

概覽

緊隨全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，最終控股股東將通過盧女士所持公司有權行使本公司已發行股本約84.75%的投票權。何先生、盧女士及美的發展(BVI)於上市後將各自繼續為控股股東。

2018年5月14日，盧女士與何先生訂立一致行動契據，有關詳情請參閱「歷史、重組及集團架構—歷史及發展—我們的歷史」。

業務劃分

本集團的業務

我們的業務分為三個主要分部：(i)物業開發及銷售；(ii)物業管理服務；及(iii)商業物業投資及營運。

最終控股股東的其他業務

除本集團權益外，最終控股股東亦從事多種業務，何先生為下列上市公司的實際控制人：

- (a) 美的集團股份有限公司，於2000年4月根據中國法律成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市(深圳證券交易所：000333)。美的集團股份有限公司主要從事暖通空調系統、消費電器、機器人與自動化系統及智能供應鏈(物流)。美的集團股份有限公司由美的控股公司持有約33.29%權益，而美的控股公司分別由何先生及盧女士持有約94.55%及5.45%權益。
- (b) 無錫小天鵝股份有限公司(「無錫小天鵝」)，於1993年11月根據中國法律成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市(深圳證券交易所：000418、200418)。無錫小天鵝主要從事家用電器及零件的研究、開發、製造及分銷，以及提供相關技術服務。無錫小天鵝由美的集團股份有限公司直接及間接持有約52.67%權益。
- (c) KUKA Aktiengesellschaft(「**KUKA AG**」)，於1898年根據德國法律成立的公司，其股份於法蘭克福證券交易所上市(法蘭克福證券交易所：KU2)。KUKA AG為智能自動化解決方案的領先全球供應商。KUKA AG由美的集團股份有限公司擁有約94.55%權益。

控股股東亦直接或間接經營其他業務，其中包括經營酒店、高爾夫球場、生產及銷售酒類和經營娛樂場所。

與控股股東的關係

除上述業務外，何先生及盧女士亦從事下列可能與本集團業務有若干程度重疊的業務，而我們認為該等業務並無對本集團構成競爭威脅：

(a) 遼寧省盤錦物業開發及銷售

盤錦美的置業有限公司(「盤錦美的」)為於中國成立的公司，由美的控股公司間接全資擁有。盤錦美的是專為中國遼寧省盤錦住宅物業開發及銷售而設立的項目公司。物業開發階段已完成，大部分住宅物業已交付予物業擁有人。

根據中國公認會計常規，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度，盤錦美的的收益分別約為人民幣133.0百萬元、人民幣781.0百萬元及人民幣684.1百萬元，同期盤錦美的的淨利潤／虧損分別約為人民幣(25.9百萬元)(虧損)、人民幣58.2百萬元及人民幣46.6百萬元。

不將上述業務納入本集團的理由

儘管我們於遼寧省從事物業開發及銷售，但我們認為盤錦美的以往開發的住宅物業項目並非位於本集團的目標地盤甄選區域。近年盤錦的經濟發展和人口增長相對低於全國水平。按照我們在認為有高增長潛力地區「深耕」的策略，我們不打算將盤錦美的納入本集團，並已於2017年12月將所持盤錦美的的全部權益轉讓予佛山美的(由美的控股公司全資擁有)。此外，控股股東承諾促使盤錦美的不開發現有項目以外的其他物業開發項目，因此我們預期盤錦美的不會開發其他物業開發項目。我們認為，盤錦美的並無對本集團構成任何競爭威脅。

(b) 於廣東省佛山及湖南省株洲的酒店投資及營運

控股股東擁有並營運兩間位於中國廣東省順德的高級酒店佛山順德君蘭會精品酒店及順德美的萬豪酒店，以及一間位於中國湖南省株洲的高級酒店株洲美的萬豪酒店。

佛山市順德區美悅管理服務有限公司(「順德美悅」)為於中國成立的公司，由美的控股公司間接全資擁有。順德美悅擁有佛山順德君蘭會精品酒店。

與控股股東的關係

佛山市順德區君美酒店管理服務有限公司(「順德君美」)為於中國成立的公司，由美的控股公司間接全資擁有。順德君美擁有順德美的萬豪酒店。

佛山市順德區美的酒店管理有限公司(「順德美的」)為於中國成立的公司，由美的控股公司間接全資擁有。順德美的營運及管理佛山順德君蘭會精品酒店及順德美的萬豪酒店。

株洲君美酒店服務有限公司(「株洲君美」)為於中國成立的公司，由美的控股公司間接全資擁有。株洲君美擁有株洲美的萬豪酒店。

株洲市君蘭酒店管理有限公司(「株洲君蘭」)為於中國成立的公司，由美的控股公司間接全資擁有。株洲君蘭營運及管理株洲美的萬豪酒店。

根據中國公認會計常規，順德美悅、順德君美、順德美的、株洲君美及株洲君蘭截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的總收益分別約為人民幣37.1百萬元、人民幣148.4百萬元及人民幣203.6百萬元，同期順德美悅、順德君美、順德美的、株洲君美及株洲君蘭的淨虧損總額分別約為人民幣17.9百萬元、人民幣29.7百萬元及人民幣53.3百萬元。

不將上述業務納入本集團的理由

關於物業開發及銷售，我們致力於開發高品質的住宅物業，主要面向中高端富裕客戶。我們亦參與購物商場及酒店等商業物業的投資及營運，以增加我們的收益來源。目前，我們營運五家酒店，其中一家經濟型酒店位於中國江蘇省徐州市，其餘四家為文化旅遊項目主題酒店，均位於中國廣東省佛山市。

我們於徐州的酒店為一家主要向商務旅客提供服務的經濟型酒店，與我們的控股股東擁有及營運的豪華酒店不同。酒店投資及營運並非我們的主要業務。截至2017年12月31日止年度，徐州的酒店營運收益約為人民幣14.7百萬元，與同期我們的收益約人民幣177億元相比甚微。此外，我們亦不打算經營需要投入重大資本的豪華酒店。為精簡酒店業務，我們分別於2015年4月、2017年1月及2017年12月將順德美悅、順德君美及株洲君美全部股權轉讓予佛山君蘭(由美的控股公司間接全資擁有)。有關出售順德美悅、順德君美及株洲君美的更多詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構—主要收購及出售」。

與控股股東的關係

我們亦於廣東省佛山市高明區的美的鷺湖森林度假區營運四家酒店。美的鷺湖森林度假區是按國家5A級旅遊景區標準建設的文化旅遊項目，包括白鷺湖生態保護區。該等酒店為專為度假區遊客設計的主題酒店，是度假區多元業態的一部分。該等主題酒店的目標客戶有別於控股股東所擁有及營運酒店的目標客戶。

綜上所述，我們認為最終控股股東的酒店投資及營運業務與本集團業務的直接或間接競爭不大。

於業績紀錄期及截至最後可行日期，上述除外公司(即盤錦美的、順德美悅、順德君美、順德美的、株洲君美及株洲君蘭)並無重大不合規情況。

除上文所披露者外，截至最後可行日期及就董事所知，(1)除本集團權益外，概無控股股東從事任何與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭且須根據上市規則第8.10條作出披露的任何業務，或於當中擁有任何權益；及(2)概無董事於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務擁有須根據上市規則第8.10條作出披露的任何權益。

處理潛在競爭及利益衝突的措施

不競爭承諾

為籌備美的物業管理股份在新三板上市，何先生與盧女士於2016年以美的物業管理實際控制人身份以美的物業管理為受益人作出不競爭承諾。為進一步確保我們與其他業務活動及／或控股股東的利益不會有競爭，各控股股東(統稱及各自為「契諾人」)已於2018年9月12日為本公司的利益訂立不競爭承諾契約(「不競爭契約」)，各控股股東已共同及各自(其中包括)不可撤回及無條件地向本公司承諾，除本招股章程已披露由彼等經營的業務外，於有關期間(定義見下文)的任何時間，契諾人不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會自行或與其他人士共同及直接或間接或代表或協助任何其他人士或與其他人士一致行動直接或間接經營、從事、投資、參與或嘗試參與與本集團任何成員公司在中國及香港不時經營或擬經營業務的相同、同類或競爭業務或投資活動(「受限制業務」)，或為受限制業務提供任何服務或財政支持，或以其他方式參與受限制業務或持有該等業務權益，或就受限制業務而與其他人士一致行動。

與控股股東的關係

上述限制並不禁止任何契諾人及其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)：

- (a) 持有任何公司的證券，而該公司通過持有本集團權益而不時經營或從事任何受限制業務；
- (b) 購入或持有以任何形式從事受限制業務的任何公司、投資信託、合營企業、合夥企業或其他實體的投資或單位或股份權益，而有關投資或權益不多於有關實體已發行股份10%，前提是(1)該項投資或權益並無賦予任何契諾人及彼等各自的緊密聯繫人任何權利控制該實體董事會或管理層的組成；(2)契諾人或彼等各自的緊密聯繫人對於有關實體的董事會或管理層概無控制權；及(3)該項投資或權益並無賦予任何契諾人及彼等各自的緊密聯繫人任何權利直接或間接參與有關實體的事務；或
- (c) 倘本集團放棄任何新商機(定義見下文)，或並無收到本集團書面通知，表示我們決定接納或放棄新商機，而按下文所述應視我們為已放棄新商機的情況下，可參與任何新商機。

各契諾人亦已承諾，將通過下列方式自行或促成向我們(本身及不時作為我們各家附屬公司的受託人)轉介有關任何受限制業務的投資或商業機會(「新商機」)：

- 倘任何契諾人知悉任何新商機，將盡快向我們發出書面通知(「要約通知」)，說明目標公司(如相關)及新商機的性質，並提供已獲得的所有資料(包括任何投資或收購成本，以及向其提出要約、建議或介紹有關新商機的第三方聯絡資料)，供我們考慮是否接納有新商機。
- 不論我們有意接納或放棄新商機，本公司須盡快且無論如何在收到要約通知的30個營業日內(「要約通知期」)，以書面知會相關契諾人。於要約通知期內，本公司可與提出要約、建議或介紹新商機的第三方進行磋商，而相關契諾人須盡力協助我們按相同或更優惠的條款取得新商機。
- 本公司不論接納或放棄新商機均須取得對所審議事項無重大權益的獨立非執行董事批准，亦可能需要聘請獨立財務顧問，就相關新商機所涉事務的交易條款提供意見。

與控股股東的關係

- 如合適，相關契諾人可全權酌情考慮延長要約通知期。
- 倘發生下列情況，相關契諾人可以(但無責任)以等同或稍遜於要約通知所載的全部重大條款及條件，單獨或與另一名人士共同經營、從事、投資或參與新商機或持有當中權益(經濟或其他性質)，或直接或間接或代表或協助任何其他人士經營、從事、投資或參與新商機或持有當中權益(經濟或其他性質)：
 - (i) 契諾人收到我們放棄新商機的書面通知；或
 - (ii) 契諾人在我們收到要約通知起計30個營業日內或(倘已延長要約通知期)經契諾人同意的其他時間內並無收到我們有意接納或放棄新商機的任何書面通知，本公司將視為已放棄新商機。
- 倘相關契諾人所接納的新商機的性質或計劃有變，須向我們轉介經修改的新商機，並提供所有已獲得的細節，供我們考慮是否接納經修改的新商機。

我們的獨立非執行董事將考慮(包括但不限於)估計盈利能力、投資價值以及許可和批文要求等眾多因素，決定是否接納任何新商機。契諾人(本身及代表彼等的緊密聯繫人(本集團成員公司除外))亦知悉本公司可能須根據相關法律、法規及規則與監管機構的要求，不時披露新商機的資料，包括但不限於刊發公告或在本公司年報披露我們決定接納或放棄新商機，亦已同意遵照相關規定作出所需的披露。

根據不競爭契約，各契諾人亦再共同及各自向我們不可撤回及無條件地承諾：

- (i) 除任何相關法律、規則及法規或任何合約責任另有規定外，契諾人須於有關期間(定義見下文)自行並促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)在有需要時且至少每年提供所有必須資料供我們的獨立非執行董事審閱，讓彼等可檢討契諾人及彼等緊密聯繫人(本集團成員公司除外)遵守不競爭契約的情況，亦使獨立非執行董事可執行不競爭契約；
- (ii) 在不違反上文第(i)段的一般性前提下，契諾人須向我們提供彼等遵守不競爭契約條款的年度聲明，以載入我們的年度報告；

與控股股東的關係

- (iii) 契諾人已同意並授權我們在年度報告或刊發公告披露有關獨立非執行董事就遵守及執行不競爭契約情況事宜的審閱決定；及
- (iv) 各契諾人同意向我們就契諾人或彼等各自任何緊密聯繫人違反不競爭契約條款而導致我們可能蒙受或產生的虧損、損失、申索、負債、費用及開支(包括法律費用及開支)作出彌償。

本公司將會在年度報告或刊發公告披露有關獨立非執行董事對不競爭契約遵守及執行情況的檢討作出的決定。

對於上文所述，「有關期間」指上市日期起至下列較早發生者之期間：(i)契諾人及(視情況而定)彼等任何緊密聯繫人不再直接或間接持有或以其他方式控制或擁有或享有本公司已發行股本30%或以上(或上市規則規定屬於控股股東的其他持股百分比)權益當日；或(ii)股份不再於聯交所上市(股份短暫停牌除外)當日。

獨立於控股股東

經考慮下述因素，董事相信，我們的業務營運於上市後可獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

獨立管理

我們的業務由董事會及高級管理層管理及經營。董事會有四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。概無董事為控股股東。有關本公司董事及高級管理層人員的詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」。

與控股股東的關係

緊隨全球發售完成後，下列董事在本公司的控股股東及彼等各自的緊密聯繫人擔任董事及／或高級管理職位(「共同管理人員」)。

姓名	本公司		本公司的控股股東 及各自的緊密聯繫人	
	職位	角色及職責	職位	角色及職責
郝恒樂先生	主席、執行董事 兼總裁	帶領董事會，並且負責 本集團整體業務方針 與日常營運及管理	美恒及美域的董事 佛山美的、佛山君蘭及 美的發展(香港)的董事	郝先生確認，該等 公司為以投資 控股為目的之 特殊目的公司。 郝先生確認，該等 公司為以投資 控股為目的之 特殊目的公司。
何劍鋒先生	非執行董事	就本集團的營運及管理 提供策略意見及建議	寧波普羅非投資管理有限 公司(「寧波普羅非」)、 佛山市美的投資管理有限 公司(「佛山美的投資」)、 美的控股(國際)有限公司 (「美的控股(國際)」)、 佛山順德君域管理 有限公司的董事；美的 控股公司總裁 美的集團股份有限公司董事	何劍鋒先生確認， 該等公司為以 投資控股為目 的之特殊目的 公司。 何劍鋒先生確認 參與該公司決 策及日常管理。
趙軍先生	非執行董事	就本集團的營運及管理 提供策略意見及建議	美的發展(BVI)及 美域的董事 美的集團股份有限公司監事 佛山君蘭、佛山美的、 美的發展(香港)、 寧波普羅非、佛山美的投資、 美的控股(國際)、 美景控股國際有限公司 的董事及／或 總經理；美的控股公司 副總裁兼財務總監	趙先生確認，該等 公司為以投資 控股為目的之 特殊目的公司。 趙先生確認負責 監督董事會。 趙先生確認，該等 公司為以投資 控股為目的之 特殊目的公司。

與控股股東的關係

董事確認，除上文所披露者外，本集團與控股股東或其緊密聯繫人之間並無共同董事或高級管理人員。

我們認為，董事會整體與高級管理人員可以在本集團獨立履行職責，而本集團可以獨立於控股股東及其緊密聯繫人而管理業務。我們認為，共同管理人員在控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的角色，對共同管理人員履行本集團職責時所發揮的技巧、作出審慎周詳考慮的能力不會有重大的影響，理由如下：

- (a) 郝恒樂先生確認其擔任董事的美恒、美域、佛山美的、佛山君蘭及美的發展(香港)僅為投資控股公司，並無經營其他商業活動。郝先生承諾將大部分時間及精神投入本集團的管理工作。因此，郝先生確認彼在上述公司任職不會影響其履行本集團的職責；
- (b) 非執行董事何劍鋒先生及趙軍先生各自不會參與本集團的日常管理。因此，何劍鋒先生及趙軍先生確認彼等在上述公司任職不會影響各自履行本集團的職責；
- (c) 各董事了解本身作為董事的誠信責任，包括須以本公司的利益行事，且不容許擔任董事職務與其個人利益有衝突；
- (d) 倘本集團將與董事或彼等相關聯繫人訂立的任何交易有潛在利益衝突，有利益關係的董事須放棄就董事會有關該項交易的決議案投票，亦不得計入有關董事會議的法定人數；
- (e) 我們的日常管理與營運由經驗豐富的管理團隊負責，團隊成員均具備本集團所經營行業的豐富經驗，因此足以為本集團的最佳利益作出商業決策。我們具有能力及人員獨立處理一切重要的行政工作，包括財務、會計、人事、業務管理、建造管理／品質控制及設計；
- (f) 我們已委任三名獨立非執行董事，為董事會的決策過程提供獨立判斷，以確保董事會經考慮獨立及不偏不倚的意見後方會作出決策；及
- (g) 我們已採納多項企業管治措施，管理本集團與控股股東及其各自緊密聯繫人之間的利益衝突(如有)，支持我們的獨立管理。有關其他資料，請參閱下文「企業管治措施」。

與控股股東的關係

獨立營運

我們目前一直且在上市後可繼續獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人，全權就本身的業務作出決策和經營業務。

知識產權及營運所需牌照

我們已與美的集團股份有限公司訂立商標許可協議，美的集團股份有限公司同意授予美的建業(香港)長期使用若干商標的權利，詳情載於本招股章程「持續關連交易—(C)全面豁免持續關連交易—1.與美的集團股份有限公司的商標許可協議」。董事認為商標許可協議對本集團整體有利，而我們在此方面並不依賴控股股東。此外，我們持有並有權使用對我們業務營運屬重大的所有相關牌照及許可。

與客戶聯繫

基於我們的業務性質，我們認為我們擁有龐大且多元化的客戶基礎，毋須倚賴控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人與客戶聯繫。

營運設施

除本招股章程「持續關連交易—(C)全面豁免持續關連交易—2.與盈海投資的盈峰物業租約」及「持續關連交易—(C)全面豁免持續關連交易—3.與美的控股(國際)共享辦公空間」所披露者外，我們重要的業務營運物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。

行政能力

除本招股章程「持續關連交易—(C)全面豁免持續關連交易—4.美的集團提供資訊科技支援服務」所披露者外，本集團處理一切重要行政工作時將獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。具體而言，本集團將有員工自行處理一切重要行政工作，包括財務及申報、行政及營運、資訊科技、合規及人力資源工作，獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人，且有能力建立自身業務渠道。

與控股股東的關係

僱員

我們確認，於最後可行日期，我們全職僱員大多是獨立聘請，主要通過招聘網站、獨立承包商的分包服務、校園招聘計劃、報章廣告、招聘公司及內部引薦方式。

與控股股東的關連交易

除本招股章程「持續關連交易」所載的持續關連交易，董事預期，上市時或上市後短期內，本集團與控股股東或彼等各自的聯繫人不會有其他交易。此外，除本招股章程「持續關連交易—(D)部分獲豁免持續關連交易—1.美的集團提供家居科技產品」所披露者外，業績紀錄期概無控股股東及董事或彼等各自的緊密聯繫人為我們的主要供應商或客戶，為我們的業務營運提供關鍵服務或物料。因此，上述持續關連交易不會影響我們於上市後獨立於控股股東營運。

基於上文所述，董事相信我們可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人經營。

財務獨立

本集團有獨立財務系統，根據本身的業務需求作出財務決策。我們有獨立內部控制與會計制度，亦有獨立財務部，由一組獨立財務人員負責庫務工作。

何先生若干緊密聯繫人以本集團為受益人就本集團訂立的若干融資安排提供擔保（「關連擔保」）。下文載列截至最後可行日期存續且預期於上市後將會持續、附帶關連擔保的融資安排詳情：

(a) 公司債券

編號	本集團成員公司 (債券發行人)	債券名稱	發行日	本金	債券年期	年利率	於2018年 3月31日的 餘額	擔保
1.	美的置業集團 公司.....	2016年美的 債券	2016年 1月5日	人民幣 5億元	三年	4.28%	人民幣5 億元	由美的控股 公司提供的 股份抵押
2.	美的置業集團 公司.....	2016年美的 債券01	2016年 3月30日	人民幣 10億元	三年	4.80%	人民幣10 億元	由美的控股 公司提供的 股份抵押
3.	美的置業集團 公司.....	2016年美的 債券02	2016年 6月1日	人民幣 20億元	三年	4.80%	人民幣20 億元	由美的控股 公司提供的 股份抵押
小計							人民幣35 億元	

與控股股東的關係

(b) 其他融資安排

編號	本集團成員 公司名稱 (借款人)	融資類別	生效日期	到期日	年利率	於2018年 3月31日的 貸款餘額	擔保
1.	美的置業集團公司...	債務投資 計劃	2016年10月21日及 2016年10月26日	2019年10月21日及 2019年10月26日	5.25%	人民幣15億元	由美的控股 公司擔保
2.	美的置業集團公司...	債務投資 計劃	2017年10月31日	2022年10月31日	6.10%	人民幣980 百萬元	由美的控股 公司擔保
3.	美的置業集團公司...	債務投資 計劃	2017年11月3日	2022年11月3日	6.10%	人民幣310 百萬元	由美的控股 公司擔保
4.	美的置業集團公司...	債務投資 計劃	2017年11月30日	2022年11月30日	6.10%	人民幣10.1 億元	由美的控股 公司擔保
小計						人民幣38 億元	
總計						人民幣73 億元	

我們認為，提早解除上述公司債券及其他融資安排的關連擔保並不符合本集團及股東整體的最佳利益，以將融資安排再融資，原因如下：

- 倘我們須於到期日前就上述全部或部分融資安排再融資，則會花費不必要額外成本、開支及時間。此外，任何新融資的條款未必如同附帶關連擔保的融資安排有利(尤其於利率上升時)。
- 未經該等債券持有人及投資者事先批准，不得解除上述公司債券的關連擔保。例如，2016年公司債券擔保人任何變更均須於債券持有人會議上獲得大多數未到期債券的持有人批准。因此，我們認為，提早解除該等公司債券的關連擔保可能非常困難且商業上不可行。

考慮到下列情況及本集團採取的措施，我們認為，上市後延續上述融資安排不會嚴重影響我們於財務方面獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運的能力：

- 預期上市後會延續的附帶關連擔保的融資安排佔我們總債務比例不高。於2018年3月31日，預期上市後會延續的附帶關連擔保的融資安排之未償還金額為人民幣73億元，佔本集團總債務約16.8%。
- 我們有良好往績，毋須控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的財務協助，仍可自獨立第三方獲得融資。例如，自2018年1月至2018年3月，本公司毋須控股股

與控股股東的關係

東或彼等的緊密聯繫人的任何抵押或擔保而獲得獨立金融機構本金總額約人民幣90億元的貸款及信託融資。

- 我們亦毋須控股股東或彼等的緊密聯繫人的任何抵押或擔保而尋得額外融資渠道：
 - (a) 自金融機構融資：截至2018年3月31日，我們未動用獨立金融機構的信貸融資總額為人民幣184億元。
 - (b) 債券：我們已獲2018年公司債券批准，可發行合共人民幣75億元的公司債券，第一期(人民幣14億元)已於2018年5月發行。就此而言，我們亦取得債券包銷商有關第一期公司債券的意向書，表明毋須本集團以外其他實體提供任何抵押或擔保的情況下，債券包銷商有信心包銷我們計劃發行的人民幣75億元的公司債券。
 - (c) 資產支持證券：我們已獲監管當局批准於2018年4月發行合共人民幣17.9億元的由應收物業買家款項抵押的資產支持證券。該等資產支持證券已於2018年7月發行，而所得款項淨額已用於償還2018年到期的銀行貸款。
- 我們的現金充裕，截至2018年3月31日有現金及現金等價物人民幣157億元，亦有投資理財產品約人民幣21億元，初步為期1至365天。

基於上文所述，相信上市後我們能在毋須控股股東及／或其各自緊密聯繫人的抵押或擔保的情況下，按正常商業條款自獨立金融機構取得新融資及延續現有融資。

於2018年3月31日，(i)應付及應收控股股東及彼等各自緊密聯繫人的非交易結餘分別為人民幣29億元及人民幣867百萬元；及(ii)應付控股股東及彼等各自緊密聯繫人的貸款為人民幣30億元。預期上述所有應付及應收控股股東及彼等各自緊密聯繫人的非交易結餘及貸款將於上市前以營運所得資金支付。詳情請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註37。

董事確認，除本招股章程所披露者外，截至上市日期，不會有其他應付或應收控股股東及彼等各自緊密聯繫人而未結清的貸款或非交易的結餘，控股股東及彼等各自緊密聯繫人亦無就本集團的融資提供財務資助、保證、抵押及擔保而未全數解除或了結者。

與控股股東的關係

基於上文所述，董事相信我們的財政可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

企業管治措施

除上述處理潛在競爭及利益衝突的措施外，董事認為，基於以下理由，我們已有充足的企業管治措施，管理控股股東與本集團之間的潛在利益衝突並保障股東整體的利益：

- 獨立非執行董事將會每年檢討控股股東遵守不競爭契約中的不競爭承諾情況；
- 控股股東須按本公司要求提供獨立非執行董事進行年度審閱及執行不競爭契約所需的全部資料；
- 本公司將在年度報告或通過刊發公告披露獨立非執行董事所審閱有關控股股東遵守及履行不競爭契約的不競爭承諾事宜(包括本公司拒絕控股股東所轉介有關受限制業務的所有新機會)的決定及相關理據；及
- 控股股東將於我們的年度報告作出遵守不競爭契約的年度聲明，與年度報告的企業管治報告所作披露原則相符。