,000元。預計總建築成本約為人民幣1,742,000,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣17,000元、低層住宅部分為每平方米人民幣19,000元及商業部分為每平方米人民幣22,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、別墅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型住宅開發項目（以商業開發為輔）的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣14,000元至人民幣17,500元。低層住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣17,500元至人民幣23,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣19,000元至人民幣27,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西新瀚置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西新瀚置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
56.	中國江西省南昌市新建區九龍湖新區南昌鉑園的在建物業 (南昌鉑園)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於地盤面積為63,845.96平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅用途計劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** (*平方米*) 住宅 107,318.00 車位 42,386.77 配套 20,789.20 **總計：** 170,493.97 該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2086年10月30日及於2053年10月30日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣1,370,000,000元 (人民幣十三億七千萬元)

附註：

(1) 根據南昌市不動產登記局發出的兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積為63,845.96平方米的土地使用權已歸屬於南昌名門世家房產開發經營有限責任公司。

(2) 根據南昌市國土資源局(「甲方」)與南昌名門世家房產開發經營有限責任公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地盤編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
360101145038	2016年9月9日	住宅、商業	2086年10月30日作住宅用途以及2053年10月30日作商業用途	63,845.96	349,556,850
			總計	63,845.96	349,556,850

(3) 根據南昌市城鄉建設委員會發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為170,493.97平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣1,745,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為106,213.45平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣1,719,961,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣423,000,000元。預計總建築成本約為人民幣603,740,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣23,000元。

(8) 進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣22,000元至人民幣25,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 南昌名門世家房產開發經營有限責任公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌名門世家房產開發經營有限責任公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
57.	中國江西省南昌市南昌縣南昌銀湖灣的在建物業 (南昌銀湖灣)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於三幅合計地盤面積為132,533平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途計劃發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **建築面積** (*平方米*) 商業 2,207.06 服務式公寓 59,370.42 車位 85,296.97 配套 1,119.02 **總計：** 147,993.47 該物業位於南昌縣中心。附近發展項目主要為住宅及工業。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅、零售及公寓用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於從2081年5月17日至2081年7月29日及從2051年5月17日至2051年7月29日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣180,000,000元 (人民幣一億八千萬元)

附註：

(1) 根據南昌縣人民政府發出的三份國有土地使用證，該物業總地盤面積為132,533平方米的土地使用權已歸屬於江西和之信投資有限公司，詳情如下：－

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2015) 0090	2015年5月15日	商業	2051年7月29日	29,000
(2015) 0091	2015年5月15日	住宅／商業	2051年5月17日／2081年5月17日	50,200
(2015) 0089	2015年5月15日	住宅／商業	2051年7月29日／2081年7月29日	53,333
			總計：	132,533

(2) 根據南昌縣國土資源局（「甲方」）與江西和之信投資有限公司（「乙方」）訂立的三份國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
360102110082	2011年7月29日	商業	2051年7月29日	29,000	20,010,000
360102110034	2011年5月17日	住宅、商業	2081年5月17日作住宅用途以及2051年5月17日作商業用途	50,200	27,108,000
360102110083	2011年7月29日	住宅、商業	2081年7月29日作住宅用途以及2051年7月29日作商業用途	53,333	48,000,000
			總計	132,533	95,118,000

(3) 根據南昌縣房產管理局發出的兩份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為346,865.62平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣437,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為2,203.79平方米的多個商業單位已按代價約人民幣27,933,000元預售及該物業總建築面積為59,370.42平方米的多個服務式公寓單位已按代價約人民幣408,836,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣183,100,000元。預計總建築成本約為人民幣391,100,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設商業部分及公寓分別為約每平方米人民幣12,000元及人民幣7,500元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業及公寓開發項目的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅、商業及公寓開發項目的比較數據。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣10,200元至人民幣13,000元。公寓物業的價格介乎約每平方米人民幣7,500元至人民幣9,500元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西和之信投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西和之信投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
58.	中國江西省南昌市南昌縣向塘鎮向塘村南昌星塘灣的在建物業 (南昌星塘灣)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於兩幅合計地盤面積為49,047平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途計劃發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 75,797.45 商業 3,643.73 服務式公寓 12,424.16 車位 26,196.34 配套 3,197.58 **總計：** 121,259.26 該物業位於向塘鎮北部／南昌市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業主要作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2082年9月26日及2052年9月26日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣330,000,000元 (人民幣三億三千萬元) (貴集團應佔51%權益：人民幣168,300,000元) (人民幣一億六千八百三十萬元)

附註：

(1) 根據南昌縣人民政府發出兩份編號為(2015)0034及(2015)0033的國有土地使用證，該物業總地盤面積為49,047.00平方米的土地使用權已歸屬於江西璽瑞實業有限公司。

(2) 根據南昌縣國土資源局（「甲方」）與江西璽瑞實業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
NCX2005006	2012年9月27日	住宅、商業	2082年9月26日作住宅用途以及2052年9月26日作商業用途	49,047	9,740,869
			總計	49,047	9,740,869

(3) 根據南昌縣行政審批局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為121,259.26平方米的部分建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。.

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣632,000,000元。

(5) 根據　貴集團提供的資料，該物業總建築面積為75,611.87平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣533,466,000元預售，該物業總建築面積為2,372.11平方米的多個商業單位已按代價約人民幣20,939,000元預售及該物業總建築面積為9,094.34平方米的多個服務式公寓單位已按代價約人民幣40,037,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣226,700,000元。預計總建築成本約為人民幣383,780,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅、公寓及商業部分分別為約每平方米人民幣8,000元、人民幣6,500元及人民幣11,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、公寓及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣7,500元至人民幣9,000元。公寓物業的價格介乎約每平方米人民幣6,500元至人民幣8,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西璽瑞實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西璽瑞實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
59.	中國江西省南昌市高新區渥園建議發展項目的發展地盤（南昌渥園）	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於一幅合計地盤面積為63,257平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途計劃發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *（平方米）* 住宅 143,354.16 車位 40,784.20 配套 3,052.60 **總計：** 187,190.96 該物業位於南昌高新區。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期由2018年11月5日至2088年11月4日。	於估值日期，該物業在開發中並計劃於2022年竣工。	人民幣1,020,000,000元（人民幣十億二千萬元）

附註：

(1) 根據編號(2019)0010375的房地產權證，該物業地盤面積為63,257平方米的土地使用權已歸屬於江西海越房地產開發有限公司作住宅用途，年期自2018年11月5日至2088年11月4日。

(2) 根據南昌市國土資源局(「甲方」)與江西海越房地產開發有限公司(「乙方」)簽訂的國有土地使用權出讓合同，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	容積率	樓宇契約(用於竣工)	地價
							(人民幣元)
36201801010039	360101101839K	2018年11月5日	住宅	70年	≥1.0及≤2.2	2021年5月5日	938,417,595

(3) 根據多項建築工程規劃許可證，該物業建築面積為187,190.96平方米的獲許可建築工程乃根據建築工程的規定動工並已獲批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣2,350,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本為人民幣74,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(6) 物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分約為每平方米人民幣16,400元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅、商業物業及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣14,500元至人民幣17,500元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的房地產權證根據中國法律乃有效合法及可予執行；

(b) 江西海越房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西海越房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
60.	中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌龍灣的在建物業(南昌龍灣)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於五幅合計地盤面積為333,350.58平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅、辦公及商業用途計劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 246,539.92 商業 19,709.69 辦公 15,906.63 車位 121,190.95 配套 58,476.63 **總計：** 461,823.82 該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅、辦公及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，住宅用途的年期分別於2084年7月16日、2085年2月2日及2084年9月29日屆滿，而商業用途的年期於2054年7月16日／2054年9月29日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣2,750,000,000元(人民幣二十七億五千萬元)

附註：

(1) 根據南昌市人民政府、南昌市不動產登記局發出的五份國有土地使用證，該物業總地盤面積為333,350.58平方米的土地使用權已歸屬於南昌寶葫蘆農莊有限公司。

(2) 根據南昌市國土資源局（「甲方」）與南昌寶葫蘆農莊有限公司（「乙方」）訂立的四份國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地塊編號
				（平方米）	*（人民幣元）*
360101145031	2014年7月17日	住宅、商業	2084年7月16日作住宅用途以及2054年7月16日作商業用途	73,271.16	120,897,700
360101145051	2015年2月3日	住宅、商業	2085年2月2日作住宅用途以及2055年2月2日作商業用途	144,478.57	244,891,340
360101145030	2014年7月17日	住宅、商業	2084年7月16日作住宅用途以及2054年7月16日作商業用途	32,006.85	50,410,500
360101145051	2014年9月30日	住宅、商業	2084年9月29日作住宅用途以及2054年9月29日作商業用途	83,594	132,353,570
			總計	333,350.58	548,643,110

(3) 根據南昌城鄉建設委員會發出的五份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為819,153.06平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣3,320,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為246,539.92平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣2,962,994,000元預售，該物業總建築面積為5,712.25平方米的多個商業單位已按代價約人民幣82,286,000元預售及該物業總建築面積為9,526.94平方米的多個辦公單位已按代價約人民幣59,060,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣1,264,000,000元。預計總建築成本約為人民幣1,421,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅、商業及辦公部分分別約為每平方米人民幣10,000元、人民幣13,500元及人民幣6,500元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業物業以及辦公的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套及辦公場所的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣10,500元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣12,300元至人民幣14,000元。辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 南昌寶葫蘆農莊有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌寶葫蘆農莊有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
61.	中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌琥珀園的在建物業 (南昌琥珀園)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於四幅合計地盤面積為216,756.45平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅、辦公及商業用途計劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 162,982.78 商業 29,589.79 辦公 53,140.99 車位 75,110.03 配套 7,827.40 **總計：** 328,650.99 該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅、辦公及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2084年7月17日及2054年7月17日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣1,474,000,000元 (人民幣十四億七千四百萬元)

附註：

(1) 根據南昌國土資源局發出的四份國有土地使用證，該物業總地盤面積為216,756.45平方米的土地使用權已歸屬於江西駿宇實業有限公司。

(2) 根據新建縣國土資源局（「甲方」）與江西駿宇實業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				（平方米）	*（人民幣元）*
360101145015	2014年7月17日	住宅、商業	2084年7月17日作住宅用途以及2054年7月17日作商業用途	216,818.82	281,989,960*

* 地價包括由江西駿宇實業有限公司簽署的地塊編號2011G030的價值，以人民幣107,339,960元轉換為地塊編號360101145015。

(3) 根據南昌市城鄉建設委員會發出的四份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為670,732.45平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣3,080,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為162,982.78平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣2,135,958,000元預售，該物業總建築面積為9,775.08平方米的多個商業單位已按代價約人民幣136,115,000元預售及該物業總建築面積為53,140.99平方米的多個辦公單位已按代價約人民幣490,768,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本為人民幣205,600,000元。預計總建築成本為人民幣1,094,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅、商業及辦公部分分別約為每平方米人民幣13,500元、人民幣16,000元及人民幣10,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業物業以及辦公的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業及辦公配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣14,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣16,000元。辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣11,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西駿宇實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西駿宇實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
62.	中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌東園的在建物業（南昌東園）	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於一幅地盤面積為112,316.66平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅、辦公及商業用途計劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積**（*平方米*） 住宅 171,616.00 車位 54,776.54 配套 12,843.19 **總計：** 239,235.73 該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年4月1日及2058年4月1日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣1,850,000,000元（人民幣十八億五千萬元）

附註：

(1) 根據南昌國土資源局發出編號為(2018)0064553的國有土地使用證，該物業地盤面積為112,316.66平方米的土地使用權已歸屬於南昌新銘房地產開發有限公司。

(2) 根據南昌市國土資源局(「甲方」)與南昌市貿良實業發展有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	樓宇契約(用於竣工)	地價
					(平方米)		*(人民幣元)*
36201701120012	3601011750029	2017年12月25日	住宅、商業	2088年4月1日作住宅用途以及2058年4月1日作商業用途	112,316.66	2021年9月24日	1,922,299,750
				總計	112,316.66		1,922,299,750

(3) 根據南昌市行政批局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為239,235.73平方米的部分建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣2,720,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為170,854.71平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣2,705,683,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣548,700,000元。預計總建築成本約為人民幣1,027,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣16,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣16,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 南昌新銘房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌新銘房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
63.	中國江西省南昌市經濟技術開發區皇姑路東側英雄大道南側南昌瀾灣的在建物業 (南昌瀾灣)	該物業包括一幅總地盤面積為63,060平方米的土地。 該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途計劃發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** (*平方米*) 住宅 120,426.46 商業 12,987.48 車位 39,816.21 配套 7,732.32 **總計：** 180,962.47 該物業位於經濟技術開發區北部／南昌市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年5月9日及2058年5月9日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣950,000,000元 (人民幣九億五千萬元)

附註：

(1) 根據南昌市不動產登記局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為63,060.00平方米的土地使用權已歸屬於南昌市梓棟房地產開發有限公司。

(2) 根據南昌市國土資源局(「甲方」)與南昌市梓棟房地產開發有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
					(平方米)	*(人民幣元)*
36201801130003	3601711080016	2018年2月1日	住宅、商業	2088年5月9日作住宅用途以及2058年5月9日作商業用途	63,060	597,118,293
				總計	63,060	597,118,293

(3) 根據贛江新區行政審批局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為180,962.47平方米的部分建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣1,650,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為70,745.48平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣815,084,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣234,800,000元。預計總建築成本約為人民幣614,110,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅及商業部分分別為約每平方米人民幣12,000元及人民幣18,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,000元至人民幣21,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 南昌市梓棟房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌市梓棟房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
64.	中國江西省南昌市西湖區南昌榕園的在建物業 (南昌榕園)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為22,196平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途計劃發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 46,844.54 商業 1,456.70 車位 12,507.10 配套 3,015.35 **總計：** 63,823.69 該物業位於西湖區中心／南昌市市區。附近發展項目主要為住宅、商業及辦公物業。根據貴集團提供的資料，該物業主要作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年7月22日及2058年7月22日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣690,000,000元 (人民幣六億九千萬元)

附註：

(1) 根據南昌市不動產登記局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為22,196平方米的土地使用權已歸屬於南昌泰新房地產開發有限公司。

(2) 根據南昌國土資源局(「甲方」)與南昌泰新房地產開發有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同及其修訂協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
					(平方米)	*(人民幣元)*
36201801130005	360181108001	2018年6月25日	住宅、商業	2088年7月22日作住宅用途以及2058年7月22日作商業用途	22,196	539,029,860
				總計	22,196	539,029,860

(3) 根據南昌市行政審批局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為63,823.69平方米的部分建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣970,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為13,963.93平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣237,449,000元預售，該物業總建築面積為420.69平方米的多個商業單位已按代價約人民幣11,866,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣116,800,000元。預計總建築成本約為人民幣265,850,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅及商業部分分別約為每平方米人民幣18,000元及人民幣30,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣16,500元至人民幣18,800元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣22,000元至人民幣30,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 南昌泰新房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌泰新房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
65.	中國江西省南昌市進賢縣民和鎮南昌青嵐灣的在建物業（南昌青嵐灣）	該物業包括一幅總地盤面積為29,168.10平方米的土地。 該物業目前在開發中，其為住宅用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積**（*平方米*） 住宅 66,324.48 商業 197.00 車位 13,261.95 配套 3,833.88 **總計：** 83,617.31 該物業位於進賢縣中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業主要作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2088年3月13日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣410,000,000元（人民幣四億一千萬元）

附註：

(1) 根據進賢縣不動產登記局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為29,168.10平方米的土地使用權已歸屬於南昌新穎房地產開發有限公司。

(2) 根據進賢縣國土資源局(「甲方」)與南昌新穎房地產開發有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同及其修訂協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
360104180002	2018年1月29日	住宅	2088年3月13日作住宅用途	29,168.10	92,508,000
			總計	29,168.10	92,508,000

(3) 根據進賢縣住房和城鄉規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為83,617.31平方米的部分建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣562,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為62,875.84平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣531,646,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣219,100,000元。預計總建築成本約為人民幣285,670,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣8,700元，及商業部分為約每平方米人民幣9,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣8,000元至人民幣9,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣7,000元至人民幣9,500元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 南昌新穎房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌新穎房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
66.	中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區南昌禧園的在建物業 (南昌禧園)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於12幅合計地盤面積為461,741平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途規劃發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 137,140.77 商業 14,710.80 車位 106,585.51 配套 29,492.37 **總計：** 287,929.45 該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途。其住宅用途的年期分別於2080年7月27日、2080年9月19日及於2082年12月7日屆滿，而商業用途的年期分別於2050年7月27日、2050年9月19日及2052年12月7日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年年底竣工。	人民幣810,000,000元 (人民幣八億一千萬元)

附註：

(1) 根據南昌縣人民政府發出的12份國有土地使用證，該物業總地盤面積為461,741平方米的土地使用權已歸屬於江西金麒麟置業有限公司。

(2) 根據新建縣國土資源局（「甲方」）與江西金麒麟置業有限公司（「乙方」）訂立的11份國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
2010G011	2010年7月28日	住宅、商業	2080年7月27日作住宅用途及2050年7月27日作商業用途	70,000	29,400,000
2010G012	2010年7月28日	住宅、商業	2080年7月27日作住宅用途及2050年7月27日作商業用途	63,833.33	26,810,000
2010G013	2010年7月28日	住宅、商業	2080年7月27日作住宅用途及2050年7月27日作商業用途	48,700	20,454,000
2010G019	2010年9月20日	住宅、商業	2080年9月19日作住宅用途及2050年9月19日作商業用途	69,246.67	29,083,600
2010G020	2010年9月20日	住宅、商業	2080年9月19日作住宅用途及2050年9月19日作商業用途	110,760	46,519,200
DAK2012018	2012年10月8日	商業	2052年12月7日作商業用途	1,826.67	1,918,000
DAK2012019	2012年10月8日	住宅、商業	2082年12月7日作住宅用途及2052年12月7日作商業用途	2,432	4,523,520
DAK2012020	2012年10月8日	商業	2052年12月7日作商業用途	5,040	5,292,000
DAK2012021	2012年10月8日	住宅、商業	2082年12月7日作住宅用途及2052年12月7日作商業用途	9,260	14,723,400
DAK2012022	2012年10月8日	商業	2052年12月7日作商業用途	14,853.33	38,767,200
DAK2012023	2012年10月8日	住宅、商業	2082年12月7日作住宅用途及2052年12月7日作商業用途	65,789.33	81,907,720
			總計	461,741	299,398,640

(3) 根據南昌市新建區建築行業管理中心發出的六份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為639,632.9平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣1,306,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為119,415.75平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣1,724,922,000元預售，該物業總建築面積為13,475.09平方米的多個商業單位已按代價約人民幣155,034,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣798,500,000元。預計總建築成本約為人民幣1,041,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,000元，而商業部分為每平方米人民幣17,500元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣13,200元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣16,500元至人民幣18,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西金麒麟置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西金麒麟置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
67.	中國江西省南昌市新建區望城經濟技術開發區南昌鈺瓏灣的在建物業 (南昌鈺瓏灣)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於四幅合計地盤面積為163,009.66平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅、辦公及商業用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 商業 3,577.96 辦公 18,757.07 車位 32,651.25 配套 984.84 **總計：** 55,971.12 該物業位於新建區郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅、商業及辦公用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途。其住宅用途的年期於2083年4月24日／於2083年9月23日屆滿，而商業用途的年期於2053年4月24日／於2053年9月23日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣57,000,000元 (人民幣五千七百萬元) (貴集團應佔51%權益：人民幣29,070,000元) (人民幣二千九百零七萬元)

附註：

(1) 根據南昌國土資源局發出的四份國有土地使用證，該物業總地盤面積為163,010平方米的土地使用權已歸屬於江西恒望置業有限公司。

(2) 根據兩份國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同的補充協議，江西恒望置業有限公司於望城經濟技術開發區擁有土地A2、A3及B1的部分，其總地盤面積為163,010平方米。該物業土地使用權合約的主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
DAK2013002	2013年2月25日	住宅、商業	2083年4月24日作住宅用途及2053年4月24日作商業用途	332,376.67	199,426,000
DAK2013013	2013年7月8日	住宅、商業	2083年9月23日作住宅用途及2053年9月23日作商業用途	266,635.33	159,981,200
			總計	599,012	359,407,200

(3) 根據新建縣建築管理局、新建區建築行業管理中心發出的四份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為362,130.68平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣143,000,000元。

(5) 根據　貴集團提供的資料，該物業總建築面積為3,577.96平方米的多個商業單位已按代價約人民幣24,819,000元預售及該物業總建築面積為18,757.07平方米的多個服務式公寓單位已按代價約人民幣117,681,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團提供的資料，估值日期產生的建築成本約為人民幣66,400,000元。預計總建築成本約為人民幣142,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設商業部分為每平方米人民幣14,000元以及辦公部分為每平方米人民幣14,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型的商業開發項目的比較數據。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元。辦工物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣15,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西恒望置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西恒望置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
68.	中國江西省南昌市新建區南昌新力城的在建物業 (南昌新力城)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於三幅合計地盤面積為247,862平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅、辦公及商業用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 495,251.06 商業 24,123.33 辦公 56,611.67 車位 145,257.87 配套 20,615.63 **總計：** 741,859.56 該物業位於南昌市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業主要作住宅、辦公及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年8月15日及於2058年8月15日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣2,780,000,000元 (人民幣二十七億八千萬元)

附註：

(1) 根據南昌國土資源局發出的4份國有土地使用證，該物業總地盤面積為247,862平方米的土地使用權已歸屬於江西運發實業有限公司。

(2) 根據與南昌國土資源局訂立的三份國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同的補充協議，江西運發實業有限公司擁有總地盤面積為197,773平方米的部分土地。已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
					(平方米)	*(人民幣元)*
36201801090010	DAK2018010	2018年7月2日	商業	2058年8月14日作商業用途	153,577	354,458,800
36201801090011	DAK2018011	2018年7月2日	住宅、商業	2088年8月14日作住宅用途及2058年8月14日作商業用途	197,773	764,465,400
36012220130715G013	DAK2018013	2013年7月24日	住宅、商業	2083年9月23日作住宅用途及9月23日作商業用途	266,635.33	159,981,200
				總計	617,985.33	1,278,905,400

(3) 根據南昌市住房和城鄉規劃建設局發出的五份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為743,972.04平方米的部分建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣7,300,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為221,393.02平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣2,650,136,000元預售，該物業總建築面積為106.12平方米的各個商業單位已按代價約人民幣1,143,000元予以預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣409,900,000元。預計總建築成本約為人民幣2,951,116,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣13,500元、商業部分為每平方米人民幣16,000元以及辦公部分為每平方米人民幣10,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅、商業以及辦公物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣13,000元至人民幣13,500元，商業物業的價格介乎約每平方米人民幣16,000元至人民幣18,500元，而辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣9,000元至人民幣11,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西運發實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西運發實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
69.	中國江西省南昌市新建區九龍湖區南昌江悅的在建物業（南昌江悅）	該物業包括一幅地盤面積為17,030平方米的地塊。 該物業為作住宅用途的規劃發展項目。 根據　貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下： **用途** / **規劃建築面積**（*平方米*） 住宅 43,019.75 商業 351.03 車位 11,477.73 配套 695.92 **總計：** 55,544.43 該物業位於九龍湖區中心。附近發展項目主要為住宅。根據　貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2089年1月10日及於2059年1月10日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣398,000,000元（人民幣三億九千八百萬元）

附註：

(1) 根據南寧國土資源局發出的兩份國有土地使用證，該物業總地盤面積為17,030平方米的土地使用權已歸屬於南昌新嵐房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積（*平方米*）
(2019) 004127	2019年3月1日	住宅／商業	2089年10月1日／2059年10月1日	17,030

(2) 根據南昌市土地資源局(「甲方」)與南昌新嵐房地產開發有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	核准建築面積	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
360101185036	2019年1月11日	住宅、商業	2089年1月10日(住宅用途)；2059年1月10日(商業用途)	42,575	346,390,200
			總計	42,575	346,390,200

(3) 根據南昌市城鄉規劃局於2019年1月21日簽發編號為360101185036的建築用地規劃許可證，該物業總面積約為17,000平方米的建築場地符合城市規劃規定。

(4) 根據南昌市行政審批局簽發的建築工程施工許可證，該物業的建築工程符合施工規定並已獲得有關當局許可。

(5) 該物業的開發價值為人民幣950,000,000元，猶如已於2019年7月31日竣工。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣19,000,000元。估計總建造成本約為人民幣273,000,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。

(7) 物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣21,000元、商業部分為約每平方米17,500元。

(8) 進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅、商業物業及停車場空間的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣16,000元至人民幣18,500元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(9) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 南昌新嵐房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌新嵐房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
70.	中國江西省景德鎮市南昌景德鎮帝泊灣的在建物業(景德鎮帝泊灣)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為28,017.86平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為商業及住宅用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 82,788.70 商業 4,038.20 辦公 19,808.98 車位 18,329.83 **總計：** 124,965.71 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年11月8日及於2058年11月8日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣240,000,000元(人民幣二億四千萬元)(貴集團應佔95%權益：人民幣228,000,000元)(人民幣二億二千八百萬元)

附註：

(1) 根據編號為(2018)004473的國有土地使用證，該物業總地盤面積為28,017.86平方米的土地使用權已歸屬於浮梁縣靜好實業有限公司，其住宅用途的年期於2088年11月8日屆滿，而商業用途的年期於2058年11月8日屆滿。

(2) 根據浮梁國土資源局（「甲方」）與浮梁縣靜好實業有限公司（「乙方」）訂立的2份國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
					(平方米)	*(人民幣元)*
36201305030035	DHD2013036	2014年4月30日	住宅	70年	26,127.19	27,629,655
	DHD2014028	2014年4月30日	住宅	70年	1,890.67	1,999,380

(3) 根據編號為360222201812300101的建築工程施工許可證，該物業建築面積為124,965.71平方米的建築工程乃根據建築工程的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣740,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業建築面積為14,200.68平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣90,147,000元預售，該物業建築面積為1,060.99平方米的多個商業單位已按代價約人民幣16,969,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣35,300,000元。預計總建築成本約為人民幣379,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣6,500元，商業部分為每平方米人民幣12,000元，而辦公部分為每平方米人民幣7,500元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業以及辦公物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元，商業物業的價格介乎約每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元，而辦公物業的價格介乎約每平方米人民幣6,800元至人民幣7,500元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 浮梁縣靜好實業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，浮梁縣靜好實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
71.	中國湖北省武漢市新洲區童院村武漢金沙灣的在建物業（武漢金沙灣）	該物業包括一期及二期的綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為33,351.05平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途規劃發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積**（*平方米*） 住宅 102,087.56 商業 3,337.33 車位 27,175.68 配套 2,515.56 **總計：** 135,116.13 該物業位於武漢市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2079年12月31日及於2049年12月31日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣550,000,000元（人民幣五億五千萬元）

附註：

(1) 根據編號為(2018)0004857的國有土地使用證，該物業總地盤面積為33,351.05平方米的土地使用權已歸屬於武漢市升陽房地產開發有限公司，其住宅用途的年期於2079年12月31日以及於2049年12月31日屆滿。

(2) 根據日期為2018年3月26日編號為(2018)019的建設用地規劃許可證，總地盤面積為33,351.05平方米的建築工程乃根據城市規劃的規定動工。

(3) 根據武漢市新洲區國土資源和規劃局發出的建築工程規劃許可證，該物業建築面積約為135,116.13平方米的獲許可建築工程乃根據建築工程的規定動工並已獲批准，有關詳情如下：

許可證編號	階段	簽發日期	建築面積
			(平方米)
(2018) 186	一期	2018年9月20日	60,066.87
(2018) 187	二期	2018年9月20日	75,049.26
		總計	135,116.13

(4) 根據武漢市新洲區行政審批局發出的兩份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為135,116.13平方米的建築工程部分乃根據施工工程的規定動工並已獲相關機構批准，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積
			(平方米)
420117201805210021 4BJ4001	2018年9月30日	一期	60,066.87
420117201805210021 4BJ4002	2018年10月19日	二期	75,049.26
		總計：	135,116.13

(5) 根據日期為2018年10月31日編號為(2018)644的商品房預售許可證，該物業（住宅樓宇1-4、商業樓宇1-3、商業樓宇）總建築面積為48,533.75平方米的建築工程部分已獲許可預售。

(6) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣923,000,000元。

(7) 根據　貴集團提供的資料，該物業總建築面積為73,548.32平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣684,228,000元預售，該物業總建築面積為737.52平方米的多個商業單位已按代價約人民幣11,706,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(8) 根據　貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣222,100,000元。預計總建築成本約為人民幣453,390,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(9) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣8,600元，而商業部分為每平方米人民幣16,700元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣7,800元至人民幣8,100元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣17,000元至人民幣17,500元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)樓齡、地點、大小及質素等因素。

(10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的房地產權證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 武漢市升陽房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，武漢市升陽房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
72.	中國湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區武漢帝泊灣的在建物業 (武漢帝泊灣)	該物業包括三期的綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為110,445.57平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途規劃發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 128,335.42 商業 11,928.99 車位 88,148.60 配套 5,298.81 **總計：** 233,711.82 該物業位於武漢市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2075年1月26日及於2045年1月26日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2019年年底竣工。	人民幣960,000,000元 (人民幣九億六千萬元)

附註：

(1) 根據編號為(2017)0001453的房產證，該物業總地盤面積為110,445.57平方米的土地使用權已歸屬於湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司，其住宅用途的年期於2075年1月26日以及於2045年1月26日屆滿。

(2) 根據日期為2017年1月16日編號為(2017)002的建設用地規劃許可證，總地盤面積為110,445.57平方米的建築工程乃根據城市規劃的規定動工。

(3) 根據武漢市黃陂區國土資源和規劃局發出的三份建築工程規劃許可證，該物業總建築面積約為331,091.05平方米的獲許可建築工程乃根據建築工程的規定動工並已獲批准，有關詳情如下：

許可證編號	階段	簽發日期	建築面積
			(平方米)
2017 024	新力帝泊灣一期	2017年3月15日	130,317.63
2017 043	新力帝泊灣二期	2017年5月16日	115,111.23
2017 091	新力帝泊灣三期	2017年8月3日	85,662.19
		總計	331,091.05

(4) 根據武漢市黃陂區住房和城鄉建設局發出的三份建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為331,091.05平方米的建築工程部分乃根據建築工程的規定動工並已獲相關機構批准，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積
			(平方米)
420116201701110011 4BJ4001	2017年3月17日	新力帝泊灣一期	130,317.63
420116201701110011 4BJ4002	2017年6月6日	新力帝泊灣二期	115,111.23
420116201701110011 4BJ4003	2017年8月17日	新力帝泊灣三期	85,662.19
		總計：	331,091.05

(5) 根據武漢市住房保障和房屋管理局發出的六份商品房預售許可證，總建築面積為237,643.65平方米的物業已獲許可預售，主要詳情如下：

許可證編號	簽發日期	項目名稱	建築面積
			(平方米)
2017084	2017年3月23日	第1、2、5、6、7、8、9及12區	72,188.57
2017266	2017年6月26日	第4、10及11區	25,190.66
2017365	2017年8月25日	第13、14、15及16區	37,088.58
2017453	2017年9月29日	第17、18、19、20及23區	41,280.71

許可證編號	簽發日期	項目名稱	建築面積
			(平方米)
2017467	2018年9月13日	第21、22、25、26及27區	41,455.32
2017576	2018年10月12日	第24及28區	20,439.81
		總計：	237,643.65

(6) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣1,370,000,000元。

(7) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為120,958.97平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣1,210,984,000元預售，該物業總建築面積為5,795.21平方米的多個商業單位已按代價約人民幣83,100,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(8) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣478,200,000元。預計總建築成本約為人民幣766,700,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(9) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣10,200元，而商業部分為每平方米人民幣16,400元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣9,000元至人民幣11,400元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣19,100元至人民幣22,700元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的房地產權證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，湖北華中盤龍收藏品交易市場開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
73.	中國湖南省長沙市開福區長沙紫園一期的在建物業 (長沙紫園一期)	該物業包括一期及二期的綜合發展項目，其將興建於3幅合計地盤面積為21,759.41平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為高層住宅及商業用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 40,712.62 車位 18,197.33 配套 3,702.16 **總計：** 62,612.11 該物業位於長沙市開福區中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作高層住宅及商業用途。 該物業的土地使用權已獲授用於住宅及商業用途，其住宅用途的年期分別於2077年11月11日及2077年11月16日屆滿，而商業用途的年期分別於2047年11月11日及2047年11月16日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣450,000,000元 (人民幣四億五千萬元) (貴集團應佔99%權益：人民幣445,500,000元) (人民幣四億四千五百五十萬元)

附註：

(1) 根據長沙市國土資源局發出的兩份房產證，該物業總地盤面積為21,759.41平方米的土地使用權已歸屬於長沙新力湘房地產開發有限公司，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2017) 0307925	2017年11月23日	住宅／商業	2077年11月16日／2047年11月16日	2,598.79
(2018) 0340891	–	住宅／商業	2077年11月11日／2047年11月11日	14,453.59
(2018) 0340892	–	住宅／商業	2077年11月21日／2047年11月21日	4,707.03
			總計：	21,759.41

(2) 根據長沙市城鄉建設委員會發出的建築用地規劃許可證，該物業的建築工程部分乃根據工程施工的規定動工並已獲相關機構批准，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	地盤面積
			(平方米)
2018 0057	2018年10月26日	新力紫園	17,997.85

(3) 根據長沙市城鄉建設委員會發出的五份建築工程規劃許可證，該物業總建築面積約為48,705.64平方米的建築工程部分乃根據工程施工的規定動工並已獲相關機構批准，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	地盤面積
			(平方米)
2018 0034	2018年4月23日	2	14,698.72
2018 0041	2018年5月2日	3	538.25
2018 0047	2018年5月2日	1 幼兒園	1,364.87
2018 0033	2018年5月2日	4 西	13,906.47
2018 0039	2018年5月2日	北部地下室	18,197.33
2018 0086	2018年7月31日	4 東	13,906.47
		總計：	62,612.11

(4) 根據長沙市城鄉建設委員會發出的兩份建築工程規劃許可證，該物業總建築面積約為62,612.11平方米的建築工程部分乃根據工程施工的規定動工並已獲相關機構批准。

(5) 根據長沙市住房和城鄉規劃局於2018年6月28日發出的編號為(2018)0255的預售許可證，第2區的地盤面積為13,134.24平方米。

(6) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣571,000,000元。

(7) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為32,794.7平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣420,098,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(8) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣183,900,000元。預計總建築成本約為人民幣241,860,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(9) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設高層住宅部分為約每平方米人民幣13,400元，商業部分為每平方米人民幣34,000元，而停車場部分為每車位人民幣110,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業物業及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣12,100元至人民幣13,800元，商業物業的價格介乎約每平方米人民幣37,000元至人民幣42,000元，而停車位的價格介乎約每車位人民幣105,000元至人民幣110,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(10) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的不動產證書根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(c) 長沙新力湘房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，長沙新力湘房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
74.	中國湖南省長沙市長沙鈺瓏灣的在建物業 (長沙鈺瓏灣)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於一幅地盤面積為68,585.30平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為商業及住宅用途規劃發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 181,537.14 商業 6,347.87 車位 44,490.71 配套 6,122.94 **總計：** 238,498.66 該物業位於郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2081年10月9日及於2051年10月9日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣610,000,000元 (人民幣六億一千萬) (貴集團應佔99%權益：人民幣603,900,000元) (人民幣六億零三百九十萬元)

附註：

(1) 根據長沙市國土資源局發出的兩份房產證，該物業總地盤面積為68,585.30平方米的土地使用權已歸屬於長沙新力源房地產開發有限公司，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積 *(平方米)*
(2017) 0015671	2017年11月22日	住宅／商業	2081年10月9日／2051年10月9日	68,585.30

(2) 根據長沙市國土資源局（「甲方」）與長沙新力源房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	用途	地盤面積	地價
				（平方米）	*（人民幣元）*
4301242017078	2017078	2017年8月11日	住宅及商業	68,585.30	166,750,000

(3) 根據編號為430111201711170101的建築工程許可證，該物業總建築面積為238,498.66平方米的建築工程乃根據工程施工的規定動工，並已獲相關機構批准。

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣1,300,000,000元。

(5) 根據　貴集團提供的資料，該物業總建築面積為157,947.38平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣965,571,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣307,300,000元。預計總建築成本約為人民幣784,000,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設高層住宅部分為約每平方米人民幣6,700元，而商業部分為每平方米人民幣12,800元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業物業及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣5,400元至人民幣7,100元，商業物業的價格介乎約每平方米人民幣15,200元至人民幣19,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的不動產證書根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 長沙新力源房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，長沙新力源房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
75.	中國湖南省長沙市長沙鉑園一期的在建物業(長沙鉑園一期)	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於4幅總地盤面積為75,952.95平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為住宅及商業用途規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 222,817.65 商業 4,675.93 配套 54,677.61 **總計：** 282,171.19 該物業位於郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團所提供資料，該物業作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2077年9月5日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2021年竣工。	人民幣1,555,000,000元(人民幣十五億五千五百萬元)

附註：

(1) 根據國有土地使用證，該物業總地盤面積為66,532.40平方米的土地使用權已歸屬於長沙新力鴻房地產有限公司。

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2018) 0392811	2018年11月11日	住宅／商業	2083年1月19日／ 2053年1月19日	49,274.29 260.46 (用於路面)
(2018) 0392812	2018年11月11日	住宅	2074年10月15日	17,257.75 2,508.29 (用於路面)
(2019) 0098960	2019年4月1日	住宅／商業	2083年1月19日／ 2053年1月19日	2,713.67
(2019) 009843	2019年4月1日	住宅／商業	2083年1月19日／ 2053年1月19日	3,938.49
			總計：	75,952.95

(2) 根據2份國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約以出讓予長沙新力鴻房地產有限公司，主要詳情如下：

編號	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	容積率	代價
			(平方米)		*(人民幣元)*
1	住宅、商業	2083年1月9日（住宅用途）及 2053年1月9日（商業用途）	49,274.29	4.8	800,000,000
2	住宅	2074年10月15日	17,257.75	1.8	—

(3) 根據長沙市住房和城鄉建設局簽發的建築工程施工許可證，該開發項目的建築工程符合施工規定並已獲得許可。

(4) 該物業的開發價值為人民幣1,290,000,000元，猶如已於2019年7月31日竣工。

(5) 根據　貴集團所提供資料，該物業總建築面積為5,283.08平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣70,792,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(6) 根據　貴集團提供的資料，於估值日期產生的建造成本約為人民幣93,500,000元。估計總建造成本約為人民幣784,000,000元。於估值過程中，吾等考慮該等成本。

(7) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣9,000元及商業部分為約每平方米18,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅、商業物業及停車場空間的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣6,500元至人民幣11,000元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣12,600元至人民幣20,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 長沙新力鴻房地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，長沙新力鴻房地產有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
76.	中國四川省成都市青白江區成都翡翠灣一期的在建物業（成都翡翠灣）	該物業包括一個綜合發展項目，其將興建於一幅總地盤面積為29,503.39平方米的土地上。 該物業目前在開發中，其為商業及住宅用途規劃發展項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積**（*平方米*） 住宅 113,636.44 商業 2,249.96 車位 17,424.00 配套 700.00 **總計：** 134,010.40 該物業位於青白江區中心／成都市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業作住宅／商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2076年9月19日及於2046年9月19日屆滿。	於估值日期，該物業在開發中，並計劃於2020年竣工。	人民幣600,000,000元（人民幣六億元）

附註：

(1) 根據編號為(2019) 0001141的房地產權證，該物業地盤面積為29,503.39平方米的土地使用權已歸屬於成都新力錦業房地產開發有限公司用作住宅及商業用途，土地使用年期分別於2076年9月19日及2046年9月19日屆滿。

(2) 根據中華人民共和國四川省成都市青白江區國土資源局（「甲方」）與內江市耘鏵實業集團有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及其國有土地使用權出讓合同的補充協議，已訂約將該物業的土地使用權出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
			(平方米)
(201) 000141	住宅、商業	2076年9月19日 2046年9月19日	29,503.39

(3) 根據成都市青白江區行政審批局發出的建築工程施工許可證，該物業總建築面積約為134,010.40平方米的建築工程部分乃根據工程施工的規定動工並已獲相關機構批准，有關詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積
			(平方米)
510113201808301001	2018年8月30日	住宅及商業（1-3、5-7、支持業務及地下室）	134,010.40

(4) 猶如於2019年7月31日已竣工，該物業的開發價值為人民幣920,000,000元。

(5) 根據 貴集團提供的資料，該物業總建築面積為70,781.49平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣517,909,000元預售，該物業總建築面積為667.45平方米的多個商業單位已按代價人民幣8,714,000元預售。於估值過程中，吾等於估值中已計入該預售部分並經考慮該代價。

(6) 根據貴集團提供的資料，於估值日期產生的建築成本約為人民幣172,200,000元。預計總建築成本約為人民幣358,970,000元。於估值過程中，吾等已經考慮該成本。

(7) 對物業進行估值時(如已竣工)，吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣7,500元，商業部分為每平方米人民幣25,000元，而停車位部分為每車位人民幣58,000元。

進行物業估值時(如已竣工)，吾等已參考同區內住宅、商業物業及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。我們已收集同區內相似類型具備商業配套的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣7,120元至人民幣7,125元，商業物業的價格介乎約每平方米人民幣23,700元至人民幣26,600元，而停車位的價格介乎約每車位人民幣47,500元至人民幣61,700元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(8) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的房地產權證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 成都新力錦業房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，成都新力錦業房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
77.	中國成都市成都琥珀園的在建物業（成都琥珀園）	該物業包括一個將建築在一幅地盤面積為11,079.47平方米的土地上的綜合發展項目。 該物業現時在建中，為計劃開發作商業及住宅用途的項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下： **用途** / **規劃建築面積**（*平方米*） 住宅 39,818.70 商業 448.28 車位 14,080.75 配套 5,336.10 **總計：** 59,683.83 該物業位於成華區中心／成都市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅／商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2087年4月22日及於2057年4月22日屆滿。	於估值日，該物業在建中，計劃於2020年竣工。	人民幣484,000,000元（人民幣四億八千四百萬元）

附註：

(1) 根據房地產權證，該物業地盤面積為11,079.67平方米的土地使用權已歸屬於成都力新淼房地產開發有限公司，如下：

合同編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2018)第0061984號	2018年2月24日	住宅 商業	2087年4月22日 2057年4月22日	11,079.47

(2) 根據成都市成華區建設局簽發的建築工程施工許可證，該物業的建築工程部分總建築面積約為59,683.83平方米，符合工程動工的規定以及已由相關機關許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	建築面積
			(平方米)
510108201807110101	2018年7月11日	住宅、商業及配套設施、公共廁所、社區服務中心	59,683.83

(3) 倘該物業於2019年7月31日竣工，其發展價值為人民幣620,000,000元。

(4) 根據　貴集團所提供資料，該物業建築面積為39,818.70平方米的多個住宅單位已按代價約人民幣556,668,000元進行預售。於估值過程中，吾等已於將該等預售部分計入估值並經考慮該代價。

(5) 根據貴集團提供的資料，於估值日產生的建築成本約為人民幣148,900,000元。估計總建築成本約為人民幣227,670,000元。吾等已於估值過程中計入有關成本。

(6) 對物業進行估值時（如已竣工），吾等已假設住宅部分為約每平方米人民幣14,000元，商業部分為每平方米人民幣32,000元以及停車場部分為每車位人民幣105,000元。

進行物業估值時（如已竣工），吾等已參考同區內住宅及商業物業以及停車位的各類近期售價。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。吾等已收集同區內相似類型帶有商業配套設施的住宅開發項目的比較數據。住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣10,900元至人民幣11,900元。商業物業的價格介乎約每平方米人民幣29,300元至人民幣36,200元。停車位的價格介乎約每車位人民幣104,000元至人民幣114,000元。吾等假設的單位價格與相關可比項目經作出適當調整後的價格一致。於達致主要假設的過程中，該等銷售交易的單位價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）樓齡、地點、大小及質素等因素。

(7) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的房地產權證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 成都力新淼房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，成都力新淼房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

第IV組 － 貴集團持作中國未來發展的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
78.	中國 廣東省 惠州市 大亞灣 經濟技術開發區 惠州藍灣 建議發展項目的 發展地盤 (惠州藍灣)	該物業包括一幅總地盤面積為19,520平方米的土地。 該物業為作住宅用途的規劃發展項目。 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下： **用途** / **規則建築面積** *(平方米)* 住宅 58,914.00 車位 17,559.04 配套 5,087.87 **總計：** 81,560.91 該物業位於大亞灣經濟技術開發區的郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2081年4月1日屆滿。	於估值日，該物業為空置。	人民幣 490,000,000元 (人民幣 四億九千萬元)

附註：

(1) 根據惠州國土資源局簽發的國有土地使用證，該物業地盤面積為19,520平方米的土地使用權已歸屬於惠州市錦繡灣實業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2017) 406831	2017年11月17日	住宅	2081年4月9日	19,520.00

(2) 根據惠州國土資源局（「甲方」）與惠州市錦繡灣實業有限公司（「乙方」）訂立的2份國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約以授予乙方，主要詳情如下：

簽發日期	土地用途	地盤面積	地價
		(平方米)	*(人民幣元)*
2014年6月10日	住宅	4,300.00	8,200,000
2011年3月3日	住宅	15,220.00	24,254,600
	總計	19,520.00	32,454,600

(3) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局簽發編號為441303201720378的建築用地規劃許可證，經擴大開發項目（包括該物業）總面積為62,464.00平方米的建築場地符合城市規劃規定。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣7,600元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期售價證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比土地的樓面價格介乎每平方米人民幣3,500元至人民幣7,800元。於達致假設樓面價格的過程中，該等銷售證據的樓面價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他特點等因素。

(5) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 惠州市錦繡灣實業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市錦繡灣實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日 現況下的市值
79.	中國 廣東省 惠州市 大亞灣 經濟技術開發區 虎頭山北側 惠州雅園 建議發展項目的 發展地盤 (惠州雅園)	該物業包括兩幅總地盤面積為34,362.3平方米的土地。 該物業為用作住宅及商業用途的規劃發展項目。 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 住宅 65,838.00 商業 2,078.00 車位 24,864.68 配套 1,298.01 **總計：** 94,078.69 該物業位於大亞灣經濟技術開發區中心。附近發展項目主要作住宅及商業用途。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期分別於2083年11月7日及於2053年11月7日屆滿。	於估值日，該物業為空置。	人民幣 393,000,000元 (人民幣 三億九千三百萬元)

附註：

(1) 根據惠州國土資源局簽發的2份國有土地使用證，該物業總地盤面積為34,362.30平方米的土地使用權已歸屬於惠州市均林實業有限公司及惠州市均城投資有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2010)13210301069	2010年2月2日	住宅、商業	2080年／2050年	17,989.30
(2013) 13210300855	2013年12月17日	住宅、商業	2083年11月7日／2053年11月7日	16,373.00
			總計	34,362.30

(2) 根據2份國有土地使用權出讓及轉讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予惠州市均林實業有限公司及惠州市均城投資有限公司，主要詳情如下：

簽發日期	土地用途	地盤面積	地價
		(平方米)	*(人民幣元)*
2010年12月2日	住宅、商業	17,989.30	71,957,200
2013年9月9日	住宅、商業	16,373.00	25,700,000

(3) 根據惠州市住房和城鄉規劃建設局簽發的2份建設工程規劃許可證，該物業總面積為34,362平方米的建築場地符合城市規劃規定。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣3,800元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期售價證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比土地的樓面價格介乎每平方米約人民幣3,500元至人民幣7,500元。於達致假設樓面價格的過程中，該等銷售證據的樓面價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他特點等因素。

(5) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 惠州市均林實業有限公司及惠州市均城投資有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市均林實業有限公司及惠州市均城投資有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
80.	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 惠州高嶺村 建議發展項目的 發展地盤 (惠州市高嶺村)	該物業包括兩幅總地盤面積為71,212平方米的土地。 該物業為用作住宅及商業用途的規劃發展項目。 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下： **用途** / **規劃建築面積** (*平方米*) 住宅 184,523.40 商業 20,502.60 車位 55,832.00 配套 11,207.00 **總計：** 272,065.00 該物業位於惠陽區中心。附近發展項目主要作住宅及商業用途。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年11月27日及於2058年11月27日屆滿。	於估值日，該物業為空置。	人民幣 980,000,000元 (人民幣 九億八千萬元)

附註：

(1) 根據惠州國土資源局簽發的2份國有土地使用證，該物業總地盤面積為71,212平方米的土地使用權已歸屬於惠州市豐匯房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2019) 3009828	2019年2月25日	住宅、商業	2088年11月27日、2058年11月27日	48,748.00
(2019) 3009726	2019年2月22日	住宅、商業	2088年11月27日、2058年11月27日	22,464.00
			總計	71,212.00

(2) 根據2份國有土地使用權出讓及轉讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用已訂約出讓予惠州市豐匯房地產開發有限公司，主要詳情如下：

簽發日期	土地用途	核准建築面積	地價
		(平方米)	*(人民幣元)*
2018年11月28日	住宅、商業	48,748.00	315,887,040.00
2018年11月28日	住宅、商業	22,464.00	135,495,680.40
	總計	71,212.00	451,382,720.40

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣4,800元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期售價證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比土地的樓面價格介乎每平方米約人民幣4,100元至人民幣5,200元。於達致假設樓面價格的過程中，該等銷售證據的樓面價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他特點等因素。

(4) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 惠州市豐匯房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，惠州市豐匯房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
81.	中國 廣東省 廣州市 花都區 廣州琥珀園建議發展項目的發展地盤 (廣州琥珀園)	該物業包括一個將建築在一幅總地盤面積為56,562.71平方米的土地上的綜合發展項目。 該物業為計劃開發作綜合用途的項目。 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下：	於估值日，該物業為空置。	人民幣 670,000,000元 (人民幣 六億七千萬元)

用途	規劃建築面積
	(平方米)
住宅	48,406.00
配套	26,308.00
總計：	74,714.00

該物業位於廣州市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。

該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2065年2月14日及於2035年2月14日屆滿。

附註：

(1) 根據廣州市國土資源局簽發的一份國有土地使用證，該物業總地盤面積為56,562.71平方米的土地使用權已歸屬於廣東強科地產有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2006) 721388	2006年1月	住宅	2065年2月14日／2035年2月14日	56,562.71

(2) 根據廣州市花都區地產公司(「甲方」)與廣東強科地產有限公司(「乙方」)訂立的一份國有土地使用權轉讓合同，該物業的土地使用權已訂約以轉讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	淨地盤面積	核准建築面積	地價
			(平方米)	*(平方米)*	*(人民幣元)*
0206046, 0206047	2005年12月28日	住宅	56,562.71	113,125.42	20,650,000

(3) 根據廣州市城市規劃局於2002年2月2日簽發的編號為(2008)71的土地建設工程規劃許可證，該物業的建議建築土地用途符合城市規劃規定及許可建築地盤面積62,730平方米(包括淨地盤面積55,244平方米及道路面積7,488平方米)。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣13,800元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期售價證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比土地的樓面價格介乎每平方米約人民幣14,000元至人民幣17,000元。於達致假設樓面價格的過程中，該等銷售證據的樓面價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)地點、大小及其他特點等因素。

(5) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 廣東強科地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，廣東強科地產有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
82.	中國 江西省 贛州市 贛縣 贛州銀湖灣的 建議發展項目的 發展地盤 (贛州銀湖灣)	該物業包括一個將建築在一幅總地盤面積為60,732.90平方米的土地上的綜合發展項目。 該物業為計劃開發作住宅用途的項目。根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下： **用途** / **建築面積** (*平方米*) 住宅 61,359.70 商業 3,541.51 車位 33,543.65 配套 2,484.92 **總計：** 100,929.78 該物業位於贛州市郊區。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2083年7月29日及於2053年7月30日屆滿。	於估值日，該物業為空置。	人民幣 81,000,000元 (人民幣 八千一百萬元)

附註：

(1) 根據贛州不動產登記局簽發的國有土地使用證，該物業總地盤面積為60,732.90平方米的土地使用權已歸屬於江西匯濤實業有限公司。

(2) 根據2份出讓合同及轉讓合同，江西匯濤實業有限公司擁有贛縣的部分土地，總地盤面積為60,732.9平方米。

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
					(平方米)	*(人民幣元)*
36201311110021	DBB2013015	2013年5月23日	住宅／商業	用作住宅及商業用途，年期分別於2083年7月29日及於2053年7月30日屆滿	60,732.90	73,700,000
				總計	60,732.90	73,700,000

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣1,250元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期售價證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅用途的可比土地的樓面價格介乎每平方米人民幣1,100元至人民幣1,600元。於達致假設樓面價格的過程中，該等銷售證據的樓面價格已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他特點等因素。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西匯濤實業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西匯濤實業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
83.	中國江西省南昌市南昌高新開發區閔家路東側南昌時代廣場二期建議發展項目的發展地盤(南昌時代廣場二期)	該物業包括地盤面積為180,170平方米的土地。 該物業為作綜合用途的規劃發展項目。 根據　貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積** *(平方米)* 商業 124,840.03 辦公 72,686.54 車位 137,271.43 配套 16,781.24 **總計：** 351,579.24 該物業位於郊區。附近發展項目主要為住宅。根據　貴集團所提供資料，該物業作綜合用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2086年1月26日及2056年1月26日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣430,000,000元 (人民幣四億三千萬元)

附註：

(1) 根據南昌市不動產登記局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為180,170平方米的土地使用權已歸屬於江西新瀚置業有限公司。

(2) 根據南昌市國土資源局（「甲方」）與江西新瀚置業有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	地價
				（平方米）	*（人民幣元）*
36010110160	2016年1月27日	住宅、商業	2086年1月26日（住宅用途）； 2056年1月26日（商業用途）	180,170	702,663,000

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣2,100元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作商業用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣1,800元至人民幣2,300元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西新瀚置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據現有按揭及銷售協議有關的法規，江西新瀚置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
84.	中國 江西省 南昌市 新建區 九龍湖區 南昌東園 建議發展項目的 發展地盤 (南昌東園)	該物業包括一幅地盤面積為112,316.66平方米的土地。 該物業為用作住宅、辦公室及商業用途的規劃發展項目。 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積組成如下： **用途** / **建築面積** (*平方米*) 住宅 24,900.05 商業 49,460.33 配套 12,777.92 **總計：** 87,138.30 該物業位於新建區中心。附近發展項目主要為住宅。根據貴集團提供的資料，該物業用作住宅、辦公室及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2088年4月1日及於2058年4月1日屆滿。	於估值日，該物業為空置。	人民幣 770,000,000元 (人民幣 七億七千萬元)

附註：

(1) 根據南昌市國土資源局簽發的國有土地使用證，該物業總地盤面積為112,316.66平方米的土地使用權已歸屬於南昌新銘房地產開發有限公司。

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2018) 0064553	2018年4月17日	住宅／商業	2088年4月1日／2058年4月1日	112,316.66

(2) 根據南昌市國土資源局(「甲方」)與南昌市貿良實業發展有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

合同編號	地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積	建築規約期(已竣工)	地價
					(平方米)		*(人民幣元)*
3620170 1120012	3601011750029	2017年12月25日	住宅、商業	用作住宅及商業用途，年期分別於2088年4月1日及於2058年4月1日屆滿	112,316.66	2021年9月24日	384,459,950

承授人已變更為南昌新銘房地產開發有限公司。

(3) 根據南昌市城鄉規劃局於2018年1月30日簽發編號為360100201800020的建設工程規劃許可證，該物業總面積約170畝的建築場地符合城市規劃規定。

(4) 根據南昌市行政批局簽發的建築工程施工許可證，該部分物業總建築面積約為239,235.73平方米的建築工程符合工程施工規定以及由相關機關許可。

(5) 對物業進行估值時，吾等已假設綜合用地的單位價格為每平方米人民幣8,800元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期售價證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比土地的樓面價格介乎每平方米人民幣6,900元至人民幣10,600元。於達致假設樓面價格的過程中，該等銷售證據的樓面價格已作適當調整，以反映(包括但不限於)地點、大小及其他特點等因素。

(6) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 南昌新銘房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者、並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，南昌新銘房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
85.	中國 江西省 南昌市 新建區 望城經濟技術開發區 南昌禧園建議發展項目的發展地盤 (南昌禧園)	該物業包括於12幅地塊興建的綜合發展項目，總地盤面積為461,741平方米。 該物業目前處於建設中，為作住宅及商業用途的計劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積為230,338.88平方米。 該物業位於新建區的中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期將於2080年7月27日、2080年9月19日及2082年12月7日屆滿以及作商業用途，年期將於2050年7月27日、2050年9月19日及2052年12月7日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 1,280,000,000元 (人民幣 十二億八千萬元)

附註：

(1) 根據南昌縣人民政府發出的12份國有土地使用證，該物業總地盤面積為461,741平方米的土地使用權已歸屬於江西金麒麟置業有限公司。

(2) 根據新建縣國土資源局(「甲方」)與江西金麒麟置業有限公司(「乙方」)簽訂的11份國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同之補充協議，該物業的土地使用權已經訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地用途屆滿日期	地盤面積	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
2010G011	2010年7月28日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2080年7月27日及2050年7月27日屆滿	70,000	29,400,000

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地用途屆滿日期	地盤面積	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
2010G012	2010年7月28日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2080年7月27日及2050年7月27日屆滿	63,833.33	26,810,000
2010G013	2010年7月28日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2080年7月27日及2050年7月27日屆滿	48,700	20,454,000
2010G019	2010年9月20日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2080年9月19日及2050年9月19日屆滿	69,246.67	29,083,600
2010G020	2010年9月20日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2080年9月19日及2050年9月19日屆滿	110,760	46,519,200
DAK2012018	2012年10月8日	商業	商業用途於2052年12月7日屆滿	1,826.67	1,918,000
DAK2012019	2012年10月8日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2082年12月7日及2052年12月7日屆滿	2,432	4,523,520
DAK2012020	2012年10月8日	商業	商業用途於2052年12月7日屆滿	5,040	5,292,000
DAK2012021	2012年10月8日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2082年12月7日及2052年12月7日屆滿	9,260	14,723,400
DAK2012022	2012年10月8日	商業	商業用途於2052年12月7日屆滿	14,853.33	38,767,200
DAK2012023	2012年10月8日	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2082年12月7日及2052年12月7日屆滿	65,789.33	81,907,720
			總計	461,741	299,398,640

(3) 根據南昌市新建區建築行業管理中心發出的6份建設工程施工許可證，該物業總建築面積約為639,632.9平方米的建設工程符合工程施工的規定，並已獲有關部門許可。

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣5,600元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣5,000元至人民幣6,000元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。

(5) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 江西金麒麟置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，江西金麒麟置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權以及房屋所有權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
86.	中國湖南省長沙市開福區長沙紫園一期的發展項目（長沙紫園一期）	該物業包括於3幅地塊興建的綜合發展項目的一期，總地盤面積為21,759.41平方米。 該物業目前處於建設中，為作高層商業用途的規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積為1,870.11平方米。 該物業位於長沙市開福區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作高層住宅及商業用途。 該物業的土地使用權已獲出讓，其住宅用途的年期分別於2077年11月11日及2077年11月16日屆滿，而商業用途的年期分別於2047年11月11日及2047年11月16日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣9,300,000元（人民幣九百三十萬元） （ 貴集團應佔99%權益：人民幣9,207,000元）（人民幣九百二十萬零七千元）

附註：

(1) 根據長沙市國土資源局發出的三份不動產證書，該物業總地盤面積為21,759.41平方米的土地使用權已歸屬於長沙新力湘房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2017) 0307925	2017年11月23日	住宅／商業	2077年11月16日／2047年11月16日	2,598.79
(2018) 0340891	–	住宅／商業	2077年11月11日／2047年11月11日	14,453.59
(2018) 0340892	–	住宅／商業	2077年11月21日／2047年11月21日	4,707.03
			總計：	21,759.41

(2) 根據長沙市城鄉建設委員會發出的建設用地規劃許可證，該物業部分的建設工程符合工程施工的規定，並已獲有關部門許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	地盤面積
			(平方米)
[2018] 0057	2018年10月26日	新力紫園	17,997.85

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅及商業用地的單位價格為每平方米人民幣5,000元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣3,900元至人民幣5,200元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。

(4) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的不動產證書根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 長沙新力湘房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，長沙新力湘房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
87.	中國湖南省長沙市開福區長沙紫園二期的發展項目（長沙紫園二期）	該物業包括於3幅地塊興建的綜合發展項目的二期，總地盤面積為21,759.41平方米。 該物業目前處於建設中，為作高層住宅及商業用途的規劃發展項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃組成建築面積如下： **用途** — **建築面積** *（平方米）* 住宅 — 25,326.78 車位 — 3,633.87 配套 — 899.13 **總計：** — 29,859.78 該物業位於長沙市開福區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作高層住宅及商業用途。 該物業的土地使用權已獲出讓，其住宅用途的年期分別於2077年11月11日及2077年11月16日屆滿，而商業用途的年期分別於2047年11月11日及2047年11月16日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣135,700,000元（人民幣一億三千五百七十萬元） （ 貴集團應佔99%權益：人民幣134,343,000元）（人民幣一億三千四百三十四萬三千元）

附註：

(1) 根據長沙市國土資源局發出的兩份不動產證書，該物業總地盤面積為25,765.25平方米的土地使用權已歸屬於長沙新力湘房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2017) 0307925	2017年11月23日	住宅／商業	2077年11月16日／2047年11月16日	2,598.79
(2018) 0340891	—	住宅／商業	2077年11月11日／2047年11月11日	14,453.59
(2018) 0340892	—	住宅／商業	2077年11月21日／2047年11月21日	4,707.03
			總計：	21,759.41

(2) 吾等已獲　貴集團告知，長沙紫園二期地盤面積約4,386.20平方米的另一部分土地正在進行重新安置及拆遷程序，且尚未取得國有土地使用證。吾等並無賦予該部分土地任何商業價值。

(3) 根據長沙市城鄉建設委員會發出的建設用地規劃許可證，該物業部分的建設工程符合工程施工的規定，並已獲有關部門許可，詳情如下：

證書編號	簽發日期	項目名稱	地盤面積
			(平方米)
[2018] 0057	2018年10月26日	新力紫園	17,997.85

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣5,100元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣3,900元至人民幣5,200元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。

(5) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的不動產證書根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 長沙新力湘房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，長沙新力湘房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
88.	中國湖南省長沙市長沙鉑園建議發展項目的發展地盤（長沙鉑園）	該物業興建於4幅總地盤面積為75,952.95平方米的地塊上。 該物業為作住宅及商業用途的計劃發展項目。 根據　貴集團提供的資料，該物業的規劃組成建築面積如下： **用途** / **建築面積**（*平方米*） 住宅 26,845.04 商業 6,544.00 車位 9,041.08 配套 4,946.67 **總計：** 47,376.79 該物業位於望城區黃金鎮。附近發展項目主要為住宅。根據　貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期將於2077年9月5日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣170,000,000元（人民幣一億七千萬元）

附註：

(1) 根據國有土地使用權，該物業總地盤面積為66,532.40平方米的土地使用權已歸屬於長沙新力鴻房地產開發有限公司。

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2018) 0392811	2018年11月11日	住宅／商業	2083年1月19日／ 2053年1月19日／	49,274.29 260.46 (為路面)
(2018) 0392812	2018年11月11日	住宅	2074年10月15日	17,257.75 2,508.29 (為路面)
(2019) 0098943	2019年4月1日	住宅／商業	2083年1月19日／2053年1月19日	3,938.49
(2019) 0098960	2019年4月1日	住宅／商業	2083年1月19日／2053年1月19日	2,713.67
			總計：	75,952.95

(2) 根據2份國有土地使用權轉讓合同，該物業的土地使用權已訂約轉讓予長沙新力鴻房地產開發有限公司，主要詳情如下：

編號	土地用途	土地用途屆滿日期	地盤面積	容積率	代價
			(平方米)		*(人民幣元)*
1	住宅、商業	住宅及商業用途分別於2083年1月9日及2053年1月9日屆滿	49,274.29	4.8	800,000,000
2	商業	2074年10月15日	17,257.75	1.8	

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣5,100元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅／商業用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣3,200元至人民幣5,600元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映(包括但不限於)地點、大小及其他因素。

(4) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 長沙新力鴻房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，長沙新力鴻房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
89.	中國湖南省長沙市開福區萬家麗北路長沙琥珀園建議發展項目的發展地盤（長沙琥珀園）	該物業包括三幅總地盤面積為34,045.27平方米的地塊。 該物業為作住宅及商業用途的計劃發展項目。 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃組成建築面積如下： **用途** / **建築面積**（*平方米*） 住宅 88,340.60 商業 28,571.07 配套 36,875.22 **總計：** 153,786.89 該物業位於長沙市開福區中心。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作高層住宅及商業用途。 該物業獲授土地使用權（證書編號(2018) 0060339）作住宅及商業用途，年期分別於2075年1月31日及於2045年1月31日屆滿。 該物業獲授土地使用權（證書編號(2017) 0355954）作住宅及商業用途，年期分別於2075年1月31日及於2045年1月31日屆滿。 該物業獲授土地使用權（證書編號(2017) 0084272）作住宅及商業用途，年期分別於2080年12月27日及於2050年12月27日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣640,000,000元（人民幣六億四千萬元） （貴集團應佔94.05%權益：人民幣601,920,000元）（人民幣六億零一百九十二萬元）

附註：

(1) 根據長沙市國土資源局發出的三份不動產證書，該物業總地盤面積為28,311.13平方米的土地使用權已歸屬於長沙旺國置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積
				(平方米)
(2018) 0060339	2018年2月13日	住宅／商業	2075年1月31日／2045年1月31日／	4,242.64 1,761.52（為路面）
(2017) 0355954	2017年11月26日	住宅／商業	2075年1月31日／2045年1月31日／	5,799.75 556.17（為路面）
(2017) 0084272	2017年11月26日	住宅／商業	2080年12月27日／2050年12月27日	18,268.74 3,064.56（為路面）
			總計：	34,045.27

(2) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣5,300元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣3,900元至人民幣5,200元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。

(3) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的不動產證書根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 長沙旺國置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批文；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，長沙旺國置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
90.	中國湖南省長沙市望城區黃金大道長沙帝泊灣一期建議發展項目的發展地盤 (長沙帝泊灣)	該物業包括一幅總地盤面積為86,946.5平方米的地塊。 該物業為作住宅及商業用途的計劃發展項目。 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃組成建築面積如下： **用途** / **建築面積** (*平方米*) 住宅 72,424.81 商業 629.67 車位 19,400.00 配套 3,198.81 **總計：** 95,653.29 該物業位於望城區黃金鎮。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期將於2077年9月5日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣530,000,000元 (人民幣五億三千萬元) (貴集團應佔99%權益：人民幣524,700,000元) (人民幣五億二千四百七十萬元)

附註：

(1) 根據望城縣人民政府發出的編號為(2007) 292的國有土地使用證，該物業總地盤面積為86,946.5平方米的土地使用權已歸屬於湖南悅禧置業有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積 (*平方米*)
(2007) 292	2007年9月21日	住宅	2077年9月5日	86,946.5

(2) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣3,800元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣2,200元至人民幣3,900元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。

(3) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 湖南悅禧置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批准；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，湖南悅禧置業有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
91.	中國山東省 濰坊市寒亭區 濰坊帝泊灣建議 發展項目的發展 地盤 (濰坊帝泊灣)	該物業包括一幅總地盤面積為30,387平方米的地塊。 該物業為作住宅及商業用途的計劃發展項目。 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **建築面積** (*平方米*) 住宅 80,047.61 車位 23,714.60 配套 704.48 **總計：** 104,466.69 該物業位於郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2089年3月12日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣92,000,000元 (人民幣九千二百萬元) (貴集團應佔60%權益：人民幣55,200,000元) (人民幣五千五百二十萬元)

附註：

(1) 根據濰坊市自然資源和規劃局簽發的國有土地使用證，該物業總地盤面積為30,387平方米作住宅用途的土地使用權已歸屬於濰坊新力合房地產開發有限公司，年期於2089年3月12日屆滿。

(2) 根據國有土地使用權協議，該物業地盤面積為30,387平方米的土地使用權已轉讓予濰坊新力合房地產開發有限公司，代價為人民幣91,161,000元。

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣1,200元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣1,200元至人民幣1,550元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 濰坊新力合房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批准；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，濰坊新力合房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
92.	中國福建省福州市平潭縣73畝的一幅土地(3501282016B00011)	該物業包括建築面積為48,618.36平方米的土地。 該物業為住宅用途計劃發展項目。 根據　貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **建築面積** *(平方米)* 住宅 132,297.40 商業 6,939.00 車位 39,054.50 配套 4,165.34 **總計：** 182,456.24 該物業位於郊區。附近發展項目主要為住宅。根據　貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2086年2月1日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣820,000,000元（人民幣八億二千萬元） （　貴集團應佔48%權益：人民幣393,600,000元）（人民幣三億九千三百六十萬元）

附註：

(1) 根據平潭綜合實驗區環境與國土資源局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為48,618.36平方米的土地使用權已歸屬於平潭魯新地產有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積 *(平方米)*
(2018) 016533	2018年10月22日	住宅	2086年2月1日	48,618.36

(2) 根據平潭綜合實驗區環境與國土資源局(「甲方」)與平潭魯新地產有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	容積率	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
3501282016B00011	2016年1月18日	住宅、商業	70年(住宅用途)	≤2.9	814,700,000

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣5,700元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣4,800元至人民幣6,000元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映(包括但不限於)地點、大小及其他因素。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 平潭魯新地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批准；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，平潭魯新地產有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
93.	中國安徽省合肥市49.6畝的一幅土地(E1902)	該物業包括建築面積為33,052.55平方米的土地。 該物業為住宅用途計劃發展項目。 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **建築面積** (*平方米*) 住宅 61,390.81 配套 1,699.58 車位 21,797.71 **總計：** 84,888.10 該物業位於郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2089年6月7日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣541,000,000元 (人民幣五億四千一百萬元)

附註：

(1) 根據合肥市自然資源和規劃局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為33,052.55平方米的土地使用權已歸屬於合肥力耀房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積 (*平方米*)
(2019) 110092	2019年7月23日	住宅	2089年6月7日	33,052.55

(2) 根據中華人民共和國安徽省合肥市自然資源和規劃局（「甲方」）與合肥新力力悅地產開發有限公司及合肥旭輝企業管理有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	容積率	地價
					（人民幣元）
E1902	2019年5月10日	住宅	70年（住宅用途）	≤1.8	540,409,193

承授人已變更為合肥力耀房地產開發有限公司。

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣8,600元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣7,800元至人民幣9,200元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。

(4) 吾等已獲　貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 合肥力耀房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批准；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，合肥力耀房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
94.	中國安徽省合肥市102畝的一幅土地(XZQTD242)	該物業包括建築面積為68,460.66平方米的土地。 該物業為住宅用途計劃發展項目。 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **建築面積** *(平方米)* 住宅 132,069.70 車位 40,738.82 配套 5,011.00 **總計：** 177,819.52 該物業位於郊區。附近發展項目主要為住宅。根據 貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期於2089年6月9日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣1,075,000,000元（人民幣十億零七千五百萬元） （ 貴集團應佔70%權益：人民幣752,500,000元）（人民幣七億五千二百五十萬元）

附註：

(1) 根據合肥市自然資源和規劃局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積為68,460.66平方米的土地使用權已歸屬於安徽力弘房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	用途	土地使用屆滿日期	地盤面積 *(平方米)*
(2019) 1100096	2019年7月24日	住宅	2089年6月9日	68,460.66

(2) 根據合肥市自然資源和規劃局（「甲方」）與安徽力弘房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	容積率	地價
					（人民幣元）
XZQTD242	2019年5月10日	住宅	70年	≤2	1,073,120,846

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣7,800元。

進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣6,400元至人民幣8,800元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該物業的國有土地使用證根據中國法律乃合法有效及可予執行；

(b) 安徽力弘房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者，並已根據現有開發進度就該物業的建造獲政府發出相關證書及批准；及

(c) 根據與現有按揭及銷售協議有關的法規，安徽力弘房地產開發有限公司有權自由租賃、轉讓、按揭及出售該物業的土地使用權。

估值報告

第V組 – 將予收購用於中國未來發展的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
95.	中國江蘇省無錫市120畝的一幅土地（XDG-2019-16）	該物業包括建築面積為80,014平方米的土地。 該物業為住宅及商業用途計劃發展項目。 根據　貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積**（*平方米*） 住宅 154,706.16 商業 2,223.72 車位 54,502.83 **總計：** 211,432.71 該物業位於郊區。附近發展項目主要為住宅。根據　貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別為70年及40年屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	無商業價值（見附註(1)）

附註：

(1) 吾等已獲　貴集團告知，其尚未取得該物業的國有土地使用證，而吾等一般將此類物業列為無商業價值。倘該物業獲發有效國有土地使用證，並已悉數清償所有土地出讓金、授出證書的相關費用及使地盤可供即時開發的必要成本，則該物業於2019年7月31日現況下的市值將為人民幣970,000,000元（人民幣九億七千萬元）。

(2) 根據無錫市自然資源和規劃局（「甲方」）與無錫新埭房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	核准建築面積	地價
				（平方米）	*（人民幣元）*
XDG-2019-16	2019年7月29日	住宅、商業	70年（住宅用途）； 40年（商業用途）	166,028	967,830,000

(3) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣6,200元。

按附註(1)所述基準進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣6,000元至人民幣7,200元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。

(4) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
96.	中國四川省成都市92畝的一幅土地（SLG-(07)-2018-011）	該物業包括建築面積為61,210.21平方米的土地。 該物業為住宅用途計劃發展項目。 根據　貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **規劃建築面積**（*平方米*） 住宅 122,184.41 配套 326.64 車位 59,372.04 **總計：** 181,883.09 該物業位於郊區。附近發展項目主要為住宅。根據　貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅用途，年期2089年7月9日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	無商業價值（見附註(1)）

附註：

(1) 吾等已獲　貴集團告知，其尚未取得該物業的國有土地使用證，而吾等一般將此類物業列為無商業價值。倘該物業獲發有效國有土地使用證，並已悉數清償所有土地出讓金、授出證書的相關費用及使地盤可供即時開發的必要成本，則該物業於2019年7月31日現況下的市值將為人民幣1,240,000,000元（人民幣十二億四千萬元）。

(2) 於估值日期後，　貴集團已取得該物業的國有土地使用證。根據成都市雙流區國土資源局發出的國有土地使用證，該物業地盤面積為61,210.21平方米的土地使用權已歸屬於成都力璽房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積（*平方米*）
(2019) 0056692	2019年8月5日	住宅	2089年7月9日	61,210.21

(3) 根據成都市雙流區規劃和自然資源局（「甲方」）與成都力璽房地產開發有限公司（「乙方」）訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	核准建築面積	地價
				（平方米）	*（人民幣元）*
SLG-(07)-2018-011	2019年6月19日	住宅	70年	122,400	1,230,120,000

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣10,600元。

按附註(1)所述基準進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣10,500元至人民幣14,800元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映（包括但不限於）地點、大小及其他因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋（其中包括）下列內容：

(a) 該國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

估值報告

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年7月31日現況下的市值
97.	中國福建省平潭縣32畝的一幅土地（2018G042）	該物業包括地盤面積為21,240.03平方米的一幅土地。 該物業為住宅及商業用途計劃發展項目。 根據　貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積構成如下： **用途** / **建築面積**（*平方米*） 住宅 52,454.00 商業 1,623.00 配套 1,385.00 車位 18,733.13 **總計：** 74,195.13 該物業位於郊區。附近發展項目主要為住宅。根據　貴集團提供的資料，該物業用作住宅用途。 該物業獲授土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2089年6月11日及於2059年6月11日屆滿。	於估值日期，該物業為空置。	無商業價值（見附註(1)）

附註：

(1) 吾等已獲　貴集團告知，其尚未取得該物業的國有土地使用證，而吾等一般將此類物業列為無商業價值。倘該物業獲發有效國有土地使用證，並已悉數清償所有土地出讓金、授出證書的相關費用及使地盤可供即時開發的必要成本，則該物業於2019年7月31日現況下的市值將為人民幣270,000,000元（人民幣二億七千萬元）（　貴集團應佔48%權益：人民幣129,600,000元（人民幣一億二千九百六十萬元））。

(2) 於估值日期後，　貴集團已取得該物業的國有土地使用證。根據平潭綜合實驗區環境與國土資源局發出的國有土地使用證，該物業地盤面積為21,240.03平方米的土地使用權已歸屬於平潭立新地產有限公司，詳情如下：

證書編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	地盤面積（*平方米*）
(2019) 008056	2019年8月15日	住宅／商業	2089年6月11日／2059年6月11日	21,240.03

(3) 根據平潭綜合實驗區環境與國土資源局(「甲方」)與平潭立新地產有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權出讓合同補充協議，該物業的土地使用權已訂約出讓予乙方，主要詳情如下：

地塊編號	簽發日期	土地用途	土地使用屆滿日期	核准建築面積	地價
				(平方米)	*(人民幣元)*
2018G042	2018年11月29日	住宅、商業	70年(住宅用途)； 40年(商業用途)	55,179	267,000,000

(4) 對物業進行估值時，吾等已假設住宅用地的單位價格為每平方米人民幣2,400元。

按附註(1)所述基準進行物業估值時，吾等已參考同區內土地的各類近期銷售證據。選擇該等可比物業乃因其與該物業特點相若。該等作住宅及商業用途的可比地塊的樓面價介於每平方米人民幣2,600元至人民幣5,500元。於達至假設樓面價過程中，該等銷售證據的樓面價已作適當調整，以反映(包括但不限於)地點、大小及其他因素。

(5) 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問編製的有關該物業的法律意見，涵蓋(其中包括)下列內容：

(a) 該國有土地使用權出讓合同屬合法有效。

以下為本公司的組織章程大綱及細則若干條文與開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2018年9月18日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例（經綜合及修訂））（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱表明（其中包括），本公司股東的責任以其當時各自所持有股份的未繳股款（如有）為限；本公司的成立宗旨並無限制（包括作為一家投資公司）；而根據公司法第27(2)條規定，本公司亦將擁有，且能夠全面行使自然人之全部能力，而不論是否符合公司利益，且鑒於本公司為獲豁免公司，除為加強在開曼群島以外地區經營之業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案更改大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

本公司於2019年10月15日有條件採納細則，細則將於上市日期生效。以下為細則若干條文的概要：

(a) **股份**

(i) ***股份類別***

本公司股本由普通股組成。

(ii) ***更改現有股份或各類別股份附有的權利***

在公司法的規限下，倘在任何時候本公司股本分為不同類別股份，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通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，惟該類別股份的發行條款另有規定則除外。細則中關於股東大會的條文經必要修訂後，適用於該等另行召開的股東大

會，惟大會必需的法定人數（續會除外）為兩位持有佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或受委代表，而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的持有人（不論彼等所持股份數目）。該類別股份的每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，惟該等股份發行條款所附權利另有明確規定則除外。

(iii) 股本變更

本公司可通過其股東的普通決議案以：

(i) 透過新增股份增加其股本；

(ii) 將其全部或任何股本合併為面值高於現有股份的股份；

(iii) 按本公司於股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權、條件或限制；

(iv) 拆細股份或任何部分股份為面值低於當時大綱規定金額的股份；或

(v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲認購的股份，並按註銷股份的面值以削減股本面值。

本公司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或香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）所訂明的格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文據進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽立。

儘管有上述規定，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的擁有權可根據適用於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證明和轉讓。有關其上市股份的股東名冊（不論是股東總名冊或股東分冊）可以不可閱形式記錄公司法第40條規定的詳細資料，但前提是該等記錄須符合適用於該等上市股份的法律以及適用於或應當適用於該等上市股份的聯交所規則及規例。

任何轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免承讓人簽立轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東總名冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總名冊或任何其他股東分冊登記。

除非向本公司繳付董事釐定之款額（不超過聯交所釐定之應付最高款額），並且轉讓文據（如適用）已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東總名冊的地點，並附上有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人之轉讓權之其他證明（如轉讓文據由其他人士代為簽立，則該人士獲授權之證明），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根據聯交所規定以任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，時間及限期由董事會決定。任何年度停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

在上文所述之規限下，繳足股款之股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司對股份並無留置權。

(v)　本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時施加的任何適用規定代表本公司行使該權力。

倘本公司就進行贖回購買可贖回股份，則並非在市場上或以投標方式購回股份須限於以本公司於股東大會釐定之最高價格作出。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

董事會可接受無償交回的任何繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳各自所持股份尚未繳付（無論股份面值或溢價）的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付清。倘任何催繳股款或分期股款之應付款項截至指定付款日期尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率（不超過年息二十厘(20%)）支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息，但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所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（以現金或等同現金項目繳付）。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期仍未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四(14)日的通知，要求彼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，並聲明若截至指定時間仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東未依循有關通知的要求，則該通知所指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沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，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，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

在每屆股東周年大會上，當時三分之一的董事（若人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數）須輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東周年大會上退任一次。輪流退任的董事包括任何有意退任且無意膺選連任之董事。其餘退任董事乃自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，但若多位董事於同一日履任或獲選連任，則以抽籤方式決定須退任的董事（除非彼等另有協定）。

董事及替任董事均無須持有本公司任何股份作為出任資格。此外，細則並無規定董事必須退任的年齡。

董事有權委任任何人士出任董事以填補董事會臨時空缺或現有董事會的新增董事。獲委任填補臨時空缺的任何董事任期至彼獲委任後的本公司首次舉行股東大會為止，並可於該大會膺選連任，而獲委任新加入現有董事會的任何董事，則任期直至本公司舉行下屆股東周年大會為止，並可膺選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任期未屆滿的董事（惟不影響該董事就本公司違約而提出申索損害賠償的權利），且本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士接任其職位。除非本公司於股東大會另有決定，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空缺：

(aa) 董事向本公司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)個月缺席董事會議及董事會決議解除其職務；

(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) 因任何法律條文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、或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、權限及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或目的撤回全部或部分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、權限及酌情權時，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

在符合公司法及大綱與細則的條文與賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特別權利的情況下，董事可決定發行(a)附有有關股息、投票權、股本返還或其他方面的權利或限制的任何股份，或(b)可發行本公司或其持有人有權要求贖回的任何股份。

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決定的相關條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及細則條文以及（如適用）聯交所的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份由董事會處置，董事會可全權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，惟股份不得以折讓價格發行。

在配發、提呈、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均無須向登記地址位於董事會認為不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈、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。因前句規定而受影響的股東就任何目的而言並非亦不視為另一類股東。

(iii) 出售本公司或任何其附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及辦理本公司可行使或辦理或批准且並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(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抵押或押記，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（不論獨立發行或作為本公司或任何第三方的債項、負債或承擔的抵押擔保）。

(v) 酬金

本公司將於股東大會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予董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於酬金相關的期間，僅可按其任職時間比例收取。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因執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有差旅費、酒店費及額外開支。

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董事酬金。執行董事獲委任為董事總經

理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金、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（本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何可分享溢利的職位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，設立或聯同或與其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立提供退休金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或無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退休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，包括除該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述的任何計劃或基金已經或可以享有者（如有）以外的養老金或福利。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

董事會可決議將當時任何儲備或資金（包括股份溢價賬及損益賬）的全部或任何部分進賬款項（不論其是否可供分派）撥充資本，在下列情況下將有關款項用於繳足下列人士將獲配發的未發行股份：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准的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的安排而授出的任何認股權或獎勵獲行使或權利獲歸屬之時，本公司僱員（包括董事）及／或其直接或透過一家或多家中介公司間接控制本公司或受本公司控制或與本公司受共同控制的聯屬人士（指任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體（本公司除外））；或(ii)任何信託的任何受託人（本公司就行使已於股東大會上經股東採納或批准的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的安排而將向其配發及發行股份）。

(vi) 離職補償或付款

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其退任代價，或就其退任向其支付任何款項（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批准。

(vii) 給予董事的貸款或貸款擔保

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或彼之緊密聯繫人作出任何貸款（猶如本公司為在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

董事在職期間可按董事會決定的條款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），除細則指明或規定的酬金外，董事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可能擁有權益的任何公司的董事或其他高級職位，或於該等公司擁有權益，而無須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級人員或作為股東，或於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人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金）。

任何董事或擬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。該等合約或董事以任何方式於其中有利益關係的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無須因其董事職務或由此而建立的授信關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉於與本公司訂立或建議訂立合約或安排而在當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議上申明其

利益性質。若董事其後方知在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。

董事不得就批准本身或其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），惟此限制不適用於下列事項：

(aa) 就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本身或其任何緊密聯繫人借出的款項或由本身或其任何緊密聯繫人招致或承擔的責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；

(bb) 就董事本身或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押而承擔全部或部分責任（不論個別或共同承擔）的本公司或其任何附屬公司債項或責任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其中權益的任何其他公司或由該等公司發售的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有權益的任何合約或安排；

(dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或

(ee) 有關採納、修改或執行與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議及安排並不賦予任何董事或其緊密聯繫人一般有別於與該計劃或基金有關的類別人士的任何特權或利益。

(c)　董事會議事程序

董事會可於認為適當時舉行處理事務的會議、休會及安排會議的程序。在任何會議提出的事項須由大多數票贊成決定。倘票數相等，會議主席擁有額外或決定票。

(d)　修訂組織章程文件及更改本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(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在股東大會獲親身出席並有權投票的股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通知須根據細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則所界定，普通決議案指股東大會獲親身出席並有權投票的本公司股東或（若股東為公司）正式授權代表或（若允許委任代表）受委代表以簡單大多數票通過的決議案。有關大會通知須根據細則正式發出。

(ii)　表決權及要求投票表決的權利

除有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東或（若股東為公司）正式授權代表，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東無須盡投其票，亦無須以同一方式盡投其決定票。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席（倘為公司，由正式授權代表出席）或由受委代表出席的每名股東可各投一票，惟倘為結算所（或其代理人）的股東委任超過一名受委代表，則每名受委代表在舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為認可結算所（或其代理人），則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或本公司任何類別股東大會擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士視作已獲正式授權而無須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所（或其代理人）行使該認可結算所（或其代理人）可行使的相同權力（包括以舉手方式表決時個別投票的權利（倘允許舉手表決）），猶如身為結算所（或其代理人）所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則，須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限僅可就本公司特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計票。

(iii)　股東周年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東周年大會，除非更長的間隔期間並不違反聯交所的規則，否則舉行日期不得距離上屆股東周年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後超過十八(18)個月。

股東特別大會可應一名或多名股東（於提呈要求當日持有本公司有權於股東大會上投票的實繳股本不少於十分之一）的要求召開。該項要求須以書面向董事會或秘書提呈，以要求董事會就處理該要求內任何指定事務而召開股東特別大會。該大會須於該項要求提呈後2個月內舉行。倘董事會未能於該項要求提呈後

21日內落實召開該大會，則提請人可以相同方式召開大會，而因董事會未能召開會議導致提請人產生的一切合理開支，須由本公司付還提請人。

(iv) 將予召開的會議通告及議程

股東周年大會須發出不少於二十一(21)個整日且不少於二十(20)個完整營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出十四(14)個整日且不少於十(10)個完整營業日的通告。通告並不包括送達或當作送達通告當日，亦不包括發出通告當日，並須指明會議舉行時間及地點以及將於大會審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東（根據細則條文或所持股份的發行條款無權從本公司收取該等通告的股東除外）及（其中包括）本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東送達或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的登記地址或以刊登於報章公告送達或送遞通告，並須遵守聯交所的規定。遵照開曼群島法律及聯交所規則的規定，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東周年大會處理的事項一概視為特別事項，除於股東周年大會上，下列事項均視為普通事項：

(aa) 宣派及批准分派股息；

(bb) 審議及採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；

(cc) 選舉董事接替退任董事；

(dd) 委任核數師及其他高級人員；及

(ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東（或若股東為公司，則為其正式授權代表）或受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別股東會議（續會除外）所需的法定人數為受委代表持有或佔該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士。

(vi) 受委代表

凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司任何股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表作其代表並於本公司股東大會或類別大會代其投票。受委代表無須為本公司股東，並有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委代表有權代表公司股東行使權力，該等權力與所代表的股東倘屬個人股東時所能行使的權力相同。股東可親身（或如股東為公司，則由其正式授權代表）或由受委代表代其投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真實、公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供董事隨時查閱。股東（董事除外）無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件，惟倘查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司股東大會批准則除外。然而，根據開曼群島稅務資訊局法規定，獲豁免公司須於稅務資訊局送達命令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬（包括法例規定須附上的所有文件）的副本，連同董事會報告及核數師報告的印刷本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東周年大會通告的同時，寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法例（包括聯交所的規則）的前提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為替代，惟該等人士可藉本公司送達書面通知，要求本公司除財務報表概要外，寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東周年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東周年大會為止。此外，股東可於任何股東大會透過特別決議案於核數師任期屆滿前隨時將其罷免，並應在該會議上透過普通決議案委任另一名核數師代其擔任餘下任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，核數師報告必須於股東大會向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息金額不得超過董事會建議者。

細則規定股息可自本公司的溢利（已變現或未變現）或以任何撥自溢利而董事認為不再需要的儲備作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按繳足股款的部分期間佔派發股息的有關期間的比例分配及派付。

如股東欠付本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額（如有）自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司在股東大會決議派付或宣派本公司股本的股息時，如董事會認為適當，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部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息決議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，則寄往相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，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，郵誤風險由持有人承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，即已解除本公司的責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會決議派付或宣派股息，董事會可繼而決議以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間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。倘在過戶登記處查閱，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) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

(i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例同等分派；及

(ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的分派方式為將其損失盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物形式分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分派的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東之間的分派

方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定，如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼公司法若干條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及例外情況，亦非全面評述開曼公司法及稅務方面的所有事項（此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同）：

(a) 公司營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交周年申報表，並須按本身法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司因收購或註銷任何其他公司股份而按溢價配發及發行股份。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文（如有）用於以下用途：(a)作為分派或股息支付予股東；(b)繳足發行予公司股東作為繳足紅股的未發

行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折讓。

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，如其組織章程細則許可，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c)　購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d)　公司及其附屬公司購回股份及認股權證

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在受限於公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回任何本身的股份。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，除庫存股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前決議以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊加載該等股份。然而，儘管有上文所述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的決議均為無效。而且，在公司任何會議上，庫存股份不得直接或間接擁有投票權，且就公司的組織章程細則或公司法而言在任何時間亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的非土地財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法例條文。根據英國案例法（於開曼群島可以援引），股息只可以從溢利中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會以現金或其他方式向公司作出公司的其他資產分派（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般應會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為；(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者；及(c)須特定（或特別）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司（並非銀行）股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入禀法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出以下代替清盤令的命令：(a)規管日後公司事務經營操守的命令；(b)要求公司停止作出或繼續股東入禀人所投訴的行動或要求公司作出股東入禀人投訴其沒有作出的行動的命令；(c)授權由股東入禀人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令；或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令，以及倘股份由公司本身購回，則同時削減公司資本的命令。

一般而言，股東對公司的申索，須根據適用於開曼群島的一般合約或民事侵權法，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，根據一般法律，公司的高級人員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h)　會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的適當賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋其有關交易，則不視為適當保存的賬冊。

根據開曼群島稅務信息局法規定，獲豁免公司須於稅務信息局送達命令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供可能須予提供的賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲保證：

(1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及

(2) 無須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由2018年10月4日起有效期為20年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時因在開曼群島司法權區內簽立或提交的若干文據而可能須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

註冊辦事處的通知為公開紀錄。任何人士均可付費向公司註冊處處長查閱現任董事及候補董事（如適用）的姓名列表。抵押登記冊亦公開予債權人及股東查閱。

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的開曼群島境內或境外的地點存置股東總名冊及分冊。股東名冊應包含公司法第40條規定的有關詳細資料。公司須以公司法規定或允許股東總名冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總名冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務信息局法規定，獲豁免公司在稅務信息局送達命令或通知後須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊以供查閱，包括任何股東分冊。

(o) 董事及高級人員登記冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須於其註冊辦事處存置實益擁有權登記冊，登記冊包括記錄直接或間接最終擁有或控制公司超過25%之股權或投票權，或有權任免公司大多數董事人士之詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，且只有開曼群島指定主管機關有權查閱。然而，該要求不適用於股份於認可證券交易所（包括聯交所）上市之獲豁免公司。因此，倘本公司股份仍於聯交所上市，本公司則不須存置實益擁有權登記冊。

(q) 清盤

公司可在(a)法院頒令，(b)自願，或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在公司股東已通過要求公司根據法院命令清盤之特別決議案，或公司無法償還其債務或在法院認為屬公平公正的情況下。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入禀法院，則法院有權發出若干其他命令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入禀股東按法院可能指示之條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟之命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東之股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或如公司因其無法償還到期債項而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司（除有限年期公司外）可自願清盤。如公司自願清盤，該公司須由自願清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業（除非此可能對其清盤有利）。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的清盤事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤的過程及出售公司財產的方式，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。該最後股東大會須按公司組織章程細則授權的形式通過向各名出資人發出最少21天的通知予以召開，並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人（視情況而定）價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人（視情況而定）贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款出讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使其酌情權。

(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對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟倘法院認為任何該等條文違反公共政策（例如表示對觸犯刑事罪的後果作出彌償保證）則除外。

(u) 經濟實質規定

根據2019年1月1日生效的開曼群島國際稅務合作（經濟實質）法（2018年）(「ES法」)，「相關實體」須完成ES法所載的經濟實質測試。「相關實體」包括一家像本公司一樣在開曼群島註冊成立的獲豁免公司；然而，其不包括在開曼群島以外的稅務居民實體。由於本公司已向香港稅務局商業登記署登記其業務，因此其將須提供其獲發的利得稅報稅表，這使本公司成為香港稅務居民。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。按本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於2018年9月18日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點（地址為香港金鐘金鐘道88號太古廣場二座10樓1016-1019室），並於2018年11月27日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。嚴洛鈞先生已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件及通知書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此運營須遵守開曼群島公司法及其組織章程，其組織章程包括大綱及細則。大綱及細則的若干條文及開曼群島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

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於註冊成立時，一股繳足面值為0.01港元的普通股已於2018年9月18日配發及發行予一名獨立第三方，該股份其後於同日轉讓予新鴻。同日，本公司進一步向新鴻及新恒分別配發及發行94股股份及5股股份。於2019年5月13日，新鴻向新力控股轉讓其持有的95股股份。於2019年5月17日，本公司分別向新力控股、新恒及菁永配發及發行845股股份、45股股份及10股股份。

於2019年10月15日，本公司的法定股本由380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份）增至200,000,000港元（分為20,000,000,000股每股面值0.01港元的股份）。

緊隨全球發售及資本化發行完成後且不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，本公司已發行股本將為35,294,120港元，分為3,529,412,000股已繳足或入賬列為已繳足的股份，而16,470,588,000股股份仍未發行。

除上文所披露者外，本公司股本於緊隨本招股章程日期前兩年內概無變動。

3. 我們的附屬公司股本變動

緊隨本招股章程日期前兩年內我們的附屬公司股本已發生以下變動：

a. 江西新湖房地產開發有限公司

於2018年12月13日，江西新湖房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣100百萬元。

b. 惠州市錦繡灣實業有限公司

於2018年12月5日，惠州市錦繡灣實業有限公司的註冊資本由人民幣1百萬元增至人民幣20百萬元。

c. 蘇州力創香谷置業發展有限公司

於2018年12月26日，蘇州力創香谷置業發展有限公司在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10百萬元。

於2019年2月20日，蘇州力創香谷置業發展有限公司的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣200百萬元。

d. 贛州新力力合置業有限公司

於2018年8月20日，贛州新力力合置業有限公司的註冊資本由人民幣4.8百萬元增至人民幣10百萬元。

e. 贛州新力未來置業有限公司

於2018年8月17日，贛州新力未來置業有限公司的註冊資本由人民幣4.8百萬元增至人民幣10百萬元。

f. 江西匯濤實業有限公司

於2018年1月19日，江西匯濤實業有限公司的註冊資本由人民幣5百萬元增至人民幣100百萬元。

於2018年3月21日，江西匯濤實業有限公司的註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣600百萬元。

g. 吉安新悅力創房地產開發有限公司

於2018年7月26日，吉安新悅力創房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10百萬元。

於2018年8月14日，吉安新悅力創房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

於2019年9月16日，吉安新悅力創房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣200百萬元。

h. 江西璽瑞實業有限公司

於2017年11月6日，江西璽瑞實業有限公司的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣20.4百萬元。

i. 江西賽越房地產開發有限公司

於2017年12月25日，江西賽越房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100百萬元。

於2019年4月19日，江西賽越房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣142.86百萬元。

j. 合肥新力力悅房地產開發有限公司

於2018年2月9日，合肥新力力悅房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100百萬元。

於2018年12月11日，合肥新力力悅房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣200百萬元。

k. 南昌泰新房地產開發有限公司

於2018年5月10日，南昌泰新房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10百萬元。

於2018年6月26日，南昌泰新房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

l. 南昌新嵐房地產開發有限公司

於2018年9月10日，南昌新嵐房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10百萬元。

於2019年3月5日，南昌新嵐房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

m. 合肥力尚房地產開發有限公司

於2018年3月13日，合肥力尚房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。

於2018年11月13日，合肥力尚房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣200百萬元。

n. 合肥力新房地產開發有限公司

於2018年3月13日，合肥力新房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。

於2018年11月13日，合肥力新房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣200百萬元。

o. 新力管理

於2019年1月22日，新力管理在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100百萬元。

於2019年3月13日，新力管理的註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣101.01百萬元。

p. 浮梁縣靜妤實業有限公司

於2019年3月5日，浮梁縣靜妤實業有限公司的註冊資本由人民幣3百萬元增至人民幣10百萬元。

q. 惠州市威宇實業發展有限公司

於2018年8月20日，惠州市威宇實業發展有限公司的註冊資本由人民幣1.8百萬元增至人民幣50百萬元。

r. 清遠市萬力源投資置業有限公司

於2018年8月20日，清遠市萬力源投資置業有限公司的註冊資本由人民幣5百萬元增至人民幣25百萬元。

s. 江西運發實業有限公司

於2018年5月23日，江西運發實業有限公司的註冊資本由人民幣2百萬元增至人民幣30百萬元。

於2018年6月1日，江西運發實業有限公司的註冊資本由人民幣30百萬元增至人民幣61.23百萬元。

t. 湖南新卓房地產開發有限公司

於2018年10月23日，湖南新卓房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣250百萬元。

u. 惠州市萬基實業有限公司

於2017年11月22日，惠州市萬基實業有限公司的註冊資本由人民幣7.5百萬元增至人民幣12百萬元。

v. 江西新朝房地產開發有限公司

於2017年12月20日，江西新朝房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10百萬元。

於2019年5月25日，江西新朝房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

w. 贛州新力創達置業有限公司

於2019年8月23日，贛州新力創達置業有限公司的註冊資本由人民幣4.8百萬元增至人民幣500百萬元。

x. 無錫新卓房地產開發有限公司

於2019年6月17日，無錫新卓房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣71.43百萬元。

y. 江西新登房地產開發有限公司

於2019年8月28日，江西新登房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣100百萬元。

z. 杭州力珀房地產開發有限公司

於2018年3月26日，杭州力珀房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10百萬元。

於2018年12月17日，杭州力珀房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

aa. 安徽力瑞房地產開發有限公司

於2019年5月22日，安徽力瑞房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣200百萬元。

於2019年8月30日，安徽力瑞房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣200百萬元增至人民幣2,000百萬元。

bb. 合肥新城悅弘房地產開發有限公司

於2019年4月28日，合肥新城悅弘房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。

於2019年6月15日，合肥新城悅弘房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣130百萬元。

除上文披露者外，緊隨本招股章程日期前兩年內我們附屬公司股本概無變動。

4. 由全體股東於2019年10月15日通過的書面決議案

根據由全體股東於2019年10月15日通過的書面決議案，其中包括：

(a) 本公司批准及採納經修訂及重列、即時生效的大綱以及自上市日期起生效的細則；

(b) 本公司法定股本由380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份）透過增設額外19,962,000,000股於各方面與有關決議案日期已發行股份享有同等權益的股份增加至200,000,000港元（分為20,000,000,000股每股面值0.01港元的股份）；

(c) 待(aa)上市委員會批准已發行股份以及根據全球發售及資本化發行將予配發及發行的股份及本招股章程所述將予發行的股份（包括因行使超額配股權及行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能配發及發行的股份）上市及買賣；(bb)發售價已獲正式釐定；及(cc)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據該協議條款（或本招股章程所示任何條件）終止，在各情況下，上述條件須於包銷協議所示日期及時間或之前達成：

(i) 全球發售已獲批准，而董事獲授權根據全球發售發行及配發發售股份；

(ii) 超額配股權已獲批准；

(iii) 批准及採納購股權計劃的規則（其主要條款載於本附錄下文「D.其他資料－1.購股權計劃」一段），並授權董事授出購股權以認購其下股份，及行使根據購股權計劃授出的購股權而配發、發行及處置股份；

(iv) 待本公司的股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬的進賬款項29,999,990港元撥充資本，將該數額用以按面值繳足2,999,999,000股股份，藉此向於通過此決議案的日期

名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等當時於本公司的股權比例配發及發行股份（盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份），而董事獲授權實行該資本化；

(v) 授予董事一般無條件授權，以發行、配發及處置（包括需要或可能需要配發及發行股份而作出要約或訂立協議或授出證券的權力）未發行股份，惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據細則作出類似安排以發行及配發股份取代全部或部分股份股息，或根據股東在股東大會上所授出的特別授權而配發、發行及處置的未發行股份，其不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股份總數的20%，惟並無計及因行使超額配股權及行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，該授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限結束時，或股東在股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新時（以最早發生者為準）為止；

(vi) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司所有權力於聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他認可證券交易所購回股份，有關股份數目將不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股份數目的10%，惟並無計及因行使超額配股權及行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，該授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限結束時，或股東在股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新時（以最早發生者為準）為止；及

(vii) 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權，加入董事根據該一般授權可能發行及配發或有條件或無條件同意將予發行及配發的已發行股份數目，其數額為本公司根據如上文(vi)段所述購回股份的授權購回的已發行股份總數。

5. 重組

為籌備上市，組成本集團的該等公司已進行重組，而本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

此外，作為重組的一部分，我們註銷多家並無活動的公司。下表載列我們因作為重組一部分而註銷的該等公司的詳情：

公司名稱	成立日期	註銷日期
1. 上海洲悅房地產開發有限公司	2017年2月16日	2019年2月15日
2. 上海力洲房地產開發有限公司	2017年2月16日	2019年2月18日
3. 上海力灣房地產開發有限公司	2017年2月17日	2019年5月6日
4. 江西新綠房地產開發有限公司	2016年10月14日	2019年5月20日
5. 江西愛思房地產開發有限公司	2016年9月30日	2018年12月27日
6. 江西力博置業有限公司	2015年11月20日	2019年1月3日
7. 江西福督房地產開發有限公司	2016年9月29日	2019年5月20日
8. 江西珈鼎房地產開發有限公司	2016年9月29日	2018年12月27日
9. 江西新山房地產開發有限公司	2017年5月3日	2019年5月20日

公司名稱	成立日期	註銷日期
10. 南昌市新力力創房地產有限公司	2016年12月12日	2018年12月27日
11. 惠州力新品質房地產開發有限公司	2017年1月16日	2018年12月26日
12. 惠州新力其樂房地產開發有限公司	2017年5月2日	2018年12月26日
13. 惠州新力創豐房地產開發有限公司	2017年5月2日	2018年12月27日
14. 惠州新力昌盛貿易有限公司	2018年8月14日	2018年12月26日
15. 惠州新力昌隆貿易有限公司	2018年8月14日	2018年12月27日
16. 惠州新力昌發貿易有限公司	2018年8月14日	2018年12月26日
17. 無錫新川房地產開發有限公司	2017年5月26日	2018年12月17日
18. 無錫新淼房地產開發有限公司	2017年5月31日	2019年1月7日
19. 無錫新林房地產開發有限公司	2017年6月19日	2018年12月26日
20. 廣州新力騰馳房地產開發有限公司	2017年11月27日	2019年2月21日
21. 廣州新力展耀投資有限公司	2018年3月26日	2019年2月27日
22. 廣州新力展隆投資有限公司	2018年3月26日	2019年3月5日

公司名稱	成立日期	註銷日期
23. 廣州新力弘基投資有限公司	2018年4月9日	2019年2月27日
24. 廣州新力弘博投資有限公司	2018年4月9日	2019年3月12日
25. 廣州新力弘遠投資有限公司	2018年4月9日	2019年3月12日
26. 廣州新力創惠投資有限公司	2018年3月27日	2019年3月5日
27. 廣州新力創弘投資有限公司	2018年3月28日	2019年3月5日
28. 廣州新力創興投資有限公司	2018年3月27日	2019年2月27日
29. 中山新典房地產開發有限公司	2017年1月22日	2018年12月13日
30. 中山新爵房地產開發有限公司	2017年1月22日	2018年12月13日
31. 中山新力在悅房地產開發有限公司	2017年1月22日	2018年12月13日
32. 中山新品房地產開發有限公司	2017年1月22日	2018年12月13日
33. 中山新珠房地產開發有限公司	2017年1月22日	2018年12月13日
34. 長沙新冠房地產開發有限公司	2017年11月2日	2018年12月12日

公司名稱	成立日期	註銷日期
35. 贛州新力恒武置業有限公司	2017年5月19日	2018年12月20日
36. 贛州新力方宇置業有限公司	2017年6月23日	2018年12月20日
37. 贛州新力致晟房地產開發有限公司	2017年6月23日	2018年12月20日
38. 贛州長信力合置業有限公司	2017年5月19日	2018年12月20日
39. 江西仁益裝飾裝修有限公司	2017年7月25日	2018年12月11日
40. 江西恒通工程諮詢有限公司	2017年7月25日	2018年12月11日
41. 江西省聖宇工程設計諮詢有限公司	2017年7月25日	2018年12月11日
42. 江西越禕商務服務有限公司	2017年7月25日	2018年12月11日
43. 南昌紅星愛琴海商業運營有限公司	2016年12月13日	2018年12月28日
44. 江西新舞房地產開發有限公司	2017年12月19日	2018年12月28日
45. 江西新萊房地產開發有限公司	2017年12月15日	2018年12月25日
46. 江西新治房地產開發有限公司	2017年12月19日	2018年12月25日
47. 江西新寶房地產開發有限公司	2017年2月9日	2018年12月25日

董事確認，截至各個註銷日期，該等公司註銷概無使上述公司面臨任何未決索償或負債，亦無使本集團面臨任何未決索償或負債。

6. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟受若干限制規限。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回（如為股份，則必須繳足）須事先獲股東通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註： 根據股東於2019年10月15日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」）以行使本公司一切權力在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股份，股份最多為緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數10%，但不包括因根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的股份，而購回授權將仍然有效，直至本公司下屆股東周年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須召開下屆股東周年大會期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂此項授權時（以最早發生者為準）。

(ii) 資金來源

本公司須動用根據細則及開曼群島法律可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身證券。

根據開曼群島法律，本公司任何購回可由本公司溢利、本公司股份溢價賬或從為回購股份的目的而發行新股份所得之款項，或如獲得細則授權並受開曼公司法條文所規限，則以股本撥付。任何贖回或購買之款項超過將予購買股份之面值而應付之溢價須從本公司之溢利或本公司之股份溢價賬或兩者同時撥付，或倘獲細則授權並受開曼公司法條文所規限，則以股本撥付。

(iii) 關連方

上市規則禁止本公司在知情情況下在聯交所向「核心關連人士」(包括董事、本公司或其任何附屬公司最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人) 購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事相信，董事獲股東授予一般授權在市場購回股份符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回 (視乎當時市況及資金安排) 或會增加本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，並僅於董事認為購回對本公司及股東有利時方會進行。

(c) 購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法取得作此用途的資金。

以本招股章程所披露的本集團目前財務狀況為基準，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能對本集團的營運資金及／或資本負債狀況 (與本招股章程所披露的狀況相比) 造成重大不利影響。然而，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

全面行使購回授權（按緊隨上市後已發行3,529,412,000股股份為基準）將導致本公司於購回授權仍然有效期間購回最多352,941,200股股份。

(d) 一般資料

概無董事或（經作出一切合理查詢後據彼等所深知）彼等任何緊密聯繫人（定義見上市規則）目前均無意在購回授權獲行使的情況下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，在適用的情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東（視乎股東權益增加的水平）可取得或鞏固本公司的控制權，並可能因任何該增加而須根據收購守則規則26提出強制性要約。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

倘購回將引致公眾持有的股份數目減少至不足已發行股份總數的25%（或上市規則可能訂明的最少公眾持股量的該等其他百分比），則董事不會行使購回授權。

概無本公司核心關連人士已通知本集團其目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使時不會向本公司出售股份。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

(a) 武漢新力在和房地產開發有限公司與南昌威鼎實業有限公司訂立日期為2017年11月15日的股權轉讓協議，據此武漢新力在和房地產開發有限公司向南昌威鼎實業有限公司轉讓武漢新力中成房地產開發有限公司30%股權，代價為人民幣15百萬元；

(b) 惠州新力力創房地產開發有限公司與惠州新力雄安房地產開發有限公司訂立日期為2017年12月27日的股權轉讓協議，據此惠州新力雄安房地產開發有限公司自惠州新力力創房地產開發有限公司收購惠州新力弘發房地產開發有限公司全部股權，代價為人民幣1元；

(c) 江西新力置地與南昌市頂豐投資諮詢有限公司訂立日期為2018年4月25日的股權轉讓協議，據此江西新力置地向南昌市頂豐投資諮詢有限公司轉讓江西綠洋建築工程有限公司全部股權，代價為零；

(d) 南昌市頂豐投資諮詢有限公司與惠州新力弘順房地產開發有限公司訂立日期為2018年6月6日的股權轉讓協議，據此惠州新力弘順房地產開發有限公司自南昌市頂豐投資諮詢有限公司收購惠州新力美學房地產開發有限公司1%股權，代價為人民幣1元；

(e) 南昌市頂豐投資諮詢有限公司與惠州新力弘順房地產開發有限公司訂立日期為2018年6月6日的股權轉讓協議，據此惠州新力弘順房地產開發有限公司自南昌市頂豐投資諮詢有限公司收購惠州力新美學房地產開發有限公司1%股權，代價為人民幣1元；

(f) 南昌市頂豐投資諮詢有限公司與惠州新力弘順房地產開發有限公司訂立日期為2018年6月6日的股權轉讓協議，據此惠州新力弘順房地產開發有限公司自南昌市頂豐投資諮詢有限公司收購惠州新力創興房地產開發有限公司1%股權，代價為人民幣1元；

(g) 南昌市頂豐投資諮詢有限公司與惠州新力弘順房地產開發有限公司訂立日期為2018年6月7日的股權轉讓協議，據此惠州新力弘順房地產開發有限公司自南昌市頂豐投資諮詢有限公司收購惠州新力創業房地產開發有限公司1%股權，代價為人民幣1元；

(h) 南昌市頂豐投資諮詢有限公司與惠州新力弘順房地產開發有限公司訂立日期為2018年6月7日的股權轉讓協議，據此惠州新力弘順房地產開發有限公司自南昌市頂豐投資諮詢有限公司收購惠州新力在悅房地產開發有限公司1%股權，代價為人民幣1元；

(i) 南昌市頂豐投資諮詢有限公司與惠州新力弘順房地產開發有限公司訂立日期為2018年6月7日的股權轉讓協議，據此惠州新力弘順房地產開發有限公司自南昌市頂豐投資諮詢有限公司收購惠州新力南山房地產開發有限公司1%股權，代價為人民幣1元；

(j) 南昌市頂豐投資諮詢有限公司與惠州新力弘順房地產開發有限公司訂立日期為2018年6月11日的股權轉讓協議，據此惠州新力弘順房地產開發有限公司自南昌市頂豐投資諮詢有限公司收購惠州新力無限房地產開發有限公司1%股權，代價為人民幣1元；

(k) 南昌市頂豐投資諮詢有限公司與惠州新力弘順房地產開發有限公司訂立日期為2018年7月4日的股權轉讓協議，據此惠州新力弘順房地產開發有限公司自南昌市頂豐投資諮詢有限公司收購惠州新力未來房地產開發有限公司1%股權，代價為人民幣1元；

(l) 蘇州新力力創房地產有限公司與蘇州銀康置業有限公司訂立日期為2018年10月10日的股權轉讓協議，據此蘇州新力力創房地產有限公司自蘇州銀康置業有限公司收購蘇州新力創志房地產有限公司30%股權，代價為零；

(m) 蘇州銀康置業有限公司與蘇州新力力創房地產有限公司訂立日期為2018年8月8日的股權轉讓協議，據此蘇州新力力創房地產有限公司自蘇州銀康置業有限公司收購蘇州新力創悅房地產有限公司30%股權，代價為零；

(n) 江西新力置地與南昌潤淇實業有限公司訂立日期為2018年10月16日的股權轉讓協議，據此南昌潤淇實業有限公司自江西新力置地收購南昌源融房地產開發有限公司25%股權，代價為零；

(o) 惠州新力力創房地產集團有限公司與上海鴻綦新材料有限公司訂立日期為2018年11月2日的股權轉讓協議，據此惠州新力力創房地產集團有限公司向上海鴻綦新材料有限公司轉讓惠州新力泓悅房地產開發有限公司全部股權，代價為人民幣1元；

(p) 惠州新力力創房地產集團有限公司與上海鴻綦新材料有限公司訂立日期為2018年11月1日的股權轉讓協議，據此惠州新力力創房地產集團有限公司向上海鴻綦新材料有限公司轉讓惠州新力泓軒房地產開發有限公司全部股權，代價為人民幣1元；

(q) 惠州新力力創房地產集團有限公司與上海鴻綦新材料有限公司訂立日期為2018年11月2日的股權轉讓協議，據此惠州新力力創房地產集團有限公司向上海鴻綦新材料有限公司轉讓惠州新力泓豐房地產開發有限公司全部股權，代價為人民幣1元；

(r) 惠州新力弘順房地產開發有限公司與上海鴻綦新材料有限公司訂立日期為2018年11月7日的股權轉讓協議，據此惠州新力弘順房地產開發有限公司向上海鴻綦新材料有限公司轉讓惠州力新在悅房地產開發有限公司1%股權，代價為人民幣1元；

(s) 惠州新力力創房地產集團有限公司與上海鴻綦新材料有限公司訂立日期為2018年11月7日的股權轉讓協議，據此惠州新力力創房地產集團有限公司向上海鴻綦新材料有限公司轉讓惠州力新在悅房地產開發有限公司99%股權，代價為人民幣1元；

(t) 惠州新力弘順房地產開發有限公司與上海鴻綦新材料有限公司訂立日期為2018年11月7日的股權轉讓協議，據此惠州新力弘順房地產開發有限公司向上海鴻綦新材料有限公司轉讓惠州新悅力和房地產開發有限公司1%股權，代價為人民幣1元；

(u) 惠州新力力創房地產集團有限公司與上海鴻綦新材料有限公司訂立日期為2018年11月7日的股權轉讓協議，據此惠州新力力創房地產集團有限公司向上海鴻綦新材料有限公司轉讓惠州新悅力和房地產開發有限公司99%股權，代價為人民幣1元；

(v) 惠州新力力創房地產集團有限公司與上海鴻綦新材料有限公司訂立日期為2018年11月7日的股權轉讓協議，據此惠州新力力創房地產集團有限公司向上海鴻綦新材料有限公司轉讓惠州新力品質房地產開發有限公司75%股權，代價為人民幣1元；

(w) 新力地產與新力力創實業有限公司訂立日期為2018年11月16日的股權轉讓協議，據此新力地產向新力力創實業有限公司轉讓江西夢龍房地產開發有限公司全部股權，代價為零；

(x) 新力地產與上海鴻綦新材料有限公司訂立日期為2018年11月20日的股權轉讓協議，據此新力地產向上海鴻綦新材料有限公司轉讓惠州新力力鴻房地產開發有限公司70%股權，代價為人民幣1元；

(y) 新力科技與江西悅璟實業有限公司訂立日期為2019年1月21日的股權轉讓協議，據此江西悅璟實業有限公司自新力科技收購新力地產全部股權，代價為人民幣1元；

(z) 江西悅璟實業有限公司與新力管理訂立日期為2019年1月24日的股權轉讓協議，據此新力管理自江西悅璟實業有限公司收購新力地產全部股權，代價為人民幣1元；

(aa) 新力管理、江西悅璟實業有限公司及新星電子訂立日期為2019年3月8日的注資協議，據此新星電子通過注資人民幣34,116,372.70元變為擁有新力管理1%股權；

(bb) 江西晨達實業有限公司與江西新灣房地產開發有限公司訂立日期為2019年3月28日的股權轉讓協議，據此江西新灣房地產開發有限公司自江西晨達實業有限公司收購豐城贛鐵相當於人民幣0.6百萬元繳足註冊資本的股權，代價為零；

(cc) 劉承偉與上海呈錫實業有限公司訂立日期為2019年4月17日的股權轉讓協議，據此上海呈錫實業有限公司自劉承偉收購南昌市淼川實業發展有限公司99%股權，代價為零；

(dd) 鄧金琳與上海呈錫實業有限公司訂立日期為2019年4月17日的股權轉讓協議，據此上海呈錫實業有限公司自鄧金琳收購南昌市淼川實業發展有限公司1%股權，代價為零；

(ee) 新力科技與惠州新力弘興房地產開發有限公司訂立日期為2019年4月24日的股權轉讓協議，據此惠州新力弘興房地產開發有限公司自新力科技收購惠州市萬基實業有限公司全部股權，代價為人民幣1元；

(ff) 南昌瑞興實業有限公司與上海戴創實業有限公司訂立日期為2019年4月26日的股權轉讓協議，據此上海戴創實業有限公司自南昌瑞興實業有限公司收購江西新力置地相當於人民幣500百萬元繳足註冊資本的股權，代價為零；

(gg) 江西悅璟實業有限公司與新力商務諮詢訂立日期為2019年5月14日的股權轉讓協議，據此新力商務諮詢自江西悅璟實業有限公司收購新力管理99%股權，代價為人民幣100百萬元；

(hh) 合肥旭輝企業管理有限公司與合肥新力力悅房地產開發有限公司訂立日期為2019年7月31日的股權轉讓協議，據此合肥新力力悅房地產開發有限公司自合肥旭輝企業管理有限公司收購合肥力耀房地產開發有限公司的50%股權，代價為人民幣25百萬元。

(ii) 不競爭契據；

(jj) 彌償保證契據；及

(kk) 香港包銷協議。

2. 本集團知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團為下列董事認為對我們業務而言屬重要的商標註冊擁有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.	SINIC	304732867	35、36、37、41及43	本公司	香港	2018年11月13日	2028年11月12日
2.	湯普	13833617	36	惠州市湯普實業有限公司	中國	2015年4月21日	2025年4月20日
3.		13833557	36	惠州市湯普實業有限公司	中國	2015年2月21日	2025年2月20日

截至最後實際可行日期，本集團已獲授權使用下列商標：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.	新 力	15895801	35	新力科技	中國	2016年11月7日	2026年11月6日
2.		15895859	35	新力科技	中國	2016年2月7日	2026年2月6日
3.	新 力	15903474	36	新力科技	中國	2017年3月21日	2027年3月20日
4.		15903491	36	新力科技	中國	2016年5月21日	2026年5月20日
5.		15903527	37	新力科技	中國	2017年5月21日	2027年5月20日
6.	新 力	15903548	37	新力科技	中國	2017年6月28日	2027年6月27日

(b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團已註冊以下對我們業務而言屬重要的域名：

編號	域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	到期日
1.	sinicdc.com	新力地產	2017年8月25日	2028年8月25日
2.	xinlizy.com	江西新力置地	2014年11月26日	2026年11月26日
3.	xinlizd.com	江西新力置地	2017年3月30日	2026年8月16日
4.	sinicculture.com	新力地產	2019年4月23日	2020年4月23日

除上文所披露者外，概無對本集團業務而言屬重大的其他知識產權。

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事的服務合約詳情

執行董事的服務合約期限由上市日期起計為期三年，可由任何一方發出不少於一個月的書面通知而終止。於若干其他情況下，服務合約亦可由我們終止，包括但不規限於若干違反合約項下有關董事的責任或若干不當行為。委任執行董事亦須遵循細則內有關董事退任及輪值退任的條文。各執行董事於每個財政年度後的薪金須按本公司薪酬委員會的決定作調整及須獲董事會大多數成員（不包括接受薪酬覆核的董事）批准。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自上市日期起計為期三年，可由任何一方發出最少一個月通知而終止。委任獨立非執行董事亦須遵循細則內有關董事退任及輪值退任的條文。根據委任書的條款，各獨立非執行董事每年有權收取人民幣260,000元董事袍金。

除上文的董事酬金外，預期概無獨立非執行董事將因擔任獨立非執行董事而獲取任何其他酬金。

除上文所披露者外，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而無須賠償（法定賠償除外）的合約。

2. 董事薪酬

(a) 截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月，我們授予董事的薪金、津貼、酌情花紅、界定供款退休金計劃及其他實物福利（倘適用）分別約為人民幣0.4百萬元、人民幣2.4百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣1.6百萬元。

(b) 截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月，本集團於當時概無向董事支付任何酬金或其他實物福利。

(c) 根據現行安排，截至2019年12月31日止年度，本集團應付的酬金（不包括酌情花紅）及董事（包括獨立非執行董事以彼等各自的董事身份）應收的實物福利總額預期約為人民幣4.0百萬元。

(d) 截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月，概無當時的董事或本集團任何成員公司的任何前董事獲支付任何金額，(i)作為鼓勵加入本集團或加入本集團時的獎勵；或(ii)作為辭去本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位的補償。

(e) 截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月，並無當時的董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

3. 董事權益披露

緊隨全球發售（不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）及資本化發行完成後，董事或本公司最高行政人員於股份、本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的相關股份及債權證中擁有的權益或淡倉而於股份在聯交所上市後根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須在該條所述登記冊登記，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所如下：

董事姓名	權益性質	股份數目[1]	佔本公司股權的概約百分比
張先生	信託創辦人[2][3]	2,970,000,000(L)	84.1%

附註：

(1) 「L」字母表示於股份中的好倉。

(2) 新力集團持有新力控股的全部已發行股本，新力集團由新鴻全資擁有。新鴻則由TMF (Cayman) Ltd.的控股公司榮恒東方控股有限公司全資擁有。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託的受託人，該家族信託為由張先生（以委託人身份）成立的全權信託，而其受益人為張先生及張先生的家庭成員。因此，根據證券及期貨條例，張先生被視為於新力控股所持股份中擁有權益。

(3) 新恒於上市後將擁有150,000,000股股份，佔本公司已發行股本的約4.2%（假設並無行使超額配股權）。新恒的全部已發行股本由TMF Trust (HK) Limited的控股公司Glory Victory Holdings Limited持有。TMF Trust (HK) Limited為僱員激勵信託的受託人，僱員激勵信託是由張先生成立的全權信託從而實現上市至少六個月後可採納股份激勵計劃並以本集團僱員為受益人之目的。因此，根據證券及期貨條例，張先生被視為於新恒所持股份中擁有權益。

4. 主要股東

緊隨全球發售及資本化發行完成後（不計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份），根據於最後實際可行日期可得的資料，以下人士／實體（董事及本公司最高行政人員除外）將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶

權利可在任何情況下於本公司任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的數目10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	股份數目[1]	本公司股權概約百分比
TMF (Cayman) Ltd.	信託受託人[2]	2,820,000,000股股份(L)	79.9%
榮恒東方控股有限公司	受控法團權益[2]	2,820,000,000股股份(L)	79.9%
新鴻	受控法團權益[2]	2,820,000,000股股份(L)	79.9%
新力集團	受控法團權益[2]	2,820,000,000股股份(L)	79.9%
新力控股	實益擁有人[2]	2,820,000,000股股份(L)	79.9%
吳承萍女士	配偶權益[3]	2,970,000,000股股份(L)	84.1%

附註：

(1) 字母「L」指於我們股份的好倉。

(2) 新力控股的全部已發行股本均由新力集團持有，而新力集團由新鴻全資擁有。新鴻由榮恒東方控股有限公司（TMF (Cayman) Ltd.的控股公司）全資擁有。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託的受託人，該家族信託為由張先生（以委託人身份）成立的全權信託，而其受益人為張先生及張先生的家庭成員。因此，根據證券及期貨條例，TMF (Cayman) Ltd.、榮恒東方控股有限公司、新鴻及新力集團各自被視為於新力控股持有的股份中擁有權益。

(3) 吳承萍女士為張先生的配偶。根據證券及期貨條例，吳承萍女士被視為於張先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

5. 免責聲明

除本附錄所披露者外：

(a) 各董事或本公司最高行政人員於股份、本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的相關股份及債權證中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須於股份在聯交所上市後在該條

所述登記冊登記的權益及淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉；

(b) 就任何董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士於股份及本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的股份數目10%或以上的權益；

(c) 董事或任何名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無於本集團任何成員公司創辦業務過程中直接或間接擁有任何權益，亦無於本集團任何成員公司於緊隨本招股章程刊發前兩年內購入、出售或租用或建議購入、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益；

(d) 董事或名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無於本招股章程刊發日期仍屬有效而性質或狀況非屬正常或對本集團業務而言屬重大的本集團任何合約或安排中擁有重大權益；

(e) 名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無擁有本集團任何成員公司任何股權或可自行認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）；

(f) 各董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止的合約）；及

(g) 據董事所知，本公司董事、彼等各自的聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%或以上權益的本公司任何股東，概無於本集團任何五大客戶中擁有任何權益。

D. 購股權計劃

1. 購股權計劃

以下為我們的股東於2019年10月15日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為根據上市規則第十七章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在認可及嘉許合資格參與者（定義見下文(b)段）對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

(i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及

(ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與該等合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將會對本集團的長遠發展有利。

(b) 合資格參與人士

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「**合資格參與者**」）授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目：

(i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及

(iii) 董事會全權認為將對或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(c) 接納購股權要約

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的匯款作為其授出購股權代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納及已生效。有關匯款或付款於任何情況均不獲退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權（惟獲悉數行使的情況除外）均須以股份當時於聯交所買賣一手單位的完整倍數行使。每份有關通知必須隨附所發出通知中涉及的股份行使價總額的匯款或付款。於收到通知以及匯款或付款後21天內及（如適用）收到本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）根據(r)段發出的證書後，本公司須向承授人發行及配發入賬列作繳足的相關股份數目，並向承授人發出有關該等獲配發股份的證書。

任何購股權須待我們的股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後，方可行使。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%，即352,941,200股股份（不包括根據行使超額配股權而可能發行的任何股份），就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款已失效的購股權原本可發行的股份。待本公司刊發通函並經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求後，董事會可：

(i) 隨時更新該限制至我們的股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或

(ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管存有上述規定及受下文(r)段限制，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可予發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權會導致超出30%的限額，則不得授出購股權。倘本公司的股本架構出現下文(r)段所述的任何變動（不論通過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

已發行及因於直至授出日期止任何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每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使而可予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出超過該1%限額的購股權，則須：

(i) 本公司發出通函，當中載列合資格參與者的身份、將予授出購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及

(ii) 經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人（定義見上市規則）（或倘合資格參與者為一名核心關連人士，則其聯繫人）須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款（包括行使價）須於我們的股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議

日期就計算我們股份的認購價而言，須被視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者發出要約文件（或（如屬其他情況）隨附要約文件中列明下述者的文件），其中包括：

(aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；

(bb) 向合資格參與者授出購股權的日期（須為聯交所開市買賣證券的日子）；

(cc) 購股權要約必須獲接納的日期；

(dd) 根據(c)段所述，一項購股權被視為獲授出及獲接納的日期；

(ee) 授出購股權所涉及的股份數目；

(ff) 因行使購股權而獲發行股份的認購價及支付有關價格的方式；

(gg) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；

(hh) 接納購股權的方法，該方法（除非董事會另行決定）載列於(c)段；及

(ii) 有關提呈購股權而董事會認為屬公平合理但並非與購股權計劃及上市規則不一致的其他條款及條件（包括但不限於在購股權可行使前必須持有的任何最短期限及／或可行使購股權前必須達到的任何表現目標）。

(f) 股價

根據購股權計劃所授出任何特定購股權所涉及股份的認購價須由董事會全權酌情釐定（可作出下文(r)段所述的任何調整），惟該價格須至少為下列各項當中的最高者：

(i) 股份於授出日期（須為聯交所開市買賣證券的日子）於聯交所每日報價表所報的正式收市價；

(ii) 緊隨授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式平均收市價；及

(iii) 股份面值。

(g) 授出購股權予本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人

向本公司董事、主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）或任何彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事）批准。倘董事會擬向主要股東或任何獨立非執行董事（或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則））授出購股權導致已發行及因於直至授出日期（包括該日）止12個月期間向有關人士授出及將予授出購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使而將予發行的股份數目：

(i) 合計超過購股權要約日期已發行股份的0.1%，或上市規則可能不時規定的其他百分比；及

(ii) 按股份於各購股權要約日期的官方收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額，

則除經全體董事批准外，須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票方式批准，而本公司承授人、其聯繫人及所有核心關連人士（定義見上市規則）均須放棄投贊成票，及／ 或符合上市規則不時訂明的其他規定，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

(i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）之詳情，有關詳情必須於股東大會前釐定，而提呈有關進一步授出購股權的董事會會議日期，就計算該等購股權的行使價而言，則被視為授出日期；

(ii) 獨立非執行董事（不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事）就表決向獨立股東提供的推薦意見；

(iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及

(iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

在本公司知悉內幕消息後不得授出購股權，直至其已根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部的內幕消息條文的規定發佈為止。尤其是，於緊隨以下日期（以較早者為準）前一個月起期間，本公司不得授出購股權：

(i) 批准本公司年度、半年度、季度或其他中期業績（不論上市規則有否規定）的董事會會議日期（該日期須根據上市規則首先知會聯交所）；及

(ii) 本公司刊發其年度、半年度、季度或其他中期業績公佈（不論上市規則有否規定）的最後期限，直至業績公佈的實際刊發日期當日止，而倘向董事授出購股權，不得於：

(aa) 緊隨年度業績發佈日期前60日期間或（倘為較短者）自相關財政年度結束起直至業績發佈日期止期間；及

(bb) 緊隨季度業績（如有）及半年度業績發佈日期前30日期間或（倘為較短者）自相關季度或半年度期間結束起直至業績發佈日期止期間授出購股權。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權及授出購股權的要約屬承授人個人所有且不得轉讓或出讓，而承授人亦不得以任何方式出售、轉讓、押記、抵押彼所持有之任何購股權，或就任何購股權增設產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何權益（法定或實益）或試

圖如此行事（惟承授人可提名一名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份）。凡違反上文所述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期

購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期後至該日起計10年屆滿前隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後10年。概無購股權將於購股權計劃獲批准日期後超過10年獲授出。除非本公司經由股東大會或董事會提前終止，否則購股權計劃自其獲採納日期起計10年期間生效及有效。

(k) 業績目標

根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達致董事會於授出購股權時所列明的任何業績目標。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人因以下各項而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

(i) 因身故或下文(m)段所述者以外的理由而終止其僱員身份，則承授人可於有關終止起計一個月期間內行使承授人於終止日期當日可享有之購股權（以尚未行使者為限）；或

(ii) 因身故而終止其僱員身份，其遺產代理人可於有關終止（有關日期應為於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日期，而不論有否支付代通知金）起計12個月期間內行使購股權，否則購股權將會失效。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因被裁定有嚴重行為失當，或任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，或就本集團僱員而言（經董事會釐定），已無力償債、破產或與其債權人全面達成債務重整安排或協議，或因根據普通法、任何適用法律或承

授人與本集團訂立的服務合約而有權終止其受僱的任何其他理由，導致彼不再為本集團或其任何附屬公司的僱員，則其購股權將會失效，且於終止其僱員身份日期後不可行使。

(n) 收購時的權利

倘向我們所有股東（或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士（定義見收購守則）以外的所有股東）提出全面要約，及有關要約於相關購股權的購股權期間成為或宣佈為無條件，購股權承授人將有權在要約成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時全面行使購股權（以尚未行使者為限）。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而各承授人（或其合法遺產代理人）有權在不遲於上述本公司擬召開股東大會前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款，以行使其全部或任何購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快及在任何情況下不遲於緊隨擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並將承授人登記為有關股份持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成妥協或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成妥協或安排，以根據本公司註冊成立所在之司法權區法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出通知，而屆時任何承授人將可透過向本公司發出書面通知，隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款（本公司須於不遲於擬召開有關會議前兩個營業日接獲有關通知），而全面或按照通知所註明的程度行使其購股權，本公司將

盡快及在任何情況下於不遲於緊隨擬召開會議日期前的營業日發行及配發因行使有關購股權而須予發行入賬列作繳足的相關股份數目予承授人，並將承授人登記為有關股份持有人。

由該會議日期起，所有承授人行使彼等各自之購股權之權利將立即暫停。當該妥協或安排生效時，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘該妥協或安排因任何原因並無生效及終止或失效，承授人行使彼等各自之購股權之權利將自有關終止起全面恢復，惟僅以尚未行使並成為可行使者為限。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份將不會附有投票權、股息或其他權利，直至承授人（或任何其他人士）完成有關股份持有人的登記為止。在上述規定的規限下，因行使購股權而獲配發及發行的股份在所有方面與發行日期其他已發行繳足股份具有同等權利，擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利，及有關於發行日期或之後派付或作出的任何股息或其他分派的權利。

(r) 資本變動的影響

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使期間出現任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售（倘包含價格攤薄成份）、合併、拆細或削減本公司股本或其他任何方式，則須對尚未行使的任何購股權所涉及的股份數目及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，作出經本公司核數師或獨立財務顧問致函董事會證明屬公平合理並符合上市規則第17.03(13)條及其附註的規定與聯交所於2005年9月5日發出的補充指引及聯交所不時發出有關上市規則的任何未來指引及詮釋以及其附註規定之相應調整（如有）。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）於本段的身份為專家而非仲裁人，彼等發出的證明書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及不可推翻，並對本公司及承授人具約束力。

作出任何該等變動的前提為購股權之任何承授人根據其所持有的購股權有權認購本公司已發行股本的比例須與有關變動前相同，及因任何購股權獲全面行使而應付的認購價總額應儘可能與其變動前保持一致（並無論如何不高於該認購價），惟倘作出有關變動將導致股份以低於其面值的價格發行，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視為須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權將於下列時間（以最早者為準）自動失效，未行使的購股權其後不可再行使：

(i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；

(ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)各段所述的任何期限屆滿時；

(iii) (p)段所述本公司償債安排的生效日期；

(iv) 在(o)段的規限下，本公司開始清盤當日；

(v) 承授人基於其自本公司或其任何附屬公司辭任或因下列一個或多個理由終止其僱員身份或合約而不再為合資格參與者當日：被裁定有嚴重行為失當；或遭裁定觸犯任何涉及其操守或誠信或與本集團僱員相關（倘董事會如此釐定）的刑事罪行；或已無力償還債務、破產或與其全體債權人訂立債務重整協議；或按普通法或根據任何適用法律或按照承授人與本集團所訂立服務合約須終止其僱員身份。董事會通過決議案決定基於本段所述一個或多個理由而終止或不終止承授人的僱員身份屬最終定論；或

(vi) 董事會基於承授人違反上文(i)段的規定而須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段購股權被註銷當日。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何內容均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

(i) 任何修訂有關上市規則第17.03條所載事項而使承授人或合資格參與者（視情況而定）受惠者；及

(ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，均須首先經我們的股東於股東大會上批准，前提是倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃的條款，有關修訂須經承授人另行批准。購股權計劃之已修訂條款仍須遵守上市規則第十七章，而有關購股權計劃的條款的任何修訂的任何董事會授權變動均必須經股東於股東大會上通過。

(u) 註銷購股權

在上文(i)段的規限下，凡註銷任何已授出但尚未行使的購股權均必須經相關購股權承授人書面批准。為免生疑問，茲說明倘任何購股權乃根據(m)段註銷，則無須獲得有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，而在此情況下將不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出的任何購股權或可根據購股權計劃條文予以行使的其他購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理，董事會就購股權計劃或其詮釋或影響（本文另有規定者除外）涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

(i) 聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的股份上市及買賣；

(ii) 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件（包括（倘有關）豁免任何有關條件），且並未根據包銷協議的條款或以其他方式予以終止；

(iii) 我們的股份開始於聯交所買賣。

倘上文(x)段的條件自採納日期起計六個曆月內未能達成：

(i) 購股權計劃將即時終止；

(ii) 根據購股權計劃及任何授出要約授出或同意授出的任何購股權將告失效；及

(iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權均無任何權利或利益或須負上任何責任。

(y) 在年度及中期報告的披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在其年度及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年度／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃的現狀

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已經就行使根據購股權計劃將予授出的購股權而須予發行的股份（即合共352,941,200股股份）上市及買賣向聯交所上市委員會作出申請。

E. 其他資料

1. 稅務及其他彌償保證

控股股東已與本公司訂立以本公司（為其本身及代表其附屬公司）為受益人的彌償保證契據（即上文「B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」第(kk)段所提述的合約），以共同及個別就（其中包括）於全球發售成為無條件之日或之前本集團任何成員公司所賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益而產生的稅項以及可能蒙受及應付的任何申索及其就本招股章程「業務－法律訴訟及合規」所述法律訴訟而可能蒙受的所有損失、負債或損害賠償提供彌償保證。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，除本招股章程「業務－法律訴訟及合規」所披露外，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

3. 聯席保薦人

各聯席保薦人已滿足上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立性準則。聯席保薦人將就作為上市保薦人收取費用合共900,000美元。

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述的全部已發行及擬發行股份（包括根據行使超額配股權而可能發行的任何股份）上市及買賣。本公司已就將股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

4. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用約為5,700美元，將由本公司支付。

5. 無重大不利變動

除本招股章程「財務資料」一節所披露者外，董事確認，自2019年4月30日（即編製本集團最近期經審核合併財務資料的日期）以來，本集團的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊隨本招股章程刊發日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，就每位買方及賣方收取的現行費率為被出售或轉讓股份的代價或公平值（以較高者為準）的0.1%。產生自或源自於香港的買賣股份溢利亦可能須繳納香港利得稅。

根據開曼群島現行法律，只要本公司並未於開曼群島持有任何土地權益，轉讓或以其他方式處置股份獲豁免繳納開曼群島印花稅。

(b) 開曼群島

根據目前的開曼群島法律，無須就股份轉讓於開曼群島支付任何印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的人士對持有或處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他人士對股份持有人因持有或處置或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

8. 專家資格及同意書

以下為於本招股章程中提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團
華泰金融控股（香港）有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島法律顧問
金杜律師事務所	中國法律顧問
戴德梁行有限公司	獨立行業顧問及獨立物業估值師

上述專家已分別就本招股章程的刊發發出同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及涵義載列其報告及／或函件及／或意見及／或意見概要及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，致使所有有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

10. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條規定的豁免分開刊發。本招股章程中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 其他事項

(a) 除本招股章程「歷史、重組及公司架構」、「股本」及「包銷」所披露者外，於緊隨本招股章程日期前兩年內：

(i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行全部或部分繳付股款的股份或借貸股本，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股本概無附有購股權，亦無有條件或無條件同意附有購股權；

(iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及

(iv) 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支付或應付任何佣金；

(b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人、管理層、遞延股份或認股權證；

(c) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務不曾遭受可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的干擾；

(d) 本公司的股東名冊總冊將在開曼群島由Conyers Trust Company (Cayman) Limited存置，而本公司的股東名冊分冊將在香港由香港中央證券登記有限公司存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權文件必須送交本公司的香港股份過戶登記處辦理登記，而並非送交開曼群島。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲納入中央結算系統；

(e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易；

(f) 董事獲建議，根據開曼群島公司法，本公司使用中英文名稱並不違反開曼群島公司法；

(g) 除本招股章程「財務資料」一節所披露者外，本公司並無未贖回的可換股債務證券或債券；

(h) 本附錄五「8.專家資格及同意書」所列人士概無：

(i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或

(ii) 擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或購股權（無論能否依法執行）；及

(i) 並無限制會影響我們自香港境外將溢利匯入香港或把資本撤回香港。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括**白色**、**黃色**及**綠色**申請表格、本招股章程附錄五「E.其他資料－8.專家資格及同意書」中所述書面同意書及本招股章程附錄五「B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」中所述重大合約的經核證副本。

B. 備查文件

下列文件副本將於截至本招股章程日期起計14日（包括該日）的正常辦公時間（上午九時三十分至下午五時三十分）在盛德律師事務所的辦事處（地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓）可供查閱：

(i) 組織章程大綱及組織章程細則；

(ii) 安永會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；

(iii) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本招股章程附錄二；

(iv) 本集團截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年4月30日止四個月的經審核合併財務報表；

(v) 購股權計劃的規則；

(vi) 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」所述我們開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman發出概述開曼群島公司法若干方面的意見書；

(vii) 開曼群島公司法；

(viii) 本招股章程附錄五「B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」中所述重大合約的副本；

(ix) 本招股章程附錄五「E.其他資料－8.專家資格及同意書」中所述書面同意書；

(x) 本公司與各董事訂立的服務合約或委任函（如適用）；

(xi) 戴德梁行報告；

(xii) 本公司中國法律的法律顧問金杜律師事務所發出的中國法律意見；及

(xiii) 戴德梁行有限公司發出的函件、估值概要及物業估值報告，其全文載於本招股章程附錄三。

新力控股(集團)有限公司
SINIC HOLDINGS (GROUP) COMPANY LIMITED