



弘陽地產集團有限公司  
Redsun Properties Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：1996



## 全球發售



聯席保薦人、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人



華泰金融控股(香港)有限公司  
HUATAI FINANCIAL HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED



農銀國際  
ABC INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人





## 重要提示

倘閣下對本招股章程任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。

**RSUN 弘陽**

**Redsun Properties Group Limited**

**弘陽地產集團有限公司**

(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	:	800,000,000股股份(視乎超額配售權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	80,000,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	:	720,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)
最高發售價	:	每股發售股份3.18港元(股款須於申請時以港元繳足，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，多繳款項可予退還)
面值	:	每股股份0.01港元
股份代號	:	1996

聯席保薦人、聯席全球協調人及聯席賬簿管理人



聯席賬簿管理人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。本招股章程連同本招股章程附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」所述文件，已根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程的內容概不負責。

發售價預期將由聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司於2018年7月5日(星期四)或之前，或雙方可能協定的較後時間協定，惟無論如何不遲於2018年7月10日(星期二)。倘聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司因任何原因未能於2018年7月10日(星期二)前就發售價達成協議，全球發售將不會成為無條件，並告即時失效。儘管聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司可能同意降低價格，但發售價將不會高於每股股份3.18港元，且預期不會低於每股股份2.18港元。聯席全球協調人(代表包銷商)經徵得本公司同意後，可在遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前隨時調低本招股章程所列明的指示性發售價範圍(每股股份2.18港元至每股股份3.18港元)。在此情況下，本公司將在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.rsunproperty.hk刊登調低香港發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知。詳情請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

於作出投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載的全部資料，尤其是「風險因素」一節所載風險因素。

根據有關香港發售股份的香港包銷協議所載的終止規定，聯席保薦人及聯席全球協調人(代表香港包銷商)有權於上市日期上午八時正之前任何時間在若干情況下全權酌情決定終止香港包銷商根據香港包銷協議須履行的責任。有關終止規定條款的詳情載於「包銷一包銷安排及費用—香港公開發售—終止理由」一節。謹請閣下參閱該節，以了解詳情。

發售股份並無亦不會根據美國《證券法》或美國任何州證券法登記，亦不得提呈發售、出售、質押或轉讓發售股份，惟獲豁免遵守美國《證券法》登記規定或毋須遵守美國《證券法》登記規定而依據美國任何適用州證券法進行的交易則除外。發售股份將根據S規例以離岸交易方式僅於美國境外提呈發售及出售。

2018年6月29日

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

倘下述預期時間表有任何變動，本公司將於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.rsunproperty.hk](http://www.rsunproperty.hk)刊登公告。

開始公開發售及提供白表及黃色申請表格 .....	2018年6月29日(星期五) 上午九時正起
通過指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 根據白表eIPO服務 完成電子認購申請的截止時間 <sup>(2)</sup> .....	2018年7月5日(星期四) 上午十一時三十分
開始登記認購申請 <sup>(3)</sup> .....	2018年7月5日(星期四) 上午十一時四十五分
遞交白色及黃色申請表格的截止時間 .....	2018年7月5日(星期四) 中午十二時正
通過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成白表eIPO 申請付款的截止時間 .....	2018年7月5日(星期四) 中午十二時正
向香港結算發出電子認購指示的截止時間 <sup>(4)</sup> .....	2018年7月5日(星期四) 中午十二時正
截止登記認購申請 <sup>(3)</sup> .....	2018年7月5日(星期四) 中午十二時正
預期定價日 <sup>(5)</sup> .....	2018年7月5日(星期四)
於《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》 (以中文)公佈最終發售價、香港公開發售的申請 結果、國際發售的認購踴躍程度及香港公開發售下 香港發售股份的分配基準 .....	2018年7月11日(星期三) 或之前
通過多種渠道(載於「如何申請香港發售股份」一節) 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或香港商業登記號碼 (如適用)) .....	2018年7月11日(星期三)起
在聯交所網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 及本公司網站 <a href="http://www.rsunproperty.hk">www.rsunproperty.hk</a> <sup>(6)</sup> 刊發上述資料的完整公佈 ..	2018年7月11日(星期三)起

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

可於 <a href="http://www.iporesults.com.hk">www.iporesults.com.hk</a> 通過「按身份識別搜尋」功能查閱香港公開發售的分配結果(或者： 英文 <a href="https://www.eipo.com.hk/en/Allotment">https://www.eipo.com.hk/en/Allotment</a> ； 中文 <a href="https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment">https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment</a> ) . . . . .	2018年7月11日(星期三)起
就香港公開發售全部或部分獲接納的申請寄發／領取股票或將股票存入中央結算系統 <sup>(7)(9)</sup> . . . . .	2018年7月11日(星期三) 或之前
就香港公開發售全部或部分獲接納的申請(如適用)或全部或部分不獲接納的申請發出／領取退款支票及白表電子退款指示 <sup>(8)(9)</sup> . . . . .	2018年7月11日(星期三) 或之前
股份預期開始在聯交所買賣 . . . . .	2018年7月12日(星期四) 上午九時正

附註：

- (1) 除另有指明外，所有日期及時間均為香港本地日期及時間。
- (2) 於遞交申請最後日期上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)向白表IPO服務供應商遞交申請。倘閣下於上午十一時三十分或之前已經遞交申請並已通過指定網站取得申請參考編號，則將獲准繼續辦理申請手續(完成支付申請款項)，直至遞交申請最後日期中午十二時正截止辦理認購申請為止。
- (3) 倘於2018年7月5日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，則當日不會開始辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份—10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。倘若於2018年7月5日(星期四)並無開始及截止登記申請，則本節所載日期或會受影響。本公司將於上述情況下刊登報章公佈。
- (4) 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份的申請人，請參閱「如何申請香港發售股份—6.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」。
- (5) 預期定價日為2018年7月5日(星期四)或前後，惟無論如何不會遲於2018年7月10日(星期二)。倘聯席全球協調人(為彼等本身及代表其他包銷商)與我們基於任何原因最遲在2018年7月10日(星期二)仍未能協定發售價，則全球發售不會進行，並將告失效。
- (6) 本公司網站或本公司網站上的任何資料都不構成本招股章程的一部分。
- (7) 發售股份的股票僅將於2018年7月12日(星期四)上午八時正成為有效，惟全球發售於所有方面成為無條件且包銷協議概無根據其條款終止。投資者如在接獲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。



## 預期時間表<sup>(1)</sup>

- (8) 倘閣下根據香港公開發售作出的申請全部或部分不獲成功接納，及倘閣下的申請全部或部分獲成功接納而最終發售價低於申請時應繳付的每股發售股份價格，則閣下會獲發電子退款指示／退款支票。申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分字符(或如屬由聯名申請人提交的申請，則為排名首位申請人的香港身份證號碼或護照號碼的部分字符)，或會打印於閣下的退款支票(如有)上。該等資料亦將轉交予第三方作退款用途。銀行或會在兌現退款支票前要求核對申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘閣下不準確填寫香港身份證號碼或護照號碼，或會導致閣下的退款支票無法或延誤兌現。
- (9) 以白色申請表格或通過白表eIPO申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格規定的所有資料的申請人，可於2018年7月11日(星期三)上午九時正至下午一時正或本公司於報章通知的寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期親臨我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取退款支票及／或股票。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親自領取的公司申請人須由其授權代表持有蓋上其公司印章的公司授權書領取。個人及公司授權代表於領取時均須出示香港證券登記處接納的身份證明。

使用黃色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人，可親身領取退款支票(如有)，但不可領取股票，有關股票將以香港結算代理人名義存入中央結算系統，以記存於其申請表格所示的指定中央結算系統參與者股份戶口。黃色申請表格申請人領取退款支票的手續與白色申請表格申請人相同。

通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示申請香港公開發售股份的申請人應參閱「如何申請香港發售股份—14.發送／領取股票及退回股款—親身領取—(iv)倘閣下向香港結算發出電子認購指示」的詳情。

倘申請人通過白表eIPO服務提出申請並自單一銀行賬戶繳交申請股款，則退款(如有)將以電子退款指示形式發送至銀行賬戶。倘申請人通過白表eIPO服務提出申請，但通過多個銀行賬戶繳交申請股款，則退款(如有)將以退款支票形式以普通郵遞方式發送至其申請指示的指定地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

申請認購1,000,000股以下香港發售股份的申請人及任何未獲領取的股票及／或退款支票將以平郵方式寄往有關申請的指定地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

其他詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份—13.退回申請股款」及「如何申請香港發售股份—14.發送／領取股票及退回股款」兩節。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構的詳情(包括全球發售的條件及申請香港發售股份的程序)，閣下應參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。

# 目 錄

## 致投資者的重要提示

本招股章程由弘陽地產集團有限公司僅為香港公開發售及香港發售股份而刊發，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，本招股章程不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法管轄區派發本招股章程。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈發售發售股份均受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法管轄區的適用證券法例准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下作出投資決定時僅應倚賴本招股章程及申請表格所載資料。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或參與方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	16
前瞻性陳述.....	32
風險因素.....	33
豁免嚴格遵守《上市規則》.....	74
有關本招股章程及全球發售的資料.....	79
董事及參與全球發售的各方.....	84
公司資料.....	89
行業概覽.....	92
監管概覽.....	110
歷史、重組及集團架構.....	127
業務.....	148
與控股股東的關係.....	304

---

# 目 錄

---

	頁次
持續關連交易 .....	313
董事、高級管理層及僱員 .....	342
主要股東 .....	357
股本 .....	359
財務資料 .....	361
基石投資者 .....	416
未來計劃及所得款項用途 .....	420
包銷 .....	422
全球發售的架構 .....	432
如何申請香港發售股份 .....	442
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



## 概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於此乃概要，其未必載有對閣下而言可能屬重要的全部資料，但整體而言具有有效性，故閣下應連同本招股章程全文一併閱讀。在決定投資於發售股份前，閣下務請閱讀本文件全文。

任何投資均涉及風險。投資於發售股份所涉及的部分特定風險載於「風險因素」。閣下在決定投資於發售股份前應細閱該節。

### 概覽

我們是一家中國江蘇省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合用途物業的開發、運營及管理。通過扎根南京、深耕江蘇、佈局長三角，我們已在江蘇省建立了穩固的區域性龍頭地位。自1999年南京紅太陽註冊成立，我們已在房地產開發及銷售領域耕耘了近20年之久，成功建立了「弘陽」品牌，開發實力及行業地位獲得了廣泛認可。於業績記錄期，我們保持穩定增長。我們的收入從2015年的人民幣5,376.8百萬元增至2017年的人民幣6,139.7百萬元。我們的毛利從2015年的人民幣2,251.8百萬元增至2017年的人民幣2,491.6百萬元。

我們已建立起「弘陽」品牌，在長三角地區享有很高的聲譽及知名度。於2017年，我們被中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心及江蘇省房地產業協會評為中國房地產開發企業100強、發展潛力10強、品牌價值華東10強及江蘇省綜合實力前三強。根據克而瑞中國房地產企業銷售排行榜，於2017年，以銷售套數計，我們在南京市位居第三。

針對不同客戶的需求對產品進行設計及打造，並實施高標準的質量控制，是我們的生命線。於產品定位方面，我們對客戶需求進行深入研究，推出了覆蓋從品質剛需到頂級物業的五大產品線，即時光系、昕悅系、燕瀾系、天宸系與TOP系，適合不同消費人群的需求。我們採用優質的材料及配件進行施工及裝修，並嚴格審查承包商的工作。我們對產品的質量監控內部指標為「毫米級的質量誤差」。我們力求通過精益求精的工程施工及質量控制措施來滿足客戶的需求。

我們兼備平衡的房地產開發及運營能力。在開發住宅物業的同時，我們也經營涵蓋商場、遊樂園、社區中心、酒店及辦公樓的商業綜合體。該等商業物業樓宇大多毗鄰我們的住宅物業項目，為住戶提供配套服務，從而亦提升了我們住宅物業項目的價值。於業績記錄期，我們的商業物業平均出租率維持在90%以上，運營收入分別為人民幣226.7百萬元、人民幣193.1百萬元及人民幣166.4百萬元。截至2018年3月31日，我們的商業物業總建築面積達到627,880平方米，公允價值達到人民幣8,803.0百萬元。

---

## 概 要

---

我們主要在長江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。於業績記錄期及截至2018年3月31日，我們已開發多項物業組合，包括25個已竣工項目、50個開發中項目及18個持作未來開發項目。我們憑藉對長三角地區房地產市場的深刻了解，策略性地選定和獲取了該地區的優質土地，作我們未來於江蘇省及安徽省的物業開發之用。截至2018年3月31日，就權益佔比而言，我們擁有總建築面積約6,833,071平方米的土地儲備，其中包括(i)可銷售及可租賃建築面積約580,789平方米的已竣工物業，佔我們總土地儲備的8.5%，(ii)總建築面積約4,326,438平方米的開發中物業，佔我們總土地儲備的63.3%，及(iii)總建築面積約1,925,844平方米的持作未來開發物業，佔我們總土地儲備的28.2%。在銷售速度合理穩定發展的情況下，我們現有的土地儲備可支撐我們三年左右的均衡發展。

### 我們的業務模式

我們的業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)酒店業務。我們自我們開發的住宅物業及配套零售空間銷售、商業物業投資與經營的租金收入以及酒店業務的服務費收入獲得收入。

我們將我們的項目規劃和設計工作外包給合資格承包商，並將我們項目的建築工作外包予外部建築公司。

由於中國房地產業競爭非常激烈及行業變化迅速，我們須持續監控變化中的市況及適當時調整我們項目的售價。請參閱「業務 — 房地產開發與銷售流程 — 營銷及銷售 — 定價」。

# 概 要

## 土地儲備

下表載列我們土地儲備截至2018年3月31日按地理位置劃分的建築面積明細：

	已竣工		開發中	未來開發	土地儲備 總量	佔土地儲備 總量的 百分比 (%)
	未售可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	持作投資 可出租 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	開發中 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	
<b>附屬公司開發的物業項目</b>						
常州	38,815	—	709,326	367,443	1,115,584	16.3%
南京	36,852	446,916	491,406	69,629	1,044,803	15.3%
蘇州	10,876	—	635,992	—	646,868	9.5%
無錫	37,599	—	30,976	530,811	599,386	8.8%
滁州	—	—	452,999	—	452,999	6.6%
合肥	—	—	234,567	61,778	296,345	4.4%
重慶	—	—	—	267,819	267,819	3.9%
泰興	—	—	152,984	—	152,984	2.2%
徐州	—	—	—	128,110	128,110	1.9%
鎮江	—	—	82,105	—	82,105	1.2%
南通	—	—	61,479	—	61,479	0.9%
小計	<u>124,142</u>	<u>446,916</u>	<u>2,851,834</u>	<u>1,425,590</u>	<u>4,848,482</u>	<u>71.0%</u>
<b>合資企業持有的項目</b>						
南京	8,433	—	166,817	—	175,250	2.6%
蘇州	1,298	—	54,407	—	55,705	0.8%
應佔小計 <sup>(2)</sup>	<u>9,731</u>	<u>—</u>	<u>221,224</u>	<u>—</u>	<u>230,955</u>	<u>3.4%</u>
<b>聯營公司持有的項目</b>						
南京	—	—	437,409	35,925	473,334	6.9%
南通	—	—	201,608	66,071	267,679	3.9%
蘇州	—	—	218,632	—	218,632	3.2%
亳州	—	—	—	160,973	160,973	2.4%
徐州	—	—	—	115,217	115,217	1.7%
合肥	—	—	104,531	—	104,531	1.5%
常州	—	—	77,687	—	77,687	1.2%
揚州	—	—	66,899	—	66,899	1.0%
無錫	—	—	—	65,155	65,155	0.9%
鎮江	—	—	—	56,913	56,913	0.8%
滁州	—	—	53,931	—	53,931	0.8%
馬鞍山	—	—	50,955	—	50,955	0.7%
湖州	—	—	41,728	—	41,728	0.6%
應佔小計 <sup>(2)</sup>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,253,380</u>	<u>500,254</u>	<u>1,753,634</u>	<u>25.6%</u>
合計	<u><b>133,873</b></u>	<u><b>446,916</b></u>	<u><b>4,326,438</b></u>	<u><b>1,925,844</b></u>	<u><b>6,833,071</b></u>	<u><b>100.0%</b></u>

截至2018年3月31日，我們已獲得所有土地儲備的土地使用證。

附註：

- (1) 就建築面積的數據而言，(i)已竣工項目的數據乃取自相關驗收合格證所載的資料；及(ii)開發中項目的數據乃取自相關建設工程規劃許可證所載的資料。物業的總建築面積包含可銷售建築面積和不可銷售建築面積。「未售可銷售建築面積」包括已預售物業。物業於本集團已簽立相關買賣協議且經已交付予客戶後被視作經已出售。物業於其通過竣工驗收後被視為經已交付予客戶。物業於本集團已簽立相關買賣協議但尚未交付予客戶的情況下被視作經已預售。



(2) 就合資企業或聯營公司所持項目而言，總建築面積根據我們於有關項目的股本權益進行調整。

### 物業估值

我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯已基於該等物業已獲授指定年期內之可轉讓土地使用權並繳付象徵式土地使用年費，且已悉數支付任何應付土地出讓金的假設對我們的物業進行估值。除另有指明者外，第一太平戴維斯亦假設本集團對該等物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整個未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、出讓、租賃或轉讓該等物業。

對甲類物業的估值於附錄三「物業估值報告」闡述，指第一太平戴維斯對第一類至第六類物業的市值意見。

對物業估值報告中由本集團持作自用及於中國出售所持有的第一類及第四類物業進行估值時，第一太平戴維斯假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可比較銷售交易，採用直接比較法對該等物業進行估值。

對物業估值報告中由本集團於中國經營所持有的第二類物業進行估值時，第一太平戴維斯採用貼現現金流量分析對該物業估值，該方法涉及採用適當的貼現率(反映一般投資者就該類投資要求的回報率)，貼現各項物業截至相關土地使用年期末的未來現金流量淨額至其現值。

對物業估值報告中由本集團於中國投資所持有的第三類物業(不包括第5項、第6項及第7項物業)進行估值時，第一太平戴維斯已參考市場上可獲得的可比較市場交易，並在適當情況下以我們獲提供的計劃所示收入資本化為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力。

對物業估值報告中由本集團持作投資的第三類第5項、第6項及第7項物業進行估值時，及對本集團於中國在開發中或將於未來開發所持有的第五類及第六類物業進行估值時，第一太平戴維斯乃基於該等物業將按照本集團向其提供之最新發展方案開發及落成對該等物業進行估值。在達致其之估值意見時，第一太平戴維斯通過參考市場上可獲得的可比較銷售交易採用直接比較法，並且亦計及完成開發項目將支銷的成本，以反映已竣工開發項目的建築質素。

於評估物業估值報告中的乙類物業時，由於該等物業的轉讓受限，故第一太平戴維斯並未按市場價值基準賦予該等物業商業價值。然而，為便於本集團管理層參考，第一太平戴維斯已呈報報告中第七類及第八類下物業的投資價值。

---

## 概 要

---

我們進行估值時並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠款或在進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明者外，假設該等物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

第一太平戴維斯已評估我們的物業權益，截至2018年3月31日，本集團應佔的甲類物業總市值及乙類物業投資總值(非市值基準)分別為人民幣21,639.3百萬元及人民幣7,879百萬元。有關我們甲類及乙類物業估值的詳情，請參閱附錄三「物業估值報告」。與我們物業估值中所作假設有關的風險請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們物業的評估價值可能會與其實際可變現價值不同，且可能發生變動，而倘我們物業的實際可變現價值大幅低於其評估價值，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」。

### 供應商及客戶

我們的主要供應商為建築材料供應商及建築承包商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，向五大供應商(均為獨立第三方)作出的採購額分別佔我們於同期總採購額的20.6%、22.3%及23.9%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，向最大供應商作出的採購額分別佔我們於同期總採購額的5.4%、7.1%及9.0%。於業績記錄期，我們與五大供應商平均擁有約三年的業務關係。

我們的客戶為住宅物業的個人及企業買家，以及商業物業的租戶。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們從五大客戶(均為獨立第三方買家或我們物業的租戶)獲得的除營業稅及附加前收入分別佔我們於各自期間除營業稅及附加前總收入的約0.9%、0.6%及0.9%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們從最大客戶獲得的除營業稅及附加前收入分別佔我們於同期除營業稅及附加前總收入的0.3%、0.2%及0.3%。

### 競爭優勢

我們相信，我們的市場地位主要因以下競爭優勢而建立：(i)建立「弘陽」品牌，成為江蘇省領先的綜合性房地產開發商；(ii)精確的產品定位及領先的質量控制體系，針對客戶需求打造差異化產品；(iii)高質量的土地儲備及穩定可靠的獲地能力；(iv)商業物業資產優良、運營能力強，形成住宅物業開發協同互補；(v)針對「投融管退」的高效現代化管理模式確保物業項目回報最大化；及(vi)經驗豐富的高級管理層及富有執行力的僱員團隊。

# 概 要

## 策略

我們努力成為全國頂尖且受信賴的綜合性房地產開發商。為達致目標，我們擬推行以下策略：(i)繼續深耕長三角區域的市場，同時選擇性拓展新市場，形成「1+3+X」的區域佈局（即長三角、華中、華南、西南及其他地區）。請參閱「業務 — 概覽 — 我們的戰略」；(ii)繼續採用多元化的拿地策略，豐富和優化我們的土地儲備；(iii)以客戶為導向，進一步提升產品質量及設計，為客戶創造價值；(iv)以輕資產模式作為拓展商業板塊的主要路徑，推廣「弘陽」品牌，與住宅物業開發板塊形成協同效應；(v)提升運營效率，追求快速周轉，提高資金使用效率；及(vi)加速人才體系建設，吸引行業內優質人才。

## 經營業績概要

我們的業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)酒店業務。我們自銷售我們開發的住宅物業及配套零售空間、商業物業投資與經營的租金收入以及酒店業務的服務費收入獲得收入。下表載列我們於所示期間按業務線及收入性質劃分的總收入明細：

分部	收入性質	截至12月31日止年度		
		2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
房地產開發與銷售 .....	物業銷售	5,124,160	8,549,007	5,938,391
商業物業投資與經營 .....	租金及 管理費收入	226,727	193,070	166,420
酒店業務 .....	服務費收入	25,912	33,388	34,861
合計 .....		<b>5,376,799</b>	<b>8,775,465</b>	<b>6,139,672</b>



## 概 要

於業績記錄期，我們大部收入來自物業銷售。下表列載我們於業績記錄期的主要經營業績：

	截至12月31日止年度								
	2015年			2016年			2017年		
	除營業稅 及附加後 收入	已確認 建築 面積	已確認 平均售價	除營業稅 及附加後 收入	已確認 建築 面積	已確認 平均售價	除營業稅 及附加後 收入	已確認 建築 面積	已確認 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)	
南京	4,207,543	438,282	9,600	5,288,698	467,095	11,323	4,916,801	408,418	12,039
蘇州	—	—	—	949,500	95,170	9,977	606,782	58,806	10,318
常州	706,080	118,915	5,938	607,813	100,596	6,042	171,139	21,834	7,838
無錫	48,630	2,905	16,740	31,413	2,364	13,288	93,700	5,814	16,116
南通	161,169	21,732	7,416	738,732	100,833	7,326	81,923	11,792	6,947
常熟	738	250 <sup>(1)</sup>	2,952	932,851	59,727	15,619	68,046	5,697	11,944
合計	<b>5,124,160</b>	<b>582,084</b>	<b>8,803</b>	<b>8,549,007</b>	<b>825,785</b>	<b>10,353</b>	<b>5,938,391</b>	<b>512,361</b>	<b>11,590</b>

附註：

- (1) 僅包括在2015年交付的停車場。

下表載列我們於所示年度按分部劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
房地產開發與銷售	2,137.8	41.7%	2,464.6	28.8%	2,397.4	40.4%
商業物業投資與經營	131.5	58.0%	100.3	52.0%	107.1	64.4%
酒店業務	(17.5)	(67.5)%	(9.3)	(27.8)%	(12.9)	(37.0)%
合計	<b>2,251.8</b>	<b>41.9%</b>	<b>2,555.6</b>	<b>29.1%</b>	<b>2,491.6</b>	<b>40.6%</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利率分別為41.9%、29.1%及40.6%。我們2016年的毛利率低於2015年及2017年的毛利率，主要由於2016年交付的若干項目的土地獲取成本相對較高令2016年物業開發及銷售業務的毛利率較低。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的酒店業務分別產生虧損人民幣17.5百萬元、人民幣9.3百萬元及人民幣12.9百萬元，主要是由於無錫弘陽洛克菲花園酒店的入住率相對較低。

### 合併財務資料概要

以下是於2015年、2016年及2017年12月31日及截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的合併財務資料概要。本概要乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載的合併財務

## 概 要

資料編製而成。以下概要應與本招股章程附錄一合併財務資料一併閱讀，包括隨附附註及本招股章程「財務資料」所載的資料。本合併財務資料乃按《國際財務報告準則》編製。

### 合併全面收益表概要

下表列載於所示期間合併全面收益表：

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
收入.....	<b>5,376,799</b>	<b>8,775,465</b>	<b>6,139,672</b>
銷售成本.....	(3,125,008)	(6,219,879)	(3,648,023)
毛利.....	<b>2,251,791</b>	<b>2,555,586</b>	<b>2,491,649</b>
投資物業公允價值收益／(虧損).....	614,065	(109,822)	(287,414)
稅前利潤.....	<b>2,218,227</b>	<b>1,661,854</b>	<b>1,900,784</b>
所得稅開支.....	(889,573)	(730,774)	(705,301)
年內利潤及全面收益總額.....	<b>1,328,654</b>	<b>931,080</b>	<b>1,195,483</b>

我們的收入從2016年的人民幣8,775.5百萬元減少30.0%至2017年的人民幣6,139.7百萬元，主要歸因於物業開發及銷售所得收入減少，相關減少主要由於已交付總建築面積減少，部分被物業開發項目每建築面積的平均售價提高所抵銷。已交付總建築面積從2016年的825,785平方米減至2017年的512,361平方米，主要歸因於我們持有非控股權益的共同開發項目比例增加及該等項目的已交付建築面積並未計入本集團的已售建築面積。我們的收入從2015年的人民幣5,376.8百萬元增至2016年的人民幣8,775.5百萬元，增幅為63.2%，主要歸因於物業開發及銷售所得收入增加，相關增加主要由於已交付總建築面積增加及物業開發項目每建築面積的平均售價提高。

有關我們於業績記錄期的財務表現的詳情，請參閱「財務資料」。

## 概 要

### 合併財務狀況表概要

下表列載截至所示期間合併財務狀況表概要：

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動資產總值 .....	8,963,224	9,288,743	11,159,712
流動資產總值 .....	16,876,416	20,798,585	30,165,631
流動負債總額 .....	15,933,154	17,378,464	23,953,399
流動資產淨值 .....	943,262	3,420,121	6,212,232
非流動負債總額 .....	5,161,874	7,052,672	8,915,078
權益總額 .....	4,744,612	5,656,192	8,456,866

請參閱「財務資料—流動資金及資金來源—流動資產淨值」。

### 合併現金流量表概要

下表列載於所示期間現金流量：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營活動(所用)／所得的現金			
流量淨額 .....	2,389,980	891,231	(3,497,952)
投資活動(所用)／所得的現金			
流量淨額 .....	(127,366)	(1,579,694)	(1,178,587)
融資活動所得／(所用)的現金			
流量淨額 .....	(1,844,409)	1,940,388	2,398,754
現金及現金等價物增加淨額 .....	418,205	1,251,925	79,389
年初現金及現金等價物 .....	728,544	1,146,749	2,398,674
年末現金及現金等價物 .....	<u>1,146,749</u>	<u>2,398,674</u>	<u>2,478,063</u>

截至2017年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額為人民幣3,498.0百萬元，乃來源於經營所用現金人民幣1,982.8百萬元，經由(i)已收利息人民幣228.5百萬元，(ii)已繳稅項人民幣912.6百萬元及(iii)已付利息人民幣831.1百萬元調整。經營所用現金淨額主要由於稅前利潤人民幣1,900.8百萬元經下列項目調整：(i)物業開發及銷售因物業開發活動增加而增加人民幣4,884.0百萬元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項因土地使用權預付款項增加而增加人民幣1,328.8百萬元，部分被共同開發項目合夥人提供的資金增加，導致附屬公司的非控股股東提供的墊款增加，故其他應付款項、已收按金及應計項目增加人民幣2,895.1百萬元所抵銷。



## 概 要

請參閱「財務資料 — 流動資金及資金來源 — 現金流量」及「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們於截至2017年12月31日止年度錄得經營現金流量淨額負數，而我們未必能按商業上合理條款取得充足資金（不論通過銀行貸款、公司債券、信託融資或其他安排）進行土地收購及未來房地產開發，或根本無法取得所需資金」。

### 主要財務比率

	截至12月31日止年度及截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
毛利率(%) <sup>(1)</sup>	41.9	29.1	40.6
純利率(%) <sup>(2)</sup>	24.7	10.6	19.5
股本回報率(%) <sup>(3)</sup>	28.0	16.5	14.7
流動比率(倍數) <sup>(4)</sup>	1.06	1.20	1.26
資本負債比率(%) <sup>(5)</sup>	119.4	136.0	137.5
利息覆蓋率(倍數) <sup>(6)</sup>	7.19	5.69	5.30

#### 附註：

- (1) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的毛利率乃按我們各期間的毛利除以我們各期間之收入再乘以100%計算。
- (2) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的純利率乃按我們各期間的純利除以我們各期間之收入再乘以100%計算。
- (3) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的股本回報率乃按各期間母公司擁有人應佔純利除以截至各期間末母公司擁有人應佔股本再乘以100%計算。
- (4) 截至2015年、2016年及2017年12月31日的流動比率乃按我們截至各日期的流動資產總值除以我們截至各日期的流動負債總額計算。
- (5) 截至2015年、2016年及2017年12月31日的資本負債比率乃按我們截至各日期之負債總額除以權益總額計算。負債總額乃按我們截至各日期的貸款及借貸總額計算。
- (6) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的利息覆蓋率乃按我們所得稅前利潤，加利息開支（不包括於我們的合併財務報表的資本化利息），除以我們截至各期間的計息借貸的利息（不包括資本化利息）計算。

### 股權結構

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），曾先生將於2,400,000,000股股份中擁有權益，佔本公司通過弘陽集團（控股）、弘陽國際、弘陽集團及弘陽地產集團（控股）的經擴大已發行股本的75%。弘陽地產集團（控股）由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團則由弘陽國際全資擁有。曾先生及弘陽集團（控股）分別持有弘陽國際50%及50%的權益，而弘陽集團（控股）由曾先生直接全資擁有。因此，根據《上市規則》，於上市後，曾先生、弘陽集團（控股）、弘陽國際、弘陽集團及弘陽地產集團（控股）將成為控股股東。

## 不獲豁免持續關連交易

我們已訂立若干於全球發售完成後根據《上市規則》將構成本公司不獲豁免持續關連交易的交易。其中，我們向Nanjing Hong Furnishing (一家由曾先生全資擁有的公司) 出租的物業自2017年10月1日起租期為10年。我們已向聯交所申請，且聯交所已同意授予豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章所載有關不獲豁免持續關連交易的規定。有關該等不獲豁免持續關連交易及豁免的詳情，請參閱「持續關連交易」。

## 首次公開發售前購股權計劃

採納首次公開發售前購股權計劃後及截至最後可行日期，已有條件向39名承授人(包括4名董事、3名高級管理團隊成員、3名本公司關連人士(本公司董事及最高行政人員除外)及29名其他承授人)授出首次公開發售前購股權以認購合共112,000,000股股份，約佔本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股本(不計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)的3.5%。就各項首次公開發售前購股權計劃的行使價為發售價的80%。將不會根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出購股權。

截至最後可行日期，所有首次公開發售前購股權均未獲行使且仍可行使。假設尚未行使的首次公開發售前購股權獲悉數歸屬及行使，按當時發行的3,312,000,000股股份(不計及因超額配售權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)計算，股東緊隨上市後持有的股權比例可能會被攤薄約3.4%。

有關首次公開發售前購股權計劃主要條款及承授人的詳情，載於附錄五「D.其他資料—1.首次公開發售前購股權計劃」一段。

## 全球發售統計數據<sup>(1)</sup>

發售規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的25%
發售結構：	初步為香港公開發售的10%(可予重新分配)及國際發售的90%(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)
超額配售權：	最多達全球發售項下初步可供認購的發售股份數目的15%
每股發售價：	每股發售股份2.18港元至3.18港元

	按發售價每股股份 2.18港元計算	按發售價每股股份 3.18港元計算
股份市值 <sup>(2)</sup> .....	6,976百萬港元	10,176百萬港元
每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值 <sup>(3)</sup> .....	3.64港元	3.89港元

---

## 概 要

---

附註：

- (1) 本表的所有統計數據均基於假設超額配售權未獲行使計算得出。
- (2) 市值乃基於預期根據全球發售將予發行的800,000,000股股份計算，並假設資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後已發行及發行在外3,200,000,000股股份。
- (3) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整後及基於資本化發行完成後及緊隨全球發售完成後已發行及發行在外3,200,000,000股股份而計算。

### 所得款項用途

我們估計，經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及開支，假設超額配售權未獲行使，我們將收取全球發售所得款項淨額約2,022.9百萬港元（假設發售價為每股發售股份2.68港元（即指示性發售價範圍的中位數））。

我們擬動用全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約60%，或1,213.7百萬港元將用作開發現有物業項目或項目實施階段（即旭日愛上城八區、南京2017G57地塊、泰興TX2017-20地塊、無錫2017-C-20(A)&(B)地塊、無錫XDG-2012-54地塊以及重慶一個新項目）的建造成本。有關我們項目的詳情，請參閱「業務 — 我們的項目組合 — 物業開發項目組合」及「業務 — 房地產開發與銷售流程 — 投資 — 土地獲取」；
- 約30%，或606.9百萬港元將用於償還若干現有計息銀行及其他借款的大部分，該等借款均為我們項目公司的營運資金貸款，包括但不限於(i)人民幣180.0百萬元、固定年利率7.50厘、2018年9月4日到期的兩年期借款，(ii)人民幣135.0百萬元、固定年利率9.69厘、2018年10月25日到期的一年期銀行借款，及(iii)人民幣270.0百萬元、固定年利率7.78厘、2018年12月11日到期的兩年期銀行借款；
- 約10%，或202.3百萬港元將用作一般營運資金。

請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

### 股息及可供分派儲備

於業績記錄期，我們並無宣派任何股息。我們並無固定股息政策，在遵守開曼群島相關法律及章程細則的前提下，董事會全權釐定是否就任何期間建議宣派任何股息及將予派付的股息數額。於釐定派付任何股息時，董事會將會評估本公司的盈利、現金流量、財務

---

## 概 要

---

狀況、資本需求、當前經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。概無保證將會於日後派付任何金額股息，或根本不會派付。

我們若干附屬公司須受限於若干未償還貸款協議項下之股息派付。誠如董事所確認，我們於業績記錄期及直至最後可行日期宣派及／或派付股息並無違反貸款協議之任何限制。

請參閱「財務資料—股息及可供分派儲備」。

### 風險因素

我們的業務及全球發售涉及若干風險，其中多項風險並不在我們控制範圍內。該等風險可分類為(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與行業有關的風險；(iii)與在中國開展業務有關的風險；及(iv)與全球發售及股份有關的風險。其中最重要的風險概述如下：(a)我們的業務及前景均依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現，尤其是南京及長江三角洲各主要城市房地產市場的表現，因此，中國整體上或該區域主要城市的房地產銷售或價格或房地產需求的任何潛在下降，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響；(b)我們日後或不能在適合開發的理想地段按商業上合理的價格收購土地儲備，這或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生影響；(c)我們有可能無法獲得充沛的資金支持未來的土地獲取及房地產開發，而且該資金資源可能無法按商業上合理的條款獲得，甚或根本無法獲得；(d)我們的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括我們房地產開發的安排及物業銷售的時間，因此可能每年都出現重大波動；及(e)我們面臨與銀行借款、債券發行、信託及其他融資安排下若干契約或限制有關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

該等風險並非盡列可影響股份價值的重大風險。所有涉及之風險因素的詳細討論載於本招股章程「風險因素」，閣下於決定投資發售股份前，務請仔細閱讀整個章節。

### 上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。於業績記錄期，我們產生的上市開支約為人民幣8.8百萬元，其中人民幣6.6百萬元計入我們截至2017年12月31日止年度的行政開支內及人民幣2.2百萬元已資本化並將於上市後計入股本。我們目前預期於業績記錄期末之後將產生人民幣91.3百萬元的進一步開支，其中人民幣26.9百萬元將計入收益表及人民幣64.4百萬元將計入我們的權益。董事預期，該等開支不會對我們截至2018年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

## 不合規事件

於業績記錄期，我們經歷若干不合規事件。我們有四家項目公司於取得建築工程施工許可證之前即為若干項目開始施工。有四家項目公司於建設有關項目時未符合建設工程規劃許可證的規定。此外，本集團未能按照相關中國法律法規的規定向部分僱員提供充分的社會保障保險及住房公積金供款。請參閱「業務 — 牌照、許可證及資質證書 — 不合規事件」。

## 競爭格局

中國房地產行業高度分散且競爭激烈。就包括產品設計及質量、售價、客戶服務、財務資源、品牌認知度及獲得適當土地儲備的能力等廣泛因素，我們與其他頂尖中國房地產開發商進行競爭。請參閱「業務 — 競爭」。

## 近期發展

由於我們的業務模式以及我們經營所在的整體經濟及監管環境並無重大變動，我們的業務經營於業績記錄期後及直至本招股章程日期保持穩定。根據我們的未經審核管理賬戶，截至2018年4月30日止四個月我們的收入較2017年同期大幅增長，原因是我們於2018年前四個月交付了更大的建築面積。截至2018年4月30日，我們的資產總值保持穩定。我們的毛利率從截至2017年12月31日止年度的40.6%減至截至2018年4月30日止四個月的33.0%，原因是2017年交付項目的土地獲取成本低於2018年前四個月所交付的項目。

自2018年1月1日至本招股章程日期期間，我們已合共獲得15個項目，總佔地面積約為886,483平方米，總對價約為人民幣6,978.4百萬元。該等新地塊位於重慶、杭州、句容及成都等十個城市。截至最後可行日期，我們已獲得七幅地塊的土地使用權證。此外，業績記錄期後，我們收購擁有若干地塊土地所有權的公司的股本權益。請參閱「業務 — 房地產開發與銷售流程 — 投資 — 土地獲取 — 收購公司的股本權益或投資該等公司」。

經審慎周詳考慮後，董事確認，自2017年12月31日起直至本招股章程日期，我們的財務及貿易狀況或前景並無重大不利變動，且自2017年12月31日以來，並無發生將對附錄一所載會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

## 項目融資

我們主要通過銀行借款、信託及其他融資以及控股股東弘陽集團的注資為項目開發提供資金。於2017年5月，弘昇（一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由弘陽集團（並非本集



---

## 概 要

---

團一部分)全資擁有)發行了250百萬美元的優先票據(「**2017年5月票據**」),年利率為7.875%,將於2020年5月到期。於2018年1月,弘昇增發了於2018年到期、本金總額為125百萬美元的8.5%有擔保優先票據,該等票據已與於2017年11月發行、於2018年到期的尚未償付250百萬美元的8.5%有擔保優先票據合併並組成一個單一系列(統稱「**2017年11月票據**」)。弘昇於2018年5月進一步發行250百萬美元的有擔保優先票據(「**2018年5月票據**」,與2017年5月票據及2017年11月票據統稱「**票據**」),年利率為8.50%,將於2019年5月到期。發售票據所得款項淨額的絕大部分已作為實繳資本注入本集團。有關弘昇發行的票據的詳情,請參閱「業務 — 項目融資 — 公司債券」。

上市後,預計本公司將成為開展境外融資的公司,所籌得資金將僅用於本集團的業務,以令本公司獨立於其控股股東的財務獨立性不會受有關境外融資的影響。弘陽集團及其聯營公司(並非本集團的組成部分)或會充當境外融資公司,以籌集資金用於弘陽集團的傢俱建材城業務以及物業管理業務,該等業務獨立於本集團的物業開發業務。

於2018年4月,我們與四川信託有限公司達成了額外信託及其他融資安排。詳情請參閱「業務 — 項目融資 — 信託及其他融資安排」。

## 釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「安徽弘嵐房地產」	指	安徽弘嵐房地產開發有限公司，一家於2016年11月9日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「安徽弘鵬置業」	指	安徽弘鵬置業有限公司，一家於2016年12月14日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「申請表格」	指	有關香港公開發售的白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或根據文義上述任何申請表格
「平均房租」	指	有關期間內每間入住客房的平均每日租金，按特定期間的客房總收入除以售出總客房晚數(包括免費提供予客人的客房晚數)計算
「組織章程細則」或「章程細則」	指	本公司於2018年6月25日有條件採納並將於上市日期生效的經修訂及重列的組織章程細則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	董事會
「房屋所有權證」	指	中國有關政府部門就房屋所有權頒發的房屋所有權證
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「資本化發行」	指	於全球發售完成後將本公司股份溢價賬內若干進賬金額撥充資本後向股東配發及發行2,399,999,800股股份，詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—3. 唯一股東於2018年6月25日通過的書面決議案」一節

---

## 釋 義

---

「開曼群島《公司法》 或「《公司法》」	指	開曼群島《公司法》(2016年修訂本)(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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	香港結算成立並運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參 與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商 參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者 戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士， 可為個人、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
「行政總裁」	指	行政總裁
「常熟弘陽房地產」	指	常熟弘陽房地產開發有限公司，一家於2010年8月17日在 中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「常州弘陽商業管理」	指	常州弘陽商業管理有限公司，一家於2017年8月15日在中 國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「常州弘陽廣場置業」	指	常州弘陽廣場置業有限公司，一家於2012年9月14日在中 國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「常州金壇旭潤置業」	指	常州市金壇旭潤置業有限公司，一家於2017年6月9日在中 國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「常州旭景置業」	指	常州旭景置業有限公司，一家於2017年2月21日在中國成 立的有限公司，為我們的附屬公司
「滁州弘陽房地產」	指	滁州弘陽房地產開發有限公司，一家於2017年8月1日在中 國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「中國保監會」	指	中國保險監督管理委員會
「商業住宅物業」	指	房地產開發商開發供售的住宅物業

## 釋 義

「《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)
「《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)
「本公司」	指	弘陽地產集團有限公司，一家於2017年12月21日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「工程竣工驗收備案表」	指	中國的當地城市建設局或主管部門就物業項目竣工頒發的工程竣工驗收備案表
「關連擔保貸款」	指	具有「持續關連交易 — (B)獲全面豁免的持續關連交易 — 1.曾先生及其聯繫人以及曾素清女士控制的公司所提供的擔保及抵押」所賦予的涵義
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「關連交易」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「建設用地規劃許可證」	指	中國的當地城市規劃局或主管部門頒發的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國的當地建設委員會或主管部門頒發的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國的當地城市規劃局或主管部門頒發的建設工程規劃許可證
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，除文義另有所指外，指曾先生、弘陽地產集團(控股)、弘陽集團(控股)、弘陽國際及弘陽集團
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國的企業所得稅

---

## 釋 義

---

「每股盈利」	指	每股盈利
「GDP」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「承授人」	指	首次公開發售前購股權計劃的承授人
「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	本公司及其於相關時間的附屬公司，或如文義所指，就本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前的任何期間而言，指本公司現有附屬公司及該等現有附屬公司或其前身（視情況而定）營運的業務
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售(可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)以發售價初步提呈發售的80,000,000股股份
「香港公開發售」	指	按本招股章程及申請表格所述條款並在其所述條件規限下，按發售價(另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.0027%證監會交易徵費)提呈發售供香港公眾人士認購香港發售股份以籌集現金(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)，詳情載於本招股章程「全球發售的架構—香港公開發售」一節
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司



## 釋 義

「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷 — 香港包銷商」一節中列明的包銷商，為有關香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)聯席全球協調人、香港包銷商與本公司就香港公開發售所訂立日期為2018年6月28日的包銷協議
「弘昇」	指	弘昇有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由弘陽集團全資擁有
「弘陽集團」	指	弘陽集團有限公司(前稱為香港紅太陽集團投資有限公司)，一家於2003年10月22日在香港註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘陽集團(控股)」	指	弘陽集團(控股)有限公司，一家於2010年3月7日根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘陽集團南通房地產」	指	弘陽集團南通房地產有限公司，一家於2010年10月9日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「弘陽國際」	指	弘陽國際有限公司，一家於2008年1月2日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為控股股東
「弘陽地產投資」	指	弘陽地產投資有限公司，一家於2018年1月22日根據香港法例註冊成立的有限公司，為我們的附屬公司
「《國際會計準則》」	指	由國際會計準則理事會批准及修訂的《國際會計準則》
「國際會計準則理事會」	指	國際會計準則理事會
「《國際財務報告準則》」	指	《國際財務報告準則》
「獨立第三方」	指	根據《上市規則》，並非本公司關連人士的人士或實體
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售的720,000,000股股份，連同(如相關)根據超額配售權獲行使而發行的任何額外股份

---

## 釋 義

---

「國際發售」	指	國際包銷商以發售價有條件地向專業、機構及個人投資者配售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	由聯席全球協調人領導的預計訂立國際包銷協議以包銷國際發售的一組包銷商
「國際包銷協議」	指	由(其中包括)聯席全球協調人、國際包銷商與本公司就國際發售擬於2018年7月5日或前後訂立的國際包銷協議
「弘陽集團」	指	弘陽集團有限公司，一家於2004年3月16日在中國成立的有限責任公司，由曾先生的姊妹曾素清及曾先生的配偶陳思紅擁有，因此為本公司的關連人士
「江蘇君科工程科技」	指	江蘇君科工程科技有限公司，一家於2017年2月28日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「江蘇茂弘企業管理」	指	江蘇茂弘企業管理有限公司，一家於2017年6月16日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「江蘇潤弘」	指	江蘇潤弘智慧生態產業研究院有限公司，一家於2017年10月30日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「江蘇拓思樂建材」	指	江蘇拓思樂建材有限公司，一家於2017年9月29日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「江陰嘉鴻房地產」	指	江陰嘉鴻房地產開發有限公司，一家於2017年11月7日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「聯席賬簿管理人」	指	建銀國際金融有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、招銀國際融資有限公司、交銀國際證券有限公司、海通國際證券有限公司及鉅匯金融證券有限公司
「聯席全球協調人」	指	建銀國際金融有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及農銀國際融資有限公司

---

## 釋 義

---

「聯席牽頭經辦人」	指	建銀國際金融有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際證券有限公司、招銀國際融資有限公司、交銀國際證券有限公司、海通國際證券有限公司、鉅匯金融證券有限公司及聯合證券有限公司
「聯席保薦人」	指	建銀國際金融有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司及農銀國際融資有限公司
「句容紫金房地產」	指	句容紫金房地產開發有限公司，一家於2010年3月18日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「來安弘嘉房地產」	指	來安弘嘉房地產開發有限公司，一家於2017年6月8日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「來安金弘新房地產」	指	來安金弘新房地產公司，一家於2017年6月7日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「土地出讓合同」	指	土地使用權出讓合同
「土地使用權證」	指	一方有權使用一幅地塊的一份或多份(視情況而定)憑證
「土地增值稅」	指	如本招股章程「監管概覽」一節所述的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所界定的土地增值稅
「最後可行日期」	指	2018年6月20日，即在本招股章程中部分資料刊發前對其進行確認的最後可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份上市且自此允許在聯交所就該等股份進行交易的日期，預計為7月12日(星期四)或前後
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

---

## 釋 義

---

「主板」	指	由聯交所營運的證券交易所(期權市場除外)，獨立於聯交所GEM之外，並與其並行運作
「2017年5月票據」	指	具有「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們面臨與銀行借款、債券發行、信託及其他融資安排下若干契約或限制有關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。」所賦予的涵義
「2018年5月票據」	指	具有「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們面臨與銀行借款、債券發行、信託及其他融資安排下若干契約或限制有關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。」所賦予的涵義
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2018年6月25日有條件採納並將於上市日期生效的經修訂及重列的組織章程大綱(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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
「曾先生」	指	曾煥沙先生，本集團的創始人，為控股股東
「南京德軒置業」	指	南京德軒置業有限公司，一家於2017年7月21日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京國港置業」	指	南京國港置業發展有限公司，一家於2004年6月24日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京泓澈房地產」	指	南京泓澈房地產有限公司，一家於2017年2月6日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘陽商業管理」	指	南京弘陽商業管理有限公司(前稱南京紅太陽商業管理有限公司)，一家於2008年3月17日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘陽恒瑞房地產」	指	南京弘陽恒瑞房地產開發有限公司，一家於2015年4月28日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司

---

## 釋 義

---

「南京弘陽酒店」	指	南京弘陽酒店有限公司，一家於2012年9月29日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘洋置業」	指	南京弘洋置業有限公司，一家於2009年9月28日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘陽房地產」	指	南京弘陽房地產開發有限公司，一家於2009年9月27日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘陽瑞尚房地產」	指	南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司，一家於2015年1月12日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘陽業茂房地產」	指	南京弘陽業茂房地產開發有限公司，一家於2013年12月6日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘陽中瑞」	指	南京弘陽中瑞房地產開發有限公司，一家於2015年9月23日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京弘寓生活服務」	指	南京弘寓生活服務有限責任公司，一家於2017年5月27日在中國成立的有限責任公司，為我們的附屬公司
「南京麟瑞置業」	指	南京麟瑞置業有限公司，一家於2017年3月9日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京綠弘房地產」	指	南京綠弘房地產開發有限公司，一家於2015年2月6日在中國成立的有限公司，為本公司的合資企業
「南京紅太陽」	指	南京紅太陽房地產開發有限公司，一家於1999年12月30日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京容摩貿易」	指	南京容摩貿易有限公司，一家於2012年1月4日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南京銳晟房地產」	指	南京銳晟房地產開發有限公司，一家於2017年11月8日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司



---

## 釋 義

---

「南京英莎瑞貿易」	指	南京英莎瑞貿易有限公司，一家於2012年1月4日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「南通錦力置業」	指	南通錦力置業有限公司，一家於2017年6月5日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新《併購規定》」	指	中國六個部委頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》，自2006年9月8日起生效並於2009年6月22日修訂
「2017年11月票據」	指	具有「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們面臨與銀行借款、債券發行、信託及其他融資安排下若干契約或限制有關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。」所賦予的涵義
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「租用率」	指	於特定日期，物業開發項目中已租賃建築面積佔持作物業投資的可租賃建築面積的比例
「發售價」	指	根據全球發售發行的每股發售股份的最終發售價(不含1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，該價格根據本招股章程「全球發售的架構 — 定價及分配」一節所述方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同(如相關)根據超額配售權獲行使而配發及發行的任何額外股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「超額配售權」	指	預期由我們根據國際包銷協議向聯席全球協調人(代表國際包銷商)授出的購股權，藉此要求我們按發售價配發及發行最多合共120,000,000股額外股份，以(其中包括)補足

---

## 釋 義

---

		國際發售的超額分配(如有)，該購股權可於遞交香港公開發售申請截止日期起計30個曆日期間屆滿之日或之前的任何時間不時行使
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「首次公開發售後購股權計劃」	指	唯一股東於2018年6月25日有條件採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 2.首次公開發售後購股權計劃」一節
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，除非另有指明，否則僅就本招股章程而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「中國《公司法》」	指	由全國人大常委會於1993年12月29日頒佈並於1994年7月1日生效的《中華人民共和國公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「《中華人民共和國企業所得稅法》」	指	全國人大常委會於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(如省級、市級以及其他地區或當地政府實體)
「《中華人民共和國勞動合同法》」	指	全國人大常委會於2007年6月29日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，我們的中國法律顧問
「首次公開發售前購股權」	指	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司唯一股東於2018年6月14日批准及採納的購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.首次公開發售前購股權計劃」一節

## 釋 義

「預售許可證」	指	授權開發商預售在建物業的預售許可證(商品房預售許可證)
「定價協議」	指	我們與聯席全球協調人(代表包銷商)在定價日訂立的用於記錄和確定發售價的協議
「定價日」	指	確定發售價的日期,預計為2018年7月5日(星期四)或前後(香港時間),或本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)可能議定的較晚時間,但任何情況下不應遲於2018年7月10日(星期二)
「主要證券登記處」	指	Walkers Corporate Limited
「物業估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「紅太陽工業原料城」	指	江蘇紅太陽工業原料城有限公司,一家於2005年6月21日在中國成立的有限公司,為弘陽集團全資擁有的公司
「弘陽地產集團(控股)」	指	弘陽地產集團(控股)有限公司,一家於2017年12月19日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司,為控股股東
「弘陽地產投資(控股)」	指	弘陽地產投資(控股)有限公司,一家於2017年12月22日根據英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司,為我們的附屬公司
「S規例」	指	美國《證券法》項下的S規例
「人民幣」	指	人民幣,中國的法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組安排,其詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節
「平均每間客房收入」	指	每間可出租客房收入,按酒店客房總收入除以客房總數及計量期間天數計算
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「可銷售建築面積」	指	我們擬定銷售且不超過政府機關就項目發出的相關批地

---

## 釋 義

---

		合約或其他批准文件中的佔地面積乘以最大允許容積比所得結果的物業建築面積
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司
「第一太平戴維斯報告」	指	由北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司編製的日期為2018年6月29日的行業報告
「全國人大常委會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會
「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為0.01港元的普通股
「購股權計劃」	指	首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「平方千米」	指	平方千米
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	建銀國際金融有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	於定價日或前後，由弘陽地產集團(控股)與穩定價格操作人訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	本公司的附屬公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「蘇州弘陽投資」	指	蘇州弘陽投資有限公司，一家於2016年10月8日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「蘇州弘陽置地」	指	蘇州弘陽置地有限公司，一家於2016年4月21日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「蘇州弘陽置業」	指	蘇州弘陽置業有限公司，一家於2015年12月18日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「蘇州弘陽房地產」	指	蘇州弘陽房地產開發有限公司，一家於2013年7月12日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「蘇州全卓工程科技」	指	蘇州全卓工程科技有限公司，一家於2017年2月16日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「泰興市瑞尚房地產」	指	泰興市瑞尚房地產開發有限公司，一家於2017年10月17日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「《收購守則》」	指	由證監會頒佈的《公司收購及合併守則》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「業績記錄期」	指	本公司分別截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個財政年度；「於業績記錄期」，後加一系列數字或百分比，指有關分別截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的資料
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區
「美國《證券法》」	指	1933年美國《證券法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「增值稅」	指	增值稅



---

## 釋 義

---

「白色申請表格」	指	由要求以申請人的名義發行香港發售股份的公眾使用的申請表格
「白表eIPO」	指	通過在指定網站 <a href="http://www.eipo.com.hk">www.eipo.com.hk</a> 上提交申請並以申請人自身名義發行香港公開發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「武漢弘陽漢都房地產」	指	武漢弘陽漢都房地產開發有限公司，一家於2017年9月22日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「武漢弘陽金黃置業」	指	武漢弘陽金黃置業有限公司，一家於2017年11月17日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「無錫弘陽商業管理」	指	無錫弘陽商業管理有限公司，一家於2012年3月15日在中國成立的有限公司
「無錫夕陽洛克菲花園酒店」	指	無錫弘陽洛克菲花園酒店管理有限公司，一家於2014年4月17日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「無錫蘇源檀溪灣置業」	指	無錫蘇源檀溪灣置業有限公司，一家於2003年3月19日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「無錫煦陽房地產」	指	無錫煦陽房地產開發有限公司，一家於2017年11月21日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「西藏思德瑞工程管理」	指	西藏思德瑞工程管理有限公司，一家於2017年10月20日在中國成立的有限公司，為我們的附屬公司
「黃色申請表格」	指	由要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾使用的申請表格
「張家港弘晨」	指	張家港弘晨置業有限公司，一家於2017年10月20日在中國成立的有限責任公司，為我們的附屬公司
「張家港銳誠置業」	指	張家港銳誠置業有限公司，一家於2017年9月22日在中國成立的有限責任公司，為我們的附屬公司

---

## 釋 義

---

「中山市弘鼎房地產」	指	中山市弘鼎房地產開發有限公司，一家於2017年11月10日在中國成立的有限責任公司，為我們的附屬公司
「中山市弘都房地產」	指	中山市弘都房地產開發有限公司，一家於2018年1月22日在中國成立的有限責任公司，為我們的附屬公司
「中山市弘隆房地產」	指	中山市弘隆房地產開發有限公司，一家於2017年12月21日在中國成立的有限責任公司，為我們的附屬公司

本招股章程中所述並標有「\*」的中國實體之英文名稱，以及我們物業開發項目、中國法律法規或中國政府機關的名稱均翻譯自各自的中國名稱，僅供識別。如有任何不一致，概以中文名稱為準。

除另有明確說明或文義另有要求外，本招股章程中的所有數據均截至最後可行日期。

在本招股章程中，除另有說明外，某些以人民幣計值的金額已按照人民幣1.00元 = 1.2104港元的匯率換算為港元，僅供說明。該等轉換不應被視為人民幣金額曾經或可能已經以該匯率或任何其他匯率轉換為港元。

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已作出四捨五入調整。因此，若干表格中顯示為總額的數字可能並不是上列數字的算術總和。

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載列(及藉提述納入本招股章程的文件可能載列)有關我們的目標的前瞻性陳述，而實際業績或結果可能與所明示或隱含者有重大差異。該等前瞻性陳述受若干風險、不確定因素及假設影響。前瞻性陳述一般使用「將會」、「預期」、「預計」、「計劃」、「相信」、「可能」、「有意」、「應該」、「繼續」、「預測」、「應」、「尋求」、「潛在」及其他類似詞彙識別。儘管我們認為我們的預期均屬合理，但我們無法保證該等預期將證實為正確，而實際結果可能出現重大差別。該等前瞻性陳述包括但不限於有關下列各項的陳述：

- 我們的業務及經營策略，以及我們實施該等策略所採用的各種措施；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們的資本承擔計劃；
- 我們的經營及業務前景，包括現有業務及新業務的發展計劃；
- 我們經營所在行業日後的競爭環境；
- 我們經營所在行業的監管環境及整體行業前景；
- 我們經營所在行業日後的發展；及
- 中國整體經濟趨勢。

我們使用「將會」、「預期」、「預計」、「計劃」、「相信」、「可能」、「有意」、「應該」、「繼續」、「預測」、「應」、「尋求」、「潛在」及其他類似詞彙，來表達有關我們的各項前瞻性陳述(與我們的利潤、經營業績及盈利相關者除外)。該等陳述反映管理層目前對未來事件的看法，並受若干風險、不確定因素及假設(包括本招股章程所述風險因素)影響。詳情請參閱本招股章程「風險因素」、「業務」及「財務資料」章節。

如一項或多項該等風險或不確定因素出現，或相關假設證實為不正確，則我們的財務狀況或會受到不利影響，亦可能與我們在該等前瞻性陳述中明示或隱含的目標有重大差別。除適用法例法規(包括《上市規則》)所規定者外，我們並無責任因新資料、未來事件或其他情況而公開更新或修訂任何前瞻性陳述。因此，投資者不應過分依賴任何前瞻性資料。

於本招股章程內，有關我們或董事意向的陳述或提述均為於本招股章程日期作出的陳述或提述。任何該等意向可能會基於日後發展而有所改變。

## 風險因素

有意投資者在作出有關本公司的任何投資決定前，應仔細考慮本招股章程所載的全部資料，具體而言，應評估以下有關投資本公司的風險及不確定因素。閣下應特別注意，本公司在開曼群島註冊成立，在中國開展業務受在若干方面可能有別於香港的法律及監管環境的規管。下述任何風險及不確定因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況或股份成交價造成重大不利影響，或會導致閣下損失全部或部分投資。

### 與我們的業務有關的風險

我們的業務及前景均依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現，尤其是南京及長江三角洲各主要城市房地產市場的表現，因此，中國整體上或該區域主要城市的房地產銷售或價格或房地產需求的任何潛在下降，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們主要在南京及長江三角洲其他城市開發及銷售房地產。於業績記錄期及截至2018年3月31日，我們在中國共有93個處於不同開發階段的房地產項目，這些項目大部分位於江蘇省和安徽省的主要城市。因此，我們的業務非常倚重長江三角洲的房地產市場。該等房地產市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，有關因素包括經濟及金融發展狀況、本地市場的投機活動、物業供求關係、物業買方是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及資本供應。中國整體房地產市場(尤其是該區域市場)的任何不利發展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。

此外，中國房地產的私人產權相對而言仍處於早期發展階段。儘管近年來私人住宅物業的需求快速增長，但通常會伴隨著市況及價格的波動。多項因素可影響市場的發展，因此難以預測需求上升的時間及程度。

金融及市場方面的準確資料有限，加上中國房地產行業的透明度普遍較低，造成市場整體的不確定性。此外，個人可選用的按揭融資金額及類型有限，亦可能遏制對住宅物業的需求。中國部分地區供過於求的風險亦在擴大，該等地區的房地產投資、交易及投機活動比以往更為活躍。

由於過去數年來中國住宅物業的需求有所增長，中國政府已採取措施限制房地產價格水平，以防止市場過熱。該等緊縮措施或會影響房地產價格水平、市場供求關係及我們的業務表現。

---

## 風 險 因 素

---

倘因該等或類似因素中的任何一項或多項導致住宅物業的需求或市價大幅降低，則我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

我們日後或不能在適合開發的理想地段按商業上合理的價格收購土地儲備，這或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生影響。

業務增長及成功與否取決於我們在理想地段按商業上合理的價格持續收購土地儲備的能力。我們收購土地的能力受諸多我們無法控制的因素影響，如整體經濟狀況、政府土地政策、我們物色及收購適合開發的地塊的效率及房地產開發商爭奪該等地塊的狀況。於業績記錄期，我們大部分已竣工項目乃於通過政府部門組織的公開招標、拍賣或掛牌出讓取得的土地上開發，且我們可能繼續通過此方式收購土地用於我們的房地產開發項目。中國政府及相關地方部門控制新地塊的供應與價格，並負責批准該等地塊的規劃及使用。地方政府通過政府部門組織的公開招標、拍賣或掛牌出讓來控制土地收購流程。相關政府已制定具體法規控制中國地塊收購及開發的方式與程序。請參閱「監管概覽」。此外，近年來南京及長江三角洲其他地區城市迅速發展，導致理想地段的未開發土地供應短缺以及土地獲取成本增加，而土地獲取成本正是我們銷售成本的最大組成部分之一。因供應短缺造成的土地成本增加或我們無法取得土地可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們有可能無法獲得充沛的資金支持未來的土地獲取及房地產開發，而且該資金資源可能無法按商業上合理的條款獲得，甚或根本無法獲得。

房地產開發屬資本密集型產業。我們預計於可預見未來將繼續就土地獲取及建設產生龐大的資本開支。有關我們2015年、2016年及2017年的估計資本開支及截至2015年、2016年及2017年12月31日的資本承擔資料，請參閱本招股章程「財務資料 — 債務」。

於業績記錄期，我們主要通過內部產生的資金（包括預售和銷售物業所得款項）、金融機構（如銀監會許可商業銀行和信託融資公司）借款及債券相結合的方式為物業項目提供資金，請參閱「業務 — 項目融資 — 信託及其他融資安排」。我們未來獲取外部融資的能力及有關融資成本受我們無法控制的不確定因素影響，包括：

- 自中國政府獲得在國內或國際市場取得融資的必要批准的要求；
- 我們的未來財務狀況、經營業績及現金流量；

---

## 風 險 因 素

---

- 國際與國內金融市場狀況及融資供應情況；
- 中國政府有關銀行利率和借貸業務的貨幣政策變動；及
- 有關規管及調控房地產市場的政策變動。

中國政府實施了一系列管理貨幣供應增長和信貸供應(特別是針對房地產行業)的措施。例如：

- 中國人民銀行自2010年起多次調整主要銀行的人民幣存款準備金率，首次上調(至最高21.5%)及近期下調(至現有水平16.5%)。自2018年1月1日起，中國人民銀行已將符合若干條件的銀行的人民幣存款準備金率下調至最低16.0%；
- 中國人民銀行自2008年起多次調整一年期銀行貸款基準利率。具體而言，中國人民銀行於2015年多次下調一年期銀行貸款基準利率，於2015年3月1日下調至5.35%、於2015年5月11日下調至5.00%、於2015年6月27日下調至4.85%、於2015年8月26日下調至4.6%及於2015年10月24日進一步下調至4.35%；
- 規定(i)房地產項目至少總投資20%用於經濟適用房或商品房；及(ii)開發商以自有資金為所有其他房地產項目類型提供至少投資總額25%的資金，於業績記錄期，最高比例曾達30%；
- 商業銀行不得向房地產開發商授出用於支付土地出讓金的貸款；
- 信託公司不得向尚未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證的房地產開發商，或未達到項目資本比率要求的項目提供融資；
- 信託公司不得向沒有二級或以上資質的房地產開發商(或其控股股東沒有二級或以上資格的房地產開發商)開發的項目提供資金；
- 禁止中國的商業銀行以任何形式對有(其中包括)土地閒置、炒地、改變土地用途、拖延開竣工時間、捂盤惜售和哄抬房價等違法違規記錄的房地產開發商延長現有貸款期限或發放任何新信貸或循環信貸融資；



---

## 風險因素

---

- 禁止中國的商業銀行接受空置兩年以上的商品房作為向房地產開發商貸款的抵押品；及
- 禁止房地產開發商使用自當地銀行所得借貸資助貸款銀行所在地區以外的房地產開發。

此外，於2018年3月13日，中國國務院提交國務院機構改革方案供第十三屆全國人大第一次會議審閱，建議合併中國保監會及中國銀監會，以加強對金融機構的監管，隨後從屬於新建立的金融穩定發展委員會。此次改革將給金融市場的監管環境帶來不確定性，間接影響房地產行業。有關進一步資料，請參閱「監管概覽」。上述措施及其他類似政府行為與政策措施限制了我們使用銀行貸款、信託及其他融資安排為房地產項目提供資金的能力和靈活性。倘中國政府推出類似額外舉措，我們可能無法按商業上合理的條款或根本不能取得充足的融資或於我們現有信貸融資期滿前續期。

我們的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括我們房地產開發的安排及物業銷售的時間，因此可能每年都出現重大波動。

我們的業務模式為銷售若干物業以實時收回資金，從而為我們的業務、運營及擴張計劃提供資金，同時策略性保留其他物業以取得穩定經常性租金收入及長期升值。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們從物業開發和銷售業務獲得的收入分別佔總收入的95.3%、97.4%及96.7%。我們的經營業績可能因我們的房地產開發項目安排及物業銷售時間等因素而波動。

我們一般在向買方交付物業後確認物業銷售收入。在建項目的預售與物業工程竣工之間存在時間差。物業竣工時間根據我們的建築工程時間表而變動，我們的經營業績可能於各期間出現重大波動，視乎已售或預售建築面積及我們的預售與物業竣工及交付予買方的時間而定。倘所預售的物業並非於同一期間竣工及交付，我們在預售總建築面積數額巨大的期間也可能無法產生相應的高收益。由於土地獲取及工程建設均需要大量資本開支，我們在特定期間承接的項目數量有限，故交付時間對我們經營業績的影響更見顯著。

我們的經營業績亦可能因其他因素而出現波動，包括土地出讓金、開發成本、行政開支、銷售及營銷開支等開支波動，以及我們物業的市場需求變動。因此，比較我們各期間的經營業績及現金流量狀況未必可反映我們日後的經營業績，亦未必可作為任何特定期間財務表現的有效指標。此外，中國房地產市場的週期性對收購土地的最佳時間、物業開發

---

## 風 險 因 素

---

計劃及銷售均構成影響，加上存在項目竣工及物業銷售的所需交付週期等因素，意味著我們各期間與物業開發活動相關的經營業績可能更容易出現大幅波動。此外，我們的物業開發項目或會延期或受到我們未能控制的一系列因素的不利影響，從而對我們的收入確認並進而對我們的現金流量及經營業績造成不利影響。

我們面臨與銀行借款、債券發行、信託及其他融資安排下若干契約或限制有關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們受自身與若干銀行所訂立的貸款合同和我們訂立的信託及其他安排之若干限制性契約的規限。例如，根據我們與若干商業銀行訂立的貸款協議，我們的經營附屬公司在未經貸方事先同意的情況下不得向其股東派發股息。我們與若干銀行訂立的貸款協議可能載有交叉違約條款。倘發生任何交叉違約，根據該等協議，該等銀行有權要求提前償付全部或部分相關貸款，並取回該等債務的抵押品。我們可能須取得銀行同意才能進行任何合併、重組、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清算、變更股權或管理架構或成立任何合資企業。此外，在該等貸款尚未償還的情況下，我們的若干相關經營附屬公司未必能向任何第三方提供擔保。此外，我們的信託及其他融資安排載有契諾，即(其中包括)在信託融資期間，倘我們涉及任何可能導致信託及其他融資安排的利益產生重大變動的經營決策，或倘在出現可能影響我們償還貸款能力的情況下我們須為其他外部貸款作出擔保，則項目公司須提前通知信託融資公司及其他金融機構並取得其書面同意。倘我們違反該等條款，貸方有權要求我們提前償還相關貸款，在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

弘昇(一家於英屬維爾京群島註冊成立並由弘陽集團(並非本集團一部分)全資擁有的公司)於2017年5月發行了250百萬美元的有擔保優先票據(「**2017年5月票據**」)，年利率為7.875%，將於2020年5月到期。弘昇於2017年11月進一步發行了250百萬美元的有擔保優先票據，並於2018年1月額外發行125百萬美元的同系列票據(統稱為「**2017年11月票據**」)，年利率為8.50%，將於2018年11月到期。弘昇於2018年5月進一步發行250百萬美元的有擔保優先票據(「**2018年5月票據**」，與2017年5月票據及2017年11月票據統稱「**票據**」)，年利率為8.50%，將於2019年5月到期。根據規管票據的合同(「**合同**」)，弘陽集團及其所有未指定為不受限制附屬公司的現有及未來附屬公司(「**受限制附屬公司**」)，包括本公司及其附屬公司，均受限於合同中的慣常高收益契約(「**契約**」)及其他條款。當中所載契約(可按允許例外情況修改)、分拆及物質條件限制弘陽集團及受限制附屬公司於以下方面的能力，其中包括：

- 產生或擔保額外債務或發行不合格或優先股；

---

## 風 險 因 素

---

- 就其股本宣派股息或購買或贖回股本；
- 進行投資或其他指定受限制付款；
- 發行或出售受限制附屬公司的股本；
- 為受限制附屬公司的債項提供擔保；
- 出售資產；
- 設立留置權；
- 訂立出售及售後租回交易；
- 簽訂限制受限制附屬公司派付股息、轉讓資產或進行公司間貸款的能力的協議；
- 與股東或聯屬公司進行交易；
- 從事除與房地產開發、商業物業經營、傢俱建材批發零售及物業管理業務相似或相關、配套或補充的業務外的任何業務；及
- 進行整合或合併。

於2018年2月1日，弘昇與弘陽集團根據合同指定弘陽集團有限公司若干附屬公司為不受限制附屬公司。然而，我們及大部分附屬公司仍為受限制附屬公司，故其業務受限於契約所施加的限制。請參閱「業務 — 項目融資 — 公司債券」。

**建築材料價格與勞工成本波動可能影響我們建築承包商收取的工程費用，從而對我們的業務及財務表現產生不利影響。**

鋼鐵及水泥等建築材料成本及人工成本或會大幅波動。由於我們將建築工程外包予建築承包商，而承包商負責在相關合同期限內採購大部分建築材料並承擔相關人工成本，因此在很大程度上相關合同期限內建築材料及人工成本波動風險由承包商承擔。然而，我們與建築公司的合同載有調價機制，該機制要求我們在原材料的市價偏離其合同價格超過5%

---

## 風 險 因 素

---

時承擔額外成本。此外，倘建築材料及人工成本大幅上漲，則建築承包商或須與我們重新協商工程費用，或我們可能在現時的建築合同屆滿時承擔較高工程費用。再者，我們一般於完工前預售物業，而我們無法將預售後增加的建築材料及人工成本轉嫁予客戶。倘發生上述任何事項，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

倘我們在進行物業開發及運營管理時未能取得必要的政府批文或出現重大延誤，我們的業務或會受到不利影響。

中國嚴格監管房地產行業。房地產開發商須遵守各項法律法規，包括國家及地方政府為執行該等法律法規而制定的規則。為從事房地產開發及運營管理，我們亦須向相關政府部門申請，獲取及重續各種執照、許可證、證書及批文，包括但不限於房地產開發商資質證、土地使用權證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及預售許可證。在政府機構頒發或重續任何證書或許可證前，我們須符合相關規定。從事房地產開發但並無取得資格證書的實體會被下令終止開發活動。非法利潤會被沒收，並且可能會被處以金額為非法利潤五倍或以下的罰款。請參閱「監管概覽」。

我們不能保證日後能夠適應不時生效的房地產行業新規則及法規，亦無法保證日後在履行必要條件以及時取得及／或重續經營所需一切必要證書或許可證時不會遭遇重大延誤或困難，或根本無法取得或重續。倘我們未能取得或重續任何主要物業項目所需的必要證書及／或政府批文或在取得或重續上述證書及／或批文過程中遭遇重大延誤，我們將無法繼續開發計劃，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

相關中國稅務機關計算的土地增值稅或有別於我們就撥備計算的土地增值稅責任，從而可能對我們的財務狀況造成不利影響。

根據中國有關土地增值稅的規例，中國房地產開發的本地和海外投資者均須就來自銷售或轉讓土地使用權、物業及彼等配套設施的收入繳納土地增值稅，累進稅率介乎土地增值的30%至60%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們支付的土地增值稅分別為人民幣147.1百萬元、人民幣331.9百萬元及人民幣349.2百萬元。根據國家稅務總局發出的通知，從2007年2月1日起，土地增值稅責任必須在物業開發項目竣工後規定的時間內與相關稅務部門清算。

我們參照我們已確認的銷售並按照我們對根據相關中國法律法規應支付的土地增值稅的估值就土地增值稅作出撥備。由於我們通常分期開發項目，故土地成本等土地增值稅計算的可扣減項目可分攤至不同發展階段。我們根據(其中包括)我們本身分攤的可扣減開支

---

## 風 險 因 素

---

(須待相關稅務機構於結清土地增值稅時作最終確認)自行估計土地增值稅撥備。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們為土地增值稅所作撥備分別為人民幣388.2百萬元、人民幣373.8百萬元及人民幣401.1百萬元。土地增值稅責任由稅務機關於物業開發項目竣工後釐定，並可能有別於初始撥備的金額。任何有關差額可能對我們的除稅後溢利及向相關稅務機關落實有關稅項期間的遞延稅項撥備產生影響。倘相關稅務機關所計算的我們的土地增值稅責任高於我們的撥備，則我們的財務狀況可能遭受重大不利影響。

我們物業的評估價值可能會與其實際可變現價值不同，且可能發生變動，而倘我們物業的實際可變現價值大幅低於其評估價值，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

本招股章程附錄三所載物業估值報告載述的我們物業的評估價值是根據包括主觀性及不確定性因素的多重假設作出。我們物業及土地儲備的評估價值所依據的假設包括：根據提供予第一太平戴維斯並載於本招股章程附錄三所載物業估值報告內我們的最新發展提案，我們將及時開發及完成該等項目；我們就開發該等項目已取得或將及時取得相關監管部門的所有必要批准，且不存在任何延誤，如可能因天氣或自然災害造成的延誤，或無法及時完成拆除和搬遷的延誤；及我們已支付全部土地出讓金以及拆遷安置費用，並取得所有土地使用權證及可轉讓的土地使用權而沒有支付額外的土地出讓金或拆遷安置費用的任何義務。

倘我們未能就開發我們的項目取得相關監管部門的必要批准，則第一太平戴維斯於評估我們的物業價值時所用的部分假設將屬不實。因此，我們物業的評估價值不得用作彼等的實際可變現價值或彼等可變現價值的預測。開發我們物業項目以及國家及地方經濟狀況的不可預見變動可能影響我們的物業持有的價值。

我們或不能按時完成開發項目，這或會影響我們的現金流量。

物業開發項目在建設期間前及建設期間內因包括土地獲取及施工需要大量資本支出。在可能通過預售、出售、租賃或出租產生正現金流量淨額前，物業項目的建設或會花費一年以上或更長時間。因此，我們的現金流量及經營業績或會受我們的項目開發時間表及該等時間表的任何變動所影響。我們的項目開發時間表取決於若干因素，包括我們第三方承包商的表現及效率以及我們為工程提供資金的能力。其他可能對我們的項目開發時間表產生不利影響的特定因素包括：

- 自然災害及惡劣天氣狀況；
- 市場狀況出現變動、經濟衰退、業務減少及消費者信心整體下降；



---

## 風 險 因 素

---

- 未能及時從有關政府機關取得必要執照、許可及批准；
- 有關法規、政府政策及政府規劃出現變動；
- 現有居民搬遷及／或拆除現有建築物；
- 原材料、設備、承包商和熟練勞動力短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；及
- 對潛在地盤選址和收購的判斷錯誤。

建設延誤或未能根據其計劃規格、時間表及預算完成項目建設，均可能損害我們作為房地產開發商的聲譽，導致收益損失或延遲確認收入及較低回報率。倘物業項目未能如期完成，該項目預售單位的買方可能有權獲得逾期交付的賠償。倘該延誤超過一定時間，買方或會有權終止其預售協議及要求損害賠償。概不能保證我們日後將不會發生竣工或交付任何項目的重大延誤或我們將不會就任何該等延誤承擔任何責任。

我們於截至2017年12月31日止年度錄得經營現金流量淨額負數，而我們未必能按商業上合理條款取得充足資金（不論通過銀行貸款、公司債券、信託融資或其他安排）進行土地收購及未來房地產開發，或根本無法取得所需資金。

房地產開發通常需要於建設期間投入大量資本。於業績記錄期，我們的流動資金需求主要源於開發物業項目所進行的土地收購及房地產開發。我們的房地產開發項目一般通過經營所得現金（包括預售物業所得款項）、銀行貸款、公司債券、股東注資及信託及其他融資安排。我們預期將繼續通過該等來源，並尋求其他融資機會，如債券發售，以撥付項目所需資金。

然而，我們無法向閣下保證將有充足資金，亦無法保證可按滿意或商業上合理的條款取得額外融資，甚至根本無法取得額外融資。截至2017年12月31日止年度，我們錄得經營活動負現金流量淨額約人民幣3,498.0百萬元。經營現金流量淨額為負數，主要歸因於房地產開發項目耗時較長且需要大量資本、我們於有關期間的土地收購及業務擴張。請參閱「財務資料—流動資金及資金來源—現金流量」。我們無法向閣下保證，我們日後不會繼續錄



---

## 風 險 因 素

---

得負經營活動現金流量淨額。負經營活動現金流量淨額可能損害我們作出必要資本開支的能力、限制經營靈活性及對我們擴展業務及提高流動性的能力造成不利影響。舉例來說，倘我們並無足夠現金流量淨額為未來流動資金提供資金、支付貿易應付款項及應付票據以及於債務到期時償還尚未償還的債務，我們或需大幅增加對外借款或取得其他外部融資。倘未能從對外借款取得足夠資金（不論是否按滿意條款或能否取得），我們或被迫推遲或放棄發展及擴展計劃，而我們的業務、前景、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們擁有債務且日後或會產生額外債務，及我們或不能產生充足現金以履行我們現有及未來的債務。

我們目前維持且將繼續維持相當高的債務水平。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的銀行貸款及其他借款（包括即期及非即期借款）分別為人民幣5,663.7百萬元、人民幣7,690.8百萬元及人民幣11,629.5百萬元，而截至同日，我們的資本負債比率分別為119.4%、136.0%及137.5%。我們的債務及資本負債比率可能產生重大影響，其中包括：

- 使得我們更易受整體經濟及行業狀況的不利影響；
- 要求我們將我們相當大一部分的經營業務產生的現金流量用於支付及償還我們的債務，因此減少了我們用於業務擴張、營運資金及其他一般企業用途的現金流量；
- 限制我們靈活規劃或靈活應付我們的業務變化及我們經營所在行業的變動；
- 與我們具較低債務水平的競爭對手相比，我們處於競爭劣勢；
- 限制我們借入額外資金的能力；及
- 增加我們的額外融資的成本。

根據若干信託融資安排，信託公司及資產管理公司對我們以上的若干公司行為持有一票否決權，從而將進一步限制我們運營的靈活性及籌集額外資金的能力。再者，我們的信託及其他融資一般以我們於中國附屬公司的股本權益或土地使用權或開發項目的留置權作擔保。倘我們違約且無法償還全部擔保債務，我們可能會失去於該等中國附屬公司的部分或全部股本權益、我們於相關土地使用權或開發項目之資產價值所佔比例。請參閱「業務—項目融資—信託及其他融資安排」。

---

## 風險因素

---

日後，我們或會不時需要大量額外債務及或有負債。我們產生充足現金以履行現有及未來債務責任的能力將取決於我們的未來經營表現，這將受包括現行經濟狀況、中國政府監管、我們運營所在地區的物業需求及其他因素所影響，其中許多因素超出我們的控制範圍。我們或不會產生充足現金流量以支付預期經營開支及支付債務，在此情況下，我們將被迫採取其他策略，包括減少或延遲房地產項目開發、出售資產、重組債務或債務再融資或尋求股本等行動。該等策略可能無法以令人接受的條款實施，或根本不會實施，即使實施，或會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

**我們的融資成本受利率變動影響。**

我們因銀行借款以及信託及其他融資安排已產生並預期將繼續產生大量利息開支。因此，利率變動已經影響並將繼續影響我們的融資成本。由於我們的大部分借款均以人民幣計值，故我們的借款利率主要受中國人民銀行制定的基準利率影響，而近年來基準利率大幅波動。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們錄得融資成本人民幣358.1百萬元、人民幣354.4百萬元及人民幣441.5百萬元。中國人民銀行基準利率未來上調可能導致貸款利率上調，或會增加我們的融資成本，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

**我們可能受到影響我們與合資企業和聯營公司合作夥伴之間關係或經營項目的重大問題的不利影響。**

我們已經與第三方組建合資企業及聯營公司，且日後可能會繼續如此。合資企業和聯營公司的表現已經並將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。整體上，我們預計在該等合資企業及聯營公司交付其開發的物業並開始產生收入之前，不會錄得其產生的收益。截至2015年及2016年12月31日止年度，我們應佔合資企業及聯營公司虧損分別為人民幣15.2百萬元及人民幣31.9百萬元，截至2017年12月31日止年度，我們應佔合資企業及聯營公司收益為人民幣418.1百萬元。

於業績記錄期，我們對合資企業和聯營公司的投資顯著增加。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們對合資企業的投資分別為零、人民幣152.9百萬元及人民幣639.5百萬元。截至同日，我們對聯營公司的投資分別為人民幣0.5百萬元、人民幣59.1百萬元及人民幣805.9百萬元。

合資企業或聯營公司能否取得成功取決於多個因素，一些因素並非我們所能控制。因此，我們未必能從合資企業和聯營公司獲得預期的經濟及其他利益。此外，根據中國法律、

---

## 風 險 因 素

---

我們的合資企業協議以及合資企業和聯營公司的章程，與合資企業相關的若干事項需獲得合資企業和聯營公司各方的同意。因此，該等合資企業協議涉及多項風險，包括：

- 倘我們與合資企業合作夥伴產生分歧，我們未必能通過需取得合資企業和聯營公司全體董事一致同意的重要董事會決議案；
- 我們可能會在合資企業和聯營公司合作夥伴在合資企業安排下各別義務的範圍或履行情況與其產生分歧；
- 我們的合資企業和聯營公司合作夥伴未必能或未必願意履行其在雙方所達成安排下的義務，包括作出必要的注資及提供股東貸款，而不論是否因陷入財務困境或其他原因；
- 合作夥伴的經濟或業務利益、目標或理念未必與我們一致；
- 合作夥伴可能在物業投資方面採取與我們的要求或指示或我們的政策或目標相反的行動；或
- 合作夥伴可能面臨財務或其他困境，進而影響其根據與我們達成的相關合資企業和聯營公司安排履行義務的能力。

此外，由於我們對於合資企業和聯營公司的業務經營並無全面控制權，因此無法保證其已嚴格遵守或將嚴格遵守一切適用的中國法律法規。我們無法向閣下保證我們不會遇到有關合資企業和聯營公司的問題，亦無法保證合資企業和聯營公司不會違反中國法律法規，進而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

此外，合資企業及聯營公司派付股息或其他分派的能力可能受限於其盈利、財務狀況、現金需求及供應、適用法律法規及融資或其他協議中所載關於向我們作出支付的限制。如果任何合資企業或聯營公司以其自身名義招致債務，則管理債務的工具可能會限制向我們派付的股息或其他股本權益分派。該等限制會減少我們自該等實體獲得的股息或其他分派數額，從而限制我們為業務經營提供資金、支付債務利息及向股東派付股息的能力。此外，其股息宣派將由合資企業及聯營公司的董事會全權酌情決定。此外，由於我們預期繼續投資合資企業及聯營公司以發展物業項目，倘我們不能自現有或未來的合資企業或聯營公司獲得股息，我們的資金流動性可能進一步受限制，從而對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

未來投資或收購活動或會對我們管理業務的能力造成重大不利影響。

我們可能會作出戰略投資及收購以補充業務。然而，我們作出成功戰略投資及收購的能力取決於若干因素，包括我們能否確定適宜目標、以合理及優惠條款獲得必需融資及政府批准。倘我們未能確定適宜目標，或由於財務、監管或其他限制因素而令作出有關戰略投資或收購受到阻礙，我們或會無法有效實施投資或擴張戰略。

收購通常會涉及若干風險，包括但不限於：(i)整合被收購企業的業務及人員時存在的困難；(ii)在整個經擴大的集團內保持統一標準、控制措施及政策時存在的困難；(iii)於收購之時未知的與被收購企業牽連的債務；及(iv)由於與收購相關的攤銷及／或商譽減值而對我們的經營業績造成不利影響。此外，我們無法向閣下保證我們將能夠以有利條款或於理想的時間框架內作出收購或投資。亦不保證有關收購或投資將按預期回報水平獲得收益。此外，為了作出有關收購及投資，我們可能需要進行額外融資。債務融資或會導致我們的負債水平提高，而股本融資則可能導致現有股東的擁有權攤薄。任何該等因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們依賴第三方承包商，故倘該等承包商未能提供滿意服務，我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

我們聘用第三方提供與我們的房地產開發項目有關的各種服務，包括項目設計、打樁、地基建設、施工、公共事業接駁、景觀、設備安裝、電梯安裝及裝修。我們一般通過招標選擇第三方承包商，並盡量聘用信譽和往績優良、表現可靠性高且財力雄厚的公司。我們的第三方承包商可能無法按我們規定的質量等級或在我們規定的時間提供滿意服務。此外，我們的物業開發項目可能會延遲竣工，而我們可能會由於承包商的財務或其他困難而產生其他成本。倘任何第三方承包商的表現欠佳，我們可能須替換承包商或採取其他補救措施，從而可能增加成本，對我們項目的開發進度產生不利影響，並會對我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務經營產生重大不利影響。另外，我們無法向閣下保證，我們的僱員將能夠一直在執行質量控制時應用我們的質量標準或發現第三方服務供應商或承包商所提供服務的所有不足之處。此外，當我們進軍中國新地區時，當地可能缺少符合我們質量標準和其他要求的第三方承包商，因此我們可能無法聘請足夠數量的優質第三方承包商，這可能會對我們房地產開發項目的施工時間表及開發成本產生不利影響。此外，倘我們與任何第三方服務供應商或承包商的關係惡化，或會與彼等發生嚴重糾紛，從而可能會導致高昂的法律訴訟費用。發生上述任何事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們未必能夠成功實現業務增長，而業績記錄期的經營業績未必能反映未來表現。

於業績記錄期，我們的收入有所波動。收入從2015年的人民幣5,376.8百萬元增至2016年的人民幣8,775.5百萬元，並減至2017年的人民幣6,139.7百萬元。概無法保證收入於日後將有所增長。我們已遇到並將繼續面臨開發及行政成本持續增加以及在僱員及商機方面競爭日益激烈等多種挑戰。

我們已制定一套管理附屬公司的政策、控制及程序，包括人員管理政策、內部監控政策及內部審計程序。然而，由於我們業務繼續擴張，無法保證該等政策、控制及程序將如我們期望般有效。因此，我們的過往經營業績未必能夠反映我們的未來表現。

因此，我們自2018年1月1日起的財務資料可能無法直接與於業績記錄期的歷史財務資料相比較。

**開發中物業及持作出售的已完工物業的減值虧損或會對我們的經營業績、財務狀況及前景產生不利影響。**

倘我們未能及時完工並按期望價格出售相關物業，則房地產市場的波動性可能會令我們面臨與開發中物業及持作出售的已完工物業的潛在減值虧損有關的風險。當一項物業的賬面值超過其可收回金額時可能出現減值虧損。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們分別錄得就開發中物業確認的減值虧損人民幣8.7百萬元、零及人民幣163.7百萬元。同期，我們分別錄得就持作出售的已完工物業確認的減值虧損人民幣32.6百萬元、人民幣4.2百萬元及零。我們無法向閣下保證，未來出現不利市場狀況時，我們不會產生減值虧損(如有)或相若水平的減值虧損。倘我們產生該等減值虧損，則我們的經營業績、財務狀況及前景或會受到不利影響。

**可供出售投資的公允價值變動及該等投資的潛在減值虧損或會對我們的經營業績、財務狀況及前景產生不利影響。**

於業績記錄期，我們在有限情況下購買低風險可供出售投資以管理現金，主要包括理財產品相關資產中國國庫券、商業票據、銀行同業借款及中國人民銀行發行的票據。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的可供出售投資分別為人民幣547.9百萬元、人民幣1,620.2百萬元及人民幣2,006.7百萬元。若干可供出售金融資產的價值為按盯市方法計量，其公允價值的變動淨額錄作經營收入或虧損，因此會直接影響我們的經營業績。

倘管理層評估可供出售金融資產的價值下跌並非暫時性，則價值下跌可能導致確認減值虧損。該評估乃基於管理層判斷作出，其中包括對多項因素的評估。於業績記錄期，我



---

## 風險因素

---

們並無就可供出售金融資產作出任何減值撥備。然而，我們無法向閣下保證，未來我們不會作出任何該等減值撥備。倘我們作出該等減值撥備，則我們的經營業績、財務狀況及前景或會受到不利影響。

我們拓展新區域市場呈現出若干風險及不確定性。

為了實現可持續發展，我們需繼續在中國挑選具有發展潛力的地區尋求發展機會，而我們於該等地區並無現有業務。我們可能無法確定具有充足發展潛力的地理位置以擴大我們的市場範圍或經營我們的新項目。針對我們甄選的地理位置，我們或會面臨來自已有豐富經驗或市場地位的開發商及具類似擴張計劃的其他開發商的激烈競爭。由於我們或會面臨先前並無經歷的挑戰，我們可能無法識別或正確評估風險或充分利用機會。

此外，本集團於現有市場的經驗及業務模式(包括弘陽廣場)或不會輕易轉移到或複製到本集團在目標城市的新市場。針對本集團在不同目標城市的房地產市場而言，其當地經濟和工業化發展水平、當地政府政策及支持、當地業務的發展階段、本集團物業的市場需求、待開發的房地產項目類型及其開發週期可能各不一樣。本集團或許能力有限，無法像本集團在現有市場一樣在新市場利用其知名品牌及聲譽。此外，本集團的目標城市的行政、監管及稅收環境或會彼此不同，且本集團或會面臨額外開支或在符合新程序及適應新市場的新環境時存在困難。此外，本集團或不會與其他當地及該等城市更具豐富經驗的房地產開發商對當地政府、業務慣例、法規及客戶偏好具有相同熟悉程度，從而使得本集團處於不利地位。

由於本集團持續擴張，其將須繼續改善其管理、開發和運營專業能力和資源分配。為有效管理其經擴大業務，其將需繼續招募及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他員工(包括具當地市場知識的員工)，以滿足物業開發要求。為給本集團的持續經營及未來發展提供資金支持，其需擁有充足的內部資本資源或來自外部資源的額外融資途徑。此外，其將需管理與更多客戶、租戶、供應商、承包商、服務供應商、貸款人及其他第三方的關係。因此，本集團將需進一步加強其內部控制及合規職能以確保其能遵守其法定及約定義務及降低其運營及合規風險。本公司無法向閣下保證本集團在新業務地點不會經歷資本約束、工程延遲及經營困難等問題。本集團在擴大其現有業務及運營以及為了擴大業務的管理及經營而培訓越來越多人員的過程中或會面臨困難。

我們投資物業的公允價值可能不時波動且日後或會大幅減少，這或會對我們的盈利能力產生重大不利影響。

我們須於各報告期末重新評估我們投資物業的公允價值。根據《國際財務報告準則》，我們投資物業的公允價值變動產生的損益於其產生期間計入我們的合併全面收益表。獨立



---

## 風 險 因 素

---

物業估值師第一太平戴維斯按公開市場及現有用途基準評估我們截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日的投資物業，反映出於各日期的市場狀況。根據該估值，我們於合併財務狀況報表內確認我們投資物業的公允價值總額及有關遞延稅項，並於我們的合併全面收益表內確認投資物業的公允價值增加及有關遞延稅項變動。截至2015年12月31日止年度，我們投資物業的公允價值收益為人民幣614.1百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們投資物業的公允價值虧損分別為人民幣109.8百萬元及人民幣287.4百萬元。

由於我們持有相關投資物業，儘管彼等對呈報利潤有所影響，但公允價值收益或虧損並無改變我們的現金狀況。重估調整金額已經及將繼續受市場波動影響。因此，我們無法向閣下保證市場狀況變動將繼續對我們的投資物業產生公允價值收益或日後我們投資物業的公允價值將不會減少。此外，我們投資物業的公允價值或會與其於投資物業的實際銷售中收取的金額有重大差別。我們投資物業的公允價值的任何大幅減少，或我們於有關物業的實際銷售中所收取金額的任何大幅減少（與投資物業的已錄得公允價值相比）將對我們的經營業績產生重大不利影響。

**本集團部分依賴於本集團的投資物業組合所帶來的商業物業投資與經營收入。**

本集團的投資物業所帶來的商業物業投資與經營收入構成本集團業務及收入的重要組成部分。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，商業物業投資與經營的收益佔本集團的總收益分別約3.5%、1.9%及2.7%。本集團面臨商業物業的所有權及經營帶來的風險，包括市場租金率及出租率的波動、租戶競爭、持續維護及修理產生之成本及因破產、無力償債、經濟困難或其他原因而無法收回租戶租金或與租戶重續租約。此外，於現有條款屆滿時，本集團可能無法按本集團可予接受之條款與本集團之租戶重續租約，或將租金率增加至同期市場租金率水平，或根本無法增加租金率。此外，本集團可能無法按預期租金率訂立新租約。所有該等因素可能對本集團的投資物業需求及本集團的租金收入產生負面影響，從而可能對本集團之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**本集團或不能吸引及留住其投資物業的優質租戶。**

本集團的投資物業與其他房地產開發商互相爭奪租戶，涉及因素包括位置、質量、維修、物業管理、出租率、所提供服務及其他租賃條款。概不能保證本集團的現有或潛在租戶將不會選擇其他物業。日後任何競爭物業供應增加，可能會令爭奪租戶的競爭加劇，因此，本集團的出租率可能下跌或產生額外成本以使其物業更具吸引力。此外，本集團可能無法按其業務目標將物業出租給理想的租戶群，或無法達到其預期的出租率。倘本集團不

---

## 風 險 因 素

---

能維繫其現有租戶、吸引新租戶以填補離去租戶或租賃其閒置物業，本集團的入住率以及其投資物業的吸引力及競爭力或會下降，從而或會對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**本集團經營其投資物業及酒店時產生維護及經營成本，且或會增加。**

弘陽廣場、主題樂園及酒店消耗大量煤氣、水及電等公用事業資源。本集團一般不能影響公用事業供應商收取的價格，且本集團不能輕易轉移至不同公用事業供應商。該等公用事業供應商的價格增加或價格架構變動可能對本集團的經營成本產生不利影響。因此，倘本集團不能將該等較高成本轉嫁至本集團的客戶，其可能會為完成其向租戶及房客提供的服務而採購價格上漲的產品或服務從而增加本集團的經營成本。

此外，經營投資物業及本集團的酒店以及酒店內的餐廳及其他相關設施產生大量固定成本，包括維修及保養成本以及僱員及員工薪金及開支。該等固定成本限制本集團通過壓縮成本應對不利市況的能力。在物業租賃及酒店業出現低迷時，上述限制或會對本集團的盈利能力造成不利影響，並可能加劇入住率、租金率或房價的下跌或對本集團餐廳及餐飲設施需求的減少。任何維修成本及經營成本的重大增加或會對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

**本集團面臨與其投資物業、主題樂園和酒店的缺陷或瑕疵相關的若干風險及本集團的投資物業、主題樂園及酒店如發生意外、傷亡或違規活動，可能對本集團的聲譽構成不利影響並導致本集團須承擔責任。**

本集團的投資物業、主題樂園和酒店或存在缺陷或瑕疵而需要大額資本開支、維修或維護開支或其他向第三方履行的支付義務。倘任何本集團的投資物業、主題樂園或酒店存在設計、建築或其他潛在物業缺陷或設備缺陷，可能需進行修理、維護或(倘必要)置換以糾正該等缺陷。此外，本集團投資物業、主題樂園及酒店的損耗或惡劣天氣環境可能導致需要維修或置換的缺陷。該等缺陷及／或其糾正所進行的維修、維護或置換將增加本集團成本，並對本集團投資物業、主題樂園及酒店的經營及／或對該等投資物業租戶、主題樂園及酒店賓客的吸引力帶來不利影響。

公共場所(如購物中心及酒店)存在出現意外、傷亡或違規活動(如非法濫藥、賭博、暴力或客人從事色情活動以及侵犯第三方知識產權或本集團租客的其他權利)的風險。本集團旗下任何投資物業、主題樂園或酒店如發生一項或多項意外、傷亡或違規活動，則可能損害本集團在賓客間的聲譽，繼而危害本集團的品牌、降低本集團的整體租金及酒店入住率以及迫使本集團執行額外安全措施而增加成本。此外，倘本集團旗下任何投資物業、主題

---

## 風 險 因 素

---

樂園或酒店如發生意外、傷亡或違規活動，本集團可能需要承擔費用、損失及罰款。本集團現有財產及責任保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，而本集團或未能於毋須增加保費與免賠額、削減投保範圍或任何情況下重續其保險保單或取得新保險保單。

本集團的投資物業及酒店可能會因物業或鄰近物業的維修、整修、翻新或升級而發生暫時關閉、營業額減少或入住率降低的情況。

本集團的投資物業及酒店可能須進行維修和整修，而這可能需大量資本開支。本集團的投資物業及酒店還可能須不時進行重建或裝修以保持其吸引力，且還可能須進行保養或維修。本集團的投資物業及酒店的維修、整修、重建、翻新或升級可能會影響本集團的投資物業對其租戶的吸引力以及本集團酒店餐廳及活動設施對其賓客及消費者的吸引力。在特定情況下，該等維修、整修、重建或翻新可能要求投資物業或酒店，或投資物業或酒店內的餐廳或其他設施暫停營業。因此，在任何維修、整修、重建、翻新或升級期間，我們的投資物業或酒店的入住率、租金收入及／或平均房價可能會下降。例如，我們於2011年5月開始了南京弘陽廣場的商業運營，並於2016年開始翻新及升級工程。請參閱「業務—商業物業投資與經營—南京弘陽廣場—翻新及升級」。翻新及升級工程導致終止或未能續簽與南京弘陽廣場租戶的若干租約，以及須向租戶支付賠償。

此外，鄰近本集團任何投資物業及酒店的樓宇或會被拆除或重建作其他用途，而這可能會導致本集團投資物業及酒店的運營出現中斷，從而可能會對本集團的投資物業及酒店收入、吸引力及估值造成負面影響。此外，任何鄰近物業的開發或重建可能會增加與本集團的投資物業及酒店競爭的物業。如發生上述任何情況，均可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

投資物業的流動性不足以及酒店及投資物業缺乏其他用途或會嚴重限制本集團在其投資物業表現出現不利變動時的應對能力。

由於物業投資整體流動性相對不足，本集團迅速出售其一個或以上投資物業以應對經濟、財務及投資狀況變化的能力有限。房地產市場受眾多因素影響，如總體經濟狀況、可供使用的融資、利率及供需，其中許多因素超出本集團的控制範圍。本集團無法預測其是否將能以其設定的價格或條款出售其任何投資物業，或本集團能否接受潛在買方提供的價格或其他條款。本集團亦不能預測找到買方並完成物業銷售所需的時間長度。此外，本集團也可能需要因其物業的管理和維護或在出售該等物業前改正其缺陷或作出改善而產生資本開支。本集團無法向閣下保證在需要時為該等開支提供資金，或根本無法籌措資金。此外，倘本集團在投資物業的管理協議或租賃協議期限內出售該物業，其或須向商舖租戶支付終止合同費。

---

## 風 險 因 素

---

此外，投資物業的老化、經濟及財務狀況變動或中國物業市場競爭格局的變動或會對來自本集團投資物業的租金及收入以及投資物業的公允價值造成不利影響。然而，由於變更用途需廣泛取得中國政府的批准以及翻新、重建及整修涉及大量資本開支，本集團可能不會輕易變更酒店及投資物業的用途。本集團無法向閣下保證其將具備必要的批准及充足的資金進行所需變更。上述因素及其他將阻礙本集團應對其酒店及投資物業表現的不利變動的因素均可能影響其與競爭對手競爭的能力及其經營業績。

**我們物業開發項目及投資物業的特定部分被指定為人民防空工程。**

依據中國法律法規，城市新建建築物應包括可於戰時用作人民防空用途的地下室區域。根據全國人大於1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國人民防空法》(於2009年8月27日修訂)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》，獲得人民防空監督機構批准後，開發商在和平時期可管理及使用指定為人民防空工程的區域，並可從中獲取盈利。於業績記錄期，我們已訂立合同，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，且我們願意繼續該轉讓。但在戰時，該等區域可能由政府無償使用。若發生戰爭及本集團工程的人民防空區域交予公用，本集團可能無法將該等區域用作停車場，而該等區域將不再為本集團收入來源。此外，儘管我們的業務經營在所有重要方面均符合人民防空工程相關法律法規，但我們無法向閣下保證該等法律法規未來不會修訂，而致使我們難以遵守及增加合規成本。我們確認，截至最後可行日期，本集團已有20個總建築面積138,167平方米的人民防空工程竣工，主要用作或將用作停車場，其在本集團物業投資組合中所佔比例並不大。

**本集團為若干客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠貸款，則本集團須對按揭銀行負責。**

本集團很大一部分收入來源於物業銷售。本集團物業大多數買家申請銀行借款及按揭獲得購買資金。按照行業慣例，銀行要求本集團為所開發物業買家的按揭貸款提供擔保。本集團通常會為買家提供按揭貸款以及應計利息和按揭償還違約罰金的全額擔保，直至簽發相關物業所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭。本集團的資產負債表未反映該等或有負債。倘買家拖欠按揭貸款，本集團或須清償按揭款項以購回相關物業。否則，按揭銀行可拍賣相關物業，並由本集團作為擔保人承擔其餘尚未償清的按揭貸款。按照行業慣例，本集團對客戶並不進行任何獨立信貸核查，而是依賴按揭銀行對客戶進行的信貸評估。



---

## 風 險 因 素

---

截至2017年12月31日，本集團向客戶提供住宅按揭的未償付擔保金額為人民幣5,046.9百萬元。於業績記錄期，本集團未發生可對我們的業務或財務狀況造成重大影響的任何客戶拖欠付款事件。然而，倘發生任何重大違約，且本集團被催繳履行擔保責任，則或會對本集團的財務狀況及經營業績產生不利影響。

**本集團的部分房地產開發項目的總建築面積或異於原許可面積。**

中國政府授出一塊土地的土地使用權時會在土地出讓合同訂明開發商可在該土地上開發的許可總建築面積。此外，相關城市規劃批文及施工許可證也載列總建築面積。然而，由於後期規劃及設計調整等諸多因素，實際建築面積或異於土地出讓合同或相關施工許可證批准開發的總建築面積。實際建築面積須待竣工後有關當局檢查物業時獲得批准。向房地產開發商發出工程竣工驗收備案表前，開發商或須就經調整的土地用途及超出的建築面積支付額外地價及／或行政罰款或採取整改措施。工程竣工驗收備案表發出前，本集團無法向買家交付獨立單位或將相關預售所得款項確認為收入。額外地價的計算方法與原土地出讓合同的方法大致相同。倘有關超出建築面積的問題導致本集團延遲交付產品，本集團還可能承擔買賣協議所規定對買家的責任。無法保證本集團的現有各開發中項目或任何未來房地產開發項目的竣工建築面積不會超過許可總建築面積。上述任何因素均可能對本集團的業務產生不利影響。

**本集團面臨預售相關合同及法律風險，這可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。**

本集團在預售合同中作出若干承諾。本集團的預售合同以及中國法律法規均對違反該等承諾的補救措施作出了規定。例如，倘本集團未能按時完成預售物業，本集團須根據相關預售合同或相關中國法律法規就延遲交付向相關客戶承擔責任。倘本集團的延遲交付時間超逾指定期限，則買家可終止預售合同及進行索賠。客戶亦可終止與本集團的合同，及／或就特定其他合同爭議提出索賠，包括(例如)個人建築物所有權證所列出的該單位的建築面積，與其合同就該單位所列出的建築面積有3%以上的偏差；相關單位建築平面圖與合同中所列載不同，而對單位質量及功能構成不利影響；相關單位室內裝飾未達到合同所列水準；或因本集團過錯致使客戶未能在法定期限內收到個人房屋所有權證。任何相關因素均可能會對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。儘管上述違約若因第三方承包商過失所致，本集團通常有權向其申索損害賠償，但本集團無法向閣下保證，所獲損害賠償可完全彌補本集團損失。

**有關預售的中國法律法規變動可能對本集團的業務產生不利影響。**

物業預售所得現金流量是本集團所依賴的用作物業開發項目的重要資金來源。根據現時中國法律法規，房地產開發商開始預售有關物業前須達成若干條件，且預售所得款項僅可

---

## 風 險 因 素

---

用作相關開發項目的資金。任何預售禁令或額外限制均令本集團須為發展另覓資金來源，倘未能或根本無法以商業上合理的條款取得充足的替代融資，則本集團的現金流量及前景以及業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

倘因我們的過失而未能及時向客戶交付個人房屋所有權證，可能須負責賠償客戶的損失。

中國房地產開發商須在相關物業買賣協議訂明的時限內，或若未訂明時限，所購買物業尚未完工則在物業交付後90日內，或所購買物業已完工則在協議簽立後90日內協助物業買家取得相關個人房屋所有權證。我們通常選擇在物業買賣協議內訂明交付的最後限期，以便有充足時間辦理申請及審批手續。在現行規例下，本集團須在接獲物業竣工及驗收證明後向當地的國土資源局及房管局提交有關房地產開發項目的必要政府批文，其中包括土地使用權文件及土地規劃許可證，並就該等物業申請房屋所有權初始登記。本集團屆時須在交付物業後提交相關物業買賣協議、買家身份證明文件及契稅繳納證明，以供有關地方主管部門審閱及就各買家所購買的物業簽發個人房屋所有權證。各主管部門審閱申請和簽發批文的延誤和其他因素可能導致一般及個別的房屋所有權證未能適時交付。無法保證本集團日後將不會因本集團的過失或本集團不能控制的其他任何原因導致個人房屋所有權證延誤交付而向買家承擔重大責任。

物業開發業務涉及法定質量擔保的索償，倘本集團遭受若干擔保索償，則本集團的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

根據國務院於1998年7月20日頒佈及於2011年1月8日及2018年3月19日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》以及2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》，中國所有的房地產開發商須提供所建設或出售物業的若干質量擔保。本集團須向客戶提供該等擔保。本集團一般自第三方承包商獲得房地產項目的質量擔保。倘本集團因該擔保而面臨多宗索償且無法及時或根本無法自第三方承包商就該等索償獲得彌償，或本集團保留的保證金不足以抵銷質量擔保的付款責任，本集團可能在解決該等索償時產生開支或在彌補有關缺陷時出現延遲，從而有損本集團的聲譽並對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。



---

## 風 險 因 素

---

倘本集團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，本集團或會面臨罰款或遭中國政府沒收土地。

根據中國法律，倘本集團未能根據土地出讓合同條款開發房地產項目，包括支付地價、安置及拆遷成本與其他費用、土地指定用途以及房地產開發動工和竣工時間，政府主管部門可能會對本集團發出警告、徵收罰款及／或勒令沒收土地。具體而言，根據中國現行法律，倘本集團未能在規定截止日期前支付任何未支付土地出讓金，本集團可能須承擔延遲付款罰金或政府回收土地。倘本集團未能在土地出讓合同規定的動工日期起一年內開始開發項目，相關中國土地局可向本集團發出警告並徵收相當於地價20%的土地閒置費。倘本集團自土地出讓合同所規定動工日期起兩年內仍未開始開發項目，則中國相關土地局可無償沒收本集團的土地使用權，惟政府行為或不可抗力造成開發遲延除外。此外，倘房地產開發商根據土地出讓合同規定的時間開始開發物業，但暫停超過一年，且出現下列兩種情況的任何一種情況：(i)已開發土地面積少於總土地面積的三分之一，或(ii)已投資總金額少於項目計劃總投資的四分之一，則土地可被視為閒置土地而將面臨沒收風險。

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《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所有權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。

我們無法向閣下保證未來不會發生致使土地回收或物業開發延遲竣工的情況。若土地被回收，我們將無法於被沒收土地繼續物業開發、收回最初購買被回收土地所招致成本或收回回收之日前已招致的開發成本及其他成本。此外，我們無法向閣下保證閒置土地或土地使用權出讓合同其他方面相關法規未來限制性或懲罰性不會更嚴格。若我們因延遲項目開發或其他因素未能遵守任何土地使用權出讓合同條款，可能失去開發項目的機會以及於土地做出的以往投資，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。

---

## 風 險 因 素

---

如果我們無法成功挽留現有員工並僱用、培訓及留任高級行政人員或主要人員，則我們開發和成功推廣產品的能力可能受到損害。

我們業務的成功及增長很大程度上取決於我們能夠物色、聘請、培訓和留任具有技能及資格的適當僱員，包括有相關專長的管理人員。我們倚重彼等不斷發展我們的業務。我們提供獎勵吸引及留任具備管理才能和經驗豐富的人員，以配合未來發展需要。此外，如果任何董事或任何高級管理層團隊或任何其他主要人員加盟競爭對手或開展競爭業務，我們可能會失去客戶和其他主要員工。然而，中國對於有豐富物業開發經驗的高級管理人員和主要人員的競爭相當激烈，如果大批董事和高級管理人員辭職，而我們未能覓得合適人員，則我們的業務可能會受到不利影響。

**健康和環境問題的潛在責任可能會延誤我們的房地產開發。**

我們須遵守有關健康和環境保護的多項法律法規。根據中國法律的規定，獨立環境顧問對我們的所有建設工程進行環境影響評估，並於動工前將環境影響評估文件送呈有關政府部門審批。地方管理部門可能會要求開發商提交環境影響文件，對於環境影響評估文件未獲批准前已動工的項目，勒令暫停施工並處以罰款。

根據中國法律法規的規定，建築面積超過50,000平方米或在環境敏感地區或區域進行的物業項目都須進行環境評估，而相關評估文件必須於項目施工前遞交予有關政府部門批准。對於其他物業項目，我們須提交環境影響登記表以供備案。倘我們未能遵守該等規定，地方管理部門可責令停止建設活動，並根據違法情節及其後果，對我們處以項目投資總額百分之一至百分之五的罰款，並可以責令恢復建設前原狀，且對我們直接負責的主管人員及其他直接責任人員，依法給予行政處分。建設完成後，我們應當按照國務院環境保護行政主管部門規定的標準及程序，對環境保護設施進行驗收，並編製驗收報告。於驗收環境保護設施時，我們不得弄虛作假。除非按照國家規定要求保密，否則我們亦須依法公佈驗收報告。倘我們的環境保護設施未能及時獲批，則我們的項目開發可能延後。

---

## 風 險 因 素

---

中國銀監會及／或中國政府其他機構可能加強監管向中國房地產行業提供的信託貸款，可能會影響我們取得信託貸款的能力。

截至2017年12月31日，我們持有7項信託及其他融資安排，約佔我們債務總額的23.7%。請參閱「業務－項目融資－信託及其他融資安排」。信託融資存在不確定因素。根據2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》，中國信託融資公司的運營主要受中國銀監會規管。因此，信託融資公司受中國銀監會的監控，且須遵守中國銀監會頒佈的相關通知和規定。無法保證中國政府不會對信託融資公司實施其他或更加嚴格的規定，這可能導致我們的融資選擇變少及／或我們的物業融資成本增加，進而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

我們可能會因租賃未予以登記而被處以罰款。

根據《商品房屋租賃管理辦法》，租賃協議訂約方均須備案登記租賃協議，並就其租賃取得物業租賃備案證明。截至最後可行日期，我們租賃70項物業，主要作為辦公場所，但未能以租戶身份對其中68份租賃協議進行登記。我們亦向第三方租出若干物業。截至最後可行日期，我們以業主的身份訂立了157份租約，但未能對其中27份租約進行登記。未登記租賃協議不會影響相關中國法律法規下租賃協議的有效性。然而，無法保證將來不會產生有關該等租約和租賃的法律糾紛或衝突。此外，據中國法律顧問告知，有關政府部門可能會要求我們備案登記租賃協議，若於規定期限內未有登記，則可能會被處以罰款，金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。董事估計最高罰款總額約為人民幣750,000元。發生任何上述衝突或糾紛或施加上述罰款可能要求我們進行額外工作及／或產生額外開支，而這均可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。完成我們作為訂約方的該等租賃協議的登記須租賃協議的其他訂約方作出額外配合工作，而這並非我們所能控制的。概不能保證我們租賃協議的其他訂約方將會配合，亦不保證我們能完成該等租賃協議及我們未來可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

我們的現有投保範圍可能不足以覆蓋與我們經營有關的所有風險。

根據我們所知悉的中國房地產開發行業的行業慣例，除我們的貸款銀行擁有抵押權益或我們根據有關貸款協議須投保的物業外，我們並無就開發中物業或持作出售物業的毀壞或損害投保。此外，我們也沒有就我們工作場地可能涉及的侵權責任進行投保。如果我們

---

## 風 險 因 素

---

在業務經營過程中遭受任何損失、損害或責任，我們未必有足夠保險提供充足資金彌補該等損失、損害或責任，或重置任何已被破壞的物業。因此，我們仍可能因投保範圍不全而蒙受損失、損害及責任，因而對我們的財務狀況和經營業績有不利影響。

我們可能因運營業務而涉及法律及其他糾紛，繼而可能面臨相關責任。

我們可能在房地產開發和銷售過程中不時與各方產生糾紛，當中包括(但不限於)承包商、供應商、建築工人、原居民、合作夥伴、銀行和買家。此等糾紛可能引致抗議並可能導致我們的聲譽受損、產生巨額成本、分散資源及管理層注意力。由於我們大部分項目均分為多期進行，如果我們物業的早期買家認為我們項目的後續規劃和開發與我們向該等早期買家作出的聲明和保證無法保持一致，該等早期買家可能會針對我們開展法律行動。此外，我們可能在運營過程中與監管機構在合規上產生爭議，而可能會面臨行政訴訟和不利判令，該等訴訟和判令致使我們承擔責任及導致我們的物業開發延遲。於業績記錄期，我們曾被提起多宗法律訴訟。請參閱「業務 — 法律程序及合規 — 法律程序」。我們日後可能會涉及其他可能對我們業務、財務狀況、經營業績或現金流量造成不利影響的其他程序或糾紛。

我們可能會面臨第三方侵權、盜用知識產權或提出其他申索，我們的品牌形象受損可能會對我們的業務造成不利影響。

我們相信，我們已憑藉自身各類產品系列的質量在市場上樹立優良聲譽。我們也十分注重持續提升品牌和增加品牌知名度。任何關於我們或我們物業的負面事件或負面報導，可能對我們的聲譽、業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。品牌價值很大程度上源於消費者的觀感，涉及很多主觀因素，即使是個別商業事件，也足可損害消費者的信任。如果我們未能保障物業品質，或我們的物業未能在消費者心目中貫徹保持正面觀感，或被認定做出不道德或不負社會責任的行為，則消費者對我們的物業需求以及品牌價值均會大幅降低。任何負面報導和所導致的品牌價值受損，或未能在我們目前經營所在省份和城市  
中建立品牌，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的品牌戰略亦有賴我們使用、開發及保護知識產權(如我們的商標)的能力。因此，我們可能會面臨商標糾紛。就知識產權訴訟和相關法律和行政程序，不論作為控辯任何一方均可能牽扯巨額費用，且非常費時，更可能重大分散我們的資源以及管理人員的時間和注意力。該等訴訟或法律程序敗訴，可能導致我們須向第三方承擔重大責任、使得我們須向第三方尋求特許權並持續支付特許權費，或向我們施加禁制令，禁止使用該等名稱及／或標誌。

---

## 風險因素

---

倘我們未能遵守任何適用法律、規定或法規，我們或會被處以罰款或懲罰。

過去，我們於業績記錄期曾經歷若干不合規事件。於業績記錄期，我們有三家項目公司於取得建築工程施工許可證之前即為若干項目開始施工，有四家項目公司於建設有關項目時未符合建設工程規劃許可證的相關規定，本集團亦未為其僱員足額繳納若干社會保險及住房公積金供款，及有五家附屬公司發生了數起其他類型的不合規事件(包括未能準確申報稅基及納稅金額、不當銷售、預包裝食品上未貼有識別標籤、在餐飲服務許可證的範圍外銷售食品及於項目建設過程中未經授權分包建設工程)。我們認為，該等不合規事件未對我們的經營及財務狀況造成重大影響。有關我們不合規事件的詳情，請參閱「業務 — 牌照、許可證及資質證書 — 不合規事件」。概不保證我們的內部監控措施將會有效且日後不會存在任何不合規事件。

此外，監管我們所在行業的中國法律、規則或法規快速發展，我們無法向閣下保證在我們未能及時或根本沒有依循新監管體制的情況下我們不會受到因不合規事件產生的罰款或處罰，而這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能無法及時防止或發現自身僱員或代理違反適用反腐敗法律法規的行為。

可能難以及時防止或發現自身僱員或代理的賄賂和其他不當行為，或根本不能防止或發現賄賂和其他不當行為。儘管我們已制訂相關內部控制措施旨在防止自身僱員和代理參與違反適用反腐敗法律法規行為，我們將無法保證能防止或發現該等不當行為。我們僱員或代理的該等不當行為可能令我們蒙受財務損失以及業務及運營上的損害。除潛在的財務損失外，該等不當行為可能使我們面臨第三方的申索和監管調查。上述的任何行為均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

如果我們未能充分有效實施自身的風險管理和內部控制政策和程序，我們的業務及前景可能會受重大不利影響。

我們不斷致力提高自身風險管理能力以及加強自身的內部控制，包括持續強化自身的風險管理和內部控制的政策和系統。詳情請參閱「業務—內部控制及風險管理」。然而，概不保證我們的風險管理和內部控制政策和程序將足以控制或保護我們免受所有風險的影響。若干該等風險為不可預見或不可識別，且可能比我們預期更為嚴重。

我們的風險管理能力和有效監控法律合規及其他風險的能力受到我們可獲取資料、工具、模型和技術的約束。此外，我們的僱員將需要一定時間來適應該等政策和程序，我們



---

## 風險因素

---

無法向閣下保證自身僱員能夠一貫遵守或準確適用該等政策和程序。如果我們的風險管理和內部監控政策、程序和系統未能有效實施，或未能及時達致該等政策、程序和系統的預期效果(包括我們足以維持有效的內部監控系統)，我們的業務、財務狀況、經營業績和聲譽可能會受到重大不利影響。

我們的業務、財務狀況、經營業績和前景可能由於有關我們或我們所經營或擬經營的房地產市場的負面媒體報導而遭受不利影響。

我們可能有負面報導或與負面報導有關係，包括互聯網上、有關我們的公司事務及有關我們人員的行為、我們所經營或擬經營的房地產市場的負面報導。我們也可能遭受不同媒體的負面報告或批評。我們並無就任何有關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相關以及不論是否真實或對錯)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，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

### 與行業有關的風險

我們的業務須遵從廣泛的政府政策和法規，且尤其易受我們經營所處地區中國房地產行業相關政策之不利變動的影響。

我們的業務須遵從廣泛的政府法規，並且對中國房地產行業的政策變動尤為敏感。中國政府通過實施行業政策和其他經濟措施(例如，設置利率，通過變更銀行儲備金利率和推行貸款限制來控制信貸供給，提高房地產轉讓的稅費和關稅以及對外國投資和貨幣兌換實施限制)，對中國房地產市場的增長和發展直接和間接產生重大影響。自2004年以來，中國和地方政府推出一系列法規和政策，旨在全面控制房地產市場的增長，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地的相關法律法規；
- 限制向擁有大量閒置土地和空置商品房的房地產開發商批授或展期滾動授予信貸融資；
- 禁止商業銀行向內部資本比率低於特定規定比例的房地產開發商授出信貸；和
- 限制中國商業銀行就房地產開發商支付土地出讓金而向其貸款；



---

## 風險因素

---

- 通過在若干城市(例如南京)採用搖號政策控制住宅物業銷售供應；
- 限制個人借款人每月按揭還款的最高金額以及每月債務服務費總額的最高金額；
- 轉讓購買不足若干年的特定種類二手物業的，對銷售所得徵收營業稅；
- 上調家庭購買住宅物業的最低首付款；
- 限制在某些城市中購買第二套及以上住宅物業，並對某些城市中無法提供滿特定期限的當地納稅證明或社會保險繳費證明的非當地居民，施加房地產購買限制；及
- 限制向房地產市場中擁有多套住宅物業的個人及其家庭成員提供個人住房貸款，並且提高該等貸款的利率。

這些及其他措施(包括對預售施加額外要求並限制使用預售籌得的資金)使得我們的已開發物業對某些客戶來說更加昂貴、缺乏吸引力，甚至是買不到。此外，自2010年1月起，中國政府圍繞房地產開發項目實施的銀行貸款和信託融資安排政策已經並可能繼續對我們業務所處的房地產市場產生負面影響。該等措施自2011年下半年開始對中國房地產市場造成下行壓力，並使得2012年第一季度交易量減少。

隨著地方政府於2012年第二季度和第三季度暫時放開部分限制引起市場波動後，2012年最後一個季度和2013年第一季度的物業價格和交易量有所增加。於2013年2月26日，國務院辦公廳進一步公佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。根據該通知，對房價上漲過快的城市，地方政府須增加住宅物業和住宅用地的供應，並制定價格控制目標。此外，該通知還要求地方政府須嚴格執行現有限購措施，並對第二套及以上住宅物業的按揭貸款首付款比例和利率的差別化信貸政策。如果房地產價格上升過快，地方政府可進一步提高第二套和以上物業按揭貸款的利率和首付款比例。已實施現行限購政策的城市，城市市政須施加更多限制。未實施限購政策的城市，省級政府必須要求該等城市立即採取限購措施。稅收、住房城鄉建設部門須互相配合，對出售二手房應嚴格按銷售所得與原購買價差額的20%計徵個人所得稅。該等政策旨在抑制房價上漲過快的趨勢。於2013年年底，北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、福州、廈門、南京和杭州等中國多個大型城市公佈了新一輪政策，旨在推廣經適房和打擊住宅物業投機。

---

## 風 險 因 素

---

中國政府已於2014年第三季度開始放寬若干限購措施，以促進中國住宅物業市場的增長，鼓勵房地產交易和減少閒置住房庫存。然而，該等措施卻導致一線城市和某些二線城市房地產市場出現過熱跡象。為應對有關狀況，某些一線城市和二線城市(包括上海、深圳和蘇州)的地方政府再次加強限制措施，例如，提高一個家庭第二套和以上住宅物業的首付款最低比例，要求戶口不在該等城市中的居民提供在該等城市繳納社會保險的更長久記錄)，以及對房地產開發商於年內上調房價比例設定限制。於2015年，中國政府提高首付款比例並調整個人住房過戶營業稅的計算基準，據此，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，按照銷售收入全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的原價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。於2016年，該等稅務政策進一步細化。

於2017年2月13日，中國證券投資基金業協會發佈《證券期貨經營機構私募資產管理計劃備案管理規範第4號》(「4號文」)。4號文規定，設立私募資產管理計劃，直接或間接投資於房地產價格上漲過快的中國部分城市之普通住宅地產項目的，暫不予備案。有關城市目前包括上海、合肥、南京、蘇州、天津、福州、武漢和鄭州等16個中國主要城市，並且今後將根據中國住房和城鄉建設部相關規定不時更新名單。根據4號文，私募資產管理計劃不得通過銀行委託貸款、信託計劃、受讓資產收(受)權益等方式向房地產開發商提供融資，用於支出土地出讓價款或補充營運資金；不得直接或間接為各類機構發放首付貸等違法違規行為提供便利。

南京和若干其他城市的地方政府再次推出政策專門限購物業並抑制物業價格過快上漲。有關政策包括提高購買價首付款最低百分比、設置個人按揭貸款最低利率、就住宅物業銷售採取搖號政策、為住房公積金貸款設置信貸上限以及嚴格限制買家購買第二套及以上住宅物業和出售持有不足五年的物業。於2017年4月1日，國土資源部以及住房和城鄉建設部頒佈《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》。為保持住房供求平衡，面對需求遠超供應以及過熱市場的城市應增加住房土地供應，特別是普通商品房；而住房供應過剩城市則應減少或暫停住房土地供應。所有當地政府均須建立多項檢查機制，對土地獲取的資金來源進行監督，從而確保房地產開發商用來收購土地的資金是其自身的合法資金。該等措施使得中國某些大城市中2017年第二季度的交易量有所減少。

---

## 風險因素

---

概不保證中國政府未來會放寬現行的限制措施，施加和增強限制性措施還是會施加其他限制性政策、法規或措施。現行和其他未來的限制性措施可能會限制我們獲取資本的機會，降低我們產品的市場需求並且提高我們的融資成本，而且所引入的任何寬鬆措施也可能並不充分。如果我們無法讓自身的業務適應與房地產行業相關且不時生效的新政策、法規和措施，或者該等政策變動可對我們的業務產生負面影響，則我們的財政狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們面臨激烈競爭而可能會對我們的業務、經營業績和財務狀況產生重大不利影響。

近年來，南京及長江三角洲其他地區的房地產市場的競爭日益白熱化。中國及海外房地產開發商已進軍我們經營所處地區和未來可能進軍地區的房地產開發市場。我們的競爭對手包括海外上市外資開發商和頂級國內開發商，而該等開發商可能較我們有更好的途徑獲得資源，尤其是財務資源。房地產開發商之間的競爭可能導致土地成本和原材料成本增加、優質建築承包商的短缺、因地方房地產市場的暫時性供應盈餘而導致的房產價格下降以及吸引和挽留優秀僱員的成本增加，從而影響我們的盈利能力。如果我們未能有效競爭，則我們的財務狀況、經營業績和前景可能會受到重大不利影響。

本集團於中國的投資受中國政府對外商投資房地產行業的控制所限制。

中國政府對外商投資房地產行業施加限制，通過(其中包括)增加成立外商投資房地產企業的資本及其他要求、對跨境投資及融資活動收緊外匯管制及對外國人購置中國物業施加限制，以遏制被認為過熱的房地產行業。中國政府對外商投資房地產行業施加的限制或會對本集團進一步投資本集團的中國附屬公司的能力產生影響，因此或會限制本集團的業務增長及對本集團的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

### 與在中國開展業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策或會影響我們的業務。

中國經濟在多方面與大多數發達國家的經濟有所分別，包括但不限於結構、政府參與程度、發展程度、增長率、外匯管制及資源分配。

中國經濟於過去30年大幅增長，惟各地區及各行業的增長並不平均。中國政府已實施多項措施鼓勵經濟增長及調控資源分配。若干該等措施令中國整體經濟受惠，但亦可能對

---

## 風 險 因 素

---

我們的經營造成負面影響。例如，我們的財政狀況及經營業績或會因中國政府管制資本投資或適用於我們的稅務規例或外匯管制出現任何變動而受到不利影響。

中國經濟正由計劃經濟過渡至市場主導經濟。過去三十年，中國政府實施經濟改革措施，強調善用市場力量發展中國經濟。中國政府實施的多數經濟改革是前所未有或實驗性的，並預計經過一段時間後會進行調整和改進。儘管中國經濟於近數十年內大幅增長，但概無保證該增長將會繼續或以相同速度繼續。此外，我們服務的市場需求以及我們的業務、財務狀況及經營業績或會受以下因素影響：(i)中國政治不穩定或社會狀況變動；(ii)法律、法規或政策或其詮釋發生變動；(iii)可能推出通脹或通縮控制措施；(iv)稅率或徵稅方式變動；及(v)對貨幣兌換及向國外匯款施加更多限制。

**中國法律制度具有內在不確定性，這或會限制閣下可獲得的法律保護。**

我們在中國大陸開展業務，並受中國法律法規管制。我們的所有經營附屬公司均位於中國，並受中國法律法規管制。中國法律制度基於書面法令。以前的法院判決不具有法律約束力，只能作為參考。此外，中國書面法令通常以原則為導向，並要求執法機構在應用和實施該等法律時進行詳細解釋。自1979年以來，中國政府已頒佈多項與經濟事務（例如外國投資、法人組織和管制、商業、稅務和貿易）有關的法律法規，目的在於發展一套綜合的商業法體系。然而，由於該等法律法規不斷演變以響應轉變中的經濟狀況和其他狀況，且已公佈案例的數量有限及其不具約束性的性質，對中國法律法規的任何特定解讀可能並不明確。此外，中國法律制度部分基於政府政策和內部規定，其中一些政策和規定未及時發佈（如果擬發佈），並且其中一些政策和規定有追溯效力。中國可能不會給予閣下在房地產法律法規更加完善的國家中期待獲得的同等權利或保護該等權利。

此外，中國地域遼闊並被劃分為許多省和直轄市。因此，在中國的不同地區應用中國法律、規定、法規和政策時，其應用和解釋可能存在差異。可能在未進行充分的事先通知或向公眾宣佈的情況下頒佈條例或法規，尤其是對於地方應用。因此，我們可能不知道新條例法規的出台。中國目前沒有能夠從中獲得有關法律行動、仲裁或行政行為的資料的綜合系統。即使執行逐個法院的單點搜索，特定法院亦可能會拒絕查看其文件的請求。因此，在中國法律制度下向閣下提供法律保護可能受到限制。

---

## 風險因素

---

過往數年全球金融市場發展顯著放緩且大幅波動，任何持續惡化或會對中國房地產市場及我們的業務經營造成不利影響。

2008年下半年開始的經濟衰退及全球金融市場動盪已造成信貸整體收緊、商業和消費者拖欠率提高、消費者缺乏信心及更大的市場波動。全球經濟衰退亦已影響中國房地產市場，其中包括減少商業和住宅物業的需求，導致房價下跌；對潛在購房者的購買力造成負面影響，並進一步影響房地產的總需求，導致其銷售價格的進一步萎縮；並對房地產開發商和潛在購房者獲得融資的能力造成負面影響。

近來，歐洲信貸危機、美國信用評級下調及主要股票市場劇烈波動衝擊全球市場及經濟狀況。在亞洲及其他新興市場，由於寬鬆貨幣政策或過多外資流入（或兩者均是），若干國家預期通脹壓力會持續上升。在中東、東歐及非洲，多個國家政局動盪，導致經濟不穩定及不明朗。過去，中國政府為控制通貨膨脹，對銀行信貸實施控制，限制固定資產貸款，並限制國有銀行放款。該等緊縮措施會導致經濟發展放緩。與前幾年相比，中國經濟在2014年、2015年及2016年呈現緩慢增長，年度實際GDP增長率分別為7.3%、6.9%及6.7%。近期，對中國經濟波動和中國財政政策調整的憂慮與日俱增。例如，經過2014年下半年至2015年6月初的快速上升後，中國國內股權市場自2015年6月13日開始發生急劇下降和劇烈波動。中國政府已採取貨幣和監管措施以穩定市場，包括影響市場流動性、新股發行渠道和特定市場參與者交易活動的措施。全球經濟衰退及金融市場動盪引致的該等及其他問題已對並可能會繼續對業主及有意置業者造成不利影響，或會降低我們的物業的整體市場需求並蝕減售價。全球金融市場流動資金進一步收緊日後或會對我們的流動資金造成不利影響。倘全球經濟和金融市場衰退及波動持續或情況較目前預期嚴重，或中國經濟和金融市場持續下滑，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

人民幣價值波動和政府控制貨幣兌換可能限制我們有效使用資本的能力。

我們的絕大部分收入和支出以人民幣計算，而全球發售所得款項淨額和我們就股份派付的任何股息將以港元計算。人民幣和港元或美元之間的匯率波動將影響以人民幣計算的相對購買力。匯率波動亦會導致我們蒙受外匯損失，並影響我們分派的任何股息的相對價值。目前，我們未進行任何對沖交易以減輕我們面臨的外匯風險。



---

## 風 險 因 素

---

人民幣匯率的波動受到(其中包括)政治和經濟狀況的變化及中國的外匯體制及政策的影響。中國人民銀行經常干涉外匯市場以限制人民幣匯率波動，並實現特定匯率目標和策略目標。2015年8月，中國人民銀行更改其計算人民幣與美元中間價的方法，要求提交參考匯率的造市者考慮前一日的期末即期匯率、外匯需求和供應，以及主要貨幣匯率的變化。人民幣兌美元在2015年及2016年分別貶值約4.4%及6.7%，但在2017年升值5.8%。我們無法向閣下保證未來人民幣兌港元或美元不會大幅增值或貶值。

此外，外幣兌換及匯款須遵守中國外匯管理條例。我們不能保證有充足的外匯來滿足我們的外匯需求。根據中國現行的外匯管制制度，我們在經常賬戶下進行的外匯交易，包括派付股息，無需國家外匯管理局的事先批准。但我們需要提供相關交易證明文件，並在中國境內擁有外匯業務牌照的指定外匯銀行進行交易。但是，資本賬戶下的外匯交易必須按照國家外匯管理局《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)由銀行直接審查和處理，國家外匯管理局及其分局須對通過銀行對外匯登記事宜實行間接監管。中國政府也可酌情限制未來經常賬戶交易的外匯。任何外匯不足均可能會限制我們獲得足夠外匯向股東支付股息或履行任何其他外匯債務的能力。倘我們無法就上述目的將人民幣兌換成任何外匯，我們的潛在離岸資本開支計劃乃至我們的業務可能會受到重大不利影響。

中國政府實施措施限制中國房地產開發商獲取境外融資的能力，可能影響我們中國業務使用從中國境外募集所得資金的能力。

於2007年7月10日，國家外匯管理局頒佈了《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(「**130號文**」)。於2013年4月28日，國家外匯管理局頒佈了《外債登記管理辦法》(「**19號文**」)。130號文及19號文規定(其中包括)，(i)國家外匯管理局不再辦理2007年6月1日或以後方自商務部獲得批文並於商務部登記的外商投資房地產企業(包括新成立企業及增加註冊資本的企業)的外債登記及購買外匯的申請；及(ii)國家外匯管理局不再辦理自地方政府商務部門獲得批文但並未於商務部登記的外商投資房地產企業的外匯登記(或修訂該等登記)或外匯買賣申請。該等規定實際禁止我們以股東貸款形式為我們中國附屬公司提供資金。

此外，我們與我們非中國附屬公司向我們中國附屬公司注資股本將必須取得地方政府商務部門的批准並於商務部登記，可能相當費時並延遲向中國附屬公司的實際注資。這或



---

## 風 險 因 素

---

會對中國附屬公司的財務狀況產生不利影響，亦可能耽擱中國附屬公司的項目開發。概無保證我們已經或將可根據該法規及時為所有我們中國經營附屬公司取得所有必需的相關批文或辦理登記。

**實施《企業所得稅法》可能會大幅提高我們的所得稅開支。**

於2007年3月16日，中國國家立法機關中國全國人民代表大會採納新稅法——《企業所得稅法》，該稅法於2008年1月1日生效。於2007年12月6日，國務院頒佈《企業所得稅法實施條例》（「**實施條例**」），該條例亦於2008年1月1日生效。

根據《企業所得稅法》及實施條例，倘我們被視為在中國境內並無設立辦公機構或場所的非中國稅務居民企業，則須就中國附屬公司向我們派付的任何股息按10%的稅率繳納預扣稅，除非我們享有有關稅項的扣減或豁免，包括稅收協定下的扣減或豁免。根據中港的稅收協定，倘於香港註冊成立的股東於中國外資企業直接持有25%或以上權益，則該中國外商投資企業向該香港股東派付的股息將須繳納5%的預扣稅。然而，我們不能向閣下保證中港現行的稅收協定將會繼續實行，亦不保證我們將能就自中國附屬公司收取的股息繼續享有預扣稅扣減。

**根據《企業所得稅法》我們可能被視作中國居民企業，並須就全球收益繳納中國稅項。**

根據《企業所得稅法》，自2008年1月1日起，在中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視作「居民企業」，一般須就其全球收益按統一企業所得稅稅率25%納稅。根據《企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」指對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。

我們絕大部分管理層目前居住於中國並可能常駐中國。於2009年4月，中國國家稅務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團的離岸註冊企業頒佈一項通知，闡明「實際管理機構」的定義。然而，稅務當局將如何闡釋該條例仍不明確。因此，我們可能被視作中國居民企業而須繳納企業所得稅。當前，我們被視作居民企業後可能面臨的稅務後果尚不確定，這取決於中國財稅部門應用或實施《企業所得稅法》及實施條例的情況。

---

## 風 險 因 素

---

我們就中國國家稅務總局所頒佈的《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「國家稅務總局7號文」)面臨不確定因素。

於2015年2月3日，中國國家稅務總局頒佈國家稅務總局7號文，廢除了國家稅務總局先前於2009年12月10日頒佈的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「國家稅務總局698號文」)中的若干規定。國家稅務總局7號文就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業股權等財產(「中國應稅財產」)提供全面指引。舉例而言，國家稅務總局7號文訂明，如非中國居民企業通過出售直接或間接持有有關中國應稅財產的海外控股公司的股權而間接轉讓中國應稅財產，中國稅務機關有權重新定性該中國應稅財產的間接轉讓。倘有關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行且缺乏任何其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應稅財產。儘管國家稅務總局7號文包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有有關中國應稅財產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應稅財產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應稅財產，在非居民企業直接持有並出售有關中國應稅財產的情況下，按照可適用的稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得可以免予繳納中國企業所得稅)，我們尚不清楚倘稅務機關認為有關交易缺乏合理商業目的，國家稅務總局7號文項下的任何豁免情況是否適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應稅財產的任何收購。因此，我們可能須根據國家稅務總局7號文繳稅，亦可能須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局7號文或證明我們毋須根據國家稅務總局7號文繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

我們的中國居民股東或實益擁有人未能依據有關中國居民離岸投資活動的法規進行所需的任何申請及備案可能會導致我們無法分發利潤，並可能會令我們及我們的中國居民股東承擔中國法律下的責任。

國家外匯管理局頒佈《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「國家外匯管理局37號文」)並於2014年7月4日起生效。通知要求中國居民個人(「中國居民」)以資產或股本權益向中國居民為進行投融資而直接設立或控制的境外特殊目的公司(「境外特殊目的公司」)出資前，應向當地外匯管理局分局辦理登記。根據13號文，上述登記由銀行審核辦理，國家外匯管理局及其分局通過銀行對外匯登記實行間接監管。在首次登記後，中國居民還需要對境外特殊目的公司的重大變動進行登記，包括(其中包括)中國居民股東的任何重大變動，境外特殊目的公司的名稱或經營期限，或境外特殊目

---

## 風 險 因 素

---

的公司註冊資本的任何增加或減少、股份轉讓或交換、合併或分拆。我們無法向閣下保證，所有中國居民股東會按國家外匯管理局法規的規定辦理所有適用登記手續或更新之前已辦理登記。不遵守國家外匯管理局37號文的登記程序可能會導致處罰及懲罰，包括對境外特殊目的公司之中國附屬公司向境外母公司分配股息的能力施加限制。

我們的投資物業位於被中國政府授予長期土地使用權的土地之上。目前仍不確定若我們決定延長我們投資物業的土地使用權我們須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

我們根據中國政府授予的土地使用權持有其投資物業。根據中國法律，土地使用權最長年期介乎40年至70年，視乎土地用途而定。於屆滿後，除非土地使用權持有人已申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將交回中國政府。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘延長申請獲批准(中國政府一般會批准，除非相關土地出於公眾利益而被收回)，土地使用權持有人將須(其中包括)支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將歸還中國政府而不會獲得任何補償。截至最後可行日期，與我們投資物業所獲授予者類似的由中國政府授予的土地使用權並無全期屆滿，故並無先例可預示倘我們決定在其投資物業的土地使用權期限屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

在若干情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項土地使用權。此外，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂土地出讓金、施加額外條件，或未批准延長我們任何投資物業的土地使用權年期，我們的經營可能會受到干擾，從而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的業務及中國全國及地區的經濟可能會受到天災、戰爭、流行病爆發及其他災難的影響。

我們的業務受中國整體經濟及社會條件影響。天災、流行病如人類豬流感(又稱甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症(「非典型肺炎」)、埃博拉病毒以及其他非我們所能控制的自然災害，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部

---

## 風 險 因 素

---

分地區(包括我們運營所在的若干城市)均面臨水災、地震、火災、旱災或流行病的威脅。倘發生天災或其他此等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

舉例而言，2008年5月四川省發生嚴重地震及連續多次餘震，造成重大人員傷亡，以及損毀該地區的資產。此外，中國於2003年報告多宗非典型肺炎個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多處地區均報稱出現禽流感，包括數宗確診的人類感染及死亡個案。未來爆發非典型肺炎、禽流感或其他同類惡性流行病，均可能(其中包括)嚴重干擾我們的業務。傳染病爆發也可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們無法向 閣下保證未來是否以及何時會派付股息。

於業績記錄期，我們並無宣派任何股息。我們無法向 閣下保證，我們未來是否以及何時會派付股息。任何未來的股息宣派將由董事會提出，而任何股息金額將取決於我們的經營業績、財務狀況及未來業務前景等多種因素。請參閱「財務資料 — 股息及可供分派儲備」。

我們為控股公司並將依賴中國附屬公司支付的股息以為我們的現金及融資需求提供資金，中國附屬公司向我們支付股息的能力若受限制，可能對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

我們為於開曼群島註冊成立的控股公司，而我們主要通過中國附屬公司開展業務經營。我們將在財務方面依賴於從該等實體獲得的股息。因此，倘相關實體產生債務或虧損影響其向我們支付股息或向我們作出其他分派的能力，我們可能會面臨財政困難。

中國法律法規規定，僅從可分配利潤中支付股息，即依據中國公認會計準則或《國際財務報告準則》釐定的中國附屬公司純利(以較低者為準)，扣除累計虧損收回及我們中國附屬公司須作出的法定及其他儲備撥付。此外，由於根據中國公認會計準則計算的可分配利潤與根據《國際財務報告準則》的計算在某些方面不同，即使在《國際財務報告準則》下釐定我們的經營附屬公司該年度有利潤，我們的經營附屬公司也可能沒有在中國公認會計準則下釐定的可分配利潤，或反之亦然。因此，我們可能無法從中國附屬公司獲得足夠分派。如我們的中國經營附屬公司未能向我們派付股息，可能會對我們的現金流量及我們日後向股東分派股息的能力造成不利影響(包括財務報表顯示我們的業務已實現盈利的期間)。

此外，由於我們可能須遵守如銀行信貸融通等若干協議載有的限制性契約，中國附屬公司可能會於向我們作出分派時受到限制。上述任何因素均可能會影響我們向股東支付股息及償還債務的能力，從而可能對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

### 與全球發售及股份有關的風險

股份在上市前過往並無公開市場，其流動性及市場價格在上市後可能出現波動。

在上市前，股份並無公開市場。股份的發售價由聯席保薦人、聯席全球協調人(代表包銷商)與我們協商確定，在上市之後，股份發售價與市場價格可能有所不同。全球發售完成後，聯交所將成為股份上市的唯一市場。然而，我們並不保證股份在上市後將形成一個活躍的、流動的公開交易市場。全球發售後，股份在公開市場的交易價格可能會低於發售價。多項因素均可能影響買賣股份的交易量及價格，包括(i)高管變動；(ii)中國法律法規變化；(iii)中國整體經濟形勢；及(iv)關於我們前景的市場認知。我們無法保證股份的市場價格不會跌破發售價。

現有股東出售或預期將會出售股份可能會對股價造成重大不利影響。

上市後，現有股東日後大量出售股份可能會對股份的當時市價造成重大不利影響。日後大量出售股份(包括未來發售)或關於可能會發生此類出售的看法亦可能會對股份的價格及我們籌集資金的能力造成重大不利影響。

緊隨上市後，由於控股股東須遵守禁售期限制，因此將僅有有限的當前已發行股份可供出售。請參閱「包銷 — 根據香港包銷協議作出的承諾 — 控股股東的承諾」。雖然我們並不知悉現有股東是否有意於禁售期屆滿時大量出售股份，但我們無法保證不會出現此類拋售。日後大量出售股份或關於可能會發生此類出售的看法可能會對股份的市價及我們將來籌集股本資金的能力造成重大不利影響。

首次公開發售前購股權計劃將會對閣下的持股百分比有攤薄影響，可能會令發行的股份價格低於股份成交價或公平市價。

承授人可按照首次公開發售前購股權計劃的規定分階段行使首次公開發售前購股權。所有首次公開發售前購股權的行使價將為發售價的80%。有關首次公開發售前購股權計劃的條款及條件，以及首次公開發售前購股權的額外披露，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 1.首次公開發售前購股權計劃」一節。

閣下應注意，承授人概無責任行使首次公開發售前購股權以獲取股份。倘承授人行使首次公開發售前購股權，閣下於本公司的持股量將會按照閣下於本公司的擁有權百分



---

## 風 險 因 素

---

比及閣下所持股份的公允價值而有所攤薄。假設首次公開發售前購股權獲悉數行使，持股百分比的攤薄影響約為3.4%。

由於定價與買賣發售股份之間存在時間差，股份價格可能會在交易開始前下跌。

發售價將於定價日確定。發售股份將不會在聯交所開始買賣，直至上市日期。在定價日至上市日期的這段期間，投資者可能無法出售或以其他方式買賣股份。因此，股份持有人面臨股份價格可能會在交易開始前下跌，並可能因市況不利或於定價日至上市日期之間可能發生的其他不利因素而低於發售價的風險。

控股股東擁有對我們的主要控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

緊隨全球發售完成後，控股股東將繼續對我們擁有主要控制權。控股股東（憑藉對我們股本的實益控制擁有權）將可通過於股東大會及董事會會議上投票，對我們的業務或對重大事宜及其他股東行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，而彼等可按彼等的利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

基於針對我們和董事及高級管理層的外國法律，閣下可能在送達法律程序、執行外國判決或在中國或香港提起原訴訟方面遇到困難。

我們根據開曼群島法律組織成立。因此，股東可能無法執行針對我們或開曼群島以外的部分或全部董事及行政人員作出的判決。股東可能無法向股東居住國內的董事及行政人員送達法律程序文件，或根據該國家證券法下的民事法律責任針對董事及行政人員執行股東居住國法院的判決。在任何判董事或行政人員敗訴的民事及商業事宜的判決中，如該董事或執行人員並非作出該判決的國家的居民，則無法保證股東能夠強制執行該判決。

我們所有的執行董事及行政人員均居於中國大陸境內，且該等人士的絕大部分資產以及我們的絕大部分資產亦位於中國大陸境內。因此對投資者而言，可能難以向我們或中國大陸境內的人士送達法律程序，或難以針對我們或中國大陸境內的該等人士強制執行從中國以外法院取得的任何判決。

---

## 風 險 因 素

---

中國並無規定相互承認及執行開曼群島法院和其他許多國家及地區的判決的條約。因此，在中國可能很難或不可能承認和執行任何該等非中國司法管轄區法院對任何不受有約束力的仲裁條文規限的事項的判決。

**閣下可能會在保護 閣下在開曼群島法律下的權益方面遇到困難。**

我們是一家開曼群島公司，我們的公司事務受(其中包括)組織章程大綱、組織章程細則、開曼群島《公司法》及普通法管轄。股東在開曼群島法律下針對董事採取行動的權利、少數股東的行為以及董事對我們的信託責任在很大程度上受開曼群島普通法的管轄。開曼群島普通法部分源於開曼群島相對有限的司法先例以及英國普通法，該法在開曼群島法院具有說服性效力，但並不具有約束力。開曼群島有關保護少數股東權益的法律在某些方面與其他司法管轄區的法律有所不同。該等差異可能意味著，少數股東可用的補救辦法可能與其他司法管轄區法律下的補救辦法不同。

**本招股章程中有關中國及全球經濟、中國房地產市場的若干事實及統計數據可能並非完全可靠。**

本招股章程有關中國及全球經濟、中國房地產市場的若干事實及統計數據來源於我們通常認為可靠的各類官方政府公開資料。然而，無法保證該等資料的質量或可靠性。儘管董事於摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度，但該等資料並無由我們、聯席保薦人或我們或彼等各自的聯屬公司或顧問編製或獨立核實，因此，概無就該等事實及統計數據(可能會與於中國境內及境外編製的其他數據不符)的準確性作出任何聲明。由於收集方法可能存在缺陷或失效，或政府公佈的數據與其他市場慣例存有差異，本招股章程所載的該等事實及統計數據可能不準確或與就其他經濟體編製的事實及統計數據不具可比性。此外，概不能保證政府呈列或編製該等事實及統計數據的基準或準確程度與其他司法管轄區的情況一致。因此，閣下不應過分倚賴本招股章程所載的有關中國、中國經濟及中國房地產市場的政府官方公佈的事實及統計數據。

**投資者應細閱整份通函，而不應在未經審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下考慮媒體刊登報導所載的任何特定陳述。**

媒體可能對我們的經營作出報導。在本招股章程刊發之前報章及媒體已經作出，以及本招股章程日期之後但於上市之前報章及媒體可能會作出有關我們的報導，包含(其中包括)有關我們的若干財務資料、預測、估值以及其他前瞻性資料。我們對於該等資料的準確

---

## 風 險 因 素

---

性或完整性概不承擔任何責任，對媒體所發佈任何資料的合適性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘媒體發佈的任何資料與本招股章程所載資料不符或有所衝突，我們概不承擔責任。因此，有意投資者務請細閱整份通函，而不應倚賴報章或其他媒體報導所載的任何資料。作出有關我們的投資決定時，有意投資者應只倚賴本招股章程所載的資料。

**本招股章程所載的前瞻性陳述具有風險及不確定性。**

本招股章程載有若干「前瞻性」陳述並使用具前瞻性涵義的詞語，例如「預料」、「相信」、「預期」、「可能」、「計劃」、「認為」、「應當」、「應會」、「將」及「會」。該等陳述包括(其中包括)有關我們增長策略的討論以及我們對未來經營、流動資金及資金來源的預測。股份投資者在依賴任何涉及風險及不明確因素之前瞻性陳述時，務須審慎，該等假設任何部分或全部均有可能證實為不準確，故基於該等假設的前瞻性陳述亦有可能不準確。就此方面而言，不明確因素包括在上文所述風險因素所論述者。鑒於該等及其他不明確因素，本招股章程納入前瞻性陳述不應被視為我們有關我們的計劃及目標將獲達致的聲明或保證，而考慮該等前瞻性陳述時，應參照多項重要因素，包括本節所載因素。除根據《上市規則》的持續披露責任或聯交所的其他規定外，我們不擬對該等前瞻性陳述作出更新。投資者不應過分倚賴該等前瞻性資料。

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

為籌備全球發售，本公司已尋求在下列方面豁免嚴格遵守《上市規則》的相關規定。

### 管理層人員留駐香港

根據《上市規則》第8.12條，我們須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般是指至少須有兩名執行董事通常居於香港。本集團的主要業務及營運位於中國並通過我們的中國營運附屬公司管理及開展。我們的全部收入均產生自中國，且我們的執行董事通常都不在香港（儘管曾先生是香港永久居民，但其常駐中國），彼等在上市後將繼續居住於中國。因此，本公司並無且於可見將來不會有符合《上市規則》第8.12條規定的足夠管理層成員留駐香港。此外，本公司委任其他常駐香港的執行董事或將其現任中國執行董事遷往香港的做法並不切實際，也不存在商業上的必要性。

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

- (i) 根據《上市規則》第3.05條，我們已委任兩名授權代表，將作為我們與聯交所的主要溝通渠道。本公司的兩位授權代表為執行董事曾先生和本公司的公司秘書嚴洛鈞先生。嚴洛鈞先生常駐香港；
- (ii) 聯交所與董事之間的任何會面將通過本公司的授權代表或合規顧問安排或在合理時間內直接與董事安排。我們將及時通知聯交所有關我們授權代表及合規顧問的任何變更；
- (iii) 本公司各授權代表可應聯交所要求於合理時間內與聯交所會面，而聯交所可隨時通過電話、傳真及電郵聯絡到彼等；
- (iv) 若聯交所欲就任何事宜聯絡董事，本公司各授權代表可隨時從速聯絡董事會全體成員（包括獨立非執行董事）。為加強聯交所與授權代表及董事之間的溝通，我們已實施下列政策：(a)各董事將向授權代表提供其辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址；及(b)全體董事及授權代表將向聯交所提供（若適用）彼等的辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址。若董事預計出差或不在辦公室，其將向我們的授權代表提供其住所的電話號碼；

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

- (v) 並非常駐香港且非香港永久居民的董事已確認，彼等擁有或可申請有效旅行證件來港訪問，並能在合理時間內與聯交所會面；
- (vi) 為符合《上市規則》第3A.19條，我們已聘請農銀國際融資有限公司擔任我們的合規顧問，其將(其中包括)作為本公司兩位授權代表之外與聯交所之間的另一溝通渠道，委任期限自上市日期開始，及至本公司就於上市日期後開始的第一個完整財政年度的財務業績遵守《上市規則》第13.46條當日為止。農銀國際融資有限公司有權隨時聯繫本公司的授權代表和董事；及
- (vii) 我們將於上市後聘請法律顧問就持續合規要求以及《上市規則》及香港其他適用法律及法規產生的其他事宜提供意見。

### 關連交易

我們已訂立若干交易，根據《上市規則》，該等交易於全球發售完成後將構成本公司的持續關連交易。我們已向聯交所申請，且聯交所已同意授出，豁免嚴格遵守《上市規則》第十四A章項下有關若干持續關連交易的規定。有關該等持續關連交易及豁免詳情，請參閱「持續關連交易」。

### 業績記錄期後收購／將收購的公司

《上市規則》第4.04(2)及4.04(4)(a)條規定，(其中包括)發行人須就其於最近期經審核財務報表結算日後所收購、同意收購或建議收購的任何業務或附屬公司編製於緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的業績報告及資產負債表(「有關規定」)。



## 豁免嚴格遵守《上市規則》

業績記錄期後，為擴張業務，我們已收購下述擁有土地使用權的若干公司（「目標公司」）的股本權益（「收購事項」）：

	公司	業務	已收購的股本權益百分比和 收購事項狀況	收購事項概約總對價 <sup>附註(1)</sup>
(i)	安徽威林置業 有限公司 (「安徽威林」)	物業開發	51%股本權益收購事項已 於2018年4月16日完成	人民幣267,980,500元
(ii)	常州綠地昆特置業 有限公司 (「常州綠地」)	物業開發	85%股本權益收購事項已 於2018年2月2日完成	人民幣339,769,937元
(iii)	重慶柏景銘廈置業 有限公司 (「重慶柏景」)	物業開發	100%股本權益收購事項 已於2018年1月15日完成	人民幣498,063,357元
(iv)	徐州威新房地產開發 有限公司 (「徐州威新」)	物業開發	33.3%股本權益收購事項 已於2018年4月23日完成	人民幣229,956,989元
(v)	徐州祥雲景區管理 有限公司) (「徐州祥雲景區 管理」) <sup>(附註2)</sup>	物業開發	80%股本權益收購事項已 於2018年1月16日完成	人民幣129,490,483元 <sup>附註2</sup>
(vi)	徐州市賈汪佰特企業管理 有限公司 (「徐州賈汪佰特」) <sup>(附註2)</sup>	物業開發	80%股本權益收購事項已 於2018年1月16日完成	人民幣24,313,055元 <sup>附註2</sup>
(vii)	中海宏洋置業(徐州 有限公司(「中海宏洋」)	物業開發	33%股本權益收購事項已 於2018年4月2日完成	人民幣475,789,072元

附註：

- (1) 各收購事項的對價包含股東貸款(如有)。
- (2) 我們已合併與徐州祥雲景區管理及徐州賈汪佰特(合稱「賈汪收購」)有關的收購事項以計算適用百分比率，因為(i)這兩家公司持有的地塊為徐州市賈汪區的毗鄰地塊，及(ii)其中與本公司簽訂兩項賈汪收購的一個對手方為同一方。

有關收購事項的進一步資料，請參閱「業務 — 房地產開發與銷售流程 — 投資 — 土地獲取 — 收購公司的股本權益或投資該等公司」。

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

在此情況下，我們已申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守有關規定，理由如下：

### (i) 本集團於其日常及一般業務過程中進行收購事項

本集團於其日常及一般業務過程中進行收購事項。收購事項之目的是為取得目標公司持有的土地權益。在中國，房地產公司通過收購持有土地權益的公司來獲得土地權益屬常規做法。收購事項的對價主要考慮土地價值而非目標公司的財務業績而定。

### (ii) 豁免不會損害公共投資者的利益

- (a) 收購事項符合最低限度，因為參考業績記錄期最近財政年度（即截至2017年12月31日止年度）與各收購事項有關的資產比率、盈利比率和收入比率低於5%。
- (b) 因此，尤其是考慮到幾乎所有目標公司自註冊成立起尚未開展任何重大業務，收購事項並未導致本集團自2017年12月31日之後的財務狀況出現任何重大變動，且潛在投資者就該等業務活動或本集團財務狀況作出知情評估所需的一切合理資料已納入本招股章程。因此，豁免遵守有關規定不會損害公共投資者的利益。

### (iii) 目標公司的歷史財務資料有限

由於所有的收購事項近期才剛剛完成，預期本集團全面取得目標公司的所有歷史財務資料並編製賬目以符合有關規定需要相當長的一段時間。

### (iv) 不切實際且對本公司及投資者造成沉重負擔

由於本公司並無足夠資料以編製目標公司的歷史財務資料，故要求本公司編製有關規定所要求的賬目以載入本招股章程，對本公司及股東整體而言並不切實可行且會造成沉重負擔。

### (v) 將於本招股章程內提供其他資料

經考慮聯交所發佈的指引信HKEx-GL32-12中的指引，本公司已於本招股章程中提供涉及屬根據《上市規則》第十四章須予披露交易的收購事項的其他資料，以對未納入目標公司

---

## 豁免嚴格遵守《上市規則》

---

歷史財務資料作出彌補。詳情請參閱「業務 — 房地產開發與銷售流程 — 投資 — 土地獲取 — 收購公司的股本權益或投資該等公司」。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

### 董事對本招股章程內容應負的責任

本招股章程載有遵照《公司(清盤及雜項條文)條例》、《證券及期貨(在證券市場上市)規則》(香港法例第571V章)及《上市規則》所提供的詳情，旨在提供有關本集團的資料，董事就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所確信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜，致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

### 全球發售的資料

本招股章程僅就香港公開發售(為全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。全球發售的條款詳情載於「全球發售的架構」。

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明且按照當中所載條款及在其所載條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程所載以外有關全球發售的任何資料或作出任何聲明，而本招股章程所載以外的任何資料或所作聲明均不應被視為已獲本公司、聯席保薦人、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、代理人、僱員或顧問或任何其他參與全球發售的各方授權發出而加以依賴。

全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於「全球發售的架構」，而申請香港發售股份的程序載於「如何申請香港發售股份」及有關申請表格。

於任何情況下，送交本招股章程及據此作出任何認購或收購並不表示自本招股章程日期起我們的業務並無變化，或截至任何其後時間本招股章程所載資料仍然正確。

### 包銷

上市由聯席保薦人保薦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商有條件悉數包銷，其中一項條件為聯席全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司能協商出發售價。國際發售由聯席全球協調人管理，預期由國際包銷商包銷。待本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)就發售價達成協議後，國際包銷協議預期將於定價日或前後簽訂。如因任何原因導致本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)未能

## 有關本招股章程及全球發售的資料

於定價日或之前，或聯席全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司可能協定的較遲日期或時間就發售價達成協議，則全球發售不會進行及將告失效。有關包銷商及包銷安排的詳情載於「包銷」。

### 發售及銷售發售股份的限制

我們並無採取任何行動，以獲准在香港之外的任何司法管轄區就發售股份進行公開發售，或在香港以外的任何司法管轄區分發本招股章程。因此，在任何未獲准要約或提出要約邀請的司法管轄區，或向任何人士要約或提出要約邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成此類要約或要約邀請。在其他司法管轄區分發本招股章程及提呈發售及銷售發售股份受若干限制的規限，除非根據相關證券監管機關的登記或授權或任何登記或授權豁免而獲該等司法管轄區適用的證券法律准許，否則不得在該等司法管轄區分發本招股章程及提呈發售和出售發售股份。尤其是，概無發售股份於中國或美國直接或間接進行公開發售或銷售。有意申請發售股份的申請人應徵詢彼等的財務顧問及尋求法律意見(如適用)，以知悉及遵守任何有關司法管轄區的所有適用法例、規則及法規。有意申請發售股份的申請人亦應知悉有關法律規定，以及彼等各自的公民身份、居留權或居籍所屬國家的任何適用外匯管制法規及適用稅項。

每名購買香港公開發售項下發售股份的人士將須確認，或通過其購買發售股份而被視為確認其知悉本招股章程所述有關發售及銷售發售股份的限制，且彼並非於違反任何該等限制的情況下購買且未獲提呈發售任何發售股份。

### 申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准我們根據資本化發行及全球發售已發行及將予發行的股份及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的額外股份上市及買賣。

本公司的股權或債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，現時亦無尋求或擬尋求於不久將來上市或獲准上市。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第44B(1)條，倘於截止辦理申請登記日期起計三個星期或聯交所可能在上述三個星期內通知本公司的較長期間(不超過六個星期)屆滿前拒絕批准股份在聯交所上市及買賣，則就任何申請所作的任何配發將告無效。



### 股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。

由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。

本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

### 股東名冊及印花稅

根據在全球發售中作出的申請而發行的所有股份，將登記在本公司在香港存置的股東名冊上。我們的股東名冊總冊由本公司在開曼群島的股份過戶登記總處存置。

登記於本公司於香港的股東名冊的股份買賣須繳付香港印花稅。

除非本公司另有決定，否則就股份以港元派付的股息將向名列於本公司的香港股東名冊上的股東支付，並以普通郵遞方式寄至每名股東的登記地址，郵誤風險由股東承擔。

### 建議專業稅務意見

倘閣下對認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利的稅務影響有任何疑問，閣下應諮詢閣下的專業顧問。我們強調，本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級人員或代表或參與全球發售的任何其他人士，概不對閣下因認購、購買、持有或出售或買賣股份或閣下行使股份附帶的任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔責任。

### 超額配售及穩定價格行動

有關超額配售權及穩定價格行動的安排詳情載於「全球發售的架構」。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

### 股份開始買賣

假設香港公開發售於2018年7月12日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期我們股份將於2018年7月12日(星期四)上午九時正於聯交所主板開始買賣。股份將以每手1,000股股份進行買賣。

股份的股份代號為1996。

本公司將不會發出任何臨時所有權文件。

### 匯率換算

除另有指定外，以人民幣、港元及美元列值的金額已按下列匯率換算為本招股章程內的其他貨幣，僅供說明之用：

人民幣1.00元兌1.2104港元(由中國人民銀行就於最後可行日期2018年6月22日存有的外匯交易設定)；及

1.00美元兌7.8492港元(美國聯邦儲備系統管理委員會於2018年6月15日發佈的H.10每週統計數據中所載的匯率)。

1.00美元兌人民幣6.4379元(美國聯邦儲備系統管理委員會於2018年6月15日發佈的H.10每週統計數據中所載的美元匯率)。

概不表示任何以人民幣、港元及美元列值的金額已經或原可以或可以於當日或任何其他日期按上述匯率或任何其他匯率互相兌換。

### 約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已作約整調整。因此，若干列表內顯示的合計數字可能並非其之前數字的算術總和。

### 語言

本招股章程的英文版與本招股章程的中文翻譯如有任何不一致，概以本招股章程的英文版為準。本招股章程英文版所述任何實體並非英文的名稱與其英文譯名如有任何不一致，概以彼等各自的原語言名稱為準。

其他

除另有所指外，凡提述本公司於全球發售完成後的任何持股量均假設超額配售權未獲行使。

## 董事及參與全球發售的各方

### 董事

姓名	地址	國籍
<b>執行董事</b>		
曾煥沙	香港 干德道39號 33樓B座	中國
何捷	中國上海市 閔行區 黃樺路 422弄6號603室	中國
<b>非執行董事</b>		
蔣達強	中國江蘇省 南京市建鄴區 樂山路199號 5幢1單元2501室	中國
張良	中國天津市 南開區 水上公園路 水鄉花園 4號樓2門904號	中國
張宏武	中國江蘇省 南京市浦口區 柳州東路6號 17幢2102室	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
李國棟	香港 西灣河 太康街38號 嘉亨灣 1座16樓B室	中國
梁又穩	香港 大嶼山東涌 健東路1號 映灣園 映濤軒 6座50樓D室	澳大利亞
歐陽寶豐	香港 香港仔 深灣道11號 雅濤閣 2座28樓F室	中國

有關董事的詳情，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」。

## 董事及參與全球發售的各方

### 參與全球發售的各方

有關方	名稱及地址	
聯席保薦人	建銀國際金融有限公司 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓	
	華泰金融控股(香港)有限公司 香港 中環 皇后大道中99號 中環中心58樓5808-12室	
	農銀國際融資有限公司 香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓	
	聯席全球協調人	建銀國際金融有限公司 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓
		華泰金融控股(香港)有限公司 香港 中環 皇后大道中99號 中環中心58樓5808-12室
		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



## 董事及參與全球發售的各方

有關方

名稱及地址

聯席賬簿管理人

建銀國際金融有限公司  
香港  
中環  
干諾道中3號  
中國建設銀行大廈12樓

華泰金融控股(香港)有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心58樓5808-12室

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

招銀國際融資有限公司  
香港  
中環  
花園道三號  
冠君大廈45層

交銀國際證券有限公司  
香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈  
9樓

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

鉅匯金融證券有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心20樓2007室

聯席牽頭經辦人

建銀國際金融有限公司  
香港  
中環  
干諾道中3號  
中國建設銀行大廈12樓

## 董事及參與全球發售的各方

有關方

名稱及地址

華泰金融控股(香港)有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心58樓5808-12室

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

招銀國際融資有限公司  
香港  
中環  
花園道三號  
冠君大廈45層

交銀國際證券有限公司  
香港  
德輔道中68號  
萬宜大廈  
9樓

海通國際證券有限公司  
香港  
德輔道中189號  
李寶椿大廈22樓

鉅匯金融證券有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道23號  
鷹君中心20樓2007室

聯合證券有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中183號  
中遠大廈25樓2511室

本公司法律顧問

有關香港法律及美國法律：  
普衡律師事務所  
香港  
中環  
花園道1號  
中銀大廈21-22樓

## 董事及參與全球發售的各方

有關方	名稱及地址
	<p>有關中國法律： 競天公誠律師事務所 中國上海市 徐匯區 淮海中路1010號 嘉華中心45層</p>
	<p>有關開曼群島法律： Walkers 香港 中環 遮打道18號 歷山大廈15樓</p>
聯席保薦人及包銷商的法律顧問	<p>有關香港法律及美國法律： 蘇利文·克倫威爾律師事務所(香港) 有限法律責任合夥 香港 皇后大道中九號28樓</p>
	<p>有關中國法律： 通商律師事務所 中國北京市 建國門外大街甲12號 新華保險大廈6層</p>
核數師及申報會計師	<p>安永會計事務所 執業會計師 香港 中環 添美道1號 中信大廈22樓</p>
物業估值師	<p>第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 香港 中環 交易廣場2座 23樓</p>
行業顧問	<p>北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司 北京市 朝陽區建國門外大街乙12號 雙子座大廈東塔21樓01單元</p>
收款銀行	<p>中國銀行(香港)有限公司 香港 中環 花園道1號 中銀大廈</p>

---

## 公司資料

---

中國主要營業地點及總部	中國江蘇省 南京市 大橋北路9號 弘陽大廈 26樓
註冊辦事處	Walkers Corporate Limited的辦事處 Cayman Corporate Centre 27 Hospital Road George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands
公司網站	<a href="http://www.rsunproperty.hk">www.rsunproperty.hk</a> (此網站所載內容不構成本招股章程的一部分)
根據《公司條例》第16部註冊的 香港營業地點	香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓
公司秘書	嚴洛鈞先生 香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓 (香港特許秘書公會普通會員及英國特許秘書 及行政人員公會普通會員)
授權代表	曾煥沙先生 香港 干德道39號 33樓B座  嚴洛鈞先生 香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心18樓
審核委員會	梁又穩先生(主席) 張宏武先生 蔣達強先生 李國棟先生 歐陽寶豐先生

---

## 公 司 資 料

---

薪酬委員會	李國棟先生(主席) 張良先生 何捷先生 梁又穩先生 歐陽寶豐先生
提名委員會	曾煥沙先生(主席) 張宏武先生 梁又穩先生 李國棟先生 歐陽寶豐先生
香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716室
開曼群島主要證券登記處	Walkers Corporate Limited Cayman Corporate Centre 27 Hospital Road George Town Grand Cayman KY1-9008
合規顧問	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
主要往來銀行	中國農業銀行 泰山支行 中國 南京市浦口區 大橋北路87號  中國銀行 橋北支行 中國 南京市浦口區 大橋北路9號  中國工商銀行 橋北支行 中國 南京市浦口區 大橋北路48號

---

## 公 司 資 料

---

交通銀行  
南京市城中支行  
中國  
南京市鼓樓區  
廣州路188號



除另有指明外，本節所載資料及統計數據乃摘錄及來自各種政府官方刊物、公開可用來源及私人刊物。我們認為，該等資料及統計數據的來源乃為有關資料及統計數據的適當來源，且董事已採取合理審慎態度摘錄及轉載有關資料及統計數據。我們並無理由認為，有關資料及統計數據屬虛假或具誤導性或遺漏任何將致使有關資料屬虛假或具誤導性的事實。本公司、聯席保薦人、包銷商或我們或彼等各自董事、顧問及聯屬人士並無獨立核實有關資料及統計數據。因此，本公司、保薦人或我們或彼等各自董事及顧問或參與上市的任何其他各方並無就有關資料及統計數據的準確性及完整性發表任何聲明。因此，閣下不應對本節所載官方及非官方來源過分依賴。此外，由於收集任何行業及經濟數據固有的時滯性，本節所載部分數據可能僅代表相關數據收集當時的事態。因此，於評估本節所載資料時，閣下亦應考慮隨後的行業及中國經濟動態。

### 資料來源

關於全球發售事項，我們已委聘獨立第三方第一太平戴維斯使用關於中國及南京房地產市場的必要資料編製第一太平戴維斯報告。第一太平戴維斯為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各界的業主、投資者及開發商提供估值及諮詢等各種服務。第一太平戴維斯在中國北京、上海、廣州、深圳及成都以及香港、新加坡及亞洲其他國家／地區均設有辦事處。

就全球發售而言，第一太平戴維斯亦擔任我們的物業估值師。第一太平戴維斯所編製的有關我們物業權益的物業估值報告載於本招股章程附錄三。第一太平戴維斯通過互為獨立的兩支業務團隊提供行業諮詢及物業估值服務。第一太平戴維斯報告主要由第一太平戴維斯的指定市場研究團隊基於從各種政府刊物、實地考察及採訪、第一太平戴維斯的專有數據庫以及與相關房地產市場有關的中國房地產指數系統中指數據庫所收集的數據編製而成。中國房地產指數系統中指數據庫乃由中國指數研究院開發。獨立第三方中國指數研究院乃於2004年整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統和中國房地產TOP10研究組等眾多中國研究資源而建立的知名中國物業研究機構。該數據庫已於中國房地產行業廣泛使用及依賴。

採納中國各政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例，及第一太平戴維斯了解第一太平戴維斯專有數據庫及所訂閱的中國指數研究院數據庫的數據收集方法及數據來源。因此，第一太平戴維斯採納上述資料來源並認為該等來源可靠。

第一太平戴維斯編製本節時倚賴下列假設：(i)本公司所提供選定項目的所有土地交易記錄及已訂約平均售價均真實準確；(ii)統計局公佈的所有數據均真實準確；(iii)自有關地方

## 行業概覽

房屋管理局收集的所有住宅銷售交易資料均真實準確；(iv)自國土資源管理局收集的所有土地交易記錄均真實準確；及(v)若所訂閱數據來自知名公共機構，第一太平戴維斯則倚賴相關機構的誠信及專業知識。第一太平戴維斯並無核實相關資料或報告的準確性，並對其準確性概不負責。

我們已同意就編製第一太平戴維斯報告向第一太平戴維斯支付總費用人民幣700,000元。該筆款項的支付不是取決於第一太平戴維斯報告的結果。我們認為，該筆款項與相關報告的市價相符。

董事經合理審慎查詢後確認，自最後可行日期起市場資料並無不利變動，以致本節所載資料可能附有保留意見、遭到否定或受到影響。

### 中國經濟概覽

於過去七年內，中國的名義GDP從2011年的人民幣489,300億元增至2017年的人民幣827,120億元，年複合增長率約為9.1%。同時，中國的名義人均GDP以8.6%的年複合增長率增長，從2011年的人民幣36,403元增至2017年的人民幣59,660元，表明中國人口的購買力大幅增長。下表載列於所示期間的節選中國經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
人口(百萬).....	1,347	1,354	1,361	1,368	1,375	1,383	1,390	0.5%
名義GDP(人民幣十億元).....	48,930	54,037	59,524	64,397	68,905	74,359	82,712	9.1%
實際GDP增長率(%).....	9.5%	7.9%	7.8%	7.3%	6.9%	6.7%	6.9%	7.6%*
人均GDP(人民幣元).....	36,403	40,007	43,852	47,203	50,251	53,980	59,660	8.6%
固定資產投資(人民幣十億元).....	31,149	37,469	44,462	51,202	56,200	60,647	63,168	12.5%
失業率(%).....	4.10%	4.10%	4.05%	4.09%	4.05%	4.02%	3.90%	4.04%*
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) ..	21,810	24,565	26,467	28,844	31,195	33,616	36,396	8.9%

資料來源：中國國家統計局

附註：\*為2011年至2017年的算數平均值。

### 中國房地產市場的主要驅動因素

於20世紀90年代之前，中國的房地產行業為國家計劃經濟的一部分。自此，中國的房地產行業開始向市場導向型體系轉型，且中國穩固的經濟狀況推動房地產市場強勁增長。

## 行業概覽

例如，中國固定資產投資從2011年的人民幣311,490億元快速增至2017年的人民幣631,680億元，年複合增長率為12.5%。人均可支配收入的增長及城鎮化亦為房地產市場發展提供強大支持。

### 中國人均可支配收入

中國經濟的快速發展令城鎮居民人均可支配收入穩定增長，從2011年的人民幣21,810元增至2017年的人民幣36,396元，年複合增長率為8.9%。

### 中國城鎮化

自20世紀90年代以來，中國改革開放加速推動城鎮化進程。中國城鎮化率從2011年的51.3%增至2017年的58.5%，城鎮人口總數從2011年的691百萬人上漲至2017年的813百萬人。城鎮人口增長致使城市地區對住宅物業的需求加大。根據中國國務院頒佈的《國家新型城鎮化規劃(2014–2020年)》，城鎮化率預期到2020年將達到60%。預計城鎮化率的提高將引發日後住宅物業需求增加。為配合國家新型城鎮化規劃，國家政府制定了城市群一體化規劃，在2020年之前，中國將合共建成19個區域城市群，每個城市群包括一個或兩個中心城市及多個交通運輸便利以推動經濟發展、引導人口流動及實現地區均衡發展的周邊城市。該等城市群中的三四線城市預計將受益於城市群規劃，且該等城市的房地產市場將因該等城市的城鎮化加速而出現新的機遇。下表載列於所示年度有關中國城鎮化率的數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率 (%)
城鎮人口(百萬人) . . . . .	691	712	731	749	771	793	813	2.8%
人口(百萬人) . . . . .	1,347	1,354	1,361	1,368	1,375	1,383	1,390	0.5%
城鎮化(%) . . . . .	51.3%	52.6%	53.7%	54.8%	56.1%	57.3%	58.5%	2.2%

資料來源：中國國家統計局

### 中國房地產市場概覽

隨著中國經濟的快速增長及可支配收入的強勁增長，中國房地產市場於過往數年內迅猛發展。中國房地產投資額從2011年的約人民幣61,800億元增至2017年的約人民幣109,800億元，而每年已售物業的總建築面積從2011年的1,094百萬平方米增至2017年的1,694百萬平方米。

同期，商用物業及酒店物業的供求呈穩定增長。根據中國國家統計局的資料，2011年

## 行業概覽

至2017年，商用物業的已竣工物業建築面積及已售物業建築面積均有所增長。下表載列於所示年度有關中國房地產市場不同領域的若干統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
房地產投資總額(人民幣十億元).....	6,180	7,180	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980	10.1%
<b>住宅物業</b>								
住宅物業投資(人民幣十億元).....	4,432	4,937	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515	9.2%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	717	790	787	809	738	772	718	0.03%
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	965	985	1,157	1,052	1,124	1,375	1,448	7.0%
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米).....	4,993	5,430	5,850	5,933	6,472	7,203	7,614	7.3%
<b>商用物業</b>								
商用物業投資(人民幣十億元).....	742	931	1,194	1,435	1,461	1,584	1,564	13.2%
已竣工商用物業建築面積 (百萬平方米).....	90	102	109	121	120	125	127	5.8%
已售商用物業建築面積 (百萬平方米).....	79	78	85	91	93	108	128	8.5%
商用物業平均售價 (人民幣元/平方米).....	8,488	9,021	9,777	9,817	9,561	9,786	10,323	3.3%

資料來源：中國國家統計局

### 建築材料及土地成本的歷史價格趨勢

#### 原材料

建築材料成本是房地產開發商考慮的一個重要因素，而鋼材和水泥佔建築材料成本的大部分。

下表載列於所示年度中國建築材料的原材料、燃料及動力類購進價格指數及鋼材和水泥的均價。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
原材料、燃料及動力類購進價格指數 (上個年度 = 100).....	108.4	99.7	98.7	99.8	95.9	97.6	108.6*	不適用
鋼材產品價格(人民幣元/噸).....	4,738.1	3,929.9	3,572.5	3,153.9	2,317.2	2,628.2	4,051.3	-2.6%
水泥產品價格(人民幣元/噸).....	483.3	462.8	454.8	427.7	373.3	351.2	403.8	-3.0%

## 行業概覽

資料來源：中國國家統計局、彭博、CEIC

附註：\*由第一太平戴維斯進行估計。不適用是指數據不適用。

### 土地價格

土地價格對房地產運營而言乃關鍵因素，其受自土地供應至政府引導等多種因素的影響較大。中國已售總佔地面積從2011年的2,688.0百萬平方米降至2017年的1,979.8百萬平方米，年複合增長率為-5.0%。一般而言，預期未來土地成本將持續增加，從而對房地產開發商造成更大壓力。下表載列於所示年度有關已售佔地面積及平均地盤價值的數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
已售總佔地面積(百萬平方米).....	2,688.0	2,918.2	2,986.2	1,724.7	1,968.7	1,870.7	1,979.8	-5.0%
平均地盤價值—住宅 (人民幣元/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%
平均地盤價值—零售及辦公 (人民幣元/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

### 長江三角洲城市群

自2016年5月起，長江三角洲城市群(合共涵蓋上海市、江蘇省、浙江省及安徽省26個城市)以經濟產出及總人口而言，為中國最大的經濟區。2017年，該地區(佔中國國土總面積的約2.2%)貢獻了全國GDP約20.0%、出口總額的36.6%及商品物業銷售總建築面積的14.9%。2017年，該地區的常住人口總數約為152.7百萬人，佔中國人口的約11.0%。中國政府旨在以有利的政府政策(包括設立中國(上海)自由貿易試驗區)帶動對長江三角洲城市群的投資，從而於2030年之前將該地區建設成為世界最大的城市群。因中國政府旨在通過產業轉移及城市一體化帶動內需，故上海、杭州、南京和蘇州位居中國房地產投資最具吸引力城市之列；而加入並成為該城市群一部分的安徽省的8個城市則為最具經濟發展潛力的城市。

### 江蘇省的經濟及房地產市場概覽

江蘇省位於中國東部沿海地區，佔地面積約102,600平方千米，2017年人口達80.3百萬，為中國最重要的經濟及商業中心之一。近年來，江蘇省經濟穩步發展。名義GDP從2011年的

## 行 業 概 覽

人民幣49,110億元持續增至2017年的人民幣85,901億元，年複合增長率為9.8%。下表載列於所示年度的節選江蘇省經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
人口(百萬).....	79.0	79.2	79.4	79.6	79.8	80.0	80.3	0.3%
名義GDP(人民幣十億元).....	4,911.0	5,405.8	5,975.3	6,508.8	7,011.6	7,608.6	8,590.1	9.8%
實際GDP增長率(%).....	11.0%	10.1%	9.6%	8.7%	8.5%	7.8%	7.2%	9.0%*
人均GDP(人民幣元).....	62,290	68,347	75,354	81,874	87,995	95,257	107,189	9.5%
人均可支配收入(人民幣元).....	26,341	29,677	31,585	34,346	37,173	40,152	43,622	8.8%

資料來源：江蘇省統計局

附註：\*為算術平均值

按2017年的投資額及已售總面積計，江蘇省的住宅房地產市場在中國所有省市中名列第二。房地產投資總額從2011年的人民幣5,568億元增至2017年的人民幣9,629億元，年複合增長率為9.6%。住宅物業的平均售價從2011年的人民幣6,145元／平方米增至2017年的人民幣9,070元／平方米，年複合增長率為6.7%。

下表載列於所示年度江蘇省房地產市場的節選市場指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
固定資產投資(人民幣十億元).....	2,631.5	3,170.7	3,598.3	4,155.3	4,590.5	4,937.1	5,300.0	12.4%
房地產投資(人民幣十億元).....	556.8	620.6	724.1	824.0	815.4	895.6	962.9	9.6%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	61.5	76.9	75.8	72.6	79.3	76.0	70.9	2.4%
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	67.7	79.2	101.9	88.0	102.8	126.6	124.9	10.7%
住宅物業平均售價 (人民幣元／平方米).....	6,145	6,423	6,650	6,783	7,177	8,734	9,070	6.7%

資料來源：江蘇省統計局

### 安徽省的經濟及房地產市場概覽

安徽省地處長江及淮河中下游，為連接江蘇及浙江省的腹地。於2017年，安徽省總佔地面積約為139,000平方千米，居住人口約為62.5百萬人。安徽省的GDP於2017年達人民幣27,519



## 行業概覽

億元，同比增長8.5%，位居中國各省市第六位，於2011年至2017年期間實現持續增長，年複合增長率為10.3%。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
人口(百萬).....	59.7	59.9	60.3	60.8	61.4	62.0	62.5	0.8%
名義GDP(人民幣十億元).....	1,530.1	1,721.2	1,922.9	2,084.9	2,200.6	2,411.8	2,751.9	10.3%
實際GDP增長率(%).....	13.5%	12.1%	10.4%	9.2%	8.7%	8.7%	8.5%	10.2%*
人均GDP(人民幣元).....	25,659	28,792	32,001	34,425	35,997	39,092	44,206	9.5%
人均可支配收入(人民幣元).....	18,606	21,024	23,114	24,839	26,936	29,156	31,640	9.3%

資料來源：安徽省統計局

附註：\*為算術平均值；

自2011年至2017年，安徽省房地產市場經歷了快速增長階段。房地產投資總額以13.6%的年複合增長率增至2017年的人民幣5,613億元。自2011年至2017年，已售住宅物業總建築面積增至約79.5百萬平方米，年複合增長率為12.2%，其中於相同期間的平均售價於2017年增至人民幣6,137元/平方米，年複合增長率為5.8%

下表載列於所示年度安徽省房地產市場的節選市場指標。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
固定資產投資(人民幣十億元).....	1,212.6	1,505.5	1,825.1	2,125.6	2,396.6	2,675.8	2,918.6	15.8%
房地產投資(人民幣十億元).....	261.2	315.2	394.6	433.9	442.5	460.4	561.3	13.6%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	28.9	31.2	39.2	38.3	41.0	40.5	34.2	2.9%
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	39.9	42.8	55.7	53.6	53.6	75.1	79.5	12.2%
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米).....	4,371	4,495	4,776	5,017	5,067	5,637	6,137	5.8%

資料來源：安徽省統計局

## 江蘇省及安徽省經選定城市經濟和住宅物業市場概覽

### 南京

南京是江蘇省省會，是全省的政治、文化和經濟中心。南京也是長江三角洲地區主要的商業、貿易、金融、旅遊及物流城市中心之一。2017年，南京市人口8.3百萬人，城鎮人口

## 行 業 概 覽

6.9百萬人，就城鎮人口和城鎮面積而言，為中國東部地區第三大城市。該市佔地面積6,598平方千米，由11個區組成。南京位於長江三角洲地區最前沿，是中國東部地區重要的沿海交通樞紐，就經濟產出總量而言，2017年位居全國各城市第11名。

過去六年來，南京GDP保持可持續增長，2011年至2017年的平均增長率為11.4%。此外，人均GDP從2011年的人民幣76,263元增至2017年的人民幣141,103元，平均增長率為10.8%。經濟增長促使南京居民消費能力提升，消費商品零售銷售額自2011年至2017年以13.0%的平均增長率增長即證明。下表載列於所示年度節選南京經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
人口(百萬).....	8.1	8.2	8.2	8.2	8.2	8.3	8.3	0.5%
名義GDP(人民幣十億元).....	614.6	720.2	808.0	882.1	972.1	1,050.3	1,171.5	11.4%
實際GDP增長率(%).....	12.0%	11.7%	11.0%	10.1%	9.3%	8.0%	8.1%	10.0%*
人均GDP(人民幣元).....	76,263	88,525	98,848	107,545	118,171	127,264	141,103	10.8%
人均可支配收入(人民幣元).....	32,200	36,322	39,115	42,568	46,104	49,997	54,538	9.2%
消費商品零售銷售額 (人民幣十億元).....	269.7	310.4	368.9	416.7	459.0	508.8	560.5	13.0%

資料來源：南京市統計局

附註：\*為算術平均值

作為一個快速發展的大都市，南京的固定資產投資(尤其是房地產行業)不斷增長。南京房地產投資總額從2011年的人民幣897億元增至2017年的約人民幣2,170億元，年複合增長率為15.9%。房地產行業方面，南京尤其注重住宅物業分部。住宅物業平均售價從2011年的人民幣8,415元/平方米增至2017年的人民幣15,259元/平方米，年複合增長率為10.4%。

於過往數年內，南京住宅物業市場已轉移至以前的郊區。南京的較偏遠地區經改善交通後具備了更多優勢，從而承擔起作為南京下一個重要住宅物業市場的主要作用。

受中國及南京市政府於2016年及2017年實施的宏觀調控措施影響，已售住宅物業建築面積從2016年的14.1百萬平方米減至2017年的12.1百萬平方米。住宅物業銷售總額亦從2016年的人民幣2,515億元減至2017年的人民幣1,845億元。

由於南京舊城區已經很發達，在過去數年，舊城區房地產開發可用土地有限。根據中

## 行 業 概 覽

國指數研究院，2017年南京核心區土地銷售總額約佔土地銷售總對價的18%。

下表載列於所示年度有關南京住宅物業市場的關鍵統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	6.8	8.8	11.4	11.2	14.3	14.1	12.1	10.0%
住宅物業銷售總額(人民幣十億元)....	57.3	84.8	126.6	123.3	160.9	251.5	184.5	21.5%
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米).....	8,415	9,675	11,078	10,964	11,260	17,884	15,259	10.4%
已售總佔地面積(百萬平方米).....	4.5	4.4	5.2	6.8	4.5	5.5	5.7	4.2%
平均樓面價值—商品物業 (人民幣元/平方米).....	3,030	3,814	5,939	4,351	7,172	14,105	11,796	25.4%

資料來源：南京市統計局，中國房地產指數系統

### 蘇州

就GDP及人口而言，蘇州是貿易及商業的重要經濟中心和樞紐，是江蘇省第一大城市。蘇州的土地總面積約為8,488.4百萬平方米，截至2017年12月31日，蘇州的人口數目約為10.7百萬人。

蘇州的經濟持續增長，名義GDP從2011年的人民幣10,717億元增至2017年的人民幣17,320億元，年複合增長率為8.3%。城鎮居民人均可支配收入從2011年的人民幣33,243元增至2017年的人民幣58,806元，年複合增長率為10.0%。

下表載列於所示年度節選蘇州經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
人口(百萬).....	10.5	10.5	10.6	10.6	10.6	10.6	10.7	0.3%
名義GDP(人民幣十億元).....	1,071.7	1,201.2	1,297.0	1,376.1	1,450.4	1,547.5	1,732.0	8.3%
實際GDP增長率(%).....	12.0%	10.1%	9.6%	8.3%	7.5%	7.5%	7.1%	8.9%*
人均GDP(人民幣元).....	102,129	114,029	123,209	129,925	136,702	145,556	162,113**	8.0%
人均可支配收入(人民幣元).....	33,243	37,531	41,143	46,677	50,390	54,341	58,806	10.0%

## 行業概覽

資料來源：蘇州市統計局

附註：\*為算術平均值

\*\*由第一太平戴維斯進行估計。人均GDP按地區生產總值除以常住人口總數計算。

蘇州房地產投資從2011年的人民幣1,199億元增至2017年的人民幣2,306億元，年複合增長率約為11.5%。住宅物業平均售價從2011年的人民幣9,028元/平方米穩步增至2017年的人民幣15,415元/平方米，年複合增長率為9.3%。

下表載列於所示年度有關蘇州住宅物業市場的若干節選統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	9.8	12.6	16.3	14.5	19.4	22.6	16.9	9.4%
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米).....	9,028	8,980	9,479	9,639	10,335	13,596	15,415	9.3%
已售總佔地面積(百萬平方米).....	9.6	9.5	12.4	7.7	9.0	8.9	9.6	-0.1%
平均樓面價值—商品物業 (人民幣元/平方米).....	2,899	1,969	3,038	2,778	4,208	9,447	8,218	19.0%

資料來源：蘇州市統計局、中國房地產指數系統

### 無錫

無錫位於江蘇省東南部，佔地面積4,800平方千米。2017年，無錫市人口數目為6.6百萬人，是長江三角洲地區的重要商業及高科技產業中心。從2011年至2017年，無錫的名義GDP從人民幣6,880億元增至人民幣10,512億元，年複合增長率為7.3%，在江蘇省內排名第三位，在全國所有城市中排名第十四位。

下表載列於所示期間的節選無錫經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
人口(百萬).....	6.4	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.6	0.3%
名義GDP(人民幣十億元).....	688.0	756.8	777.0	820.5	851.8	921.0	1,051.2	7.3%
實際GDP增長率(%).....	11.6%	10.1%	9.3%	8.2%	7.1%	7.5%	7.4%	8.7%*
人均GDP(人民幣元).....	107,437	117,357	120,007	126,389	130,938	141,258	160,700	6.9%
人均可支配收入(人民幣元).....	31,638	35,663	38,999	41,731	45,129	48,628	52,659	8.9%

資料來源：無錫市統計局

附註：\*為算術平均值。

## 行業概覽

無錫房地產投資經歷穩定增長，自2011年的人民幣818億元增至2017年的人民幣1,202億元，年複合增長率為6.6%。2017年住宅物業平均售價呈持續上揚趨勢，增至人民幣10,580元/平方米，2011年至2017年的年複合增長率為4.6%。

下表載列於所示期間有關無錫住宅物業市場的若干節選統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米) .....	5.3	7.8	7.8	7.6	8.7	11.7	10.2	11.4%
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米) .....	8,065	7,741	7,448	7,198	7,575	8,562	10,580	4.6%
已售總佔地面積(百萬平方米) .....	5.7	5.5	6.6	3.4	1.1	2.4	3.9	-6.0%
平均樓面價值—商品物業 (人民幣元/平方米) .....	2,299	1,451	1,693	1,528	1,407	7,974	6,251	18.1%

資料來源：無錫市統計局，中國房地產指數系統

### 南通

南通市鄰近上海，是一個快速發展的沿海城市，於長江北岸佔據戰略位置，為江蘇省重要的港口和經濟中心。南通港為中國第三大內河港。南通GDP從2011年的人民幣4,080億元穩步增至2017年的人民幣7,735億元，年複合增長率為11.2%，在江蘇省內排名第四位，在全國所有城市中排名第十八位。

下表載列於所示年度節選南通經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
人口(百萬) .....	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3	0.04%
名義GDP(人民幣十億元) .....	408.0	455.9	515.0	565.3	614.8	676.8	773.5	11.2%
實際GDP增長率(%) .....	12.1%	11.8%	11.8%	10.5%	9.6%	9.3%	7.8%	10.4%*
人均GDP(人民幣元) .....	56,005	62,506	70,572	77,457	84,236	92,702	105,903	11.2%
人均可支配收入(人民幣元) .....	24,757	27,912	30,641	33,374	36,291	39,247	42,756	9.5%

資料來源：南通市統計局

附註：\*為算術平均值

## 行 業 概 覽

南通房地產投資從2011年的人民幣307億元增至2017年的人民幣610億元，年複合增長率為12.1%。下表載列於所示年度有關南通住宅物業市場的若干節選統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米) .....	4.8	6.3	9.4	8.4	8.6	11.2	不適用	18.4%**
住宅物業均價(人民幣元/平方米) ....	5,604	5,458	5,260	4,906	5,192	6,612	不適用	3.4%**
已售總佔地面積(百萬平方米).....	12.5	14.1	16.6	11.7	10.1	6.8	6.7	-9.8%
平均樓面價值—商品物業 (人民幣元/平方米).....	859	996	1,226	1,387	1,311	1,978	3,075	23.7%

資料來源：南通市統計局

\*\*指從2011年到2016年的年複合增長率。不適用指無法獲取數據。

### 常州

常州地處江蘇省南部，面積約為4,385平方千米。該市為長江三角洲地區主要製造業基地之一，就GDP而言，在江蘇省經濟中排名第五。自2011年至2017年，常州的名義GDP從人民幣3,581億元增至人民幣6,622億元，年複合增長率為10.8%。

下表載列於所示年度節選常州經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
人口(百萬).....	4.6	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	0.2%
名義GDP(人民幣十億元) .....	358.1	397.0	445.0	490.2	527.3	577.4	662.2	10.8%
實際GDP增長率(%) .....	12.2%	11.5%	10.9%	10.1%	9.2%	8.5%	8.1%	10.1%*
人均GDP(人民幣元) .....	77,485	85,040	94,895	104,423	112,221	122,721	140,517	10.4%
人均可支配收入(人民幣元).....	29,829	33,587	36,946	39,483	42,710	46,058	49,955	9.0%

資料來源：常州市統計局

附註：\*為算術平均值

2014年至2016年，常州房地產市場經歷一段鞏固期，原因是房地產投資連續三年下滑，而於2017年復甦後，房地產投資增至人民幣479億元，同比增長7.3%。然而，2016年常州住宅物業市場的銷售面積大幅增至8.1百萬平方米，2017年持續上揚趨勢，合計已售總建築面積略增至8.3百萬平方米。



## 行業概覽

下表載列於所示年度有關常州住宅物業市場的若干節選統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	6.0	6.6	7.7	6.7	6.7	8.1	8.3	5.5%
住宅物業均價(人民幣元/平方米)....	6,269	6,516	6,575	6,167	6,240	7,143	不適用	2.6%**
已售總佔地面積(百萬平方米).....	7.1	7.5	7.3	5.2	6.0	3.2	3.6	-10.5%
平均樓面價值—商品物業 (人民幣元/平方米).....	1,744	1,624	1,702	1,757	1,968	1,911	4,529	17.2%

資料來源：常州市統計局，中國房地產指數系統

附註：不適用是指無法獲取數據。\*\*指2011年至2016年的年複合增長率。

### 合肥

合肥位於安徽省中部及長江中游，為中國東部的安徽省省會及省內最大的城市，總面積為11,434.25平方千米。於2017年底，合肥常住人口達8.0百萬人。合肥名義GDP從2011年的人民幣3,637億元增至2017年的人民幣7,213億元，年複合增長率為12.1%。城鎮居民人均可支配收入從2011年的人民幣22,459元增至2017年的人民幣37,972元，年複合增長率為9.1%。

下表載列於所示年度節選合肥經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
人口(百萬).....	7.5	7.6	7.6	7.7	7.8	7.9	8.0	1.0%
名義GDP(人民幣十億元).....	363.7	416.4	468.4	518.1	566.0	627.4	721.3	12.1%
實際GDP增長率(%).....	15.4%	13.6%	11.5%	10.0%	10.5%	9.8%	8.5%	11.3%*
人均GDP(人民幣元).....	48,540	55,182	61,701	67,689	73,102	80,136	91,113	11.1%
人均可支配收入(人民幣元).....	22,459	25,434	28,083	29,348	31,989	34,852	37,972	9.1%

資料來源：合肥市統計局

附註：\*為算術平均值

合肥房地產投資從2011年的人民幣890億元增至2017年的人民幣1,557億元，年複合增長率為9.8%。合肥住宅物業市場穩定增長，平均售價亦呈持續上揚趨勢，從2011年的人民幣5,608元/平方米增至2017年的人民幣11,442元/平方米，年複合增長率為12.6%。

## 行業概覽

下表載列於所示年度有關合肥住宅物業市場的若干節選統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	10.6	11.2	14.5	13.3	12.9	17.1	9.6	-1.6%
住宅物業平均售價(人民幣元/平方米)	5,608	5,754	6,084	6,858	7,512	9,312	11,442	12.6%
已售總佔地面積(百萬平方米).....	3.2	5.6	7.6	5.6	5.2	6.4	5.7	10.2%
平均樓面價值—商品物業 (人民幣元/平方米).....	1,614	1,658	2,036	2,857	3,441	7,738	6,827	27.2%

資料來源：合肥市統計局，中國房地產指數系統

### 滁州

滁州是位於安徽省東部的地級市，毗鄰南京，擁有4.1百萬人口，面積13,500平方千米。滁州是南京一小時都市圈中土地面積最大的城市，並被納入為皖江城市帶承接產業轉移國家示範區。

下表載列於所示年度節選滁州經濟統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
人口(百萬).....	3.9	3.9	4.0	4.0	4.0	4.0	4.1	0.6%
名義GDP(人民幣十億元).....	85.0	97.1	111.2	121.4	130.6	142.3	160.8	11.2%
實際GDP增長率(%).....	14.0%	13.1%	11.1%	9.4%	9.9%	9.2%	9.0%	10.8%*
人均GDP(人民幣元).....	21,634	24,650	28,136	30,562	32,634	35,361	39,599	10.6%
人均可支配收入(人民幣元).....	16,059	18,308	20,248	22,091	24,168	26,286	28,612	10.1%

資料來源：滁州市統計局

附註：\*為算術平均值。

滁州市房地產投資自2011年的人民幣172億元增至2017年的人民幣427億元，年複合增長率為16.4%。滁州住宅物業的平均售價同比增長30.3%至每平方米人民幣5,711元，2011年至2017年的年複合增長率為7.1%。

## 行業概覽

下表載列於所示年度有關滁州住宅房地產市場的若干節選統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2011年至 2017年 年複合 增長率(%)
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	2.6	3.0	4.2	4.4	5.2	6.0	8.3	21.4%
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米).....	3,785	3,904	4,042	4,042	4,070	4,384	5,711	7.1%
已售總佔地面積(百萬平方米).....	2.6	3.3	9.0	4.7	5.7	4.0	5.4	12.7%
平均樓面價值—商品物業 (人民幣元/平方米).....	779	558	423	485	683	1,188	2,267	19.5%

資料來源：滁州市統計局、中國房地產指數系統

### 江蘇省經選定城市購物中心市場<sup>1</sup>

#### 南京

#### 供求

自2009年起，南京的購物中心已取代百貨商店成為零售供應的主導，現今總面積約為逾2.8百萬平方米，其中，合共17家購物中心(總面積逾1.2百萬平方米)為針對中高端市場的頂級購物中心。根據已確認或將於未來三年竣工的在建工程項目數量，預計2018年將增加7家購物中心，總面積約為逾0.9百萬平方米。現有購物中心中，不到半數地處傳統零售區，如鼓樓區的新街口及湖南路以及秦淮區的夫子廟，而逾半數位於新興零售區，如建鄴區的新江東及河西中央商務區、江寧區的百家湖以及由浦口區、六合中央商務區及棲霞區部分構成的江北新區。南京購物中心的主要增長驅動因素包括南京經濟的穩健增長以及南京城市化進程的不斷推進，該等因素有助新興的郊區零售區實現可持續增長。

#### 價格

南京頂級購物中心的租金(根據首層租金推算)從新街口的人民幣33.6元/平方米/日、夫子廟的人民幣20.7元/平方米/日到湖南路的人民幣10.3元/平方米/日不等。在新興地

<sup>1</sup> 亞太地區的購物中心由國際購物中心協會定義，並於第一太平戴維斯報告中採納為「作為一個單獨物業進行規劃、開發及管理的零售及其他商業設施的集合體，包含商業化多品牌租賃單元及公共區域」。購物中心至少擁有零售出租淨面積20,000平方英尺。在中國國情的背景下及就分析而言，中國的購物中心市場有如下性質：

- 與國際購物中心協會的定義一致；
- 向交易區交付便利的、時尚主導的及服務型的供應，具有超市、時尚、餐飲、娛樂、保健及教育等全面的功能；
- 開發目的明確，且集中管理的建築面積不低於20,000平方米；及
- 包括因規模及典型駐店租戶而異的綜合中心；以及擁有門店中心等結構的特色中心。

區，首層頂級零售商舖的租金從新江東的人民幣12.0元／平方米／日到建鄴區河西中央商務區的人民幣6.5元／平方米／日不等。於2017年，其他新興地區（如百家湖及江北新區）的首層頂級零售商舖的租金約為人民幣8.2元／平方米／日。

### 常州

#### 供求

自2011年起的過去八年裏，常州的購物中心市場不斷發展壯大，並取代百貨商店成為主導的零售形式。現今有至少39家綜合體，總面積約為逾4.26百萬平方米。根據已確認或將於未來兩年竣工的在建工程項目數量，預計到2018年將增加7家購物中心，總面積約為0.5百萬平方米。常州的主要零售區位於天寧區、武進區及新北區。現有購物中心中，約68.6%的零售區位於該等三個傳統零售區。

#### 價格

常州購物中心租金（根據首層租金推算）從新北區及天寧區黃金地段的人民幣14.8元／平方米／日、武進區的人民幣8.5元／平方米／日到鐘樓區的人民幣3.6元／平方米／日。

### 江蘇省經選定城市的酒店市場

#### 南京

接待國內旅客總收入從2011年的人民幣1,028億元增至2017年的人民幣2,121億元，年複合增長率為12.8%，由此可見南京酒店業隨經濟發展持續繁榮。於2017年底，南京有21家經認證五星級酒店提供約7,536間房，有至少11家國際品牌酒店提供約3,405間房。估計2018年至2020年將有至少六家高端酒店開張新店，供應合共1,498間客房。預計絕大部分新供應酒店為多用途項目，將持續改變南京酒店市場的格局，促進各行各業發展。此外，許多高端酒店計劃在建鄴區或浦口及江寧區的河西中央商務區等新商業區以及以濕地及自然生活為特色的偏遠地區開張新店。

南京酒店業的需求主要受商務旅遊及MICE（會議、獎勵旅遊、大會及展覽）旅遊分部所驅動。預計商務及MICE旅遊分部受南京核心行業增長支持，仍將保持強勁增長；住宿偏好的改變及休閒旅行者對高質量服務以及獨特住宿體驗的需求將為南京的酒店運營商提供接觸新客戶的機會。

## 無錫

無錫的酒店業一直是無錫各類服務行業中的佼佼者，歸因於該城市為國內旅遊業的主要目的地之一。太湖國家旅遊度假區是中國最受歡迎的國家級熱帶度假勝地之一，以其高檔酒店而聞名。於2017年底，共有13家經認證的五星級酒店在無錫提供約4,201間客房。此外，至少有9家國際品牌酒店進駐無錫，在無錫度假村及商業區合共提供約3,032間客房。

從入境遊客及旅遊收入的變化所示，休閒需求為無錫旅遊及酒店市場增長的主要動力。國內遊客從2011年的57.3百萬人增至2017年的91.8百萬人，年複合增長率為8.2%。於2017年，旅遊總收入為人民幣1,743億元，同比增長12.1%。預計無錫MICE旅遊部門將維持穩步增長，並有助於推動無錫酒店市場的發展。

## 與我們有關的市場競爭

與其他致力於在全國範圍內擴張業務的開發商不同，我們主要關注南京及長江三角洲城市群的房地產市場，過去幾年我們在該市場積累了豐富的經驗和市場聲譽。我們因而較同行對當地市場有著更為深入的了解，從而得益於對政府指令及舉措以及客戶對於滿足住房需求的願望的了解。

於2017年，南京百強開發商已售物業建築面積中，前十強開發商所佔比例為35.0%。在該等百強開發商中，我們的全資附屬公司南京紅太陽位居第三，市場份額為3.7%。下表載列有關2017年南京前十強開發商的已售物業建築面積、合約銷售及市場份額（就南京百強開發商的已售物業建築面積及合約銷售所得總銷售收入而言）資料。

### 南京已售住宅物業建築面積排名前十位的房地產開發商

公司	已售物業 建築面積 (平方米)	市場份額 (%)
1. A公司.....	404,014	6.0%
2. B公司.....	320,354	4.8%
3. 弘陽地產集團有限公司.....	249,514	3.7%
4. C公司.....	226,524	3.4%
5. D公司.....	214,661	3.2%
6. E公司.....	207,416	3.1%
7. F公司.....	190,727	2.9%
8. G公司.....	184,556	2.8%
9. H公司.....	173,746	2.6%
10. I公司.....	166,696	2.5%

## 行業概覽

資料來源：中國房地產指數系統，由第一太平戴維斯編製

根據涵蓋本公司於江蘇省和安徽省開展業務的多個城市的中國房地產指數系統中指數據庫，就已售住宅建築面積而言，2017年本公司於江蘇省和安徽省共11個城市中位居第18位。下表載列有關2017年江蘇省和安徽省這11個城市前十強開發商的已售物業建築面積及市場份額(就百強開發商已售物業建築面積而言)的資料。

### 江蘇省和安徽省11個城市已售住宅物業建築面積前十強房地產開發商

公司	已售物業 建築面積 (平方米)	市場份額(%)
1. C公司.....	2,160,803	6.2%
2. J公司.....	1,738,480	5.0%
3. F公司.....	1,662,651	4.7%
4. H公司.....	1,528,480	4.4%
5. I公司.....	1,073,227	3.1%
6. K公司.....	890,583	2.5%
7. E公司.....	740,721	2.1%
8. A公司.....	719,777	2.1%
9. L公司.....	698,924	2.0%
10. B公司.....	696,826	2.0%
18 弘陽地產集團有限公司.....	428,653	1.2%

資料來源：中國房地產指數系統，由第一太平戴維斯編製



本節概述了影響我們業務和經營行業的最重要的中國法律法規。

### 有關成立房地產企業的法規

#### 成立房地產開發企業

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

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

#### 外商投資房地產企業

2017年6月28日，中華人民共和國商務部(「商務部」)和中華人民共和國國家發展和改革委員會(「國家發改委」)頒佈《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》(或2017目錄)，並於2017年7月28日生效。2017目錄重新分類了鼓勵項目，並遵守類別所有權限制和外國投資准入負面清單，並採取統一的限制措施。此外，2017目錄刪除了11個項目，因為這些項目對外國和國內投資都適用同樣的限制，包括(例如)大型主題公園的建造和運作以及別墅和高爾夫球場的建設。

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(「央行」)、國家工商行政管理總局(「工商總局」)以及國家外匯管理局(「外管局」)聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「《意見》」)，其中規定(i)已設立外商投資企業的外

國組織和個人在中國可以投資和購買非自用房地產；而在中國建立的外國組織分支機構有資格以彼等的名字購買符合自己實際使用需求的商品房；(ii)外商投資的投資總額超過或等於10百萬美元的房地產企業，其註冊資本應不低於總投資的50%；(iii)外商投資房地產企業可申請續簽官方的外商投資企業批文和營業執照(經營期限一年)，前提是彼等要還清全部土地出讓金並取得國有土地使用權證；(iv)就外商投資房地產企業的股權轉讓和項目轉讓，以及境外投資者併購國內房地產企業，須由商務主管部門和其他部門嚴格按照有關法律法規及政策的規定進行審批。

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、國家工商總局及外管局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》(「《通知》」)。根據通知，外商投資房地產企業的註冊資本佔投資總額的比率應遵守《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》，其中外商投資房地產公司必須完全繳清註冊資本才能申請國內或國外貸款或結算外匯貸款，這一規定已被取消。

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》(「23號文」)，並已於2008年7月1日生效。根據23號文，登記須經商務部省級分部進行初步審查，然後提交商務部辦理登記。

2015年11月6日，商務部和外管局聯合發佈《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的行政程序。根據《通知》，地方有關部門應當按照外商投資的法律法規，批准外商投資房地產企業的成立和變更，並提供商務部外商投資信息系統中的房地產項目信息。

2016年10月8日，商務部發佈《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「3號文」)，於同一天生效，並在2017年7月30日修訂。根據3號文，非外商投資企業因收購、兼併或其他方式合併而變更為外商投資企業，須按《辦法》的規定備案，並應完成成立備案手續，才能按照《辦法》提交成立申請。

### 房地產開發商資質

#### 房地產企業資質的分類

根據《開發條例》，房地產開發商應當自取得營業執照之日起30日內，向登記主管機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發商的資產、專業人員和行業業績，對房地產開發商的資質分類申請進行審查。房地產企業應當按照批准的資格從事房地產開發項目。

根據中國建設部於2000年3月29日頒佈並於2015年5月4日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發商應當申請資格登記。未取得房地產開發資質分類證書的企業不得從事房地產開發和銷售活動。

根據《資質管理規定》，房地產企業資質分為四類：1類、2類、3類和4類。不同類別的資質，應由有關主管部門審批。1級資質須經中央政府直屬的相關省、自治區或直轄市政府的建設機構進行初步審查，然後提交國務院建設主管部門進行最終審批。對擁有1級資質的企業沒有建設規模限制。2級或更低級別開發商的審批程序，應由中央政府直屬的相關省、自治區或直轄市人民政府下的建設機構進行鑒定，擁有2級或更低資質的企業所開發每個項目的總樓面面積不得超過250,000平方米。通過資質考核的開發商將獲得由資質鑒定機構發放的相關等級的資質證書。對於新成立的房地產開發商，在向房地產開發主管部門報告成立後，後者應當在30天內向合格開發商核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自發證之日起有效期為1年，房地產開發主管部門可根據企業實際情況，將有效期延長至不超過2年。房地產開發單位應當在房地產開發資質證書期滿前1個月內，申請房地產開發資質等級。

### 有關土地與房地產項目開發的法規

#### 土地出讓

1988年4月12日，全國人民代表大會（「全國人大」）通過了《中華人民共和國憲法》修正案。該修正案允許將土地使用權轉讓，以便為土地使用和土地使用權轉讓的法律制度改革作準備。1988年12月29日，全國人大常委會還修訂了《中華人民共和國土地管理法》，允許土地使用權轉讓。

根據國務院於1990年5月19日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「《出讓和轉讓暫行條例》」)，國家實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用者向國家支付土地使用權出讓金，國家將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者。土地使用者可以將土地使用權在使用年限內轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。根據《出讓和轉讓暫行條例》和《城市房地產法》，土地使用權出讓應當由市、縣人民政府土地管理部門與土地使用者簽訂出讓合同，土地使用者必須按照出讓合同約定支付土地出讓金，土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，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。根據《開發條例》的規定，除中國法律和國務院規定可以採用劃撥方式取得的土地所有權外，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得。

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》(該規定於2007年9月28日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「《土地出讓規定》」)，並於2007年11月1日生效)，工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，應當以競價方式出讓。《土地出讓規定》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。

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》，規定了通過公開招標、拍賣及掛牌出讓改善土地供應政策，加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用。

2003年6月11日，國土資源部頒佈了《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，如果只有一方有意使用土地，則可以通過協議的方式分配土地使用權(但商業、旅遊業、娛樂及商品房開發用途的經營性土地除外)。如果兩方或兩方以上有權分配土地使用權，應採取招標、拍賣或掛牌出讓的方式授予土地使用權。

根據國土資源部於2003年9月4日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自發佈通知當日起，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批別墅用地。根據國土資源部和國家發改委於2012年5月23日聯合發佈的《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》，住宅項目出讓面積不得超過(i)小城市和建制鎮7公頃，(ii)中等城市14公頃，或(iii)大城市20公頃，容積率不得低於1.0。

國土資源部、財政部(「財政部」)、中國人民銀行和中國銀監會於2018年1月3日頒佈的《土地儲備管理辦法》界定了「土地儲備」的含義，並規定土地儲備的規劃、標準、開發、管理和保護、供應和資本支出的行政、監管和實施程序。

### 房地產項目開發

#### 房地產項目動工及有關閒置土地的法規

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

- (i) 於土地使用權出讓合同或劃撥決定書指定時限後一年仍未動工開發及建設的國有閒置土地；或
- (ii) 已動工開發及建設但該有關開發及建設的面積佔擬動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔投資總額不足25%且未經批准暫停開發建設連續一年或以上的國有閒置土地。

若延遲動工開發是由於政府部門或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設土地使用權持有人協商，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日發出的《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出讓金的最多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。對於違法審批而閒置的土地，須於2007年年底完成清退。

#### 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》，房地產開發企業應當向城市規劃部門申請建設用地規劃許可證。全國人大常委

會於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日修訂《中華人民共和國城鄉規劃法》，據此，凡在城市或鄉郊規劃範圍內興建任何構築物、固定裝置、道路、管道或進行其他工程項目，必須向相關城鄉規劃政府機關，申領建設工程規劃許可證。

根據住房和城鄉建設部於2014年6月25日頒佈並於2014年10月25日實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發商應在取得建設工程規劃許可證後，向當地的縣級或以上人民政府建設行政主管部門申請領取建築工程施工許可證。

根據國務院於1998年7月20日頒佈並於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》、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》和住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈並實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，於項目竣工後，房地產開發企業必須進行檢驗，並取得地方當局(包括規劃部、消防當局及環保機關)的相關批准。

### 房地產轉讓及出售的法規

#### 商品房銷售

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

#### 商品房預售許可證

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》」)，商品房的預售須特定程序所限。房地產開發商若打算提前銷售商品房，須向房地產主管部門申領預售許可證。根據《預售管理辦法》和《城市房地產法》，商品房預售所得款項僅可用作相關項目的物業開發資金。

#### 商品房現售的銷售條件

根據《管理辦法》，商品房僅在下列先決條件達成後方可進行現售：(i)房地產開發企業應當具有企業法人營業執照和房地產開發企業資質證書；(ii)企業須取得土地使用權證或者



使用土地的其他批准文件；(iii)企業須取得建設工程規劃許可證和施工許可證；(iv)房屋已通過竣工驗收；(v)拆遷安置已經落實；(vi)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(vii)物業管理方案已經落實。現售商品房之前，房地產開發商須提交《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。

### 關於促進房地產市場平穩健康發展的通知

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

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

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

- (i) 各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責。
- (ii) 堅決抑制不合理住房需求，實行更嚴格的差別化住房信貸政策。

國家發改委於2011年3月16日頒佈並於2011年5月1日生效的《商品房銷售明碼標價規定》。根據該規定，任何房地產開發商或房地產中介（「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。商品房經營者在銷售商品房時按照該規定的要求公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。已取得預售許可證或者已辦理現房銷售備案的物業開發項目要在規定時間內一次性公開全部可供出售的商品房。此外，對已

---

## 監管概覽

---

銷售的房產，商品房經營者須明確標示有關資料，並標示實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。此外，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

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)：

- (i) 堅決抑制投機投資性購房。對擁有1套或以上住房，且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。對於房價上漲壓力較大的城市，中國人民銀行當地分行可進一步提高購買第二套住宅物業的首付比例及按揭利率。此外，國家應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵個人所得稅；
- (ii) 增加普通商品住房及用地供應。2013年住房用地供應總量應不低於過去5年平均實際供應量。

2015年9月24日，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》，規定在已取消或未實施「限購措施」的城市，將住戶購買第一套普通住宅物業的個人住房商業貸款的最低首付比例調整為25%。

根據中國人民銀行、住房和城鄉建設部和中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，以及財政部與國家稅務總局於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》(統稱為「330新政」)，對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，最低首付款比例調整為40%，具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用記錄和財務狀況等確定。

繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有1套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。此外，個人將購買不足2年的住房對

外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

2016年2月1日，中國人民銀行及銀監會聯合印發《關於調整個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定在不實施「限購」措施的城市，居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，原則上最低首付款比例為25%，各地可向下浮動5個百分點；對擁有1套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通住房，最低首付款比例調整為不低於30%（低於早前規定的不低於40%）。

2016年2月17日，財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部聯合頒佈了《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》，於2016年2月22日實施。根據該通知，營業稅政策如下：個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的住房對外銷售的，免徵營業稅。

### 房地產的抵押

根據《城市房地產法》、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的《中華人民共和國擔保法》，以及建設部於1997年5月9日頒佈及於1997年6月1日生效並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，凡依法取得的房屋作抵押，該房屋所佔用土地的土地使用權亦須同時抵押。凡以出讓方式取得的國有土地使用權作抵押，該國有土地上的房屋須同時作抵押。鄉鎮企業的土地使用權不得單獨抵押。凡以鄉鎮企業所有的樓宇作抵押，該等樓宇所佔用的土地使用權須同時作抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合同。

### 房屋租賃

根據於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日實施的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記備案。個人逾期不改正的，處以一千元以下罰款；單位逾期不改正的，處以一千元以上一萬元以下罰款。

### 新物權法

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

新物權法中有多項加強對業主權利保障的條款：(i)新物權法第89條要求「建造建築物，不得違反國家有關工程建設標準，妨礙相鄰建築物的通風、採光和日照」。該條款保護業主的採光權並防止開發商進行非法建設；(ii)新物權法的第81條授予業主自行管理建築物及其附屬設施的權利並可更換開發商委聘的物業管理公司或任何其他管理人。此條款加強業主管理其社區的獨立權。

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。

### 不動產登記

國務院於2014年11月24日頒佈並於2015年3月1日施行的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於2016年1月1日頒佈的《不動產登記暫行條例實施細則》規定（其中包括）國家實行不動產統一登記制度，不動產登記應遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

### 房地產融資法規

#### 房地產開發及購地融資

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

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

- (i) 建設項目貸款管理。銀行禁止向(i)不符合相關規劃和控制要求的項目；(ii)違法用地項目；及(iii)列入禁止用地項目目錄的項目貸款。凡已發放貸款，則應在採取必

---

## 監管概覽

---

要保全措施的基礎上，逐步收回。對列入限制用地項目目錄的項目，金融機構應審慎發放貸款。

(ii) 審核市政基礎設施和工業用地項目貸款。

(iii) 嚴格農村集體建設用地項目貸款管理。凡利用農村集體土地開發商業項目者，銀行不得發放貸款。

(iv) 商用物業開發項目的信貸管理。

凡就土地儲備貸款採取抵押方式者，應獲取土地使用權證。此外，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；對相關國土資源部門認定的房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年完成該宗土地開發面積不足三分之一、投資不足四分之一或尚未施工的企業，商業銀行應審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。

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

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

### 建設安全法規

根據相關的建設安全法律法規，包括由全國人大常委會於2002年11月1日實施並於2014年8月31日修訂的《中華人民共和國安全生產法》，開發商應於動工建設前，向相關的安全監

管單位申請建設安全生產監督登記。未進行相關登記的建設工程將不獲發建築工程施工許可證。建築承包商應當建立安全生產目標及措施並按計劃有系統地改善工人的工作環境及條件。建築承包商亦須制定安全防範計劃以實施安全生產工作崗位責任制。同時，承包商應根據防護工作要求，於不同建設階段採納相應的施工現場安全生產防護措施，此類措施應符合國家勞動安全及衛生標準。

### 消防管理法規

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈、於1998年9月1日實施並於2008年10月28日修訂、於2009年5月1日實施的《中華人民共和國消防法》，建設項目消防設施的設計及施工應符合國家工程建設消防技術標準。

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日實施及於2012年7月17日修訂、於2012年11月1日實施的《建設工程消防監督管理規定》，該規定適用於新建、擴建、改建(含室內外裝修、建築保溫、用途變更)等建設項目的消防監督管理。本規定亦規定了消防設施檢查與驗收的程序及標準。

### 人民防空物業法規

根據全國人大於1997年3月14日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產規國家所有。根據全國人大常委會於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》(民防法)，人民防空是國防的組成部分。民防法鼓勵公眾投資建設人民防空物業，人民防空投資者平時允許使用(包括租賃)和管理民防物業並獲取所產生的收益，但使用時不得影響其防空效能。人民防空物業的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定了人民防空物業的使用、管理及維護辦法。

### 環保法規

中國規範房地產開發環境要求的法律法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保



護管理條例》(2017年修訂)及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律法規，在相關部門批准動工建設物業開發項目前，開發商須視項目的環境影響提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表。此外，在物業開發竣工後，相關環境部門亦將對物業進行驗收，以確保物業在交付買家之前遵循適用的環境標準及法規。

### 稅收條例

#### 所得稅

根據全國人大2007年3月16日頒佈並於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)，對於外國投資和外國企業在中國境內和中國企業內設立機構或場所的，將適用25%的統一所得稅稅率。根據《企業所得稅法》，在中國境外設立但「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，將統一按照其全球收入的25%徵收企業所得稅。

此外，根據《企業所得稅法》和國務院2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業可支付給其非中國企業投資人的任何股息，都將適用預提稅稅率10%。另外，根據2006年8月21日簽署的《內地和香港特別行政區關於所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(在香港適用於2007年4月1日或之後開始的任意一個評估年所取得的收入，在中國大陸適用於2007年1月1日或之後開始的任意一個評估年所取得的收入)，對於一家在香港成立的公司從內地附屬公司獲得的股息，如果在派息時持有各個此類內地附屬公司至少25%的股權，則對有關股息徵收的預提稅稅率為5%，或者如果持有該附屬公司不到25%的股權，則為10%。根據2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國企業的股息收取人必須滿足某些要求才能取得稅收協定規定的優惠所得稅率。其中一個要求是納稅人必須是相關股息的「受益所有人」。獲中國企業派息的公司收取人要享受稅收協定的優惠稅收待遇，必須在取得股息前連續12個月以內任何時候均直接擁有該中國企業的一定股本比例。此外，國家稅務總局2009年10月27日頒佈的《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》或601通知將「受益所有人」的範圍縮小至個人、企業或其他「一般從事實質性的經營活動」的組織，並加入了許多不利於對申請人「受益所有人」身份認定的因素。2015年8月27日，國家稅務總局發

佈了「國家稅務總局關於發佈《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》的公告」(2015年11月1日生效)，適用於在中國承擔納稅義務的非居民納稅人享受稅收協定待遇的條件。根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》，非居民納稅人自行申報的，應當自行判斷能否享受協定待遇，並提交辦法第七條規定的相關報告表和資料。此外，各級稅務機關應當通過加強對非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定和國際運輸協定，防範協定濫用和逃避稅風險。

### 增值稅

根據1993年12月13日頒佈並於2017年11月19日最後一次修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施細則，所有在中華人民共和國境內銷售貨物或者提供加工、修理修配勞務以及進口貨物的實體和個人，必須繳納增值稅。

根據國家稅務總局2016年3月31日頒佈並於2016年5月1日實施的《房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法》，房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目須繳納增值稅。

### 土地增值稅

依照1993年12月13日頒佈、1994年1月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「《土地增值稅暫行條例》」)和1995年1月27日頒佈並實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「《土地增值稅暫行條例實施細則》」)規定，對轉讓土地使用權、地上的建築物及其附著物所取得的收入，按扣除應扣項目後的增值額繳納土地增值稅。

### 契稅

根據國務院1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中華人民共和國境內轉移土地、房屋權屬的受讓人，無論是個人還是單位，應當繳納契稅。契稅稅率為3%到5%。契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市政府在前述幅度內確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

### 城鎮土地使用稅

根據國務院1988年9月27日頒佈、1988年11月1日實施並於2013年12月7日最後一次修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅根據相關土地的面積進行徵收。

### 房產稅

根據國務院1986年9月15日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》以及中華人民共和國國務院令2008第546號，對於在中華人民共和國境內的企業，無論是國內企業還是外商投資企業，都按自有房產價值的1.2%或房產租金收入的12%繳納房產稅。

### 印花稅

根據國務院1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施和2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，對於房地產轉讓單據，包括房地產所有權轉讓單據，印花稅率為所載金額的0.05%；對於與權利有關的許可和證照，包括房屋產權證和土地使用權證，按件貼花人民幣5元。

### 城市維護建設稅和教育費附加

2010年10月18日，國務院發佈了《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起生效，以繼續向外商投資企業、外國企業及外籍人員徵收附加稅。與內資企業適用稅率相似，外商投資企業、外國企業及外籍人員適用城市維護建設稅稅率如下：納稅人所在地在市區的，稅率為7%；納稅人所在地在縣城、鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。外商投資企業、外國企業及外籍人員適用教育費附加統一為3%。

### 關於外匯登記及外匯兌換的法規

#### 外匯兌換

根據於1996年1月29日頒佈並於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及國家外匯管理局及其他相關中國政府部門頒佈的多項法規，就經常賬戶

項目(例如貿易相關收支、以及支付利息及股息)而言,人民幣可兌換為其他貨幣。就資本賬戶項目(例如直接股本投資、貸款及撤資)而言,兌換人民幣為其他貨幣及將所兌換外幣匯出中國境外,須經國家外匯管理局或其地方分局事先批准。與中國境內進行的交易有關的款項須以人民幣支付。除另獲批准,否則中國公司須退回自海外收取的外匯或將有關款項存放於海外。外商投資企業可將外匯存放於指定外匯銀行的經常賬戶內,惟不得超過外匯管理局或地方分局所設定的上限。根據中國相關規定及法規,經常賬戶下的外匯所得款項可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構。就資本賬戶下的外匯所得款項而言,則須經國家外匯管理局批准後才可保留或出售予從事結匯、售匯的金融機構,惟倘根據中國相關規定及法規毋須取得有關批准則除外。

於2014年7月4日頒佈並於同日施行的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「37號文」)規定,境內居民在境外設立或控制在中國作出返程投資的特殊目的公司,須向當地外匯局辦理外匯登記。如境內法人或自然人居民未能按照規定完成與離岸投資有關的外匯登記,通過返程投資而成立的外商獨資企業則被禁止支付海外利潤、達成協議、轉讓股份、削減資本、提前撤銷投資、股東貸款的本金和利息及其他資金(包括利用海外支付的利潤於境內再投資、增加資本等)。

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。

### 關於勞動及社會保障的法規

中國政府於2007年6月29日頒佈了《中華人民共和國勞動合同法》,自2008年1月1日起生效,並於2012年12月28日修訂且於2013年7月1日起生效。根據《中華人民共和國勞動合同法》與於1995年1月1日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國勞動法》,(i)用人單位必須與全職員工簽立書面勞動合同,(ii)禁止用人單位強迫員工加班,除非其向員工自支付加班費且標準工作時間之外的工作小時數屬於法定限額以內,(iii)用人單位須及時向員工支付報酬,且支付予員工的報酬不低於當地最低工資標準,及(iv)用人單位應當建立工作安全及

衛生系統，並向員工提供工作場所安全培訓。此外，根據社會保障相關法律法規，中國用人單位應當代其員工繳納多項社會保險（包括醫療、養老、失業、工商和生育保險）及住房公積金。

根據全國人大常委會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日實施的《中華人民共和國社會保險法》（「新社會保險法」）、國務院於1999年1月22日頒佈及實施的《社會保險費徵繳暫行條例》、前勞工局於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於1999年4月3日頒佈及實施並於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》、國務院於2003年4月27日頒佈、2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》以及各省市的養老保險、醫療保險及失業保險規例，僱主須為僱員支付養老保險金、基本醫療保險基金、失業保險基金、工傷保險基金、生育保險基金及住房基金。於新社會保險法生效後，如僱主未能及時或全額支付社會保險費，即會被代理收款機構勒令於指定限期內支付或補付有關費用，且自到期日起每日須支付未付金額0.05%的延誤罰款；如該僱主於指定限期內仍未能支付有關費用，則可能須向相關行政部門支付未付金額1到3倍的罰款。

## 歷史及發展

### 概覽

本公司於2017年12月21日在開曼群島註冊成立，並作為重組的一部分成為我們附屬公司的控股公司。我們為一家中國房地產開發商，專注於在長江三角洲地區及全國範圍內其他主要城市的住宅物業開發以及商業及綜合用途物業的開發、運營及管理。我們於中國已成立多家中間控股及運營附屬公司，南京紅太陽為本集團的境內中間控股公司。

### 我們的歷史及主要業務里程碑

本集團的起源可追溯至1999年南京紅太陽(由本公司創辦人、董事長兼執行董事曾先生創辦)的成立。通過南京紅太陽，我們開始在江蘇省南京市從事住宅物業開發。於創辦本集團之前，曾先生於1995年成立南京紅太陽商業大世界(「南京紅太陽商業大世界」)時已開始涉足建築材料業務。有關曾先生履歷的詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員 — 董事會 — 執行董事」。

於1999年成立後，我們在江蘇省南京市啟動首個住宅物業開發項目旭日華庭的開發。自彼時起，本集團一直主要從事住宅物業開發，致力於弘揚我們的品牌。於2003年，旭日華庭開盤銷售。於2006年，我們拓展至商業物業開發，並啟動了我們首個商業綜合體南京弘陽廣場的開發。

我們於2010年將物業開發業務拓展至江蘇省常熟市和南通市，並於2011年進一步拓展至江蘇省無錫市。於2013年，我們進軍常州及蘇州物業市場並推出南京弘陽酒店。我們於2016年在安徽省合肥設立辦事處，從而繼續拓展至長江三角洲地區及中國其他主要城市。

於業績記錄期及截至2018年3月31日，我們已開發多項物業組合，包括25個已竣工項目、50個開發中項目及18個持作未來開發土地項目。截至2018年3月31日，已竣工項目、開發中項目及持作未來開發土地項目的總佔地面積分別為1,928,950平方米、2,508,324平方米及1,076,939平方米。截至2018年3月31日，就權益佔比而言，我們擁有總建築面積約6,833,071平方米的土地儲備，包括(i)可銷售及可租賃的建築面積約580,789平方米的已竣工物業；(ii)總建築面積約4,326,438平方米的開發中物業；及(iii)總建築面積約1,925,844平方米的持作未來開發物業。

下表載列本集團主要業務發展里程碑概要：

年份	里程碑事件
1999年12月	• 南京紅太陽於江蘇省南京市成立。
2003年11月	• 我們啟動旭日華庭的銷售，標誌著我們成功拓展至房地產業務。



---

## 歷史、重組及集團架構

---

年份	里程碑事件
2005年4月	<ul style="list-style-type: none"><li>我們開始無錫市高檔別墅無錫三萬頃的開發工作。</li></ul>
2006年5月	<ul style="list-style-type: none"><li>我們拓展至商業物業開發，啟動了我們首個商業綜合體南京弘陽廣場的開發。</li></ul>
2009年3月	<ul style="list-style-type: none"><li>我們的商務辦公樓弘陽大廈竣工。</li></ul>
2011年5月	<ul style="list-style-type: none"><li>我們的南京弘陽廣場竣工，標誌著我們拓展至綜合城市發展。</li></ul>
2011年8月	<ul style="list-style-type: none"><li>我們分別在常熟和南通開始銷售常熟弘陽尊邸和南通弘陽上城，標誌著我們將業務拓展至南京以外。</li></ul>
2012年7月	<ul style="list-style-type: none"><li>我們首次被中國企業聯合會和中國企業家協會評為中國五百強企業之一。</li></ul>
2013年5月	<ul style="list-style-type: none"><li>南京弘陽酒店開始運營，標誌著我們開始進軍酒店業務市場。</li></ul>
2014年2月	<ul style="list-style-type: none"><li>我們順利將業務拓展至尹山湖，確立了我們在蘇州物業市場的地位。</li></ul>
2014年4月	<ul style="list-style-type: none"><li>豪華精品酒店無錫弘陽洛克菲花園酒店開始運營。</li></ul>
2014年10月	<ul style="list-style-type: none"><li>我們開始銷售弘陽上院，為經典的法式聯排房屋，標誌著我們的跨江之作。</li></ul>
2014年11月	<ul style="list-style-type: none"><li>我們開始銷售弘陽上園，為中國風格的高端聯排房屋。</li></ul>
2016年10月	<ul style="list-style-type: none"><li>我們開始銷售常州弘陽上城，標誌我們正式進軍常州市場。</li></ul>
2016年11月	<ul style="list-style-type: none"><li>我們成功獲得開發時光裡的土地出讓合同，將業務擴展至江蘇省以外，並在安徽省合肥設立辦事處。</li></ul>
2016年12月	<ul style="list-style-type: none"><li>我們開始銷售風華上品花園，為無錫中心的優質住宅區。</li></ul>

## 歷史、重組及集團架構

年份	里程碑事件
2017年5月	<ul style="list-style-type: none"> <li>我們獲得開發明發北站新城弘陽苑的土地出讓合同，在安徽省滁州市設立辦事處。</li> </ul>

### 我們的企業發展

通常，我們為每個新項目設立一家附屬公司或合資企業，我們認為這是我們的融資安排所必需的結構。以下載列主要中國附屬公司的若干詳情。

#### 我們的主要附屬公司<sup>(1)</sup>

公司名	成立／開始 營業日期	截至最後 可行日期註冊資本	主要業務活動	物業開發項目	截至最後 可行日期股東 (持股百分比)
1 南京紅太陽	1999年 12月30日	人民幣 1,990,446,211元	物業開發及租賃	(i)旭日愛上城2區 (ii)旭日愛上城4區	弘陽地產投資 (100%)
2 蘇州弘陽 房地產	2013年 7月12日	人民幣 850百萬元	物業開發	上湖雅苑	南京紅太陽 (100%)
3 無錫蘇源 檀溪灣置業	2003年 3月19日	人民幣 50百萬元	物業開發	無錫三萬頃	南京紅太陽 (100%)
4 常州弘陽 廣場置業	2012年 9月14日	人民幣 50百萬元	物業開發	(i)弘陽上城 (ii)常州弘陽廣場	南京紅太陽 (100%)
5 弘陽集團 南通房地產	2010年 10月9日	人民幣 301百萬元	物業開發	弘陽上城	南京國港置業 (100%)
6 句容紫金房地產	2010年 3月18日	人民幣 100百萬元	物業開發	山卿苑	南京弘洋置業 (100%)

## 歷史、重組及集團架構

	公司名	成立／開始 營業日期	截至最後 可行日期註冊資本	主要業務活動	物業開發項目	截至最後 可行日期股東 (持股百分比)
7	泰興市瑞尚 房地產	2017年 10月17日	人民幣 20百萬元	物業開發	泰興TX2017-20地塊	南京弘陽瑞尚 房地產(100%)
8	安徽弘嵐房地產	2016年 11月9日	人民幣 406百萬元	物業開發	時光裡	長安信託 (97.54%)及 南京紅太陽 (2.46%)
9	滁州弘陽房地產	2017年 8月1日	人民幣 50百萬元	物業開發	時光裡花園	南京弘陽瑞尚房 地產(40%)、南京 正榮正升置業 有限公司(「南京 正榮置業」)(30%) 及南京市高淳 碧桂園房地產開發 有限公司(「南京 市高淳碧桂園 房地產開發」) (30%)
10	南京弘陽 商業管理	2008年 3月17日	人民幣 5百萬元	商業物業投資 與經營	不適用	南京紅太陽 (100%)
11	南京弘陽酒店	2012年 9月29日	人民幣 10百萬元	酒店業務	不適用	南京紅太陽 (100%)
12	南京弘陽恒瑞	2015年 4月28日	人民幣 25百萬元	物業開發	愛上花園	南京紅太陽 (20.00%)及 南京弘陽房地產 (80.00%)

附註：

- (1) 本集團主要附屬公司包括：(i)我們認為對我們經營所在區域和分部屬重要的公司；及(ii)於業績記錄期任何年度對本集團有重大貢獻且貢獻集團收入逾5%的物業項目的公司。

### 南京紅太陽

南京紅太陽為本公司的主要中國運營附屬公司之一，於重組實施前為本集團的控股公司。其亦為江蘇省南京市多個物業開發項目的項目公司。南京紅太陽於1999年12月30日成立，註冊資本為人民幣10百萬元。成立時，南京紅太陽由曾先生通過南京紅太陽商業大世界和南京紅太陽大酒店有限公司分別持有98%及2%的股權。

由於2001年至2013年期間多次資本變更和股權轉讓，南京紅太陽的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣200,946,211元，並由弘陽集團全資擁有。南京紅太陽的註冊資本進一步增至2016年12月1日的人民幣340,446,211元、2017年8月16日的人民幣540,446,211元及2017年12月5日的人民幣1,990,446,211元。

作為重組的一部分，南京紅太陽的全部股本權益隨後通過一系列股權轉讓分別轉讓予弘陽地產集團(控股)、本公司、弘陽地產投資(控股)及弘陽地產投資，股權轉讓完成後，南京紅太陽成為弘陽地產投資的全資附屬公司。詳情請參閱下文「一重組—(3)收購弘陽集團於南京紅太陽的股本權益」分節。

### 蘇州弘陽房地產

蘇州弘陽房地產是我們在江蘇省蘇州市的物業開發項目上湖雅苑的項目公司。蘇州弘陽房地產是我們兩家附屬公司蘇州弘陽置業有限公司和張家港弘晨置業有限公司以及我們合資企業之一蘇州城弘房地產開發有限公司的控股公司。蘇州弘陽房地產於2013年7月12日在中國成立，註冊資本為人民幣50百萬元，由南京紅太陽全資擁有。

經獨立第三方長安國際信託股份有限公司(「長安信託」)多次注資，蘇州弘陽房地產由南京紅太陽和長安信託分別持有8%和92%股權，蘇州弘陽房地產的註冊資本於2014年9月增至人民幣627.55百萬元。

於2015年，長安信託以對價人民幣150百萬元將蘇州弘陽房地產的23.9%股權轉讓予南京紅太陽，該對價基於長安信託實際出資額釐定。股權轉讓於2015年2月13日完成後，蘇州弘

陽房地產由南京紅太陽和長安信託分別持有31.9%和68.1%股權。隨後，長安信託於2015年5月20日完成再次注資人民幣222.45百萬元後，蘇州弘陽房地產由南京紅太陽和長安信託分別持有23.5%和76.5%股權，蘇州弘陽房地產的註冊資本增至人民幣850百萬元。

於2016年，長安信託以對價人民幣241.05百萬元將其於蘇州弘陽房地產的28.4%股本權益轉讓予南京紅太陽，該對價乃基於長安信託就相關股本權益的實際出資額釐定。股權轉讓於2016年5月6日完成後，蘇州弘陽房地產由南京紅太陽及長安信託分別持股51.9%及48.1%。

隨後，長安信託以總對價人民幣408.95百萬元兩次將其於蘇州弘陽房地產的其餘48.1%股權轉讓予南京紅太陽，該對價乃基於長安信託就相關股本權益的實際出資額釐定。股權轉讓於2016年10月28日完成後，蘇州弘陽房地產由南京紅太陽全資擁有。

### 無錫蘇源檀溪灣置業

無錫蘇源檀溪灣置業為我們的無錫開發項目無錫三萬頃的項目公司。其於2003年3月19日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣8百萬元。於成立時，無錫蘇源檀溪灣置業由無錫蘇源置業有限公司及無錫蘇源建築安裝有限公司擁有，該公司各自為獨立第三方，分別持股95%及5%。

由於2004年至2011年期間註冊資本變動及數次股權轉讓，無錫蘇源檀溪灣置業的註冊資本由人民幣8百萬元增至人民幣50百萬元，截至2011年7月20日，無錫蘇源檀溪灣置業由南京紅太陽全資擁有。

於2015年6月15日，南京紅太陽以對價人民幣50百萬元將其於無錫蘇源檀溪灣置業的全部股本權益轉讓予紅太陽工業原料城，該對價乃基於南京紅太陽的實際出資額釐定。股本轉讓於2015年6月26日完成。

隨後於2017年4月21日，紅太陽工業原料城以對價人民幣50百萬元將其於無錫蘇源檀溪灣置業的全部股本權益轉讓予南京紅太陽，該對價乃基於紅太陽工業原料城的實際出資額釐定。股權轉讓於2017年5月11日完成後，無錫蘇源檀溪灣置業由南京紅太陽全資擁有。

### 常州弘陽廣場置業

常州弘陽廣場置業為弘陽上城和常州弘陽廣場(我們於江蘇省常州市的房地產開發項

目)的項目公司。其於2012年9月14日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣50百萬元。自成立起，常州弘陽廣場置業由南京紅太陽全資擁有。

### 弘陽集團南通房地產

弘陽集團南通房地產為弘陽上城(我們於江蘇省南通市的房地產開發項目)的項目公司。其於2010年10月9日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣100百萬元。於成立時，弘陽集團南通房地產由南京紅太陽全資擁有。

由於自2010年至2014年期間註冊資本變更及多次股權轉讓，弘陽集團南通房地產的註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣760百萬元，截至2014年12月26日，弘陽集團南通房地產由南京國港置業全資擁有。於2015年12月28日，弘陽集團南通房地產的註冊資本減至人民幣301百萬元，原因是資本過剩。

### 句容紫金房地產

句容紫金房地產為山卿苑(我們於江蘇省鎮江市的房地產開發項目)的項目公司。其於2010年3月18日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣6百萬元。於成立時，句容紫金房地產由獨立第三方江蘇寶華旅遊開發有限公司全資擁有。

由於註冊資本變動及多次股權轉讓，句容紫金房地產的註冊資本由人民幣6百萬元增至人民幣48百萬元，截至2016年9月7日，句容紫金房地產由獨立第三方江蘇陽光集團有限公司(「江蘇陽光集團」)全資擁有。

於2016年11月16日，南京弘洋置業以對價約人民幣156百萬元自江蘇陽光集團收購其於句容紫金房地產的全部股本權益，該對價乃基於獨立物業估值師對句容紫金房地產的估值釐定。在2016年11月21日股權轉讓完成後，句容紫金房地產由南京弘洋置業全資擁有。隨後於2017年7月25日，句容紫金房地產的註冊資本增至人民幣100百萬元。

### 泰興市瑞尚房地產

泰興市瑞尚房地產為江蘇省泰興市一幅地塊的控股公司。其於2017年10月17日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣8百萬元。自成立起，泰興市瑞尚房地產一直由南京弘陽瑞尚房地產全資擁有。於2017年12月12日，泰興市瑞尚房地產的註冊資本由人民幣8百萬元增至人民幣20百萬元。



### 安徽弘嵐房地產

安徽弘嵐房地產為時光裡(我們於安徽省合肥市的房地產開發項目)的項目公司。其於2016年11月9日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。於成立時，安徽弘嵐房地產由南京紅太陽全資擁有。

長安信託於2017年5月19日完成人民幣396百萬元注資後，安徽弘嵐房地產的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣406百萬元，安徽弘嵐房地產由南京紅太陽及長安信託分別持股2.46%及97.54%。長安信託未在任何情況下承擔風險或享有任何投資回報或收益(除通過公平協商預先釐定的固定收入回報外)。本公司通過南京紅太陽仍對安徽弘嵐房地產的利潤及虧損全權負責。此外，於業績記錄期及直至最後可行日期，長安信託作為股東及其委任的任何董事概無投反對票，且長安信託亦無積極參與或干預該項目公司的日常運營及管理。因此，安徽弘嵐房地產繼續計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。

### 滁州弘陽房地產

滁州弘陽房地產為時光裡花園(我們於安徽省滁州市的房地產開發項目)的項目公司。其於2017年8月1日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣20百萬元。成立時，滁州弘陽房地產由南京弘陽瑞尚房地產全資擁有。南京正榮置業及南京市高淳碧桂園房地產開發(均為獨立第三方)於2018年2月2日增資完成後，滁州弘陽房地產的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣50百萬元，滁州弘陽房地產由南京弘陽瑞尚房地產、南京正榮置業及南京市高淳碧桂園房地產開發分別持有40%、30%及30%的股權。根據相關股東的協議，南京弘陽瑞尚房地產持有滁州弘陽房地產52%的投票權。因此，滁州弘陽房地產繼續計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。

### 南京弘陽商業管理

南京弘陽商業管理從事商業物業投資與經營。其於2008年3月17日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣5百萬元。自成立起，南京弘陽商業管理一直由南京紅太陽全資擁有。

### 南京弘陽酒店

南京弘陽酒店為我們兩家酒店中的其中一家。其於2012年9月29日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10百萬元。於成立時，其由弘陽集團全資擁有。

於2017年5月18日，弘陽集團將其於南京弘陽酒店的全部股權轉讓予南京紅太陽，對價為人民幣10百萬元(此乃基於弘陽集團的實際出資額釐定)。在2017年5月25日股權轉讓完成後，南京弘陽酒店由南京紅太陽全資擁有。

### 南京弘陽恒瑞房地產

南京弘陽恒瑞房地產為我們江蘇省南京物業開發項目愛上花園的項目公司。南京弘陽恒瑞房地產於2015年4月28日在中國成立，註冊資本為人民幣20百萬元，由南京弘陽房地產持有。在獨立第三方南方資本管理有限公司(「南方資本」)於2015年9月6日完成人民幣5百萬元注資後，南京弘陽恒瑞房地產由南京弘陽房地產和南方資本分別持有80%和20%的股權，且南京弘陽恒瑞房地產的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣25百萬元。

於2016年9月12日，南方資本將其於南京弘陽恒瑞房地產20%股本權益轉讓予南京紅太陽，對價為人民幣5百萬元，乃根據南方資本實際出資額而釐定。在2016年11月22日完成股權轉讓後，南京弘陽恒瑞房地產由南京紅太陽和南京弘陽房地產分別持有20%和80%。

## 歷史、重組及集團架構

### 我們的合資企業和聯營公司

我們成立合資企業並與其他房地產開發商訂立協議，不時進行物業開發。截至2017年12月31日，我們與其他房地產開發商共同控制4個項目並與其他房地產開發商就無法控制的31個項目開展合作。下表載列截至2017年12月31日我們通過合資企業和主要聯營公司與合作夥伴的安排的若干詳情：

我們的合作夥伴	公司名稱	董事會多數 (我們的席位： 我們合作夥伴的 席位)	日常管理 (我們代表的 角色)	本公司股權 百分比
<b>合資企業</b>				
綠地國際商務有限公司	南京綠弘房地產開發有限公司(「南京綠弘房地產」)	不是(2:3)	副財務總監及副總經理	50%
禹洲地產(泉州)有限公司.....	南京弘灝房地產開發有限公司(「南京弘灝房地產」)	不是(2:3)	不適用	50%
禹洲地產(泉州)有限公司.....	南京舜鴻房地產開發有限公司(「南京舜鴻房地產」)	不是(2:3)	不適用	50%
蘇州新城創佳置業有限公司.....	蘇州城弘房地產開發有限公司(「蘇州城弘房地產」)	不是(2:3)	董事會主席	50%
<b>聯營公司<sup>(1)</sup></b>				
南通中南世紀花城投資有限公司及上海新碧房地產開發有限公司.....	南通弘晏房地產有限公司	不是(1:4)	副總經理	33.4%

## 歷史、重組及集團架構

我們的合作夥伴	公司名稱	董事會多數 (我們的席位： 我們合作夥伴的 席位)	日常管理 (我們代表的 角色)	本公司股權 百分比
南通市碧桂園房地產開發 有限公司及蘇州新城 創佳置業有限公司...	常熟市新碧房地產 開發有限公司	不是(1:4)	董事會主席 及財務經理	33%

附註：

- (1) 僅包括主要聯營公司。有關我們聯營公司的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告「II.歷史財務資料附註 — 17.於聯營公司的投資」。



▭ 本集團在重組中出售的公司。

○ 本公司的合資企業。

附註：

- (1) 安徽弘鵬置業由滁州市金鵬置業有限公司(獨立第三方)持有20%股權。
- (2) 江蘇潤弘由頌風企業管理(上海)有限公司(獨立第三方)持有49%股權。
- (3) 蘇州城弘房地產由蘇州新城創佳置業有限公司(獨立第三方)持有50%股權。
- (4) 常州旭景置業由上海中梁地產集團有限公司(獨立第三方)持有50%股權。上海中梁地產集團有限公司已授權常州弘陽廣場行使其於常州旭景置業1%的投票權。因此，常州弘陽廣場置業控制常州旭景置業51%的投票權，以及常州旭景置業計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (5) 蘇州金涵澤投資由南京新城萬嘉房地產有限公司與金地集團上海房地產發展有限公司(均為獨立第三方)分別持有33%及34%的股權。根據蘇州金涵澤投資的組織章程細則，南京弘陽瑞尚房地產持有蘇州金涵澤投資52%的投票權。因此，蘇州金涵澤投資計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (6) 南通錦力置業由南通中南新世界中心開發有限公司及無錫極富房地產開發有限公司(均為獨立第三方)分別持有33.4%及33.3%的股權。根據南通錦力置業的組織章程細則，弘陽集團南通房地產持有南通錦力置業51%的投票權。因此，南通錦力置業計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (7) 南京麟瑞置業由南京博洲房地產開發有限公司(獨立第三方)持有50%股權。
- (8) 南京綠弘房地產由綠地國際商務有限公司(獨立第三方)持有50%股權。
- (9) 南京舜鴻房地產由禹洲地產(泉州)有限公司(獨立第三方)持有50%股權。
- (10) 南京弘灝房地產由禹洲地產(泉州)有限公司持有50%股權。

### (1) 出售無錫弘陽商業管理的股本權益

我們的附屬公司之一無錫弘陽商業管理因其業務不同於本集團核心業務而被合法妥善出售。無錫弘陽商業管理主要從事家居建材分銷。於2017年12月18日，在南京紅太陽與紅太陽工業原料城於同日訂立換股協議後，南京紅太陽將其於無錫弘陽商業管理的全部股本權益轉讓予紅太陽工業原料城。根據換股協議，南京紅太陽將向紅太陽工業原料城轉讓其於無錫弘陽商業管理(於截至2016年12月31日，經獨立第三方估值師使用資產基礎法估值為人民幣403.7413百萬元)的全部股權，及紅太陽工業原料城將向南京紅太陽轉讓其於江蘇茂弘企業管理(截至2017年9月13日實繳資本為人民幣400百萬元)的全部股權。此外，紅太陽工業原料城將會向南京紅太陽作出人民幣3.7413百萬元的現金付款以抵償兩間公司之間的價值差。該交易已於2017年12月22日完成。



### (2) 註冊成立本公司及境外附屬公司

本公司於2017年12月21日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。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。同日，一股認購人股份已配發及發行予我們的初始認購人Walkers Nominees Limited，該認購人隨後按面值將該股份轉讓予曾先生。隨後，曾先生按面值將該股份轉讓予弘陽地產集團(控股)(一家當時由曾先生全資擁有的公司)。在2018年1月4日完成該股份轉讓後，本公司由弘陽地產集團(控股)全資擁有。於2018年3月1日，99股股份均被配發及發行予弘陽地產集團(控股)，作為本公司於2018年2月6日收購南京紅太陽全部股本權益的對價。詳情請參閱下文「(3)收購弘陽集團於南京紅太陽的股本權益」一段。於2018年6月4日，弘陽地產集團(控股)向本公司注入額外資金187.5百萬美元，作為回報，100股股份被配發及發行予弘陽地產集團(控股)。為籌備上市，本公司的法定股本於2018年6月25日增至1,000,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

弘陽地產投資(控股)於2017年12月22日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，並獲授權配發及發行不超過50,000股每股面值1.00美元的普通股。同日，弘陽地產投資(控股)向曾先生配發及發行一股普通股。曾先生於2018年1月5日將該股股份按面值轉讓給本公司，因此弘陽地產投資(控股)成為全資附屬公司。弘陽地產投資(控股)於2018年3月1日向本公司配發及發行99股普通股，作為收購南京紅太陽全部股本權益的對價。詳情請參閱下文「(3)收購弘陽集團於南京紅太陽的股本權益」一段。

弘陽地產投資於2018年1月22日在香港註冊為有限公司。同日，弘陽地產投資按面值向弘陽地產投資(控股)配發及發行一股普通股，弘陽地產投資成為弘陽地產投資(控股)的全資附屬公司。弘陽地產投資於2018年3月22日向弘陽地產投資(控股)配發及發行99股普通股，作為收購南京紅太陽全部股本權益的對價。詳情請參閱下文「(3)收購弘陽集團於南京紅太陽的股本權益」一段。

### (3) 收購弘陽集團於南京紅太陽的股本權益

於2018年1月29日，弘陽地產集團(控股)收購弘陽集團於南京紅太陽的全部股本權益。該股權轉讓於2018年2月2日完成，南京紅太陽成為弘陽地產集團(控股)的全資附屬公司。作為對價，弘陽地產集團(控股)於2018年2月22日向弘陽集團配發及發行99股普通股。

於2018年2月6日，本公司收購弘陽地產集團(控股)於南京紅太陽的全部股本權益。股

權轉讓於2018年2月8日完成後，南京紅太陽成為本公司的全資附屬公司。作為對價，本公司於2018年3月1日向弘陽地產集團(控股)配發及發行99股普通股。

於2018年2月11日，弘陽地產投資(控股)收購本公司於南京紅太陽中的全部股本權益。股權轉讓於2018年2月22日完成後，南京紅太陽成為弘陽地產投資(控股)的全資附屬公司。作為對價，弘陽地產投資(控股)於2018年3月1日向本公司配發及發行99股普通股。

於2018年2月23日，弘陽地產投資收購弘陽地產投資(控股)於南京紅太陽中的全部股本權益。股權轉讓於2018年2月27日完成後，南京紅太陽成為弘陽地產投資的全資附屬公司。作為對價，弘陽地產投資於2018年3月22日向弘陽地產投資(控股)配發及發行99股普通股。

### 業績記錄期的收購

作為我們業務策略及長遠發展目標的部分，我們定期從事收購活動，以拓展業務。我們於業績記錄期收購以下附屬公司。

我們於2017年4月18日通過南京紅太陽以對價人民幣8百萬元自獨立第三方滁州市金鵬置業有限公司收購一家房地產開發公司安徽弘鵬置業的80%股權，有關對價乃基於滁州市金鵬置業有限公司就相關股權作出的實際出資額釐定。該收購於2017年4月21日完成。

我們於2017年7月2日通過常州弘陽廣場置業按對價人民幣10百萬元自獨立第三方上海中梁房地產集團有限公司收購一家房地產開發公司常州金壇旭潤置業的50%股權，有關對價乃基於常州金壇旭潤置業的註冊資本釐定。該收購於2017年7月26日完成。

我們於2017年7月10日通過弘陽集團南通房地產按對價人民幣2.66百萬元自獨立第三方南通中南新世界中心開發有限公司收購一家房地產開發公司南通錦力置業的33%股權，有關對價乃基於南通中南新世界中心開發有限公司的實際出資額釐定。該收購於2017年8月25日完成。

我們於2017年11月7日通過南京紅太陽按總對價人民幣2.8百萬元自楊子江國際企業(南京)有限公司(35%)、大成拓展集團有限公司(34.3%)及常州名力紡織有限公司(0.7%)收購文化場館管理及藝術活動公司常州桑麻文化博覽園的70%股權，有關對價乃基於楊子江國際企

業(南京)有限公司、大成拓展集團有限公司及常州名力紡織有限公司就有關股本權益的實際出資額釐定。該收購於2017年11月27日完成。

我們於2016年11月16日通過南京弘洋置業按對價約人民幣156百萬元自獨立第三方江蘇陽光集團收購一家物業開發公司句容紫金房地產的全部股本權益，有關對價乃基於獨立物業估值師對句容紫金房地產的估值釐定。該收購於2017年11月21日完成。

我們於2017年12月20日通過南京泓澈房地產按對價人民幣2.5百萬元自獨立第三方南京博洲房地產開發有限公司收購一家物業開發公司南京麟瑞置業的50%股權，有關對價乃基於南京麟瑞置業的註冊資本釐定。該收購於2017年12月26日完成。

此外，我們亦收購了我們於業績記錄期並無控制權的若干公司。

### 業績記錄期後收購

為了拓展業務，我們已於業績記錄期後收購或訂約收購若干公司。詳情請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守《上市規則》」一節。

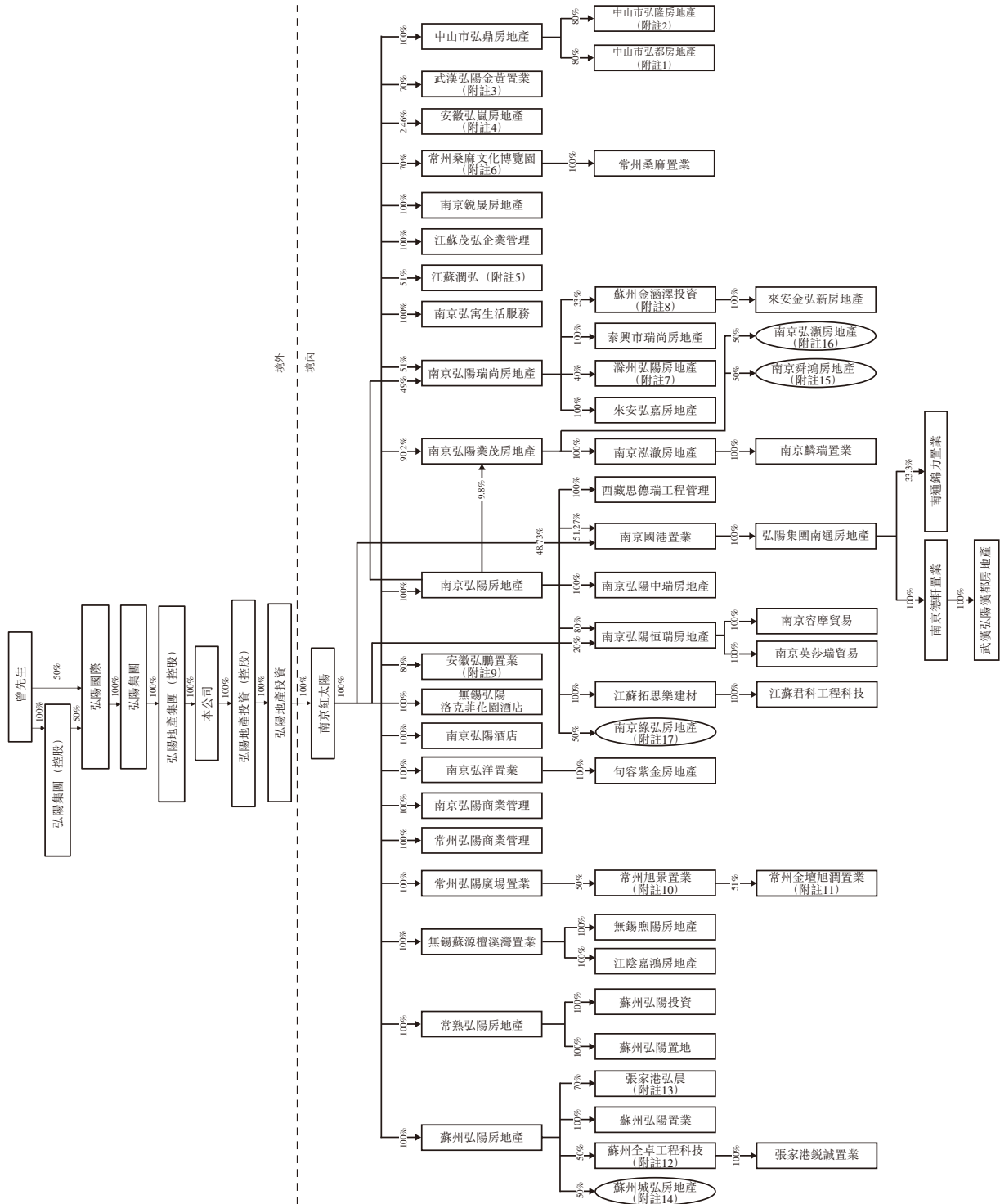
### 首次公開發售前購股權計劃

本公司於2018年6月14日採納首次公開發售前購股權計劃。採納首次公開發售前購股權計劃後及截至最後可行日期，已有條件向39名承授人(包括4名董事、3名高級管理團隊成員、3名本公司關連人士(本公司董事及最高行政人員除外)及29名其他承授人)授出合共112,000,000股股份的首次公開發售前購股權，佔本公司緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股本(不計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)的3.5%。詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—1.首次公開發售前購股權計劃」。

# 歷史、重組及集團架構

## 緊隨重組後以及緊接資本化發行及全球發售完成前的公司架構

下圖載列緊隨重組後以及緊接資本化發行及全球發售完成前本集團的股權架構：



○ 本公司的合資企業。

## 歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 中山市弘都房地產由中山市力富房地產投資有限公司及中山市御龍實業有限公司(均為獨立第三方)分別持有7%及13%的股權。
- (2) 中山市弘隆房地產由中山市御龍實業有限公司持有20%的股權。
- (3) 武漢弘陽金黃置業由武漢漢陽黃金口工業園區投資開發有限公司(為獨立第三方)持有30%的股權。
- (4) 安徽弘嵐房地產由長安信託持有97.54%的股權。長安信託未在任何情況下承擔任何風險或享有任何投資回報或收益(除通過公平協商預先釐定的固定收入回報外)。本公司通過南京紅太陽仍對安徽弘嵐房地產的利潤及虧損全權負責。此外，於業績記錄期及直至最後可行日期，長安信託作為股東及其委任的任何董事概無投反對票，且長安信託亦無積極參與或干預該項目公司的日常運營及管理。因此，安徽弘嵐房地產計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (5) 江蘇潤弘由頌風企業管理(上海)有限公司(為獨立第三方)持有49%的股權。
- (6) 常州桑麻文化博覽園由揚子江國際有限公司、大成拓展有限公司及常州名力紡織有限公司(均為獨立第三方)分別持有15%、14.7%及0.3%的股權。
- (7) 滁州弘陽房地產由南京市高淳碧桂園房地產開發及南京正榮置業(均為獨立第三方)分別持有30%及30%的股權。根據相關股東的協議，南京弘陽瑞尚房地產持有滁州弘陽房地產52%的投票權。因此，滁州弘陽房地產計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (8) 蘇州金涵澤投資由南京新城萬嘉房地產有限公司及金地集團上海房地產發展有限公司(均為獨立第三方)分別持有33%及34%的股權。根據蘇州金涵澤投資的組織章程細則，南京弘陽瑞尚房地產持有蘇州金涵澤投資52%的投票權。因此，蘇州金涵澤投資計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (9) 安徽弘鵬置業由滁州市金鵬置業有限公司(為獨立第三方)持有20%的股權。
- (10) 常州旭景置業由上海中梁地產集團有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。上海中梁地產集團有限公司已授權常州弘陽廣場行使其於常州旭景置業的1%的投票權。因此，常州弘陽廣場置業控制常州旭景置業51%的投票權，以及常州旭景置業計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (11) 常州金壇旭潤置業由中信信托有限責任公司(為獨立第三方)持有49%的股權。
- (12) 蘇州全卓工程科技由蘇州中銳尚城置業有限公司及嘉興睿圖投資合夥企業(有限合夥)(均為獨立第三方)分別持有47.5%及2.5%的股權。根據有關合作協議，蘇州弘陽房地產持有蘇州全卓工程科技51%的投票權。因此，蘇州全卓工程科技計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (13) 張家港弘晨由蘇州偉晨投資有限公司(為獨立第三方)持有30%的股權。
- (14) 蘇州城弘房地產由蘇州新城創佳置業有限公司持有50%的股權。
- (15) 南京舜鴻房地產由禹洲地產(泉州)有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。
- (16) 南京弘灝房地產由禹洲地產(泉州)有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。
- (17) 南京綠弘房地產由綠地國際商務有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。





## 歷史、重組及集團架構

附註：

- (1) 中山市弘都房地產由中山市力富房地產投資有限公司及中山市御龍實業有限公司(均為獨立第三方)分別持有7%及13%的股權。
- (2) 中山市弘隆房地產由中山市御龍實業有限公司持有20%的股權。
- (3) 武漢弘陽金黃置業由武漢漢陽黃金口工業園區投資開發有限公司(為獨立第三方)持有30%的股權。
- (4) 安徽弘嵐房地產由長安信託持有97.54%的股權。長安信託未在任何情況下承擔任何風險或享有任何投資回報或收益(除通過公平協商預先釐定的固定收入回報外)。本公司通過南京紅太陽仍對安徽弘嵐房地產的利潤及虧損全權負責。此外，於業績記錄期及直至最後可行日期，長安信託作為股東及其委任的任何董事概無投反對票，且長安信託亦無積極參與干預該項目公司的日常運營及管理。因此，安徽弘嵐房地產計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (5) 江蘇潤弘由頌風企業管理(上海)有限公司(為獨立第三方)持有49%的股權。
- (6) 常州桑麻文化博覽園由揚子江國際有限公司、大成拓展有限公司及常州名力紡織有限公司(均為獨立第三方)分別持有15%、14.7%及0.3%的股權。
- (7) 滁州弘陽房地產由南京市高淳碧桂園房地產開發及南京正榮置業(均為獨立第三方)分別持有30%及30%的股權。根據相關股東的協議，南京弘陽瑞尚房地產持有滁州弘陽房地產52%的投票權。因此，滁州弘陽房地產計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (8) 蘇州金涵澤投資由南京新城萬嘉房地產有限公司及金地集團上海房地產發展有限公司(均為獨立第三方)分別持有33%及34%的股權。根據蘇州金涵澤投資的組織章程細則，南京弘陽瑞尚房地產持有蘇州金涵澤投資52%的投票權。因此，蘇州金涵澤投資計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (9) 安徽弘鵬置業由滁州市金鵬置業有限公司(為獨立第三方)持有20%的股權。
- (10) 常州旭景置業由上海中梁地產集團有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。上海中梁地產集團有限公司已授權常州弘陽廣場行使其於常州旭景置業的1%的投票權。因此，常州弘陽廣場置業控制常州旭景置業51%的投票權，以及常州旭景置業計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (11) 常州金壇旭潤置業由中信信托有限責任公司(為獨立第三方)持有49%的股權。
- (12) 蘇州全卓工程科技由蘇州中銳尚城置業有限公司及嘉興睿圖投資合夥企業(有限合夥)(均為獨立第三方)分別持有47.5%及2.5%的股權。根據有關合作協議，蘇州弘陽房地產持有蘇州全卓工程科技51%的投票權。因此，蘇州全卓工程科技計入及合併至本公司的經審核賬目，並被認定為一家附屬公司。
- (13) 張家港弘晨由蘇州偉晨投資有限公司(為獨立第三方)持有30%的股權。
- (14) 蘇州城弘房地產由蘇州新城創佳置業有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。
- (15) 南京舜鴻房地產由禹洲地產(泉州)有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。
- (16) 南京弘灝房地產由禹洲地產(泉州)有限公司持有50%的股權。
- (17) 南京綠弘房地產由綠地國際商務有限公司(為獨立第三方)持有50%的股權。

### 中國監管規定

我們的中國法律顧問認為，本章節所披露的中國附屬公司重組乃遵守中國適用法律法規進行且已依法完成並正式於中國地方登記部門登記。

### 關於外國投資者在中國併購境內企業的規定

根據商務部、國資委、國家稅務總局、中國證監會、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合發佈、於2006年9月8日生效及於2009年6月修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**新併購規定**」)，境內公司、企業或自然人以其在境外合法設立或控制的公司名義併購與其有關聯關係的境內公司，應報商務部審批；境內公司或自然人如以支付收購價連同股權的方式通過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，該特殊目的公司的境外上市交易，應經中國證監會批准。據我們的中國法律顧問告知，由於曾先生為香港永久居民，但並非新併購規定所界定的境內自然人，因此新併購規定第十一條不適用於弘陽地產集團(控股)、本公司、弘陽地產投資(控股)及弘陽地產投資收購南京紅太陽。

### 在中國辦理國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局37號文，(a)中國居民在以資產或權益向其以投融資為目的直接設立或控制的境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)出資前，應向國家外匯管理局地方分局申請辦理登記；及(b)辦理初步登記後，如境外特殊目的公司發生中國居民個人股東、名稱、經營期限變更，或發生境內居民個人增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更，中國居民應到國家外匯管理局地方分局辦理變更登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未有遵守上述登記程序或會導致處罰，包括限制境外特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力。

據中國法律顧問告知，曾先生已於2008年3月3日就境內居民作出境外投資完成外匯登記手續。

## 概覽

我們是一家中國江蘇省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合用途物業的開發、運營及管理。通過扎根南京、深耕江蘇、佈局長三角，我們已在江蘇省建立了穩固的區域性龍頭地位。自南京紅太陽於1999年註冊成立起，我們已在房地產開發及銷售領域耕耘了近20年，成功建立了「弘陽」品牌，開發實力及行業地位獲得了廣泛認可。於業績記錄期，我們保持穩定增長。我們的收入從2015年的人民幣5,376.8百萬元增至2017年的人民幣6,139.7百萬元。我們的毛利從2015年的人民幣2,251.8百萬元增至2017年的人民幣2,491.6百萬元。

我們已建立起「弘陽」品牌，在長三角地區享有很高的聲譽及知名度。於2017年，我們被中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心及江蘇省房地產業協會評為中國房地產開發企業100強、發展潛力10強、品牌價值華東10強及江蘇省綜合實力前三強。根據克而瑞中國房地產企業銷售排行榜，於2017年，以銷售套數計，我們在南京市位居第三。

針對不同客戶的需求對產品進行設計及打造，並實施高標準的質量控制，是我們的生命線。於產品定位方面，我們對客戶需求進行深入研究，推出了覆蓋從品質剛需到頂級物業的五大產品線，即時光系、昕悅系、燕瀾系、天宸系與TOP系，適合不同消費人群的需求。我們採用優質的材料及配件進行施工及裝修，並嚴格審查承包商的工作。我們對產品的質量監控內部指標為「毫米級的質量誤差」。我們力求通過精益求精的工程施工及質量控制措施來滿足客戶的需求。

我們兼備平衡的房地產開發及運營能力。在開發住宅物業的同時，我們也經營涵蓋商場、遊樂園、社區中心的商業綜合體、酒店及辦公樓。這些商業物業樓宇大多毗鄰我們的住宅物業項目，為住戶提供配套服務，也帶動了我們住宅物業項目的增值。於業績記錄期，我們的商業物業平均出租率維持在90%以上，經營收入分別為人民幣226.7百萬元、人民幣193.1百萬元及人民幣166.4百萬元。截至2018年3月31日，我們的商業物業總建築面積達到627,880平方米，公允價值達到人民幣8,803.0百萬元。

我們主要在長江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。於業績記錄期及截至2018年3月31日，我們已開發多項物業組合，包括25個已竣工項目、50個開發中項目及18個持作未來開發項目。我們憑藉對長三角地區房地產市場的深入了解，策略性地選定和獲取了江蘇省及安徽省地區的優質土地。截至2018年3月31日，就權益佔比而言，我們擁有總建築面積約6,833,071平方米的土地儲備，其中包括(i)可銷售及

可租賃建築面積約580,789平方米的已竣工物業，佔我們總土地儲備的8.5%，(ii)總建築面積約4,326,438平方米的開發中物業，佔我們總土地儲備的63.3%，及(iii)總建築面積約1,925,844平方米的持作未來開發物業，佔我們總土地儲備的28.2%。在銷售速度合理穩定發展的情況下，我們現有的土地儲備可支撐我們三年左右的均衡發展。

我們的上海第二總部已在2018年第一季度開始運營。上海本身擁有巨大的房地產市場，是我們未來重點拓展的區域之一。我們未來的投資、融資、研發和人力資源部門將主要設在上海，為我們進一步擴展業務提供支持。

### 我們的競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢是我們屢創佳績的關鍵，這些優勢令我們從競爭對手中脫穎而出：

#### 成功建立「弘陽」品牌，成為江蘇省領先的綜合性房地產開發商

我們是一家中國江蘇省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合用途物業的開發、運營及管理。通過扎根南京、深耕江蘇、佈局長三角，我們已在江蘇省建立了區域性市場龍頭地位。自1999年南京紅太陽註冊成立以來，我們一直在房地產開發及銷售領域耕耘，成功建立了「弘陽」品牌，房地產開發經驗及市場龍頭地位獲得了廣泛認可。

我們的產業佈局目前集中於長三角地區，主要側重於江蘇省的南京市、蘇州市、無錫市、常州市及南通市以及安徽省省會城市合肥市等。以GDP、人口數量以及人均收入而言，長三角地區為中國最具活力的經濟區之一。2016年，長三角地區的土地面積僅佔全國的2.2%，而GDP卻佔全國的20.0%，商品房銷售額佔全國的24.6%。中國政府亦旨在以有利的政策(例如支持上海自貿區發展)促進該地區的發展，從而於2030年前將其建設成為世界最大的城市圈。

在發展歷程中，我們扎根並立足在江蘇省南京市。江蘇省是全國經濟最發達的省份之一，在2017年GDP達到人民幣85,900億元，在當年所有地區經濟中位列第二。南京市是江蘇省省會，中國東部地區重要的沿海交通樞紐，也是長江三角洲地區的商業、貿易和金融中心之一。截至2017年12月31日，在我們近20年歷史中，我們在南京開發的住宅及商業物業總建築面積達5,888,517平方米。於業績記錄期，我們在南京市的住宅物業平均售價從人民幣9,600元／平方米增至人民幣12,038元／平方米。以銷售套數計，我們開發的南京旭日愛上城八區榮獲2017年南京公寓類銷售單盤冠軍。

我們總部所在地南京市江北新區是國務院於2015年批准設立的中國國家級產業轉型升級、新型城鎮化和開發示範新區，是江蘇省唯一的國家級新區。作為蘇南地區的新增長區域，江北新區亦是南京都市圈的北部服務中心和綜合交通樞紐，擁有巨大的發展潛力。江北新區政府採納了多項政策促進發展，例如對科研機構的財政補助及對創新型企業的基金投資等，以吸引知名企業及高端人才落戶該區。在該等發展政策的支持下，我們積極為江北新區開發作出貢獻。截至2017年12月31日，我們在江北新區開發的住宅及商業物業總建築面積達4,923,012平方米。截至2018年3月31日，我們在江北新區的主要物業涵蓋住宅物業旭日上城、旭日愛上城及旭日華庭，總建築面積分別為1,726,165平方米、1,298,848平方米及474,680平方米；以及總建築面積為435,165平方米的南京弘陽廣場及總建築面積為12,537平方米的南京弘陽酒店。

我們的「弘陽」品牌在長三角地區享有很高的聲譽及廣泛知名度。弘陽集團所持「弘陽」商標為中國馳名商標。於2017年，我們被中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心及江蘇省房地產業協會評為中國房地產開發企業100強、發展潛力10強、品牌價值華東10強及江蘇省綜合實力前三強。根據克而瑞中國房地產企業銷售排行榜，於2017年，以銷售套數計，我們位居南京市第三大房地產開發商。

於業績記錄期，我們保持穩定增長。我們的收入從2015年的人民幣5,376.8百萬元增至2017年的人民幣6,139.7百萬元。我們的毛利從2015年的人民幣2,251.8百萬元增至2017年的人民幣2,491.6百萬元。

### 精確的產品定位及領先的質量控制體系，針對客戶需求打造差異化產品

針對不同客戶的需求對產品進行設計及打造，及對產品進行高標準的質量控制對我們的成功而言至關重要。

為使產品滿足不同消費人群的需求，我們對客戶需求進行深入研究，推出了覆蓋從品質剛需到頂級物業的五大產品線，即時光系、昕悅系、燕瀾系、天宸系與TOP系。為優化戶型設計，我們秉承「同樣的功能面積更小、同樣的面積功能更豐富」的理念，與國內外知名設計公司進行合作。在景觀設計方面，我們委聘國際及國內領先的景觀設計公司，為住戶提供超過行業標桿的舒適宜人的居住環境。當我們拓展至不同的城市和區域時，我們亦會在產品設計方面考慮不同地區特色、市場趨勢及客戶反饋，我們認為這將滿足客戶的需求。



通過精細化的工藝工法和質量管控措施，我們致力於提高客戶滿意度。對於我們的所有開發項目，我們採用優質的建築材料及配件，並嚴格監督承包商的工作。我們對產品的質量監控內部指標為「毫米級的質量誤差」。我們的質量管控措施包括以下幾要素：(i)以設計圖紙、項目合約中商定的質量目標、國家施工驗收規範、工程質量驗收標準及《弘陽地產工程管理制度》為依據，督促施工；(ii)聘請第三方評估施工及交付評估，並調查交付物業後客戶的滿意度；及(iii)通過信息技術平台採用大數據分析識別我們所收集資料中的客戶滿意度情況。

完整的產品線、對戶型及景觀的卓越設計及對質量嚴格把控為我們贏得卓著聲譽及高度客戶忠誠度。於2017年，我們的客戶忠誠度以推薦及再購率指標計量，約達22%。同時，根據賽惟諮詢第三方客戶滿意度調查，我們的大部分住宅物業產品客戶滿意度極高。

### 高質量的土地儲備及穩定可靠的獲地能力

我們憑藉對長三角地區房地產市場的深刻理解，策略性地選定和獲取了該地區的優質土地，深耕該等市場(尤其是江蘇省及安徽省)。為開發新進城市，拿地前，我們進行深入的前期研究，採納謹慎的評估標準。我們相信，我們的優質土地儲備將支持我們長期穩定的增長。

我們的獲地方式多種多樣，包括招拍掛、併購和與第三方合作開發等方式獲取土地。與聲譽良好的房地產開發商合作有助我們獲得大型且優質的項目，從而令我們可通過最大程度減少投資成本來管理我們所面臨的投資風險。在長三角地區，因我們的本土資源及品牌號召力，諸多中國頂級地產商也與我們同合作、共發展，與我們建立了長期穩固的合作夥伴關係。在其他地區，通過合作獲得的協同效應亦使得我們很快獲取當地資源，打造自己的品牌和聲譽。例如，我們與綠地集團合作開發的南京「悅峰時光裡西區」、與碧桂園及中南集團合作開發的南通「佳期花苑」、與新城控股合作開發的蘇州「風華上品花園」，均獲得了令人滿意的市場反響。

截至2018年3月31日，我們擁有土地儲備總建築面積約6,833,071平方米，其中包括(i)可銷售可租賃建築面積約580,789平方米的已竣工物業，佔我們總土地儲備的8.5%，(ii)總建築面積約4,326,438平方米的開發中物業，佔我們總土地儲備的63.3%，及(iii)總建築面積約1,925,844平方米的持作未來開發物業，佔我們總土地儲備的28.2%。我們認為我們現有的土地儲備可支撐我們三年左右的開發計劃。詳情請參閱「業務—我們的項目組合—土地儲備」。



### 商業物業資產優良、運營能力強，形成住宅物業開發協同互補

我們兼備平衡的房地產開發及運營能力。在開發住宅物業的同時，我們也經營涵蓋商場、遊樂園、社區中心、酒店及辦公樓等一系列商業物業。目前，我們擁有兩座商業綜合體（南京弘陽廣場及常州弘陽廣場），一座辦公樓（弘陽大廈），以及兩座酒店（南京弘陽酒店及無錫弘陽洛克菲花園酒店）。這些商業物業樓宇大多毗鄰我們的住宅物業項目，為我們的住戶提供配套服務，也帶動了我們住宅物業項目的增值。

我們力圖在選定城市最具發展潛力的地段打造一體化生活中心，以豐富的業態形式滿足客戶不同類型的需求，從而提升區域地產價值及人居環境，與城市共生同長。我們的南京弘陽廣場商業規模龐大，在升級改造完成後將結合綜合購物中心、遊樂場及家居城等多種商業物業。南京弘陽廣場可為不同年齡層次的客戶提供購物、休閒及娛樂選擇，其遊樂場更是有摩天輪及過山車等遊樂設施。而預計於2018年10月開業的常州弘陽廣場毗鄰弘陽上城四期住宅小區，將提供花園式購物體驗、旋轉餐廳街及生態主題兒童樂園，亦會包括酒店及辦公空間。常州弘陽廣場定位於鄰里中心，其「弘陽生活+(家)」的設計理念，我們認為將為客戶帶來餐飲、購物、運動及娛樂的豐富體驗。

我們將努力實現商業物業項目和住宅物業項目的有機結合形成良好的協同效應。商業物業給我們產生穩定的租金，可為住宅物業開發業務補充現金流，並減弱住宅物業開發業務由於價格波動及支付時間表不確定性而帶來的風險。而我們自持的商業物業資產也為融資提供了更多的可能。同時，商業物業可提高房地產項目的整體定位、吸引力及投資價值，帶動住宅物業銷售的增長。另外，商業物業所產生的品牌效應也會為住宅物業項目建立客戶忠誠度。我們的商業物業運營模式日趨成熟。於業績記錄期，我們的商業物業平均出租率維持在90%以上，2015年、2016年及2017年的收入分別為人民幣226.7百萬元、人民幣193.1百萬元及人民幣166.4百萬元。截至2018年3月31日，我們的商業物業總建築面積達到627,880平方米，公允價值達到人民幣8,803.0百萬元。

### 針對「投融管退」的高效現代化管理模式確保物業項目回報最大化

我們建立了以「投融管退」為特色的高效、現代化管理模式及貫穿全域的運營指標體系。「投融管退」是指投資、融資、管理（運營）及退出（營銷）四個方面。四個方面互為輔助、有機融合，確保物業項目回報的最大化。我們相信，以「投融管退」概念為中心要素的管理模式能賦予本集團強大的生命力及問責機制，使我們確保產品質量、提升經營效率、保障項目開發進度、降低施工成本，並最終增加股東回報。

**投資。**對於項目投資，我們建立了詳細的指標評價體系。在投資前，我們考慮的主要指標包括：貨地比、毛利率、淨利潤、開盤時間、去化週期、現金流回正週期等。我們亦要求在投資前的項目可行性報告和項目投資決策中明確初步融資安排，並進行實時現金流量評估。我們在投資前、投中和投後均嚴格控制這些指標，對於違反指標的情況有明確的責任人。就合資企業項目，我們建立了尋求快周轉、高利潤及低風險的拿地方針，力求投有所得、投有多得。

**融資。**我們實施穩健的財務政策，不斷豐富融資渠道以滿足資本需求。我們的資金來源多種多樣，包括商業銀行提供的土地抵押融資、項目開發融資、固定資產融資及營運資金貸款，信託公司及資產管理公司提供的債務融資以及股東增資。為了維持穩定的融資來源及較低的融資成本，我們與中國許多主要銀行，包括農業銀行、中國銀行、工商銀行、交通銀行等，建立了緊密合作關係。於業績記錄期，我們向長安信託、紫金信託等主要信託公司及中國華融資產管理股份有限公司等主要資產管理公司尋求融資。截至2018年4月30日，我們的銀行融資總額為人民幣11,494.0百萬元，其中未動用銀行融資為人民幣870.8百萬元。

此外，我們奉行審慎的金融管理做法，通過密切監控現金狀況及借款到期狀況來管理流動資產水平，以確保營運資金充足。鑒於我們多元化的資本來源、高質量的項目組合以及中國人民銀行下調貸款基準利率的政策，我們持續檢討我們的債務結構。截至2017年12月31日，一年內到期的貸款、一至二年及二至五年到期的貸款，以及超過五年到期的貸款分別佔我們未償還債務總額的39.9%、20.2%、33.8%及6.1%。憑藉我們與銀行的緊密關係以及我們良好的信貸歷史，我們認為，我們將能夠以較低利率置換若干現有借款從而降低我們的融資成本。於2015年、2016年及2017年，我們債務的實際利率合共分別為8.38%、7.72%及7.52%。

**管理(運營)。**我們建立了「大運營」管理體系，通過對成功開展大規模及複雜業務經營而言屬必需的標準化項目開發及管理流程、明確的會議決策機制、評價指標體系及各類信息系統來提升經營效率。我們的管理體系包含詳細的經營指標體系及項目週期內各階段主要工作流程的詳細步驟，並設有明確的責任人及完成標準。例如，在開盤環節，我們要求各城市開發團隊在獲得土地後85天內實現開工、180天內實現有質量的開盤作為目標。為此，我們制定「180天開盤實現路徑」，明確重要時間節點及分配各業務支持線參與開發過程，進行效率化的報批報建工作。同時，我們對首開區和示範區規劃設計、部品部件進行標準化，並與優質的總包單位及其他供應商建立良好關係，成為長期戰略合作夥伴。

我們的信息技術系統可以監控實時數據，為項目評價指標體系提供數據參照。在公司總部弘陽大廈四樓，我們設立了可供遠程監控項目實施情況的監控中心作為運營管控平台。這裏亦是接收客戶反饋的「400」全國投訴服務熱線總部所在地，旨在繼交付時「一戶一驗」後，繼續監控產品質量，為客戶提供方便及快捷的服務。

**退出(營銷)**。我們建立了完善的營銷管理體系，包含產品定位管理、營銷策略管理、底價管理、費率管理及目標管理。我們的總部負責審核每個項目的產品定位和營銷策略，以確保其合理性並符合公司的整體策略和價值主張；本集團管理層控制底價，而授予當地分支機構調整售價和優惠的自主權；本集團管理層亦控制銷售佣金費率，並管理銷售目標。另外，針對每個營銷階段，我們有多套標準化的營銷方案及不同類型的獲批營銷活動。完善的營銷機制能極大程度提高我們項目的去化率。

倚賴有明確時間要求、責任人和考核標準的回款機制，我們的營銷部門和財務部門緊密配合，針對客戶自有資金、不同銀行按揭貸款、公積金貸款等分別制定了策略，使銷售回款快速回流，資金周轉率不斷提高，現金流回正時間不斷縮短。總體而言，我們相信，我們標準化的項目執行流程可以複製到未來的項目中，有助於我們進一步提升退出效率。

### 經驗豐富的高級管理層及富有執行力的僱員團隊

自公司成立以來，我們經驗豐富的高級管理團隊為推動我們業務增長作出了巨大的貢獻。我們的創始人、主席及董事曾煥沙先生在中國房地產開發領域擁有近20年的經驗。曾先生於1995年來到南京市浦口區創建南京紅太陽商業大世界，1999年成立南京紅太陽房地產開發有限公司，正式踏入房地產領域。2003年，曾先生成立香港紅太陽集團投資有限公司(2008年更名為弘陽集團有限公司)並任董事長。曾先生現任中國僑聯常委、中國僑商會副會長、江蘇省政協常委、江蘇省僑聯副主席、江蘇省僑商總會會長、江蘇省僑聯第七屆委員會副主席，其因企業家精神而受到廣泛嘉獎，曾獲評全國歸僑僑眷先進個人、熱心海外華教人士重大貢獻獎、江蘇省優秀民營企業家、江蘇省十大傑出青年、南京十大傑出青年等稱號。

我們大部分高級管理人員在房地產開發、金融、會計及管理等相关領域擁有逾十年的工作經驗。我們的總裁何捷先生在房地產開發領域亦擁有寶貴經驗。何先生畢業於浙江大

學，於2012年加入我們並擔任集團總裁兼項目總監。我們高級管理團隊成員豐富的行業知識以及寶貴的行業經驗將使我們有能力抓住潛在機遇辨別市場風險。此外，我們擁有一支恪盡職守的僱員團隊，該團隊在物業開發、規劃、設計、建設、融資及其他相關範疇均具有豐富的經驗。我們從中國知名大學招聘僱員，並為僱員提供持續的職業培訓以提升其能力。我們相信我們的薪酬及獎勵政策讓我們能夠吸引及挽留人才。我們使用與業績相關的標準開展培訓及評估僱員的表現，並提高僱員的工作效率，大大增強其執行力。

我們奉行在商言人、誠者致遠的企業文化。集團上下萬眾一心、不斷創新、銳意進取的態度，令我們隨中國房地產市場不斷變化的趨勢迅速反應。我們通過敏銳的洞察力利用資源不斷在房地產領域取得發展。

### 我們的戰略

我們致力於成為全國一流備受信賴的綜合房地產開發商。為實現該目標，我們擬實施以下戰略：

**繼續深耕長三角區域的市場，同時選擇性拓展新市場，形成「1+3+X」的區域佈局。**

根據第一太平戴維斯報告，未來房地產行業的兩大驅動力主要是消費升級和城市群的發展。為此我們以城市群為發展組團，通過克而瑞、億翰兩家諮詢公司對超過300個中國城市的房地產市場的調研，綜合考慮各區域的經濟發展狀況、市場容量、人口增長率及收入水平等因素，選定了「1+3+X」戰區（即長三角、華中、華南、西南及其他地區）。

我們會繼續深耕長三角區域的市場，該地區作為中國第一大經濟圈房地產市場發展程度較高。我們在該市場具有地緣優勢，因為我們在長三角佈局多年，品牌被廣大消費者所認可。在已進駐的13個城市，我們打算以五大產品線來實施客戶全覆蓋戰略，提高市場佔有率。我們打算以上海、南京、杭州、合肥都市圈為核心向周邊拓展，選擇性進入長三角地區一些具有發展潛力的三／四線城市。

同時，依託本集團長久積累的開發經驗和能力，我們已進行全國佈局。我們優先進入華中、華南、西南地區。在這些區域，我們重點關注節點型城市，例如武漢、天津、重慶、成都、鄭州、長沙等，以及這些節點型城市和其周邊城市所形成的都市圈。截至最後可行日期，我們已在武漢、重慶及長沙設立附屬公司，並計劃在上述其餘節點型城市設立附屬公司。我們組建團隊，以探索當地的土地資源和合作機會。在這些新的市場，我們以可複

製的標準化模式開發項目，亦結合當地市場特點靈活調整以實現快速去化。通過這些節點型城市和城市圈逐漸向外延伸，我們相信本集團會由一家區域性的房地產公司轉變成全國一流備受信賴的綜合房地產開發商。

**繼續採用多元化的拿地策略，豐富和優化我們的土地儲備。**

我們認為，由於政策干預，傳統招拍掛的難度不斷加大，已逐步成為小眾遊戲，而基於政府產業化引導的招拍掛將是未來的一大主題。而隨著行業集中度上升，併購作為存量遊戲，預計未來兩到三年規模會快速擴大。

我們將繼續採取包括公開招拍掛、與第三方業務夥伴合作和收購其他公司的股權或共持有的物業權益在內的多元化的拿地策略。於業績記錄期，招拍掛是我們最主要的拿地方式，預計將來也會繼續成為我們拿地的主要方式之一。

未來兩到三年，我們打算持續以合作開發作為重要拿地方式，並加大併購拿地的力度。合作開發是我們重要的土地拓展渠道，具體包括聯合操盤、分地塊操盤、輪換操盤等多種方式。我們十分重視合作夥伴的信譽，僅選擇與品牌實力強勁、資源豐富的優質企業進行合作。併購亦是我們獲取土地存量的重要手段。於業績記錄期，我們曾通過併購或財務投資成功獲得鎮江句容山卿苑、無錫三萬頃等優質項目。自2018年起，我們已於重慶及其他地區進一步收購新項目，以擴大我們的城市佈局。通過這些靈活多樣的拿地策略，我們相信本集團的土地儲備會進一步豐富和優化。

**以客戶為導向，進一步提升產品質量及設計，為客戶創造價值**

我們一貫十分重視產品質量，因為產品質量與本集團的品牌形象息息相關。我們會繼續努力提升產品質量，這將有利於提高本集團在全國範圍的知名度及消費者的認可度，對我們的全國佈局計劃有助推作用。在確保產品質量可靠性的前提下，我們也會尋求將更多的產品線、設計方案和開發流程標準化，以可規模化的商業模式加快去化速度。

我們會以消費者人群的特點為切入點，有的放矢針對性地設計戶型及小區設施，滿足不同人群的需求。在未來幾年，我們會從主要服務剛需人群逐漸轉變為重點服務改善型客群，最終以五大產品線對各類客戶實現全覆蓋。



隨著人口結構的改變和社會觀念的變化，消費者對於住房的需求也在不斷改變。例如，中國正在逐漸進入老齡化社會，我們在設計住宅小區時會充分考慮老年人的需求，為其提供便利。另一方面，丁克家庭的增多和二胎政策的實施是我們產品要向改善型物業轉型的主要原因。我們也對年輕人做了專項市場調研，以了解該人群的偏好。我們會大力推廣智能家居和智慧社區，建立打通線上線下的平台，實現手機應用程序對社區服務的一站式管理。

**以輕資產模式作為拓展商業板塊的主要路徑，推廣「弘陽」品牌，與住宅物業開發板塊形成協同效應**

「弘陽」品牌得到廣大消費者的認可與歷史上商業地產的成功密不可分。南京紅太陽家居建材城使許多南京城區的消費者有機會初次了解本集團，而南京弘陽廣場更是江北的消費者心目中一站式生活服務的代名詞。南京弘陽廣場帶動了本集團在江北新區22個住宅小區的銷售，而即將在2018年10月開業的常州弘陽廣場及其所詮釋的弘陽生活+理念，也會成為周邊住宅小區弘陽上城四期的主要賣點之一。我們會繼續拓展以弘陽廣場為主打產品的商業板塊，依靠「弘陽」的品牌效應，發揮和住宅地產板塊的協同效應。

在拓展商業板塊時，我們打算採取輕重結合、以輕為主的發展路徑。輕資產與重資產相互結合的運營模式有利於我們優化資源配置及規避風險。在部分核心城市的優質地段，我們考慮自持資產。例如，我們於2017年11月已在常州天寧區勞動中路獲取一塊土地，打算開發常州第二座弘陽廣場。而在風險相對較高的地段，我們採取輕資產運營模式，從當地房地產開發商處租賃物業，後以弘陽廣場的模式進行裝修和運營。例如，我們於2018年2月在合肥蜀山區長江西路租賃了面積為150,827.3平方米的商場，打算將其改建為合肥首個弘陽廣場。我們的弘陽廣場已具有一定的市場知名度和相對完善的管理體系，將其複製和推廣的時機已然成熟。未來，本集團商業物業運營板塊將以輕資產拓展作為增量發展的主要路徑。

**提升運營效率，追求快速周轉，提高資金使用效率**

我們制訂了一系列的制度以使我們的業務流程標準化和規範化。秉承「總部做精、城市做強、項目做實」的管理理念，我們打算持續優化我們的業務流程，建立扁平化的管理模式，通過精簡繁冗的步驟和縮短決策鏈來提高運營效率。這將有助於我們實現更快速的開盤及更快速的去化，以達到快速周轉的目標。我們爭取未來將拿地到開盤的平均時間縮短為六個月。

我們將繼續採取穩健的財務政策，密切監控資本負債比率、利息覆蓋率等重要財務指



## 業 務

標，審慎管理資金結構、現金流及流動資金狀況，控制成本與風險。我們計劃維持合理的存貨水平，以確保為我們的經營活動及債務償付獲得穩定的現金流。

我們亦打算通過多元化的融資渠道進一步優化資本結構。我們目前的負債率比較健康，而利潤率也仍有空間，因此我們在獲取融資方面有較大靈活度。在融資時，我們對資金時間價值的考慮權重大於對資金成本的考慮，這和我們追求的快速周轉目標相匹配。集團總部將繼續對現金進行總體調控，進一步提高資金的使用效率。

### 加速人才體系建設，吸引行業內優質人才

我們建立起人才體系，以有吸引力的薪酬和福利加速廣納賢才。我們發佈了專項激勵機制激發現有團隊。例如，我們的項目跟投方案以明確的跟投標準充分調動員工的積極性。

我們的上海第二總部已在2018年第一季度開始運營。上海本身擁有巨大的房地產市場，是我們未來重點拓展的區域之一。另外，隨著業務佈局全國，我們對於優質人才的需求也隨之提升。上海擁有多所全國重點高校及深厚的人才儲備，而且憑藉其雄厚經濟實力和海派文化也可吸引來自全國各地的優秀人才。我們希望上海的第二總部能夠吸引到高素質人才。我們未來的投資、融資、研發和人力資源部門將主要設在上海，為我們進一步擴展業務提供支持。

### 我們的業務

我們的業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)酒店業務。我們自我們開發的住宅物業及配套零售空間銷售、商業物業投資與經營的租金收入以及酒店業務的服務費收入獲得收入。下表載列我們於所示期間按業務線及收入性質劃分的總收入明細：

分部	收入性質	截至12月31日止年度		
		2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
房地產開發與銷售 .....	物業銷售	5,124,160	8,549,007	5,938,391
	租金及管理			
商業物業投資與經營 .....	費收入	226,727	193,070	166,420
酒店業務 .....	服務費收入	25,912	33,388	34,861
合計 .....		<u>5,376,799</u>	<u>8,775,465</u>	<u>6,139,672</u>

於業績記錄期及截至2018年3月31日，我們已開發多項物業組合，包括25個已竣工項目、50個開發中項目及18個持作未來開發項目。

住宅物業：我們的住宅物業均位於交通設施便利的市區或周邊環境優美的郊區。部分住宅物業包括配套零售空間或辦公空間。我們將住宅物業分為五大系列：

- 時光系 — 以精緻優雅的新古典主義風格或時尚簡約的現代風格為特色，例如南京時光裡花園及合肥時光裡。
- 昕悅系 — 風格與時光系類似，亦以新中式建築風格為特色，例如無錫上品璟苑、合肥昕悅花園及蘇州昕悅名邸。
- 燕瀾系 — 以對稱和同心圓的法式建築風格為特色，例如南京燕江府和燕瀾七縉(別名海悅花園)及常州燕瀾灣(即弘陽上城四期)。
- 天宸系 — 以簡單的基調、水平排列的格局及帶檐的層狀上沿為特色。我們計劃開發這一系列的物業。
- TOP系 — 以定制設計為特色，例如無錫三萬頃及鎮江山卿苑。

商業物業：目前我們擁有兩座弘陽廣場，分別位於江蘇省南京市和常州市。

- 位於江蘇省南京市江北新區的南京弘陽廣場是一個由購物中心及娛樂設施組成的商業綜合體。
- 位於江蘇省常州市天寧區的常州弘陽廣場是一個購物中心。其毗鄰弘陽上城四期。

我們亦已開發弘陽大廈及兩家酒店。

弘陽大廈：位於南京弘陽廣場附近的弘陽大廈是由我們開發的一座辦公樓。我們保留若干辦公空間自用，並將餘下的辦公空間出售予第三方。

酒店：我們擁有及經營兩家酒店。弘陽酒店毗鄰南京弘陽廣場。洛克菲酒店位於江蘇省無錫市太湖旅遊度假區附近。

## 我們的項目組合

我們的房地產項目分類方式可能有別於其他房地產開發商所採用的分類。各房地產項目或項目期數可能需要多份土地使用權證、建築工程施工許可證、預售許可證以及其他許可證及證書，該等許可證及證書可能會於開發過程的不同時間發出。下表載列我們的物業分類與本招股章程附錄三所載的物業估值報告及附錄一所載的合併財務報表所採納的物業分類之間的差異：

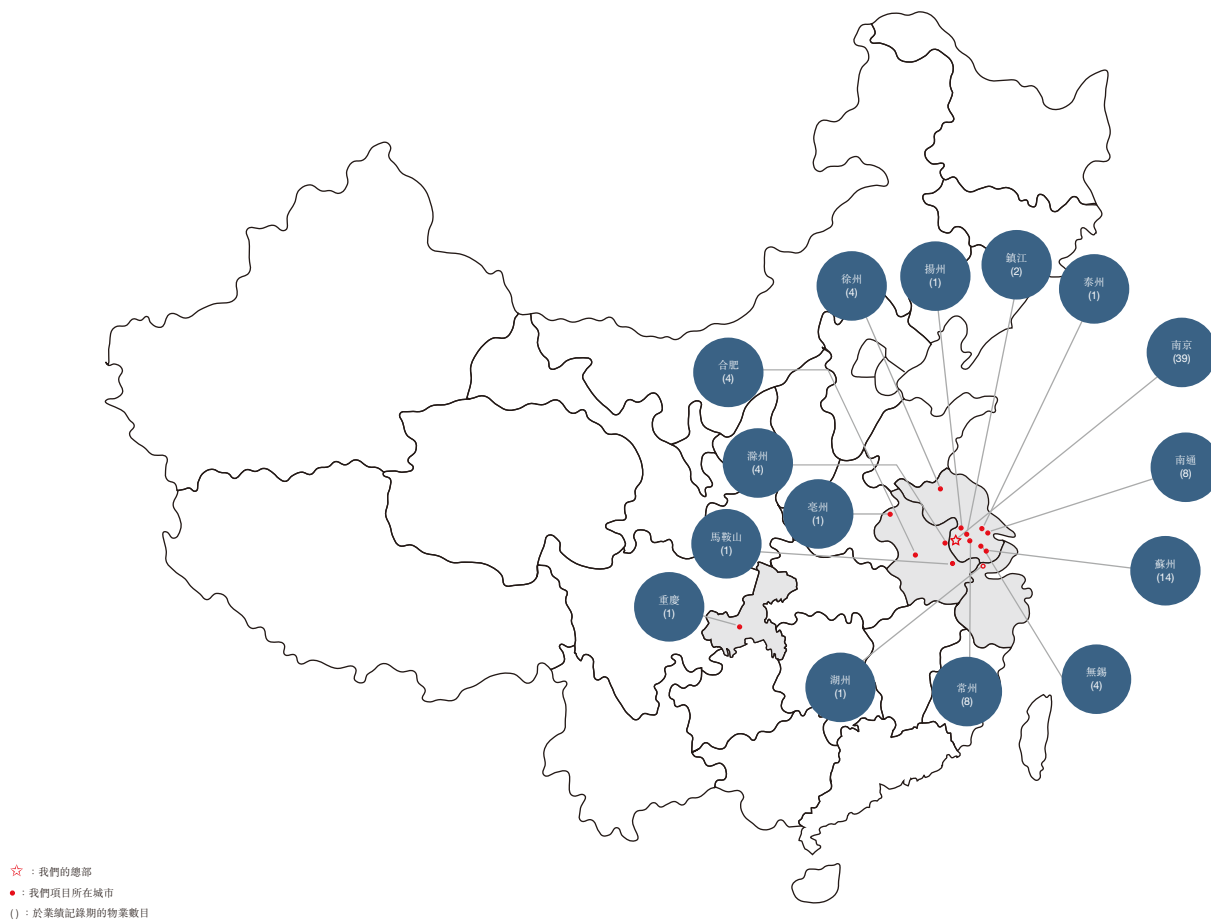
我們的分類	物業估值報告	會計師報告
<b>已竣工項目</b>		
已取得所需竣工驗收備案登記證的項目或項目期數	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們在中國持作出售的物業權益</li> <li>• 我們在中國持作投資的物業權益</li> <li>• 我們在中國持有及經營的物業權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 作出售已完工物業</li> <li>• 投資物業</li> <li>• 物業、廠房及設備</li> </ul>
<b>開發中項目</b>		
已取得所需土地使用權證及建築工程施工許可證但尚未取得所需竣工驗收備案登記證的項目或項目期數	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們在中國持作開發的物業權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 開發中物業(住宅用地)</li> <li>• 投資物業(商業用地)</li> </ul>
<b>持作未來開發項目</b>		
已取得相關土地使用權證或土地出讓合同但尚未取得所需建築工程施工許可證的項目或項目期數	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們在中國持作未來開發的物業權益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 開發中物業</li> </ul>

於業績記錄期及截至2018年3月31日，我們的物業組合包括25個已竣工項目、50個開發中項目及18個持作未來開發土地項目。截至2018年3月31日，已竣工項目、開發中項目及持作未來開發的土地項目的總佔地面積分別為1,928,950平方米、2,508,324平方米及1,076,939平方米。截至2018年3月31日，就權益比例而言，我們擁有總建築面積約6,833,071平方米的土地儲備，包括(i)可銷售及可租賃建築面積約580,789平方米的已竣工項目；(ii)總建築面積約4,326,438平方米的開發中項目；及(iii)總建築面積約1,925,844平方米的持作未來開發項目。據中國法律顧問告知，於業績記錄期及截至2018年3月31日，我們已就已竣工項目、開發中

## 業 務

項目及持作未來開發項目取得所有必要的土地使用權或訂立有效的土地出讓合同以及取得(如相關)房屋所有權證或房地產權證。

我們主要在長江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。在上述所有項目中，有39個項目位於南京，14個項目位於蘇州。下列地圖顯示於業績記錄期及截至2018年3月31日我們的總部所在地及我們物業組合的地理覆蓋範圍：



### 我們的住宅物業分類

我們將住宅物業分類如下：

- 低層住宅——一般為二至三層的住宅樓宇；
- 多層住宅——一般為四至六層的住宅樓宇；
- 小高層住宅——一般為七至九層的住宅樓宇；

## 業 務

- 高層住宅 — 一般為十層或以上的住宅樓宇；
- 聯排房屋 — 彼此相連且每棟房屋一般為三至四層的住房。

### 土地儲備

下表載列我們截至2018年3月31日按地理位置劃分的土地儲備建築面積明細：

	已竣工		開發中	未來開發	土地儲備 總量	佔土地儲備 總量的 百分比 (%)
	未售可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	持作投資 可出租 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	開發中 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	規劃 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	
<b>附屬公司開發的物業項目</b>						
常州.....	38,815	—	709,326	367,443	1,115,584	16.3%
南京.....	36,852	446,916	491,406	69,629	1,044,803	15.3%
蘇州.....	10,876	—	635,992	—	646,868	9.5%
無錫.....	37,599	—	30,976	530,811	599,386	8.8%
滁州.....	—	—	452,999	—	452,999	6.6%
合肥.....	—	—	234,567	61,778	296,345	4.4%
重慶.....	—	—	—	267,819	267,819	3.9%
泰興.....	—	—	152,984	—	152,984	2.2%
徐州.....	—	—	—	128,110	128,110	1.9%
鎮江.....	—	—	82,105	—	82,105	1.2%
南通.....	—	—	61,479	—	61,479	0.9%
小計.....	<u>124,142</u>	<u>446,916</u>	<u>2,851,834</u>	<u>1,425,590</u>	<u>4,848,482</u>	<u>71.0%</u>
<b>合資企業持有的項目</b>						
南京.....	8,433	—	166,817	—	175,250	2.6%
蘇州.....	1,298	—	54,407	—	55,705	0.8%
應佔小計 <sup>(2)</sup> .....	<u>9,731</u>	<u>—</u>	<u>221,224</u>	<u>—</u>	<u>230,955</u>	<u>3.4%</u>
<b>聯營公司持有的項目</b>						
南京.....	—	—	437,409	35,925	473,334	6.9%
南通.....	—	—	201,608	66,071	267,679	3.9%
蘇州.....	—	—	218,632	—	218,632	3.2%
亳州.....	—	—	—	160,973	160,973	2.4%
徐州.....	—	—	—	115,217	115,217	1.7%
合肥.....	—	—	104,531	—	104,531	1.5%
常州.....	—	—	77,687	—	77,687	1.2%
揚州.....	—	—	66,899	—	66,899	1.0%
無錫.....	—	—	—	65,155	65,155	0.9%
鎮江.....	—	—	—	56,913	56,913	0.8%
滁州.....	—	—	53,931	—	53,931	0.8%
馬鞍山.....	—	—	50,955	—	50,955	0.7%
湖州.....	—	—	41,728	—	41,728	0.6%
應佔小計 <sup>(2)</sup> .....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,253,380</u>	<u>500,254</u>	<u>1,753,634</u>	<u>25.6%</u>
合計.....	<u>133,873</u>	<u>446,916</u>	<u>4,326,438</u>	<u>1,925,844</u>	<u>6,833,071</u>	<u>100.0%</u>

截至2018年3月31日，我們已獲得所有土地儲備的土地使用證。

#### 附註：

- (1) 就建築面積的數據而言，(i)已竣工項目的數據乃取自相關驗收合格證所載的資料；及(ii)開發中項目的數據乃取自相關建設工程規劃許可證所載的資料。物業的總建築面積包含可銷售建築面積和不可銷售建築面積。

---

## 業 務

---

積。「未售可銷售建築面積」包括已預售物業。物業於本集團已簽立相關買賣協議且經已交付予客戶後被視作經已出售。物業於其通過竣工驗收後被視為經已交付予客戶。物業於本集團已簽立相關買賣協議但尚未交付予客戶的情況下被視作經已預售。

- (2) 就合資企業或聯營公司所持項目而言，總建築面積根據我們於有關項目的股本權益進行調整。



## 物業開發項目組合

下表為我們截至2018年3月31日的物業開發項目組合概要。

項目	已竣工				開發中			未來開發				已產生的開發成本 <sup>(b)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(b)(c)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(b)</sup> (%)	本集團應佔價值 <sup>(d)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(d)</sup>	
	可銷售/可租賃		可銷售/可租賃		開發中建築面積 <sup>(a)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(a)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(a)</sup> (平方米)	規劃建築面積 <sup>(a)</sup> (平方米)	未取得土地使用的建築面積 <sup>(a)</sup> (平方米)	實際/估計竣工日期 <sup>(e)</sup>	實際/估計開始預售物業日期 <sup>(e)</sup>						實際/估計竣工日期 <sup>(e)</sup>
	已竣工建築面積 <sup>(a)</sup> (平方米)	可租賃建築面積 <sup>(a)</sup> (平方米)	可銷售建築面積 <sup>(a)</sup> (平方米)	可租賃建築面積 <sup>(a)</sup> (平方米)													
<b>1. 住宅項目</b>																	
<b>南京</b>																	
<b>旭日愛上城(第7號至第7號)</b>																	
<b>1. 旭日愛上城第四區</b>	8,836	33,119	15,842	—	—	—	—	—	—	2010年12月	2012年8月	2013年9月	171.3	—	100.0	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	15,842	15,842	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	17,277	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>2. 旭日愛上城第五區</b>	30,528	112,885	88,862	—	—	—	—	—	—	2012年11月	2013年4月	2015年6月	497.0	—	100.0	不適用	不適用
住宅	83,581	83,581	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	4,986	4,986	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	17,456	295	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	6,862	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>3. 弘陽旭日愛上城六區</b>	75,237	245,630	181,429	3,081	—	—	—	—	—	2013年2月	2013年9月	2015年12月	1,019.8	—	100.0	不適用	不適用
住宅	156,367	156,367	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	19,215	19,215	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	2,766	2,766	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	67,282	3,081	—	3,081	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>4. 弘陽旭日愛上城七區</b>	12,999	73,628	49,350	851	—	—	—	—	—	2014年3月	2015年10月	2017年5月	317.5	—	100.0	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	1,337	1,337	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	47,162	47,162	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	5,469	851	—	851	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	19,660	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

# 業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發			本集團權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團應佔價值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(15)</sup>					
	已竣工建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可租賃/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	合計未售可銷售建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	開發中建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已銷售的可銷售建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	規劃建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	未取得土地使用的確證的建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	實際/估計動工日期 <sup>(1)</sup>				實際/估計開始預售物業日期 <sup>(8)</sup>	實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>	已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(9)</sup> (人民幣百萬元)	
<b>5. 旭日愛上城彩翼園</b>	114,317	248,500	2,804	—	—	—	—	—	—	2010年4月	2010年4月	2013年2月	1,202.1	—	100.0	不適用	不適用	
住宅	264,584	248,500	2,804	—	—	—	—	—	—	2010年4月	2010年4月	2013年2月	1,202.1	—	100.0	不適用	不適用	
商業	236,320	236,320	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	8,425	8,425	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	2,596	951	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	17,243	2,804	2,804	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>6. 旭日愛上城星島園</b>	52,574	131,346	—	—	—	—	—	—	—	2009年9月	2009年10月	2012年1月	656.7	—	100.0	不適用	不適用	
住宅	125,299	125,299	—	—	—	—	—	—	—	2009年9月	2009年10月	2012年1月	656.7	—	100.0	不適用	不適用	
商業	5,050	5,050	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	4,256	997	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	1,098	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>7. 旭日愛上城創翼園</b>	82,693	196,275	5,902	—	—	—	—	—	—	2008年8月	2008年11月	2011年6月	723.3	—	100.0	不適用	不適用	
住宅	153,892	153,892	—	—	—	—	—	—	—	2008年8月	2008年11月	2011年6月	723.3	—	100.0	不適用	不適用	
商業	8,743	8,743	393	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	26,375	7,023	2,301	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	7,265	3,208	3,208	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>8. 旭日上城(第8號至第10號)</b>	198,497	378,001	4,378	—	—	—	—	—	—	2006年6月	2007年8月	2009年11月	1,096.5	—	100.0	不適用	不適用	
住宅	355,009	355,009	—	—	—	—	—	—	—	2006年6月	2007年8月	2009年11月	1,096.5	—	100.0	不適用	不適用	
商業	5,683	5,683	182	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	64,744	17,309	4,196	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	11,305	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>9. 旭日上城二區</b>	163,341	569,094	4,532	—	—	—	—	—	—	2013年7月	2014年4月	2017年5月	2,606.8	—	100.0	不適用	不適用	
住宅	551,275	551,275	460	—	—	—	—	—	—	2013年7月	2014年4月	2017年5月	2,606.8	—	100.0	不適用	不適用	
商業	5,782	5,782	129	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	108,250	8,074	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	32,440	3,963	3,963	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發			本集團權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團應佔價值 <sup>(11)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>		
	已竣工建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	合計未售可銷售建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	開發中建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	已銷售的建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	規劃建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	未取得土地使用的確證的建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售物業日期 <sup>(10)</sup>				實際/估計竣工日期 <sup>(11)</sup>	已產生的開發成本 <sup>(12)</sup> (人民幣百萬元)
<b>10. 旭日上城三區</b>															
住宅	189,012	487,339	1,607	—	—	—	—	—	—	2010年12月	2015年5月	1,987.7	—	100.0	不適用
商業		468,134	127	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
辦公		8,387	880	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
配套		91,860	650	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
		23,296	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
<b>11. 旭日學府</b>															
住宅	38,976	74,691	2,377	—	—	—	—	—	—	2010年12月	2013年11月	430.4	—	100.0	不適用
商業		58,992	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
辦公		10,039	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
配套		5,013	2,377	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
		20,916	647	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
<b>12. 旭日景城</b>															
住宅	128,033	165,449	4,929	—	—	—	—	—	—	2005年9月	2007年6月	725.9	—	100.0	不適用
商業		145,439	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
辦公		7,760	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
配套		12,250	4,929	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
		57,969	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
<b>13. 旭日雅築</b>															
住宅	15,524	27,365	92	—	—	—	—	—	—	2010年6月	2012年2月	139.6	—	100.0	不適用
商業		18,680	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
辦公		1,444	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
配套		1,479	92	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
		5,762	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
<b>14. 愛上花園</b>															
住宅	77,367	188,589	3,473	—	—	—	—	—	—	2015年8月	2015年11月	1,187.1	—	100.0	5.9
商業		121,477	173	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
辦公		14,824	122	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
配套		47,888	3,178	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
		4,400	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
<b>15. 悅峰時光裡西區</b>															
住宅	73,065	219,543	8,433	—	—	—	—	—	—	2015年8月	2017年8月	965.0	—	100.0	不適用
商業		146,174	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
辦公		7,833	104	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
配套		11,030	2,700	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
		54,506	8,329	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用



# 業 務

項目	已竣工				開發中		未來開發				本集團 權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團 應佔 市值 <sup>(10)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(15)</sup>					
	佔地 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		開發中 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		未取得 土地使用 權證的 建築 面積 (平方米)	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(5)</sup>				實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(6)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>	已產生的 開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(9)</sup> (人民幣 百萬元)	
			已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)			可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)										可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
<b>22. 香上西江</b>	27,962	—	—	—	75,969	61,437	57,080	—	—	2015年11月	2016年6月	2018年10月	483.9	77.4	100.0	706.0	13	
住宅	—	—	—	—	53,522	53,522	53,522	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	1,611	1,611	1,611	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	6,304	6,304	1,947	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	14,532	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>23. 金域驕庭</b>	66,267	—	—	—	174,428	131,088	—	—	—	2017年3月	2017年10月	2018年12月	1,772.0	442.7	8.5	不適用	不適用	
住宅	—	—	—	—	127,111	127,111	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	3,977	3,977	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	30,856	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	12,484	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>24. 竹水居</b>	52,763	—	—	—	154,173	128,805	115,564	—	—	2016年8月	2017年5月	2018年10月	695.6	223.6	51.0	不適用	不適用	
住宅	—	—	—	—	112,546	112,546	112,546	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	3,018	3,018	3,018	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	13,241	13,241	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	25,368	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>25. 領事苑</b>	67,810	—	—	—	247,728	175,136	—	—	—	2017年5月	2019年6月	2019年12月	4,673.5	1,356.7	33.0	不適用	不適用	
住宅	—	—	—	—	173,529	173,529	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	1,607	1,607	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	52,626	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	19,966	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>26. 星悅天地廣場</b>	27,428	—	—	—	109,771	81,661	61,030	—	—	2017年5月	2017年8月	2019年9月	659.7	289.2	30.0	不適用	不適用	
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	4,885	4,885	1,467	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	76,776	76,776	59,563	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	26,665	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	1,445	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>27. 灣悅花園</b>	57,503	—	—	—	164,828	118,560	7,570	—	—	2017年2月	2017年8月	2018年11月	2,678.5	444.1	49.0	不適用	不適用	
住宅	—	—	—	—	106,282	106,282	974	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	4,642	4,642	6,596	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	7,656	7,656	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	33,293	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	12,975	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

# 業 務

項目	已竣工				開發中		未來開發				將產生的 未來開發 成本 <sup>(3)(9)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團 應佔 市值 <sup>(10)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(12)</sup>				
	佔地 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		開發中 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售的 可銷售 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得 土地使用的 確證的 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(5)</sup>					實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(6)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>		
			已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可租賃/ 可銷售 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)													可租賃/ 可銷售 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	可租賃/ 可銷售 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
<b>28. 新豐商業廣場</b>	23,810	—	—	—	97,544	71,909	49,066	—	—	2017年6月	2017年9月	2019年10月	765.7	296.8	33.0	不適用	不適用	
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	39,303	39,303	9,947	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	32,606	32,606	39,119	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	15,938	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	9,697	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>29. 玉瀾府</b>	44,784	—	—	—	128,277	88,831	34,800	—	—	2017年9月	2017年11月	2019年12月	1,172.8	600.6	33.0	不適用	不適用	
住宅	—	—	—	—	88,831	88,831	34,800	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	7,074	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	32,372	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>30. 燕灘新苑</b>	61,145	—	—	—	179,977	136,461	136,048	—	—	2017年3月	2017年8月	2018年12月	751.8	534.3	49.0	不適用	不適用	
住宅	—	—	—	—	135,902	135,902	135,544	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	559	559	504	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	33,411	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	10,105	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>31. 時光裡花園</b>	59,533	—	—	—	164,150	124,072	120,065	—	—	2015年12月	2016年5月	2018年9月	997.6	194.3	100.0	1,548.0	15	
住宅	—	—	—	—	97,021	97,021	97,021	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	8,726	8,726	7,549	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	13,042	13,042	10,646	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	5,283	5,283	4,849	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	40,078	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>32. 燕江府</b>	28,052	—	—	—	114,456	107,199	85,129	—	—	2015年10月	2017年6月	2018年7月	1,157.7	199.0	51.0	不適用	不適用	
住宅	—	—	—	—	78,904	78,904	78,904	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	3,767	3,767	3,172	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	24,528	24,528	3,053	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—



# 業 務

項目	已竣工			開發中			未來開發			實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>	已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團應佔價值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(15)</sup>
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	合計未售可銷售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	開發中建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)						
33. 南京•2017G27地塊	68,644	—	—	—	—	217,544	136,902	—	—	—	2,216.5	1,543.5	200	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	—	136,047	136,047	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	855	855	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	40,449	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	40,193	—	—	—	—	—	—	—	—	—
34. 南京六合•G40地塊	14,338	—	—	—	—	31,781	22,619	—	—	—	121.9	102.8	25.0	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	—	20,375	20,375	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	2,244	2,244	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	6,352	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	2,810	—	—	—	—	—	—	—	—	—
35. 南京•2017G36地塊	54,173	—	—	—	—	—	—	—	179,624	—	1,832.0	1,211.0	20.0	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
36. 南京•2017G57地塊	58,024	—	—	—	—	—	—	—	69,629	—	1,433.1	573.8	100.0	1,402.3	37
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
蘇州															
37. 弘陽上園	51,361	103,240	59,780	—	—	—	—	—	—	—	937.7	—	100.0	不適用	不適用
住宅	—	59,780	59,780	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	43,460	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

# 業 務

項目	已竣工				開發中				未來開發				本集團 權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團 應佔 市值 <sup>(11)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(12)</sup>			
	佔地 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	合計未售 可銷售 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	開發中 建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的 可銷售 建築 面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	規劃 建築 面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得 土地使用 權證的 建築 面積 (平方米)	實際/ 估計動工 日期 <sup>(3)</sup>	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(4)</sup>				實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>	已產生的 開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(9)</sup> (人民幣 百萬元)
<b>38. 弘陽寧邸</b>	54,341	135,017	95,656	—	—	—	—	—	—	2011年4月	2011年8月	2013年8月	796.7	—	100.0	不適用	不適用	
住宅		97,423	95,656	—	—	—	—	—	—									
商業		—	—	—	—	—	—	—	—									
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—									
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—									
配套		37,594	—	—	—	—	—	—	—									
<b>39. 上湖雅苑</b>	69,923	267,025	207,927	10,876	—	—	—	—	—	2014年2月	2014年8月	2017年12月	2,300.0	—	100.0	198.7	10	
住宅		200,127	200,127	10,688	—	—	—	—	—									
商業		7,800	7,800	188	—	—	—	—	—									
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—									
停車場		58,517	—	—	—	—	—	—	—									
配套		581	—	—	—	—	—	—	—									
<b>40. 潤元名著花園</b>	80,669	—	—	—	194,215	145,253	16,805	—	—	2016年9月	2017年5月	2019年12月	3,558.2	662.6	49.0	不適用	不適用	
住宅		—	—	—	145,253	145,253	16,805	—	—									
商業		—	—	—	—	—	—	—	—									
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—									
停車場		—	—	—	44,407	—	—	—	—									
配套		—	—	—	4,555	—	—	—	—									
<b>41. 蘇州2016-WG-64地塊</b>	44,701	—	—	—	95,339	69,744	69,744	—	—	2017年3月	2018年8月	2018年9月	1,575.6	580.7	100.0	1,379.2	24	
住宅		—	—	—	69,744	69,744	69,744	—	—									
商業		—	—	—	—	—	—	—	—									
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—									
停車場		—	—	—	22,011	—	—	—	—									
配套		—	—	—	3,584	—	—	—	—									
<b>42. 紫雲名邸</b>	53,753	—	—	—	152,329	152,329	114,453	—	—	2017年2月	2017年6月	2019年10月	734.6	659.3	33.0	不適用	不適用	
住宅		—	—	—	114,453	114,453	114,453	—	—									
商業		—	—	—	—	—	—	—	—									
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—									
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—									
配套		—	—	—	32,968	32,968	4,908	—	—									

# 業 務

項目	佔地 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工				開發中				未來開發				本集團 權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團 應佔 市值 <sup>(10)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(12)</sup>	
		已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	合計未售 可銷售 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	開發中 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售的 可銷售 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得 土地使用 權證的 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	實際/ 估計動工 日期 <sup>(7)</sup>	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(8)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(9)</sup>				已產生的 開發 成本 <sup>(6)</sup> (人民幣 百萬元)
<b>43. 南潯名築</b>																	
住宅	60,961	—	—	—	—	149,654	107,474	3,700	—	—	—	—	2,011.7	177.1	100.0	1,584.5	25
商業	—	—	—	—	106,654	106,654	3,700	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	820	820	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	20,441	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
					21,719	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>44. 上水雅苑</b>																	
住宅	69,325	—	—	—	—	197,867	189,093	149,192	—	—	—	—	1,618.6	286.7	100.0	1,792.1	26
商業	—	—	—	—	149,192	149,192	141,556	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	39,901	39,901	7,636	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
					8,774	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>45. 鳳華上品花園</b>																	
住宅	68,292	110,607	102,328	2,596	—	108,814	89,884	89,184	—	—	—	—	1,015.5	221.6	50.0	不適用	不適用
商業	—	82,648	81,956	275	—	86,806	86,806	86,666	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	24,314	20,372	2,321	—	3,078	3,078	2,518	—	—	—	—	—	—	—	—	—
					3,645	18,930	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>46. 蘇州2013-B11-D地塊</b>																	
住宅	69,982	—	—	—	—	122,187	112,989	—	—	—	—	—	391.3	493.1	13.0	不適用	不適用
商業	—	—	—	—	92,309	92,309	366	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	366	366	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	20,314	20,314	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
					9,198	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>47. 蘇州32058201010546CB00086地塊</b>																	
住宅	36,829	—	—	—	—	92,069	84,982	—	—	—	—	—	415.8	323.7	50.0	218.5	31
商業	—	—	—	—	67,214	67,214	2,017	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	2,017	2,017	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	15,751	15,751	7,087	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

# 業 務

項目	已竣工					開發中			未來開發				本集團 應佔 市值 <sup>(10)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 權益 <sup>(10)</sup> (%)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(3)(9)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(12)</sup>
	可銷售/ 可租賃		持作物業 投資的 可租賃		開發中 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得 土地使用 權證的 建築 面積	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(6)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>	已產生的 開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)					
	已竣工 建築 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)								建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)				
<b>48. 蘇州2017B-019地塊</b>	59,235	—	—	—	158,869	116,127	—	—	2018年3月	2018年11月	2019年12月	391.3	568.3	18.3	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	116,127	116,127	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	30,008	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	12,634	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>49. 昕悅名邸</b>	47,706	—	—	—	101,083	93,407	—	—	2018年3月	2018年6月	2019年10月	260.8	344.8	70.0	322.7	30
住宅	—	—	—	—	67,959	67,959	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	2,242	2,242	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	23,206	23,206	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	7,676	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>50. 蘇州2014-B26(B/C)地塊</b>	98,783	—	—	—	172,014	142,211	—	—	2018年1月	2018年6月	2019年5月	490.2	604.7	16.4	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	115,154	115,154	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	163	163	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	26,894	26,894	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	29,803	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>無錫</b>																
<b>51. 無錫三灣項</b>	800,000	108,018	100,635	37,598	30,976	30,976	6,172	26,312	—	2005年4月	2020年3月	1,661.4	573.6	100.0	1,284.8	927/33
住宅	—	90,230	82,847	19,810	27,074	27,074	6,172	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	17,788	17,788	17,788	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	3,902	3,902	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>52. 無錫XDC-2012-54號地塊</b>	83,122	—	—	—	—	—	—	212,805	—	2018年5月	2021年5月	1,072.4	1,052.3	100.0	1,049.0	36
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

# 業 務

項目	已竣工										開發中				未來開發				本集團 應佔 市值 <sup>(10)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 權益 <sup>(10)</sup> (%)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(3)(9)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(15)</sup>			
	已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)		投資物業 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)		開發中 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)		已預售的 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)		規劃 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		未取得 土地使用的 確證的 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)		實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(8)</sup>					實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>		
	佔地 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	投資物業 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	開發中 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已預售的 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得 土地使用的 確證的 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	已產生的 開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(3)(9)</sup> (人民幣 百萬元)													
53. 無錫2017-C-20(A)、(B)地塊	138,902	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	291,694	—	—	2018年5月	2018年6月	2022年1月	433.4	1,325.6	100.0	427.0	35			
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
54. 上品驪苑	203,609	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	325,774	—	—	2018年5月	2018年6月	2021年7月	521.1	1,600.4	20.0	不適用	不適用			
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
55. 弘陽上城	88,233	261,338	258,579	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2011年1月	2011年8月	2015年12月	1,721.0	—	100.0	不適用	不適用		
住宅		218,729	218,455	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業		2,267	2,267	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		38,276	37,857	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套		2,066	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
56. 佳期花苑	134,061	—	—	—	—	298,247	279,718	245,527	—	—	—	—	—	—	2017年5月	2017年6月	2019年4月	1,597.4	813.5	33.4	不適用	不適用			
住宅		—	—	—	—	213,081	213,081	213,081	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		—	—	—	—	51,738	51,738	17,547	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套		—	—	—	—	33,428	14,899	14,899	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
57. 蠡園苑	31,333	—	—	—	—	51,913	39,316	8,484	—	—	—	—	—	—	2017年9月	2017年11月	2019年2月	319.3	115.6	33.4	不適用	不適用			
住宅		—	—	—	—	32,372	32,372	7,718	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套		—	—	—	—	7,604	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	11,937	6,944	766	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

# 業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發			本集團 權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團 應佔 市值 <sup>(10)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(12)</sup>
	佔地 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	合計未售 可銷售 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業		未取得 土地 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已產生的 開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(9)(9)</sup> (人民幣 百萬元)				
					已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)				可銷售 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)			
<b>58. 尚德苑</b>	37,348	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	23
住宅	—	—	37,847	—	61,479	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	37,847	—	37,847	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	10,610	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	13,022	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>59. 東方驛苑</b>	86,652	—	—	—	254,620	—	—	—	—	—	—	—	不適用
住宅	—	—	190,266	—	167,646	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	167,646	—	1,930	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	1,930	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	42,444	—	42,444	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	20,690	—	42,600	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>60. 上悅花園</b>	82,741	—	—	—	165,480	—	—	—	—	—	—	—	不適用
住宅	—	—	123,344	—	69,894	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	69,894	—	69,894	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	51,493	—	51,493	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	35,056	—	35,056	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	9,037	—	9,037	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>61. 南蓮R2017-025地塊</b>	109,890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>62. 南蓮R17013地塊</b>	47,963	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	不適用
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—



# 業 務

項目	佔地 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工			開發中			未來開發			實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>	已產生的 開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(9)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團 應佔 市值 <sup>(10)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(15)</sup>
		已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	開發中 建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	已預售的 可銷售 建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	規劃 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得 土地使用的 權證的 建築 面積 (平方米)								
<b>常州</b>																
63. 弘陽上城一期至三期	1,111,710	300,271	273,461	273,461	165,973	151,895	129,731	—	—	2015年12月	1,820.4	55.4	100.0	975.1	16	
住宅		289,279	210,466	210,466	118,977	118,977	118,977	—	—	2016年5月						
商業		—	8,199	—	—	—	—	—	—							
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—							
停車場		—	54,796	22,180	32,918	32,918	10,754	—	—							
配套		10,992	—	—	14,078	—	—	—	—							
64. 弘陽上城四期	43,590	—	—	—	88,773	82,601	67,682	—	—	2016年12月	169.1	219.2	100.0	549.3	17	
住宅		—	—	—	67,011	67,011	66,666	—	—							
商業		—	—	—	2,614	2,614	1,016	—	—							
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—							
停車場		—	—	—	12,976	12,976	—	—	—							
配套		—	—	—	6,172	—	—	—	—							
65. 金蘭天郡	88,719	—	—	—	326,455	294,026	110,379	—	—	2017年7月	1,373.7	905.4	50.0	686.9	22	
住宅		—	—	—	220,196	220,196	110,379	—	—	2017年11月						
商業		—	—	—	1,940	1,940	—	—	—							
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—							
停車場		—	—	—	71,890	71,890	—	—	—							
配套		—	—	—	32,429	—	—	—	—							
66. 常州GX10110-05地塊	67,225	—	—	—	194,217	178,485	—	—	—	2018年3月	742.1	832.4	40.0	不適用	不適用	
住宅		—	—	—	130,299	130,299	—	—	—	2018年5月						
商業		—	—	—	1,527	1,527	—	—	—							
辦公		—	—	—	12,943	12,943	—	—	—							
停車場		—	—	—	33,716	33,716	—	—	—							
配套		—	—	—	15,732	—	—	—	—							
67. 外灘雲錦花園	126,695	16,635	16,635	16,635	—	—	—	106,081	—	2010年7月	333.7	912.7	85.0	409.0	11/39	
住宅		2,644	2,644	2,644	—	—	—	—	—	2020年6月						
商業		163	163	163	—	—	—	—	—							
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—							
停車場		13,828	13,828	13,828	—	—	—	—	—							
配套		—	—	—	—	—	—	—	—							

# 業 務

項目	佔地 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工			開發中			未來開發			實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>	已產生的 開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)(9)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團 應佔 市值 <sup>(10)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(12)</sup>
		已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	開發中 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售的 可銷售 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得 土地使用的 確證的 建築 面積	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(6)</sup>						
<b>揚州</b>																
68. 樂苑	72,660	—	—	—	133,797	119,074	9,047	—	—	—	2017年12月	246.3	437.0	50.0	不適用	不適用
住宅	—	—	—	80,236	80,236	9,047	—	—	—	2019年4月	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	609	609	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	24,981	24,981	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	27,971	13,248	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>泰州</b>																
69. 泰興TX2017-20地塊	56,230	—	—	—	152,984	121,436	—	—	—	—	2018年2月	536.8	428.7	100.0	546.0	29
住宅	—	—	—	111,609	111,609	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	9,827	9,827	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	17,172	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	14,376	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>鎮江</b>																
70. 鳳臺台	88,498	—	—	—	—	—	—	—	284,565	—	2018年4月	598.8	997.2	20.0	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>山陽苑</b>																
71. 山陽苑	70,028	—	—	—	82,105	35,631	19,763	—	—	—	2017年9月	102.7	317.3	100.0	371.0	28
住宅	—	—	—	35,631	35,631	19,763	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	44,373	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	2,101	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發			已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(9)(10)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(15)</sup>		
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	合計未售可銷售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	開發中建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(7)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(8)</sup> (平方米)	規劃建築面積 <sup>(9)</sup> (平方米)	未取得土地使用的確權的建築面積 <sup>(10)</sup> (平方米)						實際/估計竣工日期 <sup>(11)</sup>	實際/估計開始預售物業日期 <sup>(12)</sup>
徐州																	
72. 徐州2016-15地塊	2,474	—	—	—	—	—	—	2,969	—	—	—	—	24.0	—	80.0	1.9	41
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
73. 山水樺花源	104,284	—	—	—	—	—	—	125,141	—	—	—	—	130.6	552.2	80.0	76.0	42
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
74. 徐州2017-18地塊	181,244	—	—	—	—	—	—	289,991	—	—	—	—	1,321.6	1,639.1	33.0	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
75. 徐州2017-20地塊	26,646	—	—	—	—	—	—	58,620	—	—	—	—	245.3	369.1	33.3	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合肥																	
76. 時光裡	42,621	—	—	—	—	130,449	117,109	44,928	—	—	—	—	807.9	297.8	100.0	738.7	20
住宅	—	—	—	—	—	96,138	96,138	44,928	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	20,971	20,971	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
13,340	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發			實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>	已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團應佔價值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(15)</sup>
	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		開發中建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	已預售的建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得土地使用的確證的建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	實際/估計開始預售物業日期 <sup>(6)</sup>							
			已竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)						可銷售建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)						
<b>77. 昕悅花園</b>	37,254	—	—	104,118	88,985	48,097	—	—	2017年6月	2019年4月	730.6	252.2	80.0	473.8	21	
住宅	—	—	—	75,147	75,147	48,097	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	13,838	13,838	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	15,133	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
<b>78. 望麓別墅</b>	139,536	—	—	418,126	373,878	240,478	—	—	2017年8月	2020年5月	2,192.8	993.1	25.0	不適用	不適用	
住宅	—	—	—	319,284	319,284	240,478	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	291	291	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	54,303	54,303	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	44,248	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
<b>79. 紫雲菜</b>	28,081	—	—	—	—	—	61,778	—	2018年4月	2019年12月	238.8	246.0	51.0	138.0	40	
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
<b>80. 蘇堤花園</b>	60,189	—	—	170,501	138,567	51,875	—	—	2017年8月	2019年6月	853.8	461.5	33.0	282.0	19	
住宅	—	—	—	136,769	136,769	51,875	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	1,798	1,798	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	29,427	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	2,507	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
<b>81. 明發北站新城弘陽苑</b>	8,782	—	—	17,745	13,976	5,748	—	—	2017年7月	2019年6月	58.3	41.1	100.0	64.6	18	
住宅	—	—	—	13,976	13,976	5,748	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	3,769	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
<b>82. 正樂府</b>	80,867	—	—	179,772	129,387	25,029	—	—	2017年10月	2020年10月	468.0	633.1	30.0	不適用	不適用	
住宅	—	—	—	122,782	122,782	25,029	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	6,605	6,605	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	42,305	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
				8,080	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

滁州

# 業 務

項目	已竣工				開發中		未來開發		實際/估計竣工日期 <sup>(7)</sup>	已產生的開發成本 <sup>(8)</sup> (人民幣百萬元)	將產生的未來開發成本 <sup>(8)(9)</sup> (人民幣百萬元)	本集團權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團應佔市值 <sup>(10)</sup> (人民幣百萬元)	物業估值報告參考編號 <sup>(12)</sup>
	已竣工建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	合計未售可銷售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業投資的可租賃建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	開發中建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/可租賃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售的可銷售建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)						
<b>83. 時光裡花園</b>	89,886	—	—	—	264,753	194,861	27,402	—	—	538.5	623.2	—	217.8	32
住宅	—	—	—	—	185,878	185,878	27,402	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	8,983	8,983	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	61,703	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	8,189	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>馬鞍山</b>														
<b>84. 阜江縣岸孔雀城</b>	97,340	—	—	—	255,416	191,480	144,583	—	—	378.6	706.6	20.0	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	190,350	190,350	144,583	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	1,130	1,130	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	61,510	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	2,426	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>亳州</b>														
<b>85. 亳州2017-217號地塊</b>	201,216	—	—	—	—	—	—	402,432	402,432	645.0	2,489.5	40.0	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>湖州</b>														
<b>86. 湖州2017-43地塊</b>	46,488	—	—	—	119,224	102,879	—	—	—	280.4	476.9	35.0	不適用	不適用
住宅	—	—	—	—	80,830	80,830	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	22,049	22,049	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	16,345	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>重慶</b>														
<b>87. 柏豐·西雅園</b>	89,273	—	—	—	—	—	—	267,819	267,819	500.0	1,035.7	95.0	583.2	43
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

# 業 務

項目	佔地 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工				開發中			未來開發			實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>	已產生的 開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)(9)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 權益 <sup>(10)</sup> (%)	本集團 應佔 市值 <sup>(10)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(12)</sup>		
		已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	合計未售 可銷售 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可租賃 建築 面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	開發中 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	已預售的 可銷售 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未取得 土地使用的 權證的 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)									
<b>II. 商業項目</b>																			
88. 南京弘陽廣場	230,871	435,165	435,165	—	435,165	—	—	—	—	—	—	2006年5月	1,771.1	319.0	100.0	7,724.0 <sup>(13)</sup>	45		
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
商業		405,370	405,370	—	—	—	—	—	—	—	—								
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		29,795	29,795	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
89. 常州弘陽廣場	43,590	—	—	—	—	128,126	101,817	—	—	—	—	2016年11月	379.5	509.5	100.0	834.9	5/8		
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	107,153	80,844	—	—	—	—								
辦公		—	—	—	—	20,973	20,973	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
90. 常州樂康CD地塊 <sup>(14)</sup>	156,115	—	—	—	—	—	—	—	—	246,597	—	2019年1月	1,166.3	1,504.5	70.0	822.0	7/34		
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
商業		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
91. 旭日景城商舖	1,371	4,450	4,450	—	4,450	—	—	—	—	—	—	2007年6月	16.3	—	100.0	71.9	4		
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
商業		4,450	4,450	—	4,450	—	—	—	—	—	—								
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
92. 弘陽旭日景上城六區商舖	989	7,301	7,301	—	7,301	—	—	—	—	—	—	2013年2月	44.7	—	100.0	83.9	3		
住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
商業		7,301	7,301	—	7,301	—	—	—	—	—	—								
辦公		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
停車場		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								
配套		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—								



項目	已竣工				開發中			未來開發			本集團 應佔 市值 <sup>(10)</sup> (人民幣 百萬元)	本集團 權益 <sup>(10)</sup> (%)	將產生的 未來開發 成本 <sup>(8)(9)</sup> (人民幣 百萬元)	已產生的 開發 成本 <sup>(8)</sup> (人民幣 百萬元)	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(7)</sup>	實際/ 估計開始 預售物業 日期 <sup>(6)</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>(5)</sup>	未取得 土地使用的 權證的 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	物業估值 報告參考 編號 <sup>(15)</sup>
	佔地 面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	開發中 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	已預售的 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	規劃 建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	未來開發 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)										
	持作物業 投資的 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可銷售/ 可租賃 建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)										
93. 常州桑廬A地塊 <sup>(14)</sup>	44,535	—	—	—	—	—	14,765	—	—	2018年6月	—	2019年12月	44.3	69.6	70.0	31.0	6		
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
辦公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

附註：

- 土地面積數據須取自相關土地使用權證及房地產權證中所載的資料，或倘並無相關土地使用的權證，則取自土地出讓協議中的佔地面積數據。
- 就建築面積而言，已竣工項目的數據須取自相關驗收合格證所載的資料；開發中及待建項目的數據須取自相關建設工程規劃許可證所載的資料，或倘並無建設工程規劃許可證，則取自土地出讓協議中的計容建築面積數據。
- 可租賃建築面積指可產生租金收入的空間。
- 本「業務」一節中的未售可銷售建築面積包括已預售物業。物業於經本集團簽立相關買賣協議且已交付予客戶後被視作「已出售」。物業於其通過竣工驗收後被視作經已交付予客戶。物業於經本集團簽立相關買賣協議但尚未交付予客戶的情況下被視作「已預售」。
- 指建築工程施工許可證日期或本集團估計的日期。
- 指根據本集團的內部記錄，本集團就該項目取得或預估取得預售許可證的日期。
- 若項目已竣工，指各項目的竣工驗收備案登記日期；若項目在建或待建，以參考建設工程規劃作出的現行估計為基準。
- 成本(不論實際或估計)指該等項目產生的直接(未經審核)成本，包括為取得相關土地使用許可證已付或應付的土地出讓金、建築成本及資本化利息。
- 估計成本指根據於2018年3月31日已產生的開發成本預估將產生的預算成本。
- 根據物業估值報告所載截至估值日期(定為2018年3月31日)本集團於有關項目公司的實際股本權益計算。
- 指截至估值日期(安排在2018年3月31日)按本集團於項目的權益比例計算的項目價值。
- 未計入物業估值報告的項目在該項目中記作「不適用」。
- 此項為本集團應佔該項目的投資價值。
- 該地塊位於常州市天寧區，由若干民國風格建築佔用。我們計劃將該地塊作未來租賃。

## 房地產開發與銷售

### 南京

#### I. 旭日愛上城

旭日愛上城為住宅和商業項目，位於南京市浦口區。項目分為八個區，截至2018年3月31日，其中7個區已竣工而1個區正在開發中。我們於2007年3月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清整個項目的土地出讓金總額人民幣950.0百萬元。

##### 1. 旭日愛上城第四區



旭日愛上城第四區為住宅項目，位於南京市浦口區。該項目毗鄰地鐵S8號線及弘陽商業區，周邊有四所學校及2家醫院。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為8,836平方米，包括3棟高層住宅樓。項目總建築面積約為33,119平方米，全部歸屬於我們。

我們於2013年9月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目並無未售可銷售建築面積。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2010年12月
實際竣工日期 .....	2013年9月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	171.3百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	15,842平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	15,842平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	100.0%

## 2. 旭日愛上城第五區



旭日愛上城第五區為住宅項目，位於南京市浦口區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為30,528平方米，包括7棟高層住宅樓。項目總建築面積約為112,885平方米，全部歸屬於我們。

我們於2015年6月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目並無未售可銷售建築面積。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2012年11月
實際竣工日期 .....	2015年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	497.0百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	88,862平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	88,862平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	100.0%

### 3. 弘陽旭日愛上城六區



弘陽旭日愛上城六區為住宅項目，位於南京市浦口區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為75,237平方米，包括15棟高層住宅樓。項目總建築面積約為245,630平方米，全部歸屬於我們。

我們於2015年12月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為3,081平方米。



以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2013年2月
實際竣工日期 .....	2015年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	1,019.8百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	181,429平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	178,348平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	98.3%

#### 4. 弘陽旭日愛上城七區



弘陽旭日愛上城七區為住宅項目，位於南京市浦口區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為12,999平方米，包括四棟住宅樓。項目總建築面積約為73,628平方米，全部歸屬於我們。

我們於2017年5月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為851平方米。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2014年3月
實際竣工日期 .....	2017年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣 317.5百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	49,350平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	48,499平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	98.3%

5. 旭日愛上城彩翼園



旭日愛上城彩翼園為住宅項目，位於南京市浦口區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為114,317平方米，包括27棟高層住宅樓及一所幼兒園。項目總建築面積約為264,584平方米，全部歸屬於我們。

我們於2013年2月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的未售可銷售建築面積為2,804平方米。



以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2010年4月
實際竣工日期 .....	2013年2月
已產生的開發成本 .....	人民幣 1,202.1百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	248,500平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	245,696平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	98.9%

6. 旭日愛上城星島園



旭日愛上城星島園為住宅項目，位於南京市浦口區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為52,574平方米，包括12棟高層住宅樓。項目總建築面積約為135,703平方米，全部歸屬於我們。

我們於2012年1月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目並無未售可銷售建築面積。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2009年9月
實際竣工日期 .....	2012年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣 656.7百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	131,346平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	131,346平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	100.0%

7. 旭日愛上城創翼園



旭日愛上城創翼園為住宅項目，位於南京市浦口區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為82,693平方米，包括13棟高層住宅樓。項目總建築面積約為196,275平方米，全部歸屬於我們。

我們於2011年6月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為5,902平方米。

## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2008年8月
實際竣工日期 .....	2011年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	723.3百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	172,866平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	166,964平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	96.6%

### II. 旭日上城

#### 8. 旭日上城一區



旭日上城一區為住宅項目，位於南京市浦口區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為198,497平方米，包括38棟高層住宅樓。項目總建築面積約為436,741平方米，全部歸屬於我們。

我們於2009年11月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為4,378平方米。

## 業 務

我們於2003年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣250.3百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2006年6月
實際竣工日期 .....	2009年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	1,096.5百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	378,001平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	373,623平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	98.8%

### 9. 旭日上城二區



旭日上城二區為住宅項目，位於南京市浦口區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為163,341平方米，包括七棟高層住宅樓。項目總建築面積約為697,747平方米，全部歸屬於我們。

我們於2017年5月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為4,552平方米。



## 業 務

我們於2003年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣250.3百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2013年7月
實際竣工日期 .....	2017年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	2,606.8百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	569,094平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	564,542平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.2%

### 10. 旭日上城三區



旭日上城三區為住宅和商業項目，位於南京市浦口區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為189,012平方米，包括24棟高層住宅樓。項目總建築面積約為591,677平方米，全部歸屬於我們。

我們於2015年5月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為1,607平方米。

## 業 務

我們於2003年12月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣250.3百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2010年12月
實際竣工日期 .....	2015年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	1,987.7百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	487,339平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	485,732平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.7%

### 11. 旭日學府



旭日學府為住宅和商業項目，位於南京市浦口區，毗鄰地鐵3號線，交通便利。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為38,976平方米，包括10棟小高層住宅樓。項目總建築面積約為94,960平方米，全部歸屬於我們。

我們於2013年11月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為2,377平方米。



## 業 務

我們於2008年5月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣90.0百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2010年12月
實際竣工日期 .....	2013年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	430.4百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	74,691平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	72,314平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	96.8%

### 12. 旭日景城



旭日景城為住宅項目，位於南京市鼓樓區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為128,033平方米，包括44棟多層住宅樓。項目總建築面積約為223,418平方米，全部歸屬於我們。

旭日景城被網尚房地產研究機構授予「魅力城北 — 2006南京地產新座標」的獎項。北京東路小學在小區內開設了北京東路小學旭日景城分校區；同時，還為小區居民配設一所雙語幼兒園和一家便利店。該項目亦毗鄰地鐵3號線、2家醫院和綠地商業廣場。

我們於2007年6月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為4,929平方米。

## 業 務

我們分別於2003年12月及2006年2月訂立了相關土地出讓合同及補充協議，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣283.5百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2005年9月
實際竣工日期 .....	2007年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	725.9百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	165,449平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	160,520平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	97.0%

### 13. 旭日雅築



旭日雅築為住宅和商業項目，位於南京市棲霞區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為15,524平方米，包括8棟多層住宅樓、2棟商業樓宇和一個地下停車場。項目總建築面積約為27,365平方米，全部歸屬於我們。

旭日雅築毗鄰五星電器大賣場和觀音門，周邊有4所學校和4家醫院。

我們於2012年2月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為92平方米。

## 業 務

我們於2008年5月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣55.0百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2010年6月
實際竣工日期 .....	2012年2月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	139.6百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	21,603平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	21,511平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.6%

### 14. 愛上花園



愛上花園為住宅和商業項目，位於南京市浦口區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為77,367平方米，包括17棟住宅樓。項目總建築面積為188,589平方米，全部歸屬於我們。

我們於2017年11月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為3,473平方米。

我們於2015年4月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣630.0百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2015年8月
實際竣工日期 .....	2017年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	1,187.1百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	155,510平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	152,037平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	97.8%

#### 15. 悦峰時光裡西區



悦峰時光裡西區為住宅項目，位於南京市浦口區，交通便利。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為73,065平方米，包括17棟高層住宅樓。項目總建築面積約為219,543平方米，全部歸屬於我們。

悦峰時光裡西區東臨南京大學金陵學院，以綠色科技為主題，旨在打造人性化、智能化的住宅區。項目亦毗鄰地鐵3號線和S8號線。

我們於2017年8月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為8,433平方米。

## 業 務

我們於2014年12月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣854百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2015年8月
實際竣工日期 .....	2017年8月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	965.0百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	211,109平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	202,676平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	96.0%

### 16. 弘陽上院



弘陽上院為住宅和商業項目，位於南京市江寧區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為66,805平方米，包括20棟樓宇。項目總建築面積約為158,499平方米，全部歸屬於我們。

弘陽上院以多組人造景觀為特色，周邊配有一流的幼兒園、學校和一家超市，居住便利。

我們於2016年6月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為2,806平方米。



## 業 務

我們於2013年11月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣917百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2014年4月
實際竣工日期 .....	2016年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	1,618.0百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	116,767平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	113,961平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	97.6%

### 17. 旭日家園

旭日家園為住宅項目，位於南京市浦口區。項目的總佔地面積約為35,509平方米，包括13棟樓宇。項目總建築面積約為60,221平方米，全部歸屬於我們。

我們於2006年5月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的未售可銷售建築面積為零。

我們於2003年7月訂立了相關土地出讓合同。我們已支付該項目及旭日上城的一部分土地出讓金合計人民幣250.3百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2005年4月
實際竣工日期 .....	2006年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣87.9百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	54,175平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	54,175平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	100.0%

### 18. 華東茂

華東茂是位於南京市浦口區的一個住宅項目。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為68,549平方米，包括3棟高層住宅樓。項目總建築面積約為37,160平方米，全部歸屬於我們。

我們於2012年7月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的未售可銷售建築面積為零。



## 業 務

我們於2003年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣250.3百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2010年10月
實際竣工日期 .....	2012年7月
已產生的開發成本 .....	人民幣412.0百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	24,365平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	24,365平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	100.0%

### 19. 旭日愛上城八區

旭日愛上城八區為住宅項目，位於南京市浦口區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為40,552平方米。項目總建築面積約為237,024平方米，全部歸屬於我們。

該項目於2016年9月動工，預計將於2020年4月竣工。我們於2017年6月開始該項目的預售。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣482.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣881.8百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年9月
估計竣工日期 .....	2020年4月
已產生的開發成本 .....	人民幣 482.4百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 881.8百萬元
合計將落成可銷售／可租賃建築面積 .....	161,759平方米
合計已預售可銷售／可租賃建築面積 .....	75,032平方米
合計已預售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	46.4%

### 20. 旭日華庭金棕櫚園區

旭日華庭金棕櫚園區為住宅和商業項目，位於南京市浦口區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為63,197平方米。項目總建築面積約為166,481平方米，規劃建築面積為14,264平方米，全部歸屬於我們。

旭日華庭金棕櫚園區毗鄰地鐵3號線，周邊文娛體育和醫療資源一應俱全。

該項目的最後建造部分於2008年2月開始且預計於2018年11月竣工。截至2018年3月31日，我們已預售全部可銷售建築面積。我們於2017年2月開始該項目的預售。

我們於2003年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣73.2百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣372.3百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣75.4百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2008年2月
估計竣工日期 .....	2018年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣 372.3百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 75.4百萬元
合計已落成或將落成可銷售／可租賃建築面積 .....	151,055平方米
合計已預售或已售的可銷售／可租賃建築面積 .....	151,055平方米
合計已售或已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	100.0%

### 21. 昕悅雅苑

昕悅雅苑為住宅和商業項目，位於南京市江寧區。該項目計劃將包括11棟住宅樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積為32,246平方米，規劃建築面積為87,321平方米，其中約42,787平方米歸屬於我們。

昕悅雅苑的綠化率達30%，樓宇最大間距達100米，可確保採光和通風。該項目設有功能分區，包括運動場和體育館、兒童樂園與老年人俱樂部、社區中心與會議室。此外，該項目亦臨近梅龍湖休閒廣場、江寧體育中心、學校、超市、銀行和醫院。

該項目於2017年6月動工，預計將於2019年2月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為12,873平方米，合計未售可銷售建築面積為51,078平方米。我們於2017年10月開始該項目的預售。

我們於2016年12月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣880.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,067.8百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣313.6百萬元(包括資本化融資成本)。

## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	49.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年6月
估計竣工日期 .....	2019年2月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	1,067.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	313.6百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	63,951平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	12,873平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	20.1%

### 22. 春上西江

春上西江為住宅和商業項目，位於南京市雨花台區。該項目計劃將包括八棟新古典風格樓宇，其中六棟為21層住宅樓，兩棟為商業樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積為27,962平方米，規劃建築面積為75,969平方米，全部歸屬於我們。

該項目於2015年11月動工，並預期將於2018年10月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為57,080平方米，合計未售可銷售建築面積為4,357平方米。我們於2016年6月開始該項目的預售。

我們於2015年9月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣270.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣483.9百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣77.4百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2015年11月
估計竣工日期 .....	2018年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	483.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	77.4百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	61,437平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	57,080平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	92.9%

### 23. 金域瀾庭

金域瀾庭為住宅項目，位於南京市江寧區。該項目計劃將包括15棟低密度住宅樓。截

至2018年3月31日，項目的佔地面積為66,267平方米，規劃建築面積為174,428平方米，其中約14,826平方米歸屬於我們。

該項目於2017年3月動工，預計將於2018年12月竣工。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為131,088平方米。

我們於2016年12月訂立了相關土地出讓合同，且已繳清土地出讓金總額人民幣1,490.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,772.0百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣442.7百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	8.5%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年3月
估計竣工日期 .....	2018年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣 1,772百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 442.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	131,088平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

#### 24. 竹水居

竹水居為住宅項目，位於南京市江寧區。該項目計劃將包括11棟高層住宅樓。規劃主要建設18至26層的樓宇，建築密度低，不超過20%，面向城市精英人群。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為52,763平方米，規劃建築面積為154,173平方米，其中約78,628平方米歸屬於我們。

該項目於2016年8月動工，預計將於2018年10月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為115,564平方米，合計未售可銷售建築面積為13,241平方米。我們於2017年5月開始該項目的預售。

我們於2015年12月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣425.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣695.6百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣223.6百萬元(包括資本化融資成本)。

## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	51.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年8月
估計竣工日期 .....	2018年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	695.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	223.6百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	128,805平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	115,564平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	89.7%

### 25. 領東苑

領東苑為住宅項目，位於南京市江寧區。該項目計劃將包括15棟高層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積為67,810平方米，規劃建築面積為247,728平方米，其中約81,750平方米歸屬於我們。

該項目於2017年5月動工，預計將於2019年12月竣工。截至2018年3月31日，該項目的已預售建築面積為零，而合計未售可銷售建築面積為175,136平方米。截至最後可行日期，我們並未開始該項目的預售。

我們於2016年10月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣4,000.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣4,673.5百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,356.7百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	33.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年5月
估計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	4,673.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	1,356.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	175,136平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 26. 星悅天地廣場

星悅天地廣場為住宅和商業項目，位於南京市浦口區中央商務區，交通便利。該項目包括八棟樓宇。

## 業 務

該項目距離地鐵三號線100米，毗鄰規劃中的新南京北站。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為27,428平方米，總建築面積為109,771平方米，其中約32,931平方米歸屬於我們。

該項目於2017年5月動工，預計將於2019年9月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為61,030平方米，合計未售可銷售建築面積為20,631平方米。我們於2017年8月開始該項目的預售。

我們於2016年10月訂立了相關土地出讓合同，且已繳清土地出讓金總額人民幣550.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣659.7百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣289.2百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	30%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年5月
估計竣工日期 .....	2019年9月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	659.7百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	289.2百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	81,661平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	61,030平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	74.7%

### 27. 海悅花園

海悅花園為住宅和商業項目，位於南京市浦口區弘陽商務區，交通便利。該項目計劃將包括6棟高層住宅樓及7棟小高層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積為57,503平方米，規劃建築面積為164,828平方米，其中約80,766平方米歸屬於我們。

項目距離市中心30分鐘的車程，毗鄰地鐵3號線和S8號線。項目亦毗鄰力朋廣場、南京大學以及東南大學成賢學院。

該項目於2017年2月動工，預計將於2018年11月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為7,570平方米，合計未售可銷售建築面積為110,990平方米。我們於2017年8月開始該項目的預售。

我們於2016年10月訂立了相關土地出讓合同，且已繳清土地出讓金總額人民幣1,940.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣2,678.5百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣444.1百萬元(包括資本化融資成本)。



## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	49.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年2月
估計竣工日期 .....	2018年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	2,678.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	444.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	118,560平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	7,570平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	6.4%

### 28. 新壹商業廣場

新壹商業廣場為商業和住宅項目，位於南京市江寧區。該項目計劃將包括三棟21層的高層樓宇。項目亦計劃包括1棟兩層商業樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積為23,810平方米，規劃建築面積為97,544平方米，其中約32,190平方米歸屬於我們。

該項目發展潛力巨大，毗鄰地鐵1號線，周邊有眾多商業、醫療、教育和自然資源，如文鼎廣場和協眾廣場。

該項目於2017年6月動工，預計將於2019年10月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為49,066平方米，合計未售可銷售建築面積為22,843平方米。我們於2017年9月開始該項目的預售。

我們於2016年10月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣648.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣765.7百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣296.8百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	33.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年6月
估計竣工日期 .....	2019年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	765.7百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	296.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	71,909平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	49,066平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	68.2%

### 29. 玉瀾府

玉瀾府為住宅項目，位於南京市浦口區。該項目計劃將包括16棟高層樓宇。截至2018年3月31日，項目的佔地面積為44,784平方米，規劃建築面積為128,277平方米，其中約42,331平方米歸屬於我們。

項目毗鄰地鐵3號線、5所學校、2家醫院、弘陽廣場和大洋百貨。

該項目於2017年9月動工，預計將於2019年12月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為34,800平方米，合計未售可銷售建築面積為54,031平方米。我們於2017年11月開始該項目的預售。

我們於2017年1月訂立了相關土地出讓合同，且已繳清土地出讓金總額人民幣1,020.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,172.8百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣600.6百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	33.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年9月
估計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣 1,172.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 600.6百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	88,831平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	34,800平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	39.2%

### 30. 燕瀾新苑

燕瀾新苑為住宅項目，位於南京市江寧區。該項目計劃將包括9棟高層、3棟小高層及6棟多層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為61,145平方米，規劃建築面積為179,977平方米，其中約88,189平方米歸屬於我們。

燕瀾新苑距離新濟州國家濕地公園10分鐘的車程，周邊有南山風景區、石塘竹海以及古裡薰衣草園等國家級生態旅遊景點。項目所在地周邊有從幼兒園到高中的各類學校以及其他設施，可謂是理想的居住社區。

## 業 務

該項目於2017年3月動工，預計將於2018年12月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為136,048平方米，合計未售可銷售建築面積為413平方米。我們於2017年8月開始該項目的預售。

我們於2015年12月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣500.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣751.8百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣534.3百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	49.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年3月
估計竣工日期 .....	2018年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	751.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	534.3百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	136,461平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	136,048平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	99.7%

### 31. 時光裡花園

時光裡花園為住宅和商業項目，位於南京市浦口區。該項目毗鄰弘陽廣場、3所學校和1所幼兒園、醫院與超市。該項目計劃將包括11棟高層住宅樓、1棟小高層和1棟低層商業樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為59,533平方米，規劃建築面積為164,150平方米，全部歸屬於我們。

該項目於2015年12月動工，預計將於2018年9月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為120,065平方米，合計未售可銷售建築面積為4,007平方米。我們於2016年5月開始該項目的預售。

我們於2014年12月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣490.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣997.6百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣194.3百萬元(包括資本化融資成本)。

## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2015年12月
估計竣工日期 .....	2018年9月
已產生的開發成本 .....	人民幣 997.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 194.3百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	124,072平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	120,065平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	96.8%

### 32. 燕江府

燕江府為住宅和商業項目，位於南京市棲霞區。該項目計劃將包括6棟高層住宅樓以及1棟商業樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為28,052平方米，規劃建築面積約為114,456平方米，其中約58,373平方米歸屬於我們。

燕江府毗鄰燕子磯公園、幕府山風光帶、濱江公園及觀音門。此外，項目區域內還有一個商業綜合體、一間社區醫院以及一所中學。

該項目於2015年10月動工，預計將於2018年7月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為85,129平方米，合計未售可銷售建築面積為22,070平方米。我們於2017年6月開始該項目的預售。

我們於2015年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,460.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,157.7百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣199.0百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	51.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2015年10月
估計竣工日期 .....	2018年7月
已產生的開發成本 .....	人民幣 1,157.7百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 199.0百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	107,199平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	85,129平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	79.4%

### 33. 南京 • 2017G27地塊

南京 • 2017G27地塊是位於南京市浦口區的一塊閒置土地，計劃開發為住宅項目，其中包括6棟高層住宅樓以及12棟多層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為68,644平方米，規劃建築面積為217,544平方米，其中約43,509平方米歸屬於我們。

該項目於2018年3月動工，預計將於2019年12月竣工。截至2017年12月，該項目的已預售物業建築面積為零，合計未售可銷售建築面積為136,902平方米。我們計劃於2019年9月開始該項目的預售。

我們於2017年7月訂立了相關土地出讓合同，且已繳清土地出讓金總額人民幣2,310.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣2,216.5百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,543.5百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年3月
估計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣 2,216.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 1,543.5百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	136,902平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 34. 南京六合 • G49地塊

南京六合 • G49地塊為住宅項目，位於南京市六合區，計劃開發為5棟高層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為14,338平方米，規劃建築面積約為31,781平方米，其中約7,945平方米歸屬於我們。

該項目於2017年12月動工，預計將於2019年4月竣工。截至2018年3月31日，該項目的已預售物業建築面積為零，合計未售可銷售建築面積為22,619平方米。我們已於2018年6月開始該項目的預售。

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣108.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣121.9百萬元(包括資本化融資

成本)，且我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣102.8百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	25.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年12月
估計竣工日期 .....	2019年4月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	121.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	102.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	22,619平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 35. 南京•2017G36地塊

南京•2017G36地塊是位於南京市江寧區的一幅閒置土地，計劃開發為住宅項目。

截至2018年3月31日，2017G36地塊的總佔地面積為54,173平方米，規劃建築面積為179,624平方米，其中約35,925平方米歸屬於我們。根據截至最後可行日期的情況，該項目預期將於2018年7月動工，並預期將於2020年5月竣工。我們計劃於2018年9月開始該項目的預售。

我們於2017年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,700.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,832.0百萬元，而我們預期將產生額外的開發成本人民幣1,211.0百萬元(包括資本化融資成本)。

### 36. 2017G57地塊

2017G57地塊是位於南京市江寧區的一塊閒置土地，計劃開發為住宅和商業項目。

截至2018年3月31日，G57地塊的總佔地面積為58,024平方米，規劃建築面積為69,629平方米，全部歸屬於我們。我們已於2018年6月21日取得相關建設工程規劃許可證。該項目預期將於2018年7月動工，並預期將於2019年3月竣工。我們計劃於2018年11月開始該項目的預售。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣



1,390.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,433.1百萬元，而我們預期將產生額外的開發成本人民幣573.8百萬元(包括資本化融資成本)。

## 蘇州

### 37. 弘陽上園

弘陽上園為住宅項目，位於蘇州常熟元和片區。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為51,361平方米，包括14棟多層住宅樓。項目總建築面積為103,240平方米，全部歸屬於我們。

弘陽上園毗鄰教育機構、常熟市第一人民醫院、榮安尚湖中央花園和尚湖風景區。

我們於2016年6月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為零。

我們於2013年11月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣503.0百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2014年7月
實際竣工日期 .....	2016年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	937.7百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	59,780平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	59,780平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	100.0%

### 38. 弘陽尊邸

弘陽尊邸為住宅項目，位於蘇州常熟金山路。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積約為54,341平方米，總建築面積為135,017平方米，全部歸屬於我們。

我們於2013年8月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為零。

## 業 務

我們於2010年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣339.0百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2011年4月
實際竣工日期 .....	2013年8月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	796.7百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	95,656平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	95,656平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	100.0%

### 39. 上湖雅苑

上湖雅苑為住宅項目，位於蘇州吳中區。該項目包括九棟高層及四棟多層住宅樓以及一棟3層自用辦公樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為69,923平方米，建築面積為267,025平方米，全部歸屬於我們。

上湖雅苑毗鄰尹山湖和獨墅湖。該項目緊鄰尹山湖的中心商業區以及商業水街，能夠享受這兩個商業區的配套設施，包括學校和獨墅湖生態公園。

我們於2017年12月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目合計未售可銷售建築面積為10,876平方米。我們於2013年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣345.7百萬元。以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2014年2月
實際竣工日期 .....	2017年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	2,300.0百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	207,927平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	197,051平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	94.8%

### 40. 潤元名著花園

潤元名著花園為住宅項目，位於蘇州市相城區。該項目計劃將包括29棟小高層和4棟多層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為80,669平方米，規劃建築面積約為194,215平方米，其中約95,165平方米歸屬於我們。

## 業 務

潤元名著花園位於相城區的中心區，三面環水，綠地面積約為60,000平方米。該項目毗鄰地鐵2號線、多條公交線路以及3個商業廣場(歐尚、繁花及萬達)。

該項目於2016年9月動工，預計將於2019年12月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為16,805平方米，合計未售可銷售建築面積為128,448平方米。我們於2017年5月開始該項目的預售。

我們於2016年5月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣2,874.7百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣3,558.2百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣662.6百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	49.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年9月
估計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	3,558.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	662.6百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	145,253平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	16,805平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	11.6%

### 41. 蘇州2016-WG-64地塊

蘇州2016-WG-64地塊為住宅項目，位於蘇州市高新區。該項目距離地鐵站250米，距離高鐵線1,500米。該項目計劃將包括6棟高層和10棟小高層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為44,701平方米，規劃建築面積約為95,339平方米，全部歸屬於我們。

該項目於2017年3月動工，預計將於2018年9月竣工。截至2018年3月31日，該項目並無已預售物業建築面積，合計未售可銷售建築面積為69,744平方米。我們計劃於2018年8月開始該項目的預售。

我們於2016年10月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,328.6百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,575.6百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣580.7百萬元(包括資本化融資成本)。

## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年3月
估計竣工日期 .....	2018年9月
已產生的開發成本 .....	人民幣 1,575.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 580.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	69,744平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 42. 紫雲名邸

紫雲名邸為住宅項目，位於蘇州常熟的便利位置。該項目計劃將包括12棟高層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為53,753平方米，規劃建築面積約為152,329平方米，其中約50,269平方米歸屬於我們。

紫雲名邸毗鄰中學、青年中心、星光天地綜合體以及江南文化藝術中心，從而使這個地方成為多功能文化區。

該項目於2017年2月動工，預計將於2019年10月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為114,453平方米，合計未售可銷售建築面積為37,876平方米。我們於2017年6月開始該項目的預售。

我們於2016年10月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣560.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣734.6百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣659.3百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	33.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年2月
估計竣工日期 .....	2019年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣 734.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 659.3百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	152,329平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	114,453平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	75.1%

#### 43. 甬源名築

甬源名築為住宅項目，位於蘇州市吳中區。該項目計劃將包括5棟高層、1棟小高層及13棟多層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為60,961平方米，規劃建築面積約為149,634平方米，全部歸屬於我們。

該項目於2016年11月動工，預計將於2020年6月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為3,700平方米，合計未售可銷售建築面積為103,774平方米。我們於2017年8月開始該項目的預售。

我們於2016年5月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,538.2百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣2,011.7百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣177.1百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年11月
估計竣工日期 .....	2020年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣 2,011.7百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 177.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	107,474平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	3,700平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	3.4%

#### 44. 上水雅苑

上水雅苑為住宅項目，位於蘇州市高新區的便利位置。該項目計劃將包括18棟高層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為69,325平方米，規劃建築面積約為197,867平方米，全部歸屬於我們。

上水雅苑位於滄關區的中心區，周圍配備優質的教育設施、超市以及宜家家居。京杭運河及文昌閣緊鄰該項目，為這個地方增添文化氣息。

該項目於2016年4月動工，預計將於2018年11月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為149,192平方米，合計未售可銷售建築面積為39,901平方米。我們於2016年8月開始該項目的預售。

## 業 務

我們於2016年1月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,053.5百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,618.6百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣286.7百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年4月
估計竣工日期 .....	2018年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣 1,618.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 286.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	189,093平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	149,192平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	78.9%

### 45. 風華上品花園

風華上品花園為住宅項目，位於蘇州市吳江區。該項目計劃將包括12棟高層和六棟小高層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為68,292平方米，規劃建築面積約為219,421平方米，其中約109,711平方米歸屬於我們。

風華上品花園距離市中心30分鐘的車程，毗鄰地鐵4號線。該項目周圍設有完善的配套設施，包括超市、銀行、餐廳、學校及吾悅廣場綜合體。

該項目於2016年10月動工，該項目一期於2017年12月竣工和交付，二期預期將於2019年1月竣工。截至2018年3月31日，已售及已預售物業總建築面積為188,916平方米，合計未售可銷售建築面積為3,296平方米。我們於2016年6月開始該項目的預售。

我們於2015年11月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣555.2百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,015.5百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣221.6百萬元(包括資本化融資成本)。



## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	50.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年10月
估計竣工日期 .....	2019年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣 1,015.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 221.6百萬元
合計將落成或已落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	192,212平方米
合計已預售或已售的可銷售／可租賃建築面積 .....	188,916平方米
合計已預售或已售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	98.3%

### 46. 蘇州2013-B11-D地塊

蘇州2013-B11-D地塊位於蘇州張家港金港鎮，計劃將包括10棟高層住宅樓和27棟聯排房屋。該項目毗鄰學校、醫院、超市和商業綜合體，香山風景區位於該區域內。

截至2018年3月31日，2013-B11-D地塊的總佔地面積為69,982平方米，規劃建築面積為122,187平方米，其中約15,884平方米歸屬於我們。該項目於2018年1月開始動工，預計將於2019年12月竣工。我們計劃於2018年8月開始該項目的預售。

我們於2017年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣399.4百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣391.3百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣493.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	13.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年1月
估計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣 391.3百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 493.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	112,989平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 47. 蘇州3205820010546GB00086地塊

蘇州3205820010546GB00086地塊位於蘇州張家港塘橋鎮，計劃將包括4棟高層和5棟小高

層住宅樓、6棟聯排房屋以及一棟三層住宅樓。該項目毗鄰學校及醫院，兩面臨河。

截至2018年3月31日，3205820010546GB00086地塊的總佔地面積為36,829平方米，規劃建築面積為92,069平方米，其中約46,035平方米歸屬於我們。該項目於2018年3月動工，預計將於2020年1月竣工。我們計劃於2018年7月開始該項目的預售。

我們於2017年9月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣390.7百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣415.8百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣323.7百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	50.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年3月
估計竣工日期 .....	2020年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣 415.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 323.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	84,982平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

#### 48. 蘇州2017B-019地塊

蘇州2017B-019地塊位於蘇州常熟，計劃將包括11棟住宅樓。該項目毗鄰學校、醫院、超市和酒店，尚湖風景區位於該區域內。

截至2018年3月31日，2017B-019地塊的總佔地面積為59,235平方米，規劃建築面積為158,869平方米，其中約29,073平方米歸屬於我們。該項目於2018年3月動工，預計將於2019年12月竣工。我們計劃於2018年11月開始該項目的預售。

我們於2017年9月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣366.2百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣391.3百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣568.3百萬元(包括資本化融資成本)。

## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	18.3%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年3月
估計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	391.3百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	568.3百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	116,127平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 49. 昕悅名邸

昕悅名邸位於張家港市大新鎮。截至2018年3月31日，該地塊的總佔地面積為47,706平方米，規劃建築面積為101,083平方米，其中約70,758平方米歸屬於我們。

該項目於2018年3月動工，預計將於2019年10月竣工。我們已於2018年4月開始該項目的預售。

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣235.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣260.8百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣344.8百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	70.0%
建設期	
估計動工日期 .....	2018年3月
估計竣工日期 .....	2019年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	260.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	344.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	93,407平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 50. 蘇州2014-B26(B/C)地塊

蘇州2014-B26(B/C)地塊位於蘇州張家港錦豐鎮。該項目包括2幅地塊。截至2018年3月31日，該地塊的佔地面積約為98,783平方米，規劃建築面積約為172,014平方米，其中約28,210平方米歸屬於我們。

## 業 務

該兩幅地塊附近正在建設超市和外國語中學。鄉村風景度假村和植物園位於該項目的南邊，從該項目驅車前往張家港市中心十分便利。

該項目於2018年1月動工，預計將於2019年5月竣工。我們已於2018年6月開始該項目的預售。

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣459.5百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣490.2百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣604.7百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	16.4%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年1月
估計竣工日期 .....	2019年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣 490.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 604.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	142,211平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 無錫

#### 51. 無錫三萬頃

無錫三萬頃為住宅項目，位於無錫市國家5-A級旅遊景區—馬山國際旅遊島。截至2018年3月31日，該項目的總佔地面積為800,000平方米，包括約669棟聯排房屋。該項目的總建築面積為165,306平方米，全部歸屬於我們。

我們於2008年11月取得該項目一期的竣工證書。預期二期竣工日期為2020年3月。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為68,574平方米。

我們於2003年1月訂立了相關土地出讓合同，且已就一期及二期悉數繳清土地出讓金總額人民幣255.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,661.4百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣573.6百萬元(包括資本化融資成本)。

## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2005年4月
估計竣工日期 .....	2020年3月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	1,661.4百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	573.6百萬元
合計將落成或已落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	157,923平方米
合計已預售或已售的可銷售／可租賃建築面積 .....	69,209平方米
合計已預售或已售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	43.8%

### 52. 無錫XDG-2012-54號地塊

無錫XDG-2012-54號地塊位於無錫市惠山區，計劃將包括26棟住宅樓。截至2018年3月31日，該地塊的總佔地面積為85,122平方米，規劃建築面積為212,805平方米，全部歸屬於我們。

該項目於2018年5月動工，預計將於2021年5月竣工。我們已於2018年6月開始該項目的預售。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,035.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,072.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,052.3百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目截至2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
估計動工日期 .....	2018年5月
估計竣工日期 .....	2021年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣1,072.4百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣1,052.3百萬元
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 ..	零

### 53. 無錫2017-C-20(A)、(B)地塊

無錫2017-C-20(A)、(B)地塊位於江陰市雲亭街道，計劃將包括44棟住宅樓。截至2018年3月31日，該地塊的總佔地面積為138,902平方米，規劃建築面積為291,694平方米，全部歸屬於我們。

該項目預期於2018年6月動工，預計將於2022年1月竣工。我們計劃於2018年6月開始該項目的預售。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣416.7百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣433.4百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,325.6百萬元(包括資本化融資成本)。

### 54. 上品璟苑

上品璟苑位於無錫江陰。該項目計劃將包括12棟高層住宅樓及153棟聯排房屋。

截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為203,609平方米，規劃建築面積為325,774平方米，其中約65,155平方米歸屬於我們。

該項目預期於2018年6月動工，預計將於2021年7月竣工。我們計劃於2018年6月開始該項目的預售。

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣467.4百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣521.1百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣1,600.4百萬元(包括資本化融資成本)。

## 南通

### 55. 弘陽上城

弘陽上城為住宅項目，位於南通市崇川區。截至2018年3月31日，該地塊的總佔地面積約為88,233平方米，總建築面積約為261,338平方米，全部歸屬於我們。

我們於2015年12月取得該項目的竣工證書。截至2018年3月31日，該項目的合計未售可銷售建築面積為零。我們於2010年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣787.9百萬元。



## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2011年1月
實際竣工日期 .....	2015年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	1,721.0百萬元
合計已落成可銷售／可租賃建築面積 .....	258,579平方米
合計已落成及已售可銷售／可租賃建築面積 .....	258,579平方米
合計已售可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	100%

### 56. 佳期花苑

佳期花苑為住宅項目，位於南通市崇山區的便利位置。該項目計劃將包括7棟高層、9棟小高層及15棟多層住宅樓，以及15棟聯排房屋。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為134,061平方米，規劃建築面積約為298,247平方米，其中約99,614平方米歸屬於我們。

該項目於2017年5月動工，預計將於2019年4月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為245,527平方米，合計未售可銷售建築面積為34,191平方米。我們於2017年6月開始該項目的最後一個系列的預售。

我們於2016年11月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,244.1百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,597.4百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣813.5百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	33.4%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年5月
估計竣工日期 .....	2019年4月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	1,597.4百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	813.5百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	279,718平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	245,527平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	87.8%

### 57. 德慶苑

德慶苑為住宅項目，位於南通市通州區的便利位置。該項目計劃將包括2棟高層及2棟小高層住宅樓，以及23棟聯排房屋。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為31,333平方米，規劃建築面積約為51,913平方米，其中約17,339平方米歸屬於我們。

## 業 務

該項目於2017年9月動工，預計將於2019年2月竣工。截至2018年3月31日，該項目已預售物業總建築面積為8,484平方米，合計未售可銷售建築面積為30,831平方米。我們於2017年11月開始該項目的預售。

我們於2017年5月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣233.7百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣319.3百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣115.6百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	33.4%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年9月
估計竣工日期 .....	2019年2月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	319.3百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	115.6百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	39,316平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	8,484平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	21.6%

### 58. 尚德苑

尚德苑位於南通市通州區。該項目計劃將包括1棟小高層、7棟多層住宅樓及13棟聯排房屋。截至2018年3月31日，項目的佔地面積為37,348平方米，規劃建築面積為61,479平方米，其中約20,473平方米歸屬於我們。

該項目於2017年12月動工，預計將於2019年2月竣工。我們計劃於2018年7月開始該項目的預售。

我們於2017年5月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣301.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣327.1百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣174.1百萬元(包括資本化融資成本)。

## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	33.3%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年12月
估計竣工日期 .....	2019年2月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	327.1百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	174.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	37,847平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 59. 東方雲苑

東方雲苑位於南通市開發區。該項目計劃將包括9棟高層住宅樓、47棟聯排房屋及兩棟兩層商業樓。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為86,652平方米，規劃建築面積為254,620平方米，其中約43,285平方米歸屬於我們。

該項目於2017年12月動工，預計將於2020年5月竣工。我們於2017年12月開始該項目的預售。

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣974.8百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,137.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣927.1百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	17.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年12月
估計竣工日期 .....	2020年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	1,137.1百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	927.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	190,266平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	97,891平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	51.4%

### 60. 上悅花園

上悅花園為住宅和商業項目，位於南通市通州區。該項目計劃將包括16棟高層住宅樓及商業樓。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為82,741平方米，總建築面積為241,563平方米，其中約60,391平方米歸屬於我們。

## 業 務

該項目於2017年12月動工，預計將於2019年5月竣工。我們已於2018年2月開始該項目的預售。

我們於2017年8月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣494.7百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣556.6百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣814.8百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	25.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年12月
估計竣工日期 .....	2019年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	556.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	814.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	123,344平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	49,277平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	40.0%

### 61. 南通R2017-025地塊

南通R2017-025地塊位於南通市通州區。截至2018年3月31日，該地塊的總佔地面積為109,890平方米，規劃建築面積為197,802平方米，其中約24,725平方米歸屬於我們。

該項目預期將於2018年8月動工，預計將於2021年8月竣工。我們計劃於2018年10月開始該項目的預售。

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣639.6百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣676.6百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣865.4百萬元(包括資本化融資成本)。

### 62. 南通R17013地塊

南通R17013地塊位於南通市通州區。截至2018年3月31日，該地塊的總佔地面積為47,963平方米，規劃建築面積為95,000平方米，其中約22,325平方米歸屬於我們。

該項目於2018年4月動工，預計將於2020年12月竣工。我們計劃於2018年6月開始該項目的預售。

## 業 務

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣483.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣498.2百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣537.6百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目截至2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	23.5%
建設期	
估計動工日期 .....	2018年4月
估計竣工日期 .....	2020年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣498.2百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣537.6百萬元
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 常州

#### 63. 弘陽上城一期-三期

弘陽上城一期-三期為住宅項目，位於常州市天寧區。該項目計劃將包括7棟高層樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為111,710平方米，總建築面積約為466,244平方米，全部歸屬於我們。

該項目於2015年12月動工，預計將於2018年6月落成，我們已於2016年5月開始預售，截至2018年3月31日，我們已預售及已出售的可銷售建築面積為381,012平方米。

我們於2012年9月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數支付土地出讓金總額人民幣620.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,820.4百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣55.4百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2015年12月
估計竣工日期 .....	2018年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣 1,820.4百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 55.4百萬元
合計將落成或已落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	425,356平方米
合計已預售或已出售的可銷售／可租賃建築面積 .....	381,012平方米
合計已預售或已出售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	89.6%

#### 64. 弘陽上城四期

弘陽上城四期為住宅項目，位於常州市天寧區。

截至2018年3月31日，弘陽上城四期的佔地面積約為43,590平方米，規劃建築面積約為88,773平方米，全部歸屬於我們。該項目於2016年12月動工，並預期將於2018年8月落成。我們於2017年5月開始該項目的預售。

我們於2012年9月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣242.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣169.1百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣219.2百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100%
建設期	
實際動工日期 .....	2016年12月
估計竣工日期 .....	2018年8月
已產生的開發成本 .....	人民幣 169.1百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 219.2百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	82,601平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	67,682平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	81.9%

#### 65. 金璽天郡

金璽天郡為住宅和商業項目，位於常州市金壇濱湖區。該項目計劃將包括7棟高層及8棟小高層住宅樓，以及15棟聯排房屋。截至2018年3月31日，該項目的佔地面積約為88,719平方米，規劃建築面積約為326,455平方米，其中約163,228平方米歸屬於我們。

該項目於2017年7月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2017年11月開始該項目的預售。

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,147.1百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣1,373.7百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣905.4百萬元(包括資本化融資成本)。



## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	50%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年7月
估計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣 1,373.7百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 905.4百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	294,026平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	110,379平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	37.5%

### 66. 常州GX010110-05地塊

常州GX010110-05地塊位於常州市新北區。截至2018年3月31日，該地塊的總佔地面積為67,225平方米，規劃建築面積為194,217平方米，其中約77,687平方米歸屬於我們。

該項目於2018年3月動工，預計將於2020年6月竣工。我們已於2018年5月開始該項目的預售。

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣715.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣742.1百萬元（包括資本化融資成本），而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣832.4百萬元（包括資本化融資成本）。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	40.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年3月
估計竣工日期 .....	2020年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣 742.1百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 832.4百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	178,485平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

67. 外灘壹號花園

外灘壹號花園為位於常州市湖塘鎮的住宅及商業項目。

截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為126,695平方米，已竣工建築面積為16,635平方米，規劃建築面積為106,081平方米，其中約90,169平方米歸屬於我們。該項目於2010年7月動工，預計將於2020年6月竣工。我們計劃於2018年8月開始該項目的預售。

相關土地出讓合同乃於2009年12月訂立，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣479.5百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣333.7百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣912.7百萬元(包括資本化融資成本)。

揚州

68. 棠苑

棠苑為商業項目，位於揚州市邗江區。該項目規劃將包括23棟聯排房屋、4棟多層住宅樓及3棟高層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為72,660平方米，規劃建築面積為133,797平方米，其中約66,898平方米歸屬於我們。

該項目於2017年12月開始施工，預計將於2019年4月竣工。我們已於2018年3月開始該項目的預售。

我們於2017年8月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣589.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣246.3百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣437.0百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	50.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年12月
估計竣工日期 .....	2019年4月
已產生的開發成本 .....	人民幣 246.3百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 437.0百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	119,074平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	9,047平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	7.6%

## 泰州

### 69. 泰興TX2017-20地塊

泰興TX2017-20地塊為商業項目，位於泰州市泰興市。該項目規劃將包括12棟高層住宅樓及2棟商業樓。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為56,230平方米，規劃建築面積為152,984平方米，全部歸屬於我們。

該項目於2018年2月動工，預計將於2020年1月竣工。我們已於2018年5月開始該項目的預售。

我們於2017年9月訂立了相關土地出讓合同，且土地出讓金總額人民幣498.9百萬元已悉數繳清。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣536.8百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣428.7百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年2月
估計竣工日期 .....	2020年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣 536.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 428.7百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	121,436平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

## 鎮江

### 70. 鳳熹台

鳳熹台為住宅項目，位於鎮江市丹陽。該項目計劃將包括12棟高層和6棟多層住宅樓。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為88,498平方米，規劃建築面積為284,565平方米，其中約56,913平方米歸屬於我們。

該項目分兩期。該項目於2018年4月動工，預計將於2020年5月竣工。我們將於2018年6月開始該項目的預售。

## 業 務

我們於2017年8月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣547.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣598.8百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣997.2百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年4月
估計竣工日期 .....	2020年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣 598.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 997.2百萬元
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 71. 山卿苑

山卿苑為住宅和商業項目，位於鎮江市句容市，交通便利。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為70,028平方米，規劃建築面積約為82,105平方米，全部歸屬於我們。

山卿苑坐落於寶華山南麓，三面環山。業主能夠欣賞山間美景，同時坐享休閒俱樂部、小學、中學、健康中心以及商業綜合體萬達貿所提供的便利與休閒。

該項目於2017年9月動工，預計將於2019年6月竣工。截至2018年3月31日，已預售物業總建築面積為19,763平方米，以及合計未售可銷售建築面積為15,868平方米。我們於2017年11月開始該項目的預售。

我們於2004年1月及2008年1月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣21.9百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣102.7百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣317.3百萬元(包括資本化融資成本)。

## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年9月
估計竣工日期 .....	2019年6月
	人民幣
已產生的開發成本 .....	102.7百萬元
	人民幣
估計將產生的開發成本 .....	317.3百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	35,631平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	19,763平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	55.5%

### 徐州

#### 72. 徐州2016-15地塊

徐州2016-15地塊位於徐州市賈汪區，計劃開發為商業項目。

截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為2,474平方米，規劃建築面積為2,969平方米，其中約2,375平方米歸屬於我們。我們目前對該項目並沒有詳細的建設及預售計劃。

我們於2016年3月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣2.2百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣24.0百萬元，且其預期將不會進一步產生開發成本。

#### 73. 山水桃花源

山水桃花源為位於徐州市賈汪區的閒置土地，計劃開發為住宅項目。

截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為104,284平方米，規劃建築面積為125,141平方米，其中約100,113平方米歸屬於我們。該項目預期於2018年6月動工，預計將於2019年12月竣工。我們計劃於2018年6月開始該項目的預售。

我們於2016年1月訂立相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣93.9百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣130.6百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外開發成本約人民幣552.2百萬元(包括資本化融資成本)。

### 74. 徐州2017-18地塊

徐州2017-18地塊為位於徐州市鼓樓區的閒置土地，計劃開發為住宅和商業項目。

截至2018年3月31日，該地塊的總佔地面積為181,244平方米，規劃建築面積為289,991平方米，其中約95,697平方米歸屬於我們。該項目預期於2018年6月動工，預計將於2020年2月竣工。我們計劃於2018年7月開始該項目的預售。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,282.4百萬元。截至2018年3月31日該項目已產生開發成本人民幣1,321.6百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外開發成本約人民幣1,639.1百萬元(包括資本化融資成本)。

### 75. 徐州2017-20地塊

徐州2017-20地塊為位於徐州市雲龍區的閒置土地，計劃開發為住宅和商業項目。

截至2018年3月31日，該地塊的總佔地面積為26,646平方米，規劃建築面積為58,620平方米，其中約19,520平方米歸屬於我們。該項目預期於2018年7月動工，預計將於2019年12月竣工。我們計劃於2018年7月開始該項目的預售。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣238.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣245.3百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外開發成本約人民幣369.1百萬元(包括資本化融資成本)。

## 合肥

### 76. 時光裡

時光裡為位於合肥市長豐縣的住宅項目。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為42,621平方米，規劃建築面積約為130,449平方米，全部歸屬於我們。

該項目於2017年5月動工，預計將於2019年1月竣工。我們於2017年7月開始預售。



## 業 務

我們於2016年11月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣664.9百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣807.9百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣297.8百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年5月
估計竣工日期 .....	2019年1月
已產生的開發成本 .....	人民幣 807.9百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 297.8百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	117,109平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	44,928平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	38.4%

### 77. 昕悅花園

昕悅花園為位於合肥市瑤海區的住宅項目。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為37,254平方米，規劃建築面積約為104,118平方米，其中約83,294平方米歸屬於我們。

該項目於2017年6月動工，預計將於2019年4月竣工。我們於2017年7月開始預售。

我們於2016年12月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣620.3百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣730.6百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣252.2百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	80.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年6月
估計竣工日期 .....	2019年4月
已產生的開發成本 .....	人民幣 730.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 252.2百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	88,985平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	48,097平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	54.1%

78. 望麓別院

望麓別院為住宅項目，位於合肥市高新區。該項目包括北地塊及南地塊。北地塊計劃將包括4棟高層、16棟小高層住宅樓，南地塊計劃將包括14棟高層、19棟小高層住宅樓、2棟商業樓及一所幼兒園。

望江台環宸靠近2個購物商城(高新區銀泰城及砂之船奧特萊斯)及2所學校，所有這些設施可為該項目居民提供便利。

截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為139,536平方米，規劃建築面積約為418,126平方米，其中約104,531平方米歸屬於我們。該項目於2017年8月動工，項目一期預期於2020年5月竣工。我們於2017年9月開始預售。

我們於2017年3月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣1,803.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣2,192.8百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣993.1百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	25.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年8月
估計竣工日期 .....	2020年5月
已產生的開發成本 .....	人民幣 2,192.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 993.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	373,878平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	240,478平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	64.3%

79. 紫氣東來

紫氣東來為位於合肥市撮鎮的閒置土地，計劃開發為住宅和商業項目。

截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為28,081平方米，規劃建築面積為61,778平方米，其中約31,507平方米歸屬於我們。該項目於2018年4月動工，預計將於2019年12月竣工。我們已於2018年5月開始該項目的預售。

## 業 務

我們於2017年10月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣238.8百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣238.8百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣246.0百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目截至2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	51.0%
建設期	
估計動工日期 .....	2018年4月
估計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣 238.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 246.0百萬元
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 滁州

#### 80. 藝境花園

藝境花園為住宅項目，位於滁州市汧河鎮。該項目計劃將包括6棟高層、10棟小高層及7棟多層樓房。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為60,189平方米，規劃建築面積約為170,501平方米，其中約56,265平方米歸屬於我們。

該項目於2017年8月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2017年11月開始該項目的預售。

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣723.3百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣853.8百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣461.5百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	33.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年8月
估計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣 853.8百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 461.5百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	138,567平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	51,875平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	37.4%

### 81. 明發北站新城弘陽苑

明發北站新城弘陽苑為住宅項目，位於滁州市汊河鎮。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為8,782平方米，規劃建築面積約為17,745平方米，全部建築面積均歸屬於我們。

該項目於2017年7月動工，預計將於2019年6月竣工。我們於2018年1月開始該項目的預售。

我們於2017年5月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣47.9百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣58.3百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣41.1百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	100.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年7月
估計竣工日期 .....	2019年6月
已產生的開發成本 .....	人民幣 58.3百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 41.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	13,976平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	5,748平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	41.1%

### 82. 正榮府

正榮府為住宅項目，位於滁州市城南新區。該項目計劃將包括14棟高層住宅樓、15棟聯排房屋及2棟商業樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為80,867平方米，規劃建築面積約為179,772平方米，其中約53,932平方米歸屬於我們。

該項目於2017年10月動工，預計將於2020年10月竣工。我們於2017年12月開始該項目的預售。

我們於2017年8月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣413.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣468百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣633.1百萬元(包括資本化融資成本)。

## 業 務

以下為該項目於2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	30.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年10月
估計竣工日期 .....	2020年10月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	468百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	633.1百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	129,387平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	25,029平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	19.3%

### 83. 時光裡花園

時光裡花園為住宅項目，位於滁州市城南新區。該項目計劃將包括3棟高層、21棟小高層及2棟商業樓。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為89,886平方米，規劃建築面積約為264,753平方米，其中約105,901平方米歸屬於我們。

該項目於2018年1月動工，預計將於2019年11月竣工。我們於2018年3月開始該項目的預售。

我們於2017年7月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣466.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣538.5百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣623.2百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	40.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年1月
估計竣工日期 .....	2019年11月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	538.5百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	623.2百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	194,861平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	27,402平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	14.1%

## 馬鞍山

### 84. 長江熙岸孔雀城

長江熙岸孔雀城為住宅項目，位於馬鞍山和縣烏江鎮。該項目計劃將包括15棟高層住

## 業 務

宅樓及22棟聯排房屋。截至2018年3月31日，項目的佔地面積約為97,340平方米，規劃建築面積約為255,416平方米，其中約50,955平方米歸屬於我們。

該項目於2017年6月動工，預計將於2019年12月竣工。我們於2017年9月開始該項目的預售。

我們於2017年6月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣168.2百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣378.6百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣706.6百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	20.0%
建設期	
實際動工日期 .....	2017年6月
估計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	378.6百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	706.6百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	191,480平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	144,583平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	75.5%

### 亳州

#### 85. 亳州2017-217地塊

亳州2017-217地塊為位於亳州市譙城區的項目。截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為201,216平方米，規劃建築面積為402,432平方米，其中約160,973平方米歸屬於我們。

該項目於2018年5月開始施工，預計將於2020年9月竣工。我們計劃於2018年6月開始該項目的預售。

我們於2017年11月訂立了相關土地出讓合同，且已支付一半土地出讓金人民幣645.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣645.0百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外開發成本約人民幣2,489.5百萬元(包括資本化融資成本)。



---

## 業 務

---

以下為該項目於2018年3月31日的詳情：

本集團應佔權益 .....	40.0%
建設期	
估計動工日期 .....	2018年5月
估計竣工日期 .....	2020年9月
已產生的開發成本 .....	人民幣 645.0百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 2,489.5百萬元
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

湖州

86. 湖州2017-43地塊

湖州2017-43地塊位於浙江省湖州市，計劃將包括18棟住宅樓。截至2018年3月31日，該地塊的總佔地面積為46,488平方米，規劃建築面積為119,224平方米，其中約41,728平方米歸屬於我們。

該項目於2018年3月動工，預計將於2019年3月竣工。我們計劃於2018年8月開始該項目的預售。

我們於2017年9月訂立了相關土地出讓合同，且已悉數繳清土地出讓金總額人民幣263.0百萬元。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣280.4百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外開發成本約人民幣476.9百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目於2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	35%
建設期	
實際動工日期 .....	2018年3月
估計竣工日期 .....	2019年3月
已產生的開發成本 .....	人民幣
	280.4百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣
	476.9百萬元
合計將落成的可銷售／可租賃建築面積 .....	102,879平方米
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

重慶

87. 柏景•西雅圖

柏景•西雅圖為位於重慶市九龍坡區的閒置土地，計劃開發為住宅和商業項目。

截至2018年3月31日，項目的總佔地面積為89,273平方米，規劃建築面積為267,819平方米，其中約254,428平方米歸屬於我們。該項目於2018年4月動工，並預期將於2019年12月竣工。我們計劃於2018年8月開始該項目的預售。

## 業 務

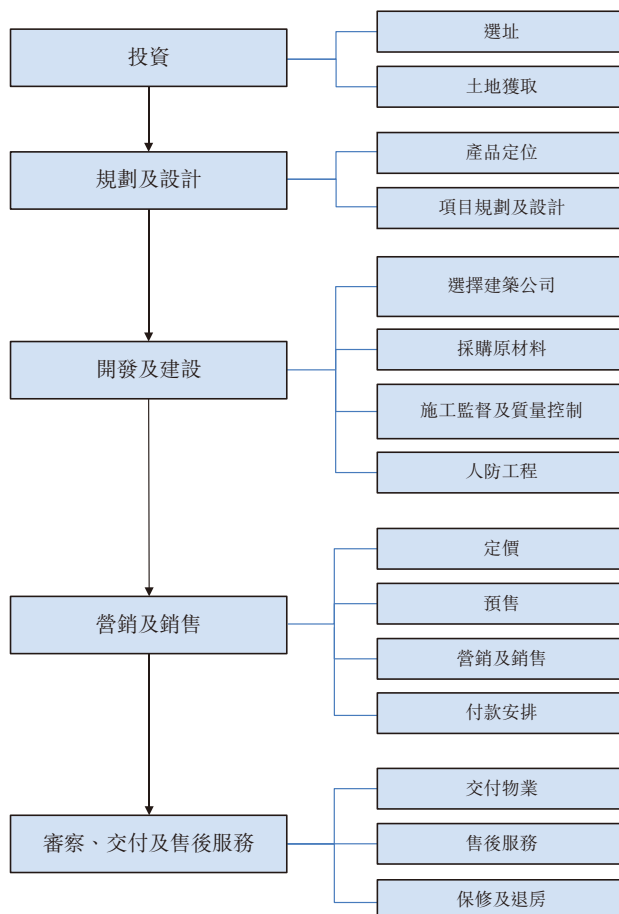
相關土地出讓合同乃於2014年1月訂立，且總額為人民幣278.5百萬元之土地出讓金已獲悉數繳清。截至2018年3月31日，該項目已產生開發成本人民幣500.0百萬元(包括資本化融資成本)，而我們預期完成該項目將產生額外開發成本約人民幣1,035.7百萬元(包括資本化融資成本)。

以下為該項目截至2018年3月31日的詳情。

本集團應佔權益 .....	95.0%
建設期	
估計動工日期 .....	2018年4月
估計竣工日期 .....	2019年12月
已產生的開發成本 .....	人民幣 500.0百萬元
估計將產生的開發成本 .....	人民幣 1,035.7百萬元
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積 .....	零
合計已預售的可銷售／可租賃建築面積所佔的百分比 .....	零

### 房地產開發與銷售流程

我們訂有既定項目開發流程，一般包括下圖所說明的主要步驟：



依據項目規模和複雜程度的不同，我們在獲得相關土地使用權後一般花24至26個月完成項目。

### 投資

#### 選址

我們重視選址流程，因為該流程是我們項目開發及運營成功的關鍵因素。我們對長江三角洲地區及中國其他主要城市持續進行深度的經濟、政治、人口結構及市場研究，以輔助我們持續進行新項目識別，及評估潛在開發機會。

我們的高級管理層依據我們的整體策略決定未來營運計劃。我們從第一階段起就將成本控制納入考慮，並貫穿建築工程始終。我們的投資開發部門基於開發策略與各個其他部門合作完成選址流程。我們的營銷管理部門評估目標區域的市場狀況及評估預計售價及銷售期間。我們的設計管理部門收集與我們的地區附屬公司設計及建設的當地規定相關的資料。我們的經營管理部門制定開發及預售計劃。

基於各部門編製的資料，我們的投資管理部門為我們正考量的各處潛在地盤編製可行性分析報告，以評估其開發前景及風險狀況。可行性分析報告載有有關地盤的當前及潛在商業價值、潛在土地獲取成本、建設預算、預期回報及風險控制可行性的深度分析。我們的投資管理部門向副總裁委員會提交可行性分析報告以供其審核及批准。副總裁委員會由房地產開發部總裁以及戰略投資部、財務管理部、營銷管理部及運營管理部總監組成。隨後，可行性分析報告提交予總裁委員會供其最終審核及批准。總裁委員會由董事長、總裁以及戰略投資部及財務管理部總監組成。

我們在開展選址分析時考慮下列關鍵因素：

- 該區域的整體經濟狀況、地塊周邊人口構成、人口密度、競爭格局、產業構成以及經濟活力；
- 城鎮化增長率、消費者的可支配收入及購買力；
- 當地政府政策導向、城市規劃及地方政府的發展計劃；
- 城市及其周邊地區的核心價值觀；

- 當地房地產開發市場競爭格局；
- 房地產開發的適當性及發展前景；
- 選址位置的便利程度、交通網絡、基建及配套設施；
- 現有容積率及潛在開發規模；及
- 該區域土地所有權架構的複雜程度以及該地塊產權的複雜程度。

### 土地獲取

我們主要通過兩種方法獲得項目土地：(i)公開招拍掛及(ii)收購持有土地使用權的公司的股權或收購其他公司持有的物業權益。我們的投資及開發部門負責統籌土地獲取過程。

### 公開招拍掛

我們大部分的土地是通過政府機關舉行的公開招拍掛出售流程獲取的。

- 在公開招標中，由不少於五名成員（一般包括一名授予方的代表及其他專家）組成的評估委員會評核競標人提交的招標。在選擇招標的過程中，評估委員會考慮眾多因素，包括各競標人的競投價、房地產開發經驗及過往業績、信貸記錄、資歷及開發提議書。
- 在拍賣的過程中，地方土地局舉行拍賣流程及將土地使用權授予最高出價者。
- 就掛牌出讓而言，地方土地局於提交競標前訂明授出土地使用權的條件。而土地使用權將授予於掛牌出讓期結束時出價最高的競標者。

請參閱「監管概覽—有關土地與房地產項目開發的法規—土地出讓」一節。

於業績記錄期，我們通過公開招拍掛獲取的總佔地面積約為1,802,665平方米。

### 收購公司的股本權益或投資該等公司

我們通過收購擁有目標土地的土地使用權的公司的股本權益或投資該等公司獲取部分土地。該方式令我們可直接與目標公司或對手方協定條款及條件，而使我們以具競爭力的價格獲得目標土地。

於業績記錄期，我們通過收購持有土地使用權的公司的股本權益取得的土地總佔地面積約為270,678平方米。通常，我們直至我們的合資企業及聯營公司開始自彼等交付其所開發物業而產生收入時，方會自彼等錄得收益。於業績記錄期，我們對合資企業及聯營公司的投資大幅增加。截至2015年、2016年及2017年12月31日，對合資企業的投資分別為零、人民幣152.9百萬元及人民幣639.5百萬元。截至同日，我們對聯營公司的投資分別為人民幣0.5百萬元、人民幣59.1百萬元及人民幣805.9百萬元。截至2015年及2016年12月31日止年度，我們應佔合資企業及聯營公司的虧損分別為人民幣15.2百萬元及人民幣31.9百萬元。截至2017年12月31日止年度，我們應佔合資企業及聯營公司的收益為人民幣418.1百萬元。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們可能受到影響我們與合資企業和聯營公司合作夥伴之間關係或經營項目的重大問題的不利影響」。

於業績記錄期後及截至最後可行日期，我們已收購以下公司的股權。

董事已確認，據其作出一切合理查詢後所深知、深悉及深信，對手方及對手方的最終實益擁有人為獨立第三方。董事亦認為，交易條款乃屬公平合理，且符合股東的整體利益。



所有該等收購的一般性質為土地獲取，而該等收購的所有對手方(不包括個人)進行的主要業務為物業開發及銷售。我們進行該等收購乃用於以具競爭力的成本實現土地儲備的持續增長。有關收購的融資來源均為內部資金，而該等收購的對價乃參考土地成本按正常商業條款，並通過參與方之間公平協商基準釐定。所有對價均將以現金支付或已以現金支付。有關該等收購的詳情，請參閱下文及「豁免嚴格遵守《上市規則》」(作為對每次收購的其他披露)。

編號	項目公司名稱	對手方名稱	已獲取土地名稱及佔地面積(平方米)	收購協議日期	交易完成日期	對價總值(人民幣千元)	股本權益百分比(%)	截至2017年12月31日的資產淨值(人民幣千元)	截至以下日期止年度的溢利(均為稅前及除稅後)		截至2017年12月31日止年度所得收入(人民幣千元)	截至2017年12月31日的資產總值(人民幣千元)
									2016年12月31日(人民幣千元)	2017年12月31日(人民幣千元)		
1.	安徽威林置業有限公司	合肥市信德建築裝飾有限責任公司	FDG 17-32地塊(28,081平方米)	2017年12月19日	2018年4月16日	267,980.5	51.0%	(30.3)	—	(30.3)	—	248,800.6
2.	常州綠地昆特置業有限公司	常州萬德福投資有限公司及上海綠地恒欣投資有限公司	Bund 1項目1號地塊(10,557平方米) Bund 1項目2號地塊的C&E地塊(29,136平方米) Bund 1項目3號地塊(13,920.7平方米)	2017年12月28日	2018年2月2日	339,769.9	85.0%	(153,041.9)	(49,214.8)	(5,538.2)	91,209.3	309,851.0
3.	徐州市賈汪區伯特企業管理有限公司(附註1) 徐州祥雲景區管理有限公司(附註1)	孟浩先生、蔡猛先生及陳曉俠女士 孟浩先生及孟蔡先生	鳳鳴海景區地塊(2,474平方米) 鳳鳴海北側地塊(104,284平方米)	2018年1月16日	2018年1月16日	24,313.1	80.0%	(2.8)	—	(2.8)	—	2,364.1
				2018年1月16日	2018年1月16日	129,490.5	80.0%	(542.9)	6.4	(549.3)	8,000.0	98,751.2

# 業 務

編號	項目公司名稱	對手方名稱	已獲取 土地名稱及 佔地面積 (平方米)	收購 協議日期	交易完成 日期	對價總值 (人民幣千元)	股本權益 百分比 (%)	截至2017年 12月31日的 資產淨值 (人民幣千元)	截至以下日期 止年度的純利 (均為稅前及除稅後)		截至2017年 12月31日 止年度 所得收入 (人民幣千元)	截至 2017年 12月31日 的資產總值 (人民幣千元)
									2016年 12月31日 (人民幣千元)	2017年 12月31日 (人民幣千元)		
4.	重慶柏景銘度置業 有限公司	重慶柏景房地產開發有限公司及重慶 慶渝景成企業管理諮詢有限公司	JL-16-181地塊 (89,273平方米)	2017年12月25日	2018年1月15日	498,063.4	100.0%	189,512.4	(742.4)	(7,912.3)	—	303,491.9
5.	徐州威新房地產開發 有限公司	騰運有限公司、 悅泰發展有限公司、 鑫譽有限公司及 南京創樂睿企業管理 諮詢有限公司	2017-20地塊 (26,646平方米)	2018年1月18日	2018年4月23日	229,957.0	33.3%	254,443.8	—	—	—	254,443.8
6.	中海宏洋置業(徐州) 有限公司	中海宏洋地產(合肥) 有限公司及 徐州萬山企業管理 諮詢有限公司	2017-18號北園窩地塊 (181,244平方米)	2018年3月16日	2018年4月2日	475,789.1	33.0%	(0.2)	—	(0.2)	—	1,293,049.8

附註：

- (1) 我們已合併與徐州祥雲景區管理及徐州賈汪特(合稱「賈汪收購」)有關的收購事項以計算適用百分比率，因為(i)這兩家公司持有的地塊為徐州市賈汪區的毗鄰地塊，及(ii)其中與本公司簽訂兩項賈汪收購的一個對手方為同一方。

於業績記錄期及直至最後可行日期，根據我們收到的確認函及向有關政府機關諮詢的情況，我們並未收到來自任何中國政府機關界定任何閒置土地或要求我們支付閒置土地費的任何通知。

### 規劃及設計

#### 產品定位

我們在項目選址階段即開始進行產品定位，並形成土地評估和產品定位初步意見報告。設計管理部門將就開發中項目制定總體規劃及設計規格。通過套用我們的五條住宅產品線，我們將加快客戶、土地、產品及盈利進行匹配的過程，並不斷提升工作質量。獲取土地後，項目團隊會快速對產品定位進行深化，並為規劃及設計工作提供充足的輸入條件。

#### 項目規劃及設計

我們將我們的項目規劃和設計工作外包給獨立第三方。我們通過我們南京的設計管理部門及我們地區性附屬公司的設計團隊管理我們的整體規劃和設計工作。我們的設計管理部門為項目設計制定了標準化流程。從初步設計到施工設計的每一步設計提案均須經我們審核及批准。我們在審核過程中頻繁與設計公司交流以優化設計計劃。我們的其他部門亦參與進來，如營銷管理部門、成本管理部門及運營管理部，以從選址、成本控制及施工計劃的角度審核設計計劃。最終的設計計劃乃提交給相關政府機關以供批准，並成為建設項目的藍圖。

我們為格局設計、建築設計、室內設計及景觀設計等不同種類的項目設計工作聘用專業的設計公司。我們基於彼等的優勢、定價及適當性通過邀請競標流程詳加挑選設計公司，以滿足我們的特殊需求。為了加強我們項目的價值及適銷性，我們聘用著名國內及國際設計公司為我們的項目開展詳細的設計工作。於業績記錄期，我們與若干著名國際設計公司合作，如凱里森建築設計有限公司、道林建築與城市規劃設計公司及達林卡設計諮詢有限公司，及與主要國內設計公司合作，如上海天華建築設計有限公司、上海拓方建築設計事務所及上海聯創建築設計有限公司。

我們的設計管理部門亦開展若干研究活動，並維持及升級自有設計資源數據庫，以便於我們設計工作流程的標準化、模塊化及具有創新性，並使我們的產品保持競爭力。我們的設計管理部門的大部分員工均有堅實的行業經驗。為加強我們設計團隊的行業經驗，我們亦多次組織於加拿大、日本、泰國及中國的多個城市實地訪問。

### 開發及建設

#### 選擇供應商

我們將我們項目的建築工程外包給外部獨立第三方建築公司。外包建築工程令我們更好地關注我們作為房地產開發商的業務，及利用建造公司的專業技能及最大程度降低若干原材料成本波動相關風險等若干風險。

我們根據《中華人民共和國招標投標法》和《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》通過招標流程挑選我們項目的建築公司。招標流程可能會通過公開招標或邀請招標進行。於業績記錄期，我們項目的大部分建築公司均通過邀請招標挑選。我們優選具有長期合作關係的建築公司，以確保產品質量，並訂有符合我們準則且可能邀請參與新項目招標的內部建築公司名單。為確保我們物業的質量及工藝，我們在挑選我們建築公司時遵守嚴格準則。當評估建築公司時，我們會考慮多項因素，如專業資歷、聲譽、證書、財務狀況、經驗、報價、業績記錄及建築工程質量、提議的建築時間表及計劃以及技術能力。

我們與經挑選的建築公司所訂立的建築合同載有建築公司就建築時間表、質量及安全標準所提供的保證。建築公司須就延誤支付違約金並須承擔在糾正建築缺陷過程中(竣工和交付前後)所產生的成本。此外，倘建築公司導致開發時間表有任何重大延誤或對項目開發造成不可修正的損害，我們有權終止建築合同及申索損害賠償。於業績記錄期，我們並無因我們所委聘的建築公司所進行的工作未達標而經歷或面臨任何重大建築延誤、處罰、申索或損失。

我們根據建築合同中約定的條款及條件向建築公司分期付款，而各個項目的里程碑付款時間表均不同。一般而言，我們在建築工程竣工時向建築公司支付總合同價格的80%，在項目結算時支付總合同價格的95%，並將剩餘的5%保留二至五年，作為質量保證金。質量保證金乃用以涵蓋因建築缺陷所產生的任何或有開支。於業績記錄期，概無任何質量保證金不足以涵蓋我們為糾正建築缺陷所產生的開支的情況。

#### 採購原材料

建築公司一般負責採購建設過程中所用的原材料，如混凝土和鋼材等。該等原材料成本一般計入建築合同價格內。我們與建築公司的合同載有調價機制，該機制要求我們在原材料的市價偏離其合同價格超過5%時承擔額外成本。我們一般會指定品牌名單，而建築公司

會參考地方機關所頒佈的定價指引採購該等材料。就對我們項目的設計造成重大影響的材料(如外牆飾面材料、內牆飾面材料和閥門等)而言，我們可要求建築公司按我們預先協商的價格採購該等材料。對牆地磚等若干基本原材料而言，我們可向專屬供應商進行採購，並與其訂立一到兩年的戰略協議。

我們負責購買特定材料及裝置，如電梯、空調及發電機。我們設有三層的採購管理系統。我們的招標採購部門管理中央供應商數據庫，該數據庫中載有有關本集團所有供應商的評估信息。我們的地區性附屬公司備存位於彼等所在城市的供應商的自有數據庫。我們的項目公司進行供應商的現場管理及收集有關供應商的一手信息。只有滿足我們嚴格的質量、產能及合規記錄標準的供應商方可入選我們的供應商數據庫。我們每季度及就專門目的訪問我們的供應商。

為令我們的規模經濟及議價能力最大化，我們集中採購若干原材料。我們一般在我們的合格供應商數據庫內的不少於三家供應商中為定期採購選擇招標，及在不少於五家供應商中為總額人民幣1.0百萬元或以上的採購選擇招標。我們與獲勝競標人訂立採購協議。採購合同期限一般與相關項目的施工期一致，為一到兩年。當相關合同期屆滿，供應商可參加新競標。一般而言，倘供應商未能根據合同的條款、行業標準或相關監管要求供應相關材料，則我們可終止合同。

採購合同通常為固定價格合同及並未載有任何保底採購量。我們可通過上調物業價格，使我們在某種程度上將原材料價格上升的成本轉嫁至我們的客戶。然而，倘我們未能上調價格以完全抵銷成本的任何升幅，則其仍需承受原材料價格波動的風險。

一般而言，經我們根據採購合同約定的條款及條件分期向我們的供應商作出付款，而我們供應商的付款條款會根據供應商與我們的關係及交易規模等其他多項因素而有所不同。我們一般在收到發票後5日內付款，該發票一般在產品通過我們及建築監督公司的質量監控檢驗流程後提供予我們。

我們未持有任何建築材料存貨。由於我們建立了合格供應商數據庫，故倘個別供應商未能滿足我們的需求，我們亦能有足夠的選擇和替代，從而在很大程度上避免供應短缺風險。就我們負責購買的原材料而言，我們要求施工單位提前制定需求計劃，經我們審核後，由我方與施工單位對原材料進行聯合驗收，符合要求後，再由我方付款。於業績記錄期，我們並無經歷任何原材料供應短缺或延誤情況而對我們運營造成重大影響的事件。



### 施工監督及質量控制

我們非常重視我們項目建設與管理的質量控制。我們本著工匠精神開發高質量項目。我們的質量控制團隊擁有約10名員工，其中大部分持有工程師或助理工程師資格。為符合相關中國法律法規，我們委聘獨立認證的建築監督公司及其他獨立第三方監督顧問監管我們項目的整個建築流程。建築監督公司會就建築材料進行質量檢驗及進行實地工藝檢查，以確保所有建築材料及物業符合我們指定的規格及適用的監管規定。

為確保物業質量和符合相關法律法規及我們自身的標準，我們已訂立一系列質量監控政策和程序，以規管開發流程的各個範疇。我們的運營管理部及我們地區性附屬公司的運營管理部負責監管我們每個項目的整個建設過程。我們規定項目須經三到五名專業工程師每日進行實地檢驗，及在若干情況下經第三方監管公司檢驗。在檢驗期間，我們檢查建設公司是否遵守藍圖，及如果偏離藍圖，該等偏離是否為適當調整。我們亦檢查建設公司是否遵守我們有關檢驗原材料及設備的流程。我們的檢驗流程包括以下方面：(i)須向我們發送所有原材料樣本以供我們預先批准及存作記錄之用；(ii)所有設備及原材料在送達建築現場時須經檢驗；及(iii)所有分項工序均須經過驗收，合格後才能進入下個工序的施工。

於檢驗過程中發現的任何不合規事件須報告予運營管理部，運營管理部將作出書面糾正要求並施加罰款。我們不向未能滿足我們標準的任何項目出具檢驗證書。若存在任何重大質量問題，則我們可要求暫停建築工程以及在再次動工前要求採取補救措施。

未經我們的事先同意，我們委聘的建築公司不得將其與我們之間的合約性協議分包或轉讓給第三方。如果建築公司違反該等義務，則我們有權終止協議及施加合同價的10%作為罰款。

於業績記錄期，我們並無與我們所委聘的建築公司就質量有任何糾紛而對我們的業務或財務狀況造成重大不利影響。此外，於業績記錄期，我們概無任何項目的建築工程在根據我們規劃規格完成時有任何重大延誤或未能根據我們的規劃完成。

### 人防工程

根據相關中國法律法規規定，城市新建民用建築須修建戰時可用於人防用途的地下室。我們已按適用中國法律法規規定，委聘建築公司為我們的房地產項目建設人防工程。根據相關中國法律，房地產項目人防工程之建築面積視乎房地產項目之規模、性質及設計而定。

於業績記錄期及直至最後可行日期，我們擁有20個總建築面積約為138,167平方米的已竣工人防工程。中國法律顧問已確認，我們已獲得建設人防工程所需的許可。人防工程之建築成本計入我們之存貨並在確認收益時自銷售成本扣除。物業管理公司負責我們人防工程之維護工作。我們定期監測人防工程之狀況，以確保其人防效能不會受到影響。

### 營銷及銷售

#### 定價

我們按我們預期水平為我們產品定價的能力一直及將繼續對我們經營業績至關重要。一般而言，我們根據多項因素制定我們出售物業的價格，包括市場狀況、競爭格局及具有可比性的物業的市場價格、預期投資回報、物業定位、目標客戶、地點、樓層、朝向、視野及建築成本。我們也會在銷售過程中根據我們經歷的市場反應調整其出售物業的價格，尤其是當我們面對利好消息時。為了提高周轉率我們偶爾會暫時下調價格。

#### 預售

我們在我們項目竣工前開始進行預售活動，通常是在收購相關地塊後6至9個月之內。根據所適用的中國法律法規，我們在為開發中物業展開任何預售活動前必須符合若干準則。該等條件包括全額支付土地出讓金及取得所有相關土地使用權證、建設相關許可證及預售許可證。請參閱「監管概覽—房地產轉讓及出售的法規—商品房銷售」。除此之外，我們的總部在每個項目預售前，會由設計、營銷、運營、客服等部門進行項目開盤風險檢測，並對風險事項逐條銷項，以確保項目以最佳姿態面對客戶，從而達成開盤去化率指標。

另外，在我們運營所在的部分城市，如南京，預售所得款項的用途會受到限制。根據該等地方政府的適用規則及法規，預售所得款項的用途限於主要用作建設及開發相關項目。請參閱「監管概覽—房地產轉讓及出售的法規—商品房銷售」。

### 營銷及銷售

我們的出售物業的主要目標客戶為大眾市場，主要為首次購房者及對改善住房有剛性需求的購房者。購置物業者以個人客戶為主。我們的營銷管理部門負責制定營銷及銷售策略

及管理整體營銷及銷售流程。其就產品定位作出決定並緊密參與由項目選址至物業預售及銷售的各個房地產開發流程。其進行定期市場調查研究並定期監督不斷轉變的市場狀況，以及時調整其營銷及銷售策略。

營銷及銷售策略根據不同的項目會有所不同，並根據不同的因素而定，包括市場狀況、項目規模及目標客戶。我們以電視及印刷媒體渠道(如報紙、雜誌、電視及廣告牌)以及互聯網對物業進行市場推廣。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的廣告及業務開發開支分別為人民幣74.3百萬元、人民幣85.7百萬元和人民幣110.9百萬元。

雖然我們對我們大部分物業進行直銷，但是我們亦委聘非獨家知名第三方房地產代理促進我們項目的營銷及銷售，尤其是我們小部分已完工但未出售的物業。我們與銷售代理訂立的標準服務協議包括留聘範疇、服務年期、授權範圍、費用及付款方法等主要條款。標準服務協議亦規定銷售代理不得進行未經授權的銷售或以低於我們同意的價格銷售我們的物業，且該銷售代理的廣告必須真實，及銷售代理必須遵守所有適用的法規要求。銷售代理的佣金會根據不同的項目進行磋商，住宅物業的佣金通常介於此代理商銷售物業所得款項總額的0.5%至1%之間。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，支付給外部銷售代理的總佣金分別約為人民幣5.0百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣17.0百萬元。銷售代理並不代表我們收取任何銷售付款。客戶作出的付款直接支付至我們指定的公司賬戶。我們於業績記錄期並無與其銷售代理出現任何重大糾紛。

### 付款安排

客戶可以一次性付款或以分期付款方式購買我們的物業。就選擇分期付款方式的客戶而言，彼等可以個人資金或商業銀行提供的按揭貸款支付其購買金額。

我們一般規定客戶在訂立買賣協議後支付合同價格一定比例的定金。如果客戶購買違約，則該定金不可退回且會遭沒收。通過一次性付款購買物業的客戶一般須在訂立相關買賣協議後的規定期限內全額支付總購買價。以分期付款方式購買的客戶須根據協定的付款時間表作出付款。尚未償付結餘必須於物業交付前全額結付。以按揭貸款購買物業的客戶須於訂立買賣協議後支付達不少於總購買價30%的首付款。尚未償還款項乃根據相關銀行融資協議於規定期限內由承按銀行結付。

根據中國行業慣例，我們就客戶的按揭貸款向承按銀行提供擔保。該等擔保通常於簽發相關物業所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭時解除。倘買家在擔保期內出現按揭

貸款的違約，我們須向承按銀行償還所欠的尚未清償結餘。在結付按揭貸款未償結餘後，我們將獲得該筆按揭貸款的所有權，令我們享有相關物業的權益。根據行業慣例，我們依賴承按銀行所進行的信貸檢查，且不會對客戶進行獨立信貸檢查。截至2017年12月31日，我們就客戶的按揭貸款所提供的未解除擔保為人民幣5,046.9百萬元。於業績記錄期，我們並沒有經歷任何重大客戶違約事件。

### 交付及售後服務

我們的區域公司在政府部門對每個項目進行竣工驗收前但不遲於向業主交付日期前60天，會由運營管理部、設計部、營銷部及客服部組成聯合檢查小組，對項目進行前置檢查，形成問題整改清單，由項目公司逐條銷項，從而順利通過政府的竣工驗收。我們的總部客服部對城市公司執行情況進行監督和問責。

### 交付物業

交付優質物業和提供令人滿意的購買體驗給客戶是我們業務成功的根本。我們緊密監督我們物業的建築進度，以能在相關買賣協議指定的時限內並且以符合中國法律法規的方式向客戶交付物業。在交付前，我們的城市公司客服部將負責組織其他職能部門對每個項目進行交付風險排查及綜合驗收，檢查中發現的問題得以糾正後，我們才會向客戶交付物業，以確保客戶滿意。我們的總部客服、運營、營銷、設計等部門共同督導城市公司項目交付綜合驗收的執行，並進行抽查與考核。

交付時限載於相關買賣協議。根據一般買賣協議，倘我們未能在協議規定的交付日交付物業，我們須負責按日支付購買價的0.01%的罰款，直至交付物業為止。倘延誤超過30日，買家有權終止買賣協議，而我們必須退回全數付款，並支付額外罰款。於業績記錄期，我們未發生過任何因延遲交付物業而對我們的業務、財務狀況及經營業績有任何重大不利影響的事件。

### 售後服務

我們致力於提高客戶滿意度，並向客戶提供綜合性售後服務，其中包括協助客戶取得物業產權證、跟進保修事宜及進行維修服務。我們的售後服務由我們的客戶服務部管理。

我們看重客戶的反饋意見，並相信其對維持客戶關係、改善產品及服務質量和識別客戶喜好均屬至關重要。我們為客戶設有客戶服務熱線，客戶可以就我們的產品和服務提出反饋意見和投訴。我們的政策要求及時關注任何客戶反饋意見或投訴。另外，為更好地了解客戶要求以改進服務，我們於交房後三個月內進行客戶滿意度調查，每年亦會進行定期調查。

### 保修及退房

我們根據《商品房銷售管理辦法》和《城市房地產開發經營管理條例》為客戶提供樓宇結構質量的保修。此外，我們根據已發佈的國家標準為地基基礎、主體結構、防水工程、水電工程、裝飾工程及衛生潔具提供質量保修，保修期限視乎所涵蓋的項目而異，但時限一般不低於二年至五年，地基基礎和主體結構的保修期為設計文件規定的有關合理使用年限。

我們的建築公司負責維修物業的質量缺陷，不論該有關缺陷是在竣工前、竣工後、交付前或交付後發現。我們僅在建築公司不及時維修缺陷時方會維修質量缺陷。一般而言，我們保留總合同價格的5%作為質量保證金約一至五年，用作彌補因任何質量缺陷而可能產生的或然開支。

我們僅在我們違反買賣協議時才准許客戶退回物業。於業績記錄期，我們並沒有客戶退回物業。

### 項目融資

我們主要通過經營活動所得內部現金流量為我們的項目提供資金，包括物業預售及銷售所得款項、租金收入、收費收入、銀行貸款、股本注入及債券。於業績記錄期，我們亦訂立多項信託及其他融資安排以為項目的房地產開發融資。我們致力於在切實可行的範圍內以內部資源為房地產開發提供資金，藉以減低所需外部資金的水平。

### 銷售及預售所得款項

我們使用物業預售及銷售所得款項支付部分建築成本、支付利息及償還債務責任。

預售所得款項是我們在項目開發期間經營現金流入不可或缺的來源。根據適用的中國法律法規，我們必須達到若干準則後方可開始開發中物業的任何預售活動，而預售所得款項的用途亦可能受到我們運營所在城市地方政府的限制。請參閱本節「房地產開發與銷售流程 — 營銷及銷售 — 預售」及「監管概覽 — 房地產轉讓及出售的法規 — 商品房銷售」。



## 銀行貸款

銀行貸款為我們外部融資的主要來源。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的未償還銀行貸款分別為人民幣3,765.8百萬元、人民幣6,945.0百萬元及人民幣8,034.6百萬元。

我們就我們的項目取得銀行融資的能力取決於中央及地方政府引入的多項經濟措施。根據中國銀監會於2004年8月30日頒佈的指引，不得就尚未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證的項目發放任何銀行貸款。於2009年5月25日，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，當中規定普通商品住房和保障性住房的最低資本金比例為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。於2015年9月9日，國務院頒佈《關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，根據該通知，其他房地產開發項目的最低資本金比例由30%調整為25%。請參閱「監管概覽—成立房地產開發企業」。

## 信託及其他融資安排

與中國其他房地產開發商相似，在日常業務過程中，我們有時會與信託公司或資產管理公司訂立融資安排，以為我們的物業開發提供資金。相較於銀行借款，信託及其他融資安排通常在可獲得性、審批安排及還款規定等方面具有更大的靈活性，因此為我們部分項目開發提供了可選擇的更高效的資金來源，尤其在銀行信貸收緊的環境下。

截至2017年12月31日，信託及其他融資安排的未償還總額佔我們截至同日借款總額的19.9%。有關信託及其他融資安排所適用相關法律法規的其他資料，請參閱「監管概覽—房地產融資法規—房地產開發及購地融資」。

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之間尚未履行的信託及其他融資安排：

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日期	抵押品 <sup>(1)</sup>	金融機構的否決權	截至以下日期的 本金結餘		信託及 其他融資 安排的 一般範疇
							2017年 12月31日	2018年 4月30日 <sup>(2)</sup>	
							(人民幣千元)		
							(未經審核)		
1	中國華融資產管理股份有限公司江蘇省分公司	7.5%	2016年9月5日	2018年9月4日	以一家總建築面積為373,185.5平方米的商場按揭，並由曾先生及陳思紅女士擔保	不適用	209,723.2	179,921.7	I類



## 業 務

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日期	抵押品 <sup>(1)</sup>	金融機構 的否決權	截至以下日期的 本金結餘		信託及 其他融資 安排的 一般範疇
							2017年 12月31日	2018年 4月30日 <sup>(2)</sup>	
							(人民幣千元)		
							(未經審核)		
2	中國華融資產 管理股份有限 公司江蘇省分 公司	7.5%	2016年12 月12日	2018年12 月11日	以一幅總建築面積為 194,457.3平方米的地塊的 土地使用權按揭，並由曾 先生、陳思紅女士及蘇州 弘陽房地產擔保	不適用	314,496.8	314,107.1	I類
3	中國華融資產 管理股份有限 公司江蘇省分 公司	8.5%	2017年5月 18日	2019年5月 17日	以一項總建築面積為 116,740.3平方米的商業物 業按揭，並由曾先生、陳 思紅女士、弘陽集團有限 公司、南京紅太陽及蘇州 弘陽房地產擔保	不適用	410,000.0	409,998.6	I類
4	中國華融資產 管理股份有限 公司江蘇省分 公司	8.5%	2017年7月 3日	2019年7月 2日	以一家總建築面積為 17,788.2平方米的酒店按 揭，並由曾先生、陳思紅 女士、南京弘陽房地產及 南京弘陽恒瑞房地產開發 有限公司擔保	不適用	431,120.2	432,256.1	I類
5	中國華融資產 管理股份有限 公司江蘇省分 公司	9.1%	2017年 10月26日	2019年10 月25日	以一家總建築面積為 833,658.4平方米的商場按 揭，並由曾先生、陳思紅 女士、南京紅太陽及弘陽 集團擔保	不適用	442,417.9	449,763.4	I類
6	四川信託有限 公司	12.8285%	2018年4月 8日	2021年4月 8日	以一幅地塊的土地使用權 按揭，以南京紅太陽持有 的南京銳晟房地產40%的 股權作抵押，並由南京紅 太陽擔保	不適用	—	800,000.0	I類

## 業 務

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日期	抵押品 <sup>(1)</sup>	金融機構 的否決權	截至以下日期的 本金結餘		信託及 其他融資 安排的 一般範疇
							2017年 12月31日	2018年 4月30日	
							(人民幣千元)		
							(未經審核)		
7	長安國際信託 股份有限公司	8.5%	2017年5月 27日	2019年5月 27日	以一幅地塊的土地使用權 按揭，以安徽弘嵐房地產 10百萬的股份(佔其股份 總額2.46%)作抵押，並由 曾先生、陳思紅女士及南 京紅太陽擔保	適用	246,006.7	246,006.7	II類
8	中信信託有限 責任公司	首六個月內 為9.0%， 自第七個月 起為9.5%	2017年8月 18日	2018年2月 7日	以一幅地塊的土地使用權 及常州金壇旭潤置業51% 的股本權益按揭，並由上 海中梁地產集團有限公 司、蘇州工業園區華成房 地產開發有限公司及楊劍 先生作擔保，其均為獨立 第三方	適用	700,000.0	— <sup>(2)</sup>	II類

附註：

- (1) 董事已確認，控股股東及緊密聯繫人提供的所有擔保將於上市前悉數償還或解除。
- (2) 於2018年2月28日，我們根據與中信信託的融資安排償還了所有未償還款項。

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聲譽良好的知名機構，且對我們而言均為獨立第三方。

### 我們的信託及其他融資安排類型

我們的信託及其他融資安排可大致分為兩類：

- I類安排與銀行貸款類似，並不涉及轉讓項目公司的股本權益；
- II類安排涉及股份質押及／或向貸款金融機構轉讓項目公司的股本權益，貸款金融機構有權委任項目公司的董事會董事及高級管理層。

## 業 務

下表載列我們截至所示日期按類型劃分的信託及資產管理融資借款的本金結餘總額：

	截至2017年12月31日		截至2018年4月30日	
	數量	人民幣 (千元)	數量	人民幣 (千元)
I類 .....	5	1,807,758.1	6	2,586,046.9
II類 .....	2	946,006.7	1	246,006.7
信託融資借款總額 .....	7	2,753,764.8	7	2,832,053.6

我們的信託及其他融資安排通常以一類或多類抵押品作抵押，包括項目的土地使用權、工程建設項目公司的股份或現金，並可能由工程建設項目公司或控股股東或其聯繫人擔保。融資安排到期及足額還款後，相應的股權質押、留置權或擔保將獲解除，且(視情況而定)工程建設項目公司轉讓予金融機構的股本權益將由相關實體以根據相關協議按預先釐定的公式計算的對價購回。我們認為，我們的信託或其他融資安排符合中國的行業慣例。

### *I類安排的主要條款*

根據I類安排，出借人可以項目土地使用權的留置權、工程建設項目公司的股權質押或我們或控股股東或其聯繫人所持現金的限制等形式擁有擔保權益。然而，工程建設項目公司的股本權益不會轉讓予出借人。

出借人無權參與工程建設項目公司的股東大會及董事會會議，亦無任何形式的任何否決權。一般而言，我們無須就我們日常業務過程中的經營活動事先徵得出借人的同意。在其中一項I類安排下，信託融資所得款項存入託管賬戶及出借人委託結算銀行監督託管賬戶現金流量，並向出借人匯報。

由於I類安排與銀行貸款類似，故出借人僅可行使債權人的權利，且對工程建設項目公司的業務運營的控制權(如有)極小。根據I類安排設立的擔保權益將於償還該等融資的本金及所拖欠的任何其他款項後解除。我們認為，I類安排不會影響我們對工程建設項目公司的控制權。

### *II類安排的主要條款*

II類安排的主要條款概要載列如下。

### 股權轉讓

根據II類安排，我們於工程建設項目公司的部分股本權益須轉讓及發行予出借人，或由出借人認購。於信託計劃或資產管理計劃期限內，出借人為工程建設項目公司的股東。

工程建設項目公司的股東大會有權(其中包括)：(i)制定經營決策及投資方案(包括總投資預算)；(ii)投票選舉及更換職工代表以外的董事及監事，並釐定董事及監事的薪酬；(iii)審批董事會報告；(iv)審批監事報告；(v)審批年度財務預算及報告；(vi)審批利潤分配及彌補虧損方案；(vii)對增加或減少註冊資本作出決議；(viii)對發行公司債券作出決議；(ix)對公司合併、分立、解散、清算及變更公司形式作出決議；(x)修改組織章程細則；及(xi)借出不超過特定門檻的資金(向僱員貸款除外)。

### 董事會代表及否決權

根據II類安排，出借人有權委任工程建設項目公司三個董事會席位中的兩名董事，而我們則有權委任一名董事擔任工程建設項目公司的董事會主席。通過至少兩名董事投票，董事會有權(其中包括)：(i)召開股東大會並向股東大會匯報；(ii)執行股東大會通過的決議；(iii)制定經營決策及投資方案；(iv)制定年度財務預算及報告方案；(v)制定利潤分配及彌補虧損方案計劃；(vi)制定增加或減少註冊資本及發行公司債券的方案；(vii)制定公司合併、分立、解散、清算及變更公司形式的方案；(viii)釐定內部管理組織架構；(ix)釐定經理、副經理及財務主管的委任及薪酬；(x)制定基本管理制度；(xi)提議修改組織章程細則；(xii)對轉讓或處置日常業務過程以外的重大資產作出決議；(xiii)對外部融資或貸款申請作出決議；(xiv)審批關連交易；(xv)對聘用外聘核數師作出決議；(xvi)審批提供予第三方的擔保；(xvii)委任或變更公司銀行賬戶的授權簽字人；(xviii)起草重大建築合同；及(xix)開展組織章程細則所載的其他事宜。

於過去幾年，我們的多個項目已從出借人長安國際信託股份有限公司(「長安信託」)及中信信託有限責任公司(「中信信託」)獲得融資。我們從未拖欠有關融資的任何本金及利息。於業績記錄期及直至最後可行日期，長安信託及中信信託(作為股東)及其委任的任何董事均無投反對票，長安信託或中信信託亦未積極參與或介入相關項目公司的日常運營及管理。於2018年2月28日，我們根據與中信信託的融資安排償還了所有未償還款項。於任何情況下，長安信託將不承擔任何風險亦不享有任何投資回報或通過公平協商事先釐定的固定收益回報以外的利益。本公司通過南京紅太陽對項目公司安徽弘嵐房地產的利潤及虧損保持完全負責。因此，鑒於已發行第二類信託及其他融資安排的當前本金較流動資產而言並不重大，董事認為，我們仍可維持對工程建設項目公司的控制權，且失去對借款附屬公司控制權的風險較低。

---

## 業 務

---

### 監事及高級管理層

根據II類安排，出借人有權委任工程建設項目公司的一名監事。該監事有權提議解僱高級管理層。出借人亦有權委任工程建設項目公司的財務總監。

### 日常經營管理

根據II類安排，我們保留開展工程建設項目公司日常經營管理的權利。於業績記錄期及直至最後可行日期，II類安排項下的出借人概無積極參與及干涉工程建設項目公司的日常經營。

### 還款

II類安排的期限為兩年左右。我們有義務悉數償還II類安排項下的貸款，以向相關出借人購回工程建設項目公司的股本權益，並解除土地使用權或股本權益的其他產權負擔。

倘我們未能按時履行還款義務，我們將面臨相關協議訂明的滯納金處罰或針對擔保權益的執法行動，這可能影響我們對工程建設項目公司的擁有權。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們擁有債務且日後或會產生額外債務，及我們或不能產生充足現金以履行我們現有及未來的債務」。

我們預計，我們將通過動用內部資源履行我們於信託融資安排項下的還款義務。於業績記錄期，我們並無於任何重大方面嚴重違反我們於信託融資安排項下的任何還款及其他義務。

### 利息付款

II類安排的利率通常為固定或可基於融資期限每半年調整一次。我們通常須於設立優先信託單位後數日內作出首次利息付款，並按季度作出餘下的利息付款。

### 擔保

在II類安排的若干情況下，我們或控股股東或其聯繫人已向出借人提供擔保、股權質押或固定資產留置權。

### 融資契約

II類安排包含若干慣常肯定及／或否定契約。我們須定期向相關出借人提供中期財務報表。此外，我們受該等安排下的限制性契約規限。舉例而言，未經相關出借人事先同意，

我們不得向任何第三方出讓我們的權利和義務。未經相關出借人書面同意，我們不得進行任何合併、重組、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清算、變更股權或管理架構或成立任何合資企業。

### 遵守中國法律

我們的中國法律顧問認為，本集團訂立上述信託及其他融資協議並無違反中國適用法律及行政法規的任何強制性規定，且本集團根據信託及其他融資協議所訂立的協議屬有效，並對各訂約方具有約束力。

### 公司債券

弘昇為於英屬維爾京群島註冊成立並由弘陽集團全資擁有的公司（並非本集團的組成部分），於2017年5月發行了2017年5月票據。弘昇於2017年11月及於2018年1月發行了2017年11月票據。弘昇於2018年5月進一步發行了2018年5月票據。

發售2017年5月票據所得款項淨額約為241.0百萬美元，已用於本集團利益。於2017年7月及8月，發售2017年5月票據所得款項淨額中的約人民幣1,277.2百萬元（相當於約192.3百萬美元）由弘陽集團借予若干關連人士，後作為公司間貸款轉借予本集團。該等金額於合併財務狀況表內錄為負債（應付關聯方款項），原因為根據《國際財務報告準則》其屬於實體因過往事件而產生的現有責任這一負債分類，而該現有責任的結算預期將致使實體具經濟利益的資源流出。截至2017年12月31日，我們已結清2017年5月票據產生的未償還負債。弘陽集團隨後將發售2017年5月票據所得款項淨額主要用於傢俱建材城業務的業務開發，該等款項亦部分被弘陽集團用作營運資金。於2017年8月31日，發售2017年5月票據所得款項淨額中的約30.3百萬美元作為實繳資本被注入本集團。該等金額於合併權益變動表內錄為股本（合併儲備）。根據《國際財務報告準則》，股本包括實體擁有人的投資，加上通過牟利經營所賺取及留作實體經營使用的投資的增加部分，減因非牟利經營及向擁有人作出分派而令擁有人投資減少的部分。

於2017年11月，首次發售2017年11月票據所得款項淨額約為248.0百萬美元，已用於本集團利益。於2017年12月12日，發售2017年11月票據所得款項淨額中的約220.0百萬美元作為實繳資本被注入本集團。根據《國際財務報告準則》，該等金額於合併權益變動表內錄為股本（合併儲備）。於2018年1月，發售增發2017年11月票據所得款項淨額約為126.0百萬美元。於2018年4月19日，增發2017年11月票據所得款項淨額中的約30.0百萬美元被借予弘陽集團的傢俱建材城業務（並非本集團的組成部分）。根據本集團及弘陽集團的業務需要及未來發展，



弘陽集團於2018年6月向本集團注資約63.0百萬美元作為繳足股本，於該注資後，弘陽集團仍為本公司的唯一股東。弘陽集團計劃將餘下的所得款項淨額用於弘陽集團的一般企業用途及其傢俱建材城業務。

發售2018年5月票據所得款項淨額約為248.3百萬美元。根據本集團及弘陽集團的業務需要及未來發展，弘陽集團於2018年6月向本集團注資約125.0百萬美元作為繳足股本，於該注資後，弘陽集團仍為本公司的唯一股東。弘陽集團計劃將剩餘的所得款項淨額用於弘陽集團的一般企業用途及其傢俱建材城業務，及弘陽集團傢俱建材城業務的潛在若干貸款的部分還款。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，本集團就公司間貸款產生的與發行公司債券所得款項相關的利息開支分別為零、零及人民幣33.8百萬元(相當於約5.3百萬美元)。同年，弘陽集團產生的有關公司債券的利息開支(未計入本集團)分別為零、零及人民幣53.1百萬元(相當於約8.4百萬美元)。截至2015年、2016年及2017年12月31日，錄為應付關聯方款項的發行公司債券所得款項的結餘分別為零、零及零。截至同日，錄為合併儲備的發行公司債券所得款項的結餘分別為零、零及人民幣1,584.4百萬元(相當於約250.3百萬美元)。

### 高收益契約

根據規管票據的合同(「合同」)，弘陽集團及其所有未指定為不受限制附屬公司的現有及未來附屬公司(「受限制附屬公司」)，連同弘陽集團統稱為「受控制集團」(包括本公司及我們的附屬公司)均受限於合同中的慣常高收益契約(「契約」)及其他條款。當中所載契約(可按允許例外情況修改)、分拆及物質條件限制弘陽集團及受限制附屬公司於以下方面的能力，其中包括：

- 產生或擔保額外債務或發行不合格或優先股；
- 就其股本宣派股息或購買或贖回股本；
- 進行投資或其他指定受限制付款；
- 發行或出售受限制附屬公司的股本；
- 由受限制附屬公司擔保債務；

- 出售資產；
- 設立留置權；
- 訂立出售及售後租回交易；
- 簽訂限制受限制附屬公司派付股息、轉讓資產或進行公司間貸款的能力的協議；
- 與股東或聯屬人士訂立交易；
- 從事除與房地產開發、商業物業經營、傢俱建材批發零售及物業管理業務相似或相關、配套或補充的業務外的任何業務；及
- 進行整合或合併。

2017年5月票據、2017年11月票據及2018年5月票據的條款及條件基本相同。請參閱「附錄六一送呈公司註冊處處長及備查文件—備查文件—(k)就發行2017年5月票據而於2017年5月22日刊發的發售備忘錄、就發行2017年11月票據而於2017年11月15日及2018年1月19日刊發的發售備忘錄以及就發行2018年5月票據而於2018年4月27日刊發的發售備忘錄(視情況而定)中有關本集團相關契約及限制的章節；」。

弘陽集團及受限制附屬公司進行契約所限制的上述交易的能力受彼等在獲准籃子以及其他例外及分立情況下的能力所限制，但其並未被禁止進行該等交易。隨著時間推移，若干籃子可能增長或減少，而其他籃子可能僅為一次性。除籃子外，契約亦涵蓋大量特定例外情況，該等例外情況條理清晰，以使弘陽集團及受限制附屬公司能夠在日常業務過程中靈活地進行交易並發展其業務(假定該等業務符合票據持有人的利益)。下文載列主要限制項若干主要例外情況概要。

- (a) 對債務與優先股的限制。弘陽集團獲准產生任何債務，惟弘陽集團的固定費用償付比率<sup>1</sup>至少為2.5:1.0及已發生的票據違約並無持續。即使弘陽集團的固定費用償付比率在該水平以下，但若根據有關債務相關許可債務的條件獲得滿足，則弘陽集

---

<sup>1</sup> 「固定費用償付比率」指以下兩項的比率：(i)弘陽集團的未扣除利息、稅項、折舊及攤銷的綜合盈利與(ii)弘陽集團的綜合固定費用(現金及非現金利息開支)，按過去12個月計算，按備考基準假設所提債務已於該12個月期初產生。

團及受限制附屬公司仍可產生「許可債務」(定義見合同)，如銀行融資債務、購買款項債務、無追索權應收款項類融資<sup>2</sup>、全部現有債務、許可再融資、短期營運資金融資及於日常業務過程中產生的若干其他債務。弘陽集團估計其截至2018年4月30日的未動用獲准債務籃子逾人民幣150億元，為弘陽集團預留充足空間承擔其他債務。

- (b) 對受限制付款的限制。弘陽集團及受限制附屬公司獲許可按比例向該等受限制附屬公司任何類別股本的所有持有人宣派及派付任何股息或分派，惟須由弘陽集團直接或間接擁有大多數有關股本。這意味著只要弘陽集團擁有我們大多數股份，則我們按比例宣派及發放股息或分派的票據不會受限。弘陽集團及受限制附屬公司亦獲許可進行「許可投資」(定義見合同)。此外，倘(其中包括)(i)固定費用償付比率至少為2.5:1.0；及(ii)票據發行日期後的受限制付款總額不超過根據有關契約條款並主要聯繫弘陽集團的累計合併淨收益進行計算的總額(統稱「**一般受限制付款籃子**」)，則弘陽集團及受限制附屬公司獲許可由受控制集團支付「受限制付款」，例如股息、股本贖回、提前認購或贖回次級債務或除「許可投資」外的投資。契約准許弘陽集團及受限制附屬公司進行若干其他特定種類付款，即使並未達到上述要求。截至最後可行日期，於票據發行日期後作出的受限制付款總額並無超過一般受限制付款籃子。
- (c) 對與股東及聯屬人士進行交易的限制。弘陽集團及受限制附屬公司獲准按不遜於可資比較公平交易可獲得的公平合理條款與彼等各自的聯屬人士進行交易，惟須將國際公認的會計、評估或投資銀行公司就該等總額超過15百萬美元的交易所發表的財務觀點的公平意見書送達受託人。一般業務過程中的若干聯屬交易及其他指定聯屬交易亦已獲批准。

---

<sup>2</sup> 「無追索權應收款項類融資」指(i)母公司擔保人及任何受限制附屬公司概不(根據標準無追索權應收款項類融資承諾則除外)就應收款項類融資資產提供擔保或追索權、承諾回購任何應收款項類融資資產、直接或間接、臨時或以其他方式利用其任何物業或資產履行與應收款項類融資資產有關的任何責任或承諾維持或保持購買或以其他方式接收應收款項類融資資產實體的財務狀況或經營業績；及(ii)並不於母公司擔保人的合併資產負債表內體現為負債的應收款項類融資。

- (d) 對留置權以及出售及售後租回交易的限制。弘陽集團及受限制附屬公司獲准產生「許可留置權」(定義見合同)，如於一般業務過程中產生或因法律施行而產生的若干留置權、擔保若干最多佔資產總值<sup>3</sup>35%的許可債務的留置權及於票據發行日期存在的所有留置權。
- (e) 對資產出售的限制。倘(其中包括)有關資產出售乃按公允價值作出及所收對價至少75%為現金或現金等價物，則弘陽集團及受限制附屬公司獲准完成相關資產出售<sup>4</sup>(惟出售其全部或絕大部分資產除外)。弘陽集團及受限制附屬公司獲准使用資產出售所得款項淨額從個人持有資產中認購資產及股本，該等資產均與其核心業務有關，或於收到該等所得款項淨額後360日內償還優先債務。
- (f) 對出售及發行受限制附屬公司股本的限制。倘(其中包括)弘陽集團及受限制附屬公司根據上述「對資產出售的限制」契約使用該等出售或發行所得現金淨額，則彼等獲准出售或發行股本。

契約及票據的其他條款屬境外資本市場上的慣常高收益契約，契約所施加限制的嚴格程度不超過對在聯交所上市的中國物業開發行業的其他可資比較票據發行人施加的限制。鑒於(i)弘陽集團及受限制附屬公司可通過所構成的契約限制若干籃子及例外情形在其日常業務過程中靈活地進行交易及擴張業務；(ii)我們於2018年2月1日將若干位於江蘇省蘇州市、無錫市及常州市並持有我們主要資產的附屬公司指定為不受限制附屬公司；及(iii)弘陽集團及其受限制附屬公司截至2018年4月30日的估計未動用獲准債務籃子至少為人民幣150億元，董事認為且聯席保薦人同意，我們今後的業務增長及擴張以及籌集資金與宣派股息的能力不會受到契約的不利影響。

### 遵守高收益契約

與規定借款人持續遵守指定條款的一般商業貸款協議中的維持契約相反，契約以發生為基礎，即弘陽集團及受限制附屬公司僅須在主動計劃採取公司行動(比如產生額外債務、支付股息或出售任何資產)時測試是否符合契約。在根據契約採取任何公司措施前，弘陽集團及本集團財務部及法律部會審閱關鍵財務標準並諮詢彼等的外部核數師及法律顧問，確保彼等遵守契約。

<sup>3</sup> 「資產總值」指截至任何日期，母公司擔保人及其受限制附屬公司截至已有母公司擔保人合併財務報表(母公司擔保人應盡力準時編製，可能是內部合併財務報表)的最近期財政季度最後一日根據公認會計準則計量的綜合資產總值。

<sup>4</sup> 於其他例外情況中，於正常業務過程中出售、轉讓或其他處置存貨、應收款項及其他現有資產(包括持作出售的開發中物業及待售已竣工物業)並不構成資產出售(定義見合同)。

弘陽集團及本集團亦每季度密切監控彼等遵守契約的合規狀況。每個財政年度，弘陽集團均會向票據受託人提交合規證明，確認已對弘陽集團與受限制附屬公司的業務以及弘陽集團與受限制附屬公司在合同下的表現進行審核，且弘陽集團與各受限制附屬公司均已遵守其各自在契約下的全部責任，或倘若未履行任何該等責任，指明各項相關違約及其性質與狀況。

### **提供財務資料**

在任何票據尚未發行期間，弘陽集團將按要求向票據受託人提交及向票據持有人提供弘陽集團在指定期間內的年度或半年度綜合財務報表。弘陽集團亦將於規定期限內向票據受託人提供高級人員證明，述明最近財政年度的固定費用償付比率，並記錄計算固定費用償付比率的合理詳情，包括固定費用償付比率各個部分的算法。

上市後，我們計劃通過將弘陽集團的年度或半年度綜合財務報表上傳至我們的官方網站，以便股東擁有其他資料評估弘陽集團的財務狀況。

### **將若干受限制附屬公司指定為不受限制附屬公司**

根據合同，我們及我們的各直接或間接附屬公司均為受限制附屬公司，並受契約及附註的其他條款所規限，除非弘陽集團根據合同指定任何受限制附屬公司為「不受限制附屬公司」。根據該指定，該等不受限制附屬公司不再受契約的任何限制所規限。

於2018年2月1日，弘昇及弘陽集團根據合同將弘陽集團的若干附屬公司指定為不受限制附屬公司。於該指定期間，本集團所有成員公司均為弘陽集團的附屬公司，且仍主要從事「獲許可業務」(定義見合同)。因此，該指定(根據票據相關條款被視為一項投資)符合對受限制付款契約的限制的例外情況。不受限制附屬公司為位於江蘇省蘇州、無錫及常州且持有我們主要資產的實體。截至2017年12月31日，該等不受限制附屬公司的資產總值約佔我們資產總值的35%。根據票據相關條款，弘陽集團或本公司無須確保本集團的任何或所有成員公司繼續為弘陽集團的附屬公司的持續義務。下文載列不受限制附屬公司的列表。

- 常熟弘陽房地產開發有限公司
- 蘇州弘陽投資有限公司

- 蘇州弘陽置地有限公司
- 無錫蘇源檀溪灣置業有限公司
- 常州弘陽廣場置業有限公司
- 蘇州弘陽房地產開發有限公司
- 蘇州弘陽置業有限公司

我們及我們的大多數附屬公司仍為受限制附屬公司，且其業務運營均受契約的有關限制所規限。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們面臨與銀行借款、債券發行、信託及其他融資安排下若干契約或限制有關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響」。

### **償還票據**

於票據到期後，弘陽集團或其聯營公司計劃發行新公司債券或獲得商業貸款以為票據重新融資。弘陽集團的傢俱建材城業務及物業管理業務亦產生穩定現金流量，為償還票據提供部分資金。

### **財務獨立性**

上市後，預計本公司將成為開展境外融資的公司，所籌得資金將僅用於本集團的業務，以令本公司獨立於其控股股東的財務獨立性不會受有關境外融資的影響。弘陽集團及其聯營公司（並非本集團的組成部分）或會充當境外融資公司，以籌集資金用於弘陽集團的傢俱建材城業務以及物業管理業務，該等業務獨立於本集團的物業開發業務。

### **弘陽集團的承諾**

弘陽集團已於2018年6月25日向本公司發出擔保契據，據此，弘陽集團同意並承諾(i)支付(或促使弘昇支付)票據項下到期所有應付利息、本金及其他應付款項；及(ii)使本集團免



受因票據產生或與之有關的所有負債、成本、開支、損害及損失(包括但不限於任何直接、間接或相應的損失)並就此作出彌償。弘陽集團同意及確認，由於本集團票據產生的未償還負債已結清，倘弘昇違反有關票據的任何付款責任，本集團將無義務亦不會承擔票據項下的任何付款責任，亦無義務償還弘陽集團、其任何聯營公司(包括弘昇)或本集團任何關聯人士。

### 上市後解除的擔保

該等票據由弘陽集團及其所有未來的境外附屬公司(包括本公司及我們的境外附屬公司)於緊隨重組後無條件且不可撤銷地擔保。根據契約，本公司及我們的境外附屬公司提供的擔保將於上市後自動解除。此外，本集團成員公司的股本證券及資產並無用於為弘陽集團於票據項下的義務提供抵押。因此，倘弘昇上市後未能履行其票據項下的付款義務，本集團將無須向任何票據持有人還款，且其股本證券及資產不會用於償還票據項下的任何應付款項。

有關我們的融資渠道、債務及借款的詳情，請參閱「財務資料 — 負債」。

### 商業物業投資與經營

與我們的業務策略相一致，我們持有並運營我們開發的大部分商業物業作長期投資用途。該等商業物業包括弘陽廣場及我們住宅項目所附帶的零售空間。我們持有該等商業物業用作資本增值及租金收入。此外，我們向特定租戶收取場地使用費及廣告位使用費。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，商業物業投資與經營所產生的收入分別為人民幣226.7百萬元、人民幣193.1百萬元及人民幣166.4百萬元，佔我們於相關期間的總收入的4.2%、2.2%及2.7%。

## 業 務

下表載列我們的商業物業於所示期間所產生按項目劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收入	佔投資物業 總收入的 百分比	收入	佔投資物業 總收入的 百分比	收入	佔投資物業 總收入的 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
南京弘陽廣場.....	224,671	99.1	191,198	99.0	164,445	98.8
租金及物業管理費.....	185,224	81.7	163,825	84.9	163,695	98.4
來自主題公園的收入.....	39,447	17.4	27,373	14.1	750	0.4
其他零售空間 <sup>(1)</sup> .....	2,056	0.9	1,872	1.0	1,975	1.2
合計.....	<u>226,727</u>	<u>100.0</u>	<u>193,070</u>	<u>100.0</u>	<u>166,420</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括我們住宅項目所附帶可產生租金收入的零售空間，如南京景城商舖。

下表載列弘陽廣場及其他零售空間截至2017年12月31日的若干運營數據：

	建築面積	出租率	開業時間
	(實際或估計)		(實際或估計)
	(平方米)		(月)
南京弘陽廣場.....	435,165	98.2%	2011年5月
常州弘陽廣場.....	80,844	60.8% <sup>(1)</sup>	2018年9月
其他空間 <sup>(2)</sup> .....	18,475	100.0%	2007年6月

附註：

(1) 基於截至2017年12月31日已訂立的租賃協議的費率。

(2) 包括零售空間及我們項目所附帶可產生租金收入的其他空間，如南京景城商舖。

### 南京弘陽廣場

南京弘陽廣場是一個綜合性的商業綜合體，由百貨商店、傢俱建材購物中心、餐廳、電影院、娛樂設施和主題樂園組成。南京弘陽廣場位於南京北面門戶江北新區，服務於南京及江蘇省和安徽省其他周邊城市的居民。除了向客戶提供日用品外，南京弘陽廣場還集社交、娛樂和文化元素於一身，可切合各種需求。

### 翻新及升級

我們於2011年5月開始了南京弘陽廣場的商業運營，並於2016年投資人民幣100.0百萬元以上開始翻新及升級工程。

我們將A區租賃予第三方商戶以獲得租金收入。於2017年10月，我們開始將A區租賃予關連方南京弘陽家居有限公司，而其又將A區轉租予第三方租戶。詳情請參閱「持續關連交易—(C)不獲豁免持續關連交易—出租物業予曾先生控制的公司之一」。

我們於2016年10月開始翻新及升級B區，並於2018年4月重新開放該區域。重新開放B區後，我們開始翻新及升級C2及C3區，並預期將於2019年10月重新開放該等區域。C1區已根據長期租約租賃予大洋百貨。翻新及升級期間，我們於南京弘陽廣場若干區域的業務運營可能中斷，且我們的財務狀況可能會受到不利影響。請參閱「風險因素—與我們的業務有關的風險—本集團的投資物業及酒店可能會因物業或鄰近物業的維修、整修、翻新或升級而發生暫時關閉、營業額減少或入住率降低的情況」。

於2018年4月完成B區的翻新及升級後，南京弘陽廣場包含一個中心秀場、兩條主題街區和三個體驗組團。

- 一個中心秀場。該秀場位於南京弘陽廣場中心，總建築面積約為6,000平方米，是南京最大的室內秀場。該秀場由世界知名團隊設計，以音效、光效及水幕為特色，為日常展示和大型表演提供平台。
- 兩條主題街區。兩條主題街區為歡樂小鎮街區和法式浪漫街區。歡樂小鎮街區因其歡樂氣氛吸引遊客前往主題樂園，而法式浪漫街區則為遊客營造濃濃的浪漫和懷舊感。這些主題街區設有各類餐廳、咖啡館和時尚潮店。
- 三個體驗組團。三個體驗組團為弘陽家居城、弘陽未來世界主題樂園及綜合購物中心。
  - 弘陽家居城總建築面積約為320,000平方米，是集建材、傢俱和家用電器於一體的一站式商城。弘陽家居城由建材館、家居館和軟裝館組成，提供多種多樣的中高端建築和裝飾產品，比如地板、陶瓷、油漆、門、窗簾、燈具、潔具、五金配件及家用和辦公傢俱。弘陽家居城的租戶包括美標、科勒、TOTO、松下電器、西門子、九牧、歐司朗和飛利浦等多個知名品牌。重組後，弘揚家居城不再為本集團的一部分。

- 弘陽未來世界是第四代主題樂園，總建築面積約為100,000平方米，以科幻、未來及空間為主題，包含30多種遊樂設施，比如高達116米的摩天輪、室內外穿梭式過山車及遊樂探索中心。弘陽未來世界採用尖端技術，比如虛擬現實，讓遊客完全沉浸在未來世界的四個探索區，即智慧之城、能源之城、生活之城和冒險之城。弘陽未來世界向每名遊客發放智能手環，讓遊客可以在線上和線下訪問各個遊樂設施和玩遊戲贏積分。
- 綜合購物中心是集購物、休閒和娛樂於一體的一站式商場。商場設有百貨店、餐廳、酒吧、網咖、書店、影樓和瑜伽館。其亦擁有一個提供童裝、餐飲及教育的一站式兒童中心。綜合購物中心的租戶包括許多國際時尚品牌及時尚舖，如H&M、C&A、無印良品、絲芙蘭、Charles & Keith、Guess、Hardy Hardy及G-Super。

### 運營

我們通過相關附屬公司的運營管理部對我們的南京弘陽廣場進行運營。其負責南京弘陽廣場的規劃、工程管理、招商、租戶管理、租賃管理、財務和營銷。我們的運營團隊致力於向客戶提供優質產品及服務。我們力圖適應該地區市場並提升南京弘陽廣場的競爭力。

主題樂園運營團隊將安全放在其運營主題樂園的首位。我們嚴格遵守安全檢查程序，並定期對娛樂設備進行檢查，要求員工進行操作安全密集訓練，不允許員工操作娛樂設備。2015年1月至2016年10月主題樂園閉園翻新及升級期間，平均人流量約為每月292,000人。於該期間，主題樂園並無發生任何重大事故。

### 營銷及推廣

我們開展多種營銷及推廣活動，以提升弘陽廣場品牌及吸引租戶。我們的推廣活動根據租戶和購物者的偏好量身定制，旨在提升遊客的購物體驗。全年安排推出促銷和折扣活動，維持充足客流。例如，我們每年組織超過200家知名企業參加的春茗會，以提高我們在潛在租戶中的品牌知名度。

此外，我們除通過主流新聞及廣告媒體，還通過微信、網站和LED戶外廣告牌進行各種營銷及推廣活動，吸引購物者親身前往南京弘陽廣場進行體驗。

## 選址

在為弘陽廣場選擇合適地址時，我們關注擁有成熟道路網和人口增長潛力巨大的地區。

南京弘陽廣場鄰近長江大橋的北部橋頭，位置優越，便於長江南北兩岸的居民前往。南京道路網的日益擴大(預期將擁有11條過江通道)使得南京弘陽廣場更易到達。該廣場目前由地鐵3號線連接，而在規劃的南延線竣工後，將由地鐵S8號線連接。

根據南京江北新區總體規劃(2014–2030年)，南京弘陽廣場所在位置日後將成為江北新區的中心。作為江蘇省首個國家級規劃新區，江北新區在政府發展規劃中享有優先地位。江北新區總佔地面積為2,451平方公里，預期到2030年總人口將達到約三百萬人。從弘陽廣場出發，在90分鐘車程內可到達南京都市圈內其他城市，覆蓋總人口超過五百萬。

## 設計

我們從一開始就力爭採用高標準建設弘陽廣場。我們致力於注重細節及向客戶提供優質物業，此舉將提高我們的市場聲譽。我們邀請了世界著名的建築和設計公司，比如凱里森(美國)、COX Design and Consult(澳大利亞)及何顯毅建築工程師樓地產發展顧問有限公司(香港)，參與南京弘陽廣場的初步規劃和設計。南京弘陽廣場的總體規劃、開發和建設由C&P Design and Architect(法國)、香港貝爾高林建築景觀設計研究院、超前物業管理(上海)有限公司(SRE)(新加坡)、ACOR Consultants Pty(新加坡)、Dataway Group和我們的內部設計團隊聯手完成。我們與設計諮詢公司的合作有助於我們更好地迎合租戶和購物者的不同品味。

我們仔細規劃南京弘陽廣場的佈局，以優化遊客的整體購物體驗。南京弘陽廣場分為不同區域，且租戶按行業領域劃分。該佈局可使購物者更為便利地抵達並確保租戶的兼容性處於最佳水平。

## 租戶選擇

我們為南京弘陽廣場選擇符合我們市場定位及有利於我們發展策略的租戶。南京弘陽廣場被定位為江北新區領先的綜合性商業綜合體之一，致力於吸引在該地區同類中首屈一指的租戶，比如IMAX影院。我們還選擇行業領域組合平衡的租戶，特別關注時尚、國際精品零售、時尚休閒服飾品牌和精品超市。我們還考慮多種其他因素，包括周邊社區需求和對遊客的吸引力。

**租約**

租約的條款及條件一般參考地方市場的可資比較物業進行磋商。我們的租戶與我們訂立的租賃協議通常訂明租期、租金(無論其為固定或基於業績或兼而有之)、押金、租戶翻新所租賃物業的許可,以及租金、物業管理費及公用事業費的付款安排。

租期視租戶類型而定,為2-3年至10年不等。我們一般與大公司(如超市)訂立長期租約。租期屆滿後,租戶通常有優先權以相同條款及條件續約。

租金通常於初期固定,於餘下租期則按固定增加費率收取租金。就若干租戶而言,租金取決於其零售總收入的預定百分比收取。租戶須每月如實向我們報告其總收入。如未做到,則其將被處違約金。請參閱「財務資料—商業物業投資與經營」。

租戶一般須於簽署租約當日支付押金並於每個月第15日前支付租金。我們須於租約屆滿或終止後(如租戶已履行其租約責任)三個月內將押金返還予租戶。我們有權在事前通知租戶後從押金中扣減由此導致的罰款。

如租戶拖欠各類付款三次或以上、改動所租賃物業的建造結構或未經我們同意更改其經營的品牌,則我們有權終止租約。如租戶拖欠付款15日或以上,則其每日須支付延遲付款的2%,而我們有權中止部分或全部其所租賃物業的公用事業供應或物業管理服務,直至拖欠款項已被償還。

為維持我們投資物業的競爭力及盈利能力,我們密切監督各店舖的經營情況,評估其能否招徠客戶。我們亦定期審閱我們租戶的表現及評估其租金支付能力。表現評估或在與租戶磋商續約事宜時納入考量。

**租金**

下表載列有關南京弘陽廣場截至2017年12月31日止十二個月就租金收入而言的五大租戶詳情:

<u>租戶</u>	<u>服務界別</u>	<u>租金收入</u>	<u>佔總租金收入的 百分比(%)</u>
		人民幣千元	
租戶A1.....	百貨	17,731	8.3
租戶A2.....	百貨	13,584	6.4
租戶A3.....	百貨	5,096	2.4
租戶A4.....	影院	3,002	1.4
租戶A5.....	百貨	2,796	1.3



## 業 務

下表載列有關南京弘陽廣場截至2018年3月31日的租約概況詳情：

截至12月31日止年度	屆滿租約	屆滿租約的建築面積	
	(數目)	(平方米)	(%)
2018年 .....	126	34,200	12.5
2019年 .....	43	13,920	5.1
2020年 .....	39	4,343	1.6
2021年 .....	46	6,375	2.3
2022年及之後.....	15	214,441	78.5
合計 .....	<b>269</b>	<b>273,279</b>	<b>100.0</b>

我們預期與現有租戶重續租約或與合適租戶訂立新租約不會出現任何重大困難。截至最後可行日期，我們並不知悉任何可能會導致任何租戶拖欠租金付款或提早終止租賃協議的任何情況而將會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。南京弘陽廣場的所有租戶均為獨立第三方。

### 停車位

南京弘陽廣場設有停車位以為遊客及租戶提供便利。我們提供按小時計費的停車位，並在某些情況下提供按月計費的停車位。按小時計費的停車位主要惠及購物者及其他遊客，而按月計費的停車位的使用者則主要為南京弘陽廣場的租戶和鄰近的我們住宅物業項目的居民。

### 常州弘陽廣場

我們的常州弘陽廣場目前處於在建中，預期於2018年9月投入運營。常州弘陽廣場毗鄰弘陽上城四期，是當地居民的社區中心，可滿足居民的各方面需求。常州弘陽廣場總建築面積約為80,844平方米，設有一個花園式購物中心、一條旋轉餐廳街、一座生態主題兒童公園、一座開放式公園及農場、一個屋頂運動場及常州市其中一個最大立體停車場。在其於2019年全部竣工後，常州弘陽廣場亦會建立一棟有酒店及辦公空間的樓宇。

常州弘陽廣場位於常州市天寧區，有約640,000名常住人口，為常州的商業、文化及娛樂中心。常州弘陽廣場將臨近兩個地鐵出口(於地鐵建成後)及幾個公交站。常州弘陽廣場靠近有約4,000家住戶的弘陽上城四期及其他幾個社區，我們估計其每年將吸引500,000人流量。

我們設計弘陽廣場時，採用「弘陽生活+(家)」的理念。我們旨在建造一個社區中心，作為家的延伸服務所有年齡段的居民。我們致力於創造家庭友好型環境，給我們的客戶帶來餐飲、購物、運動及娛樂的豐富經驗。

為推廣常州弘陽廣場，我們組織大型公共關係活動(如招商活動、投資洽談會及媒體路演)，以與潛在租戶建立關係。我們亦通過媒體及商業渠道宣傳項目資料，以增強目標租戶對常州弘陽廣場的認知。在其投入運營後，我們會通過相關附屬公司的運營管理部來管理常州弘陽廣場。

### 其他城市的弘陽廣場

我們計劃推廣「弘陽廣場」品牌，使其更具影響力。弘陽廣場的聲譽及其成熟的業務模式、運營管理及客戶關係使我們在其他城市再創弘陽廣場的成功。我們計劃採納輕資產業務模式，向當地商業物業所有者輸出弘陽廣場品牌及運營理念，我們認為這會在最大程度上降低我們的市場風險。

於2018年2月，我們與獨立第三方義福房地產(合肥)發展有限責任公司訂立協議，租用位於安徽省合肥市長江西路的購物中心，總建築面積為150,827.3平方米。我們計劃根據弘陽廣場的標準翻新及運營該購物中心。合肥弘陽廣場預計將於2018年12月開始投入商業運營。

於2018年6月，我們與獨立第三方衡陽市金六源房地產開發有限公司訂立協議，租用位於湖南省衡陽蒸湘區的一個總建築面積約為150,000平方米的在建購物中心。我們計劃按照弘陽廣場的標準翻新及運營該購物中心。衡陽弘陽廣場預計將於2019年7月交付，並於2020年5月開始投入商業運營。

## 酒店

### 南京弘陽酒店

我們於2013年開始運營南京弘陽酒店。南京弘陽酒店位於鄰近南京弘陽廣場(鄰近長江大橋北橋堡)的便利位置。南京弘陽酒店總佔地面積為784平方米，總建築面積為12,536.9平方米。

南京弘陽酒店設備完善，設有五間提供中餐的包間、一間自助餐廳、一間多功能廳和一個健身中心。該酒店合共有215間客房，提供十種客房，均備有商業設施及免費的小酒吧。酒店亦有一些小型及中型的會議室以滿足不同客戶的需求。

## 業 務

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，運營南京弘陽酒店所產生的收入分別為人民幣18.3百萬元、人民幣20.2百萬元及人民幣22.8百萬元，佔我們於各自期間總收入的0.3%、0.2%及0.3%。運營南京弘陽酒店的收入主要來自酒店住宿、餐飲服務（包括宴會服務）及其他所產生的收入。下表載列南京弘陽酒店於業績記錄期所產生按類別劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣百萬元)		
酒店住宿.....	14.7	15.9	17.8
餐飲.....	3.1	3.8	3.8
其他.....	0.5	0.5	1.2
合計.....	18.3	20.2	22.8

下表載列南京弘陽酒店截至所示日期／於所示期間內的若干運營表現數據：

	截至12月31日止年度／ 截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
平均房租(人民幣元).....	278.5	297.4	301.3
出租率(%).....	72.5	73.1	75.8
平均每間客房收入(人民幣元)...	187.3	202.6	228.1

南京弘陽酒店乃由我們全資擁有和管理。

### 無錫弘陽洛克菲花園酒店

我們於2014年開始運營無錫弘陽洛克菲花園酒店。無錫弘陽洛克菲花園酒店位於鄰近江蘇省無錫靈山大佛旅遊度假區的便利位置。無錫弘陽洛克菲花園酒店總佔地面積約為18,000平方米，總建築面積約為21,000平方米。

無錫弘陽洛克菲花園酒店以法國浪漫主義為特點，定位健康、尊貴、私密及藝術四大主題。無錫弘陽洛克菲花園酒店有巴洛克式及溫暖色調的裝修風格，完善地配備了一個餐飲綜合體、一個多功能室、幾個中型及大型的會議室（各能容納30–200名與會者）、一個健身中心及三個棋牌室。此外，該酒店有多種不同類型的游泳池，如室內及室外游泳池、水療游泳池、溫泉池及魚療池。

無錫弘陽洛克菲花園酒店的餐飲綜合體包括一個自助餐廳、四個包房及多個宴會廳。我們提供以西方方式烹飪的當地食物，旨在給客戶獨一無二的用餐體驗。無錫弘陽洛克菲花園酒店有105間房，配備智能客戶控制系統及24小時管家服務。該酒店17種類型的房間可滿足不同客戶的需求。

## 業 務

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，運營無錫弘陽洛克菲花園酒店所產生的收入分別為人民幣7.6百萬元、人民幣13.2百萬元及人民幣12.2百萬元，佔我們於各自期間總收入的0.1%、0.2%及0.2%。運營無錫弘陽洛克菲花園酒店的收入主要來自酒店住宿、餐飲服務(包括宴會服務)及其他所產生的收入。下表載列無錫弘陽洛克菲花園酒店於業績記錄期所產生按類別劃分的收入明細。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣百萬元)		
酒店住宿.....	4.5	9.2	6.6
餐飲.....	2.9	3.7	5.3
其他.....	0.2	0.3	0.3
合計.....	<u>7.6</u>	<u>13.2</u>	<u>12.2</u>

下表載列無錫弘陽洛克菲花園酒店截至所示日期／於所示期間內的若干運營表現數據：

	截至12月31日止年度／ 截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
平均房租(人民幣元).....	960	954	1,007
出租率(%).....	22.8%	23.2%	30.0%
平均每間客房收入(人民幣元)...	137	274	199

無錫弘陽洛克菲花園酒店乃由我們全資擁有和管理。未來我們或出售無錫弘陽洛克菲花園酒店，具體情況視其盈利能力而定。

### 主要供應商和客戶

#### 供應商

我們的主要供應商為建築材料供應商及建築承包商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，向五大供應商(均為獨立第三方)作出的採購額分別為人民幣830.0百萬元、人民幣650.0百萬元及人民幣518.2百萬元，分別佔我們於該等期間總採購額的20.6%、22.3%及23.9%。於業績記錄期，所有五大供應商均為我們聘用的建築公司。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，向最大供應商作出的採購額分別為人民幣219.1百萬元、人民幣205.7百萬元及人民幣195.2百萬元，分別佔我們於該等期間總採購額的5.4%、7.1%及9.0%。於業績記錄期，我們與五大供應商的平均商業關係約為3年。

---

## 業 務

---

據董事所知，董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司全部已發行股本百分之五或以上的股東概無於業績記錄期在任何五大供應商中擁有權益。

### 客戶

我們的客戶為住宅物業的個人及企業買家，以及商業物業的租戶。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們從五大客戶(均為獨立第三方買家或我們物業的租戶)獲得的除營業稅及附加前收入分別為人民幣50.4百萬元、人民幣51.5百萬元及人民幣56.1百萬元，佔我們於各自期間除營業稅及附加前總收入的約0.9%、0.6%及0.9%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們從最大客戶獲得的除營業稅及附加前收入分別為人民幣19.1百萬元、人民幣18.0百萬元及人民幣17.7百萬元，分別佔我們於該等期間除營業稅及附加前總收入的0.3%、0.2%及0.3%。

據董事所知，董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司全部已發行股本百分之五或以上的股東概無於業績記錄期在任何五大客戶中擁有權益。

### 競爭

我們是一家中國江蘇省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合用途物業的開發、運營及管理。根據克而瑞中國房地產企業銷售排行榜，於2017年，以銷售套數計，我們在南京市位居第三。

我們相信，在我們經營所在地區和中國整體的商業及住宅物業市場競爭日益激烈且高度分散。我們主要與其他主要全國及地區商業及住宅開發商進行競爭，尤其是在南京及我們經營所在的長三角地區其他城市中經營者。我們就多項因素與其他房地產開發商進行競爭，包括但不限於地點、管理專業知識、產品和服務質量、價格、財務資源、品牌認知度以及獲得適當土地儲備的能力。

儘管競爭極其激烈，我們憑藉在房地產開發及商業物業經營方面的豐富經驗及聲譽、審慎項目規劃及實行業務策略及優質物業產品及服務展示對市場變動及競爭的應對能力。此外，鑒於我們品牌的認知度及強大的執行能力，我們相信我們可以繼續即時應對中國物業市場的挑戰。我們致力於進一步加強我們在南京的市場地位，同時選擇性地進入長三角地區的其他城市以及全國其他主要城市。

## 知識產權

我們非常重視發展品牌形象並且極為關注保護我們的知識產權。我們認為我們的 **rsun** 和 **弘陽** 品牌在長三角地區眾所周知且識別度高。截至最後可行日期，我們在中國境內註冊了11個商標及一個域名，我們的附屬公司為該等域名的登記所有人。

根據本公司與弘陽集團於2018年6月25日訂立的商標特許協議，本公司獲授予 **rsun**、**弘陽** 和其他商標的使用權，而無須支付專利權費。商標特許協議為無限期。

我們在物業營銷方面很大程度上依賴於我們的 **rsun** 和 **弘陽** 品牌，而我們的業務卻非極大地依賴於任何知識產權。於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並不知悉任何第三方侵犯我們的知識產權或我們侵犯第三方所擁有的知識產權的情況。

有關弘陽集團授權予本公司的商標的詳細資料和其他相關資料，請參閱附錄五「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權」。

## 獎項

歷年以來及於業績記錄期，我們自中國多個組織獲得多個獎項和榮譽，以表示對我們的房地產開發項目及(其中包括)我們在中國房地產開發行業的品牌及整體聲譽的認可。下表載列我們已獲得的若干獎項及榮譽描述：

### 本集團或公司所獲獎項

年度	獲獎者	榮譽／獎項	頒發團體
2018年	本公司	2018年中國房地產開發企業500強第77位，發展潛力十強第6位，2018年中國房地產開發企業商業地產綜合實力50強第29名	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心



## 業 務

年度	獲獎者	榮譽／獎項	頒發團體
2018年	南京紅太陽房地產開發有限公司	2017年南京市公寓銷售套數冠軍	網尚房地產經濟研究中心
2018年	集團南京區域公司	2017年南京市開發企業銷售面積五強	網尚房地產經濟研究中心
2018年	集團南京區域公司	2017年南京市開發企業銷售金額十強	網尚房地產經濟研究中心
2017年	弘陽集團有限公司(香港)	2016年中國企業500強第394位、中國服務業企業500強第147位	中國企業聯合會／中國企業家協會
2017年	弘陽集團有限公司(香港)	2017年中國房地產開發企業100強，發展潛力10強，品牌價值華東10強	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心
2017年	弘陽集團有限公司(香港)	2017年中國房地產開發企業江蘇省10強	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心

## 業 務

年度	獲獎者	榮譽／獎項	頒發團體
2017年	南京紅太陽房地產開發有限公司	2017年中國房地產開發企業100強第88位	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心
2016年	弘陽集團有限公司(香港)	2016年中國企業500強第409名，中國服務業企業500強第141名	中國企業聯合會／中國企業家協會
2016年	南京紅太陽房地產開發有限公司	2015年度江蘇省房地產開發行業綜合實力五十強企業	江蘇省房地產業協會
2016年	弘陽集團有限公司(香港)	2015年中國房地產新勢力百強企業	騰訊
2015年	弘陽集團有限公司(香港)	2015年中國企業500強第436名，中國服務業企業500強第139名	中國企業聯合會／中國企業家協會
2015年	南京紅太陽房地產開發有限公司	2014年度江蘇省房地產開發行業綜合實力五十強企業	江蘇省房地產業協會

---

## 業 務

---

### 我們的項目所獲獎項

年度	獲獎者	榮譽／獎項	頒發團體
2017年	旭日上城二區B標 01#；旭日上城三區 B標09#、16#、C標 25#；弘陽旭日愛上城 七區02#、04#	金陵杯	南京建築業協會
2016年	南京旭日愛上城10區 04幢(隸屬於弘陽旭日 愛上城六區)	江蘇省「揚子杯」優質工程獎	江蘇省住房和城鄉建設廳
2012年	弘陽大廈、南京旭日 愛上城17區01-02幢 (隸屬於旭日愛上城創 翼園)	江蘇省「揚子杯」優質工程獎	江蘇省住房和城鄉建設廳

### 員工

截至2017年12月31日，我們共有1,298名員工。

## 業 務

下表載列我們截至2017年12月31日按職能劃分的員工明細：

<u>工作性質</u>	<u>員工數目</u>	<u>佔員工總數 百分比(%)</u>
高級管理層.....	8	0.6%
行政與人力資源 .....	350	27.0%
銷售及營銷.....	260	20.0%
工程及成本控制 .....	247	19.0%
審計及金融.....	145	11.2%
營運.....	134	10.3%
項目研發.....	100	7.7%
設計 .....	54	4.2%
<b>合計 .....</b>	<b>1,298</b>	<b>100.0%</b>

下表載列我們截至2017年12月31日按地域劃分的員工明細：

<u>地域</u>	<u>員工數目</u>	<u>佔員工總數 百分比(%)</u>
南京 .....	751	57.9%
蘇州 .....	161	12.4%
無錫.....	152	11.7%
常州.....	83	6.4%
合肥.....	76	5.9%
南通.....	59	4.5%
常熟.....	16	1.2%
<b>合計 .....</b>	<b>1,298</b>	<b>100.0%</b>

我們主要從人才市場、大學和通過獵頭聘請員工。我們致力於培訓及留任各層面的技術員工。我們根據員工的職位及專業知識為彼等提供持續及系統性培訓計劃，以加強彼等對房地產行業及相關範疇的了解及知識。舉例而言，我們的營銷及銷售人員的培訓計劃專注於改善彼等的銷售能力，而為中高級管理人員提供專注於改善管理及領導能力的培訓。除了內部培訓外，我們還不時委聘外部專家為我們的員工進行培訓。

我們的上海第二總部已在2018年第一季度開始運營。上海本身擁有巨大的房地產市場，是我們未來重點拓展的區域之一。另外，隨著業務佈局全國，我們對於優質人才的需求也隨之提升。上海擁有多所全國重點高校及深厚的人才儲備，而且憑藉其雄厚經濟實力和海派文化也可吸引來自全國各地的優秀人才。我們希望上海的第二總部能夠吸引到高素質人才。我們未來的投資、融資、研發和人力資源部門將主要設在上海，為我們進一步擴展業務提供支持。

我們致力於維持與我們員工的良好工作關係。於業績記錄期，我們並無經歷任何在重大方面對我們業務經營造成不利影響的重大勞工糾紛。我們與員工訂立了個別員工合同，其中涵蓋工資、員工福利及適用的中國法律法規所規定的其他事宜。

我們為員工提供與市場標準匹配的薪水及福利。我們還為我們的員工繳納基本醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險、工傷保險和住房公積金。儘管本招股章程另行披露，但我們根據適用的中國法律法規繳納相關保險金。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的員工薪水及福利付款分別是人民幣197.6百萬元、人民幣246.4百萬元和人民幣271.1百萬元。

我們的員工成立了工會，其負責促進我們與員工之間的溝通。工會協調處理員工投訴、員工與管理層的聯繫，確保保障員工的合法權利。於業績記錄期及直至最後可行日期，我們工會概無產生任何重大糾紛。

### 保險

我們根據適用的中國法律法規所規定的要求和業務經營的需要為我們的員工購買包括社會保險在內的各項保險。根據適用的中國法律法規，建築公司(作為僱主)須為其建築工人購買保險。與行業慣例一致，我們現時並無就此購買額外保險。

按銀行對已質押作為抵押銀行貸款的抵押品的物業所要求，我們已根據相關貸款文件就該等物業購買物業損害賠償及第三方責任保險。

我們認為我們的保險充足，而其涵蓋範圍符合行業慣例。然而，依然存在對我們業務經營過程中可能產生的任何虧損、損害賠償或負債未購買保險或未能充分投保的風險。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的現有投保範圍可能不足以覆蓋與我們經營有關的所有風險」一節。

### 租賃物業

截至最後可行日期，我們於14個城市租賃70項物業，主要作為辦公場所。我們的租賃期限通常為三個月至20年，我們預計於該等租賃屆滿時重續。所有業主均為獨立第三方。

截至最後可行日期，我們未能以租戶身份對68項租賃協議進行登記。我們尋求與業主就該等租賃物業達成合作，以登記該等已簽立的租賃協議。登記租賃協議需要向有關機關提

交業主的若干文件，包括其身份證明文件及物業產權證，因此，完成登記必須業主配合，我們無法掌控。我們的中國法律顧問告知，缺少登記不會影響該等租賃協議的有效性及其強制執行性。然而，有關政府機關或會要求我們在一定時間內整改該等未登記租賃協議，如我們未能如此行事，即就每份未登記租賃協議處以最高人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們可能會因租賃未予以登記而被處以罰款」。

截至最後可行日期，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，以向中國有關政府機關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緩和該等監管風險。我們改進了針對潛在業主的標準租賃條款。我們亦建立租賃物業數據庫錄入詳細資料，包括辦公場所的租賃登記狀態，以確保及時登記我們的租賃物業。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。

### 環境事宜

我們受多項環境法律法規監管，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》。請參閱「監管概覽 — 房地產項目開發」一節。

根據適用的法律法規，我們的各開發項目均須於施工開始前經過環境評估。我們必須提交環境影響評估報告連同其他所需文件給相關環保當局以供批准。批准可能包含必須納入項目的設計、建築和經營中的若干標準。我們要求建築公司在建築過程中符合該等標準。我們也鼓勵我們的建築公司使用環保設備和技術。竣工後且於交付物業之前，有關環保當局對項目進行檢查，確保符合所有適用的環境法律法規。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們用於符合適用的環保法律法規的成本分別約為人民幣3.1百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣3.6百萬元。我們2016年用於符合



環保法律法規的成本高於2015年及2017年的原因為我們因旭日上城二區(位於人口稠密的住宅區)的建設，而於2016年產生了較高的環境噪音污染費用。假設適用的環境法律法規在將來不會產生重大變動，我們預期日後將繼續產生相似水平的環境合規成本。截至2017年12月31日，我們在物業竣工時為通過相關環保當局所進行的檢驗未出現任何重大問題。於業績記錄期，我們的物業概無遭遇任何涉及違反任何環境法律法規的重大處罰或罰款。

### 健康及安全事宜

我們須就安全及工作相關事宜受多項中國法律法規規限。我們已就職業健康及安全相關事宜訂立一套指引，並已發展出全面管理制度以實施我們有關此方面的政策及程序。此外，我們就職業健康及安全相關主題為我們的員工提供定期培訓，以加強員工的關注及知識。

根據適用的中國法律法規，我們的建築公司負責建築工地的安全，並須為其工人投購意外保險。我們一般要求我們的建築公司根據適用的法律法規為面臨工傷風險的員工購買意外保險，採納有效職業安全監控措施以及提供定期體檢及培訓。

我們致力於為員工提供安全及衛生工作環境。為確保建築質量及安全，我們已經訂立了一套標準及規格，當中我們要求我們工人及第三方建築公司所僱用的工人在建築過程中遵循。我們在各個階段密切監督各項目，以確保建築過程符合相關法律法規。我們還委聘獨立第三方監理公司監督我們建築工地在整個施工過程中的安全。

於業績記錄期及直至最後可行日期，我們聘用的建築公司於建設項目時遭遇五起導致建築工人重大傷亡的事故。該等建築公司對該等事故負全責。該等事故並未對我們的經營造成任何重大不利影響。於業績記錄期及直至最後可行日期，除「業務 — 牌照、許可證及資質證書 — 不合規事件」所披露的不合規事件外，我們並未因違反中國勞動、健康和安全管理相關法律法規而遭受罰款或處罰。

### 資金管理

為管理手頭閒置現金，我們會購買和贖回理財產品，將其用作「現金池」，在需要時可即時取用，有可賺取比銀行存款更高的利息，因為此類產品流動性較高，風險較低。我們

投資的理財產品相關金融資產主要包括中國國庫券、商業票據、銀行同業借款及中國人民銀行發行的票據。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的可供出售投資分別為人民幣547.0百萬元、人民幣1,620.2百萬元及人民幣2,006.7百萬元。於業績記錄期，我們投資的所有理財產品均可在一個月內贖回。

財務部門根據我們的閒置現金及我們的預算計劃，向高級管理層申請批准購買可供出售投資。財務部門向高級管理層作出申請前，經考慮投資規模、其風險狀況及回報率後，對可供出售投資進行可行性研究。財務部門須選擇知名銀行及金融機構發行的具有低風險及高流動性狀況的可供出售投資，以確保該等投資與本公司的營運資金需求及策略計劃相匹配。

### 對沖安排

截至最後可行日期，我們並無就外幣風險訂立任何對沖交易。

### 法律程序及合規

#### 法律程序

我們可能於業務過程中面臨仲裁、訴訟或行政程序。

一名分包商於2017年9月25日起訴王者之風(我們附屬公司南京弘陽業茂的裝修承包商)延遲支付金額約為人民幣2.98百萬元的建設費用，且南京弘陽業茂被控為共同被告人。南京弘陽業茂根據其與王者之風訂立的合約，已悉數結清王者之風的報酬且並無違反合約。然而，王者之風未能按其與原告訂立的合約規定履行義務。原告聲稱南京弘陽業茂須就未償還建設費用承擔補充責任。倘法院判決共同被告敗訴，南京弘陽業茂將有義務在王者之風無法支付的情況下支付未償還建設費用，但南京弘陽業茂有權自王者之風收回所支付的實際款項。該訴訟於2017年12月26日及2018年1月29日接受聽審，並由初審法庭籌備第三次聽審。

我們認為該項訴訟不會對我們的聲譽、業務、經營業績和財務狀況造成重大負面影響。於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並未參與任何對我們的業務、經營業績和財務狀況而言屬嚴重的實際或潛在訴訟、仲裁或行政程序。

## 牌照、許可證及資質證書

### 牌照和許可證

於業績記錄期及直至最後可行日期，我們已獲取我們經營所需的所有重大牌照和許可證。

### 資質證書

下表列載了於最後可行日期對我們業務和經營屬重大的有關資質證書。

中國附屬公司	資質	分類	狀況
常熟弘陽房地產開發有限公司....	房地產開發企業資質證書	2級(暫定)	有效，於2019年5月27日屆滿
常州弘陽廣場置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	2級(暫定)	有效，於2020年10月21日屆滿
南京弘陽恒瑞房地產開發有限公司.....	房地產開發企業資質證書	2級(暫定)	有效，於2018年8月9日屆滿
弘陽集團南通房地產有限公司.....	房地產開發企業資質證書	2級	有效，於2020年1月26日屆滿
南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司.....	房地產開發企業資質證書	2級(暫定)	有效，於2018年7月23日屆滿
蘇州弘陽房地產開發有限公司....	房地產開發企業資質證書	2級	有效，於2020年8月29日屆滿

## 業 務

中國附屬公司	資質	分類	狀況
無錫蘇源檀溪灣置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	3級(暫定)	有效，於2018年11月9日屆滿
南京紅太陽.....	房地產開發企業資質證書	1級	有效，於2019年7月18日屆滿
安徽弘嵐房地產開發有限公司.....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2019年4月8日屆滿
安徽弘鵬置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2019年3月19日屆滿
蘇州弘陽置業有限公司.....	房地產開發企業資質證書	2級(暫定)	有效，於2019年5月27日屆滿
蘇州弘陽置地有限公司.....	房地產開發企業資質證書	2級(暫定)	有效，於2018年8月24日屆滿
句容紫金房地產開發有限公司.....	房地產開發企業資質證書	2級(暫定)	有效，於2018年8月29日屆滿
蘇州弘陽投資有限公司.....	房地產開發企業資質證書	2級(暫定)	有效，於2019年2月8日屆滿

## 業 務

中國附屬公司	資質	分類	狀況
滁州弘陽房地產 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2018年11月27日屆滿
南通錦力置業有限公司 .....	房地產開發企業資質證書	3級(暫定)	有效，於2018年10月18日屆滿
蘇州城弘房地產開發有限公司....	房地產開發企業資質證書	2級(暫定)	有效，於2019年4月2日屆滿
常州金壇旭潤置業 .....	房地產開發企業資質證書	2級(暫定)	有效，於2018年8月29日屆滿
來安金弘新房地產 .....	房地產開發企業資質證書	暫定	有效，於2018年10月30日屆滿

我們將於有關牌照、許可證及資質證書屆滿之前，向有關政府機關申請重續。據中國法律顧問告知，倘申請文件已根據《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律法規提交於有關部門，則重續相關資質證書不存在重大法律障礙。倘我們無法於牌照、許可證及資質證書屆滿時重續，則我們的發展計劃或會延期，從而或會對我們的業務經營造成不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 倘我們在進行物業開發及運營管理時未能取得必要的政府批文或出現重大延誤，我們的業務或會受到不利影響」。

### 不合規事件

於業績記錄期，我們經歷若干不重大的不合規事件。下面列出此類事件的概要和我們的內部控制措施，以確保持續合規。

- **取得建築工程許可證之前就開始施工**

於業績記錄期，我們有四家項目公司於取得建築許可證前已開始興建若干項目，所有相關許可證都是在後期獲得。此七起事件的罰款總額約為人民幣288,420.61元，截至2017年12月31日，我們已全部繳納該罰款。

出現這種違規情況主要是因為：(i)有關施工承包商未經我們批准就開始施工，以加快施工進程；(ii)我們的項目經理與相關政府機構之間存在溝通不暢的問題；及(iii)我們未能在項目公司層級對我們的員工進行充分的培訓，以執行內部控制政策來監督施工過程。

### 確保持續合規的內部控制措施

我們制定內部程序，以確保我們的下屬公司在將來對任何建築工程施工之前獲得所有必要的許可證、執照和監管批准。我們還尋求與我們的合資企業及聯營公司進行更密切的合作和更頻繁的溝通，通過召開每月進度會議，以確保彼等對建築工程施工前獲得所有必要的許可證、執照和批准。

我們每個項目公司都有一個團隊，負責獲取房地產開發的許可證、執照和批准，並且彼等必須在從事新項目或新項目階段的任何建設工作之前，從我們的運營管理部門獲得書面批准。我們的運營管理部門定期對所有施工現場進行檢查，以防止在獲得所有必要的許可證、執照和批准之前進行施工。每年，審計監察中心對所有發現的問題進行調查和評估，並落實相應的整改措施。如果許可證規定有效期，則項目公司應在到期日前三個月提前通報說明許可證更新的情況。為避免任何未經批准的建造工程施工，我們會指定員工每週檢查我們的建築工地，防止在取得所有必要的許可證之前進行施工。我們亦闡明項目經理的職責並評估其表現，以增強其合規意識。

- **未遵守建築工程規劃許可**

於業績記錄期，我們有四家項目公司在建造相關項目時並未遵守有關建築工程規劃許可。該等七起不合規事件的罰款總額約為人民幣346,886.0元，截至2017年12月31日，我們已全部繳納該罰款。



出現這種違規情況主要是因為：(i)我們項目公司的一些員工未能理解建築工程規劃許可的要求，(ii)我們的內部控制人員沒有做到經常監督建築工程。

### 確保持續合規的內部控制措施

我們已修訂內部政策及指引，以確保有關建築承建商的建築工程符合建築工程規劃許可的規定。在這方面，我們的內部政策和指導方針要求，我們的工程和成本控制部門的每個質量控制人員及我們聘請的有資質的施工監理公司每天監控施工進度。相關的質量控制團隊必須就檢驗中發現的任何違規行為提供指導和整改意見，並在檢驗記錄簿中記錄此類違規行為，以便進行後續檢查。

- **未有作出足夠的社會保險及住房公積金供款**

於業績記錄期，我們若干附屬公司，自2015年至2017年，並未按照相關中國法律及法規的規定，為部分僱員未有作出足夠的社會保險及住房公積金供款。我們估計於業績記錄期有關部門或會催繳的欠繳社會保險及住房公積金供款總額約為人民幣4.1百萬元。這主要是由於地方機關在中國法律及法規的實施或詮釋方面並不一致，而且該等公司的行政經理不了解相關中國法律及法規。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，並可能須就怠忽未繳社會保險供款而支付逾期罰款，按每日0.05%起徵收。

除南京弘陽酒店於2015年被罰款人民幣42,700元外，我們於業績記錄期並未遭遇與社會保險和住房公積金有關的任何其他處罰。南京弘陽酒店已取得南京社會保險管理中心的書面確認，確認南京弘陽酒店已糾正違規行為並繳齊欠款。中國法律顧問認為，南京社會保險管理中心為出具該等確認函的主管部門。

於最後可行日期，我們的大多數附屬公司已取得相關機關的書面確認，確認我們並無拖欠社會保險和住房公積金供款及／或並無我們因未繳足社會保險和住房公積金供款而遭處罰的記錄。中國法律顧問認為，相關政府機關為出具上述確認書的主管機關。

於業績記錄期，僱員與我們之間並無有關社會保險或住房公積金供款的重大糾紛。基於相關機關的確認，董事認為經該等機關確認、並未拖欠社會保險及住房公積金供款的附屬公司被該等機關處罰的風險不大。因此，我們並未就社會保險及住房公積金供款計提任何撥備。

我們承擔(i)就計算現有僱員的社會保險及住房公積金供款的基準向相關政府機關確認；(ii)促使社會保險及住房公積金供款於上市前作出相應調整及清償；及(iii)於上市後，根據新僱員的實際薪金作出社會保險及住房公積金供款。

### *確保持續合規的內部控制措施*

我們已修訂內部政策及指引，以包括(i)計算社會保險及住房公積金供款事宜的指引；(ii)指定附屬公司層面有經驗的人力資源人員，處理與社會保險及住房公積金供款有關的事宜，包括所有文件的備檔、支付供款以及更新相關政府政策及法規至我們的內部指引；及(iii)我們的會計及財務部將審閱相關供款的計算方法，並就任何已付的供款保存妥善記錄。

- **未足額納稅**

於業績記錄期，我們一家項目公司未能繳納人民幣24,977元的企業所得稅及人民幣136,000元的個人預扣稅，均已悉數結清。此兩項事件的罰款總額約為人民幣216,488.6元，截至2017年12月31日已悉數繳清。

發生該等不合規情況的主要原因是有關管理人員(i)誤解相關法律法規的規定，導致漏報若干應課稅項目，及(ii)誤算本應預扣的個人所得稅金額。

### *確保持續合規的內部控制措施*

我們已修訂內部政策和指引，以納入稅項申報及繳納指引。根據有關指引，具有足夠報稅經驗的職員將負責計算稅基和編製報稅表。報稅表必須由會計及財務經理審核，隨後由總部會計及財務部門審核。此外，為使職員掌握我們經營範圍稅務常規的最新發展，我們將定期為負責的職員組織培訓。

- **其他不合規事件**

於業績記錄期，我們有五家附屬公司出現若干其他類型的不合規事件，即：

- 未能在施工前完成安全監督登記。我們因該不合規事件而被處以人民幣30,000元的

罰款。該事件並無導致實際安全問題。根據有關部門的要求完成安全監督登記，我們已對不合規進行整改。我們已悉數付清罰款並自相關部門取得確認函，確認我們已履行處罰決定通知所示的所有責任；

- 未能按登記價格銷售物業。蘇州市物價局因我們未按登記價格銷售物業對我們處以人民幣0.3百萬元的罰款。我們並無產生與該事件相關的任何其他虧損。我們已悉數付清罰款並自蘇州市物價局取得確認函，確認我們已完成整改且並無有關銷售價格的其他不合規記錄；
- 未能在預包裝食品附上識別標籤、銷售餐飲服務許可證範圍外的食品。我們的無錫弘陽洛克菲花園酒店未能在預包裝食品附上識別標籤並銷售餐飲服務許可證範圍外的食品。無錫市衛生和計劃生育委員會沒收無錫弘陽洛克菲花園酒店銷售收入人民幣88元並對其處以人民幣23,200元的罰款。無錫弘陽洛克菲花園酒店確認，其已通過在預包裝食品附上識別標籤和銷售餐飲服務許可證範圍內的食品完成整改；
- 在項目施工期間擅自分包建築工程。蘇州弘陽置地因未經登記分包建築工程而被蘇州市住房和城鄉建設局處以人民幣38,030元的罰款。作為主要承包方，蘇州弘陽置地將任何部分的建築工程分包予其他方之前，須就有關分包首先向地方管理部門進行登記。蘇州弘陽置地已就該等分包向蘇州市住房和城鄉建設局進行登記。然而，在蘇州市住房和城鄉建設局檢查本公司時，由於員工的疏忽大意，我們錯誤地將未經登記的合同提交予該局。我們已取得蘇州市住房和城鄉建設局的確認函，確認我們已足額繳納罰款並已完成整改，因而該項不合規事件不會導致任何其他處罰或安全問題；及
- 南京弘陽廣場發生學生擁擠受傷意外。南京市浦口區安全生產監督管理局就南京弘陽廣場發生的意外對我們的附屬公司南京弘陽商業管理處以人民幣28,000元的罰款。南京市浦口區安全生產監督管理局出具確認函，確認(i)該活動的主辦方，一家旅遊社對該事件負主要責任，而南京弘陽商業管理不應負主要責任；(ii)將不會對南京弘陽商業管理施以其他處罰；及(iii)南京弘陽商業管理的安全管理架構功能完善，並制定了一系列完備的安全監管制度。南京弘陽商業管理的運營符合適用的安全法律法規。南京弘陽商業管理並無發生其他事件，亦未被施以其他處罰。

該等事件所致罰金總額約為人民幣593,865.2元，截至2017年12月31日已悉數繳納。

此外，截至最後可行日期，我們未能以租戶身份對68項租約進行登記。請參閱「業務 — 租賃物業」。截至最後可行日期，我們以業主身份訂立了157項租約，但未能對其中27項租約進行登記。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們可能會因租賃未予以登記而被處以罰款」。

概無董事捲入以上不合規事件。我們已收到相關當地監管機構發出的確認函，確認我們已就業績記錄期發生的違規事件作出整改。我們已確認這些公司已完全繳納罰款並作出充分整改。鑒於我們作出的確認及有關機構發出的確認函，我們的中國法律顧問認為，該等公司面臨由發佈該確認的該等有關政府機構進一步處以行政處罰的風險很小。董事認為，此類違規行為不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，我們的財務報表中沒有為這些違規行為作出撥備。

### 內部控制及風險管理

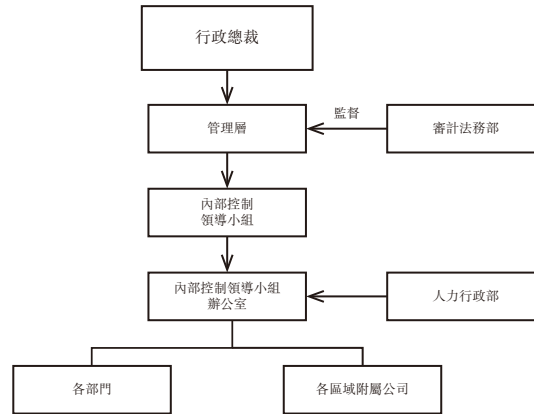
#### 內部控制系統

內部控制系統旨在為實用高效的運營、可靠的財務報告及遵守適用的法律和法規提供充分的保障。實施內部控制程序和措施時，我們遵循五大原則：

- 全面性原則：該系統涵蓋我們業務的所有主要方面，包括(其中包括)銷售、採購、資產投資和管理、預算及會計系統等。
- 重要性原則：在涵蓋運營所有主要方面的基礎上，我們確定並關注重要事項和高風險領域。
- 制衡性原則：我們設計內部控制制度的方式是促進不同部門和各級分支機構的相互監督，明確職責分工。同時，我們還考慮到內部控制措施的運作效率。
- 適應性原則：我們定期調整內部控制措施，使這些措施適合我們的業務規模範圍、外部競爭和風險水平。
- 成本效益原則：我們將內部控制措施的成本與其預期收益進行權衡，在有效控制的同時保持成本在適當水平。

## 業 務

為嚴格遵守內部控制的五項原則，切實執行內部控制制度，我們建立內部控制制度。下表列出我們的內部控制架構。



我們的管理層負責制定及實施內部控制制度。作為有關制度的最高決策層，管理層就內部控制系統的目標及策略作出決策，建立主要風險防範及控制機制，並對內部控制手冊和年度報告進行審核及批准。審計法務部對高級管理人員進行監督，並就內部控制系統的升級向管理層提出建議。管理層成員由內部控制領導小組（「領導小組」）組成，領導小組為我們內部控制系統的日常運作機構。領導小組確立系統的目標和戰略，實施內部控制措施，並就內部控制規定作出決定。領導小組設立內部控制領導小組辦公室（「內部控制辦公室」），其為我們人行政部的一個分支機構。內部控制辦公室制定詳細的內部控制規則和制度，協調跨部門內部控制流程，更新相關文件，以及執行領導小組所分派內部控制的其他日常任務。我們內部控制系統立足於各部門及附屬公司。彼等遵從內部控制辦公室的指示，並不時進行自我評估。

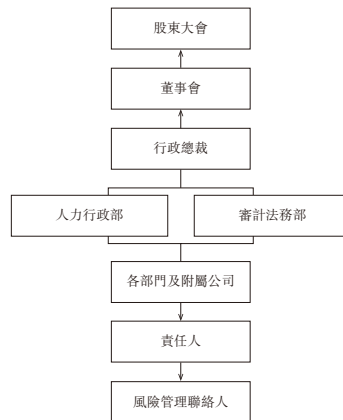
### 風險管理系統

我們認識到，風險管理對中國的任何房地產開發商的成功至關重要。我們面臨的主要風險包括整體市場條件的變化、中國房地產市場的監管環境變動、在商業上價格可接受的可供開發的適合地塊的可用性、當地經濟環境、進入新城市或地區的擴張風險、及時優質完成我們建設項目的能力、支持我們發展的可用融資、來自其他地產商的競爭，以及我們推廣和及時銷售物業的能力。為迎接這些挑戰，我們在上市前已經採用或準備採用一系列風險管理政策、程序及計劃，旨在合理保證有效和高效的運作、可靠的財務報告，並遵守適用的法律法規。請參閱「風險因素」，以了解對我們面臨的各種風險和不確定性的討論。此外，我們還面臨各種市場風險。特別是，我們在正常業務過程中面臨信貸、流動性、利率及貨幣風險。有關該等市場風險論述的詳情，請參閱「財務資料 — 市場風險」。

我們在執行風險管理程序和措施時遵循五大原則：

- 戰略導向原則：我們設計風險管理程序和措施，以便採用和實施我們的業務戰略。有關我們戰略的詳情，請參閱「業務 — 我們的戰略」。
- 重要性原則：我們風險管理系統的重點是評估和管理可能對我們的發展產生重大影響的風險。
- 實際需求原則：設計和實施我們的風險管理措施，旨在反映我們目前面臨的風險，並在經營業務時滿足控制這些風險的需要。
- 防範控制原則：我們優先考慮事前確認和控制可能遇到的潛在風險。
- 緊密結合原則：風險管理必須與其他管理安排以及業務運作的各個階段緊密結合。

通過嚴格遵循風險管理的五大原則，並有效實施風險管理系統，我們已建立風險管理體系。下表列出其架構責任分配。



我們的風險管理系統由幾個級別組成。

- 董事會對本集團業務的管理和經營負責並擁有一般權力。任何重大的業務決策，包括重大風險，如擴張到新地區或產生重大公司財務交易的決定，都會在董事會級別進行審議、分析及批准，以確保在本公司最高治理機構對相關風險進行徹底審查。



- 行政總裁就全面風險管理的有效性對董事會負責，而董事會對股東大會負責。行政總裁能夠授權相關部門領導負責風險管理系統的建立和日常運作。
- 我們的審計法務部負責起草風險管理戰略，制定有關風險管理的規則和條例，編製年度風險管理評估和報告，指導各部門和附屬公司完成相關任務，並進行風險管理培訓。其亦負責設計全面的風險管理評估體系，監督風險管理措施的實施。
- 我們各個職能部門和附屬公司負責日常業務操作和風險監控，並負責對各自業務領域的日常監督以及對本市和項目公司的任何重大業務決策的監督和批准。各部門和附屬公司都有負責風險管理事項的負責人，並能根據需要確立聯絡人。

在風險管理系統的日常運作和內部控制措施的實施過程中，我們發現十項可能經常發生的主要風險：

- 宏觀政策和經濟／商業環境的風險；
- 戰略和實施過程中的風險；
- 投資風險；
- 資產流動性和稅務籌劃風險；
- 內部控制過程管理和授權系統的風險；
- 供應鏈(產品標準化)控制風險；
- 人力資源風險；
- 客戶需求和產品定位風險；
- 內部數據和通信風險；
- 品牌管理和媒體監測風險。

為有效預防及／或控制這些風險和其他可能不時發生的風險，我們將首先確定與公司戰略、目的和目標相關的主要風險。基於對風險的評估，我們將優先考慮並對各風險配對

緩解計劃。有關部門將查明和分析與其各自職能有關的風險，制定風險緩解計劃，並衡量這些計劃的有效性。然後將計劃提交責任人，以及法律部和審計監督中心進行審查。

對於特定的經營和市場風險，我們在經營層面採取控制措施。例如，僱用具有嚴格合同要求的合格施工承包人，聘用信譽良好的獨立第三方工程監理公司，並維護日常質量監督，以控制重大施工風險。

我們在個人員工層面執行嚴格的控制和問責政策與手冊。我們的政策和手冊根據我們的經營需要不斷更新。我們力求保持一種高度責任心、誠信和可靠的企業文化來管理我們的經營和市場風險。

我們還定期進行內部評估和培訓，以確保僱員在這些政策和指導方針方面擁有充分知識。董事出席了由香港法律顧問於3月15日在南京組織的有關上市公司董事職責的培訓研討會，在此期間董事努力尋求對確保符合相關法律法規屬必要的專業意見。我們還希望通過提供有關預防和自我檢查措施需要的培訓，確保遵守所有適用法律法規，以主動查明與潛在違規行為有關的任何事項和問題。

### 董事和聯席保薦人的意見

在以下基礎上：(i)我們已全額支付相關罰金(在適用情況下)；(ii)我們已與相關政府部門確認並協商，相關違規事件不重大；(iii)我們的中國法律顧問認為，我們受到發出確認的相關政府機構就有關違規事項作出進一步行政處罰的風險很小；(iv)其他違規事件是一次性和非經常性，這是事實情況；及(v)我們已聘請內部控制顧問對我們的補救內部控制進行審查，並已採納整改措施以解決此類事件，並加強內部控制措施以確保持續合規，董事認為，並且聯席保薦人在審查上述內部控制措施後，同意(i)以上措施足夠，將有效確保適當的內部控制制度，以防止未來類似不遵守中國法律法規的事件，(ii)違規事件不會對董事符合規則第3.08和3.09條的資格以及本公司是否適合上市造成不利影響，及(iii)概無事項引發聯席保薦人認為上述措施不充分和無效。

### 概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後(未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，曾先生將持有2,400,000,000股股份，佔本公司通過弘陽集團(控股)、弘陽國際、弘陽集團及弘陽地產集團(控股)的經擴大已發行股本的75%。弘陽地產集團(控股)由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團則由弘陽國際全資擁有。曾先生及弘陽集團(控股)分別持有弘陽國際50%及50%的權益，而弘陽集團(控股)由曾先生直接全資擁有。因此，根據《上市規則》，曾先生、弘陽集團(控股)、弘陽國際、弘陽集團及弘陽地產集團(控股)將成為本公司控股股東。

控股股東及董事確認，其並無於足以或可能對我們的業務造成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益，否則須根據《上市規則》第8.10條予以披露。

### 獨立於控股股東

經考慮以下因素，董事信納本公司於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人開展本身業務。

### 管理獨立性

董事會由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。詳情請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。在董事會成員中，僅董事長兼執行董事曾先生亦為控股股東。

## 與 控 股 股 東 的 關 係

曾先生為弘陽地產集團(控股)、弘陽國際及弘陽集團(控股)(均為投資控股公司)的股東及唯一董事，截至最後可行日期，該等公司尚未啟動除投資控股以外的實際業務營運。此外，董事會四名成員(即曾先生、張良先生、蔣達強先生及張宏武先生)(「**共同管理層成員**」)亦於弘陽集團(連同其附屬公司(惟不包括本集團)統稱「**弘陽母集團**」)任職，除投資控股外，弘陽集團亦主要從事專業家居裝飾及建築材料中心的運營並提供物業管理服務。共同管理層成員於本集團及弘陽母集團現任職務的概要載於下文：

姓名	本集團		弘陽母集團	
	職務	職責	職務	職責
曾先生.....	執行董事兼 董事會主席	負責本集團的整體 發展策略及 日常運營	弘陽集團的唯一股 東兼董事及紅太陽 工業原料城董事	負責弘陽母集團的 整體發展戰略及 日常運營
蔣達強先生...	非執行董事	負責對本集團的 運營及管理提供 戰略性建議及意見	執行總裁	負責戰略投資管理 及客戶服務
張良先生.....	非執行董事	負責對本集團的 運營及管理提供 戰略性建議及意見	執行總裁	負責人力資源、 信息流及品牌文化
張宏武先生...	非執行董事	負責對本集團的 運營及管理提供 戰略性建議及意見	總裁助理兼 財務管理中心 總經理	負責財務及稅務

我們認為董事會整體及高級管理層成員能夠獨立履行其於本集團的角色，且本集團能

---

## 與控股股東的關係

---

獨立於弘陽母集團管理我們的業務。共同管理層成員在弘陽母集團的角色將不會對其以技巧、謹慎及努力履行對本公司之職責的能力產生重大影響，原因如下：

- (i) 曾先生並無參與弘陽母集團的日常管理，其能夠並已承諾將會投入其大多數時間及注意力來管理本集團；
- (ii) 張良先生、蔣達強先生及張宏武先生均為本公司非執行董事，故不會參與本集團的日常管理；
- (iii) 各董事均清楚其作為董事的受信職責，該職責要求其(其中包括)須為本公司利益行事，且其作為董事之職責不得與其個人利益發生衝突。倘因本集團所訂立的任何交易而產生潛在利益衝突，存在利害關係的董事須就有關該交易的董事會決議案放棄投票，且不計入相關董事會會議的法定人數；
- (iv) 我們已委任獨立非執行董事為董事會的決策流程提供獨立意見，確保董事會僅在審慎考慮獨立而公正的意見後方作出決策；及
- (v) 高級管理團隊將協助管理本集團，獨立於弘陽母集團開展本集團業務。我們具備履行一切必要的行政職能所需的能力及人員，包括財務、會計、人力資源、業務管理、施工管理／質量控制及獨立設計。

除本節上文所披露者外，本集團與弘陽母集團的董事及高級管理層成員並無重疊。

基於上文所述，董事信納董事會全體成員能夠攜手高級管理層團隊獨立履行本集團的管理職責。

### 營運獨立

本集團能獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人全權作出所有經營決策並獨立經營自身業務，於上市後亦將繼續如此行事。

### 知識產權及營運所需牌照

除本招股章程「持續關連交易 — (B)獲全面豁免的持續關連交易 — 1.商標許可協議」一節所披露者外，我們並無依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人所擁有的商標，且我們持有業務營運的所有相關牌照及許可證材料並享有相關權益。

---

## 與控股股東的關係

---

### 營運設施

截至最後可行日期，除本招股章程「持續關連交易 — (B)獲全面豁免的持續關連交易 — 2.物業租賃協議」一節所披露者外，我們業務營運所需的所有物業及設施均由我們擁有，且獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。有關我們租賃予控股股東及／或其緊密聯繫人的物業的詳情，請參閱本招股章程「持續關連交易 — (C)不獲豁免持續關連交易 — 1.出租物業予曾先生控制的公司之一」一節。

### 僱員

截至最後可行日期，絕大部分的全職僱員均主要通過招聘網站、校園招聘計劃、報章廣告、招聘公司及內部轉介進行獨立招聘。

### 與控股股東的關連交易

我們於業績記錄期聘用南京弘陽物業管理有限公司（「南京弘陽物業管理」，一家由曾先生全資擁有的公司）作為以下管理服務的供應商：(i)交付前管理服務；(ii)於物業項目銷售期內和交付物業予購房者前向我們物業項目的專櫃及銷售辦事處提供管理及相關服務；及(iii)向我們的辦公區、酒店及商場提供管理及相關服務，包括但不限於清潔、園藝、維護公共秩序與安保服務。該等持續關連交易的詳情載於本招股章程「持續關連交易」一節。儘管如此，鑒於我們擁有過去已參與相關服務競標流程或就提供相關服務接洽過我們的相關服務供應商列表，倘南京弘陽物業管理停止向我們提供相關物業管理服務，預計市場上將有其他可供比較的服務供應商可隨時向本集團提供有關服務。另外，我們計劃採納及建立一套有關上市後聘用物業管理服務供應商的招標流程，以確保關連人士提供服務的價格與條款屬公平合理，且不遜於獨立第三方提供的價格與條款。詳情請參閱本招股章程「持續關連交易 — (C)不獲豁免持續關連交易 — 5.上市後的招標程序」一節。因此，董事認為，南京弘陽物業管理提供相關服務不會對我們獨立於控股股東營運造成任何負面影響。

除本節所載持續關連交易及本招股章程「持續關連交易」一節所披露者外，董事預期於上市時或緊隨上市後，本集團與控股股東或其各自的緊密聯繫人之間概無任何其他交易。此外，概無控股股東及董事或彼等各自的緊密聯繫人一直擔任我們的主要供應商或客戶而為我們的運營提供任何重要服務或材料。因此，上述現有的持續關連交易將不會對我們於上市後獨立於控股股東營運造成影響。



---

## 與控股股東的關係

---

基於上文所述，董事信納我們於業績記錄期一直獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運且將繼續維持該等營運獨立。

### 財務獨立性

我們已成立本身的財務管理中心，配備了財務人員團隊，其獨立於控股股東負責本公司的財務控制、會計、申報、集團信貸及內部控制職能。我們可獨立作出財務決策，而控股股東不會干涉我們的資金使用。我們亦已設立獨立的審核系統、標準化的財務及會計系統以及完善的財務管理系統。此外，我們無須依賴控股股東或彼等各自的緊密聯繫人提供任何擔保或抵押即可自獨立第三方獲取融資。

截至2017年12月31日，我們由控股股東及彼等各自的緊密聯繫人提供擔保或質押的借款總額為人民幣6,113.3百萬元，以及以控股股東及彼等各自的緊密聯繫人為收益人且由我們提供擔保或質押的借款總額為人民幣5,638.8百萬元。董事確認，除曾先生及其緊密聯繫人就金額為人民幣25.1億元的關連擔保貸款所提供的擔保及抵押（於上市後仍將存續）外，由或向控股股東及彼等各自的緊密聯繫人提供的擔保及抵押將於上市前解除。由於提前還款將受到罰款且在當前市場利率下置換貸款將可能增加我們的融資成本，故為關連擔保貸款再融資並不符合我們的商業利益。截至最後可行日期，本集團已自兩家獨立第三方金融機構取得總金額為人民幣200億元的未動用信貸融資，控股股東或彼等各自的緊密聯繫人並無為該等融資提供任何抵押或擔保，該等融資足以供本集團償還及解除所有未償還關連擔保貸款（於其到期後）。因此，我們認為，關連擔保貸款不會影響本集團的財務獨立性。有關關連擔保貸款的詳情，請參閱「關連交易 — (B)獲全面豁免的持續關連交易」。詳情亦請參閱「財務資料 — 流動資金及資金來源 — 營運資金」及本招股章程附錄一所載會計師報告「II. 歷史財務資料附註 — 29.計息銀行及其他借款」。

截至2017年12月31日，應付及應收控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的非貿易應付款項分別為人民幣零元及人民幣157,000元。應付或應收控股股東的所有非貿易應付款項將於上市前以經營產生資金解除或悉數結清。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告「II. 歷史財務資料附註 — 38.關聯方交易」。

除本節上文所披露者外，截至最後可行日期，概無應付或應收控股股東或彼等各自的緊密聯繫人尚未悉數結清的其他貸款、墊款或非貿易餘額，亦無未全面解除或清償控股股東或彼等各自的緊密聯繫人就本集團的融資提供的任何質押及擔保。

---

## 與 控 股 股 東 的 關 係

---

基於上文所述，董事信納我們能維持財務上獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

### 不 競 爭 承 諾

為確保我們與其他業務活動及／或控股股東的利益之間不形成競爭，各控股股東（共同及個別稱為「契諾人」）已於2018年6月25日以本公司為受益人訂立不競爭承諾契據（「不競爭契據」），據此，各契諾人（其中包括）共同及個別不可撤回及無條件地向本公司承諾，除本招股章程已披露其所開展的業務外，於有關期間（定義見下文）的任何時間，契諾人不得並須促使其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）不得直接或間接在中國及香港進行、從事、投資、參與或試圖參與、提供任何服務、提供任何財務資助或以其他方式涉足與本集團任何成員公司不時進行或擬進行的業務相同、類似或存在競爭的任何業務或投資活動（不論單獨或聯同另一人士，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士或與任何其他人士一致行動）（「受限制業務」），亦不得於其中擁有權益。

上述限制並無禁止任何契諾人及其緊密聯繫人（本集團成員公司除外）：

- (i) 通過其於本集團的權益持有經營或從事任何受限制業務的任何公司的任何證券；
- (ii) 通過收購或持有任何從事任何受限制業務的任何公司、投資信託、合資企業、合夥企業或任何形式的其他實體的單位或股份的任何投資或權益，惟有關投資或權益不得超過有關實體已發行股份的10%，且前提是(1)有關投資或權益並無授予契諾人或彼等各自的緊密聯繫人控制該實體董事會或管理人員構成的任何權利，(2)契諾人或彼等各自的緊密聯繫人概無控制該實體的董事會或管理人員，及(3)有關投資或權益並無授予契諾人或彼等各自的緊密聯繫人直接或間接參與該實體的任何權利；或
- (iii) 在本集團拒絕新業務機會或並無收到本集團發出我們決定把握或拒絕新業務機會的書面通知（我們須視為已拒絕下文所載的新業務機會）的情況下，參與任何新業務機會（定義見下文）。

各契諾人亦承諾按以下方式向我們（為我們本身及作為我們不時的各附屬公司利益的受

---

## 與控股股東的關係

---

託人) 推介或促使推介與任何受限制業務有關的任何投資或商業機會(「新業務機會」)：

- 其一知悉任何新業務機會，將立即向我們發出書面通知(「要約通知」)，並在其中列明目標公司(如相關)及新業務機會的性質、詳述其可取得的全部資料，以供我們考慮是否把握有關新業務機會(包括任何投資或收購成本的詳情及向其提供、建議或提出新業務機會的第三方的聯絡詳情)。
- 本公司須在切實可行的情況下盡快及無論如何須在自收到要約通知起25個營業日內(「要約通知期」)以書面方式通知相關契諾人任何關於把握或拒絕新業務機會的決定。於要約通知期內，本公司或會與提供、建議或提出新業務機會的第三方進行磋商，而相關契諾人須盡其最大努力幫助我們按相同或更有利的條款取得新業務機會。
- 本公司須就是否把握或拒絕新業務機會而尋求於審議事項中並無擁有重大權益的獨立非執行董事的批准，且可能須委聘獨立財務顧問就有關新業務機會的標的事項的交易條款提供意見。
- 相關契諾人可全權酌情決定在適當時考慮延長要約通知期。
- 倘發生下列情況，相關契諾人應有權但並無責任按要約通知所載在所有重大方面相同或較不利的條款及條件下進行、從事、投資、參與新業務機會或(在經濟上或以其他方式)於其中擁有權益(不論單獨或與其他人士聯合，亦不論直接或間接或代表或協助任何其他人士)：
  - (i) 契諾人已收到我們拒絕新業務機會的書面通知；或
  - (ii) 其於我們收到要約通知起計25個營業日內或(倘其已延長要約通知期)其同意的其他期間內未收到我們有關是否把握或拒絕新業務機會的決定的任何書面通知，在此情況下，本公司應被視為已拒絕新業務機會。
- 倘相關契諾人所把握的新業務機會的性質或提議出現變化，則其應將新業務機會作為已修訂進行推介，並應向我們提供一切可獲得的資料詳情，以供我們考慮是否把握經修訂的新業務機會。

考慮是否把握任何新業務機會時，獨立非執行董事將會基於多項因素(包括但不限於估

---

## 與控股股東的關係

---

計盈利能力、投資價值以及許可證及批准要求)作出決定。契諾人(為其本身及代表其緊密聯繫人(本集團成員公司除外))亦已確認,本公司可能須根據有關法律、法規、規則及監管機構的要求不時披露新業務機會的資料,包括(但不限於)在本公司致公眾的公告或年報內披露把握或拒絕新業務機會的決定,並已同意在遵守任何有關規定的情況下作出所需披露。

根據不競爭契據,各契諾人已進一步共同及個別不可撤回及無條件地向我們作出以下承諾:

- (i) 契諾人本身須提供並須促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)於有關期間(定義見下文)內在任何相關法律、規則及法規或任何合約責任的規限下,於必要時及至少每年提供所有必要資料供獨立非執行董事審閱,讓彼等檢討契諾人及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契據的情況,並讓獨立非執行董事可強制執行不競爭契據;
- (ii) 在不損害上文(i)段一般性的原則下,契諾人須就其遵守不競爭契據條款的情況向我們提供年度聲明書,以供載入我們的年報;
- (iii) 契諾人已同意並授權我們在年報內或以向公眾刊發公告的方式披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜作出的決定;及
- (iv) 各契諾人同意就我們因契諾人或其各自的任何緊密聯繫人不遵守不競爭契據的條款而可能蒙受或招致的任何及所有損失、損害、申索、責任、成本及開支(包括法律成本及開支),向我們作出彌償保證。

本公司將於本公司年報內或以向公眾刊發公告的方式披露經獨立非執行董事檢討有關遵守及強制執行不競爭契據的事宜作出的決定連同有關理據。

就上文而言,「有關期間」指自上市日期起至以下較早日期止的期間:(i)契諾人及(視乎情況而定)其任何緊密聯繫人不再直接或間接合共實益持有本公司已發行股本30%或以上(或《上市規則》訂明構成控股股東的其他持股百分比)或以其他方式於其中擁有實益權益當日;或(ii)股份不再於聯交所上市(股份暫停買賣除外)當日。

### 企業管治措施

董事認為，已採取充分的企業管治措施管理控股股東與本集團的潛在利益衝突及保障股東的整體利益，原因如下：

- 獨立非執行董事將每年檢討控股股東遵守不競爭契據下不競爭承諾的情況；
- 控股股東已向我們承諾，其本身將並將促使其各自的緊密聯繫人提供獨立非執行董事年度檢討及強制執行不競爭契據所需的一切資料；
- 本公司將於本公司年報內或以向公眾刊發公告的方式披露經獨立非執行董事檢討有關控股股東遵守及強制執行不競爭契據下不競爭承諾的事宜(包括本公司就控股股東所推介新業務機會的所有拒絕情況)作出的決定及有關理據；及
- 控股股東將於我們的年報內就遵守不競爭契據的情況作出年度陳述，該陳述與《上市規則》項下年報的企業管治報告內的披露原則一致。

## 持續關連交易

我們已根據《上市規則》與將於上市後成為我們關連人士的若干人士訂立若干交易，詳情載列如下。本節披露的交易將於上市後延續，因此，根據《上市規則》第十四A章，該等交易將於上市後構成我們的持續關連交易。

### (A) 關連人士

我們已與將於上市後成為我們關連人士的以下各方訂立若干交易：

#### 1. 曾先生控制的公司

曾先生為控股股東兼董事以及持有下列若干公司的股本權益（「曾先生控制的公司」）：

公司名稱	曾先生於該公司的 持股比例
(i) 弘陽集團	100.0%
(ii) 南京弘陽家居有限公司（「南京弘陽家居」）	100.0%
(iii) 南京弘陽物業管理有限公司（「南京弘陽物業管理」）	100.0%
(iv) 南京弘陽電子商務有限公司（「弘陽電子商務」）	100.0%
(v) 南京弘生活信息科技有限公司（「南京弘生活信息科技」）	100.0%
(vi) 紅太陽工業原料城	100.0%

因此，曾先生控制的公司為曾先生的聯繫人，因而於上市後為我們的關連人士。

#### 2. 曾素清女士控制的公司

曾素清女士為曾先生的姊妹，其於下文所載若干公司（「曾素清女士控制的公司」）持有股本權益：

公司名稱	曾素清女士 於該公司的 持股比例
(i) 南京廣德建築工程有限公司（「南京廣德」）	99%
(ii) 弘陽集團	90%
(iii) 南京紅太陽商業大世界有限公司（「南京紅太陽商業大世界」，弘陽集團的全資附屬公司）	90%



## 持續關連交易

因此，曾素清女士控制的公司為曾先生的聯繫人，因而於上市後為我們的關連人士。

### 3. 曾煥東先生控制的公司

曾煥東先生為曾先生的兄弟，且曾煥東先生於以下所載的若干公司中擁有股本權益（「曾煥東先生控制的公司」）：

公司名稱	曾煥東先生於該公司的持股比例
(i) 南京厚寧建築材料有限公司	70.0%
(ii) 南京冉東貿易有限公司	90.0%

因此，曾煥東先生控制的公司為曾先生的聯繫人，因而於上市後為我們的關連人士。

### 4. 陳寶山先生控制的一家公司

陳寶山先生是曾先生的外甥。南京寶弘建材有限公司（「南京寶弘」）由陳寶山先生擁有100.0%的權益。

鑒於陳寶山先生及南京寶弘與曾先生的關係，南京寶弘應於上市後被視為本公司的關連人士。

## 持 續 關 連 交 易

### (B) 獲全面豁免的持續關連交易

#### 1. 曾先生及其聯繫人以及曾素清女士控制的公司所提供的擔保及抵押

曾先生及其聯繫人以及曾素清女士控制的公司其中兩家已就本集團訂立的若干融資安排(「關連擔保貸款」)以本集團為受益人提供擔保及／或抵押(「關連擔保」)。下表載列截至2018年4月30日仍存續且於上市後將持續的關連擔保貸款詳情：

借款人	擔保人	未償還 貸款金額 (人民幣千元)	還款日期	利率	抵押
南京紅太陽...	紅太陽工業原料城、南京紅太陽商業大世界及弘陽集團	1,500,000	自2018年6月20日至2025年12月13日 分期還款	5.88%	南京紅太陽
南京紅太陽...	紅太陽工業原料城、南京紅太陽商業大世界、弘陽集團、曾先生及陳思紅女士	370,000	自2018年3月15日至2020年9月15日 分期還款	4.75%	南京紅太陽
蘇州弘陽置業	南京紅太陽	325,000	自2019年2月18日至2021年8月18日 分期還款	4.75%	蘇州弘陽置業及紅太陽工業原料城
蘇州弘陽置業	南京紅太陽	315,000	自2019年2月18日至2021年8月18日 分期還款	4.4175%	蘇州弘陽置業及紅太陽工業原料城
合計.....		<b>2,510,000</b>			

#### 交易的理由及裨益

為就全部或部分關連擔保貸款進行再融資，本集團可能須承擔昂貴且不必要的再次融資繁重的工作，故我們認為，即時解除關連擔保並不符合本集團的商業利益。於關連擔保貸款各自的還款日期前償還貸款亦可能引致罰款，且在當前市場利率下置換貸款可能會增加我們的融資成本。任何新貸款的條款未必如關連擔保貸款一樣有利。

### 《上市規則》的涵義

董事認為，關連擔保乃由本集團按正常商業條款訂立。此外，關連擔保並無以本集團的任何資產作抵押。因此，根據《上市規則》第14A.90條，關連擔保構成關連人士以本集團為受益人而提供的財務資助，故獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定。

### 2. 商標許可協議

本公司與弘陽集團訂立了日期為2018年1月19日有關在香港註冊的若干商標的商標許可協議(經日期為2018年6月25日的補充協議修訂)及訂立日期為6月25日有關在中國註冊的若干商標的商標許可協議(統稱「商標許可協議」)。根據商標許可協議，弘陽集團同意不可撤銷地分別以1港元及零的對價授權我們非獨家使用與我們業務相關的若干於香港註冊的商標及若干於中國註冊的商標，期限自商標許可協議的相關日期起為期10年。有關許可商標的詳情，請參閱「附錄五—法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—2.本集團的知識產權」及「業務—知識產權」。多年來，我們一直就所開展的業務使用許可商標。因此，為維持我們市場形象的一致性，我們將在上市後繼續使用許可商標。董事認為，(i)鑒於我們的業務在很大程度上建立於品牌知名度上，故許可商標對我們的業務而言至關重要，以及較長的許可期限可為我們的業務提供更大的穩定性及延續性；及(ii)此類許可協議為期十年乃屬常規商業慣例。聯席保薦人贊同董事的意見。

由於弘陽集團乃按免特許權使用費基準授權本集團於中國使用該等商標及按1港元的對價授權本集團於香港使用該等商標，故根據《上市規則》第十四A章就商標許可協議項下的交易計算的各項適用百分比率(盈利比率除外)預計將低於0.1%(按年計)。因此，商標許可協議項下的交易符合《上市規則》第14A.76(1)(a)條的最低限額，並獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

### 3. 物業租賃協議

#### 物業租賃協議甲

於2016年8月31日，全資附屬公司南京弘陽房地產與紅太陽工業原料城訂立一份物業租

---

## 持續關連交易

---

賃協議(「物業租賃協議甲」)。根據物業租賃協議甲，紅太陽工業原料城同意向南京弘陽房地產出租其擁有的一項物業。下表載列物業租賃協議甲的主要條款：

訂約方：	(a) 紅太陽工業原料城(出租方)；及 (b) 南京弘陽房地產(承租方)。
期限：	2016年8月31日至2020年12月31日(包括首尾兩日)。
物業：	南京雨花經濟技術開發區龍藏大道12號弘陽裝飾城C區1樓1室
建築面積：	44.85平方米
年度租金	無
物業用途	辦公場所

### 物業租賃協議乙

於2018年2月6日，全資附屬公司南京泓澈房地產與紅太陽工業原料城訂立一份物業租賃協議(「物業租賃協議乙」)。根據物業租賃協議乙，紅太陽工業原料城同意向南京泓澈房地產出租其擁有的一項物業。下表載列物業租賃協議乙的主要條款：

訂約方：	(a) 紅太陽工業原料城(出租方)；及 (b) 南京泓澈房地產(承租方)。
期限：	2018年2月6日至2020年12月31日(包括首尾兩日)。
物業：	南京雨花經濟技術開發區龍藏大道12號弘陽裝飾城C區1樓1室
建築面積：	44.85平方米
年度租金	無
物業用途	辦公場所

### 物業租賃協議丙

於2017年6月1日，全資附屬公司江蘇茂弘企業管理與紅太陽工業原料城訂立一份物業

---

## 持續關連交易

---

租賃協議，(「物業租賃協議丙」)。根據物業租賃協議丙，紅太陽工業原料城同意向江蘇茂弘企業管理出租其擁有的一項物業。下表載列物業租賃協議丙的主要條款：

訂約方：	(a) 紅太陽工業原料城(出租方)；及 (b) 江蘇茂弘企業管理(承租方)。
期限：	2017年6月1日至2020年12月31日(包括首尾兩日)。
物業：	南京雨花經濟技術開發區龍藏大道12號弘陽裝飾城C區1樓1室
建築面積：	44.85平方米
年度租金	無
物業用途	辦公場所

### 交易的理由及裨益

過往我們的附屬公司向紅太陽工業原料城租賃上述物業以用作在中國相關政府機構登記的地址，據中國法律顧問告知，其屬正常市場慣例及符合中國法律。因此，倘終止任何該等租賃，將產生不必要的成本並且導致我們的營運出現不必要的中斷。根據紅太陽工業原料城與本集團之間建立的長期合作關係，紅太陽工業原料城已作出戰略決策，以零對價向本集團出租該等物業。董事認為，該等租賃符合本公司及股東的整體利益。

### 過往交易金額及年度上限

於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並無向紅太陽工業原料城支付租金，且於截至2020年12月31日止三個年度各年，根據物業租賃協議甲、物業租賃協議乙及物業租賃協議丙，我們無需支付租金。

### 《上市規則》的涵義

就建議合計年度上限按年計算的各項適用百分比率(利潤比率除外)預計將低於0.1%，因此根據物業租賃協議甲、物業租賃協議乙及物業租賃協議丙擬進行的交易符合《上市規則》第14A.76(1)(a)條的最低限額，可豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## 持續關連交易

### 4. 網絡營銷服務和廣告及軟件開發服務

#### 網絡營銷服務

我們於2014年開始聘請弘陽電子商務提供網絡營銷服務，作為我們日常及一般業務過程的一部分。弘陽電子商務擁有一個家居客戶的O2O平台。我們在弘陽電子商務的O2O平台上推廣我們的物業項目及購物商場並提升我們的品牌，作為我們傳統營銷媒介的補充。此外，弘陽電子商務亦通過營銷及推廣活動向我們轉介其家居客戶。

2018年6月25日，我們與弘陽電子商務就向本集團提供網絡營銷服務訂立了網絡營銷服務框架協議（「網絡營銷服務框架協議」），以規定本集團與弘陽電子商務之間的交易條款及條件。根據網絡營銷服務框架協議，弘陽電子商務同意將向本集團提供網絡營銷服務，包括向本集團提供O2O平台以推廣我們的物業項目及購物商場。此外，弘陽電子商務須允許我們將無限廣告投放於O2O平台，並須按需求向我們提供無限推廣活動。網絡營銷服務框架協議將於上市後生效，有效期至2020年12月31日，可由雙方共同協商予以續期，惟須符合《上市規則》第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

根據網絡營銷服務框架協議，本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年應付的服務費分別為人民幣4.0百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣4.5百萬元，乃參考於業績記錄期的過往交易金額、日後於O2O平台註冊的家居客戶的預期增加數目及類似服務的現行市價釐定。

#### 交易的理由及裨益

根據弘陽電子商務與本集團建立的長期合作關係，弘陽電子商務一直為本集團提供可靠、高效及滿意的營銷服務並提高 **rsun** 和 **弘陽** 的品牌效應。與其他獨立第三方服務供應商相比，其向我們提供更優惠的定價條款及通常與本集團擁有更好及更高效的溝通，對我們的物業項目狀況及我們所需服務要求的了解更為透徹。該合作預計為訂約雙方帶來協同作用。

#### 過往交易金額及年度上限

下表載列我們於業績記錄期支付予弘陽電子商務的營銷服務費用總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
1,590	3,408	3,412



---

## 持續關連交易

---

我們預計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，我們根據網絡營銷服務框架協議需向弘陽電子商務支付的最高年度營銷服務費用將分別為人民幣4.0百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣4.5百萬元。

上述年度上限乃根據網絡營銷服務框架協議下協定的服務費用金額得出。

### 廣告及軟件開發服務

我們於2016年開始聘請南京宏生活信息技術提供廣告及軟件開發服務，作為我們日常及一般業務過程的一部分。我們在移動社交應用程序弘生活(Hong Life)上刊登物業項目廣告，該程序由南京弘生活信息科技為我們所開發的物業業主運營。為提升我們的客戶服務，我們亦聘請南京弘生活信息科技開發及升級軟件。

2018年6月25日，我們與南京弘生活信息科技就提供廣告及軟件開發服務訂立廣告及軟件開發服務框架協議（「廣告及軟件開發服務框架協議」），以規定本集團與南京弘生活信息科技之間的交易條款及條件。根據廣告及軟件開發服務框架協議，南京弘生活信息科技已同意向我們提供無限廣告服務。其亦應向本集團提供軟件開發及升級服務。廣告及軟件開發服務框架協議將於上市後生效，有效期至2020年12月31日，可由雙方共同協商予以續期，惟須符合《上市規則》第十四A章及所有其他適用法律及法規的規定。

根據廣告及軟件開發服務框架協議，本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年就無限廣告服務應付的服務費將分別為人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元。我們就軟件開發及升級服務應付的服務費將由訂約方經公平磋商及參考所需軟件的複雜性、維護要求、現行市價以及軟件升級需求協定。於釐定現行市價中，本公司的貿易採購部將收集相關市場信息，包括但不限於至少三家軟件服務供應商（均為獨立第三方）所報的協同或類似類型的服務價格，並編製市價報告以供貿易採購部主管查閱或向本公司評估委員會進一步呈交市價報告以供查閱（視乎實際情況而定（例如交易金額及規模））。

### 交易的理由及裨益

根據南京弘生活信息科技與本集團建立的長期合作關係，南京弘生活信息科技一直為本集團提供可靠、高效及滿意的廣告及軟件開發服務並提高 **rsun** 和 **弘陽** 的品牌效應。與其他

## 持續關連交易

獨立第三方服務供應商相比，其通常與本集團擁有更好及更高效的溝通，對我們的物業項目狀況及所需服務要求的了解更為透徹。

### 過往交易金額及年度上限

下表載列我們於業績記錄期支付予南京弘生活信息科技的廣告及軟件開發服務費總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
—	20	255

我們預計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，我們根據廣告及軟件開發服務框架協議需向南京弘生活信息科技支付的最高年度廣告及軟件開發服務費總額將分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.5百萬元。

上述年度上限乃基於以下各項得出：(i)本集團於業績記錄期向南京弘生活信息科技支付的過往服務費金額；(ii)就廣告及軟件開發服務框架協議項下已訂約廣告服務而應付的議定服務費(每年人民幣0.1百萬元)；及(iii)我們對軟件開發及升級服務需求的估計，該估計乃經參考開發中物業項目及未來三年的未來物業項目(已考慮客戶對更智能服務的偏好預期及我們對軟件升級的需求)。

### 《上市規則》的涵義

由於網絡營銷服務框架協議和廣告及軟件開發服務協議均由本集團與曾先生的聯繫人弘陽電子商務和南京弘生活信息科技訂立，旨在為本集團提供影營銷相關服務，故其項下擬進行的持續關連交易須根據《上市規則》第14A.81條的規定合併計算。截至2010年12月31日止三個年度各年，網絡營銷服務框架協議和廣告及軟件開發服務協議項下的合計年度上限載列如下：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元		
4,300	4,600	5,000

## 持續關連交易

就建議年度上限總額計算的各項適用百分比率(利潤比率除外)預計將低於0.1%(按年計)，因此根據網絡營銷服務框架協議和廣告及軟件開發服務協議擬進行的交易符合《上市規則》第14A.76(1)(a)條的最低限額，可豁免遵守《上市規則》第十四A章項下年度審核、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

### (C) 不獲豁免持續關連交易

下文概述本集團的持續關連交易，該等持續關連交易須遵守《上市規則》下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的獨立股東批准規定。

#### 1. 出租物業予曾先生控制的公司之一

作為業主，本集團與曾先生控制的公司之一訂立以下租約(「租約」)：

租賃協議日期	租約期限	業主	租戶	物業用途	物業位置及面積	月租金 每平方米
2017年10月1日 (經日期為 2017年12月 30日的補充 協議修訂)....	10年	南京紅太陽	南京弘陽家居	家居商場	南京弘陽廣場A區，地址是南京浦口區大橋北路48號(「該物業」)，可出租建築面積合共158,750.61平方米	自2017年10月1日至2017年12月31日期間：人民幣31.5元； 自2018年1月1日至2020年9月30日期間：人民幣108元； 自2020年10月1日至2023年9月30日期間：人民幣124.2元； 自2023年10月1日至2026年9月30日期間：人民幣142.83元；及 自2026年10月1日至2027年9月30日期間：人民幣157.11元。

## 持續關連交易

### 過往交易金額

下表載列於業績記錄期就上述物業出租予南京弘陽家居而向我們支付的租金總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
—	—	13,584

### 年度上限

估計截至2020年12月31日止三個年度各年南京弘陽家居就租賃物業而應付予我們的最高年租金金額分別約為人民幣205,741,791元、人民幣205,741,791元及人民幣213,456,070元。

截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限(即上文所載應付本集團的估計總金額)是基於南京弘陽家居根據租約協定應付的租金而釐定。截至2018年12月31日止年度的建議年度上限相較於截至2017年12月31日止年度已付租金總額出現大幅增長，主要歸因於：(i)租約從2017年10月才開始生效，故2017年支付的租金總額僅為三個月的租金；及(ii)本集團將月租金從2017年10月1日至2017年12月31日期間的每平方米人民幣31.5元(「初始租金」)大幅增至2018年1月1日至2020年9月30日期間的每平方米人民幣108元，因初始租金遠低於相關現行市價。

### 交易的理由及裨益

鑒於過往給本集團帶來的經營便利及利益，以及本集團與南京弘陽家居之間建立的深化業務關係，該等持續性關係預期為各方帶來協同效應並提高客戶滿意度。

根據《上市規則》第14A.52條，租約期限不得超過三年，惟交易性質要求租約期限超過三年等特殊情況除外。本公司的物業估值師第一太平戴維斯確認，就該類協議而言，有關期限乃屬常規商業慣例。

於得出意見的過程中，第一太平戴維斯曾倚賴日期為2017年12月30日的補充租賃協議(「補充租賃協議」)及本集團與獨立第三方訂立的現有租賃協議所載的資料。於審議性質與補充租賃協議類似的協議具有該等年期是否屬常規商業慣例時，第一太平戴維斯確定及審閱了涉及南京弘陽廣場物業租賃或有關可供比較的紅星美凱龍家居集團股份有限公司(股份

代號：1528)家居裝飾及傢俱商場的租賃資料的可資比較交易(統稱「可資比較交易」)。第一太平戴維斯乃基於以下標準甄選可資比較交易：(i)南京弘陽廣場的租賃面積超過1,000平方米；(ii)紅星美凱龍家居集團股份有限公司招股章程所披露的租賃資料；及(iii)該等交易涉及作為零售商店或家居裝飾及傢俱商場的物業租賃，該等租賃於本招股章程日期仍有效。第一太平戴維斯強調，可資比較交易的年期介乎6至20年，逾82%的該等租賃面積具有超過10年的租期。因此，租約的年期介乎可資比較交易的年期範圍內。根據上文所述及考慮到本集團成員公司(作為承租人)與第三方(作為出租人)所訂立現有租賃協議的年期(為10年)，第一太平戴維斯認為，家居裝飾及傢俱商場運營商與業主訂立長期租約以確保順利平穩運營屬正常且符合常規，可令本集團得以最大程度地提升投資(包括初始開設成本及室內裝修)的潛在回報。第一太平戴維斯認為，補充租賃協議項下10年的年期屬此類性質交易的常規商業期限，具有該年期的此類合約符合常規商業慣例。聯席保薦人已與第一太平戴維斯就可資比較交易的方法及選擇進行討論、審核可資比較交易的相關資料並與本公司討論該等交易。根據上述情況，聯席保薦人認為，補充租賃協議項下10年的年期屬此類性質交易的常規商業期限，具有該年期的此類合約符合常規商業慣例。

第一太平戴維斯亦已確認，根據與南京弘陽廣場的補充租賃協議應付租金反映現行市場費率。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，租約乃經公平磋商並於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，其項下擬訂的交易及年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 《上市規則》的涵義

由於有關租約的建議年度上限的一個或多個適用百分比率(利潤比率除外)按年計算超過0.1%但低於5%，租約項下交易將須遵守《上市規則》第十四A章項下申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守其項下獨立股東批准的規定。

## 2. 向本集團提供管理服務

我們不從事物業管理服務，因此，我們的物業項目一直由南京弘陽物業管理提供物業管理服務，該公司於上市後為我們的關連人士之一，詳情載列如下。

### (i) 向我們的住宅物業項目提供交付前物業管理服務

於業績記錄期，南京弘陽物業管理由我們根據有關交付前物業管理法律法規通過招標方式委聘。截至最後可行日期，我們的所有物業項目均由南京弘陽物業管理提供物業管理服務。

---

## 持續關連交易

---

於向未來業主交付新開發的物業之前，房地產開發商通常會以訂立交付前物業管理協議的方式委聘物業管理公司。目的主要是確保在業主協會合法成立並能直接與物業管理公司簽約之前有可用的物業管理服務。交付前物業管理服務協議通常直至相關物業項目的業主協會成立時方會生效。於業績記錄期，在向後續業主交付物業之前，我們與南京弘陽物業管理就我們的各項物業項目訂立了多份交付前物業管理服務協議。我們於2018年6月25日與南京弘陽物業管理(為其本身及代表其附屬公司)訂立框架協議，以規管我們就提供交付前物業管理服務與南京弘陽物業管理訂立的交易(「交付前物業管理服務框架協議」)。交付前管理服務框架協議自上市日期起直至2020年12月31日(含該日)止期間生效，期限可經由訂約方一致同意予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章及所有其他適用法律法規項下的規定。交付前物業管理服務框架協議的主要條款載列如下：

訂約方：

- (a) 南京弘陽物業管理(作為服務供應商)；及
- (b) 本公司(為其本身及本集團成員公司並代表本集團成員公司)。

服務範圍：

根據南京弘陽物業管理與本集團有關成員公司訂立的最終交付前物業管理服務協議(「最終協議」)，將由南京弘陽物業管理提供的主要物業管理服務主要包括公共區域及共用設施的安保、清潔、園藝、維修和保養。最終協議將僅包括於所有重大方面與交付前物業管理服務框架協議所載條款及條件一致的條文。

物業管理費：

應付的交付前物業管理服務費應以南京弘陽物業管理在相關投標過程中提交的報價為基準。投標審查應評估(i)潛在投標人的資格；(ii)投標人在物業管理服務行業的相關經驗；(iii)投標人的報價，該報價不得高於有關政府部門設定的指導價；(iv)將提供的物業管理服務的質量；(v)提交的服務提案如何能滿足我們對相關物業項目的具體需求；及(vi)服務提案是否符合我們的企業文化。評標標準和該等標準的相關比重已在招標前預先確定。中標者及其提出的服務費率將在有關政府部門的網站上公佈。



## 持續關連交易

物業管理費應於各最終協議簽署後開始計算。將有關物業交付業主之前期間所產生的物業管理費應由本集團支付，而有關物業交付後產生的費用將由相關的物業業主而非本集團支付。

### 交易的理由及裨益

根據南京弘陽物業管理與本集團建立的長期合作關係，南京弘陽物業管理一直為本集團提供可靠、高效及滿意的交付前物業管理服務。與其他獨立第三方服務供應商相比，其通常與本集團擁有更好及更高效的溝通，對我們的物業項目狀況及我們所需服務要求的了解更為透徹。

與此同時，儘管南京弘陽物業管理於業績記錄期為我們的所有物業項目提供物業管理服務，其他多家獨立第三方服務供應商亦參與了我們的招標程序。根據過往參與投標過程的潛在投標人名單，若南京弘陽物業管理未投標競爭提供交付前管理服務或因其他原因不再為我們提供服務，亦會存在其他可資比較的服務供應商可隨時為本集團提供交付前物業管理服務。因此，聯席保薦人與董事(包括獨立非執行董事)認為，南京弘陽物業管理提供的交付前管理服務不會對我們獨立於控股股東的營運造成任何負面影響。詳情請參閱「與控股股東的關係—營運獨立—與控股股東的關連交易」一節。

### 過往交易金額及年度上限

下表載列我們於業績記錄期就交付前物業管理服務向南京弘陽物業管理支付的物業管理費總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
1,600	1,800	2,010

我們預計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，我們將就交付前物業管理服務向南京弘陽物業管理支付的最高年度物業管理費總額將分別約為人民幣8.5百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣10.5百萬元。

---

## 持續關連交易

---

上述年度上限乃基於以下各項得出：(i)現有交付前物業管理協議項下的未提供服務的未付合約費用，及(ii)我們對未訂約服務需求的估計，該估計乃經參考逾40個物業開發項目（根據我們的開發時間表，我們可能於2018年至2020年需要交付前物業管理服務）的開發中總建築面積及未來開發的規劃建築面積。

### **(ii) 在銷售期間及物業交付前向我們的住宅物業項目提供管理服務**

本公司（為其本身及本集團成員公司並代表本集團成員公司，作為服務接受者）於2018年6月25日與南京弘陽物業管理訂立管理服務框架協議（「物業項目管理服務協議」），據此，南京弘陽物業管理同意在物業項目的銷售期內和向買家交付物業之前向本集團提供關於我們的物業項目的專櫃及銷售辦事處的管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、維護公共秩序和安保服務。物業項目管理服務協議自上市日期起直至2020年12月31日止期間生效，可經訂約方一致同意後予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章及所有其他適用法律法規項下的規定。以下載列物業項目管理服務協議的主要條款：

- (a) 南京弘陽物業管理（在通過相關招標程序後被選擇的情況下）根據招標文件和南京弘陽物業管理與本集團成員公司之間不時訂立的最終管理服務協議向本集團提供管理及相關服務；
- (b) 本集團應付的管理費須基於南京弘陽物業管理根據相關投標競標提交的報價而得出，而報價將須受下文「一 (C) 不獲豁免持續關連交易 — 5. 上市後的招標程序」分節所載的遴選程序所規限；及
- (c) 南京弘陽物業管理與本集團成員公司之間將簽署的最終管理服務協議僅包含在所有重大方面符合物業項目管理服務協議所載的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

### **交易的原因及裨益**

鑒於專櫃及銷售辦事處在物業項目銷售期間及在向買家交付房產之前的人流量，房地產開發商通常會聘請物業管理公司提供持續性管理服務，如清潔、安保和維護。我們不提供相關管理服務，因此在物業項目銷售期間及在向買家交付房產之前對我們物業項目的專櫃及銷售辦事處的管理及相關服務也由南京弘陽物業管理提供。考慮到資質證書、費用報

## 持續關連交易

價、服務質量及品牌效應等各種因素，經公平磋商及參考就同類物業提供物業服務的現行市價後，於業績記錄期及直至最後可行日期，南京弘陽物業管理由我們委聘作為在物業項目銷售期間及在向買家交付房產之前我們所有物業項目的專櫃及銷售辦事處的管理服務供應商。我們擬於上市後採納及制定一套有關管理服務供應商聘用的招標程序，其詳情載於下文「(C)不獲豁免持續關連交易—5.上市後招標程序」分節。

儘管存在上述情況，但由於過去曾有多家其他獨立管理服務提供商就提供有關管理及相關服務而與我們接洽，故預期在南京弘陽物業管理不再向我們提供該等管理服務的情況下，市場上亦會隨時有可聘用的其他可資比較管理服務供應商向本集團提供管理及相關服務。

### 價格條款

本集團應付的管理費應基於南京弘陽物業管理根據相關投標競標提交的報價，同時考慮到相關物業項目的性質、樓齡和基礎設施、地理位置和鄰里情況等諸多因素而得出。南京弘陽物業管理提交的報價將須受下文「(C)不獲豁免持續關連交易—5.上市後招標程序」分節所載的招標程序所規限。

### 過往交易金額

下表載列業績記錄期我們就南京弘陽物業管理於物業項目銷售期間及向買家交付房產之前提供關於我們物業項目的專櫃及銷售辦事處的管理及相關服務所支付的管理費總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
7,910	6,685	12,429

### 年度上限

南京弘陽物業管理在向我們的專櫃及銷售辦事處提供管理和相關服務方面的服務期間通常在設施不再使用時終止且物業交付給後續業主。

---

## 持續關連交易

---

南京弘陽物業管理截至最後可行日期已向我們未交付物業項目的專櫃及銷售辦事處提供，並將於上市後繼續向其提供該等管理及相關服務。由於上市後本集團的付款責任將存續，且我們可能於上市後委聘南京弘陽物業管理向我們的新物業項目提供該等服務，該等交易構成本集團的持續關連交易。

我們預計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年，我們在物業項目的專櫃及銷售辦事處所享受的服務方面將向南京弘陽物業管理支付的年度物業管理費最高總額分別約為人民幣28.0百萬元、人民幣62.6百萬元及人民幣68.0百萬元。

截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限(即上文所載本集團應付估計管理費總額)乃參考下列各項確定：(i)南京弘陽物業管理已為其提供有關管理服務的項目數目和應付與該等項目相關的管理費；(ii)本集團可能聘請南京弘陽物業管理提供該等管理服務的新物業項目(「新住宅物業項目」)的估計數目；(iii)本集團就新住宅物業項目應付的估計管理費，乃參考相關專櫃及銷售辦事處的總建築面積、地理位置、設施及人力資源分配而確定，並假設人力成本在未來三年會穩步增長。2019年建議年度上限與2018年建議年度上限相比大幅增加，主要由於開始銷售期間的物業項目數目從2018年的38個項目大幅增至2019年的62個項目，導致合約建築面積相應增加，因此我們的專櫃及銷售辦事處的管理服務需求增加。於最後可行日期，在本應於2019年開始銷售期的上述62個項目中，八個項目已開始預售、兩個項目已開始施工及五個項目已獲取相關土地但尚未開始施工，而剩餘項目仍處於投資階段並在選址中。

### **(iii) 向我們的辦公區、酒店及購物商場提供管理服務**

本公司(為其本身及本集團成員公司並代表本集團成員公司，作為服務接受者)於2018年6月25日與南京弘陽物業管理訂立管理服務框架協議(「商業物業管理服務協議」)，據此，南京弘陽物業管理同意向本集團提供關於我們的辦公區、酒店及購物商場的管理及相關服務，包括但不限於為上述場所提供清潔、園藝、維護公共秩序和安保服務。商業物業管理服務協議自上市日期起直至2020年12月31日止期間生效，可經訂約方一致同意後予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章及所有其他適用法律法規項下的規定。以下載列商業物業管理服務協議的主要條款：

- (a) 南京弘陽物業管理須(在相關招標程序後被選擇的情況下)根據招標文件和南京弘陽物業管理與本集團成員公司之間不時訂立的最終管理服務協議向本集團提供管理及相關服務；

---

## 持續關連交易

---

- (b) 本集團應付的管理費須基於南京弘陽物業管理根據相關投標競標提交的報價而得出，而報價將須受下文「(C)不獲豁免持續關連交易 — 5.上市後的招標程序」分節所載的遴選程序所規限；及
- (c) 南京弘陽物業管理與本集團成員公司之間將簽署的最終管理服務協議僅包含在所有重大方面符合商業物業管理服務協議所載的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

### 交易的原因及裨益

鑒於辦公區、酒店及購物商場的人流量，業主通常會聘請物業管理公司提供持續性管理服務，如清潔、安保和維護。我們不提供相關管理服務，因此對我們辦公區、酒店及購物商場的管理及相關服務也由南京弘陽物業管理提供。考慮到資質證書、費用報價、服務質量及品牌效應等各種因素，經公平磋商及參考現行市價，於業績記錄期及直至最後可行日期，南京弘陽物業管理由我們委聘作為我們所有辦公區、酒店及購物商場的管理服務供應商。我們擬於上市後採納及制定一套有關管理服務供應商聘用的招標程序，其詳情載於下文「(C)不獲豁免持續關連交易 — 5.上市後招標程序」分節。

儘管存在上述情況，但由於過去曾有多家其他獨立管理服務提供商就提供有關管理服務而與我們接洽，故預期在南京弘陽物業管理不再向我們提供該等管理服務的情況下，市場上亦會隨時有可聘用的其他可資比較管理服務供應商向本集團提供管理及相關服務。

### 上市後價格條款及招標程序

本集團應付的管理費應基於南京弘陽物業管理根據相關投標競標提交的報價，同時考慮到相關辦公區、酒店及購物商場的性質、樓齡和基礎設施、地理位置和鄰里情況等諸多因素而得出。南京弘陽物業管理提交的報價將須受下文「(C)不獲豁免持續關連交易 — 5.上市後招標程序」分節所載的招標程序所規限。

## 持續關連交易

### 過往交易金額

下表載列業績記錄期我們就南京弘陽物業管理為我們辦公區、酒店及購物商場提供管理服務而支付的管理費總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
19,919	36,541	46,366

### 年度上限

南京弘陽物業管理截至最後可行日期已提供，並將於上市後向我們的辦公區、酒店及購物商場提供管理及相關服務。由於預期南京弘陽物業管理將於上市後繼續為我們的辦公區、酒店及購物商場提供該等管理服務，該等交易構成本集團的持續關連交易。截至2020年12月31日止三個年度各年，我們就辦公區、酒店及購物商場應付南京弘陽物業管理之估計管理費金額如下：

編號	物業名稱	我們應付南京弘陽物業管理的 估計管理費金額		
		截至12月31日止年度		
		2018年	2019年	2020年
		(人民幣千元)		
1.	弘陽百貨.....	21,600	21,600	21,600
2.	無錫弘陽洛克菲花園酒店....	1,440	1,440	1,440
3.	南京弘陽酒店 .....	72	72	72
4.	常州弘陽廣場 .....	4,656	4,656	4,656
5.	合肥弘陽廣場 .....	9,720	12,960	12,960
6.	辦公區.....	6,120	6,732	7,405
	合計.....	43,618	47,470	48,143

截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限(即上述本集團應付估計管理費總額)乃參考下列各項確定：(i)南京弘陽物業管理已為其提供相關管理服務的辦公區、酒店及購物商場數目以及與該項目相關的應付管理費；(ii)本集團可能聘請南京弘陽物業管理提供該等管理服務的新辦公區、酒店及購物商場(「新商業物業項目」)的估計數目；及(iii)本集團就新商業物業項目應付的估計管理費，乃參考相關辦公區、酒店及購物商場的總建築面積、地理位置、設施及人力資源配置而確定，並假設人力成本將於未來三年穩步增長。



## 持續關連交易

### 《上市規則》的涵義

由於本集團與南京弘陽物業管理就向本集團提供物業管理服務訂立所有交付前物業管理服務框架協議、住宅物業管理服務協議及商業物業管理服務協議，故其項下擬訂的持續關連交易根據《上市規則》第14A.81條的規定須合併計算。截至2020年12月31日止三個年度各年，交付前物業管理服務框架協議、住宅物業管理服務協議及商業物業管理服務協議項下的年度上限總額載列如下：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	
80,124	119,184	126,658

由於交付前物業管理服務框架協議、住宅物業管理服務協議及商業物業管理服務協議項下有關管理及相關服務的建議合併年度上限的一個或多個適用百分比率(利潤比率除外)按年計算超過0.1%，但均低於5%，故其項下擬訂的交易須遵守《上市規則》第十四A章項下申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守其項下獨立股東批准的規定。

### 3. 關連人士提供原材料及服務

於業績記錄期，我們自關連人士採購若干原材料，亦於日常業務過程中聘請關連人士為我們的物業項目提供若干建築服務(下文所載關連人士均指「關連家族供應商」)。

#### (i) 南京廣德提供的建築服務

作為我們日常及一般業務過程中的一部分，本集團開始於2012年委任南京廣德主要為我們的物業項目的外部工程提供建築服務。

## 持續關連交易

### 過往交易金額

下表載列我們於業績記錄期就南京廣德提供建築服務產生的開支總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
42,093	46,404	18,909

### 框架採購協議

於2018年6月25日，我們與南京廣德訂立了一份框架採購協議，以管理本集團與南京廣德就向本集團提供建築服務所訂立交易的條款及條件（「曾素清框架採購協議」）。根據曾素清框架採購協議，南京廣德已同意，倘經過相關遴選程序後被選取，其將根據本集團與南京廣德不時訂立的採購協議向本集團提供建築服務。曾素清框架採購協議將於上市後生效，有效期至2020年12月31日，可經雙方共同協定後予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章的規定及其他所有適用法律法規。

根據曾素清框架採購協議，聘請南京廣德提供建築服務須通過評估委員會監督的遴選程序，且最終採購價格／服務費不得超過本公司釐定的價格上限。有關遴選程序及價格上限釐定的詳情，請參閱下文「(C)不獲豁免持續關連交易—5.上市後的招標程序」分節。

### 年度上限

下表載列我們截至2020年12月31日止三個年度各年就南京廣德向本集團提供建築服務應向其支付的估計最高款項：

供應商名稱	我們於截至12月31日止年度的估計最高應付款項		
	2018年	2019年	2020年
(人民幣千元)			
南京廣德.....	45,000	40,000	30,000

截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限（即上文所載本集團應付的估計款項總額）乃參考下列各項釐定：

- (a) 我們對相關建築服務需求的估計，參照開發中的總建築面積及未來開發的規劃建

## 持續關連交易

築面積以及我們的現有物業開發項目的5個新項目，為此我們在2018年至2020年根據開發時間表及按照我們減少與關連家族供應商的交易金額目標可能需要南京廣德的建設服務；

- (b) 於業績記錄期本集團就物業項目向南京廣德支付的過往購買款項，建築費用介乎每平方米人民幣53.0元至人民幣67.5元，取決於物業類型和特定項目所需的建設。南京廣德於2017年提供建築服務的相關開支與2016年相關開支相比大幅減少，因為南京廣德於2017年提供服務的大部分物業開發項目均由我們的聯營公司開發，因此本集團於2017年向南京廣德支付的開支相對較低。預計2018年本集團應付南京廣德的款項將大幅增加，因為我們估計於2018年至2020年期間對將由南京廣德提供的建築服務的需求將主要來自我們的附屬公司正在開發或待開發的項目；及
- (c) 考慮到截至2020年12月31日止三個年度的預期通貨膨脹率和成本上漲，合理上調應付南京廣德的購買價格。

### (ii) 曾煥東先生控制的公司提供建築石材、衛生潔具及磚塊以及建築服務

下文概述就向本集團提供原材料或服務與部分曾煥東先生控制的公司訂立的交易，該等交易為我們於日常及一般業務過程中開展的部分交易：

公司名稱	向本集團提供的原材料或服務	本集團與該公司 開始交易的年份
(1) 南京厚寧建築材料有限公司	建築石材、衛生潔具及磚塊以及 相關配套安裝服務	2017年
(2) 南京冉東貿易有限公司	建築石材、衛生潔具及磚塊以及 相關配套安裝服務	2013年

## 持續關連交易

### 過往交易金額

下表載列我們於業績記錄期就曾煥東先生控股公司提供原材料及建築服務產生的開支總額：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
人民幣千元		
19,985	34,313	9,151

### 框架採購協議

於2018年6月25日，我們與上述曾煥東先生控制的公司訂立了一份框架採購協議，以管理本集團與曾煥東先生控制的公司就向本集團提供原材料及建築服務所訂立交易的條款及條件（「曾煥東框架採購協議」）。根據曾煥東框架採購協議，曾煥東先生控制的各公司（協議的一方）已同意，倘其經過相關遴選程序後被選取，根據本集團與曾煥東先生控制的公司不時訂立的採購協議向本集團提供建築石材、衛生潔具及磚塊以及／或相關配套安裝服務。曾煥東框架採購協議將於上市後生效，有效期至2020年12月31日，可經雙方共同協定後予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章的規定及其他所有適用法律法規。

根據曾煥東框架採購協議，自曾煥東先生控制的公司採購建築石材、衛生潔具及磚塊，以及聘請曾煥東先生控制的公司提供相關配套安裝服務及建築服務須通過評估委員會監督的遴選程序，且最終採購價格／服務費不得超過本公司釐定的價格上限。有關遴選程序及價格上限釐定的詳情，請參閱下文「(C)不獲豁免持續關連交易—5.上市後的招標程序」分節。

### 年度上限

下表載列我們於截至2020年12月31日止三個年度各年就下文所載的各曾煥東先生控制的公司向本集團提供建築石材、衛生潔具及磚塊及／或相關配套安裝服務應向其支付的估計最高款項：

編號	供應商名稱	我們於截至12月31日止年度的 估計最高應付款項		
		2018年	2019年	2020年
(人民幣千元)				
(1)	南京厚寧建築材料有限公司 .....	7,000	—	—
(2)	南京冉東貿易有限公司 .....	2,000	—	—
	合計 .....	9,000	—	—

## 持續關連交易

截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限(即上文所載本集團應付的估計款項總額)乃參考下列各項釐定：

- (a) 我們對相關建築服務需求的估計，參照現有物業開發項目的6個新期的開發中的總建築面積，為此我們在2018年根據開發時間表及按照我們減少與關連家族供應商的交易金額目標可能需要曾煥東控制的公司的原材料及建設服務；
- (b) 於業績記錄期本集團就物業項目向曾煥東控制的公司支付的過往購買款項；及
- (c) 考慮到截至2018年12月31日止年度的預期通貨膨脹率和成本上漲，合理上調應付曾煥東控制的公司的購買價格。

### (iii) 由陳寶山先生控制的公司提供建築石材、衛生潔具及磚塊施工服務

作為日常業務的一部分，我們於2016年開始為物業項目向南京寶弘採購原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務。

#### 過往交易金額

下表載列於業績記錄期我們就南京寶弘提供原材料及／或服務而產生的總開支：

截至12月31日止年度		
2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	
—	951	1,451

#### 框架採購協議

於2018年6月25日，我們與南京寶弘訂立框架採購協議，以規範本集團(一方)與南京寶弘(另一方)之間在提供原料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關的配套安裝服務方面交易條款及條件(「陳寶山框架採購協議」)。根據陳寶山框架採購協議，南京寶弘已同意，倘其經過相關遴選程序後被選擇，其將根據本集團與南京寶弘不時簽立的採購協議向

## 持續關連交易

本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務。陳寶山框架採購協議將於上市後生效，有效期至2020年12月31日，可經雙方共同協定後予以續期，惟須遵守《上市規則》第十四A章的規定及其他所有適用法律法規。

根據陳寶山框架採購協議，向南京寶弘採購原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務將須進入由我們的評估委員會監督的遴選程序及最終購買價格／服務費不得超過本公司釐定的價格上限。有關遴選程序及釐定價格上限的詳情，請參閱下文「(C)不獲豁免持續關連交易—5.上市後的招標程序」分節。

### 年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三個年度各年，我們就南京寶弘向本集團提供原材料(包括建築石材、衛生潔具及磚塊)及／或相關配套安裝服務而應付南京寶弘的估計最高款項：

編號	供應商名稱	我們於截至12月31日止年度的 估計最高應付款項		
		2018年	2019年	2020年
		(人民幣千元)		
(1)	南京寶弘 .....	1,315	—	—

截至2020年12月31日止三個年度的建議年度上限(即上文所載本集團應付的估計款項總額)經參考下列各項釐定：

- (a) 我們對相關建築服務需求的估計，參照現有物業開發項目的新期的開發中的總建築面積，為此我們於2018年根據開發時間表及按照我們減少與關連家族供應商的交易金額目標可能需要南京寶弘原材料及建設服務；
- (b) 於業績記錄期本集團就物業項目向南京寶弘支付的過往採購款項；及
- (c) 考慮到截至2018年12月31日止年度的預期通貨膨脹率及成本上漲，合理上調應付南京寶弘的購買價格。

### 《上市規則》的涵義

由於南京廣德、曾煥東先生控制的公司及南京寶弘均為曾先生的聯繫人，曾素清框架採購協議、曾煥東框架採購協議及陳寶山框架採購協議(統稱「關連家族供應商協議」)項下



## 持續關連交易

的交易已根據《上市規則》第14A.81條予以合併計算，於截至2010年12月31日止三個年度各年關連家族供應商協議項下之合併年度上限載列如下：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元		
55,315	40,000	30,000

由於根據關連家族供應商協議就採購原材料及聘請提供建築服務計算的建議合併年度上限的適用百分比率(盈利比率除外)中的一項或多項超過0.1%但均低於5%(按年計)，關連家族供應商協議項下的交易將須遵守申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守《上市規則》第十四A章項下的獨立股東批准規定。

### 與關連家族供應商交易的理由及裨益

我們於業績記錄期開始前已聘請大部分關連家族供應商提供上文所載的原材料及服務。曾素清女士、曾煥東先生及陳寶山先生均為曾先生的親屬，且我們與該等關連家族供應商之間的採購關係之所以持續，主要由於家族關係可加強互信，亦出於與其有較長久的業務關係。經考慮下列因素，我們認為上市後與關連家族供應商持續進行關連交易符合本公司及股東整體利益：(1)各關連家族供應商具有成熟的質量控制體制及研發能力以符合我們的要求；(2)各關連家族供應商的供應渠道允許其在我們計劃擴大項目組合的情況下滿足我們增加的需求；(3)各關連家族供應商向我們提供高質量售後及維護服務以確保提供予我們的產品質量；(4)我們已與各關連家族供應商建立起穩定的關係，在此過程中，相關關連家族供應商按我們的規格向我們穩定可靠地供應高質量產品及／或服務；及(5)關連家族供應商所提供的服務價格及條款並不遜於獨立第三方所提供者。

除關連家族供應商外，我們亦已於業績記錄期聘請替代第三方供應商提供類似原材料／服務。儘管於業績記錄期我們自關連家族供應商所採購的該等原材逾50%，但採購該等原材料並無亦不會因關連家族供應商的可得性而受到重大影響，因為建築石材、衛生潔具及磚塊屬常見原材料，其他可資比較供應商亦可輕易從市場上獲得。根據我們確定替代供應商的經驗以及與除關連家族供應商之外的供應商的現有關係，我們現在及將來能夠在相似時限內按相似的價格、質量及數量從替代供應商採購原材料／服務。

為確保上市後我們將不會依賴關連家族供應商，我們一致決定減少與關連家族供應商的交易及自2018年以來已開始降低與關連家族供應商的交易量。我們已就降低對關連家族供應商的採購金額與關連家族供應商溝通。我們並非關連家族供應商的唯一客戶，且我們了解關連家族供應商將會通過尋找新客戶及／或開始從事其他業務，努力分散其客戶群。

### 5. 上市後的招標程序

為確保關連家族供應商及南京弘陽物業管理(統稱「關連供應商」)提供的服務價格及條款屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供者，我們將成立評估委員會，於採購原材料及服務時監督供應商遴選。

評估委員會將由5至7名成員組成，包括我們的財務管理部主管、審計法務部主管、招標採購部主管、成本管理部門主管、設計管理部主管及一名獨立非執行董事。

關連供應商提交的費用報價須符合下文所載招標程序。

上市後，本集團將採納具有下列特點的獨立機制，以規範並監控潛在競標者的招標程序及遴選機制：

- 視乎實際情況(如交易金額及規模)而定，採購原材料或服務之前，我們將在主管機關指定的報紙及信息網絡上發佈招標公告，邀請非指定潛在競標者或向潛在競標者發出投標邀請或項目公司的管理層將基於我們建設需求和設計管理部門及招標採購部門列出的標準向至少三名潛在供應商獲取供應提議，供應商中至少有三名應為獨立第三方；
- 當關連供應商為潛在供應商時，我們的設計管理部門及招標採購部門將使用評分系統對所有潛在供應商(包括獨立第三方供應商)進行深度評估，在產品價格、組織結構、產品質量、質量控制系統、維護及售後服務、按時交付的能力、成本控制及相關人員的技術知識等方面對各供應商進行評估。
- 隨後，評估報告將呈交我們的評估委員會審閱。供應商的分數必須超過若干下限方可有資格參加遴選，得分最高者將獲選取。因此，關連供應商僅可在被視為於提供相關原材料及服務方面具有競爭優勢時被選取。

---

## 持續關連交易

---

因我們評估委員會組成的綜合性及獨立非執行董事的加入，我們認為該委員會的成員掌握的知識及技能可全面審議所有提議，並恰當評估我們潛在供應者，以確保關連供應商提供的價格及服務條款屬公平合理且不遜於獨立第三方所提供者，所有與關連供應商的交易均在日常及一般業務過程中根據相關框架協議按正常商業條款進行，屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

### (D) 申請豁免

上文「(C)不獲豁免持續關連交易」分節所述交易根據《上市規則》構成我們的持續關連交易，須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守《上市規則》第十四A章的獨立股東批准規定。由於該等不獲豁免持續關連交易預期將持續進行，並將持續一段時間，董事認為，嚴格遵守《上市規則》的公告規定並不切實可行且會帶來過重負擔，將增加本集團不必要的行政成本。

根據《上市規則》第14A.105條，我們已就該等持續關連交易向聯交所申請，且聯交所已授出有關豁免，豁免我們嚴格遵守《上市規則》的公告規定，惟受限於各財政年度的持續關連交易總值不得超過上述各年度上限所載相關金額。我們將遵守《上市規則》的適用規定，倘不獲豁免持續關連交易出現任何變動，我們將即時知會聯交所。

### (E) 聯席保薦人及董事的意見

#### 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文所述不獲豁免持續關連交易已及應於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，均屬公平合理且符合股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上文所述不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

有利益衝突的董事須放棄參加董事會會議(將於該等會議上討論有關上述持續關連交易的決議案)及放棄於會上投票。

---

## 持續關連交易

---

### 聯席保薦人的確認

聯席保薦人認為，上文所述不獲豁免持續關連交易已及應於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，均屬公平合理且符合股東的整體利益，建議年度上限(如適用)亦屬公平合理且符合股東的整體利益。

## 董事、高級管理層及僱員

### 董事會

董事會負責管理及經營我們的業務，並擁有相關的一般權力。董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。下表載列有關董事會成員的若干資料：

姓名	年齡	加入本集團時間	在本公司的現任職位	委任日期	主要職責	與其他董事或高級管理層的關係
曾煥沙....	50	1999年12月	執行董事及董事會主席	2017年12月21日	負責本集團的整體發展策略及日常運營	無
何捷.....	55	2012年10月	執行董事及行政總裁	2018年3月15日	負責協助規劃本集團的公司戰略	無
蔣達強....	41	2018年3月	非執行董事	2018年3月15日	負責對本集團的運營及管理提供戰略性建議及意見	無
張良.....	44	2017年11月	非執行董事	2018年3月15日	負責對本集團的運營及管理提供戰略性建議及意見	無

## 董事、高級管理層及僱員

姓名	年齡	加入本集團 時間	在本公司的 現任職位	委任日期	主要職責	與其他董事或 高級管理層的關係
張宏武...	44	2009年2月	非執行董事	2018年3月15日	負責對本集團的 運營及管理提供 戰略性建議及意 見	無
李國棟...	50	2018年6月	獨立非執行董事	2018年6月25日	負責監督及向董 事會提供獨立意 見	無
梁又穩...	58	2018年6月	獨立非執行董事	2018年6月25日	負責監督及向董 事會提供獨立意 見	無
歐陽寶豐..	50	2018年6月	獨立非執行董事	2018年6月25日	負責監督及向董 事會提供獨立意 見	無

### 執行董事

曾煥沙先生，50歲，為本集團創始人，自2017年12月21日起一直擔任主席兼董事。其於2018年3月15日獲重選為董事會主席兼執行董事。曾先生主要負責本集團的整體發展策略及日常運營。其為南京紅太陽、弘陽地產投資(控股)、弘陽地產投資及蘇州弘陽房地產的董事。其亦為包括弘陽地產投資(控股)、弘陽地產投資、南京紅太陽及蘇州弘陽房地產在內的我們附屬公司的總經理。



---

## 董事、高級管理層及僱員

---

曾先生於1995年成立南京紅太陽商業大世界有限公司，並開始參與建築及建材業務。1999年12月，曾先生成立南京紅太陽，並開始在江蘇省南京市從事住宅物業開發。自2003年成立弘陽集團後，曾先生的業務主要側重於房地產開發、商業運營及物業服務。

曾先生自2008年1月起擔任中國僑商投資企業協會副會長；自2013年3月起擔任江蘇僑商總會會長；自2013年12月起擔任中國僑聯常務委員；自2017年8月起擔任江蘇僑聯副主席；及自2018年1月起擔任江蘇政協常委。另外，他於2001年4月被選為江蘇省十大傑出青年之一；於2002年9月，他榮獲江蘇省全省歸僑僑眷先進個人；及於2017年8月，他被評為江蘇省僑界傑出人物。曾先生於2010年8月獲得上海社會科學院經濟碩士學位。

何捷先生，55歲，自2018年3月15日起一直擔任執行董事及行政總裁。何先生主要負責協助規劃公司戰略。何先生亦於本集團下列附屬公司擔任董事：南京紅太陽、南京弘陽房地產、南京弘陽瑞尚、南京國港置業、南京綠弘房地產、南京弘陽恒瑞、弘陽集團南通房地產、無錫蘇源潭溪灣、常州弘陽廣場、南京弘陽業茂、南京弘陽中瑞、南京平弘房地產、安徽弘嵐房地產、南京弘陽置業、安徽弘鵬置業、南京弘寓生活服務、江蘇潤弘、常州旭景置業、南京泓澈房地產、來安弘嘉房地產、滁州弘陽房地產、江陰嘉鴻房地產、南京麟瑞置業、南通錦力置業、南京德軒置業、武漢弘陽漢都房地產、南京銳晟房地產、常州桑麻文化博覽園有限公司、常州桑麻置業有限公司、無錫煦陽房地產、武漢弘陽金黃置業、中山市弘鼎房地產、中山市弘隆房地產、泰興市瑞尚房地產、來安金弘新房地產、蘇州金涵澤投資諮詢有限公司、南京弘灝房地產開發有限公司、上海弘陽電子商務有限公司、重慶柏景銘廈置業有限公司、常州綠地昆特置業有限公司、徐州祥雲景區管理有限公司、徐州賈汪伯特企業管理有限公司以及句容紫金房地產。

何先生亦為我們附屬公司(包括無錫蘇源檀溪灣置業、安徽弘嵐房地產、江陰嘉鴻房地產、武漢弘陽漢都房地產、無錫煦陽房地產、武漢弘陽金黃置業、中山市弘鼎房地產、中山市弘隆房地產及重慶柏景銘廈置業有限公司)的總經理。

何先生於2012年10月加入弘陽集團擔任集團副總裁，並服務至2018年3月15日。何先生於2017年5月至2018年3月擔任弘陽集團地產部門總裁，期間負責集團地產業務之營運。加入本集團前，何先生曾於2005年至2012年在天正集團南京置業有限公司擔任執行總裁，期間

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

負責公司之業務與營運、制定房地產發展計劃及物業投資。何先生亦曾於2001年至2005年間在天正集團上海投資有限公司擔任執行總裁，負責經營公司業務、制定地產投資及管理程序，以及訂定與執行公司之投資計劃。

何先生於1985年7月獲得浙江大學學士學位。隨後他於1988年6月獲得該所大學的工學碩士學位。於2003年4月，何先生獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

### 非執行董事

蔣達強先生，41歲，自2018年3月15日加入本集團起一直任非執行董事。蔣先生主要負責對本集團的運營及管理提供戰略性建議及意見。蔣先生於2018年3月加入弘陽集團並擔任執行總裁，負責弘陽集團之戰略性投資管理以及客戶服務。蔣先生於房地產及商業地產開發及業務發展擁有逾16年之經驗。加入本集團前，蔣先生於2002年至2004年期間擔任華潤(集團)有限公司調研經理，負責華潤置地有限公司(聯交所股份代號：1109)的投資及發展以及華潤集團的策略討論及企業文化。自2004年至2006年，蔣先生擔任長江和記實業有限公司(前稱和記黃埔有限公司)(聯交所股份代號：1)區域投資的負責人，主要負責該公司於華北、華東及華中地區的投資及開發項目。自2006年至2012年，蔣先生擔任大悅城地產有限公司(聯交所股份代號：0207)副總經理。蔣先生為該公司早期創始人之一，負責該公司的早期收購、投資及開發項目。蔣先生後於2012年至2018年期間擔任旭輝控股(集團)有限公司(聯交所股份代號：0884)副總裁，負責該公司若干附屬公司的整體管理。

蔣先生於2000年7月獲得天津城市建設大學建築工程專業學士學位，隨後於2003年3月獲得上海交通大學科技史系碩士學位。

張良先生，44歲，自2018年3月15日起一直擔任非執行董事。張先生主要負責對本集團的運營及管理提供戰略性建議及意見。張先生自2017年11月加入弘陽集團起一直擔任執行總裁，負責人力資源、信息流及品牌文化。此外，張先生自2012年至2016年一直擔任旭輝控股(集團)有限公司(聯交所股份代號：0884)副總裁及首席人力資源官，在此期間負責人力資源、信息流及客戶服務。隨後張先生於2016年6月成為思路迪的營運總監及首席人力資源官，負責公司營運、財務及人力資源。彼一直擔任該職位直至2017年11月。自2017年9月起，張先生一直擔任中南集團(深圳證券交易所證券代碼：SZ000961)監事會主席。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

加入本集團前，張先生在2010年7月至2012年1月出任上藥科園信海醫藥有限公司(前稱中信醫藥實業有限公司)首席人力資源官。2005年4月至2010年7月，張先生在天津天士力集團有限公司出任集團總裁助理兼人力資源中心總監。於1995年12月至2005年4月期間，張先生在摩托羅拉(中國)電子有限公司出任半導體事業部人力資源經理及全球業績表現管理專案組亞太地區專案代表。

張先生於2003年10月獲得天津外國語大學英文專業學士學位。隨後他於2005年9月獲得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。

張宏武先生，44歲，自2018年3月15日起一直擔任非執行董事。張先生主要負責對本集團的運營及管理提供戰略性建議及意見。其於2009年2月加入弘陽集團，並擔任總裁助理及財務管理中心總經理。他在該等職位上的主要職責包括公司財務、稅務事務。此外，張先生亦為南通錦力置業的董事及南京弘灝房地產開發有限公司的監事。張先生在中國房地產行業擁有逾10年經驗。張先生自2007年5月至2009年2月擔任蘇州盛世地產投資集團有限公司財務總監，期間他的主要職責包括集團全面財務管理及融資工作。

張先生於2013年3月獲得南京財經大學工商管理碩士學位。張先生為合資格會計師。

### 獨立非執行董事

李國棟先生，50歲，自2018年6月25日起一直為獨立非執行董事。他負責監督及向董事會提供獨立意見。

李先生自1993年起，通過擔任非上市公司、上市公司及專業事務所等職務累積了大量有關財務、會計及審計之經驗。加入本集團前，李先生曾於1993年至1999年就職於國際會計師事務所德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)。其離職時擔任高級會計師。從1999年10月至2003年5月，李先生就職於Bright and Shine Corporate Finance Limited，其離職時擔任董事。從2003年至2008年6月，李先生就職於德勤，其離職時擔任高級經理。

自2008年7月至2010年6月，李先生任職於美維控股有限公司(先前在聯交所主板上市隨後自願除牌並於2010年進行私有化)及其附屬公司(「美維集團」)，其離職時擔任美維集團的集團財務副總裁。

## 董 事 、 高 級 管 理 層 及 僱 員

自2010年9月起，李先生擔任龍銘礦業有限公司副總裁及財務總監。此外，李先生目前或曾經在包括下列公司在內的多家上市公司擔任董事職位：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職期限
中廣核礦業有限公司..	主要從事天然鈾貿易的投資控股公司	聯交所主板 (股份代號：1164)	2014年8月至今，擔任獨立非執行董事
盛良物流有限公司....	主要從事提供國際貨運服務的綜合物流解決方案供應商	聯交所GEM (股份代號：8292)	2016年6月至今，擔任獨立非執行董事
海鑫集團有限公司....	安裝、維護、維修及檢查各類消防服務	聯交所GEM (股份代號：8409)	2017年3月至今，擔任獨立非執行董事
中國興業鑫材料控股有限公司.....	ITO(銻錫氧化物)精密塗層濕式調光膜供應商	聯交所GEM (股份代號：8073)	2017年6月至今，擔任獨立非執行董事
中奧到家集團有限公司.....	獨立物業管理	聯交所主板 (股份代號：1538)	2015年11月至2017年7月，擔任獨立非執行董事
惠陶集團(控股)有限公司.....	室外廣告及印刷媒體	聯交所GEM (股份代號：8238)	2015年1月至2016年5月，擔任獨立非執行董事

李先生預計，任職於上述職位所花費之時間將僅佔據其有限的工作時間。因此，李先生將擁有足夠的時間定期出席董事會，並擔任公司薪酬委員會之主席、審計委員會及提名委員會成員。他將能夠履行其作為獨立非執行董事的職責及職能。

李先生於1993年4月獲得澳大利亞麥考瑞大學經濟學學士學位。李先生自1996年6月起為澳大利亞會計師公會(前稱澳大利亞註冊會計師學會)執業會計師，後於1999年10月註冊成為香港會計師公會執業會計師。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

梁又穩先生，58歲，自2018年6月25日起擔任獨立非執行董事，負責監督及向董事會提供獨立意見。自2014年1月起，梁先生擔任東彥的執行董事，其於該公司負責管理項目開發及項目融資；其亦擔任連城會計師事務所有限公司（一家主要從事企業合規及公司秘書服務的公司）的高級合夥人。此外，自2015年11月起，梁先生亦為卓穩資本有限公司（一家主要從事商業及企業融資諮詢服務的公司）的董事總經理。梁先生於中國房地產業擁有逾十年經驗。加入本集團之前，梁先生曾擔任多家上市房地產及商業物業開發公司的財務總監，其中包括2012年5月至2013年10月就職於中國奧園地產集團股份有限公司（聯交所股份代號：3883）；及2010年5月至2012年2月就職於南華資產控股置地有限公司（現為南華資產控股有限公司）（聯交所股份代號：8155）。此外，其於2006年6月至2007年3月期間擔任K Wah Construction Materials (China) Limited（華東）財務部總經理及於2007年至2010年期間擔任盛高置地（控股）有限公司（現稱綠地香港控股有限公司，聯交所股份代號：0337）的集團財務總監。梁先生在中國奧園地產集團股份有限公司任職期間還兼任公司秘書，在南華資產控股有限公司任職期間還兼任公司秘書及授權代表。

此外，梁先生於2005年11月至2006年2月擔任多媒體公司星美國際集團有限公司（現稱星美控股集團有限公司，聯交所股份代號：198）的行政總裁；2003年7月至2005年5月擔任商業物業開發公司北京東方廣場有限公司的財務總監兼副總經理；2000年7月至2003年5月擔任投資控股公司廣東粵海控股集團有限公司的財務部副總經理，兼任粵海資產管理有限公司的董事及財務總監。2002年7月至2003年5月，梁先生亦擔任廣聯有限公司的董事及財務總監。

梁先生於1988年10月獲得澳門東亞大學（現稱澳門大學）工商管理碩士學位，並於1994年4月獲得澳洲新英格蘭大學會計學碩士學位。1995年11月，梁先生成為澳大利亞註冊會計師學會（現稱澳洲會計師公會）會員，後於1996年2月註冊為香港會計師公會執業會計師。此外，他是稅務及管理會計師公會的資深會員；香港商界會計師協會創始會員及香港獨立非執行董事協會創始會員。

歐陽寶豐先生，50歲，自2018年6月25日起擔任獨立非執行董事，負責監督及向董事會提供獨立意見。

## 董 事 、 高 級 管 理 層 及 僱 員

歐陽先生在中國房地產行業擁有豐富經驗。他目前或曾經在包括下列公司在內的多家上市房地產公司擔任高級管理職位：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職期限
國銳地產.....	物業管理、物業開發及投資	聯交所主板 (股份代號：108)	2017年7月起，擔任獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會與提名委員會成員
三盛控股(集團).....	物業開發及投資	聯交所主板 (股份代號：2183)	2017年8月至2018年1月，擔任福建三盛房地產開發有限公司副總裁及三盛控股(集團)財務總監
新鴻基地產發展有限公司.....	銷售及投資物業的開發	聯交所主板 (股份代號：16)	2011年10月至2013年12月，擔任(中國)財務總監
寶龍地產控股有限公司.....	房地產、商業、酒店和旅遊、文化和藝術及工業與信息	聯交所主板 (股份代號：1238)	2007年11月至2011年10月，擔任副總裁兼財務總監
南京朗詩置業股份有限公司.....	綠色住宅物業開發	聯交所主板 (股份代號：106)	2005年3月至2005年10月，擔任財務總監兼公司秘書

此外，歐陽先生於1996年12月至1998年5月擔任商業地產開發和管理公司富華國際集團有限公司的財務總監，負責管理公司的資產。自2014年2月至2014年9月，其亦擔任復星地產控股集團(一家全球性房地產投資及管理公司及復星國際有限公司(聯交所股份代號：656)的附屬公司)的副總裁及財務總監。

歐陽先生亦擁有其他行業的豐富經驗。歐陽先生於1990年7月至1996年12月擔任安達信



## 董事、高級管理層及僱員

會計師事務所審計助理經理，負責審計及調查相關的事宜。歐陽先生亦曾在包括下列公司在內的多家上市公司擔任高級管理職位：

實體名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位及任職期限
中國天然氣集團 . . . . .	資產投資和交易及 新能源業務開發	聯交所主板 (股份代號：931)	2016年7月起，擔任 獨立非執行董事、 薪酬委員會主席、 審核委員會與提名 委員會成員
南華集團 . . . . .	貿易與製造、物業投 資及開發和農林業務	聯交所主板 (股份代號：413)	2016年7月至2017年 8月，擔任(中國 物業)財務總監
香港交易及結算所 . . . .	股票和期貨業務	聯交所主板 (股份代號：388)	2001年1月至2005年 1月，擔任高級經理
杉杉品牌管理 . . . . .	時裝	聯交所主板 (股份代號：1749)	2018年5月起，擔任 獨立非執行董事

歐陽先生預計，任職於上述職位(擔任獨立非執行董事除外)所花費之時間將佔據其大約20%之工作時間。因此，歐陽先生將擁有足夠的時間定期出席董事會，並擔任審計委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。他將能夠履行其作為獨立非執行董事的職責及職能。

歐陽先生於1990年11月獲得香港理工學院商學學士學位。歐陽先生是英格蘭及威爾士特許會計師協會的資深會員及特許金融分析師持證人。此外，他是特許公認會計師公會的資深會員及香港會計師公會的資深會員。

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2014年3月3日前有效的香港法例第32章《公司條例》第291條於終止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已清償所有債務。歐陽先生進一步確認，其並無任何欺詐或失職行為而導致該公司被除名，且並不知悉由於該公司的除名而已經或將會發生任何針對其本人的任何實際或潛在的申索。

## 董事、高級管理層及僱員

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，本公司概無董事在任何其他上市公司擔任董事職務。

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其他資料」一節，了解董事各自於股份中持有的權益或淡倉(如有)以及董事服務合約及委任書的詳情。

除本節上文所披露者外，各董事已確認，概無其他與其獲委任為董事有關的事項須提請股東注意，亦無與其獲委任相關的任何其他信息須根據《上市規則》第13.51(2)條予以披露。

### 高級管理層

我們的高級管理層負責業務的日常管理和運營。下表載列有關我們高級管理人員的若干資料。

姓名	年齡	加入本集團日期	在本公司的職位	關鍵職責	與其他董事或高級管理層的關係
何捷.....	50	2012年10月	執行董事兼行政總裁	負責協助本公司戰略規劃	無
劉中.....	56	2016年2月	副行政總裁	負責制定本公司的整體戰略及實施項目	無
葛春華.....	52	2004年1月	副行政總裁	負責制定本公司的整體戰略及實施項目	無
賈傑.....	34	2017年7月	財務總監	負責本集團的財務、預算及稅務	無

何捷先生擔任我們的執行董事兼行政總裁。關於何捷先生的詳細履歷，請參閱「董事會」分節。

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

劉中先生，56歲，自2018年3月15日以來一直擔任我們的副行政總裁。劉先生於2016年2月加入弘陽集團並擔任集團地產板塊副總裁兼運營管理部總經理職務，協助總裁負責房地產業務日常運營管理工作，並在位至2018年3月。劉先生在中國房地產行業擁有豐富的經驗。自2000年6月至2013年9月，劉先生於一間從事房地產業務之公司萬科集團（聯交所股份代號：2202）擔任公司於成都及江西分部之副總經理，以及青島分部之總經理助理。此外，自2013年10月至2014年1月，劉先生曾任一家房地產公司翠屏國際控股有限公司的區域總經理，負責地區公司的管理。隨後自2014年2月至2016年2月，劉先生擔任一家房地產公司中南城市建設投資有限公司的總裁助理，任職期間協助總裁處理公司的日常經營管理工作。

劉先生於1989年7月獲得南京市建築職工大學工業與民用建築專業的三年制大專學歷。

葛春華先生，52歲，自2018年3月15日起一直擔任本公司副行政總裁。此外，葛先生亦為南京綠弘房地產之董事；南京紅太陽、南京弘陽房地產、南京國港置業及句容紫金房地產的總經理；以及南京平弘房地產之董事兼總經理。

葛先生在中國房地產行業擁有約17年的經驗。葛先生於2004年1月加入弘陽集團，並自2004年1月至2014年12月先後擔任南京紅太陽的總經理助理、副總經理及總經理，期間負責制定及監督公司整體策略、日常運營管理以及達成公司年度業務目標。此後，葛先生於2015年1月至2018年3月擔任弘陽集團地產開發部門的總經理，期間職責與南京紅太陽相同。葛先生自2001年10月至2004年1月擔任南京紅太陽商業大世界經理。

葛先生於1992年12月獲得化學工業部淮南化工建築安裝學校學位，後於2008年12月獲得南京大學工程管理高級培訓課程證書。葛先生自2016年11月起一直在攻讀南京大學高級管理人員工商管理碩士學位。葛先生是南京市浦口區全國人大代表。

賈傑先生，34歲，自2018年3月15日以來一直擔任我們的財務總監，且自2017年7月至2018年3月擔任弘陽集團地產開發部的財務管理部副總經理。之前，賈先生自2008年2月至2010年4月擔任畢馬威中國的顧問。自2010年4月至2012年9月，賈先生先後擔任一家商業物業投資公司太原萬達廣場有限公司的財務副經理及財務經理，期間負責公司的稅務、核算、內控工作，並協助總經理完成融資工作。隨後，自2012年9月至2014年2月，其擔任一家房地產開發公司寧波龍湖置業有限公司的財務經理，期間負責公司業績規劃和管理、內控工作

及項目財務管理。自2014年3月至2017年7月，賈先生是鑫苑中國置業有限公司(一家從事房地產開發和物業管理的公司)的預算分析總監，期間主要負責公司業績規劃和管理、投資預算和評價、投資者關係管理及向董事匯報。

賈先生於2005年6月獲得東北財經大學經濟學學士學位。隨後，其於2007年12月取得東北財經大學財政學專業碩士學位。自2015年9月以來，賈先生一直在攻讀北京大學光華管理學院的工商管理學碩士學位。賈先生於2008年5月取得大連市人事局的中級會計師證。賈先生於2009年12月成為中國註冊會計師協會的註冊會員。

### 公司秘書

嚴洛鈞先生，31歲，於2018年6月12日獲委任為本公司的公司秘書。嚴先生目前擔任方圓企業服務集團(香港)有限公司(一家專注於企業服務的專業服務供應商)的經理。其在企業服務領域擁有逾六年的經驗。除本公司外，嚴先生目前亦擔任一家於2018年5月申請於聯交所主板上市的公司的聯席公司秘書。經嚴先生確認，其得到一組具有公司秘書經驗的員工的鼎力支持，並預計在該公司的聯席公司秘書職務上花費的時間將佔據其約12.5%的工作時間。其將擁有充足的時間履行其作為我們公司秘書的職責，確保本公司遵守相關法律法規，並就良好的企業管治常規向董事提出建議。

嚴先生於2010年7月畢業於香港樹仁大學，獲會計學士學位，於2016年9月畢業於香港理工大學，獲公司管治碩士學位。嚴先生是香港特許秘書公會和英國特許秘書及行政人員公會的普通會員。

### 審核委員會

我們已遵照《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》和《企業管治報告》成立審核委員會，並訂有其書面職權範圍。審核委員會的主要職責是審閱和監督本集團財務申報程序和內部監控系統、監督審核程序、向董事會提出建議和意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。

審核委員會由五名成員組成，即梁又穩先生、張宏武先生、蔣達強先生、李國棟先生和歐陽寶豐先生。審核委員會主席是梁又穩先生。

### 薪酬委員會

我們已遵照《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》和《企業管治報告》成立薪酬委員會，並訂有其書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是就有關董事及高級管理層薪酬的

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

政策和架構以及就制訂有關薪酬的發展政策設立正式和透明的程序而訂立、檢討和向董事提出推薦建議；釐定各執行董事及高級管理層的特定薪酬組合條款；參考董事不時決議的企業目標和宗旨，檢討和審批績效薪酬。

薪酬委員會由五名成員組成，即李國棟先生、張良先生、何捷先生、梁又穩先生和歐陽寶豐先生。薪酬委員會主席是李國棟先生。

### 提名委員會

我們已遵照《上市規則》附錄十四所載的《企業管治守則》和《企業管治報告》成立提名委員會，並訂有其書面職權範圍。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就任何建議變動向董事會提出推薦建議；就遴選獲提名擔任董事職務的個別人士向董事會確定、挑選或提出推薦建議；評估我們獨立非執行董事的獨立性；以及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提出推薦建議。

提名委員會由五名成員組成，即曾煥沙先生、張宏武先生、梁又穩先生、李國棟先生和歐陽寶豐先生。提名委員會主席是曾煥沙先生。

### 董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式向本公司收取薪酬。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度，向董事支付的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、房屋及其他津貼以及其他實物福利)分別合共約為人民幣3,403,000元、人民幣3,077,000元及人民幣3,963,000元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度，向本集團五名最高薪酬人士支付的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、房屋及其他津貼以及其他實物福利)分別合共約為人民幣5,617,000元、人民幣6,015,000元及人民幣6,791,000元。

於業績記錄期，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付或該等人士亦無收取任何薪酬，作為吸引該等人士加盟或加盟本公司後的獎勵。於各業績記錄期，我們概無向董事、

---

## 董事、高級管理層及僱員

---

前任董事或五名最高薪酬人士支付或該等人士亦無收取任何補償金，作為與任何附屬公司事務管理有關的任何離職補償。

概無董事於業績記錄期放棄或同意放棄任何薪酬。

根據截至本招股章程日期的現有安排，本公司於截至2018年12月31日止年度應付董事薪酬金額(包括實物福利但不包括酌情花紅)估計合共約為人民幣15,200,000元。

董事會將檢討及確定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合，並將於上市後聽取薪酬委員會經計及同類公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的表現後作出的推薦建議。

除本節上文所披露者外，本集團任何成員公司於業績記錄期並無其他已付或應付董事的款項。

更多有關業績記錄期董事薪酬的資料以及有關最高薪酬人士的資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告「II.歷史財務資料附註—8.」。

### 獲聯交所授予的豁免

#### 管理層留駐

我們已向聯交所申請且聯交所已同意授出豁免嚴格遵守《上市規則》第8.12條有關管理層人員留駐香港的規定。有關該項豁免的詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守《上市規則》—管理層人員留駐香港」一節。

#### 合規顧問

本公司已根據《上市規則》第3A.19條委任農銀國際融資有限公司為其合規顧問。

本公司與合規顧問訂立的合規顧問協議的主要條款如下：

- (1) 合規顧問須向本公司提供的服務包括就遵守《上市規則》及其他適用法律、規則、守則及指引的規定而提供指引及意見，並陪同本公司出席與聯交所進行的任何會面；



- (2) 本公司可通過向合規顧問發出30日的事先書面通知終止委任合規顧問。本公司將按《上市規則》第3A.26條行使該權利。合規顧問將有權在若干特定情況下及知會聯交所其辭任的理由後，終止其合規顧問的委任；及
- (3) 於委任期間內，本公司必須就下列情況及時諮詢合規顧問，並在必要時向合規顧問尋求意見：
- (a) 在發佈任何監管公告、通函或財務報告之前；
  - (b) 如擬進行可能須予公佈或可能屬關連交易的交易（包括股份發行和股份回購）；
  - (c) 如我們擬動用首次公開發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績嚴重偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料；及
  - (d) 如聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向本公司作出查詢。

委任期限自上市日期開始至我們就於上市日期後開始的第一個完整財政年度的財務業績派發年報當日止。

## 主要股東

據董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），下列人士將或被視為或當作於根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須予披露的股份或相關股份中擁有權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

股東姓名／名稱	權益性質	緊隨資本化發行及 全球發售完成後 (假設超額配售權 未獲行使)持有的股份		緊隨資本化發行及 全球發售完成後 (假設超額配售權 獲悉數行使)持有的股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
弘陽地產集團(控股) .....	實益擁有人	2,400,000,000	75%	2,400,000,000	72.29%
弘陽集團 <sup>(附註1)</sup> .....	受控法團權益	2,400,000,000	75%	2,400,000,000	72.29%
弘陽國際 <sup>(附註1)</sup> .....	受控法團權益	2,400,000,000	75%	2,400,000,000	72.29%
弘陽集團(控股) <sup>(附註1)</sup> .....	受控法團權益	2,400,000,000	75%	2,400,000,000	72.29%
曾先生 <sup>(附註1)</sup> .....	受控法團權益	2,400,000,000	75%	2,400,000,000	72.29%
陳思紅女士 <sup>(附註2)</sup> .....	配偶權益	2,400,000,000	75%	2,400,000,000	72.29%

附註：

- (1) 弘陽地產集團(控股)由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際全資擁有。弘陽國際由弘陽集團(控股)(曾先生全資擁有的公司)及曾先生分別擁有50%及50%。因此，根據《證券及期貨條例》，弘陽集團、弘陽國際、弘陽集團(控股)及曾先生均被視為於弘陽地產集團(控股)持有的股份中擁有權益。
- (2) 陳思紅女士乃曾先生的配偶，因此《根據證券及期貨條例》，被視為於曾先生擁有權益的股份中擁有權益。

除上文及本招股章程附錄五「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的其他資料」一節所披露者外，董事並不知悉任何人士將緊隨資本化發行及全球發售完成後並假設超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權未獲行使，已經或被視為或當作於根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須予披露的股

---

## 主要股東

---

份或相關股份中擁有權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

我們並不知悉於任何其後日期可能導致本公司控制權發生任何變動的任何安排。

# 股本

## 股本

以下闡述緊接資本化發行及全球發售完成前及緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足的本公司法定及已發行股本：

法定股本	總面值
100,000,000,000股每股面值0.01港元的股份	1,000,000,000港元
已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足：	
200股截至本招股章程日期已發行的股份	2
2,399,999,800股根據資本化發行將予發行的股份	23,999,998
800,000,000股根據全球發售將予發行的股份	8,000,000
3,200,000,000合計	32,000,000

## 假設

上表假設全球發售已成為無條件。其並無計及(a)因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行；或(b)我們根據授予董事發行及購回下述股份或其他股份的一般授權可能配發或購回的任何股份。

## 地位

股份為本公司股本中的普通股，在所有方面與現時已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，具體而言，就於本招股章程日期後宣派、作出或支付的所有股息或其他分派(資本化發行附帶的所有權除外)享有完全同等地位。

## 須舉行股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份，即普通股，各與其他股份享有同等地位。

根據開曼群島《公司法》及本公司組織章程大綱及章程細則條款，本公司可不時通過股東的普通決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將股份分拆為多個類別的股份；(iv)將股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷任何未獲承購的股份。此外，本公司可通過股東特別決議案削減或贖回股本。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要 — 2.組織章程細則 — (a)股份 — (iii)更改股本」一節。

根據開曼群島《公司法》及本公司組織章程大綱及章程細則條款，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股份持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而更改、修訂或廢除。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要 — 2. 組織章程細則 — (a) 股份 — (ii) 更改現有股份或各類股份附有的權利」。

### 發行及購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事獲授一般無條件授權以發行及購回股份。有關該等一般授權的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料 — A. 有關本公司及我們附屬公司的其他資料 — 3. 唯一股東於2018年6月25日通過的書面決議案」。

### 購股權計劃

本公司已採納首次公開發售前購股權計劃，並已有條件採納首次公開發售後購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 1. 首次公開發售前購股權計劃」及「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 2. 首次公開發售後購股權計劃」。

## 財務資料

閣下應將以下有關我們財務狀況及經營業績討論及分析與本招股章程附錄一所載我們截至2015年、2016年及2017年12月31日及截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的合併財務資料連同其附註一併閱讀。我們的合併財務資料已根據《國際財務報告準則》編製，該準則與其他司法管轄區的一般公認會計原則在重大方面或會有所不同。

我們的歷史業績未必表明預期的未來業績。以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的若干前瞻性陳述。受到諸多因素影響，包括「風險因素」和「業務」部分所載者，我們的實際業績或會與該等前瞻性陳述所預測的不同。

### 概覽

我們是一家中國江蘇省領先的綜合性房地產開發商，專注於住宅物業開發以及商業及綜合用途物業的開發、運營及管理。通過扎根南京、深耕江蘇、佈局長三角，我們已在江蘇省建立了穩固的區域性龍頭地位。自1999年南京紅太陽註冊成立起，我們已在房地產開發及銷售領域耕耘了近20年之久，成功建立了「弘陽」品牌，開發實力及行業地位獲得了廣泛認可。

我們主要在長江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。我們業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)酒店業務。於業績記錄期及截至2018年3月31日，我們已開發多項物業組合，包括25個已竣工項目、50個開發中項目及18個持作未來開發項目。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，房地產開發與銷售產生的收入佔我們總收入的絕大部分，分別為人民幣5,124.2百萬元、人民幣8,549.0百萬元及人民幣5,938.4百萬元，分別佔同期總收入的95.3%、97.4%及96.7%。

與我們的業務策略相一致，我們擁有並經營大部分我們已開發的商業物業。該等商業物業主要包括南京弘陽廣場及我們住宅物業配套的若干其他零售空間。我們持有該等商業物業作長期投資及資本增值目的，並出租該等商業物業以產生租金收入。此外，我們向特定租戶收取場地使用費及廣告位使用費。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，商業物業投資與經營產生的收入分別為人民幣226.7百萬元、人民幣193.1百萬元及人民幣166.4百萬元。

我們亦經營江蘇省的南京弘陽酒店和無錫弘陽洛克菲花園酒店。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們酒店業務產生的收入分別為人民幣25.9百萬元、人民幣33.4百萬元及人民幣34.9百萬元。

### 呈列基準

根據重組(披露於「歷史、重組及集團架構—重組」)，本公司於2018年2月27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控股股東的共同控制。因



---

## 財務資料

---

此，歷史財務資料乃採用合併會計原則，在合併基礎上編製，猶如重組已於業績記錄期開始時完成。

本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的合併全面收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團現時旗下所有公司從最早呈報日期或附屬公司首次受控股股東共同控制之日(以較短期間為準)起的業績及現金流量。本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日的合併財務狀況表已擬備以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。並無作出任何調整以反映公允價值，或確認任何因重組而產生的新資產或負債。

重組前由控股股東以外各方於附屬公司持有的股權權益及其變動於應用合併會計原則時呈列為股本中的非控股權益。損益及每項其他全面收入項目歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內的交易及結餘已於悉數合併時抵銷。

### 影響我們經營業績和財務狀況的主要因素

我們的業務、經營業績、財務狀況及前景受若干因素影響，其中許多因素超出我們的控制範圍，包括下文所載者。以下內容應與本招股章程「風險因素」一節一併閱讀。

### 中國的經濟增長、城鎮化及房地產需求，特別在南京、蘇州及長江三角洲地區的其他主要城市

經濟增長、城鎮化及不斷提高的購買力一直是中國市場對房地產需求日漸增長的主要動力，而該等因素受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟及世界市場以及中國政府的財政及貨幣政策變動。預期中國的經濟增長步伐、城鎮化及不斷提高的購買力將繼續對潛在物業買家數量以及住宅物業的價格及盈利能力產生重大影響，從而重大影響我們的表現及經營業績。由於我們主要專注於開發南京、蘇州及長江三角洲地區其他主要城市的物業，南京、蘇州及長江三角洲地區其他主要城市以及其他未來目標城市的市場發展對其經營尤為重要。倘全球經濟、中國經濟或我們經營所在任何物業市場的經濟衰退，或城鎮化步伐放緩，則我們的財務狀況及經營業績或會受重大不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的業務及前景均依賴於中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現，尤其是南京及長江三角洲地區各主要城市房地產市場的表現，因此，中國整體上或該區域

主要城市的房地產銷售或價格或房地產需求的任何潛在下降，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

### 影響中國房地產行業的監管環境及措施

中國政府對房地產開發及相關行業的政策及措施直接影響我們的業務及經營業績。中國政府不時調整宏觀經濟調控政策，通過監管(其中包括)土地供應、物業預售、土地用途、容積率、銀行融資及稅項，鼓勵或限制私人房地產市場的發展。近年來，中國政府為應對全國房地產價格不斷上漲，已實施一系列措施以控制房地產市場價格。多個行政機關已推行相關政策及措施抑制投機活動，並對房地產開發商實行更嚴格的規定。該等措施規定(其中包括)提高買家的最低首付規定、購買物業的新限制、對物業項目中經濟適用房及商品房的最低投資比例及提高按揭融資的銀行借貸利率等。我們的大部分客戶選擇首付及依賴按揭融資購買我們的物業。因此，中國政府實施的旨在提高首付的規定、限制買家獲得按揭貸款的能力、限制其轉售物業的能力或增加按揭融資成本的法規或措施，可能打擊我們物業的市場需求並對我們的經營業績造成不利影響。中國政府為調控貨幣供應、信貸額度及固定資產投資採取的措施亦對我們的業務及經營業績有直接影響。此外，中國政府推行的措施可能影響我們的資金渠道以及我們可為物業開發融資的途徑。詳見「風險因素 — 與行業有關的風險 — 我們的業務須遵從廣泛的政府政策和法規，且尤其易受我們經營所處地區中國房地產行業相關政策之不利變動的影響」。

### 土地獲取及建設成本

我們的成功及持續增長將在很大程度上取決於我們以能夠產生合理回報的價格收購優質土地的能力。由於中國經濟持續快速增長且對住宅物業的需求仍然強勁，房地產開發商之間對土地的競爭可能持續加劇。近年來，中國主要城市，尤其是我們經營所在的城市的土地溢價顯著增加。建設成本亦於近年增加，主要由於勞工成本及原材料成本上漲。過去，我們主要通過公開招標、拍賣和掛牌出售獲得國有土地使用權，與第三方業務夥伴合作及收購其他公司的股本權益或其他公司持有的物業權益。但鑒於土地開發的競爭日趨激烈，概不能保證我們將能繼續按優惠價格尋求土地。倘我們的土地獲取成本大幅增加，我們或會產生大量額外融資成本。倘不能按足以抵銷增加成本的上漲價格出售我們的物業，我們的盈利能力將會受到不利影響。

### 資金渠道及融資成本

銀行貸款及金融機構借款及信託融資是我們房地產開發的重要資金來源。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的尚未償還即期及非即期銀行貸款分別為人民幣3,765.8百萬

---

## 財務資料

---

元、人民幣6,945.0百萬元及人民幣8,034.6百萬元。我們的資金渠道及融資成本將受銀行貸款的現行利率(與中國人民銀行的基準貸款利率掛鉤)、中國政府對房地產開發銀行貸款實施的限制以及國內及全球資本市場的整體狀況影響。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們尚未償還的其他借款(包括貸款、信託及其他融資)分別為人民幣1,897.9百萬元、人民幣745.8百萬元及人民幣3,594.9百萬元。與銀行貸款相比，信託融資在渠道方面更為靈活，但其融資成本一般高於銀行貸款。倘我們日後無法以有利條款訂立該等信託融資安排，甚至根本無法訂立該等信託融資安排，我們的經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的銀行貸款及其他借款的總利息成本(包括資本化利息開支)分別為人民幣782.9百萬元、人民幣632.2百萬元及人民幣830.9百萬元。同年，我們的實際利率分別為8.38%、7.72%及7.52%。利率的任何潛在增加都可能使我們承擔額外利息成本，尤其是新籌集的貸款。

### 房地產開發的時間

房地產項目開發需時較長。在開始開發後經歷數月、數年乃至更長時間方能開始預售所開發的物業。我們於房地產出售、竣工並交付其客戶後方能確認收入。由於市場需求波動不定，我們於特定期間確認的收入亦可能受特定房地產項目在預售或銷售時的市況影響。此外，施工、監管批文或其他進程延誤可能會對我們項目的竣工時間安排有不利影響，從而對我們確認項目的收入產生不利影響。

### 物業預售

物業預售為我們在項目開發過程中經營現金流量的最重要來源之一。中國法律允許我們在符合若干先決條件後預售未竣工物業，但要求我們將預售所得款項用於為該已預售項目提供資金。請參閱「業務 — 房地產開發與銷售流程 — 營銷及銷售」。預售所得現金流入的金額及時間受多項因素影響，包括我們項目的開發時間安排、中國政府對預售施加的限制、我們的買方可取得及可負擔的按揭融資、我們物業的市場需求及我們可供預售的物業數目。此外，我們預售物業所得的任何現金流量減少均可能令我們更依賴外部融資，而外部融資可能會增加我們的成本及可能影響我們為持續的房地產開發提供資金的能力。

### 我們投資物業的公允價值

我們投資物業的公允價值變動已經且預期會繼續對我們的經營業績造成重大影響。投資物業最初基於由我們獨立物業估值師進行的估值按公允價值計量，其後公允價值變動所

產生的收益或虧損作為投資物業公允價值收益或虧損入賬。物業估值師已運用估值方法，其中涉及對可資比較物業的現行市場交易價、合適的收益率及預期當前市場租金等的若干估計。該等假設的有利或不利變動可導致我們投資物業的估計公允價值出現變動，且須對合併全面收益表所錄得的損益金額作出相應調整。截至2015年12月31日止年度，我們投資物業的公允價值收益為人民幣614.1百萬元。截至2016年及2017年12月31日止年度，我們投資物業的公允價值虧損分別為人民幣109.8百萬元及人民幣287.4百萬元。由於市場波動，估值調整金額有可能繼續保持重要，且會對我們的經營業績造成重大影響。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們投資物業的公允價值可能不時波動且日後或會大幅減少，這或會對我們的盈利能力產生重大不利影響」。

### 土地增值稅

我們的房地產開發須繳納有關土地及該土地改建增值金額的土地增值稅。於中國從事房地產開發的本土及境外投資者均須就所出售物業的土地增值按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們支付的土地增值稅分別為人民幣147.1百萬元、人民幣331.9百萬元和人民幣349.2百萬元。上述期間的已付土地增值稅金額有所波動主要是由於我們項目的交付時間表及各開發項目的物業售價不同所致。我們根據已確認的銷售及根據中國相關法律法規適用的估計土地增值稅稅率，對土地增值稅計提撥備。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的土地增值稅撥備分別為人民幣388.2百萬元、人民幣373.8百萬元和人民幣401.1百萬元。土地增值稅負債須於房地產開發項目竣工後由稅務部門釐定，並可能有別於最初記錄的金額，而任何該等差額或會影響相關稅務部門最終確定該等稅項期間我們的除稅後利潤及遞延稅項撥備。有關中國土地增值稅法規的其他資料，請參閱「監管概覽 — 稅收條例 — 土地增值稅」。

### 關鍵會計政策、估計及判斷

編製符合《國際財務報告準則》的財務報表需要管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入與支出的匯報數額。該等估計和相關假設乃根據過往經驗和多項在該等情況下認為屬合理的其他因素作出，其結果構成了對無法從其他來源即時得知的資產與負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果或會與這些估計有所不同。

我們持續檢討該等估計與相關假設。倘會計估計的修訂僅影響估計修訂期間，則於該期間確認有關修訂，倘有關修訂影響本期及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。我們過往作出的有關估計或相關假設與業績記錄期的實際業績基本一致。

---

## 財務資料

---

管理層對應用《國際財務報告準則》所作出對其財務報表及估計不確定因素重大來源有重大影響的判斷，載於本招股章程附錄一的會計師報告附註2。

關鍵會計政策的選擇及呈報結果對條件及假設變動的敏感度，都是審閱本集團財務報表時須予考慮的因素。以下關鍵會計政策涉及編製我們的合併財務報表時使用的最重大判斷及估計。

### 收入確認

倘經濟利益可能流向我們，且收入及成本(如適用)能夠可靠地計量，則收入會按以下方式於損益中確認：

### 物業銷售

日常業務過程中的物業銷售所得收入在達到下列所有條件時確認：

- (a) 物業所有權的重大風險及回報均轉讓予買家；
- (b) 並無保留一般視為與所有權有關的持續管理權及物業的實際控制權；
- (c) 收入可被可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟效益將可能流向本集團；及
- (e) 交易已產生或將產生成本可被可靠計量。

在相關物業建設落成之時滿足物業銷售的上述標準，本集團已獲得相關政府當局發佈的項目落成報告，有關物業已交付至買家，並合理保證相關應收款項的可收回性。在收入確認日期之前已售出物業所收到的付款計入合併財務狀況表的流動負債項下。

### 租金收入

租金收入按租賃期內時間比例基準確認。



### 服務收入

源自酒店業務及提供物業保養及管理服務的服務收入於提供相關服務之時確認。

### 利息收入

利息收入乃按應計基準以實際利率法，採用於金融工具預計年期將估計未來現金收入貼現至金融資產賬面淨值的利率而確認。

### 出售其他商品產生的收入

出售其他商品產生的收入在該等商品所有權的重大風險及回報已轉移至買家，前提是本集團不再具有一般與所有權相關的程度的管理參與權，也不再對已售出商品具有實際控制權時確認。

### 開發中物業

開發中物業擬定於落成後持作出售。

開發中物業按成本(包含土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業在開發期間招致的其他直接應佔成本)與可變現淨值的較低者計入。

除非在正常營運週期不會變現，否則開發中物業被分類為流動資產。落成後，該等物業將轉換為持作出售的已完工物業。

### 持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業按成本與可變現淨值的較低者計入財務狀況表中。成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇的總成本分攤釐定。可變現淨值計及最終預計可變現的價格減出售物業將招致的估計成本。

### 投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本增值(而非用於使用生產或供應商品或服務或行政目的)；或作日常業務過程中出售之土地及樓宇的權益(包括在其他方面符合投資物業定義的物業根據經營租賃而持有的租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業以反映各有關期間期末之時市況的公允價值列賬。



投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損計入所產生年度的損益表內。

報廢或出售投資物業所產生的任何收益或虧損於報廢或出售年度在損益表內確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計入賬的認定成本為改變用途當日的公允價值。如本集團的自用物業轉為投資物業，本集團截至改變用途當日根據《國際會計準則》第16號物業、廠房及設備將該物業入賬，而於當日物業的賬面值與公允價值的任何差額列為重估，並於權益項下的資產重估儲備中列賬。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公允價值的任何差額於損益表中確認。

### 轉撥至投資物業或轉撥自投資物業

轉撥至投資物業或轉撥自投資物業須在且僅在以下方面證明用途已改變之時做出：

- (a) 就投資物業轉為自用物業而言，自用開始；
- (b) 就投資物業轉為存貨而言，為銷售進行開發開始；
- (c) 就自用物業轉為投資物業而言，自用結束；或
- (d) 就存貨轉為投資物業，對其他方的經營租賃開始。

### 投資物業公允價值估計

以公允價值列賬的在建投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師給出的評估市值重新估值。該等估值乃根據若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在較大差異。本集團經考慮類似物業活躍市場現行價格信息並利用主要根據各有關期間末的市場條件作出的假設作出估計。

本集團對公允價值估計的主要假設包括參考同一地點及狀況之類似物業現行市場租金、有關資本轉化比率及預期利潤率所得估計租值的有關假設。於2015年、2016年及2017年12月31日，投資物業的公允價值分別為人民幣8,288.7百萬元、人民幣8,319.9百萬元及人民幣8,722.9百萬元。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

於初始確認時，金融負債被分類為以按公允價值計量並計入損益的金融負債、貸款及借款或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初始按公允價值確認，如屬貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、應付股東款項、應付關聯公司款項及計息銀行及其他借款。

#### 後續計量

金融負債的後續計量按如下分類進行：

#### 貸款及借款

經初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折價或溢價及屬實際利率不可或缺的一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

#### 借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需要一段頗長時間始能作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借款成本，均資本化為該等資產成本的一部分。當該等資產大致上可作擬定用途或出售時，則終止將該等借貸成本資本化。特定借款於撥作合資格資產的支出前用作短暫投資所賺取的投資收入，從資本化的借貸成本中扣除。所有其他借款成本均於其產生期間列作開支。借款成本包括實體因借貸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。有關損益外確認項目的所得稅於損益外確認，不論是否於其他綜合收益或直接於權益內確認。

---

## 財務資料

---

本期與以往期間的即期稅項資產和負債根據於有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務當局收回或付予稅務當局的金額計量。

遞延稅項以負債法就於有關期末資產及負債的稅項基準及其用作財務申報的賬面值之間的所有暫時性差異作出撥備。

除以下情況外，遞延稅項負債就所有應課稅暫時性差異予以確認：

- 當遞延稅項負債來自初始確認商譽或並非業務合併的交易的資產或負債，而於交易時對會計溢利及應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時性差異而言，除非撥回暫時性差異的時間可以控制及暫時性差異可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 於初始確認非業務合併的交易中的資產或負債產生與可抵扣暫時性差異有關的遞延稅項資產，而於交易時對會計溢利及應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 對涉及附屬公司及聯營公司投資的可抵扣暫時性差異而言，僅在暫時性差異有可能在可見將來撥回，以及日後可用該等暫時性差異抵銷可能出現的應課稅利潤時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會於各有關期末檢討，若不再可能有足夠應課稅利潤可用於抵免全部或部分遞延稅項資產，則會予以扣減。未確認的遞延稅項資產會於各有關期末重估和於可能有足夠應課稅利潤可收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產與負債乃根據於有關期間結束前已實施或大致實施的稅率(及稅法)，按預期於資產獲變現或負債結算期間適用的稅率計量。

## 財 務 資 料

若存在以即期稅項資產抵銷即期稅項負債的合法權利，而遞延稅項乃涉及同一課稅實體和同一稅務機關，則遞延稅項資產和遞延稅項負債可互相抵銷。

有關我們會計政策及判斷的更多詳情，請參閱「附錄一 — 會計師報告」。

### 經營業績

下表載列我們於所示期間的合併經營業績概要。下文呈列的我們的過往業績未必表示任何未來期間可能預期的業績。

#### 合併全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
收入 .....	5,376,799	8,775,465	6,139,672
銷售成本 .....	(3,125,008)	(6,219,879)	(3,648,023)
<b>毛利 .....</b>	<b>2,251,791</b>	<b>2,555,586</b>	<b>2,491,649</b>
其他收入及收益 .....	98,096	94,597	282,946
銷售及分銷開支 .....	(159,503)	(222,844)	(240,256)
行政開支 .....	(186,481)	(228,085)	(305,204)
其他開支 .....	(26,479)	(41,234)	(17,478)
投資物業的公允價值收益／(虧損)...	614,065	(109,822)	(287,414)
融資成本 .....	(358,084)	(354,428)	(441,537)
應佔聯營公司虧損 .....	(4,978)	(14,810)	(68,485)
應佔合資企業收益／(虧損) .....	(10,200)	(17,106)	486,563
<b>稅前利潤 .....</b>	<b>2,218,227</b>	<b>1,661,854</b>	<b>1,900,784</b>
所得稅開支 .....	(889,573)	(730,774)	(705,301)
<b>年內利潤及全面總收入 .....</b>	<b>1,328,654</b>	<b>931,080</b>	<b>1,195,483</b>
以下各方應佔：			
母公司擁有人 .....	1,328,654	931,080	1,220,728
非控股權益 .....	—	—	(25,245)
<b>年內利潤 .....</b>	<b>1,328,654</b>	<b>931,080</b>	<b>1,195,483</b>

## 財務資料

### 節選損益表項目說明

#### 收益

我們的收益來自房地產開發與銷售、商業物業投資與經營以及酒店業務。下表載列所示期間我們按分部劃分之收益以及佔總收益的百分比。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	金額	佔總額百分比	金額	佔總額百分比	金額	佔總額百分比
(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	
<b>收益</b>						
房地產開發與銷售						
銷售住宅物業	4,936,775	91.8	8,015,019	91.3	4,956,239	80.7
銷售商業物業						
(包括辦公及配套物業)	149,007	2.8	350,556	4.0	757,432	12.3
停車場	38,378	0.7	183,432	2.1	224,720	3.7
小計	<b>5,124,160</b>	<b>95.3</b>	<b>8,549,007</b>	<b>97.4</b>	<b>5,938,391</b>	<b>96.7</b>
商業物業投資與經營						
租金及物業管理費	187,280	3.5	165,697	1.9	165,670	2.7
來自主題公園的收入	39,447	0.7	27,373	0.3	750	0.0
小計	<b>226,727</b>	<b>4.2</b>	<b>193,070</b>	<b>2.2</b>	<b>166,420</b>	<b>2.7</b>
酒店業務	25,912	0.5	33,388	0.4	34,861	0.6
合計	<b>5,376,799</b>	<b>100.0</b>	<b>8,775,465</b>	<b>100.0</b>	<b>6,139,672</b>	<b>100.0</b>

#### 房地產開發與銷售

房地產開發與銷售收益僅於物業已出售予買方及已達到買賣協議所載之交付條件後方可確認。

與行業慣例一致，我們通常在物業仍在開發但符合中國法律及法規之預售條件時與買方訂立銷售合約。請參閱「業務 — 房地產開發與銷售流程 — 營銷及銷售」。達致物業銷售之確認標準前，自買方收取之付款計入我們合併財務報表中的「預收客戶款項」。

在建項目的物業預售與物業工程竣工之間存在時間差。由於物業竣工時間根據其建築工程時間表而變動，我們的經營業績可能在各個期間出現重大波動，視乎已售或預售建築面積及其預售與物業竣工及交付予買方的時間而定。若所預售的物業並非於同一期間竣工

## 財 務 資 料

及交付，我們在其預售總建築面積數額巨大的期間也可能無法產生相應的高收益。因此，我們房地產開發與銷售收益或會因物業開發時間表及物業銷售時間等因素而波動。

所售物業的已確認平均售價同比亦出現波動，視乎在有關年度我們開發和銷售物業項目的城市和地區的物業售價以及所交付的物業類型而定。下表載列所示期間我們的物業銷售已確認收益、已確認建築面積及已確認每平方米平均售價明細。

	截至12月31日止年度								
	2015年			2016年			2017年		
	扣除 營業稅和 附加費 後的收益	已確認建 築面積	已確認 平均售價	扣除 營業稅和 附加費 後的收益	已確認建 築面積	已確認 平均售價	扣除 營業稅和 附加費 後的收益	已確認建 築面積	已確認 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)	
南京 .....	4,207,543	438,282	9,600	5,288,698	467,095	11,323	4,916,801	408,418	12,039
蘇州 .....	—	—	—	949,500	95,170	9,977	606,782	58,806	10,318
常州 .....	706,080	118,915	5,938	607,813	100,596	6,042	171,139	21,834	7,838
無錫 .....	48,630	2,905	16,740	31,413	2,364	13,288	93,700	5,814	16,116
南通 .....	161,169	21,732	7,416	738,732	100,833	7,326	81,923	11,792	6,947
常熟 .....	738	250 <sup>(1)</sup>	2,952	932,851	59,727	15,619	68,046	5,697	11,944
合計 .....	<b>5,124,160</b>	<b>582,084</b>	<b>8,803</b>	<b>8,549,007</b>	<b>825,785</b>	<b>10,353</b>	<b>5,938,391</b>	<b>512,361</b>	<b>11,590</b>

附註：

(1) 僅包括在2015年交付的停車場。

下表載列我們的已確認平均售價之敏感度分析，說明於所示期間我們的已確認平均售價增減5%而所有其他可變因素維持不變之情況下對我們除稅前盈利之影響。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅前盈利增加/(減少)			
倘已確認平均售價增加5% .....	256,208	427,450	296,920
佔除稅前盈利百分比 .....	12%	26%	16%
倘已確認平均售價減少5% .....	(256,208)	(427,450)	296,920
佔除稅前盈利百分比 .....	-12%	-26%	-16%



## 財 務 資 料

### 商業物業投資與經營

我們亦自商業物業、辦公室空間及停車場租賃以及經營主題樂園所得費用收入產生租金收入。我們的商業物業包括南京弘陽廣場(包括主題樂園)以及住宅物業配套的其他零售空間。我們持有該等商業物業用作資本增值,並出租該等商業物業以產生租金收入或經營該等商業物業以產生費用收入。此外,我們向特定租戶收取場地使用費及廣告位使用費。

下表載列所示期間我們商業物業按項目劃分產生的收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收入	佔投資物業 總收入的 百分比	收入	佔投資物業 總收入的 百分比	收入	佔投資物業 總收入的 百分比
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
南京弘陽廣場						
租金及物業管理費 .....	185,224	81.7%	163,825	84.9%	163,695	98.4%
主題公園所產生的收入 .....	39,447	17.4%	27,373	14.1%	750	0.4%
小計 .....	<b>224,671</b>	<b>99.1%</b>	<b>191,198</b>	<b>99.0%</b>	<b>164,445</b>	<b>98.8%</b>
其他零售空間 <sup>(1)</sup> .....	2,056	0.9%	1,872	1.0%	1,975	1.2%
合計 .....	<b>226,727</b>	<b>100.0%</b>	<b>193,070</b>	<b>100.0%</b>	<b>166,420</b>	<b>100.0%</b>

附註：

(1) 包括我們項目所附帶可產生租金收入的空間,如南京景城商舖。

就南京弘陽廣場及常州弘陽廣場的租戶而言,租金通常於初期固定,餘下租期按增加的固定租金收取。對若干租戶而言,租金取決於其租戶零售總收入的預定百分比收取。租戶須每月如實向我們報告其總收入。如未做到,則其將被處違約金。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度,來自南京弘陽廣場的租金及物業管理費包括或有租金收入,分別為人民幣2.7百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣2.4百萬元。

已竣工投資物業的公允價值採用收入資本化法並計及來自現有租約及/或在現有市場上可收取的物業租金收入淨額(已對租賃的復歸收入潛力作適當撥備,其後按適當的資本化率進行資本化以釐定公允價值)釐定。估計租值大幅增加(減少)將導致投資物業的公允價值大幅增加(減少)。資本化率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公允價值大幅減少(增加)。

## 財務資料

下表列示於業績記錄期已竣工投資物業的公允價值對租金及資本化率假設變動的敏感度：

輸入數據假設變動	已竣工商業物業的公允價值					
	截至12月31日止年度					
	2015年	2016年		2017年		
	(人民幣千元，百分比除外)					
租金						
5% .....	8,163,000	5%	8,465,700	5%	8,256,400	5%
0% .....	7,781,700	0%	8,076,700	0%	7,886,400	0%
-5% .....	7,402,000	-5%	7,686,700	-5%	7,500,400	-5%
資本化率						
5% .....	7,577,000	-3%	7,864,700	-3%	7,687,400	-3%
0% .....	7,781,700	0%	8,076,700	0%	7,886,400	0%
-5% .....	7,997,000	3%	8,294,000	3%	8,095,400	3%

下表說明於業績記錄期投資在建物業的公允價值對估計工程成本的假設變動的敏感度：

輸入數據假設變動	在建商業物業的公允價值					
	截至12月31日止年度					
	2015年 <sup>(1)</sup>	2016年		2017年		
	(人民幣千元，百分比除外)					
估計工程成本						
10% .....	296,000	1%	245,300	1%	464,900	4%
0% .....	293,000	0%	243,200	0%	448,100	0%
-10% .....	290,000	-1%	241,100	-1%	431,300	-4%

附註：

(1) 敏感度分析不適用於截至2015年12月31日止年度，由於同年尚無在建投資物業。

### 酒店業務

我們的酒店業務收入主要為南京弘陽酒店和無錫弘陽洛克菲花園酒店產生的酒店客房租金、餐飲費及會議場地預定費用。該收入在提供有關服務期間確認。

## 財 務 資 料

下表載列於所示期間我們酒店所產生收入的明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	收入	佔酒店總收 益的百分比	收入	佔酒店總收 益的百分比	收入	佔酒店總收 益的百分比
	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%
南京弘陽酒店.....	18,329	70.7%	20,200	60.5%	22,825	66.5%
無錫弘陽洛克菲花園酒店.....	7,583	29.3%	13,188	39.5%	12,036	34.5%
<b>合計</b> .....	<b>25,912</b>	<b>100.0%</b>	<b>33,388</b>	<b>100.0%</b>	<b>34,861</b>	<b>100.0%</b>

### 銷售成本

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的銷售成本分別為人民幣3,125.0百萬元、人民幣6,219.9百萬元及人民幣3,648.0百萬元，相當於各期間其收益的約58.1%、70.9%及59.4%。

下表載列所示期間我們銷售成本的明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%	(人民幣 千元)	%
房地產開發與銷售成本						
建築成本.....	2,253,728	72.1%	3,112,740	49.3%	2,099,210	57.5%
土地獲取成本.....	595,775	19.1%	2,398,111	38.7%	1,133,361	31.1%
資本化利息.....	136,866	4.4%	573,605	9.8%	308,378	8.5%
<b>小計</b> .....	<b>2,986,369</b>	<b>95.6%</b>	<b>6,084,456</b>	<b>97.8%</b>	<b>3,540,949</b>	<b>97.1%</b>
商業物業投資與經營成本.....	95,230	3.0%	92,741	1.5%	59,305	1.6%
酒店業務成本.....	43,409	1.4%	42,682	0.7%	47,769	1.3%
<b>合計</b> .....	<b>3,125,008</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,219,879</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,648,023</b>	<b>100.0%</b>

下表載列有關所示期間我們銷售成本的若干其他數據。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
已確認總建築面積(平方米).....	582,084	825,785	512,361
已出售每平方米平均成本(人民幣元)	5,130.5	7,368.1	6,910.9
平均成本佔平均售價的百分比.....	58.3%	71.2%	59.6%
已出售每平方米平均土地獲取 成本(人民幣元).....	1,023.3	2,904.0	2,212.0
平均土地獲取成本佔平均售價的 百分比.....	11.6%	28.1%	19.1%

## 財務資料

### 房地產開發與銷售成本

房地產開發與銷售成本主要包括建築成本、土地獲取成本及資本化利益。我們於指定期間確認物業銷售成本，但限於該期間該等物業之收益均獲確認。

#### 建築成本

建築成本指項目設計與建設之成本，主要包括支付給我們承包商(包括負責土木工程、建設、景觀、設備安裝及室內裝修的承包商)的款項以及基建成本與設計成本。我們的建築成本受建材價格變動、建設物業之地點與類型及配套設施之投資等多種因素影響。

下表載列我們的建築成本之敏感度分析，說明於所示期間，建築成本增減5%而所有其他可變因素維持不變之情況下對我們除稅前盈利之影響。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅前盈利增加／(減少)			
倘每平方米建築成本減少5% .....	114,905	161,587	101,546
佔除稅前盈利百分比 .....	5.18%	9.72%	5.34%
倘每平方米建築成本增加5% .....	(114,905)	(161,587)	(101,546)
佔除稅前盈利百分比 .....	-5.18%	-9.72%	-5.34%

#### 土地獲取成本

土地獲取成本指有關收購佔用、使用及開發土地權利之成本，主要包括在中國政府出讓土地時或以城市再開發、轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時支付之地價。我們的土地獲取成本受到收購方法、相關物業位置、市況、項目容積率、相關物業劃撥用途及中國政策與法規變動等多項因素影響。我們亦或需支付拆遷安置費用作為其土地獲取成本之一部分。

## 財務資料

下表載列我們土地獲取成本之敏感度分析，說明於所示期間，土地獲取成本增減5%而所有其他可變因素維持不變之情況下對我們除稅前盈利之影響。

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
<b>除稅前盈利增加／(減少)</b>			
倘每平方米土地獲取成本減少5% . . . . .	30,375	124,490	54,825
佔除稅前盈利百分比 . . . . .	1.37%	7.49%	2.88%
倘每平方米土地獲取成本增加5% . . . . .	(30,375)	(124,490)	(54,825)
佔除稅前盈利百分比 . . . . .	-1.37%	-7.49%	-2.88%

由於不同地區之土地獲取成本並不相同，且我們僅於物業符合交付條件後方會確認土地獲取成本，因此我們各期間之每平方米土地獲取成本總額會因已交付各項目總建築面積之組合差異而轉變。例如，在某一期間我們的大部分已交付物業可能位於土地獲取成本較低之地區，令該期間每平方米土地獲取成本總額較低，而在另一段期間則可能因我們的大部分已交付總建築面積位於土地獲取成本較高之地區而導致該期間每平方米土地獲取成本總額較高。由於在未來期間我們的已竣工及已交付之物業位置將與過往期間不同，上述敏感度分析僅供參考，投資者不應過分依賴。

我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度之每平方米平均土地獲取成本分別為人民幣1,023.5元、人民幣2,904.0元及人民幣2,212.0元。每平方米的平方米平均土地獲取成本乃按期內土地獲取成本除期內已確認建築面積計算得出。2016年的平均土地獲取成本高於2015年及2017年，原因為我們於2016年在蘇州、常州及南京江寧區交付若干項目，該等項目具有較高的土地獲取成本。

### 資本化利息

我們將相當一部分的融資成本予以資本化，以便其能直接歸屬於特定項目的施工。對於無法直接歸屬於項目開發的融資成本，將在成本產生的期間內於綜合損益表列作開支並記錄為融資成本。

### 商業物業投資與經營成本

我們的商業物業投資與經營成本主要包括折舊成本、攤銷、水電費及保潔費。

## 財務資料

### 酒店業務成本

我們的酒店業務成本主要包括員工成本、水電費、酒店樓宇的折舊開支及裝修開支的攤銷。

### 毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利分別為人民幣2,251.8百萬元、人民幣2,555.6百萬元及人民幣2,491.6百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利率分別為41.9%、29.1%及40.6%。

下表載列我們於所示年度按分部劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)	(人民幣 百萬元)	(%)
房地產開發與銷售 .....	2,137.8	41.7%	2,464.6	28.8%	2,397.4	40.4%
商業物業投資與經營 .....	131.5	58.0%	100.3	52.0%	107.1	64.4%
酒店業務 .....	(17.5)	(67.5)%	(9.3)	(27.8)%	(12.9)	(37.0)%
合計 .....	<b>2,251.8</b>	<b>41.9%</b>	<b>2,555.6</b>	<b>29.1%</b>	<b>2,491.6</b>	<b>40.6%</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的酒店業務分別產生虧損人民幣17.5百萬元、人民幣9.3百萬元及人民幣12.9百萬元，主要是由於無錫弘陽洛克菲花園酒店的入住率相對較低。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益包括利息收入、融資擔保合約收益、服務收入、政府補助及其他。利息收入主要包括銀行存款、短期理財產品以及向合資企業及聯營公司所作墊款產生的利息收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們分別獲得政府酌情補助人民幣1.2百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣1.2百萬元，以表示對我們節能環保成就的認可。



## 財務資料

下表載列所示年度我們的其他收入及收益明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>其他收入及收益</b>						
利息收入.....	93,782	95.6%	89,789	94.9%	237,983	84.1%
財務擔保合同收益.....	—	—	—	—	29,621	10.5%
政府補助.....	1,208	1.2%	1,499	1.6%	1,190	0.4%
沒收按金.....	1,744	1.8%	880	0.9%	792	0.3%
其他 <sup>(1)</sup> .....	1,362	1.4%	2,429	2.6%	13,360	4.7%
<b>合計.....</b>	<b>98,096</b>	<b>100.0%</b>	<b>94,597</b>	<b>100.0%</b>	<b>282,946</b>	<b>100.0%</b>

附註：

(1) 「其他」包括個人所得稅退稅及銷售裝修所得收入。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售與分銷開支主要包括廣告及業務開發開支、勞工成本及物業管理開支。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的銷售與分銷開支分別為人民幣159.5百萬元、人民幣222.8百萬元及人民幣240.3百萬元。

下表載列所示期間我們的銷售與分銷開支明細。

	截至12月31日止年度					
	2015年		2016年		2017年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
<b>銷售與分銷開支</b>						
廣告與業務開發開支.....	74,302	46.6%	85,663	38.4%	110,923	46.2%
人工成本.....	46,735	29.3%	82,828	37.2%	65,069	27.1%
物業管理開支.....	16,590	10.4%	26,446	11.9%	29,135	12.1%
佣金.....	4,957	3.1%	8,806	4.0%	17,036	7.1%
辦公開支.....	4,081	2.6%	4,274	1.9%	4,552	1.9%
折舊.....	3,640	2.3%	3,508	1.6%	4,113	1.7%
其他.....	9,198	5.7%	11,319	5.0%	9,428	3.9%
<b>合計.....</b>	<b>159,503</b>	<b>100.0%</b>	<b>222,844</b>	<b>100.0%</b>	<b>240,256</b>	<b>100.0%</b>

### 行政開支

我們的行政開支主要包括人工成本、折扣及攤銷、專業費用、招待開支及稅項。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的行政開支分別為人民幣186.5百萬元、人民幣228.1百萬元及人民幣305.2百萬元。

## 財務資料

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					
	2015年		2016年		2017年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
行政開支						
人工成本.....	91,946	49.3%	96,915	42.4%	148,876	48.8%
折舊與攤銷.....	13,955	7.5%	9,549	4.2%	30,242	9.9%
專業費用.....	11,432	6.1%	36,853	16.2%	29,882	9.8%
招待開支.....	7,541	4.0%	15,709	6.9%	24,295	8.0%
稅項.....	25,266	13.5%	26,887	11.8%	24,119	7.9%
辦公開支.....	9,086	4.9%	12,113	5.3%	12,543	4.1%
差旅開支.....	8,064	4.3%	8,614	3.8%	11,731	3.8%
租金費用.....	629	0.3%	179	0.1%	2,365	0.8%
銀行收費.....	3,727	2.0%	3,321	1.5%	1,429	0.5%
其他費用.....	14,835	8.1%	17,945	7.8%	19,722	6.4%
合計.....	<b>186,481</b>	<b>100.0%</b>	<b>228,085</b>	<b>100.0%</b>	<b>305,204</b>	<b>100.0%</b>

### 其他開支

我們的其他開支主要包括：(i)弘陽廣場B1館的翻新及升級工程支付予弘陽廣場若干租戶的補償金；(ii)出售廠房、物業及設備產生的虧損；及(iii)捐款。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的其他開支分別為人民幣26.5百萬元、人民幣41.2百萬元及人民幣17.5百萬元。

### 投資物業的公允價值收益／(虧損)

投資物業的公允價值收益指當前估計值超出投資物業賬面值的部分。公允價值上調為截至有關報告日期投資物業的未變現資本收益。歸屬於投資物業的公允價值增加金額視乎現行物業市場而定，且有關增加為非現金收益，只要我們持有有關投資物業，其並不會產生任何現金流入。

截至2015年12月31日止年度，我們的投資物業公允價值收益為人民幣614.1百萬元。2016年及2017年的投資物業公允價值虧損分別為人民幣109.8百萬元及人民幣287.4百萬元。

### 融資成本

我們的融資成本主要包括銀行貸款及其他借貸之利息，並扣除資本化利息。

## 財務資料

下表載列所示期間我們的融資成本明細。

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
銀行貸款及其他借貸利息 .....	782,935	632,232	830,858
銀行貸款利息 .....	612,947	344,235	516,157
其他借款利息 .....	169,988	287,997	314,701
扣除：資本化利息 .....	(424,851)	(277,804)	(389,321)
合計 .....	<b>358,084</b>	<b>354,428</b>	<b>441,537</b>

### 應佔合資企業及聯營公司收益／(虧損)

本公司應佔合資企業及聯營公司收益／(虧損)為我們應佔合資企業及聯營公司的收益及虧損，其中大部分乃與合作夥伴為共同獲取土地及合作開發物業而成立。整體上，我們預計在該等合資企業及聯營公司各自的物業開發項目竣工並交付之前，不會自合資企業及聯營公司產生收益。於業績記錄期及截至2017年12月31日，我們擁有35家合資企業及聯營公司。截至2015年及2016年12月31日止年度，我們應佔合資企業及聯營公司虧損分別為人民幣15.2百萬元及人民幣31.9百萬元。截至2017年12月31日止年度，我們應佔合資企業及聯營公司收益為人民幣418.1百萬元。

### 所得稅開支

我們於特定期間的所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅的付款及就其計提的撥備。下表載列我們於所示期間的所得稅開支明細。

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元，百分比除外)		
即期稅項：			
中國企業所得稅 .....	254,666	506,187	465,350
中國土地增值稅 .....	388,249	373,784	401,082
遞延稅項 .....	246,658	(149,197)	(161,131)
年內稅項開支總額 .....	<b>889,573</b>	<b>730,774</b>	<b>705,301</b>
實際稅率 <sup>(1)</sup> .....	27.2%	27.0%	28.1%

附註：

(1) 使用(a)中國企業所得稅加遞延所得稅除以(b)所得稅前利潤減土地增值稅(對銷按權益法入賬的應佔投資利潤)的商數計算實際企業所得稅(扣除土地增值稅稅務影響)。

### 企業所得稅

根據《企業所得稅法》，我們的中國附屬公司須繳納25%的企業所得稅。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們繳納的中國企業所得稅分別為人民幣254.7百萬元、

---

## 財務資料

---

人民幣506.2百萬元及人民幣456.4百萬元。同期，我們的企業所得稅實際稅率分別為27.2%、27.0%及28.1%。

本公司根據開曼群島《公司法》於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，可豁免繳納開曼群島所得稅。本公司在英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島的英屬維爾京群島《商業公司法》註冊成立，豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。香港利得稅乃按於業績記錄期應課稅利潤的16.5%計算。由於本集團於業績記錄期並無任何應課稅利潤須繳納香港利得稅，並無對香港利得稅作出任何撥備。

### 土地增值稅

根據中國法律法規，我們的房地產開發及銷售須就相關土地的增值及其上的改造繳納土地增值稅。國內外投資者在中國從事房地產開發均須繳納土地增值稅，須就物業銷售按土地增值價值的30%至60%的累進稅率納稅。倘增值價值不超過可扣減項目總額（定義見相關稅法）的20%，則普通住宅物業銷售可獲若干豁免。一項物業是否符合普通住宅物業豁免資格由地方政府決定。過往，高端物業及商業物業的銷售具有較高增值價值，因此土地增值稅率一般較高。於2006年12月28日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》（於2007年2月1日生效）。該通知進一步明確土地增值稅的清算。各地省級稅務機關可根據該通知及當地情況制定其實施規則。於2009年5月12日，國家稅務總局發佈《土地增值稅清算管理規程》（於2009年6月1日生效），進一步明確清算土地增值稅的特定條件及程序。我們參考已確認銷售及對根據中國相關法律法規估計應付的土地增值稅計提土地增值稅撥備，但是每年僅按地方稅務機關的規定且根據現行市場慣例於預售或銷售（視情況而定）後預付2%至3%的預售或銷售所得款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們於該等期間繳納的土地增值稅分別為人民幣147.1百萬元、人民幣331.9百萬元及人民幣349.2百萬元，計提的土地增值稅撥備分別為人民幣388.2百萬元、人民幣373.8百萬元及人民幣401.1百萬元。有關中國土地增值稅法規的詳情，請參閱「監管概覽 — 稅收條例 — 土地增值稅」。

### 年內利潤及全面收益總額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的利潤及全面收益總額分別為人民幣1,328.7百萬元、人民幣931.1百萬元及人民幣1,195.5百萬元。

## 財務資料

### 管理層對經營業績的討論與分析

#### 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

我們的收入從2016年的人民幣8,775.5百萬元減少30.0%至2017年的人民幣6,139.7百萬元，主要歸因於物業開發及銷售所得收入減少。

下表載列我們各業務分部所得收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2016年		2017年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售 .....	8,549,007	97.4%	5,938,391	96.7%
商業物業投資與經營 .....	193,070	2.2%	166,420	2.7%
酒店業務 .....	33,388	0.4%	34,861	0.6%
合計 .....	<b>8,775,465</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,139,672</b>	<b>100.0%</b>

物業開發及銷售所得收入從2016年的人民幣8,549.0百萬元減至2017年的人民幣5,938.4百萬元，減幅為30.5%，主要由於已交付總建築面積減少，部分被物業開發項目每建築面積的平均售價提高所抵銷。已交付總建築面積從2016年的825,785平方米減至2017年的512,361平方米，主要歸因於我們持有非控股權益的共同開發項目比例增加及該等項目的已交付建築面積並未計入本集團的已交付建築面積。平均售價從2016年的每平方米人民幣10,353元增至2017年的每平方米人民幣11,590元，主要歸因於我們就出售南京旭日愛上城第五區及無錫的無錫三萬頃的售價相對較高。

商業物業投資與經營所得收入從2016年的人民幣193.1百萬元減至2017年的人民幣166.4百萬元，減幅為13.8%，主要由於南京弘陽廣場的主題樂園因自2016年10月起進行升級工程導致其門票收入減少。

酒店業務所得收入從2016年的人民幣33.4百萬元增至2017年的人民幣34.9百萬元，增幅為4.5%，主要由於加大營銷力度令南京弘陽酒店的平均房費及入住率提高。

#### 銷售成本

我們的銷售成本從2016年的人民幣6,219.9百萬元大幅減至2017年的人民幣3,648.0百萬元，減幅為41.3%，主要由於物業開發及銷售成本減少，與2017年已售總建築面積減少相一致。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2016年的人民幣2,555.6百萬元減至2017年的人民幣2,491.6百萬元，減幅為2.5%。我們的毛利率從2016年的29.1%上升至2017年的40.6%，主要由於物業開發及銷售的毛利率從2016年的28.8%上升至2017年的40.4%。有關上升主要由於2016年交付的若干項目因土地獲取成本相對較高而毛利率較低。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益從2016年的人民幣94.6百萬元大幅增至2017年的人民幣282.9百萬元，主要由於閒置資金增加及更為高效的理財令利息收入增加。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支從2016年的人民幣222.8百萬元增至2017年的人民幣240.3百萬元，增幅為7.8%，主要由於廣告及業務開發開支以及佣金增加，該等增加與所售物業數量增加保持一致。

### 行政開支

我們的行政開支從2016年的人民幣228.1百萬元增至2017年的人民幣305.2百萬元，增幅為33.8%，主要由於(i)平均工資提高及中高級行政人員增加令人工成本增加；(ii)折舊及攤銷增加；及(iii)招待開支增加，部分被專業費用減少所抵銷。

### 其他開支

我們的其他開支從2016年的人民幣41.2百萬元大幅減至2017年的人民幣17.5百萬元，主要由於(i)就弘陽廣場B1館裝修及升級工程而應付其若干租戶的補償減少；及(ii)出售廠房、物業及設備的虧損減少。

### 投資物業公允價值虧損

投資物業公允價值虧損從2016年的人民幣109.8百萬元大幅增至2017年的人民幣287.4百萬元，主要由於我們將整個南京弘陽廣場A區出租（而非為成本控制及運營效率而單獨出租），令其租金收入減少。

### 融資成本

我們的融資成本從2016年的人民幣354.4百萬元增至2017年的人民幣441.5百萬元，增幅為24.6%，主要由於貸款總額增加。



## 財務資料

### 應佔合資企業及聯營公司(虧損)/收益

2016年的應佔合資企業及聯營公司虧損為人民幣31.9百萬元，而2017年的應佔合資企業及聯營公司收益為人民幣418.1百萬元，主要由於若干共同開發項目於2017年交付。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支從2016年的人民幣730.8百萬元減至2017年的人民幣705.3百萬元，減幅為3.5%，主要由於我們2017年的稅務收入減少使中國企業所得稅減少，部分被2017年中國土地增值稅增加所抵銷。

### 年內利潤及全面收益總額

由於上述原因，我們的年內利潤及全面收益總額從2016年的人民幣931.1百萬元增至2017年的人民幣1,195.5百萬元，增幅為28.4%。

### 截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的收入從2015年的人民幣5,376.8百萬元增至2016年的人民幣8,775.5百萬元，增幅為63.2%，主要歸因於物業開發及銷售所得收入增加。

下表載列我們各業務分部所得收入概要：

	截至12月31日止年度			
	2015年		2016年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售 .....	5,124,160	95.3	8,549,007	97.4
商業物業投資與經營 .....	226,727	4.2	193,070	2.2
酒店業務 .....	25,912	0.5	33,388	0.4
合計 .....	<b>5,376,799</b>	<b>100.0</b>	<b>8,775,465</b>	<b>100.0</b>

物業開發及銷售所得收入從2015年的人民幣5,124.2百萬元增至2016年的人民幣8,549.0百萬元，增幅為66.8%，主要由於(i)已交付總建築面積增加；及(ii)物業開發項目每建築面積的平均售價提高。已交付總建築面積從2015年的582,084平方米增至2016年的825,785平方米，主要歸因於2016年，南京旭日上城二區及弘陽上院、常州弘陽上城二期、蘇州弘陽上園及上湖雅苑以及南通弘陽上城等已竣工及已交付項目數目增加。平均售價從2015年的每平方米人民幣8,803元增至2016年的每平方米人民幣10,353元，主要歸因於南京旭日上城三區、旭

---

## 財務資料

---

日愛上城第五區、弘陽旭日愛上城六區、旭日愛上城彩翼園及弘陽上園於2016年的售價相對較高。

商業物業投資與經營所得收入從2015年的人民幣226.7百萬元減至2016年的人民幣193.1百萬元，減幅為14.8%，主要由於(i)南京弘陽廣場A1館因於2016年進行裝修升級導致其租金收入減少；及(ii)南京弘陽廣場的主題樂園因自2016年10月起進行升級工程導致其門票收入減少。

酒店業務所得收入從2015年的人民幣25.9百萬元增至2016年的人民幣33.4百萬元，增幅為28.9%，主要由於加大營銷力度令(i)南京弘陽酒店的入住率提高；(ii)無錫弘陽洛克菲花園酒店平均每晚入住率提高；及(iii)我們酒店的餐飲收入增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本從2015年的人民幣3,125.0百萬元大幅增至2016年的人民幣6,219.9百萬元，主要由於我們所開發物業的平均成本從2015年的每平方米人民幣5,130.5元增至2016年的每平方米人民幣7,368.1元，而平均成本增加主要歸因於(i)土地獲取成本因獲取土地的市價上升而增加及我們進軍的新市場(如常熟)的土地價格相對較高；及(ii)我們推出位於無錫的無錫三萬頃及位於南京的旭日學府等更多高檔住宅項目導致建築成本增加。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利從2015年的人民幣2,251.8百萬元增至2016年的人民幣2,555.6百萬元，增幅為13.5%。我們的毛利率從2015年的41.9%減至2016年的29.1%，主要由於物業開發及銷售的毛利率從2015年的41.7%減至2016年的28.8%。有關減少主要由於2016年交付的若干項目因土地獲取成本相對較高而毛利率較低。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益從2015年的人民幣98.1百萬元減至2016年的人民幣94.6百萬元，減幅為3.6%，主要由於利息收入減少，部分被其他收入(包括個人所得稅退稅及銷售裝修所得收入)增加所抵銷。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支從2015年的人民幣159.5百萬元增至2016年的人民幣222.8百萬元，增幅為39.7%，主要由於人工成本以及廣告及業務開發開支增加，有關增加與銷售人員及銷售代理人員數量以及已售物業數量的增長一致。

### 行政開支

我們的行政開支從2015年的人民幣186.5百萬元增至2016年的人民幣228.1百萬元，增幅為22.3%，主要由於(i)我們聘請專業人士進行土地增值稅清算及融資活動導致專業費用增加，及(ii)招待開支增加，部分被折舊及攤銷減少所抵銷。

### 其他開支

我們的其他開支從2015年的人民幣26.5百萬元大幅增至2016年的人民幣41.2百萬元，主要由於(i)就弘陽廣場B1館的裝修升級工程向若干業主進行補償及(ii)對主題樂園進行升級導致出售廠房、物業及設備產生虧損。

### 投資物業公允價值收益

2015年的投資物業公允價值收益主要由於(i)2015年南京商業物業的平均租金提高；及(ii)南京弘陽廣場於2015年擴張，而2016年的投資物業公允價值產生虧損則主要由於南京弘陽廣場B1館因於2016年底開始進行的裝修升級工程使其從已完工物業重新分類至開發中物業。

### 融資成本

我們的融資成本從2015年的人民幣358.1百萬元減至2016年的人民幣354.4百萬元，減幅為1.0%，主要由於(i)所參考2015年底中國人民銀行基準利率經連續下調，導致2016年新增貸款的平均借款成本降低；及(ii)2016年原有貸款的再融資及新增貸款的利率較低。

### 應佔合資企業及聯營公司虧損

本公司應佔合資企業及聯營公司虧損從2015年的人民幣15.2百萬元大幅增至2016年的人民幣31.9百萬元，主要由於已產生大額開發成本但並未於同一年度交付予客戶的共同開發項目增加。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支從2015年的人民幣889.6百萬元減至2016年的人民幣730.8百萬元，減幅為17.9%，主要由於中國土地增值稅及遞延稅項減少，部分被我們應課稅收入增加導致中國企業所得稅增加所抵銷。

### 年內利潤及全面收益總額

由於上述原因，我們的年內利潤及全面收益總額從2015年的人民幣1,328.7百萬元減至2016年的人民幣931.1百萬元，減幅為29.9%。

### 若干財務狀況表項目

#### 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、建造成本、資本化利息及於開發期間有關物業直接產生的其他成本)與可變現淨值的較低者列賬。竣工後，物業轉撥至持作出售的已完工物業。開發中物業從截至2015年12月31日的人民幣9,586.3百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣10,260.8百萬元，並進一步增至截至2017年12月31日的人民幣16,957.9百萬元，主要由於同期的物業開發活動增加。截至2018年4月30日，我們並未將截至2017年12月31日的任何開發中物業轉撥至持作出售的已完工物業。

#### 持作出售的已完工物業

持作出售物業指於各財政期末未售出的已完工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。持作出售物業的成本按未售物業佔已產生相關成本的分攤情況釐定。可變現淨值乃經參考於日常業務過程中已售物業銷售所得款項減適用銷售開支或由管理層根據現行市況預計的預期售價釐定。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們分別擁有持作出售的已完工物業人民幣1,853.2百萬元、人民幣1,845.0百萬元及人民幣1,842.5百萬元。截至2018年4月30日，我們截至2017年12月31日的持作出售已完工物業已售出約人民幣1,180.5百萬元。

#### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業經營租約下的租賃權益，但不包括用作生產或供應貨品或服務或用作行政管理用途，或在日常業務過程中出售的土地及樓宇權益)。我們的獨立物業估值師第一太平戴維斯對我們截至2015年、2016年及2017年12月31日的投資物業進行估值，分別為人民幣8,288.7百萬元、人民幣8,319.9百萬元及人民幣8,722.9百萬元。

我們投資物業公允價值的增加主要由於(i)常州弘陽廣場等投資物業的持續增加及擴張及(ii)南京弘陽廣場的翻修及升級。

## 財務資料

### 貿易應收款項及應收票據

貿易應收款項及應收票據主要指應收我們物業及停車場買方尚未付清的購買款項，以及應收租賃客戶尚未付清的發票金額。

我們的貿易應收款項及應收票據由截至2015年12月31日的人民幣5.1百萬元大幅減至截至2016年12月31日的人民幣2.9百萬元，主要由於我們收回有關租金的應收款項。我們的貿易應收款項及應收票據減至截至2017年12月31日的人民幣1.5百萬元，原因是我們收回了與停車場分期付款相關的大部分應收款項。

根據過往經驗，由於信貸質量並無重大變化且該等結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。於業績記錄期，我們的貿易應收款項僅佔各報告期總收入的極小部分。另外，鑒於我們的業務性質與過往經驗，我們遭遇到極為有限的買方違約事件。因此，我們認為我們不會遭受重大的貿易應收款項信貸風險。截至2018年4月30日，我們已收回人民幣1.1百萬元，相當於截至2017年12月31日貿易應收款項及應收票據尚未償還結餘的70.9%。

於2015年、2016年及2017年，我們的貿易應收款項及應收票據周轉日數分別為0.4日、0.2日及0.1日。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的貿易應收款項及應收票據周轉日數乃以年初及年末或期初及期末貿易應收款項及應收票據的平均值除以收入，所得值再乘以365日計算得出。

下表載列截至所示日期我們貿易應收款項淨額的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內.....	4,335	2,889	1,514
一年及以上.....	737	—	—
合計.....	<b>5,072</b>	<b>2,889</b>	<b>1,514</b>

## 財務資料

### 預付款項、按金及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項、按金及其他應收款項。

	截至12月31日		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
就收購土地使用權而向			
對手方作出的貸款 .....	138,300	272,868	1,011,041
收購土地使用權預付款項 .....	334,980	—	519,232
其他可收回稅項 .....	416,208	397,659	366,634
應收非控股股東款項 .....	—	150,000	298,018
其他按金 .....	63,495	109,064	163,106
建築成本預付款項 .....	43,546	41,609	110,887
其他應收款項 .....	43,991	48,077	67,632
應收第三方款項 .....	186,196	67,421	67,421
土地使用權按金 .....	—	149,112	11,471
應收利息 .....	10,287	1,771	11,259
減值 .....	(79,852)	(79,852)	(79,852)
<b>合計 .....</b>	<b>1,157,151</b>	<b>1,157,729</b>	<b>2,546,849</b>

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣1,157.2百萬元、人民幣1,157.7百萬元及人民幣2,546.8百萬元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，就收購土地使用權而向對手方作出的貸款分別為人民幣138.3百萬元、人民幣272.9百萬元及人民幣1,011.0百萬元。我們就收購土地使用權而向對手方作出的貸款大幅增加乃由於我們共同獲取的土地(如滁州的正榮府、無錫的無錫XDG-2012-54地塊及南通的東方雲苑)不斷增加。

我們的收購土地使用權預付款項從截至2015年12月31日的人民幣335.0百萬元減至截至2016年12月31日的零，主要由於我們於2016年取得若干新項目的土地使用權證並開始開發，令截至2015年12月31日的結餘重新分類至開發中物業。我們的收購土地使用權預付款項增至截至2017年12月31日的人民幣519.2百萬元，乃由於收購的土地使用權增加。

我們的其他可收回稅項包括可收回營業稅及增值稅。其他可收回稅項從截至2015年12月31日的人民幣416.2百萬元減至截至2016年12月31日的人民幣397.7百萬元，並進一步減至截至2017年12月31日的人民幣366.6百萬元，乃由於營改增令稅率降低。

我們的建築成本預付款項從截至2015年12月31日的人民幣43.5百萬元略減至截至2016年12月31日的人民幣41.6百萬元，並增至截至2017年12月31日的人民幣110.9百萬元，主要由於我們物業開發項目增加。



## 財務資料

我們的應收非控股股東款項主要為非全資附屬公司於我們共同開發的項目最終結算及分銷前不時向非控股股東作出的現金墊款。我們的應收非控股股東款項從截至2015年12月31日的零增至截至2016年12月31日的人民幣150.0百萬元，並進一步增至截至2017年12月31日的人民幣298.0百萬元，主要由於我們共同開發的項目增加。

應收第三方款項主要為向獨立第三方作出以用作其營運資金的現金墊款。由於第三方部分償還了現金墊款，應收相關第三方款項從截至2015年12月31日的人民幣186.2百萬元減至截至2016年12月31日的人民幣67.4百萬元。截至2017年12月31日，應收第三方款項維持在人民幣67.4百萬元。所有未償還的應收第三方款項(截至2017年12月31日未減值)預計於上市前結清。

我們截至2015年、2016年及2017年12月31日的土地使用權按金分別為零、人民幣149.1百萬元及人民幣11.5百萬元。我們2016年的土地使用權按金主要與就江蘇省南通市兩幅土地公開招標、拍賣及掛牌出售支付的按金有關。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的其他應收款項減值維持在人民幣79.9百萬元，主要指(i)向獨立第三方作出的用作其營運資金的現金墊款人民幣58.1百萬元；及(ii)於若干物業開發項目的規劃階段政府同意提供但仍未支付予我們的拆遷補償人民幣21.7百萬元，兩者均於業績記錄期前分類為壞賬。

### 應收關聯公司款項

應收關聯公司款項指我們為控股股東及控股股東的聯營公司及附屬公司以及本公司的合資企業及聯營公司墊付的資金，以為其資金需求提供資金。該等款項為無抵押且無固定還款期限。截至2017年12月31日，我們的應收關聯公司(合資企業及聯營公司除外)款項為人民幣12.4百萬元，所有該等款項均屬非貿易性質。我們及控股股東均已同意於上市前清償應收關聯公司(合資企業及聯營公司除外)款項。

### 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣1,146.7百萬元、人民幣2,398.7百萬元及人民幣2,478.1百萬元。現金及現金等價物從2015年12月31日至2016年12月31日及至2017年12月31日的持續增加主要由於物業銷售所得款項及融資活動所得現金流量增加。

我們須將一定比例的預售所得款項存入指定監管賬戶，該等所得款項僅可用於相關項目的施工。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的受限制現金分別為人民幣122.1百萬元、人民幣223.6百萬元及人民幣741.6百萬元。受限制現金於業績記錄期增加乃由於我們的預售所得款項於相關年度增加。

---

## 財務資料

---

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的已抵押存款分別為人民幣710.9百萬元、人民幣140.0百萬元及人民幣991.2百萬元。已抵押存款主要包括(i)已質押作銀行及其他借款抵押品的銀行存款及(ii)已質押作買方按揭貸款、項目建設或發行銀行承兌票據抵押品的銀行存款。已抵押存款從2015年12月31日至2016年12月31日有所減少，主要由於用於擔保銀行貸款的已抵押存款有所減少，其體現了我們完善的資本結構。已抵押存款從2016年12月31日至2017年12月31日有所增加，主要由於已質押作銀行及其他借款抵押品的銀行存款增加。

### 可供出售投資

我們的可供出售投資主要指我們用手頭閒置現金向金融機構購買的理財產品。我們投資的理財產品相關金融資產主要包括中國國庫券、商業票據、銀行同業借款及中國人民銀行發行的票據。於業績記錄期，我們投資的所有理財產品均可在一個月內贖回。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的可供出售投資分別為人民幣547.0百萬元、人民幣1,620.2百萬元及人民幣2,006.7百萬元。有關我們資金管理的詳情，請參閱「業務 — 資金管理」。

### 預收客戶款項

預收客戶款項主要指就尚未確認的已售物業向客戶收取的按金及預售所得款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的預收客戶款項分別為人民幣8,514.4百萬元、人民幣9,713.5百萬元及人民幣10,290.1百萬元。預收客戶款項從截至2015年12月31日至2017年12月31日的增加與合約銷售的增加一致。

### 貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指應付第三方建築承包商及供應商的款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的貿易應付款項及應付票據為人民幣2,790.2百萬元、人民幣1,866.5百萬元及人民幣2,080.7百萬元。我們的貿易應付款項及應付票據從截至2015年12月31日的人民幣2,790.2百萬元減至截至2016年12月31日的人民幣1,866.5百萬元，主要由於於2016年我們加快結清第三方建築承包商及供應商款項。截至2017年12月31日，我們的貿易應付款項及應付票據增至人民幣2,080.7百萬元，與我們的房地產開發業務擴張一致。

董事確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，我們在支付貿易應付款項及應付票據方面並無違約。

截至2018年4月30日，我們已結清人民幣417.4百萬元，佔截至2017年12月31日貿易應付款項及應付票據尚未償還結餘的20.1%。

於2015年、2016年及2017年，我們的貿易應付款項周轉日數分別為223.1日、136.6日及197.5日。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的貿易應付款項周轉日數乃以年初及

## 財務資料

年末貿易應付款項的平均值除以銷售成本，所得值再乘以365日計算。自2015年至2016年的貿易應付款項周轉日數的減少乃由於我們於2016年加快結清第三方建築承包商及供應商款項。貿易應付款項周轉日數從2016年至2017年有所增加，主要由於2017年我們的貿易應付款項及應付票據增加。

下表載列截至所示日期我們貿易應付款項及應付票據的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內.....	2,787,914	1,864,620	2,021,539
一年及以上.....	2,250	1,873	59,178
<b>合計.....</b>	<b>2,790,164</b>	<b>1,866,493</b>	<b>2,080,717</b>

### 其他應付款項、已收按金及應計項目

下表載列截至所示日期我們的其他應付款項、已收按金及應計項目。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
附屬公司的非控股股東墊款.....	—	—	2,298,038
與第三方土地使用權有關的墊款.....	—	—	472,414
第三方墊款.....	170,000	—	—
建築相關留置按金.....	31,728	54,284	160,590
應付工資及福利.....	44,685	64,458	87,592
應付利息.....	24,021	17,774	42,433
營業稅及附加費.....	4,015	22,926	34,187
維修基金.....	5,271	19,707	8,781
物業銷售相關按金.....	7,450	10,296	5,755
其他.....	5,960	13,422	17,598
<b>合計.....</b>	<b>293,130</b>	<b>202,867</b>	<b>3,127,388</b>

我們附屬公司的非控股股東墊款主要指非控股股東以股東貸款的形式就項目開發作出的投資。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們附屬公司的非控股股東墊款分別為零、零及人民幣2,298.0百萬元。我們自附屬公司的非控股股東的墊款自截至2016年12月31日的零增至截至2017年12月31日的人民幣2,298.0百萬元。主要來自我們共同開發合作夥伴就合肥的昕悅花園及常州的金璽天郡的開發成本所提供的資金。

---

## 財務資料

---

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們與第三方土地使用權有關的墊款分別為零、零及人民幣472.4百萬元。我們截至2017年12月31日的與第三方土地使用權有關的墊款是指我們截至2017年12月31日與泰興的泰興TX2017-20地塊及蘇州常熟的紫雲名邸的土地獲取成本有關的未償還應付共同開發合作夥伴款項。

建築相關留置按金主要包括應付建築承包商的質保金。我們一般於工程竣工後兩個月內結算95%的總合同價，並預留餘下的5%一至五年作為質保金。建築相關留置按金從截至2015年12月31日的人民幣31.7百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣54.3百萬元，並進一步增至截至2017年12月31日的人民幣160.6百萬元，與已竣工項目增加一致。

### 應付關聯公司款項

應付關聯公司款項從截至2015年12月31日的人民幣1,275.6百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣2,108.7百萬元，進一步增至截至2017年12月31日的人民幣2,835.5百萬元，主要由於相同年份共同開發項目回本持續增加。截至2017年12月31日，我們應付關聯公司(合資企業及聯營公司除外)的款項為人民幣45.7百萬元，其中人民幣6.9百萬元具有非貿易性質，且我們已於2018年6月20日結清該等未支付的應付關聯公司款項。

### 流動資金及資金來源

物業開發需要大量資金投入，以用於土地收購及工程建設。迄今為止，我們主要自經營活動產生的現金(主要包括物業的預售及銷售所得款項、所收取的租金收入)以及銀行貸款及金融機構借款為運營提供資金。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債明細。

	截至12月31日			截至 4月30日
	2015年 (人民幣 千元)	2016年 (人民幣 千元)	2017年 (人民幣 千元)	2018年 (人民幣 千元) (未經審核)
<b>流動資產</b>				
開發中物業.....	9,586,255	10,260,818	16,957,888	20,482,435
持作出售的已完工物業.....	1,853,176	1,845,045	1,842,510	661,962
貿易應收款項及應收票據.....	5,072	2,889	1,514	430,528
應收關聯公司款項.....	1,231,087	2,938,809	2,321,358	2,582,972
應收股東款項.....	430,678	—	—	—
預付款項、按金及其他應收款項.....	1,157,151	1,157,729	2,546,849	3,658,561
可收回稅項.....	83,577	209,290	244,358	313,903
可供出售投資.....	547,894	1,620,174	2,006,659	818,650
其他流動資產.....	—	—	32,027	10,000
存貨.....	1,733	1,479	1,594	2,525
受限制現金.....	122,118	223,639	741,573	190,600
已抵押存款.....	710,926	140,039	991,238	119,000
現金及現金等價物.....	1,146,749	2,398,674	2,478,063	3,526,707
<b>流動資產總值</b> .....	<b>16,876,416</b>	<b>20,798,585</b>	<b>30,165,631</b>	<b>32,797,843</b>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項及應付票據.....	2,790,164	1,866,493	2,080,717	1,794,162
其他應付款項、已收按金及應計項目.....	293,130	202,867	3,127,388	2,880,507
預收客戶款項.....	8,514,365	9,713,510	10,290,051	11,376,493
應付關聯公司款項.....	1,275,614	2,108,699	2,835,539	4,745,928
計息銀行及其他借款.....	2,397,782	2,496,016	4,636,517	3,344,006
應繳稅項.....	661,268	989,450	981,573	865,809
財務擔保合同.....	831	1,429	1,614	1,614
<b>流動負債總額</b> .....	<b>15,933,154</b>	<b>17,378,464</b>	<b>23,953,399</b>	<b>25,008,519</b>
<b>流動(負債)/資產淨值</b> .....	<b>943,262</b>	<b>3,420,121</b>	<b>6,212,232</b>	<b>7,789,324</b>

我們的流動資產淨值從截至2015年12月31日的人民幣943.3百萬元大幅增至截至2016年12月31日的人民幣3,420.1百萬元，主要由於：(i)應收關聯公司款項因合資企業或聯營公司開發的項目增加而大幅增加；(ii)現金及現金等價物隨物業銷售額增加而大幅增加；及(iii)可供投資的空置資金增加導致可供出售投資增加，部分被(i)預收客戶款項隨我們的合約銷售額增加而大幅增加；及(ii)應付關聯公司款項因共同開發項目的回報增加而大幅增加所抵銷。

## 財務資料

我們的流動資產淨值從截至2016年12月31日的人民幣3,420.1百萬元大幅增至截至2017年12月31日的人民幣6,212.2百萬元，主要由於：(i)開發中物業隨著我們物業開發活動的擴張而大幅增加；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項主要因與第三方土地使用權有關的預付款項增加而大幅增加，部分被(i)計息銀行及其他借款隨著我們的業務擴大而大幅增加；及(ii)其他應付款項、已收按金及應計項目增加，主要由於合作夥伴向共同開發項目提供資金增加使應收附屬公司非控股股東預付款項增加所抵銷。

截至2018年4月30日，我們的流動資產淨值增至人民幣7,789.3百萬元，主要由於(i)開發中物業隨著我們物業開發活動的擴張而大幅增加；(ii)預付款項、按金及其他應收款項主要因我們的業務合作夥伴支付的其他按金(表示其有意投資於我們的共同開發項目)增加而增加；及(iii)計息銀行及其他借款因我們償還部分一年或以內到期貸款而有所減少，部分被(i)持作出售的已完工物業因已落成物業的銷售額增加而大幅減少；及(ii)應付關聯公司款項主要因物業開發早期非控股股東出資額的增加以及我們共同開發項目的收益增加而增加所抵銷。

### 現金流量

下表載列我們於所示年度的合併現金流量表概要。

	截至12月31日止年度		
	2015年 (人民幣千元)	2016年 (人民幣千元)	2017年 (人民幣千元)
<b>節選現金流量表數據</b>			
經營活動所得／(所用)現金淨額.....	2,389,980	891,231	(3,497,952)
投資活動(所用)現金淨額.....	(127,366)	(1,579,694)	(1,178,587)
融資活動所得／(所用)現金淨額.....	(1,844,409)	1,940,388	2,398,754
現金及現金等價物增加淨額.....	418,205	1,251,925	79,389
年初現金及現金等價物.....	728,544	1,146,749	2,398,674
年末現金及現金等價物.....	1,146,749	2,398,674	2,478,063

### 經營活動所得／(所用)現金淨額

我們的經營活動所得現金主要來源為物業銷售所得款項，包括開發中物業的預售以及物業租賃業務的租金收入與商業物業管理業務的物業管理收入。我們的經營活動現金主要用途為就物業開發活動支付的款項，包括土地收購。

截至2017年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額為人民幣3,498.0百萬元，乃來源於經營所用現金人民幣1,982.8百萬元，經由(i)已收利息人民幣228.5百萬元；(ii)已繳稅項



## 財務資料

人民幣912.6百萬元；及(iii)已付利息人民幣831.1百萬元調整。經營所用現金淨額主要由於稅前利潤人民幣1,900.8百萬元經下列項目調整：(i)物業開發及銷售因物業開發活動增加而增加人民幣4,884.0百萬元；及(ii)預付款項、按金及其他應收款項因土地使用權預付款項增加而增加人民幣1,328.8百萬元，部分被共同開發項目合夥人提供的資金增加，導致附屬公司的非控股股東提供的墊款增加，從而使其他應付款項、已收按金及應計項目增加人民幣2,895.1百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額為人民幣891.2百萬元，乃來源於經營所得現金人民幣2,089.9百萬元，經由(i)已收利息人民幣98.3百萬元；(ii)已繳稅項人民幣677.5百萬元；及(iii)已付利息人民幣619.5百萬元調整。經營所得現金淨額主要由於稅前利潤人民幣1,661.9百萬元，經預收客戶款項根據合約銷售額的增加而增加人民幣1,199.1百萬元進行調整，部分被(i)貿易應付款項及應付票據因我們加快結清第三方建築承包商及供應商款項減少人民幣923.7百萬元；(ii)與江蘇省蘇州市、南通市及常州市的若干項目相關的減值虧損被撤銷導致減值虧損撤銷人民幣193.4百萬元；及(iii)預售增加導致限制現金增加人民幣101.5百萬元所抵銷。於2016年之前的年度，我們就江蘇省蘇州市、南通市及常州市的若干項目錄得減值虧損，原因是我們預期上述城市當時的不利市況會令該等項目會產生虧損。我們於2016年交付該等項目時撤銷該等減值虧損。

截至2015年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額為人民幣2,390.0百萬元，乃來源於經營所得現金人民幣3,427.4百萬元，經由(i)已付利息人民幣809.7百萬元；(ii)已繳稅項人民幣323.1百萬元；及(iii)已收利息人民幣95.4百萬元調整。經營所得現金淨額主要由於稅前利潤人民幣2,218.2百萬元經下列項目調整：(i)因合約銷售額增加，預收客戶款項增加人民幣2,003.4百萬元；及(ii)因業務擴張，貿易應付款項及應付票據增加人民幣1,760.1百萬元，部分被(i)物業開發及銷售因物業開發活動增加而增加人民幣2,183.4百萬元；及(ii)投資物業的公允價值收益人民幣614.1百萬元所抵銷。

### 投資活動所得／(所用)現金淨額

投資活動所得現金流量淨額主要涉及與合資企業及聯營公司償還墊款及關聯公司償還墊款有關的現金流入。投資活動所用現金流量淨額主要涉及與向合資企業及聯營公司作出的墊款及向關聯公司作出的墊款有關的現金流出。

2017年投資活動所得現金淨額為人民幣1,178.6百萬元，主要歸因於(i)關聯公司償還墊款人民幣2,654.3百萬元；及(ii)就共同開發項目的資金支持及回報向合資企業及聯營公司的貸款減少人民幣1,812.1百萬元，部分被(i)向關聯公司作出的墊款人民幣1,341.9百萬元；及(ii)收購合資企業及聯營公司款項人民幣815.3百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

2016年投資活動所用現金淨額為人民幣1,579.7百萬元，主要歸因於(i)我們使用閒置資本投資短期理財產品令可供出售投資增加人民幣1,072.3百萬元；(ii)就共同開發項目的資金支持向合資企業及聯營公司的貸款增加人民幣924.5百萬元；及(iii)向關聯公司作出的墊款人民幣894.0百萬元，部分被(i)關聯公司償還墊款人民幣1,529.9百萬元及(ii)股東償還墊款人民幣1,088.0百萬元所抵銷。

2015年投資活動所用現金淨額為人民幣127.4百萬元，主要歸因於(i)向關聯公司作出的墊款人民幣2,034.9百萬元；(ii)向股東作出的墊款人民幣616.1百萬元；及(iii)就共同開發項目的資金支持向合資企業及聯營公司的貸款增加人民幣407.5百萬元，部分被(i)關聯公司償還墊款人民幣2,641.1百萬元；及(ii)股東償還墊款人民幣477.8百萬元所抵銷。

### 融資活動所得／(所用)現金淨額

融資活動所得現金主要涉及來自關聯公司的墊款。融資活動所用現金主要涉及償還關聯公司墊款。

2017年融資活動所得現金淨額為人民幣2,398.8百萬元，主要歸因於(i)來自關聯公司的墊款人民幣12,504.1百萬元；及(ii)計息銀行借款所得款項人民幣7,483.1百萬元，部分被(i)償還關聯公司墊款人民幣14,291.8百萬元；及(ii)償還計息銀行及其他借款人民幣3,918.9百萬元所抵銷。

2016年融資活動所得現金淨額為人民幣1,940.4百萬元，主要歸因於(i)來自關聯公司的墊款人民幣13,125.2百萬元；及(ii)計息銀行借款所得款項人民幣9,657.5百萬元，部分被(i)償還關聯公司墊款人民幣13,718.6百萬元；及(ii)償還計息銀行借款人民幣7,649.4百萬元所抵銷。

2015年融資活動所用現金淨額為人民幣1,844.4百萬元，主要歸因於(i)償還關聯公司墊款人民幣9,317.3百萬元；及(ii)償還計息銀行及其他借款人民幣4,573.9百萬元，部分被(i)來自關聯公司的墊款人民幣8,367.7百萬元；及(ii)計息銀行及其他借款所得款項人民幣3,034.3百萬元所抵銷。

### 營運資金

我們過往曾且將繼續通過物業預售及銷售所得款項、收取租金收入、銀行及其他金融機構借款、股東注資及債券撥付營運資金。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的未償還即期及非即期銀行貸款分別為人民幣3,765.8百萬元、人民幣6,945.0百萬元及人民幣8,034.6百萬元。截至相同日期，我們的未償還其他借款(包括貸款、信託及其他融資)分別為人民幣1,897.9百萬元、人民幣745.8百萬元及人民幣3,594.9百萬元。在本集團獲得該等項目

---

## 財務資料

---

的預售許可後，我們預計將自預售的各開發中項目及持作未來開發項目中獲取現金。我們通常在收購相關地塊後六至九個月開始物業預售活動。我們亦預計將於日常業務過程中不時自商業銀行獲得項目開發貸款以及自信託公司或資產管理公司獲得融資。本集團亦可能於上市後發行公司債券以獲取額外融資。請參閱「業務 — 項目融資」。

我們與江蘇省的主要商業銀行有著長期合作關係。於預測我們於2018年的業務擴展時，我們自2017年年底以來一直在探討戰略合作，這促使近期與若干商業銀行簽訂長期合作協議。於2018年5月10日，我們與中國工商銀行南京分行訂立戰略合作協議，中國工商銀行南京分行向我們提供信貸額度合計人民幣100億元，為收購及營運資金提供資金。於2018年5月15日，我們與江蘇銀行南京分行訂立戰略合作協議，江蘇銀行南京分行向我們提供信貸額度合計人民幣100億元，以為我們的業務營運及營運資金提供資金。於2018年5月31日，我們與上海浦東發展銀行南京分行訂立戰略合作協議，該分行向我們提供信貸額度合計人民幣100億元，以為我們的收購及營運資金提供資金。於2018年6月21日，我們與平安銀行訂立戰略合作協議，該行向我們提供信貸額度合計人民幣60億元，以為我們的收購及營運資金提供資金。該等戰略合作協議下提供的信貸額度為實盤，惟提款須獲得該等銀行的內部批准。

計及我們的業務前景、經營活動所得現金、現有可用銀行信貸及其他可獲得財務資源以及我們於境外債務資本市場的份額，董事經審慎查詢後信納，我們將具備充足可用的營運資金以滿足本招股章程日期後至少12個月的當時需求。

截至2017年12月31日，我們的資本承擔為人民幣5,712.2百萬元。截至同日，我們的銀行及其他借款總額約為人民幣6,981.1百萬元，將於截至2019年12月31日止兩個年度內償還。據董事確認，我們計劃主要通過物業預售及銷售所得款項、新的銀行借款或再融資及發行債券履行有關償還責任。董事預計，我們將自目前開發中物業的預售及銷售所得款項中錄得重大現金流入。截至2018年4月30日，我們的銀行融資總額為人民幣11,494.0百萬元，其中未動用銀行融資為人民幣870.8百萬元。董事認為，我們有足夠未動用銀行信貸及內部資源償還到期債務，滿足我們現有及未來開發項目的資本承擔。有關我們資金及營運資金管理措施的詳情，請參閱「業務 — 資金管理」。

### 資本開支

於業績記錄期，我們的資本開支主要指與購買物業、廠房及設備及收購若干軟件等無形資產有關產生的開支。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們分別產生資本開支人民幣52.7百萬元、人民幣250.7百萬元及人民幣436.4百萬元。董事估計，我們截至2018年及2019年12月31日止年度的資本開支將分別約為人民幣44.6百萬元及人民幣125.2百萬元。有關估計指基於現有商業計劃我們預計將於有關期間產生的資本開支總額。

## 財務資料

我們可不時調整我們的商業計劃，因而估計資本開支總額亦可能有所變動。

### 資本承擔

下表載列截至所示日期我們的承擔。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
已訂約但尚未撥備：			
物業開發活動 .....	2,150,058	1,376,453	3,337,595
收購土地使用權 .....	709,020	—	657,500
物業、廠房及設備 .....	3,872	2,888	68,891
投資物業 .....	86,954	957	14,752
收購附屬公司注資 .....	—	—	1,130,127
向聯營公司及合資企業注資 .....	20,000	250,840	503,368
<b>合計 .....</b>	<b>2,969,904</b>	<b>1,631,138</b>	<b>5,712,233</b>

下表載列截至2017年12月31日的承擔付款時間表。

	付款期限				合計
	一年內	第二年	第三年	三年以上	
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
物業開發活動 .....	2,302,562	562,821	258,214	213,998	<b>3,337,595</b>
收購土地使用權 .....	657,500	—	—	—	<b>657,500</b>
物業、廠房及設備 .....	29,504	39,387	—	—	<b>68,891</b>
投資物業 .....	4,413	10,339	—	—	<b>14,752</b>
收購附屬公司注資 .....	1,130,127	—	—	—	<b>1,130,127</b>
向聯營公司及合資企業注資 .....	503,368	—	—	—	<b>503,368</b>
<b>截至2017年12月31日承擔總額 ...</b>	<b>4,627,474</b>	<b>612,547</b>	<b>258,214</b>	<b>213,998</b>	<b>5,712,233</b>

## 財務資料

### 經營租賃承擔

下表載列截至所示日期不可撤銷經營租賃下我們應收的未來最低租金總額。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內.....	62,495	50,307	42,858
第二至第五年(包括首尾兩年).....	169,207	150,833	134,853
五年以上.....	268,087	236,153	209,276
<b>合計.....</b>	<b>499,789</b>	<b>437,293</b>	<b>386,987</b>

下表載列截至所示日期不可撤銷經營租賃下我們應付的未來最低租金總額。

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	614	1,134	2,267
第二至第五年(包括首尾兩年).....	2,114	4,950	4,204
五年以上.....	750	250	250
<b>合計.....</b>	<b>3,478</b>	<b>6,334</b>	<b>6,721</b>

## 財務資料

### 負債

下表載列我們截至所示日期的貸款及借款明細。

	截至12月31日			截至 4月30日
	2015年 (人民幣 千元)	2016年 (人民幣 千元)	2017年 (人民幣 千元)	2018年 (人民幣 千元) (未經審核)
<b>即期</b>				
銀行貸款 — 質押.....	1,164,732	857,490	1,211,000	1,167,500
銀行貸款 — 擔保.....	—	—	—	—
銀行貸款 — 質押及擔保.....	—	—	—	—
銀行貸款 — 無抵押.....	—	—	—	—
其他貸款 — 有抵押.....	150,000	—	850,000	—
其他貸款 — 無抵押.....	—	—	50,000	—
長期銀行貸款的即期部分 — 質押.....	524,441	347,141	330,000	142,450
長期銀行貸款的即期部分 — 擔保.....	—	—	20,000	28,560
長期銀行貸款的即期部分 — 質押及擔保.....	63,750	1,073,526	819,627	763,600
長期銀行貸款的即期部分 — 無抵押.....	—	—	—	—
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押 <sup>(1)</sup> .....	494,859	217,859	1,108,220	1,061,896
長期其他貸款的即期部分 — 無抵押 <sup>(1)</sup> .....	—	—	247,670	180,000
	<u>2,397,782</u>	<u>2,496,016</u>	<u>4,636,517</u>	<u>3,344,006</u>
<b>非即期</b>				
銀行貸款 — 質押.....	910,302	2,298,874	2,222,533	3,138,573
銀行貸款 — 擔保.....	—	320,000	305,000	286,488
銀行貸款 — 質押及擔保.....	1,102,582	2,047,922	3,126,477	3,536,240
銀行貸款 — 無抵押.....	—	—	—	—
銀行貸款 — 有抵押 <sup>(1)</sup> .....	1,253,058	528,025	1,338,972	2,195,427
銀行貸款 — 無抵押 <sup>(1)</sup> .....	—	—	—	—
	<u>3,265,942</u>	<u>5,194,821</u>	<u>6,992,982</u>	<u>9,156,728</u>
<b>合計.....</b>	<b><u>5,663,724</u></b>	<b><u>7,690,837</u></b>	<b><u>11,629,499</u></b>	<b><u>12,500,734</u></b>

附註：

(1) 其他貸款包括信託及其他融資安排。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的未償還即期及非即期抵押銀行貸款、擔保銀行貸款及其他抵押借款分別合共為人民幣5,663.7百萬元、人民幣7,690.8百萬元及人民幣11,629.5百萬元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們借款總額的加權平均實際利率（指於有關期間產生的實際借款成本除以有關期間未償還加權平均借款）分別為8.38%、7.72%及7.52%。



## 財務資料

於業績記錄期，我們借款的平均實際利率的下降乃主要由於2016年中國人民銀行基準利率下降以及我們的資本結構得到優化。

我們的若干銀行貸款及其他借款乃由已抵押銀行存款、物業及存貨擔保。截至2017年12月31日，我們的借款以資產組合(包括投資物業、預付土地租賃款項、開發中物業、持作出售的已完工物業、受限制現金以及物業、廠房及設備)作抵押。

此外，截至2015年、2016年及2017年12月31日，控股股東及其聯繫人質押或擔保的若干借款分別為人民幣3,064.2百萬元、人民幣4,187.3百萬元及人民幣6,113.3百萬元。我們控股股東及其聯繫人作出的大部分質押及擔保將在上市之前獲免除。然而，我們預計截至2018年4月30日總餘額約人民幣25.1億元的關連擔保貸款所涉及的擔保及抵押不會在上市前解除，因在上市前獲得有關金融機構有關解除該等擔保的批准存在實際困難。由於提前還款將受到罰款且在當前市場利率下置換貸款將可能增加我們的融資成本，故為關連擔保貸款再籌資並不符合我們的商業利益。我們已自金融機構獲得充足的信貸融資，用於替代控股股東或其緊密聯繫人(如必要)提供擔保的借款。請參閱「—流動資金及資金來源—營運資金」。

於業績記錄期，我們合資企業及聯營公司尚未質押或擔保的任何借款。

下表載列截至所示日期我們計息借款的賬齡分析。

	截至12月31日			截至
	2015年	2016年	2017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)
應於一年內償還 .....	2,397,782	2,496,016	4,636,517	3,344,006
應於第二年償還 .....	2,374,725	1,928,343	2,344,621	3,154,495
應於二至五年內償還 .....	785,505	2,333,350	3,924,984	4,683,198
應於五年後償還 .....	105,712	933,128	723,377	1,319,035
合計 .....	<u>5,663,724</u>	<u>7,690,837</u>	<u>11,629,499</u>	<u>12,500,734</u>

我們的若干貸款及其他借款協議載有限制性契諾，包括(其中包括)，

- 借款人須於對其物業或資產的任何部分設立產權負擔或以或會對借款人的還貸能力造成不利影響的方式處理其資產前取得出借人同意；

---

## 財務資料

---

- 除非經出借人同意，否則借款人不得申請重大債務融資、以任何第三方為受益人授出擔保及以其一定比例的資產淨值向任何第三方提供債務減免；
- 借款人於取得出借人同意前，不得對其管理制度、公司架構、擁有權及股權結構作出任何重大變動，包括但不限於任何合營、聯營、合併、收購、重組、分立、出售、劃分、解散、清算、暫停辦理業務、託管、承包、租賃管理、轉讓所有權、減少註冊股本及其他重大事項；
- 借款人須於出售、授出、租賃、出借、轉讓、按揭、質押或處置重大資產(其資產淨值的既定比例)前取得出借人同意；
- 未經出借人事先同意，借款人不得改變借款用途；
- 借款人須就其關連交易(達到其資產淨值的固定比例)及時通知出借人，包括關連交易各方的關係、交易項目、交易性質、交易金額、相應比率及定價政策；
- 借款人須於在任何重大方面變更其業務營運性質或範圍前取得出借人同意；
- 除非獲得出借人同意，否則借款人不得將貸款項下其部分或全部責任轉讓予第三方；
- 未經出借人同意，借款人不得宣派或派付股息(超過稅後淨利潤的一定比例或超過未分配利潤總額的一定比例)；
- 借款人須處置不會影響借款人還貸能力的資產；
- 借款人須於對其組織章程細則、業務範圍、註冊股本及法定代表作出任何變更前及時通知出借人；
- 借款人須向出借人提供有關我們的相關項目、財務活動及應要求所得款項用途的資料；及
- 禁止借款人產生其他或會對借款人還貸能力造成不利影響的負債。

## 財務資料

該等限制或會限制我們日後向本公司派付股息或作出其他分派的能力。經董事確認，於業績記錄期及直至最後可行日期，我們概無作出股息宣派及／或付款，以及違反任何相關貸款或借款協議的條款。董事預計，該等契諾將不會對我們承擔進行我們現行業務計劃所需的額外債務或股本融資的能力造成重大限制。

於業績記錄期及直至最後可行日期，我們並無(a)在獲取信貸融資時經歷任何困難；(b)經歷任何銀行收回銀行融資或收到任何提前償還的要求；或(c)拖欠付款或違反其銀行借款的金融契約。

截至2018年4月30日，即就本債務報表而言的最後可行日期，我們的銀行融資總額為人民幣11,494.0百萬元，其中未動用的銀行融資為人民幣870.8百萬元。除「財務資料 — 負債」所披露者外，我們並無未償還按揭、抵押、債券、貸款資金、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似負債、融資租賃或承兌匯票或承兌信用下的租購承諾、責任。自2018年4月30日及直至最後可行日期，我們在其負債狀況方面並無經歷任何重大變動。董事確認，除「概要 — 近期發展」及「業務 — 項目融資 — 公司債券」章節所披露我們擬進行的全球發售及潛在融資計劃外，我們目前在日常業務過程以外並無任何具體及重大的外部融資計劃。

### 信託及其他融資安排

與諸多中國其他房地產開發商一樣，我們在日常業務過程中亦與信託公司、資產管理公司及彼等的融資平台以及其他金融夥伴訂立融資安排，以為我們物業開發及其他相關業務融資。截至2017年12月31日，信託及其他融資安排的未償還總額佔截至同日我們借款總額的30.9%。有關信託融資安排的詳情，請參閱「業務 — 項目融資 — 信託及其他融資安排」。

### 或有負債

下表載列我們截至所示日期的擔保總額：

	截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予本集團物業買家的融資而			
向銀行作出的擔保 .....	2,454,625	6,333,146	5,046,916
就授予關聯公司及第三方的融資而向銀行			
及其他機構作出的擔保 .....	3,786,010	9,608,410	7,448,050
合計	<u>6,240,635</u>	<u>15,941,556</u>	<u>12,494,966</u>

---

## 財務資料

---

我們向銀行提供擔保以作為其物業買方的按揭安排的抵押。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們就抵押融資向銀行作出的最高擔保金額分別為人民幣2,454.6百萬元、人民幣6,333.1百萬元及人民幣5,046.9百萬元。該等擔保包括就物業的合法業權與買方完成轉讓手續後將終止的擔保及買方向銀行悉數償還按揭貸款後將終止的擔保。

由於倘物業買方不履行彼等的付款責任，銀行有權出售物業及從銷售所得款項中收回未償還貸款結餘，故我們認為，銀行因該等擔保而蒙受損失的可能性甚微。由於我們認為其公允價值甚微，故我們並無就該等擔保確認任何遞延收入。

我們就授予關聯公司及第三方的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。截至2017年12月31日，我們為關聯公司提供的擔保達到人民幣7,448.1百萬元。本集團若干物業、廠房及設備、持作出售的已完工物業、開發中物業及投資物業已被質押，以獲得授予關聯公司的銀行及其他貸款。我們計劃於上市前免除及解除所有向關聯公司(合資企業及聯營公司除外)作出的擔保及抵押。

### 法律或然事項

於日常業務過程中，我們可能涉及法律訴訟及其他訴訟。雖然目前並無確定該等或然事項、法律訴訟或其他訴訟的結果，但我們認為由此產生的任何負債，無論個別或共同，將概不會對其財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

截至最後可行日期，除本招股章程所披露者外，我們並無其他重大或有負債。

### 資產負債表外承擔及安排

除上文所述的或有負債外，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的付款責任。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信用支持或與我們從事租賃或對沖或研發服務的任何未合併實體的任何可變權益。

### 市場風險

我們在日常業務過程中使用金融工具時面臨各種市場風險，主要包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及外匯風險。我們的風險管理策略旨在保障我們持續經營的能力，以便為股東提供回報及使我們的風險最小化。

## 財務資料

### 信貸風險

信貸風險指因對手方無法或不願履行其合約責任而產生的虧損風險。

鑒於我們擁有大量的客戶，故我們並無信貸風險集中情況。於業績記錄期，我們並無錄得任何重大壞賬虧損。

我們其他金融資產(主要包括受限制現金及已抵押存款、其他應收款項以及應收關聯公司款項)的信貸風險因對手方違約而產生，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。董事預計不會有任何虧損因該等對手方不履約而產生。

### 流動資金風險

我們的目標是通過使用計息銀行及其他借款維持資金連續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

於業績記錄期末，我們按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	截至2017年12月31日				
	按要求	3個月以內	3至12個月	1年以上	合計
	(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)
計息銀行及其他借款 .....	—	1,316,572	3,944,137	8,378,453	13,639,162
貿易應付款項及應付票據 .....	2,080,717	—	—	—	2,080,717
其他應付款項 .....	2,821,666	—	—	—	2,821,666
財務擔保合同 .....	129,500	—	881,679	5,546,351	6,557,530
應付關聯公司款項 .....	2,835,539	—	—	—	2,835,539
<b>合計 .....</b>	<b><u>7,867,422</u></b>	<b><u>1,316,572</u></b>	<b><u>4,825,816</u></b>	<b><u>13,924,804</u></b>	<b><u>27,934,614</u></b>

	截至2016年12月31日				
	按要求	3個月以下	3至12個月	1年以上	合計
	(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)
計息銀行及其他借款 .....	—	262,456	2,612,268	6,465,485	9,340,209
貿易應付款項及應付票據 .....	1,866,493	—	—	—	1,866,493
其他應付款項 .....	37,481	—	—	—	37,481
財務擔保合同 .....	—	50,000	621,400	5,225,624	5,897,024
應付關聯公司款項 .....	2,108,699	—	—	—	2,108,699
<b>合計 .....</b>	<b><u>4,012,673</u></b>	<b><u>312,456</u></b>	<b><u>3,233,668</u></b>	<b><u>11,691,109</u></b>	<b><u>19,249,906</u></b>

## 財務資料

截至2015年12月31日

	按要求	3個月以下	3至12個月	1年以上	合計
	(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)
計息銀行及其他借款 .....	—	431,292	2,249,061	3,632,826	6,313,179
貿易應付款項及應付票據 ....	2,790,164	—	—	—	2,790,164
其他應付款項 .....	199,292	—	—	—	199,292
財務擔保合同 .....	4,000	58,000	201,800	1,489,246	1,753,046
應付關聯公司款項 .....	1,275,614	—	—	—	1,275,614
<b>合計 .....</b>	<b><u>4,269,070</u></b>	<b><u>489,292</u></b>	<b><u>2,450,861</u></b>	<b><u>5,122,072</u></b>	<b><u>12,331,295</u></b>

倘對手方向有關擔保人追討有關款項，則上述財務擔保合同款項為本集團可能被要求根據安排支付擔保總額的最高款項。根據各報告期末預期，本集團認為毋須根據安排償付任何應付款項。然而，該估計可能會改變，取決於持有已擔保融資應收款項的對手方遭受信貸虧損而按擔保條款追討的可能性。

### 利率風險

我們面臨主要與計息銀行及其他借款有關的市場利率變動風險。我們並無使用衍生金融工具對沖利息風險。我們利用可變利率銀行借款及其他借款來管理我們的利息成本。

倘銀行及其他借款的利率已上浮／下浮1%，而其他所有可變因素保持不變，則經過對浮動利率借款的影響，我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的稅前利潤將分別減少／增加約人民幣22.8百萬元、人民幣36.4百萬元及人民幣58.4百萬元。

上述敏感度分析乃假設利率已於截至所示日期發生變動，且已應用於我們所有的浮動利率貸款及金融機構借貸而不計及利息資本化的影響。

### 貨幣風險

我們的業務主要以人民幣進行，且我們的大部分貨幣資產及負債以人民幣計值。因此，我們認為所面臨的貨幣風險微不足道。

### 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用。於業績記錄期，我們產生約人民幣8.8百萬元的上市開支，其中人民幣6.6百萬元計入截至2017年12月31日止年度的行政開支及人民幣2.2百萬元已資本化並將於上市後計入股本。



## 財務資料

目前我們預計，於業績記錄期結束後，將產生人民幣91.3百萬元或其他開支，其中人民幣26.9百萬元將計入收益表，人民幣64.4百萬元將計入我們的權益。董事預計，截至2018年12月31日止年度，該等開支不會對我們的財務業績造成重大不利影響。

### 股息及可供分派儲備

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們可供分派儲備分別為人民幣4,388.2百萬元、人民幣5,094.6百萬元及人民幣5,471.7百萬元。

於業績記錄期，我們並無派付任何股息。我們並無固定股息政策，在遵守開曼群島相關法律及章程細則的前提下，董事會全權酌情釐定是否就任何期間建議宣派任何股息及將予派付的股息數額。於釐定派付任何股息時，董事會將會評估本公司的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、當前經濟狀況及董事認為相關的任何其他因素。概無保證將會於日後派付任何金額股息，或根本不會派付。

我們若干附屬公司須受若干未償還貸款協議項下對股息派付的限制。誠如董事所確認，我們於業績記錄期及直至最後可行日期宣派及／或派付股息並無違反貸款協議之任何限制。

### 主要財務比率

	截至12月31日止年度及截至12月31日		
	2015年	2016年	2017年
毛利率(%) <sup>(1)</sup>	41.9	29.1	40.6
純利率(%) <sup>(2)</sup>	24.7	10.6	19.5
股本回報率(%) <sup>(3)</sup>	28.0	16.5	14.7
流動比率(倍數) <sup>(4)</sup>	1.06	1.20	1.26
資本負債比率(%) <sup>(5)</sup>	119.4	136.0	137.5
利息覆蓋率(倍數) <sup>(6)</sup>	7.19	5.69	5.30

#### 附註：

- (1) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的毛利率乃按我們各期間的毛利除以我們各期間之收入再乘以100%計算。
- (2) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的純利率乃按我們各期間的純利除以我們各期間之收入再乘以100%計算。
- (3) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的股本回報率乃按各期間母公司擁有人應佔純利除以截至各期間末母公司擁有人應佔股本再乘以100%計算。
- (4) 截至2015年、2016年及2017年12月31日的流動比率乃按我們截至各日期的流動資產總值除以我們截至各日期的流動負債總額計算。
- (5) 截至2015年、2016年及2017年12月31日的資本負債比率乃按我們截至各日期之負債總額除以權益總額計算。負債總額乃按我們截至各日期的貸款及借貸總額計算。

---

## 財務資料

---

- (6) 截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年的利息覆蓋率乃按我們所得稅前利潤，加利息開支（不包括於我們的合併財務報表的資本化利息），除以我們截至各期間的計息借貸的利息（不包括資本化利息）計算。

### 毛利率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的毛利率分別為41.9%、29.1%及40.6%。有關討論詳情請參閱本節「管理層對經營業績的討論與分析」。

### 純利率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的純利率分別為24.7%、10.6%及19.5%。2015年至2016年的純利率大幅下降，主要是由於(i)投資物業公允價值虧損及合資企業及聯營公司虧損增加令純利減少；及(ii)收入隨著業務擴張而大幅增加。2016年至2017年的純利率增加主要由於(i)其他收入及收益增加令純利增加；合資企業虧轉盈；及(ii)收入減少。

### 股本回報率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的股本回報率分別為28.0%、16.5%及14.7%。自2015年至2016年，我們的股本回報率大幅下降，主要是由於(i)年內純利減少（主要由於投資物業公允價值虧損所致）；合資企業及聯營公司虧損增加；及(ii)股本增加。自2016年至2017年，我們的股本回報率略微下降，主要是由於股本增加，部分被純利小幅增加所抵銷。

### 流動比率

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的流動比率分別為1.06、1.20及1.26。流動比率的連續增加主要由流動資產連續增加推動，而流動資產連續增加主要歸因於開發中物業、可供出售投資、受限制現金、現金及現金等價物從2015年12月31日至2017年12月31日有所增加。

### 資本負債比率

截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們的資本負債比率分別為119.4%、136.0%及137.5%。資本負債比率由2015年12月31日至2017年12月31日增加主要由於於相同年度總貸款及借貸水平整體增加。

### 利息覆蓋率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，我們的利息覆蓋率分別為7.19、5.69及5.30。我們的利息覆蓋率自2015年至2016年有所減少主要是由於息稅前利潤減少。我們的利息覆蓋率自2016年至2017年有所減少主要是由於我們的息稅前利潤的增幅低於我們同年計息借貸利息的增幅。

### 《上市規則》要求的披露

截至最後可行日期，概無須根據《上市規則》第13.13至13.19條的規定作出有關我們的任何披露。

### 期後事項

於2018年1月及3月，本集團簽訂三份股份購買協議，據此本集團以人民幣835.2百萬元的總對價分別向原股東收購徐州威新房地產開發有限公司、徐州祥雲景區管理有限公司及中海宏洋置業(徐州)有限公司33%、80%及33%的權益。除上文所披露者外，自最新合併財務報表編製日期之2017年12月31日起至本招股章程日期，本集團未承諾任何重大期後事項。

### 無重大不利變動

董事確認，自2017年12月31日至本招股章程日期，我們的財務狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生對本招股章程附錄一會計師報告所示資料有重大不利影響的事件。

### 關聯方交易

於業績記錄期，我們已與關聯方開展了多項交易，如附錄一會計師報告附註38所載列。

應收／(應付)關聯方(合資企業及聯營公司除外)的非貿易款項主要指轉撥至／(轉撥自)關聯方的資金、為便利起見我們代表關聯方支付的款項或關聯方代表我們支付的款項。董事認為，所有關聯方交易均按公平基準以公平合理條款進行。

於業績記錄期，截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們分別錄得應收股東曾先生款項為人民幣430.7百萬元、零及零。截至2015年、2016年及2017年12月31日，應付股東曾先生款項分別為零、零及零。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們分別錄得償還股東曾先生墊款為零、零及零。截至2015年、2016年及2017年12月31日，股東曾先生償還墊款分別為人民幣477.8百萬元、人民幣1,088.0百萬元及零。

## 財務資料

於業績記錄期，截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們分別錄得應收關聯方(曾先生除外)款項為人民幣1,231.1百萬元、人民幣2,938.8百萬元及人民幣2,321.4百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日，應付關聯公司款項分別為人民幣1,275.6百萬元、人民幣2,108.7百萬元及人民幣2,835.5百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日，我們分別錄得償還關聯公司(合資企業及聯營公司除外)墊款為人民幣11,524.0百萬元、人民幣22,814.7百萬元及人民幣25,411.3百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日，關聯公司(合資企業及聯營公司除外)償還墊款分別為人民幣6,000.0百萬元、人民幣2,656.0百萬元及人民幣4,260.1百萬元。

向關聯方作出的墊款涉及借出資金可能不符合中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》。根據《貸款通則》，只有金融機構可依法從事發放貸款業務，非金融機構的公司間不得擅自借貸。中國人民銀行可能對出借方按發放貸款活動所得收入(即所收取利息)處以一倍以上至五倍以下罰款。然而，根據2015年6月23日頒佈及自2015年9月1日起施行的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「《規定》」)，倘公司間借貸的所借款項用於企業生產經營，則該等貸款屬合法。借貸雙方約定的利率未超過年利率24%，出借人請求借款人按照約定的利率支付利息的，人民法院應予支持。根據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》，對《規定》施行以前成立的民間借貸合同，根據當時的司法解釋民間借貸合同無效而根據《規定》有效的，則《規定》適用。

董事確認，本公司收取或作出的所有墊款均作業務運營之用，我們並未自集團內的融資安排產生任何收益。截至最後可行日期，我們並未因貸款收到任何申索或處罰通知。我們的中國法律顧問告知，在一般情況下，中國人民銀行根據《規定》就集團內融資安排對公司處以非法收入一至五倍的罰款的可能性很小。

此外，董事進一步確認，所有由控股股東及彼等各自的緊密聯繫人提供的應付或應收關聯方(合資企業及聯營公司除外)的非貿易性質款項及貸款或擔保的所有款項將於上市前全額繳清或解除。請參閱「與控股股東的關係 — 財務獨立性」。

### 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下本集團僅作說明用途之未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃根據香港《上市規則》第4.29條編製，旨在說明假如全球發售已於2017年12月31日進行對本集團截至2017

## 財 務 資 料

年12月31日的合併有形資產淨值的影響。該報表基於本招股章程附錄一會計師報告所載本集團截至2017年12月31日的經審核財務資料所載的資產淨值編製，並按下文予以調整：

	截至2017年		本集團		
	12月31日		未經審核	備考經調整	
	本集團	全球發售	合併有形	未經驗核備考經調整每股	
	經審核	估計所得	資產淨值 <sup>(3)</sup>	合併有形資產淨值 <sup>(4)(5)</sup>	
	有形資產	款項淨額 <sup>(2)</sup>	資產淨值 <sup>(3)</sup>	合併有形資產淨值 <sup>(4)(5)</sup>	
	淨值 <sup>(1)</sup>				
	(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2.18港元					
計算.....	8,283,923	1,350,669	9,634,592	3.01	3.64
按發售價每股股份3.18港元					
計算.....	8,283,923	1,991,753	10,275,676	3.21	3.89

### 附註：

- (1) 本集團截至2017年12月31日的合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，根據截至2017年12月31日的本公司擁有人應佔本集團經審核合併權益人民幣8,298.1百萬元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據800,000,000股發售股份及發售價的低位數及高位數(分別為每股發售股份2.18港元及3.18港元)分別計算得出(經扣除本集團的已付或應付包銷費用及其他相關費用)，且不計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份以及根據「股本」所述授予董事的一般授權而可能由本集團配發及發行或購回的任何股份。
- (3) 並未對未經審核備考經調整有形資產淨值進行任何調整以反映本集團於2017年12月31日後任何買賣業績或所訂立的其他交易。
- (4) 未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按根據全球發售預計發行1,000,000,000股股份而釐定。並未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份以及根據「股本」所述授予董事的一般授權而可能由本集團配發及購回的任何股份。
- (5) 未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值按人民幣1.00元兌1.2104港元的匯率兌換為港元及人民幣。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然，或可予兌換。

### 物業權益及物業估值

第一太平戴維斯已評估我們的物業權益，截至2018年3月31日，本集團應佔的甲類物業總市值及乙類物業投資總值(非市值基準)分別為人民幣21,639.3百萬元及人民幣7,879百萬元。有關我們甲類及乙類物業估值的詳情，請參閱本招股章程附錄三「物業估值報告」。

---

## 財務資料

---

附錄一「會計師報告」所載我們截至2017年12月31日的物業賬面淨值與附錄三「物業估值報告」所載物業估值報告中所述其截至2018年3月31日的公允價值的對賬載列如下：

	人民幣千元
本集團以下資產截至2017年12月31日的賬面淨值 .....	27,982,700
— 土地及樓宇 .....	116,778
— 酒店物業 .....	312,969
— 投資物業 .....	8,722,859
— 預付土地租賃款項 .....	29,696
— 開發中物業 .....	16,957,888
— 持作出售的已完工物業 .....	1,842,510
添置 .....	3,505,793
減：持作出售的已完工物業的銷售額 .....	1,180,548
減：折舊 .....	6,978
本集團上述資產截至2018年3月31日的賬面淨值 .....	30,300,967
稅前估值盈餘 .....	2,123,933
附錄三物業估值報告所載本集團截至2018年3月31日的物業估值 .....	32,424,900



### 基石配售

本公司已與若干投資者（「基石投資者」，各為「基石投資者」）訂立基石投資協議，據此，基石投資者同意按發售價認購合共約867.82百萬港元<sup>(1)</sup>可購買的股份數目（向下約整至最接近每手1,000股股份的完整買賣單位）（「基石配售」）。

基於發售價為2.18港元（即建議發售價範圍的低位數），基石投資者將予認購的股份總數為398,081,000股，約佔(i)國際發售股份的55.29%，假設超額配售權未獲行使；(ii)國際發售股份的47.39%，假設超額配售權獲悉數行使；(iii)發售股份的49.76%，假設超額配售權未獲行使；(iv)發售股份的43.27%，假設超額配售權獲悉數行使；(v)全球發售完成後已發行股份的12.44%，假設超額配售權未獲行使；或(vi)全球發售完成後已發行股份的11.99%，假設超額配售權獲悉數行使。

基於發售價為2.68港元（即建議發售價範圍的中位數），基石投資者將予認購的股份總數為323,812,000股，約佔(i)國際發售股份的44.97%，假設超額配售權未獲行使；(ii)國際發售股份的38.55%，假設超額配售權獲悉數行使；(iii)發售股份的40.48%，假設超額配售權未獲行使；(iv)發售股份的35.20%，假設超額配售權獲悉數行使；(v)全球發售完成後已發行股份的10.12%，假設超額配售權未獲行使；或(vi)全球發售完成後已發行股份的9.75%，假設超額配售權獲悉數行使。

基於發售價為3.18港元（即建議發售價範圍的高位數），基石投資者將予認購的股份總數為272,898,000股，約佔(i)國際發售股份的37.90%，假設超額配售權未獲行使；(ii)國際發售股份的32.49%，假設超額配售權獲悉數行使；(iii)發售股份的34.11%，假設超額配售權未獲行使；(iv)發售股份的29.66%，假設超額配售權獲悉數行使；(v)全球發售完成後已發行股份的8.53%，假設超額配售權未獲行使；或(vi)全球發售完成後已發行股份的8.22%，假設超額配售權獲悉數行使。

據本公司所深知，各基石投資者及彼等各自最終實益擁有人相互獨立且獨立於本公司、其關連人士及彼等各自的聯繫人，亦非本公司現有股東或緊密聯繫人。

基石投資者將獲分配的發售股份實際數目詳情，將於本公司在2018年7月11日或前後刊發的配發結果公告內披露。

## 基石投資者

基石配售組成國際發售的一部分。基石投資者將認購的發售股份，與其他悉數繳足的已發行發售股份在所有方面享有同等地位，並計入本公司的公眾持股量。概無基石投資者將認購全球發售項下的任何發售股份（根據各自基石投資協議認購者除外）。緊隨全球發售完成後，概無基石投資者會於本公司董事會中擁有任何代表，亦無任何基石投資者會成為主要股東（定義見《上市規則》）。基石投資者將認購的發售股份可能因「全球發售的架構——香港公開發售」所述香港公開發售出現超額認購時國際發售與香港公開發售之間任何發售股份的重新分配而調整。

附註：

- (1) 按本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料——匯率換算」所述1美元兌7.8492港元的匯率計算。各基石投資者的實際投資金額可能因相關基石投資協議載列將使用的實際匯率而有所變動。

### 基石投資者

本公司已就基石配售與以下每個基石投資者訂立基石投資協議：

基石投資者	投資金額	指示性發售價 <sup>(2)</sup>	將予認購的股份數目	估國際發售股份的概約百分比（假設超額配售權未獲行使）	估國際發售股份的概約百分比（假設超額配售權獲悉數行使）	估發售股份的概約百分比（假設超額配售權未獲行使）	估發售股份的概約百分比（假設超額配售權獲悉數行使）	估緊隨全球發售完成後已發行股份的概約百分比（假設超額配售權未獲行使）	估緊隨全球發售完成後已發行股份的概約百分比（假設超額配售權獲悉數行使）
中榮控股有限公司 ...	100,000,000港元	2.18港元	45,871,000	6.37%	5.46%	5.73%	4.99%	1.43%	1.38%
		2.68港元	37,313,000	5.18%	4.44%	4.66%	4.06%	1.17%	1.12%
		3.18港元	31,446,000	4.37%	3.74%	3.93%	3.42%	0.98%	0.95%
龍貝集團有限公司 ...	300,000,000港元	2.18港元	137,614,000	19.11%	16.38%	17.20%	14.96%	4.30%	4.15%
		2.68港元	111,940,000	15.55%	13.33%	13.99%	12.17%	3.50%	3.37%
		3.18港元	94,339,000	13.10%	11.23%	11.79%	10.25%	2.95%	2.84%
榮基國際(香港)有限公司.....	20,000,000美元 (相當於約156.984百萬港元 <sup>(1)</sup> )	2.18港元	72,011,000	10.00%	8.57%	9.00%	7.83%	2.25%	2.17%
		2.68港元	58,576,000	8.14%	6.97%	7.32%	6.37%	1.83%	1.76%
		3.18港元	49,366,000	6.86%	5.88%	6.17%	5.37%	1.54%	1.49%
香港信得投資有限公司.....	39,600,941美元 (相當於約310.836百萬港元)	2.18港元	142,585,000	19.80%	16.97%	17.82%	15.50%	4.46%	4.29%
		2.68港元	115,983,000	16.11%	13.81%	14.50%	12.61%	3.62%	3.49%
		3.18港元	97,747,000	13.58%	11.64%	12.22%	10.62%	3.05%	2.94%

附註：

- (1) 按本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料——匯率換算」所述1美元兌7.8492港元的匯率計算。各基石投資者的實際投資金額可能因相關基石投資協議載列將使用的實際匯率而有所變動。
- (2) 分別為本招股章程所載建議發售價範圍的低位數、中位數及高位數。

---

# 基石投資者

---

有關下文所載基石投資者的資料由基石投資者就基石配售提供：

## 1. 中榮控股有限公司

中榮控股有限公司(「**中榮控股**」)為一家於香港註冊成立的公司，主要從事股權投資及資產管理業務。中榮控股分別由穗甬國際有限公司、廣州基金國際股權投資基金管理有限公司及長生投資有限公司間接擁有40%、30%及30%的權益。

## 2. 龍貝集團有限公司

龍貝集團有限公司(「**龍貝**」)為一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，主要於全球市場從事股權投資業務。其為實力建業集團有限公司(「**實力建業**」，一家於聯交所主板上市的公司，股份代號：519)的全資附屬公司。江蘇瑞華投資控股集團有限公司是一家中國大型綜合資產管理公司，在管資產接近人民幣300億元，為實力建業的間接單一最大股東。實力建業已訂立基石投資協議，作為龍貝於基石投資協議項下義務的擔保人。

龍貝可通過與建銀國際證券有限公司(「**建銀國際證券**」)訂立若干融資安排獲得外部融資，以為其認購發售股份提供部分資金。建銀國際證券的最終實益擁有人為中國建設銀行股份有限公司(一家於聯交所主板(股份代號：939)及上海證券交易所(股票代碼：601939)上市的公司)，該公司控股建銀國際金融有限公司(聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人之一)。有關貸款(如獲得)將按經公平磋商後的一般商業條款提供，建銀國際證券並無給予其他直接或間接利益。龍貝將予認購的全部或部分發售股份或會質押予建銀國際證券，作為融資安排的擔保。根據融資安排，倘出現若干慣常違約事件，龍貝將須在貸款到期前償還有關貸款。因此，倘出現若干慣常違約事件，建銀國際證券有權隨時按有關質押強制執行發售股份的擔保權益。此外，有關基石投資協議項下龍貝的權利及利益可轉讓予建銀國際證券，惟建銀國際證券不得於上市日期後六個月期間行使該轉讓權利。龍貝同意並向本公司承諾將促使建銀國際證券不會於上市日期後六個月期間的任何時間出售融資安排項下的質押股份，而建銀國際證券亦同意並向本公司承諾不會如此行事。

## 3. 榮基國際(香港)有限公司

榮基國際(香港)有限公司(「**榮基**」)為一家於香港註冊成立的公司，由本公司獨立第三方周晏齊女士全資擁有，主要從事投資及貿易業務。截至最後可行日期，榮基為海瀾之家股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600398))，其主要業務包括服裝品牌管理以及高檔西裝和職業裝製造及銷售)第二大控股股東。

### 4. 香港信得投資有限公司

香港信得投資有限公司(「信得」)為一家於香港註冊成立的公司，主要從事股權投資業務。其由本公司獨立第三方李汶先生全資擁有。

信得可通過與聯席牽頭經辦人之一農銀國際證券有限公司(「農銀國際證券」)訂立若干融資安排獲得外部融資，以為其認購發售股份提供部分資金。有關貸款(如獲得)將按經公平磋商後的一般商業條款提供，農銀國際證券並無給予其他直接或間接利益。信得將予認購的全部發售股份或會質押予農銀國際證券，作為融資安排的擔保。根據融資安排，倘出現若干慣常違約事件，信得將須在貸款到期前償還有關貸款。因此，倘出現若干慣常違約事件，農銀國際證券有權隨時按有關質押強制執行發售股份的擔保權益。此外，有關基石投資協議項下信得的權利及利益可轉讓予農銀國際證券，惟農銀國際證券不得於上市日期後六個月期間行使該轉讓權利。信得同意並向本公司承諾將促使農銀國際證券不會於上市日期後六個月期間的任何時間出售融資安排項下的質押股份，而農銀國際證券亦同意並向本公司承諾不會如此行事。

### 先決條件

各基石投資者的認購責任須待(其中包括)以下先決條件達成後，方可作實：(i)香港包銷協議及國際包銷協議已訂立，並成為無條件(根據其各自原有條款或其後由協議訂約方通過協定而豁免或修訂的條款)，且並無被終止；及(ii)聯交所上市委員會已批准股份上市及買賣，且該等批准或許可並無遭撤回；

### 基石投資者的投資限制

各基石投資者均已同意，除上文所披露基石投資者就全部或部分發售股份收取的費用外，未經本公司及相關包銷商事先書面同意，其將不會於上市日期(包括上市日期)起計六個月期間內任何時間直接或間接(a)處置(定義見相關基石投資協議)任何相關發售股份或於任何持有任何相關發售股份的公司或實體的權益，但若干有限情況除外，例如轉讓予該基石投資者的任何全資附屬公司，惟(其中規定包括)該全資附屬公司須承諾且基石投資者承諾促使該附屬公司遵守對基石投資者所施加的有關限制；(b)允許其本身進行最終實益擁有人層面的控制權變更(具有《收購守則》所賦予的涵義)；或(c)直接或間接訂立與上述任何交易具相同經濟效益的任何交易。

## 未來計劃及所得款項用途

### 未來計劃

有關我們未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 我們的戰略」。

### 所得款項用途

下表載列經扣除我們就全球發售應付的包銷費用及佣金以及預計開支後，我們將收取的全球發售估計所得款項淨額：

	假設超額配售權 未獲行使	假設超額配售權 獲悉數行使
假設發售價為每股發售股份2.68港元 (即本招股章程所述發售價範圍的 中位數).....	約2,022.9百萬港元	約2,334.9百萬港元
假設發售價為每股發售股份3.18港元 (即本招股章程所述發售價範圍的高 位數).....	約2,410.9百萬港元	約2,781.1百萬港元
假設發售價為每股發售股份2.18港元 (即本招股章程所述發售價範圍的低 位數).....	約1,634.9百萬港元	約1,888.7百萬港元

我們擬動用全球發售所得款項淨額作以下用途(假設發售價為每股股份2.68港元，即本招股章程所述發售價範圍的中位數，經扣除有關全球發售的包銷費用及佣金以及其他預計開支後，及超額配售權未獲行使)：

- 約60%，或1,213.7百萬港元將用作開發物業項目或項目實施階段(即旭日愛上城八區、南京2017G57地塊、泰興TX2017-20地塊、無錫2017-C-20(A)&(B)地塊、無錫XDG-2012-54地塊以及重慶一個新項目)的建造成本。有關我們項目的詳情，請參閱「業務 — 我們的項目組合 — 物業開發項目組合」及「業務 — 房地產開發與銷售流程 — 投資 — 土地獲取」；
- 約30%，或606.9百萬港元將用於償還若干現有計息銀行及其他借款，包括但不限於(i)人民幣180.0百萬元、固定年利率7.50厘、2018年9月4日到期的兩年期借款，(ii)人

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

人民幣135.0百萬元、固定年利率9.69厘、2018年10月25日到期的一年期銀行借款，及(iii)人民幣270.0百萬元、固定年利率7.78厘、2018年12月11日到期的兩年期銀行借款，均為我們項目公司的營運資金貸款；

- 約10%，或202.3百萬港元將用作一般營運資金。

倘所得款項淨額未有立即用於上述用途，且在適用法律法規許可的情況下，我們擬將其存放於持牌銀行或金融機構作活期存款。倘上述建議所得款項用途發生任何變動，我們將發佈適當公告。



## 香港包銷商

建銀國際金融有限公司  
華泰金融控股(香港)有限公司  
農銀國際證券有限公司  
招銀國際融資有限公司  
交銀國際證券有限公司  
海通國際證券有限公司  
鉅匯金融證券有限公司  
聯合證券有限公司

## 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根據國際包銷協議的條款及條件悉數包銷。倘聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司因任何理由而未能協定發售價，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80,000,000股香港發售股份的香港公開發售及初步提呈發售720,000,000股國際發售股份的國際發售，在各情況下均可按「全球發售的架構」所述基準重新分配，而國際發售亦視乎超額配售權行使與否而定。

## 包銷安排及費用

### 香港公開發售

### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及與其相關的申請表格的條款及條件提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

待上市委員會批准本招股章程所述根據全球發售提呈發售的股份上市及買賣後，以及在香港包銷協議所載若干其他條件(包括聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司協定發售價)獲達成(或視情況而定，獲豁免)的情況下，香港包銷商已同意根據本招股章程、相關申請表格及香港包銷協議所載條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或安排他人認購香港公開發售已提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議獲簽署及成為無條件且並無根據其條款被終止後，方可作實。

### 終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間出現下列任何情況，則香港包銷商根據香港包銷協議認購或安排他人認購香港發售股份的責任可予終止：

(1) 以下各項發生、出現、存在或生效：

- (a) 涉及或影響中國、香港、開曼群島、英屬維爾京群島、美國、英國、歐盟(或其任何成員國)或任何其他與全球發售相關的司法管轄區(統稱「**相關司法管轄區**」)的任何不可抗力性質的事件或連串事件或情況(包括但不限於任何政府行動、宣佈全國性或國際性緊急狀態或宣戰、災難、危機、傳染病、疫症、爆發傳染病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(不論是否已宣戰)、天災或恐怖活動)；或
- (b) 涉及或影響任何相關司法管轄區的任何當地、全國性、地區性或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況或外匯管制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、銀行同業市場及信貸市場的狀況或港元價值與美元掛鈎的制度有變動或港元或人民幣兌任何外幣出現升值或任何其他貨幣匯率出現變化)出現任何變動或涉及潛在變動的任何事態發展，或導致或可能導致或代表任何變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或連串事件或情況；或
- (c) 聯交所、紐約證券交易所、紐約證券交易所MKT、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的(A)證券買賣全面停止、暫停或受限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間)；或
- (d) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管部門實施)、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管政府部門實施)、倫敦、中國、開曼群島、歐盟(或其任何成員國)或任何其他相關司法管轄區全面禁止進行任何商業銀行活動，或上述任何地區或司法管轄區中斷進行商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜；或
- (e) 任何相關司法管轄區頒佈任何新法律，或現有法律(或任何法院或其他主管當局對現有法律的詮釋或應用)出現任何變動或涉及潛在變動的任何事態發展，或可能導致變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或情況，或發生上述任何情況均可能影響任何相關司法管轄區；或
- (f) 任何相關司法管轄區直接或間接以任何形式實施經濟制裁或撤回貿易特權，或任何相關司法管轄區被直接或間接以任何形式實施經濟制裁或撤回貿易特權；或
- (g) 出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展而令本招股章程「風險因素」一節載列的任何風險成為現實；或

- (h) 任何相關司法管轄區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例(包括但不限於美元、歐元、港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值)出現變動或發展或發生涉及潛在變動的事件,或出現影響任何相關司法管轄區的上述任何方面變動或發展或發生涉及潛在變動的事件,或任何相關司法管轄區實施任何外匯管制;或
- (i) 本集團任何成員公司、董事或控股股東面臨或遭提起任何訴訟、索償或法律行動;或
- (j) 董事被控告觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失資格參與公司管理,或任何政府、政治、監管機關對任何董事(就其身為董事)展開任何行動或任何政府、政治、監管機關公佈擬採取任何該等行動;或
- (k) 主席或行政總裁或董事離職;或
- (l) 任何相關司法管轄區的機關對本集團任何成員公司、控股股東或任何董事展開任何調查或其他行動或公佈有意展開調查或採取其他行動;或
- (m) 本集團任何成員公司違反《公司條例》、《公司(清盤及雜項條文)條例》、《上市規則》或其他適用法律;或
- (n) 本公司或控股股東因任何理由被禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行或出售任何股份(包括購股權股份);或
- (o) 本招股章程及申請表格(或有關擬提呈發售及出售發售股份所用的任何其他文件)或全球發售的任何方面違反《上市規則》或任何其他適用法律;或
- (p) 本公司在未經聯席保薦人及聯席全球協調人事先同意的情況下根據《公司(清盤及雜項條文)條例》或《上市規則》或聯交所及/或證監會的任何規定或要求而發行或被要求發行本招股章程、申請表格、初步發售通函或最終發售通函或有關擬提呈發售及出售發售股份所用的任何其他文件的任何補充或修訂;或
- (q) 任何債權人有效要求於到期前償還或支付本集團任何成員公司的任何債務或本集團任何成員公司須承擔的債務;或
- (r) 本集團任何成員公司遭頒令或入稟要求清盤或清算,或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排,或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案,或委任臨時清盤人、財產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財產或業務,或本集團任何成員公司發生任何同類事件,

而聯席保薦人及聯席全球協調人全權絕對認為上述事件個別或整體：(i)已經或將會或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或貿易狀況或表現造成重大不利影響；或(ii)已經或將會或可能會對全球發售的順利進行或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度造成重大不利影響；或(iii)目前或將會或可能會導致香港包銷協議的任何部分或香港公開發售或全球發售的任何部分或根據本招股章程及申請表格的條款及擬定方式交付發售股份屬不明智、不適宜或不切實際；或(iv)已經或將會或可能會導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)、全球發售無法根據其條款進行，或阻礙根據全球發售或根據其包銷處理申請及／或付款；或

(2) 聯席保薦人及聯席全球協調人獲悉：

- (a) 本招股章程、申請表格、聆訊後資料集及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)所載任何陳述為或於刊發時於任何重大方面屬於或成為失實、不正確、不準確或存在誤導成分，或本招股章程、申請表格、聆訊後資料集及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)所載任何預測、估計、意見、意向或預期並非屬公平可信，亦非基於合理理由或(如適用)基於合理假設及參照當時存在的事實及情況作出；或
- (b) 倘已發生或已發現任何事項或事件，而倘該等事項或事件於緊接本招股章程日期之前已發生或已發現，則構成本招股章程或申請表格及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)的重大遺漏；或
- (c) 對香港包銷協議或國際包銷協議的任何一方所施加的任何責任(對任何香港包銷商或國際包銷商所施加者除外)的任何重大違反；或
- (d) 導致或可能導致本公司及控股股東根據彼等於香港包銷協議項下提供的彌償保證而承擔任何重大責任的任何事件、行為或遺漏；或
- (e) 涉及或影響本集團任何成員公司資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、財產、經營業績、狀況、聲譽或環境、財務或其他方面的任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的任何發展(包括本集團任何成員公司面臨任何第三方威脅或煽動提出的任何訴訟或索償)；或
- (f) 契諾人於香港包銷協議或國際包銷協議(如適用)中作出在任何重大方面屬(或在

重複時屬)失實、不正確、不完整或具有誤導性或已被違反的任何聲明、保證及承諾；或

- (g) 於上市日期或之前，聯交所上市委員會拒絕或不批准將發行的股份(包括因根據全球發售項下超額配售權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣(受慣常條件所限制者除外)，或倘已授出批准，但該批准其後遭撤回、限制(受慣常條件所限制者除外)或保留；或
- (h) 本招股章程附錄五「D.其他資料 — 9.專家資格」一段所載任何專家(聯席保薦人除外)已各自就刊發本招股章程以載入其報告、函件及／或法律意見(視情況而定)以及以其各自出現的方式及內容提述其名稱撤回同意；或
- (i) 本公司撤回本招股章程及申請表格(及／或就全球發售所刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (j) 累計投標程序的絕大部分訂單或與任何公司或基石投資者簽署基石投資協議後，該等公司或基石投資者的投資承諾遭撤回、終止或取消，或任何公司或基石投資者不大可能履行其於各協議項下的責任。

則聯席保薦人及聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)可於向本公司發出通知(口頭或書面)後即時終止香港包銷協議。

### **根據《上市規則》向聯交所作出的承諾**

#### **(A) 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，本公司不會再發行股份或可轉換成股本證券的證券(無論是否屬已上市類別)或就上述發行訂立任何協議(不論該等股份或證券是否於上市日期起計六個月內完成發行)，惟《上市規則》第10.08條訂明的若干情況除外。

#### **(B) 控股股東的承諾**

根據《上市規則》第10.07條，控股股東已向聯交所及本公司承諾，彼等不會並將促使於我們股份中擁有實益權益的有關登記持有人(如有)不會：

- (i) 自本招股章程披露其於本公司持股量當日起至上市日期起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售於本招股章程顯示其為實益擁有人的股份，及就此等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及



- (ii) 於上文(i)段所述期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售任何股份，或就任何股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，彼等不再為我們的控股股東。

根據《上市規則》第10.07(2)條附註3，控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其於本公司持股量當日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間：

- (i) 倘彼等按照《上市規則》第10.07(2)條附註2向任何獲認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)質押或抵押其本身合法及／或實益擁有的任何股份，彼等將立即以書面知會本公司有關質押或抵押的事宜，以及據此質押或抵押的股份數目；及
- (ii) 倘彼等接獲任何股份質押權人或抵押權人的口頭或書面指示，表示將會出售任何已質押或已抵押股份，彼等將立即以書面形式知會本公司有關指示。

一旦任何控股股東向我們告知上述事項後，本公司將盡快以書面形式知會聯交所，並盡快按照《上市規則》的規定以公佈方式披露該等事項。

### **根據香港包銷協議作出的承諾**

#### **(A) 本公司的承諾**

除根據全球發售(包括根據超額配售權獲行使)提呈發售及發行發售股份外，於香港包銷協議日期起至自上市日期起計六個月當日(包括該日)止期間(「首六個月期間」)，本公司特此向各聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及聯席保薦人承諾，除非經聯席保薦人及聯席全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意並符合《上市規則》規定，否則本公司不會且促使本集團各其他成員公司不會：

- (1) 直接或間接、有條件或無條件配發、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、押記、質押、擔保、借出、授出或銷售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售或以其他方式轉讓或處置或設立產權負擔於或同意轉讓或處置或設立產權負擔於本公司任何股份或其他股本證券或任何前述者的任何權益(包括但不限於任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買本公司任何股份或其他股本證券或任何前述者的任何權益的證券)，或就發行存託憑證而向託管商存託本公司任何股份或其他股本證券；或
- (2) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司全部或部分任何股份或其他股本證券或任何前述者的任何權益(包括但不限於任何可轉換為或交換或行使或代表有權



收取，或任何認股權證或其他權利以購買本公司任何股份或其他股本證券的證券或任何前述者的任何權益)的所有權的任何經濟後果；或

(3) 訂立與上文(1)或(2)所述任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或

(4) 要約或同意或公佈或公開披露有意進行上文(1)、(2)或(3)所述任何交易，

在各情況下，均無論上文(1)、(2)或(3)所述任何交易是以交付本公司股份或有關其他股本證券抑或以現金或其他方式結算(無論發行股份或該等其他證券會否於首六個月期間內完成)。倘於首六個月期間屆滿日期起計的六個月期間(「第二個六個月期間」)，本公司訂立上文(1)、(2)或(3)所述任何交易或要約或同意或宣佈或公開披露有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施確保不會造成本公司證券出現混亂或造市情況。各控股股東向各聯席全球協調人、香港包銷商及聯席保薦人承諾，其將促使本公司遵守上文所述的承諾。

### (B) 控股股東的承諾

各控股股東謹此向本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及聯席保薦人分別承諾，除根據《上市規則》第10.07條附註2向認可機構質押或押記任何權益及弘陽地產集團(控股)根據借股協議借出股份以及除根據全球發售(包括根據超額配售權獲行使)及借股協議所借出者外，在未經聯席保薦人及聯席全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意的情況下，除非符合《上市規則》的規定，否則：

- (1) 其不會於首六個月期間任何時間(i)直接或間接(包括以變更任何信託的受益人的組成或類別的方式)、有條件或無條件出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於本公司任何股份或其他證券或(如適用)弘陽地產集團(控股)、弘陽集團、弘陽國際或弘陽集團(控股)的股份或其他證券或當中的任何各項權益(包括但不限於任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買本公司任何股份或任何該

等其他證券或(如適用)弘陽地產集團(控股)、弘陽集團、弘陽國際或弘陽集團(控股)的股份或其他證券或任何前述者的任何權益),或就發行存託憑證而向託管商存託本公司任何股份或其他證券或弘陽地產集團(控股)、弘陽集團、弘陽國際或弘陽集團(控股)的股份或其他證券;或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部分本公司任何股份或其他證券或(如適用)弘陽地產集團(控股)、弘陽集團、弘陽國際或弘陽集團(控股)的股份或其他證券或當中的任何各項權益(包括但不限於任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取,或任何認股權證或其他權利以購買本公司任何股份或任何該等其他證券或(如適用)弘陽地產集團(控股)、弘陽集團、弘陽國際或弘陽集團(控股)的股份或其他證券或任何前述者的任何權益)的擁有權的任何經濟後果;或(iii)訂立與上文(i)或(ii)所述任何交易具有相同經濟效益的任何交易;或(iv)要約或同意或公佈或公開披露有意進行上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易,於各情況下均無論上文(i)、(ii)或(iii)所述任何交易是以交付本公司股份或其他證券或弘陽地產集團(控股)、弘陽集團、弘陽國際或弘陽集團(控股)的股份或其他證券(如適用)抑或以現金或其他方式結算(無論發行本公司該等股份或其他證券或弘陽地產集團(控股)、弘陽集團、弘陽國際或弘陽集團(控股)的股份或其他證券會否於首六個月期間完成);

- (2) 倘緊隨根據有關交易作出任何出售、轉讓或處置或者行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後,其將不再為本公司的「控股股東」(該詞定義見《上市規則》),則其不會於第二個六個月期間訂立上文(1)(i)、(ii)或(iii)所述的任何交易,亦不會要約或同意或宣佈或公開披露有意進行任何該等交易;及
- (3) 於第二個六個月期間屆滿前,倘其訂立上文(1)(i)、(ii)或(iii)所述的任何交易或要約或同意或宣佈或公開披露有意進行任何該等交易,其將採取一切合理措施確保不會造成本公司證券出現混亂或造市情況。

### **彌償保證**

我們已同意就聯席保薦人、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可能遭受的若干損失(包括其因履行其於香港包銷協議項下的責任及我們違反香港包銷協議而產生的損失)作出補償。

### **香港包銷商於本公司的權益**

除彼等各自於香港包銷協議項下的責任外,概無香港包銷商持有本公司任何股權,亦無任何權利或購股權以自行或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券(不論可否依法執行)。

全球發售完成後,香港包銷商及其聯屬公司可就履行其於香港包銷協議項下的責任而持有若干部分股份。

## 國際發售

### 國際包銷協議

就國際發售而言，預期我們及控股股東將與聯席全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將按其所載的條件，個別而並非共同地同意購買或促使買家購買根據國際發售提呈發售的發售股份（須視乎（其中包括）國際發售與香港公開發售之間的任何重新分配而定）。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議類似的理由終止。有意投資者須注意，如未訂立國際包銷協議，則全球發售不會進行。

### 超額配售權

我們預期向聯席全球協調人（代表國際包銷商）授出超額配售權，可由聯席全球協調人全權酌情決定全部或部分行使，並可於遞交香港公開發售申請截止日期後第30個曆日止期間屆滿當日或之前隨時及不時行使，以要求本公司按發售價配發及發行合共最多120,000,000股股份（佔全球發售項下初步可供認購發售股份的15%），以（其中包括）補足國際發售的超額分配（如有）。

### 佣金及開支

聯席全球協調人（代表香港包銷商）將收取所有香港發售股份（不包括重新分配至及來自香港公開發售的任何國際發售股份）之發售價總額的2.0%作為包銷佣金。此外，我們可能會全權酌情向一名或多名香港包銷商支付酌情獎勵金，總額最高為每股香港股份的發售價的1.0%。

就重新分配予國際發售（按聯席全球協調人全權酌情認為合適的分配比例）的未獲認購香港發售股份而言，有關該等香港發售股份的包銷佣金會重新分配予國際包銷商（按聯席全球協調人全權酌情認為合適的分配比例）。

假設超額配售權並無獲行使，佣金及費用總額，連同聯交所上市費、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及所有其他與全球發售有關的開支，現時估計合共約為100.0百萬港元（假設發售價為每股發售股份2.68港元，即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數），將由本公司支付及承擔。

### 最低公眾持股量

董事及聯席全球協調人將確保於全球發售完成後，根據《上市規則》第8.08條，公眾人士將最少持有已發行股份總數的25%。

## 聯席保薦人的獨立性

聯席保薦人符合《上市規則》第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

## 銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱「銀團成員」)及彼等的聯屬人士可個別進行不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動(詳情載於下文)。

銀團成員及彼等的聯屬人士是全球多個國家互有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及他人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。股份方面，該等活動可包括作為股份買家及賣家代理人行事、以當事人身份與該等買家及賣家訂立交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及未上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可於香港及全球各地發生，可能導致銀團成員及彼等的聯屬人士持有股份、包含股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品的好倉及／或淡倉。

關於銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何上市證券(以股份作為其相關證券)，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人(或其中一名聯屬人士或代理人)作為證券的市場莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有上述活動均可能於「全球發售的架構」所述穩定價格期間或穩定價格期末後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份流通量或成交量及股份價格波幅，且無法估計該情況逐日發生的幅度。

謹請注意，從事任何該等活動時，銀團成員會受若干限制，包括以下方面：

- (a) 銀團成員(穩定價格操作人或代其行事的任何人士除外)一概不得就分銷發售股份於公開市場或其他市場進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生產品交易)，以便將任何發售股份的市價穩定或維持在與其當時的公開市場不同的水平；及
- (b) 銀團成員須遵守《證券及期貨條例》的市場失當行為條文等所有適用法律法規，包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定。

## 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(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)包括：

- (a) 下文「— 香港公開發售」一段所述供香港公眾認購80,000,000股股份的香港公開發售(可按下文所述予以重新分配)；及
- (b) 下文「— 國際發售」一段所述依據美國《證券法》項下S規例以離岸交易方式於美國境外(包括向香港境內的專業及機構投資者)提呈發售720,000,000股股份的國際發售(可按下文所述予以重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)。

因下文「— 國際發售 — 超額配售權」一段所載的超額配售權獲行使而可能提呈發售最多120,000,000股額外股份。

投資者可申請香港公開發售項下的發售股份或表明有興趣(如合資格)申請國際發售項下的發售股份，惟不可二者同時申請。

全球發售的發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大股本的約25%(未計及超額配售權獲行使)。倘超額配售權獲悉數行使，則有關發售股份將佔緊隨全球發售完成後及「超額配售權」一段所載超額配售權獲行使本公司經擴大股本的約27.71%。

本招股章程中對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈發售的發售股份數目，或會根據下文本節「— 香港公開發售 — 重新分配」一段所述重新分配。

## 香港公開發售

### 初步提呈的香港發售股份數目

我們初步提呈80,000,000股股份(佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的10%，發售股份可在國際發售與香港公開發售之間重新分配，並假設超額配售權並無獲行使)以



---

## 全球發售的架構

---

供香港公眾人士按發售價認購。香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、證券交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)及經常投資於股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待下文「一 全球發售的條件」一段所載條件達成後方可作實。

### 分配

香港公開發售的香港發售股份將僅基於香港公開發售所接獲的有效申請數量向投資者作出分配。分配基準可能有變，須視乎申請人有效申請的香港發售股份數目而定。有關分配可能包括抽籤(如適用)，這將意味著部分申請人所獲的分配或會高於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不會獲發任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售可供認購的香港發售股份總數(經計及任何重新分配)將平分為兩組：

- 甲組：甲組香港發售股份將按公平基準分配予申請總價格5百萬港元(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)或以下香港發售股份的申請人；及
- 乙組：乙組香港發售股份將按公平基準分配予申請總價格5百萬港元(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以上香港發售股份的申請人。

投資者應注意，甲組及乙組的申請可能按不同比例分配。若其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則剩餘的香港發售股份將轉讓至另一組，以應付另一組的需求，並相應作出分配。僅就本分節而言，香港發售股份的「價格」指申請時應付的價格(不計及最終釐定的發售價)。申請人僅可獲分配甲組或乙組(而非兩組)香港發售股份。重複申請或疑屬重複的申請及任何申請超過40,000,000股香港發售股份(即香港公開發售項下初步可供認購的80,000,000股香港發售股份的50%)的申請將不獲受理。

### 重新分配

香港公開發售與國際發售之間的發售股份分配可根據《上市規則》予以重新分配。根據《上市規則》《第18項應用指引》第4.2段的補回規定，倘香港公開發售項下有效申請認購的發售股份數目為香港公開發售項下初步可供認購的香港發售股份數目的(i)15倍或以上但少於



---

## 全球發售的架構

---

50倍；(ii)50倍或以上但少於100倍；及(iii)100倍或以上，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。

由於有關重新分配，香港發售股份的總數將增至（倘(i)）240,000,000股發售股份、（倘(ii)）320,000,000股發售股份及（倘(iii)）400,000,000股發售股份，分別佔全球發售項下初步可供認購的發售股份數目（於行使任何超額配售權之前）的30%、40%及50%。於各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將於甲組及乙組之間進行分配，分配至國際發售的發售股份數目則將以聯席全球協調人認為合適的方式進行相應調減。此外，於香港公開發售提呈發售的發售股份及將於國際全球發售提呈發售的發售股份可（在若干情況下）由聯席全球協調人酌情於該等發售之間進行重新分配。

將於香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份，在若干情況下，聯席全球協調人可酌情決定於該等發售之間進行重新分配。倘聯席全球協調人決定將發售股份自國際發售重新分配至香港公開發售，且有關重新分配並非根據《上市規則》的《第18項應用指引》進行，根據指引信HKEx-GL91-18，重新分配至香港公開發售的最大發售股份數目將為160,000,000股股份，為首次分配至香港公開發售數目的兩倍，最終發售價將定為本招股章程所述指示性發售價範圍的低位數（即每股發售股份2.18港元）。

### 申請

香港公開發售的每位申請人亦須於其提交的申請表格內承諾及確認，其本人及其為其利益提出申請的任何人士並無申請或接納或表示有意申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意申請或接納國際發售項下任何發售股份，而若上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實（視乎情況而定）或其已獲或將獲配售或分配國際發售的發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

根據香港公開發售提出申請的申請人須於申請時支付每股股份最高價格3.18港元，外加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。若按下文本節「定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於每股股份最高價格3.18港元，則多繳的款項（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將退回予獲接納申請人，惟不計利息。有關詳情請參閱「如何申請香港發售股份」。

### 國際發售

#### 初步提呈的國際發售股份數目

我們將根據國際發售初步提呈發售720,000,000股發售股份以供認購，佔全球發售項下發售股份的90%，發售股份可在國際發售與香港公開發售之間重新分配，並假設超額配售權並無獲行使。

### 分配

國際發售將包括依據美國《證券法》S規例以離岸交易方式向美國境外機構及專業投資者以及其他投資者(包括向香港境內的專業及機構投資者)私募配售發售股份。專業投資者一般包括經紀、證券交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)以及經常投資於股份及其他證券的企業實體。根據國際發售的國際發售股份分配將根據下文「定價及分配」一段所述的「累計投標」程序進行，並取決於多項因素，包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值以及預期相關投資者於發售股份在聯交所上市後會否購買更多發售股份及／或持有或出售所持發售股份。有關分配旨在分配發售股份以形成對本公司及其股東整體有利的穩固專業及機構股東基礎。

聯席全球協調人(代表國際包銷商)可要求任何已根據國際發售獲發售國際發售股份的投資者以及任何根據香港公開發售提出申請的投資者向聯席全球協調人提供足夠資料，以便其識別香港公開發售項下的有關申請，並確保彼等再無根據香港公開發售申請任何香港發售股份。

### 重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數可能因本節「香港公開發售—重新分配」所述的撥回安排、超額配售權獲全部或部分行使及／或香港公開發售初步提呈但未獲認購的任何發售股份重新分配至國際發售而有所變動。

### 超額配售權

我們預期向聯席全球協調人(代表國際包銷商)授出超額配售權，可由聯席全球協調人全權酌情全部或部分行使，可於遞交香港公開發售申請截止日期起計30個曆日期間屆滿之日或之前的任何時間不時行使，藉此要求本公司按發售價配發及發行最多合共120,000,000股股份(佔全球發售項下初步可供認購發售股份的15%)，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。倘超額配售權獲悉數行使，發售股份將佔緊隨資本化發行、全球發售完成及超額配售權獲行使(未計及首次公開發售前購股權以及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使)後本公司已發行股本的27.71%。倘超額配售權獲行使，我們將發佈公告。

### 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，包銷商於特定期間在二級市場競投或購買新發行的證券，以阻止或在可能的情況下避免證券市價跌至低於發售價。香港及若干其他司法管轄區禁止進行旨在壓低市價的活動，而進行穩定價格行動後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或任何代其行事的人士（作為穩定價格操作人）均可在香港或其他地區適用法律允許的範圍內代表包銷商超額分配或進行交易，以穩定或支持股份的市價，使其在上市日期後一段有限期間內高於原本價格水平。然而，穩定價格操作人或任何代其行事的人士均無義務進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動一經開始可隨時終止，並應要求須於遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。穩定價格操作人或代其行事的任何人士可全權酌情決定是否就全球發售進行穩定價格交易。

在香港根據香港法例第571W章《證券及期貨（穩定價格）規則》（經修訂）可進行的穩定價格行動包括：(i)超額分配以防止或減少股份市價的任何下跌；(ii)出售或同意出售股份，以便建立淡倉以防止或減少股份市價的任何下跌；(iii)根據超額配售權購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據以上(i)或(ii)建立的持倉平倉；(iv)純粹為防止或減少股份市價的任何下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的持倉平倉及(vi)建議或意圖進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述的任何事宜。

有意申請發售股份的人士及準投資者尤應留意：

- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士或會就穩定價格行動而持有股份好倉；
- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；
- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士一旦將該好倉平倉，則可能對股份市價有不利影響；
- 穩定價格期過後不得進行穩定價格行動支持股份市價，而穩定價格期將由上市日

---

## 全球發售的架構

---

期起，預期於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，因此，股份的需求及股份的價格屆時或會下跌；

- 採取任何穩定價格行動均不能確保股份價格會維持於發售價或更高水平；及
- 於穩定價格行動的過程中可能按等於或低於發售價的任何價格可能作出穩定價格出價或進行交易，這意味著可能按低於股份申請人或投資者支付的價格的價格作出穩定價格出價或進行交易。

本公司將保證或促使於穩定價格期間屆滿七日內根據香港法例第571W章《證券及期貨(穩定價格)規則》刊發公告。

### 超額分配

於進行有關全球發售的任何股份超額分配後，聯席全球協調人或代其行事的任何人士可通過(其中包括)使用穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士於二級市場以不超過發售價購買的股份，或通過下文所述借股協議或結合上述兩種方式行使全部或部分超額配售權以補足該等超額分配。可超額分配的股份數目將不會超過根據超額配售權獲悉數行使而配發及發行的股份數目，即120,000,000股股份，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份的15%。

### 借股協議

為促進與全球發售有關的超額分配的交割，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議自弘陽地產集團(控股)借股，有關協議預計將由穩定價格操作人及弘陽地產集團(控股)於定價日或前後訂立。

借股協議不受《上市規則》第10.07(1)(a)條的限制所規限，惟《上市規則》第10.07(3)條所載如下規定則須予遵守：

- 借股安排已詳述於本招股章程，且有關安排僅可由穩定價格操作人僅為於行使與國際發售有關的超額配售權之前補回任何淡倉而實施；
- 根據借股協議自弘陽地產集團(控股)借得的最高股份數目將限於因超額配售權獲行使而可能發行的最高股份數目；

## 全球發售的架構

- 借得的相同數目股份必須於以下最早日期後第三個營業日或之前歸還予弘陽地產集團(控股)或其代名人：(i)可行使超額配售權的最後一日；(ii)超額配售權獲悉數行使及相關超額分配股份獲分配之日；及(iii)雙方可能以書面協定的較早時間；
- 借股協議項下的借股安排將遵照所有適用法例、《上市規則》及監管規定進行；及
- 穩定價格操作人或其授權代表不會就借股協議向弘陽地產集團(控股)支付任何款項。

### 定價及分配

國際包銷商將洽詢有意投資者擬在國際發售中認購發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售項下發售股份的數目。此「累計投標」過程預期將一直持續至遞交香港公開發售申請截止日期或前後。

發售價預期由本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)於定價日協定。定價日預期為2018年7月5日(星期四)或前後，但無論如何不會遲於2018年7月10日(星期二)。

除另有公佈外，發售價不會高於每股發售股份3.18港元，並預期不會低於每股發售股份2.18港元，詳情見下文。有關公佈不得遲於根據香港公開發售遞交申請截止日期當日上午作出。潛在投資者須注意，於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所述的指示性發售價範圍。

申請人謹請留意，任何有關調減發售股份數目及／或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。

聯席全球協調人(代表其他包銷商)可在其認為合適的情況下，在獲得本公司同意後，根據有意投資的專業及機構投資者在累計投標過程中的踴躍程度，於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午或之前隨時調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍。在此情況下，我們將在決定作出有關調減後於切實可行的情況下盡快而無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及本公司網站([www.rsunproperty.hk](http://www.rsunproperty.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登有關調減通知。於發出有關通知後，經修訂的發售價範圍將為最終決定，而發售價一經本公司與聯席全球協調人(代表其他包銷商)協定將定於相關經修訂發售價範圍內。有關通知亦將包括營運資金報表及目前本招股章程所載的全球發售統計數據的確認或修訂(如適用)，以及因上述任何調減而可能變



---

## 全球發售的架構

---

動的任何其他財務資料。於調減有關發售股份數目及／或指示性發售價範圍後，我們亦將於切實可行的情況下盡快刊發補充招股章程，為投資者更新有關調減連同有關變動的所有財務及其他資料更新、(如適用)延長香港公開發售公開接納期間及授予已申請發售股份的潛在投資者撤回其申請的權利。

倘無刊登任何有關通知及補充招股章程，則發售股份數目將不會調低及／或發售價(倘經本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)協定)將不得定為本招股章程所述發售價範圍以外。

倘調減發售股份數目，聯席全球協調人可酌情重新分配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，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，聯席全球協調人可全權酌情在根據香港公開發售將予提呈的發售股份及根據國際發售將予提呈的發售股份之間進行重新分配。

倘於根據香港公開發售遞交申請截止日期當天之前已遞交發售股份申請，則於調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍後，有關申請可於其後撤回。

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項下發售股份的分配基準，預期將於2018年7月11日(星期三)在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)及本公司網站([www.rsunproperty.hk](http://www.rsunproperty.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))公佈。

### 香港包銷協議

香港公開發售乃由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)協定發售價。

我們預期於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。



---

## 全球發售的架構

---

香港包銷協議及國際包銷協議中的有關包銷安排概述於「包銷」。

### 全球發售的條件

所有發售股份的申請須待以下條件達成後，方可獲接納：

- (a) 上市委員會批准根據全球發售提呈的發售股份(包括根據超額配售權獲行使而可獲認購的額外發售股份)上市及買賣(僅視乎分配而定)；
- (b) 本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)於定價日已協定發售價；
- (c) 國際包銷協議於定價日或前後已簽訂及交付；及
- (d) 包銷商於各自包銷協議下的責任成為及仍為無條件，且並無根據各自包銷協議的條款而終止，

於各情況下，上述條件均須於包銷協議指定的日期及時間或之前達成(惟倘該等條件於上述日期及時間或之前獲有效豁免則除外)。

倘因任何原因，本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)在**2018年7月10日(星期二)**或之前未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

香港公開發售及國際發售中的任何一項須待(其中包括)另一項發售成為無條件，且並無根據其條款終止方告完成。

若上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將盡快在《南華早報》(以英文)、《香港經濟日報》(以中文)以及在本公司網站([www.rsunproperty.hk](http://www.rsunproperty.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發及促使刊發有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份 — 14.發送／領取股票及退回股款」一段所載的條款不計利息退還。在這期間，所有申請股款將存置於收款銀行或根據香港法例第155章《銀行業條例》(經修訂)持牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

---

## 全球發售的架構

---

就香港發售股份發出的股票，僅在全球發售於上市日期上午八時正前的任何時間全面成為無條件(包括包銷協議並無根據其條款終止)的情況下，方會於上市日期上午八時正生效。

### 申請於聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准根據資本化發行、全球發售及超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而已發行及將予發行的股份上市及買賣。

本公司股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無及不擬於短期內尋求在其他證券交易所上市或買賣。

### 股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

### 買賣安排

假設香港公開發售於2018年7月12日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2018年7月12日(星期四)上午九時正於聯交所開始買賣。股份將於聯交所主板以每手1,000股股份買賣。股份的股份代號將為1996。

## 1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上通過白表eIPO服務網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

除非 閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則 閣下及 閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

## 2. 可提出申請的人士

如 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國《證券法》S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如 閣下在網上通過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外， 閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如 閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如 閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及加蓋公司印章。

---

## 如何申請香港發售股份

---

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則聯席全球協調人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。聯名申請人不可通過**白表eIPO**服務的方式申請認購香港發售股份。

除非《上市規則》容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 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成為本公司核心關連人士的人士；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見《上市規則》)；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

### 3. 申請香港發售股份

#### 應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或通過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式通過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

---

## 如何申請香港發售股份

---

### 索取申請表格的地點

閣下可於2018年6月29日(星期五)上午九時正至2018年7月5日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商以下地址：

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
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58樓5808-12室
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
招銀國際融資有限公司	香港 中環 花園道三號 冠君大廈45層
交銀國際證券有限公司	香港 德輔道中68號 萬宜大廈 9樓
海通國際證券有限公司	香港 德輔道中189號 李寶椿大廈22樓
鉅匯金融證券有限公司	香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心20樓2007室
聯合證券有限公司	香港 中環 皇后大道中183號 中遠大廈25樓2511室

## 如何申請香港發售股份

(ii) 下列收款銀行的任何指定分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分行	地址
香港島.....	機利文街分行	德輔道中 136 號
	杏花邨分行	香港柴灣杏花邨東翼商場 205-208 號
九龍.....	黃大仙分行	黃大仙中心地下 G13 號
	旺角分行	旺角彌敦道 589 號
	尖沙咀分行	九龍尖沙咀加拿芬道 24-28 號
新界.....	葵涌廣場分行	葵涌葵富路 7-11 號葵涌廣場地下 A18-20 號

閣下可於2018年6月29日(星期五)上午九時正至2018年7月5日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座1樓)或向閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

### 遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司－弘陽地產公開發售」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：

2018年6月29日(星期五)	—	上午九時正至下午五時正
2018年6月30日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
2018年7月3日(星期二)	—	上午九時正至下午五時正
2018年7月4日(星期三)	—	上午九時正至下午五時正
2018年7月5日(星期四)	—	上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為2018年7月5日(星期四)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 4. 申請的條款及條件

務請小心依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或會不獲受理。



---

## 如何申請香港發售股份

---

遞交申請表格或通過白表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全球協調人(或其代理或代名人)，為按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守《公司(清盤及雜項條文)條例》及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，閣下不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (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)國際發售的任何國際發售股份，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、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (ix) 若香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席保薦人、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以及彼等各自的高級人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；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- (x) 同意 閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意 閣下的申請受香港法例管轄；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國《證券法》登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或分配予 閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下自行承擔，除非 閣下已符合本招股章程「14.發送／領取股票及退回股款—親身領取」一節所述的條件而親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及陳述此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司及聯席全球協調人將依賴 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (倘本申請為 閣下本身的利益提出) 保證 閣下或作為 閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為 閣下的利益以白色或黃色申請表格又或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示而提出其他申請；及
- (xix) (倘 閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

## 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

## 5. 通過白表eIPO服務提出申請

### 一般事項

符合「— 2.可提出申請的人士」一節所載條件的個人可通過白表eIPO服務提出申請，方法是使用指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)申請以其本身名義獲配發及登記的香港發售股份。

通過白表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。如閣下通過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

### 遞交白表eIPO服務申請的時間

閣下可於2018年6月29日(星期五)上午九時正至2018年7月5日(星期四)上午十一時三十分，通過[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)(每日24小時，申請截止當日除外)向白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請，而就該等申請而言，全數繳付申請股款的截止時間為2018年7月5日(星期四)中午十二時正或「— 10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下通過白表eIPO提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而通過白表eIPO服務發出申請香港發售股份的任何電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO發出超過一份電子認購指示，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

### 《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使

## 如何申請香港發售股份

他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)獲得賠償。

### 環境保護

**白表eIPO**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[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交的「弘陽地產集團有限公司」**白表eIPO**申請捐出港幣兩元，以支持香港地球之友發起的「東江源植樹」項目。

## 6. 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

### 一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付股款及支付退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888通過「結算通」電話系統或通過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com> (使用香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司  
客戶服務中心  
香港中環康樂廣場8號  
交易廣場一及二座1樓

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)通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、聯席全球協調人及本公司的香港證券登記處。

---

## 如何申請香港發售股份

---

### 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色申請表格**：

- (i) 香港結算代理人將僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色申請表格**或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
  - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
  - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
  - 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何國際發售股份；
  - (如為閣下的利益而發出**電子認購指示**)聲明僅發出一套為閣下利益而發出的**電子認購指示**；
  - (如閣下為他人的代理)聲明閣下僅發出一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；
  - 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
  - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
  - 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
  - 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 同意本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級人員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席保薦人、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／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，而此項同意將作為與本公司訂立的附屬合約而生效，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指示**的安排、承諾及保證；
- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合《公司(清盤及雜項條文)條例》及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。



## 如何申請香港發售股份

### 通過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，閣下(倘屬聯名申請人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少1,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過1,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

### 輸入電子認購指示的時間

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**：

<b>2018年6月29日(星期五)</b>	—	上午九時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
<b>2018年6月30日(星期六)</b>	—	上午八時正至下午一時正 <sup>(1)</sup>
<b>2018年7月3日(星期二)</b>	—	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
<b>2018年7月4日(星期三)</b>	—	上午八時正至下午八時三十分 <sup>(1)</sup>
<b>2018年7月5日(星期四)</b>	—	上午八時正 <sup>(1)</sup> 至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者而不時決定更改該等時間。

## 如何申請香港發售股份

中央結算系統投資者戶口持有人可由2018年6月29日(星期五)上午九時正至2018年7月5日(星期四)中午十二時正(每日24小時，2018年6月30日(星期六)及截止申請當日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2018年7月5日(星期四)中午十二時正，或本節「10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

### 重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

### 《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、聯席全球協調人、包銷商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

通過向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，通過白表eIPO服務申請香港發售股份亦僅為白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席保薦人、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概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或通過白表eIPO服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：  
(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2018年7月5日(星期四)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

### 8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如 閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為 閣下的利益提交。

如為 閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或通過**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。如申請由一家未上市公司提出，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。

「未上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。「法定控制權」指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

### 9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或通過白表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](http://www.eipo.com.hk)所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，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）。

有關發售價的詳情，請參閱「全球發售的架構—定價及分配」。

### 10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘香港於2018年7月5日（星期四）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

本公司不會如期開始辦理申請登記，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的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘於2018年7月5日（星期四）並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

### 11. 公佈結果

本公司預期將於2018年7月11日（星期三）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）以及在本公司網站[www.rsunproperty.hk](http://www.rsunproperty.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

## 如何申請香港發售股份

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2018年7月11日(星期三)上午八時正前登載於本公司網站[www.rsunproperty.hk](http://www.rsunproperty.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的公告查閱；
- 於2018年7月11日(星期三)上午八時正至2018年7月17日(星期二)午夜十二時正期間通過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站[www.iporeresults.com.hk](http://www.iporeresults.com.hk)(或者：英文<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)，使用「按身份識別搜尋」功能查閱；
- 於2018年7月11日(星期三)至2018年7月14日(星期六)期間上午九時正至下午十時正致電查詢熱線+852 2862 8669查詢；
- 於2018年7月11日(星期三)至2018年7月13日(星期五)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而並無被終止，閣下將須購買有關香港發售股份。詳情載於「全球發售的架構」。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

### 12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

#### (i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第40條(《公司(清盤及雜項條文)條例》第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制

## 如何申請香港發售股份

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。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果，等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

### (ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供理由。

### (iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘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
- 截止辦理申請登記日期後三個星期內的較長期間。

### (iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購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；
- 閣下並無根據所述指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站上的指示、條款及條件填寫通過白表eIPO服務發出的電子認購指示；



- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或聯席全球協調人認為接納 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的50.0%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每股發售股份最高發售價(不包括有關經紀佣金、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「全球發售的架構—香港公開發售」所述者達成，或任何申請被撤回，則申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回，亦不會將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回任何申請股款，本公司將於2018年7月11日(星期三)或之前向 閣下作出。

### 14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或通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將如下文所述存入中央結算系統則除外)。

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開具收據。如 閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予 閣下(或如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由 閣下自行承擔：

- 配發予 閣下的全部香港發售股份的股票(就黃色申請表格而言，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)開出劃線註明「只准入抬頭人賬戶」的退款支票，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申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵

## 如何申請香港發售股份

費及聯交所交易費，惟不計利息)。閣下或排名首位申請人(如屬聯名申請人)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。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致無法兌現或延遲兌現閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退回股款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2018年7月11日(星期三)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多繳申請股款。

僅在全球發售已成為無條件以及「包銷」所述終止權利未有行使的情況下，股票方會於2018年7月12日(星期四)上午八時正成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

### 親身領取

#### (i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於2018年7月11日(星期三)上午九時正至下午一時正或本公司在報章通知的其他日期，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取閣下的退款支票及／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。倘閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同加蓋公司印章的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港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親身領取閣下的退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將於2018年7月11日(星期三)或之前立刻以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2018年7月11日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

## 如何申請香港發售股份

### (ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述相同指示行事。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2018年7月11日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2018年7月11日(星期三)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於申請表格所示閣下本身或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下通過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「11.公佈結果」所述方式由本公司公佈。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2018年7月11日(星期三)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

### (iii) 倘閣下通過白表eIPO服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於2018年7月11日(星期三)上午九時正至下午一時正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，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取股票。

倘未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票(如適用)將於2018年7月11日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

## 如何申請香港發售股份

倘閣下通過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下通過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

### (iv) 倘閣下通過向香港結算發出電子認購指示提出申請

#### 分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

#### 將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2018年7月11日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期將於2018年7月11日(星期三)以上文「11.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相關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2018年7月11日(星期三)下午五時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2018年7月11日(星期三)通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交

易徵費及聯交所交易費)，將於2018年7月11日(星期三)不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

### 15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見《上市規則》)之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排可能會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統的必要安排。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就弘陽地產集團有限公司發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。



香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第I-4至I-11頁所載弘陽地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料出具報告，有關數據包括 貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度各年(「有關期間」)的合併損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表及 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的合併財務狀況表及 貴公司於2017年12月31日的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋數據(統稱「歷史財務資料」)。載於第I-12至I-109頁的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而編製，以供加載 貴公司日期為2018年6月29日的招股章程(「招股章程」)。

#### 董事對歷史財務資料的責任

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作出真實公平反映的歷史財務資料，並落實董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

#### 申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。



吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體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並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的財務狀況及 貴公司於2017年12月31日的財務狀況以及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的 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

《聯交所主板證券上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》項下的報告事項

## 調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

## 股息

茲提述歷史財務資料附註11，該附註聲明 貴公司概無就有關期間支付任何股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期，貴公司自註冊成立以來並無編製法定財務報表。

此致

弘陽地產集團有限公司  
列位董事  
建銀國際金融有限公司  
華泰金融控股(香港)有限公司  
農銀國際融資有限公司

台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟  
2018年6月29日

**I 歷史財務資料**

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於有關期間基於歷史財務資料所編製的財務報表(「相關財務報表」)乃經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進行審核。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除文義另有所指外，所有金額均經四捨五入調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

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入.....	5	5,376,799	8,775,465	6,139,672
銷售成本.....		(3,125,008)	(6,219,879)	(3,648,023)
毛利.....		2,251,791	2,555,586	2,491,649
其他收入及收益.....	5	98,096	94,597	282,946
銷售及分銷開支.....		(159,503)	(222,844)	(240,256)
行政開支.....		(186,481)	(228,085)	(305,204)
其他開支.....		(26,479)	(41,234)	(17,478)
投資物業的公允價值盈利(虧損).....	14	614,065	(109,822)	(287,414)
融資成本.....	7	(358,084)	(354,428)	(441,537)
應佔以下單位(虧損)/盈利：				
聯營公司.....	6	(4,978)	(14,810)	(68,485)
合資企業.....	6	(10,200)	(17,106)	486,563
稅前利潤.....	6	2,218,227	1,661,854	1,900,784
所得稅開支.....	10	(889,573)	(730,774)	(705,301)
年內利潤及全面總收入.....		<u>1,328,654</u>	<u>931,080</u>	<u>1,195,483</u>
以下各方應佔：				
母公司擁有人.....		1,328,654	931,080	1,220,728
非控股權益.....		—	—	(25,245)
		<u>1,328,654</u>	<u>931,080</u>	<u>1,195,483</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利				
基本及攤薄.....		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 合併財務狀況表

	附註	12月31日		
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	604,682	634,137	746,991
投資物業	14	8,288,700	8,319,900	8,722,859
預付土地租賃款項	15	10,928	11,792	29,696
無形資產	16	5,767	7,402	14,224
於聯營公司的投資	17	518	59,088	805,871
於合資企業的投資	18	—	152,894	639,458
遞延稅項資產	19	52,629	103,530	185,813
其他長期資產		—	—	14,800
非流動資產總值		<u>8,963,224</u>	<u>9,288,743</u>	<u>11,159,712</u>
<b>流動資產</b>				
開發中物業	21	9,586,255	10,260,818	16,957,888
持作出售的已完工物業	22	1,853,176	1,845,045	1,842,510
貿易應收款項及應收票據	23	5,072	2,889	1,514
應收關聯公司款項	38	1,231,087	2,938,809	2,321,358
應收股東款項	38	430,678	—	—
預付款項、按金及其他應收款項	24	1,157,151	1,157,729	2,546,849
可收回稅項		83,577	209,290	244,358
可供出售投資	20	547,894	1,620,174	2,006,659
其他流動資產		—	—	32,027
存貨		1,733	1,479	1,594
受限制現金	25	122,118	223,639	741,573
已抵押存款	25	710,926	140,039	991,238
現金及現金等價物	25	<u>1,146,749</u>	<u>2,398,674</u>	<u>2,478,063</u>
流動資產總值		<u>16,876,416</u>	<u>20,798,585</u>	<u>30,165,631</u>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項及應付票據	26	2,790,164	1,866,493	2,080,717
其他應付款項、已收按金及應計費用	27	293,130	202,867	3,127,388
預收客戶款項	28	8,514,365	9,713,510	10,290,051
應付關聯公司款項	38	1,275,614	2,108,699	2,835,539
計息銀行貸款及其他借款	29	2,397,782	2,496,016	4,636,517
應繳稅項	10	661,268	989,450	981,573
財務擔保合同	30	831	1,429	1,614
流動負債總額		<u>15,933,154</u>	<u>17,378,464</u>	<u>23,953,399</u>
流動資產淨值		<u>943,262</u>	<u>3,420,121</u>	<u>6,212,232</u>
資產總值減流動負債		<u>9,906,486</u>	<u>12,708,864</u>	<u>17,371,944</u>
<b>非流動負債</b>				
計息銀行貸款及其他借款	29	3,265,942	5,194,821	6,992,982
遞延稅項負債	19	1,873,674	1,816,977	1,911,027
財務擔保合同	30	22,258	40,874	11,069
非流動負債總額		<u>5,161,874</u>	<u>7,052,672</u>	<u>8,915,078</u>
資產淨值		<u>4,744,612</u>	<u>5,656,192</u>	<u>8,456,866</u>
<b>權益</b>				
母公司擁有人應佔權益				
股本	31	—	—	—
儲備	32	<u>4,744,612</u>	<u>5,656,192</u>	<u>8,298,147</u>
		<u>4,744,612</u>	<u>5,656,192</u>	<u>8,298,147</u>
非控股權益		—	—	158,719
權益總額	12	<u>4,744,612</u>	<u>5,656,192</u>	<u>8,456,866</u>

合併權益變動表

母公司擁有人應佔

	股本	合併儲備	法定盈餘儲備	保留溢利	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 附註31	人民幣千元 附註32(b)	人民幣千元 附註32(a)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日.....	—	165,378	106,258	3,059,572	3,331,208	—	3,331,208
年度全面總收入.....	—	—	—	1,328,654	1,328,654	—	1,328,654
重組後分派對價(附註a).....	—	(175,250)	—	—	(175,250)	—	(175,250)
重組後出資(附註b).....	—	260,000	—	—	260,000	—	260,000
於2015年12月31日及2016年1月1日.....	—	250,128*	106,258*	4,388,226*	4,744,612	—	4,744,612
年度全面總收入.....	—	—	—	931,080	931,080	—	931,080
向當時權益持有人分派.....	—	139,500	—	(155,000)	(15,500)	—	(15,500)
重組後分派(附註c).....	—	(4,000)	—	—	(4,000)	—	(4,000)
轉撥至法定盈餘儲備.....	—	—	69,750	(69,750)	—	—	—
於2016年12月31日及2017年1月1日.....	—	385,628*	176,008*	5,094,556*	5,656,192	—	5,656,192
年度全面總收入.....	—	—	—	1,220,728	1,220,728	(25,245)	1,195,483
控股股東出資.....	—	2,059,910	—	—	2,059,910	—	2,059,910
非控股股東出資.....	—	—	—	—	—	63,964	63,964
收購附屬公司(附註33).....	—	(338,683)	—	—	(338,683)	120,000	120,000
重組後分派.....	—	—	543,594	(543,594)	—	—	(338,683)
轉撥至法定盈餘儲備.....	—	—	—	(300,000)	(300,000)	—	(300,000)
向當時權益持有人分派.....	—	—	—	—	—	—	—
於2017年12月31日.....	—	2,106,855*	719,602*	5,471,690*	8,298,147	158,719	8,456,866

\* 該等儲備賬目包括於合併財務狀況表中的綜合儲備人民幣4,744,612,000元、人民幣5,656,192,000元及人民幣8,298,147,000元。



---

附註：

如以下附註2.1所詳述，貴集團合併損益及其他全面收益表、合併財務狀況表、合併權益變動表及合併現金流量表已編製，猶如重組於有關期間之初已完成。貴公司：a)以現金對價人民幣175,250,000元向控股股東收購南京國港置業發展有限公司51.27%的權益，b)以現金對價人民幣260,000,000元向控股股東出售無錫蘇源檀溪灣置業有限公司100%權益，並以淨現金對價人民幣338,683,000元回購無錫蘇源檀溪灣置業有限公司100%權益，c)分別以現金對價人民幣2,000,000元及人民幣2,000,000元收購南京容摩貿易有限公司及南京英莎瑞貿易有限公司(均受控股股東共同控制)100%權益。

## 合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
稅前利潤		2,218,227	1,661,854	1,900,784
調整項目：				
物業、廠房及設備項目折舊	13	73,511	68,565	58,469
預付土地租賃款項攤銷	15	410	409	499
無形資產攤銷	16	979	2,028	4,388
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	82	6,086	312
應佔合資企業及聯營公司虧損／(收益)	6	15,178	31,916	(418,078)
投資物業公允價值收益	6/14	(614,065)	109,822	287,414
金融擔保負債公允價值變動	6	21,769	19,214	(29,620)
已確認的減值虧損	6/21/22	41,254	4,230	163,674
已收回的減值虧損	6/21/22	(57,407)	(43,471)	—
減值虧損撇銷	6/22	(42,646)	(193,374)	(48,505)
融資成本	7	358,084	354,428	441,537
利息收入	5	(93,782)	(89,789)	(237,983)
待開發及待售物業(增加)／減少		(2,183,407)	52,532	(4,883,951)
存貨增加		61	254	(115)
受限制現金減少／(增加)		54,062	(101,521)	(517,934)
已抵押存款(增加)／減少		(70,261)	25,704	11,801
貿易應收款項減少		363	2,183	1,375
預付款項、按金及 其他應收賬款增加		(144,340)	(9,094)	(1,328,777)
貿易應付款項及 應付票據增加／(減少)		1,760,068	(923,671)	(234,640)
其他應付款項、已收按金及 應計費用增加／(減少)		73,491	(94,884)	2,895,065
預收客戶款項增加／(減少)		2,003,359	1,199,145	(55,926)
應付關聯公司款項增加		12,439	7,337	7,458
<b>經營所得／(所用)現金</b>		<b>3,427,429</b>	<b>2,089,903</b>	<b>(1,982,753)</b>
已收利息		95,372	98,305	228,495
已付利息		(809,735)	(619,474)	(831,124)
已繳稅項		(323,086)	(677,503)	(912,570)
<b>經營活動所得／(所用)現金流量 淨額</b>		<b>2,389,980</b>	<b>891,231</b>	<b>(3,497,952)</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>				
出售物業、廠房及 設備項目所得款項		132	607	750
添置預付土地租賃款項	15	—	—	(12,085)
購買物業、廠房及設備項目	13	(16,155)	(20,986)	(96,337)
購置無形資產	16	(4,541)	(3,663)	(11,210)
購置其他長期資產		—	—	(14,800)

續/...

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購置投資物業 .....	14	(32,035)	(226,022)	(302,014)
收購附屬公司 .....		—	(156,078)	(276,433)
收購合資企業及聯營公司 .....		(15,696)	(243,379)	(815,267)
可供出售投資增加 .....		(119,468)	(1,072,280)	(386,485)
其他流動資產增加 .....		—	—	(32,027)
向股東作出的墊款 .....		(616,081)	(657,300)	—
向股東償還墊款 .....		477,781	1,087,978	—
向關聯公司作出的墊款 .....		(2,034,918)	(894,010)	(1,341,908)
向關聯公司償還墊款 .....		2,641,120	1,529,923	2,654,268
向合資企業及聯營公司 貸款減少／(增加) .....		(407,505)	(924,484)	1,812,135
<b>投資活動(所用)／所得現金 流量淨額 .....</b>		<b>(127,366)</b>	<b>(1,579,694)</b>	<b>1,178,587</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>				
重組後出資 .....		260,000	—	—
重組後分派款項 .....		(175,250)	—	(338,683)
重組後分派 .....		—	(4,000)	—
控股股東出資 .....		—	—	2,059,910
向當時權益持有人分派 .....		—	(15,500)	(300,000)
非控股股東出資 .....		—	—	63,964
關聯公司墊款 .....		8,367,732	13,125,160	12,504,106
償還關聯公司墊款 .....		(9,317,282)	(13,718,563)	(14,291,772)
已抵押存款減少／(增加) .....		559,959	545,183	(863,000)
計息銀行借款所得款項 .....		3,034,282	9,657,490	7,483,149
償還計息銀行借款及其他借款 .....		(4,573,850)	(7,649,382)	(3,918,920)
<b>融資活動(所用)所得現金流量淨額 ..</b>		<b>(1,844,409)</b>	<b>1,940,388</b>	<b>2,398,754</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額 .....</b>		<b>418,205</b>	<b>1,251,925</b>	<b>79,389</b>
年初現金及現金等價物 .....		728,544	1,146,749	2,398,674
<b>年末現金及現金等價物 .....</b>		<b>1,146,749</b>	<b>2,398,674</b>	<b>2,478,063</b>

續/...

	截至12月31日止年度			
	附註	2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘 .....		1,979,793	2,762,352	4,210,874
減：受限制現金 .....		122,118	223,639	741,573
已抵押存款 .....		710,926	140,039	991,238
合併財務狀況表和現金流量表內 所列的現金及現金等價物 .....		<u>1,146,749</u>	<u>2,398,674</u>	<u>2,478,063</u>

## 財務狀況表

	2017年12月31日
	人民幣千元
<b>流動資產</b>	
現金及現金等價物 .....	—
流動資產總值 .....	—
流動資產淨值 .....	—
資產總值減流動負債 .....	—
資產淨值 .....	—
<b>權益</b>	
母公司擁有人應佔權益 .....	
股本* .....	—
儲備 .....	—
權益總額 .....	—

\* 貴公司於2017年12月21日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，貴公司配發了1股0.01港元的普通股（附註31）。

## II 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司是於開曼群島註冊成立的有限責任公司。貴公司註冊辦事處位於Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司是一家投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司從事房地產開發、物業租賃、商業物業投資與經營及酒店業務。董事認為，貴公司的直接控股公司為弘陽地產集團(控股)有限公司。貴集團的控股股東為曾煥沙先生(「控股股東」)。

貴集團現時旗下的貴公司及其附屬公司曾進行一項重組，其完成情況如本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段所述(「重組」)。

在重組完成後，貴集團於2018年2月27日完成重事項。貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，所有附屬公司均為私人有限責任公司(或倘於香港境外註冊成立，則基本上與於香港註冊成立的私人公司具有類似特徵)，其詳情載列如下：

附屬公司	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 應佔股權 百分比	主營業務
<b>直接持有：</b>					
弘陽地產投資(控股)有限公司*	(1)	英屬維爾京群島 2017年12月22日	1美元	100%	投資控股
<b>間接持有：</b>					
弘陽地產投資有限公司**	(1)	香港 2018年1月22日	1港元	100%	投資控股
南京紅太陽房地產開發 有限公司(「南京紅太陽」)**	(2)	中國／內地 1999年12月30日	人民幣 1,990,446,211元	100%	物業開發及 物業租賃
南京國港置業發展有限公司 (「南京國港置業」)**	(1)	中國／內地 2004年6月24日	人民幣 66,214,329元	100%	物業開發及 物業租賃
南京弘陽房地產開發有限公司 (「南京弘陽房地產」)**	(2)	中國／內地 2009年9月27日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發

續/...



附屬公司	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 應佔股權 百分比	主營業務
南京弘洋置業有限公司 (「南京弘洋置業」)**	(2)	中國／內地 2009年9月28日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
南京弘陽瑞尚房地產開發 有限公司 (「南京弘陽瑞尚房地產」)**	(4)	中國／內地 2015年1月12日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京弘陽商業管理有限公司 (「南京弘陽商業管理」)**	(2)	中國／內地 2008年3月17日	人民幣 5,000,000元	100%	商業物業 管理
南京弘陽酒店有限公司 (「南京弘陽酒店」)**	(1)	中國／內地 2012年9月29日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店業務
南京弘陽業茂房地產開發 有限公司 (「南京弘陽業茂房地產」)**	(3)(4)	中國／內地 2013年12月6日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
常熟弘陽房地產開發 有限公司 (「常熟弘陽房地產」)**	(1)	中國／內地 2010年8月17日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
蘇州弘陽房地產開發 有限公司 (「蘇州弘陽房地產」) (附註(b))**	(1)	中國／內地 2013年7月12日	人民幣 850,000,000元	100%	物業開發
無錫蘇源檀溪灣置業 有限公司 (「無錫蘇源檀溪灣置業」)**	(2)	中國／內地 2003年3月19日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發
無錫弘陽洛克菲花園酒店 管理有限公司(「無錫 洛克菲花園酒店」)**	(2)	中國／內地 2014年4月17日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店業務

續/...

附屬公司	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 應佔股權 百分比	主營業務
常州弘陽廣場置業有限公司 (「常州弘陽廣場置業」)**	(3)	中國／內地 2012年9月14日	人民幣 50,000,000元	100%	物業開發及 物業租賃
常州弘陽商業管理有限公司 (「常州弘陽商業管理」)**	(1)	中國／內地 2017年8月15日	人民幣 5,000,000元	100%	商業物業 管理
安徽弘嵐房地產開發有限公司 (「安徽弘嵐房地產」)(附註(b))**	(8)	中國／內地 2016年11月9日	人民幣 406,000,000元	100%	物業開發
安徽弘鵬置業有限公司 (「安徽弘鵬置業」)**	(1)	中國／內地 2016年12月14日	人民幣 10,000,000元	80%	物業開發
江蘇茂弘企業管理有限公司 (「江蘇茂弘」)**	(1)	中國／內地 2017年6月16日	人民幣 400,000,000元	100%	商業物業 管理
來安金弘新房地產有限公司 (「來安金弘新房地產」) (附註(a))**	(1)	中國／內地 2017年6月7日	人民幣 10,000,000元	33%	物業開發
南京弘陽恒瑞房地產開發有限 公司 (「南京弘陽恒瑞房地產」)**	(4)	中國／內地 2015年4月28日	人民幣 25,000,000元	100%	物業開發
句容紫金房地產開發有限公司 (「句容紫金房地產」)**	(4)(7)	中國／內地 2010年3月18日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
來安弘嘉房地產開發有限公司 (「來安弘嘉房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年6月8日	人民幣 1,740,000元	100%	物業開發

續/...

附屬公司	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 應佔股權 百分比	主營業務
滁州弘陽房地產開發有限公司 (「滁州弘陽房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年8月1日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京容摩貿易有限公司 (「南京容摩貿易」)**	(2)	中國／內地 2012年1月4日	人民幣 2,000,000元	100%	銷售建築 材料
南京英莎瑞貿易有限公司 (「南京英莎瑞貿易」)**	(2)	中國／內地 2012年1月4日	人民幣 2,000,000元	100%	銷售建築 材料
南京弘陽中瑞房地產開發 有限公司 (「南京弘陽中瑞」)**	(3)(4)	中國／內地 2015年9月23日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京泓澈房地產有限公司 (「南京泓澈房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年2月6日	人民幣 1,000,000元	100%	物業開發
蘇州弘陽置業有限公司 (「蘇州弘陽置業」)	(1)	中國／內地 2015年12月18日	人民幣 300,000,000元	100%	物業開發
蘇州弘陽投資有限公司 (「蘇州弘陽投資」)**	(1)	中國／內地 2016年10月8日	人民幣 100,000,000元	100%	物業開發
蘇州弘陽置地有限公司 (「蘇州弘陽置地」)**	(1)	中國／內地 2016年4月21日	人民幣 120,000,000元	100%	物業開發
弘陽集團南通房地產有限公司 (「弘陽集團南通房地產」)**	(1)	中國／內地 2010年10月9日	人民幣 301,000,000元	100%	物業開發
南京弘寓生活服務有限責任公司 (「南京弘寓生活服務」)**	(1)	中國／內地 2017年5月27日	人民幣 50,000,000元	100%	家政、租賃 及酒店管理

續/...

附屬公司	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 應佔股權 百分比	主營業務
南京銳晟房地產開發有限公司 (「南京銳晟房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年11月8日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
南京德軒置業有限公司 (「南京德軒置業」)**	(1)	中國／內地 2017年7月21日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
南京麟瑞置業有限公司 (「南京麟瑞置業」)**	(1)	中國／內地 2017年3月9日	人民幣 500,000元	100%	物業開發
江蘇潤弘智慧生態產業研究院 有限公司(「江蘇潤弘」)**	(1)	中國／內地 2017年10月30日	人民幣 10,000,000元	51%	尚未開始營業
常州桑麻文化博覽園有限公司 (「常州桑麻文化博覽園」)**	(5)	中國／內地 2012年3月12日	人民幣 400,000,000元	70%	物業租賃
常州桑麻置業有限公司 (「常州桑麻置業」)**	(5)	中國／內地 2012年6月18日	人民幣 150,000,000元	70%	物業開發及 物業租賃
江陰嘉鴻房地產開發有限公司 (「江陰嘉鴻房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年11月7日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
無錫煦陽房地產開發有限公司 (「無錫煦陽房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年11月21日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
武漢弘陽金黃置業有限公司 (「武漢弘陽金黃置業」)**	(1)	中國／內地 2017年11月17日	人民幣 20,000,000元	70%	物業開發

續/...

附屬公司	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 應佔股權 百分比	主營業務
武漢弘陽漢都房地產開發有限公司 (「武漢弘陽漢都房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年9月22日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
張家港弘晨置業有限公司 (「張家港弘晨」)**	(1)	中國／內地 2017年10月20日	人民幣 20,000,000元	70%	物業開發
中山市弘鼎房地產開發有限公司 (「中山市弘鼎房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年11月10日	人民幣 10,000,000元	100%	物業開發
中山市弘隆房地產開發有限公司 (「中山市弘隆房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年12月21日	人民幣 8,980,000元	80%	物業開發
西藏思德瑞工程管理有限公司 (「西藏思德瑞工程管理」)**	(1)	中國／內地 2017年10月20日	人民幣 10,000,000元	100%	工程諮詢與 管理服務
江蘇拓思樂建材有限公司 (「江蘇拓思樂建材」)**	(1)	中國／內地 2017年9月29日	人民幣 10,000,000元	100%	銷售建築 材料
江蘇君科工程科技有限公司 (「江蘇君科工程科技」)**	(1)	中國／內地 2017年2月28日	人民幣 100,000,000元	100%	工程服務及 工程開發
常州旭景置業有限公司 (「常州旭景置業」)(附註(a))**	(1)	中國／內地 2017年2月21日	人民幣 40,000,000元	50%	物業開發
常州市金壇旭潤置業有限公司 (「常州金壇旭潤置業」) (附註(a)及(b))**	(1)	中國／內地 2017年6月9日	人民幣 20,000,000元	50%	物業開發

續/...

續/...

附屬公司	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 應佔股權 百分比	主營業務
蘇州全卓置業有限公司 (「蘇州全卓置業」)(附註(a))**	(1)	中國／內地 2017年2月16日	人民幣 50,000,000元	50%	物業開發
張家港銳誠置業有限公司 (「張家港銳誠置業」) (附註(a))**	(1)	中國／內地 2017年9月22日	人民幣 50,000,000元	50%	物業開發
泰興市瑞尚房地產開發有限公司 (「泰興市瑞尚房地產」)**	(1)	中國／內地 2017年10月17日	人民幣 20,000,000元	100%	物業開發
蘇州金涵澤投資諮詢有限公司 (「蘇州金涵澤」)(附註(a))**	(6)	中國／內地 2016年3月22日	人民幣 10,000,000元	33%	諮詢
南通錦力置業有限公司 (「南通錦力置業」)(附註(a))**	(1)	中國／內地 2017年6月5日	人民幣 8,000,000元	33%	物業開發

中華人民共和國以下簡稱(「中國」)

人民幣元以下簡稱(「人民幣」)

港元以下簡稱(「港元」)

美元以下簡稱(「美元」)

\* 該等公司為 貴公司的全資附屬公司。

\*\* 該等公司為 貴公司的非全資附屬公司的附屬公司，因 貴公司於該公司擁有控制權而入賬列為附屬公司。

- (1) 該等實體並無就截至2015年及2016年12月31日止年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。
- (2) 按照中國會計準則編製的截至2015年及2016年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所致同會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- (3) 按照中國會計準則編製的截至2015年及2016年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所江蘇淮海會計師事務所有限公司審核。



- (4) 按照中國會計準則編製的截至2015年及2016年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所江蘇海天會計師事務所有限公司審核。
- (5) 按照中國會計準則編製的截至2015年及2016年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所常州永誠聯合會計師事務所審核。
- (6) 按照中國會計準則編製的截至2016年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所蘇州東瑞會計師事務所有限公司審核。
- (7) 按照中國會計準則編製的截至2015年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所江陰暨陽會計師事務所有限公司審核。
- (8) 按照中國會計準則編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所上會會計師事務所(特殊普通合夥)江蘇分所審核。

附註(a)：蘇州金涵澤入賬列為 貴集團的附屬公司，主要原因是 貴集團根據組織章程細則擁有52%的投票權，據此， 貴集團對參與該實體業務的浮動回報享有權利，並能通過其對該實體的權力影響該等回報。

來安金弘新房地產為蘇州金涵澤的全資附屬公司。

常州旭景置業、蘇州全卓置業及南通錦力置業均入賬列為 貴集團的附屬公司，主要原因是 貴集團根據該等實體的組織章程細則擁有51%的投票權，據此， 貴集團對參與該等實體業務的浮動回報享有權利，並能通過其對該等實體的權力影響該等回報。

常州金壇旭潤置業為常州旭景置業的全資附屬公司。

張家港銳誠置業為蘇州全卓置業的全資附屬公司。

附註(b)：所呈列應佔股權百分比為 貴集團持有的實益權益。 貴集團於該等實體合法持有的股權因II類信託融資安排存續而低於實益權益。II類安排的主要條款載於本招股章程第261至265頁。

## 2.1 呈列基準

根據本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段所詳述的公司重組及重組， 貴公司於2018年2月27日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。於重組前後， 貴集團現時旗下各公司受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組於有關期間之初已完成。

貴集團於有關期間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 貴集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制日期

以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日的合併財務狀況表已予編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公允價值，亦無因重組確認任何新資產或負債。

在採用合併會計原則時，有關人士(控股股東除外)於重組前在附屬公司持有的股權及其變動在權益中呈列為非控股權益。

其他全面收益的損益及各個組成部分歸屬於母公司擁有人及非控股權益(即使這將導致非控股權益的結餘出現虧絀)。

所有集團內公司間交易及結餘均於合併時悉數撤銷。

## 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」)批准的所有標準及詮釋)編製。為編製整個有關期間的歷史財務資料，貴集團已提早採納自2017年1月1日起開始的會計期間生效的所有《國際財務報告準則》連同相關過渡條文。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公允價值計量的投資物業及可供出售投資除外。

## 2.3 已頒佈但未生效的《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2號的修訂	以股份為基礎的付款交易的分類及計量 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第4號的修訂	採用《國際財務報告準則》第4號保險合同時一併採用《國際財務報告準則》第9號金融工具 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第9號	金融工具 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第9號的修訂	具有負補償的預付特性 <sup>2</sup>
《國際財務報告準則》第10號及 《國際會計準則》第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
《國際財務報告準則》第15號	客戶合同收益 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第15號的修訂	澄清《國際財務報告準則》第15號客戶合同收益 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》第16號	租賃 <sup>2</sup>
《國際財務報告準則》第17號	保險合約 <sup>3</sup>

《國際會計準則》第19號的修訂	計劃修訂、削減或結算 <sup>2</sup>	
《國際會計準則》第28號的修訂	於聯營公司及合資企業的長期權益 <sup>2</sup>	
《國際會計準則》第40號的修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>	
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外匯交易及墊付對價 <sup>1</sup>	
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 <sup>2</sup>	
《國際財務報告準則》2014–2016年週期的年度改進	對以下準則的修訂：	
	—《國際財務報告準則》第1號	首次採納《國際財務報告準則》 <sup>1</sup>
	—《國際會計準則》第28號	於聯營公司及合資企業的投資 <sup>1</sup>
《國際財務報告準則》2015–2017年週期的年度改進	對以下準則的修訂：	
	—《國際財務報告準則》第3號	企業合併 <sup>2</sup>
	—《國際財務報告準則》第11號	聯合安排 <sup>2</sup>
	—《國際會計準則》第12號	所得稅 <sup>2</sup>
	—《國際會計準則》第23號	借款成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

預期將適用於 貴集團的該等《國際財務報告準則》的進一步資料如下：

2014年7月，國際會計準則理事會頒佈《國際財務報告準則》第9號的完成版本，將金融工具項目的所有階段集合以代替《國際會計準則》第39號以及《國際財務報告準則》第9號的全部過往版本。該準則引入分類及計量、耗蝕及對沖會計處理的新規定。 貴集團已就採納《國際財務報告準則》第9號的影響進行高度評估。本初步評估乃根據現有可得資料作出，並視乎 貴集團日後得到的進一步詳細分析或額外合理及輔助資料而可能有所變動。 貴集團將根據修訂追溯法採納《國際財務報告準則》第9號。採納《國際財務報告準則》第9號的預期影響概述如下：

#### (a) 分類及計量

貴集團預期採納《國際財務報告準則》第9號將不會對其金融資產的分類及計量造成重大影響。預期將繼續以公允價值計量現時以公允價值持有的所有金融資產。

#### (b) 減值

就 貴集團的合併財務報表而言，《國際財務報告準則》第9號規定並無根據《國際財務報告準則》第9號按公允價值計入損益的項目以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收

益的債務工具、應收租賃款項、貸款承諾及財務擔保合同須作減值，並將根據預期信貸虧損模式或按十二個月基準或可使用基準入賬。貴集團採納簡化方式，並將根據於其所有屬貿易性質的貿易及其他應收款項餘下年期內的所有現金差額現值估計的可使用預期虧損入賬。

於2017年12月31日，應收關聯方及一名股東款項主要為貴集團借予該等關聯方以為其提供營運資金的貸款，而該等款項的結餘並無抵押、無固定還款期限且計息。貴集團於過往及有關期間內未出現與該等應收關聯方款項產生的利息有關的任何違約事件，主要由於該等應收款項的信貸風險較低，採納《國際財務報告準則》第9號不會對貴集團的財務表現及財務狀況(包括金融資產的計量和披露)產生重大影響。

於2014年5月頒佈的《國際財務報告準則》第15號為處理客戶合約所產生的收入確立了一個包含五個步驟的模式。根據《國際財務報告準則》第15號，收入按可反映實體因向客戶轉移商品或服務而有權獲得的對價之金額確認。《國際財務報告準則》第15號的原則為計量及確認收入提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括細分總收入、有關履行義務的資料、合約資產及負債賬目結餘在不同期間的變動以及主要判斷及估計。該準則將取代《國際財務報告準則》的所有現行收入確認規定。首次應用該準則時須採用全面追溯法或修正追溯法。於2016年4月，國際會計準則理事會頒佈《國際財務報告準則》第15號之修訂，以處理識別履約義務以及有關主要負責人和代理人、知識產權許可證及過渡方法之應用指引的實施事宜。該修訂亦旨在確保《國際財務報告準則》第15號在實體採用時得到更為一致的應用以及降低遵循該準則的複雜度及成本。貴集團計劃採用《國際財務報告準則》第15號的過渡條文，以確認首次採納產生的累計影響，即對2018年1月1日的保留盈利期初結餘的調整。此外，貴集團計劃僅將新要求應用於2018年1月1日之前尚未完成的合約。於2017年，貴集團已就採納《國際財務報告準則》第15號的影響作出評估，包括評估(i)收入確認時間；(ii)銷售佣金；及(iii)銷售已竣工物業的財務組成部分。在首次採納《國際財務報告準則》第15號後，貴集團預期將於2018年1月1日作出的過渡調整將不會重大。

#### 收入確認的時間

於有關期間，物業銷售於物業所有權的重大風險及回報轉移至買方(前提是貴集團對物業不再保留一般與所有權有關的程度的管理參與權，亦無實際控制權)，即相關物業的建設完工且已根據銷售協議將物業交付予買方及相關應收款項的可收回性得到合理保證時確認。

採納《國際財務報告準則》第15號後，物業銷售所得收入於物業控制權轉移至買方時確認。需要作出判斷評估控制權是否隨著時間或於某一時刻轉讓。由於合同限制，貴集團

的物業並無替代用途，且當 貴集團有權就目前已履約部分獲得客戶付款時， 貴集團將根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約責任進度確認收入。

貴集團已評估， 貴集團目前所用銷售協議在很大程度上為標準化的，根據《國際財務報告準則》第15號， 貴集團無權就目前已履約部分獲得付款，因此，大部分物業銷售收入不符合隨著時間確認收入的標準。 貴集團預計直至 貴集團向買方交付物業之時方會確認大部分物業銷售所得收入。 貴集團預計應用《國際財務報告準則》第15號不會對相關期間內的收入確認時間產生重大影響。

#### 銷售佣金

與物業買方簽訂買賣協議後， 貴集團會向銷售代理支付佣金。於採納《國際財務報告準則》第15號後，對獲取合同增加的成本(包括銷售佣金)如可收回，將會資本化為資產，並按系統基準予以攤銷，有關基準與向客戶轉讓相關物業一致。現時， 貴集團將與獲取物業買方的買賣協議相關的銷售佣金列作開支處理。因此，於採納《國際財務報告準則》第15號後， 貴集團將銷售佣金確認為資產，且該會計處理方法不會對相關期間的銷售佣金產生重大影響。

#### 重大融資部分

當合約載有重大融資部分時(不論是否重大提前或逾期收到客戶付款)，《國際財務報告準則》第15號規定實體就貨幣的時間價值調整交易價格。

當 貴集團推銷物業而該物業仍在建設中時，預付款項於 貴集團與其客戶的安排中乃屬常見。

倘提前付款計劃包括重大融資部分，將須對交易價進行調整以就該部分進行單獨列賬。該調整將會引致確認利息開支，以反映付款日期與法定轉讓完成日期期間獲得客戶融資收益的影響，而已確認的物業銷售收入相應增加。該項新會計政策的實際影響程度亦將視乎該利息開支是否可根據《國際會計準則》第23號借款成本資本化為物業成本的一部分以及可資本化為物業成本一部分的該利息開支的金額而定。

《國際財務報告準則》第16號取代《國際會計準則》第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會第15號經營租賃 — 優惠及常設詮釋委員會第27號評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容。該準則載列有關租賃確認、計量、



呈列及披露的原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項事項：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認一項負債以作出租賃付款（即租賃負債），而資產指於租期使用相關資產的權利（即使用權資產）。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於《國際會計準則》第40號投資物業中投資物業的定義。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件（即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動）時重新計量租賃負債。

承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。《國際財務報告準則》第16號項下的出租人會計與《國際會計準則》第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用《國際會計準則》第17號中的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。如財務報表附註36所披露者，於2017年12月31日，貴集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃款項合共約為人民幣6,721,000元，貴集團認為，採納《國際財務報告準則》第16號不會對貴集團2019年的財務表現造成重大影響。

於2016年12月頒佈的《國際會計準則》第40號的修訂澄清規定實體應於何時將物業（包括在建開發中物業）轉為投資物業或由投資物業轉出。該修訂指明，倘物業滿足或不再滿足投資物業的定義，且有跡象表明用途發生變更，則認為出現用途變更。單是管理層擬變更物業用途並不表明用途發生變更。預期該修訂將應用於首次應用該修訂的年度報告期初或之後出現的用途變更。貴集團將於2018年1月1日重新評估所持物業的分類，及重新分類物業以反映該日的現行狀況（如適用）。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力（即 貴集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則 貴集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；



(b) 其他合同安排所產生的權利；及

(c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表使用與 貴公司一致的會計政策按同一報告期間編製。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

#### 共同控制合併以外的業務合併及商譽

共同控制合併以外的業務合併乃以收購法入賬。轉讓的對價乃以收購日期的公允價值計算，該公允價值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、 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允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算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實體的資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公允價值計量。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，其會根據合同條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合同中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公允價值應按收購日期的公允價值通過損益重新計量。

收購方將予轉讓的任何或然對價將於收購日期按公允價值確認。分類為一項資產或負債的或然對價按公允價值計量，公允價值的任何變動於損益確認。倘將或然對價分類為權益，則毋須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總對價、已確認非控股權益及 貴集團先前持有的被收購方股權的公允價值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘總對價及其他項目低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，於評估後其差額將於損益內確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行檢討。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論貴集團其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃通過評估有關商譽的現金產生單位(或一組現金產生單位)的可收回金額而釐定。當現金產生單位(或一組現金產生單位)的可收回金額低於賬面值，則會確認減值虧損。就商譽確定的減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽成為某現金產生單位(或一組現金產生單位)的一部分，而該單位中的部分業務被出售，當釐定出售該業務的盈虧時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在此情況下被出售的商譽按該項被出售業務及被保留現金產生單位的有關部分的相關價值計量。

### 於聯營公司及合資企業的投資

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。重大影響力指的是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。

合資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資企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合同協議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資企業收購後業績及其他全面收益計入合併全面收益表。此外，倘於聯營公司或合資企業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或合資企業間交易的未變現收益及虧損將以貴集團於聯營公司或合資企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合資企業所產生的商譽計入作貴集團於聯營公司或合資企業投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合資企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響

力或對合資企業的共同控制權後，貴集團按其公允價值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合資企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

當聯營公司或合資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號持作出售及已終止經營業務的非流動資產入賬。

### 公允價值計量

貴集團於各有關期間末按公允價值計量其投資物業及可供出售投資。公允價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。公允價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。資產或負債的公允價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）。

非金融資產公允價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技術，而其有足夠數據計量公允價值，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允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

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 — 基於對公允價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技術

第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

### 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、持作出售的已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允價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(惟倘財務報表中有重估資產)。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的關係密切家庭成員，而該人士：

- (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
- (iii) 該人士為 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：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合資企業；

- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合資企業；
- (iv) 一實體為一第三方的合資企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該方提供一個僱用後福利計劃予 貴集團僱員或與 貴集團相關的實體作為福利；
- (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；
- (viii) 向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員的服務的實體或為其一部分的任何集團成員。

### 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、廠房及設備類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計費用。

於物業、廠房及設備類項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間計入損益。倘確認條件達標，主要檢查費用可按撥充資本計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置， 貴集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

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.....	2%–5%
酒店物業.....	5%
廠房及機械.....	10%–19%
汽車.....	24%
傢俱及裝置.....	19%–32%
租賃物業裝修.....	5%–43%

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)。

物業、廠房及設備的項目及最初經確認的任何重大部分於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的損益內確認的任何盈虧乃有關資產出售淨收入與賬面值的差額。

### 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，而有關物業如非根據經營租賃租出，則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允價值入賬。

投資物業公允價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允價值。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允價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，該物業於當日的賬面值與先前的公允價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、借貸成本、專業費用及於開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內落成，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已完工物業。

### 持作出售的已完工物業

持作出售的已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允價值。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3年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

### 租約

融資租約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 貴集團的租約。於融資租約開始時，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記

錄(利息除外)，以反映是項購置及融資。資本化融資租約下的資產(包括融資租約下的預付土地租賃款項)乃計入物業、廠房及設備，就租賃期及資產估計可使用年期兩者的較短者折舊。該等租約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。

以融資性質租購合同購入的資產乃列作融資租約，惟會就其估計可使用年期折舊。

經營租約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約。如 貴集團為出租人，按經營租約出租的資產包括在非流動資產中，而經營租約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，經營租約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。

根據經營租約的預付土地租賃款項乃首次按成本列賬，而隨後則按租期以直線法確認。

### 預付土地租賃款項

預付土地租賃款項指於日常業務過程中租賃土地以開發用作未來銷售的預付款項，乃按成本與可變現淨值的較低者呈列，其中處於正常營運週期內者分類為流動資產，而正常營運週期外者分類為非流動資產。

### 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按公允價值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產(如適用)。金融資產初始確認時，以公允價值加收購該金融資產時產生的交易成本計量，惟按公允價值計入損益的金融資產除外。

所有常規購買及出售金融資產於交易日(即 貴集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規購買或出售指需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產的金融資產買賣。

### 後續計量

不同類別金融資產的後續計量方法如下：

#### 按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產和初始確認時指定為按公允價值計入損益的金融資產。購入目的為於短期內出售的金融資產歸類為持作買賣的金融資產。

按公允價值計入損益的金融資產在財務狀況表以公允價值列示，公允價值淨增加於損益內列為其他收入及收益，而公允價值淨減少列為融資成本。該等公允價值淨變動不包括該等金融資產賺取的任何股息或利息，該等股息或利息會根據下文「收益確認」所述政策確認。

初始確認時指定為按公允價值計入損益的金融資產在初始確認當日指定，且必須符合《國際會計準則》第39號的標準。

嵌入主合同的衍生工具入賬列作獨立衍生工具，倘其經濟特徵及風險與主合同的經濟特徵及風險並無密切聯繫且主合同並非持作買賣或指定按公允價值計入損益，則按公允價值計量。該等嵌入式衍生工具按公允價值計量，公允價值的變動於損益中確認。僅在合同條款變動大幅改變現金流量或在金融資產按公允價值重新分類至損益類別時方會按要求重新評估。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指有固定或可確定還款且在活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始計量後，該等資產隨後採用實際利率法以攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，計入收購產生的任何折讓或溢價，且包括實際利率中不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷計入損益中的其他收益及收入。貸款減值虧損於損益確認為融資成本，而應收款項的減值虧損於損益確認為其他費用。

#### 可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及未上市權益投資及債券中的非衍生金融資產。既非分類為持作買賣，又非指定為按公允價值計入損益的權益投資分類為可供出售。擬無固定持有期限且可因流動資金需求或市況改變而出售的債券分類至該類別。

初始確認後，可供出售金融投資其後以公允價值計量，未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收入，直至終止確認投資(屆時累計收益或虧損於損益中的其他收入確認)或投資被釐定已減值(屆時累計收益或虧損自可供出售投資重估儲備重新分類至損益中的其他開支)為止。持有可供出售金融投資所賺取的利息及股息分別呈報為利息收益及股息收益，根據下文「收益確認」所載政策於損益中確認為其他收入。

當未上市權益投資的公允價值由於(a)公允價值合理估計範圍的變化對該投資而言屬重大或(b)上述範圍內各種預計的機率難以合理評估並用於估計公允價值而無法可靠計量時，該等投資以成本減任何減值虧損列賬。

貴集團評估於短期內出售可供出售金融資產的能力和意圖是否仍適宜。在極少情況下，當貴集團因缺乏活躍市場而無法買賣該等金融資產時，管理層有能力及意向在可預見未來持有該等資產或持有至到期日，則貴集團可選擇重新分類該等金融資產。

倘金融資產從可供出售類別重新分類，則重新分類當日的公允價值賬面值為其新攤銷成本，之前於權益確認的該資產的收益或虧損採用實際利率法於剩餘投資年期內在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額的差額亦採用實際利率法於資產剩餘年期內攤銷。倘資產其後釐定為已減值，則計入權益的金額重新分類至損益。

#### 終止確認金融資產

倘出現以下情況，金融資產(或(倘適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)會終止確認(即從貴集團財務狀況表中剔除)：

- 從資產收取現金流量的權利已到期；或
- 貴集團已根據「轉手」安排轉讓從資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則貴集團將就貴集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於貴集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面價值與 貴集團可能須償還最高對價兩者的較低者計量。

### 金融資產減值

貴集團於各有關期間末評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。僅當資產初始確認後發生一項或多項事件，且該損失事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠預計時，方會存在減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

### 按攤銷成本入賬的金融資產

對於按攤銷成本入賬的金融資產， 貴集團首先按個別基準評估單項重大或按組合基準評估單項非重大的金融資產有否減值。倘 貴集團釐定單項評估的金融資產並無客觀減值證據，則不論資產重大與否均須將該資產歸入一組具有相似信貸風險特徵的金融資產，以整體評估有否減值。已單獨評估減值並已確認或將繼續確認減值虧損的資產不進行整體減值評估。

已確定的減值虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量的現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產的原實際利率(即初始確認時的實際利率)貼現。

資產賬面值直接或通過使用撥備賬調減，虧損金額於損益中確認。利息收入繼續於已調減賬面值累計，並採取就計量減值虧損用以貼現未來現金流量的利率累計。貸款及應收款項連同任何相關撥備於基於實際角度出發認為不會在未來收回款項，而所有抵押品已變現或已轉撥至 貴集團的情況下撇銷。

倘往後期間估計減值虧損金額增加或減少，乃因確認減值以後發生的事件產生，則先前確認的減值虧損將通過調整撥備賬調高或調減。倘其後收回撇銷，則收回金額計入損益中的其他開支。

### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言， 貴集團會於各有關期間末評估有否客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，其成本(扣除任何本金付款和攤銷)和其現有公允價值(扣減之前於損益中確認的任何減值虧損)的差額將自其他全面收益移除，並在損益確認。

倘股權投資被列作可出售類別，則證據將包括該項投資的公允價值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」是相對於投資的原始成本評估，而「長期」則相對於公允價值低於原始成本的時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公允價值的差額減該項投資先前在損益內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於損益確認。歸類為可供出售的股權投資的減值虧損不可通過損益撥回，而其公允價值於減值後的增加部分會直接於其他全面收益中確認。

確定是否屬「大幅」或「長期」時須作出判斷。在作出判斷時，貴集團會評估(其中包括)一項投資的公允價值少於其成本的持續時間或程度。

倘債務工具被列作可供出售，則評估減值的標準與按攤銷成本計值的金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現行公允價值的差額，減以往在損益確認的投資的任何減值虧損計量。未來利息收入就資產的已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作貼現未來現金流量的利率累計。利息收入入賬為財務收入的一部分。倘債務工具的公允價值後續增加客觀上與在損益確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損通過全面收益表撥回。

#### **按成本列賬的資產**

倘有客觀證據顯示，因未能可靠計量公允價值而未按公允價值列賬的非上市股權工具或與該等非上市股權工具相聯繫並必須以該等非上市股權工具進行交割的衍生資產出現減值虧損，則虧損金額按該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(按類似金融資產的現行市場回報率貼現)的差額計量。該等資產的減值虧損不予撥回。

#### **金融負債**

##### **初始確認與計量**

金融負債於初始確認時被分類為按公允價值計入損益表的金融負債、貸款及借貸，或被指定為一項有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。



所有金融負債初步按公允價值確認及倘為貸款及借貸，則應減去直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、應付股東款項、應付關聯公司款項及計息銀行及其他借款。

### 隨後計量

金融負債按其分類的隨後計量如下：

#### 貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

#### 財務擔保合同

貴集團發行的財務擔保合同指因指定債務人未能按債務工具的條款如期付款時，發行者須向持有人付款以補償其遭受損失之合同。財務擔保合同最初以公允價值確認為負債，並就該擔保發行直接應佔交易成本作出調整。初始確認後，貴集團以下列較高者計量財務擔保合同：(i)報告期末結算現有責任所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認的金額減(如適用)累計攤銷。

#### 金融負債終止確認

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各自賬面值的差額於損益確認。

### 抵銷金融工具

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨值。

### 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及銀行結餘包括手頭現金及活期存款，以及可實時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還的銀行透支，並構成 貴集團現金管理主要部分。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

### 撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現值金額會記入損益表財務成本項下。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認的其他全面收入或直接於權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，以及考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時對會計利潤及應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時性差異而言，暫時性差異的撥回時間為可控制，且該等暫時性差異於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時性差異有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時對會計利潤及應課稅利潤或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司及聯營公司的投資有關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅於暫時性差異於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤可用以抵銷暫時性差異的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於有關期間結束前已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債對銷，但必須存在容許以即期稅項資產對銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

#### 政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公允價值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本的支銷期間內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公允價值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益。

### 收益確認

日常業務過程中的物業銷售所得收入於符合下列所有條件時確認：

- (a) 物業所有權的重大風險及回報轉移至買方；
- (b) 並無保留一般與所有權有關的持續管理權或物業的實際控制權；
- (c) 收入金額能可靠計量；
- (d) 與交易有關的經濟收益可能將流入 貴集團；及
- (e) 交易已經或將產生的成本能可靠計量。

於相關物業的建設完工及 貴集團取得相關政府部門發出的項目完工報告、物業已交付予買方及相關應收款項的可收回性得到合理保證時，即符合上述物業銷售的標準。就於收入確認日期前出售的物業收取的付款列入合併財務狀況表的流動負債項下。

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。

來自提供物業維護及管理服務的物業管理服務收入於提供相關服務時確認。

利息收入按應計基準以實際利率法通過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期內貼現至金融資產賬面值淨值的利率予以確認。

銷售其他商品收入乃於擁有權的重大風險及回報已轉移至買方時確認，前提是 貴集團並無就已售貨品保留一般與擁有權有關的管理權或實際控制權。

### 其他僱員退休福利

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須就僱員其薪金按若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

### 借款成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售,則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

### 外幣

歷史財務資料以人民幣呈列,而貴公司的功能貨幣為人民幣,乃因貴集團主要業務在中國內地進行。貴集團旗下實體錄得的外幣交易首次記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的匯兌差額在損益確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公允價值計量的非貨幣項目按計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公允價值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公允價值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兌差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認)。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售外國業務時,與該項外國業務有關的其他全面收益的組成部分,會在損益確認。

### 3. 重大會計判斷與估計

編製 貴集團的歷史財務資料時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產與負債的賬面值作出重大調整。

#### 判斷

在應用 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

#### *經營租賃承擔 — 貴集團作為出租人*

貴集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。 貴集團按該等條款及條件作出評估，決定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的所有重大風險及回報。

#### *投資物業及持作出售的已完工物業的分類*

貴集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此， 貴集團會考慮物業是否可主要地獨立於 貴集團所持有的其他資產而產生現金流量。若干物業中有一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分持作生產或供應商品或服務或行政用途。若該等部分能夠單獨出售或根據融資租約單獨出租， 貴集團會將該等部分單獨入賬。若該等部分不能夠單獨出售，則僅當極小部分持作生產或供應商品或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。要釐定附屬設施是否過於重大以致物業不符合資格列作投資物業，須逐項物業進行判斷。

#### 估計不明朗因素

下文披露可能引致資產負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於各有關期間末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

#### *開發中物業及持作出售的已完工物業的撥備*

貴集團的開發中物業及持作出售的已完工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。 貴集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計開發中物業的售價與完工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。



倘完工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就開發中物業及持作出售已完工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

#### **中國企業所得稅(「企業所得稅」)**

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

#### **中國土地增值稅(「土地增值稅」)**

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由稅務機關釐定。貴集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

#### **非金融資產(商譽除外)減值**

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(即公允價值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公允價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。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

#### **投資物業的公允價值估計**

以公允價值列賬的在建投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師給出的評估市值重新估值。該等估值乃根據若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在較大差異。貴集團經考慮類似物業活躍市場現行價格信息並利用主要根據各有關期間末的市場條件作出的假設作出估計。

貴集團對已完工投資物業公允價值估計的主要假設包括參考同一地點及狀況之類似物業現行市場租金、有關資本轉化比率及預期利潤率所得估計租值的有關假設。於2015年、2016年及2017年12月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣8,288,700,000元、人民幣8,319,900,000元及人民幣8,722,859,000元。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅利潤的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。

#### 4. 經營分部數據

管理層按項目位置監控 貴集團業務(包括物業開發、商業物業投資與經營及酒店業務)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，且單一位置的收入、純利或資產總值概無超過 貴集團合併收入、純利或資產總值的10%。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業開發及租賃與管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產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 貴集團來自外部顧客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，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. 收入、其他收入及收益

收入指於有關期間自物業銷售、商業物業投資與經營及酒店業務所得收入。

對收入以及其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>收入</b>			
物業銷售.....	5,124,160	8,549,007	5,938,391
商業物業投資與經營.....	226,727	193,070	166,420
酒店業務.....	25,912	33,388	34,861
	<u>5,376,799</u>	<u>8,775,465</u>	<u>6,139,672</u>
	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>			
利息收入.....	93,782	89,789	237,983
沒收按金.....	1,744	880	792
政府補助.....	1,208	1,499	1,190
財務擔保合同收益.....	0	0	29,620
其他.....	1,362	2,429	13,361
	<u>98,096</u>	<u>94,597</u>	<u>282,946</u>

## 6. 稅前利潤

貴集團稅前利潤已扣除／(計入)以下各項：

	附註	截至12月31日止年度		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售存貨成本		3,045,168	6,317,071	3,425,780
持作出售的已完工物業的減值虧損撇銷	22	(42,646)	(193,374)	(48,505)
就開發中物業及持作出售的已完工物業 確認的減值虧損	21&22	41,254	4,230	163,674
就開發中物業及持作出售的已完工物業 已收回的減值虧損	21&22	(57,407)	(43,471)	—
財務擔保合同虧損／(收益)淨額	30	21,769	19,214	(29,620)
物業、廠房及設備折舊	13	73,511	68,565	58,469
其他無形資產攤銷	16	979	2,028	4,388
出售物業、廠房及設備項目的虧損		82	6,086	312
應佔以下各方虧損／(收益)：				
聯營公司		4,978	14,810	68,485
合資企業		10,200	17,106	(486,563)
核數師薪酬		2,663	3,264	3,216
僱員福利開支(包括董事 及最高行政人員薪酬(附註8))：				
工資及薪金(包括花紅)		115,921	158,635	183,612
養老金計劃供款及社會福利		13,987	14,391	17,174
投資物業公允價值虧損(收益)淨額	14	(614,065)	109,822	287,414

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息	782,935	632,232	830,858
減：資本化利息	(424,851)	(277,804)	(389,321)
	<u>358,084</u>	<u>354,428</u>	<u>441,537</u>

## 8. 董事及最高行政人員薪酬

曾煥沙先生於2017年12月21日獲委任為 貴公司執行董事兼主席。其後於有關期間末，

何捷先生於2018年3月15日獲委任為 貴公司執行董事。張良先生、蔣達強先生及張宏武先生分別於2018年3月獲委任為 貴公司非執行董事。

若干董事就擔任現時組成 貴集團的附屬公司之董事而自該等附屬公司收取薪酬。該等附屬公司財務報表所載有關董事各自的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金.....	—	—	—
其他酬金：			
工資、津貼及實物福利.....	2,766	2,766	3,367
績效獎金.....	454	131	375
養老金計劃供款及社會福利.....	183	180	221
合計.....	<u>3,403</u>	<u>3,077</u>	<u>3,963</u>

(a) 獨立非執行董事

於有關期間，概無委任任何獨立非執行董事，且概無應付獨立非執行董事的任何袍金及其他酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2015年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金	薪酬合計
				計劃供款 及社會福利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 曾煥沙先生.....	—	156	—	61	217
— 何捷先生.....	—	2,100	—	61	2,161
	—	2,256	—	122	2,378
非執行董事：					
— 張良先生.....	—	—	—	—	—
— 蔣達強先生.....	—	—	—	—	—
— 張宏武先生.....	—	510	454	61	1,025
	—	2,766	454	183	3,403

## 截至2016年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金 計劃供款 及社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 曾煥沙先生 .....	—	156	—	60	216
— 何捷先生 .....	—	2,100	—	60	2160
	—	2,256	—	120	2376
非執行董事：					
— 張良先生 .....	—	—	—	—	—
— 蔣達強先生 .....	—	—	—	—	—
— 張宏武先生 .....	—	510	131	60	701
	—	2,766	131	180	3077

## 截至2017年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金 計劃供款 及社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 曾煥沙先生 .....	—	156	—	65	221
— 何捷先生 .....	—	2,100	—	65	2,165
	—	2,256	—	130	2,386
非執行董事：					
— 張良先生 .....	—	397	—	27	424
— 蔣達強先生 .....	—	—	—	—	—
— 張宏武先生 .....	—	714	375	64	1,153
	—	3,367	375	221	3,963



## 9. 五名最高薪酬僱員

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員均包括兩名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，並非 貴公司董事或最高行政人員的餘下三名、三名及三名最高薪酬僱員的薪酬詳情分別如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、津貼及實物福利 .....	1,920	2,460	2,616
績效獎金 .....	327	513	662
養老金計劃供款及社會福利 .....	184	181	194
合計 .....	<u>2,431</u>	<u>3,154</u>	<u>3,472</u>

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員、最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至500,000港元 .....	—	—	—
500,001港元至1,000,000港元 .....	2	1	0
1,000,001港元至2,000,000港元 .....	1	2	3
合計 .....	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

## 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管轄區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該等公司於有關期間並無現時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須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支)。 貴集團根據有關

中國稅務法律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		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅 .....	254,666	506,187	465,350
中國土地增值稅 .....	388,249	373,784	401,082
遞延稅項(附註19) .....	246,658	(149,197)	(161,131)
年內稅項支出總額 .....	<u>889,573</u>	<u>730,774</u>	<u>705,301</u>

於各有關期間，貴公司及其附屬公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的稅前利潤適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤 .....	2,218,227	1,661,854	1,900,784
按法定所得稅率計算 .....	554,557	415,464	475,196
共同控制實體及			
聯營公司應佔溢利及虧損 .....	3,794	7,979	(104,520)
不可扣稅開支 .....	3,876	4,732	5,284
過往年度利用的可抵扣暫時性差異 ..	(815)	(45,674)	(12,089)
過往年度利用的稅務虧損 .....	(3,057)	(1,958)	(20,044)
未確認的可抵扣暫時性差異 .....	817	1,058	31,574
未確認的稅務虧損 .....	39,214	68,835	29,089
土地增值稅撥備 .....	388,249	373,784	401,082
土地增值稅的稅務影響 .....	(97,062)	(93,446)	(100,271)
按 貴集團實際稅率計算的			
稅項費用 .....	<u>889,573</u>	<u>730,774</u>	<u>705,301</u>

合併財務狀況表內的應繳稅項指：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應繳稅項			
中國企業所得稅 .....	332,695	500,842	399,062
中國土地增值稅 .....	328,573	488,608	582,511
	<u>661,268</u>	<u>989,450</u>	<u>981,573</u>

土地增值稅撥備：

	人民幣千元
於2015年1月1日 .....	61,824
年內計入損益表 .....	388,249
年內支付 .....	(147,142)
轉撥自預付稅項 .....	25,642
於2015年12月31日及2016年1月1日 .....	<u>328,573</u>
年內計入損益表 .....	373,784
年內支付 .....	(331,921)
轉撥自預付稅項 .....	118,172
於2016年12月31日及2017年1月1日 .....	<u>488,608</u>
年內計入損益表 .....	401,082
年內支付 .....	(349,203)
轉撥自預付稅項 .....	42,024
於2017年12月31日 .....	<u>582,511</u>

根據自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，以及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施產生的所有收入須繳納土地增值稅，累進稅率為增值部分30%至60%，惟出售普通標準住宅可豁免，前提是彼等的增值額不超過扣除項目金額之和的20%。

自1995年起，地方稅務局要求就物業開發項目的預售和銷售所得預繳土地增值稅。根據地方稅務機關頒發的相關稅務通知，貴集團必須按其物業預售和銷售所得款項的2%至5%預繳土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法律法規估計、計提並在稅項下計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待稅務機關於物業開發項目完工後評定。稅務機關可能不認同計算土地增值稅撥備所用的基準。

## 11. 股息

貴公司並無派付或宣派任何股息，乃由於貴公司於2017年12月21日註冊成立及重組於有關期間尚未完成。

**12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利**

就本報告而言，由於公司重組及重組已於2018年2月27日完成及於附註2.1作進一步說明的於有關期間歷史財務資料的呈列基準，載列每股盈利資料意義不大，故並無呈列有關期間的有關資料。

## 13. 物業、廠房及設備

## 2015年12月31日

於2014年12月31日及2015年1月1日：

	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	廠房與機械 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱及裝置 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本	231,170	296,229	165,061	32,247	41,953	74,453	—	841,113
累計折舊	(41,468)	(9,594)	(64,331)	(21,943)	(28,146)	(13,379)	—	(178,861)
賬面淨值	189,702	286,635	100,730	10,304	13,807	61,074	—	662,252
於2015年1月1日，扣除累計折舊	189,702	286,635	100,730	10,304	13,807	61,074	—	662,252
添置	995	—	1,440	1,473	5,624	6,623	—	16,155
出售	—	—	(175)	—	(39)	—	—	(214)
年度折舊撥備(附註6)	(13,276)	(14,944)	(16,239)	(5,611)	(6,549)	(16,892)	—	(73,511)
於2015年12月31日，扣除累計折舊	177,421	271,691	85,756	6,166	12,843	50,805	—	604,682
於2015年12月31日：								
成本	232,165	296,229	164,638	33,720	47,495	81,076	—	855,323
累計折舊	(54,744)	(24,538)	(78,882)	(27,554)	(34,652)	(30,271)	—	(250,641)
賬面淨值	177,421	271,691	85,756	6,166	12,843	50,805	—	604,682

	樓宇	酒店物業	廠房與機械	汽車	傢俱及裝置	租賃裝修	在建工程	權益合計
	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
<b>2016年12月31日</b>								
於2015年12月31日及2016年1月1日：								
成本.....	232,165	296,229	164,638	33,720	47,495	81,076	—	855,323
累計折舊.....	(54,744)	(24,538)	(78,882)	(27,554)	(34,652)	(30,271)	—	(250,641)
賬面淨值.....	177,421	271,691	85,756	6,166	12,843	50,805	—	604,682
於2016年1月1日，扣除累計折舊.....	177,421	271,691	85,756	6,166	12,843	50,805	—	604,682
添置.....	698	—	2,150	834	9,357	—	7,947	20,986
轉撥自投資物業(附註14).....	83,727	—	—	—	—	—	—	83,727
轉撥至在建工程.....	(140,760)	—	—	—	—	—	140,760	—
出售.....	—	—	(5,650)	(27)	(1,016)	—	—	(6,693)
年內提供的折舊(附註6).....	(13,462)	(14,933)	(18,028)	(2,513)	(8,222)	(11,407)	—	(68,565)
於2016年12月31日，扣除累計折舊.....	107,624	256,758	64,228	4,460	12,962	39,398	148,707	634,137
於2016年12月31日：								
成本.....	175,830	296,229	153,519	34,023	41,904	81,076	148,707	931,288
累計折舊.....	(68,206)	(39,471)	(89,291)	(29,563)	(28,942)	(41,678)	—	(297,151)
賬面淨值.....	107,624	256,758	64,228	4,460	12,962	39,398	148,707	634,137



	樓宇	酒店物業	廠房與機械	汽車	傢俱及裝置	租賃裝修	在建工程	權益合計
	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
<b>於2017年12月31日</b>								
於2016年12月31日及2017年1月1日：								
成本.....	175,830	296,229	153,519	34,023	41,904	81,076	148,707	931,288
累計折舊.....	(68,206)	(39,471)	(89,291)	(29,563)	(28,942)	(41,678)	—	(297,151)
賬面淨值.....	107,624	256,758	64,228	4,460	12,962	39,398	148,707	634,137
於2017年1月1日，扣除累計折舊...	107,624	256,758	64,228	4,460	12,962	39,398	148,707	634,137
添置.....	16,855	—	3,022	5,399	12,406	960	57,695	96,337
收購附屬公司(附註33).....	—	—	—	84	383	—	—	467
轉撥自持作出售物業(附註22).....	—	75,582	—	—	—	—	—	75,582
出售.....	—	—	(242)	(136)	(685)	—	—	(1,063)
年內提供的折舊(附註6).....	(7,701)	(19,371)	(14,365)	(2,096)	(6,394)	(8,542)	—	(58,469)
於2017年12月31日，扣除累計折舊...	116,778	312,969	52,643	7,711	18,672	31,816	206,402	746,991
<b>於2017年12月31日：</b>								
成本.....	192,685	371,811	154,255	36,896	50,800	82,036	206,402	1,094,885
累計折舊.....	(75,907)	(58,842)	(101,612)	(29,185)	(32,128)	(50,220)	—	(347,894)
賬面淨值.....	116,778	312,969	52,643	7,711	18,672	31,816	206,402	746,991

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣202,114,000元、人民幣200,505,000元及人民幣344,752,000元的若干物業、廠房及設備已質押，僅為關聯方獲授的銀行及其他借款作抵押(附註38)。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣238,550,000元、人民幣306,574,000元及人民幣176,224,000元的若干物業、廠房及設備已質押，僅為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註29)。

於2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣78,313,000元的若干物業、廠房及設備已質押，為關聯方(附註38)及貴集團(附註29)獲授的銀行及其他借款作抵押。

#### 14. 投資物業

	在建	已完工	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日的賬面值	414,100	7,228,500	7,642,600
添置	30,971	1,064	32,035
公允價值調整所得收益淨額(附註6)	61,929	552,136	614,065
於2015年12月31日及2016年1月1日的賬面值	507,000	7,781,700	8,288,700
添置	107,390	118,632	226,022
轉撥至已完工投資物業的在建投資物業	(379,954)	379,954	—
轉撥至物業、廠房及設備(附註13)	—	(83,727)	(83,727)
轉撥至預付土地租賃款項	—	(1,273)	(1,273)
公允價值調整所得收益(虧損)淨額(附註6)	8,764	(118,586)	(109,822)
於2016年12月31日及2017年1月1日的賬面值	243,200	8,076,700	8,319,900
收購附屬公司(附註33)	388,359	—	388,359
添置	141,611	160,403	302,014
公允價值調整所得收益(虧損)淨額(附註6)	63,289	(350,703)	(287,414)
於2017年12月31日的賬面值	836,459	7,886,400	8,722,859

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北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司所進行的評估於2015年、2016年及2017年12月31日分別重估為人民幣8,288,700,000元、人民幣8,319,900,000元及人民幣8,722,859,000元。貴集團的高級財務經理及財務總監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財務總監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。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣6,530,976,000元、人民幣3,768,246,000元及人民幣6,647,989,000元的若干投資物業已質押，僅為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註29)。

於2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣183,941,000元及人民幣184,512,000元的若干投資物業已質押，僅為關聯方獲授的銀行及其他借款作抵押(附註38)。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣878,569,000元、人民幣3,273,232,000元及人民幣1,271,501,000元的若干投資物業已質押，為關聯方(附註38)及貴集團(附註29)獲授的銀行及其他借款作抵押。

### 公允價值層級

下表說明貴集團投資物業的公允價值計量層級：

	於2015年12月31日			
	使用以下層級的公允價值計量			
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大 可觀察 輸入數據 (第2級)	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級)	合計
	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允價值計量				
商業物業				
開發中.....	—	—	507,000	507,000
已完工.....	—	—	7,781,700	7,781,700
	—	—	8,288,700	8,288,700

	於2016年12月31日			
	使用以下層級的公允價值計量			
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大 可觀察 輸入數據 (第2級)	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級)	合計
	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允價值計量				
商業物業				
開發中.....	—	—	243,200	243,200
已完工.....	—	—	8,076,700	8,076,700
	—	—	8,319,900	8,319,900

於2017年12月31日  
使用以下層級的公允價值計量

於活躍市場的 報價 (第1級)	重大 可觀察 輸入數據 (第2級)	重大 不可觀察 輸入數據 (第3級)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	

就以下項目進行的經常性公允價值計量

商業物業

開發中.....	—	—	836,459	836,459
已完工.....	—	—	7,886,400	7,886,400
	—	—	8,722,859	8,722,859

於有關期間，第1級與第2級之間並無公允價值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3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：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍 12月31日		
			2015年	2016年	2017年
已完工商業物業	收入 資本化法	估計租值 (每平方米及每月) 資本化率	人民幣 115–182元	人民幣 54–191元	人民幣 55–178元
			4%–6.5%	4%–6.5%	4%–6.5%
在建商業物業	比較法	預期利潤率	15%	15%	10%

已完工商業物業的公允價值乃通過收入資本化法釐定，方法是通過計及有關物業因現有租約而產生及／或在現行市況下可能取得的租金收入淨額(就租約的潛在續租收入作出充分撥備)，然後加以資本化，以按適當的資本化比率釐定公允價值。亦會在適當情況下參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。

估計租值大幅增加(減少)將導致投資物業的公允價值大幅增加(減少)。長期空置率及資本化比率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公允價值大幅減少(增加)。

在建商業物業的公允價值使用比較法釐定，經參考相關市場上可獲得的可資比較交易個案並(如適用)經扣除以下項目後得出物業的公允價值(假設其已完工)：

- 市場參與者完成物業將產生的估計建築成本及將支付的專業費用；及
- 市場參與者將房地產開發至完工所要求持有的估計利潤率。

估計建築成本越高，在建投資物業公允價值越低。

## 15. 預付土地租賃款項

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值.....	11,338	10,928	11,792
添置.....	—	—	12,085
轉撥自投資物業(附註14).....	—	1,273	—
轉撥自持作出售的已完工物業 (附註22).....	—	—	6,318
年內攤銷.....	(410)	(409)	(499)
年末賬面值.....	<u>10,928</u>	<u>11,792</u>	<u>29,696</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣5,600,000元、人民幣6,702,000元及人民幣4,514,000元的若干預付土地租賃款項已質押，僅為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註29)。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣5,311,000元、人民幣5,074,000元及人民幣23,853,000元的若干預付土地租賃款項已質押，僅為關聯方獲授的銀行及其他借款作抵押(詳情載於財務報表附註38)。

於2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣1,184,000元的若干預付土地租賃款項已質押，為關聯方(附註38)及貴集團(附註29)獲授的銀行及其他借款作抵押。

## 16. 無形資產

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
軟件			
年初：			
成本.....	7,688	12,229	15,892
累計攤銷.....	(5,483)	(6,462)	(8,490)
賬面淨值.....	<u>2,205</u>	<u>5,767</u>	<u>7,402</u>
年初賬面值.....	2,205	5,767	7,402
添置.....	4,541	3,663	11,210
年內已撥備攤銷.....	(979)	(2,028)	(4,388)
年末賬面值.....	<u>5,767</u>	<u>7,402</u>	<u>14,224</u>
年末：			
成本.....	12,229	15,892	27,102
累計攤銷.....	(6,462)	(8,490)	(12,878)
賬面淨值.....	<u>5,767</u>	<u>7,402</u>	<u>14,224</u>

## 17. 於聯營公司的投資

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值.....	<u>518</u>	<u>59,088</u>	<u>805,871</u>

貴集團與聯營公司的貿易應收款項及應付款項結餘於歷史財務資料附註38披露。

## (a) 貴集團聯營公司詳情

公司名稱	註冊地點及年份	貴集團 應佔所有權 權益百分比		主要活動
		實繳資本	權益百分比	
人民幣千元				
南京平弘房地產開發有限公司 （「南京平弘房地產」）	中國南京 2016年10月13日	20,000	49%	物業開發
南京明弘新房地產開發有限公司 （「南京明弘新房地產」）	中國南京 2016年10月20日	20,000	30%	物業開發

公司名稱	註冊地點及年份	實繳資本	貴集團	主要活動
			應佔所有權 權益百分比	
		人民幣千元		
南京新保弘房地產有限公司 (「南京新保弘房地產」)	中國南京 2016年10月10日	20,000	33%	物業開發
南京招陽房地產開發有限公司 (「南京招陽房地產」)	中國蘇州 2015年9月24日	20,000	27%	物業開發
蘇州輝耀弘陽置業有限公司 (「蘇州輝耀弘陽置業」)	中國蘇州 2016年4月27日	100,000	49%	物業開發
安徽乾泰房地產開發有限公司 (「安徽乾泰房地產」)	中國蘇州 2017年3月10日	200,000	25%	物業開發
常熟市新碧房地產開發有限公司 (「常熟市新碧房地產」)	中國常熟 2016年10月21日	100,000	33%	物業開發
丹陽市弘陽置業有限公司 (「丹陽市弘陽置業」)	中國丹陽 2017年8月8日	20,000	20%	物業開發
南京泰麒置業發展有限公司 (「南京泰麒置業」)	中國南京 2017年7月27日	100,000	20%	物業開發
南通市華昌房地產有限公司 (「南通市華昌房地產」)*	中國南通 2017年7月17日	200,000	17%	物業開發
南京弘威盛房地產開發有限公司 (「南京弘威盛房地產」)	中國南通 2017年1月11日	765,000	33%	物業開發
南京名寓置業有限公司 (「南京名寓置業」)	中國南京 2016年10月8日	730,000	33%	物業開發
南京銳灝房地產開發有限公司 (「南京銳灝房地產」)	中國常熟 2017年7月24日	780,000	20%	物業開發
南京銳昱房地產開發有限公司 (「南京銳昱房地產」)	中國蘇州 2017年10月9日	200,000	25%	物業開發

續/...



公司名稱	註冊地點及年份	實繳資本	貴集團	主要活動
			應佔所有權 權益百分比	
		人民幣千元		
南京禹陽東房地產開發有限公司 (「南京禹陽東房地產」)	中國南京 2016年11月30日	20,000	49%	物業開發
南京裕寧置業有限公司 (「南京裕寧置業」)*	中國南京 2016年12月5日	60,000	15%	物業開發
南通弘創置業有限公司 (「南通弘創置業」)	中國南通 2017年7月16日	8,000	33%	物業開發
南通弘晏房地產有限公司 (「南通弘晏房地產」)	中國南京 2016年12月9日	30,000	33%	物業開發
和縣孔雀城房地產開發有限公司 (「和縣孔雀城房地產」)	中國安徽 2016年9月19日	100,000	20%	物業開發
揚州啓輝置業有限公司 (「揚州啓輝置業」)**	中國揚州 2017年8月30日	100,000	19%	物業開發
滁州正宏置業發展有限公司 (「滁州正宏」)	中國滁州 2017年8月10日	50,000	30%	物業開發
亳州碧盛房地產開發有限公司 (「亳州碧盛房地產」)	中國亳州 2017年12月22日	50,000	30%	物業開發
常熟建瀚置地有限公司 (「常熟建瀚置地」)*	中國常熟 2017年9月25日	100,000	18%	物業開發
蘇州正信置業發展有限公司 (「蘇州正信」)*	中國張家港 2017年7月1日	17,000	16%	物業開發
張家港保稅區耀輝房地產開發 有限公司 (「張家港耀輝房地產」)*	中國張家港 2017年8月10日	65,000	13%	物業開發

續/...

公司名稱	註冊地點及年份	實繳資本	貴集團	主要活動
			應佔所有權 權益百分比	
		人民幣千元		
湖州碧福房地產開發有限公司 (「湖州碧福房地產」)	中國湖州 2017年10月17日	8,000	35%	物業開發
江陰市合誠房地產開發有限公司 (「江陰市合誠房地產」)	中國江陰 2017年6月30日	20,000	20%	物業開發
南通暄璽房地產有限公司 (「南通暄璽房地產」)	中國南通 2017年9月1日	20,000	25%	物業開發
南通卓蘇房地產開發有限公司 (「南通卓蘇房地產」)*	中國南通 2017年11月20日	12,500	13%	物業開發
南通錦隆置業有限公司 (「南通錦隆置業」)	中國南通 2017年11月15日	5,000	24%	物業開發
常州市沛凌房地產開發有限公司 (「常州市沛凌房地產」)	中國南通 2017年11月8日	750,000	40%	物業開發

\* 於有關期間，各實體均擁有五至八名股東，每名股東於該等實體持有少於35%的股權。根據該等實體的組織章程細則，貴集團有權委任該等實體董事會(合共五至八名董事)中的一名或兩名董事。根據其組織章程細則，貴集團有權參與該等實體的財務及經營決策。

\*\* 於有關期間，揚州啓輝置業擁有六名股東，分別持有19%、19%、12%、12%、12%及26%的股本權益。根據該實體的組織章程細則，一名股東有權委任三名董事且其餘各位股東(包括貴集團)有權委任兩名董事，共同組成該實體董事會的13名董事。根據組織章程細則，貴集團有權參與該實體的財務及經營決策。

(b) 常熟市新碧房地產(被視為貴集團的重要聯營公司)為貴集團的戰略合作夥伴，從事房地產開發業務，採用權益法入賬。常熟市新碧房地產於截至2017年止年度開始建設業務。

下表列示有關常熟市新碧房地產的財務資料摘要，已就會計政策差異作出調整並與合併財務報表內的賬面值對賬：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	—	571,363	2,215,677
非流動資產.....	—	—	20,824
流動負債.....	—	(551,680)	(2,096,764)
非流動負債.....	—	—	(100,000)
資產淨值.....	—	19,683	39,737
與 貴集團於聯營公司的權益對賬：			
貴集團所佔擁有權比例.....	—	33%	33%
貴集團應佔聯營公司資產淨值.....	—	6,495	13,113
就待繳資本作出調整.....	—	(6,495)	—
投資的賬面值.....	—	—	13,113
收益.....	—	—	—
開支.....	—	(319)	(59,945)
稅項.....	—	—	—
年內虧損淨額及全面虧損總額.....	—	(319)	(59,945)

- (c) 南通弘晏房地產(被視為 貴集團的重要聯營公司)為與 貴集團的戰略合作夥伴，從事房地產開發業務，採用權益法入賬。南通弘晏房地產於截至2017年止年度開始建設業務。

下表列示有關南通弘晏房地產的財務資料摘要，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對賬：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	—	—	4,156,914
非流動資產.....	—	—	45,450
流動負債.....	—	—	(3,784,002)
非流動負債.....	—	—	(466,950)
負債淨額.....	—	—	(48,588)
與 貴集團於聯營公司的權益對賬：			
貴集團所佔擁有權比例.....			33.4%
貴集團應佔聯營公司資產淨值.....			(16,228)
就未確認應佔虧損作出調整.....			16,228
投資的賬面值.....	—	—	—
收入.....			—
開支.....			(104,987)
稅項.....	—	—	26,192
年內虧損淨額及全面虧損總額.....	—	—	(78,588)

(d) 下表列示 貴集團個別非重大的聯營公司的合計財務資料：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內應佔聯營公司虧損.....	(4,978)	(14,705)	(38,683)
貴集團於聯營公司投資的 賬面總值.....	518	59,088	792,758

## 18. 於合資企業的投資

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值.....	—	152,894	639,458

貴集團應收合資企業的貿易應收款項結餘披露於財務報表附註38。

## (a) 貴集團合資企業詳情

公司名稱	註冊及營業地點 及年份	實繳資本	貴公司應佔	主要活動
			所有權權益 百分比	
		人民幣千元		
蘇州城弘房地產開發有限公司 (「蘇州城弘房地產」)	中國蘇州 2015年11月26日	40,000	50%	物業開發
南京綠弘房地產開發有限公司 (「南京綠弘房地產」)	中國南京 2015年2月6日	20,400	50%	物業開發
南京弘灝房地產開發有限公司 (「南京弘灝房地產」)	中國南京 2016年2月2日	150,000	50%	物業開發
南京舜鴻房地產開發有限公司 (「南京舜鴻房地產」)	中國南京 2016年2月3日	150,000	50%	物業開發

(b) 蘇州城弘房地產(截至2017年止年度被視為 貴集團的重要合資企業)與 貴集團的其他聯營合作夥伴於中國共同開發物業開發項目，採用權益法入賬。

下表列示有關蘇州城弘房地產的財務資料摘要，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對賬：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	—	164,593	33,581
其他流動資產 .....	—	1,260,622	2,390,526
流動資產 .....	—	1,425,215	2,424,107
非流動資產 .....	—	8,971	4,210
流動負債 .....	—	(1,314,900)	(2,066,363)
非流動負債 .....	—	(100,000)	—
資產淨值 .....	—	19,286	361,954
與 貴集團於合資企業的權益對賬：			
貴集團所佔擁有權比例 .....	—	50%	50%
貴集團應佔合資企業資產淨值 .....	—	9,643	180,977
投資的賬面值 .....	—	9,643	180,977
收入 .....	—	—	949,335
開支 .....	—	(24,047)	(48,274)
稅項 .....	—	6,800	(114,349)
年內(虧損)/利潤淨額及			
全面(虧損)/收入總額 .....	—	(20,714)	342,668

- (c) 南京綠弘房地產(截至2017年止年度被視為 貴集團的重要合資企業)與 貴集團的其他聯營合作夥伴在中國內地共同開發物業開發項目，採用權益法入賬。

下表列示有關南京綠弘房地產的財務資料摘要，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對賬：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	285,463	310,866	78,079
其他流動資產 .....	2,800,346	4,785,041	1,822,625
流動資產 .....	3,085,809	5,095,907	1,900,704
非流動資產 .....	5,418	27,903	31,059
金融負債 .....	(40,000)	(260,000)	—
其他流動負債 .....	(2,088,941)	(4,265,604)	(1,316,055)
流動負債 .....	(2,128,941)	(4,525,604)	(1,316,055)
非流動金融負債 .....	(960,000)	(610,000)	—
其他非流動負債 .....	(17)	(87)	—
非流動負債 .....	(960,017)	(610,087)	—
資產淨值 .....	2,269	(11,881)	615,708
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%
貴集團應佔合資企業資產淨值 .....	1,135	(5,941)	307,854
就未確認的應佔虧損作出調整 .....	(1,135)	5,941	22,464
投資的賬面值 .....	—	—	330,318
收入 .....	—	—	3,188,026
開支 .....	(20,392)	(26,419)	(67,152)
稅項 .....	2,949	4,372	(286,675)
年內(虧損)/利潤淨額及			
全面(虧損)/收入總額 .....	(18,131)	(14,150)	627,590

(d) 下表列示 貴集團並非個別屬重大的合資企業的合併財務資料：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內應佔合資企業虧損 .....	—	(6,749)	(15,088)
貴集團於合資企業投資的			
賬面值總額 .....	—	143,251	128,163



## 19. 遞延稅項資產及負債

於各有關期間的遞延稅項資產及負債的變動如下：

## 遞延稅項資產

	未變現 預收收益	應計 土地增值稅	應計 建築成本	減值虧損	稅項虧損	金融 擔保合同		其他	合計
						人民幣千元	人民幣千元		
於2015年1月1日 .....	43,295	13,987	2,801	208,031	20,029	330	—	—	288,473
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 .....	(2,535)	68,156	13,602	(161,310)	14,375	5,442	—	—	(62,270)
於2015年12月31日及2016年1月1日 .....	40,760	82,143	16,403	46,721	34,404	5,772	—	—	226,203
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 .....	72,924	40,009	38,659	(10,885)	(13,634)	4,804	661	—	132,538
於2016年12月31日及2017年1月1日 .....	113,684	122,152	55,062	35,836	20,770	10,576	661	—	358,741
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項 .....	55,786	23,039	4,231	11,854	10,510	(7,404)	391	—	98,407
於2017年12月31日 .....	169,470	145,191	59,293	47,690	31,280	3,172	1,052	—	457,148

## 遞延稅項負債

	投資物業導致公允價值調整		收購附屬公司導致公允價值調整		預扣稅	其他		合計
	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2015年1月1日	(1,614,478)	(78,213)	(170,000)	(169)	(1,862,860)			
年內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項	(169,702)	2,651	—	(17,337)	(184,388)			
於2015年12月31日及2016年1月1日	(1,784,180)	(75,562)	(170,000)	(17,506)	(2,047,248)			
收購附屬公司(附註33)	—	(41,599)	—	—	(41,599)			
年內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項	13,670	3,230	—	(241)	16,659			
於2016年12月31日及2017年1月1日	(1,770,510)	(113,931)	(170,000)	(17,747)	(2,072,188)			
收購附屬公司(附註33)	—	(190,334)	—	—	(190,334)			
年內計入／(扣除自) 損益的遞延稅項	60,461	2,803	—	(540)	62,724			
年內計入／(扣除自) 合併儲備的遞延稅項	—	—	—	17,436	17,436			
於2017年12月31日	(1,710,049)	(301,462)	(170,000)	(851)	(2,182,362)			

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		
	2015年	2016年	2017年
	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 .....	52,629	103,530	185,813
於合併財務狀況表內確認的 遞延稅項負債淨值 .....	(1,873,674)	(1,816,977)	(1,911,027)
	<u>(1,821,045)</u>	<u>(1,713,447)</u>	<u>(1,725,214)</u>

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管轄區存在稅收安排，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2015年、2016年及2017年12月31日，已就貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認人民幣170,000,000元。貴公司董事認為，貴集團的資金人民幣1,700,000,000元將於可預見未來分派。

於2015年、2016年及2017年12月31日，與於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性差異總額合共分別約為人民幣4,008,582,000元、人民幣4,860,057,000元及人民幣5,854,286,000元。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團產生自中國的未動用稅項虧損分別約為人民幣547,299,000元、人民幣814,811,000元及人民幣850,991,000元，將在一至五年內到期，可供用於抵扣產生虧損的實體未來的應課稅利潤。於2015年、2016年及2017年12月31日，並無就金額分別約為人民幣292,208,000元、人民幣113,742,000元及人民幣191,682,000元的可扣減臨時差額確認遞延稅項資產，乃由於該等差額產生自己虧損一段時間的附屬公司，而貴集團認為未來不大可能有應課稅利潤可供動用有關可扣減臨時差額。

## 20. 可供出售投資

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資.....	547,894	1,620,174	2,006,659
減：即期.....	547,894	1,620,174	2,006,659
非即期.....	—	—	—

上述投資包括於2015年、2016年及2017年12月31日的信託及基金投資，指定為可供出售投資。

於截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，概無就可供出售金融資產作出減值撥備。

## 21. 開發中物業

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初.....	7,165,262	9,586,255	10,260,818
添置.....	5,653,423	6,542,415	8,699,053
收購附屬公司(附註33).....	—	208,473	813,331
轉撥至持作出售的已完工物業(附註22)	(3,326,513)	(6,329,523)	(2,651,790)
已確認的減值虧損(附註6).....	(8,663)	—	(163,674)
已收回的減值虧損(附註6).....	24,956	43,471	—
轉撥至持作出售的已完工物業的 減值虧損(附註6).....	77,790	209,727	150
年末.....	9,586,255	10,260,818	16,957,888

附註：貴集團的開發中物業位於在中國內地的租賃土地。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣3,824,667,000元、人民幣4,827,030,000元及人民幣7,517,355,000元的若干開發中物業已質押，僅為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註29)。

於2015年及2016年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣47,414,000元及人民幣47,414,000元的若干開發中物業已質押，僅為關聯方獲授的銀行貸款作抵押。詳情載於歷史財務資料附註37。

於2015年12月31日，貴集團總賬面值約人民幣147,916,000元的若干開發中物業已質押，為關聯方(附註38)及貴集團(附註29)獲授的銀行貸款作抵押。

開發中物業的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初.....	(347,431)	(253,348)	(150)
已確認的減值虧損(附註6).....	(8,663)	—	(163,674)
已收回的減值虧損(附註6).....	24,956	43,471	—
轉撥至持作出售的已完工物業的 減值虧損(附註6).....	77,790	209,727	150
年末.....	<u>(253,348)</u>	<u>(150)</u>	<u>(163,674)</u>

開發中物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可變現值，則視為已減值。

## 22. 持作出售的已完工物業

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初賬面值.....	1,607,115	1,853,176	1,845,045
收購附屬公司(附註33).....	—	—	805,000
轉撥自開發中物業(附註21).....	3,326,513	6,329,523	2,651,790
轉撥至銷售成本(附註6).....	(3,045,168)	(6,317,071)	(3,425,780)
轉撥至物業、廠房及設備(附註13)...	—	—	(75,582)
轉撥至預付租賃款項(附註15).....	—	—	(6,318)
確認的減值虧損(附註6).....	(32,591)	(4,230)	—
已收回的減值虧損(附註6).....	32,451	—	—
減值虧損撇銷(附註6).....	42,646	193,374	48,505
轉撥自開發中物業的減值虧損 (附註21).....	(77,790)	(209,727)	(150)
年末賬面值.....	<u>1,853,176</u>	<u>1,845,045</u>	<u>1,842,510</u>

於2015年及2016年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣68,351,000元及人民幣410,089,000元的若干持作出售的已完工物業已質押，僅為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註29)。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣391,568,000元、人民幣264,276,000元及人民幣360,476,000元的若干持作出售的已完工物業已質押，僅為關聯方獲授的銀行貸款作抵押(附註38)。

持作出售的已完工物業的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初.....	(74,286)	(109,570)	(130,153)
已確認的減值虧損(附註6).....	(32,591)	(4,230)	—
已收回的減值虧損(附註6).....	32,451	—	—
減值虧損撇銷(附註6).....	42,646	193,374	48,505
轉撥自開發中物業的減值虧損 (附註22).....	(77,790)	(209,727)	(150)
年末.....	<u>(109,570)</u>	<u>(130,153)</u>	<u>(81,798)</u>

持作出售的已完工物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可變現值，則視為已減值。

### 23. 貿易應收款項

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	<u>5,072</u>	<u>2,889</u>	<u>1,514</u>

貿易應收款項主要指應收租戶租金及物業銷售應收款項。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允價值相若。於各有關期間末基於發票日期且扣除撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	4,335	2,889	1,514
一年以上.....	737	—	—
	<u>5,072</u>	<u>2,889</u>	<u>1,514</u>

既未逾期亦未減值的應收款項涉及大量無近期違約記錄的多元化客戶。

已逾期但未減值的應收款項涉及大量擁有良好業績記錄的獨立客戶。根據過往經驗，貴公司董事認為，由於信貸質素並無發生顯著變化及結餘仍被視為可全數收回，故並無必要就該等結餘計提減值撥備。

#### 24. 預付款項、按金及其他應收款項

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購土地使用權的預付款項.....	334,980	—	519,232
建築成本預付款項.....	43,546	41,609	110,887
就收購土地使用權而向對手方作出的 貸款(附註39).....	138,300	272,868	1,011,041
土地使用權按金.....		149,112	11,471
其他可收回稅項.....	416,208	397,659	366,634
按金.....	63,495	109,064	163,106
應收第三方款項(附註39).....	186,196	67,421	67,421
應收非控股股東款項(附註39).....	—	150,000	298,018
應收利息(附註39).....	10,287	1,771	11,259
其他應收款項(附註39).....	43,991	48,077	67,632
減值撥備.....	(79,852)	(79,852)	(79,852)
	<u>1,157,151</u>	<u>1,157,729</u>	<u>2,546,849</u>

其他應收款項的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初.....	(79,852)	(79,852)	(79,852)
年內已確認的減值虧損淨額.....	—	—	—
已收回的減值虧損.....	—	—	—
	<u>(79,852)</u>	<u>(79,852)</u>	<u>(79,852)</u>

#### 25. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘.....	1,979,793	2,762,352	4,210,874
減：受限制現金.....	122,118	223,639	741,573
已抵押存款.....	710,926	140,039	991,238
現金及現金等價物.....	<u>1,146,749</u>	<u>2,398,674</u>	<u>2,478,063</u>



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2015年、2016年及2017年12月31日，該等受限制現金分別為人民幣122,118,000元、人民幣223,639,000元及人民幣741,573,000元。

於2015年、2016年及2017年12月31日，為數人民幣615,183,000元、人民幣108,570,000元及人民幣963,041,000元的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品。於2015年、2016年及2017年12月31日，為數人民幣95,743,000元、人民幣31,469,000元及人民幣28,197,000元的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設的抵押品，或質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，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兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約歷史的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允價值相若。

## 26. 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賬齡分析如下：

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年以內.....	2,787,914	1,864,620	2,021,539
一年以上.....	2,250	1,873	59,178
	<u>2,790,164</u>	<u>1,866,493</u>	<u>2,080,717</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

## 27. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築相關留置按金 .....	31,728	54,284	160,590
物業銷售相關按金 .....	7,450	10,296	5,755
附屬公司非控股股東墊款(附註39)...	—	—	2,298,038
土地使用權相關的第三方墊款 (附註39) .....	—	—	472,414
第三方墊款(附註39) .....	170,000	—	—
維修基金(附註39) .....	5,271	19,707	8,781
應付利息(附註39) .....	24,021	17,774	42,433
應付工資及福利 .....	44,685	64,458	87,592
其他稅項及附加費 .....	4,015	22,926	34,187
其他 .....	5,960	13,422	17,598
	<u>293,130</u>	<u>202,867</u>	<u>3,127,388</u>

來自附屬公司非控股股東的其他應付款項及墊款無抵押、不計息並應按要求償還。其他應付款項於各有關期間末的公允價值與其相應的賬面值相若。

## 28. 預收客戶款項

預收客戶款項指就 貴集團於各有關期間末預售物業而自買家收取的銷售所得款項。

## 29. 計息銀行及其他借款

附註	2015年12月31日			2016年12月31日			2017年12月31日		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
<b>即期</b>									
銀行貸款—有質押	3.60-6.00	2016	1,164,732	4.33-4.79	2017	857,490	4.35-4.79	2018	1,211,000
其他貸款—有抵押	9.50	2016	150,000	—	—	—	9.00-15.00	2018	850,000
其他貸款—無抵押	—	—	—	—	—	—	8.00	2018	50,000
長期銀行貸款的即期部分—有質押	4.05-8.17	2016	524,441	4.05-6.60	2017	347,141	4.78-6.08	2018	330,000
長期銀行貸款的即期部分—有擔保	—	—	—	—	—	—	4.50	2018	20,000
長期銀行貸款的即期部分—有質押及擔保	6.26-6.59	2016	63,750	5.55-6.98	2017	1,073,526	4.75-6.59	2018	819,627
長期其他貸款的即期部分—有抵押	11.09-13.23	2016	494,859	7.94-8.17	2017	217,859	6.61-9.12	2018	1,108,220
長期其他貸款的即期部分—無抵押	—	—	—	—	—	—	8.00	2018	247,670
			2,397,782			2,496,016			4,636,517
<b>非即期</b>									
銀行貸款—有質押	4.05-8.17	2017-18	910,302	4.05-6.89	2018-21	2,298,874	4.75-4.87	2019-32	2,222,533
銀行貸款—有擔保	—	—	—	4.50	2021	320,000	4.50	2021	305,000
銀行貸款—有質押及擔保	5.70-6.98	2017-23	1,102,582	5.55-6.59	2018-25	2,047,922	4.75-7.13	2019-25	3,126,477
其他貸款—有抵押	11.09-13.23	2017	1,253,058	7.94-8.17	2018	528,025	6.61-9.12	2019-20	1,338,972
			3,265,942			5,194,821			6,992,982
			5,663,724			7,690,837			11,629,499

## 銀行及其他借款

- (i) 質押銀行貸款分別以若干廠房及設備(附註13)、投資物業(附註14)、預付土地租賃款項(附註15)、開發中物業(附註21)、持有待售的已完工物業(附註22)及已抵押存款(附註25)作抵押。
- (ii) 擔保銀行貸款由關聯方江蘇紅太陽原料城有限公司(紅太陽工業原料城)擔保。
- (iii) 質押及擔保銀行貸款由關聯方(包括曾煥沙先生及其配偶陳思紅女士、弘陽集團有限公司(弘陽集團)、南京紅太陽商業大世界有限公司(南京紅太陽商業大世界)、紅太陽工業原料城)及第三方(包括滁州市金鵬置業有限公司、蘇州工業園區華成房地產開發有限公司(蘇州工業園區華成房地產)、楊劍先生、許曉群先生、南京新城萬嘉房地產有限公司、金地集團上海房地產發展有限公司)擔保。有關借款亦分別以若干廠房及設備(附註13)、投資物業(附註14)、預付土地租賃款項(附註15)、開發中物業(附註21)、持有待售的已完工物業(附註22)及已抵押存款(附註25)作抵押。

於2016年及2017年12月31日賬面值為人民幣700,000,000元及人民幣298,353,000元的若干質押及擔保銀行貸款分別以 貴公司附屬公司120,000,000股及8,000,000股股份作抵押。

- (iv) 其他抵押貸款詳情如下：

向南方資本管理有限公司(南方資本管理)借入的借款，於2015年12月31日的賬面值為人民幣150,000,000元，乃以開發中物業(附註21)及附屬公司南京弘陽恒瑞房地產20,000,000股股份作抵押，並由關聯方曾煥沙先生、陳思紅女士及弘陽集團擔保。

向長安國際信託股份有限公司(長安國際信託)借入的借款，於2015年12月31日的賬面值為人民幣520,941,000元，乃以開發中物業(附註21)作抵押，並由關聯方曾煥沙先生及其配偶陳思紅女士擔保，且質押附屬公司蘇州弘陽房地產50,000,000股股份。

向長安國際信託借入的借款，於2017年12月31日的賬面值為人民幣246,007,000元，乃以開發中物業(附註21)作抵押，並由關聯方曾煥沙先生及其配偶陳思紅女士擔保，且質押附屬公司安徽弘嵐房地產10,000,000股股份。

向華能貴誠信託有限公司借入的借款，於2015年12月31日的賬面值為人民幣1,226,976,000元，乃以投資物業(附註14)作抵押，並由關聯方紅太陽工業原料城擔保。

向中國華融資產管理股份有限公司借入的借款，於2016年12月31日及2017年12月31日的賬面值分別為人民幣745,884,000元及人民幣1,807,758,000元，乃以廠房及設備(附註13)、投資物業(附註14)及已抵押存款(附註25)作抵押，並由關聯方曾煥沙先生及其配偶陳思紅女士、弘陽集團、無錫弘陽商業管理有限公司(無錫弘陽商業管理)以及紅太陽工業原料城擔保。

向中信信託有限責任公司借入的借款，於2017年12月31日的賬面值為人民幣700,000,000元，乃以附屬公司常州金壇旭潤置業10,200,000股股份質押，並由第三方上海中梁地產集團有限公司(上海中梁地產)、蘇州工業園區華成房地產及楊劍先生擔保。

向交銀金融租賃有限責任公司借入的借款，於2017年12月31日的賬面值為人民幣393,427,000元，乃以投資物業(附註14)作抵押，並由關聯方曾煥沙先生、陳思紅女士、南京紅太陽商業大世界、弘陽集團及紅太陽工業原料城擔保。

向德基廣場有限公司借入的借款，於2017年12月31日的賬面值為人民幣150,000,000元，由第三方南京新城市商業置業有限公司(南京新城市商業置業)及朱獻國先生擔保。

- (v) 其他未抵押借款為向常州名力紡織有限公司(常州名力紡織)及南京新城市商業置業借入的借款，於2017年12月31日的賬面值分別為人民幣249,950,000元及人民幣47,720,000元。

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：			
應於一年內償還 .....	2,397,782	2,496,016	4,636,517
應於第二年償還 .....	2,374,725	1,928,343	2,344,621
應於二至五年內償還 .....	785,505	2,333,350	3,924,984
應於五年後償還 .....	105,712	933,128	723,377
小計 .....	3,265,942	5,194,821	6,992,982
	5,663,724	7,690,837	11,629,499

貴集團的借款均以人民幣計值。

於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團的借款最高分別為人民幣2,276,725,000元、人民幣5,007,650,000元及人民幣6,681,860,000元，均為浮息借款。

計息銀行及其他借款的公允價值乃使用貴集團於各結算日就條款特徵大致相同的金融工具可獲得的現行市場利率按貼現現金流量法貼現處理。該等借款的公允價值載於附註40。

### 30. 財務擔保合同

於各有關期間末，合併財務報表中計提撥備的財務擔保合同如下：

		12月31日		
		2015年	2016年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
第三方貸款及借款擔保責任...	(1)	—	128	—
關聯方貸款及借款擔保責任...	(2)	23,089	42,175	12,683
		23,089	42,303	12,683
減：即期.....		831	1,429	1,614
非即期.....		22,258	40,874	11,069

(1) 於2016年12月31日，貴集團為第三方陳琦瑩女士和許志文先生的借款提供擔保，金額分別為人民幣14,250,000元及人民幣14,250,000元。該等擔保已於截至2017年12月31日止年度到期。

(2) 於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團為關聯方提供的擔保總額分別為人民幣3,786,010,000元、人民幣9,579,910,000元及人民幣7,448,050,000元。詳情請參閱附註37。

該等財務擔保初步於合併財務報表中按提供擔保當日的公允價值確認。該等擔保項下的責任後續按初始金額減攤銷及履行擔保所需金額的最佳估計值(以較高者為準)計量。財務擔保合同的公允價值乃根據在相若商業環境下按類似條款及風險所提供擔保的市值估計。

## 31. 股本

	<u>2017年</u>
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元 的普通股 .....	<u>38,000,000</u>
	<u>2017年</u>
	人民幣元
已發行及繳足：	
1股面值0.01港元的普通股.....	<u>—</u>

貴公司於2017年12月21日在開曼群島註冊成立，法定股本為38,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期，貴公司已將1股0.01港元的普通股配發予認購人，並轉讓予曾煥沙先生。曾煥沙先生隨後於2018年1月4日將該股份轉讓予弘陽地產集團(控股)有限公司。

## 32. 儲備

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，貴集團的儲備金額及其變動呈列於合併權益變動表。

## (a) 法定盈餘儲備

根據中國《公司法》及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，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50%為止。受相關中國法規及貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

## (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的已發行股本及貴集團現時旗下的若干附屬公司權益持有人的注資。



## 33. 業務合併

2016年11月16日，貴集團以現金對價人民幣156,150,000元向江蘇陽光集團有限公司(獨立第三方)收購其於句容紫金房地產100%權益。此次收購是貴集團擴大其房地產開發業務戰略的一部分。購買對價在收購日已支付。

於收購日期，句容紫金房地產的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	於收購時已確認 的公允價值
	人民幣千元
開發中物業(附註21) .....	208,473
現金及現金等價物 .....	72
其他應付款項、已收按金及應計費用 .....	(10,796)
遞延稅項負債(附註19) .....	(41,599)
按公允價值計量的可識別資產淨值總額 .....	<u>156,150</u>
已轉撥購買對價 .....	<u>156,150</u>
於收購時的現金流量分析 .....	
從附屬公司獲得的現金 .....	72
已付現金 .....	156,150
於收購時的現金流量淨額(計入投資活動產生的現金流量) .....	156,078
收購的交易成本(計入經營活動產生的現金流量) .....	30
	<u>156,048</u>

貴集團從該收購產生交易成本人民幣30,000元。該等交易成本已經支出，並計入合併損益表的其他支出。

2017年11月20日，貴集團以現金對價人民幣280,000,000元向揚子江國際企業(南京)有限公司、大成拓展集團有限公司及常州名力紡織(獨立第三方)收購彼等於常州桑麻文化博覽園及其附屬公司的70%權益。此次收購是貴集團擴大其房地產開發業務戰略的一部分。收購的購買對價是現金形式，於2017年11月13日支付人民幣100,000,000元，餘額人民幣180,000,000元於2017年11月27日支付。

於收購日期，常州桑麻文化博覽園及其附屬公司的可辨認資產及負債的公允價值如下：

	於收購時已確認 的公允價值
	人民幣千元
投資物業(附註14) .....	388,359
物業、廠房及設備(附註13) .....	467
開發中物業(附註21) .....	813,331
持作出售的物業(附註22) .....	805,000
預付款項、按金及其他應收款項.....	50,854
可退回所得稅 .....	14,240
現金及現金等價物 .....	3,567
貿易應付款項及應付票據.....	(288,193)
其他應付款項、已收按金及應計費用 .....	(165,466)
客戶墊款.....	(632,467)
計息銀行貸款及其他借款.....	(399,358)
遞延稅項負債(附註19) .....	(190,334)
按公允價值計量的可識別資產淨值總額 .....	<u>400,000</u>
非控制權益.....	<u>120,000</u>
以現金支付.....	<u>280,000</u>
於收購時的現金流量分析	
從附屬公司獲得的現金 .....	3,567
已付現金.....	280,000
於收購時的現金流量淨額(計入投資活動產生的現金流量) .....	276,433
收購的交易成本(計入經營活動產生的現金流量).....	<u>100</u>
	<u>276,333</u>

貴集團從該收購產生交易成本人民幣100,000元。該等交易成本已經支出，並計入合併損益表的其他支出。

## 34. 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	應付關聯 公司款項	來自融資活動 的負債總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日	7,234,142	1,839,294	9,073,436
融資活動所得現金流量	(1,539,568)	(949,550)	(2,489,118)
利息開支	782,935	—	782,935
分類為運營現金流量的已付利息	(809,735)	—	(809,735)
應付利息增加	(4,050)	—	(4,050)
非融資活動增加	—	385,870	385,870
於2015年12月31日	5,663,724	1,275,614	6,939,338
融資活動所得現金流量	2,008,108	(593,403)	1,414,705
利息開支	632,232	—	632,232
分類為運營現金流量的已付利息	(619,474)	—	(619,474)
應付利息減少	6,247	—	6,247
非融資活動增加	—	1,426,488	1,426,488
於2016年12月31日	7,690,837	2,108,699	9,799,536
融資活動所得現金流量	3,564,229	(1,787,666)	1,776,563
利息開支	830,858	—	830,858
分類為運營現金流量的已付利息	(831,124)	—	(831,124)
應付利息減少	(24,659)	—	(24,659)
收購附屬公司增加	399,358	—	399,358
非融資活動增加	—	2,514,506	2,514,506
於2017年12月31日	11,629,499	2,835,539	14,465,038

## 35. 或有負債

於各有關期間末，未於合併財務報表內撥備的或有負債如下：

		12月31日		
		2015年	2016年	2017年
		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 貴集團物業買家融資的擔保	(1)	2,454,625	6,333,146	5,046,916
向銀行及其他機構作出的有關授予關聯公司及第三方融資的擔保	(2)	3,786,010	9,608,410	7,448,050
		6,240,635	15,941,556	12,494,966

- (1) 貴集團就若干銀行向 貴集團持作出售的已完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，並通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 貴集團持作出售的已完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可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) 貴集團就授予關聯公司及第三方的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。詳情載於歷史財務資料附註21、附註22、附註30及附註38。

### 36. 經營租賃安排

#### 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，協議租賃租期介乎1至15年。租賃條款一般要求承租人支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。

於各有關期間末， 貴集團根據與承租人訂立的不可撤銷經營租賃應收的未來到期後最低租賃收款額如下：

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
一年內.....	62,495	50,307	42,858
第二至第五年(包括首尾兩年).....	169,207	150,833	134,853
五年後.....	268,087	236,153	209,276
	<u>499,789</u>	<u>437,293</u>	<u>386,987</u>

#### 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排承租若干辦公物業，協定租期介乎1至5年，租賃期滿後可選擇續約，但所有條款需重新商定。

於各有關期間末，貴集團根據不可撤銷經營租賃的未來到期後最低租賃付款額如下：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	614	1,134	2,267
第二至第五年(包括首尾兩年).....	2,114	4,950	4,204
五年後.....	750	250	250
	<u>3,478</u>	<u>6,334</u>	<u>6,721</u>

### 37. 承擔

除上文附註36所詳述的經營租賃承擔外，貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：			
物業開發活動.....	2,150,058	1,376,453	3,337,595
收購土地使用權.....	709,020	—	657,500
物業、廠房及設備.....	3,872	2,888	68,891
投資物業.....	86,954	957	14,752
收購附屬公司注資.....	—	—	1,130,127
向聯營公司及合資企業注資.....	20,000	250,840	503,368
	<u>2,969,904</u>	<u>1,631,138</u>	<u>5,712,233</u>

### 38. 關聯方交易

#### (1) 名稱和關係

關聯方名稱	與 貴集團的關係
曾煥沙先生	控股股東
陳思紅女士	控股股東配偶
弘陽集團有限公司(「弘陽集團」)	由控股股東控制的公司
紅太陽工業原料城	由控股股東控制的公司

## 關聯方名稱

## 與貴集團的關係

南京弘陽物業管理有限公司(「南京弘陽物業管理」)	由控股股東控制的公司
弘生活物業服務管理有限公司(「弘生活物業服務管理」)	由控股股東控制的公司
江蘇弘陽家居有限公司(「江蘇弘陽家居」)	由控股股東控制的公司
南京弘生活信息科技有限公司(「南京弘生活信息科技」)	由控股股東控制的公司
南京弘陽電子商務有限公司(「南京弘陽電子商務」)	由控股股東控制的公司
南京弘生活投資管理有限公司(「南京弘生活投資管理」)	由控股股東控制的公司
南京弘陽家居有限公司(「南京弘陽家居」)	由控股股東控制的公司
無錫弘陽商業管理	由控股股東控制的公司
弘陽集團有限公司(「弘陽集團」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘陽貨運代理有限公司(「南京弘陽貨運代理」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘陽碼頭有限公司(「南京弘陽碼頭」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘陽生態農業科技有限公司(「南京弘陽生態農業科技」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘陽文化傳播有限公司(「南京弘陽文化傳播」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京紅太陽商業大世界	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘生活機電有限公司(「南京弘生活機電」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘生活家政服務有限公司(「南京弘生活家政服務」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
南京弘生活教育諮詢有限公司(「南京弘生活教育諮詢」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘生活綠化管理有限公司(「南京弘生活綠化管理」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘生活裝飾工程有限公司(「南京弘生活裝飾工程」)	由控股股東及其家庭成員控制的公司
南京弘灝房地產	合資企業
南京舜鴻房地產	合資企業
蘇州城弘房地產	合資企業
南京綠弘房地產	合資企業
南京名寓置業	聯營公司
南京新保弘房地產	聯營公司
南京禹陽東房地產	聯營公司
南京招陽房地產	聯營公司
南通弘晏房地產	聯營公司
蘇州輝耀弘陽置業	聯營公司
南京平弘房地產	聯營公司
丹陽弘陽置業	聯營公司
安徽乾泰房地產	聯營公司
滁州正宏置業	聯營公司
和縣孔雀城房地產	聯營公司
南京弘威盛房地產	聯營公司
南京明弘新房地產	聯營公司
南京銳灝房地產	聯營公司
南京銳昱房地產	聯營公司
南京泰麒置業	聯營公司
南京裕寧置業	聯營公司
南通弘創置業	聯營公司
南通市華昌房地產	聯營公司
揚州啓輝置業	聯營公司
常熟市新碧房地產	聯營公司
蘇州正信置業	聯營公司
常熟建瀚置地	聯營公司
江陰市合誠房地產	聯營公司
湖州碧福房地產	聯營公司
南通暄璽房地產	聯營公司
南通卓蘇房地產	聯營公司
海口關愛家衛浴貿易有限公司(「海口關愛家衛浴貿易」)	控股股東的密切家庭成員為公司董事
南京博唐投資有限公司(「南京博唐投資」)	控股股東的密切家庭成員為公司董事



關聯方名稱	與 貴集團的關係
南京東唐網絡科技有限公司(「南京東唐」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京廣德建築工程有限公司(「南京廣德」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京和億建材裝飾有限公司(「南京和億」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京厚德裝飾材料有限公司(「南京厚德」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京江韻廣告有限公司(「南京江韻」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京冉東貿易有限公司(「南京冉東貿易」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京市浦口區冉東建材銷售中心(「南京市浦口區冉東建材」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京寶弘建材有限公司(「南京寶弘」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南京厚寧建築材料有限公司(「南京厚寧」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
佛山市南海區永虹玻化磚有限公司(「佛山市南海區永虹」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
佛山市賽恩德維建材有限公司(「佛山市賽恩德維」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事
南安市南港石業有限責任公司(「南安市南港」)	控股股東的密切家庭成員 為公司董事

## (2) 重大關聯方交易

於有關期間與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>自關聯方所收墊款</b>			
<b>(合資企業及聯營公司除外)：</b>			
弘陽集團.....	—	9,210,378	9,148,773
紅太陽工業原料城.....	4,806,957	5,837,227	8,783,694
南京弘陽電子商務.....	615	1,008	8,035
南京紅太陽商業大世界.....	3,469,528	2,061,247	4,336,050
江蘇弘陽家居.....	2,369,990	5,595,054	2,012,753
南京和億.....	107,222	—	—
南京厚德.....	108,194	—	—
南京冉東貿易.....	71,555	—	—
<b>償還自關聯方所收墊款</b>			
<b>(合資企業及聯營公司除外)：</b>			
弘陽集團.....	—	8,908,365	9,444,086
紅太陽工業原料城.....	5,380,824	5,464,955	9,611,720
南京紅太陽商業大世界.....	3,514,387	2,490,519	4,336,050
南京弘陽電子商務.....	500	115	6,723
江蘇弘陽家居.....	2,330,170	5,877,159	2,012,753
南京弘陽貨運代理.....	115	275	—
南京和億.....	110,945	24,157	—
南京厚德.....	112,412	23,552	—
南京冉東貿易.....	74,243	25,598	—

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>向股東作出的墊款</b>			
曾煥沙先生 .....	616,081	657,300	—
<b>向關聯方作出的墊款</b> (合資企業及聯營公司除外)：			
陳思紅女士 .....	2,359	1	80,138
弘陽集團 .....	2,631,494	—	—
無錫弘陽商業管理 .....	375,766	308,573	1,449,988
南京弘陽生態農業科技 .....	564,773	229,900	1,250,400
南京弘生活信息科技 .....	800	132,200	90,480
南京弘陽碼頭 .....	110,040	269,621	118,433
弘生活物業服務管理 .....	1,300	44,726	—
南京弘陽文化傳播 .....	—	30,000	—
南京博唐投資 .....	10	—	—
南京東唐 .....	—	1,350	8
南京江韻 .....	1,612,116	92,200	562,512
南京和億 .....	—	49,353	16,200
南京厚德 .....	—	204,608	16,100
南京弘生活機電 .....	—	4,000	—
南京弘生活家政服務 .....	—	4,000	—
南京弘生活教育諮詢 .....	—	4,000	—
南京弘生活綠化管理 .....	—	4,000	—
南京弘生活投資管理 .....	—	4,000	—
南京弘生活裝飾工程 .....	—	4,000	—
南京冉東貿易 .....	—	65,124	27,434
<b>向股東償還墊款</b>			
曾煥沙先生 .....	477,781	1,087,978	—
<b>向關聯方償還墊款</b> (合資企業及聯營公司除外)：			
陳思紅女士 .....	5,543	23,266	80,003
弘陽集團 .....	2,641,530	67,663	—
弘生活物業服務管理 .....	—	46,026	—
南京弘生活信息科技 .....	—	132,800	90,680
南京弘陽碼頭 .....	102,195	428,173	117,983
南京弘陽生態農業科技 .....	554,403	248,986	1,250,400
南京弘陽文化傳播 .....	—	30,012	—
南京弘陽電子商務 .....	505	—	—
無錫弘陽商業管理 .....	605,446	169,301	2,092,149
南京東唐 .....	—	620	738
南京江韻 .....	1,612,496	93,067	562,512
南京和億 .....	—	43,000	18,384
南京厚德 .....	—	198,000	18,464
南京弘生活機電 .....	—	4,000	—
南京弘生活家政服務 .....	—	4,000	—
南京弘生活教育諮詢 .....	—	4,000	—
南京弘生活綠化管理 .....	—	4,000	—
南京弘生活投資管理 .....	—	4,000	—
南京弘生活裝飾工程 .....	—	4,000	—
南京冉東貿易 .....	—	63,133	28,773

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>向合資企業及聯營公司作出的墊款淨額</b>			
南京弘灝房地產	—	108,951	—
南京舜鴻房地產	—	75,154	—
南京綠弘房地產	—	—	118,031
南京名寓置業	—	108,899	—
南京新保弘房地產	—	403,302	—
南京禹陽東房地產	—	431,200	—
南京招陽房地產	408,665	—	—
南通弘晏房地產	—	208,378	—
蘇州輝耀弘陽	—	498,340	—
南京平弘房地產	—	446,375	—
丹陽市弘陽置業	—	—	113,036
安徽乾泰房地產	—	—	57,474
滁州正宏	—	—	131,413
和縣孔雀城房地產	—	—	42,596
南京弘威盛房地產	—	—	136,867
南京明弘新房地產	—	—	75,944
南京銳灝房地產	—	—	352,071
南京銳昱房地產	—	—	26,831
南京泰麒置業	—	—	341,903
南京裕寧置業	—	—	252,688
南通弘創置業	—	—	86,249
南通市華昌房地產	—	—	115,269
揚州啓輝置業	—	—	107,260
蘇州正信置業	—	—	346
常熟建瀚置地	—	—	5,900
江陰市合誠房地產	—	—	43,282
湖州碧福房地產	—	—	94,344
南通暄璽房地產	—	—	131,629
南通卓蘇房地產	—	—	125
<b>自合資企業及聯營公司所收墊款淨額</b>			
南京弘灝房地產	—	—	372,471
蘇州城弘房地產	—	259,996	604,989
南京舜鴻房地產	—	—	177,484
南京綠弘房地產	13,531	675,083	—
南京名寓置業	—	—	224,400
南京新保弘房地產	—	—	319,391
南京禹陽東房地產	—	—	323,293
南京招陽房地產	—	408,664	200,498
南通弘晏房地產	—	—	705,146
蘇州輝耀弘陽	—	—	498,340
南京平弘房地產	—	—	447,127
常熟市新碧房地產	—	—	174,921
<b>關聯方產生的租賃收入</b>			
南京弘陽家居	—	—	13,584
<b>關聯方產生的服務費</b>			
蘇州輝耀弘陽	—	—	1,045
常熟市新碧房地產	—	—	6,207

	截至12月31日止年度		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>從關聯方購買的原材料</b>			
南京廣德.....	42,093	46,404	18,909
南京厚寧.....	—	—	7,036
南京冉東貿易.....	19,985	34,313	2,115
南京市浦口區冉東建材.....	1,109	—	—
南京寶弘.....	—	951	1,451
南安市南港.....	22,607	15,887	5,582
佛山市賽恩德維.....	9,142	7,462	3,011
佛山市南海區永虹.....	620	610	277
<b>支付給關聯方的物業管理費</b>			
南京弘陽物業管理.....	29,429	45,026	60,805
<b>支付給關聯方的廣告和業務開發開支</b>			
南京弘陽電子商務.....	1,590	3,408	3,412
南京弘生活信息科技.....	—	20	255
<b>關聯方產生的利息收入.....</b>	<b>42,271</b>	<b>43,145</b>	<b>149,674</b>
<b>支付給關聯方的利息支出.....</b>	<b>99,250</b>	<b>92,755</b>	<b>124,581</b>

附註：該等交易乃根據參與各方共同協議的條款及條件進行。

### (3) 與關聯方的其他交易

- (i) 於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團為紅太陽工業原料城所獲授若干銀行及其他貸款提供擔保，金額最高分別為人民幣1,340,000,000元、人民幣2,380,000,000元及人民幣3,454,000,000元。於2015年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、開發中物業、持作出售的已完工物業、投資物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣4,254,000元、人民幣47,414,000元、人民幣177,819,000元、人民幣78,000,000元及人民幣177,701,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、開發中物業、投資物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣3,489,000元、人民幣47,414,000元、人民幣1,242,908,000元及人民幣148,708,000元。於2017年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、投資物業、持作出售的已完工物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣17,371,000元、人民幣1,271,501,000元、人民幣106,925,000元及人民幣302,100,000元。詳情載於歷史財務資料附註13、14、15、21及22。
- (ii) 於2017年12月31日，貴集團為南京禹陽東房地產開發有限公司所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣860,000,000元。於2017年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押南京禹陽東房地產開發有限公司49%股權(9,800,000股股份)作擔保。

- (iii) 於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團為南京紅太陽商業大世界所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣850,000,000元、人民幣1,040,000,000元及人民幣1,032,250,000元。於2015年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、開發中物業、持作出售的已完工物業、投資物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣1,057,000元、人民幣147,916,000元、人民幣15,432,000元、人民幣800,569,000元及人民幣24,413,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、持作出售的已完工物業、投資物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣1,585,000元、人民幣74,393,000元、人民幣968,527,000元及人民幣51,797,000元。於2017年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、持作出售的已完工物業、投資物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣3,383,000元、人民幣184,512,000元、人民幣229,963,000元及人民幣62,584,000元。詳情載於歷史財務資料附註13、14、15、21及22。
- (iv) 於2017年12月31日，貴集團為南通弘晏房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣233,800,000元。
- (v) 於2015年、2016年及2017年12月31日，貴集團為江蘇弘陽家居(Jiangsu Hong Yang Household)所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣194,000,000元、人民幣147,500,000元及人民幣141,000,000元。於2015年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押持有待售的已完工物業作擔保，其賬面值為人民幣346,728,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押持作出售及投資的已完工物業作擔保，其賬面值為人民幣149,823,000元及人民幣1,245,737,000元。於2017年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項、持有待售的已完工物業及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣4,284,000元、人民幣110,660,000元及人民幣58,381,000元。詳情載於歷史財務資料附註13、14、15、21及22。
- (vi) 於2016年及2017年12月31日，貴集團為Nanjing Jiangsu Redsun Life Information Technology所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣20,000,000元及人民幣15,000,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押持有待售的已完工物業作擔保，其賬面值為人民幣3,704,000元。於2017年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押預付土地租賃款項及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣743,000元及人民幣36,045,000元。詳情載於歷史財務資料附註13、14、15、21及22。
- (vii) 於2016年及2017年12月31日，貴集團為南京弘陽生態農業科技所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣20,000,000元及人民幣15,000,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押持有待售的已完工物業作擔保，其賬

- 面值為人民幣6,893,000元。於2017年12月31日，前述貸款亦以 貴集團質押預付土地租賃款項及物業、廠房及設備作擔保，其賬面值分別為人民幣743,000元及人民幣36,045,000元。詳情載於歷史財務資料附註13、14、15、21及22。
- (viii) 於2016年12月31日， 貴集團為南京弘灝房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣216,000,000元。
- (ix) 於2016年12月31日， 貴集團為南京舜鴻房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣117,600,000元。
- (x) 於2016年12月31日， 貴集團為蘇州城弘房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣200,000,000元。
- (xi) 於2015年及2016年12月31日， 貴集團為南京弘陽碼頭所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣74,400,000元及人民幣50,200,000元。於2015年及2016年12月31日，前述貸款亦以 貴集團質押持有待售的已完工物業作擔保，其賬面值分別為人民幣29,408,000元及人民幣29,464,000元。
- (xii) 於2015年及2016年12月31日， 貴集團為南京冉東貿易所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣4,000,000元及人民幣4,000,000元。
- (xiii) 於2016年12月31日， 貴集團為南京招陽房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣480,000,000元。
- (xiv) 於2015年、2016年及2017年12月31日， 貴集團為無錫弘陽商業管理所獲授若干銀行及其他貸款提供擔保，金額最高分別為人民幣740,000,000元、人民幣740,000,000元及人民幣740,000,000元。
- (xv) 於2016年及2017年12月31日， 貴集團為南京新保弘房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣957,000,000元。於2016年及2017年12月31日，前述貸款亦以 貴集團質押南京新保弘房地產33%股權(6,600,000股股份)作擔保。
- (xvi) 於2016年12月31日， 貴集團為蘇州輝耀弘陽所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣2,050,000,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以 貴集團質押蘇州輝耀弘陽49%股權(49,000,000股股份)作擔保。
- (xvii) 於2016年12月31日， 貴集團為南京平弘房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣588,000,000元。於2016年12月31日，前述貸款亦以 貴集團質押南京平弘房地產49%股權(9,800,000股股份)及金額人民幣439,181,000元的應收南京平弘款項作擔保。



- (xviii) 於2015年12月31日，貴集團為南京廣德所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣10,000,000元。
- (xix) 於2015年及2016年12月31日，貴集團為南京綠弘房地產所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高分別為人民幣569,610,000元及人民幣569,610,000元。於2015年及2016年12月31日，前述貸款亦以貴集團質押投資物業作擔保，其賬面值分別為人民幣800,569,000元及人民幣784,587,000元。
- (xx) 於2015年12月31日，貴集團為南京和億所獲授若干銀行及其他借款提供擔保，金額最高為人民幣4,000,000元。
- (xxi) 有關關聯方所提供擔保的詳情，請參閱附註29。

## (4) 與關聯方的未付結餘

	12月31日		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收股東款項			
非貿易相關			
曾煥沙先生 .....	430,678	—	—
應收關聯方款項			
非貿易相關			
陳思紅女士 .....	23,265	—	135
弘陽集團 .....	67,663	—	—
南京弘陽碼頭 .....	158,551	—	450
南京弘陽生態農業科技 .....	19,086	—	—
南京弘陽物業管理 .....	35,034	—	2,579
弘生活物業服務管理 .....	1,300	—	—
南京弘生活信息科技 .....	800	200	—
弘陽集團 .....	575	157	157
南京弘陽文化傳播 .....	12	—	—
無錫弘陽商業管理 .....	502,888	642,161	—
南京弘灝房地產 .....	—	108,951	—
南京舜鴻房地產 .....	—	75,154	—
蘇州輝耀弘陽 .....	—	498,340	—
南京招陽房地產 .....	421,036	—	—
南京平弘房地產 .....	—	446,375	—
南京禹陽東房地產 .....	—	431,200	109,636
南通弘晏房地產 .....	—	208,378	—
南京新保弘房地產 .....	—	403,302	83,910
南京名寓置業 .....	—	108,899	—
丹陽弘陽置業 .....	—	—	113,036
安徽乾泰房地產 .....	—	—	57,474
滁州正宏置業 .....	—	—	131,599
和縣孔雀城房地產 .....	—	—	42,596
南京弘威盛房地產 .....	—	—	136,868
南京明弘新房地產 .....	—	—	75,944
南京銳灝房地產 .....	—	—	352,071
南京銳昱房地產 .....	—	—	26,831
南京泰麒置業 .....	—	—	341,903
南京裕寧置業 .....	—	—	252,689
南通弘創置業 .....	—	—	86,249
南通市華昌房地產 .....	—	—	115,269
揚州啓輝置業 .....	—	—	107,260
南京厚德 .....	—	6,608	4,245
南京和億 .....	—	6,353	4,169
南京冉東貿易 .....	—	1,991	652
南京江韻 .....	867	—	—
南京東唐 .....	—	730	—
蘇州正信置業 .....	—	—	346
常熟建瀚置地 .....	—	—	5,900
江陰合誠房地產 .....	—	—	43,283
湖州碧福房地產 .....	—	—	94,344
南通暄璽房地產 .....	—	—	131,629
南通卓蘇房地產 .....	—	—	124
南京博唐投資 .....	10	10	10
	1,661,765	2,938,809	2,321,358

與上述關聯方的結餘為無抵押及無固定還款期，附帶利率為3.46%至9.96%。

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應付關聯方款項：</b>			
<b>非貿易相關</b>			
弘陽集團.....	—	302,013	6,700
紅太陽工業原料城.....	455,754	828,026	—
南京紅太陽商業大世界.....	429,272	—	—
江蘇弘陽家居.....	282,105	—	—
南京弘陽貨運代理.....	275	—	—
南京弘陽物業管理.....	—	1,342	—
南京弘灝房地產.....	—	—	263,521
南京舜鴻房地產.....	—	—	102,330
蘇州城弘房地產.....	—	259,996	864,984
南京綠弘房地產.....	13,530	688,614	570,584
南京名寓置業.....	—	—	115,501
常熟市新碧房地產.....	—	—	174,921
南京平弘房地產.....	—	—	753
南京招陽房地產.....	—	—	200,498
南通弘晏房地產.....	—	—	496,769
南京冉東貿易.....	25,598	—	—
南京和億.....	24,157	—	—
南京厚德.....	23,552	—	—
海口關愛家衛浴貿易.....	207	207	207
	<u>1,254,450</u>	<u>2,080,198</u>	<u>2,796,768</u>
<b>貿易相關</b>			
南京寶弘.....	—	—	170
南京厚寧.....	—	—	2,365
佛山南海區永虹.....	—	—	277
佛山市賽恩德維建材.....	1,169	1,449	4,269
南安市南港.....	5,342	8,315	13,520
南京廣德.....	13,312	16,503	14,624
南京浦口區冉東建材.....	1,226	1,226	1,226
南京弘陽電子商務.....	115	1,008	2,320
	<u>21,164</u>	<u>28,501</u>	<u>38,771</u>

與上述關聯方的結餘為無抵押及無固定還款期，附帶利率為3.46%至9.96%。

## (5) 貴集團主要管理人員薪酬：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
費用.....	—	—	—
其他酬金：			
工資、津貼及實物福利.....	780	1,800	2,077
績效獎金.....	146	414	579
養老金計劃供款及社會福利.....	61	121	152
合計.....	<u>987</u>	<u>2,335</u>	<u>2,808</u>

有關董事及主要管理人員酬金的詳情載於歷史財務資料附註8。

## 39. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

2017年12月31日

## 金融資產

	貸款及	可供出售	合計
	應收款項	金融資產	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項 的金融資產(附註24).....	1,455,371	—	1,455,371
可供出售投資.....	—	2,006,659	2,006,659
貿易應收款項.....	1,514	—	1,514
應收關聯公司款項.....	2,321,358	—	2,321,358
受限制現金.....	741,573	—	741,573
已抵押存款.....	991,238	—	991,238
現金及現金等價物.....	2,478,063	—	2,478,063
	<u>7,989,117</u>	<u>2,006,659</u>	<u>9,995,776</u>

## 金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據.....	2,080,717	2,080,717
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的 金融負債(附註27).....	2,821,666	2,821,666
計息銀行及其他借款(附註29).....	11,629,499	11,629,499
財務擔保合同.....	12,683	12,683
應付關聯公司款項.....	2,835,539	2,835,539
	<u>19,380,104</u>	<u>19,380,104</u>

2016年12月31日

## 金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產(附註24).....	540,137	—	540,137
可供出售投資.....	—	1,620,174	1,620,174
貿易應收款項.....	2,889	—	2,889
應收關聯公司款項.....	2,938,809	—	2,938,809
受限制現金.....	223,639	—	223,639
已抵押存款.....	140,039	—	140,039
現金及現金等價物.....	2,398,674	—	2,398,674
	<u>6,244,187</u>	<u>1,620,174</u>	<u>7,864,361</u>

## 金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據.....	1,866,493	1,866,493
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的 金融負債(附註27).....	37,481	37,481
計息銀行及其他借款(附註29).....	7,690,837	7,690,837
財務擔保合同.....	42,303	42,303
應付關聯公司款項.....	2,108,699	2,108,699
	<u>11,745,813</u>	<u>11,745,813</u>

2015年12月31日

## 金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產(附註24).....	378,774	—	378,774
可供出售投資.....	—	547,894	547,894
貿易應收款項.....	5,072	—	5,072
應收關聯公司款項.....	1,231,087	—	1,231,087
應收股東款項.....	430,678	—	430,678
受限制現金.....	122,118	—	122,118
已抵押存款.....	710,926	—	710,926
現金及現金等價物.....	1,146,749	—	1,146,749
	<u>4,025,404</u>	<u>547,894</u>	<u>4,573,298</u>

## 金融負債

	按攤銷成本列賬 的金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 .....	2,790,164	2,790,164
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的 金融負債(附註27) .....	199,292	199,292
計息銀行及其他借款(附註29) .....	5,663,724	5,663,724
財務擔保合同 .....	23,089	23,089
應付關聯公司款項 .....	1,275,614	1,275,614
	<u>9,951,883</u>	<u>9,951,883</u>

## 40. 金融工具的公允價值及公允價值層級

除賬面值與公允價值合理相若的金融工具外，於各有關期間末時，貴集團金融工具的賬面值及公允價值如下：

	賬面值			公允價值		
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>金融資產</b>						
可供出售投資(附註20) .....	<u>547,894</u>	<u>1,620,174</u>	<u>2,006,659</u>	<u>547,894</u>	<u>1,620,174</u>	<u>2,006,659</u>
<b>金融負債</b>						
計息銀行及其他借款(附註29) .....	<u>5,663,724</u>	<u>7,690,837</u>	<u>11,629,499</u>	<u>5,624,816</u>	<u>7,660,266</u>	<u>11,594,698</u>

管理層已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、應收股東款項、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債、應付股東款項、應付關聯公司款項及財務擔保合同的公允價值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

就可供出售投資的公允價值而言，管理層通過貼現預計未來現金流量作出估計，採用現時可用於具類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具的貼現率。可供出售投資公允價值計量於公允價值層級內分類為第三層級。

就計息銀行及其他借款的公允價值而言，乃基於貴集團貼現現金流量法，採用現時



可用於在各個資產負債表日期具有類似條款與特徵的金融工具的市場利率。計息銀行及其他借款的公允價值計量於公允價值層級內分類為第三層級。

貴集團的公司融資部門由財務總監帶領，負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司融資團隊分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。每年就財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

於有關期間，金融資產及負債第一層與第二層之間並無公允價值計量轉移，亦無轉入或轉出第三層。

以下為於各有關期間末金融工具估值所用的重大不可觀察輸入值概要連同定量敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察輸入值	範圍	公允價值對輸入值的敏感度
可供出售信託及基金投資.....	貼現現金 流量法	貼現率	3%至5%	貼現率上升(下降)1%將導致導致於2015年、2016年及2017年12月31日的公允價值減少(增加)人民幣5,460,700元、人民幣16,113,590元及人民幣20,020,800元。

#### 41. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、已抵押存款、貿易及其他應收款項、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項，該等金融工具自其經營中直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、應付股東款項、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在於為貴集團的運營融資。

貴集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。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可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

##### (a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註29所載的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借款及其他借款的利率上升／下降1%，則貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的稅前利潤(通過對浮息借款的影響)將分別減少／增加約人民幣22,767,000元、人民幣36,422,000元及人民幣58,448,000元。

#### (b) 信貸風險

信貸風險指因對手方無法或不願履行其合約責任而產生的虧損風險。

鑒於貴集團擁有大量的客戶，故貴集團並無信貸風險集中情況。於有關期間貴集團並無錄得任何重大壞賬虧損。

貴集團其他金融資產(主要包括受限制現金及已抵押存款、其他應收款項及應收關聯公司款項)的信貸風險因對手方違約而產生，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。

#### (c) 流動資金風險

貴集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

貴集團於有關期間未按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求 人民幣千元	3個月以內 人民幣千元	3至12個月 人民幣千元	1年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>2017年12月31日</b>					
計息銀行及其他借款 .....	—	1,316,572	3,944,137	8,378,453	13,639,162
貿易應付款項及應付票據....	2,080,717	—	—	—	2,080,717
其他應付款項 .....	2,821,666	—	—	—	2,821,666
財務擔保合同 .....	129,500	—	881,679	5,546,351	6,557,530
應付關聯公司款項 .....	2,835,539	—	—	—	2,835,539
	<u>7,867,422</u>	<u>1,316,572</u>	<u>4,825,816</u>	<u>13,924,804</u>	<u>27,934,614</u>
<b>2016年12月31日</b>					
計息銀行及其他借款 .....	—	262,456	2,612,268	6,465,485	9,340,209
貿易應付款項及應付票據....	1,866,493	—	—	—	1,866,493
其他應付款項 .....	37,481	—	—	—	37,481
財務擔保合同 .....	—	50,000	621,400	5,255,624	5,897,024
應付關聯公司款項 .....	2,108,699	—	—	—	2,108,699
	<u>4,012,673</u>	<u>312,456</u>	<u>3,233,668</u>	<u>11,691,109</u>	<u>19,249,906</u>
<b>2015年12月31日</b>					
計息銀行及其他借款 .....	—	431,292	2,249,061	3,632,826	6,313,179
貿易應付款項及應付票據....	2,790,164	—	—	—	2,790,164
其他應付款項 .....	199,292	—	—	—	199,292
財務擔保合同 .....	4,000	58,000	201,800	1,489,246	1,753,046
應付關聯公司款項 .....	1,275,614	—	—	—	1,275,614
	<u>4,269,070</u>	<u>489,292</u>	<u>2,450,861</u>	<u>5,122,072</u>	<u>12,331,295</u>

#### (d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標是為保障 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架構。為維持或調整資本架構， 貴集團或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。

貴集團採用資本負債比率(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計息銀行及其他借款、貿易應付款項及應付票據，其他應付款項、已

收按金及應計費用、應付股東款項及應付關聯公司款項減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	12月31日		
	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據 .....	2,790,164	1,866,493	2,080,717
其他應付款項、已收按金及應計費用	199,292	37,481	2,821,666
計息銀行及其他借款 .....	5,663,724	7,690,837	11,629,499
應付關聯公司款項 .....	1,275,614	2,108,699	2,835,539
減：現金及現金等價物 .....	(1,146,749)	(2,398,674)	(2,478,063)
債務淨額 .....	8,782,045	9,304,836	16,889,358
母公司擁有人應佔權益 .....	4,744,612	5,656,192	8,298,147
資本及債務淨額 .....	13,526,657	14,961,028	25,187,505
資本負債比率 .....	65%	62%	67%

#### 42. 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：

##### 2017年12月31日

	通過非控股權益	分配至非控股	非控股權益
	持有的股權百分比	權益的年內溢利	累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
常州桑麻文化博覽園 .....	30	(48)	119,952
常州金壇旭潤置業 .....	50	(10,623)	(10,623)
蘇州全卓置業 .....	50	(34)	24,966

下表說明上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	常州桑麻 文化博覽園 人民幣千元	常州金壇 旭景置業 人民幣千元	蘇州全卓置業 人民幣千元
收益.....	107,415	—	—
開支總額.....	(3,856)	(29,476)	(92)
所得稅開支.....	(1,240)	5,126	15
年內虧損淨額及全面虧損總額.....	<u>(160)</u>	<u>(21,246)</u>	<u>(68)</u>
流動資產.....	1,595,300	2,820,693	413,359
非流動資產.....	388,814	9,680	15
流動負債.....	(1,395,511)	(2,450,890)	(363,442)
非流動負債.....	<u>(188,762)</u>	<u>(400,729)</u>	<u>—</u>
經營活動(所用)／所得			
現金流量淨額.....	(33,904)	43,889	(45,753)
投資活動所用現金流量淨額.....	—	(720,052)	(50,000)
融資活動所得現金流量淨額.....	48,000	1,272,894	100,000
現金及現金等價物增加淨額.....	<u>14,096</u>	<u>596,731</u>	<u>4,247</u>

#### 43. 期後財務報表

於2018年1月及3月，貴集團簽訂三份股份購買協議，據此貴集團以人民幣835,237,000元的總對價分別向原股東收購徐州威新房地產開發有限公司、徐州祥雲景區管理有限公司及中海宏洋置業(徐州)有限公司33%、80%及33%的權益。

以下資料僅供參考，概不構成本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所發出會計師報告(載於本招股章程附錄一)的一部分。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

以下未經審核備考經調整合併有形資產淨值根據香港《上市規則》第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，僅供參考，旨在說明全球發售對我們截至2017年12月31日的合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2017年12月31日發生。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅供參考，且基於其假設性質，未必能真實反映本集團在假設全球發售已於2017年12月31日或任何未來日期完成之情況下的財務狀況。該淨值基於本招股章程附錄一會計師報告所載我們截至2017年12月31日的合併有形資產淨值編製，並已作出下述調整。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2017年 12月31日的 本集團 經審核 合併有形 資產淨值		本集團 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	每股股份未經審核 備考經調整合併有形 資產淨值	
	全球發售 估計所得 款項淨額	人民幣千元 (附註1)		人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)
按發售價每股股份 2.18港元計算 .....	8,283,923	1,350,669	9,634,592	3.01	3.64
按發售價每股股份 3.18港元計算 .....	8,283,923	1,991,753	10,275,676	3.21	3.89

附註：

- 截至2017年12月31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，並根據截至2017年12月31日的本公司擁有人應佔經審核合併權益約人民幣8,298.1百萬元計算。
- 全球發售估計所得款項淨額按照發售價每股股份2.18港元或每股股份3.18港元(已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，且並無計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份)計算。全球發售估計所得款項淨額按1.0港元兌人民幣0.8261元的匯率由港元換算為人民幣。
- 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值按緊隨全球發售完成後已發行800,000,000股股份計算，且並無計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值按1.0港元兌人民幣0.8261元的匯率換算為港元。

**B. 未經審核備考財務資料報告**

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料發出的報告全文，乃為載入本招股章程而編製。

**獨立申報會計師對於編製未經審核備考財務資料的核證報告**

香港  
中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

致弘陽地產集團有限公司列位董事

我們已完成就弘陽地產集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料出具報告的核證工作，該報僅供說明。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司發出的日期為2018年6月29日的招股章程第II-1頁內2017年12月31日的未經審核備考經調整合併有形資產淨值以及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載述於招股章程附錄二。

備考財務資料由董事編製，用以說明 貴公司股份的全球發售對 貴集團2017年12月31日財務狀況的影響，猶如該交易已於2017年12月31日發生。作為該程序的一部分，董事已從已刊發會計師報告的 貴集團截至2017年12月31日止期間的財務報表摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

**董事對備考財務資料的責任**

董事負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第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。

**我們的獨立性及質量控制**

我們已基於誠實、客觀、專業能力及應有關注、保密和專業行為的基本原則，遵循香



港會計師公會刊發的《專業會計師道德準則》的獨立性及其他道德要求。

本所採用香港質量控制準則第1號《會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制》，並相應地維持全面的質量控制體系，包括歸檔政策以及有關遵循道德要求、專業準則及適用法律和監管要求的程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任為根據《上市規則》第4.29(7)段的要求對備考財務資料發表並向閣下彙報我們的意見。對於我們過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而出具的任何報告，除對報告刊發日期的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核證業務準則第3420號《就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證業務報告》進行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以就董事是否已根據《上市規則》第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料提供合理保證。

就該項業務而言，我們概不負責對編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料予以更新或就此重新出具任何報告或意見，亦未在該項業務過程中對編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載的備考財務資料僅為說明貴公司股份的全球發售對貴集團未經調整財務資料造成的影響，猶如該交易已於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，我們概不保證交易的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而出具報告的合理核證業務，涉及履行程序來評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則是否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分而適當的憑證：

- 該等準則對於相關備考調整是否適當；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與編製備考財務資料有關的交易及其他相關業務情況的了解。

該項業務亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信我們所取得的憑證充分而恰當，可為我們的意見提供依據。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據《上市規則》第4.29(1)段披露的備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

執業會計師

香港

謹啟

2018年6月29日

以下為獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對本集團於2018年3月31日所持物業權益的估值意見而編製的函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本招股章程。



第一太平戴維斯估值及  
專業顧問有限公司  
香港中環  
交易廣場第二座23樓

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

## 緒言

我們已遵照閣下之指示，就弘陽地產集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業（「該等物業」）進行估值，我們確認我們已就該等物業進行檢查、作出相關查詢及取得我們認為必要的有關其他資料，以為閣下提供我們對該等物業於2018年3月31日（「估值日期」）之價值的意見，以供載入公開發售文件。

經考慮各項物業的固有特性，我們將估物業分為兩個估值基準類別，即甲類 — 市值基準及乙類 — 投資價值（非市值基準）。

## 估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生負責。劉振權先生為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）的董事及一名擁有逾25年香港及中國物業估值經驗的香港測量師學會正式會員，對相關市場擁有充分認識、技能及了解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示我們就該等物業提供估值服務之前，第一太平戴維斯及劉振權先生過往12個月未曾參與評估該等物業。

我們獨立於弘陽地產集團有限公司。我們並不知悉第一太平戴維斯或劉振權先生在是次工作中可能出現的潛在利益衝突情況。我們確認，第一太平戴維斯及劉振權先生均可就該等物業提供客觀及公正的估值。

### 估值基準及估值方法

我們的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)的2017年香港測量師學會估值準則(包含國際估值準則(「國際估值準則」))以及(如適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充資料編製。我們亦已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

我們對甲類物業的估值為我們對第一類至第六類物業的市值意見。市值定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行交易的估值金額」。

此外，市值理解為資產或負債的估算價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

對 貴集團持作自用及於中國銷售所持有的第一類及第四類物業進行估值時，我們假設該等物業按現狀以交吉方式出售，經參考有關市場可獲得的可比較銷售交易，採用直接比較法對該等物業進行估值。

對 貴集團於中國經營所持有的第二類物業進行估值時，我們採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)分析對該物業估值，該方法涉及採用適當的貼現率(反映一般投資者就該類投資要求的回報率)，貼現該項物業截至相關土地使用年期末的未來現金流量淨額至其現值。我們已就該物業於十年投資年期每年進行貼現現金流量分析。在編製貼現現金流量分析時，我們亦已參照 貴集團提供的該物業預測現金流量及預算。

對 貴集團於中國投資所持有的第三類物業(不包括第5項、第6項及第7項物業)進行估值時，我們已參考市場上可獲得的可比較市場交易，並在適當情況下以我們獲提供的計劃所示收入資本化為基準對物業進行估值，亦已適當計及該等物業的復歸收入潛力。

對 貴集團持作投資的第三類第5項、第6項及第7項物業進行估值時，及對 貴集團於中國在開發中或未來開發所持有的第五類及第六類物業進行估值時，我們乃基於該等物業將按照 貴集團向我們提供之最新開發方案開發及完成對該等物業進行估值。我們已假設由有關政府機構就發展計劃而發出的一切同意、批文及許可證，乃在並無繁苛附帶條件或延誤的

情況下授出。於達致我們的估值意見時，我們通過參考市場上可獲得的可比較銷售交易採用直接比較法，並計及完成開發項目將支銷的成本，以反映已竣工開發項目的建築質素。「竣工後市值」指假設開發項目在估值日期已竣工的情況下我們對該物業的總售價意見。

在評估乙類物業時，由於該等物業的轉讓受限，故我們並未按市場價值基準賦予該等物業商業價值。然而，為便於 貴集團管理層參考，我們已呈報報告中第七類及第八類下物業的投資價值。

根據2017年《香港測量師學會物業估值準則》所遵循的國際估值準則，投資價值的定義為「資產用於個別投資或經營目標時對於特定擁有人的價值」。投資價值是一項針對特定主體而言的價值基準，反映持有資產的主體所收到的利益，因此並不涉及推定交換。務請注意，投資價值並非市場價值。

在對 貴集團於中國持作經營和投資的第七類及第八類物業估值時，我們將第38號物業產生的收入以及我們所獲附表所示的收入資本化，並以此基準對該等物業進行估值，同時也適當考慮第39號物業的復歸收入潛力。我們亦考慮了 貴集團向我們提供的最新裝修計劃，並假設已向相關政府機關取得裝修計劃所需的一切許可、批文及執照。

### 業權調查

我們已獲提供有關該等物業之業權文件副本。然而，我們並無檢查文件正本，以確定是否出現任何遞交給我們之副本中並無出現之修訂。於估值過程中，我們相當程度上依賴 貴集團所提供的資料及 貴集團法律顧問北京市競天公誠律師事務所就該等物業之業權出具的法律意見。

### 資料來源

我們在很大程度上依賴 貴集團就規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展方案、總建設成本及未支銷建設成本、預期竣工日期、交易記錄、買賣協議、經營賬目、佔地及建築面積及所有其他有關事宜之意見。估值證書所載尺寸、量度及面積均以我們獲提供文件所載之資料為依據，故僅約為數。我們並無進行實地測量。我們並無理由懷疑 貴集團向我們提供進行估值屬重大資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團所告知，提供的資料並無遺漏任何重要事實。我們認為我們已獲提供充分資料以達致知情意見。

### 估值假設

在對中國物業進行估值時，除另有指明者外，我們假設該等物業已獲授指定年期內之可轉讓土地使用權並繳付象徵式土地使用年費，且已悉數支付任何應付土地出讓金。除另有指

明者外，我們亦假設 貴集團對該等物業擁有正式法定業權，並有權於所獲授整個未屆滿期限內自由及不受干擾地佔用、使用、出讓、租賃或轉讓該等物業。

我們進行估值時並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明者外，我們假設該等物業並無附帶可影響其價值的繁苛產權負擔、限制及支銷。

### 實地視察

我們曾視察該等物業的外部，並在可能情況下視察其內部。該等物業的實地視察由胡建明先生及其他估值助理進行。胡建明先生為皇家特許測量師學會的資深會員，擁有逾25年中國物業估值經驗。我們在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構測量，故無法呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損壞。我們亦無對任何其他設施進行測試。我們亦無進行實地調查，以確定土地狀況及設施是否適合任何未來開發。我們編製估值時乃假設該等方面均符合要求，且在發展期間不會產生非經常性開支或延誤。

### 貨幣

除另有指明者外，所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉我們的估值概要及估值報告。

此致

中華人民共和國  
江蘇省  
南京市  
大橋北路9號  
弘陽大廈26樓  
弘陽地產集團有限公司  
列位董事 台照

為及代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權

*MRICS MHKIS RPS (GP)*

謹啟

2018年6月29日

附註：劉振權先生為專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾25年經驗。

## 估值概要

## 甲類 — 市值基準

編號	物業	於2018年3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年3月31日 應佔的市值
<b>第一類 — 貴集團於中國持有作擁有人佔用的物業</b>				
1.	中國 江蘇省 南京市 大橋北路9號 弘陽大廈 16棟103、201、301、401、 2301、2401、2501、2601、2701 及2801室	人民幣 216,800,000元	100%	人民幣 216,800,000元
	第一類小計：	人民幣 216,800,000元		人民幣 216,800,000元
<b>第二類 — 貴集團於中國持有供經營的物業</b>				
2.	中國 江蘇省 南京市 大橋北路48號 南京弘陽酒店	人民幣 152,000,000元	100%	人民幣 152,000,000元
	第二類小計：	人民幣 152,000,000元		人民幣 152,000,000元
<b>第三類 — 貴集團於中國持有作投資的物業</b>				
3.	中國 江蘇省 南京市浦口區 高新技術開發區 浦外路28號 旭日愛上城 8棟101及102號 零售單位	人民幣 83,900,000元	100%	人民幣 83,900,000元
4.	位於中國 江蘇省 南京市鼓樓區 幕府東路 旭日景城 55-40棟的一個零售單位	人民幣 71,900,000元	100%	人民幣 71,900,000元



編號	物業	於2018年3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年3月31日 應佔的市值
5.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西及 中吳大道以南 常州弘陽廣場	人民幣 629,300,000元	100%	人民幣 629,300,000元
6.	中國 江蘇省 常州市天寧區 勞動中路以北及 麗華北路以東 常州桑麻A地塊	人民幣 44,300,000元	70%	人民幣 31,010,000元
7.	中國 江蘇省 常州市天寧區 勞動中路以北及 麗華北路以東 常州桑麻C地塊部分	人民幣 375,600,000元	70%	人民幣 262,920,000元
	第三類小計：	人民幣 1,205,000,000元		人民幣 1,079,030,000元

#### 第四類 — 貴集團於中國持有作銷售的物業

8.	中國 江蘇省 南京市 浦口高新技術開發區 泰山街道第1至3地塊 愛上花園部分	人民幣 5,900,000元	100%	人民幣 5,900,000元
9.	中國 江蘇省 無錫市濱湖區 馬山檀溪村 無錫三萬頃 一期及二期部分	人民幣 791,000,000元	100%	人民幣 791,000,000元

編號	物業	於2018年3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年3月31日 應佔的市值
10.	中國 江蘇省 蘇州市吳中區 經濟開發區 東方大道以西及郭新東路以南 上湖雅苑部分	人民幣 198,700,000元	100%	人民幣 198,700,000元
11.	中國 江蘇省常州市 湖塘鎮 武宜路以東及 運北路以北 外灘壹號花園部分	人民幣 70,300,000元	85%	人民幣 59,755,000元
	第四類小計：	人民幣 1,065,900,000元		人民幣 1,055,355,000元

#### 第五類 — 貴集團於中國持有的開發中物業

12.	中國 江蘇省 南京市浦口區 柳州路以南及 大橋大道以東 弘陽旭日愛上城八區	人民幣 1,056,500,000元	100%	人民幣 1,056,500,000元
13.	中國 江蘇省 南京市雨花台區 雨花台經濟開發區 春上西江	人民幣 706,000,000元	100%	人民幣 706,000,000元
14.	中國 江蘇省 南京市 大橋北路9號 旭日華庭金棕櫚園區 5棟及12和13棟部分	人民幣 224,000,000元	100%	人民幣 224,000,000元

編號	物業	於2018年3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年3月31日 應佔的市值
15.	中國 江蘇省 南京市浦口高新區 南京大學浦口校區以東 高新北路以西 時光裡花園	人民幣 1,548,000,000元	100%	人民幣 1,548,000,000元
16.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西及 中吳大道以南 弘陽上城三期	人民幣 975,100,000元	100%	人民幣 975,100,000元
17.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西及 中吳大道以南 弘陽上城四期	人民幣 549,300,000元	100%	人民幣 549,300,000元
18.	中國 安徽省 滁州市來安縣 汧河鎮 長江大道以西 明發北站 新城弘陽苑	人民幣 64,600,000元	100%	人民幣 64,600,000元
19.	中國 安徽省 滁州市來安縣 汧河鎮 長江南路以西 藝境花園	人民幣 853,800,000元	33%	人民幣 281,754,000元

編號	物業	於2018年3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年3月31日 應佔的市值
20.	中國 安徽省 合肥市長豐縣 阜陽北路與金川路交叉口 時光裡	人民幣 738,700,000元	100%	人民幣 738,700,000元
21.	中國 安徽省 合肥市瑤海區 障山路以西及 月亮灣路以南 昕悅花園	人民幣 592,200,000元	80%	人民幣 473,760,000元
22.	中國 江蘇省 常州市金壇區 金桂路以南 及華陽路以西 金璽天郡	人民幣 1,373,800,000元	50%	人民幣 686,900,000元
23.	中國 江蘇省 南通市通州區 尚德路以東及 榮華小區以北 尚德苑	人民幣 337,600,000元	33.30%	人民幣 112,420,800元
24.	中國 江蘇省 蘇州市高新區 滄墅關鎮 桑園路以東及 規劃區間路以南 蘇州2016-WG-64 地塊	人民幣 1,379,200,000元	100%	人民幣 1,379,200,000元

編號	物業	於2018年3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年3月31日 應佔的市值
25.	中國 江蘇省 蘇州市吳中區 甬直鎮 甬直路以北及 甬澄北路以東 甬源名築	人民幣 1,584,500,000元	100%	人民幣 1,584,500,000元
26.	中國 江蘇省 蘇州市高新區 興賢路以北及 文昌路以東 上水雅苑	人民幣 1,792,100,000元	100%	人民幣 1,792,100,000元
27.	中國 江蘇省 無錫市濱湖區 馬山檀溪村 無錫三萬頃 二期部分	人民幣 394,000,000元	100%	人民幣 394,000,000元
28.	中國 江蘇省 句容市寶華鎮 鮑亭村 山卿苑	人民幣 371,000,000元	100%	人民幣 371,000,000元
29.	中國 江蘇省 泰興市 文江路以西及根思路以北 3號TX2017-20號地塊	人民幣 546,000,000元	100%	人民幣 546,000,000元

編號	物業	於2018年3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年3月31日 應佔的市值
30.	中國 江蘇省 張家港市 大新鎮 新湖中路以南及 海壩路以東 320582007019GB00030號地塊 昕悅名邸	人民幣 461,000,000元	70%	人民幣 322,700,000元
31.	中國 江蘇省 張家港市 塘橋鎮 福民路以北 320582001054GB00086號地塊	人民幣 437,000,000元	50%	人民幣 218,500,000元
32.	中國 安徽省 滁州市 南譙區 南譙路與敬梓路交叉口東北角 時光裡花園	人民幣 544,400,000元	40%	人民幣 217,760,000元
	第五類小計	人民幣 16,528,800,000元		人民幣 14,242,794,800元
<b>第六類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業</b>				
33.	中國 江蘇省 無錫市濱湖區 馬山檀溪村 無錫三萬頃 二期部分	人民幣 100,000,000元	100%	人民幣 100,000,000元
34.	中國 江蘇省 常州市天寧區 勞動中路以北及 麗華北路以東 常州桑麻C、D1地塊	人民幣 798,700,000元	70%	人民幣 559,090,000元

編號	物業	於2018年3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年3月31日 應佔的市值
35.	中國 江蘇省 江陰市 雲亭街道行政區 季莊路以東、雲東路西南及 澄楊路以北 澄地2017-C-20(A)及(B)號	人民幣 427,000,000元	100%	人民幣 427,000,000元
36.	中國 江蘇省 無錫市惠山區 前洲萬壽路與站北路 交叉口東南角 XDG-2012-54號地塊	人民幣 1,049,000,000元	100%	人民幣 1,049,000,000元
37.	中國 江蘇省 南京市江寧區 誠信大道以北及秦淮河以西 2017G57號地塊	人民幣 1,402,300,000元	100%	人民幣 1,402,300,000元
38.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西及 中吳大道以南 常州弘陽廣場	人民幣 205,600,000元	100%	人民幣 205,600,000元
39.	中國 江蘇省 常州市 湖塘鎮 武宜路與中涼路交叉口 外灘壹號花園	人民幣 410,800,000元	85%	人民幣 349,180,000元
40.	中國 安徽省 合肥市 撮鎮 店忠路以西、瑤崗路以南 紫氣東來	人民幣 270,600,000元	51%	人民幣 138,006,000元



編號	物業	於2018年3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年3月31日 應佔的市值
41.	中國 江蘇省 徐州市 賈汪區 鳳鳴海北岸 徐州2016-15號地塊	人民幣 2,400,000元	80%	人民幣 1,920,000元
42.	中國 江蘇省 徐州市 賈汪區 鳳鳴海以北 原閭村以南 山水桃花源	人民幣 95,000,000元	80%	人民幣 76,000,000元
43.	中國 重慶市 九龍坡區 巴福鎮五根村 西彭區10-02號 柏景·西雅圖	人民幣 616,000,000元	95%	人民幣 585,200,000元
	第六類小計	人民幣 5,377,400,000元		人民幣 4,893,296,000元
	甲類一合計：	人民幣 24,545,900,000元		人民幣 21,639,275,800元

## 乙類 — 投資價值(非市值基準)

編號	物業	於2018年3月31日 現況下的投資價值	貴集團 應佔的權益	貴集團於 2018年3月31日 應佔的投資價值
<b>第七類 — 貴集團於中國持有供經營的物業</b>				
44.	中國 江蘇省 南京市 大橋北路48號 南京弘陽廣場B2館	人民幣 155,000,000元	100%	人民幣 155,000,000元
	第七類小計	人民幣 155,000,000元		人民幣 155,000,000元
<b>第八類 — 貴集團於中國持有作投資的物業</b>				
45.	中國 江蘇省 南京市 大橋北路48號 南京弘陽廣場部分	人民幣 7,724,000,000元	100%	人民幣 7,724,000,000元
	第八類小計	人民幣 7,724,000,000元		人民幣 7,724,000,000元
	<b>乙類 — 合計</b>	人民幣 7,879,000,000元		人民幣 7,879,000,000元

## 估值報告

## 甲類 — 市值基準

## 第一類 — 貴集團於中國持有作自用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
1.	中國 江蘇省 南京市 大橋北路9號 弘陽大廈16棟 103、201、301、 401、2301、2401、 2501、2601、2701及 2801室	弘陽大廈是興建於一幅佔地面積約為49,840.50平方米的土地之上的商業開發項目。  該物業位於大橋北路。周邊開發項目主要為辦公室及零售樓宇。駕車前往南京市區及南京祿口國際機場分別需用時40分鐘左右及60分鐘左右。  該物業由若干個辦公室及零售單位組成，總建築面積約為16,359.76平方米。建築面積的用途及明細如下：	於估值日期，該物業由貴集團佔用。	人民幣 216,800,000元 (人民幣兩億壹仟陸佰捌拾萬圓整)  (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 216,800,000元 (人民幣兩億壹仟陸佰捌拾萬圓整))
			<b>概約建築面積</b>	
		<b>用途</b>	<b>(平方米)</b>	
		辦公室	8,526.11	
		零售	7,833.65	
		<b>合計：</b>	<b>16,359.76</b>	
		誠如 貴集團所告知，該物業於2009年竣工。		
		該物業獲授的土地使用權於2043年7月21日到期，作商業用途。		

## 附註：

- 根據日期均為2011年5月11日的十份土地使用權證 — 寧浦國用(2011)第06302P、06262P至06267P號及第06270P至06272P號，獲分配佔地面積約為911.80平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)，於2043年7月21日到期，作商業用途。
- 根據日期介乎2011年3月22日至2011年4月7日的十份房屋所有權證書 — 寧房權證浦初字第316625至316633號及第318400號，總建築面積約為16,359.76平方米的該物業房屋所有權及相應的土地使用權歸屬於南京紅太陽。

3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 南京紅太陽為該物業的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 南京紅太陽有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業；
  - iii. 部分物業受以華夏銀行股份有限公司南京分行為受益人之一份抵押所規限；及
  - iv. 南京紅太陽在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他方式處置該物業的抵押部分。
4. 我們在對該物業進行估值時，已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的辦公室單位的單價介乎每平方米人民幣14,800元至人民幣16,700元，及零售單位(1樓)的單價介乎每平方米人民幣15,100元至人民幣18,400元。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異及質素。

在我們的估值中，我們已就辦公室單位及零售單位(1樓)分別採納平均單價每平方米約人民幣15,300元及每平方米人民幣16,500元，與相關可比較項目一致。

## 第二類 — 貴集團於中國持有作經營的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
2.	中國 江蘇省 南京市 大橋北路48號 南京弘陽酒店	弘陽酒店是興建於總建築面積約為12,536.92平方米的3層商業裙樓之上的11層酒店開發項目。  該物業位於大橋北路。周邊開發項目主要為辦公室及零售樓宇。駕車前往南京市區及南京祿口國際機場分別需用時40分鐘左右及60分鐘左右。  該物業供應215間客房(配設餐飲等設施)、多功能房間、會議室及健身中心。  誠如 貴集團所告知，該物業已竣工及於2013年營業。  該物業獲授的土地使用權於2042年10月31日到期，作商業用途。	於估值日期，該物業在營運中。  根據 貴集團提供的資料，該物業於估值日期的佔用率約為75%。	人民幣 152,000,000元 (人民幣壹億伍仟貳佰萬圓整)  (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 152,000,000元 (人民幣壹億伍仟貳佰萬圓整))

## 附註：

- 根據日期均為2013年9月22日的107份國有土地使用權證寧浦國用(2013)第19514P、19515P、19517P、19518P、19521P、19524P、19528P、19529P、19530P、19532P、19534P、19535P、19538P、19541P、19545P、19548P、19549P、19551P、19556P、19557P、19560P、19562P、19564P、19567P、19569P、19572P、19577P、19579P、19581P、19584P、19587P、19590P、19591P、19594P、19596P、19598P、19600P、19602P、19604P、19610P、19611P、19613P、19614P、19615P、19618P、19619P、19621P、19625P、19627P、19636P、19641P、19650P、19831P 至 19836P、19838P、19851P、19854P、19855P、198656P、19860P、19863P、19866P、19869P、19910P、19912P、19916P、19918P、19923P、19925P、19931P、19935P、19936P、19938P、19940P、19944P、19945P、19959P、19960P、19961P 至 19964P、19966P、19968P、19970P、19972P、19974P、19976P、19978P、19981P、19983P、19987P、19989P、19996P、19999P、20000P、20002P、20049P、20052P、20055P、20057P、20060P、20064P，獲分配的多幅總佔地面積約為784.00平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)，於2042年10月31日到期，作商業用途。
- 根據日期介乎2013年1月11日至2013年6月20日的119份房屋所有權證書寧房權證浦初字第401157至 401159、401161 至 401166、429996、429998、430003、430008、430012、430019、430024、430031、430033、430037、430041、430046、430049、430056、430060、430064、430070、430076、430080、430086、430091、430093、430096、430099、430101、430108、430111、430114、430116、430117、430119 至 430123、430125 至 430133、430135 至 430140、430142、430143、430144、430148、430152、430158、430165、430170、430175、430177、430180、430181、430188、430191、430192、430195、430196、

430197、430203、430205 至 430210、430212、430213、430215、430216、430217、430218、430221、430223、430224、430225、430226、430227、430228、430230、430231、430239、430240、430241、432191 至 432195 號及蘇(2017)寧浦不動產權第 0068816、0068932、0068938、0068945、0068946、0068951、0068953、0068957、0068960、0068967及0068970號，總建築面積約為12,536.92平方米的該物業房屋所有權歸屬於南京紅太陽。

3. 根據日期為2017年5月25日的營業執照第913201110532728194號，南京弘陽酒店有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，自2012年9月29日開始營業。

4. 客房詳情於下表列示：

<u>房間類型</u>	<u>規模(平方米)</u>	<u>房間號碼</u>
商務房	30	124
豪華房	30	65
行政房	35-40	14
商務套房	60	6
家庭房	80	4
豪華套房	100	1
行政套間	180	1
	<b>合計</b>	<b>215</b>

5. 設施及康樂設施的詳情於下表列示：

<u>餐飲商店</u>	<u>樓層</u>	<u>總座位面積 (平方米)</u>	<u>最大坐席定員</u>
自助餐廳	5	230	100
VIP房	5	40	12
弘陽尊邸	5	40	12
弘陽餐廳	5	100	20
弘陽上城	5	10	12
		<b>合計</b>	<b>156</b>

<u>功能設施</u>	<u>樓層</u>	<u>面積(平方米)</u>
會議室	5	35
多功能會議室	-1	120
	<b>合計</b>	<b>155</b>

<u>其他康樂設施</u>	<u>樓層</u>	<u>面積(平方米)</u>
健身中心	5	27
	<b>合計</b>	<b>27</b>

6. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 南京紅太陽為該物業的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 南京紅太陽有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他合法方式處置該物業；及
  - iii. 南京紅太陽在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
7. 我們在對貼現現金流進行估值時採用的主要假設概述如下：
- i. 平均每日房間費率(「平均每日房費」)： 人民幣335元
  - ii. 資本化率 : 6.5%

我們已參考類似酒店的平均每日房費，範圍介於每晚人民幣300元至人民幣359元。我們所假設上述平均每日房費與市場一致。



## 第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
3.	中國 江蘇省 南京市浦口區 高新技術區 浦外路28號 旭日愛上城 8棟零售單位 101及102號	<p>旭日愛上城(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約為71,029平方米的土地之上的大型住宅開發項目。</p> <p>該物業位於浦口區。周邊開發項目主要為住宅樓宇。從該物業駕車前往南京市區需用時30分鐘左右。</p> <p>該物業由開發項目的兩個零售單位組成，總建築面積約為7,300.53平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業於2015年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2047年9月30日到期，作商業用途。</p>	<p>於估值日期，該物業受兩份租賃協議所規限，最新一份協議將於2025年3月31日到期，每月租金總額約為人民幣203,300元。</p>	<p>人民幣 83,900,000元 (人民幣捌仟叁佰玖拾萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 83,900,000元 (人民幣捌仟叁佰玖拾萬圓整))</p>

## 附註：

- 根據兩份國有土地使用權證，寧浦國用(2016)第22471號及第22478號，獲分配的兩幅總佔地面積約為988.78平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)，於2047年9月30日到期，作商業用途。
- 根據兩份房屋所有權證書，建築面積約為7,300.53平方米的該物業房屋所有權及相應土地使用權歸屬於南京紅太陽，作零售用途。上述證書詳情如下：

編號	證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	寧房權證浦初字第582101號	2016年2月3日	2,527.61
2.	寧房權證浦初字第582102號	2016年2月3日	4,772.92
		合計：	<u>7,300.53</u>

- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - 南京紅太陽為該物業的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 南京紅太陽有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他合法方式處置該物業；
  - iii. 該物業受以中國工商銀行股份有限公司為受益人之一份／多份抵押所規限；及
  - iv. 南京紅太陽在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
4. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的市場可比較項目。該等市場可比較項目的零售單位(1樓)的單位租金介乎每月每平方米人民幣132元至人民幣167元。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位(1樓)採納每月平均單位租金每平方米約人民幣139元，與相關可比較項目一致。

5. 根據我們的市場研究，於估值日期可比較零售開發項目的市場收益率介乎5.3%至7.4%。對該等可比較項目的市場收益率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於地點、規模及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納資本化率6.5%，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
4.	位於中國 江蘇省 南京市鼓樓區 幕府東路 旭日景城 55-40棟的 一個零售單位	<p>旭日景城(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約為128,033.00平方米的土地之上的住宅開發項目。</p> <p>該開發項目位於鼓樓區。周邊開發項目主要為住宅樓宇。從該物業駕車前往南京市區需用時20分鐘左右。</p> <p>該物業由開發項目的一個零售單位組成，建築面積約為4,450.27平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業於2007年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2044年4月14日到期，作批發及零售用途。</p>	<p>於估值日期，該物業受一份將於2024年6月27日到期的租約所規限，每月租金約為人民幣160,600元。</p>	<p>人民幣 71,900,000元 (人民幣柒仟壹佰玖拾萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 71,900,000元 (人民幣柒仟壹佰玖拾萬圓整))</p>

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證，寧夏國用(2008)第04911號，獲分配的一幅佔地面積約為1,370.50平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司南京國港置業發展有限公司(「南京國港置業」)，於2044年4月14日到期，作批發及零售用途。
2. 根據一份日期為2008年7月31日的房屋所有權證書 — 寧房權證下初字第279546號，建築面積約為4,450.27平方米的該物業房屋所有權歸屬於 貴公司的全資附屬公司南京國港置業發展有限公司(「南京國港置業」)，於2044年4月14日到期，作批發及零售用途。
3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 南京國港置業為該物業的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 南京國港置業有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他合法方式處置該物業；及
  - iii. 南京國港置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。

4. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的市場可比較項目。該等市場可比較項目的零售單位(1樓)的單位租金介乎每月每平方米人民幣152元至人民幣189元。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位(1樓)採納每月平均單位租金每平方米約人民幣166元，與相關可比較項目一致。

5. 根據我們的市場研究，於估值日期可比較零售開發項目的市場收益率介乎5.3%至7.4%。對該等可比較項目的市場收益率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於地點、規模及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納資本化率6.5%，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值												
5.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西 中吳大道以南 常州弘陽廣場	常州弘陽廣場以及弘陽上城四期為一個大型商住開發項目，建於一幅佔地面積約43,590.00平方米的地塊上。  該物業位於天寧區。鄰近開發項目主要為多棟住宅和商業樓宇。從該物業到常州站約需20分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為80,844.00平方米。建築面積的用途及明細如下：	於估值日期，物業尚處於建設中。	人民幣 629,300,000元 (人民幣陸億貳仟玖佰叁拾萬圓整)  (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 629,300,000元 (人民幣陸億貳仟玖佰叁拾萬圓整))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="491 732 544 763"></th> <th data-bbox="783 732 935 763">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="491 763 544 795">用途</td> <td data-bbox="831 763 935 795"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 795 544 827">商業</td> <td data-bbox="831 795 935 827">56,020.71</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 827 544 859">停車場</td> <td data-bbox="831 827 935 859">23,541.61</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 859 544 891">配套</td> <td data-bbox="831 859 935 891">1,281.68</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 891 544 923">合計：</td> <td data-bbox="831 891 935 923"><b>80,844.00</b></td> </tr> </tbody> </table>		概約建築面積 (平方米)	用途		商業	56,020.71	停車場	23,541.61	配套	1,281.68	合計：	<b>80,844.00</b>		
	概約建築面積 (平方米)															
用途																
商業	56,020.71															
停車場	23,541.61															
配套	1,281.68															
合計：	<b>80,844.00</b>															
		誠如 貴集團所告知，物業計劃於2018年9月竣工。														
		該物業獲授兩項並存年期的土地使用權，分別於2053年10月7日(商業金融用途)及2083年10月7日(住宅用途)屆滿。														

## 附註：

- 根據日期為2012年9月10日的國有土地使用權出讓合同 — 3204012012CR0096號及日期為2012年10月30日的補充合同，常州弘陽廣場置業有限公司(「常州弘陽廣場置業」， 貴公司的全資附屬公司)獲授予佔地面積約43,590.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣242,000,000元。

誠如 貴集團所告知，如上文國有土地使用權出讓合同中所述，該物業僅佔部分地塊。

2. 根據日期為2013年10月28日的國有土地使用權證 — 常國用(2013)第55231號，常州弘陽廣場置業獲授予佔地面積約43,590.00平方米之該地塊的土地使用權，兩項並存年期分別於2053年10月7日(商業金融用途)及2083年10月7日(住宅用途)屆滿。

誠如 貴集團所告知，如上文國有土地使用權證中所述，該物業僅佔部分地塊。

3. 根據日期為2016年8月9日的建設用地規劃許可證 — 地字第320400201600029號，常州弘陽廣場置業獲准使用佔地面積約43,590.00平方米之地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，如上文建設用地規劃許可證中所述，該物業僅佔部分地塊。

4. 根據日期為2016年10月21日的建設工程規劃許可證 — 建字第320400201610024號，批准總建設規模約為171,511.52平方米。

誠如 貴集團所告知，如上文建設工程規劃許可證中所述，該物業僅佔部分建設規模。

5. 根據日期為2016年11月18日的建築工程施工許可證 — 320400201611180101號，總建設規模約79,216.14平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣295,100,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣53,700,000元。我們在估值中已計入上述金額。

7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣786,300,000元。

8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- i. 常州弘陽廣場置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
- ii. 常州弘陽廣場置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iii. 常州弘陽廣場置業已悉數支付土地出讓金；
- iv. 常州弘陽廣場置業已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
- v. 常州弘陽廣場置業已取得銷售物業的預售許可證；

- vi. 該物業受以平安銀行股份有限公司南京分行為受益人的按揭所限；及
  - vii. 常州弘陽廣場置業於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
9. 在我們對該物業假設已竣工進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的市場可比較項目。該等市場可比較項目的商業樓宇(1樓)的單價介乎每平方米人民幣22,200元至人民幣25,500元。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異及質素。

在我們的估值中，我們已就商業樓宇(1樓)採納平均單價每平方米約人民幣22,300元，與相關可比較項目一致。



編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
6.	中國 江蘇省 常州市天寧區 勞動中路以北 麗華北路以東 常州桑麻A地塊	<p>該物業包括總佔地面積約44,534.85平方米的兩幅地塊。</p> <p>該物業位於天寧區。周邊開發項目主要為多幢商業及住宅樓宇。駕車前往常州火車站需用時10分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業將開發為總建築面積約為14,765.44平方米的綜合文化設施。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2082年10月30日(作住宅用途)及2052年10月30日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來開發。</p>	<p>人民幣 44,300,000元 (人民幣肆仟肆佰叁拾萬圓整)</p> <p>(70%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 31,010,000元 (人民幣叁仟壹佰零壹萬圓整))</p>

## 附註：

- 根據日期為2012年2月22日的國有土地使用權出讓合同 — 3204012012CR0015號及其補充合同，佔地面積約44,534.85平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有70%權益的附屬公司常州桑麻文化博覽園有限公司(「常州桑麻文化博覽園」)，土地出讓金為人民幣235,046,054元。
- 根據國有土地使用權證，該兩幅佔地面積約44,534.85平方米的地塊的土地使用權已授予常州桑麻文化博覽園，分別於2082年10月30日(作住宅用途)及2052年10月30日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	常國用(2013)第33440號	2013年6月20日	44,523.81
2.	常國用(2013)第33448號	2013年6月20日	11.04
		合計：	<b>44,534.85</b>

- 根據日期為2015年5月4日的建設用地規劃許可證 — 地字第320400201500020號，常州桑麻文化博覽園獲許可使用佔地面積約44,476.00平方米的地塊，作開發用途。

4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 常州桑麻文化博覽園為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 常州桑麻文化博覽園有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
  - iii. 常州桑麻文化博覽園已悉數支付土地出讓金。
5. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣7,500元。我們已對該等交易的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積、時間及發展限制。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣3,000元的樓面價，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
7.	中國 江蘇省 常州市 天寧區 勞動中路以北及 麗華北路以東 常州桑麻C地塊部分	<p>該物業位於天寧區。周邊開發項目主要為多幢商業及住宅樓宇。駕車前往常州火車站需用時10分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業將開發為多幢商業及文化展區樓宇，規劃總建築面積約為85,355.22平方米。</p> <p>該地塊C獲授的土地使用權分別於2082年10月30日(作住宅用途)及2052年10月30日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	於估值日期，該物業為空置以待未來開發。	<p>人民幣 375,600,000元 (人民幣叁億柒仟伍 佰陸拾萬圓整)</p> <p>(70%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 262,920,000元 (人民幣貳億陸仟貳 佰玖拾貳萬圓整))</p>

附註：

1. 根據日期為2012年2月22日的國有土地使用權出讓合同 — 3204012012CR0015號及其補充合同，總佔地面積約199,885.15平方米地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有70%權益的附屬公司常州桑麻置業有限公司(「常州桑麻置業」)，土地出讓金總額為人民幣1,054,953,946元。

據 貴集團告知，該物業僅包含上文國有土地使用權出讓合同及其補充合同所述地塊部分。

2. 根據日期為2014年8月13日的國有土地使用權證 — 常國用(2014)第43250號，總佔地面積約113,273.14平方米地塊的土地使用權已授予常州桑麻置業，分別於2082年10月30日(作住宅用途)及2052年10月30日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。

據 貴集團告知，該物業僅包含上文國有土地使用權證所述地塊部分。

3. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 常州桑麻置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 常州桑麻置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；

- iii. 常州桑麻置業已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 該物業受以紫金信託有限責任公司為受益人的按揭所限；及
  - v. 常州桑麻置業在取得承押人的同意後有權轉讓、租賃、再按揭或以其他合法方式處置該物業按揭部分。
4. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣7,500元。我們已對該等交易的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積、時間及發展限制。

在估值中，我們已採納每平方米約人民幣4,400元的樓面價，這與相關可比較項目一致。

## 第四類 — 貴集團於中國持有作銷售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值										
8.	中國 江蘇省 南京市 泰山路浦口 高新技術開發區 1至3號地塊 愛上花園部分	<p>愛上花園(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約為77,367.02平方米的土地之上的綜合開發項目。</p> <p>該開發項目位於浦口高新技術開發區。周邊開發項目主要為住宅樓宇。駕車前往南京市區及南京火車站分別需用時40分鐘左右及35分鐘左右。</p> <p>該物業由若干住宅及零售單位以及809個停車位組成，總建築面積約為27,077.38平方米。建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，該物業為空置。	<p>人民幣 5,900,000元 (人民幣伍佰玖拾萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 5,900,000元 (人民幣伍佰玖拾萬圓整))</p>										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>122.05</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>173.07</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>26,782.26</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b>27,077.38</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	122.05	住宅	173.07	停車場	26,782.26	<b>合計：</b>	<b>27,077.38</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
零售	122.05													
住宅	173.07													
停車場	26,782.26													
<b>合計：</b>	<b>27,077.38</b>													
		<p>誠如 貴集團所告知，該開發項目於2017年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權擁有兩個同時進行的期限，分別於2055年9月15日(作商業用途)及2085年9月15日(作住宅用途)到期。</p>												

## 附註：

- 根據日期為2015年4月22日的國有土地使用權出讓合同第3201542015CR0007號，一幅佔地面積約為69,367.02平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司南京弘陽恒瑞房地產開發有限公司(「南京弘陽恒瑞房地產」)，作住宅用途，為期70年，土地出讓金為人民幣630,000,000元。
- 根據日期為2016年9月23日的國有土地使用權證 — 寧浦國用(2015)第28092號，一幅佔地面積約為

77,367.02平方米的地塊的土地使用權已授予南京弘陽恒瑞房地產，兩個同時進行的期限分別於2055年9月15日(作商業用途)及2085年9月15日(作住宅用途)到期。

3. 根據日期為2015年8月1日的建設用地規劃許可證 — 地字第320111201590009號，南京弘陽恒瑞房地產已獲允許使用一幅佔地面積約為78,172.35平方米的地塊作開發。
4. 根據日期為2015年10月10日的建設工程規劃許可證 — 建字第320111201590044號，獲批准建設規模約為188,588.40平方米。
5. 根據日期為2015年11月5日的建築工程施工許可證 — 第320111201511050701號，總建設規模約為188,588.40平方米的建築工程已獲准動工。
6. 根據五份商品房預售許可證，該開發項目的若干樓宇已獲允許進行預售作商住用途。上述許可證的詳情如下：

編號	樓宇編號	許可證號	簽發日期
1.	4#棟、6#棟	寧房銷第2015300155號	2015年11月19日
2.	2#棟、5#棟、14#棟	寧房銷第2016300004號	2016年1月21日
3.	3#棟、7#棟、13#棟、17#棟	寧房銷第2016300028號	2016年3月24日
4.	8#棟、11#棟、15#棟、16#棟	寧房銷第2016300046號	2016年4月21日
5.	1#棟、9#棟、10#棟、12#棟	寧房銷第2016300062號	2016年6月3日

7. 根據十七份竣工驗收備案登記證，總建築面積約為144,217.40平方米的若干樓宇建築工程已驗收，且有關驗收已登記。上述登記的詳情如下：

編號	樓宇編號	登記編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	1#棟	寧浦備字第2017537號	2017年11月24日	14,067.40
2.	2#棟	寧浦備字第2017538號	2017年11月24日	8,457.90
3.	3#棟	寧浦備字第2017539號	2017年11月24日	8,833.40
4.	4#棟	寧浦備字第2017540號	2017年11月24日	6,999.80
5.	5#棟	寧浦備字第2017541號	2017年11月24日	10,457.90
6.	6#棟	寧浦備字第2017527號	2017年11月24日	10,342.40
7.	7#棟	寧浦備字第2017528號	2017年11月24日	7,315.50
8.	8#棟	寧浦備字第2017529號	2017年11月24日	8,672.30
9.	9#棟	寧浦備字第2017530號	2017年11月24日	9,862.70
10.	10#棟	寧浦備字第2017531號	2017年11月24日	7,531.70
11.	11#棟	寧浦備字第2017532號	2017年11月24日	7,865.40
12.	12#棟	寧浦備字第2017533號	2017年11月24日	5,154.70
13.	13#棟	寧浦備字第2017534號	2017年11月24日	7,018.40
14.	14#棟	寧浦備字第2017535號	2017年11月24日	8,194.40
15.	15#棟	寧浦備字第2017542號	2017年11月24日	7,249.40
16.	16#棟	寧浦備字第2017543號	2017年11月24日	8,365.80
17.	17#棟	寧浦備字第2017544號	2017年11月24日	7,828.30
合計				<b>144,217.40</b>

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述竣工驗收備案登記證所列樓宇部分的一部分。

8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 南京弘陽恒瑞房地產乃該物業的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 南京弘陽恒瑞房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
  - iii. 南京弘陽恒瑞房地產在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
9. 於我們對該物業進行估值時，我們已參考與該物業特徵可比較的類似開發項目市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣14,800元至人民幣15,100元，及零售單位(1樓)的單價介乎每平方米人民幣24,000元至人民幣32,900元。該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們就住宅單位及零售單位(1樓)已分別採納平均單價每平方米約人民幣14,800元及每平方米人民幣27,700元，與相關可比較項目一致。



編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值										
9.	中國 江蘇省 無錫市濱湖區 馬山檀溪村 無錫三萬頃 一期及二期部分	<p>無錫三萬頃(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約為799,999.90平方米的土地之上的住宅開發項目。</p> <p>該開發項目位於馬山國際旅遊島。周邊開發項目主要為若干住宅建築和聯排房屋。從該物業駕車到無錫市中心需用時50分鐘左右。</p> <p>該物業由該開發項目部分組成，建築面積約為51,923.52平方米。建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排房屋</td> <td>33,193.45</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>17,788.21</td> </tr> <tr> <td>人防</td> <td>950.86</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b>51,923.52</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	聯排房屋	33,193.45	商業	17,788.21	人防	950.86	<b>合計：</b>	<b>51,923.52</b>	<p>於估值日期，該物業的商業用地被貴集團用於酒店業務，而該物業的其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣791,000,000元 (人民幣柒億玖仟壹佰萬圓整)</p> <p>(100%權益歸屬於貴集團：人民幣791,000,000元 (人民幣柒億玖仟壹佰萬圓整)) (請參閱附註6)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
聯排房屋	33,193.45													
商業	17,788.21													
人防	950.86													
<b>合計：</b>	<b>51,923.52</b>													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業於2017年竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權擁有三個同時進行的期限，分別於2073年4月8日(作住宅用途)及2043年4月8日(作商業用途)及2053年4月8日(作其他用途)到期。</p>												

## 附註：

- 根據日期分別為2003年1月24日、2003年4月17日、2011年7月22日、2013年8月1日及2016年11月10日的國有土地使用權出讓合同—錫國土字出合(2003)第13號及四份補充合同，一幅佔地面積約為799,999.90平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司無錫蘇源檀溪灣置業有限公司(「無錫蘇源檀溪灣置業」)，土地出讓金為人民幣255,000,000元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅由上述國有土地使用權出讓合同所列地塊部分組成。

2. 根據日期為2008年6月10日的國有土地使用權證 — 錫濱國用(2008)第131號，一幅佔地面積約為799,999.90平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司無錫蘇源檀溪灣置業，三個同時進行的期限分別於2073年4月8日(作住宅用途)、2043年4月8日(作商業用途)及2053年4月8日(作其他用途)到期。

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述土地使用權證所列地塊的一部分。

3. 根據竣工驗收備案登記證，總建築面積約為90,116.59平方米的建築工程已驗收，且有關驗收已登記。上述登記的詳情如下：

編號	登記編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	錫建開(2007)第65號	2007年9月25日	41,182.84
2.	錫建開(2008)第78號	2008年11月5日	35,444.47
3.	錫備字BH201606號	2016年1月12日	13,489.28
		合計：	<b>90,116.59</b>

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述竣工驗收備案登記證所列樓宇的一部分。

4. 根據五份日期為2017年9月13的房屋所有權證書，總建築面積約為2,249.50平方米的房屋所有權已授予無錫蘇源檀溪灣置業。
5. 根據四十三份日期為2011年5月4日至2017年9月13日的房屋所有權證書，總建築面積約為37,232.60平方米的房屋所有權已經授予無錫蘇源檀溪灣置業。
6. 於估值過程中，我們已就該項物業的商業部分合理用作配套商業用途(如房地產權證所載明)對該部分物業作出估值。
7. 根據日期為2017年5月24日、註冊號為913202113019232397的營業執照，無錫弘陽洛克菲花園酒店管理有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元，於2014年4月17日開始運營。
8. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為13,382.97平方米的該物業部分已以總對價約人民幣236,700,000元預售。我們在估值時已考慮上述金額。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- 無錫蘇源檀溪灣置業乃該物業的擁有人，受中國法律保護；
  - 無錫蘇源檀溪灣置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業；

- iii. 該項物業一期受多項抵押限制，該等抵押以中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園區支行、渤海銀行股份有限公司蘇州分行、廣發銀行股份有限公司南京江寧支行及華夏銀行股份有限公司南京大行宮支行為受益人；及
  - iv. 無錫蘇源檀溪灣置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
10. 於我們對該物業進行估值時，我們已參考與該物業特徵可比較的類似開發項目市場可比較項目。該等可比較項目的各類聯排房屋的單價介乎每平方米人民幣19,300元至人民幣23,600元，及商業樓宇(1樓)的單價介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣17,000元。該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們就各類聯排房屋及商業樓宇(1樓)已分別採納平均單價約每平方米人民幣18,700元及人民幣16,200元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值										
10.	中國 江蘇省 蘇州市吳中區 經濟開發區 東方大道以西 郭新東路以南 上湖雅苑部分	<p>上湖雅苑(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約為69,923.00平方米的土地之上的綜合開發項目。</p> <p>該開發項目位置臨近吳中區商業區。周邊開發項目主要為商業樓宇。步行至地鐵2號線尹山湖站或獨墅湖南站需用時5分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業由總建築面積約為12,634.50平方米的開發項目部分組成。建築面積的用途及明細如下：</p>	<p>於估值日期，該物業為空置。</p>	<p>人民幣 198,700,000元 (人民幣壹億玖仟捌 佰柒拾萬圓整)</p> <p>(100% 歸屬於 貴集團： 人民幣 198,700,000元 (人民幣壹億玖仟捌 佰柒拾萬圓整))</p>										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>10,822.25</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>187.34</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>1,624.91</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><b>12,634.50</b></td> </tr> </tbody> </table>		概約建築面積 (平方米)	住宅	10,822.25	商業	187.34	停車場	1,624.91	合計：	<b>12,634.50</b>		
	概約建築面積 (平方米)													
住宅	10,822.25													
商業	187.34													
停車場	1,624.91													
合計：	<b>12,634.50</b>													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業已於2017年12月竣工。</p> <p>該物業獲授土地使用權，兩個同時進行的期限分別於2053年12月20日(作批發及零售用途)及2083年12月20日(作住宅用途)到期。</p>												

## 附註：

- 根據日期為2013年7月30日的國有土地使用權出讓合同 — 3205012013CR0148及其日期為2013年9月11日的補充合同，一幅佔地面積約為69,923.00平方米的土地的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司蘇州弘陽房地產開發有限公司(「蘇州弘陽房地產」)，土地出讓金為人民幣1,213,647,032元。
- 根據日期為2014年1月7日的國有土地使用權證 — 吳國用(2014)第0600293號，一幅佔地面積約為69,923.00平方米的土地的土地使用權已授予蘇州弘陽房地產，兩個同時進行的期限分別於2053年12月20日(作批發及零售用途)及2083年12月20日(作住宅用途)到期。

3. 根據日期為2013年10月18日的建設用地規劃許可證 — 地字第320506201300206號，蘇州弘陽房地產已獲允許使用一幅佔地面積約為69,923.00平方米的土地進行發展。
4. 根據四份建設工程規劃許可證，獲批准的總建設規模約為266,560.86平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	建字第320506201400273號	2014年8月18日	99,303.63
2.	建字第320506201400112號	2014年1月10日	59,898.09
3.	建字第320506201400164號	2014年8月5日	107,106.35
4.	建字第320506201400289號	2014年9月19日	252.79
		合計：	<b>266,560.86</b>

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述建設工程規劃許可證所述該等樓宇的一部分。

5. 根據七份建築工程施工許可證，總建設規模約為267,025.10平方米的建築工程已獲准動工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	320506201509020201	2015年9月2日	74,473.74
2.	320506201412030101	2014年12月3日	5,195.57
3.	320506201410110101	2014年10月11日	9,582.53
4.	320506201405280401	2014年5月28日	60,878.51
5.	320506201405280301	2014年5月28日	55,659.06
6.	320506201407080101	2014年7月8日	983.02
7.	320506201402200101	2014年2月20日	60,252.67
		合計：	<b>267,025.10</b>

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述建築工程施工許可證所述該等樓宇的一部分。

6. 根據六份商品房預售許可證，總建築面積約為207,811.19平方米的物業部分已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	蘇房預吳[2015]第063號	2015年4月16日	41,278.19
2.	蘇房預吳[2014]第189號	2014年8月20日	51,405.78
3.	蘇房預吳[2015]第122號	2015年6月5日	50,116.41
4.	蘇房預吳中[2015]第264號	2015年9月30日	10,298.61
5.	蘇房預吳中[2015]第377號	2015年12月24日	19,847.90
6.	蘇房預吳中[2016]第042號	2016年3月2日	34,864.30
		合計：	<b>207,811.19</b>

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述商品房預售許可證所述該等樓宇的一部分。

7. 根據九份竣工驗收備案登記證，已對總建築面積約為72,547.30平方米的建築工程進行驗收及作出登記。上述登記證如下：

編號	登記證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	320511403270101-JX-009	2017年12月8日	92.02
2.	320511403270101-JX-008	2017年12月8日	22.11
3.	320511403270101-JX-010	2017年12月8日	252.79
4.	320511403270101-JX-007	2017年12月8日	14,629.89
5.	320511403270101-JX-002	2017年12月8日	16,148.63
6.	320511403270101-JX-003	2017年12月8日	15,535.02
7.	320511403270101-JX-004	2017年12月8日	15,466.55
8.	320511403270101-JX-005	2017年12月8日	5,188.29
9.	320511403270101-JX-006	2017年12月8日	5,212.00
		合計：	<b>72,547.30</b>

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述竣工驗收備案登記證所列該等樓宇的一部分。

8. 誠如 貴集團所告知，總建築面積約為10,875.78平方米的物業部分以總對價約人民幣195,600,000元進行預售。我們在估值中已計入上述金額。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 蘇州弘陽房地產乃該物業的土地使用權所有人，受中國法律保護；
  - ii. 蘇州弘陽房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業；
  - iii. 蘇州弘陽房地產已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 蘇州弘陽房地產已自政府機構取得建造該物業之相關證書、許可證及批文；及
  - v. 蘇州弘陽房地產已就銷售該物業取得預售許可證。
10. 於我們對該物業進行估值時，我們已參考與該物業特徵可比較的類似開發項目市場可比較項目。該等市場可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣22,000元至人民幣27,000元。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們就住宅單位已採納平均單價每平方米約人民幣22,800元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值												
11.	中國 江蘇省 常州市 湖塘鎮 武宜路以東及 運北路以北 外灘壹號花園部分	<p>外灘壹號花園(「開發項目」)由佔地面積約116,137.30平方米的地塊組成。</p> <p>該物業位於湖塘鎮。周邊開發項目主要為各種住宅樓宇。自該物業駕車前往常州市中心需用時15分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為16,635.15平方米，其中包括424個停車位。建築面積的用途及明細如下：</p>	<p>於估值日期，該物業為空置。</p>	<p>人民幣70,300,000元 (人民幣柒仟零叁拾萬圓整)</p> <p>(85%權益歸屬於 貴集團： 人民幣 59,755,000元 (人民幣伍仟玖佰柒拾伍萬伍仟圓整))</p>												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>237.17</td> </tr> <tr> <td>聯排房屋</td> <td>2,407.21</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>163.23</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>13,827.54</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>16,635.15</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	237.17	聯排房屋	2,407.21	商業	163.23	停車場	13,827.54	<b>合計</b>	<b>16,635.15</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	237.17															
聯排房屋	2,407.21															
商業	163.23															
停車場	13,827.54															
<b>合計</b>	<b>16,635.15</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該開發項目已於2013年竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2050年3月29日(作批發用途)及2080年3月29日(作住宅用途)到期，兩段年期並存。</p>														

## 附註：

- 根據日期為2009年12月12日的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約116,137.30平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有其85%股權的附屬公司常州綠地昆特置業有限公司(「常州綠地昆特」)，總土地出讓金為人民幣439,579,681元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述國有土地使用權出讓合同所述地塊的一部分。

- 根據日期為2010年4月30日的房地產土地使用權證 — 吳國用(2012)第1202570號，總佔地面積約116,137.30



平方米的地塊的土地使用權已授予常州綠地昆特作批發及住宅用途，兩個同時進行的期限分別於2050年3月29日(作商業用途)及2080年3月29日(作住宅用途)到期。

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述國有土地使用權所述地塊的一部分。

3. 根據日期為2010年4月30日的建設用地規劃許可證—地字第320400201050030號，常州綠地昆特已獲允許使用佔地面積約為122,713.30平方米的地塊(116,137.30平方米作住宅及商業用途，6,576.00平方米作道路用途)以作開發用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述建設用地規劃許可證所述地塊的一部分。

4. 根據三份建設工程規劃許可證，該物業獲批准的總建設規模約為248,099.00平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	建字第320400201150037號	2011年4月2日	109,421.00
2.	建字第320400201050108號	2010年8月24日	90,948.00
3.	建字第320400201150132號	2011年9月1日	47,694.00
		合計：	<b>248,099.00</b>

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述建設工程規劃許可證所述建設規模的一部分。

5. 根據三份建築工程施工許可證，該物業總建設規模約246,822.00平方米的建築工程已獲准動工。上述許可證詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	320483201104290101	2011年4月10日	108,647.00
2.	320483201109230101	2011年9月23日	47,694.00
3.	320483201009100101	2010年9月10日	90,481.00
		合計：	<b>246,822.00</b>

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述建築工程施工許可證所述建設規模的一部分。

6. 根據十二份商品房預售許可證，多幢總建築面積約為224,871.17平方米的樓宇已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	常無房(2010)預售證第062號	2010年11月23日	16,112.06
2.	常無房(2010)預售證第070號	2010年12月13日	9,956.58
3.	常無房(2010)預售證第055號	2010年10月25日	26,617.94
4.	常無房(2011)預售證第004號	2011年1月14日	15,093.14
5.	常無房(2011)預售證第060號	2011年9月15日	26,991.86
6.	常無房(2012)預售證第011號	2012年3月7日	21,889.96
7.	常無房(2012)預售證第031號	2012年5月17日	21,075.62
8.	常無房(2012)預售證第032號	2012年5月17日	26,183.55
9.	常無房(2012)預售證第051號	2012年6月28日	4,217.61
10.	常無房(2013)預售證第010號	2013年1月30日	10,392.50
11.	常無房(2013)預售證第126號	2013年12月6日	21,360.44
12.	常無房(2012)預售證第079號	2012年9月18日	24,989.91
合計：			<b>224,871.17</b>

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述商品房預售許可證的一部分。

7. 根據四份竣工驗收備案登記證，已對總建築面積241,978.40平方米的多棟樓宇的建築工程進行驗收及作出登記。上述登記詳情如下：

編號	棟	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
1.	B1、B2	2013年12月25日	46,888.40	住宅
2.	B3、B4、CK3	2013年1月29日	72,383.00	住宅
3.	D1-D7、CK1、CK2	2012年9月24日	89,920.00	住宅及商業
4.	CK4、CK5、A1-A15	2013年6月27日	32,787.00	住宅
合計：			<b>241,978.40</b>	

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述竣工驗收備案的一部分。

8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 常州綠地昆特為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 常州綠地昆特有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 常州綠地昆特已悉數繳足土地出讓金；

- iv. 常州綠地昆特已就該物業的建設取得政府部門的相關證書、許可證及批文；及
  - v. 常州綠地昆特已取得銷售物業的預售許可證。
9. 於對該物業進行估值時，我們已參考多個與該物業具有可比較特點的類似開發項目的市場可比較項目。該等可比較項目的聯排房屋的單價介乎每平方米人民幣12,700元至人民幣16,400元，住宅單位的單價介乎每平方米人民幣8,900元至人民幣11,400元，商業樓宇(1樓)的單價介乎每平方米人民幣9,300元至人民幣15,000元以及每個停車位的單價介乎人民幣70,000元至人民幣80,000元。該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們就聯排房屋、住宅單位、商業樓宇(1樓)及停車位已分別採納平均單價約每平方米人民幣14,400元、每平方米人民幣9,100元、每平方米人民幣10,000元及每個停車位人民幣75,000元，與相關可比較項目一致。

## 第五類 — 貴集團於中國持有之開發中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值														
12.	中國 江蘇省 南京市浦口區 柳州路以南及 大橋大道以東 弘陽旭日愛上城 八區	<p>弘陽旭日愛上城(「開發項目」)為一個大型商住開發項目，建於一幅佔地面積約423,052.10平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於浦口區柳州路南側及大橋大道東側。鄰近開發項目主要為多棟住宅和商業樓宇。從該物業到市中心約需30分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後包括開發項目的八區，總建築面積約為237,023.58平方米。建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" data-bbox="478 829 957 1127"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>135,111.02</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>26,647.70</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>58,967.50</td> </tr> <tr> <td>人防</td> <td>12,847.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>3,450.36</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b>237,023.58</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴集團所告知，物業計劃於2020年4月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2050年4月21日屆滿，作商業金融用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	辦公室	135,111.02	商業	26,647.70	停車場	58,967.50	人防	12,847.00	配套	3,450.36	<b>合計：</b>	<b>237,023.58</b>	於估值日期，物業尚處於建設中。	<p>人民幣 1,056,500,000元 (人民幣壹拾億伍仟陸佰伍拾萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,056,500,000元 (人民幣壹拾億伍仟陸佰伍拾萬圓整))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
辦公室	135,111.02																	
商業	26,647.70																	
停車場	58,967.50																	
人防	12,847.00																	
配套	3,450.36																	
<b>合計：</b>	<b>237,023.58</b>																	

## 附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同 — 寧國土字浦分讓合(2007)第2號，貴公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)獲授予佔地面積約為423,052.10平方米的地塊的土地使用權，土地出讓金約為人民幣950,000,000元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述國有土地使用權出讓合同所述地塊的一部分。

2. 根據日期為2010年4月23日的國有土地使用權證 — 寧浦國用(2010)第10322P號，南京紅太陽獲授予佔地面積約40,551.60平方米的地塊的土地使用權，於2050年4月21日屆滿，作商業金融用途。
3. 根據日期為2007年9月24日的建設用地規劃許可證 — 寧規浦口用地[2007]0050號，南京紅太陽獲准使用佔地面積約672,447.00平方米的地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，如上文建設用地規劃許可證中所述，該物業僅佔部分地塊。

4. 根據日期為2016年8月18日的建設工程規劃許可證 — 建字第320111201690055號，批准總建設規模約為234,020.20平方米。
5. 根據日期為2016年9月27日的建築工程施工許可證 — 第320111201609270101號，總建設規模約233,999.20平方米的建築工程獲准開始施工。
6. 根據三份商品房預售許可證，多棟樓宇已獲准預售。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	座號	簽發日期
1.	寧房銷第2017300062號	2	2017年8月10日
2.	寧房銷第2017300082號	3	2017年10月27日
3.	寧房銷第2017300045號	4	2017年6月16日

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣307,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣832,500,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該部分總建築面積約75,031.93平方米的物業已預售，總對價約為人民幣1,026,000,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣2,673,700,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 南京紅太陽為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 南京紅太陽有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；

- iii. 南京紅太陽已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 南京紅太陽已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
  - v. 南京紅太陽已取得銷售物業的預售許可證；
  - vi. 該物業受以平安銀行股份有限公司南京分行為受益人的按揭所限；及
  - vii. 南京紅太陽於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的辦公單位單價介乎每平方米人民幣15,100元至人民幣16,400元，商業樓宇的單價介乎每平方米人民幣43,800元至人民幣50,000元。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就辦公單元及商業樓宇採用平均單價每平方米約人民幣14,000元及每平方米約人民幣40,700元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值														
13.	中國 江蘇省 南京市雨花台區 雨花台經濟開發區 春上西江	<p>春上西江為一個大型商住開發項目，建於一幅佔地面積約27,961.83平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於雨花台區雨花台經濟開發區。鄰近開發項目主要為多棟商業和住宅樓宇。從該物業到市中心約需30分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為75,969.00平方米。建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>53,522.08</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,610.56</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,304.68</td> </tr> <tr> <td>人防</td> <td>4,321.60</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>10,210.08</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b>75,969.00</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	53,522.08	商業	1,610.56	停車場	6,304.68	人防	4,321.60	配套	10,210.08	<b>合計：</b>	<b>75,969.00</b>	於估值日期，物業尚處於建設中。	<p>人民幣 706,000,000元 (人民幣柒億零陸 佰萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 706,000,000元 (人民幣柒億零陸 佰萬圓整))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	53,522.08																	
商業	1,610.56																	
停車場	6,304.68																	
人防	4,321.60																	
配套	10,210.08																	
<b>合計：</b>	<b>75,969.00</b>																	
		<p>誠如 貴集團所告知，物業計劃於2018年10月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2086年1月27日屆滿，作住宅用途。</p>																

## 附註：

- 根據日期為2015年9月10日的國有土地使用權出讓合同 — 3201012015CR0081號，貴公司的全資附屬公司南京弘陽房地產開發有限公司(「南京弘陽房地產」)獲授予佔地面積約27,961.83平方米的地塊的土地使用權，土地出讓金約為人民幣270,000,000元。
- 根據日期為2016年2月26日的國有土地使用權證 — 寧雨國用(2016)第03220號，貴公司的全資附屬公



司南京弘陽中瑞房地產開發有限公司(「南京弘陽中瑞」)獲授予佔地面積約27,961.83平方米的地塊的土地使用權，於2086年1月27日屆滿，作住宅用途。

3. 根據日期為2015年11月25日的建設用地規劃許可證 — 地字第320114201590033號，南京弘陽中瑞獲准使用佔地面積約27,961.83平方米的地塊作開發用途。
4. 根據日期為2016年3月11日的建設工程規劃許可證 — 建字第320114201690031號，批准總建設規模約為75,969.00平方米。
5. 根據日期為2016年4月7日的建築工程施工許可證 — 320114201604070101號，總建設規模約75,728.40平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據三份商品房預售許可證，多棟樓宇已獲准預售。該等許可證之詳情如下：

編號	許可證號	座號	簽發日期
1.	寧房銷第2016100180號	1、3、4	2016年11月25日
2.	寧房銷第2016100101號	2、5、7	2016年6月24日
3.	寧房銷第2017100056號	6、8、停車場	2017年5月12日

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣185,500,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣60,700,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該部分總建築面積約57,079.52平方米的物業已預售，總對價約為人民幣884,900,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣917,000,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 南京弘陽中瑞為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 南京弘陽中瑞有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 南京弘陽中瑞已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 南京弘陽中瑞已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
  - v. 南京弘陽中瑞已取得銷售物業的預售許可證。

11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時,我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣19,400元,商業樓宇的單價介乎每平方米人民幣22,600元至人民幣26,200元及每個停車位的單價介乎人民幣100,000元至人民幣150,000元。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整,以反映達致主要假設的因素,包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中,我們已就住宅單位採用平均單價每平方米約人民幣15,600元,就商業樓宇採用平均單價每平方米人民幣23,800元及就每個停車位採用平均單價人民幣100,000元,與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
14.	中國 江蘇省 南京市浦口區 大橋北路9號 旭日華庭 金棕櫚園區5座及 12和13座部分	<p>旭日華庭金棕櫚園區(「開發項目」)為一個大型商住開發項目，建於多幅總佔地面積約205,504.30平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於浦口區大橋北路9號。鄰近開發項目主要為多棟住宅和商業樓宇。從該物業到市中心約需40分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後包括開發項目的第5棟樓宇以及第12棟和第13棟樓宇的部分，總建築面積約為14,263.99平方米。建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，物業尚處於建設中。	<p>人民幣 224,000,000元 (人民幣貳億貳仟肆 佰萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 224,000,000元 (人民幣貳億貳仟肆 佰萬圓整))</p>
			<p><b>概約建築面積</b> (平方米)</p>	
		用途		
		商業	1,190.51	
		住宅	12,239.32	
		配套	834.16	
		合計：	<u><u>14,263.99</u></u>	
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年11月竣工。		
		該物業獲授的土地使用權分別於2073年7月21日(住宅用途)及2043年7月21日(商業用途)屆滿，兩段年期並存。		

## 附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同 — 浦市出字(2003)第027號，一幅佔地面積約為170,340.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)，土地出讓金約為人民幣69,005,520元。
- 根據日期為2004年12月5日的國有土地使用權出讓合同的補充協議，上述附註1所提及一幅土地的佔地面積修改為205,504.30平方米且已由南京紅太陽支付額外的土地出讓金約人民幣4,214,400元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅構成上述國有土地使用權出讓合同所述地塊的一部分。

3. 根據日期為2015年12月11日的國有土地使用權證 — 寧浦國用(2015)第37549號，南京紅太陽獲授予佔地面積約7,496.64平方米之該地塊的土地使用權，兩項並存年期分別於2073年7月21日(住宅用途)及2043年7月21日(商業用途)屆滿。
4. 根據日期為2003年7月30日的建設用地規劃許可證 — (2003) 032號，南京紅太陽獲准使用佔地面積約207,664.76平方米之地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，如上文建設用地規劃許可證中所述，該物業僅佔部分地塊。

5. 根據日期為2006年3月3日及2006年8月9日的兩份建設工程規劃許可證 — 浦規建築(2006) 017號及096號，批准總建設規模約為135,515.51平方米。

誠如 貴集團所告知，如上文建設工程規劃許可證中所述，該物業僅佔部分樓宇。

6. 根據日期為2016年3月29日及2016年4月21日的兩份建築工程施工許可證 — 320111201603290301號及320111201604210101號，總建設規模約26,114.94平方米之建築工程獲准開始施工。

誠如 貴集團所告知，如上文建築工程施工許可證中所述，該物業僅佔部分樓宇。

7. 根據日期為2017年2月28日的商品房預售許可證 — 寧房銷第201730007號，第5、12及13棟樓宇已獲准預售。
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣45,600,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣75,400,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約13,429.83平方米的部分已預售，總對價約為人民幣362,200,000元。我們在估值中已計入上述金額。
10. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣362,200,000元。

11. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- i. 南京紅太陽為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
- ii. 南京紅太陽有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；

- iii. 南京紅太陽已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 南京紅太陽已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
  - v. 南京紅太陽已取得銷售物業的預售許可證。
12. 對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣27,300元，商業樓宇的價格介乎每平方米人民幣22,700元至人民幣54,100元。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

於估值時，我們採納住宅單位的平均單價約為每平方米人民幣25,700元及商業樓宇的平均單價約為每平方米人民幣40,200元，這與相關可資比較物業一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值																		
15.	中國 江蘇省 南京市浦口高新區 南京大學 浦口校區以東 高新北路以西 時光裡花園	<p>時光裡花園為一個大型商住開發項目，建於一幅佔地面積約59,533.11平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於南京大學浦口校區以東及高新北路以西。鄰近開發項目主要為多棟住宅和商業樓宇。從該物業到市中心約需30分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為164,149.60平方米。建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，物業尚處於建設中。	<p>人民幣 1,548,000,000元 (人民幣壹拾伍億肆 仟捌佰萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,548,000,000元 (人民幣壹拾伍億肆 仟捌佰萬圓整))</p>																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用途</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>97,020.62</td> </tr> <tr> <td>SOHO</td> <td>13,042.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,726.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,283.02</td> </tr> <tr> <td>人防</td> <td>37,116.28</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,961.68</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><b>164,149.60</b></td> </tr> </tbody> </table>		概約建築面積 (平方米)	用途		住宅	97,020.62	SOHO	13,042.00	零售	8,726.00	停車場	5,283.02	人防	37,116.28	配套	2,961.68	合計：	<b>164,149.60</b>		
	概約建築面積 (平方米)																					
用途																						
住宅	97,020.62																					
SOHO	13,042.00																					
零售	8,726.00																					
停車場	5,283.02																					
人防	37,116.28																					
配套	2,961.68																					
合計：	<b>164,149.60</b>																					
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年9月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2055年6月18日(商業服務及商業用途)及2085年6月18日(住宅用途)屆滿，三段年期並存。</p>																				

## 附註：

1. 根據兩份國有土地使用權證，南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司(「南京弘陽瑞尚房地產」)， 貴公司

的全資附屬公司)獲授予佔地面積約59,533.11平方米之兩幅地塊的土地使用權，三項並存年期分別於2055年6月18日(商業服務及商業用途)及2085年6月18日(住宅用途)屆滿。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	寧浦國用(2015)第20335號	2015年7月27日	48,410.25
2.	寧浦國用(2015)第20338號	2015年7月27日	11,122.86
		合計：	<b>59,533.11</b>

2. 根據日期為2015年6月1日的建設用地規劃許可證 — 地字第320111201590006號，南京弘陽瑞尚房地產獲准使用佔地面積約61,448.69平方米之地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所述地塊的一部分。

3. 根據日期為2015年11月12日的建設工程規劃許可證 — 建字第320111201590051號，批准總建設規模約為164,149.60平方米。
4. 根據日期為2015年12月23日的建築工程施工許可證 — 320111201512230301號，總建設規模約162,097.00平方米之建築工程獲准開始施工。
5. 根據五份商品房預售許可證，多棟樓宇已獲准預售。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	座號	簽發日期
1.	寧房銷第2016300056號	1、3、7、8	2016年5月20日
2.	寧房銷第2016300105號	2、6、11	2016年9月8日
3.	寧房銷第2016300071號	4、5、9	2016年6月23日
4.	寧房銷第2017300042號	10	2017年6月9日
5.	寧房銷第2017300044號	12	2017年6月16日

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣444,000,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣145,100,000元。我們在估值中已計入上述金額。
7. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約115,215.51平方米的部分(不包括約4,849.54平方米的停車場)已預售，總對價約為人民幣1,852,600,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,921,500,000元。
9. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 南京弘陽瑞尚房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；



- ii. 南京弘陽瑞尚房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 南京弘陽瑞尚房地產已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 南京弘陽瑞尚房地產已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
  - v. 南京弘陽瑞尚房地產已取得銷售物業的預售許可證。
10. 對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單價介乎人民幣13,500元至人民幣17,700元，SOHO的單價介乎每平方米人民幣12,700元至人民幣16,000元及商業樓宇的單價介乎每平方米人民幣43,800元至人民幣50,000元。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單位、SOHO及商業樓宇分別採用平均單價約每平方米人民幣15,300元、每平方米人民幣13,400元及每平方米人民幣39,100元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值												
16.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西 中吳大道以南 弘陽上城三期	<p>弘陽上城三期為一個住宅開發項目，建於一幅佔地面積約111,710.00平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於天寧區。鄰近開發項目主要為多棟住宅和商業樓宇。從該物業到常州站約需20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為165,972.50平方米。建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" data-bbox="491 697 957 919"> <thead> <tr> <th></th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用途</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>118,976.59</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>32,917.56</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>14,078.35</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><b>165,972.50</b></td> </tr> </tbody> </table>		概約建築面積 (平方米)	用途		住宅	118,976.59	停車場	32,917.56	配套	14,078.35	合計：	<b>165,972.50</b>	<p>於估值日期，物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 975,100,000元 (人民幣玖億柒仟伍佰壹拾萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 975,100,000元 (人民幣玖億柒仟伍佰壹拾萬圓整))</p>
	概約建築面積 (平方米)															
用途																
住宅	118,976.59															
停車場	32,917.56															
配套	14,078.35															
合計：	<b>165,972.50</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，物業計劃於2018年6月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2082年12月11日及2083年8月21日屆滿(作住宅用途)，兩段年期並存。</p>														

## 附註：

- 根據日期為2012年9月11日的國有土地使用權出讓合同 — 3204012012CR0097號及日期為2012年10月30日的補充合同，常州弘陽廣場置業有限公司(「常州弘陽廣場置業」， 貴公司的全資附屬公司)獲授予佔地面積約111,710.00平方米地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣620,000,000元。

2. 根據兩份國有土地使用權證，常州弘陽廣場置業獲授予總佔地面積約111,710.00平方米之兩幅地塊的土地使用權，作住宅用途。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	簽發日期	佔地面積(平方米)	屆滿日期
1.	常國用(2013)第4390號	2013年1月25日	49,800.00	2082年12月11日
2.	常國用(2013)第49163號	2013年9月13日	61,910.00	2083年8月21日
合計：			<b>111,710.00</b>	

3. 根據日期為2013年1月30日的建設用地規劃許可證—地字第320400201300007號，常州弘陽廣場置業獲准使用佔地面積約111,710.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2015年7月28日的建設工程規劃許可證—建字第320400201510020號，批准總建設規模約為165,972.50平方米。
5. 根據兩份建築工程施工許可證，總建設規模約160,941.75平方米之建築工程獲准開始施工。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模(平方米)
1.	320400201511260201	2015年11月26日	83,435.86
2.	320400201512040101	2015年12月4日	77,505.89
合計：			<b>160,941.75</b>

6. 根據八份商品房預售許可證，總建築面積約151,894.15平方米已獲准預售。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積(平方米)
1.	(2016)房預售證第059號	2016年7月21日	14,237.12
2.	(2016)房預售證第041號	2016年5月10日	20,267.17
3.	(2017)房預售證第014號	2017年3月17日	18,745.41
4.	(2017)房預售證第006號	2017年1月12日	17,402.62
5.	(2016)房預售證第092號	2016年11月10日	11,117.64
6.	(2016)房預售證第061號	2016年7月21日	19,958.51
7.	(2016)房預售證第082號	2016年9月27日	17,248.12
8.	(2017)房預售證第011號	2017年3月6日	32,917.56
合計：			<b>151,894.15</b>

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣477,100,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣31,100,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約129,731.35平方米的部分已預售，總對價約為人民幣1,058,400,000元。我們在估值中已計入上述金額。

9. 假設該物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,124,000,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 常州弘陽廣場置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 常州弘陽廣場置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 常州弘陽廣場置業已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 常州弘陽廣場置業已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
  - v. 常州弘陽廣場置業已取得銷售物業的預售許可證。
11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每個停車位人民幣70,000元至人民幣100,000元。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模及樓齡等。

在我們的估值中，我們已採用平均單價每個停車位約人民幣84,000元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值												
17.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西 中吳大道以南 弘陽上城四期	弘陽上城四期連同常州弘陽廣場為一個商住開發項目，建於一幅佔地面積約43,590.00平方米的地塊上。  該物業位於天寧區。鄰近開發項目主要為多棟住宅和商業樓宇。從該物業到常州站約需20分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為88,772.93平方米。建築面積的用途及明細如下：	於估值日期，物業尚處於建設中。	人民幣 549,300,000元 (人民幣伍億肆仟玖佰叁拾萬圓整)  (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 549,300,000元 (人民幣伍億肆仟玖佰叁拾萬圓整))												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="491 768 544 793">用途</th> <th data-bbox="804 732 959 793">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="491 800 544 825">住宅</td> <td data-bbox="858 800 959 825">67,010.81</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 832 544 857">商業</td> <td data-bbox="868 832 959 857">2,614.02</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 863 568 889">停車場</td> <td data-bbox="858 863 959 889">12,975.90</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 895 544 921">配套</td> <td data-bbox="868 895 959 921">6,172.20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 944 560 970">合計：</td> <td data-bbox="858 944 959 970"><b>88,772.93</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	67,010.81	商業	2,614.02	停車場	12,975.90	配套	6,172.20	合計：	<b>88,772.93</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	67,010.81															
商業	2,614.02															
停車場	12,975.90															
配套	6,172.20															
合計：	<b>88,772.93</b>															
		誠如 貴集團所告知，物業計劃於2018年8月竣工。														
		該物業已獲授兩項並存年期的土地使用權，分別於2053年10月7日(商業金融用途)及2083年10月7日(住宅用途)屆滿。														

## 附註：

- 根據日期為2012年9月10日的國有土地使用權出讓合同 — 3204012012CR0096號及日期為2012年10月30日的補充合同，常州弘陽廣場置業有限公司(「常州弘陽廣場置業」， 貴公司的全資附屬公司)獲授予佔地面積約43,590.00平方米地塊之土地使用權，土地出讓金為人民幣242,000,000元。

誠如 貴集團所告知，如上文國有土地使用權出讓合同中所述，該物業僅佔部分地塊。

2. 根據日期為2013年10月28日的國有土地使用權證 — 常國用(2013)第55231號，常州弘陽廣場置業獲授予佔地面積約43,590.00平方米之地塊的土地使用權，兩項並存年期分別於2053年10月7日(商業金融用途)及2083年10月7日(住宅用途)屆滿。

誠如 貴集團所告知，如上文國有土地使用權證中所述，該物業僅佔部分地塊。

3. 根據日期為2016年8月9日的建設用地規劃許可證 — 地字第320400201600029號，常州弘陽廣場置業獲准使用佔地面積約43,590.00平方米之地塊作開發用途。

誠如 貴集團所告知，如上文建設用地規劃許可證中所述，該物業僅佔部分地塊。

4. 根據日期為2016年10月21日的建設工程規劃許可證 — 建字第320400201610024號，批准總建設規模約為171,511.52平方米。

誠如 貴集團所告知，如上文建設工程規劃許可證中所述，該物業僅佔部分建設規模。

5. 根據日期為2016年12月9日的建築工程施工許可證 — 320400201612090101號，總建設規模約90,426.20平方米之建築工程獲准開始施工。

6. 根據四份商品房預售許可證，總建築面積約69,624.83平方米已獲准預售。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	常天(2017)房預售證第(055)號	2017年8月24日	11,873.39
2.	常天(2017)房預售證第(058)號	2017年9月29日	19,936.24
3.	(2017)房預售證第(032)號	2017年5月5日	13,261.48
4.	(2017)房預售證第(044)號	2017年6月14日	24,553.72
		合計：	<b>69,624.83</b>

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣63,700,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣199,000,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約67,681.69平方米的部分已預售，總對價約為人民幣773,100,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣852,700,000元。

10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 常州弘陽廣場置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 常州弘陽廣場置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 常州弘陽廣場置業已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 常州弘陽廣場置業已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
  - v. 常州弘陽廣場置業已取得銷售物業的預售許可證；
  - vi. 該物業受以平安銀行股份有限公司南京分行為受益人的按揭所限；及
  - vii. 常州弘陽廣場置業於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣13,400元(住宅單位)、每平方米人民幣21,700元至人民幣25,800元(商業樓宇(1樓))及每個停車位人民幣70,000元至人民幣100,000元。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就住宅單位、商業樓宇(1樓)及每個停車位採用平均單價每平方米約人民幣12,500元、每平方米約人民幣23,400元及人民幣84,000元，與相關可比較項目一致。



編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值										
18.	中國 安徽省 滁州市來安縣 汧河鎮 長江大道以西 明發北站 新城弘陽苑	<p>明發北站新城弘陽苑為一個住宅開發項目，建於一幅佔地面積約8,782.00平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於來安縣。鄰近開發項目主要為多棟住宅樓宇。從該物業到來安縣中心約需10分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為17,744.71平方米。建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用途</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>13,976.18</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>3,768.53</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>17,744.71</u></td> </tr> </tbody> </table>		概約建築面積 (平方米)	用途		住宅	13,976.18	配套	3,768.53	合計：	<u>17,744.71</u>	<p>於估值日期，物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 64,600,000元 (人民幣陸仟肆佰陸拾萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 64,600,000元 (人民幣陸仟肆佰陸拾萬圓整))</p>
	概約建築面積 (平方米)													
用途														
住宅	13,976.18													
配套	3,768.53													
合計：	<u>17,744.71</u>													
		<p>誠如 貴集團所告知，物業計劃於2019年6月竣工。</p> <p>該物業已獲授兩項並存年期的土地使用權，分別於2056年12月17日(商業用途)及2086年12月17日(住宅用途)屆滿。</p>												

## 附註：

- 根據日期為2017年5月17日的國有土地使用權出讓合同 — 341122出讓2017年023號及日期為2017年6月12日的補充合同，來安弘嘉房地產開發有限公司(「來安弘嘉房地產」， 貴公司的全資附屬公司)獲授予佔地面積約8,782.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣47,900,000元。
- 根據日期為2017年12月25日的房地產權證 — 皖(2017)來安縣不動產權第0016346號，來安弘嘉房地產獲授予佔地面積約8,782.00平方米之該地塊的土地使用權，兩項並存年期分別於2056年12月17日(商業用途)及2086年12月17日(住宅用途)屆滿。
- 根據日期為2017年9月11日的建設用地規劃許可證 — 地字第341122201700067號，來安弘嘉房地產獲准使用佔地面積約8,782.00平方米之地塊作開發用途。

4. 根據日期為2017年12月15日的建設工程規劃許可證 — 第2017093號，批准總建設規模約為18,308.56平方米。
5. 根據日期為2017年12月21日的建築工程施工許可證 — 第3411221708220101-SX-001(Bu)號，總建設規模約18,308.56平方米之建築工程獲准開始施工。
6. 根據日期為2018年1月31日的商品房預售許可證—(2018)房預售證第10號，總建築面積約13,976.18平方米經批准預售。
7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣8,500,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣41,100,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約5,748.37平方米的部分已預售，總對價約為人民幣57,300,000元，我們在估值中已計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣139,500,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 來安弘嘉房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 來安弘嘉房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 來安弘嘉房地產已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 來安弘嘉房地產已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
  - v. 來安弘嘉房地產已取得銷售物業的預售許可證。
11. 對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣9,200元至人民幣11,000元。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已就住宅單位採用平均單價每平方米約人民幣10,000元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值														
19.	中國 安徽省 滁州市來安縣 汧河鎮 長江南路以西 藝境花園	<p>藝境花園為一個大型住宅開發項目，建於一幅佔地面積約60,189.20平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於來安縣汧河鎮。鄰近開發項目主要為多棟住宅樓宇。從該物業到汧河鎮中心約需5分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為170,500.84平方米。建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，物業尚處於建設中。	<p>人民幣 853,800,000元 (人民幣捌億伍仟叁 佰捌拾萬圓整)</p> <p>(33%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 281,754,000元 (人民幣貳億捌仟壹 佰柒拾伍萬肆仟圓 整))</p>														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="491 736 544 763">用途</th> <th data-bbox="810 697 959 763">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="491 768 544 795">住宅</td> <td data-bbox="847 768 959 795">124,715.31</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 800 592 827">聯排房屋</td> <td data-bbox="847 800 959 827">12,053.91</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 832 544 859">零售</td> <td data-bbox="863 832 959 859">1,797.76</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 863 568 891">停車場</td> <td data-bbox="847 863 959 891">29,427.26</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 895 544 923">配套</td> <td data-bbox="863 895 959 923">2,506.60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 949 560 976">合計：</td> <td data-bbox="847 949 959 976"><b>170,500.84</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	124,715.31	聯排房屋	12,053.91	零售	1,797.76	停車場	29,427.26	配套	2,506.60	合計：	<b>170,500.84</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	124,715.31																	
聯排房屋	12,053.91																	
零售	1,797.76																	
停車場	29,427.26																	
配套	2,506.60																	
合計：	<b>170,500.84</b>																	
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年6月竣工。																
		該物業獲授兩項並存年期的土地使用權，分別於2057年1月10日(其他商業用途)及2087年8月10日(住宅用途)屆滿。																

## 附註：

- 根據日期為2017年6月6日的國有土地使用權出讓合同 — 341122出讓2017年043號及日期為2017年6月12日的補充合同，來安金弘新房地產有限公司(「來安金弘新房地產」， 貴公司擁有33%權益的附屬公司)獲授予佔地面積約60,189.20平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣723,300,000元。
- 根據日期為2017年10月13日的房地產權證 — 皖(2017)來安縣不動產權第0014718號，來安金弘新房地產獲授予佔地面積約60,189.20平方米之地塊的土地使用權，兩項並存年期分別於2057年1月10日(其他商業用途)及2087年8月10日(住宅用途)屆滿。

3. 根據日期為2017年6月30日的建設用地規劃許可證—地字第341122201700053號，來安金弘新房地產獲准使用佔地面積約60,189.20平方米之地塊作開發用途。

4. 根據兩份建設工程規劃許可證，批准總建設規模約為170,500.84平方米。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	2017063號	2017年9月7日	48,201.19
2.	2017076號	2017年11月6日	122,299.65
		合計：	<b>170,500.84</b>

5. 根據四份建築工程施工許可證，總建設規模約170,358.70平方米之建築工程獲准開始施工。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	3411221708210110-SX-001	2017年8月29日	48,201.19
2.	3411221708210110-SX-002	2017年12月8日	65,511.54
3.	3411221708210110-SX-003	2017年12月8日	47,264.64
4.	3411221708210110-SX-004	2017年11月29日	9,381.33
		合計：	<b>170,358.70</b>

6. 根據三份商品房預售許可證，總建築面積約65,158.98平方米已獲准預售。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	(2017)房預售證第075號	2017年11月22日	10,222.68
2.	(2017)房預售證第090號	2017年12月22日	22,778.48
3.	(2018)房預售證第007號	2018年1月26日	32,157.82
		合計：	<b>65,158.98</b>

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣67,700,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣440,000,000元。我們在估值中已計入上述金額。

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約51,875.12平方米的部分已預售，總對價約為人民幣553,600,000元。我們在估值中已計入上述金額。

9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,697,300,000元。

10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

i. 來安金弘新房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 來安金弘新房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 來安金弘新房地產已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 來安金弘新房地產已就該物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
  - v. 來安金弘新房地產已取得銷售該物業的預售許可證。
11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣19,300元(各類住宅單位)、每平方米人民幣16,000元至人民幣20,100元(聯排房屋)及每平方米人民幣19,300元至人民幣28,400元(商業樓宇(1樓))。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就各類住宅單位、聯排房屋及商業樓宇(1樓)採用平均單價每平方米約人民幣12,500元、每平方米約人民幣16,400元及每平方米約人民幣18,200元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
20.	中國 安徽省 合肥市長豐縣 阜陽北路與金川路 的交叉口 時光裡	<p>時光裡為住宅開發項目，建於一幅佔地面積約42,621.00平方米的土地上。</p> <p>該物業位於長豐縣。鄰近開發項目主要為各種住宅樓宇。從該物業到合肥東站約需20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後總建築面積約為130,448.58平方米。建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，該物業尚處於建設中。	<p>人民幣 738,700,000元 (人民幣柒億叁仟捌 佰柒拾萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 738,700,000元 (人民幣柒億叁仟捌 佰柒拾萬圓整))</p>
		<b>概約建築面積</b>		
		用途	(平方米)	
		住宅	96,137.71	
		停車場	20,971.02	
		配套	7,486.45	
		人防	5,853.40	
		合計：	<b>130,448.58</b>	
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年1月竣工。		
		該物業已獲授的土地使用權於2086年11月7日屆滿，作住宅用途。		

## 附註：

- 根據日期為2016年11月8日的國有土地使用權出讓合同 — 340121出讓(2016)100號及其日期為2016年11月25日的補充合同， 貴公司全資附屬公司安徽弘嵐房地產開發有限公司(「安徽弘嵐房地產」)，獲授予佔地面積約42,621.00平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣664,872,000元。
- 根據日期為2017年3月24日的房地產權證 — 皖(2017)長豐不動產權第0008610號，安徽弘嵐房地產獲授予佔地面積約42,621.00平方米之地塊的土地使用權，於2086年11月7日屆滿，作住宅用途。

3. 根據日期為2017年2月7日的建設用地規劃許可證 — 地字第340121201720005號，安徽弘嵐房地產獲准使用佔地面積約42,621.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據十七份建設工程規劃許可證，批准總建設規模約為126,365.12平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	長建南許(2017) 149	2017年5月12日	6,115.14
2.	長建南許(2017) 150	2017年5月12日	4,031.35
3.	長建南許(2017) 151	2017年5月12日	5,203.21
4.	長建南許(2017) 152	2017年5月12日	4,031.35
5.	長建南許(2017) 153	2017年5月12日	5,177.88
6.	長建南許(2017) 154	2017年5月12日	5,202.81
7.	長建南許(2017) 155	2017年5月12日	2,075.23
8.	長建南民許(2017) 133	2017年5月8日	9,598.77
9.	長建南民許(2017) 134	2017年5月8日	11,078.98
10.	長建南民許(2017) 135	2017年5月8日	11,002.15
11.	長建南民許(2017) 136	2017年5月8日	10,978.37
12.	長建南民許(2017) 094	2017年4月19日	10,061.27
13.	長建南民許(2017) 095	2017年4月19日	10,431.68
14.	長建南民許(2017) 202	2017年7月19日	175.74
15.	長建南民許(2017) 203	2017年7月19日	221.02
16.	長建南民許(2017) 201	2017年7月7日	4,469.39
17.	長建南民許(2017) 157	2017年5月16日	26,510.78
合計：			<b>126,365.12</b>

5. 根據四份建築工程施工許可證，總建設規模約126,344.92平方米的建設工程已獲准動工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	3401211703150101-SX-003	2017年6月1日	98,930.79
2.	3401211703150101-SX-002	2017年6月1日	2,055.03
3.	3401211703150101-SX-001	2017年5月3日	20,492.95
4.	3401211703150101-SX-004	2017年8月16日	4,866.15
合計：			<b>126,344.92</b>



6. 根據七份商品房預售許可證，總建築面積約59,159.46平方米已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	長房預售證第20177120號	2017年7月13日	6,250.08
2.	長房預售證第20177121號	2017年7月13日	4,129.94
3.	長房預售證第20177122號	2017年7月13日	10,347.11
4.	長房預售證第20177123號	2017年7月13日	10,739.92
5.	長房預售證第20177203號	2017年11月16日	11,230.16
6.	長房預售證第20177204號	2017年11月16日	11,242.19
7.	長房預售證第20187044號	2018年3月21日	5,220.06
		合計：	<b>59,159.46</b>

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣85,000,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣283,600,000元。我們在估值中已計入上述金額。

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約44,928.35平方米的部分已預售，總對價約為人民幣516,300,000元。我們在估值中已計入上述金額。

9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,260,600,000元。

10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- i. 安徽弘嵐房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
- ii. 安徽弘嵐房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- iii. 安徽弘嵐房地產已悉數支付土地出讓金；
- iv. 安徽弘嵐房地產已就該物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
- v. 安徽弘嵐房地產已取得銷售該物業的預售許可證；
- vi. 該物業受以長安國際信託股份有限公司為受益人的按揭所限；及
- vii. 安徽弘嵐房地產於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。

11. 對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣14,800元(各類住宅單位)

及人民幣60,000元至人民幣70,000元(每個停車位)。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就各類住宅單位及停車位採用平均單價每平方米約人民幣13,600元及每個停車位人民幣67,000元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值												
21.	中國 安徽省 合肥市瑤海區 障山路以西 月亮灣路以南 昕悅花園	<p>昕悅花園為住宅開發項目，建於一幅佔地面積約37,253.98平方米的土地上。</p> <p>該物業位於瑤海區。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。從該物業到合肥火車站約需20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後總建築面積約為104,117.84平方米。建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>75,146.90</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>13,837.96</td> </tr> <tr> <td>人防</td> <td>6,682.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>8,450.98</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b>104,117.84</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	75,146.90	停車場	13,837.96	人防	6,682.00	配套	8,450.98	<b>合計：</b>	<b>104,117.84</b>	<p>於估值日期，該物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 592,200,000元 (人民幣伍億玖仟貳 佰貳拾萬圓整)</p> <p>(80%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 473,760,000元 (人民幣肆億柒仟叁 佰柒拾陸萬圓整))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	75,146.90															
停車場	13,837.96															
人防	6,682.00															
配套	8,450.98															
<b>合計：</b>	<b>104,117.84</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年4月竣工。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權於2087年1月12日屆滿，作住宅用途。</p>														

## 附註：

- 根據日期為2016年12月13日的國有土地使用權出讓合同 — 合地瑤海經營[2016]182號及其日期為2017年1月10日的補充合同， 貴公司擁有80%權益的附屬公司安徽弘鵬置業有限公司(「安徽弘鵬置業」)，獲授予佔地面積約37,253.98平方米之地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣620,269,999元。
- 根據日期為2017年3月30日的房地產權證 — 皖(2017)合不動產權第0062734號，安徽弘鵬置業獲授予佔地面積約37,253.98平方米之地塊的土地使用權，於2087年1月12日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2017年1月19日的建設用地規劃許可證 — 340102201700005號，安徽弘鵬置業獲准使用佔地面積約37,253.98平方米之地塊作開發用途。

4. 根據兩份建設工程規劃許可證，批准總建設規模約為102,769.79平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	合規建民許2017242號	2017年5月22日	89,419.15
2.	合規建民許2017168號	2017年4月21日	13,350.64
合計：			<b>102,769.79</b>

5. 根據三份建築工程施工許可證，總建設規模約102,769.64平方米的建設工程已獲准動工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	3401021703140101-SX-001	2017年5月8日	1,607.88
2.	3401021703140101-SX-002	2017年5月8日	11,742.76
3.	3401021703140101-SX-003	2017年5月27日	89,419.00
合計：			<b>102,769.64</b>

6. 根據九份商品房預售許可證，約58,940.93平方米的總建築面積已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	合房預售證第20170817號	2017年10月26日	4,672.21
2.	合房預售證第20170472號	2017年7月28日	6,827.85
3.	合房預售證第20170863號	2017年11月8日	8,736.47
4.	合房預售證第20170473號	2017年7月28日	8,671.18
5.	合房預售證第20171083號	2017年12月7日	4,700.46
6.	合房預售證第20171084號	2017年12月7日	6,685.58
7.	合房預售證第20171085號	2017年12月7日	6,945.86
8.	合房預售證第20170420號	2017年7月13日	4,744.92
9.	合房預售證第20170421號	2017年7月13日	6,956.40
合計：			<b>58,940.93</b>

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣99,000,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣199,200,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業建築面積約48,097.30平方米的部分已按多份買賣協議預售，總對價約為人民幣611,100,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,025,700,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 安徽弘鵬置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 安徽弘鵬置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 安徽弘鵬置業已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 安徽弘鵬置業已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
  - v. 安徽弘鵬置業已取得銷售物業的預售許可證；
  - vi. 該物業受以平安銀行股份有限公司合肥分行為受益人的按揭所限；及
  - vii. 安徽弘鵬置業於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣12,800元至人民幣14,600元(各類住宅單位)及人民幣80,000元至人民幣110,000元(每個停車位)。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就各類住宅單位及停車位採用平均單價每平方米約人民幣13,800元及每個停車位人民幣87,000元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值														
22.	中國 江蘇省 常州市金壇區 金桂路以南 華陽路以西 金璽天郡	<p>金璽天郡為住宅開發項目，建於一幅佔地面積約88,719.00平方米的地塊上。</p> <p>該物業位於金壇區。鄰近開發項目主要為各種住宅樓宇和商業樓宇。從該物業到金壇巴士站約需10分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後總建築面積約為326,455.39平方米。建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>200,090.80</td> </tr> <tr> <td>聯排房屋</td> <td>20,105.44</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,940.04</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>71,890.48</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>32,428.63</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b>326,455.39</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	200,090.80	聯排房屋	20,105.44	商業	1,940.04	停車場	71,890.48	配套	32,428.63	<b>合計：</b>	<b>326,455.39</b>	於估值日期，該物業尚處於建設中。	<p>人民幣 1,373,800,000元 (人民幣壹拾叁億柒仟叁佰捌拾萬圓整)</p> <p>(50%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 686,900,000元 (人民幣陸億捌仟陸佰玖拾萬圓整))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
住宅	200,090.80																	
聯排房屋	20,105.44																	
商業	1,940.04																	
停車場	71,890.48																	
配套	32,428.63																	
<b>合計：</b>	<b>326,455.39</b>																	
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。</p> <p>該物業獲授兩項並存年期的土地使用權，分別於2057年11月12日(商業用途)及2087年11月12日(住宅用途)屆滿。</p>																

## 附註：

- 根據日期為2017年6月19日的國有土地使用權出讓合同 — 3204822017CR0103號， 貴集團擁有50%權益的附屬公司常州市金壇旭潤置業有限公司(「常州金壇旭潤置業」)，獲授予佔地面積約88,719.00平方米之該地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,147,149,600元。
- 根據日期為2017年8月1日的房地產權證 — (蘇2017)金壇區不動產權第0017360號，常州金壇旭潤置業

獲授予佔地面積約88,719.00平方米之該地塊的土地使用權，兩項並存年期分別於2057年11月12日(商業用途)及2087年11月12日(住宅用途)屆滿。

- 根據日期為2017年8月4日的建設用地規劃許可證 — 地字第320482201700061號，常州金壇旭潤置業獲准使用佔地面積約88,719.00平方米之地塊作開發用途。
- 根據四份建設工程規劃許可證，批准總建設規模約為327,890.80平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	建字第320482201700115號	2017年9月30日	180,002.50
2.	建字第320482201700118號	2017年10月10日	39,109.06
3.	建字第320482201700119號	2017年10月10日	65,011.58
4.	建字第320482201700117號	2017年10月10日	43,767.66
合計：			<b>327,890.80</b>

- 根據二份建築工程施工許可證，總建設規模約323,692.00平方米的建設工程已獲准動工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	320482201710270301	2017年10月27日	323,692.00
2.	320482201710270401	2017年10月27日	
合計：			<b>323,692.00</b>

- 根據七份商品房預售許可證，總建設面積約178,769.63平方米的建設工程已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	常壇(2017)房預售證第(040)號	2017年11月10日	85,548.54
2.	常壇(2017)房預售證第(037)號	2017年11月3日	8,813.39
3.	常壇(2017)房預售證第(038)號	2017年11月3日	7,694.44
4.	常壇(2018)房預售證第(006)號	2018年2月12日	23,842.87
5.	常壇(2018)房預售證第(008)號	2018年3月21日	25,147.50
6.	常壇(2018)房預售證第(004)號	2018年1月29日	18,153.84
7.	常壇(2017)房預售證第(049)號	2017年12月19日	9,569.05
合計：			<b>178,769.63</b>

- 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣147,900,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣796,600,000元。我們在估值中已計入上述金額。
- 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約110,378.98平方米的部分已預售，總對價約為人民幣1,255,900,000元。我們在估值中已計入上述金額。



9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣3,014,700,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 常州金壇旭潤置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 常州金壇旭潤置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 常州金壇旭潤置業已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 常州金壇旭潤置業已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
  - v. 常州金壇旭潤置業已取得銷售物業的預售許可證；
  - vi. 該物業受以渤海銀行股份有限公司南京分行為受益人的按揭所限；及
  - vii. 常州金壇旭潤置業於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣11,400元至人民幣14,900元(各類住宅單位)、每平方米人民幣17,000元至人民幣19,500元(聯排房屋)、每平方米人民幣16,200元至人民幣16,500元(商業樓宇(1樓))及每個人民幣90,000元至人民幣99,000元(停車位)。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就各類住宅單位、聯排房屋、商業樓宇(1樓)及停車位採用平均單價約每平方米人民幣12,800元、每平方米人民幣20,300元、每平方米人民幣16,700元及每個停車位人民幣89,000元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值														
23.	中國 江蘇省 南通市通州區 尚德路以東 榮華小區以北 尚德苑	<p>尚德苑為住宅開發項目，建於一幅佔地面積約37,348.00平方米的土地上。</p> <p>該物業位於通州區。鄰近開發項目主要為住宅和配套零售樓宇。從該物業到南通興東國際機場約需20分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後總建築面積約為61,478.67平方米。建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排房屋</td> <td>12,449.92</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>25,396.60</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>10,609.66</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>8,720.76</td> </tr> <tr> <td>人防</td> <td>4,301.73</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b>61,478.67</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	聯排房屋	12,449.92	住宅	25,396.60	停車場	10,609.66	配套	8,720.76	人防	4,301.73	<b>合計：</b>	<b>61,478.67</b>	<p>於估值日期，該物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 337,600,000元 (人民幣叁億叁仟柒 佰陸拾萬圓整)</p> <p>(33.30%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 112,420,800元 (人民幣壹億壹仟貳 佰肆拾貳萬零捌佰 圓整))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																	
聯排房屋	12,449.92																	
住宅	25,396.60																	
停車場	10,609.66																	
配套	8,720.76																	
人防	4,301.73																	
<b>合計：</b>	<b>61,478.67</b>																	
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年2月竣工。</p> <p>該物業已獲授的土地使用權於2087年7月3日屆滿，作住宅用途。</p>																

## 附註：

- 根據日期為2017年5月24日的國有土地使用權出讓合同3206832017CR0048號及其日期為2017年7月10日的補充合同， 貴公司擁有33.30%權益的附屬公司南通錦力置業有限公司(「南通錦力置業」)獲授予佔地面積約37,348.00平方米之該地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣301,024,880元。
- 根據日期為2017年10月30日的房地產權證—蘇(2017)通州不動產權0023358號，南通錦力置業獲授予佔地面積約37,348.00平方米之該地塊的土地使用權，於2087年7月3日屆滿，作住宅用途。

3. 根據日期為2017年7月17日的建設用地規劃許可證 — 地字第320604201710072號，南通錦力置業獲准使用佔地面積約37,348.00平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2017年11月29日的建設工程規劃許可證 — 建字第320604201710205號，獲批總建設規模約為61,561.26平方米。
5. 根據2017年12月8日的建築工程施工許可證 — 320683201712080301號，建設規模總面積約61,561.26平方米的建設工程已獲准動工。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣18,100,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣173,000,000元。我們在估值中已計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣633,800,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 南通錦力置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 南通錦力置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 南通錦力置業已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 南通錦力置業已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
  - v. 南通錦力置業已取得銷售物業的預售許可證。
9. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣23,200元至人民幣25,900元(聯排房屋)及每平方米人民幣11,500元至人民幣13,900元(住宅單位)。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就聯排房屋及住宅單位採用平均單價約每平方米人民幣25,000元及每平方米人民幣12,700元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值										
24.	中國 江蘇省 蘇州市高新區 澱墅關鎮 桑園路以東 規劃區間路以南 蘇州2016-WG-64 地塊	蘇州2016-WG-64地塊為住宅開發項目，建於兩幅總佔地面積約44,700.50平方米的地塊上。  該物業位於澱墅關鎮。鄰近開發項目主要為住宅和配套零售樓宇。從該物業到蘇州新區火車站約需5分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後總建築面積約為95,339.18平方米。總建築面積的用途及明細如下：	於估值日期，該物業尚處於建設中。	人民幣 1,379,200,000元 (人民幣壹拾叁億柒仟玖佰貳拾萬圓整)  (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,379,200,000元 (人民幣壹拾叁億柒仟玖佰貳拾萬圓整))										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="491 768 544 793">用途</th> <th data-bbox="807 732 959 793">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="491 800 544 825">住宅</td> <td data-bbox="858 800 959 825">69,743.96</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 832 568 857">停車場</td> <td data-bbox="858 832 959 857">22,011.28</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 863 544 889">配套</td> <td data-bbox="871 863 959 889">3,583.94</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 895 560 921">合計：</td> <td data-bbox="858 895 959 953"><b>95,339.18</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	69,743.96	停車場	22,011.28	配套	3,583.94	合計：	<b>95,339.18</b>		
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	69,743.96													
停車場	22,011.28													
配套	3,583.94													
合計：	<b>95,339.18</b>													
		誠如 貴集團所告知，有關住宅單位將帶精装修出售。												
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年9月竣工。												
		該物業已獲授的土地使用權於2086年12月12日屆滿，作住宅用途。												

## 附註：

1. 根據日期為2016年10月18日的國有土地使用權出讓合同3205012016CR0110號及其日期為2016年11月4日的補充合同， 貴公司全資附屬公司蘇州弘陽投資有限公司（「蘇州弘陽投資」），獲授予佔地面積約44,700.50平方米之該地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,328,620,447元。

2. 根據兩份房地產權證，蘇州弘陽投資獲授予總佔地面積約44,700.50平方米之兩幅地塊的土地使用權，於2086年12月12日屆滿，作住宅用途。上述證書的詳情如下：

編號	證件編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	蘇(2017)蘇州市不動產權第5046595號	2017年2月23日	17,508.70
2.	蘇(2017)蘇州市不動產權第5046594號	2017年2月23日	27,191.80
		合計：	<b>44,700.50</b>

3. 根據日期為2017年1月18日的建設用地規劃許可證—地字第320505201700007號，蘇州弘陽投資獲准使用佔地面積約44,700.50平方米之地塊作開發用途。
4. 根據日期為2017年1月25日的建設工程規劃許可證—建字第320505201700015號，批准總建設規模約為95,339.18平方米。
5. 根據日期為2017年3月10日的建築工程施工許可證—320591201703100201號，總建設規模約95,339.18平方米的建設工程已獲准動工。
6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣111,800,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣419,600,000元。我們在估值中已計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣2,092,300,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 蘇州弘陽投資為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 蘇州弘陽投資有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 蘇州弘陽投資已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 蘇州弘陽投資已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
  - v. 蘇州弘陽投資已取得銷售物業的預售許可證；
  - vi. 該物業受以中國工商銀行股份有限公司蘇州高新區分行及中國工商銀行股份有限公司江蘇省分行為受益人的按揭所限；及

- vii. 蘇州弘陽投資於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
9. 對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣27,600元至人民幣32,200元。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中，我們已分別就住宅單位採用平均單價每平方米約人民幣30,000元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
25.	中國 江蘇省 蘇州市吳中區 甬直鎮 甬直路以北 甬澄北路以東 甬源名築	甬源名築為住宅開發項目，建於一幅佔地面積約60,960.50平方米的地塊上。  該物業位於甬直鎮。鄰近開發項目主要為住宅及配套零售樓宇。從該物業到蘇州火車站約需30分鐘車程。  根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後總建築面積約為149,634.41平方米。建築面積的用途及明細如下：	於估值日期，該物業尚處於建設中。	人民幣 1,584,500,000元 (人民幣壹拾伍億捌仟肆佰伍拾萬圓整)  (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,584,500,000元 (人民幣壹拾伍億捌仟肆佰伍拾萬圓整))
		<b>概約建築面積</b>		
		<b>用途</b>	<b>(平方米)</b>	
		住宅	106,654.42	
		商業	819.90	
		停車場	20,440.69	
		配套	13,019.40	
		人防	8,700.00	
		<b>合計：</b>	<b>149,634.41</b>	
		誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年6月竣工。		
		該物業已獲授的土地使用權於2086年5月17日屆滿，作住宅用途。		

## 附註：

- 根據日期為2016年5月18日的國有土地使用權出讓合同320502016CR0059號及其日期為2016年6月1日的補充合同， 貴公司全資附屬公司蘇州弘陽置地有限公司(「蘇州弘陽置地」)，獲授予佔地面積約60,960.50平方米之該地塊的土地使用權，土地出讓金為人民幣1,538,183,982元。
- 根據日期為2016年7月29日的房地產權證 — 蘇(2016)蘇州市不動產權第6024610號，蘇州弘陽置地獲授予佔地面積約60,960.40平方米之該地塊的土地使用權，於2086年5月17日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為2016年7月21日的建設用地規劃許可證 — 地字第320506201600143號，蘇州弘陽置地獲准使用佔地面積約60,960.50平方米之地塊作開發用途。



4. 根據日期為2016年11月7日的建設工程規劃許可證 — 建字第320506201600232號，批准總建設規模約為147,848.96平方米。
5. 根據二份建築工程施工許可證，總建設規模約147,848.96平方米的建設工程已獲准動工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築規模 (平方米)
1.	320506201611180101	2016年11月18日	74,753.83
2.	320506201612200101	2016年12月20日	73,095.13
		合計：	<b>147,848.96</b>

6. 根據日期為2017年8月18日的商品房預售許可證 — 蘇房預吳中[2017]164號，總建築面積約51,790.64平方米已獲准預售。
7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣307,200,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣147,200,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約3,700.02平方米的部分已預售，總對價約為人民幣75,700,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣2,261,900,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- 蘇州弘陽置地為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - 蘇州弘陽置地有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - 蘇州弘陽置地已悉數支付土地出讓金；
  - 蘇州弘陽置地已就物業的建設從政府部門取得相關證書、許可證及批文；
  - 蘇州弘陽置地已取得銷售物業的預售許可證；
  - 該物業受以渤海銀行股份有限公司蘇州分行及中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園分行為受益人的按揭所限；及
  - 蘇州弘陽置地於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。

11. 我們對該物業(假設已竣工)進行估值時,我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣23,700元(各類住宅單位)及每平方米人民幣13,200元至人民幣18,000元(商業樓宇)。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整,以反映達致主要假設的因素,包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在我們的估值中,我們已分別就各類住宅單位及商業樓宇採用平均單價每平方米約人民幣21,100元及每平方米約人民幣16,800元,與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值										
26.	中國 江蘇省 蘇州市高新區 興賢路以北 文昌路以東 上水雅苑	<p>上水雅苑為於總佔地面積約為69,325.40平方米的兩幅地塊上興建的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於高新區。周邊開發項目主要為住宅及配套零售建築。距蘇州新區火車站僅需約5分鐘車程。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業竣工後的總建築面積將約為197,866.94平方米。總建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>149,192.47</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>39,900.58</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>8,773.89</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b>197,866.94</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	149,192.47	停車場	39,900.58	配套	8,773.89	<b>合計：</b>	<b>197,866.94</b>	於估值日期，該物業尚處於建設中。	<p>人民幣 1,792,100,000元 (人民幣壹拾柒億玖仟貳佰壹拾萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,792,100,000元 (人民幣壹拾柒億玖仟貳佰壹拾萬圓整))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	149,192.47													
停車場	39,900.58													
配套	8,773.89													
<b>合計：</b>	<b>197,866.94</b>													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2018年11月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2086年3月23日到期，作住宅用途。</p>												

## 附註：

- 根據日期為2016年1月12日的國有土地使用權出讓合同3205012016CR0007號及其日期為2016年2月18日的補充合同，該兩幅佔地面積約69,325.40平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司蘇州弘陽置業有限公司(「蘇州弘陽置業」)，土地出讓金為人民幣1,053,508,998元。

2. 根據兩份房地產權證，該兩幅總佔地面積約69,325.40平方米的地塊的土地使用權已授予蘇州弘陽置業，於2086年3月23日到期，作住宅用途。上述證書的詳情如下：

編號	地塊編號	證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	320505001076GB00066W00000000	蘇(2016)蘇州市不動產權第5009813號	2016年4月15日	18,595.20
2.	320505001076GB00067W00000000	蘇(2016)蘇州市不動產權第5009815號	2016年4月15日	50,730.20
			合計：	<b>69,325.40</b>

3. 根據日期為2016年3月17日的建設用地規劃許可證—地字第320505201600013號，蘇州弘陽置業獲許可使用佔地面積約69,325.40平方米的地塊，作開發用途。

4. 根據兩份建設工程規劃許可證，經批准的總建設規模約為197,938.07平方米。

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	建字第320505201600048號	2016年4月1日	56,386.97
2.	建字第320505201600092號	2016年5月31日	141,551.1
			合計： <b>197,938.07</b>

5. 根據三份建築工程施工許可證，總建設規模約197,938.07平方米的建築工程已獲准動工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	320591201604280501	2016年4月28日	56,386.97
2.	320591201607250101	2016年7月25日	62,174.10
3.	320591201607250201	2016年7月25日	79,377.00
			合計： <b>197,938.07</b>

6. 根據四份商品房預售許可證，總建築面積約149,192.47平方米已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	蘇房預高新[2016]244號	2016年8月26日	43,863.99
2.	蘇房預高新[2016]316號	2016年12月9日	33,043.14
3.	蘇房預高新[2017]046號	2017年4月19日	36,161.38
4.	蘇房預高新[2017]118號	2017年6月16日	36,123.96
			合計： <b>149,192.47</b>

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣397,500,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣286,700,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約141,556.24平方米的部分已經預售，總對價約為人民幣2,355,500,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 該物業假設於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣2,495,300,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 蘇州弘陽置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 蘇州弘陽置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 蘇州弘陽置業已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 蘇州弘陽置業已就該物業的建設通過有關政府部門取得相關證書、許可證及批文；
  - v. 蘇州弘陽置業已取得銷售物業的預售許可證；
  - vi. 該物業受以中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園區支行及中國銀行股份有限公司蘇州高新區支行為受益人的一項／多項抵押所限；及
  - vii. 蘇州弘陽置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他方式處置該物業的抵押部分。
11. 在我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的住宅單位的單價介乎每平方米人民幣16,400元至人民幣18,700元。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就住宅單位採納平均單價每平方米約人民幣18,300元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值										
27.	中國 江蘇省 無錫市濱湖區 馬山檀溪村 無錫三萬頃 二期部分	<p>無錫三萬頃(「該開發項目」)為於佔地面積約799,999.90平方米的地塊上興建的住宅開發項目。</p> <p>該開發項目位於馬山國際旅遊島。周邊開發項目主要為多幢住宅樓及聯排房屋。從該物業駕車前往無錫市中心需用時50分鐘左右。</p> <p>該物業包括該開發項目總建築面積約30,976.06平方米的部分。建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用途</td> <td></td> </tr> <tr> <td>聯排房屋</td> <td>27,073.54</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>3,902.52</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><b>30,976.06</b></td> </tr> </tbody> </table>		概約建築面積 (平方米)	用途		聯排房屋	27,073.54	配套	3,902.52	合計：	<b>30,976.06</b>	<p>於估值日期，該物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 394,000,000元 (人民幣叁億玖仟肆 佰萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 394,000,000元 (人民幣叁億玖仟肆 佰萬圓整))</p>
	概約建築面積 (平方米)													
用途														
聯排房屋	27,073.54													
配套	3,902.52													
合計：	<b>30,976.06</b>													
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年12月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2073年4月8日(作住宅用途)、2043年4月8日(作商業用途)及2053年4月8日(作其他用途)到期，三個年期同時生效。</p>												

## 附註：

- 根據日期分別為2003年1月24日、2003年4月17日、2011年7月22日、2013年8月1日及2016年11月10日的國有土地使用權出讓合同—錫國土資出合(2003)第13號及四份補充合同，佔地面積約799,999.90平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司無錫蘇源檀溪灣置業有限公司(「無錫蘇源檀溪灣置業」)，土地出讓金為人民幣255,000,000元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述國有土地使用權出讓合同所述的部分地塊。

2. 根據日期為2008年6月10日的國有土地使用權證 — 錫濱國用(2008)第131號，佔地面積約799,999.90平方米的地塊的土地使用權已授予無錫蘇源檀溪灣置業，分別於2073年4月8日(作住宅用途)、2043年4月8日(作商業用途)及2053年4月8日(作其他用途)到期，三個年期同時生效。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述土地使用權證所述的部分地塊。

3. 根據日期為2003年4月4日的建設用地規劃許可證 — 錫規地許(2003)第063號，無錫蘇源檀溪灣置業獲許可使用佔地面積約800,000.00平方米的地塊，作發展用途。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述建設用地規劃許可證所述的部分地塊。

4. 根據四份建設工程規劃許可證，經批准的建設規模約為122,325.00平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	建字第3202112013C0009號	2013年6月6日	40,218.00
2.	建字第3202112013C0013號	2013年7月8日	18,499.00
3.	建字第3202112013C0020號	2013年8月27日	56,704.00
4.	建字第3202112018A0019號	2018年2月11日	6,904.00
		合計：	<b>122,325.00</b>

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述建設工程規劃許可證所述的部分樓宇。

5. 根據五份建築工程施工許可證，總建設規模約67,058.34平方米的建築工程已獲准動工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	320211020130089	2013年8月29日	18,499.00
2.	320211020130099	2013年9月17日	13,489.28
3.	320211020140009	2014年1月20日	19,433.06
4.	320211201711020201	2017年11月2日	8,733.00
5.	320211201803140101	2018年3月14日	6,904.00
		合計：	<b>67,058.34</b>

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述建築工程施工許可證所述的部分樓宇。

6. 根據商品房預售許可證 — (2018)預銷准字第002號，建築面積約8,478.97平方米已獲准預售。



7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣221,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣162,800,000元。我們在估值中已計入上述金額。
8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約6,172.36平方米的部分已經預售，總對價約為人民幣166,500,000元。我們在估值中已計入上述金額。
9. 該物業假設於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣747,600,000元。
10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 無錫蘇源檀溪灣置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 無錫蘇源檀溪灣置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 無錫蘇源檀溪灣置業已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 無錫蘇源檀溪灣置業已就該物業的建設通過有關政府部門取得相關證書、許可證及批文；
  - v. 無錫蘇源檀溪灣置業已取得銷售物業的預售許可證；
  - vi. 該物業受以中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園區支行、渤海銀行股份有限公司蘇州分行及廣發銀行股份有限公司南京江寧支行為受益人的多項抵押所限；及
  - vii. 無錫蘇源檀溪灣置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
11. 在我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的聯排房屋的單價介乎每平方米人民幣27,800元至人民幣31,300元。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就聯排房屋採納平均單價每平方米約人民幣27,800元，與相關可比較項目一致。



2. 根據三份國有土地使用權證，該三幅總佔地面積約70,028.48平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司句容紫金房地產開發有限公司（「句容紫金房地產」）。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	使用權年期及用途	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	句土國用(2010)第019417號	分別於2074年1月8日(作住宅用途)及2044年1月8日(作商業用途)到期。	2010年4月10日	47,820.00
2.	句土國用(2010)第019418號	分別於2074年1月8日(作住宅用途)及2044年1月8日(作商業用途)到期	2010年4月10日	13,095.48
3.	句土國用(2010)第019419號	分別於2078年1月10日(作住宅用途)及2048年1月10日(作商業用途)到期	2010年4月10日	9,113.00
合計：				<b>70,028.48</b>

3. 根據三份建設用地規劃許可證，句容紫金房地產獲許可使用總佔地面積約70,023.78平方米的三幅地塊，作開發用途。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	地字第321183201760008號	2017年3月16日	9,113.00
2.	地字第321183201760009號	2017年3月16日	13,090.56
3.	地字第321183201760010號	2017年3月17日	47,820.22
合計：			<b>70,023.78</b>

4. 根據四份建設工程規劃許可證，經批准的總建設規模約為37,731.45平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	建字第321183201760087號	2017年7月31日	8,811.47
2.	建字第321183201760089號	2017年8月11日	15,097.09
3.	建字第321183201760090號	2017年8月11日	6,536.86
4.	建字第321183201760094號	2017年8月18日	7,286.03
合計：			<b>37,731.45</b>

5. 根據七份建築工程施工許可證，總建設規模約82,104.50平方米的建築工程已獲准動工。上述許可證的詳情如下：

編號	簽發日期	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	321183201709290101	2017年9月29日	28,164.91
2.	321183201709300201	2017年9月30日	22,259.86
3.	321183201710130201	2017年10月13日	1,932.12
4.	321183201710130101	2017年10月13日	1,648.70
5.	321183201709220101	2017年9月22日	7,779.20
6.	321183201709220301	2017年9月22日	6,536.86
7.	321183201709220201	2017年9月22日	13,782.85
合計：			<b>82,104.50</b>

6. 根據兩份商品房預售許可證，總建築面積約20,016.62平方米已獲准預售。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	句房預字第2017122號	2017年11月7日	8,361.64
2.	句房預字第2017154號	2017年12月1日	11,654.98
		合計：	<b>20,016.62</b>

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣58,900,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣292,300,000元。我們在估值中已計入上述金額。

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約19,763.15平方米的部分已經預售，總對價約為人民幣491,700,000元。我們在估值中已計入上述金額。

9. 該物業假設於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣871,000,000元。

10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- i. 句容紫金房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
- ii. 句容紫金房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- iii. 句容紫金房地產已悉數支付土地出讓金；
- iv. 句容紫金房地產已就該物業的建設通過有關政府部門取得相關證書、許可證及批文；及
- v. 句容紫金房地產已取得銷售物業的預售許可證。

11. 在我們對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的聯排房屋的單價介乎每平方米人民幣19,800元至人民幣30,000元。對該等可比較項目的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量。

在我們的估值中，我們已就聯排房屋採納平均單價每平方米約人民幣25,000元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
29.	中國 江蘇省 泰興市 文江路以西及 根思路以北 TX2017-20號地段 3號地塊	<p>該物業包括一幅佔地面積約56,230.00平方米的地塊。</p> <p>該物業位於泰興市。周邊開發項目主要為多幢住宅樓。從該物業駕車前往泰興市中心需用時10分鐘左右。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業竣工後的總建築面積將約為152,983.72平方米。建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，該物業尚處於建設中。	<p>人民幣 546,000,000元 (人民幣伍億肆仟陸佰萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 546,000,000元 (人民幣伍億肆仟陸佰萬圓整))</p>
		<p><b>概約建築面積</b></p> <p><b>用途</b> (平方米)</p> <p>住宅 111,608.51</p> <p>商業 9,827.95</p> <p>停車場 17,171.63</p> <p>人防 6,125.00</p> <p>配套 8,250.63</p> <p><b>合計：</b> <u><u>152,983.72</u></u></p>		
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年1月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2087年11月26日(作住宅用途)及2057年11月26日(作批發及零售以及商業金融用途)到期，兩個年期同時生效。</p>		

## 附註：

- 根據日期為2017年9月28日的國有土地使用權出讓合同3212832017CR0117號，佔地面積約56,230.00平方米的一幅地塊的土地使用權已授予南京弘陽瑞尚房地產開發有限公司，土地出讓金總額為人民幣498,880,000元。
- 根據日期為2017年11月30日的房地產權證 — 蘇(2017)泰興市不動產權第0034591號，佔地面積約56,230.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司泰興市瑞尚房地產開發有限公司(「泰興市瑞尚房地產」)，分別於2087年11月26日(作住宅用途)及2057年11月26日(作批發及零售以及商業金融用途)到期，兩個年期同時生效。

3. 根據日期為2017年11月13日的建設用地規劃許可證 — 泰規劃地字第321283201700205號，泰興市瑞尚房地產獲許可使用一幅佔地面積約56,230.00平方米的地塊，作發展用途。
4. 根據日期為2018年1月9日的建設工程規劃許可證 — 建字第321283201800006號，經批准的建築規模約為147,012.00平方米。
5. 根據三份建築工程施工許可證，總建設規模約152,498.74平方米的建築工程已獲准動工。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建設規模 (平方米)
1.	321283201802010201	2018年2月1日	73,769.79
2.	321283201802080101	2018年2月8日	73,858.21
3.	321283201803130101	2018年3月13日	4,870.74
合計：			<b>152,498.74</b>

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣22,300,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣404,000,000元。我們在估值中已計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,334,200,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 泰興市瑞尚房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 泰興市瑞尚房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 泰興市瑞尚房地產已悉數支付土地出讓金；及
  - iv. 泰興市瑞尚房地產已就該物業的建設自政府部門取得相關證書、許可證及批文。
9. 對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣9,700元至人民幣12,000元(住宅單位)及每平方米人民幣20,000元至人民幣22,000元(1樓商業樓宇)。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已分別就住宅單位及1樓商業樓宇採用平均單價每平方米約人民幣10,700元及每平方米人民幣21,000元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
30.	中國 江蘇省 張家港市大新鎮 新湖中路以南及 海壩路以東 320582007019GB00030號 地塊 昕悅名邸	<p>該物業包括佔地面積約47,706.39平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於大新鎮。周邊開發項目主要為多幢住宅及商業樓宇。駕車前往張家港市中心需用時25分鐘左右。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業竣工後的建築面積將約為101,083.45平方米。建築面積的用途及明細如下：</p>	於估值日期，該物業尚處於建設中。	<p>人民幣 461,000,000元 (人民幣肆億陸仟 壹佰萬圓整)</p> <p>(70%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 322,700,000元 (人民幣叁億貳仟貳 佰柒拾萬圓整))</p>

## 概約建築面積

用途	(平方米)
住宅	67,959.39
商業	2,241.91
停車場	23,206.08
人防	6,092.00
配套	1,584.07
<b>合計：</b>	<b>101,083.45</b>

誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年10月竣工。

該物業獲授的土地使用權予分別於2087年11月13日(作住宅用途)及2057年11月13日(作商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。

## 附註：

- 根據日期為2017年10月10日的國有土地使用權出讓合同 — 3205822017CR0068號及其日期為2017年11月6日的補充合同，佔地面積約47,706.39平方米的地塊的使用權已授予一家 貴公司擁有70%股權的附屬公司張家港弘晨置業有限公司(「張家港弘晨置業」)，土地出讓金為人民幣235,000,000元。
- 根據日期為2017年11月21日的國有土地使用權證 — 蘇(2017)張家港市不動產權第0116827號，佔地面積約47,706.39平方米的地塊的土地使用權已授予張家港弘晨置業，分別於2087年11月13日(作住宅用途)及2057年11月13日(做商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。



3. 根據日期為2017年11月22日的建設用地規劃許可證 — 地字第320582201721028號，張家港弘晨置業獲許可使用佔地面積約47,706.39平方米的地塊，作發展用途。
4. 根據日期為2017年11月30日的建設工程規劃許可證 — 建字第320582201731075號，經批准的總建設規模約為101,083.45平方米。
5. 根據日期為2018年1月9日的建築工程施工許可證 — 320582201801160501號，總建設規模約99,740.00平方米的建築工程獲准開始施工。

誠如 貴集團所告知，上述建築工程施工許可證所述樓宇僅包括該物業的一部分。

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣15,700,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣321,900,000元。我們在估值中已計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,094,900,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 張家港弘晨置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 張家港弘晨置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 張家港弘晨置業已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 張家港弘晨置業已就該物業的建設自政府部門取得相關證書、許可證及批文；
  - v. 該物業受以中國農業銀行股份有限公司張家港分行及中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園區支行為受益人的按揭所限；及
  - vi. 張家港弘晨置業於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新按揭或以其他方式處置該物業的抵押部分。

9. 對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣13,700元至人民幣16,800元(住宅單位)、每平方米人民幣17,500元至人民幣24,600元(1至2樓商業樓宇)及人民幣57,800元至人民幣72,200元(每個停車位)。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已分別就住宅單位、1至2樓商業樓宇及每個停車位採用平均單價每平方米約人民幣15,000元、每平方米人民幣19,000元及人民幣65,000元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值																		
31.	中國 江蘇省 張家港市 塘橋鎮 福民路以北 320582001054GB00086號 地塊	<p>該物業包括佔地面積約36,829.18平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於塘橋鎮。周邊開發項目主要為多幢住宅及商業樓宇。駕車前往張家港市中心需用時20分鐘左右。</p> <p>誠如 貴集團所告知，該物業竣工後的總建築面積將約為92,069.04平方米。建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: right;">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>用途</th> <th>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td style="text-align: right;">61,899.93</td> </tr> <tr> <td>聯排房屋</td> <td style="text-align: right;">5,313.66</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td style="text-align: right;">2,016.63</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td style="text-align: right;">15,751.85</td> </tr> <tr> <td>人防</td> <td style="text-align: right;">5,564.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td style="text-align: right;">1,522.97</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td style="text-align: right;"><b>92,069.04</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2020年1月竣工。</p> <p>該物業的土地使用權獲授予兩個連續年期，分別於2087年11月14日(作住宅用途)及2057年11月14日(作商業服務用途)到期。</p>	概約建築面積		用途	(平方米)	住宅	61,899.93	聯排房屋	5,313.66	商業	2,016.63	停車場	15,751.85	人防	5,564.00	配套	1,522.97	<b>合計：</b>	<b>92,069.04</b>	<p>於估值日期，該物業尚處於建設中。</p>	<p>人民幣 437,000,000元 (人民幣肆億叁仟柒佰萬圓整)</p> <p>(50%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 218,500,000元 (人民幣貳億壹仟捌佰伍拾萬圓整))</p>
概約建築面積																						
用途	(平方米)																					
住宅	61,899.93																					
聯排房屋	5,313.66																					
商業	2,016.63																					
停車場	15,751.85																					
人防	5,564.00																					
配套	1,522.97																					
<b>合計：</b>	<b>92,069.04</b>																					

## 附註：

- 根據日期為2017年9月13日的國有土地使用權出讓合同 — 第3205822017CR0059號，佔地面積約36,829.18平方米的地塊的土地使用權已授予蘇州全卓置業有限公司，土地出讓金為人民幣390,650,000元。
- 根據日期為2017年11月23日的房地產權證 — 蘇(2017)張家港市不動產權第0117128號，佔地面積約36,829.18平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有50%權益的附屬公司張家港銳誠置業有限公司(「張家港銳誠置業」)，分別於2087年11月14日(作住宅用途)及2057年11月14日(作商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。

3. 根據日期為2017年11月22日的建設用地規劃許可證 — 地字第320582201721027號，張家港銳誠置業獲許可使用佔地面積約36,829.18平方米的地塊，作開發用途
4. 根據日期為2017年11月30日的建設工程規劃許可證 — 建字第320582201731076號，獲批准總建設規模約為92,069.04平方米。
5. 根據日期為2018年3月21日的建築工程施工許可證 — 320582201803210101號，總建設規模約91,815.00平方米的建築工程獲准開始施工。

誠如 貴集團所告知，上述建築工程施工許可證所述樓宇僅包括該物業的一部分。

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣13,200,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣306,700,000元。我們在估值中已計入上述金額。
7. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,047,900,000元。
8. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 張家港銳誠置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 張家港銳誠置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 張家港銳誠置業已悉數支付土地出讓金；及
  - iv. 張家港銳誠置業已就該物業的建設自政府部門取得相關證書、許可證及批文。
9. 對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,800元(各種住宅單位)、每平方米人民幣16,900元至人民幣20,000元(聯排房屋)、每平方米人民幣17,500元至人民幣24,600元(1至2樓商業樓宇)及人民幣57,800元至人民幣72,200元(每個停車位)。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已分別就各種住宅單位、聯排房屋、1至2樓商業樓宇及每個停車位採用平均單價每平方米約人民幣14,000元、每平方米人民幣18,000元、每平方米人民幣20,000元及人民幣65,000元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況與年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值												
32.	中國 安徽省 滁州市 南譙區 南譙路與敬梓路 交叉口東北角 時光裡花園	<p>時光裡花園為一個住宅開發項目，建於佔地面積約89,886.00平方米的一幅地塊上。</p> <p>該物業位於南譙區。周邊開發項目主要為多幢住宅。駕車前往滁州火車站需用時10分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業在竣工後的總建築面積約為264,752.99平方米。建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>185,877.54</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>8,983.70</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>61,703.07</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>8,188.68</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b>264,752.99</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	185,877.54	商業	8,983.70	停車場	61,703.07	配套	8,188.68	<b>合計：</b>	<b>264,752.99</b>	於估值日期，物業尚處於建設中。	<p>人民幣 544,400,000元 (人民幣伍億肆仟肆佰肆拾萬圓整)</p> <p>(40% 權益歸屬於 貴集團： 人民幣 217,760,000元 (人民幣貳億壹仟柒佰柒拾陸萬圓整))</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
住宅	185,877.54															
商業	8,983.70															
停車場	61,703.07															
配套	8,188.68															
<b>合計：</b>	<b>264,752.99</b>															
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業計劃於2019年11月竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2087年10月9日(作住宅用途)及2057年10月9日(作批發及零售用途)到期，兩個年期同時生效。</p>														

## 附註：

- 根據日期為2017年7月26日的國有土地出讓合同-341100出讓(2017)第61號及日期為2017年8月3日的補充合同，佔地面積約89,886.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有40%權益的附屬公司滁州弘陽房地產開發有限公司(「滁州弘陽房地產」)，土地出讓金為人民幣466,000,000元。
- 根據日期為2017年11月6日的房地產權證—皖(2017)滁州第0037245號，總佔地面積約89,886.00平方米的地塊的土地使用權已授予滁州弘陽房地產，分別於2087年10月9日(作住宅用途)及2057年10月9日(作批發及零售用途)到期，兩個年期同時生效。

3. 根據日期為2017年8月30日的建設用地規劃許可證—地字第341100201700097號，滁州弘陽房地產獲許可使用佔地面積約89,886.00平方米的地塊，作開發用途。

4. 根據三份建設工程規劃許可證，獲批准的總建設規模約為264,748.99平方米。上述許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	20170176	2017年12月14日	32,510.15
2.	20180030	2018年4月4日	163,371.68
3.	20180031	2018年4月4日	68,867.16
合計：			<b>264,748.99</b>

5. 根據兩份建築工程施工許可證，總建設規模約195,885.75平方米的建築工程獲准開始施工。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	3411031711140101-SX-001	2018年1月5日	32,514.15
2.	3411031711140101-SX-002	2018年4月20日	163,371.60
合計：			<b>195,885.75</b>

6. 根據四份商品房預售許可證，總建築面積約29,570.66平方米已獲准預售。該等許可證的詳情如下：

編號	許可證號	簽發日期	建築面積 (平方米)
1.	(2018)房預售證第001號	2018年1月18日	7,970.76
2.	(2018)房預售證第002號	2018年1月18日	7,977.96
3.	(2018)房預售證第003號	2018年1月18日	7,977.96
4.	(2018)房預售證第069號	2018年3月30日	5,643.98
合計：			<b>29,570.66</b>

7. 誠如 貴集團所告知，於估值日期支銷的總建設成本約為人民幣53,500,000元，而物業竣工的估計未支銷建設成本將約為人民幣610,700,000元。我們在估值中已計入上述金額。

8. 誠如 貴集團所告知，該物業總建築面積約27,402.44平方米的部分已預售，總對價約為人民幣203,000,000元。我們在估值中已計入上述金額。

9. 假設物業於估值日期已竣工，其市值估計約為人民幣1,620,600,000元。

10. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- i. 滁州弘陽房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 滁州弘陽房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 滁州弘陽房地產已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 該物業受以徽商銀行滁州豐樂路支行為受益人的按揭所限；及
  - v. 滁州弘陽房地產在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、再按揭或以其他合法方式處置該物業按揭部分。
11. 對該物業(假設已竣工)進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的多個市場可比較項目。該等可比較項目的單價介乎每平方米人民幣7,900元至人民幣9,300元(各類住宅單位)及每平方米人民幣12,800元至人民幣13,900元(商業樓宇(1至2樓))。我們已對該等可比較項目的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓齡及樓宇質量等。

在估值中，我們已分別就各類住宅單位及商業樓宇(1至2樓)採用平均單價每平方米約人民幣8,200元及每平方米約人民幣12,700元，與相關可比較項目一致。

## 第六類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
33.	中國 江蘇省 無錫市濱湖區 馬山檀溪村 無錫三萬頃 二期部分	無錫三萬頃(「該開發項目」)為於佔地面積約799,999.90平方米的地塊上興建的住宅開發項目。  該開發項目位於馬山國際旅遊島。周邊開發項目主要為多幢住宅樓及聯排房屋。從該物業駕車前往無錫市中心需用時50分鐘左右。  根據 貴集團提供的資料，該物業包括規劃建築面積約26,311.97平方米。  該物業獲授的土地使用權分別於2073年4月8日(作住宅用途)、2043年4月8日(作商業用途)及2053年4月8日(作其他用途)到期，三個年期同時生效。	於估值日期，該物業為空置及待未來開發。	人民幣 100,000,000元 (人民幣壹億圓整)  (100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 100,000,000元 (人民幣壹億圓整))

## 附註：

1. 根據日期分別為2003年1月24日、2003年4月17日、2011年7月22日、2013年8月1日及2016年11月10日的國有土地使用權出讓合同 — 錫國土資出合(2003)第13號及四份補充合同，佔地面積約799,999.90平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司無錫蘇源檀溪灣置業有限公司(「無錫蘇源檀溪灣置業」)，土地出讓金為人民幣255,000,000元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述國有土地使用權出讓合同所述的部分地塊。

2. 根據日期為2008年6月10日的國有土地使用權證 — 錫濱國用(2008)第131號，佔地面積約799,999.90平方米的地塊的土地使用權已授予無錫蘇源檀溪灣置業，分別於2073年4月8日(作住宅用途)、2043年4月8日(作商業用途)及2053年4月8日(作其他用途)到期，三個年期同時生效。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述土地使用權證所述的部分地塊。



3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 無錫蘇源檀溪灣置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 無錫蘇源檀溪灣置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 無錫蘇源檀溪灣置業已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 該物業受以中國農業銀行股份有限公司蘇州工業園區支行、渤海銀行股份有限公司蘇州分行及廣發銀行股份有限公司南京分行為受益人的多項抵押所限；及
  - v. 無錫蘇源檀溪灣置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
4. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣3,900元。對該等交易的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等因素。

在我們的估值中，我們已採納樓面價約每平方米人民幣3,800元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
34.	中國 江蘇省 常州市天寧區 勞動中路以北 麗華北路以東 常州桑麻C、 D1地塊部分	<p>該物業位於天寧區。周邊開發項目主要為多幢商業及住宅樓宇。駕車前往常州火車站需用時10分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，C地塊將開發為多幢商業及文化展區樓宇，而D1地塊將開發為規劃建築面積約161,242.25平方米的住宅開發項目。</p> <p>C地塊獲授的土地使用權分別於2082年10月30日(作住宅用途)及2052年10月30日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。D1地塊獲授的土地使用權分別於2088年2月6日(作住宅用途)及2058年2月6日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	於估值日期，該物業為空置及待未來開發。	<p>人民幣 798,700,000元 (人民幣柒億玖仟捌 佰柒拾萬圓整)</p> <p>(70%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 559,090,000元 (人民幣伍億伍仟玖 佰零玖萬圓整))</p>

## 附註：

1. 根據日期為2012年2月22日的國有土地使用權出讓合同 — 3204012012CR0015號及其補充合同，一幅佔地面積約199,885.15平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有70%權益的附屬公司常州桑麻置業有限公司(「常州桑麻置業」)，土地出讓金為人民幣1,054,953,946元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述國有土地使用權出讓合同及其補充合同所述的部分地塊。

2. 根據日期為2014年8月13日的國有土地使用權證 — 常國用(2014)第43250號，一幅佔地面積約113,273.14平方米的土地使用權已授予常州桑麻置業，於2082年10月30日(作住宅用途)及2052年10月30日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。
3. 根據日期為2018年2月12日的房地產權證 — 蘇(2018)常州市不動產權第0009830號，一幅佔地面積約23,593.50平方米的地塊的土地使用權已授予常州桑麻置業，於2088年2月6日(作住宅用途)及2058年2月6日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。
4. 根據日期為2018年4月28日的建設用地規劃許可證 — 地字第320400201800035號，常州桑麻置業獲許可使用佔地面積約23,593.50平方米的地塊，作開發用途。

5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 常州桑麻置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 常州桑麻置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 常州桑麻置業已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 該物業受以紫金信託股份有限公司為受益人的按揭所限；及
  - v. 常州桑麻置業於取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他合法方式處置該物業的抵押部分。
6. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣7,500元。對該等交易的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積、時間及發展限制等因素。

在我們的估值中，我們已就C地塊及D1地塊分別採納樓面價約每平方米人民幣4,400元及每平方米人民幣6,200元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
35.	中國 江蘇省 江陰市 雲亭街行政區 季莊路以東、 雲東路西南及 澄楊路以北 澄地2017-C-20(A)及 (B)號	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約138,902.00平方米的地塊。</p> <p>該物業位於無錫村。周邊開發項目主要為多幢住宅樓。從該物業駕車前往江陰市中心需用時25分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為291,694.20平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2087年11月22日(作住宅用途)及2057年11月22日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	於估值日期，該物業為空置及待未來開發。	<p>人民幣 427,000,000元 (人民幣肆億貳仟柒 佰萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 427,000,000元 (人民幣肆億貳仟柒 佰萬圓整))</p>

## 附註：

- 根據日期分別為2017年11月23日及2017年11月28日的國有土地使用權出讓合同及四份補充合同，總佔地面積約138,902.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司江陰嘉鴻房地產開發有限公司(「江陰嘉鴻房地產」)，土地出讓金總額為人民幣416,720,000元。上述合同的詳情如下：

編號	地塊編號	合同編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	澄地2017-C-20(A)號	3202812017CR0089	2017年11月23日	69,451.00
2.	澄地2017-C-20(B)號	3202812017CR0090	2017年11月23日	69,451.00
			合計：	<b>138,902.00</b>

- 根據日期為2017年12月12日的房地產權證 — 蘇(2017)江陰市不動產權第0046103號，佔地面積約138,902.00平方米的一幅地塊的土地使用權已授予江陰嘉鴻房地產，分別於2087年11月22日(作住宅用途)及2057年11月22日(作其他商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。
- 根據日期為2018年1月11日的建設用地規劃許可證 — 地字第320281201800006號，江陰嘉鴻房地產獲許可使用佔地面積約138,902.00平方米的地塊，作開發用途。

4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 江陰嘉鴻房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 江陰嘉鴻房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
  - iii. 江陰嘉鴻房地產已悉數支付土地出讓金。
5. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣1,200元至人民幣1,900元。對該等交易的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等因素。

在我們的估值中，我們已採納樓面價每平方米約人民幣1,450元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
36.	中國 江蘇省 無錫市惠山區 前洲萬壽路與 站北路交叉口 東南角 XDG-2012-54號地塊	<p>該物業包括一幅佔地面積約85,122.00平方米的地塊。</p> <p>該物業位於惠山區。周邊開發項目主要為多幢住宅樓。從該物業駕車前往無錫市中心需用時30分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積約為212,805.00平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2087年11月21日到期，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來開發。</p>	<p>人民幣 1,049,000,000元 (人民幣壹拾億肆仟玖佰萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,049,000,000元 (人民幣壹拾億肆仟玖佰萬圓整))</p>

## 附註：

1. 根據日期為2017年11月15日的國有土地使用權出讓合同 — 3202842017CR0051號及其日期為2017年12月5日的補充合同，佔地面積約85,122.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司無錫煦陽房地產開發有限公司(「無錫煦陽房地產」)，土地出讓金為人民幣1,035,000,000元。
2. 根據日期為2018年3月2日的房地產權證 — 蘇(2018)無錫市不動產權第0028113號，佔地面積約85,122.00平方米的地塊的土地使用權已授予無錫煦陽房地產，於2087年11月21日到期，作住宅用途。
3. 根據日期為2018年2月7日的建設用地規劃許可證 — 地字第320206201800010號，無錫煦陽房地產獲許可使用佔地面積約85,122.00平方米的地塊，作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 無錫煦陽房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 無錫煦陽房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
  - iii. 無錫煦陽房地產已悉數支付土地出讓金。
5. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣3,600元至人民幣8,200元。對該等交易的單價已作出適當調整，以反映

達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等因素。

在我們的估值中，我們已採納樓面價每平方米約人民幣4,900元，與相關可比較項目一致。



編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
37.	中國 江蘇省 南京市江寧區 誠信路以北及 秦淮河以西 2017G57號地塊	<p>該物業包括一幅佔地面積約58,024.06平方米的地塊。</p> <p>該物業位於江寧區誠信路以北及秦淮河以西。周邊開發項目主要為多幢住宅。從該物業駕車前往市中心需用時40分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業將開發為住宅及商業項目，規劃建築面積約為69,628.87平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2087年11月27日(作住宅用途)及2057年11月27日(作商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	於估值日期，該物業為空置及待未來發展。	<p>人民幣 1,402,300,000元 (人民幣壹拾肆億零 貳佰叁拾萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,402,300,000元 (人民幣壹拾肆億零 貳佰叁拾萬圓整))</p>

## 附註：

1. 根據日期為2017年11月8日的國有土地使用權出讓合同 — 3201212017CR0084號，佔地面積58,024.06平方米的地塊的使用權已授予南京金匯房地產開發有限公司及 貴公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)，土地出讓金為人民幣1,390,000,000元。
2. 根據日期為2017年12月21日的房地產權證 — 蘇(2017)寧江不動產權第0224160號，佔地面積約58,024.06平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司的全資附屬公司南京銳晟房地產開發有限公司(「南京銳晟房地產」)，分別於2087年11月27日(作住宅用途)及2057年11月27日(做商業服務用途)到期，兩個年期同時生效。
3. 根據日期為2017年12月11日的建設用地規劃許可證 — 地字第320115201710701號，南京銳晟房地產獲許可使用佔地面積約58,024.06平方米的地塊，作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 南京銳晟房地產為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 南京銳晟房地產有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
  - iii. 南京銳晟房地產已悉數支付土地出讓金。
5. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣20,000元。對該等交易的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在我們的估值中，我們已就樓面價採納每平方米人民幣20,100元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
38.	中國 江蘇省 常州市天寧區 長江南路以西 中吳大道以南 常州弘陽廣場	<p>該物業包括一幅佔地面積約11,189.21平方米的地塊。</p> <p>該物業位於天寧區。周邊開發項目主要為多幢住宅及商業樓宇。駕車前往常州站需用時20分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業將開發為寫字樓及酒店項目(即常州弘陽廣場)，規劃建築面積約為47,282.10平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2053年10月7日(作商業金融用途)及2083年10月7日(作住宅用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來發展。</p>	<p>人民幣 205,600,000元 (人民幣貳億零伍佰陸拾萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 205,600,000元 (人民幣貳億零伍佰陸拾萬圓整))</p>

## 附註：

1. 根據日期為2012年9月10日的國有土地使用權出讓合同 — 3204012012CR0096號及其日期為2012年10月30日的補充合同，佔地面積約43,590.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司常州弘陽廣場置業有限公司(「常州弘陽廣場置業」)，土地出讓金為人民幣242,000,000元。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述國有土地使用權出讓合同所述的部分地塊。

2. 根據日期為2013年10月28日的國有土地使用權證 — 常國用(2013)第55231號，佔地面積約43,590.00平方米的地塊的土地使用權已授予常州弘陽廣場置業，分別於2053年10月7日(作商業金融用途)及2083年10月7日(做住宅用途)到期，兩個年期同時生效。

誠如 貴集團所告知，該物業僅包括上述國有土地使用權證所述的部分地塊。

3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- i. 常州弘陽廣場置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 常州弘陽廣場置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權；
  - iii. 常州弘陽廣場置業已悉數支付土地出讓金；
  - iv. 該物業受以平安銀行股份有限公司南京分行為受益人的一項抵押所限；及
  - v. 常州弘陽廣場置業在取得承押人同意後有權轉讓、租賃、重新抵押或以其他方式處置該物業的抵押部分。
4. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣4,600元至人民幣4,800元。對該等交易的單價已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年限、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間。

在估值中，我們已就樓面價採納每平方米人民幣4,400元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
39.	中國 江蘇省 常州市 湖塘鎮 武宜路與中涼路 交叉口 外灘壹號 花園部分	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約45,349.62平方米的地塊。</p> <p>該物業位於湖塘鎮。周邊開發項目主要為多幢住宅。從該物業駕車前往常州市中心需用時15分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為106,080.75平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2080年3月29日和2082年5月4日(作住宅用途)及2050年3月29日和2052年5月4日(作批發及零售用途)到期。</p>	於估值日期，該物業為空置及待未來開發。	<p>人民幣 410,800,000元 (人民幣肆億壹仟零捌拾萬圓整)</p> <p>(85%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 349,180,000元 (人民幣叁億肆仟玖佰壹拾捌萬圓整))</p>

## 附註：

- 根據兩份房地產權證，總佔地面積約45,349.62平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有85%權益的附屬公司常州綠地昆特置業有限公司(「常州綠地昆特」)。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
1.	蘇(2018)常州市 不動產權第2012283號	2018年4月20日	10,557.20	批發及 零售、住宅	2052年5月4日 2082年5月4日
2.	蘇(2018)常州市 不動產權第2012274號	2018年4月20日	34,792.42	批發及 零售、住宅	2050年3月29日 2080年3月29日
合計			<b>45,349.62</b>		

- 根據日期為2010年4月30日的建設用地規劃許可證—地字第320400201050030號，常州綠地昆特獲許可使用佔地面積約116,137.30平方米的地塊，作開發用途。

誠如 貴集團所告知，如上文建設用地規劃許可證中所述，該物業僅佔部分地塊。

- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - 常州綠地昆特為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；

- ii. 常州綠地昆特有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
  - iii. 常州綠地昆特已悉數支付土地出讓金。
4. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣6,300元。我們已對該等交易的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等。

在估值中，我們已採納樓面價約每平方米人民幣3,900元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
40.	中國 安徽省 合肥市 撮鎮 店忠路西側、 瑤崗路南側 紫氣東來	<p>該物業包括總佔地面積約28,081.00平方米的兩幅地塊。</p> <p>該物業位於撮鎮。周邊開發項目主要為多幢住宅。從該物業駕車前往合肥市中心需用時40分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃總建築面積約為61,778.20平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2087年10月10日及2087年11月22日(作住宅用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	於估值日期，該物業為空置及待未來開發。	<p>人民幣 270,600,000元 (人民幣貳億柒仟零陸拾萬圓整)</p> <p>(51%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 138,006,000元 (人民幣壹億叁仟捌佰萬零陸仟圓整))</p>

## 附註：

- 根據日期為2017年10月30日的國有土地出讓合同及日期為2017年10月10日的補充合同，總佔地面積約28,081.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有51%權益的附屬公司安徽威林置業有限公司(「安徽威林置業」)，土地出讓金為人民幣238,798,530元。
- 根據兩份房地產權證，總佔地面積約28,081.00平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予安徽威林置業，作住宅用途。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	簽發日期	佔地面積(平方米)
1.	皖(2018)肥東縣不動產權第0001199號	2018年1月25日	3,482.00
2.	皖(2018)肥東縣不動產權第0001200號	2018年1月25日	24,599.00
合計：			<b>28,081.00</b>

- 根據日期為2018年1月12日的建設用地規劃許可證—地字第3401222018-01-05號，安徽威林置業獲許可使用佔地面積約28,081.00平方米的地塊，作開發用途。
- 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - 安徽威林置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；



- ii. 安徽威林置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
  - iii. 安徽威林置業已悉數支付土地出讓金。
5. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣3,800元至人民幣6,100元。我們已對該等交易的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等。

在估值中，我們已採納樓面價約每平方米人民幣4,400元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日現況下的市值
41.	中國 江蘇省 徐州市 賈汪區 鳳鳴海北岸 徐州2016-15地塊	<p>該物業包括佔地面積約2,474.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於賈汪區。周邊開發項目主要為旅遊景區。從該物業駕車前往徐州市中心需用時60分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積約為2,968.80平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2056年8月31日到期，作其他商業服務用途。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來開發。</p>	<p>人民幣 2,400,000元 (人民幣貳佰肆拾萬圓整)</p> <p>(80%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 1,920,000元 (人民幣壹佰玖拾貳萬圓整))</p>

附註：

1. 根據日期為2016年3月16日的國有土地使用權出讓合同3203022017CR0044號，佔地面積約2,474.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有80%權益的附屬公司徐州市賈汪區佰特企業管理有限公司(「徐州市賈汪區佰特企業管理」)，土地出讓金總額為人民幣2,230,000元。
2. 根據日期為2018年2月1日房地產權證 — 蘇(2018)賈汪區不動產權第0000654號，佔地面積約2,474.00平方米的地塊的土地使用權已授予徐州市賈汪區佰特企業管理，於2056年8月31日到期，作其他商業服務用途。
3. 根據日期為2018年1月24日的建設用地規劃許可證 — 賈規地字第320305201800017號，徐州市賈汪區佰特企業管理獲許可使用佔地面積約2,474.00平方米的地塊，作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 徐州市賈汪區佰特企業管理為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 徐州市賈汪區佰特企業管理有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
  - iii. 徐州市賈汪區佰特企業管理已悉數支付土地出讓金。

5. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣800元至人民幣1,200元。我們已對該等交易的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等。

在估值中，我們已採納樓面價約每平方米人民幣800元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
42.	中國 江蘇省 徐州市 賈汪區 鳳鳴海以北 原閭村以南 山水桃花源	<p>該物業包括佔地面積約104,284.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於賈汪區。周邊開發項目主要為風景區。從該物業駕車前往徐州市中心需用時60分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積約為125,140.80平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2086年6月30日到期，作住宅用途。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來開發。</p>	<p>人民幣 95,000,000元 (人民幣玖仟伍 佰萬圓整)</p> <p>(80%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 76,000,000元 (人民幣柒仟陸 佰萬圓整))</p>

附註：

1. 根據日期為2016年1月4日的國有土地使用權出讓合同3203022016CR0013號，佔地面積約104,284.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有80%權益的附屬公司徐州祥雲景區管理有限公司(「徐州祥雲景區管理」)，土地出讓金總額為人民幣93,860,000元。
2. 根據日期為2018年1月25日的房地產權證—蘇(2018)賈汪區不動產權第0000575號，佔地面積約104,284.00平方米的地塊的土地使用權已授予徐州祥雲景區管理，於2086年6月30日到期，作住宅用途。
3. 根據日期為2018年1月16日的建設用地規劃許可證—賈規地字第320305201800006號，徐州祥雲景區管理獲許可使用佔地面積約104,284.00平方米的地塊，作開發用途。
4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 徐州祥雲景區管理為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 徐州祥雲景區管理有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
  - iii. 徐州祥雲景區管理已悉數支付土地出讓金。

5. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣750元至人民幣830元。我們已對該等交易的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等。

在估值中，我們已採納樓面價約每平方米人民幣760元，與相關可比較項目一致。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的市值
43.	中國 重慶市 九龍坡區 巴福鎮五根村 西彭區10-02號 柏景·西雅圖	<p>該物業包括佔地面積約89,273.00平方米的一幅地塊。</p> <p>該物業位於九龍坡區。周邊開發項目主要為空置土地。從該物業駕車前往重慶市中心需用時90分鐘左右。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積約為267,819.00平方米。</p> <p>該物業獲授的土地使用權分別於2064年3月31日(作住宅用途)及2054年3月31日(作商業用途)到期，兩個年期同時生效。</p>	<p>於估值日期，該物業為空置及待未來開發。</p>	<p>人民幣 616,000,000元 (人民幣陸億壹仟陸 佰萬圓整)</p> <p>(95%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 585,200,000元 (人民幣伍億捌仟伍 佰貳拾萬圓整))</p>

## 附註：

- 根據日期為2014年1月28日的國有土地使用權出讓合同 — 渝地(2014)合字(九區)第42號，佔地面積約89,273.00平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有95%權益的附屬公司重慶柏景銘廈置業有限公司(「重慶柏景銘廈置業」)，土地出讓金總額為人民幣278,540,000元。
- 根據五份房地產權證，總佔地面積約89,273.00平方米的五幅地塊的土地使用權已授予重慶柏景銘廈，分別於2064年3月31日(作住宅用途)及2054年3月31日(作商業用途)到期，兩個年期同時生效。上述證書的詳情如下：

編號	證書編號	簽發日期	佔地面積 (平方米)
1.	105D房地證2015字第00265號	2015年5月5日	18,020.20
2.	105D房地證2015字第00266號	2015年5月5日	30,336.60
3.	105D房地證2015字第00267號	2015年5月5日	4,096.40
4.	105D房地證2015字第00264號	2015年5月5日	11,107.50
5.	105D房地證2015字第00263號	2015年5月5日	25,712.30
合計：			<b>89,273.00</b>

- 根據日期為2014年4月10日的建設用地規劃許可證 — 地字第500107201400514號，重慶柏景銘廈置業獲許可使用佔地面積約89,273.00平方米的地塊，作開發用途。
- 根據日期為2018年3月30日的建設工程規劃許可證 — 建字第500107201800032號，批准總建設規模約為52,286.03平方米。

誠如 貴集團所告知，上文建設工程規劃許可證中所述建築僅佔物業的一部分。

5. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i. 重慶柏景銘廈置業為該物業土地使用權的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 重慶柏景銘廈置業有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他合法方式處置該物業的土地使用權；及
  - iii. 重慶柏景銘廈置業已悉數支付土地出讓金。
6. 對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的多項地塊交易。該等地塊交易的樓面價介乎每平方米人民幣2,300元至人民幣3,100元。我們已對該等交易的單價作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於容積率、土地使用年期、可及性、周邊環境、地點、用途、佔地面積及時間等。

在估值中，我們已採納樓面價約每平方米人民幣2,300元，與相關可比較項目一致。



## 乙類 — 投資價值(非市值基準)

## 第七類 — 貴集團於中國持有供經營的物業

編號	物業	描述及期限	佔用情況	於2018年3月31日現況下的投資價值
44.	中國 江蘇省 南京市 大橋北路48號 南京弘陽廣場B2館	<p>南京弘陽廣場(「該開發項目」)為建於一塊佔地面積約230,870.76平方米的地塊上的商業開發項目。</p> <p>該開發項目位於大橋北路與泰達路交匯處東北角，臨近公交車站。周邊的開發項目主要為零售及住宅開發項目。</p> <p>物業包含該開發項目的B2館。B2館為一棟建築面積約27,456.25平方米的2層娛樂綜合體。</p> <p>經 貴集團告知，物業已於2011年竣工，目前正在裝修。</p> <p>已獲得該物業的土地使用權，有效期截止2042年10月31日，作商業用途。</p>	於估值日期，物業正在裝修。	<p>人民幣 155,000,000元 (人民幣壹億伍仟伍佰萬圓整)</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 人民幣 155,000,000元 (人民幣壹億伍仟伍佰萬圓整))</p> <p>(並非商業價值，請參閱附註7)</p>

## 附註：

- 根據日期為2017年1月9日的房屋所有權證蘇(2017)寧浦不動產權證第0002145號，總建築面積約334,898.37平方米之物業的房屋所有權及相應的土地使用權已歸屬於南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」，貴公司的全資附屬公司)。
- 根據日期為2016年12月16日的營業執照9132011167132273X6，南京弘陽商業管理有限公司成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣5,000,000元，經營時間為自2012年9月29日起至2038年3月16日。
- 經 貴集團告知，截至估值日期物業的已付總裝修成本約為人民幣66,040,000元，物業竣工所需的估計未付裝修成本約為人民幣193,130,000元。我們已在估值中計入上述金額。

4. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- i 南京紅太陽為物業的擁有人，受中國法律保護；及
  - ii 該物業不得自由轉讓。
5. 對物業進行估值時，我們已參照市場上與該物業具有比較特點的多個開發項目。該等可比項目的零售單位(1樓)的單位租金介於每月每平方米人民幣90元至人民幣120元。我們已對該等可比項目的單位租金作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異及質量因素。
- 在我們的估值中，我們已就零售單位(1樓)採用每平方米約人民幣115元的平均單價，與相關可比項目一致。
6. 根據我們的市場研究，於估值日期可比較零售開發項目的市場收益率介乎4.2%至5.5%。對該等可比較項目的市場收益率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於地點、規模及質素。
- 在我們的估值中，我們已就零售單位採納資本化率4.5%，與相關可比較項目一致。
7. 我們並無賦予該物業任何商業價值(即市值)，乃由於該物業的轉讓能力受限制。然而，為供 貴集團管理層參考，我們已向 貴集團呈報該物業於現況下的投資價值。

## 第八類 — 貴集團於中國持有作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年3月31日 現況下的投資價值																																	
45.	中國 江蘇省 南京市 大橋北路48號 南京弘陽廣場部分	<p>南京弘陽廣場(「該開發項目」)是興建於一幅佔地面積約為230,870.76平方米的土地之上的商業開發項目。</p> <p>該開發項目位於大橋北路與泰達路交叉口東北角，臨近公交車站。周邊開發項目主要為零售及住宅開發項目。</p> <p>該項物業包括8個已開發的零售街區及地下停車場，總建築面積約為435,164.65平方米。建築面積的用途及明細如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A1</td><td>商業</td><td>64,771.91</td></tr> <tr><td>A2</td><td>商業</td><td>55,250.53</td></tr> <tr><td>A3</td><td>商業</td><td>75,973.90</td></tr> <tr><td>A4</td><td>商業</td><td>44,902.01</td></tr> <tr><td>B1</td><td>商業</td><td>66,543.77</td></tr> <tr><td>C1</td><td>商業</td><td>46,603.00</td></tr> <tr><td>C2</td><td>商業</td><td>13,003.18</td></tr> <tr><td>C3</td><td>商業</td><td>38,322.62</td></tr> <tr><td>地下室</td><td>停車位</td><td>29,793.73</td></tr> <tr><td>合計：</td><td></td><td><b>435,164.65</b></td></tr> </tbody> </table>	樓宇	用途	概約建築面積 (平方米)	A1	商業	64,771.91	A2	商業	55,250.53	A3	商業	75,973.90	A4	商業	44,902.01	B1	商業	66,543.77	C1	商業	46,603.00	C2	商業	13,003.18	C3	商業	38,322.62	地下室	停車位	29,793.73	合計：		<b>435,164.65</b>	<p>於估值日期，該物業的A1至A4及C1受多份租約所規限，最後一份租約將於2031年5月15日到期。</p> <p>於估值日期，該物業的B1、C2及C3棟尚處於裝修中。</p>	<p>人民幣 7,724,000,000元 (人民幣柒拾柒億 貳仟肆佰萬圓整)</p> <p>(100%權益 歸屬於 貴集團： 人民幣 7,724,000,000元 (人民幣柒拾柒億 貳仟肆佰萬圓整))</p> <p>(並非商業價值， 請參閱附註6)</p>
樓宇	用途	概約建築面積 (平方米)																																			
A1	商業	64,771.91																																			
A2	商業	55,250.53																																			
A3	商業	75,973.90																																			
A4	商業	44,902.01																																			
B1	商業	66,543.77																																			
C1	商業	46,603.00																																			
C2	商業	13,003.18																																			
C3	商業	38,322.62																																			
地下室	停車位	29,793.73																																			
合計：		<b>435,164.65</b>																																			
		<p>誠如 貴集團所告知，該物業於2008至2016年分階段竣工。</p> <p>該物業獲授的土地使用權於2042年10月31日到期，作商業用途。</p>																																			

## 附註：

1. 根據五份房屋所有權證書，建築面積約為462,620.90平方米的該物業房屋所有權及相應土地使用權歸

屬於 貴公司的全資附屬公司南京紅太陽房地產開發有限公司(「南京紅太陽」)。上述證書詳情如下：

編號	棟	證書編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
1.	A1、A2、A3、 A4、B1及B2	蘇(2017)寧浦不動產權第 0002145號	2017年1月9日	334,898.37	零售、 停車場
2.	C1	寧房權證浦初字第326182號	2011年6月17日	46,603.00	零售
3.	C1和C2地下室	寧房權證浦初字第326185號	2011年6月17日	29,793.73	地下室
4.	C2	寧房權證浦初字第編號 326184	2011年6月17日	13,003.18	零售
5.	C3	寧房權證浦初字第341971號	2011年11月23日	38,322.62	零售
合計：				<b>462,620.90</b>	

2. 誠如 貴集團所告知，於估值日期該物業B1、C1及C2棟的已付總裝修成本約為人民幣192,370,000元及就該物業竣工估計的未付裝修成本將約為人民幣319,500,000元。在我們的估值中，我們已計及所述金額。
3. 我們已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業的業權出具的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
  - i. 南京紅太陽為該物業的擁有人，受中國法律保護；
  - ii. 該物業受多項質押限制；及
  - iii. 該物業不得自由轉讓。
4. 在我們對該物業進行估值時，我們已參照與該物業具有可比較特點的類似開發項目的市場可比較項目。該等可比較項目的零售單位(1樓)的單位租金介乎每月每平方米人民幣167元至人民幣275元。對該等可比較項目的單位租金已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於時間、地點、規模、樓層差異及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位(1樓)採納每月每平方米約人民幣190元的平均單位租金，與相關可比較項目一致。
5. 根據我們的市場研究，於估值日期可比較零售開發項目的市場收益率介乎4.2%至5.3%。對該等可比較項目的市場收益率已作出適當調整，以反映達致主要假設的因素，包括但不限於地點、規模及質素。

在我們的估值中，我們已就零售單位採納資本化率4.5%，與相關可比較項目一致。
6. 我們並無賦予該物業任何商業價值(即市值)，乃由於該物業的轉讓能力受限制。然而，為供 貴集團管理層參考，我們已向 貴集團呈報該物業於現況下的投資價值。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

下文載列本公司組織章程大綱、組織章程細則若干條文及開曼群島《公司法》若干方面的概要。

本公司於2017年12月21日根據開曼群島《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件由經修訂及重列的組織章程大綱(「章程大綱」)及經修訂及重列的組織章程細則(「章程細則」)組成。

### 1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱規定(其中包括)，本公司股東的責任設有限制，而本公司的成立宗旨並無限制(因而包括作為一家投資公司)，而本公司擁有，且能夠全面行使作為一個自然人或法人團體隨時或不時可行使的任何及全部權力，而不論以委託人、代理、承包人或其他身份行事。惟由於本公司為獲豁免公司，本公司不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易(為促進本公司在開曼群島外進行的業務者除外)。
- (b) 本公司可經由特別決議案而就任何宗旨、權力或其他指定事項對其章程大綱作出改動。

### 2. 組織章程細則

章程細則於2018年6月25日獲有條件採納。章程細則若干條文的概要載列如下。

#### (a) 股份

##### (i) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

##### (ii) 更改現有股份或各類股份附有的權利

在開曼群島《公司法》的規限下，如本公司股本在任何時間分為不同類別股份，則任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而進行更改、修訂或廢除，惟倘該類股份的發行條款另有規定則作別論。章程細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後，將適用於另行召開的股東大會，惟大會所需的法定人數(續會除

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

外)不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司,其獲正式授權代表)或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票,而任何親身或以受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定,否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因設立或發行更多享有同等權益的股份而被視為被修訂。

### (iii) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案以:(a)按本公司認為適當的數目增設新股份,以增加其股本;(b)將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份;(c)將其未發行股份劃分為多個類別,並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份;(d)將其股份或任何部分股份拆細為面額較章程大綱所訂定者為細的股份;(e)註銷於決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的任何股份,並按所註銷的股份數額削減股本金額;(f)就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文;(g)更改其股本的結算貨幣;及(h)通過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

### (iv) 股份轉讓

在開曼群島《公司法》及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)規定的規限下,所有股份轉讓均須以通常或一般的過戶文件格式或董事會批准的其他轉讓文件格式辦理,且可親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人,則可以親筆或機印簽署或董事會不時批准的其他方式簽立。

過戶文件須由轉讓人及承讓人雙方或雙方代表簽署,惟董事會可於其酌情認為合適之情況下,免除轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接受以機印方式簽立的過戶文件。在股份承讓人之名稱列入本公司股東名冊之前,轉讓人仍須視為該股份之持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊,或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意,否則股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊,而任何股東名冊分冊的股份亦概不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切轉移文

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

件及其他業權文件必須送交登記。倘屬任何股東名冊分冊的股份，有關登記須於相關註冊辦事處辦理，而倘屬股東總名冊的股份，則有關登記須於存放股東總名冊的地點辦理。

董事會可絕對酌情決定拒絕為轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士，或轉讓本公司擁有留置權的任何未繳足股份辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份辦理登記手續，或就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記。

除非已向本公司繳交特定費用（不高於聯交所訂定應付的最高費用），並且過戶文件已適當加蓋厘印（如適用），且只關於一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明文件（如過戶文件由其他人士代為簽署，則該名人士的授權書）送達有關的證券登記處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何過戶文件。

在《上市規則》的規限下，可暫停辦理股份過戶登記，暫停的時間及期限可由董事會決定，但每年不得超過30日。

繳足股份不受任何轉讓限制（惟獲聯交所批准者除外），亦不受任何留置權所約束。

### (v) 本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干限制下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須符合章程細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

倘本公司為贖回可贖回股份而作出購買，並非通過市場或招標方式作出的購買須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購回，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

### (vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

章程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

除有關的配發條件另有訂定付款期外，董事會可在其認為適當的情況下，不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付的任何股款（無論按股份的面值或以溢價形式計算）。催繳



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何應付催繳股款或分期股款未於指定付款日期或之前繳付，則欠款人士須按董事會決定的利率(不超過年息20%)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款的股東收取(以現金或相等價值的對價繳付)有關其持有股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付的分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會決定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則只要該催繳股款或分期股款有任何部分仍未繳付，董事會可向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能累計的利息。該通知亦指定通知要求股款須於該日或之前支付的另一個日期(不早於通知日期起計14日屆滿時)及付款地點。該通知亦應說明，如果未於指定時間或之前付款，則被催繳股款的股份會被沒收。

若股東不依照有關通知的規定辦理，則所發出通知有關的股份於其後在未支付通知所規定的款項前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日至付款日期為止期間的有關利息，息率由董事會決定，惟不得超過年息20%。

### (b) 董事

#### (i) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會上可能決定的任何董事人數上限(如有)所規限。以前述方式為填補臨時空缺委任的任何董事，任期至其獲委任後本公司首次股東大會為止，並須於該大會上膺選連任。以前述方式為增加現有董事人數委任的任何董事，任期至其獲委任後本公司首次股東週年大會為止，並符合資格於該大會上膺選連任。於決定須於股東週年大會上輪值退任的董事人選或人數時，董事會以前述方式委任的任何董事不會被計算在內。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事將輪席告退。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須告退的董事將為自上次獲選連任或委任後任期最長的董事，但若數名人士於同日出任或獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事（除非彼等另行協定）。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知，以及該名人士表明願意參選的書面通知已送達本公司總辦事處或註冊辦事處。提交該等通知的期間將不早於相關大會的通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前七日完結，而提交該等通知的最短期間須達至少七日。

董事無須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案將任何任期末屆滿的董事撤職（惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合同遭違反而提出的索償要求），且本公司可通過普通決議案委任另一人填補其職位。凡以前述方式委任的董事均須遵循「輪席告退」條文。董事人數不得少於兩人。

董事在以下情況發生時須離職：

- (aa) 董事辭任；
- (bb) 董事身故；
- (cc) 董事被宣佈精神失常，且董事會議決將其撤職；
- (dd) 董事破產或接獲接管令，或暫停付款或與債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 法律禁止其出任董事或其因法律施行而不再擔任董事；
- (ff) 董事未告假而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (gg) 有關地區（定義見章程細則）證券交易所要求其不再擔任董事；或

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

(hh) 經所需的大多數董事同意或根據章程細則的其他規定將其免職。

董事會可不時委任其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。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事或其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會不時向其施加的任何規則。

### (ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在開曼群島《公司法》、章程大綱及章程細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予的任何特別權利的情况下，本公司的任何股份均可連同本公司可藉普通決議案所決定(倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確條文者，則由董事會決定)關於股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制予以發行，或附有該等權利或限制。任何股份的發行條款可規定，一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，本公司或股份持有人可選擇將股份贖回。

董事會可根據其不時決定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

倘認股權證發行予持票人，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信有關的原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書取得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就任何已遺失證書發行補發證書。

在開曼群島《公司法》、章程細則及在有關地區(定義見章程細則)內任何證券交易所規則(如適用)條文以及在不影響當時附帶於任何股份或任何類別股份的特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份可由董事會處置，董事會可絕對酌情按其認為適當的時間、對價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議、配發、授予購股權或以其他方式處置，惟股份不得以折讓方式發行。

本公司或董事會在作出或批准任何配發股份、提呈發售股份、就股份附加購股權或出售股份時，概無責任向註冊地址在一個或多個特定地區的股東或其他人士作出任何該等配發、提呈發售、附加購股權或出售股份，或使該等人士可參與任何該等配發、提呈發售、附加購股權或出售股份；就該或該等地區而言，如無作出註冊聲明或辦理其他特定手續，董事會認為將會或可能導致該等配發、提呈發售、附加購股權或出售股份不合法或不實際可行。然而，受前句影響的股東就任何目的而言不屬於亦不得被視作獨立的股東類別。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

### (iii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

倘章程細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，董事會可行使本公司可行使的一切權力、作出本公司可作出的一切行為及進行本公司可能批准的一切事宜（即使章程細則或開曼群島《公司法》並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜），惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規則訂定前屬有效的任何行為失效。

### (iv) 借款權力

董事會可行使本公司全部權力籌措或借貸款項，及將本公司全部或任何部分業務、財產及未催繳股本按揭或抵押，並在開曼群島《公司法》的規限下，發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或承擔的全部或附屬抵押。

### (v) 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關金額由董事會或本公司於股東大會（視乎情況而定）不時決定。除非決定酬金的決議案另有規定，否則酬金須按董事同意的比例及方式分派予各董事，或倘未能達成一致意見，則由各董事平分，惟倘任何董事的任職期間僅為應付酬金的相關期間內某一段時間，則有關董事僅可按比例收取酬金。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議、股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理地招致的所有開支。該等酬金為董事因擔任本公司任何受薪工作或職位而有權獲得的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。倘執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員，則可收取董事會不時決定的酬金及其他福利和津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

董事會可自行設立，或（藉著同意或協議）聯同本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員（此詞於本段及下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何受薪職務的任何董事或前任董事）及前僱員及彼等供養的人士或任何前述一個或多個類別人士，提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

董事會亦可向僱員、前任僱員及彼等供養的人士或任何該等人士支付、訂立協議(不論是否受任何條款或條件所規限)支付或授出可撤回或不可撤回的養老金或其他福利,包括該等僱員、前任僱員或彼等供養的人士根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者(如有)以外的退休金或福利。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、預計退休時或實際退休時或之後授予僱員。

### (vi) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付款項,作為離職補償或有關其退任的對價(並非董事可根據合約或法規的規定而享有者),須由本公司在股東大會上批准。

### (vii) 給予董事的貸款及貸款擔保

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款,就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押,或(倘一名或多名董事共同或個別、直接或間接於另一家公司持有控股權益)向該公司提供貸款或就任何人士向該公司提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

### (viii) 披露在本公司或任何附屬公司所訂立合同中擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司其他任何有酬勞的職位或職務(本公司核數師一職除外),任期及條款由董事會決定,並且除其他章程細則指明或規定的任何酬金外,董事可就此收取額外酬金(不論形式)。董事可擔任或出任本公司擁有權益的任何其他公司的董事、高級人員或股東,而無須向本公司或其股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東而收取的酬金或其他利益。董事會亦可以其認為在各方面均適當的方式行使本公司持有或擁有其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案)。

任何董事或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立合同的資格;該等合同或董事於其中有利益關係的其他合同或安排亦不得因此撤銷;參加訂約或有此利益關係的董事無須僅因其董事職務或由此而建立的受託關係,向本公司交代其由任何此等合同或安排所獲得的利潤。董事若於本公司所訂立或建議訂立的合同或安排中有任何重大利益關係,須於實際可行的情況下在首次董事會會議上申明其權益性質。



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式減損其所持股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合同或安排或建議的任何董事會決議案投票，亦不可就此計入會議的法定人數內，倘董事就任何上述決議案投票，彼就該項決議案的投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此項限制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或引致的責任或作出承擔而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 本公司就本公司或其任何附屬公司債項或承擔向第三方提供任何抵押或彌償保證，而該債項或承擔已由董事或其緊密聯繫人本身(不論個別或共同)根據一項擔保或賠償保證或通過提供抵押承擔全部或部分責任；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司股份、債券或其他證券供認購或購買而董事或其緊密聯繫人已或將參與發售的包銷或分包銷的任何建議；
- (dd) 有關本公司或其任何附屬公司僱員福利的建議或安排，包括採納、修訂或執行：
  - (i) 董事或其緊密聯繫人可能受益的任何僱員股份計劃或任何股份激勵或購股權計劃；或(ii) 與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員有關的任何退休金或退休、身故或傷殘福利計劃，而該等計劃或基金並無給予任何董事或其緊密聯繫人與任何該等計劃或基金有關的該類人士所未獲普遍賦予的特權或利益；及
- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有相關股份、債券或其他證券的權益而與本公司股份、債券或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的合同或安排。

### (c) 董事會議事程序

倘董事會認為適當，可在世界任何地方舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。任何會議提出的問題須由大多數票決定。如票數相等，會議主席有權投第二票或決定票。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

### (d) 修改章程文件及本公司名稱

於開曼群島法律准許的範圍內及在章程細則的規限下，本公司須先經特別決議案通過，方可更改或修訂章程大綱及章程細則及更改本公司名稱。

### (e) 股東會議

#### (i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身或委派受委代表出席並有權投票的股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(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；有關股東大會須正式發出通知，指明擬提呈的決議案為特別決議案。

根據開曼群島《公司法》，任何特別決議案一經通過，均須於15日內送交開曼群島公司註冊處。

「普通決議案」則指有權於股東大會上親身出席並有權投票的本公司股東，或(倘股東為公司)其獲正式授權代表或(倘允許受委代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案，而大會須正式發出通知。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，將被視為於正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

#### (ii) 表決權及要求投票表決的權利

在任何股份類別當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下：(a)凡於任何股東大會上以投票方式表決，則每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟就此而言，在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳的款項，不會被視為已繳股款；及(b)凡於任何股東大會上以舉手方式表決，每名親身、以受委代表或(倘股東為公司)其獲正式授權代表出席的股東均可投一票。倘股東為結算所(定義見章程細則)(或其代名人)並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。以投票方式表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票數或以同一方式盡投其票數。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案須按投票方式表決，惟大會主席可根據《上市規則》准許決議案以舉手方式表決。若准許以舉手方式表決，於舉手表決結果宣佈之時或



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

之前，以下股東(在各情況下由親身或以受委代表或獲正式授權代表出席的股東提出)可要求以投票方式表決：

- (A) 最少兩名股東；
- (B) 佔全體有權在會上投票的股東總表決權不少於十分之一的任何一名或多名股東；  
或
- (C) 持有授予權利在會上投票且已繳股款總額不少於授予該權利的全部股份已繳股款總額十分之一的本公司股份的一名或多名股東。

倘結算所或其代名人為本公司股東，則可授權其認為適當的人士作為代表，出席本公司任何會議或本公司任何類別股東會議，惟倘超過一名人士獲授權，則該項授權須列明各獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士應視為無須進一步事實證明而獲正式授權並有權代表結算所或其代名人行使彼等可行使的相同權利及權力(包括個別以舉手方式表決的權利)，猶如其為個人股東。

倘本公司知悉任何股東根據《上市規則》須就任何特定決議案放棄投票或僅限投贊成票或反對票，則該股東或其代表在違反該規定或限制的情況下所投的任何票數不予計算。

### (iii) 股東週年大會

除本公司採納章程細則當年之外，本公司須每年舉行一次股東週年大會。大會舉行時間及地點可由董事會決定，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後15個月，或聯交所可能授權的有關較長期間舉行。

### (iv) 會議通告及將處理的事項

凡本公司召開股東週年大會，均須發出最少21日的書面通告，而召開任何其他股東大會則須發出最少14日書面通告。通知期不包括送達或被視為送達當日及發出當日，而通告須註明會議時間、地點及議程以及將於大會上討論的決議案詳細內容。倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據章程細則將予發出或印發的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司以下列方式送達任何股東：面交送達或按股東登記地址寄往股

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

東，或(倘屬通告)在報章刊登廣告。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此而言將被視為其登記地址。在開曼群島《公司法》及《上市規則》的規限下，本公司亦可以電子方式向股東送達或送遞通告或文件。

儘管本公司會議的開會通知期可能少於上述期間，在獲得下列股東同意時，有關會議仍視作已正式召開：

- (i) 如屬股東週年大會，獲本公司全體有權出席及投票的股東同意；及
- (ii) 如屬任何其他會議，獲有權出席該會議及投票且持有本公司總投票權不少於95%的大多數股東同意。

所有在股東特別大會處理的事項均被視為特別事項。所有在股東週年大會處理的事項亦被視為特別事項，惟若干常規事項則視為普通事項。

### (v) 股東會議及另行召開的類別股東會議的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持足夠法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩位親自出席並有權投票的股東(若股東為公司，則其正式授權的代表)或其委任代表。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東會議(續會除外)所需的法定人數須為持有該類已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士或其受委代表。

### (vi) 受委代表

凡有權出席本公司會議及在會上投票的本公司股東，均有權委任另一位人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委派多於一位代表，代其出席並於本公司的股東大會或類別股東會議上投票。受委代表毋須為本公司股東，並有權代表委派其作為代表的個人股東行使該股東可以行使的相同權力。此外，受委代表有權代表委派其作為代表的公司股東行使猶如其為個人股東可以行使的相同權力。在投票表決或舉手表決時，股東(若股東為公司，則其正式授權的代表)可親自或委任代表表決。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

受委代表文據須以書面方式由委任人或其正式書面授權的授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印章或經由正式授權的高級人員或授權人簽署。各受委代表委任文據(無論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會不時批准者，惟雙面表格仍獲允許使用。任何發予股東、供其委任受委代表出席將處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並於會上投票的表格，須使股東能按其意願指示受委代表就處理任何有關事項的各項決議案投贊成票或反對票(或倘並無指示，由受委代表行使其有關酌情權)。

### (f) 賬目及審核

董事會須安排妥善保存賬簿，記錄本公司收支款項、本公司的資產及負債及開曼群島《公司法》所規定就真實公平地反映本公司狀況及列明及解釋有關交易而言必需的一切其他事項(包括本公司所有商品買賣)。

本公司的賬簿須保存於本公司總辦事處或由董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件，惟倘開曼群島《公司法》賦予或具司法管轄權的法院頒令，或由董事會或本公司於股東大會上授出有關權限除外。

於本公司股東週年大會舉行日期不少於21日前，董事會須不時安排編製資產負債表及損益賬(包括法律規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告，以向本公司於該股東週年大會上省覽。該等文件連同股東週年大會通告，須根據章程細則條文於大會舉行日期不少於21日前寄交有權收取本公司股東大會通告的所有人士。

在有關地區(定義見章程細則)證券交易所規則的規限下，本公司可向(根據有關地區證券交易所規則)同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表的股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要須連同有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，於股東大會日期不少於21日前一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要的股東。

本公司須委任核數師擔任職務，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師的酬金須由本公司於股東大會或由董事會(倘獲股東授權)決定。

核數師須按照香港公認會計原則、《國際會計準則》或聯交所可能批准的其他準則審核本公司的財務報表。

### (g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的金額。

除非任何股份附有權利或股份之發行條款另有規定，否則：

- (i) 一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所實繳的股款將不會視為該股份的實繳股款；
- (ii) 所有股息須就派付股息之任何攤分期間根據股份之繳足金額按比例攤分及派付；及
- (iii) 倘股東現時欠付本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

- (aa) 以配發入賬列為繳足股份之形式全部或部分支付股息，惟有權享有該股息的股東將有權選擇收取現金作為股息(或部分股息)以代替配發股份；或
- (bb) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份以派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

應以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他款項，可通過郵寄支票或股息單支付。上述每張支票或股息單均以其指定收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩位或以上聯名持有人其中任何一人可就有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他應付款項或可分派財產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部分股息。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款的股東收取(以現金或相等價值的對價繳付)有關其持有股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付的分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會決定的不超過年息20%的利率(如有)支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

所有於宣派後一年未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會在此等股息、紅利或其他分派獲認領前將之投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，且於沒收後撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付或有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或此等支票或股息單首次無法投遞而退回，本公司可行使其權力終止寄發此等股息支票或股息單。

### (h) 查閱公司記錄

只要本公司任何部分股本於聯交所上市，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)，並可要求取得股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港《公司條例》註冊成立並須受該條例規限。

### (i) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法律載有賦予本公司股東若干可資補救的方法，其概要見本附錄第3(f)段。

### (j) 清盤程序

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關清盤後可供分派剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 如本公司清盤，且可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

- (ii) 倘本公司清盤，而可向股東分派的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產的分派方式為盡可能由股東按所持股份的已繳足股本比例承擔虧損。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或由法院強制清盤），清盤人可在獲得特別決議案批准及開曼群島《公司法》所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方式分發予股東，而不論該等資產為一類或不同類別的財產。清盤人可為如前述分發的任何一類或多類財產決定其認定公平的價值，並決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

### (k) 認購權儲備

在開曼群島《公司法》未予禁止及在其他方面遵守開曼群島《公司法》的前提下，若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因行使該等認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認股權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

## 3. 開曼群島《公司法》

本公司於2017年12月21日在開曼群島《公司法》規限下在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。下文載列開曼群島《公司法》若干條文，惟本節概不表示已包含所有適用的限制及例外情況，亦不表示總覽開曼群島《公司法》及稅項的所有事項（此等規定或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法管轄區的同類條文有所不同）。

### (a) 公司業務

如本公司這樣的獲豁免公司須主要在開曼群島以外經營業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島的公司註冊處遞交年度報告及支付按本公司法定股本計算的費用。

### (b) 股本

根據開曼群島《公司法》，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他對價，須將相當於該等股份的溢價總額



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

或總值的款項撥入稱為「股份溢價賬」的賬項內。在公司選擇下，該公司作為收購或註銷任何另一間公司股份的對價而配發及以溢價發行的股份的溢價，可不按上述規定處理。視乎組織章程大綱及組織章程細則條文(如有)，公司可按其可能不時決定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東作出分派或派付股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足股款紅股的公司未發行股份；
- (iii) 開曼群島《公司法》第37條規定的任何方式；
- (iv) 撤銷公司的籌辦費用；及
- (v) 撤銷發行公司任何股份或債權證的開支、所支付佣金或所給予折讓。

儘管有前述規定，股份溢價賬不得用作向股東分派或作為股息，除非緊隨該公司在支付建議的分派或股息後當時有能力償還在日常業務中到期的債項。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司，可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

### (c) 資助購回公司或其控股公司的股份

開曼群島並無法定條文禁止公司向他人授予財務資助以購回或認購公司本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供該等財務資助。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，則可以發行由該公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且為免生疑問，任何股份附帶的權利可根據公司組織章程細則條文合法修改，以規定將贖回或有責任贖回該等股份。此外，在公司章程細則授權下，公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份；倘公司章程細則並無規定



## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

購回方式及條款，則公司須以普通決議案批准購回的方式和條款。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回本身股份。此外，倘於贖回或購回後導致公司除庫存股份外再無任何已發行股份，則公司亦不得贖回或購買本身股份。再者，除非在緊隨建議付款後，公司當時有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

凡公司所購回或贖回或獲退還並遵照開曼群島《公司法》第37A(1)條規定持有的股份，不得視為已註銷，而應歸類為庫存股份。任何該等股份須繼續歸類為庫存股份，直至該等股份根據開曼群島《公司法》註銷或轉讓。

開曼群島公司可按相關認股權證票據或證書的條款及條件及在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司的組織章程大綱或章程細則須載有批准有關購回的具體條文。公司董事可依據其組織章程大綱載列的一般權力買賣及處理各項動產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

### (e) 股息及分派

在通過開曼群島《公司法》規定的償付能力測試且不違反公司章程大綱及章程細則條文(如有)的前提下，公司可運用股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據可能於開曼群島具有說服力的英國案例法，股息可用利潤派付。

公司只要持有庫存股份，便不得就庫存股份宣派或派付任何股息及對公司資產(包括於清盤時向股東作出的任何資產分派)作出其他分派(不論以現金或其他方式)。

### (f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般應會依循英國案例法的先例(尤其是Foss訴Harbottle一案的判決及其例外情況)，該等先例允許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出引申訴訟以質疑下述事項：本公司控制人針對少數股東作出的越權、違法、欺詐行為，或須以認可(或特別)大多數票通過的決議案以違規方式通過(並未獲得該大多數票)。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

如公司並非銀行且其股本分為股份，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業務並按法院指示呈報結果。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司的索償須根據開曼群島適用的一般契約法或民事侵權法，或公司組織章程大綱及章程細則訂明的股東個別權利可能遭到侵犯而提出。

### (g) 出售資產

並無明確限制董事出售公司資產的權力，惟要求董事以合理審慎人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事，以及履行受信責任，根據英國普通法（開曼群島法院通常會遵循該法律）從公司的最佳利益出發，為適當目的忠誠信實地行事。

### (h) 會計及審核規定

公司須促使保存有關：(i)其全部收支款項；(ii)全部銷貨及購貨記錄；及(iii)資產及負債的正確賬目記錄。倘賬冊不能真實公平地反映公司狀況及解釋有關的交易，則不會被視為已保存適當賬冊論。

倘公司於註冊辦事處以外的任何地方或於開曼群島內的任何其他地方存置賬簿，則於稅務資料局根據《開曼群島稅務資料局法(2013年修訂版)》送達命令或通知後，公司須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他介質提供該命令或通知所指明的賬簿副本或當中部分。

### (i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

### (j) 稅項

根據《開曼群島稅務優惠法(2011年修訂本)》第6條，本公司已獲得總督會同行政局保證：

(i) 開曼群島並無法律對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

(ii) 本公司毋須就下列各項繳納利潤、收入、收益或增值稅項或遺產稅或承繼稅：

(aa) 本公司股份、債權證或其他承擔；或

(bb) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務優惠法(2011年修訂本)第6(3)條)。

對本公司的承諾將自2018年2月8日起計20年內有效。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，亦無遺產稅或承繼稅。除不時可能須就若干文件支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

### (k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

### (l) 向董事貸款

並無明文禁止公司向任何董事提供貸款。然而，公司組織章程細則可規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

### (m) 查閱公司記錄

公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄的一般權利，惟彼等享有公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

### (n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時決定的任何國家或地區(無論於開曼群島以內或以外)存置股東名冊總冊及任何分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，不會提供予公眾查閱。然而，於稅務資料局根據《開曼群島稅務資料局法(2013年修訂版)》送達命令或通知後，獲豁免公司須於其註冊辦事處以電子方式或任何其他介質提供其被索取的股東名冊(包括任何分冊)。

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

### (o) 董事及高級人員名冊

根據開曼群島《公司法》，本公司須於其註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級人員名冊，名冊不會供公眾查閱。該名冊須送交開曼群島公司註冊處存檔，名冊上任何董事或高級人員的任何變動(包括姓名變更)須於作出改動60日內知會公司註冊處。

### (p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)自動(由其股東提出)；或(iii)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為將公司清盤乃屬公平公正的情況下。

倘公司(有限期的公司除外，此類公司適用特別規則)通過特別決議案議決自動清盤或倘公司無法償還到期債務而於股東大會上議決自動清盤，則公司可自動清盤。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，但倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出公司自動清盤，則須委任一位或多位清盤人以便結束公司業務及分派其資產。

待公司事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤報告及記錄，顯示清盤及出售公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會以便在大會上向公司提呈報告及加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請法令，以在法院監督下繼續清盤，該申請須基於以下理由：(i)公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)就出資人及債權人利益而言，法院的監督將有助更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

在進行公司清盤及協助法院方面，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可臨時或以其他方式委任其認為合適的一名或多名人士擔任該職務，倘超過一名人士獲委任該

## 附錄四 本公司組織章程及開曼群島《公司法》概要

職務，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何或須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司的所有財產均由法院保管。

### (q) 重組

倘就此召開的大會上佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，則可批准重組及合併事項，且其後須再經法院批准。雖然異議股東有權向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平價值，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，而倘該項交易獲批准及完成，異議股東將不會獲得類似諸如美國法團的異議股東一般會具有的估值權利(即按照法院決定其股份估值而獲得現金的權利)。

### (r) 收購

倘一間公司提出收購另一間公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，被收購股份持有人有不少於90%接納該收購，則收購者在上述四個月期滿後的兩個月內可隨時發出通知，要求反對收購的股東按收購建議條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購的股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結的行為，以利用不公平手法逼退少數股東。

### (s) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則規定對高級人員或董事作出彌償保證的數額，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證的條文。

## A. 有關本公司及我們附屬公司的其他資料

### 1. 註冊成立

本公司於2017年12月21日根據《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已在香港設立營業地點，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓，並於2018年3月26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（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心18樓）已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件。

本公司的業務營運須受《公司法》及其章程（包括章程大綱及章程細則）所規限。章程細則的若干條文及《公司法》有關方面的概要載於本招股章程附錄四。

### 2. 本公司的股本變動

本公司於其註冊成立日期的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

於2017年12月21日，一股股份獲配發及發行予Walkers Nominees Limited（作為初步認購人）。同日，該股份獲轉讓予曾先生。

於2018年3月1日，99股股份均被配發及發行予弘陽地產集團（控股）。

於2018年6月4日，100股股份均被配發及發行予弘陽地產集團（控股）。

於2018年6月25日，本公司的法定股本增至1,000,000,000港元，分為100,000,000,000股每股面值0.01港元的股份。

緊隨資本化發行及全球發售完成後（但不計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使後可予配發及發行的任何股份），本公司的已發行股本將為32,000,000港元，分為3,200,000,000股股份，均為繳足或入賬列作繳足股份，而96,800,000,000股股份將仍未發行。

除上文及下文「3.唯一股東於2018年6月25日通過的書面決議案」一段所披露者外，本公司股本自其註冊成立以來概無變動。



## 3. 唯一股東於2018年6月25日通過的書面決議案

- (i) 根據唯一股東於2018年6月25日通過的書面決議案：
- (a) 本公司批准及採納章程大綱及章程細則，其將於上市時生效；
- (b) 通過增設額外99,962,000,000股股份，本公司的法定股本從380,000港元(分為38,000,000股股份)增至1,000,000,000港元(分為100,000,000股股份)；
- (c) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份及(根據資本化發行、全球發售以及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使)將予發行的股份上市及買賣；及(ii)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括(如相關)因聯席全球協調人(代表包銷商)豁免任何條件)且包銷協議並無根據其條款或其他情況而終止：
- (i) 批准資本化發行、全球發售及超額配售權並授權董事落實上述事宜並根據資本化發行、全球發售及超額配售權配發及發行新股份；
- (ii) 批准本公司向國際包銷商授出超額配售權，可由聯席全球協調人行使，據此，聯席全球協調人(代表國際包銷商)可要求本公司配發及發行最多合共120,000,000股額外新股，以補足(其中包括)國際發售的超額分配；
- (iii) 批准建議上市並授權董事進行上市；及
- (iv) 自全球發售起批准及採納首次公開發售後購股權計劃規則(其主要條款載於本附錄「D.其他資料—2.首次公開發售後購股權計劃」一段)，並據此授權董事授出購股權以認購股份，並因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處置股份，以及採取可能屬必要及／或合宜的一切有關行動以實行及落實首次公開發售後購股權計劃；
- (d) 待本公司股份溢價賬具備充足結餘或因根據全球發售發行發售股份而有進賬的情況下，授權董事以將本公司股份溢價賬內進賬金額23,999,998港元撥充資



本的方式，向於緊接上市日期前營業日營業時間結束時(或彼等可能指示)名列本公司股東名冊的股份持有人按彼等各自的股權比例(惟概無股東將有權獲配發或發行任何零碎股份)按面值配發及發行合共2,399,999,800股入賬列作繳足股份，而根據本決議案將予配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權利；

- (e) 授予董事一般無條件授權以(其中包括)配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券(「可換股證券」)或可認購股份或有關可換股證券的期權、認股權證或類似權利(「期權及認股權證」)，及作出或授出可於任何時間要求配發及發行或處置該等股份、可換股證券或期權及認股權證的要約、協議或期權，惟與據此配發及發行或有條件及無條件同意配發及發行的可換股證券或期權及認股權證有關的股份或相關股份總數不得超過在緊隨上文第(d)段所述資本化發行及全球發售完成後股份總數的20%。

該項授權不涵蓋(i)根據供股、任何以股代息計劃或根據章程細則規定配發股份以代替股份的全部或部分股息的類似安排、股東在股東大會上授出特定授權或因超額配售權及首次公開發售前購股權以及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而擬配發、發行或處置的任何股份；及(ii)按任何認股權證、購股權或類似權利以現金對價認購(a)任何新股，或(b)可轉換為新股的任何證券。該項授權於下列最早發生者屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司按適用法律或章程細則須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案更改、撤銷或更新該授權時；
- (f) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司所有權力購回股份，購回股份的總數不得超過緊隨資本化發行及完成全球發售後已發行股份總數的10%(不包括因超額配售權、首次公開發售前購股權以及根據首次公開發售後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)。

該項授權僅限於在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所(獲證監會及聯交所就此認可者)及根據所有適用法律法規進行的回購。該項授權於以下最早發生者屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司按適用法律或章程細則須舉行下屆股東週年大會的期限結束時；或
- (iii) 股東於本公司股東大會上以普通決議案修訂、撤銷或更新該授權時；

及

- (g) 通過增加董事根據該項一般授權可配發及發行或同意配發及發行的股份總數(增加數額相當於本公司根據上文第(f)段所述購回股份授權所購買股份總數，惟不可超過緊隨資本化發行及完成全球發售後已發行股份總數的10%，不包括因超額配售權、首次公開發售前購股權以及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能須予發行的任何股份)擴大上文第(e)段所述的一般無條件授權。

#### 4. 重組

為籌備上市，本集團旗下公司已進行重組。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構」一節。

#### 5. 我們附屬公司的股本變動

除本節下文所披露者外，我們任何附屬公司的股本於緊接本招股章程日期前兩個年度內概無變動：

##### *弘陽地產投資(控股)*

於2017年12月22日，弘陽地產投資(控股)根據英屬維爾京群島法律註冊成立為有限責任公司，並獲授權按每股1美元發行最多50,000股普通股。同日，其向曾先生配發及發行1股普通股。

於2018年3月1日，弘陽地產投資(控股)向本公司配發及發行99股普通股。

**弘陽地產投資**

於2018年1月22日，弘陽地產投資根據香港法例註冊成立為有限責任公司。同日，其向弘陽地產投資(控股)配發及發行1股普通股。

於2018年3月22日，弘陽地產投資向弘陽地產投資(控股)配發及發行99股普通股。

**南京紅太陽**

於2016年11月25日，南京紅太陽的註冊資本由人民幣200,946,211元增至人民幣340,446,211元。

於2017年8月8日，南京紅太陽的註冊資本由人民幣340,446,211元增至人民幣540,446,211元。

於2017年11月29日，南京紅太陽的註冊資本由人民幣540,446,211元增至人民幣1,990,446,211元。

**常州弘陽商業管理**

於2017年8月15日，常州弘陽商業管理於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣5百萬元。

**南京弘寓生活服務**

於2017年5月27日，南京弘寓生活服務於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣5百萬元。

於2017年11月17日，南京弘寓生活服務的註冊資本增至人民幣50百萬元。

**江蘇潤弘**

於2017年10月30日，江蘇潤弘於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

**蘇州弘陽置地**

於2016年5月12日，蘇州弘陽置地的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣120百萬元。

**蘇州弘陽投資**

於2016年10月8日，蘇州弘陽投資於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100百萬元。

**張家港弘晨**

於2017年10月20日，張家港弘晨於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20百萬元。

**句容紫金房地產**

於2017年7月18日，句容紫金房地產的註冊資本由人民幣48百萬元增至人民幣100百萬元。

**南京泓澈房地產**

於2017年2月6日，南京泓澈房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣1百萬元。

**江蘇拓思樂建材**

於2017年9月29日，江蘇拓思樂建材於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

**來安弘嘉房地產**

於2017年6月1日，來安弘嘉房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣1,740,000元。

**滁州弘陽房地產**

於2017年8月1日，滁州弘陽房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20百萬元。

**西藏思德瑞工程管理**

於2017年10月20日，西藏思德瑞工程管理於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

**江陰嘉鴻房地產**

於2017年11月7日，江陰嘉鴻房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20百萬元。

**南京德軒置業**

於2017年7月21日，南京德軒置業於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣4百萬元。

**武漢弘陽漢都房地產**

於2017年9月22日，武漢弘陽漢都房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20百萬元。

**南京麟瑞置業**

於2017年3月9日，南京麟瑞置業於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣5百萬元。

**南通錦力置業**

於2017年6月5日，南通錦力置業於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣5百萬元。

於2017年8月25日，南通錦力置業的註冊資本從人民幣5百萬元增至人民幣8百萬元。

**南京銳晟房地產**

於2017年11月8日，南京銳晟房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

**無錫煦陽房地產**

於2017年11月21日，無錫煦陽房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20百萬元。

**張家港銳晟置業**

於2017年9月22日，張家港銳晟置業於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50百萬元。

**常州旭景置業**

於2017年2月21日，常州旭景置業於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20百萬元。

於2017年10月21日，常州旭景置業的註冊資本從人民幣20百萬元增至人民幣40百萬元。

**常州金壇旭潤置業**

於2017年6月9日，常州金壇旭潤置業於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20百萬元。

**安徽弘嵐房地產**

於2016年11月9日，安徽弘嵐房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

於2017年5月19日，安徽弘嵐房地產的註冊資本從人民幣10百萬元增至人民幣406百萬元。

**江蘇君科工程科技**

於2017年2月28日，江蘇君科工程科技於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

**蘇州全卓工程科技**

於2017年2月16日，蘇州全卓工程科技於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20百萬元。

於2017年12月14日，蘇州全卓工程科技的註冊資本從人民幣20百萬元增至人民幣50百萬元。

**泰興市瑞尚房地產**

於2017年10月17日，泰興市瑞尚房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣8百萬元。

於2017年12月12日，泰興市瑞尚房地產的註冊資本從人民幣8百萬元增至人民幣20百萬元。

**來安金弘新房地產**

於2017年6月7日，來安金弘新房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

**江蘇茂弘企業管理**

於2017年6月16日，江蘇茂弘企業管理於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣400百萬元。

**武漢弘陽金黃置業**

於2017年11月17日，武漢弘陽金黃置業於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣20百萬元。

**中山市弘鼎房地產**

於2017年11月10日，中山市弘鼎房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣10百萬元。

**中山市弘都房地產**

於2018年1月22日，中山市弘都房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣8.88百萬元。

**中山市弘隆房地產**

於2017年12月21日，中山市弘隆房地產於中國成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣8.98百萬元。

**6. 我們附屬公司的詳情**

我們附屬公司的詳情載於會計師報告「II.歷史財務資料附註 — 1.」，全文載於本招股章程附錄一。



## 7. 本公司購回股份

### (a) 《上市規則》的規定

《上市規則》允許以聯交所主板作為第一上市地的公司於聯交所購回其本身證券，但須受若干限制規限，其中最重要者概述如下：

#### (i) 股東批准

凡以聯交所為第一上市地的公司在聯交所的所有建議證券購回須事先由股東藉普通決議案批准，方式是授出一般授權或就特定交易給予特定批准。

(附註：根據唯一股東於2018年6月25日通過的書面決議案，授予董事一般無條件授權(「購回授權」)，以授權本公司於任何時候，在聯交所或本公司證券可能上市的任何其他證券交易所(獲證監會及聯交所就此認可者)購回股份總數不超過緊隨資本化發行及完成全球發售後已發行股份總數的10%(不包括因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份)，該項授權的有效期直至以下時間中的較早發生者：本公司下屆股東週年大會結束時；任何適用法律或章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或股東於股東大會上以普通決議案撤銷或更改該授權時。)

#### (ii) 資金來源

購回股份的資金必須以根據章程細則及開曼群島法律可合法撥作該用途的資金撥付。上市公司不得以非現金對價或聯交所交易規則(經不時修訂)規定之外的結算方式於聯交所購回本身證券。

### (b) 購回理由

董事相信，股東授予董事在市場購回股份的一般授權符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅會在董事相信購回對本公司及股東有利的情況下進行。該等購回或會增加本公司及其資產的淨值及／或每股盈利(視乎當時市況及資金安排而定)。

### (c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據章程細則及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

本公司購回股份的支付來源可為：本公司溢利或股份溢價，或就購回股份而發行新股份的所得款項，或資本（須符合開曼群島《公司法》規定），且若購回時須支付溢價，則支付資金可來自本公司溢利、本公司股份溢價賬的進賬款項或資本（須符合開曼群島《公司法》規定）。

董事無意行使董事認為在當時情況下會對本公司營運資金需求或資本負債水平有重大不利影響的購回授權。但基於本招股章程所披露的狀況，倘購回授權獲全面行使，或會對本公司營運資金或資本負債狀況造成重大不利影響。

#### (d) 股本

按緊隨上市後已發行3,200,000,000股股份（但不計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予配發及發行的股份）的基準計算，全面行使購回授權會導致本公司在該期間最多購回320,000,000股股份，直至（以較早發生者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間結束時；或
- (iii) 股東於股東大會上藉普通決議撤銷或更改購回授權之日。

#### (e) 一般事項

經董事作出一切合理查詢後所深知，董事或彼等各自的任何緊密聯繫人（定義見《上市規則》）現時概無意向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，將在適當情況下，根據《上市規則》及開曼群島的適用法律行使購回授權。本公司自註冊成立以來並無購回任何股份。

概無本公司的核心關連人士（定義見《上市規則》）知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司出售股份，或概無承諾不會如此行事。

倘根據購回授權購回證券導致股東於本公司投票權的權益比例增加，則就《收購守則》而言，有關增加將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東或會因此取得或鞏固對本公司的控制權（視乎股東權益的增幅而定），因而須根據《收購守則》第26條作出強制要約。除本節上文所述者外，董事並不知悉若購回授權獲行使將引致的《收購守則》下的任何後果。

倘購回授權在緊隨資本化發行及完成全球發售後獲全面行使，則在不計及因超額配售權、首次公開發售前購股權以及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予配發及發行的任何股份的情況下，根據購回授權將購回的股份總數為320,000,000股（基於前述假設，佔本公司已發行股本的10%）。在緊隨購回授權獲全面行使後，控股股東弘陽地產集團（控股）的持股比例將增至本公司已發行股本的約83.33%。倘購回授權獲全面行使，公眾持有的股份數目會降低至低於已發行股份總數的25%。倘購回股份會導致公眾持有的股份數目減至低於當時已發行股份的規定百分比，則任何有關購回須獲聯交所同意豁免遵守《上市規則》第8.08條有關公眾持股量的規定方可進行。但董事現時無意行使購回授權，以致使當時情況下的公眾持股量低於《上市規則》訂明的百分比。

## B. 有關我們業務的其他資料

### 1. 重大合約概要

於本招股章程日期前兩年內，本公司簽訂的屬於或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中簽訂的合約）如下：

- (1) 南京紅太陽與紅太陽工業原料城所訂立日期為2017年12月18日的換股協議，據此，南京紅太陽將其於無錫弘陽商業管理的全部股本權益轉讓予紅太陽工業原料城；紅太陽工業原料城將其於江蘇茂弘企業管理的全部股本權益轉讓予南京紅太陽並向南京紅太陽支付現金人民幣3.7413百萬元；
- (2) 曾先生（作為轉讓人）與本公司（作為承讓人）所訂立日期為2018年1月5日的過戶文件，據此，曾先生向本公司轉讓弘陽地產投資（控股）的一股已繳足普通股；
- (3) 弘陽地產集團（控股）與本公司所訂立日期為2018年2月6日的股權轉讓協議，據此，弘陽地產集團（控股）同意將其於南京紅太陽的全部股本權益轉讓予本公司；本公

- 司同意以雙方協定的對價(後將對價協定為本公司將向弘陽地產集團(控股)配發及發行99股股份(如「歷史、重組及集團架構—重組—(3)收購弘陽集團於南京紅太陽的股本權益」所述))購買南京紅太陽的全部股本權益；
- (4) 日期為2018年4月27日由發行人弘昇、母公司擔保人弘陽集團、附屬公司擔保人弘陽地產集團(控股)、本公司、弘陽地產投資(控股)及弘陽地產投資與初始購買者中國國際金融香港證券有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、東方證券(香港)有限公司及VTB Capital plc(「**2018年5月票據初始購買者**」)之間訂立的購買協議，據此，(其中包括)弘昇同意按本金100%的購買價格(減去應付2018年5月票據初始購買者的合併包銷、管理及銷售佣金)向2018年5月票據初始購買者發行及出售本金總額為250,000,000美元、利息8.50%及於2019年到期的有擔保優先票據；
- (5) 日期為2018年5月3日由發行人弘昇、母公司擔保人弘陽集團、附屬公司擔保人弘陽地產集團(控股)、本公司、弘陽地產投資(控股)及弘陽地產投資(「**2018年5月票據附屬公司擔保人**」)與2018年5月票據受託人Bank of New York Mellon倫敦分行訂立的契約(「**2018年5月票據契約**」)，據此，(其中包括)2018年5月票據附屬公司擔保人共同及個別以主要債務人的身份向2018年5月票據持有人擔保如期並準時支付2018年5月票據及2018年5月票據契約項下的本金、溢價(如有)及利息以及所有其他應付的金額；
- (6) 本附錄「一 D.其他資料—3.稅務及其他彌償保證」分節所述日期為2018年6月26日的彌償契據；
- (7) 不競爭契據(定義見「與控股股東的關係」)；
- (8) 日期為2018年6月27日由(其中包括)本公司與中榮控股有限公司訂立的基石投資協議，據此，中榮控股有限公司同意按發售價認購100,000,000港元(不包括經紀佣金及徵費)可購買的股份數目(向下約整至最接近的完整買賣單位)；
- (9) 日期為2018年6月27日由(其中包括)本公司與榮基國際(香港)有限公司訂立的基石投資協議，據此，榮基國際(香港)有限公司同意按發售價認購20,000,000美元(不包括經紀佣金及徵費)可購買的股份數目(向下約整至最接近的完整買賣單位)；
- (10) 日期為2018年6月27日由(其中包括)本公司與香港信得投資有限公司訂立的基石投資協議，據此，香港信得投資有限公司同意按發售價認購39,600,941美元(不包括經紀佣金及徵費)可購買的股份數目(向下約整至最接近的完整買賣單位)；







- (11) 日期為2018年6月28日由(其中包括)本公司與龍貝集團有限公司訂立的基石投資協議，據此，龍貝集團有限公司同意按發售價認購300,000,000港元(不包括經紀佣金及交易徵費)可購買的股份數目(向下約整至最接近的完整買賣單位)；及
- (12) 香港包銷協議。

## 2. 本集團的知識產權

### 商標

#### (a) 已獲註冊的商標

(i) 截至最後可行日期，我們是以下商標的註冊擁有人並有權使用該等商標，而我們認為該等商標對我們的業務屬或可能屬重大：

編號	商標	註冊地	註冊編號	註冊擁有人	類別 <sup>(1)</sup>	有效期
1		中國	6313177	南京紅太陽	2	2010年7月14日至 2020年7月13日
2		中國	6313179	南京紅太陽	6	2010年3月28日至 2020年3月27日
3		中國	6313180	南京紅太陽	8	2010年5月7日至 2020年5月6日
4		中國	6313181	南京紅太陽	9	2010年5月7日至 2020年5月6日
5		中國	6313184	南京紅太陽	14	2010年3月28日至 2020年3月27日
6		中國	6313168	南京紅太陽	20	2010年3月28日至 2020年3月27日
7		中國	6313169	南京紅太陽	21	2010年3月28日至 2020年3月27日
8		中國	10057922	無錫蘇源	37	2013年7月7日至 2018年5月6日












編號	商標	註冊地	註冊編號	註冊擁有人	類別 <sup>(1)</sup>	有效期
9		中國	10057888	無錫蘇源	36	2012年12月7日至 2022年12月6日
10		中國	10061575	無錫蘇源	42	2012年12月7日至 2022年12月6日

附註：












(1) 有關商品商標分類的詳情，請參閱本附錄「B.有關我們業務的其他資料—2.本集團的知識產權—商標—(c)商品商標分類」一段。

(ii) 截至最後可行日期，我們有權使用我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的下列特許使用商標：

編號	商標	註冊地	註冊/ 申請編號	特許人	獲許可人	類別 <sup>(1)</sup>	特許使用 生效日期	有效期
1		香港	301187532	弘陽集團	本公司	1、2、 6、19、 20、35、 36、37、 39、42、 43	2008年 8月25日	2018年 8月24日
2		香港	301187541	弘陽集團	本公司	6、19、 35、36、 37、39	2008年 8月25日	2018年 8月24日
3		中國	6313189	弘陽集團	本公司	39	2018年 6月25日	2020年 6月27日
4		中國	6313191	弘陽集團	本公司	41	2018年 6月25日	2020年 6月27日
5		中國	6313126	弘陽集團	本公司	36	2018年 6月25日	2020年 3月27日
6		中國	6313192	弘陽集團	本公司	42	2018年 6月25日	2020年 6月27日

編號	商標	註冊地	註冊/ 申請編號	特許人	獲許可人	類別 <sup>(1)</sup>	特許使用 生效日期	有效期
7		中國	6920972	弘陽集團	本公司	39	2018年 6月25日	2021年 2月20日
8		中國	6920974	弘陽集團	本公司	36	2018年 6月25日	2021年 2月27日
9		中國	6920973	弘陽集團	本公司	37	2018年 6月25日	2023年 9月6日
10		中國	10935101	弘陽集團	本公司	36	2018年 6月25日	2023年 9月6日
11		中國	6920990	弘陽集團	本公司	41	2018年 6月25日	2021年 2月20日
12		中國	10935102	弘陽集團	本公司	37	2018年 6月25日	2023年 10月6日
13		中國	11078072	弘陽集團	本公司	45	2018年 6月25日	2023年 10月27日
14		中國	10935106	弘陽集團	本公司	36	2018年 6月25日	2023年 9月6日
15		中國	10935097	弘陽集團	本公司	43	2018年 6月25日	2023年 9月6日
16		中國	10935099	弘陽集團	本公司	45	2018年 6月25日	2023年 9月6日
17		中國	17716352	弘陽集團	本公司	35	2018年 6月25日	2026年 10月6日



編號	商標	註冊地	註冊/ 申請編號	特許人	獲許可人	類別 <sup>(1)</sup>	特許使用 生效日期	有效期
18		中國	6994598	弘陽集團	本公司	39	2018年 6月25日	2020年 10月13日
19		中國	11078076	弘陽集團	本公司	36	2018年 6月25日	2023年 10月27日
20		中國	6984235	弘陽集團	本公司	37	2018年 6月25日	2020年 6月20日
21		中國	10935098	弘陽集團	本公司	44	2018年 6月25日	2023年 9月6日
22		中國	6984233	弘陽集團	本公司	35	2018年 6月25日	2020年 8月13日
23		中國	6984237	弘陽集團	本公司	41	2018年 6月25日	2020年 10月6日
24		中國	6984251	弘陽集團	本公司	3	2018年 6月25日	2020年 6月6日
25		中國	6984213	弘陽集團	本公司	43	2018年 6月25日	2020年 7月20日
26		中國	6984238	弘陽集團	本公司	42	2018年 6月25日	2020年 10月6日
27		中國	6984234	弘陽集團	本公司	36	2018年 6月25日	2020年 6月20日
28		中國	11078077	弘陽集團	本公司	35	2018年 6月25日	2023年 10月27日

編號	商標	註冊地	註冊/ 申請編號	特許人	獲許可人	類別 <sup>(1)</sup>	特許使用 生效日期	有效期
29	弘阳·欢乐世界	中國	15208264	弘陽集團	本公司	41	2018年 6月25日	2025年 10月6日
30		中國	17716395	弘陽集團		35、43	— (附註2)	— (附註2)
31		中國	15207837	弘陽集團		35、43	2018年 6月25日	2027年 12月20日


附註：

(1) 有關商品商標分類的詳情，請參閱本附錄「— B.有關我們業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權 — 商標 — (c)商品商標分類」一段。

(2) 商標於2016年11月22日期滿，現處於更新申請程序中。

(b) 正在申請的商標

截至最後可行日期，我們擁有一項我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的商標註冊待決申請：

編號	商標	申請人	類別 <sup>(1)</sup>	申請編號	申請日期
1		無錫蘇源	35、36、 37、42	26978553	2017年10月19日

附註：

(1) 有關商品商標分類的詳情，請參閱本附錄「— B.有關我們業務的其他資料 — 2.本集團的知識產權 — 商標 — (c)商品商標分類」一段。

## (c) 商品商標分類

下表載列商品商標的分類(相關商標的詳細分類視乎相關商標證書所載詳情而定且可能與下表所列者有差異)：

類別編號	商品
1.....	用於工業、科學及攝影以及農業、園藝及森林的化學品；未加工人造合成樹脂；未加工塑料物質；滅火和防火組合物；淬火和金屬焊接用製劑；鞣制獸皮和皮革的物質；工業用黏合劑；糊狀填充物和其他糊狀填料；堆肥、肥料、化肥；用於工業和科學的生物製劑。
2.....	顏料、清漆、漆；防銹劑和木材防腐劑；著色劑、染料；印刷、標記和雕刻用油墨；未加工的天然樹脂；繪畫、裝飾、印刷和藝術用金屬箔及金屬粉。
3.....	非藥用化妝品及化妝品製劑；非藥用牙膏；香水、精油；漂白劑及其他洗滌用品；清潔劑、拋光劑、擦洗劑及研磨劑。
6.....	普通金屬及其合金、礦石；金屬建築材料；可移動金屬建築物；非電纜和普通金屬線；小五金具；儲存或運輸用金屬容器；保險箱。
8.....	手用工具及手動器具；餐具；隨身武器(不包括槍支)；剃刀。
9.....	科學、航海、測量、攝影、電影、光學、衡具、量具、信號、檢驗(監督)、救生和教學用裝置及儀器；處理、開關、轉換、積累、調節或控制電的裝置和儀器；錄製、傳送、重放聲音或影像的裝置；磁性數據載體，錄音盤；光盤、DVD盤和其他數字存儲媒介；投幣啟動裝置的機械結構；收款機、計算機器、數據處理裝置、計算機；計算機軟件；滅火設備。
14.....	貴重金屬及其合金；珠寶；寶石及半寶石；鐘錶和計時儀器。

類別編號	商品
19 .....	(非金屬)的建築材料；建築用非金屬剛性管；瀝青、柏油；可移動非金屬建築物；非金屬碑。
20 .....	傢俱、玻璃鏡子、鏡框；用於儲存或運輸的非金屬容器；未加工或半加工骨、角、鯨骨或珍珠母；貝殼、海泡石製品、黃色琥珀。
21 .....	家用或廚房用具及器皿；炊具及餐具(刀叉及湯匙除外)；梳子及海綿；刷子(畫筆除外)；製刷材料；清掃用具；未加工或半加工玻璃(建築用玻璃除外)；玻璃器皿、瓷器及陶器。
35 .....	廣告；實業經營；實業管理；辦公事務。
36 .....	保險；金融事務；貨幣事務；不動產事務。
37 .....	房屋建築；修理；安裝服務。
39 .....	運輸；商品包裝和貯藏；旅行安排。
41 .....	教育；提供培訓；娛樂；體育及文娛活動。
42 .....	科學技術服務和與之相關的研究與設計服務；工業分析與研究；計算機硬件與軟件的設計與開發。
43 .....	提供食物和飲料服務；臨時住宿。
44 .....	醫療服務；獸醫服務；人或動物的衛生及美容護理；農業、園藝及林業服務。
45 .....	法律服務；針對有形資產及個人物理技術防範的安全服務；其他人士為滿足個人需求所提供的個人及社會服務。

### 域名

截至最後可行日期，我們已註冊下列我們認為對我們的業務屬重大或可能屬重大的域名：

域名	註冊人	註冊日期	到期日
www.rsunproperty.hk	本公司	2018年3月28日	2023年3月27日

## C. 有關董事及主要股東的其他資料

## 1. 董事

## (a) 權益披露 — 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

緊隨資本化發行及完成全球發售後，假設超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權未獲行使，則本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括其根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條的規定須於股份上市後隨即載入該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

## (i) 股份權益

董事姓名	權益性質	股份數目 <sup>(1)</sup>	股權百分比 <sup>(1)</sup>
曾先生 <sup>(2)</sup> .....	受控法團權益	2,400,000,000	75%

附註：

- (1) 按緊隨資本化發行及全球發售完成後的已發行股份總數3,200,000,000股股份(假設超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權均未獲行使)計算。
- (2) 弘陽地產集團(控股)由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際全資擁有。弘陽國際由弘陽集團(控股)(曾先生全資擁有的公司)及曾先生分別擁有50%及50%。因此，根據《證券及期貨條例》，弘陽集團、弘陽國際、弘陽集團(控股)及曾先生均被視為於弘陽地產集團(控股)持有的股份中擁有權益。

## (ii) 相關股份權益

董事姓名	權益性質	首次公開發售前 購股權所涉 相關股份數目	股權概約百分比 <sup>(1)</sup>
蔣達強.....	實益擁有人	118,080,000	0.369%
張良.....	實益擁有人	9,840,000	0.308%

董事姓名	權益性質	首次公開發售前 購股權所涉 相關股份數目	股權概約百分比 <sup>(1)</sup>
張宏武.....	實益擁有人	4,870,000	0.152%
何捷.....	實益擁有人	75,370,000	0.230%

附註：

(1) 此百分比僅作說明用途，其按緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）的已發行股份數目計算。

(iii) 於相聯法團權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	股權概約百分比
曾先生.....	受控法團權益	弘陽地產集團(控股)	100%
	受控法團權益	弘陽集團	100%
	受控法團權益	弘陽國際	100%
	受控法團權益	弘昇 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京正裕通源壹號投資中心(有限合夥) <sup>(1)</sup>	60%
	受控法團權益	煙台市弘陽家居有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	青島弘陽家居有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	江蘇紅太陽工業原料城有限公司 <sup>(1)</sup>	100%

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	股權概約百分比
	受控法團權益	滁州弘陽環滁家居有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京弘陽家居有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京弘陽電子商務有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	無錫弘陽商業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	江蘇弘陽家居有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京弘陽全生活商業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	淮北弘陽家居管理有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京弘陽企業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京弘陽物業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京弘生活置業顧問有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	弘生活物業服務管理有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京弘生活投資管理有限公司 <sup>(1)</sup>	100%



董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	股權概約百分比
	受控法團權益	南京弘生活信息科技有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	南京弘生活養老服務有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	蚌埠弘陽商業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	蕪湖弘陽家居有限公司 <sup>(1)</sup>	100%
	受控法團權益	天津弘陽家居有限公司 <sup>(1)</sup>	100%

附註：

(1) 該等公司為弘陽集團的附屬公司。

**(b) 服務合約及委任書詳情**

曾先生及何捷先生(作為執行董事)各自於2018年6月25日與本公司訂立服務合約。各份服務合約的初始期限均為自上市日期起計為期三年。

蔣達強先生、張良先生及張宏武先生(作為非執行董事)各自於2018年6月25日與本公司訂立委任書。各份委任書的初始期限均為自上市日期起計為期三年。

李國棟先生、梁又穩先生及歐陽寶豐先生(作為獨立非執行董事)各自於2018年6月25日與本公司訂立委任書。各份委任書的初始期限均為自2018年6月25日起計為期三年。

**(c) 董事薪酬**

截至2017年12月31日止三個年度，支付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼、其他津貼、實物福利及酌情花紅)為人民幣3,963,000元。

截至2017年12月31日止三個年度各年，董事概無根據任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

除本附錄上文所披露者外，截至2017年12月31日止三個年度，本集團任何成員公司並無已付或應付任何董事的任何其他款項。

獨立非執行董事的任期為三年。本公司擬向各名獨立非執行董事支付每年240,000港元的董事袍金。

根據現時生效的安排，截至2018年12月31日止年度，本集團應付董事的薪酬總額約為人民幣15,200,000元。於業績記錄期，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付且該等人士亦無收取任何薪酬，作為吸引該等人士加盟或加盟本公司後的獎勵。截至2017年12月31日止三個年度各年，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付且該等人士亦無收取任何補償金，作為就任何附屬公司事務管理的離職補償。

有關上述服務合約條款的詳情，請參閱本附錄「C.有關董事及主要股東的其他資料 — 1.董事 — (b)服務合約及委任書詳情」一段。

## 2. 主要股東

- (a) 據董事所悉，緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權均未獲行使)，以下人士(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或被視為或當作擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須予以披露的權益及／或淡倉：

姓名／名稱	身份	股份數目	股權百分比
弘陽地產集團 (控股) <sup>(附註1)</sup> .....	實益擁有人	2,400,000,000	75%
弘陽集團 <sup>(附註1)</sup> .....	受控法團權益	2,400,000,000	75%
弘陽國際 <sup>(附註1)</sup> .....	受控法團權益	2,400,000,000	75%
弘陽集團控股 <sup>(附註1)</sup> ..	受控法團權益	2,400,000,000	75%
陳思紅女士 <sup>(附註2)</sup> ....	配偶權益	2,400,000,000	75%

附註：

(1) 弘陽地產集團(控股)由弘陽集團全資擁有，而弘陽集團由弘陽國際全資擁有，而弘陽國際50%及50%的股權分別由弘陽集團(控股)及曾先生持有。因此，根據《證券及期貨條例》，弘陽集團、弘陽國際及弘陽集團(控股)被視為於弘陽地產集團(控股)持有的股份中擁有權益。

(2) 陳思紅女士乃曾先生的配偶，因此根據《證券及期貨條例》，被視為於曾先生擁有權益的股份中擁有權益。

(b) 截至最後可行日期，據董事所悉，以下人士擁有附帶權利可在任何情況下於任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益，或擁有涉及該等股本的購股權：

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權百分比
中山市弘都房地產 . . . . .	中山市御龍實業有限公司	13%
中山市弘隆房地產 . . . . .	中山市御龍實業有限公司	20%
武漢弘陽金黃置業 . . . . .	武漢漢陽黃金口工業園區 投資開發有限公司	30%
安徽弘嵐房地產 . . . . .	長安國際信託股份有限公司	97.54%
江蘇潤弘 . . . . .	頌風企業管理(上海)有限公司	49%
常州桑麻文化博覽園 . . . . .	揚子江國際有限公司	15%
	大成拓展有限公司	14.7%
滁州弘陽房地產 . . . . .	南京市高淳區碧桂園房地產開發有限公司	30%
	南京正榮正升置業有限公司	30%
蘇州金涵澤投資 . . . . .	南京新城萬嘉房地產有限公司	33%
	金地集團上海房地產發展有限公司	34%

本集團成員公司名稱	股東名稱	股權百分比
安徽弘鵬置業 .....	滁州市金鵬置業有限公司	20%
常州旭景置業 .....	上海中梁地產集團有限公司	50%
常州金壇旭潤置業 .....	中信信託有限責任公司	49%
蘇州全卓 .....	蘇州中銳尚城置業有限公司	47.5%
張家港弘晨 .....	蘇州偉晨投資有限公司	30%

### 3. 個人擔保

除本招股章程「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 財務獨立性」一節及「持續關連交易 — (B)獲全面豁免的持續關連交易」一節所披露者外，董事並無就我們獲授的銀行信貸融通以出借人為受益人提供個人擔保。

### 4. 已收代理費或佣金

除本招股章程「包銷 — 包銷安排及費用」一節所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司的任何股本發行或出售給予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

### 5. 關聯方交易

於本招股章程日期前兩年，我們曾進行關聯方交易，詳情載於本招股章程附錄一會計師報告「II.歷史財務資料附註 — 38.關聯方交易」一段。

### 6. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 本公司董事或最高行政人員並無於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》)的股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據《證券及期貨

條例》第352條須於股份上市後隨即記入該條所述的登記冊的任何權益或淡倉，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

- (b) 董事及本附錄「D.其他資料 — 10.專家同意書」一段所列的任何專家概無於本公司的創辦中，或於緊接本招股章程刊發日期前兩年內本集團任何成員公司已或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 本公司董事概無於本招股章程日期仍然存續且就本集團的業務而言乃屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (d) 概無本公司董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括一年內將到期或僱員可終止的無賠償金（除法定賠償外）合約）；
- (e) 在並無計及根據全球發售可能獲認購的股份的情況下，據本公司董事或最高行政人員所知，概無任何人士（非本公司董事或最高行政人員）緊隨資本化發行以及全球發售完成後，於股份或本公司相關股份中擁有權益或淡倉，而該等權益或淡倉乃為根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利在一切情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本的10%或以上面值的權益；及
- (f) 據董事所知，概無董事或其各自緊密聯繫人（定義見《上市規則》）或擁有超過本公司已發行股本5%的任何股東於本集團的五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

**D. 其他資料****1. 首次公開發售前購股權計劃**

下文概述自2018年6月14日起生效的首次公開發售前購股權計劃的主要條款。由於上市後首次公開發售前購股權計劃將不涉及本公司授出可認購股份的購股權，因此，首次公開發售前購股權計劃的條款不受《上市規則》第十七章的條文規限。

**(a) 目的**

首次公開發售前購股權計劃旨在為選定參與者提供機會購買本公司所有人權益，並激勵該等人士為本公司及其股東的整體利益作出努力，提升本公司及其股份價值。首次公開發售前購股權計劃使本公司靈活留任、激勵、獎勵選定參與者並給予酬勞、補償及／或福利。

**(b) 可參與人士**

董事會(就本段而言，包括獲正式授權的董事委員會)可決定邀請董事會全權酌情認為已為本集團作出貢獻的本集團及弘陽集團任何成員公司的任何董事及僱員(包括為其設立的任何僱員福利信託的代名人及／或受託人)接納購股權以認購股份。

**(c) 股份數目上限**

因根據首次公開發售前購股權計劃授出但尚未行使的所有發行在外購股權獲行使而可予發行的股份整體限額，於任何時候不得超過112,000,000股股份(佔緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的3.5%，未計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)(「計劃限額」)。

**(d) 歸屬期**

有關購股權的相關股份可根據下文所載歸屬計劃歸屬於承授人，惟須達成董事會酌情釐定的表現條件。

歸屬日期	可能獲歸屬之有關購股權的相關股份的最高百分比
2019年7月1日	25%
2020年7月1日	25%
2021年7月1日	25%
2022年7月1日	25%

儘管如此，董事會仍可全權酌情修訂歸屬時間表及歸屬有關購股權的任何比例的相關股份。

(e) **股份認購價**

有關根據首次公開發售前購股權計劃授出的每份購股權的認購價為發售價的80%。

接納授出購股權時承授人應付象徵對價人民幣1.00元。

(f) **接納及行使購股權期限**

參與者可自建議授出購股權日期起計十個營業日內接納購股權。

購股權可於董事釐定及知會各承授人的期間內，根據首次公開發售前購股權計劃的條款隨時行使，該期間可於建議授出購股權日期翌日開始，但在任何情況下須於授出購股權日期起計十年內結束，惟可根據首次公開發售前購股權計劃的條文提前終止。

(g) **註銷已授出的購股權**

如有關承授人作出書面同意，已授出但尚未行使的任何購股權可予註銷。本公司只會在首次公開發售前購股權計劃有未發行購股權(不包括已註銷購股權)及符合首次公開發售前購股權計劃的條款的情況下會向同一名承授人發行新購股權。

(h) **購股權失效**

購股權於第(f)分段所述期限屆滿時或下列時間(以最早者為準)即告自動失效(以尚未行使者為限及須一直受限於授出該購股權時的條款及條件)：

- (i) 第(j)、(k)、(m)及(n)分段所述期限或日期屆滿時；
- (ii) 承授人(為本集團的僱員或董事)因嚴重失當行為被判有罪，或被判定涉及其正直品格或誠信的任何刑事罪行或因僱主有權立即終止其受僱的任何其他理由而被終止受僱或受聘而不再為參與者之日；



- (iii) 承授人加入董事會全權合理認為屬本公司競爭對手的公司之日；
- (iv) 承授人(為法團)看似無法償付或並無合理預期能夠償付其債務或成為無力償債或已與其債權人全面達成任何債務償還安排或債務重整協議之日；
- (v) 除非董事會另行決定，且除第(j)或(k)分段所述情況外，承授人因任何其他理由不再為參與者(由董事會決議案釐定)之日；
- (vi) 董事會全權決定讓有關承授人行使購股權不符合本公司最佳利益之日；或
- (vii) 董事會全權決定並無合理預期能就因購股權獲行使而將予發行的股份取得聯交所的上市批准之日。

(i) **首次公開發售前購股權計劃期限**

首次公開發售前購股權計劃的有效期限於印刷本招股章程前確定本招股章程所載若干資料的最後可行日期(包括該日)截止。

(j) **終止僱用時的權利**

如購股權承授人為合資格僱員，並因身故以外的任何原因或下文第(1)分段所述的其他理由而在悉數行使其購股權前不再為合資格僱員，則承授人可於有關終止受僱日期後董事可能決定的期限內行使全部或部分於終止受僱日期前任何時候或當日已歸屬的購股權，董事會另行釐定則除外，而終止受僱日期為承授人在本集團實際工作的最後日期，不論是否已支付代通知金。

(k) **身故時的權利**

如購股權承授人在悉數行使其購股權前因身故不再為參與者，則承授人的遺產代理人有權自董事會確定的承授人身故之日後某個期間內行使全部或部分購股權。

(l) **解聘時的權利**

如購股權承授人因嚴重失當行為而被判有罪，或被判定涉及其正直品格或誠信的任何刑事罪行或因僱主有權立即終止其受僱的任何其他理由而被終止受僱或受聘而不再為參與者，則其購股權將自動失效。

(m) *全面要約、作出妥協或安排時的權利*

如藉收購或其他方式(重組安排計劃除外)向本公司股東提出全面收購建議,並且有關全面收購建議已於必要的會議上獲所需數目的股東批准,則本公司須隨即向承授人發出有關通知,而承授人將有權在本公司通知的有關期間內隨時悉數行使購股權,如本公司已隨即發出有關通知,則以本公司所通知的限度行使購股權。

如藉重組安排計劃向本公司全體股東提出股份全面收購建議,並且有關全面收購建議已於必要的會議上獲所需數目的股東批准,則本公司須隨即向承授人發出有關通知,而承授人可於其後任何時間(但於本公司通知的有關時間前)悉數行使購股權。如本公司已發出有關通知,則以本公司所通知的限度行使購股權。

如本公司與股東及/或債權人根據本公司註冊成立所在的司法管轄區法例就本公司的重組計劃或與任何其他公司合併而提呈和解或重組安排(重組安排計劃除外),則本公司須於首次向其股東及/或債權人發出會議通知召開會議以考慮該計劃或重組安排的同一日向所有承授人發出有關通知,而承授人可於其後任何時間(但於本公司通知的時間前)全面或(如本公司發出有關通知)以本公司所通知的限度行使有關購股權,本公司亦須盡快及無論如何不遲於召開建議會議日期前三天,以承授人名義配發、發行及登記因行使該購股權而須予發行該等數目的已繳足股份。

(n) *清盤時的權利*

如本公司向股東發出通告召開股東大會,以考慮並酌情批准本公司自動清盤的決議案,則本公司須隨即向承授人發出有關通知,而承授人(如承授人已身故,則其遺產代理人)可於本公司所通知的有關期間內任何時間,在遵照所有適用法律的情況下悉數行使購股權。如本公司已發出有關通知,則以本公司所通知的限度行使購股權,且本公司須盡快及無論如何不遲於擬舉行股東大會日期前三天,以承授人名義配發、發行及登記因行使該購股權而須予發行該等數目的已繳足股份。

(o) *調整*

如本公司資本結構因根據法例規定及聯交所要求通過利潤或儲備資本化、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本而有所變動(不包括任何因發行股份作為本公司所訂立交易的對價而產生的本公司資本結構變動),而任何購股權仍可予行使,則須就下述各項或下述各項的任何組合作出相應修訂(如有):-

- (i) 迄今尚未行使的每份購股權所涉及的股份數目或面值;及/或

(ii) 認購價；及／或

(iii) 購股權的行使方法，

惟本公司就此委聘的核數師或財務顧問須應本公司要求以書面證明，整體而言或就任何個別承授人而言，彼等認為該等調整公平合理，前提為在任何有關調整後，各承授人於本公司股本中所佔比例應與他在有關調整前所享有者相同，且任何調整不得導致將予發行股份的發行價低於其面值。本分段核數師或財務顧問(視情況而定)的身份為專家而非仲裁員，彼等的證明若無明顯錯誤，即為最終決定，並對本公司及承授人均具有約束力。核數師或財務顧問(視情況而定)的費用由本公司承擔。

(p) **其他**

首次公開發售前購股權獲行使須待上市委員會批准或同意批准(受聯交所可能施加的條件規限)因根據任何首次公開發售前購股權獲行使而須予發行的有關數目的股份上市及買賣，以及股份開始於聯交所買賣後，方可作實。本公司已向上市委員會申請批准根據任何首次公開發售前購股權獲行使而可予發行的股份上市及買賣。

上文第(j)至(n)分段所述購股權承授人的權利須受購股權獲授出後的條款及條件的規限。

首次公開發售前購股權計劃的條款及條件如需作出任何重大改動或已授出的購股權的條款需作出任何變動(按聯交所及／或其他監管部門要求對授出的購股權的條款及條件作出的變動除外)，均須在股東大會上獲股東批准及獲聯交所批准，惟有關改動可根據首次公開發售前購股權計劃的現有條款自動生效則另作別論。

與首次公開發售前購股權計劃條款任何變更有關的董事或計劃管理人權限變動，須經股東在股東大會上批准。

(q) **已授出但尚未行使的購股權**

下文所載根據首次公開發售前購股權計劃向承授人授出購股權已於2018年6月14日獲董事會批准。首次公開發售前購股權計劃所涉相關股份總數限額為112,000,000股。首次公開發售前購股權所涉相關股份數目為112,000,000股，相當於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的3.5%(不計及因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)。

下表列示將根據首次公開發售前購股權計劃授予39名承授人(包括四名董事、本公司三名高級管理人員、本公司三名關連人士(本公司董事及高級管理人員除外)及29名其他承授人)的購股權詳情：

承授人姓名	地址	獲授購股權 所涉股份 數目	授出日期	購股權期間	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約 百分比 (附註1)
<i>董事</i>					
蔣達強	中國 江蘇省 南京市 建邺區 樂山路199號 5幢1單元2501室	11,808,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期 至2024年6月30日	0.369%
張良	中國天津市 南開區 水上公園路 水鄉花園4號樓 2門904號	9,840,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期 至2024年6月30日	0.308%
張宏武	中國江蘇省 南京市 浦口區 柳州東路17幢 2102室6號	4,870,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期 至2024年6月30日	0.152%
何捷	中國上海市 閔行區 黃樺路422弄6號 603室	7,357,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期 至2024年6月30日	0.230%

承授人姓名	地址	獲授購股權 所涉股份 數目	授出日期	購股權期間	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約 百分比 (附註1)
高級管理層					
劉中	中國廣東省深圳市 福田區 梅林路63號	1,862,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.058%
葛春華	中國江蘇省南京市 棲霞區興衛村84號 14幢605室	3,155,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.099%
賈傑	中國江蘇省南京市 建鄴區松花江西街 69號濱江奧城 觀瀾苑5棟 3單元701室	621,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.019%
關連人士					
曾俊凱(附註2)	香港干德道39號 33樓B室	37,801,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	1.181%
黃乃國(附註3)	中國江蘇省寶應縣 白田中路99號 2幢303室	1,753,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.055%

承授人姓名	地址	獲授購股權 所涉股份 數目	授出日期	購股權期間	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約 百分比 (附註1)
陳宗祥(附註4)	中國江蘇省建湖縣 岡東鎮鎮中居委會 七組27號	1,753,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.055%
其他承授人					
羅艷兵	中國江蘇省泰興市 泰興鎮大慶東路 268-21號	1,639,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.051%
韓存磊	中國天津市西青區 張家窩鎮傑盛里24號 樓2門102號	1,286,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.040%
申廣平	中國上海市閔行區 七莘路3198弄2號 702室	1,286,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.040%
廖衛明	中國上海市長寧區 淞虹路1005弄13號 401室	1,286,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.040%

承授人姓名	地址	獲授購股權 所涉股份 數目	授出日期	購股權期間	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約 百分比 (附註1)
胡芳	中國江蘇省南京市 建邺區愛達花園公寓 紫藤園21號7幢601室	994,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.031%
鄒高武	中國天津市河北區 迎春道詩景頌苑3號 樓1門2503號	845,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.026%
李永剛	中國安徽省蚌埠市 禹會區塗山路430號 35棟2單元601室	845,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.026%
陳彬	中國江蘇省無錫市 南長區五愛家園 163號601室	2,410,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.075%
何天友	中國上海市普陀區 長壽路748弄1號 1602室	1,607,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.050%
鄂宇	中國廣東省深圳市 福田區景田北一街 26號景田西 10棟401	1,929,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.060%



承授人姓名	地址	獲授購股權 所涉股份 數目	授出日期	購股權期間	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約 百分比 (附註1)
夏陽	中國江蘇省南京市 鼓樓區港龍園2幢 503室	1,366,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.043%
張松	中國北京市東城區 和平里中街甲7號	1,461,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.046%
汪浩	中國上海市楊浦區 國和路555弄2號 501室	730,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.023%
周敏	中國江蘇省南京市 下關區小市村17幢 7號	730,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.023%
鄭通	中國北京市西城區 二七劇場路6號	730,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.023%
王鵬宇	中國江蘇省南京市 玄武區北京東路63號	621,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.019%
鐘小宇	中國廣東省佛山市 禪城區深華路9號 2區1座703房	527,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.016%

承授人姓名	地址	獲授購股權 所涉股份 數目	授出日期	購股權期間	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約 百分比 (附註1)
魏通達	中國江蘇省南通市 崇川區富貴園2幢 101室	1,753,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.055%
戴少平	中國江蘇省南京市 棲霞區金堯新村3幢 1單元401室	1,753,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.055%
馮永林	中國江蘇省南京市 秦淮區永樂路11號 麗景華庭15幢一單元 302室	1,753,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.055%
沈侖	中國江蘇省南京市 玄武區德基紫金南苑 3幢1201室	876,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.027%
黎文君	中國浙江省杭州市 下城區柳營巷6幢 4單元401室	701,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.022%
李焱	中國廣東省韶關市 曲江韶鋼設計院	701,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.022%

承授人姓名	地址	獲授購股權 所涉股份 數目	授出日期	購股權期間	佔緊隨全球 發售完成後 已發行股份 的概約 百分比 (附註1)
李焯	中國廣東省深圳市 福田區福華路399號 中海大廈12樓	701,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.022%
陳曦	中國浙江省杭州市 下城區東新路155號	701,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.022%
祝林	中國北京市大興區 舊宮鎮德壽寺西街 6號樓三單元601號	789,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.025%
黃偉建	中國遼寧省大連市 中山區中青街97號 1-7-1	789,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.025%
曹旭東	中國廣東省深圳市福 田區百興苑4棟706	263,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.008%
成健	中國江蘇省南京 建邺區新安江街76號 西堤國際三區3-902	110,000	2018年 6月14日	自相應歸屬日期至 2024年6月30日	0.003%
合計	39名承授人	112,000,000			3.5%

附註：

- (1) 上表假設超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權並無獲行使。於各歸屬日期，最多25%有關首次公開發售前購股權的相關股份可歸屬於承授人，惟須達成董事會酌情釐定的表現條件。儘管如此，董事會仍可全權酌情修訂歸屬時間表及歸屬有關首次公開發售前購股權的任何比例的相關股份。
- (2) 曾俊凱先生為本集團總裁助理，是曾先生之子，因此，上市後為本公司的關連人士。
- (3) 黃乃國先生為主要附屬公司總經理，因此，上市後為本公司的關連人士。
- (4) 陳宗祥先生為主要附屬公司總經理，因此，上市後為本公司的關連人士。

除上文所載者外，本公司概無根據首次公開發售前購股權計劃授出或同意授出其他購股權。為便於首次公開發售前購股權計劃的行政管理，本公司已通過與Acheson Limited (作為信託的受託人) 訂立信託契據成立首次公開發售前購股權計劃信託。

截至最後可行日期，所有首次公開發售前購股權均未獲行使且仍可行使。假設未獲行使的首次公開發售前購股權獲悉數歸屬及行使，股東於緊隨上市後的股權百分比將攤薄約3.4% (按當時已發行的3,312,000,000股股份計算，未計及因超額配售權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，且每股盈利的攤薄影響將為3.4%。

本公司已將聯交所申請批准因首次公開發售前購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。

#### (r) 股份地位

因行使購股權而配發及發行的股份須與本公司當時的現有已發行股份相同，並須受組織章程大綱及章程細則所有條文規限，且將與承授人名列本公司股東名冊當日 (如本公司於該日暫停辦理股東登記手續，則以恢復辦理股東登記手續的首日為準) 的已發行繳足股份享有同等地位，惟承授人於名列本公司股東名冊日期前，不得享有任何投票權或參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東之股息或分派 (包括因本公司清盤而產生者) 的權利。

除文義另有所指外，本分段內「股份」一詞包括本公司普通股股本中因本公司不時進行股份拆細、合併、重新分類或重組而產生的相關面值股份。

(s) 終止

本公司可在股東大會上以普通決議案或董事會可隨時議決於首次公開發售前購股權計劃屆滿前終止執行首次公開發售前購股權計劃，在此情況下不得進一步提出購股權要約或授出購股權，但首次公開發售前購股權計劃的條文須維持有效，惟須以有效行使終止計劃前所授出的任何購股權或首次公開發售前購股權計劃條文規定的其他情況為限。終止計劃前授出的購股權將根據首次公開發售前購股權計劃維持有效及可予行使。

## 2. 首次公開發售後購股權計劃

以下為根據股東於2018年6月25日通過的書面決議案有條件採納的首次公開發售後購股權計劃主要條款概要。

(a) 首次公開發售後購股權計劃的目的

首次公開發售後購股權計劃旨在為選定參與者提供機會獲取本公司自有權益，並激勵選定參與者為本公司及其股東的整體利益作出努力，提升本公司及其股份價值。首次公開發售後購股權計劃將使本公司靈活留任、激勵、獎勵選定參與者並給予酬勞、補償及／或福利。

(b) 首次公開發售後購股權計劃的選定參與者

董事會或其代表全權酌情認為已或將為本集團作出貢獻之個人(即本集團任何成員公司或任何聯屬公司的僱員、董事、高級人員、專家、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應商、代理、業務夥伴、合營業務夥伴或服務供應商)有權獲提供及獲授購股權。惟倘任何個人，其所處居住地之法律法規禁止授出、接納或行使首次公開發售後購股權計劃項下之購股權，或董事會或其代表認為，為遵守該地適用法律法規而排除有關個人屬必要或合適，則有關個人無權獲提供或獲授購股權。

(c) 股份數目上限

因根據首次公開發售後購股權計劃及任何其他計劃將授出的全部購股權獲行使而可予發行的股份總數為320,000,000股，即不超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份(不包括因超額配售權、首次公開發售前購股權及根據首次公開發售後購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)的10%(「購股權計劃授權上限」)。計算購股權計劃授權上限時，不應計及根據首次公開發售後購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)規則條款已失效的購股權。

因根據首次公開發售後購股權計劃及本公司於任何時候的任何其他購股權計劃(《上市規則》第十七章之條文適用於該等計劃)已授出但尚未行使的全部發行在外購股權獲行使而可予發行的股份整體數目上限不得超過不時已發行股份的30% (「購股權計劃上限」)。倘授出購股權會導致超出購股權計劃上限，則不得根據本公司(或其附屬公司)之任何計劃授出購股權。

購股權計劃授權上限可隨時根據股東於股東大會上的事先批准及／或《上市規則》不時規定之其他要求予以更新。惟經更新購股權計劃授權上限不得超過取得批准當日已發行股份的10%。計算經更新購股權計劃授權上限時，不應計及之前根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃(《上市規則》第十七章之條文適用於相關計劃)授出的購股權(包括尚未行使、根據購股權條款已註銷或失效或已行使的相關購股權)。

本公司亦可超逾購股權計劃授權上限授出購股權，惟有關購股權乃授予具體指定之選定參與者且應首先於股東大會上取得股東批准。

**(d) 承授人的最大權利**

除非取得股東批准，否則於任何12個月期間，因根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名選定參與者授出及將予授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1% (「個人上限」)。倘向選定參與者進一步授出購股權會導致於直至有關進一步授出日期(包括當日)止的12個月期間內，因向該名選定參與者授出及將予授出的全部購股權(包括已行使、已註銷及未獲行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的股份總數超過個人上限，則有關進一步授出須另行取得股東批准，而該名選定參與者及其聯繫人必須放棄投票。

**(e) 表現目標**

首次公開發售後購股權計劃並無列出可行使購股權前須達致的表現目標。然而，董事會或其代表可全權酌情規定可行使購股權前須達致的表現條件，作為任何購股權的部分條款及條件。

**(f) 認購價**

於行使購股權時，認購購股權項下每股股份應付之金額(「認購價」)由董事會釐定，但不得低於下列各項中最高者：

- (i) 股份於授出日期在聯交所發出的每日報價表所列明的收市價；

(ii) 股份於緊接授出日期前的五個營業日在聯交所發出的每日報價表所列明的平均收市價；及

(iii) 授出日期的股份面值。

**(g) 權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，且承授人概不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權或就其增設產權負擔或以其他方式處置任何購股權或就其增設以任何其他人士為受益人的任何權益，或與任何其他人士就任何購股權訂立任何協議，惟因承授人身故而按首次公開發售後購股權計劃的條款將購股權轉移予其遺產代理人除外。

**(h) 向本公司董事或主要股東授出購股權**

向本公司任何董事、最高行政人員或主要股東(或彼等各自的任何聯繫人)授出每份購股權，必須事先取得獨立非執行董事(不包括為所授購股權的建議收受人的任何獨立非執行董事)批准。

倘向本公司主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出任何購股權會導致於截至授出日期(包括當日)止的12個月期間內，因該名人士已獲授及將獲授的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的股份數目：

(i) 合共超過已發行股份的0.1%(或聯交所可能不時指定的其他較高百分比)；及

(ii) 按股份於授出日期在聯交所發出的每日報價表所列明的收市價計算，總值超過5百萬港元(或聯交所可能不時規定的其他較高金額)，

則進一步授出購股權必須事先經股東在股東大會上批准(以投票方式表決)。為取得批准，本公司須根據《上市規則》向股東寄發通函，通函應載列《上市規則》規定之相關資料。本公司所有關連人士必須在該股東大會上放棄投票，惟關連人士可於其已於就此寄發予股東之通函內說明其意圖的條件下於股東大會上投票反對相關決議案。

**(i) 授出要約函件及授出購股權之通知**

要約須以一式兩份的函件形式向選定參與者作出，訂明授出購股權的條款。該等條款可包括必須持有購股權的任何最低年期，及／或可行使全部或部分購股權之前必須達致的



最低表現目標，且經董事會或其代表酌情決定，該等條款亦可包括施加於個別或一般情況的其他條款。

當要約函(當中包括經由承授人正式簽署並清楚列出獲接納要約所涉及的股份數目之接納要約函件)之複印本，連同以本公司為受款人及作為購股權授出之對價的1.00港元匯款，必須由本公司於要約函送達承授人之日起20個營業日內收訖後，該項要約將被視作已獲接納，而該項要約有關之購股權即被視作已經授出及已經生效。

任何要約均可就低於其所提供之股份數目獲得接納，惟所接納之股份須為可買賣之一手或多手股份。倘若於向相關選定參與者發出載有要約之函件當日後20個營業日內要約未獲接納，則被視為已不可撤銷地被拒絕。

**(j) 授出購股權的時限**

不得在《上市規則》禁止的情況下或在《上市規則》或任何適用規則、規例或法例會或可能禁止選定參與者買賣股份的時間內，向任何選定參與者提出任何要約及授出任何購股權。於本公司將其獲悉的內幕消息予以公佈前，不得向任何選定參與者提出任何要約及授出任何購股權。具體而言，於自緊接以下日期(以較早者為準)前一個月起：

- (i) 批准本公司季度、中期或年度業績或其任何其他中期期間業績(無論是否為《上市規則》所規定者)的董事會會議日期(該日期為根據《上市規則》的規定最先知會聯交所的日期)；及
- (ii) 本公司刊發其季度、中期或年度業績或其任何其他中期期間業績公告(無論是否為《上市規則》所規定者)的截止日期，至有關業績公告日期止期間，不得授出任何購股權。

該期間亦將包括任何業績公告延誤刊發的任何期間。

**(k) 行使購股權的時間**

於不違反授出購股權之條款及條件的情況下，承授人可按董事會可能不時決定之形式向本公司寄發書面通知，其中說明藉此行使購股權及所行使的購股權所涉及的股份數目，以行使全部或部分購股權。

**(l) 註銷購股權**

承授人違反首次公開發售後購股權計劃規則之任何行為均可導致本公司註銷已授予該承授人之購股權。倘承授人同意，已授出但尚未行使的任何購股權可予註銷。本公司只會在首次公開發售後購股權計劃下有未發行購股權(不包括已註銷購股權)及遵守首次公開發售後購股權計劃條款的情況下方會向同一名承授人發行新購股權。

**(m) 購股權失效**

購股權於下列事件發生時(以最早者為準)即告自動失效(以尚未行使者為限)：

- (i) 可行使購股權之期間屆滿，該期間由董事會釐定並於發出要約時通知各承授人，且將於授出日期後十年(「購股權期間」)內屆滿；
- (ii) 下文第(p)、(q)及(r)段所指之任何購股權行使期間屆滿；
- (iii) 承授人違反首次公開發售後購股權計劃規則之日期；及
- (iv) 除董事會另行釐定者及下文(p)、(q)及(r)段所述情形外，承授人因任何其他原因不再為選定參與者(經董事會決議案釐定)的日期。

**(n) 投票及股息權**

就尚未行使的任何購股權或所屬購股權尚未行使之任何股份而言，概無應付股息及可行使之投票權。

**(o) 本公司資本結構變更的影響**

如本公司資本結構因根據法例規定及聯交所要求通過利潤或儲備資本化、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本而有所變動(不包括任何因發行股份作為本公司所訂立交易的對價而產生的本公司資本結構變動)，而任何購股權仍可予行使，則須就下述各項或下述各項的任何組合作出相應修訂(如有)：

- (i) 迄今尚未行使的每份購股權所涉及的股份數目或面值；及／或

(ii) 認購價；及／或

(iii) 購股權的行使方法，

惟本公司就此委聘的核數師或財務顧問須應本公司要求以書面證明，整體而言或就任何個別承授人而言，彼等認為該等調整公平合理，前提為在任何有關調整後，各承授人於本公司股本中所佔比例應與他在有關調整前所享有者相同，且任何調整不得導致將予發行股份的發行價低於其面值。核數師或財務顧問(視情況而定)的身份為專家而非仲裁員，彼等的證明若無明顯錯誤，即為最終決定，並對本公司及承授人均具有約束力。核數師或財務顧問(視情況而定)的費用由本公司承擔。

**(p) 選定參與者退休、身故或永久性身體或精神殘障**

倘一名承授人因(i)身故、(ii)因其永久性身體或精神殘障而與本集團或其聯屬人士終止僱傭或合同聘用關係、(iii)承授人退休，不再為一名選定參與者，則購股權可於購股權期間或董事會或其代表全權酌情決定之其他期間內行使。

若為承授人身故之情況，則購股權可由承授人之遺產代理人於相關期間內行使。若承授人不再具有行使購股權之法律行為能力，則購股權可由根據香港法例負責代表承授人履行職責之人士於相關期間內行使。倘若購股權於上述期間內未獲行使，購股權即告失效。

倘承授人為一名僱員，若因僱主以無須發出通知或支付賠償代替通知之形式終止僱傭合同，導致其僱傭關係遭本集團或其聯屬人士(倘適用)終止，或承授人被宣判犯有涉及其正直或誠信之任何刑事犯罪，則購股權即告失效。

倘承授人宣佈破產或無力償債，或與其債權人訂立一般債務安排或協定，則購股權即告失效。

若身為僱員之承授人因其與本集團之僱傭或合同聘用關係因裁員而終止，不再為選定參與者，則購股權可於關係終止後三個月內或購股權期間內(以較短者為準)，或於董事會或其代表全權酌情決定之其他期間內行使。

若承授人並非因上述任何情況而不再為選定參與者，除非購股權協議另有規定，否則承授人可於關係終止後三個月內或購股權期間內(以較短者為準)，或於董事會或其代表全權酌情決定之其他有關期間內行使其購股權。

(q) *收購時及訂立償債妥協或安排時的權利*

倘若所有股份持有人(或除要約人及／或由要約人控制之任何人士及／或與要約人聯合或一致行動的人士以外之所有有關持有人)獲以收購方式提呈全面收購建議，而該項收購建議在各方面成為或宣佈為無條件，則承授人將有權於收購建議成為或宣佈為無條件之日後一個月內(或董事會或其代表全權酌情決定之其他期限)隨時行使購股權(以未行使之購股權為限)。倘若購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

倘本公司與其股東或債權人之間計劃訂立償債妥協或安排，則本公司須於向本公司各股東或債權人寄發通告召開考慮有關償債妥協或安排之大會之同日，向承授人發出有關通知。該名承授人(或其遺產代理人)有權於該日起計兩個曆月內或由該日起至法庭允許該項妥協或安排當日為止(取較短之期間)，行使其全數或部分購股權(以未行使之購股權為限)，上述購股權行使事宜須待該等妥協或安排獲法庭允許並且生效後方可作實。而在該等妥協或安排生效後，所有購股權均會失效，惟先前已根據首次公開發售後購股權計劃行使者除外。本公司可要求承授人轉讓或以其他方式處理在該等情況行使購股權而予以發行之股份，力求使承授人之處境與假設該等股份受到有關妥協或安排影響之處境相同。倘若購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

(r) *自動清盤時的權利*

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情通過本公司自動清盤的決議案，本公司須於其向本公司各股東寄發有關通知當日或之後盡快向所有承授人發出有關通知(連同有關此分段條文乃為存在之通知)，而各承授人(或其遺產代理人)因而有權最遲於建議召開之本公司股東大會舉行前兩個營業日，向本公司發出書面通知，並附上該項通知所涉及的股份總認購價之全數匯款，藉以行使其全數或部分購股權(以未行使之購股權為限)，而本公司據此須盡快(無論如何不得遲於緊接上述建議召開之股東大會舉行日期前之營業日)向承授人配發相關股份並入賬列作繳足。倘若購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

(s) *股份地位*

因行使購股權而配發及發行的股份須與本公司當時的現有已發行股份相同，並須受本公司當時生效的組織章程大綱及細則所有條文的規限，且將與承授人名列本公司股東名冊

當日(如本公司於該日暫停辦理股東登記手續,則以恢復辦理股東登記手續的首日為準)的其他已發行繳足股份享有同地位,惟承授人於名列本公司股東名冊日期前,不得享有任何投票權或參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東之股息或分派(包括因本公司清盤而產生者)的權利。

(t) 期限

首次公開發售後購股權計劃自上市日期起計十年期間內有效及具有效力(此後不得根據首次公開發售後購股權計劃提呈或授出其他購股權),但首次公開發售後購股權計劃之條文在所有其他方面將仍有效,惟須以有效行使首次公開發售後購股權計劃屆滿前所授出的任何購股權或首次公開發售後購股權計劃規則條文規定的其他情況為限。

(u) 首次公開發售後購股權計劃的修訂

在首次公開發售後購股權計劃規則的規限下,董事會可隨時修訂首次公開發售後購股權計劃之條文(包括但不限於為遵守法律或監管要求變化而作出修訂,及為豁免首次公開發售後購股權計劃條文所規定但《上市規則》第十七章並無要求之任何限制而作出修訂),惟任何修訂不得對任何承授人於該日已享有之任何權利帶來不利影響。

倘事先未經股東於股東大會上批准,首次公開發售後購股權計劃內有關《上市規則》第17.03條所述事項之特定條文不得為選定參與者之利益而作出修訂,且不得對首次公開發售後購股權計劃管理人有關變更首次公開發售後購股權計劃任何條款之權力作出修訂。首次公開發售後購股權計劃條款之任何重大變動,或對已授出購股權之條款及條件作出更改均必須經股東於股東大會上批准及聯交所批准,方為有效,惟倘該等更改乃根據首次公開發售後購股權計劃之現行條款而自動生效則除外。經此修訂後之購股權及首次公開發售後購股權計劃必須符合《上市規則》第十七章之有關規定。對董事或計劃管理人有關變更首次公開發售後購股權計劃條款之權力的任何更改,必須經股東於股東大會上批准。

即使首次公開發售後購股權計劃之條文與其相反,倘於相關行使日期,相關法律法規已施加承授人須遵守之限制或條件,且承授人並無就認購及買賣股份取得有關監管機構之批准、寬免或豁免,則承授人須向董事會批准之相關承讓人出售購股權,而董事會不得無理撤銷或延誤有關批准。倘購股權乃轉讓予本公司之關連人士,則不得因本公司關連人士行使購股權而配發及發行任何股份,除非董事會認為配發及發行股份不會引致違反《上市規則》、組織章程細則、《公司法》或《收購守則》。



(v) 終止

股東可在股東大會上以普通決議案或董事會可隨時議決於首次公開發售後購股權計劃屆滿前終止執行首次公開發售後購股權計劃，在此情況下不得進一步提出購股權要約或授出購股權，但首次公開發售後購股權計劃的條文須維持有效，惟須以有效行使終止計劃前所授出的任何購股權或首次公開發售後購股權計劃條文規定的其他情況為限。於首次公開發售後購股權計劃有效期間遵照《上市規則》第十七章條文授出但緊接首次公開發售後購股權計劃終止執行前仍尚未行使及未到期之購股權，在首次公開發售後購股權計劃終止後將繼續有效及可根據其發行條款行使。

根據首次公開發售後購股權計劃已授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)詳情，將於寄發予股東以尋求批准於首次公開發售後購股權計劃終止後設立新計劃之通函內披露。

## 2. 遺產稅

董事獲悉，本公司或其任何附屬公司並無任何重大遺產稅責任。

## 3. 稅務及其他彌償保證

曾先生、弘陽集團控股、弘陽國際、弘陽集團及弘陽地產集團(控股)(統稱「彌償保證人」)已訂立一份以本集團為受益人的彌償契據(即本附錄「B.有關我們業務的其他資料—1.重大合約概要」一節所述的重大合約)，以共同及各自就(其中包括)由在全球發售成為無條件當日或之前賺取、應計或獲得的利潤或收益而產生的稅項及由於違反任何適用法律法規而遭受的任何處罰提供彌償保證。

## 4. 訴訟

於業績記錄期及直至最後可行日期，除「業務—法律程序及合規—法律程序」一節所披露者外且就本集團董事所知，我們概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，本集團任何成員公司亦無任何(對本集團財務狀況或經營業績具重要意義的)尚未了結或可能面臨的訴訟或申索。

## 5. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表我們向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、根據本招股章程載列的資本化發行及將發行之股份將予發行的股份(包括因超額配售權、首次公開發售前購股

權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而須予發行的任何股份)上市及買賣。已作出一切必要安排，以使該等股份獲納入中央結算系統。

各聯席保薦人已根據《上市規則》第3A.07條宣佈其自身具有獨立性。本公司應付予聯席保薦人的費用金額為1.5百萬美元。

## 6. 開辦費用

我們估計開辦費用不多，概由本公司支付。

## 7. 發起人

我們並無《上市規則》所界定的發起人。除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，本集團概無向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利，亦無擬定向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

## 8. 股份持有人的稅項

### (a) 香港

出售、購買及轉讓於本集團的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅。向買方及賣方徵稅的當前稅率均為對價的0.1%，若較高，則為已售出或轉讓股份公允價值的0.1%。於香港境內產生或來自於香港的股份買賣利潤亦須繳納香港利得稅。《2005年收入(取消遺產稅)條例》於2006年2月11日在香港生效。對於在2006年2月11日當日或之後身故的股份持有人，無需就代表權授出而繳納任何香港遺產稅及提供任何遺產稅結清單據。

### (b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司的股份無需在開曼群島繳納印花稅，惟持有開曼群島土地權益的公司除外。

### (c) 諮詢專業顧問

倘有意持有股份的股東對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅項存有疑問，建議諮詢其專業顧問的意見。謹此強調，概無本公司、本公司董事或參與全球發售的其他方對



股份持有人認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而產生的任何稅務影響或責任承擔責任。

## 9. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司.....	根據《證券及期貨條例》可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)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)的持牌法團
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)的持牌法團
安永會計師事務所.....	執業會計師
競天公誠律師事務所.....	本公司有關中國法律的法律顧問
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司.....	物業估值師
Walkers.....	本公司的開曼群島顧問
北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司.....	行業顧問

## 10. 專家同意書

各建銀國際金融有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、安永會計師事務所、競天公誠律師事務所、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司、Walkers及北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司已為本招股章程的刊發發出同意書，同意在本招股章程中轉載其報告及／或函件及／或價值觀概要及／或估值證書及／或意見(視情況而定)，以及按其各自的形式及文義在本招股章程中引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

上文所列專家概無擁有本公司或其任何附屬公司的任何股權，亦無擁有自行或指定他人認購本公司或其任何附屬公司證券的權利（不論可否依法執行）。

#### 11. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條所規定的豁免情況，本招股章程的英文及中文版本分開刊發。

#### 12. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，則本招股章程即具效力，一切有關人士須受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A及44B條所有適用條文（罰則除外）約束。

#### 13. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內：
  - (i) 並無發行或同意發行或建議全部或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本以獲取現金或現金以外的對價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附於購股權，亦無有條件或無條件同意附於購股權；
  - (iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股份或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
  - (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而支付或應付任何佣金；
- (b) 除本招股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無任何創辦人股份、管理層股份、遞延股份或任何債權證；
- (c) 本附錄中「D.其他資料 — 10.專家同意書」一段所提名的人士概未於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或其他權益，亦無擁有自行認購或指定他人認購本集團任何成員公司的任何證券的權利或購股權（不論可否依法執行）；

- (d) 董事確認，自2017年12月31日(即本集團最近期經審核合併財務報表的結算日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無發生任何重大不利變動；
- (e) 於本招股章程日期前12個月內，並無發生任何可能或已對本集團財務狀況有重大影響的業務中斷；
- (f) 本公司的股東名冊將由香港中央證券登記有限公司存置於香港。股份的所有過戶及其他所有權文件須提交本集團的香港證券登記處辦理登記。本集團已作出所有必要的安排，以使股份獲准納入中央結算系統；
- (g) 本集團屬下公司現時概無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統進行買賣，而且本集團並未尋求或意圖尋求在任何其他證券交易所上市或獲准買賣本公司股份或借貸資本；及
- (h) 本集團概未作出任何安排以免除或同意免除未來股息。

## 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：

- (a) 白色、黃色及綠色申請表格各一份；
- (b) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約概要」一節所提述的各重大合約副本；及
- (c) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 10.專家同意書」一節所提述的同意書。

## 備查文件

下列文件將於本招股章程日期起計14日(包括該日)內的正常辦公時間，在普衡律師事務所(地址為香港花園道1號中銀大廈21-22樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的截至2017年12月31日止三個年度的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 本集團截至2017年12月31日止三個年度的經審核合併財務報表；
- (d) 安永會計師事務所編製的未經審核備考財務資料報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (e) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司編製的有關本集團物業權益的函件、估值概要及估值報告，全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 我們的中國法律顧問就本集團若干方面及本集團物業權益所出具日期為本招股章程日期的法律意見；
- (g) 本招股章程附錄四所提述我們有關開曼群島法律的法律顧問Walkers編製的概述開曼群島《公司法》若干方面的意見函；

- (h) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約概要」一節所提述的重大合約；
- (i) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D.其他資料 — 10.專家同意書」一節所提述的同意書；
- (j) 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其他資料 — 1.董事 — (b)服務合約及委任書詳情」一節所提述的服務合約及委任書；
- (k) 就發行2017年5月票據而於2017年5月22日刊發的發售備忘錄、就發行2017年11月票據而於2017年11月15日及2018年1月19日刊發的發售備忘錄以及就發行2018年5月票據而於2018年4月27日刊發的發售備忘錄(視情況而定)中有關本集團相關契約及限制的章節；
- (l) 開曼群島《公司法》；
- (m) 北京第一太平戴維斯房地產與土地評估有限公司出具的行業報告；
- (n) 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就本集團向其關連人士出租物業所出具的意見書；及
- (o) 首次公開發售前購股權計劃及首次公開發售後購股權計劃的規則。



弘陽地產集團有限公司  
Redsun Properties Group Limited

