



金輝控股(集團)有限公司  
Radiance Holdings (Group) Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：9993

# 全球發售

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



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



## 重要提示

重要提示：如閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，閣下應尋求獨立專業意見。



# Radiance Holdings (Group) Company Limited 金輝控股(集團)有限公司 (於開曼群島註冊成立的有限公司) 全球發售

全球發售的發售股份數目：600,000,000股股份(視超額配股權行使與否而定)  
香港發售股份數目：60,000,000股股份(可予調整)  
國際發售股份數目：540,000,000股股份(可予調整及視超額配股權行使與否而定)  
最高發售價：每股香港發售股份4.50港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費(須於申請時以港元繳足股款，多繳股款可予退還)  
面值：每股股份0.01港元  
股份代號：9993

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



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席牽頭經辦人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或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。

本招股章程連同其「附錄六一送呈公司註冊處處長及備查文件」所列的文件已根據《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會與香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司於定價日以協議方式釐定。預期定價日為2020年10月21日(星期三)或前後，但無論如何不遲於2020年10月22日(星期四)。除非另行公佈，否則發售價將不會高於每股發售股份4.50港元，且目前預期不會低於每股發售股份3.50港元。除非另行公佈，否則申請發售股份的投資者須於申請時支付最高發售價每股股份4.50港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份4.50港元，多繳股款可予退還。

聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)經本公司同意，可於遞交香港公開發售申請的截止日期上午或之前隨時調減全球發售項下提呈發售的發售股份數目及/或調低本招股章程下文所載的指示性發售價範圍。在此情況下，將於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午前在香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站http://www.radiance.com.cn刊登公告。更多詳情載列於「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。倘聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司因任何原因未能於2020年10月22日(星期四)或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並將告失效。更多資料請參閱「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可在美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟於獲豁免或無須遵守美國證券法登記規定的交易則除外。發售股份可根據美國證券法S規例於美國境外提呈發售、出售或交付。

2020年10月16日

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

香港公開發售開始及白色及黃色申請表格領取時間.....	2020年10月16日(星期五) 上午九時正
透過網上白表服務以下列其中一種方式 完成電子認購申請的截止時間 <sup>(2)</sup> ：	
(1) IPO App，可於AppStore或Google Play中搜索「IPO App」或在網 站 <a href="http://www.hkeipo.hk/IPOApp">www.hkeipo.hk/IPOApp</a> 或 <a href="http://www.tricorglobal.com/IPOApp">www.tricorglobal.com/IPOApp</a> 下載.....	2020年10月21日(星期三) 上午十一時三十分
(2) 指定網站 <a href="http://www.hkeipo.hk">www.hkeipo.hk</a> .....	2020年10月21日(星期三) 上午十一時四十五分
開始辦理申請登記 <sup>(3)</sup> .....	2020年10月21日(星期三) 中午十二時正
遞交白色及黃色申請表格的截止時間 .....	2020年10月21日(星期三) 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> .....	2020年10月21日(星期三) 中午十二時正
透過網上銀行轉賬或繳費靈付款 轉賬完成網上白表申請付款的截止時間 .....	2020年10月21日(星期三) 中午十二時正
截止辦理申請登記 <sup>(3)</sup> .....	2020年10月21日(星期三) 中午十二時正
預期定價日 <sup>(5)</sup> .....	2020年10月21日(星期三)
(1) 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.radiance.com.cn">http://www.radiance.com.cn</a> 公佈發售價、國際發售踴躍程 度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售項下香港發 售股份的分配基準 <sup>(10)</sup> .....	2020年10月28日(星期三)
(2) 透過「如何申請香港發售股份—11.公佈結果」所述不同渠 道公佈香港公開發售的分配結果(及獲接納申請人的身份 證明文件號碼，倘適用) <sup>(10)</sup> .....	2020年10月28日(星期三)
(3) 於聯交所網站 <a href="http://www.hkexnews.hk">www.hkexnews.hk</a> 及本公司網站 <a href="http://www.radiance.com.cn">http://www.radiance.com.cn</a> 刊登有關上文(1)及(2)的香港公 開發售完整公告 <sup>(6)(10)</sup> .....	2020年10月28日(星期三)
使用IPO App中的「配發結果」功能或 <a href="http://www.tricor.com.hk/ipo/result">www.tricor.com.hk/ipo/ result</a> 或 <a href="http://www.hkeipo.hk/IPOResult">www.hkeipo.hk/IPOResult</a> (附設「按身份證號碼搜 索」功能)查閱香港公開發售的分配結果 <sup>(10)</sup> .....	2020年10月28日(星期三)

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請寄發／領取股票 或將股票存入中央結算系統 <sup>(7)(10)</sup> .....	2020年10月28日(星期三) 或之前
根據香港公開發售就全部獲接納申請(倘最終發售價低於初始 申請時支付的每股香港發售股份的最高發售價)(倘適用)或 全部或部分不獲接納申請寄發／領取退款支票及網上白表 電子自動退款指示／退款支票 <sup>(8)(9)(10)</sup> .....	2020年10月28日(星期三) 或之前
預計股份在聯交所開始買賣 <sup>(10)</sup> .....	2020年10月29日(星期四)

### 附註：

- (1) 除非另有說明，所有日期及時間均指香港當地日期及時間。
- (2) 遞交申請截止日上午十一時三十分後，閣下不得再透過**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**提交申請。倘閣下於上午十一時三十分或之前已經遞交申請並已從**IPO App**或指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(完成支付申請股款)，直至遞交申請截止日中午十二時正截止辦理申請登記為止。
- (3) 倘香港於2020年10月21日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間懸掛「黑色」暴雨警告訊號或發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號及／或極端情況，則當日不會開始或截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份－10.惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」。
- (4) 倘申請人透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請香港發售股份，則請參閱「如何申請香港發售股份－6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。
- (5) 定價日預期為2020年10月21日(星期三)或前後，惟無論如何不遲於2020年10月22日(星期四)。倘因任何原因，聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於2020年10月22日(星期四)之前協定發售價，則全球發售將不會成為無條件並即告失效。
- (6) 本網站或其所載任何數據並不構成本招股章程的一部分。
- (7) 發售股份的股票將在2020年10月29日(星期四)上午八時正成為有效的所有權憑證，前提是(i)全球發售於所有方面成為無條件且(ii)概無包銷協議根據其條款被終止。
- (8) 根據香港公開發售，全部或部分申請不獲接納的申請人，以及全部或部分申請獲接納但最終發售價低於申請時每股發售股份應付價格的申請人，將獲發出電子自動退款指示／退款支票。申請人或(倘屬聯名申請人)排名首位的申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分或會打印在申請人的退款支票(如有)上。該等資料亦會轉予第三方作退款之用。申請人兌現退款支票前，銀行可能會要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人的香港身份證號碼或護照號碼填寫有誤，或會導致退款支票無效或延遲兌現。
- (9) 倘申請人已使用**白色**申請表格或**網上白表**服務申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，並已在申請表格上提供所需全部資料，則申請人可於2020年10月28日(星期三)或本公司通知的其他日期(乃屬股票／電子自

---

## 預期時間表<sup>(1)</sup>

---

動退款指示／退款支票寄發／領取日期)上午九時正至下午一時正，親臨本公司的香港證券登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)領取退款支票及／或股票。倘申請人為個人申請人並合資格親身領取，申請人不得授權任何其他人士代為領取。倘申請人為公司申請人並合資格親身領取，申請人的授權代表須携同蓋有公司印鑒的公司授權函方可領取。個人及公司授權代表均須於領取時出示本公司香港證券登記處接納的身份證明。倘申請人已使用**黃色**申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，則申請人可親身領取其退款支票(如有)，惟不得選擇領取其股票，因該等股票將以香港結算代理人的名義發出並存入中央結算系統，按申請人申請表格的指示記存於其本身的或指定的中央結算系統參與者股份戶口。倘申請人使用**黃色**申請表格提出申請，領取退款支票的程序與使用**白色**申請表格的申請人相同。倘申請人透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請香港發售股份，則應詳閱「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)倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」。未領取退款支票及／或股票將以普通郵遞方式寄往相關申請所示地址，郵誤風險由申請人自行承擔。

- (10) 倘於2020年10月16日(星期五)至2020年10月29日(星期四)期間任何日子懸掛八號或以上颱風警告信號、「黑色」暴雨警告訊號及／或極端情況，則(i)公佈香港公開發售分配結果；(ii)寄發股票及退款支票／發出**網上白表**電子自動退款指示；及(iii)股份在聯交所買賣的日期將延遲及本公司會在該情況下刊發公佈。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構及條件的詳情以及香港公開發售的申請程序，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」。

# 目 錄

金輝控股(集團)有限公司僅就香港公開發售刊發本招股章程，除根據香港公開發售所提呈發售的香港發售股份外，本招股章程並不構成出售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權區或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權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權區派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及發售發售股份須受限制，除非根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其准許或豁免，否則不得進行上述活動。

閣下應僅依賴本招股章程及申請表格所載資料以作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載不同的資料。對於並非本招股章程所載的任何資料或陳述，閣下均不應視為已獲本公司、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、高級人員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	18
詞彙.....	30
前瞻性陳述.....	33
風險因素.....	35
豁免嚴格遵守上市規則規定.....	79
有關本招股章程及全球發售的資料.....	81
董事及參與全球發售的各方.....	85
公司資料.....	90
行業概覽.....	93

---

# 目 錄

---

	頁次
監管概覽.....	108
歷史、重組及公司架構.....	133
業務.....	153
與控股股東的關係.....	283
關連交易.....	290
董事及高級管理層.....	296
主要股東.....	308
股本.....	309
財務資料.....	312
未來計劃及所得款項用途.....	389
包銷.....	393
全球發售的架構.....	404
如何申請香港發售股份.....	414
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 物業估值.....	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島法律概要.....	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有關本招股章程所載資料的概覽。由於僅為概要，其並無載有對閣下而言可能屬重要的所有資料。閣下於決定投資發售股份前，應閱讀整份招股章程。

任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的若干特定風險載於「風險因素」。閣下於決定投資發售股份前，應細閱該節。

### 概覽

我們是一家全國佈局、區域聚焦、城市領先且聲譽卓著的大型地產開發商，專注於為首置和首改客戶提供優質的住宅物業。憑藉逾20年的經驗，我們已將業務擴展至中國五大經濟發展勢頭強勁的區域，即長三角、環渤海、華南、西南及西北。按綜合實力計，我們於2020年在中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予的「2020年中國房地產開發商前五十強」中位列第36名，並為「中國房地產開發商綜合實力前十強」。按綜合實力計，我們於2020年在國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院授予的「中國房地產開發商前百強」中位列第37名，較2019年排名第38名上升一位。我們亦分別在2018年及2019年獲中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予的「中國房地產開發企業品牌價值30強」和「中國房地產開發企業品牌價值成長性10強」。我們自2014年起連續七年獲中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為「中國房地產企業前五十強」。

我們戰略性地專注於為首置及首改客戶提供優質且多樣化的住宅物業。為滿足目標客戶的差異化需求及偏好，我們提供了四種住宅物業系列。優步系以創新及現代的設計為特色，專注於內部空間的有效利用。雲著系以融合智能的居住設施及具美學的設計為特色，為我們的客戶提供舒適、便捷及智能的居住體驗。銘著系面向高端客戶，且我們委聘世界知名的建築設計公司，以提供領先的設計及優質的居住體驗。大城系的特點為大型住宅物業綜合體，周邊配備有商業區域，旨在打造一個能夠提供便捷及舒適居住體驗的綜合社區。我們認為我們卓越的往績應歸功於我們強大的執行力及我們對營運所在區域的市場及發展趨勢的深入了解。我們認為通過多年來持續為我們的客戶提供優質物業項目，我們已打造出獲高度認可的品牌名，並積累了大量客戶群。

截至2020年7月31日，我們共有160個處於不同開發階段的物業開發項目，其中包含由我們附屬公司開發的117個項目以及由我們合營企業及聯營公司開發的43個項目。截至2020年7月31日，我們應佔物業開發項目的總建築面積為29,081,757平方米，包括(i)已竣工項目的可供出售建築面積、可出租建築面積及持作物業投資的可出租建築面積2,526,555平方米；(ii)開發中物業的規劃建築面積17,254,060平方米；及(iii)持作未來開發物業的估計建築面積9,301,141平方米。截至2020年7月31日，我們應佔總建築面積的93.3%位於二線城市及核心三





## 概 要

優質的土地儲備；(iii)繼續增強我們產品在設計和質量上的競爭力，並通過智慧科技賦能住宅，以提高客戶滿意度；(iv)繼續實行穩健的財務政策和優化資本結構，提高股東回報；及(v)增加我們的人才儲備以提高工作績效。

### 我們的土地儲備

截至2020年7月31日，我們的總土地儲備為29,081,757平方米，包括我們應佔的總建築面積為25,630,941平方米的住宅物業及我們應佔的總建築面積為3,450,816平方米的非住宅物業。下表載列截至2020年7月31日按地理位置劃分的我們土地儲備明細：

項目數量	已竣工			開發中	未來開發		我們應佔的總土地儲備 <sup>(6)(7)</sup> (平方米)	佔總土地儲備的百分比
	可供出售建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可出租建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	持作物業投資的可出租建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	開發中規劃建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作未來開發的估計建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)			
<b>我們的附屬公司開發的物業項目</b>								
<b>長三角</b>								
浙江省.....	8	—	—	811,306	382,634	1,193,940	4.1%	
江蘇省(南部).....	13	56,030	3,319	36,464	1,426,387	500,504	2,022,704	7.0%
上海市.....	2	18,514	19,231	30,622	—	68,367	0.2%	
<b>小計.....</b>	<b>23</b>	<b>74,544</b>	<b>22,550</b>	<b>67,086</b>	<b>2,237,693</b>	<b>883,138</b>	<b>3,285,011</b>	<b>11.3%</b>
<b>環渤海</b>								
北京市.....	2	—	3,237	102,975	174,907	281,119	1.0%	
天津市.....	6	9,097	—	—	738,570	747,667	2.6%	
河北省.....	8	13,085	—	—	809,720	340,719	1,163,524	4.0%
遼寧省.....	1	—	—	—	248,741	248,741	0.9%	
江蘇省(北部).....	14	111,225	64,888	—	1,570,813	728,551	2,475,478	8.5%
<b>小計.....</b>	<b>31</b>	<b>133,407</b>	<b>68,125</b>	<b>102,975</b>	<b>3,542,751</b>	<b>1,069,270</b>	<b>4,916,529</b>	<b>16.9%</b>
<b>華南</b>								
福建省.....	12	297,833	—	16,760	1,823,299	768,860	2,906,752	10.0%
廣東省.....	9	192,831	4,165	—	369,966	719,533	1,286,495	4.4%
<b>小計.....</b>	<b>21</b>	<b>490,664</b>	<b>4,165</b>	<b>16,760</b>	<b>2,193,265</b>	<b>1,488,393</b>	<b>4,193,247</b>	<b>14.4%</b>
<b>西南</b>								
重慶市.....	12	269,176	4,291	193,700	1,264,856	581,767	2,313,790	8.0%
湖北省.....	5	102,998	—	—	890,721	1,779,487	2,773,206	9.5%
湖南省.....	4	10,268	—	—	919,882	178,346	1,108,496	3.8%
四川省.....	1	—	—	—	121,758	—	121,758	0.4%
安徽省.....	5	22,947	—	—	622,855	—	645,802	2.2%
<b>小計.....</b>	<b>27</b>	<b>405,389</b>	<b>4,291</b>	<b>193,700</b>	<b>3,820,072</b>	<b>2,539,600</b>	<b>6,963,052</b>	<b>23.9%</b>
<b>西北</b>								
陝西省.....	13	184,325	—	236,498	2,953,950	3,028,263	6,403,036	22.0%
河南省.....	2	—	—	—	459,277	—	459,277	1.6%
<b>小計.....</b>	<b>15</b>	<b>184,325</b>	<b>—</b>	<b>236,498</b>	<b>3,413,227</b>	<b>3,028,263</b>	<b>6,862,313</b>	<b>23.6%</b>
<b>總計.....</b>	<b>117</b>	<b>1,288,329</b>	<b>99,131</b>	<b>617,019</b>	<b>15,207,008</b>	<b>9,008,664</b>	<b>26,220,152</b>	<b>90.2%</b>

# 概 要

	項目數量	已竣工			開發中	未來開發		估總土地 儲備 的百分比
		可供出售建 築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可出租建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	持作物業 投資的可 出租建築 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	開發中 規劃建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作未來 開發的估計 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	我們應估 的總土地 儲備 <sup>(6)(7)</sup> (平方米)	
<b>我們的合營企業開發的物業項目</b>								
<b>長三角</b>								
江蘇省(南部) .....	6	63,846	14,569	—	2,162	—	80,577	0.4%
小計 .....	<b>6</b>	<b>63,846</b>	<b>14,569</b>	—	<b>2,162</b>	—	<b>80,577</b>	<b>0.4%</b>
<b>環渤海</b>								
天津市 .....	2	—	—	—	96,543	—	96,543	0.4%
江蘇省(北部) .....	1	—	—	—	70,155	—	70,155	0.2%
小計 .....	<b>3</b>	—	—	—	<b>166,698</b>	—	<b>166,698</b>	<b>0.6%</b>
<b>華南</b>								
福建省 .....	4	29,784	—	—	285,944	—	315,728	1.1%
廣東省 .....	1	3,656	—	—	71,733	—	75,389	0.3%
小計 .....	<b>5</b>	<b>33,440</b>	—	—	<b>357,677</b>	—	<b>391,117</b>	<b>1.3%</b>
<b>西南</b>								
重慶市 .....	4	149,658	—	—	233,005	2,888	385,551	1.3%
安徽省 .....	1	1,658	—	—	50,845	—	52,503	0.2%
小計 .....	<b>5</b>	<b>151,316</b>	—	—	<b>283,850</b>	<b>2,888</b>	<b>438,054</b>	<b>1.6%</b>
應估—總計 .....	<b>19</b>	<b>248,602</b>	<b>14,569</b>	—	<b>810,387</b>	<b>2,888</b>	<b>1,076,446</b>	<b>4.0%</b>
<b>我們的聯營公司開發的物業項目</b>								
<b>長三角</b>								
浙江省 .....	3	73,097	14,679	—	229,250	48,926	365,952	1.3%
江蘇省(南部) .....	4	29,282	3,828	—	241,521	—	274,631	1.0%
小計 .....	<b>7</b>	<b>102,379</b>	<b>18,507</b>	—	<b>470,771</b>	<b>48,926</b>	<b>640,583</b>	<b>2.3%</b>
<b>環渤海</b>								
河北省 .....	2	10,235	—	—	54,299	—	64,534	0.2%
遼寧省 .....	1	10,227	—	—	36,424	—	46,651	0.2%
江蘇省(北部) .....	1	—	—	—	105,657	—	105,657	0.4%
小計 .....	<b>4</b>	<b>20,462</b>	—	—	<b>196,380</b>	—	<b>216,842</b>	<b>0.7%</b>
<b>華南</b>								
福建省 .....	5	—	—	—	405,888	—	405,888	1.4%
廣東省 .....	2	2,659	—	—	33,738	—	36,397	0.1%
小計 .....	<b>7</b>	<b>2,659</b>	—	—	<b>439,626</b>	—	<b>442,285</b>	<b>1.5%</b>
<b>西南</b>								
湖南省 .....	1	—	—	—	—	97,113	97,113	0.3%
四川省 .....	2	66,586	11,296	—	41,961	—	119,843	0.4%
小計 .....	<b>3</b>	<b>66,586</b>	<b>11,296</b>	—	<b>41,961</b>	<b>97,113</b>	<b>216,956</b>	<b>0.7%</b>
<b>西北</b>								
陝西省 .....	3	35,599	1,417	—	87,927	143,550	268,493	0.9%
小計 .....	<b>3</b>	<b>35,599</b>	<b>1,417</b>	—	<b>87,927</b>	<b>143,550</b>	<b>268,493</b>	<b>0.9%</b>
應估—總計 .....	<b>24</b>	<b>227,685</b>	<b>31,220</b>	—	<b>1,236,665</b>	<b>289,589</b>	<b>1,785,159</b>	<b>6.2%</b>
總土地儲備 .....	<b>160</b>	<b>1,764,616</b>	<b>144,920</b>	<b>617,019</b>	<b>17,254,060</b>	<b>9,301,141</b>	<b>29,081,757</b>	<b>100.0%</b>

---

## 概 要

---

附註：

- (1) 指(i)已預售但尚未交付的建築面積；及(ii)未出售並可供出售的建築面積。
- (2) 指可產生租金收入的建築面積，(不包括持作投資物業的建築面積)。
- (3) 指可產生租金收入及持作投資物業的建築面積。
- (4) 指建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證所載開發中總規劃建築面積。
- (5) 指(i)我們已簽署土地出讓合同但尚未獲得相關土地使用證的建築面積；及(ii)我們已獲得土地使用證但未獲得必需的建築工程施工許可證的建築面積。
- (6) 總土地儲備等於(i)已竣工物業的可供出售總建築面積、可出租總建築面積及物業投資項目的可出租總建築面積；(ii)開發中物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來開發物業的估計總建築面積的總和。
- (7) 對於我們的合營企業或聯營公司持有的項目，總建築面積將根據我們於相關項目的股權予以調整。

我們的項目公司根據其參與度及管理及運營力(包括我們在其決策機構(如股東大會及董事會會議)以及其他事宜及情況的代表)分為三類，即附屬公司、合營企業及聯營公司。倘我們對實體的營運活動(此決定項目公司的可變回報)有控制權時，則項目公司為我們的附屬公司。倘股東間有附屬協議而實體的營運應由全體股東根據其股東協議、組織章程細則或董事會會議的規定一致解決時，則項目公司為我們的合營企業。倘我們無法控制或無法共同控制實體的營運時，則項目公司為我們的聯營公司。當我們就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力影響該等回報時，方取得控制權。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告的附註2.4、3、17及18。

### 我們的供應商及客戶

我們的供應商主要包括建築承包商及設備供應商。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，自五大供應商採購的金額分別為人民幣4,285.2百萬元、人民幣6,799.9百萬元、人民幣8,323.7百萬元及人民幣2,586.7百萬元，分別佔我們總採購額的47.8%、52.3%、62.7%及63.4%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，自單一最大供應商採購的金額分別為人民幣1,656.4百萬元、人民幣2,709.3百萬元、人民幣3,430.5百萬元及人民幣917.4百萬元，分別佔我們總採購額的18.5%、20.8%、25.9%及22.5%。我們的客戶主要是個人購買者及公司實體。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，來自五大客戶的收入分別為人民幣126.8百萬元、人民幣218.9百萬元、人民幣225.1百萬元及人民幣96.3百萬元，分別佔我們總收入的1.1%、1.4%、0.9%及3.3%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，來自單一最大客戶的收入分別為人民幣27.0百萬元、人民幣61.9百萬元、人民幣73.5百萬元及人民幣24.9百萬元，分別佔我們總收入的0.2%、0.4%、0.3%及0.9%。

據董事所深知，於往績記錄期間，我們董事、彼等各自緊密聯繫人或任何擁有我們已發行股本超過5%的股東概無於我們任何五大供應商或五大客戶中擁有任何權益。有關更多詳情，請參閱本招股章程「業務 — 供應商及客戶」。

## 概 要

### 控股股東

緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使且未計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，啟輝將直接持有本公司已發行股本的85%。啟輝由林先生及林女士(林先生之配偶)分別擁有64.97%及35.03%權益的金輝集團控股全資擁有。因此，林先生、林女士、金輝集團控股及啟輝均為我們的控股股東。請參閱「與控股股東的關係」。

### 非豁免持續關連交易

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

### 主要財務資料概要

下文所載財務資料的歷史數據概要摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載的綜合經審核財務報表(包括隨附附註)及「財務資料」所載資料，並應與其一併閱讀。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

### 經選定綜合損益表數據

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
			(人民幣千元)		
				(未經審核)	
收入.....	11,776,599	15,971,183	25,963,108	4,454,113	2,929,200
銷售成本.....	(7,984,939)	(11,145,666)	(20,300,888)	(3,206,145)	(2,149,495)
毛利.....	3,791,660	4,825,517	5,662,220	1,247,968	779,705
投資物業公平值收益.....	317,755	616,536	480,869	251,913	101,106
稅前利潤.....	3,468,781	3,650,337	4,568,816	922,617	350,149
年/期內溢利.....	<u>2,221,343</u>	<u>2,299,877</u>	<u>2,689,988</u>	<u>531,778</u>	<u>182,015</u>
以下各項應佔：					
母公司擁有人.....	2,030,835	2,007,939	2,508,068	493,071	179,188
非控股權益.....	<u>190,508</u>	<u>291,938</u>	<u>181,920</u>	<u>38,707</u>	<u>2,827</u>
	<u>2,221,343</u>	<u>2,299,877</u>	<u>2,689,988</u>	<u>531,778</u>	<u>182,015</u>

物業開發及銷售收入取決於相關期間已交付物業的已交付總建築面積及每平方米已確認平均售價。我們的建築面積因交付時間、項目規模及其所處的開發階段而在各期間出現

## 概 要

波動。同時，已交付物業的已確認平均售價主要因我們已開發及出售物業項目所在城市和地區物業的售價而在各期間出現波動。出售物業所得收益構成並預期繼續構成我們總收益的絕大部分。於截至2019年12月31日止三個年度，出售物業所得收益增加乃主要由於：(i)已竣工及所交付的住宅物業數量增加，而所交付的總建築面積相應增加，此乃由於我們不停於中國五大目標區域擴大我們業務；及(ii)我們已竣工及已交付的住宅物業項目售價整體上漲，其整體與我們運營所在區域的市場趨勢一致。

來自物業開發及銷售的收益由截至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月有所下降，主要乃由於(i)我們交付的總建築面積有所減少，其主要由於交付的住宅物業總建築面積有所減少，其部分被交付的商業物業總建築面積有所增加所抵銷。較2019年同期，於截至2020年4月30日止四個月交付的住宅物業的總建築面積有所減少，因較2019年同期，我們計劃於截至2020年4月30日止四個月交付更少的住宅物業。於截至2020年4月30日止四個月所交付商業物業的總建築面積較2019年同期有所增加，主要是因為我們於2020年4月交付西安金輝環球廣場(西安的一個大型商用公寓房項目)的若干商用公寓。已交付住宅及商業物業的總建築面積出現波動的原因為有關期間的交付時間表存在差異。我們依然專注於開發優質住宅物業，且我們的業務模式並無重大變動；及(ii)我們確認的平均售價由截至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月有所下降主要是因為我們於截至2019年4月30日止四個月交付蘇州及福州的若干物業，其每平方米的已確認平均售價較截至2020年4月30日止四個月所交付石家莊、天津及西安的物業相對較高。蘇州及福州的物業售價通常高於石家莊、天津及西安。此外，我們所交付福州的福州淮安的物業為別墅，其已確認平均售價通常高於其他的物業類型。

### 經選定綜合財務狀況表數據

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年 4月30日
		(人民幣千元)		
非流動資產總值	15,501,726	18,381,164	19,698,717	19,828,785
流動資產總值	71,257,908	102,231,219	129,645,846	136,995,264
流動負債總額	48,879,705	80,479,334	95,288,371	100,702,795
流動資產淨值	22,378,203	21,751,885	34,357,475	36,292,469
非流動負債總額	23,283,154	22,600,859	32,676,990	34,462,037
非控股權益	2,282,540	3,210,016	4,548,960	4,649,787
權益總額	14,596,775	17,532,190	21,379,202	21,659,217

請參閱「財務資料—流動資金及資本資源—流動資產淨值」。

# 概 要

## 綜合現金流量表數據概要

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018	2019	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
營運資金變動前的					
經營現金流量 .....	2,938,888	3,807,998	4,478,131	904,873	298,575
營運資金變動產生的					
調整總額 .....	(9,663,645)	(847,009)	(7,987,200)	(1,406,378)	(2,122,764)
已收利息 .....	268,686	213,893	100,431	27,929	21,174
已付稅項 .....	(1,300,086)	(1,740,494)	(2,288,415)	(814,778)	(552,113)
經營活動(所用)／					
所得現金流量淨額 .....	(7,756,157)	1,434,388	(5,697,053)	(1,288,354)	(2,355,128)
投資活動所用現金流量淨額 ..	(6,675,183)	(1,545,150)	(537,264)	(604,032)	(169,206)
融資活動所得／(所用)					
現金流量淨額 .....	13,191,499	6,487,485	5,520,808	(1,024,183)	1,713,321
現金及現金等價物					
(減少)／增加淨額 .....	(1,239,841)	6,376,723	(713,509)	(2,916,569)	(811,013)
年／期初現金及現金等價物 ..	4,795,174	3,555,333	9,932,056	9,932,056	9,218,547
年／期末現金及現金等價物 ..	3,555,333	9,932,056	9,218,547	7,015,487	8,407,534

我們於2017年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月錄得營運活動負現金流量，主要乃由於因我們物業開發活動增加以及加大土地收購力度導致我們營運使用大量現金淨額。為改善我們的負經營現金流量狀況，我們計劃通過加大營銷力度及進一步優化我們就物業銷售及預售收取客戶款項的方式，提高有關我們物業銷售及預售相關的現金流入。同時我們擬通過磋商及建立戰略關係的方式，更好地利用建設協議項下的支付條款，以優化建設費相關的付款安排，從而符合我們的所得款項收回及物業銷售計劃。此外，總部各部門將統籌安排並監察我們的現金流出，方式為根據現有及擬定物業預售及銷售制定我們的開發及建設計劃及土地收購計劃。有關詳情，請參閱「財務資料—流動資金及資本資源—現金流量分析」。

## 主要財務比率

	截至12月31日／截至該日止年度			截至 4月30日／ 截至該日 止四個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	1.5	1.3	1.4	1.4
利息覆蓋比率 <sup>(2)</sup> .....	1.5	1.2	1.2	不適用
淨資產負債比率 <sup>(3)</sup> .....	1.9	1.7	1.7	1.8
資產負債比率 <sup>(4)</sup> .....	2.3	2.5	2.3	2.4
總資產回報率 <sup>(5)</sup> .....	2.6%	1.9%	1.8%	不適用
股本回報率 <sup>(6)</sup> .....	16.5%	14.0%	14.9%	不適用

附註：

- 流動比率按截至有關日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。
- 利息覆蓋率是按除所得稅開支前年度利潤加融資成本，除以計息銀行及其他借款以及租賃負債的利息及收入合約產生的利息開支(包括有關年度的資本化利息)計算得出。
- 淨資產負債比率是按借款總額減現金及銀行結餘，除以總權益計算得出。借款總額包括截至有關日期的計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券及資產抵押證券。

---

## 概 要

---

- (4) 資產負債比率是按借款總額除以總權益計算得出。借款總額包括截至有關日期的計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券及資產抵押證券。
- (5) 總資產回報率按年度利潤除以年末資產總額再乘以100%計算。
- (6) 股本回報率按年度母公司擁有人應佔利潤除以年末擁有人應佔權益再乘以100%計算。

有關詳情，請參閱「財務資料 — 主要財務比率概要」。

### 中國人民銀行擬定標準項下的融資比率

近日，有關中國人民銀行計劃通過採用一項評估房地產開發商債務負擔的新擬定標準，以控制中國房地產開發商有息債務規模的新聞報道層出不窮。該擬定標準規定(i)對於遵守若干新聞報道中報導的所有三道紅線的房地產開發商，計息負債規模的年增速不得超過15%；(ii)對於僅遵守若干新聞報道中報導的三道紅線中的兩道的房地產開發商，計息負債規模的年增速不得超過10%；(iii)對於僅遵守若干新聞報道中報導的三道紅線中的一道的房地產開發商，計息負債規模的年增速不得超過5%；及(iv)對於未能遵守若干新聞報道中報導的三道紅線中的任何一道的房地產開發商，計息負債規模不得再增加。因此，倘新聞報道中的上述標準生效，計息負債規模將受到限制。

截至2020年4月30日，我們的資產負債率(按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算)為77.1%；我們的淨資產負債比率為1.8倍；及我們的現金及銀行結餘除以計息銀行及其他借款、公司債券、優先票據及資產抵押證券的即期部分的比率為0.61倍。請參閱「財務資料 — 主要財務比率概要 — 中國人民銀行擬定標準項下的融資比率」。

### 物業估值

我們的獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(或仲量聯行)對物業進行估值時，假設賣方在並無遞延期限合約利益、售後回租、合營企業、管理協議或任何或會影響物業權益價值的類似協議情況下，於市場出售物業權益。使用比較法對物業權益進行估值時，仲量聯行已識別及分析與標的物業具有類似特徵(如物業性質、用途、規模、佈局、交通及環境質量等)的物業所在地的多項相關銷售個案。選定可資比較物業基本上位於鄰近標的物業的區域內或在同一開發項目內。基於可資比較物業與標的物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出標的物業的假設單價。

使用收入法對物業權益進行估值時，仲量聯行已計入以現有租約及／或在現有市場上可收取的標的物業租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化比率進行資本化以釐定標的物業市值。在適當情況下，我們亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

對在建物業的權益進行估值時，仲量聯行已假設其將按我們的最新發展方案發展及落成。在達至估值意見時，仲量聯行已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，



## 概 要

並亦計及與截至估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。仲量聯行依賴由本集團根據物業截至估值日期的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

根據仲量聯行，截至2020年7月31日我們擁有權益的物業的總市值為人民幣150,794.7百萬元，及歸屬於我們的價值為人民幣126,810.2百萬元。有關我們物業權益的估值函件及概要載於附錄三「物業估值」。有關與我們物業估值所作假設相關的風險，請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們物業的實際可變現價值或會大幅低於其評估值，且可能發生變動」。

### 全球發售統計數據

下表中的統計數據乃基於以下假設：(i)全球發售已完成及全球發售已發行及出售600,000,000股股份；(ii)超額配股權並未獲行使且並未計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份；及(iii)全球發售完成後已發行及發行在外的4,000,000,000股股份。

	按發售價 每股發售股份 3.50港元計算	按發售價 每股發售股份 4.50港元計算
我們股份的市值 .....	14,000百萬港元	18,000百萬港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 <sup>(1)</sup> .....	5.34港元 <sup>(2)</sup>	5.47港元 <sup>(2)</sup>

#### 附註：

- (1) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」所述的調整後計算。
- (2) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無計及2020年4月30日後已宣派股息100.0百萬美元，有關詳情於本招股章程「概要 — 股息政策」及「財務資料 — 股息政策及可分派儲備」披露。倘計及該等股息，每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將約為5.14港元（基於發售價每股股份3.50港元）及約5.28港元（基於發售價每股股份4.50港元）。港元兌人民幣的匯率為1.0港元兌換為人民幣0.8787元，而美元兌人民幣的匯率為1.0美元兌人民幣6.8101元。

### 股息政策

於往績記錄期，本公司並無宣派或派付任何股息。於2020年7月2日，本公司宣派100.0百萬美元的股息，其中50.0百萬美元及50.0百萬美元已分別於2020年7月及9月派付。日後，我們將基於財務狀況及現行經濟環境重新評估我們的股息政策。然而，派付股息的決策須經董事視我們的經營業績、運營資金、財務狀況、未來前景及資本需求以及董事可能認為相關的其他因素酌情作出。請參閱本招股章程「財務資料 — 股息政策及可分派儲備」。

## 所得款項用途

我們估計將從全球發售收到所得款項淨額約2,268.0百萬港元。經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，且並未計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份以及假設超額配股權未獲行使，假設發售價為每股股份4.00港元（即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍的中位數），我們擬按以下所載用途及金額使用全球發售所得款項淨額：

- 約60%或約1,360.8百萬港元將用於為物業開發項目的建設撥資；
- 約30%或約680.4百萬港元將部分用於償還我們項目開發的部分現有信託貸款；及
- 約10%或約226.8百萬港元將用於一般業務運營及運營資金。

請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

## 於聯交所及上海證券交易所的過往上市申請

金輝集團控股（我們的控股股東之一）於2013年9月17日就擬將其股份於聯交所主板上市向聯交所提交上市申請，而有關申請於2014年3月失效。金輝集團於2016年1月26日向上海證券交易所提交上市申請，而有關申請已於2020年4月自願撤回。

就過往上市申請而言，聯席保薦人已進行下列盡職調查工作，以(i)了解過往上市申請的背景及撤回過往上市申請／過往上市申請失效的原因；及(ii)查明是否存在任何與過往上市申請有關而會對本公司上市合適性產生重大不利影響的重大問題。更多詳情請參閱「歷史、重組及公司架構—於聯交所及上海證券交易所的過往上市申請」。

## 近期發展及並無重大不利變動

### 業務摘要

於2020年4月30日之後及直至最後實際可行日期，我們的業務維持穩定，此乃由於我們業務模式及我們經營所在的監管環境並無重大變動。我們通過獲取地塊及與業務合作夥伴合作，繼續積極擴展業務。我們亦尋求多元化財務資源，支持業務增長。我們2020年的預測毛利率預期相對低於截至2020年4月30日止四個月的毛利率，主要因我們預期交付一項大型

---

## 概 要

---

物業項目的物業，即杭州久尚雲築，其預期於2020年餘下時間產生相對較低的利潤率。預期杭州久尚雲築的利潤率較低，因其土地收購成本較高以及地方政府採取價格控制措施。

自2020年4月30日起直至最後實際可行日期，我們與政府機關就七幅總地盤面積約為404,841平方米的地塊訂立相關土地出讓合同並取得土地使用證，總代價約為人民幣88億元。兩幅地塊位於重慶，其餘五幅分別位於張家港、佛山、紹興、無錫及淮安。同期，我們已與政府機關就四幅總地盤面積約為220,404平方米的地塊訂立相關土地出讓合同，但尚未取得土地使用證，總代價約為人民幣34億元。該等四幅地塊分別位於佛山、揚州、淮安及泉州。

此外，於該期間，我們與一名獨立第三方訂立業務合作協議，以共同開發一個物業項目。該獨立第三方已競得一幅地塊，總地盤面積約為20,300平方米，並將該地塊轉讓予我們。該幅地塊位於廣東省惠州市。截至最後實際可行日期，該獨立第三方已取得該地塊的土地使用證。我們亦與兩名獨立第三方訂立業務合作協議，以共同開發一個物業項目。該等獨立第三方已競得湖南省長沙市的一幅地塊，總地盤面積約為93,063平方米。截至最後實際可行日期，該等獨立第三方並未取得該地塊的土地使用證。我們亦與另一名獨立第三方訂立業務合作協議，以共同開發一個物業項目。我們已投得一幅位於福建省福清市總地盤面積約為65,225平方米的地塊，並已訂立土地出讓合同。截至最後實際可行日期，我們並無取得該地塊的土地使用證。

於2020年5月，我們與兩名獨立第三方訂立股權轉讓協議以分別收購惠州市裕祥鑫房地產有限公司（「惠州裕祥鑫」）80%及20%股權，總代價為人民幣4,000元，目的僅為通過公開招標收購惠州市惠陽區的另一幅地塊（總地盤面積約為73,823平方米）。由於在轉讓之時惠州裕祥鑫的註冊資本尚未繳足，故代價乃於參考成立惠州裕祥鑫所產生的管理費用經公平協商釐定。截至最後實際可行日期，有關轉讓已完成。

僅在惠州市成立的實體方獲准參加惠州市惠陽區公開招標流程的若干模式及收購土地使用權。我們認為，惠州裕祥鑫持有參與惠州市惠陽區的公開招標所需資質。因此，該收購純粹為利用惠州裕祥鑫透過公開招標收購惠州市惠陽區的有關地塊。惠州裕祥鑫的主要業務為物業開發及銷售。截至最後實際可行日期，惠州裕祥鑫並無持有任何資產，亦無從事任何業務，並無任何營運或僱員。

基於以下事實：(i)惠州裕祥鑫並無持有任何資產，亦無從事任何業務，並無任何營運或僱員；及(ii)惠州裕祥鑫的總資產將純粹或主要包括相關土地（倘贏得公開招標的相關競標），我們的申報會計師已確認，儘管有關收購涉及收購惠州裕祥鑫的股權，根據國際會計

## 概 要

準則理事會於2018年發佈的國財務報告準則第3號及國際財務報告準則第3號的相關修訂，有關收購為資產收購，並不構成業務合併。

此外，我們不斷尋求多元化的融資機會為我們的業務提供支持。金輝集團的間接全資附屬公司金輝資本投資公司於2020年6月發行總額為250.0百萬美元票息為8.8%的優先票據。於2020年6月，我們所有中國附屬公司的控股公司金輝集團發行於2024年到期本金總額為人民幣650.0百萬元公司債券，按年利率6.95%計息。人民幣650.0百萬元公司債券於上海證券交易所上市。於2020年7月，金輝集團發行於2023年到期本金總額為人民幣500.0百萬元私人公司債券，按年利率7.00%計息。人民幣500.0百萬元私人公司債券乃於上海證券交易所上市。請參閱「財務資料 — 債務 — 信託及其他融資安排 — 其他融資安排」。

於2020年4月30日後及直至2020年8月31日，我們分別就借款訂立20份銀行貸款，借款總額為人民幣12,420.0百萬元及6份信託融資安排，借款總額為人民幣4,135.8百萬元。截至2020年8月31日，我們已清償上述六份信託融資安排中的其中一份。請參閱「財務資料 — 債務 — 信託及其他融資安排 — 信託融資」。自2020年9月1日起直至最後實際可行日期，我們就借款訂立八份銀行貸款或融資安排，借款總額為人民幣2,998.0百萬元。下列載有有關該等八份銀行貸款或融資安排的詳情。

項目	金融機構	年利率	期限 (月)	本金額 (人民幣 百萬元)
1.	廣發銀行福州分行	中國銀行間貸款市場報價利率的固定利率	36	250.0
2.	天津銀行第二中心支行	固定利率6.0%	36	400.0
3.	中國光大銀行石家莊分行	固定利率5.5%	24	250.0
4.	中國東方資產管理股份有限公司 上海分公司	固定利率9.2%	24	648.0
5.	中國光大銀行佛山分行	中國銀行間貸款市場報價利率的浮動利率加235個基點	24	250.0
6.	江蘇銀行徐州支行及南方資本管理 有限公司	中國銀行間貸款市場報價利率加每年235個基點與6.2% 利率兩者中的較高者的浮動利率	36	400.0
7.	中國工商銀行淮安城中支行	中國銀行間貸款市場報價利率的浮動利率加90個基點	36	600.0
8.	華夏銀行連雲港分行	中國銀行間貸款市場報價利率的固定利率加165個基點	36	200.0

## 新型冠狀病毒肺炎流行病

於2019年底，報道出一種傳染性極強的新型冠狀病毒，即新型冠狀病毒肺炎。於2020年3月，世界衛生組織將爆發的新型冠狀病毒肺炎定性為流行病。新型冠狀病毒肺炎流行病對我們業務的影響載列如下。

### 新型冠狀病毒肺炎流行病對我們業務的影響

#### 物業開發

我們預期面臨竣工及物業交付延誤。至於我們於湖北省的五個項目，我們(i)預期三個項目的若干部分的竣工及物業交付時間將推遲約三個月；(ii)預期一個項目的開始施工時間推遲約三個月；及(iii)預期於湖北省荆州市的項目的竣工及物業交付將不會出現任何延誤。至於我們於湖北省外的項目，我們(i)兩個項目的若干部分的物業交付時間將推遲約一個月；及(ii)一個項目的若干部分的物業交付時間將推遲約兩個月。此外，我們湖北省外的一個項目的若干部分的物業開始預售時間推遲約兩個月。自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，62名物業買方要求終止彼等與我們訂立的購買合約，涉及合約總價約為人民幣101.0百萬元，佔同期合約銷售總額的約0.2%。於一般業務過程中購買合約終止時有發生，且通常由物業買方的個人原因所致。據我們所深知，上述終止乃由與新型冠狀病毒肺炎流行病無關的類似個人原因所致。截至最後實際可行日期，62個物業中的37個已於隨後出售予其他買方。自新型冠狀病毒肺炎流行病爆發以來及直至最後實際可行日期，我們未遭遇因任何建築物料或勞工的重大短缺造成的物業建築或銷售的重大中斷，及我們未遭遇我們的承包商提供的服務或我們的供應商供應的物料的任何重大中斷。

#### 物業租賃

我們亦對我們位於北京、重慶、西安及蘇州的投資物業實行了減租或免租措施。由於實施了該等措施，自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，減租及免租總金額為約人民幣13.1百萬元。自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，14名租戶尋求提早終止彼等與我們的租賃合約，因此經扣除沒收的按金後，我們產生租金收入虧損約人民幣1.1百萬元。據我們所深知，若干租戶尋求提早終止乃因彼等的業務運營受到新型冠狀病毒肺炎流行病導致的客流量減少及業務活動減少的不利影響。截至最後實際可行日期，該等14個物業中的八個已全部或部分出租予新租戶。截至本招股章程日期，因新型冠狀病毒肺炎流行病在中國已得到有效抑制，我們預期不會進一步出現任何因類似原因而終止租賃合約的情況。

### 其他影響

自新型冠狀病毒肺炎流行病爆發起及直至最後實際可行日期，我們預期產生額外成本及開支約人民幣28.8百萬元，用於(i)購買防疫物資；(ii)根據相關政府規定為返工且在前往現場工作前須隔離一段時間的人員在施工場所建立隔離空間及設施；及(iii)為我們的承包商提供補貼及財務激勵，以助彼等復工。我們於短期內或會繼續購買醫療及清潔用品以保障我們僱員的健康，我們認為該等開支對我們而言並非重大。就管理諮詢服務而言，服務費通常按合營企業及聯營公司開發的項目(由我們提供管理諮詢服務)的合約銷售的一定比例收取。由於我們預期新型冠狀病毒肺炎流行病對相關項目的開發及銷售的影響有限，我們預期該流行病僅會對我們的管理諮詢服務業務產生有限的不利影響。

由於新型冠狀病毒肺炎流行病的爆發，自2020年1月下旬起及直至2020年4月中旬，為遵守政府規定，我們已暫停我們物業開發項目的施工活動。然而，因中國各地區受新型冠狀病毒肺炎流行病的影響程度不同，地方政府就施工活動實施了差異化的限制措施。因此，各項目的確切停工期限亦有所不同。因新型冠狀病毒肺炎流行病已逐步於各地區得到抑制，我們根據相關地方法規及規定及時向相關部門申請恢復施工的許可。於2020年2月中旬，長沙的一個項目最早恢復運作，於2020年4月中旬，武漢的一個項目最晚恢復運作。

我們要求所有僱員遵循不同地方政府制定的返工要求，包括不同的隔離規定。據我們所知，我們僅有一名位於武漢的僱員於2020年1月感染新型冠狀病毒肺炎，但已於2020年2月康復。截至最後實際可行日期，概無僱員因感染而須予以隔離。據我們所深知，截至最後實際可行日期，概無總承包商的主要管理人員遭到隔離。由於總承包商可能會另行僱傭分包商，我們並不知悉是否有任何分包商或彼等各自的工人曾／現正被隔離。我們的各項目已取得復工批准且我們要求總承包商及其他分包商以及工地的有關人員嚴格遵守當地政府有關消毒及體溫檢測的規定。

### 針對未來影響的評估

就我們位於湖北省交付期可能出現延遲的一個項目而言，我們仍預期將於2020年交付相關物業並確認收益約人民幣10億元。就我們位於湖北省以外且物業交付出現延遲的項目而言，我們預期於2020年確認收益約人民幣49億元。就我們位於湖北省以外且我們開始預售出現延遲的一個項目而言，我們預期不會於2020年就廊坊的項目進行物業交付，因此，預期不會於2020年就該項目確認任何收益。因此，我們預期該估計物業交付延誤將不會對截至2020年12月31日止年度的經營業績產生不利影響。鑒於上述，我們的董事認為，新型冠狀病毒肺炎流行病於往績記錄期間並無對我們的經營業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響且日後將不會對我們的業務及財務狀況產生重大影響。請參閱「風險因素 — 與中

---

## 概 要

---

國有關的風險 — 新型冠狀病毒肺炎流行病可能會對中國經濟、中國房地產行業及我們的業務運營造成不利影響」及「業務 — 新型冠狀病毒肺炎流行病的影響」。

由於新型冠狀病毒肺炎流行病在全球範圍內繼續蔓延，因此儘管新型冠狀病毒肺炎流行病在中國已得到有效控制，中國經濟仍可能受到不利影響。儘管如此，根據經計及(i)自2020年6月1日以來並無收取預售資金及物業銷售所得款項；(ii)已付土地收購合約現金保持不變，但建設成本及與物業開發有關的其他服務的成本將減少80%，因我們將相應地調整現有項目的施工進度、延遲新項目的開工時間及調整整體的預算及付款日程表；(iii)若並無收到預售資金及物業銷售所得款項，將扣除相應預付土地增值稅及企業所得稅，已付稅項將減少；(iv)銷售及營銷開支、行政開支及其他相關開支將減少，因我們僅維持最低限度的營銷及營運活動；(v)我們將不會進一步購買物業、廠房及設備以及無形資產；(vi)預期因新型冠狀病毒肺炎流行病而產生額外成本；及(vii)我們將於2020年10月收到分配至一般營運資金的全球發售所得款項而作出的業務評估結果，我們的董事認為本集團的財務狀況在最嚴峻的情況下(即情況進一步惡化，我們所有的業務均中斷)仍能在自2020年8月起約11個月內維持運行。

董事確認，自2020年4月30日起，即我們財務報表的最近日期及截至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無重大不利變動。

### 不合規事宜

於往績記錄期間，我們歷經若干不合規事件，包括(i)與預售資金有關的事宜，即未能將預售資金的規定金額悉數或直接存入指定監管賬戶、預售資金使用金額超過根據相關地方法規及政策獲准使用金額範圍以及未能在指定監管賬戶中維持足夠的現金結餘；(ii)於取得必要的工程許可證／審批之前開展建築工程；(iii)廣告、定價及預售失當；及(iv)未能作出足夠的社會保險及住房公積金供款。基於(i)我們已全額支付相關罰款(倘適用)；(ii)我們已取得主管政府機關的確認或據中國法律顧問告知，根據相關適用法規，相關不合規事宜屬輕微；(iii)中國法律顧問認為我們因有關不合規事宜而被施以相關處罰的有關政府當局實施其他行政處罰的風險極低；及(iv)我們已聘請內部控制顧問檢討我們的補救性內部控制措施且為糾正有關事宜而採取整改措施及經加強的內部控制措施以確保持續合規，及(v)內

---

## 概 要

---

部控制顧問於進行後續檢討並無對本集團內部控制系統有任何進一步推薦意見，董事及聯席保薦人亦一致認為，有關不合規事宜不會對我們造成重大不利影響，及根據第3.08及3.09條，不合規事宜不會對董事是否勝任造成不利影響，因此本公司適宜上市。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 倘未能遵守任何適用法律、規例或法規，我們或面臨罰金或罰款」及「業務 — 法律訴訟及合規 — 遵守法律法規 — 不合規事宜」。

### 上市開支

我們就全球發售將承擔的上市開支總額(包括國際發售股份的包銷佣金)估計為人民幣116.0百萬元(相當於全球發售所得款項總額的5.5%，根據指示性發售價範圍的中位數計算)，其中人民幣69.8百萬元預計將根據有關會計準則從權益中扣除。剩餘費用及開支為人民幣46.2百萬元，已或預計從我們綜合損益表中扣除，其中約人民幣9.5百萬元已計入我們截至2019年12月31日止年度的行政開支，約人民幣7.2百萬元計入我們截至2020年4月30日止四個月行政開支及約人民幣29.5百萬元預期將於往績記錄期間末後計入我們的行政開支。於往績記錄期末後與籌備上市有關的專業費用及／或其他開支現為估計，僅供參考，而待確認的實際金額須根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。我們的董事預期有關開支不會對截至2020年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

### 風險因素

我們的運營涉及若干風險，當中部分非我們所能控制。該等風險可大致分類為：(i)與我們業務有關的風險；(ii)與我們行業有關的風險；(iii)與中國有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。

一般與我們業務及行業有關的部分風險包括以下各項：(i)我們的業務與前景取決於中國的經濟情況且易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業開發項目所在的省份及城市；(ii)我們可能無法物色到理想地點或按有利條款取得土地使用權用於日後的物業開發，甚至根本無法物色有關地點或取得土地使用權；(iii)我們或無足夠的資金撥付我們的未來的土地獲取以及物業開發項目，及資本資源未必可按有利條款取得，甚至根本無法取得；(iv)於往績記錄期間，我們的絕大部分收入來自物業銷售，而我們的經營業績可能會因物業銷售時間及物業交付時間等因素而波動；及(v)我們各期間的銷量或不相同，該等波動令未來表現難以預測。

該等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。閣下應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，尤其是，應評估「風險因素」所載的特定風險，以決定是否投資於我們的股份。



## 釋 義

在本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞語及表述具有以下涵義。某些術語在「詞彙」內解釋。

「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或(倘文義所指)其中任何一種用於香港公開發售的申請表格
「申請登記」	指	香港公開發售申請登記
「組織章程細則」或「章程細則」	指	本公司於2020年10月5日有條件採納的經修訂及經重列組織章程細則(將於上市後生效)，其概要載於本招股章程「附錄四—本公司組織章程及開曼群島法律概要」
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「北京金輝北望」	指	北京金輝北望商業管理有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2017年3月15日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「北京金輝原山」	指	北京金輝原山投資發展有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2013年1月22日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「北京居業投資」	指	北京居業投資有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2009年12月4日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「北京融輝置業」	指	北京融輝置業有限公司(前稱北京融僑置業有限公司)(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2009年6月15日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

## 釋 義

「資本化發行」	指	按本招股章程「附錄五 — 法定及一般資料 — A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料 — 4.由我們唯一股東於2020年10月5日通過的書面決議案」所述，將本公司股份溢價賬的若干進賬金額33,999,999.98港元撥充資本後發行3,399,999,998股股份
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲接納以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲接納以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可以為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、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
「長沙金輝置業」	指	長沙金輝置業有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2017年6月9日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股章程及作地區參考而言，除非文義規定，否則本招股章程所述「中國」不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
「重慶金輝長江」	指	重慶金輝長江房地產有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2001年4月13日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「重慶融輝」	指	重慶融輝房地產有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2004年3月24日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有

---

## 釋 義

---

「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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」或「香港公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	金輝控股(集團)有限公司，一間於2019年10月17日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，除非文義另有所指，否則為林先生、林女士、金輝集團控股以及启輝的統稱
「核心三線城市」	指	非一線或二線城市，但臨近省會城市、直轄市或主要都市區內的城市。本公司物業項目所在的三線城市包括廊坊、連雲港、淮安、鹽城、鎮江及荊州
「新型冠狀病毒肺炎」	指	一種由重症急性呼吸道綜合症冠狀病毒引起的病毒性呼吸道疾病
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	我們的控股股東與本公司所訂立並以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人，日期為2020年10月13日的彌償契據，詳情載於「附錄五—法定及一般資料—E. 其他資料—1. 稅務及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	我們的控股股東與本公司所訂立並以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人，日期為2020年10月13日的不競爭契據，詳情載於「與控股股東的關係」
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	全國人大於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效並於2017年2月24日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》
「極端情況」	指	香港政府宣佈的由超級颱風引起的極端情況
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「启輝」	指	启輝有限公司，一間於2019年10月17日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由金輝集團控股全資擁有，並為我們的控股股東之一
「綠色申請表格」	指	本公司指定的 <b>網上白表</b> 服務供應商將予填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司或倘文義所指，於本公司成為其現有附屬公司的控股公司前期間，指猶如當時即為本公司附屬公司的附屬公司
「杭州京輝置業」	指	杭州京輝置業有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2017年9月19日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資實益擁有
「杭州啟盈」	指	杭州啟盈企業管理諮詢有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2017年6月9日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資實益擁有
「網上白表」	指	通過 <b>IPO App</b> 或指定網站 <b>www.hkeipo.hk</b> 遞交的網上申請，以申請認購將以申請人本身名義發行的香港發售股份
「網上白表服務供應商」	指	如 <b>IPO App</b> 或指定網站 <b>www.hkeipo.hk</b> 所示，本公司指定的 <b>網上白表</b> 服務供應商
「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全資附屬公司

## 釋 義

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈發售以供認購的60,000,000股發售股份(可按「全球發售的架構」所述予以調整)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程以及申請表格所述條款及條件並在其規限下按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購，進一步詳情載於「全球發售的架構」
「香港證券登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港包銷商」	指	「包銷—香港包銷商」所列的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東及香港包銷商就香港公開發售所訂立日期為2020年10月15日的包銷協議，進一步詳情載於「包銷—包銷安排及開支」
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非我們的關連人士(定義見上市規則)的人士或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售以發售價初步提呈發售以供認購的540,000,000股股份(可按「全球發售的架構」所述予以調整)，連同(倘相關)任何因行使超額配股權而將予發行的額外股份
「國際發售」	指	由國際包銷商依照S規例向美國境外的機構及專業投資者有條件提呈發售的國際發售股份，進一步詳情載於「全球發售的架構」

---

## 釋 義

---

「國際包銷商」	指	國際發售包銷商
「國際包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、控股股東、聯席全球協調人、聯席保薦人及國際包銷商於2020年10月21日或前後就國際發售所訂立的國際包銷協議,進一步詳情載於「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—國際發售」
「IPO App」	指	可透過App Store或Google Play搜尋「IPO App」或於網站 <a href="http://www.hkeipo.hk/IPOApp">www.hkeipo.hk/IPOApp</a> 或 <a href="http://www.tricorglobal.com/IPOApp">www.tricorglobal.com/IPOApp</a> 下載的網上白表服務手機應用程式
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司,我們的獨立物業估值師及行業顧問
「聯席賬簿管理人」	指	農銀國際融資有限公司、中信里昂證券有限公司、海通國際證券有限公司、招銀國際融資有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、港利資本有限公司、萬盛金融控股有限公司及尚乘環球市場有限公司
「聯席全球協調人」	指	農銀國際融資有限公司、中信里昂證券有限公司及海通國際證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	農銀國際證券有限公司、中信里昂證券有限公司、海通國際證券有限公司、招銀國際融資有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、港利資本有限公司、萬盛金融控股有限公司、尚乘環球市場有限公司、中國子彈證券股份有限公司及利弗莫爾證券有限公司
「聯席保薦人」	指	農銀國際融資有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司及海通國際資本有限公司
「Jubilation Properties Limited」	指	Jubilation Properties Limited,一間於2013年5月14日在英屬處女群島註冊成立的有限公司,並為本公司的直接全資附屬公司
「句容弘源」	指	句容弘源房地產開發有限公司(我們的間接非全資附屬公司),一間於2009年7月3日在中國成立的有限公司,並由金輝集團全資擁有
「金輝投資公司」	指	金輝投資公司,一間於1993年5月4日在香港註冊成立的有限公司,並由林先生全資擁有

## 釋 義

「金輝投資」	指	金輝投資(香港)有限公司，一間於2006年5月4日在香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「廊坊啟輝房地產開發」	指	廊坊市啟輝房地產開發有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2019年4月8日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「最後實際可行日期」	指	2020年10月8日，即本招股章程刊發前就確認當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	香港聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份於香港聯交所上市及股份獲准開始於香港聯交所買賣的日期，預期為2020年10月29日或前後
「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
「併購規定」	指	國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈並由商務部於2009年6月22日重新頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》
「主板」	指	由香港聯交所運營的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於香港聯交所GEM及與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2020年10月5日有條件採納的經修訂及經重列組織章程大綱，其概要載於本招股章程附錄四
「國土資源部」	指	中華人民共和國自然資源部，或其前身中華人民共和國國土資源部

## 釋 義

「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或 「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或其前身中華人民共和國建設部
「林先生」	指	林定強先生，為我們的執行董事及控股股東之一
「林女士」	指	林鳳英女士，為林先生的配偶及控股股東之一
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	每股股份的最終港元價格(不包括經紀佣金、香港聯交所交易費及證監會交易徵費)，即根據全球發售認購發售股份的價格
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同(倘相關)任何因行使超額配股權而將予發行的額外股份
「超額配股權」	指	預期由本公司根據國際包銷協議授予聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)的購股權，可要求本公司須以發售價發行最多90,000,000股額外股份(佔全球發售項下初步提呈發售股份的15%)，以補足國際發售之超額分配部分(如有)，進一步詳情載於「全球發售的架構」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，為中國的中央銀行
「中國公司法」	指	《中華人民共和國公司法》
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則



## 釋 義

「中國政府」	指	中國中央政府及所有政府分支(包括省、市及其他地區或地方政府機構)以及有關政府的組織，或(如文義另有所指)上述任何機構或組織
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，為本公司就全球發售有關中國法律的法律顧問
「定價日」	指	就全球發售將予釐定發售價的日期，預期為2020年10月21日(星期三)或前後，惟不得遲於2020年10月22日(星期四)
「股份過戶登記總處」	指	Tricor Services (Cayman Islands) Limited
「招股章程」	指	本招股章程，就香港公開發售而刊發
「省」或「省份」	指	各個省份或(如文義所指)省級自治區或中國政府直接管轄的直轄市
「金輝資本投資」	指	金輝資本投資有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2017年6月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「金輝集團」	指	金輝集團股份有限公司(前稱金輝集團有限公司及福建金輝房地產有限公司)(我們的間接非全資附屬公司)，一間於1996年9月2日在中國成立的有限公司，並由本公司及上海華月實業投資有限公司分別實益擁有96%及4%，而上海華月實業投資有限公司由林先生的親屬共同及全資擁有
「金輝集團控股」	指	金輝集團控股有限公司(前稱金輝地產控股有限公司)，一間於2013年5月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並分別由林先生及林女士擁有64.97%及35.03%，並為我們控股股東之一
「輝生活控股」	指	輝生活控股有限公司，一間於2019年10月17日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並由金輝集團控股間接全資擁有

---

## 釋 義

---

「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團進行的重組，詳情載於「歷史、重組及公司架構—重組」
「融僑福州置業」	指	融僑(福州)置業有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於1992年6月24日在中國成立的有限公司，並分別由金輝集團及一名獨立第三方實益擁有60%及40%
「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	中國國家工商行政管理總局，包括(視乎文義而定)其地方機構，已併入中國國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人大常委會
「證券及期貨事務監察委員會」或「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
「上海融輝居業」	指	上海融輝居業房地產有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2009年5月20日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「上海天萃」	指	上海天萃房地產開發有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2015年12月8日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，其以港元交易及於主板上市

## 釋 義

「購股權計劃」	指	本公司於2020年10月5日有條件採納的購股權計劃
「股東」	指	股份持有人
「穩定價格經辦人」	指	農銀國際證券有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	由穩定價格經辦人與启輝於定價日或前後訂立的借股協議，據此，启輝將同意向穩定價格經辦人借出若干股份
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「蘇州金輝居業」	指	蘇州金輝居業有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2009年9月8日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「蘇州金輝房地產開發」	指	蘇州金輝房地產開發有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2015年1月9日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「往績記錄期間」	指	包括截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度及截至2020年4月30日止四個月在內的期間
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、其屬地及受其司法管轄的所有地區
「美國政府」	指	美國聯邦政府，包括其行政、立法及司法部門
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「白色申請表格」	指	供要求以申請人本身名義發行香港發售股份的人士使用的申請表格
「武漢耀星房地產開發」	指	武漢耀星房地產開發有限責任公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2019年3月27日在中國成立的有限公司，並分別由金輝集團及兩名獨立第三方實益擁有65%及35%
「西安啟泰置業」	指	西安啟泰置業有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2017年4月14日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「西安曲江原山」	指	西安曲江原山置業有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2011年8月26日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有
「黃色申請表格」	指	供要求將香港發售股份直接存入中央結算系統的人士使用的申請表格
「鄭州金輝興業」	指	鄭州金輝興業房地產開發有限公司(我們的間接非全資附屬公司)，一間於2018年5月9日在中國成立的有限公司，並由金輝集團全資擁有

本招股章程內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。倘中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯之間有任何不一致的地方，概以中文名稱為準。

## 詞 彙

本技術詞彙表載有本招股章程所使用與我們及我們的業務相關的詞彙。部分該等詞彙及其涵義未必與行業標準涵義或用法一致。

「資產抵押證券」	指	資產抵押證券
「平均售價」	指	平均售價
「環渤海」	指	中國的地理區域，就本招股章程而言，涵蓋北京及天津市、河北、山東、遼寧省及江蘇省(北部)
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證，由相關當局就房屋所有權開具的證明
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	就本招股章程而言，指定作商業用途的物業
「竣工備案表」	指	房屋建築工程竣工驗收備案表，由中國地方城市建設局或相關當局就物業開發項目竣工而簽發
「建設用地規劃許可證」	指	建設用地規劃許可證，由中國地方城鄉規劃局或相關當局就建設用地規劃而簽發
「建築工程施工許可證」	指	建築工程施工許可證，由中國地方建設局或相關當局就建築工程施工而簽發
「建設工程規劃許可證」	指	建設工程規劃許可證，由中國地方城鄉規劃局或相關當局就建設工程規劃而簽發
「合約銷售」	指	相關期間售出物業的合約總額，即雙方簽訂的正式買賣合約中釐定的合約總額；其中包括所銷售的竣工物業及建築竣工前預售的物業；任何指定期間的合約銷售額與相關期間的收益不盡相同，且不可視作待於任何未來期間確認的收益的指標；合約銷售數據未經審核，並以本集團內部資料為基礎，僅供投資者參考

---

## 詞 彙

---

「一線城市」	指	由住房和城鄉建設部劃定的城市，如北京、上海、深圳及廣州。本集團物業項目所在的一線城市包括北京及上海
「GDP」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「江蘇省(北部)」	指	就本招股章程而言，江蘇省的地理區域，涵蓋鹽城、淮安、連雲港及徐州
「江蘇省(南部)」	指	就本招股章程而言，江蘇省的地理區域，涵蓋南京、蘇州、揚州及鎮江
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，為由土地使用人與相關中國政府土地管理局訂立的協議
「土地使用證」	指	國有土地使用證，為有關某人士使用某幅地塊權利的證書（或多份證書，視情況而定）
「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅
「西北」	指	中國的地理區域，就本招股章程而言，涵蓋陝西、河南、山西及甘肅省
「容積率」	指	所有樓宇的建築面積（不包括地面以下的建築面積）與地盤面積的比率
「預售許可證」	指	商品房預售許可證，為由中國地方住房和房屋管理局或相關當局就預售在建物業而簽發的許可證
「住宅物業」	指	就本招股章程而言，指定作住宅用途的物業
「二線城市」	指	中國國家統計局界定的中國主要城市，屬省會、直轄市或副省級城市或中國商業網絡界定的具有強勁經濟及業務表現的城市。本集團物業項目所在的二線城市包括瀋陽、

---

## 詞 彙

---

天津、石家莊、鄭州、西安、徐州、揚州、南京、合肥、蘇州、杭州、紹興、寧波、武漢、成都、重慶、長沙、福州、泉州、惠州、無錫及佛山

「華南」	指	中國的地理區域，就本招股章程而言，涵蓋廣東、廣西、福建及海南省
「西南」	指	中國的地理區域，就本招股章程而言，涵蓋重慶市、四川、湖南、湖北及安徽省
「平方米」	指	平方米
「長三角」	指	中國的地理區域，就本招股章程而言，涵蓋上海市、浙江省及江蘇省(南部)
「%」	指	百分比

---

## 前 瞻 性 陳 述

---

本招股章程載有關於本公司及其附屬公司的若干前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於管理層信念、管理層作出的假設及現時掌握的資料而作出。於本招股章程使用時，「旨在」、「估計」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「預測」、「預期」、「預估」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預算」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞語或詞組及其否定式及其他類似表述，若與本集團或我們的管理層有關，則為前瞻性陳述。此類陳述反映出管理層目前對未來事件、運營、流動資金及資本資源的看法，其中若干觀點可能不會實現或可能會改變。該等陳述會受若干風險、不確定因素及假設的影響，包括本招股章程所述的其他風險因素。閣下務請注意，倚賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知的風險及不確定因素。本公司面對的該等風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，有關風險及不確定因素包括但不限於下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們運營所在行業及市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的業務策略及達成該等策略的計劃；
- 我們識別並整合合適收購目標的能力；
- 我們運營所在市場的整體經濟、政治及業務狀況；
- 我們運營所在行業及市場的監管環境及整體前景的變化；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們降低成本的能力；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及未來發展；
- 資本市場的發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；
- 我們運營所在行業及市場利率、外匯匯率、股價或其他費用或價格的變化或波動；
- 「財務資料」中有關價格趨勢、成交量、運營、利潤率、整體市場趨勢、風險管理及外匯匯率的若干陳述；及
- 本招股章程中並非歷史事實的其他陳述。

根據適用法律、規則及法規規定，我們概不承擔就因新資料、未來事件或其他方面而更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述的責任。由於上述及其他風險、不確定



---

## 前 瞻 性 陳 述

---

因素及假設，本招股章程討論的前瞻性事件及情況未必會如我們所預期般發生，甚至根本不會發生。因此，閣下不應過於信賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

於本招股章程內，我們或董事所作出的意向陳述或其提述乃就本招股章程日期的情況作出。任何該等資料可能因未來發展而出現變動。

## 風險因素

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

我們的業務及運營涉及若干風險及不確定因素，當中有許多我們無法控制。該等風險可大致分為(i)與我們業務有關的風險；(ii)與我們行業有關的風險；(iii)與中國有關的風險；以及(iv)與全球發售有關的風險。

### 與我們業務有關的風險

我們的業務與前景取決於中國的經濟情況且易受中國房地產市場不利變動的影響，尤其是在我們物業開發項目所在的省份及城市。

我們的業務及前景取決於中國房地產市場的表現，尤其是在我們擁有房地產開發項目的省市。截至2020年7月31日，我們於中國共有160個處於不同開發階段的物業開發項目，覆蓋中國的31個城市，由長三角的36個項目、環渤海的38個項目、華南的33個項目、西南的35個項目及西北的18個項目組成。我們的盈利能力與中國房地產市場的表現相關，而其對經濟波動十分敏感，且受中國政府密切監察。中國(尤其是我們已經或計劃擁有物業開發項目的城市)房地產價格、供應或需求的任何不利變動均可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景構成不利影響。

於2017年、2018年及2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們銷售物業所得收入分別約24.7%、35.7%、29.4%及13.5%來自於長三角。截至2020年7月31日，我們土地儲備合計29,081,757平方米，其中，4,006,171平方米或13.8%位於長三角。由於我們預計我們位於長三角的物業項目在不久的將來會持續為我們貢獻絕大部分收入，因此我們業務、財務狀況及經營業績可能尤其受長三角房地產市場不確定性因素、波動及重大不利變動的影響。

由於國民經濟及全球經濟的波動，房地產市場具有周期性特徵。例如，從過往來看，中國房地產市場在已完工住宅物業的建築面積方面呈現出周期性。2015年及2017年竣工的住宅物業建築面積下跌，這與全球經濟衰退及中國政府為規範過熱的投機性房地產投資及增加經濟適用住宅物業的供應所採納的宏觀調控政策一致。房地產市場可能受非我們所能控制的當地、區域、全國及全球因素的影響，其中包括投機行為、財務狀況、政府政策、自然災害、流行性疾病及敵對行動等。儘管中國住宅及商業物業的需求近年來快速增長，

---

## 風險因素

---

我們無法向閣下保證我們已開展或將開展物業開發項目的省份及城市的房地產市場將繼續增長，亦無法保證不會出現市場低迷。中國政府尋求通過出台多項控制措施穩定房地產市場。該等措施或影響物業價格水平、市場供求及我們的業務表現。最近，中國的房地產市場出現放緩跡象，據報道一些開發商已開始降價促銷，而一些地方政府據報道已放寬此前為樓市降溫而實施的限購措施以幫助刺激需求。中國的任何持續不利發展以及隨之而來的物業銷售下滑或房價下跌均可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

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

我們相信，我們物色理想地點及取得合適土地使用權的能力是我們的業務可持續增長的關鍵。我們需要定期補充土地儲備以保持業務增長。然而，我們是否能成功進行該等業務營運可能受到非我們所能控制的因素的影響。中國政府或會頒佈法律及法規，有效降低適合用作開發的新土地供應及妨礙我們取得土地使用權的能力，因而加劇我們與其他物業開發商的競爭，最終導致我們的土地收購成本增加。

此外，無法保證我們將能夠持續利用我們有關中國房地產市場的知識及經驗物色理想的物業開發地點。我們可能會在物色、評估及獲得適合開發的土地上產生重大成本。倘我們無法按有利條款取得或甚至根本無法取得土地使用權，我們可能無法就物業銷售及租賃取得預期回報。

**我們未必能成功管理我們的增長和向新區域及城市的擴張。**

為實現可持續增長，我們須在中國經選定具有增長潛力的區域及城市繼續謀求發展機遇。截至2020年7月31日，我們已在中國31座城市建立據點，我們土地儲備合計29,081,757平方米。我們已將業務擴展至長三角、環渤海、華南、西南及西北。

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

由於我們可能面臨先前未曾遇到的挑戰，我們可能無法識別或正確評估風險或充分利用機遇，或不能充分利用過往經驗來面對在該等新市場面臨的挑戰。舉例而言，我們或難

---

## 風險因素

---

以準確預測我們進軍的城市對我們物業的市場需求。我們於該等新市場現時正在開發的投資物業完工及開始營運後，我們也可能難以推廣該等物業及維持高出租率及／或租金。

此外，進軍新區域及城市需要龐大資金及管理資源。我們或無法管理我們的人員增長，使之與我們的業務擴充相匹配，我們因而可能面臨資金有限、施工延期以及熟練及合資格人員短缺等問題。此外，管理層將因區域擴張而無法專注現有運營。無法保證我們將能聘請、培訓或挽留足夠人才以成功實施擴張計劃。我們的擴張計劃亦可能受到新型冠狀病毒肺炎爆發的不利影響。該疫情可能繼續於中國及全球範圍內蔓延。

**我們或無足夠的資金撥付我們的未來的土地獲取以及物業開發項目，及資本資源未必可按有利條款取得，甚至根本無法取得。**

物業開發屬資本密集型活動，在土地獲取及施工期間需巨額資本投資。於往績記錄期間，我們主要通過內部現金流(包括預售物業所得款項、銀行貸款、信託融資、公司債券及優先票據)為我們的土地獲取及物業開發提供資金。然而，我們無法向閣下保證我們的資本資源充足可用，或我們總是能夠按有利條款取得額外外部融資，甚至根本無法取得融資。我們取得外部融資的能力可能受非我們所能控制的因素所規限，其中包括整體經濟狀況、法規變更、我們的財務表現及信貸可用性。近年來，中國政府在金融領域採取了多項措施，進一步收緊對物業開發商的貸款要求，包括：

- 禁止中國商業銀行向物業開發商提供貸款以資助其支付土地出讓金；
- 禁止中國商業銀行向持有閒置土地的物業開發商授予或延長循環信貸融通；
- 限制中國商業銀行向擁有大量空置商品房的物業開發商發放新的物業開發貸款；
- 禁止中國商業銀行將閒置三年以上的商品房用作按揭貸款的擔保；
- 禁止中國商業銀行及信託融資公司向不符合資本比率要求或缺乏所需政府許可或證書的開發項目發放貸款；
- 收緊對物業開發商的信託融資的發放，以控制房地產融資的規模及增長；及
- 禁止物業開發商使用從任何當地銀行獲得的借款為該區域以外的物業開發提供資金。

---

## 風 險 因 素

---

中國人民銀行規定中國商業銀行的存款準備金率，其會影響我們可能獲得該等銀行所提供融資的可獲得性及成本。我們無法向閣下保證，中國政府不會採取更多措施來限制我們獲取資本資源及外部融資的機會。未能以有利條款獲得或根本無法獲得充足外部融資，可能會阻礙我們實施及完成我們的物業開發項目的能力。

此外，中國政府對中國物業開發商獲得離岸融資的能力實施限制，這可能會影響我們將在中國境外籌集的資金用於我們中國業務的能力。2007年5月23日，商務部與國家外匯管理局聯合發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，其規定經地方主管部門批准設立的外商投資房地產企業，應當及時向商務部備案。該等規定有效地禁止了我們通過股東貸款為中國附屬公司提供資金的能力。根據國家外匯管理局於2013年4月28日發佈、於2013年5月13日生效並於2015年5月4日修訂的《外債登記管理操作指引》，對2007年6月1日(含)以後取得商務部地方分局批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局或其地方分局不予辦理外債簽約登記手續。根據該指引，外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，或未取得《土地使用證》的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得借用外債，國家外匯管理局或其地方分局不予辦理外債簽約登記手續。根據國家發改委於2019年7月9日頒佈並生效的《國家發展改革委辦公廳關於對房地產企業發行外債申請備案登記有關要求的通知》(發改辦外資[2019]778號)，房地產企業發行外債只能用於置換未來一年內到期的中長期境外債務。

此外，我們及我們的非中國附屬公司向我們中國附屬公司的股權注資須在工商管理部門及外匯管理部門登記，並通過企業註冊系統及企業信貸資料公開系統向商務主管部門提交投資資料，這可能會花費大量時間並延遲對中國附屬公司的實際注資。這可能對中國附屬公司的財務狀況造成不利影響，並可能導致該等中國附屬公司所進行開發的延誤。此外，我們的中國附屬公司(為外資企業)於成立後應在外匯部門登記，且倘隨後有任何資金修改，例如資金增加或減少或股權轉讓，應進行修改登記。我們無法向閣下保證我們已經或將及時就我們所有中國運營附屬公司完成所有相關必要註冊，以符合該法規的規定。此外，我們無法向閣下保證，中國政府將不會出台任何新政策進一步限制我們將中國境外所募集資金用於中國境內的能力或阻止我們將該等資金用於中國境內。因此，我們可能無法將在中國境外募集的全部或任何資金及時用於為我們的項目提供資金，或根本無法用於此目的。

---

## 風險因素

---

於往績記錄期間，我們的絕大部分收入來自物業銷售，而我們的經營業績可能會因物業銷售時間及物業交付時間等因素而波動。

於往績記錄期間，我們的絕大部分收入來自物業銷售。於2017年、2018年及2019年及截至2020年4月30日止四個月，物業銷售所得收入分別佔同期我們總收入的約95.8%、94.9%、96.4%及94.7%。我們的經營業績可能會由於物業銷售及交付的時間等因素而波動。我們通常會在資產控制權轉移至客戶時，確認出售物業的收入。於獲發竣工備案表前，我們無法將物業交付予客戶，亦無法將相關預售資金確認為收入。在建項目預售與物業建設完成存在時間差。因為我們物業完工時間根據施工時間表會有所不同，我們的經營業績可能會因所售或預售建築面積以及我們預售、建設完工以及將物業交付予買方之間的時間於不同時期之間大不相同。倘我們預售的物業沒有在同一時期內完工和交付，則我們預售大量總建築面積的時期可能並非我們產生相應高水平收入的同一時期。交付時間對我們經營業績的影響由於以下事實而更加突出：在任何特定時期，由於土地獲取和建設成本的巨額資本要求，我們只能承接有限數量的項目。

我們經營業績的波動亦可能由其他因素引起，該等因素包括土地出讓金、開發成本、行政費用、銷售及營銷費用等費用波動以及市場對我們物業需求的變化。因此，我們對經營業績及現金流量狀況的逐期比較未必能反映我們未來的經營業績，也未必能作為衡量我們在任何特定時期之財務表現的有意義的標準。此外，中國周期性的房地產市場影響土地獲取、開發規劃和物業銷售的最佳時機。該等周期性加上出售物業和項目完工所需的交付周期，意味著我們在物業開發活動方面的經營業績可能易受到不同時期的大幅波動的影響。此外，我們的物業開發項目可能會因多種我們無法控制的因素而延誤或受到不利影響，而這轉而可能會對我們的收入確認造成不利影響，進而對我們的現金流量和經營業績造成不利影響。

**我們可能無法成功實施我們的業務策略。**

我們根據對市場狀況及監管環境的判斷來制定業務策略。例如，我們擬專注於我們已經成功建立業務的五個區域，並通過增加二線城市及核心三線城市的市場份額來鞏固我們的市場地位。請參閱「業務—我們的策略」。然而，在實施業務策略及實現預期的經濟成果方面，我們面臨不確定性。我們可能會受到我們無法控制的因素的阻礙，例如來自同行公司的競爭壓力、缺乏合格及經驗豐富的人員、自然災害、傳染病、流行病、難以獲得所需的許可證、牌照及證書、施工延誤及物流問題。未能成功執行我們的業務策略可能弱化我們的長遠競爭力，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

---

## 風 險 因 素

---

**我們的銷售合同或於若干情況下終止或修訂，並不保證我們現時或未來的合同銷售額。**

我們已將有關合同銷售額的資料加載於本招股章程。合同銷售額指我們與物業買家訂立之正式銷售合同的合約總額。我們透過內部記錄編製合同銷售額資料。由於根據合同條款或其他規定，該等買賣合同或於若干情況下終止或修訂，或相關買家可能違約，故不保證現時或未來的經營表現。本招股章程所載合同銷售額資料不得視作收入或盈利能力的指標。之後有關合同銷售額確認的收入或與合同銷售額有重大差異。因此，不應過分倚賴本招股章程所載合同銷售額資料，亦不應視為我們現時或未來經營表現的衡量或指標。

**我們各期間的銷量或不相同，該等波動令未來表現難以預測。**

我們倚賴物業預售及銷售所得現金流為經營提供資金。然而，各期間的物業銷售額或會因多種因素綜合作用而波動，包括但不限於中國及我們經營所在城市物業市場的整體市場情況、國家及地方政府及銀行政策、項目整體開發規劃、項目銷售計劃、我們於特定期間所推出預售地理位置、物業系列及產品種類的組合、政府機關批准預售的時間及建築面積大小。我們無法向閣下保證物業的已售或預售建築面積及售價和已結轉建築面積及已結轉平均售價未來會繼續增長。由於根據施工時間表，物業交付時間各不相同，故各期間的經營業績或會因已售或預售建築面積及我們所售物業之竣工時間而有重大差異。倘售價或已結轉平均售價因未來特定期間地理位置、物業系列及產品種類的組合變動或我們無法控制的原因降低，我們的現金狀況及銷售收入將受重大不利影響，亦將對我們償還債務的能力有不利影響。

此外，無法保證我們的售價或已結轉平均售價整體一直符合營運所在城市的行業趨勢。儘管過往我們住宅及商業物業的售價或已結轉平均售價波動一般符合營運所在城市的行業趨勢，但售價或已結轉平均售價整體或會因我們於特定期間推出銷售及預售的物業系列及產品種類組合變動和物業竣工時間而偏離行業趨勢，因而難以評估我們的過往表現和預測日後趨勢。

**我們的部分物業開發項目的總建築面積或與原許可總建築面積有差異。**

中國政府授出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許可開發總建築面積。此外，相關城市規劃批文及施工許可證亦載列總建築面積。然而，由於後期規劃及設計調整等諸多因素，實際建築面積或與土地出讓合同或相關城市規劃許可證或

---

## 風險因素

---

建築許可證的總建築面積有差異。實際建築面積或須待竣工後有關當局檢查物業後方獲得批准。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後，方可向物業開發商發出工程竣工驗收備案表。在頒發竣工證之前，我們無法將單個單位交付予買家或將有關預售資金確認為收入。額外地價的計算方法與原土地出讓合同所載的方法大致相同。倘有關超出建築面積的問題導致我們延遲交付產品，我們亦可能須根據買賣合約對買家承擔責任。無法保證我們的現有各開發中項目或任何未來物業開發項目的竣工總建築面積不會超過許可總建築面積。任何該等因素均可能對我們的業務有不利影響。

**我們可能無法按時或在預算內交付我們的項目，或甚至根本無法完成。**

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

- 自然災害、惡劣天氣狀況、傳染病或流行病；
- 市場狀況變動、經濟低迷及／或客戶興趣下降；
- 延遲獲得有關政府機關頒發的必要牌照、許可證或批准；
- 法律、規則、法規及政府政策的變動；
- 與我們合資夥伴的糾紛；
- 融資的可獲得性及成本；
- 原材料價格或勞務成本上漲；
- 材料、設備、承包商及技能熟練的勞工短缺；
- 需要補救的潛在土壤或地下狀況以及潛在環境破壞；
- 無法預見的工程、設計、環境或地理問題；
- 勞工糾紛及罷工；
- 建築事故；及
- 其他不可預見問題或情況。

例如，於往績記錄期間，我們就向交付物業予我們客戶方面面臨若干延遲，因此產生賠償及違約付款。該等延遲主要乃由地方政府所實施的解決空氣污染及減少霧霾的措施所



---

## 風 險 因 素

---

致。請參閱「財務資料 — 綜合損益表若干項目的說明 — 其他開支」。自2017年1月以來，各地地方政府制定解決大氣污染及減霾措施，包括與施工活動相關的措施。為遵循該等措施，與土方工程及主要工程有關的施工活動可能不時中斷，因此，我們物業的動工、竣工及交付均可能有所延遲。例如：西安市政府頒佈並於2015年10月1日生效的西安市揚塵污染防治條例規定各有關部門和單位應根據當地政府頒佈的大氣污染預警等級和應急預案，採取停止工地土石方作業和建築物拆除施工等揚塵管理控制應急措施。此外，根據揚州市相關部門頒佈並於2018年1月1日生效的揚州市揚塵污染防治管理暫行辦法以及鎮江市相關部門頒佈並於2018年4月2日生效的鎮江市建築工地施工揚塵專項治理工作方案，物業開發商在開挖前、開挖時及開挖後均須採納覆蓋及硬化施工場地、沖洗揚塵材料表面等能夠減少大氣污染的防塵措施。為遵循該等措施，我們或須不時暫停或減緩我們的施工進度，這可能會導致我們的物業建設、驗收及交付遭遇延遲。此外，在我們受一項或多項上述因素影響之前，我們可能已經耗費大量資本資源，幾乎沒有或沒有收回或減少損失的可能性。土地獲取及施工等業務過程通常會產生巨額資本開支。在我們通過預售、銷售及租賃產生正現金流量淨額前，施工本身可能需要很長時間。我們的客戶可能有權就延遲交付或終止預售合約要求賠償。我們的聲譽和獲取日後長期業務機會的途徑可能遭受重大不利影響。我們也無法保證因延遲或未能交付而引致的任何法律訴訟或重新談判將取得有利結果。請參閱下文「— 我們或會不時捲入營運導致的法律及其他訴訟」。

### **我們面臨中國政府對物業預售活動可能施加的任何潛在限制或約束的相關風險。**

我們於預售合約作出若干承諾。該等預售合約及相關中國法律法規規定了違背該等承諾的補救措施。例如，倘我們未能按時完成預售物業，我們須就延遲交付向相關買家承擔責任。倘延誤時間超逾指定期限，買家可選擇終止預售合約並提出索償。請參閱「— 我們可能無法按時或在預算內交付我們的項目，或甚至根本無法完成」。此外，如果個人物業所有權證書中所載的相關單位的建築面積與預售合同中所載的該單位的建築面積偏差超過3%，則買家亦可能拒絕接受交房甚至終止預售合同。我們無法向閣下保證我們不會出現任何違約情況，如我們物業的竣工及交付出現延誤，或已交付單位的建築面積與相關預售合同中所載的建築面積偏差不超過3%。任何此類因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

根據中國現行法律，物業開發商須滿足若干條件，然後方可開始預售相關物業，且預售資金的使用及存放亦受限制。若我們未能按照中國相關法律及任何相關地方規定將部分預售資金存入指定監管賬戶，我們可能會面臨若干紀律處分，包括暫停監管資金的分配、

---

## 風險因素

---

暫停項目的商品房網籤合約資格及將其記錄在房地產開發企業的徵信檔案中。根據《住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，商品住房預售資金要納入監管賬戶，由監管機構負責監管及控制，確保預售資金用於商品住房項目工程建設；預售資金可按建設進度進行核撥，但必須留有足夠的資金保證建設工程竣工交付。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們分別有19、36、55及48間附屬公司並無根據相關監管規定悉數或直接將預售資金的規定金額存入指定監管賬戶，總額分別為人民幣11,826.6百萬元、人民幣21,637.6百萬元、人民幣23,434.2百萬元及人民幣3,675.9百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們分別有三、三、五及五間附屬公司使用的預售資金金額超過根據相關地方法規及政策的允許金額範圍。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，超額使用預售資金的累計金額為人民幣2,163.8百萬元、人民幣3,006.4百萬元、人民幣3,218.0百萬元及人民幣2,727.6百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們分別有三、六、一及零間附屬公司並無按相關地方法規及政策，在指定監管賬戶維持高於規定的監管限額的充足現金結餘。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，該等附屬公司預售資金差額總額分別為人民幣309.9百萬元、人民幣631.6百萬元、人民幣4.5百萬元及零。有關我們預售活動及於往績記錄期間相關預售法律及法規遵守情況之更多詳情，請參閱「業務—我們的物業開發管理—銷售及營銷—預售」。截至最後實際可行日期，就預售資金的使用及存儲而言，我們於往績記錄期間並無面臨中國政府當局作出的任何重大處罰。若我們未遵守相關規定及要求，則或會面臨罰款，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

於2018年9月21日，廣東省房地產行業協會頒佈《關於請提供商品房預售許可有關意見的緊急通知》，徵求取消商品房預售制度的意見。我們不能保證中國政府將日後將不會採納該推薦建議或施加其他的預售限制。根據現行中國法律法規，我們須按要求於預售前履行若干條件。此外，我們亦只能將所得款項為單獨預售涉及的建築項目提供資金。倘若中國政府對預售行為施加禁令或其他進一步限制，我們可能不得不尋求替代資金來源以為我們的物業開發項目提供資金。而我們可能不能以有利的條款獲得替代資金來源或根本無法獲得替代資金來源，這可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**我們物業的實際可變現價值或會大幅低於其評估值，且可能發生變動。**

本招股章程附錄三所載我們物業的評估值乃由仲量聯行根據多項假設以及主觀和不確定因素編製，我們物業及土地儲備的評估值所依據的有關假設、包括我們在沒有影響財產權益的價值的延遲定期合同、回租、合營企業、管理協議或任何類似安排的情況下出售市

---

## 風險因素

---

場上的物業權益。此外，對於任何被估價的物業權益所產生的任何費用、抵押或金額，以及進行出售而可能發生的任何費用或稅款未進行任何撥備。

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

**我們擁有債務並可能於未來產生額外債務。**

於往績記錄期間，我們維持大量借款以為經營提供資金。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的借款總額，由計息銀行貸款及其他借款、優先票據、公司債券及資產抵押證券組成，分別為人民幣34,026.9百萬元、人民幣43,167.8百萬元、人民幣49,071.1百萬元及人民幣52,586.1百萬元。我們的債務及資本負債水平可能對我們產生不利影響，例如：(i)使我們更容易受整體經濟或行業狀況下滑所影響；(ii)制約我們對業務或經營所在行業的變化制訂規劃或應對變化的靈活度；(iii)使我們與負債水平較低的競爭對手相比處於競爭劣勢；(iv)限制我們借入額外資金的能力；及(v)增加我們額外融資的成本。未來，我們預期產生更多負債以完成在建項目及持作未來開發的項目，我們亦可能須動用額外負債融資所得款項以獲得土地資源，從而因我們的負債而增加我們所面對的風險。

我們產生足夠現金滿足未付及未來債務責任的能力取決於未來營運表現，其受現行經濟狀況、中國政府法規、我們營運區域的物業需求及其他因素所影響，許多因素均屬我們控制範圍之外。我們未必可產生充足現金流以支付我們預期的營運開支及償付債務，而在此情況下，我們將被迫採納替代策略，可能包括減少或延遲資本開支、出售資產、重組借款責任或重新融資或尋求股權資本等行動。倘我們未能履行借款償還責任或未能遵守現時或未來銀行貸款、公司債券、優先票據及其他融資安排的限制及契約，可能導致違反有關協議的條款。倘出現違反有關協議條款的情況，貸款人可能將要求加速償還未付債務，或就已抵押借款而言執行抵押有關貸款的抵押權益，從而可能觸發任何交叉違約及加速還款條款。倘任何該等事件發生，我們不能向閣下保證，我們的資產及現金流足以償還所有債務，或我們可獲得其他條款有利於我們或屬我們可接受的融資。因此，我們的現金流、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們於2017年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月錄得負經營現金流量。

物業開發通常需要於建築期間投入大量資本。於往績記錄期間，我們的流動資金需求主要源自收購物業開發項目的土地及開發。我們的物業開發項目一直由營運所得現金(包括物業預售資金、銀行貸款、信託融資及其他融資安排)提供資金。我們預期將繼續透過該等途徑為我們的項目提供資金，亦會尋求其他融資機會，如債務發售等。然而，我們未能向閣下保證該等資金將足夠或將能按滿意或經濟上合理的條款獲取任何其他融資，或根本未能獲取任何其他融資。

於2017年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們經營活動所得負現金流量分別為人民幣7,756.2百萬元、人民幣5,697.1百萬元及人民幣2,355.1百萬元。我們負經營現金流量主要歸因於有關期間的物業開發的長期資本密集性質、我們的土地收購及業務擴展。請參閱「財務資金—流動資金及資本資源—現金流量分析」。我們未能向閣下保證我們將不會於日後再次經歷經營活動所得負現金流量。如果缺少外部融資，負經營現金流量會對我們能否作出必需的資本開支造成影響、限制我們的營運靈活性及對我們能否擴展業務及改善流動資金造成不利影響。例如，倘我們無法產生充裕的現金流量淨額為我們日後的流動資金提供資金支付貿易應付款項及應付票據及償還到期的尚未償還債務，我們可能需要大幅提高外部借款或獲得其他外部融資。倘未能從外部借款獲取充足的資金，不論按滿意的條款或根本未能獲取，我們或會被迫延遲或放棄我們的開發及擴展計劃，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。

**我們受到與銀行借款、優先票據、信託融資及其他借款有關的若干限制性契諾及風險的約束。**

根據我們的銀行借款、優先票據、信託融資及其他借款的條款，我們受若干限制性契諾約束，其可能限制或以其他方式對我們的營運產生不利影響。該等契諾可能限制(其中包括)我們產生額外債務或提供擔保、設置產權負擔、就我們或我們附屬公司的股本支付股息或分派、提前償還若干債務、削減我們的註冊資本、出售、轉讓、租賃或另行處置財產或資產、在重大方面更改業務營運的性質或範圍、投資及進行合併、整合或其他控制權變動交易的能力。此外，部分貸款可能有與我們財務表現掛鈎的限制性契諾，如於貸款期限內維持指定最高債務資產比率。此外，我們的多項銀行及其他借款均於以相關項目附屬公司的股權、相關地塊的土地使用權或其他資產作為抵押。我們或不時訂立信託融資安排，如信託公司對我們的上述一些公司行為擁有否決權，這可能會進一步限制我們運營的靈活性及籌集額外資金的能力。請參閱「財務資料—債務—信託及其他融資安排—信託融資」。倘我們違約及未能償還所有有關債務，我們可能失去部分或全部於該等項目附屬公司的股權、相關物業項目資產價值的按比例份額、土地使用權或我們的發展項目。請參閱「財務資料—債務」。發生上述任何事件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。

---

## 風險因素

---

**我們為金融機構提供予客戶的按揭貸款擔保，因此倘若客戶拖欠按揭付款，我們將需向抵押權人負責。**

我們的客戶可申請按揭貸款以購買我們的物業。與市場慣例一致，我們為該等按揭擔保，直至我們物業的購買者獲得相關「分戶產權證」及以銀行為受益人登記「抵押登記證書」。我們的資產負債表未反映該等或有負債。如果客戶拖欠按揭付款，按揭銀行可從存入金額中扣除應付款項，並要求我們立即支付未支付的款項。一旦我們履行了擔保項下的責任，銀行就會將其於按揭項下的權利轉讓予我們，而我們則享有物業的完全追索權。

由於我們於做擔保時一般依賴銀行對客戶進行的信用評估，我們無法向閣下保證有關評估是充分的。我們亦無法保證我們將能夠估計並為拖欠做出適當的撥備。此外，倘我們運營所在的中國或地方市場的經濟狀況出現任何顯著下滑，我們客戶的收入可能會減少，隨後貸款違約風險可能會增加。截至2020年4月30日，我們向客戶提供按揭的未償付擔保金額為人民幣30,371.1百萬元。倘若大量擔保付款責任同時產生，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響，尤其是如果物業的市值大幅貶值或現有的狀況阻止我們以優惠的條款轉售我們的物業。

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

根據中國法律，若我們未能根據土地出讓合同的條款(包括與土地的指定用途以及物業開發的開始及完成時間有關的條款)開發物業項目，政府當局可發出警告、施加處罰及/或發出沒收土地的命令。具體而言，根據中國現行法律，若我們未能於規定期限前支付任何尚未支付的土地出讓金，我們可能需繳納滯納金或面臨中國政府收回土地。若我們未能在土地出讓合同規定的開始日期起一年後開始開發，中國相關土地局可向我們發出警告，並就土地閒置徵收等同於或少於土地出讓金20%的罰款。若我們在土地出讓合同規定的開始日期起兩年內未開始開發，則除非開發延誤乃因不可抗力事件或相關政府部門的行為造成或該等開發開始之前的必要前期工作遭受延遲而造成，否則中國相關土地局可無償沒收我們的土地使用權。此外，若物業開發商根據當時土地出讓合同規定的時間框架開始開發物業，但暫停一年以上而無政府批准，且屬以下兩種情況之一：(i)已開發的土地面積佔土地總面積不足三分之一，或(ii)總投資金額佔項目計劃總投資不足四分之一，則土地可能被視為閒置土地，並可能遭沒收。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們合共有22項工程開工及/或竣工遭到延誤。於2017年、2018年及2019年及截至2020年4月30日止四個月以及自2020年4月30日至最後實際可行日期，我們分別有7、1、2、零及1間項目公司的開工遭到延誤。截至最後實際可行日期，其中兩個該等項目仍未開始動工。於同期，我們分別

---

## 風 險 因 素

---

有13、2、零、零及2間項目公司的工程竣工遭到延誤。截至最後實際可行日期，該等項目中13個項目仍未竣工。該等項目遭到延誤的原因主要是(i)對城市規劃作出了調整、土地使用性質或其他行政程序發生了我們無法控制的變動；(ii)就住宅項目而言，對建設時間表作出了調整以優化建設計劃；及(iii)就商業項目而言，經計及市況，對建設時間表作出了調整所致。進一步詳情請參閱「業務 — 我們的物業開發管理 — 項目建設及質量控制」。

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任何不合規開發商參與日後土地拍賣。2008年1月，國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，加大有關閒置土地管理的現有條例執行力度。此外，國土資源部於2009年8月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申閒置土地管理的適用規定。2012年6月1日，國土資源部頒佈經修訂的《閒置土地處置辦法》，並於2012年7月1日生效。該等新增措施或會防止土地主管部門在閒置土地完成規定的修正程序前接受辦理任何新土地使用權申請或處理任何產權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。

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

**加息會對客戶的按揭利率及我們的融資成本造成影響，我們對此十分敏感。**

利率變動通常會影響客戶的按揭利率及我們的融資成本。緊隨金融危機之後，中國人民銀行自2008年起已多次調整一年期基準銀行貸款利率。中國人民銀行降低其一年期貸款基礎利率，由2019年1月的4.31%降至2020年3月的4.05%。中國人民銀行可能會上調基準利率。任何基準利率的上升均可能增加我們客戶的按揭利率以及我們的融資成本。按揭利率上升可能對房地產市場的增長產生負面影響，而融資成本增加可能對我們的經營業績構成重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們的經營業績已並將繼續受到合營企業及聯營公司業績的影響。我們可能無法從合營企業及聯營公司實現預期的經濟及其他利益。

我們已與其他物業開發商組建合營企業及成立聯營公司開發物業項目，並且將來可能會繼續如此。截至2020年7月31日，我們分別擁有19個及24個由合營企業及聯營公司所開發的項目。該等合營企業及聯營公司的業績已並將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。一般而言，我們預期在該等合營企業及聯營公司交付開發物業開始產生收益之前，不會自該等公司錄得收益。於2017年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們應佔合營企業溢利分別為人民幣426.7百萬元、人民幣510.2百萬元及人民幣71.4百萬元，而我們於2018年應佔合營企業虧損則為人民幣24.1百萬元。於2017年，我們應佔聯營公司溢利為人民幣54.3百萬元，而於2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們應佔聯營公司虧損則分別為人民幣65.7百萬元、人民幣68.8百萬元及人民幣19.3百萬元。

合營企業或聯營公司的成功取決於多個因素，其中部分並非我們所能控制。因此，我們可能無法從合營企業及聯營公司實現預期的經濟及其他利益。此外，根據中國法律、協議及我們合營企業及聯營公司的組織章程細則，與合營企業及聯營公司有關的若干事宜可能須取得合營企業及聯營公司所有各方的同意。合營企業及聯營公司可能涉及風險，包括我們的業務夥伴可能：

- 與我們的經濟或業務利益或目標不一致；
- 採取與我們的指示、我們的要求或我們的政策或目標相反的行動；
- 無法或不願履行其於相關協議及合營企業及聯營公司的組織章程細則下的義務；
- 擁有財務困難；或
- 在其責任及義務的範圍方面與我們存在異議。

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

**我們於合營企業及聯營公司的投資面臨流動資金風險。**

我們於合營企業及聯營公司的投資面臨流動資金風險。我們於合營企業及聯營公司的投資的流動性與其他投資相比稍遜一籌，因為僅於該等合營企業及聯營公司自預售產生收入或取得融資安排後方會產生現金流量。此外，在應對瞬息萬變的經濟、金融及投資狀況方面，我們能夠及時出售我們於合營企業或聯營公司權益的能力有限。市場受多項因素影

---

## 風險因素

---

響，如整體經濟狀況、融資可得性、利率及供需，其中很多因素並非我們所能控制。我們無法預計我們是否能夠按照我們釐定的價格或條款，或我們是否能夠接受潛在買方提供的任何價格或其他條款，出售我們於合營企業或聯營公司的任何權益。我們亦無法預計覓得買方及完成相關交易的所需時長。因此，我們於合營企業或聯營公司投資的流動性或會嚴重限制我們應對合營企業及聯營公司業績不利變動的能力。

### 我們的經營依賴於有限數量的主要供應商。

我們的供應商主要為建設承包商及設備供應商。於往績記錄期間，我們的業務經營依賴於有限數量的主要供應商。於2017年、2018年及2019年及截至2020年4月30日止四個月，來自我們五大供應商的採購分別約佔我們採購總額的47.8%、52.3%、62.7%及63.4%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，來自我們單一最大供應商的採購分別約佔我們採購總額的18.5%、20.8%、25.9%及22.5%。請參閱「業務 — 供應商及客戶 — 供應商」一節。若我們當前的主要供應商決定中止與我們的業務關係或若我們當前供應商提供的服務、設備或原材料未滿足我們的標準，或我們當前的服務、設備或原材料供應因任何原因受到干擾，我們可能不能容易地及時轉換至其他合資格供應商或根本無法找到其他合資格供應商。在此情況下，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。

### 在我們物業開發項目的建設及開發階段，我們依賴第三方承包商，而彼等或不會按照我們的預期履約。

我們僱傭第三方承包商提供與我們物業開發項目有關的各種服務。我們一般通過招標或直接委聘選擇第三方承包商，並盡量僱傭信譽和過往記錄優秀、業績傑出、可靠性高且財力充足的公司。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，及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。如果任何第三方承包商的表現不盡人意，我們可能需要替換此承包商或採取其他補救措施，而這會增加成本及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、財務狀況及業務營運產生不利影響。此外，我們不能向閣下保證我們的僱員在進行質量控制時將能貫徹應用我們的質量標準，及能夠發現第三方服務供應商或承包商所提供服務的所有缺陷。此外，由於我們進軍中國新地理區域，在該地方符合我們質量標準及其他規定的第三方承包商或會較少，因此，我們可能未能僱傭充足數量的優質第三方承包商，或會對我們物業開發項目的施工進度及開發成本造成不利影響。此外，倘我們與第三方服務供應商或承包商的關係惡化，可能會與該第三方服務供應商或承包商產生嚴重糾紛，進而會導致成本高昂的法律訴訟。發生上述任何事件或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。



---

## 風險因素

---

**建築材料價格以及建築承包商勞工成本的波動可能會影響我們的業務及財務表現。**

鋼鐵及水泥等建築材料成本及承包商勞工成本的波動性極高。根據相關合約，合約期間建築材料及勞工成本的波動風險會由我們的建築承包商承擔，彼等主要負責採購大部分的建築材料及承擔相關勞工成本。然而，我們與建築公司訂立的合約載有價格調整機制，據此，倘相關材料的市價波動超出預定的範圍，將會相應調整合約價格。此外，倘建築材料及勞工成本出現大幅上漲，我們的建築承包商或會要求我們重新磋商建築費或於現有建築合約屆滿後我們或會面臨更高的建築費。此外，我們一般於竣工前預售我們的物業，且當建築材料及勞工成本於預售後上漲時，我們將未能將增加的成本轉嫁予我們的客戶。倘發生上述任何事件，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。建築材料成本的上漲會為我們帶來額外成本，或導致日後建築合約成本上漲。建築材料成本於往績記錄期間經歷波動。建築材料成本的大幅上漲將對我們的整體建築成本造成不利影響，而建築成本通常為我們銷售成本的主要組成部分。倘我們未能轉嫁任何或全部增加的成本予我們的客戶，我們的盈利能力將會受到不利影響。

**投資物業的流動性不足以及投資物業缺乏其他用途或會嚴重限制我們在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，我們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，如整體經濟狀況、可獲得融資、利率及供求情況，其中許多因素非我們所能控制。我們無法預測能否以設定的價格或條款出售任何投資物業，或我們能否接受潛在買方提出的價格或其他條款。我們亦不能預測找到買方並完成物業銷售所需的時間。另外，我們亦可能需要因物業的管理和維護或在出售該等物業前改正缺陷或作出改善而產生資本開支。我們無法向閣下保證在需要時可為該等開支提供資金，或根本無法籌措資金。此外，倘我們在投資物業的租賃協議期限內出售該物業，或須向商鋪租戶支付終止合同費。

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變動或會對我們投資物業的租金及收入以及公平值有不利影響。然而，由於變更用途需廣泛取得中國政府的批准，且翻新、重建及整修涉及大量資本開支，投資物業的用途難以變更。我們無法向閣下保證將具備必要的批准及充足的資金進行所需變更。此等因素及任何其他將阻礙我們應對投資物業表現不利變動能力的因素均可能影響我們與競爭對手競爭的能力及經營業績。

---

## 風險因素

---

**我們投資物業的公平值可能不時波動且該等波動令未來表現難以預測。**

於各報告期末，我們需重新評估投資物業的公平值。根據國際財務報告準則，我們的投資物業公平值變動產生的收益或虧損於產生期間計入我們的綜合全面收益表。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的投資物業由獨立物業估值師仲量聯行基於公開市場和現有用途進行估值，其反映於各日期的市場狀況。基於該估值，我們於綜合財務狀況表內確認投資物業的總公平值及有關遞延稅項，並於綜合全面收益表內確認投資物業的公平值增加及有關遞延稅項的變動。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，投資物業的公平值收益分別為人民幣317.8百萬元、人民幣616.5百萬元、人民幣480.9百萬元及人民幣101.1百萬元。

只要我們持有有關投資物業，公平值收益就不會改變我們的現金狀況，因此儘管利潤增加，我們的流動資金也不會增加。重估調整金額已經並將繼續受市場波動所規限。因此，我們無法向閣下保證市況變動將繼續對我們的投資物業創造公平值收益或於未來我們投資物業的公平值將不會減少。該等投資物業按估值方法中所用的重大不可觀察輸入數據的公平值計量。因此，估值師採納的估值方法包含與所用不可觀察輸入數據有關的不確定性。此外，我們投資物業的公平值可能與我們於投資物業的實際銷售中收取的金額有重大差別。我們投資物業的公平值大幅減少，或與該等物業已錄得的公平值相比，我們於投資物業實際銷售中收取的金額大幅減少將對我們的經營業績產生重大不利影響。

**我們可能無法繼續吸引及挽留優質租戶租用我們的投資物業。**

從歷史上看，我們從物業租賃中獲得一小部分收入。隨著我們尋求通過增加具有升值潛力的投資物業來有選擇地增加我們的投資物業投資組合，物業租賃產生的收入可能會為我們未來收入作出日益重要的貢獻。但是，我們面臨與投資物業擁有及租賃相關的風險，包括市場租金及租用率的波動、租戶的競爭、持續的維護和修理產生的成本以及由於破產、無力償債、財務困難或其他原因而無法向租戶收取租金或續訂租約。我們可能無法為我們的商業物業物色新的租戶或保留現有的租戶。此外，競爭物業(尤其是緊鄰我們物業的競爭物業)的數量增加，可能會增加對租戶的競爭，並迫使我們減少租金或產生額外費用以推銷我們的物業。倘若商業物業市場或我們擁有投資物業的城市出現嚴重下滑，我們可能無法維持商業地產投資及運營所產生的當前收入水平。我們無力擴展我們的投資物業投資組合、無法獲得合適的租戶或以其他方式提高我們投資物業的盈利能力或維持我們目前的租金收入水平，可能會對我們的盈利能力及經營業績產生不利影響。所有這些因素可能對我們的商業物業的需求產生負面影響，從而減少我們的租金收入，這可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不利影響。

---

## 風險因素

---

**按公平值計入損益的金融資產的公平值變動可能會對我們的經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。**

我們按公平值計入損益的金融資產主要為中國金融機構發行的理財產品。於往績記錄期間，我們購買若干低風險的理財產品，以讓我們的富餘現金在短期內以合理的方式實現高於定期銀行存款的回報。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣134.8百萬元、人民幣1,325.7百萬元、人民幣315.7百萬元及人民幣315.9百萬元。我們於2017年及2018年以及截至2020年4月30日止四個月分別錄得按公平值計入損益的金融資產公平值收益人民幣0.3百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣0.2百萬元。我們於2019年錄得按公平值計入損益的金融資產公平值虧損人民幣0.3百萬元。請參閱「財務資料—綜合損益表若干項目的說明—按公平值計入損益的金融資產的公平值收益或損失」。我們可能會於未來繼續產生公平值虧損。倘我們產生有關公平值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到重大不利影響。

**我們自預售物業產生合約負債及倘我們不能完成及交付相關項目則可能無法清償有關合約負債。**

與行業慣例一致，按照中國法律法規，我們通常在物業仍處於開發中但滿足預售條件時與客戶訂立預售合約。預售的條件一般包括(i)足額支付相關物業項目的地價且已取得相關土地使用證；(ii)已取得相關建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；及(iii)建設所用資金至少佔物業項目投資總額的25%，且已確定物業的施工進度及交付日期。隨後物業開發商應提交證明文件，表明已符合上述要求，申請預售許可證，於收到預售許可證後方開始預售。一般而言，開發中物業開始預售與有關物業建築竣工間存在時間差。我們在有關物業竣工並交付予客戶前，不會確認已預售物業的任何收益。來自客戶的已預售物業所得款項在相關收益獲確認前列入流動負債項下的「合約負債」。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的合約負債分別為人民幣24,602.2百萬元、人民幣41,935.0百萬元、人民幣56,685.1百萬元及人民幣62,074.7百萬元。倘我們不能完成及交付我們的項目，則我們可能不能確認收益及因此無法清償我們的合約負債。然而，完成及交付項目可能因各種原因導致延期，例如延期自相關政府機構獲得必要牌照、許可證或批准、原材料及勞工成本上漲、無法獲得融資及融資成本上升。倘完成及交付我們的項目遭遇延期，或甚至無法完成及交付我們的項目，則我們可能無法清償合約負債且我們的業務、前景及財務狀況可能受到重大不利影響。

**我們可能因未辦理租約登記而遭罰款。**

根據中國相關法規，租賃協議訂約方須辦理租賃協議備案登記並就租約取得房屋租賃備案證明。截至最後實際可行日期，我們從第三方業主租賃30個物業，主要用作辦公場所，

---

## 風 險 因 素

---

我們未能登記15份租賃協議(我們作為租戶)。根據中國相關法律法規，未辦理租賃協議登記並不影響租賃協議的有效性，亦不影響我們向租客出租投資物業的權利或權益。然而，有關政府機關可能要求我們備案租賃協議以完成登記手續，並可對未按規定時限辦理登記者處以罰款，罰款金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元。我們的中國法律顧問告知，我們因各份未登記租賃協議而將面臨的最高罰款為人民幣10,000元。上述罰款如有實施，可能需要我們作出額外努力及／或產生額外開支，任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。我們參與訂立的租賃協議的登記手續需要各其他訂約方採取額外步驟，這並非我們所能控制。我們無法向閣下保證，租賃協議的其他訂約方將予以配合，亦無法保證我們能完成該等租賃協議及我們今後可能訂立的任何其他租賃協議的登記手續。請參閱「業務 — 租賃物業」。

### **倘未能遵守任何適用法律、規例或法規，我們或面臨罰金或罰款。**

我們受有關我們營運各個方面的多項法例、法規及規例所規限。倘我們無法遵守有關法例、法規及規例，則我們可能會被處以罰款或處罰。例如，2017年，我們的附屬公司西安曲江原山未能於相關政府部門處完成備案甄選總承包商的必要招標程序，被當地當局處予人民幣100,000元的罰款。請參閱「業務 — 我們的物業開發管理 — 承包商及採購 — 委任建築承包商」。此外，於往績記錄期間，我們的三間項目公司因未能足額繳交企業所得稅及個人代扣稅或印花稅或未能及時作出納稅申報而被罰款；我們的七間項目公司因未能根據獲批的施工圖或計劃施工而被罰款；及我們的一間項目公司因在取得消防安全設計批文前動工而被罰款。我們於往績記錄期間亦錄得若干其他不合規事宜。請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 遵守法律法規」。我們面臨罰款或要求糾正有關不合規的指令(視情況而定)。截至最後實際可行日期，我們已繳清所有罰款。概不能保證我們所採取以防止日後發生任何不合規事宜的內部控制措施將會有效及日後將不會有任何不合規事宜發生。此外，監管我們行業的中國法律、規例或法規變化迅速，我們不能向閣下保證我們將不會面臨倘我們未能及時(或根本不能)順應新規管制度造成不合規而引起的罰金或罰款，此可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **我們須受房價控制措施的約束，其可能限制我們開發的物業的售價，並導致相關項目的利潤率降低。**

我們須受政府部門可能不時頒佈及實施的房價控制措施的約束。例如，於2013年2月26日，國務院辦公廳公佈《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，購房者擁有一項以上物業按揭貸款的，對其首付款比例和按揭貸款利率實施差別化信貸政策。稅收、住房城鄉建設部門須互相配合，確保對出售二手房應嚴格按銷售所得款項與原購買價差額的20%計徵

---

## 風險因素

---

個人所得稅。該等政策旨在抑制房價過快上漲。上海、杭州、西安、福州及重慶等多個中國城市於近年公佈多項旨在推廣經適房和打擊住宅物業投機的政策。請參閱「監管概覽 — 購房限制及房價穩定措施 — (ii) 有關房價控制措施的地方法律法規」。

有關價格控制措施可能限制我們開發的物業的售價，導致有關項目的利潤及利潤率降低。由於有關價格控制措施可能在我們收購地塊後及開始預售前實施，我們可能產生相對較高的土地收購成本及建造成本，惟由於價格控制措施，無法以有利的價格銷售此等物業。例如，我們2020年的預測毛利率預期相對低於截至2020年4月30日止四個月的毛利率，主要因我們預期交付一項大型物業項目的物業，即杭州久尚雲築，其預期於2020年餘下時間產生相對較低的利潤率。預期杭州久尚雲築的利潤率較低，因其土地收購成本較高以及地方政府採取價格控制措施。請參閱「概要 — 近期發展及並無重大不利變動 — 業務摘要」。因此，我們可能無法實現我們預期的利潤，而我們的營運業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

**我們就開發中物業及持作出售的竣工物業計提減值撥備。**

倘我們未能及時完成建設或按我們期望的價格銷售物業，則房地產市場的波動可能令我們面臨與開發中物業及持作出售的竣工物業的潛在減值撥備有關的風險。倘物業的賬面值超過其於市場的可回收金額，則可能產生減值撥備。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們錄得開發中物業的減值虧損分別為人民幣138.1百萬元、人民幣289.7百萬元、人民幣183.9百萬元及零，並錄得持作出售的物業的減值虧損分別為人民幣6.6百萬元、人民幣19.0百萬元、人民幣265.3百萬元及零。若干有關減值虧損的產生乃因相關地方政府施加的房價管控措施，導致我們物業的售價相對較低。於日後不利的市況下或因相關地方政府房價管控措施，我們無法向閣下保證我們將不會於日後計提任何減值撥備或產生任何減值虧損（如有或具類似水平）。倘我們額外計提減值撥備及產生有關減值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

**遞延稅項資產能否收回存在不確定性，而這可能對我們的經營業績造成不利影響。**

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們分別錄得遞延稅項資產人民幣1,210.7百萬元、人民幣2,268.3百萬元、人民幣2,874.0百萬元及人民幣3,125.3百萬元。我們通過就歷史經營業績、未來盈利預測及稅務規劃策略運用重大判斷及估計，定期評估遞延稅項資產變現的可能性。具體而言，遞延稅項資產僅在日後很有可能有應課稅利潤用於未動用稅項抵免時方會確認。然而，由於整體經濟狀況及監管環境消極發展等非我們所

---

## 風 險 因 素

---

能控制的因素，無法保證我們能對未來盈利作出準確預測，在此情況下，我們可能無法收回遞延稅項資產，從而可能對我們的經營業績造成不利影響。

### 我們應收關聯方款項及應收附屬公司非控股股東款項的可收回性存在不確定性。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們應收關聯方款項分別為人民幣7,569.1百萬元、人民幣6,892.7百萬元、人民幣7,815.1百萬元及人民幣8,260.5百萬元。截至同日，我們亦有應收附屬公司非控股股東款項分別為零、人民幣1,224.3百萬元、人民幣1,926.0百萬元及人民幣2,023.2百萬元。應收關聯方款項主要指向開發相關項目的合營企業及聯營公司作出的現金墊款，有關款項為無抵押，且將於相關項目完成後結清。應收附屬公司非控股股東款項主要指最終結款及我們由該非全資附屬公司開發的項目完成前，我們非全資附屬公司不時向非控股股東作出的現金墊款。請參閱「財務資料 — 關聯方交易 — 與關聯方的結餘」及「財務資料 — 若干綜合財務狀況表項目的描述 — 預付款項及其他應收款項」。我們基於（其中包括）我們的過往清償記錄、過往經驗、付款條款、當前經濟趨勢及在若干程度上我們關聯方或附屬公司非控股股東營運所屬的較大經濟及監管環境（其中涉及使用我們管理層的不同判斷、假設及估計）評估應收關聯方款項及應收附屬公司非控股股東款項的可收回性。然而，無法保證我們對未來的預期或估計會完全準確，因我們無法控制影響應收關聯方款項或應收附屬公司非控股股東款項的所有相關因素。因此，應收關聯方款項及應收附屬公司非控股股東款項的可收回性存在不確定性。因此，倘我們未能收回應收關聯方款項及應收附屬公司非控股股東款項，我們的財務狀況及經營業績可能遭受不利影響。

### 我們收購土地使用權的預付款項、預付稅項及其他可收回稅項及股權投資預付款項的可收回性存在不確定性。

我們收購土地使用權的預付款項、預付稅項及其他可收回稅項及股權投資預付款項的可收回性存在不確定性。收購土地使用權的預付款項指我們為通過公開招標、拍賣及掛牌出讓獲得的地塊支付的土地出讓金按金。在獲得相應地塊的土地使用證之前，我們將該土地出讓金按金記錄為預付款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們收購土地使用權的預付款項分別為人民幣2,882.1百萬元、人民幣765.2百萬元、人民幣5,593.9百萬元及人民幣2,673.4百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們的預付稅項及其他可收回稅項分別為人民幣946.1百萬元、人民幣1,732.3百萬元、人民幣2,690.2百萬元及人民幣2,905.6百萬元。請參閱「財務資料 — 若干綜合財務狀況表項目的描述 — 預付款項及其他應收款項」。股權投資預付款項指我們對為擴展業務而收購第三方股權或收購地塊所支付的預付款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們的股權投資預付款項分別為人民幣1,712.6百萬元、人民幣2,616.2百萬元、人民幣1,402.6百萬元及人民幣1,402.6百萬元。請參閱「財務資料 — 若干綜合財務狀況表項目的描述

## 風險因素

— 其他非流動資產」。倘若對手方違反股權收購協議或我們與對手方有其他糾紛，我們可能無法完成有關股權收購。有關與交易對手方的糾紛，請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 土地收購及有關爭議」。無法保證我們能夠繼續進行我們的計劃收購，或我們能夠根據有關股權收購協議收回預付款項。

我們基於(其中包括)我們過往結算記錄、我們與有關對手方的關係、付款條款、當前經濟趨勢及在某種程度上較大的經濟和監管環境，對收購土地使用權的預付款項、預付稅項及股權投資預付款項的可收回性進行評估，當中運用了我們管理層各種判斷、假設及估計。然而，由於我們並不控制影響有關預付款項的所有相關因素，故無法保證我們對未來的預期或估計完全準確。因此，我們收購土地使用權的預付款項、預付稅項及其他可收回稅項及股權投資預付款項的可收回性存在不確定性。因此，倘我們未能收回收購土地使用權的預付款項、預付稅項及其他可收回稅項及股權投資的預付款項，我們的財務狀況及經營業績可能遭受不利影響。

**議價購買收益、出售附屬公司及合營企業的收益屬非經常性性質。因此，我們於日後未必能錄得有關收益或確認有關收入。**

我們於2018年錄得議價購買收益約人民幣40.4百萬元，與2018年收購兩間附屬公司有關。於2018年及2019年，我們亦錄得一次性出售附屬公司收益約人民幣4.2百萬元及人民幣97.6百萬元。請參閱「財務資料 — 綜合損益表若干項目的說明 — 其他收入及收益」及本招股章程附錄一會計師報告附註5。儘管該等收益或收入已對我們於有關年度的申報溢利產生影響，但其屬非經常性性質。因此，我們於日後不會錄得有關收益或收入，從而可能對我們的盈利能力造成不利影響。

**有關中國稅務機關所計算的土地增值稅可能與我們為撥備而計算的土地增值稅負債有所不同。**

根據中國有關土地增值稅的法規，中國房地產開發的國內和海外投資者均須就來自銷售或轉讓土地使用權、物業及其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%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們於綜合收益表錄得的增值稅開支分別為人民幣690.9百萬元、人民幣726.7百萬元、人民幣1,107.1百萬元及人民幣78.1百萬元。根據國家稅務總局發出的通知，自2007年2月1日起，土地增值稅責任須在物業開發項目竣工後規定的時間內與有關稅務局清算。我們根據相關中國稅務法律法規，對適用增值稅的估計全部金額計提撥備。我們的估計乃基於我們自有可扣稅開支的分攤，須於結算土地增值稅時由相關稅務局最終確認。

截至最後實際可行日期，我們按照中國相關增值稅法律法規預繳全部土地增值稅及／或計提全額撥備。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有關稅務機關落實有關稅務期

---

## 風險因素

---

間的遞延稅項撥備產生影響。倘有關稅務機關所計算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。此外，由於我們計息擴展物業開發，我們未能向閣下保證基於我們對新市場的估計計算的撥備將足以涵蓋日後土地增值稅責任。由於稅務機關何時將執行土地增值稅徵稅及其是否將會對執行前已售物業追索應用土地增值稅徵稅仍存在不確定性，因執行土地增值稅徵稅而引致的任何付款或會嚴重限制我們的現金流量、我們能否為土地收購融資及執行我們的業務規劃能力。

### 健康和環境問題的潛在責任會產生費用。

我們須遵守多項與保障健康及保護環境有關的法律法規。根據中國法律法規的要求，必須對環境敏感地區以及具有自建污水處理設施的物業項目進行環境評估，相關評估文件須在施工開始之前提交相關政府機關批准。對於其他物業項目，我們需提交環境影響登記表進行記錄。倘若我們不能滿足這些要求，地方機關可能會下達停止施工的命令，並根據違規情況及其後果，對我們處以該項目總投資額之1%至5%的罰款，並可能在施工前責令恢復原狀，我們的直接負責人及其他直接責任人員將依法受到行政制裁。施工結束後，我們須按國務院環境保護行政主管部門規定的標準和程序，對環保設施進行驗收，並編製驗收報告。在對環保設施進行驗收檢查時，我們不得欺詐。除要求我們根據國家規定保密外，我們還須依法公開做出驗收報告。倘若我們無法於適時對環保設施進行驗收檢查，我們項目的開發可能會延遲。隨著中國環保意識的增強，我們預計中國政府將繼續頒佈日益嚴格的環保法律法規。我們預計此等發展將增加我們整體項目開發成本。

### 我們的物業開發項目或無法取得或延遲取得有關中國政府批准。

我們在物業開發項目的多個階段需取得多項許可證、牌照及證書，包括但不限於土地使用證、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及商品房預售許可證。此外，從事房地產開發的實體還必須獲得房地產開發企業的資格證書。未取得資格證書從事房地產開發的，將被責令停止開發活動。通常，只有在滿足若干條件的情況下方可獲發或重續該等許可證或資質證書。我們無法向閣下保證我們不會在達成相關條件方面遇到障礙，從而導致我們延遲取得或無法取得所需批文。此外，由於房地產行業受中國政府密切監控，我們預計其會不時頒發有關發佈或重續條件的新政策。我們無法保證相



---

## 風險因素

---

關新政策不會對我們獲得或重續所需的許可證、牌照及證書的能力造成意料之外的障礙，亦無法保證我們能夠及時克服該等障礙，甚至根本無法克服該等障礙。

**我們或會不時捲入營運導致的法律及其他訴訟。**

我們或會捲入到有關承包商、供應商、監管機構、客戶及業務合作夥伴等參與我們物業開發及銷售的各方的申索、法律訴訟及其他糾紛。此等糾紛或會引起抗議、法律訴訟或其他程序，或會導致我們聲譽受損、產生高額成本及分散核心業務活動的資源及管理層精力。倘若我們的已開發物業被認為與我們對買方作出的聲明及保證不一致，則我們的購房者可能會對我們提起法律訴訟。此外，在經營過程中我們或會遇到監管機構的合規性問題，就此我們可能會面對行政訴訟及不利裁決，因而須承擔責任及導致物業開發項目延誤。我們未來或會涉及其他訴訟或糾紛，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們的業務極大地依賴我們的品牌形象及知識產權，任何對品牌形象及知識產權的破壞將對我們的品牌價值及業務產生不利影響。**

我們依賴我們的品牌「金輝」(Radiance)來營銷我們的物業。品牌價值很大程度上基於公眾的主觀認知，並且可能因個別事件而受損。與我們或我們的業務有關的任何負面事件或負面宣傳都可能對我們的聲譽及業務產生不利影響。倘若我們無法維持物業的質量、持續向客戶提供負面體驗，或被認為行為不道德或對社會不負責任，則我們的品牌價值及消費者對我們物業的需求可能會大大下降。

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

此外，我們為保護我們的品牌名稱所做的努力可能不夠充足，且我們可能無法識別對我們品牌名稱的任何未經授權使用或無法及時採取適當的措施來行使我們的權利。未經授權使用或侵犯我們的品牌名稱可能會損害我們的品牌價值、損害我們的聲譽，並對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。第三方可能以損害我們於房地產行業中的聲譽的方式使用我們的知識產權。儘管我們於往績記錄期間並未獲悉到任何相關事項發生，我們概不能保證我們的措施足以保護知識產權。我們主要依賴根據商標及版權法律及法規與員工及業務合作夥伴所訂合同來保護知識產權。儘管我們採取了預防措施，無法保證我們將能夠及時察覺所有濫用或未經授權使用我們的品牌名稱及商標的行為，甚至根本無法察覺。我們亦無法保證能夠在我們所提起的執法訴訟中獲勝。為保護知識產權而提起的訴訟可能耗

---

## 風險因素

---

時、價格昂貴且轉移管理層的經營注意力。從短期來看，我們的業務及財務狀況可能遭受重大不利影響；而從長遠來看，未能保護我們的知識產權可能降低我們的競爭力及市場份額。

**我們物業的虛假宣傳或會導致罰款、破壞我們的銷售及市場營銷工作、損害我們的品牌，並對我們的業務有重大不利影響。**

作為中國房地產開發商，我們遵守與我們的房地產開發項目、業務、品牌形象營銷及推廣有關的各種法律及法規。倘我們的任何宣傳被認為不屬實或我們或代理的任何銷售及營銷活動被視為非法，我們將遭處罰，並須停止發佈宣傳，消除負面影響。此外，任何虛假宣傳可能會引致對我們的其他披露、宣傳、存檔及刊物的質疑；或會有損我們的品牌及聲譽，對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

**物業開發及銷售業務可能遭受根據法定質量保證作出的客戶索賠。**

中國所有物業開發商(包括我們)須為其建造或出售的物業提供質量保證。我們曾經收到客戶對項目質量，例如漏水、地板凹陷及不平以及裂紋問題而提出的申索，且我們預期日後會繼續收到該性質的客戶申索。一般而言，我們聯合相關第三方承包商合作對有關客戶申索作出回應，原因為大部分有關申索乃主要由於客戶不滿意購置物業的質量所致。待我們與第三方承包商訂立協議後，我們一般會收到第三方承包商發出的質量保證，以應付可能根據保證針對我們提出的申索。請參閱「業務 — 我們的物業開發管理 — 交付物業及售後客戶服務 — 保修及退貨」。

儘管我們相信該等申索按性質或金額劃分均不屬重大，我們未能向閣下保證我們日後將不會面臨任何重大客戶(個人或集體)申索。倘根據我們的保證針對我們提出多項重大申索及倘我們未能及時從第三方承包商取得有關申索的賠償，或根本未能取得賠償，或倘我們留存用作支付質量保證責任的款項並不足夠，我們會產生大量開支用以解決有關申索或延遲整改有關缺陷，進而有損我們的聲譽，及對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**我們可能無法挽留我們高級管理團隊的成員及關鍵人員。**

我們持續及未來的成功取決於我們高級管理團隊的努力。由於彼等擁有物業開發、施工及銷售與營銷等關鍵領域的行業專長、知識或經驗，失去彼等的服務可能對我們增長及持續發展業務的能力產生重大不利影響。若我們的高級管理層的任何或全部成員憑藉其專業、業務關係及對我們業務運營的充分了解而加入或成立競爭業務，我們未必能估計損害的程度或無法對此進行彌補。意外的辭職也可能使主要業務失去主管並對我們業務策略的實施產生重大不利影響。此外，我們依賴經驗豐富的關鍵員工進行日常運營和業務擴展，包括合格的設計、施工管理、質量控制、市場營銷及現場監督等方面。無法保證我們能夠及時招聘資質相當的人才或根本無法招到替代人才，原因是本行業對資深管理人士的爭奪十分激烈。

---

## 風險因素

---

**我們的保險可能不足以覆蓋我們業務相關的風險。**

我們維持或要求總承包商維持適用中國法律法規規定以及我們認為適合於我們在建的所有房地產項目及投資物業的保險。例如，我們為在建項目購買全險，覆蓋施工期間因火災、洪水、雷電、爆炸或其他危險而遭受自然或意外損壞及破壞，並為自有已完成項目針對若干風險購買保險。我們為我們的物業開發運營持有建設全險。然而，我們並未為我們的所有附屬公司就訴訟風險、業務終止風險、產品責任或我們重要人員購買保險，因為適用中國法律法規未對此作出要求。我們在保險覆蓋範圍不足的情況下可能需要承受損失。若我們產生大筆我們保單並無覆蓋的虧損及負債，我們可能產生高額費用及導致資源分散，從而對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

**我們可能無法防止或偵查違反適用反貪污法律法規的僱員或代理人的行為。**

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

**我們的物業開發項目及投資物業的若干部分被指定為人民防空工程，而我們可能無法在戰爭時期按計劃使用該等區域。**

我們的物業開發項目及投資物業的若干部分被指定為人民防空工程。根據中國法律法規，城市新建樓宇應修建戰時可用於防空的地下室。根據全國人大於1996年10月29日頒佈及於2009年8月27日經修訂的《中華人民共和國人民防空法》及國家人民防空辦公室於2001年11月頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，開發商經人民防空主管部門批准，可於平時管理及使用指定為人民防空工程的區域並從中贏利。於往績記錄期間，我們已訂立合約將物業開發項目的人民防空工程使用權轉讓予客戶用作停車場且我們擬繼續進行此類轉讓。不過，該等區域在戰時可被中國政府免費徵用。倘爆發戰爭而我們項目的人民防空區域被用作公共用途，我們可能無法使用該等區域作停車場，且該等區域將不再是我們的收入來源。此外，儘管我們的業務營運在所有重大方面均遵守有關人民防空工程的法律法規，惟我們無法向閣下保證今後該等法律法規不會修訂，而這可能導致我們的合規負擔及合規成本增加。截至2020年7月31日，我們擁有總建築面積約為1,314,353平方米的人民防空區域，主要用作或將用作停車場，在我們的物業組合中佔很小比例。

---

## 風險因素

---

### 我們可能遭遇信息技術系統故障或中斷。

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

### 我們的歷史財務業績可能並不代表我們的未來表現。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的收入分別為人民幣11,776.6百萬元、人民幣15,971.2百萬元及人民幣25,963.1百萬元及人民幣2,929.2百萬元，而我們的淨利潤分別為人民幣2,221.3百萬元、人民幣2,299.9百萬元及人民幣2,690.0百萬元及人民幣182.0百萬元。我們的毛利率由2017年的32.2%降至2018年的30.2%，再進一步降至2019年的21.8%。我們截至2020年4月30日止四個月的毛利率為26.6%。這些歷史業績不應被視為我們未來表現的指標。我們可能無法維持我們的穩步增長，甚至根本無法增長我們的業務。

為將我們的資源主要投入物業開發及銷售中，作為重組的一部分，我們出售了物業管理服務業務，並於2019年12月31日完成該出售。於2017年、2018年及2019年，物業管理服務收入分別為人民幣357.1百萬元、人民幣480.5百萬元及人民幣517.2百萬元。由於出售事項，我們於截至2020年4月30日止四個月並無錄得任何物業管理服務收入。詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註39及「歷史、重組及公司架構—重組—出售北京金輝錦江及西安金輝廣場商業物業管理」。因此，我們的歷史業績不應被視為代表我們未來的前景。

### 於往績記錄期間，我們錄得源自關聯方及第三方的利息。

於往績記錄期間，我們錄得源自關聯方及第三方的利息，並已於2017年、2018年及2019年確認財務收入分別為人民幣219.3百萬元、人民幣151.6百萬元及人民幣40.8百萬元。截至2019年12月31日，我們停止向關聯方就所作墊款收取利息並不再錄得源自第三方的利息。

於往績記錄期間，我們向我們的關聯方作出墊款並收取利息。有關詳情請參閱「財務資料—關聯方交易—與關聯方的結餘」。儘管我們於往績記錄期間並無向任何第三方作出任何墊款，我們仍錄得源自第三方的利息收入。就若干共同開發物業項目而言，我們可能會於與第三方開發商訂立業務合作協議前於我們日常業務過程中收購地塊。由於我們就相關地塊支付保證金，第三方開發商同意按協定利率就其股權所佔資金比例部分向我們支付利息。

---

## 風險因素

---

我們的中國法律顧問認為，向我們的關聯方提供的貸款（無論我們是否就向關聯方作出的墊款收取利息）未遵守中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》。此外，我們中國法律顧問認為，向第三方收取利息亦不遵守《貸款通則》。根據《貸款通則》，只有金融機構可以從事發放貸款的業務，禁止非金融機構的公司之間進行貸款。中國人民銀行可對放貸人處以相當於借貸活動產生的收入（收取的利息）的1-5倍的罰款。有關詳情請參閱「財務資料—綜合損益表若干項目的說明—財務收入」及「財務資料—關聯方交易—與關聯方的結餘」。

我們預期為我們的聯合開發項目的開發融資而於上市後向合營企業及聯營公司作出現金墊款。有關詳情，請參閱「財務資料—關聯方交易—與關聯方的結餘」。我們亦預期我們將於上市後繼續與第三方進行小規模開發項目。倘中國人民銀行責令我們支付罰款，我們的財務狀況和經營業績將受到不利影響。

### 與我們行業有關的風險

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

中國政府嚴格監控房地產行業並不時頒佈與我們業務相關的新法律法規。中國政府通過行業政策及其他經濟措施，例如減少可用於物業開發的土地、設定利率、設定預售單價、通過改變銀行存款準備金率及實行貸款限制控制信貸供應、增加物業轉讓稅以及對外國投資及融資施加外匯限制，對中國房地產市場的增長和發展施加相當大的直接及間接影響。這些可用於抑制房地產過熱的政策可能減少我們物業的市場需求。頒佈以監管其他經濟領域的法律法規也可能對本行業產生間接影響。自2004年以來，中國和地方政府出台了一系列法規和政策，旨在全面控制房地產市場的增長，包括：

- 嚴格執行閒置土地相關法律法規；
- 限制向持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發放貸款；
- 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發放貸款；
- 通過在上海、南京、長沙、成都等若干城市採用搖號政策控制住宅物業銷售供應；

---

## 風 險 因 素

---

- 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鬆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實施差別化信貸政策。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。

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

---

## 風險因素

---

市場出現過熱跡象。為應對有關狀況，一線城市和某些二線城市（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；個人購買兩年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入與購買房屋的原價款的差額徵收營業稅；個人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》（或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。

近年來，上海、深圳及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。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，而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，從而確保物業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。

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，降低我們的產品需求並提高我們的融資成本，而且所出台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，則我們的財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

---

## 風險因素

---

我們面臨其他房地產開發商的激烈競爭。

近年來，眾多房地產開發商紛紛進軍中國一二線城市開展物業開發及投資項目，包括與我們類似的物業開發。我們的主要競爭對手包括國家及區域大型物業開發商及海外開發商，其中部分開發商的往績記錄和財務及其他資源可能優於我們。此外，我們的競爭對手亦包括當地的小型物業開發商。中國一二線城市物業開發商之間在土地、融資、原材料、管理技能及勞動資源方面的激烈競爭可能導致土地收購及建築成本增加、可供銷售的物業供過於求以及物業價格下跌。以上任何情況均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。此外，多項非我們所能控制的外部因素導致中國一二線城市的物業市場瞬息萬變。倘我們未能比競爭對手更快捷或有效地應對該等市況或客戶喜好的轉變，則我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到不利影響。

### 中國政府可能會採取更嚴格的措施來調控房地產行業

中國房地產投資於過往十年顯著增長。為應對2004年至2008年上半年期間房地產投資的快速增長及房地產價格的急速上升，中國政府已採取多項政策措施抑制房地產開發。於2008年下半年及2009年，為減低全球經濟衰退的影響，中國政府採取多項措施，刺激住宅物業市場的消費及支持房地產發展。然而，中國政府自2009年12月以來調整部分政策，以加強對房地產市場的規管，限制置業者購買房地產作投資或投機用途及防止若干城市房價上漲過快。2011年8月，住建部呼籲要求省政府實施限購令以控制房價，並就實施限制列出標準。2011年下半年，為進一步冷卻房地產市場，除已採取限購措施的40個一二線城市外，中國政府對若干二三線城市發出限購令。於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，規定對於出讓自有住房的個人，應按銷售所得與購買價之間的差額徵收20%的個人所得稅。於2013年底，北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、福州、廈門、南京及杭州等中國多個大城市公佈新一輪政策，旨在推廣保障房及打擊住房投機。

2017年4月1日，住建部發佈《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》。根據該通知，住房供求矛盾突出、房價上漲壓力大的城市要合理增加住宅用地特別是普通商品住房用地供應規模，去庫存任務重的城市要減少以至暫停住宅用地供應。各地要建立購地資金審查制度，確保房地產開發企業使用合規自有資金購地。

2017年7月，國家發改委、中國證監會、財政部、住建部、公安部、國土資源部，國家稅務總局、國家工商管理總局及中國人民銀行聯合發佈《關於在人口淨流入的大中城市加快



---

## 風險因素

---

發展住房租賃市場的通知》，要求多措並舉，加快發展住房租賃市場，例如鼓勵各地通過新增用地建設租賃住房，在新建商品住房項目中配建租賃住房等。租賃市場的蓬勃發展可能會對物業銷售產生不利影響。

我們無法向閣下保證，中國政府（特別是我們開展業務的地方政府）將來不會採取更嚴格的政策、法規及措施。該等政策變更可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

**我們可能面對經營一個尚處於調整優化階段的行業的相關風險。**

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

### 與中國有關的風險

**中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策的變動可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。**

我們於中國管理及經營我們所有的業務。因此，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景在很大程度上受中國經濟、政治及社會發展的影響。中國經濟與大多數已發展國家的經濟在諸多方面有所差異，包括政府參與的程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源分配。

中國經濟正從中央計劃經濟向更加市場導向的經濟過渡。於1978年開始採取改革開放政策前，中國主要為計劃經濟。自彼時起，中國經濟已轉變為具有社會主義特色的市場經濟。在約四十年的時間內，中國政府實施了經濟改革措施，在中國經濟方面利用市場力量。中國政府進行的很多經濟改革並無前例或屬實驗性質，預期會不時予以調整。其他政治、經濟及社會因素亦可能會導致改革措施的進一步調整。此調整過程及法律法規的任何變更或其詮釋及實施均可能對我們的業務營運造成重大影響或可能會對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管中國經濟近年來大幅增長，但各區域不同經濟行業及不同時期的增長並不均衡。我們無法向閣下保證，中國經濟將會繼續增長，或倘繼續增長，該增長將會穩定均衡。

---

## 風 險 因 素

---

經濟增長的任何放緩均可能對我們的業務造成重大不利影響。過往中國政府會定期實施多項措施以減緩其認為將會過熱的若干經濟行業。我們無法向閣下保證，中國政府為引導經濟增長及資源分配所採納的各項宏觀經濟措施及貨幣政策在改善中國經濟增長率方面將會產生作用。此外，即使該等措施從長期而言有利於中國整體經濟，亦可能降低對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中美貿易戰升級，引發多輪加徵關稅，貿易緊張局勢加劇，導致出口下降，中國的經濟增長亦可能放緩。於2018年及2019年，由唐納德·特朗普總統執掌的美國政府對總價值5,500億美元的中國產品徵收了數輪關稅，而中國政府則對總價值1,850億美元的美國產品徵收報復性關稅。此外，於2019年，美國政府限制若干中國科技公司出口某些敏感的美國商品。同年，中國就美國加徵進口關稅向世界貿易組織(WTO)提出申訴。貿易戰給全球市場帶來極大不確定性和不穩定性。於2020年1月15日，中美兩國政府簽訂了中美經貿協議(或第一階段協議)。根據第一階段協議，美國同意撤銷對中國產品加徵的部分關稅，中國承諾增加購買美國商品和服務，雙方承諾進一步改善各種貿易問題。儘管貿易戰暫緩，但兩國政府是否會遵守第一階段協議，並成功緩解貿易緊張局勢還需拭目以待。如果任何一方違反第一階段協議，很可能會採取強制行動，貿易緊張局勢將會升級。此外，全面解決貿易戰還需作出更多讓步。全面解決貿易戰的路線圖尚不明確，而貿易戰可能對中國經濟及房地產行業帶來的持續影響尚不確定。

**我們主要依賴中國附屬公司支付的股息以應付可能的現金及融資需求，而倘中國附屬公司向我們支付股息的能力受到任何限制，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，通過我們的中國經營附屬公司經營我們的核心業務。因此我們附屬公司及聯營公司支付股息或其他分派的能力受彼等盈利、財務狀況、現金需求以及可用情況、適用法律法規、融資或其他協議所載向我們作出付款限制的規限。倘任何我們附屬公司或合營企業以其自身名義產生負債、有關負債的契據可能會限制就其股權向我們派付股息或其他分派。該等限制會減少我們收取該等實體的股息或者其他分派金額，從而限制我們向我們業務經營及向我們股東派付股息的能力。此外，彼等宣派股息將由我們附屬公司及合營企業的董事會及股東全權酌情決定。

此外，我們或我們附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議的限制條款亦可能會限制我們附屬公司向我們提供資金或向我們宣派股息的能力，以及我們收取分派的能力。因此，對我們主要資金來源的可用性及用途的該等限制可能會影響我們向股東派付股

---

## 風險因素

---

息的能力。此外，根據企業所得稅法，倘一間外資實體被視為「非居民企業」(定義見企業所得稅法)，預扣稅率10%將適用於自2008年1月1日起應付外資實體的累計盈利的任何股息，除非有權(包括根據稅項條約或協議)減免有關稅項。

### 中國法律法規對貨幣兌換的管制或會限制我們償付外幣計值債務。

目前，人民幣無法自由兌換為外幣，且外幣匯兌及匯出受中國外匯法規所限。我們的全部收入均以人民幣計值。根據我們現時公司架構，我們的收入主要來自中國附屬公司所派付的股息。可動用的外幣短缺可能限制中國附屬公司向我們派付股息或支付其他款項的能力，或償付其他外幣計值債務(如有)的能力。此外，自2010年以來，中國人民銀行多次調整主要銀行的人民幣存款準備金率，首次上調至21.5%的峰值，最近下調至2019年1月4日的當前水平14.5%(就大型機構而言)及12.5%(就小型銀行而言)。自2018年4月25日起，中國人民銀行將符合一定條件的銀行的人民幣存款準備金率下調至最低16.0%。

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

**我們的投資物業位於由中國政府授予長期土地使用權的土地之上。目前仍不確定我們決定尋求延長投資物業的土地使用權時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。**

我們的投資物業由我們根據中國政府授予的土地使用權持有。根據中國法律，商業、旅遊或休閒用地的土地使用權最長為四十年，而工業或其他用途的土地使用權最長則為五十年。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。倘續期申請獲批准(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)，則土地使用權持有人將須支付土地出讓金。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於無任何賠償的情況下交回中國政府。截至最後實際可行日

---

## 風險因素

---

期，由於概無與該等授予我們的投資物業類似的中國政府授出的土地使用權期滿，因此並無先例可表明於土地使用權期滿後，我們決定尋求延長投資物業的土地使用權時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。

於若干情況下，中國政府於考慮公眾利益的情況下可能會於期限屆滿前終止土地使用權。此外，於受讓人無法根據土地使用權出讓合同遵守或履行若干條款及條件的情況下，中國政府有權終止長期土地使用權及沒收用地。倘中國政府收取高昂的土地出讓金、施加額外條件，或不批准延長本集團任何投資物業的土地使用權年期，我們的經營及業務可能會受到干擾，因而可能對我們的業務、財政狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **匯率波動可能會對 閣下的投資造成重大不利影響。**

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

我們絕大部分收益、負債及資產以人民幣計值，而全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兌港元的任何重大匯率變動均可能對我們的經營業績及股份應付股息的價值及金額造成不利影響。例如，人民幣兌港元大幅升值可能令全球發售所得款項或未來為我們業務提供資金進行融資所兌換的人民幣金額減少。相反，人民幣大幅貶值可能導致我們以人民幣計值的現金流量兌換港元的成本增加，從而減少我們向股東支付股息或開展業務運營可用的現金金額。

### **中國法律制度的不確定性或會對我們的業務造成不利影響。**

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制股東受到的法律保障。由於我們的業務在中國進行，我們的主要營運附屬公司位於中國。因此，我們受中國法律及法規規管。中國法律制度乃基於民法制度而建立。有別於普通法制度，民法制度基於書面的成文法建立，並

---

## 風 險 因 素

---

由最高人民法院進行詮釋，而過往的法律裁決及判決的先例作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

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

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

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

此外，2006年7月14日，中國及香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》(或該安排)。根據該安排，倘香港法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在中國申請承認和執行該判決。同樣地，倘中國法院在具有書面管轄協議的民商事案件中作出須支付款項的終審判決，當事人可以在香港申請承認和執行該判決。書面管轄協議指該安排生效日期後各訂約方訂立的任何書面協議，其中明確指定一所香港或中國法院為就有關擁有唯一司法管轄權的法院。因此，倘爭議雙方不同意訂立書面管轄協議，則可能無法於中國執行由香港法院裁定的判決。於2019年1月18日，中國最高人民法院與香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行民商事案件判決的安排》或新安排。新安排將擴大該安排下中國內地與香港兩地相互執行判決的範圍。對於根據該安排須由訂約方以書面形式約定選擇司法管轄地以便所選擇的司法管轄地對某事項具有唯一管轄權的情形，新安排規定原審法院可根據若干規定未經訂約方同意而行使管轄權。新安排在生效後將取代該安排。然而，

---

## 風 險 因 素

---

截至最後實際可行日期，新安排尚未生效，且並無明確具體生效日期。該安排繼續適用，故投資者可能難以甚至無法對我們位於中國的資產或我們的董事或高級管理層執行香港法院的判決。

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

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

國家稅務總局於2009年4月22日發佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(或82號文)(於2014年1月29日經修訂)，當中載列確定一間於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，倘符合下列全部條件：(i)負責日常業務運營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構釐定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司章程以及董事會及股東會議的會議記錄及文件均位於中國境內或存置於中國境內；及(iv)企業至少一半擁有投票權的董事或高級管理層居住於中國境內，則該由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦要求，「實際管理機構」的釐定須基於實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(或第45號)公告，該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日及2016年6月28日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了認定居民身份及管理認定後事宜的程序及管理細節。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的幾乎全部成員目前位於中國；倘我們被視為中國居民企業，就本集團全球應課稅收入按25%的企業所得稅率徵稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

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

根據企業所得稅法及其實施細則，中國一般會對源自中國向屬非中國居民企業且在中國無成立機構或營業地點或倘有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅，除非此類外國投資者的註冊成

---

## 風 險 因 素

---

立司法管轄區與中國有稅收協定或類似安排，其中規定了不同的預扣稅安排。根據2006年8月發佈的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，如果該外國股東直接持有其在中國企業中的25%或更多的權益，則該外國企業向其在香港的股東支付的股息須繳納5%的預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為中國境內來源產生的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非條約或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收條約及中國法律所載的任何減免。

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

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

國家外匯管理局於2014年7月頒佈《關於境內居民通過境外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》(或37號文)。根據37號文，中國居民(包括中國機構及個人)須就其於就透過彼等於境內企業法定擁有的資產或權益或其法定擁有的境外資產或權益進行境外投融資或透過特殊目的公司進行境內投資目的而直接成立或由中國居民間接控制的境外特殊目的公司的直接或間接境外投資向國家外匯管理局地方分局辦理登記手續。當登記的特殊目的公司所需資料發生變動時，如其中國居民個人股東、名稱、營運期或其他基本資料發生變動或中國個人居民於特殊目的公司的注資增加或減少或任何股份轉讓或交換、特殊目的公司的合併或分拆，該等中國居民亦須向國家外匯管理局修訂其登記內容。根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(或13號文)，自2015年6月1日起，上述外匯登記將由銀行直接審批及辦理，而國家外匯管理局及其分局將對透過當地銀行辦理的有關外匯登記進行間接監管工作。根據該法規，未能遵守37號文載列的登記手續可能導致限制本集團中國附屬公司進行外匯活動(包括向其境外母公司或聯屬公司派付股息及其他分派、境外實體的資本流入及其外匯資本的結算)，亦可能導致有關境外公司或中國居民遭受中國外匯管理條例規定的處罰。

---

## 風 險 因 素

---

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

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

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

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

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

我們的業務受中國總體經濟及社會狀況影響。自然災害、傳染病、流行病等其他我們無法控制的天災可能會對中國的經濟、基建及民生造成不利影響。中國某些區域(包括我們營運所在的城市)易遭受洪災、地震、沙塵暴、雪災、火災、旱災、傳染病(例如嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H5N1禽流感、人類豬型流感(亦稱為甲型(H1N1)流感))或最近的新型冠狀病毒肺炎流行病等流行病的威脅。



---

## 風 險 因 素

---

以往爆發的流行病，根據其規模，對國家和地方經濟造成了不同程度的損害。另一場由SARS復發或任何其他傳染病或流行病爆發(例如目前正在發生的新型冠狀病毒肺炎流行病)引發的中國公眾衛生危機，尤其是在我們營運所在的城市，可能會對我們的物業開發和銷售以及商用物業的運營造成嚴重干擾。此外，傳染病的爆發，如全球範圍內的冠狀病毒爆發，可能會影響投資信心，從而導致全球資本市場不時出現波動或對中國及其他經濟體造成不利影響。該病毒爆發引致旅遊及公共交通管制以及辦公場所長時間關閉，將可能對全球經濟造成重大不利影響。該等事件或其發展而導致金融市場、中國經濟或地區經濟出現的任何重大變化，都將可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**新型冠狀病毒肺炎流行病可能會對中國經濟、中國房地產行業及我們的業務運營造成不利影響。**

於2019年底，發現了一種傳染性極強的新型冠狀病毒。世界衛生組織(或世衛組織)之後將其命名為新型冠狀病毒肺炎，並密切監控及評估其發展情形。於2020年1月30日，世衛組織宣佈新型冠狀病毒肺炎爆發為國際公共衛生緊急事件。於2020年3月，世衛組織將新型冠狀病毒肺炎爆發定性為流行病。截至本招股章程日期，新型冠狀病毒肺炎流行病已經蔓延至全球200多個國家和地區，死亡人數及感染病例人數持續攀升。眾多國家已採取多項破例措施阻止新型冠狀病毒肺炎流行病的擴散，包括嚴格的封城及旅遊禁令。我們土地儲備及運營所在的多個中國城市已曾經被封鎖，並實施了旅行限制，旨在抑制新型冠狀病毒肺炎流行病的傳播。

根據中國國家統計局(或國家統計局)於2020年7月17日發佈的數據，中國2020年第二季度GDP較2019年第二季度增加了3.2%。根據仲量聯行，由於新型冠狀病毒肺炎流行病抑制了現場銷售，儘管有關影響可能會從2020年4月開始有所減輕，但整體而言，中國房地產市場在短期內承壓。根據國家統計局於2020年7月17日發佈的數據，2020年上半年中國房地產投資金額為人民幣62,780億元，較2019年上半年增加約1.9%。

由於新型冠狀病毒肺炎流行病，自2020年1月下旬起直至2020年4月中旬，為遵守政府規定，我們暫停我們物業開發項目的施工活動。因此，我們預期竣工及物業交付將出現推遲。至於我們於湖北省的五個項目，我們預期(i)三個項目的若干部分的竣工及物業交付時間將推遲約三個月；及(ii)一個項目的開始施工時間推遲約三個月。至於我們於湖北省外的項目，我們(i)兩個項目的若干部分的物業交付時間將推遲約一個月；及(ii)一個項目的若干部分的物業交付時間將推遲約兩個月。我們亦實行了適當的減租或免租措施。由於實施了該等措施，自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，減租及免租總金額為約人民幣13.1百萬元。自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，62名物業買方要求終止彼等與我們訂立的購買合約，涉及合約總價約為人民幣101.0百萬元，佔同期合約銷售總額的約0.2%。

---

## 風險因素

---

所有行業的供應鏈在一定程度上已被新型冠狀病毒肺炎流行病中斷，由於中國的業務經營持續暫停以及強制隔離規定導致勞動力不穩定所致。倘我們的承包商或供應商的業務經營中斷，我們的施工計劃亦可能中斷。此外，我們的僱員及工地工人可能受到感染或因與受感染人士接觸而遭隔離。因有關感染或接觸，我們的建築工地、銷售辦事處及其他工作場所可能被迫關閉。

亦無法確定中國及全球何時能完全控制新型冠狀病毒肺炎流行病。如果無法在短期內完全控制新型冠狀病毒肺炎流行病，我們的業務運營及財務狀況可能會因中國物業市場前景變化、中國經濟增長放緩、消極的營商情緒或其他我們無法預見的因素而受到重大不利影響。請參閱「業務 — 新型冠狀病毒肺炎流行病的影響」。

### 與全球發售有關的風險

**我們的股份過往並無市場，全球發售後的流通性及市價可能會波動不定。**

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

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

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們的財務狀況及／或經營業績估計的變動（不論彼等作出估計所依據資料的準確性如何）；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法變動；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 策略聯盟或收購；
- 工業或環境事故、訴訟或重要人員流失；
- 對我們所屬的行業施加限制的法律及法規變動；
- 我們的物業市價波動；

---

## 風險因素

---

- 我們或我們的競爭對手發佈公告；
- 我們或我們的競爭對手採納的定價發生變動；
- 股份禁售或其他轉讓限制解除或到期；
- 股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

潛在投資者因全球發售而面臨實時大幅攤薄，倘未來進行股本融資，亦可能面對攤薄。

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

根據上市規則第10.08條，自上市日期起計六個月內，本公司不得再發行股份或其他證券，亦不得訂立任何協議發行股份或證券，惟須受若干除外情況所限。然而，自上市日期起計六個月後，我們可能需要通過發行本公司的新股份或其他證券籌集額外資金為日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，當時股東的股權比例可能被攤薄，而該等新發行股份或其他證券賦予的權利及優先權可能優先於當時股東所享有者。此外，如果我們將來再發行其他股份或股權掛鈎證券，並且該等股份的發行價格低於發行時每股有形資產淨值，則閣下及我們股份其他購買者的每股有形資產淨可能會遭到進一步攤薄。

**未來出售或預期將予出售大量股份(尤其是現有股東未來出售或預期將予出售股份)可能影響我們的市價。**

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

**日後我們或不會就股份宣派股息。**

宣派股息由董事會建議作出，股息的數額將取決於多項因素，包括但不限於我們的營業績、財務狀況、資金需求及盈餘、合約限制、未來前景及董事會可能認定屬重要的其他因素。請參閱「財務資料—股息政策及可分派儲備」。我們無法保證將於何時、是否以及以何種形式派付股息。

---

## 風 險 因 素

---

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

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

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

緊隨全球發售後，我們的控股股東將直接或間接控制本公司股東大會上85%表決權的行使。請參閱「與控股股東的關係」。我們控股股東的利益可能有別於我們其他股東的利益。我們的控股股東對企業交易的結果或其他提交予我們的股東以供批准的事項(包括合併、整合及出售我們全部或絕大部分資產、董事的選舉以及其他重大企業行為)擁有重大影響力。該擁有權的集中可能阻止、延遲或妨礙本公司對其他股東有利的控制權變更。當我們控股股東的利益與其他股東的利益發生衝突時，可能剝奪其他股東促進或保護其利益的機會。

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

我們股份的發售價將於定價日釐定，定價日預期為2020年10月21日(星期三)。然而，我們的股份不會於上市日期(預期為2020年10月29日(星期四))前於聯交所開始買賣。因此，投資者未必能於定價日至上市日期之間內出售或買賣我們的股份。我們的股東須承受股價可能於買賣開始前因定價日至上市日期之間可能發生的不利市場狀況或其他不利進展而下跌的風險。

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

本招股章程內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據來源於中國政府機構、行業協會、獨立研究機構或其他第三方來源所提供或刊發的資料，我們無法保證該等數據源的質量及可靠度。該等資料並非由我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或其各自的任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內或境外編製的其他資料不一致，

---

## 風險因素

---

而我們對其準確性亦不發表任何聲明。由於收集方法可能存在缺陷，亦未必有效以及公開刊載的資料與市場慣例之間或有差異，本文所載統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體編製的數據相比較，因而不應加以依賴。此外，概不保證該等數據乃按與其他來源所呈列的類似數據相同的基準呈列或編製或具有相同的準確度。在各種情況下，投資者應考慮該等事實、預測或統計數據的應佔比重或重要程度。

**本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。**

本招股章程載有基於我們管理層的看法、假設及現時可獲得的資料並與我們有關的若干前瞻性陳述及資料。本招股章程中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預期」、「未來」、「擬」、「應當」、「或會」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「預計」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞匯及類似表述因其與本公司或我們的管理層有關，乃旨在識別前瞻性陳述。該等陳述反映我們的管理層有關未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。根據上市規則的持續披露義務及聯交所的其他規定，我們擬不公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

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

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

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

為籌備全球發售，我們已尋求獲豁免嚴格遵守以下上市規則相關條文。

### 留駐香港的管理層成員

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

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

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，陳朝榮先生(我們的執行董事之一)及趙岩先生(我們的首席財務官兼公司秘書)，作為我們與聯交所之間的主要溝通渠道。趙岩先生常駐香港。每名授權代表均可應聯交所要求於合理時間內與香港聯交所會晤，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。兩名授權代表已獲授權代表我們與聯交所溝通；
- (2) 聯交所如欲就任何事宜聯絡董事會成員，我們的授權代表均可隨時迅速聯絡全體董事會成員(包括獨立非執行董事)。並非常駐於香港的董事擁有或可申請辦理訪港的有效旅遊證件，且可於需要時在合理時間內與聯交所會晤。各董事已向授權代表提供其移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；倘若董事預期會外出，其須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或通過移動電話維持溝通順暢；各董事及授權代表須向聯交所提供各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；
- (3) 我們已根據上市規則第3A.19條委任邁時資本有限公司為我們的合規顧問，其可隨時聯絡我們的授權代表、董事、高級管理層及本公司其他高級人員，並且作為聯交所與我們的另一溝通渠道；及
- (4) 聯交所與董事之間的會晤可通過授權代表或合規顧問，或於合理時間內直接與我們董事進行安排。我們將盡快告知聯交所有關授權代表及／或合規顧問的任何變動。

---

## 豁免嚴格遵守上市規則規定

---

### 關連交易

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

### 有關公眾持股量的豁免

上市規則第8.08(1)(a)條規定，尋求上市的證券必須有一個公開市場，且須維持發行人上市證券的足夠公眾持股量。一般而言，發行人已發行股本總額的至少25%須一直由公眾持有。

根據最低發售價3.50港元及假設並無行使超額配股權，我們於上市後的最低市值將至少為100億港元，我們已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已確認其將行使上市規則第8.08(1)(d)條下的酌情權，據此，本公司公眾持股量可能低於本公司已發行股本的25%，以允許本公司最低公眾持股量為(i)本公司已發行股本總額15%；及(ii)悉數或部分行使超額配股權後的有關公眾持股百分比(以最高者為準)，惟上述(i)及(ii)中的較高者低於上市規則第8.08(1)(a)條項下的25%最低公眾持股量規定。

為加快申請該豁免，我們已向聯交所確認：(a)我們在上市時的市值將為逾100億港元；(b)在公眾持股量百分比較低的情況下，已發行證券的數量及規模仍能使市場正常運作；(c)我們將於招股章程中適當披露獲准遵守的較低公眾持股量百分比；及(d)我們將於上市後的每份年報中連續確認公眾持股量是否足夠。

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

### 董事就本招股章程內容須承擔的責任

本招股章程乃根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則提供有關我們的資料。我們的董事願就本招股章程共同及個別承擔全部責任。我們的董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確完整，概無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項導致本招股章程的任何陳述或本招股章程有所誤導。

### 有關全球發售的資料

發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明以及按照當中所載條款及條件並在其規限下提呈發售。概無任何人士獲授權就全球發售提供或作出本招股章程及相關申請表格並無載列的任何資料或聲明，而並非載於本招股章程及相關申請表格的任何資料或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、高級管理層人員、授權代表、代理、職員或顧問或參與全球發售的任何其他人士授權而加以依賴。在任何情況下，交付本招股章程或與發售股份相關的任何發售、銷售或交付並不構成表示我們的事務自本招股章程日期起並無任何變動或按理可能涉及變動的事態發展，亦非暗示本招股章程所載數據於任何其後時間仍屬正確。

有關全球發售的架構詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

### 包銷

本招股章程僅就屬於全球發售一部分的香港公開發售而刊發。就香港公開發售的申請人而言，香港發售股份申請的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」及相關申請表格。

上市由聯席保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件全數包銷，惟須待本公司與聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)於定價日協定發售價後方可作實。預期國際發售將會獲國際包銷商全數包銷，惟須受國際包銷協議(預期將於定價日或前後訂立)條款及條件所規限。

有關包銷商及包銷協議的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」。



---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

### 提呈發售及銷售發售股份的限制

凡購買香港公開發售下發售股份的人士均須確認，或因其購買香港發售股份而被視為確認，彼知悉本招股章程及相關申請表格所述發售股份的發售及銷售限制。

我們並無在香港以外任何司法權區採取任何行動以允許公開發售發售股份，或在香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何不獲授權作出有關要約或邀請的任何司法權區，或在向任何人士提出有關要約或邀請即屬違法的情況下，本招股章程及／或申請表格不可用作亦不構成要約或邀請。在香港以外司法權區派發本招股章程及／或申請表格以及提呈發售及銷售發售股份均受限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權而獲得相關司法管轄區證券法准許或獲得豁免，否則不得進行該等事項。特別是，發售股份不會於中國直接或間接公開發售或出售。

### 申請在香港聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份(包括根據超額配股權獲行使及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣。股份或本公司借貸資本概無任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時亦不擬於不久將來尋求有關上市或上市批准。

### 發售股份將符合資格獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間交易的交收須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行。

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

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

本公司已作出一切必要安排，以便股份獲准納入中央結算系統。

### 香港股東名冊及印花稅

根據全球發售將予發行的所有股份以及於超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後將予發行的任何股份將會登記於本公司香港的香港證券登記處存置的本

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

公司香港股東名冊內。本公司股東名冊總冊將會由股份過戶登記總處存置於開曼群島。買賣登記於香港股東名冊的本公司股份須繳納香港印花稅。

### 建議諮詢專業稅務意見

倘全球發售的潛在投資者對認購、購買、持有或出售或買賣或行使股份所附權利當中涉及的稅務影響存有任何疑問，則建議潛在投資者諮詢彼等的專業顧問。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或參與全球發售的任何其他人士或一方概不對任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣或行使股份附帶的任何權利而引起的任何稅務影響或債務承擔任何責任。

### 香港發售股份的申請程序

香港發售股份申請程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」及相關申請表格內。

### 超額分配及穩定價格行動

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

### 貨幣換算

僅為方便 閣下，本招股章程載有按指定匯率將若干人民幣金額換算為港元。概不表示人民幣金額可按所示匯率實際轉換為港元金額，甚或根本無法轉換。除非我們另有所指，否則人民幣與港元以人民幣0.8787元兌1.00港元的匯率換算，即中國人民銀行就外匯交易釐定的2020年10月8日現行匯率。

### 語言

倘本招股章程英文版與其中文譯本如有任何不一致，概以英文版本為準。倘本招股章程所提及中國公民、實體、部門、設施、證書、業權、法律、法規及類似文件中文名稱如與其英文翻譯任何不一致，概以中文版本為準。

### 約整

在本招股章程內，倘資料是以百、千、萬、百萬、億或十億為單位呈列，若干不足一百、一千、一萬、一百萬、一億或十億的金額(視情況而定)已分別湊整至最接近的百位、

---

## 有關本招股章程及全球發售的資料

---

千位、萬位、百萬位、億位或十億位。除另有列明外，所有數字圖表均約整至一個小數字。本招股章程內任何列表或圖表內所列示的總計和數額總和之間的任何差異，乃因湊整所致。

## 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>		
林定強先生	中國 北京 朝陽區 四季星河中街1號院 星河灣朗園 2號樓1單元2901室	中國
林宇先生	中國 北京 朝陽區 四季星河中街1號院 星河灣朗園 3號樓1單元701室	中國
陳朝榮先生	中國 北京 朝陽區 朝陽花園 1幢3D	中國
黃俊泉先生	中國 北京 順義區 麗來花園 3區163-3	中國
<b>獨立非執行董事</b>		
張化橋先生	香港 大嶼山東涌 東涌海濱路12號 藍天海岸水藍天 2棟地下室至2樓	中國
謝日康先生	香港 九龍 大角咀 海輝道18號 一號銀海 6座26樓A室	中國
鍾創新先生	香港 新界 元朗八鄉 石湖塘222號 玄新和庭1座屋地下	中國

有關董事的進一步資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 參與全球發售的各方

#### 聯席保薦人

農銀國際融資有限公司

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

中信里昂證券資本市場有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場一期18樓

海通國際資本有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈8樓

#### 聯席全球協調人

農銀國際融資有限公司

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

中信里昂證券有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場一期18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

#### 聯席賬簿管理人

農銀國際融資有限公司

香港

干諾道中50號

中國農業銀行大廈11樓

中信里昂證券有限公司

香港

金鐘道88號

太古廣場一期18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

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 招銀國際融資有限公司

香港  
中環  
花園道三號  
冠君大廈45樓

### 國泰君安證券(香港)有限公司

香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座27樓

### 港利資本有限公司

香港  
中環  
干諾道中88號  
南豐大廈9樓908-911室

### 萬盛金融控股有限公司

香港  
上環  
皇后大道中181號  
新紀元廣場11樓A01-A02室

### 尚乘環球市場有限公司

香港  
中環  
干諾道中41號  
盈置大廈23-25樓

聯席牽頭經辦人

### 農銀國際證券有限公司

香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈10樓

### 中信里昂證券有限公司

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期18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

### 招銀國際融資有限公司

香港  
中環  
花園道三號  
冠君大廈45樓

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

### 國泰君安證券(香港)有限公司

香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座27樓

### 港利資本有限公司

香港  
中環  
干諾道中88號  
南豐大廈9樓908-911室

### 萬盛金融控股有限公司

香港  
上環  
皇后大道中181號  
新紀元廣場11樓A01-A02室

### 尚乘環球市場有限公司

香港  
中環  
干諾道中41號  
盈置大廈23-25樓

### 中國子彈證券股份有限公司

香港  
新界  
荃灣  
沙咀道362號  
全發商業大廈11樓5室

### 利弗莫爾證券有限公司

香港  
九龍  
長沙灣道833號  
長沙灣廣場二期12樓1214A室

### 本公司法律顧問

*就香港法例而言：*

### 盛德律師事務所

香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期39樓

*就中國法律而言：*

### 競天公誠律師事務所

中國  
北京  
建國路77號  
華貿中心3號寫字樓34層  
郵政編碼100025

---

## 董事及參與全球發售的各方

---

	<p><i>就開曼群島法例而言：</i> <b>邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥</b> 香港 灣仔 港灣道18號 中環廣場26樓</p>
聯席保薦人及包銷商之法律顧問	<p><i>就香港法例而言：</i> <b>普衡律師事務所</b> 香港 花園道1號 中銀大廈21-22樓</p> <p><i>就中國法律而言：</i> <b>北京德恒律師事務所</b> 中國 北京 金融大街19號 富凱大廈 B座12層</p>
核數師及申報會計師	<p><b>安永會計師事務所</b> <i>執業會計師</i> 香港 中環 添美道1號 中信大廈22樓</p>
獨立物業估值師	<p><b>仲量聯行企業評估及諮詢有限公司</b> 香港 英皇道979號 太古坊一座7樓</p>
行業顧問	<p><b>仲量聯行企業評估及諮詢有限公司</b> 香港 英皇道979號 太古坊一座7樓</p>
收款銀行	<p><b>恒生銀行有限公司</b> 香港 中環 德輔道中83號</p> <p><b>招商永隆銀行有限公司</b> 香港 中環 德輔道中45號</p>



---

## 公司資料

---

註冊辦事處	PO Box 309, Ugland House Grand Cayman, KY1-1104 Cayman Islands
主要營業地點及中國總部	中國 北京 朝陽區 望京 啟陽路 金輝大廈42樓
香港主要營業地點	香港 中環 皇后大道中99號 中環中心 67樓6701至02室
公司網站	<a href="http://www.radiance.com.cn">http://www.radiance.com.cn</a> (本網站資料並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	趙岩先生(FCPA) 香港 九龍 海輝道11號 10座17樓F室
審核委員會	鍾創新先生(主席) 張化橋先生 謝日康先生
薪酬委員會	張化橋先生(主席) 謝日康先生 陳朝榮先生
提名委員會	林定強先生(主席) 張化橋先生 鍾創新先生
授權代表	陳朝榮先生 中國 北京 朝陽區 朝陽花園 1號樓3D室

---

## 公司資料

---

	<b>趙岩先生(FCPA)</b> 香港 九龍 海輝道11號 10座17樓F室
合規顧問	<b>邁時資本有限公司</b> 香港 灣仔 海港中心19樓08室
開曼群島股份過戶登記總處	<b>Tricor Services (Cayman Islands) Limited</b> Second Floor, Century Yard, Cricket Square P.O. Box 902 Grand Cayman KY1-1103 Cayman Islands
香港證券登記處	<b>卓佳證券登記有限公司</b> 香港 皇后大道東183號 合和中心54樓
主要往來銀行	<b>中國農業銀行(總行)</b> 中國 北京 東城區 建國門內大街69號  <b>中國工商銀行(總行)</b> 中國 北京 西城區 復興門內大街55號  <b>中國銀行(總行)</b> 中國 北京 西城區 復興門內大街1號  <b>中國建設銀行(福建分行)</b> 中國福建省 福州市 鼓樓區 鼓屏路142號

---

## 公司資料

---

### 中國民生銀行(總行)

中國  
北京  
西城區  
復興門內大街2號  
中國民生銀行大廈

### 中國招商銀行(總行)

中國  
深圳市  
深南大道7088號  
招商銀行大廈

### 中國光大銀行(總行)

中國  
北京  
西城區  
太平橋大街25號  
中國光大中心

### 廣發銀行(總行)

中國  
廣州市  
越秀區  
東風東路713號

### 興業銀行福州分行

中國  
福建省  
福州市  
湖東路154號

## 行業概覽

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(除仲量聯行外)及聯屬人士概無獨立核實有關資料及統計數據。因此，除仲量聯行外，本公司、聯席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概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，閣下不應過分依賴本節所載官方及非官方來源。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

就全球發售而言，我們已委託獨立第三方仲量聯行使用有關中國及我們經營所在城市房地產市場的必要資料編製行業研究報告。仲量聯行向我們收取的行業研究報告編製總費用約為人民幣400,000元，我們認為該費用與同類報告的市場費率相符且有關金額的支付不取決於能否成功上市或行業研究報告的結果。

仲量聯行是一家國際專業服務與投資管理公司，為期望通過擁有、佔用及投資房地產取得增值的客戶提供專業的房地產服務。截至2019年12月31日，仲量聯行在全球逾80個國家設有280多個公司辦事處，全球員工總人數超過93,000名。

本節內容主要由指定市場研究團隊基於自各種政府刊物、實地考察及訪談、公認研究機構以及仲量聯行專有數據庫中收集的資料及統計數據編製而成。該等資料及統計數據被視為可靠資料及統計數據。

以下載列仲量聯行採用上述資料來源並視其為可靠來源的主要理由：採用各種中國政府機構的官方數據及公告是普遍的市場慣例，仲量聯行了解其自有數據庫以及訂閱數據庫Statista、CEIC Data及中國房地產指數系統(中指數據)的數據收集方法與數據來源。

於編製本節內容時，仲量聯行依據以下假設：(i)本集團提供的所有文件均屬真實準確；(ii)有關政府部門發佈的所有數據均屬真實準確；(iii)及倘從公認研究機構及公共機構獲得訂閱數據，則仲量聯行將依賴有關機構的誠信和專業知識。

董事確認，截至最後實際可行日期，據其作出合理努力後所深知，自行業研究報告日期或行業研究報告所含相關數據之日期起，市場資料並無任何重大不利變動，以致本節資料可能附有保留意見、遭到否定或受到影響。

## 行業概覽

### 中國經濟及人口概覽

中國經濟一直保持增長勢頭，名義GDP從2014年的人民幣641,280億元增長到2019年的人民幣990,870億元，複合年增長率為9.1%。於2014年至2019年，平均實際GDP增長率為6.7%。同期，中國城鎮居民人均可支配收入從人民幣28,844元增加至人民幣42,359元，複合年增長率為8.0%，表明中國城鎮居民的購買力大為提高，從而推動了物業升級需求的增長。在優惠政策的支持下，如《國家新型城鎮化規劃(2014–2020)》，中國城鎮化率保持增長。與此同時，中國推動戶籍登記制度改革，導致農村人口向城鎮人口的轉移，使得住房需求增加。下表載列所示年度的中國部分主要經濟指標：

#### 中國主要經濟指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元).....	64,128	68,599	74,006	82,075	90,031	99,087	9.1%
實際GDP增長率(%).....	7.3	6.9	6.7	6.8	6.6	6.1	6.7 <sup>(2)</sup>
固定資產投資(人民幣十億元).....	51,202	56,200	60,647	64,124	64,568	56,087 <sup>(3)</sup>	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元).....	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	42,359	8.0%
城鎮人口(百萬).....	749	771	793	813	831	848	2.5%
城鎮化率(%).....	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	不適用

附註：

(1) 初步數字

(2) 增長率的算數平均值

(3) 自2019年第四次經濟普查後，中國國家統計局已更改固定資產投資範圍

資料來源：中國國家統計局、中國商務部

### 中國房地產市場概覽

#### 房地產市場概覽

由於國內經濟及固定資產投資快速增長，房地產行業整體投資仍保持增長勢頭，以6.8%的複合年增長率從2014年的人民幣95,040億元增長至2019年的人民幣132,190億元。已售總建築面積由2014年的1,052百萬平方米增至2019年的1,501百萬平方米，複合年增長率為7.4%，這表明房地產市場需求不斷增加。住宅物業的平均售價由2014年的每平方米人民幣5,933元增加至2019年的每平方米人民幣9,287元，複合年增長率為9.4%。下表載列所示年度中國房地產行業的主要指標：

#### 中國房地產市場部分指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率
房地產投資總額(人民幣十億元).....	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026	13,219	6.8%
房地產投資—住宅(人民幣十億元).....	6,435	6,460	6,870	7,515	8,519	9,707	8.6%
在建住宅物業建築面積(百萬平方米).....	5,151	5,116	5,213	5,364	5,700	6,277	4.0%
新開工住宅物業建築面積(百萬平方米)....	1,249	1,067	1,159	1,281	1,534	1,675	6.0%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)....	809	738	772	718	660	680	-3.4%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米).....	1,052	1,124	1,375	1,448	1,479	1,501	7.4%
住宅物業平均售價(人民幣元/平方米)....	5,933	6,473	7,203	7,614	8,544	9,287	9.4%

附註：

(1) 初步數字

資料來源：中國國家統計局

## 中國房地產行業的未來趨勢

除城鎮化深入發展帶來的需求以外，中國房地產市場未來需求更可能來自城市群。中國已逐步建立資源共享、經濟互聯的城市群。目前，中國已形成珠江三角洲、長江三角洲及京津冀三個發達城市群。在「十三五」規劃期間，中國預期透過便捷的交通及電信系統總共形成合共19個區域性城市群，各城市群均由一個核心城市及多個相鄰的衛星城市組成。此外，根據中國國務院近期發佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，大灣區的建設預期改善城市群以及地區住宅市場的發展質量。有關規劃旨在改善區域經濟環境，而進一步發展城市群預期將使三、四線城市能夠受益於人才流入、基礎設施建設及產業升級，此將令此等城市的住房需求增加。

## 房地產市場政策的近期發展

中國房地產極易受政府規例變動影響。為避免房地產市場過熱，政府已出台各種規範市場和穩定物業價格的政策。於2016年底召開的中央經濟工作會議上首次提出「房子是用來住的，不是用來炒的」的原則，並隨後定為基本原則。於2018年12月，在住房與城鄉建設部召開的會議上強調「穩地價、穩房價及穩預期」原則，表明房地產市場的穩定仍將為市場規管與發展的重點。預期有關監管措施將有效地抑制投機並防止住房市場泡沫，但對真正的首置及首改客戶的需求影響有限。近年來，部分三四線城市為吸引和留住更多人才，以推動該等地區的經濟發展，已放寬了有關限制。

## 中國房地產業的競爭格局

本集團的競爭對手包括全國及地區的大型開發商，而本集團在土地收購、建築材料、生活體驗、產品設計、產品質量、銷售價格及客戶服務等實力方面與競爭對手競爭。中國的住宅物業市場高度分散，且競爭激烈。此外，房地產開發行業屬資本密集型，房地產銷售、資金以及土地收購均受到周期性的影響，這可能在很大程度上影響房地產開發商的資本狀況。近期限制性住房措施連同信貸環境縮緊對小型物業開發商施加流動資金壓力，為財務狀況穩健的大型物業開發商創造更多併購機會。預期市況將愈演愈烈。2018年及2019

## 行業概覽

年頂級房地產開發商的規模繼續擴大，因此提高了中國前50強開發商的市場份額。下表載列所示年度中國房地產開發商簽約銷售額前50強、100強及200強的市場份額：

### 按簽約銷售額劃分的房地產市場份額

	2016年	2017年	2018年	2019年
房地產開發商前50強 .....	29.7%	37.4%	43.3%	43.5%
房地產開發商前100強 .....	38.3%	46.2%	53.6%	53.0%
房地產開發商前200強 .....	46.0%	52.8%	60.8%	59.6%

資料來源：中國房地產業協會、CRIC

### 本集團的市場地位

本集團的業務發展迅速。在過去的24年中，本集團已成為大型全國性物業開發商，其業務範圍遍佈30個城市。本集團的競爭優勢包括但不限於提供一系列產品滿足不同需求、成熟健全的土地收購策略、與領先產品設計師合作、健康的財務狀況以及區域聚焦。例如，本集團集中於福州、西安、杭州及蘇州等主要城市發展及擴大業務，該等城市不斷發展城鎮化及具有強勁經濟發展前景。根據中指數據發佈的2019年中國房地產銷售額百億企業排行榜，按簽約銷售額計，本集團排名第40位。下表載列2019年若干開發商的排名。

### 2019年中國房地產銷售額百億企業排行榜

排名	公司
1	CG公司
20	ZR公司
40	金輝集團
50	YZ公司
100	ZG公司

資料來源：中指數據

附註：

CG公司於1992年註冊成立，其總部位於佛山市。ZR公司於1998年註冊成立，其總部位於上海。YZ公司於1994年註冊成立，其總部位於上海。ZG公司於2006年註冊成立，其總部位於成都。四間公司均主要從事住宅物業及商業物業開發。

### 特定城市房地產市場概覽

截至2019年12月31日，本集團已進軍五大具有強勁經濟發展潛力的區域內的30個主要城市。考慮到本集團經營、過往銷售數據、土地儲備以及城市發展潛力，我們選取了十個城市並對其進行分析，以反映本集團所在城市的市場環境。

#### 北京

北京為中華人民共和國首都，並歸類為直轄市，其於環渤海扮演重要角色，並為全球最具影響力城市之一。北京的名義GDP從2014年的人民幣21,940億元增至2019年的人民幣35,370

## 行業概覽

億元，複合年增長率為10.0%，而北京城鎮居民人均可支配收入從2014年的人民幣48,532元增加到2018年的人民幣67,990元。截至2019年，北京的城鎮化率已達到86.6%。下表載列所示年度北京的部分經濟指標：

### 北京部分經濟指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年增長率
常住人口(百萬) .....	21.5	21.7	21.7	21.7	21.5	21.5	0.0%
名義GDP(人民幣十億元) .....	2,194	2,369	2,567	2,801	3,032	3,537	10.0%
實際GDP增長率(%) .....	7.4	6.9	6.8	6.7	6.6	6.1	6.8 <sup>(2)</sup>
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) .....	48,532	52,859	57,275	62,406	67,990	不適用	8.8% <sup>(3)</sup>
固定資產投資(人民幣十億元) .....	756	799	846	895	806 <sup>(4)</sup>	不適用	1.6% <sup>(3)</sup>
城鎮化率(%) .....	86.4	86.5	86.5	86.5	86.5	86.6	不適用

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 增長率的算數平均值
- (3) 基於2014年至2018年數據計算
- (4) 數字乃根據北京市統計局發佈的增長率計算

資料來源：北京市統計局

2014年至2015年間，北京的房地產投資增長平穩，年內從人民幣3,910億元增至人民幣4,230億元。然而，該數字在2016年及2017年兩年內下降至人民幣3,750億元，接着有所復蘇，並於2019年達到人民幣3,840億元。辦公樓投資於過去六年內有所波動。辦公物業的平均價格自2014年的人民幣26,471元增至2017年的人民幣35,222元，然而自2018年起開始下降，於2019年為人民幣30,222元。下表載列所示年度北京商業物業市場的部分指標：

### 北京房地產市場指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元) .....	391	423	405	375	388 <sup>(2)</sup>	384 <sup>(2)</sup>	-0.4%
房地產投資—辦公物業(人民幣十億元) ...	75.0	90.7	69.9	74.3	52.2 <sup>(2)</sup>	38.0 <sup>(2)</sup>	-12.7%
已竣工辦公物業建築面積(百萬平方米) ....	3.9	3.9	3.4	3.2	2.5	2.9	-5.8%
已售辦公物業建築面積(百萬平方米) .....	1.4	2.4	4.1	1.1	0.8	0.5	-18.6%
辦公物業均價(人民幣元/平方米) .....	26,471	28,461	29,955	35,222	30,534	30,222	2.7%

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 數字乃根據北京市統計局所發佈增長率計算

資料來源：北京市統計局、中指數據



## 行業概覽

### 福州

過去數年，基建、城鎮化、高科技發展以及新能源成為福州經濟發展的重要引擎，而福州經濟增長迅速，其名義GDP從2014年的人民幣5,170億元增至2019年的人民幣9,390億元，複合年增長率為12.7%。截至2019年年底，福州的常住人口為7.8百萬。下表載列所示年度福州相關的部分經濟指標：

#### 福州部分經濟指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率
常住人口(百萬) .....	7.4	7.5	7.6	7.7	7.7	7.8	1.1%
名義GDP(人民幣十億元) .....	517	562	620	709	786	939	12.7%
實際GDP增長率(%) .....	10.1	9.6	8.5	8.7	8.6	7.9	8.9 <sup>(2)</sup>
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) .....	32,451	34,982	37,833	40,973	44,457	47,920	8.1%
固定資產投資(人民幣十億元) .....	443	489	522	582	650 <sup>(3)</sup>	726 <sup>(3)</sup>	10.4%
城鎮化率(%) .....	66.9	67.7	68.5	69.5	71.6	不適用	不適用

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 增長率的算數平均值
- (3) 數字乃根據福州市統計局所發佈增長率計算

資料來源：福州市統計局

於2018年，由於政策限制，福州住宅物業市場降溫，房地產投資滑落至人民幣1,440億元，但於2019年房地產投資回升至人民幣1,810億元。福州住宅物業的均價從2014年的每平方米人民幣15,463元增至2019年的每平方米人民幣24,590元，複合年增長率為9.7%。下表載列所示年度福州住宅物業市場的部分指標：

#### 福州房地產市場指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元) .....	146	138	168	169	144	181	4.4%
房地產投資—住宅(人民幣十億元) .....	93	86	112	118	97	129	6.8%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	6.0	7.5	5.3	7.7	4.4	2.5	-16.1%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	8.2	7.5	10.2	12.8	12.6	13.3	10.2%
住宅物業均價(人民幣元/平方米) .....	15,463	14,770	16,169	18,821	25,603	24,590	9.7%

附註：

- (1) 初步數字

資料來源：福州市統計局、中指數據

## 行業概覽

### 西安

西安是陝西省的省會。受益於久負盛名的歷史文化遺產，旅遊業興隆。西安的名義GDP增長充滿活力，從2014年的人民幣5,490億元增至2019年的人民幣9,320億元，複合年增長率達11.2%。截至2019年年底，西安市的常住人口為10.2百萬，城鎮化率為74.6%。下表載列所示年度西安相關的部分經濟指標：

#### 西安部分經濟指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率
常住人口(百萬) .....	8.6	8.7	8.8	9.6	10.0	10.2	3.5%
名義GDP(人民幣十億元) .....	549	580	628	747	835	932	11.2%
實際GDP增長率(%) .....	9.9	8.2	8.6	7.7	8.2	7.0	8.3% <sup>(2)</sup>
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) .....	30,715	33,188	35,630	38,536	38,729	41,850	6.4%
固定資產投資(人民幣十億元) .....	590	517	519	756	820 <sup>(3)</sup>	829 <sup>(3)</sup>	7.0%
城鎮化率(%) .....	72.6	73.0	73.4	73.4	74.0	74.6	不適用

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 增長率的算數平均值
- (3) 數字乃根據西安市統計局發佈的增長率計算

資料來源：西安市統計局

2014年至2019年間，西安的房地產投資呈增長趨勢，複合年增長率為6.9%。住宅物業均價自2014年的每平方米人民幣6,884元大幅上漲至2019年的每平方米人民幣13,910元，複合年增長率為15.1%。下表載列所示年度西安住宅物業市場的部分指標：

#### 西安房地產市場指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元) .....	176	183	196	233	251 <sup>(2)</sup>	246 <sup>(2)</sup>	6.9%
房地產投資—住宅(人民幣十億元) .....	133	131	134	157	166 <sup>(2)</sup>	181 <sup>(2)</sup>	6.4%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	12.9	7.5	12.5	12.3	6.2	7.3	-10.8%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	15.1	15.8	18.7	21.1	21.4	19.0	4.7%
住宅物業均價(人民幣元/平方米) .....	6,884	6,777	7,100	8,810	11,777	13,910	15.1%

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 數字乃根據西安市統計局所發佈增長率計算

資料來源：西安市統計局、中指數據

## 行業概覽

### 重慶

重慶為中國四大直轄市之一，位於長三角上游經濟帶。重慶的名義GDP從2014年的人民幣14,320億元增至2019年的人民幣23,610億元，複合年增長率為10.5%。重慶是中國最大的直轄市，截至2019年年底，常住人口為31百萬，城鎮化率66.8%。下表載列所示年度重慶相關的部分經濟指標：

#### 重慶部分經濟指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率
常住人口(百萬) .....	29.9	30.2	30.5	30.8	31.0	31.0	0.9%
名義GDP(人民幣十億元) .....	1,432	1,579	1,767	1,942	2,036	2,361	10.5%
實際GDP增長率(%) .....	10.9	11.0	10.7	9.3	6.0	6.3	9.0 <sup>(2)</sup>
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) .....	25,147	27,239	29,610	32,193	34,889	37,939	8.6%
固定資產投資(人民幣十億元) .....	1,322	1,548	1,736	1,744	1,866 <sup>(3)</sup>	1,972 <sup>(3)</sup>	8.3%
城鎮化率(%) .....	59.6	60.9	62.6	64.1	65.5	66.8	不適用

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 增長率的算數平均值
- (3) 數字乃根據重慶市統計局所發佈增長率計算

資料來源：重慶市統計局

得益於寬鬆的市場環境，儘管2016年出現小幅下跌，2014年至2019年重慶住宅房地產投資保持增長態勢。房地產投資於住宅物業的投資額由2014年的人民幣2,450億元增長至2019年的人民幣3,250億元。住宅物業均價自2017年大幅增長，並於2019年達至每平方米人民幣12,188元。下表載列所示年度重慶住宅物業市場的部分指標：

#### 重慶房地產市場指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元) .....	363	375	373	398	425	444	4.1%
房地產投資—住宅(人民幣十億元) .....	245	239	232	263	301	325	5.8%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	27.7	31.9	30.8	33.2	27.8	34.0	4.2%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	44.2	44.8	51.1	54.5	54.2	51.5	3.1%
住宅物業均價(人民幣元/平方米) .....	6,756	6,817	6,939	9,057	11,320	12,188	12.5%

附註：

- (1) 初步數字

資料來源：重慶市統計局、中指數據

# 行業概覽

## 杭州

杭州為浙江省省會城市，歸類為副省級城市。過去六年，杭州的經濟增長強勁。名義GDP從2014年的人民幣9,210億元增至2019年的人民幣15,370億元，複合年增長率為10.8%。截至2019年底，杭州常住人口為10.4百萬，其城鎮化率為78.5%。下表載列所示年度杭州相關的部分經濟指標：

### 杭州部分經濟指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年增長率
常住人口(百萬) .....	8.9	9.0	9.2	9.5	9.8	10.4	3.2%
名義GDP(人民幣十億元) .....	921	1,005	1,131	1,260	1,351	1,537	10.8%
實際GDP增長率(%) .....	8.2	10.2	9.6	8.1	6.7	6.8	8.3 <sup>(2)</sup>
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) .....	44,632	48,316	52,185	56,276	61,172	66,068	8.2%
固定資產投資(人民幣十億元) .....	495	556	584	586	649 <sup>(3)</sup>	724 <sup>(3)</sup>	7.9%
城鎮化率(%) .....	75.1	75.3	76.2	76.8	77.4	78.5	不適用

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 增長率的算數平均值
- (3) 數字乃根據杭州市統計局所發佈的增長率計算

資料來源：杭州市統計局

杭州住宅房地產投資從2014年的人民幣1,340億元增至2019年的人民幣2,200億元，複合年增長率為10.4%。住宅物業均價穩定上升，但自2016年G20峰會舉辦後，住宅物業均價從2014年的每平方米人民幣21,679元大幅增加至2018年的每平方米人民幣41,766元，並於2019維持於每平方米人民幣40,129元。下表載列所示年度杭州住宅物業市場的部分指標：

### 杭州房地產市場指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元) .....	230	247	261	273	307	340 <sup>(2)</sup>	8.1%
房地產投資—住宅(人民幣十億元) .....	134	144	156	171	195	220 <sup>(2)</sup>	10.4%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	9.3	10.7	11.1	11.7	8.4	9.6	0.6%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	9.5	12.9	18.9	15.2	13.3	12.8	6.1%
住宅物業均價(人民幣元/平方米) .....	21,679	22,663	24,883	31,568	41,766	40,129	13.1%

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 數字乃根據杭州市統計所發佈的增長率計算

資料來源：杭州市統計局、中指數據

## 行業概覽

### 合肥

合肥是安徽省的省會城市，並為一帶一路以及長三角城市群的主要城市之一。合肥的名義GDP從2014年的人民幣5,180億元增至2019年的人民幣9,410億元，複合年增長率為12.7%。截至2019年年底，合肥常住人口達到8.2百萬，城鎮化率保持在76.3%。下表載列所示年度合肥相關的部分經濟指標：

合肥部分經濟指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率
常住人口(百萬) .....	7.7	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	1.3%
名義GDP(人民幣十億元) .....	518	566	627	700	782	941	12.7%
實際GDP增長率(%) .....	10.0	10.5	9.8	8.5	8.5	7.6	9.2 <sup>(2)</sup>
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) .....	29,348	31,989	34,852	37,972	41,484	45,404	9.1%
固定資產投資(人民幣十億元) .....	539	615	605	635	680 <sup>(3)</sup>	741 <sup>(3)</sup>	6.6%
城鎮化率(%) .....	69.1	70.4	72.1	73.7	75.0	76.3	不適用

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 增長率的算數平均值
- (3) 數字乃根據合肥市統計局發佈的增長率計算

資料來源：合肥市統計局

合肥房地產投資從2014年的人民幣1,130億元增加至2019年的人民幣1,560億元，複合年增長率為6.7%。2014年至2019年，合肥住宅物業的均價持續增長，自每平方米人民幣7,390元增至每平方米人民幣15,928元，複合年增長率達16.6%。下表載列所示年度合肥住宅物業市場的部分指標：

合肥房地產市場指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元) .....	113	126	135	156	153	156	6.7%
房地產投資—住宅(人民幣十億元) .....	72	78	86	110	117	124	11.5%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	7.0	7.1	8.6	7.8	9.1	10.4	8.2%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	13.3	12.9	17.1	9.6	11.0	11.6	-2.7%
住宅物業均價(人民幣元/平方米) .....	7,390	8,347	11,043	11,971	14,843	15,928	16.6%

附註：

- (1) 初步數字

資料來源：合肥市統計局、中指數據

## 行業概覽

### 鄭州

鄭州為河南省的省會，並為華中區域最重要的經濟中心之一，其名義GDP從2014年的人人民幣6,780億元增加至2019年的人人民幣11,590億元，複合年增長率為11.3%。截至2019年年底，鄭州市的常住人口為10.4百萬。下表載列所示年度鄭州相關的部分經濟指標：

#### 鄭州部分經濟指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率
常住人口(百萬) .....	9.4	9.6	9.7	9.9	10.1	10.4	2.0%
名義GDP(人民幣十億元) .....	678	731	811	919	1,014	1,159	11.3%
實際GDP增長率(%) .....	9.4	10	8.5	8.2	8.1	6.5	8.5 <sup>(2)</sup>
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) .....	29,095	31,099	33,214	36,050	39,042	42,087	7.7%
固定資產投資(人民幣十億元) .....	536	637	708	764	不適用	不適用	12.5% <sup>(3)</sup>
城鎮化率(%) .....	68.3	69.7	71.0	72.2	73.4	74.6	不適用

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 增長率的算數平均值
- (3) 基於2014年至2017年數據計算

資料來源：鄭州市統計局

鄭州房地產投資自2014年的人人民幣1,740億元穩定增至2017年的人人民幣3,360億元，隨後小幅回落至2018年的人人民幣3,260億元並於2019年恢復至人民幣3,350億元。住宅房地產的投資額自2014年的人人民幣1,180億元增至2019年的人人民幣2,560億元，複合年增長率為16.8%。鄭州住宅物業均價自2014年的每平方米人民幣8,016元增至2019年的每平方米人民幣13,408元，複合年增長率為10.8%。下表載列所示年度鄭州住宅物業市場的部分指標：

#### 鄭州房地產市場指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元) .....	174	200	278	336	326 <sup>(2)</sup>	335 <sup>(2)</sup>	14.0%
房地產投資—住宅(人民幣十億元) .....	118	134	192	242	235 <sup>(2)</sup>	256 <sup>(2)</sup>	16.8%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	11.2	6.7	10.6	10.3	13.6	14.8	5.7%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	12.9	17.0	25.7	27.4	33.3	32.4	20.2%
住宅物業均價(人民幣元/平方米) .....	8,016	8,857	10,304	12,165	13,913	13,408	10.8%

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 數字乃根據鄭州市統計局所發佈的增長率計算

資料來源：鄭州市統計局、中指數據

## 行業概覽

### 瀋陽

瀋陽為遼寧省的省會城市，為中國副省級城市之一並為環渤海核心城市。瀋陽的經濟從2015年開始出現下滑，名義GDP從2014年的人民幣7,100億元下降至2019年的人民幣6,470億元，複合年增長率為-1.8%。另一方面，瀋陽的城鎮居民人均可支配收入從2014年的人民幣31,720元增加到2019年的人民幣46,786元，複合年增長率為8.1%。截至2019年底，瀋陽常住人口為8.3百萬，按城鎮人口計算是東北區域最大的城市。下表載列所示年度瀋陽相關的部分經濟指標：

#### 瀋陽部分經濟指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年增長率
常住人口(百萬) .....	8.3	8.3	8.3	8.3	8.3	8.3	0.0%
名義GDP(人民幣十億元) .....	710	727	553	578	629	647	-1.8%
實際GDP增長率(%) .....	6.0	3.2	-4.7	3.5	5.4	4.2	2.9 <sup>(2)</sup>
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) .....	31,720	36,643	38,995	41,359	44,054	46,786	8.1%
固定資產投資(人民幣十億元) .....	656	533	163	148	171 <sup>(3)</sup>	194 <sup>(3)</sup>	-21.6%
城鎮化率 <sup>(4)</sup> (%) .....	80.4	80.5	80.5	80.6	81.0	81.0	不適用

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 增長率的算數平均值
- (3) 數字乃根據瀋陽市統計局所發佈的增長率計算
- (4) 數字乃根據瀋陽市統計局發佈的常住人口及城鎮人口數計算

資料來源：瀋陽市統計局

房地產投資於住宅物業的投資額則從2014年的人民幣1,420億元減少至2019年的人民幣960億元，而住宅物業均價從2014年的每平方米人民幣6,212元增加到2019年的每平方米人民幣9,832元，複合年增長率為9.6%。下表載列所示年度瀋陽住宅物業市場的部分指標：

#### 瀋陽房地產市場指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元) .....	198	134	71	81	100	117	-10.0%
房地產投資—住宅(人民幣十億元) .....	142	93	49	62	78	96	-7.5%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	9.9	7.7	8.0	6.9	5.0	5.3	-11.7%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	13.4	9.5	11.0	11.9	12.0	13.6	0.3%
住宅物業均價(人民幣元/平方米) .....	6,212	6,243	6,796	7,574	8,778	9,832	9.6%

附註：

- (1) 初步數字

資料來源：瀋陽市統計局、中指數據

## 行業概覽

### 長沙

作為湖南省的省會，長沙是華中最重要的商業、製造及運輸中心之一。過去六年，長沙的名義GDP增勢強勁。名義GDP從2014年的人民幣7,930億元增至2019年的人民幣11,570億元，複合年增長率為7.8%。截至2019年年底，長沙常住人口約為8.4百萬。下表載列所示年度長沙相關的部分經濟指標：

長沙部分經濟指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年增長率
常住人口(百萬) .....	7.3	7.4	7.6	7.9	8.2	8.4	2.8%
名義GDP(人民幣十億元) .....	793	863	929	1,021	1,100	1,157	7.8%
實際GDP增長率(%) .....	10.5	10.0	9.4	9.0	8.5	8.1	9.3 <sup>(2)</sup>
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) .....	36,826	39,961	43,294	46,948	50,792	55,211	8.4%
固定資產投資(人民幣十億元) .....	544	636	669	757	844 <sup>(3)</sup>	929 <sup>(3)</sup>	11.3%
城鎮化率(%) .....	72.3	74.4	76.0	77.6	79.1	79.6	不適用

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 增長率的算數平均值
- (3) 數字乃根據長沙市統計局發佈的增長率計算

資料來源：長沙市統計局

2014年至2019年，長沙的房地產投資增勢穩定，複合年增長率為5.0%。長沙住宅物業均價從2014年的每平方米人民幣6,132元升至2019年的每平方米人民幣9,195元，複合年增長率為8.4%。下表載列所示年度長沙住宅物業市場的部分指標：

長沙房地產市場指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元) .....	131	100	126	149	150	167	5.0%
房地產投資—住宅(人民幣十億元) .....	85.6	63.9	69.0	80.8	不適用	不適用	-1.9% <sup>(2)</sup>
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	10.4	9.5	11.1	8.1	9.8	9.0	-2.9%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米) .....	13.3	16.9	23.1	18.2	19.7	20.1	8.6%
住宅物業均價(人民幣元/平方米) .....	6,132	5,988	6,672	7,151	8,042	9,195	8.4%

附註：

- (1) 初步數字
- (2) 基於2014年至2017年數據計算

資料來源：長沙市統計局、中指數據



## 行業概覽

### 蘇州

蘇州為江蘇省第二大城市，並為長三角地區最重要中心城市之一。作為中國高度發達的城市之一，蘇州2014年至2019年的經濟增長強勁。人均可支配收入由2014年的人民幣46,677元增加至2019年的人民幣68,629元。截至2019年年底，蘇州擁有10.8百萬常住人口。下表載列所示年度蘇州相關的部分經濟指標：

#### 蘇州部分經濟指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年增長率
常住人口(百萬)	10.6	10.6	10.6	10.7	10.7	10.8	0.4%
名義GDP(人民幣十億元)	1,399	1,476	1,575	1,732	1,860	1,924	6.6%
實際GDP增長率(%)	8.3	7.5	7.5	7.1	6.8	5.6	7.1 <sup>(2)</sup>
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	46,677	50,390	54,341	58,806	63,481	68,629	8.0%
固定資產投資(人民幣十億元)	623	612	565	563	456	493	-4.6%
城鎮化率(%)	74.0	74.9	75.5	75.8	76.1	77.0	不適用

附註：

(1) 初步數字

(2) 增長率的算數平均值

資料來源：蘇州市統計局

蘇州房地產住宅項目投資額從2014年的人民幣1,300億元增至2018年的人民幣2,110億元。住宅物業的均價從2014年的每平方米人民幣12,052元增至2019年的每平方米人民幣25,739元。下表載列所示年度蘇州住宅物業市場指標：

#### 蘇州房地產市場指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年 <sup>(1)</sup>	複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	176	186	216	231	256	269	8.9%
房地產投資—住宅(人民幣十億元)	130	142	166	184	211	不適用	12.9% <sup>(2)</sup>
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	11.3	12.7	14.0	14.7	10.1	10.0	-2.4%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	14.5	19.4	22.6	16.9	17.9	19.8	6.4%
住宅物業均價(人民幣元/平方米)	12,052	12,974	18,817	20,627	22,983	25,739	16.4%

附註：

(1) 初步數字

(2) 基於2014年至2018年數據計算

資料來源：蘇州市統計局、中指數據

### 開發商成本的歷史價格趨勢

一般而言，土地、主要建材及勞工成本佔開發商成本的比例較高且近年來不斷上漲。

土地成本於一般情況下佔房地產開發商銷售成本的比例極高。根據中華人民共和國國土資源部的資料，於2014年至2019年間，監測的105個城市的平均土地成本由2014年每平方米人民幣5,277元增至2019年每平方米人民幣7,432元，複合年增長率為7.6%。

除土地成本外，建材成本(如鋼筋及水泥)以及勞工成本亦為銷售成本的重要組成部分。根據相關組織的統計數據，鋼筋及水泥的價格因供過於求而呈下降趨勢，又因供給側改革

## 行業概覽

取得成效而自2016年有所回升。此外，政府在過去幾年關閉了多個存在污染問題的中小型製造企業。因此，建材成本在過去兩年間大幅上漲。根據國家統計局的資料，建造及房地產行業的從業人員的平均薪資呈持續上升趨勢，於2018年分別為人民幣60,501元及人民幣75,281元，意味著開發商面臨著更高的勞工成本。

下表載列所示年度中國的部分土地、鋼筋、水泥及勞工成本指標：

### 部分土地、鋼筋、水泥及勞工成本指標(2014年至2019年)

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
105個受監測城市的平均土地成本 (每平方米人民幣元).....	5,277	5,484	5,918	6,522	7,080 <sup>(1)</sup>	7,432 <sup>(2)</sup>	7.1%
鋼材價格指數(基準年1994年=100).....	83.1	56.4	99.5	124.7	107.1	106.1	5.0%
水泥(每噸人民幣元).....	308.4	247.4	318.7	414.9	449.0	471.0	8.8%
建造行業從業人員平均薪資(人民幣).....	45,804	48,886	52,082	55,568	60,501	不適用	7.2% <sup>(3)</sup>
房地產行業從業人員平均薪資(人民幣)....	55,568	60,244	65,497	69,277	75,281	不適用	7.9% <sup>(3)</sup>

附註：

(1) 為106個受監測城市的數據(因自2018年起三亞加入受監測名單)

(2) 數字乃根據國家統計局發佈的增長率計算

(3) 基於2014年至2018年數據計算

資料來源：中國國土資源部、中國鋼鐵工業協會、中國水泥協會、國家統計局

本節載列影響我們的業務、營運及我們營運所在行業的最重要中國法律及法規概要。

### 一、設立及營運外商投資企業的法律及法規

在中國設立及營運的有限及股份制公司均受中華人民共和國全國人大常委會（「**人大常委會**」）於1993年12月29日頒佈及最近於2018年10月26日修訂的《中華人民共和國公司法》（「**中國公司法**」）規管。根據中國公司法，有限公司的股東之間可以相互轉讓其全部或部分股權，然而，股東向股東以外的人轉讓股權，應當獲得其他股東過半數同意。股東應就其股權轉讓事項書面通知其他股東徵求同意，其他股東自收到書面通知之日起滿三十日未有回覆，則視為同意轉讓。其他股東半數以上不同意轉讓的，不同意的股東應當購買該轉讓的股權；不購買的，視為同意轉讓。

中外合資經營企業的設立程序、投資管理、外匯管理、信息報告等相關事宜須受人大常委會於2019年3月15日頒佈並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法》（「**外商投資法**」）、國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》（「**外商投資法實施條例**」）以及中華人民共和國商務部（「**商務部**」）、國家市場監督管理總局於2019年12月30日聯合頒佈並於2020年1月1日生效的《外商投資信息報告辦法》（「**報告辦法**」）規管。根據外商投資法、外商投資法實施條例及報告辦法，國家對外商投資實行准入前國民待遇加負面清單管理制度。外商投資准入負面清單規定禁止投資的領域，外國投資者不得投資。外商投資准入負面清單規定限制投資的領域，外國投資者進行投資應當符合負面清單規定的條件。外商投資准入負面清單以外的領域，按照內外資一致的原則實施管理。外商投資企業的登記註冊，由國務院市場監督管理部門或者其授權的地方人民政府市場監督管理部門依法辦理。有關主管部門在依法履行職責過程中，對外國投資者擬投資負面清單內領域，但不符合負面清單規定的，不予辦理許可、企業登記註冊等相關事項；涉及固定資產投資項目核准的，不予辦理相關核准事項。

2019年6月30日，中華人民共和國國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）及商務部頒佈《鼓勵外商投資產業目錄（2019年版）》（「**目錄**」），自2019年7月30日起生效。2017年6月28日頒佈的《外商投資產業指導目錄（2017年修訂）》鼓勵類及2017年2月17日頒佈的《中西部地區外

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

## 二、設立房地產企業的法規

### (一)房地產開發企業的設立

根據人大常委會頒佈、於1995年1月1日生效並分別於2007年8月30日、2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產管理法**」)，房地產開發企業是以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈及實施並於2011年1月8日、2018年3月19日及2019年3月24日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發條例**」)，設立房地產開發企業(除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立條件外)應當具備下列條件：(1)有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及(2)有四名或以上持有相關資格證書的房地產／建築工程專業的專職技術人員，以及兩名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。

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

### (二)外商投資房地產企業

根據商務部及國家發改委於2015年3月10日頒佈並於2015年4月10日施行的《外商投資產業指導目錄(2015修訂)》，高爾夫球場及別墅的建設屬於外商投資禁止類，而其他房地產開發屬於外商投資許可類。根據商務部及國家發改委於2017年6月28日頒佈並於2017年7月28日

---

## 監管概覽

---

施行的《外商投資產業指導目錄(2017修訂)》，高爾夫球場及別墅的建已被移出禁止外商投資產業目錄。根據2019年負面清單和目錄，房地產開發不屬於鼓勵外商投資產業，也未列入2019年負面清單，將按照內外資一致原則實施管理。

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、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，其中規定：(1)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，境外機構在境內設立的分支可以購買符合實際需要的自用、自住商品房；(2)投資總額超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(3)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請換發經營期限為一年的正式外商投資企業批准證書及營業執照；(4)外商投資房地產企業的股權和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律及法規和政策規定進行審批。

於2015年8月19日，中華人民共和國住房和城鄉建設部(「**住房和城鄉建設部**」)、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》(「**通知**」)。根據通知，外商投資房地產企業的註冊資本與投資總額的比例須按照《國家工商行政管理總局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》執行，取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯貸款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求。

### (三)房地產開發商的資質

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照當日起30天內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和業界成績等，對備案的房地產開發企業核定資質等級。房地產開發企業應當按照核定的資質等級，承擔相應的房地產開發項目。

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

企業按照業務經驗、工程質量、專業人士及質量控制系統等分為一、二、三、四四個資質等級。各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發經營業務，不得越級承擔任務。

根據資質管理規定，新設立的房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內，到房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當在收到備案申請後30日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》自核發之日起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

### 三、房地產開發的土地使用權

#### (一) 土地出讓

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

於1990年5月19日，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。土地使用權應向國家支付土地出讓金，作為國家在一定年限內出讓土地使用權的對價。在使用年限內，土地使用者可將該土地使用權轉讓、租賃、抵押或用於其他經濟活動。土地使用者在支付全部土地出讓金後，應當向土地管理部門辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。

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

於2011年5月11日，國土資源部頒佈《國土資源部關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出

讓制度的意見》，對完善招拍掛的供地政策，以及加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用作出規定。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據此規定，只有一個意向用地者的，土地使用權可以協議形式出讓，但商業、旅遊、娛樂及商品住宅物業等經營性用地除外。有兩個或者兩個以上有意受讓土地使用權的，有關土地使用權應採取招標、拍賣或掛牌方式出讓。

根據國土資源部及國家發改委於2012年5月23日頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄(2012年本)〉和〈禁止用地項目目錄(2012年本)〉的通知》，住宅項目的出讓面積不得超過下列標準：(1)小城市和建制鎮7公頃；(2)中等城市14公頃；或(3)大城市20公頃，以及容積率不得低於1.0(含1.0)。

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

### (二)由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者還可通過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同獲得土地使用權。

就房地產開發項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前完成的投資或開發總額不得低於25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予受讓人。尚須根據城市規劃重新調整土地用途以進行舊城改造，有關地方政府可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

## 四、房地產項目的開發

### (一)房地產項目施工及有關閒置土地的法規

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

於土地使用權出讓合同或者劃撥決定書約定、規定的時限滿一年未動工開發及建設的

---

## 監管概覽

---

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

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

國土資源部於2007年9月8日發佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，強調須加快處置利用閒置土地。相關土地局可就閒置土地徵收等同於或少於土地出讓金20%的罰款；依法可以無償收回的，堅決無償收回；對於違法審批而造成土地閒置的，要在2007年年底前完成清退。

### (二)房地產項目的規劃

根據建設部於1992年12月頒佈並於2011年1月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。凡未取得或擅自變更建設用地規劃許可證而辦理土地使用權屬證明的，土地權屬證明無效。取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須按照相關規劃及設計規定進行一切必要規劃及設計工程。根據人大常委會於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日及2019年4月23日修訂《中華人民共和國城鄉規劃法》，在城市、鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線或其他工程建設的，必須自相關城鄉規劃主管部門取得建設工程規劃許可證。

### (三)建築工程施工許可證

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

### (四)房地產項目竣工後的檢查、驗收

根據開發條例、住房和城鄉建設部於2000年4月4日頒佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，於項目竣工後，房地產開發



企業必須進行檢查，並取得地方機關(包括規劃局、消防機關及環保機關)的相關批准。房地產項目竣工，依照《建設工程質量管理條例》的規定驗收合格後，方可交付。

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

### 五、房地產轉讓及出售的法規

#### (一)銷售商品房

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日實施的《商品房銷售管理辦法》(「銷售管理辦法」)，商品房銷售(商品房指房地產開發商根據相關法律法規取得國有土地使用證後在地塊上開發的用於向公眾銷售或租賃的建築)包括商品房預售及商品房現售。

#### (二)商品房預售許可證

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

根據預售管理辦法，房地產開發企業申請預售許可證時，應當提交下列證件(複印件)及資料：(1)商品房預售許可申請表；(2)房地產開發企業的營業執照和資質證書；(3)土地使用證、建設工程規劃許可證、施工許可證；(4)投入開發建設的資金佔工程建設總投資的比例符合規定條件的證明；(5)工程施工合同及關於施工進度的說明；及(6)商品房預售方案。預售方案應當說明預售商品房的位置、面積、竣工交付日期等內容，並應當附預售商品房分層平面圖。

---

## 監管概覽

---

根據預售管理辦法及城市房地產管理法，房地產開發企業預售商品房所得款項應當用於有關的工程建設。根據預售管理辦法，房地產管理局應頒佈預售資金監管辦法。倘房地產開發商未能按規定動用預售資金，則可能被責令於規定期限內對任何不合規事宜採取整改措施並就每個項目被處以其非法所得收益三倍但不高於人民幣30,000元的罰款。最高罰款人民幣30,000元指一個項目可能遭受的最高罰金，不論該項目涉及一種還是多種類型的預售資金不合規事宜。

此外，住建部於2010年4月13日頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，規定商品預售資金應存入受主管監管機構監督的銀行賬戶，以確保有關資金將用作物業開發項目的資金。

就中國有關預售資金管理的法律制度而言，國家層面的適用法律法規僅載列總體原則及法律框架。根據預售管理辦法，住房和城鄉建設部授予地方層面的相關機構制定詳細規定的權利。根據中國法律顧問基於向住房和城鄉建設部諮詢的結果，地方層面適用法律及規例通常根據國家層面的原則及框架制定，原因為國家層面法律僅載列總體原則，地方層面的相關部門已獲授詮釋有關總體原則並制定詳細監管規定的權利。以下載列省市地方房地產管理局所發佈的實施規例。

### 福建(福州)

根據福建省建設廳於2005年12月14日發佈並於2006年1月1日起實施的《福建省商品房預售管理暫行辦法》，買受人應當將商品房預售款直接存入商品房預售款專用賬戶，在房地產開發企業就有關開發項目支付建築成本(不包括保金)前，商品房預售款只能用於購買項目建設必需的建築材料設備和支付項目建設的工程款、法定稅費及償還土地使用權或在建工程抵押的貸款，不得挪作他用。上述法規亦適用於位於福建省內的福州市、福清市。

根據福州市城鄉建設局、福州市住房保障和房產管理局、福州市金融工作辦公室和福州市不動產登記和交易中心於2020年7月22日聯合發佈並於同日開始實施的《福州市商品房預售資金監管辦法(試行)》，實施之日起取得商品房預售許可證的項目，全部納入商品房預售資金監管範圍。新建商品房項目預售資金應全部存入監管賬戶。新建商品房項目的預售資金監管額度(即重點監管資金)原則上不高於項目工程總造價的1.2倍，項目建設工程總造

---

## 監管概覽

---

價以備案施工合同為準。重點監管資金專門用於購買該項目建設必需的建築材料和設備，支付該項目建設的施工進度款，支付該項目的設計、勘察、監理、檢測、配套設施等與項目施工相關的費用等，不得挪作他用。商品房預售資金存入監管賬戶後，房地產開發企業可向監管銀行申請提取超過重點監管資金的資金。

### 西安

根據西安市住房保障和房屋管理局於2011年11月15日發佈的《關於進一步加強商品房預售資金監管有關問題的通知》、於2014年11月18日發佈的《關於加強商品房預售資金監督管理有關問題的通知》，商品房預售資金應存入監管賬戶，開發企業不得另設其他賬戶收存商品房預售資金；監管銀行應對監管項目的工程建設所需資金進行重點監管，重點監管資金結餘根據後續工程所需資金總額實施動態管理；監管賬戶中的預售資金在監管項目達到竣工交付條件前，必須確保用於工程後續建設，不得挪作他用；房地產開發企業不按規定交存、使用預售資金的，主管當局將責令其限期改正，並告知有關部門將其違規行為記入信用檔案，情節嚴重的將依法追究其法律責任。

### 重慶

根據重慶市城鄉建設委員會與重慶市城市建設綜合開發管理辦公室於2018年7月12日發佈的《重慶市商品房預售資金首付款使用監管實施細則》，預售項目的首付款應當全額存入監管賬戶並優先用於預售項目的工程建設；納入監管的首付款按照預售總額的35%確定，監管部門根據預售項目在預售前已完成工程量支付工程款情況核定首付款監管的具體比例；開發企業未按規定到監管部門辦理首付款使用監管手續的、未按規定使用首付款的、提供虛假資料逃避首付款監管的，由相關城鄉建設行政主管部門責令限期整改，並將其違法違規行為予以公示，同時記入企業信用信息系統，逾期不整改的，按照相關法律法規的規定給予處罰，並限制其在該市所有開發項目的手續辦理。在滿足若干要求及取得有關當局的批准後，若干物業開發商無需將預售資金的首付款部分存入監管賬戶。有關物業開發商包括(a)持有房地產開發企業資質證書(一級)及在重慶擁有物業項目的開發商；(b)根據中國房

---

## 監管概覽

---

地產協會最新公佈的排名，名列中國房地產企業前百強的開發商；及(c)根據當地政府公佈的排名，名列房地產企業前三十強的開發商。

### 瀋陽

根據瀋陽市房產局於2017年8月15日發佈並於2017年8月22日起實施、有效期至2022年8月21日的《瀋陽市商品房預售資金監管辦法》、於2018年5月15日發佈的《瀋陽市商品房預售資金監管辦法實施細則》，房地產開發企業應當協助購房人將商品房購房款全部存入監管賬戶，不得以其他任何方式自行收取購房款；房地產開發企業可以按照預售商品房項目中單幢建築的工程建設進度，按建設進度節點申請支取相應比例的資金；房地產開發企業如未按規定將全部房價款存入監管賬戶的、以收取其他款項為名變相逃避監管的、提供虛假資料逃避監管的或有其他違反商品房預售資金監管的行為，監管機構可以暫停撥付預售資金，並責令其限期整改建築進度，未按要求進行整改的，經有關開發企業申請，相關市房產局可以關閉該項目網上打印商品房買賣合同功能。

### 淮安

根據淮安市房產管理局於2007年11月15日發佈的《淮安市商品房預售款監管暫行辦法》，購房者應直接將預售款存入商品房預售款監管賬戶，房地產開發企業在任何情況下不得直接收存購房者支付的商品房預售款；監管賬戶內的款項在解除監管賬戶之前，應用於購買該項目建設必需的建築材料、設備，支付該項目建設的施工進度款、法定稅費和依工程進度按比例歸還該項目銀行貸款，不得挪作他用；房地產開發企業不按規定使用商品房預售款的，由相關房管局責令限期改正，暫停商品房預售，並可按有關規定處以3萬元以下的罰款。

### 浙江(杭州)

根據浙江省住房和城鄉建設廳於2010年9月16日發佈並於2010年11月1日生效的《浙江省商品房預售資金監管暫行辦法》，監管項目的預售資金應當直接存入監管賬戶。監管項目工程預算清冊總額不低於130%的預售資金按預售資金監管協議方式監管商品房預售資金必須用於有關的工程建設。房地產開發企業騙取工程建設資金、擅自截留挪用購房人預購房款或者不將購房人預購房款存入監管賬戶的，房地產行政主管部門應當立即停止該監管項目

---

## 監管概覽

---

的銷售，並責令其限期改正。同時，將其行為記入企業的誠信檔案和人民銀行的企業徵信系統。上述法規亦適用於位於浙江省的杭州市。另外，根據杭州市房產管理局於2010年11月1日發佈的《杭州市商品房預售資金監管實施細則》，商品房預售資金應用於有關的工程建設。在保證整個項目建設資金使用的前提下，監管賬戶中商品房預售資金超出該監管項目工程預算清冊總額的130%時，可允許以其超出部分用於調用。

### 揚州

根據揚州市住房保障和房產管理局於2010年4月8日發佈並於2010年5月1日生效的《揚州市市區商品房預售款監管暫行辦法》，2010年4月29日發佈的《揚州市市區商品房預售款監管操作細則(試行)》、2013年7月26日發佈的《關於進一步做好市區商品房預售款監管工作的通知》，房地產開發企業收取商品房預售款應直接存入相應的商品房預售款專用監管賬戶，開發企業也可以代收代繳，但必須當日進賬；監管資金(即重點監管資金)的總額應為監管標的建設資金總額加上建設資金總額的20%，監管資金額可隨工程形象進度適度遞減；商品房重點監管資金在規定的監管數額內，在取得《商品房交付使用備案證明》前，只能用於購買該項目建設所需的建築材料、設備和支付項目建設施工進度款及法定稅費，不得挪作他用；監管賬戶內超過重點監管資金的資金允許提取供自由使用。開發企業提供虛假申報材料開設商品房預售款監管賬戶違規使用工程建設資金的、對購房人預購房款坐收坐支的或有其他違規使用商品房預售款行為的，相關市住房保障和房產管理局將責令限期改正暫停商品房預銷售，可處3萬元以下罰款並將其行為記入該企業的誠信檔案系統。

### 天津

根據天津市人民政府於2016年6月7日發佈並2016年8月1日生效、有效期為5年的《天津市新建商品房預售資金監管辦法》，新建商品房預售資金應當全部存入監管賬戶，房地產開發企業不得直接收存房價款；每筆預售資金進入監管賬戶後，市資金監管中心通過監管系統計算出監管資金額度並實施全程監管(即重點監管資金)，房地產開發企業可以自行提取超

---

## 監管概覽

---

過重點監管資金以外的資金，優先用於項目工程有關建設；房地產開發企業未按規定將房價款存入監管賬戶、未按規定將項目工程建設資金支付給項目工程建設相關單位的，由市國土房管局責令改正，情節嚴重或者拒不改正的，由市國土房管局暫停其監管資金撥付，並可以關閉該項目網上打印商品房買賣合同功能，按照有關規定予以處理。

### 合肥

根據合肥市人民政府辦公廳於2018年4月26日發佈、有效期3年的《合肥市商品房預售資金監督管理辦法》、合肥市住房保障和房產管理局於2020年1月10日發佈、有效期2年的《合肥市商品房預售資金監管實施細則》，商品房預售資金應當直接存入相應的指定監管賬戶；存入監管賬戶的商品房預售資金分為重點監管資金和一般監管資金；重點監管資金是指本監管項目達到竣工交付條件所需的工程建設費用，用於購買必需的建築材料、設備及支付建設施工進度款；一般監管資金是指超過重點監管資金以外的資金。房地產開發企業不按規定用途使用或挪用商品房預售資金監管專用賬戶內的款項以及直接收取商品房預售資金的，監管部門應當責令其限期改正，暫停商品房預售和預售資金撥付，並按照《城市商品房預售管理辦法》的規定予以處罰，同時作為不良行為記入信用檔案。

### 蘇州

根據蘇州市人民政府於2010年5月21日發佈的《市政府關於印發蘇州市房地產項目貨幣資本金管理辦法的通知》，當地房地產管理部門對物業開發項目的貨幣資金實施監管，房地產開發商應當在取得建造許可證之前存入貨幣資金並按施工進度使用和提取有關資金。

### 睢寧

根據睢寧市人民政府辦公廳於2020年5月7日發佈的政策文件，房地產開發商應在簽訂預售合約後按已售建築面積將監管資金存入指定人士的賬戶，有關部門可根據施工進度按比例發放監管資金。

### (三) 商品房現售的條件

根據銷售管理辦法，商品房僅在下列條件達成後方可進行現售：(1)房地產開發企業應當具有營業執照及房地產開發企業資質證書；(2)企業須取得土地使用證或其他使用土地的

---

## 監管概覽

---

批准文件；(3)企業須持有建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(4)房屋已通過竣工驗收；(5)原居民拆遷安置已經落實；(6)供水、供電、供熱、燃氣及通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施及公共設施具備交付使用條件，或者已確定施工進度和交付日期；及(7)物業管理方案已經落實。

房地產開發企業應當在商品房現售前將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。

### (四)房地產的抵押

根據城市房地產管理法、人大常委會於1995年6月30日頒佈並於1995年10月1日實施的《中華人民共和國擔保法》及建設部於1997年5月9日頒佈、於1997年6月1日生效並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及土地上的其他附屬建築物均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人和抵押權人應當簽訂書面抵押合同。房地產抵押採用登記制度。房地產抵押合同自簽訂之日起30日內，抵押當事人應當到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。以依法取得的房屋所有權證書的房地產抵押的，登記機關應當在原《房屋所有權證》上作他項權利記載後，由抵押人收執。並向抵押權人頒發《房屋他項權證》。

### (五)房屋租賃

根據於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃合同訂立後30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。不遵守上述登記備案規定，個人逾期不改正的，處以人民幣1,000元以下罰款；單位逾期不改正的，處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。根據城市房地產管理法，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的國有土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含土地收益上繳國家。

### (六)新物權法

於2007年3月16日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過《中華人民共和國物權法》

(「新物權法」)，自2007年10月1日起施行。新物權法中存在對加強業主權利保護的多項條款：

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

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

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。

### (七)房地產登記

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

## 六、購房限制及房價穩定措施

### (i) 有關房價控制措施的國家法律法規

於2010年1月7日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，通知規定：(1)增加保障性住房和普通商品住房有效供給；(2)合理引導住房消費、抑制投資投機性購房需求；(3)加強風險防範和市場監管；及(4)加快推進保障性安居工程建設。

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

於2010年4月17日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，通知規定：各地區、各有關部門要切實履行穩定房價和住房保障職責；及堅決抑制不合理住房需求，實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。



## 監管概覽

國家發改委於2011年3月16日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於2011年5月1日起生效。根據該等規定，對取得預售許可或者辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部銷售房源，並嚴格按照申報價格明碼標價對外銷售。

於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在冷卻地產市場，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決心，包括但不限於(1)購房限制；(2)提高購置第二套住房的首付；(3)暫停第二套或以上住房購置按揭；(4)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

根據財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部於2016年2月17日聯合頒佈並於2016年2月22日實施的《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》，(1)對於個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房者、其配偶及未成年子女)，面積為90平方米或以下者，則按1%的折減稅率徵收契稅，面積為90平方米以上者，則按1.5%的折減稅率徵收契稅，及(2)對於個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米或以下者，則按1%的折減稅率徵收契稅，面積為90平方米以上者，則按2%的折減稅率徵收契稅。同時，該通知列明個人出售購買不足兩年的住房，全額徵收營業稅；個人出售購買兩年或以上的住房，則免徵營業稅。此外，該通知強調，若干營業稅優惠政策現時不適用於北京市、上海市、廣州市及深圳市。

根據住房和城鄉建設部及國土資源部於2017年4月1日頒佈及實施的《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》，住房供求矛盾突出、房價上漲壓力大的城市要合理增加住宅用地，特別是普通商品住房用地供應規模。去庫存任務重的城市要減少以至暫停住宅用地供應。各地要建立購地資金審查制度，確保房地產開發企業使用合規自有資金購地。

此外，中國政府亦出台一系列政策，限制房貸，從而達成限購目的。請參閱「監管概覽—七、房地產融資的法規—(iii)個人住房貸款」。

### (ii) 有關房價控制措施的地方法律法規

#### 杭州

根據杭州市住房保障和房產管理局、杭州市城鄉建設委員會、杭州市物價局等幾個部門聯合於2014年10月30日發佈的《關於進一步促進房地產市場穩定健康發展的通知》，要嚴

---

## 監管概覽

---

格執行商品房銷售明碼標價、一房一價和價格申報備案的規定，商品住房實際銷售高於備案價，或低於備案價格15%的，應向物價部門重新申報備案價格調整。根據杭州市房地產市場持續健康發展協調小組於2018年4月28發佈的《關於進一步加強和完善商品住房銷售價格行為監管的意見》，房地產經營者申請商品住房預售許可前，應向價格主管部門進行價格備案，應接受價格主管部門的價格政策指導，不接受指導的，價格主管部門將不受理價格備案。

### 西安

根據西安市住房保障和房屋管理局於2017年9月13日發佈的《關於實施商品住房銷售價格申報的通知》，各房地產開發企業在西安市新城區、碑林區、蓮湖區、雁塔區、未央區、灞橋區、長安行政管理區域及高新區、經開區、曲江新區、滄瀾生態區等開發區規劃區域範圍內新建的商品住房，均必須進行價格申報；開發企業申請商品房預售許可時，應先向市物價局申報預售價格。

### 重慶

2018年6月22日，重慶市人民政府辦公廳出台了《關於進一步加強房地產市場調控工作的通知》，提出堅持調控目標不動搖、力度不放鬆；進一步落實調控責任，努力增加商品住房有效供給，促進供需平衡；支持剛性居住需求，堅決遏制投機炒房。

### 福州

根據福州市住房保障和房產管理局、福州市物價局聯合其他部門於2017年8月3日聯合發佈的《關於進一步規範商品房銷售行為的通知》，各房地產企業要嚴格遵守商品房價格備案制度，嚴格按照備案價格對外公開銷售商品房。

### 上海

根據上海市住房和城鄉建設管理委員會於2017年07月20日發佈的《上海市住房和城鄉建設管理委員會關於進一步加強商品房銷售監管規範市場秩序相關工作的通知》，房地產開發企業要嚴格實行明碼標價制度，嚴格按照備案價格對外銷售，不得超備案價銷售。

### 七、房地產融資的法規

#### (一)房地產開發及收購融資

根據中國銀監會於2004年8月30日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請房地產開發貸款的房地產開發企業，應要求其開發項目資本金比例不低於35%。對未取得所需土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。此外，該指引還指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

於2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。銀行須優先向節約集約用地項目提供金融支持，如廉租住房、經濟適用住房、限價性商品住房及總建築面積在90平方米以下的中小套型普通商品住房建設。禁止銀行向房地產開發企業發放用於繳交土地出讓價款的貸款。此通知強調收緊若干項目的政策要求與貸款管理，包括：

嚴格建設項目的貸款管理。禁止銀行向(1)不符合相關規劃控制要求的項目、(2)違法用地項目及(3)相關土地列入禁止用地項目目錄的項目發放貸款。已發放貸款的，應在採取必要保全措施的基礎上，逐步收回。對列入限制用地項目目錄的項目，金融機構應審慎發放貸款；

嚴格市政基礎設施及工業用地項目貸款審核；

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

嚴格商業性物業開發項目的信貸管理。土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證。此外，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；對相關國土資源部門認定的房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、完成該宗土地開發面積不足三分之一或總投資不足四分之一或尚未動工的企業，銀行應審慎發放貸款，並從嚴控制展期貸款或滾動授信。對國土資源部門認定的建設用地閒置2年以上的房地產項目，禁止發放房地產開發貸款或以此類項目建設用地作為抵押物的各類貸款(包括資產保全業務)。

於2010年9月29日，中國人民銀行和中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，該通知規定對有持有閒置土地、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

### (二) 信託融資

中國銀行業監督管理委員會(「銀監會」)於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》於2007年3月1日開始生效。就該等辦法而言,「信託公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和該等辦法設立主要經營信託業務的任何金融機構。

自2008年10月至2010年11月,銀監會頒佈有關信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知,包括銀監會於2008年10月28日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》,該通知規定,嚴禁信託融資公司(不論形式上或性質上)向尚未取得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產開發項目發放信託貸款;及向自有資金比例佔總投資低於35%的物業開發項目(就保障性住房和普通商品住房而言,該項35%的標準更改為20%,《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》規定其他物業開發項目則為25%)的房地產開發商發放信託貸款。

### (三) 個人住房貸款

國務院於2010年4月17日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》,據此,將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定(其中包括), (1)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員(包括債務人、其配偶及未成年子女,下同),貸款首付款比例不得低於30%; (2)對貸款購買第二套住房的家庭,貸款首付款比例不得低於50%,亦規定相關貸款利率須至少為中國人民銀行所頒佈同期相應基準利率的1.1倍;及(3)對貸款購買第三套或以上住房的,貸款首付款比例和貸款利率應適用更高要求。此外,對商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區的購房者,銀行可根據風險狀況,暫停發放購買第三套或以上住房貸款。

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

條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。中國人民銀行及中國銀監會於2015年9月24日頒佈的《關於進一步完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城市，對居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款，最低首付款比例調整為25%。中國人民銀行、中國銀監會各派出機構應指導各省級市場利率定價自律機制結合當地實際情況自主確定轄內商業性個人住房貸款的最低首付款比例。

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

### 八、消防管理法規

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

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

### 九、人民防空工程法規

根據人大常委會於1997年3月14日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據人大常委會於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》(「**人民防空法**」)，人民防空是國防的組成部分。人民防空

法鼓勵公眾投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用(包括出租)及管理，收益歸投資者所有。然而，平時利用人民防空工程，不得影響其防空效能。人民防空工程建設的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準及質量標準。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，對人民防空工程的使用、管理及維護方法作出了明確規定。

### 十、環境保護法規

中國監管房地產開發環境要求的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例(2017年修訂)》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

### 十一、勞動及社保法規

於2007年6月29日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國勞動合同法》，該法規於2008年1月1日生效，並於2012年12月28日經修訂及於2013年7月1日生效。根據《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動法》(於1995年1月1日生效，於2009年8月27日經修訂及於2018年12月29日最新修訂)，(1)用人單位須與全職員工訂立書面勞動合同；(2)用人單位不得強迫員工加班，除非用人單位向員工支付加班費且標準工作時間之外的工作小時數屬於法定限額以內；(3)用人單位須及時足額向員工支付報酬，且支付予員工的報酬不得低於地方最低工資標準；及(4)用人單位應當建立勞動安全衛生制度，並向員工提供工作場所安全培訓。此外，根據社保相關法律及法規，中國用人單位應當代其員工繳納多項社會保險(包括醫療、養老、失業、工傷和生育保險)及住房公積金。

根據人大常委會於2010年10月28日頒佈、於2011年7月1日實施並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》(「**新社保法**」)、國務院於1999年1月22日頒佈及實施並於2019年3月24日修訂的《社會保險費徵繳暫行條例》、原勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、國務院於1999年4月3日頒佈及實施並於2002

年3月24日及2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》、國務院於2003年4月27日頒佈、於2004年1月1日實施並於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》，以及省級及市級養老保險、醫療保險及失業保險法規，用人單位應為員工支付養老保險費、基本醫療保險費、失業保險費、工傷保險費、生育保險費及住房公積金。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，根據欠繳金額按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由相關行政部門處欠繳金額一倍以上三倍以下的罰款。用人單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請人民法院強制執行。

## 十二、稅收法規

### (一) 所得稅

根據全國人大於2007年3月16日頒佈、於2017年2月24日修訂及於2018年12月29日最新修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，境內及外商投資企業的稅率均為25%。根據企業所得稅法，依法在中國境內成立，或者依照外國(地區)法律成立但實際管理機構在中國境內的企業被視為「居民企業」，應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅。非居民企業，是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得，繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法及國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業應向非居民企業投資者支付的股息，按稅率10%徵收企業所得稅。

此外，根據於2006年8月21日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，於香港註冊成立的公司須按5%稅率就來自其中國附屬公司(如於分派時持有該附屬公司25%或以上權益)的股息總額繳納預扣所得稅，或如持有該附屬公司25%以下權益，則按10%稅率繳納。根據於2009年2月20日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國居民公司所支付股息的收取人必須滿足若干條件方能

獲得稅收協定規定的優惠所得稅稅率。其中一項要求為納稅人必須為相關股息的「受益所有人」。獲中國企業支付股息的企業收取人欲按照稅收協定享受稅收優惠待遇，則該收取人必須於取得股息前12個月以內任何時候均為該中國企業一定比例股本的直接擁有人。於2015年8月27日，國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於發佈〈非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法〉的公告》，該公告於2015年11月1日生效，並於2018年6月15日經修訂，適用於在中國發生納稅義務的非居民納稅人需要享受協定待遇的情況。根據《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》，自行申報的非居民納稅人應當自行判斷能否享受稅收協定待遇並報送該辦法第七條規定的相關報告、報表及資料。此外，各級稅務機關應當通過加強非居民納稅人享受協定待遇的後續管理，準確執行稅收協定及國際運輸協定，防範協定濫用和逃避稅風險。

### (二) 增值稅

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

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

財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日實施的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》規定，經國務院批准，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，將建築業、房地產業、金融業、消費服務業等全部營業稅納稅人納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。根據通知附件（銷售服務、無形資產、不動產注釋），在中華人民共和國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位和個人，為增值稅（「增值稅」）納稅人，應當按照《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》繳納增值稅，不繳納營業稅。房地產銷售及二手房交易應採納該通知。根據於2017年11月19日頒佈並於同日生



---

## 監管概覽

---

效的《國務院關於廢止〈中華人民共和國營業稅暫行條例〉和修改〈中華人民共和國增值稅暫行條例〉的決定》，營業稅正式改為增值稅。

### (三) 土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「**土地增值稅暫行條例**」)及於1995年1月27日頒佈及實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，土地增值稅按照轉讓土地使用權、地上的建築物及其附著物所得收入經減除扣除項目後所取得的增值額繳付。

### (四) 契稅

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

於2016年2月17日頒佈並於2016年2月22日生效的《財政部、國家稅務總局、住房城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》規定：對個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅；及對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。

### (五) 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日實施並於2019年3月2日最新修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按相關土地的面積徵收。

### (六) 房產稅

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

### (七)印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈，於1988年10月1日實施並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就房地產轉讓應納稅憑證而言，包括產權轉讓書據，印花稅稅率為所載金額的0.05%；就與權利、許可證照而言，包括房屋產權證及土地使用證，按件徵收人民幣5元的印花稅。

### (八)城市維護建設稅及教育費附加

於2010年10月18日，國務院頒佈《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》，恢復對外商投資企業、外國企業及外籍個人徵收附加稅，上述通知於2010年12月1日生效。外商投資企業、外國企業及個人的城市維護建設稅，納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣城或鎮的，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、外國企業及個人的適用教育費附加按3%的比率徵收。

## 十三、外匯登記及外幣兌換的法規

根據國務院於1996年1月29日頒佈及分別於1997年1月14日及2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，境內機構、境內個人的外匯收入可以調回境內或者存放境外。經常項目外匯收入，可以按照國家有關規定及法規保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構。資本項目外匯收入保留或者賣給經營結匯、售匯業務的金融機構，應當經國家外匯管理局批准，但國家法規規定無需批准的除外。

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈並生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局37號文**」），(1)境內居民（含境內機構和境內居民個人）在以境內外合法資產或權益向境內居民為進行投融資而直接成立或間接控制的境外特殊目的公司（「**境外特殊目的公司**」）出資之前，應當到所在地外匯局申請辦理登記手續；及(2)已登記境外特殊目的公司，在發生境內居民個人股東、名稱、經營期限、增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，也應當到所在地外匯局辦理登記手續。根據國家外匯管理局37號文，境內居民未按規定辦理相關外匯登記的，外匯局將對其進行處罰。根據於2015年2月13日頒佈並自2015年6月1日起生效的《關於

進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「13號文」)，上述登記由已經取得外匯局金融機構標識碼且在所在地外匯局開通資本項目信息系統的銀行直接辦理，外匯局應通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

### 十四、中國併購

根據商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、工商總局、中國證監會及國家外管理局於2006年8月8日頒佈，商務部隨後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》，規定了屬於外國投資者收購境內企業的情況。

根據報告辦法，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動，應由外國投資者或者外商投資企業根據報告辦法向商務主管部門報送投資信息。外國投資者或者外商投資企業應當按照報告辦法規定通過提交初始報告、變更報告、註銷報告、年度報告等方式報送投資信息。外國投資者在中國境內設立外商投資企業，應於辦理外商投資企業設立登記時通過企業登記系統提交初始報告。外國投資者股權併購境內非外商投資企業，應在辦理被併購企業變更登記時通過企業登記系統提交初始報告。

## 歷史及發展

### 概覽

我們是一家全國佈局、區域聚焦、城市領先且聲譽卓著的大型地產開發商，專注於為首置及首改客戶提供優質的住宅物業。憑藉逾20年的經驗，我們已將業務擴展至中國五大經濟發展勢頭強勁的區域，包括長三角、環渤海、華南、西南及西北。

本公司的發展起源可追溯至1996年9月林先生(我們的創始人、董事會主席、執行董事及控股股東之一)使用其先前業務活動所得資金成立金輝集團，當時我們於福建省福州收購我們第一幅地塊，並隨後將其開發為我們首個住宅物業項目福州錦江花園。於成立金輝集團前，林先生於中國物業開發公司工作多年，其愈加熟悉中國物業開發行業並積累豐富行業經驗。林先生察覺到中國房地產行業的巨大增長潛力後進軍物業開發行業，開始於中國福建省福州市開發住宅物業。有關林先生的進一步詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—董事會—執行董事」。隨後，我們於中國各個城市擴大我們住宅物業開發業務，並進一步建立四大品牌系列：優步系、雲著系、銘著系及大城系。除住宅物業開發外，我們於1999年開始從事商業物業的開發、經營及管理，而我們將該等商業物業部分作租賃。

截至2020年7月31日，我們的物業投資組合包括160個項目，其中包含由我們附屬公司開發的117個物業項目以及由我們合營企業及聯營公司開發的43個物業項目，覆蓋了中國16個省份和直轄市。

### 業務主要里程碑

下表概述本集團業務發展的主要里程碑：

年份	里程碑
<b>立足華南地區</b>	
1996年	金輝集團於福建省福州市成立，並於福州市開展業務
1999年	我們開始出售我們的第一項住宅物業福州錦江花園，並完成我們第一項商業物業項目福州金輝大廈的開發
<b>開展全國佈局</b>	
2004年	我們開始擴展至中國其他省份的城市，如重慶市
2006年	我們進一步擴展至西安
2009年	我們的總部遷至北京，且我們將業務擴展至上海市

## 歷史、重組及公司架構

年份	里程碑
<b>區域聚焦</b>	
2010年	我們將我們的業務擴展至天津市及連雲港
2011年	我們被中國房地產協會、中國房地產研究會及中國房地產測評中心評為「中國房地產企業前五十強」，成為中國著名的房地產開發企業  我們開始進駐成都、瀋陽、揚州、合肥、鹽城及淮安
2013年	我們開始於西安開發大型綜合體金輝世界城
<b>跨越發展</b>	
2016年	北京金輝大廈完工並開始使用
2017年	我們開始擴展至佛山市及惠州市，開始著眼於進一步擴展至粵港澳大灣區
2018年	建立向六個區域，即長三角、環渤海、華南、華東、西南及西北進駐的戰略擴張  我們被中國房地產業協會、易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「中國房地產開發企業品牌價值30強」及「2018中國房地產開發企業品牌價值成長性10強」  我們被中國指數研究院評為「2018中國房地產品牌價值Top 30」
2019年	我們完成首次境外債券發行，並獲得標準普爾及惠譽評級的發行人評級  我們升級產品組合，以囊括優步系、雲著系、銘著系及大城系並令我們的產品佈局多樣化  我們被中國指數研究院評為「2019中國房地產商業地產百強企業」，並於2011年、2014年、2015年、2017年、2018年及2019年被中國房地產協會評為「中國房地產企業前五十強」  我們被中國房地產協會、易居房地產研究院及中國房地產測評中心評為「2019中國房地產開發企業綜合發展10強」
2020年	通過將六大區域調整為五大區域，即長三角、環渤海、華南、西南及西北，調整組織架構  我們在中國指數研究院評選的「中國房地產開發企業100強」中位列第37名

---

## 歷史、重組及公司架構

---

年份

里程碑

---

我們在中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評選的「中國房地產開發商前五十強」中位列第36名

### 我們的公司發展

截至最後實際可行日期，本集團以設立或收購的中國經營附屬公司及合營企業及聯營公司來開展業務。本集團主要成員公司的發展是影響本集團往績記錄期間的表現及運營的重要因素並對持有的資產至關重要，有關公司發展載列如下：

#### 金輝集團

金輝集團是我們所有中國附屬公司及兩間離岸附屬公司的控股公司。其於1996年9月2日在中國成立，初始註冊資本為人民幣17,550,000元。截至成立日期，金輝集團由金輝投資公司全資擁有。

繼2002年7月至2006年4月一系列的增資後，金輝集團的註冊資本由人民幣17,550,000元增加至人民幣195,330,000元。2006年7月26日，金輝投資以人民幣195,330,000元的代價自金輝投資公司收購金輝集團的全部股權，有關代價乃經公平磋商並參考金輝集團於該項轉讓時的註冊資本後釐定。

金輝集團的註冊資本於2007年3月進一步增加至人民幣357,090,000元，並於2010年7月增加至人民幣457,090,000元。於2015年6月，上海華月實業投資有限公司（「上海華月」）注資人民幣200,000,000元，其當時由林先生的親屬陳雲女士全資擁有。該注資中的人民幣19,045,400元計入金輝集團的註冊資本，餘下人民幣180,954,600元計入金輝集團的資本儲備。該注資由陳雲女士動用其個人的財物資源作出，以推進(i)為本集團的業務拓展籌措資金；(ii)將金輝集團的股東數目增至兩名，從而滿足金輝集團由有限責任公司轉制為股份有限公司的要求，以籌備金輝集團當時於上海證券交易所擬進行的上市申請；及(iii)作為林先生的親屬或家庭成員獲准於當時於上海證券交易所上市的建議申請前投資金輝集團從而從其日後財務成果中獲益的第一步。於上述完成後，金輝集團的註冊資本為人民幣476,135,400元，且金輝集團由金輝投資及上海華月分別擁有96%及4%。

於2015年8月3日，金輝集團董事會通過決議案，批准（其中包括）金輝集團由有限責任公司改制為股份有限公司。有關改制完成後，金輝集團的股本為人民幣1,800,000,000元，分為1,800,000,000股每股面值人民幣1.00元的股份，金輝投資及上海華月分別持有金輝集團96%及4%的股本。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於上文所述的上海華月於2015年6月注資後，經林巍先生、林鳳玉女士、林蘋女士及林鳳華女士(「有關人士」)(均為林先生的親屬或家庭成員，「親屬」及「家庭成員」的定義見上市規則)分別注資人民幣50百萬元、人民幣40百萬元、人民幣30百萬元及人民幣30百萬元，於2016年1月，上海華月的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣200百萬元。於該等注資完成後，上海華月由林巍先生、陳雲女士、林鳳玉女士、林蘋女士及林鳳華女士分別擁有25%、25%、20%、15%及15%。注資金額源於林先生根據四份貸款協議向有關人士作出的墊款，而截至最後實際可行日期，有關墊款尚未償還，並將於有關人士自上海華月收取未來股息錢款後或於彼等於該公司的股權出售後方予償還。上述注資於金輝集團申請在上海證券交易所上市前不久作出，因有關人士經考慮金輝集團的前景及上市可能性後，表示有意願在其建議A股上市前投資金輝集團。截至最後實際可行日期，上海華月先前收取的約人民幣3.1百萬元的全部股息尚未進一步派付至有關人士，因此彼等尚未自金輝集團的投資中獲得任何財務回報。

有關人士及陳雲女士(「有關股東」)並無參與本集團的日常管理或營運。彼等各自在投資股市及投資基金方面的經驗有限。除通過上海華月投資金輝集團外，有關股東並無房地產行業方面的其他投資。

由於有關股東為中國國民及經考慮根據37號文為彼等通過上海華月持有的將予轉讓至本公司境外股權的金輝集團權益完成必要外匯管理局登記所需的時間及其他資源以及有關潛在稅務影響，有關股東決定通過金輝集團保留其於本集團的境內投資。

根據金輝集團的組織章程細則，上海華月作為金輝集團的少數股東，並無任何否決權。

### **蘇州金輝房地產開發**

蘇州金輝房地產開發於2015年1月9日在中國成立，初始註冊資本為人民幣50,000,000元。自成立以來，蘇州金輝房地產開發由本公司的間接非全資附屬公司蘇州金輝居業全資擁有。於2015年5月25日，蘇州金輝居業通過注資人民幣50,000,000元，將蘇州金輝房地產開發的註冊資本增加至人民幣100,000,000元。

蘇州金輝房地產開發是為優步花園物業開發項目成立的項目公司。

### **重慶金輝長江**

重慶金輝長江於2001年4月13日在中國成立，為中外合資經營企業，初始註冊資本為29,990,000美元。於成立日期，重慶金輝長江由一名獨立第三方全資擁有。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2011年3月，重慶金輝長江當時的唯一獨立第三方股東分別以人民幣124,110,000元及人民幣124,110,000元的代價向重慶融輝及北京居業投資(由上海居業投資有限公司(「上海居業」)及重慶融輝在這關鍵時刻分別擁有79.59%及20.41%)轉讓其於重慶金輝長江50%以及另外50%的股權。有關代價乃經公平磋商並參考重慶金輝長江於該項轉讓時的註冊資本後釐定。該等轉讓完成後，重慶金輝長江由重慶融輝及北京居業投資分別擁有50%及50%。因重慶融輝及上海居業均為金輝集團的直接全資附屬公司，故重慶金輝長江成為金輝集團的間接全資附屬公司。

於2011年4月，為獲得獨立第三方平安信託有限責任公司(「平安信託」)授予的貸款以開發我們的其中一個發展項目，平安信託向重慶金輝長江注資人民幣238,481,303元，將其註冊資本增加至人民幣486,701,303元。於相關增資完成後，重慶融輝、北京居業投資及平安信託分別持有重慶金輝長江25.5%、25.5%及49%的股權。於2013年5月3日，償還貸款後，平安信託與北京居業投資訂立股權轉讓協議，據此，平安信託以人民幣238,481,303元的代價向北京居業投資轉讓其於重慶金輝長江49%的股權，有關代價乃經公平磋商參考重慶金輝長江於該項轉讓時的註冊資本後釐定。有關轉讓完成後，重慶融輝及北京居業投資分別擁有重慶金輝長江25.5%及74.5%的股權。

於2017年7月13日，重慶融輝向重慶金輝長江注資人民幣255,000,000元，將其註冊資本增加至人民幣741,701,303元。有關注資完成後，重慶融輝及北京居業投資分別擁有重慶金輝長江51.1%及48.9%的股權。

重慶金輝長江是為重慶金輝城、重慶泊舍、重慶禦江府、重慶中央銘著及重慶長江銘著物業開發項目成立的項目公司。

### 西安曲江原山

西安曲江原山於2011年8月26日在中國成立，初始註冊資本為人民幣10,000,000元。成立時，西安曲江原山分別由開元城市發展(西安)投資中心(有限合夥)(「開元城市發展」)及開元曲江投資發展有限公司(「開元曲江」)(兩者均為獨立第三方)擁有99.9%及0.1%的股權。

於2013年3月8日，北京金輝原山以人民幣327,406,491元的代價自開元城市發展收購西安曲江原山10.5%的股權，有關代價乃經公平磋商並參考獨立估值師對西安曲江原山截至2012年12月31日作出的估值後釐定。於2016年2月19日，北京金輝原山以人民幣1,727,339,665.97元的總代價自開元城市發展及開元曲江收購西安曲江原山89.5%的股權，有關代價乃經公平磋商



---

## 歷史、重組及公司架構

---

商並參考獨立估值師對西安曲江原山截至2015年8月31日作出的估值後釐定。於有關轉讓完成後，西安曲江原山由北京金輝原山全資擁有。

為就獨立第三方長城嘉信資產管理有限公司(「長城嘉信」)制定的資產管理計劃提供擔保，以便我們能夠獲得貸款開發金輝世界城，於2016年3月4日，北京金輝原山以人民幣49,000,000元的代價向長城嘉信轉讓其於西安曲江原山49%的股權，有關代價乃經公平磋商並參考西安曲江原山於該項轉讓時的註冊資本後釐定。於2017年7月11日，償還貸款後，長城嘉信以人民幣49,000,000元的代價向北京金輝原山轉讓其於西安曲江原山49%的股權，有關代價乃經公平磋商並參考西安曲江原山於該項轉讓時的註冊資本後釐定。有關轉讓完成後，西安曲江原山成為我們的非全資附屬公司。

西安曲江原山是為西安金輝世界城物業開發項目成立的項目公司。

### 融僑福州置業

融僑福州置業於1992年6月24日在中國成立，為外商獨資企業，初始註冊資本為12,000,000美元。截至成立日期，融僑福州置業由獨立第三方全資擁有。

於2007年8月31日，另一名獨立第三方向融僑福州置業注資18,000,000美元，將其註冊資本增加至30,000,000美元，自此，融僑福州置業由兩名獨立第三方擁有40%及60%。2013年6月18日，該獨立第三方股東以18,000,000美元的代價向金輝集團轉讓其於融僑福州置業60%的股權，有關代價乃經公平磋商並參考融僑福州置業於該項轉讓時的註冊資本後釐定。有關轉讓完成後，金輝集團及獨立第三方分別擁有融僑福州置業60%及40%的股權。

融僑福州置業是為福州淮安物業開發項目成立的項目公司。

### 句容弘源

句容弘源於2009年7月3日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。截至成立日期，句容弘源由獨立第三方句容山水龍城房地產開發有限公司(「句容山水」)全資擁有。

於2013年12月17日，上海融輝居業以人民幣386,863,000元的代價自句容山水收購句容弘源83%的股權，有關代價乃經公平磋商並參考句容弘源於該項轉讓時的註冊資本後釐定。於2014年4月1日，上海融輝居業以人民幣79,237,000元的代價自句容山水收購句容弘源餘下

---

## 歷史、重組及公司架構

---

17%的股權，有關代價乃經公平磋商並參考句容弘源於該項轉讓時的註冊資本後釐定。有關轉讓完成後，句容弘源由上海融輝居業全資擁有。

句容弘源是為四季金輝物業開發項目成立的項目公司。

### **北京金輝北望**

北京金輝北望於2017年3月15日在中國成立，初始註冊資本為人民幣50,000,000元。自其成立以來，北京金輝北望由本公司的間接非全資附屬公司北京融輝置業全資擁有。北京金輝北望自其成立以來一直從事提供商業經營服務。

### **上海天萃**

上海天萃於2015年12月8日在中國成立，初始註冊資本為人民幣1,000,000元。自其成立以來，上海天萃由本公司的間接非全資附屬公司上海融輝居業全資擁有。於2016年3月，上海天萃的註冊資本由人民幣1,000,000元增加至人民幣100,000,000元。

上海天萃是為上海金輝天萃苑物業開發項目成立的項目公司。

### **廊坊啟輝房地產開發**

廊坊啟輝房地產開發於2019年4月8日在中國成立，初始註冊資本為人民幣50,000,000元。自其成立起，廊坊啟輝房地產開發由北京北望管理諮詢有限公司全資擁有，北京北望管理諮詢有限公司由北京融輝茗業投資有限公司全資擁有，為本公司間接非全資附屬公司。

廊坊啟輝房地產開發是為物業開發項目廊坊優步水岸花園而成立的項目公司。

### **武漢耀星房地產開發**

武漢耀星房地產開發於2019年3月27日在中國成立，初始注資資本為人民幣100,000,000元。截至成立日期，武漢耀星房地產開發由武漢利嘉天和置業有限公司(「**武漢利嘉**」)、武漢金輝置業有限公司(「**武漢金輝置業**」)及福建友興投資有限公司(「**福建友興**」)分別擁有50%、30%及20%。武漢利嘉及福建友興均為獨立第三方，而武漢金輝置業由北京金輝原山全資擁有。

於2019年6月，武漢利嘉向武漢金輝置業轉讓其於武漢耀星房地產開發，代價為人民幣50,000,000元，有關代價乃經公平磋商並且參考於轉讓時武漢耀星房地產開發的註冊資本。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於有關轉讓完成後，武漢耀星房地產開發由武漢金輝房地產及福建友興分別擁有80%（其中15%乃代表武漢茂田置業投資有限責任公司（為獨立第三股東）為方便管理而信託持有）及20%。

於2019年6月，武漢耀星房地產開發的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣1,000,000,000元。

武漢耀星房地產開發是為物業開發項目武漢江山雲著而成立的項目公司。

### 鄭州金輝興業

鄭州金輝興業於2018年5月9日在中國成立，初始註冊資本為人民幣50,000,000元。截至成立日期，鄭州金輝興業由西安金輝興業房地產開發有限公司（「西安金輝興業」）全資擁有，西安金輝興業由西安金輝房地產開發有限公司全資擁有，並為本公司間接非全資附屬公司。

於2019年6月，鄭州金輝興業的註冊資本通過西安曲江原山注資人民幣52,040,000元，由人民幣50,000,000元增加至人民幣102,040,000元。於註冊資本增加完成後，鄭州金輝興業由西安曲江原山及西安金輝興業分別擁有51%及49%。

鄭州金輝興業是為物業開發項目鄭州金輝濱河彩雲築而成立的項目公司。

### 杭州京輝置業

杭州京輝置業於2017年9月19日在中國成立，初始註冊資本為人民幣50,000,000元。自其成立起，杭州京輝置業由杭州啟盈全資擁有。

杭州京輝置業是為物業開發項目杭州久尚雲築而成立的項目公司。

### 金輝資本投資

金輝資本投資於2017年6月6日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。自其註冊成立起，已向金輝集團的全資附屬公司金輝北望控股有限公司配發50,000股股份。金輝資本投資為一間投資控股公司，且為我們2019年首批境外債務發行的發行人。

### 於往績記錄期間進行的重大收購事項

#### 收購長沙鴻濤房地產開發有限公司(「長沙鴻濤」)全部股權

於2017年7月，長沙金輝置業收購長沙潤濤進出口貿易有限公司及懷化潤濤裝飾有限公司於長沙鴻濤的全部股權，該兩間公司均為獨立第三方，總代價為人民幣62,400,000元，有關代價乃經公平磋商並參考長沙鴻濤於該項轉讓時所擁有的物業組合及市值後釐定。截至最後實際可行日期，代價已悉數償付。於2017年7月19日完成有關收購後，長沙鴻濤由長沙金輝置業全資擁有。長沙鴻濤為物業開發項目長沙鴻濤翡翠灣的項目公司。

#### 收購陝西楓泓房地產開發有限公司(「陝西楓泓」)全部股權

於2018年2月，西安啟泰置業收購獨立第三方陝西楓鶴房地產開發有限公司於陝西楓泓的全部股權，總代價為人民幣1,303,092,000元，有關代價乃經公平磋商並參考陝西楓泓於該項轉讓時所擁有的物業組合及市值後釐定。截至最後實際可行日期，代價已悉數償付。於2018年2月14日完成有關收購後，陝西楓泓由西安啟泰置業全資擁有。陝西楓泓為物業開發項目西安涇河小鎮的項目公司。

#### 收購蘇州金輝華園置業有限公司(「蘇州金輝華園」)30%股權

於進行收購前，蘇州金輝華園由蘇州金輝居業及獨立第三方中新蘇州工業園區市政公用發展集團有限公司(「中新蘇州工業園區」)分別擁有70%及30%。於2018年12月，蘇州金輝居業以人民幣34,721,200元的代價收購中新蘇州工業園區於蘇州金輝華園的30%股權，有關代價乃經公平磋商並參考獨立估值師對蘇州金輝華園截至2018年9月30日所作估值後釐定。截至最後實際可行日期，代價已悉數償付。於2018年12月28日完成有關收購後，蘇州金輝華園由蘇州金輝居業全資擁有。蘇州金輝華園為物業開發項目蘇州尊域雅苑的項目公司。

#### 收購蘇州金輝新園置業有限公司(「蘇州金輝新園」)49%股權

於進行收購前，蘇州金輝新園由蘇州金輝居業及中新蘇州工業園區分別擁有51%及49%。於2018年12月，蘇州金輝居業以人民幣24,523,000元的代價收購中新蘇州工業園區於蘇州金輝新園的49%股權，有關代價乃經公平磋商並參考獨立估值師對蘇州金輝新園截至2018年9

---

## 歷史、重組及公司架構

---

月30日所作估值後釐定。截至最後實際可行日期，代價已悉數償付。於2018年12月29日完成有關收購後，蘇州金輝新園由蘇州金輝居業全資擁有。蘇州金輝新園為物業開發項目蘇州淺灣雅苑的項目公司。

我們的中國法律顧問已確認，於往績記錄期間，已根據相關中國法律法規向相關中國機關獲得所有有關重大收購的必要備案及登記，以及所有相關法律程序已完成。

### 於聯交所及上海證券交易所的過往上市申請

金輝集團控股(我們的控股股東之一)於2013年9月17日提交申請，擬將其股份於聯交所主板上市(「**2013年聯交所上市申請**」)。經計及相關時間的現行市況及因其有意探索於上海證券交易所尋求上市的可行性，鑒於當時的市場認為中國政府有可能放寬政策，允許房地產公司於上海證券交易所上市，金輝集團控股管理層於相關時間認為上海證券交易所已經成為更適合其進行其募資計劃的平台，金輝集團控股於該申請於2014年3月失效後停止進行2013年聯交所上市申請。

為於上海證券交易所上市而進行一系列重組及準備工作後，金輝集團於2016年1月26日提交於上海證券交易所上市的申請(「**A股申請**」)並隨後於2017年2月解答了中國證監會發出的問詢(「**問詢**」)，主要與披露有關，要求提供有關金輝集團及其附屬公司的公司架構、經營及財務資料、關連交易、合規記錄及其他相關事項的進一步詳情。問詢並無提出或識別出重大意見或事宜。然而，A股申請的後續進展比較緩慢，而中國房地產行業調控和監管環境收緊，及中國總體融資環境所面臨的挑戰日趨嚴峻導致A股申請審批流程，上市時間延長且未定同時，於A股上市申請有待批准時，注意到多間中國房地產開發商於聯交所成功上市，該等上市發行人成功進軍國際資本市場。因此，我們的控股股東再次決定尋求我們的業務在聯交所上市，而在籌備期間，金輝集團於2020年3月向中國證監會提交申請，自願撤回其A股上市申請並於2020年4月獲得中國證監會的審核程序終止通知。

於2013年聯交所上市申請時，金輝集團控股(於有關申請中的擬上市主體)由林先生及林女士分別實益擁有61.72%及33.28%及由一名獨立第三方實益擁有5%。於2013年聯交所上市申請失效後，該名獨立第三方持有的股份由金輝集團控股購回且該名獨立第三方不再為金輝集團控股的股東。完成有關購回後，金輝集團控股變為分別由林先生及林女士擁有64.97%及35.03%，及截至最後實際可行日期，股權構架維持不變。作為重組的一部分，本公司由金輝集團控股的全資附屬公司註冊成立以作為上市的上市主體。有關詳情，請參閱本節「重組—註冊成立本公司」。重組完成後，金輝集團控股成為我們的控股股東之一。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

於2013年聯交所上市申請時的擬上市集團的主要業務運營為物業開發、物業管理以及酒店運營及管理，而當前上市的本集團的業務已精簡為主要專注於物業開發及物業租賃。

董事概不知悉與2013年聯交所上市申請及A股申請(統稱為「過往上市申請」)相關的任何其他重大事宜與上市有關，而應於本招股章程內提請投資者注意以對本公司作出知情評估。

就過往上市申請而言，聯席保薦人已進行下列盡職調查工作，以(i)了解過往上市申請的背景及撤回過往上市申請／過往上市申請失效的原因；及(ii)查明是否存在任何與過往上市申請有關並會對本公司上市合適性產生重大不利影響的重大問題：

1. 與(i)本集團負責處理過往上市申請的管理層；及(ii)過往上市申請的若干中間人進行訪談；
2. 審閱大眾傳媒上與過往上市申請有關的公開可得資料；
3. 審閱與過往上市申請有關的上市申請文件(包括招股章程初稿)；及
4. 審閱中國證監會、聯交所及證監會發出的與過往上市申請有關的函件(包括意見函件)以及對意見函件各自的回應。

基於本集團提供的上述資料及所作的盡職調查工作，聯席保薦人並不知悉任何將對本公司上市合適性產生重大不利影響及就過往上市申請需聯交所及證監會注意的問題。



- (5) 西安金輝廣場商業管理有限公司(「西安金輝廣場商業物業管理」)於重組前為金輝集團的間接全資附屬公司。作為重組的一部分，西安金輝廣場商業物業管理於2019年12月獲出售。有關詳情，請參閱本節「出售北京金輝錦江及西安金輝廣場商業物業管理」。
- (6) 融僑福州置業餘下40%的股權由獨立第三方持有。
- (7) 上圖包括與我們的主要附屬公司相關的股權資料，有關詳情載於本節「—我們的公司發展」。有關我們附屬公司的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本集團的進一步資料—6.附屬公司的詳情」。



## 重組

我們因預期上市而進行重組，且本公司因此成為我們附屬公司的控股公司。

## 註冊成立本公司

本公司於2019年10月17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港元的普通股。於註冊成立之後，配發及發行一股股份予初始認購人(獨立第三方)，而有關股份轉讓予启輝。

## 收購Jubilance Properties

於2020年3月5日，本公司以3.00美元的代價自金輝集團控股收購Jubilance Properties的全部已發行股份，有關代價已由本公司於2020年3月5日以向启輝(即金輝集團控股的直接全資附屬公司)配發及發行一股股份的方式結清。

## 出售北京金輝錦江及西安金輝廣場商業物業管理

本集團的長遠戰略是專注於房地產開發及商業營運服務，為精簡本集團的架構以遵從該戰略，同時為了清晰地界定本集團與有關控制股東之間的業務界線，我們已採取以下出售及其他重組措施。

西安金輝廣場商業物業管理成立於2014年7月8日。緊接重組前，該公司主要從事向本集團所開發的商業物業提供物業管理服務及其他增值服務。其客戶均為獨立租戶。由於其業務並不符合本集團的長遠戰略，於2019年12月2日，西安金輝廣場商業物業管理的唯一股東西安金輝房地產開發有限公司以人民幣5,000,000元的代價向北京金輝錦江轉讓其於西安金輝廣場的全部股權，有關代價乃經公平磋商並參考西安金輝廣場商業物業管理於該項轉讓時的註冊資本後釐定。有關股權轉讓完成後，西安金輝廣場商業物業管理由北京金輝錦江全資擁有。

北京金輝錦江成立於2002年8月20日。緊接重組前，該公司主要從事向本集團開發的住宅物業提供物業管理服務。其客戶為物業開發商及業主，包括本集團及獨立第三方。由於其業務與本集團的長遠戰略不符，於2019年12月23日，北京金輝錦江的唯一股東金輝集團以人民幣27,000,000元的代價向我們最終控股股東林先生及林女士間接全資擁有的福州金惠物業管理有限公司轉讓其於北京金輝錦江的全部股權，有關代價乃經公平磋商並參考獨立估值師對北京金輝錦江所作估值後釐定。有關股權轉讓完成後，北京金輝錦江不再為本集團的成員公司。

---

## 歷史、重組及公司架構

---

經我們的董事確認，在進行有關出售之前，北京金輝錦江及西安金輝廣場商業物業管理各自在所有重大方面均遵守適用的法律法規，且並無涉及任何重大法律、監管、仲裁或行政訴訟、調查或申索。

我們的中國法律顧問確認，上述出售均已獲取所有適用的監管批文及登記。

### 增加法定股本

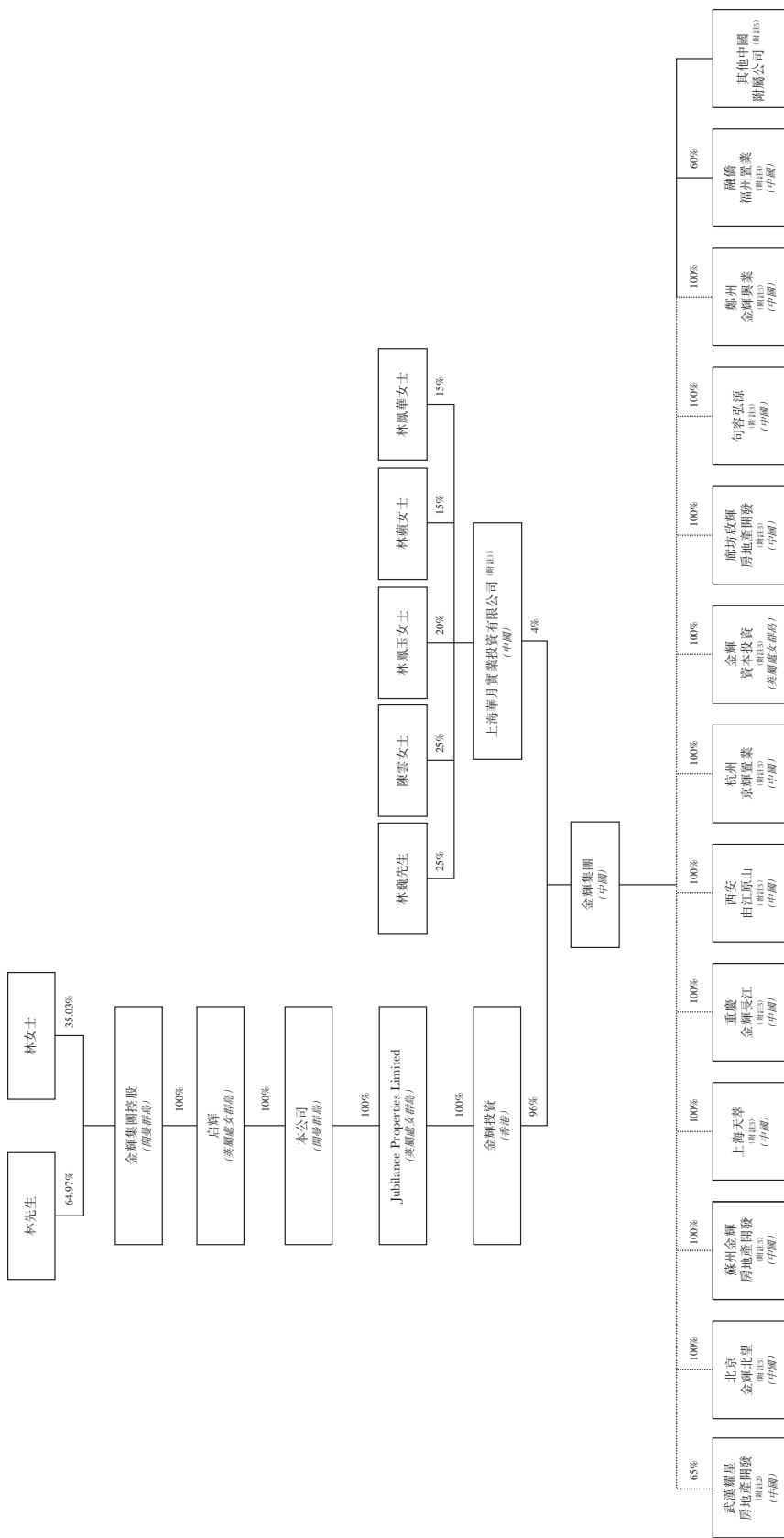
於2020年10月5日，本公司通過增設9,962,000,000股每股面值0.01港元的額外股份，將其法定股本增加至100,000,000港元。

### 資本化發行

根據股東於2020年10月5日通過的決議案，待本公司股份溢價賬因全球發售而獲得進賬後，董事獲授權以本公司股份溢價賬中的進賬33,999,999.98港元按面值繳足3,399,999,998股已發行股份，並向該決議案通過當日名列本公司股東名冊的股份持有人按其各自當時於本公司已有的持股比例（盡可能為整數，以避免發行及配發零碎股份）發行及配發該等股份，以此將該等進賬金額資本化。根據該項決議案發行及配發的股份將於所有方面與現有已發行股份享有相同權利。

重組之後以及緊接資本化發行及全球發售完成之前的公司架構

下圖載列本集團於重組後以及緊接資本化發行及全球發售前的簡化公司架構：

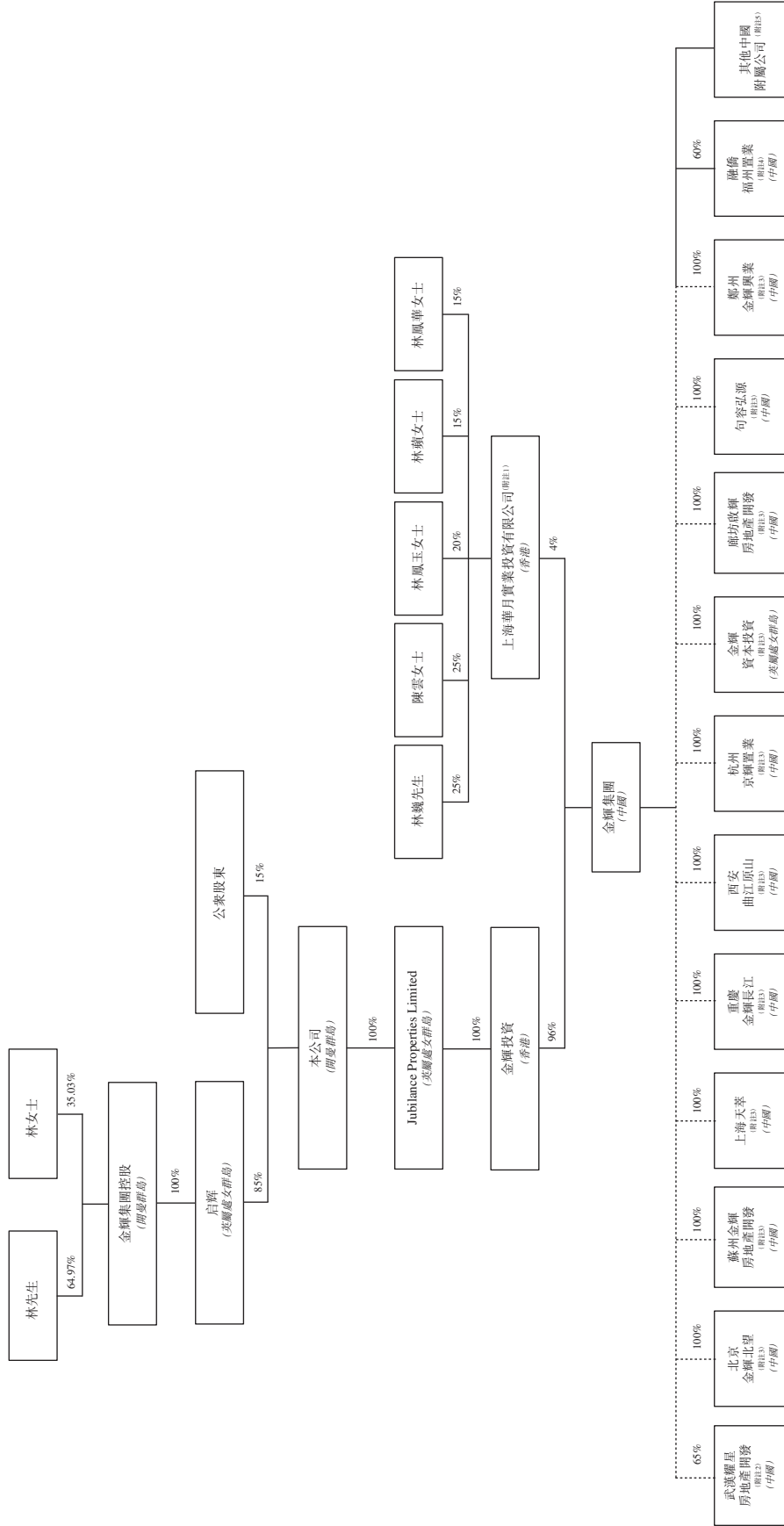


附註：

- (1) 林巍先生、陳雲女士、林鳳玉女士、林鳳女士及林鳳華女士均為林先生的親屬或家庭成員(有關詞彙的定義見上市規則)。
- (2) 武漢耀星房地產開發直接股東(即武漢金輝置業)持有武漢耀星已發行股本80%，其中15%乃代表武漢茂田置業投資有限公司(為獨立第三方)為方便管理而信託持有。武漢耀星房地產開發餘下20%股權由其他獨立第三方持有。
- (3) 北京金輝北望、蘇州金輝房地產開發、上海天萃、重慶金輝長江、西安曲江原山、杭州京輝置業、廊坊啟輝房地產開發、句容弘源、金輝資本投資及鄭州金輝興業各自均為金輝集團的間接全資附屬公司。
- (4) 融僑福州置業餘下40%的股權由獨立第三方持有。
- (5) 上圖包括於我們的主要附屬公司相關的股權資料，有關詳情載於本節「—我們的公司發展」。有關我們附屬公司的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本集團的進一步資料—6.附屬公司的詳情」。

資本化發行及全球發售完成之後的公司架構

下圖載列本集團於資本化發行及全球發售(假設超額配股權未獲行使及並不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲得使而可能發行的任何股份)完成之後的簡化公司架構：



附註：

- (1) 林巍先生、陳雲女士、林鳳玉女士、林鳳女士及林鳳華女士均為林先生的親屬或家庭成員(有關詞彙的定義見上市規則)。
- (2) 武漢耀星房地產開發直接股東(即武漢金輝置業)持有武漢耀星已發行股本80%，其中15%乃代表武漢茂田置業投資有限公司(為獨立第三方)為方便管理而信託持有。武漢耀星房地產開發餘下20%股權由其他獨立第三方持有。
- (3) 北京金輝北望、蘇州金輝房地產開發、上海天萃、重慶金輝長江、西安曲江原山、杭州京輝置業、廊坊啟輝房地產開發、句容弘源、金輝資本投資及鄭州金輝興業各自均為金輝集團的間接全資附屬公司。
- (4) 融僑福州置業餘下40%的股權由獨立第三方持有。
- (5) 上圖包括於我們的主要附屬公司相關的股權資料，有關詳情載於本節「—我們的公司發展」。有關我們附屬公司的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本集團的進一步資料—6.附屬公司的詳情」。

### 中國法規要求

#### 併購規定

於2006年8月8日，商務部、中國證監會及國家外匯管理局等六部委聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，於2006年9月8日實施並由商務部於2009年6月22日修訂。

根據併購規定第2條，併購規定所述「外國投資者併購境內企業」，指外國投資者購買境內非外商投資企業(「境內公司」)股東的股權，或認購境內公司的增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業(「股權併購」)；或外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業且運營該資產(「資產併購」)。根據併購規定第11條，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。當事人不得以外商投資企業境內投資或其他方式規避前述要求。

由於金輝集團的前身福建金輝房地產有限公司乃由金輝投資公司於1996年直接成立，就此而言，應適用《中華人民共和國外資企業法》及《中華人民共和國公司法》而非併購規定。

#### 國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日生效的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「37號文」)，中國居民(「中國居民」)就進行投融資而對該中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司境內資產或股權進行出資前，須向國家外匯管理局當地分支機構進行登記。

根據適用中國法律法規，由於林先生及林女士為香港永久居民，就37號文而言不視作中國居民，因此，無須根據37號文向國家外匯管理局進行登記。

我們的中國法律顧問確認，相關中國政府部門已簽發有關本節上文「— 我們的公司發展」所述本集團中國公司股權轉讓及註冊資本變動所需的全部政府批文及許可，且所有相關法律程序均已遵照相關中國法律法規完成。我們的中國法律顧問進一步告知，我們已自中國相關政府部門取得進行重組所需的全部必要批文。

## 概覽

我們是一家全國佈局、區域聚焦、城市領先且聲譽卓著的大型地產開發商，專注於為首置和首改客戶提供優質的住宅物業。憑藉逾20年的經驗，我們已將業務擴展至中國五大經濟發展勢頭強勁的區域，即長三角、環渤海、華南、西南及西北。按綜合實力計，我們於2020年在中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予的「2020年中國房地產開發商前五十強」中位列第36名，並為「中國房地產開發商綜合實力前十強」。按綜合實力計，我們於2020年在國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院授予的「中國房地產開發商前百強」中位列第37名，較2019年排名第38名上升一位。我們亦分別在2018年及2019年獲中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予的「中國房地產開發企業品牌價值30強」和「中國房地產開發企業品牌價值成長性10強」。我們自2014年起連續七年獲中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為「中國房地產企業前五十強」。

我們戰略性地專注於為首置及首改客戶提供優質且多樣化的住宅物業。為滿足目標客戶的差異化需求及偏好，我們提供了四種住宅物業系列。優步系以創新及現代的設計為特色，專注於內部空間的有效利用。雲著系以融合智能的居住設施及具美學的設計為特色，為我們的客戶提供舒適、便捷及智能的居住體驗。銘著系面向高端客戶，且我們委聘世界知名的建築設計公司，以提供領先的設計及優質的居住體驗。大城系的特點為大型住宅物業綜合體，周邊配備有商業區域，旨在打造一個能夠提供便捷及舒適居住體驗的綜合社區。我們認為我們卓越的往績應歸功於我們強大的執行力及我們對營運所在區域的市場及發展趨勢的深入了解。我們認為通過多年來持續為我們的客戶提供優質物業項目，我們已打造出獲高度認可的品牌名，並積累了大量客戶群。

截至2020年7月31日，我們共有160個處於不同開發階段的物業開發項目，其中包含由我們附屬公司開發的117個項目以及由我們合營企業及聯營公司開發的43個項目。截至2020年7月31日，我們應佔物業開發項目的總建築面積為29,081,757平方米，包括(i)已竣工項目的可供出售建築面積、可出租建築面積及持作物業投資的可出租建築面積2,526,555平方米；(ii)開發中物業的規劃建築面積17,254,060平方米；及(iii)持作未來開發物業的估計建築面積9,301,141平方米。截至同日，我們應佔總建築面積的93.3%位於二線城市及核心三線城市。我們認為大規模且具有戰略性佈局的土地儲備將進一步推動我們業務增長。

於2017年、2018年及2019年，我們的收益分別為人民幣11,776.6百萬元、人民幣15,971.2百萬元及人民幣25,963.1百萬元，複合年增長率為48.5%。我們截至2019年及2020年4月30日止四個月的收益分別為人民幣4,454.1百萬元及人民幣2,929.2百萬元。於2017年、2018年及2019年，我們的年內利潤分別為人民幣2,221.3百萬元、人民幣2,299.9百萬元及人民幣2,690.0百萬元，複合年增長率為10.0%。我們截至2019年及2020年4月30日止四個月期間的溢利分別為人民幣531.8百萬元及人民幣182.0百萬元。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的合約銷售分別為人民幣280億元、人民幣432億元、人民幣560億元及人民幣90億元。



## 我們的競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢有助我們成功，並令我們從競爭對手中脫穎而出：

### 全國佈局、區域聚焦、城市領先且聲譽卓著的大型地產開發商

我們是一家全國佈局、區域聚焦、城市領先且聲譽卓著的大型地產開發商，專注於為首置和首改客戶提供優質的住宅物業。自1996年我們在福建省福州市成立以來，經過逾20年的持續發展，我們已成長為一家佈局全國的大型地產開發商，實現了對中國經濟發展潛力強勁的五個地區的覆蓋。截至2020年7月31日，我們的物業投資組合包括160個項目，其中包含由我們附屬公司開發的117個物業項目以及由我們合營企業及聯營公司開發的43個物業項目，覆蓋了中國16個省份和直轄市。我們自2014年起連續七年被中國房地產協會評為「中國房地產企業前五十強」。按綜合實力計，我們於2020年在國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院授予的「中國房地產百強企業」中位列第37名，較2019年的第38名有所上升。按綜合實力計，我們於2020年在中國房地產協會授予的「2020年中國房地產開發商前五十強」中位列第36名。憑藉我們較強的產品開發能力和優質的住宅項目，我們已在全國範圍內確立了「金輝」的品牌地位。我們連續在2018年和2019年被中國房地產協會授予「中國房地產開發企業品牌價值30強」和「中國房地產開發企業品牌價值成長性10強」，且連續在2018年和2019年被中國指數研究院授予「中國房地產品牌價值30強」和「中國房地產住宅開發專業領先品牌價值10強」。

我們重點聚焦長三角、環渤海、華南、西南及西北五大經濟發展勢頭強勁的區域。我們的土地儲備廣泛分佈於該等五大區域，並聚焦區域內的核心城市群。截至2020年7月31日，我們的總土地儲備為29,081,757平方米，覆蓋該等區域內31個城市。我們戰略性地選擇一個區域內已進駐的城市作為我們在有關區域的本部，並進一步在該區域擴張及進駐。我們積極參與一線城市的房地產投資開發，並優先重點關注具備經濟發展勢頭且有人口淨流入的二線城市，目前已進入北京、上海、蘇州、南京、合肥、重慶、成都、西安、福州及杭州等城市。此外，我們已擴張佈局至經濟發展勢頭良好及市場需求持續增長的核心三線城市，例如佛山、惠州和廊坊等。我們認為有關二線城市及核心三線城市不易受相關中國法律法規變動影響，且有持續增長的市場需求，將可支撐我們的進一步發展及增長。我們致力於在我們所認為發展勢頭良好的城市取得領先的市場地位。根據仲量聯行的資料，就住宅物業的合約銷售金額而言，我們於2019年在西安及淮安排名前三並在荊州及福州位居前十，就新獲得住宅物業地塊的總地盤面積而言，我們在廊坊及石家莊排名前五。根據仲量聯行提供的資料，截至2019年12月31日止三個年度，就住宅物業的合約銷售金額而言，我們於西安、揚州、荊州、重慶、福州及淮安位居前十，就新獲得住宅物業地塊的總地盤面積而言，我們於福州、西安、長沙、石家莊及廊坊位居前十。

我們認為，憑藉我們的全國佈局、區域聚焦及城市領先地位，我們已做好充分準備抓緊中國房地產行業的發展機遇。

### 得益於嚴謹審慎的獲地策略和靈活高效的獲地方式，我們累積了優質的土地儲備

我們堅持穩定佈局和可持續發展，並基於此建立了嚴謹審慎的獲地策略。我們對目標地塊有嚴格的篩選標準。如：我們特別要求目標地塊符合本公司的整體發展戰略、目標土地所在城市土地存量健康且量價穩定以及預期投資收益滿足本公司的財務指標等。我們也就土地獲取建立了嚴格的投資決策流程。由我們城市、區域和集團層面的投資拓展部負責牽頭，其他的業務部門也都會積極參與到整個決策過程中並提供彼等的意見。此外，為有效控制我們的土地收購成本，我們根據每塊土地的情況決定適合的獲地方式。

於往績記錄期間，除通過招標、拍賣或掛牌收購土地外，我們也通過收購擁有若干地塊的土地使用權的公司的股權的方式獲得土地儲備。例如，西安作為陝西省省會和一帶一路的關鍵城市，其經濟穩定發展，且預期會出現大量人口流入。然而，其土地價格在2017年前的漲幅較同期中國其他省會城市滯後，因此，我們重點關注該城市的土地情況，並擇機獲地。在2017年，我們通過收購西安一家本地地產開發公司，增加權益口徑土儲面積約0.6百萬平方米。增加的土儲位於西安城市新區，地價相對較低，但其交通便利、環境宜居，配套規劃也正逐步落實，具有較強的增長潛力。繼2018年及2019年後，我們進一步在西安取得了幾塊土地，增加權益口徑土儲約0.3百萬平方米。該等已收購地塊有助我們建立在西安的領先地位。此外，我們亦通過與其他領先的地產商合作共同收購地塊及進行開發，以發揮雙方的資源優勢，取得共贏。

得益於我們嚴謹審慎的獲地策略和靈活高效的獲地方式，我們以相對低的土地收購成本在具有強大增長潛力地區的戰略性地段積累了優質的土地儲備。我們的土地儲備廣泛分佈於長三角、環渤海、華南、西南及西北五大區域，並聚焦核心城市群。截至2020年7月31日，我們在該五大區域的土地儲備分別為4,006,171平方米、5,300,069平方米、5,026,649平方米、7,618,062平方米和7,130,806平方米，在總土地儲備中的佔比分別為13.8%、18.2%、17.3%、26.2%及24.5%。此外，我們的土儲主要均衡分佈於市場需求穩定但受相關中國法律法規影響較小的二線城市和核心三線城市。截至2020年7月31日，我們於一線城市、二線城市、核心三線城市及其他城市的土儲分別達到349,486平方米、23,666,766平方米、3,449,905平方米及1,615,600平方米，其中我們在二線城市和核心三線城市的權益口徑土儲在我們總權益口徑土儲中的佔比為93.3%。我們相信我們具有戰略性區位優勢的土地儲備將為我們的長期增長提供有力支持。

### 致力於為首置和首改客戶提供優質且多樣化的住宅物業

我們專注於為首置和改善型客戶提供優質且多樣化的住宅物業。根據仲量聯行的資料，購買建築面積90平方米以下住宅物業的購房者多為首置客戶，購買建築面積90平方米至120

平方米住宅物業的客戶多為首改客戶。根據仲量聯行的資料，於2019年，建築面積90平方米以下的住宅物業已售總套數佔中國住宅物業已售總套數約24.0%，而建築面積在90平方米至120平方米的住宅物業已售總套數佔中國住宅物業總套數約41.6%。由於我們的目標客戶為市場上基數最大的首置客戶及首改客戶，且我們重點佈局二線城市和核心三線城市，因此我們的房產開發和銷售受相關中國法律法規影響較小。

我們的核心產品優步系和雲著系主要圍繞首置和首改客戶的需求。我們的優步系致力於為首置客戶提供高性價比的物業，在滿足其居住自有房屋需求的前提下，為其打造實用和便利的多功能空間。我們的優步系於2019年獲中國指數研究院授予「中國房地產系列項目品牌價值10強」。我們的雲著系致力於為有改善住房需求的客戶提供舒適的物業。此外，雲著系以融合智能的居住設施及具美學的設計為特色，為我們的客戶提供舒適、便捷及智能的居住體驗。例如，我們的雲著系列會根據客戶的需求，安裝淨水以及空氣淨化系統、智能照明系統以及智能安防系統等。我們的雲著系於2018年獲中國指數研究院授予「中國房地產精品項目品牌價值10強」。截至2020年7月31日，我們的合共160個項目中有56個項目為優步系，39個項目為雲著系，其權益總建築面積分別為9,329,596平方米及7,468,234平方米，在我們總權益建築面積中的佔比分別為32.1%及25.7%。

同時，我們亦已開發出銘著系和大城系，以滿足不同客戶群體的需求。我們的銘著系致力於為高端客戶提供高品質的舒適物業，滿足其奢居需求。我們委聘世界知名的建築設計公司，以提供領先的設計和優質的居住體驗。銘著系物業項目西安金輝江山銘著被中國房地產協會授予「2019中國房地產優秀品牌項目」。銘著系另一物業項目重慶金輝中央銘著被中國房地產協會授予「2018年中國房地產優秀品牌項目」。我們亦開發大城系，其致力於打造綜合社區，為不同需求的客戶提供便利舒適的居住體驗。

我們相信我們的產品定位策略以及多樣化的產品組合使我們可以滲透至首置和首改客戶中的不同細分市場，從而有力支持我們的可持續增長。

### **以標準化的開發流程和強大的執行能力為基礎的快速資產周轉**

我們建立了標準化的房地產開發流程，涵蓋選址、土地收購、融資、項目設計、承包和採購、施工和質量控制、市場推廣、預售和交付等諸多環節。我們就每一個項目制定詳細的開發計劃，列明整個項目開發過程中的主要工作線條以及其目標完成時點和具體負責的部門、人員和其他相關方等。同時，我們對開發流程進行標準化管控，統一各項目公司的操作流程，加強開發流程標準化及模塊化。標準化的開發流程使得我們在確保項目品質的同時，高效完成項目開發。

## 業 務

我們也擁有強大的執行能力。我們建立了由「集團、區域、城市」三級組成的扁平化的組織架構。該扁平化的組織結構既保證了公司總部決策的力度和時效性，便於總部及時掌握一線的市場趨勢和業務動態，同時又給予地區及城市公司充分授權，使得整個團隊能夠高效運營。我們制定了內部的指引並不時進行更新，並監督內部指引的實行情況。同時我們和外部的設計單位、項目承建商以及供應商均保持緊密的合作，以有效進行成本、質量和項目進程控制。

得益於我們標準化的開發流程和強大的執行力，我們通過快速的資產周轉和快速的去庫存來提高收益和維持穩定的現金流。我們將項目開發過程中涉及的100多個時間節點分類為里程碑節點、集團管控節點和區域管控節點，且建立了專門的運營系統對所有節點進行管控並跟蹤項目進度。我們通常要求訂立相關土地出讓合同後分別在110天內完成方案批覆，8個月內開始預售，24-30月內實現交付結轉。例如，我們的西安優步花園在拿地後7個月內開始預售，且於開始預售後的8個月內已銷售建築面積達可售總建築面積的78%，我們蘇州江南雲著花園在拿地後的7個月內開始首次銷售，且於開始預售後的5個月內已銷售建築面積達到可售總建築面積的94%。此外，我們有專門的銷售及市場營銷團隊根據市場情況，在根據相關中國法律法規制定的價格調整範圍內及時調整項目售價，在協助我們實現快速的去庫存的同時，維持該項目的收益水平。我們也注重維持高周轉和項目質量之間的平衡。我們相信標準化的開發流程不僅使我們有效管控項目質量和維持運營效率，也將使我們高效地進駐和佔據新的市場，並提高股東回報。

### 穩定廣泛的融資渠道

我們採用多種融資方式滿足經營和項目開發的資金需求。我們主要通過銀行貸款、信託融資和其他金融機構融資安排進行融資。我們和中國四大國有銀行均保持長期良好的關係，且是其總行的直營客戶。截至2020年4月30日，我們獲得的銀行及其他金融機構的授信額度為約人民幣109,400.0百萬元，未使用的授信額度為約人民幣65,260.0百萬元。我們認為，充足的授信額度為我們業務經營和擴展提供了有力的支持。此外，我們亦獲得利用資本市場進行債務融資的機會。我們在境內多次發行公司債券、資產抵押證券等。我們也積極拓展海外融資渠道。金輝資本投資公司(金輝集團的間接全資附屬公司)於2019年10月、2020年1月及2020年6月分別發行總額為250.0百萬美元、300.0百萬美元及250.0百萬美元的優先票據。基於我們的良好信貸狀況及與金融機構的長期良好關係，我們可以具競爭力的成本獲取融資。我們的加權平均實際利率相對較低，此有助於我們維持各個項目的盈利能力。我們銀行及其他借款、優先票據、公司債券及資產抵押證券的加權平均利率等於年內或期內產生的實際借款成本，除以尚未償還加權平均借款，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，分別為7.25%、7.65%、7.76%及7.99%。我們相信穩定廣泛的融資渠道將繼續促進我們的可持續增長。

## 我們擁有經驗豐富的高級管理團隊和高素質人才隊伍

我們的成功依賴於我們專業及經驗豐富的管理團隊。我們的董事長，執行董事和總裁林先生在房地產行業擁有逾25年的經驗。作為本集團創始人，林先生擁有高瞻遠矚的戰略格局，這有助於我們在業務發展及產品定位方面做出及時恰當的決策。在林先生的領導下，我們形成了「客戶第一、勇於擔當、開放包容、創新、誠信和務實」的企業價值觀，並以此指導我們的日常經營。我們的執行董事林宇先生具有豐富的房地產行業經驗。自2011年加入本集團以來，林宇先生先後在多個附屬公司擔任不同的管理職位，自2015年起，林宇先生一直負責管理總部的多個部門，積累了豐富的執行和管理經驗。林宇先生於2020年獲中國指數研究院授予中國房地產百強企業貢獻人物。我們管理團隊人員組成穩定，在本集團的平均工作年限為十年以上。我們相信，我們高級管理團隊豐富的工作經驗、出色的領導能力和市場預判能力使我們更好地理解中國房地產市場的發展和變化，並精準地捕捉市場機會。

此外，我們擁有一支能幹的僱員團隊。該團隊在房地產開發、規劃、設計、建設、融資及其他相關領域均具有豐富的經驗。我們也通過為僱員提供多種培訓項目，例如面向優秀畢業生的「輝動力計劃」、面向基層管理者的「金翼計劃」、面向中層管理者的「千里馬計劃1.0」和「金鷹計劃」、面向中高層管理者的「千里馬計劃2.0」以及面向高級管理層的「艦長計劃」等人才培養計劃，助力僱員的職業發展，進一步提高僱員的專業技能和對本集團的歸屬感。同時，我們也向僱員提供具有針對性的外部培訓，例如「城市和項目人才發展體系」等，以進一步提高僱員的專項技能。

我們相信，在我們經驗豐富的管理團隊的領導下，在我們高素質的人才隊伍的支持下，我們將能夠實現長期的可持續增長。

## 我們的策略

我們以「用心建好房，讓家更美好」作為自己的使命，致力於透過持續創新提升產品及服務品質，旨在成為中國值得信賴的行業領先品牌企業。基於此，我們計劃執行以下戰略：

### 深耕聚焦區域，進一步鞏固我們的市場地位

我們計劃深耕重點聚焦的長三角、環渤海、華南、西南及西北五大區域，通過擴大我們在該五大區域的市場份額，進一步鞏固我們在該等區域的市場地位。我們計劃繼續深耕我們在該等區域已進入的二線城市和核心三線城市。我們相信該等城市經濟基礎好，人口淨流入多且受相關中國法律法規影響較小，市場具有穩定的上行潛力，可以支撐我們的進一步發展。

同時，我們也計劃進駐該等五個區域尚未覆蓋的城市。對於計劃進駐的新城市我們有一套成熟的篩選原則，分別從宏觀、中觀以及微觀角度進行分析。宏觀上重點分析目標城市的宏觀經濟數據，包括經濟活躍度、產業結構、投資活躍度以及人均購買能力等，以及人口數據，包括人口基數、人口年齡結構、外來人口的吸附能力等。例如，目前長三角一體化發展上升為推動區域經濟增長的國家戰略，對蘇浙皖滬三省一市的提振作用明顯，投資價值進一步加大。我們計劃對長三角進行「優質城市」全覆蓋，進入未覆蓋的新城市。我們也會關注華南地區的核心城市，擴大該區域的地域覆蓋。中觀上我們對目標城市的房地產行業發展進行分析，包括該城市房地產行業目前所處階段、監管政策、行業的投資強度、土地供應節奏以及土地的市場需求等。微觀上我們觀察該城市項目量價關係以及其他開發企業的項目表現等指標。例如，我們計劃優先關注如長沙這樣人口基數大，市場容量大但房價相對較低的城市。

我們也計劃嘗試進行一二線城市的優質商業物業的開發，或進行優質存量資產的買賣，以此作為開發住宅物業的補充。

### **通過多元化的土地獲取渠道，繼續增加優質的土地儲備**

我們將繼續拓展我們的土地獲取渠道。我們計劃利用我們的經驗和土地收購策略，與擁有土地資源或具有地區優勢的同級別的地產公司或其他第三方業務夥伴建立合作關係。我們認為該合作將使我們獲得更多的土地信息和合作資金支持進行物業開發。除通過招拍掛獲取土地外，我們亦計劃通過靈活運用股權收購、資產收購、增資擴股或合作開發等模式獲取土地。同時，針對不同地區的特點，我們亦計劃採用不同的土地獲取渠道和方式。例如我們計劃在招拍掛市場尚未成熟的地區側重採用收購的方式增加土地儲備，而在發展能級比較高，招拍掛市場土地供應有限，但市中心舊改和城市更新項目運作方式比較多樣的地區通過與參與該等項目的第三方合作，獲取優質土地。

### **繼續增強我們產品在設計和質量上的競爭力，並通過智慧科技賦能住宅，以提高客戶滿意度**

我們計劃繼續專注於首置和首改客戶，持續細化四條產品線的定位，以提高客戶滿意度。針對面向首置客戶提供高性價比物業的優步系，我們計劃進一步提高該系列產品的性價比，通過緊湊的設計充分利用空間，為客戶提供更多的功能區域。針對面向首改客戶提供舒適物業的雲著系，我們強調性價比，將從現代建築風格、多功能舒展空間、互聯健康系統、智能化家居設備、社區共享空間等方面出發，打造技術創新的社區。針對面向高端客戶提供高品質舒適物業的銘著系，我們將致力於根據各個區域不同的消費習慣和客戶喜

好，提供定制化的產品，並進一步提高該等產品的品質和舒適性。大城系乃為住宅社區大型綜合體，周邊配備有商業區域。我們會因地制宜，為客戶打造一體的和諧社區。我們希望以智慧科技賦能健康住宅，傾心打造「智慧、健康」的居住空間。我們計劃通過預裝智能燈控、智能窗簾、智能環境控制和家居安防控制4個基礎智能模塊，並提供本地面板控制、手機app控制、語音控制、場景控制和雲端控制5種控制方式，為業主創造智能化體驗。我們致力於通過對現有產品的進一步升級和優化，為客戶提供優質和設計更佳的产品，進一步提高客戶滿意度。

### **繼續實行穩健的財務政策和優化資本結構，提高股東回報**

為維持長期健康發展並使我們的股東獲得最大的回報，我們將繼續堅持穩健的財務政策，以控制開發成本和監控我們的現金流。同時，我們希望通過優化資本結構和提升運營效率和資金使用效率，提高股東回報。

我們計劃將繼續實行穩健的財務政策，以控制我們的土地收購成本和建設成本。我們也計劃將繼續採取我們的集中採購政策，並採取財務措施以監控我們的行政開支及銷售和營銷開支，以控制我們的開發成本。同時，我們會定期審閱和核實項目開支，以確保其符合項目預算。此外，我們會密切監控資產負債比率及利息覆蓋率等重要財務指標，審慎管理資金結構、現金流及流動資金狀況，以控制成本和監控風險。

我們也將持續通過優化資本結構和提升運營效率和資金使用效率，提高股東回報。我們計劃通過多元化的融資渠道進一步優化資本結構。在融資管理方面，我們希望更多地兼顧資金時間價值和資金成本雙重因素，通過多元靈活的融資渠道合理配比短期和長期債務，降低融資成本。我們計劃進一步優化扁平化的管理模式，通過精簡內部的審批步驟和縮短決策過程提高內部決策效率。同時，我們將進一步優化標準化的業務流程，以更為快速高質地完成項目開發和銷售，加速資產周轉。我們也將繼續對營運資金進行集中調控，在滿足運營發展需求和短期債務償還的前提下，減少資金閒置的情況，進一步提高資金的使用效率。

### **增加我們的人才儲備以提高工作績效**

我們堅持以人為本。我們相信我們的成功和持續發展取決於我們吸引和留用專業人才的能力。我們計劃進一步吸引和招聘專業人才以充實我們的團隊。我們也將持續通過提供系統的內部培訓以及針對性的外部培訓，進一步提高僱員的專業能力和執行力。同時，我們也計劃為員工提供具有競爭力的薪酬和福利體系，規範與完善考核管理流程，優化員工晉升發展機制和薪酬機制。我們希望通過該等制度，在充分發揮員工競爭機制效用的同時，留住並激勵有才華和經驗豐富的員工。

# 業 務

## 我們的業務

於往績記錄期間，我們的收入主要來自我們開發及銷售住宅物業及商業物業所得收益。我們亦提供物業管理服務、租賃商業物業及就物業項目的整體營運向合營企業和聯營公司提供管理諮詢服務而獲得收入。

於2017年、2018年及2019年，我們的收入分別為人民幣11,776.6百萬元、人民幣15,971.2百萬元及人民幣25,963.1百萬元，複合年增長率為48.5%。我們的收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣4,454.1百萬元減少34.2%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣2,929.2百萬元。下表載列所示期間我們按業務線劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業開發及銷售 .....	11,285,961	95.8	15,149,795	94.9	25,037,479	96.4	4,152,298	93.2	2,773,249	94.7
住宅 .....	10,197,505	86.6	14,250,768	89.3	24,191,695	93.2	4,092,315	91.9	1,563,433	53.4
商業 .....	1,088,456	9.2	899,027	5.6	845,784	3.2	59,983	1.3	1,209,816	41.3
物業管理服務 <sup>(1)</sup> .....	357,095	3.0	480,542	3.0	517,219	2.0	172,114	3.9	—	—
物業租賃 .....	125,668	1.1	279,029	1.7	352,782	1.4	106,331	2.4	120,032	4.1
管理諮詢服務 .....	7,875	0.1	61,817	0.4	55,628	0.2	23,370	0.5	35,919	1.2
總計 .....	<u>11,776,599</u>	<u>100.0</u>	<u>15,971,183</u>	<u>100.0</u>	<u>25,963,108</u>	<u>100.0</u>	<u>4,454,113</u>	<u>100.0</u>	<u>2,929,200</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 為了將我們的資源主要集中於物業開發及銷售，我們出售物業管理業務作為重組的部分，而出售已於2019年12月完成。

## 我們的物業開發業務

### 概覽

我們開發各種優質的住宅物業，主要包括以首置及首改客戶為主要目標客戶的中高端住宅物業。我們的住宅物業分為四個系列：

- 優步系：包括主要針對首置客戶的住宅物業。優步系兼具創新、現代設計，並為客戶提供「7U」社區，包括(i)優出行 — 交通便利；(ii)優資源 — 輕鬆獲得社區服務及配套設施；(iii)優成長 — 優質的教育資源；(iv)優格調 — 優雅的設計及園林景觀；(v)優鄰里 — 社區會員俱樂部；(vi)優服務 — 先進技術促進智慧生活；及(vii)優產品 — 空間利用率高的物業，提供高品質生活環境。優步系物業的設計著眼於室內空間的有效利用，旨在為我們的客戶提供多功能空間。優步系物業通常可以為三代家庭提供舒適的生活環境。



---

## 業 務

---

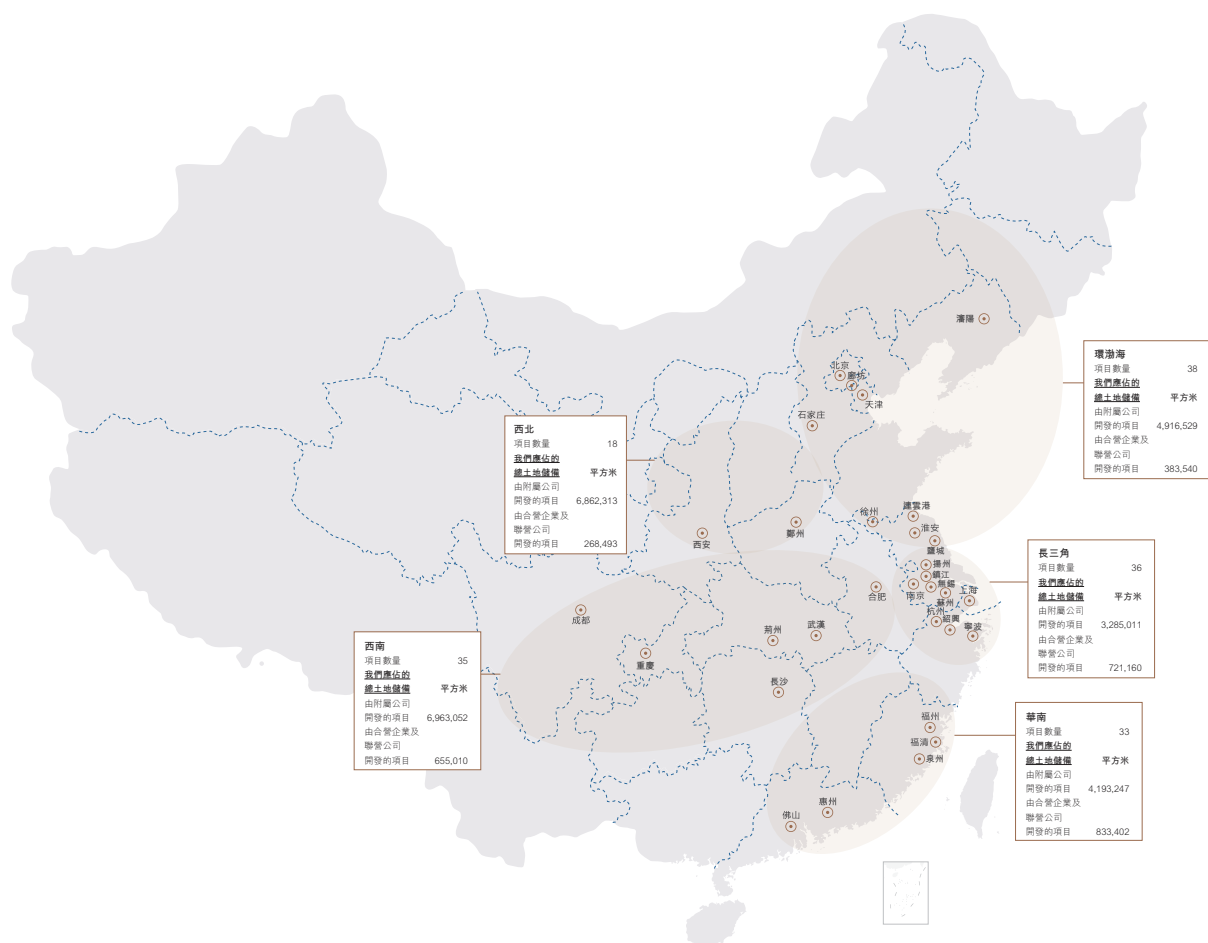
- 雲著系：包括針對首改客戶的具有現代生活智能家居設計的公寓。我們將智能生活設施融入到藝術建築中，為客戶提供舒適、便捷及智能的生活體驗。我們建立了一個基於物聯網、大數據及人工智能的智能社區，其中包括八個組成部分：智能家居、智能安全、智能交通、智能物業管理、智能後勤支持、智能運營、智能健康及智能共享。具體而言，我們的物業配備了面部識別設備及車牌識別設備，以方便業主出入。若客戶要求，我們可能安裝淨水系統、空氣淨化系統、智能照明系統及智能安防系統。我們旨在讓科技與人文和諧融合並提供健康智能的生活環境。
- 銘著系：包括針對高端客戶的公寓樓及獨棟別墅。我們與世界知名的建築設計公司(如上海日清建築設計有限公司)合作，以提供先進的設計及優質的生活體驗。室內裝飾使用高品質的材料，並安裝了高端設備。銘著系項目位於一線及二線城市的黃金地段，可以便捷地享受各自城市中的各種資源及設施。
- 大城系：包括毗鄰購物商場及步行街等商業區的大型住宅社區。該系列項目包括不同類型的住宅建築，以迎合具有不同需求的客戶。我們亦根據相應地塊及周邊環境的特點量身定制該系列每個項目的設計。

除住宅物業項目外，我們還開發商業物業並保留部分商業物業的所有權用作租賃。我們的商業物業主要包括辦公樓、購物商場及步行街商業區。請參閱「物業租賃」。

截至2020年7月31日，我們有160個處於不同開發階段的物業開發項目，其中包括由我們的附屬公司開發的117個項目以及由我們的合營企業及聯營公司開發的43個項目。截至2020年7月31日，我們應佔的物業開發項目總建築面積約為29,081,757平方米，包括(i)已竣工項目的可供出售建築面積及可出租建築面積及持作物業投資的可出租建築面積約2,526,555平方米；(ii)開發中物業的規劃建築面積約17,254,060平方米；及(iii)持作未來開發物業的估計建築面積9,301,141平方米。

# 業 務

下列地圖載列截至2020年7月31日我們項目的地理位置及重要資料：



## 我們物業項目的分類

我們的物業分類反映了我們經營業務的基礎，並且可能與其他開發商所採用的分類不同。下表載列我們的物業分類以及附錄三物業估值報告及附錄一會計師報告內的相應物業分類：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
已竣工物業，包括取得竣工證書的物業（包括已售的已竣工物業）	<ul style="list-style-type: none"> <li>第一類—本集團於中國持作出售的物業</li> <li>第二類—本集團於中國持作投資的物業</li> <li>第三類—本集團於中國持有及佔有的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持作出售的竣工物業</li> <li>投資物業</li> </ul>
開發中物業，包括我們已取得建築工程施工許可證但尚未取得竣工證書的物業	<ul style="list-style-type: none"> <li>第四類—本集團於中國持作開發的物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資物業</li> <li>開發中物業</li> </ul>

## 業 務

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
持作未來開發物業，包括我們已取得土地使用證且擬持作未來開發的物業以及我們尚未取得土地使用證但已訂立土地出讓合同的物業	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第二類—本集團於中國持作投資的物業</li><li>• 第五類—本集團於中國持作未來開發的物業</li><li>• 第六類—本集團於中國訂約將收購的物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 開發中物業</li><li>• 收購土地使用權的預付款項</li></ul>

### 地盤面積及建築面積

本招股章程的地盤面積資料乃按下列基準計算得出：

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

本招股章程的建築面積資料乃按下列基準計算得出：

- 對於已竣工項目及階段，倘我們於項目竣工後獲得驗收記錄，建築面積資料指竣工證書所載建築面積資料，倘尚未獲得該等記錄，則根據我們的內部記錄及估計確定；
- 對於開發中或持作未來開發的項目及階段，
  - (a) 倘我們已取得建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證，則建築面積資料指該等許可證所載建築面積；及
  - (b) 倘我們尚未取得建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證，則建築面積資料指土地出讓合同所載建築面積或根據我們的內部記錄及估計確定；
- 倘我們已取得項目的預售許可證，則可供出售建築面積資料指該等許可證中的可供出售建築面積。

本招股章程中使用的不可出售建築面積包括可出租建築面積及持作物業投資的可出租建築面積以及若干配套設施的建築面積，例如綠化區域及設計為人防物業的空間，對此不會發出預售許可證。本招股章程中使用的可供出售建築面積是指不可出售建築面積以外的建築面積。可供出售建築面積進一步分為已預售但尚未交付的建築面積及未出售並可供出售的建築面積。已預售物業指我們已簽署購買合約但尚未向客戶交付的物業。我們已與客戶簽署購買合約且已向客戶交付的物業被視為已出售物業。

可供出售總建築面積的計算方式如下：

- 對於已竣工物業及階段，可供出售總建築面積指已預售但尚未交付的建築面積、未出售並可供出售的建築面積；
- 對於開發中物業及階段，可供出售總建築面積根據相關預售許可證確定，倘未獲得預售許可證，則根據建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證確定，倘未獲得相關許可證，則根據相關政府部門發佈的其他文件確定；及
- 對於持作未來開發的物業及階段，可供出售總建築面積根據內部記錄及開發計劃確定。我們擬出售的總建築面積不超過地盤面積與相關土地出讓合同或地方政府與該項目有關的其他批准文件中規定的最大容積率的乘積。

由於我們的部分項目包含多期連續開發，因此該等項目可能包括已竣工、開發中或持作未來開發等不同階段的多個項日期。

### 土地儲備及物業組合

我們的土地儲備指(i)已竣工物業的可供出售建築面積、可出租總建築面積及持作物業投資的可出租總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的已竣工建築面積；(ii)開發中物業的總規劃建築面積；及(iii)持作未來開發物業的估計總建築面積的總和。總土地儲備指我們的附屬公司開發的項目的總土地儲備及我們的合營企業及聯營公司開發的項目中我們應佔的土地儲備。

我們根據個別情況評估與第三方業務夥伴就項目公司的參與及合作程度。我們對各有關項目公司不同階段的項目開發及銷售流程的參與程度通常與我們在該項目公司的股權或投資比例匹配，且受與第三方業務夥伴議定的條款及條件規限。於各有關項目公司，我們與第三方業務夥伴的合作安排通常會載明項目公司的主要負責方、我們在項目公司日常管理中的角色（其主要包括股東大會及董事會會議代表及指派員工及人員以管理相關項目公司的一個或者多個方面的營運，包括但不限於預算控制、營運管理、成本控制、市場營銷、財務管理、人力資源管理及行政管理），以及我們不同程度的損益分擔安排。

我們的項目公司根據其參與度及管理及運營力（包括我們在其決策機構（如股東大會及董事會會議）以及其他事宜及情況的代表）分為三類，即附屬公司、合營企業及聯營公司。倘我們對實體的營運活動（此決定項目公司的可變回報）有控制權時，則項目公司為我們的附屬公司。倘股東間有附屬協議而實體的營運應由全體股東根據其股東協議、組織章程細

## 業 務

則或董事會會議的規定一致解決時，則項目公司為我們的合營企業。倘我們無法控制或無法共同控制實體的營運時，則項目公司為我們的聯營公司。當我們就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力影響該等回報時，方取得控制權。有關進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2.4、3、17及18。

此外，我們透過合營企業及聯營公司就與第三方業務夥伴進行合作開發的項目向我們的合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務，主要包括於物業開發及銷售期間向與物業設計、銷售及營銷以及整體物業管理相關的實體提供支持及諮詢服務。

截至2020年7月31日，我們的總土地儲備為29,081,757平方米，包括我們應佔的總建築面積為25,630,941平方米的住宅物業及我們應佔的總建築面積為3,450,816平方米的非住宅物業。下表載列截至2020年7月31日按地理位置及按城市等級劃分的我們土地儲備明細：

項目數量	已竣工			開發中	未來開發		佔我們的 總土地儲備 的百分比	
	可供出售	可出租	持作物業 投資的 可出租	開發中	持作未來	我們應佔		
	建築面積 <sup>(1)</sup>	建築面積 <sup>(2)</sup>	建築面積 <sup>(3)</sup>	規劃 建築面積 <sup>(4)</sup>	開發的估計 建築面積 <sup>(5)</sup>	的總土地 儲備 <sup>(6)(7)</sup>		
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)		
按地理位置：								
我們的附屬公司開發的物業項目								
長三角								
浙江省.....	8	—	—	—	811,306	382,634	1,193,940	4.1%
杭州.....	2	—	—	—	255,372	—	255,372	0.9%
寧波.....	2	—	—	—	71,472	204,400	275,872	0.9%
紹興.....	4	—	—	—	484,462	178,234	662,696	2.3%
江蘇省(南部).....	13	56,030	3,319	36,464	1,426,387	500,504	2,022,704	7.0%
南京.....	1	—	—	—	149,638	—	149,638	0.5%
蘇州.....	7	56,030	3,319	36,464	429,763	172,603	698,179	2.4%
無錫.....	1	—	—	—	—	327,901	327,901	1.1%
揚州.....	2	—	—	—	457,182	—	457,182	1.6%
鎮江.....	2	—	—	—	389,804	—	389,804	1.3%
上海市.....	2	18,514	19,231	30,622	—	—	68,367	0.2%
小計.....	<b>23</b>	<b>74,544</b>	<b>22,550</b>	<b>67,086</b>	<b>2,237,693</b>	<b>883,138</b>	<b>3,285,011</b>	<b>11.3%</b>

# 業 務

項目數量	已竣工			開發中	未來開發	我們應佔 的總土地 儲備 <sup>(6)(7)</sup> (平方米)	佔我們的 總土地儲備 的百分比	
	可供出售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可出租 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	開發中 規劃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作未來 開發的估計 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)			
			—	—	—			
<b>環渤海</b>								
北京市.....	2	—	3,237	102,975	174,907	—	281,119	1.0%
天津市.....	6	9,097	—	—	738,570	—	747,667	2.6%
河北省.....	8	13,085	—	—	809,720	340,719	1,163,524	4.0%
石家莊.....	7	13,085	—	—	527,907	166,814	707,806	2.4%
廊坊.....	1	—	—	—	281,813	173,905	455,718	1.6%
遼寧省.....	1	—	—	—	248,741	—	248,741	0.9%
瀋陽.....	1	—	—	—	248,741	—	248,741	0.9%
江蘇省(北部).....	14	111,225	64,888	—	1,570,813	728,551	2,475,478	8.5%
鹽城.....	2	254	—	—	133,644	101,390	235,288	0.8%
淮安.....	7	37,050	31,644	—	925,403	554,354	1,548,452	5.3%
連雲港.....	3	73,921	33,244	—	234,652	72,807	414,624	1.4%
徐州.....	2	—	—	—	277,114	—	277,114	1.0%
小計.....	<b>31</b>	<b>133,407</b>	<b>68,125</b>	<b>102,975</b>	<b>3,542,751</b>	<b>1,069,270</b>	<b>4,916,529</b>	<b>16.9%</b>
<b>華南</b>								
福建省.....	12	297,833	—	16,760	1,823,299	768,860	2,906,752	10.0%
福州.....	4	297,833	—	16,760	305,721	81,217	701,531	2.4%
福清.....	7	—	—	—	986,238	240,353	1,226,591	4.2%
泉州.....	1	—	—	—	531,340	447,290	978,630	3.4%
廣東省.....	9	192,831	4,165	—	369,966	719,533	1,286,495	4.4%
佛山.....	5	109,061	4,165	—	167,094	393,937	674,257	2.3%
惠州.....	4	83,770	—	—	202,872	325,596	612,238	2.1%
小計.....	<b>21</b>	<b>490,664</b>	<b>4,165</b>	<b>16,760</b>	<b>2,193,265</b>	<b>1,488,393</b>	<b>4,193,247</b>	<b>14.4%</b>
<b>西南</b>								
重慶市.....	12	269,176	4,291	193,700	1,264,856	581,767	2,313,790	8.0%
湖北省.....	5	102,998	—	—	890,721	1,779,487	2,773,206	9.5%
武漢.....	4	102,998	—	—	660,514	1,779,487	2,542,999	8.7%
荊州.....	1	—	—	—	230,207	—	230,207	0.9%
湖南省.....	4	10,268	—	—	919,882	178,346	1,108,496	3.8%
長沙.....	4	10,268	—	—	919,882	178,346	1,108,496	3.8%
四川省.....	1	—	—	—	121,758	—	121,758	0.4%
成都.....	1	—	—	—	121,758	—	121,758	0.4%
安徽省.....	5	22,947	—	—	622,855	—	645,802	2.2%
合肥.....	5	22,947	—	—	622,855	—	645,802	2.2%
小計.....	<b>27</b>	<b>405,389</b>	<b>4,291</b>	<b>193,700</b>	<b>3,820,072</b>	<b>2,539,600</b>	<b>6,963,052</b>	<b>23.9%</b>
<b>西北</b>								
陝西省.....	13	184,325	—	236,498	2,953,950	3,028,263	6,403,036	22.0%
西安.....	13	184,325	—	236,498	2,953,950	3,028,263	6,403,036	22.0%
河南省.....	2	—	—	—	459,277	—	459,277	1.6%
鄭州.....	2	—	—	—	459,277	—	459,277	1.6%
小計.....	<b>15</b>	<b>184,325</b>	<b>—</b>	<b>236,498</b>	<b>3,413,227</b>	<b>3,028,263</b>	<b>6,862,313</b>	<b>23.6%</b>
總計.....	<b>117</b>	<b>1,288,329</b>	<b>99,131</b>	<b>617,019</b>	<b>15,207,008</b>	<b>9,008,664</b>	<b>26,220,152</b>	<b>90.2%</b>

# 業 務

	項目數量	已竣工			開發中	未來開發		估我們的總土地儲備的百分比
		可供出售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可出租 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	開發中 規劃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作未來 開發的估計 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	我們應估 的總土地 儲備 <sup>(6)(7)</sup> (平方米)	
<b>我們的合營企業開發的物業項目</b>								
<b>長三角</b>								
江蘇省(南部)	6	63,846	14,569	—	2,162	—	80,577	0.4%
南京	1	2,097	—	—	—	—	2,097	0.0%
蘇州	4	54,480	12,709	—	—	—	67,189	0.4%
揚州	1	7,269	1,860	—	2,162	—	11,291	0.0%
<b>小計</b>	<b>6</b>	<b>63,846</b>	<b>14,569</b>	<b>—</b>	<b>2,162</b>	<b>—</b>	<b>80,577</b>	<b>0.4%</b>
<b>環渤海</b>								
天津市	2	—	—	—	96,543	—	96,543	0.4%
江蘇省(北部)	1	—	—	—	70,155	—	70,155	0.2%
連雲港	1	—	—	—	70,155	—	70,155	0.2%
<b>小計</b>	<b>3</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>166,698</b>	<b>—</b>	<b>166,698</b>	<b>0.6%</b>
<b>華南</b>								
福建省	4	29,784	—	—	285,944	—	315,728	1.1%
福州	3	27,291	—	—	204,792	—	232,083	0.8%
福清	1	2,493	—	—	81,152	—	83,645	0.1%
廣東省	1	3,656	—	—	71,733	—	75,389	0.3%
佛山	1	3,656	—	—	71,733	—	75,389	0.3%
<b>小計</b>	<b>5</b>	<b>33,440</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>357,677</b>	<b>—</b>	<b>391,117</b>	<b>1.3%</b>
<b>西南</b>								
重慶市	4	149,658	—	—	233,005	2,888	385,551	1.3%
安徽省	1	1,658	—	—	50,845	—	52,503	0.2%
合肥	1	1,658	—	—	50,845	—	52,503	0.2%
<b>小計</b>	<b>5</b>	<b>151,316</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>283,850</b>	<b>2,888</b>	<b>438,054</b>	<b>1.6%</b>
<b>應估—總計</b>	<b>19</b>	<b>248,602</b>	<b>14,569</b>	<b>—</b>	<b>810,387</b>	<b>2,888</b>	<b>1,076,446</b>	<b>4.0%</b>
<b>我們的聯營公司開發的物業項目</b>								
<b>長三角</b>								
浙江省	3	73,097	14,679	—	229,250	48,926	365,952	1.3%
杭州	2	73,097	14,679	—	146,581	—	234,357	0.8%
寧波	1	—	—	—	82,669	48,926	131,595	0.5%
江蘇省(南部)	4	29,282	3,828	—	241,521	—	274,631	1.0%
南京	1	—	—	—	156,869	—	156,869	0.5%
蘇州	3	29,282	3,828	—	84,652	—	117,762	0.5%
<b>小計</b>	<b>7</b>	<b>102,379</b>	<b>18,507</b>	<b>—</b>	<b>470,771</b>	<b>48,926</b>	<b>640,583</b>	<b>2.3%</b>

# 業 務

項目數量	已竣工			開發中	未來開發			估我們的總土地儲備的百分比
	可供出售 建築面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	持作物業 投資的 可出租 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	開發中 規劃 建築面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	持作未來 開發的估計 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	我們應估 的總土地 儲備 <sup>(6)(7)</sup> (平方米)		
<b>環渤海</b>								
河北省.....	2	10,235	—	—	54,299	—	64,534	0.2%
石家莊.....	2	10,235	—	—	54,299	—	64,534	0.2%
遼寧省.....	1	10,227	—	—	36,424	—	46,651	0.2%
瀋陽.....	1	10,227	—	—	36,424	—	46,651	0.2%
江蘇省(北部).....	1	—	—	—	105,657	—	105,657	0.4%
連雲港.....	1	—	—	—	105,657	—	105,657	0.4%
<b>小計.....</b>	<b>4</b>	<b>20,462</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>196,380</b>	<b>—</b>	<b>216,842</b>	<b>0.7%</b>
<b>華南</b>								
福建省.....	5	—	—	—	405,888	—	405,888	1.3%
福州.....	1	—	—	—	100,524	—	100,524	0.3%
福清.....	4	—	—	—	305,364	—	305,364	1.0%
廣東省.....	2	2,659	—	—	33,738	—	36,397	0.1%
佛山.....	1	2,659	—	—	—	—	2,659	0.0%
惠州.....	1	—	—	—	33,738	—	33,738	0.1%
<b>小計.....</b>	<b>7</b>	<b>2,659</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>439,626</b>	<b>—</b>	<b>442,285</b>	<b>1.5%</b>
<b>西南</b>								
湖南省.....	1	—	—	—	—	97,113	97,113	0.3%
長沙.....	1	—	—	—	—	97,113	97,113	0.3%
四川省.....	2	66,586	11,296	—	41,961	—	119,843	0.4%
成都.....	2	66,586	11,296	—	41,961	—	119,843	0.4%
<b>小計.....</b>	<b>3</b>	<b>66,586</b>	<b>11,296</b>	<b>—</b>	<b>41,961</b>	<b>97,113</b>	<b>216,956</b>	<b>0.7%</b>
<b>西北</b>								
陝西省.....	3	35,599	1,417	—	87,927	143,550	268,493	0.9%
西安.....	3	35,599	1,417	—	87,927	143,550	268,493	0.9%
<b>小計.....</b>	<b>3</b>	<b>35,599</b>	<b>1,417</b>	<b>—</b>	<b>87,927</b>	<b>143,550</b>	<b>268,493</b>	<b>0.9%</b>
<b>應估—總計.....</b>	<b>24</b>	<b>227,685</b>	<b>31,220</b>	<b>—</b>	<b>1,236,665</b>	<b>289,589</b>	<b>1,785,159</b>	<b>6.2%</b>
<b>總土地儲備.....</b>	<b>160</b>	<b>1,764,616</b>	<b>144,920</b>	<b>617,019</b>	<b>17,254,060</b>	<b>9,301,141</b>	<b>29,081,757</b>	<b>100.0%</b>
<b>按城市等級：</b>								
一線城市.....	4	18,514	22,468	133,597	174,907	—	349,486	1.2%
二線城市.....	126	1,632,384	57,564	483,422	13,335,064	8,158,332	23,666,766	81.4%
核心三線城市.....	18	111,225	64,888	—	2,371,335	902,456	3,449,905	11.9%
其他.....	12	2,493	—	—	1,372,754	240,353	1,615,600	5.6%
<b>總土地儲備.....</b>	<b>160</b>	<b>1,764,616</b>	<b>144,920</b>	<b>617,019</b>	<b>17,254,060</b>	<b>9,301,141</b>	<b>29,081,757</b>	<b>100.0%</b>

**附註：**

- (1) 指(i)已預售但尚未交付的建築面積；及(ii)未出售並可供出售的建築面積。
- (2) 指可產生租金收入的建築面積(不包括持作投資的物業建築面積)。
- (3) 指可產生租金收入及持作投資物業的建築面積。



---

## 業 務

---

- (4) 指建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證所載開發中規劃總建築面積。
- (5) 指(i)我們已簽署土地出讓合同但尚未獲得相關土地使用證的建築面積；及(ii)我們已獲得土地使用證但未獲得必需的建築工程施工許可證的建築面積。
- (6) 總土地儲備等於(i)竣工物業的可供出售總建築面積、可出租總建築面積及持作物業投資的可出租總建築面積；(ii)開發中物業的規劃總建築面積；及(iii)持作未來開發物業的估計總建築面積的總和。
- (7) 對於我們的合營企業或聯營公司持有的項目，總建築面積將根據我們於相關項目的股權予以調整。

# 業 務

## 我們的物業項目

下表載列截至2020年7月31日我們的物業開發項目的詳情：

項目	已竣工				開發中				未來開發				截至 2020年 7月31日 產生的 開發成本 <sup>24</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團 於項目的 權益 <sup>25</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>26</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估值 報告 <sup>28</sup>	
	不可出售 建築面積 /已出售 建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	可出售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	已竣工總 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已出售 總 建築面積 百分比 <sup>6</sup>	尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估計總 建築面積 <sup>10</sup> (平方米)	開發中 總規劃 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	已預售 總 建築面積 百分比 <sup>9</sup>	實際/ 估計 開工日期 <sup>11</sup>	實際/ 估計預售 開始日期 <sup>12</sup>					實際/ 估計竣工 日期 <sup>13</sup>
我們的附屬公司開發的物業項目																	
長三角																	
浙江省																	
杭州																	
1	—	64,505	—	—	—	—	—	206,377	156,213	86%	—	—	3,132.9	207.3	96.0%	3,301.1	1
2	—	11,349	—	—	—	—	—	48,995	25,501	74%	—	—	819.5	93.7	96.0%	839.6	2
魯波																	
3	—	26,477	—	—	—	—	—	71,472	—	—	—	—	491.8	289.8	96.0%	520.0	3
4	—	122,292	—	—	—	—	—	—	—	—	—	204,400	493.6	1,338.9	57.6%	—	4
紹興																	
5	—	70,150	—	—	—	—	—	206,910	138,920	78%	—	—	1,274.7	595.1	96.0%	1,486.1	5
6	—	48,883	—	—	—	—	—	154,388	15,449	11%	—	—	1,163.9	587.7	96.0%	1,275.6	6
7	—	57,812	—	—	—	—	—	123,164	—	—	—	—	1,010.1	552.6	96.0%	1,071.7	7
8	—	63,210	—	—	—	—	—	—	—	—	—	178,234	717.1	1,373.3	96.0%	—	8
江蘇省(南部)																	
南京																	
9	—	37,422	—	—	—	—	—	149,638	2,427	2%	—	—	840.2	548.6	96.0%	949.7	9

# 業 務

項目	已竣工						開發中				未來開發				截至 2020年 7月31日 產生的 開發成本 <sup>14</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團 於項目的 權益 <sup>15</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估值 報告 <sup>18</sup>	
	地盤面積 <sup>1</sup> (平方米)	不可出售 建築面積 <sup>2</sup> /已售 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可售出 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 <sup>5</sup> 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已出售 總建築面積 <sup>6</sup> 百分比	可出售 建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	已預售 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	開發中 總規劃 建築面積 <sup>9</sup> (平方米)	已預售 總建築面積 <sup>10</sup> 百分比	尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>11</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估計總 建築面積 <sup>12</sup> (平方米)	實際/ 估計 開工日期 <sup>11</sup>	實際/ 估計 預售 開始日期 <sup>12</sup>					實際/ 估計 竣工 日期 <sup>13</sup>
<b>蘇州</b>																			
10 蘇州海上風華花園	18,866	4,661	41,675	3,319	—	46,336	—	—	—	—	—	—	2018年3月	2019年11月	2020年3月	365.2	96.0%	373.1	10
11 蘇州悠步四季花園 一期	54,036	—	—	—	—	—	101,068	32,538	111,942	—	—	—	2019年12月	2020年5月	2021年12月	916.6	96.0%	1,037.2	11
二期	—	—	—	—	—	—	49,746	29,988	53,188	60%	—	—	2020年11月	2020年6月	2019年6月	435.5	—	174.6	—
12 蘇州遼灣商業中心	39,428	51,909	14,355	—	36,464	66,265	51,322	2,550	58,754	5%	—	—	2017年9月	2017年9月	2019年6月	481.1	96.0%	192.9	12
13 蘇州麗元名著雅苑	43,611	—	—	—	—	—	91,470	69,019	103,605	75%	—	—	2019年3月	2019年7月	2021年6月	1,472.0	67.2%	1,227.1	13
14 蘇州元名著雅苑	85,305	—	—	—	—	—	173,285	—	214,216	—	74,115	—	2020年9月	2023年4月	2022年10月	561.3	96.0%	638.8	14
15 蘇州悠步江來	35,594	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2020年9月	2023年4月	2022年9月	32.3	96.0%	408.0	15
16 蘇州太倉17號地庫	41,941	—	—	—	—	—	—	—	—	—	98,488	—	2020年8月	2020年12月	2022年7月	547.8	96.0%	571.5	16
17 蘇州港濱河雲璟花園	128,379	—	—	—	—	—	—	—	—	—	327,901	327,901	2020年9月	2020年12月	2023年5月	4,064.1	96.0%	—	17
<b>揚州</b>																			
18 揚州優步大道	128,052	—	—	—	—	—	292,803	90,946	326,811	31%	—	—	2019年8月	2019年9月	2023年1月	1,299.4	96.0%	1,463.3	18
19 揚州怡翠花園	52,381	—	—	—	—	—	117,454	106,968	130,371	91%	—	—	2018年8月	2018年10月	2021年3月	822.5	32.0%	327.9	19
<b>鎮江</b>																			
20 鎮江優步鑫苑	76,715	—	—	—	—	—	197,749	8,658	226,857	4%	—	—	2019年5月	2019年7月	2024年5月	1,136.3	96.0%	476.8	20
21 鎮江芸都尚院	50,041	—	—	—	—	—	141,532	22,910	162,947	16%	—	—	2019年9月	2019年9月	2022年11月	718.2	96.0%	438.5	21
<b>上海市</b>																			
22 上海金領天萃苑	32,142	83,587	14,673	7,210	—	98,260	—	—	—	—	—	—	2016年10月	2018年7月	2019年8月	3,980.5	96.0%	582.0	22
23 上海金港商業廣場	31,438	89,355	3,841	12,021	30,622	93,196	—	—	—	—	—	—	2010年10月	2012年11月	2017年4月	779.8	96.0%	397.5	23

# 業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發			截至 2020年 7月31日 產生的 開發成本 <sup>14</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團 於項目的 權益 <sup>15</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估值 報告 <sup>18</sup>	
	不可出售 建築面積 /已售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可傑出售 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已出售 可出售總 建築面積 百分比	可出售 建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	開發中 總規劃 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	已預售 可出售總 建築面積 百分比	尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>9</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估價總 建築面積 <sup>10</sup> (平方米)					
羅海灣															
北京市															
24 北京朝陽口岸 1號地	73,891	—	—	—	—	174,907	—	—	—	—	2,289.3	269.3	96.0%	2,723.1	24
25 北京金輝大廈	11,423	119,271	3,237	102,975	119,271	—	—	—	—	—	1,639.9	—	96.0%	4,888.9	25
天津市															
26 天津學仕花園	80,124	—	—	—	—	198,622	68,097	186,325	—	—	1,064.1	561.9	96.0%	1,208.0	26
27 天津雲樞花園	40,442	—	—	—	—	98,572	—	90,401	—	—	425.6	421.1	96.0%	447.3	27
28 天津雲輝花園	36,886	—	—	—	—	91,460	—	83,091	—	—	442.0	339.3	96.0%	456.8	28
29 天津雲閣花園	42,078	—	—	—	—	95,408	20,521	87,300	—	—	555.5	245.5	96.0%	576.1	29
30 天津湖岸花園	98,930	96,265	9,907	—	89%	187,837	144,843	156,050	—	—	1,373.6	251.9	96.0%	1,058.3	30
31 天津雲萃花園	25,236	—	—	—	—	66,671	41,815	60,661	—	—	877.9	89.8	96.0%	907.9	31
河北省															
石家莊															
32 石家莊慶步星辰	39,389	—	—	—	—	103,534	5,313	83,398	—	—	387.8	370.1	96.0%	466.0	32
33 石家莊金輝雲著	65,052	—	—	—	—	109,478	24,540	83,713	—	—	896.0	529.1	52.8%	571.1	33
34 石家莊金輝慶步 小區(品園)	48,378	100,158	13,085	—	88%	113,243	—	—	—	—	1,038.8	31.1	32.6%	4.1	34
35 石家莊慶步尚府 西區	52,543	—	—	—	—	135,081	19,249	121,892	—	—	563.9	472.0	96.0%	738.1	35
36 石家莊慶步尚府 東區	35,286	—	—	—	—	—	—	—	—	—	376.4	362.3	96.0%	426.9	36
37 石家莊開元府	54,619	—	—	—	—	101,302	45,802	82,828	—	—	773.3	313.4	96.0%	875.1	37
38 石家莊慶步雅園	45,729	—	—	—	—	78,512	12,903	58,946	—	—	286.0	693.2	76.8%	296.2	38
廊坊															
39 廊坊慶步水岸花園	167,549	—	—	—	—	281,813	—	261,281	—	—	2,053.5	1,856.2	96.0%	2,370.3	39

# 業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發			截至 2020年 7月31日 產生的 開發成本 <sup>14</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團 於項目的 權益 <sup>15</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估值 報告 <sup>18</sup>					
	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可售出 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已出售 總建築面積 <sup>6</sup> 百分比	可出售 建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	已開發 總建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	已預售 總建築面積 百分比	尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>9</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估價總 建築面積 <sup>10</sup> (平方米)					實際/ 估計 開工日期 <sup>11</sup>	實際/ 估計 預售 開始日期 <sup>12</sup>	實際/ 估計 竣工 日期 <sup>13</sup>		
遼寧省																			
瀋陽																			
40 瀋陽江山雲著	127,325	—	—	—	—	228,541	152,508	248,741	67%	—	—	2018年5月	2020年10月	1,638.0	22.7	96.0%	2,347.1	40	
江蘇省(北聯)																			
鹽城																			
41 鹽城金輝城D地塊	76,441	112,798	—	—	113,052	—	17,783	41,801	47%	—	101,390	2017年11月	2023年2月	804.7	504.0	96.0%	318.5	41	
42 鹽城金輝優步花苑	31,180	—	—	—	—	80,002	31,774	91,843	40%	—	—	2019年8月	2022年3月	295.5	193.0	96.0%	296.4	42	
淮安																			
43 淮安金輝城市廣場	93,398	—	—	—	—	49,384	—	50,145	—	—	311,227	2020年6月	2024年11月	314.0	1,260.5	57.6%	200.5	43	
44 淮安金輝城二期	86,833	46,920	—	—	46,920	151,408	148,276	172,284	98%	—	—	2018年8月	2020年11月	711.8	249.6	96.0%	633.8	44	
45 淮安金輝城三期	108,819	—	—	—	—	322,173	302,601	352,858	94%	—	—	2019年6月	2022年11月	749.1	743.5	97.4%	899.8	45	
46 淮安金輝天韻灣一期	129,866	334,248	15,025	6,642	349,273	42,536	31,019	59,515	—	—	—	2013年7月	2016年12月	1,515.5	94.3	96.0%	146.2	46	
二期	176,873	15,025	—	6,642	191,898	42,536	31,019	59,515	—	—	—	2017年8月	2020年11月	746.0	3.9	—	—	—	
三期	157,375	—	—	—	157,375	218,330	189,250	245,310	73%	—	26,531	2011年10月	2021年10月	1,809.3	219.4	96.0%	1,065.5	47	
47 淮安四季金輝雲園一期	143,652	252,463	22,026	25,002	274,489	218,330	189,250	245,310	—	—	—	2018年1月	2021年4月	938.4	83.9	—	—	—	
二期	223,949	20,677	1,349	25,002	244,626	218,330	189,250	245,310	87%	—	—	2018年1月	2021年4月	870.9	133.5	—	—	—	
三期	28,514	—	—	—	29,863	44,051	—	45,291	—	—	—	2020年7月	2023年8月	184.8	390.7	96.0%	203.2	48	
48 淮安優步花園	28,600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2020年11月	2024年5月	80.7	717.6	96.0%	—	49	
49 淮安優步東郡	56,712	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
淮安港																			
50 連雲港四季金輝觀瀾	49,756	—	—	—	—	125,762	81,226	140,306	65%	—	—	2019年4月	2021年8月	690.0	278.5	96.0%	764.6	50	
51 連雲港四季金輝	223,045	697,962	73,921	33,244	771,884	—	—	—	—	—	—	2011年11月	2019年4月	3,193.1	25.8	96.0%	133.4	51	

# 業 務

項目	已竣工				開發中				未來開發				截至 2020年 7月31日 產生的 開發成本 <sup>14</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團 於項目的 權益 <sup>14</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估值 報告 <sup>18</sup>			
	地盤面積 <sup>1</sup> (平方米)	不可出售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可租出售 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已竣工總 建築面積 <sup>6</sup> (平方米)	已出售 建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	可出售 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	開發中 總規劃 建築面積 <sup>9</sup> (平方米)	已預售 建築面積 百分比	尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>10</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估計總 建築面積 <sup>11</sup> (平方米)					實際/ 估計 開工日期 <sup>11</sup>	實際/ 估計預售 開始日期 <sup>12</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>13</sup>
52 連雲港雲庭水岸	97,508	—	—	—	—	—	60,217	94,346	—	—	72,807	2020年7月	2020年10月	2023年4月	291.8	694.3	96.0%	314.5	52
徐州																			
53 徐州信步蘭庭項目	55,982	—	—	—	—	—	148,419	174,621	19%	—	—	2020年4月	2020年6月	2023年3月	788.8	657.5	96.0%	924.8	53
54 徐州優步水岸	50,212	—	—	—	—	91,853	52,663	102,493	57%	—	—	2018年11月	2018年12月	2021年9月	462.9	90.4	96.0%	497.4	54
華南																			
福建省																			
福州																			
55 福州金輝優步花園	19,891	—	—	—	—	64,691	34,177	71,505	53%	—	—	2019年8月	2019年11月	2021年5月	521.5	78.1	96.0%	653.0	55
56 福州金輝源林軒	63,518	—	—	—	—	231,659	—	234,216	—	—	81,217	2020年1月	2020年8月	2021年11月	2,011.1	619.3	96.0%	2,371.7	56
57 福州淮安	1,042,136	970,825	297,833	—	1,268,658	—	—	—	—	—	—	2009年4月	2011年8月	2014年12月	12,895.4	1,693.8	57.6%	3,436.2	57
二期	—	175,669	7,010	—	182,679	—	—	—	—	—	—	2012年9月	2013年4月	2020年1月	2,300.8	—	—	—	—
三期	—	625,667	257,110	—	882,777	—	—	—	—	—	81,217	2014年11月	2015年9月	2021年12月	7,028.9	414.4	—	—	—
五期	—	13,545	17,706	—	31,252	—	—	—	—	—	—	2013年5月	2013年11月	2016年5月	2,557.3	1,279.4	—	—	—
58 福州金輝大廈	1,141	16,760	—	—	16,760	—	—	—	—	—	—	1998年3月	—	1999年12月	1,008.4	—	96.0%	235.5	58
福清																			
59 福清優步大道	43,071	—	—	—	—	173,672	119,489	187,159	69%	—	—	2019年7月	2019年12月	2022年1月	587.9	374.4	96.0%	663.8	59
60 福清江山雲著	49,504	—	—	—	—	188,719	177,513	202,623	94%	—	—	2018年11月	2019年1月	2021年5月	1,127.6	128.4	37.4%	616.5	60
61 福清觀瀾雲著	49,440	—	—	—	—	175,605	162,151	192,906	92%	—	—	2018年12月	2019年4月	2021年11月	895.0	100.6	96.0%	1,173.2	61
62 福清優步書苑	53,168	—	—	—	—	160,630	141,115	175,280	88%	—	—	2018年3月	2018年6月	2020年12月	957.3	75.4	34.6%	439.5	62
63 福清優步花園	45,138	—	—	—	—	161,324	97,959	173,965	61%	—	—	2020年4月	2020年6月	2022年4月	330.5	483.1	49.0%	197.4	63
64 福清東方雲著	16,330	—	—	—	—	46,962	—	54,305	—	—	—	2020年6月	2020年9月	2022年9月	151.4	177.4	49.0%	85.8	64
65 福清中央銘著	65,225	—	—	—	—	—	—	240,353	—	240,353	—	2020年11月	2021年3月	2022年12月	498.0	1,294.6	67.2%	—	65

# 業 務

項目	已竣工				開發中				未來開發				截至 估值日期 本集團 於項目的 權益 <sup>14</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估值 報告 <sup>18</sup>					
	不可出售 建築面積 /已售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可待出售 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已出售 總建築面積 百分比	已竣工 總建築面積 <sup>6</sup> (平方米)	已出售 建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	開發中 總規劃 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	已預售 總建築面積 百分比	尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>9</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估價總 建築面積 <sup>10</sup> (平方米)	實際/ 估計 開工日期 <sup>11</sup>				實際/ 估計預售 開始日期 <sup>12</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>13</sup>	截至 2020年 7月31日 產生的 開發成本 <sup>14</sup> (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 <sup>15</sup> (人民幣 百萬元)	
泉州																				
66 泉州石獅金輝城	222,509	—	—	—	—	370,633	53,710	531,340	33%	—	447,290	2019年11月	2019年12月	2022年2月	1,059.8	4,610.9	81.6%	2,353.3	66	
一期	—	—	—	—	—	163,450	53,710	176,617	33%	—	—	2019年11月	2019年12月	2022年2月	514.9	378.4				
二期	—	—	—	—	—	207,183	—	354,723	—	—	447,290	2020年6月	2020年8月	2025年9月	544.9	4,232.5				
福建省																				
佛山																				
67 佛山慶步大道	43,233	27,867	—	—	36%	55,737	23,636	68,151	41%	—	—	2017年9月	2018年11月	2021年4月	1,901.7	146.1	96.0%	1,493.9	67	
68 佛山嶺南雲著	17,165	—	—	—	—	79,655	2,879	98,943	4%	—	—	2018年4月	2020年4月	2024年6月	1,005.2	231.8	96.0%	1,126.2	68	
69 佛山慶步學府	23,275	11,061	4,165	—	—	—	—	—	—	—	—	2018年4月	2018年12月	2020年6月	409.7	35.0	48.0%	206.0	69	
70 佛山雲際花園	44,207	—	—	—	—	—	—	—	—	162,760	—	2020年11月	2021年3月	2024年6月	1,109.1	693.6	96.0%	1,157.6	70	
71 佛山雲築花園	66,439	—	—	—	—	—	—	—	—	231,177	—	2021年4月	2021年8月	2023年11月	142.3	2,223.3	96.0%	—	71	
惠州																				
72 惠州東映華園	19,231	6,245	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2018年4月	2018年8月	2020年7月	724.0	30.0	96.0%	812.6	72	
73 惠州金輝風雅軒	49,915	—	—	—	—	144,181	41,893	161,060	29%	—	—	2019年5月	2019年11月	2022年11月	738.3	288.3	96.0%	922.9	73	
74 惠州悅步公館	12,415	—	—	—	—	37,480	—	41,812	—	—	—	2020年3月	2020年10月	2022年7月	195.5	97.0	96.0%	211.9	74	
75 惠州高齡二期	67,941	—	—	—	—	—	—	—	—	325,596	—	2020年11月	2021年5月	2023年11月	492.7	979.7	57.6%	667.2	75	
西南																				
重慶市																				
76 重慶天宸雲著	52,683	—	—	—	—	106,909	13,739	108,999	13%	—	—	2020年1月	2020年3月	2021年11月	637.2	278.9	49.0%	352.6	76	
77 重慶江山雲著	69,489	—	—	—	—	167,430	197	176,744	—	128,785	—	2020年5月	2020年6月	2021年12月	1,516.5	1,328.1	57.6%	1,043.6	77	
78 重慶中央銘著	157,925	189,897	—	—	62%	316,916	133,589	327,540	42%	—	14,317	2017年11月	2017年11月	2022年10月	4,633.0	742.5	96.0%	3,721.9	78	
79 重慶觀江府	77,342	270,540	—	—	69%	78,814	78,814	78,844	100%	—	—	2016年11月	2016年12月	2020年9月	2,406.0	320.2	96.0%	1,966.9	79	
80 重慶怡舍	52,086	61,405	—	—	63%	—	—	—	—	—	—	2017年11月	2018年3月	2020年7月	808.5	—	96.0%	256.5	80	

# 業 務

項目	已竣工				開發中				未來開發				截至 估值日期 本集團 於項目的 權益 <sup>14</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估值 報告 <sup>18</sup>			
	地盤面積 <sup>1</sup> (平方米)	可售出 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可售出 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已竣工總 建築面積 <sup>6</sup> (平方米)	已出售 總建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	已出售 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	開發中 總規劃 建築面積 <sup>9</sup> (平方米)	已預售 總建築面積 百分比	尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>10</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估計總 建築面積 <sup>11</sup> (平方米)				實際/ 估計 開工日期 <sup>12</sup>	實際/ 估計預售 開始日期 <sup>13</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>14</sup>
81 重慶長江敘著	59,031	—	—	—	—	—	225,134	114,834	231,473	51%	—	—	2019年1月	2019年1月	2020年11月	979.3	619.3	81
重慶金輝城四期	135,452	485,995	4,506	1,336	72,854	490,501	—	—	—	—	—	—	2013年6月	2014年3月	2018年4月	2,305.6	0.4	82
83 重慶金輝城五期	9,932	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2020年12月	2021年3月	2023年5月	105.7	511.4	83
重慶金輝城二期	28,229	123,801	—	2,955	120,846	123,801	—	—	—	—	—	—	2011年2月	—	2015年3月	473.8	—	84
84 重慶金輝廣場	173,051	—	—	—	—	—	334,480	91,529	341,256	—	164,238	—	—	—	—	1,175.2	1,072.2	85
85 梁平湖山雲著	—	—	—	—	—	—	334,480	91,529	341,256	27%	—	—	2018年11月	2019年1月	2022年11月	834.7	596.7	—
一期	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2022年1月	2022年1月	2024年6月	340.5	476.5	—
二期	25,986	—	—	—	—	—	—	—	—	—	150,713	—	2021年10月	2022年1月	2022年3月	300.1	539.6	86
重慶玫瑰雲環	44,496	—	—	—	—	—	—	—	—	—	75,166	—	2020年10月	2020年12月	2022年5月	459.1	864.6	87
86 重慶金輝彩雲湖項目	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	128,026	—	2020年10月	2021年1月	2022年5月	—	—	—
87 重慶金輝彩雲湖項目	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	128,026	—	2020年10月	2021年1月	2022年5月	459.1	864.6	—
湖北省																		
武漢																		
88 武漢金輝城	188,736	—	—	—	—	—	176,761	56,712	200,852	32%	—	493,265	2019年1月	2019年2月	2026年11月	898.8	1,853.5	88
89 武漢江樞雲著	128,280	—	—	—	—	—	302,479	114,020	324,119	38%	—	326,677	2019年4月	2019年6月	2023年12月	4,826.4	1,476.1	89
90 武漢江山雲著	151,926	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	959,545	2020年12月	2021年6月	2025年1月	3,311.3	5,229.4	90
91 武漢鐵步湖畔	69,983	577	102,998	—	—	—	119,178	54,067	135,543	45%	—	—	2018年6月	2018年6月	2020年9月	1,710.9	62.4	91
湖北省																		
荊州																		
92 荊州楚越雲著	51,187	—	—	—	—	—	212,957	64,809	230,207	30%	—	—	2019年3月	2019年4月	2022年5月	786.6	344.7	92
湖北省																		
長沙																		
93 長沙鴻禧翡翠灣	60,145	44,965	4,625	—	—	—	117,374	73,157	123,932	—	—	—	2015年7月	2016年6月	2018年7月	960.2	189.1	93
一期	—	44,965	4,625	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2019年8月	2019年8月	2022年5月	634.3	189.1	—
二期	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2020年5月	2020年5月	2023年11月	976.7	1,424.9	94
94 長沙星語學府	105,025	—	—	—	—	—	225,940	61,987	229,162	27%	178,346	—	2020年5月	2020年5月	2023年11月	—	—	—



# 業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發			截至 2020年 7月31日 產生的 開發成本 <sup>14</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團 於項目的 權益 <sup>15</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估值 報告 <sup>18</sup>			
	地盤面積 <sup>1</sup> (平方米)	不可出售 建築面積 /已售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可待出售 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已出售 總建築面積 百分比	已竣工總 建築面積 <sup>6</sup> (平方米)	已出售 總建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	已出售 總建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	開發中 總規劃 建築面積 <sup>9</sup> (平方米)					尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>10</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估計總 建築面積 <sup>11</sup> (平方米)	
95 長沙星樺雲邸	115,142	—	—	—	—	—	347,373	814	359,708	—	—	—	1,889.1	96.0%	1,343.4	95	
96 長沙金輝樺楚花園	60,331	20,502	5,643	—	—	26,145	197,255	130,279	207,080	—	—	—	1,318.6	96.0%	1,326.4	96	
四川省																	
成都																	
97 眉山仁壽金輝樺步 花園	41,112	—	—	—	—	—	111,550	82,414	121,758	—	—	—	627.8	96.0%	669.2	97	
安徽省																	
合肥																	
98 合肥樺步學府	100,289	—	—	—	—	—	249,420	162,288	271,047	—	—	—	1,864.3	67.2%	1,512.6	98	
99 合肥雲景花園	16,262	—	—	—	—	—	46,846	28,437	49,985	—	—	—	730.0	96.0%	714.5	99	
100 合肥新安花園	34,305	—	—	—	—	—	82,441	44,495	91,410	—	—	—	565.4	96.0%	595.9	100	
101 合肥新安樺苑	64,532	—	—	—	—	—	161,619	18,295	177,111	—	—	—	1,017.4	96.0%	1,253.7	101	
102 合肥西子花園	104,760	235,240	22,947	—	—	258,187	11,721	2,211	33,302	—	—	—	2,172.8	22.1%	25.9	102	
西北																	
陝西省																	
西安																	
103 西安涇河小鎮	697,923	—	—	—	—	—	820,205	183,277	826,559	—	1,730,718	—	3,374.5	96.0%	5,709.2	103	
104 西安崇文府	46,649	—	—	—	—	—	101,005	40,703	116,239	—	—	—	472.2	96.0%	590.7	104	
105 西安樺步大道	189,256	—	—	—	—	—	—	—	—	812,326	—	—	398.4	96.0%	—	105	
106 西安金輝世界城上 東區 二期	66,537	229,968	34,879	—	—	244,848	—	—	—	—	—	1,563.0	—	96.0%	197.1	106	
107 西安高新雲景	37,226	117,674	34,663	—	—	152,338	—	—	—	—	—	870.7	—	—	—	—	
108 西安金輝長安雲築	53,859	112,294	216	—	—	112,510	—	—	—	—	—	692.3	—	—	—	—	
109 西安金輝樺步花園	39,412	89,217	—	—	—	—	154,699	149,336	195,120	—	—	1,168.9	315.9	96.0%	1,679.9	107	
110 西安金輝東方銘著	127,015	—	—	—	—	—	69,152	64,897	81,729	—	—	912.0	1,277.9	96.0%	1,069.6	108	
							366,249	157,307	471,918	—	—	—	2,297.4	96.0%	2,816.7	110	

# 業 務

項目	已竣工										開發中										未來開發									
	地盤面積 <sup>1</sup> (平方米)	不可出售 建築面積 /已售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可出售 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已竣工總 建築面積 <sup>6</sup> (平方米)	已出售 總建築面積 百分比	可出售 建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	已出售 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	開發中 總規劃 建築面積 <sup>9</sup> (平方米)	已預售 總建築面積 百分比	尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>10</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估計總 建築面積 <sup>11</sup> (平方米)	實際/ 估計 開工日期 <sup>11</sup>	實際/ 估計預售 開始日期 <sup>12</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>13</sup>	截至 2020年 7月31日 產生的 開發成本 <sup>14</sup> (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 <sup>15</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團 於項目的 權益 <sup>16</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估值 報告 <sup>18</sup>									
111 西安金輝世界城 A1-2期	451,695	735,447	109,849	—	15,074	845,295	87%	657,113	531,467	729,843	—	—	—	2013年12月	2013年12月	2016年12月	10,370.0	2,393.7	96.0%	7,157.5	111									
A3期	—	225,725	31,844	—	—	257,569	81%	—	—	—	—	—	—	2015年4月	2016年9月	2019年9月	1,562.4	20.3	—	—	—									
B1-2期	—	175,307	38,828	—	—	214,135	80%	—	—	—	—	—	—	2013年12月	2014年1月	2016年3月	1,233.9	57.6	—	—	—									
B3期	—	112,088	25,161	—	—	137,249	—	—	—	—	—	—	—	2019年2月	2019年6月	2020年12月	828.1	31.7	—	—	—									
C1期	—	184,886	12,585	—	—	197,471	93%	100,524	91,030	117,070	—	—	—	2014年9月	2014年9月	2019年12月	880.5	347.0	—	—	—									
C2期	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2018年3月	2018年3月	2020年12月	981.5	37.3	—	—	—									
D地塊	—	22,367	1,431	—	—	23,797	81%	299,896	269,956	344,454	—	—	—	2016年9月	2017年9月	2021年12月	1,044.9	737.5	—	—	—									
G地塊	—	15,074	—	—	15,074	15,074	—	73,420	29,754	74,953	—	—	—	2016年12月	2018年11月	2021年4月	2,971.7	1,022.1	—	—	—									
112 西安金輝世界城 I1地塊	115,320	—	—	—	—	—	—	295,245	145,831	312,711	—	485,219	—	2017年8月	2018年12月	2028年12月	1,978.6	3,832.0	96.0%	2,978.8	112									
113 西安金輝環球廣場 一期	46,649	295,264	39,596	—	152,241	334,860	41%	—	—	—	—	—	—	2014年12月	2014年12月	2017年2月	2,240.9	194.1	96.0%	1,700.2	113									
二期	—	55,989	36,950	—	27,905	92,939	97%	—	—	—	—	—	—	2016年6月	2018年2月	2020年4月	499.5	17.2	—	—	—									
114 西安金輝大廈 (國際服務)	15,908	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2012年4月	—	2015年8月	349.9	—	96.0%	458.3	114									
115 西安創智大廈	6,055	20,497	—	—	20,497	20,497	—	—	—	—	—	—	—	2014年10月	—	2019年3月	123.6	—	96.0%	167.7	115									
河南省 鄭州																														
116 鄭州金輝濱河 彩雲苑	88,578	—	—	—	—	—	—	272,609	52,336	292,028	—	—	—	2018年12月	2019年3月	2024年5月	2,643.8	724.0	96.0%	2,539.9	116									
117 鄭州金輝優步花園	48,549	—	—	—	—	—	157,427	42,543	167,249	167,249	—	—	—	2019年6月	2019年8月	2023年2月	836.9	595.0	96.0%	937.1	117									
由我們的合營企業及聯營公司開發的物業項目																														
長三角																														
浙江省 杭州																														
1 杭州紫璋台公寓	68,263	—	—	—	—	—	—	195,276	—	299,145	—	—	—	2018年4月	2020年12月	2020年10月	5,006.6	264.3	49.0%	2,782.7	118									
2 杭州輝逸雲峯	59,668	38,077	155,526	31,232	—	193,603	—	157,427	42,543	167,249	—	—	—	2018年3月	2018年12月	2020年6月	2,506.5	183.9	47.0%	—	—									
寧波																														
3 金輝寶龍城市廣場	86,528	—	—	—	—	—	157,883	—	—	175,891	—	104,098	—	2020年3月	2020年8月	2022年12月	1,669.9	1,108.3	47.0%	—	—									

# 業 務

項目	已竣工				開發中				未來開發				截至 2020年 7月31日 產生的 開發成本 <sup>14</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團 於項目的 權益 <sup>15</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估值 報告 <sup>18</sup>		
	地盤面積 <sup>1</sup> (平方米)	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可出售 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已出售 總建築面積 百分比 <sup>6</sup>	可出售 建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	已預售 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	開發中 總規劃 建築面積 <sup>9</sup> (平方米)	尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>10</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估計總 建築面積 <sup>11</sup> (平方米)	實際/ 估價 開工日期 <sup>12</sup>					實際/ 估價 開始日期 <sup>13</sup>	實際/ 估價 日期 <sup>14</sup>
<b>江蘇省(南部)</b>																		
<b>南京</b>																		
4	131,964	—	—	—	—	—	292,066	198,390	333,764	—	—	2019年7月	2019年10月	2022年4月	1,272.2	825.1	47.0%	—
5	28,257	84,913	3,640	—	88,532	95%	—	—	—	—	—	2016年10月	2016年11月	2019年4月	1,395.9	58.8	57.6%	—
<b>蘇州</b>																		
6	66,738	77,178	45,459	2,825	—	61%	—	—	—	—	—	2017年10月	2018年9月	2019年11月	1,464.6	—	30.7%	—
7	46,004	93,800	28,102	7,268	—	72%	—	—	—	—	—	2017年9月	2018年10月	2019年11月	1,265.0	—	31.7%	—
8	69,206	118,782	67,157	11,789	—	60%	—	—	—	—	—	2017年11月	2018年1月	2020年4月	1,361.6	—	15.4%	—
9	32,044	69,879	12,147	6,665	—	83%	—	—	—	—	—	2017年5月	2017年9月	2020年5月	813	—	49.0%	—
10	62,582	2,435	43,349	—	45,784	—	151,992	19,784	180,110	—	—	2017年10月	2018年12月	2020年8月	3,299.8	492.1	47.0%	—
		2,435	43,349	—	45,784	—	22,913	10,622	32,015	—	—	2017年10月	2018年12月	2020年8月	1,296.2	193.3	—	—
		—	—	—	—	—	86,900	9,162	94,636	—	—	2018年4月	2020年5月	2021年12月	1,621.9	241.9	—	—
		—	—	—	—	—	42,179	—	53,459	—	—	2017年9月	2022年2月	2022年3月	381.7	56.9	—	—
11	80,669	147,260	49,448	13,795	—	72%	—	—	—	—	—	2016年9月	2017年5月	2019年9月	3,769.8	—	49.0%	—
12	59,235	148,588	—	9,707	—	100%	—	—	—	—	—	2018年1月	2018年5月	2019年11月	922.3	—	15.7%	—
<b>揚州</b>																		
13	72,660	115,892	15,143	3,874	—	87%	—	—	4,305	—	—	2018年1月	2018年2月	2020年10月	632.5	17.1	48.0%	—
<b>安徽省</b>																		
<b>天津市</b>																		
14	45,437	—	—	—	—	—	74,805	—	90,126	—	—	2018年3月	2021年9月	2022年5月	863.9	408.5	38.4%	—
15	62,024	—	—	—	—	—	98,339	984	107,526	—	—	2018年3月	2018年10月	2021年8月	1,135.1	323.2	57.6%	—
<b>河北省</b>																		
<b>石家莊</b>																		
16	56,946	—	—	—	—	—	155,912	—	161,604	—	—	2018年5月	2020年11月	2022年10月	1,116.7	235.2	35.6%	—
17	37,004	52,883	42,645	—	95,528	49%	—	—	—	—	—	2018年2月	2018年3月	2019年10月	810.6	30.2	24.0%	—

# 業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發			截至 估值日期 本集團 於項目的 權益 <sup>14</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估值 報告 <sup>18</sup>							
	不可出售 建築面積 /已售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可售出 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已竣工總 建築面積 <sup>6</sup> (平方米)	已出售 總面積 <sup>7</sup> 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	開發中 總規劃 建築面積 <sup>9</sup> (平方米)	已預售 總面積 <sup>10</sup> 建築面積 百分比	尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>11</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估計總 建築面積 <sup>12</sup> (平方米)				實際/ 估計 開工日期 <sup>11</sup>	實際/ 估計預售 開始日期 <sup>12</sup>	實際/ 估計竣工 日期 <sup>13</sup>	截至 2020年 7月31日 產生的 開發成本 <sup>14</sup> (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 <sup>15</sup> (人民幣 百萬元)		
遼寧省																				
瀋陽																				
18 瀋陽奧美萬象	78,317	38,125	32,262	—	70,387	52%	111,553	86,534	114,902	78%	—	—	2018年11月	2020年10月	760.0	239.6	31.7%	—	—	
江蘇省(北滬)																				
連雲港																				
19 連雲港優步學府	51,452	—	—	—	—	—	135,295	90,804	143,174	67%	—	—	2018年2月	2020年10月	889.4	178.8	49.0%	—	—	
20 連雲港高新雲邸	79,720	—	—	—	—	—	189,177	18,171	220,118	10%	—	—	2020年5月	2023年4月	825.7	814.8	48.0%	—	—	
浙江省																				
杭州																				
21 福州樂信花園	125,737	—	—	—	—	—	301,213	125,457	317,109	42%	—	—	2019年9月	2022年1月	1,347.0	833.1	31.7%	—	—	
22 福州萬洲金樺中央 花園	45,134	88,420	26,575	—	114,995	75%	57,830	46,781	66,494	81%	—	—	2016年11月	2020年12月	2,296.5	31.6	32.6%	—	—	
23 福州金輝瓏岳花園 一區	86,558	—	—	—	—	—	302,590	112,803	317,908	37%	—	—	2018年10月	2022年10月	5,152.2	922.6	57.6%	—	—	
24 福州金輝瓏岳花園 二區	19,163	14,422	32,341	—	46,763	27%	—	—	—	—	—	—	2017年10月	2019年8月	1,009.4	—	57.6%	—	—	
福建省																				
福州																				
25 福州雅瑤濱江	99,992	—	—	—	—	—	364,476	324,568	396,205	89%	—	—	2018年9月	2021年3月	1,722.0	632.5	47.0%	—	—	
26 福州雅瑤天境	26,133	—	—	—	—	—	99,613	93,384	111,366	94%	—	—	2018年10月	2020年12月	505.3	219.4	47.0%	—	—	
27 福州雅瑤天悅	36,757	—	—	—	—	—	146,185	139,126	158,131	95%	—	—	2019年4月	2021年2月	705.5	319.6	15.0%	—	—	
28 福州城市廣場	75,854	149,951	5,194	—	155,145	96%	82,571	66,579	169,066	81%	—	—	2017年9月	2021年1月	1,652.9	391.6	48.0%	—	—	
29 福州鉅悅公館	41,075	—	—	—	—	—	125,518	87,135	134,644	69%	—	—	2018年6月	2020年12月	874.9	116.4	32.0%	—	—	
廣東省																				
佛山																				
30 佛山雲著名苑	39,844	30,307	7,462	—	37,769	79%	137,094	6,540	146,393	5%	—	—	2017年9月	2021年4月	2,352.5	452.6	49.0%	—	—	
31 佛山堅果公館	7,804	26,465	8,156	—	34,621	71%	—	—	—	—	—	—	2018年6月	2019年5月	214.6	36.6	32.6%	—	—	

# 業 務

項目	已竣工				開發中			未來開發			截至 2020年 7月31日 產生的 開發成本 <sup>14</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估值日期 本集團 於項目的 權益 <sup>14</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>17</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估值 報告 <sup>18</sup>							
	地盤面積 <sup>1</sup> (平方米)	不可出售 建築面積 / 已售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可待出售 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	已竣工總 建築面積 <sup>6</sup> (平方米)	已出售 總建築面積 百分比 <sup>7</sup>	可出售 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	開發中 總規劃 建築面積 <sup>9</sup> (平方米)	已預售 總建築面積 百分比 <sup>10</sup>					尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>11</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估價總 建築面積 <sup>12</sup> (平方米)	實際/ 估計 開工日期 <sup>11</sup>	實際/ 估計 預售 開始日期 <sup>12</sup>	實際/ 估計 竣工 日期 <sup>13</sup>	估計未來 開發成本 <sup>15</sup> (人民幣 百萬元)	
惠州																					
32 惠州保利悅公館	27,990	—	—	—	—	—	—	66,837	105,432	69%	—	—	2018年11月	2019年6月	2020年11月	334.8	145.2	32.0%	—	—	
湖南																					
重慶市																					
33 重慶龍巖府	157,427	80,608	41,049	—	—	121,658	64%	365,187	384,957	64%	—	—	2018年3月	2018年4月	2021年5月	2,108.6	539.4	32.6%	—	—	
34 重慶金科金輝美院	177,239	253,127	225,944	—	—	481,071	51%	95,370	98,292	100%	—	—	2017年9月	2017年9月	2021年1月	1,906.7	544.4	47.0%	1,116.9	119	
35 重慶金科金輝 開翠山	188,419	220,010	55,539	—	—	275,550	79%	102,884	105,652	99%	—	—	2017年9月	2017年11月	2021年1月	1,495.8	437.7	47.0%	440.7	120	
36 重慶悅悅江山	61,919	51,061	20,726	—	—	71,787	71%	59,979	60,706	37%	—	15,043	2018年6月	2018年6月	2021年6月	1,122.6	177.7	19.2%	—	—	
湖南省																					
37 長沙望城009項目	93,063	—	—	—	—	—	—	—	—	—	297,894	297,894	2020年11月	2020年12月	2023年10月	325.8	2,104.4	32.6%	—	—	
四川省																					
成都																					
38 成都美的•金輝郡	41,940	—	—	—	—	—	—	76,369	87,149	—	—	—	2020年7月	2020年8月	2022年8月	269.2	332.3	48.0%	—	—	
39 成都半島雲著小區 一期 二期	110,510	146,055	138,721	23,553	—	284,777	75%	—	—	—	—	—	2017年10月 2018年3月	2018年4月 2018年8月	2019年3月 2019年11月	1,723.7	88.9	48.0%	—	—	
安徽省																					
合肥																					
40 合肥肥郡上城	109,582	73,312	6,908	—	—	80,220	91%	199,142	211,854	31%	—	—	2018年5月	2018年6月	2022年3月	1,865.6	508.7	24.0%	—	—	
西北																					
陝西省																					
西安																					
41 西安金輝府	64,269	380,499	37,082	1,476	—	419,058	90%	—	—	—	—	—	2012年11月	2013年6月	2017年10月	2,103.0	9.3	96.0%	—	—	

項目	已竣工				開發中			未來開發							
	不可出售 建築面積 <sup>1</sup> (平方米)	可傑出售 建築面積 <sup>2</sup> (平方米)	可傑出售 建築面積 <sup>3</sup> (平方米)	持作 物業投資 的可出租 建築面積 <sup>4</sup> (平方米)	已出售 總建築面積 百分比	已竣工 建築面積 <sup>5</sup> (平方米)	可出售 建築面積 <sup>6</sup> (平方米)	開發中 總規劃 建築面積 <sup>7</sup> (平方米)	已預售 總建築面積 百分比	尚未 獲得土地 使用權的 建築面積 <sup>8</sup> (平方米)	持作 未來開發 的估總 建築面積 <sup>9</sup> (平方米)	截至 2020年 7月31日 產生的 開發成本 <sup>10</sup> (人民幣 百萬元)	截至 估價日期 本集團 於項目的 權益 <sup>11</sup> (%)	本集團 應佔的 市值 <sup>12</sup> (人民幣 百萬元)	參考 物業估價 報告 <sup>13</sup>
42 西安金輝 天宇柏麗廣場	—	—	—	—	—	—	—	292,960	—	—	292,960	489.7	49.0%	—	—
43 西安金輝 天宇鳳栖雲著	—	—	—	—	—	155,283	179,442	—	18%	—	—	670.2	49.0%	—	—

42 西安金輝  
天宇柏麗廣場

43 西安金輝  
天宇鳳栖雲著

附註：

- 對於我們已經獲得土地使用權的項目或項目階段，根據相關國有土地或項目階段，根據相關國有土地使用權出讓合同確定。
- 不可出售建築面積指若干公共設施及配套設施，例如若干地下建築面積、保安室、人防區等，對此不會發出預售許可證；已售建築面積指已售及已交付的已竣工建築面積。不可出售建築面積／已售建築面積包括(其中包括)可出租建築面積及持作物業投資的可出租建築面積。
- 可供出售建築面積分為(i)已預售但尚未交付的建築面積；及(ii)未出售可供出售的建築面積。
- 指可產生租金收入的建築面積(不包括持作投資物業的建築面積)。
- 指可產生租金收入並持作投資物業的建築面積。
- 指建築工程竣工驗收報告／竣工證書所載已竣工總建築面積。已竣工總建築面積等於(i)不可出售建築面積及(ii)可供出售建築面積之和。
- 指(i)預售許可證所載建築面積；(ii)建築工程竣工許可證；或(iii)建設工程規劃許可證所載可供出售建築面積。
- 指建築工程竣工許可證或建設工程規劃許可證所載開發中總建築面積。
- 指本集團已簽署土地出讓合同但尚未獲得相關土地使用證的建築面積。
- 指(i)我們已簽署土地出讓合同但尚未獲得相關土地使用證的建築面積；及(ii)我們已獲得土地使用證但未獲得必需的建築工程施工許可證的建築面積。
- 指建築工程竣工許可證所載日期或本集團估計的日期。
- 指本集團獲得或根據本集團內部記錄預計獲得預售許可證的日期。
- 對於已竣工項目，指房屋建築工程竣工驗收備案表的日期；對於開發中或持作未來開發的項目，指本集團參考施工工作計劃的當前估計。
- 指截至2020年7月31日相關項目產生的直接(未經審核)成本，包括相關土地使用證的已付土地出讓金、建設成本、資本化利息及其他開發成本。
- 指根據截至2020年7月31日產生的開發成本估計將產生的預算成本。
- 指截至2020年7月31日的物業估值報告所載於相關城市公司的實際股權。
- 指截至2020年7月31日基於本集團於項目的權益比例的項目市值。
- 指本招股章程附錄三所載物業估值報告內「項目概要」所列項目序號。
- 該項目的名稱變更為寧波輝逸雲庭。

## 項目概況

### 附屬公司開發的重要項目

我們附屬公司所開發若干重要項目概況載列如下。

#### 杭州

##### (1) 杭州紫雅雲邸



杭州紫雅雲邸是位於浙江省杭州市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為11,349平方米，包括住宅物業及停車場。杭州紫雅雲邸由杭州融輝銘著實業有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣646.2百萬元。我們於2018年6月獲得相關土地使用證。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2018年5月
— 實際預售開始日期 .....	2020年4月
— 估計竣工日期 .....	2020年11月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	48,995
可供出售建築面積(平方米) .....	34,446
可預售建築面積(平方米) .....	25,501
已預售可出售總建築面積百分比 .....	74%
已產生開發成本 .....	人民幣819.5百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣93.7百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第2號物業。

### 蘇州

#### (2) 蘇州悠步四季花園

蘇州悠步四季花園是位於江蘇省蘇州市的住宅項目。該項目分為兩期且總佔地面積為54,036平方米，包括住宅物業及停車場。該項目的兩期均由蘇州雲輝置業有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並全額支付土地出讓金總額人民幣782.2百萬元。我們於2019年11月獲得相關土地使用證。

該項目各期截至2020年7月31日的詳情如下：

	狀態	開發中規劃 總建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	已預售可出 售總建築面 積百分比	實際 開工日期	實際／估計 預售 開始日期	估計 竣工日期
一期 .....	開發中	53,188	49,746	29,988	60%	2019年12月	2020年5月	2021年12月
二期 .....	開發中	58,754	51,322	2,550	5%	2020年1月	2020年6月	2022年1月
		<u>111,942</u>	<u>101,068</u>	<u>32,538</u>				

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

已產生開發成本 .....	人民幣916.6百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣367.5百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第11號物業。



### (3) 蘇州淺灣商業中心

蘇州淺灣商業中心是位於江蘇省蘇州市的商業物業項目。該項目總佔地面積為39,428平方米，包括商業物業及停車場。蘇州淺灣商業中心由蘇州金輝新園置業有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣186.4百萬元。我們於2018年6月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2017年9月
— 實際預售開始日期 .....	2017年12月
— 實際竣工日期 .....	2019年6月
已竣工總建築面積(平方米) .....	66,265
可供出售建築面積(平方米) .....	14,355
持物業投資的可出租建築面積(平方米) .....	36,464
已出售可出售總建築面積百分比 .....	48%
已產生開發成本 .....	人民幣488.8百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第12號物業。

### (4) 蘇州潤元名著雅苑



蘇州潤元名著雅苑是位於江蘇省蘇州市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為43,611平方米，包括住宅物業及停車場。蘇州潤元名著雅苑由蘇州啟輝置業有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣1,238.2百萬元。我們於2019年4月獲得相關土地使用證。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年4月
— 實際預售開始日期 .....	2019年7月
— 估計竣工日期 .....	2021年6月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	103,605
可供出售建築面積(平方米) .....	91,470
已預售建築面積(平方米) .....	69,019
已預售可出售總建築面積百分比 .....	75%
已產生開發成本 .....	人民幣1,472.0百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣234.3百萬元
本集團的實際權益 .....	67.2%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第13號物業。

### 揚州

#### (5) 揚州優步大道

揚州優步大道是位於江蘇省揚州市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為128,052平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。揚州優步大道由揚州融宇房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣1,062.0百萬元。我們於2019年4月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年8月
— 實際預售開始日期 .....	2019年9月
— 估計竣工日期 .....	2023年1月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	326,811
可供出售建築面積(平方米) .....	292,803
已預售建築面積(平方米) .....	90,946
已預售可出售總建築面積百分比 .....	31%
已產生開發成本 .....	人民幣1,299.4百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣835.2百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第18號物業。

上海

(6) 上海金輝天萃苑



上海金輝天萃苑是位於上海的住宅物業項目。該項目總佔地面積為32,142平方米，包括住宅物業及停車場。上海金輝天萃苑由上海天萃房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣2,826.1百萬元。我們於2016年5月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2016年10月
— 實際預售開始日期 .....	2018年7月
— 實際竣工日期 .....	2019年8月
已竣工總建築面積(平方米) .....	98,260
可供出售建築面積(平方米) .....	14,673
可出租建築面積(平方米) .....	7,210
已出售可出售總建築面積百分比 .....	81%
已產生開發成本 .....	人民幣3,980.5百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第22號物業。

北京

(7) 北京金輝大廈



北京金輝大廈是位於北京市的商業物業項目。該項目總佔地面積為11,423平方米，包括辦公樓、商業物業及停車場。北京金輝大廈由北京居業置業有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣201.8百萬元。我們於2014年12月首次獲得相關土地使用證，相關土地使用證於2018年6月獲更新置換。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2014年11月
— 實際預售開始日期 .....	—
— 實際竣工日期 .....	2016年12月
已竣工總建築面積(平方米) .....	119,271
可出租建築面積(平方米) .....	3,237
持物業投資的可出租建築面積(平方米) .....	102,975
已產生開發成本 .....	人民幣1,639.9百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第25號物業。

### 天津

#### (8) 天津學仕花園

天津學仕花園是位於天津市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為80,124平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。天津學仕花園由天津啟輝房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣884.0百萬元。我們於2019年6月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年4月
— 實際預售開始日期 .....	2019年6月
— 估計竣工日期 .....	2022年8月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	198,622
可供出售建築面積(平方米) .....	186,325
已預售建築面積(平方米) .....	68,097
已預售可出售總建築面積百分比 .....	37%
已產生開發成本 .....	人民幣1,064.1百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣561.9百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第26號物業。

#### (9) 天津雲闕花園

天津雲闕花園是位於天津市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為42,078平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。天津雲闕花園由天津盛輝房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣464.6百萬元。我們於2019年7月獲得相關土地使用證。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年7月
— 實際預售開始日期 .....	2019年11月
— 估計竣工日期 .....	2022年4月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	95,408
可供出售建築面積(平方米) .....	87,300
已預售建築面積(平方米) .....	20,521
已預售可出售總建築面積百分比 .....	24%
已產生開發成本 .....	人民幣555.5百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣245.5百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第29號物業。

### (10) 天津雲萃花園

天津雲萃花園是位於天津市的住宅物業項目。該項目佔用的總地盤面積為25,236平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。天津雲萃花園由天津金輝房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣640.0百萬元。我們於2019年1月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年1月
— 實際預售開始日期 .....	2019年5月
— 估計竣工日期 .....	2021年11月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	66,671
可供出售建築面積(平方米) .....	60,661
已預售建築面積(平方米) .....	41,815
已預售可出售總建築面積百分比 .....	69%
已產生開發成本 .....	人民幣877.9百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣89.8百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第31號物業。

石家莊

(11) 石家莊開元府



石家莊開元府是位於河北省石家莊市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為54,619平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。石家莊開元府由石家莊融輝房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣516.0百萬元。我們於2018年8月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2018年11月
— 實際預售開始日期 .....	2019年3月
— 估計竣工日期 .....	2021年9月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	101,302
可供出售建築面積(平方米) .....	82,828
已預售建築面積(平方米) .....	45,802
已預售可出售總建築面積百分比 .....	55%
已產生開發成本 .....	人民幣773.3百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣313.4百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第37號物業。

## 廊坊

### (12) 廊坊優步水岸花園

廊坊優步水岸花園是位於河北省廊坊市的住宅物業項目。該項目佔用的總地盤面積為167,549平方米，由住宅物業、商業物業及停車場組成。廊坊優步水岸花園由廊坊市啟輝房地產開發有限公司開發。我們訂立了土地出讓金總額為人民幣2,030.7百萬元的相關土地出讓合同。截至2020年7月31日，我們已支付土地出讓金人民幣1,907.9百萬元。我們於2019年8月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年12月
— 實際預售開始日期 .....	2020年8月
— 估計竣工日期 .....	2024年4月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	281,813
可供出售建築面積(平方米) .....	261,281
持作未來開發的估計總建築面積(平方米) .....	173,905
已產生開發成本 .....	人民幣2,053.5百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣1,856.2百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第39號物業。

## 瀋陽

### (13) 瀋陽江山雲著

瀋陽江山雲著是位於遼寧省瀋陽市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為127,325平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。瀋陽江山雲著由瀋陽廣興房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣672.3百萬元。我們於2017年6月獲得相關土地使用證。



## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2018年5月
— 實際預售開始日期 .....	2018年6月
— 估計竣工日期 .....	2020年10月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	248,741
可供出售建築面積(平方米) .....	228,541
已預售建築面積(平方米) .....	152,508
已預售可出售總建築面積百分比 .....	67%
已產生開發成本 .....	人民幣1,638.0百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣22.7百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第40號物業。

### 鹽城

#### (14) 鹽城金輝城D地塊

鹽城金輝城D地塊是位於江蘇省鹽城市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為76,441平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。鹽城金輝城D地塊由鹽城金輝居業房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並全額支付土地出讓金總額人民幣275.2百萬元。我們於2011年11月獲得土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2017年11月
— 實際預售開始日期 .....	2017年12月
— 估計竣工日期 .....	2023年2月
已竣工總建築面積(平方米) .....	113,052
可供出售建築面積(平方米) .....	254
已出售可出售總建築面積百分比 .....	100%
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	41,801
可供出售建築面積(平方米) .....	37,896
已預售建築面積(平方米) .....	17,783
已預售可出售總建築面積百分比 .....	47%
持作未來開發估計總建築面積(平方米) .....	101,390
已產生開發成本 .....	人民幣804.7百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣504.0百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第41號物業。

**(15) 鹽城金輝優步花苑**

鹽城金輝優步花苑是位於江蘇省鹽城市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為31,180平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。鹽城金輝優步花苑由鹽城啟輝置業有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣187.4百萬元。我們於2019年5月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年8月
— 實際預售開始日期 .....	2019年9月
— 估計竣工日期 .....	2022年3月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	91,843
可供出售建築面積(平方米) .....	80,002
已預售建築面積(平方米) .....	31,774
已預售可出售總建築面積百分比 .....	40%
已產生開發成本 .....	人民幣295.5百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣193.0百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第42號物業。

**淮安**

**(16) 淮安金輝城二期**

淮安金輝城二期是位於江蘇省淮安市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為86,833平方米(包括已竣工及已基本售出的該期數的地盤面積)，包括住宅物業、商業物業及停車場。淮安金輝城二期由淮安融輝居業有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣183.0百萬元，當中包括一期及二期的土地出讓金。我們於2011年10月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2018年8月
— 實際預售開始日期 .....	2018年10月
— 估計竣工日期 .....	2020年11月
已竣工總建築面積(平方米) .....	46,920
已出售可出售總建築面積百分比 .....	100%
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	172,284
可出售建築面積(平方米) .....	151,408
已預售建築面積(平方米) .....	148,276
已預售可出售總建築面積百分比 .....	98%
已產生開發成本 .....	人民幣711.8百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣249.6百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第44號物業。

**(17) 淮安金輝城三期**

淮安金輝城三期是位於江蘇省淮安市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為108,819平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。淮安金輝城三期由淮安融輝房地產有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣333.6百萬元。我們於2018年9月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年6月
— 實際預售開始日期 .....	2019年8月
— 估計竣工日期 .....	2022年11月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	352,858
可出售建築面積(平方米) .....	322,173
已預售建築面積(平方米) .....	302,601
已預售可出售總建築面積百分比 .....	94%
已產生開發成本 .....	人民幣749.1百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣743.5百萬元
本集團的實際權益 .....	97.4%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第45號物業。

**連雲港**

**(18) 連雲港四季金輝觀嵐**

連雲港四季金輝觀嵐是位於江蘇省連雲港市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為49,756平方米，包括住宅物業及停車場。連雲港四季金輝觀嵐由連雲港融輝置業有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣446.0百萬元。我們於2019年3月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年4月
— 實際預售開始日期 .....	2019年6月
— 估計竣工日期 .....	2021年8月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	140,306
可供出售建築面積(平方米) .....	125,762
已預售建築面積(平方米) .....	81,226
已預售可出售總建築面積百分比 .....	65%
已產生開發成本 .....	人民幣690.0百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣278.5百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第50號物業。

福州

(19) 福州金輝優步花園

福州金輝優步花園是位於福建省福州市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為19,891平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。福州金輝優步花園由福州祥輝房地產有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣395.0百萬元。我們於2019年7月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年8月
— 實際預售開始日期 .....	2019年11月
— 估計竣工日期 .....	2021年5月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	71,505
可供出售建築面積(平方米) .....	64,691
已預售建築面積(平方米) .....	34,177
已預售可出售總建築面積百分比 .....	53%
已產生開發成本 .....	人民幣521.5百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣78.1百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第55號物業。

(20) 福州淮安



## 業 務

福州淮安是位於福建省福州市的住宅物業項目。該項目分為四期，總佔地面積為1,042,136平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。該項目四期均由融僑(福州)置業有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣1,919.4百萬元。我們分別於2009年4月、2013年4月、2013年7月及2014年7月獲得相關土地使用證。

該項目各期截至2020年7月31日的詳情如下：

	狀態	已竣工 總建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	已出售 可出售 總建築面積 百分比 (平方米)	持作 未來開發 估計 總建築面積 (平方米)	實際 開工日期	實際預售 開始日期	實際/估計 竣工日期
一期 .....	已竣工	182,679	7,010	94%	—	2009年4月	2011年8月	2014年12月
二期 .....	已竣工	882,777	257,110	68%	—	2012年9月	2013年4月	2020年1月
三期 .....	已竣工及持 作未來開發	31,252	17,706	39%	81,217	2014年11月	2015年9月	2021年12月
五期 .....	已竣工	171,950	16,007	90%	—	2013年5月	2013年11月	2016年5月
		<u>1,268,658</u>	<u>297,833</u>		<u>81,217</u>			

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

已產生開發成本 .....	人民幣12,895.4百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣1,693.8百萬元
本集團的實際權益 .....	57.6%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第57號物業。

### 福清

#### (21) 福清優步大道

福清優步大道是位於福建省福清市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為43,071平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。福清優步大道由福清京輝房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣408.0百萬元。我們於2019年7月獲得相關土地使用證。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年7月
— 實際預售開始日期 .....	2019年12月
— 估計竣工日期 .....	2022年1月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	187,159
可供出售建築面積(平方米) .....	173,672
已預售建築面積(平方米) .....	119,489
已預售可出售總建築面積百分比 .....	69%
已產生開發成本 .....	人民幣587.9百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣374.4百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第59號物業。

### (22) 福清觀瀾雲著



福清觀瀾雲著是位於福建省福清市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為49,440平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。福清觀瀾雲著由福清金輝居業房地產有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣428.0百萬元。我們於2018年10月獲得相關土地使用證。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2018年12月
— 實際預售開始日期 .....	2019年4月
— 估計竣工日期 .....	2021年11月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	192,906
可供出售建築面積(平方米) .....	175,605
已預售建築面積(平方米) .....	162,151
已預售可出售總建築面積百分比 .....	92%
已產生開發成本 .....	人民幣895.0百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣100.6百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第61號物業。

### 佛山

#### (23) 佛山優步大道



佛山優步大道是位於廣東省佛山市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為43,523平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。佛山優步大道由佛山市金輝房地產有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣1,196.9百萬元。我們於2017年7月首次獲得土地使用證，該土地使用證於2019年10月獲更新置換。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2017年9月
— 實際預售開始日期 .....	2018年1月
— 估計竣工日期 .....	2021年4月
已竣工總建築面積(平方米) .....	72,471
可供出售建築面積(平方米) .....	44,605
已出售可出售總建築面積百分比 .....	36%
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	68,151
可供出售建築面積(平方米) .....	55,737
已預售建築面積(平方米) .....	22,636
已預售可出售總建築面積百分比 .....	41%
已產生開發成本 .....	人民幣1,901.7百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣146.1百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第67號物業。

### (24) 佛山優步學府

佛山優步學府是位於廣東省佛山市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為23,275平方米，包括住宅物業及停車場。佛山優步學府由佛山市高明區龍光景駿房地產有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣188.0百萬元。我們於2017年11月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2018年4月
— 實際預售開始日期 .....	2018年12月
— 實際竣工日期 .....	2020年6月
已竣工總建築面積(平方米) .....	75,517
可供出售建築面積(平方米) .....	64,456
已出售可出售總建築面積百分比 .....	—
可出租建築面積(平方米) .....	4,165
已產生開發成本 .....	人民幣409.7百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣35.0百萬元
本集團的實際權益 .....	48.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第69號物業。

## 惠州

### (25) 惠州東堤華園

惠州東堤華園是位於廣東省惠州市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為19,231平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。惠州東堤華園由惠州市順翔房地產開發有限公司



## 業 務

開發。我們於2017年9月收購惠州市順翔房地產開發有限公司100%的股權，總對價為人民幣51.3百萬元。截至2020年7月31日，我們已全額支付對價。我們於2017年5月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2018年4月
— 實際預售開始日期 .....	2018年8月
— 實際竣工日期 .....	2020年7月
已竣工總建築面積(平方米) .....	90,015
可供出售建築面積(平方米) .....	83,770
已出售可出售總建築面積百分比 .....	—
已產生開發成本 .....	人民幣724.0百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣30.0百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第72號物業。

### (26) 惠州金輝風雅軒

惠州金輝風雅軒是位於廣東省惠州市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為49,915平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。惠州金輝風雅軒由惠州市恒盛泰房地產開發有限公司開發。我們於2018年1月收購惠州市恒盛泰房地產開發有限公司100%的股權，總對價為人民幣361.9百萬元。截至2020年7月31日，對價已悉數支付。該項目於2018年12月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年5月
— 實際預售開始日期 .....	2019年11月
— 估計竣工日期 .....	2022年11月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	161,060
可供出售建築面積(平方米) .....	144,181
已預售建築面積(平方米) .....	41,893
已預售可出售總建築面積百分比 .....	29%
已產生開發成本 .....	人民幣738.3百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣288.3百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第73號物業。

重慶

(27) 重慶中央銘著



重慶中央銘著是位於重慶市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為157,925平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。重慶中央銘著由重慶金輝長江房地產有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣2,847.3百萬元。我們分別於2017年5月、2017年8月及2018年7月獲得土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2017年11月
— 實際預售開始日期 .....	2017年11月
— 估計竣工日期 .....	2022年10月
已竣工總建築面積(平方米) .....	300,029
可供出售建築面積(平方米) .....	110,132
已出售可出售總建築面積百分比 .....	62%
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	327,540
可供出售建築面積(平方米) .....	316,916
已預售建築面積(平方米) .....	133,589
已預售可出售總建築面積百分比 .....	42%
已產生開發成本 .....	人民幣4,633.0百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣742.5百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第78號物業。

(28) 重慶禦江府

重慶禦江府是位於重慶市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為77,342平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。重慶禦江府由重慶金輝長江房地產有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣109.9百萬元。我們於2017年11月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2016年11月
— 實際預售開始日期 .....	2016年12月
— 估計竣工日期 .....	2020年9月
已竣工總建築面積(平方米) .....	390,494
可供出售建築面積(平方米) .....	119,955
已出售可供出售總建築面積百分比 .....	69%
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	78,844
可供出售建築面積(平方米) .....	78,814
已預售建築面積(平方米) .....	78,814
已預售可供出售總建築面積百分比 .....	100%
已產生開發成本 .....	人民幣2,406.0百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣320.2百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第79號物業。

(29) 重慶泊舍



## 業 務

重慶泊舍是位於重慶市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為52,086平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。重慶泊舍由重慶金輝長江房地產有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣74.0百萬元。我們於2017年12月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2017年11月
— 實際預售開始日期 .....	2018年3月
— 實際竣工日期 .....	2020年7月
已竣工總建築面積(平方米) .....	95,988
可供出售建築面積(平方米) .....	34,583
已出售可出售總建築面積百分比 .....	63%
已產生開發成本 .....	人民幣808.5百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第80號物業。

### (30) 重慶長江銘著

重慶長江銘著是位於重慶市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為59,031平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。重慶長江銘著由重慶金輝長江房地產有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣85.2百萬元。我們於2012年6月首次獲得土地使用證，該土地使用證於2018年12月獲更新置換。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年1月
— 實際預售開始日期 .....	2019年1月
— 估計竣工日期 .....	2020年11月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	231,473
可供出售建築面積(平方米) .....	225,134
已預售建築面積(平方米) .....	114,834
已預售可出售總建築面積百分比 .....	51%
已產生開發成本 .....	人民幣979.3百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣619.3百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第81號物業。

(31) 重慶金輝城四期



重慶金輝城四期是位於重慶市的住宅及商業物業項目。該項目總佔地面積為135,452平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。該項目均由重慶金輝長江房地產有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣340.0百萬元。我們於2014年7月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

實際開工日期 .....	2013年6月
實際預售開始日期 .....	2014年3月
實際竣工日期 .....	2018年4月
已竣工總建築面積(平方米) .....	490,501
可供出售建築面積(平方米) .....	4,506
可出租建築面積(平方米) .....	1,336
持物業投資的可出租建築面積(平方米) .....	72,854
已售出可出售總建築面積百分比 .....	99%
已產生開發成本 .....	人民幣2,305.6百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣0.4百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第82號物業。

**(32) 重慶金輝城五期二標**

重慶金輝城五期二標是位於重慶市的商業物業項目。該項目總佔地面積為9,932平方米，包括辦公樓、商業物業及停車場。重慶金輝城五期二標由重慶金輝長江房地產有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣13.2百萬元。我們於2017年11月已獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 估計開工日期 .....	2020年12月
— 估計預售開始日期 .....	2021年3月
— 估計竣工日期 .....	2023年5月
持作未來開發估計總建築面積(平方米) .....	71,235
已產生開發成本 .....	人民幣105.7百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣511.4百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第83號物業。

**武漢**

**(33) 武漢金輝城**

武漢金輝城是位於湖北省的住宅物業項目。該項目總佔地面積為188,736平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。武漢金輝城由孝感全洲鴻博置業有限公司開發。我們於2018年8月收購孝感全洲鴻博置業有限公司的全部股權，總對價為人民幣567.2百萬元。截至2020年7月31日，對價人民幣439.7百萬元已支付。該項目於2018年7月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年1月
— 實際預售開始日期 .....	2019年2月
— 估計竣工日期 .....	2026年11月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	200,852
可供出售建築面積(平方米) .....	176,761
已預售建築面積(平方米) .....	56,712
已預售可出售總建築面積百分比 .....	32%
持作未來開發的估計總建築面積 .....	493,265
已產生開發成本 .....	人民幣898.8百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣1,853.5百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第88號物業。

## 業 務

### (34) 武漢江樾雲著

武漢江樾雲著是位於湖北省武漢市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為128,280平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。武漢江樾雲著由武漢三江匯物流投資有限公司(或武漢三江匯)開發。我們於2019年3月收購武漢三江匯40%的股權，總對價為人民幣1,213.5百萬元。截至2020年7月31日，對價已全額支付。該項目已於2019年1月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年4月
— 實際預售開始日期 .....	2019年6月
— 估計竣工日期 .....	2023年12月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	324,119
可供出售建築面積(平方米) .....	302,479
已預售建築面積(平方米) .....	114,020
已預售可出售總建築面積百分比 .....	38%
持作未來開發的估計總建築面積 .....	326,677
已產生開發成本 .....	人民幣4,826.4百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣1,476.1百萬元
本集團的實際權益 .....	38.4%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第89號物業。

### (35) 武漢優步湖畔

武漢優步湖畔是位於湖北省武漢市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為69,985平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。武漢優步湖畔由武漢金輝融宇房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣945.8百萬元。我們於2018年3月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2018年6月
— 實際預售開始日期 .....	2018年6月
— 估計竣工日期 .....	2020年9月
已竣工總建築面積(平方米) .....	103,575
可供出售建築面積(平方米) .....	102,998
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	135,543
可供出售建築面積(平方米) .....	119,178
已預售建築面積(平方米) .....	54,067
已預售可出售總建築面積百分比 .....	45%
已產生開發成本 .....	人民幣1,710.9百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣62.4百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第91號物業。

## 業 務

### 長沙

#### (36) 長沙鴻濤翡翠灣

長沙鴻濤翡翠灣是位於湖南省長沙市的住宅物業項目。該項目分為兩期。該項目總佔地面積為60,145平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。該項目兩期均由長沙鴻濤房地產開發有限公司開發。我們於2017年7月收購長沙鴻濤房地產開發有限公司100%的股權，總對價為人民幣62.4百萬元。截至2020年7月31日，對價已悉數支付。該項目於2019年1月獲得相關土地使用證。

該項目各期截至2020年7月31日的詳情如下：

狀態	已竣工 總建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	已出售 可出售 總建築面積 百分比	開發中規劃 總建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	已預售 可出售 總建築面積 百分比	實際 開工日期	實際預售 開始日期	實際/估計 竣工日期
一期..... 已竣工	49,590	4,625	88%	—	—	—	—	2015年7月	2016年6月	2018年7月
二期..... 開發中	—	—	—	123,932	117,374	73,157	62%	2019年6月	2019年8月	2022年5月
	<u>49,590</u>	<u>4,625</u>		<u>123,932</u>	<u>117,374</u>	<u>73,157</u>				

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

已產生開發成本 .....	人民幣960.2百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣189.1百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第93號物業。

#### (37) 長沙金輝惟楚花園

長沙金輝惟楚花園是位於湖南省長沙市的住宅項目。該項目總佔地面積為60,331平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。長沙金輝惟楚由湖南錦達發房地產有限公司開發。我們於2017年7月收購湖南錦達發房地產有限公司100%的股權，總對價為人民幣324.7百萬元。截至2020年7月31日，對價人民幣254.7百萬元已支付。該項目分別於2017年5月及2018年12月獲得第一份及第二份土地使用證。



## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2018年4月
— 實際預售開始日期 .....	2018年6月
— 估計竣工日期 .....	2021年12月
已竣工總建築面積(平方米) .....	26,145
可供出售建築面積(平方米) .....	5,643
已出售可售總建築面積百分比 .....	78%
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	207,080
可供出售建築面積(平方米) .....	197,255
已預售建築面積(平方米) .....	130,279
已預售可出售總建築面積百分比 .....	66%
已產生開發成本 .....	人民幣1,518.6百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣158.7百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第96號物業。

### 合肥

#### (38) 合肥優步學府

合肥優步學府是位於安徽省合肥市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為100,289平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。合肥優步學府由安徽皖輝置業有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣1,370.1百萬元。我們於2018年9月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2018年12月
— 實際預售開始日期 .....	2018年12月
— 估計竣工日期 .....	2021年11月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	271,047
可供出售建築面積(平方米) .....	249,420
預售建築面積(平方米) .....	162,288
已預售可出售總建築面積百分比 .....	65%
已產生開發成本 .....	人民幣1,864.3百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣276.2百萬元
本集團的實際權益 .....	67.2%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第98號物業。

#### (39) 合肥西子花園

合肥西子花園是位於安徽省合肥市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為104,760平方米，包括住宅物業及停車場。合肥西子花園由合肥盛卓房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣1,380.0百萬元。我們於2017年5月獲得相關土地使用證。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2017年7月
— 實際預售開始日期 .....	2017年8月
— 估計竣工日期 .....	2020年12月
已竣工總建築面積(平方米) .....	258,187
可供出售建築面積(平方米) .....	22,947
已出售可出售總建築面積百分比 .....	91%
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	33,302
可供出售建築面積(平方米) .....	11,721
已預售建築面積(平方米) .....	2,211
已預售可出售總建築面積百分比 .....	19%
已產生開發成本 .....	人民幣2,172.8百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣0.5百萬元
本集團的實際權益 .....	22.1%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第102號物業。

### 西安

#### (40) 西安涇河小鎮

西安涇河小鎮是位於陝西省西安市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為697,823平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。西安涇河小鎮由陝西楓泓房地產開發有限公司(或陝西楓泓)開發。我們於2018年2月收購陝西楓泓100%的股權，總對價為人民幣1,303.1百萬元。截至2020年7月31日，對價已悉數支付。於2011年1月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2011年5月
— 實際預售開始日期 .....	2013年10月
— 估計竣工日期 .....	2028年10月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	826,559
可供出售建築面積(平方米) .....	820,205
已預售建築面積(平方米) .....	183,277
已預售可出售總建築面積百分比 .....	22%
持作未來開發的估計總建築面積(平方米) .....	1,730,718
已產生開發成本 .....	人民幣3,374.5百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣7,862.3百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第103號物業。

(41) 西安崇文府



西安崇文府是位於陝西省西安市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為46,649平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。西安崇文府由西咸新區輝盛融宇房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣253.0百萬元。我們於2018年10月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期.....	2019年1月
— 實際預售開始日期.....	2019年4月
— 估計竣工日期.....	2021年5月
開發中規劃總建築面積(平方米).....	116,239
可供出售建築面積(平方米).....	101,005
已預售建築面積(平方米).....	40,703
已預售可出售總建築面積百分比.....	40%
已產生開發成本.....	人民幣472.2百萬元
估計未來開發成本.....	人民幣251.6百萬元
本集團的實際權益.....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第104號物業。

(42) 西安金輝世界城上東區

西安金輝世界城上東區是位於陝西省西安市的住宅物業項目。該項目分為兩期。該項目總佔地面積為66,537平方米，包括住宅物業、商業物業、停車場及幼兒園。該項目兩期均

## 業 務

由西安金輝興業房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣364.0百萬元。我們於2014年11月獲得兩份相關土地使用證。

該項目各期截至2020年7月31日的詳情如下：

	狀態	已竣工 總建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	已出售 可供出售 總建築面積 百分比	實際 開工日期	實際預售 開始日期	實際 竣工日期
一期.....	已竣工	152,338	34,663	77%	2015年4月	2015年8月	2018年12月
二期.....	已竣工	112,510	216	100%	2017年6月	2017年8月	2020年5月
		<u>264,848</u>	<u>34,879</u>				

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

已產生開發成本 .....	人民幣1,563.0百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第106號物業。

### (43) 西安金輝東方銘著

西安金輝東方銘著是位於陝西省西安市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為127,015平方米，包括住宅物業、商業物業、停車場及一間酒店。西安金輝東方銘著由西安輝耀房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣1,222.1百萬元。我們於2019年3月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年8月
— 實際預售開始日期.....	2019年11月
— 估計竣工日期 .....	2022年11月
開發中規劃總建築面積(平方米).....	471,918
可供出售建築面積(平方米).....	366,249
已預售建築面積(平方米).....	157,307
已預售可供出售總建築面積百分比.....	43%
已產生開發成本 .....	人民幣2,297.4百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣2,228.1百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第110號物業。

(44) 西安金輝世界城



西安金輝世界城是位於陝西省西安市的住宅物業項目。該項目分為八期。該項目總佔地面積為451,495平方米，包括住宅物業、商業物業、停車場、小學及幼兒園。八期均由西安曲江原山置業有限公司開發。我們自2013年8月至2016年2月收購西安曲江原山置業有限公司100%的股權，總對價為人民幣2,054.7百萬元。截至2020年7月31日，對價已全額支付。我們分別於2013年9月及2018年2月獲得第一份及最後一份土地使用證。

該項目各期截至2020年7月31日的詳情如下：

狀態	已竣工 總建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	持作物業 投資的		開發中規劃 總建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	已預售 可出售 總建築面積 百分比	實際 開工日期	實際預售 開始日期	實際/估計 竣工日期
			可出租 建築面積 (平方米)	已出售 總建築面積 百分比							
A1-2期	257,569	31,844	—	87%	—	—	—	—	2013年12月	2013年12月	2016年12月
A3期	214,135	38,828	—	81%	—	—	—	—	2015年4月	2016年9月	2019年9月
B1-2期	137,249	25,161	—	80%	—	—	—	—	2013年12月	2014年1月	2016年3月
B3期	—	—	—	—	117,070	100,524	91,030	91%	2019年2月	2019年6月	2020年12月
C1期	197,471	12,585	—	93%	—	—	—	—	2014年8月	2014年9月	2019年12月
C2期	—	—	—	—	193,366	183,273	140,727	77%	2018年3月	2018年3月	2020年12月
D地塊	23,797	1,431	—	81%	344,454	299,896	269,956	90%	2016年9月	2017年9月	2021年12月
G地塊	15,074	—	15,074	—	74,953	73,420	29,754	41%	2016年12月	2018年11月	2021年4月
	<u>845,295</u>	<u>109,849</u>	<u>15,074</u>		<u>729,843</u>	<u>657,113</u>	<u>531,467</u>				

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

已產生開發成本 .....	人民幣10,370.0百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣2,393.7百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第111號物業。

### (45) 西安金輝世界城I/J地塊

西安金輝世界城I/J地塊是位於陝西省西安市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為115,320平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。西安金輝世界城I/J地塊由西安曲江合創房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣1,334.3百萬元。我們於2015年10月獲得第一份土地使用證，並於2016年11月獲得第二份土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2017年8月
— 實際預售開始日期 .....	2018年12月
— 估計竣工日期 .....	2028年12月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	312,711
可供出售建築面積(平方米) .....	295,245
已預售建築面積(平方米) .....	145,831
已預售可出售總建築面積百分比 .....	49%
已產生開發成本 .....	人民幣1,978.6百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣3,832.0百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第112號物業。

(46) 西安金輝環球廣場



西安金輝環球廣場是位於陝西省西安市的商業物業項目。該項目分兩期，總佔地面積為46,649平方米，包括辦公樓宇、商業物業及停車場。該項目的兩期均有由西安博朗房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣515.2百萬元。我們於2013年12月獲得第一份相關土地使用證，於2014年10月獲得最後一份相關土地使用證。

有關該項目各期間截至2020年7月31日的詳情如下：

狀況	已竣工 總建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	持作物業 投資的 可出租 建築面積 (平方米)	已出售 可出售 總建築面積 百分比	實際 開工日期	實際預告 開始日期	實際 竣工日期	
一期.....	已竣工	92,939	36,950	27,905	41%	2014年12月	2014年12月	2017年2月
二期.....	已竣工	241,921	2,646	124,336	97%	2016年6月	2018年2月	2020年4月
		<u>334,860</u>	<u>39,596</u>	<u>152,241</u>				

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

已產生開發成本 .....	人民幣2,240.9百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣194.1百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第113號物業。

### 鄭州

#### (47) 鄭州金輝優步花園

鄭州金輝優步花園是位於河南省鄭州市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為48,549平方米，包括住宅物業及停車場。鄭州金輝優步花園由鄭州金輝合創房地產開發有限公司開發。我們訂立了相關土地出讓合同，並已全額支付土地出讓金總額人民幣633.3百萬元。我們於2019年3月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2019年6月
— 實際預售開始日期 .....	2019年8月
— 估計竣工日期 .....	2023年2月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	167,249
可供出售建築面積(平方米) .....	157,427
已預售建築面積(平方米) .....	42,543
已預售可出售總建築面積百分比 .....	27%
已產生開發成本 .....	人民幣836.9百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣595.0百萬元
本集團的實際權益 .....	96.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第117號物業。

### 我們的合營企業及聯營公司開發的主要項目

我們合營企業及聯營公司開發的若干主要項目說明如下：

### 杭州

#### (1) 杭州輝逸雲著

杭州輝逸雲著是位於浙江省杭州市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為59,668平方米，包括住宅物業及停車場。杭州輝逸雲著由杭州啟輝置業有限公司(或杭州啟輝)開發。截至2020年7月31日，我們已全額支付土地出讓金總額人民幣1,929.7百萬元。我們已於2018年1月獲得相關土地使用證。



## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2018年3月
— 實際預售開始日期 .....	2018年12月
— 實際竣工日期 .....	2020年6月
已竣工總建築面積(平方米) .....	193,603
可供出售建築面積(平方米) .....	155,526
可出租建築面積(平方米) .....	31,232
已出售可出售總建築面積百分比 .....	—
已產生開發成本 .....	人民幣2,506.5百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣183.9百萬元
本集團的實際權益 .....	47.0%

### 南京

#### (2) 南京銘著雅苑



南京銘著雅苑是位於江蘇省南京市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為28,257平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。南京銘著雅苑由南京乾景房地產開發有限公司(或南京乾景)開發。截至2020年7月31日，我們已全額支付土地出讓金總額人民幣1,010.0百萬元。我們已於2016年4月獲得相關土地使用證。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2016年10月
— 實際預售開始日期 .....	2016年11月
— 實際竣工日期 .....	2019年4月
已竣工總建築面積(平方米) .....	88,552
可供出售建築面積(平方米) .....	3,640
已出售可出售總建築面積百分比 .....	95%
已產生開發成本 .....	人民幣1,395.9百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣58.8百萬元
本集團的實際權益 .....	57.6%

### 蘇州

#### (3) 蘇州江南漣著花園



蘇州江南漣著花園是位於江蘇省蘇州市的住宅物業項目。該項目分為三期，總佔地面積為62,582平方米，包括住宅物業、商業物業、停車場及辦公室。該項目三期均由蘇州正潤房地產開發有限公司(或蘇州正潤)開發。截至2020年7月31日，我們已全額支付土地出讓金總額人民幣2,397.7百萬元。我們已於2017年6月獲得相關土地使用證。

## 業 務

該項目各期截至2020年7月31日的詳情如下：

狀態	已竣工總 建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	已出售可 出售總建築 面積百分比	開發中規劃 總建築面積 (平方米)	可供出售 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積 (平方米)	已出售 可供出售 總建築面積 百分比	實際 開工日期	實際/ 估計預售 開始日期	估計 竣工日期
一期..... 已竣工及 開發中	45,784	43,349	—	32,015	22,913	10,622	46%	2017年10月	2019年12月	2020年8月
二期..... 開發中	—	—	—	94,636	86,900	9,162	11%	2017年9月	2020年5月	2021年12月
三期..... 開發中	—	—	—	53,459	42,179	—	—	2018年4月	2022年2月	2022年3月
	45,784	43,349		180,110	151,992	19,784				

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

已產生開發成本 .....	人民幣3,299.8百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣492.1百萬元
本集團的實際權益 .....	47.0%

#### (4) 蘇州潤元名著花園

蘇州潤元名著花園是位於江蘇省蘇州市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為80,669平方米，包括住宅物業及停車場。蘇州潤元名著花園由蘇州輝耀弘陽置業有限公司(或蘇州輝耀)開發。截至2020年7月31日，我們已全額支付土地出讓金總額人民幣2,874.7百萬元。我們已於2016年5月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2016年9月
— 實際預售開始日期 .....	2017年5月
— 實際竣工日期 .....	2019年9月
已竣工總建築面積(平方米) .....	196,708
可供出售建築面積(平方米) .....	49,448
可出租建築面積(平方米) .....	13,795
已出售可供出售總建築面積百分比 .....	72%
持物業投資的可出租建築面積(平方米) .....	—
已產生開發成本 .....	人民幣3,769.8百萬元
本集團的實際權益 .....	49.0%

### 連雲港

#### (5) 連雲港優步學府

連雲港優步學府是位於江蘇省連雲港市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為51,452平方米，包括住宅物業及停車場。連雲港優步學府由連雲港金輝置業有限公司(或連雲港金

## 業 務

輝)開發。截至2020年7月31日,我們已全額支付土地出讓金總額人民幣560.0百萬元。我們已於2018年1月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄,該項目截至2020年7月31日的詳情如下:

建設期	
— 實際開工日期.....	2018年2月
— 實際預售開始日期.....	2018年5月
— 估計竣工日期.....	2020年10月
開發中規劃總建築面積(平方米).....	143,174
可供出售建築面積(平方米).....	135,295
已預售建築面積(平方米).....	90,804
已預售可出售總建築面積百分比.....	67%
已產生開發成本.....	人民幣889.4百萬元
估計未來開發成本.....	人民幣178.8百萬元
本集團的實際權益.....	49.0%

### 福州

#### (6) 福州金輝瓏岳花園一區

福州金輝瓏岳花園一區地是位於福建省福州市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為86,558平方米,包括住宅物業及停車場。福州金輝瓏岳花園一區由福州金輝融欣房地產有限公司(或福州金輝融欣)開發。截至2020年7月31日,我們已全額支付土地出讓金總額人民幣4,151.5百萬元。我們已於2017年3月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄,該項目截至2020年7月31日的詳情如下:

建設期	
— 實際開工日期.....	2018年10月
— 實際預售開始日期.....	2019年11月
— 估計竣工日期.....	2022年10月
開發中規劃總建築面積(平方米).....	317,908
可供出售建築面積(平方米).....	302,590
已預售建築面積(平方米).....	112,803
已預售可出售總建築面積百分比.....	37%
已產生開發成本.....	人民幣5,152.2百萬元
估計未來開發成本.....	人民幣922.6百萬元
本集團的實際權益.....	57.6%

#### (7) 福州金輝瓏岳花園二區

福州金輝瓏岳花園二區是位於福建省福州市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為19,163平方米,包括住宅物業、商業物業及停車場。福州金輝瓏岳花園二區由福州融豐房地產有限公司(或福州融豐)開發。截至2020年7月31日,我們已全額支付土地出讓金總額人民幣773.8百萬元。我們已於2017年2月獲得相關土地使用證。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2017年10月
— 實際預售開始日期 .....	2018年6月
— 實際竣工日期 .....	2019年8月
已竣工總建築面積(平方米) .....	46,763
可供出售建築面積(平方米) .....	32,341
已出售可出售總建築面積百分比 .....	27%
已產生開發成本 .....	人民幣1,009.4百萬元
本集團的實際權益 .....	57.6%

### 福清

#### (8) 福清璀璨濱江

福清璀璨濱江是位於福建省福清市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為99,992平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。福清璀璨濱江由福清茂輝置業有限公司(或福清茂輝)開發。截至2020年7月31日，我們已全額支付土地出讓金總額人民幣1,202.0百萬元。我們已於2018年7月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2018年9月
— 實際預售開始日期 .....	2018年12月
— 估計竣工日期 .....	2021年3月
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	396,205
可供出售建築面積(平方米) .....	364,476
已預售建築面積(平方米) .....	324,568
已預售可出售總建築面積百分比 .....	89%
已產生開發成本 .....	人民幣1,722.0百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣632.5百萬元
本集團的實際權益 .....	47.0%

#### (9) 福清城市廣場

福清城市廣場是位於福建省福清市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為75,854平方米，包括住宅物業、商業物業、停車場及一間酒店。福清城市廣場由福清金輝置業有限公司(或福清金輝)開發。截至2020年7月31日，我們已全額支付土地出讓金總額人民幣750.0百萬元。我們已於2017年6月獲得相關土地使用證。

## 業 務

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2017年4月
— 實際預售開始日期 .....	2017年9月
— 估計竣工日期 .....	2021年1月
已竣工總建築面積(平方米) .....	155,145
可供出售建築面積(平方米) .....	5,194
已出售可出售總建築面積百分比 .....	96%
開發中規劃總建築面積(平方米) .....	169,066
可供出售建築面積(平方米) .....	82,571
已預售建築面積(平方米) .....	66,579
已預售可出售總建築面積百分比 .....	81%
已產生開發成本 .....	人民幣1,652.9百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣391.6百萬元
本集團的實際權益 .....	48.0%

### 重慶

#### (10) 重慶金科金輝美院

重慶金科金輝美院是位於重慶市的住宅物業項目。總佔地面積為177,239平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。重慶金科金輝美院由重慶金佳禾房地產開發有限公司(或重慶金佳禾)開發。截至2020年7月31日，我們已全額支付土地出讓金總額人民幣590.3百萬元。我們已於2017年9月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
— 實際開工日期 .....	2017年9月
— 實際預售開始日期 .....	2017年9月
— 估計竣工日期 .....	2021年1月
已竣工總建築面積(平方米) .....	481,071
可供出售建築面積(平方米) .....	225,944
已出售可出售總建築面積百分比 .....	51%
開發中總規劃建築面積(平方米) .....	98,292
可出售建築面積(平方米) .....	95,370
已預售建築面積(平方米) .....	95,370
已預售可出售總建築面積百分比 .....	100%
已產生開發成本 .....	人民幣1,906.7百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣544.4百萬元
本集團的實際權益 .....	47.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第119號物業。

(11) 重慶金科金輝博翠山



重慶金科金輝博翠山是位於重慶市的住宅物業項目。該項目總佔地面積為188,419平方米，包括住宅物業、商業物業及停車場。重慶金科金輝博翠山由重慶金佳禾開發。截至2020年7月31日，我們已全額支付土地出讓金總額人民幣582.0百萬元。我們已於2017年9月獲得相關土地使用證。

根據我們的內部記錄，該項目截至2020年7月31日的詳情如下：

建設期	
—實際開工日期 .....	2017年9月
—實際預售開始日期 .....	2017年11月
—估計竣工日期 .....	2021年1月
已竣工總建築面積(平方米).....	275,550
可供出售建築面積(平方米).....	55,539
已出售可出售總建築面積百分比.....	79%
開發中總規劃建築面積(平方米).....	105,652
可出售建築面積(平方米).....	102,884
已預售建築面積(平方米).....	102,106
已預售可出售總建築面積百分比.....	99%
已產生開發成本 .....	人民幣1,495.8百萬元
估計未來開發成本 .....	人民幣437.7百萬元
本集團應佔權益 .....	47.0%

請參閱本招股章程附錄三物業估值報告的第120號物業。

## 我們的物業開發管理

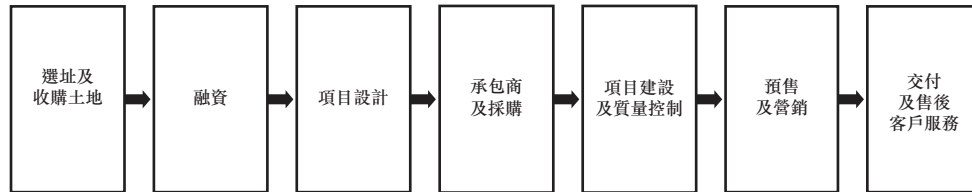
### 物業開發流程

我們在物業開發方面的成功歸功於我們標準化的操作程序，該程序使我們能夠計劃相關的操作並在獲得土地後的每個開發階段的規定時間內執行該等計劃，並提高我們的整體

## 業 務

操作效率。通過使用我們的標準化操作程序，從獲得相關地塊到開始預售，我們平均能夠在約八個月內完成我們的物業項目。我們根據我們的運營經驗及需求制定程序並按具體情況進行相關修改。該等程序為我們的僱員管理及開發物業項目制定了指南，並提供了詳細的時間及評估目標與清單。

下圖概述了我們物業開發流程的主要階段<sup>(1)</sup>：



附註：

(1) 不同項目之間各物業開發階段所需的時間或會有所不同，視乎項目的地理位置及規模而定。不同項目的具體規劃及執行活動順序因地方法律法規的規定亦可能有所不同。

### 選址及收購土地

#### 選址

我們對物業地址進行仔細的檢查及選擇。我們專注於長三角、環渤海、華南、西南及西北的經選定城市的合適位置。我們的市場研究工作覆蓋我們運營所在或我們計劃擴張的經選定城市的一般研究工作，並將包括潛在客戶、客戶需求及該等城市適宜地塊可得性與估計成本的相關資料及分析。

選址流程由我們在城市、區域及集團層面的投資及開發人員領導。城市公司的投資及開發人員收集可用地塊的資料，並進行篩選過程。在篩選過程之後，彼等準備初步的項目建議書，並提交給各自的區域投資及開發團隊。區域投資及開發團隊審查項目建議書，並根據其他區域層面專業團隊的意見更新項目建議書。更新後的項目建議書將提交給我們的戰略投資管理中心進行審閱。在這一階段，我們財務管理中心、成本及採購管理中心、設計、研發管理中心及運營管理中心的人員亦提供了意見。之後，進一步更新的項目建議書將提交給我們的高級管理層進行最終審查及批准。

我們在所有項目中都推行選址流程，重點關注增長潛力、可銷售性及盈利能力。我們在評估地址是否適合開發時考慮的關鍵因素包括但不限於：

- 該區域及相關城市的經濟發展及人口增長前景；



---

## 業 務

---

- 中央及地方政府的產業政策及發展戰略；
- 財務回報的前景，由估算的投資回報率、內部收益率、利潤率以及前期投資及建設成本的投資回收期等因素表示；
- 相關區域土地的規模及價格；
- 我們在相關區域現有的項目數量；及
- 我們在相關區域的經營所得現金流量的充足性。

### 收購土地

我們審慎的土地收購策略、我們對中國房地產市場的敏銳市場洞察及投資視野以及我們多樣化的土地收購舉措同時推動我們的業務擴張及增長。我們力爭物色相關地區的潛力優質土地，如房價還未經歷大漲的地區，或房價可能經歷回落或市場放緩的地區。於往績記錄期間，我們通過以下方法收得土地：

- 參與相關政府部門組織的公開招標、拍賣及掛牌出讓；
- 與其他物業開發商建立合營企業，並參與公開招標、拍賣及掛牌出讓；及
- 收購擁有地塊的第三方的股權或地塊；

於往績記錄期間，我們主要根據中國相關法律法規通過公開招標、拍賣及掛牌出讓從中國政府收購土地。通常，在公開招標中，評估委員會(包括授予人的代表及其他專家)評估並選擇已提交的投標。除了投標價格外，還可能考慮每個投標人的物業開發經驗及往績記錄、信用記錄、資格及開發建議。公開拍賣通常由當地土地局進行，土地使用權通常授予最高出價者。在掛牌出讓過程中，通常先由相關地方土地局規定土地使用權的授予條件，然後再提交投標，土地使用權將授予土地掛牌出讓期限截止時的出價最高者。請參閱「監管概覽—五、房地產轉讓及出售的法規」。

此外，我們通過與領先的第三方物業開發商建立合營企業並參與公開投標、拍賣及掛牌出讓來獲得土地。該合作有助於我們拓展經驗有限的新市場。我們認為，共享共同的經營理念並利用我們各自在項目開發中的優勢及經驗可以為我們及我們的合作夥伴創造共贏。

再者，我們從擁有或有權擁有若干地塊土地使用權的公司收購股權或一小部分地塊。例如，於2017年，我們收購西安一家物業開發公司100%的股權，並獲得總佔地面積為0.6百

---

## 業 務

---

萬平方米的地塊。所收購地塊位於西安新區，當地地價相對較低，但鑒於該地便利的交通及配套設施，其有巨大增長潛力。該方法使我們可以直接與目標公司或交易對手協商條款及條件，因此我們能夠以具有競爭力的價格獲得目標土地。該方法亦可令我們借助目標公司資源鞏固我們的優勢及競爭力。

借助我們審慎的土地收購策略及多樣化的土地收購方法，我們在具有巨大增長潛力的地區及城市持有土地儲備，而收購成本却相對較低。我們認為我們的土地儲備充足，再加上多樣化的土地收購策略，可使我們的發展途徑穩定並將助力我們的長期增長。

### 融資

我們主要通過經營活動產生的內部現金流量(包括物業預售及出售所得款項)、銀行貸款、信託融資、公司債券、資產抵押證券及優先票據為項目融資。

#### 內部融資

我們將預售及銷售物業所得款項用於為業務營運提供資金及償還債務。預售資金是項目開發期間我們經營現金流入的重要來源之一。根據適用中國法律法規，我們須符合若干標準，方能對開發中物業進行任何預售活動，且我們運營所在城市的地方政府可能對預售資金的使用有限制。請參閱「監管概覽—五、房地產轉讓及出售的法規—(二)商品房預售許可證」。

#### 外部融資

銀行借款是我們外部融資的主要來源。我們亦發行了公司債券以滿足我們的經營需求。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的銀行借款及公司債券分別為人民幣14,453.1百萬元、人民幣20,565.9百萬元、人民幣26,503.5百萬元及人民幣29,161.4百萬元。請參閱「財務資料—債務」。我們就項目獲得銀行融資的能力取決於中央及地方政府出台的各種經濟措施。根據中國銀監會於2004年8月30日發佈的指引，對未取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。於2009年5月25日，國務院發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，其規定普通商品住房項目和保障性住房的最低資本金比例為20%，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，國務院發佈《關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》，據此，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—七、房地產融資的法規—(二)信託融資」。

---

## 業 務

---

與中國許多其他物業開發商一樣，我們亦會在日常業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資平台以及其他金融合作夥伴訂立融資安排，以為物業開發及其他相關業務提供資金。截至2020年4月30日，我們的尚未償還信託融資總額為人民幣15,235.2百萬元。請參閱「財務資料 — 債務 — 信託及其他融資安排」。

為進一步使我們的融資資源多元化，金輝集團的間接全資附屬公司金輝資本投資公司於2019年10月、2020年1月及2020年6月分別發行總額為250.0百萬美元、300.0百萬美元及250.0百萬美元的優先票據。我們可能繼續進入國際及國內資本市場，以使我們的融資來源多元化，確保營運資金充足並支持我們的業務擴張。請參閱「財務資料 — 債務 — 信託及其他融資安排 — 其他融資安排」。

### 項目設計

為了向我們的客戶提供高質設計並提高運營效率，我們將所有物業開發項目的設計外包給獨立第三方國內外建築及設計公司。我們已與深圳市承構建築諮詢有限公司、上海日清建築設計有限公司、梁黃顧建築設計(深圳)有限公司、漢米敦(上海)工程諮詢股份有限公司及北京華巨規劃設計院有限公司等國內外領先的建築及設計公司密切合作。就高端或大型住宅以及商業物業項目而言，我們通過招標選擇建築及設計公司。就其他項目而言，我們從入圍公司數據庫選擇建築及設計公司。在選擇建築及設計公司時，我們會考慮該等公司的往績記錄、建議的設計方案及其以往與我們的工作關係。

我們物業系列的目標客戶群體各不相同，因而設計風格各具特色。優步系兼具創新、現代設計，著眼於室內空間的有效利用。雲著系的特色在於將智能生活設施與藝術設計融合，為客戶打造舒適、便捷及智能家居體驗。銘著系以高端客戶為目標，我們聘請世界知名建築設計公司為我們的客戶提供高端設計及優質生活體驗。大城系的特色是毗鄰商業區的大型住宅社區，我們亦根據相應地塊及周邊環境的特點量身定制該系列每個項目的設計。

我們的設計、研發管理中心負責監督第三方建築及設計公司，並向其提供我們旨在推銷我們的物業開發項目的指引及設計標準。我們的設計、研發管理中心及相關的城市公司會密切監督建築及設計公司的工作，以確保項目設計符合我們的規格及相關政府法規。

### 承包商及採購

#### 委任建築承包商

因我們並無充分的建設能力，我們會聘請合資格獨立第三方總建築承包商開展我們絕大部分物業開發項目的建築工程。於往績記錄期間，我們其中一間附屬公司持有建築業企

---

## 業 務

---

業資質證書(建築工程總承包二級),並作為承包商,負責結構建設工作及監管其他若干物業項目的承包商的若干期建設工程。此附屬公司亦聘請其他承包商組成完整的建築團隊,開展建設工程。該等建築工程包括地基挖掘及設備安裝。我們物業開發項目的總承包商主要通過邀請招標流程選擇,該流程由我們的成本及採購管理中心管理。我們對潛在承包商進行盡職調查程序,例如檢查其證書和在其辦公室及物業項目進行現場監督,並且僅邀請那些通過了盡職調查程序的承包商參加招標。在選擇中標人時,我們通常會考慮承包商的專業資格、技術能力、行業聲譽、往績記錄及投標價格。我們還會聘請特定領域(例如設備安裝、園藝及玻璃幕牆系統)的專業承包商。專業承包商通過招標流程或直接委聘選出。於往績記錄期間,我們聘請多家總建築承包商及專業承包商並與之保持穩定的業務關係。

於2017年、2018年及2019年及截至2020年4月30日止四個月,我們分別聘請10名、13名、11名及3名總建築承包商。我們可能無法遵守相關規定及法規,而有關規定及法規要求物業開發商完成若干程序。2017年,因負責人不熟悉招標的備案流程,我們的附屬公司西安曲江原山未能於相關政府部門處完成備案甄選總承包商的必要招標程序,被地方政府處予人民幣100,000元的罰款。截至最後實際可行日期,西安曲江原山於2017年8月於相關地方政府部門處完成備案流程,並全數繳清罰款。然而,根據國家發改委於2018年6月6日頒佈的「必須招標的基礎設施和公用事業項目範圍規定」,自2018年6月6日起,物業開發總承包商不屬於須通過招標流程而甄選的具體範圍內。西安曲江原山取得有關政府當局(我們的中國法律顧問告知屬主管部門的有關當局)出具的確認函,確認罰款已悉數結清且有關該不合規事宜的行政處罰並不重大。我們的中國法律顧問認為西安曲江原山不會因有關不合規事宜而受到相關部門的任何額外罰款或行政處罰。

我們要求承包商為任何勞工問題或施工過程中可能發生的意外及傷害購買相關保險。因此,我們不負責承包商的勞工問題以及施工過程中可能發生的意外或傷害。除上文披露的我們的附屬公司為承包商的有限情況外。亦請參閱「—社會、健康、工作安全及環境事宜—社會、健康及工作安全」。然而,我們嚴格的質量控制措施規定承包商遵守環保、勞工、社會及安全法規等相關規則及法規,以盡量減少我們的風險及責任。於往績記錄期間,我們並無涉及與承包商的任何重大爭議,亦無涉及任何承包商的重大人身傷害或死亡對我們的業務產生重大不利影響。

根據與承包商訂立的典型協議,我們按施工工程進度分階段向承包商付款。主要的付款節點通常包括:(i)地下結構竣工;(ii)若干樓層竣工;(iii)整體建築結構竣工;(iv)竣工後初步驗收;及(v)物業的最後驗收及交付。根據相關合同規定的條款,各階段付款的百分比

---

## 業 務

---

因項目而異。我們亦保留3%至5%的合約金額作為質量保證金。請參閱「— 交付物業及售後客戶服務 — 保修及退貨」。

與承包商訂立的協議亦載明我們及承包商的權利及義務。我們有監督及評估承包商工作的權利及義務。協議載列建設工程的性能標準及我們驗收及監督的方式。倘承包商未能遵照我們的性能標準或延誤施工進度，我們有權就其違約而尋求賠償或扣除服務費。

於往績記錄期間，概無供應商或承包商向我們提供任何墊款、融資、津貼或回扣，且我們並無與任何供應商或承包商訂立任何代付安排。

### 採購

我們的建築承包商主要負責採購原材料，例如鋼材、混凝土及砂岩。我們亦通過我們的集中採購系統採購若干材料、設備及固定裝置，例如電梯、空調、牆面塗料、門、窗戶、地板、衛生潔具、電器及燈具。

對於價值重大且期限長的建築合同，倘有關建築原材料的市場價格波動超過一定閾值，我們通常會與承包商進行討論並調整建築費，因此，我們承擔與該等商品價格波動有關的大部分風險。於往績記錄期間，建築原材料的波動未超過我們與建築承包商簽訂的相關合同中的相關實質性門檻，因此我們不會招致用於補償建築承包商的額外成本。儘管如此，由於我們通常會在物業竣工前將其預售，因此如果預售後建築成本增加，我們將無法將增加的成本轉嫁給客戶。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 建築材料價格以及建築承包商勞工成本的波動可能會影響我們的業務及財務表現」。

### 項目建設及質量控制

我們非常重視項目建設及管理中的質量控制。截至2020年4月30日，我們擁有一支由545名僱員組成的團隊，該團隊實施嚴格的質量控制。以下為我們為實現這一目標而採取的若干重要措施或程序：

- 我們會為各項目指派其自有的實地項目管理團隊，該團隊由合資格工程師組成，並由我們的項目經理領導，以確保質量及每日監控施工進度及工藝水準；
- 我們的區域項目質量控制團隊每月檢查每個項目。此外，集團層面的項目管理部門會定期進行質量控制檢查，並推廣在往期項目中行之有效的措施及舉措；

---

## 業 務

---

- 我們聘請合資格獨立第三方施工監督公司來監督我們項目的建設；
- 我們為每個項目的施工管理編製了一套標準化的技術準則，如在開工前檢查建築材料及評估樣品單位；
- 我們制定一套標準化質量控制程序，如招標前要求項目技術披露，進行現場材料檢查，審查產品樣品；及
- 我們根據相關法律、法規及中國相關政府部門及其他行業協會頒佈的其他強制性標準進行質量控制。

我們須根據土地出讓合同條款進行物業項目開發，包括土地指定用途及物業開發動工及竣工時間的規定。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何物業工程動工的重大延遲，而對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 倘我們未能支付土地出讓金或未能按照相關土地出讓合同所載時間及條款開發物業，我們或會遭受罰款或我們的土地或會遭中國政府沒收」。我們亦須於相關中國法律及法規規定的時間內開始建設我們的項目，否則我們的土地或會被視為閒置土地，而我們或會因此受到若干處罰，及閒置土地或會被無償收回。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日經修訂之《閒置土地處置辦法》，符合以下任何情況的地塊將被視為閒置：(i)土地使用權出讓合同或分配決定中規定的期限一年後並無進行開發或建設的國有土地；或(ii)國有土地已經開發及建設，惟開發及建設面積少於待開發及建設總面積的三分之一，或已投資金額低於總投資金額的25%，且開發及建設工作未經批准而連續暫停一年或以上。根據人大常委會於1994年7月5日頒佈、於2009年8月27日及2019年8月26日修訂的《城市房地產管理法》，倘物業開發商未能於相關土地出讓合同或分配決定規定的時間一年後開展開發或建設工作，則可能須繳納等同於或少於土地出讓金20%的閒置土地費；及未能於上述時間兩年內開展開發或建設工作，則或會導致土地使用權被沒收，惟因不可抗力原因、政府活動或任何必要準備工作而導致無法開展開發或建設工作的情況除外。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們共有22個項目出現開工及／或竣工延誤。截至最後實際可行日期，其中兩個該等項目尚未開工。截至同日，該等項目中的13個尚未竣工。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除因政府活動導致的若干建築或開發延誤外，我們並無遇到任何有關閒置土地的事宜，亦無繳納任何土地閒置費或經歷土地使用權遭沒收。截至最後實際可行日期，我們就21個遭遇開工或竣工延誤的項目收到相關主管政府部門的確認函或進行的詢問。該等確認函或詢問確認(i)無閒置土地；(ii)無違反土

地出讓合同；或(iii)無處以重大罰款。誠如我們的中國法律顧問確認，就遭遇竣工延誤但無取得有關主管部門確認函的項目而言，由於截至本招股章程日期項目已取得必要許可且於截至最後實際可行日期已經竣工，儘管項目竣工有所延誤，但該項目不太可能被認定為閒置土地。

經計及(i)相關政府部門就遭遇動工及／或竣工延誤的21個項目所發出的確認函及與其進行的面談；(ii)收到其已開發物業及遭遇動工及竣工延誤的未完成項目動工的後續必要許可證，及(iii)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們土地並未被相關政府視作閒置土地，及我們並未因所有有關延誤而須繳納任何閒置土地費或罰金或遭沒收任何土地使用權，我們中國法律顧問認為，根據相關中國法律，除政府活動而導致的若干工程或開發延誤將不會導致我們面臨罰款或有關土地被沒收外，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無持有閒置土地，而相關政府部門根據相關土地出讓合同向我們處以罰款或尋求任何違約金的可能性為低。

### 成本控制

我們已制定全面的成本管理體系，為我們的項目設定相關預算。就各項目而言，主管區域公司應編製目標預算計劃，並將計劃提交予我們總部的成本及採購管理中心審批。

我們已採用全循環動態成本管理體系，為項目的每一重要階段設定成本目標並編製成本預算。我們亦已於開發項目期間執行動態成本管理措施，從而令我們積極監控實際成本偏離預算的情況。我們認為相關成本控制措施可令我們的管理層發現並預計實際成本可能超過最初獲批預算的各種情況，並及時作出適當調整。

### 銷售及營銷

#### 定價

我們參考市場上可比物業的價格、我們的預期收益及相應項目的特徵(例如位置、設計以及交通和配套設施的便利度)釐定單位售價。我們城市公司的銷售及營銷團隊研究當地市場信息，並制定預先市場推廣、銷售及定價計劃及程序，以供營銷管理中心批准。此外，我們亦可能會根據收到的市場反饋在銷售過程中按相關中國法律法規規定的價格調整範圍，調整待售物業的價格。

#### 銷售及營銷計劃

我們主要由自有銷售及營銷人員銷售物業。我們的營銷管理中心負責制定營銷及銷售策略，並管理整個營銷及銷售流程。

---

## 業 務

---

精準營銷是我們的主要營銷策略。我們仔細分析目標客戶的偏好，並根據市場研究為物業項目設計本地化營銷活動。在整個項目開發流程中，我們亦會根據我們收到的市場反饋調整營銷計劃。就各物業項目而言，我們會設計並推出我們認為最適合各項目的各種營銷活動。

除了電視及廣告牌等傳統營銷渠道外，我們亦在購物商場及住宅區組織各種現場營銷活動。我們組織媒體會及新產品發佈會，宣傳我們的新產品並介紹我們產品開發流程。我們亦通過線上渠道開展銷售及營銷活動。我們仔細分析目標客戶的娛樂媒體偏好，並在深受目標客戶青睞的網站及自媒體上發佈廣告。我們亦運營具備營銷管理功能的微信平台金輝金客通，讓客戶查看我們物業項目的介紹、與我們的銷售人員進行線上溝通、預約看房及參與我們的促銷活動。其亦令我們能夠收集及管理客戶的相關信息、擴大我們的客戶群及根據潛在購買者的需求及偏好調整銷售及營銷策略。

儘管我們主要依靠自有的銷售及營銷人員，但我們還與外部物業代理合作以促進若干項目的銷售。我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月委聘的主要外部物業代理的數目分別為39名、31名、25名及3名。有關外部物業代理均為獨立第三方。隨著我們繼續壯大我們自己的銷售及營銷團隊，於往績記錄期間，外部物業代理的合約銷售佔比一直在下降。我們與外部物業代理訂立的協議通常包括保留範圍、服務期限以及費用及付款方式等主要條款。該等協議通常還要求外部物業代理不得未經授權而進行合約銷售或以低於我們協定的價格出售我們的物業，並要求外部物業代理進行真實的廣告宣傳並遵守所有適用的監管規定。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的銷售開支分別為人民幣79.3百萬元、人民幣106.8百萬元、人民幣184.0百萬元及人民幣34.0百萬元。

在項目開發及預售期間以及之後，我們為客戶提供全面的幫助，在內部進行協調以解決客戶及潛在客戶提出的疑問並收集反饋。該等反饋有助於我們評估產品並修改未來物業的設計，以應對市場需求的變化。

### 預售

根據中國的行業慣例，我們通常在整個項目完成之前開始進行物業開發項目的預售。根據我們早前在收購相關地塊時制定的營銷策略及計劃，我們的預售通常包括多個階段。中國相關法律法規要求物業開發商在開始預售之前滿足若干條件，包括但不限於支付土地出讓金，取得相關土地使用證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。請參閱「監管概覽 — 五、房地產轉讓及出售的法規 — (二) 商品房預售許可證」。我們通常根據建設進度及市場狀況安排開展預售活動。

我們的預售合同乃根據適用的中國法律法規制定。購買者通常須按照銷售合同中規定



的時間表支付首付款。相關的預售合同中規定了首付款金額以及可能產生違約金的情況。根據適用的中國法律法規的規定，我們在當地有關部門進行預售合同登記。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除本招股章程所披露有關一間附屬公司取得預售許可證前開展預售外，我們的全部附屬公司均已遵守相關中國法律法規開展相關物業項目的預售及訂立預售合約。請參閱「法律訴訟及合規 — 遵守法律法規 — 不合規事宜 — 廣告、定價及預售失當」。我們亦已獲取主管政府部門發出的確認函，確認相關附屬公司已遵守有關預售的相關法律法規或並無因違反有關預售的法律法規而被處罰。

已取消的合同銷售指客戶簽署預售合同並支付首付款後取消的銷售交易。該情況較罕見。董事確認，於往績記錄期間，任何已取消的合同銷售均不會對我們的財務狀況造成重大不利影響。於往績記錄期間，我們在所有重大方面均已遵守規管在中國預售物業的所有相關及適用中國法律法規。

### 預售資金

根據現時中國法律，預售資金的存放及使用亦受到限制。請參閱「監管概覽 — 五、房地產轉讓及出售的法規 — (二) 商品房預售許可證」及「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們面臨中國政府對物業預售活動可能施加的任何潛在限制或約束的相關風險」。預售資金相關的適用法律法規的主要目的是確保物業開發商為項目的竣工保留充足資金。

### 有關國家及地方層面預售資金管理的適用法律及法規

中國有關預售資金管理的立法機制有兩層，包括(i)國家級的適用法律及法規，載列一般原則及規定；及(ii)省級、市級及其他地方級適用法規，載列更詳細的規定。

### 國家層面適用法律及法規

根據預售管理辦法及《城市房地產管理法》，商品房預售資金應用於向相關項目的物業開發提供資金。此外，根據住房和城鄉建設部於2010年4月13日頒佈的《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》（「預售通知」）的規定，商品房預售資金須存入主管監管機構所監管的銀行賬戶，以確保所得款項將用於撥付有關物業項目的開發。此外，根據預售管理辦法及預售通知，省級、市級及其他地方政府獲委派並獲授予權力根據省級、市級或其他地方政府的辦法制定及監督詳細施行預售資金管理的規定。

### 地方層面適用法規

省級或直轄市級政府通常就預售資金的管理制定省級或市級辦法。有關省或直轄市內的城市級或縣級政府通常會根據省級或直轄市級政府辦法制定彼等各自的詳細實施細則，而其可能會略有差異，但有關監督預售資金的目的和規定相同並符合省級或直轄市級政府辦法。

- (i) 在大多數城市，所有預售資金通常須悉數存入指定監管賬戶。此外，通常根據施工進程釐定的預售資金的充足結餘須保留於指定監管賬戶中。
- (ii) 根據若干城市的適用地方法規，如我們物業項目所在地杭州、合肥及揚州的適用法規，物業開發商收取的預售資金可分為兩類：重點監管資金及一般監管資金。重點監管資金指根據適用監管限制於指定監管賬戶存入及維持的預售資金結餘。重點監管賬戶的金額通常乃參考相關項目的預算施工成本釐定，以確保項目公司擁有充足的重點監管資金，以根據建築及／或供應合同主要結算其建築付款及相關開支，例如建築成本、建築材料成本、設備安裝成本、基本及配套設施建設成本以及納稅，以總體完成其物業項目。一般監管資金指超過重點監管資金數額的盈餘所得款項。
  - (a) 項目公司可於項目施工階段申請提取重點監管資金的一部分用作適用地方監管規定所允許的用途，例如支付建築成本、建築材料成本、設備安裝成本、配套設施建設成本以及稅項。可提取的重點監管資金的金額乃根據相關項目的施工進度而定並受到地方適用監管要求規定的重點監管資金的申請限額的限制。
  - (b) 一般監管資金可根據地方監管規定用於償還借款、退還先前的股東資金支持、支付建築成本、建築材料成本、設備安裝成本、基本及配套設施建設成本、納稅、為其他營運需求提供資金及一般營運資金或可劃撥至項目公司的一般公司賬戶，以及根據適用地方規則及監管規定可自由使用。
- (iii) 泉州及瀋陽等我們擁有物業項目的若干城市的適用地方法規並無將預售資金分類為重點監管資金及一般監管資金。該等城市的當地適用法規一般規定，物業開發商須根據地方法規使用預售資金，其中包括但不限於建築成本、建築材料成本、設備安裝成本、基本及配套設施建設成本、償還借款、退還先前由股東提供的資金支持、納稅及一般營運資金，均因城市不同而各異。

### 付款安排

我們的客戶可以選擇一次性付款或以按揭融資的方式支付物業的購買價。選擇一次性結清購買價的客戶須在簽署銷售合同後立即全數結清購買價。選擇以按揭融資的方式結清購買價的客戶，應當按照有關銷售合同條款的規定，根據中國適用法律法規於簽署銷售合同後通常支付購買價的30%至60%作為首付款。根據按揭銀行規定的辦理時間，購買價餘款通常會由按揭銀行於銷售合同簽署之日不久後支付。

根據中國的市場慣例，我們與各銀行訂立提供按揭融資的安排，並在客戶有需要時為其提供按揭貸款擔保。該等擔保條款的效力通常持續到所有權證轉交予買家為止，且所有權證乃以銀行為受益人進行登記。作為擔保人，倘若買家拖欠付款，我們有責任向按揭銀行償還買家欠付的所有未償還金額。在結清相關未償還餘額後，我們將有權終止相關銷售合同，並按照合同條款尋求違約賠償金。根據行業慣例，我們不會對客戶進行信用審查但會仔細檢查相關銀行進行的信用檢查結果。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們有關物業買家按揭的未履行擔保金額分別為人民幣22,497.0百萬元、人民幣20,188.9百萬元、人民幣29,957.6百萬元及人民幣30,371.1百萬元。請參閱「財務資料 — 承擔及或然負債」及「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們為金融機構提供予客戶的按揭貸款擔保，因此倘若客戶拖欠按揭付款，我們將需向抵押權人負責」。

### 交付物業及售後客戶服務

#### 交付已竣工物業

我們致力於按照銷售合同條款準時向客戶交付已竣工物業。我們密切監察開發中項目的施工工程進度。倘若由於我們違約而未能在指定期限內交付已竣工物業，我們可能須按照有關銷售合同的條款向客戶支付延遲交付賠償。根據中國相關法律法規，我們須在向客戶交付物業前取得竣工證書。有關進一步資料，請參閱「監管概覽 — 四、房地產項目的開發 — (四)房地產項目竣工後的檢查、驗收」。在物業開發項目通過必要的竣工驗收後，我們將在銷售合同中規定的交付日期之前通知客戶安排交付程序。客戶然後來到我們的指定地點與我們進行交付程序。我們亦可能會協助客戶取得我們物業的個人房屋所有權證。於往績記錄期間，我們在物業交付方面並無任何重大延誤而對本集團整體的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響。

### 售後服務

我們建立了全鏈條的售後客戶服務系統金輝幸福家。我們的客戶服務管理部門負責根據金輝幸福家提供售後客戶服務。金輝幸福家涵蓋了我們客戶服務的每個階段。在交付物業之前，我們會按季度通過金輝家書，主要是微信文章向客戶通報施工進度。交付物業後，我們將協助客戶獲得房屋所有權證書，並為入住過程提供幫助。此外，我們的客戶可以通過我們的微信維護平台提出維護服務請求，並可以通過我們遍佈全國的24小時客戶服務熱線提出投訴。作為金輝幸福家的一部分，我們舉辦社區活動，例如歌唱比賽、短視頻比賽、美食節及環境保護講座。在若干社區活動中，我們的客戶還會獲得有關我們的新物業開發項目的第一手信息。我們的售後服務為補充性，惟維修已過保修期項目或維修因使用不當造成的損害除外。有關維修乃由相關物業管理公司提供，可能收取服務費用。請參閱「一 保修及退貨」。於往績記錄期間，我們沒有發現重大客戶投訴或產品責任申索。我們每年聘請第三方調查公司進行客戶滿意度調查，以更好地了解客戶的需求並提高我們的服務質量。

### 保修及退貨

我們通常須根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》為客戶提供建築結構的質量保修。我們亦為地基、主體結構、防水、水電工程及裝飾工程(視情況而定)提供質量保修。保修期因所涵蓋的項目而有所不同，通常為自物業交付日期起兩至五年左右。地基及主要結構的保修期為設計文件中所述的相關合理使用期限。

我們的承包商負責根據訂約合同整改物業的質量缺陷(無論該等缺陷是否於竣工前後或交付前後發現)。於實際上，處理我們客戶的申索所產生的絕大部分開支均直接由我們承包商所支付。此外，於保修期結束前，我們一般保留建築合約的合約金額3%至5%，倘有關承包商未能及時處理客戶申索而令我們於處理有關申索過程中直接產生任何開支，我們有權於我們所保留的質量保證押金中扣除所產生的成本。

一般而言，倘我們的物業交付出現的重大延遲超過相關購買合約內訂明的期限，客戶可能會終止購買合約。倘我們的物業出現重大質量缺陷或我們已交付物業的總建築面積較購買合約內訂明者存在較大差異，則我們的客戶可將物業退還予我們。

### 物業租賃

除住宅物業項目外，我們還開發商業物業並保留部份商業物業的所有權以供租賃。我

## 業 務

們的商業物業主要包括辦公樓、購物商場、商業街區及步行街(通常為露天街道，兩旁有商鋪)。我們持有及經營部份商業物業作為投資物業，以作資本升值及出租以產生租金收入。

截至2020年7月31日，我們持有23處已竣工投資物業，總建築面積為657,634平方米，並持有一處持作未來開發的投資物業，估計總建築面積為69,530平方米。我們投資物業的出租率較高。截至2017年、2018年及2019年12月31日、2020年4月30日及2020年7月31日，我們投資物業的平均出租率分別為84.9%、87.6%、90%、86.9%及86.0%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們物業租賃產生的收入分別為人民幣125.7百萬元、人民幣279.0百萬元、人民幣352.8百萬元及人民幣120.0百萬元。

為保持我們投資物業的競爭力及盈利能力，我們根據項目整體定位及周邊社區的需求戰略性選擇均衡的租戶組合。我們計及潛在租戶的聲譽及大眾品牌認可度、有關租戶的行業以及彼等往績記錄及與我們過往的關係。為保持我們投資物業的高出租率，我們已制定一套營銷策略並通過內部來源及外部來源開展各類營銷活動，以推廣我們投資物業。

根據租戶與我們的關係及租戶的規模、聲譽及業務性質，我們於釐定租金時可使用以下方式：(i)初期按固定租金並預先訂明在餘下租期內定期加租；或(ii)根據租戶月零售收益的預定百分比計算租金。

下表載列我們截至2020年7月31日的主要投資物業：

	項目	物業類型	地點	總建築面積 (平方米)	狀態	出租率 <sup>(1)</sup>
1.	北京金輝大廈	辦公樓	北京	102,975	已竣工	94.0%
2.	重慶金輝廣場	商業	重慶	120,846	已竣工	59.0% <sup>(2)</sup>
3.	金輝城四期三標(銅元道)	商業	重慶	72,854	已竣工	84.0%
4.	西安金輝環球廣場(商場)	購物商場	西安	124,336	已竣工	94.0%
5.	金輝大廈(國際廣場)	辦公樓	西安	48,685	已竣工	81.0%
6.	創智大廈	商業	西安	20,497	已竣工	100.0%
7.	西安金輝環球廣場(B棟)	辦公樓	西安	27,905	已竣工	100.0%
8.	福州金輝大廈	商業	福州	16,760	已竣工	100.0%
9.	上海金港商業廣場	商業	上海	30,622	已竣工	100.0%
10.	蘇州淺灣商業中心	商業	蘇州	36,464	已竣工	100.0%
11.	西安金輝世界城G棟	商業	西安	15,074	已竣工	48.0% <sup>(4)</sup>
12.	重慶金輝城五期二標 <sup>(3)</sup>	辦公樓	重慶	69,530	持作未 來開發	不適用

---

# 業 務

---

附註：

- (1) 指商業或辦公物業的出租率(不包括停車位)。
- (2) 重慶金輝廣場於2015年3月竣工。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年7月31日，重慶金輝廣場的出租率分別為60.0%、63.0%、63.0%及59.0%。截至2020年7月31日，重慶金輝廣場出租率相對較低的原因是我們戰略性地物色優質的長期租戶，且我們正找尋該等租戶。
- (3) 項目預期於2023年5月竣工。
- (4) 截至2020年7月31日，西安金輝世界城G棟的出租率較低的原因是項目於2020年3月竣工而我們仍在物色合適租戶。

截至2020年7月31日，我們亦持有12處用作幼兒園或會所的已竣工投資物業，總建築面積為40,616平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日，用作幼兒園及會所的12處已竣工投資物業分別位於重慶和西安，其平均出租率分別為78%、78%、100%及100%。2017年及2018年平均出租率較低乃由於重慶的一間會所於截至2017年及2018年12月31日仍未租出。我們於截至2017年及2018年12月31日尚未為會所找到合適的租戶。12處投資物業已於截至2019年12月31日全部租出，因此，截至2019年12月31日及截至2020年7月31日的出租率為100%。

於往績記錄期間，雖然我們的投資物業進行了若干例行維護，但該等物業並無任何重大缺陷或瑕疵。於往績記錄期間，除根據當地政府為控制新型冠狀病毒肺炎流行病採納的各類措施而臨時關閉若干投資物業外，概無我們的投資物業遭遇任何臨時關閉。

## 物業管理服務

於往績記錄期間，我們主要向部份住宅及商業物業提供物業管理服務。於往績記錄期間，我們物業管理服務的客戶主要為購買我們物業的業主及我們物業的租戶。我們亦向我們的若干項目公司提供物業管理服務。我們提供的物業管理服務包括清潔、安保、綠化以及樓宇及設備維修。於2017年、2018年及2019年，物業管理服務的收入分別為人民幣357.1百萬元、人民幣480.5百萬元及人民幣517.2百萬元。為將我們的資源主要集中在物業開發及銷售上，我們於2019年12月重組後，出售了本集團的物業管理服務業務。因此，我們於截至2020年4月30日止四個月未自物業管理服務錄得任何收益。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構—重組—出售北京金輝錦江及西安金輝廣場商業物業管理」。

## 管理諮詢服務

我們透過合營企業及聯營公司就與第三方業務夥伴進行合作開發的項目向我們的合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務，主要包括於物業開發及銷售期間向與物業設計、銷售

及營銷以及整體物業管理相關的實體提供支持及諮詢服務。憑藉我們於物業開發方面成熟的經驗及專長，我們提供管理諮詢服務，旨在加強我們與業務夥伴的合作及簡化相關項目的管理。

### 酒店

截至2020年7月31日，我們亦分別在福州、西安、蘇州及武漢擁有兩間在建酒店以及兩間處於規劃設計階段的酒店。四間酒店均戰略性設計為五星級酒店，計劃選址在相關城市的商業中心。隨著我們住宅及商業物業項目的發展，我們有望進一步發展我們的酒店業務，並擴展至其他城市。我們擬與知名的酒店管理公司合作經營該等酒店。此外，我們亦將培養我們自己的酒店管理團隊，以提高服務質量，並逐步建立我們的品牌。

### 新型冠狀病毒肺炎流行病的影響

#### 新型冠狀病毒肺炎流行病

於2019年底，發現了一種傳染性極強的新型冠狀病毒。世界衛生組織(或世衛組織)之後將其命名為新型冠狀病毒肺炎，並密切監控及評估其發展情形。於2020年1月30日，世衛組織宣佈新型冠狀病毒肺炎爆發為國際公共衛生緊急事件。於2020年3月，世衛組織將新型冠狀病毒肺炎爆發定性為流行病。截至本招股章程日期，新型冠狀病毒肺炎流行病已經蔓延至全球200多個國家和地區，死亡人數及感染病例人數持續攀升。眾多國家已採取多項破例措施阻止新型冠狀病毒肺炎流行病的擴散，包括封城及旅遊禁令。為控制新型冠狀病毒肺炎流行病，中國政府亦已自2020年1月23日起在全國實施嚴厲措施，包括(但不限於)對中國各個城市實施封鎖政策、業務經營推遲開工，及對受感染及疑似感染人士實施強制隔離規定。

由於及時及有效實施了該等措施，2020年3月17日，自新型冠狀病毒肺炎流行病爆發以來中國首次報告無出現本地感染病例，並於新型冠狀病毒肺炎流行病抗疫戰中取得了里程碑式勝利。自2020年4月中旬起，全國各地當局已於隨後降低了對新型冠狀病毒肺炎流行病的應急響應水平，企業與工廠逐步復工。此外，在76天的封鎖後，中國於2020年4月8日解除了對武漢(中國受影響最嚴重的城市)的封鎖。武漢旅遊禁令的放寬乃中國抗擊新型冠狀病毒肺炎流行病中取得的又一新里程碑。最近數周中國上報的本地新感染案例極少。然而，新型冠狀病毒肺炎流行病的爆發仍然可能會對中國的民生及經濟產生不利影響，尤其是湖北省，該省份的確診病例和死亡率為中國最高。

#### 新型冠狀病毒肺炎流行病對中國經濟的影響

中國政府採取了不同措施治療確診病例，降低潛在傳播及感染的影響。中國政府及其地方政府亦採取了不同的激勵政策推動經濟發展，如減稅、加大政府投資及增加貨幣發行

---

## 業 務

---

量。財政及貨幣激勵雙管齊下，預期將減輕新型冠狀病毒肺炎流行病對國家經濟帶來的負面影響。根據中國國家統計局(或國家統計局)於2020年7月17日發佈的數據，中國2020年第二季度GDP較2019年第二季度增加了3.2%。根據國家統計局的資料，2020年上半年固定資產投資較2019年上半年下降3.1%，比2020年第一季度下降16.1%有所收窄，而2020年上半年零售額較2019年上半年下降11.4%，比2020年第一季度下降15.8%有所收窄。

根據仲量聯行提供的資料，全面恢復生產及經營表明經濟迎來逐步復甦。根據中國及其他主要經濟體的經濟增長數據，中國經濟於2020年初遭受了新型冠狀病毒肺炎流行病帶來的經濟衝擊，因其採取多項嚴格限制措施對抗新型冠狀病毒肺炎流行病。

### *對中國房地產市場的影響*

根據仲量聯行提供的資料，由於新型冠狀病毒肺炎流行病使現場銷售工作受挫，短期內中國房地產市場總體上面臨壓力，然而有關影響自2020年4月起已有所減輕。

根據國家統計局於2020年7月17日發佈的數據，2020年上半年在建總建築面積為7,927.2百萬平方米，較2019年上半年上升約2.6%。已售總建築面積為694.0百萬平方米，較2019年上半年下降約8.4%。然而，中國房地產市場自2020年3月起開始復甦，2020年6月的數據表明其出現強勁反彈。2020年上半年中國房地產投資金額為人民幣62,780億元，較2019年上半年增加約1.9%，比2020第一季度的下降7.7%有所回升。2020年上半年物業總合約銷售較2019年上半年下降5.4%，比2020年第一季度下降24.7%有所收窄。儘管2020年上半年合約銷售較2019年上半年有所下滑，根據國家統計局發佈的70個大中型城市住宅物業售價指數，2020年6月住宅物業的平均售價較2019年6月有小幅提升。

根據仲量聯行提供的資料，中國房地產市場於自2020年三月下旬起回暖與國民經濟復甦趨勢一致。此外，因國家城市化進程持續推動及住房需求激增，預期住宅物業的市場需求近期將穩中帶進。

### *對消費者購買物業行為的影響*

因採取限制措施抑制新型冠狀病毒肺炎流行病，眾多物業開發商按當地政府要求關閉售樓處及樣板間，因此自新型冠狀病毒肺炎流行病爆發以來已大幅減少上門看房。儘管部分物業開發商採取其他方法，如通過向潛在買家提供線上看房服務進行在線物業銷售，然而中國2020年上半年物業合約銷售額較2019年上半年下降5.4%。根據仲量聯行提供的資料，自2020年3月底起，隨著售樓處及樣板間開放，潛在買家開始陸續到訪售樓處，購買物業的



意願較2020年首兩個月有所提升。即使在新型冠狀病毒肺炎流行病時期，首置及首改客戶仍然是需求的驅動力。眾多消費者認為持有房產資產是實現資本保值的最佳選擇。

### 對租戶業務經營的影響

因零售物業訪客大幅下降及僱主採用靈活的工作安排，零售物業及辦公物業租戶的業務經營大受影響，從事零售、餐飲、娛樂及有關行業的租戶尤甚。2020年上半年，中國大多數城市的零售物業及辦公物業的租金及出租率均較2019年上半年有所下降。此外，租戶因採取消毒及體溫檢測等措施而持續產生額外成本。若干租戶可能面臨財務壓力，因此租戶或許要求業主豁免一定期間內的租金或准許免租延期。

### 新型冠狀病毒肺炎流行病對我們業務營運的影響

我們董事認為新型冠狀病毒肺炎流行病將不會對我們的整體業務產生重大不利影響。自新型冠狀病毒肺炎流行病爆發及直至最後實際可行日期，我們的業務因新型冠狀病毒肺炎流行病的爆發預期產生額外成本及開支約人民幣28.8百萬元，主要包括(i)購買防疫物資所產生的成本；(ii)根據相關政府規定為返工且在前往現場工作前須隔離一段時間的人員而在施工場所建立隔離空間及設施所產生的成本；及(iii)向我們的承包商提供的有助其復工的補償及經濟方面的激勵措施。日後我們將繼續產生額外成本及開支，以保護我們僱員的健康並符合相關政府要求。由於新型冠狀病毒肺炎流行病的爆發，自2020年1月下旬起直至2020年4月中旬，為遵守政府規定，我們已暫停我們物業開發項目的施工活動。然而，因中國各地區受新型冠狀病毒肺炎流行病的影響程度不同，地方政府就施工活動實施了差異化的限制措施。因此，各項目的確切停工日期亦有所不同。因新型冠狀病毒肺炎流行病已逐步於各地區得到抑制，我們根據相關地方法規及規定及時向相關部門申請恢復施工的許可。於2020年2月中旬，長沙的一個項目最早恢復運作，於2020年4月中旬，武漢的一個項目最晚恢復運作。因此，我們預期，新型冠狀病毒肺炎流行病將不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務運營及財務業績產生重大不利影響。我們載列以下新型冠狀病毒肺炎流行病對我們業務營運造成的影響的詳細分析。

### 物業開發

我們通常於中國新年假期前後會減少我們物業建設及銷售活動。新型冠狀病毒肺炎流行病於1月底於中國開始蔓延，而當時已開始中國新年七天假期，中國新年假期進一步延長，但物業建設及銷售活動於其後已逐步恢復。我們承包商根據合約條款繼續履行彼等於相關合約下的責任。截至最後實際可行日期，我們不會發生任何建材重大短缺或人力嚴重不足的情況，而對我們的物業施工或銷售造成中斷。倘我們建設完工或項目交付產生延誤，有

關延誤根據相關法律及法規可能會被視為相關合約項下因不可抗力導致的違約，及我們可能不會面臨中國政府當局任何罰金或買方尋求任何違約賠償金。根據《中華人民共和國合同法》，當一方因不可抗力而無法履行合約義務時，該等義務應計及不可抗力事件的影響而予以全部或部分豁免。於2020年4月20日，中國最高人民法院刊發的《關於依法妥善審理涉新冠肺炎疫情民事案件若干問題的指導意見》(或最高人民法院指導意見)載述其在處理有關新型冠狀病毒肺炎流行病相關的民事案件時有關不可抗力的指引。根據最高人民法院指導意見，新型冠狀病毒肺炎流行病或者疫情防控措施直接導致一方無法履行義務的，該方可依照不可抗力的規定部分或者全部免除履行合約的責任。

### 位於湖北省的物業項目

湖北是中國新型冠狀病毒肺炎流行病最嚴重的省份，於2020年1月24日啟動突發公共衛生事件一級應急響應。從那時起，湖北省在全省範圍內實施了多項措施遏制新型冠狀病毒肺炎流行病的傳播，包括封鎖首府武漢—中國疫情最嚴重的城市，直到2020年4月8日才解封。由於實施了該等措施，湖北省內的生產活動(包括物業建設)自2020年1月底以來普遍處於停工狀態。於2020年6月13日，湖北省將公共衛生突發事件級別降為三級，且湖北省當地政府允許企業和工廠可於取得必要批准後逐步開業。預期施工活動或會受到影響，為幫助企業管理開工及竣工出現的預期延誤及解決相關糾紛，湖北省住房和城鄉建設廳發佈了指導意見，據此，項目的開工及竣工日期或會相應自2020年1月24日(湖北省宣佈一級公共衛生突發事件之日)起有所延遲，直至湖北省降低相關緊急級別。由於已有效抑制新型冠狀病毒肺炎流行病，湖北省於2020年4月解封。

截至最後實際可行日期，我們在湖北省有五個物業開發項目，包括：(i)武漢的四個開發中規劃建築面積及持作未來開發的估計建築面積合共2,422,263平方米的物業開發項目，其中三個處於開發中，且已開始預售，其中一個為持作未來開發；及(ii)荊州的一個開發中規劃總建築面積230,207平方米的物業開發項目，該項目正在開發中且已開始預售。截至最後實際可行日期，我們已就恢復四個開發中項目的建設取得有關當局批准。截至最後實際可行日期，所有該等物業項目均已恢復正常運作。以下載列新型冠狀病毒肺炎流行病對該五個項目的影響：

- **武漢江樾雲著**：截至最後實際可行日期，現場施工活動全面恢復。我們預計該項目若干部分的竣工及物業交付時間大約延遲三個月。截至最後實際可行日期，我們所有符合預售規定的物業均已取得預售許可證，且已開始相應的預售工作。截至最後實際可行日期，已取得預售許可證的物業可出售總建築面積的約42%已經預售。我們預計在2020年不會從該項目確認任何收益。

## 業 務

- **武漢優步湖畔**：截至最後實際可行日期，現場施工活動全面恢復。我們預計該項目若干部分的竣工及物業交付時間大約延遲三個月。我們已通知購房者有關預計延期事宜。截至最後實際可行日期，已取得預售許可證的物業可出售總建築面積的約71%已經預售。就截至2019年12月31日已預售的物業而言，我們預計2020年將從該項目確認約人民幣10億元的收益。
- **武漢金輝城**：截至最後實際可行日期，現場施工活動全面恢復。我們預計該項目若干部分的竣工時間及物業交付大約延遲三個月。截至最後實際可行日期，我們所有符合預售規定的物業均已取得預售許可證，且已開始相應的預售工作。截至最後實際可行日期，已取得預售許可證的物業可出售總建築面積的約33%已經預售。我們預計在2020年不會從該項目確認任何收益。
- **武漢江山雲著**：該項目持作未來開發。由於受新型冠狀病毒流行病的影響，我們預期開工時間推遲約三個月，且預期因政府對該區域的整體規劃變動而歷經進一步延誤。我們預期於2020年12月開始施工及於2021年6月預售。
- **荊州楚樾雲著**：截至最後實際可行日期，現場施工活動全面恢復。我們預計竣工和物業交付時間不會出現任何延誤。截至最後實際可行日期，我們所有符合預售規定的物業均已取得預售許可證，且已開始相應的預售工作。截至最後實際可行日期，已取得預售許可證的物業可出售總建築面積的約37%已經預售。我們預計在2020年不會從該項目確認任何收益。

自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，八名於湖北省的物業買方要求終止彼等與我們訂立的購買合約，涉及合約總價約人民幣7.8百萬元。截至最後實際可行日期，八個物業中的其中兩個已隨後出售予其他買方。雖然我們於湖北省的三個在建項目的竣工日期延期約三個月，但是根據相關政府政策，我們獲准將竣工日期作出相應的延期。根據上文所述，我們預期新型冠狀病毒肺炎流行病將不會對我們在湖北省的物業開發項目產生重大不利影響。

### 位於湖北省以外的物業項目

自2020年1月下旬起，為遵守政府規定，我們已暫停我們物業開發項目的施工活動。然而，因中國各地區受新型冠狀病毒肺炎流行病的影響程度不同，地方政府就施工活動實施了差異化的限制措施。因此，各項目的確切停工亦有所不同。因新型冠狀病毒肺炎流行病已逐步於各地區得到抑制，我們根據地方法規及規定及時向相關部門申請恢復施工的許可。於2020年2月中旬，長沙的一個項目最早恢復運作。截至最後實際可行日期，所有位於湖北省以外的物業項目均已恢復正常運作。

自新型冠狀病毒肺炎流行病爆發起及直至自2020年4月中旬起根據相關地方政府的特別規定恢復施工，我們的物業開發及交付流程出現一定程度的延誤，乃由於我們根據相關政府規定暫停施工活動並關閉施工場所所致。因此，至於我們於湖北省外的項目，我們(i)一個位於重慶及一個位於天津的兩個項目的若干部分的物業交付時間推遲約一個月；及(ii)一個位於福州的項目的若干部分的物業交付時間推遲約兩個月。就這三個項目而言，我們預計將在2020年確認收益約人民幣49億元。此外，我們位於廊坊的一個項目的開始預售時間推遲約兩個月。我們預期不會於2020年就廊坊的項目進行物業交付，因此，預期不會於2020年就此項目確認任何收益。我們根據相關地方政策向有關買方發出有關物業交付日期延誤的通知，截至最後實際可行日期，尚未收到任何投訴或索償。我們的預售及銷售活動因我們關閉所有售樓處及樣板間而減少。自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，湖北省以外的54名物業買方要求終止彼等與我們訂立的購買合約，涉及合約總價約人民幣93.2百萬元。終止購買合約不時發生於一般業務過程中，且通常由物業買方的個人原因所致。據我們所深知，上述終止乃由與新型冠狀病毒肺炎流行病無關的類似個人原因所致。就有關購買合約終止而言，據中國法律顧問告知，我們有權就違約沒收按金或向買方尋求違約賠償金，因相關購買合約中規定，倘買方因與我們無關的個人原因單方面要求終止購買合約，我們有權沒收按金或尋求違約賠償金。截至最後實際可行日期，上述物業中的35處已隨後出售予其他買方。

截至最後實際可行日期，我們湖北省以外的所有物業開發項目均已恢復現場施工，所有的售樓處及樣板間均已開放。除上文所詳述有關動工、預售及交付的延誤之外，我們預期，物業建設、預售及交付將不會出現任何重大延誤。我們的物業銷售預期將好轉，因我們正採取多項措施提升我們的物業銷售額，如引進客戶推薦計劃、綜合線上營銷及線下銷售及委聘兼職銷售代理。我們預期我們的物業銷售額將於2020年下半年進一步得到回升。

### *對我們供應鏈的影響*

自新型冠狀病毒肺炎流行病爆發及直至最後實際可行日期，我們的承包商提供的服務或供應商提供的材料並無遭受重大中斷。儘管所有行業的供應鏈在一定程度上已被新型冠狀病毒肺炎流行病的爆發中斷，特別是由於全國業務經營持續暫停以及強制隔離規定導致勞動力不穩定，我們亦暫停施工活動直到2020年4月中旬。當我們自2020年4月中旬恢復施工時，我們的承包商及供應商亦恢復正常業務。因此，我們尚未遭受且預計供應鏈不會遭受可能延遲我們的施工計劃的任何重大中斷。

基於上述，我們預期新型冠狀病毒肺炎流行病不會對我們位於湖北省以外的物業開發項目造成重大不利影響。

## 物業租賃

根據地方政府為抑制新型冠狀病毒肺炎流行病蔓延而採取的不同措施，若干投資物業（如幼兒園及會所）停業，導致我們的物業租賃業務受到新型冠狀病毒肺炎流行病的影響。我們亦對位於北京、重慶、西安及蘇州的商業物業制定了合理的租金減免措施。自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，因該等措施而減免的租金總額約為人民幣13.1百萬元。自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，14名租戶要求提早終止彼等與我們訂立的租賃合約。就有關提前終止合約，據中國法律顧問告知，我們有權沒收該等租戶根據有關租賃合約所付按金，因相關租賃合約中規定，當租戶因與我們無關的個人原因單方面要求終止租賃合約時，我們有權沒收按金。自2019年12月31日起及直至最後實際可行日期，沒收按金總額約為人民幣0.7百萬元。經扣除沒收的按金後，我們由於有關租賃終止而產生租賃收入的虧損人民幣1.1百萬元。據我們所深知，若干租戶尋求提早終止乃因彼等的業務運營受到新型冠狀病毒肺炎流行病導致的客流量減少及業務活動減少的不利影響。截至最後實際可行日期，該等14項物業中有八項已全部或部分租賃予新租戶。我們租賃物業的出租率得以維持在相對穩定的水平。截至最後實際可行日期，我們所有租賃物業已啟市。由於我們在扣除沒收按金後僅損失租金收入人民幣1.1百萬元，我們預期新型冠狀病毒肺炎流行病不會對我們的物業租賃業務產生重大不利影響。

## 管理諮詢服務

我們向我們的合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務，主要包括於物業開發及銷售期間向彼等提供與物業設計、銷售及營銷以及整體項目管理有關的管理諮詢服務。我們根據相關合約的條款收取服務費。服務費通常根據相關項目的開發進度收取。由於我們預期新型冠狀病毒肺炎流行病對相關項目的開發進度的影響有限，我們預期該流行病僅會對我們的管理諮詢服務產生有限的有利影響，並將不會對我們截至2020年12月31日止年度的業務線產生重大不利影響。

基於上述，我們認為新型冠狀病毒肺炎流行病並未對我們於往績記錄期間的業務及財務狀況產生重大影響，且日後將不會對我們的業務及財務狀況產生重大影響。

上述資料乃根據我們的內部記錄及管理層目前的預期而作出，面臨若干風險、假設及不確定因素。概不保證實際影響將不會偏離我們目前作出的估計或預期。請參閱「風險因素—與中國有關的風險—新型冠狀病毒肺炎流行病可能會對中國經濟、中國房地產行業及我們的業務運營造成不利影響」。倘新型冠狀病毒肺炎流行病對我們業務運營及前景的預期影響出現重大變動且我們的業務可能受到重大或不利影響，則為符合上市規則，我們將於適當時候作出公佈。

經計及我們目前的項目開發及銷售計劃、我們營運活動產生的預期現金、全球發售估計所得款項淨額、我們存置於銀行的信貸融資、我們現時可得的的其他財務資源以及我們於

不久將來的預期現金流出，我們的董事認為，我們擁有足夠的營運資金滿足本招股章程日期後至少12個月的資本需求。請參閱「財務資料 — 流動資金及資本資源 — 足夠營運資本」。

### **遵循新型冠狀病毒肺炎流行病相關法規及措施**

我們已遵守政府機關採取的相關法規及措施，旨在抑制新型冠狀病毒肺炎流行病的擴散包括關閉及開放售樓處、暫停及恢復施工活動等不同措施及流程以及隔離規定。

根據相關地方部門的要求，我們於新型冠狀病毒肺炎流行病爆發後關閉售樓處，並開始進行線上物業銷售。於新型冠狀病毒肺炎流行病於全國範圍內得到有效控制後，我們於2020年3月下旬逐步開放售樓處。我們遵循既定程序申請開放售樓處，並採取升級措施對我們售樓處的公共區域進行消毒，且要求我們的銷售人員及所有到訪各售樓處的訪客佩戴口罩並保持一定距離。

於新型冠狀病毒肺炎流行病爆發後，我們暫停施工活動並關閉施工場所。於新型冠狀病毒肺炎流行病得到有效控制後，我們按照相關政府部門就恢復施工活動而制定的相關流程，僅在獲得必要批准後恢復施工。施工活動恢復後，我們要求施工場所的所有人員嚴格遵守我們防範及抑制新型冠狀病毒肺炎流行病傳播的流程，包括所有人員在進入施工場所前須測量體溫、對公共區域及直接工作場所(包括所有現場設施)進行消毒、所有現場人員須在工作、休息或吃飯時保持社交距離。

我們要求所有僱員遵循不同地方政府制定的返工要求，包括不同的隔離規定。據我們所知，我們僅有一名位於武漢的僱員於2020年1月感染新型冠狀病毒肺炎，但已於2020年2月康復。截至最後實際可行日期，概無僱員因感染而須予以隔離。據我們所深知，截至最後實際可行日期，概無總承包商的主要管理人員遭到隔離。由於總承包商可能會另行僱傭分包商，我們並不知悉是否有任何分包商或彼等各自的工人被隔離。我們的各項目已取得復工批准且我們要求總承包商及其他分包商以及工地的有關人員嚴格遵守當地政府有關消毒及體溫檢測的規定。

我們的承包商及供應商已恢復各自的營運。

### **我們針對新型冠狀病毒肺炎流行病的應急計劃及響應政策**

為應對新型冠狀病毒肺炎流行病，我們已實施一項應急計劃以緩解我們的業務運營可能產生的中斷，包括(i)與當地政府保持密切溝通及及時相應安排恢復我們的施工及銷售活動；(ii)推出我們的線上銷售辦事處及於我們運營的若干城市提供24小時網上看房服務；(iii)與分包商及重大供應商協商以確保我們原材料及勞工生產力的供應；及(iv)透過於恢復生

產後增加機械、勞工數量及合理安排加班以彌補經營進度。我們亦採納強力衛生及預防措施，包括(i)透過測量體溫監察我們僱員及到訪我們辦事處的人員的醫療症狀並提供前額溫度計及消毒液；(ii)定期清潔我們辦事處的公用區域並進行消毒；(iii)向在家辦公的僱員提供技術支持；及(iv)提倡僱員講究個人衛生及減少打印和傳遞文件。自新型冠狀病毒肺炎流行病爆發及直至最後實際可行日期，我們預計產生額外成本及開支約人民幣28.8百萬元，主要包括(i)購買防疫物資所產生的成本；(ii)根據相關政府規定為返工且在前往現場工作前須隔離一段時間的人員在施工場所建立隔離空間及設施所產生的成本；及(iii)向我們的承包商提供的有助其復工的補償及經濟方面的激勵措施。我們可能會於不久將來繼續採購醫療及清潔物資，以確保我們僱員的安全。董事確認強力措施帶來的成本將不會對截至2020年12月31日止年度的財務狀況產生重大影響。

### 新型冠狀病毒肺炎流行病對我們業務策略的影響

當前，繼續專注於五大區域，即長三角、環渤海、華南、西南及西北，並通過進一步擴大我們於該等區域的市場份額，從而提高我們於該等地區的市場地位乃我們業務策略之一。然而，由於新型冠狀病毒肺炎流行病，中國房地產市場可能受若干程度的影響，但鑒於人口眾多及市場容量大，我們認為，該等地區的住宅及商業物業需求仍將高企。據仲聯量行稱，新型冠狀病毒肺炎流行病預期將導致中國經濟短期放緩，但其將不大可能長期影響湖北省外地區的地區性宏觀經濟發展計劃及人才吸引計劃，及一旦預期疫情爆發得到有效控制後，該等城市的住宅及商業物業的需求前景將仍然穩健。因此，我們認為，「業務—我們的策略」所述擴張計劃屬可行，且我們不太可能由於新型冠狀病毒肺炎流行病而對本招股章程「未來計劃及所得款項用途」所披露的全球發售所得款項淨額的用途作出變動。

### 自用物業

截至最後實際可行日期，我們佔用總建築面積約為15,561平方米的物業，主要用作自用辦公室。

### 租賃物業

截至最後實際可行日期，我們租賃總建築面積約為17,565平方米的30個物業，主要用於我們的辦公場所。我們租賃的期限通常為三至五年，且預計在租約期滿時續約。

截至最後實際可行日期，我們作為承租人就若干物業簽訂的15份租賃協議未予以登記，總建築面積約8,296平方米。我們力爭租賃物業房東的配合，登記相關已簽租賃協議。登記租賃協議要求向相關部門提交房東的若干文件，包括其身份文件及房屋所有權證。我們未能就該等15份租賃協議進行登記，主要由於未能取得相關房東的配合以完成有關登記。我們的中國法律顧問建議，未登記將不影響租賃協議的有效性。然而，相關政府部門可能要求我們在限期內更正未登記租賃協議。倘我們未能在規定時間內作出更正，我們可能面臨

每項未登記租賃協議最多人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能因未辦理租約登記而遭罰款」。截至最後實際可行日期，我們並未收到任何監管機構的任何整改令或因任何租賃協議的未登記行為而遭受任何罰款。倘若相關主管當局要求我們登記未登記的該等租賃協議，而我們由於缺乏業主的配合無法完成，我們擬終止不合規的租約，尋找臨近的其他位置並從該等租賃物業搬出去。鑒於我們的業務性質，我們認為我們物色及搬遷至其他場所並不困難，且搬遷不會對我們的業務產生任何重大干擾。考慮到我們可能受到的最高罰金及我們可能發生的額外搬遷成本，我們董事認為該等未登記租賃協議將不會對我們造成重大運營或財務影響。因此，我們未在財務報表中作出撥備。為確保持續遵守與已簽租賃協議登記相關的中國法律法規，在我們作為承租人簽立租賃協議的情況下，我們將力爭租賃物業房東的配合，向相關政府部門登記已簽租賃協議，並已採用各種風險控制措施以將該監管風險降到最低。有關風險控制措施包括：(i)制定詳細的租賃物業記錄，記載相關租賃協議的租賃登記情況，以監測租賃物業的登記狀態；及(ii)就上述租賃物業記錄設立審閱程序。具體而言，各項目公司的行政部門負責人應每月審閱租賃物業記錄，倘有任何待登記的租賃協議，應向本集團的人力資源及行政部門匯報。經計及我們將(i)於切實可行情況下盡快登記相關租賃協議；(ii)於接獲相關政府部門發出的任何通知後及時對有關登記進行整改；及(iii)我們所採納的內部控制措施，我們的中國法律顧問認為，實際上我們因該等不合規事件而遭受行政處罰的風險較低。

### 供應商及客戶

#### 供應商

我們的供應商主要包括建築承包商及設備供應商。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，自五大供應商採購的金額分別為人民幣4,285.2百萬元、人民幣6,799.9百萬元、人民幣8,323.7百萬元及人民幣2,586.7百萬元，分別佔我們總採購額的47.8%、52.3%、62.7%及63.4%。於往績記錄期間，我們五大供應商為工程承包商並均為獨立第三方。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，自單一最大供應商採購的金額分別為人民幣1,656.4百萬元、人民幣2,709.3百萬元及人民幣3,430.5百萬元及人民幣917.4百萬元，分別佔我們總採購額的18.5%、20.8%、25.9%及22.5%。於往績記錄期間，我們五大供應商與我們之間的業務關係維持平均超過十年。除上述業務關係外，我們的五大供應商過往或當前均無與我們及我們的附屬公司、股東、董事、高級管理層或任何彼等各自的聯繫人有關係。



## 業 務

於往績記錄期間，我們的五大供應商均為建築承包商。下表載列於往績記錄期間我們五大供應商的若干其他資料：

供應商	截至最後實際 可行日期 業務關係的 存續情況 (年)	購買總額 (人民幣千元)	佔我們 購買總額 的百分比
<i>截至2020年4月30日止四個月</i>			
1. 供應商A	14	917,418	22.5%
2. 供應商B	11	774,530	19.0%
3. 供應商C	1	632,503	15.5%
4. 供應商D	20	166,705	4.1%
5. 供應商E	9	95,542	2.3%
<i>截至2019年12月31日止年度</i>			
1. 供應商A	14	3,490,078	26.3%
2. 供應商B	11	3,336,432	25.1%
3. 供應商C	1	792,739	6.0%
4. 供應商F	18	504,994	3.8%
5. 供應商D	20	303,447	2.3%
<i>截至2018年12月31日止年度</i>			
1. 供應商A	14	2,709,322	20.8%
2. 供應商B	11	2,370,329	18.2%
3. 供應商D	20	977,928	7.5%
4. 供應商F	18	402,752	3.1%
5. 供應商E	9	339,564	2.6%
<i>截至2017年12月31日止年度</i>			
1. 供應商A	14	1,656,385	18.5%
2. 供應商B	11	1,386,891	15.5%
3. 供應商D	20	728,931	8.1%
4. 供應商G	3	254,771	2.8%
5. 供應商E	9	247,802	2.8%

據董事所深知，於往績記錄期間，概無董事、彼等各自緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大供應商中擁有任何權益。

### 客戶

我們的客戶主要是個人購買者及公司實體。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，來自五大客戶的收入分別為人民幣126.8百萬元、人民幣218.9百萬元、人民幣225.1百萬元及人民幣96.3百萬元，分別佔我們總收入的1.1%、1.4%、0.9%及3.3%。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，五大客戶均為我們物業的個人購買者，且彼等均為獨立第三方。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，來自單一最大客戶的收入分別為人民幣27.0百萬元、人民幣61.9百萬元、人民幣73.5百萬元及人民幣24.9百萬元，分別佔我們總收入的0.2%、0.4%、0.3%及0.9%。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，來自五大租戶的收入分別為人民幣32.2百萬元、人民幣125.3百萬元、人民幣130.9百萬元及人民幣44.6百萬元。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的五大租戶均為公司實體，且均為獨立第三方。

## 業 務

據董事所深知，於往績記錄期間，概無董事、彼等各自緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%以上的任何股東於我們的任何五大客戶或租戶中擁有任何權益。

### 獎項及表彰

我們已經獲得了各個行業協會及媒體的認可。下表載列我們就物業開發業務獲得的若干獎項：

年份	獎項／榮譽	項目／分支	頒獎機構
2014年–2020年	「中國房地產開發企業50強」	本集團	中國房地產協會及 上海易居房地產 研究院中國房地產 評測中心
2018年–2020年	「中國房地產開發企業綜合 發展10強」	本集團	中國房地產協會及 上海易居房地產 研究院中國房地產 評測中心
2018年–2020年	「中國房地產百強企業」	本集團	國務院發展研究中心 企業研究所、清華 大學房地產研究所 及中國指數研究院
2020年	「2019–2020中國房地產年度 扶貧標桿企業」	本集團	國務院發展研究中心 企業研究所、清華 大學房地產研究所 及中國指數研究院
2020年	「2020中國特色地產運營優秀企業 —城市綜合運營商」	本集團	國務院發展研究中心 企業研究所、清華 大學房地產研究所 及中國指數研究院
2020年	「2020中國商業地產百強企業」	本集團	國務院發展研究中心 企業研究所、清華 大學房地產研究所 及中國指數研究院
2020年	「2020中國房地產開發企業典型 項目」	西安金輝東方 銘著	中國房地產協會及 上海易居房地產 研究院中國房地產 評測中心
2019年	「中國房地產房地產開發企業品牌 價值30強」	本集團	中國房地產協會及 上海易居房地產 研究院中國房地產 評測中心

## 業 務

年份	獎項／榮譽	項目／分支	頒獎機構
2018年-2019年	「中國房地產開發企業價值成長性10強」	本集團	中國房地產協會及 上海易居房地產 研究院中國房地產 評測中心
2019年	「中國房地產最佳僱主企業」	本集團	中國房地產協會及 上海易居房地產 研究院中國房地產 評測中心
2019年	「2019社會責任公益慈善獎」	本集團	新華網
2019年	「2019中國房地產開發企業典型項目」	西安金輝世界城	中國房地產協會及 上海易居房地產 研究院中國房地產 評測中心
2019年	「2019中國房地產優秀品牌項目」	西安金輝東方 銘著	中國房地產協會及 上海易居房地產 研究院中國房地產 評測中心
2019年	「2019中國房地產系列項目品牌價值Top10」	金輝優步系	國務院發展研究中心 企業研究所、清華 大學房地產研究所 及中國指數研究院
2019年	「國際空間設計大獎 — 艾特獎 — 陳設藝術軟件設計銅獎」	重慶中央銘著	中國室內設計網
2019年	「中國商業地產百強企業50強」	本集團	中國指數研究院
2018年	「2018中國房地產優秀品牌項目」	重慶中央銘著	中國房地產協會及 上海易居房地產 研究院中國房地產 評測中心
2018年	「2018中國房地產開發企業品牌價值30強(混合所有制)」	本集團	國務院發展研究中心 企業研究所、清華 大學房地產研究所 及中國指數研究院
2018年	「2018中國房地產精品項目品牌價值Top10」	金輝雲系	國務院發展研究中心 企業研究所、清華 大學房地產研究所 及中國指數研究院

## 業 務

年份	獎項／榮譽	項目／分支	頒獎機構
2017年	「2017中國房地產開發企業品牌價值50強」	本集團	中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產評測中心
2017年	「中國房地產精品項目品牌價值Top10」	金輝銘著系	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院

### 信息技術

我們的業務運營倚賴信息技術系統的有效運作。我們的信息技術團隊負責信息技術系統的開發及維護，以配合我們的業務擴張及定向滿足業務需求。集中式信息技術系統由我們的總部控制及運作。

我們面臨信息技術系統受到網絡攻擊而產生的安全風險及威脅。我們要求員工遵守信息技術系統管理指引及保護系統資料。此外，我們對信息技術系統進行檢查，並進行升級，以防止及應對潛在攻擊。於往績記錄期間，我們並無遇到信息技術系統受到任何干擾而對我們的業務運營造成重大影響的情況。

### 競爭

中國房地產行業高度分散且競爭激烈。作為中國的房地產開發商，我們面臨的競爭主要來自中國其他專攻中國住宅物業開發的房地產開發商，尤其是，我們運營所在地長三角、環渤海、華南、西南及西北的房地產開發商。我們在諸多方面面臨競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、獲地能力等方面。近年來，越來越多的物業開發商進入我們業務所在城市的物業開發市場，導致可開發土地的競爭加劇。我們認為，中國物業開發行業的主要准入壁壘包括潛在進入者對當地物業市場狀況的了解有限以及在相關市場的品牌知名度不夠。我們認為，中國房地產行業仍具有巨大增長潛力。我們認為，憑藉我們在房地產開發積累的紮實經驗、我們享負盛名的品牌及經驗豐富的管理團隊，我們能迅速有效地應對中國物業市場各種挑戰。

### 風險管理及內部控制

我們認為，風險管理及內部控制是中國任何物業開發商成功的關鍵。我們面臨的主要運營風險包括中國政治及經濟環境的變動、中國監管環境的變動、能否以合理價格獲得適於開發的地盤、能否獲得融資支持我們的開發項目、能否準時完成開發項目及來自其他物業開發商的競爭。有關我們所面臨的各種風險及不確定因素的討論，請參閱本招股章程「風險因素」。

---

## 業 務

---

為於上市後持續監察我們風險管理政策及企業管治措施的實施情況，我們已採納或將採納(其中包括)以下風險管理及內部控制措施：

- 成立審核委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序以及風險管理系統。有關該等委員會成員的資質及經驗以及我們審核委員會職責的詳細描述，請參閱「董事及高級管理層 — 董事委員會 — 審核委員會」；
- 委任趙岩先生為我們的公司秘書，以確保我們的營運遵守相關法律法規。有關其履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層 — 高級管理層 — 公司秘書」；
- 委任邁時資本有限公司為我們於上市後的合規顧問，以就遵守上市規則向我們提供意見；及
- 聘請外聘法律顧問，以就遵守上市規則向我們提供意見以及確保我們遵守相關監管規定及適用法律(倘必要)。

我們通過定期舉行合規培訓，將遵紀守法的文化滲透至我們僱員的日常工作過程中，且我們於合規情況方面對我們僱員工作表現寄予多項期望。

此外，我們亦面臨各種財務風險。具體而言，我們面臨日常業務過程中出現的利率、信貸及流動資金風險。有關該等市場風險的討論，請參閱「財務資料 — 有關市場風險的定量及定性分析」。

我們已建立全面的風險管理及內部控制制度，其包括組織框架以及我們認為適用於業務運營的政策、程序及風險管理方法。該制度旨在使我們識別、報告及解決可能對我們表現有重大影響或以其他方式使我們遭受重大損失、負債或違反適用法律法規的該等風險及事件。我們的風險管理制度包括制定及實施一套與相關風險領域有關的政策及程序，涉及遵守法律法規、施工質量、工作安全及環境事宜。我們持續監控風險管理系統的效力。董事會監督我們風險管理及內部控制措施的實施情況。董事會負責審批我們的業務及投資計劃，針對我們在業務運營中出現的風險對我們的風險管理計劃及策略作出調整。我們的內部控制制度涵蓋我們運營的各方面，包括信息系統控制、採購及應付賬款控制、現金管理、薪酬管理及財務報告控制。

根據我們的投資及庫存政策，以及控制及監察我們投資風險的內部控制措施，我們於滿足我們土地收購及物業開發的資金需求後仍有盈餘現金的短期內，我們會購入短期低風險的理財產品。有關購買的初始目的通常為讓我們的富餘現金實現合理高於正常短期銀行

存款的回報。我們的投資決定乃經審慎考慮多項因素後作出，包括市場及投資狀況、經濟發展、投資成本、投資期以及有關投資的預期回報和潛在虧損。我們在提出投資理財產品的建議前會評估我們的現金流量、運營需求及資本開支。例如，於2019年，由於大部分該等理財產品到期且我們土地收購及物業開發需要資金，我們全數贖回該等已到期的理財產品且於截至2020年4月30日止四個月並無購入其他理財產品。

### 知識產權

我們認為，我們的品牌「金輝」乃著名品牌，並在我們進駐的城市及地區廣受認可。我們主要透過持續向客戶交付優質物業樹立品牌。我們將運用一切合理適當的措施保護我們於運營中所開發的知識產權的所有權。截至最後實際可行日期，我們持有23項商標及兩個域名(均屬重大及於中國註冊)，以及八項商標(正於香港申請註冊)。截至同日，我們獲授使用6個香港註冊商標的許可。請參閱「關連交易 — (A)全面豁免持續關連交易 — 1.商標許可」。我們在推廣物業時尤為倚賴我們的品牌金輝集團，而我們的業務不甚倚賴任何知識產權。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們並無察覺任何第三方侵犯我們的知識產權或違反第三方的任何知識產權。

### 保險

我們為物業開發業務購買或要求總承包商購買建築工程全險。我們按適用法律法規的規定為僱員購買社保等保險，且我們認為這適合我們的業務運營。董事認為，我們的做法符合行業慣例。我們可能蒙受未投保虧損、損害或責任的風險。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的保險可能不足以覆蓋我們業務相關的風險」。

### 社會、健康、工作安全及環境事宜

#### 社會、健康及工作安全

在社會責任方面，尤其是健康、工作安全及社會保險，我們已根據中國適用法律法規與僱員訂立僱傭合同。我們根據僱員長處進行招聘，公司政策是為員工提供平等機會，不論性別、年齡、種族、信仰或任何其他社會或個人特徵。

我們根據中國相關法律法規為中國的全職僱員辦理社保，包括養老保險、醫保、工傷保險、失業保險及生育保險。

我們的安全生產管理指引包括與工作安全及職業健康問題相關的政策及程序。我們為僱員提供必要安全培訓，且建築工地須配備安全設備，包括防護手套、安全靴及安全帽。我們的項目管理部門負責記錄工程事故、報告工傷事故並保存健康及工作安全合規記錄。

## 業 務

於2019年9月，我們於西安的一個項目的建築工地發生一起工作安全事故。事故發生時，正操作卡車起重機的駕駛員視野因基坑受阻。因此，駕駛員未能使用起重機正確地卸載貨物，導致卡車失去平衡，卡車起重機掉落並受損。概無人員於該事故中受傷。涇河新城規劃與住房城鄉建設局或涇河建設局認定該事故乃由於(i)卡車起重機駕駛員操作卡車起重機不當；(ii)卡車起重機租賃公司未能實施必要的安全措施及指派專業人員現場指導駕駛員進行操作；及(iii)我們的附屬公司西安居業建築有限公司(或西安居業)作為承包商，未能落實適當的工作安全措施，尤其是未能要求卡車租賃公司採取必要的安全措施確保卡車起重機操作的現場安全。因此，西安居業被處以罰款人民幣30,000元及我們的另一間附屬公司(作為該項目施工方)收到涇河建設局發出一份警告，以警告我們注意安全問題，並無其他影響。該罰款已悉數結清。

西安居業收到涇河建設局(我們的中國法律顧問確認為主管政府部門)出具的確認函，確認西安居業已完成整改措施及於整改後已遵守工作安全的相關法律及法規。基於上述收到的確認，我們的中國法律顧問認為，西安居業將不會因有關工作安全事故而受到涇河建設局的任何額外罰款或行政處罰。鑒於上述，我們的董事認為該起工作事故將不會對我們產生重大的營運或財務影響。於往績記錄期間，我們並無面臨任何重大安全事故，亦無任何個人或財產受損索償，且並無就安全事故的個人或財產受損索償向僱員支付任何賠償。

為避免日後發生類似事件，我們已重新審閱現有的安全生產措施，並更新該等措施的詳情及評估機制。例如，(i)我們增加集團、區域及項目各層面的安全視察頻率。尤其是每週對項目層面進行安全視察，我們制定了清晰的時間表以應對及糾正任何已識別風險；(ii)每週在集團內舉行項目安全監測會議，以報告、監察及應對安全視察中識別的安全風險；(iii)我們亦於僱用承包商前執行更為嚴格的資質審查。此外，在承包商於現場開始工作前，項目公司會再次核實彼等的資質，並對其設備及人員進行安全檢查；及(iv)項目不同層面的人員亦監察承包商的工作，以確保彼等牢牢遵守相關安全流程。

### 環境事宜

我們受多項中國環境及安全法律法規監管，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》。有關該等法律法規的詳情，請參閱「監管概覽 — 十、環境保護法規」。根據

## 業 務

該等法律法規，我們已聘請獨立第三方環境顧問對我們所有施工項目進行環境影響評估，且在開發項目施工前將相關環境影響評估報相關政府部門審批。施工工程完工後，相關政府部門會指定第三方對我們的相關工程進行檢查，並待政府部門驗收。僅通過相關驗收的物業開發項目才能交付。

根據我們的常規施工合同，我們要求我們的承包商嚴格遵守相關環境及安全法律法規。我們定期檢查施工現場並要求承包商及時整改所發現的任何缺陷或違規情況。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們就遵守適用環境規例及法規產生的成本分別為人民幣11.0百萬元、人民幣19.1百萬元、人民幣25.4百萬元及人民幣4.7百萬元。我們認為，我們的業務對環境及自然資源並無產生重大影響。董事預計，我們將就適用環境規則及法規繼續產生相似水平的合規成本。截至最後實際可行日期，我們於物業開發項目竣工後通過相關環保部門檢查時未出現任何重大問題。於往績記錄期間，我們並未因違反中國環境法律法規而遭受任何重大罰金或處罰，且我們已就開發中項目取得所有重大必需的有關環境影響報告的批文(如適用)。

### 僱員

截至2020年4月30日，我們共有3,989名僱員。我們絕大多數僱員均位於中國。我們截至2020年4月30日按職能劃分的僱員明細載列如下：

職能	僱員人數	佔總僱員人數 百分比
管理層.....	46	1.2%
財務資金.....	337	8.5%
成本管理.....	346	8.7%
工程管理.....	545	13.7%
外聯及拓展.....	193	4.8%
客戶服務.....	100	2.5%
人力行政.....	303	7.6%
產品設計及研發.....	284	7.1%
銷售 <sup>(1)</sup> .....	978	71.4%
營銷成本控制及管理 <sup>(1)</sup> .....	131	9.6%
營銷、規劃及渠道管理 <sup>(1)</sup> .....	261	19.1%
運營管理.....	107	2.7%
商業物業管理.....	342	8.6%
其他.....	16	0.4%
<b>總計</b> .....	<b>3,989</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 該等分類項下的僱員為銷售及營銷人員。彼等主要負責銷售活動、組織促銷活動以及控制管理銷售及營銷活動中的成本。



---

## 業 務

---

我們認為，增長及業務戰略的成功實施有賴於經驗豐富、積極主動及訓練有素的各級管理人員及僱員組成的團隊。我們從中國知名大學招募僱員。截至2020年4月30日，我們約60.5%的僱員持有學士學位或以上學位。我們定期為各級僱員提供系統化、有針對性的職業培訓計劃，以滿足不同需求並注重個人主動性及責任感。該等計劃的詳情如下：

- *「輝動力計劃」*。「輝動力計劃」針對新進僱員，彼等為通過校園招聘計劃聘請的管理培訓生。我們提供的入門課程涵蓋各種主題，包括我們業務線、企業文化及物業開發行業的一般知識。
- *「金翼計劃」*。「金翼計劃」針對初級管理人員，彼等為市級或區級職能部門的一般管理人員。我們提供的培訓課程旨在幫助初級管理人員進一步提升彼等技能並轉入管理層職位。
- *「千里馬計劃」*。「千里馬計劃」針對中級管理人員。「千里馬計劃」1.0專為項目的總經理而設，「千里馬計劃」2.0專為我們城市公司的總經理而設。我們提供的高階培訓課程包括有關項目管理、企業文化及人力資源管理的案例研究。我們亦邀請經驗豐富的僱員分享彼等的管理經驗，且提供課程的目標在於幫助僱員在管理職位上取得成就。
- *「艦長計劃」*。「艦長計劃」針對高級管理人員。我們旨在拓寬該等高級管理人員的視野，從而增強我們整體管理質量。

我們針對僱員糅合培訓計劃指導、考核、反饋及評估程序，以促進彼等成長及發展。我們認為我們的培訓計劃配合在職學習，將會有助僱員進步。

我們僱員的薪酬待遇包括薪金、獎金及其他現金津貼。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的僱員成本(包括董事)分別為人民幣421.1百萬元、人民幣558.3百萬元、人民幣681.6百萬元及人民幣148.9百萬元，分別約佔相應期間收入的3.6%、3.5%、2.6%及5.1%。一般而言，我們按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。我們已制定年度評審制度，用以評估僱員表現，其成為漲薪、獎金及晉升的評定依據。根據中國法規規定，我們須為中國僱員的利益繳納強制性社保基金，其包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。於往績記錄期間，我們在若干情形下未能向社保基金及住房公積金作出足額供款。請參閱「—法律訴訟及合規—遵守法律法規—不合規事宜—未能作出足夠的社會保險及住房公積金供款」。

我們的僱員並無透過任何工會或集體談判協議的方式協商其僱傭條款。截至最後實際可行日期，概無發生任何對或可能對我們運營造成重大不利影響的勞資糾紛。

### 法律訴訟及合規

#### 進行中的法律訴訟

我們在日常業務中捲入的法律訴訟或糾紛主要包括因購房合約而與客戶產生的糾紛索賠。除下文所披露者外，截至最後實際可行日期，我們並未牽涉任何對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響的訴訟、仲裁或行政訴訟、索賠或糾紛。

#### 與鹽城市國土管理部的仲裁

於2011年7月26日，我們的其中一間項目公司鹽城金輝居業房地產開發有限公司(或鹽城金輝)與鹽城市國土資源局訂立兩份土地使用權出讓合同(或該等土地出讓合同)，內容有關總地盤面積為274,723平方米的兩幅用於住宅物業項目開發的地塊。該等土地出讓合同中的一項條件規定，鹽城金輝應於兩幅地塊上開發若干中低價位的住宅物業(或中低價位商品房)，並於竣工時以較低價格銷售予地方政府。該較低價格應為類似地段當時住宅物業售價的90%，且最終定價應獲鹽城市物價局審批。中低價位商品房的總建築面積應不少於在該等兩幅地塊上物業建設總建築面積的15%。

地方政府指派鹽城市城南新區建設局(鹽城建設局)負責中低價位商品房的建設。於2011年7月28日，鹽城金輝與鹽城建設局訂立一份中低價位商品房代建協議(代建協議)。根據該協議，鹽城金輝應向指定建築承包商鹽城建設局支付建設費約人民幣38.2百萬元。倘鹽城金輝未能按時悉數支付建設費，鹽城金輝有義務建設及交付中低價位商品房予鹽城建設局。

根據代建協議，鹽城金輝應於訂立協議起計30日內向鹽城建設局支付全部建設費。鑒於相關物業項目為按階段開發，鹽城金輝轉而尋求分期向鹽城建設局支付建設費。由於鹽城金輝持續與鹽城建設局探討替代支付方式，其未於該30日期間向鹽城建設局支付建設費。因此，鹽城建設局未建設中低價位商品房，及該等物業未能交付。於2019年8月，鹽城市城南新區建設一局(或鹽城一局，從鹽城建設局分拆的實體)向鹽城仲裁委員會申請，要求鹽

城金輝交付總建築面積為64,658.4平方米的中低價位商品房，價格為每平方米人民幣4,100元。第一次聆訊於2019年12月13日舉行。我們獲鹽城仲裁委員會告知，鹽城一局於2020年1月19日更改其要求為終止合約及要求賠償因違反代建協議招致的損失(包括損害違約金)。該案件目前有待鹽城仲裁委員會的裁決結果。

負責該仲裁的中國法律顧問北京市中倫(南京)律師事務所認為，鹽城一局應於完成必要內部手續後向鹽城金輝提供有關物業的具體規定及施工計劃，並應與鹽城金輝訂立購買協議。鹽城金輝於鹽城一局辦理完畢上述手續後方交付物業。此外，鹽城金輝無法再交付有關中低價位商品房，因所有爭議中的商品房已於2019年12月17日出售。北京市中倫(南京)律師事務所亦認為，鑒於訂立代建協議的背景及於其中達成的協議，倘我們在本案敗訴，則將按照公平合理的方式計算仲裁裁決，即按在兩幅地塊上開發的有關物業項目的平均售價折讓10%後(反映土地出讓合同售價的90%)乘以中低價位商品房的總建築面積，將得出賠償金約人民幣50.0百萬元，及考慮到計算方法可能有所偏差，任何不超過人民幣60.0百萬元的賠償金均屬公平合理。我們已作出撥備人民幣50.0百萬元。我們的董事認為我們作出的撥備金額不會對我們造成重大的營運或財務影響或其他不利影響。基於上述，我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，該仲裁將不會對本集團造成任何重大不利影響。

### **有關購房者延遲獲得房產證的訴訟**

截至最後實際可行日期，瓏園項目的合共171名購房者就延遲獲得房產證向福州晉安區人民法院或晉安法院對福州金輝居業房地產有限公司或福州金輝居業提起訴訟。晉安法院就99名購房者提出的索償舉行聆訊，並裁定福州金輝居業須向此等99名購房者支付總金額約人民幣5.5百萬元的賠償金。福州金輝居業於聆訊後提起上訴。截至本招股章程日期，上訴要求仍在審理中。截至本招股章程日期，其他72名購房者提出的上訴要求仍在審理中。

訴訟的原告指稱福州金輝居業未能於交付相關物業後協助彼等及時獲得房產證。原告要求福州金輝居業須自物業交付日期後第365日起至獲取相關房產證日期每日支付相等於相關物業合約價格0.01%的賠償金。

引致訴訟的背景資料載列如下：

- 福州金輝居業於2015年7月通過當地政府組織的公開招標及拍賣收購地塊，用以開發福州瓏園項目。福州金輝居業於2016年年初開始申請該地塊的土地使用證時，

發現該地塊約1,000平方米的土地使用權由獨立第三方持有。福州金輝居業通過公開招標及拍賣收購地塊時，並不知悉土地使用權的有關重疊。

- 瓏園項目於2019年3月竣工。福州金輝居業已按計劃於2019年8月交付瓏園項目的物業。然而，由於該地塊的產權缺陷，其未能按照相關購買協議協助位於該土地（包括1,000平方米上土地）的瓏園項目的若干物業的相關購房者及時取得房產證。因此，相關購房者於獲得房產證時遭遇了約七個月的延遲。因土地使用權重疊已獲解決，自2020年3月下旬起，所有購房者均可申請房產證。

我們的中國法律顧問北京觀韜中茂(福州)律師事務所針對該訴訟告知我們，彼認為，根據相關中國法律法規及福州金輝居業與相關購房者訂立的購買協議，僅在福州金輝居業因其過錯造成購房者延遲獲得房產證的情況下，其才對相關業主承擔責任。誠如上文所討論，由於業權缺陷，福州金輝居業無法協助相關購房者及時取得房產證，而此乃因與福州金輝居業無關的原因所致。儘管出現上述情況的原因與福州金輝居業無關，相關購房者未能從引起有關缺陷的人士中獲得賠償，原因為其並非購買協議的訂約方。經考慮福州金輝居業未能於規定期限協助相關購房者取得房產證，據中國法律顧問告知，相關購房者有權因福州金輝居業違約而向其索取違約金，原因為相關購買協議規定福州金輝居業應協助購房者於物業交付日期起365日內取得房產證，否則福州金輝居業應付支付賠償，金額為每日相關物業合約價格的0.01%，自物業交付日期起365日當日起至獲取相關房產證當日止。此外，鑒於出現上述情況的原因與福州金輝居業無關，北京觀韜中茂(福州)律師事務所認為，受理上訴的法院可將賠償金降低至延遲期內相關物業合約價格每日0.005%。在此情況下，福州金輝居業可能需就該等購房者提出的申索支付賠償金，法院判決支付賠償金總額約人民幣5.6百萬元及達成和解後支付賠償金總額約人民幣9.4百萬元。截至2020年4月30日止四個月，我們已計提撥備人民幣15.0百萬元。我們的董事認為，我們已作出的撥備金額不會對我們造成重大影響。基於以上所述，我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所認為，訴訟不會對本集團造成任何重大不利影響。

為避免日後出現類似事件，我們採取了補救性內部控制措施。為確保妥當收購地塊，我們指派相關人員於參與土地拍賣及招標前進行盡職調查。我們通過產權調查及實地走訪盡可能降低獲得具有產權瑕疵的地塊的風險。我們已自2018年起為區域公司制定了「集團主要項目規劃管理政策」，以嚴格監控申請房產證的重要節點。為監控重要節點的情況，我們亦根據流程向高級管理層匯報進展。尤其是，我們已成立監控系統，記錄及監控我們物業項目的重要節點。各重要節點的截止日期臨近時或到來時，自動向項目負責方、區域公司及本集團的營運管理中心發出警示。倘錯過任何截止日期，系統會持續提醒後續會議，直

到逾期事件解決為止，此旨在確保及時獲得規定的證書，包括房產證。此外，我們亦於2020年3月安排一場培訓課程，以確保區域公司及項目公司的負責人了解相關規定。本集團採納上述經加強的內部控制措施後，我們的內部控制顧問認為，有關措施屬充分、有效，其設計能合理防止日後發生有關訴訟事件。

### 遵守法律法規

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守物業開發管理業務所有相關適用的中國法律法規，並已就業務運營取得所有重大執照、許可證及證書。

### 不合規事宜

於往績記錄期間，我們歷經若干不合規事宜。該等事宜概要載列如下。

#### 於取得必要的工程許可證／審批之前開展建築工程

於往績記錄期間，在各建築階段期間，我們於辦妥必要的行政流程及／或取得必要許可證前，開始或開展若干項目的建築工程。於往績記錄期間至直至最後實際可行日期，22間項目公司於取得必要的建築工程規劃許可證及必要的建築工程施工許可證前開展建築工程。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的該等項目公司因上述不合規情況而處以金錢罰款，總額約為人民幣15.8百萬元，均已於截至最後實際可行日期結算。

我們相信該等不合規情況發生的主要原因為：(i)建築承包商根據建築合約協定的開發時間表開始施工準備或相關建築工程，但簽發相關建築工程規劃及／或施工許可證的手續並無根據原有時間表按時辦理；(ii)我們未能充分培訓地方僱員以了解不同地方政府之間實施或詮釋相關中國法律法規的差異，導致實際上確認若干建築階段的標準不一致，因此，辦理相關行政流程的時間要求不一致(如申請建築工程施工許可證)，但我們的僱員依賴其他城市的過往經驗，而並無再次確認地方政策；及(iii)我們未能充分培訓項目公司的僱員執行我們的內部控制政策，以監督建築過程。

根據主管監管機構發出的確認函或我們中國法律顧問所告知，根據相關適用法規，該等不合規事宜並不重大。此外，截至最後實際可行日期我們的涉事項目公司已悉數結清罰

款並對不合規事宜進行整改。基於上述，我們中國法律顧問認為，該等公司因該等不合規事宜進一步受到行政處罰的風險為低。董事認為該等不合規情況不會為我們帶來重大營運或財務影響。

### 廣告、定價及預售失當

於往績記錄期間，我們的若干項目公司因廣告、定價及預售活動失當而被相關地方政府部門處罰。尤其是，(i)四間項目公司發佈不當及虛假的廣告；(ii)我們其中三間項目公司未能根據特定的內容及方式規定清楚標示售價或未能根據相關法規調整售價；及(iii)一間項目公司在尚未取得預售許可證之前開始預售。相關項目公司須按規定終止有關失當的廣告、定價及預售活動，並支付總額為約人民幣2.3百萬元的罰款。截至最後實際可行日期，我們已悉數結清所有罰款並即刻按相關政府的規定採取補救措施。

我們相信發生上述不合規事宜的主要因為：(i)我們投放的廣告對不同地區採用標準化的營銷材料，但我們的營銷人員未能充分了解不同城市實施或詮釋相關廣告及營銷法律法規方面的差異，導致在實際中決定適當的措辭或廣告格式方面出現標準不一致的情況；及(ii)我們未能充分培訓及教育我們的營銷人員遵守我們的政策以及有關廣告、定價及預售活動的法律法規，尤其是我們剛進入的新城市新招聘的員工。

根據主管監管機構發出的確認函，其確認相關不合規事宜並不重大或相關項目公司已對不合規事宜進行整改且有關處罰並不嚴重，或我們中國法律顧問所告知，根據相關適用法規，該等不合規事宜並不重大。

經考慮：(i)相關主管監管機構發出的確認函；及(ii)截至最後實際可行日期我們發生問題的項目公司已悉數結清罰款及糾正不合規情況，我們的中國法律顧問認為，該等公司將會因該等不合規事宜而被處以進一步行政處罰的風險極低。董事認為該等不合規情況不會為我們帶來重大營運或財務影響。

### 未能作出足夠的社會保險及住房公積金供款

截至2017年、2018年、2019年12月31日及2020年4月30日及最後實際可行日期，我們分別有35、44、32、33及零間附屬公司未能按相關中國法律法規規定為合共377、454、148、129及零名僱員支付足夠的社會保險供款。截至同日，我們分別有29、34、22、20及零間附屬公司未能為合共327、385、68、48及零名僱員支付足夠的住房公積金供款。發生該不合規事宜

## 業 務

的主要原因為：(i)部門之間錯誤傳達；(ii)地方政府機構實施或詮釋相關中國法律法規方面存在差異及該等公司的人力資源部負責人員對相關中國法律法規的理解不足；及(iii)若干名僱員自願決定不在我們附屬公司所在地繳納有關供款，因為彼等已於其他城市或區域繳交有關供款，主要乃由於個人及家庭原因所致。

倘任何社會保險機構認為我們向社會保險的供款不符合相關中國法律法規的規定，我們可能被責令限期補足社會保險，並自欠繳之日起，按日加收欠繳款項萬分之五的滯納金。倘我們仍未能繳納有關款項，我們可能被處予欠繳供款一倍以上三倍以下的罰款。因此，倘我們未能在規定期限內支付所需款項，則我們可能須繳納的最高罰金為人民幣38.0百萬元，即截至2020年4月30日社會保險供款欠繳部分約人民幣12.7百萬元的三倍。截至最後實際可行日期，我們並無因未足額繳納社會保險供款而受到任何嚴重處罰或接獲相關政府機關要求我們補足差額的任何通知。

倘任何相關住房公積金機構認為我們向住房公積金的供款不符合相關中國法律法規的規定，其可能責令我們於規定期限內補足差額。倘我們在規定期限內仍不繳納，相關住房公積金機構可能向中國法院申請強制支付令。截至最後實際可行日期，我們並無因未足額繳納住房公積金供款而受到任何處罰或接獲相關政府機關要求我們補足差額的任何通知。我們已獲得控股股東的彌償，以補償我們遭受的有關不合規引起的任何索償、罰金及其他負債。

董事確認：(i)我們已採取一切可行措施並要求自願選擇不繳納社會保險及住房公積金的僱員轉移其社會保險及住房公積金賬戶至我們相關辦事處所在的地區或城市，以便在彼等滿足相關個人及家庭需要後我們能夠盡可能快地繳納有關供款；(ii)除上文(i)所列僱員外，(a)我們為我們所有僱員作出供款，並無有關社會保險或住房公積金供款的糾紛；(b)截至最後實際可行日期，我們未自相關中國當局收到任何要求我們就社會保險及住房公積金支付重大差額或罰金的通知；(c)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未被處以任何重大行政罰款，或得知有關社會保險及住房公積金的任何重大僱員投訴或涉及與我們的僱員間的任何重大勞工糾紛；及(d)我們將於相關中國當局或我們僱員的要求下於規定期間內作出足額供款或補足差額；(iii)我們分別就2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月的社會保險及住房公積金供款差額作出人民幣19.1百萬元、人民幣23.2百萬元、人民幣19.8百萬元及人民幣17.8百萬元的撥備，涵蓋將予支付的社會保險及住房公積金供款的尚未清償金額；及(iv)我們已從控股股東獲得彌償保證，以就有關不合規事項產生的申索、

## 業 務

罰款及其他負債進行彌償。此外，我們已接獲相關政府主管當局有關附屬公司僱員自願決定不在附屬公司所在地繳納社會保險或住房公積金供款的書面確認。該等書面確認確認該等附屬公司(i)並無受到與社會保險基金或住房公積金供款有關的任何處罰；(ii)並無違反相關法律法規的記錄；或(iii)已根據相關法律法規繳納社會保險基金或住房公積金供款。基於上文所述，我們中國法律顧問認為我們將面臨相關當局處以重大行政罰款的風險相對較低。因此，董事認為，此項不合規事宜對我們不會產生任何重大經營或財務影響。

### 與預售資金有關的不合規事宜

於往績記錄期間，我們若干附屬公司涉及有關預售資金的事件或預售資金事件。

### 未能將規定金額悉數或直接存入指定監管賬戶

於往績記錄期間，我們未能按照相關規管要求，悉數或直接將若干項目的預售資金的規定金額存入指定監管賬戶。與本集團預售資金存款有關的詳盡定量資料載列如下：

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日 止四個月
	(人民幣千元)			
收取的預售資金 .....	19,880,574	31,796,451	40,372,441	7,728,934
規定存入的預售資金 .....	13,294,097	27,587,324	35,922,748	6,750,048
實際存入的預售資金 <sup>(1)</sup> .....	6,265,342	13,787,145	26,083,384	4,576,560
未按規定悉數存入的預售資金 .....	7,028,755	13,800,179	9,839,364	2,173,488

#### 附註：

- (1) 包括於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月直接存入的預售資金人民幣4,797.8百萬元、人民幣7,837.5百萬元、人民幣13,594.8百萬元及人民幣1,502.4百萬元。

間接存入指定監管賬戶的預售資金分別約佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月須存入指定監管賬戶的預售資金的36.1%、28.4%、37.8%及22.3%。有關款項先存入相關項目公司的一般銀行賬戶，然後再轉入指定監管賬戶。未悉數存入指定監管賬戶的預售資金亦存入相關項目公司的一般銀行賬戶並用於各自項目，此符合相關法律法規，惟「一預售資金使用金額超過根據相關地方法規及政策獲准使用金額範圍」所披露者除外。有關金額分別約佔我們於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月須存入指定監管賬戶的預售資金的52.9%、50.0%、27.4%及32.2%。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們有19、36、55及48間



附屬公司，分別涉及20、38、58及49個項目，未能按照相關監管規定將預售所得款項的規定金額悉數或直接存入指定監管賬戶。發生該等事件主要是由於下列原因：

- (a) 於往績記錄期間，由於地方政府限制一定時期內可登記的預售合約數量，故相關預售合約未能及時登記，因此若干附屬公司並未將收取的預售資金存入指定監管賬戶。對可登記預售合約的數量加以限制通常是若干當地政府部門為促進當地房地產市場的穩健發展而在限期內採取的指導方針，據我們的中國法律顧問告知，根據中國法律法規，並無有關對可登記預售合約的數目加以限制的具體規定。根據最高人民法院發佈的相關司法解釋，預售合約未完成登記備案程序不會影響有關預售合約的有效性。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，除本招股章程有關一間附屬公司在取得預售許可證之前開始預售的披露外，我們所有附屬公司都是根據相關中國法律法規開始相關物業項目的預售及訂立預售合約。請參閱「法律訴訟及合規 — 遵守法律法規 — 不合規事宜 — 廣告、定價及預售失當」。我們亦已取得政府主管部門的確認函，確認相關附屬公司的預售符合相關法律法規或並無因違反預售相關的法律法規而遭到處罰。綜上所述，我們的中國法律顧問認為我們訂立的預售合約超過相關地方政府部門規定的上限完全符合相關法律法規的規定。
- (b) 由於有關抵押銀行的內部政策及／或技術原因，若干抵押銀行未能將抵押貸款直接存入我們就相關預售物業而在其他銀行開立的指定監管賬戶，而我們知悉上述情況。根據適用地方法規及程序，就每個項目或在部分城市、每份預售許可證而言，一間項目公司僅可在一間銀行開立指定監管賬戶，但為方便業務交易，可在不同銀行開立多個一般公司賬戶。倘一間項目公司在相關抵押銀行開立多個一般公司賬戶，據我們知悉，該等銀行通常偏向將貸款所得款項存入項目公司在抵押銀行開立的一般公司賬戶，而非將貸款所得款項存入項目公司在另一間銀行開立的指定監管賬戶。於往績記錄期間，與我們合作的所有抵押銀行均為中國持牌商業銀行。根據我們的行業顧問仲量聯行提供的資料，在我們項目所處的城市，部分抵押銀行可選擇將抵押貸款所得款項存入在該等銀行開立的銀行賬戶，而不是存入相關附屬公司在他行開立的指定監管賬戶。我們得知有關抵押銀行通常將內部指引適用於所有企業，包括在該抵押銀行開立一般公司賬戶的其他物業開發商。基於上述，我們認為有關限制在中國的抵押銀行間較為常見。
- (c) 由於若干預售物業的施工進度已經滿足從指定監管賬戶提款的條件及若干負責人

## 業 務

員對中國法律法規項下的相關規定理解不夠透徹，我們在滿足提款條件後，並無將自有關預售物業收取的預售資金存入指定監管賬戶。

主要由於上文所述的原因(a)和(b)，我們未能將預售資金直接存入指定監管賬戶，於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，所涉及的預售資金的有關金額分別為人民幣4,797.8百萬元、人民幣7,837.5百萬元、人民幣13,594.8百萬元及人民幣1,502.4百萬元。主要由於上文所述的原因(c)，我們未能將預售資金悉數存入指定監管賬戶，於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，所涉及的金額分別為人民幣7,028.8百萬元、人民幣13,800.2百萬元、人民幣9,839.4百萬元及人民幣2,173.5百萬元。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，尚未按規定悉數或直接存入指定監管賬戶的預售資金為人民幣11,826.6百萬元、人民幣21,637.6百萬元、人民幣23,434.2百萬元及人民幣3,675.9百萬元，當中分別有人民幣4,797.8百萬元、人民幣7,837.5百萬元、人民幣13,594.8百萬元及人民幣1,502.4百萬元隨後轉至相關項目的指定監管賬戶。同期，預售資金人民幣7,028.8百萬元、人民幣13,800.1百萬元、人民幣9,839.4百萬元及人民幣2,173.5百萬元隨後並無轉至指定監管賬戶。有關本集團預售資金存款情況的詳細量化資料，請參閱「一未能將規定金額悉數或直接存入指定監管賬戶」。相關附屬公司隨後未能將所涉金額悉數轉入相關指定監管賬戶乃由於(i)若干物業項目或相關項目的若干部分已竣工及交付且自該等物業產生的預售資金的限制，包括預售資金的規定金額須存入指定監管賬戶的規定已實際上解除，及已無必要再存入相關預售資金；(ii)相關指定監管賬戶中已維持高於規定限額的充足結餘；及(iii)在相關附屬公司收到有關預售資金時，與相關已預售物業有關的建設進度已滿足自指定監管賬戶提取的條件。

### 預售資金使用金額超過根據相關地方法規及政策獲准使用金額範圍

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們分別有三、三、五及五間附屬公司使用預售資金超過根據相關地方法規及政策的獲准使用金額範圍，分別涉及三、三、五及五個項目。截至同日，該等附屬公司獲准使用預售資金累計金額分別為人民幣2,307.4百萬元、人民幣808.7百萬元、人民幣2,508.2百萬元及人民幣3,205.9百萬元，而該等附屬公司實際使用的預售資金累計金額(其中包括尚未存入指定監管賬戶的預售資金及從指定監管賬戶提取的預售資金)則分別為人民幣4,471.2百萬元、人民幣3,815.1百萬元、人民幣5,726.2百萬元及人民幣5,933.5百萬元。

發生該等事件的主要因為負責人對相關中國法律法規的規定的了解不夠透徹。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，因該原因導致超額動用該等附屬公司的預售資金累計額分別為人民幣2,163.8百萬元、人民幣3,006.4百萬元、人民幣

## 業 務

3,218.0百萬元及人民幣2,727.6百萬元，分別佔我們同期累計使用的預售資金的約6.0%、5.0%、3.5%及3.4%。所有該等超額動用金額均用於相關項目的物業開發或其他相關開支，包括償還借款、退還先前股東提供的資金支持、納稅及其他營運需求。

### 未能維持足夠的現金結餘

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們就若干項目未能遵守相關地方法規及政策，在指定監管賬戶維持高於規定的受監管限額的充足現金結餘。有關本集團於指定監管賬戶保留的預售資金餘下結餘的詳細定量資料載列如下：

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
規定的預售資金餘下結餘.....	1,148,924	2,781,219	2,556,333	2,582,557
實際的預售資金餘下結餘.....	1,005,216	2,748,578	3,748,182	3,883,643

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們分別有三、六、一及零間附屬公司並無遵守相關地方法律法規及政策在指定監管賬戶維持高於規定的受監管限額的充足現金結餘，分別涉及四、八、一及零個項目。發生該等事件的原因為負責人對相關中國法律法規的規定的了解不夠透徹。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，因該原因導致的該等附屬公司預售資金差額總額分別為人民幣309.9百萬元、人民幣631.6百萬元、人民幣4.5百萬元及零。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，按規定須於有關附屬公司指定監管賬戶保留的預售資金差額分別佔截至相同日期須按規定於指定監管賬戶保留的預售資金總額的約27.0%、22.7%、0.2%及零。

三類預售資金事件所涉及的預售資金金額乃經考慮與下列有關的中國特定監管規定後得出：(i)需要存入的預售資金金額；(ii)預售資金可使用金額及允許使用的確切範圍；及(iii)基於各項目所在地點，將予留存的預售資金的最低金額使用。各類預售資金事件乃根據相關中國監管規定單獨評估。因此，三類預售資金事件所涉及的預售資金金額間並無算術關係。

### 涉及預售資金事件的項目的現況及整改措施

截至2020年7月31日，於往績記錄期間牽涉預售資金事件的67個物業開發項目中，一個已獲出售、19個已竣工、14個已部分竣工及33個仍在開發中。對於該等尚未竣工交付的物業，我們具備充裕的營運資金，於計劃交付日期前使預售單位竣工及交付予購房者。就上

述已出售的項目及19個已竣工項目而言，我們已根據相關法律法規要求的施工進度在該等項目的開發階段逐步申請自相關指定監管賬戶中提取預售資金，而出售及竣工時，已出售項目及各19個項目的指定監管賬戶均有盈餘資金。就已出售項目而言，我們於2019年6月將該項目連同其指定監管賬戶中的盈餘資金出售予一名獨立第三方，因該等資金為項目公司資產的一部分。就19個已竣工項目而言，鑒於該等物業竣工後或向相關政府機構辦理該等物業的登記手續後指定監管賬戶中存儲的預售資金的使用或提取限制將獲解除，據我們的中國法律顧問所告知，於限制解除後，指定監管賬戶中的盈餘資金的使用或提取將不再受限，因此，我們將無須在相關賬戶中留存該等盈餘資金且該等資金可用作一般營運資金或其他用途。

於往績記錄期間，在預售資金被分類為重點監管資金及一般監管資金以及我們擁有物業項目的城市(例如合肥及揚州)，全部重點監管資金會用於各自項目的物業開發成本。儘管一般監管資金的用途未受嚴格限制，我們的一般監管資金亦主要用於各自項目的資金成本及開支，包括償還借款、基本及配套設施建設付款、納稅、為其他營運需求提供資金、一般營運資金及退還先前的股東資金支持。例如，部分一般監管資金可根據股東於有關附屬公司的股權比例用作向股東作出墊款及償還股東作出的墊款。在未將預售資金分類為重點監管資金及一般監管資金以及我們擁有物業項目的城市(例如泉州及瀋陽)，我們將預售資金用於各自項目的物業開發成本以及其他有關開支，包括償還借款、建築成本、建築材料成本、設備安裝成本、基本及配套設施建設成本、退還先前股東提供的資金支持、納稅及一般營運資金。於往績記錄期間，我們的若干非全資附屬公司按股東各自的股權比例動用預售資金向其股東作出墊款。我們的非全資附屬公司通常僅會在(i)相關預售資金在允許限額內動用；(ii)規定限額的預售所得款項已保留於指定監管賬戶；及(iii)有關預售資金為一般監管資金，並無使用限制的情況下動用預售資金作出墊款。據我們的中國法律顧問所告知，有關慣例符合預售資金有關的適用法律法規。

經計及預計將自我們截至2020年7月31日擁有的物業項目產生的預售資金金額，及基於我們的預售資金將按完全合規的方式存入及動用，我們截至2020年7月31日擁有的全部物業項目產生的現金盈餘總額預計將足以支持我們日後物業項目發展。

此外，倘我們完全遵守有關預售資金的所有適用中國法律法規，我們將能動用尚未動用信貸額度以保證有充足的營運資金於所有關鍵時刻為我們的物業開發成本撥資。尤其是，我們在2018年第一及第二季度將動用我們尚未動用的信貸額度，假設預售資金可在存入指定監管賬戶後的三個月內提取，2018年將產生額外融資成本人民幣119.7百萬元。此外，鑒於上述額外融資成本產生後的利息覆蓋比率將為1.1倍，較我們2018年的過往利息覆蓋比率1.2倍相對穩定，董事認為該等額外融資成本將不會對我們於往績記錄期間的財務表現造成重大不利影響。

## 業 務

我們的董事確認，2020年3月1日後及直至本招股章程日期，我們所有的附屬公司均已(i)按規定將於有關期間收取的預售資金悉數直接及間接存入指定監管賬戶；(ii)根據相關法規動用於有關期間收取的預售資金；及(iii)於整個期間於相關指定監管賬戶維持規定金額的預售所得款項。基於上文所述，董事認為，且內部監控顧問羅申美諮詢顧問有限公司認同，本集團採納的經加強的內部控制措施屬充分、有效，其設計能有效防止日後發生有關預售資金事件。因此，董事認為，除因抵押銀行的內部政策或技術問題而導致預售資金間接存入及／或若干當地政府部門限制預售合約註冊登記的個別情況(該等情況需要我們按照經加強內部控制措施人工轉移相關預售資金)外，我們已在所有重大方面完全遵守有關預售資金的所有相關適用國家及地方法律法規。

### 有關預售資金的國家及地方法律及我們的合規情況

據我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，就中國有關監督預售資金的法律體制而言，國家層面的適用法律法規(即城市不動產法、預售管理辦法及預售通知)僅載列物業開發商管理預售資金的整體原則及監管框架，以確保物業項目的順利竣工，而地方層面的中國法律法規則制訂管理預售資金的詳細的規定及執行辦法。根據國家層面法律，省級、直轄市級、市級或縣級政府部門獲委派及獲授權利，可在各自的行政領域制定及監督有關預售資金管理的詳細規定實施情況。尤其是，根據預售管理辦法，住房和城鄉建設部授予地方層面的相關政府部門制定有關監督預售資金的詳細監管規定及實施辦法的權利。因此，儘管按國家原則及框架制定適用地方法規，但各個行政區域略有不同。

此外，根據我們的中國法律顧問基於向住房和城鄉建設部諮詢的結果，由於國家法律法規僅載列整體原則及規章制度，地方層面相關政府部門已獲授權利，可詮釋該整體原則及制定有關監督預售資金的詳細監管規定。因此，地方政府部門作出的詮釋基本不會受國家政府部門的質疑。請參閱「—預售資金—有關國家及地方層面預售資金管理的適用法律及法規」。根據預售管理辦法，倘房地產開發商未能按規定動用預售資金，則主管監管部門可對各項目處以其非法所得收益三倍但不高於人民幣30,000元的罰款。最高罰款人民幣30,000元指一個項目可能遭受的最高罰金，不論該項目涉及一種還是多種類型的預售資金不合規事宜。請參閱「監管概覽—房地產轉讓及出售的法規」。因此，據我們的中國法律顧問告知，倘相關政府部門就涉及預售資金事件的各物業項目(截至最後實際可行日期已竣工或已出售的物業項目除外)處以最高罰款，則預售資金事件有關的潛在最高罰款總額將為約人民幣1.4百萬元。

截至最後實際可行日期，我們已獲得地方政府主管部門的確認，或與其進行會談，確認我們一直遵守與預售資金有關的相關法律法規或我們並未因違反與預售有關的相關法律法規而遭到處罰；及我們的董事確認我們並未遭到主管行政部門有關預售資金事件的任何行政處罰。我們的中國法律顧問認為，該地方監管機構為主管當局，因為根據預售管理辦法及預售通知，地方部門獲授制訂監督預售資金詳細規定及監督其執行情況的權利。我們收到的確認函涵蓋往績記錄期間內我們涉及預售資金事件的所有物業開發項目，惟截至最後實際可行日期五間附屬公司所持有的已竣工項目除外。就有關竣工項目而言，據我們的中國法律顧問告知，存置於指定監管賬戶的相關預售資金的提取或使用限制已於有關物業完工或就該等物業完成與相關政府當局的相關登記手續後獲解除。我們將在可行的範圍內促使把全部款項存入指定監管賬戶，並已按地方有關當局規定對相關預售資金事件採取了整改措施；且我們亦加強了內部控制，以確保附屬公司遵守預售資金有關的地方法規及規定。此外，預售資金有關的適用法律法規主要是為了確保物業開發商將就完成項目留存足夠的資金，董事確認於往績記錄期間預售資金事件並無導致物業交付出現任何重大延誤或物業無法交付的情況。據我們的中國法律顧問告知，該等相關監管部門有權出具上述確認函。考慮到(i)物業項目所在行政區域的市級或縣級主管監管部門出具的確認函。於涉及預售資金事件的67個項目中，除截至最後實際可行日期已竣工的五個項目(位於上海、句容、杭州及揚州)及已出售的一個項目(位於連雲港)外，我們取得地方主管部門就59個項目發出的書面確認並就剩餘兩個項目與地方主管部門進行了訪談；(ii)基於諮詢住房和城鄉建設部所得的結果，有關地方政府部門已獲授權解釋一般原則並就監督預售資金制定詳細的監管規定；及(iii)中國法律顧問向所有相關省份的住房和城鄉建設廳(為往績記錄期間預售物業項目所在城市所有上級部門)作出的諮詢，確認有關上級部門確認市級或縣級監管部門均為政府主管部門，一般不會撤銷或質疑市級或縣級部門出具的有關確認函，我們的中國法律顧問因此認為(i)有關確認函遭到上級部門質疑的風險較低；(ii)我們因預售資金事件而被相關政府部門處罰的風險很低；及(iii)預售資金事件不會對我們造成重大影響。

### 評估預售資金事件的潛在影響

我們的中國法律顧問認為，相關附屬公司的預售許可證因預售資金事件被有關政府部門吊銷的風險微乎其微，因為(i)就國家層面的法律法規而言，城市商品房預售管理辦法中規定一旦違反有關規定即吊銷預售許可證的相關規定已於2001年廢除；(ii)就我們物業項目所在城市的當地法規而言，僅有長沙的地方規定中規定責令物業開發商限期整改涉及預售

## 業 務

資金的不合規事宜，有關物業開發商未能限期整改的，將吊銷相關預售許可證。於往績記錄期間及直至2020年7月31日，由四間附屬公司在長沙開發的四個項目因此等附屬公司未及時將資金足額存入或未能將規定的資金直接存入指定監管賬戶而涉及預售資金事件。截至2020年7月31日，此等附屬公司動用的預售所得款項金額在允許金額範圍內，並維持充足現金結餘，而2020年4月30日後及直至2020年7月31日期間，彼等已將有關期間收取的預售資金按規定悉數存入指定監管賬戶。截至同日相關項目正在開發中。截至2020年7月31日，該等附屬公司尚未收到任何長沙當地政府部門要求相關附屬公司整改任何不合規事宜的通知或因預售資金事件遭到行政主管部門的任何行政處罰；及(iii)我們亦已取得相關主管監管部門的確認函，確認本集團(包括捲入長沙預售資金事件的四間附屬公司)遵守與預售資金有關的相關法律法規或本集團並無因預售資金事件而受到任何處罰。

因此，董事認為，除因抵押銀行的內部政策或技術問題而導致預售資金間接存入及／或若干當地政府部門限制預售合約註冊登記的個別情況(該等情況需要我們按照經加強內部控制措施人工轉移相關預售資金)外，我們已完全遵守有關預售資金的所有相關適用法律法規，且預售資金事件不會對我們的經營或財務帶來重大影響。因此，我們尚未就任何預售資金規定計提撥備。

### *向關聯方作出墊款及自第三方收取利息*

於往績記錄期間，我們向我們的關聯方作出計息墊款並收取來自第三方的利息。詳情請參閱「財務資料 — 關聯方交易 — 與關聯方的結餘」及「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 於往績記錄期間，我們錄得源自關聯方及第三方的利息收入」。

### *未能於相關政府部門處完成備案甄選總承包商的必要招標程序*

於2017年，我們的其中一間附屬公司未能於相關政府部門完成備案甄選總承包商的必要招標程序，被地方當局處以人民幣100,000元的罰款。詳情請參閱「我們的物業開發管理 — 承包商及採購 — 委任建築承包商」及「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 倘未能遵守任何適用法律、規例或法規，我們或面臨罰金或罰款」。

### *開工或竣工延誤*

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們合共有22項工程開工及／或竣工遭到延誤。截至最後實際可行日期，其中兩個該等項目尚未開工。截至同日，13個項目仍尚未

---

## 業 務

---

竣工。詳情請參閱「我們的物業開發管理 — 項目建設及質量控制」及「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 倘我們未能支付土地出讓金或未能按照相關土地出讓合同所載時間及條款開發物業，我們或會遭受罰款或我們的土地或會遭中國政府沒收」。

### 未能登記若干租賃協議

截至最後實際可行日期，作為租戶，我們未能登記15份租賃協議。詳情請參閱「租賃物業」及「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能因未辦理租約登記而遭罰款」。

### 工作安全事故

我們其中一個西安項目工地於2019年9月發生工作安全事故。詳情請參閱「社會、健康、工作安全及環境事宜 — 社會、健康及工作安全」。

### 稅務相關事件

於往績記錄期間，我們的三間項目公司因未能足額繳交企業所得稅及個人代扣稅或印花稅或未能及時作出納稅申報而被罰款。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 倘未能遵守任何適用法律、規例或法規，我們或面臨罰金或罰款」。

### 未能根據獲批的施工圖或計劃施工

於往績記錄期間，我們的七間項目公司因未能根據獲批的施工圖或計劃施工而被處罰。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 倘未能遵守任何適用法律、規例或法規，我們或面臨罰金或罰款」。

### 未能在施工前取得消防安全設計批文

於往績記錄期間，我們的一間項目公司因在取得消防安全設計批文前動工而被處罰。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 倘未能遵守任何適用法律、規例或法規，我們或面臨罰金或罰款」。

### 確保未來合規的內部控制措施

我們已於2019年10月聘請獨立諮詢公司作為我們的內部控制顧問(內部控制顧問)。於2019年10月，內部控制顧問已進行內部控制檢討以預防未來發生不合規事宜。

為預防未來發生任何不合規事宜，我們已採取補救內部控制措施。



### 關於開展建築工程的內部控制措施

我們已建立月度核查程序以確保持續合規。工程部的負責人員進行月度核查，以確定是否有任何項目公司在下列情況下開展建設工作：(i)完成建築工地的驗收程序及取得必要的建設工程規劃許可證前；(ii)取得必要建築工程施工許可證前；或(iii)相關建築施工圖獲相關當局審閱或批准前。我們工程部的負責人員簽署建設項目開發及／或驗收的關鍵事宜清單作為核查證據。我們亦根據上述要求的規則及規例為相關部門的負責人士組織培訓及教育。

於檢討上述內控制措施後，我們董事認為，上述措施屬充足並將有效保證內部控制系統妥為防範未來類似中國法律法規的不合規情況發生。

### 有關廣告、定價及預售的內部控制措施

我們已建立月度核查程序以確保持續合規。銷售及營銷的負責人員進行月度核查，以確定是否所有項目公司已恰當披露有關廣告、定價及預售活動的資料。銷售及營銷的負責人員將簽署檢查清單作為核查證據。我們亦為相關部門負責人就廣告、報價及預售的規例和法規組織培訓及教育。

於檢討上述內部控制措施後，我們董事認為，上述措施屬充足並將有效保證內部控制系統妥為防範未來類似中國法律法規的不合規情況發生。

### 有關社會保險及住房公積金供款的內部控制措施

我們已修改我們的政策及程序，以納入確認社會保險及住房公積金供款事宜的指引。自願決定不繳交有關供款的僱員將簽署一份確認函以確認該事宜。我們已要求有關僱員轉移其社會保險及住房公積金賬戶至我們相關辦事處所在的地區或城市，以便在彼等符合相關個人或家庭需要時我們能夠盡快繳納社會保險或住房公積金供款。此外，我們將為所有新加入的僱員繳納社會保險及住房公積金供款。我們各項目公司人力資源部的負責人每月向我們集團層面的法務部門匯報有關事宜，及隨後我們的法務部門每半年連同其法律意見向我們的管理層匯報有關事宜。我們亦為相關部門負責人就社會保險及住房公積金供款的規例和法規組織培訓及教育。

於檢討上述內部控制措施後，我們董事認為，上述措施屬充足並將有效保證內部控制系統妥為防範未來類似中國法律法規的不合規情況發生。

### 有關預售資金的內部控制措施

於2019年11月的初次審查中，我們的內部控制顧問羅申美諮詢顧問有限公司認定預售資金有關流程為內部控制缺陷，隨後我們實施我們內部控制顧問建議的下文所載之經加強的內部控制措施。我們的內部控制顧問及我們的中國法律顧問確認該等經加強的內部控制措施在所有重大方面同時遵守國家及地方相關法律法規。有關該等經加強內部控制措施的詳情載列如下：

- 於項目公司層面。各項目公司財務部的指定人士確保預售資金悉數存入指定監管賬戶。財務部亦監督相關項目公司提取資金的情況，以確保自相關指定監管賬戶中提取資金乃嚴格遵照相關地方監管規定。於日常營運中，各項目公司財務部定期與項目管理部門聯繫，以確保獲得與施工狀態有關的最新資料，從而編製自相關指定監管賬戶中提取預售資金所需的文件；
- 於區域公司層面。各區域公司財務部會對該地區內項目公司的預售資金管理作出整體自行評估。於該等定期內部評估時發現任何合規問題而言，區域公司的財務部負責人將根據適用規則及規定調查該不合規情況的背景及原因，並向集團的財務管理中心提呈整改計劃作進一步審閱及批准。區域公司的財務部負責人亦將確保經審批的整改措施遵循適用規則及規定。經實施後，後續情況及最終結果須向集團的財務管理中心匯報；及
- 於集團層面。
  - 本集團的財務管理中心定期收集並審閱與預售資金有關的相關監管規定，尤其關注與近期計劃開始預售的物業項目相關的規定，且於相關區域公司財務部與內部控制經理討論，以確保就相關物業項目的流程及要求達成一致意見。本集團已就相關規定(尤其是與預售資金有關的具體規定的詮釋及執行)的收集及審閱制定流程，此將由集團的財務管理中心管理。
  - 我們已安排董事、高級管理層及項目經理就中國法律及法規以及有關預售的當地政策參加培訓課程，以令工作人員熟悉及更新相關法律、法規及政策。我們的董事及高級管理層持續監控預售資金持續監控內部控制措施的實施情況，以確保我們的指定監管賬戶中有充足現金結餘。

## 業 務

由於如上所述地方政府對可登記預售合約的數量有所限制，加之抵押銀行的內部政策及／或技術原因，我們在存入預售資金時遇到困難，針對上述實際困難，我們實施了下列措施：

- 我們要求相關附屬公司定期（即收到抵押銀行存入的有關貸款所得款項後五個工作日內）手動將資金從抵押銀行賬戶轉入指定監管賬戶；
- 我們要求各附屬公司日後在委託新的抵押銀行時在可行範圍內實施下列措施：(i) 在委託新的抵押銀行前，各附屬公司應考慮抵押銀行是否能滿足有關要求及通常在委託新的抵押銀行前將抵押貸款直接存入我們的指定監管賬戶規定為與相關銀行進行談判的一項條件；及(ii)在相關協議中訂明抵押銀行應及時將貸款所得款項直接存入指定監管賬戶；
- 我們已經在項目公司層面指定特定的公司賬戶用於在預售資金可轉入相關指定監管賬戶之前臨時收取預售資金。由於登記限制而無法存入指定監管賬戶的相關預售資金將存入有關指定公司賬戶。一旦相關預售合約獲准登記及獲得匹配的網上登記號，我們會及時將預售資金轉入相關指定監管賬戶；及
- 我們要求相關附屬公司在相關預售合約獲准登記並獲得匹配的網上登記號後五個工作日內手動將資金從上述指定公司賬戶轉入指定監管賬戶。

我們董事的主要責任包括（其中包括）召開股東大會並進行呈報、實施股東大會決議案、為本公司制定營運、投資及財務計劃、為本公司制定預算、僱傭及解聘高級管理層以及制定、修訂及廢除公司細則。根據我們的內部政策，各項目公司財務部的指定人員確保預售資金悉數存入指定監管賬戶；財務部亦監督相關項目公司提取資金的情況，以確保自相關指定監管賬戶提取的行為是嚴格按照相關地方監管規定執行；各區域公司財務部對區域內項目公司有關預售資金的管理進行全面自評；本集團金融管理中心定期收集有關預售資金的相關監管規定並進行審閱，尤其關注有關近期計劃開始預售的物業項目相關的規定，並與相關區域公司財務部的內部控制管理人進行探討，以確保就相關物業項目的程序及規定達成一致。因此，於往績記錄期間，我們的董事並無涉及存入、轉讓及提取預售資金的行為，從而並無涉及任何預售資金事件。基於(i)我們已取得主管政府部門就預售資金事件出具的合規確認函；(ii)我們的中國法律顧問認為我們就預售資金事件受到相關政府部門的處

罰風險為低，因此預售資金事件將不會對我們的財務狀況造成重大影響；及(iii)我們的內部控制顧問羅申美諮詢顧問有限公司認為我們所採取的經加強內部控制措施能足夠且有效地避免日後出現類似不合規事件，我們的董事及聯席保薦人經考慮上述情況及基於盡職調查結果，認為預售資金事件將不會對上市規則第3.08和3.09條下董事的能力及適合度產生任何消極影響。

### 我們內部控制顧問的意見

內部控制顧問羅申美諮詢顧問有限公司已於2020年2月對補救內部控制措施進行後續檢討，並無提出任何進一步推薦建議。基於後續檢討我們於上市前採取的經加強的內部流程，我們的內部控制顧問認為，經加強的內部控制措施屬於充分有效，旨在預防再次發生上述不合規事宜且有關措施已獲有效執行。

為確保我們維持穩健有效的內部控制，保障我們及我們股東的利益，我們已設立全方位風險管理及內部控制系統。請參閱「一 風險管理及內部控制」。為預防未來發生不符合法律或法規或違反商業合約的情況，我們已採取以下步驟及措施，以進一步加強我們的企業管治常規及內部控制流程的有效性：

- 我們已加強與主要業務相關法律法規的合規要求有關的相關政策及流程；
- 我們已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會。審核委員會透過就本集團財務報告程序、內部控制及風險管理制度的有效性提供獨立意見協助董事會、監督審核程序、制定及審閱政策及履行董事會分配的其他職責及責任；
- 我們的法律部門負責監控及監督本集團的監管合規性、與外部法律顧問向董事會及高級管理層報告有關本集團監管合規性及上市的狀態；
- 我們的董事及高級管理層持續監控內部控制措施，包括為避免再次出現不合規事件將採取的內部控制措施的實施，及向審核委員會報告調查結果並作出合適的建議；及
- 我們就主要營運方面向董事、高級管理層及其他主要工作人員定期提供關於內部政策的培訓。具體而言，我們將向項目公司、區域公司及本集團的僱員定期舉行培訓，重點關注有關預售資金以及社會保險及住房公積金供款的法律法規。我們將會不斷監測有關預售資金以及社會保險及住房公積金供款的法律法規的最新進展，並會在向僱員舉行的培訓課程中強調有關最新進展。

## 業 務

### 董事及聯席保薦人的意見

基於(i)我們已全額支付相關罰款(倘適用)；(ii)我們已取得主管政府機關的確認或據中國法律顧問告知，根據適用法規，相關不合規事宜屬輕微；(iii)中國法律顧問認為，我們因有關不合規事宜而被施以相關處罰的有關政府當局實施其他行政處罰的風險極低；及(iv)我們已聘請內部控制顧問檢討我們的補救內部控制措施且為糾正有關事宜而採取整改措施及經加強的內部控制措施以確保持續合規及(v)內部控制顧問於進行後續檢討並無對本集團內部控制系統有任何進一步推薦意見，董事及聯席保薦人一致認為，(i)上文所列的內部控制措施屬充分，預期會有助我們建立有效的內部控制系統，以預防日後發生類似不符合中國法律法規的情況；(ii)根據第3.08及3.09條，上文所列的過往不合規事宜將不會對董事是否勝任造成不利影響，因此本公司適宜上市；及(iii)上文所列的過往不合規事宜並非屬重大或系統性不合規事宜。

### 資質

下表載列截至最後實際可行日期有關我們業務的重要資質證書的詳情：

中國附屬公司	資質	類別	到期日
金輝集團股份有限公司	房地產開發企業資質證書	二級	有效，須年審
融僑(福州)置業有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	有效，須年審
福州祥輝房地產有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	2021年5月14日
福清融輝置業有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	有效，須年審
瀋陽融輝居業房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	2023年4月28日
蘇州啟輝置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	二級	2021年4月3日
太倉金輝房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	二級	2021年2月4日
句容恭華房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	二級	2021年5月13日

## 業 務

中國附屬公司	資質	類別	到期日
揚州金輝置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	二級	2021年4月29日
鹽城金輝居業房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	二級	2021年3月16日
淮安融輝居業房地產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	二級	2021年5月27日
連雲港融輝置業有限公司	房地產開發企業資質證書	二級	2022年6月2日
福建金輝安徽房地產有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	2021年4月3日
重慶輝德睿房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	二級	2020年12月16日
重慶金永禾房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	二級	2020年11月11日 <sup>(1)</sup>
成都金輝居業置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	三級	2021年3月4日
仁壽金輝耀城房地產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	三級	2021年6月13日
長沙鴻濤房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	2021年4月15日
西安曲江原山置業有限公司	房地產開發企業資質證書	一級	2022年1月15日

我們的中國法律顧問告知我們，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除本招股章程上文「一 不合規事宜」所披露者外，我們已向中國主管政府部門取得所有重要、必要的牌照，審批、許可證、證書及書面確認，以在中國開展業務及按本招股章程所述方式經營我們的業務，且我們一直在所有重要方面遵守我們業務營運有關的適用中國法律法規。截至最後實際可行日期，我們所有從物業開發業務的中國附屬公司均已獲得房地產開發資質證書。

- (1) 截至招股章程日期，我們已在為證書辦理續期手續。據我們的中國法律顧問告知，只要我們遵守相關法律規定並根據適用中國法律法規規定的要求及時間採取一切必要步驟及提交相關申請，我們為證書辦理更新手續不會遭遇任何法律障礙或困難。

## 業 務

倘我們未能在執照、證書、許可證或政府批文到期時延期，我們的開發計劃可能會擱置，從而對我們的業務造成不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的物業開發項目或無法取得或延遲取得有關中國政府批准。」

### 土地收購及有關爭議

作為我們正常業務過程的一部分，我們過往已透過收購擁有或預期擁有目標地塊土地使用權的公司的股權以開發為目的收購土地資產。於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們以收購有關公司將獲取的地塊為唯一目的，承諾收購以下公司：

序號	我們成員公司 (作為買方)	對手方 (作為賣方)	收購協議 (「收購協議」) 日期	對手方根據相關 收購協議成立的 將轉讓予我們的項目公司 (作為目標公司)	收購土地的 地盤面積  (平方米)	代價總值  (人民幣千元)	將予收購權益 百分比  (%)
1.	福州金輝置業有限公司	泉州市億民建設發展有限公司 (「泉州億民」)	2016年2月25日 (經2016年8月補充) (「泉億收購協議」)	福州興隆房地產有限公司  福州盛民房地產開發有限公司  福州億民置業有限公司  福州榮華房地產有限公司 (統稱「福州項目公司」)	合共80,081.4	2,295,000 (其中人民幣940百萬元已於截至最後實際可行日期支付)	85  85  85

## 業 務

序號	我們成員公司 (作為買方)	對手方 (作為賣方)	收購協議 (「收購協議」) 日期	對手方根據相關 收購協議成立的 將轉讓予我們的項目公司 (作為目標公司)	收購土地 的地盤面積 (平方米)	代價總值 (人民幣千元)	將予收購權益 百分比 (%)
2.	西安金輝房地產 開發有限公司	陝西世紀春天房 地產有限公司 (「陝西春天」)	2017年1月25日 (分別經2017年 1月26日及2017年 8月28日補充) (統稱「陝春收購 協議」)	西安臻萃房地產有限 公司(「西安臻萃」) (「西安項目公司」)	58,602.6	966,944 (其中約人民 幣462.64百萬元已於 截至最後實際可行 日期支付)	90

上述收購的賣方的主要業務為物業開發及銷售。

截至最後實際可行日期，上述收購尚未完成，此乃主要由於下文詳述的若干爭議。

### 與泉州億民的合約爭議

於2018年5月25日，本集團就泉州億民及泉億收購協議的擔保人違反泉億收購協議及其他附帶文件提出民事訴訟，並索償估計金額約人民幣552.3百萬元(其中人民幣340百萬元用於退還保證金及人民幣212.3百萬元為違約金)。提出索償乃因泉州億民未能履行其於泉億收購協議的義務，因此，我們要求償還我們最初根據泉億收購協議以泉州億民的名義設立共同銀行賬戶所存置並隨後於2016年6月及8月被泉州億民取出的人民幣340百萬元款項。福建省高級人民法院於2020年1月30日維持本集團勝訴的裁決。

於2020年3月或前後，本集團就違約金的計算向中國最高人民法院提起上訴，泉州億民就泉億收購協議的有效性提出上訴，而擔保人就其作為擔保人償還資金的義務提出上訴。2020年6月19日舉行了庭審，就雙方提交的證據進行聆訊。截至最後實際可行日期，下次聆訊的日期尚未確定。

我們獲相關糾紛的中國法律訴訟律師國浩律師(南京)事務所告知，(i)各訂約方真誠訂立泉億收購協議，且並無違反任何中國法律法規；及(ii)泉州億民及擔保人並無證據反駁本集團就違反泉億收購協議條款所提出的申索。

### 與陝西春天的合約糾紛

於2020年2月4日，本集團向西安市中級人民法院申請向陝西春天提出訴前財產保全。有關尋求凍結陝西春天為數人民幣31,175,234元銀行存款的財產保全申請獲西安市中級人民



---

## 業 務

---

法院接納。於2020年3月3日，本集團就違反陝春收購協議向陝西春天提出民事訴訟，並索償估計金額約人民幣80,747,150元（其中人民幣77,270,000元為轉出存款金額及人民幣3,477,150元為違約金）。提出索償是因我們根據陝春收購協議以陝西春天名義設立共同銀行賬戶中存置的人民幣75,808,000元連同應計利息，合共人民幣77,270,000元，被陝西春天從該賬戶中轉出。有關提取乃由陝西春天的一名債權人根據法院對一項申索授出的指令作出，但有關轉出未獲授權，因根據陝春收購協議，我們於所有重要時刻均擁有該資金的所有權。截至最後實際可行日期，聆訊日期仍未確定。

我們已獲有關糾紛的中國法律訴訟律師陝西豐瑞律師事務所告知，於上述轉出前，根據陝春收購協議向陝西春天解除人民幣77,270,000元資金的條件尚未達致，因此我們仍擁有有關資金的所有權。因此，我們無法獲得索償的可能性為低。

### 結論

主要由於本集團（作為原告）與賣方（作為被告）就收購協議而正在進行的上述合約糾紛，福州項目公司尚未就將予收購土地進行獲取土地使用證的工作，同時暫停履行收購協議。因此，尚未完成收購協議項下的收購事項。本集團擬於法律糾紛結束後根據收購協議條款完成收購事項。

根據我們中國訴訟顧問就上述糾紛的法律意見，我們董事認為，上述糾紛不太可能對我們財務表現造成負面影響。

上述收購事項及糾紛並未對本集團自2019年12月31日（即往績記錄期間最後日期）起的財務狀況造成任何重大變動。

---

## 與控股股東的關係

---

### 概覽

緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使及並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，启輝將直接持有本公司已發行股本的85%。启輝由林先生及林女士(林先生之配偶)分別擁有64.97%及35.03%權益的金輝集團控股全資擁有。因此，林先生、林女士、金輝集團控股及启輝均為我們的控股股東。

我們的控股股東已確認，其目前概無直接或間接擁有、參與或從事或可能擁有、參與或從事任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭且須根據上市規則第8.10條規定作出披露之業務。

### 業務劃分

我們是一家大型及綜合的房地產開發商，專注於開發住宅、商業及多用途物業。有關我們業務及經營的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」。

除我們業務外，我們的最終控股股東亦為辉生活控股旗下各公司(「物業管理集團」)的控股股東，而辉生活控股從事提供物業管理服務及其他相關服務，包括但不限於(i)為未售單元及未售車位提供管理服務；(ii)提供交房前管理及增值服務，主要包括(a)規劃及設計諮詢；(b)驗房、清潔及維修單元；(c)現場安保；及(d)配套設施管理服務；及(iii)提供銷售管理服務，主要包括樣板間及場內及場外售樓部的物業管理(「物業管理業務」)。為了清晰地界定本集團與控制股東之間的業務界線，北京金輝錦江及其附屬公司(從事提供物業管理業務的實體)於2019年12月23日出售予福州金惠物業管理有限公司。有關出售的詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組—出售北京金輝錦江及西安金輝廣場商業物業管理」。截至最後實際可行日期，本集團並無從事物業管理業務。

下表載列截至最後實際可行日期，本集團及物業管理集團的主要業務：

	主要業務營運
本集團.....	物業開發及銷售及物業租賃業務
物業管理集團.....	物業管理業務

本集團戰略乃專注於物業開發及銷售以及物業租賃業務，本集團並無從事提供物業管理業務，其與本集團業務所要求的技能、行業知識及專長不一。物業管理物業與本集團業務獨立且不同。

---

## 與控股股東的關係

---

鑒於物業管理業務與我們的業務在性質上有差別，董事認為物業管理業務與我們的業務概無重疊，且由於業務劃分明確，故物業管理業務將不會或預期不會直接或間接與我們的業務構成競爭。

我們的控股股東已確認，彼等及彼等各自緊密聯繫人概無於直接或間接與或可能與本集團業務構成競爭的業務中擁有任何權益。

為確保日後不會出現競爭，我們的控股股東各自已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此，彼等各自將不會並將促使彼等各自緊密聯繫人不會直接或間接參與任何可能與我們的業務構成競爭的業務或於其中持有任何權利或權益，亦不會以其他方式參與有關業務，進一步詳情載於下文「— 不競爭契據」一段。

此外，截至最後實際可行日期，我們的執行董事概無於任何直接或間接與或可能與本集團業務構成競爭的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條之規定作出披露的權益。

### 獨立於控股股東

我們能夠於上市後獨立於我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人(除本集團外)開展業務，理由如下：

#### 管理獨立

董事會包括四名執行董事及三名獨立非執行董事。除林先生及林宇先生之外，概無其他董事或高級管理層成員於控股股東或彼等緊密聯繫人(本集團除外)中擔任任何董事或高級管理層職位。

林先生於我們的公司控股股東(即启輝及金輝集團控股)中擔任董事，亦為辉生活控股的董事。此外，林宇先生為辉生活控股的董事。

金輝集團控股為辉生活控股及本公司的間接控股公司。由於启輝僅為投資控股公司(其僅持有本集團權益，並無實際業務)，且金輝集團控股僅為投資控股公司(其持有本集團及物業管理集團權益，並無實際業務)，故林先生擔任金輝集團控股及启輝董事將並不影響其對本集團履行其職責。

林先生於辉生活控股僅擔任非執行董事職位，且並未參與物業管理集團的日常運營，而林宇先生擔任辉生活控股的執行董事職位並參與物業管理集團的日常運營。鑒於林先生及林宇先生於本集團以外所擔任董事職位的性質以及基於下文所載理由，董事包括獨立非執行董事認為，我們能獨立於控股股東或彼等的緊密聯繫人運營業務。

---

## 與控股股東的關係

---

除上文所披露者外，本公司、我們的公司控股股東及輝生活控股的各董事會以及本集團與物業管理集團的高級管理層團隊概無任何重疊人員。

儘管林先生及林宇先生於本集團、公司控股股東及物業管理集團中的職位重疊，但當彼等於本集團及物業管理集團履職時，彼等一直以來亦將繼續獲得本集團及物業管理集團各自及獨立的董事會及高級管理層團隊的支持。

林宇先生自2017年起一直管理本集團及物業管理集團的業務，期間彼出色地於該等兩個集團間均衡分配時間及精力。林宇先生主要負責本集團的物業管理、人力資源及品牌推广及物業管理集團的整體決策，預期其於兩個集團中之角色及職能的日均任務不會過於繁重。由於林宇先生一直及將繼續取得本集團及物業管理集團各自獨立董事會及高級管理團隊的支持，林宇先生已確認彼將繼續投入充足時間及精力處理本集團事務。

倘任何董事，包括林先生或林宇先生須就與本公司產生潛在利益衝突的事項而放棄投票，則餘下董事將擁有足夠的專業知識及經驗以充分審議任何有關事項。儘管林先生及林宇先生於金輝集團控股及輝生活控股中任職，但我們的董事(包括獨立非執行董事)認為，充分且有效的控制機制將保證我們的董事適當地履行其職責，並保護我們股東的整體利益。董事會能夠獨立於我們的控股股東或彼等緊密聯繫人而管理我們的業務，理由如下：

- (a) 概無控股股東或彼等各自緊密聯繫人於本集團以外承接或進行與我們業務產生競爭的業務，並已訂有足夠企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。因此，林先生及林宇先生身兼兩職將不會影響執行董事公正履行對本公司的必要受信職責的；
- (b) 本集團若干事宜，包括關連交易及於不競爭契據中所述事宜(詳情請參閱下文「不競爭契據」一段)，必須經常提請我們的獨立非執行董事審閱。這有助於增強我們的管理層獨立於我們的控股股東或彼等各自緊密聯繫人；
- (c) 各董事均知悉其作為董事的受信責任，當中要求(其中包括)其以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，且並不容許其作為董事的職責與其個人利益存在任何衝突。董事不可對批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他提案的任何董事會決議案投票，且不可計入出席特定董事會會議的法定人數。因此，倘存在利益衝突，相關董事將放棄表決且不會參與董事會審議。因此，概無董事將能夠影響董事會對其擁有或可能擁有利益的事宜作出的決

---

## 與控股股東的關係

---

定。我們認為，全體董事(包括獨立非執行董事)均具備所需資格、誠信及經驗以維持董事會的有效運作，並於存在利益衝突時履行受信責任。有關董事的相關經驗及資格的概要，請參閱本招股章程「董事及高級管理層 — 董事會」；及

- (d) 我們的日常運營由我們的高級管理層團隊管理，且除本文所披露者外，彼等概無於物業管理集團或我們的控股股東及彼等緊密聯繫人內擔任任何高級管理層職位或董事職位。

### 經營獨立

我們獨立於我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人經營，理由如下：

- (a) 我們持有經營業務所需的所有相關許可證或享有相關利益；
- (b) 我們的業務經營擁有獨立的管理團隊；
- (c) 我們能夠獨立決策並獨立經營業務；
- (d) 我們自身擁有獨立於控股股東的組織架構及部門；
- (e) 我們設有一套內部控制程序以便有效經營業務；
- (f) 我們擁有或具備我們業務相關的所有營運設施的使用權；及
- (g) 我們具備充足的資金、設施及員工以獨立經營業務。

除本招股章程「關連交易 — (A)全面豁免持續關連交易 — 1. 商標許可」一節所披露者外，我們並無使用我們的控股股東或彼等各自緊密聯繫人所擁有的其他商標，且我們持有開展目前業務所需的所有相關許可證及資質並享有其利益。

儘管我們已訂立其他持續關連交易，並將於上市後持續，該等其他交易已經及將會繼續按一般商業條款於本公司的日常業務過程中訂立。有關將於上市後持續的持續關連交易之詳情，請參閱本招股章程「關連交易」。

此外，於上市後，本公司與我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人之間任何擬進行的交易將須符合上市規則的相關規定。

---

## 與控股股東的關係

---

### 財務獨立

本集團設有獨立的財務系統，並按照本集團自身的業務需要作出財務決策，我們的控股股東及彼等的緊密聯繫人均未干涉我們的資金使用。我們擁有獨立內部控制與會計制度，亦有獨立財務部門，由一組獨立財務人員負責庫務工作。

截至最後實際可行日期，林女士為金輝資本投資發行的本金額為5,000,000美元於2023年到期的優先票據的持有人。有關優先票據的詳情，請參閱「財務資料—債務—信託及其他融資安排—其他融資安排」。有關優先票據將由林女士於上市前出售。

截至最後實際可行日期，本集團概無由控股股東提供抵押或擔保的貸款。

所有應收及／或應付控股股東及彼等各自緊密聯繫人的款項（並非於本集團與控股股東及彼等各自緊密聯繫人之間的日常業務過程中產生）將於上市前使用我們的業務運營所得資金悉數償還或結算。詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註42。因此，我們相信我們能夠維持與控股股東及及彼等各自緊密聯繫人間的財務獨立。

基於上文所述，董事信納我們於上市後能夠獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人而維持財務狀況。

### 不競爭契據

各控股股東均已於不競爭契據中無條件及不可撤銷地承諾，其將不會並將促使彼各自緊密聯繫人不會直接或間接從事或參與任何直接或間接與或可能與我們業務（即物業開發）構成競爭的業務（我們業務除外）（「**受限制業務**」），或持有任何不時與本集團從事的業務直接或間接競爭或開展任何受限制業務的公司或業務的股份或權益，惟控股股東及彼等緊密聯繫人持有少於任何與本集團任何成員從事的業務構成競爭或可能構成競爭的公司（其股份於聯交所或其他證券交易所上市）已發行股本總額的5%，而彼等並無持有任命該等公司10%以上董事席位的權利則除外。

此外，各控股股東承諾，倘其或任何其緊密聯繫人發現或獲提供任何與受限制業務有關的新業務投資或其他商業機會（「**競爭商業機會**」），其應並促使其緊密聯繫人於識別該競爭商業機會後30個營業日內以書面通知（「**要約通知**」）及時向本公司轉介有關競爭商業機會，並提供競爭商業機會的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關商業機會而言屬合理必要的詳情。

---

## 與控股股東的關係

---

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商業機會尋求於相關競爭商業機會中並無擁有任何權益的董事委員會(由獨立非執行董事組成)(「獨立董事會」)批准(於相關競爭商業機會中擁有實際或潛在權益的任何董事均不得出席(獨立董事會特別要求者除外)就商權有關競爭商業機會召開的任何會議且須放棄投票，並不應計入法定人數)。獨立董事會應考慮爭取獲提呈競爭商業機會的財務影響，競爭商業機會的性質是否符合本集團的策略及發展計劃以及業務的整體市場環境。倘適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關競爭商業機會的決策。獨立董事會應於接獲上述要約通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知我們的控股股東是否爭取或放棄競爭商業機會的決定。

倘控股股東接獲獨立董事會放棄競爭商業機會的通知，或倘獨立董事會未能於上述30個營業日內作出回應，其有權(但無責任)爭取有關競爭商業機會。倘相關控股股東爭取有關競爭商業機會的性質、條款或條件出現任何重大變動，其應將有關已修訂的競爭商業機會轉介予本公司，猶如該機會為新競爭商業機會。

倘控股股東不再持有(不論直接或間接)我們附有投票權的股份30%或以上，或我們的股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將會自動失效。

各控股股東亦進一步向我們承諾，其將並將促使其緊密聯繫人盡最大努力提供我們獨立非執行董事每年審閱有關遵守不競爭契據情況所需的全部資料。彼等亦根據自願披露原則於年報中的企業管治報告作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

此外，本公司已或將就不競爭契據採取下列措施以保障良好的企業管治標準：

- 我們的獨立非執行董事將至少每年審閱我們的控股股東是否遵守不競爭契據；
- 我們將於我們的年報中或根據上市規則以公告的方式披露經獨立非執行董事審閱之有關事宜的決定(包括並未接納向本公司轉介之競爭商業機會的理由)以及獨立非執行董事審閱不競爭契據的遵守及執行情況；及
- 倘任何董事及／或彼等各自的緊密聯繫人於將由董事會審議有關遵守及執行不競

---

## 與控股股東的關係

---

爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則根據組織章程細則的適用條文，彼不得就批准該事宜的董事會決議案投票且不應被計入投票的法定人數。

### 企業管治措施

各控股股東已確認，其完全理解其以我們及我們股東最佳利益行事的義務。董事認為，我們有適當的企業管治措施，足以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為我們籌備全球發售的一部分，我們已修訂細則以遵守上市規則。具體而言，章程細則規定(除另有規定外)董事不得就批准自身或任何其緊密聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或其他建議的任何決議案表決，該董事亦不得計入投票的法定人數；
- (b) 擁有重大利益的董事應全面披露有關與我們的利益衝突或潛在衝突的事宜，並應於該董事或其緊密聯繫人擁有重大利益的事宜上缺席董事會；
- (c) 我們承諾董事會應平衡執行及獨立非執行董事的組成人數。我們已委任三名獨立非執行董事，我們認為獨立非執行董事具備充足經驗，且並無任何業務或其他關係而可能對其獨立判斷造成任何重大干預，能夠提供公正、外部的意見以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事及高級管理層—董事會—獨立非執行董事」一節；
- (d) 與執行不競爭契據相關的企業管治措施載於本節上文「不競爭契據」數段；
- (e) 本集團的管理架構包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，該等委員會的書面規則規定彼等須留意可能的利益衝突，並編製相應提案；
- (f) 根據上市規則附錄十四所載《企業管治守則》，董事(包括獨立非執行董事)可在合適情況下徵求外界各方的獨立專業意見，費用由本公司承擔；及
- (g) 我們已委任邁時資本有限公司擔任我們的合規顧問，其將就遵守適用法律及上市規則(包括有關董事職責及企業管治的各種規定)向我們提出建議及指引。



## 概覽

本集團已與我們的關連人士訂立多項協議，有關詳情載列如下。本節所披露的交易將於上市後構成上市規則第十四A章下的持續關連交易。

### (A) 全面豁免持續關連交易

#### 1. 商標許可

於2020年10月13日，本公司與金輝集團控股訂立商標許可契據（「商標許可契據」），據此，金輝集團控股同意不可撤銷及無條件許可本公司及本集團其他成員公司自商標許可契據日期（或倘商標於商標許可契據日期後註冊，則為該商標的註冊日期）起及在相關金輝商標的有效註冊期（包括因續展註冊而延長的有效期）內無限期免版稅在業務中使用六項已在香港註冊的商標以及其自行於任何地區註冊的所有其他商標（「金輝商標」）。根據商標許可契據，金輝集團控股已同意在商標許可契據有效期內持續對金輝商標進行註冊。六項商標於商標許可契據日期的授出詳情載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的進一步資料—2.本集團知識產權」。

董事認為，訂立永久限期商標許可契據，可確保我們業務經營的穩定性，並符合股東的整體利益。董事認為此類無限期安排為正常的商業慣例。

截至最後實際可行日期，由於林先生及林女士分別擁有金輝集團控股64.97%及35.03%的股權，因此，就上市規則而言，金輝集團控股為本公司的關連人士。相應地，根據上市規則第十四A章的規定，商標許可契據下擬進行的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

由於根據商標許可契據授出的金輝商標使用權為免版稅，因此，商標許可契據下的交易將構成本公司最低豁免水平的持續關連交易，而該等交易將豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

#### 2. 辦公室租賃

我們曾在我們的日常及一般業務過程中向北京金輝錦江出租了若干物業作商業用途。為了清晰地界定本集團與控制股東之間的業務界線，我們於2019年12月23日向福州金惠物業管理有限公司出售了北京金輝錦江。有關出售的詳情載於本招股章程「歷史、重

---

## 關 連 交 易

---

組及公司架構 — 重組 — 出售北京金輝錦江及西安金輝廣場商業物業管理」。截至最後實際可行日期，北京金輝錦江為輝生活控股的間接全資附屬公司，而輝生活控股為金輝集團控股的附屬公司及本公司的同系附屬公司。

於2020年10月13日，本公司與輝生活控股訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，我們同意向輝生活控股及其附屬公司出租若干場地用作商業用途。物業租賃框架協議的期限為自上市日期起至2022年12月31日止。

由於物業租賃框架協議為框架協議，雙方及／或其相關附屬公司將訂立單獨的租賃協議，其將根據物業租賃框架協議所列原則載列具體條款及條件。

截至2018年12月31日止兩個年度，我們已向輝生活控股的一家附屬公司出租一處位於重慶作商業用途的物業。截至2019年12月31日止年度，我們向該附屬公司出租另外一處位於北京亦作商業用途的物業，該年共出租兩個物業。截至最後實際可行日期，我們向該附屬公司出租同樣的兩個物業，其中一個，我們自2019年12月下旬起開始確認租金收入，而另一個自2020年5月開始。截至2020年4月30日止四個月，我們自租賃有關物業確認的租金收入約為人民幣0.2百萬元。

上市後，上述兩個物業將繼續出租予輝生活控股的附屬公司。我們董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，根據物業租賃框架協議應付予本集團的租金總額將分別不超過人民幣1.5百萬元、人民幣2.2百萬元以及人民幣3.0百萬元。物業租賃框架協議下應付的租金總額將經公平磋商並參考若干因素，包括(i)相似位置物業的現行市場租金；及(ii)本集團根據物業租賃框架協議將出租予輝生活控股及／或其附屬公司的物業數目預期增加後釐定，且相關條款不會優於我們提供予獨立第三方的條款。尤其是，根據截至2020年12月31日止年度的物業租賃框架協議，應付予本集團的最高租金總額已基於以下因素作估計，包括於有關年度第四季度預期將再向輝生活控股及／或其附屬公司出租一個物業、我們於2020年5月方開始就北京物業確認租金收入以及對重慶物業的租金進行兩次上調，分別自2020年1月及2020年7月起追溯生效。調整乃根據獨立估值師經考慮中國的市場租金及市況後的建議而作出。經作出自2020年1月起追溯生效的調整後，截至2020年4月30日止四個月重慶物業的租金數目的差額已由我們在2020年4月後收取。

我們預期於2020年第四季度再向輝生活控股及／或其附屬公司出租一處位於廊坊的物業，及於2022年再出租一處位於武漢的物業，兩者的預期月租金均約為人民幣61,000元每月（可根據相關城市於相關租賃年度的市場租金進行調整）。將予出租的該等新物業

---

## 關 連 交 易

---

的估計建築面積乃經參考位於重慶的當前租賃物業的建築面積約1,561平方米作估計。預期該等新物業的建築面積較小，約為1,361平方米。

本公司獨立物業估值師仲量聯行已審閱物業租賃框架協議及根據物業租賃框架協議應付的所有租金，並確認輝生活控股應付本集團的租金反映相若物業的現行市價，屬公平合理。

輝生活控股由金輝集團控股全資擁有，而金輝集團控股由林先生及林女士分別擁有64.97%及35.03%。因此，輝生活控股就上市規則而言為本公司的關連人士。相應地，根據上市規則第十四A章的規定，物業租賃框架協議下擬進行的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

由於物業租賃框架協議年度上限有關的上市規則各項適用年度百分比率(盈利比率除外)預計將低於0.1%，因此，有關交易將構成本公司最低豁免水平的持續關連交易，而該等交易將豁免遵守上市規則第十四A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### (B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

#### 物業管理服務

在我們的日常及一般業務過程中，我們曾聘請北京金輝錦江及西安金輝廣場商業物業管理有限公司為本集團提供物業管理及相關服務。

於2020年10月13日，本公司與輝生活控股訂立物業管理相關服務框架協議(「物業管理相關服務框架協議」)，據此，我們同意委聘輝生活控股及／或其附屬公司向本集團提供物業管理及相關服務，包括但不限於(i)為未售單元及未售車位提供管理服務；(ii)交房前管理及增值服務，主要包括(a)規劃及設計諮詢服務；(b)驗房、清潔及維修單元；(c)現場安保；及(d)配套設施管理服務；及(iii)銷售管理服務，主要包括樣板間及售樓部的物業管理(「物業管理相關服務」)。物業管理相關服務框架協議的期限為自上市日期起至2022年12月31日止。

截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度及截至2020年4月30日止四個月，本集團就我們物業項目所獲得的物業管理相關服務而支付輝生活控股的附屬公司的總服務費分別約為人民幣90百萬元、人民幣102百萬元、人民幣150百萬元及人民幣34百萬元。截至2019年12月31日止年度，我們就物業管理相關服務支付的服務費與截至2018年12月

## 關 連 交 易

31日止年度相比大幅增加，主要是由於未出售的待售物業單元數量以及待交付物業單元總數均有所增加。就物業管理相關服務收取的服務費應經公平磋商並參考(包括但不限於)過往服務費、要求提供物業管理相關服務的物業開發項目總建築面積後釐定，而預期經營成本(包括勞工成本、材料成本及管理成本)及相關政府部門制定的引導費率(如有)或同類服務及同類項目的現行市價不得高於獨立第三方向我們提出的報價。

董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，物業管理相關服務框架協議下的最大交易金額將分別不超過人民幣221百萬元、人民幣301百萬元及人民幣401百萬元。有關估計乃基於(i)我們已委聘輝生活控股及／或其附屬公司提供物業管理相關服務的現有物業項目數量；(ii)往績記錄期間的歷史交易金額；(iii)相關年度我們預期銷售及交付且需要物業管理相關服務的物業估計建築面積(有關建築面積乃參照本集團截至2020年7月31日的土地儲備及物業項目交付計劃及往績記錄期間及直至2020年7月31日已交付物業的增加趨勢以及土地收購計劃)；及(iv)輝生活控股及／或其附屬公司於往績記錄期間提供的物業管理相關服務的平均服務費而預測。尤其是，根據截至2020年12月31日止年度的最高服務費已基於包括預期與上半年相比，於2020年下半年將交付更多物業以交付於2020年2月及3月到期可交付的物業在內的因素作估計，惟因新型冠狀病毒肺炎流行病而導致短暫停頓者除外。於有關物業發展項目全面恢復交付後，我們根據物業管理相關服務框架協議需要的來自輝生活控股及其附屬公司的物業管理相關服務較截至2020年4月30日止四個月上升。

物業管理相關服務框架協議為規定本文所述關連交易操作機制的框架協議。預計本集團將與輝生活控股及／或其附屬公司不時並在必要時訂立單獨的服務合約。各項單獨服務合約將載列輝生活控股及／或其附屬公司向本集團提供的物業管理相關服務、本集團將就該等服務應付的費用以及與該等委聘可能相關的任何詳細規定。單獨服務合約可能僅載列在所有重大方面與物業管理相關服務框架協議所載約束性原則、指引、條款及條件一致的條文。

輝生活控股由金輝集團控股全資擁有，而金輝集團控股由林先生及林女士分別擁有64.97%及35.03%。因此，輝生活控股就上市規則而言為本公司的關連人士。相應地，根據上市規則第十四A章的規定，物業管理相關服務框架協議下的交易將於上市後構成本公司的持續關連交易。

物業管理相關服務框架協議年度上限有關的上市規則各項適用最高年度上限百分比(盈利比率除外)預計將超過0.1%但低於5%，根據上市規則第十四A章，有關交易將構

---

## 關 連 交 易

---

成io公司豁免遵守獨立股東批准規定但須遵守申報、年度審閱及公告規定的持續關連交易。

### (C) 豁免

根據上市規則的規定，本節「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述交易構成我們的持續關連交易，該等交易豁免遵守上市規則下的獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定。

我們已根據上市規則第十四A.105條就上述非豁免持續關連交易申請豁免嚴格遵守上市規則第十四A章下的適用規定，且聯交所已向我們授出有關豁免，惟該等非豁免持續關連交易於各財政年度的合計金額不得超過上述相關年度金額。倘相關條款出現任何重大變動，或倘本集團與本公司關連人士訂立任何其他協議，或於該等豁免到期之後，我們將遵守上市規則下的適用規定並可能申請相關豁免(如適用)。

除我們尋求豁免的相關規定外，本公司將遵守上市規則第十四A章下的相關規定。

### (D) 董事的觀點

董事包括獨立非執行董事認為，「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所述的全部持續關連交易已並將：(i)在我們的一般及日常業務過程中；(ii)按公平合理且符合本公司及股東整體利益的正常或更佳商業條款進行；且(iii)相關年度上限屬公平合理且符合本集團及股東整體的利益。

除本節所披露者外，董事目前預期，緊隨上市之後，並無任何其他交易根據上市規則的規定將構成本公司的持續關連交易。

### (E) 聯席保薦人的觀點

根據盡職調查工作及本集團作出的確認，聯席保薦人認為，「一 (B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」一節所述的全部持續關連交易乃於我們的一般及日常業務過程中按公平合理且符合本公司及股東整體利

---

## 關 連 交 易

---

益的正常或更佳商業條款訂立，且本節所述交易的建議年度上限屬公平合理且符合本公司及股東整體的利益。

## 董事及高級管理層

### 董事會

董事會對業務管理及經營負責且具有一般權力。董事會包括七名董事，其中四名為執行董事，三名為獨立非執行董事。下表載列董事相關資料：

姓名	年齡	職位	獲委任為董事的日期	加入本集團的日期	於本集團的角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
林定強先生.....	53歲	董事會主席、執行董事、及行政總裁	2019年 10月17日	1996年 9月2日	本集團創始人。負責本集團的領導、全面戰略規劃及重大投資、決策事宜	林宇先生之父
林宇先生.....	30歲	執行董事兼執行總裁	2019年 10月17日	2011年 3月19日	負責本集團的項目管理、人力資源及品牌營銷事宜	林定強先生之子
陳朝榮先生.....	46歲	執行董事兼執行總裁	2019年 10月17日	2006年 8月1日	負責本集團的投資、融資及法律事務	無
黃俊泉先生.....	48歲	執行董事兼高級副總裁	2019年 10月17日	2009年 1月5日	負責本集團的項目運營、建築設計及客戶服務事宜	無
張化橋先生.....	57歲	獨立非執行董事	2020年 10月5日	2016年 6月12日	就本集團的經營管理提供獨立建議	無
謝日康先生.....	50歲	獨立非執行董事	2020年 10月5日	2020年 10月5日	就本集團的經營管理提供獨立建議	無
鍾創新先生.....	45歲	獨立非執行董事	2020年 10月5日	2020年 10月5日	就本集團的經營管理提供獨立建議	無

### 執行董事

林定強先生，53歲，於1996年9月創立本集團。林先生於2019年10月17日獲委任為我們的董事並於2020年3月16日獲調任為我們的執行董事。林先生現時為本集團董事會主席及行

---

## 董事及高級管理層

---

政總裁。其主要負責本集團的領導、全面戰略規劃、重大投資及決策事宜。林先生在中國的房地產行業擁有逾26年的經驗。

目前，林先生自2013年3月起擔任全國政治協商會議全國委員會委員，自2009年7月起擔任中華全國歸國華僑聯合會常務委員，自2015年12月起擔任中國華僑公益基金會副會長以及自2010年12月起擔任中國僑商聯合會副會長。其亦自2008年5月、2018年12月及2002年7月起分別擔任香港福建社團聯會、香港僑屆社團聯會及香港福州十邑同鄉會永遠榮譽會長。林先生於2017年12月榮獲國務院僑務辦公室頒發的「熱心海外華教人士傑出貢獻獎」，並於2018年12月榮獲中國華僑公益基金會頒發的「2018年度僑愛心慈善之星」。

林先生為執行董事林宇先生之父。

**林宇先生**，30歲，於2019年10月17日獲委任為董事並於2020年3月16日獲調任為我們的執行董事。林宇先生同時擔任本集團執行總裁並主要負責本集團的項目管理、人力資源及品牌營銷事宜，並在金輝集團擔任多個職位，其中包括董事、副總經理及副總裁。其於2011年3月加入本集團，出任鹽城金輝居業董事，並擔任我們多家附屬公司的董事。

林宇先生自2010年5月至2011年3月參加清華大學房地產開發與投融資總裁高級研修班。

林宇先生為執行董事林先生之子。

**陳朝榮先生**，46歲，於2019年10月17日獲委任為董事並於2020年3月16日獲調任為我們的執行董事。陳先生同時擔任本集團執行總裁並主要負責本集團的投資、融資及法律事務。陳先生於2006年8月加入本集團，出任金輝集團總經理助理，並在金輝集團擔任多個職位，其中包括財務總監、公司秘書、副總經理及董事。

2000年6月至2002年8月，陳先生在中國長城資產管理公司(一家中國資產管理公司)福州辦事處任職。2002年8月至2006年6月，陳先生擔任福建華興會計師事務所(一家中國會計公司)的項目經理。

陳先生於1995年6月獲得中國中央財經大學(前稱中央財政金融學院)投資經濟學學士學位。其亦於2019年7月獲得中國清華大學工商管理碩士學位。陳先生於2008年5月獲福建省人



---

## 董事及高級管理層

---

力資源和社會保障廳(前稱福建省人事廳)頒發的高級會計師職務任職資格證書。目前，陳先生為中國房地產業協會第八屆理事會理事。

**黃俊泉先生**，48歲，於2019年10月17日獲委任為董事並於2020年3月16日獲調任為我們的執行董事。黃先生同時擔任本集團高級副總裁並主要負責本集團的項目運營、建築設計及客戶服務事宜。黃先生於2009年1月加入本集團，出任金輝集團副總裁，並於2018年9月晉升為金輝集團高級副總裁及董事。

1995年9月至2005年12月，黃先生效勞於廈門中建東北設計院有限公司，最後擔任的職位為建築分所所長，主要負責福州分所的設計管理工作。2006年1月至2008年12月，擔任北京中華建規劃設計研究院有限公司福建分公司院長，主要負責該公司的設計業務及整體運營。

黃先生於1995年7月獲得中國天津大學建築學學士學位。其於2001年4月獲住房和城鄉建設部、中華人民共和國人力資源和社會保障部(前稱為中華人民共和國人事部)及福建省人力資源和社會保障廳聯合頒發的一級註冊建築師資格證書。其於2002年9月獲中國建築東北設計研究院頒發的高級建築師資格證書。其目前為福州房地產業協會副會長。

### 獨立非執行董事

**張化橋先生**，57歲，於2016年6月獲委任為金輝集團獨立董事。張先生的委任完全是為了讓其在金輝集團於上海證券交易所上市後擔任獨立董事，而在其獲委任之時上市申請仍在處理中。由於尚未上市，其並無參與金輝集團或本集團的日常經營及管理。張先生於2020年10月5日進一步獲委任為獨立非執行董事。張先生主要負責就本集團的經營管理提供獨立建議。

1994年7月至1995年7月，張先生出任Swiss Bank Corporation Warburg股權投資市場部分析師。1999年6月至2006年4月，其任職於瑞士銀行(瑞士跨國投資銀行和金融服務公司)香港分行股票部門，最後擔任的職位為中國研究團隊聯席主管。2006年5月至2008年9月，其效勞於深圳控股有限公司(一家房地產開發公司，其股份於聯交所上市，股份代號：0604)，最後擔任的職位為營運總監兼執行董事。2008年9月至2011年6月，其受聘於瑞銀集團，最後擔任瑞銀中國投資銀行部副主管，職銜為投資銀行部董事總經理。2011年9月至2012年4月，其擔任民生國際有限公司(一家房地產開發公司，其股份於聯交所上市，股份代號：0938)的執行董事兼首席執行官。

## 董事及高級管理層

此外，張先生目前擔任或曾經擔任下列於聯交所上市公司的董事：

實體名稱	股份代號	職位及任期
深圳國際控股有限公司 .....	0152	非執行董事； 2006年4月至2008年9月
卡森國際控股有限公司 .....	0496	獨立非執行董事； 2006年7月至2008年10月
太陽城集團控股有限公司 .....	1383	非執行董事； 2006年8月至2008年9月
沿海綠色家園有限公司 .....	1124	非執行董事； 2007年1月至2009年9月
佳寧娜集團控股有限公司 (前稱達成集團) .....	0126	非執行董事； 2007年4月至2009年9月
東英金融有限公司 .....	1140	非執行董事； 2007年11月至2008年10月
越秀地產股份有限公司 .....	0123	非執行董事； 2008年4月至2008年9月
博耳電力控股有限公司 .....	1685	非執行董事； 2011年11月至2019年5月
中國支付通集團控股有限公司 .....	8325	非執行董事； 2012年9月至2015年5月
富貴鳥股份有限公司 .....	1819	執行董事； 2015年5月至2017年9月
依波路控股有限公司 .....	1856	獨立非執行董事； 2017年9月至2020年1月
萬達酒店發展有限公司 .....	0169	獨立非執行董事； 2013年5月至2014年6月
中石油工程技術服務股份 有限公司 .....	1033	獨立非執行董事； 2014年6月至2014年11月
中國匯融金融控股有限公司 .....	1290	獨立非執行董事； 2014年9月至2018年5月
復星國際有限公司 .....	0656	獨立非執行董事； 2015年2月至2018年6月
龍光地產控股有限公司 .....	3380	獨立非執行董事；自2013年10月起
眾安集團有限公司 .....	0672	獨立非執行董事；自2012年3月起
綠葉製藥集團有限公司 .....	2186	獨立非執行董事；自2013年11月起
		獨立非執行董事；自2013年1月起
		獨立非執行董事；自2014年6月起

張先生自2014年4月至2018年1月擔任兗煤澳大利亞有限公司(其股份於澳大利亞證券交易所上市，澳大利亞股份代號：YAL)的獨立非執行董事，以及自2017年4月至2019年3月擔任China Rapid Finance Ltd. (其股份於紐約證券交易所上市，股份代號：XRF)的獨立非執行董事。

雖然張先生目前擔任上述其他五家聯交所上市公司的董事職位，董事認為，張先生能夠投入足夠時間履行其作為獨立非執行董事的職務及職責，因為：(i)其於其他上市公司的職責主要要求其獨立監督彼等的管理，並非分配大量時間參與彼等各自業務的日常管理經營；(ii)如相關上市公司年報所披露，其已證明其能夠投入足夠時間履行其對各上市公司的職責，即於相關最後財政年度出席該等上市公司的董事會會議及董事委員會會議；(iii)透過

---

## 董事及高級管理層

---

於其他上市公司擔任董事，其收穫了豐富的管理經驗，在企業管治方面亦積累了豐富的知識，這將有助於其妥善履行作為獨立非執行董事的職務及職責；及(iv)其確認，儘管其目前擔任其他五家上市公司的獨立非執行董事，其有足夠時間履行作為獨立非執行董事的職責。

張先生於1983年7月自中南財經政法大學(前稱湖北財經學院)獲得金融與銀行學士學位。其亦分別於1986年7月及1991年4月在中國及澳大利亞獲得中國人民銀行研究生部及澳大利亞國立大學的經濟學碩士學位。

謝日康先生，50歲，於2020年10月5日獲委任為獨立非執行董事。謝先生主要負責就經營管理向董事會提供獨立建議。

1994年1月至2000年5月，謝先生在一家會計公司羅兵咸永道會計師事務所擔任審計經理。2000年6月至2019年5月，謝先生在深圳國際控股有限公司擔任財務總監，該公司從物流基礎設施的投資、建設及運營，其股份在聯交所上市(股份代號：0152)，其主要負責該公司的整體財務管理和資本市場運作。2000年8月至2008年3月，謝先生還曾擔任深圳國際控股有限公司的公司秘書。2004年9月至2007年9月，謝先生擔任深圳高速公路股份有限公司的聯席公司秘書。

謝先生現為渤海銀行股份有限公司(一家中國商業銀行，其H股在聯交所上市(股份代號：9668))的獨立非執行董事、中國匯融金融控股有限公司的獨立非執行董事，該公司在中國提供多元化的金融服務，其股份在聯交所上市(股份代號：1290)。其亦為天彩控股有限公司的獨立非執行董事，該公司為家庭監控攝像頭及其他數字成像產品的開發商及製造商，其股份在聯交所上市(股份代號：3882)。謝先生於2009年1月至2017年12月擔任深圳高速公路股份有限公司的非執行董事，該公司為中國收費公路運營商，其股份在聯交所(股份代號：0548)及上海證券交易所(證券代碼：600548)上市。其亦於2012年10月至2015年4月期間擔任卡撒天嬌集團有限公司的獨立非執行董事，該公司為中國及香港領先的床上用品品牌公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2223)。

謝先生於1992年4月獲得澳大利亞莫納什大學理學學士學位。其為香港會計師公會資深會計師，亦為澳洲會計師公會的澳洲資深註冊會計師。

鍾創新先生，45歲，於2020年10月5日獲委任為獨立非執行董事。鍾先生主要負責就本集團的經營管理提供獨立建議。

1997年7月至2000年5月，鍾先生在渣打銀行(香港)的最後職位為投資銀行部副經理，主要負責首次公開發售、公司融資及財務諮詢項目。2000年5月至2001年7月，鍾先生在德勤企

---

## 董事及高級管理層

---

業財務顧問有限公司擔任高級經理，主要負責首次公開發售、公司融資及財務諮詢項目。2001年8月至2003年8月，鍾先生在Cooperative Rabobank U.A.香港分行的併購部擔任副董事，該公司是一家荷蘭跨國銀行和金融服務公司。2003年8月至2005年12月，鍾先生在香港政府投資推廣署擔任投資者支持官。2005年12月至2018年9月，鍾先生在香港交易及結算所有限公司擔任發行人服務及市場發展部的高級副總裁。2018年9月至2019年7月，鍾先生在香港智臻智能網絡科技有限公司擔任首席財務官，主要負責財務職能、風險管理、集資、資本市場運作及投資者關係。自2019年9月起，其一直擔任諮詢公司滙路有限公司的董事，主要負責該公司的發展戰略和日常運營。

鍾先生於1997年5月在香港中文大學獲得工商管理學士學位。其亦為美國註冊會計師協會的註冊會計師、華盛頓州會計委員會的註冊會計師和CFA協會的特許金融分析師。鍾先生自2020年9月起獲香港政府委任為香港中學「中學IT創新實驗室」計劃諮詢委員會委員。2018年11月至2019年11月，其亦擔任中國香港(地區)商會—上海的人工智能與高科技委員會的聯絡召集人。此外，其一直擔任香港中國企業協會上市公司委員會理事會的副理事長。

除本節上文所披露者外，緊接本招股章程日期前三年內，概無董事於任何其他香港或海外上市公司擔任任何其他董事職務。

有關董事於股份中的權益或淡倉(如有)及董事服務合約及委任函的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的進一步資料」一節。

除本節上文所披露者外，各董事確認，概無其他有關其獲委任為董事的事宜須提請股東垂注，亦無其他有關其委任的資料須根據上市規則第13.51(2)條進行披露。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層

執行董事及其他高級管理層成員負責日常業務管理。下表載列高級管理層的相關資料：

姓名	年齡	職位	加入本集團的日期	獲委任現職的日期	於本集團的角色及職責
郭艷芳女士..	46歲	總裁助理	2016年 4月12日	2016年 4月12日	負責本集團的成本管理、招採管理及工程理事宜
趙岩先生....	46歲	首席財務官 兼公司秘書	2019年 8月5日	分別為 2019年 8月5日及 2019年 11月19日	負責本集團的財務管理及公司秘書事宜

**郭艷芳女士**，46歲，於2016年4月12日獲委任為總裁助理，主要負責本集團的成本管理、招採管理及工程理事宜。郭女士於2016年4月加入本集團，擔任金輝集團的總裁助理。

在加入本集團之前，自2000年5月至2004年10月期間，郭女士於一家房地產開發公司北京新康房地產開發有限公司任職。自2005年3月至2006年9月期間，其於一家房地產開發公司北京當代置業有限公司擔任合同預算部經理。自2007年2月至2010年2月期間，其於一家房地產開發公司北京通瑞置業有限公司擔任項目成本中心主管，主要負責目標成本、採購及預結算管理。自2010年2月至2014年7月期間，其於一家房地產開發公司青島龍湖置業拓展有限公司擔任運營部副總經理，主要負責發展戰略及運營規劃。自2014年7月至2016年4月期間，其於一家房地產開發公司龍湖集團控股有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：0960))擔任成本採購部門的負責人，主要負責成本審查。

郭女士自哈爾濱建築大學獲得供熱通風與空調工程技術專業的學士學位。其於2007年7月獲得中國建築第八工程局有限公司授予的供熱通風高級工程師資格。

**趙岩先生**，46歲，於2019年8月及2019年11月分別獲委任為首席財務官兼公司秘書，主要負責本集團的財務管理及公司秘書事宜。

---

## 董事及高級管理層

---

加入本集團前，自1997年8月至2001年11月，趙先生效勞於香港羅兵咸永道會計師事務所(一家國際會計師事務所)，最後擔任的職位為高級核數師。2001年11月至2002年5月，其擔任意科控股有限公司的高級會計師，該公司為保健品和家用產品生產商和銷售商，其股份於聯交所上市(股份代號：0943)。2002年5月至2004年8月，其擔任五礦地產有限公司(前稱東方有色集團有限公司)的財務經理，該公司從事房地產開發、專業建設、物業租賃和製造，其股份於聯交所上市(股份代號：0230)。2004年8月至2005年6月，其擔任山東金創股份有限公司(一家金礦公司)的財務總監及公司秘書。2005年6月至2007年5月，其擔任物業開發及投資公司德祥地產管理有限公司的助理財務總監，該公司的母公司為德祥地產集團有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：0199)。2007年5月至2008年3月，其擔任佳寧娜集團控股有限公司(前稱達成集團)的集團財務總監，該公司從事房地產、餐飲、食品及酒店業務，其股份於聯交所上市(股份代號：0126)。2008年2月至2008年11月，其擔任中國東方集團控股有限公司的財務總監，該公司為鋼鐵生產商和銷售商、物業開發商，其股份於聯交所上市(股份代號：0581)。2009年4月至2010年3月，其擔任雲頂香港有限公司的財務副總裁，該公司為一家郵輪、娛樂和酒店服務公司，其股份於聯交所上市(股份代號：0678)。2010年3月至2015年7月，其擔任世紀金花商業控股有限公司的財務總監兼公司秘書，該公司為一家商業物業運營商及投資公司，其股份於聯交所上市(股份代號：0162)。2015年7月至2017年2月，其任職於中國三迪控股有限公司(一家股份於聯交所上市(股份代號：0910)的物業開發及物業投資公司)，最後擔任的職位為財務總監兼公司秘書。2017年2月至2019年2月，其於中國新城市商業發展有限公司(一家房地產開發公司，其股份於聯交所上市，股份代號：1321)任職，最後的職務是財務總監兼公司秘書。2018年12月至2019年8月，其任職於三盛控股(集團)有限公司(一家股份於聯交所上市(股份代號：2183)的物業開發及物業投資公司)，最後擔任的職位為財務總監。

趙先生於1997年7月獲得香港科技大學會計學工商管理學士學位。其亦為香港會計師公會資深會計師、美國註冊會計師協會註冊會計師及華盛頓州會計委員會註冊會計師。

### 公司秘書

趙岩先生於2019年11月19日獲委任為我們的公司秘書。有關其資格及經驗的進一步詳情，請參閱本節「高級管理層」一段。

### 董事委員會

#### 審核委員會

本集團於2020年10月5日成立審核委員會，其具有符合上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)第C.3段的書面職權範圍。我們的審核委員會包

---

## 董事及高級管理層

---

括全體獨立非執行董事，即鍾創新先生、張化橋先生及謝日康先生。鍾創新先生為審核委員會主席。審核委員會的主要職責為協助董事會，就本集團的財務報告流程、內部控制及風險管理系統的有效性提供獨立意見、監管審計流程、制定及檢討我們的政策以及履行董事會指派的其他職務及職責。

### 薪酬委員會

本集團於2020年10月5日成立薪酬委員會，其具有符合上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則第B.1段的書面職權範圍。我們的薪酬委員會包括三名成員，即張化橋先生、謝日康先生及陳朝榮先生。張化橋先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責是制定及檢討董事及高級管理層的薪酬政策及架構，並就僱員福利安排提供意見。

### 提名委員會

本集團亦於2020年10月5日成立提名委員會，其具有符合上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.5段的書面職權範圍。我們的提名委員會包括三名成員，即林先生、張化橋先生及鍾創新先生。林先生為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就委任董事會成員向董事會提供建議。

### 企業管治

董事深明在本集團管理架構及內部程序中融入良好企業管治元素對實現有效問責的重要性。

本公司已採納企業管治守則所述的守則條文。本公司認為，董事會中執行董事與獨立非執行董事的組合應保持平衡，以使董事會具備較高的獨立性，能夠有效作出獨立判斷。

除偏離企業管治守則條文第A.2.1條外，我們的企業管治常規已遵守企業管治守則。企業管治守則條文第A.2.1規定主席與行政總裁之角色應分開，並由不同人士擔任。林先生為董事會主席兼行政總裁。鑒於林先生自本集團成立以來一直承擔營運及管理本集團的日常責任，董事會相信林先生同時承擔有效管理及業務發展的職責符合本集團的最佳利益。因此，董事認為偏離企業管治守則條文第A.2.1條在有關情況下乃屬恰當。儘管有上述情況，但董事會認為此管理層架構對本集團營運而言乃屬有效且有足夠的制衡。

我們的董事知悉，於上市後，預期我們將會遵守有關守則條文。然而，任何有關偏離情況均應獲得審慎考慮，並應在有關相關期間的中期報告及年報內提供有關偏離情況的理

---

## 董事及高級管理層

---

由。我們致力於達致高水平的企業管治，務求保障股東的整體利益。除上文所披露者外，我們將於上市後遵守企管守則所載的守則條文。

### 合規顧問

為遵守上市規則第3A.19條，我們已委任邁時資本有限公司為合規顧問，以向本公司提供諮詢服務。預期合規顧問將會(其中包括)以應有的謹慎及技能就下列事宜向本公司提供意見：

- 於刊發任何監管公告、通函及財務報告前；
- 倘擬進行可能屬於須予公佈的交易或關連交易的交易，包括股份發行及股份回購；
- 倘我們建議運用全球發售所得款項的方式有別於本招股章程所詳述者，或倘我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程的任何預測、估計或其他資料；及
- 倘聯交所向我們作出有關股份價格或成交量不尋常變動的查詢。

合規顧問的委任期將於上市日期開始，並於本公司就上市日期起計首個完整財政年度的財務業績分發年報之日結束，而有關委任可以雙方協議方式延長。

### 董事及高級管理層薪酬

截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度各年及截至2020年4月30日止四個月，已付董事的薪酬總額(包括袍金、酬金、津貼及其他福利、退休金計劃供款、表現花紅)分別約為人民幣4,128,000元、人民幣4,020,000元、人民幣4,012,000元及人民幣1,328,000元。除本招股章程「附錄一 — 會計師報告」及「附錄五 — 法定及一般資料」等節所披露者外，本集團任何成員公司於往績記錄期間概無已付或應付董事的其他金額。

截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度各年及截至2020年4月30日止四個月，已向本公司五名最高薪酬人士(分別包括一名、一名、一名及零名董事)支付薪酬(包括酬金、津貼及其他福利、退休金計劃供款及表現花紅)。

本集團概無就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，以作為加入我們或於加入我們後的獎勵或作為離職補償。另外，於同期概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。



---

## 董事及高級管理層

---

根據目前生效的安排，董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬總額(包括袍金、酬金、津貼及其他福利、退休金計劃供款及表現花紅)預計將不超過人民幣4.6百萬元。董事會將檢討及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬待遇，而其於上市後將自薪酬委員會接獲建議，當中將考慮可資比較公司所付薪金、董事的時間投入及職責以及本集團的表現。

### 董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，其載有實現董事會多元化的方式。本公司認同及接受董事會多元化的好處，並認為董事會日漸多元化乃支持實現本公司戰略目標及可持續發展的重要因素。為尋求達致董事會多元化，本公司會考慮眾多因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

我們董事擁有各種知識、技能及經驗，包括商業物業運營、整體業務管理、融資及投資。彼等獲得工商管理、電氣工程及自動化、房地產、會計電算化等各種專業學位。我們擁有三名具備不同行業背景的獨立非執行董事，佔董事會成員的三分之一以上。此外，董事會年齡範圍廣泛，介乎29歲至56歲之間。我們已採取並將繼續採取措施推進本公司所有層面(包括但不限於董事會及高級管理層層面)的性別多元化。截至最後實際可行日期，本公司其中一名高級管理層成員為女性。經計及我們的業務模式及具體需求，我們認為董事會的組成符合董事會多元化政策。

就董事性別多元化而言，董事會多元化政策進一步規定，董事會應該隨著時間於選擇及推薦合適候選人加入董事會時適時增加女性成員的比例。我們的董事會將參考持份者的期望以及國內外推薦的最佳慣例以確保實現性別多元化的適當平衡，最終目標為實現董事會在性別方面的平等。日後及為開發可能滿足下文所載性別多元化比率目標的董事會潛在繼任人管道，我們將(i)繼續基於才幹並參考董事會多元化(作為一個整體)進行委聘；(ii)透過招聘不同性別的員工，採取措施提升本集團各層級的性別多元化；(iii)考慮向董事會提名具備必要技能及經驗的女性管理層員工的可能性；及(iv)提供職業發展機會及在培訓女性員工時提供更多資源，旨在提拔彼等至高級管理層或本公司董事會，從而我們在幾年內將可擁有女性高級管理層以及為董事會潛在繼任人候選人。我們的提名委員會將盡最大努力向董事會識別及推薦女性候選人以獲聘為董事，最終目標為上市後五年內實現董事會內至少擁有20%女性席位，但須有合適的候選人，且我們的董事根據以本公司業務的最佳利益為出

---

## 董事及高級管理層

---

發點而設計的甄選標準，經過合理的審查程序後信納相關候選人的資格及經驗。我們的董事將在過程中行使受信責任，在進行相關任命時以本公司及股東的整體最佳利益行事。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化並盡力物色和推薦合適的人選，包括女性候選人，供董事會考慮。我們亦歡迎不同性別的候選人申請我們的中高級職位。最終任命決定將根據經選定候選人的優點及能為董事會及管理層團隊作出的貢獻而作出。我們的董事會認為，有關擇優選拔標準將使本公司能更好地為股東及其他利益相關者服務。上市後，提名委員會將不時檢討董事會多元化政策及其實施情況，以確保其實施及監督其持續有效，我們將每年在企業管治報告中對該等情況進行披露，包括任何為實施董事會多元化政策設立的可計量目標及該等目標的達成進度。

## 主要股東

就董事所知，下列人士將於緊接及緊隨全球發售及資本化發行完成前後（假設超額配股權未獲行使及並不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接於本公司的10%或以上的已發行投票權股份中擁有權益：

股東姓名／名稱	權益性質	截至申請上市日期 所持有的股份 <sup>(1)</sup>		緊隨全球發售及資本化發行 完成後所持有的股份 <sup>(1)</sup>	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
启辉有限公司 <sup>(2)</sup> . 金輝集團控股 有限公司 <sup>(2)</sup> ...	實益擁有人 於受控法團的權益	2(L)	100%	3,400,000,000(L)	85%
林定强先生 <sup>(2)</sup> ...	於受控法團的權益	2(L)	100%	3,400,000,000(L)	85%
林鳳英女士 <sup>(2)</sup> ...	於受控法團的權益	2(L)	100%	3,400,000,000(L)	85%

附註：

(1) 字母「L」代表股份好倉。

(2) 启辉有限公司由金輝集團控股有限公司全資擁有，而金輝集團控股有限公司由林定强先生及林鳳英女士（林定强先生的配偶）分別擁有64.97%及35.03%的權益。根據證券及期貨條例，林定强先生、林鳳英女士及金輝集團控股有限公司分別被視為於启辉有限公司所持有的股份中擁有權益。

倘若超額配股權獲悉數行使，林定强先生、林鳳英女士、金輝集團控股有限公司及启辉有限公司各自的實益權益分別為約83.13%、83.13%、83.13%及83.13%。

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進一步資料」一節所披露者外，董事並不知悉任何人士將於緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權未獲行使及並不計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何成員公司的10%或以上的已發行投票權股份中擁有權益。董事並不知悉任何安排可能於隨後日期造成本公司控制權變動。

## 股 本

緊接及緊隨全球發售及資本化發行完成前後(並無計及超額配股權獲行使及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，本公司已發行及將予發行已繳足或入賬列為繳足的法定及已發行股本載述如下：

	面值 (港元)
<b>法定股本：</b>	
10,000,000,000股 每股0.01港元的股份	100,000,000
<b>已發行及將予發行已繳足或入賬列為繳足的股份：</b>	
2股 截至本招股章程日期已發行的股份	0.02
3,399,999,998股 根據資本化發行將予發行的股份	33,999,999.98
<u>600,000,000股 根據全球發售將予發行的股份</u>	<u>6,000,000.00</u>
<u>4,000,000,000股 總計</u>	<u>40,000,000.00</u>

### 假設

上表乃假設全球發售成為無條件及根據全球發售及資本化發行發行股份，但並無計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行及購回的任何股份。

### 地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並將與本招股章程所提及所有已發行或將予發行的股份在所有方面享有相同權利，尤其是將可全面享有以本招股章程日期後的日期為記錄日期就股份所宣派、作出或支付的所有股息或其他分派，惟於資本化發行項下的權利則除外。

### 配發及發行新股的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授一般授權，以發行、配發及處置本公司股本中的股份，惟已發行股份總數不得超過以下兩者之和：

- (1) 緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數的20% (並無計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份)；及
- (2) 本公司根據下文所述向董事授出的購回股份之一般授權所購回股份(如有)的總數。

董事除獲授權根據該項一般授權發行股份外，亦可根據供股、以股代息計劃或類似安排發行、配發或處置股份。

---

## 股 本

---

此項一般授權將保持有效，直至下列事項發生時(以最早者為準)為止：

- (i) 本公司下屆股東周年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或其組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項授權時。

有關此項一般授權的進一步資料載於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — A.有關本公司的進一步資料 — 4.由我們唯一股東於2020年10月5日通過的書面決議案」一節。

### 購回股份的一般授權

待全球發售成為無條件後，董事已獲授一般授權以行使本公司一切權力購回股份，惟股份總數不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數目的10%(不包括因行使超額配股權而可能配發及發行及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份)。

此項授權僅涉及根據上市規則於聯交所或股份上市(並就此獲證監會及聯交所認可)的任何其他證券交易所進行的購回。相關上市規則的概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — A.有關本公司的進一步資料 — 7.本公司購回本身證券」一節。

此項購回股份的一般授權將保持有效，直至下列事項發生時(以最早者為準)為止：

- (i) 本公司下屆股東周年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法律或其組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項授權時。

有關此項一般授權的進一步資料載於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — A.有關本公司的進一步資料 — 4.由我們唯一股東於2020年10月5日通過的書面決議案」一節。

### 須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司只有一類股份，即普通股，每股股份與其他股份均享有同等地位。

---

## 股 本

---

根據開曼群島公司法，獲豁免公司按照法例毋須舉行任何股東大會或類別大會。公司的組織章程細則內列明股東大會或類別大會的舉行事宜。因此，本公司將按照章程細則所列明者舉行股東大會，有關概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島法律概要」。

## 財務資料

閣下應將以下討論及分析與本招股章程附錄一會計師報告所載我們的經審核綜合財務資料一併閱讀。我們的經審核綜合財務資料乃根據國際財務報告準則(可能於重大方面與其他司法權區的公認會計原則有所不同)編製。以下討論及分析含有若干涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。此等前瞻性陳述乃基於我們根據經驗和對過往趨勢、現時狀況及預期未來發展的理解,以及我們認為在有關情況下屬合適的其他因素所作的假設和分析而作出。由於包括本招股章程「風險因素」及其他章節所披露者在內的多種因素,我們的實際業績可能與該等前瞻性陳述所預期者有重大差異。

### 概覽

我們是一家全國佈局、區域聚焦、城市領先且聲譽卓著的大型地產開發商,專注於為首置和首改客戶提供優質的住宅物業。憑藉逾20年的經驗,我們已將業務擴展至中國五大經濟發展勢頭強勁的區域,即括長三角、環渤海、華南、西南及西北。按綜合實力計,我們於2020年在中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予的「2020年中國房地產開發商前五十強」中位列第36名,並為「中國房地產開發商綜合實力前十強」。按綜合實力計,我們於2020年在國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院授予的「中國房地產開發商前百強」中位列第37名,較2019年排名第38名上升一位。我們亦分別在2018年及2019年獲中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心授予的「中國房地產開發企業品牌價值30強」和「中國房地產開發企業品牌價值成長性10強」。我們自2014年起連續七年獲中國房地產協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為「中國房地產企業前五十強」。

於2017年、2018年及2019年,我們的收益分別為人民幣11,776.6百萬元、人民幣15,971.2百萬元及人民幣25,963.1百萬元,複合年增長率為48.5%。我們截至2019年及2020年4月30日止四個月的收益分別為人民幣4,454.1百萬元及人民幣2,929.2百萬元。於2017年、2018年及2019年,我們的年內利潤分別為人民幣2,221.3百萬元、人民幣2,299.9百萬元及人民幣2,690.0百萬元,複合年增長率為10.0%。我們截至2019年及2020年4月30日止四個月的期內溢利分別為人民幣531.8百萬元及人民幣182.0百萬元。

### 呈列基準

我們於2019年10月17日根據開曼群島法律註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。如本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組」所披露,本公司於2020年3月5日成為本集團現時旗下公司的控股公司。重組涉及在現有的公司之上加入新控股公司,並不會造成經濟實質變動。因此,本集團的財務資料乃應用併購會計原則作為當時控股公司的延續而編製,猶如重組於往績記錄期間開始時已完成。

---

## 財務資料

---

本集團於往績記錄期間的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括現時組成本集團的所有公司自所呈列最早日期或附屬公司首次受控股股東共同控制當日(倘較短)起的業績及現金流量。本集團已編製截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的綜合財務狀況表，以從控股股東角度按現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值或確認因重組而產生的任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外人士持有的附屬公司股權及相關變動應用併購會計原則在權益中列作非控股權益。損益歸屬於母公司擁有人及非控股權益，即使這導致非控股權益出現赤字差額。所有集團內交易及結餘已於合併賬目時對銷。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況一直受並將繼續受若干因素影響，其中許多因素非我們所能控制。請參閱「風險因素」。若干主要因素包括但不限於以下各項。

#### 中國的經濟狀況及監管環境

我們經營及計劃經營所在城市及地區的整體經濟增長及城鎮化預計會繼續影響我們的業務及經營業績。中國的整體經濟增長及城鎮化率將繼續受多種宏觀經濟因素的影響，包括全球經濟以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策的變動。該等宏觀經濟動態及政策過去已經並將可能繼續影響我們經營及計劃經營所在城市及地區的物業供需及物業定價趨勢。此外，我們的經營業績亦可能受中國其他社會條件所影響，比如流行性疾病或超出我們控制範圍的其他天災。請參閱「風險因素 — 中國國家及區域經濟及我們的業務可能受到自然災害、戰爭或恐怖主義、傳染病及流行病等超出我們控制範圍的因素的不利影響」。

此外，我們的業務及經營業績一直並將繼續受中國政府政策及法規(尤其是與物業市場有關的政策及法規)的重大影響。過去幾年，中國政府實施了一系列措施，控制過熱的物業市場，旨在抑制投機性投資及增加價格合理住宅物業的供應量。中央及地方政府不時調整或出台有關土地出讓、預售物業、銀行融資及稅項、規劃及分區、建築設計及施工的政策及法規，從而對包括我們在內的房地產開發商的可獲得融資及其成本造成重大影響。此外，限制性法規亦可能影響潛在物業買方的可獲得融資及其成本，如最低首付要求提高、商業銀行提供的按揭利率提高、對本地居民可購買物業數量的限制及對業權轉讓及房屋所有權增稅。我們目前重點開發目標客戶為首置及首改客戶的物業，此類物業為中國當前的



---

## 財務資料

---

監管環境下鼓勵的物業開發活動。因此，我們認為我們受限制性措施的影響較小，並將繼續受惠於中國的持續經濟增長及城鎮化以及為促進物業市場持續增長而實施的政府政策。

### 物業開發、預售及交付的時間

由於土地收購及建設成本以及土地供應的大量資金需求，開發商於任何特定期間可承接的物業項目的數量有限。物業項目的開發在預售開始前可能耗時數月甚至數年，視乎項目的規模及難度而定，且有關項目於竣工及交付予客戶前可能不會確認任何收入。因此，我們的現金流量及經營業績因不同期間而異，受相關期間的售價以及預售及／或已售及交付的建築面積影響。此外，建設、監管批准及其他程序方面的延誤亦可能對我們項目的時間表造成不利影響。預售時間不僅受我們的內部計劃影響，亦受相關中國法律法規影響。相關預售規定因城市而異，項目的預售資金須用於為其開發提供資金。由於產生成本、通過預售收取現金及收入確認之間存在時差，我們的經營業績於過往有所波動並可能於未來持續波動。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們面臨中國政府對物業預售活動可能施加的任何潛在限制或約束的相關風險」。

### 以合理成本收購合適土地的能力

土地收購成本是物業開發及銷售的銷售成本主要的組成部分之一。我們的持續增長及盈利能力大程度上取決於我們能否以合理的成本收購可產生利好回報的合適土地，而該等回報又取決於土地收購的方式及時間、地塊所在位置及我們在特定區域可能面臨的競爭等諸多因素。於往績記錄期間，我們通過相關政府部門組織的掛牌出讓程序、拍賣及公開招標收購項目所用的土地。我們亦通過與第三方業務合作夥伴以合營企業或聯營公司的方式合作、或通過收購擁有土地使用權的公司的股權自第三方為項目收購土地。由於中國經濟繼續增長，對住宅物業的需求保持相對強勁，我們預計物業開發商之間為收購合適土地的競爭將越來越激烈。

此外，中國政府出台的土地供應政策及落實措施可能進一步加劇競爭，從而抬高土地收購成本。為參與公開招標、拍賣及掛牌出讓程序，我們須先支付一般佔相關土地實際成本一大部分的按金，並通常須在簽訂土地出讓合同後一年內結清土地出讓金，從而加快了我們支付土地收購成本的時間進度並對我們的現金流量造成重大影響。隨著經濟持續增長，普遍預期中國土地出讓金將繼續上漲，房地產市場仍將是國內的投資熱土，這可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

### 建材及勞工成本

建設成本構成我們銷售成本的一大部分，其中，建材及勞工成本為兩大組成部分。建設成本因若干主要建材（如鋼材及水泥）的價格變動而波動。建材及建築勞工的成本一般包

## 財務資料

括於我們與總承包商協議的承包費用當中。然而，就鋼材及水泥等若干主要建材而言，其價格或會大幅波動，我們及我們的承包商通常指定價格範圍，在該範圍內建設合約總價將保持相對穩定。倘價格波動超出該初始指定價格範圍，我們將單獨負責價格上漲超出協議範圍的部分。倘我們無法成功將建設成本的增加部分轉嫁予客戶，則我們無法以足以涵蓋全部增加成本的價格水平售出物業，亦無法實現目標利潤率，且我們的盈利能力亦會受到不利影響。

### 可獲得融資及其成本

融資為物業開發的重要資金來源。於往績記錄期間，我們主要通過內部產生的現金流量（預售物業）以及外部融資（如銀行借款、公司債券、資產抵押證券、信託融資及優先票據）為我們的經營提供資金。中國政府不時出台的貨幣法規可能影響我們獲取資金的途徑及融資成本。我們亦受中國人民銀行所採納的任何限制銀行借貸（尤其是限制房地產開發商取得銀行融資的能力）的法規或措施的高度影響。由於中國的商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行頒佈的基準借貸利率掛鉤，故此我們預計基準借貸利率的提高將增加我們的借款成本。

此外，截至2020年4月30日，我們信託融資安排的未償還本金總額約為人民幣15,235.2百萬元。雖然信託融資提供者一般不將其利率與中國人民銀行貸款基準利率掛鉤，但彼等一般較商業銀行收取更高的利率。中國政府可能會實施更嚴格的措施控制貸款增長風險，該等措施可能包括信託融資提供者於考慮信託融資申請時須採取的更嚴格的審查程序及補救措施。中國政府可能實施的任何其他措施均可能限制中國整個房地產開發行業及我們獲得的信託融資金額。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的借款總額，包括計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券及資產抵押證券分別為人民幣34,026.9百萬元、人民幣43,167.8百萬元、人民幣49,071.1百萬元及人民幣52,586.1百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們銀行及其他借款、優先票據、公司債券及資產抵押證券的加權平均利率分別為7.25%、7.65%、7.76%及7.99%。我們或會繼續進入國際及國內資本市場，使我們的融資來源多樣化，從而確保足夠的營運資金及支持我們的業務擴張。融資成本的增加將對我們的盈利能力及經營業績造成負面影響，而不能獲得融資將影響我們從事項目開發活動的能力，從而對我們的經營業績造成不利影響。

### 土地增值稅

出售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入均須就物業增值部分按累進稅率30%至60%徵收土地增值稅（按銷售所得款項總額扣除物業開發及銷售相關成本及若干其他可減免款項計算）。請參閱「監管概覽—十二、稅收法規—（三）土地增值稅」。於往績記錄期間，我們已根據相關土地增值稅法律及法規就我們物業銷售及轉讓計提所有的

---

## 財務資料

---

應付土地增值稅。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們於綜合損益及其他全面收益表中分別錄得計入所得稅開支的土地增值稅人民幣690.9百萬元、人民幣726.7百萬元、人民幣1,107.1百萬元及人民幣78.1百萬元。計提土地增值稅撥備需要管理層運用大量判斷及估計，我們無法向閣下保證相關稅務部門將同意我們就撥備目的計算土地增值稅負債的基準，或有關撥備將足以涵蓋稅務部門可能最終向我們徵收的所有土地增值稅債務。在此等情況下，我們的經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

### 投資物業公平值

投資物業價值受租金收入、可比投資物業的供需、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、建設成本及投資物業開發時間等因素所影響。根據獨立物業估值師仲量聯行的估值，我們的投資物業截至各財務報表日期按公平值於綜合財務狀況表中入賬列作非流動資產，而投資物業的公平值變動計入我們的綜合損益表。請參閱「若干綜合財務狀況表項目的描述 — 投資物業」。物業估值涉及運用專業判斷並需要使用若干基準及假設。倘估值師使用不同基準及假設或由另一合資格獨立專業估值師使用相同或不同基準及假設進行估值，則我們投資物業的公平值可能更高或更低。

我們投資物業公平值變動產生的收益或虧損可能對我們的利潤產生重大影響。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們投資物業的公平值分別為人民幣8,725.1百萬元、人民幣9,735.3百萬元、人民幣10,506.2百萬元及人民幣10,616.7百萬元。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們投資物業的公平值收益分別為人民幣317.8百萬元、人民幣616.5百萬元、人民幣480.9百萬元及人民幣101.1百萬元。我們若干投資物業的公平值一直波動，且很可能會隨物業當時的市況而繼續波動。我們投資物業公平值變動產生的收益或虧損可能對我們的利潤產生重大影響。投資物業公平值的任何減少將對我們的盈利能力造成不利影響。此外，只要我們繼續持有有關物業，投資物業公平值增加不會變現，且不會為我們帶來任何現金流入。因此，我們可能通過投資物業公平值增加而錄得更高盈利能力，但流動資金狀況不會相應改善。我們無法向閣下保證，類似於往績記錄期間所確認的投資物業公平值增加的水平可於未來持續。

### 重大會計政策、會計估計及判斷

#### 重大會計政策

我們已識別對編製財務報表至關重要的若干會計政策。對理解我們的財務狀況及經營業績至關重要的重大會計政策載於本招股章程附錄一會計師報告。重大會計政策包括：

#### 收入確認

##### 物業銷售

我們於資產的控制權轉至客戶時確認物業銷售收入。釐定交易價格時，本集團就重大融資成分的影響調整承諾的代價金額。對於物業控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約，收益於客戶取得竣工物業的實際管有權或合法業權且本集團已有現時收款權並可能收到代價時確認。

##### 物業管理服務

我們於提供物業管理服務且客戶在實體履約的同時取得並消耗實體履約表現所帶來的利益時確認相關收入。

##### 管理諮詢服務

我們於提供管理諮詢服務且客戶同時取得並消耗該等管理諮詢服務的利益時確認相關服務收入。

##### 租金收入

我們在租期內按時間比例確認租金收入。我們將不取決於指數或比率的可變租賃付款確認為其發生年度的收入。

#### 開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。

我們按成本(包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業於開發期產生的直接應佔其他成本)與可變現淨值中的較低者呈列開發中物業。根據我們過往經驗及相關物業的性質，我們根據現行市況對售價、竣工成本以及物業銷售將引致的未來成本進行估計。

---

## 財務資料

---

倘竣工成本增加或銷售價值淨額下跌，可變現價值淨額將減少，該減少可能會導致計提開發中物業撥備。倘預期與我們原定估計有所出入，我們將相對各年度物業賬面值作出調整並計提撥備。

我們將開發中物業分類為流動資產，除非預計相關物業開發項目的工期將超出正常運營周期。該等物業於竣工時轉撥至持作出售的竣工物業。

### **持作出售的竣工物業**

我們按成本與可變現淨值中的較低者呈列持作出售的竣工物業。

成本包括未售物業應佔的開發成本。可變現淨值計及預期最終可變現的價格，減銷售物業將產生的估計成本。

倘竣工成本增加或銷售價值淨額下跌，可變現價值淨額將減少，該減少可能會導致計提持作出售的竣工物業撥備。倘預期與我們原定估計有所出入，我們將相對各年度物業賬面值作出調整並計提撥備。

### **投資物業**

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值的權益，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務過程中作出售的土地及樓宇權益。我們初始按成本(包括交易成本)計量該等物業。初始確認後，我們按反映往績記錄期間各年或期末市況的公平值呈列投資物業。

於往績記錄期間，按公平值計量的投資物業於各年度或期間末根據獨立專業估值師所提供經估值市值進行重新估值。有關估值乃根據若干假設作出，而有關假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有重大出入。於進行估值時，我們計及類似物業於活躍市場的現行價格資料，並使用主要根據往績記錄期間各年度或期間末的現行市況作出的假設。

我們於其產生年度在綜合損益表確認投資物業公平值變動產生的收益或虧損。我們於報廢或出售年度在綜合損益表確認報廢或出售投資物業的任何收益或虧損。

就投資物業轉撥至業主自用物業或存貨而言，物業的成本為用途變更當日的公平值。倘我們用作自用物業所佔有的物業變成投資物業，我們將物業賬面值及公平值於用途變更當日的任何差額按重新估值處理，並以資產重估儲備的差額於權益列賬。

## 財務資料

### 土地增值稅

在我們可能有義務向中國稅務部門繳納土地增值稅的情況下，我們將土地增值稅確認為所得稅開支。預售開發中物業並收取預售物業預付款時，我們根據中國稅務部門的規定就預售資金繳納土地增值稅作出撥備。土地增值稅撥備乃按我們根據相關中國稅法及法規詮釋作出的最佳估計作出。但是，實際土地增值稅負債須於物業開發項目竣工、相關收入確認後由稅務部門釐定。我們並未就若干物業開發項目向稅務當局落實我們土地增值稅的計算方式及款項。最終結果可能與我們初步計算的金額有所出入，而任何差異將對各年度的土地增值稅開支及相關撥備造成影響。

### 提前採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號

國際財務報告準則第9號*金融工具*、國際財務報告準則第15號*客戶合約收入*及國際財務報告準則第16號*租賃*分別於2018年1月1日、2018年1月1日及2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，可提前採納。我們已於往績記錄期間貫徹應用國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號、國際財務報告準則第16號、國際財務報告準則第9號(修訂本)及國際財務報告準則第3號(修訂本)。倘我們於2017年並無應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號，以及於2017年及2018年並無應用國際財務報告準則第16號，則對我們2017年及2018年財務表現及狀況的估計影響如下：

年內利潤／(虧損)淨額	尚未採納國際財務報告準則第9號、第15號或第16號的金額	採納國際財務報告準則第9號的影響	採納國際財務報告準則第15號的影響	採納國際財務報告準則第16號的影響	呈報金額
2017年 .....	2,193,444	1,386	26,740	(227)	2,221,343
2018年 .....	2,299,719	不適用	不適用	158	2,299,877
<b>權益總額</b>					
截至2017年12月31日 .....	14,405,652	26,312	165,055	(244)	14,596,775
截至2018年12月31日 .....	17,532,276	不適用	不適用	(86)	17,532,190

採納國際財務報告準則第15號導致截至2017年12月31日的權益總額增加人民幣165.1百萬元，原因為根據國際財務報告準則15號第91段，實體應將資產確認為訂立客戶合約的增量成本的資產(倘實體預期收回該等成本)。因此，由於我們預期收回訂立物業銷售合約的增量成本，我們將該等成本確認為合約成本資產，而非直接在損益內支銷。該會計處理導致截至2017年12月31日的權益增加人民幣165.1百萬元。合約成本資產將於相關合約的收入確認時自損益扣除。

經計及以上所披露的影響，董事認為採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號對我們於2017年及2018年的財務狀況及表現不會產生重大影響。

## 財務資料

### 綜合損益表若干項目的說明

下表載列所示期間綜合損益表概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收入.....	11,776,599	15,971,183	25,963,108	4,454,113	2,929,200
銷售成本.....	(7,984,939)	(11,145,666)	(20,300,888)	(3,206,145)	(2,149,495)
<b>毛利</b> .....	<b>3,791,660</b>	<b>4,825,517</b>	<b>5,662,220</b>	<b>1,247,968</b>	<b>779,705</b>
財務收入.....	268,686	213,893	100,431	27,929	21,174
其他收入及收益.....	19,721	68,577	187,641	33,558	10,105
銷售及分銷開支.....	(434,319)	(519,332)	(771,495)	(228,112)	(144,500)
行政開支.....	(596,821)	(795,006)	(988,052)	(275,920)	(255,832)
融資成本.....	(344,564)	(571,509)	(494,863)	(38,928)	(98,494)
其他開支.....	(34,655)	(101,646)	(49,065)	(25,099)	(115,390)
投資物業公平值收益.....	317,755	616,536	480,869	251,913	101,106
按公平值計入損益的金融資產的 公平值收益或虧損.....	268	3,102	(266)	(3,161)	176
分佔以下公司的收益及虧損：					
合營企業.....	426,721	(24,121)	510,165	(60,912)	71,368
聯營公司.....	54,329	(65,674)	(68,769)	(6,619)	(19,269)
<b>稅前利潤</b> .....	<b>3,468,781</b>	<b>3,650,337</b>	<b>4,568,816</b>	<b>922,617</b>	<b>350,149</b>
所得稅開支.....	(1,247,438)	(1,350,460)	(1,878,828)	(390,839)	(168,134)
<b>年／期內利潤</b> .....	<b>2,221,343</b>	<b>2,299,877</b>	<b>2,689,988</b>	<b>531,778</b>	<b>182,015</b>
以下各項應佔：					
母公司擁有人.....	2,030,835	2,007,939	2,508,068	493,071	179,188
非控股權益.....	190,508	291,938	181,920	38,707	2,827
	<u>2,221,343</u>	<u>2,299,877</u>	<u>2,689,988</u>	<u>531,778</u>	<u>182,015</u>

## 財務資料

### 收入

於往績記錄期間，我們的收入主要來自我們的住宅物業及商業物業的開發及銷售，我們亦提供物業管理服務、租賃商業物業及就物業項目的整體營運向合營企業和聯營公司提供管理諮詢服務而獲得收入。請參閱「歷史、重組及公司架構」。下表載列所示期間上文所述各組成部分及其佔收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業開發及銷售 .....	11,285,961	95.8	15,149,795	94.9	25,037,479	96.4	4,152,298	93.2	2,773,249	94.7
住宅 .....	10,197,505	86.6	14,250,768	89.3	24,191,695	93.2	4,092,315	91.9	1,563,433	53.4
商業 .....	1,088,456	9.2	899,027	5.6	845,784	3.2	59,983	1.3	1,209,816	41.3
物業管理服務 .....	357,095	3.0	480,542	3.0	517,219	2.0	172,114	3.9	—	—
物業租賃 .....	125,668	1.1	279,029	1.7	352,782	1.4	106,331	2.4	120,032	4.1
管理諮詢服務 .....	7,875	0.1	61,817	0.4	55,628	0.2	23,370	0.5	35,919	1.2
總計 .....	<u>11,776,599</u>	<u>100.0</u>	<u>15,971,183</u>	<u>100.0</u>	<u>25,963,108</u>	<u>100.0</u>	<u>4,454,113</u>	<u>100.0</u>	<u>2,929,200</u>	<u>100.0</u>

### 物業開發及銷售

物業開發及銷售收入構成且預計將繼續構成總收入的絕大部分。我們於任何特定期間的經營業績取決於我們於該期間交付的物業的建築面積及售價。我們經營所在物業市場的狀況因不同期間而異，且受中國及我們經營所在城市及地區的整體經濟、政治及監管發展的影響。請參閱上文「— 影響我們經營業績的主要因素」。





---

## 財務資料

---

四個月的每平方米人民幣54,552元，因於截至2020年4月30日止四個月交付及竣工的部分上海金輝天萃苑的已確認平均售價相對較高。

- **環渤海**。因連雲港四季金輝下之若干物業(於2018年完成並交付的項目)及位於瀋陽的項目(於2019年完成並交付)的已確認平均售價較高，我們於環渤海的已確認平均售價由2017年的每平方米人民幣6,872元逐步上升至2018年的每平方米人民幣7,454元，並進一步上升至2019年的每平方米人民幣8,785元。我們環渤海的已確認平均售價由截至2019年4月30日止四個月的每平方米人民幣10,779元上升至截至2020年4月30日止四個月的每平方米人民幣12,747元，因於截至2020年4月30日止四個月交付的天津湖岸花園及石家莊優步大道的已確認平均售價相對較高。
- **華南**。主要因福州淮安項目(已確認平均售價較高)的物業交付增加，我們於華南的已確認平均售價由2017年的每平方米人民幣14,046元大幅上升至2018年的每平方米人民幣25,117元，並主要因福州淮安項目的物業交付減少，隨後降至2019年的每平方米人民幣20,683元。我們華南的已確認平均售價於截至2020年4月30日止四個月較截至2019年4月30日止四個月的每平方米人民幣29,058元，保持穩定於每平方米人民幣29,506元。
- **西南**。因重慶優步大道(於2018年完成並交付的項目)及重慶金輝城(三期)(於2019年完成並交付的項目)的已確認平均售價較高，我們於西南的已確認平均售價由2017年的每平方米人民幣10,893元逐步上升至2018年的每平方米人民幣11,210元，並進一步上升至2019年的每平方米人民幣13,779元。我們西南的已確認平均售價由截至2019年4月30日止四個月的每平方米人民幣12,491元上升至截至2020年4月30日止四個月的每平方米人民幣14,377元，因我們於截至2020年4月30日止四個月交付重慶金輝城(三期)的若干物業，其每平方米的已確認平均售價相對較高。
- **西北**。因西安金輝世界城上東區及西安金輝優步花園的若干物業(於2018年完成並交付的兩個項目)及西安金輝世界城A1-2期、A3期的若干物業(於2019年完成並交付的項目)的已確認平均售價較高，我們於西北的已確認平均售價由2017年的每平方米人民幣8,585元逐步上升至2018年的每平方米人民幣10,237元，並進一步上升至2019年的每平方米人民幣11,238元。我們西北的已確認平均售價由截至2019年4月30日止四個月的每平方米人民幣21,470元下跌至截至2020年4月30日止四個月的每平方米人民幣16,248元，因我們交付西安金輝環球廣場(2020年4月西安的一個大型商用公寓項目)的若干商用公寓，其平均售價較住宅物業低。

## 財務資料

下表載列有關我們已確認平均售價的敏感度分析，說明於所示期間倘我們的已確認平均售價確認上漲或下跌5%、10%、15%及20%（假設所有其他變量維持不變）對我們的稅前利潤產生的影響：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)				
<b>稅前利潤增加／(減少)</b>					
倘每平方米的已確認平均售價					
上漲20% .....	2,257,192	3,029,959	5,007,496	830,460	554,650
佔稅前利潤的百分比 .....	65.1%	83.0%	109.6%	90.0%	158.4%
倘每平方米的已確認平均售價					
上漲15% .....	1,692,894	2,272,469	3,755,622	622,845	415,987
佔稅前利潤的百分比 .....	48.8%	62.3%	82.2%	67.5%	118.8%
倘每平方米的已確認平均售價					
上漲10% .....	1,128,596	1,514,980	2,503,748	415,230	277,325
佔稅前利潤的百分比 .....	32.5%	41.5%	54.8%	45.0%	79.2%
倘每平方米的已確認平均售價					
上漲5% .....	564,298	757,490	1,251,874	207,615	138,662
佔稅前利潤的百分比 .....	16.3%	20.8%	27.4%	22.5%	39.6%
倘每平方米的已確認平均售價					
下跌5% .....	(564,298)	(757,490)	(1,251,874)	(207,615)	(138,662)
佔稅前利潤的百分比 .....	(16.3%)	(20.8%)	(27.4%)	(22.5%)	(39.6%)
倘每平方米的已確認平均售價					
下跌10% .....	(1,128,596)	(1,514,980)	(2,503,748)	(415,230)	(277,325)
佔稅前利潤的百分比 .....	(32.5%)	(41.5%)	(54.8%)	(45.0%)	(79.2%)
倘每平方米的已確認平均售價					
下跌15% .....	(1,692,894)	(2,272,469)	(3,755,622)	(622,845)	(415,987)
佔稅前利潤的百分比 .....	(48.8%)	(62.3%)	(82.2%)	(67.5%)	(118.8%)
倘每平方米的已確認平均售價					
下跌20% .....	(2,257,192)	(3,029,959)	(5,007,496)	(830,460)	(554,650)
佔稅前利潤的百分比 .....	(65.1%)	(83.0%)	(109.6%)	(90.0%)	(158.4%)

### 物業管理服務

於往績記錄期間，我們主要向我們所開發的住宅及商業物業提供物業管理服務。為將我們的資源主要投入物業開發及銷售中，作為重組的一部分，我們出售了物業管理服務業務，有關出售已於截至2019年12月31日完成。因此，我們於截至2020年4月30日止四個月並無錄得任何物業管理服務收入。請參閱「歷史、重組及公司架構—重組—出售北京金輝錦江及西安金輝廣場商業物業管理」。

於截至2019年12月31日止三個年度物業管理服務收入有所增加，主要歸因於我們提供物業管理服務的物業的總建築面積整體增加。

### 物業租賃

物業租賃收入包括出租辦公樓、購物商場及購物街（通常為露天街道，兩旁有商舖）等商業物業的經常性收入。於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們物業租賃收入分別為人民幣125.7百萬元、人民幣279.0百萬元、人民幣352.8百萬元、人民幣106.3百萬元及人民幣120.0百萬元。於往績記錄期間，我們的物業租賃收入增加主要由於(i)我們於往績記錄期間開始經營的投資物業的數量增加；及(ii)我們的投資物業出租率增加。

## 財務資料

### 管理諮詢服務

我們向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務，相關服務主要包括於物業開發及銷售過程中向該等實體就建設、物業銷售及營銷以及整體項目管理提供管理諮詢服務。

### 銷售成本

銷售成本主要指我們就物業開發及銷售直接產生的成本，其次是提供物業管理服務及管理諮詢服務產生的成本。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的銷售成本分別佔我們同期的收益的67.8%、69.8%、78.2%及73.4%。

下表載列所示期間的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
	(未經審核)											
物業開發及銷售 .....	7,664,795	96.0	10,728,579	96.2	19,856,615	97.8	3,044,655	95.0	2,139,695	99.5		
住宅 .....	7,129,852	89.3	10,347,551	92.8	19,322,948	95.2	3,003,531	93.7	1,254,110	58.3		
商業 .....	534,943	6.7	381,028	3.4	533,667	2.6	41,124	1.3	885,585	41.2		
物業管理服務 .....	317,781	4.0	398,542	3.6	427,587	2.1	154,479	4.8	—	—		
物業租賃 .....	395	0.0	3,210	0.0	3,690	0.0	1,382	0.0	1,416	0.1		
管理諮詢服務 .....	1,968	0.0	15,335	0.1	12,996	0.1	5,629	0.2	8,384	0.4		
總計 .....	<u>7,984,939</u>	<u>100.0</u>	<u>11,145,666</u>	<u>100.0</u>	<u>20,300,888</u>	<u>100.0</u>	<u>3,206,145</u>	<u>100.0</u>	<u>2,149,495</u>	<u>100.0</u>		

### 物業開發及銷售的銷售成本

物業開發及銷售成本主要包括建設成本、土地收購成本及資本化利息。

### 建設成本

建設成本包括項目的設計及建築成本，包含向承包商支付的款項，而承包商須負責建築工程、建築、園景、設備安裝及內部裝修以及基建工程成本及設計成本。建設成本受諸多因素影響，包括在建物業的類型及地理環境、我們所聘請的承包商或該等承包商將採用建材的類型及金額，均會因城市或項目而各異。

## 財務資料

下表載列有關我們建設成本的敏感度分析，說明於所示期間倘我們的建設成本上漲或下跌5%、10%、15%及20%（假設所有其他變量維持不變）對我們的稅前利潤產生的影響：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)				
<b>稅前利潤增加／(減少)</b>					
倘每平方米的建設成本					
下跌20% .....	924,411	1,203,659	1,708,497	292,312	195,076
佔稅前利潤的百分比 .....	26.7%	33.0%	37.4%	31.7%	55.7%
倘每平方米的建設成本					
下跌15% .....	693,308	902,745	1,281,373	219,234	146,307
佔稅前利潤的百分比 .....	20.0%	24.7%	28.1%	23.8%	41.8%
倘每平方米的建設成本					
下跌10% .....	462,205	601,830	854,249	146,156	97,538
佔稅前利潤的百分比 .....	13.3%	16.5%	18.7%	15.8%	27.9%
倘每平方米的建設成本					
下跌5% .....	231,103	300,915	427,124	73,078	48,769
佔稅前利潤的百分比 .....	6.7%	8.2%	9.4%	7.9%	13.9%
倘每平方米的建設成本					
上漲5% .....	(231,103)	(300,915)	(427,124)	(73,078)	(48,769)
佔稅前利潤的百分比 .....	(6.7%)	(8.2%)	(9.4%)	(7.9%)	(13.9%)
倘每平方米的建設成本					
上漲10% .....	(462,205)	(601,830)	(854,249)	(146,156)	(97,538)
佔稅前利潤的百分比 .....	(13.3%)	(16.5%)	(18.7%)	(15.8%)	(27.9%)
倘每平方米的建設成本					
上漲15% .....	(693,308)	(902,745)	(1,281,373)	(219,234)	(146,307)
佔稅前利潤的百分比 .....	(20.0%)	(24.7%)	(28.1%)	(23.8%)	(41.8%)
倘每平方米的建設成本					
上漲20% .....	(924,411)	(1,203,659)	(1,708,497)	(292,312)	(195,076)
佔稅前利潤的百分比 .....	(26.7%)	(33.0%)	(37.4%)	(31.7%)	(55.7%)

### 土地收購成本

土地收購成本包括與收購佔用、使用及開發土地權利有關的成本，主要指獲政府出讓土地或通過轉讓、合作協議或其他方法所獲得的土地產生的土地出讓金。項目的土地收購成本受諸多因素影響，如地塊的位置、當地物業市場狀況、土地收購的時間、項目的容積率、收購方式及相關法律及法規變動。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們已交付的每平方米的平均土地收購成本乃按土地收購成本（計入該期間物業開發及銷售的銷售成本）除以同期所交付總建築面積計算得出，分別為人民幣2,141元、人民幣2,692元、人民幣5,120元及人民幣5,357元。

### 資本化利息

資本化利息包括特定項目建設直接應佔的部分融資成本。非某一項目開發直接應佔的融資成本於其產生期間在綜合損益表內費用化並入賬列為融資成本。

## 財 務 資 料

下表載列所示期間物業開發及銷售的銷售成本及與物業開發及銷售的銷售成本有關的若干其他數據明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
建設成本.....	4,622,053	60.3	6,018,297	56.1	8,542,486	43.0	1,461,560	48.0	975,381	45.6
土地收購成本.....	2,357,650	30.8	3,455,989	32.2	9,117,422	45.9	1,254,865	41.2	904,399	42.3
資本化利息.....	685,092	8.9	1,254,293	11.7	2,196,707	11.1	328,230	10.8	259,915	12.1
總計.....	7,664,795	100.0	10,728,579	100.0	19,856,615	100.0	3,044,655	100.0	2,139,695	100.0

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(未經審核)				
已交付總建築面積(平方米).....	1,101,092	1,283,899	1,780,617	210,221	168,816
已交付每平方米的平均成本 (人民幣元) <sup>(1)</sup> .....	6,961	8,356	11,152	14,483	12,675
平均成本佔已確認平均售價 百分比.....	67.9	70.8	79.3	73.3	77.2
已交付每平方米的平均土地 收購成本(人民幣元) <sup>(2)</sup> .....	2,141	2,692	5,120	5,969	5,357
平均土地收購成本佔已確認 平均售價百分比.....	20.9	22.8	36.4	30.2	32.6

附註：

- (1) 指物業開發及銷售的平均銷售成本，乃按某一期間的建設成本、土地收購成本及資本化利息的總和(計入該期間物業開發的銷售成本)除以該期間已交付總建築面積計算得出。
- (2) 指物業開發及銷售的平均土地收購成本，乃按某一期間的土地收購成本(計入該期間物業開發的銷售成本)除以該期間已交付總建築面積計算得出。

於截至2019年12月31日止三個年度，物業開發及銷售的銷售成本有所增加，主要是由於我們的業務規模擴大，這可以通過已竣工並交付的物業目數量增加得以佐證，而已交付總建築面積因此增加。我們的銷售成本自截至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月有所下降，此乃主要由於於相關期間的已交付總建築面積下降。於往績記錄期間，物業開發及銷售的銷售成本佔收入的百分比普遍增加，主要是因為土地收購成本增加，其與我們經營所在地區的土地市場價格整體上升一致。有關土地市場價格上升乃由於當地經濟增長，尤其是房地產行業增長所致。

### 物業管理服務的銷售成本

我們物業管理服務的銷售成本主要包括勞工成本、維修費、水電費及其他雜項費用。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

下表載列所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業開發及銷售 .....	3,621,166	32.1	4,421,216	29.2	5,180,864	20.7	1,107,643	26.7	633,554	22.8
住宅 .....	3,067,653	30.1	3,903,217	27.4	4,868,747	20.1	1,088,784	26.6	309,323	19.8
商業 .....	553,513	50.8	517,999	57.6	312,117	36.9	18,859	31.4	324,231	26.8
物業管理服務 .....	39,314	11.0	82,000	17.1	89,632	17.3	17,635	10.2	—	—
物業租賃 .....	125,273	99.7	275,819	98.8	349,092	99.0	104,949	98.7	118,616	98.8
管理諮詢服務 .....	5,907	75.0	46,482	75.2	42,632	76.6	17,741	75.9	27,535	76.7
總計 .....	<u>3,791,660</u>	<u>32.2</u>	<u>4,825,517</u>	<u>30.2</u>	<u>5,662,220</u>	<u>21.8</u>	<u>1,247,968</u>	<u>28.0</u>	<u>779,705</u>	<u>26.6</u>

我們的毛利由2017年的人民幣3,791.7百萬元增加至2018年的人民幣4,825.5百萬元並進一步增加至2019年的人民幣5,662.2百萬元，複合年增長率為22.2%。我們的毛利由截至2019年4月30日止四個月的人民幣1,248.0百萬元減少37.5%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣779.7百萬元。我們的毛利率由2017年的32.2%下跌至2018年的30.2%並下跌至2019年的21.8%，主要是由於我們物業開發及銷售的毛利率下降。物業開發及銷售毛利率下跌乃主要因我們於有關期間所交付的每平方米平均成本增加超過已確認每平方米平均售價增加。所交付的每平方米平均成本增加乃主要由於所交付的每平方米平均土地收購成本增加，主要由於我們交付若干物業，而所交付物業所在城市（如南京及上海）的土地收購成本相對較高。我們的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的28.0%下跌至截至2020年4月30日止四個月的26.6%。該下跌主要由於物業開發及銷售的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的26.7%降至截至2020年4月30日止四個月的22.8%，原因為我們於截至2019年4月30日止四個月交付蘇州及福州的若干物業，及於截至2020年4月30日止四個月交付石家莊、天津及西安的若干物業。交付的蘇州及福州物業的利潤率較交付的石家莊、天津及西安物業相對較高，原因為已確認的平均售價相對較高。蘇州及福州已確認平均售價相對較高，原因為該等城市的物業售價通常高於石家莊、天津及西安。此外，我們於福州交付的福州淮安物業為別墅，其已確認平均售價高於其他類型的物業。我們2020年的預測毛利率預期相對低於截至2020年4月30日止四個月的毛利率，主要因我們預期交付一項大型物業項目的物業，即杭州久尚雲築，其預期於2020年餘下時間產生相對較低的利潤率。預期杭州久尚雲築的利潤率較低，因其土地收購成本較高以及地方政府採取價格控制措施。請參閱「監管概覽 — 購房限制及房價穩定措施 — (ii) 有關房價控制措施的地方法律法規」。

## 財務資料

於截至2019年12月31日止三個年度，物業管理服務的毛利率有所上升，主要是由於我們整合了在不同地區的物業管理附屬公司的資源，因而提高我們的集中管理能力以及加大了我們的成本管控力度。

我們物業租賃業務及管理諮詢服務的毛利率於往績記錄期間保持穩定。

### 財務收入

於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，我們的財務收入分別為人民幣268.7百萬元、人民幣213.9百萬元、人民幣100.4百萬元、人民幣27.9百萬元及人民幣21.2百萬元。我們的財務收入主要包括銀行存款產生的利息收入、向我們的合營企業及聯營公司墊付資金而產生的利息收入以及自第三方收取的利息。於往績記錄期間，我們的財務收入有所減少，主要是由於我們收取我們向若干合營企業及聯營公司作出的墊款的利息收入有所減少。根據《貸款通則》，只有金融機構可以從事發放貸款的業務，禁止非金融機構的公司之間進行貸款。截至2019年12月31日，我們停止向我們的合營企業及聯營公司以及第三方收取墊款利息，以降低被中國人民銀行處以罰款的可能性。請參閱「— 關聯方交易 — 與關聯方的結餘」。

### 其他收入及收益

其他收入及收益主要包括(i)議價購買收益；(ii)沒收按金；(iii)出售附屬公司收益；及(iv)其他。於2018年所確認的議價購買收益主要指我們以低於有關權益公平值淨額的價格向獨立第三方收購蘇州金輝新園置業有限公司49%股權及蘇州金輝華園置業有限公司的30%股權。於收購後，我們持有蘇州金輝新園置業有限公司的全部股權。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註38。沒收按金主要指我們向違反預售／銷售合同的若干潛在客戶收取的沒收按金。出售附屬公司收益主要指出售我們若干附屬公司收益。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註39。

下表載列所示期間我們的其他收入及收益的明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
議價購買收益.....	—	—	40,352	58.8	—	—	—	—	—	—
沒收按金.....	9,867	50.0	6,353	9.3	14,247	7.6	3,260	9.7	1,898	18.8
出售附屬公司收益.....	—	—	4,245	6.2	97,589	52.0	—	—	—	—
其他 <sup>(1)</sup> .....	9,854	50.0	17,627	25.7	75,805	40.4	30,298	90.3	8,207	81.2
總計.....	<u>19,721</u>	<u>100.0</u>	<u>68,577</u>	<u>100.0</u>	<u>187,641</u>	<u>100.0</u>	<u>33,558</u>	<u>100.0</u>	<u>10,105</u>	<u>100.0</u>



## 財務資料

附註：

- (1) 其他主要指(i)出售合營企業收益；(ii)為支持我們的發展及表彰我們做出的貢獻而自多個地方政府收取的一次性政府補貼；(iii)出售物業、廠房及設備項目收益；及(iv)出售理財產品所得收益。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括(i)促銷及廣告開支，其主要指與媒體廣告及促銷活動有關的已產生成本；(ii)僱員福利開支，其主要指支付予我們銷售及營銷人員的薪金；(iii)辦公室及物業管理開支，其主要指我們銷售辦公室日常經營及管理產生的開支；(iv)銷售開支，其主要指支付予第三方銷售代理的佣金；(v)折舊及攤銷，其主要指我們銷售及營銷人員所用設備及裝置的折舊及攤銷；(vi)差旅及招待開支；及(vii)售後服務開支，其主要指我們向客戶提供售後服務期間產生的開支。

下表載列所示期間銷售及分銷開支的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)											
促銷及廣告開支	135,033	31.1	157,942	30.4	242,023	31.4	54,684	24.0	34,533	23.9		
僱員福利開支	134,861	31.1	151,589	29.2	189,101	24.5	73,278	32.1	49,684	34.4		
辦公室及物業管理開支	69,466	16.0	86,899	16.7	138,345	17.9	25,564	11.2	23,294	16.1		
銷售開支	79,330	18.3	106,763	20.6	184,023	23.9	70,235	30.8	34,004	23.5		
折舊及攤銷	2,063	0.5	2,901	0.6	3,141	0.4	2,121	0.9	1,799	1.2		
差旅及招待開支	5,638	1.3	6,022	1.2	6,972	0.9	1,012	0.4	757	0.5		
售後服務開支	1,830	0.4	4,257	0.8	4,209	0.5	139	0.1	92	0.1		
其他 <sup>(1)</sup>	6,098	1.4	2,959	0.6	3,681	0.5	1,079	0.5	337	0.2		
總計	434,319	100.0	519,332	100.0	771,495	100.0	228,112	100.0	144,500	100.0		

附註：

- (1) 指準備促銷材料的開支、協助客戶進行物業註冊登記的開支、辦公室清潔開支以及僱員制服開支等雜項開支。

### 行政開支

行政開支主要包括(i)僱員福利開支，其主要指支付予我們行政人員的薪金；(ii)稅項及附加費，其主要指與我們所訂立的銷售合同有關的印花稅以及我們所租賃物業的物業稅；(iii)折舊及攤銷，其主要指我們辦公室及辦公室設備的折舊及攤銷；(iv)辦公室開支，其主要

## 財務資料

指我們行政人員在我們辦公室日常經營中所產生的開支；(v)專業諮詢開支，其主要指我們為提高經營效率而委聘的諮詢服務開支；(vi)銀行服務費用，其主要指雜項銀行服務開支；(vii)差旅及招待開支；及(viii)服務開支。

下表載列所示期間行政開支的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
僱員福利開支.....	286,221	48.0	406,683	51.2	492,548	49.9	117,916	42.7	99,196	38.8
稅項及附加費.....	48,220	8.1	72,374	9.1	98,240	9.9	24,954	9.0	21,873	8.5
折舊及攤銷.....	30,790	5.2	36,710	4.6	39,028	3.9	12,811	4.6	12,664	5.0
服務開支.....	27,545	4.6	35,756	4.5	50,920	5.2	10,481	3.8	12,036	4.7
辦公室開支.....	59,907	10.0	62,512	7.9	82,010	8.3	30,415	11.0	27,463	10.7
差旅及招待開支.....	65,233	10.9	74,039	9.3	85,499	8.7	20,127	7.3	19,904	7.8
專業諮詢開支.....	67,223	11.3	87,647	11.0	97,778	9.9	49,680	18.0	46,373	18.1
上市開支.....	—	—	—	—	9,544	1.0	—	—	7,163	2.8
銀行服務費用.....	8,292	1.4	9,099	1.1	15,890	1.6	6,937	2.5	6,759	2.7
其他 <sup>(1)</sup> .....	3,390	0.6	10,186	1.3	16,595	1.7	2,599	0.9	2,401	0.9
總計.....	<u>596,821</u>	<u>100.0</u>	<u>795,006</u>	<u>100.0</u>	<u>988,052</u>	<u>100.0</u>	<u>275,920</u>	<u>100.0</u>	<u>255,832</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 指若干行業協會的會費等雜項行政開支。

## 財務資料

### 融資成本

融資成本主要包括(i)貸款及借款、公司債券、資產抵押證券、優先票據及租賃負債的利息；及(ii)收入合約利息開支，指於收到銷售所得款項至交付相關物業期間包括於合約負債內就重大融資組成部分確認之利息開支，減去開發中物業直接相關的資本化利息。下表載列所示期間融資開支的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
銀行及其他借款的利息 . . . . .	2,192,856	3,070,800	3,647,405	1,103,505	1,427,561
收入合約利息開支 . . . . .	401,548	538,953	553,127	54,198	104,683
非按公平值計入損益的					
金融負債的利息開支總額 . . .	2,594,404	3,609,753	4,200,532	1,157,703	1,532,244
減：資本化利息 . . . . .	(2,249,840)	(3,038,244)	(3,705,669)	(1,118,775)	(1,433,750)
<b>總計 . . . . .</b>	<b>344,564</b>	<b>571,509</b>	<b>494,863</b>	<b>38,928</b>	<b>98,494</b>

## 財務資料

### 其他開支

其他開支主要包括(i)主要因若干不合規事件而產生的罰款及滯納金。請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 遵守法律法規」；(ii)主要因物業延遲交付而產生的賠償金及違約金。於截至2019年12月31日止三個年度，我們向客戶交付的三個物業出現延誤，因此產生賠償金及違約金。該等物業出現延誤主要乃由地方政府所實施的解決空氣污染及減少霧霾的措施所致。有關地方政府實施的導致項目延期的有關措施的詳情，請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能無法按時或在預算內交付我們的項目，或甚至根本無法完成」。於截至2020年4月30日止四個月，我們就與福州一個項目有關的一宗待決訴訟作出撥備。該項目的購房者就延遲獲得房產證向我們提出索償。請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 進行中的法律訴訟 — 有關購房者延遲獲得房產證的訴訟」；(iii)捐款；及(iv)因美元兌人民幣升值導致以美元計值的優先票據於截至2020年4月30日止四個月產生外匯虧損。下表載列所示期間其他開支的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
罰款及滯納金.....	5,087	14.7	19,540	19.2	4,214	8.6	914	3.6	900	0.8
賠償金及違約金.....	7,665	22.1	57,403	56.5	38,412	78.3	24,086	96.0	15,589	13.5
捐款.....	19,610	56.6	23,520	23.1	5,641	11.5	—	—	24,100	20.9
外匯虧損.....	—	—	—	—	—	—	—	—	74,618	64.6
其他 <sup>(1)</sup> .....	2,293	6.6	1,183	1.2	798	1.6	99	0.4	183	0.2
總計.....	34,655	100.0	101,646	100.0	49,065	100.0	25,099	100.0	115,390	100.0

附註：

(1) 指我們日常經營中產生的雜項開支及減值虧損。

### 投資物業公平值收益

投資物業公平值收益指投資物業公平值的變動，於綜合損益表中列賬。投資物業估值涉及運用專業判斷並需要使用若干基準及假設。投資物業公平值已變動且可能隨著中國的物業市場狀況繼續變動。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月的投資物業公平值收益分別為人民幣317.8百萬元、人民幣616.5百萬元、人民幣480.9百萬元及人民幣101.1百萬元。

### 按公平值計入損益的金融資產的公平值收益或損失

我們按公平值計入損益的金融資產主要為由中國金融機構所發行的理財產品。於往績記錄期間，我們購買若干低風險的理財產品，以讓我們的富餘現金實現合理較高於正常短

---

## 財務資料

---

期銀行存款的回報。我們按公平值計入損益的金融資產公平值收益由2017年的人民幣0.3百萬元增加至2018年的人民幣3.1百萬元，此乃由於我們於2018年購買更多短期理財產品，以更有效使用我們的富餘現金。我們於2019年及截至2020年4月30日止四個月分別錄得按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損人民幣0.3百萬元及公平值收益人民幣0.2百萬元，此乃由於公平值出現輕微波動。

申報會計師就本集團於往績記錄期間的歷史財務資料發出的意見載於本招股章程附錄一。按公平值計入損益的金融資產的公平值計量詳情(包括公平值等級)披露於本招股章程附錄一會計師報告的附註44。於往績記錄期間，截至各年末概無按公平值計入損益的金融資產於第三層級分類。

### 分佔合營企業溢利及虧損

我們透過設立合營企業與第三方物業開發商共同開發物業開發項目。我們的合營企業為我們擁有共同控制權的實體。由於該等合營業企通常因項目竣工及交付階段前產生的行政開支及其他開支錄得虧損，我們通常預期錄得分佔合營企業虧損。當各物業開發項目竣工及開始交付並產生回報時，我們通常開始錄得分佔溢利。我們分佔該等溢利或虧損於綜合損益表列賬為「分佔合營企業溢利及虧損」。我們於2017年及2019年及截至2020年4月30日止四個月分佔合營企業溢利分別為人民幣426.7百萬元、人民幣510.2百萬元及人民幣71.4百萬元，及我們於2018年分佔合營企業虧損為人民幣24.1百萬元。我們於2017年及2019年及截至2020年4月30日止四個月錄得分佔合營企業溢利，主要因我們蘇州、南京、重慶及揚州的合營企業相關項目完成及交付時錄得大量收入。我們於2018年錄得分佔合營企業虧損，因我們的大多數合營企業於2018年末完成施工，因此，並無交付任何物業及確認收益，因此，我們確認分佔虧損。

### 分佔聯營公司溢利及虧損

我們透過設立聯營公司與第三方物業開發商共同開發物業開發項目。由於該等聯營公司通常因項目竣工及交付階段前產生的行政開支及其他開支錄得虧損，我們通常預期錄得分佔聯營公司虧損。當各物業開發項目竣工及開始交付物業並產生收益時，我們通常開始錄得分佔溢利。我們分佔該等溢利或虧損於綜合損益表列賬為「分佔聯營公司溢利及虧損」。我們於2017年錄得分佔聯營公司溢利人民幣54.3百萬元，並於2018年及2019年及截至2019年及2020年4月30日止四個月分別錄得分佔聯營公司虧損人民幣65.7百萬元、人民幣68.8百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣19.3百萬元。我們於2017年錄得分佔聯營公司溢利，因西安的一家聯營公司開發的項目於2017年竣工並交付。於2018年及2019年，聯營公司開發的項目並未竣工及交付，及因此於2018年及2019年有關聯營公司未確認任何收益。因此，我們就聯營公司開發的該等項目錄得虧損。我們分佔聯營公司的虧損於2018年至2019年有所增加，乃由於聯營公司開發的項目數目於2018年至2019年增加所致。我們分佔聯營公司的虧損自截

## 財務資料

至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月有所增加，乃由於聯營公司開發中的項目數目自截至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月增加所致。

### 所得稅開支

所得稅開支指中國附屬公司應付的企業所得稅及土地增值稅。我們用(a)中國企業所得稅加遞延所得稅之和除以(b)所得稅前利潤減土地增值稅之差的商計算實際企業所得稅率(扣減土地增值稅的稅務影響)。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的實際企業所得稅率分別為20.0%、21.3%、22.3%及33.1%。於截至2019年12月31日止三個年度，我們實際所得稅率(扣減土地增值稅的稅務影響)的輕微波動主要是由於分佔合營企業及聯營公司的損益的影響所致。於截至2019年12月31日止三個年度，我們的實際企業所得稅率為25%(中國適用的統一企業所得稅率)以下，原因為(i)根據中國西部稅務政策，我們的兩間附屬公司(即重慶金輝長江及重慶金輝長江資產管理有限公司)有權自2011年至2030年間享有15%的優惠稅率；及(ii)我們豁免為於合營企業及聯營公司的投資繳納所得稅。較之截至2019年12月31日止三個年度，截至2020年4月30日止四個月我們的實際企業所得稅率較高，此乃受截至2020年4月30日止四個月產生的與以美元計值的優先票據有關的匯兌虧損(就中國企業所得稅而言，其不可扣減)影響。請參閱「各期間經營業績比較—其他開支」。下表載列所示期間所得稅開支的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
即期稅項：					
中國企業所得稅	920,395	1,314,035	1,375,919	445,342	279,153
中國土地增值稅	690,879	726,731	1,107,069	162,812	78,093
遞延稅項	(363,836)	(690,306)	(604,160)	(217,315)	(189,112)
總計	<u>1,247,438</u>	<u>1,350,460</u>	<u>1,878,828</u>	<u>390,839</u>	<u>168,134</u>

於往績記錄期間，概無受到有關稅務部門就稅項差額處以的重大罰款，亦無與相關稅務部門存有任何具爭議或未解決之重要事項。

### 年／期內利潤

鑒於上述，我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年及2020年4月30日止四個月分別錄得利潤人民幣2,221.3百萬元、人民幣2,299.9百萬元、人民幣2,690.0百萬元、人民幣531.8百萬元及人民幣182.0百萬元。

### 稅項

#### 開曼群島

我們為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。根據開曼群島現行法律，我們無須在開曼群島繳納所得稅或資本利得稅。

#### 香港

由於於往績記錄期間我們並無於香港產生任何應課稅溢利，故我們無須就香港利得稅作出撥備。

#### 中國

##### 中國企業所得稅

根據相關中國法律法規，統一25%企業所得稅稅率一般適用於外資企業及內資企業，惟特殊優惠稅率適用的情況除外。我們大部分附屬公司均按25%之企業所得稅稅率繳稅。根據中國西部稅務政策，我們兩間附屬公司(即重慶金輝長江以及重慶金輝長江資產管理有限公司)有權自2011年至2030年間享有15%的優惠稅率。此外，我們的資金預期將留置於中國用於經營，且我們預期中國附屬公司於可見未來不會分派有關盈利。因此，無需就應付非中國居民企業投資者股息而作出之預扣稅確認遞延所得稅。

##### 土地增值稅

根據中國法律法規，我們的中國附屬公司須繳納各項目所在地的地方政府釐定之土地增值稅。土地增值稅按土地價值升幅(即銷售物業之所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業發展開支))以介乎30%-60%之累進稅率計算。

### 各期間經營業績比較

#### 截至2020年4月30日止四個月與截至2019年4月30日止四個月比較

#### 收入

我們的收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣4,454.1百萬元減少34.2%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣2,929.2百萬元，主要反映以下各項：

- **物業開發及銷售收入減少。**物業開發及銷售收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣4,152.3百萬元減少33.2%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣2,773.2百萬元，主要是由於已交付的總建築面積有所減少。交付的總建築面積有所減少乃主要因交付的住宅物業的總建築面積有所減少，此被商業物業已交付的總建築面積

## 財務資料

增加部分抵銷。減少部分亦由於我們的已確認平均售價自截至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月有所下跌所致。物業開發及銷售收入取決於相關期間已交付物業的已交付總建築面積及每平方米已確認平均售價。我們的建築面積因交付時間、項目規模及其所處的開發階段而在各期間出現波動。同時，已交付物業的已確認平均售價主要因我們已開發及出售物業項目所在城市和地區物業的售價而在各期間出現波動。較2019年同期，於截至2020年4月30日止四個月交付的住宅物業的總建築面積有所減少，因較2019年同期，我們計劃於截至2020年4月30日止四個月交付更少的住宅物業。於截至2019年4月30日止四個月，我們主要交付福州的瓏園項目及福州淮安、蘇州的蘇州優步水岸及連雲港的連雲港四季金輝的若干住宅物業，而於截至2020年4月30日止四個月，我們主要交付西安的西安金輝環球廣場(二期)、石家莊的石家莊優步大道及天津的天津湖岸花園的若干住宅物業。就商業物業而言，較2019年同期，於截至2020年4月30日止四個月交付的商業物業的總建築面積有所增加，主要因我們於2020年4月交付西安大規模商用公寓項目西安金輝環球廣場的若干商用公寓。總體而言，我們已交付的物業的總建築面積由截至2019年4月30日止四個月的210,221平方米減少至截至2020年4月30日止四個月的168,816平方米。我們的已確認每平方米平均售價由截至2019年4月30日止四個月的約人民幣19,752元減少至截至2020年4月30日止四個月的約人民幣16,428元，主要因我們於截至2019年4月30日止四個月交付蘇州及福州的若干物業，其已確認每平方米平均售價相對高於我們於截至2020年4月30日止四個月於石家莊、天津及西安交付的物業。蘇州及福州的物業售價通常高於石家莊、天津及西安。此外，我們所交付福州的福州淮安的物業為別墅，其已確認平均售價通常高於其他的物業類型。

- **物業管理服務收入減少。**截至2019年4月30日止四個月的物業管理服務收入為人民幣172.1百萬元。作為2019年12月重組的一部分，我們出售物業管理服務業務，因此，於截至2020年4月30日止四個月我們並無錄得物業管理服務收入。請參閱「歷史、重組及公司架構 — 重組 — 出售北京金輝錦江及西安金輝廣場商業物業管理」。
- **物業租賃收入增加。**物業租賃收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣106.3百萬元增加12.9%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣120.0百萬元，主要因(i)我們的投資物業組合於2019年4月30日後進一步擴大，新投資物業增加，例如蘇州淺灣商業中心；及(ii)相關城市的現行市況導致若干投資物業的平均租金及整體出租率上升。



---

## 財務資料

---

- **管理諮詢服務收入增加。**管理諮詢服務收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣23.4百萬元增加53.7%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣35.9百萬元，主要由於我們所提供管理諮詢服務的合營企業及聯營公司開發的項目數量有所增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本由截至2019年4月30日止四個月的人民幣3,206.1百萬元減少33.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣2,149.5百萬元，與自截至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月所交付的總建築面積減少相一致。我們的銷售成本佔我們收入的百分比於截至2019年4月30日止四個月保持穩定，為72.0%，及截至2020年4月30日止四個月保持穩定，為73.4%。

### 毛利及毛利率

鑒於上述，我們的毛利由截至2019年4月30日止四個月的人民幣1,248.0百萬元減少37.5%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣779.7百萬元。我們的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的28.0%下降至截至2020年4月30日止四個月的26.6%。有關下降乃主要由於我們物業開發及銷售的毛利率由截至2019年4月30日止四個月的26.7%降至截至2020年4月30日止四個月的22.8%，因我們於截至2019年4月30日止四個月交付蘇州及福州的若干物業，及於截至2020年4月30日止四個月交付石家莊、天津及西安的若干物業。蘇州及福州交付的物業的毛利率因已確認平均售價相對較高而相對高於石家莊、天津及西安交付的物業。蘇州及福州的已確認平均售價較高是因為該等城市的物業售價通常高於石家莊、天津及西安。此外，我們所交付福州的福州淮安的物業為別墅，其已確認平均售價高於其他的物業類型。

### 財務收入

我們的財務收入由截至2019年4月30日止四個月的人民幣27.9百萬元減少24.2%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣21.2百萬元，主要是由於我們向若干合營企業及聯營公司及第三方所作墊款的利息收入有所減少。截至2019年12月31日，我們不再向合營企業及聯營公司及第三方就墊款收取利息。請參閱「關聯方交易—與關聯方的結餘」。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣33.6百萬元減少69.9%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣10.1百萬元，主要是由於出售若干理財產品錄得的收益減少。我們於2019年出售了很大一部分理財產品，及於截至2020年4月30日止四個月並無購買其他理財產品。因此，於截至2020年4月30日止四個月我們自出售理財產品錄得的收益較2019年同期有所減少。請參閱「業務—風險管理及內部控制」。

---

## 財務資料

---

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2019年4月30日止四個月的人民幣228.1百萬元減少36.7%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣144.5百萬元，主要是由於促銷及廣告開支減少，與(i)我們新推出的物業項目減少一致；及(ii)我們因新型冠狀病毒肺炎流行病而減少銷售及營銷活動所導致。

### 行政開支

我們的行政開支由截至2019年4月30日止四個月的人民幣275.9百萬元減少7.3%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣255.8百萬元，主要是由於(i)印花稅及物業稅的稅項及附加費有所減少；及(ii)我們營運所在的城市實施優惠政府政策，以降低新型冠狀病毒肺炎流行病爆發期間企業的財務負擔，因此我們獲豁免繳納僱員的部分社會福利保險供款。

### 融資成本

我們的融資成本由截至2019年4月30日止四個月的人民幣38.9百萬元增加153.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣98.5百萬元，主要是由於銀行及其他借款、優先票據、公司債券及租賃負債的利息開支增加，與我們於截至2020年4月30日止四個月為滿足物業開發項目的融資需求上升，而作出的借款增加相一致，部分融資成本被資本化利息開支的相應增加所抵銷。

### 其他開支

我們的其他開支由截至2019年4月30日止四個月的人民幣25.1百萬元增加359.7%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣115.4百萬元，主要是由於(i)於截至2020年4月30日止四個月為抗擊新型冠狀病毒肺炎流行病作出的捐款增加；(ii)有關我們以美元計值的優先票據因截至2020年4月30日止四個月美元兌人民幣升值產生的外匯虧損；及(iii)就未決裁決計提的撥備人民幣15.0百萬元。請參閱「業務—法律訴訟及合規—進行中的法律訴訟—有關購房者延遲獲得房產證的訴訟」。

### 投資物業公平值收益

我們的投資物業公平值收益由截至2019年4月30日止四個月的人民幣251.9百萬元減少59.9%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣101.1百萬元，主要是由於於截至2019年4月30日止四個月的投資物業組合增加了蘇州淺灣商業中心，因此，我們於截至2019年4月30日止四個月較2020年同期錄得相對較高的物業增值水平。

### 分佔合營企業溢利及虧損

截至2019年4月30日止四個月，我們錄得分佔合營企業虧損人民幣60.9百萬元，是由於截至2019年4月30日止四個月我們的合營企業未完成及交付任何物業。截至2020年4月30日止四個月，我們錄得分佔合營企業溢利人民幣71.4百萬元，是由於截至2020年4月30日止四個月，我們於揚州的合營企業竣工及交付若干物業。

### 分佔聯營公司虧損

我們分佔聯營公司虧損由截至2019年4月30日止四個月的人民幣6.6百萬元增加191.1%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣19.3百萬元。截至2019年及2020年4月30日止四個月，聯營公司開發的項目並未竣工及交付，因此我們就該等項目錄得虧損。我們分佔聯營公司的虧損自截至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月有所增加，乃由於聯營公司開發中的項目數目自截至2019年4月30日止四個月至截至2020年4月30日止四個月增加所致。

### 所得稅前利潤

鑒於上述，我們的所得稅前利潤由截至2019年4月30日止四個月的人民幣922.6百萬元減少62.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣350.1百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2019年4月30日止四個月的人民幣390.8百萬元減少57.0%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣168.1百萬元，主要是由於物業開發及銷售產生的收益減少導致應課稅收入及土地增值稅減少。

### 期內利潤

鑒於上述，我們的期內利潤由截至2019年4月30日止四個月的人民幣531.8百萬元減少65.8%至截至2020年4月30日止四個月的人民幣182.0百萬元。

## 2019年與2018年比較

### 收入

我們的收入由2018年的人民幣15,971.2百萬元增加62.6%至2019年的人民幣25,963.1百萬元，主要反映以下各項：

- **物業開發及銷售收入增加。**物業開發及銷售收入由2018年的人民幣15,149.8百萬元增加65.3%至2019年的人民幣25,037.5百萬元，主要是由於已交付的總建築面積自2018年至2019年有所增加，以及已確認平均售價自2018年至2019年有所增加。我們已交付的物業的總建築面積由2018年的1,283,899平方米增加至2019年的1,780,617平方米，主要是由於上海、重慶、福州及瀋陽等城市的已售及已交付物業數量增加。我們的已確認每平方米平均售價由2018年的約人民幣11,800元增加至2019年的約人民幣14,061元，主要是由於交付已確認每平方米平均售價相對較高的若干物業，例如上海金輝天萃苑，其已確認每平方米平均售價較中國其他城市較高，與上海物業市價相對較高一致。
- **物業管理服務收入增加。**物業管理服務收入由2018年的人民幣480.5百萬元增加7.6%至2019年的人民幣517.2百萬元，主要是由於我們自2018年至2019年向其提供物業管

---

## 財務資料

---

理服務的物業的總建築面積有所增加。為將我們資源主要集中於物業開發及銷售上，我們出售我們物業管理服務業務作為重組的一部分，而有關出售於2019年12月完成。請參閱「歷史、重組及公司架構」。因此，我們於截至2020年4月30日止四個月並無錄得任何物業管理服務收入。

- **物業租賃收入增加。**物業租賃收入由2018年的人民幣279.0百萬元增加26.4%至2019年的人民幣352.8百萬元，主要是由於若干投資物業的租金收入增加，如北京金輝大廈租金收入增加是因為其出租率自2018年起大幅提高，而西安金輝環球廣場(B棟)的租金收入增加因為其於2018年4月起開始營運。
- **管理諮詢服務收入減少。**管理諮詢服務收入由2018年的人民幣61.8百萬元輕微減少10.0%至2019年的人民幣55.6百萬元，此乃由於我們所提供管理諮詢服務的合營企業或聯營公司開發的若干項目於2019年竣工並交付，致使於2019年由我們提供有關服務的項目數量有所減少。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2018年的人民幣11,145.7百萬元增加82.1%至2019年的人民幣20,300.9百萬元，主要是由於我們的業務規模大幅擴大，這可以通過自2018年至2019年所交付的總建築面積增加得以佐證。我們的銷售成本佔我們收入的百分比由2018年的69.8%增加至2019年的78.2%，其主要由於土地收購成本增加所致，這可以通過所交付的每平方米平均土地收購成本由2018年的人民幣2,692元增加至2019年人民幣5,120元有所反映。

### 毛利及毛利率

鑒於上述，我們的毛利由2018年的人民幣4,825.5百萬元增加17.3%至2019年的人民幣5,662.2百萬元。我們的毛利率由2018年的30.2%下降至2019年的21.8%。有關下降主要是由於因已交付每平方米的平均成本增幅超過每平方米的平均售價增幅，我們物業開發及銷售的毛利率由2018年29.2%下降至2019年的20.7%。已交付每平方米平均成本增加乃主要由於已確認土地收購成本增加，而有關已交付項目所在城市(如南京及上海)的土地收購成本相對較高。

### 財務收入

我們的財務收入由2018年的人民幣213.9百萬元減少53.1%至2019年的人民幣100.4百萬元，主要是由於我們向若干合營企業及聯營公司及第三方所作墊款的利息收入有所減少。截至2019年12月31日，我們不再向合營企業及聯營公司及第三方就墊款收取利息。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2018年的人民幣68.6百萬元增加173.5%至2019年的人民幣187.6百萬元，主要是由於於2019年出售若干附屬公司錄得收益，主要包括出售連雲港天峻置地

---

## 財務資料

---

有限公司(或連雲港天峻)，而我們錄得出售收益人民幣88.5百萬元。我們於2019年7月向福建通明瑞達實業有限公司出售連雲港天峻的全部股權。我們決定出售連雲港天峻，因(i)我們預期開發成本會增加，與建築及勞工成本增加相一致；(ii)我們可能無法自此項目產生預期回報，主要由於此項目的位置以及2019年上半年當地政府採取價格控制措施。於2019年，我們向福州金惠物業管理有限公司(一間由最終控股股東間接全資擁有的公司)出售北京金輝錦江及其附屬公司及分公司的全部股權，代價為人民幣27.0百萬元。代價乃參考已出售股權的公平值釐定。請參閱「歷史、重組及公司架構—重組—出售北京金輝錦江及西安金輝廣場」。除外之外，還有另一項交易被視為出售附屬公司，原因為我們因其他股東作出的額外注資而失去該附屬公司的控制權。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註39。我們亦錄得出售若干理財產品的收益。請參閱「業務—風險管理及內部控制」。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2018年的人民幣519.3百萬元增加48.6%至2019年的人民幣771.5百萬元，主要是由於(i)促銷及廣告開支增加，其與我們新推出的物業項目增加一致；(ii)物業銷售及交付增加導致已確認銷售開支增加；及(iii)僱員福利開支及辦公室及物業管理開支增加，其與我們業務擴張是一致的。

### 行政開支

我們的行政開支由2018年的人民幣795.0百萬元增加24.3%至2019年的人民幣988.1百萬元，主要是由於我們業務擴張，導致僱員福利開支增加，主要是由於管理人員及行政人員數量增加、附加費、辦公室開支、服務費、差旅及招待開支以及其他雜項開支整體增加。此外，我們於2019年產生上市開支人民幣9.5百萬元。

### 融資成本

我們的融資成本由2018年的人民幣571.5百萬元減少13.4%至2019年的人民幣494.9百萬元，主要是由於撥付項目工程所用資金需求增加而導致其相關的資本化利息增加，部分被有關貸款及借款的利息增加所抵銷。

### 其他開支

我們的其他開支由2018年的人民幣101.6百萬元減少51.7%至2019年的人民幣49.1百萬元，主要是由於(i)於2019年捐款減少；(ii)因我們加強內部控制工作使引致罰款及附加費的事件數量減少；及(iii)我們於2018年為延遲交付的項目而交付的賠償金及違約金減少，這主要是由於當地政府為控制霧霾要求暫停施工導致的項目延遲。多個地方政府制定了解決空氣污染問題及減少霧霾的措施，包括與施工活動相關的措施。為遵循該等措施，與土方工程及

---

## 財務資料

---

主要工程有關的施工活動可能不時受到影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能無法按時或在預算內交付我們的項目，或甚至根本無法完成。」

### **投資物業公平值收益**

我們的投資物業公平值收益由2018年的人民幣616.5百萬元減少22.0%至2019年的人民幣480.9百萬元，主要是由於西安金輝環球廣場(B棟)工程於2018年完工，因此，相比2019年，我們於2018年錄得相對高的增值水平。

### **分佔合營企業溢利及虧損**

於2018年，我們錄得分佔合營企業虧損人民幣24.1百萬元，是由於於2018年我們的合營企業未完成及交付任何物業。於2019年，我們錄得分佔合營企業溢利人民幣510.2百萬元，是由於於2019年，南京及重慶的合營企業完成並交付若干物業。

### **分佔聯營公司虧損**

我們分佔聯營公司虧損由2018年的人民幣65.7百萬元增加4.7%至2019年的人民幣68.8百萬元。於2018年及2019年，聯營公司開發的項目並未竣工及交付，因此我們就該等項目錄得虧損。我們分佔聯營公司的虧損於2018年至2019年有所增加，乃由於聯營公司未完成開發的項目數目於2018年至2019年增加所致。

### **所得稅前利潤**

鑒於上述，我們的所得稅前利潤由2018年的人民幣3,650.3百萬元增加25.2%至2019年的人民幣4,568.8百萬元。

### **所得稅開支**

我們的所得稅開支由2018年的人民幣1,350.5百萬元增加39.1%至2019年的人民幣1,878.8百萬元，主要是由於物業開發及銷售產生的收益增加導致應課稅收入及土地增值稅增加。

### **年內利潤**

鑒於上述，我們的年內利潤由2018年的人民幣2,299.9百萬元增加17.0%至2019年的人民幣2,690.0百萬元。

---

## 財務資料

---

### 2018年與2017年比較

#### 收入

我們的收入由2017年的人民幣11,776.6百萬元增加35.6%至2018年的人民幣15,971.2百萬元，主要反映以下各項：

- **物業開發及銷售收入增加。**我們的物業開發及銷售收入由2017年的人民幣11,286.0百萬元增加34.2%至2018年的人民幣15,149.8百萬元，主要是由於2017年至2018年已交付總建築面積增加及2017年至2018年已確認平均售價提高。已交付物業的總建築面積由2017年的1,101,092平方米增加至2018年的1,283,899平方米，主要是由於重慶、福州、上海及連雲港等城市已售及已交付物業數量增加。已確認每平方米平均售價由2017年的約人民幣10,250元上漲至2018年的約人民幣11,800元，主要是由於交付已確認每平方米平均售價相對較高的若干物業，如福州淮安(其已確認每平方米平均售價相對較高乃因交付的物業包含別墅)所致。
- **物業管理服務收入增加。**我們的物業管理服務收入由2017年的人民幣357.1百萬元增加34.6%至2018年的人民幣480.5百萬元，主要歸因於我們為其提供物業管理服務的物業的總建築面積自2017年至2018年有所增加。
- **物業租賃收入增加。**我們的物業租賃收入由2017年的人民幣125.7百萬元增加122.0%至2018年的人民幣279.0百萬元，主要因2017年年中我們開始出租位於北京黃金地段的辦公樓北京金輝大廈。因此，北京金輝大廈於2017年產生租金收入的期間短於2018年。
- **管理諮詢服務收入增加。**我們的管理諮詢服務收入由2017年的人民幣7.9百萬元增加682.3%至2018年的人民幣61.8百萬元，主要是由於我們向其提供管理諮詢服務的合營企業及聯營公司數量增加。

#### 銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣7,984.9百萬元增加39.6%至2018年的人民幣11,145.7百萬元，主要是由於物業開發及銷售的銷售成本增加。我們的物業開發及銷售的銷售成本由2017年的人民幣7,664.8百萬元增加40.0%至2018年的人民幣10,728.6百萬元，主要是由於(i)2017年至2018年的已交付總建築面積增加；(ii)已交付物業數量增加導致建築成本增加；及(iii)所交付每平方米平均土地收購成本由2017年的人民幣2,141元增加至2018年的人民幣2,692元，從而反映出土地收購成本增加。

#### 毛利及毛利率

鑒於上述，我們的毛利由2017年的人民幣3,791.7百萬元增加27.3%至2018年的人民幣4,825.5百萬元。我們的毛利率由2017年的32.2%下降至2018年的30.2%。有關下降主要是由於

---

## 財務資料

---

因已交付每平方米的平均成本增幅超過已確認每平方米的平均售價增幅，我們物業開發及銷售的毛利率由2017年的32.1%下降至2018年的29.2%。已交付每平方米平均成本增加乃主要由於我們就於土地收購成本相對較高的城市（如福州及上海）所交付的項目確認土地收購成本增加。

### 財務收入

我們的財務收入由2017年的人民幣268.7百萬元減少20.4%至2018年的人民幣213.9百萬元，原因為我們已自2018年6月30日起停止對由我們向兩家合營企業及聯營公司提供的相關資金收取利息。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2017年的人民幣19.7百萬元增加247.7%至2018年的人民幣68.6百萬元，主要歸因於2018年收購蘇州金輝新園置業有限公司及蘇州金輝華園置業有限公司的議價購買錄得收益，部分被2018年因違反預售／銷售合同的客戶減少而導致沒收的按金減少所抵銷。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2017年的人民幣434.3百萬元增加19.6%至2018年的人民幣519.3百萬元，主要歸因於(i)因物業銷售及交付增加導致已確認銷售開支增加；(ii)辦公及物業管理開支及僱員福利開支增加，主要由於因業務擴張導致銷售辦事處及銷售人員的數量增加；及(iii)促銷及廣告開支增加，因我們加大銷售及營銷力度以促銷新推出的物業項目。

### 行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣596.8百萬元增加33.2%至2018年的人民幣795.0百萬元，主要是由於(i)僱員福利開支增加，其與我們的行政僱員人數增加一致；(ii)附加費增加，主要因為我們物業銷售額及租金收入增加而導致的印花稅及房產稅增加；及(iii)因我們聘請第三方服務供應商完善產品設計，以成立標準化產品系列導致專業諮詢開支增加。

### 融資成本

我們的融資成本由2017年的人民幣344.6百萬元增加65.9%至2018年的人民幣571.5百萬元，主要是由於銀行及其他借款的利息開支、公司債券、資產抵押證券及租賃負債的增加，與我們於2018年增加借款以滿足物業開發項目融資需求從而支持我們的業務發展一致，部分被資本化利息開支的相應增加所抵銷。



---

## 財務資料

---

### 其他開支

我們的其他開支由2017年的人民幣34.7百萬元增加193.3%至2018年的人民幣101.6百萬元，主要是由於我們於2018年為一個項目的延遲交付支付賠償金及違約金。這是由於當地政府為減少霧霾要求暫停施工導致的項目延遲。

### 投資物業公平值收益

我們的投資物業公平值收益由2017年的人民幣317.8百萬元增加94.0%至2018年的人民幣616.5百萬元，主要是由於相比2017年，我們西安金輝環球廣場(B棟)於2018年完工，因此，我們於2018年錄得更大升值。

### 分佔合營企業溢利及虧損

我們於2017年錄得分佔合營企業溢利人民幣426.7百萬元，主要因我們蘇州的一間合營企業於2017年相關項目完成及交付時錄得大量溢利。我們於2018年錄得分佔合營企業虧損人民幣24.1百萬元，因我們的合營企業於2018年未完成及交付任何物業。

### 分佔聯營公司溢利及虧損

我們於2017年錄得分佔聯營公司溢利人民幣54.3百萬元，並於2018年錄得分佔聯營公司虧損人民幣65.7百萬元，原因為我們與西安的一家聯營公司開發的項目於2017年竣工並交付，因此我們從中獲益。於2018年，聯營公司開發的項目並未竣工及交付，因此我們並未確認收益。

### 所得稅前利潤

鑒於上述，我們的所得稅前利潤由2017年的人民幣3,468.8百萬元增加5.2%至2018年的人民幣3,650.3百萬元。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣1,247.4百萬元增加8.3%至2018年的人民幣1,350.5百萬元，主要是由於物業開發及銷售收入增加令應課稅收入增加及土地增值稅增加。

### 年內利潤

鑒於上述，我們的年內利潤由2017年的人民幣2,221.3百萬元增加3.5%至2018年的人民幣2,299.9百萬元。

## 財務資料

### 若干綜合財務狀況表項目的描述

#### 開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。我們按成本(包括土地成本、建設成本、借款成本、專業費用及該等物業於開發期產生的直接應佔其他成本)與可變現淨值中的較低者呈列開發中物業。物業於竣工時轉撥至持作出售的竣工物業。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們開發中物業的價值分別為人民幣44,645.8百萬元、人民幣66,994.0百萬元、人民幣86,103.7百萬元及人民幣94,264.4百萬元。於往績記錄期間，我們的開發中物業增加主要是由於我們物業開發活動的擴張。

於往績記錄期間，開發中物業的價值乃於各期末評估而得。於往績記錄期間，我們就開發中物業作出減值撥備，主要是由於我們就該等物業項目已產生及預期產生的每平方米開發成本高於彼等的估計可變現淨值，可變現淨值乃經參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支，或由管理層根據現行市況估計而釐定。開發中物業的減值撥備由截至2017年12月31日的人民幣138.1百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣427.8百萬元，主要是因為我們於2018年就上海及南京若干大型項目計提減值撥備。開發中物業的減值撥備金額由截至2018年12月31日的人民幣427.8百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣269.4百萬元，且截至2020年4月30日穩定在人民幣269.4百萬元，主要是因為上述上海及南京項目已竣工，有關減值撥備轉撥至持作出售的竣工物業的減值撥備。在日後不利的市況下或因相關地方政府的房價管控措施，我們日後可能作出減值撥備或產生進一步減值虧損(如有)或處於相似水準。請參閱「監管概覽 — 購房限制及房價穩定措施 — (ii) 有關房價控制措施的地方法律法規」。我們的董事認為於往績記錄期間就各期末對開發中物業作出的減值撥備充足。下表載列截至所示日期開發中物業的減值撥備變動：

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
		(人民幣千元)		
於年／期初.....	—	(138,090)	(427,807)	(269,411)
減值虧損.....	(138,090)	(289,717)	(183,913)	—
轉撥至持作出售的竣工物業減值虧損.....	—	—	342,309	—
於年／期末.....	<u>(138,090)</u>	<u>(427,807)</u>	<u>(269,411)</u>	<u>(269,411)</u>

截至2020年8月31日，人民幣3,314.6百萬元或我們截至2020年4月30日開發中物業的3.5%，已轉撥至持作出售的竣工物業中。

## 財務資料

### 持作出售的竣工物業

持作出售的竣工物業指各年末仍未出售並按成本與可變現淨值中的較低者呈列的竣工物業。持作出售的竣工物業的成本由未出售物業應佔產生的總成本分攤釐定。可變現淨值乃經參考預期最終可變現的價格，減銷售物業將產生的估計成本釐定。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們持作出售的竣工物業分別為人民幣4,687.9百萬元、人民幣5,504.5百萬元、人民幣8,884.7百萬元及人民幣11,009.5百萬元。於往績記錄期間，我們持作出售的竣工物業有所增加，與我們物業開發活動擴張一致。

於往績記錄期間，持作出售的竣工物業的價值乃於各期末評估而得。於往績記錄期間，我們就持作出售的竣工物業作出減值撥備，主要是由於我們就該等物業項目已產生的每平方米開發成本高於彼等的估計可變現淨值，可變現淨值乃經參考於一般業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支，或由管理層根據現行市況估計而釐定。我們就持作出售的竣工物業作出的減值撥備由截至2017年12月31日的人民幣347.5百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣252.2百萬元，主要是因為2017年已作出減值撥備的重慶、福州及淮安若干項目的物業隨後於2018年售出。持作出售的竣工物業的減值撥備金額由截至2018年12月31日的人民幣252.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣523.8百萬元，主要是因為重慶物業售價降低而對重慶金輝城及重慶中央銘著作出物業減值撥備。因上述的重慶項目為大型項目且按期交付，我們於2019年12月31日經參考該等項目近期已預售的物業的預售價重估其估計可變現淨值，並就該等兩個項目的持作出售的竣工物業額外作出人民幣229.4百萬元的減值撥備。持作出售的竣工物業的減值撥備由截至2019年12月31日的人民幣523.8百萬元減少至截至2020年4月30日的人民幣481.6百萬元，主要是因為截至2019年12月31日已作出減值撥備的上海、重慶及西安若干項目的物業隨後於截至2020年4月30日止四個月售出。我們的董事認為於往績記錄期間就各期末對持作出售的竣工物業作出的減值撥備充足。在日後不利的市況下或因相關地方政府的房價管控措施，我們日後可能作出減值撥備或產生進一步減值虧損(如有)或處於相似水準。下表載列截至所示日期持作出售的竣工物業的減值撥備變動：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	(人民幣千元)			
於年／期初.....	(445,547)	(347,528)	(252,164)	(523,781)
撤銷減值虧損.....	104,591	114,279	335,987	42,153
轉撥自開發中物業的減值虧損.....	—	—	(342,309)	—
減值虧損.....	(6,572)	(18,915)	(265,295)	—
於年／期末.....	(347,528)	(252,164)	(523,781)	(481,628)

## 財務資料

截至2020年8月31日，我們已售出約人民幣5,579.4百萬元，或50.7%截至2020年4月30日持作出售的竣工物業。

### 投資物業

投資物業是我們主要為租金收入及為資本增值而保留的物業。我們投資物業各自的公平值有所波動，並根據現行物業市況很大可能繼續有所波動。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們投資物業的公平值分別為人民幣8,725.1百萬元、人民幣9,735.3百萬元、人民幣10,506.2百萬元及人民幣10,616.7百萬元。我們投資物業的公平值於往績記錄期增加乃主要是由於(i)我們的投資物業組合不斷擴大，例如於2019年新增蘇州淺灣商業中心及西安金輝世界城G棟；及(ii)投資物業公平值升值。

### 貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括就我們投資物業應收我們租戶的租金、應收客戶未付服務費以及應收我們物業買方的貿易款項。我們的貿易應收款項由截至2017年12月31日的人民幣103.6百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣144.7百萬元，與我們的業務增長一致。我們的貿易應收款項隨後大幅降至截至2019年12月31日的人民幣25.4百萬元，並進一步下降至截至2020年4月30日的人民幣22.9百萬元，因為我們於2019年12月出售物業管理業務。

我們的貿易應收款項為無抵押及不計息，貿易應收款項的賬面值與彼等公平值相若。下表載列貿易應收款項截至所示日期的賬齡分析。

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年 4月30日
		(人民幣千元)		
一年內.....	92,574	114,935	19,092	17,674
一至三年.....	7,583	27,697	3,551	2,477
三年以上.....	3,450	2,078	2,717	2,707
總計.....	<u>103,607</u>	<u>144,710</u>	<u>25,360</u>	<u>22,858</u>

## 財務資料

下表載列按業務線劃分的貿易應收款項截至所示日期的明細：

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
物業開發及銷售 .....	68,921	99,089	9,921	3,864
物業管理服務 .....	36,820	41,175	—	—
物業租賃 .....	2,263	7,663	16,804	20,529
減：減值 .....	(4,396)	(3,217)	(1,365)	(1,536)
<b>總計</b> .....	<b>103,607</b>	<b>144,710</b>	<b>25,360</b>	<b>22,858</b>

我們物業開發及銷售所得貿易應收款項由2018年12月31日至2019年12月31日有所減少，主要由於我們於2019年底出售的竣工物業有所減少，導致我們錄得將收取買家的相關分期付款的貿易應收款項減少。我們於各年末使用撥備矩陣進行減值分析，以計量信貸虧損。撥備矩陣乃根據貿易應收款項預期年限的歷史已觀察違約率而釐定，並就前瞻性估計作出調整。於各報告日期的歷史已觀察違約率為最新數據，而前瞻性估計的變動已獲分析。鑒於上述，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，我們的貿易應收款項減值撥備分別為人民幣4.4百萬元、人民幣3.2百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.5百萬元。

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的貿易應收款項的周轉天數分別為3.5天、2.8天、1.2天及1.0天。下表載列按業務線劃分的貿易應收款項周轉天數截至所示日期的明細：

	截至12月31日止年度			截至2020年 4月30日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	
	(天)			
物業開發及銷售 .....	2.5	2.0	0.8	0.3
物業管理服務 .....	37.2	29.6	不適用	不適用
物業租賃 .....	13.0	6.5	12.7	18.9
<b>總計</b> .....	<b>3.5</b>	<b>2.8</b>	<b>1.2</b>	<b>1.0</b>

我們的貿易應收款項的周轉天數乃按照有關期間期初及期末貿易應收款項的平均值除以收益再乘以有關期間的天數計算。就我們的物業開發及銷售業務而言，物業通常為預售物業，我們並無錄得任何貿易應收款項。就竣工後出售的相對較少的物業而言，付款為分期付款，且應收買家的有關款項記錄為貿易應收款項。我們通常就有關貿易應收款項授出約一至三個月的信貸期。就我們的物業管理服務業務而言，我們一般按月發放沒有信貸期的物業管理費的繳款單。就我們的物業租賃業務而言，我們一般按月或按季發放沒有信貸期的租賃費繳款單。

2017年至2018年，由於該業務線的收益增幅超過貿易應收款項的平均值增幅，我們物業開發及銷售業務的貿易應收款項周轉天數有所減少。具體而言，來自物業開發及銷售業務

## 財務資料

的貿易應收款項的金額相對較少，原因是僅有完工後出售的該等物業錄得貿易應收款項，而我們的大部分物業為預售物業。2018年至2019年乃至截至2020年4月30日止四個月，物業開發及銷售業務的貿易應收款項周轉天數有所減少，主要是由於有關期間的貿易應收款項減少。

我們物業管理服務業務的貿易應收款項周轉天數自2017年至2018年有所減少乃主要由於該業務線的收益增幅超過貿易應收款項的平均值增幅。我們於2019年12月出售了物業管理業務，因此，貿易應收款項周轉天數不適用於2019年及截至2020年4月30日止四個月。

我們物業租賃業務的貿易應收款項周轉天數自2017年至2018年有所減少乃主要由於該業務線的收益增幅超過貿易應收款項的平均值增幅。我們物業租賃業務的貿易應收款項周轉天數自2018年至2019年上升乃主要由於應收我們投資物業的租戶的租金收入增加。我們的貿易應收款項周轉天數自2019年至截至2020年4月30日止四個月進一步上升，是由於新型冠狀病毒肺炎流行病導致我們催收貿易應收款項的平均時間略微上升。

截至2020年8月31日，隨後收回約人民幣6.8百萬元，佔截至2020年4月30日的貿易應收款項的29.9%。就截至2020年4月30日的貿易應收款項而言，其中截至2020年8月31日的人民幣16.1百萬元尚未收回，這主要與應收我們其中一個於截至2020年8月31日延期交付租金的獨立第三方租戶應收租金有關。我們向該名租戶授予相對較長的延期交付租金期以配合其相對較長的租期。該名租戶全額支付有關租賃的相關按金。截至2020年8月31日及本招股章程日期，我們並未發現該名租戶按時支付租金能力會受損。

### 預付款項及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項及其他應收款項的組成部分：

	截至12月31日			截至 2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
收購土地使用權預付款項.....	2,882,079	765,189	5,593,922	2,673,395
土地拍賣按金.....	1,711,750	1,038,160	254,453	218,153
與第三方聯合收購土地使用權 有關的按金.....	1,292,945	633,895	702,435	454,877
預付稅項及其他可收回稅項.....	946,102	1,732,299	2,690,222	2,905,624
其他按金.....	467,612	564,751	565,820	577,817
建築成本預付款項.....	83,727	183,473	216,700	145,107
應收附屬公司非控股股東的款項.....	—	1,224,304	1,926,002	2,023,209
其他應收款項 <sup>(1)</sup> .....	190,222	223,807	297,197	272,554
	<u>7,574,437</u>	<u>6,365,878</u>	<u>12,246,751</u>	<u>9,270,736</u>
減：減值.....	(468)	(1,789)	(2,992)	(2,601)
總計.....	<u>7,573,969</u>	<u>6,364,089</u>	<u>12,243,759</u>	<u>9,268,135</u>

## 財務資料

附註：

- (1) 其他應收款項主要包括(i)我們將從租戶收取的我們已預先向公用事業供應商支付的公用事業費；以及(ii)我們不時因業務目的而向員工作出的員工墊款。

收購土地使用權的預付款項指我們為通過公開招標、拍賣及掛牌出讓獲得的地塊支付的土地出讓金按金。在獲得相應地塊的土地使用證之前，我們將該土地出讓金按金記錄為預付款項。我們支付土地出讓金與獲取土地使用證之間存在時間差。我們收購土地使用權的預付款項由截至2017年12月31日的人民幣2,882.1百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣765.2百萬元，主要是由於我們於2018年獲得與有關土地使用權相關的新項目土地使用證並開始開發該等新項目後，重新分類截至2017年12月31日的結餘金額至開發中物業。我們收購土地使用權的預付款項由截至2018年12月31日的人民幣765.2百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣5,593.9百萬元，主要是由於我們通過公開招標及拍賣於重慶及徐州等市場收購的土塊數量增加，但截至2019年12月31日並未獲得土地使用證。我們收購土地使用權的預付款項由截至2019年12月31日的人民幣5,593.9百萬元減少至截至2020年4月30日的人民幣2,673.4百萬元，主要由於我們於截至2020年4月30日取得重慶及徐州等城市的上述地塊的土地使用證，且相關餘額已重新分類至開發中物業。截至2020年8月31日，我們於2020年4月30日至2020年8月31日期間獲得與有關土地使用權相關的新項目的土地使用證並開始開發該等新項目後，重新分類截至2020年4月30日結餘的人民幣2,270.0百萬元或84.9%至開發中物業。

土地拍賣按金指為競拍土地使用權預付的招標按金，其隨我們擬參與土地拍賣所規定的時間或保證金金額波動。一般而言，倘我們的建議投標失敗，按金將悉數返還我們。倘我們建議投標成功，按金將作為預付土地成本。

將與第三方共同收購土地使用權有關的按金指於有關項目公司註冊成立前，我們向第三方作出的款項，用於共同出席土地拍賣及開發項目。我們與第三方共同收購土地使用權有關的按金於往績記錄期間出現波動，此與我們擬與第三方共同參加的競標數量變化一致。

預付稅項及其他可回收稅項主要指預付營業稅及其他附加費。於往績記錄期間，我們的預付稅項及其他可收回稅項與物業銷售增加一致。

其他按金主要包括建築工人工資保證金、公用事業按金及存置於地方政府部門或彼等指定實體的預售款項。於往績記錄期間，其他按金整體增加，主要是由於存置於有關政府部門的預售款項增加，此與我們的增長一致。

建築成本預付款項指我們就建造物業項目向承包商支付的預付款項。於2017年12月31日至2019年12月31日，建築成本預付款項有所增加，主要是由於我們的物業開發活動增加，

---

## 財務資料

---

此與我們的業務擴張一致。於2019年12月31日至2020年4月30日，建築成本預付款項有所下降，主要是由於部分結餘根據相關項目的開發進度重新分類至開發中物業。

其他應收款項主要包括(i)我們將從租戶收取的我們已預先向公用事業供應商支付的公用事業費；以及(ii)我們不時因業務目的而向員工作出的員工墊款。由於我們預先向公用事業供應商支付的公用事業費通常為我們向租戶收取的費用及每月租金，而員工墊款通常在實際費用發生後轉入我們的行政或銷售及營銷開支，我們的董事認為我們的其他應收款項並無發現可回收問題。截至2020年8月31日，約人民幣67.4百萬元，佔截至2020年4月30日其他應收款項的24.7%隨後已收回。

應收附屬公司非控股股東的款項主要為我們的非全資附屬公司不時向獨立第三方非控股股東作出的現金墊款。通常在滿足以下條件後方有資金盈餘：(i)相關預售資金已按時存入指定監管賬戶且指定監管賬戶中存有相關中國法律法規規定的充足現金結餘；及(ii)經扣除將予作出的墊款後，項目公司仍有充足的營運資金。倘滿足該等條件，項目公司可提交一份有關作出臨時墊款的提案，其中應載列作出墊款的詳細緣由以及滿足上述條件的依據。待相關區域公司及本集團仔細審閱後方予批准。墊款的額度及作出頻率受限於資金盈餘的可得性及相關物業開發項目的預售及施工進度。該等附屬公司乃為與獨立第三方聯合開發項目而成立的項目公司。根據我們與非控股股東訂立的聯合開發協議，倘有關項目公司有資金盈餘，則資金可不時按比例用作向該等非控股股東及我們作出的暫時性墊款。有關資金墊款應於項目公司有資本需求時由我們及非控股股東償還予項目公司，或應於項目公司交付相關項目後分派保留盈利時結清。至於償還的問題，同樣地，項目公司應提交一份附有其資金需求的定量分析及資金擬定用途的提案，以待相關區域公司及本集團審批。至於交付後結清的問題，項目公司應提交與交付相關的文件，待本集團及非控股股東詳細審閱項目公司的管理賬目後開始走結算流程。我們於往績記錄期間並無且預期不會面臨賬齡為一年以上的應收附屬公司非控股股東款項的可收回問題，原因為非控股股東通常為知名的物業開發商，其現金流量相對穩定，可償還或結清有關款項。於往績記錄期間，根據我們與非控股股東訂立的聯合開發協議，我們非全資附屬公司的非控股股東於相關項目公司提出資本需求的要求後，方會及時償還有關款項，或於相關物業項目竣工及交付後方會及時結清有關款項。因此，我們的董事認為，賬齡超過一年的應收附屬公司非控股股東款項不存在可收回性問題。應收附屬公司非控股股東的款項為非貿易性質。於往績記錄期間，我們於一般業務過程中產生應收附屬公司非控股股東的款項。因此，我們無意在上市前結清所有應收附屬公司非控股股東的款項，且預期有關墊款於日後在我們業務的一般過程中將經常發生。我們應收附屬公司非控股股東款項由截至2017年12月31日的零增加至截至2018年



## 財務資料

12月31日的人民幣1,224.3百萬元，於截至2019年12月31日增加至人民幣1,926.0百萬元並於截至2020年4月30日進一步增至人民幣2,023.2百萬元，主要是由於因我們的附屬公司數量及非控股權益增加。

我們了解到，附屬公司的非控股股東通常使用彼等內部產生的資金或於交付相關項目後自項目公司收取的保留盈利償還該等現金墊款。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與非控股股東之間並無直接或間接訂立安排或協議，以將我們向非控股股東提供的墊款用於購買我們所開發的物業、投資我們及／或我們的物業開發項目（非控股股東持有的相關附屬公司所開發者除外）、結清購買款項或向我們提供營運資金。下表載列截至所示日期我們應收附屬公司非控股股東款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			4月30日
一年內 .....	—	1,224,304	1,286,363	890,764
一年以上兩年以內 .....	—	—	639,639	979,575
兩年以上三年以內 .....	—	—	—	152,870
總計 .....	—	1,224,304	1,926,002	2,023,209

截至2020年8月31日，截至2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日金額分別為人民幣655.1百萬元、人民幣728.6百萬元及人民幣657.2百萬元的應收附屬公司非控股股東款項已結清。

### 其他非流動資產

我們的其他非流動資產指與四項為擴大我們的業務或收購地塊的第三方物業開發公司股權收購有關的股權投資的預付款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們的其他非流動資產分別為人民幣1,712.6百萬元、人民幣2,616.2百萬元、人民幣1,402.6百萬元及人民幣1,402.6百萬元。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註25。其中一項收購已於2018年1月完成，及一項已於2019年3月完成。截至最後實際可行日期，另外兩項收購（即於泉州億民及陝西春天的投資）因若干糾紛而尚未完成。請參閱「業務 — 法律訴訟及合規 — 土地收購及有關爭議」。

## 財務資料

### 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

下表列出截至所示日期的現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款的組成部分：

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年
				4月30日
	(人民幣千元)			
現金及銀行結餘 .....	6,103,343	14,199,749	13,399,755	12,741,879
減：受限制現金 .....	1,478,041	3,278,066	3,762,566	4,030,926
已抵押存款 .....	1,069,969	989,627	418,642	303,419
現金及現金等價物 .....	<u>3,555,333</u>	<u>9,932,056</u>	<u>9,218,547</u>	<u>8,407,534</u>

我們的現金及現金等價物由截至2017年12月31日的人民幣3,555.3百萬元大幅增加179.4%至截至2018年12月31日的人民幣9,932.1百萬元，主要是由於銷售所得款項及融資活動所得款項增加所致。我們的現金及現金等價物由截至2018年12月31日的人民幣9,932.1百萬元減少7.2%至截至2019年12月31日的人民幣9,218.5百萬元，並進一步減至截至2020年4月30日的人民幣8,407.5百萬元，主要是由於土地收購成本及建築成本的款項增加。

我們需要將一定百分比的預售資金存入指定的監管賬戶，而該等所得款項根據相關規定及法規可用於支付相關項目的建築成本及其他成本。我們將該等所得款項記錄為受限制現金。受限制現金由截至2017年12月31日的人民幣1,478.0百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣3,278.1百萬元，於截至2019年12月31日增加至人民幣3,762.6百萬元，並進一步增至截至2020年4月30日的人民幣4,030.9百萬元，主要是由於我們的預售資金整體增加。

已抵押存款主要包括為我們的銀行及其他借款作抵押的銀行存款、購置者按揭貸款及應付票據。已抵押存款由截至2017年12月31日的人民幣1,070.0百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣989.6百萬元，主要是因為我們償還部分借款，從而導致為該等借款而抵押的銀行存款有所減少。已抵押存款由截至2018年12月31日的人民幣989.6百萬元減少至截至2019年12月31日的人民幣418.6百萬元主要是由於我們結清部分應付票據以及因此就有關應付票據所抵押的銀行存款金額減少。已抵押存款由截至2019年12月31日的人民幣418.6百萬元減少至截至2020年4月30日的人民幣303.4百萬元，乃主要由於我們償還部分借款及因有關借款的銀行存款抵押獲解除。

### 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供應商及承包商款項。我們的貿易應付款項及應付票據由截至2017年12月31日的人民幣4,404.6百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣6,083.8百萬元，於截至2019年12月31日增加至人民幣8,401.6百萬元，主要是由於在建項目的數目有所增加。我們的貿易應付款項及應付票據由截至2019年12月31日的人民幣8,401.6百萬元減少至截至2020年4月30日的人民幣7,618.7百萬元，主要由於我們於2020年農曆新年前結清2019年產生的部分貿易應付款項及應付票據。

## 財務資料

下表載列截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	截至12月31日			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			4月30日
少於一年.....	3,789,508	5,532,974	7,936,020	7,179,118
超過一年.....	615,052	550,778	465,553	439,556
<b>總額</b> .....	<b>4,404,560</b>	<b>6,083,752</b>	<b>8,401,573</b>	<b>7,618,674</b>

於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的貿易應付款項及應付票據的周轉天數分別為208.6天、171.7天、130.2天及453.4天。我們的貿易應付款項及應付票據的周轉天數乃按照有關期間期初及期末貿易應付款項及應付票據的平均值除以銷售成本再乘以有關期間的天數計算。於往績記錄期間，我們的貿易應付款項及應付票據的周轉天數波動的主要原因為我們的銷售成本有所波動（與我們的業務營運一致）。具體而言，物業開發中產生的成本、向供應商及承包商的付款安排以及計入損益的建設成本間存在時間差。我們將物業開發產生的建設成本錄得待售的開發中物業及將相關應付供應商的款項錄得貿易應付款項及應付票據。物業開發產生的建設成本將於確認物業銷售收入時於綜合損益及其他全面收益表中確認為銷售成本。有關交付的時間可能影響已確認銷售成本金額。鑒於上述，我們的貿易應付款項及應付票據的周轉天數因時期不同而有所不同。我們貿易應付款項及應付票據的周轉天數於截至2020年4月30日止四個月止期間相對較長，原因是同期已確認的銷售成本相對較低。

截至2020年8月31日，約人民幣3,334.5百萬元，佔截至2020年4月30日貿易應付款項及應付票據的43.8%，已結清。我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無嚴重拖欠支付貿易應付款項及應付票據。

## 財務資料

### 其他應付款項及應計費用

下表載列截至所示日期我們其他應付款項及應計費用的組成部分：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	(人民幣千元)			
收購股權所產生的未付應付款項.....	724,617	962,781	486,492	205,219
應付附屬公司非控股股東款項.....	662,425	1,197,027	1,274,563	1,360,129
按金.....	376,271	597,933	569,790	528,916
應付工資及福利.....	205,384	279,743	263,144	132,999
與建設有關的保留金.....	127,167	100,883	120,950	104,899
應付利息.....	85,252	101,749	169,295	191,336
其他稅項及附加費.....	73,768	257,166	138,828	64,498
應計開支.....	51,068	110,660	145,032	140,824
其他 <sup>(1)</sup> .....	109,968	131,844	132,555	166,265
<b>總計</b> .....	<b>2,415,920</b>	<b>3,739,786</b>	<b>3,300,649</b>	<b>2,895,085</b>

附註：

(1) 其他主要包括(i)對社會保險基金和住房公積金的應付供款；及(ii)若干公用事業費。

我們就收購股權所產生的未付應付款項由截至2017年12月31日的人民幣724.6百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣962.8百萬元，主要是由於我們於2018年收購陝西省的一個項目及湖南省的一個項目，以支持我們的業務增長。我們的未付收購代價隨後跌至截至2019年12月31日的人民幣486.5百萬元，主要是由於我們償還2018年收購項目的部分未付收購代價。我們的未償還收購代價隨後減少至2020年4月30日的人民幣205.2百萬元，主要由於我們進一步結清之前收購的項目的尚未支付收購代價。

應付附屬公司非控股股東款項主要指非控股股東向相關附屬公司不時作出墊款，以支持項目發展，該墊款將以分派予非控股股東的現金盈餘逐步結清。應付附屬公司非控股股東的款項為非貿易性質。於往績記錄期間，我們於一般業務過程中產生應付附屬公司非控股股東的款項。因此，我們無意在上市前結清所有應付附屬公司非控股股東的款項，且預期有關墊款於日後在我們日常業務過程中將經常發生。應付附屬公司非控股股東款項於往績記錄期間有所增加主要是因為我們附屬公司數量及非控股權益於往績記錄期間增加。截至2020年8月31日，約人民幣191.0百萬元（即截至2020年4月30日應付附屬公司非控股股東款項的14.0%）已隨後支付。

按金主要指有關就物業租賃及物業管理收取租戶的按金以及就參加競投我們物業項目的潛在承包商收取的按金。按金由截至2017年12月31日的人民幣376.3百萬元增加至截至2018

---

## 財務資料

---

年12月31日的人民幣598.0百萬元，主要由於我們其中一個投資物業於2018年6月開始運營，因此自租戶所得有關物業租賃的按金有所增加所致。截至2020年4月30日的按金為人民幣528.9百萬元。

應付工資及福利指應付予我們僱員的薪金及花紅。我們截至2017年、2018年及2019年12月31日的應付工資及福利大體保持穩定。我們的應付工資及福利自截至2019年12月31日的人民幣263.1百萬元下降至截至2020年4月30日的人民幣133.0百萬元，主要因我們於截至2020年4月30日止四個月期間向我們的僱員支付2019年度的年終花紅。

與建設有關的保留金主要指我們向建築承包商收取的質量保證金。我們通常於建築工程完成後支付總合約金額的95%左右，並保留餘下部分作為質量保證金。我們與建設有關的保留金於截至2017年12月31日的人民幣127.2百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣100.9百萬元，主要由於福州的一個項目因質量保證期屆滿而退還質量保證金。我們與建設有關的保留金隨後增加至截至2019年12月31日的人民幣121.0百萬元，其與我們竣工項目數量增加一致。我們與建設有關的保留金隨後減少至截至2020年4月30日的人民幣104.9百萬元，主要由於若干項目各自的質量保證期屆滿而退回質量保證金。

我們其他稅項及附加費主要與增值稅、土地使用權稅及其他附加費有關。我們其他稅項及附加費由截至2017年12月31日的人民幣73.8百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣257.2百萬元，主要是由於(i)應付增值稅增加，其乃由於2018年交付江蘇省的一個項目及福建省的一個項目；及(ii)我們物業銷售增加。我們的稅項及附加費隨後減少至截至2019年12月31日的人民幣138.8百萬元，此乃由於我們於2019年支付我們其他稅項及附加費部分。我們的其他稅項及附加費隨後減少至截至2020年4月30日的人民幣64.5百萬元，主要由於於截至2020年4月30日止四個月我們繳納部分其他稅項及附加費。

我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無嚴重拖欠支付其他應付款項及應計費用。

### 合約負債

我們就預售／銷售合同中載列的收款時間表收取客戶付款。通常在交付物業之前收到付款，我們將該等付款記為合約負債，直至將該等付款確認為收入為止。我們的合約負債由截至2017年12月31日的人民幣24,602.2百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣41,935.0百萬元，於截至2019年12月31日增至人民幣56,685.1百萬元並於截至2020年4月30日進一步增至人民幣62,074.7百萬元，主要是由於預售資金增加。

## 財務資料

下表載列截至所示日期有關物業銷售分配之餘下履約義務(未履約或部分未履約)的交易價：

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
預期於一年內償付 .....	14,456,754	21,994,146	33,250,619	34,134,894
預期於一年後償付 .....	14,847,077	26,206,052	33,207,634	34,934,086
總計 .....	<u>29,303,831</u>	<u>48,200,198</u>	<u>66,458,253</u>	<u>69,068,980</u>

截至2020年8月31日，人民幣8,199.4百萬元(相當於我們截至2020年4月30日的合約負債的13.2%)已結算。

### 於合營企業及聯營公司的投資

我們為開發住宅及商業物業成立合營企業及聯營公司。我們亦為福清一間酒店的工程及未來經營成立合營企業。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年4月30日止四個月，我們於合營企業的投資分別為人民幣2,337.6百萬元、人民幣1,205.1百萬元、人民幣1,736.7百萬元及人民幣1,504.3百萬元。截至2017年、2018年及2019年以及2020年4月30日，我們於聯營公司的投資分別為人民幣821.6百萬元、人民幣1,892.8百萬元、人民幣2,342.0百萬元及人民幣2,356.7百萬元。我們就合營企業及聯營公司的有關項目編製盈利預測，並密切監控彼等的開發進度。我們的董事認為，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，合營企業及聯營公司的營運與彼等的業務規劃一致，因此無須計提減值撥備。

### 流動資金及資本資源

#### 流動資金來源

我們於資金密集型行業開展業務，而物業開發需要大量資金投資用作土地收購及建築。時至今日，我們主要從我們營運所得現金向我們的營運、營運資金、資本開支及其他資金需求撥付資金，營運所得現金主要包括物業預售及銷售所得款項、所收取租金收入、投資物業所產生的收入以及銀行貸款及其他借款，如公司債券、信託融資、資產抵押證券及優先票據。我們各項目的融資方式各異，並受中國法規及貨幣政策所施加的限制所規限。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年4月30日止四個月，我們的現金及現金等價物分別為人民幣3,555.3百萬元、人民幣9,932.1百萬元、人民幣9,218.5百萬元及人民幣8,407.5百萬元，其主要包括銀行及手頭現金。

## 財務資料

### 流動資產淨值

下表載列我們截至所示日期流動資產淨值的明細：

	截至12月31日			截至	截至
	2017年	2018年	2019年	2020年 4月30日	2020年 8月31日
	(人民幣千元)				(未經審核)
<b>流動資產</b>					
開發中物業.....	44,645,814	66,993,973	86,103,704	94,264,396	108,413,928
持作出售的竣工物業.....	4,687,880	5,504,494	8,884,710	11,009,463	7,229,205
貿易應收款項.....	103,607	144,710	25,360	22,858	29,373
合約成本資產.....	221,228	330,480	481,756	617,497	716,425
應收關聯公司款項.....	7,569,098	6,892,735	7,815,085	8,260,533	6,534,564
預付款項及其他應收款項.....	7,573,969	6,364,089	12,243,759	9,268,135	13,423,054
可收回稅項.....	340,936	583,799	685,978	806,728	1,176,863
按公平值計入損益的金融資產.....	12,033	1,217,190	5,739	3,775	2,746
受限制現金.....	1,478,041	3,278,066	3,762,566	4,030,926	6,761,785
已抵押存款.....	1,069,969	989,627	418,642	303,419	351,281
現金及現金等價物.....	3,555,333	9,932,056	9,218,547	8,407,534	6,864,436
<b>流動資產總額</b>	<b>71,257,908</b>	<b>102,231,219</b>	<b>129,645,846</b>	<b>136,995,264</b>	<b>151,503,660</b>
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項及應付票據.....	4,404,560	6,083,752	8,401,573	7,618,674	9,226,737
其他應付款項及應計費用.....	2,415,920	3,739,786	3,300,649	2,895,085	3,382,603
合約負債.....	24,602,223	41,935,011	56,685,129	62,074,715	71,383,557
應付關聯公司款項.....	3,062,905	2,883,813	4,911,899	4,414,264	3,601,965
計息銀行及其他借款.....	8,586,825	15,117,163	13,979,311	14,571,180	9,894,077
公司債券.....	4,159,379	8,042,163	4,035,868	5,875,870	7,952,393
應付稅項.....	1,545,450	2,466,616	2,763,367	2,689,250	2,356,068
優先票據.....	—	—	34,154	168,488	125,214
一年內從資產抵押證券獲得的 所得款項.....	88,429	193,077	1,156,041	376,947	191,579
一年內的租賃負債.....	14,014	17,953	20,380	18,322	13,995
<b>流動負債總額</b>	<b>48,879,705</b>	<b>80,479,334</b>	<b>95,288,371</b>	<b>100,702,795</b>	<b>108,128,188</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>22,378,203</b>	<b>21,751,885</b>	<b>34,357,475</b>	<b>36,292,469</b>	<b>43,375,472</b>

我們的流動資產淨值從截至2017年12月31日的人民幣22,378.2百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣21,751.9百萬元，主要是由於(i)同期物業銷售增加導致的合約負債增加；(ii)計息銀行及其他借款以及公司債券增加(與我們業務擴張引致的融資需求增加一致)；及(iii)我們的業務擴張引致貿易應付款項及應付票據增加。該等增加部分被(i)因我們的業務擴張而令開發中物業增加；(ii)我們的物業銷售增加及融資活動所得款項增加令現金及現金等價物增加；(iii)因預售資金增加致使受限制現金增加；(iv)按公平值計入損益的金融資產因我們所持有的理財產品增加而增加；及(v)因我們竣工物業數量增加致使持作出售的竣工物業增加所抵銷。

## 財務資料

我們的流動資產淨值從截至2018年12月31日的人民幣21,751.9百萬元增加至截至2019年12月31日的人民幣34,357.5百萬元，主要是由於(i)開發中物業因我們業務擴張而增加；(ii)於2019年預付款項及其他應收款項因新收購地塊數量增加而增加；及(iii)持作出售的竣工物業因我們已竣工物業數量增加而增加。該等增加部分被(i)因物業銷售增加導致同期合約負債增加；(ii)貿易應付款項及應付票據因我們業務擴張而增加；及(iii)應付關聯方款項增加，其主要由於我們於關聯方所獲所得款項淨額增加所抵銷。

我們的流動資產淨值從截至2019年12月31日的人民幣34,357.5百萬元增加至截至2020年4月30日的人民幣36,292.5百萬元，主要是由於(i)因我們業務擴張導致開發中物業增加；(ii)我們已竣工物業數量增加導致持作出售的竣工物業增加；及(iii)因物業預售增加導致受限制現金增加。該等增加部分被(i)因物業銷售增加導致合約負債增加；及(ii)因我們融資需求增加導致計息銀行及其他借款增加所抵銷。

我們的流動資產淨值由截至2020年4月30日的人民幣36,292.5百萬元增加至截至2020年8月31日的人民幣43,375.5百萬元，主要由於(i)因我們業務擴張導致開發中物業增加；(ii)2020年4月30日後及直至2020年8月31日預付款項及其他應收款項因新收購地塊數量增加而增加；(iii)受限制現金增加，其與該期間我們的訂約銷售額增加一致；及(iv)期內因償還部分借款導致計息銀行及其他借款有所減少，其部分被(i)物業銷售增加導致合約負債增加；及(ii)期內交付若干物業導致持作出售的竣工物業減少所抵銷。

### 現金流量分析

下表載列所示期間的現金流量概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
營運資金變動前的經營現金流量.....	2,938,888	3,807,998	4,478,131	904,873	298,575
營運資金變動產生的調整總額.....	(9,663,645)	(847,009)	(7,987,200)	(1,406,378)	(2,122,764)
已收利息.....	268,686	213,893	100,431	27,929	21,174
已付稅項.....	(1,300,086)	(1,740,494)	(2,288,415)	(814,778)	(552,113)
經營活動(所用)/所得現金流量					
淨額.....	(7,756,157)	1,434,388	(5,697,053)	(1,288,354)	(2,355,128)
投資活動所用現金流量淨額.....	(6,675,183)	(1,545,150)	(537,264)	(604,032)	(169,206)
融資活動所得/(所用)現金流量					
淨額.....	13,191,499	6,487,485	5,520,808	(1,024,183)	1,713,321
現金及現金等價物(減少)/增加					
淨額.....	(1,239,841)	6,376,723	(713,509)	(2,916,569)	(811,013)
年/期初現金及現金等價物.....	4,795,174	3,555,333	9,932,056	9,932,056	9,218,547
年/期末現金及現金等價物.....	3,555,333	9,932,056	9,218,547	7,015,487	8,407,534



## 財務資料

### 經營活動(所用)／所得現金淨額

我們經營活動所用現金主要包括與我們的物業開發、銷售及土地收購有關的付款。我們來自經營活動的現金主要包括從我們的銷售物業(包括開發中物業預售)獲得的所得款項。

截至2020年4月30日止四個月，我們經營活動所用的現金淨額為人民幣2,355.1百萬元，乃由於經營所用現金人民幣1,824.2百萬元、已收利息人民幣21.2百萬元及已付稅項人民幣552.1百萬元所致。我們經營所用的現金人民幣1,824.2百萬元主要反映(i)所得稅前利潤人民幣350.1百萬元；(ii)營運資金變動前負調整總額人民幣51.6百萬元，主要反映就投資物業公平值收益所作的人民幣101.1百萬元負調整及就分佔合營企業溢利及虧損所作的人民幣71.4百萬元負調整，部分被就融資成本所作的人民幣98.5百萬元正調整及就分佔聯營公司溢利及虧損所作的人民幣19.3百萬元正調整所抵銷；及(iii)營運資金負調整總額人民幣2,122.8百萬元，主要反映開發中物業及持作出售的竣工物業增加人民幣8,851.7百萬元及預付款項及其他應收款項減少人民幣2,974.8百萬元，部分被合約負債增加人民幣5,284.9百萬元及貿易應付款項及應付票據減少人民幣782.9百萬元所抵銷。

2019年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣5,697.1百萬元，乃由於經營所用現金人民幣3,509.1百萬元、已收利息人民幣100.4百萬元及已付稅項人民幣2,288.4百萬元。經營所用現金人民幣3,509.1百萬元主要反映(i)所得稅前利潤人民幣4,568.8百萬元；(ii)營運資金變動前的負調整總額人民幣90.7百萬元，主要反映分佔合營企業溢利的負調整人民幣510.2百萬元及投資物業公平值收益的負調整人民幣480.9百萬元，部分被融資成本的正調整額人民幣494.9百萬元及就持作出售的竣工物業所確認減值虧損正調整人民幣265.3百萬元所抵銷；及(iii)營運資金的負調整總額人民幣7,987.2百萬元，主要反映開發中物業及持作出售的竣工物業增加人民幣19,575.3百萬元及預付款項及其他應收款增加人民幣9,214.9百萬元，部分由合約負債增加人民幣15,676.1百萬元所抵銷。

2018年，我們經營活動所得的現金淨額為人民幣1,434.4百萬元，乃由於經營所得現金人民幣2,961.0百萬元、已收利息人民幣213.8百萬元及已付稅項人民幣1,740.5百萬元。經營所得現金人民幣2,961.0百萬元主要反映(i)所得稅前利潤人民幣3,650.3百萬元；(ii)營運資金變動前的正調整總額人民幣157.7百萬元，主要反映融資成本正調整人民幣571.5百萬元及就開發中物業所確認的減值虧損的正調整人民幣289.7百萬元，部分被投資物業公平值收益負調整人民幣616.5百萬元所抵銷；及(iii)營運資金的負調整總額人民幣847.0百萬元，主要反映開發中物業及持作出售的竣工物業增加人民幣18,816.2百萬元，及受限制現金增加人民幣1,800.0百萬元，部分被合約負債增加的人民幣16,414.1百萬元、預付款項及其他應收款項減少的人民幣1,742.2百萬元及貿易應付款項及應付票據增加的人民幣1,397.3百萬元所抵銷。

2017年，我們經營活動所用的現金淨額為人民幣7,756.2百萬元，乃由於經營所用現金人民幣6,724.8百萬元、已收利息人民幣268.7百萬元及已付稅項人民幣1,300.1百萬元。經營所

## 財務資料

用現金人民幣6,724.8百萬元主要反映(i)所得稅前利潤人民幣3,468.8百萬元；(ii)營運資金變動前的負調整總額人民幣530.0百萬元，主要反映分佔合營企業溢利的負調整額人民幣426.7百萬元，以及投資物業公平值收益的負調整額人民幣317.8百萬元；及(iii)營運資金的負調整總額人民幣9,663.6百萬元，主要反映開發中物業及持作出售的竣工物業增加人民幣15,130.6百萬元，及預付款項及其他應收款項增加人民幣4,654.3百萬元，部分被合約負債增加人民幣10,007.9百萬元所抵銷。

為改善我們的負經營現金流量狀況，我們計劃通過加大營銷力度及進一步優化我們就物業銷售及預售收取客戶款項的方式，提高有關我們物業銷售及預售相關的現金流入。同時我們擬通過磋商及建立戰略關係的方式，更好地利用建設協議項下的支付條款，以優化建設費相關的付款安排，從而符合我們的所得款項收回及物業銷售計劃。此外，總部各部門將統籌安排並監察我們的現金流出，方式為根據現有及擬定物業預售及銷售制定我們的開發及建設計劃及土地收購計劃。

### 投資活動(所用)／所得現金淨額

我們投資活動所用的現金主要包括向合營企業及聯營公司以及其他關聯方作出的墊款、於合營企業及聯營公司的投資、於投資物業的投資、我們購買物業、廠房及設備的付款。我們投資活動所得的現金主要包括已收向合營企業及聯營公司以及其他關聯方提供的墊款、出售合營企業及聯營公司的投資所得款項、出售物業、廠房及設備所得款項以及按公平值計入損益的金融資產。

截至2020年4月30日止四個月，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣169.2百萬元，主要反映(i)向關聯方墊款人民幣3,348.6百萬元；及(ii)向合營企業及聯營公司作出的投資人民幣10.4百萬元，部分被(i)收取向關聯方的墊款人民幣2,924.8百萬元；及(ii)收取合營企業的股息人民幣283.1百萬元所抵銷。

2019年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣537.3百萬元，主要反映(i)向關聯方作出墊款人民幣11,477.7百萬元；及(ii)投資合營企業及聯營公司人民幣517.9百萬元，部分被(i)已收向關聯方提供的墊款人民幣10,548.6百萬元；及(ii)出售按公平值計入損益的金融資產所得款項人民幣1,228.6百萬元所抵銷。

2018年，我們投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,545.2百萬元，主要反映(i)向關聯方作出墊款人民幣8,141.4百萬元；(ii)於合營企業及聯營公司的投資人民幣1,333.4百萬元；及(iii)購買按公平值計入損益的金融資產人民幣1,200.3百萬元，部分被(i)已收向關聯方提供的墊款人民幣8,823.7百萬元；(ii)出售合營企業及聯營公司投資所得款項人民幣748.0百萬元；及(iii)自合營企業收取股息人民幣402.4百萬元所抵銷。

2017年，我們投資活動所用的現金流量淨額為人民幣6,675.2百萬元，主要反映(i)向關聯方作出墊款人民幣17,413.6百萬元；及(ii)於合營企業及聯營公司的投資人民幣1,788.6百萬元，部分被(i)自關聯方收取墊款人民幣13,197.6百萬元；及(ii)出售合營企業及聯營公司的投資所得款項人民幣396.8百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 融資活動所得現金淨額

融資活動所得現金主要包括計息銀行及其他借款的所得款項、公司債券、資產抵押證券及優先票據所得款項以及關聯公司所提供墊款。融資活動所用現金主要包括償還來自關聯公司的墊款、償還計息銀行及其他借款以及償還公司債券及資產抵押證券。

截至2020年4月30日止四個月，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣1,713.3百萬元，主要反映(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣8,650.3百萬元；(ii)發行優先票據所得款項人民幣2,066.3百萬元；及(iii)來自關聯方的墊款人民幣1,135.9百萬元，部分被(i)償還計息銀行及其他借款人民幣6,381.7百萬元；(ii)償還來自關聯方墊款人民幣1,637.0百萬元；及(iii)已付利息人民幣1,222.6百萬元所抵銷。

2019年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣5,520.8百萬元，主要反映(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣27,230.4百萬元；(ii)自關聯公司所得墊款人民幣6,061.7百萬元；及(iii)發行公司債券所得款項人民幣3,959.5百萬元，部分由(i)償還計息銀行及其他借款人民幣23,111.6百萬元；(ii)償還發行公司債券所得款項人民幣4,728.1百萬元；(iii)償還自關聯方所得墊款人民幣4,033.6百萬元；及(iv)已付利息人民幣2,624.4百萬元所抵銷。

2018年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣6,487.5百萬元，主要反映(i)計息銀行及其他借款的所得款項人民幣21,778.9百萬元；(ii)自關聯公司所得墊款人民幣7,590.7百萬元；及(iii)資產抵押證券的所得款項人民幣4,000.2百萬元，部分由(i)償還計息銀行及其他借款人民幣18,456.4百萬元；(ii)償還自關聯方所得墊款人民幣7,769.8百萬元；及(iii)已付利息人民幣2,399.0百萬元所抵銷。

2017年，我們融資活動所得現金流量淨額為人民幣13,191.5百萬元，主要反映(i)計息銀行及其他借款的所得款項人民幣23,364.0百萬元；及(ii)自關聯公司所得墊款人民幣5,730.6百萬元，部分由(i)償還計息銀行及其他借款人民幣9,535.6百萬元；(ii)償還自關聯方所得墊款人民幣4,832.4百萬元；及(iii)已付利息人民幣1,627.3百萬元所抵銷。

### 營運資本

在我們的債務到期及需要支付附屬公司所開發項目的建築成本、土地收購成本及所有適用稅項時，我們需要營運資本。於2017年、2019年及截至2020年4月30日止四個月，我們錄得營運現金流出淨額，主要是由於我們的物業開發活動持續增加以及加大土地收購的力度。有關期間的現金流出不一定一直可被我們物業預售及銷售所得款項抵銷，而我們認為其與我們行業管理一致。有關進一步資料，請參閱「— 現金流量分析 — 經營活動(所用)／所得現金淨額」。

為了有足夠的營運資本，我們將繼續通過加強營銷及進一步提高我們物業銷售及預售的客戶回款率，提高有關我們物業銷售及預售的現金流入。我們亦擬通過協商及建立戰略

## 財務資料

關係，更好地利用我們總承包商所提供建築協議支付條款，以優化建築費用的支付時間安排，從而與我們所得款項收回及物業銷售計劃相匹配。此外，於我們總部層面而言，各個部門將通過跟現有及擬定物業預售及銷售以及現有及擬定外部融資渠道有關的現金流入制定開發及建築時間表、土地收購計劃合作計劃及監督我們現金流出，包括但不限於發行公司債券、資產抵押證券計劃或其他權益或債務發行。

### 足夠營運資本

經計及我們現有物業開發及銷售計劃，我們營運活動所產生的預期現金、全球發售估計所得款項淨額、信貸融資存置於銀行，而我們可獲得的其他融資資源連同我們於不久將來的預期現金流出，主要受我們現有物業開發項目進入開發階段的數量以及未付土地出讓金增加所推動，我們董事認為，我們將有足夠的營運資本滿足我們至少本招股章程日期後12個月內的需求。

### 資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支主要指與購買物業、廠房及設備及收購無形資產有關的開支。於2017年、2018年及2019年以及截至2020年4月30日止四個月，我們的資本開支分別為人民幣86.5百萬元、人民幣33.5百萬元、人民幣47.1百萬元及人民幣7.1百萬元。

董事估計，我們2020年及2021年的資本開支將約為人民幣31.6百萬元。此估計數值乃根據我們現有的業務計劃，呈列我們預計產生的總資本開支。我們可能會調整我們的業務計劃及估計總資本支出亦可能會變化。

### 承擔及或然負債

#### 資本承擔

下表載列截至所示日期我們的資本承擔：

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
已訂約但尚未撥備：				
物業開發活動	12,752,516	15,298,075	23,806,693	26,926,149
收購土地使用權	3,277,365	1,962,238	2,611,510	2,491,960
收購股權的出資	3,298,156	2,274,644	2,274,644	2,274,644
應向合營企業及聯營公司作出 的出資	587,004	448,853	733,554	733,554
總計	<u>19,915,041</u>	<u>19,983,810</u>	<u>29,426,401</u>	<u>32,426,307</u>

## 財務資料

### 經營租賃承擔

我們根據經營租賃安排租賃我們投資物業，所商定租約的租期介於一至五年。我們截至所示日期根據不可撤銷經營租賃的未來最低租賃應收款項總額載列如下：

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
作為出租人：				
一年內.....	267,388	314,492	415,328	330,044
一至二年.....	238,766	289,314	279,154	223,511
二至三年.....	199,362	174,811	232,987	155,711
三至四年.....	94,639	123,976	164,437	105,593
四至五年.....	42,279	93,847	119,570	85,528
五年以上.....	129,476	250,799	180,599	179,385
<b>總計</b> .....	<b>971,910</b>	<b>1,247,239</b>	<b>1,392,075</b>	<b>1,079,772</b>

### 或然負債

根據中國的市場慣例，我們已與多家銀行安排提供抵押融資，並在需要時向我們的客戶提供擔保作為抵押貸款的抵押。通常在購買者完成擔保登記或償還抵押貸款後獲發房地產所有權證書之後，此類擔保才終止。作為擔保人，如果購買者拖欠付款，我們有義務償還買方根據該貸款欠抵押人銀行的所有未償還款項，並有權向違約購買者索賠該金額。在往績記錄期間，我們沒有就授予我們持作出售竣工物業購買者的抵押貸款的擔保產生任何重大損失。董事認為，買方不履行付款義務的可能性極小，因此以公平值計量的融資擔保並不重大。因此，未就擔保計提任何撥備。

我們亦就授予我們合營企業及聯營公司的財務融資向銀行及其他機構提供擔保。

下表載列截至所示日期我們的按揭擔保總額：

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
就授予物業買家融資向銀行提供的擔保.....	22,496,954	20,188,917	29,957,604	30,371,103
就授予關聯方及第三方融資				
向銀行提供的擔保.....	9,191,794	12,618,514	8,659,883 <sup>(1)</sup>	7,047,313 <sup>(2)</sup>
<b>總計</b> .....	<b>31,688,748</b>	<b>32,807,431</b>	<b>38,617,487</b>	<b>37,418,416</b>

---

## 財務資料

---

附註：

- (1) 包括為連雲港天峻的借款人民幣660.0百萬元提供的公司擔保。有望在上市前解除有關擔保。
- (2) 包括為連雲港天峻的借款人民幣200.0百萬元提供的公司擔保。有望在上市前解除有關擔保。

除本招股章程所披露者外及除集團內公司間負債外，截至2020年8月31日（即就債務聲明而言的最後實際可行日期），我們並無任何未償還借貸股本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款，或承兌借貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或任何有關契諾。就債務聲明而言，董事已確認本集團的債務、資本承擔及或然負債直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

### 法律或然事件

我們於日常業務過程中被捲入訴訟及其他法律程序。比如，我們被捲入未決仲裁並於2019年就此未決仲裁作撥備人民幣50.0百萬元。我們認為該等法律程序引致的負債將不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。請參閱「業務 — 法律訴訟及合規」。

### 資產負債表外安排

除上文「— 流動資金及資本資源 — 或然負債」所披露的或然負債外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以擔保任何第三方及關聯方履行付款責任。我們並無於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們從事租賃或對沖或研發服務的任何非綜合實體擁有任何可變利益。

## 財務資料

### 債務

下表載列截至所示日期的借款及租賃負債組成部分：

	截至12月31日			截至2020年	截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日	8月31日
	(人民幣千元)				(未經審核)
<b>即期</b>					
銀行貸款—有抵押.....	—	100,000	8,000	—	—
其他貸款—有抵押.....	3,166,405	2,760,420	4,219,500	4,441,067	731,000
其他貸款—無抵押.....	—	—	818,192	363,310	—
長期銀行貸款的即期部分—					
有抵押.....	1,580,730	2,671,493	3,885,829	4,282,291	4,585,187
其他貸款的即期部分—有抵押.....	3,839,690	9,585,250	5,047,790	5,484,512	4,577,890
公司債券.....	4,159,379	8,042,163	4,035,868	5,875,870	7,952,393
優先票據.....	—	—	34,154	168,488	125,214
一年內資產抵押證券所得款項.....	88,429	193,077	1,156,041	376,947	191,579
一年內租賃負債.....	14,014	17,953	20,380	18,322	13,995
<b>即期總額.....</b>	<b><u>12,848,647</u></b>	<b><u>23,370,356</u></b>	<b><u>19,225,754</u></b>	<b><u>21,010,807</u></b>	<b><u>18,177,258</u></b>
<b>非即期</b>					
銀行貸款—有抵押.....	5,126,040	8,355,547	13,307,054	15,881,892	20,597,999
其他貸款—有抵押.....	12,047,468	5,812,300	6,159,200	5,401,100	5,884,170
公司債券.....	3,586,950	1,396,675	5,266,794	3,121,395	2,269,055
優先票據.....	—	—	1,706,044	3,812,267	5,412,275
資產抵押證券所得款項.....	431,786	4,250,876	3,426,599	3,376,912	3,356,320
租賃負債.....	20,225	18,696	12,231	7,145	4,524
<b>非即期總額.....</b>	<b><u>21,212,469</u></b>	<b><u>19,834,094</u></b>	<b><u>29,877,922</u></b>	<b><u>31,600,711</u></b>	<b><u>37,524,343</u></b>
<b>總借款及租賃負債.....</b>	<b><u>34,061,116</u></b>	<b><u>43,204,450</u></b>	<b><u>49,103,676</u></b>	<b><u>52,611,518</u></b>	<b><u>55,701,601</u></b>

經採納國際財務報告準則第16號後，截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日以及2020年8月31日，我們的租賃負債總額分別為人民幣34.2百萬元、人民幣36.6百萬元、人民幣32.6百萬元、人民幣25.5百萬元及人民幣18.5百萬元。我們的其他無抵押貸款指應付連雲港天峻的款項，為我們於2019年7月出售前自連雲港天峻收取的資金。於出售前，連雲港天峻為我們的間接全資附屬公司，因我們實行資金集中管理及分配，我們自連雲港天峻獲得資金並就其債務提供擔保。截至2020年8月31日，有關貸款已悉數償還。我們的借款總額由截至2017年12月31日的人民幣34,026.9百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣43,167.8百萬元，並於截至2019年12月31日進一步增加至人民幣49,071.1百萬元，截至2020年4月30日的人民幣52,586.1百萬元及截至2020年8月31日的人民幣55,683.1百萬元，主要是由於我們的資金需求增長符合我們的業務擴張。

我們銀行及其他借款、優先票據、公司債券及資產抵押證券的加權平均利率等於年內或期內該等貸款產生的實際借款成本，除以尚未償還加權平均借款，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及2020年4月30日，分別為7.25%、7.65%、7.76%及7.99%。

## 財務資料

我們的借款可能由我們的資產組合(包括物業、廠房及設備、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業及已抵押存款)提供擔保。此外，截至2017年、2018年及2019年12月31日，我們的其中一名控股股東已分別為我們的若干借款作出最高人民幣600.0百萬元、人民幣307.5百萬元及人民幣669.0百萬元的擔保。我們的董事確認所有有關擔保已於2020年4月悉數解除。

我們受與商業銀行的信貸融通下的若干慣常限制性契諾所規限。例如，我們的若干附屬公司被禁止未經相關銀行事先同意而作出合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清算、控制權變更、減少註冊資本、變更業務範圍、宣派股息以及招致進一步債務。我們的若干銀行融通還包含交叉違約規定。我們亦受公司債券及資產抵押證券項下的若干慣常限制性契諾所規限。例如，我們被禁止未經相關經理或受託人事先同意而作出合併、分拆、清算、招致其他重大債務、減少註冊資本、重大變更業務及範圍、銷售、抵押、按揭或重大資產或相關資產轉讓。我們的若干公司債券亦包含交叉違約規定。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們受到與銀行借款、優先票據、信託融資及其他借款有關的若干限制性契諾及風險的約束」。然而，董事並不認為該等契諾會嚴重限制我們承擔執行當前業務計劃所需額外債務或股權融資的整體能力。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，他們並不知悉構成任何違約事件的任何違反我們銀行及其他貸款融通所包含契諾的情況，亦不知悉任何會限制我們提取未使用融通的能力的限制。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無嚴重拖欠借款，且我們並無在獲得銀行融通方面遇到重大困難。我們有充足的資本履行不同銀行及其他貸款融通的責任，我們並無預期就不同銀行及其他貸款融通項下履行契諾出現任何可預見性的問題。

我們的若干銀行借款、信託及其他融資安排根據合約指定用於特定建設及物業開發項目。下表載列截至所示日期有關銀行借款、信託及其他融資安排的數目及金額：

	截至12月31日							
	2017年		2018年		2019年		截至2020年4月30日	
	數目	人民幣千元	數目	人民幣千元	數目	人民幣千元	數目	人民幣千元
銀行借款.....	16	5,540,770	31	9,558,674	50	16,274,516	58	19,355,887
信託融資安排.....	26	13,994,183	23	15,352,120	23	10,347,090	25	9,895,790
其他融資安排.....	1	1,500,000	—	—	—	—	—	—
總計.....	43	21,034,953	54	24,910,794	73	26,621,606	83	29,251,677

於往績記錄期間，自該等銀行借款、信託及其他融資安排所得全部資金均按照指定方式妥當使用。我們與放貸人一同採取以下措施，以確保該等銀行借款、信託及其他融資安排的資金於往績記錄期間及往後能妥當定向使用：(i)作為借貸人，我們制定了內部政策，要求資金的任何使用須按照我們的內部付款流程。具體而言，(a)項目公司的總經理或財務



## 財務資料

部負責人審閱相關預算及付款申請，並根據載明資金指定用途的相關合約條款批准及授權付款；及(b)區域公司及集團的財務管理中心監督項目公司內部付款流程的實施情況；及(ii)相關融資協議通常為放貸人提供監督機制，以監督各項目公司的所得款項用途。根據有關監督機制，項目公司應提供能表明所得款項按照相關融資協議指定用途而使用的材料及文件。

### 銀行及其他借款

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日以及2020年8月31日，我們的銀行及其他借款應按以下時間償還：

	截至12月31日			截至2020年	截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日	8月31日
	(人民幣千元)				(未經審核)
須償還銀行貸款：					
一年內.....	1,580,730	2,771,493	3,893,829	4,282,291	4,585,187
一年至兩年.....	1,490,000	2,137,480	4,569,985	9,531,399	6,513,499
兩年至五年.....	3,636,040	6,218,067	8,737,069	6,350,493	13,955,500
五年以上.....	—	—	—	—	129,000
	<u>6,706,770</u>	<u>11,127,040</u>	<u>17,200,883</u>	<u>20,164,183</u>	<u>25,183,186</u>
須償還其他借款：					
一年內.....	7,006,095	12,345,670	10,085,482	10,288,889	5,308,890
一年至兩年.....	12,047,468	5,812,300	5,192,000	4,810,700	4,640,970
兩年至五年.....	—	—	967,200	590,400	1,243,200
	<u>19,053,563</u>	<u>18,157,970</u>	<u>16,244,682</u>	<u>15,689,989</u>	<u>11,193,060</u>
<b>銀行及其他借款總額.....</b>	<b><u>25,760,333</u></b>	<b><u>29,285,010</u></b>	<b><u>33,445,565</u></b>	<b><u>35,854,172</u></b>	<b><u>36,376,246</u></b>

截至2020年8月31日，我們有約人民幣83,326.3百萬元的未動用已獲批的信貸融通。我們的經批准但未動用信貸融通受我們與銀行及其他金融機構訂立的具法律約束力及可強制執行的貸款協議涵蓋。董事已經確認，除了全球發售外，我們目前在日常業務過程之外並無任何具體及重要的外部融資計劃。我們預計未來為我們運營提供資金的銀行融資的可用性不會發生任何變化，但無法保證我們能夠以有利條件獲得銀行融資。

### 信託及其他融資安排

#### 信託融資

與中國許多其他物業開發商一樣，我們亦在一般業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資平台以及其他金融合作夥伴訂立融資安排，為物業開發及其他相關經營提供資金。與銀行借款相比，該等融資安排通常在獲得的可能性、審批流程和還款要求方面可提供

## 財務資料

更大的靈活性，為我們一些項目開發尤其是在銀行信貸環境收緊時提供了有效的替代性資金來源。截至2020年4月30日及2020年8月31日，我們的未償還信託融資分別為人民幣15,235.2百萬元及人民幣11,193.1百萬元。有關信託融資安排所適用相關法律及法規的更多資料，請參閱「監管概覽—七、房地產融資的法規—(二)信託融資」。

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的未償還信託融資安排：

項目	金融機構	年利率	生效/首次提取日期	到期日	抵押品/轉讓	金融機構的 否決權	截至2020年	截至2020年	信託融資 安排的 一般類別
							4月30日 的本金結餘	8月31日 的本金結餘	
(人民幣千元)									
1	融資機構A	11.50%	2019年1月19日	2021年1月19日	土地使用權質押	不適用	983,000	982,000	第1類
2	融資機構B	9.50%	2019年4月15日	2021年4月14日	土地使用權質押	不適用	180,000	180,000	第1類
3	融資機構C	8.74%	2019年1月25日	2022年1月25日	開發中物業及土地 使用權質押	不適用	387,000	382,000	第1類
4	融資機構D	10.60%	2020年2月17日	2021年5月16日	土地使用權質押	不適用	260,000	260,000	第1類
5	融資機構A	11.00%	2019年3月11日	2021年4月30日	開發中物業及土地 使用權質押	不適用	300,000	270,000	第2類
6	融資機構B	9.50%	2019年5月13日	2021年5月12日	物業質押	不適用	200,000	180,000	第1類
7	融資機構A	9.70%	2019年6月21日	2021年12月21日	項目公司全部股份 質押	不適用	389,000	358,000	第2類
8	融資機構B	9.70%	2019年6月25日	2021年6月24日	土地使用權質押	不適用	300,000	—	第1類
9	融資機構E	10.50%	2019年6月26日	2022年6月25日	土地使用權質押	不適用	400,000	380,000	第1類
10	融資機構F	10.50%	2019年6月26日	2020年12月25日	開發中物業、土地 使用權及項目公司 全部股份質押	不適用	299,990	199,990	第2類
11	融資機構G	10.50%	2019年7月5日	2020年7月4日	土地使用權質押	不適用	191,200	—	第1類
12	融資機構H	10.30%	2019年7月30日	2020年7月30日	物業及兩間項目公司 全部股份質押	不適用	460,000	145,800	第2類
13	融資機構I	9.80%	2019年8月30日	2021年8月30日	土地使用權及項目 公司全部股份質押	不適用	580,000	—	第2類

## 財務資料

項目	金融機構	年利率	生效／首次提取日期	到期日	抵押品／轉讓	金融機構的 否決權	截至2020年	截至2020年	信託融資 安排的 一般類別
							4月30日 的本金結餘	8月31日 的本金結餘	
							(人民幣千元)		
14	融資機構J	10.80%	2019年11月29日	2020年11月29日	物業質押	不適用	81,000	81,000	第1類
15	融資機構K	10.40%	2019年8月23日	2020年8月22日	土地使用權及項目 公司全部股份質押	不適用	285,000	—	第2類
16	融資機構L	10.00%	2019年9月18日	2020年9月17日	土地使用權及項目 公司全部股份質押	不適用	1,196,400	—	第2類
17	融資機構K	10.40%	2019年9月29日	2020年9月28日	地塊及項目公司全部 股份質押	不適用	260,000	—	第2類
18	融資機構M	9.80%	2019年11月25日	2020年11月25日	土地使用權及項目 公司全部股份質押	不適用	570,000	—	第2類
19	融資機構N	11.05%	2019年10月8日	2021年10月8日	土地使用權質押	不適用	1,700,000	1,705,000	第1類
20	融資機構C	10.00%	2019年12月31日	2021年6月30日	土地使用權及項目 公司全部股份質押	不適用	515,000	—	第2類
21	融資機構D	10.60%	2019年12月30日	2021年3月15日	土地使用權質押	不適用	290,000	—	第1類
22	融資機構D	10.60%	2019年12月20日	2020年12月20日	土地使用權質押	不適用	178,000	—	第1類
23	融資機構H	10.70%	2019年12月13日	2020年12月13日	土地使用權、一間 項目公司全部股份	不適用	219,200	219,200	第2類
24	融資機構O	10.70%	2019年12月30日	2021年12月30日	土地使用權及車位 質押	不適用	127,000	95,000	第1類
25	融資機構E	10.50%	2019年9月26日	2022年9月25日	物業及車位質押	不適用	216,000	190,200	第1類
26	融資機構A	11.30%	2018年9月7日	2020年9月7日	一間項目公司全部股 份質押	不適用	1,397,000	1,397,000	第2類
27	融資機構F	7.03%	2017年9月25日	2020年9月25日	開發中物業及土地 使用權質押	不適用	800,000	—	第1類
28	融資機構P	10.70%	2020年1月15日	2021年1月14日	物業質押	不適用	448,000	—	第1類
29	融資機構F	11.00%	2020年1月22日	2022年1月21日	土地使用權及一間 項目公司全部股份 質押	不適用	580,000	—	第2類

## 財務資料

項目	金融機構	年利率	生效/首次提取日期	到期日	抵押品/轉讓	金融機構的 否決權	截至2020年	截至2020年	信託融資 安排的一 般類別
							4月30日 的本金結餘	8月31日 的本金結餘	
(人民幣千元)									
30	融資機構Q	11.00%	2020年3月13日	2021年3月12日	不適用	不適用	330,000	—	第1類
31	融資機構R	11.00%	2020年3月26日	2022年3月26日	不適用	不適用	700,000	568,970	第1類
32	融資機構S	10.50%	2020年3月18日	2021年3月17日	土地使用權質押	不適用	140,000	140,000	第1類
33	融資機構K	10.50%	2020年4月3日	2021年4月3日	土地使用權質押 及一間項目公司的 全部股份	不適用	160,000	160,000	第2類
34	融資機構K	10.50%	2020年4月30日	2021年4月30日	土地使用權質押 及一間項目公司的 全部股份	不適用	112,400	125,000	第2類
35	融資機構A	10.50%	2020年5月18日	2021年5月17日	物業質押	不適用	—	210,900	第1類
36	融資機構R	10.90%	2020年5月6日	2021年5月11日	土地使用權質押	不適用	—	513,000	第1類
37	融資機構L	9.95%	2020年6月30日	2022年6月22日	一間項目公司全部股 份及土地使用權質押	不適用	—	210,000	第2類
38	融資機構L	10.00%	2020年7月13日	2022年7月12日	一間項目公司全部股 份及土地使用權質押	不適用	—	1,300,000	第2類
39	融資機構T	6.20%	2020年5月28日	2023年5月28日	一間項目公司全部股 份及土地使用權質押	不適用	—	400,000	第2類
40	融資機構B	9.70%	2019年6月25日	2021年6月24日	土地使用權質押	不適用	—	270,000	第1類
41	融資機構B	9.70%	2019年6月18日	2021年6月17日	土地使用權質押	不適用	—	270,000	第1類
							15,235,190	11,193,060	

與我們合作的信託公司、資產管理公司及其融資平台為信譽良好及成熟的中國機構，並為獨立第三方。

我們的信託融資安排大致可分為：

- 第1類安排，其與銀行借款具有相似條款，並不涉及股權的質押或轉讓；
- 第2類安排，其與銀行借款具有相似條款，涉及股權質押；或

## 財務資料

- 第3類安排，其涉及向信託融資提供商轉讓股權，或金融機構認購註冊資本；我們保證按預定回購代價或按根據預定公式計算的代價於各融資安排期限屆滿時購回該等股權。

下表載列截至所示日期我們按類型劃分的信託融資借款的本金結餘總額：

	截至12月31日						截至		截至	
	2017年		2018年		2019年		2020年4月30日		2020年8月31日	
	數目	人民幣 千元	數目	人民幣 千元	數目	人民幣 千元	數目	人民幣 千元	數目	人民幣 千元
第1類 .....	20	13,055,510	17	10,356,500	18	8,044,900	19	7,911,200	16	6,408,070
第2類 .....	8	3,979,580	9	5,107,550	13	7,161,590	15	7,323,990	11	4,784,990
第3類 .....	6	2,018,473	4	2,693,920	1	220,000	—	—	—	—
信託融資借款總額	34	19,053,563	30	18,157,970	32	15,426,490	34	15,235,190	27	11,193,060

### 第1類安排的主要條款

在第1類安排中，我們的股權既無被質押亦無被轉讓，放貸人通常要求該等融資由我們的開發中物業、持作出售竣工物業或土地使用權作抵押及／或由控股股東財產個人提供抵押。該等融資亦可能載有禁止我們的借款附屬公司在未經事先同意的情況下訂立合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、改變控制權、變更業務範圍或產生其他債務等交易的條款。我們保留與我們的項目公司及借款附屬公司日常營運及管理有關的權利及控制權。

### 第2類安排的主要條款

在第2類安排中，我們(視乎情況而定)所持有關公司的股權被質押予放貸人。放貸人無權以任何形式參與該等公司董事會或股東大會或擁有否決權。此外，我們一般無須於日常業務過程中就經營活動取得放貸人的事先同意。由於根據此類借款安排的條款，放貸人通常僅可行使普通債權人權利，並無與該等有關公司日常業務過程中經營事宜有關的否決權，因此我們相信該等安排不會影響我們對該等公司的控制權。已質押權益將於償還該等信託融資的本金及任何其他到期款項後予以解除。

### 第3類安排的主要條款

在第3類安排中，我們於借款項目公司的一部分股權被轉讓予放貸人或由其認購或向其發行，法律條款更為複雜。主要條款的概要載列於下文。

---

## 財務資料

---

### 董事會代表

通過以股權參與相關項目公司，放貸人有權為相關董事會委任數名董事。我們保留所有相關附屬公司的董事會多數席位，因此我們保有該等董事會決策權的控制權。於往績記錄期間，此類安排的放貸人委任的任何董事會代表並無投反對票。

### 對項目公司的控制權

於第3類安排期限內，我們保留項目公司及其業務的日常營運及管理的權利。然而，根據若干第3類安排，放貸人有權指派高級職員至相關附屬公司監察該等附屬公司的管理，包括對印章、牌照及證書行使實際控制權以及視察施工現場。有關高級職員亦可查閱項目公司的銀行賬戶、財務記錄及信息技術系統。此外，根據有關安排，如我們附屬公司的管理層無法勝任管理工作，放貸人有權接管對相關附屬公司的管理。於往績記錄期間，概無此類安排的放貸人積極參與或干預我們任何項目公司的日常營運及管理。

### 否決權

根據截至2019年12月31日的各項未償還第3類安排，放貸人有權就有關相關項目公司的若干重大事宜行使否決權，包括但不限於審批其年度財務預算計劃及發展計劃、任何合併、投資、資產轉讓或出售、任何訴訟及仲裁、貸款或融資、或會對相關信託基金收回固定收入回報的權益造成重大影響的任何質押或擔保的事宜。該等否決權僅屬保障性權利，旨在就我們根據第3類安排作出的負面契諾（我們不得按與事先確定的財務及營運政策有重大出入的方式經營業務）增強對放貸人的保障。於往績記錄期間，有關放貸人的董事會代表概無行使否決權。因此，董事信納失去對借款附屬公司的控制權的風險已減低，儘管存有該等否決權，我們相信我們仍可維持對借款附屬公司的控制權。根據第3類信託安排注入本集團的資金視作本集團的借款。請參閱附錄一會計師報告附註31。

### 還款

我們信託融資安排的期限介乎一至三年。我們須根據信託融資安排悉數償還貸款，以自相關放貸人購回股權並解除質押的土地使用權及／或股權。如我們未能按時履行我們的還款責任，我們將因任何逾期付款而遭到根據相關協議內協議的計算方法計算的處罰，或我們已授出的抵押權益可能遭到強制執行且可能對我們對項目公司的擁有權造成影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們擁有債務並可能於未來產生額外債務」。我們預期我們將利用內部資源履行於信託融資安排項下的還款責任。於往績記錄期間，我們並無在任何重大方面違反信託融資安排項下的任何還款或其他責任。

### 抵押

作為我們項目公司履約的抵押，我們在部分情況下已向放貸人提供擔保、股份質押及／或固定資產留置押權。

### 固定收入回報

根據放貸人發出的確認函及我們所訂立第3類協議的條款，除事先釐定的固定收入回報外，放貸人無論如何均無權享有任何投資回報。我們對項目公司的盈虧全權負責。放貸人概不承擔任何風險，亦不享有任何利益，除事先經公平磋商釐定的固定收入回報外。董事確認，根據我們的第3類安排提供予信託公司、資產管理公司或其他金融機構的固定收入回報率在市場利率範圍內。

### 融資契諾

我們與信託公司、資產管理公司及其融資平台訂立的融資協議含有多項慣常正面及／或負面契諾。為確保貸款合理用於協議用途，該等放貸人一般在其貸款協議內訂明若干監督措施。例如，我們須應相關放貸人要求向其提供中期財務報表、物業開發及銷售時間表。在若干信託融資協議下，我們須定期向相關放貸人報告所得款項用途。此外，我們須受與該等放貸人訂立的若干貸款協議項下的限制性契諾所規限。例如，未經相關放貸人事先同意，我們不得向任何第三方轉讓或讓與我們於貸款協議下的權利及義務。我們被禁止在未經相關放貸人書面同意的情況下進行合併、重組或重大投資。

### 其他融資安排

於2016年1月至2016年4月，我們所有中國附屬公司的控股公司金輝集團發行三批於2021年到期本金總額為人民幣3,000.0百萬元的公司債券，按年利率介乎6.5%至7.3%計息。於2019年5月23日及2019年11月29日，金輝集團發行兩批於2024年到期本金總額為人民幣3,130.0百萬元及人民幣3,000.0百萬元，按年利率7.5%計息。人民幣3,000.0百萬元及人民幣3,130.0百萬元公司債券於上海證券交易所上市。

於2016年5月至2016年9月，金輝集團發行三批於2019年到期本金總額為人民幣3,000.0百萬元及人民幣3,100.0百萬元，按年利率介乎7.3%至7.4%計息。於2018年4月至2018年11月，金輝集團發行三批於2021年到期本金總額為人民幣3,100.0百萬元及人民幣3,000.0百萬元，按年利率介乎7.4%至7.5%計息。於2019年10月14日，金輝集團發行本金總額為人民幣850.0百萬元及人民幣3,000.0百萬元，按年利率7.5%計息。

於2016年11月2日及2016年11月9日，我們的間接附屬公司北京居業發行兩批於2018年到期本金總額為人民幣1,500.0百萬元及人民幣1,500.0百萬元，按年利率5.1%計息。該等債務融資計劃已於截至2018年12月31日獲悉數償還。

## 財務資料

於2020年6月，金輝集團發行於2024年到期本金總額為人民幣650.0百萬元的公司債券，按年利率6.95%計息。人民幣650.0百萬元公司債券於上海證券交易所上市。

於2020年7月，金輝集團發行於2023年到期本金總額為人民幣500.0百萬元的私人公司債券，按年利率7.00%計息。人民幣500.0百萬元私人公司債券乃於上海證券交易所上市。

除北京居業債務融資計劃外，所有公司債券均為無抵押。有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註34。

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日及2020年8月31日，我們須償還的公司債券如下：

	截至12月31日			截至2020年	截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日	8月31日
	(人民幣千元)				
					(未經審核)
須於一年內償還 .....	4,159,379	8,042,163	4,035,868	5,875,870	7,952,393
須於兩年至四年內償還 .....	3,586,950	1,396,675	5,266,794	3,121,395	2,269,055
	7,746,329	9,438,838	9,302,662	8,997,265	10,221,448

於2016年11月11日，我們的前間接附屬公司北京金輝錦江(於2019年12月作為我們重組的一部分出售)在中國發行於2022年到期的本金總額為人民幣600.0百萬元的資產抵押證券(或2016年資產抵押證券)，年利率介乎4.3%至5.9%。2016年資產抵押證券由應收物業管理費作為抵押，並已於2019年11月悉數償還。於2018年4月26日，金輝集團在中國發行為期822天的本金總額為人民幣1,200.0百萬元的資產抵押證券(或2018年資產抵押證券)。2018年資產抵押證券由應收物業買家的尚未償還結餘作為抵押。優先級2018年資產抵押證券的本金總額為人民幣1,020.0百萬元，年利率介乎7.2%至8.2%。股權級2018年資產抵押證券的本金總額為人民幣180.0百萬元。於2019年9月25日，金輝集團於中國發行於2021年到期本金總額為人民幣650.0百萬元的資產抵押證券(或2019年資產抵押證券)，按年利率介乎7.5%至8.5%計息，或2019年資產抵押證券。2019年資產抵押證券乃由應收我們物業買方的尚未償還結餘作為抵押。

於2018年9月27日，北京居業發行本金總額為人民幣3,200.0百萬元的商業抵押擔保證券(或2018年商業抵押擔保證券)。為期18年的優先級2018年商業抵押擔保證券的本金總額為人民幣3,000.0百萬元，年利率為6.0%。同樣期限的股權級2018年商業抵押擔保證券的本金總額為人民幣200.0百萬元。2018年商業抵押擔保證券由我們於北京居業的所有股權、自營運及管理北京金輝大廈及其若干單位所得收入作為抵押。

有關詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註32。

於2019年10月31日，金輝資本投資發行本金總額為250.0百萬美元、票面利率11.75%、將於2021年到期的優先票據(或2021年票據)。金輝資本投資為金輝集團的一家間接附屬公司以及



## 財務資料

就融資目的而成立的特殊目的公司。2021年票據按年利率11.75%計息，且由金輝集團擔保。於2020年1月16日，金輝資本投資發行本金額為300.0百萬美元、票面利率10.5%、將於2022年到期的優先票據(或2022年票據)。2022年票據按年利率10.5%計息，且由金輝集團擔保。於2020年6月17日，金輝資本投資發行本金額為250.0百萬美元、票面利率8.8%、將於2023年到期的優先票據(或2023年票據)。2023年票據按年利率8.8%計息，且由金輝集團擔保。2021年票據、2022年票據及2023年票據均為無抵押。

### 主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日／截至該日止年度			截至 4月30日／ 截至該日止 四個月
	2017年	2018年	2019年	2020年
	流動比率 <sup>(1)</sup> .....	1.5	1.3	1.4
利息覆蓋比率 <sup>(2)</sup> .....	1.5	1.2	1.2	不適用
淨資產負債比率 <sup>(3)</sup> .....	1.9	1.7	1.7	1.8
資產負債比率 <sup>(4)</sup> .....	2.3	2.5	2.3	2.4
總資產回報率 <sup>(5)</sup> .....	2.6%	1.9%	1.8%	不適用
股本回報率 <sup>(6)</sup> .....	16.5%	14.0%	14.9%	不適用

#### 附註：

- (1) 流動比率按截至有關日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (2) 利息覆蓋比率是按除所得稅開支前年度利潤加融資成本，除以計息銀行及其他借款以及租賃負債的利息及收入合約產生的利息開支(包括有關年度的資本化利息)計算得出。
- (3) 淨資產負債比率是按借款總額減現金及銀行結餘，除以總權益計算得出。借款總額包括截至有關日期的計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券及資產抵押證券。
- (4) 資產負債比率是按借款總額除以總權益計算得出。借款總額包括截至有關日期的計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券及資產抵押證券。
- (5) 總資產回報率按年度利潤除以年末資產總額再乘以100%計算。
- (6) 股本回報率按年度母公司擁有人應佔利潤除以年末擁有人應佔權益再乘以100%計算。

### 流動比率

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們的流動比率保持相對穩定，分別為1.5、1.3、1.4及1.4倍。

---

## 財務資料

---

### 利息覆蓋比率

我們的利息覆蓋比率由2017年的1.5倍下跌至2018年的1.2倍，主要是由於2017年至2018年利息開支的增幅超過扣除融資成本及稅項前溢利的增幅。我們的利息覆蓋比率於2019年保持相對穩定，為1.2倍。

### 淨資產負債比率

我們的淨資產負債比率由截至2017年12月31日的1.9倍下降至截至2018年12月31日的1.7倍，主要是由於我們預售資金及其他融資來源的現金流量增加引致現金及銀行結餘增加以及溢利的累積使我們的權益有所增加。我們的淨資產負債比率於2019年及截至2020年4月30日止四個月保持相對穩定，分別為1.7倍及1.8倍。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由截至2017年12月31日的2.3倍上升至截至2018年12月31日的2.5倍，主要是由於我們借貸總額的增幅大於我們股權總額的增幅。我們的資產負債比率由截至2018年12月31日的2.5倍下降至截至2019年12月31日的2.3倍，主要是由於我們股權總額的增幅大於我們借貸總額的增幅。相比截至2019年12月31日的資產負債比率2.3倍，我們的資產負債比率於截至2020年4月30日保持穩定於2.4倍。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由2017年的2.6%下跌至2018年的1.9%，並輕微下跌至2019年的1.8%，主要是由於2018年及2019年總資產增加，乃受開發中物業增加所推動。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2017年的16.5%減少至2018年的14.0%，主要是由於擁有人應佔溢利由2017年至2018年有所減少。我們的股本回報率於2019年增至14.9%主要是由於母公司擁有人應佔溢利增加，部分被擁有人應佔權益增加所抵銷。

### 中國人民銀行擬定標準項下的融資比率

近日，有關中國人民銀行計劃通過採用一項評估房地產開發商債務負擔的新擬定標準，以控制中國房地產開發商有息債務規模的新聞報道層出不窮。尤其是，在有關新標準下，房地產開發商(i)資產負債率(按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算)不得高於70%；(ii)淨資產負債比率(按總計息負債減現金及銀行結餘除以總權益計算)不得高於100%；及(iii)現金及銀行結餘除以計息銀行及其他借款、公司債券、優先票據及資產抵押證券的即期部分的比率不得低於1.0。擬定標準進一步規定(i)對於遵守若干新聞報道中報導的所有三道紅線的房地產開發商，計息負債規模的年增速不得超過15%；(ii)對於僅遵守上述三道紅線中

## 財務資料

的兩道的房地產開發商，計息負債規模的年增速不得超過10%；(iii)對於僅遵守上述三道紅線中的一道的房地產開發商，計息負債規模的年增速不得超過5%；及(iv)對於未能遵守上述三道紅線中的任何一道的房地產開發商，計息負債規模不得再增加。

2020年8月，據若干新聞報道報導，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及若干房地產開發商召開了一場座談會，以討論中國房地產行業的長期機制，其表明規管中國房地產開發商外部融資的相關規定及政策已成形。然而，截至最後實際可行日期，在座談會舉行後並無有關新規定或規則的官方通告。因此，中國人民銀行擬定的上述標準並未生效。我們將繼續監測相關規管動態以確保我們遵守有關規定。截至2020年4月30日，我們的資產負債率（按總負債減合約負債除以總資產減合約負債計算）為77.1%；我們的淨資產負債比率為1.8倍；及現金及銀行結餘除以計息銀行及其他借款、公司債券、優先票據及資產抵押證券的即期部分的比率為0.61倍。因此，倘新聞報道中的上述標準生效，我們可能無法遵守上述三道紅線中的任何一道，及根據有關標準，我們的計息負債規模將受到限制。

因我們的貸款是循環貸款，我們可能在償還舊借款後產生新借款，而不會增加總計息負債的規模，及因此我們相信將不會被禁止獲得額外融資。此外，三道紅線將不會影響本次全球發售所得款項的使用。三道紅線亦不會影響我們從事現有物業開發建設、進行物業銷售及自物業銷售產生現金的能力。然而，倘若干新聞報道中報導的中國人民銀行標準生效，及我們被禁止增加計息負債的總規模，我們在償還現有債務前可能無法提取信貸融資，及可能需放緩我們的土地收購活動以確保我們有充足的現金完成現有物業項目。基於以上，我們預期若干新聞報道中報導的中國人民銀行標準僅會在出現以下情況時阻礙我們的業務增長：(i)有關標準對我們生效；及(ii)我們上述融資比率於日後仍超出新聞報道中報導的中國人民銀行可接受標準。

### 有關市場風險的定量及定性分析

我們在一般業務過程中承受各種市場風險，主要包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文載述我們所面對風險及我們管理該等風險所使用的財務風險管理政策及常規。

#### 利率風險

我們的市場利率變動風險敞口主要與計息銀行及其他借款、公司債券、資產抵押證券及優先票據有關。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險。我們使用浮息銀行借款及其他借款管理利息成本。倘銀行及其他借款的利率已增加／減少1%，而其他變量保持不變，我們於2017年、2018年及2019年及截至2020年4月30日止四個月的除稅前溢利（透過對浮息借款的影響）將分別減少／增加約人民幣16.4百萬元、人民幣22.5百萬元、人民幣22.7百萬元及人民幣10.4百萬元。

### 信貸風險

我們基於共同信貸風險特徵(例如工具類型及信貸風險等級)對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險，我們已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對我們的對手方持續進行信貸評估。我們的客戶通常獲授六個月的信貸期，且該等客戶的信貸質素乃經考慮客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。我們亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，我們定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。我們並無高度集中的信貸風險，且其敞口分散至大量對手方及客戶。

我們的管理層定期對計入預付款項及其他應收款項以及應收關連公司款項的金融資產作集體評估，並根據以往結算記錄及過往經驗對其他應收款項及應收關連公司款項的可收回性進行單獨評估。我們持續監測計入預付款項、按金及其他應收款項及應收關連公司款項的金融資產的信貸風險。我們的董事認為，計入預付款項及其他應收款項以及應收關連公司款項的金融資產的未結清結餘本質上並無存在重大信貸風險。

### 流動性風險

我們的目標是透過動用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。我們持續審視我們的流動資金狀況，包括審視預期現金流入及流出、預售／銷售業績、我們借款的到期日及計劃物業開發項目的進度，以監控短期及長期流動資金需求。我們已就我們的流動資金管理需求制定適當的流動資金風險管理措施，以確保我們維持金融機構的充足儲備及足夠的承諾資金，以應付我們的短期及長期流動資金需求。

### 關聯方交易

#### 重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方進行載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註42的以下重大交易。

於往績記錄期間，我們的重大關聯方交易主要包括與以下各項有關的交易：(i)向合營企業及聯營公司提供物業管理服務；(ii)向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務；(iii)應收及應付關聯方款項；(iv)向若干董事及／或控股股東的家庭成員銷售物業；(v)最終控股股東控制的公司所提供的物業管理服務；及(vi)向關聯方提供擔保。

## 財務資料

### 與關聯方的結餘

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
<b>應收關聯方款項</b>				
交易相關				
合營企業.....	2,002	30	641	22,849
聯營公司.....	—	7,925	530	—
非交易相關				
合營企業.....	5,330,549	4,157,763	4,455,703	4,353,601
聯營公司.....	2,236,547	2,727,017	3,358,211	3,884,083
<b>總計.....</b>	<b>7,569,098</b>	<b>6,892,735</b>	<b>7,815,085</b>	<b>8,260,533</b>
<b>應付關聯方款項</b>				
交易相關				
若干董事及／或控股股東親屬.....	11,682	72,857	150,792	154,112
最終股東所控制公司.....	—	—	—	3,382
非交易相關				
合營企業.....	2,825,572	2,588,193	4,132,180	3,183,762
聯營公司.....	237,333	295,620	779,719	1,227,120
<b>總計.....</b>	<b>3,074,587</b>	<b>2,956,670</b>	<b>5,062,691</b>	<b>4,568,376</b>

我們應收／(付)關聯方款項主要指向／(來自)有關關聯方的現金墊款，有關款項為無抵押，且須由有關關聯方／(我們)按要求償還。於往績記錄期間，應收合營企業及聯營公司款項的非重大部分屬交易性質，與我們向該等實體所提供的管理諮詢服務有關。於往績記錄期間，應收／應付合營企業及聯營公司款項主要為我們向該等實體支付／收取的非交易免息現金墊款，以支持相關實體的業務經營。根據我們合營企業協議及聯營公司協議，我們與合營企業／聯營公司合作夥伴提供該等資金與所持股權成正比，而應收／應付合營企業及聯營公司的款項將根據共同開發項目的工程、開發及預售／銷售進度不時作出償付，直到共同開發項目的尾款支付及分銷為止。於日常業務過程中，我們通過成立合營企業及聯營公司與第三方物業開發商共同開發物業項目。根據我們與該等第三方物業開發商的相關協議，我們向該等合營企業及聯營公司提供資金，以滿足彼等資金需求。我們亦於相關物業項目開始預售及產生經營現金流量時自合營企業及聯營公司收取資金。我們於往績記錄期間並無且預期不會面臨賬齡為一年以上的應收關聯方款項的可收回問題，原因為我們並不知悉相關共同開發項目的施工進度存在任何重大延期。賬齡為一年以上的應收關聯方款項預期將於相關項目開始預售及產生經營現金流量後結清。此外，我們的管理層根據過往償付記錄及過往經驗定期對應收關聯公司款項進行集體評估並對應收關聯方公司款項的可收回性進行個別評估。因此，我們的董事認為，賬齡超過一年的應收關聯方款項不存在可收回性問題。截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日，我們分別錄得應收

## 財務資料

關聯方非貿易款項結餘人民幣7,567.1百萬元、人民幣6,884.8百萬元、人民幣7,813.9百萬元及人民幣8,237.7百萬元。

下表載列截至所示日期我們應收關聯方款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	(人民幣千元)			
一年內 .....	6,966,074	4,623,388	5,620,883	6,433,371
一年以上兩年以內 .....	603,024	2,269,347	1,463,011	1,121,108
兩年以上三年以內 .....	—	—	731,191	706,054
<b>總計 .....</b>	<b>7,569,098</b>	<b>6,892,735</b>	<b>7,815,085</b>	<b>8,260,533</b>

截至2020年8月31日，截至2017年、2018年及2019年以及2020年4月30日金額分別為人民幣6,883.5百萬元、人民幣5,097.4百萬元、人民幣3,207.3百萬元及人民幣1,762.2百萬元的應收關聯方款項已結清。

截至同日，我們分別錄得應付關聯方非貿易款項結餘人民幣3,062.9百萬元、人民幣2,883.8百萬元、人民幣4,911.9百萬元及人民幣4,410.9百萬元。應付／應收關聯方的非貿易款項指由合營企業及聯營公司／向合營企業及聯營公司作出的現金墊款。與第三方物業開發商共同開發物業項目乃於我們業務的日常業務過程中進行，為我們擴大開發業務及地理覆蓋範圍的其中一個途徑。因此，預期為我們聯合開發項目的開發融資而將於上市後繼續向合營企業及聯營公司作出現金墊款，我們無意在上市前結清所有應收／應付合營企業及聯營公司的非貿易款項，且預期有關墊款於日後在我們日常業務過程中將經常發生。

截至2017年及2018年12月31日，應收合營企業及聯營公司的非貿易款項中分別有人民幣2,854.8百萬元及人民幣508.0百萬元為我們墊付予合營企業及聯營公司的計息貸款。截至2019年12月31日，我們停止向關聯方就所作墊款收取利息。2017年、2018年、2019年以及截至2020年4月30日止四個月，來自關聯方的財務收入分別為人民幣247.7百萬元、人民幣152.6百萬元、人民幣19.2百萬元及零。來自關聯方的財務收入主要是向合營企業及聯營公司所提供貸款的利息收入。我們的中國法律顧問認為，我們墊付予合營企業及聯營公司的計息貸款（無論我們是否就向關聯方作出的墊款收取利息）未遵守《貸款通則》的規定。根據貸款通則，只有金融機構可以從事貸款業務，禁止非金融機構的公司之間的貸款，中國人民銀行可以對放貸人處以相當於借貸活動產生收入（即利息）的1至5倍的罰款。然而，根據2015年9月1日頒佈、於2020年8月19日修訂及於2020年8月20日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（2020修正）或《民間借貸規定》，公司間的借貸合約如果出於為生產或業務運營提供支持目的而簽訂（《合同法》及《民間借貸規定》所列無效合約所導致的情況除外）則為有效。只要年利率不超過全國銀行間同業拆借中心頒佈的一年期貸款最優惠利率的四倍，中國法院還將支持公司就此類貸款收取利息。根據於2015年8月25日發

## 財務資料

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》(2020修正)的通知,《民間借貸規定》應適用於在《民間借貸規定》施行之前訂立的貸款,有關貸款根據先前的司法解釋屬無效,但根據《規定》屬有效。根據《民間借貸規定》,法人或其他組織之間訂立的民間借貸合約根據中國法律合法有效,惟倘借貸合約(i)根據中國合同法屬無效或(ii)屬於《民間借貸規定》特別規定的無效借貸合約範圍;及倘民間借貸合約中規定的利率不超過全國銀行間同業拆借中心頒佈的一年期貸款最優惠利率的四倍,中國法院將裁定貸款人合法享有有關利息收入。此外,根據《物權法》,物權持有人有權根據法例自由指定彼等物業的用途(包括借貸及募資)。根據最高人民法院對呈報人有關《民間借貸規定》問題的回應,《貸款通則》屬於法規,其法律等級低於《物權法》。因此,倘《貸款通則》規定物權持有人無權處置物業,如動用其自有資金擴大貸款,則該等規定應被認定為與《物權法》相衝突。因此,根據《物權法》,我們有權自由指定我們資金的用途以及擴大我們向關聯方支付的有關墊款。

我們董事確認,我們於往績記錄期間向關聯方所作出的所有墊款均以有關人士日常業務經營為目的作出,我們於2019年12月31日前就該等墊款所收取的利率將不會超過全國銀行間同業拆借中心頒佈的一年期貸款最優惠利率的四倍。因中國人民銀行可能會對出借人處以等同於自放貸活動所得收入(即所收取的利息)一至五倍的罰款,我們不再收取截至2019年12月31日的利息以降低被中國人民銀行處以罰款的可能性。截至最後實際可行日期,中國人民銀行並無就該等墊款向我們提出行政訴訟、罰款或處罰。根據上文所述,我們中國法律顧問認為,中國人民銀行對我們處以罰款的可能性為低,因作出的墊款及收取的利息符合物權法及《民間借貸規定》,且因我們已停止就向關聯方作出的墊款或自第三方收取利息,故並無產生收入,因此儘管我們並無遵守《貸款通則》,將不會有任何重大不利法律後果。我們預期為我們的聯合開發項目的開發融資而於上市後繼續向合營企業及聯營公司作出現金墊款。

於2019年,我們向我們最終控股股東的間接全資擁有的公司福州金惠物業管理有限公司出售北京金輝錦江全部股權連同其附屬公司及分公司,代價為人民幣27.0百萬元。代價乃經參考於出售當日出售股權的公平值而釐定。請參閱「歷史、重組及公司架構—重組—出售北京金輝錦江及西安金輝廣場」。

於往績記錄期間,我們亦為合營企業及聯營公司的銀行及其他借款提供擔保。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日,我們為合營企業及聯營公司提供的擔保

## 財務資料

分別為人民幣9,191.8百萬元、人民幣12,618.5百萬元、人民幣7,999.9百萬元及人民幣6,847.3百萬元。相關借款主要來自銀行，以為該等合營企業及聯營公司的物業開發項目提供資金，而合營企業及聯營公司的土地使用權抵押至銀行，而我們就抵押提供擔保。由於相關合營企業及聯營公司所抵押的相關土地使用權的公平值一般高於借貸，我們有關股擔保面臨信貸風險獲得一定抑制。

董事已確認，與關聯方的所有業務交易均按正常商業條款並按公平基準進行，並在往績記錄期間對我們的經營業績並無重大影響。

### 股息政策及可分派儲備

本公司於往績記錄期間並無宣派或派付股息。於2020年7月2日，本公司宣派100.0百萬美元的股息，其中50.0百萬美元及50.0百萬美元已分別於2020年7月及9月派付。日後，我們將基於財務狀況及現行經濟環境重新評估我們的股息政策。然而，派付股息的決策經董事視我們的經營業績、運營資金、財務狀況、未來前景及資本需求以及董事可能認為相關的其他因素酌情作出。

股息僅可從根據相關法例許可可供分派的溢利中派付。例如，中國法律法規亦規定中國註冊成立企業每年保留其根據中國會計準則計算的稅後溢利(如有)的至少10%，以向若干法定儲備撥資，其不得用於分派現金股息。此外，來自我們附屬公司的分派可能因我們或我們的附屬公司日後可能訂立之銀行信貸融資或其他協議中之任何限制性契約而受到限制。用作分派股息的該部分溢利不得重新投資於我們的業務。概不保證我們將能夠宣派或分派董事會任何計劃所載數額的任何股息或根本不會宣派或分派。另外，倘我們附屬公司產生債務或虧損或由於我們或我們的附屬公司日後可能訂立之銀行信貸融資或其他協議中之任何限制性契約，則來自我們附屬公司的分派可能受到限制。截至2020年4月30日，母公司擁有人應佔保留溢利為人民幣15,404.9百萬元。

### 根據上市規則第13.13至13.19條的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，我們概不知悉任何情況會引起須根據上市規則第13.13條至第13.19條作出披露。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行已對我們截至2020年7月31日的物業權益進行估值，認為截至該日期我們擁有權益的物業市值總額為人民幣150,794.7百萬元，本集團應佔價值為人民幣126,810.2百萬元。有關我們物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程「附錄三一物業估值」。

下表載列截至2020年4月30日的經審核綜合財務資料(載於本招股章程「附錄一—會計師報告」)與截至2020年7月31日的該等物業估值(載於本招股章程「附錄三—物業估值」)反



## 財務資料

映出的若干物業總額的對賬。

(人民幣千元)

### 以下物業截至2020年4月30日的賬面淨值

— 開發中物業 .....	94,264,396
— 持作出售的竣工物業 .....	11,009,463
— 投資物業 .....	10,616,700
— 收購土地使用權的預付款項 .....	2,673,395
加: .....	13,228,613
減: 銷售持作出售的竣工物業 .....	6,719,213
物業截至2020年7月31日的賬面淨值 .....	125,073,353
減: 物業(附錄三除外) .....	1,281,577
減: 增值稅影響 .....	5,473,760
估值盈餘淨額 .....	36,613,684
本集團物業截至2020年7月31日的估值(載於本招股章程附錄三物業估值) .....	154,931,700

### 期後事項

於2020年6月17日，金輝集團的間接全資附屬公司金輝資本投資發行總額為250.0百萬美元的優先票據。於2020年6月，金輝集團發行於2024年到期本金總額為人民幣650.0百萬元公司債券，按年利率6.95%計息。請參閱「— 債務 — 信託及其他融資安排 — 其他融資安排」。於2020年7月，金輝集團發行於2023年到期本金總額為人民幣500.0百萬元公司債券，按年利率7.00%計息。人民幣500.0百萬元公司債券於上海證券交易所上市。

於2019年底，新型冠狀病毒肺炎流行病開始在全球傳播，此或會對我們2020年的經營業績造成影響。請參閱「業務 — 新型冠狀病毒肺炎流行病的影響」。

除「概要 — 近期發展及並無重大不利變動」所披露者外，於2020年4月30日(即我們最近期綜合經審計財務業績的編製日期)後直至本招股章程日期，本集團概無發生任何重大期後事項。

### 上市開支

我們就全球發售將承擔的上市開支總額(包括國際發售股份的包銷佣金)估計為人民幣116.0百萬元(相當於全球發售所得款項總額的5.5%，根據指示性發售價範圍的中位數計算)，其中人民幣69.8百萬元預計將根據有關會計準則從權益中扣除。剩餘費用及開支為人民幣46.2百萬元，已或預計從我們綜合損益表中扣除，其中約人民幣9.5百萬元已計入我們截至2019年12月31日止年度的行政開支，約人民幣7.2百萬元計入我們截至2020年4月30日止四個月行政開支及約人民幣29.5百萬元預期將於往績記錄期間末後計入我們的行政開支。於往績記錄期末後與籌備上市有關的專業費用及/或其他開支現為估計，僅供參考，而待確

## 財務資料

認的實際金額須根據審核及當時的變量及假設變動予以調整。我們的董事預期有關開支不會對截至2020年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。

### 董事確認無重大不利變動

董事確認，他們已對本公司進行充分的盡職調查，以確保直至本招股章程日期，自2020年4月30日（即我們編製本公司最新綜合經審核財務業績的日期）以來，我們的財務或交易狀況沒有發生重大不利變化，並且自2020年4月30日以來沒有發生任何會嚴重影響會計師報告（其全文載於本招股章程附錄一）中所顯示資料的事件。儘管我們預期因受新型冠狀病毒肺炎流行病的影響而將出現竣工及物業交付延誤以及物業銷售減少，但我們預期新型冠狀病毒肺炎流行病不會對我們截至2020年12月31日止年度的經營業績產生重大不利影響。詳情請參閱「概要—近期發展及並無重大不利變動」及「業務—新型冠狀病毒肺炎流行病的影響」。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值乃按照香港上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，以顯示假設全球發售於2020年4月30日進行對本集團截至2020年4月30日的經審核有形資產淨值的影響，乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載本集團截至2020年4月30日經審核財務資料得出的綜合資產淨值計算，並作出下列調整。每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將於2020年4月30日後支付宣派股息100百萬美元後有所減少，有關詳情請參閱本招股章程「附錄二—未經審核備考財務資料」。

	本集團 截至2020年 4月30日 的經審核 綜合有形 資產淨值 <sup>(1)</sup> (人民幣千元)	全球發售的 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)	本集團 的未經 審核備考 經調整有形 資產淨值 <sup>(3)</sup> (人民幣千元)	每股未經審核備考 經調整有形資產淨值 <sup>(4)(5)</sup>	
				人民幣	港元
按發售價每股股份3.50港元計算 . . . . .	16,992,187	1,737,241	18,746,135	4.69	5.34
按發售價每股股份4.50港元計算 . . . . .	16,992,187	2,248,615	19,257,509	4.81	5.47

#### 附註：

- (1) 截至2020年4月30日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值乃摘錄自會計師報告，其按截至2020年4月30日本公司經審核綜合權益約人民幣17,009.4百萬元減截至2020年4月30日本集團無形資產約人民幣17.2百萬元計算。
- (2) 全球發售的估計所得款項淨額乃按發售價每股股份3.50港元及每股股份4.50港元（即所述發售價範圍的下限及上限）計算，經扣除本集團應付的包銷費用及其他相關開支，並無計及因超額配股權及根據購股權計劃

---

## 財務資料

---

可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份以及本集團根據「股本」所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能配發及購回的任何股份。

- (3) 並無調整未經審核備考經調整有形資產淨值以反映本集團於2020年4月30日後的任何經營業績或所進行的其他交易。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出前段所述調整後按全球發售之後預計發行的4,000,000,000股股份達致，惟不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份以及本集團根據「股本」所述授予董事發行或購回股份的一般授權可能配發及購回的任何股份。
- (5) 就全球發售的估計所得款項淨額而言，每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.8787元的匯率兌換成港元及人民幣。概不表示人民幣金額已經、可能已或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。
- (6) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無計及2020年4月30日後已宣派股息100.0百萬美元，有關詳情於本招股章程「概要—股息政策」及「財務資料—股息政策及可分派儲備」披露。倘計及該等股息，每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將約為5.14港元（根據發售價每股股份3.50港元）及約5.28港元（根據發售價每股股份4.50港元）。港元兌人民幣的匯率為1.0港元兌換為人民幣0.8787元，而美元兌人民幣的匯率為1.0美元兌人民幣6.8101元。

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

### 未來計劃及前景

為達至「用心建好房，讓家更美好」的使命，我們計劃通過進一步擴大市場份額進一步加強我們在長三角、環渤海、華南、西南及西北的市場地位，我們亦計劃繼續優化資本結構、將我們的淨資產負債率維持在合理水平並提升股東回報以便未來持續發展。

我們的董事認為上市將使本招股章程「業務 — 我們的策略」所載的業務策略能夠更好的實施，且將加強我們的市場地位及擴大我們在業界的市場份額。我們正在尋求上市，因為我們認為上市將為我們和股東帶來以下益處：

- 進入資本市場。上市後我們將作為上市公司進入資本市場；
- 為利益相關者提供流動資金。由於我們的股份上市可以為利益相關者創造一個流通交易市場，我們認為上市將進一步激勵優秀的高級管理人員及僱員，而由於其中部分人員為本公司的利益相關者，轉而將幫助本集團取得長期成功；及
- 提升我們的品牌形象。我們認為上市將進一步提升我們的品牌形象，並提高我們產品及服務的市場認可度。

## 未來計劃及所得款項用途

### 所得款項用途

經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，並假設超額配股權未獲行使，且並不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份，假設發售價為每股股份4.00港元（即本招股章程封面頁所載指示性發售價範圍的中位數），我們估計將從全球發售收到所得款項淨額約為2,268.0百萬港元。我們擬按以下所載用途及金額使用全球發售所得款項淨額：

- 約60%或約1,360.8百萬港元將用於為紹興悠步觀瀾苑、紹興鏡湖、福州金輝瀾林軒、西安涇河小鎮、蘇州悠步四季花園及重慶長江銘著的建設撥資。

項目	建設狀況	估計 完工日期	所得款項 淨額 (百萬港元)	擬使用的時間線 (百萬港元)	
紹興悠步觀瀾苑...	開發中	2022年6月	262.6	2020年第四季度	80.3
				2021年第一季度	144.5
				2021年第二季度	37.8
紹興鏡湖.....	持作未來開發	2022年6月	217.4	2020年第四季度	34.4
				2021年第一季度	154.3
				2021年第二季度	28.7
福州金輝瀾林軒...	持作未來開發	2021年11月	118.1	2020年第四季度	74.5
				2021年第一季度	33.3
				2021年第二季度	10.3
西安涇河小鎮.....	開發中	2028年10月	474.8	2020年第四季度	177.7
				2021年第一季度	166.3
				2021年第二季度	130.8
蘇州悠步四季花園					
一期.....	開發中	2021年10月	136.5	2020年第四季度	45.9
				2021年第一季度	48.2
				2021年第二季度	42.4
二期.....	持作未來開發	2022年2月	151.4	2020年第四季度	50.5
				2021年第一季度	53.9
				2021年第二季度	47.0
			<b><u>1,360.8</u></b>		

## 未來計劃及所得款項用途

我們擬動用全球發售所得款項淨額、銀行借款及預售資金為有關項目的開發成本撥資：

	截至2020年			
	7月31日的	全球發售所	銀行借款	估計
	估計未來開	得款項淨額		預售資金
	發成本	(人民幣百萬元)		
紹興悠步觀瀾苑 .....	595.1	230.8	—	364.3
紹興鏡湖.....	587.7	191.0	—	396.7
福州金輝瀾林軒 .....	619.3	103.8	500.0	15.5
西安涇河小鎮 .....	7,862.3	417.2	—	7,445.1
蘇州悠步四季花園 .....	367.6	253.0	—	114.6
<b>總計 .....</b>	<b>10,032.0</b>	<b>1,195.8</b>	<b>500.0</b>	<b>8,336.2</b>

有關各項目時間表的更多詳情，請參閱「業務 — 我們的物業開發業務 — 我們的物業項目」；

- 約30%或約680.4百萬港元將部分用於償還我們項目開發的部分現有信託貸款，當中包括(i)為期兩年的信託貸款的尚未償還結餘人民幣983.0百萬元，按年利率11.5%計息，到期日為2021年1月19日；(ii)為期18個月的信託貸款的尚未償還結餘人民幣200.0百萬元，按年利率10.5%計息，到期日為2020年12月25日；及(iii)為期一年的信託貸款的尚未償還結餘人民幣219.2百萬元，按年利率10.7%計息，到期日為2020年12月13日；及
- 約10%或約226.8百萬港元將用於一般業務營運及營運資金。

倘超額配股權獲悉數行使，假設發售價為每股股份4.00港元(即指示性發售價範圍的中位數)，經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，我們估計發售此等額外股份的額外所得款項淨額將約為349.2百萬港元。

倘發售價釐定為每股發售股份4.50港元(即本招股章程所載指示性發售價範圍的上限)，及假設超額配股權未獲行使，我們將收到額外所得款項淨額約291.0百萬港元。倘發售價定為每股發售股份3.50港元(即本招股章程所載指示性發售價範圍的下限)，及假設超額配股權未獲行使，我們收到的所得款項淨額將減少約291.0百萬港元。

倘全球發售所得款項淨額未立即用作上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們

---

## 未來計劃及所得款項用途

---

擬將所得款項存入持牌金融機構短期計息銀行賬戶。倘就上述目的的所得款項淨額的用途或我們按上述比例分配的所得款項淨額發生任何變動，我們將刊發正式公告。

---

## 包 銷

---

### 香港包銷商

農銀國際證券有限公司  
中信里昂證券有限公司  
海通國際證券有限公司  
招銀國際融資有限公司  
國泰君安證券(香港)有限公司  
港利資本有限公司  
萬盛金融控股有限公司  
尚乘環球市場有限公司  
中國子彈証券股份有限公司  
利弗莫爾證券有限公司

### 包銷

本招股章程僅為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。

全球發售包括香港公開發售初步提呈發售的60,000,000股香港發售股份及國際發售初步提呈發售的540,000,000股國際發售股份，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股權而定。

### 包銷安排及開支

#### 香港公開發售

#### 香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及其相關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將予提呈發售的股份上市及買賣以及香港包銷協議所載的若干其他條件(包括聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司協定的發售價)達成(或視情況而定獲豁免)後，香港包銷商已同意根據本招股章程、其相關申請表格及香港包銷協議的條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購香港公開發售現時提呈發售但未獲認購的香港發售股份。



---

## 包 銷

---

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

倘在上市日期上午八時正前任何時間發生以下事件，則香港包銷商根據香港包銷協議自行或安排認購人認購香港發售股份的責任可予終止：

- (1) 下列情況發生、出現、存在或生效：
  - (a) 於或影響香港、中國、新加坡、開曼群島、美國、英國、歐盟(或其任何成員國)或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區(均為「**相關司法權區**」)的任何法院或其他主管機關頒佈任何新法律(定義見香港包銷協議)，或現有法律出現任何變動或涉及潛在變動的發展，或現有法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在變動的發展；或
  - (b) 於或影響任何相關司法權區的地方、全國、區域或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政或監管或市況或任何貨幣或交易結算系統(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的市況)出現任何變動或涉及潛在變動的發展，或可能導致或反映有關變動或涉及潛在變動的發展的任何事件或連串事件；或
  - (c) 於任何相關司法權區發生或直接或間接影響任何相關司法權區的任何不可抗力事件或連串事件(包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、地震、水災、海嘯、民亂、暴亂、公眾騷亂、戰爭、恐怖活動(無論有否任何人士宣稱負責)、天災、疾病、傳染病或疫情爆發、經濟制裁、敵對行動爆發或升級(無論有否宣戰)或其他緊急狀態或災難或任何形式的危機；或
  - (d) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的任何證券全面停止、暫停或限制買賣(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或售價範圍)；或
  - (e) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他政府主管部門實施)、紐約(由聯邦或紐約州級或其他政府主管部門實施)、倫敦、中國、歐盟(或其任何成員國)或任何相關司法權區的商業銀行活動出現任何全面停頓，或任何相關司法權區的商業銀行業務或外匯買賣或證券結算或清算服務、程序或事宜出現任何中斷；或

---

## 包 銷

---

- (f) 任何稅項(定義見香港包銷協議)、外匯管制、貨幣匯率或外商投資法規的變動或涉及潛在變動的發展(包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣變動、港元與美元價值掛鈎或人民幣與任何外幣價值掛鈎的制度變動); 或
- (g) 本公司根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或按聯交所或證監會的規定或要求而刊發或要求刊發本招股章程的補充或修訂、申請表格、初始發售通函或發售通函或發售及出售股份的其他相關文件; 或
- (h) 對本招股章程「風險因素」一節載列的任何風險產生任何實質性影響的任何變動或涉及潛在變動的發展; 或
- (i) 本集團任何成員公司、任何執行董事或任何控股股東面臨或被提起任何訴訟或申索; 或
- (j) 除本招股章程所披露者外, 本集團任何成員公司違反公司條例、上市規則或適用法律; 或
- (k) 違反本招股章程(或就擬認購及銷售發售股份而使用的任何其他文件)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
- (l) 任何執行董事或本公司主要行政人員離職; 或
- (m) 任何相關司法權區的政府機構(定義見香港包銷協議)或監管部門或組織針對本集團任何成員公司或任何董事展開任何調查或其他行動或法律訴訟或宣佈有意展開調查或採取其他行動或法律程序; 或
- (n) 任何董事被控可公訴罪行或因法律實施而被禁止或因其他原因不合資格參與公司管理工作, 或任何執行董事未能或不得參與公司管理工作; 或
- (o) 本集團任何成員公司的盈利、經營業績、業務、業務前景、財務或交易狀況、條件(財務或其他)或前景出現任何重大不利變動或預期出現重大不利變動(包括本集團任何成員公司面臨或被提起的任何第三方訴訟或索償); 或
- (p) 任何債權人要求償還或支付本集團任何成員公司於所述到期日前須承擔的任何債務; 或

## 包 銷

- (q) 本集團任何成員公司被下令或呈請清盤，或本集團任何成員公司與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，或本集團任何成員公司通過任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分主要資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何類似事件；或
- (r) 政府機構禁止本公司因任何理由根據全球發售的條款配發、發行或出售股份（包括超額配股權股份）；或
- (s) 任何相關司法權區以任何方式直接或間接對本公司或本集團任何成員公司實施制裁；或
- (t) 在國際發售的累計投標程序中下達或確認的任何部分訂單被撤回、終止或取消；

而在任何情況下（個別或共同），聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）全權及絕對認為：

- (A) 現時或日後或可能會對本公司或本集團整體的資產、負債、業務、一般事務、管理、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或條件（財務或其他）或表現產生重大不利影響或嚴重損害；或
  - (B) 已經或將會或可能會對全球發售的成功進行或發售股份的申請或接納或認購或購買的踴躍程度造成重大不利影響；或
  - (C) 已經或將會或可能導致按本招股章程、申請表格、正式通知、初始發售通函或發售通函的條款及預期實施的方式進行香港公開發售及／或全球發售或交付發售股份屬不可行或不明智或不可能；或
  - (D) 將會或可能會導致香港包銷協議任何部分（包括包銷）不能遵照其條款履行，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) 聯席全球協調人（為其本身及代表香港包銷商）獲悉：
- (a) 香港公開發售文件（定義見香港包銷協議）及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊（包括其補充或修訂）所載的任何陳述適用時於任何重大方面屬於或成為失實、不準確或具誤導成分，

---

## 包 銷

---

或香港公開發售文件及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公告、廣告、通訊所述任何預測、估計、觀點、意圖或預期整體並不公平誠實且並非根據合理理由或(如適用)合理假設作出；或

- (b) 發生或被發現任何於緊接本招股章程日期前發生或被發現而未有於香港公開發售文件(包括其任何補充或修訂)披露即屬重大遺漏的事宜；或
- (c) 任何事件、作為或不作為引致或可能引致本公司及控股股東須根據本公司於香港包銷協議作出的彌償保證承擔任何責任；或
- (d) 本公司及控股股東嚴重違反香港包銷協議或國際包銷協議的任何責任；或
- (e) 任何違反或事件導致任何保證(定義見香港包銷協議)在任何重大方面屬失實或不準確或具誤導成分；或
- (f) 任何專家於刊發本招股章程前撤回就刊發本招股章程所發出表示同意按本招股章程現有形式及內容載入其報告、函件、意見或建議及引述其名稱的同意書(聯席保薦人的同意書除外)；或
- (g) 本公司及其附屬公司(作為整體)的資產、業務、一般事務、管理、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或條件(財務或其他)或前景出現任何重大不利變動或預期重大不利變動或涉及預期重大不利變動的發展；或
- (h) 許可(定義見香港包銷協議)於上市日期或之前遭拒絕或不獲授出(根據任何慣常條件除外)，或授出後有關許可隨後遭撤回、取消、限制(根據任何慣常條件除外)、撤銷或扣留；或
- (i) 本公司已撤回發售文件(及／或就全球發售而刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；

則聯席全球協調人可為其本身及代表香港包銷商全權酌情並於口頭或書面通知本公司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，自上市日期起計六個月內直至上市日期後六個月屆滿之日(包括該日)，本公司不會再發行股份或可轉換成io公司股本證券的證券(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)，惟根據資本化發行、全球發售及行使超額配股權，以及上市規則第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(1)條，控股股東已向聯交所及本公司承諾，惟根據資本化發行、全球發售、借股協議、行使超額配股權及可能根據購股權計劃授出的購股權除外，彼等不會並將促使於我們股份的有關登記持有人將不會：

- (i) 自本招股章程當日起至上市日期起計滿六個月當日止期間(「首六個月期間」)，出售或訂立任何協議出售於本招股章程顯示其或彼等為實益擁有人的股份或證券，或以其他方式就此等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (ii) 於首六個月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上文第(i)段所述的任何股份證券，或以其他方式就該等股份或證券增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，而倘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，其此後不再為一組控股股東。

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，自本招股章程當日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間：

- (i) 倘其按照上市規則第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)質押或押記其本身實益擁有的本公司任何股份或證券，其將立即以書面知會本公司有關質押或押記的事宜，以及據此本公司質押或押記的股份或證券數目；及
- (ii) 倘其接獲承押人或承押記人的口頭或書面指示，表示將會出售任何已質押或已押記股份或本公司證券，其將立即以書面形式知會本公司有關指示。

---

## 包 銷

---

一旦我們自任何控股股東獲悉上述第(i)及(ii)段所述事項後，本公司將盡快知會聯交所，並盡快按照上市規則的規定以公佈方式公開披露有關資料。

### 根據香港包銷協議作出的承諾

#### (A) 本公司的承諾

本公司分別向聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商承諾，除根據資本化發行及全球發售(包括根據超額配股權)外，於香港包銷協議日期後直至上市日期後首六個月屆滿之日(包括該日)(「首六個月期間」)任何時間，在並無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)事先書面同意的情況及除非遵守上市規則的規定的情況下，其將不會及將促使本集團其他成員公司將不會(及每個控股股東應促使本公司本身將不會及將促使本集團其他成員公司不會)進行以下行動。

- (1) 配發、發行、銷售、接受認購、要約配發、發行或銷售、訂約或同意配發、發行或銷售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或出售或建立產權負擔於或同意轉讓或出售或建立產權負擔於(不論直接或間接或有條件或無條件)股本中的任何法定或實益權益或本公司其他股本證券(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本或其他股本證券(如適用)的證券)，或就發行存託收據而將本公司的任何股本或其他股本證券(如適用)存於任何存託處；或
- (2) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓本公司的股份或其他股本證券或上述當中的任何權益(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任何股份或股本證券)擁有權的任何經濟後果(法定或實益)；或
- (3) 訂立與上文第(1)或(2)項所述任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或
- (4) 要約或同意進行任何前述交易或公佈有意進行有關交易，

而不論上述任何交易是否以交付股本或其他股本證券、現金或其他方式(不論有關股本或其他股本證券的發行會否於首六個月期間內完成)結算。

本公司進一步同意，倘本公司獲准訂立上文第(1)、(2)或(3)項所述的任何交易或要約或同意或宣佈有意於首六個月期間屆滿當日起計的六個月期間(「第二個六個月期間」)進行任何有關交易，其將採取所有合理步驟以確保有關發行或出售將不會，且本公司其他行動將不會，為任何股份或本公司其他證券創設一個混亂或虛假市場。

---

## 包 銷

---

### (B) 控股股東的承諾

各控股股東謹此向本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商分別承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權及借股協議(如有))外，除非經聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)事先書面同意，其將不會，及將促使其聯繫人不會：

- (1) 於首六個月期間任何時間，(i)要約、接受認購、抵押、押記、配發、發行、出售、借出、按揭、授出、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售(不論直接或間接、無條件或有條件)，或購回本公司任何股本或其他證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換或行使或交換為或代表有權收取任何股本或證券或當中任何權益的證券)；或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部分任何股本或其他證券或當中的任何權益(若適用)，或前述者的任何權益(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任何股份的證券)的擁有權(法定或實益)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)要約或同意進行任何前述交易或公佈有意進行有關交易，於各情況下均無論任何前述交易是以交付股本或其他證券或以現金或其他方式結算；
- (2) 倘緊隨根據有關交易作出任何出售、轉讓或處置或行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後，將不再為本公司的「控股股東」(該詞定義見上市規則)，於第二個六個月期間任何時間訂立上文(1)(i)、(ii)或(iii)所述的任何交易，亦不會要約或同意或公佈有意進行任何該等交易；及
- (3) 第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文第(1)(i)、(ii)或(iii)項所載任何交易或要約或同意或公佈有意進行任何有關交易，將採取所有合理措施，確保不會導致本公司證券市場的混亂或出現造市情況，惟在嚴格遵守適用法律的任何規定(包括但不限於及為清楚起見，聯交所或證監會或任何其他相關政府機構的規定)的情況下，第(1)條不得阻止任何控股股東將其實益擁有的本公司股本證券用作向法定機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作出的抵押。

### 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所引起的損失)作出彌償保證。

## 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（不論可否依法執行）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。

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。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，則全球發售將不會進行。

### 超額配股權

我們預期向聯席全球協調人（為其本身及代表國際包銷商）授出超額配股權，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個曆日期滿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最多合共90,000,000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（為其本身及代表香港包銷商）將收取相當於所有香港發售股份（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%作為包銷佣金。

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）。此外，我們可全權酌情向任何一名或全部香港包銷商支付額外獎勵金，總額最高為每股香港發售股份的發售價的1.0%。



---

## 包 銷

---

假設超額配股權並未獲行使，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132.0百萬港元(假設發售價為每股發售股份4.00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。

### 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乃於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、資金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。有關股份方面，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(穩定價格經辦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

---

## 包 銷

---

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價不同的水平；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、價格操控及操控證券市場的規定。

---

# 全球發售的架構

---

## 全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)包括：

- (a) 下文「— 香港公開發售」一段所述供香港公眾認購60,000,000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540,000,000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股權行使與否而定)。

如下文「— 國際發售 — 超額配股權」一段所載的超額配股權獲行使而可能提呈發售最多90,000,000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我們經擴大股本的15%(未計及超額配股權獲行使)。倘超額配股權獲悉數行使，則有關發售股份將佔緊隨全球發售完成及「超額配股權」一段所載超額配股權獲行使後我們經擴大股本的約16.87%。

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將予提呈發售的發售股份數目，或會按本節下文「— 香港公開發售 — 重新分配」一段所述予以重新分配。

## 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60,000,000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，並假設超額配股權未獲行使)以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、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「— 全球發售的條件」一段所載條件達成後方可作實。

---

## 全球發售的架構

---

### 分配

香港公開發售的香港發售股份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：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購總額達5百萬港元(不包括應繳的經紀佣金、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：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購總額達5百萬港元(不包括應繳的經紀佣金、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30,000,000股香港發售股份(即香港公開發售項下初步可供認購的60,000,000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按以下基準由聯席全球協調人酌情重新分配：

- (a) 倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購：
- (i) 倘香港發售股份認購不足，聯席全球協調人有權按照其認為合適的比例將所有或任何認購不足的香港發售股份重新分配至國際發售；
  - (ii) 倘香港公開發售項下有效申請認購的發售股份數目少於香港公開發售項下初步可供認購的發售股份數目的15倍，則從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目最多為60,000,000股發售股份，以致香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至120,000,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的20%；

## 全球發售的架構

- (iii) 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發售股份數目的(1)15倍或以上但少於50倍，(2)50倍或以上但少於100倍，(3)100倍或以上，則根據香港上市規則第18項應用指引第4.2段的回補規定，發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港發售股份總數將增加至180,000,000股發售股份(就情況(1)而言)、240,000,000股發售股份(就情況(2)而言)及300,000,000股發售股份(就情況(3)而言)，分別佔全球發售項下初步可供認購的發售股份數目的30%、40%及50%；
- (b) 倘國際發售股份認購不足：
  - (i) 倘香港發售股份亦認購不足，則全球發售將不會進行，惟包銷商根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自適用的比例認購或促使認購人認購全球發售項下提呈發售但未獲認購的發售股份則除外；及
  - (ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購(不論超額認購的程度)，則從國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目最多為60,000,000股發售股份，以致香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至120,000,000股發售股份，佔全球發售項下初步可供認購的發售股份總數的20%；

倘於上文(a)(ii)段或(b)(ii)段所述情況下由國際發售重新分配至香港公開發售，則根據聯交所發佈的香港交易所指引信HKEX-GL91-18，最終發售價應定為發售價範圍的低位數(即每股發售股份3.50港元)。

在將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的所有情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將按同等比例在甲組和乙組之間進行分配且分配至國際發售的發售股份數目將相應減少。

### 申請

香港公開發售的每位申請人亦須於其提交的申請中承諾及確認，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4.50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「一 定

---

## 全球發售的架構

---

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4.50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540,000,000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，並假設超額配股權並無獲行使。

#### 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、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（為其本身及代表國際包銷商）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」所述的回補安排、超額配股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。

## 超額配股權

我們預期向聯席全球協調人(為其本身及代表國際包銷商)授出超額配股權，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90,000,000股股份(佔全球發售項下初步可供認購發售股份的15%)，以補足國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，發售股份將佔緊隨資本化發行、全球發售完成及超額配股權獲行使後(並不計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)本公司已發行股本的約16.87%。倘超額配股權獲行使，我們將發佈公告。

## 穩定價格行動

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，包銷商可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權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，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士(作為穩定價格經辦人)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，穩定價格經辦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。穩定價格經辦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)超額分配以防止或盡量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盡量減少股份市價的任何下跌；(iii)根據超額配股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)純粹為防止或盡量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。

具體而言，有意申請發售股份的人士及投資者尤應留意：

- 穩定價格經辦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；

---

## 全球發售的架構

---

- 穩定價格經辦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；
- 穩定價格經辦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屆滿七日內刊發符合香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則的公告。

### 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行使全部或部分超額配股權，使用穩定價格經辦人、其聯屬人士或代其行事的任何人士於二級市場購買的未超過發售價的股份，或通過以下詳述的借股協議或該等方式的組合，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股權獲悉數行使而可能配發及發行的股份數目，即90,000,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份的15%。

### 借股協議

為方便結算有關全球發售的超額分配，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議自啟輝借入股份。借股協議預期將於定價日或前後由穩定價格經辦人與啟輝訂立。

借股協議將不會受到上市規則第10.07(1)(a)條限制的規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載的以下規定：

- 本招股章程詳述了該等借股安排，其將僅可由穩定價格經辦人僅就於行使國際發售的超額配股權前為任何淡倉補倉之目的而進行；



---

## 全球發售的架構

---

- 根據借股協議，自启輝借入的最高股份數目將限於因行使超額配股權而可能發行的最高股份數目；
- 就此借入的相同數目股份必須於以下最早日期後第3個營業日或之前向启輝或其代理人歸還：(i)超額配股權可予行使的截止日期；(ii)超額配股權獲全面行使及相關超額分配股份獲分配之日；及(iii)雙方可能以書面協議的較早時間；
- 借股協議項下的借股安排將於遵照所有適用法例、上市規則及監管規定進行；及
- 穩定價格經辦人或其授權代理不會就有關該借股安排向启輝作出任何付款。

### 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(為其本身及代表包銷商)於定價日通過協議方式釐定。定價日預期為2020年10月21日(星期三)或前後，但無論如何不會遲於2020年10月22日(星期四)。

除另有公佈外，發售價不會高於每股發售股份4.50港元，並預期不會低於每股發售股份3.50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。有意投資者須注意，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佈可能於截止遞交香港公開發售申請當日方可作出。

聯席全球協調人(為其本身及代表其他包銷商)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且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本公司網站(<http://www.radiance.com.cn>)及聯交所

---

## 全球發售的架構

---

網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊登有關調減通知。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(為其本身及代表其他包銷商)協議後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)，以及因上述調減而可能有所變動的任何其他財務資料。於有關發售股份數目及／或指示性發售價範圍調減後，我們亦會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，以及(如適用)延長香港公開發售公開接納期間，及通知已申請發售股份的潛在投資者根據補充招股章程所載程序確認彼等申請。倘申請人已接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，則所有未確認的申請一概視作撤回。

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(為其本身及代表包銷商)協議，則無論如何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、國際發售的認購踴躍程度、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2020年10月28日(星期三)在本公司網站(<http://www.radiance.com.cn>)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(為其本身及代表包銷商)協議發售價。

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乃概述於「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(包括根據超額配股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(為其本身及代表包銷商)於定價日已協議發售價；
- (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保持為無條件，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(為其本身及代表包銷商)在2020年10月22日(星期四)或之前未能協議發售價，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，並將實時知會聯交所。本公司將盡快在本公司網站(<http://www.radiance.com.cn>)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。在此期間，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。

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彼等條款終止)的情況下，方會於上市日期上午八時正生效。

---

## 全球發售的架構

---

### 申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行股份及根據資本化發行、全球發售及因行使超額配股權(並不計及因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)而將予發行的股份的上市及買賣。

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，以便使股份獲納入中央結算系統。

### 買賣安排

假設香港公開發售於2020年10月29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2020年10月29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。我們股份的股份代號將為9993。

---

# 如何申請香港發售股份

---

## 1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 通過**IPO App** (可於App Store或Google Play中搜索「**IPO App**」下載或在網站**www.hkeipo.hk/IPOApp**或**www.tricorglobal.com/IPOApp**下載)或網站**www.hkeipo.hk**上的**網上白表服務**網上申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下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、**網上白表服務**供應商及其各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

## 2. 可提出申請的人士

倘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歲或以上；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

倘閣下在網上透過**網上白表服務**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。

倘閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。倘閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權的高級職員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上閣下的公司印鑒。

倘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彼等認為合適的任何條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過**網上白表服務**的方式申請認購香港發售股份。

# 如何申請香港發售股份

除非上市規則容許，否則下列人士不得申請認購香港發售股份：

- 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；
- 本公司的關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；
- 上述任何人士的聯繫人(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

### 申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

### 索取申請表格的地點

閣下可於2020年10月16日(星期五)上午九時正至2020年10月21日(星期三)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) 香港包銷商的以下地址：

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

**中信里昂證券有限公司**  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期18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

---

## 如何申請香港發售股份

---

**招銀國際融資有限公司**

香港  
中環  
花園道三號  
冠君大廈45樓

**國泰君安證券(香港)有限公司**

香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場低座27樓

**港利資本有限公司**

香港  
中環  
干諾道中88號  
南豐大廈9樓908-911室

**萬盛金融控股有限公司**

香港  
上環  
皇后大道中181號  
新紀元廣場11樓A01-A02室

**尚乘環球市場有限公司**

香港  
中環  
干諾道中41號  
盈置大廈23-25樓

**中國子彈証券股份有限公司**

香港  
新界  
荃灣  
沙咀道362號  
全發商業大廈11樓5室

**利弗莫爾證券有限公司**

香港  
九龍  
長沙灣道833號  
長沙灣廣場二期12樓1214A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：

### 恒生銀行有限公司

地區	分行	地址
香港島	總行	中環德輔道中83號
	灣仔分行	告士打道138號聯合鹿島大廈1樓
九龍	尖沙咀分行	加拿芬道18號
	九龍總行	彌敦道618號

### 招商永隆銀行有限公司

地區	分行	地址
香港島	堅尼地城分行	吉席街28號
	北角分行	英皇道361號
九龍	旺角分行	彌敦道636號招商永隆銀行中心地庫

閣下可於2020年10月16日(星期五)上午九時正至2020年10月21日(星期三)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號交易廣場一座及二座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**申請表格連同隨附註明抬頭人為「**恒生(代理人)有限公司 — 金輝控股公開發售**」的付款支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱內：

**2020年10月16日(星期五) — 上午九時正至下午五時正**  
**2020年10月17日(星期六) — 上午九時正至中午十二時正**  
**2020年10月19日(星期一) — 上午九時正至下午五時正**  
**2020年10月20日(星期二) — 上午九時正至下午五時正**  
**2020年10月21日(星期三) — 上午九時正至中午十二時正**

辦理申請登記的時間將為申請截止日期2020年10月21日(星期三)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「10. 惡劣天氣及／或極端情況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

遞交申請表格或透過網上白表服務提出申請後，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表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、申請表格、**IPO App**及**網上白表**服務的指定網站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、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (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任何個人資料；
- (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職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程、申請表格、**IPO App**及**網上白表**服務的指定網站所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- (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根據申請分配予 閣下的任何較少數目的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的姓名／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／或電子自動退款指示及／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之利益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**申請表格或向香港結算或向**網上白表**服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；及
- (xix) (倘 閣下作為代理為另一人士的利益提出申請) 保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

### 黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

## 5. 透過網上白表服務提出申請

### 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透過**網上白表服務**提出申請，方法是使用**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**申請以其本身名義獲配發及登記的香港發售股份。

透過**網上白表服務**提出申請的詳細指示載於**IPO App**或指定網站。倘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。倘閣下透過**IPO App**或指定網站提出申請，閣下即授權**網上白表服務**供應商，根據本招股章程所載條款及條件（按**網上白表服務**的條款及條件補充及修訂）提出申請。

### 遞交網上白表服務申請的時間

閣下可於2020年10月16日（星期五）上午九時正至2020年10月21日（星期三）上午十一時三十分，透過**IPO App**或指定網站**www.hkeipo.hk**（每日24小時，申請截止當日除外）向**網上白表服務**供應商遞交閣下的申請，而全數繳付有關申請股款的截止時間將為2020年10月21日（星期三）中午十二時正或「— 10.惡劣天氣及／或極端情況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

倘閣下透過**網上白表服務**提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過**網上白表服務**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**網上白表服務**發出超過一次**電子認購指示**，並取得不同申請參考編號，但並無就某個特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

倘閣下疑屬通過**網上白表服務**或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請將概不獲受理。

### 公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

## 如何申請香港發售股份

### 6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

#### 一般事項

中央結算系統參與者可根據彼等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，以及安排於申請時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+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com> (使用香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」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  
香港中環康樂廣場8號  
交易廣場一座及二座1樓客戶服務中心

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請的詳細資料轉交本公司、聯席全球協調人及香港證券登記處。

#### 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

倘閣下發出**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；

---

## 如何申請香港發售股份

---

- 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；
- (倘為 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**；
- (倘 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)；
- 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、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、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(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

## 如何申請香港發售股份

- 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。

### 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，安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

### 最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少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概不予考慮，且不獲受理。

# 如何申請香港發售股份

## 輸入電子認購指示的時間<sup>(1)</sup>

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

**2020年10月16日(星期五) — 上午九時正至下午八時三十分**

**2020年10月19日(星期一) — 上午八時正至下午八時三十分**

**2020年10月20日(星期二) — 上午八時正至下午八時三十分**

**2020年10月21日(星期三) — 上午八時正至中午十二時正**

中央結算系統投資者戶口持有人可由2020年10月16日(星期五)上午九時正至2020年10月21日(星期三)中午十二時正(每日24小時，截止申請當日10月21日(星期三)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2020年10月21日(星期三)中午十二時正，或本節「— 10.惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

附註：

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節中的該等時間。

## 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有關指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否屬重複申請而言，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所有其他各方均確認，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。

## 如何申請香港發售股份

### 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**網上白表**服務申請香港發售股份亦僅為**網上白表**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**網上白表**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**時遇到困難，請：  
(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2020年10月21日(星期三)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。倘閣下為代名人，必須於申請表格「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。

倘為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**或通過**網上白表**服務提交超過一項申請(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。倘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；且
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則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；



---

## 如何申請香港發售股份

---

- 控制該公司一半以上的表決權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本（不計及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網上白表服務申請最少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IPO App或指定網站www.hkeipo.hk另行指定的數目。

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）。

有關發售價的進一步詳情，請參閱「全球發售的架構—定價及分配」。

### 10. 惡劣天氣及／或極端情況對開始辦理申請登記的影響

倘於2020年10月21日（星期三）上午九時正至中午十二時正期間任何時間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；
- 「黑色」暴雨警告訊號；及／或
- 極端情況，

在香港生效，則不會開始辦理申請登記，而改為在下一個上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告訊號及／或極端情況的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

倘並未於2020年10月21日（星期三）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訊號或「黑色」暴雨警告訊號及／或極端情況而受到影響，本公司將就有關情況刊發公告。

# 如何申請香港發售股份

## 11. 公佈結果

本公司預期將於2020年10月28日(星期三)在本公司網站<http://www.radiance.com.cn>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售申請水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2020年10月28日(星期三)上午八時正前刊載於本公司網站<http://www.radiance.com.cn>及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的公告查閱；
- 於2020年10月28日(星期三)上午八時正至2020年11月3日(星期二)午夜十二時正期間可全日24小時使用IPO App中的「配發結果」功能或透過分配結果的指定網站[www.tricor.com.hk/ipo/result](http://www.tricor.com.hk/ipo/result)或[www.hkeipo.com.hk/IPOResult](http://www.hkeipo.com.hk/IPOResult)，使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於2020年10月28日(星期三)至2020年11月2日(星期一)期間(星期六、星期日及香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正致電查詢熱線+852 3691 8488查詢；
- 於2020年10月28日(星期三)至2020年10月30日(星期五)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。

倘本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件且並無以其他形式被終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」。

閣下的申請獲接納後，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網上白表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

## 如何申請香港發售股份

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。此項同意將作為一項與本公司訂立的附屬合約生效。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下， 閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘就本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將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，則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、網上白表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
- (倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內通知本公司延長有關期間)截止辦理申請登記日期起計最多六個星期內。

### (iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；

## 如何申請香港發售股份

- 閣下並無根據**IPO App**或指定網站所載指示、條款及條件填寫透過網上白表服務發出的**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相信接納 閣下的申請將導致其或彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售50.0%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(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照「全球發售的架構—香港公開發售」所述者達成，又或任何申請被撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回又或不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2020年10月28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**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如 閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予 閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由 閣下自行承擔：

- 配發予 閣下的全部香港發售股份的股票(倘為**黃色**申請表格，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出劃線註明「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(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現閣下的退款支票。

根據下文所述發送／領取股票及退款的安排，任何退款支票及股票預期將於2020年10月28日(星期三)或之前寄發。本公司保留在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款的權利。

只有在2020年10月29日(星期四)上午八時正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2020年10月28日(星期三)或我們通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓領取有關退款支票及／或股票。

倘閣下為個人申請人且合資格親身領取，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且合資格親身領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑒的授權書領取。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退款支票及／或股票，有關退款支票及／或股票將於2020年10月28日(星期三)或之前立刻以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，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2020年10月28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。

#### (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，請按上述相同指示領取退款支票。倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2020年10月28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

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2020年10月28日(星期三)或在特別情況下由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，按申請表格的指示記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「11.公佈結果」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2020年10月28日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

### (iii) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

倘閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於2020年10月28日(星期三)或本公司通知發送／領取股票／電子自動退款指示／退款支票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓領取股票。

倘閣下未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閣下申請指示所示地址，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2020年10月28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。

倘閣下透過單一銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。倘閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下自行承擔。

### (iv) 倘閣下透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

#### 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。

## 如何申請香港發售股份

### 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2020年10月28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2020年10月28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2020年10月28日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前知會香港結算。
- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代為發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應付閣下的退款(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2020年10月28日(星期三)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應付閣下的退款(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申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)，將於2020年10月28日(星期三)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，而我們亦符合香港結算的股份收納規定，則我們的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任何其他日期起可在中央結算系統內記存、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》。

---

## 如何申請香港發售股份

---

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統的必要安排。



以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就金輝控股(集團)有限公司的財務資料發出之報告全文，以供載入本招股章程。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第I-4至I-108頁所載金輝控股(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年4月30日止四個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的綜合財務狀況表及 貴公司於2019年12月31日及2020年4月30日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-108頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為載入 貴公司日期為2020年10月16日有關 貴公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市的招股章程(「招股章程」)內而編製。

#### 董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製歷史財務資料，以令歷史財務資料作出真實而公平的反映，及落實其認為編製歷史財務資料所必要的有關內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

#### 申報會計師的責任

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報告聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確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。所選的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料的內部控制，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部控制的成效提出意見。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。

吾等認為，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，分別根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映了 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的財務狀況及 貴公司於2019年12月31日及2020年4月30日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，包括截至2019年4月30日止四個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱的規定進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對相關財務報表(定義見第I-4頁)作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註11，當中載述 貴公司概無就有關期間派付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

此致

金輝控股(集團)有限公司  
農銀國際融資有限公司  
中信里昂證券資本市場有限公司  
海通國際資本有限公司  
列位董事台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2020年10月16日

## I 歷史財務資料

## 編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

按歷史財務資料編製的 貴集團在有關期間的財務報表(「有關財務報表」)已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明者外，否則所有金額均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

## 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益.....	5	11,776,599	15,971,183	25,963,108	4,454,113	2,929,200
銷售成本.....		(7,984,939)	(11,145,666)	(20,300,888)	(3,206,145)	(2,149,495)
毛利.....		3,791,660	4,825,517	5,662,220	1,247,968	779,705
財務收入.....		268,686	213,893	100,431	27,929	21,174
其他收入及收益.....	5	19,721	68,577	187,641	33,558	10,105
銷售及分銷開支.....		(434,319)	(519,332)	(771,495)	(228,112)	(144,500)
行政開支.....		(596,821)	(795,006)	(988,052)	(275,920)	(255,832)
財務成本.....	7	(344,564)	(571,509)	(494,863)	(38,928)	(98,494)
其他開支.....		(34,655)	(101,646)	(49,065)	(25,099)	(115,390)
投資物業的公平值收益.....	15	317,755	616,536	480,869	251,913	101,106
按公平值計入損益的金融資產的 公平值收益或虧損.....		268	3,102	(266)	(3,161)	176
應佔下列公司溢利及虧損：						
合營企業.....		426,721	(24,121)	510,165	(60,912)	71,368
聯營公司.....		54,329	(65,674)	(68,769)	(6,619)	(19,269)
除稅前溢利.....	6	3,468,781	3,650,337	4,568,816	922,617	350,149
所得稅開支.....	10	(1,247,438)	(1,350,460)	(1,878,828)	(390,839)	(168,134)
年／期內溢利.....		<u>2,221,343</u>	<u>2,299,877</u>	<u>2,689,988</u>	<u>531,778</u>	<u>182,015</u>
以下各項應佔						
母公司擁有人.....		2,030,835	2,007,939	2,508,068	493,071	179,188
非控股權益.....		190,508	291,938	181,920	38,707	2,827
		<u>2,221,343</u>	<u>2,299,877</u>	<u>2,689,988</u>	<u>531,778</u>	<u>182,015</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄.....	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
年／期內溢利.....		2,221,343	2,299,877	2,689,988	531,778	182,015
<b>其他全面收入</b>						
於其後期間將重新分類至損益的						
其他全面收入：						
自物業、廠房及設備轉撥至						
投資物業的重估收益.....	15	7,342	—	—	—	—
所得稅影響.....		(1,835)	—	—	—	—
於其後期間將重新分類至損益的						
其他全面收入淨值.....		5,507	—	—	—	—
年／期內其他全面收入，扣除稅項.....		5,507	—	—	—	—
<b>年／期內全面收入總額.....</b>		<b>2,226,850</b>	<b>2,299,877</b>	<b>2,689,988</b>	<b>531,778</b>	<b>182,015</b>
以下各項應佔：						
母公司擁有人.....		2,036,122	2,007,939	2,508,068	493,071	179,188
非控股權益.....		190,728	291,938	181,920	38,707	2,827
		<b>2,226,850</b>	<b>2,299,877</b>	<b>2,689,988</b>	<b>531,778</b>	<b>182,015</b>

## 綜合財務狀況表

	附註	12月31日			2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備.....	13	407,353	392,712	375,297	367,918
使用權資產.....	14	142,248	141,891	133,728	125,783
投資物業.....	15	8,725,120	9,735,264	10,506,200	10,616,700
無形資產.....	16	21,724	20,478	18,276	17,243
於合營企業的投资.....	17	2,337,637	1,205,068	1,736,684	1,504,331
於聯營公司的投资.....	18	821,584	1,892,847	2,341,967	2,356,735
按公平值計入損益的金融資產.....	26	122,757	108,481	309,951	312,091
遞延稅項資產.....	19	1,210,659	2,268,267	2,873,970	3,125,340
其他非流動資產.....	25	1,712,644	2,616,156	1,402,644	1,402,644
<b>非流動資產總值.....</b>		<b>15,501,726</b>	<b>18,381,164</b>	<b>19,698,717</b>	<b>19,828,785</b>
<b>流動資產</b>					
開發中物業.....	20	44,645,814	66,993,973	86,103,704	94,264,396
持作出售的竣工物業.....	21	4,687,880	5,504,494	8,884,710	11,009,463
貿易應收款項.....	22	103,607	144,710	25,360	22,858
合約成本資產.....	23	221,228	330,480	481,756	617,497
應收關聯方款項.....	42	7,569,098	6,892,735	7,815,085	8,260,533
預付款項及其他應收款項.....	24	7,573,969	6,364,089	12,243,759	9,268,135
可收回稅項.....		340,936	583,799	685,978	806,728
按公平值計入損益的金融資產.....	26	12,033	1,217,190	5,739	3,775
受限制現金.....	27	1,478,041	3,278,066	3,762,566	4,030,926
已抵押存款.....	27	1,069,969	989,627	418,642	303,419
現金及現金等價物.....	27	3,555,333	9,932,056	9,218,547	8,407,534
<b>流動資產總值.....</b>		<b>71,257,908</b>	<b>102,231,219</b>	<b>129,645,846</b>	<b>136,995,264</b>

	附註	12月31日			2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項及應付票據	28	4,404,560	6,083,752	8,401,573	7,618,674
其他應付款項及應計費用	29	2,415,920	3,739,786	3,300,649	2,895,085
合約負債	30	24,602,223	41,935,011	56,685,129	62,074,715
應付關聯方款項	42	3,062,905	2,883,813	4,911,899	4,414,264
應付稅項	10	1,545,450	2,466,616	2,763,367	2,689,250
計息銀行及其他借款	31	8,586,825	15,117,163	13,979,311	14,571,180
一年內從資產抵押證券 獲得的所得款項	32	88,429	193,077	1,156,041	376,947
優先票據	33	—	—	34,154	168,488
公司債券	34	4,159,379	8,042,163	4,035,868	5,875,870
一年內的租賃負債	14	14,014	17,953	20,380	18,322
流動負債總額		48,879,705	80,479,334	95,288,371	100,702,795
流動資產淨值		<b>22,378,203</b>	<b>21,751,885</b>	<b>34,357,475</b>	<b>36,292,469</b>
資產總值減流動負債		<b>37,879,929</b>	<b>40,133,049</b>	<b>54,056,192</b>	<b>56,121,254</b>
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借款	31	17,173,508	14,167,847	19,466,254	21,282,992
從資產抵押證券獲得的所得款項	32	431,786	4,250,876	3,426,599	3,376,912
優先票據	33	—	—	1,706,044	3,812,267
公司債券	34	3,586,950	1,396,675	5,266,794	3,121,395
租賃負債	14	20,225	18,696	12,231	7,145
遞延稅項負債	19	2,070,685	2,766,765	2,799,068	2,861,326
非流動負債總額		23,283,154	22,600,859	32,676,990	34,462,037
資產淨值		<b>14,596,775</b>	<b>17,532,190</b>	<b>21,379,202</b>	<b>21,659,217</b>
<b>權益</b>					
<b>母公司擁有人應佔權益</b>					
股本	35	—	—	—	—
儲備	36	12,314,235	14,322,174	16,830,242	17,009,430
		12,314,235	14,322,174	16,830,242	17,009,430
非控股權益		<b>2,282,540</b>	<b>3,210,016</b>	<b>4,548,960</b>	<b>4,649,787</b>
權益總額		<b>14,596,775</b>	<b>17,532,190</b>	<b>21,379,202</b>	<b>21,659,217</b>

## 綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						非控股權益		權益總額
	股本	資本儲備	法定盈餘儲備	資產重估儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額	
	人民幣千元 附註35	人民幣千元 附註36(a)	人民幣千元 附註36(b)	人民幣千元 附註36(c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2017年1月1日.....	—	(144,926)	984,360	—	9,438,679	10,278,113	1,089,132	11,367,245	
年內溢利.....	—	—	—	—	2,030,835	2,030,835	190,508	2,221,343	
年內其他全面收入：									
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的重估收益	—	—	—	5,287	—	5,287	220	5,507	
(扣除稅項).....	—	—	—	—	—	—	—	—	
年內全面收入總額.....	—	—	—	5,287	2,030,835	2,036,122	190,728	2,226,850	
計提法定盈餘儲備.....	—	—	298,883	—	(298,883)	—	—	—	
向非控股股東派付的股息.....	—	—	—	—	—	—	(1,600)	(1,600)	
附屬公司非控股股東出資.....	—	—	—	—	—	—	1,004,280	1,004,280	
於2017年12月31日及2018年1月1日.....	—	(144,926)*	1,283,243*	5,287*	11,170,631*	12,314,235	2,282,540	14,596,775	
年內溢利.....	—	—	—	—	2,007,939	2,007,939	291,938	2,299,877	
年內其他全面收入.....	—	—	—	—	—	—	—	—	
年內全面收入總額.....	—	—	—	—	2,007,939	2,007,939	291,938	2,299,877	
計提法定盈餘儲備.....	—	—	157,760	—	(157,760)	—	—	—	
向非控股股東派付的股息.....	—	—	—	—	—	—	(1,480)	(1,480)	
附屬公司非控股股東出資.....	—	—	—	—	—	—	637,018	637,018	
於2018年12月31日及2019年1月1日.....	—	(144,926)*	1,441,003*	5,287*	13,020,810*	14,322,174	3,210,016	17,532,190	
年內溢利.....	—	—	—	—	2,508,068	2,508,068	181,920	2,689,988	
年內其他全面收入.....	—	—	—	—	—	—	—	—	
年內全面收入總額.....	—	—	—	—	2,508,068	2,508,068	181,920	2,689,988	
計提法定盈餘儲備.....	—	—	303,178	—	(303,178)	—	—	—	
附屬公司非控股股東出資.....	—	—	—	—	—	—	1,157,024	1,157,024	
於2019年12月31日.....	—	(144,926)*	1,744,181*	5,287*	15,225,700*	16,830,242	4,548,960	21,379,202	

	母公司擁有人應佔						非控股權益		權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 附註35	資本儲備 人民幣千元 附註36(a)	法定盈餘儲備 人民幣千元 附註36(b)	資產重估儲備 人民幣千元 附註36(c)	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	權益	權益	
於2019年12月31日及2020年1月1日	—	(144,926)*	1,744,181*	5,287*	15,225,700*	16,830,242	4,548,960	21,379,202	
期內溢利	—	—	—	—	179,188	179,188	2,827	182,015	
期內其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—	—	
期內全面收入總額	—	—	—	—	179,188	179,188	2,827	182,015	
附屬公司非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	98,000	98,000	
於2020年4月30日	—	(144,926)*	1,744,181*	5,287*	15,404,888*	17,009,430	4,649,787	21,659,217	
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	(144,926)	1,441,003	5,287	13,020,810	14,322,174	3,210,016	17,532,190	
期內溢利(未經審核)	—	—	—	—	493,071	493,071	38,707	531,778	
期內其他全面收入(未經審核)	—	—	—	—	—	—	—	—	
期內全面收入總額(未經審核)	—	—	—	—	493,071	493,071	38,707	531,778	
附屬公司非控股股東出資(未經審核)	—	—	—	—	—	—	105,525	105,525	
於2019年4月30日(未經審核)	—	(144,926)	1,441,003	5,287	13,513,881	14,815,245	3,354,248	18,169,493	

\* 該等儲備賬戶指分別於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日的綜合財務狀況表中的綜合儲備總額人民幣12,314,235,000元、人民幣14,322,174,000元、人民幣16,830,242,000元及人民幣17,009,430,000元。



## 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>						
除稅前溢利.....		3,468,781	3,650,337	4,568,816	922,617	350,149
調整：						
物業、廠房及設備項目折舊.....	6、13	34,656	43,558	54,878	13,259	13,463
土地使用權攤銷.....	6、14(a)	1,940	3,064	3,680	1,081	1,215
其他使用權資產的折舊.....	6、14(b)	8,634	15,100	22,715	6,871	8,108
無形資產攤銷.....	6、16	3,451	3,987	3,767	1,954	1,855
開發中物業確認的減值虧損.....	6、20	138,090	289,717	183,913	129,507	—
持作出售已竣工物業確認的 減值虧損.....	6、21	6,572	18,915	265,295	—	—
金融資產確認的減值虧損.....	6、22、24	1,371	437	83	(302)	(220)
計入損益的金融資產的 公平值收益或虧損.....		(268)	(3,102)	266	3,161	(176)
議價購買收益.....	5	—	(40,352)	—	—	—
出售附屬公司的收益.....	5	—	(4,245)	(97,589)	—	—
分佔合營企業溢利及虧損.....	17	(426,721)	24,121	(510,165)	60,912	(71,368)
分佔聯營公司溢利及虧損.....	18	(54,329)	65,674	68,769	6,619	19,269
投資物業的公平值收益.....	15	(317,755)	(616,536)	(480,869)	(251,913)	(101,106)
出售物業、廠房及設備項目的 淨收益或虧損.....		(1,412)	(293)	140	108	66
財務成本.....	7	344,564	571,509	494,863	38,928	98,494
財務收入.....		(268,686)	(213,893)	(100,431)	(27,929)	(21,174)
開發中物業及持作出售已竣工 物業增加.....		(15,130,636)	(18,816,242)	(19,575,326)	(6,019,871)	(8,851,695)
預付款項及其他應收款項 (增加)/減少.....		(4,654,281)	1,742,232	(9,214,874)	(2,014,076)	2,974,769
受限制現金增加.....		(717,236)	(1,800,025)	(484,500)	(194,997)	(268,360)
已抵押存款增加.....		(16,291)	(81,617)	(52,040)	(110,097)	(40,171)
貿易應收款項減少/(增加).....		21,768	(40,219)	38,817	9,365	2,331
合約成本資產增加.....		(25,911)	(109,252)	(151,276)	(86,371)	(135,741)
貿易應付款項及應付票據 (減少)/增加.....		(317,207)	1,397,330	2,589,745	(1,172,918)	(782,899)
應收關聯方款項(增加)/減少.....		(30)	(5,953)	6,784	7,881	(21,678)
其他應付款項及應計費用 增加/(減少).....		1,168,266	452,657	3,179,343	(692,293)	(287,605)
合約負債增加.....		10,007,913	16,414,080	15,676,127	8,866,999	5,284,903
應付關聯方款項增加.....		—	—	—	—	3,382
<b>經營(所用)/所得現金.....</b>		<b>(6,724,757)</b>	<b>2,960,989</b>	<b>(3,509,069)</b>	<b>(501,505)</b>	<b>(1,824,189)</b>
已收利息.....		268,686	213,893	100,431	27,929	21,174
已付稅項.....		(1,300,086)	(1,740,494)	(2,288,415)	(814,778)	(552,113)
<b>經營活動(所用)/所得現金流量 淨額.....</b>		<b>(7,756,157)</b>	<b>1,434,388</b>	<b>(5,697,053)</b>	<b>(1,288,354)</b>	<b>(2,355,128)</b>

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>						
購買物業、廠房及設備項目	13	(81,504)	(30,746)	(45,515)	(28,782)	(6,272)
購買無形資產	16	(5,020)	(2,741)	(1,565)	(109)	(822)
投資物業增加		(831,902)	(197,263)	(8,150)	(3,557)	(9,394)
收購附屬公司	38	(60,749)	(612,186)	—	—	—
出售附屬公司	39	—	(16,670)	(45,513)	—	—
收購按公平值計入損益的金融資產		(91,300)	(1,200,279)	(218,842)	(445,972)	—
出售按公平值計入損益的金融資產		—	12,500	1,228,557	53,222	—
於合營企業及聯營公司的投資		(1,788,649)	(1,333,374)	(517,890)	—	(10,400)
收到合營企業的股息		—	402,446	—	—	281,330
出售於合營企業及聯營公司的投資		396,800	748,000	—	—	—
向關聯方作出的墊款		(17,413,614)	(8,141,427)	(11,477,734)	(1,551,054)	(3,348,582)
收取向關聯方作出的墊款		13,197,611	8,823,743	10,548,600	1,371,520	2,924,812
出售物業、廠房及設備項目		3,144	2,847	788	700	122
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		<b>(6,675,183)</b>	<b>(1,545,150)</b>	<b>(537,264)</b>	<b>(604,032)</b>	<b>(169,206)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>						
發行優先票據所得款項		—	—	1,706,044	—	2,066,340
發行公司債券所得款項		—	3,091,360	3,959,475	—	—
償還發行公司債券所得款項		(490,900)	(1,990,900)	(4,728,055)	(852,855)	(300,000)
附屬公司非控股股東出資		1,004,280	637,018	611,499	105,525	98,000
已付利息		(1,627,319)	(2,399,022)	(2,624,436)	(1,011,859)	(1,222,567)
關聯方提供的墊款		5,730,629	7,590,677	6,061,726	3,353,243	1,135,943
償還關聯方提供的墊款		(4,832,439)	(7,769,769)	(4,033,640)	(2,896,898)	(1,636,960)
資產抵押證券獲得的所得款項		—	4,000,150	631,114	—	—
償還資產抵押證券所得款項		(111,766)	(137,168)	(778,274)	—	(841,958)
已抵押存款(增加)/減少		(297,630)	161,959	623,025	169,412	155,394
計息銀行及其他借款所得款項		23,363,953	21,778,923	27,230,410	9,801,624	8,650,318

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
償還計息銀行及其他借款.....		(9,535,620)	(18,456,390)	(23,111,597)	(9,684,270)	(6,381,711)
租賃負債付款.....		(10,089)	(17,873)	(26,483)	(8,105)	(9,478)
向非控股股東派付的股息.....		(1,600)	(1,480)	—	—	—
<b>融資活動所得／(所用)現金流量淨額</b>		<b>13,191,499</b>	<b>6,487,485</b>	<b>5,520,808</b>	<b>(1,024,183)</b>	<b>1,713,321</b>
<b>現金及現金等價物(減少)／ 增加淨額</b> .....		<b>(1,239,841)</b>	<b>6,376,723</b>	<b>(713,509)</b>	<b>(2,916,569)</b>	<b>(811,013)</b>
年／期初現金及現金等價物.....		4,795,174	3,555,333	9,932,056	9,932,056	9,218,547
年／期末現金及現金等價物.....		<b>3,555,333</b>	<b>9,932,056</b>	<b>9,218,547</b>	<b>7,015,487</b>	<b>8,407,534</b>
<b>現金及現金等價物結餘的分析</b>						
現金及銀行結餘.....	27	6,103,343	14,199,749	13,399,755	11,418,862	12,741,879
減：受限制現金.....	27	1,478,041	3,278,066	3,762,566	3,473,063	4,030,926
已抵押存款.....	27	1,069,969	989,627	418,642	930,312	303,419
<b>綜合財務狀況表及現金流量表所列 現金及現金等價物</b> .....		<b>3,555,333</b>	<b>9,932,056</b>	<b>9,218,547</b>	<b>7,015,487</b>	<b>8,407,534</b>

## 貴公司的財務狀況表

	附註	2019年12月31日	2020年4月30日
		人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用.....		17	874
<b>負債淨額</b> .....		<b>17</b>	<b>874</b>
<b>權益</b>			
股本.....	35	—	—
儲備.....		(17)	(874)
<b>權益總額</b> .....		<b>(17)</b>	<b>(874)</b>

## II 歷史財務資料附註

## 1. 公司資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，貴集團現時旗下附屬公司參與物業開發及銷售、物業租賃及就物業項目的整體營運向其合營企業及聯營公司提供物業管理服務及管理諮詢服務（「上市業務」）。貴集團的控股股東為林定強先生、林鳳英女士、金輝集團控股有限公司（前稱金輝地產控股有限公司，「金輝集團控股」）及启輝有限公司（「控股股東」）。

誠如招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載，貴公司及貴集團現時旗下附屬公司進行重組，該重組於2020年3月5日完成。除重組外，貴公司自註冊成立以來並未開展任何業務或經營活動。

於報告日期，貴公司於超過100家附屬公司直接或間接擁有權益，該等附屬公司均為私人有限公司，主要附屬公司的詳情載列如下：

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 (以千計)	貴公司 應佔實際 權益 百分比	主要業務
<u>直接持有：</u>					
Jubilance Properties Limited .....	(5)	英屬處女群島／ 2013年5月14日	0.003美元	100.00%	投資控股
<u>間接持有：</u>					
金輝投資(香港)有限公司 (「金輝投資」) .....	(15)	香港(「香港」)／ 2006年5月4日	990港元	100.00%	投資控股
金輝資本投資有限公司 (「金輝資本投資」) .....	(4)	英屬處女群島／ 2017年6月6日	50美元	96.00%	融資
金輝北望控股有限公司 (「金輝北望控股」) .....	(16)	香港／ 2017年5月18日	10港元	96.00%	投資控股
金輝集團股份有限公司 (「金輝集團」) .....	(7)	中華人民共和國 (「中國」)／ 中國內地／ 1996年9月2日	人民幣 1,800,000元	96.00%	物業開發
北京融輝置業有限公司 (「北京融輝置業」) .....	(7)	中國／ 中國內地／ 2009年6月15日	人民幣 300,000元	96.00%	物業開發
北京金輝居業投資有限公司 (「北京金輝居業投資」) .....	(7)	中國／ 中國內地／ 2009年12月14日	人民幣 98,000元	96.00%	投資控股
北京融輝酒店管理有限公司 (「北京融輝酒店管理」) .....	(7)	中國／ 中國內地／ 2010年8月5日	人民幣 10,000元	96.00%	物業管理
福州金輝居業房地產有限公司 (「福州金輝居業房地產」) .....	(3、7)	中國／ 中國內地／ 2015年8月7日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發

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 (以千計)	貴公司 應佔實際 權益 百分比	主要業務
北京融輝茗業投資有限公司 (「北京融輝茗業投資」).....	(7)	中國/ 中國內地/ 2007年8月15日	人民幣 30,000元	96.00%	投資控股
北京金輝原山投資發展有限公司 (「北京金輝原山投資」).....	(7)	中國/ 中國內地/ 2013年1月22日	人民幣 10,000元	96.00%	物業管理
北京居業置業有限公司 (「北京居業置業」).....	(7)	中國/ 中國內地/ 2016年3月23日	人民幣 3,309,447元	96.00%	物業開發 及租賃
北京北建陸港國際物流有限公司 (「北京北建陸港國際」).....	(7)	中國/ 中國內地/ 2008年3月31日	人民幣 124,000元	96.00%	物業開發
天津融輝投資有限公司 (「天津融輝投資」).....	(7)	中國/ 中國內地/ 2010年4月6日	人民幣 200,000元	96.00%	物業開發
天津金輝房地產開發有限公司 (「天津金輝房地產」).....	(10)	中國/ 中國內地/ 2018年9月10日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
天津啟陽企業管理諮詢有限公司 (「天津啟陽企業管理」).....	(20)	中國/ 中國內地/ 2018年11月15日	人民幣 20,000元	96.00%	管理諮詢
天津居業貿易有限公司 (「天津居業貿易」).....	(20)	中國/ 中國內地/ 2018年11月30日	人民幣 550,000元	96.00%	貿易
天津居業新材料科技發展有限公司 (「天津居業新材料科技」).....	(20)	中國/ 中國內地/ 2018年11月29日	人民幣 520,000元	96.00%	貿易
遼寧金輝置業有限公司 (「遼寧金輝置業」).....	(7)	中國/ 中國內地/ 2010年7月21日	人民幣 20,000元	96.00%	物業開發
瀋陽金輝居業房地產有限公司 (「瀋陽金輝居業房地產」).....	(7)	中國/ 中國內地/ 2011年5月12日	人民幣 20,000元	96.00%	物業開發
瀋陽融輝居業房地產開發有限公司 (「瀋陽融輝居業房地產」).....	(7)	中國/ 中國內地/ 2014年1月2日	人民幣 582,080元	96.00%	物業開發
合肥盛卓房地產開發有限公司 (「合肥盛卓」).....	(2、8)	中國/ 中國內地/ 2017年3月8日	人民幣 200,000元	22.08%	物業開發
瀋陽廣興房地產開發有限公司 (「瀋陽廣興房地產」).....	(7)	中國/ 中國內地/ 2014年7月18日	人民幣 21,000元	96.00%	物業開發

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 (以千計)	貴公司 應佔實際 權益 百分比	主要業務
石家莊融輝房地產開發有限公司 (「石家莊融輝房地產」).....	(10)	中國／ 中國內地／ 2018年5月18日	人民幣 10,000元	96.00%	物業開發
石家莊啟輝房地產開發有限公司 (「石家莊啟輝房地產」).....	(4)	中國／ 中國內地／ 2018年10月31日	人民幣 10,000元	64.32%	物業開發
福州融輝房地產有限公司 (「福州融輝房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2004年12月31日	人民幣 105,000元	96.00%	物業開發
福州金輝房地產開發有限公司 (「福州金輝房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 1998年7月10日	人民幣 17,150元	97.20%	物業開發
福州金輝置業有限公司 (「福州金輝置業」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2004年9月23日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
融僑(福州)置業有限公司 (「融僑(福州)置業」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 1992年6月24日	30,000美元	57.60%	物業開發
福州融宇房地產有限公司 (「福州融宇房地產」).....	(20)	中國／ 中國內地／ 2016年12月9日	人民幣 10,000元	96.00%	物業開發
福清金輝房地產開發有限公司 (「福清金輝房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2005年10月18日	人民幣 150,000元	96.00%	物業開發
福清融輝置業有限公司 (「福清融輝置業」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2009年7月16日	人民幣 80,000元	96.00%	物業開發
福清金利方園房地產有限公司 (「福清金利方園房地產」).....	(2、8)	中國／ 中國內地／ 2017年11月10日	人民幣 50,000元	34.56%	物業開發
福清金福新茂房地產有限公司 (「福清金福新茂房地產」).....	(2、10)	中國／ 中國內地／ 2018年9月5日	人民幣 200,000元	37.44%	物業開發
福清金輝居業房地產有限公司 (「福清金輝居業房地產」).....	(10)	中國／ 中國內地／ 2018年9月27日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
福建省平潭居業貿易有限公司 (「福建省平潭居業」).....	(8)	中國／ 中國內地／ 2017年5月3日	人民幣 510,000元	96.00%	貿易
福建省平潭築嘉居業建築 裝飾有限責任公司 (「福建省平潭築嘉居業建築」)....	(8)	中國／ 中國內地／ 2017年5月8日	人民幣 5,000元	96.00%	建築裝修
深圳市金輝投資有限公司 (「深圳市金輝投資」).....	(21)	中國／ 中國內地／ 2017年5月26日	人民幣 50,000元	96.00%	投資控股

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 (以千計)	貴公司 應佔實際 權益 百分比	主要業務
佛山市金輝房地產有限公司 (「佛山市金輝房地產」).....	(8)	中國／ 中國內地／ 2017年5月8日	人民幣 10,000元	96.00%	物業開發
佛山市鵬輝房地產有限公司 (「佛山市鵬輝房地產」).....	(3、8)	中國／ 中國內地／ 2017年6月22日	人民幣 10,000元	96.00%	物業開發
佛山市高明區龍光景駿房地產 有限公司(「佛山市龍光景駿」)...	(1、8)	中國／ 中國內地／ 2017年9月26日	人民幣 20,000元	48.00%	物業開發
惠州市順翔房地產開發有限公司 (「惠州市順翔房地產」)	(14)	中國／ 中國內地／ 2016年11月1日	人民幣 10,000元	96.00%	物業開發
惠州市恒盛泰房地產開發有限公司 (「惠州市恒盛泰房地產」).....	(14)	中國／ 中國內地／ 2017年9月5日	人民幣 120,000元	96.00%	物業開發
重慶金輝錦江房地產有限公司 (「重慶金輝錦江房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2004年12月8日	人民幣 596,120元	96.00%	物業開發
重慶金輝長江房地產有限公司 (「重慶金輝長江」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2001年4月13日	人民幣 741,701元	96.00%	物業開發
重慶金輝長江資產管理有限公司 (「重慶金輝長江管理」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2003年2月8日	人民幣 8,000元	96.00%	物業管理
重慶融輝房地產有限公司 (「重慶融輝房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2004年3月24日	人民幣 173,700元	96.00%	物業開發
重慶金輝星耀房地產開發有限公司 (「重慶金輝星耀房地產」).....	(2、10)	中國／ 中國內地／ 2018年6月20日	人民幣 390,800元	48.10%	物業開發
成都瑞華企業(集團)有限責任公司 (「成都瑞華企業」).....	(5)	中國／ 中國內地／ 2001年10月22日	人民幣 25,000元	96.00%	物業開發
成都融輝置業有限公司 (「成都融輝置業」).....	(5)	中國／ 中國內地／ 2011年5月17日	人民幣 20,000元	96.00%	物業開發
成都金輝居業置業有限公司 (「成都金輝居業置業」).....	(5)	中國／ 中國內地／ 2013年1月9日	人民幣 10,000元	96.00%	物業開發
仁壽金輝耀城房地產有限公司 (「仁壽金輝耀城房地產」).....	(4)	中國／ 中國內地／ 2018年4月26日	人民幣 20,000元	96.00%	物業開發

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 (以千計)	貴公司 應佔實際 權益 百分比	主要業務
武漢金輝融宇房地產開發有限公司 (「武漢金輝融宇房地產」).....	(9)	中國／ 中國內地／ 2017年12月21日	人民幣 102,041元	96.00%	物業開發
武漢金輝置業有限公司 (「武漢金輝置業」).....	(20)	中國／ 中國內地／ 2017年10月16日	人民幣 10,000元	96.00%	物業開發
孝感全洲鴻博置業有限公司 (「孝感全洲鴻博置業」).....	(20)	中國／ 中國內地／ 2013年1月23日	人民幣 100,000元	96.00%	投資開發
湖南錦達發房地產有限公司 (「湖南錦達發房地產」).....	(5)	中國／ 中國內地／ 2012年3月5日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
長沙鴻濤房地產開發有限公司 (「長沙鴻濤房地產」).....	(5)	中國／ 中國內地／ 2007年9月21日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
荊州金輝融宇房地產開發有限公司 (「荊州金輝融宇房地產」).....	(4)	中國／ 中國內地／ 2018年8月24日	人民幣 110,000元	96.00%	物業開發
西安金輝房地產開發有限公司 (「西安金輝房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2005年9月1日	人民幣 746,424元	96.00%	物業開發
陝西金輝居業房地產有限公司 (「陝西金輝居業房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2006年6月22日	人民幣 10,000元	96.00%	物業開發
西安金輝居業房地產開發有限公司 (「西安金輝居業房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2007年12月18日	人民幣 392,157元	96.00%	物業開發
西安融輝房地產開發有限公司 (「西安融輝房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2009年12月31日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
西安興茂房地產開發有限公司 (「西安興茂房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2010年9月28日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
西安金輝興業房地產開發有限公司 (「西安金輝興業房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2014年4月8日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
西安曲江原山置業有限公司 (「西安曲江原山置業」).....	(3、7)	中國／ 中國內地／ 2011年8月26日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
西安曲江合創房地產開發有限公司 (「西安曲江合創房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2011年8月26日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發



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 (以千計)	貴公司 應佔實際 權益 百分比	主要業務
西安博朗房地產開發有限公司 (「西安博朗房地產開發」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2013年7月16日	人民幣 20,000元	96.00%	物業開發
西安金輝融宇房地產開發有限公司 (「西安金輝融宇房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2016年1月26日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
西安輝耀房地產開發有限公司 (「西安輝耀房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2016年8月3日	人民幣 20,000元	96.00%	物業開發
西安輝盛房地產開發有限公司 (「西安輝盛房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2016年9月22日	人民幣 10,000元	96.00%	物業開發
西安永挺置業有限公司 (「西安永挺置業」).....	(8)	中國／ 中國內地／ 2017年4月5日	人民幣 16,800元	96.00%	物業開發
陝西楓泓房地產開發有限公司 (「陝西楓泓房地產」).....	(9)	中國／ 中國內地／ 2010年12月23日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
西咸新區輝盛融宇房地產開發 有限公司 (「西咸新區輝盛融宇房地產」)...	(10)	中國／ 中國內地／ 2018年8月28日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
鄭州金輝興業房地產開發有限公司 (「鄭州金輝興業房地產」).....	(10)	中國／ 中國內地／ 2018年5月9日	人民幣 102,040元	96.00%	物業開發
上海融輝置業有限公司 (「上海融輝置業」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2009年12月10日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
上海融港置業有限公司 (「上海融港置業」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2010年1月4日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
上海融輝房地產有限公司 (「上海融輝房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2013年10月30日	人民幣 200,000元	96.00%	物業開發
上海天萃房地產開發有限公司 (「上海天萃房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2015年12月8日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
蘇州金輝居業有限公司 (「蘇州金輝居業」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2009年9月8日	人民幣 100,000元	96.00%	投資開發
蘇州金輝房地產開發有限公司 (「蘇州金輝房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2015年1月9日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
蘇州輝耀房地產開發有限公司 (「蘇州輝耀房地產」).....	(7)	中國／ 中國內地／ 2015年12月2日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發

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 (以千計)	貴公司 應佔實際 權益 百分比	主要業務
蘇州融輝房地產開發有限公司 (「蘇州融輝房地產」) .....	(3、8)	中國／ 中國內地／ 2017年2月24日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
太倉金輝房地產開發有限公司 (「太倉金輝房地產」) .....	(9)	中國／ 中國內地／ 2017年11月1日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
蘇州金輝華園置業有限公司 (「金輝華園」) .....	(6)	中國／ 中國內地／ 2014年12月19日	人民幣 20,000元	96.00%	物業開發
蘇州金輝新園置業有限公司 (「金輝新園」) .....	(6)	中國／ 中國內地／ 2014年5月12日	人民幣 20,000元	96.00%	物業開發
杭州融輝置業有限公司 (「杭州融輝置業」) .....	(3、12)	中國／ 中國內地／ 2017年1月16日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
杭州啟盈企業管理諮詢有限公司 (「杭州啟盈企業管理」) .....	(3、4)	中國／ 中國內地／ 2017年6月9日	人民幣 300,000元	96.00%	管理諮詢
杭州京輝置業有限公司 (「杭州京輝置業」) .....	(11)	中國／ 中國內地／ 2017年9月19日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
杭州融輝銘著實業有限公司 (「杭州融輝銘著實業」) .....	(11)	中國／ 中國內地／ 2017年12月12日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
無錫金輝房地產開發有限公司 (「無錫金輝房地產」) .....	(7)	中國／ 中國內地／ 2011年6月3日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
南京輝耀房地產開發有限公司 (「南京輝耀房地產」) .....	(3、8)	中國／ 中國內地／ 2017年2月27日	人民幣 110,000元	96.00%	物業開發
句容弘源房地產開發有限公司 (「句容弘源房地產」) .....	(7)	中國／ 中國內地／ 2009年7月3日	人民幣 466,100元	96.00%	物業開發
句容恭華房地產開發有限公司 (「句容恭華房地產」) .....	(7)	中國／ 中國內地／ 2016年10月21日	人民幣 20,000元	96.00%	物業開發
揚州金輝置業有限公司 (「揚州金輝置業」) .....	(7)	中國／ 中國內地／ 2011年10月12日	人民幣 386,098元	96.00%	物業開發
揚州融輝置業有限公司 (「揚州融輝置業」) .....	(7)	中國／ 中國內地／ 2016年2月26日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
揚州萬景置業有限公司 (「揚州萬景置業」) .....	(2、9)	中國／ 中國內地／ 2017年11月15日	人民幣 555,000元	32.00%	物業開發

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 (以千計)	貴公司 應佔實際 權益 百分比	主要業務
淮安金輝置業有限公司 (「淮安金輝置業」) .....	(13)	中國/ 中國內地/ 2010年12月17日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
淮安融輝房地產有限公司 (「淮安融輝房地產」) .....	(13)	中國/ 中國內地/ 2011年6月8日	人民幣 200,000元	97.43%	物業開發
淮安融輝居業房地產有限公司 (「淮安融輝居業房地產」) .....	(13)	中國/ 中國內地/ 2011年6月2日	人民幣 392,749元	96.00%	物業開發
淮安金輝房地產有限公司 (「淮安金輝房地產」) .....	(13)	中國/ 中國內地/ 2011年3月23日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
連雲港融輝置業有限公司 (「連雲港融輝置業」) .....	(7)	中國/ 中國內地/ 2010年12月20日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
鹽城金輝居業房地產開發有限公司 (「鹽城金輝居業房地產」) .....	(7)	中國/ 中國內地/ 2011年3月9日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
福建金輝安徽房地產有限公司 (「福建金輝安徽房地產」) .....	(7)	中國/ 中國內地/ 2011年2月16日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
安徽融輝置業有限公司 (「安徽融輝置業」) .....	(7)	中國/ 中國內地/ 2011年5月11日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
安徽啟輝置業有限公司 (「安徽啟輝置業」) .....	(8)	中國/ 中國內地/ 2017年9月15日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
安徽皖輝置業有限公司 (「安徽皖輝置業」) .....	(10)	中國/ 中國內地/ 2018年8月1日	人民幣 100,000元	67.20%	物業開發
鎮江融輝置業有限公司 (「鎮江融輝置業」) .....	(10)	中國/ 中國內地/ 2018年6月22日	人民幣 100,000元	96.00%	物業開發
徐州輝耀房地產開發有限公司 (「徐州輝耀房地產」) .....	(10)	中國/ 中國內地/ 2018年6月25日	人民幣 20,000元	96.00%	物業開發
天津啟輝房地產開發有限公司 (「天津啟輝房地產」) .....	(17)	中國/ 中國內地/ 2019年2月11日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
天津祥輝房地產開發有限公司 (「天津祥輝房地產」) .....	(17)	中國/ 中國內地/ 2019年4月1日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
揚州融宇房地產開發有限公司 (「揚州融宇房地產」) .....	(17)	中國/ 中國內地/ 2019年2月1日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發

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 (以千計)	貴公司 應佔實際 權益 百分比	主要業務
蘇州啟輝置業有限公司 (「蘇州啟輝置業」) .....	(18)	中國／ 中國內地／ 2019年1月24日	人民幣 300,000元	67.20%	物業開發
鹽城啟輝置業有限公司 (「鹽城啟輝置業」) .....	(17)	中國／ 中國內地／ 2019年4月11日	人民幣 150,000元	96.00%	物業開發
惠州市恒興業房地產開發有限公司 (「惠州市恒興業房地產」) .....	(22)	中國／ 中國內地／ 2017年9月5日	人民幣 37,500元	96.00%	物業開發
武漢耀星房地產開發有限責任公司 (「武漢耀星房地產」) .....	(17)	中國／ 中國內地／ 2019年3月27日	人民幣 1,000,000元	62.40%	物業開發
鎮江融宇房地產開發有限公司 (「鎮江融宇房地產開發」) .....	(17)	中國／ 中國內地／ 2019年4月17日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
重慶金永禾房地產開發有限公司 (「重慶金永禾房地產」) .....	(17、23)	中國／ 中國內地／ 2019年10月10日	人民幣 200,000元	48.96%	物業開發
安徽金輝房地產開發有限公司 (「安徽金輝房地產」) .....	(17)	中國／ 中國內地／ 2019年7月12日	人民幣 50,000元	96.00%	物業開發
天津金輝啟陽投資有限公司 (「天津金輝啟陽投資」) .....	(19)	中國／ 中國內地／ 2019年12月19日	500,000美元	100.00%	投資管理
福建鑫聯輝房地產開發有限公司 (「福建鑫聯輝房地產」) .....	(17)	中國／ 中國內地／ 2019年2月18日	人民幣 10,000元	81.60%	物業開發
武漢三江匯物流投資有限公司 (「武漢三江匯」) .....	(2、20)	中國／ 中國內地／ 2013年1月28日	人民幣 500,000元	38.40%	物業開發
紹興啟輝置業有限公司 (「紹興啟輝置業」) .....	(24)	中國／ 中國內地／ 2020年3月2日	人民幣50,000元	96.00%	物業開發

## 附註：

- (1) 貴集團持有佛山市龍光景駿48%的股權，佛山市龍光景駿被入賬列作 貴集團的附屬公司，因 貴集團透過其他股權持有人授予的50%股權持有人權利而控制及經營佛山市龍光景駿。

- (2) 根據組織章程細則，貴集團享有充足的投票權以控制及經營該等實體。因此，該等實體持有其少於50%的權益，該等實體被入賬列作貴集團的附屬公司，例如貴集團於合肥盛卓持有51%投票權以對其控制及經營。
- (3) 貴集團於有關期間將該等附屬公司的部分股權作為抵押品轉讓予信託融資公司。根據該等信託融資安排，貴集團於償還信託融資公司借款後有責任於未來某一日期按固定的金額購買。

此外，經法定權益持有人確認，貴集團保留在日常業務過程中控制該等公司的權力。就此而言，考慮到該安排的實質是為項目開發借款提供該等公司的部分股權作為抵押品及貴集團保留實際能力管理該等項目公司的財務及經營政策以自該等項目公司的經營活動獲取利益，貴公司董事認為該等公司的財務狀況及經營業績應併入貴集團財務報表。

於報告日期，西安曲江原山置業、南京輝耀房地產、福州金輝居業房地產、杭州融輝置業、佛山市鵬輝房地產及蘇州融輝房地產、杭州啟盈企業管理已悉數清償信託融資公司的未償還本金及利息。然而，福州金輝居業房地產正在進行更新業務登記的行政程序。

- (4) 該等實體自其註冊成立日期並無編製經審核財務報表，原因是根據其註冊成立的司法權區的相關法規及規例，該等實體毋須遵守任何法定審核規定。
- (5) 於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度並無編製經審核財務報表，原因是根據相關法規及規例，該等實體在該等年度毋須遵守任何法定審核規定。
- (6) 於2018年12月28日，金輝華園及金輝新園成為貴集團的間接全資附屬公司。更多詳情，請參閱附註38。

該等實體根據中華人民共和國公認會計準則（「中國公認會計準則」）及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所江蘇天寧會計師事務所有限公司審核。

該等實體根據中華人民共和國公認會計準則（「中國公認會計準則」）及規定編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所江蘇海天會計師事務所有限公司審核。

- (7) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所福建華成會計師事務所有限公司審核。

該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所中審眾環會計師事務所（特殊普通合伙）福建分所審核。

- (8) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2017年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所福建華成會計師事務所有限公司審核。

該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所中審眾環會計師事務所（特殊普通合伙）福建分所審核。

- (9) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)福建分所審核。截至2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。
- (10) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2018年12月31日期間及截至2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)福建分所審核。
- (11) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天健會計師事務所審核。截至2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。
- 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)福建分所審核。
- (12) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2017年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所浙江恒惠會計師事務所審核。
- 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天健會計師事務所審核。
- 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)福建分所審核。
- (13) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2017年及2018年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所北京華通鑒會計師事務所有限責任公司江蘇分所審核。
- 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所淮安中振華信會計師事務所審核。
- (14) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所惠州市安信會計師事務所有限公司審核。截至2017年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。
- (15) 該實體根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及規定編製的截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在香港註冊的註冊會計師事務所丘家輝會計師事務所審核。
- (16) 該實體根據香港財務報告準則及規定編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在香港註冊的註冊會計師事務所丘家輝會計師事務所審核。截至2017年及2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。
- (17) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2019年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)福建分所審核。

- (18) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2019年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所江蘇海天會計師事務所有限公司審核。
- (19) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2019年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所天津健信會計師事務所(普通合夥)審核。
- (20) 該等實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)福建分所審核。截至2017年及2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。
- (21) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所惠州市安信會計師事務所有限公司審核。截至2017年及2018年12月31日止年度並無編製及公佈任何經審核財務報表。
- (22) 該實體根據中國公認會計準則及規定編製的自其註冊成立日期至2019年12月31日期間的法定財務報表乃由在中國註冊的註冊會計師事務所惠州市安信會計師事務所有限公司審核。
- (23) 貴集團持有重慶金永禾房地產48.96%的股權，重慶金永禾房地產被入賬列作 貴集團的附屬公司，原因是 貴公司的非全資附屬公司重慶融輝房地產持有其51%的股權以控制及經營該公司。
- (24) 該實體的經審核財務報表概無經審核，原因是該實體於2020年新成立。

## 2.1 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所詳述的重組， 貴公司於2020年3月5日成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。由於重組包含將新的控股公司插入現有公司之上，且不會導致經濟體的變化，因此有關期間的歷史財務資料採用合併會計原則按屆時控股公司持續經營方式呈列，猶如重組於有關期開始時已完成。

貴集團於有關期間的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括 貴集團現時旗下所有公司自呈報的最早日期或自附屬公司及／或業務最早受控股股東共同控制之日起(以較短者為準)的業績及現金流量。 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的綜合財務狀況表已編製，從控股股東的視角以現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。並無因重組而作出調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

重組前控股股東以外人士持有的附屬公司股本權益以及有關變動已採用合併會計原則於權益中呈列為非控股權益。

損益歸屬於母公司擁有人或非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結餘。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併時悉數對銷。

## 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」,包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。貴集團於編製整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間的歷史財務資料時,已提早採納於2020年1月1日開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則及有關過渡條文。貴集團於整個有關期間持續採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號、國際財務報告準則第16號、國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號、國際財務報告準則第9號(修訂本)、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第3號(修訂本)及國際會計準則第1號(修訂本)及國際會計準則第8號。

除投資物業、按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產外,歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於本歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於該等新訂本及經修訂國際財務報告準則生效時採納該等準則(倘適用)。

國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合營企業出售 或注入資產 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	負債歸類為即期或非即期 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架指引 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第16號(修訂本)	新型冠狀病毒相關的租金寬減 <sup>1</sup>
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備:擬定使用前的所得款項 <sup>3</sup>
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合同的成本 <sup>3</sup>
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則 第9號及國際會計準則第41號的修訂及 說明示例隨附國際財務報告準則第16號 <sup>3</sup>

- 1 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 未有強制生效日期但可以採用

預期將適用於 貴集團的該等國際財務報告準則的進一步資料說明如下。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂針對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定,當投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時,須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時,由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認,惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂已前瞻應用。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂的以往強制生效日期,而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而,該等修訂現時可供採納。

國際會計準則第1號(修訂本)澄清是否釐定一項負債為即期或非即期的標準。修訂本規定於報告期末存在的用於釐定是否存在延遲償付負債權利權利的條件。修訂本澄清被視為償付負債的情形。新訂指引將於自2022年1月1日或之後開始的期間生效。獲准提早應用。修訂本預期不會對 貴集團的財務報表產生任何重大影響。



至於上述未提及的其他修訂本，貴公司董事認為應用該等修訂本預期不會對貴集團的財務報表產生任何重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當貴集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力(即現有的可讓貴集團有能力主導投資對象相關活動的權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘貴公司直接或間接擁有投資對象半數以下的投票權或類似權利，則貴集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

倘事實及情況顯示上文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的擁有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。附屬公司業績計入貴公司損益及其他全面收益表內，惟以已收及應收股息為限。貴公司於附屬公司的投資若並無根據國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售，則按成本減任何減值虧損列賬。

### 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。轉讓的代價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、貴集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債，及貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於每個業務合併中，貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當貴集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。這包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按於收購日期的公平值重新計量，而任何相應收益或虧損則於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。或然代價若分類為權益，則無須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、就非控股權益確認的金額及貴集團先前由持有的收購對象股權的任何公平值總額，超逾與所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購資產淨值的公平值，於再評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

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，若有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值，則會更頻密地進行測試。貴集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。為進行減值測試，因業務合併而收購的商譽，自收購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。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值時，減值虧損便予以確認。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽被分配至某個現金產生單位(或現金產生單位組別)並且是被出售之現金產生單位內之業務組成部分，則在釐定出售該業務之收益或虧損時，與所出售業務相關之商譽將包括於該業務之賬面值內。於此情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值與現金產生單位之保留部分計量。

#### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

貴集團於聯營公司及合營企業的投資乃按貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。貴集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽計入貴集團於聯營公司或合營企業的投資內作為其中一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，貴集團按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益賬內確認。

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售非流動資產及已終止經營業務入賬。

#### 公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其投資物業、按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入損益的金融負債。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴集團能

到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)

第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值方法

第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常基準於歷史財務資料中確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間末會重新評估分類方法(根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據)，以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

#### **非金融資產減值**

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(金融資產、開發中物業、持作出售的完工物業及投資物業除外)，則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映幣值時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

#### **關聯方**

以下人士被視為貴集團的關聯方，倘：

- (a) 有關方為一名人士或該人士家庭的密切家庭成員，而該人士
  - (i) 擁有貴集團的控制權或共同控制權；

- (ii) 對 貴集團產生重大的影響力；或
  - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；
- 或
- (b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件，而：
    - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
    - (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營或合營企業；
    - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
    - (iv) 一實體為一第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
    - (v) 該實體提供一個僱用後福利計劃予 貴集團或 貴集團相關實體的僱員作為福利；
    - (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
    - (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
    - (viii) 該實體或由其構成一部分的任何集團的成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

#### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應佔成本。

所有於物業、廠房及設備項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出期間計入損益及其他全面收益表。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可作為重置於資產賬面值內予以資本化。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置， 貴集團確認該部分物業、廠房及設備為具有特定使用年期的個別資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年利率如下：

樓宇 .....	2.25–4.75%
汽車 .....	11.25–31.67%
辦公設備及電子裝置 .....	18.00–32.33%
租賃物業裝修 .....	按租賃期與收益期 兩者的較短者為準

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分乃個別地折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

包括最初經確認的任何重大部分在內，物業、廠房及設備的項目於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度在損益及其他全面收益表內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程乃指興建中之樓宇，乃按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括建築期間的直接建築成本及相關借貸資金的資本化借款成本。在建工程將於落成並可供使用後重新歸入適當之物業、機器及設備類別。

### 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（包括作為使用權資產持有之租賃物業，而此項物業另行符合投資物業的定義）。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。於初始確認後，投資物業按反映各有關期間末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生年度歸入損益賬。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益賬確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途當日的公平值。如 貴集團的自用物業轉為投資物業， 貴集團直至改變用途當日前會根據「物業、廠房、設備與折舊」項下有關自有物業的政策把該物業入賬及／或根據「使用權資產」項下有關持作使用權資產的政策把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則根據上文「物業、廠房、設備與折舊」項下的政策列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益中確認。

### 轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

- (a) 業主開始自用時即自投資物業轉至自用物業；
- (b) 開始發展作銷售用途時即自投資物業轉至存貨；
- (c) 業主結束自用時即自自用物業轉至投資物業；或
- (d) 開始租予另一方的經營租約時即自存貨轉至投資物業。

### 開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及於開發期內有關物業直接應佔的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內變現，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售的完工物業。

#### 持作出售的竣工物業

持作出售的竣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。成本包括未出售物業應佔發展成本。可變現淨值乃參考在正常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的銷售開支，或管理層按當時的市況估計預計售價釐定。

#### 分配房地產開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積(「建築面積」)佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

#### 無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。通過業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並使用直線法於其2至10年的估計可使用年期內進行攤銷。貴集團通常將收益率較高及成本較低的互聯網軟件(如微信應用)分類至2年的較短使用年期，將可完美契合運營及技術更新及維護需求頻率低的高兼容性及服務輸出能力穩定的系統軟件(如ERP系統)分類至10年的較長使用年期。

終止確認無形資產而產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量並於終止確認資產的期間在損益內確認。

#### 租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約分類為或包含租賃。

#### 貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

##### (a) 使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已發生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。使用權資產在資產租賃期及估計可使用年期(以較短者為準)按直線法計提折舊，如下：

土地使用權.....	40至50年
辦公樓宇.....	3至5年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至貴集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地的權益相關時，彼等其後根據 貴集團的「開發中物業」或「持作出售的竣工物業」政策按成本及可變現淨值兩者中之較低者計量。若使用權資產符合投資物業之定義，則其列入投資物業。根據 貴集團「投資物業」政策，相關使用權資產初始按成本計算，隨後按公平值計算。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期確認以租賃期內的租賃付款的現值計量租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款，以及預期在剩餘價值擔保下支付的金額。租賃付款亦包括 貴集團合理地肯定行使的購買選擇權的行使價，及如果租賃期限反映了 貴集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。於觸發付款的事件或條件發生時，不依賴於指數或利率的可變租賃付款將於該期間確認為支出。

在計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，則 貴集團在租賃開始日期使用累計的借款利率。在開始日期之後，租賃負債的金額將會增加，以反映利息的增加及減少租賃付款。此外，如有修改、租賃期限發生變化、租賃付款變化(例如因指數或利率變化導致的租賃付款變更)或相關資產的購買選擇權的評估變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團將短期租賃確認豁免適用於其機械及設備的短期租賃，即自開始日期起計之租期為十二個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃。確認低價值資產的租賃豁免亦適用於被認為低價值的辦公設備及電子裝置的租賃。

當 貴集團就低價值資產簽訂租賃，則 貴集團決定是否按個別租賃基準將該租賃予以資本化。短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租賃期內按直線法確認為支出。

*貴集團作為出租人*

倘 貴集團為出租人，於租賃開始時(或修改租賃時)將其各個租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有 貴集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃部分時， 貴集團根據其相對獨立出售價格基準將合約中代價分配予各個部分。租金收入於租期內按直線法列賬並按其經營性質計入損益中的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

轉讓相關資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報予承租人的租賃歸類為經營租賃。

於始時日期時，租賃資產之成本乃按租賃付款及相關付款(包括初始直接成本)之現值撥充資本，並作為相等於租賃中投資淨額的金額計入應收款項。該等租賃之收入於損益中確認，以於租期內提供一個定期扣減比率。

倘 貴集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃， 貴集團豁免遵守財務狀況表確認規定，則 貴集團將分租分類為經營租賃。

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益，以及按公平值計入損益計量。

於初始確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法（即不調整重大融資成分的影響）的貿易應收款項外， 貴集團初步按公平值（倘金融資產並非按公平值計入損益）另加交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載的政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。現金流並非純粹為支付本金及利息的金融資產則按公平值計入損益進行分類及計量且不論業務模式。

貴集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產以持有金融資產收取合約現金流為目的按業務模式持有，而按公平值計入其他全面收入進行分類及計量的金融資產同時以持有收取合約現金流及出售為目的按業務模式持有。未按照上述業務模式持有的金融資產則以公平值計入損益進行分類及計量。

所有一般買賣之金融資產於交易日期（即 貴集團承諾購買或出售資產之日期）予以確認。一般買賣指按照市場規例或慣例須於一般指定之時限內交付資產的金融資產買賣。

#### 後續計量

金融資產隨後視乎其分類按以下方式計量：

#### 按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能出現減值。當資產被終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益確認。

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額則於損益確認。

該類別包括 貴集團並無不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益的股權投資。股權投資的股息分類為按公平值計入損益的金融資產，在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入 貴集團且股息能夠被可靠計量時，亦於損益及其他全面收益表中確認為其他收入。



### 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)金融資產的部分或同類金融資產組別的部分)主要在下列情況下終止確認(即自 貴集團的綜合財務狀況表中剔除):

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿;或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利,或須根據「轉移」安排向第三方在無嚴重延遲的情況下全數支付所獲得的現金流量;及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報,或(b) 貴集團概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報但已轉讓資產的控制權。

倘若 貴集團已轉讓自一項資產收取現金流量的權利或訂立轉移安排,則會評估是否保留該資產擁有權的風險及回報以及保留的程度。倘若概無轉讓或保留該資產絕大部分風險及回報,亦無轉讓資產的控制權,則 貴集團按 貴集團持續參與資產的程度繼續確認有關已轉讓資產。在此情況下, 貴集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按可反映 貴集團保留的權利及責任的基準計量。

貴集團以擔保形式持續參與已轉讓資產,該已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與 貴集團可能需要支付的最高代價兩者之較低者計量。

### 金融資產減值

貴集團就並非按公平值計入損益持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定,並按接近原有實際利率的比率貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品或構成合約條款的其他信貸提升措施所得的現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸風險而言,會就未來12個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸風險而言,須就預期於風險餘下存續期內產生的信貸虧損計提虧損撥備,不論違約的時間(整個存續期預期信貸虧損)。

於各有關期間末, 貴集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。作此評估時, 貴集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險,並考慮無須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及有理據的資料,包括過往及前瞻性資料。

於若干情況下,倘若內部或外部資料顯示,在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前, 貴集團不大可能悉數收取未償還合約款項,則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘若無法合理預期收回合約現金流量,則撤銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產根據一般方法減值，並分類至以下階段以計量預期信貸虧損，惟下文所述應用簡化方法的貿易應收款項除外。

第一階段 — 自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備等於12個月預期信貸虧損的金融工具

第二階段 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融工具

第三階段 — 於報告日期出現信貸減值(但並非購入或原已出現信貸減值)，且其虧損撥備等於整個存續期預期信貸虧損的金融資產

#### 簡化方法

並無重大融資成分或 貴集團應用可行權宜方法(即不調整重大融資成分的影響)的貿易應收款項， 貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。簡化方法下， 貴集團並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據整個存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其以往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就租賃應收款項而言， 貴集團在計算預期信貸虧損時選擇採納上述政策的簡化方法作為其會計政策。

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款或應付款項(如適用)。

所有金融負債均按公平值進行初始確認，對於貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括租賃負債、計息銀行及其他借款、公司債券、優先票據及資產抵押證券獲得的所得款項(統稱為「貸款及借款」、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應付關連方款項。

##### 後續計量

金融負債隨後視乎其分類按以下方式計量：

##### 按攤銷成本列賬的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，貸款及借款其後使用實際利率法按攤銷成本計量，但於貼現影響不大的情況下則按成本列賬。收益及虧損在終止確認負債時及於攤銷過程中以實際利率法確認為損益。

計算攤銷成本時，計及購買時的任何折讓或溢價，以及視為實際利率一部分的費用或成本。按實際利率法計算的攤銷計入損益的財務成本。

##### 財務擔保合約

貴集團發出之財務擔保合約為因特定借款人未能根據債務工具之條款於債項到期時還款，而 貴集團須向有關持有人作出彌償虧損之合約。財務擔保合約初步按公平值確認為負債，並就作出擔保所

直接應佔交易成本作出調整。初始確認後，貴集團會以下列兩者之較高者計算財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定之預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認之金額減(如適用)已確認之累計收入金額。

#### **終止確認金融負債**

金融負債於負債責任獲解除、取消或到期時終止確認。

倘若現有金融負債由同一貸款方授予條款差異重大的其他債項取代，或現有負債的條款經重大修訂，則此類變更或修訂視作終止確認原有負債及確認新負債，各自賬面值的差額於損益確認。

#### **抵銷金融工具**

僅當現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

#### **現金及現金等價物**

編製綜合現金流量表時，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金及所涉價值變動風險不高，且一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，但須扣減應要求即時償還及構成貴集團現金管理組成部分的銀行透支。

編製綜合財務狀況表時，現金及現金等價物包括手頭及銀行現金(包括定期存款)，以及與現金性質類似的用途不受限制的資產。

#### **撥備**

倘若貴集團因過往事件須承擔現時責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源流出，且該責任涉及金額能夠可靠估計，則確認撥備。

倘若貼現影響重大，則確認為撥備的金額將為報告期末預期須用作履行責任的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額計入損益及其他全面收益表。

#### **所得稅**

所得稅包括即期及遞延稅項。與並非於損益確認的項目有關的所得稅於損益之外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額計量，乃按報告期末已實施或實質已實施的稅率(及稅法)計算，並已考慮到貴集團營運所在國家的現行詮釋及慣例。

按負債法就報告期末資產和負債的稅基與其財務申報賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

所有應課稅暫時性差異均會確認遞延稅項負債，惟下述情況除外：

- 倘遞延稅項負債是由於在一項非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的應課稅暫時性差異而言，倘可控制撥回暫時性差異的時間且暫時性差異不大可能於可見將來撥回。

所有可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產的確認以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟下述情況除外：

- 倘有關可扣減暫時性差異的遞延稅項資產是由於在一項非業務合併交易中初步確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 對於有關附屬公司、聯營公司及合營企業投資的可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，且應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各有關期間末予以審閱；若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產，遞延稅項資產賬面值將予扣減。未確認遞延稅項資產於各有關期間末予以重估，並於可能有足夠應課稅溢利令全部或部分遞延稅項資產可被收回時確認。

遞延稅項資產及負債按資產變現或負債清償期間預期適用的稅率計量，並以各有關期間末已實施或實際已實施的稅率（及稅法）為基準。

僅當 貴集團擁有可依法執行的權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體（於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產並結算負債）徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債方可予抵銷。

#### **政府補助**

倘能合理確定將會收取政府補助且符合所有附帶條件，則有關補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於擬補償成本的支銷期間內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公平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**

##### **客戶合約收益**

客戶合約收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映 貴集團預期就提供該等貨品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為 貴集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回時。

倘合約包括融資組成部分，而該部分就轉讓商品或服務予客戶而為客戶提供超過一年的重大財務利益，則收益按應收款項現值(採用將於 貴集團與客戶於合約開始時所進行獨立融資交易所反映的貼現率貼現)計量。倘合約包括為 貴集團提供超過一年的重大財務利益的融資組成部分，則根據該合約確認的收益包括合約負債按實際利率法附加的利息費用。對於自客戶付款的時間至轉讓該承諾商品或服務的時間之間的期間為一年或以下的合約，交易價格不會因重大融資組成部分的影響而作出調整，使用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法。

*a. 物業銷售*

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。

釐定交易價格時， 貴集團就重大融資成分的影響調整承諾的代價金額。

對於物業控制權於某一時間點轉移的物業開發及銷售合約，收益於客戶取得竣工物業的實際管有權或合法業權且 貴集團已有現時收款權並可能收到代價時確認。

*b. 物業管理服務*

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及客戶同時取得及消耗實體履約所提供之利益時確認。

*c. 管理諮詢服務*

就物業項目開發提供支持服務產生的諮詢服務收入於提供相關服務且客戶於實體履約時同時收到並消耗實體履約提供的利益時予以確認。

*其他來源收益*

*租金收入*

租金收入於租期內按時間比例確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款在其出現的會計期間內確認為收入。

*利息收入*

利息收入按應計基準以實際利率法確認，所採用利率於金融工具的預計年期內將估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值。

*合約負債*

倘客戶於 貴集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於 貴集團履行合約時確認為收入(即相關貨品或服務轉讓予客戶)。

### 合約成本資產

除資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，倘符合所有下列條件，則將履行客戶合約產生的成本資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別之合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

資本化合約成本乃按符合相關資產的收益確認模式的系統基準攤銷並自損益扣除。其他合約成本於產生時支銷。

### 僱員退休福利

#### 退休金計劃

貴公司及其於中國內地運營附屬公司的僱員須參加由地方市政府運營的中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本的一定比例向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

### 借貸成本

收購、建築或生產未完成資產(即需要經過相當長的一段時間方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借貸成本乃撥作資產成本的一部分。當資產基本可作擬定用途或出售時，該等借貸成本終止資本化。

尚未用於未完成資產開支的特定借貸的短期投資收入乃自資本化借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間支銷。

借款成本包括外幣借貸產生之利息開支、財務費用及匯兌差額，惟有關成本須視為利息成本之調整。為利息成本調整之外匯盈虧包括倘實體於其功能貨幣借出資金涉及之借款成本及實際涉及外幣借款之借貸成本之間之外匯差額。該等金額乃根據獲得借款時的遠期匯率估計得出。

當興建合資格資產需時超過一個會計期間，合資格資本化之外匯差額金額於各年度期間釐定，並受限於功能貨幣借貸之假定利息金額及涉及外幣借款之實際利息之差額。於過去數年不符合資本化標準之外匯差額將不會於其後數年予以資本化。

### 股息

末期股息於經股東在股東大會上批准時確認為負債。

由於貴公司的組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力，因此中期股息的建議及宣派同時進行。因而，中期股息於提出建議及宣派時即時確認為負債。

### 外幣

貴集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。歷史財務資料以貴公司的功能貨幣人民幣呈列，因為貴集團的主要營運在中國進行。貴集團實體入賬的外幣交易初始使用其各自功能貨幣於交易日期的適用匯率入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末適用的功能貨幣匯率換算。貨幣項目的結算或換算產生的差額於損益確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目使用初始交易日期的匯率換算。以外幣計值按公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。按公平值計量的非貨幣項目換算產生的收益或虧損按與該項目的公平值變動收益或虧損的確認一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

在終止確認預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初步確認相關資產、費用或收入的匯率，首次交易日為貴集團初步確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多次支付或收取預付款項，貴集團會釐定各項支付或收取預付代價的交易日期。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製貴集團的歷史財務資料時，管理層須作出影響收益、開支、資產與負債呈報金額及相關披露以及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能引致日後須對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

#### 判斷

管理層在應用貴集團會計政策的過程中，除有關估計外，亦作出下列對歷史財務資料中確認的數額有最重大影響的判斷：

#### 投資物業與自用物業的分類

貴集團釐定一項物業是否符合資格列作投資物業，並於作出判斷時制定標準。投資物業指持有以賺取租金或資本增值或兩者兼備的物業。因此，貴集團考慮一項物業所產生的現金流量是否大部分獨立於貴集團持有的其他資產。若干物業包括部分持作賺取租金或資本增值，而其他部分則持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分物業可以獨立出售或根據融資租賃獨立出租，貴集團會就各部分獨立入賬。倘該等部分物業不可獨立出售，則僅當持有作生產或供應貨品或服務或作行政用途的部分微不足道時，該物業方為投資物業。判斷按獨立物業基準釐定配套服務是否非常重要，以致該物業不符合資格列作投資物業。

#### 附屬公司、合營企業及聯營公司的分類

將投資分類為附屬公司、合營企業或聯營公司乃以貴集團是否於被投資公司擁有控制權、共同控制權或重大影響為依據，當中涉及通過分析各種因素（包括貴集團對被投資公司主要決策權的陳述），如董事會會議及股東大會以及其他事實及情況作出的判斷。

附屬公司會合併入賬，即該公司的各項資產、負債及交易逐項納入 貴集團的綜合財務報表。合營企業及聯營公司的權益則在綜合財務狀況表中入賬列作投資。

#### 遞延稅項資產

所有可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產，以可能會產生應課稅溢利並可用於抵銷可扣減暫時性差異，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限。管理層釐定可確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅溢利的可能時間及水平，以及未來稅務規劃策略，作出重大判斷。進一步詳情載於歷史財務資料附註19。

#### 重大融資成分

於釐定交易價格時，倘訂約方所商定的付款時間為 貴集團提供重大融資利益，則 貴集團會根據金錢時間價值影響調整承諾的代價金額。

自客戶收取的若干預付款項為 貴集團提供重大融資利益。雖然政府規定 貴集團須將預售所得所有按金及分期付款存放在利益相關者賬戶中，但 貴集團能自該等預付款項中獲益，此乃由於其能自該賬戶中提取款項用於支付該項目的建築成本。實際收取的預付款項可減少 貴集團對其他融資來源的倚賴。

融資成分金額於訂立合約時進行估計。合約訂立後，不會就利率變動或其他情況(如信貸風險變動)更新貼現率。融資期間自收取付款之時起計直至向客戶轉移貨品時結束。

#### 估計不明朗因素

有關於各有關期間末估計不明朗因素的未來及其他主要來源的主要假設，存在會導致下一個財政年度內資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險，載列如下：

#### 開發中物業及持作出售已竣工物業撥備

貴集團開發中物業及持作出售已竣工物業按成本與可變現淨值之間的較低者列賬。 貴集團根據其過往經驗及有關物業的性質，基於現行市況估計售價、開發中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若竣工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就開發中物業及持作出售已竣工物業計提撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計發生變動的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

#### 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所作出的所得稅撥備時須以目前有效的稅法、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷依據。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差額會在所發生的期間對所得稅及稅項撥備產生影響。

#### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據管理層按照中國相關稅法及法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計計提。實際的土地增值稅負債，須待物業開發項目完成後由稅務當局釐定。 貴



集團尚未就其若干物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額有所不同，而任何差額會在所發生的期間對土地增值稅開支及相關撥備產生影響。

#### 非金融資產減值

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否存在任何減值跡象。在有跡象表明非金融資產的賬面值不可收回時測試其他非金融資產是否減值。若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)，則存在減值。依據按公平原則交易類似資產的約束性銷售交易中可得的資料或可觀察到的市價減出售資產的增量成本計算公平值減出售成本。在計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當的貼現率來計算該等現金流量的現值。

#### 投資物業的公平值估計

按公平值列賬的投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師提供的評估市值重新估值。該等估值乃基於若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在重大差異。進行估計時，貴集團考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，並使用主要基於各有關期間末的市況作出的假設進行估計。

#### 遞延稅項資產

倘可能具有應課稅利潤抵銷虧損，則會就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。管理層在釐定可予以確認的遞延稅項資產金額時，須根據未來應課稅利潤可能出現的時間及水平連同未來稅務計劃策略作出重大判斷。

#### 4. 經營分部資料

管理層監控 貴集團業務(包括物業開發、物業租賃及提供物業管理服務)的經營業績。物業租賃及提供物業管理服務並未貢獻重大收益，故僅物業開發為一個可報告 貴集團的經營分部且並無呈列其他經營分部分析。

#### 地區資料

由於 貴集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且 貴集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

#### 有關主要客戶的資料

於各有關期間末，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔 貴集團收益的10%或以上。

## 5. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
客戶合約收益 .....	11,650,931	15,692,154	25,610,326	4,347,782	2,809,168
其他來源收益					
物業租賃收入 .....	125,668	279,029	352,782	106,331	120,032
	<u>11,776,599</u>	<u>15,971,183</u>	<u>25,963,108</u>	<u>4,454,113</u>	<u>2,929,200</u>

## 客戶合約收益

## (a) 分列收益資料

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
貨品或服務種類：					
物業銷售 .....	11,285,961	15,149,795	25,037,479	4,152,298	2,773,249
物業管理服務 .....	357,095	480,542	517,219	172,114	—
管理諮詢服務 .....	7,875	61,817	55,628	23,370	35,919
客戶合約收益總額 .....	<u>11,650,931</u>	<u>15,692,154</u>	<u>25,610,326</u>	<u>4,347,782</u>	<u>2,809,168</u>

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益確認時間					
於某一時間點轉讓的物業 .....	11,285,961	15,149,795	25,037,479	4,152,298	2,773,249
於一段時間內轉讓的服務 .....	364,970	542,359	572,847	195,484	35,919
客戶合約收益總額 .....	<u>11,650,931</u>	<u>15,692,154</u>	<u>25,610,326</u>	<u>4,347,782</u>	<u>2,809,168</u>

有關已於各有關期間初期計入合約負債之各有關期間已確認收益金額之資料，請參閱附註30。

## (b) 履約責任

有關 貴集團履約責任之資料概述如下：

## 物業銷售

履約責任乃於交付物業後獲履行，且 貴集團可能已收到款項或有權收到款項。

## 物業管理服務

就物業管理服務而言，貴集團按其金額等於發票額之權利確認收益，而發票額之權利與貴集團迄今為止給客戶所履行義務之價值直接對應。貴集團已選擇可行簡化方案，並無披露該等類型合約之剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定年期。預交付及物業管理服務合約的年期一般設定為於合約對方通知貴集團不再需要該等服務時屆滿。

## 管理諮詢服務

就管理諮詢服務而言，貴集團按其金額等於發票額之權利確認收益，而發票額之權利與貴集團迄今為止給客戶所履行義務之價值直接對應。貴集團已選擇可行簡化方案，並無披露該等類型合約之剩餘履約責任。大部分管理諮詢服務合約並無固定年期。預交付及諮詢服務合約的年期一般設定為於合約對方通知貴集團不再需要該等服務時屆滿。

其他收入及收益之分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
議價購買收益(附註38) .....	—	40,352	—	—	—
出售附屬公司的收益(附註39) .....	—	4,245	97,589	—	—
補貼收入 .....	393	2,392	8,419	909	222
沒收按金 .....	9,867	6,353	14,247	3,260	1,898
按公平值計入損益的金融資產的					
投資收入 .....	5,731	13,156	63,330	28,566	6,395
出售物業、廠房及設備項目的收益 ..	1,823	499	16	4	—
其他 .....	1,907	1,580	4,040	819	1,590
	<u>19,721</u>	<u>68,577</u>	<u>187,641</u>	<u>33,558</u>	<u>10,105</u>

## 6. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利已扣除／(抵免)以下各項：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
已售存貨成本(不包括開發中物業 及持作出售物業的確認減值虧損) (附註20、21) .....	7,520,133	10,419,947	19,407,407	2,915,148	2,139,695
已提供服務成本及其他 .....	320,144	417,087	444,273	161,490	9,800
開發中物業的確認減值虧損 (附註20) .....	138,090	289,717	183,913	129,507	—
持作出售物業的確認減值虧損 (附註21) .....	6,572	18,915	265,295	—	—
金融資產減值(附註22、24) .....	1,371	437	83	(302)	(220)
物業、廠房及設備折舊(附註13) .....	34,656	43,558	54,878	13,259	13,463
無形資產攤銷(附註16) .....	3,451	3,987	3,767	1,954	1,855
土地使用權攤銷(附註14(a)) .....	1,940	3,064	3,680	1,081	1,215
其他使用權資產的折舊(附註14(b)) .....	8,634	15,100	22,715	6,871	8,108
租賃開支(附註14(d)) .....	2,865	4,424	4,653	1,121	1,429
核數師薪酬 .....	2,017	2,548	5,413	—	1,700
僱員福利開支(包括附註8所載 董事及最高行政人員薪酬)：					
工資及薪金 .....	359,037	473,761	583,756	162,090	132,942
退休金計劃供款及社會福利 .....	62,045	84,511	97,893	29,104	15,938

## 7. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
貸款及借款利息 .....	2,192,856	3,070,800	3,647,405	1,103,505	1,427,561
收入合約產生的利息開支 .....	401,548	538,953	553,127	54,198	104,683
並非按公平值計入損益的 金融負債的利息開支總額 .....	2,594,404	3,609,753	4,200,532	1,157,703	1,532,244
減：資本化利息 .....	(2,249,840)	(3,038,244)	(3,705,669)	(1,118,775)	(1,433,750)
	<u>344,564</u>	<u>571,509</u>	<u>494,863</u>	<u>38,928</u>	<u>98,494</u>

## 8. 董事及最高行政人員薪酬

於 貴公司於2019年10月17日註冊成立前， 貴公司並無任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。

林定強先生、林宇先生、陳朝榮先生及黃俊泉先生於2019年10月17日獲委任為 貴公司的董事並於2020年3月16日調任為執行董事。謝日康先生、鍾創新先生及張化橋先生於2020年10月5日獲委任為 貴公司的非執行董事。林定強先生現時為 貴集團的董事會主席兼行政總裁。

若干董事因其獲委任為 貴集團現時旗下附屬公司的董事而自該等附屬公司獲得薪酬。載於該等附屬公司財務報表的該等董事各自的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利 .....	3,900	3,770	3,766	1,255	1,278
退休金計劃供款及社會福利 .....	228	250	246	88	50
總計 .....	<u>4,128</u>	<u>4,020</u>	<u>4,012</u>	<u>1,343</u>	<u>1,328</u>

(a) 獨立非執行董事

	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 及社會福利 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
截至2017年12月31日止年度 獨立非執行董事：			
— 謝日康先生 .....	—	—	—
— 鍾創新先生 .....	—	—	—
— 張化橋先生 .....	250	—	250
	<u>250</u>	<u>—</u>	<u>250</u>
截至2018年12月31日止年度 獨立非執行董事：			
— 謝日康先生 .....	—	—	—
— 鍾創新先生 .....	—	—	—
— 張化橋先生 .....	250	—	250
	<u>250</u>	<u>—</u>	<u>250</u>
截至2019年12月31日止年度 獨立非執行董事：			
— 謝日康先生 .....	—	—	—
— 鍾創新先生 .....	—	—	—
— 張化橋先生 .....	250	—	250
	<u>250</u>	<u>—</u>	<u>250</u>
截至2019年4月30日止四個月(未經審核) 獨立非執行董事：			
— 謝日康先生 .....	—	—	—
— 鍾創新先生 .....	—	—	—
— 張化橋先生 .....	83	—	83
	<u>83</u>	<u>—</u>	<u>83</u>
截至2020年4月30日止四個月 獨立非執行董事：			
— 謝日康先生 .....	—	—	—
— 鍾創新先生 .....	—	—	—
— 張化橋先生 .....	83	—	83
	<u>83</u>	<u>—</u>	<u>83</u>

於有關期間及截至2019年4月30日止四個月，並無應付謝日康先生及鍾創新先生的酬金。

## (b) 執行董事及非執行董事

	薪金、津貼 及實物福利	退休金 計劃供款 及社會福利	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2017年12月31日止年度			
執行董事：			
— 林定強先生 .....	361	—	361
— 林宇先生 .....	361	—	361
— 陳朝榮先生 .....	1,573	114	1,687
— 黃俊泉先生 .....	1,355	114	1,469
	<u>3,650</u>	<u>228</u>	<u>3,878</u>
截至2018年12月31日止年度			
執行董事：			
— 林定強先生 .....	361	—	361
— 林宇先生 .....	361	—	361
— 陳朝榮先生 .....	1,624	125	1,749
— 黃俊泉先生 .....	1,174	125	1,299
	<u>3,520</u>	<u>250</u>	<u>3,770</u>
截至2019年12月31日止年度			
執行董事：			
— 林定強先生 .....	361	—	361
— 林宇先生 .....	361	—	361
— 陳朝榮先生 .....	1,622	123	1,745
— 黃俊泉先生 .....	1,172	123	1,295
	<u>3,516</u>	<u>246</u>	<u>3,762</u>
截至2019年4月30日止四個月(未經審核)			
執行董事：			
— 林定強先生 .....	120	—	120
— 林宇先生 .....	120	—	120
— 陳朝榮先生 .....	541	44	585
— 黃俊泉先生 .....	391	44	435
	<u>1,172</u>	<u>88</u>	<u>1,260</u>
截至2020年4月30日止四個月			
執行董事：			
— 林定強先生 .....	120	—	120
— 林宇先生 .....	120	—	120
— 陳朝榮先生 .....	551	25	576
— 黃俊泉先生 .....	404	25	429
	<u>1,195</u>	<u>50</u>	<u>1,245</u>

於有關期間及截至2019年4月30日止四個月，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

## 9. 五名最高薪僱員

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，五名最高薪僱員分別包括一名董事、一名董事、一名董事、一名董事及零名董事，有關彼等薪酬的詳情載於上文附註8。有關餘下四名、四名、四名、四名及五名既非 貴公司董事亦非最高行政人員的最高薪僱員截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月薪酬的詳情載列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
薪金、津貼及實物福利 .....	9,239	9,302	9,437	3,029	3,216
退休金計劃供款及社會福利 .....	374	557	555	194	117
總計 .....	<u>9,613</u>	<u>9,859</u>	<u>9,992</u>	<u>3,223</u>	<u>3,333</u>

薪酬介乎下列區間的非董事亦非最高行政人員的人數如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
				(未經審核)	
零至1,000,000港元 .....	—	—	—	4	5
1,000,001港元至2,000,000港元 .....	—	1	—	—	—
2,000,001港元至3,000,000港元 .....	4	3	4	—	—
總計 .....	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>5</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權區產生或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及規例， 貴公司及 貴集團於開曼群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。 貴集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該公司於有關期間並無於香港產生任何應課稅利潤。

除以下附屬公司外， 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：

公司名稱	企業所得稅
重慶金輝長江*	15%
重慶金輝長江管理*	15%

\* 根據國家稅務總局頒佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》(2012第12號)，以及由財政部、國家稅務總局及國家發展和改革委員會聯合頒佈的《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(2020第23號)，自2011年至2030年， 貴集團附屬公司重慶金輝長江及重慶金輝長江管理合資格享有15%的西部地區企業稅收優惠稅率。

土地增值稅乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減

開支(包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支)。貴集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
即期稅項：					
企業所得稅	920,395	1,314,035	1,375,919	445,342	279,153
土地增值稅	690,879	726,731	1,107,069	162,812	78,093
遞延稅項(附註19)	(363,836)	(690,306)	(604,160)	(217,315)	(189,112)
年/期內稅項支出總額	<u>1,247,438</u>	<u>1,350,460</u>	<u>1,878,828</u>	<u>390,839</u>	<u>168,134</u>

於各有關期間及截至2019年4月30日止四個月，貴公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅費用與按實際所得稅率計算的所得稅費用對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>3,468,781</u>	<u>3,650,337</u>	<u>4,568,816</u>	<u>922,617</u>	<u>350,149</u>
按法定所得稅率計算	867,195	912,584	1,142,204	230,654	87,537
特定省份或當地機構制定 的較低稅率	(38,091)	(71,501)	(40,271)	6,874	1,368
不可扣稅開支	10,017	10,193	12,863	2,279	2,506
合營企業及聯營公司應佔溢利 及虧損	(120,263)	22,449	(110,349)	16,883	(13,025)
可扣減暫時性差異及過往年度 可動用之稅項虧損	(29,561)	(123,758)	(88,539)	(46,650)	(31,467)
未確認可扣減暫時性差異及 稅項虧損	39,737	57,423	130,863	56,935	64,461
過往年度即期稅項調整	245	(1,979)	1,755	1,755	(1,816)
土地增值稅撥備	690,879	726,731	1,107,069	162,812	78,093
土地增值稅的稅務影響	(172,720)	(181,682)	(276,767)	(40,703)	(19,523)
按貴集團實際稅率計算 的稅項支出	<u>1,247,438</u>	<u>1,350,460</u>	<u>1,878,828</u>	<u>390,839</u>	<u>168,134</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，分佔合營企業及聯營公司應佔稅項支出分別為人民幣193,987,000元、人民幣22,254,000元、人民幣212,078,000元、人民幣1,891,000元及人民幣34,020,000元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月，分佔合營企業及聯營公司應佔稅項抵免分別為人民幣33,637,000元、人民幣52,186,000元、人民幣64,946,000元、人民幣24,401,000元及人民幣16,654,000元。以上均計入綜合損益及其他全面收益表內「分佔合營企業及聯營公司溢利及虧損」項下。



綜合財務狀況表內的應付稅項呈列如下：

	於12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付稅項：				
企業所得稅.....	418,294	750,756	660,586	629,004
土地增值稅.....	1,127,156	1,715,860	2,102,781	2,060,246
	<u>1,545,450</u>	<u>2,466,616</u>	<u>2,763,367</u>	<u>2,689,250</u>

#### 11. 股息

貴公司於有關期間並無宣派或派付股息。於2020年7月2日，貴公司宣派股息100百萬美元，其中50.0百萬美元及50.0百萬美元已分別於2020年7月及9月派付。

未來，貴公司將會根據財務狀況及現行經濟環境重新評估股息政策。然而，股息將由董事酌情決定是否派付，並視乎經營業績、營運資金、財務狀況、未來前景及資本要求，以及董事可能認為相關的任何其他因素而定。

#### 12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

鑒於重組及已按歷史財務資料附註2.1所披露的基準呈列貴集團於有關期間的業績，載入每股盈利的資料就本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

## 13. 物業、廠房及設備

	樓宇	汽車	辦公設備及 電子裝置	在建工程	租賃裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2017年12月31日</b>						
於2016年12月31日及						
2017年1月1日：						
成本.....	370,166	162,340	62,368	11,442	6,941	613,257
累計折舊.....	(63,515)	(136,100)	(42,236)	—	(1,750)	(243,601)
賬面淨值.....	<u>306,651</u>	<u>26,240</u>	<u>20,132</u>	<u>11,442</u>	<u>5,191</u>	<u>369,656</u>
於2017年1月1日，						
扣除累計折舊.....	306,651	26,240	20,132	11,442	5,191	369,656
添置.....	37,708	5,059	12,201	3,823	22,713	81,504
轉撥自在建工程.....	14,668	—	—	(14,668)	—	—
出售.....	—	(1,341)	(391)	—	—	(1,732)
轉撥至投資物業(附註15)...	(7,419)	—	—	—	—	(7,419)
年內已撥備折舊(附註6)...	(10,912)	(6,823)	(7,805)	—	(9,116)	(34,656)
於2017年12月31日，						
扣除累計折舊.....	<u>340,696</u>	<u>23,135</u>	<u>24,137</u>	<u>597</u>	<u>18,788</u>	<u>407,353</u>
於2017年12月31日：						
成本.....	414,308	150,404	72,476	597	29,654	667,439
累計折舊.....	(73,612)	(127,269)	(48,339)	—	(10,866)	(260,086)
賬面淨值.....	<u>340,696</u>	<u>23,135</u>	<u>24,137</u>	<u>597</u>	<u>18,788</u>	<u>407,353</u>
<b>2018年12月31日</b>						
於2017年12月31日及						
2018年1月1日：						
成本.....	414,308	150,404	72,476	597	29,654	667,439
累計折舊.....	(73,612)	(127,269)	(48,339)	—	(10,866)	(260,086)
賬面淨值.....	<u>340,696</u>	<u>23,135</u>	<u>24,137</u>	<u>597</u>	<u>18,788</u>	<u>407,353</u>
於2018年1月1日，						
扣除累計折舊.....	340,696	23,135	24,137	597	18,788	407,353
添置.....	194	3,705	8,171	32	18,644	30,746
收購附屬公司(附註38)...	—	—	725	—	—	725
轉撥自在建工程.....	—	—	629	(629)	—	—
出售.....	—	(780)	(842)	—	(932)	(2,554)
年內已撥備折舊(附註6)...	(14,344)	(5,711)	(8,858)	—	(14,645)	(43,558)
於2018年12月31日，						
扣除累計折舊.....	<u>326,546</u>	<u>20,349</u>	<u>23,962</u>	<u>—</u>	<u>21,855</u>	<u>392,712</u>
於2018年12月31日：						
成本.....	414,502	147,438	78,239	—	47,108	687,287
累計折舊.....	(87,956)	(127,089)	(54,277)	—	(25,253)	(294,575)
賬面淨值.....	<u>326,546</u>	<u>20,349</u>	<u>23,962</u>	<u>—</u>	<u>21,855</u>	<u>392,712</u>

	樓宇	汽車	辦公設備及 電子裝置	在建工程	租賃裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2019年12月31日</b>						
於2018年12月31日及						
2019年1月1日：						
成本 .....	414,502	147,438	78,239	—	47,108	687,287
累計折舊 .....	(87,956)	(127,089)	(54,277)	—	(25,253)	(294,575)
賬面淨值 .....	<u>326,546</u>	<u>20,349</u>	<u>23,962</u>	<u>—</u>	<u>21,855</u>	<u>392,712</u>
於2019年1月1日，						
扣除累計折舊 .....	326,546	20,349	23,962	—	21,855	392,712
添置 .....	15,407	6,050	7,507	—	16,551	45,515
出售 .....	—	(732)	(196)	—	—	(928)
出售附屬公司(附註39) ..	—	(813)	(4,877)	—	(1,434)	(7,124)
年內已撥備折舊(附註6) ..	(20,267)	(5,612)	(10,048)	—	(18,951)	(54,878)
於2019年12月31日，						
扣除累計折舊 .....	<u>321,686</u>	<u>19,242</u>	<u>16,348</u>	<u>—</u>	<u>18,021</u>	<u>375,297</u>
於2019年12月31日：						
成本 .....	429,909	147,161	69,802	—	61,861	708,733
累計折舊 .....	(108,223)	(127,919)	(53,454)	—	(43,840)	(333,436)
賬面淨值 .....	<u>321,686</u>	<u>19,242</u>	<u>16,348</u>	<u>—</u>	<u>18,021</u>	<u>375,297</u>
<b>2020年4月30日</b>						
於2019年12月31日及						
2020年1月1日：						
成本 .....	429,909	147,161	69,802	—	61,861	708,733
累計折舊 .....	(108,223)	(127,919)	(53,454)	—	(43,840)	(333,436)
賬面淨值 .....	<u>321,686</u>	<u>19,242</u>	<u>16,348</u>	<u>—</u>	<u>18,021</u>	<u>375,297</u>
於2020年1月1日，扣除						
累計折舊 .....	321,686	19,242	16,348	—	18,021	375,297
添置 .....	—	—	4,678	—	1,594	6,272
出售 .....	—	(138)	(50)	—	—	(188)
期內已撥備折舊(附註6) ..	(6,575)	(1,559)	(1,535)	—	(3,794)	(13,463)
於2020年4月30日，扣除						
累計折舊 .....	<u>315,111</u>	<u>17,545</u>	<u>19,441</u>	<u>—</u>	<u>15,821</u>	<u>367,918</u>
於2020年4月30日：						
成本 .....	429,909	145,710	74,115	—	63,455	713,189
累計折舊 .....	(114,798)	(128,165)	(54,674)	—	(47,634)	(345,271)
賬面淨值 .....	<u>315,111</u>	<u>17,545</u>	<u>19,441</u>	<u>—</u>	<u>15,821</u>	<u>367,918</u>

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及於2020年4月30日金額分別為約人民幣34,196,000元、人民幣30,338,000元、人民幣28,088,000元及人民幣26,742,000元的若干物業、廠房及設備已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及於2020年4月30日金額分別為零、人民幣24,047,000元、人民幣24,071,000元及人民幣23,870,000元的若干物業、廠房及設備已質押，為貴集團的資產抵押證券作抵押(附註32)。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及於2020年4月30日金額分別為人民幣24,631,000元、零、零及零的若干物業、廠房及設備已質押，為 貴集團的公司債券作抵押(附註34)。

#### 14. 租賃

##### 貴集團作為承租人

貴集團有辦公室樓宇租賃合約。已提前作出一次性付款以向業主收購租賃土地，租期為40至50年，而根據該等土地租賃的條款，將不會繼續支付任何款項。辦公室樓宇的租期通常為3至5年。辦公室設備的租期通常為12個月或以下及／或個別價值較低的設備。一般而言， 貴集團不可向 貴集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

##### (a) 使用權資產 — 土地使用權

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	110,387	108,318	105,254	100,379
添置	3,303	—	—	—
出售	—	—	(395)	—
出售附屬公司(附註39)	—	—	(800)	—
轉撥至投資物業(附註15)	(3,432)	—	—	—
年／期內已撥備攤銷(附註6)	(1,940)	(3,064)	(3,680)	(1,215)
年／期末賬面值	<u>108,318</u>	<u>105,254</u>	<u>100,379</u>	<u>99,164</u>

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日金額分別為人民幣4,143,000元、人民幣4,003,000元、人民幣4,902,000元及人民幣4,744,000元的若干土地使用權已質押，為 貴集團的計息銀行及其他借款作抵押(附註31)。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日金額分別為零、人民幣21,361,000元、人民幣20,854,000元及人民幣20,670,000元的若干土地使用權已質押，為 貴集團的資產抵押證券作抵押(附註32)。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日金額分別為人民幣21,913,000元、零、零及零的若干土地使用權已質押，為 貴集團的公司債券作抵押(附註34)。

##### (b) 其他使用權資產

貴集團於有關期間之其他使用權資產的賬面值及變動如下：

	辦公樓宇			
	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	8,649	33,930	36,637	33,349
添置	33,915	17,807	19,427	1,378
年／期內折舊開支(附註6)	(8,634)	(15,100)	(22,715)	(8,108)
年／期末賬面值	<u>33,930</u>	<u>36,637</u>	<u>33,349</u>	<u>26,619</u>

## (c) 租賃負債

於有關期間之租賃負債的賬面值及變動如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	8,670	34,239	36,649	32,611
新租賃	33,915	17,807	19,427	1,378
年／期內確認的利息增加	1,743	2,476	3,018	956
付款	(10,089)	(17,873)	(26,483)	(9,478)
年／期末賬面值	34,239	36,649	32,611	25,467
分析為：				
即期部分	14,014	17,953	20,380	18,322
非即期部分	20,225	18,696	12,231	7,145

## (d) 有關租賃於損益內確認金額如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息	1,743	2,476	3,018	956
其他使用權資產折舊開支	8,634	15,100	22,715	8,108
與短期租賃有關的開支(附註6)	2,796	4,220	4,257	1,254
與低價值資產有關的開支(附註6)	69	204	396	175
於損益內確認款項總額	13,242	22,000	30,386	10,493

(e) 尚未產生的與租賃有關的租賃現金流出及未來現金流出總額於歷史財務資料附註37中披露。

## 貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)。租賃條款一般要求租戶支付抵押按金並根據當時現時市場狀況對租金進行定期調整。於有關期間，貴集團確認截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月的租金收入分別為人民幣125,668,000元、人民幣279,029,000元、人民幣352,782,000元及人民幣120,032,000元，有關詳情載列於歷史財務資料附註5。

於各有關期間末，貴集團於不可撤銷經營租賃下未來期間未貼現租賃應收租戶款項情況如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	267,388	314,492	415,328	330,044
一年以上但兩年以內	238,766	289,314	279,154	223,511
兩年以上但三年以內	199,362	174,811	232,987	155,711
三年以上但四年以內	94,639	123,976	164,437	105,593
四年以上但五年以內	42,279	93,847	119,570	85,528
五年以上	129,476	250,799	180,599	179,385
	<u>971,910</u>	<u>1,247,239</u>	<u>1,392,075</u>	<u>1,079,772</u>

#### 15. 投資物業

	已竣工	在建	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日的賬面值	6,729,224	1,055,206	7,784,430
添置	—	604,742	604,742
轉撥	342,300	(342,300)	—
投資物業的公平值收益	245,745	72,010	317,755
轉撥自自用物業(附註13、14)	10,851	—	10,851
自物業、廠房及設備轉撥至投資物業的重估收益	7,342	—	7,342
於2017年12月31日及2018年1月1日的賬面值	7,335,462	1,389,658	8,725,120
添置	—	199,783	199,783
轉撥自開發中物業(附註20)	—	185,048	185,048
轉撥自持作出售的竣工物業(附註21)	8,777	—	8,777
轉撥	1,161,138	(1,161,138)	—
投資物業的公平值收益	364,811	251,725	616,536
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	8,870,188	865,076	9,735,264
添置	—	8,150	8,150
轉撥自開發中物業(附註20)	—	93,652	93,652
轉撥自持作出售的竣工物業(附註21)	188,265	—	188,265
轉撥	254,118	(254,118)	—
投資物業的公平值收益	420,629	60,240	480,869
於2019年12月31日及2020年1月1日的賬面值	9,733,200	773,000	10,506,200
添置	—	9,394	9,394
轉撥	140,394	(140,394)	—
投資物業的公平值收益	100,106	1,000	101,106
於2020年4月30日的賬面值	<u>9,973,700</u>	<u>643,000</u>	<u>10,616,700</u>

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仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的評估於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日分別重估為人民幣8,725,120,000元、人民幣9,735,264,000元、人民幣10,506,200,000元及人民幣10,616,700,000元。貴集團的高級財務經理及集團財務總監經貴公司董事會批准後決定委任外部估值師負責貴集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。貴集團的高級財務經理已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日公平值約人民幣2,881,218,000元、人民幣1,903,320,000元、人民幣2,092,171,000元及人民幣2,521,929,000元的若干投資物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日公平值約零、人民幣4,435,500,000元、人民幣4,811,200,000元及人民幣4,877,500,000元的若干投資物業已質押，為貴集團的資產抵押證券作抵押(附註32)。

貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日公平值約人民幣4,347,700,000元、零、零及零的若干投資物業已質押，為貴集團獲授的公司債券作抵押(附註34)。

#### 公平值層級

下表說明 貴集團投資物業的公平值計量層級：

##### 於2017年12月31日使用以下級別的公平值計量

於活躍 市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀 察輸入數據 (第三級)	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商業物業			
在建.....	—	1,389,658	1,389,658
已竣工.....	—	7,335,462	7,335,462
	—	8,725,120	8,725,120

就以下項目進行的經常性公平值計量：

商業物業

在建.....

已竣工.....

##### 於2018年12月31日使用以下級別的公平值計量

於活躍 市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀 察輸入數據 (第三級)	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商業物業			
在建.....	—	865,076	865,076
已竣工.....	—	8,870,188	8,870,188
	—	9,735,264	9,735,264

就以下項目進行的經常性公平值計量：

商業物業

在建.....

已竣工.....

##### 於2019年12月31日使用以下級別的公平值計量

於活躍 市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀 察輸入數據 (第三級)	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
商業物業			
在建.....	—	773,000	773,000
已竣工.....	—	9,733,200	9,733,200
	—	10,506,200	10,506,200

就以下項目進行的經常性公平值計量：

商業物業

在建.....

已竣工.....

## 於2020年4月30日使用以下級別的公平值計量

	於活躍 市場的報價 (第一級)	重大可觀察 輸入數據 (第二級)	重大不可觀 察輸入數據 (第三級)	總計
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業				
在建.....	—	—	643,000	643,000
已竣工.....	—	—	9,973,700	9,973,700
	—	—	10,616,700	10,616,700

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

	估值技術	重大 不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均 12月31日			2020年 4月30日
			2017年	2018年	2019年	
已竣工 商業物業	收益法	預期租金價值 (每平方米及 每日)	人民幣0.5-13.0元	人民幣0.6-13.4元	人民幣0.6-13.5元	人民幣0.6-13.9元
		資本化率	3%-6%	3%-6%	3%-6%	3%-6%
在建 商業物業	剩餘價值法	預期租金價值 (每平方米及 每日)	人民幣1.7-7.4元	人民幣2.5-5.0元	人民幣1.7-5.6元	不適用
		資本化率	3.5%-5.5%	3.5%-5.5%	3.5%-5.5%	不適用
		預期利潤率	10-20%	10-20%	10-20%	不適用
	資產基礎法	預期銷售價格 (每平方米)	人民幣7,020-8,151元	人民幣7,888-8,701元	人民幣8,306-9,102元	人民幣8,281-9,075元

已竣工商業物業的公平值乃使用收益法釐定，方法是通過計入以現有租賃所得及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已就租賃的復歸收入潛力作適當估量，並已按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，吾等亦曾考慮參考相關市場可資比較的销售交易。

估計租金價值大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。資本化率大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

多數在建商業物業的公平值使用成本法釐定，經參考有關市場上可資比較的销售個案並(如適用)經扣除以下項目後得出物業的公平值(假設其已竣工)：

- 市場參與者令物業竣工將產生的估計建設成本、營銷成本、管理費用、融資成本及專業費用；
- 市場參與者持有及開發物業至竣工所需的估計利潤率。



預期利潤率越高，將導致在建投資物業的公平值越低。

在建商業物業的公平值於建設初期使用資產基礎法釐定。資產基礎法是使用市場比較法來評估土地使用權的公平值，並考慮該建設及安裝產生成本的賬面值以獲得在建項目的公平值。該等在建投資物業於建設初期階段的預期值越高，則公平值越高。

#### 16. 無形資產

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
軟件：				
於年／期初：				
成本.....	24,695	29,715	32,456	34,021
累計攤銷.....	(4,540)	(7,991)	(11,978)	(15,745)
賬面淨值.....	<u>20,155</u>	<u>21,724</u>	<u>20,478</u>	<u>18,276</u>
年／期初賬面值：	20,155	21,724	20,478	18,276
添置.....	5,020	2,741	1,565	822
年／期內已撥備攤銷(附註6).....	(3,451)	(3,987)	(3,767)	(1,855)
年／期末賬面值.....	<u>21,724</u>	<u>20,478</u>	<u>18,276</u>	<u>17,243</u>
於年／期末：				
成本.....	29,715	32,456	34,021	34,843
累計攤銷.....	(7,991)	(11,978)	(15,745)	(17,600)
賬面淨值.....	<u>21,724</u>	<u>20,478</u>	<u>18,276</u>	<u>17,243</u>

#### 17. 於合營企業的投資

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值.....	<u>2,337,637</u>	<u>1,205,068</u>	<u>1,736,684</u>	<u>1,504,331</u>

貴集團於合營企業的應收及應付款項結餘披露於歷史財務資料附註42。

管理層認為於合營企業的投資並無出現減值指標，原因是該等合營企業正處於初創階段並按原計劃經營，故貴公司的董事認為於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日無需計提減值撥備。

## (a) 貴集團主要合營企業的詳情

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本的 面值 (人民幣千元)	貴集團應佔 所有權權益的 法定百分比	主要活動
蘇州金輝華園置業有限公司* (「金輝華園」) .....	中國蘇州 2014年	20,000	70.00%	物業開發
蘇州金輝新園置業有限公司* (「金輝新園」) .....	中國蘇州 2014年	20,000	51.00%	物業開發
揚州啟輝置業有限公司** (「揚州啟輝」) .....	中國揚州 2017年	100,000	18.98%	物業開發
南京乾景房地產開發有限公司 (「南京乾景房地產」) .....	中國南京 2015年	170,000	60.00%	物業開發
太倉輝盛房地產開發有限公司 (「太倉輝盛房地產」) .....	中國太倉 2017年	300,000	16.00%	物業開發
重慶金佳禾房地產開發有限公司 (「重慶金佳禾房地產」) .....	中國重慶 2017年	1,300,000	49.00%	物業開發
重慶金碧雅居房地產開發有限公司 (「重慶金碧雅居房地產」) .....	中國重慶 2017年	400,000	34.00%	物業開發

根據該等公司的投資框架協議及組織章程細則，該等公司的所有股東決議案需經全體股東一致決定。因此，該等公司於有關期間入賬列為 貴集團的合營企業。

\* 於2017年金輝華園及金輝新園為 貴集團的合營企業並自2018年12月28日起成為 貴集團的附屬公司。更多詳情請參閱附註38。

\*\* 根據該公司的投資框架協議及組織章程細則，揚州啟輝的所有股東決議案需經全體股東一致決定。因此，該實體於有關期間入賬列為 貴集團的合營企業， 貴集團持有其18.98%股權。同時，根據 貴集團與揚州啟輝的其他股權持有人訂立的合約(「合約A」)及合約A中規定的利潤分成安排， 貴集團有權從若干特定資產獲得50%回報，且根據國際會計準則第28號， 貴集團採用權益法確認其分佔揚州啟輝的損益。

(b) 金輝華園、金輝新園、重慶金佳禾房地產及揚州啟輝於有關期間均被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地其他合營企業合夥共同開發一項物業開發項目，且該等合營企業以權益法入賬。

下表列示金輝華園的財務資料的概要：

	2017年12月31日
	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	110,935
其他流動資產 .....	1,529,355
流動資產 .....	1,640,290
非流動資產 .....	1,922
流動負債 .....	(485,733)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備 .....	—
資產淨值 .....	1,156,479
與 貴集團於合營企業的權益對賬：	
佔 貴集團所有權的比例 .....	70%
貴集團分佔合營企業資產淨值 .....	809,535
投資的賬面值 .....	809,535
收益 .....	2,102,777
開支 .....	(1,449,273)
稅項 .....	(163,819)
年內利潤 .....	489,685
年內全面收入總額 .....	489,685

下表列示金輝新園的財務資料的概要：

	2017年12月31日
	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	101,378
其他流動資產 .....	848,888
流動資產 .....	950,266
非流動資產 .....	3,385
流動負債 .....	(484,260)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備 .....	(60,549)
資產淨值 .....	408,842
與 貴集團於合營企業的權益對賬：	
佔 貴集團所有權的比例 .....	51%
貴集團分佔合營企業資產淨值 .....	208,509
投資的賬面值 .....	208,509
收益 .....	1,071,047
開支 .....	(562,080)
稅項 .....	(214,714)
年內利潤 .....	294,253
年內全面收入總額 .....	294,253

下表列示重慶金佳禾房地產的財務資料的概要：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	143,950	43,172	343,100	326,267
其他流動資產 .....	3,008,219	5,129,532	6,987,951	6,416,553
流動資產 .....	3,152,169	5,172,704	7,331,051	6,742,820
非流動資產 .....	13,736	77,588	107,902	103,166
流動負債 .....	(1,474,463)	(3,548,982)	(4,595,488)	(4,567,466)
非流動金融負債，不包括貿易及 其他應付款項及撥備 .....	(429,333)	(309,355)	(709,345)	(699,990)
資產淨值 .....	1,262,109	1,391,955	2,134,120	1,578,530
與 貴集團於合營企業的權益對賬：				
佔 貴集團所有權的比例 .....	49%	49%	49%	49%
貴集團分佔合營企業資產淨值 .....	618,433	682,058	1,045,719	773,480
投資的賬面值 .....	618,433	682,058	1,045,719	773,480
收益 .....	370	832,832	3,110,268	14,820
開支 .....	(50,891)	(664,185)	(2,197,686)	(23,269)
稅項 .....	12,630	(38,801)	(170,416)	1,267
年／期內(虧損)／利潤 .....	(37,891)	129,846	742,166	(7,182)
年／期內全面(虧損)／收入總額 .....	(37,891)	129,846	742,166	(7,182)

下表列示揚州啟輝的財務資料的概要：

	2020年4月30日
	人民幣千元
現金及現金等價物 .....	53,375
其他流動資產 .....	860,664
流動資產 .....	914,039
非流動資產 .....	12,312
流動負債 .....	(671,139)
非流動金融負債，不包括貿易及其他應付款項及撥備 .....	(100,000)
資產淨值 .....	155,212
與 貴集團於合營企業的權益對賬：	
佔 貴集團所有權的比例** .....	50%
貴集團分佔合營企業資產淨值 .....	77,606
投資的賬面值 .....	77,606
收益 .....	455,710
開支 .....	(334,881)
稅項 .....	(34,315)
期內利潤 .....	86,514
期內全面收入總額 .....	86,514

(c) 下表列示 貴集團並非個別屬重大的合營企業的合併財務資料：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔合營企業年／期內利潤及虧損 .....	(47,561)	(87,746)	146,504	31,630
分佔合營企業全面(虧損)／收入總額 ...	(47,561)	(87,746)	146,504	31,630
貴集團於合營企業投資的總賬面值 .....	<u>701,160</u>	<u>523,010</u>	<u>690,965</u>	<u>653,245</u>

合營企業於本財務資料內以權益法入賬。

#### 18. 於聯營公司的投資

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值 .....	<u>821,584</u>	<u>1,892,847</u>	<u>2,341,967</u>	<u>2,356,735</u>

貴集團與聯營公司的應收及應付款項結餘披露於歷史財務資料附註42。

貴集團就該等聯營公司運營的各相關項目編製盈利預測，並密切監察有關項目的狀況。根據前文， 貴公司董事認為該等聯營公司的運營與原計劃一致，於聯營公司的投資並無減值跡象，因此無需於往績記錄期間內各期間末進行減值測試。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日無需作出減值撥備。

## (a) 貴集團主要聯營公司的詳情

公司名稱	註冊地點 及年份	註冊股本的 面值 (人民幣千元)	貴集團應佔 所有權權益的 法定百分比	主要活動
杭州鑫建輝實業有限公司* <sup>1</sup> (「杭州鑫建輝」) .....	中國杭州 2017年	1,500,000	51.00%	投資管理
成都融輝橋宇置業有限公司* <sup>2</sup> (「成都融輝橋宇」) .....	中國成都 2017年	900,000	50.00%	物業開發
南京弘潤房地產開發有限公司 (「南京弘潤房地產」) .....	中國南京 2019年	280,000	49.00%	物業開發
太倉輝耀房地產開發有限公司 (「太倉輝耀房地產」) .....	中國太倉 2017年	700,000	49.00%	物業開發
蘇州正潤房地產開發有限公司 (「蘇州正潤房地產」) .....	中國蘇州 2017年	100,000	49.00%	物業開發
西安耀葳置業有限公司* <sup>3</sup> (「西安耀葳」) .....	中國西安 2016年	550,000	51.00%	物業開發

\*1 根據組織章程細則，杭州鑫建輝的其他股東享有51%的投票權並擁有其49%的股權，乃由全體股東磋商協定，貴集團僅對該實體擁有重大影響力，因杭州鑫建輝的其他股東擁有足夠的投票權控制及運營該實體。因此，杭州鑫建輝入賬列為貴集團持有其51%股權的聯營公司。

\*2 根據組織章程細則，成都融輝橋宇的其他股東享有51%的投票權並擁有其50%的股權，乃由全體股東磋商協定，貴集團僅對該實體擁有重大影響力，因成都融輝橋宇的其他股東擁有足夠的投票權控制及運營該實體。因此，成都融輝橋宇入賬列為貴集團持有其50%股權的聯營公司。

\*3 根據貴集團與西安耀葳的其他股東訂立的投資框架協議，貴集團與其他股東有權單獨經營若干特定資產並享有有關資產的回報。該等股東概無控制或共同控制該實體，西安耀葳入賬列為貴集團持有其51%股權的聯營公司。

(b) 下表列示 貴集團並非個別屬重大的聯營公司的合併財務資料：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔聯營公司年／期內利潤及虧損 . . . . .	54,329	(65,674)	(68,769)	(19,269)
分佔聯營公司全面收入或虧損總額 . . . . .	54,329	(65,674)	(68,769)	(19,269)
貴集團於聯營公司投資的總賬面值 . . . . .	821,584	1,892,847	2,341,967	2,356,735

聯營公司於本財務資料內以權益法入賬。

## 19. 遞延稅項

於各有關期間遞延稅項資產及負債的變動如下：

### 遞延稅項資產

	可供抵銷	抵銷未來	資產減值	合約負債的 未變現收益	應計		總計
	未來應課稅溢 利的虧損	應課稅利潤的 開支			土地增值稅	租賃負債	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日 . . . . .	89,443	82,087	78,571	327,204	146,543	2,168	726,016
年內計入損益的遞延稅項(附註10) . . . . .	18,926	40,249	11,280	324,165	92,009	6,392	493,021
於2017年12月31日及2018年1月1日 . . . . .	108,369	122,336	89,851	651,369	238,552	8,560	1,219,037
收購附屬公司(附註38) . . . . .	15,157	14,059	966	4,799	80,717	—	115,698
出售附屬公司(附註39) . . . . .	—	(10)	—	—	—	—	(10)
年內計入損益的遞延稅項(附註10) . . . . .	87,401	176,985	30,705	599,747	47,235	602	942,675
於2018年12月31日及2019年1月1日 . . . . .	210,927	313,370	121,522	1,255,915	366,504	9,162	2,277,400
出售附屬公司(附註39) . . . . .	(1,106)	—	(1,281)	(28,373)	—	—	(30,760)
年內(扣除自)/計入損益的 遞延稅項(附註10) . . . . .	(22,090)	128,081	12,165	421,127	96,913	(1,010)	635,186
於2019年12月31日及2020年1月1日 . . . . .	187,731	441,451	132,406	1,648,669	463,417	8,152	2,881,826
期內(扣除自)/計入損益的 遞延稅項(附註10) . . . . .	32,931	19,055	(11,769)	220,878	(9,511)	(1,582)	250,002
於2020年4月30日 . . . . .	220,662	460,506	120,637	1,869,547	453,906	6,570	3,131,828

## 遞延稅項負債

	應計金融收入 人民幣千元	按公平值 計入損益 的金融資產 產生的 公平值調整 人民幣千元	投資物業 產生的 公平值調整 人民幣千元	業務合併 產生的 公平值調整 人民幣千元	投資物業折舊 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	—	—	1,101,949	811,499	21,258	2,162	1,936,868
收購附屬公司(附註38)	—	—	—	11,175	—	—	11,175
其他全面收入	—	—	—	1,835	—	—	1,835
年內扣除自/(計入)損益的 遞延稅項(附註10)	38,735	—	83,321	(8,080)	8,892	6,317	129,185
於2017年12月31日及2018年1月1日	38,735	—	1,185,270	816,429	30,150	8,479	2,079,063
收購附屬公司(附註38)	—	—	—	444,466	—	—	444,466
年內扣除自/(計入)損益的 遞延稅項(附註10)	80,993	458	174,226	(38,844)	34,881	655	252,369
於2018年12月31日及2019年1月1日	119,728	458	1,359,496	1,222,051	65,031	9,134	2,775,898
年內扣除自/(計入)損益的 遞延稅項(附註10)	(70,427)	297	148,613	(66,717)	20,417	(1,157)	31,026
於2019年12月31日及2020年1月1日	49,301	755	1,508,109	1,155,334	85,448	7,977	2,806,924
期內扣除自/(計入)損益的 遞延稅項(附註10)	1,595	44	58,625	(9,074)	11,106	(1,406)	60,890
於2020年4月30日	50,896	799	1,566,734	1,146,260	96,554	6,571	2,867,814

就呈列而言，金額為人民幣8,378,000元、人民幣9,133,000元、人民幣7,856,000元及人民幣6,488,000元的若干遞延稅項資產及負債已分別於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的的遞延稅項結餘分析：

	12月31日			2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	4月30日 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的 遞延稅項資產淨值	1,210,659	2,268,267	2,873,970	3,125,340
於綜合財務狀況表內確認的 遞延稅項負債淨額	(2,070,685)	(2,766,765)	(2,799,068)	(2,861,326)

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者所處司法權區訂有稅收協定，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就該等在中國內地成立附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，並無就貴公司及貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認任何遞延稅項。貴公司董事認為，貴集團的資金將就拓展貴集團的經營而於中國內地保留，故該等附屬公司於可預見未來不可能分派有關盈利。於



2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，與並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時差異總額合共分別約人民幣478,209,000元、人民幣608,765,000元、人民幣747,362,000元及人民幣800,399,000元。

並未就下列項目確認遞延稅項資產：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損.....	1,092,482	788,603	1,290,168	1,377,774
可扣減暫時差額.....	350,355	388,894	198,755	243,125
	<u>1,442,837</u>	<u>1,177,497</u>	<u>1,488,923</u>	<u>1,620,899</u>

倘若相關稅項利益可能透過未來應課稅溢利變現，則會就所結轉的稅項虧損確認遞延稅項資產。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，貴集團並無就約人民幣1,092,482,000元、人民幣788,603,000元、人民幣1,290,168,000元及人民幣1,377,774,000元的虧損確認遞延所得稅資產分別為約人民幣273,121,000元、人民幣197,151,000元、人民幣322,542,000元及人民幣344,444,000元，該等遞延所得稅可予結轉以抵銷未來應課稅收入。該等稅項虧損將分別於截至2018年、2019年、2020年、2021年、2022年、2023年、2024年及2025年（並包括該等年度）屆滿。

## 20. 開發中物業

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初.....	26,525,704	44,645,814	66,993,973	86,103,704
添置.....	24,020,071	31,256,643	43,566,323	12,382,987
收購附屬公司（附註38）.....	293,243	2,716,580	—	—
出售附屬公司（附註39）.....	—	(325)	(1,273,831)	—
轉撥至投資物業（附註15）.....	—	(185,048)	(93,652)	—
轉撥至持作出售的竣工物業（附註21）...	(6,055,114)	(11,149,974)	(23,247,505)	(4,222,295)
減值虧損（附註6）.....	(138,090)	(289,717)	(183,913)	—
轉撥至持作出售的竣工物業減值虧損 （附註21）.....	—	—	342,309	—
於年／期末.....	<u>44,645,814</u>	<u>66,993,973</u>	<u>86,103,704</u>	<u>94,264,396</u>

開發中物業減值撥備的變動如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初.....	—	(138,090)	(427,807)	(269,411)
減值虧損（附註6）.....	(138,090)	(289,717)	(183,913)	—
轉撥至持作出售的竣工物業減值虧損 （附註21）.....	—	—	342,309	—
於年／期末.....	<u>(138,090)</u>	<u>(427,807)</u>	<u>(269,411)</u>	<u>(269,411)</u>

貴集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地上。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，貴集團總賬面值分別約人民幣25,329,316,000元、人民幣31,143,384,000元、人民幣47,785,794,000元及人民幣49,139,425,000元的若干開發中物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押（附註31）。

## 21. 持作出售已竣工物業

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初.....	6,054,880	4,687,880	5,504,494	8,884,710
轉撥自開發中物業(附註20).....	6,055,114	11,149,974	23,247,505	4,222,295
轉撥至投資物業(附註15).....	—	(8,777)	(188,265)	—
轉撥至已售存貨成本(附註6).....	(7,520,133)	(10,419,947)	(19,407,407)	(2,139,695)
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註20).....	—	—	(342,309)	—
減值虧損(附註6).....	(6,572)	(18,915)	(265,295)	—
撤銷減值虧損.....	104,591	114,279	335,987	42,153
於年／期末.....	<u>4,687,880</u>	<u>5,504,494</u>	<u>8,884,710</u>	<u>11,009,463</u>

持作出售已竣工物業減值撥備的變動如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初.....	(445,547)	(347,528)	(252,164)	(523,781)
撤銷減值虧損.....	104,591	114,279	335,987	42,153
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註20).....	—	—	(342,309)	—
減值虧損(附註6).....	(6,572)	(18,915)	(265,295)	—
於年／期末.....	<u>(347,528)</u>	<u>(252,164)</u>	<u>(523,781)</u>	<u>(481,628)</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，貴集團總賬面值分別約人民幣885,002,000元、人民幣1,096,549,000元、人民幣686,870,000元及人民幣1,300,168,000元的若干持作出售已竣工物業已質押，為貴集團獲授的銀行及其他借款作抵押(附註31)。

持作出售已竣工物業的價值於各有關期間末評估。倘賬面值超逾其可變現淨值，則視為已減值。可變現淨值經參考基於當前市值的銷售價格減適用的銷售開支釐定。

## 22. 貿易應收款項

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	108,003	147,927	26,725	24,394
減值.....	(4,396)	(3,217)	(1,365)	(1,536)
於年／期末.....	<u>103,607</u>	<u>144,710</u>	<u>25,360</u>	<u>22,858</u>

貴集團的貿易應收款項主要包含來自其物業銷售、物業租賃及提供的物業管理服務應收款項。來自物業銷售及物業租賃的所得款項通常根據買賣協議規定的條款收取。通常不會授予物業買家信貸期。來自物業管理服務的貿易應收款項乃根據相關協議的條款收取，須於出具繳款通知書後支付。應收款項根據合約訂明的進度支付時間表結清。貴集團致力嚴格控制未收回之應收款項及設有信貸監控部以將信貸風險減至最低。高級管理

人員定期檢討逾期結餘。鑒於上文所述且 貴集團的貿易應收款項涉及大量不同客戶，並無重大集中的信貸風險。 貴集團並無就其應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升措施。貿易應收款項並不計息。

於報告期末基於發票日期及虧損撥備淨額的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	92,574	114,935	19,092	17,674
一至三年.....	7,583	27,697	3,551	2,477
三年以上.....	3,450	2,078	2,717	2,707
	<u>103,607</u>	<u>144,710</u>	<u>25,360</u>	<u>22,858</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初.....	3,603	4,396	3,217	1,365
減值虧損(附註6).....	1,109	(884)	(1,120)	171
撇銷不可收回金額.....	(316)	(295)	(732)	—
於年／期末.....	<u>4,396</u>	<u>3,217</u>	<u>1,365</u>	<u>1,536</u>

於各有關期間末採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的賬齡釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

下表載列 貴集團使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貸風險資料：

於2017年12月31日：

	賬齡			
	一年以內	一至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率.....	1.7%	14.9%	30.0%	4.1%
賬面總值.....	94,160	8,914	4,929	108,003
預期信貸虧損.....	1,586	1,331	1,479	4,396

於2018年12月31日：

	賬齡			
	一年以內	一至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率.....	0.7%	3.2%	41.6%	2.2%
賬面總值.....	115,743	28,626	3,558	147,927
預期信貸虧損.....	808	929	1,480	3,217

於2019年12月31日：

	賬齡			
	一年以內	一至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率 .....	0.4%	5.0%	28.8%	5.1%
賬面總值 .....	19,172	3,739	3,814	26,725
預期信貸虧損 .....	80	187	1,098	1,365

於2020年4月30日：

	賬齡			
	一年以內	一至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率 .....	1.0%	6.8%	30.4%	6.3%
賬面總值 .....	17,845	2,658	3,891	24,394
預期信貸虧損 .....	171	181	1,184	1,536

### 23. 合約成本資產

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售產生的合約成本 .....	221,228	330,480	481,756	617,497

管理層預期主要以獲得物業銷售合約的銷售佣金呈列的合約認購成本為可收回項目。貴集團已遞延支付金額且於確認相關收益時將其計入損益。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，計入損益的金額分別為人民幣111,179,000元、人民幣124,536,000元、人民幣308,834,000元及人民幣40,105,000元，概無就結餘作減值虧損。

### 24. 預付款項及其他應收款項

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購置土地使用權的預付款項 .....	2,882,079	765,189	5,593,922	2,673,395
土地拍賣按金 .....	1,711,750	1,038,160	254,453	218,153
與第三方聯合認購 土地使用權有關的按金 .....	1,292,945	633,895	702,435	454,877
預付稅項及其他可收回稅項 .....	946,102	1,732,299	2,690,222	2,905,624
其他按金 .....	467,612	564,751	565,820	577,817
建設成本預付款項 .....	83,727	183,473	216,700	145,107
應收附屬公司非控股股東款項 .....	—	1,224,304	1,926,002	2,023,209
其他應收款項 .....	190,222	223,807	297,197	272,554
	7,574,437	6,365,878	12,246,751	9,270,736
減：減值 .....	(468)	(1,789)	(2,992)	(2,601)
	7,573,969	6,364,089	12,243,759	9,268,135

其他應收款項為無抵押、不計息且無固定還款期限。

應收款項減值撥備的變動如下：

	12月31日			2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於年／期初.....	206	468	1,789	2,992
減值虧損(附註6).....	262	1,321	1,203	(391)
於年／期末.....	468	1,789	2,992	2,601

應收附屬公司之非控股股東的款項及其他按金的內部信用評級被視為表現等級。貴集團已評估該等應收款項之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。該等應收款項的預期虧損率預估為0.1%。貴集團已評估預期虧損率及總賬面值，並按12個月預期信貸虧損計量減值，以及評估2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的預期信貸虧損分別為人民幣468,000元、人民幣1,789,000元、人民幣2,992,000元及人民幣2,601,000元。

貴集團於2019年12月31日以及2020年4月30日的若干預付款項及其他應收款項的賬面值約人民幣796,850,000元及零已質押，為貴集團的計息銀行及其他借款作抵押(附註31)。

## 25. 其他非流動資產

	12月31日			2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
股權投資預付款項.....	1,712,644	2,616,156	1,402,644	1,402,644

深圳市金輝投資有限公司與葉卓迪、葉海景、鍾勇新於2017年10月10日訂立協議，以收購惠州市恒盛泰房地產開發有限公司之一間附屬公司，協定的購買總價為人民幣120,000,000元。根據該協議，貴集團於2017年12月31日已支付人民幣30,000,000元。股權交易已於2018年12月31日完成。

福州金輝置業有限公司與泉州市億民建設發展有限公司(「泉州億民」)於2016年2月25日簽訂一份協議，以透過購買項目公司的股權收購地塊。協定的購買總價為人民幣2,295,000,000元。根據該協議，貴集團已於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日支付部分款項，餘額分別為人民幣940,000,000元、人民幣940,000,000元、人民幣940,000,000元及人民幣940,000,000元。於2020年4月30日股權交易尚未完成。

西安金輝房地產與陝西世紀春天房地產有限公司於2017年1月25日簽訂物業開發合作協議，以透過購買項目公司，即西安臻萃房地產有限公司(「西安臻萃房地產」)的股權收購地塊。轉讓總價為人民幣966,944,000元。根據該協議，貴集團已於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日部分支付款項，餘額分別為人民幣462,643,500元、人民幣462,643,500元、人民幣462,643,500元及人民幣462,643,500元。於2020年4月30日股權交易尚未完成。

北京居業投資有限公司與福建友鑫投資有限公司、福建東威投資有限公司、福建都鑫華投資發展有限公司及福清市鴻霖投資有限公司於2017年1月27日訂立協議，以購買武漢三江匯的股權。轉讓總價為人民幣1,213,512,000元。根據該協議，貴集團於2017年及2018年12月31日已部分支付款項，餘額分別為人民幣280,000,000元及人民幣1,213,512,000元。股權交易已於2019年12月31日完成。

## 26. 按公平值計入損益的金融資產

	12月31日			2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
按公平值列賬之非上市投資.....	134,790	1,325,671	315,690	315,866
分析為：				
即期部分.....	12,033	1,217,190	5,739	3,775
非即期部分.....	122,757	108,481	309,951	312,091

上文於各有關期間末的非上市投資為中國內地金融機構發行的理財產品。彼等因其合約現金流並非只有本金與利息的支付款項而強制分類為按公平值計入損益的金融資產。

## 27. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	12月31日			2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及銀行結餘.....	6,103,343	14,199,749	13,399,755	12,741,879
減：受限制現金.....	1,478,041	3,278,066	3,762,566	4,030,926
已抵押存款.....	1,069,969	989,627	418,642	303,419
現金及現金等價物.....	3,555,333	9,932,056	9,218,547	8,407,534

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2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，該等受限制現金分別為人民幣1,471,471,000元、人民幣3,268,356,000元、人民幣3,697,599,000元及人民幣3,857,435,000元。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，受限制現金包括金額分別為人民幣6,570,000元、人民幣8,995,000元、人民幣64,967,000元及人民幣172,891,000元的建築貸款按揭。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，金額分別為零、人民幣715,000元、人民幣1,341,000元及人民幣570,000元的受限制現金因訴訟而被人民法院凍結。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，分別為人民幣388,705,000元、人民幣226,745,000元、人民幣211,873,000元及人民幣93,363,000元的銀行存款已質押，作為銀行及其他借款的抵押品（附註31）。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，分別為人民幣681,264,000元、人民幣762,882,000元、人民幣206,769,000元及人民幣210,056,000元的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設及應付票據的抵押品。

	12月31日			2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
現金及現金等價物				
以人民幣計值.....	3,529,611	9,906,620	8,845,189	8,231,049
以美元計值.....	16,307	17,167	367,932	170,052
以港元計值.....	9,415	8,269	5,426	6,433
	3,555,333	9,932,056	9,218,547	8,407,534

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。銀行結餘存於無近期違約記錄的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

正對受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物進行內部信用評級。貴集團已評估受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，並按12個月的預期信貸虧損計量減值，且已評估預期信貸虧損並不重大。

## 28. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末，基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	12月31日			2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	3,789,508	5,532,974	7,936,020	7,179,118
一年以上.....	615,052	550,778	465,553	439,556
	<u>4,404,560</u>	<u>6,083,752</u>	<u>8,401,573</u>	<u>7,618,674</u>

貿易應付款項及應付票據為無抵押、免息，通常按照施工進度結算。

於各有關期間末，由於貿易應付款項及應付票據的屆滿期限相對較短，其公平值與其相應賬面值相若。

## 29. 其他應付款項及應計費用

	12月31日			2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收購權益產生的尚未支付應付款項.....	724,617	962,781	486,492	205,219
應付附屬公司非控股股東款項.....	662,425	1,197,027	1,274,563	1,360,129
按金.....	376,271	597,933	569,790	528,916
應付工資及福利.....	205,384	279,743	263,144	132,999
與建設有關的保留金.....	127,167	100,883	120,950	104,899
應付利息.....	85,252	101,749	169,295	191,336
其他稅項及附加費.....	73,768	257,166	138,828	64,498
應計開支.....	51,068	110,660	145,032	140,824
其他.....	109,968	131,844	132,555	166,265
	<u>2,415,920</u>	<u>3,739,786</u>	<u>3,300,649</u>	<u>2,895,085</u>

其他應付款項及附屬公司非控股股東墊款為無抵押及須按要求償還。於各有關期間末，其他應付款項的公平值與其相應賬面值相若。

## 30. 合約負債

貴集團確認下列收益相關合約負債：

	12月31日			2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
合約負債.....	<u>24,602,223</u>	<u>41,935,011</u>	<u>56,685,129</u>	<u>62,074,715</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，貴集團的合約負債包括應付貴集團關聯方款項人民幣11,682,000元、人民幣72,857,000元、人民幣150,792,000元及人民幣154,112,000元(附註42(4))。

貴集團根據物業銷售合約所載開票時間表向客戶收取付款。貴集團通常於合約(主要來自物業開發及銷售)履約前提前收取付款。

下表載列於有關期間確認與結轉合約負債有關的收益。

	12月31日			2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
已確認並計入年／期初合約負債結餘的收益.....				
銷售物業.....	<u>9,660,150</u>	<u>13,906,142</u>	<u>20,091,303</u>	<u>2,019,579</u>

下表載列於各有關期間末分配至銷售物業相關餘下履約責任(未履約或部分未履約)的交易價。

	12月31日			2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
預期履約				
一年內.....	14,456,754	21,994,146	33,250,619	34,134,894
一年後.....	14,847,077	26,206,052	33,207,634	34,934,086
	<u>29,303,831</u>	<u>48,200,198</u>	<u>66,458,253</u>	<u>69,068,980</u>



## 31. 計息銀行及其他借款

	2017年12月31日			2018年12月31日			2019年12月31日			2020年4月30日		
	實際利率 (%)	屆滿	人民幣千元	實際利率 (%)	屆滿	人民幣千元	實際利率 (%)	屆滿	人民幣千元	實際利率 (%)	屆滿	人民幣千元
<b>即期</b>												
銀行借款—有抵押.....	—	—	100,000	4.48	2019年	100,000	4.96	2020年	8,000	—	—	—
其他借款—有抵押.....	7.98-9.00	2018年	3,166,405	8.50-10.85	2019年	2,760,420	9.80-10.70	2020年	4,219,500	9.50-11.00	2021年	4,441,067
其他借款—無抵押.....	—	—	—	—	—	—	6.50	2020年	818,192	6.50	2021年	363,310
長期銀行借款的即期部分												
—有抵押.....	4.75-7.50	2018年	1,580,730	4.42-7.60	2019年	2,671,493	4.99-8.08	2020年	3,885,829	4.75-8.10	2021年	4,282,291
—有抵押.....	5.40-9.00	2018年	3,839,690	7.13-10.39	2019年	9,585,250	7.03-11.30	2020年	5,047,790	7.03-11.30	2021年	5,484,512
			8,586,825			15,117,163			13,979,311			14,571,180
<b>非即期</b>												
銀行借貸—有抵押.....	4.42-7.98	2019年-2021年	5,126,040	4.75-8.08	2020年-2023年	8,355,547	5.30-8.20	2021年-2024年	13,307,054	4.75-8.20	2021年-2024年	15,881,892
其他借貸—有抵押.....	5.40-9.50	2019年-2020年	12,047,468	6.18-11.50	2020年	5,812,300	8.74-11.50	2021年-2022年	6,159,200	9.70-11.50	2021年-2022年	5,401,100
			17,173,508			14,167,847			19,466,254			21,282,992
			25,760,333			29,285,010			33,445,565			35,854,172

## 銀行及其他借款

	12月31日			2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>分析為：</b>				
應還銀行借款：				
一年內.....	1,580,730	2,771,493	3,893,829	4,282,291
第二年.....	1,490,000	2,137,480	4,569,985	9,531,399
第三年至第五年(包括首尾兩年).....	3,636,040	6,218,067	8,737,069	6,350,493
	<u>6,706,770</u>	<u>11,127,040</u>	<u>17,200,883</u>	<u>20,164,183</u>
其他應還借款：				
一年內.....	7,006,095	12,345,670	10,085,482	10,288,889
第二年.....	12,047,468	5,812,300	5,192,000	4,810,700
第三年至第五年(包括首尾兩年).....	—	—	967,200	590,400
	<u>19,053,563</u>	<u>18,157,970</u>	<u>16,244,682</u>	<u>15,689,989</u>
	<u>25,760,333</u>	<u>29,285,010</u>	<u>33,445,565</u>	<u>35,854,172</u>

貴集團的借款以人民幣計值。

貴集團若干銀行及其他借款以下列資產作抵押，該等資產於各有關期間末的賬面值如下：

	附註	12月31日			2020年 4月30日
		2017年	2018年	2019年	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
物業、廠房及設備.....	13	<u>34,196</u>	<u>30,338</u>	<u>28,088</u>	<u>26,742</u>
土地使用權.....	14	<u>4,143</u>	<u>4,003</u>	<u>4,902</u>	<u>4,744</u>
投資物業.....	15	<u>2,881,218</u>	<u>1,903,320</u>	<u>2,092,171</u>	<u>2,521,929</u>
開發中物業.....	20	<u>25,329,316</u>	<u>31,143,384</u>	<u>47,785,794</u>	<u>49,139,425</u>
持作出售的竣工物業.....	21	<u>885,002</u>	<u>1,096,549</u>	<u>686,870</u>	<u>1,300,168</u>
預付款項及其他應收款項.....	24	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>796,850</u>	<u>—</u>
已抵押存款.....	27	<u>388,705</u>	<u>226,745</u>	<u>211,873</u>	<u>93,363</u>

貴公司管理層經評估後認為，計息銀行及其他借款的公平值與其賬面值相若，很大程度上是由於該等借款乃由貴集團與獨立第三方金融機構按現行市場利率進行。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，控股股東林鳳英女士分別為最多為人民幣600,000,000元、人民幣307,500,000元、人民幣669,000,000元及零的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，西安耀葢置業有限公司分別為最多為零、零、人民幣300,000,000元及人民幣300,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，金科地產集團股份有限公司分別為最多為人民幣98,897,000元、人民幣281,815,000元、人民幣52,204,000元及人民幣52,204,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，合肥新城創置房地產有限公司、安徽融僑置業有限公司、合肥旭輝企業管理有限公司、安徽保利房地產開發有限公司、北京東興聯永同昌投資管理有限公司及湖北清能投資發展集團有限公司分別為最多為人民幣700,000,000元、人民幣100,000,000元、零及零的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，碧桂園地產集團有限公司分別為最多為零、人民幣262,659,000元、人民幣62,400,000元及人民幣52,800,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，揚州萬科房地產有限公司分別為最多為零、人民幣77,896,000元、零及零的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，深圳市龍光控股有限公司分別為最多為零、人民幣100,000,000元、人民幣70,000,000元及人民幣55,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，中新蘇州工業園區市政公用發展集團有限公司分別為最多為零、人民幣99,050,000元、零及零的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，上海中梁地產集團有限公司分別為最多分別為零、人民幣48,000,000元、人民幣330,000,000元及人民幣52,800,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，湖北三峽華翔集團有限公司及福建友興投資有限公司分別為最多為零及零、人民幣984,000,000元及人民幣983,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，重慶置盛泓熠企業管理有限公司分別為最多為零、零、人民幣715,500,000元及人民幣657,490,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

### 32. 從資產抵押證券(「資產抵押證券」)獲得的所得款項

資產抵押證券名稱	本金 人民幣千元	合約年利息率 (%)	屆滿	2017年
				12月31日 期末結餘 人民幣千元
北京金輝錦江物業服務.....	521,000	4.3-5.9	2017年-2022年	520,215
減：即期部分.....				88,429
非即期部分.....				431,786

資產抵押證券名稱	本金	合約年利息率 (%)	屆滿	2018年 12月31日 期末結餘
	人民幣千元			人民幣千元
北京金輝錦江物業服務 .....	434,000	4.3–5.9	2017年–2022年	436,057
金輝集團住宅付款 (Jinhui Group Housing Residual Payment)	1,020,000	7.2–8.2	2020年	1,029,259
金輝集團金輝樓宇 (Jinhui Group Jinhui Building) .....	2,979,000	6	2018年–2036年	2,978,637
				4,443,953
減：即期部分 .....				193,077
非即期部分 .....				4,250,876

資產抵押證券名稱	本金	合約年利息率 (%)	屆滿	2019年 12月31日 期末結餘
	人民幣千元			人民幣千元
金輝集團住宅付款 (Jinhui Group Housing Residual Payment)	1,020,000	7.2–8.2	2020年	1,030,824
金輝集團金輝樓宇 (Jinhui Group Jinhui Building) .....	2,911,500	6	2018年–2036年	2,917,482
Dongxing Mingzhu .....	650,000	7.5–8.5	2021年	634,334
				4,582,640
減：即期部分 .....				1,156,041
非即期部分 .....				3,426,599

資產抵押證券名稱	本金	合約年利息率 (%)	屆滿	2020年 4月30日 期末結餘
	人民幣千元			人民幣千元
金輝集團住宅付款 (Jinhui Group Housing Residual Payment)	218,042	7.2–8.2	2020年	217,974
金輝集團金輝樓宇 (Jinhui Group Jinhui Building) .....	2,871,500	6	2018年–2036年	2,894,424
Dongxing Mingzhu .....	650,000	7.5–8.5	2021年	641,461
				3,753,859
減：即期部分 .....				376,947
非即期部分 .....				3,376,912

結餘指由中國金融機構建立的特殊目的實體(「特殊目的實體」)就發行資產抵押證券收取的所得款項，而貴集團將提供物業管理服務、銷售物業及物業租賃收入餘下收益的若干未來貿易應收款項作抵押。根據貴集團及特殊目的實體的分配安排，貴集團自客戶收取銷售所得款項時，貴集團將匯出其代表特殊目的實體所收取的任何現金流量。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，貴集團將若干物業、廠房及設備分別為零、人民幣24,047,000元、人民幣24,071,000元及人民幣23,870,000元(附註13)，使用權資產分別為零、人民幣21,361,000元、人民幣20,854,000元及人民幣20,670,000元(附註14)及投資物業分別為零、人民幣4,435,500,000元、人民幣4,811,200,000元及人民幣4,877,500,000元(附註15)為貴集團的資產抵押證券作抵押。

## 33. 優先票據

優先票據名稱	2019年		利息開支	付款	2019年	
	1月1日 期初結餘	於2019年發行			12月31日 期末結餘	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2021年票據.....	—	1,706,044	34,154	—	1,740,198	
分析作：						
非流動部分.....					1,706,044	
流動部分.....					34,154	
優先票據名稱	2020年		利息開支	付款	2020年	
	1月1日 期初結餘	於2020年發行			4月30日 期末結餘	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2021年票據.....	1,740,198	—	95,606	—	1,835,804	
2022年票據.....	—	2,066,340	78,611	—	2,144,951	
					3,980,755	
分析作：						
非流動部分.....					3,812,267	
流動部分.....					168,488	

於2019年10月31日，金輝資本投資完成發行於2021年到期的優先票據（「2021年票據」），其於新加坡證券交易所有限公司公開上市。以美元列值的2021年票據為250,000,000美元，及票面年息率為11.75%，須自2019年11月1日起，於每年的11月1日及5月1日或最接近該日的營業日按半年支付。

金輝資本投資可於2021年10月31日前隨時選擇贖回全部而非部分2021年票據，贖回價相等於2021年票據本金額的100%，另加於贖回日期的適用溢價及截至贖回日期（但不包括該日）的應計而未付利息（如有）。貴公司董事認為彼等於2020年並無贖回2021年票據的計劃。

於2020年1月16日，金輝資本投資完成發行於2022年到期的優先票據（「2022年票據」），其於新加坡證券交易所有限公司公開上市。以美元列值的2022年票據為300,000,000美元，及票面年息率為10.5%，須自2020年1月17日起，於每年的1月16日及7月16日或最接近該日的營業日按半年支付。

金輝資本投資可於2022年1月16日前隨時選擇贖回全部而非部分2022年票據，贖回價相等於2022年票據本金額的100%，另加於贖回日期的適用溢價及截至贖回日期（但不包括該日）的應計而未付利息（如有）。貴公司董事認為彼等於2020年並無贖回2022年票據的計劃。

## 34. 公司債券

債券名稱	於2017年	2017年	利息開支	付款	於2017年
	1月1日的				12月31日的
	期初結餘	發行	人民幣千元	人民幣千元	期末結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
16金輝01(附註1) .....	531,669	—	38,159	(36,500)	533,328
16金輝02(附註2) .....	1,568,263	—	100,434	(97,500)	1,571,197
16金輝03(附註3) .....	1,040,284	—	66,629	(65,000)	1,041,913
16金輝04(附註4) .....	621,718	—	48,105	(45,000)	624,823
16金輝05(附註5) .....	1,549,268	—	114,145	(111,000)	1,552,413
16金輝06(附註6) .....	914,728	—	61,868	(59,400)	917,196
16京居業置業ZR001(附註7) ..	802,462	—	41,250	(40,800)	802,912
16京居業置業ZR002(附註8) ..	702,075	—	36,172	(35,700)	702,547
	<u>7,730,467</u>	<u>—</u>	<u>506,762</u>	<u>(490,900)</u>	<u>7,746,329</u>
債券名稱	於2018年	2018年	利息開支	付款	於2018年
	1月1日的				12月31日的
	期初結餘	發行	人民幣千元	人民幣千元	期末結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
16金輝01(附註1) .....	533,328	—	38,291	(36,500)	535,119
16金輝02(附註2) .....	1,571,197	—	100,636	(97,500)	1,574,333
16金輝03(附註3) .....	1,041,913	—	66,742	(65,000)	1,043,655
16金輝04(附註4) .....	624,823	—	48,366	(45,000)	628,189
16金輝05(附註5) .....	1,552,413	—	113,779	(111,000)	1,555,192
16金輝06(附註6) .....	917,196	—	61,509	(59,400)	919,305
16京居業置業ZR001(附註7) ..	802,912	—	37,888	(840,800)	—
16京居業置業ZR002(附註8) ..	702,547	—	33,153	(735,700)	—
18金輝01(附註9) .....	—	995,500	54,075	—	1,049,575
18金輝02(附註10) .....	—	1,696,260	32,943	—	1,729,203
18金輝03(附註11) .....	—	399,600	4,667	—	404,267
	<u>7,746,329</u>	<u>3,091,360</u>	<u>592,049</u>	<u>(1,990,900)</u>	<u>9,438,838</u>

債券名稱	於2019年 1月1日的 期初結餘	2019年 發行	利息開支	付款	於2019年 12月31日的 期末結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
16金輝01(附註1) .....	535,119	—	34,630	(69,355)	500,394
16金輝02(附註2) .....	1,574,333	—	104,359	(167,500)	1,511,192
16金輝03(附註3) .....	1,043,655	—	33,866	(815,000)	262,521
16金輝04(附註4) .....	628,189	—	16,811	(645,000)	—
16金輝05(附註5) .....	1,555,192	—	55,808	(1,611,000)	—
16金輝06(附註6) .....	919,305	—	40,095	(959,400)	—
18金輝01(附註9) .....	1,049,575	—	78,323	(75,000)	1,052,898
18金輝02(附註10) .....	1,729,203	—	122,689	(355,800)	1,496,092
18金輝03(附註11) .....	404,267	—	30,115	(30,000)	404,382
19金輝01(附註12) .....	—	1,991,150	93,795	—	2,084,945
19金輝02(附註13) .....	—	842,450	14,301	—	856,751
19金輝03(附註14) .....	—	1,125,875	7,612	—	1,133,487
	<u>9,438,838</u>	<u>3,959,475</u>	<u>632,404</u>	<u>(4,728,055)</u>	<u>9,302,662</u>
債券名稱	於2020年 1月1日的 期初結餘	2020年 發行	利息開支	付款	於2020年 4月30日 的期末結餘
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
16金輝01(附註1) .....	500,394	—	11,368	(34,102)	477,660
16金輝02(附註2) .....	1,511,192	—	34,797	(104,390)	1,441,599
16金輝03(附註3) .....	262,521	—	6,083	(18,250)	250,354
18金輝01(附註9) .....	1,052,898	—	25,415	(375,000)	703,313
18金輝02(附註10) .....	1,496,092	—	36,633	—	1,532,725
18金輝03(附註11) .....	404,382	—	10,034	—	414,416
19金輝01(附註12) .....	2,084,945	—	51,446	—	2,136,391
19金輝02(附註13) .....	856,751	—	22,019	—	878,770
19金輝03(附註14) .....	1,133,487	—	28,550	—	1,162,037
	<u>9,302,662</u>	<u>—</u>	<u>226,345</u>	<u>(531,742)</u>	<u>8,997,265</u>

於有關期間，貴集團公司債券的償還期限如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須於一年內償還 .....	4,159,379	8,042,163	4,035,868	5,875,870
須於二至四年內償還 .....	3,586,950	1,396,675	5,266,794	3,121,395
	<u>7,746,329</u>	<u>9,438,838</u>	<u>9,302,662</u>	<u>8,997,265</u>

附註1：於2016年1月14日，金輝集團完成發行本金為人民幣500,000,000元的五年期公司債券（「16金輝01」），該債券於2016年2月2日在上海證券交易所公開上市。16金輝01以人民幣計值，並按年利率7.3%計息，須自2016年1月13日起，於每年的1月13日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於16金輝01的第三個利

息償還日前30個交易日向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第三個利息償還日將16金輝01售回予金輝集團。

於2019年，金輝集團選擇不調整16金輝01的年利率，若干債券持有人已將16金輝01按其本金額面值人民幣32,855,000元售回予金輝集團。

附註2：於2016年3月24日，金輝集團完成發行本金為人民幣1,500,000,000元的五年期公司債券（「16金輝02」），該債券於2016年4月12日在上海證券交易所公開上市。16金輝02以人民幣計值，並按年利率6.5%計息，須自2016年3月23日起，於每年的3月23日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於16金輝02的第三個利息償還日前30個交易日向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第三個利息償還日將16金輝02售回予金輝集團。

於2019年，金輝集團選擇自2019年3月23日將16金輝02的年利率調整至7.3%，若干債券持有人已將16金輝02按其本金額面值人民幣70,000,000元售回予金輝集團。

附註3：於2016年4月26日，金輝集團完成發行本金為人民幣1,000,000,000元的五年期公司債券（「16金輝03」），該債券於2016年5月20日在上海證券交易所公開上市。16金輝03以人民幣計值，並按年利率6.5%計息，須自2016年4月25日起，於每年的4月25日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於16金輝03的第三個利息償還日前30個交易日向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第三個利息償還日將16金輝03售回予金輝集團。

於2019年，金輝集團選擇自2019年3月23日將16金輝03的年利率調整至7.3%，部分債券持有人已將16金輝03按其本金額面值人民幣750,000,000元售回予金輝集團。

附註4：於2016年5月5日，金輝集團發行本金為人民幣600,000,000元的三年期公司債券（「16金輝04」），該債券在上海證券交易所非公開發行。16金輝04以人民幣計值，並按年利率7.5%計息，須自2016年5月5日起，於每年的5月5日或最接近該日的營業日按年支付。

附註5：於2016年7月5日，金輝集團發行本金為人民幣1,500,000,000元的三年期公司債券（「16金輝05」），該債券在上海證券交易所非公開發行。16金輝05以人民幣計值，並按年利率7.4%計息，須自2016年7月5日起，於每年的7月5日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於第二年期末向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第二個利息償還日將16金輝05售回予金輝集團。

於2018年，金輝集團選擇不調整16金輝05的利率，概無債券持有人將16金輝05售回予金輝集團。

附註6：於2016年9月5日，金輝集團發行本金為人民幣900,000,000元的三年期公司債券（「16金輝06」），該債券在上海證券交易所非公開發行。16金輝06以人民幣計值，並按年利率6.6%計息，須自2016年9月5日起，於每年的9月5日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於第二年期末向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第二個利息償還日將16金輝06售回予金輝集團。

於2018年，金輝集團選擇不調整16金輝06的利率，概無債券持有人將16金輝06售回予金輝集團。

附註7：於2016年11月2日，貴集團的一間附屬公司北京居業置業發行本金為人民幣800,000,000元的兩年期債務融資計劃（「16京居業置業ZR001」），該計劃在北京金融資產交易所非公開發行。16京居業置業ZR001以人民幣計值，並按年利率5.1%計息，須自2016年11月2日起，於每半年的11月2日及5月2日或最接近該日的營業日按每六個月支付。



附註8：於2016年11月9日，貴集團的一間附屬公司北京居業置業發行本金為人民幣700,000,000元的兩年期債務融資計劃（「16京居業置業ZR002」），該計劃在北京金融資產交易所非公開發行。16京居業置業ZR002以人民幣計值，並按年利率5.1%計息，須自2016年11月9日起，於每半年的11月9日及5月9日或最接近該日的營業日按每六個月支付。

附註9：於2018年4月23日，金輝集團發行本金為人民幣1,000,000,000元的三年期公司債券（「18金輝01」），該債券在上海證券交易所非公開發行。18金輝01以人民幣計值，並按年利率7.5%計息，須自2018年4月23日起，於每年的4月23日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於第二年期末向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第二個利息償還日將18金輝01售回予金輝集團。

於2020年，金輝集團選擇不調整18金輝01的利率，若干債券持有人已將18金輝01按其本金額面值人民幣300,000,000元售回予金輝集團。

附註10：於2018年9月28日，金輝集團完成發行本金為人民幣1,700,000,000元的三年期公司債券（「18金輝02」），該債券在上海證券交易所非公開發行。18金輝02以人民幣計值，並按年利率7.4%計息，須自2018年9月28日起，於每年的9月28日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於第一年期末及第二年期末向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第一個及第二個利息償還日將18金輝02售回予金輝集團。

於2019年，金輝集團選擇不調整18金輝02的利率，若干債券持有人已將18金輝02按其本金額面值人民幣320,000,000元售回予金輝集團。

附註11：於2018年11月5日，金輝集團完成發行本金為人民幣400,000,000元的三年期公司債券（「18金輝03」），該債券在上海證券交易所非公開發行。18金輝03以人民幣計值，並按年利率7.5%計息，須自2018年11月5日起，於每年的11月5日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於第二年期末向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第二個利息償還日將18金輝03售回予金輝集團。

附註12：於2019年5月23日，金輝集團完成發行本金為人民幣2,000,000,000元的四年期公司債券（「19金輝01」），該債券於2019年5月31日在上海證券交易所公開上市。19金輝01以人民幣計值，並按年利率7.5%計息，須自2019年5月23日起，於每年的5月23日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於19金輝01的第二個利息償還日前20個交易日向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第三個利息償還日將19金輝01售回予金輝集團。

附註13：於2019年10月14日，金輝集團發行本金為人民幣850,000,000元的三年期公司債券（「19金輝02」），該債券在上海證券交易所非公開發行。19金輝02以人民幣計值，並按年利率7.5%計息，須自2019年10月14日起，於每年的10月14日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於第一年期末及第二年期末向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第一個及第二個利息償還日將19金輝02售回予金輝集團。

附註14：於2019年11月29日，金輝集團完成發行本金為人民幣1,130,000,000元的四年期公司債券（「19金輝03」），該債券於2019年11月5日在上海證券交易所公開上市。19金輝03以人民幣計值，並按年利率7.5%計息，須自2019年11月29日起，於每年的11月29日或最接近該日的營業日按年支付。金輝集團有權於19金輝03的第二個利息償還日前15個交易日向上調整利率。於作出調整後，債券持有人可按照其期權（「賣出期權」）於第三個利息償還日將19金輝03售回予金輝集團。

於2017年12月31日，除16京居業置業ZR001及16京居業置業ZR002以金額為人民幣24,631,000元的物業、廠房及設備（附註13），人民幣21,913,000元的使用權資產（附註14）及人民幣4,347,700,000元投資物業（附註15）作抵押外，於有關期間所有公司債券均無抵押。

於初步確認後，公司債券隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。收益及虧損於終止確認負債時通過實際利率攤銷過程於損益內確認。

攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率組成部分的各项費用或成本。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

### 35. 股本

#### 股份

	2019年 12月31日	2020年 4月30日
	港元	港元
法定：		
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股.....	380,000	380,000

貴公司已發行股份及繳足股本的變動概要如下：

	已發行股份 數目	股本 人民幣千元
於2019年10月17日(註冊成立日期).....	—	—
發行新股份.....	1	—
於2019年12月31日及2020年1月1日.....	1	—
發行新股份.....	1	—
於2020年4月30日.....	2	—

貴公司於2019年10月17日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。

於註冊成立日期，貴公司向一名認購人配發一股每股0.01港元的普通股，並於2019年10月17日轉讓予林定強先生及林鳳英女士控股的公司启輝有限公司。

於2020年3月5日，貴公司以3.00美元的代價自金輝集團控股收購Jubilance Properties的全部已發行股份，有關代價已由貴公司於2020年3月5日以向启輝(即金輝集團控股的直接全資附屬公司)配發及發行一股股份的方式結清。

於2020年10月5日，貴公司通過增設9,962,000,000股每股面值0.01港元的額外股份，將其法定股本增加至100,000,000港元。

根據股東於2020年10月5日通過的決議案，待貴公司股份溢價賬因全球發售而獲得進賬後，董事獲授權以貴公司股份溢價賬中的進賬33,999,999.98港元按面值繳足3,399,999,998股已發行股份，並向該決議案通過當日名列貴公司股東名冊的股份持有人按其各自當時於貴公司已有的持股比例(盡可能為整數，以避免發行及配發零碎股份)發行及配發該等股份，以此將該等進賬金額資本化。根據該項決議案發行及配發的股份將於所有方面與現有已發行股份享有相同權利。

### 36. 儲備

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，貴集團的儲備金額及其變動於綜合權益變動表呈列。

**(a) 資本儲備**

資本儲備指非控股權益獲調整的金額與收購附屬公司的非控股權益所付代價的公平值之間的任何差額。資本儲備的變動詳情載於綜合權益變動表。

**(b) 法定盈餘儲備**

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須按稅後溢利淨額的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國會計準則釐定，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。受相關中國法規及貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，惟轉換後儲備餘額不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用於其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

**(c) 資產重估儲備**

資產重估儲備源於一項自用物業的用途更改為投資物業。

**37. 綜合現金流量表附註****(a) 主要非現金交易**

於有關期間，就辦公樓宇的租賃安排而言，貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及2020年4月30日止四個月擁有使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣33,915,000元、人民幣17,807,000元、人民幣19,427,000元及人民幣1,378,000元。

於2019年，貴集團一間附屬公司的非控股股東湖北三峽華翔集團有限公司及福建友興投資有限公司發行債轉股以注入資本人民幣172,762,000元及人民幣172,762,000元；於2019年，貴集團一間附屬公司的非控股股東福建友興投資有限公司發行債轉股以注入資本人民幣200,000,000元。

## (b) 融資活動產生的負債變動

	資產抵押 證券獲得的 所得款項	計息銀行 及其他借款	優先票據及 公司債券	應付 關連方款項	租賃負債	融資活動的 負債總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	595,951	11,932,000	7,730,467	2,164,715	8,670	22,431,803
融資活動(所用)／所得						
現金流量	(111,766)	13,828,333	(490,900)	898,190	(10,089)	14,113,768
新經營租賃	—	—	—	—	33,915	33,915
應計利息	36,030	—	506,762	—	1,743	544,535
於2017年12月31日	520,215	25,760,333	7,746,329	3,062,905	34,239	37,124,021
融資活動所得(所用)						
現金流量	3,862,982	3,322,533	1,100,460	(179,092)	(17,873)	8,089,010
新經營租賃	—	—	—	—	17,807	17,807
應計利息	60,756	—	592,049	—	2,476	655,281
非融資活動所得現金流量	—	202,144	—	—	—	202,144
於2018年12月31日	4,443,953	29,285,010	9,438,838	2,883,813	36,649	46,088,263
融資活動(所用)／所得						
現金流量	(147,160)	4,118,813	937,464	2,028,086	(26,483)	6,910,720
新經營租賃	—	—	—	—	19,427	19,427
應計利息	285,847	—	666,558	—	3,018	955,423
非融資活動所得現金流量	—	41,742	—	—	—	41,742
於2019年12月31日	4,582,640	33,445,565	11,042,860	4,911,899	32,611	54,015,575
融資活動(所用)／						
所得現金流量	(841,958)	2,268,607	1,766,340	(501,017)	(9,478)	2,682,494
新經營租賃	—	—	—	—	1,378	1,378
應計利息	13,177	—	168,820	—	956	182,953
非融資活動所得現金流量	—	140,000	—	3,382	—	143,382
於2020年4月30日	3,753,859	35,854,172	12,978,020	4,414,264	25,467	57,025,782

## (c) 租賃的現金流出總額

現金流量表所載的租賃的現金流出總額如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動內	4,610	6,897	7,670	2,385
融資活動內	8,634	15,100	22,715	8,522
	13,244	21,997	30,385	10,907

## 38. 業務合併

## (a) 收購長沙鴻濤房地產

於2017年12月15日，貴集團的附屬公司長沙金輝置業有限公司自長沙潤濤進出口貿易有限公司(Changsha Runtao Import and Export Trading Co., Ltd.)及懷化潤濤裝飾有限公司(Huaihua Runtao Design and Decoration Co., Ltd.)收購長沙鴻濤房地產100%的股權。長沙鴻濤房地產主要從事房地產開發及經營。該收購為貴集團擴大其房地產開發及經營市場份額策略的一部分。該收購於收購日期以現金人民幣62,400,000元支付。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，長沙鴻濤房地產向貴集團貢獻零收益及綜合損益及其他全面收益表內零溢利。倘合併於2017年1月1日發生，貴集團收益及淨溢利分別為人民幣11,776,599,000元及人民幣2,216,691,000元。

長沙鴻濤房地產於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認的 公平值
	人民幣千元
開發中物業(附註20) .....	293,243
現金及現金等價物 .....	1,651
預付款項及其他應收款項 .....	95,932
貿易應付款項及應付票據 .....	(15,851)
其他應付款項及應計費用 .....	(246,988)
合約負債 .....	(55,352)
應付稅項 .....	940
遞延稅項負債(附註19) .....	(11,175)
按公平值計量的可識別資產淨值總額 .....	<u>62,400</u>
以現金支付 .....	<u>62,400</u>

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價 .....	(62,400)
收購的現金及現金等價物 .....	<u>1,651</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額 .....	<u>(60,749)</u>

## (b) 收購陝西楓泓房地產

於2018年2月4日，貴集團的附屬公司西安啟泰置業有限公司自陝西楓鶴房地產開發有限公司(Shaanxi Fenghe Real Estate Development Co., Ltd.)、深圳前海東方創業金融控股有限公司(Shenzhen Qianhai Oriental Venture Finance Holdings Co., Ltd.)及大業信託有限責任公司(Daye Trust Co., Ltd.)收購陝西楓泓房地產100%的股權。陝西楓泓房地產主要從事房地產開發及經營。該收購為貴集團擴大其房地產開發及經營市場份額策略的一部分。該收購以現金於收購日期支付人民幣723,373,000元及於2019年支付人民幣432,214,000元，且於2020年3月支付剩餘人民幣147,505,000元。

自收購以來，截至2018年12月31日止年度，陝西楓泓房地產向貴集團貢獻零收益及綜合損益及其他全面收益表內人民幣23,568,000元虧損。倘合併於2018年1月1日發生，貴集團收益及淨溢利分別為人民幣15,971,183,000元及人民幣2,290,475,000元。

陝西楓泓房地產於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認的 公平值
	人民幣千元
開發中物業(附註20) .....	2,287,166
現金及現金等價物 .....	1,108
預付款項及其他應收款項 .....	9,455
遞延稅項資產(附註19) .....	15,157
貿易應付款項及應付票據 .....	(112,641)
其他應付款項及應計費用 .....	(264,237)
合約負債 .....	(173,275)
應付稅項 .....	(16,020)
遞延稅項負債(附註19) .....	(443,621)
按公平值計量的可識別資產淨值總額 .....	<u>1,303,092</u>
購買代價總額 .....	(1,303,092)
減：	
遞延付款 .....	579,719
收購的現金及現金等價物 .....	1,108
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額 .....	<u>(722,265)</u>

#### (c) 收購金輝華園

於2018年12月28日，貴集團的附屬公司蘇州金輝居業自中新蘇州工業園區市政公用發展集團有限公司(「中新蘇州」)進一步收購金輝華園30%的股權，及於收購完成後擁有金輝華園100%的股權。於股份轉讓之前，金輝華園為貴集團及中新蘇州的合營企業。中新蘇州正在進行A股上市申請程序並根據中新蘇州的業務策略將其於金輝華園的30%股權出售予貴集團，以處置其物業開發業務。股份轉讓已獲蘇州工業園區國有資產監督管理辦公室批准且已完成蘇州房產交易中心的公開招標流程。受惠於快速的決策流程及實現的協同效應，蘇州金輝居業作為唯一投標人，能夠以構成議價購買的起叫價完成股份購買。該收購為貴集團擴大其房地產開發及經營市場份額策略的一部分。該收購於收購日期以現金人民幣34,721,000元支付。

自收購以來，截至2018年12月31日止年度，金輝華園向貴集團貢獻零收益及綜合損益及其他全面收益表內零虧損。倘合併於2018年1月1日發生，貴集團收益及淨溢利分別為人民幣16,005,723,000元及人民幣2,293,780,000元。

金輝華園於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認的 公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13) .....	11
開發中物業(附註20) .....	1,808
現金及現金等價物 .....	146,207
預付款項及其他應收款項 .....	248,290
應付稅項資產(附註19) .....	61,868
貿易應付款項及應付票據 .....	(75,307)
其他應付款項及應計費用 .....	(559)
合約負債 .....	(1,439)
應付稅項 .....	(249,916)
按公平值計量的可識別資產淨值總額 .....	130,963
重新計量於收購日按公平值計量的過往持有的股權 .....	(91,674)
收購資產淨值 .....	39,289
於損益的其他收入及收益中確認的議價購買收益 .....	(4,568)
以現金支付 .....	34,721

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價 .....	(34,721)
收購的現金及現金等價物 .....	146,207
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額 .....	111,486

#### (d) 收購金輝新園

於2018年12月28日，貴集團的附屬公司蘇州金輝居業自中新蘇州進一步收購金輝新園額外49%的股權，及於收購完成後擁有金輝新園100%股權。於股份轉讓之前，金輝新園為貴集團及中新蘇州的合營企業。中新蘇州正在進行A股上市申請程序並根據中新蘇州的業務策略將其於金輝新園的49%股權出售予貴集團，以處置其物業開發業務。股份轉讓已獲蘇州工業園區國有資產監督管理辦公室批准且已完成蘇州房產交易中心的公開招標流程。受惠於快速的決策流程及實現的協同效應，蘇州金輝居業作為唯一投標人，能夠以構成議價購買的起叫價完成股份購買。該收購為貴集團擴大其房地產開發及經營市場份額策略的一部分。金輝新園主要從事房地產開發及經營。該收購於收購日期以現金人民幣24,523,000元支付。

自收購以來，截至2018年12月31日止年度，金輝新園向貴集團貢獻零收益及綜合損益及其他全面收益表內零虧損。倘合併於2018年1月1日發生，貴集團收益及溢利分別為人民幣15,974,731,000元及人民幣2,306,847,000元。

金輝新園於收購日期可識別資產及負債的公平值如下：

	收購確認的 公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13) .....	714
開發中物業(附註20) .....	427,606
現金及現金等價物 .....	23,116
預付款項及其他應收款項 .....	304,699
遞延稅項資產(附註19) .....	38,673
貿易應付款項及應付票據 .....	(148,468)
其他應付款項及應計費用 .....	(3,143)
合約負債 .....	(205,041)
應付稅項 .....	(112,095)
遞延稅項負債(附註19) .....	(845)
計息銀行及其他借款 .....	(202,144)
按公平值計量的可識別資產淨值總額 .....	123,072
重新計量於收購日按公平值計量的過往持有的股權 .....	(62,765)
收購資產淨值 .....	60,307
於損益的其他收入及收益中確認的議價購買收益 .....	(35,784)
以現金支付 .....	24,523

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價 .....	(24,523)
收購的現金及現金等價物 .....	23,116
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額 .....	(1,407)

### 39. 出售附屬公司

#### (a) 福清金森緣房地產有限公司(「福清金森緣」)

根據股東決議及於2018年1月31日修訂之組織章程細則，福清金森緣的註冊資本由人民幣16,670,000元增加至人民幣50,000,000元。人民幣33,330,000元的增資則由新股東注入。貴集團的附屬公司福清金輝置業於福清金森緣之股權由100%減少至33.34%。注資完成後，貴集團於此後失去對福清金森緣的控制權。該交易以視作出售附屬公司入賬。



於視作出售日期的資產及負債的賬面值如下：

	人民幣千元
出售之資產淨值：	
開發中物業(附註20) .....	325
現金及現金等價物 .....	16,670
遞延稅項資產 .....	10
其他應付款項及應計費用 .....	(6,709)
	<u>10,296</u>
視作出售福清金森緣之淨收益 .....	4,245
於一間聯營公司的投資 .....	14,541
以現金支付 .....	<u>—</u>

就視作出售福清金森緣之現金及現金等價物的現金流量的分析如下：

	2018年 12月31日 人民幣千元
現金代價 .....	—
出售福清金森緣之現金及現金等價物 .....	(16,670)
就出售一間附屬公司之現金及現金等價物的流出淨額 .....	<u>(16,670)</u>

**(b) 北京金輝錦江物業服務有限公司**

根據日期為2019年12月23日的股份轉讓協議，貴集團的附屬公司金輝集團以代價人民幣27,000,000元向關聯方福州金惠物業管理有限公司出售其於北京金輝錦江物業服務有限公司連同其附屬公司及分公司的100%股權。代價乃經參考於出售日期出售股權的公平值釐定。

於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備(附註13) .....	6,739
使用權資產(附註14) .....	800
開發中物業(附註20) .....	1,174
預付款項及其他應收款項 .....	30,587
遞延稅項資產(附註19) .....	2,377
現金及現金等價物 .....	63,939
貿易應收款項 .....	81,153
貿易應付款項及應付票據 .....	(41,568)
合約負債 .....	(110,197)
其他應付款項及應計費用 .....	(17,111)
	<u>17,893</u>
出售附屬公司的收益 .....	9,107
	<u>27,000</u>
以現金支付 .....	<u>27,000</u>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價.....	27,000
已出售現金及現金等價物.....	(63,939)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額.....	<u>(36,939)</u>

**(c) 連雲港天峻置地有限公司**

根據日期為2019年7月13日的股份轉讓協議，貴集團的附屬公司上海融輝置業以代價人民幣211,500,000元向福建通明瑞達實業有限公司出售其於連雲港天峻置地有限公司的100%股權。代價乃經參考於2019年6月30日出售股權的公平值釐定。

於出售日期的資產及負債賬面值如下：

	人民幣千元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備(附註13).....	385
開發中物業(附註20).....	1,272,657
預付款項及其他應收款項.....	1,270,012
遞延稅項資產(附註19).....	28,383
現金及現金等價物.....	198,541
貿易應付款項及應付票據.....	(230,356)
合約負債.....	(1,369,369)
計息銀行及其他借款.....	(1,047,230)
	<u>123,023</u>
出售附屬公司的收益.....	88,477
	<u>211,500</u>
以現金支付.....	<u>211,500</u>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流入淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價.....	211,500
已出售現金及現金等價物.....	(198,541)
有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流入淨額.....	<u>12,959</u>

**(d) 杭州鴻煊企業管理諮詢有限公司(「杭州鴻煊」)**

根據日期為2019年10月28日的股份轉讓協議，貴集團一間附屬公司蘇州金輝居業、浙江寶龍星匯企業管理有限公司及杭州暨美企業管理有限公司向杭州鴻煊分別注資人民幣21,450,000元、人民幣22,100,000元及人民幣21,450,000元。蘇州金輝居業於杭州鴻煊的股權由100%變為33%。於注資完成後，貴集團隨後喪失對杭州鴻煊的控制權。本次交易以視作出售一間附屬公司列賬。

於視作出售日期的資產及負債的賬面值如下：

	人民幣千元
出售之資產淨值：	
預付款項及其他應收款項.....	187,751
現金及現金等價物.....	21,533
其他應付款項及應計費用.....	(187,841)
	<u>21,443</u>
視作出售杭州鴻煊之淨收益.....	5
於一間聯營公司的投資.....	<u>21,448</u>
以現金支付.....	<u>—</u>

就視作出售杭州鴻煊之現金及現金等價物的現金流量的分析如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元
現金代價.....	—
出售杭州鴻煊之現金及現金等價物.....	<u>(21,533)</u>
就出售一間附屬公司之現金及現金等價物的流出淨額.....	<u>(21,533)</u>

#### 40. 或然負債

於各有關期間末，未於合併財務報表計提撥備的或然負債如下：

	附註	12月31日			2020年
		2017年	2018年	2019年	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向銀行作出的有關授予 貴集團 物業買方融資的擔保.....	(1)	<u>22,496,954</u>	<u>20,188,917</u>	<u>29,957,604</u>	<u>30,371,103</u>
向銀行作出的有關授予關聯方及 第三方融資的擔保.....	(2)	<u>9,191,794</u>	<u>12,618,514</u>	<u>8,659,883</u>	<u>7,047,313</u>

- (1) 貴集團就若干銀行向 貴集團持作出售的竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款， 貴集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品，且倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並透過公開拍賣將抵押物業變現。

貴集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及抵押證書及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的一至兩年內取得。

於有關期間， 貴集團並未就向 貴集團持作出售的竣工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。 貴公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

- (2) 貴集團就授予關聯方及第三方的借款向銀行及其他機構提供擔保。貴公司董事認為，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日無須就該等授予關聯方的擔保計提撥備，因為公平值並不重大。

除上文披露者外，於有關期間及直至有關期間末，貴集團及貴公司並無牽涉任何對貴集團的財務狀況或經營業績有重大不利影響的訴訟、仲裁或行政程序、申索或糾紛。

#### 41. 承擔

貴集團於各有關期間末有以下資本承擔：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
物業開發活動	12,752,516	15,298,075	23,806,693	26,926,149
收購土地使用權	3,277,365	1,962,238	2,611,510	2,491,960
因收購股權而注資	3,298,156	2,274,644	2,274,644	2,274,644
應向合營企業及聯營公司作出的注資	587,004	448,853	733,554	733,554
	<u>19,915,041</u>	<u>19,983,810</u>	<u>29,426,401</u>	<u>32,426,307</u>

#### 42. 關聯方交易

##### (1) 重大關連方交易

以下為於有關期間與關聯方進行的交易：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
關聯方墊款：					
合營企業	5,262,712	6,190,110	3,535,412	819,311	244,059
聯營公司	<u>467,917</u>	<u>1,400,567</u>	<u>2,526,314</u>	<u>2,533,932</u>	<u>891,884</u>
償還關聯方墊款：					
合營企業	4,295,436	6,427,489	1,991,425	1,816,222	1,192,477
聯營公司	<u>537,003</u>	<u>1,342,280</u>	<u>2,042,215</u>	<u>1,080,676</u>	<u>444,483</u>
向下方提供的物業管理服務：					
合營企業	6,182	9,038	10,137	694	—
聯營公司	<u>175</u>	<u>4,503</u>	<u>4,773</u>	—	—
向下方提供的管理諮詢服務					
合營企業	7,875	42,987	52,074	9,194	24,578
聯營公司	<u>—</u>	<u>18,830</u>	<u>3,554</u>	—	<u>14,821</u>
向若干董事及／或控股股東的家族成員出售物業	<u>30,000</u>	<u>12,082</u>	<u>9,080</u>	—	—
來自下方的融資收入					
合營企業	200,105	83,358	332	—	—
聯營公司	<u>47,587</u>	<u>69,269</u>	<u>18,891</u>	<u>4,522</u>	—

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
向關聯方墊款：					
合營企業.....	11,708,359	3,901,027	5,910,142	1,314,690	1,606,641
聯營公司.....	5,705,285	4,246,353	5,567,592	237,881	1,764,790
收取自關聯方的墊款：					
合營企業.....	9,728,873	5,075,785	5,611,591	479,899	1,686,535
聯營公司.....	3,468,738	3,747,958	4,943,793	901,019	1,239,448
由最終控股股東控制的公司 提供的物業管理服務.....	—	—	—	—	34,413
自最終控股股東控制的公司 所得物業租賃收入.....	—	—	—	—	204

該等交易乃根據參與各方相互協定的條款及條件進行。

### (2) 出售附屬公司

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司的代價(附註39(b)).....	—	—	27,000	—

### (3) 與關聯方的其他交易

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
向關聯方提供的擔保：					
合營企業.....	6,716,794	7,325,464	4,028,292	5,722,160	3,606,075
聯營公司.....	2,475,000	5,293,050	3,971,591	5,767,037	3,241,238
由關聯方提供的擔保：					
控股股東.....	600,000	307,500	669,000	899,000	—
聯營公司.....	—	—	300,000	—	300,000

控股股東提供的擔保已於2020年4月前全部獲解除。

## (4) 與關聯方的未清償結餘

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項：				
貿易關聯：				
合營企業 .....	2,002	30	641	22,849
聯營公司 .....	—	7,925	530	—
應收關聯方款項：				
非貿易關聯*：				
合營企業 .....	5,330,549	4,157,763	4,455,703	4,353,601
聯營公司 .....	2,236,547	2,727,017	3,358,211	3,884,083
應付關聯方款項：				
貿易關聯：				
若干董事及／或控股股東的家族成員(附註30)...	11,682	72,857	150,792	154,112
由最終股東控制的公司 .....	—	—	—	3,382
應付關聯方款項：				
非貿易關聯*：				
合營企業 .....	2,825,572	2,588,193	4,132,180	3,183,762
聯營公司 .....	237,333	295,620	779,719	1,227,120

與上述關聯方的結餘均為無抵押且須按要求償還。

\* 該等應收／付關聯方的非貿易關聯結餘於上市前不會結清，原因為產生 貴集團或其合營企業與聯營公司間非貿易關聯結餘的公司間交易與相關實體的業務運營有關，且日後將在 貴集團日常業務過程中經常發生，因與第三方物業開發商共同開發物業項目發生於 貴集團的日常業務過程中，且為 貴集團擴大其開發活動及地域覆蓋面的其中一種方式。

## (5) 貴集團主要管理層人員薪酬

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利 .....	11,566	11,448	11,580	4,495
退休金計劃供款 .....	489	682	679	167
向主要管理層人員支付的薪酬總額 .....	12,055	12,130	12,259	4,662

董事薪酬的進一步詳情載於歷史財務資料附註8。

## 43. 按類別劃分的金融工具

於有關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

2017年12月31日

## 金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(附註22) .....	103,607	—	103,607
計入預付款項及其他應收款項的金融資產(附註24) .....	467,612	—	467,612
按公平值計入損益的金融資產(附註26) .....	—	134,790	134,790
應收關聯方款項(附註42) .....	7,569,098	—	7,569,098
受限制現金(附註27) .....	1,478,041	—	1,478,041
已抵押存款(附註27) .....	1,069,969	—	1,069,969
現金及現金等價物(附註27) .....	3,555,333	—	3,555,333
	<u>14,243,660</u>	<u>134,790</u>	<u>14,378,450</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註28) .....	4,404,560
計入其他應付款項及應計費用金融負債(附註29) .....	2,159,468
應付關聯方款項(附註42) .....	3,062,905
計息銀行及其他借款(附註31) .....	25,760,333
租賃負債(附註14) .....	34,239
資產抵押證券獲得的所得款項(附註32) .....	520,215
公司債券(附註34) .....	7,746,329
	<u>43,688,049</u>

2018年12月31日

## 金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(附註22) .....	144,710	—	144,710
計入預付款項及其他應收款項的金融資產(附註24) .....	1,789,055	—	1,789,055
按公平值計入損益的金融資產(附註26) .....	—	1,325,671	1,325,671
應收關聯方款項(附註42) .....	6,892,735	—	6,892,735
受限制現金(附註27) .....	3,278,066	—	3,278,066
已抵押存款(附註27) .....	989,627	—	989,627
現金及現金等價物(附註27) .....	9,932,056	—	9,932,056
	<u>23,026,249</u>	<u>1,325,671</u>	<u>24,351,920</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註28).....	6,083,752
計入其他應付款項及應計費用金融負債(附註29).....	3,349,383
應付關聯方款項(附註42).....	2,883,813
計息銀行及其他借款(附註31).....	29,285,010
租賃負債(附註14).....	36,649
資產抵押證券獲得的所得款項(附註32).....	4,443,953
公司債券(附註34).....	9,438,838
	<u>55,521,398</u>

2019年12月31日

## 金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應收款項(附註22).....	25,360	—	25,360
計入預付款項及其他應收款項的金融資產(附註24).....	2,541,322	—	2,541,322
按公平值計入損益的金融資產(附註26).....	—	315,690	315,690
應收關聯方款項(附註42).....	7,815,085	—	7,815,085
受限制現金(附註27).....	3,762,566	—	3,762,566
已抵押存款(附註27).....	418,642	—	418,642
現金及現金等價物(附註27).....	9,218,547	—	9,218,547
	<u>23,781,522</u>	<u>315,690</u>	<u>24,097,212</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註28).....	8,401,573
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註29).....	2,892,473
應付關聯方款項(附註42).....	4,911,899
計息銀行及其他借款(附註31).....	33,445,565
租賃負債(附註14).....	32,611
資產抵押證券獲得的所得款項(附註32).....	4,582,640
優先票據(附註33).....	1,740,198
公司債券(附註34).....	9,302,662
	<u>65,309,621</u>



2020年4月30日

## 金融資產

	按攤銷成本 計量的 金融資產	按公平值 計入損益的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(附註22) .....	22,858	—	22,858
計入預付款項及其他應收款項的金融資產(附註24) .....	2,601,026	—	2,601,026
按公平值計入損益的金融資產(附註26) .....	—	315,866	315,866
應收關聯方款項(附註42) .....	8,260,533	—	8,260,533
受限制現金(附註27) .....	4,030,926	—	4,030,926
已抵押存款(附註27) .....	303,419	—	303,419
現金及現金等價物(附註27) .....	8,407,534	—	8,407,534
	<u>23,626,296</u>	<u>315,866</u>	<u>23,942,162</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註28) .....	7,618,674
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註29) .....	2,621,262
應付關聯方款項(附註42) .....	4,414,264
計息銀行及其他借款(附註31) .....	35,854,172
租賃負債(附註14) .....	25,467
資產抵押證券獲得的所得款項(附註32) .....	3,753,859
優先票據(附註33) .....	3,980,755
公司債券(附註34) .....	8,997,265
	<u>67,265,718</u>

## 44. 金融工具的公平值及公平值層級

於各有關期間末，貴集團金融工具(賬面值與公平值合理相若的金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值				公平值			
	2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 4月30日	2017年 12月31日	2018年 12月31日	2019年 12月31日	2020年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>								
計入損益的金融資產								
(附註26).....	134,790	1,325,671	315,690	315,866	134,790	1,325,671	315,690	315,866
<b>金融負債</b>								
計息銀行及其他借款								
(附註31).....	25,760,333	29,285,010	33,445,565	35,854,172	25,762,663	29,307,126	33,458,978	35,880,685
資產抵押證券獲得的								
所得款項(附註32).....	520,215	4,443,953	4,582,640	3,753,859	508,922	4,620,165	4,750,003	4,036,975
公司債券(附註34).....	7,746,329	9,438,838	9,302,662	8,997,265	7,452,090	9,012,137	9,207,522	8,690,332
優先票據(附註33).....	—	—	1,740,198	3,980,755	—	—	1,744,050	3,804,659
	34,026,877	43,167,801	49,071,065	52,586,051	33,723,675	42,939,428	49,160,553	52,412,651

管理層已評估現金及現金等價物、已質押存款、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項及應付票據、計入預付款項的金融資產、其他應收款項及其他資產、應收關聯方款項、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、應收／應付附屬公司款項、應付最終控股公司款項、應付關聯方款項以及授予關聯方及第三方的融資而向銀行提供的擔保的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴集團由集團財務總監領導的公司財務團隊負責制定金融工具公平值計量的政策及程序。公司財務團隊直接向集團財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司財務團隊分析金融工具價值的變動情況，並釐定估值所用的主要輸入數據。估值由集團財務總監審核並批准。估值過程及結果由董事會每年進行兩次討論，以作年度財務申報。

金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤銷售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。以下為用於估計公平值的方法及假設：

貴集團投資於非上市投資，即由中國內地銀行發行之理財產品。貴集團藉按照具有類似條款及風險之工具之市場利率，使用貼現現金流量估值模型估計該等非上市投資之公平值。

計息銀行及其他借款及若干資產抵押證券獲得的所得款項的公平值乃通過將預期未來現金流量按現時可用於具類似條款、信用風險及餘下還款期限之工具的利率進行貼現計算。貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年4月30日自有計息銀行及其他借款之不履約風險被評定為並不重大。

若干資產抵押證券獲得的所得款項、公司債券及優先票據的公平值乃按市場報價計算。

## 公平值層級

下表列示 貴集團金融工具的公平值計量層級：

## 按公平值計量的資產：

按公平值計入損益的金融資產

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍 市場上的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2017年12月31日	—	134,790	—	134,790
於2018年12月31日	—	1,325,671	—	1,325,671
於2019年12月31日	—	315,690	—	315,690
於2020年4月30日	—	315,866	—	315,866

## 予以披露公平值的負債：

	使用以下各項所作的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍 市場上的 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大 不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
於2017年12月31日				
計息銀行及其他借款	—	25,762,663	—	25,762,663
資產抵押證券獲得的所得款項	—	508,922	—	508,922
公司債券	7,452,090	—	—	7,452,090
	<u>7,452,090</u>	<u>26,271,585</u>	<u>—</u>	<u>33,723,675</u>
於2018年12月31日				
計息銀行及其他借款	—	29,307,126	—	29,307,126
資產抵押證券獲得的所得款項	1,058,686	3,561,479	—	4,620,165
公司債券	9,012,137	—	—	9,012,137
	<u>10,070,823</u>	<u>32,868,605</u>	<u>—</u>	<u>42,939,428</u>
於2019年12月31日				
計息銀行及其他借款	—	33,458,978	—	33,458,978
資產抵押證券獲得的所得款項	1,663,194	3,086,809	—	4,750,003
公司債券	9,207,522	—	—	9,207,522
優先票據	1,744,050	—	—	1,744,050
	<u>12,614,766</u>	<u>36,545,787</u>	<u>—</u>	<u>49,160,553</u>
於2020年4月30日				
計息銀行及其他借款	—	35,880,685	—	35,880,685
資產抵押證券獲得的所得款項	868,425	3,168,550	—	4,036,975
公司債券	8,690,332	—	—	8,690,332
優先票據	3,804,659	—	—	3,804,659
	<u>13,363,416</u>	<u>39,049,235</u>	<u>—</u>	<u>52,412,651</u>

於有關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，第三級亦並無轉入或轉出金融資產及金融負債。

#### 45. 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具主要包括經營活動直接產生的現金及銀行等價物、受限制現金、已抵押存款、貿易應收款項、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。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券、租賃負債、資產抵押證券獲得的所得款項及遞延稅項負債。該等金融工具的主要目的乃為貴集團的經營籌集資金。

來自貴集團金融工具的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。通常，貴集團在風險管理方面引入保守的策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。董事會審閱並同意管理各類風險的政策，有關政策概述於下：

##### (a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註31所載貴集團計息銀行及其他借款有關。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

倘在所有其他變量維持不變情況下銀行及其他借款的利率上升／下降1%，則貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月的除稅前溢利(透過對浮息借款的影響)將分別減少／增加約人民幣16,383,000元、人民幣22,503,000元、人民幣22,682,000元及人民幣10,373,888元。

##### (b) 外幣風險

貴集團面臨交易貨幣風險。該等風險主要產生自貴集團的優先票據。彼等的貨幣以美元計值。外幣風險概無受到重大影響。

	美元匯率上升 ／(下跌)比率	除稅前溢利 增加／(減少)	權益增加 ／(減少)
	%	人民幣千元	人民幣千元
2017年12月31日			
倘人民幣兌美元貶值 .....	-5%	125	125
倘人民幣兌美元升值 .....	+5%	(125)	(125)
2018年12月31日			
倘人民幣兌美元貶值 .....	-5%	858	858
倘人民幣兌美元升值 .....	+5%	(858)	(858)
2019年12月31日			
倘人民幣兌美元貶值 .....	-5%	(68,613)	(68,613)
倘人民幣兌美元升值 .....	+5%	68,613	68,613
2020年4月30日			
倘人民幣兌美元貶值 .....	-5%	(190,535)	(190,535)
倘人民幣兌美元升值 .....	+5%	190,535	190,535

## (c) 信貸風險

貴集團基於共同信貸風險特徵(比如工具類型及信貸風險等級)對金融工具進行分類,以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險,貴集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期,且管理層將對貴集團的對手方持續進行信貸評估。客戶通常獲授六個月的信貸期,且該等客戶的信貸質量乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。貴集團亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外,貴集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額,以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。貴集團並無高度集中的信貸風險,且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

管理層定期對計入預付款項及其他應收款項以及應收關聯方款項的金融資產作集體評估,並根據以往結算記錄及過往經驗對其他應收款項及應收關聯方款項的可收回性進行單獨評估。貴集團已在第一階段對計入預付款項及其他應收款項以及應收關聯方款項的金融資產進行分類,並持續監測其信貸風險。貴公司董事認為,貴集團計入預付款項及其他應收款項以及應收關聯方款項的金融資產之未結清結餘本質上並無存在重大信貸風險。

**最高風險及年末階段**

下表載列於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的基於貴集團信貸政策的信貸質素及最高信貸風險(主要基於逾期資料,除非其他資料可無需花費不必要成本或精力即可獲取,則另作別論)以及年末階段分類。所呈列的金額指金融資產的總賬面值及金融擔保合約的信貸風險。

	12個月的 預期信貸 虧損				總計 人民幣千元
	整個存續期的預期信貸虧損				
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
於2017年12月31日					
貿易應收款項*	—	—	—	103,607	103,607
應收關聯方款項	7,569,098	—	—	—	7,569,098
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	467,612	—	—	—	467,612
按公平值計入損益的金融資產	134,790	—	—	—	134,790
受限制現金					
— 尚未到期	1,478,041	—	—	—	1,478,041
已抵押存款					
— 尚未到期	1,069,969	—	—	—	1,069,969
現金及現金等價物					
— 尚未到期	3,555,333	—	—	—	3,555,333
	<u>14,274,843</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>103,607</u>	<u>14,378,450</u>

	12個月的 預期信貸 虧損		整個存續期的預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<i>於2018年12月31日</i>					
貿易應收款項*	—	—	—	144,710	144,710
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	1,789,055	—	—	—	1,789,055
應收關聯方款項	6,892,735	—	—	—	6,892,735
按公平值計入損益的金融資產	1,325,671	—	—	—	1,325,671
受限制現金					
— 尚未到期	3,278,066	—	—	—	3,278,066
已抵押存款					
— 尚未到期	989,627	—	—	—	989,627
現金及現金等價物					
— 尚未到期	9,932,056	—	—	—	9,932,056
	<u>24,207,210</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>144,710</u>	<u>24,351,920</u>
<i>於2019年12月31日</i>					
貿易應收款項*	—	—	—	25,360	25,360
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	2,541,322	—	—	—	2,541,322
應收關聯方款項	7,815,085	—	—	—	7,815,085
按公平值計入損益的金融資產	315,690	—	—	—	315,690
受限制現金					
— 尚未到期	3,762,566	—	—	—	3,762,566
已抵押存款					
— 尚未到期	418,642	—	—	—	418,642
現金及現金等價物					
— 尚未到期	9,218,547	—	—	—	9,218,547
	<u>24,071,852</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,360</u>	<u>24,097,212</u>
<i>於2020年4月30日</i>					
貿易應收款項*	—	—	—	22,858	22,858
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	2,601,026	—	—	—	2,601,026
應收關聯方款項	8,260,533	—	—	—	8,260,533
按公平值計入損益的金融資產	315,866	—	—	—	315,866
受限制現金					
— 尚未到期	4,030,926	—	—	—	4,030,926
已抵押存款					
— 尚未到期	303,419	—	—	—	303,419
現金及現金等價物					
— 尚未到期	8,407,534	—	—	—	8,407,534
	<u>23,919,304</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,858</u>	<u>23,942,162</u>

\* 貴集團就基於預期信貸虧損的減值資料應用簡化方法的貿易應收款項於歷史財務資料附註22披露。並無高度集中的信貸風險。

\*\* 倘計入預付款項及其他應收款項的金融資產並無逾期亦無資料顯示自初步確認起金融資產的信貸風險大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」。

#### (d) 流動性風險

貴集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。貴集團持續密切監控現金流量。

貴集團於各有關期間結束時按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	三個月 以內	三至 十二個月	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2017年12月31日</b>					
貿易應付款項及應付票據.....	4,452,124	—	—	—	4,452,124
其他應付款項.....	2,415,920	—	—	—	2,415,920
應付關聯方款項.....	3,062,905	—	—	—	3,062,905
租賃負債.....	—	3,873	11,305	24,900	40,078
計息銀行及其他借款.....	—	5,597,762	4,464,235	18,358,463	28,420,460
資產抵押證券獲得的所得款項.....	—	7,281	108,842	521,304	637,427
公司債券.....	—	134,000	4,256,900	3,978,000	8,368,900
	<u>9,930,949</u>	<u>5,742,916</u>	<u>8,841,282</u>	<u>22,882,667</u>	<u>47,397,814</u>
<b>2018年12月31日</b>					
貿易應付款項及應付票據.....	6,014,043	—	—	—	6,014,043
其他應付款項.....	3,739,786	—	—	—	3,739,786
應付關聯方款項.....	2,883,813	—	—	—	2,883,813
租賃負債.....	—	5,553	15,025	22,175	42,753
計息銀行及其他借款.....	—	1,930,340	14,979,019	15,520,718	32,430,077
資產抵押證券獲得的所得款項.....	—	99,819	342,829	6,335,756	6,778,404
公司債券.....	—	134,000	8,611,200	1,075,000	9,820,200
	<u>12,637,642</u>	<u>2,169,712</u>	<u>23,948,073</u>	<u>22,953,649</u>	<u>61,709,076</u>
<b>2019年12月31日</b>					
貿易應付款項及應付票據.....	8,423,085	—	—	—	8,423,085
其他應付款項.....	3,300,649	—	—	—	3,300,649
應付關聯方款項.....	4,900,333	—	—	—	4,900,333
租賃負債.....	—	7,481	16,041	16,119	39,641
計息銀行及其他借款.....	—	2,111,120	13,858,555	21,259,178	37,228,853
優先票據.....	—	—	204,926	1,948,976	2,153,902
資產抵押證券獲得的所得款項.....	—	112,798	1,295,073	2,628,619	4,036,490
公司債券.....	—	138,492	4,497,550	5,668,637	10,304,679
	<u>16,624,067</u>	<u>2,369,891</u>	<u>19,872,145</u>	<u>31,521,529</u>	<u>70,387,632</u>
<b>2020年4月30日</b>					
貿易應付款項及應付票據.....	7,618,674	—	—	—	7,618,674
其他應付款項.....	2,621,262	—	—	—	2,621,262
應付關聯方款項.....	4,414,264	—	—	—	4,414,264
租賃負債.....	—	6,728	13,450	11,585	31,763
計息銀行及其他借款.....	—	5,237,931	11,236,047	23,154,412	39,628,390
優先票據.....	—	103,651	325,950	4,331,006	4,760,607
資產抵押證券獲得的所得款項.....	—	290,524	224,011	5,189,223	5,703,758
公司債券.....	—	150,000	6,310,687	3,364,750	9,825,437
	<u>14,654,200</u>	<u>5,788,834</u>	<u>18,110,145</u>	<u>36,050,976</u>	<u>74,604,155</u>

#### (e) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障貴集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，貴集團或會調整派予股東的股息、返還股東資本或發行新股。

貴集團採用資產負債比率(即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和)來監控資本。貴集團於債務淨額計入貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、應付關聯方款項、計息銀行及其他借款、優先票據、公司債券、資產抵押證券獲得的所得款項以及租賃負債。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間結束時的資產負債比率如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	4,404,560	6,083,752	8,401,573	7,618,674
其他應付款項及應計費用	2,415,920	3,739,786	3,300,649	2,895,085
應付關聯方款項	3,062,905	2,883,813	4,911,899	4,414,264
計息銀行及其他借款	25,760,333	29,285,010	33,445,565	35,854,172
優先票據	—	—	1,740,198	3,980,755
資產抵押證券獲得的所得款項	520,215	4,443,953	4,582,640	3,753,859
公司債券	7,746,329	9,438,838	9,302,662	8,997,265
租賃負債	34,239	36,649	32,611	25,467
減：現金及現金等價物	(3,555,333)	(9,932,056)	(9,218,547)	(8,407,534)
債務淨額	40,389,168	45,979,745	56,499,250	59,132,007
母公司擁有人應佔權益	12,314,235	14,322,174	16,830,242	17,009,430
資本及債務淨額	52,703,403	60,301,919	73,329,492	76,141,437
資產負債比率	76.63%	76.25%	77.05%	77.66%

#### 46. 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：

	12月31日止年度			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	4月30日止 四個月
非控股權益持有之股權百分比				
融僑(福州)置業*	40%	40%	40%	40%
金輝集團	4%	4%	4%	4%

\* 融僑(福州)置業有限公司乃金輝集團的附屬公司，下文所載財務資料僅反映於該實體的直接非控股權益，而並未包含間接非控股權益。

	12月31日止年度			截至
	2017年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	4月30日止 四個月
分配予非控股權益的年／期內溢利：				
融僑(福州)置業	121,034	259,132	138,809	(1,244)
金輝集團	84,749	83,654	104,827	10,028
非控股權益累計結餘：				
融僑(福州)置業	783,009	1,042,141	1,180,950	1,179,706
金輝集團	510,036	592,210	697,037	707,065



下表列示上述附屬公司的財務資料概述。有關款項乃於任何公司間抵銷前披露：

截至2017年12月31日止年度

	融僑(福州)	
	置業	金輝集團
	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	1,350,239	11,776,599
開支總額.....	(1,047,653)	(9,551,891)
年內溢利.....	302,586	2,224,708
年內全面收入總額.....	<u>302,586</u>	<u>2,224,708</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人.....	302,586	2,118,731
非控股權益.....	—	105,977
	<u>302,586</u>	<u>2,224,708</u>
流動資產.....	7,095,058	71,230,723
非流動資產.....	215,304	15,501,043
流動負債.....	(902,712)	(48,878,457)
非流動負債.....	(4,450,126)	(23,283,094)
	<u>1,957,524</u>	<u>14,570,215</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人.....	1,957,524	12,750,888
非控股權益.....	—	1,819,327
	<u>1,957,524</u>	<u>14,570,215</u>
經營活動所用現金流量淨額.....	(3,707,323)	(6,949,215)
投資活動所用現金流量淨額.....	(7,276)	(7,496,989)
融資活動產生現金流量淨額.....	4,085,085	13,183,151
現金及現金等價物增加／(減少)淨額.....	<u>370,486</u>	<u>(1,263,053)</u>

截至2018年12月31日止年度

	融僑(福州)	
	置業	金輝集團
	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	2,964,740	15,971,183
開支總額.....	(2,316,910)	(13,671,866)
年內溢利.....	647,830	2,299,317
年內全面收入總額.....	<u>647,830</u>	<u>2,299,317</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人.....	647,830	2,091,360
非控股權益.....	—	207,957
	<u>647,830</u>	<u>2,299,317</u>
流動資產.....	6,926,149	102,204,376
非流動資產.....	210,303	18,379,811
流動負債.....	(2,088,539)	(80,478,915)
非流動負債.....	(2,442,560)	(22,600,201)
	<u>2,605,353</u>	<u>17,505,071</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人.....	2,605,353	14,805,247
非控股權益.....	—	2,699,824
	<u>2,605,353</u>	<u>17,505,071</u>
經營活動產生現金流量淨額.....	1,449,084	2,951,754
投資活動所用現金流量淨額.....	(2,857)	(3,253,546)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額.....	<u>(1,752,379)</u>	<u>6,678,850</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額.....	<u>(306,152)</u>	<u>6,377,058</u>

截至2019年12月31日止年度

	融僑(福州)	
	置業	金輝集團
	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	1,985,082	25,963,108
開支總額.....	(1,638,059)	(23,267,238)
年內溢利.....	347,023	2,695,870
年內全面收入總額.....	<u>347,023</u>	<u>2,695,870</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人.....	347,023	2,620,669
非控股權益.....	—	75,201
	<u>347,023</u>	<u>2,695,870</u>
流動資產.....	5,860,849	129,624,403
非流動資產.....	224,609	19,698,112
流動負債.....	(1,304,405)	(95,287,682)
非流動負債.....	(1,828,677)	(32,676,867)
	<u>2,952,376</u>	<u>21,357,966</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人.....	2,952,376	17,425,916
非控股權益.....	—	3,932,050
	<u>2,952,376</u>	<u>21,357,966</u>
經營活動所得／(所用)現金流量淨額.....	117,117	(7,899,463)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額.....	(10)	389,930
融資活動(所用)／所得現金流量淨額.....	<u>(33,633)</u>	<u>6,802,127</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額.....	<u>83,474</u>	<u>(707,406)</u>

2020年4月30日

	融僑(福州)	金輝集團
	置業	
	人民幣千元	人民幣千元
收益.....	103,245	2,929,200
開支總額.....	(106,356)	(2,685,345)
期內溢利.....	(3,111)	243,855
期內全面收入總額.....	<u>(3,111)</u>	<u>243,855</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人.....	(3,111)	250,698
非控股權益.....	—	(6,843)
	<u>(3,111)</u>	<u>243,855</u>
流動資產.....	5,986,992	136,981,100
非流動資產.....	243,413	19,827,805
流動負債.....	(2,258,934)	(100,647,088)
非流動負債.....	(1,022,206)	(34,461,996)
	<u>2,949,265</u>	<u>21,699,821</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人.....	2,949,265	17,676,615
非控股權益.....	—	4,023,206
	<u>2,949,265</u>	<u>21,699,821</u>
經營活動所得／(所用)現金流量淨額.....	477,597	(2,347,588)
投資活動所用現金流量淨額.....	(378)	(169,206)
融資活動(所用)／所得現金流量淨額.....	(448,466)	1,713,321
現金及現金等價物增加／(減少)淨額.....	<u>28,753</u>	<u>(803,473)</u>

**47. 期後財務報表**

貴集團或任何其附屬公司概無就2020年4月30日後的任何期間編製任何經審核財務報表。

**48. 有關期間後事件**

全球爆發新型冠狀病毒肺炎。貴公司管理層相信，根據截至2020年10月16日的可用資料，新型冠狀病毒肺炎的爆發不會導致貴集團的業務運營遭受重大中斷，亦不會對貴集團的財務狀況或財務表現造成重大影響。全球新型冠狀病毒肺炎何時及是否會得到遏制仍尚不明確。上述分析乃由貴公司管理層基於目前新型冠狀病毒肺炎的可用資料作出。

於2020年6月17日，金輝資本投資發行於2023年到期、本金額為250百萬美元的8.80%優先票據(「2023年票據」)。金輝資本投資為金輝集團的間接附屬公司，並為金輝集團出於融資目的而成立的特殊目的公司。

於2020年6月16日，金輝集團完成發行本金額為人民幣650,000,000元的五年公司債券(「20金輝01」)，20金輝01於2020年6月23日在上海證券交易所公開上市。20金輝01以人民幣計值，按年利率6.95%計息。

於2020年7月29日，金輝集團完成發行本金額為人民幣500,000,000元的三年公司債券(「20金輝02」)，20金輝02於2020年8月4日在上海證券交易所非公開發行。20金輝02以人民幣計值，按年利率7.00%計息。

以下資料並不構成由本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所編製的會計師報告(載於本招股章程附錄一)的一部份,列載於此僅供說明。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

#### A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據香港上市規則第4.29條,經參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製,僅供說明用途,載列於本附錄以供說明全球發售對截至2020年4月30日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值的影響,猶如此於2020年4月30日已發生。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅供說明用途而編製,而因其假設性質,倘全球發售於2020年4月30日或任何未來日期完成,其可能不會真實反映本集團財務狀況。其乃基於我們截至2020年4月30日的綜合有形資產淨值(載於本招股章程附錄一會計師報告)編製,並經如下所述調整。本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載的會計師報告的一部分。

	截至2020年 4月30日 本公司 擁有人應佔 經審核 綜合有形 資產淨值	估計全球 發售所得 款項淨額	未經 審核備考 經調整綜合 有形資產 淨值	每股股份 未經審核備考 經調整綜合 有形資產 淨值	每股股份 未經審核備考 經調整綜合 有形資產 淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	(港元) (附註4)
基於發售價每股股份 3.50港元,.....	16,992,187	1,753,948	18,746,135	4.69	5.34
基於發售價每股股份 4.50港元,.....	16,992,187	2,265,322	19,257,509	4.81	5.47

#### 附註:

- 截至2020年4月30日本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值乃摘自會計師報告,其乃基於截至2020年4月30日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣17,009.4百萬元減於2020年4月30日本集團無形資產約人民幣17.2百萬元得出。
- 估計全球發售所得款項淨額乃基於發售價每股股份3.50港元及每股股份4.50港元,經扣除包銷費用及本公司應付其他有關開支,且並無計及超額配股權獲行使後可能發行的任何股份。估計全球發售所得款項淨額乃按1.0港元兌人民幣0.8787元的匯率由港元換算為人民幣。

- (3) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據緊隨全球發售完成後4,000,000,000股已發行股份計算，並無計及超額配股權獲行使後可能發行的任何股份。
- (4) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兌人民幣0.8787元的匯率換算為港元。
- (5) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無計及2020年4月30日後已宣派股息100百萬美元，有關詳情於本招股章程「概要—股息政策」一節披露。倘計及該等股息，每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將約為5.14港元（基於發售價每股股份3.50港元）及約5.28港元（基於發售價每股股份4.50港元）。港元兌人民幣的匯率為1.0港元兌換為人民幣0.8787元，而美元兌人民幣的匯率為1.0美元兌人民幣6.8101元。

## 獨立申報會計師就編製備考財務資料而發出的核證報告



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

致金輝控股(集團)有限公司董事

吾等已完成核證工作，以就金輝控股(集團)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括於2020年4月30日的備考綜合有形資產淨值及相關附註，載於 貴公司所刊發日期為2020年10月16日的招股章程第II-1至II-2頁(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則於招股章程附錄二載述。

董事編製備考財務資料以說明全球發售 貴公司股份對 貴集團於2020年4月30日的財務狀況的影響(猶如交易已於2020年4月30日進行)。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料由董事摘錄自 貴集團截至2020年4月30日止年度的財務報表，並已就此刊發一份會計師報告。

**董事就備考財務資料須承擔的責任**

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製備考財務資料。

**吾等的獨立性及質量控制**

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》所規定的獨立性及其他道德規範，該守則基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的謹慎、保密及專業行為的基本準則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及法規要求的書面政策及程序。

**申報會計師的責任**

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見並向 閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發當日對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行有關工作。此準則規定申報會計師規劃並執执行程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段的規定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。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中亦不會對編製備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料載入招股章程，僅旨在說明 貴公司股份進行全球發售對 貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如有關交易已於選定以作說明的較早日期進行。因此，吾等並不保證有關交易的實際結果會與所呈列者相同。

合理鑒證工作旨在匯報備考財務資料是否按照適用標準妥為編撰，涉及執执行程序評估董事於編製備考財務資料時所用的適用標準是否提供合理基準以呈列有關交易直接產生的重大影響，以及獲得足夠合理憑證確認下列事項：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、已就有關交易編製備考財務資料以及其他相關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (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，有關調整屬適當。

此致

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2020年10月16日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對本集團、合營企業及聯營公司於2020年7月31日所持選定物業權益的估值意見而編製的函件全文及估值披露概要，以供載入本招股章程。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
7th Floor, One Taikoo Place  
979 King's Road, Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Company License No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就金輝控股(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的選定物業權益及貴公司合營企業及聯營公司持有的5項物業進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就有關物業權益於2020年7月31日(「估值日期」)的市值向閣下提供意見。

就本報告而言，吾等將此等物業劃歸為與「物業活動」相關的物業權益，其指持有(直接或間接)及/或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售，或其後出租或保留作投資用途。

此外，吾等已採納以下構成物業權益的指引：

- (a) 位於同一幢建築物或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業發展項目(即使有不同期數)的一項或多項物業、構築物或設施；

- (e) 一個綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於臨近地段，並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個整體項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期數的發展項目。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等已採取比較法對第一類由 貴集團及合營企業持作出售的物業權益、第二類第32、34、38號物業的停車位及第33號物業的物業權益、及第五類由 貴集團持作未來開發的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此估值方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上相關交易證據可用以推斷同類物業的交易價格(可因各種因素予以調整)。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出或正在申請建築工程竣工驗收證／備案表或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用證／不動產權證(限土地)的項目。

吾等已採取收益法對第二類由 貴集團持作投資的物業權益(第32、34、38號物業的停車位及第33號物業除外)及第三類由 貴集團持有及佔用的物業權益進行估值，計及物業在現有租契及／或在現有市場上可取得的淨租金收入，並適當考慮租契的可回收收入潛力，然後將其資本化，以按適當的資本化率釐定其市值。在適當情況下，吾等已參考有關市場上可資比較的銷售交易。

在對 貴集團、合營企業及聯營公司持作開發中的第四類之物業權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新發展方案發展及落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並已計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴由 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目的資料存在任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，開發中物業項目指已獲發建築工程施工許可證，惟尚未獲發樓宇建築工程竣工驗收證／備案表的項目。

有關第六類 貴集團擬訂約收購的物業權益， 貴集團已與相關政府部門簽訂協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用證／不動產權證及／或尚未全額繳清土地出让金，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。

吾等的報告並無就任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會公佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球估價標準》、香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會公佈的《國際估值準則》的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團、合營企業及聯營公司所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問 — 競天公誠律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無理由懷疑提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團、合營企業及聯營公司確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施在其上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

對物業的檢查乃於2019年11月至2020年1月及2020年9月由約12名技術人員進行，包括李萍萍女士、王萍女士、張博龍先生、魯瓊女士、費佳雲女士及馬思瀛女士等人。彼等在對中國物業估值方面擁有逾兩年經驗。李萍萍女士是皇家特許測量師學會成員及中國註冊房地產估價師，王萍女士是中國註冊房地產估價師，及魯瓊女士是中國土地估價師及中國註冊房地產估價師。

吾等估值涉及之物業權益包括 貴集團擁有之117個項目，其賬面總值佔 貴集團於估值日期之賬面總值的90%以上。該等物業亦包括來自 貴公司合營企業及聯營公司的五項選定物業(包含在三個項目內)。該等合共120個項目位於中國5個經濟區，於估值日期之價值載列如下：

項目數目	經濟區	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期 歸屬於 貴集團的市值 (人民幣元)	於估值日期 之參考價值 (對並無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
24	長江三角洲經濟區	26,111,300,000	21,211,500,000	6,578,700,000
31	環渤海經濟區	28,572,400,000	26,759,900,000	712,100,000
21	華南經濟區	24,727,200,000	18,806,200,000	2,691,100,000
29	西南經濟區	41,602,300,000	31,442,400,000	1,689,600,000
15	西北經濟區	29,781,500,000	28,590,200,000	1,778,400,000
<b>120</b>		<b>150,794,700,000</b>	<b>126,810,200,000</b>	<b>13,449,900,000</b>

\* 對於已簽約將由 貴集團收購的地塊、一幢樓宇及無適當業權證的停車位，吾等未賦予任何商業價值。然而，吾等已在假設彼等已獲得業權證及可由 貴集團自由轉讓的情況下，提供了吾等有關市值的意見，僅供參考。據 貴集團告知，彼等正在申請該等地塊的業權證且於獲得相關業權證方面並無法律障礙。

根據香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章第5.02B條的規定，因為各項

物業於估值日期的價值少於物業權益總值的5%，吾等以概要披露的形式呈列物業資料及估值。

吾等僅按指示根據評估日期提供吾等之估值意見。其基於於估值日期存在的經濟、市場及其他條件以及截至估值日期吾等所獲得之資料，且吾等不承擔此後更新或以其他方式修改該等相關事件材料之責任。特別是，自從於2020年3月11日被宣佈為全球大流行以來，新型冠狀病毒肺炎流行病的爆發給全球經濟活動造成了極大的干擾。截至報告日期，中國經濟正逐步復甦，預計對商業活動的干擾將穩步降低。我們亦注意到該等特定市場板塊的市場活動及市場情緒維持穩定。然而，因疫情爆發下的全球經濟復甦進程存在不確定性，而此或會對房地產市場的未來產生影響，故吾等仍保持審慎態度。因此，吾等建議閣下經常評估物業的價值。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣元為單位。

以下隨附吾等之估值披露概要，敬請閣下注意。

此致

金輝控股(集團)有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心  
67樓6701至02室  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
高級董事  
謹啟

2020年10月16日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有26年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

## 物業估值披露概要

簡稱：

GFA：建築面積

R：住宅

C：商業

O：辦公

H：酒店

S：倉儲

CPS：停車位

「—」：不適用或不可用

第一類—貴集團及合營企業在中國持作出售的物業

第二類—貴集團在中國持作投資的物業

第三類—貴集團在中國持有及佔用的物業

第四類—貴集團、合營企業及聯營公司在中國持作開發的物業

第五類—貴集團在中國持作未來開發的物業

第六類—貴集團在中國將訂約收購的物業

\*：於本物業估值披露概要中，價值已約整至十萬。

## 第一類——貴集團及合營企業在中國持作出售的物業

物業編號	物業名稱	省/市	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/ 可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可出售 停車位數量	土地使用權 到期日	竣工日期	預售時 可出售 總建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
1	蘇州海上風華花園項目的未出售部分	江蘇	R, C, CPS	44,993.96	33,088.35	251	2087年11月18日(商業用途)、 2087年11月18日(住宅用途)	2020年3月	3,742.13	388,600,000	96%	373,100,000	3,600,000
2	蘇州澄灣商業中心項目的未出售部分	江蘇	C	14,354.75	14,555.95	—	2054年7月14日(商業用途)	2019年6月	14,555.95	205,400,000	96%	197,200,000	—
3	上海金輝天萃苑項目的未出售部分	上海	R, CPS	21,883.17	7,269.37	203	2086年1月27日(住宅用途)	2019年8月	8,209.48	606,300,000	96%	582,000,000	78,300,000
4	上海金港商業廣場項目的未出售部分	上海	C	15,862.22	3,841.13	—	2049年12月17日(商業用途)	2017年4月	—	47,500,000	96%	45,600,000	36,100,000
5	天津湖岸花園項目的未出售部分	天津	R, C	9,097.15	2,340.43	—	2079年4月13日(住宅用途)	2020年4月	209.62	29,500,000	96%	28,300,000	18,600,000
6	石家莊金輝優步小區(品園)項目的未出售部分	河北	R, S	13,084.76	1,801.44	—	2087年8月13日(住宅用途)	2020年5月	630.26	12,500,000	33%	4,100,000	88,600,000



物業編號	物業名稱	省/市	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/ 可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可出售 停車位數量	土地使用權 到期日	竣工日期	預售時 可出售 總建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
7	鹽城金輝城D地塊項目的未出售部分	江蘇	S	254,80	254,80	—	2081年11月8日(住宅用途)	2020年5月	—	500,000	96%	500,000	—
8	淮安金輝天鵝灣項目的未出售部分	江蘇	C	15,024,88	1,070,70	—	2052年11月10日(商業用途)、 2082年11月10日(住宅用途)	2020年3月	1,070,70	10,000,000	96%	9,600,000	20,700,000
9	淮安四季金輝家園項目的未出售部分	江蘇	C, S	22,025,72	1,348,91	—	2051年5月8日及2051年5月16日 (商業用途)、2081年5月8日及 2081年5月16日(住宅用途)	2019年9月	913,64	7,700,000	96%	7,400,000	37,900,000
10	連雲港四季金輝項目的未出售部分	江蘇	CPS	73,921,26	3,602,50	841	2084年3月26日(住宅用途)	2019年4月	—	119,500,000	96%	114,700,000	215,800,000
11	福州淮安項目一、二、三及五期的 未出售部分	福建	R, C, CPS	297,833,03	113,796,15	5,270	2040年7月22日(商業用途)、 2070年7月22日(住宅及公共服務 設施用途)、2082年9月18日 (住宅用途)	2020年5月	96,139,52	3,968,100,000	58%	2,285,600,000	—

物業編號	物業名稱	省/市	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/ 可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可出售 停車位數量	土地使用權 到期日	竣工日期	預售時 可出售 總建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
12	佛山優步大道項目的未出售部分	廣東	R, C, CPS	44,604.61	30,580.43	437	2057年4月16日(商業用途)、 2087年4月16日(住宅用途)	2019年6月	32,872.06	619,500,000	96%	594,700,000	—
13	佛山優步學府項目的未出售部分	廣東	R	68,621.92	56,112.76	—	2057年10月26日(商業用途)、 2087年10月26日(住宅用途)	2020年6月	48,517.07	429,200,000	48%	206,000,000	40,000,000
14	惠州東堤華園項目的未出售部分	廣東	R, C, CPS	87,700.57	65,325.67	567	2057年1月15日(商業用途)、 2087年1月15日(住宅用途)	2020年7月	64,712.33	846,500,000	96%	812,600,000	8,800,000
15	重慶中央路著項目的未出售部分	重慶	R, C, CPS	110,132.06	36,325.92	2,150	2057年6月30日(商業用途)、 2087年6月30日(住宅用途)	2019年11月	26,469.84	708,700,000	96%	680,400,000	—
16	重慶盤江府項目的未出售部分	重慶	R, C, CPS	119,954.57	23,717.84	3,041	2067年6月30日(住宅用途)、 2041年4月24日(商業用途)、 2051年4月24日(住宅用途)	2019年11月	6,246.35	838,200,000	96%	804,700,000	—
17	重慶浩舍項目的未出售部分	重慶	R, C, CPS	34,582.82	10,169.44	659	2041年4月24日(商業用途)、 2051年4月24日(住宅用途)	2020年5月	235.52	267,200,000	96%	256,500,000	—
18	重慶金輝城項目四期的未出售部分	重慶	R, C, CPS	5,841.90	2,572.21	84	2041年4月24日(商業用途)、 2051年4月24日(住宅用途)	2018年4月	—	60,000,000	96%	57,600,000	—

物業 編號	物業名稱	省/市	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/ 可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可出售 停車位數量	土地使用權 到期日	竣工日期	預售時 可出售 總建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
19	武漢優步湖畔項目的未出售部分	湖北	R, C	102,998.21	102,998.21	—	2088年3月18日(住宅用途)	2019年12月	96,201.88	1,049,600,000	96%	1,007,600,000	—
20	長沙鴻禧翠灣項目一期的未出售部分	湖南	R	4,625.07	1,630.38	—	2045年3月17日(商業用途)、 2075年3月17日(住宅用途)	2018年7月	441.79	16,300,000	96%	15,600,000	6,400,000
21	長沙金輝麓楚花園項目的未出售部分	湖南	R	5,643.28	5,643.28	—	2087年1月3日及2088年10月31日 (住宅用途)	2020年5月	2,158.99	62,000,000	96%	59,500,000	—
22	合肥西子花園項目的未出售部分	安徽	R	22,946.89	—	912	2087年4月13日(住宅用途)	2019年12月	511.70	62,500,000	22%	13,800,000	—
23	西安金輝世界城上東區項目的 未出售部分	陝西	C, CPS	34,879.66	1,611.02	1,189	2054年3月2日(商業用途)、 2084年3月2日(住宅用途)	2020年5月	10,850.63	205,300,000	96%	197,100,000	—
24	西安金輝世界城項目的未出售部分	陝西	R, C, CPS	109,849.15	12,772.96	3,263	2051年8月28日(商業用途)、 2081年8月28日(住宅用途)	2019年12月	6,745.76	1,028,100,000	96%	987,000,000	—

物業 編號	物業名稱	省/市	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/ 可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可出售 停車位數量	土地使用權 到期日	竣工日期	預售時 可出售 總建築面積 (平方米)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
25	西安金輝環球廣場項目的未出售部分	陝西	O, C	39,596.24	14,697.79	—	2053年8月27日(商業用途)	2020年4月	4,916.53	316,600,000	96%	303,900,000	76,400,000
26	重慶金科金輝美院項目的未出售部分	重慶	R, C, CPS	225,944.31	127,654.80	3,096	2057年6月30日(商業用途)、 2067年6月30日(住宅用途)	2020年5月	127,772.69	1,607,400,000	47%	755,500,000	—
27	重慶金科金輝博翠山項目的未出售部分	重慶	C, CPS	55,539.49	1,052.32	1,629	2057年3月17日(商業用途)、 2067年3月17日(住宅用途)	2019年11月	32.78	197,700,000	47%	92,900,000	—

## 附註：

- 根據 貴集團所告知，該等總建築面積約為554,157.22平方米的物業的一部分已預售予多個第三方，總代價為人民幣7,442,469,833元。該等物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該等物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價格。
- 因第1、3至6、8至10、13、14、20及25號物業的停車位部分尚未取得適當業權文件，吾等並無賦予該等停車位任何商業價值。然而，吾等認為該等停車位截至估值日期的市值將為人民幣631,200,000元，作參考用途。
- 第26及27號物業乃由 貴公司的合營企業持有。
- 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
  - 貴集團合法及有效持有物業的相關土地使用權。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押和出售該等物業的土地使用權(惟須遵循相關抵押合同的條款(如有))；

- b. 貴集團已就實際開發進度取得所需的建築工程許可；
- c. 貴集團有權依法根據獲得的預售許可證預售該等物業；及
- d. 貴集團已根據相關不動產權證依法取得第3、4、18號物業及第2、11、16及17號部分物業的房屋所有權。貴集團有權依法使用、轉讓、租賃及抵押有關物業(惟須遵循相關抵押合同的條款(如有))。

## 第二類 — 貴集團在中國持作投資的物業

物業編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/ 可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	停車位數量	土地使用權到期日	實際/估計 竣工日期	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權認的 物業而言)* (人民幣元)
28	蘇州澄灣商業中心項目 1、3和4棟的多個商業單位及 532個停車位	江蘇	5,194.67	C	36,464.14	16,870.21	532	2054年7月14日(商業用途)	2019年6月	170,200,000	96%	163,400,000	25,700,000
29	上海金港商業廣場項目7棟	上海	—	C, CPS	30,621.70	25,509.80	170	2049年12月17日(商業用途)	2017年4月	366,600,000	96%	351,900,000	13,900,000
30	北京金輝大廈的多個辦公/ 零售單位及多個停車位	北京	—	O, C, CPS	102,974.99	84,943.87	640	2051年5月18日(商業用途)、 2061年5月18日(辦公及停車位用途)	2016年12月	4,888,100,000	96%	4,692,600,000	—
31	福州金輝大廈4-18樓	福建	1,141.04	C	16,759.80	18,641.19	—	未說明	1999年12月	245,300,000	96%	235,500,000	—
32	重慶金輝城四期(銅元道)的部分	重慶	22,662.00	C, CPS	72,854.25	51,434.14	535	2041年4月24日(批發零售用途)	2018年4月	706,700,000	96%	678,400,000	—
33	重慶金輝城五期項目的部分	重慶	—	O	69,529.51	69,529.51	—	2041年4月24日(商業用途)、 2051年4月24日(住宅用途)	2023年5月	648,400,000	96%	622,500,000	—
34	重慶金輝廣場(不包括1號樓的 25-26樓)	重慶	—	O, C, CPS	120,845.79	82,247.26	789	2041年4月24日(商業和金融、 批發零售、住宿餐飲及其他商業用途)	2015年3月	1,143,600,000	96%	1,097,900,000	—
35	西安金輝世界城項目的商業樓宇	陝西	—	C, CPS	15,074.00	11,222.50	42	2051年8月31日(商業用途)	2020年1月	149,800,000	96%	143,800,000	—
36	西安金輝環球廣場項目的 購物商場	陝西	—	C, CPS	124,336.36	56,972.60	1,684	2053年8月27日(商業用途)	2018年5月	992,000,000	96%	952,300,000	—
37	西安金輝環球廣場(B棟)4-26樓	陝西	—	O, C	27,905.15	27,905.15	—	2053年8月27日(商業用途)	2016年1月	420,300,000	96%	403,500,000	—
38	西安金輝大廈(國際廣場的 多個辦公/零售單位及 329個停車位)	陝西	15,907.92	O, C, CPS	48,685.33	31,993.81	329	2047年10月27日(商業及金融用途)	2015年8月	477,400,000	96%	458,300,000	5,900,000
39	西安領智大廈	陝西	6,035.40	O, C, CPS	20,496.73	16,895.72	55	2057年10月27日(教育科技用途)	2019年3月	174,700,000	96%	167,700,000	1,700,000

## 附註：

1. 根據 貴集團所告知，該等可出租總面積約為279,052.79平方公尺的物業的部分已租賃予多名租戶，到期日介乎2020年9月30日至2038年10月1日，於估值日期的月租總額約為人民幣35,400,000元，不包括管理費、水電費。

2. 因第28、29、38及39號物業的停車位部分尚未取得適當業權文件，吾等並無賦予該等停車位任何商業價值。然而，吾等認為該等停車位截至估值日期的市值將為人民幣47,200,000元，作參考用途。
3. 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
  - a. 貴集團已根據相關不動產權證依法獲得該等物業的房屋所有權(不包括第36號物業)。 貴集團有權依法使用、轉讓、租賃及抵押該等物業；
  - b. 就第36號物業而言， 貴集團已就當前開發進度取得所需的建築工程許可；
  - c. 對於第31、34及36號物業， 貴集團有權依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押和出售該等物業的已抵押部分(惟須遵循相關抵押合同的條款)；
  - d. 對於第35、37及38號物業， 貴集團依法有效持有該等物業的相關土地使用權。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押和出售該等物業的土地使用權；及
  - e. 對於第33號物業， 貴集團有權依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押和出售該物業土地使用權的已抵押部分(惟須遵循相關抵押合同的條款)。
4. 據 貴集團告知，彼等正在申請第36號物業的不動產權證且於獲得相關業權證方面並無法律障礙。

## 第三類 — 貴集團在中國持有及估值的物業

物業 編號	物業名稱	省/市	用途	總建築面積 (平方米)	土地使用權 到期日	竣工日期	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權認的 物業而言)* (人民幣元)
40	北京金輝大廈的多個辦公單位	北京	0	3,236.49	2051年5月18日 (商業用途), 2061年5月18日 (辦公及停車位用途)	2016年12月	204,500,000	96%	196,300,000	—
41	淮安金輝城項目二期47棟	江蘇	C	3,017.77	2051年9月15日 (商業用途)	2013年9月	—	96%	—	21,600,000
42	連雲港四季金輝項目的一個商業中心	江蘇	C	3,755.39	2051年3月2日 (商業用途)	2015年1月	19,500,000	96%	18,700,000	—
43	重慶金輝廣場1棟的25-26樓	重慶	0	2,954.99	2041年4月24日 (商業和金融、批發零售、住宿餐飲及 其他商業用途)	2015年3月	27,300,000	96%	26,200,000	—
44	西安金輝環球廣場項目一期的多個辦公單位	陝西	0	2,596.24	2053年8月27日 (商業用途)	2017年2月	42,200,000	96%	40,500,000	—

## 附註：

- 對於第41號物業，吾等尚未獲提供任何房屋所有權證或不動產權證。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣21,600,000元，僅供參考。
- 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
  - 貴集團已根據相關不動產權證依法獲得 貴集團該等物業的房屋所有權(不包括第41號物業)。 貴集團有權依法使用、轉讓、租賃及抵押該等物業(惟須遵循相關抵押合同的條款(如有))；及
  - 對於第41、42及44號物業， 貴集團依法有效持有物業的土地使用權。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押和出售該等物業的土地使用權(惟須遵循相關抵押合同的條款)。



第四類 — 貴集團、合營企業及聯營公司在中國持作開發的物業

物業編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可租賃/ 可出售 總建築面積 (不包括 停車位)	停車位 數量	規劃的 停車位 數量	土地批租權 到期日	開工日期	竣工日期	估計 實際開售 開始日期	估計/ 實際可售 總建築面積 (平方米)	預售時 可出售 總建築面積 (平方米)	估計開發 成本總額 (人民幣元)	截至估值日期 已產生的 開發成本 (人民幣元)	總開發價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
45	杭州久尚雲邸項目	浙江	64,505.40	R	206,377.37	139,981.90	1,593	2,038	2038年7月2日(商業用途)、2088年7月2日(住宅用途)	2018年8月	2020年10月	2018年11月	139,859.08	139,859.08	3,340,200,000	3,132,900,000	3,794,900,000	3,438,600,000	96%	3,301,100,000	—
46	杭州雅苑雲邸項目	浙江	11,349.00	R	48,995.48	21,890.68	344	344	2038年5月20日(公共服務設施用途)、2088年5月20日(住宅用途)	2018年5月	2020年11月	2020年4月	21,890.68	21,890.68	913,300,000	819,500,000	997,500,000	874,600,000	96%	839,600,000	—
47	寧波上海雲邸項目	浙江	26,477.00	R	71,471.76	51,466.05	499	499	2090年5月12日(住宅用途)	2020年7月	2022年4月	2020年10月	—	—	781,600,000	491,800,000	951,500,000	541,700,000	96%	520,000,000	—
48	紹興雲步麗湖苑項目	浙江	70,150.00	R, C, CPS	206,910.25	144,844.08	1,299	1,299	2089年9月18日(住宅用途)	2019年10月	2022年6月	2019年12月	138,920.01	138,920.01	1,869,800,000	1,274,700,000	2,483,600,000	1,548,000,000	96%	1,486,100,000	—
49	紹興雲湖苑項目	浙江	48,883.00	R, C, CPS	154,387.72	109,452.26	1,155	1,155	2090年2月3日(住宅用途)	2020年3月	2022年6月	2020年6月	15,448.74	15,448.74	1,751,700,000	1,163,900,000	2,257,300,000	1,328,800,000	96%	1,275,600,000	—
50	紹興半島雲著項目	浙江	57,811.80	R, CPS	123,163.83	78,100.47	607	607	2090年5月18日(住宅用途)	2020年7月	2022年5月	2020年10月	—	—	1,562,700,000	1,010,200,000	1,983,900,000	1,116,400,000	96%	1,071,700,000	—
51	句容四季金樞觀項目	江蘇	37,422.00	R, C, H	149,637.83	117,044.13	936	936	2087年5月1日(住宅用途)	2020年1月	2024年2月	2020年4月	2,427.40	2,427.40	1,388,800,000	840,200,000	1,658,700,000	989,300,000	96%	949,700,000	—
52	蘇州悠步四季花園項目	江蘇	54,033.70	R	111,942.42	79,139.74	803	803	2089年11月17日(住宅用途)	2019年12月	2022年1月	2020年5月	32,538.04	32,538.04	1,284,100,000	916,600,000	1,691,600,000	1,080,400,000	96%	1,037,200,000	—
53	蘇州潤元名著苑項目	江蘇	43,611.00	R	103,604.91	69,137.29	875	875	2089年3月31日(住宅用途)	2019年4月	2021年6月	2019年7月	69,019.20	69,019.20	1,706,300,000	1,472,000,000	2,063,000,000	1,826,000,000	67%	1,227,100,000	—

物業編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可出租/可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	規劃的 停車位 數量	土地用途 到期日	開工日期	竣工日期	估計 竣工日期	估計/實際銷售 開始日期	預售時 可出售 總建築面積 (平方米)	估計開發 成本總額 (人民幣元)	截至估值日期 已產生的 開發成本 (人民幣元)	總開發價值 (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	實業團 應佔權益 (%)	於估值日期 實業團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (另述無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
55	揚州優步大道項目	江蘇	128,052.00	R.C. CPS	336,811.04	234,836.27	2,299	2089年4月2日(住宅用途)	2019年8月	2023年1月	2023年9月	2019年9月	90,945.96	2,134,600,000	1,295,400,000	2,795,500,000	1,524,300,000	96%	1,463,500,000	—
56	揚州崇翠花園項目	江蘇	52,581.00	R.C. CPS	130,370.64	90,784.32	913	2088年2月12日(住宅用途)	2018年8月	2021年3月	2018年10月	2018年10月	106,967.68	988,700,000	822,500,000	1,301,700,000	1,024,700,000	32%	337,900,000	—
57	鎮江優步鑫苑項目	江蘇	76,715.00	R.CPS	226,857.00	174,576.87	1,287	2089年3月3日(住宅用途)	2019年5月	2024年5月	2024年5月	2019年7月	8,657.65	1,613,100,000	1,136,300,000	1,886,500,000	1,227,100,000	96%	1,173,000,000	—
58	鎮江芸都尚院項目	江蘇	50,041.00	R.CPS	162,947.25	124,288.16	995	2089年8月8日(住宅用途)	2019年9月	2022年11月	2022年11月	2019年9月	22,910.40	1,156,800,000	718,200,000	1,209,100,000	805,500,000	96%	773,300,000	—
59	北京湖濱口岸驛地項目	北京	73,891.29	O.S	174,907.00	98,140.00	1,020	2050年5月17日(倉庫用途)	2018年7月	2020年12月	2020年12月	—	—	2,558,600,000	2,289,300,000	3,245,000,000	2,836,600,000	96%	2,723,100,000	—
60	天津界仕花園項目	天津	80,124.40	R.C	198,621.76	144,118.97	1,544	2059年5月30日(商業用途)、2089年5月30日(住宅用途)	2019年4月	2022年8月	2022年8月	2019年6月	57,993.00	1,626,000,000	1,064,100,000	2,080,500,000	1,258,300,000	96%	1,208,000,000	—
61	天津雲樞花園	天津	40,441.80	R.C	98,572.21	70,023.52	845	2059年6月6日(商業用途)、2089年6月6日(住宅用途)	2020年6月	2022年11月	2021年11月	2021年3月	—	846,700,000	425,600,000	1,050,800,000	465,900,000	96%	447,300,000	—
62	天津雲樞花園項目	天津	36,383.90	R.C	91,459.72	66,544.38	712	2059年7月8日(商業用途)、2089年7月8日(住宅用途)	2019年10月	2022年10月	2021年10月	2021年3月	—	781,300,000	442,000,000	853,900,000	473,800,000	96%	456,800,000	—

物業編號	物業名稱	用途	佔地面積 (平方米)	省/市	可租賃/ 可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	規劃的 停車位 數量	土地用途 到期日	竣工日期	估計 竣工日期	估計/ 實際銷售 開始日期	預留時 可出售 總建築面積 (平方米)	估計開發 成本總額 (人民幣元)	截至估值日期 已產生的 開發成本 (人民幣元)	總開發價值 (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	估值日期 實現 應佔的市值* (人民幣元)	實現 應佔權益 (%)	於估值日期 之參考市值 (對上述總額 乘應佔的 物業面言)* (人民幣元)
63	天津雲龍花園項目	R.C	42,078.40	天津	69,194.54	744	2059年7月8日(商業用途)、2069年7月8日(住宅用途)	2019年7月	2022年4月	2019年11月	20,520.59	801,100,000	555,500,000	869,100,000	600,100,000	576,100,000	96%	—
64	天津湖岸花園項目部分	R	—	天津	142,162.65	971	2079年4月15日(住宅用途)	2018年4月	2021年5月	2018年6月	141,257.85	1,051,600,000	765,300,000	1,425,700,000	1,072,900,000	1,080,000,000	96%	—
65	天津雲龍花園項目	R.C	25,235.60	天津	49,607.71	411	2069年1月9日(商業用途)、2089年1月9日(住宅用途)	2019年1月	2021年11月	2019年5月	40,671.76	967,800,000	877,900,000	1,029,500,000	945,700,000	907,900,000	96%	—
66	石家莊雲龍步星園項目	R.C	39,388.95	河北	83,397.64	845	2089年11月20日(住宅用途)	2020年5月	2022年10月	2020年6月	5,312.54	757,800,000	387,800,000	1,174,100,000	485,400,000	466,000,000	96%	—
67	石家莊金嶺峯項目	R	65,652.38	河北	109,478.39	586	2087年8月7日(住宅用途)	2018年9月	2020年12月	2018年12月	24,540.08	1,425,100,000	896,000,000	1,474,800,000	1,081,700,000	571,100,000	53%	—
68	石家莊雲龍步星園西區項目	R.C	52,543.23	河北	106,900.47	921	2089年7月8日(住宅用途)	2019年11月	2022年10月	2020年5月	19,248.60	1,055,900,000	565,900,000	1,509,600,000	768,900,000	738,100,000	96%	—
69	石家莊開元項目	R	54,618.95	河北	82,828.05	443	2088年8月15日(住宅用途)	2018年11月	2021年9月	2019年5月	45,802.00	1,086,700,000	773,200,000	1,433,600,000	911,600,000	875,100,000	96%	—
70	石家莊雲龍步星園項目部分	R.C	—	河北	78,511.67	596	2059年10月7日(商業用途)、2069年10月7日(住宅用途)	2020年3月	2022年11月	2020年5月	12,903.28	490,100,000	143,200,000	755,800,000	246,200,000	180,100,000	77%	—
71	廊坊雲龍步星園項目部分	R.C	281,813.27	河北	196,612.45	3,445	2059年6月27日(商業用途)、2069年6月27日(住宅用途)	2019年12月	2023年12月	2020年8月	—	2,418,600,000	1,305,200,000	3,057,800,000	1,625,400,000	1,560,400,000	96%	—

物業編號	物業名稱	用途	佔地面積 (平方米)	省/市	可租賃/ 可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	規劃的 停車位 數量	土地註冊權 到期日	竣工日期	估計 竣工日期	估計/ 實際銷售 開始日期	預計 可出售 總建築面積 (平方米)	估計開發 成本總額 (人民幣元)	截至估值日期 已產生的 開發成本 (人民幣元)	總開發價值 (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	估值日期 實現 應佔的市值* (人民幣元)	估值日期 實現 應佔的 物業面言)* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對上述總常 業應佔的 物業面言)* (人民幣元)
72	瀟湘江山雲霄項目	R.C	127,324.51	遼寧	188,076.74	1,465	2057年6月14日(商業用 途)、2068年6月14日(住宅 用途)	2018年5月	2020年10月	2018年6月	134,711.84	1,660,600,000	1,638,000,000	2,518,800,000	2,444,900,000	2,347,100,000	2,347,100,000	—
73	鹽城金輝城項目D地塊的 部分	R	—	江蘇	9,713.16	1,065	2081年11月8日(住宅用途)	2017年11月	2020年9月	2017年12月	9,713.16	116,800,000	112,800,000	134,900,000	131,200,000	126,000,000	126,000,000	—
74	鹽城金輝優步花園項目	R.C	31,180.00	江蘇	67,547.12	651	2089年5月19日(住宅用途)	2019年8月	2022年3月	2019年9月	31,773.60	488,500,000	295,500,000	540,400,000	308,700,000	296,400,000	296,400,000	—
75	淮安金輝城市廣場的 部分	R.C/P.S	—	江蘇	36,438.15	403	2060年2月24日(商業用 途)、2060年2月24日(住宅 用途)	2020年6月	2024年11月	2020年9月	—	218,500,000	60,900,000	276,600,000	69,100,000	39,800,000	39,800,000	—
76	淮安金輝城項目二期的 部分	R	—	江蘇	147,467.66	705	2081年9月15日(住宅用途)	2018年8月	2020年11月	2018年10月	147,471.59	624,000,000	447,400,000	862,300,000	660,200,000	633,800,000	633,800,000	—
77	淮安金輝城項目三期	R.C	108,819.00	江蘇	262,753.08	2,186	2087年10月31日(住宅用 途)	2019年6月	2022年11月	2019年8月	302,600.64	1,492,600,000	749,100,000	1,953,400,000	923,500,000	899,800,000	899,800,000	—
78	淮安金輝天樞澤項目的 部分	R.S	—	江蘇	16,003.55	1,486	2052年11月10日(商業用 途)、2062年11月10日(住 宅用途)	2017年8月	2020年11月	2018年8月	16,003.55	144,800,000	130,000,000	156,100,000	142,300,000	136,600,000	136,600,000	—
79	淮安四季金輝家園項目的 部分	R.C	—	江蘇	189,410.66	1,729	2081年5月8日(住宅用 途)、2081年5月18日(商業 用途)	2018年1月	2021年4月	2018年1月	187,041.54	914,600,000	767,000,000	1,178,900,000	1,055,700,000	1,013,500,000	1,013,500,000	—
80	淮安優步花園的部分	R.C	—	江蘇	45,290.76	482	2060年4月8日(商業用 途)、2060年4月8日(住宅 用途)	2020年7月	2022年10月	2020年10月	—	232,200,000	78,900,000	233,500,000	79,600,000	76,400,000	76,400,000	—

物業編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可出租/可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	規劃的 停車位 數量	土地用途 到期日	開工日期	竣工日期	估計 竣工日期	估計/ 實際銷售 開始日期	預售時 可出售 總建築面積 (平方米)	估計開發 成本總額 (人民幣元)	截至估值日期 已產生的 開發成本 (人民幣元)	總開發價值 (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	佔集團 應佔權益 (%)	於估值日期 實現的 應佔市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對準無變常 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
81	連雲港四季金輝觀風項目	江蘇	49,756.20	R, CPS	140,306.33	99,205.87	1,154	2088年09月19日(住宅用途)	2019年4月	2021年8月	2019年6月	8,122.56	968,400,000	690,000,000	1,160,700,000	796,500,000	96%	764,600,000	—	
82	連雲港雲庭水岸項目部分	江蘇	—	R, CPS	94,345.68	45,845.68	824	2090年06月18日(住宅用途)	2020年7月	2023年4月	2020年10月	—	817,500,000	123,200,000	926,800,000	135,800,000	96%	130,400,000	—	
83	徐州信步蘭庭項目	江蘇	55,982.00	R, C	174,621.48	126,086.79	1,197	2089年12月30日(住宅用途)	2020年4月	2023年3月	2020年6月	28,628.68	1,446,300,000	788,800,000	1,975,700,000	963,300,000	96%	924,800,000	—	
84	徐州雲步水岸項目	江蘇	50,212.16	R, C	102,493.15	71,300.95	624	2088年08月18日(商業用途)、2068年08月18日(住宅用途)	2018年11月	2021年9月	2018年12月	52,447.03	553,300,000	462,900,000	570,500,000	518,100,000	96%	497,400,000	—	
85	福州金輝優步花園項目	福建	19,890.60	R, C, CPS	71,505.44	50,906.65	530	2059年7月2日(商業用途)、2089年7月2日(住宅用途)	2019年8月	2021年5月	2019年11月	34,177.14	599,600,000	521,500,000	806,400,000	659,400,000	96%	633,000,000	—	
86	福州金輝蘭林軒項目	福建	63,518.00	R, C, CPS	234,215.57	169,540.17	1,655	2060年7月13日(商業用途)、2090年7月13日(住宅用途)	2020年7月	2021年11月	2020年8月	—	2,650,400,000	2,011,100,000	3,755,500,000	2,470,500,000	96%	2,371,700,000	—	
87	福州雲步大連項目	福建	45,071.00	R, C, CPS	187,158.78	138,923.76	1,250	2059年5月25日(商業用途)、2089年5月25日(住宅用途)	2019年7月	2022年5月	2019年12月	119,488.62	962,300,000	387,900,000	1,114,000,000	691,500,000	96%	665,800,000	—	
88	福州江山雲著項目	福建	49,594.00	R, C, CPS	202,623.39	154,311.31	1,299	2088年10月15日(商業用途)、2088年10月15日(住宅用途)	2018年11月	2021年5月	2019年1月	177,512.85	1,256,000,000	1,127,600,000	1,906,700,000	1,648,400,000	37%	616,500,000	—	

物業 編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可出租/ 可出售 停車位 數量	規劃的 停車位 數量	土地用途權 到期日	開工日期	竣工日期	估計 竣工日期	估計/ 實際報告 開始日期	預售時 可出售 總建築面積 (平方米)	估計開發 成本總額 (人民幣元)	截至估值日期 已產生的 開發成本 (人民幣元)	總開發價值 (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	估值日期 實現 應佔的市值* (人民幣元)	實業團 應佔權益 (%)	估值日期 實現 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (獨立專業 認證的 物業而言)* (人民幣元)
89	福州龍潭雲著項目	福建	49,440.00	R. C. CPS	192,905.78	144,971.59	1,228	1,228	2038年10月27日(商業用 途)、2068年10月27日(住宅 用途)	2018年12月	2021年11月	2019年4月	2019年4月	162,151.15	995,600,000	895,000,000	1,400,500,000	1,222,100,000	1,173,200,000	96%	1,173,200,000	—
90	福州慶步書院項目	福建	53,168.00	R. C. CPS	175,279.76	129,802.39	1,156	1,156	2038年4月26日(商業用 途)、2068年4月26日(住宅 用途)	2018年3月	2020年12月	2018年6月	2018年6月	141,114.61	1,052,700,000	957,300,000	1,363,100,000	1,271,800,000	499,500,000	35%	499,500,000	—
91	福州慶步花園項目	福建	45,138.00	R. C. CPS	173,964.56	136,453.61	1,100	1,100	2060年3月18日(商業用 途)、2090年3月18日(住宅 用途)	2020年4月	2022年4月	2020年6月	2020年6月	97,958.72	813,600,000	330,500,000	1,185,000,000	403,100,000	197,400,000	49%	197,400,000	—
92	福州東方雲著項目	福建	16,330.00	R. CPS	54,305.00	39,619.50	337	337	2090年6月22日(住宅用途)	2020年7月	2022年9月	2020年9月	2020年9月	—	328,900,000	151,400,000	508,400,000	175,100,000	85,800,000	49%	85,800,000	—
93	泉州石獅金獅城項目的 部分	福建	—	R. C. CPS	531,340.23	286,422.85	2,758	2,758	2038年2月15日(商業及住 宅用途)	2019年11月	2022年2月	2019年12月	2019年12月	53,710.23	2,267,700,000	617,400,000	2,708,500,000	1,919,900,000	1,566,600,000	82%	1,566,600,000	—
94	佛山慶步大道項目的 部分	廣東	—	R. C. CPS	681,509.00	474,571.02	422	422	2037年4月16日(商業用 途)、2067年4月16日(住宅 用途)	2017年12月	2021年4月	2019年3月	2019年3月	22,653.67	925,500,000	804,800,000	1,046,000,000	936,700,000	899,200,000	96%	899,200,000	—
95	佛山嶺南雲著項目	廣東	17,164.72	R. C	98,943.41	58,889.92	872	872	2037年6月16日(商業用 途)、2067年6月16日(住宅 用途)	2018年4月	2021年6月	2020年4月	2020年4月	2,878.63	1,237,000,000	1,005,200,000	1,444,300,000	1,173,100,000	1,126,200,000	96%	1,126,200,000	—

物業編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可出租/ 可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	規劃的 停車位 數量	土地用途權 到期日	開工日期	竣工日期	估計 竣工日期	估計/ 實際銷售 開始日期	預計 可出售 總建築面積 (平方米)	估計開發 成本總額 (人民幣元)	截至估值日期 已產生的 開發成本 (人民幣元)	總開發價值 (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	估值日期 實現 應佔市值* (人民幣元)	實現 應佔權益 (%)	估值日期 實現 應佔市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (與上述總額 業權證的 物業面積)* (人民幣元)
96	惠州全輝風華軒項目	廣東	49,915.00	R.C. CPS	161,060.00	116,748.32	1,164	2038年5月31日及2060年5月28日(商業用途)、2088年5月31日及2090年5月28日(住宅用途)	2019年5月	2022年11月	2019年11月	2019年11月	41,892.53	1,026,700,000	738,300,000	1,422,400,000	961,400,000	96%	922,900,000	—	
97	惠州悅步公園項目	廣東	12,415.40	R.C	41,812.00	28,981.00	298	2039年10月21日(商業用途)、2089年10月21日(住宅用途)	2020年3月	2022年7月	2020年10月	—	292,400,000	95,500,000	373,200,000	220,700,000	96%	211,900,000	—		
98	重慶六雲雲軒項目	重慶	52,683.00	R.C. CPS	108,998.71	78,050.94	844	2069年10月20日(住宅用途)、2070年12月2日(住宅用途)	2020年1月	2021年11月	2020年3月	13,738.91	916,100,000	637,200,000	1,128,400,000	720,200,000	49%	355,600,000	—		
99	重慶江山雲軒項目的部分	重慶	—	R.C. CPS	176,743.78	125,607.18	1,316	2060年1月2日(商業用途)、2070年12月2日(住宅用途)	2020年5月	2021年12月	2020年6月	197.00	1,756,800,000	963,500,000	2,783,800,000	1,585,100,000	58%	913,000,000	—		
100	重慶中央路項目的部分	重慶	—	R.C. CPS	327,540.26	238,753.88	2,366	2057年6月30日(商業用途)、2067年6月30日(住宅用途)	2018年6月	2022年10月	2018年6月	133,589.12	2,741,500,000	2,268,400,000	3,478,200,000	3,058,800,000	96%	2,986,400,000	—		
101	重慶綦江府項目的部分	重慶	—	R.C	78,844.00	78,844.02	—	2041年4月24日(商業用途)、2051年4月24日(住宅用途)	2016年11月	2020年9月	2017年11月	78,844.02	623,800,000	579,900,000	1,215,500,000	1,210,600,000	96%	1,162,200,000	—		
102	重慶長江路項目	重慶	59,031.00	R.C. CPS	231,473.18	155,029.75	1,544	2041年4月24日(商業用途)、2051年4月24日(住宅用途)	2019年1月	2020年11月	2019年1月	114,833.70	1,598,600,000	979,300,000	3,049,500,000	2,283,500,000	96%	2,192,200,000	—		

物業 編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	規劃的 停車位 數量	土地使用權 到期日	開工日期	竣工日期	估計 開估日期	實際銷售 開始日期	估計/ 實際日期	預售時 可出售 總建築面積 (平方米)	估計開發 成本總額 (人民幣元)	截至估值日期 已產生的 開發成本 (人民幣元)	總開發價值 (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	實業團 應佔權益 (%)	於估值日期 實業團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
103	梁子湖山雲峯項目的部分	重慶	—	R.C. CPS	341,253.92	243,162.66	2,830	2038年12月31日(商業用 途)、2068年12月31日(住宅 用途)	2018年11月	2022年11月	2019年1月	2019年1月	91,528.56	1,375,900,000	819,000,000	1,762,400,000	1,054,300,000	48%	506,100,000	—	
104	武漢金銀城項目的部分	湖北	—	R.C	200,852.10	150,762.85	588	2035年9月25日(商業用 途)、2038年9月22日(住宅 用途)	2019年1月	2022年1月	2019年2月	2019年2月	56,712.08	967,700,000	437,800,000	968,300,000	471,500,000	96%	452,600,000	—	
105	武漢江越雲峯項目的部分	湖北	64,761.45	R.C	324,119.33	234,400.97	2,950	2038年12月3日(商業用 途)、2038年12月3日(住宅 用途)	2019年4月	2022年4月	2019年6月	2019年6月	114,019.53	3,333,400,000	3,186,400,000	3,967,900,000	3,790,100,000	38%	1,455,400,000	—	
106	武漢鐵步湖項目部分	湖北	—	R.C	135,543.10	73,621.40	2,099	2038年3月18日(住宅用途)	2018年6月	2020年9月	2018年6月	2018年6月	54,067.08	905,200,000	820,500,000	1,006,400,000	832,200,000	96%	798,900,000	—	
107	荊州楚雲峯項目	湖北	51,187.20	R.C	292,207.14	169,622.32	1,661	2038年9月14日(商業用 途)、2038年9月14日(住宅 用途)	2019年3月	2022年5月	2019年4月	2019年4月	64,809.30	1,131,300,000	786,600,000	1,410,500,000	898,800,000	96%	862,800,000	—	
108	長沙鴻禧雲峯項目二期	湖南	—	R.C	123,931.58	97,806.21	412	2045年3月17日(商業用 途)、2018年3月17日(住宅 用途)	2019年6月	2022年5月	2019年8月	2019年8月	73,158.91	751,900,000	562,800,000	891,900,000	720,200,000	96%	691,400,000	—	
109	長沙星語學府項目的部分	湖南	—	R	229,161.90	140,383.31	2,716	2039年10月17日(住宅用 途)	2020年5月	2022年7月	2020年5月	2020年5月	61,986.90	1,155,600,000	483,500,000	1,250,800,000	541,900,000	96%	520,200,000	—	
110	長沙星語雲峯項目	湖南	115,142.99	R.C	359,703.00	278,624.00	2,327	2030年2月18日(住宅用途)	2020年5月	2022年11月	2020年7月	2020年7月	814.41	2,231,800,000	1,189,100,000	2,863,000,000	1,399,400,000	96%	1,343,400,000	—	



物業編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (不包括停車位) (平方米)	規劃的 停車位 數量	土地用途權 到期日	開工日期	竣工日期	估計 竣工日期	估計/ 實際銷售 開始日期	預計 可出售 總建築面積 (平方米)	估計開發 成本總額 (人民幣元)	截至估值日期 已產生的 開發成本 (人民幣元)	總開發價值 (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	實業團 應佔權益 (%)	估值日期 實業團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對準無變常 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
111	長沙金輝麓麓花園項目的 部分	湖南	—	R.C	207,080.18	149,722.73	1,331	2087年1月3日和2088年 10月31日(住宅用途)	2018年4月	2021年12月	2018年6月	2018年6月	130,278.65	1,485,600,000	1,318,100,000	1,550,200,000	1,319,700,000	96%	1,265,900,000	—
112	眉山仁壽金輝麓步花園 項目	四川	41,112.33	R.C, CPS	121,757.93	89,874.60	895	2058年4月27日(商業用 途)、2088年4月27日(住宅 用途)	2018年6月	2021年6月	2018年8月	2018年8月	82,414.16	845,300,000	627,800,000	847,000,000	697,100,000	96%	669,200,000	—
113	合肥豐步學苑項目	安徽	100,288.92	R.C, CPS	271,047.00	218,777.84	1,785	2088年8月30日(住宅用途)	2018年12月	2021年11月	2018年12月	2018年12月	162,288.28	2,140,500,000	1,864,300,000	2,752,000,000	2,250,900,000	67%	1,512,600,000	—
114	合肥雲景花園項目	安徽	16,261.73	R.CPS	49,985.44	38,235.02	323	2087年10月7日(住宅用途)	2018年4月	2020年11月	2018年9月	2018年9月	28,436.68	763,300,000	730,000,000	782,800,000	744,300,000	96%	714,500,000	—
115	合肥新安花園項目	安徽	34,505.00	R.C, CPS	91,410.00	65,769.78	609	2089年7月16日(住宅用途)	2019年9月	2021年11月	2019年11月	2019年11月	44,495.30	748,400,000	565,400,000	860,200,000	620,700,000	96%	595,900,000	—
116	合肥新安雅苑項目	安徽	64,532.00	R.C, S, CPS	177,111.00	133,209.00	881	2089年7月16日(住宅用途)	2020年1月	2022年2月	2020年5月	2020年5月	18,295.04	1,401,300,000	1,017,400,000	1,893,100,000	1,308,000,000	96%	1,255,700,000	—
117	合肥西子花園項目的 部分	安徽	—	CPS	33,302.18	—	476	2087年4月13日(住宅用途)	2017年7月	2020年2月	2017年8月	2017年8月	2,211.23	34,560,000	34,060,000	142,300,000	55,000,000	22%	12,100,000	—
118	西安涇河小鎮項目的 部分	陝西	—	R.C	826,558.66	652,038.00	4,792	2046年12月29日(商業用 途)、2016年12月29日(住 宅用途)	2011年5月	2028年10月	2013年10月	2013年10月	183,276.55	4,068,900,000	1,828,900,000	5,423,000,000	2,591,700,000	96%	2,488,000,000	—
119	西安崇文府項目	陝西	46,649.00	R.C	116,238.87	81,493.17	993	2088年8月12日(住宅用途)	2019年1月	2021年5月	2019年4月	2019年4月	40,058.04	723,800,000	472,200,000	1,023,500,000	615,300,000	96%	590,700,000	—
120	西安高麗雲都項目	陝西	37,326.22	R.C, CPS	195,120.00	144,122.30	787	2057年7月25日(商業用 途)、2087年7月25日(住宅 用途)	2018年4月	2022年3月	2018年5月	2018年5月	149,335.76	1,484,900,000	1,168,900,000	2,277,200,000	1,749,900,000	96%	1,679,900,000	—

物業編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	總建築面積 (不包括 停車位)	可出租/ 可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	規劃的 停車位 數量	土地用途權 到期日	竣工日期	估計 竣工日期	估計/ 實際銷售 開始日期	預計 可出售 總建築面積 (平方米)	估計開發 成本總額 (人民幣元)	截至估值日期 已產生的 開發成本 (人民幣元)	總開發價值 (人民幣元)	現況下的市值 (人民幣元)	估值日期 實現 應佔的市值* (人民幣元)	實現 應佔權益 (%)	於估值日期 之參考市值 (與上述總額 業權證的 物業面言)† (人民幣元)
121	西安金輝長安雲棠項目	陝西	53,859.36	R. C. CPS	219,831.09	168,532.63	168,532.63	1,190	2019年7月7日(商業用途)、2088年7月7日(住宅用途)	2020年7月	2023年5月	2020年8月	—	2,189,900,000	913,000,000	2,869,000,000	1,114,200,000	1,069,600,000	96%	—
122	西安金輝優步花園項目的部分	陝西	—	R. C. CPS	817,787.77	529,266.65	529,266.65	667	2016年10月25日(商業用途)、2088年10月25日(住宅用途)	2017年5月	2020年10月	2017年11月	64,886.63	433,100,000	413,600,000	615,000,000	612,000,000	387,500,000	96%	—
123	西安金輝東方錦著項目	陝西	127,014.99	R. C. H. CPS	471,917.61	344,993.39	344,993.39	3,365	2018年10月29日(商業及酒店用途)、2088年11月29日(住宅用途)	2019年8月	2022年11月	2019年11月	157,307.00	4,525,500,000	2,297,400,000	5,898,200,000	2,934,100,000	2,816,700,000	96%	—
124	西安金輝世界城項目的部分	陝西	—	R. C. CPS	729,843.49	549,112.61	549,112.61	5,767	2011年8月28日及2015年8月31日(商業用途)、2081年8月28日(住宅用途)	2017年9月	2021年2月	2017年9月	531,466.67	7,641,400,000	5,482,600,000	9,851,900,000	6,277,800,000	6,026,700,000	96%	—
125	西安金輝世界城項目的部分	陝西	—	R. C. CPS	312,710.86	217,679.41	217,679.41	2,418	2015年8月31日(商業用途)、2081年8月31日(住宅用途)	2017年8月	2023年3月	2018年12月	143,830.87	2,622,700,000	1,450,000,000	3,704,100,000	2,081,800,000	1,985,500,000	96%	—
126	鄭州金輝濱河雲棠項目	河南	88,578.26	R. C	292,027.98	215,084.56	215,084.56	2,014	2018年8月11日(住宅用途)	2018年12月	2024年5月	2019年3月	52,338.49	3,367,700,000	2,643,800,000	3,725,700,000	2,645,700,000	2,539,900,000	96%	—
127	鄭州金輝優步花園項目	河南	48,549.10	R	167,248.51	123,892.54	123,892.54	1,124	2019年4月13日(住宅用途)	2019年6月	2023年2月	2019年8月	42,543.03	1,451,900,000	836,900,000	1,761,700,000	976,100,000	957,100,000	96%	—

物業編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可出租/ 可出售 總建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	規劃的 停車位 數量	土地用途 到期日	竣工日期	估計 竣工日期	估計/ 實際銷售 開始日期	預售時 可出售 總建築面積 (平方米)	估計開發 成本總額 (人民幣元)	截至估值日期 已產生的 開發成本 (人民幣元)	總開發價值 (人民幣元)	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (另述為適當 業權證的 物業而言) <sup>†</sup> (人民幣元)
128	杭州紫雲台公寓項目	浙江	68,263.00	R.C	299,144.97	141,204.68	2,161	2038年12月29日(公共服務 設施用途)、2088年12月29 日(住宅用途)	2018年4月	2020年10月	2020年12月	—	5,270,900,000	5,006,600,000	6,141,400,000	5,683,600,000	49%	2,782,700,000	—
129	重慶金科金輝美院項目 部分	重慶	—	R.C	98,291.91	95,569.68	—	2057年6月30日(商業用 途)、2060年6月30日(住宅 用途)	2018年8月	2021年1月	2018年12月	95,569.68	387,000,000	216,400,000	1,080,000,000	769,000,000	47%	361,400,000	—
130	重慶金科金輝轉翠山項目 部分	重慶	—	R.C/GPS	105,651.90	66,993.94	698	2057年3月17日(商業用 途)、2069年3月17日(住宅 用途)	2018年11月	2021年1月	2019年6月	102,105.95	727,600,000	655,900,000	758,900,000	740,100,000	47%	347,800,000	—

附註：

- 根據 貴集團所告知，該等總建築面積約為5,754,165.52平方米的物業的部分已預售予多個第三方，總代價為人民幣68,821,051,399元。該等物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該等物業市值的意見時，吾等已考慮有關部分的訂約價格。
- 第128號物業乃由 貴公司的聯營公司持有及第129及130號物業乃由 貴公司的合營企業持有。
- 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的有關物業權益的法律意見，該法律意見載有(其中包括)以下資料：
  - 貴集團合法及有效持有該等物業的相關土地使用權。 貴集團有權佔用、使用、轉讓、租賃、抵押和出售該等物業的土地使用權(惟須遵循相關抵押合同條款(如有))；
  - 貴集團已就當前開發進度取得所需的建築工程許可；及
  - 貴集團有權依法根據獲得的出售許可出售該等物業。

## 第五類 — 貴集團在中國持作未來開發的物業

物業 編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	土地使用權 到期日	估計開工日期	估計竣工日期	估計/ 實際預售 開始日期	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
131	蘇州太倉17號地塊項目	江蘇	35,504.40	C	74,114.67	2059年11月12日(商業用途)	2020年9月	2022年9月	2023年4月	36,100,000	96%	34,700,000	—
132	張家港濱河雲環花園項目	江蘇	41,940.85	R	98,488.00	2090年7月20日(住宅用途)	2020年9月	2022年7月	2020年12月	595,300,000	96%	571,500,000	—
133	石家莊履步尚府東區項目	河北	35,285.54	R, C	88,455.62	2089年7月8日(住宅用途)	2020年8月	2023年4月	2021年3月	444,700,000	96%	426,900,000	—
134	石家莊履步雅園項目的預留地塊	河北	—	R, C	78,558.11	2059年10月7日(商業用途)、2089年 10月7日(住宅用途)	2020年8月	2022年11月	2020年10月	139,500,000	77%	107,100,000	—
135	廊坊優步水岸花園項目的預留地塊	河北	—	R, C	173,905.47	2059年6月27日(商業用途)、2089年 6月27日(住宅用途)	2021年3月	2024年4月	2021年9月	843,600,000	96%	809,900,000	—
136	鹽城金輝城項目的預留地塊	江蘇	—	R, C	101,589.60	2081年11月8日(住宅用途)	2020年12月	2023年2月	2021年8月	200,000,000	96%	192,000,000	—
137	淮安金輝城市廣場項目的預留地塊	江蘇	—	R, C, O	311,227.17	2060年2月24日(商業用途)、2090年 2月24日(住宅用途)	2020年9月	2024年11月	2020年9月	279,000,000	58%	160,700,000	—
138	淮安四季金輝家園項目的預留地塊	江蘇	—	C	26,531.00	2051年5月16日(商業用途)、2081年 5月16日(住宅用途)	—	—	—	46,500,000	96%	44,600,000	—
139	淮安優步花園項目的預留地塊	江蘇	—	R, C	66,977.11	2060年4月8日(商業用途)、2090年4 月8日(住宅用途)	2020年9月	2023年8月	2020年10月	132,100,000	96%	126,800,000	—
140	連雲港雲庭水岸的預留地塊	江蘇	—	R	72,806.50	2090年6月18日(住宅用途)	2020年9月	2023年4月	2020年11月	191,800,000	96%	184,100,000	—
141	福州淮安項目的預留地塊	福建	—	R, CPS	81,216.70	2040年7月22日(商業用途)、2070年 7月22日(住宅及公共服務設施用途)	—	—	—	1,997,600,000	58%	1,150,600,000	—

物業 編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	土地使用權 到期日	估計開工日期	估計竣工日期	實際預售 開始日期	估計/ 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
142	泉州石獅金輝城項目的預留地塊	福建	—	R, C, CPS	447,289.86	2058年2月13日(商業及住宅用途)	2021年3月	2025年5月	2021年6月	966,500,000	82%	788,700,000	—
143	佛山雲翠花園項目	廣東	44,206.74	R, C	162,759.77	2060年7月20日(住宅用途)、2090年 7月20日(住宅用途)	2020年11月	2024年6月	2021年3月	1,205,800,000	96%	1,157,600,000	—
144	惠州高齡二期項目	廣東	67,841.00	R, C	325,596.00	2060年3月1日及2060年4月19日(商 業用途)、2090年3月1日及2090年 4月19日(住宅用途)	2020年11月	2023年11月	2021年5月	695,000,000	96%	667,200,000	—
145	重慶江山雲著項目的預留地塊	重慶	—	R, C, CPS	128,785.31	2060年1月2日(商業用途)、2070年 1月2日(住宅用途)	2020年9月	2023年6月	2021年6月	226,700,000	58%	130,600,000	—
146	重慶中央銘著項目的預留地塊	重慶	—	R	14,316.92	2057年6月30日(商業用途)、2067年 6月30日(住宅用途)	2020年9月	2022年8月	2021年6月	109,500,000	96%	105,100,000	—
147	重慶金輝城二期項目的預留地塊	重慶	—	R	1,705.44	2041年4月24日(商業用途)、2051年 4月24日(住宅用途)	2020年12月	2023年5月	2021年3月	36,500,000	96%	35,000,000	—
148	梁平湖山雲著項目的預留地塊	重慶	—	R, C, CPS	164,237.63	2058年12月31日(商業用途)、 2068年12月31日(住宅用途)	2021年10月	2024年6月	2022年1月	355,900,000	48%	170,800,000	—
149	武漢金輝城項目的預留地塊	湖北	—	R, C	493,265.11	2053年9月22日(商業用途)、2083年 9月22日(住宅用途)	—	—	—	435,800,000	96%	418,400,000	—
150	武漢江越雲著項目的預留地塊	湖北	63,518.99	R, C	326,677.10	2058年12月3日(商業用途)、2068年 12月3日(教育用途)、2088年12月 3日(住宅用途)	2020年10月	2023年12月	2020年11月	1,716,200,000	38%	659,000,000	—
151	武漢江山雲著項目	湖北	151,926.17	R, C	959,544.73	2059年7月2日(商業用途)、2089年 7月2日(住宅用途)	2020年12月	2025年1月	2021年6月	3,730,200,000	62%	2,327,600,000	—

物業 編號	物業名稱	省/市	估地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	土地使用權 到期日	估計/ 實際預售 開始日期	估計竣工日期	估計竣工日期	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
152	長沙星語學府項目的預留地塊	湖南	—	R, C	178,345.88	2089年10月17日(住宅用途)	2021年1月	2023年11月	2020年11月	524,500,000	96%	503,500,000	—
153	西安涇河小鎮項目的預留地塊	陝西	—	R, C	1,730,718.34	2046年12月29日(商業用途)、 2076年12月29日(住宅用途)	2021年12月	2028年10月	2021年10月	3,355,400,000	96%	3,221,200,000	—
154	西安金輝世界城D地塊項目的 預留地塊	陝西	—	C, O	485,219.39	2051年8月31日(商業用途)、2081年 8月31日(住宅用途)	2022年8月	2028年12月	2021年12月	1,021,100,000	96%	980,300,000	—

## 附註：

1. 吾等已獲提供由貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，即貴集團合法及有效持有物業的相關土地使用權。貴集團有權依法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押和出售該等物業的土地(惟須遵循相關抵押合同的條款(如有))。

## 第六類 — 貴集團在中國將訂約收購的物業

物業編號	物業名稱	省/市	佔地面積 (平方米)	用途	總規劃建築面積 (平方米)	估計開工日期	估計竣工日期	估計/實際 預售開始日期	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團應佔權益 (%)	於估值日期 貴集團 應佔的市值* (人民幣元)	於估值日期 之參考市值 (對並無適當 業權證的 物業而言)* (人民幣元)
155	寧波江越湖微項目	浙江	122,292.00	R	204,399.60	2022年9月	2022年5月	2020年10月	—	58%	—	1,103,500,000
156	紹興越雲著府項目	浙江	63,209.90	R	178,234.49	2020年10月	2023年5月	2021年1月	—	96%	—	1,525,600,000
157	無錫熙東銘築項目	江蘇	128,379.40	R	327,900.72	2020年9月	2023年5月	2022年12月	—	96%	—	3,792,000,000
158	淮安慶步東郡項目	江蘇	56,711.70	R, C	149,619.40	2020年11月	2024年8月	2021年2月	—	96%	—	308,900,000
159	福州中央銘著項目	福建	65,225.00	R, C	240,352.50	2020年11月	2022年12月	2021年3月	—	67%	—	1,025,900,000
160	佛山雲築花園項目	廣東	66,438.78	R, C	231,176.96	2021年4月	2023年11月	2021年8月	—	96%	—	1,616,400,000
161	重慶玫瑰雲璟項目	重慶	25,896.00	R, C, CPS	75,166.00	2020年10月	2022年3月	2020年12月	—	96%	—	652,400,000
162	重慶金輝彩雲湖項目	重慶	44,496.00	R	128,026.00	2020年10月	2022年5月	2021年1月	—	96%	—	1,030,800,000
163	西安慶步大道項目	陝西	189,256.48	R, C	812,326.38	2021年1月	2023年12月	2021年4月	—	96%	—	1,694,400,000

## 附註：

- 該等物業於估值日期尚未轉讓予 貴集團，因此，該等物業的業權尚未歸屬於 貴集團。故吾等並無賦予該類別物業任何商業價值。吾等已在假設該等物業已獲得業權證，可由 貴集團自由轉讓，並且在獲得業權證方面並無法律障礙和繁重成本的情況下評估了該等物業的參考市值，作參考用途。
- 估值日期後， 貴集團已獲得第156號至第158號物業的3份不動產權證。根據該等3份不動產權證，總佔地面積約248,301平方米的三幅地塊的土地使用權已授予 貴集團，作住宅及商業用途。
- 吾等已獲提供由 貴公司的中國法律顧問出具的法律意見，包括(其中包括)以下：
  - 該等物業(第156號至第158號物業除外)的國有建設用地土地使用權出讓合同屬合法有效；及
  - 貴集團合法及有效持有第156號至第158號物業的土地使用權。 貴集團有權合法佔用、使用、轉讓、租賃、抵押和出售第156號至158號物業的土地使用權。

## 項目概要

簡稱：

MCP-AV：項目裸地的市場可資比較價格(樓面地價)(人民幣/平方米)

MCP-R：住宅物業的市場可資比較價格(人民幣/平方米)

MCP-C：商業物業的市場可資比較價格(人民幣/平方米)

MCP-O：辦公物業的市場可資比較價格(人民幣/平方米)

MCP-CPS：停車位的市場可資比較價格(人民幣/車位)

Rent-C：商業物業的市場月租金(人民幣/平方米)

Rent-O：辦公物業的市場月租金(人民幣/平方米)

Rent-CPS：停車位的市場月租金(人民幣/車位)

CR：資本化率

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值(人民幣元)	於估值日期應佔的市值(人民幣元)	於估值日期之參考市值(對並無適當產權證的物業而言)(人民幣元)	估值參數
1	杭州久尚雲築項目	該項目位於杭州市餘杭區。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	浙江	45	3,438,600,000	3,301,100,000	—	MCP-AV：15,800-16,900 MCP-R：23,500-26,000
2	杭州紫雅雲邸項目	該項目位於杭州市西湖區。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	浙江	46	874,600,000	839,600,000	—	MCP-AV：18,300-18,900 MCP-R：22,000-29,500
3	寧波上河雲庭	該項目位於慈溪市白沙路街道以南。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	浙江	47	541,700,000	520,000,000	—	MCP-AV：9,500-10,500 MCP-R：16,000-19,000 MCP-C：22,000-27,000 MCP-CPS：10,500-13,000
4	寧波江樾潮啟	該項目位於慈溪市澁山街道。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，該物業為訂約收購的一幅地塊。	浙江	155	—	—	1,103,500,000	MCP-AV：7,200-7,800



項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應估的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
5	紹興悠步觀瀾苑項目	該項目位於紹興市越城區越東路以東、陶陽江以西，坐擁優質自然景觀資源。於估值日期，該中檔住宅項目正在建設。	浙江	48	1,548,000,000	1,486,100,000	—	MCP-AV : 7,500–8,100 MCP-R : 14,000–19,000 MCP-C : 23,000–27,000 MCP-CPS : 130,000–155,000
6	紹興鏡湖項目	該項目位於越城區靈芝路北側。該地區是新近開發的地區，公共設施正在完善。於估值日期，該物業正在開發。	浙江	49	1,328,800,000	1,275,600,000	—	MCP-AV : 10,100–11,700 MCP-R : 18,000–21,000 MCP-CPS : 180,000–200,000
7	紹興半島雲著府項目	該項目位於紹興市柯橋區柯岩街道紅旗縣。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	浙江	50	1,116,400,000	1,071,700,000	—	MCP-AV : 13,500–14,000 MCP-R : 24,000–26,500 MCP-CPS : 165,000–195,000
8	紹興環樾雲著府項目	該項目位於紹興市柯橋區柯岩街道紅旗縣。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，該物業為訂約收購的一幅地塊。	浙江	156	—	—	1,525,600,000	MCP-AV : 12,000–13,500
9	句容四季金輝觀嵐項目	該項目位於句容市仙林東路與黃滄路交匯處東南側。於估值日期，該項目正在建設，其計劃開發為一個集住宅、商業及酒店建築的綜合開發項目。	江蘇	51	989,300,000	949,700,000	—	MCP-AV : 6,300–6,900 MCP-R : 14,000–17,000 MCP-C : 17,000–20,500

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應佔的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
10	蘇州海上風華花園項目	該項目位於江蘇省太倉市緯七路與園林路交叉口。附近的交通網絡及公共設施正在進行進一步完善。這是一個住宅和商業項目。於估值日期，該項目持作出售。	江蘇	1	388,600,000	373,100,000	3,600,000	MCP-R : 10,000-12,000 MCP-C : 11,000-14,800 MCP-CPS : 44,000-55,000
11	蘇州悠步四季花園項目	該項目位於蘇州市虎丘區華圩路南側和西塘路東側。這是分兩期開發的住宅項目。於估值日期，該項目正在建設。	江蘇	52	1,080,400,000	1,037,200,000	—	MCP-AV : 9,900-11,500 MCP-R : 18,000-22,000
12	蘇州淺灣商業中心項目	該項目位於蘇州市虎丘區桑園路9號。附近的交通網絡及公共設施正在進行進一步完善。這是一個商業項目，停車場於2019年6月竣工。於估值日期，該項目的一部分已租賃予不同的租客，而項目的其餘部分則持作出售。	江蘇	2及28	375,600,000	360,600,000	25,700,000	MCP-C : 13,500-21,500
13	蘇州潤元名著雅苑項目	該項目位於西八路北側和元和路東側。附近的交通網絡及公共設施正在進行進一步完善。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	江蘇	53	1,826,000,000	1,227,100,000	—	MCP-AV : 18,000-22,900 MCP-R : 29,000-33,700
14	蘇州悠步江來項目	該項目位於太倉市國開區。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，該項目為一個建設中的住宅和商業項目。	江蘇	54	686,300,000	658,800,000	—	MCP-AV-R : 3,700-4,100 MCP-AV-C : 600-700 MCP-R : 13,000-15,000 MCP-C : 20,000-23,000 MCP-CPS : 90,000-120,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應佔的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
15	蘇州太倉17號地塊	該項目位於太倉市國開區。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。該項目包括一塊佔地面積約為35,504.40平方米的土地，將開發為商業綜合體。	江蘇	131	36,100,000	34,700,000	—	MCP-AV-C : 600-700
16	張家港濱河雲環花園項目	該項目位於張家港經濟開發區蔣乘路東側。該項目包括一幅地盤面積約41,940.85平方米的地塊，將開發成住宅項目。	江蘇	132	595,300,000	571,500,000	—	MCP-AV : 9,000-10,500
17	無錫熙東銘築項目	該項目位於無錫市錫東新城商務區錫山大道北側及和祥路東側。附近的交通網絡及公共設施正在進行進一步完善。於估值日期，該物業為一幅已訂約收購的地塊。	江蘇	157	—	—	3,792,000,000	MCP-AV : 15,000-17,500
18	揚州優步大道項目	該項目位於揚州市江都區長江東路南側和新都南路東側。附近的交通網絡及公共設施正在進行進一步完善。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	江蘇	55	1,524,300,000	1,463,300,000	—	MCP-AV : 4,900-5,500 MCP-R : 11,500-13,500 MCP-C : 15,000-20,000 MCP-CPS : 50,000-85,000
19	揚州怡翠花園項目	該項目位於揚州市文昌路與人民路交界處。附近的交通網絡及公共設施正在進行進一步完善。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	江蘇	56	1,024,700,000	327,900,000	—	MCP-AV : 5,000-5,800 MCP-R : 11,000-16,000 MCP-C : 12,000-21,000 MCP-CPS : 75,000-105,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應佔的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
20	鎮江優步 鑫苑項目	該項目位於鎮江市京口區四坪山路南側、至惠大道西側。附近的交通網絡及公共設施正在進行進一步完善。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	江蘇	57	1,227,100,000	1,178,000,000	—	MCP-AV : 5,000–5,600 MCP-R : 9,000–12,000 MCP-CPS : 40,000–54,000
21	鎮江芸都 尚院項目	該項目位於鎮江市京口區緯四路南側、經七路東側。附近的交通網絡及公共設施正在進行進一步完善。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	江蘇	58	805,500,000	773,300,000	—	MCP-AV : 4,700–5,500 MCP-R : 8,500–11,700 MCP-CPS : 40,000–54,000
22	上海金輝 天萃苑項目	該項目位於閔行區紅翠路東側。這是一個住宅項目，於2019年竣工。於估值日期，該項目的一部分持作出售，餘下部分則售罄。	上海	3	606,300,000	582,000,000	78,300,000	MCP-R : 65,000–75,000 MCP-CPS : 400,000–505,000
23	上海金港 商業廣場 項目	該項目位於上海市浦東新區環湖西三路西側。這是一個商業開發項目，於2014年竣工。於估值日期，該項目的一部分持作出售，剩下的部分則持作投資。	上海	4及29	414,100,000	397,500,000	50,000,000	MCP-C : 22,000–26,000 Rent-C : 30–60 CR : 5%
24	北京朝陽 口岸1號地 項目	該項目位於北京市朝陽區東四環路甲1號。這是一個高級倉儲項目，於估值日期，其正在建設。	北京	59	2,836,600,000	2,723,100,000	—	MCP-AV : 5,500–6,300 Rent-O : 160–185 CR : 5%

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值(人民幣元)	於估值日期應估的市值(人民幣元)	於估值日期之參考市值(對並無適當產權證的物業而言)(人民幣元)	估值參數
25	北京金輝大廈	北京金輝大廈位於北京朝陽區。這是一棟38層(加4層地下室)的寫字樓，於2016年竣工，及包括多個零售和辦公單位以及停車位。於估值日期，該物業由貴集團持作投資。	北京	30及40	5,092,600,000	4,888,900,000	—	Rent-O : 280-300 Rent-C : 365-456 Rent-CPS : 1,000-1,300 CR-O : 4.75% CR-C : 5.25% CR-CPS : 3%
26	天津學仕花園項目	該項目位於天津市寶坻區鉅華街與廣陽路交口。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	天津	60	1,258,300,000	1,208,000,000	—	MCP-AV : 6,200-6,900 MCP-R : 10,000-16,000 MCP-C : 15,000-22,000
27	天津雲栖花園項目	該項目位於天津市寶坻區廣陽路南側及雙站路西側。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	天津	61	465,900,000	447,300,000	—	MCP-AV : 6,000-6,500 MCP-R : 10,000-16,000 MCP-C : 16,000-20,000
28	天津雲輝花園項目	該項目位於天津市寶坻區新倉路與嘉禾街交口。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	天津	62	475,800,000	456,800,000	—	MCP-AV : 6,300-7,300 MCP-R : 10,000-15,000 MCP-C : 17,000-22,000
29	天津雲關花園項目	該項目位於天津市寶坻區望月路與迎薰街交口。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	天津	63	600,100,000	576,100,000	—	MCP-AV : 5,900-6,800 MCP-R : 10,000-14,000 MCP-C : 17,000-22,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應估的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
30	天津湖岸花園項目	該項目位於天津濱海新區。該項目緊鄰東麗湖風景區和渤龍湖公園，風景秀麗，環境優美。這是分四期開發的住宅項目。於估值日期，一期及二期已竣工並持作出售，三期及四期正在建設。	天津	5及64	1,102,400,000	1,058,300,000	18,600,000	MCP-AV : 2,700-3,300 MCP-R : 9,000-11,000 MCP-C : 13,000-18,000
31	天津雲萃花園項目	該項目位於天津市北辰區宏園路與翠濤道交口。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	天津	65	945,700,000	907,900,000	—	MCP-AV : 13,000-14,000 MCP-R : 18,000-24,500 MCP-C : 29,000-32,000
32	石家莊優步星辰項目	該項目位於石家莊市晨光路與城東街交匯處。於估值日期，這是正在建設的中檔住宅項目。	河北	66	485,400,000	466,000,000	—	MCP-AV : 5,000-5,600 MCP-R : 11,000-15,000 MCP-C : 16,000-18,000
33	石家莊金輝雲著項目	該項目位於石家莊市臨濟街西側和東關路北側。於估值日期，這是正在建設的頂級別墅項目。	河北	67	1,081,700,000	571,100,000	—	MCP-AV : 8,000-9,000 MCP-R : 16,000-18,000 MCP-CPS : 280,000-330,000
34	石家莊金輝優步小區(品園)項目	該項目位於石家莊市正定新區新城大道東側、百鋪街西側、華陽路北側、天甯路南側。這是一個中檔住宅發展項目，於估值日期持作出售。	河北	6	12,500,000	4,100,000	88,600,000	MCP-R : 12,500-14,500

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應估的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
35	石家莊優步尚府西區項目	該項目位於石家莊市正定新區金源路南側，107國道西側。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	河北	68	768,900,000	738,100,000	—	MCP-AV : 5,600–6,800 MCP-R : 12,000–15,000 MCP-C : 16,000–18,000
36	石家莊優步尚府東區項目	該項目位於石家莊市正定新區金源路南側，107國道西側。於估值日期，該項目為一幅裸地，日後將開發為住宅項目。	河北	133	444,700,000	426,900,000	—	MCP-AV : 5,600–6,800
37	石家莊開元府項目	該項目位於石家莊市正定新區衡山北路與王泉街東側。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	河北	69	911,600,000	875,100,000	—	MCP-AV : 8,000–9,200 MCP-R : 14,500–18,500
38	石家莊優步雅園項目	該項目位於石家莊市鹿泉區雙莊鎮。於估值日期，該物業部分正在建設，其餘部分為持作未來開發的裸地。	河北	70及134	385,700,000	296,200,000	—	MCP-AV : 2,500–3,200 MCP-R : 12,000–14,500 MCP-C : 16,000–18,000
39	廊坊優步水岸花園項目	該項目位於廊坊市南龍街南側和永興路東側。這是分兩期開發的中檔住宅項目。於估值日期，項目一期正在建設，項目二期為一幅裸地，持作未來開發。	河北	71及135	2,469,000,000	2,370,300,000	—	MCP-AV : 6,500–7,100 MCP-R : 12,000–14,000 MCP-C : 15,000–17,200

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應佔的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
40	瀋陽江山雲著項目	該項目位於瀋陽市渾南區新運河路80號。這是一個綜合體項目，包含別墅、高層住宅、零售建築及停車場，於估值日期，正在建設中。	遼寧	72	2,444,900,000	2,347,100,000	—	MCP-AV : 4,300–5,000 MCP-R : 10,600–14,400 MCP-C : 18,400–23,200
41	鹽城金輝城D地塊項目	該項目位於鹽城市。這是帶有商業單位的高層住宅項目，分兩期開發。於估值日期，該項目的一部分已竣工並持作出售、一部分正在建設，剩下的部分仍為持作未來開發的裸地。	江蘇	7及73及136	331,700,000	318,500,000	—	MCP-AV : 2,600–3,200 MCP-R : 9,500–12,000
42	鹽城金輝城優步花苑項目	該項目位於鹽城市鹽都區華瑞路東側。這是一個帶有商業單位的高層住宅項目。於估值日期，該項目正在建設中。	江蘇	74	308,700,000	296,400,000	—	MCP-AV : 2,400–2,900 MCP-R : 7,000–8,000 MCP-C : 12,000–14,500
43	淮安金輝城市廣場項目	該項目位於淮安市湘江路。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，該項目的一部分正在建設，剩下的部分為持作未來開發的裸地。	江蘇	75及137	348,100,000	200,500,000	—	MCP-AV : 1,100–1,400 MCP-R : 7,000–8,500 MAP-CPS : 55,000–70,000
44	淮安金輝城二期項目	該項目位於淮安市清河新區河畔路南側及果林街東側。這是一個中檔住宅開發項目，有6棟高層建築。於估值日期，第47棟已竣工並由貴集團佔用，該項目餘下部分正在建設。	江蘇	41及76	660,200,000	633,800,000	21,600,000	MCP-AV : 1,100–1,400 MCP-R : 5,500–6,500



項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值(人民幣元)	於估值日期應佔的市值(人民幣元)	於估值日期之參考市值(對並無適當產權證的物業而言)(人民幣元)	估值參數
45	淮安金輝城三期項目	該項目位於清江浦區河畔路11號。這是一個集別墅、高層建築和商業單位為一體的綜合體項目。於估值日期，該項目正在建設中。	江蘇	77	923,500,000	899,800,000	—	MCP-AV : 1,500–1,800 MCP-R : 6,000–12,000 MCP-C : 11,000–14,000 MCP-CPS : 50,000–60,000
46	淮安金輝天鵝灣項目	該項目位於淮安市承德北路東側及長江東路南側。這是一個集別墅、高層建築和商業單位為一體的綜合體項目。於估值日期，該項目一期已竣工並持作出售，二期正在建設。	江蘇	8及78	152,300,000	146,200,000	20,700,000	MCP-AV : 1,500–1,900 MCP-R : 6,000–7,500 MCP-C : 9,000–13,000
47	淮安四季金輝家園項目	該項目位於淮安市毓秀路西側及明遠路北側。這是一個中檔住宅項目。於估值日期，該項目的一部分已竣工及持作出售，另一部分正在建設，而餘下部分為持作未來開發的裸地。	江蘇	9及79及138	1,109,900,000	1,065,500,000	37,900,000	MCP-AV : 2,900–3,400 MCP-R : 6,000–7,000 MCP-C : 11,000–13,000
48	淮安優步花園項目	該項目位於淮安市淮陰區興商路東側、九江路南側。所在位置的交通網絡及公共設施正在進行進一步完善。於估值日期，該物業的一部分正在建設，而餘下部分為持作未來開發的裸地。	江蘇	80及139	211,700,000	203,200,000	—	MCP-AV : 2,100–2,400 MCP-R : 7,500–9,000 MCP-R : 17,000–19,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值(人民幣元)	於估值日期應佔的市值(人民幣元)	於估值日期之參考市值(對並無適當產權證的物業而言)(人民幣元)	估值參數
49	淮安優步東郡項目	該項目位於淮安市徐楊路北側、詠賢路東側。該地區交通網絡發達，公共設施完善。於估值日期，該項目為一幅已訂約收購的地塊。	江蘇	158	—	—	308,900,000	MCP-AV : 2,500–2,900
50	連雲港四季金輝觀嵐項目	該項目位於連雲港市海州區學院路東側、平祝路北側。這是中檔住宅項目，於估值日期正在建設。	江蘇	81	796,500,000	764,600,000	—	MCP-AV : 4,800–5,100 MCP-R : 10,000–14,000 MCP-C : 11,000–13,000 MCP-CPS : 80,000–120,000
51	連雲港四季金輝項目	該項目位於連雲港市海州區學院路東側、平祝路北側。於估值日期，該物業部分已竣工並持作出售，而其餘部分由貴集團佔用。	江蘇	10及42	139,000,000	133,400,000	215,800,000	MCP-C : 11,000–13,000 MCP-CPS : 80,000–100,000
52	連雲港雲庭水岸項目	該項目位於連雲港市經濟技術開發區環湖路東側。於估值日期，該物業的一部分正在建設，剩下的部分為持作未來開發的裸地。	江蘇	82及140	327,600,000	314,500,000	—	MCP-AV : 2,300–2,700 MCP-R : 19,000–21,000 MCP-CPS : 100,000–120,000
53	徐州信步蘭庭項目	該項目位於徐州市經濟技術開發區東三環路北側、白雲東路南側。計劃開發為帶有商業單位及停車位的中高端住宅項目。於估值日期，該物業正在建設。	江蘇	83	963,300,000	924,800,000	—	MCP-AV : 6,400–6,700 MCP-R : 15,000–18,000 MCP-C : 19,000–21,000 MCP-CPS : 75,000–90,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值(人民幣元)	於估值日期應佔的市值(人民幣元)	於估值日期之參考市值(對並無適當產權證的物業而言)(人民幣元)	估值參數
54	徐州優步水岸項目	該項目位於徐州市睢寧縣睢河街道永昌路10號。這是一個集別墅、高層建築和商業單位為一體的中檔住宅項目。於估值日期，該項目正在建設中。	江蘇	84	518,100,000	497,400,000	—	MCP-AV : 2,400–2,800 MCP-R : 6,500–9,500 MCP-C : 13,000–15,000
55	福州金輝優步花園項目	該項目位於福州市閩侯縣荆溪鎮荆溪大道東29號。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	福建	85	659,400,000	633,000,000	—	MCP-AV : 7,100–7,600 MCP-R : 15,000–18,000 MCP-C : 4,000–6,000 MCP-CPS : 120,000–140,000
56	福州金輝瀾林軒項目	該項目位於福州市倉山區。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	福建	86	2,470,500,000	2,371,700,000	—	MCP-AV : 11,000–13,400 MCP-R : 26,000–30,000 MCP-C : 25,000–31,000 MCP-CPS : 210,000–230,000
57	福州淮安項目	該項目位於福州市倉山區。該項目佔地4塊，總佔地面積約1,042,136平方米，將分4期開發成大型綜合開發項目，包括聯排別墅、高層住宅、零售設施和停車場。於估值日期，該項目部分已竣工且持作出售，而餘下部分則為持作未來開發的空地。	福建	11及141	5,965,700,000	3,436,200,000	—	MCP-AV : 10,500–12,000 MCP-R : 21,000–45,000 MCP-C : 19,000–22,000 MCP-CPS : 240,000–280,000
58	福州金輝大廈	福州金輝大廈位於福州市晉安區。它由4樓到18樓組成，於1999年竣工。於估值日期，該物業由 貴集團持作投資。	福建	31	245,300,000	235,500,000	—	MCP-C : 16,000–20,000 CR-C : 5.5%

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值(人民幣元)	於估值日期應估的市值(人民幣元)	於估值日期之參考市值(對並無適當產權證的物業而言)(人民幣元)	估值參數
59	福清優步大道項目	該項目位於福清市龍山區。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	福建	87	691,500,000	663,800,000	—	MCP-AV : 3,100–3,800 MCP-R : 10,000–12,500 MCP-C : 12,000–14,000 MCP-CPS : 110,000–140,000
60	福清江山雲著項目	該項目位於福清市清盛大道北側與福和路西側。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	福建	88	1,648,400,000	616,500,000	—	MCP-AV : 4,900–5,300 MCP-R : 13,000–16,000 MCP-C : 22,000–28,000 MCP-CPS : 180,000–220,000
61	福清觀瀾雲著項目	該項目位於福清市東大路北側及福通路西側。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	福建	89	1,222,100,000	1,173,200,000	—	MCP-AV : 3,200–3,600 MCP-R : 12,000–14,000 MCP-CPS : 150,000–165,000
62	福清優步書苑項目	該項目位於福清市融寬環路西側與永昌路北側。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	福建	90	1,271,800,000	439,500,000	—	MCP-AV : 4,000–4,800 MCP-R : 11,000–13,500 MCP-C : 16,000–21,000 MCP-CPS : 120,000–150,000
63	福清優步花園項目	該項目位於福清市龍山街道。該地區是新開發的區域，公共設施正在進行進一步完善。於估值日期，該物業正在建設。	福建	91	403,100,000	197,400,000	—	MCP-AV : 2,100–2,500 MCP-R : 13,000–16,500 MCP-C : 20,000–21,000 MCP-CPS : 140,000–160,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應佔的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
64	福清東方雲著項目	該項目位於福清市創業大道。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，這是正在建設的住宅項目。	福建	92	175,100,000	85,800,000	—	MCP-AV : 3,500–3,800 MCP-R : 13,000–14,500 MCP-CPS : 120,000–140,000
65	福清中央銘著項目	該項目位於福清市石竹街。於估值日期，該項目為一幅已訂約收購的地塊。	福建	159	—	—	1,025,900,000	MCP-AV : 4,500–5,800
66	泉州石獅金輝城項目	該項目位於石獅市金盛路東北側。將開發為帶住宅、商業單位、停車場及配套設施的住宅項目。於估值日期，該項目的一部分正在建設，餘下部分為空地，持作未來開發。	福建	93及 142	2,886,400,000	2,355,300,000	—	MCP-AV : 3,300–3,800 MCP-R : 7,900–8,500 MCP-C : 10,000–14,000 MCP-CPS : 110,000–130,000
67	佛山優步大道項目	該項目位於廣東省佛山市順德區北滘鎮水口村委會。該物業所在地區是一個開發良好的住宅區和商業區，有充足的公共設施和完善的交通網絡。於估值日期，這是一個住宅和商業項目，分三期開發。一期和二期部分已售出，餘下部分持作出售。三期目前正在建設。	廣東	12及94	1,556,200,000	1,493,900,000	—	MCP-AV : 11,000–12,400 MCP-R : 18,000–23,000 MCP-C : 30,000–35,000 MCP-CPS : 160,000–180,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應估的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
68	佛山嶺南雲著項目	該項目位於佛山市順德區大良街雲錦東片區。該地區是一個開發良好的住宅區和商業區，有充足的公共設施和完善的交通網絡。於估值日期，這是正在建設的住宅和商業項目。	廣東	95	1,173,100,000	1,126,200,000	—	MCP-AV : 13,500-14,900 MCP-R : 20,000-24,000 MCP-C : 29,000-35,000
69	佛山優步學府項目	該項目位於佛山市名富路北側富灣學校南側。該地區是一個開發良好的住宅區和商業區，有充足的公共設施和完善的交通網絡。於估值日期，該物業已於2020年竣工及持作出售。	廣東	13	429,200,000	206,000,000	40,000,000	MCP-R : 7,500-8,700
70	佛山雲環花園項目	該項目位於佛山市禪城區紫洞路東側、湖湧停車場北側。該項目包括一幅地盤面積約44,206.74平方米的地塊，將開發成住宅發展項目。	廣東	143	1,205,800,000	1,157,600,000	—	MCP-AV : 8,600-9,900
71	佛山雲築花園項目	該項目位於佛山市禪城區湖湧大道西側。該位置的交通網絡及公共設施正在進行進一步完善。於估值日期，該項目為一幅已訂約收購的地塊。	廣東	160	—	—	1,616,400,000	MCP-AV : 8,000-8,900

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值(人民幣元)	於估值日期應估的市值(人民幣元)	於估值日期之參考市值(對並無適當產權證的物業而言)(人民幣元)	估值參數
72	惠州東堤花園項目	該項目位於惠州市白雲一路。該地區是新近開發的住宅區，有部份公共設施。於估值日期，該項目為一個於2020年7月竣工的持作出售的住宅和商業開發項目。	廣東	14	846,500,000	812,600,000	8,800,000	MCP-R : 10,000–14,000 MCP-C : 15,000–17,000 MCP-CPS : 90,000–110,000
73	惠州金輝風雅軒項目	該項目位於惠州市迎賓路東側。該地區是新近開發的住宅區，有部分公共設施。該項目計劃開發為住宅和商業開發項目，於估值日期，正在建設。	廣東	96	961,400,000	922,900,000	—	MCP-AV : 3,000–3,600 MCP-R : 11,000–13,000 MCP-C : 15,000–17,000 MCP-CPS : 90,000–105,000
74	惠州悅步公館項目	該項目位於惠陽區高嶺村。該地區是新開發的住宅區，有部分公共設施。於估值日期，該物業正在建設。	廣東	97	220,700,000	211,900,000	—	MCP-AV : 3,300–3,700 MCP-R : 11,000–13,000 MCP-C : 15,000–17,000 MCP-CPS : 90,000–105,000
75	惠州高嶺二期項目	該項目位於惠州市西湖村。該物業計劃開發為住宅開發項目。於估值日期，該物業包括四幅地塊，持作未來開發。	廣東	144	695,000,000	667,200,000	—	MCP-AV : 3,000–3,600
76	重慶天宸雲著項目	該項目位於重慶市沙坪壩區。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，該物業正在建設。	重慶	98	720,200,000	352,600,000	—	MCP-AV : 7,100–7,400 MCP-R : 13,000–15,000 MCP-C : 19,000–21,000 MCP-CPS : 90,000–105,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應佔的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
77	重慶江山雲著項目	該項目位於重慶市江北區。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，該物業部分正在建設，而餘下部份則為持作未來開發。	重慶	99及145	1,811,800,000	1,043,600,000	—	MCP-AV : 10,900–12,300 MCP-R : 19,000–23,000 MCP-C : 21,000–23,000 MCP-CPS : 150,000–170,000
78	重慶中央銘著項目	該項目位於重慶渝北區中央公園南側。該地區是新近開發的地區，市政設施等公共設施仍在開發中。該項目計劃開發為高檔住宅項目。於估值日期，該物業部分持作出售，而餘下部分則為持作未來開發。	重慶	15及100及146	3,877,000,000	3,721,900,000	—	MCP-AV : 7,200–7,700 MCP-R : 11,000–14,000 MCP-C : 15,000–18,000 MCP-CPS : 120,000–140,000
79	重慶禦江府項目	該項目位於南岸區蘭湖路659號。這是一個住宅項目。於估值日期，該項目部分已竣工並持作出售，餘下部分正在建設。	重慶	16及101	2,048,800,000	1,966,900,000	—	MCP-AV-R : 7,500–7,900 MCP-AV-C : 5,500–5,900 MCP-R : 13,000–16,500 MCP-C : 22,000–25,000 MCP-CPS:140,000–180,000
80	重慶泊舍項目	該項目位於南岸區銅元局街道北側。這是一個高檔別墅項目。於估值日期，該物業已竣工並持作出售。	重慶	17	267,200,000	256,500,000	—	MCP-R : 16,000–20,000 MCP-C : 22,000–25,000 MCP-CPS:140,000–180,000
81	重慶長江銘著項目	該項目位於南岸區南濱路東側。該位置公共交通完善，附近亦有部分公共設施。於估值日期，該物業正在建設。	重慶	102	2,283,500,000	2,192,200,000	—	MCP-AV : 5,100–5,800 MCP-R : 18,000–21,000 MCP-C : 14,000–16,000 MCP-CPS:120,000–140,000



項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應估的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
82	重慶金輝城四期項目	該項目位於南岸區銅元局路北側。這是一個綜合體項目，包含別墅單位、住宅單位及商業街，於2016年竣工。於估值日期，該物業的一部分由貴集團持作投資，而餘下部分已竣工及持作出售。	重慶	18及32	766,700,000	736,000,000	—	MCP-R : 18,000–23,000 MCP-C : 19,000–22,000 MCP-CPS:140,000–180,000 Rent-C : 110–118 CR : 6%
83	重慶金輝城五期二標項目	該項目位於南岸區南通路東側。該項目擬開發為綜合體項目，包含住宅、辦公、商業單位及停車場。於估值日期，該項目的一部分由貴集團持作投資，而餘下部分仍為裸地，持作未來開發。	重慶	33及147	684,900,000	657,500,000	—	MCP-AV : 8,300–8,900
84	重慶金輝廣場	該項目位於重慶市南岸區楓林路13號。該項目由5棟建築組成，包括辦公、零售、停車場和附屬設施，於2015年竣工。於估值日期，該物業的一部分已租賃予多個租客用於商業及辦公用途；1棟的餘下部分(第25及26層)由貴集團佔用。	重慶	34及43	1,170,900,000	1,124,100,000	—	MCP-CPS:150,000–190,000 Rent-C : 185–555 Rent-O : 59–66 CR-C : 6% CR-O : 5.25%

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應估的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
85	梁平湖山雲著項目	該項目位於梁平區的中心地帶—重慶梁平雙桂湖國家濕地公園北側。該地區是新近開發的地區，公共設施仍在開發中。這是分兩期開發的中高檔住宅項目。於估值日期，一期的一部分正在建設，一期的餘下部分及二期為裸地。	重慶	103及148	1,410,200,000	676,900,000	—	MCP-AV : 2,100–2,500 MCP-R : 6,000–7,500 MCP-C : 14,000–16,000 MCP-CPS : 70,000–80,000
86	重慶玖瓏雲環項目	該項目位於重慶市九龍坡區。該地點是住宅及商業區，公共設施完善。於估值日期，該物業為已訂約收購的一幅地塊。	重慶	161	—	—	652,400,000	MCP-AV : 11,100–13,500
87	重慶金輝彩雲湖項目	該項目位於重慶市九龍坡區。該地點是住宅及商業區，公共設施完善。於估值日期，該物業為已訂約收購的一幅地塊。	重慶	162	—	—	1,030,800,000	MCP-AV : 11,000–12,500
88	武漢金輝城項目	該項目位於孝感市鳳溪路北側、鳳鳴路南側。該地區的公共設施正在發展中。將分四期開發為住宅項目。於估值日期，一、二和三期正在建設，四期為一幅地塊。	湖北	104及149	907,300,000	871,000,000	—	MCP-AV : 1,000–1,200 MCP-R : 6,200–6,900 MCP-C : 8,000–12,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應估的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
89	武漢江樾雲著項目	該項目位於武漢市東西湖區團結大道北側、臨空港大道東側。該地區公共設施充足。這是分兩期開發的中檔住宅項目。於估值日期，一期正在建設，二期為一幅地塊。	湖北	105及150	5,506,300,000	2,114,400,000	—	MCP-AV : 6,700–7,300 MCP-R : 14,000–17,000 MCP-C : 31,000–33,000
90	武漢江山雲著項目	該項目位於東西湖區林公港大道東側，金山大道北側。該地區公共交通便利，且附近有部分公共設施。於估值日期，該項目尚為持作未來開發的地塊。	湖北	151	3,730,200,000	2,327,600,000	—	MCP-AV : 5,500–6,100
91	武漢優步湖畔項目	該項目位於黃陂區橫店街道前進大道72號。項目緊鄰侯湖，盡享旖旎自然風光，湖景優美。於估值日期，該物業的一部分已竣工及持作出售而餘下部分仍在建設中。	湖北	19及106	1,881,800,000	1,806,500,000	—	MCP-AV : 5,500–6,000 MCP-R : 10,000–12,000 MCP-C : 19,000–23,000
92	荊州楚樾雲著項目	該項目位於荊州市沙市區。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，其為正在建設中的住宅項目。	湖北	107	898,800,000	862,800,000	—	MCP-AV : 2,900–3,300 MCP-R : 7,800–8,500 MCP-C : 13,000–15,500

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應估的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
93	長沙鴻濤翡翠灣項目	該項目位於長沙市開福區。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。這是分兩期開發的住宅項目。於估值日期，一期已竣工並持作出售及二期正在建設。	湖南	20及 108	736,500,000	707,000,000	6,400,000	MCP-AV : 2,000-2,500 MCP-R : 8,000-10,000 MCP-C : 25,000-30,000
94	長沙星語學府項目	該項目位於長沙市望城區。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。該項目擬開發成一個住宅綜合體。於估值日期，該項目的一部分正在建設中，剩餘部分為持作未來開發的裸地。	湖南	109及 152	1,066,400,000	1,023,700,000	—	MCP-AV : 2,600-2,900 MCP-R : 7,000-9,000
95	長沙星樾雲邸項目	該項目位於長沙市長沙縣。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。該項目擬開發成一個住宅項目，於估值日期，該物業正在建設中。	湖南	110	1,399,400,000	1,343,400,000	—	MCP-AV : 4,100-4,500 MCP-R : 9,000-12,000 MCP-C : 24,000-27,000
96	長沙金輝惟楚花園項目	該項目位於長沙市嶽麓區。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，該物業的一部分已竣工及持作出售，剩餘部分正在建設中。	湖南	21及 111	1,381,700,000	1,326,400,000	—	MCP-AV : 3,000-3,400 MCP-R : 10,000-14,000 MCP-C : 23,000-28,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應佔的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
97	眉山仁壽金輝優步花園項目	該項目位於眉山市仁壽縣東北部濕地公園東北側。該地區是新近開發的地區，公共設施正進一步完善。該項目擬開發成高檔住宅項目且於估值日期正在建設中。	四川	112	697,100,000	669,200,000	—	MCP-AV : 4,700-5,000 MCP-R : 8,700-9,500 MCP-C : 23,000-25,000 MCP-CPS : 70,000-90,000
98	合肥優步學府項目	該項目位於合肥市肥西縣上牌鎮瑞思路與廟道山路交匯處，擬開發成中檔住宅項目且於估值日期正在建設中。	安徽	113	2,250,900,000	1,512,600,000	—	MCP-AV : 7,000-7,900 MCP-R : 12,000-15,000 MCP-C : 20,000-24,000 MCP-CPS : 55,000-69,000
99	合肥雲景花園項目	該項目位於合肥市包河區前園路與大強路交匯處。該項目坐擁絕佳的湖畔景觀，擬開發成一個中檔住宅發展項目。於估值日期，該物業正在建設中。	安徽	114	744,300,000	714,500,000	—	MCP-AV : 15,000-17,700 MCP-R : 20,000-25,000 MCP-CPS : 95,000-110,000
100	合肥新安花園項目	該項目位於合肥市肥東縣撮鎮新安江路與阪塔路交匯處。該項目擬開發成住宅發展項目，於估值日期正在建設中。	安徽	115	620,700,000	595,900,000	—	MCP-AV : 7,600-8,000 MCP-R : 10,000-15,000 MCP-C : 25,000-32,000 MCP-CPS : 80,000-95,000
101	合肥新安雅苑項目	該項目位於合肥市肥東縣撮鎮大翠路與長臨路交匯處。該項目擬開發成住宅發展項目，於估值日期正在建設中。	安徽	116	1,308,000,000	1,255,700,000	—	MCP-AV : 7,900-8,100 MCP-R : 15,000-17,000 MCP-C : 24,000-28,000 MCP-CPS : 90,000-95,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應佔的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
102	合肥西子花園項目	該項目位於合肥市高新技術產業開發區望江西路與吉明山路交匯處。該項目擬開發成高端住宅發展項目。於估值日期，該物業的一部分已竣工及持作出售，餘下部分正在建設中。	安徽	22及117	117,500,000	25,900,000	—	MCP-CPS : 65,000-90,000
103	西安涇河小鎮項目	該項目位於西咸新區涇河新城南側，緊鄰涇河生態園，自然環境優越。該項目擬開發成高檔別墅住宅項目。於估值日期，該物業的一部分正在建設中，餘下部分為持作未來開發的裸地。	陝西	118及153	5,947,100,000	5,709,200,000	—	MCP-AV : 1,900-2,400 MCP-R : 7,500-12,000 MCP-C : 9,000-11,000
104	西安崇文府項目	該項目位於西咸新區涇河新城涇河立交橋東側、漢陽大道西段南側，緊鄰旅遊資源豐富的崇文塔風景區。於估值日期，該物業仍在建設中。	陝西	119	615,300,000	590,700,000	—	MCP-AV : 3,500-3,900 MCP-R : 8,500-10,000 MCP-C : 12,000-13,300
105	西安優步大道項目	該項目位於高陵區鹿苑大道東側。該地區是新開發的區域，公共設施正在進行進一步完善。於估值日期，該物業為一幅已訂約將收購的地塊。	陝西	163	—	—	1,694,400,000	MCP-AV : 2,200-2,500

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值(人民幣元)	於估值日期應佔的市值(人民幣元)	於估值日期之參考市值(對並無適當產權證的物業而言)(人民幣元)	估值參數
106	西安金輝世界城上東區項目	該項目位於曲江新區中心區公田三路1026號，緊鄰大雁塔和唐樂園風景區，盡享優美的自然風光。於估值日期，該物業已竣工及持作出售。	陝西	23	205,300,000	197,100,000	—	MCP-C : 23,800–28,500 MCP-CPS : 124,000–154,000
107	西安高新雲環項目	該項目位於蓮花區與西安高新技術產業開發區交界處，丈八北路西側，科技路北側。該項目擬開發成一個中檔住宅項目。於估值日期，該項目正在建設中。	陝西	120	1,749,900,000	1,679,900,000	—	MCP-AV-R : 3,100–3,900 MCP-AV-C : 2,100–2,800 MCP-R : 14,000–18,500 MCP-C : 15,000–18,000 MCP-CPS : 190,000–220,000
108	西安金輝長安雲築項目	該項目位於西安市長安區靖寧路南側、建才街北側。該地區是新近開發的地區，公共設施正在進一步完善。於估值日期，該物業正在建設中。	陝西	121	1,114,200,000	1,069,600,000	—	MCP-AV : 5,500–6,100 MCP-R : 15,000–18,500 MCP-C : 25,000–36,000 MCP-CPS : 130,000–160,000
109	西安金輝優步花園項目	該項目位於西安市漢城南路西側。該地區公共交通便利，附近也有一些公共設施。於估值日期，該物業正在建設中。	陝西	122	612,000,000	587,500,000	—	MCP-AV : 3,100–3,900 MCP-R : 8,600–9,800 MCP-C : 14,200–17,500 MCP-CPS : 130,000–155,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應估的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
110	西安金輝東方銘著項目	該項目位於西安市滄瀾生態區中心地帶，礦山路北側、北辰東路東側、廣運潭西路西側。該地區具有完善的公共設施。於估值日期，該物業正在建設中。	陝西	123	2,934,100,000	2,816,700,000	—	MCP-AV-R : 4,200–4,600 MCP-AV-C : 1,900–2,300 MCP-R : 15,000–20,800 MCP-C : 19,000–23,000 MCP-CPS : 120,000–150,000
111	西安金輝世界城項目	該項目位於曲江新區中心區域，南三環南側，芙蓉西路西側，距大雁塔、唐樂園風景區約3公里，交通網絡便利。這是分5個地塊開發的高檔住宅項目。於估值日期，該物業的一部分已竣工及持作出售，還有一部分由 貴集團持作投資，餘下部分正在建設中。	陝西	24及35 及124	7,455,700,000	7,157,500,000	—	MCP-AV-R : 6,300–6,700 MCP-AV-C : 3,000–3,500 MCP-R : 13,900–19,500 MCP-A : 16,200–16,700 MCP-C : 39,300–42,400 MCP-CPS : 139,000–200,000 Rent-C : 165–240 Rent-CPS : 450–550 CR-C : 5.5% CR-CPS : 3%
112	西安金輝世界城I/J地塊	該項目位於曲江新區中心區域，南三環南側，芙蓉西路西側，距大雁塔、唐樂園風景區約3公里，交通網絡便利。這是分2個地塊開發的綜合體項目。於估值日期，I地塊正在建設中，J地塊則為裸地。	陝西	125及 154	3,102,900,000	2,978,800,000	—	MCP-AV-R : 6,600–7,300 MCP-AV-C : 2,800–3,300 MCP-R : 14,500–17,000 MCP-C : 38,500–42,000 MCP-CPS : 157,000–195,000



項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值(人民幣元)	於估值日期應佔的市值(人民幣元)	於估值日期之參考市值(對並無適當產權證的物業而言)(人民幣元)	估值參數
113	西安金輝環球廣場項目	該項目位於曲江新區中心區域，南三環南側，芙蓉路西側，距大雁塔、唐樂園風景區約3公里，交通網絡便利。這是一個分兩期開發的綜合體項目。於估值日期，該物業的一部分已竣工及持作出售，一部分由 貴集團持作投資，餘下一部分由 貴集團佔用。	陝西	25及36及37及44	1,771,100,000	1,700,200,000	76,400,000	MCP-C : 33,000–42,500 MCP-O : 16,000–18,000 Rent-C : 185–230 Rent-CPS : 400–600 CR-C : 5.5% CR-O : 5.5% CR-CPS : 3%
114	西安金輝大廈(國際廣場)	西安金輝大廈(國際廣場)項目位於蓮湖區唐延路北段22號。這是一棟19層(加2層地下室)的綜合體建築，於2015年竣工，包括多個零售和辦公單位以及停車場。於估值日期，該物業由 貴集團持作投資。	陝西	38	477,400,000	458,300,000	5,900,000	Rent-O : 80–90 Rent-C : 98–175 MCP-CPS : 150,000–180,000 CR-O : 5.25% CR-C : 5.50%
115	西安創智大廈	創智大廈位於西安市蓮湖區。這是一棟20層(加2層地下室)的寫字樓，於2019年竣工，包括多個零售和辦公單位以及停車場。於估值日期，該物業由 貴集團持作投資。	陝西	39	174,700,000	167,700,000	1,700,000	Rent-O : 55–65 Rent-CPS : 400–600 CR-O : 5.25% CR-CPS : 3.5%
116	鄭州金輝濱河彩雲築項目	該項目位於經開區經南大道13號以南、經南大道14號以北、經開大道16號以東、經開大道17號以西。於估值日期，這是正在建設的中高檔住宅項目。	河南	126	2,645,700,000	2,539,900,000	—	MCP-AV : 8,900–9,300 MCP-R : 16,000–21,000 MCP-C : 22,000–26,000

項目編號	項目名稱	項目簡述	省/市	參考物業編號	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期應估的市值 (人民幣元)	於估值日期之參考市值 (對並無適當產權證的物業而言) (人民幣元)	估值參數
117	鄭州金輝優步花園項目	該項目位於鄭州市高新技術產業開發區蓮花街南側，川陽路西側。該項目將開發為中檔住宅小區。於估值日期，該項目仍在建設中。	河南	127	976,100,000	937,100,000	—	MCP-AV : 5,300–5,900 MCP-R : 13,000–16,000
118	杭州紫璋台公寓項目	該項目位於杭州市西湖區莊墩路西側、油車橋路北側、蓮池路東側和敦裕路南側。於估值日期，該住宅項目仍在建設中。	浙江	128	5,683,600,000	2,782,700,000	—	MCP-AV : 20,200–21,300 MCP-R : 25,000–28,600 MCP-C : 35,000–43,000
119	重慶金科金輝美院項目	該項目位於北碚區同康路北側。這是帶有別墅、住宅樓宇、商業單位及停車場的住宅項目。該項目的一部分已於2019年12月竣工並持作出售，於估值日期，餘下部分正在建設中。	重慶	26及 129	2,376,400,000	1,116,900,000	—	MCP-AV : 5,300–5,800 MCP-R : 10,000–14,000 MCP-C : 12,000–16,000 MCP-CPS : 70,000–82,000
120	重慶金科金輝博翠山項目	該項目位於北碚區同康路南側。這是帶有別墅、住宅樓宇、商業單位及停車場的住宅項目。該項目的一部分已於2019年竣工並持作出售，於估值日期，餘下部分正在建設中。	重慶	27及 130	937,800,000	440,700,000	—	MCP-AV : 5,100–5,500 MCP-R : 11,000–14,000 MCP-C : 19,000–23,000 MCP-CPS : 80,000–120,000

## 本公司組織章程概要

### 1 組織章程大綱

本公司於2020年10月5日有條件採納組織章程大綱，當中訂明(其中包括)本公司股東僅須承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制，且本公司應有全部權力及授權執行公司法或開曼群島任何其他法律並無禁止的任何宗旨。

組織章程大綱可於附錄六「備查文件」一節所載地址查閱。

### 2 組織章程細則

本公司於2020年10月5日有條件採納本公司組織章程細則，其中載有以下條文：

#### 2.1 股份類別

本公司的股本由普通股組成。於採納章程細則當日，本公司的股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的股份。

#### 2.2 董事

##### (a) 配發及發行股份的權力

在公司法及組織章程大綱及章程細則條文的規限下，本公司的未發行股份(不論為原股本部分或任何新增股本)須由董事處置，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士發售、配發股份或授出購股權或以其他方式處置股份。

在組織章程細則條文及本公司於股東大會可能作出的任何指示的規限下，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份所附任何特權的情況下，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價，向其認為適當的人士發行附有該等優先權、遞延權、資格權或其他特權或限制(無論有關股息、表決權、資本回報或其他方面)的任何股份。在公司法及任何股東獲賦予任何特權或任何類別股份所附任何特權的規限下，經特別決議案批准，任何股份的發行條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

##### (b) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則指明董事獲賦予的權力及授權外，董事會在不違反公司法及組織章程細則的條文及任何由本公司在股東大會不時制定

的規則(惟本公司在股東大會制定的規則，不得使董事在以前所進行而當未有該規則時原應有效的任何事項無效，且與上述條文或組織章程細則並無抵觸)的規限下，可行使或進行本公司可行使或進行或批准的一切權力及一切行動及事項，而該等權力及事項並非組織章程細則或公司法指明或規定須由本公司於股東大會上行使或進行者。

(c) 離職補償或付款

向任何董事或前任董事支付款項作為離職補償，或作為其退任的代價或有關的付款(並非合同規定董事有權收取的款項)必須事先獲得本公司於股東大會上批准。

(d) 給予董事的貸款

組織章程細則載有禁止給予董事或彼等各自緊密聯繫人貸款的條文，與《公司條例》的限制相同。

(e) 購買股份的財務資助

在一切適用法律的規限下，本公司可向本公司、其附屬公司或任何控股公司或該控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，以使彼等可買入本公司或任何有關附屬公司或控股公司的股份。此外，在一切適用法律的規限下，本公司可向受託人提供財務資助以購買本公司股份或任何有關附屬公司或控股公司的股份，由該受託人為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或任何有關控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)的利益持有該等股份。

(f) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中的權益

董事或候任董事不得因其職位而失去以賣方、買方或其他身份與本公司訂立合同的資格；任何有關合同或由本公司或以本公司的名義與董事為其股東或在其中有利益關係的任何人士、公司或合夥人簽訂的任何其他合同或作出的安排亦不得因此而無效；參加訂約或作為股東或有上述利益關係的任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立的受託關係而向本公司交代其因任何有關合同或安排所獲得的任何溢利，惟若該董事在該合同或安排中擁有重大權益，則該董事必須盡早於其可出席的董事會會議上申報利益的性質，特別申明或以一般通告申明，因通告內所列的事實，其應被視為於本公司可能訂立的特定說明的任何合同中擁有權益。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人(或倘上市規則規定，其他聯繫人)擁有任何重大利益關係的任何合同或安排或任何其他方案的任何董事決議案表決(或計入有關決議案的法定人數內)，即使其表決亦不可計入有關決議案的結果內(其亦不可計入有關決議案的法定人數內)，惟該項限制不適用於下列任何情況：

- (i) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為其利益借出款項或產生或承擔責任而向該董事或其任何緊密聯繫人提供任何抵押品或彌償保證；
  - (ii) 就董事或其任何緊密聯繫人本身為本公司或其任何附屬公司的債項或責任單獨或聯名作出全部或部分擔保或彌償保證或抵押品，而向第三方提供任何抵押品或彌償保證；
  - (iii) 有關發售本公司(或由本公司發售)或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其任何緊密聯繫人因參與發售的承銷或分承銷而有或將有利益關係的任何方案；
  - (iv) 有關本公司或其任何附屬公司僱員利益的任何建議或安排，包括：
    - (A) 採納、修改或執行董事或其任何緊密聯繫人可能有利益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；或
    - (B) 採納、修改或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何緊密聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別人士的任何該特權或利益；及
  - (v) 董事或其任何緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排。
- (g) 酬金

董事有權就其服務收取由董事或本公司於股東大會(視乎情況而定)不時釐定的酬金。除非釐定酬金的決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間

的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為擔任本公司任何受薪工作或職位的董事因擔任該等工作或職位而有權獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦有權報銷在執行董事職務時產生的所有合理支出(包括差旅費)，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返差旅費，或處理本公司業務或履行董事職務時所產生的其他費用。

任何董事應在本公司要求時提供任何特殊或額外服務，則董事可向其支付額外酬金。該額外酬金可以薪金、佣金或分享溢利或其他協定方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的額外報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任執行任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或以上全部或任何方式支付，並可包括由董事不時決定的其他福利(包括購股權及／或養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金為收款人作為董事原應收取酬金以外的酬金。

### (h) 退任、委任及免職

董事有權隨時及不時委任任何人士出任董事，以填補現有董事的臨時空缺或新增職位。以此方式委任的董事任期將於本公司下屆股東大會舉行時屆滿，屆時有資格於會上膺選連任，惟不會在釐定董事數目及須於該股東大會中輪值告退的董事時計算在內。

本公司可通過普通決議案將任何任期末屆滿之董事(包括董事總經理或其他執行董事)罷免，而不受組織章程細則或本公司與該董事之間任何協議所影響(惟此舉不影響該董事就因其遭終止董事委任或因遭終止董事委任而失去任何其他職位任命而提出之任何應付賠償申索或損害申索)。本公司可通過普通決議案委任其他人士以填補其職位。以此方式委任的任何董事的年期僅為其填補的董事倘若未被罷免的委任年期。

本公司亦可通過普通決議案選出任何人士為董事，以填補現有董事的臨時空缺或新增職位。任何未經董事推薦的人士均不符合資格於任何股東大會獲選為董事，除非發送該選舉的指定大會通告後一日起至大會舉行日期前不少於七日的最少七

日期間內，由有權出席大會並於會上表決的本公司股東（非該獲提名人士）以書面形式通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且提交該名獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參與選舉。

董事毋須持有股份以符合出任董事的資格，出任董事亦無任何特定年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 如董事以書面形式向本公司註冊辦事處或其於香港的主要營業地點提出辭職；
- (ii) 如任何管轄法院或主管官員因董事現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務而指令其離職及董事議決將其職位懸空；
- (iii) 如未告假而連續12個月缺席董事會議（除非已委任替任董事代其出席）且董事議決將其職位懸空；
- (iv) 如董事破產或獲發指令或停止支付或與其債權人全面和解；
- (v) 如法律或因組織章程細則任何條文規定停止或被禁止出任董事；
- (vi) 如當時在任董事（包括其本身）不少於四分之三（或倘若非整數，則以最接近的較低整數為準）的董事簽署書面通知將其罷免；或
- (vii) 如本公司股東根據組織章程細則以普通決議案將其罷免。

於本公司每屆股東周年大會上，三分之一的在任董事（或倘若董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一）須輪值退任，惟每名董事（包括獲指定任期的董事）須最少每三年輪值退任一次。退任董事的任期僅至其須輪值退任的大會結束為止，屆時有資格於會上膺選連任。本公司可於任何股東周年大會上選舉相同數目人士為董事以填補任何董事離職空缺。

(i) 借貸權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或保證支付任何款項，

及將本公司全部或任何部分現時及日後業務、物業及資產與未催繳股款按揭或押記。

### (j) 董事會議事程序

董事可在世界任何地點以其認為適當的方式舉行會議以開展業務、召開續會及以其他方式規管其會議及程序。任何會議上提出的問題須由大多數票通過。如出現同等票數，會議主席可投第二票或決定票。

## 2.3 更改章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或組織章程細則。

## 2.4 更改現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份，在公司法條文的規限下，除某類別股份的發行條款另有規定外，當時已發行任何類別股份所附有全部或任何權利，可經由不少於持有該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改或廢除。組織章程細則中關於股東大會的全部條文在加以必要的變通後，適用於該等另行召開的大會，惟任何該等另行召開的大會及其任何續會的法定人數須為於召開有關會議日期合共持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士(或其受委代表或正式授權代表)。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因設立或進一步發行與其享有同等權益的股份而視為被更改。

## 2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已發行，亦不論當時所有已發行股份是否已全數繳足，本公司可不時以普通決議案方式透過增設新股份而增加其股本，新股本數額由有關決議案規定，並將分為決議案所規定的股份面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將其所有或任何部分股本合併或分拆為面值大於現有股份的股份。在合併任何繳足股份並將其分拆為更大面值的股份時，董事可按其認為適宜的方式解決任何可能出現的困難，尤其是(在不影響前述的一般性原則下)合併股份的不同持有人間



如何決定將何種股份合併為每股合併股份，且倘若任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，所委任人士可將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項淨額(扣除有關出售費用)分派予原應獲得零碎合併股份的人士，或按彼等的權利及權益的比例分派，或為本公司利益而支付予本公司；

- (b) 在公司法條文的規限下，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份的數額削減股本；及
- (c) 在公司法條文的規限下，將全部或任何部分股份拆細為少於組織章程大綱所規定數額的股份，且有關拆細任何股份的決議案可決定拆細股份持有人間，一股或多股股份可較其他股份有任何優先權或其他特權，或有遞延權或限制，而任何該等優先權或其他特權、遞延權或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可按公司法授權的任何方式及其中規定的任何條件，以特別決議案削減其股本或任何資本贖回儲備。

### 2.6 特別決議案 一須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞具有公司法賦予的定義，指須由有權表決的本公司股東在股東大會上親自或(若為公司)由其正式授權代表或受委代表(若允許受委代表)以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已妥為發出，亦包括由有權在本公司股東大會上表決的全部本公司股東以一份或多份而每份由一名或多名股東簽署的文書以書面形式批准的特別決議案，而如此採納的特別決議案的生效日期即為該份文書或該等文書最後一份(如多於一份)的簽立日期。

相反，組織章程細則界定「普通決議案」一詞指須由本公司的有權表決股東在根據組織章程細則舉行的股東大會親自或(若為公司)由其正式授權代表或受委代表(若允許受委代表)以簡單多數票通過的決議案，亦包括所有上述本公司全體股東以書面形式批准的普通決議案。

### 2.7 表決權

在任何一類或多類股份當時附帶的任何投票特別權利、特權或限制的規限下，在任何以投票方式表決的股東大會上，每名親自出席(或如屬法團股東，則為其正式授權代表)或委派受委代表出席的股東可就以其名義登記於本公司股東名冊的每股股份投一票。

根據上市規則，凡任何股東須就任何特定決議案放棄表決或僅限於投贊成或反對票，任何違反有關規定或限制的股東表決或代表有關股東表決，將不能被計入表決結果內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一位該等人士均可親身或由受委代表就該等股份在任何大會上表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘若超過一名聯名持有人親自或由受委代表在任何大會上表決，則僅該等出席人士中最優先或較優先者(視乎情況而定)方有權就有關聯名股份表決。就此而言，優先次序應參照名冊內有關聯名股份的聯名持有人排名次序決定。

為任何管轄法院或主管官員頒令指其現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務的本公司股東，可由在此情況下獲授權的任何人士代其表決，該人士亦可委派受委代表表決。

除於組織章程細則明文規定或董事另有決定外，正式登記為本公司股東及已就其股份支付當時應付本公司的所有款項的股東以外人士一概不得在任何股東大會上親自或由受委代表(惟可作本公司另一股東的受委代表)出席或表決或計入法定人數內。

於任何股東大會上提呈大會表決的決議案須以投票方式表決，惟大會主席可准許就純粹與上市規則所規定的程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決則除外。

倘一家獲認可結算所(或其代名人)為本公司股東，結算所可授權其認為適當人士作為受委代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘若超過一名人士獲授權，則授權文件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有權行使其代表的獲認可結算所(或其代名人)猶如為持有該授權文件所註明股份數目及類別的本公司個別股東而可行使的同等權利及權力，包括在准許舉手表決的情況下以舉手方式行使的個人表決權。

### 2.8 股東周年大會及股東特別大會

本公司須於舉行上屆股東周年大會後不超過15個月的期間內(或聯交所可能批准的更長期間)每年舉行一次股東大會作為其股東周年大會。召開股東周年大會的通告中須指明其為股東周年大會。

董事會可在任何其認為適當的時候召開股東特別大會。股東大會亦可應任何一名或以上股東的書面要求而召開，惟該等請求人於送達要求之日須合共持有相當於本公司附

帶於本公司股東大會表決權的不少於十分之一繳足股本的股份。書面要求須送達本公司於香港的主要辦事處(或倘本公司不再設置上述主要辦事處,則為本公司註冊辦事處),當中列明大會的主要商議事項並由請求人簽署。倘董事並未於提交要求當日起計21日內正式召開將於額外21日內舉行之會議,要求者本身或當中代表彼等所享有全部投票權過半數之任何人士,可按相同方式(盡可能接近董事可召開會議之方式)召開股東大會,前提為如此召開之任何會議不得在提交要求當日起計三個月屆滿後舉行,而所有因董事未能履行要求而令要求者產生之合理費用須由本公司向請求人作出補償。

### 2.9 賬目及核數

根據公司法,董事應安排保存足以真實及公平反映本公司事務狀況及顯示和解釋其交易及其他事項所需的會計賬簿。

董事可不時決定是否並且在何種情況或法規下,以及至何種程度及時間、地點公開本公司賬目及賬簿或其一,供本公司股東(本公司行政人員除外)查閱。除公司法或任何其他有關法律或法規賦予權利或獲董事授權或本公司在股東大會上批准外,任何股東無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件。

董事須從首屆股東周年大會起安排編製該期間的損益賬(若為首份賬目則自本公司註冊成立日期起之期間,及在任何其他情況下,自上一份賬目起之期間)連同截至損益賬編製日期的資產負債表及董事就本公司損益賬涵蓋期間的利潤或虧損及本公司於該期間末的業務狀況的報告、核數師就該賬目編製的報告及法律可能規定的其他報告及賬目,在每屆股東周年大會向本公司股東呈報。將於股東周年大會向本公司股東呈報的文件須於該大會召開日期前不少於21日以組織章程細則所規定本公司送交通告的方式送交本公司各股東及本公司各債權證持有人,惟本公司毋須將該等文件交予本公司不知悉地址的任何人士或超過一位聯名股份或債權證持有人。

### 2.10 核數師

本公司須在每屆股東周年大會上委任本公司一名或多名核數師,任期至下屆股東周年大會為止。於核數師任期到期前罷免核數師須獲股東於股東大會上通過普通決議批准。

核數師酬金須由本公司於委任彼等的股東周年大會上釐定，惟本公司可在股東大會上授權董事釐定任何特定年度的有關酬金。

### 2.11 會議通告及議程

股東周年大會須以不少於21日的書面通告召開，任何其他股東特別大會須以不少於14日的書面通告召開。通知期不包括送達日期或視為送達日期及所通知日期，而通告須列明會議時間、地點及議程以及將於會議上審議的決議案及有關事項的一般性質詳情。召開股東周年大會的通告須指明該會議為股東周年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈特別決議案。各股東大會通告須交予核數師及所有本公司股東（惟按照組織章程細則條文或所持有股份的發行條款規定無權獲本公司送交該等通告者除外）。

儘管本公司會議的開會通知期可能少於上述所規定者，在下列情況獲得下列人士同意時，有關會議則視為已正式召開：

- (a) 倘召開股東周年大會，則全體有權出席及表決的本公司股東或其受委代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則由有權出席及投票的大多數股東（合共持有的股份以面值計不少於具有該項權利的股份的95%）。

倘於寄發股東大會通知後但於大會舉行前，或於股東大會休會後但於續會舉行前（不論是否須發出續會通知），董事基於任何理由全權酌情認為，在股東大會通知指定日期或時間或地點舉行股東大會並不可行或不合理，則可將大會押後至另一日期、時間及地點舉行。

董事亦有權在召開股東大會的每一份通知中規定，倘股東大會當天任何時間發出風暴警告或黑色暴雨警告（除非有關警告在董事可能於相關通知中指明之股東大會前最短時間內撤銷），大會須押後至較遲日期重新召開，而毋須另行通知。當股東大會押後時，本公司須盡力在切實可行範圍內盡快於本公司網站發出及於聯交所網站上刊發該押後通知（惟未能發出或刊發該通知不會影響該大會的自動押後）。

倘股東大會押後：

- (a) 董事須釐定重新召開大會之日期、時間及地點，並發出最少7個淨日數的重新召開大會之通知，且相關通知須指明押後大會重新召開之日期、時間及地點，以及委

任書在重新召開大會上被視作有效的提交日期及時間(惟就原會議提交之任何委任書在重新召開大會上仍繼續有效，除非經新委任書撤銷或替換)；及

- (b) 倘重新召開大會有待處理之事務與提呈本公司股東原會議之通告列載者相同，則毋須通知在重新召開大會上處理之事務，亦毋須再次傳閱任何隨附文件。

### 2.12 股份轉讓

股份轉讓可藉一般通用格式的轉讓文據或董事可能批准的其他格式進行，但必須符合聯交所指定的標準轉讓格式。

轉讓文據須由轉讓人及(除非董事另有決定)承讓人雙方或其代表簽署。在股份承讓人登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份持有人。本公司須保留所有轉讓文據。

董事可拒絕登記任何未全數繳足股份或本公司有留置權股份的任何轉讓。董事亦可拒絕登記任何股份的任何轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據連同有關的股票(於轉讓登記後即予註銷)及董事合理要求的其他可證明轉讓人有權進行轉讓的文件送交本公司登記；
- (b) 轉讓文據僅涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥當蓋上印鑒(如須蓋印鑒者)；
- (d) 如將股份轉讓予聯名持有人，聯名股份持有人不超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及
- (f) 就此向本公司支付不超出聯交所不時釐定的最高應支付費用(或董事不時要求的較低數額)。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，則須在向本公司提出有關轉讓日期後兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

轉讓登記通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據上市規則按本公司按組織章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知(或如供股則為6個營業日通知)，可暫停辦理且本公司股東名冊可於董事不時決定的期間及時間內關閉，惟在任何年度內，停止辦理轉讓登記及關閉本公司股東名冊的期間不得超過30日(或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日)。

### 2.13 本公司購回本身股份的權力

本公司獲公司法及組織章程細則授權可在若干限制的規限下購回其本身股份，董事須按股東於股東大會決定的方式並在聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定的規限下，方可代本公司行使該項權力。已購回的股份將視為於購回時註銷。

### 2.14 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的條文。

### 2.15 股息及其他分派方式

在公司法及組織章程細則的規限下，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣派發股息，惟股息不得超過董事建議的款額。所有宣派或派發的股息僅可來自本公司合法可供分派的溢利及儲備(包括股份溢價)。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，所有股息(就派發股息整個期間的未繳足股份而言)須按派發股息任何期間的實繳股款比例分配及派付。惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事可不時向本公司股東派付董事認為就本公司溢利而言屬合理的中期股息。倘董事認為可供分派溢利可作出股息分派時，其亦可每半年或以董事選擇其他期間以固定比率派付股息。

董事可保留就對本公司有留置權股份所應支付的任何股息或其他應付款項，用作抵償有關該留置權的債務、負債或承擔。董事亦可扣減應付予本公司任何股東的股息或其他應付款項，扣減款額乃為有關股東當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付款項的總額(如有)。

本公司毋須承擔股息的利息。

當董事或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：  
(a)配發入賬列為繳足股款的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足股款的股份以代替董事們認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。本公司在董事建議下亦可通過普通決議案，就本公司任何一項特定股息議決(儘管有上述情況)指定該股息可透過配發入賬列為繳足股款的股份悉數支付股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的權利。

任何股息、利息或其他應付股份持有人的現金可以支票或股息單的方式寄往有權收取的本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則寄往本公司股東名冊有關聯名股份排名最前股東的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的地址。所有支票或股息單應以只付予抬頭人方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名最前者，郵誤風險由彼等自行承擔。而當付款銀行支付該等任何支票或股息單後，即表示本公司已經就該等支票或股息單代表的股息及／或紅利付款，不論其後該等支票或股息單被盜或其中的任何加簽似為偽造。倘若股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，本公司可能停止郵寄該等股息支票及股息單。惟倘若該等股息支票或股息單因無法投遞而退回，本公司有權行使其權力於首次郵寄後即停止寄出該等股息支票或股息單。兩位或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

任何於宣派股息日期起計六年後仍未領取的股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事可規定以分派任何種類的指定資產(尤其是任何其他公司的繳足股份、債券或可認購證券的認股證)的方式代替全部或部分股息，而當有關分派出現任何困難時，董事須以其認為適當的方式解決，尤其可不理會零碎配額，將零碎股份調高或調低或規定零碎股份須累算撥歸本公司利益，亦可為分派而釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事們認為適當的情況下將該等指定資產交予信託人。

### 2.16 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上表決的本公司股東均有權委任另一人(須為個人)為其受委代表，代其出席會議及表決，而該名獲委任的受委代表在會議上享有如該名股東的同等發言權。受委代表毋須為本公司股東。

受委代表文據須為通用格式或董事不時批准的其他格式，惟須讓股東可指示其受委代表表決贊成或反對(或如無作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決)會上將提呈與委任表格有關的各項決議案。受委代表文據被視為授權受委代表在認為合宜時對會議提呈的決議案任何修改進行表決。除受委代表文據另有規定外，只要大會原定於有關日期後12個月內舉行，該受委代表文據於有關會議的續會仍然有效。

受委代表文據須以書面方式由委任人或其書面授權的授權人簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印章或經由高級職員、授權人或其他獲授權的人士簽署。

受委代表文據及(如董事要求)已簽署的授權書或其他授權文據(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件，須於不遲於有關受委代表文據所列人士可表決的會議或續會指定舉行時間48小時前，交往本公司的註冊辦事處(或召開會議或續會的通告或隨附的任何文據內所指明的其他地點)。如在會議或續會舉行日期後進行投票，則須於進行投票日期前不少於48小時送達，否則受委代表文據會被視作無效。受委代表文據在簽署日期起計12個月屆滿後失效。送交受委代表文據後，本公司股東仍可親自出席有關會議或投票安排並進行表決，在此情況下，有關受委代表文據被視作撤回。

### 2.17 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付而依據配發條件並無指定付款期的款項(不論為股份面值或溢價或其他形式)，而本公司各股東須於指定時間及地點(惟須發出最少14日的通知，註明付款的時間及地點以及付款對象)向有關人士支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可一筆過或分期支付，且於董事授權作出催繳的決議案通過當時即被視為已



作出催繳。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有被催繳的股款及分期股款或其他有關款項。

倘股份的催繳股款在指定付款日期或該日以前尚未繳付，則欠款人士須按董事釐定的利率(不超過年息率15%)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，惟董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該等股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計及可能累計至實際付款日期的利息。

該通知須指明通知規定付款當日或以前的另一付款日期(不少於發出該通知後14日)及付款地點，並表明若仍未能指定時間或以前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份將被沒收。

若股東不按照有關通知的要求辦理，則所發出通知有關的任何股份於其後在未支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司資產，可以重新配發、出售或以其他方式處置。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份的本公司股東，而儘管已被沒收股份，惟仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事酌情規定)由沒收當日至付款日期止期間以董事可能決定的不超過年息率15%計算的利息。董事可要求付款，而無須就所沒收股份於沒收日期的價值作出扣減。

### 2.18 查閱股東名冊

本公司須設置股東名冊，於所有時間顯示本公司當時的股東及彼等各自持有的股份。股東名冊通過在聯交所網站以發佈廣告的方式或根據上市規則按本公司按章程細則規定的電子方式送達通知的電子通信方式或於報章以發佈廣告的方式發出10個營業日通知(或如配股則為6個營業日通知)，可於董事一般或就任何類別股份不時決定的時間及期間內關閉。惟股東名冊關閉的期間在任何年度內不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度內均不得超過60日。

在香港設置的任何股東名冊須於一般辦公時間內(惟董事可作出合理的限制)免費供本公司任何股東查閱，而任何其他人士在每次查閱時均須繳交由董事根據上市規則不時許可的最高金額而可能釐定的費用。

### 2.19 會議及另行召開的各類別股東大會的法定人數

任何股東大會在處理事務時如無法定人數出席，則概不可處理任何事宜，惟即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，因委任、指派或選舉主席並不被視為會議議程的部分。

兩位親自出席的本公司股東或其受委代表為會議的法定人數，惟倘若本公司只有一位股東，則法定人數為親自出席的一名股東或其受委代表。

就組織章程細則的規定而言，本身為公司的本公司股東如派出經該公司董事或其他管理機構通過決議案委任或獲授權書委任的正式獲授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親自出席。

本公司另行召開的類別股東大會的法定人數乃於上文第2.4段作出規定。

### 2.20 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權力

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使權利的條文。

### 2.21 清盤程序

倘若本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時各自所持股份的已繳或應繳股本比例分擔虧損。倘清盤中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，則超過部分可按股東於開始清盤時各自所持股份的已繳股本的比例向本公司股東分派。上文所述並無損害根據特別條款及條件發行的股份持有人的權利。

倘若本公司清盤，清盤人可在獲得本公司特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資

產是否包含同一類財產。就此目的而言，清盤人可為前述分派的任何財產釐定其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將全部或任何部分資產交予清盤人在獲得同樣批准及在公司法的規限下認為適當的受託人（為本公司股東利益而設立的信託），惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

### 2.22 無法聯絡的股東

倘若出現下列情況，則本公司有權出售本公司股東的任何股份或因身故、破產或法定原因而轉移予他人的股份：(a)向該等股份持有人發出有關任何應付現金款項的所有支票或股息單（總數不少於三張）在12年內仍未兌現；(b)本公司在上述期間或下文(d)所述的三個月期間屆滿前，並無接獲任何有關該股東所在地點或存在的消息；(c)在12年期間，至少應已就有關股份派發三次股息，而於該期間內該股東並無領取股息；及(d)待12年期限屆滿時，本公司透過在報章刊發廣告或以本公司可送達通告的方法以組織章程細則所規定的電子方式發出電子通訊（惟須遵守上市規則）表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三個月期間已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份。任何出售的所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該所得款項淨額後，即欠負該名前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

## 開曼群島公司法及稅務概要

### 1 緒言

公司法在很大程度上根據舊有英國公司法的原則訂立，惟公司法與現時的英國公司法已有相當大的差異。下文乃公司法若干條文的概要，惟此概要並不包括所有適用的限制及例外情況，或並非總覽公司法及稅項的所有事項（該等事項與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區同類條文可能有所不同）。

### 2 註冊成立

本公司於2019年10月17日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處遞交年度報表及支付按其法定股本金額計算的費用。

### 3 股本

公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述各種股份。

公司法規定，倘若公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相等於該等股份的溢價總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。根據公司的選擇，該公司根據作為收購或註銷任何另一家公司股份的代價的任何安排而配發及以溢價發行的股份溢價，可不按上述規定處理。公司法規定，公司可根據組織章程大綱及章程細則的規定(如有)，按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

- (a) 向股東支付分派或股息；
- (b) 繳足擬發行予股東作為繳足股款紅股的公司未發行股份；
- (c) 贖回及購回股份(惟須符合公司法第37條的規定)；
- (d) 撤銷公司的籌辦費用；
- (e) 撤銷發行公司任何股份或債權證的已付開支、佣金或折讓；及
- (f) 作為贖回或購買公司任何股份或債權證的應付溢價。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非在緊隨建議的分派或股息支付日期後，該公司有能力償還在日常業務過程中到期的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院認可的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司(如其組織章程細則許可)可透過特別決議案以任何方式削減其股本。

在公司法詳細條文的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司(如其組織章程細則許可)可以發行由公司或股東可選擇予以贖回或有責任贖回的股份。此外，該公司(如其組織章程細則許可)可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。該購回方式須獲組織章程細則授權或經公司通過普通決議案授權。組織章程細則可規定該購回方式由公司董事釐定。除非其股份為繳足，否則公司在任何時間不得贖回或購買其股份。如

公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的股東，則公司不得贖回或購買任何本身股份。除非緊隨建議付款當日後，該公司有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身股份乃屬違法。

開曼群島對公司提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份並無法定限制。因此，如公司董事在審慎及真誠履行職責時認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平原則方式進行。

#### 4 股息及分派

除公司法第34條外，公司法並無有關派息的法定條文。根據英國案例法（可能於開曼群島在此方面具有說服力），股息僅可從溢利分派。此外，公司法第34條准許，在償還能力測試及公司組織章程大綱及章程細則條文（如有）的規限下，可由股份溢價賬支付股息及分派（詳情請參閱上文第3段）。

#### 5 股東訴訟

開曼群島法院一般會參考英國的案例法判例。開曼群島的法院已引用並依循*Foss v. Harbottle*判例（及其例外情況，該等例外情況准許少數股東進行集體訴訟或派生訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為、(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士及(c)並非由所需規定大多數（或特別多數）股東通過的決議案提出訴訟）。

#### 6 對少數股東的保護

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大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業務並按大法院指定方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平中肯的理由公司理應清盤，則可能發出清盤令。

按一般規則，股東對公司的申索須根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及章程細則所確立的作為股東所具有的個別權利而提出。

開曼群島法院經已採用及沿用英國普通法中有關大多數股東不可對少數股東進行欺詐行為的規則。

### 7 出售資產

公司法並無對董事出售公司資產的權力作出特定限制。根據一般法律，董事在行使該等權力時須以審慎及真誠的態度履行其職責並以合適及符合公司利益的方式行事。

### 8 會計及審核規定

公司法規定，公司須就下列各項保存適當的賬簿：

- (a) 公司所有收支款項及所有發生的收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

倘若賬簿不能真實中肯反映公司業務狀況及解釋有關交易，則不視為保存適當賬簿。

### 9 股東名冊

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在其董事不時認為適當的開曼群島或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處提交任何股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

### 10 查閱賬簿及記錄

根據公司法，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，然而，倘公司的組織章程細則載有條文，則彼等可享有有關權利。

### 11 特別決議案

公司法規定，特別決議案須獲最少三分之二有權出席股東大會及投票的股東親身或(如准許委派代表)其代表在股東大會通過，並已正式發出召開該大會並指明擬提呈的決議

案為特別決議案的通告，惟公司可於其組織章程細則指明規定的大多數須為三分之二以上的人數，並可額外規定該大多數(即不少於三分之二)可因特別決議案將批准的事項而有所不同。如公司的組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

### 12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述收購時，必須以審慎及真誠的態度履行其職責並以合適及符合附屬公司利益的方式行事。

### 13 併購及合併

公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司之間進行併購及合併。就此而言，(a)「併購」指兩間或以上組成公司合併，並將其業務、財產及負債歸屬至其中一間存續公司內；及(b)「合併」指兩間或以上的組成公司整合為一間合併公司，並將該等公司的業務、財產及負債歸屬至該合併公司。為進行併購或合併，併購或合併計劃書須獲各組成公司的董事批准，而該計劃必須獲(a)各組成公司以特別決議案授權及(b)組成公司的組織章程細則可能列明的其他授權(如有)。該併購或合併計劃書必須向開曼群島公司註冊處存檔，連同有關合併或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及承諾將有關併購或合併證書送交各組成公司股東及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登併購或合併的通告。除若干特殊情況外，有異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公平值，惟倘各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定。遵守此等法定程序進行的併購或合併毋須經法院批准。

### 14 重組

法定條文規定進行重組及兼併須於就此召開的大會(視情況而定)，獲得出席大會的大多數股東或債權人(佔股東或債權人價值的75%)贊成，並於其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，大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，有異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般具有的估值權利(即以司法方式釐定其股份的估值而獲得現金的權利)。

### 15 收購

如一家公司提出收購其他公司股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四個月屆滿後的兩個月內，可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

### 16 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司章程細則對高級職員或董事作出彌償保證，惟以開曼群島法院認為違反公眾政策的任何有關條文為限(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

### 17 清盤

法院可對公司頒令強制清盤，或(a)倘公司有償債能力，則根據其股東特別決議案，或(b)倘公司無力償債，則根據其股東的普通決議案自願清盤。清盤人負責集中公司資產(包括出資人(股東)應付的款項(如有)、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務(如資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人的名單，以及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

### 18 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。

### 19 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(2018年修訂本)第6條，本公司可獲得開曼群島財政司司長承諾：

- (a) 開曼群島並無制定任何法律對本公司或其業務的溢利、收入、收益或增值徵收任何稅項；及



(b) 此外，毋須就下列各項溢利、收入、收益或增值繳納稅項或遺產稅或承繼稅：

(i) 本公司股份、債權證或其他承擔；或

(ii) 預扣全部或部分任何有關付款（定義見稅務優惠法（2018年修訂本）第6(3)條）。

開曼群島現時對個人或公司之溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於向本公司作出或由本公司作出任何付款的雙重徵稅公約。

### 20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

### 21 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問邁普達律師事務所（香港）有限法律責任合夥已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的各方面。如附錄六「備查文件」一節所述，該函件連同公司法可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

## A. 有關本公司的進一步資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於2019年10月17日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中99號中環中心67樓6701至02室)，並於2020年4月24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。趙岩先生已獲委任為本公司的授權代表，於香港接收法律程序文件及通知書。

由於本公司於開曼群島註冊成立，因此其運營須遵守開曼群島公司法及其組織章程，該組織章程包括大綱及章程細則。大綱及章程細則的若干條文及開曼群島公司法相關方面的概要載於本招股章程附錄四—本公司組織章程及開曼群島法律概要。

### 2. 本公司的股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立時，一股繳足面值為0.01港元的普通股已於2019年10月17日配發及發行予一名獨立第三方初步認購者，該股份隨後於同日轉讓予启輝。

根據重組，本公司於2020年3月5日向金輝集團控股收購Jubilance Properties全部已發行股份。考慮到有關收購事項，本公司於同日向启輝發行及配發一股股份。

根據股東於2020年10月5日通過的書面決議案，通過增設額外9,962,000,000股股份，本公司法定股本由380,000港元增至100,000,000港元。

緊隨資本化發行及全球發售完成後且不計及超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使後可能發行的任何股份，本公司已發行股本將為40,000,000港元，分為4,000,000,000股股份，所有股份均已繳足或入賬列為繳足，而6,000,000,000股股份仍未發行。

除上文所披露者外，本公司股本於緊隨本招股章程日期前兩年內概無變動。

### 3. 我們附屬公司的股本變動

以下為緊隨本招股章程日期前兩年內我們附屬公司的股本變動：

a. 天津居業貿易有限公司

於2019年12月24日，天津居業貿易有限公司的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣550百萬元。

b. 天津居業新材料科技發展有限公司

於2019年12月24日，天津居業新材料科技發展有限公司的註冊資本從人民幣20百萬元增至人民幣520百萬元。

c. 天津金輝北望貿易有限公司

於2020年2月24日，天津金輝北望貿易有限公司的註冊資本從人民幣14億元增至人民幣35億元。

d. 天津金輝啟陽投資有限公司

於2020年2月21日，天津金輝啟陽投資有限公司的註冊資本從20億美元增至50億美元。

e. 天津金輝啟陽貿易有限公司

於2020年2月25日，天津金輝啟陽貿易有限公司的註冊資本從人民幣14億元增至人民幣35億元。

f. 天津金輝啟信貿易有限公司

於2020年2月28日，天津金輝啟信貿易有限公司的註冊資本從人民幣14億元增至人民幣35億元。

g. 淮安啟輝房地產有限公司

於2020年3月19日，淮安啟輝房地產有限公司的註冊資本從人民幣150百萬元增至人民幣250百萬元。

h. 石家莊萬悅房地產開發有限公司

於2019年7月10日，石家莊萬悅房地產開發有限公司的註冊資本從人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

*i. 石家莊高悅房地產開發有限公司*

於2019年7月10日，石家莊高悅房地產開發有限公司的註冊資本從人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

*j. 瀋陽廣興房地產開發有限公司*

於2019年10月23日，瀋陽廣興房地產開發有限公司的註冊資本從人民幣10百萬元增至人民幣21百萬元。

*k. 西安居業建築工程有限公司*

於2019年12月25日，西安居業建築工程有限公司的註冊資本從人民幣100百萬元增至人民幣1,100百萬元。

*l. 西安啟泰置業*

於2019年6月19日，西安啟泰置業的註冊資本從人民幣10百萬元增至人民幣20.41百萬元。

*m. 西安耀葳置業有限公司*

於2019年6月28日，西安耀葳置業有限公司的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣550百萬元。

*n. 鄭州金輝興業*

於2019年7月5日，鄭州金輝興業的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣102.4百萬元。

*o. 蘇州啟輝置業有限公司*

於2019年3月28日，蘇州啟輝置業有限公司的註冊資本從人民幣20百萬元增至人民幣300百萬元。

*p. 蘇州京弘源企業管理諮詢有限公司*

於2019年4月3日，蘇州京弘源企業管理諮詢有限公司的註冊資本從人民幣20百萬元增至人民幣300百萬元。

*q. 太倉融輝房地產有限公司*

於2019年11月7日，太倉融輝房地產有限公司的註冊資本從人民幣20百萬元增至人民幣512.5百萬元。

r. 淮安融輝房地產有限公司

於2018年11月30日，淮安融輝房地產有限公司的註冊資本從人民幣136百萬元增至人民幣171.52百萬元。

於2019年7月12日，淮安融輝房地產有限公司的註冊資本從人民幣171.52百萬元增至人民幣200百萬元。

s. 南京輝耀房地產開發有限公司

於2018年11月12日，南京輝耀房地產開發有限公司的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣110百萬元。

t. 揚州京輝房地產開發有限公司

於2020年8月25日，揚州京輝房地產開發有限公司的註冊資本從人民幣10百萬元增至193.7046百萬美元。

u. 鹽城啟輝置業有限公司

於2019年8月15日，鹽城啟輝置業有限公司的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣150百萬元。

v. 安徽啟輝置業有限公司

於2019年4月30日，安徽啟輝置業有限公司的註冊資本從人民幣20百萬元增至人民幣50百萬元。

於2020年5月18日，安徽啟輝置業有限公司的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣100百萬元。

w. 福建省平潭居業貿易有限公司

於2019年12月25日，福建省平潭居業貿易有限公司的註冊資本從人民幣10百萬元增至人民幣510百萬元。

x. 福州京輝房地產有限公司

於2019年12月2日，福州京輝房地產有限公司的註冊資本從人民幣10百萬元增至人民幣100百萬元。

y. 福清金福新茂房地產有限公司

於2019年3月15日，福清金福新茂房地產有限公司的註冊資本從人民幣10百萬元增至人民幣200百萬元。

*z. 福清金宸房地產開發有限公司*

於2020年4月27日，福清金宸房地產開發有限公司的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣200百萬元。

*aa. 惠州市恒興業房地產開發有限公司*

於2019年1月24日，惠州市恒興業房地產開發有限公司的註冊資本從人民幣3百萬元增至人民幣37.5百萬元。

*bb. 深圳市京輝投資有限公司*

於2020年7月21日，深圳市京輝投資有限公司的註冊資本從人民幣386.4百萬元增至人民幣644百萬元。

*cc. 重慶金輝星耀房地產開發有限公司*

於2020年1月8日，重慶金輝星耀房地產開發有限公司的註冊資本從人民幣390百萬元增至人民幣390.8百萬元。

*dd. 長沙金輝置業*

於2019年9月22日，長沙金輝置業的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣103百萬元。

*ee. 武漢三江匯物流投資有限公司*

於2019年7月1日，武漢三江匯物流投資有限公司的註冊資本從人民幣100百萬元增至人民幣500百萬元。

*ff. 武漢金輝融宇房地產開發有限公司*

於2019年8月15日，武漢金輝融宇房地產開發有限公司的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣102.040816百萬元。

*gg. 武漢耀星房地產*

於2019年6月27日，武漢耀星房地產的註冊資本從人民幣100百萬元增至人民幣1,000百萬元。

*hh. 長沙融宇房地產有限公司*

於2019年10月30日，長沙融宇房地產有限公司的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣103百萬元。

於2019年12月26日，長沙融宇房地產有限公司的註冊資本從人民幣103百萬元增至人民幣463百萬元。

於2020年3月30日，長沙融宇房地產有限公司的註冊資本從人民幣463百萬元減至人民幣103百萬元。

*ii. 長沙融輝房地產有限公司*

於2019年10月31日，長沙融輝房地產有限公司的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣103百萬元。

*jj. 孝感全洲鴻博置業有限公司*

於2018年12月11日，孝感全洲鴻博置業有限公司的註冊資本從人民幣100百萬元減至人民幣80百萬元。

於2018年12月19日，孝感全洲鴻博置業有限公司的註冊資本從人民幣80百萬元增至人民幣100百萬元。

*kk. 荊州金輝融宇房地產開發有限公司*

於2019年10月30日，荊州金輝融宇房地產開發有限公司的註冊資本從人民幣50百萬元增至人民幣110百萬元。

#### 4. 由我們唯一股東於2020年10月5日通過的書面決議案

根據由我們唯一股東於2020年10月5日通過的書面決議案，其中包括：

- (a) 本公司批准及採納經修訂及經重列、即時生效的大綱以及自上市日期起生效的章程細則；
- (b) 本公司法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)通過增設額外9,962,000,000股於各方面與有關決議案日期已發行股份享有同等權益的股份增加至100,000,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)；
- (c) 待(aa)上市委員會批准已發行股份以及根據全球發售及資本化發行將予配發及發行的股份及本招股章程所述將予發行的股份(包括因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何額外股份)上市及買賣；(bb)發售價已獲正式釐定；及(cc)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據該協議條款(或本招股章程所載任何條件)終止，在各種情況下，上述條件須於包銷協議所示日期及時間或之前達成：
  - (i) 全球發售已獲批准，而董事獲授權根據全球發售配發及發行發售股份；

- (ii) 超額配股權已獲批准，而董事獲授權於超額配股權獲行使後配發及發行股份；
- (iii) 批准及採納購股權計劃(其主要條款載於本附錄下文「D.其他資料 — 1.購股權計劃」一段)的規則，並授權董事據此授出可認購股份的購股權以及配發、發行及買賣因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而發行的股份；
- (iv) 待本公司股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，董事獲授權通過將本公司股份溢價賬的進賬款項總額33,999,999.98港元擴充資本，將該數額用以按面值繳足3,399,999,998股股份，藉此向於通過此決議案的日期名列本公司股東名冊的股份持有人，按彼等各自當時於本公司的股權比例配發及發行入賬列為繳足的股份(盡可能不涉及零碎股份，以免配發及發行零碎股份)，而董事獲授權配發及發行資本化發行項下的股份並實行該資本化；
- (v) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置(包括需要或可能需要配發及發行股份而作出要約或訂立協議或授出證券的權力)未發行股份，惟不包括根據供股或根據任何以股代息計劃或根據章程細則作出類似安排以配發及發行股份取代全部或部分股份股息，或根據股東在股東大會上所授出的特別授權而配發、發行及處置的未發行股份，其不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的20%，惟並無計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行及行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份，該授權將一直有效，直至本公司下屆股東周年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限結束時，或股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂時(以最早發生者為準)為止；
- (vi) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司所有權力於聯交所或本公司證券可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他認可證券交易所購回股份，有關股份數目將不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目的10%，惟並無計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，該授權將一直有效，直至本公司下屆股東周年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東周年大會的期限結束時，或股東在股東大會上以普通決議案撤銷或修訂時(以最早發生者為準)為止；及



(vii) 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權，加入董事根據該一般授權可能發行及配發或有條件或無條件同意將予發行及配發的已發行股份數目，其數額為本公司根據如上文(vi)段所述購回股份的授權購回的已發行股份總數。

## 5. 重組

為籌備上市，組成本集團的公司已進行重組，而本公司已成為本集團的控股公司。有關重組的進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

## 6. 附屬公司的詳情

下表載列我們各附屬公司截至最後實際可行日期的若干資料：

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
1.	Jubilance Property Holdings	本公司	100%
2.	金輝投資	Jubilance Property Holdings	100%
3.	金輝集團	金輝投資	96%
		上海華月實業投資有限公司 <sup>(3)</sup>	4%
4.	蘇州金輝置業有限公司	蘇州金輝居業	100%
5.	蘇州金輝居業	上海融輝居業	100%
6.	蘇州金輝房地產開發	蘇州金輝居業	100%
7.	蘇州金輝新園置業有限公司	蘇州金輝居業	100%
8.	蘇州金輝華園置業有限公司	蘇州金輝居業	100%
9.	蘇州輝耀房地產開發有限公司	蘇州金輝居業	100%
10.	蘇州融輝房地產開發有限公司	蘇州金輝居業	100%
11.	蘇州啟輝置業有限公司	蘇州京弘源企業管理諮詢有限公司	100%
12.	蘇州鑫寶源企業管理諮詢有限公司	蘇州金輝居業	100%
13.	蘇州京弘源企業管理諮詢有限公司	蘇州金輝居業	70%
		蘇州輝弘源企業管理諮詢有限公司 <sup>(1)</sup>	30%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
14.	上海融輝置業有限公司	上海融輝居業	100%
15.	上海居業投資有限公司	金輝集團	100%
16.	上海融港置業有限公司	上海融輝居業	100%
17.	上海融輝居業	金輝集團	100%
18.	上海融輝房地產有限公司	金輝集團	50%
		上海融輝居業	50%
19.	上海天萃	上海融輝居業	100%
20.	上海融宇設計裝飾工程 有限公司	上海融輝居業	100%
21.	上海輝盛房地產開發有限公司	上海融輝居業	100%
22.	無錫金輝房地產開發有限公司	北京居業投資	100%
23.	南通輝耀置業有限公司	西安金輝房地產開發有限公司	100%
24.	太倉金輝房地產開發有限公司	西安金輝房地產開發有限公司	100%
25.	太倉融輝房地產開發有限公司	金輝北望控股有限公司	100%
26.	句容弘源	上海融輝居業	100%
27.	句容恭華房地產開發有限公司	句容弘源	100%
28.	揚州金輝置業有限公司	北京融輝茗業投資有限公司	100%
29.	杭州融輝置業有限公司	蘇州金輝居業	100%
30.	杭州啟盈企業管理諮詢 有限公司	蘇州金輝居業	100%
31.	杭州京輝置業	杭州啟盈企業管理諮詢 有限公司	100%
32.	杭州鴻振企業管理諮詢 有限公司	蘇州金輝居業	100%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
33.	杭州融輝銘著實業有限公司	上海輝盛房地產開發有限公司	100%
34.	杭州啟輝優步實業有限公司	蘇州金輝居業	100%
35.	嘉興耀安投資管理有限公司	北京融輝置業有限公司	100%
36.	紹興融輝置業有限公司	杭州啟輝優步實業有限公司	100%
37.	南京輝耀房地產開發有限公司	蘇州金輝房地產開發	100%
38.	南京融輝置業有限公司	北京居業投資	100%
39.	鎮江融輝置業有限公司	南京輝耀房地產開發有限公司	100%
40.	揚州融輝置業有限公司	上海融輝居業	100%
41.	揚州萬景置業有限公司 <sup>(2)</sup>	揚州鵬卓企業管理諮詢 有限公司 <sup>(1)</sup>	33.4%
		南京融輝置業有限公司	33.3%
		揚州新碧置業有限公司 <sup>(1)</sup>	33.3%
42.	揚州融宇房地產開發有限公司	鹽城金輝居業有限公司	100%
43.	鎮江融宇房地產開發有限公司	南京融輝置業有限公司	100%
44.	蘇州雲輝置業有限公司	蘇州融輝房地產開發有限公司	100%
45.	紹興京輝置業有限公司	蘇州輝耀房地產開發有限公司	100%
46.	紹興啟輝置業有限公司	蘇州輝耀房地產開發有限公司	100%
47.	寧波京輝置業有限公司	寧波啟陽企業管理諮詢有限公司	100%
48.	寧波啟輝置業有限公司	卡恩特實業發展(連雲港) 有限公司 <sup>(4)</sup>	100%
49.	張家港融輝房地產開發有限公司	蘇州金輝置業	100%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
50.	杭州興博企業管理諮詢有限公司	蘇州金輝居業 杭州瑞帆影視文化有限公司 <sup>(1)</sup>	55% 45%
51.	紹興越輝置業有限公司	杭州鴻振企業管理諮詢有限公司	100%
52.	杭州祥輝企業管理諮詢有限公司	蘇州輝耀房地產開發有限公司	100%
53.	蘇州啟陽管理諮詢有限公司	蘇州金輝居業	100%
54.	寧波啟陽企業管理諮詢有限公司	蘇州融輝房地產開發有限公司	100%
55.	無錫雲輝房地產開發有限公司	蘇州輝耀房地產開發有限公司 蘇州啟陽管理諮詢有限公司	51% 49%
56.	揚州京輝房地產開發有限公司	蘇州雲輝置業有限公司	100%
57.	北京融輝置業	金輝集團	100%
58.	北京居業投資	上海居業投資有限公司	100%
59.	北京金輝居業投資有限公司	金輝集團	100%
60.	北京金輝酒店管理有限公司	北京金輝居業投資有限公司	100%
61.	北京居業房地產諮詢有限公司	北京居業投資	100%
62.	北京融輝茗業投資有限公司	金輝集團	100%
63.	北京金輝原山	金輝集團	100%
64.	北京金輝合創投資發展有限公司	金輝集團	100%
65.	北京居業置業有限公司	北京融輝置業有限公司	100%
66.	北京金輝北望	北京融輝置業有限公司	100%
67.	北京北望管理諮詢有限公司	北京融輝茗業投資有限公司	100%
68.	北京北建陸港國際物流有限公司	北京金輝酒店管理有限公司	100%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
69.	天津啟陽企業管理諮詢有限公司	北京居業投資	100%
70.	天津居業貿易有限公司	天津啟陽企業管理諮詢有限公司	100%
71.	天津居業新材料科技發展有限公司	天津啟陽企業管理諮詢有限公司	100%
72.	天津融輝投資有限公司	北京融輝置業	100%
73.	天津金輝房地產開發有限公司	北京居業投資	100%
74.	天津興輝企業管理諮詢有限公司	北京居業投資	100%
75.	天津星耀企業管理諮詢有限公司	北京居業投資	100%
76.	天津覽輝房地產開發有限公司	北京居業投資	100%
77.	天津盛輝房地產開發有限公司	北京居業投資	100%
78.	天津祥輝房地產開發有限公司	北京居業投資	100%
79.	天津啟輝房地產開發有限公司	北京居業投資	100%
80.	天津民輝一號企業管理合夥企業(有限合夥)	北京北建陸港國際物流有限公司 天津啟陽企業管理諮詢有限公司	99.89% 0.11%
81.	天津金輝北望貿易有限公司	天津金輝啟陽投資有限公司	100%
82.	天津金輝啟陽投資有限公司	金輝投資	100%
83.	天津金輝啟陽貿易有限公司	天津金輝北望貿易有限公司	100%
84.	天津金輝啟信貿易有限公司	天津金輝啟陽貿易有限公司	100%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
85.	廊坊市啟輝房地產開發	北京北望管理諮詢有限公司	100%
86.	鹽城金輝居業房地產開發 有限公司	北京金輝居業投資有限公司	100%
87.	鹽城啟輝置業有限公司	南京融輝置業有限公司	100%
88.	淮安金輝置業有限公司	北京金輝居業投資有限公司	100%
89.	淮安融輝房地產有限公司	北京居業投資 金輝投資	64.24% 35.76%
90.	淮安融輝居業房地產有限公司	北京融輝茗業投資有限公司	100%
91.	淮安金輝房地產有限公司	北京金輝居業投資有限公司	100%
92.	江蘇居業建設工程有限公司	北京居業投資	100%
93.	淮安啟輝房地產有限公司	句容弘源 鹽城晉兆企業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	60% 40%
94.	淮安輝耀房地產有限公司	句容弘源	100%
95.	淮安瑞耀置業有限公司	連雲港融輝置業有限公司	100%
96.	淮安祥輝房地產有限公司	連雲港融輝置業有限公司	100%
97.	淮安信耀房地產有限公司	連雲港融輝置業有限公司	100%
98.	淮安雲輝房地產有限公司	淮安金輝置業有限公司 金輝投資	51% 49%
99.	淮安詳通企業管理諮詢有限公司	揚州金輝置業有限公司 淮安同邦企業管理諮詢 有限公司 <sup>(1)</sup>	55% 45%
100.	連雲港融輝置業有限公司	北京融輝置業	100%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
101.	連雲港金輝房地產開發有限公司	連雲港融輝置業有限公司	100%
102.	奧萊(連雲港)城市發展有限公司	金輝投資	100%
103.	卡恩特實業發展(連雲港)有限公司	金輝北望控股有限公司	100%
104.	徐州輝耀房地產開發有限公司	句容弘源	100%
105.	徐州金輝房地產開發有限公司	句容弘源	100%
106.	石家莊啟陽房地產開發有限公司	北京融輝置業 石家莊市天公房地產開發有限公司 <sup>(1)</sup>	80% 20%
107.	石家莊金輝房地產開發有限公司 <sup>(2)</sup>	北京北望管理諮詢有限公司 北京金科展昊置業有限公司 <sup>(1)</sup> 石家莊市天公房地產開發有限公司 <sup>(1)</sup> 興業國際信託有限公司 <sup>(1)(5)</sup>	47.67% 30.33% 8.67% 13.33%
108.	石家莊金輝天甯房地產開發有限公司 <sup>(2)</sup>	北京北望管理諮詢有限公司 北京金科展昊置業有限公司 <sup>(1)</sup> 河北潤灝房地產開發有限公司 <sup>(1)</sup> 石家莊駿德房地產開發有限公司 <sup>(1)</sup> 興業國際信託有限公司 <sup>(1)(5)</sup>	23.4% 22.5% 21.6% 22.5% 10%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
109.	石家莊金輝迎旭房地產開發有限公司 <sup>(2)</sup>	北京北望管理諮詢有限公司 北京金科展昊置業有限公司 <sup>(1)</sup> 石家莊駿德房地產開發有限公司 <sup>(1)</sup> 興業國際信託有限公司 <sup>(1)(5)</sup>	30.6% 29.7% 29.7% 10%
110.	石家莊融輝房地產開發有限公司	北京北望管理諮詢有限公司	100%
111.	石家莊啟輝房地產開發有限公司	北京北望管理諮詢有限公司 三門市沙縣豐匯企業管理服務中心(普通合夥) <sup>(1)</sup>	67% 33%
112.	石家莊萬悅房地產開發有限公司	北京北望管理諮詢有限公司	100%
113.	石家莊高悅房地產開發有限公司	北京北望管理諮詢有限公司	100%
114.	石家莊馳景房地產開發有限公司	北京北望管理諮詢有限公司	100%
115.	遼寧金輝置業有限公司	北京融輝置業	100%
116.	瀋陽金輝居業房地產有限公司	遼寧金輝置業有限公司 北京居業投資	95% 5%
117.	瀋陽融輝居業房地產開發有限公司	北京融輝置業	100%
118.	瀋陽廣興房地產開發有限公司	北京融輝置業 福清金輝房地產開發有限公司	47.62% 52.38%
119.	西安金輝房地產開發有限公司	北京金輝居業投資有限公司	100%
120.	陝西金輝居業房地產有限公司	北京金輝居業投資有限公司	100%



編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
121.	西安金輝居業房地產開發有限公司	西安金輝房地產開發有限公司	100%
122.	西安融輝房地產開發有限公司	重慶融輝	100%
123.	西安居業建築工程有限公司	北京居業房地產諮詢有限公司	100%
124.	西安興茂房地產開發有限公司	西安融輝房地產開發有限公司	100%
125.	西安曲江原山	北京金輝原山	100%
126.	西安曲江合創房地產開發有限公司	北京金輝合創投資發展有限公司	100%
127.	西安博朗房地產開發有限公司	北京金輝原山	100%
128.	西安金輝興業房地產開發有限公司	西安金輝房地產開發有限公司	100%
129.	西安金輝融宇房地產開發有限公司	西安金輝房地產開發有限公司 西安金輝興業房地產開發有限公司	51% 49%
130.	西安輝耀房地產開發有限公司	西安金輝房地產開發有限公司	100%
131.	西安輝盛房地產開發有限公司	西安金輝房地產開發有限公司	100%
132.	西安宇盛置業有限公司	西安金輝房地產開發有限公司 陝西坤朗房地產開發有限公司 <sup>(1)</sup>	51% 49%
133.	西安商輝金泰置業有限責任公司	陝西商泰置業有限公司 <sup>(1)</sup> 西安金輝房地產開發有限公司	25% 75%
134.	西安錦祺鵬宇置業有限公司	西安榮華集團有限公司 <sup>(1)</sup> 西安金輝房地產開發有限公司	20% 80%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
135.	西安啟泰置業	西安金輝房地產開發有限公司	49%
		西安曲江原山	51%
136.	陝西糧農置業有限責任公司	西安錦祺鵬宇置業有限公司	100%
137.	西安永挺置業有限公司	西安金輝房地產開發有限公司	100%
138.	陝西楓泓房地產開發有限公司	西安啟泰置業	100%
139.	西安嘉磐置業有限公司	西安金輝房地產開發有限公司	100%
140.	西咸新區輝盛融宇房地產開發有限公司	西安金輝房地產開發有限公司	100%
141.	西安金輝景泓商業運營管理有限公司	北京金輝北望	100%
142.	鄭州金輝興業	西安金輝興業房地產開發有限公司	49%
		西安曲江原山	51%
143.	鄭州金輝合創房地產開發有限公司	西安博朗房地產開發有限公司	100%
144.	福州融輝房地產有限公司	金輝集團	100%
145.	福州金輝房地產開發有限公司	金輝投資	30%
		金輝集團	70%
146.	福州金輝置業有限公司	金輝集團	95%
		福州金輝房地產開發有限公司	5%
147.	融僑福州置業	金輝集團	60%
		Camden Limited <sup>(1)</sup>	40%
148.	福州金輝居業房地產有限公司	福州融輝房地產有限公司	51%
		深圳聯新投資管理有限公司 <sup>(1)(5)</sup>	49%
149.	福州融宇房地產有限公司	上海融宇設計裝飾工程有限公司	70%
		北京居業投資	30%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
150.	福建省平潭居業建設有限公司	北京居業房地產諮詢有限公司	100%
151.	福建省平潭居業貿易有限公司	福建省平潭居業建設有限公司	100%
152.	福建省平潭築嘉居業建築裝飾 有限責任公司	福建省平潭居業建設有限公司	100%
153.	福建省平潭居業嘉驊建築 有限責任公司	福建省平潭居業建設有限公司	100%
154.	福建省平潭居業嘉驊建築裝飾 有限責任公司	福建省平潭居業建設有限公司	100%
155.	福建鑫聯輝房地產開發 有限公司	福州融輝房地產有限公司 福建通明投資有限公司 <sup>(1)</sup> 福建華森投資有限公司 <sup>(1)</sup>	85% 7.5% 7.5%
156.	福建省金輝康養投資有限公司	深圳市金輝投資有限公司	100%
157.	福州祥輝房地產有限公司	福州融輝房地產有限公司	100%
158.	福州京輝房地產有限公司	福州融輝房地產有限公司	100%
159.	福建金輝安徽房地產有限公司	重慶金輝長江	100%
160.	安徽融輝置業有限公司	福建金輝安徽房地產有限公司 北京金輝居業投資有限公司	8% 92%
161.	合肥盛卓房地產開發有限公司 <sup>(2)</sup>	合肥旭輝企業管理有限公司 <sup>(1)</sup> 安徽保利房地產開發有限公司 <sup>(1)</sup> 安徽融僑置業有限公司 安徽融輝置業有限公司 合肥新城創置房地產有限公司 <sup>(1)</sup>	15.2% 9.5% 19% 23% 20%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
		湖北清能投資發展集團有限公司 <sup>(1)</sup>	9.5%
		北京東興聯永同昌投資管理有限公司 <sup>(1)</sup>	3.8%
162.	安徽啟輝置業有限公司	重慶金輝長江	100%
163.	安徽皖輝置業有限公司	句容弘源	70%
		安徽梁和商業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	30%
164.	安徽金輝房地產開發有限公司	句容弘源	100%
165.	福清金輝房地產開發有限公司	金輝集團	100%
166.	福清融輝置業有限公司	上海居業投資有限公司	100%
167.	福清市融能房地產有限公司	福清金輝房地產開發有限公司	100%
168.	福清金利方園房地產有限公司 <sup>(2)</sup>	福清金輝房地產開發有限公司	36%
		福州市乾茂投資有限公司 <sup>(1)</sup>	32%
		福清市新東方置業有限公司 <sup>(1)</sup>	32%
169.	福清金輝居業房地產有限公司	福清金輝房地產開發有限公司	100%
170.	福清金福新茂房地產有限公司	福清金輝房地產開發有限公司	39%
		福州世茂新世紀房地產開發有限公司 <sup>(1)</sup>	11%
		河南中嶽麗峰實業有限公司 <sup>(1)</sup>	25%
		福清福澤投資有限公司 <sup>(1)</sup>	25%
171.	福清京輝房地產開發有限公司	福清金輝房地產開發有限公司	100%
172.	福清金宸房地產開發有限公司	福清金輝房地產開發有限公司	51%
		福清市海宸投資有限公司 <sup>(1)</sup>	49%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
173.	福清京海房地產開發有限公司	福清金輝房地產開發有限公司 福清市海宸投資有限公司 <sup>(1)</sup>	51% 49%
174.	福清金海房地產開發有限公司	福清金輝房地產開發有限公司 福清市海宸投資有限公司 <sup>(1)</sup>	70% 30%
175.	佛山市金輝房地產有限公司	北京融輝茗業投資有限公司	100%
176.	佛山市鵬輝房地產有限公司	北京融輝茗業投資有限公司	100%
177.	佛山市高明區龍光景駿房地產有限公司 <sup>(2)</sup>	深圳市龍光房地產有限公司 <sup>(1)</sup> 深圳市金輝投資有限公司	50% 50%
178.	佛山市禪輝房地產有限公司	福清金輝房地產開發有限公司	100%
179.	佛山市祥輝房地產有限公司	佛山市覽輝投資諮詢有限公司	100%
180.	佛山市覽輝投資諮詢有限公司	深圳市金輝投資有限公司 佛山市高悅企業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	50.33% 49.67%
181.	惠州市順翔房地產開發有限公司	深圳市金輝投資有限公司	100%
182.	惠州市恒盛泰房地產開發有限公司	深圳市金輝投資有限公司	100%
183.	惠州市升捷房地產開發有限公司	深圳市京輝投資有限公司	100%
184.	惠州市恒興業房地產開發有限公司	深圳市金輝投資有限公司	100%
185.	惠州市譽誠達房地產有限公司	深圳市金輝投資有限公司 鍾勇新 <sup>(1)</sup>	80% 20%
186.	惠州市裕祥鑫房地產有限公司	深圳市金輝投資有限公司	100%
187.	深圳市金輝投資有限公司	北京居業投資	100%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
188.	深圳市京輝投資有限公司	深圳市金輝投資有限公司 中航信託股份有限公司 <sup>(1)</sup>	60% 40%
189.	重慶金輝星耀房地產開發有限公司 <sup>(2)</sup>	金輝集團 重慶置盛泓熠企業管理有限公司 <sup>(1)</sup>	50.1% 49.9%
190.	重慶金輝錦江房地產有限公司	北京融輝置業	100%
191.	重慶金輝長江	重慶融輝 北京居業投資	51.1% 48.9%
192.	重慶融輝	金輝集團	100%
193.	重慶金輝長江資產管理有限公司	重慶金輝長江	100%
194.	重慶渝輝耀企業管理諮詢有限公司	重慶融輝	100%
195.	重慶輝德睿房地產開發有限公司	金輝北望控股有限公司 重慶德睿輝實業有限公司 <sup>(1)</sup>	60% 40%
196.	重慶金永禾房地產開發有限公司	重慶融輝 重慶金科匯茂房地產開發有限公司 <sup>(1)</sup>	51% 49%
197.	重慶渝輝耀城房地產開發有限責任公司	重慶金輝長江	100%
198.	成都瑞華企業(集團)有限責任公司	北京金輝居業投資有限公司	100%
199.	成都融輝置業有限公司	北京居業投資	100%
200.	成都金輝居業置業有限公司	北京融輝置業	100%
201.	成都蓉耀房地產開發有限公司	北京融輝置業	100%
202.	仁壽金輝耀城房地產有限公司	重慶渝輝耀企業管理諮詢有限公司	100%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
203.	湖南錦達發房地產有限公司	福州融輝房地產有限公司	100%
204.	長沙金輝置業	重慶金輝長江 福州融輝房地產有限公司	51.46% 48.54%
205.	長沙鴻濤房地產開發有限公司	長沙金輝置業	100%
206.	武漢三江匯物流投資有限公司 <sup>(2)</sup>	北京居業投資 湖北三峽華翔集團有限公司 <sup>(1)</sup> 福建友興投資有限公司 <sup>(1)</sup>	40% 30% 30%
207.	武漢金輝置業有限公司	北京金輝原山	100%
208.	武漢金輝融宇房地產開發有限公司	武漢金輝置業有限公司 重慶金輝長江	49% 51%
209.	武漢耀星房地產開發	武漢金輝置業有限公司 <sup>(6)</sup> 福建友興投資有限公司 <sup>(1)</sup>	80% 20%
210.	長沙融宇房地產有限公司	重慶金輝長江 長沙金輝置業	51.46% 48.54%
211.	長沙融輝房地產有限公司	重慶金輝長江 長沙金輝置業	51.46% 48.54%
212.	孝感全洲鴻博置業有限公司	武漢金輝置業有限公司 宜昌市西陵區茗薈茶葉商行 <sup>(7)</sup> 宜昌市西陵區吉和糧油經營部 <sup>(7)</sup>	80% 16.19% 3.81%
213.	荊州金輝融宇房地產開發有限公司	武漢金輝置業有限公司 重慶金輝長江	49% 51%
214.	成都居業企業管理諮詢有限公司	成都蓉耀房地產開發有限公司	100%
215.	長沙高悅企業管理諮詢有限公司	成都居業企業管理諮詢有限公司	100%

編號	附屬公司名稱	股東的身份	概約股權
216.	重慶居業覽輝企業管理諮詢有限公司	長沙高悅企業管理諮詢有限公司	100%
217.	重慶啟輝耀城房地產開發有限公司	重慶金輝長江	100%
218.	金輝北望控股有限公司	金輝集團	100%
219.	金輝資本投資有限公司	金輝北望控股有限公司	100%
220.	惠州市創新發房地產開發有限公司	深圳市金輝投資有限公司	100%
221.	北京金輝創領科技有限公司	金輝集團	100%
222.	泉州啟輝房地產開發有限公司	奧萊(連雲港)城市發展有限公司	100%
223.	揚州啟陽企業管理有限公司	蘇州雲輝置業有限公司	100%

## 附註：

- (1) 據我們經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，我們附屬公司的各股東除了作為我們附屬公司的股東外，均為獨立第三方。
- (2) 雖然本集團持有該等公司少數股權，但本集團擁有其章程所載擁有該等公司的多數投票權，或控制該等公司的董事會組成。因此，本集團對該等公司擁有控制權，而該等公司被計入本公司的經審核賬目或在該賬目中綜合入賬，並且於最後實際可行日期視為本公司的附屬公司。
- (3) 該實體由林巍先生、陳雲女士、林鳳玉女士、林蘋女士及林鳳華女士擁有，而彼等各自均為林先生親屬或家庭成員(各詞彙定義見上市規則)。
- (4) 其40%權益應根據卡恩特實業發展(連雲港)有限公司與杭州力柏房地產開發有限公司訂立的合作協議有條件轉讓予杭州力柏房地產開發有限公司。
- (5) 截至最後實際可行日期，該股權由該股東以信託形式代表其餘股東按比例持有。
- (6) 其15%權益以信託形式為及代表獨立第三方武漢茂田置業投資有限責任公司持有。
- (7) 截至最後實際可行日期，該股權由該股東以信託形式為及代表本集團持有。



## 7. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

### (a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟受若干限制規限。

#### (i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議購回股份(如為股份，則必須繳足)須事先獲股東通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

*附註：* 根據我們的唯一股東於2020年10月5日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)以行使本公司所有權力於聯交所或股份可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，股份最多為緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數10%，但不包括因行使超額配股權而可能配發及發行的股份及行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份，而購回授權將一直有效，直至本公司下屆股東周年大會結束時，或章程細則或任何適用法律規定本公司須召開下屆股東周年大會之日時，或章程細則或任何適用法律規定通過普通決議案時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂授予董事的授權時(以最早發生者為準)。

#### (ii) 資金來源

本公司須動用根據章程細則及開曼群島法律可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的代價或根據聯交所買賣規則訂明者以外的結算方式在聯交所購回本身股份。

根據開曼群島法律，本公司任何購回可由本公司利潤、本公司股份溢價賬或從為回購股份的目的而發行新股份所得之款項撥付。任何購買之款項超過將予購買股份之面值而應付之溢價須從本公司之利潤或本公司之股份溢價賬或兩者同時撥付。受開曼群島公司法條文所規限，股份回購亦可以股本撥付。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下於聯交所向「核心關連人士」(包括本公司或其任何附屬公司董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等的緊密聯繫人)購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

**(b) 購回理由**

董事相信，董事獲股東授予一般授權在市場購回股份符合本公司及股東整體的最佳利益。該等購回(視乎當時市況及資金安排)或會增加本公司的每股股份資產淨值及／或每股股份盈利，並僅於董事認為該等購回對本公司及股東有利時方會進行。

**(c) 購回的資金**

購回股份時，本公司僅可動用根據章程細則、上市規則及開曼群島適用法律可合法取得作此用途的資金。

以本招股章程所披露的本集團目前財務狀況為基準，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，其可能對本集團的營運資金及／或資本負債狀況(與本招股章程所披露的狀況相比)造成重大不利影響。因此，倘行使購回授權會對董事不時認為適合本集團的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

全面行使購回授權(按緊隨上市後已發行4,000,000,000股股份為基準)將導致本公司於購回授權仍然有效期間購回最多400,000,000股股份。

**(d) 一般資料**

董事及(經作出一切合理查詢後據彼等所深知、盡悉及確信，)彼等任何緊密聯繫人(定義見上市規則)目前均無意在購回授權獲行使的情況下向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用的情況下，彼等將根據章程細則、上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東(視乎股東權益增加的水平)可取得或鞏固本公司的控制權，且任何有關增加或會導致彼等有責任根據

收購守則規則26提出強制性要約。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據購回授權進行購回而產生與收購守則有關的任何後果。

倘購回將引致公眾持有的股份數目減少至不足已發行股份總數的25%（或上市規則可能訂明的最少公眾持股量的有關其他百分比），則董事不會行使購回授權。

概無本公司核心關連人士已通知本公司其目前有意向本公司出售股份，或已承諾在購回授權獲行使時不會向本公司出售股份。

## B. 有關我們業務的進一步資料

### 1. 重大合約概要

本集團成員公司於本招股章程日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 西安盛邦置業有限公司（「**西安盛邦**」）與西安金輝房地產開發有限公司（「**西安金輝房地產**」）訂立的日期為2018年10月24日的股權轉讓協議，據此，西安盛邦以人民幣5,000,000元的對價轉讓於西安輝耀房地產開發有限公司25%的股權予西安金輝房地產；
- (b) 北京乾景房地產開發有限公司（「**北京乾景**」）與北京融輝置業訂立的日期為2018年11月14日的股權轉讓協議，據此，北京乾景以人民幣2,313,851,000元的對價轉讓於北京居業置業有限公司（「**北京居業置業**」）49%的股權予北京融輝置業；
- (c) 北京美瑞泰富置業有限公司（「**北京美瑞**」）、北京融輝置業及北京居業置業訂立的日期為2018年11月26日的股權轉讓協議，據此，北京美瑞以人民幣133,614,500元的對價轉讓於北京居業置業2.91%的股權予北京融輝置業；
- (d) 蘇州金輝居業與中新蘇州工業園區市政公用發展集團有限公司（「**中新蘇州**」）訂立的日期為2018年12月28日的股權轉讓協議，據此，中新蘇州以人民幣24,523,000元的對價轉讓於蘇州金輝新園置業有限公司49%的股權予蘇州金輝居業；
- (e) 蘇州金輝居業與中新蘇州訂立的日期為2018年12月28日的股權轉讓協議，據此，中新蘇州以人民幣34,721,200元的對價轉讓於蘇州金輝華園置業有限公司30%的股權予蘇州金輝居業；

- (f) 葉卓迪先生與深圳市金輝投資有限公司(「**深圳金輝投資**」)訂立的日期為2019年1月24日的股權轉讓協議，據此，葉卓迪先生以人民幣1,000元的對價轉讓於惠州市恆興業房地產開發有限公司70%的股權予深圳金輝投資；
- (g) 葉榮發先生與深圳金輝投資訂立的日期為2019年1月24日的股權轉讓協議，據此，葉榮發先生以人民幣1,000元的對價轉讓於惠州市恆興業房地產開發有限公司10%的股權予深圳金輝投資；
- (h) 西安金輝房地產與黃文祥先生訂立的日期為2019年1月31日的股權轉讓協議，據此，黃文祥先生以人民幣5百萬元的對價轉讓於西安耀葳置業有限公司10%的股權予西安金輝房地產；
- (i) 西安金輝房地產與陝西天宇實業投資有限公司(「**陝西天宇**」)訂立的日期為2019年1月31日的股權轉讓協議，據此，陝西天宇以人民幣45百萬元的對價轉讓於西安耀葳置業有限公司90%的股權予西安金輝房地產；
- (j) 福建鑫華通明投資有限公司(「**福建鑫華**」)與福州融輝房地產有限公司訂立的日期為2019年4月28日的股權轉讓協議，據此，福建鑫華以人民幣1元的對價轉讓於福建鑫聯輝房地產開發有限公司45%的股權予福州融輝；
- (k) 福建省石獅新聯邦房地產開發有限公司(「**福建石獅**」)與福州融輝房地產有限公司訂立的日期為2019年4月28日的股權轉讓協議，據此，福建石獅以人民幣1元的對價轉讓於福建鑫聯輝房地產開發有限公司25%的股權予福州融輝；
- (l) 福清金輝房地產開發有限公司(「**福清金輝**」)與福清市海宸投資有限公司(「**福清海宸**」)訂立的日期為2020年5月9日的股權轉讓協議，據此，福清海宸以零對價轉讓於福清京海房地產開發有限公司(「**福清京海**」)49%的股權予福清金輝；
- (m) 福清金輝與福清海宸訂立的日期為2020年5月18日的股權轉讓協議，據此，福清金輝以零對價轉讓於福清京海49%的股權予福清海宸；
- (n) 西安嘉天實業有限公司(「**西安嘉天**」)與西安金輝房地產訂立的日期為2019年5月8日的股權轉讓協議，據此，西安嘉天以人民幣10,000,000元的對價轉讓於西安嘉磐置業有限公司(「**西安嘉磐**」)20%的股權予西安金輝房地產；




- (o) 武漢利嘉天和置業有限公司「**武漢利嘉天和**」與武漢金輝置業有限公司訂立的日期為2019年6月10日的股權轉讓協議，據此，武漢利嘉天和以人民幣50,000,000元的對價轉讓於武漢耀星房地產開發有限責任公司50%的股權予武漢金輝置業有限公司；
- (p) 蘇州金輝居業與蘇州輝弘源企業管理諮詢有限公司（「**蘇州輝弘源**」）訂立的日期為2019年7月1日的股權轉讓協議，據此，蘇州金輝居業以人民幣90,000,000元的對價轉讓於蘇州京弘源企業管理諮詢有限公司30%的股權予蘇州輝弘源；
- (q) 趙建新先生與深圳金輝投資訂立的日期為2019年8月22日的股權轉讓協議，據此，趙建新先生以人民幣1,000元的對價轉讓於惠州市譽誠達房地產有限公司20%的股權予深圳金輝投資；
- (r) 鍾勇新先生與深圳金輝投資訂立的日期為2019年8月22日的股權轉讓協議，據此，鍾勇新先生以人民幣1,000元的對價轉讓於惠州市譽誠達房地產有限公司60%的股權予深圳金輝投資；
- (s) 張惠艷女士與深圳金輝投資訂立的日期為2019年8月25日的股權轉讓協議，據此，張惠艷女士以人民幣7.5百萬元的對價轉讓於惠州市恆興業房地產開發有限公司20%的股權予深圳金輝投資；
- (t) 鍾勇新先生與深圳金輝投資訂立的日期為2019年10月25日的股權轉讓協議，據此，鍾勇新先生以人民幣31.2百萬元的對價轉讓於惠州市升捷房地產開發有限公司12%的股權予深圳金輝投資；
- (u) 趙建新先生與深圳金輝投資訂立的日期為2019年10月25日的股權轉讓協議，據此，趙建新先生以人民幣20.8百萬元的對價轉讓於惠州市升捷房地產開發有限公司8%的股權予深圳金輝投資；
- (v) 福建鑫華通明投資有限公司（「**福建鑫華**」）與福建石獅訂立的日期為2019年11月12日的股權轉讓協議，據此，福州石獅以人民幣1元的對價轉讓於福建鑫聯輝房地產開發有限公司15%的股權予福建鑫華；
- (w) 石家莊市天公房地產開發有限公司（「**石家莊天公**」）與北京融輝置業訂立的日期為2019年10月31日的股權轉讓協議，據此，石家莊天公以人民幣1元的對價轉讓於石家莊啟陽房地產開發有限公司20%的股權予北京融輝；

- (x) 深圳市金輝投資有限公司(「深圳金輝」)與鍾勇新先生訂立的日期為2020年5月22日的股權轉讓協議，據此，鍾勇新先生將惠州市裕祥鑫房地產有限公司(「惠州裕祥鑫」)的80%股權轉讓予深圳金輝，代價為人民幣2,000元；
- (y) 深圳金輝與陳海峰先生訂立的日期為2020年5月22日的股權轉讓協議，據此，陳海峰先生將惠州裕祥鑫的20%股權轉讓予深圳金輝，代價為人民幣2,000元；
- (z) 不競爭契據；
- (aa) 彌償保證契據；及
- (bb) 香港包銷協議。

## 2. 本集團知識產權

### (a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團為董事認為對我們業務而言屬重要的下列商標的註冊擁有人：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.		12766776	36	金輝集團	中國	2014年10月28日	2024年10月27日
2.		12766872	37	金輝集團	中國	2014年10月28日	2024年10月27日
3.		12766986	39	金輝集團	中國	2014年10月28日	2024年10月27日
4.		12767070	42	金輝集團	中國	2014年10月28日	2024年10月27日
5.		12767167	43	金輝集團	中國	2014年11月7日	2024年11月6日
6.		12766645	35	金輝集團	中國	2015年1月14日	2025年1月13日
7.		9193056	36	金輝集團	中國	2012年4月28日	2022年4月27日
8.		12766993	39	金輝集團	中國	2015年3月28日	2025年3月27日
9.		12767087	42	金輝集團	中國	2015年4月7日	2025年4月6日
10.		12766759	36	金輝集團	中國	2015年4月7日	2025年4月6日
11.		12766974	39	金輝集團	中國	2015年4月7日	2025年4月6日

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人 名稱	註冊 地點	註冊日期	到期日
12.	<b>RADIANCE</b>	12766607	35	金輝集團	中國	2015年4月7日	2025年4月6日
13.	<b>RADIANCE</b>	12767049	42	金輝集團	中國	2015年4月7日	2025年4月6日
14.	<b>RADIANCE</b>	12767191	43	金輝集團	中國	2015年4月7日	2025年4月6日
15.	<b>RADIANCE</b>	12766823	37	金輝集團	中國	2015年4月7日	2025年4月6日
16.	<b>RADIANCE</b>	12766792	36	金輝集團	中國	2015年8月14日	2025年8月13日
17.		19444267	36	金輝集團	中國	2017年10月14日	2027年10月13日
18.		19444333	36	金輝集團	中國	2017年10月14日	2027年10月13日
19.		19444365	36	金輝集團	中國	2017年10月14日	2027年10月13日
20.		19444405	37	金輝集團	中國	2017年10月14日	2027年10月13日
21.		19444523	37	金輝集團	中國	2017年10月14日	2027年10月13日
22.		19444526	37	金輝集團	中國	2017年8月21日	2027年8月20日
23.		19444562	39	金輝集團	中國	2017年10月14日	2027年10月13日

截至最後實際可行日期，本集團已於香港申請註冊董事認為對本集團業務而言屬重要的下列商標：

編號	商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請 地點	申請日期
1	(A) <b>RADIANCE GROUP</b>	KW/8504/ 2020/TM	35、36、 37、42	本公司	香港	2020年 3月13日
	(B) <b>RADIANCE GROUP</b>					
	(C) <b>RADIANCE GROUP</b>					
	(D) <b>RADIANCE GROUP</b>					
2	(A) <b>RADIANCE HOLDINGS</b>	KW/8505/ 2020/TM	35、36、 37、42	本公司	香港	2020年 3月13日
	(B) <b>RADIANCE HOLDINGS</b>					
	(C) <b>RADIANCE HOLDINGS</b>					

編號	商標	申請編號	類別	申請人名稱	申請地點	申請日期
	(D) <b>RADIANCE HOLDINGS</b>					
3	(A) <b>RADIANCE HOLDINGS (GROUP)</b>	KW/8506/	35、36、	本公司	香港	2020年
	(B) <b>RADIANCE HOLDINGS (GROUP)</b>	2020/TM	37、42			3月13日
	(C) <b>RADIANCE HOLDINGS (GROUP)</b>					
	(D) <b>RADIANCE HOLDINGS (GROUP)</b>					
4	(A) <b>RADIANCE HOLDINGS GROUP</b>	KW/8507/	35、36、	本公司	香港	2020年
	(B) <b>RADIANCE HOLDINGS GROUP</b>	2020/TM	37、42			3月13日
	(C) <b>RADIANCE HOLDINGS GROUP</b>					
	(D) <b>RADIANCE HOLDINGS GROUP</b>					
5	(A) 金輝控股	KW/8508/	35、36、	本公司	香港	2020年
	(B) 金輝控股	2020/TM	37、42			3月13日
	(C) 金輝控股					
	(D) 金輝控股					
6	(A) 金輝控股(集團)	KW/8509/	35、36、	本公司	香港	2020年
	(B) 金輝控股(集團)	2020/TM	37、42			3月13日
	(C) 金輝控股(集團)					
	(D) 金輝控股(集團)					
7	(A) 金輝控股集團	KW/8510/	35、36、	本公司	香港	2020年
	(B) 金輝控股集團	2020/TM	37、42			3月13日
	(C) 金輝控股集團					
	(D) 金輝控股集團					
8	(A) 金輝集團	KW/8511/	35、36、	本公司	香港	2020年
	(B) 金輝集團	2020/TM	37、42			3月13日
	(C) 金輝集團					
	(D) 金輝集團					



截至最後實際可行日期，本集團已獲許可使用以下商標：

編號	商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.		30260734	35、36、37、42	金輝集團 控股	香港	2013年 6月25日	2023年 6月24日
2.		302650743	35、36、37、42	金輝集團 控股	香港	2013年 6月25日	2023年 6月24日
3.		302650725	35、36、37、42	金輝集團 控股	香港	2013年 6月25日	2023年 6月24日
4.		302650752	35、36、37、42	金輝集團 控股	香港	2013年 6月25日	2023年 6月24日
5.		304192371	35、36、37、42	金輝集團 控股	香港	2017年 6月30日	2027年 6月29日
6.		304192524	35、36、37、42	金輝集團 控股	香港	2017年 6月30日	2027年 6月29日

#### (b) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為董事認為對本集團業務而言屬重要的下列域名的註冊擁有人：

編號	域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	到期日
1.	radiance.com.cn	金輝集團	2013年7月20日	2025年7月20日
2.	radiance.cn	金輝集團	2016年7月20日	2028年7月20日

### C. 有關董事及主要股東的進一步資料

#### 1. 董事的服務合約詳情

執行董事的服務合約期限由上市日期起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個曆月的書面通知而終止。於若干其他情況下，服務合約亦可由我們終止，包括但不

限於若干違反合約項下有關董事的責任或若干不當行為。委任執行董事亦須遵循章程細則內有關董事退任及輪值退任的條文。各執行董事於每個財政年度後的薪金須按本公司薪酬委員會的決定作調整並須獲董事會大多數成員(不包括正在接受薪酬覆核的董事)批准。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自上市日期起計為期三年，可由任何一方發出最少三個月通知而終止。委任獨立非執行董事亦須遵循章程細則內有關董事退任及輪值退任的條文。根據委任書的條款，各獨立非執行董事每年有權收取300,000港元的董事袍金。

除上文的董事袍金外，預期概無獨立非執行董事將因擔任獨立非執行董事而獲取任何其他酬金。

除上文所披露者外，概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而無須賠償(法定賠償除外)的合約。

## 2. 董事薪酬

- (a) 截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月，我們授予董事的薪金、津貼、酌情花紅、界定供款退休金計劃及其他實物福利(倘適用)分別約為人民幣4.1百萬元、人民幣4.0百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣1.3百萬元。
- (b) 截至2019年12月31日止三個年度，本集團於當時概無向董事支付酬金及授予實物福利。
- (c) 根據現行安排，截至2020年12月31日止年度，本集團應付的酬金(不包括酌情花紅)及董事(包括獨立非執行董事以彼等各自的董事身份)應收的實物福利總額預期約為人民幣4.6百萬元。
- (d) 截至2019年12月31日止三個年度，概無本集團任何成員公司當時的董事或任何前董事獲支付任何金額，(i)作為鼓勵加入本集團或加入本集團時的獎勵；或(ii)作為辭去本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司事務有關的任何其他職位的補償。
- (e) 截至2019年12月31日止三個年度，並無當時的董事已放棄或同意放棄任何酬金的安排。

## 3. 董事權益披露

緊隨全球發售及資本化發行(假設超額配股權未獲行使及並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)完成後，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份在聯交所上市後在該條所述登記冊登記，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

## (i) 於本公司的權益

董事名稱	權益名稱	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司股權的概約百分比
林先生 <sup>(2)</sup>	於受控法團的權益	3,400,000,000(L)	85%

附註：

- (1) 「L」字母表示其於我們股份的好倉。
- (2) 3,400,000,000股股份由启輝擁有。启輝由金輝集團控股全資擁有。金輝集團控股由林先生及林女士(林先生的配偶)分別擁有64.97%及35.03%的權益。根據證券及期貨條例，林先生及林女士分別被視為於启輝所持有的股份中擁有權益。

## (ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份的權益

董事名冊	相聯法團的名稱	權益性質	股份數目／所持已繳足註冊資本金額 <sup>(1)</sup>	持股百分比
林先生	金輝集團控股 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	6,172,150(L)	64.97%

附註：

- (1) 字母「L」代表該名人士於有關股份的好倉。
- (2) 緊隨全球發售及資本化發行(假設超額配股權未獲行使及並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)完成後，启輝持有本公司已發行股本的85%。启輝由金輝集團控股全資擁有。金輝集團控股由林先生及林先生的配偶林女士分別擁有64.97%及35.03%。

## (iii) 於本公司相聯法團債權證的權益

董事名冊	相聯法團的名稱	權益性質	所持債權證 金額 <sup>(1)</sup>	債權證類別	佔相聯法團 債權證總額的 概約百分比
林宇先生	金輝資本投資	實益擁有人	20,000,000 美元(L)	自由轉讓及 不可換股	2.50%

附註：

(1) 字母「L」代表該名人士於有關股份的好倉。

## 4. 主要股東

## (a) 主要股東於股份中的權益

除本招股章程「主要股東」一節所披露者外，董事並無知悉緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權未獲行使及並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）任何人士（除董事或本公司行政人員）將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向我們及聯交所披露的權益或淡倉，或將直接或間接於本公司已發行有投票權股份中擁有10%或以上的權益。

## (b) 主要股東於本集團其他成員公司的權益

截至最後實際可行日期，據董事所知悉，下列人士（除董事及本公司行政人員外）擁有附有權利可於所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

本集團成員公司名稱	股東名稱	概約持股 百分比
蘇州京弘源企業管理諮詢有限公司	蘇州輝弘源企業管理諮詢有限公司	30%
揚州萬景置業有限公司	揚州鵬卓企業管理諮詢有限公司	22%
	揚州新碧置業有限公司	22%

本集團成員公司名稱	股東名稱	概約持股百分比
杭州興博企業管理諮詢有限公司	杭州瑞帆影視文化有限公司	45%
淮安啟輝房地產有限公司	鹽城晉兆企業管理有限公司	40%
淮安詳通企業管理諮詢有限公司	淮安同邦企業管理諮詢有限公司	45%
石家莊啟陽房地產開發有限公司	石家莊市天公房地產開發有限公司	20%
石家莊金輝房地產開發有限公司	北京金科展昊置業有限公司	30.33%
石家莊金輝天寧房地產開發有限公司	北京金科展昊置業有限公司	22.5%
	河北潤灝房地產開發有限公司	21.6%
石家莊金輝迎旭房地產開發有限公司	北京金科展昊置業有限公司	29.7%
石家莊啟輝房地產開發有限公司	三明市沙縣豐匯企業管理服務中心 (普通合夥)	33%
西安宇盛置業有限公司	陝西坤朗房地產開發有限公司	49%
西安商輝金泰置業有限責任公司	陝西商泰置業有限公司	25%
西安錦祺鵬宇置業有限公司	西安榮華集團有限公司	20%
融僑福州置業	Camden Limited	40%
合肥盛卓房地產開發有限公司	合肥旭輝企業管理有限公司	15.2%
	合肥新城創置房地產有限公司	20%

本集團成員公司名稱	股東名稱	概約持股百分比
安徽皖輝置業有限公司	安徽梁和商業管理有限公司	30%
福清金利方園房地產有限公司	福州市乾茂投資有限公司	32%
福清金福新茂房地產有限公司	河南中嶽麗峰實業有限公司	25%
	福清福澤投資有限公司	25%
福清金宸房地產開發有限公司	福清市海宸投資有限公司	49%
福清京海房地產開發有限公司	福清市海宸投資有限公司	49%
福清金海房地產開發有限公司	福清市海宸投資有限公司	30%
惠州市譽誠達房地產有限公司	鍾勇新	20%
重慶金輝星耀房地產開發有限公司	重慶置盛泓熠企業管理有限公司	49.9%
重慶輝德睿房地產開發有限公司	重慶德睿輝實業有限公司	40%
重慶金永禾房地產開發有限公司	重慶金科匯茂房地產開發有限公司	49%
武漢耀星房地產開發	福建友興投資有限公司	30%
	福建友興投資有限公司	20%
	武漢茂田置業投資有限責任公司 <sup>(附註)</sup>	15%

附註：武漢耀星房地產開發的15%股權由武漢金輝房地產代表武漢茂田置業投資有限責任公司而信託持有。

## 5. 免責聲明

除本招股章程披露者外，

- (a) 本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份在聯交所上市後在該條所述登記冊登記的

權益及淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份在聯交所上市後知會本公司及聯交所的權益及淡倉；

- (b) 就本公司任何董事或最高行政人員所知，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的股份數目10%或以上的權益；
- (c) 董事或任何名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無於本集團任何成員公司創辦業務過程中直接或間接擁有任何權益，亦無於本集團任何成員公司於緊隨本招股章程刊發前兩年內購入、出售或租用或建議購入、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (d) 董事或名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無於本招股章程刊發日期仍屬有效而性質或狀況非屬正常或對本集團業務而言屬重大的本集團任何合約或安排中擁有重大權益；
- (e) 名列下文「專家資格及同意書」分節的人士概無擁有本集團任何成員公司任何股權或可自行認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）；
- (f) 董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括一年內屆滿或僱主可於一年內終止而無須賠償（法定賠償除外）的合約）；及
- (g) 據董事所知，本公司董事、彼等聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股本5%或以上權益的本公司任何股東，概無於本集團任何五大供應商或客戶中擁有任何權益。

## D. 購股權計劃

### 1. 購股權計劃

以下為我們的唯一股東於2020年10月5日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

#### (a) 目的

購股權計劃為根據上市規則第十七章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在認可及嘉

許合資格參與者(定義見下文(b)段)對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與該等合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻乃對或將會對本集團的長遠發展有利。

**(b) 合資格參與人士**

董事會可酌情決定向下列人士(統稱「合資格參與者」)授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及
- (iii) 董事會全權認為將對或已對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出代價。授出購股權以認購股份的要約所獲接納的認購股份數目可少於要約所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在一式兩份購股權接納要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何指定接納日期獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

**(c) 接納購股權要約**

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的匯款作為其授出購股權代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納及已生效。有關付款於任何情況均不獲退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。



在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權（惟獲悉數行使的情況除外）均須以股份當時於聯交所買賣一手單位的完整倍數行使。每份有關通知必須隨附所發出通知中涉及的股份行使價總額的匯款。於收到通知以及匯款後21天內及（如適用）收到本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）根據(r)段發出的證書後，本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足的相關股份數目，並向承授人發出有關該等獲配發股份的股票。

任何購股權須待我們的股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後，方可行使。

#### **(d) 股份數目上限**

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%，即400,000,000股股份，就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款已失效的購股權原本可發行的股份。待本公司刊發通函並經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求後，董事會可：

- (i) 隨時更新該限額至我們的股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管存有上述規定及受下文(r)段限制，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可予發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權會導致超出30%的限額，則不得授出購股權。倘本公司的股本架構出現下文(r)段所述的任何變動（不論通過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

**(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限**

已發行及因於直至授出日期止任何12個月期間根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而可予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出超過該1%限額的購股權，則須：

- (i) 本公司發出通函，當中載列合資格參與者的身份、將予授出購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 經我們的股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。將授予該參與者的購股權數目及條款(包括行使價)須於我們的股東批准前釐定，而董事會提呈向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算我們股份的認購價而言，須被視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者發出要約文件(或(如屬其他情況)隨附要約文件中列明下述者的文件)，其中包括：
  - (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
  - (bb) 向合資格參與者授出購股權的日期(須為聯交所開市買賣證券的日子)；
  - (cc) 購股權要約必須獲接納的日期；
  - (dd) 根據(c)段所述，一項購股權被視為獲授出及獲接納的日期；
  - (ee) 授出購股權所涉及的股份數目；
  - (ff) 因行使購股權而獲發行股份的認購價及支付有關價格的方式；
  - (gg) 承授人發出行使購股權通知的日期；及
  - (hh) 接納購股權的方法，該方法(除非董事會另行決定)載列於(c)段。

**(f) 股價**

根據購股權計劃所授出任何特定購股權所涉及股份的認購價須由董事會全權酌情釐定(可作出下文(r)段所述的任何調整)，惟該價格須至少為下列各項當中的最高者：

- (i) 股份於授出日期(須為聯交所開市買賣證券的日子)於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊隨授出日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

**(g) 授出購股權予關連人士**

向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會擬向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權導致已發行及因於直至授出日期(包括該日)止12個月期間向有關人士授出及將予授出購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而將予發行的股份數目：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)之詳情，有關詳情必須於股東大會前釐定，而提呈有關進一步授出購股權的董事會會議日期，就計算該等購股權的行使價而言，則被視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何本身為購股權承授人的獨立非執行董事)就表決向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

**(h) 授出購股權的時間限制**

在本公司知悉內幕消息後不可授出購股權，直至其已根據上市規則及證券及期貨

條例第XIVA部的內幕消息條文的規定發佈為止。尤其是，於緊隨以下日期(以較早者為準)前一個月起期間，本公司不可授出購股權：

- (i) 批准本公司年度、半年度、季度或其他中期業績(不論上市規則有否規定)的董事會會議日期(該日期須根據上市規則首先知會聯交所)；及
- (ii) 本公司刊發其年度、半年度、季度或其他中期業績公佈(不論上市規則有否規定)的最後期限，直至業績公佈的實際刊發日期當日止，而倘向董事授出購股權，不得於：
  - (aa) 緊隨年度業績發佈日期前60日期間或(倘為較短者)自相關財政年度結束起直至業績發佈日期止期間；及
  - (bb) 緊隨季度業績(如有)及半年度業績發佈日期前30日期間或(倘為較短者)自相關季度或半年度期間結束起直至業績發佈日期止期間授出購股權。

**(i) 權利屬承授人個人所有**

購股權屬承授人個人所有且可全部或部分予以行使或視作已行使(視情況而定)。而承授人亦不得以任何方式出售、轉讓、押記、抵押彼所持有之任何購股權，或就任何購股權增設產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何權益(法定或實益)或試圖如此行事(惟承授人可提名一名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份)。凡違反上文所述者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分。

**(j) 購股權的行使期限及購股權計劃的有效期**

購股權可於購股權被視為已授出並獲接納日期後至該日起計10年屆滿前隨時根據購股權計劃的條款予以行使。購股權的行使期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權後10年。概無購股權將於購股權計劃獲批准日期後超過10年獲授出。除非本公司經由股東大會或董事會提前終止，否則購股權計劃自其獲採納日期起計10年期間生效及有效。

**(k) 業績目標**

根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達致董事會於授出購股權時所列明的任何業績目標。

**(l) 終止受僱或身故時的權利**

倘購股權承授人因以下各項而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 因身故或下文(m)段所述者以外的理由而終止其僱員身份，則承授人可於有關終止起計一個月期間內行使承授人於終止日期當日可享有之購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 因身故而終止其僱員身份，其遺產代理人可於有關終止(有關日期應為於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日期，而不論有否支付代通知金)起計12個月期間內行使購股權，否則購股權將會失效。

**(m) 解僱時的權利**

倘購股權承授人因被裁定有嚴重行為失當，或就本集團僱員而言(經董事會釐定)，因根據普通法、任何適用法律或承授人與本集團訂立的服務合約而有權終止其受僱的任何其他理由，或任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，導致彼不再為本集團或其任何附屬公司的僱員，則其購股權將會失效，且於終止其僱員身份日期後不可行使。

**(n) 收購時的權利**

倘向我們所有股東(或除要約人及／或任何由要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面要約，及有關要約於相關購股權的購股權期間成為或宣佈為無條件，購股權承授人將有權在要約成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時全面行使購股權(以尚未行使者為限)。

**(o) 清盤時的權利**

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而各承授人(或其合法遺產代理人)有權在不遲於上述本公司擬召開股東大會前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款，以行使其全部或任何購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快及在任何情況下不遲於緊隨擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並將承授人登記為有關股份持有人。

**(p) 本公司與其股東或債權人達成妥協或安排時的權利**

倘本公司與其股東或債權人擬達成妥協或安排，以根據本公司註冊成立所在之司法權區法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出通知，而屆時任何承授人將可透過向本公司發出書面通知，隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款（本公司須於不遲於擬召開有關會議前兩個營業日接獲有關通知），而全面或按照通知所註明的程度行使其購股權，本公司將盡快及在任何情況下於不遲於緊隨擬召開會議日期前的營業日配發及發行因行使有關購股權而須予發行入賬列作繳足的相關股份數目予承授人，並將承授人登記為有關股份持有人。

由該會議日期起，所有承授人行使彼等各自之購股權之權利將立即暫停。當該妥協或安排生效時，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘該妥協或安排因任何原因並無生效及終止或失效，承授人行使彼等各自之購股權之權利將自有關終止起全面恢復，惟僅以尚未行使並成為可行使者為限。

**(q) 股份的地位**

因行使購股權而將予配發的股份將不會附有投票權或其他權利，直至承授人（或任何其他人士）完成有關股份持有人的登記為止。在上述規定的規限下，因行使購股權而獲配發及發行的股份在所有方面與行使日期其他已發行繳足股份具有同等權利，擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。

**(r) 資本變動的影響**

倘本公司股本架構於任何購股權仍可行使期間出現任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本或其他任何方式，則須對尚未行使的任何購股權所涉及的股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，作出經本公司核數師或獨立財務顧問致函董事會證明屬公平合理並符合上市規則第17.03(13)條及其附註的規定與聯交所於2005年9月5日發出的補充指引及聯交所不時發出有關上市規則的任何未來指引及詮釋以及其附註規定之相應調整（如有）。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）於本段的身份為專家而非仲裁人，彼等發出的證明書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及不可推翻，並對本公司及承授人具約束力。

作出任何該等變動的前提為購股權之任何承授人根據其所持有的購股權有權認購本公司已發行股本的比例須與有關變動前相同，及因任何購股權獲全面行使而應付的

認購價總額應儘可能與其變動前保持一致(並無論如何不高於該認購價)，惟倘作出有關變動將導致股份以低於其面值的價格發行，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視為須作出任何該等變動的情況。

**(s) 購股權的屆滿期限**

購股權將於下列時間(以最早者為準)自動失效，未行使的購股權其後不可再行使：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)各段所述的任何期限屆滿時；
- (iii) (p)段所述本公司償債安排的生效日期；
- (iv) 在(o)段的規限下，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人基於其自本公司或其任何附屬公司辭任或因下列一個或多個理由終止其僱員身份或合約而不再為合資格參與者當日：被裁定有嚴重行為失當；或遭裁定觸犯任何涉及其操守或誠信或與本集團僱員相關(倘董事會如此釐定)的刑事罪行；或已無力償還債務、破產或與其全體債權人訂立債務重整協議；或按普通法或根據任何適用法律或按照承授人與本集團所訂立服務合約須終止其僱員身份。董事會通過決議案決定基於本段所述一個或多個理由而終止或不終止承授人的僱員身份屬最終定論；或
- (vi) 董事會基於承授人違反上文(i)段的規定而須行使本公司權利隨時註銷購股權當日或根據下文(u)段購股權被註銷當日。

**(t) 修訂購股權計劃**

購股權計劃的任何內容均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 任何修訂有關上市規則第17.03條所載事項而使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠者；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改，均須首先經我們的股東於股東大會上批准，前提是倘建議修訂將對已於修訂日

期前授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃的條款，有關修訂須經承授人另行批准。購股權計劃之已修訂條款仍須遵守上市規則第十七章，而有關購股權計劃的條款的任何修訂的任何董事會授權變動均必須經股東於股東大會上通過。

**(u) 註銷購股權**

在上文(i)段的規限下，凡註銷任何已授出但尚未行使的購股權均必須經相關購股權承授人書面批准。為免生疑問，茲說明倘任何購股權乃根據(m)段註銷，則無須獲得有關批准。

**(v) 終止購股權計劃**

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，而在此情況下將不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前已授出的任何購股權或可根據購股權計劃條文予以行使的其他購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

**(w) 董事會管理**

購股權計劃由董事會管理，董事會就購股權計劃或其詮釋或影響(本文另有規定者除外)涉及的所有事項所作出的決定為最終決定，並對各方具約束力。

**(x) 購股權計劃的條件**

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃將予授出的購股權而可予發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括(倘有關)豁免任何有關條件)，且並未根據包銷協議的條款或以其他方式予以終止；
- (iii) 我們的股份開始於聯交所買賣。

倘上文(x)段的條件自採納日期起計兩個曆月內未能達成：

- (i) 購股權計劃將即時終止；



- (ii) 根據購股權計劃及任何授出要約授出或同意授出的任何購股權將告失效；及
- (iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權均無任何權利或利益或須負上任何責任。

**(y) 在年度及中期報告的披露**

本公司將遵照不時生效的上市規則，在其年度及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年度／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

**(z) 購股權計劃的現狀**

於最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已經就行使根據購股權計劃將予授出的購股權而須予發行的股份(即合共400,000,000股股份)上市及買賣向聯交所上市委員會作出申請。

## **E. 其他資料**

### **1. 稅務及其他彌償保證**

控股股東已與本公司訂立以本公司(為其本身及代表其附屬公司)為受益人的彌償保證契據(即上文「B.有關我們業務的進一步資料—1.重大合約概要」第(d)段所提述的合約)，以共同及個別就(其中包括)(i)上市日期或之前本公司任何成員公司可能產生的香港法例第111章遺產稅條例或香港或香港境外任何司法權區的類似立法項下的任何遺產稅責任；(ii)於全球發售成為無條件之日或之前本集團任何成員公司所賺取、應計或收取的收入、利潤或收益而產生的應繳稅項或稅務申報；及(iii)於往績記錄期與社會保險及住房公積金供款不足有關的任何不合規引致的任何申索、罰金及其他責任(如「業務—法律訴訟及合規—遵守法律法規—不合規事宜—未能作出足夠的社會保險及住房公積金供款」所披露)。

### **2. 訴訟**

除「業務」章節所披露者外，截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無待決或面臨威脅的重大訴訟或索償。

### 3. 聯席保薦人

各聯席保薦人已滿足上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。聯席保薦人將就作為上市保薦人收取費用合共900,000美元。

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本招股章程所述的全部已發行及擬發行股份(包括因行使超額配股權而可能發行的任何股份及行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份)上市及買賣。本公司已就將股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

### 4. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用約為3,089.95美元，且將由本公司支付。

### 5. 無重大不利變動

董事確認，自2020年4月30日(即編製本集團最近期經審核合併財務資料的日期)以來，本集團的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

### 6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

### 7. 股份持有人的稅項

#### (a) 香港

買賣及轉讓於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅，就每位買方及賣方收取的現行費率為獲出售或轉讓股份的代價或公平值(以較高者為準)的0.1%。產生自或源自於香港的買賣股份利潤亦可能須繳納香港利得稅。

#### (b) 開曼群島

根據開曼群島現行法律，無須就股份轉讓於開曼群島繳納印花稅。

**(c) 諮詢專業顧問**

倘有意持有股份的人士對持有或處置或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司、董事或參與全球發售的其他人士對股份持有人因持有或處置或買賣股份或行使股份所附帶的任何權利所產生的任何稅務影響或負債概不承擔任何責任。

**8. 專家資格及同意書**

以下是提出本招股章程中所載或提及的意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
農銀國際融資有限公司	獲准根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
中信里昂證券資本市場有限公司	獲准根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
海通國際資本有限公司	獲准根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
邁普達律師事務所(香港) 有限法律責任合夥	開曼群島法律顧問
競天公誠律師事務所	中國法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	行業顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師
北京市中倫(南京)律師事務所	特殊中國法律顧問
國浩律師(南京)事務所	特殊中國法律顧問
陝西豐瑞律師事務所	特殊中國法律顧問
羅申美諮詢顧問有限公司	內部控制顧問
北京觀韜中茂(福州)律師事務所	特殊中國法律顧問

上述專家已分別就本招股章程的刊發發出同意書，表示同意按本招股章程所載的形式及涵義載列其報告、函件、意見、意見概要及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 9. 約束力

倘根據本招股章程作出申請，本招股章程即具效力，致使所有有關人士須受公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

## 10. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告第4條規定的豁免分開刊發。本招股章程中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 11. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行全部或部分繳付股款的股份或借貸股本，以換取現金或現金以外的代價；
  - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸股本概無附有購股權，亦無有條件或無條件同意附有購股權；
  - (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何股本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；及
  - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份支付或應付任何佣金；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份、遞延股份或認股權證；
- (c) 於本招股章程日期前12個月內，本集團業務不曾遭受可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的干擾；
- (d) 本公司的股東名冊總冊將在開曼群島由Tricor Services (Cayman Islands) Limited（地址為Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands）存置，而本公司的股東名冊分冊將在香港由卓佳證券登記有限公司存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶及其他所有權

文件必須送交香港證券登記分處辦理登記，而並非送交開曼群島。本公司已就將股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排；

- (e) 本集團旗下各公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中進行交易；
- (f) 董事獲告知，根據開曼群島法律，本公司使用中英文名稱並不違反開曼群島法律；
- (g) 本附錄五「8.專家資格及同意書」所列人士概無：
  - (i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或
  - (ii) 擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利或購股權（無論能否依法執行）；
- (h) 並無限制會影響我們自香港境外將利潤匯入香港或把資本撤回香港；及
- (i) 並無須據此放棄或同意放棄未來股息的安排。

**A. 送呈公司註冊處處長文件**

隨同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為(其中包括)白色、黃色及綠色申請表格、本招股章程附錄五「E.其他資料 — 8.專家資格及同意書」中所述書面同意書的經審核副本及本招股章程附錄五「B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」中所述重大合約的經審核副本。

**B. 備查文件**

下列文件副本將於截至本招股章程日期起計14日(包括該日)的正常辦公時間(上午九時三十分至下午五時三十分)在盛德律師事務所的辦事處(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)可供查閱：

- (i) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 安永會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (iii) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料發出的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (iv) 本集團截至2019年12月31日止三個年度以及截至2020年4月30日止四個月的經審核綜合財務報表；
- (v) 本招股章程附錄三「本公司組織章程及開曼群島法律概要」所述我們開曼群島法律顧問邁普達律師事務所(香港)有限法律責任合夥概述開曼群島公司法若干方面的意見書；
- (vi) 開曼群島公司法；
- (vii) 本招股章程附錄五「B.有關我們業務的進一步資料 — 1.重大合約概要」中所述重大合約的副本；
- (viii) 本招股章程附錄五「D.其他資料 — 8.專家資格及同意書」中所述書面同意書；
- (ix) 本公司與各董事訂立的服務合約或委任函(如適用)；
- (x) 本招股章程「行業概覽」一節所述的仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的行業報告；

- (xi) 本公司中國法律的法律顧問競天公誠律師事務所發出的中國法律意見；
- (xii) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出的物業估值報告，其全文載於本招股章程附錄三；
- (xiii) 本公司關於中國法律的特聘法律顧問北京市中倫(南京)律師事務所就鹽城國土局仲裁發出的法律意見書；
- (xiv) 本公司的中國法律的特聘法律顧問國浩律師(南京)事務所發出的法律意見，其與泉州市億民建設發展有限公司與He Daping女士之訴訟有關；
- (xv) 本公司的中國法律的特聘法律顧問陝西豐瑞律師事務所，其與陝西世紀春天房地產有限公司有關；
- (xvi) 本公司的中國法律的特聘法律顧問北京觀韜中茂(福州)律師事務所所發出的法律意見，其與瓏園項目之157名購房者之訴訟有關；及
- (xvii) 購股權計劃的規則。



金輝控股(集團)有限公司  
Radiance Holdings (Group) Company Limited