



美的置業控股有限公司 MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3990

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
(以英文字母順序排列)



BNP PARIBAS



CLSA 中信里昂證券

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(以英文字母順序排列)



**CICC
中金公司**

**Morgan Stanley
摩根士丹利**

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(以英文字母順序排列)



**農銀國際
ABC INTERNATIONAL**



中銀國際



**建銀國際
CCB International**



**光大證券
EBS INTERNATIONAL**



**招銀國際
CMB INTERNATIONAL**



DBS



**第一上海
FIRST SHANGHAI GROUP**



**國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL**



**海通國際
HAITONG**



ICBC 工銀國際

重要提示

閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應獲取獨立專業意見。

Midea Real Estate Holding Limited

美的置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目：180,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目：18,000,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目：162,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價：每股發售股份21.50港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款可予退還)
面值：每股股份1.00港元
股份代號：3990

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
(以英文字母順序排列)



BNP PARIBAS



中信里昂證券

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(以英文字母順序排列)



CICC
中金公司

Morgan Stanley
摩根士丹利

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人
(以英文字母順序排列)



農銀國際
ABC INTERNATIONAL



中銀國際



建銀國際
CCB International



光大證券
EBS INTERNATIONAL



招銀國際
CMB INTERNATIONAL



DBS



第一上海
FIRST SHANGHAI GROUP



國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL



海通國際
HAITONG



ICBC 工銀國際

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，並明確表示概不會就本招股章程全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」所列的文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條所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。

發售價預期將由聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司於2018年10月4日(星期四)或之前協商釐定，且無論如何不遲於2018年10月10日(星期三)。發售價將不高於每股發售股份21.50港元，目前預期將不低於每股發售股份17.00港元，除非另有公告。香港發售股份的申請人在申請時須支付最高發售價每股發售股份21.50港元，另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定的發售價低於每股發售股份21.50港元，多收的款項將予退還。

倘聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司基於任何理由未能於截至2018年10月10日(星期三)就發售價達成協議，全球發售將不會進行且將告失效。

聯席全球協調人(本身及代表包銷商)在認為合適的情況下及徵得我們同意後，可於遞交香港公開發售申請的截止日期早上之前任何時間，調低本招股章程所列的香港發售股份數目及/或指示性發售價範圍(即每股17.00港元至每股21.50港元)。在此情況下，我們將在作出有關調減決定後盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請的截止日期早上在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知。該等通知亦將刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.midead.com。進一步詳情載於「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。如果香港發售股份申請已於遞交香港公開發售申請截止日期前遞交，倘下調發售股份數目及/或指示性發售價範圍，有關申請隨後可以撤回。

於作出投資決定前，有意投資者務請仔細考慮本招股章程所載的所有資料，包括「風險因素」所載的風險因素。

香港發售股份的有意投資者應注意，倘某些理由在上市日期上午八時正之前發生，聯席全球協調人(本身及代表香港包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使認購人認購香港發售股份的責任。該等理由載於「包銷—包銷安排—終止理由」。務請閣下參閱該節以獲取進一步詳情。

發售股份並無亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不得於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟豁免遵守美國證券法的登記規定或以不受該等規定約束的交易進行除外。發售股份(1)依據美國證券法144A條或其他適用登記豁免或以不受該等規定約束的交易於美國境內向合格機構買家及(2)依據美國證券法S規例在美國境外以離岸交易提呈發售及出售。

2018年9月28日

預期時間表 (1)

透過指定網站 www.hkeipo.hk 以網上白表服務

完成電子認購申請的截止時間 (附註2) 2018年10月4日(星期四)
上午十一時三十分

開始辦理香港公開發售申請登記 (附註3) 2018年10月4日(星期四)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 2018年10月4日(星期四)
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間 (附註4) 2018年10月4日(星期四)
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 2018年10月4日(星期四)
中午十二時正

截止辦理香港公開發售申請登記 2018年10月4日(星期四)
中午十二時正

預期定價日 (附註5) 2018年10月4日(星期四)

(1) 預期於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)
刊登有關以下內容的公告：

- 發售價；
- 香港公開發售的申請水平；
- 國際發售的踴躍程度；
- 香港發售股份的分配基準；及
- 香港公開發售與國際發售之間重新分配的
發售股份數目(如有).....2018年10月10日(星期三)

(2) 通過多種渠道公佈香港公開發售的分配結果(包括成功
申請人的身份證明文件號碼(如適用))(請參閱本招股
章程「如何申請香港發售股份—公佈結果」).....2018年10月10日(星期三)

於本公司網站 www.mideadc.com 及聯交所網站

www.hkexnews.hk 刊登整份香港公開發售公告

(包括上文(1)及(2)項所述者)2018年10月10日(星期三)

預期時間表⁽¹⁾

寄發股票、退款支票／網上白表電子自動退款指示
(倘適用) 2018年10月10日(星期三)或之前

預期股份開始在香港聯交所買賣 2018年10月11日(星期四)

附註：

- (1) 所有日期及時間均指香港日期及時間。
- (2) 於遞交申請截止日上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站www.hkeipo.hk使用網上白表服務提交申請。倘閣下於上午十一時三十分前已經遞交申請並已從指定網站取得付款參考編號，閣下將獲准繼續辦理申請手續(完成支付申請款項)，直至遞交申請截止日中午十二時正止(即截止辦理申請登記之時)。
- (3) 倘於10月4日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港發出「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則當日不會開始辦理及截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份」。
- (4) 只有在2018年10月11日(星期四)上午八時正或之前全球發售在所有方面成為無條件的情況下，股票方會生效。按公開分配詳情或於收取股票前或於股票生效前買賣股份的投資者，須自行承擔全部風險。

有關全球發售的架構(包括其條件)詳情以及香港發售股份的申請程序，請分別參閱「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」。

目 錄

本招股章程由美的置業控股有限公司僅為香港公開發售及香港發售股份而刊發，除本招股章程根據香港公開發售提呈發售的香港發售股份外，本招股章程不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何有關證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法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提呈發售及銷售發售股份均受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法權區的相關證券法例准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

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

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iii
概要.....	1
釋義及詞彙.....	19
前瞻性陳述.....	33
風險因素.....	35
豁免嚴格遵守上市規則.....	77
有關本招股章程及全球發售的資料.....	86
董事及參與全球發售的各方.....	90
公司資料.....	98
行業概覽.....	101
監管概覽.....	112

目 錄

	頁次
歷史、重組及集團架構	128
業務	149
與控股股東的關係	397
持續關連交易	411
董事及高級管理層	430
主要股東	442
股本	443
財務資料	446
基石投資者	507
未來計劃及所得款項用途	511
包銷	513
全球發售的架構	523
如何申請香港發售股份	533
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公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料概覽。由於此為概要，並未包含可能對閣下而言屬重要的所有資料。閣下決定是否投資於我們的發售股份前，應細閱整份招股章程。任何投資均有風險。投資我們發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。在作出是否投資我們發售股份的決定前，閣下應細閱該章節。

概覽

我們為中國知名的全國大型房地產開發商，向遍佈中國38個城市及一個直轄市的客戶提供品質生活及智慧家居解決方案。我們堅信我們已傳承美的集團的核心價值及能力，強調營運效率，通過標準化管理維持一貫的品質，通過產品創新實現差異化，並通過明確職責、全面放權及適當激勵形成強大的執行力。

我們的物業組合遍佈中國各地，截至2018年6月30日，我們有142個規模化的項目組合，覆蓋全國11個省份的36個城市、一個自治區的兩個城市及一個直轄市，也通過合營企業及聯營公司參與了30個項目。業績紀錄期，我們完成十個物業開發項目。截至2018年7月31日，我們自目前所有物業開發項目收到預售所得款項人民幣56,356.7百萬元。我們的業務集中於中國經濟最繁榮及活躍的兩個區域，珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區，亦包括經濟增長前景良好且有持續人口流入的二三線及精選四線城市的核心區域，例如我們認為增長潛力巨大的長江中游經濟區、環渤海經濟區及中國西南經濟區的部分城市。我們認為該策略將有助我們以合理較低的成本取得土地，同時通過融合我們智慧家居解決方案的優質產品實現售價溢價。

2018年，我們榮獲中國房地產業協會授予「2018中國房地產開發企業50強」稱號，亦被中國房地產TOP 10研究組選入「2018中國房地產百強企業」。2017年，我們榮獲中國房地產業協會授予的「中國房地產開發企業品牌價值50強」及「中國房地產開發企業創新能力10強」的稱號，亦獲得博鰲房地產論壇授予的「中國地產風尚大獎」之「2017中國年度影響力地產品牌」。根據2017年中國指數研究院報告，我們在中國房地產銷售額百億企業排行榜中排名第39，較2016年的排名報告中名列第74有所上升。2016年，我們榮獲博鰲房地產論壇授予的「2016中國最具價值智慧地產品牌」。有關本集團所獲其他獎項的詳情，請參閱「業務—獎項」。

我們認為強大的品牌知名度、向置業者提供品質生活及智慧家居解決方案的差異化產品的獨特市場定位，加上我們強大的獲取土地能力、規範的經營及強勁的執行力，使我們實現強勁的增長及財務表現並能於目標市場發展時複製我們的成功。截至2015

概 要

年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的收益分別為人民幣8,312.7百萬元、人民幣11,992.3百萬元、人民幣17,716.9百萬元、人民幣2,200.9百萬元及人民幣4,845.4百萬元。同期的利潤及綜合收益總額分別為人民幣383.5百萬元、人民幣993.3百萬元、人民幣1,893.6百萬元、人民幣379.9百萬元及人民幣679.3百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月，毛利率分別為21.5%、22.8%、27.6%、33.7%及33.5%，而淨利率分別為4.6%、8.3%、10.7%、17.3%及14.0%。

業務模式

我們的業務營運包括三個主要業務分部：(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。關於物業開發及銷售，我們致力於開發配備智慧家居功能的高品質住宅物業，主要面向中國快速增長的中高端富裕客戶。我們亦參與商業及多用途物業的開發以配合住宅物業和增加我們的收益來源。

除物業開發及銷售外，我們亦為我們及其他物業開發商開發的項目提供住宅及商業物業管理服務。我們的物業管理服務主要由我們的附屬公司美的物業管理提供，該公司於2016年12月於中國新三板掛牌。我們向物業開發商及業主提供全面物業管理服務，形成覆蓋物業管理整個價值鏈的一站式服務。

我們亦從事商業物業(例如商場、酒店及文化旅遊項目)的投資及營運。我們認為有關投資及營運將有助於增加我們的盈利、減少收益波動及帶來穩定的經常性現金流。

我們的內部專業設計團隊包括設計管理中心、區域產品管理部及我們全資擁有的建築設計公司天元建築設計。業績紀錄期，非內部設計的項目外包予合資格第三方建築設計公司。截至2018年6月30日，我們約50%的開發項目由天元建築設計設計。

而且，我們將物業開發項目的建築工程外包予值得信賴的外部建築承包商。於業績紀錄期，我們委聘的所有建築承包商均為獨立第三方。

由於中國房地產行業競爭激烈且不斷變化，我們須持續監察不斷轉變的市場狀況，以適時調整項目售價。請參閱「業務 — 物業開發與銷售流程 — 市場營銷及銷售 — 定價」。

概 要

競爭優勢

我們相信，我們的市場地位主要因以下競爭優勢而建立：(i)受惠於長期建立且深受認可的「美的」品牌及其品牌影響力，我們已發展成為中國知名的大型房地產開發商；(ii)通過我們的區域「深耕」策略，累積多元化及低成本土地儲備；(iii)一站式智慧家居及生活解決方案的引領者；(iv)受惠於美的集團於製造業的核心競爭力，我們的高效管理體系及高度標準化營運支持可複製、快周轉的開發模式；及(v)受惠於美的集團管理方針，管理團隊積極性高及經驗豐富。

有關我們的競爭優勢詳情，請參閱本招股章程第151至154頁。

戰略

我們會繼續專注房地產開發，並發掘房地產開發價值鏈上的新戰略高增長領域。為實現該目標，我們擬實施以下戰略：(i)繼續貫徹執行區域「深耕」的戰略；(ii)策略性拓展投資物業組合；(iii)繼續完善一站式智慧家居生活解決方案；及(iv)進軍裝配式建築產業，與房地產開發業務產生聯動。

有關我們的戰略詳情，請參閱本招股章程第155至156頁。

項目組合概要

以下為2018年6月30日我們物業開發項目的狀況概要：

	竣工	竣工/ 開發中 ⁽¹⁾	竣工/ 開發中/ 未來開發 ⁽¹⁾	開發中	開發中/ 未來開發 ⁽¹⁾	未來開發
珠江三角洲經濟區	8	3	1	17	3	10
長江三角洲經濟區	2	2	1	13	7	10
長江中游經濟區	1	—	3	4	8	9
環渤海經濟區	—	1	1	8	4	6
中國西南經濟區	—	2	—	3	4	11
總計	11	8	6	45	26	46

附註：

(1) 該等項目分多期開發，截至2018年6月30日的進度各不相同。

概 要

土地儲備

下表載列業績紀錄期及截至2018年6月30日按地理位置劃分的土地儲備建築面積明細：

	項目數量	可供出售的 竣工建築 面積/可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地 儲備總量 比例 ⁽⁴⁾
附屬公司開發的物業開發項目						
珠江三角洲經濟區						
佛山	29	412,033	3,282,121	2,434,163	6,128,317	15.3%
中山	3	—	258,500	—	258,500	0.6%
廣州	1	—	—	137,542	137,542	0.3%
深圳	1	636	—	—	636	0.0%
肇慶	4	—	121,166	539,336	660,502	1.7%
江門	2	—	285,426	—	285,426	0.7%
河源	2	—	—	846,084	846,084	2.1%
小計	42	412,669	3,947,213	3,957,126	8,317,007	20.8%
長江三角洲經濟區						
徐州	8	95,907	1,203,840	416,856	1,716,604	4.3%
鎮江	2	7,049	396,891	781,093	1,185,032	3.0%
合肥	2	—	161,737	248,566	410,303	1.0%
無錫	3	—	343,182	301,337	644,519	1.6%
南京	1	—	107,614	—	107,614	0.3%
揚州	1	—	235,779	—	235,779	0.6%
常州	3	—	204,470	248,154	452,624	1.1%
蘇州	1	—	—	237,710	237,710	0.6%
寧波	9	37,296	1,201,965	642,100	1,881,362	4.7%
金華	3	—	317,345	285,296	602,641	1.5%
舟山	2	—	—	271,394	271,394	0.7%
小計	35	140,253	4,172,822	3,432,506	7,745,581	19.4%
長江中游經濟區						
株洲	7	163,237	847,393	814,887	1,825,517	4.6%
長沙	5	—	398,242	1,308,368	1,706,611	4.3%
湘潭	3	—	243,397	1,215,880	1,459,277	3.6%
岳陽	1	—	404,976	331,894	736,870	1.8%
郴州	1	—	164,470	385,195	549,665	1.4%
南昌	3	2,831	450,724	313,456	767,011	1.9%
九江	2	—	478,028	—	478,028	1.2%
上饒	2	—	127,711	198,629	326,340	0.8%
小計	24	166,068	3,114,942	4,568,309	7,849,319	19.6%
環渤海經濟區						
邯鄲	12	61,168	1,706,057	1,711,342	3,478,567	8.7%
邢台	3	—	166,290	405,920	572,210	1.4%
石家莊	1	—	88,372	—	88,372	0.2%
瀋陽	4	84,616	917,675	164,700	1,166,991	2.9%
小計	20	145,784	2,878,394	2,281,962	5,306,141	13.3%
中國西南經濟區						
貴陽	5	309,651	1,201,875	1,172,953	2,684,479	6.7%
成都	3	—	350,654	332,519	683,172	1.7%
遵義	4	73,571	573,243	615,680	1,262,494	3.2%
昆明	1	—	291,775	213,570	505,345	1.3%
南寧	1	—	—	120,651	120,651	0.3%
梧州	1	—	—	1,039,013	1,039,013	2.6%
重慶	2	—	171,343	516,790	688,133	1.7%
眉山	2	—	—	206,420	206,420	0.5%
樂山	1	—	—	310,909	310,909	0.8%
小計	20	383,223	2,588,889	4,528,505	7,500,617	18.8%
總計 ⁽²⁾	141	1,247,996	16,702,260	18,768,409	36,718,665	91.8%

概 要

	項目數量	可供出售的	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地
		竣工建築 面積/可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)		規劃 建築面積 (平方米)		儲備總量 比例 ⁽⁴⁾
合營企業/聯營公司所持物業 ⁽³⁾						
珠江三角洲經濟區						
佛山	4	—	323,612	251,795	575,407	1.4%
江門	1	—	—	57,928	57,928	0.1%
陽江	1	—	—	74,796	74,796	0.2%
肇慶	1	—	43,681	22,195	65,876	0.2%
長江三角洲經濟區						
南京	2	—	34,172	40,982	75,154	0.2%
徐州	1	—	71,272	—	71,272	0.2%
張家港	2	—	73,913	—	73,913	0.2%
無錫	1	—	119,595	—	119,595	0.3%
揚州	1	—	—	271,515	271,515	0.7%
金華	1	—	65,786	—	65,786	0.2%
長江中游經濟區						
南昌	1	—	48,480	—	48,480	0.1%
九江	1	—	62,621	49,190	111,811	0.3%
常德	1	—	73,237	70,302	143,539	0.4%
環渤海經濟區						
邯鄲	5	38,553	388,449	501,802	928,804	2.3%
邢台	1	—	40,970	—	40,970	0.1%
中國西南經濟區						
重慶	4	—	238,338	161,760	400,098	1.0%
成都	1	—	29,637	—	29,637	0.1%
遵義	1	—	—	112,715	112,715	0.3%
總計 ⁽²⁾	30	38,553	1,613,764	1,614,979	3,267,296	8.2%
土地儲備總量 ⁽²⁾	171	1,286,549	18,316,023	20,383,388	39,985,960	100.0%

附註：

- (1) 包括仍未出售的已竣工區域可銷售建築面積和投資物業的可出租建築面積。
- (2) 土地儲備總量等於(i)竣工物業可供出售總建築面積及可出租總建築面積；(ii)開發中物業總建築面積；及(iii)留作未來開發物業總建築面積的總和。合營企業及聯營公司所持項目的總建築面積按我們所持相關項目的權益調整。
- (3) 合營企業及聯營公司所持項目的總建築面積會按我們所持相關項目的權益調整。
- (4) 土地儲備總量僅包括(i)有土地使用權證的地塊；及(ii)已訂立土地出讓合同但尚未取得相關土地使用權證的地塊。

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(簡稱仲量聯行估值師)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、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排情況下,於市場出售物業權益。

使用比較法對物業權益進行估值時,仲量聯行估值師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、交通便利情況及環境質量等)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同一開發項目內。基於可資比較物業與標的物業的位置、規模及其他特點不同,會考慮適當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,仲量聯行估值師已計入來自現有租約及/或在現有市場上可收取的標的物業租金收入(已對租賃的復歸收入潛力作適當撥備),然後按適當的資本化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,仲量聯行估值師已假設物業將按我們提供的最新發展方案發展及落成。達至估值意見時,仲量聯行估值師已採納比較法,參考有關市場上可資比較的銷售個案,亦計及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,以及完成開發項目預期產生的剩餘成本及費用。仲量聯行估值師依賴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設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有任何重大不符。

仲量聯行估值師已對我們截至2018年6月30日的物業權益進行估值,認為我們截至該日的物業權益總值為人民幣135,678.3百萬元。有關該等物業權益的估值函件全文及估值概要披露載於「附錄三 — 物業估值」。與我們物業估值所作假設相關的風險,請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們物業的估值可能會與物業的實際可變現價值不同,且可能有變動。倘我們物業的實際可變現價值明顯低於其估值,可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響」。

供應商及客戶

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月,向五大供應商的採購額分別為人民幣1,157.7百萬元、人民幣1,202.9百萬元、人民幣1,882.0百萬元及人民幣862.6百萬元,分別相當於我們於該等期間總採購額(不包括買地)的

概 要

26.6%、25.0%、25.0%及30.7%。該等供應商均為獨立第三方。業績紀錄期內的五大供應商均為我們委聘的建築公司或設備供應商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，向單一最大供應商的採購額分別為人民幣277.8百萬元、人民幣310.7百萬元、人民幣522.3百萬元及人民幣227.7百萬元，分別相當於我們於該等期間總採購額(不包括買地)的6.4%、6.5%、6.9%及8.1%。於業績紀錄期，我們與五大供應商平均擁有約七年的業務關係。

我們住宅及商業物業的主要客戶為個人買家及公司實體。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止三個月，我們從五大客戶獲得的收益分別佔我們於各期間總收益的約1.5%、1.6%、0.8%及1.3%。除本公司關連人士兼2015年五大客戶之一(來自何女士的收益佔我們2015年總收益的0.3%)何女士(何先生之女)外，該等客戶均為獨立第三方置業者。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止三個月，我們從最大客戶獲得的收益分別佔我們同期總收益的0.4%、0.6%、0.3%及0.5%。

節選經營業績

業績紀錄期我們的收益主要來自銷售物業。下表載列我們於業績紀錄期的主要經營業績：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	8,114,160	97.6	11,710,073	97.6	17,330,213	97.8	2,123,866	96.5	4,724,039	97.5
物業管理服務	98,120	1.2	143,302	1.2	232,803	1.3	48,534	2.2	80,481	1.7
商業物業投資及營運										
—物業租賃收入	7,767	0.1	9,980	0.1	39,126	0.2	5,732	0.3	9,914	0.2
—酒店營運	92,002	1.1	118,194	1.0	67,331	0.4	16,120	0.7	2,463	0.1
—文化旅遊項目	658	0.0	10,791	0.1	47,451	0.3	6,671	0.3	28,552	0.5
總計	<u>8,312,707</u>	<u>100.0</u>	<u>11,992,340</u>	<u>100.0</u>	<u>17,716,924</u>	<u>100.0</u>	<u>2,200,923</u>	<u>100.0</u>	<u>4,845,449</u>	<u>100.0</u>

合併財務資料概要

以下是於及截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月的合併財務資料概要。本概要乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載的合併財務資料。以下概要應與本招股章程附錄一合併財務資料一併閱讀，包括本招股章程「財務資料」所載的附註及資料。我們的合併財務資料乃按香港財務報告準則編製。

概 要

合併綜合收益表概要

下表載列我們於所示期間的合併綜合收益表(按佔收益百分比列示)：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)
	(未經審核)									
收入.....	8,312,707	100.0	11,992,340	100.0	17,716,924	100.0	2,200,923	100.0	4,845,449	100.0
銷售成本.....	(6,524,565)	(78.5)	(9,263,426)	(77.2)	(12,819,864)	(72.4)	(1,460,107)	(66.3)	(3,221,173)	(66.5)
毛利.....	<u>1,788,142</u>	<u>21.5</u>	<u>2,728,914</u>	<u>22.8</u>	<u>4,897,060</u>	<u>27.6</u>	<u>740,816</u>	<u>33.7</u>	<u>1,624,276</u>	<u>33.5</u>
其他收入及收益—淨額 ⁽¹⁾	76,060	0.9	235,224	2.0	334,702	1.9	24,935	1.1	169,371	3.5
投資物業及轉撥至投資物業的公平值										
變動產生的收益.....	10,424	0.1	33,039	0.3	18,801	0.1	4,092	0.2	455	0.0
銷售及營銷開支.....	(376,245)	(4.5)	(586,257)	(4.9)	(807,877)	(4.6)	(108,686)	(4.9)	(223,707)	(4.6)
行政開支.....	(409,240)	(4.9)	(459,895)	(3.8)	(805,352)	(4.5)	(135,474)	(6.2)	(321,167)	(6.6)
經營利潤.....	<u>1,089,141</u>	<u>13.1</u>	<u>1,951,025</u>	<u>16.3</u>	<u>3,637,334</u>	<u>20.5</u>	<u>525,683</u>	<u>23.9</u>	<u>1,249,228</u>	<u>25.8</u>
融資(成本)/收入—淨額.....	(264,637)	(3.2)	(221,503)	(1.8)	(31,329)	(0.2)	43,447	2.0	(14,488)	(0.3)
分佔合營企業及聯營公司業績.....	(321)	0.0	(4,492)	0.0	2,118	0.0	(2,477)	(0.1)	(8,613)	(0.2)
所得稅前利潤.....	<u>824,183</u>	<u>9.9</u>	<u>1,725,030</u>	<u>14.4</u>	<u>3,608,123</u>	<u>20.4</u>	<u>566,653</u>	<u>25.7</u>	<u>1,226,127</u>	<u>25.3</u>
所得稅開支.....	(440,679)	(5.3)	(731,719)	(6.1)	(1,714,554)	(9.7)	(186,713)	(8.5)	(546,852)	(11.3)
年/期內利潤及綜合收益總額.....	<u>383,504</u>	<u>4.6</u>	<u>993,311</u>	<u>8.3</u>	<u>1,893,569</u>	<u>10.7</u>	<u>379,940</u>	<u>17.3</u>	<u>679,275</u>	<u>14.0</u>

附註：

- (1) 其他收入及收益主要包括以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之收益、管理及諮詢服務收入、出售附屬公司收益、政府補貼收入、出售聯營公司收益及其他(主要指沒收的按金及設計服務的收入)。除了管理及諮詢收入及設計服務的收入，其他收入及收益並非經常性質。詳情請參閱「財務資料—合併綜合收益表若干主要組成部分的說明—其他收入及收益」。

我們於業績紀錄期的收益錄得大幅增長。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的收益分別為人民幣8,312.7百萬元、人民幣11,992.3百萬元、人民幣17,716.9百萬元、人民幣2,200.9百萬元及人民幣4,845.4百萬元，毛利率則分別為21.5%、22.8%、27.6%、33.7%及33.5%。有關我們於業績紀錄期財務表現的詳情，請參閱「財務資料」。

概 要

合併資產負債表概要

下表載列我們截至所示日期的合併資產負債表概要：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產總額	2,077,808	4,632,604	6,581,822	6,866,218
流動資產總額	32,667,364	53,255,807	106,397,077	115,457,988
流動負債總額	27,064,299	36,463,891	70,685,625	76,290,133
流動資產淨值	5,603,065	16,791,916	35,711,452	39,167,855
非流動負債總額	6,271,076	18,330,101	30,128,494	32,610,250
權益總額	1,409,797	3,094,419	12,164,780	13,423,823

我們的流動資產淨值由2015年12月31日的人民幣5,603.1百萬元大幅增至2018年3月31日的人民幣39,167.9百萬元，主要是由於(i)我們加速於全國範圍的擴張，物業建設活動大幅增加，導致同期在建物業增加；(ii)貿易及其他應收款項增加；及(iii)現金及現金等價物增加，惟部分被下列各項所抵銷：(i)在建物業的預售仍在繼續進行，導致我們的合約負債(即預收房款)持續增加；(ii)貿易及其他應付款項持續增加；及(iii)銀行及其他借款持續增加(與業績紀錄期我們的業務擴張一致)。

請參閱「財務資料—流動資金及資金來源—流動資產淨值」。

合併現金流量表概要

下表載列我們於所示期間的現金流：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
經營活動所得/(所用)現金淨額	1,243,796	(5,553,956)	(7,357,166)	(5,773,564)	(7,557,190)
投資活動(所用)/所得現金淨額	(2,081,117)	(3,972,244)	713,031	(2,074,208)	(377,819)
融資活動所得現金淨額	1,004,967	10,714,852	23,550,242	5,524,885	3,939,148
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	167,646	1,188,652	16,906,107	(2,322,887)	(3,995,861)
年/期初的現金及現金等價物	1,786,474	1,983,689	3,284,335	3,284,335	19,917,383
現金及現金等價物匯兌收益/(虧損)	29,569	111,994	(273,059)	(15,628)	(214,331)
年/期末的現金及現金等價物	1,983,689	3,284,335	19,917,383	945,820	15,707,191

截至2018年3月31日止三個月，我們經營活動所用現金淨額為人民幣7,557.2百萬元，主要包括(i)業務擴張導致的發展中物業及已竣工待售物業增加人民幣8,042.3百萬元；(ii)業務擴張導致的貿易及其他應收款項增加人民幣1,700.3百萬元；(iii)由於我們於2018年3月31日前結算截至2017年12月31日的部分貿易應付款項，導致貿易及其他應付款項

概 要

減少人民幣1,297.9百萬元，惟部分被合約負債因期內預售額增加而增加人民幣4,784.2百萬元所抵銷。

截至2017年3月31日止三個月，我們經營活動所用現金淨額為人民幣5,773.6百萬元，主要包括(i)業務擴張導致的發展中物業及已竣工待售物業增加人民幣7,178.1百萬元；(ii)業務擴張導致的貿易及其他應收款項增加人民幣6,490.4百萬元，惟部分被下列各項所抵銷：(i)預售額增加導致合約負債增加人民幣5,266.2百萬元；及(ii)主要由於我們增加物業建設及開發活動令相關建設成本增加，導致貿易及其他應付款項增加人民幣3,046.8百萬元。

截至2017年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額為人民幣7,357.2百萬元，主要包括(i)在建物業及已竣工待售物業增加人民幣24,858.9百萬元；及(ii)土地拍賣及建設押金、土地使用權預付款項及其他建設成本及設施成本相關預付款項增加導致貿易及其他應收款項增加人民幣4,140.4百萬元，惟部分被下列各項所抵銷：(i)合約負債隨合約銷售額增加而增加人民幣18,414.7百萬元；及(ii)主要是由於我們增加物業建設及開發活動導致相關建設成本增加，導致貿易及其他應付款項增加人民幣7,767.4百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額為人民幣5,554.0百萬元，主要包括(i)業務發展導致的在建物業及已竣工待售物業增加人民幣10,004.7百萬元；及(ii)業務發展導致的貿易及其他應收款項增加人民幣3,847.5百萬元，惟部分被下列各項所抵銷：(i)合約負債隨著預售增加而增加人民幣7,137.7百萬元；及(ii)我們增加物業建設及開發活動令相關建設成本增加導致貿易及其他應付款項增加人民幣2,450.5百萬元。

截至2015年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額為人民幣1,243.8百萬元，主要包括(i)合約負債隨著預售增加而增加人民幣3,117.9百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項減少人民幣1,037.6百萬元，惟部分被在建物業及已竣工待售物業增加人民幣1,803.6百萬元所抵銷。

詳情請參閱「財務資料 — 流動資金及資金來源 — 現金流量分析」及「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 截至2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的經營現金流量淨額為負數，且我們未必可透過銀行貸款、公司債券、信託融資或其他安排以商業合理的條款獲得充足資金或根本不能獲得充足資金以收購土地並於未來發展物業」。

概 要

主要財務比率

下表載列所示期間或所示日期的若干主要財務比率：

	於／截至12月31日止年度			於／截至 3月31日止 三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	毛利率(%) ⁽¹⁾	21.5	22.8	27.6
淨利率(%) ⁽²⁾	4.6	8.3	10.7	14.0
股權回報率(%) ⁽³⁾	30.6	44.4	18.8	24.6
流動比率(倍) ⁽⁴⁾	1.2	1.5	1.5	1.5
淨債務與權益比率(%) ⁽⁵⁾	622.1	624.7	118.9	181.4

附註：

- (1) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止各年度及截至2018年3月31日止三個月的毛利率按相關期間毛利除以相關期間收益再乘以100%計算。
- (2) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止各年度及截至2018年3月31日止三個月的淨利率按相關期間淨利潤除以相關期間收益再乘以100%計算。
- (3) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止各年度及截至2018年3月31日止三個月的股權回報率按相關年度或年化期間(視情況而定)本公司擁有人應佔淨利潤除以相關期間末本公司擁有人應佔權益再乘以100%計算。
- (4) 2015年、2016年、2017年12月31日及2018年3月31日的流動比率按相關日期流動資產總額除以相關日期流動負債總額計算。
- (5) 2015年、2016年、2017年12月31日及2018年3月31日的淨債務與權益比率按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表所示的公司債券和即期及非即期銀行及其他借款)減現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款和受限制現金總額計算。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的毛利率分別為21.5%、22.8%、27.6%、33.7%及33.5%。我們的毛利率由2015年的21.5%穩步增至2016年的22.8%。我們的毛利率由2016年的22.8%進一步增至2017年的27.6%，主要是由於物業開發及銷售的毛利率由2016年的23.8%增至2017年的28.7%。該等增長主要是由於(i)2017年交付的大部分項目的毛利率較2016年高；及(ii)我們的住宅及商業物業的售價整體上漲。我們的毛利率保持相對穩定，截至2017年及2018年3月31日止三個月分別為33.7%及33.5%。詳情請參閱「財務資料—主要財務比率」。

房地產開發行業屬於資本密集型，房地產開發通常於建設期間需要大量資本投資，若干年後方能通過銷售及交付竣工物業產生收益。2015年至2016年，我們的淨債務與權益比率相對較高，主要是由於借款數額較大，而權益總額較小。我們的淨債務與權益

益比率由2015年12月31日的622.1%增至2016年12月31日的624.7%。我們的淨債務與權益比率由2016年12月31日的624.7%減至2017年12月31日的118.9%，主要是由於控股股東注資約人民幣60億元。我們的淨債務與權益比率由2017年12月31日的118.9%增至2018年3月31日的181.4%，主要是由於我們為管理資金而減少投資於理財產品的現金流。詳情請參閱「財務資料—主要財務比率」。

應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

我們的歷史綜合財務資料乃根據我們的相關財務報表編製，我們自業績紀錄期開始及整個業績紀錄期均採納及一直應用香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）及香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」（「香港財務報告準則第15號」）。鑑於業績紀錄期為2015年1月1日至2018年3月31日，而我們於該期間須強制應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，故我們於編製財務報表時已採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，以代替香港會計準則第18號「收益」（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」（「香港會計準則第39號」）。因此，根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號編製的歷史綜合財務資料可按期比較。然而，我們已根據香港會計準則第18號及香港會計準則第39號所載的原則盡最大努力進行內部評估，根據內部評估，我們認為採納香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號對我們業績紀錄期的財務狀況及表現並無重大影響，但採納香港會計準則第18號而非香港財務報告準則第15號對我們業績紀錄期的財務狀況及表現則有重大影響。有關應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的理由、效力及對財務狀況及表現的主要影響詳情，請參閱「財務資料—重大會計政策及估計—應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號」，亦請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—適用於我們業務的會計準則變動及我們應用該等會計準則的判斷和假設變動均可能對我們的經營業績及財務狀況有重大影響」。

股權架構及與控股股東的關係

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。何先生及盧女士亦從事若干可能與本集團業務有若干程度重疊的業務。詳情請參閱本招股章程「與控股股東的關係」。

本集團與控股股東及其緊密聯繫人訂立的交易於上市後屬持續關連交易。詳情請參閱本招股章程「持續關連交易」。

概 要

全球發售統計數字⁽¹⁾

發售規模：	初步為本公司經擴大已發行股本的15.25%
發售架構：	初步為香港公開發售佔10.0% (可予重新分配) 及國際發售佔90.0% (可予重新分配及視乎超額配股權行使情況而定)
超額配股權：	最多為全球發售初步可供認購的發售股份數目的15.0%
每股股份發售價：	每股發售股份17.00港元至21.50港元

	按發售價每股 股份17.00港元 計算	按發售價每股 股份21.50港元 計算
股份市值 ⁽²⁾	20,519百萬港元	25,951百萬港元
每股未經審核備考經調整有形資產淨值 ⁽³⁾	12.99港元	13.66港元

附註：

- (1) 本表內所有統計數字均基於並無行使超額配股權之假設。
- (2) 市值乃基於預期根據全球發售將發行的180,000,000股股份計算，並假設緊隨全球發售完成後已發行1,180,000,000股股份。
- (3) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整後及基於緊隨全球發售完成後已發行1,180,000,000股股份而計算。

所得款項用途

我們估計，經扣除就全球發售應付的包銷費用及開支，假設並無行使超額配股權，我們將收取全球發售所得款項淨額約3,312.0百萬港元(假設發售價為每股發售股份19.25港元(即指示性發售價範圍的中位數))。

我們擬將全球發售所得款項淨額用作以下用途：

- 約70%或2,318.4百萬港元，預期將於2020年底之前用於收購土地，透過發掘及收購我們目前經營及計劃擴張城市的地塊或合適的併購機會增加我們的土地儲備。我們如何識別機會及項目選址的詳情，請參閱「物業開發與銷售流程—識別機會及選址」，我們通過公開招拍掛收購公司股權或公司所持物業權益的土地收購策略詳情，請參閱「物業開發與銷售流程—收購土地」。截至最後可行日期，董事確認我們尚未物色到任何特定項目或土地可供收購；

概 要

- 約15%或496.8百萬港元，將用於潛在裝配式建築項目的土地收購及建設。詳情請參閱「業務—物業開發與銷售流程—建設—裝配式建築」；
- 約5%或165.6百萬港元將用於研發智慧家居解決方案；
- 約10%或331.2百萬港元，將用作一般營運資金。

請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

裝配式建築

截至最後可行日期，我們計劃進軍裝配式建築行業，計劃在可預見未來於珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區建設多個裝配式建築廠。截至2018年3月31日，我們已與江蘇徐州工業園區管理委員會訂立合約，於江蘇省設立裝配式建築廠（「江蘇廠房」）。我們將使用內部資金為廠房建設階段提供資金，預期以內部資金及／或全球發售所得款項為項目餘下投資成本提供資金。江蘇廠房將為高層住宅和公共建築生產裝配式部件，第一期建設階段完成後的年產能預計達至0.75百萬平方米。

除我們在江蘇省的裝配式建築廠項目外：

- 2018年5月25日，我們與寧鄉經濟技術開發區管理委員會訂立合約，於湖南省長沙市設立裝配式建築廠（「長沙廠房」），總土地面積估計為200畝。長沙廠房計劃為高層住宅及公共建築生產裝配式部件，第一期建設階段完成後的年產能預計達至0.60百萬平方米；
- 2018年5月31日，我們與鎮江高新區管理委員會訂立合約，於江蘇省鎮江市設立裝配式建築廠（「鎮江廠房」），總土地面積估計為128畝。鎮江廠房將為高層住宅及公共建築生產裝配式部件，第一期建設階段完成後的年產能預計達至0.75百萬平方米；及
- 2018年6月27日，我們與邯鄲經濟技術開發區管理委員會訂立合約，於河北省邯鄲市設立裝配式建築廠（「邯鄲廠房」），總土地面積估計為270畝。邯鄲廠房將為高層住宅及公共建築生產裝配式部件，第一期建設階段完成後的年產能預計達至0.75百萬平方米。

概 要

有關装配式建築行業及我們江蘇省、湖南省及河北省装配式建築廠項目的詳情，請參閱「業務—物業開發與銷售流程—建設—装配式建築」。

有關我們於2018年6月30日後直至最後可行日期簽訂的装配式建築廠項目及該等装配式建築廠對我們利率的預期影響的詳情，亦請參閱「概要—近期發展」。

股息及可供分派儲備

我們現擬自截至2018年12月31日止財政年度股東應佔合併利潤(不包括投資物業的公平值收益或虧損淨額)約40%分派股息。我們日後將根據自身財務狀況及經濟形勢重新評估股息政策。然而，分派股息與否由董事會酌情決定，並取決於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資金需求、法定儲備基金需求及董事視為相關的任何其他條件。此外，控股股東有權影響股息政策。股息分派亦受限於法律限制及我們日後可能訂立的融資協議。因此，概不保證每年或任何年度會宣派或派付該金額或任何金額的股息。

截至2018年3月31日，本公司的股份溢價及累計虧損分別為人民幣5,162.9百萬元及人民幣267.0百萬元，主要是由於2018年第一季度人民幣兌港元存款增值導致匯兌虧損。假設本公司已議決使用部分股份溢價抵銷累計虧損，且股份溢價並無作他用，則根據開曼公司法，淨額人民幣4,895.9百萬元可用於分派，惟須通過開曼公司法規定的償債能力測試及遵守本公司組織章程大綱及細則條文。

請參閱「財務資料—股息」。

風險因素

我們的業務及全球發售涉及若干我們無法控制的風險，該等風險可分為(a)與我們業務有關的風險；(b)與行業有關的風險；(c)與在中國經營業務有關的風險；及(d)與全球發售及我們的股份有關的風險。主要風險概列如下：(i)我們的業務及前景均視乎中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現，尤其是珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區各主要城市的市場表現。因此，中國整體或該等地區主要城市的房地產銷售或價格或房地產需求的任何潛在下降，均可對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響；(ii)我們日後未必可在適合發展的理想地段按商業合理價格甚至根本不能收購土地儲備，或對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有影響；(iii)我們未必有足夠

概 要

的資金撥付未來的土地收購及物業開發，而且我們未必可按商業上合理的條款取得，或根本無法取得該資金；(iv)中國銀保監會及／或中國政府其他機構可能加強向中國房地產行業提供的信託貸款的監管，對我們取得信託貸款的能力或有影響；(v)我們面臨與銀行借款、債券發行及信託融資安排的若干契約或限制有關的風險，對我們的業務、財務狀況及經營業績或有不影響；(vi)我們的業務很大程度上取決於美的集團股份有限公司的品牌及商標，美的集團股份有限公司品牌受損或有關美的集團股份有限公司品牌的任何負面報導或會對我們的業務及財務狀況有不影響。此外，倘我們與美的集團股份有限公司的商標許可協議未能續期，我們的業務及財務狀況亦會受影響；及(vii)我們的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括我們房地產開發的安排及物業銷售的時間，因此各年度間或有大幅變化。

該等風險並非唯一可能對我們股份的價值造成影響的主要風險。全部所涉風險因素的詳細討論載於「風險因素」，閣下決定投資發售股份前應細閱整節。

上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。業績紀錄期，我們產生上市開支約人民幣11.6百萬元，其中人民幣8.7百萬元計入我們截至2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止三個月的行政開支。我們目前預期於業績紀錄期末之後將進一步產生人民幣121.9百萬元開支，其中人民幣40.0百萬元將計入合併綜合收益表，人民幣81.9百萬元將於權益資本化。董事預期，該等開支不會對我們截至2018年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

不合規事件

於業績紀錄期，我們經歷若干不合規事件。我們於完成有關必要行政程序及／或取得必要許可證前已開始施工，有18家項目公司於取得建築工程許可證前已開始興建若干項目。此外，我們有13家項目公司於取得規劃許可證前已開始施工，九家項目公司於完成必要行政程序及／或相關備案程序前已開始施工。詳情請參閱「業務 — 不合規事件」。

請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 倘我們不遵守任何適用法律、規則或法規，我們或會遭罰款或處罰」及「業務 — 不合規事件」。

競爭格局

中國房地產行業高度分散且競爭激烈。我們在眾多因素上與其他中國領先房地產開發商競爭，包括產品設計及質量、售價、客戶服務、財務資源、品牌知名度、土地收購能力及其他因素。請參閱「業務 — 競爭」。

近期發展

我們的收益由截至2017年6月30日止六個月的人民幣5,790.0百萬元增加83.7%至截至2018年6月30日止同期的人民幣10,637.4百萬元，主要是由於我們於2018年首六個月已結轉總建築面積增加。我們的毛利由截至2017年6月30日止六個月的人民幣1,585.9百萬元增加138.3%至截至2018年6月30日止同期的人民幣3,779.6百萬元，主要是由於2018年首六個月確認收益的項目毛利率高於2017年同期。我們的董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編撰於2018年6月30日及截至該日止六個月的未經審核合併管理賬目。於2018年6月30日及截至該日止六個月的合併管理賬目已經我們的申報會計師羅兵咸永道根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

董事確認，由於我們的業務模式及我們經營所處整體經濟及監管環境並無重大變動，故我們的業務營運於業績紀錄期後及直至本招股章程日期保持穩定。

於2018年3月31日起及直至最後可行日期，我們投得39幅地塊，總土地面積約為2,876,391平方米，總對價約為人民幣220億元，且我們已就該等新地塊與政府機關訂立相關土地出讓合同。39幅新地塊的其中一幅為涉及廣東省佛山工廠舊址土地再開發的城市更新項目。該等新地塊位於中國的22個城市及一個直轄市。截至最後可行日期，我們尚未取得該等新地塊的土地使用權證。

此外，我們於業績紀錄期後及直至最後可行日期在業務經營過程中已收購或正在收購14間公司。有關業績紀錄期後收購事項的詳情，請參閱「業務 — 物業開發與銷售流程 — 收購土地 — 收購公司股權或公司所持物業權益」。

此外，我們持續尋求多樣融資機會以支持我們的業務。我們於2018年3月7日取得深圳證券交易所批准，可於2019年3月6日前向合資格投資者發行總額人民幣45億元的非公開公司債券，據此，我們於2018年5月24日發行第一批公司債券，本金總額為人民幣14億元，票面年利率為7.8%，於2021年5月到期。我們亦於2018年3月20日取得中國證券監督管理委員會批准，可於2020年3月19日前向合資格公眾投資者發行總額人民幣30億元的另一批公司債券，據此，我們於2018年9月17日發行第一批公司債券，本金總額為人民幣10億元，票面年利率為7.5%，於2021年9月到期。

概 要

此外，我們已獲監管機構批准於2018年4月發行合共人民幣17.9億元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，票面利率介乎7.2%至7.8%。

我們計劃將該等公司債券及資產支持證券所得款項用於2018年及2019年到期的現有銀行借款的再融資，因此預計淨債務與權益比率不會受影響。

除我們在江蘇省、湖南省及河北省的裝配式建築廠項目外，2018年9月10日，我們與南安市人民政府訂立合約，於福建省南安市設立裝配式建築廠（「南安廠房」），總土地面積估計為192畝。南安廠房將為高層住宅及公共建築生產裝配式部件，第一期建設階段完成後的年產能預計達至1.5百萬平方米。

我們預計江蘇廠房、長沙廠房、鎮江廠房、邯鄲廠房及南安廠房（統稱「裝配式廠房」）的長期計劃總投資約為人民幣13億元，其中約人民幣9億元將於首五年第一期計劃時投入。截至最後可行日期，我們並無訂立建設該等廠房的任何建設合約。裝配式廠房第一期計劃於2020年投產，第一期計劃落成後的總年產能預計達至4.35百萬平方米。我們預期裝配式廠房第一期可於2025年實現預期產能，並計劃首先將該等廠房生產的裝配式部件僅用於自有物業開發項目。我們估計該等廠房將於2021年前盈利而提升整體淨利潤。我們計劃使用內部資金及／或全球發售所得款項為建設該等廠房提供資金。

經審慎考慮後，董事確認，直至本招股章程日期，我們的財務及交易狀況或前景自2018年3月31日以來並無重大不利變動，且自2018年3月31日以來並無事件對會計師報告（全文載於附錄一）所示資料造成重大影響。

釋義及詞彙

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或按文義所指有關香港公開發售所使用的以上任何申請表格
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2018年9月12日採納並於上市日期生效的組織章程細則(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼公司法概要」
「平均售價」	指	平均銷售價格
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「董事會」	指	董事會
「環渤海經濟區」	指	就本招股章程而言，為中國河北省及遼寧省
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放進行常規銀行業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)
「英屬維京群島」	指	英屬維京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「開曼公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統

釋義及詞彙

「中央結算系統經紀參與者」	指	獲准以經紀參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的個人、聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統經紀參與者、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
「主席」	指	董事會主席
「長沙市美的房地產」	指	長沙市美的房地產開發有限公司，為於2017年4月27日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，但僅在本招股章程內及作地區參考而言，除文義另有所指外，本招股章程對「中國」的提述並不包括香港、澳門及台灣，而「中國人」應作相同解讀
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「副經辦人」	指	太平基業證券有限公司
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」或「我們」	指	美的置業控股有限公司(前稱美的發展(開曼)有限公司)，為於2017年11月29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之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋義及詞彙

「合約銷售額」	指	截至所示年度或期間(i)附屬公司開發的物業項目的合約銷售額，及(ii)合營企業及聯營公司開發的物業項目的合約銷售額的總和。就本招股章程計算而言，並無按我們截至2018年3月31日所持相關項目的股權調整
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義，及除文義另有所指外，指何先生、盧女士及美的發展(BVI)
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「一致行動契據」	指	盧女士與何先生於2018年5月14日訂立的一致行動契據，詳情載於本招股章程「歷史、重組及集團架構」
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「佛山市高明美的房地產」	指	佛山市高明區美的房地產發展有限公司，於2011年1月14日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「佛山君蘭」	指	佛山市順德區君蘭控股發展有限公司，於2014年12月26日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由佛山美的全資擁有，故為本公司關連人士
「佛山美的」	指	佛山市順德區美的發展有限公司，於2010年4月14日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由美的控股公司全資擁有，故為本公司關連人士

釋義及詞彙

「佛山市美的房地產」	指	佛山市美的房地產發展有限公司(前稱佛山市順德區威尚房產有限公司)，於1998年8月10日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「高明新江房地產」	指	佛山市高明區新江房地產發展有限公司，於2015年10月28日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由佛山市高明美的房地產擁有96.91%權益，為我們的非全資附屬公司，詳情請參閱「歷史、重組及集團架構」章節
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	由網上白表服務供應商填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及我們於有關時間的附屬公司(或任何該等附屬公司)或(按文義所指)就本公司成為我們目前的附屬公司的控股公司前的期間而言，由該等附屬公司或彼等前身公司(視情況而定)經營的業務猶如該等公司於有關時間為本公司的附屬公司
「邯鄲市美的房地產」	指	邯鄲市美的房地產開發有限公司，於2011年9月6日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由石家莊市美的房地產持有99.00%權益，為我們的非全資附屬公司，詳情請參閱「歷史、重組及集團架構」章節
「網上白表」	指	以申請人本身名義提出並透過指定網站 www.hkeipo.hk 於網上遞交申請的香港發售股份申請程序
「網上白表服務供應商」	指	本公司指定的網上白表服務供應商，詳情載於指定網站 www.hkeipo.hk
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋義及詞彙

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時發佈的香港財務報告準則
「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有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈以供認購的18,000,000股股份，或會按「全球發售的架構」所述予以重新分配
「香港公開發售」	指	根據本招股章程和申請表格所述條款及條件按發售價(另加1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)提呈香港發售股份以供香港公眾人士認購(或會按「全球發售的架構」所述予以重新分配)
「香港股份過戶登記分處」	指	本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	「包銷—香港包銷商」所列香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由本公司、美的發展(BVI)、盧女士、聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商就香港公開發售於2018年9月27日訂立的包銷協議，詳述於「包銷」一節
「蒼弘投資」	指	寧波梅山保稅港區蒼弘投資管理有限公司，於2017年8月31日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「獨立第三方」	指	就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及我們的關連人士的個人或公司及其各自的最終實益擁有人
「行業研究報告」	指	仲量聯行顧問所編製日期為2018年9月28日的行業報告

釋義及詞彙

「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售按發售價初步提呈以供認購的162,000,000股股份，連同(倘相關)本公司可能因行使超額配股權而發行的任何額外股份，或會按「全球發售的架構」所述重新分配
「國際發售」	指	由國際包銷商(i)於美國境內豁免遵守美國證券法的登記規定或以不受該等規定約束的交易僅向合資格機構買家(定義見144A條)或(ii)依據S規例在美國境外以離岸交易向機構、專業、公司及其他投資者按發售價有條件發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	由聯席全球協調人牽頭的一組包銷商，預計彼等將訂立國際包銷協議以包銷國際發售
「國際包銷協議」	指	本公司、美的發展(BVI)、盧女士、聯席保薦人、聯席全球協調人及國際包銷商預期於定價日或前後就國際發售訂立的國際包銷協議
「物聯網」	指	嵌入日常物品計算設備使其能交換數據的互聯網互聯
「江西冶電」	指	江西省冶電能源配送有限公司，於2007年7月30日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由南昌市美的房地產擁有63.70%權益，故為我們的非全資附屬公司，詳情請參閱「歷史、重組及集團架構」章節
「仲量聯行估值師」	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
「仲量聯行顧問」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，我們的行業顧問，為獨立第三方

釋義及詞彙

「聯席賬簿管理人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司、中信里昂證券有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司(僅就香港公開發售)、Morgan Stanley & Co. International plc(僅就國際發售)、農銀國際融資有限公司、中銀國際亞洲有限公司、建銀國際金融有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、招銀國際融資有限公司、星展亞洲融資有限公司、第一上海證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司及工銀國際證券有限公司(法國巴黎證券(亞洲)有限公司及中信里昂證券有限公司按英文字母順序排列)
「聯席全球協調人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司、中信里昂證券有限公司、中國國際金融香港證券有限公司及摩根士丹利亞洲有限公司(法國巴黎證券(亞洲)有限公司及中信里昂證券有限公司按英文字母順序排列)
「聯席牽頭經辦人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司、中信里昂證券有限公司、中國國際金融香港證券有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司(僅就香港公開發售)、Morgan Stanley & Co. International plc(僅就國際發售)、農銀國際證券有限公司、中銀國際亞洲有限公司、建銀國際金融有限公司、中國光大證券(香港)有限公司、招銀國際融資有限公司、星展亞洲融資有限公司、第一上海證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司、工銀國際證券有限公司及中富證券有限公司(法國巴黎證券(亞洲)有限公司及中信里昂證券有限公司按英文字母順序排列)
「聯席保薦人」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司及中信里昂證券資本市場有限公司(按英文字母順序排列)
「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》中界定的土地增值稅
「土地儲備」	指	本招股章程所述土地儲備僅包括有土地使用權證的地塊及已訂立土地出讓合同但尚未取得相關土地使用權證的地塊

釋義及詞彙

「最後可行日期」	指	2018年9月18日，即本招股章程刊發前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份於聯交所上市並獲准在聯交所開始買賣之日，預期為2018年10月11日(星期四)或前後
「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(經不時修訂或補充)
「主板」	指	聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2018年9月12日採納的組織章程大綱，自上市日期起生效，經不時修訂，其概要載於本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼公司法概要」
「美的建業(英屬維京群島)」	指	美的建業(英屬維京群島)有限公司，於2009年10月21日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「美的建業(香港)」	指	美的建業(香港)有限公司，於2009年11月3日根據香港法例註冊成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「美的發展(BVI)」	指	美的發展控股(BVI)有限公司，於2017年11月24日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，截至最後可行日期由盧女士全資擁有，為我們的控股股東
「美的發展(香港)」	指	美的發展(香港)有限公司，2010年5月17日於香港註冊成立的有限公司，截至最後可行日期由佛山美的全資擁有，故為本公司關連人士

釋義及詞彙

「美恒」	指	美恒有限公司，於2017年11月28日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，截至最後可行日期由盧女士全資擁有
「美域」	指	美域有限公司，於2017年11月28日在英屬維京群島註冊成立的有限公司，截至最後可行日期由盧女士全資擁有
「美的集團」	指	美的集團股份有限公司及其附屬公司
「美的集團股份有限公司」	指	美的集團股份有限公司，於2000年4月7日在中國成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000333)，截至最後可行日期由美的控股公司持有約33.29%權益，故為本公司關連人士
「美的控股公司」	指	美的控股有限公司，於2002年8月5日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期由何先生及盧女士分別持有約94.55%及5.45%權益，故為本公司關連人士
「美的控股集團」	指	美的控股公司及其附屬公司
「美的物業管理」	指	廣東美的物業管理股份有限公司，於2000年1月31日在中國成立的公司，其股份於新三板上市(股份代號：839955)，截至最後可行日期由美的置業集團公司持有81.90%權益，為我們的非全資附屬公司，詳情請參閱「歷史、重組及集團架構」章節
「美的置業集團公司」	指	美的置業集團有限公司(前稱廣東美的置業有限公司、佛山市順德區威靈房產有限公司及順德威靈房產有限公司)，於1995年1月13日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「長江中游經濟區」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國江西省及湖南省的經濟區

釋義及詞彙

「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「何先生」	指	何享健先生，我們的控股股東
「盧女士」	指	盧德燕女士，我們的控股股東、非執行董事何劍鋒先生的配偶、何先生的兒媳
「南昌市美的房地產」	指	南昌市美的房地產開發有限公司，於2017年4月28日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「南京市美的房地產」	指	南京美的房地產發展有限公司，於2017年4月22日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新三板」	指	全國中小企業股份轉讓系統
「寧波市美的房地產」	指	寧波市梅山美的房地產發展有限公司，於2011年12月14日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「寧波樾宸」	指	寧波梅山保稅港區樾宸投資管理有限公司，於2017年8月31日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「發售價」	指	根據香港公開發售可供認購的香港發售股份的每股香港發售股份最高港元價(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將按本招股章程「全球發售的架構」一節所述方式釐定

釋義及詞彙

「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份連同(倘相關)本公司可能因行使超額配股權而發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期本公司授予聯席全球協調人的選擇權，可由聯席全球協調人行使，根據國際包銷協議行使，可要求本公司按發售價額外配發及發行合共最多27,000,000股股份(相當於根據全球發售初步提呈的股份的15%)，詳情載於「全球發售的架構」
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「珠江三角洲經濟區」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國廣東省的經濟區
「人民代表大會」	指	中國立法機關，按文義所指包括全國人民代表大會及地方各級人民代表大會(包括省、市及其他地區或地方人民代表大會)或上述任何人民代表大會
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，第十二屆全國人民代表大會常務委員會於2013年12月28日修訂及採納，自2014年3月1日起生效
「中國公認會計常規」	指	中國公認會計常規
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括各級政府部門(包括省、市及其他地區或地方政府機構)及其分支機構或按文義所指任何上述機構
「中國法律顧問」	指	本公司的中國法律顧問天元律師事務所
「定價協議」	指	聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司為記錄及確定發售價而於定價日訂立的協議

釋義及詞彙

「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2018年10月4日(星期四)或前後或聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司可能協定的較後時間，但無論如何不遲於2018年10月10日(星期三)
「合資格機構買家」	指	144A條所界定的合資格機構買家
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本招股章程「歷史、重組及集團架構—重組」所載本集團為上市而進行的公司重組
「每間客房收益」	指	每間客房收益，按酒店客房收益總額除以客房數量及計量期間天數計算
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「144A條」	指	美國證券法144A條
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「國家工商行政管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「瀋陽市美的房地產」	指	瀋陽美的企業管理諮詢有限公司，於2017年4月25日在中國成立，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司

釋義及詞彙

「瀋陽市美的置業」	指	瀋陽市美的房地產開發有限公司，於2013年7月3日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「石家莊市美的房地產」	指	石家莊市美的房地產開發有限公司，於2017年4月20日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「智能」	指	令裝置可接受智能手機或電腦遠程控制的技術融合
「智慧家居」	指	配備先進自動化系統的寓所，例如智慧家居科技產品可通過聯網實現安保、溫度、燈光、娛樂及其他關連電器及服務(視情況而定)等控制、自動化及優化功能，詳情請參閱「業務—物業開發及銷售—智慧家居」
「中國西南經濟區」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國重慶、四川省、雲南省及貴州市的經濟區
「穩定價格操作人」	指	中信里昂證券有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	預期穩定價格操作人與美的發展(BVI)將於定價日或前後訂立的借股協議，據此美的發展(BVI)同意按當中所載條款向穩定價格操作人借出不超過27,000,000股股份
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第15條賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「業績紀錄期」	指	截至2015年、2016年、2017年12月31日止財政年度及截至2018年3月31日止三個月

釋義及詞彙

「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、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)和據此頒佈的規則及規例
「增值稅」	指	增值稅
「白色申請表格」	指	要求有關香港發售股份將以申請人／申請人本身名義發行的公眾人士所用的申請表格
「西南美的房地產」	指	美的西南房地產發展有限公司(前稱貴陽市美的房地產發展有限公司)，於2010年3月26日在中國成立的有限公司，截至最後可行日期為我們的全資附屬公司
「長江三角洲經濟區」	指	就本招股章程而言，涵蓋中國上海市、江蘇省、安徽省及浙江省的經濟區
「黃色申請表格」	指	要求有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的申請表格
「2016年公司債券」	指	2016年美的債券、2016年美的債券01及2016年美的債券02，統稱2016年公司債券
「2018年公司債券批准」	指	有關我們發行總額為人民幣75億元的公司債券的監管批准，詳情請參閱「業務—債券發行」
「5M智慧健康社區」	指	Multi-Smart雲管理、Multi-Health多功能健康園林、Multi-Home超人性化家居、Multi-Service全方位社區服務、Multi-System全系統精工品質，詳情請參閱「業務—物業開發及銷售—5M智慧健康社區」

本招股章程內所述中國成立實體或企業的中文名稱與其英文翻譯如有任何歧異，概以中文為準。該等中國實體中文名稱的英文翻譯僅供參考。

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有若干前瞻性陳述及與本公司及其附屬公司有關的資料，乃以我們的管理層的信念及假設以及目前所得資料為根據。除過往事實的陳述外，本招股章程所載涉及(包括但不限於)我們的未來財務狀況、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們所參與或尋求參與市場的未來發展的所有陳述，以及任何以「旨在」、「期望」、「相信」、「可會」、「估計」、「預期」、「展望未來」、「有意」、「可能」、「應當」、「計劃」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將必」、「將會」及類似字眼或反義詞為開頭或結尾或當中包含上述字眼的陳述，均屬前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃以有關我們目前及未來業務策略及日後經營環境的多項假設為依據。反映我們目前對於未來事件的看法的該等前瞻性陳述並非對未來表現的保證，並涉及部分不受我們控制的已知及未知風險、不確定因素、假設及其他因素，可能導致我們的實際業績、表現或成果或行業業績與前瞻性陳述所表達或暗示的任何未來業績、表現或成果出現重大差異。

可導致我們的實際業績、表現或成果與前瞻性陳述所載述者有重大差異的重要因素包括(但不限於)「風險因素」所載風險因素及下列各項：

- 我們的業務前景；
- 我們經營業務所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及實現該等策略的計劃；
- 我們經營業務所在市場的一般經濟、政治及業務狀況；
- 我們經營業務所在行業及市場的監管環境及整體前景的變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們節約成本的能力；
- 我們業務的未來發展規模及性質以及潛質；
- 資本市場發展；
- 我們的競爭者的行動及發展；及
- 利率、匯率、股票價格、數量、營運、利潤、風險管理及整體市場趨勢的變動或波動。

除適用法律、規則及規例的規定外，我們並無(且不承擔)責任基於新資料、日後事件或其他事宜而更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述。鑑於該等及其他

前 瞻 性 陳 述

風險、不確定因素及假設，本招股章程所討論之前瞻性事件及狀況不一定按我們預期的方式發生，甚至不會發生。務請留意，閣下不應過份依賴任何前瞻性陳述或資料。

於本招股章程中，有關本公司或本公司任何董事的意向的陳述或提述均於截至本招股章程日期作出。任何該等意向可能因應未來發展而改變。本招股章程所載所有前瞻性陳述均受本節的提示聲明限制。

風險因素

有意投資者決定投資本公司前，務請細閱本招股章程全部資料，尤其應衡量以下有關投資本公司的風險及不確定因素。謹請垂注，本公司在開曼群島註冊成立，而我們於中國經營業務，法律及監管環境在若干方面可能有別於香港。下述任何風險及不確定因素均可能對我們的業務、經營業績、財務狀況或股份成交價有重大不利影響，或會導致閣下損失全部或部分投資。

與我們業務有關的風險

我們的業務及前景均視乎中國的經濟狀況及中國房地產市場的表現，尤其是珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區各主要城市的市場表現。因此，中國整體或該等地區主要城市的房地產銷售或價格或房地產需求的任何潛在下降，均可對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

截至2018年6月30日，我們於中國有142個處於不同開發階段的規模化項目組合，覆蓋全中國38個城市及一個直轄市，也通過合營企業及聯營公司參與了30個項目。我們的業務集中於珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區以及經濟增長前景良好且人口不斷增長的二三線及精選四線城市的核心區域，例如位於長江中游經濟區、環渤海經濟區及中國西南經濟區的城市。我們的業務持續倚重該等地區的房地產市場。該等房地產市場可能受當地、地區、全國乃至全球因素影響，影響因素包括經濟及財務發展、當地市場的投機活動、物業供求、物業買家是否有其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及資本充足性。中國整體房地產市場或尤其是該等地區市場的任何不利發展，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

此外，中國房地產的個人所有權相對而言仍處於早期發展階段。近年來私人住宅物業的需求快速增長，亦伴隨著市況及價格的劇烈波動。市場發展或受多項因素影響，因此難以預測需求增加的時間及程度。

金融及市場方面的準確數據有限，加上中國房地產行業的透明度普遍較低，導致整體市場存在不確定因素。缺乏流通的住宅物業二手市場，可能會抑制投資者購置新物業的念頭。此外，個人可選用的按揭貸款金額及類型有限，再加上法律並無提供長期所有權保障及產權執行不力或進一步抑制對住宅物業的需求。在房地產投資、交易及投機活動比以往更為活躍的中國部分地區，供過於求的風險亦在增加。

風險因素

由於過去數年中國住宅物業需求增加，中國政府採取措施限制房地產價格水平以防止市場過熱。該等縮緊措施或會影響房地產價格水平、市場供求及我們的業務表現。

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

我們日後未必可在適合發展的理想地段按商業合理價格甚至根本不能收購土地儲備，或對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有影響。

我們業務的增長及成功取決於我們能否持續在理想地段按商業合理價格收購土地儲備。我們能否收購土地取決於多項我們無法控制的因素，包括整體經濟狀況、我們物色及收購適合發展的土地的成效以及對於該等土地的競爭等。於業績紀錄期，我們大部分已竣工物業乃於通過政府機構組織的公開招標、拍賣或掛牌出售流程取得的土地上開發，我們或繼續通過該等方式收購土地用於物業開發項目。此外，我們偶爾透過收購擁有土地使用權的公司的股權自第三方收購土地。請參閱「業務 — 物業開發與銷售流程 — 收購土地」。

此外，我們能否收購土地取決於多項我們無法控制的因素，如整體經濟狀況、政府土地政策及房地產開發商對該等地塊的競爭。中國政府及相關地方部門控制新地塊的供應與價格，並負責批准該等地塊的規劃及使用。地方政府通過政府機構組織的公開招標、拍賣或掛牌出售流程控制土地收購。限制在中國收購及開發土地的方式與程序的若干法規已制定。請參閱「監管概覽」。此外，我們計劃涉足的主要城市及珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區其他區域於近年來發展迅速，導致理想地段的未開發土地供應短缺以及土地收購成本增加，而收購成本為銷售成本最大組成部分之一。因此，我們收購土地使用權的成本於未來或會持續上升。倘我們無法及時或以在向客戶銷售時可獲得合理回報的價格收購土地以發展項目，則對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

風險因素

我們未必有足夠的資金撥付未來的土地收購及物業開發，而且我們未必可按商業上合理的條款取得，或根本無法取得該資金。

物業開發屬資本密集的產業。我們預計於可預見未來將繼續因土地收購及建築產生龐大的資本開支。有關我們於2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日的資本承諾資料，請參閱本招股章程「財務資料—承諾」。

於業績紀錄期，我們主要通過內部產生的資金(包括預售和銷售我們的物業所得款項)、金融機構(如商業銀行和信託融資公司及其他金融機構)的借款及發行債券與資產支持證券相結合的方式為物業開發項目提供資金。請參閱本招股章程「業務—項目融資」。我們未來能否獲取外部融資及該等融資的成本受我們無法控制的不確定因素所影響，包括：

- 獲得在國內或國際市場取得融資所必需的中國政府批准的要求；
- 我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量；
- 國際與國內金融市場狀況及融資供應情況；
- 與銀行利率和借貸相關的中國政府貨幣政策的變動；及
- 有關監管及調控房地產市場的政策變動。

中國政府實施一系列管理貨幣供應增長及信貸供應的措施，特別是針對房地產行業。例如：

- 中國人民銀行自2010年起多次調整主要銀行人民幣存款準備金率，首次上調最高至21.5%並於近期下調至現有水平16.0%；自2018年4月25日起，中國人民銀行進一步將符合若干條件的銀行的人民幣存款準備金率下調1.0%；
- 中國人民銀行自2008年起多次調整一年期銀行貸款基準利率。於2015年3月1日，中國人民銀行下調一年期銀行貸款基準利率至5.35%，於2015年5月11日下調至5.10%、於2015年6月27日下調至4.85%、於2015年8月26日下調至4.6%並於2015年10月24日進一步下調至4.35%；
- 規定(i)保障性住房或普通商品住房開發項目所需的投資總額最少20%需由開發商以自有資金撥付；及(ii)所有其他房地產開發項目類型所需的投資總額最少30%需由開發商以自有資金撥付，且於業績紀錄期的最高百分比為30%；

風險因素

- 商業銀行不得向房地產開發商授出用於支付土地出讓金的貸款；
- 信託公司不得向尚未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證或建築工程施工許可證或項目資金比例未達要求的房地產開發商提供融資途徑；
- 信託公司不得向未擁有二級或以上資格的房地產開發商或其控股股東為未擁有二級或以上資格的物業開發商所開發之項目提供資金；
- 中國商業銀行不得向存在有關(其中包括)持有及涉嫌持有閒置土地、超出指定用途使用土地、延期施工或竣工、捂盤惜售及哄抬房價等違規紀錄的房地產開發商提供展期貸款或發放新貸款或滾動授信；
- 中國商業銀行不得接納空置三年以上的商品房作為給予房地產開發商之貸款的抵押物；及
- 房地產開發商不得使用從當地銀行獲得的借款為放貸銀行所在地區以外的物業發展撥款。

有關其他資料，請參閱「監管概覽」。上述措施及其他類似政府行動與政策措施限制我們通過使用銀行貸款和信託融資安排為物業開發項目提供資金的能力及靈活性。倘中國政府推出類似其他舉措，我們未必可按商業上合理的條款取得或根本無法取得充足的融資或於現有信貸融資期滿前續期。

中國銀保監會及／或中國政府其他機構可能加強向中國房地產行業提供的信託貸款的監管，對我們取得信託貸款的能力或有影響。

截至2018年3月31日，我們有信託融資及其他融資安排，佔我們借款總額(包括銀行及其他借款和公司債券)約34.5%。有關其他詳情請參閱本招股章程「業務 — 項目融資 — 信託融資及其他融資安排」一節。信託融資存在不確定因素。根據2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》，中國信託融資公司的營運主要受中國銀保監會規管。因此，信託融資公司受中國銀保監會的監控，且須遵守中國銀保監會頒佈的相關通知和規定。我們無法保證中國政府不會對信託融資公司實施其他或更嚴格的規定，或導致我們的融資選擇減少及／或我們的物業融資成本增加，進而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

風險因素

我們面臨與銀行借款、債券發行及信託融資安排的若干契約或限制有關的風險，對我們的業務、財務狀況及經營業績或有不利影響。

我們須遵守與若干銀行所訂立的貸款合同及訂立的信託安排之若干限制性契約。例如，根據我們與若干商業銀行訂立的貸款協議，未經貸方事先同意，我們的經營附屬公司未必可向其股東派發股息。我們與若干銀行訂立的貸款協議可能載有交叉違約條款。根據該等協議，倘發生任何交叉違約，該等銀行有權要求提前償付全部或部分相關貸款，並取回該等債務的抵押品。我們或須取得銀行同意方可進行任何合併、重組、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清算、變更股權或管理架構或成立任何合營公司。另外，於該等貸款還清前，我們的若干相關經營附屬公司未必能夠向任何第三方提供擔保。此外，我們的信託融資安排載有契諾，即(其中包括)在信託融資期間，倘我們涉及任何可能導致信託融資安排的利益產生重大改變的經營決策，或出現可能影響我們償還貸款的能力的情況導致我們須為其他外部貸款作出擔保，則我們須提前通知信託融資公司並取得其書面同意。倘我們違反該等條款，則貸方有權要求我們提前償還相關貸款，對我們的業務、財務狀況及經營業績或有重大不利影響。

我們的業務很大程度上取決於美的集團股份有限公司的品牌及商標，美的集團股份有限公司品牌受損或有關美的集團股份有限公司品牌的任何負面報導或會對我們的業務及財務狀況有不利影響。此外，倘我們與美的集團股份有限公司的商標許可協議未能續期，我們的業務及財務狀況亦會受影響。

我們過往一直使用以美的集團股份有限公司名義註冊的商標。為籌備全球發售及確保本集團能繼續使用上述商標，我們與美的集團股份有限公司訂立商標許可協議，我們有權使用美的集團股份有限公司的商標，初步的使用期限自2018年1月1日起計為期十年，首次屆滿後自動續期10年，惟須符合上市規則、相關法律及法規(「許可協議」)。詳見「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」。

品牌形象是客戶作出購買決定的關鍵因素。我們認為，我們的成功主要取決於美的集團股份有限公司的品牌及商標。我們推廣物業時很大程度上倚賴美的集團股份有限公司的品牌。品牌價值主要基於消費者的主觀認知，可能因個別損害消費者信任的事件而受損。有關美的集團股份有限公司或其業務的負面事件或負面報導或會對我們的聲譽及業務有不利影響。倘我們未能維持物業品質或未能為置業者提供始終如一的正面體驗，或我們的行為方式被認為不道德或缺乏社會責任，美的集團股份有限公司的品牌價值及消費者對我們物業的需求或會大幅下降。未經授權使用或侵犯美的集團股份有限公司的品牌可能損害我們的品牌價值及聲譽，對我們的業務及經營業績有重

風險因素

大不利影響。此外，許可協議於2028年12月31日到期，不能保證美的集團股份有限公司會自動與我們續簽許可協議。倘彼等拒絕續簽許可協議，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受不利影響。

我們的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括我們房地產開發的安排及物業銷售的時間，因此各年度間或有大幅變化。

我們的業務模式為銷售我們大部分的已開發物業以立即收回資金為業務、運營及擴張計劃撥款，同時策略性保留選擇性物業以取得穩定經常性租金收入及長期升值。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們從物業開發和銷售業務獲得的收益分別佔總收益97.6%、97.6%、97.8%、96.5%及97.5%。我們的經營業績可能因物業開發項目安排及物業銷售時間等因素而波動。

我們一般在資產控制權轉讓予客戶時確認銷售物業收益。預售在建項目與物業竣工之間存在時間差距。由於物業竣工時間根據施工時間表而變動，我們於各期間的經營業績可能出現重大波動，視乎已售或預售總建築面積及物業預售與竣工及交付予買方的時間而定。倘所預售的物業並非於同一期間竣工及交付，我們在預售大量總建築面積的期間可能無法產生相應的高收益。由於購地及建設成本均需要大量資本開支，我們在特定期間承接的項目數量有限，故交付時間對我們經營業績有顯著影響。

我們的經營業績亦可能因其他因素而出現波動，包括土地出讓金、開發成本、行政開支、銷售及市場營銷開支等開支波動，以及我們物業的市場需求變動。因此，比較我們各期間的經營業績及現金流量狀況未必可反映日後經營業績，亦未必可作為任何特定期間財務表現的有效指標。此外，中國房地產市場的周期性對收購土地的最佳時間、物業開發計劃及銷售均構成影響。周期性與項目完成及物業銷售的所需時間等因素，導致我們各期間與物業開發活動相關的經營業績或更易出現大幅波動。此外，我們的物業開發項目或會延期或受到我們無法控制的因素共同不利影響，從而對我們的收益確認以及隨後現金流量及經營業績有不利影響。

風險因素

倘我們未能取得物業開發及經營業務所需政府批文或於取得有關批文過程中出現重大延誤，我們的業務將會受到不利影響。

中國房地產行業受到嚴格監管。房地產開發商須遵守各項法律及法規，包括國家及地方政府為執行該等法律及法規而制定的規則。我們亦須向相關政府部門申請，獲取及更新各種執照、許可證、證書及批文，包括但不限於房地產開發企業資質證書、土地使用權證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及預售許可證，方可從事房地產開發及運營業務。在政府機構頒發或重續任何證書或許可證前，我們須符合相關規定。未取得資質證書的房地產開發企業會被責令停止開發活動、沒收違法所得並遭徵收最高違法所得五倍罰款。請參閱「監管概覽」。

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

此外，於業績紀錄期，我們部分附屬公司未有遵守中國若干建築方面的法律及法規，例如在取得必需的建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證前開始建築工程。請參閱「與我們業務有關的風險」倘我們不遵守任何適用法律、規則或法規，我們或會遭罰款或處罰」。

我們的銷售合約或於若干情況下終止或修訂，不保證我們現時或未來的合約銷售。

我們已將有關合約銷售額的資料載入本招股章程。合約銷售額指我們與物業買家訂立之正式銷售合約的售價。我們透過內部紀錄編製合約銷售額資料。由於根據合約條款或其他規定，該等買賣合約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合約銷售額。本招股章程所載合約銷售額資料不得視作收益或盈利能力的指標。之後有關合約銷售額確認的收益或與合約銷售額有重大差異。因此，不應過分倚賴本招股章程所載合約銷售額資料，亦不應視為我們現時或未來經營表現的衡量或指標。

風險因素

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，各期間的合約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。儘管業績紀錄期內合約建築面積不斷增長，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，物業竣工時間各不相同，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或我們無法控制的原因降低，我們的現金狀況及銷售收益將受重大不利影響，亦將對有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物業類型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。

相關中國稅務機關計算的土地增值稅或有別於我們就撥備計算的土地增值稅責任，對我們的財務狀況或有重大不利影響。

根據中國有關土地增值稅的規例，中國房地產開發的本地和海外投資者均須就來自銷售或轉讓土地使用權、物業及有關配套設施的收入繳納土地增值稅，累進稅率介乎土地增值的30%至60%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們支付土地增值稅人民幣309.3百萬元、人民幣360.3百萬元、人民幣673.5百萬元、人民幣138.9百萬元及人民幣223.1百萬元。根據國家稅務總局頒佈，並於2007年2月1日起生效的《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，土地增值稅必須在物業開發項目竣工後規定的時間內與相關稅務部門清算。

風險因素

我們參照已確認的銷售額並按照我們根據相關中國法律法規估計應支付的土地增值稅就土地增值稅計提撥備。由於我們通常分期開發項目，故土地成本等土地增值稅的可扣減項目可分攤至不同開發階段。我們根據(其中包括)我們本身分攤的可扣減開支(須待相關稅務機構於結清土地增值稅時作最終確認)自行作出的估計計提土地增值稅撥備。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣162.9百萬元、人民幣353.8百萬元、人民幣979.4百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣234.4百萬元。土地增值稅責任由稅務機關於物業開發項目竣工後釐定，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利潤及向相關稅務機關確定有關稅項期間的遞延稅項撥備有影響。倘相關稅務機關所計算的土地增值稅責任高於我們的撥備，則我們的財務狀況或受重大不利影響。

適用於我們業務的會計準則變動及我們應用該等會計準則的判斷和假設變動均可能對我們的經營業績及財務狀況有重大影響。

編製本集團財務資料時，我們於整個業績紀錄期一直採納香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」(「香港財務報告準則第15號」)，以代替香港會計準則第18號「收益」(「香港會計準則第18號」)及其他適用會計準則。有關按照香港財務報告準則第15號的收益確認詳情，請參閱「財務資料—重大會計政策及估計」。適用於我們業務的會計準則日後可能不時變動或修訂。該等會計準則的任何變動均可能會令我們的收益、開支、資產及負債的確認、計量及/或分類有所變動，從而可能對我們的經營業績及財務狀況有重大影響。此外，應用該等會計準則時，我們須就收益、開支、資產、負債及我們認為相關的其他因素作出判斷、估計及假設。例如，我們認為採納香港會計準則第18號而非香港財務報告準則第15號對我們業績紀錄期的財務狀況及表現之影響將會是重大的。倘整個業績紀錄期應用香港會計準則第18號而非香港財務報告準則第15號，我們粗略估計截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度與截至2018年3月31日止三個月的淨利潤將分別減少人民幣2億元、人民幣2億元、人民幣7億元及人民幣3億元，而於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的淨資產將分別減少人民幣3億元、人民幣5億元、人民幣12億元及人民幣15億元。淨利潤及淨資產減少主要是由於確認收益時間。香港財務報告準則第15號要求開發中物業的控制權隨時間或於某時間轉移時確認收益，視乎我們預售合約條款及該等合約的監管法律而定。採納香港會計準則第18號，預售物業的收益將於已竣工物業的風險及回報轉移至買家時確認。採納新訂及經修訂香港財務報告準則第15號的理由、效力及主要影響概述於「財務資料—重大會計政策及估計—應用香港財務報告準則第9號及香港財

風險因素

務報告準則第15號」。此外，香港會計師公會日後可能頒佈新訂及經修訂準則與詮釋。香港財務報告準則的應用詮釋亦將持續修訂，我們日後或須不時採納新會計政策。日後採納新會計政策或新訂的香港財務報告準則可能對我們的財務狀況及經營業績有重大影響。

未來投資或收購或對我們管理業務的能力有重大不利影響。

我們或會進行戰略投資及收購以補充我們的業務。然而，我們能否成功進行戰略投資及收購取決於多項因素，包括我們能否物色合適的目標以及能否以合理有利條款獲得所需融資及政府批准。倘我們無法物色合適目標或因財務、監管或其他限制而無法進行該等戰略投資或收購，我們未必可有效實施我們的投資或擴張策略。

收購通常涉及多項風險，包括但不限於(i)難以整合被收購業務的營運及人員；(ii)在經擴大後集團內難以維持統一標準、控制措施及政策；(iii)於收購時未能得悉與被收購業務有關的負債；及(iv)因與收購相關的商譽攤銷及／或減值對我們的經營業績有不利影響。再者，我們無法保證可以有有利條款或在期望的時間內進行收購或投資，亦無法保證該等收購或投資可獲得預期的回報。此外，我們可能需要額外融資進行有關收購及投資。以上該等因素或對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景有重大不利影響。

我們物業的估值可能會與物業的實際可變現價值不同，且可能有變動。倘我們物業的實際可變現價值明顯低於其估值，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。

本招股章程附錄三所載物業估值報告載述的我們物業估價乃根據多項假設作出，當中涉及主觀及不確定因素。我們物業及土地儲備的估價所依據的假設包括我們將根據提供予仲量聯行估值師並載於本招股章程附錄三所載物業估值報告內的我們最新開發提案及時開發及完成該等項目；我們就開發該等項目及時取得或將取得相關監管部門的所有必要批准，且不存在任何延誤，如可能因天氣或自然災害造成的延誤，或無法及時完成拆除和搬遷的延誤。我們亦已支付全部土地出讓金以及拆遷安置費用，並取得所有土地使用權證書及可轉讓的土地使用權，且沒有支付額外的土地出讓金或拆遷安置費用的責任。

倘我們未能就開發項目取得相關監管部門的必要批准，則仲量聯行估值師於評估我們物業價值時所用的部分假設將屬不實。因此，我們物業的估值不得用作該等物業的實際可變現價值或可變現價值的預測。開發我們物業開發項目以及國家及地方經濟狀況的不可預見變動可能影響我們物業的價值。

風險因素

我們未必能按時完成開發項目，對現金流量或有影響。

物業開發項目在建設期間前及建設期間內因土地收購及施工等需要大量資本支出。通過預售、出售、租賃或出租產生正現金流量淨額前，物業開發項目的建設或會需時一年以上或更長時間。因此，我們的現金流量及經營業績或會受我們的項目開發時間表及該等時間表的任何變動所影響。我們的項目開發時間表取決於若干因素，包括第三方承包商的表現及效率以及我們為工程提供資金的能力。其他可能對我們的項目開發時間表有不利影響的具體因素包括：

- 自然災害及惡劣天氣狀況；
- 市場狀況出現變動、經濟衰退、業務減少及消費者信心整體下降；
- 未能及時從有關政府機關取得必要執照、許可及批准；
- 有關法規、政府政策及政府規劃出現變動；
- 現有居民搬遷及／或拆除現有建築物；
- 原材料、設備、承包商及熟練工人不足；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；及
- 物色及收購潛在地盤時的判斷有誤。

建設延誤或未能根據其計劃規格、時間表及預算完成項目建設，均可能損害我們作為物業開發商的聲譽，導致收益損失或延遲確認收益及回報率減少。倘物業項目未能如期完成，該項目預售單位的買方或可獲得逾期交付的賠償。倘該延誤超過一定時間，買方或有權終止其預售協議並要求損害賠償。我們概不能保證我們日後將不會發生任何項目竣工或交付的重大延誤或我們毋須就任何該等延誤承擔任何責任。

截至2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的經營現金流量淨額為負數，且我們未必可透過銀行貸款、公司債券、信託融資或其他安排以商業合理的條款獲得充足資金或根本不能獲得充足資金以收購土地並於未來發展物業。

物業開發通常於建設期間需要大量資本投資。於業績紀錄期，我們的流動資金需求主要來自收購土地用於我們的物業開發項目及開發物業項目。我們的物業開發項目

風險因素

一般透過預售及銷售物業所得款項等經營所得現金、銀行貸款、公司債券、股東注入權益及信託融資及其他融資安排撥付。我們預計會繼續通過該等方式為我們的項目提供資金，亦會尋找其他的融資機會，例如發行債券。

然而，我們無法保證該等資金將充足或我們可以通過滿意或商業合理條款獲得任何額外融資，或根本不能獲得任何額外融資。截至2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們錄得經營活動所用現金流量淨額分別約負人民幣5,554.0百萬元、負人民幣7,357.2百萬元、負人民幣5,773.6百萬元及人民幣7,557.2百萬元。我們的經營現金流量淨額為負數，主要是由於物業發展的長期及資本密集性質且我們於有關期間收購土地及擴充業務。請參閱「財務資料—流動資金及資金來源—現金流量分析」。我們無法保證將來不會再錄得負經營活動現金流量淨額。負經營活動現金流量淨額或會削弱我們作出必要資本開支的能力且限制我們靈活經營業務，並對我們擴充業務及增加流動資金的能力有不利影響。例如，倘我們並無足夠的現金流淨額撥付我們未來的流動資金及支付貿易應付款項及應付票據，並在尚未償還債務到期時還款，我們或需要大幅增加外部借款或獲得其他外部融資。倘無法以滿意的條款獲得外部借款或根本無法獲得外部借款而得到足夠資金，我們或會被迫延遲或放棄開發及擴充計劃，對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們擁有債務且日後或會產生額外債務，我們未必可產生充足現金以履行現有及未來的債務責任。

我們目前維持且將繼續需要相當高的債務水平。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與2018年3月31日，我們的借款總額(包括銀行貸款及其他借貸和公司債券)分別為人民幣11,453.6百萬元、人民幣24,359.1百萬元、人民幣38,254.9百萬元及人民幣43,578.7百萬元，而截至同日，我們的淨債務與權益比率分別為622.1%、624.7%、118.9%及181.4%。我們的債務及資本負債比率可能產生重大影響，其中包括：

- 令我們更易受整體不利的經濟及行業狀況的影響；
- 我們需要將極大部分經營業務產生的現金流量用於支付及償還債務，減少了我們用於業務擴張、運營資金及其他一般企業用途的現金流量；
- 限制我們靈活規劃或應付業務變化及我們經營所在行業的變動；
- 與我們具有較低債務水平的競爭對手相比，使我們處於競爭劣勢；
- 限制我們借入額外資金；及
- 增加我們額外融資的成本。

風險因素

此外，我們的信託融資及其他融資安排通常以我們中國附屬公司的股權或土地使用權或開發項目的留置權作抵押。倘我們違約且無法償還所有有抵押債務，我們可能會失去部分或全部該等中國附屬公司的股權或於相關土地使用權或開發項目資產價值的相應份額。請參閱「財務資料—債項—信託融資及其他融資安排」。

日後，我們或會不時需要大量額外債務及或然負債。我們能否產生充足現金以履行現有及未來債務責任將取決於我們未來經營表現，未來經營表現將受(其中包括)現行經濟狀況、中國政府的監管情況、我們運營所在地區的物業需求及其他因素所影響，其中許多因素非我們所能控制。我們未必可產生充足現金流量以支付預期經營開支及支付債務，我們將被迫採取其他策略，包括減少或延遲房地產項目開發、出售資產、重組債務或債務再融資或尋求股本等行動。該等策略未必可以滿意的條款實施或根本不會實施。即使實施有關策略，或會對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。

我們的融資成本受利率變動影響。

我們因銀行借款以及信託融資安排、公司債券及資產支持證券已產生並預期將繼續產生大量利息開支。因此，利率變動已經影響並將繼續影響我們的融資成本。由於我們的大部分借款均以人民幣計值，故我們的借款利率主要受中國人民銀行制定的基準利率影響，而近年來基準利率大幅波動。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們分別錄得融資成本人民幣730.0百萬元、人民幣823.5百萬元、人民幣1,687.3百萬元、人民幣298.0百萬元及人民幣612.2百萬元。中國人民銀行基準利率未來上調可能導致貸款利率上升，或會增加我們的融資成本，對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

我們的融資成本受匯率變動影響。

我們的絕大部分經營收入均由我們及我們的中國營運附屬公司產生，並以人民幣計值，而若干融資(例如銀行借款)以港元及美元計值。人民幣兌其他貨幣的價值或會波動，並受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變化所影響。截至2015年及2016年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，我們的融資活動匯兌虧損淨額分別為人民幣195.4百萬元、人民幣251.1百萬元及人民幣59.8百萬元。

由於我們於最後可行日期並無訂立任何正式對沖政策、外匯合約或衍生交易，因此我們面臨外匯波動風險。人民幣升值可能導致外幣計值資產價值減少，而人民幣貶

風險因素

值可能令自外國進口的物資成本增加。此外，人民幣兌港元或美元的升值或貶值可能分別影響我們以港元或美元計值的財務業績。人民幣價值的任何波動可能影響我們的業務、經營業績、財務狀況及以外幣計算的股份價值和就股份應付的任何股息。

我們依賴於第三方承包商。倘該等承包商未能提供滿意服務，或會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

我們聘用第三方提供與其房地產開發項目有關的各種服務，包括項目設計、沉樁、地基建設、施工、設備安裝、電梯安裝及園林綠化。我們可通過招標方式選擇第三方承包商，並盡量聘用信譽和往績優良、可靠且財力雄厚的公司。第三方承包商未必可按我們規定的質量標準或於我們規定的期限內提供滿意服務。此外，承包商的財務或其他困難可能會導致我們的物業開發項目延遲竣工，而我們可能會因此產生額外成本。倘任何第三方承包商的表現欠佳，我們可能須替換該承包商或採取其他補救措施，或令成本增加，對我們項目的開發進度有不利影響，並會對我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務經營產生重大不利影響。再者，我們不能向閣下保證員工將能夠在執行質量控制時始終貫徹我們的質量標準，並檢測出第三方服務供應商或承包商所提供服務中的所有缺陷。此外，當我們進軍中國新地區時，當地可能缺少符合我們質量標準和其他要求的第三方承包商，因此我們可能無法聘請足夠數量的優質第三方承包商，對我們房地產開發項目的施工進度及開發成本或有不利影響。另外，倘我們與任何第三方服務供應商或承包商的關係惡化，可能會與彼等產生嚴重糾紛，進而引致對價高昂的法律程序。若發生上述任何事件會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

我們未必能夠成功實現業務增長，而業績紀錄期的經營業績未必能反映其未來表現。

我們快速擴張，於業績紀錄期的收入錄得大幅增長。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的收益分別為人民幣8,312.7百萬元、人民幣11,992.3百萬元、人民幣17,716.9百萬元、人民幣2,200.9百萬元及人民幣4,845.4百萬元。2015年至2017年，我們的收益按複合年增長率46%增長。截至2017年3月31日止首三個月至2018年同期，我們的收益增長118%。根據我們的營業數據，我們的合約銷售額由2015年的人民幣111億元增至2017年的人民幣507億元，複合年增長率為114%。我們無法保證我們將繼續增長或維持此增長率或保持我們現水平運作，或根本無法增長。我們已面臨並將繼續面臨開發經營成本持續增加、能否以商業合理價格取得適宜開發之理想位置的土地儲備、僱員競爭日益激烈及能否把握未來發展機遇等多個挑戰。我們已訂立一套管理附屬公司的政策、控制及程序，包括人員管理政策、內部監控政策及內部審計程序。然而，由於我們業務繼續擴張，我們無法保證該等政策、

風險因素

控制及程序將如我們期望般有效。因此，我們日後未必能維持增長，我們的過往經營業績未必能夠反映我們的未來表現。出現上述任何挑戰均可能嚴重影響我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景。

此外，業績紀錄期，我們亦迅速收購土地，但我們無法保證可預見未來能繼續以目前的速度或保持相若速度收購土地。由於物業開發屬資本密集型行業，我們預計於可預見未來將繼續因土地收購及建築產生龐大的資本開支。有關我們截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的資本承諾的更多資料，請參閱本招股章程「財務資料 — 承諾」。有關我們現金流量的風險，請參閱「與我們業務有關的風險 — 截至2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的經營現金流量淨額為負數，且我們未必可透過銀行貸款、公司債券、信託融資或其他安排以商業合理的條款獲得充足資金或根本不能獲得充足資金以收購土地並於未來發展物業」。

我們拓展新區域市場涉及若干風險及不確定因素。

為了可持續發展，我們需繼續在中國物色具有發展潛力的地區尋求發展機會，而我們於該等地區並無現有業務。我們未必可物色具有充足發展潛力的地理位置以擴大我們的市場範圍或經營我們的新項目。對於我們甄選的地理位置，我們或需與已有豐富經驗或市場地位的開發商及具類似擴張計劃的其他開發商激烈競爭。由於我們或會受到前所未有的挑戰，我們未必可識別或正確評估風險或充分把握機會。

此外，我們於現有市場的經驗及我們現時的業務模式或不會輕易轉移到或複製到我們在目標城市的新市場。我們目標城市的房地產市場可能在當地經濟和工業化發展水平、當地政府政策及支持、當地業務的發展階段、我們物業的市場需求、待開發的房地產項目類型及開發周期方面各有不同。我們未必可如我們在現有市場般在新市場利用我們成熟的品牌及聲譽。此外，我們的目標城市的行政、監管及稅收環境或會有所不同，且我們或會因符合新程序及適應新市場的新環境時產生額外開支或存在困難。此外，我們未必可如其他當地及該等城市更具豐富經驗的房地產開發商般熟悉當地政府、業務慣例、法規及客戶偏好，使得我們處於不利地位。

由於我們持續擴張，我們將須繼續改善管理、開發和運營專業能力和資源分配。為有效管理經擴大業務，我們將需繼續招募及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他員工(包括具當地市場知識的員工)，以滿足物業開發要求。為撥付持續經營及未來發展，我們需擁有充足的內部資本資源或來自外部資源的額外融資途徑。此外，我們將需管理與更多客戶、租戶、供貨商、承包商、服務供應商、貸款人及其他第

風險因素

三方的關係。因此，我們將需進一步加強內部控制及合規職能以確保能遵守法定及約定義務，並降低運營及合規風險。我們無法向閣下保證我們在新業務地點不會遇到資本約束、工程延遲及經營困難等問題。我們在擴充現有業務及運營以及為擴充業務的管理及經營而培訓越來越多人才的過程中亦或會面臨困難。

我們投資物業的公平值及租金收入可能不時波動且日後或會大幅減少，對我們的盈利能力或有重大不利影響。

我們須於各報告期末重新評估投資物業的公平值。根據香港財務報告準則，我們投資物業的公平值變動產生的損益於產生期間計入合併綜合收益表。仲量聯行估值師按公開市場及現有用途基準評估投資物業截至2014年、2015年、2016年及2017年12月31日與2017年及2018年3月31日的價值，該等價值反映於各自日期的市場狀況。根據該估值，我們於合併資產負債表內確認投資物業的公平值總額及有關遞延稅項並於合併綜合收益表內確認投資物業的公平值增加及有關遞延稅項變動。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，我們投資物業的公平值分別增加人民幣10.4百萬元、人民幣33.0百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣0.5百萬元。

只要我們持有相關投資物業，即使公平值收益或虧損對呈報利潤有所影響，亦不會改變我們的現金狀況。重估調整金額已經及將繼續因市場波動有所變動。因此，我們無法向閣下保證市場狀況變動將繼續令我們的投資物業產生公平值收益或日後我們投資物業的公平值將不會減少。此外，我們投資物業的公平值或會與實際銷售投資物業中收取的金額有重大差別。我們投資物業的公平值的任何大幅減少，或我們於投資物業的實際銷售中所收取金額較該等物業的已錄得公平值有任何大幅減少，或會對我們的經營業績有不利影響。

此外，投資物業租金收入屬於我們業務及收益的一部分。我們面臨住宅及商業物業所有權及營運相關的風險，包括市場租金及佔用率波動、爭取租戶、持續維修及保養引致的成本、自租戶收取租金的能力、因維修、翻新而暫時關閉、營業額減少或佔用率降低、於現有租期屆滿後吸引及挽留優質租戶或增加租金至當時市場水平的能力甚至根本不能吸引租戶或增加租金。所有該等因素可能造成市場對我們投資物業的需求及我們的租金收入的不利影響，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

風險因素

我們的經營業績、財政狀況及前景或會受到按公平值計入損益的金融資產的公平值變動的不利影響。

於業績紀錄期，我們為現金管理目的購入低風險按公平值計入損益的金融資產，主要包括與中國人民銀行發行的中國國庫債券、同業借貸及票據相關資產有關的理財產品。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，我們按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣2,303.7百萬元、人民幣6,142.4百萬元、人民幣398.4百萬元及人民幣2,093.6百萬元。按公平值計入損益的金融資產的價值按市值入賬，而相關公平值變動淨額均列作經營收入或虧損，故此直接影響我們的經營業績。於業績紀錄期，我們按公平值計入損益的金融資產的已實現及尚未實現收益分別為人民幣76.9百萬元、人民幣157.7百萬元、人民幣217.9百萬元及人民幣46.6百萬元。於業績紀錄期，我們並無產生任何按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損。然而，我們無法向閣下保證日後不會產生任何有關公平值虧損。倘我們產生有關公平值虧損，則我們的經營業績、財政狀況及前景或會受到不利影響。

我們未必能收回遞延所得稅資產，或會對我們的經營業績有不利影響。

截至2018年3月31日，我們的遞延所得稅資產為人民幣613.4百萬元，相當於資產總值約0.5%。我們定期對過往經營業績、未來盈利預期及稅務規劃策略等事項作出重大判斷及估計，評估是否可變現遞延所得稅資產。具體而言，該等遞延所得稅資產僅可在有未動用稅務抵免可用作扣減日後應課稅利潤時確認。然而，受到整體經濟狀況或監管環境不利發展等並非我們所能控制的元素所影響，無法保證我們可準確預期未來盈利。在此情況下，我們未必能收回遞延所得稅資產，或會對我們的經營業績有不利影響。

我們面臨與投資物業和酒店的缺陷或瑕疵相關的若干風險，而我們的投資物業及酒店如發生意外、傷亡或違規活動，可能對我們的聲譽有不利影響且我們須承擔責任。

我們的投資物業和酒店或存在缺陷或瑕疵而需要大額資本開支、維修或維護開支或須承擔向第三方支付的其他責任。倘任何我們的投資物業或酒店存在設計、建築或其他潛在物業缺陷或設備缺陷，可能需進行修理、維護或(倘必要)置換以糾正該等缺陷。此外，我們投資物業及酒店的損耗或惡劣天氣環境可能導致需要維修或置換的缺陷。該等缺陷及/或其糾正所進行的維修、維護或置換將增加我們成本，並對我們投資物業及酒店的經營及/或對該等投資物業租戶及酒店賓客的吸引力帶來不利影響。

公共場所(如購物中心及酒店)存在出現意外、傷亡或違規活動(如非法濫藥、賭博、暴力或客人從事色情活動以及侵犯第三方知識產權或我們租客的其他權利)的內在風險。

風險因素

我們旗下任何投資物業或酒店如發生一項或多項意外、傷亡或違規活動，則可能損害我們在消費者及賓客間的聲譽、危害我們的品牌、降低我們的整體租金及酒店入住率以及迫使我们執行額外安全措施而增加成本。此外，倘我們旗下任何投資物業或酒店發生意外、傷亡或違規活動，我們可能需要承擔費用、損失及罰款。我們現有財產及責任保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，而我們未必可重續保險保單或取得新保險保單而毋須增加保費與免賠或削減投保範圍，或根本不能重續保險保單或取得新保險保單。

投資物業的流動性不足以及酒店及投資物業缺乏其他用途或會嚴重限制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管理協議或租賃協議期限內出售該物業，或須向第三方酒店管理公司或商舖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及酒店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，酒店及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。上述因素及其他將阻礙我們應對酒店及投資物業表現不利變動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。

我們與合營企業及聯營公司的關係或業務機會的重大問題或會對我們有不利影響。

我們已與第三方建立合營企業及聯營公司且可能於未來繼續與第三方建立合營企業及聯營公司。該等合營企業及聯營公司的表現已經且將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。一般而言，我們預期直至該等合營企業及聯營公司透過交付彼等發展的物業而獲得收入後，方會自該等合營企業及聯營公司獲得收益。截至2015年及2016年12月31日止年度及截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們應佔合營企業及聯營公

風險因素

司虧損分別為人民幣0.3百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣8.6百萬元。截至2017年12月31日止年度，我們應佔合營企業及聯營公司收益為人民幣2.1百萬元。

合營企業或聯營公司的成功取決於多項因素，當中部分因素非我們所能控制。因此，我們未必可實現合營企業及聯營公司的預期經濟及其他利益。此外，根據中國法律、合資協議及合營企業及聯營公司的組織章程細則，有關合營企業的若干事宜須經合營企業及聯營公司的各方同意。因此，該等合資協議涉及若干風險，包括(i)倘我們與合營企業合作夥伴之間存在分歧，我們未必可通過若干需要合營企業及聯營公司全體董事一致同意的重要董事會決議案；或(ii)我們的合作夥伴的經濟或商業利益或目標或理念可能與我們不一致。

此外，我們對聯營公司和合營企業的投資會涉及流動資金風險。我們於聯營公司和合營企業投資的流動性未必一如其他投資產品，即使聯營公司和合資企業根據權益會計法錄得利潤，我們仍僅可於獲得股息後方有現金流。而且，我們因應經濟、財務及投資狀況改變而迅即出售於聯營公司或合營企業的一項或多項投資的能力有限。市場會受不同因素影響，例如整體經濟狀況、資金供應、利率及供需，許多因素均非我們所能控制。我們無法預測能否按我們指定的價格或條款出售於聯營公司或合營企業的任何權益，或我們是否接受潛在買家向我們提出的價格或其他條款。我們亦無法估計尋找買家及完成相關交易所需的時間。因此，我們於聯營公司和合營企業投資不流通的性質大大局限了我們應對聯營公司和合營企業表現逆轉的能力。此外，倘我們無法分享聯營公司和合營企業的業績或獲得股息，我們亦會面對流動資金風險，對財務狀況或經營業績會有重大影響。

此外，由於我們無法完全控制我們合營企業及聯營公司的業務及營運，我們無法確保彼等已經或將會嚴格遵守所有適用的中國法律及法規。我們亦無法保證我們在合營企業和聯營公司方面不會遇到問題，或我們的合營企業和聯營公司不會違反中國法律法規，該等情況均可能對我們的業務，經營業績和財務狀況有不利影響。

我們於中國的投資受中國政府對外商投資房地產行業的限制。

中國政府對外商投資房地產行業施加限制，通過(其中包括)增加成立外商投資房地產企業的資本及其他要求、收緊跨境投資及融資活動的外匯管制及對外國人購置中國物業施加限制，以遏制房地產市場過熱的情況。中國政府對外商投資房地產行業施

風險因素

加的限制或會對我們進一步投資我們中國附屬公司有影響，或會限制我們的業務增長並對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

我們為若干客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠按揭貸款，則我們須對按揭銀行負責。

我們自物業銷售中獲取大部分收益。我們大部分物業買家均會申請銀行借款及抵押以為購買物業提供資金。按照行業慣例，銀行要求我們為所開發物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家按揭貸款全額以及應計利息及拖欠按揭付款之罰款提供擔保，直至簽發相關物業所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭。我們的資產負債表未反映該等或有負債。倘買家拖欠按揭貸款，則我們或須以清償按揭的形式購回相關物業。否則，按揭銀行可拍賣相關物業，並由我們作為擔保人承擔其餘尚未償清的按揭貸款。按照行業慣例，我們不會對客戶進行任何獨立信貸核查，而依賴按揭銀行對客戶進行的信貸評估。

截至2018年3月31日，我們向客戶提供住宅及商業按揭的未償付擔保金額為人民幣26,044.0百萬元。倘發生任何重大違約，且我們被催繳履行擔保責任，可能對我們的財務狀況及經營業績有不利影響。

我們的房地產開發項目及投資物業的若干部分被指定為人防物業。

根據中國法律及法規，在城市建造的新建築物應含有在戰爭時期可用作人防目的的地下室區域。根據全國人大於1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國人民防空法》(於2009年8月27日修訂)及住房人民防空辦公室於2001年11月頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，於取得人防監督管理部門批准後，開發商可以在和平時期管理及使用指定為人防工程的區域並從中獲利。於業績紀錄期，我們已訂立合約，將我們物業開發項目中的人防用途工程作為停車場轉讓予客戶，並擬繼續有關轉讓。然而，在戰爭時期，該等區域可能會被政府免費徵用。倘有戰爭且我們項目的人防區供公眾使用，我們未必可將該等區域用作停車場，而該等區域將不再作為我們的收益來源。另外，儘管我們的業務運營在所有重大方面遵守人防財產法律及法規，但我們無法向閣下保證該等法律及法規將來不會被修改，或會加重我們的合規負擔並增加我們的合規成本。截至2018年3月31日，我們確認有總建築面積約0.30百萬平方米的已竣工人防區域，主要用作或將用作停車場，佔我們物業組合的比例甚微。

風險因素

我們的部分房地產開發項目的總建築面積或與原許可面積有差異。

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施工許可證批准開發的總建築面積有差異。實際建築面積須待竣工後有關當局完成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預售所得款項確認為收益。額外地價的計算方法與原土地出讓合同的方法大致相同。倘有關超出建築面積的問題導致我們延遲交付產品，我們亦可能須根據買賣協議對買家承擔責任。無法保證我們的現有各開發中項目或任何未來房地產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。

我們面臨預售相關合約及法律風險，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們在預售合約中作出若干承諾。我們的預售合約以及中國法律及法規均對違反該等承諾的補救措施作出了規定。例如，倘我們未能按時完成交付物業，我們須根據相關預售合約或相關中國法律及法規就延遲交付對相關客戶承擔責任。倘我們的延遲交付時間超逾指定期限，則買家可終止預售合約並申索賠償。客戶亦可終止與我們的合約及／或就若干其他合約糾紛索賠，包括：個別建築物所有權證所列出的該單位的建築面積，與合約就該單位所列出的建築面積有3.0%以上的偏差；相關單位的平面圖與合同所載者不同並對單位的質量和功能產生重大不利影響；相關單位的內部裝飾遜於合同所載者；或客戶如因我們的過錯而未能在法定期限內收到個人房屋所有權證書。任何相關因素均可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。儘管若第三方承包商違約，我們一般有權向其索賠，但無法保證所得賠償可完全彌補我們的損失。

有關預售的中國法律及法規變動可能對我們的業務有不利影響。

我們依賴預售物業所得現金流量用作物業開發項目的重要資金來源。根據現時中國法律及法規，物業開發商達成若干條件後，方可開始預售有關物業，且預售所得款項僅可用作相關開發項目的資金。任何預售禁令或額外限制均令我們須為物業開發另

風險因素

覓資金來源，倘未能以具吸引力條款取得充足的其他融資或根本無法取得充足的其他融資，則我們的現金流量及前景以及業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

倘我們未能及時交付個人房屋所有權證，可能須賠償客戶的損失。

中國物業開發商通常協助物業買家於相關物業買賣協議規定的期限內取得相關個人房屋所有權證。倘並無有關期限，則協助物業買家於交付物業90日內(倘物業仍未竣工)，或於簽署協議90日內(倘物業已竣工)取得相關個人房屋所有權證。房地產開發商(包括我們)通常選擇在物業買賣協議內訂明交付的最後限期，以便有充足時間辦理申請及審批手續。在現行規例下，我們須在收到物業竣工及驗收證明後向當地的國土資源局及房管局提交有關房地產開發項目的必要政府批文，包括土地使用權文件及土地規劃許可證，並就該等物業申請房屋所有權初始登記。我們屆時須在交付物業後提交相關物業買賣協議、買家身份證明文件及契稅繳納證明，以供有關地方主管部門審閱並就各買家所購買的物業簽發個人房屋所有權證。各主管部門審閱申請和簽發批文的延誤及其他因素可能導致一般及個別的房屋所有權證未能適時交付。我們無法保證我們日後將不會因我們的過失或我們不能控制的任何原因導致個人房屋所有權證延誤交付而向買家承擔重大責任。

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

根據國務院於1998年7月20日頒佈並於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》以及於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》，中國所有的房地產開發商須提供所建設或出售物業的若干質量擔保。我們須向客戶提供該等擔保。我們一般自第三方承包商獲得房地產開發項目的質量擔保。倘我們因該擔保而面臨多項索償且無法及時或根本無法自第三方承包商就該等索償獲得賠償，或我們保留的保證金不足以抵銷質量擔保的付款責任，我們可能在解決該等索償時產生開支或在彌補有關缺陷時出現延遲，從而有損我們的聲譽並對我們的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

風險因素

物業業主未必一直僱用我們作為物業管理服務供應商，因此我們的業務及經營業績可能受到重大不利影響。

截至2018年6月30日，我們通過我們的物業管理公司管理42個不同類型的物業開發項目，總建築面積達約17.5百萬平方米。根據中國法律及法規經一定百分比的住宅／商業開發項目物業業主批准後，住宅及商業開發項目的物業業主可更換物業管理服務供應商。倘我們所開發物業的業主不滿意我們的物業管理服務，可終止我們的物業管理服務，或對我們的物業管理服務作出負面回饋，對我們的聲譽、物業的未來銷售及經營業績有不利影響。

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

根據中國法律，倘我們未能根據土地出讓合同條款開發房地產項目，包括支付地價、安置及拆遷成本與其他費用、土地指定用途以及房地產開發動工和竣工時間，政府主管部門可能會對我們發出警告、徵收罰款及／或勒令沒收土地。具體而言，根據中國現行法律，倘我們未能在規定的期限內支付任何未結清的土地出讓金，我們可能會遭罰滯納金罰款或遭政府收回土地。倘我們透過租賃取得土地使用權且未能在土地出讓合同規定的動工日期起兩年內開始開發項目，相關中國土地局可向我們發出警告並徵收相當於地價20%的土地閒置費。倘我們自土地出讓合同所規定動工日期起兩年內仍未開始開發項目，則中國相關土地局可無償沒收我們的土地使用權，惟因政府行動或不可抗力因素或開發動工的必要準備工作造成開發延遲則除外。此外，倘物業開發商根據土地出讓合同規定的期限內開始開發物業，但暫停超過一年，且出現下列兩種任何情況：(i)已開發土地面積少於總土地面積的三分之一，或(ii)已投資總金額少於項目計劃總投資的四分之一，則土地可被視為閒置土地而將面臨沒收風險。

為進一步加強土地供應調控，國土資源部於2007年9月發佈新通知，規定開發商須按照土地出讓合同的條款開發土地且限制或禁止不合規開發商參與日後土地拍賣。於2008年1月，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，加大有關閒置土地管理的現有條例執行力度。此外，國土資源部於2009年8月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申閒置土地管理的適用規定。於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。該等新增措施或會限

風險因素

制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有關閒置土地的新土地使用權申請或所有權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。

我們不能向閣下保證將來不會出現導致收回土地或延遲完成房地產開發的情況。倘我們的土地被收回，我們將無法在被沒收的土地上繼續房地產開發並收回最初收購被收回土地的成本或收回開發成本及截至收回日期所產生的其他成本。此外，我們不能向閣下保證，有關閒置土地或土地使用權出讓合同其他方面的法規的限制或懲罰不會更嚴格。倘我們因項目開發延遲或其他因素而未能遵守任何土地使用權出讓合同的條款，我們可能會失去開發項目的機會以及我們過往在土地上的投資，繼而可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

倘我們無法成功挽留現有員工並僱用、培訓及留任高級行政人員或主要員工，可能不利於我們開發及成功推廣產品。

我們業務的成功及增長極大取決於我們能否物色、聘請、培訓及留任具有技能及合資格的適當僱員，包括有相關專長的管理人員。我們倚重彼等不斷發展我們的業務。我們提供獎勵吸引及留任管理層及經驗豐富的人員，以配合未來發展需要。此外，倘任何董事或高級管理層的任何成員或任何其他重要人員加入競爭對手或開展競爭業務，我們可能會失去客戶及其他重要員工。由於中國對於有豐富物業開發經驗的高級管理人員及主要人員的競爭相當激烈，倘大批董事及高級管理人員辭職，而我們未能覓得合適人員，則我們的業務或會受到不利影響。

健康及環境問題的潛在責任或會延誤我們的房地產開發。

我們須遵守有關健康及環境保護的多項法律及法規。根據中國法律的規定，獨立環境顧問對我們的所有建設工程進行環境影響評估，並於動工前將環境影響評估報告送呈相關政府部門審批。地方管理部門或會要求開發商提交環境影響評估報告，對於環境影響評估報告未獲批准前已動工的項目，或遭勒令暫停施工並遭罰款。

根據中國法律及法規的要求，總建築面積超過50,000平方米的房地產項目或在環境敏感區域或需要進行環境評估的地區，需將相關評估報告提交相關政府部門審批後，方可動工。對於其他房地產項目，我們須提交環境影響登記表進行審批。倘我們未能符合該等要求，地方當局可能會勒令暫停施工，並可能遭罰不少於建造工程總投資額1%

風險因素

但不超過5%的罰款，並可能要求我們將其恢復至施工前的原狀。竣工後，我們須申請竣工房地產項目的環保驗收監測。關於其他房地產項目，我們則須提交環保驗收監測登記卡。倘我們未能及時獲批建設工程及環境影響評估文件，則我們的項目開發可能延後。

我們或會因未登記租賃而遭罰款。

根據商品房屋租賃管理辦法，租賃協議訂約方均須備案登記租賃協議，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於中國登記租賃協議需要業主向有關政府部門提交若干租戶及業主文件(包括租賃協議、身份證明文件及物業所有權證書)，因此登記取決於業主／租戶的配合，而非我們所能控制。於業績紀錄期，我們向獨立第三方出租部分物業。截至最後可行日期，我們於中國有215份我們作為業主的未登記租約，此乃主要由於欠缺有關我們物業的物業所有權證書。由於該等物業為新建物業，故我們尚未完成物業登記及取得該等物業的相關物業所有權證書，因此未能登記相關租賃。同樣地，截至最後可行日期，我們未能登記我們作為租戶的260份中國租賃協議，此乃主要由於業主不配合協助及提供所需租賃登記文件。該等租賃協議主要與我們用作僱員宿舍的租賃物業有關。有關我們租賃物業的詳情，請參閱「業務 — 租賃物業」。未登記租賃協議不會影響租賃協議根據相關中國法律及法規的有效性。然而，我們無法保證將來不會產生有關該等租約及租賃的法律糾紛或衝突。此外，有關政府機構或會要求我們備案登記租賃協議，倘於規定期限內未有登記，或遭罰款，金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。根據中國法律顧問的意見，估計最高罰款總額為約人民幣4,520,000元。發生任何上述衝突或糾紛或遭處罰上述罰款可能使我們需進行額外工作及／或產生額外開支，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。完成我們作為訂約方登記該等租賃協議須租賃協議的其他訂約方作出額外配合工作，但非我們所能控制。我們不能保證我們的租賃協議的其他訂約方將會配合，亦不保證我們能完成該等租賃協議及我們未來可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

我們的現有投保範圍或不足以覆蓋與我們經營有關的所有風險。

根據我們所知悉的中國房地產開發行業的行業慣例，除我們的貸款銀行擁有抵押權益或我們根據有關貸款協議須投保的物業外，我們並無就開發中物業或持作出售物業的毀壞或損害投保。此外，我們並無就我們的工地所犯涉嫌侵權行為而產生的任何

風險因素

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

我們是控股公司，大部分收益取決於項目公司的分派。

我們的收益取決於項目公司的收益、現金流量及分派，以履行我們的財務責任及向股東派息。我們目前及預期會繼續通過項目公司開展業務。項目公司會否作出分派視乎分派是否符合有關公司的融資文件所載的多項契約及條件和若干監管限制而定。特別是，由於我們的項目公司自身或會產生債務，因而規管該等債務的貸款協議可能限制彼等向我們付款的能力。此外，我們預期未來項目層面的融資將載有向我們作出分派的若干條件及類似限制。倘未能自項目公司收取分派，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們可能因經營業務而涉及法律及其他糾紛，繼而或須承擔重大責任。

我們曾經、現時及可能在房地產開發及銷售過程中或在其他方面不時涉及與各方的糾紛，包括但不限於承建商、供應商、建築工人、原居民、合作夥伴、銀行及買家。此等糾紛可能引致抗議並可能使我們聲譽受損並產生巨額成本，亦分散資源和管理層注意力。由於我們大部分項目分為多期進行，倘我們物業的早期買家認為我們項目的後續規劃及開發與我們向該等早期買家作出的聲明及保證不一致，該等早期買家或會對我們開展法律行動。此外，我們可能在運營過程中與監管機關在合規上產生爭議，使我們面臨行政訴訟及不利判令，使我們承擔責任及物業開發延遲。我們日後或會涉及仲裁、訴訟或行政程序或任何其他索償或糾紛程序或糾紛，對我們業務、財務狀況、經營業績或現金流或有不影響。

我們或會面臨第三方侵犯、盜用知識產權或提出其他申索，我們品牌形象受損或會對我們的業務有不影響。

我們相信，我們各產品系列的質量已在市場上樹立優良聲譽。我們亦十分重視持續提升品牌及增加品牌知名度。任何有關我們或我們物業的負面事件或負面報導可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。品牌價值乃以消費者對各種主觀質量的認知為基礎，導致消費者信任度降低的個別商業事故損害或有損品牌價值。倘我們無法保持我們的物業質量或未能持續提供正面消費體驗，或我們被認

風險因素

為是以不道德或對社會不負責任的方式行事，消費者對我們的物業需求及品牌價值可能會嚴重下滑。任何負面報導及由此導致的品牌價值下跌，或未能在我們目前經營的省市建立品牌，或會對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們的品牌策略亦取決於我們使用、開發及保護商標等知識產權的能力。就知識產權訴訟以及相關法律及行政程序對控辯任何一方均可能牽涉巨額費用，且非常費時，更可能嚴重分散我們的資源以及管理人員的時間和注意力。倘該等訴訟或法律程序敗訴，可能導致我們須向第三方承擔重大責任、使得我們須向第三方尋求特許權並持續支付特許權費，或向我們施加禁制令，禁止使用有關名稱及／或標誌。

倘我們不遵守任何適用法律、規則或法規，我們或會遭罰款或處罰。

我們於業績紀錄期曾遇到若干不合規事件。於業績紀錄期，我們部分附屬公司未有遵守中國若干建築及物業開發方面的法律及法規，例如在取得必需的建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證前開始建築工程。我們遭處罰或責令改正此類不合規行為(視情況而定)。截至最後可行日期，我們已就上述不合規事件支付所有所處罰款。我們相信，該等不合規行為對經營及財務並無重大影響。有關我們不合規事件的其他詳情，請參閱「業務—不合規事件」。我們不保證我們的內部控制措施將會有效且未來不會有任何不合規事件。此外，監管我們行業的中國法律、規則或法規發展迅速，我們無法向閣下保證倘我們無法及時或根本無法適應新監管制度，我們不會受到因不合規事件產生的罰款或處罰，對我們的業務、財務狀況及經營結果或有重大不利影響。

我們可能無法防止或發現僱員或代理違反適用反腐敗法律及法規的行為。

我們可能難以及時防止或發現或根本不能防止或發現僱員、高級人員或代理的賄賂及其他不當行為。儘管我們已制訂相關內部控制措施防止僱員、高級人員及代理參與違反適用反腐敗法律及法規行為，我們無法保證能防止或發現相關不當行為。僱員或代理的有關不當行為可能使我們蒙受財務損失並有損業務及經營。除潛在的財務損失外，有關不當行為可能使我們面臨第三方的申索及監管調查。上述的任何行為均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

風險因素

倘我們未能有效實施風險管理及內部監控政策及程序，我們的業務及前景或會受重大不利影響。

我們致力提高風險管理能力以及加強其內部監控，包括近期強化風險管理及內部監控的政策及系統。有關更多詳情，請參閱「業務 — 內部控制及風險管理」。然而，我們無法保證我們的風險管理及內部監控政策及程序將足以控制或保護我們免受所有風險的影響。若干該等風險為不可預見或不可識別，且可能比我們預期更為嚴重。

我們的風險管理能力及能否有效監控法律合規及其他風險受到我們可獲取信息、工具、模型及技術的限制。此外，我們員工將需要一定時間適應有關政策和程序，我們無法向閣下保證我們員工能夠一貫遵守或準確適用政策和程序。倘有關我們風險管理和內部監控政策、程序及系統未能有效實施，或未能及時達致該等政策、程序及系統的預期效果(包括我們足以維持有效內部監控系統的能力)，我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽或會受到重大不利影響。

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、業務及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，在同一媒體或具有同等重要性的媒體中刊登通告籍此消除負面影響，以糾正先前的虛假宣傳並澄清事實。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。

我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能因與我們、控股股東(包括彼等各自聯繫人)、董事、高級人員及僱員或我們經營或擬經營所在房地產市場有關的負面媒體報導而受到不利影響。

我們或會面對及牽涉關於我們公司事務及與控股股東(包括彼等各自聯繫人)、董事、高級人員及僱員相關行為或我們經營或擬經營所在房地產市場的負面宣傳，包括互聯網上的內容。我們、控股股東(包括彼等各自聯繫人)、董事、高級人員及僱員亦可能會受到各種媒體的負面報導或批評。我們對任何該等資料或出版物的適當性、準確性、完整性或可靠性概不發表任何聲明。儘管如此，任何負面報導無論是否與我們或我們的關連方有關以及不論真相或對錯，均可能會影響我們的聲譽，削弱客戶及投資者對我們的信心，繼而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

與行業有關的風險

我們的營運受大量政府政策及法規所規限，且我們尤其易受我們經營所在地區與中國房地產業有關的政策之不利變化的影響。

我們的營運受大量政府法規所規限，特別是我們易受中國房地產行業政策變更的影響。中國政府透過產業政策及其他經濟措施，如透過指定利率、更改銀行存款準備金率控制信貸供應及實施貸款限制、提高物業轉讓稅項及徵費以及實施外商投資和貨幣兌換限制，直接及間接對中國房地產市場的增長及發展施以重大影響。自2004年以來，中國及地方政府出台一系列法規及政策以全面控制房地產市場增長，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地相關法律及法規；
- 限制向擁有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商授予或延長滾動授信；
- 禁止商業銀行向內部資本充足率低於某一指定百分比的房地產開發商發放貸款；
- 限制中國商業銀行向房地產開發商發放用作支付土地出讓金的貸款；
- 通過在若干城市(如上海、南京、長沙及成都)採用抽籤政策控制住宅物業銷售的供應；
- 限制個人借款人每月按揭最高金額以及每月總債務償付的最高金額；
- 對二手房轉讓所得收益徵收營業稅，惟視乎持有物業的期間及類型而定；
- 提高家庭住宅物業購買價的最低首付款比例；
- 限制買家購買第二套(及以上)住房並對若干城市在特定時期內不能提供當地納稅或社會保險繳納證明的非本地居民實施房產限購；及
- 收緊對房地產市場中擁有一套以上住房的個人及其家庭成員的個人住房貸款的供應及提高相關貸款的利率。

該等措施及對預售及限制預售收入用途的額外規定等其他措施使我們開發物業的成本更加高昂、我們開發的物業對若干客戶不具吸引力，甚至不能供若干客戶購買。

風險因素

此外，自2010年1月以來，中國政府就房地產開發項目的銀行貸款及信託融資安排所實施的政策已經並可能繼續對我們營運所在房地產市場產生抑制影響。該等措施於2011年下半年開始對中國物業市場造成下行壓力，導致2012年第一季度交易量下降。

隨著地方政府於2012年第二季度及第三季度暫時放寬部分限制引起市場波動後，2012年最後一個季度及2013年第一季度的物業價格及交易量增加。於2013年2月20日，國務院辦公廳發佈《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，地方政府須增加住房及土地供應並制定價格控制目標。此外，該通知亦規定地方政府須嚴格執行現有限購措施並對第二套(或以上)住房的首付款比例和按揭利率的不同信貸政策。倘房價上漲過快，地方政府可進一步提高第二套(或以上)住房的按揭利率和首付款比例。對於已實施限購措施的城市，市級政府須實施進一步限制。對於未實施限購措施的城市，省級政府應要求其立即採取限購措施。稅務、住房建設部門須密切配合，應嚴格按銷售二手房所得與原購買價差額的20%徵收個人所得稅。該等政策旨在抑制房價過快上漲的趨勢。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。

中國政府已於2014年第三季度開始放寬若干限制性措施以促進中國住房市場的增長、鼓勵交易並降低閒置房庫存。然而，該等行動導致一線及若干二線城市的物業市場出現過熱跡象。為應對該情況，若干一線及二線城市(包括上海、深圳及蘇州)的地方政府再次加強限制措施，如提高一個家庭第二套(或以上)住房購買價的最低首付款比例、規定於有關城市並無戶籍的居民須有更長久的社保紀錄，並限制對房地產開發商於一年內上調價格的百分比。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，倘個人銷售購買不足兩年的住房，須按照銷售收入全額徵收營業稅；倘個人銷售購買兩年以上(含兩年)的非普通住房，須按照其銷售收入減去購買房屋的原價款後的差額徵收營業稅；倘個人銷售購買兩年以上(含兩年)的普通住房，則須免徵營業稅。於2016年，有關稅務政策已進一步細化。

於2017年2月13日，中國證券投資基金業協會發佈《證券期貨經營機構私募資產管理計劃備案管理規範第4號》(「4號文」)。4號文規定，為直接或間接投資於房地產價格

風險因素

上漲過快的中國部分城市之普通住宅地產項目而設立的私募資產管理計劃，暫毋須備案。有關城市目前包括上海、合肥、南京、蘇州、天津、福州、武漢及鄭州等16個中國主要城市，該範圍或會根據中國住房和城鄉建設部相關規定適時調整。此外，私募資產管理計劃不得通過銀行委託貸款、信託計劃、受讓資產收益權等方式向任何房地產開發企業提供融資以用於支付土地出讓價或補充營運資金；亦不得直接或間接方便各類機構發放首付貸等違法違規行為。

近年上海、深圳及若干其他城市的政府再次推出政策專門限購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比例、設定個人按揭貸款的最低利率、採取住房銷售抽籤政策。於2017年4月1日，國土資源部及住房和城鄉建設部頒佈《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》。為保持住房供求平衡，面對需求遠超供應以及過熱市場的城市應增加住房土地供應，特別是普通商品房。住房供應過剩城市則應減少或暫停住房土地供應。所有地方政府應建立審查制度監察購地資金來源，以確保房地產開發商利用自有合法資金購地。此等措施導致2017年第二季度中國若干主要城市交易量下降。

我們無法保證中國政府日後會放寬現有限制性措施、實施及加強限制性措施或實施其他限制性政策、法規或措施。現有及其他未來限制性措施可能會限制我們的融資渠道、降低市場對我們產品的需求及提高我們的融資成本，且推出的任何寬鬆措施亦未必足夠。倘我們的業務未能適應可能不時生效的有關房地產行業的新政策、法規及措施，或該等政策變動對我們的業務產生負面影響，我們的財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們面對激烈競爭，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區的房地產市場近年來競爭十分激烈。來自中國及海外的房地產開發商已進軍我們業務所在地區及我們未來可能進入地區的房地產開發市場。我們的競爭對手包括海外上市的外國開發商及國內頂級開發商，而彼等的資源獲取渠道較我們優勝，尤其是財務資源。房地產開發商之間的競爭會導致土地成本及原材料成本增加、優質施工承包商短缺、地方市場房地產供應暫時過剩導致

風險因素

房價下跌以及為吸引或挽留優秀僱員的成本上升，從而影響我們的盈利能力。倘我們未能有效競爭，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策或會影響我們的業務。

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

中國經濟於過去30年大幅增長，且各地區及經濟各分部的增長不平衡。中國政府已實施多項措施促進經濟增長並調控資源分配。部分該等措施令中國整體經濟受惠，但亦可能不利我們的經營。例如，我們的財政狀況及經營業績或會因中國政府管制資本投資或我們適用的稅務規例或外匯管制出現任何變動而受到不利影響。

中國經濟正由計劃經濟過渡至市場主導經濟。於過去三十年，中國政府實施經濟改革措施，強調善用市場力量發展中國經濟。中國政府進行的多項經濟改革乃前所未有或具實驗性，預期會隨著時間有所改善及改進。中國經濟於近數十年內大幅增長，但概不保證增長將會繼續或以相同速度繼續。此外，對我們服務的需求以及我們業務、財務狀況及經營業績或會受到以下因素的不利影響：(i) 中國政治不穩定或社會狀況變動，(ii) 法律、法規或政策或法律、法規或政策的詮釋變動，(iii) 可能推出用以控制通脹或通縮的措施，(iv) 稅率或徵稅方式變動，及(v) 實施更多貨幣兌換及境外匯款限制。

中國的法律體系存在內在不確定因素，可能限制閣下可獲得的法律保護。

我們於中國內地經營業務並受中國法律及法規規管。我們的絕大部分營運附屬公司均位於中國並受中國法律及法規規管。中國法律體系以成文法為基礎。法院以往的判決不具法律約束力，僅可援引作為參考。此外，中國成文法通常是以原則為導向的，需要執法機構對進一步應用及執行該等法律作出詳細說明。自1979年以來，中國政府已就外商投資、公司組織及管治、商業、稅務和貿易等經濟事務頒佈法律和法規，旨在發展全面的商業法律體系。然而，由於該等法律及法規會因應經濟及其他狀況不斷變動而持續演進，基於已公佈的案例數量有限且不具約束力性質，故任何中國法律及法規的具體詮釋可能不明確。此外，中國的法律體系部分基於政府政策及內部規則(其

風險因素

中部分並未及時公佈或完全不公佈，部分可具有追溯效力)制定。中國或不曾給予與閣下可能在具有較完備房地產法律法規的國家所得等同的權利或該等權利之保障。

此外，中國地域遼闊，劃分為多個省市。因此，當中國法律、規則、法規及政策運用於中國不同地方時，有關應用及詮釋各異。法律或法規，尤其是地方法律或法規，可能在並無事先向公眾發出足夠通知或公佈的情況下頒佈。因此，我們可能並不知悉新法律或法規的存在。在中國，目前亦無任何綜合系統可供索取有關法律訴訟、仲裁或行政訴訟的資料。即使向個別法院進行查詢，若干法院可能拒絕提供文件以供查閱。因此，中國法律體系對閣下的法律保護可能有限。

過去數年全球金融市場經歷大幅下滑及動盪，任何持續惡化可能會對中國房地產市場及我們的業務經營有不利影響。

自2008年下半年起，經濟下滑及全球金融市場動盪曾導致信貸普遍緊縮、商業及消費者欠款情況增多、消費者信心不足及市場不穩定性加劇。全球經濟衰退亦影響了中國房地產市場，其中包括對商業及住宅物業的需求減少，導致房價下跌、對潛在購房者的購買力產生不利影響，繼而影響對房地產的總體需求並導致其售價進一步下降，並對房地產開發商及潛在物業買家獲得融資的能力產生不利影響。

近期，全球市場及經濟狀況受到歐洲信貸危機、美國信用評級下調及主要股市波動加劇的不利影響。由於寬鬆貨幣政策或外資大量湧入或兩者兼而有之，亞洲及其他新興市場的部分國家面對的通脹壓力上升。中東、東歐及非洲多個國家的政治動盪導致經濟的不穩定性及不確定性。過往為控制通貨膨脹，中國政府對銀行信貸實施控制、對固定資產貸款實施限額及對國家銀行借貸實施限制。該等緊縮措施可導致經濟增長放緩。於2015年、2016年及2017年的中國經濟增速減慢，實際國內生產總值年增長分別為6.9%、6.7%及6.9%。近來，有關中國經濟波動及中國財政政策調整的憂慮日益增加。例如，中國國內股市於2014年下半年至2015年6月初快速飆升後，自2015年6月13日開始經歷急劇下降及嚴重波動。中國政府已採取貨幣及監管措施穩定市場，包括影響市場流動性、新股票發行渠道及若干市場參與者的交易活動的措施。該等問題及其他因全球經濟下滑及金融市場動盪引致的問題已對並或會持續對業主及潛在物業買家有不利影響，導致對我們物業的整體需求下降並令其售價下跌。全球金融市場的流動性如有任何進一步緊縮，日後或會對我們的流動性有負面影響。倘全球經濟及金融市場

風險因素

下滑，動盪情況持續或較目前所預期愈發嚴重，或中國經濟及金融市場持續下滑，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

人民幣價值波動及政府對外幣兌換的管制可能有效地限制我們運用資本的能力。

我們絕大部分的收益及開支以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額及我們就股份所支付的任何股息將以港元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動將影響以人民幣計值的相對購買力。匯率波動亦可能導致我們產生外匯虧損並影響我們分派的任何股息的相對價值。目前，我們並未進行任何對沖交易以降低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率變動受(其中包括)政治及經濟狀況變動以及中國外匯機制及政策所影響。中國人民銀行定期干預外匯市場以限制人民幣匯率波動並達致若干匯率目標及政策目標。於2015年8月，中國人民銀行改變計算人民幣兌美元中間價的方式，要求提交參考匯率的做市商考慮上日收市即期匯率、外匯供求及主要貨幣匯率的變化。於2015年及2016年，人民幣兌美元匯率貶值分別約4.4%及7.2%，但於2017年人民幣兌美元匯率則升值4.8%。我們不能向閣下保證日後人民幣兌港元或美元不會大幅升值或貶值。

此外，外匯兌換及匯付受限於中國外匯法規。我們不能保證我們將有足夠外匯以應付外匯需求。根據中國目前外匯管制制度，我們以經常賬戶進行的外匯交易(包括派付股息)毋須獲國家外匯管理局事先批准，但須出示該等交易的相關文件證明及於獲得牌照經營外匯業務的中國指定外匯銀行進行有關交易。然而，以資本賬戶進行的外匯交易須按照《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「第13號通知」)由銀行直接審查及處理。國家外匯管理局及其分局必須透過銀行對外匯登記進行間接監管。中國政府日後亦可能酌情限制經常賬戶交易使用外幣。任何外匯不足可能限制我們獲取充裕外匯以向股東派付股息或償付任何其他外匯債務的能力。倘我們未能將人民幣兌換成任何外匯作任何上述用途，則我們潛在的離岸資本性支出計劃(甚至業務)可能受不利影響。

風險因素

中國政府實施措施限制中國房地產開發商獲取境外融資，對我們使用中國境外募集所得資金開展中國業務的能力或有影響。

於2013年4月28日，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理辦法》（「第19號通知」）。第19號通知規定，（其中包括）國家外匯管理局不再辦理於2007年6月1日或以後方自商務部獲得批文並向其註冊的外商投資房地產企業（包括新成立企業及增加註冊資本的企業）外債登記及遞交的購買外匯申請。該等規定實際禁止我們以股東貸款形式為中國附屬公司提供資金。

此外，我們與我們非中國附屬公司向中國附屬公司注資股本將必須於地方政府商務主管部門備案並於商務部登記，可能相當費時並延遲向中國附屬公司的實際注資，對中國附屬公司的財務狀況不利，亦可能耽擱中國附屬公司的項目開發。我們不保證我們已經或將會根據該法規及時為所有中國營運附屬公司取得所有必需的批准證書或辦理登記。

實施企業所得稅法或會大幅增加我們的所得稅開支。

於2007年3月16日，中國國家立法機關中國全國人民代表大會採納新稅法——企業所得稅法，於2008年1月1日生效，於2017年2月24日修訂且於當日生效。於2007年12月6日，國務院頒佈《企業所得稅法實施條例》（「實施條例」），亦於2008年1月1日生效。

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

根據企業所得稅法我們或被視作中國居民企業，並須就全球收入繳納中國稅項。

根據自2008年1月1日起生效並於2017年2月24日修訂的企業所得稅法，在中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視作「居民企業」，一般須就其全球收入按統一企業所得稅稅率25%納稅。根據企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」指對企業的業務、人員、賬目及財產擁有實質性全面管理控制權的機構。

風險因素

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

我們面臨有關中國國家稅務總局所頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(「國家稅務總局第7號通知」)的不明朗因素。

中國國家稅務總局於2015年2月3日頒佈國家稅務總局第7號通知，廢除國家稅務總局於2009年12月10日發出的《關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》(「國家稅務總局第698號通知」)中的若干規定。國家稅務總局第7號通知就非中國居民企業間接轉讓中國居民企業的資產(包括股本權益)(「中國應課稅資產」)提供全面指引。例如，國家稅務總局第7號通知訂明，當非中國居民企業透過出售直接或間接持有中國應課稅資產的海外控股公司的股本權益而間接轉讓中國應課稅資產，中國稅務機關有權重新劃分有關間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘轉讓被認為是為規避中國企業所得稅而進行以及缺乏其他合理商業目的，中國稅務機關可將該海外控股公司視為不存在，並將交易視為直接轉讓中國應課稅資產。儘管國家稅務總局第7號通知包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有中國應課稅資產的上市境外控股公司股份取得間接轉讓中國應課稅資產所得；及(ii)如為間接轉讓中國應課稅資產，在非居民企業直接持有並出售該等中國應課稅資產的情況下，按照適用的稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得可免繳中國企業所得稅)，但我們尚未清楚在稅務機關釐定有關交易缺乏合理商業目的的情況下，有否任何國家稅務總局第7號通知規定的豁免情況適用於我們股份的轉讓或我們未來在中國境外作出涉及中國應課稅資產的任何收購。因此，我們或須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，以及或須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局第7號通知或證明我們毋須根據國家稅務總局第7號通知繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

股東或身為中國居民的實益擁有人未能根據有關中國居民進行離岸投資活動的法規作出任何所需申請及備案可能會妨礙我們分派利潤，且或會令我們及中國居民股東須根據中國法律承擔責任。

根據國家外匯管理總局頒佈並於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》(「國家外匯管理局第37號通

風險因素

知」)，中國個人居民(「中國居民」)向中國居民以進行投資或融資為目的而直接設立或控制的境外特殊目的公司(「離岸特殊目的公司」)注入資產或股權前，須在國家外匯管理局地方分局辦理登記。根據第13號通知，上述登記應由銀行審閱及處理，而國家外匯管理局及其分局應通過銀行對外匯登記進行間接監管。於首次登記後，中國居民亦須就離岸特殊目的公司之任何主要變動辦理登記，其中包括中國居民股東、離岸特殊目的公司的名稱或經營期之任何主要變動或離岸特殊目的公司註冊資本的任何增減、股份轉讓或轉換、合併或分拆。未能遵守國家外匯管理局第37號通知的登記程序或遭處罰及制裁，包括禁止就離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其境外母公司分派股息的能力。

我們的投資物業的土地獲中國政府授予長期土地使用權。倘我們決定延長投資物業的土地使用權，尚不確定我們將須支付的土地出讓金金額以及須遵守的額外條件目前仍不確定。

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

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

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

風險因素

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

我們的業務受中國整體經濟及社會條件所影響。天災、流行病(如人類豬流感，又稱甲型流感(H1N1))、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症(「非典型肺炎」)、埃博拉病毒以及其他非我們所能控制的自然災害，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區(包括我們運營所在若干城市)均面對水災、地震、火災、旱災或流行病的威脅。倘發生天災或其他該等事件，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

舉例而言，2008年5月四川省發生嚴重地震及多次餘震，造成重大人命傷亡以及該地區的資產損毀。此外，中國於2003年錄得多宗非典型肺炎個案。自2004年爆發禽流感以來，中國多處地區均報稱出現禽流感，包括數宗確診的人類感染和死亡個案。未來爆發非典型肺炎、禽流感或其他類似惡性流行病，均可能嚴重干擾我們的業務。傳染病爆發亦可能嚴重限制受影響地區的經濟活動，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

我們無法向閣下保證日後我們是否以及何時會支付股息。

除截至2015年12月31日止年度向附屬公司股東支付的股息人民幣262.5百萬元外，我們於業績紀錄期並無向當時股東宣派或支付股息。我們無法向閣下保證日後我們是否以及何時會支付股息。宣派任何未來的股息將由董事會提出，而任何股息金額將取決於多項因素，如經營業績、財務狀況及未來業務前景。請參閱「財務資料—股息」。

我們為控股公司並將依賴中國附屬公司支付的股息以應付現金及融資需求，而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，而我們主要通過附屬公司在中國經營業務。我們將在財務方面依賴從該等實體收取的股息。因此，倘相關實體產生債務或虧損影響其向我們支付股息或向我們作出其他分派的能力，我們或會面臨財政困難。

中國法律及法規規定，僅自可供分配利潤中派付股息，而有關利潤乃根據中國公認會計常規或香港財務報告準則釐定的中國附屬公司淨利潤(以較低者為準)扣減任何累計虧損撥回及撥至我們中國附屬公司須作出的法定及其他儲備。此外，由於根據中國公認會計常規計算的可供分配利潤在若干方面與根據香港財務報告準則計算者存在差異，即使根據香港會計準則釐定為當年利潤，我們的營運附屬公司或沒有根據中

風險因素

國公認會計常規確定的可供分配利潤，反之亦然。因此，我們未必可從中國附屬公司獲得足夠分派。倘我們在中國的營運附屬公司未能向我們派付股息可能對我們的現金流及我們未來向股東派發股息的能力(包括財務報表顯示營運有盈利的期間)有不利影響。

此外，由於中國附屬公司可能須遵守如銀行信貸融資等協議載有的限制性契約，其或會於向我們作出分派時受到限制。上述任何因素或會影響我們向股東支付股息及償還債務的能力，從而可能對我們開展業務有重大不利影響。

與全球發售及我們的股份有關的風險

上市前我們的股份以往並無公開市場，上市後我們股份的流通性及市價可能波動。

上市前，我們的股份並無公開市場。股份的發售價將由聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與我們磋商釐定，可能有別於上市後股份的市價。全球發售完成後，聯交所將為我們的股份上市的唯一市場。然而，我們不保證上市將令股份於上市後形成一個活躍而流通的公開交易市場。全球發售後，股份可能以低於發售價的價格在公眾市場進行交易。我們股份的成交量及成交價受多項因素影響，包括(i)高級管理層變動；(ii)中國法律及法規的變動；(iii)中國整體經濟狀況；及(iv)市場對我們前景的看法。我們無法向閣下保證股份市價將不會跌至低於發售價。

我們現有股東出售或預期出售股份，可能對股份價格造成重大不利影響。

倘我們現有股東日後於上市後大量出售股份，將可能不時對我們股份的市價有重大不利影響。未來大量出售或認為極有可能大量出售我們的股份(包括未來發售)亦可能對股份價格及我們集資的能力有重大不利影響。

由於控股股東受禁售期所限，緊隨上市後，僅有少數目前發行在外的股份可供出售。請參閱「包銷 — 包銷安排」。雖然就我們現時所知，概無現有股東有意在禁售期失效後大量出售所持股份，但我們無法保證不會發生有關出售。日後大量出售股份或認為可能大量出售股份，均可能對日後我們股份的市價及我們籌集股本的能力有重大不利影響。

風險因素

股份的價格可能因發售股份定價與買賣之間的時間滯後而於買賣開始前下跌。

發售價將於定價日(預期為2018年10月4日(星期四))釐定。發售股份將直至上市日期(預期將為2018年10月11日(星期四))方開始於聯交所買賣。在定價日至上市日期期間,投資者未必能出售或以其他方式買賣我們的股份。因此,股份持有人面臨股份價格可能在買賣開始前下跌並可能因不利市況或於定價日至上市日期期間可能發生的其他不利情況而低於發售價的風險。

控股股東擁有對我們的主要控制權,其利益未必與其他股東的利益一致。

緊隨完成後,控股股東將繼續對我們擁有主要控制權。控股股東(憑藉對我們股本的實益控制擁有權)將可通過於股東大會及董事會會議上投票而行使對我們業務或重大事項及其他股東行使重大控制權及發揮重大影響。控股股東的利益可能不同於其他股東的利益,而彼等可按彼等的利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突,其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

閣下可能在法律程序文件的送達、外國法院判決的執行或基於外國法律在中國或香港對我們及董事和高級管理層提起訴訟方面遇到困難。

我們根據開曼群島法律成立。因此,股東未必可於開曼群島境外對我們或部分或全部董事及行政人員執行判決。股東未必可在股東居住國家內以該國證券法的民事責任為依據對董事及行政人員送達法律程序文件或對董事及行政人員執行股東居住國家的法院判決。對於作出判決國家境外居民的董事或行政人員而言,無法保證股東能夠對彼等執行任何民事及商務判決。

我們的全部執行董事及行政人員均居住在中國內地,且上述人員的絕大部分資產及我們的絕大部分資產均位於中國內地。因此,投資者向我們或居於中國內地的該等人士送達法律程序文件,或在中國內地對我們或該等人員執行任何非中國法院判決,可能有困難。

中國尚無條約規定須交互承認並執行開曼群島及眾多其他國家及地區法院作出的判決。因此,在中國就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜認可及執行這些非中國司法權區法院判決,可能有困難甚或沒有可能。

風險因素

閣下在保障 閣下根據開曼群島法律的權益時可能遇到困難。

我們為開曼群島公司，且我們的公司事務受(其中包括)組織章程大綱、組織章程細則、開曼公司法及開曼群島普通法管轄。根據開曼群島法律，股東對董事採取行動的權利、少數股東的行為以及董事對我們的信託責任在很大程度上受開曼群島普通法規管轄。開曼群島普通法乃部分源自開曼群島相對有限的司法先例以及英國普通法，而英國普通法則對開曼群島法院具有說服力但並無約束權力。開曼群島有關保障少數股東權益的法律在若干方面有別於其他司法權區。有關差異可能意味著少數股東可獲得的補償有別於彼等根據其他司法權區法律獲得者。

本招股章程內有關中國及全球經濟、中國房地產市場的若干事實及統計數字未必完全可靠。

本招股章程內有關中國、中國及全球經濟、中國房地產市場的若干事實及統計數字來自我們一般認為可靠的多個官方政府刊物。然而，我們不能保證該等材料的質素或可靠性。雖然董事已合理審慎摘錄及複製該等數據，但其並非由我們或聯席保薦人、包銷商或我們或彼等各自的任何聯屬人或顧問編製，亦未經我們或聯席保薦人、包銷商或我們或彼等各自的任何聯屬人或顧問獨立核實。因此，我們對該等未必與在中國境內或境外編製的其他數據一致的事實及統計數字之準確性概不發表聲明。由於收集方式可能存在缺陷或並非有效，或政府已公佈資料與其他市場慣例存在差異，本招股章程內的該等事實及統計數字可能不準確，或不能與就其他經濟體編製的事實及統計數字相較。此外，我們不能保證該等數據由政府按與其他司法權區相同的基準或相同的準確程度陳述或編製。因此，閣下不應過度倚賴本招股章程所載來自政府官方刊物有關中國、中國經濟及中國房地產市場的事實及統計數字。

投資者應細閱整份招股章程，而不應在未經審慎考慮本招股章程所載風險及其他數據的情況下考慮已刊登媒體報導中的任何特定陳述。

媒體可能對我們的經營作出報導。在本招股章程刊發之前，以及於本招股章程日期之後但於上市完成前報章或媒體曾經及可能作出有關我們的報導，包含(其中包括)有關我們的若干財務數據、預測、估值以及其他前瞻性數據。我們對於該等數據的準確性或完整性概不承擔任何責任，對媒體所發佈任何數據的合適性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。對於媒體所發佈任何與本招股章程所載數據不符或衝突的數據，我們概不負責。因此，有意投資者務請細閱整份招股章程，而不應倚賴報紙

風險因素

或其他媒體報導所載的任何數據。有意投資者在作出有關我們的投資決定時，應僅倚賴本招股章程所載資料。

本招股章程所載前瞻性陳述具有風險及不確定性。

本招股章程載有若干「前瞻性」陳述並使用具前瞻性涵義的詞語，例如「預料」、「相信」、「預期」、「可能」、「計劃」、「認為」、「應當」、「應會」、「將」及「會」。該等陳述包括(其中包括)有關我們增長策略的討論以及我們未來經營、流動資金及資本來源的預測。股份投資者在依賴任何涉及風險及不明確性之前瞻性陳述時，務須審慎，而任何部分或全部該等假設均有可能證實為不準確，故基於該等假設的前瞻性陳述亦有可能不準確。就此而言，不明確因素包括上文所述風險因素所確定者。鑑於該等及其他不明確因素，本招股章程加入前瞻性陳述不應被視為我們聲明或保證有關我們的計劃及目標將獲達致，而考慮該等前瞻性陳述時，應參照多項重要因素，包括本節所載者。除根據上市規則的持續披露責任或聯交所的其他規定外，我們不擬更新該等前瞻性陳述。投資者不應過分倚賴該等前瞻性資料。

豁免嚴格遵守上市規則

為籌備全球發售，本公司已尋求以下嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

管理層人員常駐香港

根據上市規則第8.12條，我們必須有足夠的管理層人員常駐香港。此一般指至少須有兩名執行董事通常居於香港。本集團的主要業務及營運位於中國，並通過我們的中國附屬公司管理及運作，概無執行董事常駐香港，且彼等將於上市後繼續留駐中國。因此，本公司並無且在可見將來不會按上市規則第8.12條所規定有足夠管理層人員常駐香港。此外，另外委任一名常駐香港的執行董事或將現有留駐中國的執行董事派至香港對本公司而言屬不切實際且在商業方面屬不必要。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所已同意批准豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為與聯交所保持定期及有效的溝通，我們採取以下措施：

- (i) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所之間的主要溝通渠道。本公司的兩名授權代表為本公司主席、執行董事兼總裁郝恒樂先生及本公司資本運營中心總經理兼聯席公司秘書曾超明先生；
- (ii) 聯交所可透過本公司授權代表或合規顧問安排與董事會面，或在合理時間內直接與董事會面。倘我們的授權代表及合規顧問有任何變更，我們會即時知會聯交所；
- (iii) 本公司各授權代表均可應聯交所要求於合理時間內與聯交所會面，並可透過電話、傳真及／或電郵隨時聯絡；
- (iv) 倘聯交所欲就任何事宜聯繫董事，本公司各授權代表均有方法在任何時間及時聯絡董事會全體成員(包括獨立非執行董事)。為加強聯交所、本公司授權代表與董事之間的溝通，我們已實施以下政策：(a)各董事將向授權代表提供各自的辦公室電話號碼、手提電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如有)；及(b)所有董事及授權代表將向聯交所提供辦公室電話號碼、手提電話號碼、傳真號碼及電郵地址(如有)。倘董事預期將出差或外出，彼將向我們的授權代表提供住宿地點的電話號碼；

豁免嚴格遵守上市規則

- (v) 非常駐香港，亦非香港永久居民的董事已確認，彼等持有或可申請到訪香港的有效旅行證件，並能夠在合理時間內與聯交所會晤；
- (vi) 我們已根據上市規則第3A.19條委任海通國際資本有限公司為合規顧問，除本公司的兩名授權代表外，彼將(其中包括)作為與聯交所之間的額外溝通渠道，任期自上市日期起至本公司遵照上市規則第13.46條就其於上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績結算日期為止。海通國際資本有限公司就上市後根據上市規則及香港其他適用法例法規所產生的持續合規要求及其他事宜向我們提供意見，亦將可隨時聯絡我們的授權代表及董事；及
- (vii) 我們於上市後亦將保留法律顧問，以就根據上市規則及香港其他適用法律及法規而產生的持續合規要求以及其他事宜提供意見。

委任聯席公司秘書

根據上市規則第8.17條，發行人須委任一名符合上市規則第3.28條規定的公司秘書。上市規則第3.28條規定，發行人須委任一名個人為公司秘書，該名人士須具備聯交所認為足以履行公司秘書職責的學術或專業資格或相關經驗。

我們已委任曾超明先生(「曾先生」)及陳寶珊女士為本公司的聯席公司秘書。曾先生於2017年9月加入本集團任高級管理層成員，並於2018年5月獲委任為資本運營中心總經理。彼擁有豐富的資本運營及企業管治經驗。鑑於曾先生的經驗及對本集團的熟悉，董事認為曾先生能夠履行本公司聯席公司秘書的職責，適合擔任本公司聯席公司秘書。

由於曾先生並不具備上市規則第3.28條附註1規定擔任公司秘書所需學術及專業資格，我們已尋求並獲得聯交所豁免嚴格遵守上市規則第3.28及8.17條規定，故曾先生可獲委任為我們的公司秘書。該項豁免的有效期為自上市日期起計三年，條件為我們委聘陳寶珊女士作為聯席公司秘書協助曾先生履行公司秘書職責以及取得上市規則第3.28條規定的相關經驗。當陳女士不再提供有關協助後，該項豁免將即時撤回。三年期限結束時，我們須與聯交所聯絡，而聯交所將重新視察情況，預期我們屆時應能提供證明以使聯交所信納曾先生在陳女士的三年協助下已獲得上市規則第3.28條所界定的相關經驗，從而毋須進一步取得豁免。

豁免嚴格遵守上市規則

有關曾先生及陳女士履歷的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

關連交易

我們已訂立於全球發售完成後根據上市規則將屬於本公司持續關連交易的若干交易。我們已向聯交所申請且聯交所已同意批准我們就若干持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第14A章所載的規定。有關該等持續關連交易及豁免的詳情，請參閱「持續關連交易」。

已收購／業績紀錄期後將收購的公司

上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條規定，(其中包括)就發行人最近期經審核財務報表結算日後已收購、同意收購或擬收購的任何業務或附屬公司而言，須編製該等業務或附屬公司於上市文件刊發前三個財政年度各年的業績及資產負債表(「相關規定」)。

本集團收購持有目標地塊土地使用權的公司股權或其他公司所持物業權益。於業績紀錄期內收購／業績紀錄期後將收購(「收購事項」)的若干公司(「目標公司」)載列如下：

編號	已收購/ 將收購的公司 ⁽¹⁾	出讓方 ⁽¹⁾	受讓方	轉讓協議日期	所收購 權益	主要業務	收購對價 ⁽²⁾	收購完成日期 ⁽⁶⁾
1.	肇慶市端州區 碧桂園房地產 開發有限公司 (「端州碧桂園」)	碧桂園地產集團 有限公司 (「碧桂園集團」) 及廣州合景 展裕房地產 開發有限公司	佛山市 高明美的 房地產	2017年12月29日	34%	房地產開發及 銷售	人民幣 369,640,350元	2018年4月28日 ⁽⁴⁾

豁免嚴格遵守上市規則

編號	已收購/ 將收購的公司 ⁽⁷⁾	出讓方 ⁽¹⁾	受讓方	轉讓協議日期	所收購 權益	主要業務	收購對價 ⁽²⁾	收購完成日期 ⁽⁶⁾
2.	肇慶市鼎湖區 碧桂園新碧 房地產開發 有限公司 (「鼎湖碧桂園」)	碧桂園集團	佛山市 高明美的 房地產	2018年1月4日	49%	房地產開發及 銷售	人民幣 4,900,000元	2018年4月10日 ⁽⁵⁾
3.	重慶貴晟 房地產開發 有限公司 (「重慶貴晟」)	東莞市華宇 物業投資 有限公司	西南美的 房地產	2018年2月26日	80%	房地產開發及 銷售	人民幣 105,000,000元	2018年5月10日 ⁽⁵⁾
4.	邯鄲市金鉞 房地產開發 有限公司 (「邯鄲金鉞」)	邯鄲市光大燃料 有限公司	石家莊市 美的 房地產	2018年3月18日	66.67%	房地產開發及 銷售	人民幣 96,809,340元	2018年4月24日 ⁽⁴⁾
5.	邯鄲市天志地成 房地產開發 有限公司 (「邯鄲天志」)	馬承利	石家莊市 美的 房地產	2018年4月29日	49%	房地產開發及 銷售	人民幣 862,400,000元	2018年5月8日 ⁽⁴⁾
6.	徐州君輝置業 有限公司 (「徐州君輝」)	徐州金和置業 有限公司	南京市美 的房地產	2018年5月5日	51%	房地產開發及 銷售	人民幣 87,500,700元	2018年8月28日 ⁽⁴⁾
7.	河源市嘉正 實業投資 有限公司 (「河源嘉正」)	廣州凱明投資 發展有限公司	佛山市高 明美的 房地產	2018年5月14日	80%	房地產開發及 銷售	人民幣 227,200,000元	2018年6月19日 ⁽⁴⁾

豁免嚴格遵守上市規則

編號	已收購/ 將收購的公司 ⁽⁷⁾	出讓方 ⁽¹⁾	受讓方	轉讓協議日期	所收購 權益	主要業務	收購對價 ⁽²⁾	收購完成日期 ⁽⁶⁾
8.	鄭州雋宏房地產開發有限公司 (「鄭州雋宏」)及 鄭州雋翔房地產開發有限公司 (「鄭州雋翔」) (鄭州雋宏及 鄭州雋翔統稱為 「鄭州項目」)	鄭州路勁房地產開發有限公司	石家莊市美的房地產	2018年5月15日	100%	房地產開發及銷售	人民幣 33,000,000元	分別為2018年5月28日及2018年5月21日 ⁽⁴⁾
9.	瀋陽大華置業有限公司 (「瀋陽大華」)	瀋陽方源現代農業有限公司	瀋陽市美的房地產	2018年5月18日	52%	房地產開發及銷售	人民幣 58,030,000元	暫定於2018年11月30日前完成 ⁽³⁾
10.	江西省飛鴻置業有限公司 (「江西飛鴻」)	共青城順升投資管理合夥企業(有限合夥)及江西省水利投資房地產開發有限公司	南昌市美的房地產	2018年5月25日	56%	房地產開發及銷售	人民幣 140,630,130元	2018年6月19日 ⁽⁴⁾

豁免嚴格遵守上市規則

編號	已收購/ 將收購的公司 ⁽⁷⁾	出讓方 ⁽¹⁾	受讓方	轉讓協議日期	所收購 權益	主要業務	收購對價 ⁽²⁾	收購完成日期 ⁽⁶⁾
11.	佛山市駿隆房地產 有限公司 (「佛山駿隆」)	保利華南實業 有限公司及 北京市華遠置業 有限公司	佛山市高明美 的房地產	2018年6月1日	25%	房地產開發及 銷售	人民幣 288,463,007元	2018年6月4日 ⁽⁵⁾
12.	上饒市高運房地產 開發有限公司 (「上饒高運」)	江西碧桂園地產 有限公司及 江西臻德房地產 有限責任公司	南昌市美的 房地產	2018年6月26日	33%	房地產開發及 銷售	人民幣 174,706,000元	2018年7月10日 ⁽⁴⁾
13.	遵義鑫樽房地產 開發有限公司 (「遵義鑫樽」)	遵義金科房地產 開發有限公司	西南美的 房地產	2018年6月27日	49%	房地產開發及 銷售	人民幣 306,120,189元	2018年6月27日 ⁽⁵⁾
14.	旭建(香港)有限公司 (「旭建(香港)」)	旭建有限公司 (作為旭建(香港) 原唯一股東)	美的建業 (香港)(作 為承配人)	2018年7月20日	60%	房地產開發及 銷售	12,000,000美元 (約人民幣 81,469,200元 ⁽⁸⁾)	暫定於2018年 10月31日前完成 ⁽³⁾

附註：

- (1) 就我們作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後可行日期，各出讓方及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。倘對手方為公司或實體，除旭建有限公司外，各出讓方均於中國成立，主要從事房地產開發及銷售。旭建有限公司為於香港註冊成立的投資控股公司。
- (2) 轉讓對價(包括股東貸款(如適用))均經訂約各方公平磋商釐定，主要由目標公司的權益及/或目標公司所持土地估計價值釐定。我們就各項收購進行目標公司權益及/目標公司所持土地使用權價值的內部評估，亦作為與交易對手磋商代價的基準。

豁免嚴格遵守上市規則

- (3) 收購事項於截至最後可行日期尚未完成，仍須待相關協議的先決條件(包括但不限於工商登記的必要變動及受讓人對目標公司的注資)達成後，方可完成。因此，本集團無法對目標公司行使任何控制權，亦對其無重大影響。
- (4) 收購事項完成後，目標公司即成為本公司的附屬公司。雖然本集團擁有端州碧桂園、邯鄲天志及上饒高運少數股權，但本集團可以通過在該等公司董事會的大多數投票權而有權決定該等公司的預算、定價和宣傳策略，因而可以影響該等公司的回報。因此，本集團擁有該等公司的控制權，該等公司以附屬公司方式綜合計入本公司的經審核賬目。
- (5) 收購事項完成後，目標公司即成為本公司的聯營公司或合營公司。
- (6) 根據若干協議，提供擔保及/或股份抵押旨在確保出讓方就有關收購的若干責任。相關擔保及/或股份抵押隨後於或將於有關收購完成前解除及/或免除(視具體情況而定)。
- (7) 截至最後可行日期，我們開展端州碧桂園、鼎湖碧桂園、邯鄲金鉞、佛山駿隆及上饒高運項目的商業運作。有關開展商業運作的項目詳情，請分別參閱「業務—我們的項目—合營企業/聯營公司開發的物業開發項目—7.碧桂園都薈花園」、「業務—合營企業/聯營公司開發的物業開發項目—4.佛山保利玥府」、「業務—我們的項目—附屬公司開發的物業開發項目—珠江三角洲經濟區—38.肇慶碧桂園·合景·美的閱江府」及「業務—我們的項目—附屬公司開發的物業開發項目—長江中游經濟區—114.邯鄲美的悅江府」。截至最後可行日期，我們尚未開展重慶貴晟、邯鄲天志、徐州君輝、河源嘉正、鄭州項目、瀋陽大華、江西飛鴻、遵義鑫樽及旭建(香港)項目的商業運作。
- (8) 緊接相關交易前，本集團擁有鎮江美的房地產發展有限公司(「鎮江美的」)全部股權，因而擁有常州市美輝房地產開發有限公司(「常州美輝」)全部股權。

緊接相關交易前，旭建(香港)由旭建有限公司全資擁有。旭建有限公司及蘇州盛若商務諮詢有限公司(「蘇州盛若」)均由同一獨立第三方實益擁有。

鎮江美的及蘇州盛若擬共同收購中國江蘇省常州市一幅地塊的土地使用權，而相關中國政府機關要求本集團取得外商投資合共20百萬美元。為達成上述目的，鎮江美的及蘇州盛若同意共同投資旭建(香港)，而土地使用權將分別由本集團及上述獨立第三方擁有60%及40%。

基於上文所述，根據協議，美的建業(香港)及旭建有限公司已分別向旭建(香港)墊款12百萬美元及8百萬美元。旭建(香港)已將總額20百萬美元用作收購常州美輝23.28%權益。常州美輝已於2018年8月收購上述土地使用權的土地使用證。於常州美輝收購土地使用證後20個營業日內，旭建(香港)將配發新股，以使旭建(香港)將分別由美的建業(香港)及旭建有限公司擁有60%及40%股權。預期旭建(香港)股份配發將於2018年9月進行。鎮江美的亦將向蘇州盛若轉讓常州美輝30.69%股權。相關交易完成後，常州美輝將分別由鎮江美的、蘇州盛若及旭建(香港)擁有46.03%、30.69%及23.28%股權，而本集團將擁有常州美輝60%實益權益，與境外架構一致。

豁免嚴格遵守上市規則

在此情況下，我們已申請而聯交所已同意豁免我們嚴格遵守相關規定，理由如下：

(a) 本集團於日常及一般業務過程中進行收購事項

本集團於日常及一般業務過程中進行該等收購事項。收購事項旨在獲得目標公司所持土地使用權。房地產公司通過收購持有土地權益之公司獲得土地使用權在中國屬普遍。收購事項對價由各方參考地塊成本按一般商業條款而公平協商釐定。董事認為該等收購事項的條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

(b) 豁免不會損害公眾投資者的利益

- (i) 經參考業績紀錄期內最近一個財政年度(即截至2017年12月31日止年度)各收購事項的資產比率、利潤比率及收益比率均低於5%，收購事項符合最低豁免水平。
- (ii) 特別是考慮到絕大部分目標公司自註冊成立以來並無重大業務營運，因此收購事項並無導致本集團自2018年3月31日以後的財務狀況有重大變動，且本招股章程已載有就有意投資者對本集團業務或財務狀況作出知情評估而言屬合理必需的所有資料。故此，豁免遵守相關規定不會損害公眾投資者的利益。

(c) 獲得及／或編製已收購及將收購目標公司的歷史財務資料負擔過重

由於端州碧桂園、鼎湖碧桂園、重慶貴晟、邯鄲金鉞、邯鄲天志、徐州君輝、河源嘉正、鄭州項目、江西飛鴻、佛山駿隆、上饒高運及遵義鑫樽相關收購事項於近期才完成，本公司及申報會計師將需耗費大量時間及資源方可全面熟悉相關目標公司的會計政策，及收集並編製必要財務資料及證明文件以於本招股章程中披露。因此，由於完成相關收購事項至上市之間的時間緊迫，本公司於該期間披露相關目標公司於緊接本招股章程刊發之日前三個財政年度各年的財務資料不切實際且負擔過重。

由於瀋陽大華及旭建(香港)相關收購事項尚未完成，除了相關目標公司所提供作我們盡職調查用途的有限財務資料外，本公司無法取得該等目標公司的歷史財務資料以編製賬目以符合相關規定。

(d) 於招股章程提供其他資料

基於聯交所指引信HKEx-GL32-12的指引，本公司將於本招股章程提供上市規則第14章須披露交易所需有關收購事項的其他資料，以彌補未載入目標公司歷史財務資料。有關收購事項的詳情，請參閱「業務 — 物業開發與銷售流程 — 收購土地 — 收購公司股權或公司所持物業權益」。

公眾持股量規定

根據上市規則第8.08(1)(a)條，尋求上市的證券必須有公開市場，且發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，即在任何時間發行人的已發行股本總額最少須有25%由公眾持有。根據上市規則第8.08(1)(d)條，倘發行人於上市時的預期市值超過100億港元，則在符合若干條件的情況下，聯交所可能會酌情接受介乎15%至25%的較低百分比。

我們已向聯交所申請，並獲聯交所豁免我們嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條規定，接受佔我們已發行股本15.25%的較低公眾持股量百分比。

為支持有關申請，本公司已向聯交所確認，其會(a)於招股章程內就聯交所規定的較低公眾持股百分比作出適當披露；(b)在上市後於隨後刊發的年報內確認公眾持股量的充足程度；(c)倘公眾持股百分比低於聯交所指定的最低百分比，本公司將實行適當措施及機制以確保維持聯交所指定的最低公眾持股百分比；(d)於上市時，我們的預期市值將超過100億港元；及(e)已發行證券的數量和規模將使市場能夠於存在一個較低公眾持股百分比時妥為運作。

因此，我們的最低公眾持股百分比應為下列最高者：(1)本公司已發行股本總額15.25%；(2)緊隨全球發售完成後公眾持有股份的百分比(假設並無行使超額配股權)；及(3)緊隨全球發售完成後公眾持有股份的百分比(因行使超額配股權而導致發行股份增加)，惟上文(1)、(2)及(3)的最高者須低於上市規則第8.08(1)(a)條所載最低公眾持股百分比為25%的規定。

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程(董事就此共同及個別承擔全部責任)載有遵照公司(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)規則及上市規則而提供的有關本集團的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本招股章程所載資料在所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事宜，導致當中任何陳述或本招股章程有所誤導。

全球發售

本招股章程僅就香港公開發售(屬於全球發售的一部分)而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

香港發售股份僅按本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明提呈發售，並受其所載條款及條件規限。概無任何人士獲授權提供任何並非載於本招股章程及相關申請表格有關全球發售的資料或聲明。並非載於本招股章程及相關申請表格的任何資料或聲明，均不得視為已獲本公司、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、任何包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員、顧問或參與全球發售的任何其他各方授權而加以倚賴。

上市由聯席保薦人保薦，全球發售由聯席全球協調人經辦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與我們於定價日協定發售價後，方可作實。國際發售預期由國際包銷商根據預期於定價日或前後訂立之國際包銷協議的條款及條件全數包銷。

發售價預期由聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司於定價日釐定。定價日預期為2018年10月4日(星期四)或前後，且無論如何不遲於2018年10月10日(星期三)(聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司另行釐定除外)。倘聯席全球協調人與本公司基於任何原因而未能於截至2018年10月10日(星期三)前協定發售價，則全球發售將不會成為無條件並即告失效。

有關包銷商及包銷安排的詳情，請參閱「包銷」。

申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於「如何申請香港發售股份」及相關申請表格。

全球發售的架構及條件

全球發售的架構(包括其條件)的詳情載於「全球發售的架構」。

提呈發售及銷售股份的銷售限制

每名根據香港公開發售購買香港發售股份的人士須確認，或因其購買發售股份而視為確認，其知悉本招股章程及相關申請表格所述發售股份的提呈發售限制。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或於香港以外任何司法權區派發本招股章程及／或申請表格。因此，在未經授權提呈發售或提出邀請的任何司法權區或在向任何人士提呈發售或提出邀請即屬違法的任何情況下，本招股章程不得用作且不構成發售要約或邀請。除非根據向其他司法權區的相關證券監管機構登記或獲其授權或豁免而獲該等司法權區的適用證券法例准許，否則在該等司法權區派發本招股章程以及提呈發售及銷售發售股份須受到限制，且不得進行。

申請於香港聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將發行的股份(包括可能因行使超額配股權而發行的股份)上市及買賣。

除本招股章程所披露者外，我們的股份概無在任何其他證券交易所上市或買賣，目前並無亦不擬在近期尋求上市或上市批准。

超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的安排詳情載於「全球發售的架構」。

股份開始買賣

預期股份於2018年10月11日(星期四)開始於香港聯交所主板買賣。股份將於香港聯交所主板以每手200股股份買賣。股份代號為3990。

股份合資格納入中央結算系統

倘股份獲批准於香港聯交所上市及買賣，且我們符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算規定的任何其他日期起，在中央結算系統寄存、結算及交收。香港聯交所參與者之間進行的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。所有中央結算系統的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。

我們已作出一切必要安排以使股份獲准納入中央結算系統。投資者應就此等交收安排詳情及此等安排對其權利及權益的影響徵詢股票經紀或其他專業顧問的意見。

股東名冊及印花稅

我們的股東總冊將由開曼群島的證券登記總處Walkers Corporate Limited存置於開曼群島，而我們的香港股東名冊將由香港股份過戶登記分處存置於香港。

買賣股份須繳納香港印花稅。有關香港印花稅的詳情請徵詢專業稅務意見。除非董事會另有決定，股息將透過普通郵遞方式以港元派付予名列本公司香港股東名冊的股東，郵誤風險概由股東承擔。

認購、購買及轉讓股份的登記手續

我們已指示香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，而其亦已同意，除非或直至個別持有人將有關股份的經簽署表格遞交香港股份過戶登記分處，且表格中載有以下聲明，否則不會以其名義登記認購、購買或轉讓的任何股份：

- 持有人向我們及各股東表示同意，而我們亦向各股東表示同意遵守並符合開曼公司法及細則；
- 持有人向我們及各股東表示同意，股份可由股份持有人自由轉讓；及
- 持有人授權我們代其與各董事、經理及高級人員訂立合同，據此，該等董事、經理及高級人員承諾遵守並符合細則內有關彼等對股東的責任。

建議徵詢專業稅務意見

發售股份申請人如對持有及買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議諮詢專業顧問。謹此強調，我們、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們／彼等各自的任何聯屬人、董事、監事、僱員、代理、顧問或參與全球發售的任何其他各方對股份持有人因認購、購買、持有或出售股份而產生的任何稅務影響或責任概不承擔任何責任。

匯率換算

除非另有指明，為方便讀者，本招股章程載有按以下匯率進行的若干換算：

1港元兌人民幣0.8739元

1.00美元兌人民幣6.8554元

1.00美元兌7.8446港元

此等換算僅供參考及方便閱讀，概不表示，亦不應被詮釋為表示，任何人民幣、美元、歐元或港元金額可以或應於有關日期按上述匯率或任何其他匯率兌換，或根本無法兌換。

翻譯

除非另行說明，本招股章程的英文版如與中文譯本有任何歧義，一概以英文版為準。本招股章程英文版所述任何實體並非英文的名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以彼等各自原本語言的名稱為準。

約整

本招股章程內任何表格所示總額與所列數額總和的任何差異乃因約整所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

郝恒樂先生	中國廣東省 佛山市順德區 陳村鎮 南涌居委會 半島碧桂園 水藍天二區 三街61號	中國
-------	--	----

姚崑先生	中國廣東省 佛山市順德區 北滘鎮 碧桂園西苑盈翠苑 三街29號	中國
------	---	----

林戈先生	中國廣東省 佛山市順德區 大良鎮 星河名居8座15A	中國
------	-------------------------------------	----

林冬娜女士	中國廣東省 佛山市順德區 北滘鎮 美的翰誠 1棟203號	中國
-------	--	----

非執行董事

何劍鋒先生	中國廣東省 佛山市順德區 北滘鎮 君蘭高爾夫生活村A-60號	中國
-------	---	----

趙軍先生	中國廣東省 佛山市順德區 北滘鎮 美的君蘭江山 12座1801號	中國
------	--	----

董事及參與全球發售的各方

姓名	地址	國籍
獨立非執行董事		
譚勁松先生	中國廣東省 廣州市新港西路135號 中山大學園西區 745號1004室	中國
歐陽偉立先生	香港 北角 英皇道628號 寶石樓4樓	中國
陸琦先生	中國廣東省 廣州市天河區五山路 華南理工大學 東區南一宿舍 24棟301房	中國

有關董事的更多資料，請參閱「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

參與方

名稱及地址

聯席保薦人

(按英文字母順序排列)

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期59樓至63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

聯席全球協調人

(法國巴黎證券(亞洲)有限公司及中信里昂證券
有限公司按英文字母順序排列)

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期59樓至63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

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期25樓

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

董事及參與全球發售的各方

聯席賬簿管理人

(法國巴黎證券(亞洲)有限公司及中信里昂證券
有限公司按英文字母順序排列)

法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期59樓至63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

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期25樓

摩根士丹利亞洲有限公司
(僅有關香港公開發售)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

Morgan Stanley & Co. International plc
(僅有關國際公開發售)
25 Cabot Square, Canary Wharf
London E14 4QA
United Kingdom

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

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

中國光大證券(香港)有限公司
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期24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3號
冠君大廈45樓

星展亞洲融資有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心73樓

第一上海證券有限公司
香港
中環
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

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

工銀國際證券有限公司
香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

聯席牽頭經辦人

(法國巴黎證券(亞洲)有限公司及中信里昂證券
有限公司按英文字母順序排列)
法國巴黎證券(亞洲)有限公司
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期59樓至63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

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期25樓

董事及參與全球發售的各方

摩根士丹利亞洲有限公司
(僅有關香港公開發售)
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

Morgan Stanley & Co. International plc
(僅有關國際公開發售)
25 Cabot Square, Canary Wharf
London E14 4QA
United Kingdom

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

中銀國際亞洲有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈26樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

中國光大證券(香港)有限公司
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期24樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
冠君大廈45層

星展亞洲融資有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心73樓

第一上海證券有限公司
香港
中環
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

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
中環皇后大道中181號
新紀元廣場低座27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

工銀國際證券有限公司
香港中環
花園道3號
中國工商銀行大廈37樓

中富證券有限公司
香港
德輔道中255-257號
錦牲大廈2樓

副經辦人

太平基業證券有限公司
香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈二期11樓

本公司法律顧問

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

有關中國法律：
天元律師事務所
中國北京市
西城區
豐盛胡同28號
太平洋保險大廈10層
郵編：100032

有關開曼群島法律：
Walkers
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈15樓

聯席保薦人及包銷商的法律顧問

有關香港及美國法律：
安理國際律師事務所
香港
中環
交易廣場三期9樓

董事及參與全球發售的各方

有關中國法律：
嘉源律師事務所
中國北京市
西城區
復興門內大街158號
遠洋大廈F408室
郵編：100031

核數師及申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
金鐘
皇后大道東1號
太古廣場三期6樓

行業顧問

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
金鐘
皇后大道東1號
太古廣場三期6樓

合規顧問

海通國際資本有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號

公司資料

中國主要營業地點及總部

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮
怡興路8號
盈峰商務中心20樓

註冊辦事處

Walkers Corporate Limited
Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road, George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

公司網站

<http://www.mideadc.com/>
(該網站內容不屬於本招股章程的一部分)

根據公司條例第16部註冊的 香港營業地點

香港
九龍尖沙咀
廣東道9號海港城
港威大廈第6座39樓3906-3910室

聯席公司秘書

曾超明先生
香港
九龍尖沙咀
廣東道9號海港城
港威大廈第6座39樓3906-3910室

陳寶珊女士
(香港特許秘書公會會員)
香港
九龍尖沙咀
廣東道9號海港城
港威大廈第6座39樓3906-3910室

授權代表

郝恒樂先生
中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮
怡興路8號
盈峰商務中心20樓

曾超明先生
香港
九龍尖沙咀
廣東道9號海港城
港威大廈第6座39樓3906-3910室

公司資料

審計委員會

譚勁松先生(主席)
趙軍先生
歐陽偉立先生

薪酬委員會

歐陽偉立先生(主席)
郝恒樂先生
趙軍先生
陸琦先生
譚勁松先生

提名委員會

郝恒樂先生(主席)
譚勁松先生
陸琦先生

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

開曼群島股份登記總處及 過戶辦事處

Walkers Corporate Limited
Cayman Corporate Centre
27 Hospital Road, George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
廣東省分行
中國廣東省
廣州市沿江西路123號

中國建設銀行股份有限公司
廣東省分行
中國廣東省
廣州市東風中路509號

中國銀行股份有限公司
廣東省分行
中國廣東省
廣州市東風西路197號

中國農業銀行股份有限公司
廣東省分行
中國廣東省
廣州市珠江東路425號

公司資料

廣發銀行股份有限公司
廣東省分行
中國廣東省
廣州市東風東路713號

廣東順德農村商業銀行股份有限公司
廣東省分行
中國廣東省佛山市
順德區擁翠路2號

招商銀行股份有限公司
廣東省佛山分行
中國廣東省佛山市
南海區燈湖東路12號

上海浦東發展銀行股份有限公司
廣東省佛山分行
中國廣東省佛山市
南海區燈湖東路1號

行業概覽

除另有指示外，本節所載的資料及統計數據乃摘錄及來源於各種官方政府刊物、公開資源及民辦刊物。我們相信，該等來源對有關資料及統計數據而言屬適當，董事已採取合理謹慎措施摘錄及轉載該等資料及統計數據。我們並無理由相信該等資料及統計數據錯誤或有所誤導或遺漏任何事實致使該等資料錯誤或有所誤導。本公司、聯席保薦人、包銷商、我們或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士概無獨立核實該等資料及統計數據。因此，除仲量聯行顧問外，本公司、保薦人、我們或彼等各自的董事及顧問或參與上市的任何其他各方概不就該等資料及統計數據的準確性及完整性發表任何聲明。因此，閣下不應過分依賴載於本節的官方及非官方資料。此外，由於收集任何行業及經濟數據本身涉及時間差，故本節所載部分數據可能僅反映收集該等數據時的情況。因此，閣下評估本節所載資料時務必考慮本行業及中國經濟其後的變動情況。

資料來源

為進行全球發售，我們已委聘獨立第三方仲量聯行顧問編製行業研究報告，而當中載有關於中國及我們營運所在城市的房地產市場的必要資料。仲量聯行顧問已就編製行業研究報告向我們收取總費用約人民幣1,020,000元，而我們相信此乃與同類報告的市場收費相若。

仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，為希望通過擁有、佔用及投資房地產實現增值的客戶提供專業房地產服務。仲量聯行擁有逾280個公司辦事處，在逾80個國家營運並且在全球擁有逾60,000名僱員。

本節乃主要由指定市場研究團隊按照來自各種政府刊物、實地到訪及面談、知名研究機構及仲量聯行自有數據庫的資料及統計數據編製。我們認為上述資料及統計數據可靠。

仲量聯行顧問採納上述資料來源並認為其可靠的主要理由如下：採用多個中國政府機構的官方數據及公告為一般市場做法；及仲量聯行顧問了解其自有數據庫及所訂閱的Statista、CEIC及中指數據數據庫的數據收集方法及數據來源。

於編製本節內容時，仲量聯行顧問以下列假設為依據：(i)本公司所提供的所有文件均屬真實準確；(ii)相關政府機構公佈的所有數據均屬真實準確；(iii)若所訂閱數據來自知名研究及公共機構，仲量聯行顧問已依賴該等機構的誠信及專業知識。仲量聯行顧問概不就該等預測會否實現作出保證或陳述。房地產市場不斷波動且變化無常。仲量聯行顧問並無責任對房地產市場的未來狀況作出任何預測或以任何方式作出保證。

截至最後可行日期，經董事作出合理審慎查詢後所知，市場資料自行業研究報告日期或行業研究報告所載相關資料的日期以來無任何重大不利變動，因此不會對本節所載的資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。

中國經濟概覽

過去數年，中國經濟顯著增長，名義國內生產總值由2012年的人民幣540,370億元增至2017年的人民幣827,120億元，複合年增長率為8.9%。2012年至2017年，城鎮居民人均可支配收入由人民幣24,565元增至人民幣36,396元，複合年增長率為8.2%，意味著中國城鎮居民購買力顯著增長。戶口改革旨在透過統一農村和城市的戶口登記制度，加快城市化發展，主要目的是引導農村人口逐漸在城市定居。例如，按計劃預期到2020年約1億農村人口將獲得城市戶口。加上廢除一孩政策，城市人口由2012年7.12億人增至2017年8.13億人。根據中國中央政府頒佈的國家新型城鎮化規劃(2014至2020年)，預料至2020年的城鎮化率達到60.0%，會令住房需求增加。

下表列出所示年度中國的節選主要經濟指標。

中國主要經濟指標(2012年至2017年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至 2017年)
名義國內生產總值(人民幣億元).....	540,370	595,240	643,970	689,050	743,590	827,120	8.9%
固定資產投資(人民幣億元).....	374,690	446,290	512,020	562,000	606,470	641,240	11.3%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元).....	24,565	26,467	28,844	31,195	33,616	36,396	8.2%
城市人口(百萬人).....	712	731	749	771	793	813	2.7%
城鎮化率(%).....	52.6	53.7	54.8	56.1	57.4	58.5	不適用

資料來源：中國國家統計局

中國房地產市場

概覽

隨著經濟快速發展及固定資產投資增長，雖然中央政府於2015年實施一系列收緊措施，旨在使過熱的房地產市場降溫，但中國房地產投資總額仍快速穩步增加，由2012年的人民幣71,800億元增至2017年的人民幣109,800億元，複合年增長率為8.9%。中國住宅物業平均價格亦由2012年每平方米人民幣5,430元增至2017年每平方米人民幣7,614元，複合年增長率為7.0%。2016年樓價回穩至正常水平後，政府陸續推出一系列貨幣寬鬆及去庫存政策，結果存貨銷售比率大幅下跌，2017年底跌至2.5個月，為自2012年至2017年底期間的最低點。

中國已形成京津冀、長江三角洲和珠江三角洲三大較為成熟的城市群，於2017年該等城市群共貢獻中國國內生產總值約39.1%(根據經濟學人智庫估計)。根據中國中央政府發佈的十三五規劃中的城市群規劃提出，中國將於2020年前建成19個區域城市群，各城市群由便利的交通基礎設施連接核心城市與其周邊數個城市構成。城市群規劃旨在促進區域間經濟更均衡發展。預計該等城市群內的三四線城市可受惠於更多工業發展支持及人口流入，繼而推動該等城市的住房需求。

行業概覽

下表載列所示年度節選中國房地產指標：

中國房地產市場指標(2012年至2017年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年至 2017年)
房地產投資總額(人民幣億元).....	71,800	86,010	95,040	95,980	102,580	109,800	8.9%
房地產投資—住宅(人民幣億元).....	49,370	58,950	64,350	64,600	68,700	75,150	8.8%
新動工住房建築面積(百萬平方米).....	1,307	1,458	1,249	1,067	1,159	1,281	-0.4%
已竣工住房建築面積(百萬平方米).....	790	787	809	738	772	718	-1.9%
已售住房建築面積(百萬平方米).....	985	1,157	1,052	1,124	1,375	1,448	8.0%
狹義住房存貨銷售比率 ⁽¹⁾ (月).....	2.9	3.4	4.6	4.8	3.5	2.5	不適用
住房平均售價(人民幣元/平方米).....	5,430	5,850	5,933	6,473	7,203	7,614	7.0%

資料來源：中國國家統計局

附註：(1) 狹義存貨銷售比率等於未售住宅物業建築面積除以已售住宅物業建築面積。

中國房地產政策近期發展

中國房地產市場極易受到政府的監管影響。為避免房地產市場過熱，中央及地方政府近年來推行多項收緊措施以穩定樓價。上述措施或會影響投機投資者的需求，而對首次購房者和升級者影響較小。最近，若干該等措施在部分低線城市已經放寬，旨在吸引及留用人才以支持地方經濟發展。相反，一線城市並無放寬有關限制措施的消息。

本集團市場定位

作為專注於住宅及商業物業項目發展和銷售的房地產公司，本集團在過去數年迅速增長，已成為全國主要物業開發商。於2017年，本集團合同銷售額於中指數據發佈的2017年中國房地產銷售額百億企業排行榜中排名第39位，較2016年的第74位大幅上升。此外，本集團於2018年榮獲中國指數研究院頒發中國房地產百強企業獎，排名第42位。

2017年中國房地產銷售額百億企業排行榜

	公司	合同銷售額 (人民幣億元)
1	公司C	5,500
2	公司V	5,238
3	公司E	5,151
4	公司R	3,600
5	公司P	3,150
6	公司GL	2,725
7	公司O	2,100
8	公司L	1,550
9	公司H	1,460
10	公司GT	1,453
39	美的置業控股有限公司	510

資料來源：中指數據

競爭格局

本集團的競爭對手包括主要全國及區域性開發商。本集團於收購土地能力、品牌認知度、財務資源、產品設計與品質、售價及客戶服務等方面與該等開發商競爭。中國房地產市場相當分散。根據克而瑞公佈的2017年度房企銷售面積TOP 200，本集團已售物業建築面積佔已售總建築面積的0.77%。此外，房地產開發行業為資本密集型行業，物業銷售、融資及土地收購均會受週期性波動影響。近期的住房限購措施加上信貸政策收緊，為小型房地產開發商帶來流動資金壓力，從而為資產負債表穩健的較大型房地產開發商創造更多併購機會，該等行業整合趨勢預期會持續。根據克而瑞的資料，2017年中國50大開發商佔總銷售額的45.9%，較2016年的35.3%有所增加。

此外，「智慧家居」概念預期也將會成為中國住房的市場增長動力。雖然配備智慧家居技術日益普及，加上其溢價，已吸引愈來愈多開發商加入市場，但該市場仍處於發展初期。本集團自2016年開始在其住宅產品應用智慧家居解決方案，為智慧家居行業的先驅。

中國選定地區房地產市場

珠江三角洲經濟區

珠江三角洲經濟區是中國人口最密集的地區之一，亦是廣東省的經濟大都會。近期推出的粵港澳大灣區(「大灣區」)刺激政策預計會進一步推動該區的增長。

得益於持續經濟發展以及進一步發展珠江三角洲與大灣區的國家戰略計劃，當地整體物業市場的價格預計會持續上升。區內大部分城市的住宅房地產投資升幅一直強勁，2012年至2017年的複合年增長率介乎10.0%至15.0%。該等城市中，佛山的房屋市場保持強勁，是由於房地產視為資產增值的良好投資選擇，而且廣州等地區房價高昂，令購買需求轉移。然而，基於近期實施的房屋限制政策，2017年該區域內城市售出的商品房建築面積大幅減少。

因住房限制政策預計不變，預期未來幾年選定城市的已售住房建築面積將緩步增加。珠三角為中國最大的經濟區之一，房地產市場熱情依然高漲，平均售價可能會保持樂觀增長。儘管如此，考慮到中山房價相對較低且深中通道等基礎設施不斷完善，吸引有意買家，因此中山住房平均售價增速可能較快。

行業概覽

珠江三角洲主要城市的節選物業市場指標(2012年至2017年)

	城市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
已售住房建築面積 (百萬平方米)	廣州	11.3	14.0	12.0	13.4	16.2	13.7	3.9%
	佛山	7.1	7.9	8.8	12.3	18.6	12.1	11.4%
	中山	5.9	7.0	6.7	9.2	10.2	不適用	14.3% ⁽¹⁾
住房平均售價(人民幣元/ 平方米)	廣州	12,001	13,954	14,739	14,083	16,346	17,685	8.1%
	佛山	7,958	8,837	8,728	8,492	9,662	10,061	4.8%
	中山	5,300	5,799	5,865	5,766	7,263	8,422	9.7%

資料來源：國家統計局、廣東省統計局及相關城市統計局、CEIC

附註：(1) 根據2012年至2016年的可得數據計算

此外，城市改造即舊城鎮、舊廠房及舊村莊改造亦已成為廣東省特有的開發模式。城市改造亦是開發商為未來發展增加土地儲備的理想方式。其中，舊廠房改造通常較舊城鎮或舊村莊改造有更明顯的好處，原因是需要協商的利益相關者一般較少，且開發週期較短，因此投資回報更高。

長江三角洲經濟區

長江三角洲經濟區是包括上海，江蘇省、安徽省及浙江省大部分地區的三角型大都會區域。長江三角洲的發達城市構成了中國最大的一個鄰近大都會集中地，吸引了眾多房地產開發商。

從需求角度看，自2012年起，選定城市在已售住宅物業建築面積方面表現強勁。尤其，寧波等主要城市的已售建築面積大幅增長，2012年至2017年的複合年增長率約為23.0%，南京和蘇州排列其後。

預計未來數年選定城市的住房市場的投機需求將受限購政策遏制，但近期推出的引進人才定居政策將支持住房市場發展。實際上，有意買家可能會繞過住房限購政策，例如取得戶口後毋須在購房前繳納數年的社保。因此，預計未來數年已售住房建築面積及住房平均售價會繼續上漲。

長江三角洲主要城市的節選物業市場指標(2012年至2017年)

	城市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
已售住房建築面積 (百萬平方米)	寧波	4.6	5.8	6.0	8.5	11.3	12.8	22.9%
	南京	8.8	11.4	11.2	14.3	14.1	12.1	6.6%
	蘇州	12.6	16.3	14.5	19.4	22.6	16.9	6.0%
住房平均售價(人民幣元/ 平方米)	寧波	11,385	11,405	10,890	11,022	11,738	14,145	4.4%
	南京	9,675	11,078	10,964	11,260	17,884	15,259	9.5%
	蘇州	8,980	9,480	9,639	10,335	13,596	不適用	10.9% ⁽¹⁾

資料來源：國家統計局、江蘇及浙江省統計局及相關城市統計局、CEIC

附註：(1) 根據2012年至2016年的可得數據計算

長江中游經濟區

長江中游經濟區的城市一直強勁增長。特別是，2017年，株州及湘潭等三、四線城市的國內生產總值按年增長約8.0%，高於全國增長水平的6.9%。

棚戶區重建改造項目亦令該等城市的住房需求持續上升。然而，該區實施房屋限購政策，致使區內平均價格仍然溫和。具體而言，長沙於2012年至2017年的已售住房建築面積複合年增長率為5.7%。相反，在岳陽等房屋政策較寬鬆的市場，住宅價格因房屋需求殷切而穩定增長。

除湖南省省會長沙外，投機者一般不會選擇其餘兩個城市。此外，長沙住房限購政策不斷升級，可能會促進周邊城市的需求上升。因此，預期未來數年岳陽及湘潭的已售住房建築面積及住房平均售價的增速會超過往年，而長沙的市場指標可能保持穩定上升。

長江中游經濟區主要城市的節選市場指標(2012年至2017年)

	城市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
已售住房建築面積 (百萬平方米).....	岳陽	3.7	2.8	2.9	3.9	4.8	4.5	4.2%
	株洲	4.8	5.2	4.7	5.6	6.4	不適用	7.3% ⁽¹⁾
	長沙	13.9	16.6	13.3	16.9	23.1	18.2	5.7%
住房平均售價 (人民幣元/平方米).....	岳陽	3,068	3,152	3,355	3,766	3,885	4,818	9.4%
	株洲	3,611	3,957	3,950	3,885	3,900	不適用	1.9% ⁽¹⁾
	長沙	5,603	5,759	5,458	5,544	6,160	7,287	5.4%

資料來源：國家統計局、湖南省統計局及相關城市統計局、CEIC

附註：(1) 根據2012年至2016年的可得數據計算

環渤海經濟區

環渤海經濟區是位於中國北部沿海區域及高度城市化的城市群，其包括整個京津冀經濟區，一直以來都是重工業及製造業重鎮。

儘管受到住房限購政策影響，但北京及天津等重點城市的住房需求仍然十分強勁，價格持續上升，2012年至2017年的平均複合年增長率約為12.0%(根據仲量聯行的計算，北京及天津的複合年增長率分別為12.7%及12.5%)。然而，統計數據亦顯示近年北京及天津的已售建築面積減少，需求已轉移至周邊的二、三線城市。因此，石家莊的平均售價自2014年起迅速增長，2012年至2017年的複合年增長率為14.6%，而2017年已售住宅物業建築面積的按年增長為25.2%。

由於北京及天津等重點城市有限購政策，預計選定城市的住房需求可能因此受益。該等重點城市的旺盛住房需求可能會刺激選定城市的已售住房建築面積及住房平均售價增長。但近期地方政府有意加強市場監督，以防投機需求。儘管如此，未來數年選定市場的指標仍可能適度增長。

行業概覽

環渤海經濟區主要城市的節選物業市場指標(2012年至2017年)

	城市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
已售住房建築面積 (百萬平方米).....	邢台	2.0	2.3	2.7	2.4	3.3	3.9	14.3%
	石家莊	7.0	7.8	7.3	5.4	6.5	8.2	3.2%
	邯鄲	4.0	3.1	3.2	3.4	3.8	不適用	-1.6% ⁽¹⁾
住房平均售價 (人民幣元/平方米).....	邢台	2,966	3,143	3,575	4,001	3,923	4,364	8.0%
	石家莊	4,714	4,943	5,562	7,491	7,100	9,312	14.6%
	邯鄲	3,710	4,051	4,209	4,501	5,305	不適用	9.4% ⁽¹⁾

資料來源：國家統計局、河北省統計局及相關城市統計局、CEIC

附註：(1) 根據2012年至2016年的可得數據計算

中國西南經濟區

隨著多項全國刺激政策的實施，中國西南經濟區展現出巨大的經濟增長潛力。昆明及貴陽等主要城市已實現快速及可持續的經濟發展。此外，成渝經濟圈加速發展，成都及重慶預期會呈現出充滿活力的經濟前景。事實上，這兩個核心城市近年來國內生產總值增長均達到雙位數。

由於實施相對寬鬆的貨幣政策，加上投資選擇有限，流入房地產市場的資金大幅增加。因此，區內城市的房地產投資複合年增長率普遍達到雙位數。三、四線城市增長尤其強勁。2017年，昆明住宅物業已售建築面積的年增長率為23.0%，區內許多城市的平均價格亦顯著上升。

得益於穩健的經濟增長前景及城市化率的增長，中國西南經濟區的房地產市場規模將在未來數年持續擴大。因此，預期被稱為「新一線城市」的成都及重慶的房地產需求可能得以滿足，故預計已售住房建築面積及住房平均售價將繼續穩步增長。昆明未來住宅供應遠少於其他兩個城市，預計已售住房建築面積將適度增加，而供需錯配可能導致未來數年住房平均售價的增長率上升。

中國西南經濟區主要城市的節選物業市場指標(2012年至2017年)

	城市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
已售住房建築面積 (百萬平方米).....	成都	24.2	25.6	24.8	24.5	32.8	29.8	4.2%
	重慶	41.1	43.6	44.2	44.8	51.1	54.5	5.8%
	昆明	9.2	10.4	9.8	10.1	11.3	13.9	8.6%
住房平均售價 (人民幣元/平方米).....	成都	6,678	6,708	6,536	6,584	7,377	8,595	5.2%
	重慶	4,805	5,239	5,094	5,012	5,162	6,605	6.6% ⁽¹⁾
	昆明	5,405	5,615	6,067	7,178	6,851	8,197	8.7%

資料來源：國家統計局及相關城市統計局、CEIC

行業概覽

本集團於該等地區的市場表現

本集團已在其主要發展地區建立區域領導地位。本集團已在珠江三角洲和大灣區建立品牌知名度和穩定的市場份額。在佛山，根據來自中指數據的資料，按2017年的已售建築面積計，本集團在200多名競爭對手中排名第六位。進入長江三角洲地區後，本集團亦成功建立業務網，按2017年的合約銷售額計，在寧波及徐州等城市亦名列前茅。在長江中游經濟區，2014年至2017年本集團的總合約銷售額在株州排名第一位，而按2017年的已售面積計，本集團在岳陽排名第二。在環渤海經濟區，本集團已深耕邯鄲等城市多年，建立起良好品牌優勢。在中國西南，本集團已成為市場十大營運商之一，按截至2017年底已售的總建築面積計，本集團在貴陽市過百名主要競爭對手中排名第六位。

地價

多數情況下，土地成本佔開發商成本的主要部分，且於近年持續上漲。根據中國國土資源部的資料，105個觀察城市的平均土地成本由2012年每平方米人民幣4,620元升至2017年每平方米人民幣6,522元，代表着2012年至2017年的複合年增長率為7.1%。

中國土地成本(2012年至2017年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
105個觀察城市的平均土地成本 (人民幣元/平方米).....	4,620	5,033	5,277	5,484	5,918	6,522	7.1%

資料來源：中國國土資源部

主要建築材料價格

除獲取土地的成本外，鋼材及水泥等建築材料成本亦是物業開發商的重點考慮因素。

下表載列中國於所示年份建築材料的節選統計數據。

中國建築材料節選統計數據(2012年至2017年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
鋼材價格指數(基準年1994年=100).....	105.3	99.1	83.1	56.4	99.5	124.7	3.4%
水泥(人民幣元/噸).....	不適用	356.2	308.4	247.4	318.7	414.9	3.9% ⁽¹⁾

資料來源：中國鋼鐵工業協會、中國水泥協會

附註：(1) 根據2013年至2017年的可得數據計算

智慧家居市場概覽

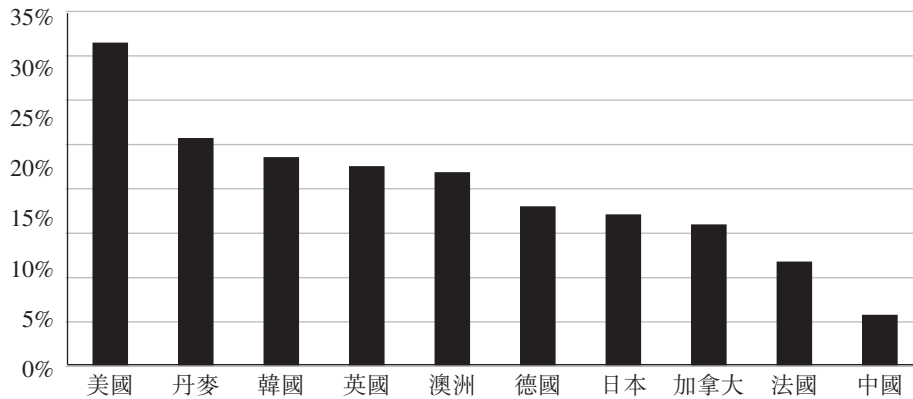
智慧家居的定義

「智慧家居」一般指照明、供暖、通風、濕度、電子及其他裝置和設備均可互聯，戶主均能夠使用智能手機或其他遙距裝置通過物聯網技術進行遙控的住宅。

智慧家居市場概覽

智慧家居是中國相對新興的概念，由於缺乏認識加上成本較高，故尚未獲普遍中國家庭採用。Statista估計，2018年，智慧家居在中國的普及率將約為4.9%，遠低於美國、丹麥、韓國、英國及日本等發達國家水平。這將為中國的主要智慧家居市場營運商帶來龐大的增長潛力與商機。

2018年節選國家的智慧家居普及率估算



資料來源：仲量聯行、Statista

影響規模及發展的主要因素

預期物聯網技術的重大發展、對便利、安全及保安的要求不斷提高加上節能減碳的需求持續上升，均會進一步推動智慧家居解決方案的持續增長。

推動智慧家居市場發展的主要因素如下：

- **技術進步。**隨著技術發展，許多應用方式已成為現實，例如氣體洩漏監測、濕度監測及安防監控、線上雜貨訂購以及燈光和窗簾控制等較傳統的應用。
- **接受度提高。**智慧家居用戶體驗智慧家居的便利後，將依賴智慧家居解決方案。
- **購買力提高。**隨著中國平均家庭購買力提高，加上生產規模擴大，預計更多家庭有能力購買智慧家居裝置及設備。

行業概覽

- **開發商採用。**由於更多物業開發商在新推出的物業項目採用智慧家居解決方案，因此預期智慧家居解決方案將越漸普及。

市場展望

由於科技進步及客戶對優質生活體驗的追求與日俱增，中國的智慧家居市場將會有前所未有的強大增長潛力。根據Statista的研究，隨著各種家居應用快速採用，預計中國智慧家居的普及率會由2018年的4.9%上升至2022年的21.2%。

可同步控制且能夠與不同智能裝置和設備整合的智能平台對物業開發商規劃採用智慧家居解決方案十分重要。美的集團為家電行業巨頭及智慧家居行業引領者，憑藉品牌知名度、自有中央系統、多元化產品種類、產品及服務質素等若干主要因素，加上強大的研發實力，一直是智慧家居行業的引領者。

本集團是採用智慧家居解決方案的先驅，已先於其他物業開發商涉足其間。當大多數其他開發商採用智慧家居解決方案仍處早期階段時，本集團已能夠透過與美的集團及經驗豐富物業管理團隊緊密合作，在其綜合智能平台提供一站式智慧家居服務。

中國的裝配式建築行業

裝配式建築行業概覽

中國的裝配式建築行業歷史可以追溯到50年代。但是，由於裝配式建築技術發展緩慢，而工地混凝土澆注工藝則較為先進且已廣泛應用，中國裝配式建築行業直至過去十年才有重大發展。由於裝配式建築技術逐漸完善，目前可預製精密優質的建材，於中國得到廣泛採用。最近，中央政府和地方政府推行多項刺激政策，推動使用裝配式建築，預計裝配式建築行業會迅速增長及發展。

影響規模及發展的主要因素

與傳統工地混凝土澆注工藝比較，裝配式建築技術可縮短25%至30%的建築時間，能源、水、砂漿及木材用量可分別減耗約20%、50%、60%及80%，建築廢料亦可減少近70%，同時大大降低塵土和噪音污染。此外，採用裝配式建築，可以全年進行建設，不會受到天氣影響，對建築人手的需求亦較少。基於上述優點，近年，中央政府和許多地方政府已宣佈一系列政策，支持和推廣裝配式建築行業的發展，預期未來此細分市場將會大幅增長。

市場展望

2017年，中國裝配式建築僅佔新建建築約2.9%。在中央及地方政府政策的大力支持下，中國裝配式建築的滲透率預計會在未來數年快速增長。根據「十三五」裝配式建

行業概覽

築行動方案的目標，預料至2020年，裝配式建築面積有望達到佔年度新建築面積的15.0%，估計市場總規模會達到約人民幣2.1萬億元。此外，根據國務院頒佈的指引，預期直至2025年裝配式建築佔年度新建築面積的30.0%。為實現該等目標，北京、上海、廣東、江蘇、浙江、安徽、湖南、河北、河南等眾多省市已陸續頒佈不同的法規、指引和獎勵措施，以進一步鼓勵採用裝配式建築。直至2025年，預期裝配式建築市場規模將超過人民幣4.7萬億元。

下表概述我們對裝配式建築市場規模的估計。

過往及估計中國裝配式建築市場規模(2015年至2025年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	複合年 增長率 (2018年至 2025年)
新建築面積(百萬平方米).....	4,684	4,796	5,217	5,383	5,555	5,732	5,914	6,103	6,298	6,498	6,706	3.2%
裝配式建築面積 (百萬平方米).....	73	114	150	372	609	860	1,065	1,282	1,511	1,755	2,012	27.3%
預計裝配式建築的產值 (人民幣億元).....	1,820	2,850	3,750	9,230	14,970	20,980	25,760	30,760	35,970	41,410	47,070	26.2%

資料來源：仲量聯行估計

下文載列有關本公司業務及營運的中國法律法規概要，包括有關設立房地產企業、收購土地使用權、房地產開發、銷售／預售商品房及環保等方面的法律法規。

設立房地產開發企業

一般規定

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產管理法**」)(於1994年7月5日頒佈、於2007年8月30日修改及於2009年8月27日修訂)，房地產開發企業是指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發條例**」)(國務院於1998年7月20日頒佈和實施及於2011年1月8日修訂)，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：(i)註冊資本應在人民幣1百萬元或以上，(ii)有不少於四名持資格證書的房地產專業或建築工程專業的專職技術人員及不少於兩名持資格證書的專職會計師。

外商投資於房地產開發

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》(「**目錄**」)，高爾夫球場、別墅的建設屬於禁止外商投資產業；而任何其他房地產開發屬於允許外商投資產業。根據商務部及國家發改委於2017年6月28日頒佈及於2017年7月28日施行的經修訂目錄，房地產開發不在禁止外商投資清單，而高爾夫球場、別墅建設的限制措施系一般性適用於國內外投資。

2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商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》，規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，而境外機構在中國設立的分支可以自身名義購買符合實際需要的自用商品房；(ii)投資總額超過或等於1,000萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用證後，才可申請換發正式的外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)外商投資房地產企業的股權轉

監管概覽

讓和項目轉讓，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法規和政策規定審批。投資者應提交承諾履行《國有土地使用權出讓合同》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》等的保證函，並應提交《國有土地使用權證》、建設(房地產)主管部門的變更備案證明，以及相關稅務機關出具的納稅證明材料；倘收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合營企業的中方股權，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金。

2015年8月19日，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」)，修訂《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》中所述有關外商投資房地產企業以及境外機構及個人購買物業的若干政策，具體如下：外商投資房地產企業的註冊資本要求，按照1987年2月17日頒佈及生效的《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》執行；取消外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯前必須全額繳付註冊資本金的要求。

2008年6月18日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「23號文」)，規定商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產業備案材料進行核對。

2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化和改善外商投資房地產企業管理程序及工作。根據有關通知，地方各級商務主管部門根據外商投資法律法規批准外商投資房地產企業的設立和變更，並在商務部外商投資綜合管理信息系統中填報所開發的物業開發項目相關信息。此外，取消商務部網站備案公示程序。再者，商務部每季度將對外商投資房地產企業進行一次隨機抽查。

房地產開發商資質

根據《開發條例》，房地產開發企業須於獲得營業執照之日起30日內到登記機關所在地房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員以及

監管概覽

開發經營業績核定備案的房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據核定的資質等級承建相應的物業開發項目。相關具體辦法由國務院建設行政主管部門制定。

根據於2000年3月29日頒佈並於2015年5月4日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「77號文」)，從事房地產開發的企業須按照相關規定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業務。

從事房地產開發的企業按照財務狀況、房地產開發業務經驗、工程質量、僱用的專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四等四個資質等級。

根據77號文，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和管理業務，不得越級承擔任務。

房地產開發的土地使用權

中國所有土地均為國家所有或集體所有，城市市區的土地屬於國家所有。農村和城市郊區的土地，除由法律規定屬於國家所有的以外，屬於農民集體所有；宅基地和自留地、自留山，屬於農民集體所有。國家為了公共利益的需要，可以依法對土地實行徵收或者徵用並給予補償。

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及單位可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及單位可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最主要的兩種方法包括地方土地管理機關的土地出讓，以及已獲得土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

土地出讓

國家法規

1988年4月，全國人民代表大會(「全國人大」)通過《中華人民共和國憲法》修正案。該修正案容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地使用及土地使用權轉讓的法律鋪路。1988年12月，全國人大常務委員會修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

1990年5月，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》。此等規例(統稱《城鎮土地條例》)規範土地使用權的有償出讓及轉讓的程序。

根據合同條款全額支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權年限的續期應根據屆時有關法律處理。此外，若國家因公共利益於有關土地使用權年期內收回土地，則國家應對該土地上的住宅物業及其他房地產的所有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

土地出讓方式

根據中國法律和國務院的規定，除通過劃撥方式取得土地使用權外，供房地產開發的土地使用權系通過政府有償出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即協議或競價程序(即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌)。

截至2002年7月1日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中華人民共和國國土資源部於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(於2007年9月28日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「**土地出讓規定**」)及於2007年11月1日生效)所規限。土地出讓規定明確規定工業、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或某一土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。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公開及公平。

2011年5月11日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見規定改善招拍掛方式的土地供應政策，以及加強土地轉讓政策在房地產市場管控中的積極作用。

2003年6月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》(「**2003年規定**」)，規管在同一地塊僅有一個意向用地者的情況下以協議方式出讓土地使用權，而該等土地的規劃用途並非如上所述之商業用途。

監管概覽

根據國土資源部於2003年9月4日實施的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自頒佈日起，豪華商品房用地須受嚴格監控，且停辦興建別墅的土地使用權申請。根據國土資源部及國家發改委於2012年5月頒佈的《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》，住房項目的已出讓面積不得超過(i)小城鎮7公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，且容積率不低於1.0。

由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同取得土地使用權。

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應低於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土地使用權的受讓人。如根據城市規劃為實施舊城改造而調整土地用途，有關地方政府亦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補償。

房地產項目開發

房地產開發項目動工

根據城市房地產管理法，通過出讓取得土地使用權進行房地產開發的土地受讓人必須按照出讓合同列明的土地使用及施工期限從事開發。倘該項開發項目在出讓合同指定動工日期後一年仍未動工，可被徵收一筆不超過有關土地出讓金20%的土地閒置費。倘該開發項目在指定的動工日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被回收而毋須賠償，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或動工開發前必須進行的前期工程所致。

根據《閒置土地處置辦法》(國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂)，在下列任何情形下，土地將被認定為閒置土地：

- 在土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一年仍未動工開發及建設的國有用地；或

監管概覽

- 已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%且未經批准中止開發建設滿一年或以上的國有用地。

倘延遲動工開發是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設用地使用權人協商，並根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方式。

物業開發項目規劃

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機關申請《建設用地規劃許可證》。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要求進行一切必要規劃及設計工程。為符合於2007年10月28日頒佈並於2015年4月24日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》，物業開發項目須向城市規劃機關呈交規劃及設計建議書，並須取得城市規劃機關發出的《建設工程規劃許可證》。

建築工程施工許可證

房地產開發商須根據建設部於1999年10月15日頒佈及於2001年7月4日修訂，並由住房和城鄉建設部於2014年6月25日進一步修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設機關申請建築工程施工許可證。

物業開發項目的竣工驗收

根據國務院於1998年7月20日頒佈及於2011年1月8日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》、建設部於2000年4月4日頒佈及於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》，物業開發項目完工時，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案，並領取建築工程竣工驗收備案表。物業開發項目在驗收合格後方可交付。

物業開發項目的保險

中國法律、法規及政府規則並無全國性的強制規定要求房地產開發商為其物業開發項目購買保險。根據全國人大常務委員會於1997年11月1日頒佈、於1998年3月1日生效及於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。在建設部於2003年5月23日頒佈的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

房地產交易

商品房銷售

根據建設部於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》(「銷售辦法」)，商品房銷售可包括物業完工前及完工後的銷售。

商品房預售

任何商品房預售必須根據建設部於1994年11月15日頒佈並先後於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》(「預售辦法」)規定進行。

預售辦法規定，任何商品房預售均須辦理特定手續。倘房地產開發商擬預售商品房，則須向房地產管理部門申請預售許可證。

根據預售辦法及城市房地產管理法，商品房預售所得款項僅可用作支付相關項目的房地產開發成本。

商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述先決條件的情況下，方可進行竣工後銷售：(1)擬銷售已完工樓宇的房地產開發企業須持有企業法人營業執照及房地產開發企業資質證書；(2)該企業已取得土地使用證或其他土地使用批文；(3)該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(4)該商品房已完工並經驗收合格；(5)已妥善解決

監管概覽

原居民的搬遷；(6)供水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及(7)已完成物業管理計劃。

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，任何房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。

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》，旨在冷卻房地產市場，強調政府嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決心，包括(但不限於)(i)購房限制；(ii)提高購置二套住房的首付；(iii)暫停第三套或以上住房購置按揭；及(iv)對物業出售收益按稅率20%徵收個人所得稅。

物業抵押

中國的房地產抵押主要受《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。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。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合約後，抵押各方必須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。就依法取得物業所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理抵押登記時，須在原物業所有權證上加入「他項權」，並向抵押權人發出《房屋他項權證》。

物業租賃

《城鎮土地條例》及城市房地產管理法均准許租賃出讓的土地使用權及其上興建的樓宇或房屋。2010年12月1日，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「**新租賃辦法**」)(於2011年2月1日生效)，取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後三十日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被處以人民幣10,000元以下的罰款。根據城市房地產管理法，劃撥土地或劃撥土地上建成的房屋所得租金應當上繳國家。

根據全國人大於1999年3月15日頒佈的《中華人民共和國合同法》，租賃合同的期限不得超過20年。

房地產登記

國務院於2014年11月24日頒佈及於2015年3月1日生效的《不動產登記暫行條例》及國土資源部於2016年1月1日頒佈的《不動產登記暫行條例實施細則》中的規定包括，國家實行不動產統一登記制度，不動產登記遵循嚴格管理，穩定連續、方便群眾的原則。

房地產融資

貸款予房地產開發企業

2004年8月30日，中國銀監會發出《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用權證、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。該指引亦規定銀行貸款僅可授予申請貸款的房地產開發商，且應要求其房地產開發項目的投資總額至少35%以自有資金撥付。此外，該指引規定，商業銀行應建立嚴格的貸款發放審批機制。

2008年7月29日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項：

- 禁止向房地產開發商發放用於繳付土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用權證，抵押貸款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(i)推遲土地出讓合同指定的動工開發日期超過一年；(ii)完成擬定項目面積不足三分之一；或(iii)投資不足擬定項目投資總額四分之一的房地產開發商，應審慎發放貸款或延長貸款期限；
- 對土地已閒置兩年以上的房地產開發商，禁止發放貸款；及
- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

監管概覽

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、更改土地指定用途、拖延開工完工時間、捂盤惜售等違法違規紀錄的房地產開發企業，禁止對其發放新開發項目貸款或延長授信期限。

信託融資

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

自2008年10月至2010年11月，中國銀監會頒佈有關信託融資公司進行房地產活動的多項監管通知，包括中國銀監會於2008年10月28日頒佈並於當日開始生效的《關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知》，該通知規定，嚴禁信託融資公司(不論形式上或性質上)向尚未取得土地使用權證、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》規定其他物業開發項目則為30%)的房地產開發商發放信託貸款。

個人住房貸款

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

中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款以購買普通自住

房，最低首付款比例調整為40%，具體首付款比例和貸款利率水平由銀行業金融機構根據借款人的信用狀況和還款能力等確定。繳存職工家庭使用住房公積金委託貸款購買首套普通自住房，最低首付款比例為20%；對擁有一套住房並已結清相應購房貸款的繳存職工家庭，為改善居住條件再次申請住房公積金委託貸款購買普通自住房，最低首付款比例為30%。

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

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

財政部及國家稅務總局於2016年3月23日頒佈並於2016年5月1日生效的《財政部、國家稅務總局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，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。

環境保護

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》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，在有關部門批准房地產開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於房地產開發項目完工後，有關環境部門亦會於物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合適用環境標準及法規。

人民防空工程

根據全國人大於1997年3月14日頒佈及於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。根據全國人大於1996年10月29日頒佈及於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，投資人民防空者獲准於和平時期使用、管理人民防空工程並獲得收益，但人民防空工程的使用不得影響人民防空工程的防空效能。人民防空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的防護標準和質量標準。2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

房價穩定措施

財政部及國家稅務總局於2015年3月30日頒佈並於2015年3月31日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》規定，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於2016年2月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：(1)對個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房人、其配偶以及未成年子女)，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅；及(2)對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。同時，該通知列明個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的住房對外銷售的，免徵營業稅。此外，該通知強調北京市、上海市、廣州市、深圳市當時不適用若干營業稅優惠政策。

根據《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》(由國土資源部及住房和城鄉建設部於2017年4月1日頒佈及施行)，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。

物業管理企業

根據《物業管理條例》(於2003年9月1日施行，並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂)中的相關條文，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》(於2004年5月1日施行，並於2007年11月26日及2015年5月4日修訂)的有關條文，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，持相關文件向工商註冊所在地的直轄市、設開發區的城市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批和法律部門應根據企業的實際條件審核和發放相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業的資質等級應根據其僱用的專業人員、提供物業服務的規模及類型、表現及經營業績等分為一、二、三級。新設立的物業服務企業應核定為最低等級，暫定期為一年。根據《關於執行〈物業管理企業資質

監管概覽

管理辦法》有關問題的覆函》，如果新設立的物業服務企業未能於一年內提供物業服務，則其資質失效；否則，物業服務企業可申請核定三級或以上資質。2018年3月8日，《物業服務企業資質管理辦法》被廢止。2018年3月19日，《物業管理條例》相應修改，至此物業服務企業的資質評級管理制度被廢除。

根據《外商投資產業指導目錄》(2015年修訂)及《外商投資產業指導目錄》(2017年修訂)，物業管理服務不屬於外商投資受限制或遭禁止的類別。

根據《中華人民共和國物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且這些業主擁有的專有面積應超過總建築面積的一半。在業主和業主大會選聘物業服務企業前，倘住建部門已選定物業服務企業，則應簽署書面前期物業管理合同。

外匯

中國規管外匯的主要法規為國務院頒佈並於2008年8月5日最後修訂的《外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)。根據外匯管理條例，人民幣可就經常項目的付款(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)進行自由兌換，惟除非事先取得國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)批准，否則不可就資本項目(如直接投資、貸款、將投資和證券投資資金調離中國)自由兌換。

根據於2015年2月13日頒佈並於2015年6月1日施行的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，銀行按照13號文直接審核辦理境內直接投資項下外匯登記和境外直接投資項下外匯登記，而國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對直接投資外匯登記實施間接監管。

稅項

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈及於2017年2月24日最後修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，以及於2007年12月6日頒佈及於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，境內及外商投資企業的稅率均為25%。此外，居民企業(即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)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。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得繳納企業所得稅。

增值稅

根據於1993年12月13日頒佈及於2017年11月19日最後修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施條例，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、無形資產及不動產以及進口貨物的單位和個人，應當繳納增值稅。

根據於2016年3月31日頒佈及於2016年5月1日生效的《國家稅務總局關於發佈〈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〉的公告》，銷售自行開發房地產項目的房地產開發企業須繳納增值稅。

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈及於2011年1月8日最後修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於1995年1月27日發佈的實施規則，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取得的增值額及減除扣除項目後繳付。

勞工保護

根據分別於1995年1月1日(2009年8月27日修訂)及2008年1月1日(2012年12月28日修訂)生效的《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國勞動合同法》，用人單位和職工建立勞工關係時，應當簽訂勞動合同。

根據於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日施行的《中華人民共和國社會保險法》，職工應當參加基本養老保險、基本醫療保險計劃和失業保險，由用人單位和職工共同繳納基本養老、醫療和失業保險費。職工亦應當參加工傷保險及生育保險計劃，由用人單位而非職工繳納工傷保險及生育保險費。用人單位應當遵照《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。此外，用人單位應當按時足額地申報及繳納社會保險費。根據於1999年4月3日頒佈並於2002年3月24日

監管概覽

修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到相關銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶開立手續。單位亦應當按時、足額為本單位職工繳存住房公積金。

中國併購

商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商行政管理總局、中國證券監督管理委員會（「**中國證監會**」）及國家外匯管理局於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》，規定了構成外國投資者收購境內企業的情況。

2016年10月8日，商務部頒佈了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》（「**第3號文**」），並於同日生效及於2017年7月30日修訂。根據第3號文，倘非外商投資企業由於收購、合併綜合或其他方式而變為外商投資企業，根據辦法規定應履行備案程序的，其應根據辦法辦理設立備案手續並提出設立申請。

歷史及發展

概覽

本公司於2017年11月29日於開曼群島註冊成立，並進行重組。有關本公司註冊成立及為籌備上市而進行重組的更多詳情，請參閱下文「一重組」。

我們的項目組合遍佈中國各地。截至2018年6月30日，我們有142個規模化的項目組合，覆蓋11個省份的36個城市、一個自治區的兩個城市及一個直轄市，也通過合營企業及聯營公司參與了30個項目。更多詳情請參閱「業務—業務分部」。

我們的歷史

本集團的歷史可追溯至2004年7月，當時何先生(控股股東之一)通過所持有的一間公司取得美的置業集團公司(當時稱佛山市順德區威靈房產有限公司)多數股權。自那時起，我們開始在廣東省佛山市發展房地產開發業務。有關美的置業集團公司的更多詳情，請參閱下文「一企業發展—主要附屬公司—1.美的置業集團公司」。

經過數輪直接及間接股權轉讓後，2013年9月，為籌備獨立發展我們的房地產業務，美的發展(香港)(美的建業(英屬維京群島)當時唯一的股東，並由何先生及盧女士分別間接擁有94.55%及5.45%權益)向盧女士轉讓所持美的建業(英屬維京群島)的全部股權。由於美的建業(英屬維京群島)持有美的建業(香港)的全部股權，而美的建業(香港)持有美的置業集團公司的全部股權，故有關股權轉讓完成後，盧女士直接或間接擁有美的建業(英屬維京群島)、美的建業(香港)及美的置業集團公司的全部股權。有關房地產開發業務及其他主要業務分部的主要發展里程碑的更多詳情，請參閱下文「一我們的主要業務發展里程碑」。

儘管何先生於重組後不再擁有本公司任何股份，何先生與盧女士一直就本集團成員公司的管理及行使投票權相關重大事項一致行動。盧女士事先徵求何先生對每項重大決策的意見，透過取得彼此對該等決策的贊同與何先生達成共識。盧女士為何先生的兒媳，該關係表明達成共識過程中雙方相互信任及相互約束，共同控制本公司。

為確保符合家族利益，何先生與盧女士訂立若干一致行動安排，上述美的建業(英屬維京群島)轉讓予盧女士後，何先生及盧女士仍為美的置業集團公司的實際控制人。根據中國公司法，「實際控制人」指任何並非公司股東但能透過投資關係、協議或任何其他安排對公司行動具有實際控制權的人士。由於何先生與盧女士訂立一致行動安排，

而盧女士為最終實益擁有人，故此何先生及盧女士均為美的置業集團公司的實際控制人。2018年5月14日，盧女士及何先生進一步訂立一致行動契據，盧女士及何先生同意在盧女士仍直接或間接控制本集團期間相互協商，就任何將根據適用章程文件、上市規則或其他企業管治文件通過的股東決議案主題事項達成全體一致意見。盧女士及何先生亦已確認何先生並無持有本集團任何經濟利益(包括獲分配股息的權利)，且自本公司註冊成立之日或盧女士擁有本集團任何成員公司權益之日(以較早者為準)起已訂立一致行動安排。作為一致行動人士，何先生、盧女士及美的發展(BVI)為有權行使或控制行使本公司股東大會30%或以上投票權的一組人士，因此，屬上市規則界定的「控股股東」。彼等於上市後將仍為我們的控股股東。

除身為控股股東外，何先生於1968年在二十多歲時開始創業，成立中國最大電器生產商之一美的集團股份有限公司。何先生亦自90年代起參與物業發展，並從中積累有關物業發展行業的見解與經驗。何先生為順德市美的房產公司於1995年1月註冊成立時的法定代表，而該公司為我們主要附屬公司美的置業集團公司的34.50%股東。何先生亦參與2004年7月創立本集團，當時何先生透過一家當時持有的公司購入美的置業集團公司的大部分股權。何先生現為美的控股公司的董事會主席，並透過該公司控制三家上市公司，包括美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：00333)、無錫小天鵝股份有限公司(深圳證券交易所：000418、200418)及KUKA Aktiengesellschaft(法蘭克福證券交易所：KU2)。如上文所述，盧女士於2013年成為美的建業(英屬維京群島)唯一的股東，自此開始從事房地產開發業務。

我們的主要業務發展里程碑

下表概述本集團主要業務發展里程碑：

年份	里程碑
2004年	收購美的置業集團公司(前稱佛山市順德區威靈房產有限公司)大部分股權，該公司是本集團開展物業發展業務的主要附屬公司。 於廣東省佛山市開始住宅物業項目，君蘭高爾夫社區。

歷史、重組及集團架構

年份	里程碑
2010年	<p>於貴州省貴陽開始發展貴陽美的林城時代項目，我們的物業發展業務擴展至中國西南經濟區。</p> <p>於湖南省株洲開始發展栗雨湖項目，我們的物業發展業務擴展至長江中游經濟區地帶。</p> <p>於湖南省株洲開始發展株洲時代廣場，我們的業務擴展至投資及經營商用物業。</p> <p>於江蘇省徐州開始發展徐州美的城項目，我們的物業發展業務擴展至長江三角洲經濟區。</p>
2011年	<p>於河北省邯鄲開始發展邯鄲美的城項目，我們的物業發展業務擴展至環渤海經濟區。</p>
2013年	<p>我們被觀點地產新媒體選入「中國房地產卓越100榜」。</p> <p>基於我們的營運數據，我們物業發展及銷售業務的合約銷售額超過人民幣98億元。</p>
2014年	<p>我們被中國房地產TOP 10研究組選入「2014中國房地產百強企業」。</p>
2015年	<p>在廣東省高明區開始發展本集團首個文化旅遊項目佛山美的鷺湖森林度假區。</p>
2016年	<p>我們於博鰲21世紀房地產論壇第16屆年會獲評為「2016年中國最具價值智慧地產品牌」。</p> <p>佛山美的鷺湖森林度假區被中國國家旅遊局選入「2016全國優選旅遊項目名錄」。</p> <p>我們的物業管理服務分部美的物業管理於新三板上市。</p> <p>開始發展佛山美的花灣城，標誌著我們開始採用5M智慧健康社區概念的物業開發項目。</p>
2017年	<p>本集團被中國房地產業協會評為「2017中國房地產開發企業100強」及「2017中國房地產開發企業創新能力10強」。</p> <p>基於我們的營運數據，我們物業發展及銷售業務的合約銷售額超過人民幣500億元。</p> <p>我們首次獲聯合信用評級有限公司評為AA+信用評級。</p> <p>本公司於開曼群島註冊成立。</p>

歷史、重組及集團架構

年份	里程碑
2018年	<p>我們被中國房地產業協會評為「2018中國房地產開發企業50強」，亦被中國房地產TOP 10研究組選入「2018中國房地產百強企業」。</p> <p>美的置業集團公司獲全國智標委智慧居住區分技術委員會評為國家智慧居住區標準創制基地。</p>

企業發展

主要附屬公司⁽¹⁾

我們通常為每個新項目成立或收購附屬公司或合營公司，這對我們的融資安排而言屬於必要。下文載列我們的主要中國附屬公司的若干詳情。

編號	公司名稱	成立日期	於最後可行日期 的註冊資本	主要 業務活動	物業開發項目 ⁽²⁾	於最後可行日期 的股東 (股權概約百分比)
1.	美的置業集團公司	1995年1月13日	人民幣 2,895,422,725元	物業開發及銷售	佛山美的君蘭江山、 佛山美的翰誠及 佛山翰誠嘉園	美的建業(香港)(76%) ⁽³⁾ 寧波樾宸(24%) ⁽³⁾
2.	佛山市高明美的房地產	2011年1月14日	人民幣 400,000,000元	物業開發及銷售	佛山美的西海岸	美的置業集團公司 (100%)
3.	佛山市美的房地產	1998年8月10日	人民幣 200,000,000元	物業開發及銷售	佛山海岸花園	美的置業集團公司 (100%)
4.	西南美的房地產	2010年3月26日	人民幣 500,000,000元	物業開發及銷售	貴陽美的林城時代	美的置業集團公司 (100%)
5.	長沙市美的房地產	2017年4月27日	人民幣 10,000,000元	物業開發及銷售	不適用	美的置業集團公司(100%)
6.	石家莊市美的房地產	2017年4月20日	人民幣 50,000,000元	物業開發及銷售	不適用	美的置業集團公司 (100%)
7.	寧波市美的房地產	2011年12月14日	人民幣 300,000,000元	物業開發及銷售	寧波美的蝴蝶海	美的置業集團公司 (100%)
8.	瀋陽市美的房地產	2017年4月25日	人民幣 10,000,000元	物業開發及銷售	不適用	美的置業集團公司 (100%)
9.	南昌市美的房地產	2017年4月28日	人民幣 10,000,000元	企業管理及諮詢	不適用	美的置業集團公司 (100%)

歷史、重組及集團架構

編號	公司名稱	成立日期	於最後可行日期 的註冊資本	主要 業務活動	物業開發項目 ⁽²⁾	於最後可行日期 的股東 (股權概約百分比)
10.	美的物業管理	2000年1月31日	人民幣 51,200,000元	物業管理	不適用	美的置業集團公司 (81.90%) 寧波美悅嘉投資管理 合夥企業(有限合夥) ⁽⁴⁾ (「美悅嘉有限合夥」) (14.06%) 38名其他投資者 ⁽⁵⁾ (4.04%)
11.	南京市美的 房地產	2017年4月22日	人民幣 10,000,000元	物業開發及銷售	不適用	美的置業集團公司 (100%)
12.	邯鄲市美的 房地產	2011年9月6日	人民幣 353,540,000元	物業開發及銷售	邯鄲美的城	石家莊市美的房地產 (99.00%) 寧波梅山保稅港區 駿尚投資管理合夥企業 (有限合夥) ⁽⁶⁾ (「駿尚有限合夥」) (1.00%)
13.	瀋陽市美的置業	2013年7月3日	人民幣 416,540,400元	物業開發及銷售	瀋陽美的城	瀋陽市美的房地產 (100%)
14.	高明新江房地產	2015年10月28日	人民幣 100,000,000元	物業開發及銷售	佛山美的明湖	佛山市高明美的房地產 (96.91%) 寧波梅山保稅港區鳴恩 投資管理合夥企業 (有限合夥) ⁽⁷⁾ (「鳴恩有限合夥」)(3.09%)
15.	江西治電	2007年7月30日	人民幣 50,000,000元	物業開發及銷售	南昌南部美的城	南昌市美的房地產 (63.70%) 寧波梅山保稅港區星越 投資管理合夥企業 (有限合夥) ⁽⁸⁾ (「星越有限合夥」) (1.30%) 江西巨源礦業有限公司 ⁽⁹⁾ (「江西巨源」) (35.00%)

附註：

- (1) 我們的中國主要附屬公司包括(i)本公司認為於我們營運地區屬重要的控股公司；(ii)於業績紀錄期任何年度貢獻佔本集團收益10%以上的項目公司；及(iii)我們的物業管理分部。
- (2) 物業開發項目包括業績紀錄期有關實體持有或投資的代表項目。
- (3) 2018年5月28日，寧波樾宸將所持美的置業集團公司16%權益轉讓予美的建業(香港)，詳述於下文「1.美的置業集團公司」。是項股權轉讓後，美的置業集團公司由美的建業(香港)及寧波樾宸分別持有76%及24%權益。
- (4) 美悅嘉有限合夥為於2016年3月28日在中國成立的有限合夥，截至最後可行日期的普通合夥人為我們的間接全資附屬公司佛山市順德區匯致諮詢服務有限公司(「匯致諮詢」)。
- (5) 截至最後可行日期，其他38名投資者包括美的物業管理董事、管理層、骨幹人員、就該公司股份於新三板上市的做市商及其他獨立第三方投資者。
- (6) 駿尚有限合夥為於2016年7月1日在中國成立的有限合夥，截至最後可行日期的普通合夥人為匯致諮詢。
- (7) 鳴恩有限合夥為於2016年7月1日在中國成立的有限合夥，截至最後可行日期的普通合夥人為匯致諮詢。
- (8) 星越有限合夥為於2016年7月1日在中國成立的有限合夥，截至最後可行日期的普通合夥人為匯致諮詢。
- (9) 就我們作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後可行日期，江西巨源為獨立第三方。

主要附屬公司概要(包括業績紀錄期內該等主要附屬公司股本變動)如下。

1. 美的置業集團公司

美的置業集團公司是我們主要附屬公司之一，亦是我們物業開發項目(包括佛山美的君蘭江山、佛山美的翰誠及佛山翰誠嘉園)的統一管理平台及項目公司。美的置業集團公司於1995年1月13日在中國成立為中外合營企業，當時稱為順德威靈房產有限公司，由何先生為其法定代表的順德市美的房產公司(「順德市房產」)及獨立第三方威靈(香港)有限公司(「威靈(香港)」)分別持有34.50%及65.50%權益。2001年6月，順德市房產將所持美的置業集團公司的31.50%及3.00%權益轉讓予威靈(香港)及獨立第三方廣州德威房地產有限公司(「廣州德威」)。此後於2004年7月，富仕迪有限公司(當時由何先生全資擁有，後於2005年1月間接轉讓予美的集團股份有限公司)向威靈(香港)收購美的置業集團公司97%權益，而佛山市美的房地產

向廣州德威收購美的置業集團公司3%權益。美的置業集團公司先後於2004年3月8日、2010年3月24日及2018年1月9日更名為佛山市順德區威靈房產有限公司、廣東美的置業有限公司及美的置業集團有限公司。

經過數輪直接及間接股權轉讓及增加註冊資本後，截至2015年1月1日，美的置業集團公司由美的建業(香港)全資擁有，註冊資本為160百萬美元，悉數以現金繳足。於2016年11月25日，美的建業(香港)注資95百萬美元後，美的置業集團公司註冊資本增至255百萬美元。2017年9月14日，本公司間接全資附屬公司寧波樾宸以對價人民幣8,400百萬元(約人民幣1,158,169,090元為註冊資本，約人民幣7,241,830,910元為資本儲備)收購美的置業集團公司40%權益(「2017年轉讓」)，對價乃基於我們對美的置業集團公司的估值釐定。2017年9月18日，美的置業集團公司註冊資本貨幣變更為人民幣，於2017年9月19日，美的置業集團公司註冊資本由255百萬美元(按當時匯率計約人民幣1,737,253,635元)增至人民幣2,895,422,725元。2018年5月28日，寧波樾宸將所持美的置業集團公司16%權益轉讓予美的建業(香港)，即日生效，相關對價為人民幣3,360百萬元，乃基於2017年轉讓寧波樾宸所付對價釐定。轉讓後，美的置業集團公司由美的建業(香港)及寧波樾宸分別持有76%及24%權益。

2. 佛山市高明美的房地產

佛山市高明美的房地產為我們物業開發及銷售營運(包括佛山美的西海岸)的項目公司。該公司亦為我們於粵西地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。該公司於2011年1月14日成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣100百萬元已悉數以現金繳足。該公司由美的置業集團公司全資擁有。

於2015年1月1日增加註冊資本後及於最後可行日期，佛山市高明美的房地產由美的置業集團公司全資擁有，註冊資本人民幣400百萬元已悉數以現金繳足。

3. 佛山市美的房地產

佛山市美的房地產為我們物業開發及銷售項目(包括佛山海岸花園)的項目公司，並從事物業投資。該公司亦為我們於粵中地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。根據國家工商行政管理總局的紀錄，佛山市美的房地產於1998年8月10日在中國以順德市美的房產有限公司的名稱成立，初始註冊資本人民幣10百萬元已悉

數以現金繳足。該公司由順德市北滘投資發展有限公司(「順德市北滘」)及順德美的冷氣機製造有限公司(「順德美的冷氣」)(均由何先生擔任法定代表)分別持有80%及20%權益。

2008年11月，順德市北滘及順德美的冷氣根據當時佛山市美的房地產的註冊資本分別以對價人民幣120百萬元及人民幣30百萬元向美的置業集團公司轉讓各自所持佛山市美的房地產的股權。股權轉讓後，佛山市美的房地產由美的置業集團公司全資擁有。

於2015年1月1日進行若干股權轉讓及增加註冊資本後及於最後可行日期，佛山市美的房地產由美的置業集團公司全資擁有，註冊資本人民幣200百萬元已悉數以現金繳足。

4. 西南美的房地產

西南美的房地產為我們物業開發及銷售項目(包括貴陽美的林城時代)的項目公司。該公司亦為我們於西南地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。西南美的房地產於2010年3月26日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣20百萬元已悉數以現金繳足。該公司由佛山市美的房地產全資擁有。

於2015年1月1日進行若干股權轉讓及增加註冊資本後及於最後可行日期，西南美的房地產由美的置業集團公司全資擁有，註冊資本人民幣500百萬元已悉數以現金繳足。

5. 長沙市美的房地產

長沙市美的房地產為我們於湖南地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。該公司於2017年4月27日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣10百萬元已悉數以現金繳足。於成立日期及最後可行日期，該公司由美的置業集團公司全資擁有。

6. 石家莊市美的房地產

石家莊市美的房地產為我們於河北地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。該公司於2017年4月20日由美的置業集團公司在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣10百萬元已悉數以現金繳足。於2018年6月12日，美的置業集團公司將石家莊市美的房地產的註冊資本增至人民幣50百萬元，已悉數以現金繳足人民幣10百萬元。於最後可行日期，該公司由美的置業集團公司全資擁有。

7. 寧波市美的房地產

寧波市美的房地產為我們物業開發及銷售項目(包括寧波美的蝴蝶海)的項目公司。該公司亦為我們於浙江地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。寧波市美的房地產於2011年12月14日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣300百萬元已悉數以現金繳足。於成立日期及最後可行日期，該公司由美的置業集團公司全資擁有。

8. 瀋陽市美的房地產

瀋陽市美的房地產為我們於遼寧地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。該公司於2017年4月25日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣10百萬元已悉數以現金繳足。於成立日期及最後可行日期，該公司由美的置業集團公司全資擁有。

9. 南昌市美的房地產

南昌市美的房地產為我們於江西地區的附屬公司及／或合營公司的控股公司。該公司於2017年4月28日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣10百萬元已悉數以現金繳足。於成立日期及最後可行日期，該公司由美的置業集團公司全資擁有。

10. 美的物業管理

美的物業管理從事我們的物業管理業務。該公司於2000年1月31日以順德市美的物業經營管理有限公司的名稱在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣3百萬元已悉數以現金繳足。該公司由順德市美的控股有限公司(「順德市美的控股」)(何先生為其法定代表)及佛山市美的房地產分別持有80%及20%權益。

2008年11月，順德市美的控股根據美的物業管理的註冊資本以對價人民幣2.4百萬元向美的置業集團公司轉讓所持美的物業管理的80%股權。股權轉讓後，美的物業管理由美的置業集團公司及佛山市美的房地產分別持有80%及20%。

於2015年1月1日進行若干股權轉讓及增加註冊資本後，美的物業管理由美的置業集團公司全資擁有，註冊資本人民幣5百萬元已悉數以現金繳足。於2015年12月16日，美的物業管理的註冊資本在美的置業集團公司完成人民幣30百萬元(人民幣5百萬元為繳足資本，人民幣25百萬元為資本儲備)的注資後增至人民幣10百萬元。

美的物業管理的註冊資本在美悅嘉有限合夥完成人民幣3.6百萬元(人民幣1.8百萬元為繳足資本，人民幣1.8百萬元為資本儲備)的注資後於2016年4月22日增至人民幣11.8百萬元。

2016年6月28日，美的置業集團公司及美悅嘉有限合夥批准美的物業管理將2016年4月30日的資產賬面淨值人民幣26,960,675.84元按1:0.8753的比率轉換為23,600,000股每股人民幣1.00元的股份後，美的物業管理由有限責任公司變更為股份有限公司，其註冊資本進一步增至人民幣23.6百萬元。美的物業管理的股份於2016年12月2日在中國新三板上市(證券代碼：839955)。於2017年7月10日，美的物業管理的註冊資本在23名其他投資者(包括美的物業管理董事、管理層、骨幹人員及為該公司股份於新三板上市的做市商)及美的置業集團公司於2017年2月23日購買合共2百萬股股份完成注資人民幣10百萬元(人民幣2百萬元為繳足資本，人民幣8百萬元為資本儲備)後再增加人民幣2百萬元至人民幣25.6百萬元。2018年5月23日，美的物業管理分別按十比六及十比四的比例向股東宣派合共25,600,000股紅股及資本化發行股份。此次紅股發行後，美的物業管理的已發行股本增至51,200,000股每股面值人民幣1.00元的股份。因此，於2018年7月13日，美的物業管理的註冊資本增至人民幣51.2百萬元。

11. 南京市美的房地產

南京市美的房地產為我們於蘇皖地區的附屬公司及/或合營公司的控股公司。該公司於2017年4月22日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣10百萬元已悉數以現金繳足。於成立日期及最後可行日期，該公司由美的置業集團公司全資擁有。

12. 邯鄲市美的房地產

邯鄲市美的房地產為我們物業開發及銷售項目(包括邯鄲美的城)的項目公司。邯鄲市美的房地產由美的置業集團公司於2011年9月6日在中國成立為有限公司，初始註冊資本人民幣350百萬元已悉數以現金繳足。

2016年12月14日，邯鄲市美的房地產的註冊資本在駿尚有限合夥完成注資人民幣3,540,000元後增至人民幣353,540,000元。2017年8月14日，美的置業集團有限公司將所持邯鄲市美的房地產全部權益轉讓予石家莊市美的房地產，按邯鄲市美的房地產當時註冊資本計算，對價為人民幣350百萬元。於2017年9月6日完成上述股權轉讓後及截至最後可行日期，邯鄲市美的房地產由石家莊市美的房地產及駿尚有限合夥分別持有約99.00%及1.00%權益。

13. 瀋陽市美的置業

瀋陽市美的置業為我們物業開發及銷售項目(包括瀋陽美的城)的項目公司。瀋陽市美的置業由美的置業集團公司於2013年7月3日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣100百萬元已悉數以現金繳足。

於2015年1月1日進行若干股權轉讓及增加註冊資本後，瀋陽市美的置業由美的建業(香港)及全資間接附屬公司科納投資控股(香港)有限公司(「科納(香港)」)分別擁有51.91%及48.09%權益，註冊資本62,388,100美元(以當時匯率計約人民幣416,540,400元)已悉數以現金繳足。2016年10月，美的建業(香港)及科納(香港)將各自所持瀋陽市美的置業權益轉讓予美的置業集團有限公司，各自按瀋陽市美的置業當時註冊資本計算，對價分別為32,388,100美元及30,000,000美元。於2016年10月17日完成上述股權轉讓後，瀋陽市美的置業成為中國境內附屬公司，由美的置業集團公司全資擁有。因此，同日，瀋陽市美的置業註冊資本貨幣變更為人民幣，註冊資本變為人民幣416,540,400元。2017年5月，美的置業集團有限公司將所持瀋陽市美的置業全部權益轉讓予瀋陽市美的房地產，按瀋陽市美的置業當時註冊資本計算，對價為人民幣416,540,400元。股權轉讓於2017年5月27日完成。截至最後可行日期，瀋陽市美的置業由瀋陽市美的房地產全資擁有。

14. 高明新江房地產

高明新江房地產為我們物業開發及銷售項目(包括佛山美的明湖)的項目公司。高明新江房地產由美的置業集團公司於2015年10月28日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣100百萬元已悉數以現金繳足。

2016年12月，美的置業集團有限公司將所持高明新江房地產3.086%權益轉讓予鳴恩有限合夥，按高明新江房地產當時註冊資本計算，對價為人民幣3,086,000元。股權轉讓於2016年12月14日完成。2017年7月，美的置業集團有限公司將所持高明新江房地產96.914%權益轉讓予佛山市高明美的房地產，按高明新江房地產當時註冊資本計算，對價為人民幣96,914,000元。股權轉讓於2017年7月26日完成。截至最後可行日期，高明新江房地產由佛山市高明美的房地產及鳴恩有限合夥分別擁有約96.91%及3.09%權益。

15. 江西冶電

江西冶電為我們物業開發及銷售項目(包括南昌南部美的城)的項目公司。江西冶電由三名獨立第三方於2007年7月30日在中國成立為有限責任公司，初始註冊資本人民幣50百萬元已悉數以現金繳足。

2016年6月，美的置業集團公司自江西巨源(獨立第三方及江西冶電當時唯一股東)收購江西冶電65%權益，對價為人民幣32,500,000元，對價乃按江西冶電當時註冊資本釐定。股權轉讓於2016年6月7日完成。於2016年10月1日，美的置業集團公司將所持江西冶電1.3%股權轉讓予星越有限合夥，對價為人民幣650,000元，對價乃按江西冶電當時註冊資本釐定。股權轉讓於2016年10月27日完成。於2017年10月美的置業集團公司進一步將所持江西冶電63.7%權益轉讓予南昌市美的房地產，對價為人民幣31,850,000元，對價乃按江西冶電當時註冊資本釐定。股權轉讓於2017年10月9日完成。截至最後可行日期，江西冶電由南昌市美的房地產、星越有限合夥及江西巨源分別擁有63.70%、1.30%及35.00%權益。

我們的中國法律顧問確認，上述中國附屬公司股權轉讓及注資(視情況而定)所涉及的程序及步驟符合中國相關法律及法規，且各項收購、出售、兼併、轉讓及注資已依法妥善完成。

我們的合營公司

我們不時成立合營公司及與其他物業開發商訂立協議以進行物業開發。下文載列截至2018年3月31日我們主要合營公司的若干詳情。

編號	公司名稱	我們的 合作夥伴 ⁽¹⁾	成立日期	於最後可行日期 的註冊資本	物業開發項目	董事會代表 (我們的 席位：合作夥伴 的席位)	日常管理	於最後 可行日期 本集團的股東 (股權百分比)
1.	無錫藍光置地 有限公司	無錫藍光和駿 置業有限公司	2016年 9月14日	人民幣 900,000,000元	無錫藍光雍錦里 ⁽²⁾	1:2	我們已委任 監事、 副成本 負責人及 副財務 負責人	美的置業 集團公司 (49%)

附註：

- (1) 就我們作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後可行日期，各合作夥伴均為獨立第三方。
- (2) 截至最後可行日期，該項目為本公司在建代表項目。

主要收購及出售

作為我們的業務策略及長期發展目標，我們定期進行收購以擴張業務，亦定期進行出售以精簡業務。於業績紀錄期，除收購江西冶電外，我們並無進行我們認為對本集團營運及業績重要的任何主要收購或合併。有關收購江西冶電的詳情，請參閱上文「企業發展—主要附屬公司—15.江西冶電」。有關我們於業績紀錄期所進行收購的會計影響，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註40。

為集中資源發展核心業務，我們於業績紀錄期進行以下出售。有關我們於業績紀錄期所進行出售的會計影響詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註39。

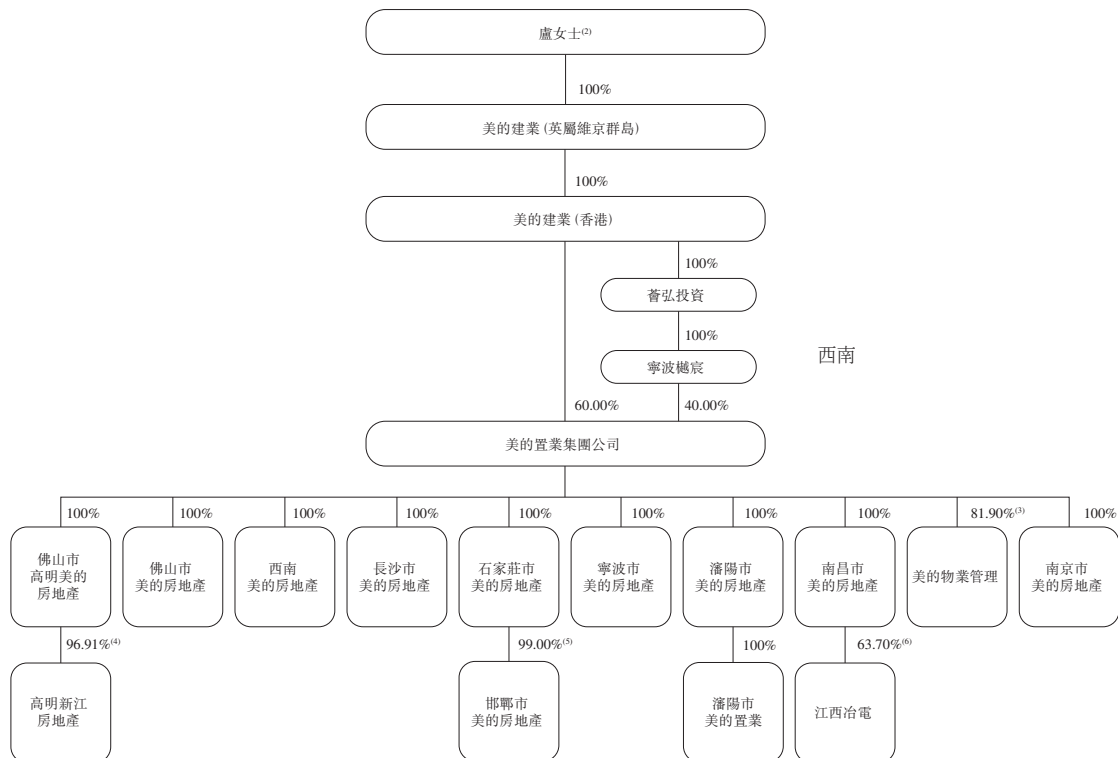
編號	所出售公司	出讓方	受讓方	轉讓日期	所出售權益	主要業務活動	對價	完成日期	價款支付日
1.	佛山市順德區美悅管理服務有限公司 (「順德美悅」)	美的置業集團公司	佛山市順德區君蘭控股發展有限公司 (「佛山君蘭」) ⁽¹⁾⁽²⁾	2015年 4月22日	100%	酒店管理 服務	人民幣 158,773,200元 ⁽³⁾	2015年 4月29日	2015年 11月18日
2.	佛山市順德區君美酒店管理服務有限公司 (「順德君美」)	美的置業集團公司	佛山君蘭 ⁽¹⁾⁽²⁾	2016年 12月29日	100%	酒店管理 服務	人民幣 206,600,000元 ⁽⁴⁾	2017年 1月5日	2017年 9月6日
3.	盤錦美的置業有限公司 (「盤錦美的」)	瀋陽市美的房地產	佛山美的 ⁽²⁾⁽⁶⁾	2017年 12月24日	100%	於遼寧省盤錦從事房地產開發及銷售	人民幣 574,175,490元 ⁽³⁾	2017年 12月26日	2017年 12月28日
4.	株洲君美酒店服務有限公司 (「株洲君美」)	美的置業集團公司	佛山君蘭 ⁽¹⁾⁽²⁾	2017年 12月27日	100%	酒店管理 服務	人民幣 15,600,000元 ⁽⁵⁾	2017年 12月27日	2017年 12月27日

附註：

- (1) 截至最後可行日期，佛山君蘭由美的控股公司間接全資擁有，而美的控股公司分別由何先生及盧女士擁有約94.55%及5.45%權益，因此於上市後為我們的關連人士。
- (2) 有關廣東省佛山及湖南省株洲酒店投資及營運與遼寧省盤錦物業開發及銷售業務豁免詳情，請參閱「與控股股東的關係 — 業務劃分 — 最終控股股東的其他業務 — (b)於廣東省佛山及湖南省株洲的酒店投資及營運」及「與控股股東的關係 — 業務劃分 — 最終控股股東的其他業務 — (a)遼寧省盤錦物業開發及銷售」。
- (3) 轉讓對價乃經訂約方參考出讓方投資金額公平磋商釐定。
- (4) 轉讓對價乃經訂約方參考(其中包括)出讓方投資金額及轉讓時公司正處於淨虧損狀況公平磋商釐定。
- (5) 轉讓對價乃經訂約方基於株洲君美的資產淨值公平磋商釐定。
- (6) 截至最後可行日期，佛山市順德區美的發展有限公司由美的控股公司直接全資擁有，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，因此上市後為關連人士。
- (7) 我們的中國法律顧問確認，上述出售所涉及的程序及步驟符合中國相關法律及法規，且各項轉讓已依法妥善完成。

重組

我們為籌備上市進行重組，包括就本公司及中國境外附屬公司採取的步驟。下圖載列本集團緊接重組前的股權架構⁽¹⁾：



附註：

- (1) 上圖載列有關我們主要附屬公司的股權資料。有關主要附屬公司的詳情，請參閱上文「一 企業發展—主要附屬公司」及本招股章程附錄一會計師報告附註38。
- (2) 根據一致行動契據，盧女士及何先生同意在盧女士仍直接或間接控制本集團期間相互協商，就任何將根據適用章程文件、上市規則或其他企業管治文件通過的股東決議案主題事項達成全體一致意見。盧女士及何先生亦已確認何先生並無持有本集團任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)，且自本公司註冊成立之日或盧女士擁有本集團任何成員公司權益之日(以較早者為準)起已訂立一致行動協議。
- (3) 緊接2017年11月24日(即重組開始之日)前，美的物業管理分別由美悅嘉有限合夥及35名其他投資者持有約14.06%及4.04%股權。
- (4) 緊接2017年11月24日(即重組開始之日)前，高明新江房地產由鳴恩有限合夥持有約3.09%股權。

(5) 緊接2017年11月24日(即重組開始之日)前，邯鄲市美的房地產由駿尚有限合夥持有約1.00%股權。

(6) 緊接2017年11月24日前，江西冶電分別由星越有限合夥及江西巨源持有1.30%及35.00%股權。

1.1 成立投資控股公司

美的發展(BVI)於2017年11月24日在英屬維京群島註冊成立，當時的法定資本為10,000港元，分為10,000股每股面值1.00港元的股份。同日，美的發展(BVI)向盧女士配發及發行10,000股每股面值1.00港元的股份。截至最後可行日期，美的發展(BVI)由盧女士全資擁有。

1.2 註冊成立本公司及注資

本公司於2017年11月29日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，作為本集團最終控股公司。本公司註冊成立時的法定資本為10億港元，分為1,000,000,000股每股面值1.00港元的股份。

於2017年11月29日註冊成立時，本公司按面值向獨立第三方Osiris International Cayman Limited配發及發行一股股份，向美的發展(BVI)配發及發行9,999股股份。其後Osiris International Cayman Limited於同日將持有的一股股份轉讓予美的發展(BVI)。轉讓完成後，美的發展(BVI)持有10,000股股份，本公司由美的發展(BVI)全資擁有。

2017年12月18日，本公司向美的發展(BVI)配發及發行290,000股股份，其中234,000股股份是我們收購美的建業(英屬維京群島)的對價，相關詳情載於下文「— 1.3 收購美的建業(英屬維京群島)全部權益」，另外56,000股股份則按面值發行。

為預備日後可能採納管理層股份獎勵計劃，2017年12月28日，本公司分別向美的發展(BVI)、美恒及美域配發及發行76,000股、12,000股及12,000股股份。

同日，本公司分別向美的發展(BVI)、美恒及美域進一步配發及發行939,624,000股、29,988,000股及29,988,000股股份。

上述2017年12月28日的股份配發及發行的總對價分別為人民幣45.6億元、人民幣720百萬元及人民幣720百萬元，已分別由美的發展(BVI)於2017年12月29日、美恒於2017年12月28日及美域於2017年12月28日繳足。各項有關對價的基準參照我們於2017年12月的物業業務及土地儲備估值釐定。向本公司額外注資完成後，美的發展(BVI)、美恒及美域分別持有940,000,000股、30,000,000股及30,000,000股股份。

於2018年9月12日，為籌備上市，本公司法定股本增至2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值1.00港元的股份。

截至最後可行日期，本公司並無採納股份獎勵計劃。因此，本公司並無就此發行股份。本公司或會於未來上市後採納股份獎勵計劃。

1.3 收購美的建業(英屬維京群島)全部權益

美的建業(英屬維京群島)於2009年10月21日在英屬維京群島註冊成立。截至註冊成立日期，美的建業(英屬維京群島)獲准發行的股份數目為50,000股。緊接境外重組前，美的建業(英屬維京群島)由盧女士全資擁有。

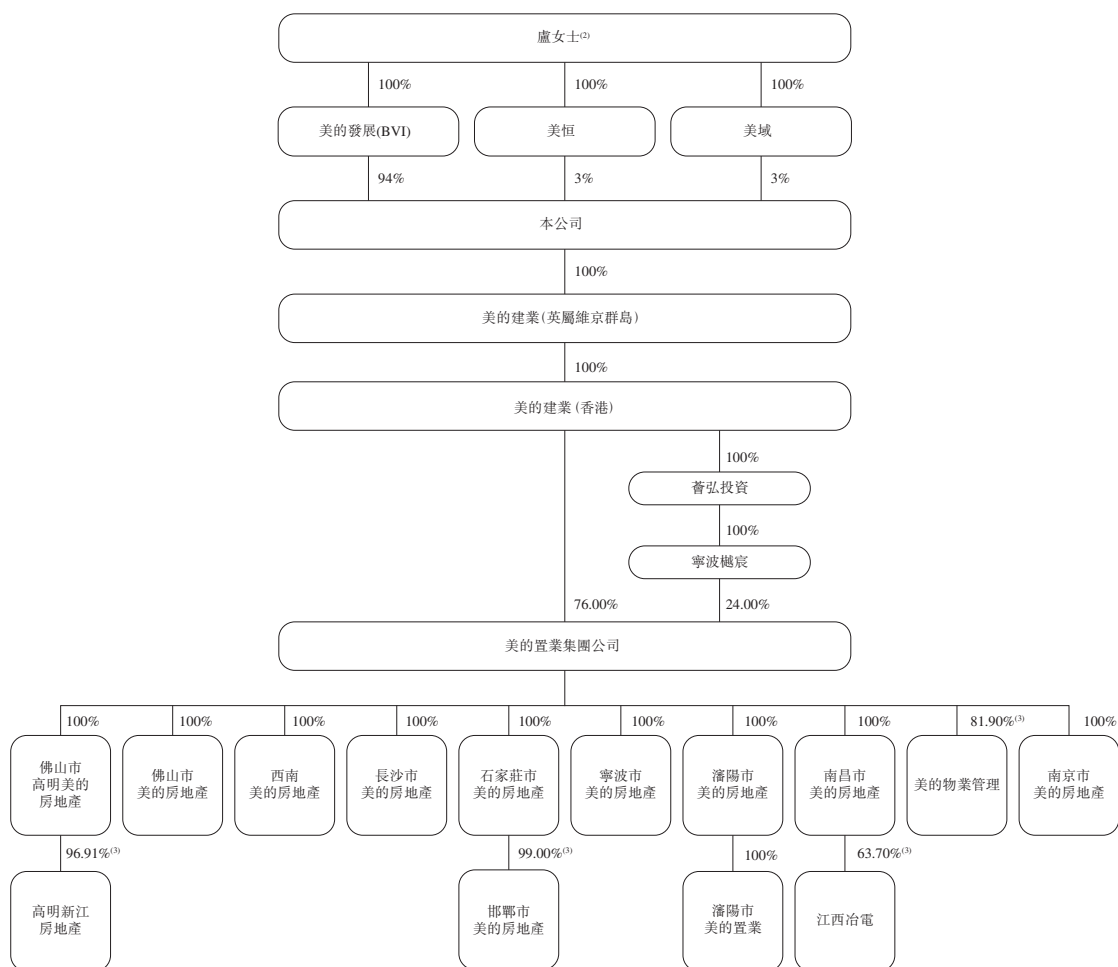
為進行重組，於2017年12月18日，盧女士將30,000股美的建業(英屬維京群島)(相當於其當時全部已發行股份)轉讓予本公司，對價為234,000股本公司股份，經參考美的建業(英屬維京群島)的已發行股本釐定。同日，本公司向美的發展(BVI)配發及發行290,000股股份，當中234,000股股份為上述股權轉讓的對價，另外56,000股股份則按面值發行。美的建業(英屬維京群島)因股權轉讓成為本公司直接全資附屬公司。

業績紀錄期後收購事項

本集團收購持有目標地塊土地使用權的公司股權或其他公司所持物業權益。若干收購發生於業績紀錄期後。詳情請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則」。

緊隨重組後及緊接全球發售完成前的公司架構

下圖載列本集團緊隨重組後及緊接全球發售完成前的股權架構⁽¹⁾。



附註：

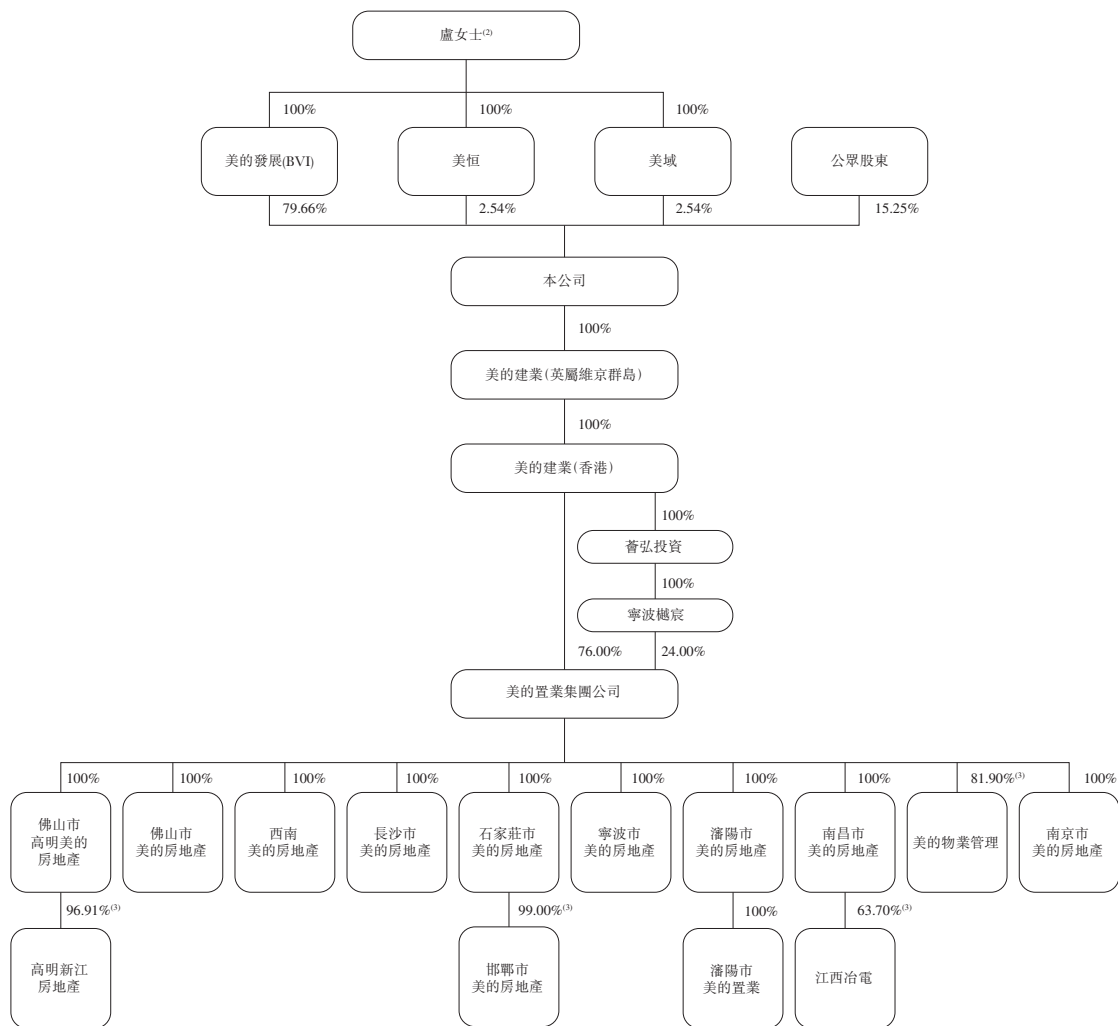
- (1) 上圖載列有關我們主要附屬公司的股權資料，詳情請參閱上文「一企業發展—主要附屬公司」。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註38。
- (2) 根據一致行動契據，盧女士及何先生同意在盧女士仍直接或間接控制本集團期間相互協商，就任何將根據適用章程文件、上市規則或其他企業管治文件通過的股東決議案主題事項達成全體一致意見。盧女士及何先生亦已確認何先生並無持有本集團任何經濟利益(包括獲分派股息的權利)，且自本公司註冊成立之日或盧女士擁有本集團任何成員公司權益之日(以較早者為準)起已訂立一致行動協議。何先生、盧女士及美的發展(BVI)將於上市後各自繼續為控股股東。謹此說明，由於為日後採納管理層股份獎勵計劃而特地設立美恒與美域，故美恒與美域並非一致行動安排訂約方。

歷史、重組及集團架構

- (3) 截至最後可行日期，我們116間附屬公司的股權由本集團以外人士持有，有關詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料— A.有關本公司及其附屬公司的其他資料— 5.附屬公司詳情」。

緊隨全球發售完成後的公司架構

下圖載列本集團緊隨全球發售完成後(假設超額配股權並無獲行使)的股權架構⁽¹⁾。



附註：

- (1) 上圖載列有關我們主要附屬公司的股權資料，詳情請參閱上文「一企業發展—主要附屬公司」。有關我們主要附屬公司的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註38。
- (2) 根據一致行動契據，盧女士及何先生同意在盧女士仍直接或間接控制本集團期間相互協商，就任何將根據適用章程文件、上市規則或其他企業管治文件通過的股東決議案主題事項達成全體一致意見。盧女士及何先生亦已確認何先生並無持有本集團任何經濟利益(包括獲分派股息的

權利)，且自本公司註冊成立之日或盧女士擁有本集團任何成員公司權益之日(以較早者為準)起已訂立一致行動協議。何先生、盧女士及美的發展(BVI)將於上市後各自繼續為控股股東。謹此說明，由於為日後採納管理層股份獎勵計劃而特地設立美恒與美域，故美恒與美域並非一致行動安排訂約方。

- (3) 截至最後可行日期，我們116間附屬公司的股權由本集團以外人士持有，有關詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及其附屬公司的其他資料—5.附屬公司詳情」。

中國監管規定

外國投資者併購中國境內企業的規則

根據商務部、國家稅務總局、中國證監會、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈、於2006年9月8日生效及於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》(「10號文」)，倘境內公司、企業或自然人擬以其在境外合法設立或控制的公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，以致該境內公司變更為外商投資企業，則是項收購須報商務部審批；若境內公司或自然人通過境外特殊目的公司持有境內公司的股權，則該特殊目的公司於境外上市須經中國證監會批准。根據10號文，境外特殊目的公司指由境內公司或自然人為其所持境內公司權益在境外上市而直接或間接控制的境外公司。

於最後可行日期，盧女士(通過擁有美的發展(BVI)、美恒及美域全部股本而身為本公司唯一最終股東)並非中國居民。根據10號文，何先生為境內自然人。我們的中國法律顧問表示，儘管何先生為10號文所界定的境內自然人，並與盧女士訂立一致行動契據，惟何先生自2013年起並無擁有本集團任何境內公司的任何直接或間接股權或分派權。

此外，我們的中國法律顧問表示，由於美的置業集團公司自成立以來一直為外商投資公司，故此有關美的置業集團公司的重組並不屬於境內公司的境外投資者合併範圍，10號文因而並不適用於美的置業集團公司的重組。因此，本公司並非10號文所指的境外特殊目的公司。因此，我們的中國法律顧問認為，本公司不受10號文所限，我們亦毋須就股份在聯交所上市及買賣獲得中國證監會或商務部批准。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**國家外匯管理局37號文**」)，倘中國個人居民以境內外合法資產或股權投資境外特殊目的公司，則須就有關投資向國家外匯管理局的地方分支機構登記。國家外匯管理局37號文亦規定，倘中國居民的境外特殊目的公司經歷重大事件，例如更改中國居所、名稱、經營期限等基本資料，以及進行增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等，須辦理變更登記手續。

於最後可行日期，盧女士並非中國居民，而本公司、本公司的直接控股公司(即美的發展(BVI)、美恒及美域)均並非中國居民持有在境內外有合法資產或股權的境外特殊目的公司。因此，我們的中國法律顧問表示，本公司及盧女士均毋須按照國家外匯管理局37號文的規定辦理登記。

概 覽

我們為中國知名的全國大型房地產開發商，向遍佈中國38個城市及一個直轄市的客戶提供品質生活及智慧家居解決方案。我們堅信我們已傳承美的集團的核心價值及能力，強調營運效率，通過標準化管理維持一貫的品質，通過產品創新實現差異化，並通過明確職責、全面放權及適當激勵形成強大的執行力。我們的業務集中於中國經濟最繁榮及活躍的兩個區域，珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區，亦包括經濟增長前景良好且有持續人口流入的二三線及精選四線城市的核心區域，例如我們認為增長潛力巨大的長江中游經濟區、環渤海經濟區及中國西南經濟區的部分城市。我們認為該策略將有助我們以合理較低的成本取得土地，同時通過融合我們智慧家居解決方案的優質產品實現售價溢價。

2018年，我們榮獲中國房地產業協會授予「2018中國房地產開發企業50強」稱號，亦被中國房地產TOP 10研究組選入「2018中國房地產百強企業」。2017年，我們榮獲中國房地產業協會授予的「中國房地產開發企業品牌價值50強」及「中國房地產開發企業創新能力10強」的稱號，亦獲得博鰲房地產論壇授予的「中國地產風尚大獎」之「2017中國年度影響力地產品牌」。根據2017年中國指數研究院報告，我們在中國房地產銷售額百億企業排行榜中排名第39，較2016年的排名報告中名列第74有所上升。2016年，我們榮獲博鰲房地產論壇授予的「2016中國最具價值智慧地產品牌」。有關本集團所獲其他獎項的詳情，請參閱「業務—獎項」。

我們的業務營運包括三個主要業務分部：(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。關於物業開發及銷售，我們致力於開發高品質的住宅物業，主要面向中國快速增長的中高端富裕客戶。我們亦參與商業及多用途物業的開發以配合住宅物業和增加我們的收益來源。截至2018年6月30日，我們的物業開發項目組合有142個項目，覆蓋全國11個省份的36個城市、一個自治區的兩個城市及一個直轄市，也通過合營企業及聯營公司參與30個項目，於2018年6月30日我們土地儲備總量的總建築面積約40.0百萬平方米。

我們許多住宅開發項目均配備業主專屬停車場、會所及游泳池(視情況而定)等完善的配套設施。根據我們的戰略，我們預期2018年末大部分預售的住宅開發項目將配置智慧家居解決方案。為提高經營效率及加強成本和質量控制，我們將產品組合之中認為最受歡迎的若干類型作為標準而重複採用。我們亦於部分住宅開發項目內開發商業物業，為居民鄰里提供零售商店及其他娛樂設施。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，物業開發及銷售所產生的收益

業 務

分別為人民幣8,114.2百萬元、人民幣11,710.1百萬元、人民幣17,330.2百萬元、人民幣2,123.9百萬元及人民幣4,724.0百萬元。根據我們的營業數據，我們於2015年、2016年及2017年的合約銷售額分別為人民幣111億元、人民幣206億元及人民幣507億元，複合年增長率約113.7%，而根據我們的營業數據，截至2018年3月31日止三個月的合約銷售額為人民幣141億元。

除物業開發外，我們亦為我們及其他物業開發商開發的項目提供住宅及商業物業管理服務。我們的物業管理服務主要由我們的附屬公司美的物業管理提供，該公司於2016年12月於中國新三板掛牌。我們向物業開發商及業主提供全面物業管理服務，形成覆蓋物業管理整個價值鏈的一站式服務。由於高效營運及優質服務，業績紀錄期我們的物業管理服務穩步增長。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的物業管理服務收益分別為人民幣98.1百萬元、人民幣143.3百萬元、人民幣232.8百萬元、人民幣48.5百萬元及人民幣80.5百萬元。

我們亦從事商業物業(例如商場、酒店及文化旅遊項目)的投資及營運。我們認為有關投資及營運將有助於增加我們的盈利、減少收益波動及帶來穩定的經常性現金流。截至2018年6月30日，我們持有投資物業的總建築面積為132,261平方米。我們持有該等物業用作資本增值及出租以產生經常性租賃及費用收入。截至2018年6月30日，我們在徐州經營一間根據售後回租安排而開發及經營的酒店。我們亦在佛山開發文化旅遊項目並管理該項目的營運，包括營運四間主題酒店、主題公園及遊樂園等。我們認為該等文化旅遊特色會增加該地區的住宅物業價值。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的商業物業投資及營運產生的收益分別為人民幣100.4百萬元、人民幣139.0百萬元、人民幣153.9百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣40.9百萬元。

我們認為強大的品牌知名度，一站式智慧家居及生活解決方案，加上我們強大的多元化及低成本土地儲備獲取能力、規範的營運及強勁的執行力，均對我們的發展發揮重要作用，亦有利於我們在目標市場發展時複製我們的成功。具體而言，作為提供一站式智慧家居及生活解決方案的引領者，我們獲全國智能建築及居住區數字化標準化技術委員會邀請參加草擬《智慧居住區標準白皮書》及《智慧家居標準白皮書》，協助制定智慧家居行業技術標準。2018年，我們為首家被上述委員會評定為國家智慧住區標準創制基地的物業發展商，肯定我們具有超凡的市場地位，產品與別不同，優於同行，如智慧家居解決方案、智慧健康社區解決方案及物業管理服務解決方案。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的收益分別為人民幣8,312.7百萬元、人民幣11,992.3百萬元、人民幣17,716.9百萬元、人民幣2,200.9百萬元及人民幣4,845.4百萬元。同期的利潤及綜合收益總額分別為人民幣383.5百萬元、

人民幣993.3百萬元、人民幣1,893.6百萬元、人民幣379.9百萬元及人民幣679.3百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的毛利率分別為21.5%、22.8%、27.6%、33.7%及33.5%，淨利率分別為4.6%、8.3%、10.7%、17.3%及14.0%。

競爭優勢

我們是全國知名的大型房地產開發商，亦是提供全方位綜合智慧家居解決方案的引領者。我們堅信我們已傳承美的集團的核心價值及競爭力，而且受惠於「美的」品牌(最初於1981年以「美的」商標註冊)及品牌影響力、在地方政府建立的信譽、業務網絡及與金融機構的關係。以上種種皆對我們的增長和成功有所貢獻。

受惠於長期建立且深受認可的「美的」品牌及其品牌影響力，我們已發展成為中國知名的大型房地產開發商

憑藉長期建立且家喻戶曉的「美的」品牌，我們已成為中國知名的大型房地產開發商。我們於2004年在佛山開發首個住宅項目。截至2018年6月30日，我們的物業開發項目已覆蓋11個省份的36個城市、一個自治區的兩個城市及一個直轄市，共有142個房地產開發項目，也通過合營企業及聯營公司參與了30個房地產項目，我們土地儲備總量的總建築面積為40.0百萬平方米。2018年，我們榮獲中國房地產業協會授予「2018中國房地產開發企業50強」稱號，亦被中國房地產TOP 10研究組選入「中國房地產百強企業」。2017年，我們榮獲中國房地產業協會授予「2018中國房地產開發企業品牌價值50強」及「中國房地產開發企業創新能力10強」的稱號，亦獲得博鰲房地產論壇授予「中國地產風尚大獎」之「2017中國年度影響力地產品牌」。根據2017年中國指數研究院報告，我們在中國房地產銷售額百億企業排行榜中排名第39，較2016年的排名報告中名列第74有所上升。

我們認為我們無形中受惠於「美的」品牌、其品牌影響力、業務網絡、與金融機構的關係和在地方政府建立的信譽。例如，我們可以具競爭力的成本獲取融資。截至2018年3月31日止三個月，我們借款總額(包括銀行及其他借款和公司債券)的加權平均實際利率為5.60%。我們在收購土地資源及合作夥伴機遇上更具優勢。

過去14年，我們策略性地進入珠江三角洲經濟區、長江三角洲經濟區、長江中游經濟區、環渤海經濟區及中國西南經濟區等五個地區，並佈局於11個省份的36個城市、一個自治區的兩個城市及一個直轄市，建立了戰略地位。我們相信，於該五個區域的戰略佈局會讓我們更好地捕捉城鎮化趨勢、生活水平提升及主要經濟區(包括粵港澳大灣區、長江城市群、京津冀及中國西南地區等)的政府優惠政策所帶來的大量增長潛力。

我們的收益由2015年的人民幣83億元增至2017年的人民幣177億元，複合年增長率為46%。我們的收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣22億元同比增長118%至2018年同期的人民幣48億元。根據我們的營業數據，我們的合約銷售額由2015年的人民幣111億元增至2017年的人民幣507億元，複合年增長率為114%。

通過我們的區域「深耕」策略，累積多元化及低成本土地儲備

我們重點收購位於因城鎮化發展帶來強勁購房需求及高增長潛力的二線、三線及四線城市核心區域的土地儲備。我們認為該等城市政府所實施的房地產調控政策較一線城市更為寬鬆。例如，項目或可於開發的較早期階段開始預售，從而縮短資金回籠的週期。我們認為所收購的地塊大多位於交通便利，且教育系統及商業設施齊全的地段。截至2018年6月30日，我們的土地儲備總量的總建築面積約為40.0百萬平方米，策略性佈局於珠江三角洲經濟區、長江三角洲經濟區、長江中游經濟區、環渤海經濟區及中國西南經濟區五大地區。

我們採取區域「深耕」策略，集中拓展我們認為具高增長潛力大的地區，以爭取市場領軍地位為目標，以提升我們的定價能力及品牌認知度。該策略使我們更了解當地市場和客戶偏好，與當地政府、房地產開發商、銀行及業務夥伴建立合作關係，從而讓我們能夠密切關注並及時發現有吸引力的土地收購或開發合作機會。我們力爭成為我們重點發展城市的領頭羊。截至2018年6月30日，我們已於五大目標區域的22個城市取得三個或以上物業開發項目。根據仲量聯行顧問的資料，按總合約銷售額計，我們2014年至2017年在株洲排名第一；按已售建築面積計，我們於2017年在岳陽排名第二。

我們相信「美的」品牌和其品牌影響力鞏固了我們在收購土地資源及合作開發機會方面的競爭優勢。除通過參加政府的招拍掛獲地外，我們亦通過與第三方合作共同收購地塊及進行開發。截至2018年3月31日，眾多開發商(包括多個全國前30名房地產開發商)已與我們合作共同開發項目。近年來，我們也通過收購已持有土地使用權的第三方公司的股權獲取土地資源。於業績紀錄期，我們完成逾20項收購交易，獲取的土地儲備佔地面積逾2.0百萬平方米。我們亦開始參與非常具有投資價值的城市更新項目。我們的區域「深耕」策略與多渠道購地降低了我們的土地儲備成本，亦提高了我們的盈利能力。我們於2017年及截至2018年3月31日止三個月土地成本佔物業銷售收入比例分別為20.8%及19.8%。

一站式智慧家居及生活解決方案的引領者

根據仲量聯行顧問的資料，我們是智慧家居行業的引領者，亦為最早在住宅物業發展項目推行智慧家居及智慧社區概念的物業發展商之一。儘管其他物業發展商近年開始在其住宅物業發展項目推行智慧家居概念，惟我們與美的集團合作，通過經驗豐

富的物業管理團隊能提供一站式差異化智慧家居解決方案並整合全服務價值鏈。我們已就研發、設計、安裝到售後服務的價值鏈建立了程序、標準及基礎設施以配合我們的智慧家居解決方案。我們推出配備人工智能、雲計算及物聯網等創新技術的「5M智慧健康社區」，為客戶提供更好的生活環境及優質的社區設施和服務，顯著提升客戶的生活體驗及生活質量，進一步提升我們的品牌及產品價值。我們榮獲博鰲房地產論壇授予的「2016中國最具價值智慧地產品牌」。

我們具備引以為傲的研究能力，並與美的集團緊密合作以提供更先進且具成本優勢的產品及容易使用的平台應用。我們將自身對市場的洞察力及客戶對智慧家居解決方案需求的理解，與美的集團品類豐富的智慧家電產品相結合，根據購房者及住戶偏好定制差異化智慧家居解決方案，提升其生活體驗。憑藉智慧家居解決方案為購房者及住戶提供的便捷、高效及享受，我們相信智慧家居解決方案將在不久的將來成為住宅市場的基本配置。2017年，我們與阿里雲簽訂框架協議，合作升級我們平台的兼容能力，於我們的智慧家居解決方案中引入第三方品牌的智慧家電，並為我們的社區提供更多智能化元素。

我們獲全國智能建築及居住區數字化標準化技術委員會邀請參加草擬《智慧居住區標準白皮書》及《智慧家居標準白皮書》，協助制定智慧家居行業技術標準。2018年，我們被上述委員會評定為國家智慧住區標準創制基地。上述均肯定我們具有超凡的市場地位，產品與別不同，優於同行，如智慧家居解決方案、智慧健康社區解決方案及物業管理服務解決方案。

我們認為，我們通常可就配備智慧家居功能的項目索取價格溢價。根據仲量聯行顧問的資料，我們於2016年9月首次推出之配備智慧家居功能的住宅項目寧波美的公園天下的平均售價高出同月份同地區其他開發商推出之住宅物業超過20%。我們預計截至2018年底，我們大部分新推出的住宅物業將配備智慧家居解決方案。

受惠於美的集團於製造業的核心競爭力，我們的高效管理體系及高度標準化營運支持可複製、快周轉的開發模式

我們相信我們已秉承美的集團於製造業的核心競爭力。我們已搭建高效扁平管理架構，強調有效的分權和授權制度及以結果導向的文化。我們已形成從選址、項目規劃、融資、採購、施工、銷售至交付項目的規範化物業開發流程。我們已設定多個控制節點及時監控進展，確保符合標準程序及質量控制。此外，我們已開發配備多個營運模組的先進IT系統，協助高效執行標準化營運。

憑藉14年物業開發經驗，我們基於位置及市場特性和客戶需求及偏好，開發出標準化產品系列。就市場定位而言，我們專注中高端市場。我們開發的住宅物業一般位於交通便利的市區或自然風光秀麗的郊區。為實施我們的市場定位策略，我們將住宅物業分為五個產品系列，即「君」、「府」、「城」、「里」及「雲」系列。各產品系列在風格、戶型、建材、裝修及園林方面均有專為目標客戶群量身打造的標準化規定。

我們認為我們的高效管理架構、標準化營運及產品有助發揮規模經濟效益，提高營運效率和利潤率，確保穩定的產品質量及保護品牌形象，簡化執行流程，實現資產快周轉。一般而言，我們的房地產開發項目從獲取土地到開始預售通常大概需要四至八個月，具體取決於地方政府的預售政策。

受惠於美的集團管理方針，管理團隊積極性高及經驗豐富

我們的成功有賴於我們專業及經驗豐富的管理團隊。該團隊具備卓越的戰略視野和強大執行力，對中國房地產行業有深入的理解。我們的大部分高管成員均有超過十年的房地產行業經驗。我們的管理團隊積極性高且穩定，在業績紀錄期，管理團隊(區域及部門經理以上職位)的流失率僅為4.0%。管理團隊的穩定是我們戰略實施連貫性及未來業務發展可持續性的有效的保障。

透過建立有效的問責及分權機制，我們相信可以激發員工的生產力，在保證規範時也賦予管理層充足的權力以應對日常經營。在考核與激勵機制方面，我們採取人性化的措施激勵員工，並營造激發員工主人翁意識和負責任精神的工作環境。我們會持續吸引、培養及留任人才，支持我們的快速發展。

戰略

我們會繼續專注房地產開發，並致力成為中國十大房地產開發商之一。為配合未來增長，我們採用多管齊下策略，在著重發展核心業務的同時，把握房地產開發行業的未來趨勢及方向，發掘房地產開發價值鏈上的新戰略高增長領域，成為「房地產開發+產業」的複合型企業。

繼續貫徹執行區域「深耕」的戰略

我們將繼續實行區域「深耕」策略，專注於五大目標區域，即珠江三角洲經濟區、長江三角洲經濟區、長江中游經濟區、中國西南經濟區及環渤海經濟區，進一步滲透我們已涉足的城市及我們認為具有巨大發展潛力的周邊城市，我們計劃拓展至五大目標區域的更多城市，把握城鎮化發展及生活水平提高所帶來的機遇，提升市場地位及品牌知名度。我們將積極發掘市中心的城市更新項目，以獲取價格低盈利潛力大的開發項目。我們目標是覆蓋中國50個城市，在每個城市有四至五個房地產開發項目。

策略性拓展投資物業組合

我們計劃策略性投資商業物業，增加經常性租金收入和釋放潛在資本升值，同時受惠於中國的城鎮化發展及強勁經濟增長。於業績紀錄期，我們已開發供出售或長期投資的商業物業項目。我們計劃承接更多大型多用途發展項目和鄰里中心，並精選若干資本升值潛力大的商業物業用作長期投資。此外，我們擬參與開發政府近年大力支持長租公寓。我們認為，持有投資物業組合可令我們積累物業運營與管理方面的寶貴經驗，並進一步增強我們的競爭實力。

繼續完善一站式智慧家居生活解決方案

我們是智慧家居行業的引領者。我們與美的集團合作，由經驗豐富的物業管理團隊提供一站式智慧家居解決方案並整合全服務價值鏈。我們擬投資智慧家居行業價值鏈，深化與美的集團及其他國內知名互聯網企業的合作，進一步發展我們的智慧家居生活解決方案。我們計劃整合更多智慧家居產品到智慧家居系統，升級「5M智慧健康社區」，逐步成為向第三方客戶提供智慧家居解決方案的供應商。此外，我們計劃開發與智慧城市和智慧商業園區的相關開發技術，把我們的服務範圍擴展到辦公、養老住宅及公共服務等領域。

進軍裝配式建築產業，與房地產開發業務產生聯動

有見於行業中的巨大市場機遇，我們計劃進軍裝配式建築產業。根據仲量聯行顧問的資料，2017年中國裝配式建築面積僅佔新建面積的2.9%。根據《「十三五」裝配式建築行動方案》，預計2020年底裝配式建築面積佔新建總面積的15%，估計市場規模將近人民幣2.1萬億元。

根據仲量聯行顧問的資料，裝配式建築方法的主要優勢包括(1)縮短建設時間25%至30%，(2)減少場地工人數目及勞工成本，(3)減少塵土污染、噪音及能耗，(4)可以全年進行建設，建設工程不會因天氣而延誤。地方政府已頒佈一系列激勵及標準支持裝配式建築行業發展。例如，開發項目中採用裝配式技術的開發商可以獲得較高容積率(住宅部分)、允許在開發週期較前期開始預售、財務資助及減稅等激勵措施。部分地方政府亦開始要求開發商在特定地區開發項目時使用裝配式建築。

憑藉美的集團於製造業的豐富經驗及卓越往績、我們的專業團隊於裝配式建築行業的豐富經驗以及我們自身於BIM、預製建材及模塊隔間方面的研發能力，我們相信我們實施裝配式建築策略時具有優勢。採用BIM，我們能夠為設計、生產乃至施工整個裝配式建築週期提供專業、高度合作及均衡的模式，實現廠房精細化生產，因此提高生產及運營效率並降低成本。我們計劃在五大目標區域逐步開設裝配式建築工廠，徐州的首家裝配式建築工廠預期不遲於2020年6月投產。我們將與其他行業參與者合作擴大整個產業鏈的產品組合，例如整體衛浴及整體廚房等。

業務分部

我們的項目組合遍佈中國各地，截至2018年6月30日，我們有142個規模化的物業開發項目組合，覆蓋11個省份的36個城市、一個自治區的兩個城市及一個直轄市。此外，我們也通過合營企業及聯營公司參與30個項目。我們主要在中國經濟最繁榮及活躍的兩個區域珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區經營，亦涉足經濟增長前景穩健且有持續人口流入的二線、三線及精選的四線城市的核心地區(例如我們認為增長潛力巨大的長江中游經濟區、環渤海經濟區及中國西南經濟區)。我們的業務營運包括三個主要業務分部：(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。

業 務

截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的總收益分別為人民幣8,312.7百萬元、人民幣11,992.3百萬元、人民幣17,716.9百萬元、人民幣2,200.9百萬元及人民幣4,845.4百萬元。下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的總收益明細及收入性質：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	8,114,160	97.6	11,710,073	97.6	17,330,213	97.8	2,123,866	96.5	4,724,039	97.5
物業管理服務	98,120	1.2	143,302	1.2	232,803	1.3	48,534	2.2	80,481	1.7
商業物業投資及營運										
— 物業租賃收入	7,767	0.1	9,980	0.1	39,126	0.2	5,732	0.3	9,914	0.2
— 酒店營運	92,002	1.1	118,194	1.0	67,331	0.4	16,120	0.7	2,463	0.1
— 文化旅遊項目	658	0.0	10,791	0.1	47,451	0.3	6,671	0.3	28,552	0.5
總計	8,312,707	100.0	11,992,340	100.0	17,716,924	100.0	2,200,923	100.0	4,845,449	100.0

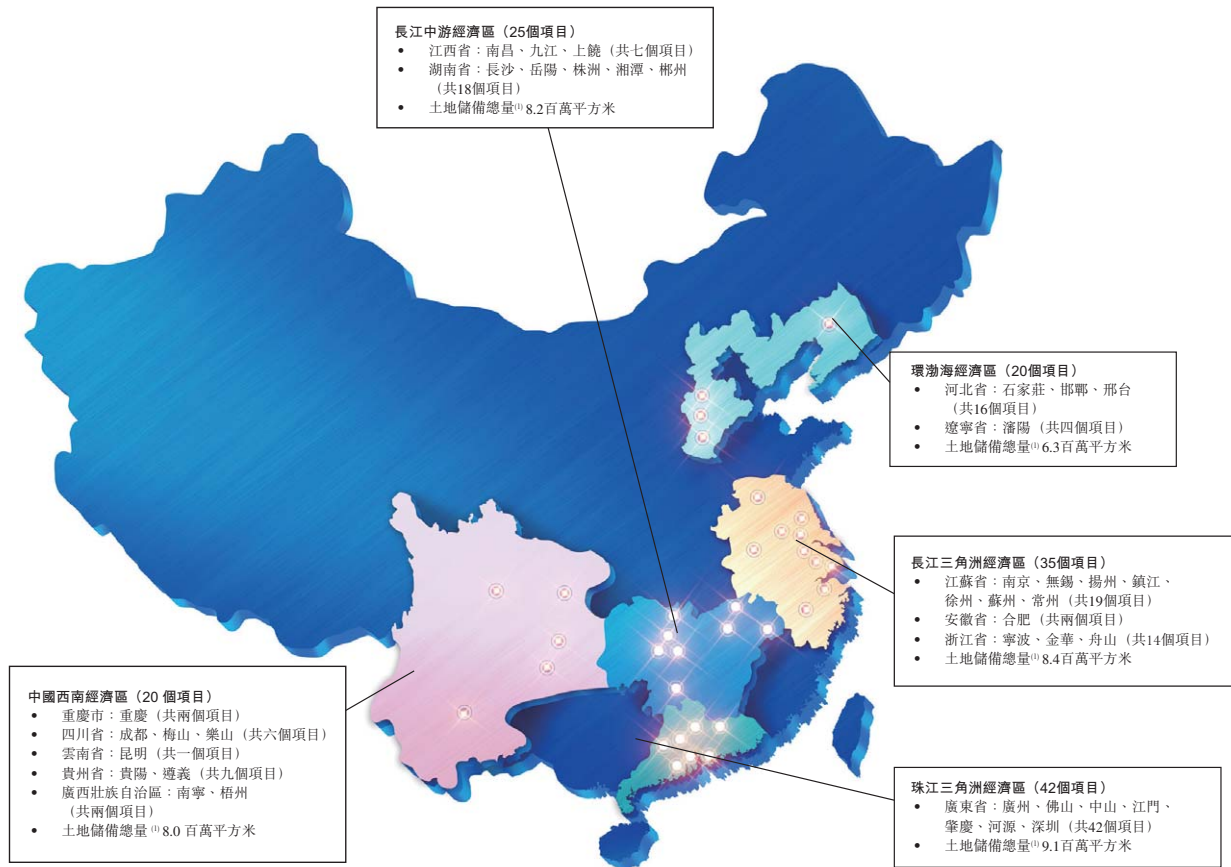
物業開發及銷售

概覽

本集團的歷史可追溯至2004年7月，當時控股股東何先生間接取得美的置業集團公司多數股權。截至2018年6月30日，我們共有142個物業開發項目，覆蓋11個省份的36個城市、一個自治區的兩個城市及一個直轄市，也通過合營企業及聯營公司參與了30個項目，土地儲備總量的總建築面積約為40.0百萬平方米。詳情請參閱「業務—物業開發及銷售—我們的物業開發項目組合」。

業 務

下圖列示截至2018年6月30日我們開發項目的地理位置及主要資料：



附註：

(1) 包括我們附屬公司開發的項目及合營企業與聯營公司所持有項目的土地儲備。

開發住宅物業時，我們專注中高端客戶市場。我們把中端住宅物業市場歸類為位於未來城市發展潛力較大的城際地區者，一般擁有齊全的周邊配套設施及園林景觀。我們的中端住宅物業買家通常為中產階級專業人士或家庭，價格範圍一般約為每平方米人民幣12,000元至人民幣21,000元。此外，我們把位於城市核心地區交通系統發達、周邊繁華、環境優美的住宅歸類為高端住宅物業市場。我們的高端住宅物業買家通常為城市精英階層專業人士或家庭，價格範圍一般約為每平方米人民幣21,000元至人民幣25,000元。

我們的住宅物業通常位於交通設施便利的城區或風景優美的城郊。部分住宅物業配有商舖及寫字樓。我們將住宅物業分為以下三大類五個系列：

- 城央私享：我們不少城央私享為多層洋房或高層公寓樓，位於城市中心的黃金地段，包括周邊環境優美、交通設施便利的商業繁華地區。部分城央私享項目亦配有商舖。我們的城央私享以「君」系列產品為基礎，以現代及新古典設計風格為主，目標客戶為中年精英專業人士及核心群體。範例包括美的•君蘭江山、美的•君蘭海岸、美的•君蘭灣、美的•君悅灣及美的•君享灣；
- 城郊改善：我們的城郊改善位於城市邊緣區，大多為多層洋房或高層公寓樓，分為三大類產品：「府」系列，以新中式設計風格為特點，目標人群為中產階級專業人士及家庭，範例包括美的•國賓府、美的•萬象府及美的•瓏悅府；「城」系列，以現代、新亞洲及新古典設計風格為特點，目標人群為首次置業者，範例包括美的•繽紛城、美的•理想城及美的•未來城；「里」系列，目標人群為上層專業人士及家庭，範例包括美的•青春里、美的•陽光里及美的•花園里；及
- 郊區私享：類似於我們的城郊改善，郊區私享位於可直達市中心的郊區。許多郊區私享住宅為低密度私人住宅。該等住宅目前僅包含「雲」系列，以現代設計風格為特點，目標人群為喜愛居於郊區的中產及以上階層專業人士及家庭，範例包括美的•雲自在、美的•在雲端、美的•雲棲谷及美的•御雲。

開發商業物業方面，我們專注商場。我們於佛山、株洲及徐州等一般交通設施便利的商業繁華地區及商務區開發商場。我們各商場開發項目旨在為客戶提供一站式購物體驗，部分商場項目亦包括住宅公寓及寫字樓，範例包括株洲美的時代廣場及佛山美的新都薈廣場。

5M智慧健康社區

隨著生活水平的提高，智能科技日漸融入我們的日常生活，我們預期對智慧家居科技的需求在可預見未來將進入爆發式增長期。憑藉美的集團的創新科技，我們透過跨產業整合智慧生態圈資源開發5M智慧健康社區，提供一體化的智慧家居生活解決方案。我們相信，通過推廣5M智慧健康社區，能大幅提高客戶的體驗及生活品質，進而提升我們的形象及品牌價值。

「5M智慧健康社區」涵蓋Multi-Smart雲管理、Multi-Health多功能園林、Multi-Home超人性化家居、Multi-Service全方位社區服務、Multi-System全系統精工品質等五大特徵，詳情如下：

5M智慧健康社區



- M-Smart指我們在5M智慧健康社區及智慧家居內整合智能化終端、互聯網、雲計算技術及M-Smart平台，方便業主控制生活的各個方面。例如，5M智慧健康社區的安保系統與智慧家居同步，我們透過雲平台和智慧家居系統同步在物業管理應用程式上提供各類服務；
- M-Health指整合居住區的兒童遊樂場及公園主題家庭健身區，方便家長和兒童於居住區公共區域進行各類運動。由於健身、親子及社交需求增加，我們根據兒童的需求及年齡分別設置專屬親子樂園。親子樂園針對不同年齡段的業主規劃運動健身區及功能區等不同區域，創造健康和諧的社區；
- M-Home指整合居住區智慧家居科技產品及智能設計和個性化家居，例如玄關、客廳、臥室、浴室及廚房，使住戶高效利用空間，享受輕鬆的居家環境；

- M-Service指通過提供醫療、社區管理服務及物業管理服務等各類服務提高業主生活便利；及
- M-System指於物業開發階段通過實施四大項目管理系統、質量控制系統及其他系統確保住宅的最佳品質。

我們認為5M智慧健康社區是傳統社區系統的全面升級。5M智慧健康社區可連接各類智慧家居技術系統，包括家電產品、警報保安系統及其他家居產品。5M智慧健康社區融入了雲計算、面容識別及其他先進技術，可提供物業管理服務，並通過先進技術提供智能解決方案滿足用戶日常需要。例如，倘第三方侵入者闖入業主產權區，安裝在智慧家居中的保安系統可通過圖像識別及智能分析警示業主。除此之外，智慧家居及5M智慧健康社區同步的門禁系統可容許訪客或業主通行，亦支持遠程視屏對話、遠程監控等功能。此外，各領域的智慧家居技術設備可通過智能計算機管理系統進行互聯，用戶可通過註冊移動應用程式接通。隨著科技進步及智能生活的日漸普及，我們的智慧家居及智慧健康社區日後將進一步融合社會的醫療衛生、教育、娛樂、辦公及政府服務，為客戶提供更全面的服務。

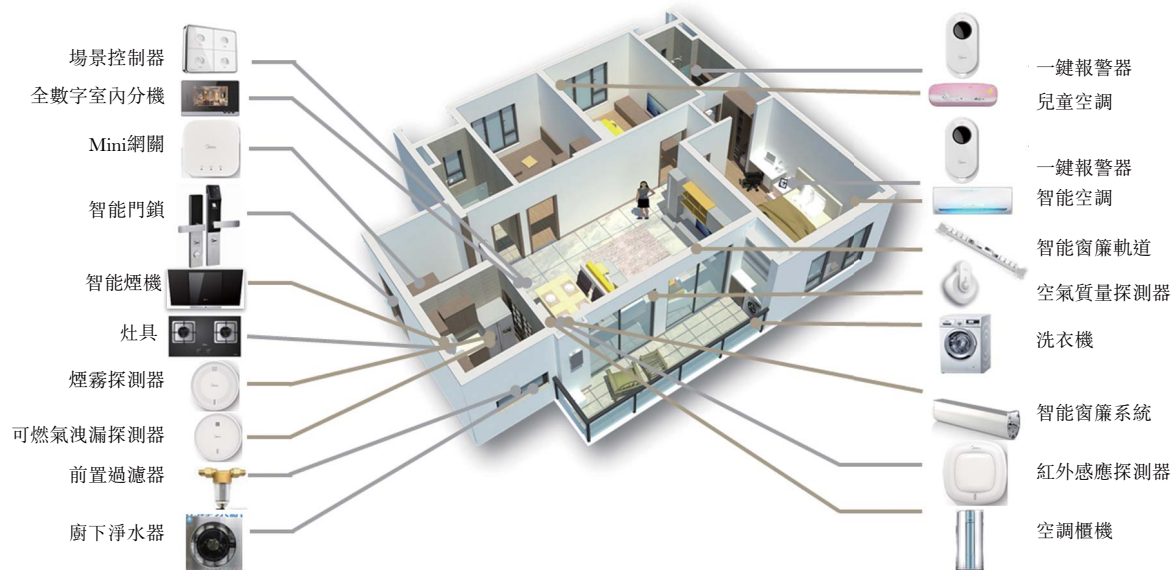
2017年12月，我們與阿里雲訂立框架合作協議。我們計劃整合雙方在大數據、電商、物流及金融等方面的資源，搭建包含無人安保站、無人健身房、無人超市、無人售貨機、無人書店、共享單車系統、24小時醫療、便利店等共享設施於一體的新型智慧社區和商業生態體系。

智慧家居

我們的智慧家居指配備先進自動化系統的寓所，例如智慧家居科技產品可通過聯網實現安保、溫度、照明、娛樂及其他關連電器及服務(視情況而定)等控制、自動化及優化功能。業主可通過電話、平板電腦、計算機或寓所本身的獨立系統遠程控制、監控或連接該等自動化系統。我們智慧家居的主要特點之一是可根據業主離家及返家、閱讀、就餐、娛樂及平常就寢時間等日常生活習慣調節。智慧家居的智慧家居科技產品可通過連接照明、窗簾、空調、電視、音響及其他電器(視情況而定)的音頻遙控器或智能電話控制，以適應業主的生活習慣。我們的智慧家居亦配置加濕器、空氣淨化器、淨水器、鮮風系統及其他家電，為智慧家居業主進一步提供健康、便利、舒適、安全及節能的生活環境。

業 務

我們智慧家居通常所使用智能家電的案例如下(智能家電的配置可視情況依據業主喜好選用)：



佛山美的花灣城為我們首個代表性的智慧家居項目。2017年12月，我們發佈了智慧家居套餐和智慧健康小區套餐以滿足不同客戶的需求。智慧家居套餐和智慧健康小區套餐均配備不同的智慧家居電器及設置。我們預期截至2018年底預售的大部分住宅物業將配備智慧家居解決方案。

項目分類

我們的項目分類或有別於其他物業開發商所採用者。我們一般將物業開發項目劃分為以下三個類別：

- 竣工項目或項目期數⁽¹⁾；
- 開發中項目或項目期數⁽²⁾；及
- 留作未來開發的項目或項目期數⁽³⁾。

附註：

- (1) 獲得相關政府部門頒發所需土地使用權證及已自相關政府建設部門獲得竣工證書時，項目或項目期數歸類為竣工。
- (2) 獲得所需建築工程施工許可證但尚未取得竣工證書時，項目或項目期數歸類為開發中。
- (3) 當(i)我們已取得土地使用權證，但尚未獲得所需建築工程施工許可證；或(ii)我們已就相關地塊與相關政府部門簽署土地出讓合同，但尚未獲得相關土地使用權證，則項目或項目期數視為留作未來開發。

業 務

由於我們若干項目分多期開發及接續完工，故項目或會歸類為上述一個或以上類別。

除另行註明日期外，本招股章程所載各項目的詳細說明以2018年6月30日為準。各項目或項目各期的動工日期指項目或期數首棟樓宇動工日期。我們竣工項目或期數概況所載竣工日期指就各項目或多期項目各期獲得竣工建築工程認證報告的日期。開發中或未來開發的項目或期數方面，竣工日期指基於我們現有開發計劃作出的最佳估計。

中國法律顧問表示，各物業項目或項目期數可能需要多份土地使用權證、建築工程施工許可證、預售許可證以及其他許可證及證書，且可能會於開發過程的不同時間發出。下表載列我們的物業分類與本招股章程附錄五所載物業估值報告及附錄一合併財務資料所採納的物業分類之間的差異：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
竣工項目		
<ul style="list-style-type: none">已取得所需竣工證書的項目或項目期數	<ul style="list-style-type: none">第一組—我們在中國持作銷售的物業第二組—我們在中國持作投資的物業	<ul style="list-style-type: none">已竣工待售物業投資物業
開發中項目		
<ul style="list-style-type: none">已取得所需土地使用權證及建築工程施工許可證但尚未取得所需竣工證書的項目或項目期數	<ul style="list-style-type: none">第三組—我們在中國持有的開發中的物業	<ul style="list-style-type: none">開發中物業
留作未來開發項目		
<ul style="list-style-type: none">已取得相關土地使用權證或土地出讓合同但尚未取得所需建築工程施工許可證的項目或項目期數；或已訂立意向書但尚未取得相關土地出讓合同或土地使用權證的項目或項目期數	<ul style="list-style-type: none">第四組—我們在中國留作未來開發的物業權益第五組—我們在中國訂約收購的物業	<ul style="list-style-type: none">開發中物業土地使用權預付款項⁽¹⁾

附註：

(1) 土地使用權預付款項主要與收購土地使用權有關，當取得土地證時會重新歸類至開發中物業。

截至2018年6月30日，我們的物業組合包括11個竣工項目、85個開發中項目及46個留作未來開發或訂約收購作未來開發的土地項目。我們應佔竣工項目的總建築面積約0.4百萬平方米，應佔開發中項目總建築面積約24.0百萬平方米。我們應佔留作未來開發或訂約收購作未來開發的土地項目的規劃總建築面積約為12.5百萬平方米。

中國法律顧問表示，除我們尚未動工的項目外，於業績紀錄期及直至最後可行日期，我們已取得竣工項目、開發中項目及留作未來開發項目在所有重大方面的必要土地使用權證及房屋所有權證(如適用)。

住宅物業的分類

我們將住宅物業分類如下：

- 低層公寓樓 — 通常為兩至三層的住宅樓；
- 多層公寓樓 — 通常為四至六層的住宅樓；
- 中層公寓樓 — 通常為七至九層的住宅樓；
- 高層公寓樓 — 通常為十層以上的住宅樓；及
- 聯排別墅 — 通常為三至四層併排相連的住宅。

土地面積及建築面積

本招股章程所載我們各項目土地面積計算如下：(a)對於我們已獲得土地使用權的項目或期數，按相關土地使用權證計算；或(b)對於我們尚未獲得土地使用權的項目或期數，按相關土地出讓合同計算，但不包括標記用作市政道路及休閒娛樂區等公共基礎設施的面積。

此外，本招股章程所載我們各項目的總建築面積計算如下：(a)對於竣工項目及期數，按相關物業竣工證書或物業竣工驗收證書／表／報告計算；(b)對於開發中項目及期數，按相關建設工程施工／規劃許可證或基於相關政府部門所發出的其他文件(尚無建設工程施工／規劃許可證)計算；及(c)對於留作未來開發的項目及期數，按物業總規劃中所示總建築面積或基於我們的內部紀錄及開發計劃(或會變更)計算。

本招股章程所用總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。本招股章程所用不可銷售建築面積指若干社區設施及配套設施，例如若干地下建築面積及用作保安室的空間及根據相關合同不可出售的若干物業單位(不會發出有關

業 務

預售許可證)。本招股章程所用可銷售建築面積指室內樓面面積，不包括不可銷售建築面積。可銷售建築面積進一步分為已售的可銷售建築面積及已預售／未出售的可銷售建築面積。我們已簽署購買合約但尚未向客戶交付物業時，物業即為預售。我們與客戶簽署購買合約並向客戶交付物業後，物業視為已出售。

本招股章程所載我們各項目的可銷售總建築面積計算如下：(a)對於竣工項目及期數，按相關物業所有權證、物業竣工／驗收證書／表／報告或物業買賣協議計算；(b)對於開發中項目及期數，按相關預售許可證或基於建設工程施工／規劃許可證(尚無預售許可證)或基於相關政府部門所發出的其他文件(尚無建設工程施工／規劃許可證)計算；及(c)對於留作未來開發的項目及期數，按我們的內部紀錄及開發計劃計算。我們計劃銷售的總建築面積並無超過項目相關土地面積乘以相關土地出讓合同或地方政府其他批准文件所訂明允許最大容積率之積。

土地儲備

下表載列截至2018年6月30日按地理位置劃分的物業組合建築面積明細：

	項目數量	可供出售的 竣工建築 面積／可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地 儲備總量 比例 ⁽⁴⁾
附屬公司開發的物業開發項目						
珠江三角洲經濟區						
佛山	29	412,033	3,282,121	2,434,163	6,128,317	15.3%
中山	3	—	258,500	—	258,500	0.6%
廣州	1	—	—	137,542	137,542	0.3%
深圳	1	636	—	—	636	0.0%
肇慶	4	—	121,166	539,336	660,502	1.7%
江門	2	—	285,426	—	285,426	0.7%
河源	2	—	—	846,084	846,084	2.1%
小計	42	412,669	3,947,213	3,957,126	8,317,007	20.8%
長江三角洲經濟區						
徐州	8	95,907	1,203,840	416,856	1,716,604	4.3%
鎮江	2	7,049	396,891	781,093	1,185,032	3.0%
合肥	2	—	161,737	248,566	410,303	1.0%
無錫	3	—	343,182	301,337	644,519	1.6%
南京	1	—	107,614	—	107,614	0.3%
揚州	1	—	235,779	—	235,779	0.6%
常州	3	—	204,470	248,154	452,624	1.1%
蘇州	1	—	—	237,710	237,710	0.6%
寧波	9	37,296	1,201,965	642,100	1,881,362	4.7%
金華	3	—	317,345	285,296	602,641	1.5%
舟山	2	—	—	271,394	271,394	0.7%
小計	35	140,253	4,172,822	3,432,506	7,745,581	19.4%

業 務

	項目數量	可供出售的 竣工建築 面積/可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地 儲備總量 比例 ⁽⁴⁾
長江中游經濟區						
株洲	7	163,237	847,393	814,887	1,825,517	4.6%
長沙	5	—	398,242	1,308,368	1,706,611	4.3%
湘潭	3	—	243,397	1,215,880	1,459,277	3.6%
岳陽	1	—	404,976	331,894	736,870	1.8%
郴州	1	—	164,470	385,195	549,665	1.4%
南昌	3	2,831	450,724	313,456	767,011	1.9%
九江	2	—	478,028	—	478,028	1.2%
上饒	2	—	127,711	198,629	326,340	0.8%
小計	24	166,068	3,114,942	4,568,309	7,849,319	19.6%
環渤海經濟區						
邯鄲	12	61,168	1,706,057	1,711,342	3,478,567	8.7%
邢台	3	—	166,290	405,920	572,210	1.4%
石家莊	1	—	88,372	—	88,372	0.2%
瀋陽	4	84,616	917,675	164,700	1,166,991	2.9%
小計	20	145,784	2,878,394	2,281,962	5,306,141	13.3%
中國西南經濟區						
貴陽	5	309,651	1,201,875	1,172,953	2,684,479	6.7%
成都	3	—	350,654	332,519	683,172	1.7%
遵義	4	73,571	573,243	615,680	1,262,494	3.2%
昆明	1	—	291,775	213,570	505,345	1.3%
南寧	1	—	—	120,651	120,651	0.3%
梧州	1	—	—	1,039,013	1,039,013	2.6%
重慶	2	—	171,343	516,790	688,133	1.7%
梅山	2	—	—	206,420	206,420	0.5%
樂山	1	—	—	310,909	310,909	0.8%
小計	20	383,223	2,588,889	4,528,505	7,500,617	18.8%
總計 ⁽²⁾	141	1,247,996	16,702,260	18,768,409	36,718,665	91.8%
合營企業/聯營公司所持物業⁽³⁾						
珠江三角洲經濟區						
佛山 ⁽⁵⁾	4	—	323,612	251,795	575,407	1.4%
江門 ⁽⁶⁾	1	—	—	57,928	57,928	0.1%
陽江 ⁽⁷⁾	1	—	—	74,796	74,796	0.2%
肇慶 ⁽⁸⁾	1	—	43,681	22,195	65,876	0.2%
長江三角洲經濟區						
南京 ⁽⁹⁾	2	—	34,172	40,982	75,154	0.2%
徐州 ⁽¹⁰⁾	1	—	71,272	—	71,272	0.2%
張家港 ⁽¹¹⁾	2	—	73,913	—	73,913	0.2%
無錫 ⁽¹²⁾	1	—	119,595	—	119,595	0.3%
揚州 ⁽¹³⁾	1	—	—	271,515	271,515	0.7%
金華 ⁽¹⁴⁾	1	—	65,786	—	65,786	0.2%
長江中游經濟區						
南昌 ⁽¹⁵⁾	1	—	48,480	—	48,480	0.1%
九江 ⁽¹⁶⁾	1	—	62,621	49,190	111,811	0.3%
常德 ⁽¹⁷⁾	1	—	73,237	70,302	143,539	0.4%
環渤海經濟區						
邯鄲 ⁽¹⁸⁾	5	38,553	388,449	501,802	928,804	2.3%
邢台 ⁽¹⁹⁾	1	—	40,970	—	40,970	0.1%

業 務

	項目數量	可供出售的 竣工建築 面積/可出租 建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發中 建築面積 (平方米)	未來開發 規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 總量 ⁽²⁾ (平方米)	佔土地 儲備總量 比例 ⁽⁴⁾
中國西南經濟區						
重慶 ⁽²⁰⁾	4	—	238,338	161,760	400,098	1.0%
成都 ⁽²¹⁾	1	—	29,637	—	29,637	0.1%
遵義 ⁽²²⁾	1	—	—	112,715	112,715	0.3%
總計 ⁽²⁾	30	38,553	1,613,764	1,614,979	3,267,296	8.2%
土地儲備總量	171	1,286,549	18,316,023	20,383,388	39,985,960	100.0%

附註：

- (1) 包括仍未出售的已竣工區域可銷售建築面積和投資物業的可出租建築面積。
- (2) 土地儲備總量等於(i)竣工物業可供出售總建築面積及可出租總建築面積；(ii)開發中物業總建築面積；及(iii)留作未來開發物業總建築面積的總和。合營企業及聯營公司所持項目的總建築面積按我們所持相關項目的權益調整。
- (3) 合營企業及聯營公司所持項目的總建築面積會按我們所持相關項目的權益調整。
- (4) 土地儲備總量僅包括(i)有土地使用權證的地塊；及(ii)已訂立土地出讓合同但尚未取得相關土地使用權證的地塊。
- (5) 我們持有207017-004地塊65.0%的股權、佛山萬科美的西江悅45.0%的股權、佛山美的明湖二期34.0%的股權及佛山保利玥府25.0%的股權。
- (6) 我們持有江門美的雅居樂公園天環49.0%的股權。
- (7) 我們持有陽江美的公園大觀20.0%的股權。
- (8) 我們持有碧桂園都薈花園49.0%的股權。
- (9) 我們持有南京金域東方16.0%的股權和南京美的建發國賓府50.0%的股權。
- (10) 我們持有徐州美的工潤明湖50.0%的股權。
- (11) 我們持有張家港濱江御園50.0%的股權和張家港江城原著13.0%的股權。
- (12) 我們持有無錫藍光雍錦里49.0%的股權。
- (13) 我們持有2018-(33-35)地塊50.0%的股權。
- (14) 我們持有金華美的融信君蘭江山36.0%的股權。
- (15) 我們持有南昌新力合園20.0%的股權。
- (16) 我們持有九江美的天鉞灣40.0%的股權。
- (17) 我們持有常德美的碧桂園柳葉府50.0%的股權。

業 務

- (18) 我們持有邯鄲拉德芳斯60.0%的股權、邯鄲盛世天城59.0%的股權、邯鄲羅蘭溪谷(北區)25.0%的股權、邯鄲羅蘭溪谷(南區)25.0%的股權及邯鄲國賓府65.0%的股權。
- (19) 我們持有邢台茉莉公館30.0%的股權。
- (20) 我們持有重慶美的金科郡50.0%的股權、重慶禮悅江山20.0%的股權、重慶美的萬雲府20.0%的股權及重慶美的萬麓府80.0%的股權。
- (21) 我們持有成都翰林首府17.5%的股權。
- (22) 我們持有遵義美的金科萬麓府•36# 49.0%的股權。

業 務

我們的物業開發項目組合

下表載列我們於2018年6月30日的物業開發項目組合概要。

項目及發展	竣工				開發中			未來開發				已產生賬務成本 ^(b) (人民幣百萬元)	本公司的產生的賬務成本 ^(a) (人民幣百萬元)	本集團權益 ^(c) (%)	本集團權益佔本集團權益 ^(d) (人民幣百萬元)	物業參考編號	
	竣工建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出租面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業開發商的可出租面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	開發中建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	可銷售及可出租建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預留建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	有土地起用權的建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	有土地起用權的預留建築面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	預留建築面積 ⁽¹⁰⁾ (平方米)	實賬/估計竣工日期 ⁽¹¹⁾						實賬/估計竣工日期 ⁽¹²⁾ (%)
(A) 我們附屬公司的物業開發項目																	
珠江三角洲經濟區																	
佛山市																	
1 佛山美的創誠	104,437	276,665	269,227	7,437	—	—	—	—	—	—	—	—	1,872.2	—	100.0%	5.2	3
一期竣工	—	86,571	86,254	317	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	61,034	61,034	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	4,436	4,436	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	20,054	19,737	317	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	1,048	1,048	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期竣工	—	72,732	69,920	2,832	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	54,430	54,430	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	2,761	2,761	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	15,496	12,664	2,832	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	65	65	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期竣工	—	117,342	113,053	4,289	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	107,555	107,555	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	1,697	1,697	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	3,824	3,728	96	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	4,193	—	4,193	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	72	72	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
佛山美的創誠(竣工)	83,321	306,651	294,028	15,663	—	—	—	—	—	—	—	—	1,820.0	—	100.0%	2.9	2
住宅	—	155,008	155,008	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	8,712	8,712	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SOHO及寫字樓	—	22,382	22,382	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店	—	24,636	24,636	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	83,737	83,295	442	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	15,181	—	15,181	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及賬目	竣工 面積 (平方米)	竣工				開發中				未來開發				本集團 權益 (%)	本集團 權益 佔比 (%)	本集團 權益 總額 (人民幣百萬元)	物業 參考編號		
		竣工 面積 (平方米)	不可銷售建築 面積 (平方米)	可供出租建築 面積 (平方米)	持物業發展 的可出租 建築面積 (平方米)	開發中 建築 面積 (平方米)	可銷售及 可出租 建築面積 (平方米)	預留 建築面積 (平方米)	有土地發展 的預留 建築面積 (平方米)	尚未開發 的土地 面積 (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾					實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	
3 佛山美日御海東部.....	387,964	667,577	669,992	17,584	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,481.3	—	100.0%	11.7	6	
一期竣工.....		244,871	240,017	4,854	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....		215,346	214,623	723	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....		17,682	17,510	172	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....		3,959	—	3,959	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....		7,884	—	7,884	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....		442,705	429,975	12,730	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期竣工.....		387,824	387,685	139	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....		42,800	42,290	510	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....		12,081	—	12,081	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
佛山美的御海東部(竣工).....	27,404	142,149	88,698	11,058	42,393	—	—	—	—	—	—	—	—	831.2	—	100.0%	233.1	23	
住宅.....		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....		104,412	87,966	—	16,446	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....		25,947	—	25,947	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....		11,058	—	11,058	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....		732	732	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
佛山德耀翠園.....	89,441	278,938	255,763	22,174	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
一期竣工.....		85,080	81,919	3,162	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....		68,525	68,525	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....		3,683	3,683	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....		11,885	8,723	3,162	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....		988	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....		95,397	90,769	4,628	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期竣工.....		73,357	73,357	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....		5,892	5,800	93	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....		14,823	10,287	4,536	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....		1,326	1,326	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....		98,460	84,076	14,384	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期竣工.....		72,828	72,828	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....		1,705	1,705	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....		13,019	5,197	7,822	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....		8,910	2,347	6,563	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....		1,999	1,999	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及區段	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	已產生 開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	未來 發生的 開發成本 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹¹⁾ (%)	本集團 權益佔比 ⁽¹²⁾ (人民幣百萬元)	物業 參考編號
		竣工 發展商 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出租建築 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業發展商 可供出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 總建築 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可銷售及 可供出租 建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	有土地發展商 的總建築面積 ⁽¹⁰⁾ (平方米)	待未來開發 的土地發展商 建築面積 ⁽¹¹⁾ (平方米)							
6 佛山美的君蘭江山.....	151,951	572,959	429,099	98,860	—	—	—	—	—	—	—	3,102.2	—	100.0%	1,346.3	5	
一期竣工.....		136,181	136,095	86	—	—	—	—	—	—	—	2010年5月	2011年3月	2012年11月			
住宅.....		114,333	114,333	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....		3,038	3,038	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....		17,966	17,880	86	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....		844	844	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
二期竣工.....		118,741	116,850	1,891	—	—	—	—	—	—	—	2011年7月	2012年10月	2017年4月			
住宅.....		99,468	99,468	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....		1,958	1,958	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....		16,221	14,330	1,891	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....		1,094	1,094	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
三期竣工.....		106,894	99,887	7,007	—	—	—	—	—	—	—	2011年11月	2013年4月	2015年12月			
住宅.....		87,257	83,815	1,442	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....		2,666	1,346	1,320	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....		16,214	11,269	4,945	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....		757	757	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
四期竣工.....		166,143	76,967	89,176	—	—	—	—	—	—	—	2014年5月	2016年4月	2018年2月			
住宅.....		121,328	60,238	52,090	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....		24,579	5,408	19,170	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....		17,916	17,916	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....		2,321	2,321	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
7 佛山美的在灣城.....	97,576	240,985	150,874	110,111	—	116,500	115,730	13,686	—	—	—	1,989.5	65.5	98.0%	3,679.6	4-27	
一期竣工.....		134,264	126,004	8,260	—	—	—	—	—	—	—	2015年12月	2016年5月	2017年9月			
住宅.....		112,955	111,194	1,761	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....		5,465	3,998	1,467	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....		15,465	10,453	5,022	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....		359	359	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
二期竣工.....		126,722	24,871	101,851	—	—	—	—	—	—	—	2016年6月	2016年11月	2018年5月			
住宅.....		98,957	18,727	80,229	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....		3,758	2,698	1,061	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....		24,007	3,446	20,561	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
三期(開發中).....		—	—	—	—	116,500	115,730	13,686	—	—	—	2016年8月	2017年4月	2018年8月			
住宅.....		—	—	—	—	85,501	85,501	13,686	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....		—	—	—	—	21,285	21,285	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....		—	—	—	—	8,945	8,945	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

業 務

項目及期限	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工種	已產生 開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團 權益佔比 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 參考編號	
		竣工 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售建築 面積及已建 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出租建築 面積及可出租 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業發展 的可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	有土地發展 的總建築面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	尚未開發 的土地面積 (平方米)						
8	佛山美的置業康園(開發中).....	51,015	—	—	—	318,745	292,423	—	—	—	2025年5月	2019年8月	1,495.1	100.0%	1,913.3	32	
	住宅.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業.....	—	67,466	67,466	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	SOHO及寫字樓.....	—	142,845	142,845	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場.....	—	57,999	57,999	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*.....	—	24,113	24,113	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套.....	—	26,322	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9	佛山美的置業康園(開發中).....	119,771	—	—	—	330,568	303,534	138,754	114,978	—	—	—	1,620.5	95.9%	2,824.6	35-113	
	一期(開發中).....	—	—	—	—	167,931	155,692	121,243	—	—	2017年3月	2017年8月	—	—	—	—	—
	住宅.....	—	—	—	—	122,937	122,937	121,243	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業.....	—	—	—	—	5,809	5,729	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場.....	—	—	—	—	27,026	27,026	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套.....	—	—	—	—	12,160	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	二期(開發中).....	—	—	—	—	162,637	147,842	17,510	—	—	2017年7月	2019年11月	—	—	—	—	—
	住宅.....	—	—	—	—	104,844	104,952	17,510	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業.....	—	—	—	—	1,846	1,846	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場.....	—	—	—	—	36,329	31,141	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*.....	—	—	—	—	9,903	9,903	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套.....	—	—	—	—	9,715	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	三期(未來開發).....	—	—	—	—	—	—	—	114,978	—	2019年4月	2020年12月	—	—	—	—	—
	住宅.....	—	—	—	—	—	—	—	90,709	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業.....	—	—	—	—	—	—	—	1,891	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	13,645	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	3,000	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套.....	—	—	—	—	—	—	—	5,733	—	—	—	—	—	—	—	—
10	佛山美的置業龍公庭(開發中).....	27,220	—	—	—	96,362	96,362	5,836	—	—	2017年2月	2017年7月	932.5	98.0%	1,290.0	30	
	住宅.....	—	—	—	—	70,925	70,925	5,836	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業.....	—	—	—	—	1,896	1,896	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場.....	—	—	—	—	19,773	19,773	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*.....	—	—	—	—	3,757	3,757	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套.....	—	—	—	—	12	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及單位	竣工										未來開發				總業權參考編號	
	竣工業權面積(平方米)	不可銷售建築面積(平方米)	可供出租建築面積(平方米)	持物業業主可出租建築面積(平方米)	開發中建築面積(平方米)	可銷售及可出租建築面積(平方米)	預售建築面積(平方米)	有土地地產的總建築面積(平方米)	擬建建築面積(平方米)	實業/估計實業/估計竣工日期 ⁽⁶⁾	實業/估計實業/估計竣工日期 ⁽⁶⁾	已產生開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	未來發生的開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	未來開發權益 ⁽¹²⁾ (%)		未來權益佔有權 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)
11 佛山美的智家公館	51,836	—	—	—	251,266	249,859	38,289	—	—	—	—	1,310.2	475.4	60.0%	1,202.9	28
一期(開發中)	—	—	—	—	60,960	60,960	37,783	—	—	2017年5月	2017年9月	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	53,010	53,010	37,783	—	—	2017年5月	2018年12月	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	740	740	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	3,945	3,945	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施	—	—	—	—	3,265	3,265	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期(開發中)	—	—	—	—	190,306	188,899	506	—	—	2017年6月	2018年3月	400.5	117.0	100.0%	459.4	39
住宅	—	—	—	—	136,575	135,290	506	—	—	2017年6月	2019年6月	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	738	738	—	—	—	2017年11月	2018年8月	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	45,980	45,980	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	6,891	6,891	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施	—	—	—	—	122	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
佛山美的智家	23,416	—	—	—	68,018	65,867	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
一期(開發中)	—	—	—	—	42,475	40,323	—	—	—	2017年11月	2018年8月	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	32,710	31,396	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	600	600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	5,715	5,715	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	2,582	2,582	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施	—	—	—	—	838	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期(開發中)	—	—	—	—	25,543	25,543	—	—	—	2018年4月	2018年9月	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	22,101	22,101	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	3,442	3,442	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
13 佛山水雲間(未來開發)	196,867	—	—	—	—	—	—	58,771	—	2018年10月	2018年11月	349.2	677.8	70.0%	247.5	161
住宅	—	—	—	—	—	—	—	38,487	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	19,804	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及賬目	竣工				開發中				未來開發				本集團應佔權益(%)	本集團應佔權益總額(人民幣百萬元)	本集團應佔權益總額(人民幣百萬元)	物業參考編號
	竣工發展面積(平方米)	不可銷售建築面積(平方米)	可供出售建築面積(平方米)	持物業發展商的可出售建築面積(平方米)	開發中發展面積(平方米)	可銷售及可出租建築面積(平方米)	預留建築面積(平方米)	尚未開發的土地面積(平方米)	實際/估計竣工日期 ⁽ⁱ⁾	實際/估計竣工日期 ⁽ⁱⁱ⁾	物業/估計竣工日期 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	實際/估計竣工日期 ^(iv)				
14 佛山風起龍庭(開發中).....	58,655	—	—	—	273,615	264,818	—	—	2017年11月	2020年3月	2018年8月	2,098.6	642.6	50.0%	1,138.9	33
住宅.....	—	—	—	—	175,536	175,536	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	12,002	12,002	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	62,510	62,510	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	14,720	14,720	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	8,797	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
佛山美的中文綠園(開發中).....	38,421	—	—	—	105,655	103,988	—	—	2017年11月	2019年10月	2018年8月	849.4	310.4	70.0%	611.0	31
住宅.....	—	—	—	—	79,485	79,485	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	985	985	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	20,617	20,617	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	2,902	2,902	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	1,667	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
佛山美的合能桂畔君蘭(開發中).....	30,725	—	—	—	148,678	123,552	—	—	2017年12月	2019年11月	2018年9月	1,270.9	411.4	49.0%	699.3	29
住宅.....	—	—	—	—	87,591	87,591	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	657	657	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	30,540	30,540	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	4,764	4,764	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	25,126	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
佛山水清華(開發中).....	20,379	—	—	—	66,753	63,743	—	—	2018年2月	2019年5月	2018年7月	416.7	184.3	50.0%	227.0	38
住宅.....	—	—	—	—	46,719	46,719	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	2,778	2,778	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	9,277	9,277	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	4,969	4,969	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	3,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及單位	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中				未來開發				本集團 權益 ⁽¹²⁾ (%)	本集團 權益 佔比 ⁽¹³⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 佔比 ⁽¹⁴⁾ (%)	本集團 權益 佔比 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 參考編號	
		竣工 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業 發展 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	預售 面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	有土地 發展 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	尚未 發展 面積 ⁽¹⁰⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾						實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾
18	佛山美的西江府	97,807	—	—	—	159,258	15,757	169,644	—	159,258	159,258	15,757	169,644	—	1,721.5	1,052.5	95.0%	1,740.2	34-112
	一期(開發中)	—	—	—	—	159,258	15,757	169,644	—	159,258	159,258	15,757	169,644	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	123,517	15,757	139,274	—	123,517	123,517	15,757	139,274	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	329	—	329	—	329	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	33,707	—	33,707	—	33,707	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	1,505	—	1,505	—	1,505	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	二期(未來開發)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	169,644	2019年3月	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	—	—	136,084	—	—	—	—	136,084	2018年10月	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	13,277	—	—	—	13,277	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*	—	—	—	—	—	—	17,017	—	—	—	17,017	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	—	—	2,666	—	—	—	2,666	—	—	—	—	—	—	—
19	佛山美的樞賢公館	18,141	—	—	—	45,766	42,991	71,947	—	45,766	42,991	—	71,947	—	667.9	874.1	97.0%	436.3	37-114
	一期(開發中)	—	—	—	—	45,766	42,991	71,947	—	45,766	42,991	—	71,947	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	35,008	35,008	—	—	35,008	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	5,183	5,183	—	—	5,183	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*	—	—	—	—	2,800	2,800	—	—	2,800	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	2,775	—	—	—	2,775	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	二期(未來開發)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	71,947	2019年6月	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	38,393	—	—	—	—	38,393	—	—	—	—	—	—
	SOHO及寫字樓	—	—	—	—	—	—	9,766	—	—	—	—	9,766	—	—	—	—	—	—
	酒店	—	—	—	—	—	—	7,325	—	—	—	—	7,325	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	11,864	—	—	—	—	11,864	—	—	—	—	—	—
	停車場*	—	—	—	—	—	—	6,830	—	—	—	—	6,830	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	—	—	3,769	—	—	—	—	3,769	—	—	—	—	—	—
20	佛山美的桂畔君蘭(開發中)	16,383	—	—	—	71,457	57,827	—	—	71,457	57,827	—	—	—	575.0	224.7	98.0%	664.4	36
	住宅	—	—	—	—	40,748	39,934	—	—	40,748	39,934	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	340	340	—	—	340	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	15,048	15,048	—	—	15,048	15,048	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*	—	—	—	—	2,505	2,505	—	—	2,505	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	12,796	—	—	—	12,796	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及界限	竣工				開發中				未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工種 ⁽⁶⁾	已產生 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 應佔資本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽⁶⁾ (%)	本集團 權益在途 ⁽⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 總數 參考編號
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出租 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業 發展商 的可出租 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	預留 發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	尚未 開發 發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾ 物業工種 ⁽⁷⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工種 ⁽⁶⁾								
21 佛山碧桂園美的未來城 (未來開發)	67,370	—	—	—	—	—	423,221	—	2018年8月	2020年1月	2018年12月	2,712.3	2,893.4	50.0%	1,461.50	160		
住宅	—	—	—	—	—	—	117,983	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
商業	—	—	—	—	—	—	156,906	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
停車場	—	—	—	—	—	—	84,120	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
停車場*	—	—	—	—	—	—	26,530	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
配套	—	—	—	—	—	—	37,682	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
22 佛山海星花園會所(竣工)	2,490	6,164	—	6,164	—	—	—	—	2018年8月	不適用	不適用	4.1	—	100.0%	48.1	24		
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
商業	6,164	—	—	6,164	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
23 佛山市三水區西樵街道建設 大道南地塊二(未來開發)	79,015	—	—	—	—	—	—	349,692	2018年10月	2020年2月	2018年12月	—	2,770.4	100.0%	—	177		
住宅	—	—	—	—	—	—	—	263,861	—	—	—	—	—	—	—	—		
商業	—	—	—	—	—	—	—	1,928	—	—	—	—	—	—	—	—		
停車場	—	—	—	—	—	—	—	49,880	—	—	—	—	—	—	—	—		
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	22,336	—	—	—	—	—	—	—	—		
配套	—	—	—	—	—	—	—	11,666	—	—	—	—	—	—	—	—		
24 深紡大廈(暫竣工)	不適用	636	—	636	—	—	—	—	不適用	不適用	不適用	6.6	—	100.0%	—	25		
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
SOHO及寫字樓	636	—	—	636	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

深圳市

業 務

項目及界限	竣工				開發中				未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	已產生 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹²⁾ (%)	本集團 權益佔比 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 總數 參考編號
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業 發展商 的可出售 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	有土地 發展商 的預售 面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	尚未 發展 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁰⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾	本 集團 權益 佔比 ⁽¹³⁾ (%)					
25 中山市																	
中山美尚公館.....	17,657	—	—	—	60,043	51,207	1,832	—	—	—	—	—	366.5	88.7	97.4%	405.4	41
一期(開發中).....	—	—	—	—	35,465	29,164	1,832	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	21,420	21,420	1,832	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	6,241	6,241	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	1,503	1,503	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	6,301	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期(開發中).....	—	—	—	—	24,578	22,042	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	15,914	15,065	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	165	165	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	5,112	5,112	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	1,700	1,700	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	1,687	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
中山美尚悅府.....	60,654	—	—	—	130,787	113,913	546	—	—	—	—	—	840.9	273.5	98.0%	1,028.5	40
一期(開發中).....	—	—	—	—	538,988	45,548	546	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	31,930	31,930	546	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	10,042	10,042	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	3,576	3,576	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	13,440	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期(開發中).....	—	—	—	—	91,799	68,366	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	45,276	45,276	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	997	997	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	16,546	16,546	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	5,546	5,546	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	23,433	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
中山美尚瀾山(開發中).....	12,997	—	—	—	47,670	43,665	984	—	—	—	—	—	138.6	149.4	95.0%	199.0	42
住宅.....	—	—	—	—	29,975	29,975	984	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	2,299	2,299	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	14,834	11,930	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	562	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及界限	竣工				開發中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工種	實際/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾ 物業工種	已產生 開發成本 ⁽⁸⁾ (人民幣百萬元)	未決 產生的 開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團 權益 ⁽¹¹⁾ 總值 (人民幣百萬元)	物業 參考編號
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽²⁾ 發展面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽⁴⁾ 發展面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	持物業 發展商 的可出售 發展面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可銷售及 可出售 發展 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預留 發展 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	有土地 發展商 的發展 面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	尚未 發展 發展 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)								
廣州市																	
28	44,902	—	—	—	—	—	137,542	—	208年7月	208年10月	2020年8月	1,104.2	576.2	98.0%	1,229.5	117	
	廣州美荷新城(未來開發).....																
	住宅.....						93,370										
	商業.....						1,120										
	停車場.....						26,916										
	幼稚園*.....						8,872										
	配建.....						7,254										
佛山市高明區																	
29	201,225	703,366	660,940	42,426	—	60,680	—	—	201年9月	201年11月	2013年4月	3,085.5	—	100.0%	537.7	7-43	
	佛山美的西海岸.....																
	西區一期(竣工).....																
	住宅.....	98,221	96,339	1,882	—	—	—	—									
	商業.....	74,662	74,662	—	—	—	—	—									
	停車場.....	4,564	2,764	1,800	—	—	—	—									
	幼稚園*.....	18,179	18,096	83	—	—	—	—									
	配建.....	—	—	—	—	—	—	—									
	住宅.....	63,428	63,227	201	—	—	—	—									
	商業.....	51,694	51,492	201	—	—	—	—									
	停車場.....	839	839	—	—	—	—	—									
	幼稚園*.....	10,168	10,168	—	—	—	—	—									
	配建.....	727	727	—	—	—	—	—									
	西區三期(竣工).....																
	住宅.....	85,568	83,131	437	—	—	—	—									
	商業.....	68,674	68,388	286	—	—	—	—									
	停車場.....	3,335	3,335	—	—	—	—	—									
	幼稚園*.....	11,973	11,823	151	—	—	—	—									
	配建.....	—	—	—	—	—	—	—									
	住宅.....	1,586	1,586	—	—	—	—	—									
	商業.....	62,830	51,827	11,003	—	—	—	—									
	停車場.....	39,817	39,692	125	—	—	—	—									
	幼稚園*.....	570	570	—	—	—	—	—									
	配建.....	12,925	11,449	1,477	—	—	—	—									
	住宅.....	9,402	—	9,402	—	—	—	—									
	商業.....	116	—	—	—	—	—	—									

業 務

項目及單位	竣工		開工中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工種 ⁽⁶⁾	已產生 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 應佔資本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽⁶⁾ (%)	本集團 權益在途 ⁽⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 總覽 參考編號	
	竣工 樓面 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可供出售 樓面面積 ⁽²⁾ (平方米)	開發中 樓面 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 樓面面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	預先建 樓面 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	有土地 用途的 樓面面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	有土地 用途的 樓面面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	尚未建 樓面 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)							
東區一期竣工.....	136,086	135,650	—	—	—	—	—	—	2012年2月	2013年4月	2014年9月	—	—	—	—
住宅.....	110,300	110,300	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....	7,006	6,666	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....	16,842	16,746	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....	1,958	1,958	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
東區二期竣工.....	109,797	107,474	2,323	—	—	—	—	—	2014年9月	2015年4月	2017年2月	—	—	—	
住宅.....	91,329	89,672	1,657	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....	3,111	2,841	270	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....	12,076	11,680	395	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....	3,281	3,281	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
東區三期竣工.....	60,544	57,736	2,808	—	—	—	—	—	2015年9月	2016年3月	2017年9月	—	—	—	
住宅.....	38,279	37,952	327	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....	1,321	1,321	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....	19,544	17,063	2,481	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....	1,400	1,400	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
東區四期竣工/開工中.....	86,893	63,557	23,336	57,870	60,680	57,147	51,147	51,147	2015年12月	2016年8月	2018年9月	864.3	306.3	96.9%	1,535.0
住宅.....	50,147	49,222	924	55,729	58,538	55,729	55,494	55,494	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	2,142	2,142	2,141	1,653	1,653	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	15,736	—	15,736	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	19,817	13,141	6,676	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配建.....	1,193	1,193	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
佛山美印明湖.....	100,395	86,743	13,652	223,964	230,703	163,724	163,724	163,724	—	—	—	—	—	—	—
一期竣工.....	100,395	86,743	13,652	—	—	—	—	—	2016年4月	2016年7月	2018年3月	—	—	—	—
住宅.....	78,937	77,779	1,158	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	8,508	5,753	2,750	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	9,744	—	9,744	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配建.....	3,211	3,211	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期(開工中).....	—	—	—	—	123,543	119,376	90,415	90,415	2016年6月	2016年12月	2018年10月	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	92,106	88,957	88,698	88,698	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	7,007	6,129	1,717	1,717	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	21,133	21,133	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	3,161	3,157	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配建.....	—	—	—	—	135	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期(開工中).....	—	—	—	—	107,160	104,588	73,309	73,309	2016年4月	2017年10月	2018年11月	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	74,122	71,768	71,628	71,628	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	7,826	7,826	1,681	1,681	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	19,331	19,331	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	5,881	5,665	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配建.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及界限	竣工				開發中				未來開發				本公司權益(%)	本公司權益佔比(%) ⁽⁵⁾	本公司權益佔比(人民幣百萬元)	物業參考編號
	竣工發展面積(平方米)	不可銷售建築面積及已建建築面積(平方米)	可供出售建築面積(平方米)	持物業發展商的可出售建築面積(平方米)	開發中建築面積(平方米)	可銷售及可出租建築面積(平方米)	預售建築面積(平方米)	有土地發展商的土地發展商建築面積(平方米)	尚未開發建築面積(平方米)	實際/估計竣工日期 ⁽⁶⁾	實際/估計竣工日期 ⁽⁷⁾	實際/估計竣工日期 ⁽⁸⁾				
31 佛山美的麗澤泰和發展區.....	143,880	119,330	24,550	—	579,564	544,570	248,142	1,159,246	—	—	—	3,603	7,396.5	90.0%	57,094	8-44-119
一期竣工(開發中).....	136,935	112,385	24,550	—	186,302	184,805	133,188	—	—	—	2015年5月	—	—	—	—	—
住宅.....	108,450	84,398	24,062	—	164,676	163,670	133,188	—	—	—	2015年10月	2019年8月	—	—	—	—
商業.....	26,910	26,412	498	—	8,601	8,601	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	671	671	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	11,864	11,864	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施.....	1,575	1,575	—	—	690	—	—	—	—	—	2016年4月	2018年5月	—	—	—	—
二期竣工.....	6,945	6,945	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	6,945	6,945	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期(開發中).....	—	—	—	—	109,829	108,570	92,937	—	—	—	2016年12月	2017年4月	2019年3月	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	109,154	108,570	92,937	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四期(開發中).....	—	—	—	—	676	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	676	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
五期(開發中).....	—	—	—	—	240	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	215,842	184,044	20,017	—	—	—	2017年11月	2018年5月	2020年11月	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	184,044	184,044	20,017	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	3,579	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施.....	—	—	—	—	27,579	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
六期(開發中).....	—	—	—	—	640	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
七、八、九期(未來開發).....	—	—	—	—	—	—	—	1,159,246	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	—	—	—	879,208	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	5,280	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店.....	—	—	—	—	—	—	—	57,943	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	202,613	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	6,428	—	—	—	—	—	—	—	—
配套设施.....	—	—	—	—	—	—	—	7,773	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及賬目	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中		未來開發				已產生開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	本集團應佔的 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團應佔的 權益 ⁽¹¹⁾ (人民幣百萬元)	物業參考編號	
		竣工發展商應佔面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售發展商應佔面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售發展商應佔面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業發展商應佔的可出售發展商應佔面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中發展商應佔面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可銷售及可出租發展商應佔面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	預售發展商應佔面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	尚未開發的土地面積 ⁽¹²⁾ (平方米)	發展商應佔面積 ⁽¹³⁾ (平方米)	實際/估計竣工日期 ⁽¹⁴⁾					實際/估計竣工日期 ⁽¹⁵⁾
32 佛山美的(粵北區).....	41,177	-	-	-	-	166,371	158,327	124,740	-	-	-	52.1	48.5%	511.0	47	
一期(開發中).....																
住宅.....						35,300	33,173	32,807	-	-	2016年11月	2017年1月	2018年7月			
商業.....						25,983	24,351	24,351	-	-						
停車場.....						850	849	849	-	-						
停車場*.....						8,467	7,973	7,607	-	-						
配套.....						-	-	-	-	-						
二期(開發中).....						61,408	59,533	32,746	-	-	2016年11月	2017年11月	2018年12月			
住宅.....						34,131	32,273	32,273	-	-						
商業.....						472	472	472	-	-						
停車場.....						16,359	16,359	-	-	-						
停車場*.....						10,429	10,429	-	-	-						
配套.....						17	-	-	-	-						
三期(開發中).....						69,663	65,621	59,187	-	-	2017年2月	2017年8月	2019年5月			
住宅.....						69,663	65,621	59,187	-	-						
商業.....						-	-	-	-	-						
停車場.....						-	-	-	-	-						
停車場*.....						-	-	-	-	-						
配套.....						-	-	-	-	-						
33 佛山美的(廣(開發中)).....	45,227	-	-	-	-	192,182	191,575	39,453	-	-	2017年11月	2018年4月	2020年9月	630.9	100.0%	46
住宅.....						161,990	161,990	39,453	-	-						
商業.....						1,363	1,363	-	-	-						
停車場.....						22,906	22,906	-	-	-						
停車場*.....						5,316	5,316	-	-	-						
配套.....						608	-	-	-	-						
34 4406002060CB0038地塊 (未來開發).....	36,666	-	-	-	-	-	-	-	80,666	-	不適用	不適用	不適用	148.4	60.0%	118
住宅.....						-	-	-	80,666	-						
商業.....						-	-	-	-	-						
停車場.....						-	-	-	-	-						
停車場*.....						-	-	-	-	-						
配套.....						-	-	-	-	-						

業 務

項目及界限	竣工				開發中				未來開發				本集團 權益(%)	本集團 權益(%) ⁽⁵⁾	本集團 權益(%) ⁽⁵⁾	物業 總數 參考編號
	竣工 發展 面積 (平方米)	不可銷售 面積 (平方米)	可供出售 面積 (平方米)	持物業 發展 面積 (平方米)	開發中 發展 面積 (平方米)	可銷售及 可供出售 面積 (平方米)	預留 發展 面積 (平方米)	尚未開發 發展 面積 (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾				
35 肇慶美的公園大觀園(委中).....	33,162	-	-	-	121,166	114,600	91,493	-	2017年5月	2017年8月	2019年4月	300.5	81.4	57.0%	254.2	48
住宅.....	-	-	-	-	93,640	92,804	91,493	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	4,968	4,957	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	8,265	8,265	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	8,573	8,573	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	5,719	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36 肇慶美的公園天下(未來開發).....	43,641	-	-	-	-	-	-	156,989	2018年7月	2018年9月	2020年3月	406.9	520.1	51.0%	241.5	120
住宅.....	-	-	-	-	-	-	-	124,623	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	-	-	24,818	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	-	-	-	6,271	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	-	-	3,256	-	-	-	-	-	-	-	-
37 肇慶美的碧桂園(委中)(未來開發).....	34,208	-	-	-	-	-	-	145,272	2018年7月	2018年9月	2020年1月	405.3	483.4	50.0%	228.9	121
住宅.....	-	-	-	-	-	-	-	86,206	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	-	-	-	25,025	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	-	-	22,877	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	-	-	-	7,456	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	-	-	3,738	-	-	-	-	-	-	-	-
38 肇慶碧桂園·台影·美的蘭江府 (未來開發).....	62,264	-	-	-	-	-	-	237,096	2018年9月	2018年9月	2020年1月	1,129.1	725.4	34.0%	395.9	165
住宅.....	-	-	-	-	-	-	-	183,478	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	-	-	-	2,071	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	-	-	37,131	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場(人民防空).....	-	-	-	-	-	-	-	10,638	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	-	-	3,778	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目及界限	竣工										未來開發				總業務參考編號		
	竣工發展面積(平方米)	不可銷售發展面積(平方米)	可供出售發展面積(平方米)	持物業發展的可出售發展面積(平方米)	開發中發展面積(平方米)	可銷售及可出租發展面積(平方米)	預售發展面積(平方米)	有土地發展權的發展面積(平方米)	已獲批准的發展面積(平方米)	實際/估計竣工日期 ⁽⁶⁾	實際/估計竣工日期 ⁽⁷⁾	實際/估計竣工日期 ⁽⁸⁾	已產生開發成本 ⁽⁹⁾	本期的差生 ⁽¹⁰⁾		本期的權益 ⁽¹¹⁾	本期的權益佔比 ⁽¹²⁾
39 江門市																	
江門美尚公園天下.....	50,443	-	-	-	163,362	160,168	122,269	-	-	-	-	1,025.5	124.7	97.0%	12,333	49	
一期開發中.....	-	-	-	-	81,749	79,206	61,577	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
住宅.....	-	-	-	-	60,568	60,345	60,112	-	-	-	2017年3月	2019年1月	-	-	-	-	
商業.....	-	-	-	-	2,523	2,522	1,465	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場.....	-	-	-	-	16,340	16,340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場*.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套.....	-	-	-	-	2,319	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二期開發中.....	-	-	-	-	81,613	80,962	60,692	-	-	-	2017年5月	2019年9月	-	-	-	-	
住宅.....	-	-	-	-	62,413	62,342	60,692	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場.....	-	-	-	-	13,891	13,891	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場*.....	-	-	-	-	4,729	4,729	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套.....	-	-	-	-	300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
40 江門美尚卓越公園二期(開發中).....	32,994	-	-	-	122,064	119,403	-	-	-	-	-	670.7	363.8	50.0%	373.2	105	
住宅.....	-	-	-	-	89,750	89,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業.....	-	-	-	-	688	688	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場.....	-	-	-	-	25,386	25,386	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場*.....	-	-	-	-	3,579	3,579	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套.....	-	-	-	-	2,661	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
41 河源美尚城(未來開發).....	200,015	-	-	-	685,761	-	-	685,761	-	-	2018年10月	2022年12月	546.8	2,210.2	60.0%	621.7	122
住宅.....	-	-	-	-	-	-	-	481,419	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業.....	-	-	-	-	-	-	-	4,004	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場.....	-	-	-	-	-	-	-	148,207	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場*.....	-	-	-	-	-	-	-	24,979	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套.....	-	-	-	-	-	-	-	27,082	-	-	-	-	-	-	-	-	

業 務

項目及賬目	竣工		開發中		未來開發		實賬/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	實賬/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾	實賬/估計 竣工日期 ⁽⁸⁾	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾	本集團 權益佔比 ⁽¹⁵⁾	物業 總數 參考編號
	竣工 賬面 價值 ⁽¹⁾ (平方米)	可供出售 物業賬面 價值 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售 物業賬面 價值 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售 物業賬面 價值 ⁽⁴⁾ (平方米)	可供出售 物業賬面 價值 ⁽⁵⁾ (平方米)	可供出售 物業賬面 價值 ⁽⁶⁾ (平方米)						
42 河源中式公園(未來開發).....	—	—	—	—	160,323	—	2018年11月	2019年3月	2022年12月	629.7	80.0%	—
住宅.....	—	—	—	—	115,915	—	—	—	—	—	—	178
商業.....	—	—	—	—	2,981	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	32,181	—	—	—	—	—	—	—
停車場(人民幣空).....	—	—	—	—	5,200	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	4,047	—	—	—	—	—	—	—
43 徐州美尚城.....	401,354	378,793	24,561	—	—	—	2011年3月	2011年6月	2012年8月	2,121.1	100.0%	2.5
一期竣工.....	68,625	68,192	1,433	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	54,777	54,777	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	2,976	2,976	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	9,685	9,235	450	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	2,186	1,204	983	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期竣工.....	107,782	86,654	21,128	—	—	—	2011年5月	2012年4月	2012年8月	—	—	—
住宅.....	80,785	80,785	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	1,305	1,305	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	20,877	—	20,877	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	4,815	4,564	252	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	130,655	130,654	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期竣工.....	124,243	124,243	—	—	—	—	2012年5月	2013年1月	2013年3月	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	6,412	6,412	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四期竣工.....	93,292	93,292	—	—	—	—	2014年1月	2014年3月	2016年7月	—	—	—
住宅.....	88,581	88,581	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	1,741	1,741	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	2,970	2,970	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

截止三月三十一日

徐州市

業 務

項目及單位	竣工				開發中		未來開發				本公司已產生的總資產淨值(人民幣百萬元)	本公司權益佔比(%)	本公司權益佔比(%)	總參考編號				
	竣工發展面積(平方米)	不可銷售建築面積及已建建築面積(平方米)	可供出售建築面積及可出租面積(平方米)	持物業發展商的可出租建築面積(平方米)	開發中總發展面積(平方米)	可銷售及可出租建築面積(平方米)	預售建築面積(平方米)	有土地發展商的土地總發展面積(平方米)	尚未開發總發展面積(平方米)	實際/估計竣工日期					實際/估計竣工日期	物業工日期	實際/估計竣工日期	
44 徐州美都新城	174,173	452,679	398,776	56,904	—	—	—	—	—	—	2012年7月	2012年8月	2013年1月	2,342.8	123.3	100.0%	44.4	10
一期竣工	101,590	101,502	88	88	—	—	—	—	—	—	2012年7月	2012年8月	2013年1月	—	—	—	—	—
住宅	91,778	91,690	88	88	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	6,404	6,404	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	3,407	3,407	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期竣工	92,425	92,425	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	80,928	80,928	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	4,275	4,275	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	7,222	7,222	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期竣工	147,421	117,530	29,891	29,891	—	—	—	—	—	—	2014年7月	2014年8月	2017年8月	—	—	—	—	—
住宅	101,979	101,760	220	220	—	—	—	—	—	—	2014年7月	2014年8月	2017年8月	—	—	—	—	—
商業	5,890	5,890	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	15,343	—	15,343	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	14,328	—	14,328	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	9,881	9,881	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四期竣工	111,244	84,319	26,925	26,925	—	—	—	—	—	—	2014年6月	2014年9月	2016年4月	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	25,224	24,094	1,130	1,130	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SOHO及寫字樓	64,087	59,625	4,463	4,463	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	21,332	—	21,332	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	600	600	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
徐州美都新城	131,475	191,313	174,870	16,442	177,544	163,364	142,746	—	—	—	—	—	—	1,067.5	101.9	100.0%	507.8	12.50
一期竣工	191,313	174,870	16,442	16,442	—	—	—	—	—	—	2014年12月	2014年12月	2017年10月	—	—	—	—	—
住宅	152,787	152,787	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	13,253	11,860	1,393	1,393	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	15,002	—	15,002	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	10,271	10,223	48	48	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期(開發中)	—	—	—	—	177,544	163,364	142,746	—	—	—	2016年4月	2016年9月	2018年8月	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	134,093	134,093	134,093	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	7,398	7,398	4,602	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	22,151	19,882	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
徐州美都新城	—	—	—	—	13,901	3,990	3,990	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及期限	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中				未來開發				本集團 權益 ⁽¹²⁾ (%)	本集團 權益在途 ⁽¹³⁾ (人民幣百萬元)	物業 總覽 參考編號	
		竣工 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售建築 面積及已建 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出租建築 面積及可出租 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業發展 的可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	有土地發展 的總建築 面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	尚未開發 的土地面積 總建築 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁰⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁰⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾				本集團 權益 ⁽¹²⁾ (%)
46	徐州美的公園天下	152,949	—	—	—	408,319	389,528	298,229	108,424	—	—	—	829.8	1,241.0	97.7%	1,159.4	53-125
	一期(開發中)	—	—	—	—	122,539	113,032	112,812	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	102,427	102,427	102,390	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	3,889	5,751	5,734	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	16,277	4,855	4,688	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	二期(開發中)	—	—	—	—	136,877	131,941	109,961	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	107,920	104,126	104,125	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	1,831	1,831	1,831	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*	—	—	—	—	19,958	19,958	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	7,168	6,027	4,005	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	三期(開發中)	—	—	—	—	148,849	144,555	76,456	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	124,819	120,624	73,962	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	4,954	4,954	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	14,253	14,253	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*	—	—	—	—	4,723	4,723	2,494	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	四期(未來開發)	—	—	—	—	—	—	—	108,424	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	92,298	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	—	1,338	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*	—	—	—	—	—	—	—	14,437	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	—	—	—	330	—	—	—	—	—	—	—	—
47	徐州美的雲熙府(開發中)	13,116	—	—	—	41,420	40,993	8,486	—	—	—	—	219.7	42.3	95.0%	308.9	51
	住宅	—	—	—	—	29,599	29,599	7,915	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	1,415	1,415	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	SOHO及寫字樓	—	—	—	—	1,252	1,252	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	3,093	3,093	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*	—	—	—	—	3,728	3,728	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	2,333	1,905	521	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及界限	竣工				開發中				未來開發				本集團權益(%)	本集團權益佔比(%) ⁽⁵⁾	本集團權益總額(人民幣百萬元)	物業參考編號
	竣工發展面積(平方米)	不可銷售面積(平方米)	可供出售面積(平方米)	持物業發展商的可出售面積(平方米)	開發中總面積(平方米)	可銷售面積(平方米)	預售面積(平方米)	有土地發展商的可出售面積(平方米)	尚未開發的土地發展商的可出售面積(平方米)	實績/估計竣工日期 ⁽⁶⁾	實績/估計竣工日期 ⁽⁷⁾	實績/估計竣工日期 ⁽⁸⁾				
48 徐州美都美的城	175,292	—	—	—	156,132	156,132	54,967	128,844	108,276	—	—	—	100.0%	288.4	55-127-172	
一期(開發中/未來開發)	—	—	—	—	156,132	156,132	54,967	128,844	108,276	—	—	—	100.0%	288.4	55-127-172	
住宅	—	—	—	—	133,429	133,429	46,636	—	—	2018年2月	2018年4月	—	100.0%	288.4	55-127-172	
商業	—	—	—	—	7,638	7,638	3,451	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	20,451	20,451	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建	—	—	—	—	11,644	11,644	2,910	1,146	108,276	2019年5月	2021年1月	—	—	—	—	
二期(未來開發)	—	—	—	—	2,991	2,991	—	—	80,189	—	—	—	—	—	—	
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	1,522	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	5,750	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	10,333	—	—	—	—	—	—	
配建	—	—	—	—	—	—	—	—	10,332	—	—	—	—	—	—	
三期(未來開發)	—	—	—	—	—	—	—	—	79,497	2019年6月	2021年5月	—	—	—	—	
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	54,981	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	6,790	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	11,055	—	—	—	—	—	—	
配建	—	—	—	—	—	—	—	—	6,671	—	—	—	—	—	—	
徐州美都美城	144,593	—	—	—	394,243	374,803	208,414	35,332	—	—	—	—	96.7%	934.1	52-124	
一期(開發中)	—	—	—	—	136,907	131,372	118,573	—	—	2016年12月	2017年11月	—	—	—	—	
住宅	—	—	—	—	116,491	112,815	112,815	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	1,442	1,442	950	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建	—	—	—	—	12,274	12,274	4,808	—	—	—	—	—	—	—	—	
二期(開發中)	—	—	—	—	6,700	6,700	4,841	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅	—	—	—	—	82,495	77,458	65,760	—	—	2017年4月	2017年7月	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	62,128	59,974	59,973	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	4,738	4,738	2,537	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
三期(開發中)	—	—	—	—	9,497	9,497	3,250	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅	—	—	—	—	174,841	163,973	21,080	—	—	2017年10月	2018年4月	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	134,920	131,528	20,000	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	8,214	8,214	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建	—	—	—	—	21,792	21,792	1,000	—	—	2018年9月	2020年6月	—	—	—	—	
四期(未來開發)	—	—	—	—	9,915	4,439	1,000	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	35,332	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	14,236	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	10,836	—	—	—	—	—	—	
配建	—	—	—	—	—	—	—	—	7,992	—	—	—	—	—	—	
徐州美都美城	41,396	—	—	—	26,161	24,053	—	35,961	—	2018年3月	2020年4月	—	100.0%	443.6	54-126	
一期(開發中/未來開發)	—	—	—	—	21,687	21,687	—	35,486	—	—	—	—	—	—	—	
住宅	—	—	—	—	2,406	2,406	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建	—	—	—	—	2,068	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

業 務

項目及界限	竣工		開發中		未來開發		實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾	已產生 開發成本 ⁽⁸⁾ (人民幣百萬元)	未來 發生的 開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團 權益佔比 ⁽¹¹⁾ (人民幣百萬元)	物業 參考編號
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可供出售 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業發展 商場的 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)							
51 鎮江美的城.....	367,129	392,339	360,080	7,049	396,891	395,066	244,744	244,449	2,773.7	4,737.8	100.0%	2,675.3	13-56-128*
一期(竣工).....	265,406		259,730	5,676									
住宅.....	200,499		198,158	1,341									
商業.....	12,546		8,994	3,552									
SOHO及寫字樓.....	1,142		589	553									
停車場.....	49,354		49,125	229									
停車場*	—		—	—									
配建.....	1,865		1,865	—									
二期(竣工/開發中).....	101,723		100,350	1,373	258,563	256,738	186,099	186,099					
住宅.....	84,451		84,451	—	176,402	176,402	176,402	176,402					
商業.....	11,569		10,195	1,373	10,715	10,715	9,697	9,697					
停車場.....	3,533		3,533	—	69,620	69,620	—	—					
停車場*	—		—	—	—	—	—	—					
配建.....	2,171		2,171	—	1,825	—	—	—					
三期(開發中/未來開發).....	—		—	—	138,328	138,328	244,744	59,350					
住宅.....	—		—	—	59,608	59,608	200,793	59,350					
商業.....	—		—	—	55,328	55,328	—	—					
停車場.....	—		—	—	23,393	23,393	25,650	—					
停車場*	—		—	—	—	—	15,679	—					
配建.....	—		—	—	—	—	2,622	—					
四期(未來開發).....	—		—	—	312,807	312,807	243,485	—					
住宅.....	—		—	—	—	—	—	—					
商業.....	—		—	—	—	—	—	—					
停車場.....	—		—	—	—	—	—	—					
停車場*	—		—	—	—	—	—	—					
配建.....	—		—	—	—	—	—	—					
52 鎮江金山湖濱(未來開發).....	—	121,940	—	—	223,542	223,542	—	—	10.6	2,090.5	100.0%	—	174
住宅.....	—		—	—	153,705	153,705	—	—					
商業.....	—		—	—	4,000	4,000	—	—					
停車場.....	—		—	—	63,830	63,830	—	—					
停車場*	—		—	—	—	—	—	—					
配建.....	—		—	—	—	—	—	—					

業 務

項目及界限	竣工				開發中				未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業種類	已產生 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	未來 產生的 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本期 權益 ⁽¹²⁾ (%)	本期 權益 佔比 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 總覽 參考編號
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業發展 者可出售 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	尚未開發 土地面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽⁹⁾ 物業種類	實際/估計 竣工日期 ⁽⁹⁾ 物業種類								
合肥市																		
53	合肥美的城	105,473	—	—	97,495	93,918	54,167	167,745	—	—	—	992.1	624.8	98.5%	776.1	62-129		
	一期(開發中)	—	—	—	97,495	93,918	54,167	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	74,201	74,201	54,167	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	737	737	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	18,980	18,980	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	3,577	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	二期(未來開發)	—	—	—	—	—	—	167,745	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	—	—	126,733	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	884	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	27,213	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	—	—	10,275	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配建	—	—	—	—	—	—	2,620	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
54	合肥美的合景公園天下	84,837	—	—	64,243	62,347	29,691	80,821	—	—	—	360.8	353.7	50.0%	233.8	63-130		
	一期(開發中)	—	—	—	64,243	62,347	29,691	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	43,764	43,764	29,691	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	18,383	18,383	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配建	—	—	—	1,896	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	二期(未來開發)	—	—	—	—	—	—	80,821	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	—	—	60,898	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	14,068	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	4,889	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配建	—	—	—	—	—	—	986	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
無錫市																		
55	無錫公園天下	83,043	—	—	212,229	208,276	96,595	—	—	—	—	1,694.5	222.9	38.3%	1,106.8	57		
	一期(開發中)	—	—	—	95,701	94,281	71,341	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	71,341	71,341	71,189	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	150	151	151	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	17,665	17,665	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配建	—	—	—	5,124	5,124	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	二期(開發中)	—	—	—	116,528	113,995	25,254	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	84,890	84,890	25,254	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	172	172	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	24,428	24,428	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配建	—	—	—	4,505	4,505	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配建	—	—	—	2,533	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及年限	竣工後開發面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工種	實際/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾ 物業工種	已產生 開發成本 ⁽⁸⁾ (人民幣百萬元)	本集團 產生的 開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團 權益佔比 ⁽¹¹⁾ (人民幣百萬元)	物業 總覽 參考編號
		竣工後 開發面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業 開發商 的可出售 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 總面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	有土地 用途的 建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	尚未 開發 總面積 ⁽⁹⁾ (平方米)								
56	無錫開發(開發中).....	49,106	—	—	—	130,953	128,542	—	—	208年4月	2018年7月	2020年4月	861.4	490.1	100.0%	1,037.0	58	
	住宅.....					93,734	93,734	—	—									
	商業.....					2,812	2,812	—	—									
	停車場.....					26,525	26,525	—	—									
	停車場*.....					5,471	5,471	—	—									
	配套.....					2,411	—	—	—									
57	XDG-2017-34地塊(未來開發).....	125,710	—	—	—	—	—	—	301,337	2018年12月	2019年1月	2021年6月	—	2,167.5	100.0%	—	179	
	住宅.....					—	—	—	203,394									
	商業.....					—	—	—	8,568									
	停車場.....					—	—	—	50,822									
	停車場(人民防空).....					—	—	—	24,107									
	配套.....					—	—	—	14,315									
南京市																		
58	南京美約美器(開發中).....	48,163	—	—	—	107,614	107,614	—	—	2017年4月	2018年12月	2018年11月	558.4	214.9	98.4%	692.3	59	
	住宅.....					71,780	71,780	—	—									
	商業.....					3,245	3,245	—	—									
	停車場.....					26,180	26,180	—	—									
	停車場*.....					4,999	4,999	—	—									
	配套.....					1,409	1,409	—	—									
揚州市																		
59	揚州美的城.....	98,338	—	—	—	235,779	232,205	152,491	—	—	—	—	999.8	1,142.3	96.9%	1,314.9	60	
	一期(開發中).....					123,216	121,466	102,870	—	2017年5月	2017年6月	2018年12月						
	住宅.....					86,415	86,415	85,138	—									
	商業.....					508	508	—	—									
	停車場.....					30,547	30,547	17,732	—									
	停車場*.....					3,995	3,995	—	—									
	配套.....					1,750	—	—	—									
	二期(開發中).....					112,563	110,739	49,621	—	2017年8月	2018年1月	2018年12月						
	住宅.....					78,334	78,334	44,748	—									
	商業.....					—	—	—	—									
	停車場.....					28,757	28,757	4,873	—									
	停車場*.....					3,649	3,649	—	—									
	配套.....					1,824	—	—	—									

業 務

項目及界限	常州										總業參考編號				
	竣工		開發中		未來開發		實數/估計		本集團						
	竣工發展面積(平方米)	不可銷售建築面積(平方米)	可供出租建築面積(平方米)	持物業發展商的可出租建築面積(平方米)	開發中建築面積(平方米)	可銷售及可出租建築面積(平方米)	預售建築面積(平方米)	有土地及在建建築面積(平方米)	實數/估計竣工日期 ⁽⁷⁾	實數/估計竣工日期 ⁽⁸⁾	已產生開發成本 ⁽⁹⁾	本集團產生的開發成本 ⁽¹⁰⁾	本集團權益 ⁽¹¹⁾	本集團權益佔比 ⁽¹²⁾	總業參考編號
60	常州國貨街(開發中)	64,088	—	204,470	204,441	26,965	—	—	2018年2月	2020年8月	1,175.8	699.2	100.0%	1,415.4	61
	住宅	—	—	132,302	132,302	26,965	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	5,909	5,909	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	SOHO及寫字樓	—	—	12,268	12,268	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	39,245	39,245	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*	—	—	10,718	10,718	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	4,029	4,029	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
61	CX060703-01地塊(未來開發)	51,572	—	—	—	—	—	152,531	2018年9月	2020年11月	0.1	1,514.5	100.0%	—	180
	住宅	—	—	—	—	—	—	97,309	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	727	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	27,114	—	—	—	—	—	—	—
	停車場(人民防空)	—	—	—	—	—	—	10,640	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	—	—	16,740	—	—	—	—	—	—	—
62	WZ180703地塊(未來開發)	43,063	—	—	—	—	—	95,633	2018年11月	2021年8月	—	833.4	100.0%	—	181
	住宅	—	—	—	—	—	—	70,690	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	15,645	—	—	—	—	—	—	—
	停車場(人民防空)	—	—	—	—	—	—	7,650	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	—	—	1,638	—	—	—	—	—	—	—
63	蘇地2017-WG-81號(未來開發)	64,671	—	—	—	—	—	237,770	2018年9月	2020年10月	2,408.8	1,656.1	100.0%	2,570.5	123
	住宅	—	—	—	—	—	—	164,221	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	1,243	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	50,006	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*	—	—	—	—	—	—	19,100	—	—	—	—	—	—	—
	配套	—	—	—	—	—	—	3,040	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及界限	竣工				開發中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	已產生 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本公司的 應佔資本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本公司 權益 ⁽⁶⁾ (%)	本公司 權益 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	物業 參考編號
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售建築 面積及已建 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售建築 面積及已建 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業發展 的可出售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	有土地發展 的預售建築 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	尚未獲得 批准的發展 建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)							
64 寧波美利爾綠港	688,916	297,481	260,185	37,296	665,959	653,249	260,088	—	—	—	3,389.9	1,162.0	100.0%	2,974.6	14-64	
一期竣工	57,697	54,209	50,312	7,385	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	3,488	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期竣工	54,768	54,404	53,336	1,432	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	364	—	364	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期竣工/開發中	77,042	51,215	58,166	18,876	105,888	103,704	81,856	—	—	—	81,856	81,856	—	—	—	—
住宅	—	—	50,835	380	81,856	81,856	81,856	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	3,109	—	2,814	295	5,806	5,806	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	18,202	—	—	18,202	16,042	16,042	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	4,516	—	—	4,516	2,183	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四期竣工/開發中	107,975	78,237	98,372	9,603	191,122	197,044	60,428	—	—	—	60,428	59,235	—	—	—	—
住宅	—	—	78,023	214	132,719	132,719	92,235	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	9,650	—	8,440	1,210	9,919	9,919	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店	—	—	—	—	2,313	2,313	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	4,815	—	714	4,100	34,210	34,210	1,193	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	4,079	—	—	4,079	17,883	17,883	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	11,195	—	11,195	—	2,078	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
五期開發中	—	—	—	—	147,177	143,270	110,001	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	109,565	109,565	105,698	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	4,462	4,462	4,303	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	14,933	14,933	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	14,310	14,310	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	3,907	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
六期開發中	—	—	—	—	213,773	209,231	9,803	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	152,102	152,102	9,803	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	5,386	5,386	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
酒店	—	—	—	—	3,510	3,510	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	33,233	33,233	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	15,000	15,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	4,542	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及賬目	竣工				開發中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工種 ⁽⁶⁾	已產生 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	未來 產生的 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團 權益在途 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)	物業 總覽 參考編號		
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業 發展商 的可出售 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	有土地 發展商 的預售 建築面積 (平方米)	尚未 獲得 批准 的預售 建築面積 (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾ 工種 ⁽⁷⁾								
65 寧波美的公園(天下開發中).....	61,496	—	—	—	147,354	118,540	113,241	—	—	2016年4月	2016年8月	2016年7月	1,516.5	153.0	99.0%	1,988.6	66	
住宅.....	—	—	—	—	102,206	102,194	102,194	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	4,862	4,814	2,020	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	11,532	11,532	9,028	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	7,238	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	21,516	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
66 寧波美的九樞(開發中).....	47,663	—	—	—	81,866	54,067	46,642	—	—	2017年5月	2017年11月	2019年6月	392.1	117.4	95.0%	732.2	67	
住宅.....	—	—	—	—	48,796	47,579	42,369	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	31,230	6,488	4,273	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	1,940	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
67 寧波美的栢明州院子(開發中).....	70,129	—	—	—	185,778	138,127	72,077	—	—	2017年9月	2017年10月	2019年6月	1,988.8	401.5	98.9%	2,124.0	65	
住宅.....	—	—	—	—	114,298	114,147	72,077	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	9,329	9,373	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	38,196	14,607	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	10,081	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	13,725	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
68 寧波美的慈城(開發中).....	22,769	—	—	—	49,157	48,210	—	—	—	2018年3月	2018年10月	2019年12月	226.0	134.4	100.0%	241.4	69	
住宅.....	—	—	—	—	31,615	31,615	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	3,773	3,773	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	8,976	8,976	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	3,846	3,846	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	946	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
69 梅山保德(開發中/未來開發).....	133,702	—	—	—	3,530	3,530	—	340,602	—	2018年6月	2019年3月	2021年3月	1,058.8	1,301.9	100.0%	1,086.3	68-131	
住宅.....	—	—	—	—	975	975	—	238,641	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	2,554	2,554	—	71,470	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	19,457	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	—	—	—	5,085	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及地址	竣工			開發中			未來開發			實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工種 ⁽⁶⁾	已產生 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	未決 產生的 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團 權益佔比 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 編號 參考編號
	竣工 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可供出租 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出租 面積 ⁽³⁾ (平方米)	開發中 總面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	有土地 權益 ⁽⁷⁾ (平方米)	尚未獲得 政府牌照的 建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽⁹⁾ 工種 ⁽⁹⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁹⁾ 物業工種 ⁽⁹⁾						
70	97,645	-	-	-	-	265,267	-	2018年10月	2020年1月	2020年3月	713.8	1,243.4	100.0%	987.8	132
	梅山保稅區#4#地塊(未來開發)...														
	住宅	-	-	-	-	172,100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	30,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	40,211	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場*	-	-	-	-	20,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	-	2,956	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71	31,169	-	-	68,222	57,506	-	-	2018年6月	2018年9月	2019年12月	246.6	232.1	51.0%	142.2	106
	寧波美高麗莊園(寧波美高麗開發中)...														
	住宅	-	-	43,624	43,624	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	4,848	4,848	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	15,683	6,331	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場*	-	-	2,704	2,704	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	1,363	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	8,908	-	-	-	-	36,231	-	2018年7月	2019年7月	2020年12月	274.5	241.0	96.8%	352.2	133
	寧波孝豐里項目(未來開發)...														
	住宅	-	-	-	-	15,817	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	342	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	10,988	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場*	-	-	-	-	2,222	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	-	6,862	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金華市															
73	39,211	-	-	126,261	124,778	-	-	2017年9月	2017年11月	2019年7月	1,339.3	165.7	97.5%	1,725.3	70
	金華美高麗(金華開發中)...														
	住宅	-	-	88,023	88,023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	4,600	4,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	23,542	23,542	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場*	-	-	8,613	8,613	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	1,483	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74	59,383	-	-	191,084	188,794	-	-	2018年4月	2018年6月	2019年12月	642.3	426.1	65.7%	482.8	71
	金華美高麗(金華開發中)...														
	住宅	-	-	128,758	128,758	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	12,922	12,922	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SOHO及寫字樓	-	-	5,022	5,022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	30,870	30,723	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場*	-	-	11,359	11,359	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	2,144	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	83,321	-	-	-	-	285,296	-	2018年7月	2018年9月	2021年3月	1,055.7	946.6	100.0%	1,120.8	166
	金華美高麗(未來開發)...														
	住宅	-	-	-	-	145,774	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	3,771	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SOHO及寫字樓	-	-	-	-	29,020	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	100,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場(人民幣空)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	-	6,731	-	-	-	-	-	-	-	-	-
舟山市															
76	52,377	-	-	-	-	-	171,333	2018年9月	2018年12月	2022年4月	7.9	1,672.1	100.0%	-	183
	B-07地塊(未來開發)...														
	住宅	-	-	-	-	-	128,298	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	-	-	-	-	26,840	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場(人民幣空)	-	-	-	-	-	13,650	-	-	-	-	-	-	-	-
	配套	-	-	-	-	-	3,145	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目及界限	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業完工	已產生 開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	未來 產生的 開發成本 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹¹⁾ (%)	本集團 權益佔比 ⁽¹²⁾ (人民幣百萬元)	物業 參考編號
		竣工 發展面 積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業 發展商 的可出售 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展面 積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	有土地 發展商 的建築面積 (平方米)	有土地 發展商 的建築面積 (平方米)	尚未 發展 建築面積 (平方米)							
77 LC-10-01-22、LC-10-01-23地塊 (未來開發)	31,449	—	—	—	—	—	—	100,061	—	—	2018年9月	2018年12月	—	1,199.8	100.0%	—	182
住宅	—	—	—	—	—	—	—	67,395	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	4,941	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	18,862	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場(人民防空)	—	—	—	—	—	—	—	7,138	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	1,725	—	—	—	—	—	—	—	—	—
長江中上游經濟區																	
78 株洲美洲藍谷	264,265	298,694	251,872	46,732	—	323,898	294,280	214,529	153,401	—	—	—	1,678.2	1,000.4	99.3%	903.0	18-80-139
一期竣工/開發中	—	96,478	80,503	15,975	—	804	804	—	—	—	2014年7月	2019年8月	—	—	—	—	—
住宅	—	75,012	75,012	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	5,457	3,970	1,487	—	804	804	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	14,406	—	14,406	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	1,603	1,520	83	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期竣工	—	135,352	112,632	22,620	—	—	—	—	—	—	2015年3月	2017年7月	—	—	—	—	—
住宅	—	104,616	104,616	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	9,706	5,908	3,798	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	18,822	—	18,822	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	2,108	2,108	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期竣工/開發中	—	66,873	58,737	8,136	—	172,307	170,280	139,022	—	—	2016年1月	2016年4月	—	—	—	—	—
住宅	—	52,218	52,218	—	—	136,142	135,732	132,080	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	2,049	2,049	—	—	7,803	7,803	6,942	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	8,136	—	8,136	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	24,767	24,767	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	4,470	4,470	—	—	3,596	3,596	1,979	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	150,787	123,196	75,507	—	—	2017年8月	2019年4月	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	128,046	104,138	75,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	3,727	1,541	507	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	16,954	16,954	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	563	563	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四期開發中	—	—	—	—	—	1,497	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
五期(未來開發)	—	—	—	—	—	—	—	—	153,401	—	—	2018年12月	2022年3月	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	126,732	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	3,162	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	17,625	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及界限	竣工				開發中				未來開發				本集團權益(%)	本集團權益佔總權益 ⁽⁵⁾	本集團權益佔總權益 ⁽⁵⁾	本集團權益佔總權益 ⁽⁵⁾
	竣工發展面積(平方米)	不可銷售建築面積及已建建築面積(平方米)	可供出售建築面積(平方米)	持物業發展的可出售建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中建築面積(平方米)	可供出售建築面積(平方米)	持物業發展的可出售建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	尚未開發的土地面積(平方米)	實業/估計竣工日期 ⁽⁶⁾	實業/估計竣工日期 ⁽⁶⁾	實業/估計竣工日期 ⁽⁶⁾	實業/估計竣工日期 ⁽⁶⁾				
79 株洲美都時代廣場(竣工).....	49,338	127,776	40,732	3,956	83,068	—	—	—	2012年10月	2013年9月	2017年1月	5609	—	100.0%	418.1	17.26
住宅.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	57,215	5,942	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SOGO及寫字樓.....	42,663	33,018	3,956	5,689	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	17,293	—	—	17,293	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	8,812	—	—	8,812	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	1,792	1,792	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
80 株洲美都美的城.....	152,707	201,269	171,788	29,481	—	230,667	224,274	157,707	81,633	—	—	1,272.3	722.1	96.0%	662.1	19.81
一期(竣工).....	201,269	171,788	171,788	29,481	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	160,347	160,347	160,347	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	11,102	8,106	2,996	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	26,485	—	26,485	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	3,334	3,334	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、三、四期(開發中).....	—	—	—	—	—	157,666	152,674	118,634	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	—	115,765	113,945	112,392	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	8,659	8,495	6,251	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	30,235	30,235	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	—	2,996	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
五、六期(開發中).....	—	—	—	—	—	73,011	71,599	39,074	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	—	57,293	57,042	39,074	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	2,876	2,876	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	7,783	7,783	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	—	5,060	3,899	—	—	—	—	—	—	—	—	—
七、八期(未來開發).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及賬目	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中		未來開發				本集團 權益 ⁽¹²⁾ (%)	本集團 權益在途 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 總參考編號		
		竣工 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業 發展 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 發展 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	預售 發展 面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	有土地 發展 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	尚未 發展 發展 面積 ⁽¹⁰⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾				實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾	本 集團 權益 在途 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)
81 株洲美洲錦城	71,160	—	—	—	—	256,631	231,620	191,104	—	—	—	664.1	249.0	99.3%	839.6	82
一期(開發中)	—	—	—	—	119,725	117,071	103,704	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	98,974	98,557	98,557	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	5,197	5,148	5,148	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	13,366	13,366	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配基	—	—	—	—	2,189	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期(開發中)	—	—	—	—	116,906	114,550	87,400	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	87,347	86,641	80,921	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	3,506	3,552	3,552	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	21,430	21,430	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配基	—	—	—	—	4,542	2,927	2,927	—	—	—	—	—	—	—	—	—
株洲美洲錦城	46,985	—	—	—	56,198	54,738	34,006	123,554	—	—	—	224.1	535.4	80.0%	185.3	83-141
一、二期(開發中/未來開發)	—	—	—	—	56,198	54,738	34,006	19,900	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	43,177	43,173	34,006	16,010	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	792	792	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	10,773	10,773	—	3,329	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配基	—	—	—	—	1,456	—	—	561	—	—	—	—	—	—	—	—
三期(未來開發)	—	—	—	—	—	—	—	103,654	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	83,351	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	16,185	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配基	—	—	—	—	—	—	—	2,097	—	—	—	—	—	—	—	—
株洲美洲雪峰山壹號	68,323	—	—	—	—	—	—	220,805	—	—	—	493.3	756.7	100.0%	489.0	156
一、二、三期(未來開發)	—	—	—	—	—	—	—	87,983	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	64,184	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	4,308	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	17,394	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配基	—	—	—	—	—	—	—	2,097	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項 目 及 單 元	竣工				開工中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工	實際/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾ 重	實際/估計 竣工日期 ⁽⁸⁾ 物業工	已產生 開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	未來 產生的 開發成本 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹¹⁾ (%)	本集團 權益 ⁽¹²⁾ (%)	總 體 參考編號		
	竣工 樓面 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售樓 面面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出租樓 面面積 ⁽³⁾ (平方米)	持有物業 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	開發中 樓面面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預計樓 面面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預計樓 面面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預計樓 面面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預計樓 面面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預計樓 面面積 ⁽⁵⁾ (平方米)									預計樓 面面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預計樓 面面積 ⁽⁵⁾ (平方米)
	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)																			
四、二期(未來開發).....													2018年9月	2018年10月	2020年6月					
住宅.....													68,433	—	—	—	—			
商業.....													47,153	—	—	—	—			
停車場.....													1,288	—	—	—	—			
物業管理.....													17,576	—	—	—	—			
其他.....													2,415	—	—	—	—			
六、二期(未來開發).....													64,390	—	—	—	—			
住宅.....													49,699	—	—	—	—			
商業.....													2,512	—	—	—	—			
停車場.....													4,353	—	—	—	—			
物業管理.....													6,113	—	—	—	—			
其他.....													1,713	—	—	—	—			
84 株洲美尚城(湖南).....													235,514	—	—	—	8.0	1,056.0	80.0%	190
一期(未來開發).....													88,093	—	—	—	—			
住宅.....													65,442	—	—	—	—			
商業.....													4,511	—	—	—	—			
停車場.....													17,381	—	—	—	—			
其他.....													759	—	—	—	—			
二期(未來開發).....													54,959	—	—	—	—			
住宅.....													46,537	—	—	—	—			
商業.....													8,232	—	—	—	—			
停車場.....													189	—	—	—	—			
物業管理.....													35,453	—	—	—	—			
其他.....													28,694	—	—	—	—			
三期(未來開發).....													5,095	—	—	—	—			
住宅.....													1,537	—	—	—	—			
商業.....													139	—	—	—	—			
停車場.....													8,231	—	—	—	—			
物業管理.....													6,249	—	—	—	—			
其他.....													1,932	—	—	—	—			
四期(未來開發).....													—	—	—	—	—			
住宅.....													—	—	—	—	—			
商業.....													—	—	—	—	—			
停車場.....													—	—	—	—	—			
物業管理.....													—	—	—	—	—			
其他.....													—	—	—	—	—			
五期(未來開發).....													—	—	—	—	—			
住宅.....													—	—	—	—	—			
商業.....													—	—	—	—	—			
停車場.....													—	—	—	—	—			
物業管理.....													—	—	—	—	—			
其他.....													—	—	—	—	—			

業 務

項目及賬目	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中				未來開發				已產生開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	資本 差生的 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹²⁾ (%)	本集團 權益佔比 ⁽¹⁵⁾ (%)	物業 參考編號
		竣工 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售發展 面積及已種 植面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出租發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業發展 的可出租 發展面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 發展面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	預售 發展面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	有土地發展 的總發展 面積 ⁽¹⁰⁾ (平方米)	尚未開發 的土地發展 面積 ⁽¹¹⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁸⁾ 物業 ⁽⁸⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾					
85 寧鄉美的城.....	109,497	-	-	188,444	-	192,225	188,444	134,501	196,460	-	-	-	-	431.6	1,001.6	100.0%	483.0	85-143
一期(開發中).....																		
住宅.....					192,225	188,444	134,501											
商業.....					159,477	156,795	131,737											
停車場.....					6,496	5,397	2,764											
停車場*.....					26,232	26,232	-											
配套.....					-	-	-											
二期(未開工).....					-	-	-											
住宅.....					-	-	-	196,460										
商業.....					-	-	-	158,946										
停車場.....					-	-	-	2,580										
停車場*.....					-	-	-	31,465										
配套.....					-	-	-	3,469										
86 長沙美的錦城.....	81,116	-	-	133,644	134,294	133,644	36,705	167,318	-	-	-	-	457.5	948.2	50.0%	295.3	86-149	
一期(開發中).....																		
住宅.....					134,294	133,644	36,705											
商業.....					9,145	9,145	-											
酒店.....					11,645	11,645	-											
停車場.....					8,994	8,994	-											
停車場*.....					21,859	21,859	-											
配套.....					649	-	-											
二期(未開工).....					-	-	-	167,318										
住宅.....					-	-	-	127,673										
商業.....					-	-	-	2,373										
停車場.....					-	-	-	34,581										
停車場*.....					-	-	-	-										
配套.....					-	-	-	2,691										

業 務

項目及單位	竣工				開發中				未來開發				總計	本集團 權益 ⁽¹⁾ (%)	本集團 權益 ⁽²⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽³⁾ (人民幣百萬元)	總計 參考編號
	竣工 總面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	持物業 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	開發中 總面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	有土地 面積 ⁽¹⁰⁾ (平方米)	尚未開發 總面積 ⁽¹¹⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽¹²⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹³⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁴⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁵⁾					
87 寧德美的院子	71,987	-	-	-	-	-	-	219,897	-	-	-	-	-	386.9	767.2	4,206	145
一期(未開發)	-	-	-	-	-	-	-	135,588	-	-	-	-	2018年7月	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	104,890	-	-	-	-	2020年7月	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	25,466	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	5,732	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二期(未開發)	-	-	-	-	-	-	-	84,309	-	-	-	-	2019年7月	2019年9月	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	65,620	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	11,981	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	6,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	707	-	-	-	-	-	-	-	-	-
寧德美的園賓府	209,674	-	-	-	-	-	-	603,813	-	-	-	-	-	588.4	2,153.9	7,999	144
一期(未開發)	-	-	-	-	-	-	-	217,839	-	-	-	-	2018年8月	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	167,281	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	7,994	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	39,343	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	3,620	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二期(未開發)	-	-	-	-	-	-	-	138,307	-	-	-	-	2019年3月	2019年4月	2021年4月	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	113,481	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	22,260	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	2,565	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三期(未開發)	-	-	-	-	-	-	-	112,762	-	-	-	-	2020年1月	2020年2月	2022年2月	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	91,080	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	3,397	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	16,989	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	1,317	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四期(未開發)	-	-	-	-	-	-	-	98,655	-	-	-	-	2020年11月	2020年12月	2022年12月	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	69,574	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	6,562	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	21,444	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	1,075	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目及描述	竣工				開發中				未來開發				實收/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業類型 ⁽⁶⁾	已產生 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團 權益 佔有權 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 參考編號	
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出租 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業 發展商 的可出租 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可銷售及 可供出租 發展商 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售 發展商 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	有土地 發展商 面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	尚未 開發 發展商 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	實收/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾ 物業類型 ⁽⁷⁾	實收/估計 竣工日期 ⁽⁸⁾ 物業類型 ⁽⁸⁾							
89	五及六期(未來開發) 住宅..... 商業..... SOHO及寫字樓..... 酒店..... 停車場..... 停車場*..... 配套.....	—	—	—	—	—	—	36,250	—	—	—	—	2021年9月	2021年10月	—	—	—	—
	長沙美尚信信基團.....	—	—	—	71,724	—	—	120,880	—	71,724	—	—	—	—	859.0	95.0%	960.9	84-142
	一期(開發中) 住宅..... 商業..... 停車場..... 停車場*..... 配套.....	—	—	—	71,724	71,724	37,457	—	—	71,724	37,457	—	2018年4月	2018年9月	—	—	—	—
	二期(未來開發) 住宅..... 商業..... 停車場..... 停車場*..... 配套.....	—	—	—	—	—	—	117,387	—	—	—	—	2019年4月	2019年6月	—	—	1,468.8	—
90	綏綏(2018)寧鎮市027號 (未來開發) 住宅..... 商業..... 停車場..... 停車場*..... 配套.....	—	—	—	—	—	—	—	197,831	—	—	—	2018年10月	2019年1月	—	100.0%	—	191
		—	—	—	—	—	—	—	154,668	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	2,688	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	33,185	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		—	—	—	—	—	—	—	7,320	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及單位	竣工				開發中				未來開發				總計	本集團 權益 ⁽¹⁾	本集團 權益 ⁽²⁾	本集團 權益 ⁽³⁾	本集團 權益 ⁽⁴⁾	本集團 權益 ⁽⁵⁾
	竣工 總面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	開發中 總面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	有土地 面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	尚未 開發 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	實工日期 ⁽¹⁰⁾	實工日期 ⁽¹¹⁾	實工日期 ⁽¹²⁾						
91 湘潭美尚園資府	127,546	—	—	—	243,397	240,892	116,393	258,678	—	—	—	—	1,406.2	1,673.5	97.0%	1,621.1	86,146	
一期(開發中)	—	—	—	—	146,882	145,319	111,166	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	128,676	127,374	100,875	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	4,083	3,822	1,291	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	14,123	14,123	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期(開發中)	—	—	—	—	96,515	95,573	5,227	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	71,391	70,558	1,704	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	7,281	7,280	123	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	14,335	14,335	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	3,508	3,400	3,400	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期(未來開發)	—	—	—	—	—	—	—	258,678	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	188,266	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	6,936	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	63,476	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
92 湘潭美尚園資府	181,531	—	—	—	—	—	—	704,079	—	—	—	—	7,000	2,134.8	95.0%	1,247.9	147	
一期(未來開發)	—	—	—	—	—	—	—	214,347	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	186,460	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	27,887	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期(未來開發)	—	—	—	—	—	—	—	269,724	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	—	—	—	—	—	—	—	231,684	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	3,133	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	—	—	—	27,887	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	—	—	—	5,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及界限	竣工				開發中				未來開發				本公司權益總額(%)	本公司權益總額(人民幣百萬元)	本公司權益總額(%)	本公司權益總額(人民幣百萬元)	物業參考編號	
	竣工發展面積(平方米)	不可銷售發展面積(平方米)	可供出售發展面積(平方米)	持物業發展的可出售發展面積(平方米)	開發中發展面積(平方米)	可銷售及可出租發展面積(平方米)	預售發展面積(平方米)	有土地發展面積(平方米)	尚未開發發展面積(平方米)	實際/估計竣工日期 ⁽¹⁾	實際/估計竣工日期 ⁽²⁾	實際/估計竣工日期 ⁽³⁾						本公司權益總額(%)
95 揚州市	131,982	-	-	-	164,470	162,819	130,085	385,195	-	-	-	-	321.8	1,671.2	60.0%	437.7	89-150	
一期開發中/未來開發)	-	-	-	-	164,470	162,819	130,085	385,195	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	135,782	134,833	129,240	339,855	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	3,286	2,617	845	6,748	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	25,389	25,389	-	17,085	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二期(未來開發)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三期(未來開發)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四期(未來開發)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五期(未來開發)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目及界限	竣工				開發中				未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ (平方米)	已產生 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團 權益 佔比 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 總覽 參考編號
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售建築 面積及已 預留面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出租建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業發展 的可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預留 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	尚未發展 或已預留 建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	有土地發展 的預留 建築面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	預留/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾ (平方米)	預留/估計 竣工日期 ⁽⁸⁾ (平方米)	預留/估計 竣工日期 ⁽⁹⁾ (平方米)					
96 南昌南浦美的城	103,419	100,588	2,831	—	284,498	200,073	208,495	34,738	—	—	—	1,341.9	274.0	63.7%	875.5	20·90·151	
一期竣工	103,419	100,588	2,831	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅	100,900	100,588	312	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	2,519	—	2,519	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
二期(開發中)	—	—	—	—	123,800	122,000	81,503	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅	—	—	—	—	80,332	80,296	80,296	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	1,770	1,770	1,207	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	27,213	27,213	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*	—	—	—	—	12,742	12,742	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	—	1,755	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
三期(開發中/未來開發)	—	—	—	—	10,006	9,838	—	18,782	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅	—	—	—	—	—	6,493	—	2,704	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	—	—	—	13,600	—	—	—	—	—	—	—	—	
SOHO及寫字樓	—	—	—	—	—	—	—	2,478	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
四期(開發中)	—	—	—	—	3,365	3,365	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅	—	—	—	—	71,571	70,378	68,737	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	67,797	67,746	67,746	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	2,642	2,632	991	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	—	1,133	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
五期(開發中/未來開發)	—	—	—	—	78,860	77,816	58,256	15,956	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅	—	—	—	—	58,215	58,256	58,256	15,295	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業	—	—	—	—	1,841	1,841	—	661	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場	—	—	—	—	7,352	7,352	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*	—	—	—	—	10,167	10,167	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套	—	—	—	—	1,074	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

南昌市

業 務

項目及界限	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾	已產生 開發成本 ⁽⁸⁾ (人民幣百萬元)	本公司的 應佔資本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團 權益佔比 ⁽¹¹⁾ (人民幣百萬元)	物業 參考編號
		竣工 樓面 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售樓 面面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售樓 面面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業或投資 的可供出售 樓面面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 樓面 面積 ⁽¹²⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 樓面面積 ⁽¹³⁾ (平方米)	預售 樓面面積 ⁽¹⁴⁾ (平方米)	有土地或 在建工程 的樓面面積 ⁽¹⁵⁾ (平方米)	尚未獲得 批准或 正在申請 的樓面面積 ⁽¹⁶⁾ (平方米)								
97 南昌美的悅江府.....	66,667	—	—	—	—	166,377	163,935	57,812	53,541	—	—	—	330.4	592.2	63.5%	497.8	91-152	
一期(開發中).....	—	—	—	—	—	166,377	163,935	57,812	—	—	2017年9月	2019年9月	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	—	114,363	114,363	57,812	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	4,185	4,185	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	32,821	32,821	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	11,354	11,354	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	—	3,653	1,211	—	53,541	—	2019年9月	2021年12月	—	—	—	—	—	—
二期(未來開發).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	25,103	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SOHO及寫字樓.....	—	—	—	—	—	—	—	—	20,717	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	7,670	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	—	—	—	—	51	—	—	—	—	—	—	—	—	—
98 南昌美的悅江府(未來開發).....	77,230	—	—	—	—	—	—	—	225,177	—	2018年11月	2020年5月	310.8	743.1	56.0%	303.9	169	
住宅.....	—	—	—	—	—	—	—	—	148,442	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	6,284	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SOHO及寫字樓.....	—	—	—	—	—	—	—	—	10,707	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	43,186	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	11,707	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	—	—	—	—	4,851	—	—	—	—	—	—	—	—	—
99 九江美的蘭溪府.....	108,716	—	—	—	—	380,490	342,947	96,592	—	—	—	—	322.2	540.9	62.4%	326.9	93	
一期(開發中).....	—	—	—	—	—	105,119	104,995	96,592	—	—	2017年7月	2019年10月	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	—	101,790	101,666	96,592	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	3,329	3,329	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期(開發中).....	—	—	—	—	—	255,371	237,952	—	—	—	2017年10月	2020年5月	—	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	—	181,777	181,777	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SOHO及寫字樓.....	—	—	—	—	—	14,966	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	56,175	56,175	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	—	2,453	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

九江市

業 務

項目及界限	竣工										未來開發				總業權參考編號		
	竣工發展面積(平方米)	不可銷售發展面積(平方米)	可供出租發展面積(平方米)	持物業發展的可出租發展面積(平方米)	開發中發展面積(平方米)	可銷售及可出租發展面積(平方米)	預留發展面積(平方米)	有土地用途的發展面積(平方米)	發展中土地用途的發展面積(平方米)	尚未開發的發展面積(平方米)	實際/估計竣工日期 ⁽⁶⁾	實際/估計竣工日期 ⁽⁷⁾	實業/估計竣工日期 ⁽⁸⁾	已產生開發成本 ⁽⁹⁾		未決的差生開發成本 ⁽¹⁰⁾	本集團權益 ⁽¹¹⁾ (%)
100 九江美的凱悅府(開發中).....	45,945	-	-	-	117,538	117,538	17,155	-	-	2018年3月	2018年4月	2020年1月	3659	240.1	100.0%	447.0	92
住宅.....	-	-	-	-	85,179	85,179	17,155	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	4,730	4,730	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	27,608	27,608	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	22	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
101 上饒美的陽光城文瀾府(開發中).....	40,908	-	-	-	127,711	125,421	14,503	-	-	2018年3月	2018年6月	2020年4月	449.6	172.7	50.0%	276.7	108
住宅.....	-	-	-	-	89,899	89,870	14,503	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	7,137	7,165	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	20,305	20,305	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	7,000	7,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	3,370	1,081	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
102 上饒美的新方帝御園(未來開發).....	82,855	-	-	-	-	-	-	-	198,629	2018年9月	2018年11月	2020年5月	-	921.2	100.0%	-	195
住宅.....	-	-	-	-	-	-	-	-	143,805	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	-	-	-	-	3,158	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	-	-	-	40,150	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場(人民幣空).....	-	-	-	-	-	-	-	-	10,886	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	-	-	-	1,430	-	-	-	-	-	-	-	-

上海市

業 務

項目及賬目	竣工				開發中				未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工	已產生 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 產生的 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團 權益 ⁽¹⁵⁾ 佔有權 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 參考編號
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽²⁾ 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽³⁾ 發展 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業 發展 面積 ⁽⁴⁾ 發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 發展 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預留 發展 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	尚未 開發 發展 面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	有土地 發展 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	有土地 發展 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	有土地 發展 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	有土地 發展 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)						
103 鄒華時代城.....	238,083	740,404	679,236	61,168	50,882	8,100	4,603	—	—	—	—	—	3,297.7	—	99.0%	82.9	22-109	
一期(竣工).....	270,928	244,355	244,355	26,573	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅.....	198,981	198,981	198,981	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....	18,333	16,657	16,657	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....	15,265	—	15,265	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*.....	5,261	—	5,261	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....	33,088	28,717	28,717	4,371	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
二期(竣工/開發中).....	219,793	203,831	15,962	15,962	50,882	8,100	4,603	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅.....	189,843	189,843	189,843	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....	13,008	12,477	12,477	561	4,774	4,774	4,603	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....	1,700	—	1,700	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*.....	8,252	—	8,252	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....	6,989	1,541	5,448	3,448	46,108	3,325	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
三期(竣工).....	249,683	231,050	18,633	18,633	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅.....	220,570	220,000	569	569	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....	11,598	10,997	601	601	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*.....	9,366	—	9,366	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....	8,150	53	8,097	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
104 鄒華時代城.....	144,498	—	—	—	503,933	463,206	318,185	—	—	—	—	—	1,331.0	301.5	99.0%	1,617.4	94	
一期(開發中).....	—	—	—	—	258,104	218,169	170,178	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅.....	—	—	—	—	160,925	160,648	160,648	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....	—	—	—	—	13,038	11,990	9,590	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....	—	—	—	—	32,203	32,203	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....	—	—	—	—	51,938	13,367	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
二期(開發中).....	—	—	—	—	245,829	245,037	148,006	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅.....	—	—	—	—	148,467	148,006	148,006	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場.....	—	—	—	—	84,897	84,897	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配建.....	—	—	—	—	12,465	12,133	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

物業發展項目

續前

業 務

項目及賬目	竣工		竣工		開發中		未來開發		實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工種	實際/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾ 重工日期 ⁽⁷⁾	已產生 開發成本 ⁽⁸⁾ (人民幣百萬元)	本公司的 應佔資本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團 權益佔比 ⁽¹¹⁾ (人民幣百萬元)	物業 總參考編號
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售建築 面積及已 預留建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業發展 者可出售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 建築 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預留 建築面積 (平方米)	尚未發展 土地面積 ⁽⁷⁾ (平方米)							
105 邯鄲東區春天(開發中).....	87,768	—	—	—	252,265	244,294	170,761	—	2017年3月	2019年11月	677.8	475.9	97.2%	376.6	96
住宅.....	—	—	—	—	168,254	166,716	163,602	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	5,336	5,160	5,160	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	52,288	52,288	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	26,386	20,130	—	—	—	—	—	—	—	—	—
106 邯鄲東區里(開發中).....	24,264	—	—	—	76,922	74,397	56,479	—	2017年6月	2019年12月	143.2	138.5	95.0%	194.3	98
住宅.....	—	—	—	—	58,035	56,593	56,479	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	1,540	1,540	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	11,500	11,500	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	5,848	4,764	—	—	—	—	—	—	—	—	—
107 邯鄲東區美的城.....	144,782	—	—	—	317,002	313,359	51,807	223,702	—	—	755.7	2,070.5	51.0%	573.3	95-153
一期(開發中).....	—	—	—	—	213,508	210,795	51,807	—	2017年9月	2021年9月	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	169,517	168,796	51,807	—	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	2,616	2,616	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	31,921	31,921	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	9,455	7,522	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期(開發中/未來開發).....	—	—	—	—	103,494	102,564	—	138,991	2017年11月	2022年6月	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	80,196	80,196	—	104,022	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	822	822	—	28,560	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	17,281	17,281	—	—	2018年9月	2019年12月	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	5,196	4,266	—	6,409	—	—	—	—	—	—	—
三期(未來開發).....	—	—	—	—	—	—	—	84,712	2019年5月	2023年9月	—	—	—	—	—
住宅.....	—	—	—	—	—	—	—	60,339	—	—	—	—	—	—	—
商業.....	—	—	—	—	—	—	—	682	—	—	—	—	—	—	—
停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	14,088	—	—	—	—	—	—	—
停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套.....	—	—	—	—	—	—	—	9,583	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及單位	竣工										未來開發				本集團 權益(%)	本集團 權益(%) ⁽¹⁵⁾	物業 參考編號
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售建築 面積及已 預留面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業發展 的可預留 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 建築 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可銷售及 可預留 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預留 建築面積 (平方米)	有土地發展 的預留 建築面積 (平方米)	預留 建築面積 (平方米)	尚未發展 的預留 建築面積 (平方米)	實績/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾	實績/估計 竣工日期 ⁽⁸⁾	已產生 開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	本 集團 應佔 成本 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)			
108	15,179	—	—	—	52,165	50,231	—	—	—	2018年2月	2018年9月	138.4	148.6	95.0%	117.4	111	
	聯華滿庭芳(開發中).....																
	住宅.....				35,920	35,920											
	商業.....				93	93											
	停車場.....				10,509	10,509											
	停車場*.....				—	—											
	配套.....				5,643	3,708											
109	48,178	—	—	—	57,625	52,658	2,445	94,577	—	2018年6月	2017年9月	233.2	342.1	95.0%	357.4	97-154	
	聯華幸福時光.....																
	一期(開發中).....				57,625	52,658	2,445	—	—	2017年6月	2020年12月						
	住宅.....				36,658	36,658											
	商業.....				2,472	2,445											
	停車場.....				10,094	10,094											
	停車場*.....				—	—											
	配套.....				8,101	3,161											
	二期(未開發).....				—	—		94,577	—	2018年8月	2019年9月						
	住宅.....				—	—		75,692	—								
	商業.....				—	—		12,861	—								
	停車場.....				—	—		—	—								
	停車場*.....				—	—		6,025	—								
	配套.....				—	—		—	—								
110	538,246	—	—	—	224,088	208,567	129,584	81,144	—	2017年6月	2017年6月	478.6	914.8	55.0%	586.2	99-155	
	聯華梧桐林語.....																
	一期(開發中).....				140,627	126,281	65,147	—	—	2017年6月	2020年12月						
	住宅.....				77,699	71,246	61,521										
	商業.....				16,235	16,235	3,627										
	停車場.....				23,276	23,276											
	停車場*.....				—	—											
	配套.....				23,416	15,524											
	二期(開發中).....				83,471	82,286	64,436	—	—	2017年8月	2021年5月						
	住宅.....				66,052	66,052	64,436										
	商業.....				1,359	1,359											
	停車場.....				9,654	9,654											
	停車場*.....				—	—											
	配套.....				6,406	5,221											
	三期(未開發).....				—	—		81,144	—	2018年12月	2020年7月						
	住宅.....				—	—		14,516	—								
	商業.....				—	—		56,468	—								
	SOHO及數字樓.....				—	—		7,815	—								
	停車場.....				—	—		—	—								
	停車場*.....				—	—		—	—								
	配套.....				—	—		2,345	—								

業 務

項目及地址	竣工				開發中				未來開發				本集團權益總額(%)	本集團權益總額(人民幣百萬元)	本集團權益總額(人民幣百萬元)	總業參考編號
	竣工發展面積(平方米)	不可銷售建築面積(平方米)	可供出租建築面積(平方米)	持物業發展商的可出租建築面積(平方米)	開發中發展面積(平方米)	可銷售及可出租建築面積(平方米)	預留建築面積(平方米)	尚未開發的土地面積(平方米)	實際/估計竣工日期 ⁽¹⁾	實際/估計竣工日期 ⁽²⁾	實際/估計竣工日期 ⁽³⁾	實際/估計竣工日期 ⁽⁴⁾				
111 1394210600/G80005地塊 (未來開發)	118,227	-	-	-	-	-	-	388,104	2008年9月	2008年11月	2022年10月	2022年10月	100.0%	1,736.0	-	176
住宅	-	-	-	-	-	-	280,355	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	929	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	59,214	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	12,733	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	34,613	-	-	-	-	-	-	-	-	-
112 聯華美的廣場(開發中)	28,256	-	-	-	171,164	171,164	-	-	2008年9月	2009年6月	2022年6月	2022年6月	99.0%	379.9	509.6	110
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	46,134	46,134	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOHO及寫字樓	-	-	-	-	94,811	94,811	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	27,313	27,313	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	2,905	2,905	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
113 聯華美的劍橋香	278,190	-	-	-	-	-	812,138	-	2008年10月	2008年10月	2021年5月	2021年5月	49.0%	2,110.7	735.1	171
一期(未來開發)	-	-	-	-	-	-	174,137	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	115,344	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	835	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	42,308	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	15,650	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二期(未來開發)	-	-	-	-	-	-	305,773	-	2009年5月	2009年6月	2022年5月	2022年5月	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	181,978	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	9,282	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	69,364	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	45,149	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三期(未來開發)	-	-	-	-	-	-	332,228	-	2009年12月	2020年4月	2023年5月	2023年5月	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	220,636	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	1,762	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	79,494	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	30,426	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目及賬目	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中		未來開發				本集團 權益 ⁽¹²⁾ (%)	本集團 權益 ⁽¹³⁾ (人民幣百萬元)	物業 總數 參考編號			
		竣工 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業 發展 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 發展 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	預售 發展 面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	有土地 發展 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	尚未 發展 發展 面積 ⁽¹⁰⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾				實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾	本 集團 權益 ⁽¹⁴⁾ (人民幣百萬元)	
114 聯聯美的(江蘇)未來開發	31,009	-	-	-	-	-	-	54,722	56,855	2018年10月	2019年8月	2022年5月	68.5	475.7	66.7%	40	170-194
住宅	-	-	-	-	-	-	-	33,375	36,819	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	485	505	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	10,960	11,407	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	1,950	2,090	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	5,952	6,194	-	-	-	-	-	-	-	-
邢台市																	
115 邢台美的(廣西)南苑	55,757	-	-	-	-	-	-	210,696	-	-	-	-	287.8	789.7	60.0%	214.3	158
一期(未來開發)	-	-	-	-	-	-	-	151,551	-	2018年9月	2018年10月	2022年10月	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	96,906	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	973	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	32,006	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	7,705	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	13,961	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二期(未來開發)	-	-	-	-	-	-	-	59,145	-	2018年12月	2019年2月	2023年9月	-	-	-	-	-
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	35,009	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	21,139	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	2,998	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116 邢台美的(廣西)南苑 (開發中/未來開發)	56,776	-	-	-	-	-	166,290	-	158,927	2018年4月	2018年6月	2022年7月	395.6	517.2	45.0%	213.3	101-157
住宅	-	-	-	-	-	-	116,667	-	116,667	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	620	-	620	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	28,691	-	28,691	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	7,009	-	7,009	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	13,293	-	5,929	-	-	-	-	-	-	-	-
117 邢台美的(公園)天下(未來開發)	64,223	-	-	-	-	-	-	-	190,384	2018年12月	2019年1月	2022年6月	-	1,240.1	100.0%	-	195
住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	124,434	-	-	-	-	-	-	-	-
商業	-	-	-	-	-	-	-	-	8,957	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	38,958	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*	-	-	-	-	-	-	-	-	10,135	-	-	-	-	-	-	-	-
配套	-	-	-	-	-	-	-	-	7,901	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目及界限	竣工				開發中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁸⁾ 物業工種 ⁽⁹⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾ 重工工種 ⁽⁶⁾	已產生 開發成本 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)	本公司的 應佔資本 ⁽¹¹⁾ (人民幣百萬元)	本公司 權益 ⁽¹²⁾ (%)	本公司 應佔權益 ⁽¹³⁾ (人民幣百萬元)	物業 參考編號	
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售建築 面積及已 建建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	可供出售建築 面積及可 出售建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持物業發展 的可出售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 建築 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 建築面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	有土地發展 的預售 建築面積 (平方米)	尚未獲得 批准的發展 建築面積 (平方米)									
石家庄市																		
118	石家莊聖融信開發中.....	33,782	—	—	88,372	85,539	33,258	—	—	2017年8月	2017年9月	2020年7月	242.0	198.9	48.5%	128.3	100	
	住宅.....	—	—	—	61,975	61,975	33,258	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業.....	—	—	—	2,693	2,693	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場.....	—	—	—	10,921	10,921	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套.....	—	—	—	12,783	9,940	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
瀋陽市																		
119	瀋陽美御城.....	396,057	451,730	367,114	592,147	483,477	252,354	26,240	—	—	—	—	3,591.1	1,576.2	100.0%	2,598.3	21,102,159	
	一期竣工(開發中).....	250,915	218,388	32,527	2,283	2,283	—	—	—	2014年3月	2014年4月	2020年5月	—	—	—	—	—	
	住宅.....	186,972	184,196	2,776	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業.....	20,835	15,231	5,604	2,283	2,283	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場.....	38,083	15,575	22,509	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套.....	5,025	3,387	1,638	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	二期竣工.....	200,815	148,726	52,089	—	—	—	—	—	2015年6月	2015年6月	2018年2月	—	—	—	—	—	—
	住宅.....	164,307	143,906	20,461	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業.....	9,895	2,185	7,710	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場.....	23,919	—	23,919	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套.....	2,635	2,635	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	三期開發中.....	—	—	—	171,084	160,939	1,731	—	—	2018年4月	2018年6月	2020年5月	—	—	—	—	—	—
	住宅.....	—	—	—	144,992	144,786	1,731	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業.....	—	—	—	6,077	6,077	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場.....	—	—	—	10,076	10,076	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*.....	—	—	—	9,889	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套.....	—	—	—	338,831	322,255	250,622	—	—	2016年6月	2016年6月	2019年12月	—	—	—	—	—	—
	四期開發中.....	—	—	—	292,497	292,042	250,361	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅.....	—	—	—	453	453	262	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業.....	—	—	—	9,393	9,393	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場.....	—	—	—	20,367	20,367	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*.....	—	—	—	6,121	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	五期未來開發.....	—	—	—	—	—	—	26,240	—	—	2019年3月	2021年5月	—	—	—	—	—	
	住宅.....	—	—	—	—	—	—	19,750	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業.....	—	—	—	—	—	—	4,100	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場*.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配套.....	—	—	—	—	—	—	2,330	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

項目及單位	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	已產生 開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	未來 產生的 開發成本 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹¹⁾ (%)	本集團 權益在 權益 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 總參考編號
		竣工 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業 發展 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 總發展 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 發展面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	預留 發展面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	有土地 發展面積 ⁽¹⁰⁾ (平方米)	尚未 發展 發展面積 ⁽¹¹⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽¹²⁾						
120 瀋陽美的時代城	103,615	—	—	—	—	238,753	231,197	126,867	—	—	—	—	839.6	465.6	99.0%	975.0	103
一期(開發中)		—	—	—	—	117,804	112,275	78,056	—	—	2017年5月	2018年12月					
住宅		—	—	—	—	95,077	93,005	77,269	—	—							
商業		—	—	—	—	8,470	8,188	787	—	—							
停車場		—	—	—	—	11,899	9,002	—	—	—							
停車場*		—	—	—	—	—	—	—	—	—							
配建		—	—	—	—	2,358	—	—	—	—							
二期(開發中)		—	—	—	—	120,949	118,922	48,811	—	—	2017年8月	2019年9月					
住宅		—	—	—	—	101,199	101,009	48,701	—	—							
商業		—	—	—	—	1,143	1,143	109	—	—							
停車場		—	—	—	—	10,247	10,247	—	—	—							
停車場*		—	—	—	—	6,523	6,523	—	—	—							
配建		—	—	—	—	1,837	—	—	—	—							
瀋陽美的盛悅府(未來開發)	62,656	—	—	—	—	—	—	138,460	—	—	2018年7月	2020年9月	539.0	609.4	100.0%	505.9	164
住宅		—	—	—	—	—	—	101,966	—	—							
商業		—	—	—	—	—	—	9,823	—	—							
停車場		—	—	—	—	—	—	17,949	—	—							
停車場*		—	—	—	—	—	—	5,210	—	—							
配建		—	—	—	—	—	—	3,511	—	—							
瀋陽美的盛堂(開發中)	70,347	—	—	—	—	176,775	171,807	—	—	—	2018年5月	2020年10月	849.2	760.2	99.0%	851.8	104
住宅		—	—	—	—	135,158	134,906	—	—	—							
商業		—	—	—	—	5,438	5,424	—	—	—							
停車場		—	—	—	—	26,458	26,458	—	—	—							
停車場*		—	—	—	—	5,019	5,019	—	—	—							
配建		—	—	—	—	4,702	—	—	—	—							

業 務

項目及邊界	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中		未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	已產生 開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	未決 產生的 開發成本 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹¹⁾ (%)	本集團 權益 佔比 ⁽¹²⁾ (%)	物業 總覽 參考編號
		竣工 發展面 積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售建築 面積及已建 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售建築 面積及可出 讓面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業發展 商的可出售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展面 積 ⁽⁷⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	預留 建築面積 (平方米)	有土地發展 的預留建築 面積 ⁽¹³⁾ (平方米)	尚未獲得 批准預留的 建築面積 ⁽¹⁴⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾						
123 貴陽美的柏城時代	545,678	1,704,110	1,394,458	309,651	—	189,707	189,707	161,197	—	—	—	6,266.7	393.5	100.0%	15,222	15-72	
一期竣工		1,571,090	1,320,868	290,162	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
住宅		912,487	909,828	2,659	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業		49,239	39,887	9,332	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
SOHO及寫字樓		189,374	186,191	3,183	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場		299,695	131,361	168,334	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*		63,589	—	63,589	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套		56,648	53,601	3,047	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
二期竣工/開發中		133,079	73,590	59,489	—	189,707	189,707	161,197	—	—	2015年12月	—	—	—	—	—	
住宅		86,529	27,040	59,489	—	153,911	153,911	153,911	—	—	2017年3月	—	—	—	—	—	
商業		—	—	—	—	7,206	7,206	7,206	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場		46,550	46,550	—	—	25,025	25,025	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套		—	—	—	—	3,485	3,485	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
貴陽美的雲熙府(開發中)	313,802	—	—	—	—	135,568	133,509	90,695	—	—	2017年3月	347.6	214.2	95.0%	402.8	73	
住宅		—	—	—	—	92,244	90,538	90,538	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業		—	—	—	—	5,193	4,841	158	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場		—	—	—	—	34,878	34,878	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*		—	—	—	—	3,253	3,253	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
貴陽美的觀賢府	533,803	—	—	—	—	876,600	867,752	494,717	693,475	—	—	3,180.1	3,667.0	96.3%	3,857.2	74-134	
一期(開發中)		—	—	—	—	663,591	654,742	437,720	—	—	2016年10月	—	—	—	—	—	
住宅		—	—	—	—	380,766	380,766	380,947	—	—	—	—	—	—	—	—	
商業		—	—	—	—	65,330	65,330	23,210	—	—	—	—	—	—	—	—	
SOHO及寫字樓		—	—	—	—	51,206	51,206	33,363	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場		—	—	—	—	144,488	144,488	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*		—	—	—	—	12,952	12,952	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
配套		—	—	—	—	8,848	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
二期(開發中/未來開發)		—	—	—	—	213,010	213,010	56,997	693,475	—	2018年4月	—	—	—	—	—	
住宅		—	—	—	—	155,212	155,212	56,997	459,997	—	—	—	—	—	—	—	
商業		—	—	—	—	5,663	5,663	—	7,609	—	—	—	—	—	—	—	
停車場		—	—	—	—	37,651	37,651	—	185,864	—	—	—	—	—	—	—	
停車場*		—	—	—	—	14,483	14,483	—	6,944	—	—	—	—	—	—	—	
配套		—	—	—	—	—	—	—	33,060	—	—	—	—	—	—	—	

中國西南地區

貴陽市

業 務

項目及地址	竣工 總面積 (平方米)	竣工			開發中			未來開發			實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工	已產生 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹²⁾ (%)	本集團 權益佔比 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	物業 總數 參考編號
		不可銷售建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可供出租建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	持物業業主 的可出租 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	開發中 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預留 建築面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	有土地發展權 的建築面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	尚未獲得 土地發展權 的建築面積 ⁽⁹⁾ (平方米)						
126 貴陽美的廣場(未來開發).....	63,161	-	-	-	-	330,363	-	-	2018年8月	2021年8月	65.1	1,702	90.0%	564.5	135
住宅.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	-	80,845	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOMO及寫字樓.....	-	-	-	-	-	132,530	-	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店.....	-	-	-	-	-	40,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	66,287	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	-	9,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	900	-	-	-	-	-	-	-	-	-
127 貴陽美的在溪院子(未來開發).....	83,352	-	-	-	-	149,115	-	-	2018年9月	2020年5月	38.7	553.6	100.0%	268.0	136
住宅.....	-	-	-	-	-	80,279	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	-	3,908	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	58,389	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	-	4,010	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	2,530	-	-	-	-	-	-	-	-	-
128 成都美的城(國天下開發中).....	51,108	-	-	-	218,013	218,013	-	-	2018年4月	2018年6月	538.3	799.5	70.0%	369.5	79
住宅.....	-	-	-	-	-	152,868	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	-	2,932	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	53,228	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	-	8,677	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	308	-	-	-	-	-	-	-	-	-
129 彭州美的碧桂園龍湖府.....	96,988	-	-	-	132,641	132,641	-	-	-	-	485.7	986.3	78.0%	477.2	107-162
一期(開發中).....	-	-	-	-	-	132,641	-	-	2018年6月	2020年4月	-	-	-	-	-
住宅.....	-	-	-	-	-	94,959	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	-	3,363	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	26,247	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	-	8,071	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二期(未來開發).....	-	-	-	-	-	135,805	-	-	2018年7月	2019年12月	-	-	-	-	-
住宅.....	-	-	-	-	-	91,878	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	-	2,223	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	29,773	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	-	1,413	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	518	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目及界限	竣工		開發中		未來開發		實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業工種 ⁽⁶⁾	已產生 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 產生的 開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹⁰⁾ (%)	本集團 權益 佔有權 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)	物業 總覽 參考編號
	竣工 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	可供出售 發展面積 ⁽²⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售 發展面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	尚未開發 發展面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	有土地 發展權 的發展 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)						
130 成都美蘭國際新城(未來開發)	72,543	—	—	—	206,714	—	2018年10月	1.1	1,409.9	100.0%	—	188
住宅	—	—	—	—	143,530	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	—	—	41,691	—	—	—	—	—	—	—
停車場(人民幣空)	—	—	—	—	10,818	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	—	—	10,675	—	—	—	—	—	—	—
131 遵義美的城	241,337	344,366	394,765	359,592	246,950	—	—	1,766.7	536.2	100.0%	1,643.1	16-75
一期竣工	336,317	291,276	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
住宅	219,573	219,381	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商業	27,723	14,493	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
SOHO及寫字樓	27,527	27,527	—	—	—	—	2014年12月	2014年12月	2016年8月	—	—	—
停車場	61,241	29,622	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	253	253	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二期竣工/開發中	78,621	50,090	65,287	59,593	43,648	—	2015年6月	2016年12月	2018年12月	—	—	—
住宅	68,205	41,222	38,886	38,886	38,886	—	—	—	—	—	—	—
商業	10,233	8,583	5,244	2,605	1,682	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	18,102	18,102	3,080	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	185	185	3,055	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三期(開發中)	—	—	329,478	299,999	220,202	—	2017年3月	2017年3月	2019年12月	—	—	—
住宅	—	—	231,340	231,340	195,964	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	25,458	25,458	17,653	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	57,641	43,201	6,685	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	15,029	—	—	—	—	—	—	—	—	—
132 遵義美的公園(天下開發中)	573,318	—	178,478	178,478	83,614	—	2018年2月	394.1	410.6	100.0%	414.6	76
住宅	—	—	121,593	121,593	73,429	—	—	—	—	—	—	—
商業	—	—	13,751	13,751	9,184	—	—	—	—	—	—	—
停車場	—	—	35,231	35,231	—	—	—	—	—	—	—	—
停車場*	—	—	4,936	4,936	—	—	—	—	—	—	—	—
配套	—	—	2,967	2,967	—	—	—	—	—	—	—	—

總計

業 務

項目及賬目	竣工				開發中				未來開發				總計	本集團 權益 ⁽¹⁾ 佔比 ⁽²⁾ (%)	本集團 權益 ⁽³⁾ 佔比 ⁽⁴⁾ (人民幣百萬元)	物業 總參考編號
	竣工 發展 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	持物業發展 的可出售 面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 發展 面積 ⁽¹⁰⁾ (平方米)	有土地發展 的總發展 面積 ⁽¹¹⁾ (平方米)	尚未發展 的土地發展 面積 ⁽¹²⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽¹³⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁴⁾	已產生 開發成本 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	未來 產生的 開發成本 ⁽¹⁶⁾ (人民幣百萬元)				
133 遵義市雲龍湖(未來開發).....	64,978	-	-	-	-	228,779	-	-	2018年9月	2020年12月	368.4	662.5	100.0%	405.7	166	
住宅.....	-	-	-	-	-	139,022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業.....	-	-	-	-	-	21,134	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場.....	-	-	-	-	-	60,444	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場*.....	-	-	-	-	-	5,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套.....	-	-	-	-	-	2,279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
134 美的金科龍湖(未來開發).....	139,603	-	-	-	-	-	386,901	-	2018年9月	2020年6月	4.3	1,978.5	51.0%	-	184	
住宅.....	-	-	-	-	-	-	236,638	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業.....	-	-	-	-	-	-	25,400	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場*.....	-	-	-	-	-	-	106,330	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套.....	-	-	-	-	-	-	18,533	-	-	-	-	-	-	-	-	
昆明市																
135 昆明市御龍城(未來開發).....	282,806	-	-	-	291,775	278,895	134,918	213,570	-	-	1,757.1	2,060.6	80.0%	1,406.1	77-137	
一期(開發中).....	-	-	-	-	291,775	278,895	134,918	-	-	-	-	-	-	-	-	
住宅.....	-	-	-	-	191,090	189,576	140,815	-	2017年4月	2017年8月	-	-	-	-	-	
商業.....	-	-	-	-	14,910	14,572	1,650	-	-	-	-	-	-	-	-	
SOHO及寫字樓.....	-	-	-	-	2,876	2,545	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場.....	-	-	-	-	39,080	39,013	12,453	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場*.....	-	-	-	-	27,912	27,912	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套.....	-	-	-	-	15,957	5,277	-	-	2018年7月	2018年10月	-	-	-	-	-	
二期(未來開發).....	-	-	-	-	-	-	56,683	38,543	-	-	-	-	-	-	-	
住宅.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
商業.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
停車場*.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
配套.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

業 務

項目及賬目	竣工				開發中				未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾ 物業完工	已產生 賬務成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	本集團 應佔成本 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹¹⁾ (%)	本集團 權益在 建工程 ⁽¹⁵⁾ (人民幣百萬元)	總賬 參考編號
	竣工 賬務 賬面 價值 ⁽¹⁾ (平方米)	不可銷售 面積 賬面 價值 ⁽²⁾ (平方米)	可供出租 面積 賬面 價值 ⁽³⁾ (平方米)	持物業 賬面 價值 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 賬務 賬面 價值 ⁽⁴⁾ (平方米)	預售 賬面 價值 ⁽⁸⁾ (平方米)	有土地 賬面 價值 ⁽⁷⁾ (平方米)	尚未 開發 賬面 價值 ⁽⁶⁾ (平方米)										
三 期未來開發																		
住宅.....	-	-	-	-	-	90,619	-	-	2019年6月	2019年10月	2020年9月	-	-	-	-	-	-	186
商業.....	-	-	-	-	-	39,915	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	2,170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	-	48,492	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四期未來開發																		
住宅.....	-	-	-	-	-	66,288	-	-	2018年11月	2019年3月	2020年6月	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	-	32,463	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	33,805	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
梧州市																		
136 南寧美尚慧城(未來開發).....	-	-	-	-	-	-	120,651	-	2018年10月	2018年12月	2021年2月	-	890.5	100.0%	-	-	-	-
住宅.....	-	-	-	-	-	-	78,451	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	-	-	8,539	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	-	19,422	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	-	-	6,793	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	-	7,426	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
梧州州																		
137 梧州美尚中央廣場(未來開發).....	-	-	-	-	-	-	1,039,013	-	2018年9月	2018年9月	2020年12月	1.8	4,514.9	98.0%	-	-	-	-
住宅.....	-	-	-	-	-	-	725,239	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
商業.....	-	-	-	-	-	-	39,300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店.....	-	-	-	-	-	-	10,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場.....	-	-	-	-	-	-	193,027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
停車場*.....	-	-	-	-	-	-	26,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配套.....	-	-	-	-	-	-	45,447	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目及界限	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中		未來開發			實際/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁸⁾	已產生 開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	本款 差生的 開發成本 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹¹⁾ (%)	本集團 權益在內 ⁽¹²⁾ (人民幣百萬元)	物業 總數 參考編號
		竣工 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出租 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業 發展商 的可出租 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可銷售及 可供出租 發展面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	預售 發展面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	有土地 發展商 的發展 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 發展 發展 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)							
重慶市																	
138 重慶美尚泰安公園天下.....	63,909	-	-	-	-	171,343	169,857	50,621	3,072	-	-	-	543.2	400.1	50.0%	530.9	78-138
一期開發中.....																	
住宅.....						79,209	78,691	43,690	-	-	2018年4月	2019年4月					
商業.....						50,467	50,467	43,690	-	-							
停車場.....						6,817	6,817	-	-	-							
停車場*.....						21,407	21,407	-	-	-							
配套.....						518	-	-	-	-							
二期開發中/未來開發.....						92,134	91,166	6,932	3,072	-	2018年6月	2019年6月					
住宅.....						59,632	59,632	6,932	-	-							
商業.....						3,462	3,462	-	-	-							
停車場.....						21,160	21,160	-	-	-							
停車場*.....						6,912	6,912	-	-	-							
配套.....						988	-	-	3,072	-							
139 145-403、145-106、145-303、 145-703、146-103、148-303、 149-803、149-703號宗地 (未來開發).....	187,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2018年10月	2019年11月	-	4,115.9	100.0%	-	187
住宅.....																	
商業.....										251,788							
停車場.....										104,219							
停車場*.....										132,221							
配套.....										20,200							
140 眉山美尚雲溪園(未來開發).....	49,079	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2018年8月	2018年9月	274.9	453.7	100.0%	283.1	167
住宅.....																	
商業.....										73,061							
停車場.....										-							
停車場*.....										28,640							
配套.....										9,308							
141 眉山美尚雲溪園(未來開發).....	49,079	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2018年8月	2018年9月	274.9	453.7	100.0%	283.1	167
住宅.....																	
商業.....										73,061							
停車場.....										-							
停車場*.....										28,640							
配套.....										9,308							

業 務

項 目 及 選 取	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中				未來開發				本集團 權益 ⁽¹²⁾ (%)	本集團 權益在途 ⁽¹³⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益成本 ⁽¹⁴⁾ (人民幣百萬元)	物業 編號或 參考編號
		竣工 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出租 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業 發展商 的可出租 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可銷售及 可出租 發展商 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	有土地 發展商 的總發展 面積 ⁽⁸⁾ (平方米)	尚未發展 的土地 面積 ⁽⁹⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽¹⁰⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽¹¹⁾				
141 眉山美的金輝郡(未來開發).....	41,940	-	-	-	-	94,449	-	-	2018年10月	2018年12月	2020年7月	2020年7月	100.0%	270.5	168		
住宅.....																	
商業.....						62,394											
停車場.....						-											
停車場*.....						23,475											
配車.....						8,064											
配車.....						516											
佛山市																	
142 佛山美的瑋御府(未來開發).....	97,266	-	-	-	-	-	-	310,909	2018年9月	2018年10月	2020年9月	2020年9月	100.0%	-	189		
住宅.....								242,486									
商業.....								-									
停車場.....								57,491									
停車場*.....								10,251									
配車.....								680									
(B) 合營企業/聯營公司所持物業																	
珠江三角洲地區																	
佛山市																	
1 地號20707-004(未來開發).....	165,897	-	-	-	-	-	-	387,377	-	-	-	-	65.0%	不適用	不適用	不適用	
2 佛山萬科美的西江龍開發中).....	97,157	-	391,319	386,290	-	254,744	-	-	2017年 6月	2017年 9月	2019年 12月	2019年 12月	45.0%	不適用	不適用	不適用	
3 佛山美的明湖二期開發中).....	59,008	-	227,895	227,848	-	962	-	-	2017年 12月	2018年 5月	2021年 6月	2021年 6月	34.0%	不適用	不適用	不適用	
4 佛山保利瑛府 (開發中/未來開發).....	69,136	-	174,725	174,059	-	-	88,778	-	2017年12月	2018年9月	2021年12月	2021年12月	25.0%	不適用	不適用	不適用	
江門市																	
5 江門美的綠居業公園天環 (開發中).....	44,033	-	146,379	143,652	-	7,000	-	-	2017年 12月	2018年 6月	2021年 6月	2021年 6月	47.5%	不適用	不適用	不適用	

業 務

項目及界限	竣工										未開發			本集團權益(%)	本集團權益佔比(%)	本集團權益(人民幣百萬元)	物業參考編號
	竣工發展面積(平方米)	不可銷售建築面積(平方米)	可供出租建築面積(平方米)	持物業發展商的可出租建築面積(平方米)	開發中建築面積(平方米)	可銷售及可出租建築面積(平方米)	預售建築面積(平方米)	有土地發展商的土地發展商的土地面積(平方米)	尚未開發的土地面積(平方米)	實際/估計竣工日期 ⁽⁷⁾	實際/估計竣工日期 ⁽⁸⁾						
陽江市																	
6 陽江美的公園大觀(未來開發).....	53,001	-	-	-	-	-	288,639	-	-	2018年8月	2018年11月	2021年5月	不適用	20.0%	不適用	不適用	不適用
惠州市																	
7 碧桂園龍華花園(未來開發).....	43,999	-	-	-	-	-	152,645	-	-	2018年7月	2018年10月	2021年3月	不適用	49.0%	不適用	不適用	不適用
長江三角洲																	
南京市																	
8 南京全球東方開發中.....	66,267	-	-	-	173,641	-	-	39,024	-	2017年6月	2017年10月	2018年10月	不適用	16.0%	不適用	不適用	不適用
9 南京美的建路風情館(開發中/未來開發).....	34,092	-	-	-	12,778	-	81,964	-	-	2018年6月	2018年9月	2019年8月	不適用	50.0%	不適用	不適用	不適用
徐州市																	
10 徐州美的工貿明湖開發中).....	58,833	-	-	-	142,545	-	-	103,769	-	2016年11月	2016年12月	2018年10月	不適用	50.0%	不適用	不適用	不適用
張家港市																	
11 張家港鎮江鎮園開發中).....	47,231	-	-	-	116,057	-	-	80,314	-	2017年8月	2017年8月	2019年6月	不適用	50.0%	不適用	不適用	不適用
12 張家港江蘇原香開發中).....	69,982	-	-	-	122,187	-	-	46,084	-	2018年1月	2018年3月	2019年7月	不適用	13.0%	不適用	不適用	不適用
無錫市																	
13 無錫藍山雲錦里開發中).....	79,472	-	-	-	244,071	-	-	101,158	-	2017年2月	2017年3月	2018年12月	不適用	49.0%	不適用	不適用	不適用
揚州市																	
14 2018-131-35地塊(未來開發).....	200,000	-	-	-	-	-	-	543,031	-	2018年11月	2018年11月	2020年12月	不適用	50.0%	不適用	不適用	不適用

業 務

項目及界限	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中				未來開發				實際/估計 竣工日期 ⁽⁸⁾	已產生 開發成本 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	未來 發生的 開發成本 ⁽¹⁰⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽¹¹⁾ (%)	本集團 權益在途 ⁽¹²⁾ (人民幣百萬元)	物業 總覽 參考編號
		竣工 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出售 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業 發展商 的可出售 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	可銷售及 可供出售 發展商 面積 ⁽⁷⁾ (平方米)	有土地 發展商 的總發展 面積 ⁽¹³⁾ (平方米)	尚未 發展 的土地 發展商 面積 ⁽¹⁴⁾ (平方米)	實際/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾	實際/估計 竣工日期 ⁽⁸⁾								
金華市																			
15	64,605	-	-	124,307	62,884	-	-	182,740	-	207年 11月	2017年 12月	2019年 11月	不適用	不適用	36.0%	不適用	不適用	不適用	
長江中游經濟區																			
南昌市																			
16	90,420	-	-	228,477	165,280	-	-	242,401	-	207年 9月	2017年 9月	2019年 9月	不適用	不適用	20.0%	不適用	不適用	不適用	
九江市																			
17	56,079	-	-	156,552	51,570	122,974	-	156,552	-	208年 5月	2018年 6月	2020年 1月	不適用	不適用	40.0%	不適用	不適用	不適用	
常德市																			
18	118,743	-	-	96,183	79,143	140,604	-	146,474	-	208年 1月	2018年 4月	2019年 12月	不適用	不適用	50.0%	不適用	不適用	不適用	
衡陽市																			
19	249,230	348,294	284,039	64,254	-	71,593	284,047	506,261	303,584	208年 6月	2008年 7月	2021年 10月	不適用	不適用	60.0%	不適用	不適用	不適用	
20	146,484	-	-	82,234	-	405,508	-	93,710	82,234	208年 6月	2018年 10月	2022年 5月	不適用	不適用	59.0%	不適用	不適用	不適用	
21	62,258	-	-	-	-	146,876	-	-	-	208年 9月	2018年 11月	2023年 6月	不適用	不適用	25.0%	不適用	不適用	不適用	
22	50,837	-	-	115,055	-	-	-	117,617	-	208年 6月	2018年 10月	2022年 7月	不適用	不適用	25.0%	不適用	不適用	不適用	
23	58,704	-	-	-	-	281,349	-	-	-	208年 11月	2018年 12月	2021年 12月	不適用	不適用	65.0%	不適用	不適用	不適用	

業 務

項目及界限	土地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	竣工				開發中				未來開發				已產生開發成本 ⁽⁶⁾ (人民幣百萬元)	資本 差生的 開發成本 ⁽⁷⁾ (人民幣百萬元)	本集團 權益 ⁽⁸⁾ (%)	本集團 權益佔比 ⁽⁹⁾ (人民幣百萬元)	物業 總覽 參考編號
		竣工 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	不可銷售 面積 ⁽³⁾ (平方米)	可供出租 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	持物業 發展 面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	開發中 發展 面積 ⁽²⁾ (平方米)	可銷售及 可供出租 發展 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	預留 發展 面積 ⁽³⁾ (平方米)	尚未開發 發展 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	開發/估計 竣工日期 ⁽⁶⁾	開發/估計 竣工日期 ⁽⁷⁾	開發/估計 竣工日期 ⁽⁸⁾	開發/估計 竣工日期 ⁽⁹⁾					
邢台市																		
24	邢台美利金園(開發中).....	—	—	—	—	135,566	153,850	1,335	—	—	—	—	2019年 3月	2018年 6月	2020年 6月	30.0%	不適用	不適用
中國其他開發區																		
重慶市																		
25	重慶美的金科園(開發中).....	—	—	—	—	447,926	431,298	—	—	—	—	—	2017年 10月	不適用	2018年 11月	50.0%	不適用	不適用
26	重慶龍江山 (開發中/未來開發).....	—	—	—	—	71,875	69,121	—	76,359	—	—	—	2018年 6月	2018年 6月	2019年 6月	20.0%	不適用	不適用
27	重慶美的廣雲街(未來開發).....	—	—	—	—	—	—	—	195,703	—	—	—	2018年7月	2018年8月	2019年12月	20.0%	不適用	不適用
28	重慶美的潤龍街(未來開發).....	—	—	—	—	—	—	—	134,209	—	—	—	2018年9月	2018年10月	2019年12月	80.0%	不適用	不適用
成都市																		
29	成都翰皇首府(未來開發).....	—	—	—	—	169,354	169,354	—	—	—	—	—	2018年 6月	2018年 9月	2020年 3月	17.5%	不適用	不適用
達州市																		
30	達州美的金科廣龍街36# (未來開發).....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2019年12月	2020年5月	2020年7月	49.0%	不適用	不適用

附註：

- (1) 「土地面積」數據摘錄自相關土地使用權證及土地出讓合同所載數據(視情況而定)。
- (2) 建築面積的數據方面，(i)竣工項目數據摘錄自相關竣工證書或驗收證書／表／報告所載資料；及(ii)開發中的項目數據摘錄自相關建設工程施工／規劃許可證所載資料。物業總建築面積包括可銷售建築面積及不可銷售建築面積。
- (3) 竣工項目「不可銷售建築面積及已售建築面積」指不可銷售建築面積及已售建築面積，等於總竣工建築面積減可供出售建築面積、可租賃建築面積及持作投資物業建築面積。
- (4) 竣工項目「可供出售建築面積及可出租建築面積」指預售／未出售的可出售建築面積及可供租賃建築面積。
- (5) 「可出租建築面積」專指持作投資物業建築面積。
- (6) 在建項目「可銷售及租賃建築面積」指已獲分配公攤樓面面積物業的室內樓面面積。「可銷售及可出租建築面積」包括預售／未出售的可銷售建築面積及可租賃建築面積。
- (7) 「實際／估計動工日期」指根據本集團內部紀錄首次獲得建築工程許可證或預計開始施工的日期。
- (8) 「實際／估計開始預售物業日期」指根據本集團內部紀錄本集團就該項目取得或預計取得預售許可證的日期。
- (9) (i)竣工項目的「實際／估計竣工日期」指各項目的竣工驗收證明書日期；及(ii)開發中或規劃作未來開發項目的「實際／估計竣工日期」乃以我們參考建設工程規劃作出的現行預計為準。
- (10) 「已產生開發成本」(已產生及將產生)指就相關項目已產生或將產生的直接成本，包括土地收購成本、建設成本及資本化利息成本，惟不計及稅項。就實際動工日在2015年1月或之後的項目而言，「已產生開發成本」等於(i)各項目截至2018年6月30日的在建物業及已竣工待售物業加上(ii)截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年6月30日止三個月各項目出售物業的成本(不包括物業開發及銷售相關營業稅及其他徵費)。該金額不包括2018年6月30日後產生的成本。
- (11) 「未來產生的開發成本」指我們根據於2018年6月30日已產生的開發成本預計將產生的預算成本。
- (12) 「本集團權益」以物業估值報告所載本集團於估值日期(暫定為2018年6月30日)於各項目公司的實際股權為準。
- (13) 「本集團應佔市值」等於估值日期(暫定為2018年6月30日)按本集團所持項目權益比例應佔的項目價值。

停車場*是指定作人民防空用途的停車場。

我們的項目

附屬公司開發的物業開發項目

珠江三角洲經濟區

1. 佛山美的翰誠

佛山美的翰誠是廣東省佛山市順德區的住宅項目，總土地面積為104,437平方米，分為三期，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為276,665平方米，均為我們所有。該項目位於北滘新城核心地段，鄰近地鐵站、超市、醫院、小學、中學及社區中心。此外，開發場地內有零售店、超市、辦公樓、餐廳及健身房與游泳池等其他休閒設備及設施。2011年及2015年，佛山美的翰誠分別被評為「珠三角最佳園林樓盤」、「佛山最佳生態樓盤」及「58安居客中國房地產風雲榜最暢銷樓盤」。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

	進展	總建築面積 (平方米)	可供出售建築 面積及可出租 建築面積 (平方米)	實際 動工日期	實際 竣工日期
一期.....	竣工	86,571	317	2010年12月	2013年1月
二期.....	竣工	72,752	2,832	2011年8月	2014年3月
三期.....	竣工	117,342	4,289	2012年2月	2015年2月
總計		<u>276,665</u>	<u>7,437</u>		

我們於2010年8月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣517.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,572.2百萬元。該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	270,037平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	7,437平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	262,600平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	97.2%

2. 佛山美的廣場



佛山美的廣場是廣東省佛山市順德區的住宅及商業項目，總土地面積為83,321平方米，由高層住宅樓、商業樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為309,651平方米，均為我們所有。該項目鄰近地鐵站、超市、購物商場、學校及社區中心。

我們已於2013年12月獲得該項目的竣工證書。我們於2014年8月開始預售該項目。

我們於2011年1月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣990.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,820.0百萬元。該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 實際動工日期	2011年9月
— 實際竣工日期	2014年8月
已竣工的可銷售／可出租總建築面積	232,138平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工)	15,623平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	216,515平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	93.3%

3. 佛山美的御海東郡



佛山美的御海東郡是廣東省佛山市順德區的住宅綜合體項目，總土地面積為387,964平方米，分為兩期，由高層住宅樓、聯排別墅、雙拼別墅及獨立別墅組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為687,577平方米，均為我們所有。此外，開發場地內有健身房與游泳池等休閒設備及設施。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積/ 估計總建築面積 (平方米)	實際 動工日期	實際 竣工日期
一期..... 竣工	244,872	2008年5月	2015年11月
二期..... 竣工	442,705	2008年5月	2018年4月
總計	687,577		

我們於2003年1月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣296.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,481.3百萬元。該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	679,692平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	17,584平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積	662,108平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比	97.4%

4. 佛山美的新都薈廣場



佛山美的新都薈廣場是廣東省佛山市順德區的一個商業項目，總土地面積為27,404平方米，由兩棟商業樓組成。該項目總建築面積為142,149平方米，均為我們所有。我們已向其他方出售部分樓宇及空間，但持有部分樓宇作為投資物業。詳情請參閱「業務—商業物業投資及營運—概覽—1. 佛山美的新都薈廣場」。

我們已於2016年9月獲得該項目的竣工證書。我們於2012年12月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣285.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣831.2百萬元。該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 實際動工日期	2014年1月
— 實際竣工日期	2016年9月
已竣工的可銷售／可出租總建築面積	99,024平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工)	11,058平方米
持作物業投資的可出租建築面積(已竣工)	42,393平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	87,966平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	88.8%

5. 佛山翰誠嘉園

佛山翰誠嘉園是廣東省佛山市順德區的住宅項目，總土地面積為89,441平方米，分為三期，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為278,938平方米，均為我們所有。該項目位於北滘新城核心地段，鄰近地鐵站、超市、醫院、小學、中學及社區中心。此外，開發場地內有零售店、超市、辦公樓、餐廳及健身房與游泳池等其他休閒設備及設施。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積 (平方米)	可供出售建築 面積及可出租 建築面積 (平方米)	實際 動工日期	實際竣工日期
一期..... 竣工	85,080	3,162	2014年6月	2016年3月
二期..... 竣工	95,397	4,628	2014年9月	2016年9月
三期..... 竣工	98,460	14,384	2015年8月	2017年8月
總計	<u>278,938</u>	<u>22,174</u>		

我們於2014年2月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣492.9百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,208.5百萬元。該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	267,727平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	22,174平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積	245,553平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比	91.7%

6. 佛山美的君蘭江山



佛山美的君蘭江山是廣東省佛山市順德區的住宅項目，總土地面積為151,951平方米，分為四期，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為527,959平方米，均為我們所有。該項目位於北滘新城核心地段，鄰近地鐵站、超市、醫院、小學、中學及社區中心。此外，開發場地內有零售店、超市、辦公樓、餐廳及健身房與游泳池等其他休閒設備及設施。於2017年10月，佛山美的君蘭江山被南方都市報評為「2017年佛山金牌豪宅」。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積 (平方米)	可供出售建築 面積及可出租 建築面積 (平方米)	實際 動工日期	竣工日期
一期..... 竣工	136,181	86	2010年5月	2012年11月
二期..... 竣工	118,741	1,891	2011年7月	2017年4月
三期..... 竣工	106,894	7,707	2011年11月	2015年12月
四期..... 竣工	166,143	89,176	2014年5月	2018年2月
總計	527,959	98,860		

業 務

我們於2009年10月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,220.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣3,102.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積	509,049平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工)	98,860平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	410,189平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	80.6%

7. 佛山美的花灣城



佛山美的花灣城是廣東省佛山市順德區的住宅綜合體項目，總土地面積為97,576平方米，計劃分三期開發，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為377,486平方米，我們應佔其中369,936平方米。該項目鄰近地鐵站及小學。此外，開發場地內有健身房與游泳池等休閒設備及設施。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	預售日期	實際 動工日期	實際／估計 竣工日期
一期	竣工	134,264	—	2015年12月	2017年9月
二期	竣工	126,722	—	2016年6月	2018年5月
三期	開發中	116,500	13,686	2017年4月	2018年8月
總計		<u>377,486</u>	<u>13,686</u>		

業 務

我們於2015年9月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金總額人民幣976.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,969.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣65.5百萬元。該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	98.0%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	243,641平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	110,111平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	133,530平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	54.8%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	115,730平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	13,686平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	11.8%

8. 佛山美的置業廣場



佛山美的置業廣場是廣東省佛山市順德區的商業項目，總土地面積為51,015平方米，由高層商業樓組成。於2018年6月30日，該項目仍在建設，預期竣工後的總建築面積為318,745平方米，均為我們所有。該項目位於北滘新城核心地段，鄰近地鐵站、超市、醫院、小學、中學及社區中心。該項目包括電影院、餐廳、咖啡廳，並廣泛匯集國內外品牌店，為附近居民提供便利的「一站式」購物體驗。

業 務

該項目於2015年9月動工，預期於2019年8月竣工。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目。

我們於2011年3月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣205.1百萬元。截至2018年6月30日，已產生開發成本人民幣1,495.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣217.9百萬元。該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 實際動工日期	2015年9月
— 估計竣工日期	2019年8月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	292,423平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

9. 佛山美的翰湖苑



佛山美的翰湖苑是廣東省佛山市南海區的住宅項目，總土地面積為119,771平方米，分為三期，由住宅樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，一期及二期在開發中，三期留作未來開發，預期三期全部竣工後我們應佔總建築面積445,546平方米中的427,279平方米。項目北側為一所小學，而西側毗鄰一個大型生態公園。此外，開發場地內有零售店、超市、辦公樓、餐廳及健身房與游泳池等其他休閒設備及設施。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積/ 估計總建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	預售日期	實際/ 估計動工日期	估計竣工 日期	
一期.....	開發中	167,931	121,243	2017年8月	2017年3月	2018年10月
二期.....	開發中	162,637	17,510	2018年5月	2017年7月	2019年11月
三期.....	開發中	114,978	—	—	2018年11月	2020年12月
總計		<u>445,546</u>	<u>138,754</u>			

我們於2016年11月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,247.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,620.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣936.8百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	95.9%
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	303,534平方米
開發中及已預售的可銷售/可出租總建築面積.....	138,754平方米
已預售的可銷售/可出租總建築面積百分比	45.7%
總規劃建築面積	114,978平方米

10. 佛山美的壹號公館



佛山美的壹號公館是廣東省佛山市順德區的住宅項目，總土地面積為27,230平方米，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目仍在建設，預期竣工後的總建築面積為96,362平方米，我們應佔其中94,435平方米。該項目位於北滘新城核

業 務

心地段，鄰近地鐵站、超市、醫院、小學、中學及社區中心。此外，開發場地內有零售店、超市、辦公樓、餐廳及健身房與游泳池等其他休閒設備及設施。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2017年2月動工，預期於2018年10月竣工。我們於2017年7月開始預售該項目的。

我們於2016年7月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣734.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣932.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣189.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	98.0%
施工期	
一 實際動工日期	2017年2月
一 估計竣工日期	2018年10月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	96,362平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	5,836平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	6.1%

11. 佛山美的領賢公館

佛山美的領賢公館是廣東省佛山市順德區的住宅項目，總土地面積為51,836平方米，分為兩期，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目仍在建設，預期竣工後的總建築面積為251,266平方米，其中我們應佔150,760平方米。該項目位於北滘新城核心地段，鄰近地鐵站、超市、醫院、小學、中學及社區中心。此外，開發場地內有零售店、超市、辦公樓、餐廳及健身房與游泳池等其他休閒設備及設施。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	預售日期	實際 動工日期	估計竣工 日期
一期	60,960	37,783	2017年9月	2017年5月	2018年12月
二期	190,306	506	2018年3月	2017年6月	2019年6月
總計	251,266	38,289			

業 務

我們於2017年1月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,089.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,310.2百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣475.4百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	60.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	249,859平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	38,289平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	15.3%

12. 佛山美的峯境

佛山美的峯境是廣東省佛山市三水區的住宅項目，總土地面積為23,416平方米，分為兩期，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為68,018平方米，均為我們所有。該項目鄰近火車站。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	預售日期	實際動工 日期	估計竣工 日期
一期..... 開發中	42,475	—	—	2017年11月	2019年7月
二期..... 開發中	25,543	—	—	2018年4月	2019年9月
總計	<u>68,018</u>	<u>—</u>			

我們於2017年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣284.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣400.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣117.0百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	65,867平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

13. 佛山山水莊園

佛山山水莊園是廣東省佛山市三水區的住宅及商業項目，總土地面積為196,867平方米，由雙拼別墅組成，全部擬用於出售。該項目鄰近學校及銀行。

截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期竣工後總建築面積為58,771平方米，我們應佔其中41,140平方米。截至2018年6月30日，該項目尚未動工。

我們於2018年1月收購相關項目公司的70%股權，總對價為人民幣175.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣349.2百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣677.8百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	70.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年10月
— 估計竣工日期	2019年5月
總規劃建築面積	58,771平方米

14. 佛山鳳起蘭庭

佛山鳳起蘭庭是廣東省佛山市順德區的住宅項目，總土地面積為58,855平方米，由高層公寓樓、聯排別墅及幼兒園組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期竣工後總建築面積為273,615平方米，我們應佔其中136,808平方米。該項目位於北滘新城核心地段，鄰近地鐵站、超市、醫院、小學、中學及社區中心。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2017年11月動工，預期於2020年3月竣工。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目，我們計劃於2018年8月開始預售。

我們於2017年3月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,942.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,098.6百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣642.6百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	50.0%
施工期	
— 實際動工日期	2017年11月
— 估計竣工日期	2020年3月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	264,818平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

15. 佛山美的中交翰城

佛山美的中交翰城是廣東省佛山市順德區的住宅項目，總土地面積為38,421平方米，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期竣工後總建築面積為105,655平方米，我們應佔其中73,959平方米。該項目鄰近小學及醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2017年11月動工，預期於2019年10月竣工。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目，我們計劃於2018年8月開始預售。

我們於2017年9月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣770.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣849.4百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣310.4百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	70.0%
施工期	
— 實際動工日期	2017年11月
— 估計竣工日期	2019年10月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	103,988平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

16. 佛山美的合能桂畔君蘭

佛山美的合能桂畔君蘭是廣東省佛山市順德區的住宅項目，總土地面積為30,725平方米，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期竣工後總建築面積為148,678平方米，我們應佔其中72,852平方米。該項目鄰近火車站、地鐵站、市場、小學及醫院。此外，開發場地內有休閒設備及設施。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目於2017年12月動工，預期於2019年11月竣工。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目，我們計劃於2018年9月開始預售。

我們於2017年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,182.9百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,270.9百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣411.4百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	49.0%
施工期	
— 實際動工日期	2017年12月
— 估計竣工日期	2019年11月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	123,552平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

17. 佛山水木清華

佛山水木清華是廣東省佛山市順德區的住宅項目，總土地面積為20,379平方米，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期竣工後總建築面積為66,753平方米，我們應佔其中33,377平方米。該項目鄰近購物商場、小學及醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年2月動工，預期於2019年5月竣工。我們於2018年7月開始預售該項目。

我們於2017年10月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣380.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣416.7百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣184.3百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	50.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年2月
— 估計竣工日期	2019年5月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	63,743平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

18. 佛山美的西江府



佛山美的西江府是廣東省佛山市順德區的住宅項目，總土地面積為97,807平方米，分為兩期，由高層公寓樓及別墅組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，一期仍在開發中，二期留作未來開發，預計竣工後總建築面積為328,902平方米，我們應佔其中312,457平方米。該項目預期緊靠河岸，西邊為公園。此外，開發場地內有休閒設備及設施。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

	進展	估計總建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	預售日期	實際/ 估計動工日期	實際/估計 竣工日期
一期.....	開發中	159,258	15,757	2018年6月	2017年11月	2019年8月
二期.....	未來開發	169,644	—	—	2018年10月	2020年11月
總計		<u>328,902</u>	<u>15,757</u>			

我們於2017年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,392.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,721.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,052.5百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	95.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	159,258平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	15,757
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	9.9%
未來開發總規劃建築面積.....	169,644平方米

19. 佛山美的德賢公館

佛山美的德賢公館是廣東省佛山市南海區的住宅及商業項目，總土地面積為18,141平方米，分為兩期，由高層公寓樓組成。我們計劃將三個樓層用配作商業場所。所有住宅公寓及商業場所全部擬用於出售。截至2018年6月30日，第一期仍在開發中，第二期留作未來開發，預期竣工後總建築面積為123,713平方米，我們應佔其中120,002平方米。該項目鄰近超市、購物商場、醫院及中學。

該項目各期的詳情如下：

	進展	估計總建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	預售日期	估計動工日期	實際／估計 竣工日期
一期.....	開發中	45,766	—	—	2018年5月	2019年11月
二期.....	未來開發	77,947	—	—	2018年12月	2021年5月
總計		<u>123,713</u>	<u>—</u>			

我們於2017年9月收購相關項目公司的97%股權，總對價為人民幣606.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣667.9百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣874.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	97.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	42,991平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用
總規劃建築面積	77,947平方米

20. 佛山美的桂畔君蘭

佛山美的桂畔君蘭是廣東省佛山市順德區的住宅項目，總土地面積為16,383平方米，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期竣工後總建築面積為71,437平方米，我們應佔其中70,008平方米。該項目鄰近火車站、市場、小學及醫院。此外，開發場地內有休閒設備及設施。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年1月動工，預期於2019年11月竣工。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目。

我們於2017年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣540.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣575.0百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣224.7百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	98.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年1月
— 估計竣工日期	2019年11月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	57,827平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

21. 佛山碧桂園美的未來城

佛山碧桂園美的未來城是廣東省佛山市順德區的住宅綜合體項目，總土地面積為67,370平方米，由公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目鄰近地鐵站、超市、購物商場、醫院及學校。

截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期竣工後總建築面積為423,221平方米，我們應佔其中211,611平方米。截至2018年6月30日，該項目尚未動工。

我們於2018年1月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣28億元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,712.3百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣2,893.4百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	50.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年8月
— 估計竣工日期	2020年1月
未來開發總規劃建築面積	423,221平方米

22. 佛山海岸花園會所

佛山海岸花園會所是廣東省佛山市順德區的商業項目，總土地面積為2,490平方米。該項目總建築面積為6,164平方米，均為我們所有。我們持有該會所作為物業投資。該項目位於北滘新城核心地段，鄰近地鐵站、超市、醫院、小學、中學及社區中心。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
持作物業投資的可出租建築面積(已竣工)	6,164平方米

23. 佛山市三水區西南街道建設大道南側地塊三

佛山市三水區西南街道建設大道南側地塊三是廣東省佛山市三水區的住宅綜合體項目，總土地面積為79,015平方米，預計共有三期，均由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為349,692平方米，均為我們所有。該項目鄰近火車站。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年5月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣1,521.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目尚無產生開發成本，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣2,770.4百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年10月
— 估計竣工日期	2020年2月
總規劃建築面積	349,692平方米

業 務

24. 深紡大廈11層

深紡大廈11層是廣東省佛山市順德區的商業項目。我們自深圳市數高投資有限公司收購深紡大廈其中一層，總對價為人民幣6.6百萬元。該項目總建築面積為636平方米，全部由我們佔用。我們將該層樓持作投資物業。

本集團應佔權益	100.0%
持作物業投資的可出租建築面積(已竣工)	636平方米

25. 中山美的公館

中山美的公館是廣東省中山市石歧區的住宅項目，總土地面積為17,657平方米，分為兩期，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期竣工後總建築面積為60,043平方米，其中我們應佔58,482平方米。該項目鄰近超市、購物商場及醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

	進展	估計總建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	預售日期	實際 動工日期	估計 竣工日期
一期	開發中	35,465	1,852	2018年3月	2017年8月	2019年5月
二期	開發中	24,578	—	—	2017年8月	2019年2月
總計		<u>60,043</u>	<u>1,852</u>			

我們於2017年3月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣264.9百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣366.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣88.7百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	97.4%
開發中的可銷售/可出租總建築面積	51,207平方米
開發中及已預售的可銷售/可出租總建築面積	1,852平方米
已預售的可銷售/可出租總建築面積百分比	3.6%

26. 中山美的悅府

中山美的悅府是廣東省中山市火炬開發區的住宅項目，總土地面積為60,654平方米，分為兩期，由高層公寓樓及別墅組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目

業 務

仍在建，預期竣工後總建築面積為150,787平方米，我們應佔其中147,771平方米。該項目鄰近購物商場及醫院。我們預期的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

	進展	估計總建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	預售日期	實際 動工日期	實際/估計 竣工日期
一期	開發中	58,988	546	2018年3月	2017年8月	2019年3月
二期	開發中	91,799	—	2018年8月	2017年8月	2019年5月
總計		<u>150,787</u>	<u>546</u>			

我們於2017年1月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金人民幣676.5百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣840.9百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣273.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	98.0%
開發中的可銷售/可出租總建築面積	113,913平方米
開發中及已預售的可銷售/可出租總建築面積	546平方米
已預售的可銷售/可出租總建築面積百分比	0.5%

27. 中山美的瀾山

中山美的瀾山是廣東省中山市三鄉鎮的住宅項目，總土地面積為12,997平方米，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期竣工後總建築面積為47,670平方米，我們應佔其中45,287平方米。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2017年9月動工，預期於2019年3月竣工。我們於2018年3月開始預售該項目。

我們於2017年1月訂立首份相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣104.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣138.6百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣149.4百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	95.0%
施工期	
— 實際動工日期	2017年9月
— 估計竣工日期	2019年3月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	43,665平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	984平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	2.3%

28. 廣州美的尚城

廣州美的尚城是廣東省廣州市南沙區的住宅項目，總土地面積為44,902平方米，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期竣工後總建築面積為137,542平方米，我們應佔其中134,791平方米。該項目鄰近火車站、醫院及中學。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2017年11月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,109.2百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,104.2百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣576.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	98.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年7月
— 估計竣工日期	2020年8月
總規劃建築面積	137,542平方米

29. 佛山美的西海岸

佛山美的西海岸是廣東省佛山市高明區的住宅綜合體項目，總土地面積為201,225平方米，分為八期，由聯排別墅及高層公寓樓組成。該等聯排別墅及高層公寓樓全部擬用於出售。該項目總建築面積為764,046平方米，均為我們所有。該項目鄰近醫院、小學及中學。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積/ 估計總建築面積		預售日期	實際動工日期	實際/估計 竣工日期
	(平方米)	預售建築面積 (平方米)			
西區一期.....	竣工	98,221	—	2011年9月	2013年4月
西區二期.....	竣工	63,428	—	2012年1月	2013年11月
西區三期.....	竣工	85,568	—	2013年4月	2015年4月
西區四期.....	竣工	62,830	—	2013年12月	2015年9月
東區一期.....	竣工	136,086	—	2012年2月	2014年9月
東區二期.....	竣工	109,797	—	2014年9月	2017年2月
東區三期.....	竣工	60,544	—	2015年9月	2017年9月
東區四期.....	竣工/開發中	147,573	57,147	2016年8月	2015年12月
總計		<u>764,046</u>	<u>57,147</u>		

我們於2011年7月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣786.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣3,085.5百萬元。該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	674,655平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	42,426平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積	632,229平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比	93.7%
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	57,870平方米
開發中及已預售的可銷售/可出租總建築面積	57,147平方米
已預售的可銷售/可出租總建築面積百分比	98.8%

30. 佛山美的明湖



業 務

佛山美的明湖是廣東省佛山市高明區的住宅綜合體項目，總土地面積為81,952平方米，分為三期，由高層公寓樓組成。該項目總建築面積為331,098平方米，我們應佔其中320,834平方米。該項目鄰近一所中學及醫院。此外，開發場地內有游泳池等休閒設備及設施。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

	進展	總建築面積／	預售建築面積	預售日期	實際動工日期	實際／估計
		估計總建築面積				竣工日期
		(平方米)	(平方米)			
一期	竣工	100,395	—	—	2016年4月	2018年3月
二期	開發中	123,543	90,415	2016年12月	2016年6月	2018年10月
三期	開發中	107,160	73,309	2017年10月	2016年4月	2018年11月
總計		<u>331,098</u>	<u>163,724</u>			

我們於2015年11月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣372.7百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣864.3百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣306.3百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	96.9%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積	96,701平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工)	13,652平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	83,049平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	85.9%
開發中的可銷售／可出租總建築面積	223,964平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	163,724平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	73.1%

31. 佛山美的鷺湖森林度假區

佛山美的鷺湖森林度假區是鄰近廣東省佛山市高明區文化旅遊項目美的鷺湖森林度假區的住宅及商業物業開發項目，總土地面積為2,534,344平方米，分為九期。我們已開始規劃及建設一期、三期、四期及六期。一期由低層公寓樓、高層公寓樓及聯排別墅組成。四期包括聯排別墅。六期包括高層公寓樓。住宅物業全部擬用於出售。該項目總建築面積為1,882,689平方米，我們應佔其中1,694,420平方米。該項目鄰近一所中學。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

佛山美的鷺湖森林度假區於2017年榮獲「2017年度最佳旅遊度假區」獎項並於2016年被南都傳媒評為「最具投資價值得物業」。於2017年，該項目在廣州日報華南至尊旅遊大獎中榮獲「我最喜愛的特色旅遊小鎮」獎。

進展	總建築面積/ 估計總 建築面積 (平方米)	預售的 建築面積 (平方米)	預售日期	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期
一期..... 竣工/開發中	323,437	135,188	2015年10月	2015年5月	2019年8月
二期..... 竣工	6,945	—	—	2016年4月	2018年5月
三期..... 開發中	109,829	92,937	2017年4月	2016年12月	2019年3月
四期..... 開發中	67,390	—	—	2018年5月	2020年9月
六期..... 開發中	215,842	20,017	2018年5月	2017年11月	2020年11月
五、七、八、 九期..... 未來開發	1,159,246	—	—	—	—
總計	1,882,689	248,142			

我們於2003年8月訂立首份相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣101.5百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣3,618.3百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣7,336.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	90.0%
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	108,948平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	24,550平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積	84,398平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比	77.5%
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	544,570平方米
開發中及已預售的可銷售/可出租總建築面積	248,142平方米
已預售的可銷售/可出租總建築面積百分比	45.6%
總規劃建築面積	1,159,246平方米

32. 佛山美的明湖北灣

佛山美的明湖北灣是廣東省佛山市高明區的住宅綜合體項目，總土地面積為41,177平方米，分為三期，由高層公寓樓及聯排別墅組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為166,371平方米，我們應佔其中80,690平方米。該項目鄰近一所學校及醫院。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

	進展	估計總建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	預售日期	實際動工日期	估計竣工日期
一期.....	開發中	35,300	32,807	2017年1月	2016年11月	2018年7月
二期.....	開發中	61,408	32,746	2017年11月	2016年11月	2018年12月
三期.....	開發中	69,663	59,187	2017年8月	2017年2月	2019年5月
總計		<u>166,371</u>	<u>124,740</u>			

我們於2016年8月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣251.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣522.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣136.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	48.5%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	158,327平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	124,740平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	78.8%

33. 佛山美的城

佛山美的城是廣東省佛山市高明區的住宅綜合體項目，總土地面積為45,227平方米，由高層公寓樓組成，全部用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預計落成後的總建築面積為192,182平方米，均為我們所有。該項目鄰近一所中學。此外，開發場地內有游泳池等休閒設備及設施。該項目的所有住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目於2017年11月動工，預期於2020年9月竣工。我們於2018年4月開始預售該項目。

我們於2017年4月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣470.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣575.7百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣481.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 實際動工日期	2017年11月
— 估計竣工日期	2020年9月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	191,575平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	39,453平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	20.6%

34. 440608002003GB00038 地塊

440608002003GB00038地塊是廣東省佛山市高明區的項目，總土地面積為36,666平方米。

截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計竣工後總建築面積為80,666平方米，我們應佔其中48,400平方米。截至2018年6月30日，我們尚未動工。

我們於2017年11月以對價人民幣96.8百萬元收購項目公司60%權益。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣160.7百萬元，我們預期將產生額外開發成本約人民幣397.6百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	60.0%
施工期	
— 估計動工日期	不適用
— 估計竣工日期	不適用
總規劃建築面積	80,666平方米

35. 肇慶美的公園大觀

肇慶美的公園大觀是廣東省四會市貞山街道的住宅綜合體項目，總土地面積為33,162平方米，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預計落成後的總建築面積為121,166平方米，我們應佔其中69,065平方米。該項目鄰近小學、中學、社區中心、市場及醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目於2017年5月動工，預期於2019年4月竣工。我們於2017年8月開始預售該項目。

我們於2015年12月訂立首份相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣66.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣300.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣81.4百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	57.0%
施工期	
一 實際動工日期	2017年5月
一 估計竣工日期	2019年4月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	114,600平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	91,493平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	79.8%

36. 肇慶美的公園天下

肇慶美的公園天下是廣東省肇慶市鼎湖區的住宅綜合體項目，總土地面積為43,641平方米，由住宅樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計竣工後總建築面積為156,969平方米，我們應佔其中80,054平方米。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2017年12月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣394.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣406.9百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣520.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	51.0%
施工期	
一 估計動工日期	2018年7月
一 估計竣工日期	2020年3月
總規劃建築面積	156,969平方米

37. 肇慶美的碧桂園天合

肇慶美的碧桂園天合是廣東省肇慶市鼎湖區的住宅及商業項目。該項目總土地面積為34,308平方米，由住宅樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作

未來開發，預計竣工後總建築面積為145,272平方米，我們應佔其中72,636平方米。該項目鄰近一所中學，開發場地內有游泳池等休閒設備及設施。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2017年10月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣394.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣405.3百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣483.4百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	50.0% ⁽¹⁾
施工期	
— 估計動工日期	2018年7月
— 估計竣工日期	2020年1月
總規劃建築面積	145,272平方米

附註：

(1) 碧桂園於2018年4月收購該項目50%的股權，而我們仍控制該項目。

38. 肇慶碧桂園·合景·美的閱江府

肇慶碧桂園·合景·美的閱江府是廣東省肇慶市端州區的住宅綜合體項目，總土地面積為62,264平方米，預計由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為237,096平方米，我們應佔其中80,613平方米。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2017年12月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣1,055.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,129.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣725.4百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	34.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年9月
— 估計竣工日期	2020年1月
總規劃建築面積	237,096平方米

39. 江門美的公園天下

江門美的公園天下是廣東省江門市蓬江區的住宅綜合體項目，總土地面積為50,443平方米，分為兩期，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為163,362平方米，我們應佔其中158,461平方米。該項目鄰近小學。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。2018年1月，該項目躋身「第十四屆中國房地產網絡人氣榜2017年度江門暢銷樓盤榜單」。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

	進展	估計總建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	預售日期	實際動工日期	估計竣工日期
一期	開發中	81,749	61,577	2017年7月	2017年3月	2019年1月
二期	開發中	81,613	60,692	2017年11月	2017年5月	2019年9月
總計		<u>163,362</u>	<u>122,269</u>			

我們於2017年10月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣681.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,025.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣124.7百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	97.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積	160,168平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	122,269平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	76.3%

40. 江門美的卓越公園天譽

江門美的卓越公園天譽是廣東省江門市濱江新區的住宅綜合體項目，總土地面積為32,994平方米，預期開發高層公寓樓，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預計竣工後總建築面積為122,064平方米，我們應佔其中61,032平方米。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年4月動工，預期於2020年6月竣工。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目。我們於2018年1月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金

業 務

總額人民幣625.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣670.7百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣363.8百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	50.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年4月
— 估計竣工日期	2020年6月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	119,403平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

41. 河源美的城

河源美的城是廣東省河源市東源縣的住宅綜合體項目，總土地面積為200,015平方米，擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為685,761平方米，我們應佔其中411,457平方米。該項目鄰近學校。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

我們於2017年12月收購相關項目公司的60%股權，總對價為人民幣202.2百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣546.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣2,210.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	60.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年10月
— 估計竣工日期	2022年12月
總規劃建築面積	685,761平方米

42. 河源中央公園

河源中央公園是廣東省河源市東源縣的住宅綜合體項目，總土地面積為48,000平方米，預計由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為160,323平方米，我們應佔其中128,258平方米。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年3月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣72.0百萬元。我們預期項目竣工將產生開發成本約人民幣629.7百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	80.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年11月
— 估計竣工日期	2022年12月
未來開發的總規劃建築面積	160,323平方米

長江三角洲經濟區

43. 徐州美的城

徐州美的城是江蘇省徐州市經濟開發區的住宅綜合體項目，總土地面積為185,018平方米，分為四期，一期由聯排別墅及高層公寓樓組成，二期至四期由高層公寓樓組成。該項目總建築面積為401,354平方米，均為我們所有。該項目鄰近地鐵站、購物商場及幼兒園。此外，開發場地內有零售店、超市、辦公樓、餐廳及游泳池等其他休閒設備及設施。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積 (平方米)	可供出售建築 面積及可出租 建築面積 (平方米)	實際 動工日期	實際 竣工日期
一期	69,625	1,433	2011年3月	2012年8月
二期	107,782	21,128	2011年5月	2012年8月
三期	130,655	—	2012年5月	2015年3月
四期	93,292	—	2014年1月	2016年7月
總計	401,354	22,561		

我們於2010年9月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣766.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,121.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積	390,127平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工)	22,561平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	367,566平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	94.2%

業 務

44. 徐州美的翰城

徐州美的翰城是江蘇省徐州市新城區的住宅及商業項目，總土地面積為174,173平方米，分為四期，一期至三期由高層公寓樓組成，四期由商業綜合體和辦公樓組成。該項目總建築面積為452,679平方米，均為我們所有。該項目鄰近地鐵站、超市、醫院及小學。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積 (平方米)	可供出售建築 面積及可出租 建築面積 (平方米)	實際 動工日期	實際 竣工日期
一期.....竣工	101,590	88	2012年7月	2015年1月
二期.....竣工	92,425	—	2013年4月	2015年6月
三期.....竣工	147,421	29,891	2014年7月	2017年8月
四期.....竣工	111,244	26,925	2014年6月	2016年4月
總計	452,679	56,904		

我們於2011年11月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣706.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,342.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣123.3百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售/可出租總建築面積.....	431,481平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	56,904平方米
已竣工及已售的可銷售/可出租總建築面積	374,577平方米
已售的可銷售/可出租總建築面積百分比	86.8%

45. 徐州美的時代城

徐州美的時代城是位於江蘇省徐州市金山橋經濟開發區的住宅項目，總土地面積為131,475平方米，預期分為兩期，一期由低層公寓樓及高層公寓樓組成，二期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為368,857平方米，均為我們所有。該項目鄰近地鐵站、超市及小學。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總 建築面積		預售日期	實際 動工日期	實際／估計 竣工日期
	(平方米)	預售建築面積 (平方米)			
一期.....竣工	191,313	—	—	2014年12月	2017年10月
二期.....開發中	177,544	142,746	2016年9月	2016年4月	2018年8月
總計	<u>368,857</u>	<u>142,746</u>			

我們於2014年1月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣267.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,067.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣101.9百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	189,477平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	16,442平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	173,035平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	91.3%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	165,364平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	142,746平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	86.3%

46. 徐州美的公園天下

徐州美的公園天下是江蘇省徐州市泉山區的住宅項目，總土地面積為152,949平方米，預期分為四期，均由公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為516,743平方米，我們應佔其中504,858平方米。該項目鄰近地鐵站、超市、商場、學校及醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居及使用裝配式建築。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計 總建築面積		預售日期	實際／估計 動工日期	估計竣工日期
	(平方米)	預售建築面積 (平方米)			
一期.....開發中	122,593	112,812	2017年2月	2017年1月	2019年2月
二期.....開發中	136,877	109,961	2017年7月	2017年5月	2019年7月
三期.....開發中	148,849	76,456	2018年4月	2017年12月	2020年4月
四期.....未來開發	108,424	—	—	2018年8月	2020年10月
總計	<u>516,743</u>	<u>299,229</u>			

業 務

我們於2016年7月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣470.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣829.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,241.0百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	97.7%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	389,528平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	299,229平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	76.8%
總規劃建築面積	108,424平方米

47. 徐州美的雲熙府

徐州美的雲熙府是江蘇省徐州市鼓樓區的住宅項目，總土地面積為13,116平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預計竣工後總建築面積為41,420平方米，我們應佔其中39,349平方米。該項目位於商業中心，鄰近超市、商場、醫院及學校。

該項目於2017年9月動工，預期於2020年4月竣工。我們於2018年4月開始預售該項目。

我們於2017年1月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣134.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣219.7百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣42.3百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	95.0%
施工期	
— 實際動工日期	2017年9月
— 估計竣工日期	2020年4月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	40,993平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	8,436平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	20.6%

48. 徐州東部美的城

徐州東部美的城是江蘇省徐州市賈汪區的住宅項目，總土地面積為175,292平方米，預期分為三期，由高層公寓樓及聯排別墅組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，

業 務

該項目仍在開發中，預計竣工後總建築面積為393,272平方米，均為我們所有。該項目鄰近地鐵站、超市、商場、學校及醫院。我們預期該項目將於開發場地內有健身房及游泳池等休閒設備及設施。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

有關該項目各期的詳情，請參閱下文：

進展	估計 總建築面積 (平方米)	預售的 建築面積 (平方米)	預售日期	實際/估計 動工日期	估計竣工日期
一期..... 開發中/ 未來開發	205,499	54,967	2018年4月	2018年2月	2019年9月
二期..... 未來開發	108,276	—	—	2019年3月	2021年1月
三期..... 未來開發	79,497	—	—	2019年6月	2021年5月
總計	393,272	54,967			

我們於2017年11月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣200.7百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣239.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,309.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	156,152平方米
開發中及已預售的可銷售/可出租總建築面積.....	54,967
已預售的可銷售/可出租總建築面積百分比	35.2%
總規劃建築面積	237,120平方米

49. 徐州美的樂城

徐州美的樂城是江蘇省徐州市鼓樓區的住宅項目，總土地面積為144,593平方米，預期分為四期，均由多層公寓樓及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，一期、二期、三期仍在開發中，四期留作未來開發，預期落成後的總建築面積為429,595平方米，我們應佔其中415,418平方米。該項目鄰近地鐵站、零售店、銀行、學校、醫院及市場。此外，開發場地內有零售店、超市、辦公樓、餐廳及健身房與游泳池等其他休閒設備及設施。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總 建築面積 (平方米)	預售的 建築面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	估計竣工日期	
一期	開發中	136,907	118,573	2017年1月	2016年12月	2018年12月
二期	開發中	82,495	65,760	2017年7月	2017年4月	2019年6月
三期	開發中	174,841	21,080	2018年4月	2017年10月	2019年11月
四期	未來開發	35,352	—	—	2018年9月	2020年6月
總計		<u>429,595</u>	<u>205,414</u>			

我們於2016年7月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣651.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣948.7百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣934.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	96.7%
開發中的可銷售／可出租總建築面積	374,803平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	205,414平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	54.8%
總規劃建築面積	35,352平方米

50. 徐州美的雍翠園

徐州美的雍翠園是江蘇省徐州市銅山區的住宅項目，總土地面積為41,396平方米，預期由多層公寓樓及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期竣工後總建築面積為62,122平方米，均為我們所有。該項目鄰近醫院、學校及地鐵站。此外，開發場地內有健身房與游泳池等休閒設備及設施。

該項目於2018年3月動工。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目。我們於2017年8月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣372.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣379.4百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣370.5百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年3月
— 估計竣工日期	2020年4月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	24,093平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用
總規劃建築面積	35,961平方米

51. 鎮江美的城

鎮江美的城是江蘇省鎮江市潤州區的住宅綜合體及商業項目，總土地面積為392,339平方米，預期分為四期，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為1,321,571平方米，均為我們所有。該項目鄰近超市、商場、學校及醫院。二期及三期的所有住宅將配備智慧家居以及健身房及游泳池等休閒設備及設施。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展		總建築面積／		預售日期	實際／估計		土地出讓 合同日期	已付土地 出讓金 (人民幣 百萬元)
		估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)		動工日期	竣工日期		
一期	竣工	265,406	—	—	2014年4月	2017年5月	2013年10月	380.0
二期	竣工／ 開發中	360,286	186,099	2016年5月	2016年4月	2019年8月	2014年1月	583.0
三期	開發中／ 未來開發	383,072	59,350	2018年1月	2018年1月	2021年6月	2016年6月	550.0
四期	未來開發	312,807	—	—	2018年12月	2021年12月	2018年2月	783.2
總計		<u>1,321,571</u>	<u>245,449</u>					

截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,773.7百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣4,737.8百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	323,439平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	7,049平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	316,390平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	97.8%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	395,066平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	245,449平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	62.1%
總規劃建築面積	557,551平方米

52. 鎮江金山銘著

鎮江金山銘著是江蘇省鎮江市潤州區的住宅綜合體項目，總土地面積為121,940平方米，預期由多層公寓樓及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後的總建築面積為223,542平方米，均為我們所有。該項目鄰近學校。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2017年12月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金人民幣1,043.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣10.6百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣2,030.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年9月
— 估計竣工日期	2021年6月
總規劃建築面積	223,542平方米

53. 合肥廬江美的城

合肥廬江美的城是安徽省合肥市廬江縣的住宅項目，總土地面積為105,473平方米，預期分為兩期，均由公寓樓組成，全部用於出售。截至2018年6月30日，一期仍在開發中，二期留作未來開發，預計兩期落成後的總建築面積為265,240平方米，我們應佔其中261,261平方米。該項目鄰近火車站。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計 總建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	估計 竣工日期	
一期	開發中	97,495	54,167	2017年9月	2017年9月	2019年6月
二期	未來開發	167,745	—	—	2018年8月	2020年6月
總計	<u>265,240</u>	<u>54,167</u>				

我們於2017年5月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣840.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣932.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣624.8百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	98.5%
開發中的可銷售／可出租總建築面積	93,918平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	54,167平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	57.7%
總規劃建築面積	167,745平方米

54. 合肥美的合景公園天下

合肥美的合景公園天下是安徽省合肥市廬江縣的住宅項目，總土地面積為84,837平方米，預期由住宅樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，一期仍在開發中，二期留作未來開發，預期落成後的總建築面積為145,064平方米，我們應佔其中72,532平方米。該項目鄰近火車站。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	估計 竣工日期	
一期	開發中	64,243	29,691	2018年5月	2018年3月	2019年8月
二期	未來開發	80,821	—	—	2018年7月	2019年11月
總計	<u>145,064</u>	<u>29,691</u>				

我們於2017年7月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金人民幣318.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣360.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣355.7百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	50.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積	62,347平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	29,691平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	47.6%
總規劃建築面積	80,821平方米

55. 無錫公園天下

無錫公園天下是江蘇省無錫市西山區的住宅綜合體項目，總土地面積為83,043平方米，預期分為兩期，均由多層公寓樓及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的總建築面積為212,229平方米，我們應佔其中123,730平方米。該項目鄰近地鐵站。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／		預售日期	實際 動工日期	估計 竣工日期	
	估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)				
一期	開發中	95,701	71,341	2017年4月	2017年1月	2018年8月
二期	開發中	116,528	25,254	2018年5月	2017年2月	2019年10月
總計		<u>212,229</u>	<u>96,595</u>			

我們於2016年9月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,203.9百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,634.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣222.9百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	58.3% ⁽¹⁾
開發中的可銷售／可出租總建築面積	208,276平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	96,595平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	46.4%

附註：

- (1) 相關項目公司由南京市美的房地產、無錫悅榕投資有限公司及其他股東分別持有19.1%、80%及0.9%，而無錫悅榕投資有限公司由南京市美的房地產持有49%股權。

56. 無錫國賓府

無錫國賓府是江蘇省無錫市惠山區的住宅綜合體項目，總土地面積為49,106平方米，預期由高層公寓樓及小高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預計開發後的總建築面積為130,953平方米，均為我們所有。該項目鄰近地鐵站。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。此外，開發場地內有游泳池等休閒設備及設施。

該項目於2018年4月動工，預期於2020年4月竣工。截至2018年6月，我們尚未開始預售該項目。我們於2016年12月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣810.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣861.4百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣490.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年4月
— 估計竣工日期	2020年4月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	128,542平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

57. XDG-2017-34地塊

XDG-2017-34地塊是江蘇省無錫市錫山區的住宅綜合體項目，總土地面積為125,710平方米，預計由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為301,337平方米，均為我們所有。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年7月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣210.6百萬元。我們預期項目竣工將產生開發成本約人民幣2,167.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年12月
— 估計竣工日期	2021年6月
未來開發的總規劃建築面積	310,337平方米

58. 南京美的雍翠園

南京美的雍翠園是江蘇省南京市江寧區的住宅綜合體項目，總土地面積為48,163平方米，預期由住宅樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預計開發後的總建築面積為107,614平方米，我們應佔其中105,892平方米。該項目靠近地鐵站及中學。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2017年4月動工，預期於2018年11月竣工。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目。

我們於2016年10月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣348.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣558.4百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣214.9百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	98.4%
施工期	
— 實際動工日期	2017年4月
— 估計竣工日期	2018年11月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	107,614平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

59. 揚州美的城

揚州美的城是江蘇省揚州市邗江區的住宅綜合體及商業項目，總土地面積為98,358平方米，預期分為兩期，均由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期開發後的總建築面積為235,779平方米，我們應佔其中228,470平方米。該項目鄰近超市、小學及中學。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際 動工日期	估計 竣工日期
一期	123,216	102,870	2017年6月	2017年5月	2018年12月
二期	112,563	49,621	2018年1月	2017年8月	2019年12月
總計	<u>235,779</u>	<u>152,491</u>			

業 務

我們於2016年11月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣736.7百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣999.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,142.3百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	96.9%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	232,205平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	152,491平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	65.7%

60. 常州國賓府

常州國賓府是江蘇省常州市武進區的住宅及商業項目，總土地面積為64,088平方米，預期由住宅樓、商業樓及辦公樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期開發後的總建築面積為204,470平方米，均為我們所有。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年2月動工，預期於2020年8月竣工。我們於2018年5月開始預售該項目。

我們於2017年7月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,057.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,175.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣699.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年2月
— 估計竣工日期	2020年8月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	200,441平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	26,965平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	13.5%

61. CX060703-01地塊

CX060703-01地塊是位於江蘇省常州市鐘樓區的住宅綜合體項目。該項目的總土地面積為51,572平方米，預計由多層及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目持作未來開發，預計落成後的總建築面積為152,531平方米，全部由我們佔用。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。該項目計劃使用裝配式建築。

業 務

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年5月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣42.5百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣0.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,534.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年9月
— 估計竣工日期	2020年11月
未來開發的總規劃建築面積	152,531平方米

62. WZ180708地塊

WZ180708地塊是江蘇省常州市武進區的住宅綜合體項目，總土地面積為43,063平方米，預計由多層公寓樓及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為95,623平方米，全部由我們佔用。該項目鄰近購物商場、學校及醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居及使用裝配式建築。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年7月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣272.0百萬元。我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣833.4百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年11月
— 估計竣工日期	2021年8月
未來開發的總規劃建築面積	95,623平方米

63. 蘇地2017-WG-81號

蘇地2017-WG-81號是江蘇省蘇州市相城區的住宅綜合體項目，總土地面積為64,671平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計開發後的總建築面積為237,710平方米，均為我們所有。該項目鄰近地鐵站及購物中心。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年3月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣2,499.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣2,408.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,656.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年9月
— 估計竣工日期	2020年10月
總規劃建築面積	237,710平方米

64. 寧波美的蝴蝶海

寧波美的蝴蝶海是浙江省寧波市北侖區的住宅綜合體項目，總土地面積638,916平方米，計劃分六期開發，由聯排別墅、高層公寓樓及別墅組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為963,441平方米，均為我們所有。該項目鄰近沙灘及大學。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積/ 估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際 動工日期	實際/估計 竣工日期
一期	57,697	—	—	2012年5月	2013年12月
二期	54,768	—	—	2013年5月	2015年6月
三期	182,929	81,856	2014年8月	2014年1月	2021年4月
四期	307,097	60,428	2015年11月	2015年9月	2021年4月
五期	147,177	110,001	2017年4月	2016年12月	2019年5月
六期	213,773	9,803	2018年2月	2017年12月	2020年3月
總計	<u>963,441</u>	<u>262,088</u>			

我們於2011年12月訂立首份相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,275.2百萬元。

截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣3,588.9百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,162百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	277,918平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	37,296平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	240,622平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	86.6%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	653,249平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	262,088平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	40.1%

65. 寧波美的公園天下

寧波美的公園天下是浙江省寧波市鄞州區的住宅項目，總土地面積為61,496平方米，預期由高層公寓樓及低層住宅樓組成。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後總建築面積為147,354平方米，我們應佔其中145,880平方米。該項目前往地鐵站、醫院及公園十分便利。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2016年4月動工，預期於2018年7月竣工。我們於2016年8月開始預售該項目。

我們於2015年11月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣990.7百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,516.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣153.0百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	99.0%
施工期	
— 實際動工日期	2016年4月
— 估計竣工日期	2018年7月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	118,540平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	113,241平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	95.5%

66. 寧波美的九峰天宸

寧波美的九峰天宸是浙江省寧波市北侖區的住宅項目，總土地面積為47,663平方米，預期由別墅及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後總建築面積為81,966平方米，我們應佔其中77,868平方米。該項目鄰近醫院及購物商場。

業 務

該項目於2017年5月動工，預期於2019年6月竣工。我們於2017年11月開始預售該項目。

我們於2016年12月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣416.9百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣592.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣117.4百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	95.0%
施工期	
— 實際動工日期	2017年5月
— 估計竣工日期	2019年6月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	54,067平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	46,642平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	86.3%

67. 寧波美的明州院子

寧波美的明州院子是浙江省寧波市鄞州區的住宅及商業項目，總土地面積為70,229平方米，預期由聯排別墅、高層公寓樓及一座六層購物中心組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後總建築面積為185,778平方米，我們應佔其中183,734平方米。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2017年9月動工，預期於2019年6月竣工。我們於2017年10月開始預售該項目。

我們於2016年10月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,539.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,968.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣401.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	98.9%
施工期	
— 實際動工日期	2017年9月
— 估計竣工日期	2019年6月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	138,127平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	72,077平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	52.2%

68. 寧波美的慈城府

寧波美的慈城府是浙江省寧波市江北區的住宅綜合體項目，總土地面積為22,769平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後總建築面積為49,157平方米，均為我們所有。該項目鄰近地鐵站，可前往中學、診所及商業綜合體十分便利。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。我們亦預期該項目將使用裝配式建築。

該項目於2018年3月動工，預期於2019年12月竣工。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目。

我們於2017年10月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣203.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣226.0百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣134.4百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年3月
— 估計竣工日期	2019年12月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	48,210平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

69. 梅山保稅港區40#地塊

梅山保稅港區40#地塊是浙江省寧波市北侖區的住宅項目，總土地面積為133,702平方米，預期由住宅樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後總建築面積為344,132平方米，均為我們所有。該項目鄰近沙灘及大學。

該項目於2018年6月動工，預計於2021年3月竣工。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目。

我們於2017年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,044.5百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,058.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,301.9百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年6月
— 估計竣工日期	2021年3月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	3,530平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用
總規劃建築面積	340,602平方米

70. 梅山保稅港區41#地塊

梅山保稅港區41#地塊是浙江省寧波市北侖區的住宅及商業項目，總土地面積為97,645平方米，預期由高層公寓樓及一棟商業辦公樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後總建築面積為265,267平方米，均為我們所有。該項目鄰近沙灘及大學。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2017年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣719.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣713.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,243.4百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年10月
— 估計竣工日期	2020年3月
總規劃建築面積	265,267平方米

71. 寧波美的碧桂園半山美廬

寧波美的碧桂園半山美廬是浙江省寧波市餘姚縣的住宅項目，總土地面積為31,169平方米，預期由別墅及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預計落成後總建築面積為68,222平方米，我們應佔其中34,793平方米。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目於2018年6月動工，預期於2019年12月竣工。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目。我們於2018年2月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金總額人民幣237.9百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣246.6百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣232.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	51.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年6月
— 估計竣工日期	2019年12月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	57,506平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

72. 寧波孝聞巷項目

寧波孝聞巷項目是浙江省寧波市海曙區的住宅綜合體項目，總土地面積為8,908平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後總建築面積為36,231平方米，我們應佔其中35,072平方米。該項目鄰近地鐵站，可方便前往醫院及學校。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2016年12月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣274.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣274.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣241.0百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	96.8%
施工期	
— 估計動工日期	2018年7月
— 估計竣工日期	2020年12月
總規劃建築面積	36,231平方米

73. 金華美的金宸府

金華美的金宸府是浙江省金華市婺城區的住宅綜合體項目，總土地面積為39,211平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預計落成後總建築面積為126,261平方米，我們應佔其中123,104平方米。該項目鄰近醫院、幼兒園、小學及中學。

該項目於2017年9月動工，預期於2019年7月竣工。我們於2017年11月開始預售該項目。

我們於2017年3月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,148.9百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,339.3百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣165.7百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	97.5%
施工期	
— 實際動工日期	2017年9月
— 估計竣工日期	2019年7月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	124,778平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	50,096平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	40.2%

74. 金華美的國賓府

金華美的國賓府是浙江省金華市東陽的住宅及商業項目，總土地面積為59,383平方米，預期由高層公寓樓及商業樓組成。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預計落成後總建築面積為191,084平方米，我們應佔其中125,542平方米。該項目鄰近購物商場、小學及醫院。

該項目於2018年4月動工，預期於2019年12月竣工。我們於2018年6月開始預售該項目。我們於2017年10月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣465.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣642.3百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣426.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	65.7%
施工期	
— 實際動工日期	2018年4月
— 估計竣工日期	2019年12月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	188,794平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	58,083平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	30.8%

75. 金華美的寶龍世家

金華美的寶龍世家是浙江省金華市義烏市的住宅綜合體項目，總土地面積為83,521平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為285,296平方米，均為我們所有。該項目鄰近購物商場及中學。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年4月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,100.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,055.7百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣946.6百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年7月
— 估計竣工日期	2021年3月
總規劃建築面積	285,296平方米

76. B-07地塊

B-07地塊是浙江省舟山市普陀區的住宅項目，總土地面積為52,577平方米，預計由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為171,333平方米，均為我們所有。該項目鄰近中小學。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金人民幣943.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣7.9百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,672.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年9月
— 估計竣工日期	2022年4月
總規劃建築面積	171,333平方米

77. LC-10-01-22、LC-10-01-23地塊

LC-10-01-22、LC-10-01-23地塊是浙江省舟山市臨城區的住宅綜合體項目，總土地面積為31,449平方米，預計由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為100,061平方米，均為我們所有。該項目鄰近超級市場、醫院及中學。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年6月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣362.1百萬元。我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,199.8百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年9月
— 估計竣工日期	2021年10月
總規劃建築面積	100,061平方米

長江中游經濟區

78. 株洲美的藍溪谷

株洲美的藍溪谷是湖南省株洲市天元區的住宅綜合體項目，總土地面積為264,265平方米，分五期開發，預期由公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為775,902平方米，我們應佔其中770,471平方米。該項目鄰近超市、購物商場及小學。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總 建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	實際／估計 竣工日期
一期..... 竣工／ 開發中	97,282	—	2014年8月	2014年7月	2019年12月
二期..... 竣工	135,252	—	—	2015年3月	2017年7月
三期..... 竣工／ 開發中	239,180	139,022	2016年4月	2016年1月	2018年12月
四期..... 開發中	150,787	75,507	2017年8月	2017年8月	2019年4月
五期..... 未來開發	153,401	—	—	2018年12月	2022年3月
總計	775,902	214,529			

業 務

我們於2011年4月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣515.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,678.2百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,000.4百萬元。該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	99.3%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	292,681平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	46,732平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	245,949平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	84.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	294,280平方米
開發中及預售的可銷售／可出租總建築面積	214,529平方米
可銷售／可出租總建築面積百分比.....	72.9%
總規劃建築面積	153,401平方米

79. 株洲美的時代廣場

株洲美的時代廣場是湖南省株州市天元區的住宅及商業項目，總土地面積為49,338平方米，擬作商業用途。我們已向其他方出售部分樓宇及空間，但持有部分樓宇作為投資物業。該項目鄰近超市、購物商場及學校。詳見「業務 — 商業物業投資及營運 — 概覽 — 2. 株洲美的時代廣場」。

業 務

我們於2017年1月獲得該項目的竣工證書。該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 實際動工日期	2012年10月
— 實際竣工日期	2017年1月
已竣工的可銷售／可出租總建築面積	42,070平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工)	3,956平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	38,114平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	90.6%
持物業投資的可出租建築面積(已竣工)	83,068平方米

80. 株洲東部美的城

株洲東部美的城是位於湖南省株洲市荷塘區的住宅綜合體項目，總土地面積為152,707平方米，預期分為八期，由高層公寓樓組成，全部用於出售。該項目總建築面積為513,569平方米，我們應佔其中493,026平方米。該項目鄰近火車站、中學、醫院、超市及幼兒園。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。2016年1月，株洲東部美的城被評為「2016年度房天下品牌樓盤」。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總 建築面積 (平方米)	預售建築 面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	實際／估計 竣工日期
一期	201,269	—	—	2016年4月	2018年3月
二期、三期及四期	157,656	118,634	2017年9月	2017年9月	2019年2月
五期、六期	73,011	39,074	2017年12月	2017年12月	2019年8月
七期、八期	81,633	—	—	2018年7月	2019年12月
總計	513,569	157,707			

我們於2016年1月訂立首份相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣606.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,272.3百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣722.1百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	96.0%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	197,339平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	29,481平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	167,858平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	85.1%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	224,274平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	157,707平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	70.3%
總規劃建築面積	81,633平方米

81. 株洲美的翰城

株洲美的翰城是湖南省株洲市天元區的住宅綜合體項目，總土地面積為71,160平方米，預期分為兩期，由高層公寓樓組成，全部用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預計落成後總建築面積為236,631平方米，我們應佔其中234,975平方米。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際動工日期	估計竣工日期
一期..... 開發中	119,725	103,704	2017年4月	2017年3月	2018年12月
二期..... 開發中	116,906	87,400	2017年7月	2017年6月	2019年2月
總計	<u>236,631</u>	<u>191,104</u>			

我們於2017年1月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣234.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣664.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣249.0百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	99.3%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	231,620平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	191,104平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	82.5%

82. 株洲美的檀府



株洲美的檀府是湖南省株洲市蘆淞區的住宅綜合體項目，總土地面積為46,985平方米，預期分為五期，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為179,732平方米，我們應佔其中143,786平方米。我們預期該項目是一個5M智慧健康社區項目且該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計 總建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	估計竣工日期
一期、二期 . 開發中／ 未來開發	76,098	34,006	2018年2月	2018年3月	2019年8月
三期、四期 未來開發 、五期 ...	103,634	—	—	2018年7月	2020年10月
總計	179,732	34,006			

我們於2012年12月訂立相關土地出讓合同，並已支付部分土地出讓金總額人民幣105.7百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣224.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣535.4百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	80.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	54,738平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	34,006平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	62.1%
總規劃建築面積	123,534平方米

83. 株洲美的雪峰山壹號

株洲美的雪峰山壹號是湖南省株洲市石峰區的住宅綜合體項目，總土地面積為68,323平方米，預期分為七期，由公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為220,805平方米，均為我們所有。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目。該項目鄰近小學。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計 總建築面積 (平方米)	預售建築 面積 (平方米)	預售日期	估計 動工日期	估計竣工 日期
一期、二期、三期 未來開發	87,983	—	—	2018年7月	2020年3月
四期、五期 未來開發	68,433	—	—	2018年9月	2020年6月
六期、七期 未來開發	64,390	—	—	2019年3月	2020年12月
總計	220,805	—			

我們於2018年3月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣481.5百萬元，我們已支付土地出讓金人民幣153.7百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣493.3百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣756.7百萬元。該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
總規劃建築面積	220,805平方米

84. 株洲美的梧桐莊園

株洲美的梧桐莊園是湖南省株洲市淥口區的住宅綜合體項目，總土地面積為69,333平方米，預計分為五期，均由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為235,514平方米，我們應佔其中188,411平方米。該項目鄰近購物商場、超級市場及中學。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

	進展	估計 總建築面積 (平方米)	預售建築 面積 (平方米)	預售日期	估計 動工日期	估計 竣工日期
一期	未來開發	88,093	—	—	2018年9月	2020年3月
二期	未來開發	54,959	—	—	2018年10月	2020年5月
三期	未來開發	35,455	—	—	2019年3月	2020年7月
四期	未來開發	8,231	—	—	2019年9月	2020年9月
五期	未來開發	48,776	—	—	2018年12月	2021年4月
總計		235,514	—			

相關土地出讓合同已於2018年7月訂立，土地出讓金總額為人民幣245.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣8.0百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,056.0百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	80.0%
總規劃建築面積	235,514平方米

85. 寧鄉美的城



寧鄉美的城是湖南省寧鄉市寧鄉經開區的住宅綜合體項目，總土地面積為109,497平方米，預期分為兩期，由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為388,685平方米，均為我們所有。該項目鄰近火車站、小學、中學、醫院及超市。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計 總建築面積 (平方米)	預售的 建築面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	估計竣工日期
一期..... 開發中	192,225	134,501	2017年9月	2017年8月	2019年7月
二期..... 未來開發	196,460	—	—	2018年7月	2020年7月
總計	388,685	134,501			

我們於2011年6月訂立首份相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣219.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣431.6百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,001.6百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	188,444平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	134,501平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	71.4%
總規劃建築面積	196,460平方米

86. 長沙美的翰城

長沙美的翰城是湖南省長沙市望城區的住宅及商業項目，總土地面積為81,116平方米，預期分為三期，由高層公寓樓及商業樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為301,612平方米，我們應佔其中150,806平方米。我們於2018年6月開始預售該項目。該項目鄰近醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計 總建築面積 (平方米)	預售的 建築面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	估計竣工日期
一期、三期 . 開發中	134,294	36,705	2018年6月	2017年8月	2019年3月
二期..... 未來開發	167,318	—	—	2018年10月	2020年6月
總計	301,612	36,705			

我們於2018年2月以總對價人民幣50.0百萬元收購相關項目公司50%股權。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣457.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣948.2百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	50.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	133,644平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	36,705
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	27.5%
總規劃建築面積	167,318平方米

87. 寧鄉美的院子

寧鄉美的院子是湖南省寧鄉市滄東新城的住宅項目，總土地面積為71,987平方米，預期分為兩期，由高層、低層及多層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為219,897平方米，均為我們所有。該項目鄰近一所小學、中學及菜市場。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。該項目預計將配備健身房及游泳池等配套設施。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計 總建築面積 (平方米)	預售建築 面積 (平方米)	預售日期	估計動工 日期	估計竣工 日期
一期..... 未來開發	135,588	—	—	2018年7月	2020年7月
二期..... 未來開發	84,309	—	—	2019年7月	2021年7月
總計	219,897	—			

我們於2018年1月訂立相關土地出讓合同。截至2018年6月30日，我們已悉數支付土地出讓金總額人民幣361.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣368.9百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣767.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
總規劃建築面積	219,897平方米

88. 寧鄉美的國賓府

寧鄉美的國賓府是湖南省寧鄉市寧鄉經開區的住宅及商業項目，總土地面積為209,674平方米，預期分為五期。一期及四期由高層及多層公寓樓組成，而二期、三期及五期由高層公寓樓組成。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期竣工後總建築面積為603,813平方米，我們應佔其中532,563平方米。該項目鄰近一所小學、醫院及公園。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售建築 面積 (平方米)	預售日期	估計 動工日期	估計 竣工日期
一期	217,839	—	—	2018年7月	2020年6月
二期	138,307	—	—	2019年3月	2021年4月
三期	112,762	—	—	2020年1月	2022年2月
四期	98,655	—	—	2020年11月	2022年12月
五期	36,250	—	—	2021年9月	2023年10月
總計	603,813	—			

我們最初於2013年9月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣585.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣588.4百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣2,153.9百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	88.2%
總規劃建築面積	603,813平方米

89. 長沙美的梧桐莊園



長沙美的梧桐莊園是湖南省長沙市天心區的住宅項目，總佔地面積為64,418平方米，預期分為兩期，一期由高層公寓樓及幼兒園組成，二期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，一期正在開發而二期留作未來開發，預期落成後的總建

業 務

築面積為192,604平方米，我們應佔其中182,974平方米。該項目鄰近地鐵站。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。於2018年1月，長沙美的梧桐莊園躋身「第十四屆中國(長沙)房地產網絡人氣榜／美的梧桐莊園／2018年期待樓盤」。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售建築 面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	估計 竣工日期
一期	71,724	—	—	2018年4月	2020年6月
二期	120,880	—	—	2019年4月	2021年6月
總計	192,604	—			

我們於2016年12月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣721.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣859.0百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣960.9百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	95.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積	71,724平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用
總規劃建築面積	120,880平方米

90. 網掛[2018]寧鄉市027號

網掛[2018]寧鄉市027號是湖南省長沙市寧鄉縣的住宅綜合體項目，總土地面積為68,020平方米，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為197,831平方米，均為我們所有。該項目鄰近購物商場、超級市場及學校。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工，我們亦未訂立相關土地出讓合同。我們已支付土地出讓金人民幣214.3百萬元。我們預期項目竣工將產生開發成本約人民幣1,146.8百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年10月
— 估計竣工日期	2020年3月
未來開發的總規劃建築面積	197,831平方米

業 務

91. 湘潭美的國賓府

湘潭美的國賓府是湖南省湘潭市岳塘區的住宅綜合體項目，總土地面積為127,546平方米，預期分為三期，均由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為502,075平方米，我們應佔其中487,013平方米。該項目鄰近一個公園及購物商場。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	估計 竣工日期
一期..... 開發中	146,882	111,166	2017年10月	2017年10月	2019年4月
二期..... 開發中	96,515	5,227	2018年4月	2018年3月	2020年1月
三期..... 未來開發	258,678	—	—	2018年10月	2020年10月
總計	502,075	116,393			

我們於2017年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,219.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,406.2百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,673.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	97.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	240,892平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	116,393平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	48.3%
總規劃建築面積	258,678平方米

92. 湘潭美的蓮城首府

湘潭美的蓮城首府是湖南省湘潭市九華區的住宅項目，總土地面積為181,581平方米，預期分四期開發，全部擬用於出售。該項目總建築面積為704,079平方米，我們應佔其中668,875平方米。該項目鄰近高速公路。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

	進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售建築 面積 (平方米)	預售日期	估計 動工日期	估計 竣工日期
一期	未來開發	214,347	—	—	2018年10月	2020年10月
二期	未來開發	269,724	—	—	2018年12月	2021年3月
三期	未來開發	111,991	—	—	2019年10月	2020年5月
四期	未來開發	108,017	—	—	2020年5月	2022年11月
總計		<u>704,079</u>	<u>—</u>			

我們於2009年11月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣144.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣710.0百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣2,134.8百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	95.0%
總規劃建築面積	704,079平方米

93. 湘潭蓮城首府一東組團

湘潭蓮城首府·東組團是湖南省湘潭市九華區的住宅綜合體項目，總土地面積為78,252平方米，預計分為兩期，均由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為253,123平方米，均為我們所有。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。該項目計劃使用裝配式建築。

該項目各期的詳情如下：

	進展	估計 總建築面積 (平方米)	預售建築 面積 (平方米)	預售日期	估計 動工日期	估計 竣工日期
一期	未來開發	135,630	—	—	2018年9月	2020年9月
二期	未來開發	117,493	—	—	2019年4月	2021年4月
總計		<u>253,123</u>	<u>—</u>			

我們於2018年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣496.5百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣0.9百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,408.1百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
總規劃建築面積	253,123平方米

94. 岳陽美的梧桐莊園

岳陽美的梧桐莊園是湖南省岳陽市岳陽樓區的住宅綜合體項目，總土地面積為201,061平方米，預期分為四期，由高層建築及小型高層建築組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為736,870平方米，我們應佔其中560,021平方米。其位於岳陽市中心開發區，鄰近火車站。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際/估計 動工日期	估計 竣工日期
一期..... 開發中	212,734	167,786	2017年6月	2017年5月	2018年10月
二期..... 開發中	192,242	44,400	2018年4月	2017年11月	2019年9月
三期..... 未來開發	290,923	—	—	2019年1月	2021年4月
四期..... 未來開發	40,971	—	—	2019年3月	2021年6月
總計	736,870	212,186			

我們於2017年1月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣704.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣872.3百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣2,125.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	76.0%
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	402,277平方米
開發中及已預售的可銷售/可出租總建築面積.....	212,186平方米
已預售的可銷售/可出租總建築面積百分比	52.7%
總規劃建築面積	331,894平方米

95. 郴州美的雲熙府

郴州美的雲熙府是湖南省郴州市北湖區的住宅綜合體項目，總土地面積為131,982平方米，預期分為五期，由公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為549,665平方米，我們應佔其中329,799平方米。該項目鄰近超市、中學及社區服務中心。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

	進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	估計 竣工日期
一期.....	開發中／ 未來開發	249,480	130,085	2018年2月	2018年2月	2020年6月
二期.....	未來開發	84,331	—	—	2019年4月	2021年9月
三期.....	未來開發	71,035	—	—	2018年10月	2020年12月
四期.....	未來開發	58,677	—	—	2020年11月	2023年4月
五期.....	未來開發	86,142	—	—	2021年4月	2023年9月
總計		<u>549,665</u>	<u>130,085</u>			

我們於2012年8月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣333.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣521.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,671.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	60.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	162,819平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	130,085平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	79.9%
總規劃建築面積	385,195平方米

96. 南昌南部美的城

南昌南部美的城是江西省南昌市南昌縣的住宅及商業項目，總土地面積為200,721平方米，預期分為五期，一期、四期及五期由高層公寓樓組成，二期由公寓樓組成，三期是商業項目，由商業公寓樓及商業樓組成。該項目各期均擬用於出售。該項目總建築面積為422,504平方米，我們應佔其中269,135平方米。該項目鄰近地鐵站、超市、購物商場、醫院及學校。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

	進展	總建築面積／		預售日期	實際動工日期	實際／估計 竣工日期
		估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)			
一期.....	竣工	103,419	—	—	2016年4月	2017年9月
二期.....	開發中	123,810	81,503	2017年1月	2016年4月	2018年10月
三期.....	開發中／ 未來開發	28,888	—	2018年6月	2017年12月	2020年11月
四期.....	開發中	71,571	68,737	2017年5月	2016年4月	2019年1月
五期.....	開發中／ 未來開發	94,816	58,256	2017年11月	2016年4月	2020年11月
總計		422,504	208,495			

我們於2016年6月以總對價人民幣32.5百萬元收購相關項目公司65%股權。2016年10月，我們向一名獨立第三方轉讓1.3%的股權。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,341.9百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣274.0百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	63.7%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	103,419平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	2,831平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	100,588平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	97.3%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	280,073平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	208,495平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	74.4%
總規劃建築面積	34,738平方米

97. 南昌美的悦江府



南昌美的悦江府是江西省南昌市南昌縣的住宅及商業項目，總土地面積為66,667平方米，預期分為兩期，一期由高層住宅樓組成，二期由商業綜合大樓組成。所有住宅樓均擬用於出售。該項目總建築面積為219,918平方米，我們應佔其中139,648平方米。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際/估計 動工日期	估計 竣工日期
一期..... 開發中	166,377	57,812	2017年12月	2017年9月	2019年9月
二期..... 未來開發	53,541	—	—	2019年9月	2021年12月
總計	219,918	57,812			

我們於2015年2月訂立首份相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣110.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣330.4百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣592.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	63.5%
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	163,935平方米
開發中及已預售的可銷售/可出租總建築面積.....	57,812平方米
已預售的可銷售/可出租總建築面積百分比	35.3%
總規劃建築面積	53,541平方米

98. 南昌美的花灣城

南昌美的花灣城是江西省南昌市南昌縣的住宅綜合體項目，總土地面積為77,230平方米，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為225,177平方米，我們應佔其中126,099平方米。該項目鄰近超級市場、醫院及學校。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2015年9月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金人民幣182.2百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣310.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣743.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	56.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年11月
— 估計竣工日期	2020年5月
未來開發的總規劃建築面積	225,177平方米

99. 九江美的國賓府

九江美的國賓府是江西省九江市柴桑區的住宅綜合體項目，總土地面積為108,716平方米，預期分為兩期，一期由高層住宅樓組成，二期由高層公寓樓組成。所有住宅部分均擬用於出售。該項目總建築面積為360,490平方米，我們應佔其中224,946平方米。該項目鄰近公交站及小學。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際 動工日期	估計 竣工日期
一期..... 開發中	105,119	96,592	2017年8月	2017年7月	2019年10月
二期..... 開發中	255,371	—	—	2017年10月	2020年5月
總計	360,490	96,592			

我們於2014年11月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣114.2百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣322.2百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣549.9百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	62.4%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	342,947平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	96,592平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	28.2%

100. 九江美的鉅悅府

九江美的鉅悅府是江西省九江市濂溪區的住宅綜合體項目，總土地面積為45,945平方米，預期由高層住宅樓及商業樓組成，所有住宅部分均擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預計落成後的總建築面積為117,538平方米，均為我們所有。該項目鄰近購物商場、超市、學校及醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年3月動工，預期於2020年1月竣工。我們於2018年4月開始預售該項目。

我們於2017年9月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額約人民幣297.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣365.9百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣240.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年3月
— 估計竣工日期	2020年1月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	117,538平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	17,155平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	14.6%

101. 上饒美的陽光城文瀾府

上饒美的陽光城文瀾府是江西省上饒市信州區的住宅綜合體項目，總土地面積為40,908平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的總建築面積為127,711平方米，我們應佔其中63,856平方米。該項目鄰近購物商場、超市、學校及醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年5月動工，預計於2020年4月竣工。我們於2018年6月開始預售該項目。我們於2018年1月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額約人民幣

業 務

327.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣449.6百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣172.7百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	50.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年5月
— 估計竣工日期	2020年4月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	125,421平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	14,503平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	11.6%

102. 上饒美的新力帝泊灣

上饒美的新力帝泊灣是江西省上饒市經濟技術開發區的住宅綜合體項目，總土地面積為82,855平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為198,629平方米，均為我們所有。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年6月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣200.0百萬元。我們預期項目竣工將產生開發成本約人民幣921.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年9月
— 估計竣工日期	2020年5月
未來開發的總規劃建築面積	198,629平方米

環渤海經濟區

103. 邯鄲美的城

邯鄲美的城是河北省邯鄲市邯山區住宅項目，總土地面積為238,083平方米，預期分為三期，一共由高層公寓樓組成。該項目總建築面積為791,286平方米，我們應佔其中783,373平方米。該項目鄰近大學、學校、幼兒園及商業綜合體。住宅社區內有零售店、辦公樓、超市、餐廳及健身房與游泳池等生活配套服務。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總建築 面積	預售建築 面積	預售日期	實際 動工日期	實際／估計 竣工日期
	(平方米)	(平方米)			
一期..... 竣工	270,928	—	—	2012年8月	2016年1月
二期..... 竣工／ 開發中	270,675	4,603	2013年8月	2013年6月	2018年12月
三期..... 竣工	249,683	—	—	2014年7月	2017年7月
總計	<u>791,286</u>	<u>4,603</u>			

我們於2011年9月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣854.9百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣3,250.7百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	99.0%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	708,595平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	61,168平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	647,427平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	91.4%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	8,100平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	4,603平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	56.8%

104. 邯鄲時代城

邯鄲時代城是河北省邯鄲市邯山區住宅項目，總土地面積為144,498平方米，預期分為兩期，一期及二期分別由高層公寓樓組成。該項目總建築面積為503,933平方米，我們應佔其中498,894平方米。該項目鄰近大學、學校、幼兒園及商業綜合體。住宅社區內有零售店、辦公樓、超市、餐廳及健身房與游泳池等生活配套服務。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積	預售 建築面積	預售日期	實際 動工日期	估計 竣工日期
	(平方米)	(平方米)			
一期..... 開發中	258,104	170,178	2016年1月	2015年12月	2018年12月
二期..... 開發中	245,829	148,006	2016年7月	2016年4月	2021年10月
總計	<u>503,933</u>	<u>318,185</u>			

業 務

我們於2015年8月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣505.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,331.0百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣301.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	99.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	463,206平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	318,185平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	68.7%

105. 邯鄲羅蘭春天

邯鄲羅蘭春天是河北省邯鄲市邯山區住宅項目，總土地面積為87,768平方米，預期由多層及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的總建築面積為252,265平方米，我們應佔其中245,202平方米。該項目位於東區中心區域，鄰近高鐵站、公交站及青少年活動中心。住宅社區內有零售店、辦公樓、超市、餐廳及健身房與游泳池等生活配套服務。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2017年1月動工，預期於2019年11月竣工。我們於2017年3月開始預售該項目。

我們於2016年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣382.5百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣677.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣475.9百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	97.2%
施工期	
— 實際動工日期	2017年1月
— 估計竣工日期	2019年11月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	244,294平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	170,761平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	69.9%

106. 邯鄲果園里

邯鄲果園里是河北省邯鄲市叢台區的住宅項目，總土地面積為24,264平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的總建築面積為76,922平方米，我們應佔其中73,076平方米。該項目鄰近小學。

該項目於2017年6月動工，預期於2019年12月竣工。我們於2017年6月開始預售該項目。

我們於2016年12月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣84.9百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣143.2百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣138.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	95.0%
施工期	
— 實際動工日期	2017年6月
— 估計竣工日期	2019年12月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	74,397平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	56,479平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	75.9%

107. 邯鄲東部美的城

邯鄲東部美的城是河北省邯鄲市叢台區的住宅綜合體項目，總土地面積為144,782平方米，預期分為三期，一期至三期分別由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的總建築面積為540,704平方米，我們應佔其中275,759平方米。該項目位於東區中心區域，鄰近高鐵站、公交站及青少年活動中心。住宅社區內有零售店、辦公樓、超市、餐廳及健身房與游泳池等生活配套服務。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	估計 竣工日期
一期..... 開發中	213,508	51,807	2017年9月	2017年9月	2021年9月
二期..... 開發中／ 未來開發	242,485	—	—	2017年11月	2022年6月
三期..... 未來開發	84,712	—	—	2019年5月	2023年9月
總計	540,704	51,807			

我們於2017年1月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣629.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣755.7百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣2,070.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	51.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	313,359平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	51,807平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	16.5%
未來開發總規劃建築面積.....	223,702平方米

108. 邯鄲滿庭芳

邯鄲滿庭芳是河北省邯鄲市叢台區的住宅綜合體項目，總土地面積為15,179平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的總建築面積為52,165平方米，我們應佔其中49,557平方米。

該項目於2018年2月動工，預期於2021年12月竣工。截至2018年6月30日，我們並無開始預售該項目。

我們於2017年9月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣110.2百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣138.4百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣148.6百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	95.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年2月
— 估計竣工日期	2021年12月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	50,231平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

109. 邯鄲幸福時光

邯鄲幸福時光是河北省邯鄲市叢台區的住宅綜合體項目，總土地面積為48,178平方米，分為兩期，一期由高層、多層及低層公寓樓組成，二期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為152,202平方米，我們應佔其中144,592平方米。該項目鄰近一所小學、購物商場及醫院。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	估計 竣工日期
一期..... 開發中	57,625	2,445	2017年9月	2017年6月	2020年12月
二期..... 未來開發	94,577	—	—	2018年8月	2021年12月
總計	<u>152,202</u>	<u>2,445</u>			

我們於2016年11月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣166.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣233.2百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣342.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	95.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積	52,658平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	2,445平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	4.6%
未來開發總規劃建築面積	94,577平方米

110. 邯鄲梧桐林語

邯鄲梧桐林語是河北省邯鄲市叢台區的住宅及商業項目，總土地面積為58,246平方米，預期分為四期。一期及二期各由高層公寓樓組成。三期及四期為商業項目，由

業 務

商業樓組成。該項目總建築面積為305,242平方米，我們應佔其中167,883平方米。該項目鄰近一所小學、購物商場及醫院。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	已售／預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際／估計 動工日期	估計 竣工日期
一期..... 開發中	140,627	65,147	2017年6月	2017年6月	2020年12月
二期..... 開發中	83,471	64,436	2017年11月	2017年8月	2021年5月
三期、四期... 未來開發	81,144	—	—	2018年12月	2023年5月
總計	305,242	129,584			

我們於2017年1月及2017年4月以總對價人民幣131.4百萬元收購相關項目公司55%總股權。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣478.6百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣914.8百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	55.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	208,567平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	129,584平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	62.1%
未來開發總規劃建築面積.....	81,144平方米

111. 130421106000GB00025地塊

130421106000GB00025地塊是河北省邯鄲市復興區的住宅項目，總土地面積為118,227平方米，擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後的總建築面積為388,104平方米，均為我們所有。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2017年12月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣235.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣2.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,736.0百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年9月
— 估計竣工日期	2022年10月
未來開發總規劃建築面積.....	388,104平方米

112. 邯鄲美的廣場

邯鄲美的廣場是河北省邯鄲市邯山區的商业項目，總土地面積為28,256平方米，預期由商業公寓樓及購物商場組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的總建築面積為171,164平方米，我們應佔其中169,452平方米。

該項目於2018年6月動工，預期於2022年6月竣工。截至2018年6月30日，我們尚未開始預售該項目。我們於2011年9月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣147.5百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣263.2百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣379.9百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	99.0%
施工期	
一 實際動工日期	2018年6月
一 估計竣工日期	2022年6月
未來開發總規劃建築面積.....	171,164平方米

113. 邯鄲美的劍橋郡

邯鄲美的劍橋郡是河北省邯鄲市高開區的住宅綜合體項目，總土地面積為278,790平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為812,138平方米，我們應佔其中397,948平方米。該項目鄰近醫院及學校。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積/ 估計總建築 面積 (平方米)	已售/ 預售 建築面積 (平方米)	預售日期	估計 動工日期	估計 竣工日期
一期..... 未來開發	174,137	—	—	2018年10月	2021年5月
二期..... 未來開發	305,773	—	—	2019年3月	2022年5月
三期..... 未來開發	332,228	—	—	2019年12月	2023年5月
總計	812,138	—			

我們於2017年11月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,338.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,442.2百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣2,110.7百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	49.0%
總規劃建築面積	812,138平方米

114. 邯鄲美的悅江府

邯鄲美的悅江府是河北省邯鄲市邯山區住宅項目，總土地面積為31,009平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為111,677平方米，我們應佔其中74,489平方米。該項目鄰近超級市場、購物商場、醫院及學校。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣51.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣68.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣475.7百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	66.7%
施工期	
— 估計動工日期	2018年10月
— 估計竣工日期	2022年5月
總規劃建築面積	111,677平方米

115. 邢台美的國賓府·南苑

邢台美的國賓府·南苑是河北省邢台市橋西區的住宅綜合體項目，總土地面積為55,757平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為210,696平方米，我們應佔其中126,418平方米。該項目鄰近購物商場、醫院及學校。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售建築 面積 (平方米)	預售日期	估計 動工日期	估計 竣工日期
一期	151,551	—	—	2018年9月	2022年10月
二期	59,145	—	—	2018年12月	2023年9月
總計	210,696	—			

業 務

我們於2017年12月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣297.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣287.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣709.7百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	60.0%
未來開發總規劃建築面積.....	210,696平方米

116. 邢台美的國賓府

邢台美的國賓府是河北省邢台市橋西區的住宅綜合體項目，總土地面積為56,776平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的總建築面積為171,131平方米，我們應佔其中77,009平方米。該項目鄰近公交站、購物商場、醫院及學校。住宅社區內有零售店、辦公樓、超市及餐廳。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年4月動工，預期於2022年7月竣工。我們於2018年6月開始預售該項目。我們於2017年11月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣312.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣395.6百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣517.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	45.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年4月
— 估計竣工日期	2022年7月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	158,927平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

117. 邢台美的公園天下

邢台美的公園天下是河北省邢台市橋西區的住宅綜合體項目，總土地面積為64,223平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為190,384平方米，均為我們所有。該項目鄰近超級市場、購物商場及學校。

業 務

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年6月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣341.9百萬元。我們預期項目竣工將產生開發成本約人民幣1,240.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年12月
— 估計竣工日期	2022年6月
未來開發的總規劃建築面積	190,384平方米

118. 石家莊雲熙府

石家莊雲熙府是河北省石家莊藁城區的住宅項目。該項目的總土地面積為33,782平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後的總建築面積為88,372平方米，其中我們應佔42,860平方米。該項目鄰近超市、購物商場、醫院、中小學校。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2017年8月動工，預期於2020年7月竣工。我們於2017年9月開始預定該項目。

我們於2017年5月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣94.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣242.0百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣198.9百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	48.5%
施工期	
— 實際動工日期	2017年8月
— 估計竣工日期	2020年7月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	85,529平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	33,258平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	38.9%

119. 瀋陽美的城

瀋陽美的城是遼寧省瀋陽市于洪區的住宅及商業項目，總土地面積為396,037平方米，分為五期，一期由多層、小型高層及高層公寓樓組成，三期由小型高層及高層公寓樓組成，四期由高層公寓樓組成，五期由商業公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為980,117平方米，均為我們所有。該項目鄰近地鐵站、學校、公園、醫院及購物商場。於2015年12月，該項目被搜房網評為「搜房網2015年度人氣樓盤」之一。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總		預售日期	實際／估計 動工日期	實際／估計 竣工日期
	建築面積 (平方米)	預售建築面積 (平方米)			
一期..... 竣工／ 開發中	253,198	—	2014年4月	2014年3月	2020年5月
二期..... 竣工	200,815	—	—	2015年6月	2018年2月
三期..... 開發中	171,034	1,731	2018年6月	2018年4月	2020年5月
四期..... 開發中	328,831	250,622	2016年6月	2016年6月	2019年12月
五期..... 未來開發	26,240	—	—	2019年3月	2021年5月
總計	980,117	252,354			

我們於2013年8月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣1,511.5百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣3,559.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,576.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	436,868平方米
可供銷售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	84,616平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	352,252平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	80.6%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	485,477平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	252,354平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	52.0%
總規劃建築面積	26,240平方米

120. 瀋陽美的時代城

瀋陽美的時代城是遼寧省瀋陽市經濟開發區的住宅項目，總土地面積為103,615平方米，預期分為兩期，一期和二期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後總建築面積為238,753平方米，我們應佔其中236,365平方米。該項目鄰近地鐵站及醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。該項目計劃使用裝配式建築。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際 動工日期	估計 竣工日期
一期..... 開發中	117,804	78,056	2017年5月	2017年5月	2018年12月
二期..... 開發中	120,949	48,811	2017年9月	2017年8月	2019年9月
總計	238,753	126,867			

我們於2016年10月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣538.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣858.6百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣465.6百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	99.0%
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	231,197平方米
開發中及已預售的可銷售/可出租總建築面積	126,867平方米
已預售的可銷售/可出租總建築面積百分比	54.9%

121. 瀋陽美的瀚悅府

瀋陽美的瀚悅府是遼寧省瀋陽市皇姑區的住宅項目，總土地面積為62,636平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後總建築面積為138,460平方米，均為我們所有。該項目鄰近超市、購物商場、大學及醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年3月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣490.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣509.0百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣609.4百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年7月
— 估計竣工日期	2020年9月
總規劃建築面積	138,460平方米

122. 瀋陽美的盛堂

瀋陽美的盛堂是遼寧省瀋陽市于洪區的住宅項目，總土地面積為70,347平方米，預期由聯排別墅及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後總建築面積為176,775平方米，我們應佔其中175,007平方米。該項目鄰近地鐵站及超市。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

我們於2017年10月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣773.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣849.2百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣760.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	99.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年5月
— 估計竣工日期	2020年10月
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	171,807平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

中國西南經濟區

123. 貴陽美的林城時代

貴陽美的林城時代是貴州省貴陽市觀山湖區的住宅綜合體項目，總土地面積為545,678平方米，預期分為兩期，由低層、高層公寓樓及辦公樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為1,893,816平方米，均為我們所有。該項目鄰近地鐵站、公交站、醫院、學校及超市。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際 動工日期	實際／估計 竣工日期
一期..... 竣工	1,571,030	—	—	2011年4月	2018年2月
二期..... 竣工/ 開發中	322,786	161,197	2016年3月	2015年12月	2018年12月
總計	1,893,816	161,197			

我們於2010年3月31日訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣437.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣6,266.7百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣393.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	1,447,696平方米
可供銷售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	309,651平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	1,138,045平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	78.6%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	189,707平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	161,197平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	85.0%

124. 貴陽美的雲熙府

貴陽美的雲熙府是貴州省貴陽市雲岩區的住宅綜合體項目，總土地面積為31,582平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後總建築面積為135,568平方米，我們應佔其中128,790平方米。該項目鄰近地鐵站、小學、醫院及超市。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2017年3月動工，預期於2020年4月竣工。我們於2017年4月開始預售該項目。

我們於2010年7月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣114.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣347.6百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣214.2百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	95.0%
施工期	
— 實際動工日期	2017年3月
— 估計竣工日期	2020年4月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	133,509平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	90,695平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	67.9%

125. 貴陽美的國賓府

貴陽美的國賓府是貴州省貴陽市花溪區的住宅商業項目，總土地面積為533,803平方米，預期分為兩期，由住宅樓及商業樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為1,570,075平方米，我們應佔其中1,511,982平方米。該項目鄰近公交站、購物中心及中小學。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售 建築面積 (平方米)	預售日期	實際 動工日期	估計 竣工日期
一期..... 開發中	663,591	437,720	2016年10月	2016年10月	2019年5月
二期..... 開發中／ 未來開發	906,485	56,997	2018年5月	2018年4月	2022年8月
總計	<u>1,570,075</u>	<u>494,717</u>			

我們於2016年3月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣2,112.6百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣3,180.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣3,667.0百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	96.3%
開發中的可銷售／可出租總建築面積	867,752平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	494,717平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	57.0%
總規劃建築面積	693,475平方米

126. 貴陽美的廣場

貴陽美的廣場是貴州省貴陽市觀山湖區的商業項目，總土地面積為63,161平方米，預期由商業公寓樓及商業樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目持作未來開發，預期落成後的總建築面積為330,363平方米，我們應佔其中297,327平方米。該項目鄰近超市、學校及社區服務中心。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2017年10月以總對價人民幣643.0百萬元收購相關項目公司90%股權。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣654.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,703.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	90.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年8月
— 估計竣工日期	2021年8月
總規劃建築面積	330,363平方米

127. 貴陽美的花溪院子

貴陽美的花溪院子是貴州省貴陽市花溪區的住宅綜合體項目，總土地面積為83,552平方米，預期由別墅及公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目持作未來開發，預期落成後的總建築面積為149,115平方米，均為我們所有。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2017年6月以總對價人民幣169.8百萬元收購相關項目公司100%股權。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣368.7百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣553.6百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年9月
— 估計竣工日期	2020年5月
總規劃建築面積	149,115平方米

128. 成都美的新城公園天下

成都美的新城公園天下是四川省成都市青白江區的住宅綜合體項目，總土地面積為51,108平方米，預期由多層、高層及低層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的總建築面積為218,013平方米，我們應佔其中152,609平方米。該項目鄰近地鐵站、小學、中學及購物中心。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年4月動工，預期於2020年6月竣工。我們於2017年11月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣463.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣538.3百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣799.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	70.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年4月
— 估計竣工日期	2020年6月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	218,013平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用

129. 彭州美的碧桂園觀瀾府

彭州美的碧桂園觀瀾府是四川省成都市彭州市的住宅綜合體項目，總土地面積為96,988平方米，預期分為兩期，均由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，一期仍在開發中，二期留作未來開發，預期落成後的總建築面積為258,445平方米，我們應佔其中201,587平方米。該項目鄰近醫院、學校及購物商場。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

	<u>進展</u>	<u>估計總 建築面積</u> (平方米)	<u>預售建築 面積</u> (平方米)	<u>預售日期</u>	<u>實際／估計 動工日期</u>	<u>估計 竣工日期</u>
一期	開發中	132,641	—	—	2018年6月	2020年4月
二期	未來開發	125,805	—	—	2018年7月	2019年12月
總計		<u>258,445</u>	<u>—</u>			

業 務

我們於2018年2月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付一、二期土地出讓金總額分別人民幣201.0百萬元及人民幣198.9百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣435.7百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣986.3百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	78.0%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	132,641平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	零
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	不適用
總規劃建築面積	125,805平方米

130. 成都美的瀾橋郡

成都美的瀾橋郡是四川省成都市的住宅綜合體項目，總土地面積為72,543平方米，預期由低層及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為206,714平方米，均為我們所有。該項目鄰近醫院及花園。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年4月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣408.3百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,409.9百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年8月
— 估計竣工日期	2020年4月
總規劃建築面積	206,714平方米

131. 遵義美的城

遵義美的城是貴州省遵義市新浦新區的住宅綜合體項目，總土地面積為241,337平方米，分為三期，預期由多層及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為809,703平方米，均為我們所有。該項目鄰近火車站、小學及婦幼保健醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

業 務

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	總建築面積／ 估計總 建築面積 (平方米)	預售建築 面積 (平方米)	預售日期	實際 動工日期	實際／估計 竣工日期
一期.....	336,317	—	—	2014年9月	2016年8月
二期.....	143,908	43,648	2016年12月	2015年6月	2018年12月
三期.....	329,478	220,302	2017年4月	2017年3月	2019年12月
總計	<u>809,703</u>	<u>263,950</u>			

我們於2014年5月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣487.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,776.7百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣526.2百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
已竣工的可銷售／可出租總建築面積.....	406,542平方米
可供出售建築面積及可出租建築面積(已竣工).....	73,571平方米
已竣工及已售的可銷售／可出租總建築面積	332,971平方米
已售的可銷售／可出租總建築面積百分比	81.9%
開發中的可銷售／可出租總建築面積.....	359,592平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積.....	263,950平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	73.4%

132. 遵義美的公園天下

遵義美的公園天下是貴州省遵義市新浦新區的住宅綜合體項目，總土地面積為57,318平方米，預期由住宅樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的總建築面積為178,478平方米，均為我們所有。該項目鄰近小學、醫院及公園。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年2月動工，預期於2020年1月竣工。我們於2017年8月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣224.4百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣304.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣410.6百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 實際動工日期	2018年2月
— 估計竣工日期	2020年1月
開發中的可銷售／可出租總建築面積	178,478平方米
開發中及已預售的可銷售／可出租總建築面積	82,614平方米
已預售的可銷售／可出租總建築面積百分比	46.3%

133. 遵義美的雲熙府

遵義美的雲熙府是貴州省遵義市新蒲新區的住宅及商業項目，總土地面積為64,978平方米，預期由住宅樓及商業樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後的總建築面積為228,779平方米，均為我們所有。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年1月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金總額人民幣341.1百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣368.4百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣662.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年8月
— 估計竣工日期	2020年12月
總規劃建築面積	228,779平方米

134. 美的金科萬麓府35#

美的金科萬麓府35#是貴州省遵義市新蒲新區的住宅綜合體項目，總土地面積為139,603平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為386,901平方米，我們應佔其中197,320平方米。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年5月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣539.8百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣4.3百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣1,978.5百萬元。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	51.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年9月
— 估計竣工日期	2020年6月
未來開發的總規劃建築面積	386,901平方米

135. 昆明美的順城府

昆明美的順城府是雲南省昆明市盤龍區的住宅項目，總土地面積為282,806平方米，預期分為四期，一期由高層公寓樓、多層公寓樓、聯排別墅及雙拼別墅組成，二期由多層公寓樓組成、三期由雙拼別墅組成及四期由雙拼別墅及聯排別墅組成，全部擬用於出售。該項目總建築面積為505,345平方米，我們應佔其中404,276平方米。該項目鄰近地鐵站、超市及購物商場。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售建築 面積 (平方米)	預售日期	實際/估計 動工日期	實際/估計 竣工日期
一期	291,775	154,918	2017年8月	2017年4月	2019年3月
二期	56,683	—	—	2018年7月	2019年12月
三期	90,619	—	—	2019年6月	2020年9月
四期	66,268	—	—	2018年11月	2020年6月
總計	505,345	154,918			

我們於2017年2月以總對價人民幣836.9百萬元收購相關項目公司66.7%股權。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1,737.1百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣2,060.6百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	80.0% ⁽¹⁾
開發中的可銷售/可出租總建築面積	278,895平方米
開發中及已預售的可銷售/可出租總建築面積	154,918平方米
已預售的可銷售/可出租總建築面積百分比	55.6%
總規劃建築面積	213,570平方米

附註：

(1) 項目公司雲南藍門子房地產有限公司持有該項目80.0%股權。

136. 南寧美的慧城

南寧美的慧城是廣西壯族自治區南寧市西鄉塘區的住宅綜合體項目，總土地面積為31,437平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為120,651平方米，均為我們所有。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年6月訂立相關土地出讓合同，並已悉數支付土地出讓金人民幣443.2百萬元。我們預期項目竣工將產生開發成本約人民幣890.5百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年10月
— 估計竣工日期	2021年2月
未來開發的總規劃建築面積.....	120,651平方米

137. 梧州美的中央廣場

梧州美的中央廣場是廣西壯族自治區梧州市萬秀區的住宅綜合體項目，總土地面積為358,768平方米，預期由聯排別墅、高層公寓樓及酒店組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目持作未來開發，預計落成後的總建築面積為1,039,013平方米，我們應佔其中1,018,233平方米。該項目鄰近醫院及學校。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。相關土地出讓合同於2018年6月訂立，土地出讓金總額為人民幣1,050.2百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣1.8百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣4,514.9百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	98.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年9月
— 估計竣工日期	2020年12月
未來開發的總規劃建築面積.....	1,039,013平方米

138. 重慶美的榮安公園天下

重慶美的榮安公園天下是重慶市巴南區界石鎮的住宅綜合體項目，總土地面積為63,909平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的總建築面積為174,414平方米，我們應佔其中87,207平方米。該項目鄰近地鐵站、醫院及幼兒園。

該項目各期於2018年6月30日的詳情如下：

進展	估計總 建築面積 (平方米)	預售建築 面積 (平方米)	預售日期	實際 動工日期	估計 竣工日期	
一期.....	開發中	79,209	43,690	2018年4月	2018年4月	2019年4月
二期.....	開發中/ 未來開發	95,206	6,932	2018年6月	2018年6月	2019年6月
總計		<u>174,414</u>	<u>50,621</u>			

我們於2017年8月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣394.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣543.2百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣400.1百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	50.0%
開發中的可銷售/可出租總建築面積.....	169,857平方米
開發中及已預售的可銷售/可出租總建築面積.....	50,621平方米
已預售的可銷售/可出租總建築面積百分比	29.8%
總規劃建築面積	3,072平方米

139. I45-4/03、I45-1/03、I45-5/03、I45-7/03、I46-1/03、I48-3/03、I49-8/03、I49-17/03號宗地

I45-4/03、I45-1/03、I45-5/03、I45-7/03、I46-1/03、I48-3/03、I49-8/03、I49-17/03號宗地是重慶市渝北區的住宅綜合體項目，總土地面積為187,010平方米，預期由多層及高層公寓樓和商業大樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為513,719平方米，均為我們所有。該項目鄰近學校、地鐵站及醫院。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。2018年7月，我們已訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣910.0百萬元。我們預期項目竣工將產生開發成本約人民幣4,115.9百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年10月
— 估計竣工日期	2019年11月
未來開發的總規劃建築面積	513,719平方米

140. 眉山美的雲溪郡

眉山美的雲溪郡是四川省眉山市仁壽縣的住宅綜合體項目，總土地面積為49,079平方米，預期由聯排別墅及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為111,971平方米，均為我們所有。該項目鄰近超級市場、購物商場及學校。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年4月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣284.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣274.9百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣475.7百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年8月
— 估計竣工日期	2020年3月
未來開發的總規劃建築面積	111,971平方米

141. 眉山美的金輝郡

眉山美的金輝郡是四川省眉山市仁壽縣的住宅綜合體項目，總土地面積為41,940平方米，預期由聯排別墅及高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為94,449平方米，均為我們所有。該項目鄰近超級市場、購物商場及學校。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年4月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣268.0百萬元。截至2018年6月30日，該項目已產生開發成本人民幣259.5百萬元，我們預期項目竣工將產生額外開發成本約人民幣443.3百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年10月
— 估計竣工日期	2020年7月
未來開發的總規劃建築面積	94,449平方米

142. 樂山美的珺禦府

樂山美的珺禦府是四川省樂山市市中區的住宅綜合體項目，總土地面積為97,266平方米，預期由高層公寓樓組成，全部擬用於出售。於2018年6月30日，該項目留作未來開發，預計落成後的總建築面積為310,909平方米，均為我們所有。該項目位於中心地區，鄰近購物商場。

截至2018年6月30日，該項目尚未動工。我們於2018年6月訂立相關土地出讓合同，並已支付土地出讓金人民幣432.5百萬元。我們預期項目竣工將產生開發成本約人民幣1,942.8百萬元。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

本集團應佔權益	100.0%
施工期	
— 估計動工日期	2018年9月
— 估計竣工日期	2020年9月
未來開發的總規劃建築面積	310,909平方米

業 務

合營企業／聯營公司開發的物業開發項目

珠江三角洲經濟區

1. 207017-004 地塊

207017-004地塊是廣東省佛山市順德區的項目，開發作工業用途。該項目鄰近地鐵站，總土地面積165,897平方米，總規劃建築面積約387,377平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							應佔總計 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	工業 (平方米)	總計 (平方米)		
—	—	—	—	11,000	376,377	387,377	251,795	65.0%

該項目由我們的合營企業佛山市順德區美銘地產發展有限公司(「順德美銘」)開發。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後的我們應佔的總建築面積為251,795平方米。截至2018年6月30日，順德美銘尚未開始預售該項目。

我們已於2018年8月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣336.8百萬元。

2. 佛山萬科美的西江悅

佛山萬科美的西江悅位於廣東省佛山市高明區，預期為住宅綜合體項目，用於出售。該項目鄰近醫院、學校及購物商場。該項目總土地面積為97,157平方米，規劃總建築面積約為391,319平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
317,316	—	—	68,974	5,029	391,319	176,094	45.0%	2017年6月	2019年12月

該項目由我們的合營企業佛山市高明區融浩房地產有限公司(「高明融浩」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的我們應佔的總建築面積為176,094平方米。高明融浩已於2017年9月開始預售該項目。

我們於2017年1月收購相關項目公司的45%股權。我們於2017年1月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣621.7百萬元。高明融浩已取得相關土地使用權證。

業 務

3. 佛山美的明湖二期

佛山美的明湖二期位於廣東省佛山市高明區，預期分兩期開發，包括住宅樓及商業樓，全部用於出售。該項目方便前往醫院、學校及購物商場。該項目總土地面積為59,008平方米，規劃總建築面積約為227,895平方米。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
173,440	2,184	—	51,577	694	227,895	77,484	34.0%	2017年12月	2021年6月

該項目由我們的聯營公司佛山市高明區美玖房地產開發有限公司(「高明美玖」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的我們應佔的總建築面積為77,484平方米。高明美玖已於2018年5月開始預售該項目。

我們於2017年8月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣1,004.0百萬元。高明美玖已取得相關土地使用權證。

4. 佛山保利玥府

佛山保利玥府位於廣東省佛山市高明區，規劃為住宅綜合體項目，用於出售。該項目總土地面積為69,136平方米，規劃總建築面積為263,504平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
205,711	1,708	—	55,398	686	263,504	65,876	25.0%	2017年12月	2021年12月

該項目由我們的合營企業佛山市駿隆房地產開發有限公司(「佛山駿隆」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的我們應佔的總建築面積為65,876平方米。截至2018年6月30日，佛山駿隆尚未開始預售該項目。

我們於2017年8月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣1,078.9百萬元。佛山駿隆已取得相關土地使用權證。

業 務

5. 江門美的雅居樂公園天環

江門美的雅居樂公園天環位於廣東省江門市蓬江區，預期分兩期開發為住宅樓，全部用於出售。該項目的總土地面積為44,033平方米，規劃總建築面積約為146,379平方米。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
106,690	1,873	—	34,898	2,918	146,379	70,116	47.9%	2017年12月	2021年6月

該項目由我們的合營企業江門市美順房地產開發有限公司(「江門美順」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的我們應佔的總建築面積為70,116平方米。截至2018年6月30日，江門美順尚未開始預售該項目。

我們於2017年9月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣613.3百萬元。江門美順已取得相關土地使用權證。

6. 陽江美的公園大觀

陽江美的公園大觀位於廣東省陽江市陽東區。該項目預期由高層住宅樓及商業樓組成，全部用於出售。該項目總土地面積為53,001平方米，規劃總建築面積約為289,639平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	估計 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
222,717	—	—	65,174	1,749	289,639	57,928	20.0%	2018年8月	2021年5月

該項目由我們的聯營公司陽江市陽東瑞陽置業有限公司(「陽東瑞陽」)開發。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後的我們應佔的總建築面積為57,928平方米。截至2018年6月30日，陽東瑞陽尚未開始預售該項目。

業 務

我們於2017年12月收購相關項目公司的20%股權，總對價為人民幣60.0百萬元。陽東瑞陽已取得相關土地使用權證。

7. 碧桂園都薈花園

碧桂園都薈花園位於廣東省肇慶市鼎湖區，規劃為住宅綜合體項目，用於出售。該項目方便前往醫院及地鐵站。該項目總土地面積為43,999平方米，規劃總建築面積為152,645平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	估計 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
116,837	5,048	—	27,803	2,957	152,645	74,796	49.0%	2018年7月	2021年3月

該項目由我們的聯營公司肇慶市鼎湖區碧桂園新碧房地產開發有限公司(「碧桂園新碧」)開發。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後的我們應佔的總建築面積為74,796平方米。截至2018年6月30日，碧桂園新碧尚未開始預售該項目。

我們於2017年12月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣396.0百萬元。碧桂園新碧已取得相關土地使用權證。

長江三角洲經濟區

8. 南京金域東方

南京金域東方位於江蘇省南京市江寧區，預期開發作住宅用途，全部用於出售，與大學城相鄰。該項目總土地面積為66,267平方米，規劃總建築面積約為173,641平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
126,867	3,558	—	42,553	663	173,641	27,783	16.0%	2017年6月	2018年10月

業 務

該項目由我們的聯營公司南京裕寧置業有限公司(「南京裕寧」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為27,783平方米，南京裕寧已於2017年10月開始預售該項目。

我們於2016年12月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣1,490.0百萬元。南京裕寧已取得相關土地使用權證。

9. 南京美的建發國賓府

南京美的建發國賓府位於江蘇省南京市江寧區，預期由住宅樓及商業樓組成，全部用於出售。該項目鄰近地鐵站、公園及大學城。該項目總土地面積為34,092平方米，規劃總建築面積約為94,742平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
59,342	8,661	—	25,903	836	94,742	47,371	50.0%	2018年6月	2019年8月

該項目由我們的合營企業南京美業房地產發展有限公司(「南京美業」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為47,371平方米。截至2018年6月30日，南京美業尚未開始預售該項目。

我們於2017年11月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣1,230.0百萬元。南京美業已取得相關土地使用權證。

10. 徐州美的工潤明湖

徐州美的工潤明湖位於江蘇省徐州市經濟開發區，預期分兩期開發為住宅，全部用於出售。該項目總土地面積為58,833平方米，規劃總建築面積約為142,545平方米。我們預期該項目的住宅將配備智慧家居。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
127,033	1,672	—	13,840	—	142,545	71,273	50.0%	2016年11月	2018年10月

業 務

該項目由我們的合營企業徐州工潤城開置業有限公司(「徐州工潤城開」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為71,273平方米。徐州工潤城開已於2016年12月開始預售該項目。

我們於2013年12月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣185.2百萬元。徐州工潤城開已取得相關土地使用權證。

我們於2016年6月收購徐州工潤城開的50%股權，總對價為人民幣100.3百萬元。

11. 張家港濱江御園

張家港濱江御園位於江蘇省張家港市金港鎮，預期由住宅樓組成，全部用於出售。該項目方便前往超市、醫院及學校。該項目總土地面積為47,231平方米，規劃總建築面積約為116,057平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
82,601	—	—	30,992	2,464	116,057	58,029	50.0%	2017年8月	2019年6月

該項目由我們的合營企業張家港市美創房地產開發有限公司(「張家港美創」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為58,029平方米。張家港美創已於2017年8月開始預售該項目。

我們於2017年4月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣314.2百萬元。張家港美創已取得相關土地使用權證。

12. 張家港江城原著

張家港江城原著位於江蘇省張家港市金港鎮，預期由住宅樓組成，全部用於出售。該項目方便前往超市。該項目總土地面積為69,982平方米，規劃總建築面積約為122,187平方米。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
81,914	366	—	38,174	1,733	122,187	15,884	13.0%	2018年1月	2019年7月

該項目由我們的聯營公司張家港保稅區耀輝房地產開發有限公司(「張家港保稅區耀輝」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為15,884平方米。張家港保稅區耀輝已於2018年5月開始預售該項目。

我們於2017年11月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣399.4百萬元。張家港保稅區耀輝已取得相關土地使用權證。

13. 無錫藍光雍錦里

無錫藍光雍錦里位於江蘇省無錫市錫山區。預期開發作居住用途，全部用於出售。該項目總土地面積79,472平方米，規劃總建築面積約244,071平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
177,761	3,509	—	61,110	1,691	244,071	119,595	49.0%	2017年2月	2018年12月

該項目由我們的合營企業無錫藍光置地有限公司(「無錫藍光」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為119,595平方米。無錫藍光已於2017年3月開始預售該項目。

我們於2016年9月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣895.0百萬元。無錫藍光已取得有關土地使用權證。

14. 2018-(33-35)地塊

2018-(33-35)地塊位於江蘇省揚州市高郵區，規劃為住宅綜合體項目，用於出售。該項目鄰近學校、公交站、地鐵站及醫院。該項目總土地面積為200,001平方米，規劃總建築面積約543,031平方米。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	估計 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
386,456	2,600	—	136,830	17,145	543,031	271,516	50.0%	2018年11月	2020年12月

該項目由我們的合營企業揚州萬美置業有限公司(「揚州萬美」)開發。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後的我們應佔的總建築面積為271,516平方米。截至2018年6月30日，揚州萬美尚未開始預售該項目。

2018年7月，相關土地出讓合同經已訂立，土地出讓金總額為人民幣1,050.0百萬元。揚州萬美尚未取得相關土地使用權證。

15. 金華美的融信君蘭江山

金華美的融信君蘭江山位於浙江省金華市金東區。該項目預期由住宅樓組成，全部用於出售。該項目方便前往公園、醫院及學校，總土地面積64,605平方米，規劃總建築面積約182,740平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
124,446	—	—	1,462	56,833	182,740	65,786	36%	2017年11月	2019年11月

該項目由我們的合營企業金華市瑞盈房地產有限公司(「金華瑞盈」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為65,786平方米。金華瑞盈已於2017年12月開始預售該項目。

金華瑞盈於2017年5月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣1,621.6百萬元。金華瑞盈已取得有關土地使用權證。

長江中游經濟區

16. 南昌新力合園

南昌新力合園位於江西省南昌市九龍湖新區。該項目預期由住宅樓及商業樓組成，全部用於出售。該項目方便前往火車站及地鐵站，總土地面積90,420平方米，規劃總建築面積約242,401平方米。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
180,114	7,635	—	49,659	4,994	242,401	48,480	20.0%	2017年9月	2019年9月

該項目由我們的合營企業南昌建美房地產有限公司(「南昌建美」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為48,480平方米。南昌建美已於2017年9月開始預售該項目。

我們於2017年2月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣728.3百萬元。南昌建美已取得有關土地使用權證。

17. 九江美的天鉞灣

九江美的天鉞灣位於江西省九江市潯陽區。該項目預期分兩期開發為住宅樓，全部用於出售。該項目方便前往醫院及學校，總土地面積56,079平方米，規劃總建築面積約279,526平方米。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
209,074	—	—	65,645	4,807	279,526	111,810	40.0%	2018年5月	2020年1月

該項目由我們的合營企業九江中房地產發展有限公司(「九江中」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期我們應佔的總建築面積為111,810平方米。九江中已於2018年6月開始預售該項目。

我們於2011年12月訂立首份相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣707.7百萬元。九江中已取得有關土地使用權證。

18. 常德美的碧桂園柳葉府

常德美的碧桂園柳葉府位於湖南省常德市武陵區。該項目預期分兩期開發為住宅樓，全部用於出售。該項目總土地面積118,743平方米，規劃總建築面積約287,078平方米。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積						應佔總計 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)				
204,887	5,612	—	72,550	4,029	287,078	143,539	50.0%	2018年1月	2019年12月

該項目由我們的合營企業常德市鼎輝房地產開發有限公司(「常德鼎輝」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建。預期該項目落成後我們應佔的總建築面積為143,539平方米。常德鼎輝已於2018年4月開始預售該項目。

我們於2017年7月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣531.5百萬元。常德鼎輝已取得有關土地使用權證。

環渤海經濟區

19. 邯鄲拉德芳斯

邯鄲拉德芳斯位於河北省邯鄲市叢台區。該項目預期分兩期開發，包括住宅樓及商業樓，全部用於出售。該項目鄰近超市、醫院、公園及廣場。該項目總土地面積為249,230平方米，規劃總建築面積約926,148平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積						應佔總計 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)				
741,891	—	—	181,424	2,833	926,148	555,689	60.0%	2005年6月	2021年10月

該項目由我們的聯營公司邯鄲市恒嘉房地產開發有限公司(「邯鄲恒嘉」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建。預期該項目落成後我們應佔的總建築面積為555,689平方米。邯鄲恒嘉已於2005年7月開始預售該項目。

我們於2017年2月收購相關項目公司的60%股權，總對價為人民幣261.0百萬元。邯鄲恒嘉已取得相關土地使用權證。

業 務

20. 邯鄲盛世天城

邯鄲盛世天城位於河北省邯鄲市邯山區。該項目預期分三期開發為住宅樓，全部用於出售。該項目總土地面積為146,484平方米，規劃總建築面積約499,218平方米。該項目鄰近中學、大學及醫院。我們預期該項目的住宅單位將裝配智慧家居。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
347,822	2,755	—	101,471	47,170	499,218	294,539	59.0%	2018年6月	2022年5月

該項目由我們的合營企業邯鄲市美融房地產開發有限公司(「邯鄲美融」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為294,539平方米。截至2018年6月30日，邯鄲美融尚未開始預售該項目。

我們於2017年12月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣920.5百萬元。邯鄲美融已取得相關土地使用權證。

21. 邯鄲羅蘭溪谷(北區)

邯鄲羅蘭溪谷(北區)位於河北省邯鄲市冀南新區。該項目預期分兩期開發為住宅樓，全部用於出售。該項目總土地面積為62,258平方米，規劃總建築面積約146,876平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	估計 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
102,198	117	—	25,935	18,626	146,876	36,719	25.0%	2018年9月	2023年6月

該項目由我們的合營企業邯鄲市榮豐房地產開發有限公司(「邯鄲榮豐」)開發。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後的我們應佔的總建築面積為36,719平方米。截至2018年6月30日，邯鄲榮豐尚未開始預售該項目。

我們於2017年11月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣231.1百萬元。邯鄲榮豐已取得相關土地使用權證。

業 務

22. 邯鄲羅蘭溪谷(南區)

邯鄲羅蘭溪谷(南區)位於河北省邯鄲市冀南新區。該項目預期由住宅樓組成，全部用於出售。該項目總土地面積為50,837平方米，規劃總建築面積約117,617平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
85,595	1,276	—	20,569	10,177	117,617	29,404	25.0%	2018年6月	2022年7月

該項目由我們的合營企業邯鄲市瑞恒房地產開發有限公司(「邯鄲瑞恒」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在開發中，預期落成後的我們應佔的總建築面積為29,404平方米。截至2018年6月30日，邯鄲瑞恒尚未開始預售該項目。

我們於2017年12月收購相關項目公司的25%股權，總對價為人民幣38.1百萬元。邯鄲瑞恒已取得相關土地使用權證。

23. 邯鄲國賓府

邯鄲國賓府位於河北省邯鄲市高開區。該項目預期開發作住宅用途，全部用於出售。該項目鄰近超市、醫院及廣場。該項目總土地面積為58,704平方米，規劃總建築面積約281,349平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	估計 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
186,480	11,838	—	74,851	8,180	281,349	182,877	65.0%	2018年11月	2021年12月

該項目由我們的合營企業河北兆基房地產開發有限公司(「河北兆基」)開發。預期該項目落成後我們應佔的總建築面積為182,877平方米。截至2018年6月30日，河北兆基尚未開始興建該項目。

我們於2017年9月收購相關項目公司的65%股權，總對價為人民幣311.0百萬元。河北兆基已取得相關土地使用權證。

業 務

24. 邢台茉莉公館

邢台茉莉公館位於河北省邢台市橋西區。該項目預期開發作住宅用途，全部用於出售。該項目可方便前往公交站、購物商場、醫院及學校。該項目總土地面積為42,952平方米，規劃總建築面積約136,566平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
92,897	881	—	28,567	14,221	136,566	40,970	30.0%	2018年3月	2020年6月

該項目由我們的聯營公司邢台保邢房地產開發有限公司(「邢台保邢」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為40,970平方米。邢台保邢已於2018年6月開始預售該項目。

我們於2017年12月收購相關項目公司的30%股權，總對價為人民幣92.9百萬元。邢台保邢已取得相關土地使用權證。

中國西南經濟區

25. 重慶美的金科郡

重慶美的金科郡位於重慶市沙坪壩區。該項目計劃分五期開發，為住宅樓，全部用於出售。該項目鄰近地鐵站、超市、醫院及學校。該項目總土地面積為155,204平方米，規劃總建築面積約447,926平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
305,328	19,597	—	106,373	16,628	447,926	223,963	50.0%	2017年10月	2018年11月

業 務

該項目由我們的合營企業重慶美科房地產開發有限公司(「重慶美科」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為223,963平方米。

我們於2017年8月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣1,810.0百萬元。重慶美科已取得相關土地使用權證。

26. 重慶禮悅江山

重慶禮悅江山位於重慶市兩江新區。該項目預期分兩期開發為住宅樓，全部用於出售。該項目鄰近醫院及學校。該項目總土地面積為61,919平方米，規劃總建築面積約148,135平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情及預期物業組合如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
106,867	3,629	—	34,350	3,289	148,135	29,627	20.0%	2018年6月	2019年6月

該項目由我們的合營企業重慶金美碧房地產開發有限公司(「重慶金美碧」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為29,627平方米。重慶金美碧已於2018年6月開始預售該項目。

我們於2017年11月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣810.0百萬元。重慶金美碧已取得相關土地使用權證。

27. 重慶美的萬雲府

重慶美的萬雲府位於重慶市沙坪壩區，規劃為住宅綜合體項目，用於出售。該項目總土地面積為57,543平方米，規劃總建築面積約195,703平方米。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	估計 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
134,953	5,373	—	42,566	12,812	195,703	39,141	20.0%	2018年7月	2019年12月

該項目由我們的合營企業重慶西聯錦房地產開發有限公司(「重慶西聯錦」)開發。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後的我們應佔的總建築面積為39,141平方米。截至2018年6月30日，重慶西聯錦尚未開始預售該項目。

我們於2018年4月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣791.8百萬元。重慶西聯錦已取得相關土地使用權證。

28. 重慶美的萬麓府

重慶美的萬麓府位於重慶市璧山區，規劃為住宅綜合體項目，用於出售。該項目總土地面積為66,663平方米，規劃總建築面積約為134,209平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	估計 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
84,451	1,585	—	43,084	5,089	134,209	107,367	80.0%	2018年9月	2019年12月

該項目由我們的合營企業重慶貴晟房地產開發有限公司(「重慶貴晟」)開發。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後的我們應佔的總建築面積為107,367平方米。截至2018年6月30日，重慶貴晟尚未開始預售該項目。

我們於2014年3月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣112.3百萬元。重慶貴晟已取得相關土地使用權證。

29. 成都翰林首府

成都翰林首府位於四川省成都市崇州縣，預期由住宅樓組成，全部擬用於出售。該項目鄰近醫院、學校及購物中心，總土地面積為61,775平方米，規劃總建築面積約169,354平方米。

業 務

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	實際 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
123,245	—	—	41,786	4,323	169,354	29,637	17.5%	2018年6月	2020年3月

該項目由我們的合營企業成都市美崇房地產開發有限公司(「成都美崇」)開發。截至2018年6月30日，該項目仍在建，預期落成後的我們應佔的總建築面積為29,637平方米。截至2018年6月30日，成都美崇尚未開始預售該項目。

我們於2018年1月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣333.6百萬元。成都美崇已取得相關土地使用權證。

30. 遵義美的金科萬麓府36#

遵義美的金科萬麓府36#位於貴州省遵義市新蒲新區，規劃為住宅綜合體項目，用於出售。該項目方便前往醫院及學校。該項目總土地面積為70,745平方米，規劃總建築面積約為230,031平方米。

該項目於2018年6月30日的詳情如下：

建築面積							本集團 應佔權益 (%)	估計 動工日期	估計 竣工日期
住宅 (平方米)	零售 (平方米)	辦公 (平方米)	停車場 (平方米)	配套區域 (平方米)	總計 (平方米)	應佔總計 (平方米)			
135,300	9,625	—	73,756	11,350	230,031	112,715	49.0%	2019年12月	2022年7月

該項目由我們的聯營公司遵義鑫樽房地產開發有限公司(「遵義鑫樽」)開發。截至2018年6月30日，該項目留作未來開發，預期落成後的我們應佔的總建築面積為112,715平方米。截至2018年6月30日，遵義鑫樽尚未開始預售該項目。

我們於2018年5月訂立相關土地出讓合同，土地出讓金總額為人民幣453.4百萬元。遵義鑫樽尚未取得相關土地使用權證。

物業開發管理

我們採取雙層管理及組織架構，總部為第一層級、地區公司為第二層級。截至最後可行日期，我們有九個地區公司，各自負責中國不同地區。不同地區詳情如下：

區域公司	負責區域
1. 江西區域公司	南昌、九江、上饒
2. 河北區域公司	石家莊、邯鄲、邢台、鄭州
3. 浙江區域公司	寧波、金華、東陽
4. 湖南區域公司	長沙、岳陽、郴州、株洲、湘潭、常德
5. 粵中區域公司	廣州、中山、佛山
6. 粵西區域公司	江門、河源、肇慶、佛山、陽江
7. 蘇皖區域公司	南京、無錫、揚州、鎮江、徐州、蘇州、常州、合肥、 張家港
8. 西南區域公司	昆明、重慶、成都、貴陽、遵義、眉山、雲南、梧州
9. 遼寧區域公司	瀋陽

我們認為，我們的營運效率主要歸因於總部及區域總部角色及職能的劃分。區分總部及地區公司的角色及職能，令我們能在管理多個項目時最大程度發揮營運效率。我們的總部一般負責(其中包括)為本集團作出重要決定、制定業務發展計劃及政策、監督項目開發進度、制定銷售目標以及執行監察及監督職能。我們的地區項目公司致力於實施總部制定的政策，負責日常營運，例如執行項目開發計劃、監察工程時間表、進行質量控制檢查、進行銷售及租賃業務。於物業開發項目管理方面，來自相關地區項目公司的各項目經理通常負責個別物業開發項目的整體開發進度。項目經理通常有團隊協助，團隊成員包括項目工程經理、項目設計經理、項目成本控制經理及其他助理。

為構建有建設性的指示流程及迅速傳達信息，我們亦建立系統性的報告、內部審批及溝通渠道。我們的地區公司定期向總部彙報，相信我們因而能於瞬息萬變的物業市場評估商機並迅速作出反應。

物業開發與銷售流程

我們訂有既定項目開發流程，一般包括下圖所說明的主要步驟：



視乎項目規模、複雜程度及各項目有別的其他因素而定，我們從取得相關土地使用權後一般需時24至36個月完成項目。

識別機會及選址

我們認為識別機會及選址是項目開發營運取得成功的基本因素，我們相當重視選址過程。我們的資源開發中心擬定策略方向及未來項目開發計劃。所有地區公司必須事先尋求總部的資源開發中心批准後方能處理任何物業開發項目。資源開發中心結合其對我們專注地區的人口統計與市場研究及分析，識別及評估新項目的潛在開發機會。我們在進行機會識別及選址分析時所考慮的因素包括下列各項(如適用)：

- 地塊所處區域的發展前景以及主要功能構成；
- 地塊所處城市、城市的核心價值屬性、現有容積率及潛在發展規模；
- 周邊地區性質以及進行住宅物業開發或商業物業開發的合適性；
- 該區域的整體經濟狀況、人口結構、人口密度、產業分部構成以及經濟活力；
- 城鎮化增長率、消費者的可支配收入及購買力；
- 選址位置的便利程度、交通網絡、基建及配套設施；
- 城市政府政策導向、城市規劃及地方政府的發展計劃；
- 該區域同類房地產產品的豐富性及交易活躍度；
- 該區域土地所有權架構的複雜程度以及該地塊產權的複雜程度；及
- 該區域的房地產市場競爭態勢以及社會輿論導向。

一般而言，一旦識別機會，我們的地區公司會進行篩選，篩選後，地區公司會為每個考察的地塊編製可行性分析報告以評核該潛在項目的發展前景及風險概況等因素，並評估地塊的所有權、現有及潛在商業價值、潛在土地收購成本、土地收購方式、工程預算、預期回報以及風險防控可行性(如適用)等方面。隨後編製項目審查報告。

我們的地區公司之後會向資源開發中心發出項目審查報告連同其他相關資料以供考慮。倘提議獲批，則會啟動項目，我們的資源開發中心會牽頭而我們的營銷、財務、法律及其他專業部門會參與項目，進行全面的項目調查、分析及業務磋商。

收購土地

為滿足中國長期強勁的住房需求，我們策略性地專注在珠江三角洲經濟區、長江三角洲經濟區、長江中游經濟區、環渤海經濟區及中國西南經濟區等核心經濟圈周邊收購及開發土地資源。我們策略性選擇人口密集及工業發達城市以及房地產市場相對強勁及成熟的城市。對於三線或部分四線城市，我們專注於核心地區的開發項目。對於三線及四線有較大住房供應的城市，我們致力穩步開發及警惕市場風險。

我們主要通過兩種方法為項目收購土地：(i)公開招拍掛；及(ii)收購持有土地使用權公司的股權或收購其他公司持有的物業權益。此外，我們亦通過合營方式與其他開發商在中國合作開發物業。有關合作項目詳情，請參閱「業務 — 物業開發及銷售 — 土地儲備」及「業務 — 物業開發及銷售 — 我們的物業開發項目組合」。除上述兩種方法外，我們亦開始通過城市改造項目取得土地。

公開招拍掛

一般而言，我們通過政府部門舉行的公開招拍掛出售流程收購項目土地。在公開招標中，通常由評估委員會(包括授予人的代表及其他專家)評核及挑選已提交的招標。除競投價外，亦可能會考慮各競標人的物業開發經驗及過往成績、信貸記錄、資歷及開發提議書。公開拍賣一般由地方土地局舉行，而土地使用權通常授予最高出價者。就掛牌出售流程而言，授出土地使用權的條件一般會由相關地方土地局於提交競標前訂明，而土地使用權是授予於掛牌出售流程結束時出價最高的競標者。其他詳情請參閱本招股章程「監管概覽 — 房地產開發的土地使用權」一節。

收購公司股權或公司所持物業權益

我們收購持有目標地塊土地使用權的公司股權或其他公司所持物業權益。我們認為，此方式可讓我們與目標公司或交易方直接磋商條款及條件，有助我們按具競爭力的價格獲得目標土地。公開招標是獲得土地項目的主要方式，我們目前亦正在物色獲得土地項目的其他方式，如收購項目公司。對於我們無法通過拍賣或競標收購土地的地區，我們通過收購或建立商業夥伴關係(如合營企業或收購持有土地使用權的公司股權)收購土地。我們對合營企業合作夥伴及被收購公司的選擇標準包括但不限於(不論彼等是否擁有目標城市的土地儲備)市場聲譽及於物業開發行業的資源和經驗。我們的所有合營企業合作夥伴均非關連人士。有關合作項目的詳情請參閱「業務 — 物業開發及銷售 — 土地儲備」及「業務 — 物業開發及銷售 — 我們的物業開發項目組合」。有關收購考慮的因素包括但不限於市況、城市景觀、人口、經濟、基礎設施、項目規劃、項目成本及銷售預測(視情況而定)。有關該等收購的其他考慮因素亦請參閱「物業開發與銷售流程 — 識別機會及選址」。

業 務

業績紀錄期後及直至最後可行日期，我們已經或正在收購下列公司的股權：

該等收購的性質均屬於土地收購，而所有交易方公司的主要業務均為物業開發及銷售。我們進行該等收購的目的是以具競爭力的成本持續擴展土地儲備。我們預期該等收購的資金來源為內部資金。收購對價經訂約各方公平協商，並參考土地成本按一般商業條款釐定。我們已為以下各項收購進行該等公司權益及/或該等公司所持土地使用權的內部評估，作為釐定該等收購對價的基準。我們在決定計劃收購的代價時，亦考慮我們的可行性分析報告。一般而言，當機會出現，我們的地區公司會進行篩選，然後為每項建議收購編撰可行性分析報告，考慮發展前景、潛在項目的風險狀況等評估因素，及對包括對土地擁有權、現有及潛在商業價值、潛在土地收購成本、工程預算、預計回報及風險控制可行性(如適用)等等作出估算。有關該等收購的詳情，請參閱下文及「豁免嚴格遵守上市規則」(以代替逐一披露各項收購)。

編號	項目公司名稱	交易方名稱	所收購土地 的土地面積 (平方米)	收購協議 日期	完成日期	對價總值 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	股權百分比 (%)	截至以下日期止年度 之淨利潤(除稅前) ⁽²⁾		於2017年 12月31日的 資產總值 ⁽²⁾ (人民幣千元)
								2016年 12月31日 (人民幣千元)	2017年 12月31日 (人民幣千元)	
1.	肇慶市鼎湖區碧桂園新 碧房地產開發有限公 司	碧桂園地產集團有限 公司	43,999 ⁽³⁾	2018年1月	2018年4月	4,900.0	49.0%	—	(0.9)	396,000.1
2.	重慶貴晟房地產開發有 限公司	東莞市華宇物業投資 有限公司	66,663	2018年2月	2018年5月	105,000.0	80.0%	—	(4,309.5)	71,337
3.	邯鄲市金銷房地產開發 有限公司	邯鄲市光大燃料有限 公司	31,414 ⁽⁴⁾	2018年3月	2018年4月	96,809.3	66.7%	(1,688.2)	(1,986.7)	51,467.2
4.	河源市嘉正實業投資有 限公司	廣州凱明投資發展有 限公司	48,000	2018年5月	2018年6月	227,200.0	80.0%	—	—	—
5.	邯鄲市天志地成房地產 開發有限公司	馬承利	278,790	2018年4月	2018年5月	862,400.0	49.0%	—	(1,427.9)	847,005.8

業 務

編號	項目公司名稱	交易方名稱	所收購土地的面積 (平方米)	收購協議日期	完成日期	對價總值 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	股權百分比 (%)	截至以下日期止年度 之淨利潤(除稅前) ⁽²⁾		
								於2017年 12月31日的 資產淨值 ⁽³⁾ (人民幣千元)	2016年 12月31日 (人民幣千元)	2017年 12月31日 (人民幣千元)
6.	徐州君輝置業有限公司	徐州金和置業有限公司	39,891	2018年5月	2018年8月	87,500.7	51.0%	—	—	—
7.	鄭州萬宏房地產開發有限公司、鄭州萬翔房地產開發有限公司	鄭州路勁房地產開發有限公司	66,667	2018年5月	2018年5月	33,000.0	100.0%	7.0	(9.3)	16.3
8.	瀋陽大華置業有限公司	瀋陽方源現代農業有限公司	64,832	2018年5月	暫定於2018年11月30日前完成	58,030.0	52.0%	9,160.4	(97.0)	(91.8)
9.	肇慶市端州區君桂園房地產開發有限公司	君桂園地產集團有限公司、廣州合景發展房地產投資管理合夥企業(有限投資)、廣州市裕城順升房地產投資管理合夥企業(有限投資)	62,264 ⁽⁵⁾	2017年12月	2018年4月	369,640.4	34.0%	(0.7)	—	(0.7)
10.	江西省飛鴻置業有限公司	共青城順升房地產投資管理合夥企業(有限投資)	77,230	2018年5月	2018年6月	140,630.1	56.0%	19,298.9	—	—
11.	佛山市歐隆房地產有限公司	保利華南實業有限公司、北京市華遠置業有限公司	69,136 ⁽⁶⁾	2018年6月	2018年6月	288,463.0	25%	(475.6)	—	(475.6)
12.	上饒市高運房地產開發有限公司	江西碧桂園地產有限公司、江西臻德房地產有限責任公司	137,008 ⁽⁷⁾	2018年6月	2018年7月27日	174,706.0	33%	(3,029.9)	—	(3,029.9)

編號	項目公司名稱	交易方名稱	所收購土地 的土地面積 (平方米)	收購協議 日期	完成日期	對價總值 ⁽¹⁾ (人民幣千元)	股權百分比 (%)	截至以下日期止年度 之淨利潤(除稅前) ⁽²⁾	
								2016年 12月31日	2017年 12月31日
								(人民幣千元)	(人民幣千元)
						於2017年 12月31日的 資產淨值 ⁽³⁾ (人民幣千元)		於2017年 12月31日的 資產總值 ⁽³⁾ (人民幣千元)	
13.	遵義鑫博房地產開發有限公司	遵義金科房地產開發有限公司	70,745	2018年6月	2018年6月	306,120.2	49%	399,822.6	424,211.0
14.	旭建(香港)有限公司	旭建有限公司	不適用 ⁽⁸⁾	2018年7月	暫定於2018年 10月31日前完成	81,469.2 (12百萬美元)	60%	(1.0)	—

附註：

- 上述各項轉讓(包括股東貸款,如適用)的對價由各訂約方按公平協商基準並主要參考相關公司所持土地估計價值釐定。
- 來自已收購公司的管理賬目。
- 截至最後可行日期,我們已展開該項目的業務營運。有關該項目詳情,請參閱「物業開發及銷售—我們的物業開發項目組合—(B)合營企業/聯營公司持有的物業—7.碧桂園都會花園」。
- 截至最後可行日期,我們已展開該項目的業務營運。有關該項目詳情,請參閱「物業開發及銷售—我們的物業開發項目組合—(A)附屬公司開發的物業開發項目—114.邯鄲美的悅江府」。
- 截至最後可行日期,我們已展開該項目的業務營運。有關該項目詳情,請參閱「物業開發及銷售—我們的物業開發項目組合—(A)附屬公司開發的物業開發項目—38.肇慶碧桂園·合景·美的閱江府」。
- 截至最後可行日期,我們已展開該項目的業務營運。有關該項目詳情,請參閱「物業開發及銷售—我們的物業開發項目組合—(B)合營企業/聯營公司持有的物業—4.佛山保利玥府」。
- 截至最後可行日期,我們已展開該項目的業務營運。
- 根據協議,美的建業(香港)及旭建有限公司已分別向旭建(香港)有限公司預付12百萬美元及8百萬美元。旭建(香港)會將20百萬美元的總額用於收購我們的附屬公司常州市美輝房地產開發有限公司23.28%股權。常州市美輝房地產開發有限公司持有中國江蘇省常州市一個地塊的土地使用權。詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—已收購/業績紀錄期後將收購的公司」。

城市更新項目

我們亦開始參與城市更新項目。城市更新項目通常指於城市、農村或工廠舊址進行土地再開發的項目。城市更新可提升城市形象、生活品質及促進經濟發展。我們主要參與工廠舊址的土地再開發。地方政府負責區域／結構拆遷、安置補償及過渡安置安排。完成上述程序(包括拆遷工作)後，我們會就將要再開發的土地與相關政府機構簽訂土地出讓合同。

截至2018年6月30日，我們參與中國河北省邯鄲一處工廠舊址的土地再開發。安置安排已於2016年7月完成，且我們已就將要再開發的土地與相關政府機構簽訂土地出讓合同。我們自此重新開發該地塊。項目描述詳情，參閱「物業開發及銷售—我們的物業開發項目組合—107.邯鄲東部美的城」。

項目規劃及設計

我們的項目規劃及設計貫穿土地選址、市場營銷規劃、設計、編製預算、採購及建設階段的全過程。我們旨在建設智能、綠色、獨特並極具現代化及當地文化特色的住宅。

我們的專業設計團隊包括集團設計管理中心、區域產品管理部及我們全資擁有的建築設計公司廣東天元建築設計有限公司(「天元建築設計」)。集團設計管理中心是規劃、設計及管理開發項目的決策機構，主要負責商業綜合大樓及主要住宅項目的整體管理，其他主要責任包括產品研發、制訂設計標準及設計的質量控制。區域產品管理部主要負責標準及一般住宅項目的整體管理，協助本集團設計商業綜合大樓及主要住宅項目(包括制訂及管理設計方案及在施工前及建設階段提供支持)，為其他區域部門提供設計方面的技術支持。天元建築設計主要負責生產及提供研發支持。

我們全資擁有的天元建築設計持有建築行業(建築工程)甲級資質、規劃丙級資質及裝修工程二級資質認證。天元建築設計可提供各類專業化設計及生產服務，包括建築及結構設計、機械工程服務、裝修及景觀設計。截至2018年6月30日，天元建築設計約有413名員工，包括大量持有碩士或博士學位的人員。天元建築設計榮獲多項獎項，包括因花園設計而獲得的艾景獎。

此外，我們亦委聘著名國內及國際設計諮詢公司為項目提供優質的設計工作。我們相信優秀的項目設計公司及其設計可大幅提升項目質量、價值及市場歡迎程度。因此，我們審慎按照各自的優勢及專長挑選設計諮詢公司，並就項目的不同方面委聘不同設計諮詢公司，例如建築設計、景觀設計、室內設計及配套設施設計等。於業績紀錄期，我們委聘的所有設計諮詢公司均為獨立第三方，我們一般考量多項因素進行挑選，例如物業開發類別、項目規模及定位、預算、偏好設計風格、報價、技術能力、公司聲譽及過往業績(視情況而定)。我們委聘的著名國內及國際設計公司包括AECOM、Ronald Lu & Partners、O-office Architects、奧雅、天華及水石。

截至2018年6月30日，我們約50%的開發項目由天元建築設計設計，其餘由第三方建築設計公司設計。

建設

委任建築公司

我們一般將物業開發項目的建築工程外包予建築承包商。於業績紀錄期，我們委聘的所有建築承包商均為獨立第三方。我們相信，外包建築工程使我們能更好地專注於我們作為物業開發商的業務，並可利用建築公司的專業知識將特定風險降至最低，例如原材料成本波動的風險。

我們一般通過招標流程為我們的項目甄選建築公司。我們優選具有長期合作關係的建築公司，以確保產品質量，並訂有符合我們標準且可能邀請參與新項目招標的內部建築公司名單。為確保物業的質量及工藝，我們在挑選建築公司時採取嚴格標準。評估建築公司時，我們會考慮多項因素，例如專業資質、聲譽、證書、財務狀況、經驗、報價、過往業績及建築工程質量、提議的工程時間表及計劃以及技術能力(視情況而定)。

就質量控制而言，我們向承包商提供相關培訓，確保彼等了解我們的需要。承包商於我們的工地開始建設工程前，我們出於質量控制目的會檢查及審查組裝零件。於建設階段，我們的代表會檢查工程質量以及監督承包商進度並評估彼等表現。

我們與經挑選的建築公司所訂立的建築合約通常載有建築公司就工程時間表、質量及安全標準所提供的保證。建築公司或須就延誤支付違約金並須就建築缺陷承擔糾正缺陷(竣工及交付前後)所產生的成本。此外，倘建築公司導致開發時間表有任何重

大延誤或對項目開發造成不可修正的損害，我們均可終止建築合約。於業績紀錄期，我們並無因所委聘建築公司進行的工作未達標而經歷或面臨任何重大工程延誤、處罰、申索或損失。

我們根據建築合約中規定的條款及條件以及各階段所規定的比例(不同項目中有所區別)向建築公司分期付款。一般而言，我們在施工階段根據進度向建築公司付款，視乎協議規定的條款及條件，通常施工階段所付款項總額為全部合約價約70%至75%。當工程竣工，物業通過相關測試或登記(視情況而定)後，我們通常會最高支付合約價約80%至95%，視乎建築合約的相關條款及條件而定。我們一般將保留合約結算價剩餘款項約兩年作為保修期內的質量保證金。質量保證金用以彌補因建築缺陷所產生的任何或然開支。協定的保修期屆滿後，未使用的質量保證金將退還予建築公司。截至最後可行日期，我們保留人民幣238.0百萬元的質量保證金。於業績紀錄期，尚無任何質量保證金不足以涵蓋我們為糾正建築缺陷所產生的開支的情況。

採購

為控制工程質量，我們實行兩級採購系統——集中採購系統及區域採購系統。就於我們的集中採購系統而言，電梯、牆漆、裝飾材料、門、電器、燈及衛生潔具等影響樓宇安全及改造的材料一般通過集中採購系統採購，其餘則通過區域採購系統採購。

建築承包商一般負責採購建設過程中所用的原材料，例如混凝土及鋼材等。該等原材料成本通常計入與建築公司預先約定的合約價格內。我們或會負責購買特定材料及裝置，例如電梯、空調及發電機。我們的招標採購部設有供應商數據庫，當中載有有關若干供應商的資料。為合資格成為我們的原材料供應商，供應商必須滿足我們嚴格的質量、生產率及合規記錄標準。我們不時進行現場檢查，並檢驗建築材料。

對於建築公司負責採購的材料，我們或會要求建築公司採購我們偏好的品牌材料。就對產品設計造成重大影響的材料(例如外牆飾面材料或裝飾材料等)而言，我們可要求建築公司按我們與供應商預先磋商的價格採購指定品牌的材料。

為優化規模經濟效益及議價能力，我們通過招標採購中心統一採購我們負責採購的原材料。我們一般會就所採購的各類原材料尋求不同供應商的競標，並與中標者訂立不設最低採購承諾的框架協議。

我們認為，我們可通過上調產品價格，在一定程度上將原材料成本漲幅轉嫁予客戶。然而，倘我們未能上調價格以完全抵銷成本的任何升幅，則仍需承受原材料價格波動的風險。

我們根據採購合約規定的條款及條件分期向供應商付款，而供應商的付款條款會根據供應商與我們的關係及交易規模等多項因素而異。一般而言，我們通常支付定金，且一般在收到發票後10至30日內付款，該發票一般在產品通過質量監控檢驗流程後提供予我們。

我們通常並無任何建築材料存貨。於業績紀錄期，我們並無經歷任何原材料供應短缺或延誤而對營運造成重大影響的事件。

項目建築

為遵守相關中國法律及法規，開始建築前，我們必須首先取得相關土地的開發權及所需的許可證與認證，包括土地使用權證、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(僅於取得土地使用權證(房地產權證(視情況而定))、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後發出)。截至最後可行日期，除未開始建築的項目外，我們已就所有開發中項目或分段項目及留作未來開發的項目取得中國法律及法規要求的土地使用權證及所有相關認證(房地產權證(視情況而定))和許可證。

此外，我們亦須在中國法律法規指定的時間內動工建設發展項目，否則土地可被視為「閒置土地」，因而可能受到若干處罰，而閒置土地亦會被充公而不獲任何賠償。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並於2012年6月1日修訂的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指(i)在土地使用權出讓合同指定時限後一年仍未動工建設的國有用地；或(ii)已中止開發建設滿一年或以上，且已建設的面積佔應動工建設總面積不足三分之一，或已投資額佔總投資額不足25%的國有用地。於業績紀錄期及截至最後可行日期，除了廣東省高明的一個地塊之外，我們並無持有任何閒置土地，亦無被政府當局要求充公任何土地或支付任何閒置土地費。有關高明地塊，當地政府確認是他們導致了工程延後，中國法律顧問表示就有關確認而言我們不會收到任何懲罰，土地亦不會被充公。

建築監理及質量控制

我們非常重視項目建設與管理的質量控制。為確保我們新建物業的質量標準及確保符合相關國家法律及法規，我們已訂立一系列質量監控政策及程序。

我們的工程管理中心負責監督我們項目的整體建築流程。工程管理中心審查我們的在建項目，並進行現場視察。倘有任何重大不合規情況，工程管理中心會向高級管理層彙報，並要求不合規實體於指定時限內糾正該事宜。倘承包商未能糾正不合規事宜，我們或會終止與彼等的協議。

在各項目層面，我們的項目部負責監督我們項目的質量控制流程。項目部的員工緊密監督建築工程的質量及進度以及建築材料的挑選，以促進建築工程根據相關時間表並符合我們的質量標準及適用國家規定竣工。按中國法律顧問表示，根據相關中國法律及法規，我們須委聘經認證的建築監理公司進行質量檢驗及進行工藝檢查，以確保所有建築材料及物業符合我們指定的規格及適用監管規定。

在我們同意的情況下，建築公司將建築工程分包予第三方時，我們預計建築公司須監督及確保分包商的建築工程嚴格遵守我們的規格及規定，並定期向我們提供進度報告，以供我們緊密監督施工進度。

於業績紀錄期，我們並無與所委聘的建築公司有任何重大質量糾紛而對本集團整體業務或財務狀況造成重大不利影響。此外，於業績紀錄期，概無任何項目的建築工程在根據規劃規格完成時有任何重大延誤或未能根據規劃規格完成。

裝配式建築

裝配式建築為於工廠或其他生產場地組裝各部件的零件或結構的所有部件，再將整套配件或子配件運輸至結構所在工地。使用在工地外預製的可即時組裝部件，可便捷及穩固地於工地組裝成穩定結構。適合裝配式建築的材料主要包括混凝土、鋼材及木材。實施裝配式建築的優勢是在工地外的預製場或工廠生產部分主要建築材料，對工程生產率、質量及成本有更佳控制。已完成部分其後運至工地進行組裝及連接，從而縮短施工時間及降低成本。

根據仲量聯行顧問，由於與傳統施工方法相比，裝配式建築行業對生產及安裝技術有較高要求，加上該行業可用的技術熟練工人數目有限，因此中國的裝配式建築行業仍處於較早發展階段。鑑於我們正向裝配式建築行業擴張，因此相信我們有機會成為該行業的主要參與者。我們計劃2018年進軍裝配式建築，並計劃在可預見未來於珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區建設多個裝配式建築廠以實現該目標。

截至2018年6月30日，我們訂立了三份合約，設立裝配式建築廠。有關裝配式建築廠的詳情如下：

- 2018年3月25日，我們與江蘇徐州工業園區管理委員會訂立合約，於江蘇省設立裝配式建築廠。該裝配式建築廠佔總土地面積359畝，計劃用作生產高層住宅及公共建築的裝配式部件，且預期一期工程竣工後年產能為0.75百萬平方米。該項目的總建築面積為143,500平方米。廠房計劃於2020年6月前施工，我們預期就該項目投資約人民幣830.0百萬元；
- 2018年5月25日，我們與寧鄉經濟技術開發區管理委員會訂立合約，於湖南省長沙市設立裝配式建築廠，總土地面積估計為200畝。長沙廠房計劃為高層住宅及公共建築生產裝配式部件，第一期工程落成後的年產能預計達至0.60百萬平方米。廠房計劃於2018年底施工，我們預期就該項目投資約人民幣302.0百萬元；及
- 2018年5月31日，我們與鎮江高新區管理委員會訂立合約，於江蘇省鎮江市設立裝配式建築廠，總土地面積估計為128畝。鎮江廠房將為高層住宅及公共建築生產裝配式部件，第一期工程落成後的年產能預計達至0.75百萬平方米。廠房計劃於2019年上半年施工，我們預期就該項目投資約人民幣140.0百萬元。

我們計劃首先將該等廠房生產的裝配式部件僅用於自有物業開發項目，亦計劃使用內部資金及／或全球發售所得款項為該等廠房的建設階段提供資金。

人防區域

根據相關中國法律及法規，在城市新建的民用建築應包含可在戰時作人防目的的地下室區域。我們聘請建築公司為物業開發項目建設適用中國法律及法規要求的人防

區域。根據相關中國法律及法規，開發項目的人防區域建築面積取決於開發項目的規模、性質及設計。

於業績紀錄期，我們有總建築面積0.30百萬平方米的人民防空工程，主要用作或將用作停車場，佔物業組合的比例甚低。我們將該等物業計作已竣工待售物業／非出售物業。中國法律顧問確認，我們已取得建造人民防空區域所需許可。

我們在日常營運過程中監控與人民防空法有關的業務常規，確保符合規定。詳情請參閱「監管概覽—人民防空工程」。

市場營銷及銷售

定價

我們能否按預期價位為產品定價一直以來並將持續對經營業績至關重要。一般而言，我們根據多項因素釐定出售物業價格，包括市場狀況、項目位置、裝修水平、周邊配套、競爭態勢及市場可資比較物業的價格、預期投資回報、物業定位、目標客戶及建設成本。同時，我們亦參考先前的定價(倘適用)。市場營銷管理中心其後會進行實地調研、審查報告及就定價提供相應建議。我們認為，智慧家居令我們可以高價出售物業。根據仲量聯行顧問，我們於2016年9月首次推出之配備智慧家居功能的住宅項目寧波美的公園天下的平均售價高出同月份同地區其他開發商推出之住宅物業20%。此外，我們亦會在銷售過程中根據市場反應調整出售物業的價格，尤其是在得到正面的市場反饋時。

預售

我們在物業竣工前開始進行預售活動，例如在收購相關地塊後約六至八個月之內，惟各個項目或會不同。我們的中國法律顧問表示，我們進行有關開發中物業的任何預售活動前必須符合若干標準。該等條件包括全額支付土地出讓金及取得所有相關土地使用權證、建設相關許可證及預售許可證。有關其中詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—房地產交易—商品房預售」一節。

另外，在我們營運所在的部分城市，預售所得款項的用途會受到限制。根據該等地方政府的適用規則及法規，預售所得款項的用途限於主要用作建設及開發相關項目。有關其中詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—房地產交易—商品房預售」一節。

銷售、市場營銷及促銷

我們出售物業的主要目標客戶為大眾市場與首次置業者，購置物業者以個人客戶為主。

我們主要依賴本身的銷售團隊進行促銷及市場營銷。截至2018年6月30日，我們的銷售及客服隊伍有6,000多名人員。我們的營銷管理中心負責制定市場營銷及銷售策略以及管理整體市場營銷及銷售流程。營銷管理中心就產品定位作出決定並緊密參與由項目選址至物業預售及銷售的各個物業開發流程。營銷管理中心定期進行市場調查研究並定期監察不斷轉變的市場狀況，以及時調整市場營銷及銷售策略。我們已建立與銷售團隊的評價體系掛鈎的激勵體系。我們亦不時向彼等提供培訓，確保彼等清晰了解我們的產品定位及相對優勢。

不同項目的市場營銷及銷售策略會有所不同，視乎多項因素而定，包括市場狀況、項目規模及目標客戶。我們的最終目標是通過銷售物業開發項目收回成本並賺取收益，尤其是當市價下跌時。

我們以電視及廣告牌以及互聯網等可視及印刷媒介渠道推廣物業。我們在本身的綜合體物業進行促銷活動，宣傳我們的產品。我們亦舉辦、贊助及參加不同發佈會及展銷會以提升品牌知名度。

儘管我們自行推廣現有大部分項目，但我們亦就新項目委聘第三方房地產銷售代理促進我們物業開發項目的市場營銷及銷售，旨在利用第三方房地產銷售代理對當地的了解於短時間內以較少人手進軍當地市場。我們與不同獨立第三方房地產銷售公司訂立戰略合作協議，當中一般載有保留範疇、服務年期、授權範圍、費用及付款方法等主要條款。協議一般亦規定銷售公司不得進行未經授權的銷售或以低於我們協定的價格銷售我們的物業，且銷售代理的廣告必須為真實，亦必須遵守所有適用的法規要求。銷售公司的佣金會按個別項目進行磋商，通常與銷售表現掛鈎。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，支付予外部銷售代理的總佣金分別約為人民幣9.1百萬元、人民幣28.0百萬元、人民幣84.5百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣22.3百萬元。銷售代理並不會代表我們收取任何銷售付款。客戶作出的付款直接支付至我們指定的公司賬戶。業績紀錄期直至最後可行日期，我們與銷售代理並無任何重大糾紛。

付款安排

客戶可以一次過付款、分期付款或商業銀行提供的按揭貸款購買我們的物業。

我們一般要求客戶在訂立買賣協議時支付訂金。如果客戶違反購買承諾，則該等訂金通常被沒收。一次過付款購買物業的客戶一般須在訂立相關買賣協議後的規定期限內全額支付總購買價。分期付款的客戶須根據協定付款時間表付款。尚未償付結餘必須於物業交付前全額結付。以按揭貸款購買物業的客戶通常須於訂立買賣協議後支付總購買價20%至30%的首付款。尚未償還款項乃根據相關銀行貸款協議於規定期限內由抵押銀行結付。

根據中國行業慣例，我們就客戶的按揭貸款向抵押銀行提供擔保。該等擔保通常於簽發相關物業所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭時解除。倘買家在擔保期內拖欠按揭貸款，我們須向抵押銀行償還所欠的尚未清償結餘。在結付按揭貸款未償結餘後，我們將獲得該筆按揭貸款的所有權，有權向買家追討貸款。根據行業慣例，我們倚賴抵押銀行所進行的信貸檢查，不會對客戶進行獨立信貸檢查。截至2018年3月31日，我們就客戶的按揭貸款所提供的未解除擔保為人民幣260億元。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們為若干客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠按揭貸款，則我們須對按揭銀行負責」。

交付及售後服務

交付物業

交付優質物業及提供令客戶滿意的購買體驗是我們業務成功的根本。我們密切監督物業的建設進度，致力在相關買賣協議指定的時限內並且以符合中國法律及法規的方式交付物業。所有物業於交付前均通過客戶服務中心人員以客戶角度檢測，以確保客戶滿意。

交付時限載於相關買賣協議。根據一般買賣協議，倘我們未能在協議規定的交付日交付物業，我們須按日支付購買價的0.5%的罰款，直至交付物業為止。一般而言，倘延誤超過90日，買家有權終止買賣協議，而我們必須在收到客戶的終結通知起計15日

內退回全數付款，並支付額外罰款約0.5%。於業績紀錄期，我們並無發生過任何嚴重延遲交付物業的情況而對本集團整體業務、財務狀況及經營業績有任何重大不利影響。

售後服務

我們致力於提高客戶滿意度，並向客戶提供全面售後服務，其中包括跟進保修事宜及進行維修服務。

我們重視客戶的反饋意見，並認為此對維持客戶關係、改善產品及服務質量以及識別客戶喜好至關重要。我們為客戶設有客戶服務熱線，客戶可就我們的產品及服務提出反饋意見及投訴。我們的政策要求及時關注任何客戶反饋意見或投訴。另外，為更好地了解客戶要求以完善服務，我們會不時進行客戶滿意度調查。

保修及退貨

我們的中國法律顧問表示，我們一般須根據《商品房銷售管理辦法》及《城市房地產開發經營管理條例》為客戶提供樓宇結構質量的保修。我們亦為地基基礎、主體結構、防水工程、水電工程、裝飾工程等(視情況而定)提供質量保修，保修期限視乎具體的保修項目，通常為期約兩年。

我們的建築公司通常負責維修物業的質量缺陷，不論有關缺陷是在竣工前、竣工後、交付前或交付後發現。我們在建築公司未有及時維修缺陷時維修質量缺陷，並從我們所保留該違約建築公司的質量保證金中扣除相關成本。

我們通常僅在我們違反買賣協議時才准許客戶退回物業。於業績紀錄期，我們並無客戶退回物業。

項目融資

截至2018年6月30日，我們的物業發展項目已動用開發成本(包括土地收購成本)合共人民幣1,251億元。截至2018年6月30日，我們的開發中及規劃作未來發展的物業發展項目估計未來動用開發成本合共約人民幣1,243億元。我們以營運活動所得內部現金流量(包括預售及銷售物業所得款項、租金收入)及銀行貸款、信託融資及發行債券等外部現金流量為項目撥資。

銷售及預售所得款項

我們使用預售及銷售物業所得款項支付部分建設成本、支付利息及償還債務責任。

預售所得款項是我們在項目開發期間營運現金流入不可或缺的來源。根據適用中國法律及法規，我們必須達到若干標準後方可開始開發中物業的任何預售活動，預售所得款項的用途可能受到我們營運所在城市地方政府的限制。有關進一步詳情，請參閱本招股章程本節「物業開發與銷售流程 — 市場營銷及銷售 — 預售」分節及「監管概覽 — 房地產交易 — 商品房預售」一節。

銀行貸款

銀行貸款為我們外部融資的主要來源。我們就項目取得銀行融資的能力取決於中央及地方政府推出的多項經濟措施。根據中國銀監會於2004年8月30日頒佈的指引，不得就尚未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證的項目授出任何銀行貸款。2009年5月25日，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，當中規定普通商品房及保障性住房的最低資本需求為20%，而其他物業開發項目的最低資本需求則為30%。於2015年9月9日，國務院頒佈關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知，根據該通知，其他物業開發項目的最低資本金比例由30%調整為25%。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽 — 房地產融資 — 信託融資」一節。

信託融資及其他融資安排

與中國若干其他物業開發商類似，我們於日常業務過程中不時與信託公司或資產管理公司訂立融資協議，為物業開發提供資金。我們認為，與傳統銀行借款相比，信託融資及其他融資安排在可用、批准時間表及還款要求方面通常有更大靈活性，因此對於我們若干項目開發而言尤其是在銀行信貸環境收緊的情況下，乃有效的替代融資來源。

截至2018年3月31日，我們未償還的信託融資及其他融資安排總額為人民幣15,056.4百萬元，佔借款總額(包括銀行及其他借款和公司債券)34.5%。有關適用於信託及資產管理融資安排相關法律及法規的其他資料，請參閱「監管概覽 — 房地產融資 — 信託融資」。

業 務

下表載列截至2018年7月31日我們與信託公司、資產管理公司及彼等融資工具所訂未償還信託融資安排：

編號	金融機構	年利率	首次提取 貸款日期	期限	抵押品	金融機構 否決權	截至2018年 3月31日的 貸款餘額 (人民幣千元)	截至2018年 7月31日的 貸款餘額 (人民幣千元)
1.	金融機構A	9.0%	2018年3月30日	首次提取貸款日期後一年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	161,300	161,300
2.	金融機構B ⁽¹⁾	5.3%	2015年6月17日	首次提取貸款日期後三年	由美的控股公司擔保	無	1,000,000	— ⁽³⁾
3.	金融機構C ⁽²⁾	5.25%	2016年10月21日	首次提取貸款日期後三年	由美的控股公司擔保	無	1,100,000	1,100,000
4.	金融機構C ⁽²⁾	5.25%	2016年10月26日	首次提取貸款日期後三年	由美的控股公司擔保	無	400,000	400,000
5.	金融機構D ⁽¹⁾	5.8%	2017年1月20日	首次提取貸款日期後三年	由美的控股公司擔保	無	800,000	600,000
6.	金融機構B ⁽¹⁾	5.8%	2017年2月23日	首次提取貸款日期後兩年半	由美的控股公司擔保	無	500,000	500,000
7.	金融機構E	6.3%	2017年2月27日	首次提取貸款日期後兩年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	230,000	230,000
8.	金融機構F	7.8%	2017年9月26日	首次提取貸款日期後兩年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	180,000	180,000
9.	金融機構F	7.8%	2017年9月27日	首次提取貸款日期後兩年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	470,000	470,000
10.	金融機構D	6.9%	2017年5月15日	首次提取貸款日期後一年	由美的置業集團擔保	無	60,000	— ⁽³⁾
11.	金融機構D	6.9%	2018年5月19日	提取日期後一年	由美的置業集團擔保	無	40,000	— ⁽³⁾
12.	金融機構B ⁽¹⁾	6.2%	2017年6月7日	首次提取貸款日期後兩年半	由美的控股公司擔保	無	200,000	— ⁽³⁾
13.	金融機構B ⁽¹⁾	6.4%	2017年7月12日	首次提取貸款日期後兩年半	由美的控股公司擔保	無	250,000	— ⁽³⁾
14.	金融機構B ⁽¹⁾	6.6%	2017年9月7日	首次提取貸款日期後兩年半	由美的控股公司擔保	無	121,000	— ⁽³⁾
15.	金融機構G	7.9%	2017年9月1日	首次提取貸款日期後一年	土地使用權	無	500,000	500,000
16.	金融機構P	7.1%	2017年9月8日	截至2018年9月1日	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	300,000	— ⁽³⁾
17.	金融機構D ⁽¹⁾	6.2%	2017年9月7日	首次提取日期後五年	由美的控股公司擔保	無	1,400,000	1,400,000
18.	金融機構D ⁽¹⁾	7.0%	2018年1月29日	2022年9月6日前 分期償還	由美的控股公司擔保	無	1,373,550	1,373,550
19.	金融機構H	7.5%	2017年10月26日	首次提取貸款日期後一年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	101,000	101,000
20.	金融機構H	7.5%	2017年10月27日	首次提取貸款日期後一年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	15,500	15,500
21.	金融機構H	7.7%	2017年11月10日	首次提取貸款日期後一年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	171,500	171,500
22.	金融機構H	7.7%	2017年11月24日	首次提取貸款日期後一年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	67,900	67,900
23.	金融機構H	7.7%	2017年12月8日	首次提取貸款日期後一年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	80,400	80,400
24.	金融機構H	7.7%	2017年12月19日	首次提取貸款日期後一年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	16,200	16,200
25.	金融機構C ⁽²⁾	6.1%	2017年10月31日	首次提取貸款日期後五年	由美的控股公司擔保	無	980,000	980,000
26.	金融機構C ⁽²⁾	6.1%	2017年11月3日	首次提取貸款日期後五年	由美的控股公司擔保	無	310,000	310,000
27.	金融機構C ⁽²⁾	6.1%	2017年11月30日	首次提取貸款日期後五年	由美的控股公司擔保	無	1,010,000	1,010,000
28.	金融機構I	9.1%	2018年3月30日	首次提取貸款日期後一年半	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	50,000	50,000
29.	金融機構G	8.2%	2018年1月25日	首次提取貸款日期後一年	土地使用權	無	309,400	309,400
30.	金融機構G	8.2%	2018年2月2日	首次提取貸款日期後一年	土地使用權	無	236,600	236,600
31.	金融機構G	8.2%	2018年2月9日	首次提取貸款日期後一年	土地使用權	無	9,000	9,000

業 務

編號	金融機構	年利率	首次提取 貸款日期	期限	抵押品	金融機構 否決權	截至2018年	截至2018年
							3月31日的 貸款餘額	7月31日的 貸款餘額
							(人民幣千元)	(人民幣千元)
32.	金融機構G	8.5%	2018年2月12日	一年	土地使用權	無	150,000	150,000
33.	金融機構G	8.5%	2018年2月28日	截至2019年2月12日	土地使用權	無	112,800	112,800
34.	金融機構G	8.5%	2018年3月9日	截至2019年2月12日	土地使用權	無	160,200	160,200
35.	金融機構J	6.2%	2016年3月30日	首次提取貸款日期後三年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	300,000	— ⁽⁵⁾
36.	金融機構F	7.3%	2017年5月10日	首次提取貸款日期後三年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	810,000	520,000
37.	金融機構K	8.6%	2018年3月22日	首次提取貸款日期後一年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	150,000	150,000
38.	金融機構L	7.0%	2018年1月16日	首次提取貸款日期後 一年內	由美的置業集團擔保	無	930,000	930,000
39.	金融機構K	8.6%	2018年4月3日	截至2019年9月21日	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	150,000
40.	金融機構M	9.5%	2018年4月27日	首次提取貸款日期後兩年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	187,400
41.	金融機構M	9.5%	2018年5月4日	首次提取貸款日期後兩年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	226,900
42.	金融機構M	9.5%	2018年5月11日	首次提取貸款日期後兩年	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	105,700
43.	金融機構I	9.1%	2018年4月26日	首次提取貸款日期後一年半	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	24,000
44.	金融機構I	9.1%	2018年4月28日	首次提取貸款日期後一年半	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	50,500
45.	金融機構I	9.1%	2018年5月7日	首次提取貸款日期後一年半	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	67,300
46.	金融機構I	9.1%	2018年5月11日	首次提取貸款日期後一年半	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	51,700
47.	金融機構I	9.1%	2018年5月18日	首次提取貸款日期後一年半	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	101,700
48.	金融機構I	9.1%	2018年5月27日	首次提取貸款日期後一年半	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	36,200
49.	金融機構I	9.1%	2018年6月7日	首次提取貸款日期後一年半	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	109,000
50.	金融機構I	9.1%	2018年6月15日	首次提取貸款日期後一年半	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	144,100
51.	金融機構I	9.1%	2018年6月22日	首次提取貸款日期後一年半	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	10,000
52.	金融機構D	7.0%	2018年4月19日	首次提取貸款日期後五年	土地使用權	無	—	209,950
53.	金融機構D	7.0%	2018年4月19日	首次提取貸款日期後五年	土地使用權	無	—	190,000
54.	金融機構G	9.2%	2018年5月4日	首次提取貸款日期後一年半	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	230,000
55.	金融機構N	8.4%	2018年5月23日	首次提取貸款日期後一年半	土地使用權	無	—	259,000
56.	金融機構C	9.3%	2018年5月22日	截至2019年11月22日	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	231,000
57.	金融機構B	9.5%	2018年7月4日	截至2019年7月4日	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	339,600
58.	金融機構B	9.5%	2018年7月13日	截至2019年7月4日	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	283,900
59.	金融機構B	9.5%	2018年7月20日	截至2019年7月4日	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	474,600
60.	金融機構B	9.5%	2018年7月24日	截至2019年4月24日	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	55,100
61.	金融機構B	9.5%	2018年7月31日	截至2019年4月24日	由美的置業集團及 土地使用權擔保	無	—	33,000
62.	金融機構L	7.2%	2018年7月31日	截至2022年7月31日	無	無	—	1,210,000
63.	金融機構L	7.8%	2018年7月31日	截至2022年7月31日	無	無	—	490,000

附註：

(1) 董事確認，上述融資安排由關連人士美的控股公司擔保，將於上市前結清。

- (2) 截至最後可行日期，與關連擔保的融資安排仍有效且預期上市後將繼續有效。詳情請參閱「與控股股東的關係 — 財務獨立 — (b)其他融資安排」及「持續關連交易 — (C)全面豁免持續關連交易 — 6.何先生的緊密聯繫人提供擔保」。
- (3) 截至2018年7月31日，我們已償還所有相關信託及其他融資安排的欠款。

我們所合作的該等信託公司及彼等的融資工具是中國聲譽良好的知名機構，為獨立第三方。

上述信託及其他融資安排類似銀行貸款，不涉及項目公司股權轉讓。

我們的信託或資產管理融資通常以一種或以上抵押品抵押，包括項目土地使用權、項目公司股份或現金，亦可由項目公司或我們的控股股東擔保。融資安排到期及還款後，相應的股份質押、留置權或擔保將解除，而(視乎情況而定)轉讓予金融機構的項目公司股權將由相關實體按根據相關協議預先擬定的公式計算的對價購回。我們認為我們的信託或其他融資安排基本符合中國行業慣例。

主要條款

放債人可取得項目土地使用權留置權、項目公司股份質押或現金限制形式的抵押權益。然而，項目公司股權並無轉讓予放債人。

放債人無權參加項目公司的股東大會或董事會會議，亦無任何形式的否決權。一般而言，我們於一般業務過程中的營運活動毋須取得放債人的事先同意。放債人委託結算銀行監控信託融資所得款項的用途及現金流，並向其彙報。

由於信託及其他融資安排類似銀行貸款，放債人僅可行使債權人權利及對項目公司業務營運有最低限度控制權(如有)。設立的抵押權益將於融資的本金或任何其他到期款項還款時解除。我們認為信託及其他融資安排不會影響我們對項目公司的控制權。

遵守中國法律

我們的中國法律顧問認為，本集團訂立上述所有信託融資及其他融資安排不觸犯任何適用中國法律法規的強制規定。

有關我們的融資渠道、債務及借款的進一步詳情，請參閱「財務資料 — 債項」一節。

業 務

債券發行

於2016年，我們於深圳證券交易所完成發行三份公司債券，即2016年美的債券、2016年美的債券01及2016年美的債券02。公司債券詳情如下：

債券名稱	面值 (人民幣千元)	利率	發行日期	期限	扣除發行	實際利率 (年利率)	信用評級
					成本後的所得 款項淨額 (人民幣千元)		
2016年美的債券.....	500,000	4.28%	2016年1月5日	三年	495,000	4.65%	AA+
2016年美的債券01.....	1,000,000	4.80%	2016年3月31日	三年	998,000	4.87%	AA+
2016年美的債券02.....	2,000,000	4.80%	2016年6月1日	三年	1,996,000	4.87%	AA+

債券發行給合資格投資者。所有債券由美的控股公司擔保。請參閱「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立」及「持續關連交易—(c)全面豁免持續關連交易—6.何先生的緊密聯繫人提供擔保」。我們將公司債券發行所得款項用於未來項目開發。我們認為，雖然債券發行增加我們的債務及利息開支，但通過提高槓桿率將提升我們的股權回報，進而提高融資的多樣性及靈活性。

此外，我們持續尋求多樣融資機會以支持我們的業務。我們於2018年3月7日取得深圳證券交易所批准，可於2019年3月6日前向合資格投資者發行總額人民幣45億元的非公開公司債券，據此，我們於2018年5月24日發行第一批公司債券，本金總額為人民幣14億元，票面年利率為7.8%，於2021年5月到期。此外，我們亦於2018年3月20日取得中國證券監督管理委員會批准，可於2020年3月19日前向合資格公眾投資者發行總額人民幣30億元的另一批公司債券，據此，我們於2018年9月17日發行第一批公司債券，本金總額為人民幣10億元，票面年利率為7.5%，於2021年9月到期。

我們於2018年4月再獲監管機構批准發行合共人民幣17.9億元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，票面利率介乎7.2%至7.8%。

於業績紀錄期及直至最後可行日期，就我們所知，概無有關銀行貸款、信託融資安排及債券發行任何重大條款違約的事件。

物業管理

我們相信優質物業管理服務為客戶體驗不可或缺的一部分，因而對維持長期客戶關係至關重要。我們目前通過附屬公司廣東美的物業為我們大多數物業開發項目提供全面物業管理服務。美的物業管理於2000年成立，於2016年12月在中國新三板上市，總部位於順德。美的物業管理專注於物業管理，涉及安保服務、公共區及物業設施維護、

業 務

物業開發諮詢服務、物業檢查服務等。詳情請參閱「—物業管理服務」。此外，美的物業管理亦提供安保服務、物業維護、園藝及景觀服務以及管理配套設施。截至2018年6月30日，我們的物業管理公司為42個物業項目的住戶及租客提供物業管理服務，包括商業及住宅物業，我們應佔的總建築面積約為17.5百萬平方米。我們管理的大部分物業均由我們開發。於2015年，我們獲得物業管理系統的ISO9001:2008、ISO14001:2004、OHSAS18001:2007。

我們訂立的標準物業管理協議載列所提供服務的範疇及品質規定以及管理費安排。一般而言，物業管理費按單位面積計算，參考當前市價釐定。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的物業管理收益分別約為人民幣98.1百萬元、人民幣143.3百萬元、人民幣232.8百萬元、人民幣48.5百萬元及人民幣80.5百萬元，分別相當於相關期間總收益的1.2%、1.2%、1.3%、2.2%及1.7%。

業 務

下表載列所示日期按地區劃分由我們或其他物業開發商所開發住宅及商業物業並由我們管理的總建築面積明細：

	於 12 月 31 日						於 2018 年	
	2015 年		2016 年		2017 年		6 月 30 日	
	總建築 面積	%	總建築 面積	%	總建築 面積	%	總建築 面積	%
	(千平方米, 百分比除外)							
由我們開發的物業								
住宅								
佛山	5,701.0	40.4%	6,085.4	38.2%	6,084.5	38.1%	6,504.8	38.5%
貴陽	1,712.3	12.1%	1,712.3	10.7%	1,712.3	10.7%	1,712.3	10.1%
株洲	1,215.3	8.6%	1,647.3	10.3%	1,647.3	10.3%	1,647.3	9.8%
徐州	1,248.2	8.9%	1,248.2	7.8%	1,248.2	7.8%	1,248.2	7.4%
遵義	818.5	5.8%	818.5	5.1%	818.5	5.1%	818.5	4.9%
瀋陽	786.0	5.6%	786.0	4.9%	786.0	4.9%	786.0	4.7%
邯鄲	780.0	5.5%	780.0	4.9%	775.6	4.9%	780.0	4.6%
鎮江	—	—	630.1	4.0%	630.1	3.9%	630.1	3.7%
寧波	614.3	4.4%	614.3	3.9%	614.3	3.8%	614.3	3.6%
盤錦	602.3	4.3%	602.3	3.8%	602.3	3.8%	602.3	3.6%
南昌	—	—	398.4	2.5%	398.4	2.5%	398.4	2.4%
住宅總建築面積	13,478.0	95.6%	15,322.8	96.1%	15,317.5	96.0%	16,232.4	96.2%
商業								
佛山	240.2	1.7%	240.2	1.5%	264.5	1.7%	264.5	1.6%
貴陽	139.2	1.0%	139.2	0.9%	139.2	0.9%	139.2	0.8%
株洲	127.5	0.9%	127.5	0.8%	127.5	0.8%	127.5	0.8%
徐州	111.2	0.8%	111.2	0.7%	111.2	0.7%	111.2	0.7%
商業總建築面積	618.2	4.4%	618.2	3.9%	642.5	4.0%	642.5	3.8%
總建築面積	14,096.2	100.0%	15,941.0	100.0%	15,960.0	100.0%	16,874.8	100%
由其他物業開發商開發的物業								
住宅								
佛山	—	—	—	—	165.0	24.7%	165.0	24.7%
徐州	—	—	—	—	107.3	16.0%	107.3	16.0%
貴陽	82.0	58.5%	82.0	58.5%	82.0	12.2%	82.0	12.2%
住宅總建築面積	82.0	58.5%	82.0	58.5%	354.3	52.9%	354.3	52.9%
商業								
佛山	—	—	—	—	257.0	38.4%	257.0	38.4%
貴陽	58.0	41.5%	58.0	41.5%	58.0	8.7%	58.0	8.7%
商業總建築面積	58.0	41.5%	58.0	41.5%	315.0	47.1%	315.0	47.1%
總建築面積	140.0	100.0%	140.0	100.0%	669.3	100.0%	669.3	100.0%
所管理總建築面積	14,236.2	100%	16,081.0	100%	16,629.3	100%	17,544.1	100%

業 務

下文載列我們物業管理公司提供的主要服務詳情：

物業管理服務

我們向客戶提供物業管理服務，包括日常物業管理服務及與物業開發商(包括第三方物業開發商)提供的預售服務相關的服務。

我們提供的日常物業管理服務主要包括保持物業衛生整潔、安全控制、花園管理、設施及設備維護以及其他客戶服務(視情況而定)。服務詳情載列如下：

日常物業管理服務類別	典型服務詳情
安保服務	我們通常提供的服務包括巡查、電子門禁控制、視頻監控、停車安全、訪客管理及應急處理，確保物業安全有保障。
公共區及物業設施維護	我們通常提供的服務包括維護電梯系統、供輸電系統、電信系統、給排水系統、滅火系統、公共空調設施、樓宇以及配套設施及設備。我們亦通常提供樓宇核心建築、外牆、入口大堂、樓梯、走廊、消防通道及其他公共區域的維護服務。
物業開發諮詢服務	我們通常協助開發商制定有關設備及設施佈局、園林綠化、建築美觀設計及樓宇功能設計的專業意見，並於整個施工期間就新項目提供指導。
物業檢查服務	我們通常提供的服務包括協助開發商檢查所管理物業的樓宇及各類設施，識別工程缺陷。
為業主提供的入住服務	我們通常提供的服務包括聯繫相關公用事業供應商處理新住宅供氣系統、供電系統、供水系統與電信系統安裝相關及賬單管理事宜。
二次裝修管理	我們通常提供的服務包括為業主提供整個裝修期間的指導、裝修項目平面佈置圖、審查建築工程、協助建築工人獲得建築施工許可證及監督工程進度。
道路交通管理	我們通常於物業所在地區提供道路交通管理服務、識別非法泊車、交通分流及停車位管理服務。
園林及綠化服務	我們通常提供的服務包括室內外綠化服務、水池管理及園林管理服務，例如澆灌、修剪、施肥及蟲害防治。

增值服務

除上文所述外，我們亦向客戶提供增值服務。我們致力滿足業主及住戶的生活及日常需求，提供一系列產品及服務以提升我們的服務品質及客戶體驗，為住戶營造更健康及更便捷的生活方式。增值服務詳情載列如下：

增值服務類別	典型服務詳情
文祕支持服務	提供的服務包括影印及印刷服務、傳真及郵遞服務以及其他文祕支持服務。
物業維修及維護服務	我們一般應客戶要求提供物業維修及維護服務，例如窗戶及屋頂維修。我們的業主或住戶可通過電話或應用程式「尋常生活」向我們現場物業管理人員下服務訂單。我們視乎所提供服務類型按工作任務或時數向住戶收費。
室內設施維護	服務通常包括更換燈泡、面板、水龍頭、金屬管、門把手、窗鎖及馬桶坐墊。
電器銷售及維護	我們通常提供的服務包括安裝熱水器、拆除及安裝空調以及安裝、拆除及清洗抽油煙機。
家政服務	我們通常與專業家政服務提供者合作提供現場家政服務，例如室內外清潔、外牆清洗、地毯清洗、消毒及小時工服務。
房地產經紀服務	我們就物業銷售或租賃交易向業主及租戶提供房地產經紀服務。我們通過位於我們在管物業的小區服務中心或新增租售中心提供房地產經紀服務。我們目前計劃提供的房地產經紀服務包括協助租賃及銷售談判及備案等。待交易完成後我們通常即會向業主或租戶收取一定的佣金。
其他服務	智慧家居安裝及維護服務。

我們通過本公司直接向住戶(i)銷售產品及(ii)提供服務而產生相關收益。我們賺取產品採購價與銷售價之間的差額利潤。我們通過在產品單位成本基礎上加價的方式採取成本加成法為我們的產品定價。我們亦從提供服務賺取利潤，例如文祕支持服務及室內設施維護服務等。

線上服務

為把握智能電話應用程式使用率快速增加的機遇、提高服務效率、降低對人工的依賴及擴展增值服務，我們建立線上服務平台「尋常生活」，為註冊用戶提供各類服務，例如搜索社區資料、線上付款及獲得物業管理服務等。我們手機應用程式「尋常生活」的用戶主要為業主及我們所管理物業的住戶。

我們認為於2016年推出的「尋常生活」已取得巨大成功，截至2018年6月30日，我們有超過83,339名註冊用戶。截至2018年6月30日，我們的「尋常生活」覆蓋28個住宅社區，佔我們所管理住宅社區的66.7%。

我們認為使用「尋常生活」可增加我們與業主及住戶的交流，進而提高客戶忠誠度及滿足客戶的不同需求。此外，亦通過增加我們所管理物業的消費活動，豐富業主及住戶的消費渠道，相信最終可拓展我們的收益來源。

商業物業投資及營運

概覽

根據我們的業務策略，我們亦持有及營運我們開發的部分商業物業作長期投資用途，包括商場、辦公室、酒店及其他商舖。我們持有酒店以外的商業物業以待資本增值及出租以產生租金收入，而酒店則主要通過租回的方式經營。此外，我們向若干商業物業租戶收取場地使用費及廣告位使用費等宣傳費用。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，物業投資及營運所產生的收益分別為人民幣100.4百萬元、人民幣139.0百萬元、人民幣153.9百萬元、人民幣28.5百萬元及人民幣40.9百萬元。下文載列我們商業物業組合詳情：

商場

1. 佛山美的新都薈廣場

佛山美的新都薈廣場為商業及住宅項目，包括兩棟高層建築(主要用作商業樓)、公寓(已售)、兩層地下停車場超過約1,000個停車位。該項目位於北滘核心地段，為佛山、番禺及順德三個城市的交界處。該項目集合約80個家居品牌，成為方便附近居民購物及娛樂的平台。下表載列佛山美的新都薈廣場截至2018年6月30日的若干營運數據：

土地面積.....	27,404平方米
持作投資的總建築面積.....	42,393平方米
可供出售的建築面積.....	零
轉租建築面積.....	13,534平方米
出售或預售的總建築面積.....	87,996平方米
可出租建築面積.....	53,451平方米
租賃建築面積.....	30,270平方米
建設期	
— 動工.....	2014年1月
— 竣工.....	2016年9月
本集團應佔權益.....	100.0%

業 務

下表載列上述項目於2018年6月30日按服務行業劃分的總租賃建築面積明細：

行業	租賃建築面積 (平方米)	佔總租賃 建築面積百分比 (%)
休閒及娛樂.....	6,842	22.6
零售.....	3,762	12.4
兒童服務.....	6,650	22.0
餐飲.....	10,110	33.4
配套服務及其他.....	2,905	9.6
總計.....	30,270	100.0

2. 株洲美的時代廣場

株洲美的時代廣場位於株洲中心區，連接市中心、株洲縣、湘潭及其他地區。該商場融合精品酒店式公寓(已售)、寫字樓(已售)、購物中心、兩層停車場，方便附近居民在株洲美的時代廣場購物及用餐。下表載列株洲美的時代廣場截至2018年6月30日的若干營運數據：

土地面積.....	49,338平方米
持作投資的總建築面積.....	83,068平方米
可供出售的建築面積.....	3,956平方米
出售或預售的總建築面積.....	38,114平方米
可出租建築面積.....	83,068平方米
租賃建築面積.....	49,484平方米
建設期.....	
— 動工.....	2012年10月
— 竣工.....	2017年1月
本集團應佔權益.....	100%

下表載列上述項目於2018年6月30日按服務行業劃分的總租賃建築面積明細：

行業	租賃建築面積 (平方米)	佔總租賃 建築面積百分比 (%)
休閒及娛樂.....	8,805	17.8
零售.....	20,158	40.7
兒童服務.....	8,115	16.4
餐飲.....	6,821	13.8
配套服務及其他.....	5,585	11.3
總計.....	49,484	100.0

營運管理

我們通過營運管理團隊營運及管理佛山美的新都薈廣場及株洲美的時代廣場，彼等負責規劃、項目管理、招商、租戶管理、租賃管理、財務及市場營銷。我們的營運團隊致力向租戶提供優質服務，以完成我們制定的財務指標，並不斷提升我們商業物業的經營業績及市場競爭力。

市場營銷及促銷

視乎商場的發展階段，營運管理團隊策劃開展各種市場營銷及促銷活動，以達成招商、管理及品牌提升的目標。營運管理團隊亦會舉行公關活動以吸引租戶及增進彼等對項目的了解、增強進駐意向及助推招商合作洽談。

為使已開業的廣場持續擁有充足客流，達成理想的經營業績，並提高訪客的購物體驗與偏好，營運管理團隊會依據購物者及租戶的需求及銷售規律，推行各類推廣活動。

此外，營運管理團隊除通過主流新聞及廣告媒體，亦通過微信、網站、LED戶外廣告牌等渠道進行各種市場營銷及促銷活動，吸引更多購物者前往商場。

選址

選擇我們商場的合適地塊時，我們通常專注於物色因地區、潛在人流規模及預期周邊興建交通基礎設施等方面而具備巨大潛力的地區。該等地塊可能屬較舊的區域中心或現時租金較低的地區中心。良好發展趨勢及周邊交通網絡改善通常會帶動人流規模擴大，從而會增加居民人口及購物者基礎。由於該等較舊的市中心大部分位於建築稠密的地區，周邊一般比較欠缺開發中的地塊，因此亦有助於限制新競爭。

設計

我們基於本身對購物者及租戶需求的了解對商業物業作出設計。我們的內部設計團隊與設計諮詢公司合作，以確保最終設計能充分滿足我們購物者、租戶及未來營運的需要及偏好。我們審慎地規劃商場的格局，以提高訪客的整體購物體驗。有關詳情亦請參閱「物業開發與銷售流程—項目規劃及設計」分節。

租戶選擇

截至2018年6月30日，我們的商場服務大型及多元化的租戶群，包括約260份單獨租約。我們的租戶包括國內外知名零售商、快餐連鎖及影院營運商，而我們相信此有助於提升我們商場的定位及商舖組合、吸引更多訪客人流及提高商場的整體租金潛力。

為維持我們商場的競爭力及盈利能力，我們按照項目的整體定位及周邊社區的需求(包括我們的毗鄰住宅物業)策略性地挑選平衡的租戶組合。我們考慮潛在租戶的聲譽及整體品牌知名度、行業領域及該等租戶所提供的產品及服務性質，以及彼等的往績及與我們的過往關係。

租約

整體而言，我們與個別租戶訂立租賃協議，年期介乎一年至十年。我們相信，與該等租戶的長期租約可為我們提供穩定的租金收益，並有助提升商場的定位。我們或會與新的或知名度較低的品牌訂立為期較短的短期租賃協議，以便我們不時根據當前市況調整租戶。

在一般租賃協議中，我們一般要求租戶提供相等於兩個月租金的保證金。

根據一般租賃協議，租戶亦須支付物業管理費。根據租賃協議，租戶通常與我們的物業管理公司訂立獨立物業管理服務協議，訂明管理費、水電費及其他相關費用。我們主要通過本集團向租戶提供物業管理服務。有關我們提供的物業管理服務詳情，請參閱「業務—物業管理—物業管理服務」。

租金

視乎租戶與我們的關係以及租戶的規模、聲譽及業務性質，我們可能會在制定租金費用時使用下列方法：

- (i) 初期收取固定租金費用，並在剩餘租期內按照預先約定的升幅定期調整租金；及
- (ii) 按租戶每月零售收益的預先約定比例計提的租金費用。

我們一般有權在下列情形下終止與租戶的租賃協議：(i)租戶延遲支付租金或物業管理費超過30天；(ii)租戶未經我們同意擅自改建所租物業或變更所租物業的用途；(iii)

租戶違反租賃協議的條款，並未能在我們兩次書面通知後於我們所規定的時間範圍內糾正該違約行為；(iv)租戶中斷、停止或面臨停止其業務；及(v)租戶未經我們事先同意擅自將租約轉讓予任何其他第三方。

另一方面，租戶有權在以下情形下終止租賃協議：(i)我們未按時交付出租物業，且經租戶書面催告後於規定期限內仍無法交付；及(ii)我們交付的出租物業存在嚴重的缺陷，以致不能實現租賃目的，且我們未能在租戶予以書面通知後於規定期限內採取合理措施對該缺陷進行修復。

我們預期與現有租戶重續租約或與合適租戶訂立新租約不會出現任何重大困難。截至最後可行日期，就我們所知並無任何可能會導致任何租戶拖欠租金付款或提早終止租賃協議的情況，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

停車場

我們設有停車場以方便訪客及租戶。我們提供按小時計費的停車位，並在若干情況下提供按月計費的停車位，滿足購物人士、租戶及其他汽車使用者的需要。

其他商場

截至2018年6月30日，我們亦轉租位於江蘇省徐州的一處商場(即徐州美的廣場)的商舖，總建築面積約為30,000平方米。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，該等商舖所產生的收益分別為零、零、人民幣5.3百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣1.3百萬元，相當於相關期間我們商業物業投資及營運總收益的零、零、3.4%、2.8%及3.2%。

其他商業物業

除上述廣場外，我們亦持有及營運我們過往開發附帶住宅物業開發項目及辦公室配套的若干商舖。為向居民提供更為便利的生活環境，我們的許多住宅物業開發項目均配套商舖以滿足居民的日常需要。我們通常會出租該等商舖予經營切合居民日常需要之不同業務的租戶。

酒店

於業績紀錄期，我們亦營運及管理酒店，藉此增加收入來源。一般而言，我們開發酒店，竣工後向個人投資者出售物業，再通過售後回租協議向彼等租回酒店。

於業績紀錄期，我們根據重組出售兩間酒店。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構—重組」。截至2018年6月30日，我們擁有一間酒店。

徐州麗楓酒店

徐州麗楓酒店，位於雲龍區昆侖大道美的廣場D座3-420，總建築面積12,346平方米，酒店有超過170間客房，提供八類客房迎合不同客戶的需求。徐州麗楓酒店於2017年1月開業。

2017年與截至2017年及2018年3月31日止三個月，徐州麗楓酒店營運所產生的收益分別為人民幣14.7百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣2.5百萬元。徐州麗楓酒店的營運收益來自酒店住宿。

下表載列徐州麗楓酒店於所示期間的若干營運表現數據：

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
客房均價(人民幣元)	—	—	224.0	217.0
入住率(%)	—	—	76.0	72.4
每間客房收益(人民幣元)	—	—	170.0	157.0

徐州麗楓酒店由中國酒店管理公司麗楓舒適酒店(深圳)有限公司(「麗楓舒適酒店(深圳)有限公司」)進行管理。我們與麗楓舒適酒店(深圳)有限公司於2015年訂立為期十年的酒店管理協議。根據酒店管理協議，我們支付徐州麗楓酒店年度總收益的3.5%作為管理費。

文化旅遊項目

我們亦於人口密度高且通常距離省會城市15公里範圍以內的城市開發文化旅遊項目。截至2018年6月30日，我們現正開發美的鷺湖森林度假區(「美的鷺湖森林度假區」)。我們亦於該文化旅遊項目內開發住宅物業、商業物業及酒店。我們認為通過開發及建設文化旅遊項目可提升本集團的品牌價值及認可度，同時為購置位於該文化旅遊景點的住宅物業的客戶提供更完善的配套設施，提高客戶的生活品質。

美的鷺湖森林度假區位於廣東省佛山高明區(為廣佛肇經濟圈腹地)，按國家5A級旅遊景區標準(National Standard Class 5A Tourist Attractions)建設。該度假區包括由白鷺湖及白鷺島組成的白鷺湖生態保護區，是集體育、娛樂、零售及商業、主題酒店等多元業態於一體的綜合度假區。2016年5月，美的鷺湖森林度假區獲中國國家旅遊局選入「2016全國優選旅遊項目名錄」，為2016年佛山市唯一的優選旅遊景點。此外，該項目於2016年及2017年連續兩年獲廣東省政府列為重點建設項目。截至2018年6月30日，我們有一項位於美的鷺湖森林度假區的住宅開發項目。有關該項目的更多詳情，請參閱「業務—我們的項目—附屬公司開發的物業開發項目—珠江三角洲經濟區—30.佛山美的鷺湖森林度假區」。

截至2018年6月30日，我們有四家主題酒店、餐廳、遊樂園、茶園及主題公園。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，自我們的文化旅遊項目獲得的收益分別為人民幣0.7百萬元、人民幣10.8百萬元、人民幣47.5百萬元、人民幣6.7百萬元及人民幣28.6百萬元。

主要供應商及客戶

供應商

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，向五大供應商的採購額分別為人民幣1,157.7百萬元、人民幣1,202.9百萬元、人民幣1,882.0百萬元及人民幣862.6百萬元，分別相當於我們於該等期間總採購額(不包括買地)的26.6%、25.0%、25.0%及30.7%。該等供應商均為獨立第三方。業績紀錄期內的五大供應商均為我們委聘的建築公司或設備供應商。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，向單一最大供應商的採購額分別為人民幣277.8百萬元、人民幣310.7百萬元、人民幣522.3百萬元及人民幣227.7百萬元，分別相當於我們於該等期間總採購額(不包括買地)的6.4%、6.5%、6.9%及8.1%。於業績紀錄期，我們與五大供應商平均擁有約七年的業務關係。

業 務

據董事所知，於業績紀錄期我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有我們已發行股本5%或以上的股東概無於任何五大供應商中擁有任何權益。

客戶

我們住宅及商業物業的主要客戶為個人買家及公司實體。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，五大客戶產生的收益分別為人民幣121.9百萬元、人民幣195.1百萬元、人民幣144.6百萬元及人民幣64.2百萬元，分別佔我們於各期間總收益約1.5%、1.6%、0.8%及1.3%。除何先生的女兒何女士（「何女士」）外，該等客戶均為獨立第三方置業者。本公司關連人士何女士為我們2015年的五大客戶之一，購買我們若干住宅物業及停車位，該等交易均按一般商業條款公平進行。何女士產生的收益佔我們2015年總收益的0.3%。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，我們最大客戶產生的收益分別為人民幣33.3百萬元、人民幣68.6百萬元、人民幣48.9百萬元及人民幣22.6百萬元，分別佔我們同期總收益的0.4%、0.6%、0.3%及0.5%。

據董事所知，於業績紀錄期我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人或持有我們已發行股本百分之五或以上的股東概無於任何五大客戶中擁有任何權益。

自用物業

我們擁有作自用的物業主要包括辦公室及員工宿舍。截至2018年6月30日，我們擁有作自用的物業的賬面值為人民幣496.4百萬元，相當於我們總資產的0.4%。組成我們非物業活動一部分的單一物業權益的賬面值未達到或超過我們資產總值的15%。因此，仲量聯行估值師並無就該等物業權益進行估值。

租賃物業

截至2018年6月30日，我們租賃228個物業（總建築面積約30,000平方米），主要用作我們的辦公物業及員工宿舍。我們租約的期限一般介乎三個月至五年，而我們預期將於租約屆滿時續期。除了在「持續關連交易」章節披露的，所有的戶主均為獨立第三方。

截至最後可行日期，我們未於中國登記260份租賃協議，主要有關我們用作員工宿舍的租賃物業，該等物業的總建築面積為34,000平方米。登記租賃協議需要業主向有關部門提交若干文件（包括彼等的身份證明文件及物業所有權證書），因此登記取決於業主的配合，而非由我們控制。我們的中國法律顧問表示，未登記不會影響該等租賃協議的有效性及其可執行性。然而，相關政府部門可能要求我們在一段期限內整改該等

未登記的租賃協議，倘我們未能按要求整改，則可對每份未登記租賃協議處以最高人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們或會因未登記租賃而遭罰款」。截至最後可行日期，我們並無收到任何整改命令或因未登記任何租賃協議而被處以罰款。董事相信該等未登記租賃協議不會對我們造成重大經營或財務影響。因此，我們在財務報表中並無計提撥備。

為確保持續遵守登記已簽立租賃協議的相關中國法律及法規，倘我們為已簽立租賃協議的租戶，我們將繼續尋求租賃物業業主配合向相關中國政府部門登記已簽立租賃協議及日後將採用多項風險控制措施降低相關監管風險。我們相信，我們已在內部實施充分而有效的措施。然而，由於我們無法控制業主，故無法保證業主是否及何時登記租約。

資訊科技

我們的業務經營倚賴資訊科技系統的有效運作。我們信息管理流程中心下轄的資訊科技團隊負責資訊科技系統的開發及維護，以配合我們的業務擴展及滿足我們的業務需要。集中資訊科技系統由我們的總部控制及運作。

此外，於業績紀錄期，美的集團向本集團提供資訊科技支援服務。詳情請參閱「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」。

我們面臨資訊科技系統受到網絡攻擊的安全風險及威脅。我們要求員工遵守資訊科技系統管理指引及保護系統資料。此外，我們對資訊科技系統進行檢查，並進行升級，以防止及應對潛在攻擊。截至最後可行日期，我們並無遇到資訊科技系統受到任何干擾而對我們的業務經營造成重大影響的情況。

競爭

我們相信，我們營運所在地區以及中國整體的商業及住宅物業市場競爭激烈且高度分散。我們主要與其他大型全國及地區商業及住宅開發商競爭，尤其是在我們業務所在的珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區城市營運者。我們就多項因素與其他物業開發商進行競爭，包括但不限於地點、管理專業知識、產品及服務質量、價格、財務資源、品牌知名度及獲得適當土地儲備的能力。我們未必能繼續在業內有效競爭。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們拓展新區域市場涉及若干風險及不確定因素」。

我們認為，儘管競爭激烈，我們憑藉於物業開發及城市更新方面的豐富經驗及聲譽、審慎項目規劃及實行業務策略以及優質物業產品及服務，展示我們對市場變動及競爭

的應對能力。此外，鑑於我們品牌認可度及強勁執行能力，我們相信能繼續及時應對中國物業市場的挑戰。

知識產權

我們非常重視打造品牌形象並且極為重視保護知識產權。我們認為，美的品牌於中國具有知名度及廣獲認可。詳情請參閱「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」。截至最後可行日期，本集團已於中國註冊10個商標，67個商標正在辦理申請登記，我們認為該等商標對或可能對我們的業務至關重要。截至最後可行日期，我們在中國有兩個域名，我們的附屬公司為該等域名的登記所有人。詳情請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—2.本集團的知識產權—(c)域名」。

推廣物業時我們相當倚賴上述品牌，但我們的業務並無嚴重倚賴任何知識產權。於業績紀錄期及直至最後可行日期，就我們所知，概無遭第三方嚴重侵犯我們知識產權或我們侵犯第三方擁有的任何重大知識產權的情況。有關我們知識產權的詳細資料，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—2.本集團的知識產權」一節。

僱員

截至2018年6月30日，我們共有10,858名僱員，絕大部分位於中國。下表載列我們截至2018年6月30日按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員數目	佔總僱員 數百分比
高級管理層.....	20	0.2%
營銷及客戶服務.....	6,262	57.7%
策略及營運.....	433	4.0%
人力資源、行政及財務.....	1,236	11.4%
工程及設計.....	2,187	20.0%
成本管理、投標及採購管理.....	402	3.7%
業務及開發.....	280	2.6%
審計及法律.....	38	0.3%
總計.....	10,858	100.0%

我們認為員工是本集團最重要的資產之一，我們倚賴僱員爭取日後的成功。為使僱員具備能力以提升工作表現，我們致力於培訓及留任經驗豐富的僱員。我們根據僱員的職位及專業為彼等提供培訓計劃，以加強彼等對房地產行業及相關領域的了解及

知識。例如，我們市場營銷及銷售人員的培訓計劃專注於提升彼等的銷售能力，而為中高層管理人員則提供專注於提升管理及領導能力的培訓。除此之外，我們亦為新入職人員提供入職課程及培訓，以便彼等更好地了解我們的企業文化，同時促進團隊建設。除內部培訓外，我們亦不時委聘外部專家為僱員進行培訓。

我們致力於與僱員維持良好工作關係。於業績紀錄期，我們並無經歷任何重大勞工糾紛而對業務營運造成重大不利影響。我們與僱員訂立個人僱傭合約，當中涵蓋工資、僱員福利及適用中國法律及法規所規定的其他事宜。我們認為我們提供的薪金及福利較市場平均水平具有競爭力。我們亦為僱員繳納退休金保險、其他保險及住房公積金。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的僱員薪金及福利付款分別為人民幣473.8百萬元、人民幣617.9百萬元、人民幣1,135.3百萬元、人民幣176.3百萬元及人民幣352.0百萬元。我們的中國法律顧問確認，業績紀錄期及截至最後可行日期我們已在所有重大方面遵守中國所有適用勞動法律法規，且本公司確認並無遭遇任何重大勞資糾紛或勞資相關法律訴訟。

工會代表僱員，負責促進我們與僱員之間的溝通。工會協調處理僱員投訴、僱員與管理層的聯繫，確保保障僱員的合法權利。於業績紀錄期及直至最後可行日期，我們工會概無產生任何重大糾紛。

根據中國人力資源和社會保障部於2014年1月24日頒佈及於2014年3月1日實施的《勞務派遣暫行規定》(「暫行規定」)，雖然於暫行規定生效前就現有勞務派遣授予兩年過渡期，但僱主使用的派遣工人數量不得超過其僱員總數10%。截至2018年6月30日，我們有約52名派遣工人。

我們一般就派遣勞務與僱傭代理訂立一至三年協議。相關協議訂明僱傭代理的服務費及服務範疇。根據相關協議，我們必須為派遣工人提供安全的工作環境，我們保留要求更換不符合我們規定標準的派遣工人的權利。派遣工人與相關僱傭代理訂立勞動合約，我們與派遣工人則不訂立勞動合約。僱傭代理負責處理派遣僱員社會保險、住房公積金或僱員福利相關費用。雖然我們並無法定責任就派遣工人作出社會保險供款，但如僱傭代理未能作出相關供款，我們或會因派遣工人提起的任何申索而承擔連帶責任。然而，於該等情況下我們有權向僱傭代理尋求彌償。

保險

我們購買我們認為適用於業務營運的保險。我們認為我們已就業務營運購買充足保險，涵蓋範疇符合行業慣例。然而，依然存在對我們業務營運過程中可能產生的任何虧損、損失及負債未購買保險或未能充分投保的若干風險。有關進一步詳情，請參閱「風險因素」一節。

環境事宜

我們受多項環境法律及法規監管，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》。有關該等環境法律及法規的詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—環境保護」一節。

中國法律顧問表示，根據適用法律及法規，我們各開發項目必須進行環境評估，在施工前取得政府批准。相關政府部門在批准中所訂明的任何準則必須納入項目的設計、建設及營運。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們就遵守適用環保法律及法規產生的開支分別約為人民幣8.8百萬元、人民幣14.9百萬元、人民幣19.3百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣6.4百萬元。假設適用環境法律及法規不會發生重大變動，我們預期日後將繼續產生相似水平的環境合規成本。董事確認，截至2018年3月31日，我們於物業竣工後通過相關環境機關檢驗時未出現過任何重大問題。中國法律顧問確認，我們已於所有重大方面遵守所有相關環境法律及法規。

健康及安全事宜

我們就安全及工作相關事宜受多項中國法律及法規規管。我們已就職業健康及安全相關事宜訂立一套指引，並已制定管理制度以實施有關此方面的政策及程序。此外，我們就職業健康及安全相關主題為僱員提供定期培訓，以加強僱員意識及知識。

中國法律顧問表示，根據適用中國法律及法規，我們的建築公司負責建築工地的

業 務

安全，並須為其工人投購意外保險。我們一般要求建築公司根據適用法律及法規為面臨工傷風險的員工購買意外保險、採取職業安全監控措施以及提供體檢及培訓。

我們致力於為僱員提供安全及衛生的工作環境。為確保建築質量及安全，我們已為建築工人訂立一套標準及規定。

董事確認，於業績紀錄期及直至最後可行日期，我們並無發生任何事故而導致建築工人有重大傷亡或對營運造成重大不利影響。董事進一步確認，於業績紀錄期及直至最後可行日期，概無出現因不符合中國勞動、健康及安全法律及法規而遭到任何罰款或處罰的情況。

獎項

多年來及於業績紀錄期，我們已獲得中國多個機構頒發的多項獎項及殊榮，認可我們的物業開發項目以及(其中包括)我們的品牌及在中國物業開發行業的整體聲譽。下表載列我們獲得的若干獎項及殊榮：

年份	殊榮／獎項	頒獎機構
2018年	國家智慧居住區標準創制基地	全國智標委智慧居住區分技術委員會
2018年	2018中國房地產開發企業50強	中國房地產業協會
2018年	2018中國房地產百強企業	中國房地產TOP 10研究組
2017年	2017中國房地產卓越100榜	觀點地產新媒體
2017年	2017中國房地產開發企業100強	中國房地產業協會
2017年	中國房地產開發企業創新能力10強	中國房地產業協會
2017年	中國房地產開發企業品牌價值50強	中國房地產業協會
2017年	2017中國年度影響力地產品牌	博鰲房地產論壇
2016年	2016中國最具價值智慧地產品牌	博鰲房地產論壇
2014年	2014中國房地產百強企業	中國房地產TOP 10研究組
2013年	2013年度中國房地產卓越100榜	觀點地產新媒體

牌照、許可證及資質

中國法律顧問表示，除本招股章程所披露者外，我們已就按本招股章程所述方式進行的業務營運及經營物業取得所有必要牌照、許可證、證書及批文，且我們的業務營運於各重大方面已符合中國法律及法規。有關我們業務營運所需必要牌照及許可證詳情，請參閱本招股章程「監管概覽—房地產項目開發」。

下表載列於最後可行日期我們中國附屬公司的主要房地產開發資質詳情：

附屬公司	證書	屆滿日期
佛山市皇朝房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2018年12月5日
美的置業集團有限公司	房地產開發企業資質證書	2021年1月26日
佛山市順德區捷高房產有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年9月13日
佛山市名勝投資有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年12月20日
美的西南房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2020年3月1日
株洲市美的高科房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2018年9月24日 ⁽¹⁾
株洲市美的房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年12月29日
佛山市高明區美的房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年3月27日
佛山市順德區美的房產有限公司	房地產開發企業資質證書	2020年5月24日
邯鄲市美的房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	有效，須年檢
徐州市美的新城房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年6月14日

業 務

附屬公司	證書	屆滿日期
寧波市梅山美的房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2020年4月30日
佛山市順德區盈茂房地產有限公司	房地產開發企業資質證書	2020年12月20日
瀋陽市美的房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年9月18日
鎮江美的房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年11月24日
遵義市美的房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2020年2月14日
佛山市順德區紺恒美的房產有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年12月25日
株洲市鼎輝房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2020年5月10日
江西省冶電能源配送有限公司	房地產開發企業資質證書	2021年4月27日
邯鄲市順美房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	有效，須年檢
佛山市順德區越誠房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2020年12月20日
瀋陽嘉美房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年8月2日
南京天輝房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年3月2日
貴陽恒祥房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年1月31日
岳陽市鼎輝房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2021年4月9日

業 務

附屬公司	證書	屆滿日期
佛山市南海區揚正房地產有限公司	房地產開發企業資質證書	2020年3月27日
邯鄲市美輝房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	有效，須年檢
寧波市瑞洋房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年4月30日
佛山市順德區嘉里投資有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年1月11日
佛山市順德區恒廣裕置業投資有限公司	房地產開發企業資質證書	2020年12月20日
佛山市三水雲東海花園房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	2018年10月20日
長沙市乾升實業有限公司	房地產開發企業資質證書	2021年1月31日
重慶美榮房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	2018年12月18日
徐州美的時代房地產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年9月3日
佛山市美的房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年1月21日
佛山市高明區新江房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年5月2日
寧波市瑞奕房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年4月30日
寧波市瑞寧房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2018年10月31日
貴陽美的新時代房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年3月15日

業 務

附屬公司	證書	屆滿日期
徐州市鵬輝房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年10月13日
佛山市高明區美高房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年11月30日
無錫市悅輝房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年1月29日
邯鄲市冀輝房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	有效，須年檢
邯鄲市華美世紀房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	有效，須年檢
四會市潮創房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年12月31日
江門市美拓房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年3月2日
揚州市鑫輝房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年1月29日
佛山市順德區萬蒼人才服務有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2021年8月30日
長沙鼎輝房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年5月6日
寧波瑞晨房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年10月31日
河北中嘉偉業房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年4月25日
中山市美鋒房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2021年5月30日
徐州躍輝置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年10月13日

業 務

附屬公司	證書	屆滿日期
徐州市騰輝房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年4月12日
中山市美昊房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2021年5月28日
昆明城業房地產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年6月19日
中山市美耀房地產發展有限公司	房地產開發企業資質證書	2021年5月30日
長沙天寧置業有限公司	房地產開發企業資質證書	2021年6月4日
金華市美的房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年8月31日
湘潭市鼎輝房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年5月24日
合肥悅輝房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年7月29日
石家莊市美的房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年1月24日
常州市翔輝房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年10月10日
佛山市順德區桂美房產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年10月26日
佛山市順德區美畔房產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年10月26日
佛山市順德區天美房產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年10月9日
佛山市順德區美的中交房地產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年11月5日

業 務

附屬公司	證書	屆滿日期
徐州聚輝房地產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年10月30日
合肥美富房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年11月2日
佛山市三水區美諾房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年3月12日
貴陽智興房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年6月30日
遵義市美創房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年8月25日
湘潭公元房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年1月31日
邯鄲市冀順房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	有效，須年檢
邯鄲市冀樂房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	有效，須年檢
江西嘉麗房地產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年5月10日
九江美置房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年11月22日
佛山市南海區誠美房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年4月23日
貴陽國龍置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年12月22日
佛山市順德區安源投資有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2021年6月28日
佛山市順德區金海置業投資有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2021年6月28日
株洲市鼎誠房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年12月3日

業 務

附屬公司	證書	屆滿日期
江西榮旭房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年1月16日
佛山市順德區益豐房產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2021年8月30日
瀋陽睿博房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年11月12日
東陽市東銘房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年2月5日
湖南中寧置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年2月25日
寧波市瑞甬房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年4月30日
肇慶市鼎湖區美肇房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年3月23日
成都市美曜房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2021年3月21日
無錫天輝房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年2月8日
佛山市順德區美智房產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年5月3日
邢臺市美智房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年12月28日
寧鄉君健房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年1月7日
徐州市恩輝房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2018年12月11日
廣州美峻房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年5月3日

業 務

附屬公司	證書	屆滿日期
河源市銅人銅業發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年3月16日
寧鄉鼎輝房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年1月31日
邢臺市美盛房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年2月11日
江門市美卓房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年4月13日
上饒市美宸房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年3月11日
遵義市美雲房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2020年3月18日
瀋陽品睿房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年3月22日
株洲市鼎業房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年4月27日
邯鄲市美創房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年3月26日
邢臺市美信房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年7月9日
寧波市瑞昇房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年7月9日
邯鄲市金鉞房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年4月16日
眉山美川房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2021年6月13日
眉山美文房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2021年6月20日

業 務

附屬公司	證書	屆滿日期
肇慶市端州區碧桂園房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年5月20日
佛山市三水區擎美房地產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年9月8日
遵義市美駿房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2020年5月30日
邯鄲市天志地成房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年2月6日
湘潭市鼎華房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年6月21日
上饒市美越房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年7月17日
重慶美駿房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年7月2日
株洲鼎淥房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年7月31日
金華市瑞麟房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年7月2日
寧波梅山保稅港區甬航房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年4月30日
寧波梅山保稅港區甬豐房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	2019年4月30日
鎮江美裕房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年5月16日
肇慶市鼎湖區美澳房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年4月4日

業 務

附屬公司	證書	屆滿日期
佛山市順德區悅美房產有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年5月17日
蘇州悅輝房地產發展有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2019年5月27日
成都市美彭房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	2021年5月18日

附註：

- (1) 截至最後可行日期，我們正續領房地產開發企業資質證書／房地產開發企業暫定資質證書。

中國法律顧問表示，截至最後可行日期，除「業務 — 不合規事件」及本招股章程另行披露者外，我們已自相關中國政府機關取得所有必要牌照、批准、許可證、證書及書面確認，以於中國經營業務及以本招股章程所述方式營運業務。我們已在所有重大方面遵守我們業務營運相關的適用中國法律及法規。除截至最後可行日期正在續期的牌照（「續期牌照」）外，所有該等牌照、批准、許可證、證書及書面確認仍全面有效，不存在將導致牌照、批准、許可證、證書及書面確認被撤回或撤銷或對業務營運造成法律障礙的情況。我們的中國法律顧問亦表示，就彼等所知，只要我們遵守相關法律規定並根據適用中國法律法規的要求和期限作出所有必要行動及提交相關申請，我們在中國更新續期牌照及任何對業務和經營屬重大的牌照、批准及許可證時並無法律障礙。

法律程序

作為中國物業開發商，我們可能於一般業務過程中不時面臨承包商、買家、業務夥伴或其他各方與本集團任何成員公司之間的仲裁、訴訟、行政程序、申索或爭議。董事確認，於業績紀錄期及截至最後可行日期，本集團各成員公司概無牽涉任何重大仲裁、訴訟、行政程序、申索或爭議，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何對我們聲譽、業務、經營業績或財務狀況會有重大不利影響的重大仲裁、訴訟、行政程序、申索或爭議。

不合規事件

於業績紀錄期，我們經歷若干不合規事件。下面列出此類事件的概要和我們的內部控制措施，以確保持續合規。董事認為有關不合規事件並無亦不會對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

完成必要行政程序及／或取得必要許可證前已開始施工

於業績紀錄期，我們在完成必要行政程序及／或取得各施工階段的必要許可證(包括建築工程許可證或建築工程施工許可證)前已開始興建若干項目。所有相關程序及／或許可證均已辦理及／或在後期獲得。過往相關事宜包括：

- **獲得建築工程許可證前已開始施工**

於業績紀錄期，我們有18家項目公司由於在取得相關建築工程許可證前開始興建若干項目，遭處罰款總額人民幣2.2百萬元。所有相關許可證都是在後期獲得。罰款總額約為人民幣2.2百萬元，截至最後可行日期，我們已繳清該罰款。

除以上所述外，截至2018年3月31日，我們在未取得相關建築許可證的情況下動工建設徐州美的雍翠園項目的銷售中心。上述違規主要是由於有關施工承包商以為臨時銷售中心毋需相關施工許可證，加上我們項目公司未充分執行內部監控政策監督建設過程所致。截至最後可行日期，我們已取得相關施工許可證。中國法律顧問表示，根據相關法律法規，我們遭受的最高罰款不會超過人民幣100,000元。董事確認，截至最後可行日期，我們未收到任何罰款通知。

- **獲得規劃許可證前已開始施工**

於業績紀錄期，我們有13家項目公司由於在取得相關規劃許可證前開始施工，遭處罰款總額人民幣1.2百萬元。所有相關許可證都是在後期獲得。罰款總額約為人民幣1.2百萬元，截至最後可行日期，我們已繳清該罰款。

- **完成必要行政程序及／或相關備案程序前已開始施工**

於業績紀錄期，我們有九家項目公司由於在完成相關必要行政程序及／或相關備案程序前開始施工，遭處罰款總額人民幣1.1百萬元。所有相關許可證都是在後期獲得。罰款總額約為人民幣1.1百萬元，截至最後可行日期，我們已繳清該罰款。

我們的董事確認，出現這種違規情況主要是因為：(i)有關施工承包商為加快施工進度，在未有施工許可之前開始施工；(ii)我們的項目經理與有關政府部門的溝通不暢順；及／或(iii)我們未能在項目公司層級對我們的員工進行充分的培訓，以執行內部控制政策來監督施工過程(視情況而定)。

確保持續合規的內部控制措施

我們制定內部程序，旨在確保我們的附屬公司在將來對任何建築工程施工之前獲得所有必要的許可證、執照和監管批准。我們亦會尋求與我們的合營企業及聯營公司進行更密切的合作和更頻繁的溝通，通過召開每月進度會議，以確保他們在建設工程施工前獲得所有必要的許可證、執照和批准。

我們會在於項目公司指定一個負責人，負責獲取房地產開發的許可證、執照和批准。他們必須在從事新項目的任何建設工作之前獲得內部批准。我們會繼續完善規範化物業開發流程，以保證物業開發活動若干主要階段，視情況可以是取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證書，確保我們的附屬公司取得所有必要的許可證、牌照及監管批准後才開始施工。為避免任何未經批准的建造工程施工，我們會指定員工定期檢查我們的建築工地，防止在取得所有必要的許可證之前進行施工。該等員工亦會評估所發現的問題和落實適當整改措施。我們亦明確項目經理職責並評估其表現，加強他們的合規意識。我們認為上述措施充分而有效。

內部控制及風險管理

內部控制系統

我們視情況自2018年5月22日起或會在上市前採取內部控制補救措施。詳情請參閱上文「— 不合規事件」一節「確保持續合規的內部控制措施」分節以及下列進一步增強企業管治常規及內部控制程序成效的步驟與措施：

- (i) 我們已正式成立審計委員會、薪酬委員會及提名委員會，彼等主要職責包括就我們的財務報告流程、內部控制及風險管理系統提供獨立意見，確保薪酬待遇水平適當，並向董事會推薦合適的合資格人選；
- (ii) 我們已設立內部審計及風險控制中心，通過定期審計及檢查評估及監督內部控制政策的實施情況，並向管理團隊報告所發現的異常情況。內部審計及風險控制中心下設四個部門，即(i)審計監督中心，包括一名總經理；(ii)內部控制及管理審計部，包括三名監事、一名經理及一名副總監，均具備內部控制及審計領域相關經驗；(iii)建築審計部，包括六名監事、兩名經理及一名副總監，均具備建築審計行業相關經驗；及(iv)監理部，包括三名監事及一名副總監，均具備監理行業相關經驗；
- (iii) 我們希望通過向董事及各級部門管理人員提供有關預防和自我檢查措施需要的培訓，確保遵守所有適用法律法規，以主動查明與潛在違約行為有關的任何事項和問題；及
- (iv) 我們會聘請中國法律顧問審閱有關所有相關中國法律法規的監管合規情況(包括可能影響我們於中國經營業務的法律法規變動)並就此提供意見。

風險管理系統

我們的內部控制及企業管治制度旨在為達到有效及具效率的營運、可靠的財務報告以及符合適用法律及法規等目標提供合理保證。我們的內部控制及企業管治制度涵蓋我們營運的所有主要範疇，其中包括銷售、採購、資產投資與管理、預算及會計制度。

為有效地實行該制度，我們已制定一套全面的政策及指引，當中載列關於各範疇的內部控制標準、職責分工、批准程序及員工問責詳情。我們亦會定期進行內部評估及培訓以確保僱員充分知悉有關政策及指引。我們各相關部門將負責日常內部控制及企業管治制度範疇，而我們的審計中心則負責監督實行有關制度。

我們的風險管理系統包括下列特點：

- 我們的風險管理程序先識別與企業策略、目標相關的重大風險。我們已建立四級矩陣結構風險管理系統。本集團各級運營部門、區級公司、城市公司及項目公司須向上級和相關負責人員報告所發現的潛在風險。各運營部門按上級指引及指示制定並執行與所發現各項風險一對一的緩釋計劃。例如，就財務風險而言，我們的財務部與審計部及其他相關部門須遵循有關成本控制、結算審計及投資管理的手冊，每月進行風險分析，並編製每月財務風險報告，當中包括風險概況及建議風險控制措施，以供我們的管理層及主席審閱。
- 對於特定的經營和市場風險，我們在經營層面採取控制措施。例如，重大施工風險方面，我們僱用符合嚴格合同要求的合格施工承包人，定期評估其表現，並維護日常質量監督。
- 我們會在個人員工層面執行嚴格的控制和問責政策與指南。我們的政策和指南會根據我們的經營需要不斷更新。我們會力求保持一種高度責任心、誠信和可靠的企業文化來管理我們的經營和市場風險。
- 我們亦將定期進行內部評估和培訓，以確保僱員在這些政策和指導方針方面擁有充分知識。我們的審計監察中心亦會通過提供有關預防和自我檢查措施需要的培訓，確保遵守所有適用法律法規，以主動查明與潛在違約行為有關的任何事項和問題。有關相關委員會專業資格及行業經驗的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

董事及聯席保薦人的意見

基於(i)我們認為相關罰款金額對本集團整體而言並不重大；(ii)我們已繳清相關罰款(如適用)；(iii)我們中國法律顧問認為，我們因該等不合規事件而遭有關政府機關進一步處以行政處罰的風險很小；及(iv)我們已聘請內部控制顧問審閱內部控制。根據內部控制顧問的調查結果，我們發現存在未取得相關施工許可證的情況下開始施工的情況。基於上述調查結果，內部控制顧問建議實行下列措施：(i)項目公司應於相關項目

施工前向本公司取得批准；(ii)本公司於進行相關審批時應檢查項目公司是否已取得政府規定的許可證；及(iii)本公司應在本集團物業項目工程開展時進行季度定期合規檢查，而項目公司的管理層應就上述季度定期合規檢查發現的合規問題承擔責任。我們已採取或根據情況於上市前採取內部控制顧問建議的整改措施處理相關事件及加強內部監控措施以確保持續合規，董事認為沒有根據表明上述措施不能充分或有效的確保適當的內部控制系統，防止日後出現違反中國法律法規的類似事件。基於以上所述，聯席保薦人與董事意見一致，認為上述不合規事件不會對第3.08條及第3.09條規定的董事勝任能力造成不利影響，繼而影響本公司上市的合適性。

資金及營運資金管理

資金及流動資金由財務及資本中心統一管理。我們採取雙層管理及組織架構，總部財務及資本中心為第一層級，地區公司財務部則為第二層級。財務及資本中心一般負責資金的整體管理及實施，包括制定本集團資金預算管理系統、指導、協調及規範地區公司資金管理、制定年度資金計劃、檢討及總結年度資本預算、監督及評估各地區公司資金管理。地區項目公司的財務部致力實施總部制定的資金管理政策，負責於附屬公司層面制定資金計劃和執行資金營運。我們亦採取精細資金管理政策及實施一套資金管理規則和指引，例如《資金預算管理辦法》，以提高資金管理的效果及效率，從而確保財政安全和減少資金成本。

我們認為理財產品流動性高且風險水平較低，故為了管理庫存閑置現金，我們購買及贖回該等理財產品作「現金池」，我們可在需要時從中取得現金，獲得較銀行存款高的收益。我們投資的理財產品的相關金融資產主要包括銀行發行的低風險理財產品。購買金額將根據盈餘資金及資金預算釐定。我們以《地產集團委託理財業務管理辦法》作為對基金的主要財務政策。我們購買理財產品和管理相關部門的程序與進行業務、會計及備案的過程一直遵守財務政策。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，以公平值計量且其變動計入損益的金融資產分別為人民幣2,303.7百萬元、人民幣6,142.4百萬元、人民幣398.4百萬元及人民幣2,093.6百萬元。

我們致力保障全面的財務安全，並且維持良好的現金水平和穩健的負債結構，有充足的償付能力。物業發展行業需要大量資金，而物業和土地交易有周期波動，對物業發展商的資金狀況會有重大影響。為維持穩健的財務狀況，我們已建立長期、中期和短期的資金管理制度。通過全面、合理及專業的評審機制，我們制定年度與每月資

金規劃，已建立一套嚴謹的資金管理原則，可以有效管理市場風險。尤其是營運資金方面，我們密切監察銷售收入、項目開支、土地投資開支和剩餘現金流，既維持整體營運現金流的平衡，同時亦符合中國法規的資本規定。倘若由於策略擴展等原因而需要新資金，會及時安排外部融資補充。

預算管理方面，我們已建立每月、每季及全年預算管理制度。我們區域公司的財務部門須向我們的財務及資本中心提交預算報告，經財務及資本中心審閱、總結和調整後，交由首席財務管審批。資本預算計劃應基於本集團的業務計劃、項目時間表及合約付款期而制訂，以確保準確配合實際業務需要。

中國政府實施的房地產調控措施

過去數年，中國政府推出一系列政策，控制中國房地產市場增長過熱。該等房地產調控措施包括對於個人出售持有少於五年的住宅物業徵收20%稅項，並對同時擁有其他住宅物業的個人調整購買住宅物業的首付比例及按揭利息。

董事認為，上述調控措施將導致物業需求下降，進而拖低成交量及房價。董事認為，雖然調控措施可能影響投機買家或物業投資者對物業的需求，但該等措施對我們目標客戶(即首次置業者或有意改善現有生活環境的人士)的影響較小。此外，根據仲量聯行顧問所提供資料，若干低線城市已放寬部分調控措施，旨在吸引及留用人才以支持地方經濟發展。根據我們的業務策略，我們重點於二線、三線及精選四線城市從事業務活動，該等調控措施將不會對我們的業務營運活動產生重大影響。儘管中國政府近年來實行調控措施，但我們於業績紀錄期仍獲得盈利。

我們無法保證將維持盈利能力及增長，亦不保證中國政府對我們已經建立或有意擴展業務的城市實施的其他措施或政策不會影響我們的業務。請參閱「風險因素 — 與行業有關的風險 — 我們的營運受大量政府政策及法規所規限，且我們尤其易受我們經營所在地區與中國房地產業有關的政策之不利變化的影響」一節。

對沖安排

我們的業務主要以人民幣進行，我們的大部分貨幣資產及負債以人民幣計值。截至最後可行日期，我們並無就外匯風險訂立任何對沖交易。

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「持續關連交易一(C)全面豁免持續關連交易一1.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「持續關連交易一(C)全面豁免持續關連交易一2.與盈海投資的盈峰物業租約」及「持續關連交易一(C)全面豁免持續關連交易一3.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「持續關連交易一(C)全面豁免持續關連交易一4.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。

持續關連交易

我們已與將於上市後根據上市規則成為我們關連人士的若干人士進行若干交易，有關詳情載列如下。本節所披露的交易於上市後將會持續進行，因此於上市後根據上市規則第14A章屬於持續關連交易。

(A) 關連人士

我們已與將於上市後成為我們關連人士的以下各方進行交易：

1. 何先生的聯繫人

何先生為一致行動契據的訂約方，亦是控股股東，持有下列公司股權：

公司名稱	何先生 於該公司 的股權
(i) 美的控股公司(連同其附屬公司統稱「美的控股集團」).....	94.55%
(ii) 美的集團股份有限公司(連同其附屬公司統稱「美的集團」).....	33.29% ⁽¹⁾
(iii) 美的發展(香港).....	100% ⁽²⁾
(iv) 美的控股(國際)有限公司(「美的控股(國際)」).....	100% ⁽³⁾

附註：

- (1) 截至最後可行日期，美的集團股份有限公司由美的控股公司持有33.29%權益。
- (2) 截至最後可行日期，美的發展(香港)由佛山美的全資擁有，而佛山美的由美的控股公司全資擁有。
- (3) 截至最後可行日期，美的控股(國際)由美的控股公司全資擁有。

上述公司為何先生的聯繫人，因此於上市後屬於我們的關連人士。

2. 佛山市順德區盈海投資有限公司(「盈海投資」)

何劍鋒先生為我們的非執行董事，持有盈海投資27.27%股權。由於盈海投資的唯一董事由何劍鋒先生透過盈峰投資控股集團有限公司⁽¹⁾(何劍鋒先生持有100%股權)委任，一直按照何劍鋒先生的指示履行盈海投資組織章程細則所載作為唯一董事的職責，何劍鋒先生對盈海投資的董事會有控制權，故盈海投資為何劍鋒先生的聯繫人，因此上市後屬於我們的關連人士。

附註：

- (1) 截至最後可行日期，盈峰投資控股集團有限公司由何劍鋒先生及佛山市盈峰貿易有限公司分別持有98%及2%股權，而佛山市盈峰貿易有限公司由何劍鋒先生持有99.50%股權。

持續關連交易

(B) 持續關連交易概要

交易	豁免適用的 上市規則	所申請豁免
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.....	14A.76(1)(a)	不適用
2. 與盈海投資的盈峰物業租約	14A.76(1)(a)	不適用
3. 與美的控股(國際)共享辦公空間.....	14A.76(1)(a)	不適用
4. 美的集團提供資訊科技支援服務.....	14A.76(1)(a)	不適用
5. 本集團提供物業管理服務.....	14A.76(1)(a)	不適用
6. 何先生的緊密聯繫人提供擔保.....	14A.90	不適用
部分獲豁免持續關連交易		
1. 美的集團提供家居科技產品.....	14A.76(2)(a)	公告

(C) 全面豁免持續關連交易

下文概述本公司的持續關連交易，有關交易將為本公司獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易。







1. 與美的集團股份有限公司的商標許可協議

交易詳情

我們曾使用以美的集團股份有限公司名義註冊的商標(定義見下文)。由於預期進行全球發售，為確保本集團可繼續使用商標，美的集團股份有限公司與美的建業(香港)於2018年1月18日訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，美的集團股份有限公司同意就我們的業務營運向美的建業(香港)及本集團其他成員公司(包括本公司)授出(i)以美的集團股份有限公司名義在中國註冊的三項商標；及(ii)以美的集團股份有限公司名義在香港註冊的兩項商標(連同上文(i)的三項商標稱「商標」)(倘成功申請且有關商標獲正式註冊)的非獨家使用權，總對價為每年10百萬港元(統稱「商標許可」)。在上市規則及相關法律法規允許的情況下，商標許可協議自2018年1月1日起初步為期10年，並將自首次屆滿日起每10年自動續期。

持續關連交易

商標許可詳情如下：

編號	商標	註冊／ 申請地點	註冊編號／ 申請編號	註冊 擁有人／ 申請人	獲許可人	類別	許可期限有效期
1.		中國	10428047	美的集團 股份 有限公司	美的建業 (香港)	36	2018年1月1日至 2027年12月31日
2.		中國	1475479	美的集團 股份 有限公司	美的建業 (香港)	37	2018年1月1日至 2027年12月31日
3.		中國	9344981	美的集團 股份 有限公司	美的建業 (香港)	43	2018年1月1日至 2027年12月31日
4.		香港	304378988 AA ⁽¹⁾	美的集團 股份 有限公司	美的建業 (香港)	37、43、44	2018年1月1日至 2027年12月31日
5.		香港	304378988 AB ⁽²⁾	美的集團 股份 有限公司	美的建業 (香港)	36	2018年1月1日至 2027年12月31日
6.		香港	304378979 ⁽³⁾	美的集團 股份 有限公司	美的建業 (香港)	36、37、 43、44	2018年1月1日至 2027年12月31日

附註：

- (1) 截至最後可行日期，商標申請已通過審查程序，須經過三個月的法定期限(自2018年6月15日發表之日起第三方提出異議的時限)。
- (2) 於最後可行日期，美的集團股份有限公司正申請在香港註冊該等商標。2018年2月1日，美的集團股份有限公司收到香港知識產權署商標註冊處(「商標註冊處」)有關與部分現有商標(美的集團股份有限公司確認其中大部分為其先前所註冊商標)類似的若干反對意見，美的集團股份有限公司一直與商標註冊處保持聯繫並於2018年5月23日提交回覆。由於我們絕大部分業務均位於中國，故董事相信，即使美的集團股份有限公司未能在香港註冊該等商標或取得該等商標在香港的任何權益，對本集團的營運亦無重大影響。
- (3) 截至最後可行日期，商標申請已通過審查程序，並於2018年7月6日在香港知識產權期刊上發表。預期該商標將根據香港法例第559章商標條例經過三個月的法定期限(自發表之日起第三方提出異議的時限)後進行註冊。

持續關連交易

過往交易金額

下表載列業績紀錄期我們就商標產生的許可費總額：

截至12月31日止年度			截至2018年3月31日 止三個月
2015年	2016年	2017年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
無	無	6,838 ⁽¹⁾	2,500

附註：

- (1) 該數字為我們於2017年就截至2017年12月31日止五年度使用商標向美的集團股份有限公司支付的許可費總額。

對價

許可費由本公司與美的集團股份有限公司參考(其中包括)品牌價值及商標的擬定用途而公平磋商釐定。根據獨立第三方估值師BrandZ™的資料,「美的」是中國家電及電子產品市場家喻戶曉的知名品牌,估計品牌價值為3,896百萬美元。鑑於「美的」於中國的品牌價值,董事認為許可費按有利於本集團的條款釐定。

交易的理由及裨益

我們過往一直使用商標開展房地產項目及營運。終止商標許可會對營運造成不必要的麻煩。我們認為「美的」品牌代表我們持續穩定的產品質量及幫助客戶達致高標準的願景,現有品牌形象可讓我們與客戶達成共識,推動市場及業務擴張。因此,董事認為本集團業務使用該等商標,可以發揮及提升我們在中國的房地產項目形象。董事認為商標許可協議乃經公平協商並按公平合理的一般或更佳商業條款訂立,且符合本公司與股東的整體利益。

相關上市規則

由於根據上市規則第14A章所計算的商標許可協議所涉交易的各項適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準預期低於0.1%,因此商標許可符合上市規則第14A.76(1)(a)條規定的最低豁免水平,獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

持續關連交易

2. 與盈海投資的盈峰物業租約

交易詳情

於業績紀錄期及截至最後可行日期，本集團(承租人)就若干物業(「盈峰物業」)與盈海投資訂立物業租約(「盈峰物業租約」)，載列如下：

編號	盈峰物業租約日期	出租人	承租人	盈峰物業	租期	物業用途	物業面積/ 建築面積	月租
1.	2018年 3月28日	盈海投資	美的置業 集團公司	中國廣東省佛山市 順德區北滘鎮 怡興路8號盈峰 商務中心13樓 (「盈峰商務中心」)	2018年 4月1日 至2021年 5月31日	辦公物業	600平方米	2018年6月1日至 2020年5月31日 間月租為人民幣 42,000元；2018年 4月1日至2018年 5月31日間免租； 2020年6月1日至 2021年5月31日 間月租人民幣 46,200元
2.	2018年 3月28日	盈海投資	美的置業 集團公司	盈峰商務中心15樓	2018年 4月1日至 2020年 3月31日	辦公物業	760平方米	人民幣 41,800元
3.	2018年 1月2日	盈海投資	美的置業 集團公司	盈峰商務中心3樓	2018年 1月1日至 2019年 12月31日	辦公物業	1,521平方米	人民幣83,655元 (於2018年 4月1日生效)； 2018年1月1日至 2018年3月31日 間免租
4.	2018年 1月1日	盈海投資	美的置業 集團公司	盈峰商務中心6樓	2018年 1月1日至 2019年 12月31日	辦公物業	1,521平方米	人民幣 91,260元
5.	2017年 7月1日	盈海投資	美的置業 集團公司	盈峰商務中心10樓	2017年 7月1日至 2019年 12月31日	辦公物業	1,520平方米	人民幣 83,600元

持續關連交易

編號	盈峰物業 租約日期	出租人	承租人	盈峰物業	租期	物業用途	物業面積/ 建築面積	月租
6.	2017年 7月1日	盈海投資	美的置業 集團公司	盈峰商務中心11樓	2017年 7月1日 至2019年 12月31日	辦公物業	1,520平方米	人民幣 83,600元
7.	2016年 4月1日	盈海投資	美的置業 集團公司	盈峰商務中心20樓	2016年 4月1日至 2019年 3月31日	辦公物業	1,521平方米	人民幣 91,260元

盈峰物業租約於2019年3月31日、2019年12月31日、2020年3月31日及2021年5月31日(視情況而定)到期，我們計劃於相關到期日前與盈海投資重新商訂租金。倘若我們同意新租金，將按照上市規則及適用法律法規一切相關的要求，與盈海投資就盈峰物業訂立新的物業租約。

過往交易金額

下表載列業績紀錄期我們就盈峰物業向盈海投資支付的租金總額：

截至12月31日止年度			截至2018年3月31日 止三個月
2015年	2016年	2017年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
無	821	2,061	738

年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三年度各年我們就盈峰物業應付盈海投資的最高年租：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
5,800	6,300	6,900

釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 根據盈峰物業租約協定的月租；及

持續關連交易

- 我們根據盈峰物業所在地點的大小及性質相若之物業過往租金與盈海投資重新協商租金(如適用)，當時估計2019年至2020年的年租增幅約為10%。

對價

年租乃訂約方參考盈峰物業所在地點的相若物業當時的市場租金水平而公平磋商釐定。

交易理由及裨益

我們過往曾租用盈海投資的盈峰物業作為辦公物業。鑑於我們滿意盈海投資向我們提供的辦公樓質量維護工作且租期穩定，我們擬於上市後繼續租用盈峰物業。此外，終止盈峰物業租約會產生不必要的成本並導致不必要的業務中斷。此外，為了提高區域組織效率，我們粵中地區總部的人員均已遷至盈峰商務中心總部。董事認為盈峰物業租約乃經公平協商並按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

相關上市規則

由於盈峰物業租約均由美的置業集團公司與盈海投資訂立，故此盈峰物業租約已根據上市規則第14A.81條及第14A.82條合併計算。由於根據上市規則第14A章所計算的盈峰物業租約各項適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準預期低於0.1%，因此盈峰物業租約符合上市規則第14A.76(1)(a)條規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

持續關連交易

3. 與美的控股(國際)共享辦公空間

交易詳情

2018年5月1日，本集團就共享美的控股(國際)自獨立第三方租用的一項物業(「共享場所」)與美的控股(國際)訂立辦公空間共享協議(「辦公室共享協議」)，載列如下。

辦公室共享協議日期	訂約方	共享場所	租期	物業用途	月費
2018年5月1日	美的控股(國際) 及美的建業 (香港)	香港九龍尖沙咀 廣東道9號 海港城港威大廈 第6座39樓 3906-10室	2018年 5月1日至 2018年 12月31日	辦公場所	71,697.33港元

根據辦公室共享協議，美的控股(國際)亦同意向我們提供接待服務、清潔服務及辦公用品等一般辦公行政支援和其他各項支援服務。

辦公室共享協議於2018年12月31日到期，我們計劃於2018年底前與美的控股(國際)重新商議月費。倘若我們同意新月費，將按照上市規則及適用法律法規一切相關的要求，與美的控股(國際)就共享場所訂立新的辦公空間共享協議。

過往交易金額

下表載列業績紀錄期我們就共享場所產生的月費總額：

2015年	截至12月31日止年度		截至2018年3月31日止三個月
	2016年	2017年	
千港元	千港元	千港元	千港元
無	297	389	186

持續關連交易

年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三年度各年我們就共享場所應付美的控股(國際)的最高年費：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
千港元	千港元	千港元
1,100	1,200	1,300

釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 根據辦公室共享協議協定的月費；及
- 我們考慮(i)共享場所所在地點的大小及性質相若之物業過往租金；及(ii)美的控股(國際)提供的接待服務、清潔服務及辦公用品等一般辦公行政支援和其他各項支援服務而與美的控股(國際)重新協商費用(如適用)，當時估計年費增幅約為10%。

對價

年費已並將由訂約方參考共享場所所在地點的類似物業當時市價及我們所需辦公行政支援而公平磋商釐定。

交易理由及裨益

我們過往曾使用美的控股(國際)的共享場所作為辦公場所。鑑於共享場所處於黃金地段，加上我們滿意美的控股(國際)向我們提供的維護工作且條款合理，我們擬於上市後繼續使用共享場所。此外，終止辦公室共享協議會產生不必要的成本並導致不必要的業務麻煩。董事認為辦公室共享協議乃經公平協商並按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

相關上市規則

由於根據上市規則第14A章所計算的辦公室共享協議各項適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準預期低於0.1%，因此辦公室共享協議所涉交易符合上

持續關連交易

市規則第14A.76(1)(a)條規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

4. 美的集團提供資訊科技支援服務

於業績紀錄期，美的集團向本集團提供資訊科技支援服務(「資訊科技支援服務」)，包括：

- (i) 資訊科技相關的技術支援，包括資訊科技相關的基礎設施規劃；
- (ii) 資訊科技系統的建設、操作及維護，包括應用系統設計、開發、測試、操作及維護支援並提供數據中心設施以及軟硬件維護；及
- (iii) 軟硬件採購，包括伺服器、存儲器及網絡設備等硬件與數據庫、中介軟件及防毒軟件等軟件。

過往交易金額

下表載列業績紀錄期我們就資訊科技支援服務產生的服務費用：

截至12月31日止年度			截至2018年3月31日
2015年	2016年	2017年	止三個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1,311	1,226	1,800	450

資訊科技支援服務框架協議

本公司與美的集團股份有限公司於2018年9月12日訂立框架協議(「資訊科技支援服務框架協議」)，以規範本集團相關成員公司與美的集團相關成員公司間有關向本集團提供資訊科技支援服務交易的條款及條件。

根據資訊科技支援服務框架協議，美的集團股份有限公司已同意，倘美的集團任何成員公司通過相關篩選程序獲選為供應商，其將根據本集團相關成員公司與美的集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向本集團提供資訊科技支援服務。資訊科技支援服務框架協議將於上市時生效，有效

持續關連交易

期至2020年12月31日，可經訂約雙方同意後續期，惟須遵守上市規則及適用法律及法規一切相關規定。

年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三年度各年我們就資訊科技支援服務應付美的集團的最高服務費用：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2,000	2,200	2,400

釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 我們過往向美的集團支付的服務費；及
- 基於本集團的估計業務增長及經營需求，預期對美的集團根據資訊科技支援服務框架協議所提供之資訊科技支援服務需求的增幅。

對價

對價乃訂約方參考(其中包括)美的集團基於過往為我們安裝有關系統與設備及提供相關資訊科技支援服務經驗而估計的人力及相關電腦硬件、系統與設備的實際成本進行公平磋商，並根據其他合資格第三方供應商就同等質量的類似商品所提供的報價釐定。概無就資訊科技支援服務設定最低認購額，但有關金額於不時另行訂立的協議釐定。

有關供應商挑選程序的詳情，請參閱下文「(E)內部控制措施」。

交易理由及裨益

鑑於本集團與美的集團已建立的關係，本集團自美的集團購入資訊科技支援服務較尋找新的服務供應商更符合經濟效益，亦可更有效管理。董事認為資訊科技支援服務框架協議乃經公平協商後並按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

持續關連交易

為確保持續關連交易根據相關規管協議按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，我們採用若干內部控制措施。詳情請參閱下文「(E)內部控制措施」。

相關上市規則

由於根據上市規則第14A章所計算的資訊科技支援服務框架協議各項適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準預期低於0.1%，因此資訊科技支援服務符合上市規則第14A.76(1)(a)條規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

5. 本集團提供物業管理服務

交易詳情

我們曾於日常及一般業務過程中向美的控股集團提供房地產項目、辦公室、藝術博物館及酒店管理服務(「物業管理服務」)。

物業管理服務框架協議

美的控股公司與本公司於2018年9月12日訂立框架協議(「物業管理服務框架協議」)，本公司同意，倘本集團成員公司通過相關篩選流程獲選為供應商，將根據本集團相關成員公司與美的控股集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向美的控股集團提供物業管理服務。物業管理服務框架協議將於上市時生效，有效期至2020年12月31日，可經訂約雙方同意後續期，惟須遵守上市規則及適用法律及法規一切相關規定。

過往交易金額

下表載列業績紀錄期美的控股集團就物業管理服務產生的費用：

截至12月31日止年度			截至2018年3月31日
2015年	2016年	2017年	止三個月
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零	零	895	1,136

持續關連交易

年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三年度各年美的控股集團就物業管理服務應付我們的最高年度費用：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
6,000	6,000	6,000

釐定上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- 各項物業管理服務過往交易金額；
- 美的控股集團已授予我們的合約數目及可能授予我們的估計合約數目，經計及美的控股集團旗下酒店、藝術博物館及醫院數目、大小及將提供的特定服務與該等服務的經營成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)；及
- 我們向獨立第三方提供範疇及質素相若的服務而收取的物業管理費。

對價

費用將由訂約方參考當時我們就類似服務收取的物業管理費並考慮所需物業管理服務範圍與人員數目而公平磋商釐定，且不優於本集團向獨立第三方提供的類似服務範圍之報價。

交易理由及裨益

由於我們的服務優質，我們被選為美的控股集團的物業管理服務供應商，於一般業務過程向美的控股集團提供有關服務。董事認為物業管理服務框架協議乃經公平協商並按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

為確保持續關連交易根據相關規管協議按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，我們已採取若干內部控制措施。詳情請參閱下文「(E)內部控制措施」。

相關上市規則

由於根據上市規則第14A章所計算的物業管理服務框架協議各項適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準預期低於0.1%，因此物業管理服務符合上市規則第14A.76(1)(a)條規定的最低豁免水平，獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

6. 何先生的緊密聯繫人提供擔保

何先生的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**」)。由於董事認為關連擔保符合本集團及股東整體的最佳利益，因此我們目前並無計劃在上市完成前解除所有未到期的關連擔保。有關關連擔保詳情及訂立關連擔保的理由及裨益，請參閱本招股章程「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立」。

相關上市規則

根據上市規則第14A.90條，關連擔保屬於本集團自我們的關連人士就本集團利益所收取的財務資助。由於關連擔保乃按正常商業條款或對本集團更佳的條款訂立，且並無以本集團資產作抵押，因此關連擔保獲全面豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

(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

我們曾在日常一般業務過程中自美的集團購買廚房電器、熱水器、濾水器、洗衣機及空調等家電與智慧家居科技產品(包括廚房電器及盥洗設備等)、保安監視產品及智能娛樂產品(統稱「**家居科技產品**」)。

持續關連交易

過往交易金額

下表載列業績紀錄期我們就自美的集團購買家居科技產品所產生的總額：

截至12月31日止年度			截至2018年3月31日 止三個月
2015年	2016年	2017年	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1,071	零	1,576	106

家居科技產品框架購買協議

本集團與美的集團股份有限公司於2018年9月12日訂立框架購買協議(「家居科技產品框架購買協議」)，以規範本集團與美的集團之間有關向本集團提供家居科技產品的交易條款及條件。根據家居科技產品框架購買協議，美的集團股份有限公司同意根據本集團相關成員公司與美的集團相關成員公司不時就各項交易簽訂的獨立協議向本集團提供家居科技產品。家居科技產品框架購買協議將於上市時生效，有效期至2020年12月31日，可經訂約雙方同意後續期，惟須遵守上市規則及適用法律及法規一切相關規定。

年度上限

下表載列截至2020年12月31日止三年度各年我們就本集團購買家居科技產品應付美的集團的最高年度金額：

截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
12,000	145,000	471,000

截至2020年12月31日止三年度的建議年度上限(即上述本集團應付的估計金額總額)乃參考以下各項釐定：

- 業績紀錄期內家居科技產品的過往單價；
- 截至2018年7月31日止七個月家居科技產品的過往交易額(即約人民幣7.3百萬元)；

- 預期本集團對家居科技產品的需求於2019年至2020年急速增長
 - (i) 為實施應用5M智慧健康社區概念的策略，自2017年10月起，預售住宅物業項目通常提供智慧家居解決方案。考慮到物業開發需時，配備智慧家居解決方案的住宅開發項目及單位會於2019年逐步交付，家居科技產品購買量會明顯高於2018年。具體而言，我們預計先後於2016年及2017年預售、2018年及2019年交付的超過2,100個(在4個現有項目)及13,300個(在22個項目)物業單位將裝備智慧家居解決方案。考慮到2016年及2017年預售紀錄，我們預期超過43,700個(在39個現有項目及18個將來項目)裝備智慧家居解決方案的物業單位將於2018年底前預售並於2020年交付。這是建議年度上限較業績紀錄期歷史交易金額大幅增加的主要原因。有關智慧家居解決方案的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 物業開發及銷售 — 概覽 — 智慧家居」；
 - (ii) 截至2018年末，預期我們預售的大部分住宅物業將配備智慧家居解決方案。家居科技產品預期需求增長亦符合我們將更多智慧家居產品融合至智慧家居系統並完善5M智慧健康社區以逐漸成為第三方客戶的智慧家居解決方案供應商的計劃。有關我們策略的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 戰略 — 繼續完善一站式智慧家居生活解決方案」；及
- 10%緩衝，以計及未來三年家居科技產品單價及將交付物業數量的潛在增幅。

對價

購買價將由訂約方參考(其中包括)美的集團將向我們提供的智慧家居科技產品的成本、規模、質素及可靠性進行公平磋商，並根據其他合資格第三方供應商就同等質量的類似商品所提供的報價釐定。

有關供應商挑選程序的詳情，請參閱下文「(E)內部控制措施」。

交易理由及裨益

我們委聘美的集團(根據行業報告，彼為中國家居電器行業的領先企業)提供家居科技產品，主要是由於(i)美的集團的產能足以滿足我們計劃擴展業務的需求增長；(ii)美的集團聲譽良好，在相關行業有一定的品牌影響力，而根據行業報告，美的集團在若干方面具有相對優勢，包括產品質素、服務品質、產品種類齊全；(iii)我們認為，美的集團按我們的規格向我們提供穩定、可靠及優質的產品及服務，期間我們與彼等建立了穩定的關係；及(iv)我們認為，美的集團所提供服務的價格及條款乃基於一般或更佳商業條款。董事認為，家居科技產品框架購買協議符合本公司及股東整體利益。

為確保持續關連交易根據相關規管協議按公平合理的一般或更佳商業條款訂立，我們採用若干內部控制措施。詳情請參閱下文「(一)內部控制措施」。

相關上市規則

由於美的集團根據家居科技產品框架購買協議提供家居科技產品的建議年度上限總額的一項或多項適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準超過0.1%但所有適用百分比率(利潤比率除外)按年度基準不足5%，因此家居科技產品框架購買協議所涉交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定。

(E) 內部控制措施

資本運營中心有五名成員，包括曾超明先生(本公司資本運營中心總經理兼聯席公司秘書)、陳寶珊女士(聯席公司秘書)、一位資本運營高級經理、一位信息披露經理及一位項目管理經理，將負責管理關連交易並實施內部控制措施，確保關連交易符合相關規則及法規並根據相關規管協議按公平合理的一般或更佳商業條款訂立。資本運營中心將設立中央數據庫以跟進有關關連人士、本集團經批准年度上限及實際持續關連交易的資料。此外，資本運營中心將不時更新關連人士名單，向本集團成員公司發出該等名單。為確保本集團各成員公司知悉關連人士名單，各成員公司須就此確認。倘本集團成員公司不能確定交易是否為本公司關連交易，須向資本運營中心提交相關資料，由資本運營中心作出決定。本集團相關成員公司將與資本運營中心合作實施必要措施，以遵守上市規則相關申報、年度審閱、公告、股東批准及其他規定(倘適用)和適用法律法規。

此外，倘關連人士為我們所採購產品及／或服務的潛在供應商，我們將於上市後採取以下節選程序：

- (i) 對於市場常見的產品及／或服務，我們會基於需求及相關部門所列標準自至少三名潛在供應商(包括至少兩名獨立第三方)獲取供應報價；
- (ii) 對於市場不常見的產品及／或服務，資本運營中心每半年評估一次有否供應商提供該等產品及／或服務後基於需求及相關部門所列標準按以下方式獲取報價：(a)倘僅有一名供應商，自其獲取報價；(b)倘有兩名供應商，自該等供應商獲取報價；及(c)倘有三名或以上供應商，自至少三名該等供應商(包括至少兩名獨立第三方)獲取報價；及
- (iii) 資本運營中心將採用評分系統深入評估所有潛在供應商，內容包括價格、質素及能否滿足我們規格要求。供應商得分須超出特定最低門檻分數方合資格進入甄選，得分最高的供應商將獲選。因此，屬關連人士的供應商僅於我們認為其提供有關產品及／或服務有競爭優勢時方會獲選。

(F) 申請豁免

上文「(D)部分獲豁免持續關連交易」所述的交易屬於上市規則界定的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定。由於預計該等交易會繼續進行並會持續一段時間，故此董事認為嚴格遵守上市規則的公告規定並不實際且負擔過重，會令本集團產生不必要的行政成本。

針對該等持續關連交易，根據上市規則第14A.105條，我們已申請而聯交所已同意豁免我們嚴格遵守上市規則的公告規定，惟持續關連交易於財政年度的總金額不得超過上述相關年度上限所列相關金額。我們會遵守上市規則的相關規定，如該等持續關連交易有任何變更，會即時知會聯交所。

(G) 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為上文「(D)部分獲豁免持續關連交易」所述持續關連交易於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款及相關規管協議條款訂立及進行，條款公平合理，且符合本公司與股東整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為上文「(D)部分獲豁免持續關連交易」所述持續關連交易的年度上限公平合理且符合本公司與股東整體利益。

(H) 聯席保薦人意見

根據盡職調查結果及本集團所作聲明和確認，聯席保薦人認為上文「(D)部分獲豁免持續關連交易」所述持續關連交易乃(i)於我們日常及一般業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)按公平合理且符合本公司與股東整體利益的條款訂立及進行。聯席保薦人亦認為上文「(D)部分獲豁免持續關連交易」所述部分獲豁免持續關連交易的建議年度上限公平合理且符合本公司與股東整體利益。

董事及高級管理層

董事會

董事會由九名董事組成，包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會的職能及職責包括但不限於召開股東會議、於該等會議上報告董事會工作、執行該等會議通過的決議、擬定業務及投資計劃、制定年度預算及決算與制定利潤分配及增減註冊資本的方案。此外，董事會負責根據組織章程細則及所有適用法律法規(包括上市規則)行使其他權力、職能及職責。下表載列我們董事的資料。

姓名	年齡	職位	委任日期	加入本集團 的時間	角色及職責
郝恒樂先生.....	49	主席、執行董事兼總裁	2017年11月29日	2004年5月	主持董事會及負責本集團整體業務方針和日常業務與管理
姚崑先生.....	48	執行董事兼副總裁	2018年5月15日	2010年3月	負責本集團戰略規劃及土地投拓的整體管理
林戈先生.....	45	執行董事兼首席財務官	2018年5月15日	2014年11月	負責本集團財務的整體管理
林冬娜女士.....	43	執行董事兼設計管理中心總經理	2018年5月15日	2012年9月	負責本集團物業開發項目設計的整體管理
何劍鋒先生.....	50	非執行董事	2018年5月15日	2018年5月15日	就本集團的營運及管理提供戰略意見及建議
趙軍先生.....	42	非執行董事	2017年11月29日	2012年11月	就本集團的營運及管理提供戰略意見及建議
譚勁松先生.....	53	獨立非執行董事	2018年5月15日	2018年5月15日	就本集團的營運及管理提供獨立意見
歐陽偉立先生...	55	獨立非執行董事	2018年5月15日	2018年5月15日	就本集團的營運及管理提供獨立意見
陸琦先生.....	62	獨立非執行董事	2018年5月15日	2018年5月15日	就本集團的營運及管理提供獨立意見

執行董事

郝恒樂先生(別名赫恒樂)，49歲，自2017年11月29日起擔任董事，於2018年5月15日調任為主席兼執行董事，並獲委任為總裁。郝先生主持董事會，主要負責本集團整體業務方針和日常業務與管理，有逾14年中國房地產行業經驗。郝先生從2004年5月加入本集團起擔任美的置業集團公司董事，並自2006年1月起擔任董事兼總裁。郝先生亦是我們附屬公司的董事，包括自2005年11月起任職於美的物業管理(新三板：839955，於2016年上市)、自2011年1月起任職於佛山市高明美的房地產、自2001年10月起任職於佛山市美的房地產、自2010年3月起任職於西南美的房地產、自2017年4月起任職於長沙市美的房地產、自2017年4月起任職於石家莊市美的房地產、自2011年11月起任職於寧波市美的房地產、自2017年4月起任職於瀋陽市美的房地產、自2017年4月起任職於南昌市美的房地產、於2011年8月起任職於邯鄲市美的房地產及自2017年4月起任職於南京市美的房地產。

董事及高級管理層

郝先生於美的控股集團擔任多個董事職位，包括2014年10月至2018年4月任職於佛山市順德區美悅管理服務有限公司(「美悅管理」)及2011年3月至2018年5月任職於盤錦美的置業有限公司(「盤錦美的」)，我們的前附屬公司，由佛山美的於2017年12月收購)。郝先生自2012年10月起擔任佛山美的之董事，自2017年7月起擔任佛山君蘭的董事，及自2012年11月起擔任美的發展(香港)董事。郝先生曾於1998年7月至2005年12月在美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：000333，於2013年上市)出任多個管理職位，包括擔任法務部長、法務兼審計監察部長，主要負責管理法律事務。

郝先生於1991年7月畢業於中國上海財經大學，取得經濟法學士學位，於2015年8月畢業於中國中歐國際工商學院，取得工商管理碩士學位，自1995年4月起獲准成為中國執業律師。

姚崑先生，48歲，於2018年5月15日獲委任為執行董事兼副總裁，主要負責本集團戰略規劃及土地投拓的整體管理，自2010年3月加入本集團起擔任美的置業集團公司戰略發展中心總經理，亦自2011年7月起擔任美的置業集團公司副總裁，自2011年9月起擔任董事，並自2018年7月起擔任戰略投資中心總經理。姚先生亦是我們附屬公司的董事，包括自2012年7月起任職於美的物業管理(新三板：839955，於2016年上市)、自2013年8月起任職於美的建業(香港)、自2011年1月起任職於佛山市高明美的房地產、自2012年7月起任職於佛山市美的房地產、自2017年12月起任職於西南美的房地產、自2017年4月起任職於長沙市美的房地產、自2017年4月起任職於石家莊市美的房地產、於2011年8月起任職於邯鄲市美的房地產及自2017年4月起任職於南京市美的房地產。

姚先生曾於美的控股集團擔任多個董事職位，包括自2011年3月至2018年5月任職於盤錦美的、2017年7月至2018年4月任職於株洲君美酒店服務有限公司(前附屬公司，由佛山君蘭於2017年12月收購)、2017年8月至2018年4月任職於佛山市順德區君美酒店管理服務有限公司、2017年7月至2018年5月任職於寧夏美御酒業有限公司(「美御酒業」)及2017年7月至2018年5月任職於寧夏美御葡萄酒釀造有限公司(「美御葡萄酒釀造」)。姚先生亦曾任職於美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：000333，於2013年上市)，包括1997年7月至2000年3月擔任企劃投資部企劃科長、2000年3月至2000年9月擔任信息產業部部長、2003年4月至2010年3月擔任戰略發展部投資總監兼副總監及於2000年9月至2001年1月與2001年2月至2003年4月分別擔任美的集團廚具製造部總經理辦公室部長與國內營銷副總經理。

姚先生於1997年6月畢業於中國中南民族大學，取得經濟碩士學位。

董事及高級管理層

林戈先生，45歲，於2018年5月15日獲委任為執行董事兼首席財務官，主要負責本集團財務的整體管理。自2014年11月加入本集團起，林先生於美的置業集團公司擔任多個職位，包括財務副總監、風險管理中心總經理及財務資金中心總經理。彼自2018年7月起擔任美的置業集團公司首席財務官。林先生亦是我們附屬公司的董事，包括自2017年6月起任職於美的物業管理(新三板：839955，於2016年上市)。林先生亦擔任我們多間附屬公司的監事，包括自2016年5月起任職於佛山市高明美的房地產、自2016年4月起任職於佛山市美的房地產、自2017年1月起任職於西南美的房地產、自2017年4月起任職於長沙市美的房地產、自2017年4月起任職於石家莊市美的房地產、自2017年3月起任職於寧波市美的房地產、自2017年4月起任職於瀋陽市美的房地產，自2016年11月起任職於邯鄲市美的房地產、自2017年4月起任職於南京市美的房地產及自2017年4月起任職於南昌市美的房地產。

此外，林先生曾於美的控股集團附屬公司擔任多個董事職位，包括2017年8月至2018年4月任職於佛山市順德區美的酒店管理有限公司、2017年8月至2018年4月起任職於美悅管理、2017年8月至2018年4月任職於佛山市順德區美薈管理服務有限公司、2017年8月至2018年4月任職於佛山市順德區君蘭康體運動有限公司、2017年8月至2018年4月任職於佛山市順德區君蘭高爾夫發展有限公司、2017年7月至2018年5月任職於株洲市君蘭酒店管理有限公司、2017年7月至2018年5月任職於美禦酒業及2017年7月至2018年5月任職於美禦葡萄酒釀造。

2001年1月至2014年2月，林先生曾於美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：000333，於2013年上市)任職，包括自2001年1月至2006年12月擔任財務管理中心會計經理，自2007年1月至2010年1月擔任稅務管理中心高級經理，自2010年2月至2011年2月擔任稅務管理中心總監助理，自2011年3月至2012年7月擔任財務管理部副總監及自2012年8月至2014年2月擔任財務管理部稅務總監。

林先生於1996年7月畢業於中國暨南大學，取得會計學專業證書。

林冬娜女士，43歲，於2018年5月15日獲委任為執行董事兼設計管理中心總經理，主要負責本集團物業開發項目設計的整體管理。林女士於2012年9月加入本集團，2012年12月至2015年6月為美的置業集團公司設計部部長，2015年7月至2016年5月為設計院院長，2016年5月至2018年6月擔任設計管理中心總經理，自2018年7月起擔任總裁助理兼產品管理中心總經理。林女士亦於我們其他附屬公司擔任多個董事職位，包括自

董事及高級管理層

2017年6月起任職於廣東天元建築設計有限公司、自2017年10月起任職於寧波智元家建築裝修有限公司(「寧波智元家」)、自2018年1月起任職於寧波聯城住工科技有限公司(「寧波聯城」)及自2018年3月起任職於佛山市順德區美家智能科技管理服務有限公司。

加入本集團前，林女士於2004年9月至2012年8月任職於廣東省建築設計研究院。

林女士於1999年7月畢業於中國華南理工大學，取得建築學學士學位，再於2004年7月取得建築學碩士學位，自2009年起成為華南理工大學的建築學博士研究生。林女士於2011年12月獲廣東省人力資源和社會保障廳認可為高級建築師。

林女士成就卓越，曾榮獲多個獎項。2009年10月，林女士作為主要設計人參與設計東莞市大學體育中心，並獲廣東省工程勘察設計行業協會頒發2009年度廣東省優秀工程勘察設計獎工程設計三等獎。2011年8月，林女士作為主要設計人參與設計廣州亞運極限運動中心與輪滑場項目，並獲廣東省工程勘察設計行業協會頒發2011年度廣東省優秀工程勘察設計獎工程設計三等獎。2011年8月，林女士作為主要設計人參與設計廣州自行車館項目，並獲廣東省工程勘察設計行業協會頒發2011年度廣東省優秀工程勘察設計獎工程設計一等獎，並於2011年11月獲中國勘察設計協會頒發2011年度全國優秀工程勘察設計行業獎建築工程二等獎。2012年11月，林女士參與設計廣州交通信息指揮中心工程，並獲國家工程建設質量獎審定委員會頒發2012年度全國工程建設項目優秀設計成果二等獎。

非執行董事

何劍鋒先生，50歲，於2018年5月15日獲委任為非執行董事。何劍鋒先生為盧女士的丈夫及何先生的兒子，於2018年5月15日加入本集團，主要為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議。

自2012年8月起，何劍鋒先生一直擔任美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：000333，於2013年上市)的董事，亦於美的控股集團及其附屬公司擔任多個董事及／或高級管理職位，包括自2016年1月起擔任美的控股公司的總裁及自2015年12月起擔任

董事及高級管理層

美的控股(國際)董事。何先生於盈峰投資控股集團有限公司及其附屬公司擔任多個董事及／或高級管理職位，包括自2002年10月起擔任盈峰投資控股集團有限公司董事長及總裁及於2007年10月至2016年11月擔任盈峰環境科技集團股份有限公司(深圳證券交易所：000967)董事長。另外，何劍鋒先生亦於佛山順德君域管理有限公司及其附屬公司兼任董事及／或高級管理職位，包括自2015年12月起於寧波普羅非投資管理有限公司(「寧波普羅非」)任職董事及自2015年12月起於佛山美的投資管理有限公司(「佛山美的投資」)任職董事。

何劍鋒先生於1988年7月畢業於中國華南理工大學工業管理工程專業，並先後於2003年8月及2005年7月在中國清華大學完成總裁研修班及CEO研修班，於2011年4月在中國長江商學院完成CEO研修班。自2013年12月起，何劍鋒先生擔任廣東省和的慈善基金會主席及於2013年9月起任和的美術館館長。

趙軍先生，42歲，自2017年11月29日起擔任董事，於2018年5月15日調任為非執行董事，主要為本集團的營運和管理提供戰略意見及建議。趙先生自2012年11月加入本集團起，一直擔任美的置業集團公司的副董事長。趙先生亦是我們其他附屬公司的董事，包括自2012年11月起任職於美的建業(香港)。

趙先生於美的控股集團擔任多個職位，包括於2012年9月至2015年12月擔任美的控股公司總裁助理兼財務總監及自2015年12月起擔任副總裁兼財務總監。趙先生亦自2015年12月起擔任佛山美的的董事，自2012年11月起擔任美的發展(香港)董事，及自2013年3月起擔任美的控股(國際)董事。趙先生自2014年4月起於美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：000333，於2013年上市)擔任監事，及自2000年3月至2004年7月，擔任會計主管、主任會計師。自2004年7月至2012年9月，於廣東美的電器股份有限公司(深圳證券交易所：000527)擔任財務總監、財務部副總監、財務經理、首席會計師、會計主管及審計主管等職位。另外，趙先生亦於寧波普羅非及其附屬公司擔任多個董事及／或高級管理職位，包括自2015年12月起分別擔任寧波普羅非董事兼總經理及佛山美的的投資董事。趙先生亦自2015年12月起擔任廣州賽意信息科技股份有限公司(深圳證券交易所：300687)董事。

趙先生1997年7月畢業於中國東北大學秦皇島分校，取得會計學學士學位，於2008年12月畢業於香港中文大學，取得會計學碩士學位，於2013年10月畢業於中國中歐國

董事及高級管理層

際工商學院，取得工商管理碩士學位。趙先生於2000年12月獲財政部註冊會計師考試委員會認可為註冊會計師。

獨立非執行董事

譚勁松先生，53歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自上市日期起生效，主要為本集團的營運和管理提供獨立意見。

譚先生擁有多家上市公司任職的豐富經驗，包括2007年9月至2014年1月出任宜華地產股份有限公司(深圳證券交易所：000150)的獨立董事、2009年7月至2014年6月出任新大洲控股股份有限公司(深圳證券交易所：000571)的獨立董事、2009年8月至2018年2月出任威靈控股有限公司(曾於聯交所上市，後於2018年2月私有化)的獨立董事，任職期間亦兼任審計委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員等職位。譚先生自2014年5月起擔任廣州恆運企業集團股份有限公司(深圳證券交易所：000531)的獨立董事、自2016年4月起擔任上海萊士血液製品股份有限公司(深圳證券交易所：002252)的獨立董事兼審計委員會召集人、自2012年4月起擔任保利房地產(集團)股份有限公司(上海證券交易所：600048)的獨立董事及自2015年9月起擔任珠海華發實業股份有限公司(上海證券交易所：600325)的獨立董事。譚先生自2013年12月起擔任中國南方航空股份有限公司(聯交所：1055)的獨立非執行董事，任職期間亦兼任審計與風險管理委員會主席、審計委員會主席、薪酬與考核委員會成員、提名委員會成員及航空安全委員會成員等職位。

譚先生於1985年7月畢業於中國湖南財經學院，取得會計學學士學位，於1990年3月獲得中國人民大學經濟學碩士學位，其後於2003年7月獲得中國人民大學會計學博士學位。譚先生自2010年11月起成為中國註冊會計師協會的非執業資深會員。譚先生自2002年12月起擔任中國中山大學管理學院教授。

歐陽偉立先生，55歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自上市日期起生效，主要為本集團的營運和管理提供獨立意見，擁有逾32年會計、財務及法律行業經驗。

歐陽先生自2012年10月起一直擔任香港經濟日報集團有限公司(聯交所：0423)獨立非執行董事、審計委員會主席及提名委員會成員。彼亦自2018年2月起擔任上古證券有限公司的董事總經理。此外，歐陽先生曾於多家金融機構及律師事務所擔任多個職

董事及高級管理層

位。自2015年9月至2018年1月，歐陽先生擔任中國民生銀行股份有限公司(聯交所：1988)的全資附屬公司民生商銀國際控股有限公司投資銀行部主管(因民生商銀國際控股有限公司擬收購華富國際控股有限公司(現為中國通海國際金融有限公司(聯交所：0952))，歐陽先生於2015年12月至2016年6月暫時調至華富國際控股有限公司全資附屬公司華富嘉洛企業融資有限公司(現為中國泛海企業融資有限公司))，自2012年2月至2015年9月擔任馬來亞銀行的全資附屬公司金英証券(香港)有限公司企業融資部的董事總經理兼交易執行組聯席主管，自2010年7月至2011年12月擔任瑞士銀行香港分行投資銀行部董事總經理，自2007年7月至2010年6月擔任摩根大通證券(亞太)有限公司中國投行部的執行董事，自2004年5月至2007年6月擔任法國巴黎資本(亞太)有限公司企業融資執行部董事總經理，自2002年6月至2003年4月擔任齊伯禮律師行(現為禮德齊伯禮律師行)的助理律師，自2003年5月至2004年5月擔任該公司的合夥人，自2000年9月至2002年5月擔任法國巴黎百富勤融資有限公司高級副總裁。1997年10月至2000年8月，歐陽先生為史密夫律師行香港分所的助理律師。歐陽先生自1994年8月加入姚黎李律師行任見習律師，1996年9月至1997年10月為助理律師。

歐陽先生畢業於香港中文大學，於1985年12月取得社會科學學士學位，再於1990年10月取得工商管理碩士學位，於1993年6月獲得香港大學專業及持續進修學院的通用專業考試證書，於1994年6月獲得香港大學法學院專業法律教育系法學研究生證書，亦為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港律師會會員。

陸琦先生，62歲，於2018年5月15日獲委任為獨立非執行董事，自上市日期起生效，主要負責為本集團的營運和管理提供獨立意見。

陸先生自2004年2月起擔任中國華南理工大學建築學院教授。此前，陸先生自1982年至2004年任職於廣東省建築設計研究院並自2000年至2004年擔任副總建築師。陸先生自2015年4月起擔任廣州華苑園林股份有限公司(主要提供工程及建築服務的公司)之獨立董事，主要為公司營運和管理提供獨立園林意見。

陸先生於1982年1月畢業於中國重慶建築工程學院(現稱重慶大學建築城規學院)，取得建築學學士學位，再於2002年7月於中國華南理工大學取得建築歷史及理論博士學位。陸先生於2002年1月獲廣東省人事廳認可為廣東省高級建築師(教授級)。自2014年12月起，陸先生擔任中國民族建築研究會副會長。自2014年7月起，陸先生擔任中國

董事及高級管理層

民族建築研究會民居建築專業委員會主任委員。自2007年10月起，陸先生擔任中國圓明園學會學術專業委員會委員。

高級管理層

我們的高級管理層負責業務的日常管理及經營。下表載列有關高級管理人員的若干資料。

姓名	年齡	職位	委任日期	加入本集團的時間	角色及職責
郝恒樂先生.....	49	主席、執行董事兼總裁	2017年11月29日	2004年5月	主持董事會及負責本集團整體業務方針和日常業務與管理
姚崑先生.....	48	執行董事兼副總裁	2018年5月15日	2010年3月	負責本集團戰略規劃及土地投拓的整體管理
林戈先生.....	45	執行董事兼首席財務官	2018年5月15日	2014年11月	負責本集團財務的整體管理
林冬娜女士.....	43	執行董事兼設計管理中心總經理	2018年5月15日	2012年9月	負責本集團物業開發項目設計的整體管理
曾超明先生.....	57	資本運營中心總經理及聯席公司秘書	2018年5月15日	2017年9月	負責本集團資本運營的整體管理及公司秘書事務

郝恒樂先生，於2018年5月15日獲委任為本公司總裁，其履歷載於上文「— 董事會 — 執行董事」。

除擔任我們的執行董事外，上市後郝先生會繼續擔任主席兼總裁。上市規則附錄十四企業管治守則的守則條文第A.2.1條列明，主席與總裁的角色應有區分，不應由一人兼任。董事會認為郝先生應於上市後繼續擔任本公司總裁，由於郝先生熟悉本集團事務，故此安排將提升決策及執行的效率。此外，本公司已透過董事會及獨立非執行董事設立適當的制衡機制。基於上述原因，董事會認為，偏離企業管治守則的守則條文第A.2.1條適合本公司情況。

姚崑先生，於2018年5月15日獲委任為本公司副總裁，其履歷載於上文「— 董事會 — 執行董事」。

林戈先生，於2018年5月15日獲委任為本公司首席財務官，其履歷載於上文「— 董事會 — 執行董事」。

董事及高級管理層

林冬娜女士，於2018年5月15日獲委任為設計管理中心總經理，其履歷載於上文「一董事會一執行董事」。

曾超明先生，57歲，於2018年5月15日獲委任為本公司資本運營中心總經理兼聯席公司秘書。曾先生主要負責本集團資本運營整體管理及公司秘書事務。自2017年9月加入本集團起，曾先生一直擔任美的置業集團公司資本運營中心總經理。

2005年1月至2012年11月，曾先生曾於美的集團股份有限公司(深圳證券交易所：000333，於2013年上市)擔任負責海外資本營運的投資總監。2007年11月至2012年11月，曾先生兼任威靈控股有限公司(曾於聯交所上市，後於2018年2月私有化)的投資及投資者關係總監。曾先生曾於2003年8月至2004年7月擔任亞洲鋁業控股有限公司(聯交所：0930)的董事長助理兼資本運營總監，2000年至2003年任職於瑞士信貸銀行(美國)，1997年至2000年任職於Painewebber(其後由UBS收購)。

曾先生於1984年7月畢業於中國華南師範大學，取得物理學學士學位，其後於1994年2月畢業於美國紐約城市大學(The City University of New York)，取得理科(計算機科學)碩士學位。2006年5月，曾先生畢業於中國中山大學嶺南(大學)學院，取得高級管理人員工商管理碩士學位，並於2006年7月畢業於美國明尼蘇達大學卡爾森管理學院(Carlson School of Management of the University of Minnesota)，取得工商管理碩士學位。彼於2016年4月獲得中國證券投資基金業協會授予基金執業資格。

聯席公司秘書

曾超明先生，於2018年5月15日獲委任為本公司聯席公司秘書之一。其履歷載於上文「一高級管理層」。

陳寶珊女士，於2018年5月15日獲委任為本公司聯席公司秘書之一。陳女士擁有向多間私人及上市公司提供公司秘書及合規服務的豐富經驗。加入本公司之前，陳女士自2013年6月至2018年4月任職威靈控股有限公司(前為聯交所上市公司，於2018年2月私有化)。

陳女士於2004年11月自香港理工大學取得公司行政管理深造文憑及於2009年10月自香港理工大學取得公司管治碩士學位。彼自2004年9月起成為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會士。

董事及高級管理層的權益

除上文所披露者外，各董事及高級管理層成員(i)於最後可行日期與任何董事或高級管理人員並無其他關係；及(ii)於最後可行日期前三年內並無在上市公司擔任其他董事職位。有關我們董事的其他資料，包括彼等的服務合約或委任書與薪酬詳情，以及董事的股份權益(定義見證券及期貨條例第XV部)詳情，請參閱附錄五「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的其他資料」。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.51(2)條，並無有關各董事及高級管理人員的其他事宜須予披露，亦無有關董事及高級管理層成員的其他重大事項須提請股東垂注。

董事委員會

審計委員會

我們已根據企業管治守則成立審計委員會，並訂明其書面職權範圍。審計委員會包括三名成員，即譚勁松先生、趙軍先生及歐陽偉立先生。譚勁松先生獲委任為審計委員會主席，是具備適當專業會計及有關財務管理專業知識的獨立非執行董事。審計委員會的主要職責為審查及監督財務報告流程及本集團的內部控制系統、監察審計流程、為董事會提供建議及意見、履行董事會可能指派的其他職責，並審查及監察本公司的風險管理。

薪酬委員會

我們已根據企業管治守則成立薪酬委員會，並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會包括五名成員，即歐陽偉立先生、郝恒樂先生、趙軍先生、陸琦先生及譚勁松先生。我們的獨立非執行董事歐陽偉立先生獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，就制訂有關薪酬政策設立正式和透明的程序，並就此向董事作出推薦建議；擬定各執行董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；參考董事不時通過決議調整的公司目標和宗旨，檢討及批准績效薪酬。

提名委員會

我們已根據企業管治守則成立提名委員會，並訂明其書面職權範圍。提名委員會包括三名成員，即郝恒樂先生、譚勁松先生及陸琦先生。我們的主席兼執行董事郝恒樂先生獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、

董事及高級管理層

規模和組成，並就有關董事會的成員變更向董事會提出推薦建議；物色、挑選或就提名董事人選向董事會作出推薦建議，確保董事會成員多元化；評估我們獨立非執行董事的獨立性；以及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提出推薦建議。

獲聯交所授予的豁免

管理層留駐

我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層留駐香港的規定，聯交所已同意授予該項豁免。有關該項豁免的詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則—管理層人員常駐香港」。

聯席公司秘書資質

我們已根據上市規則第3.28條及第8.17條並就此向聯交所申請豁免有關公司秘書資質之規定，聯交所已同意授予該項豁免。有關該項豁免的詳情，請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則—委任聯席公司秘書」。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理人員以袍金、薪金、獎金、津貼及退休金計劃供款等其他實物福利的形式向本公司收取薪酬。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三年度與截至2018年3月31日止三個月，我們支付予董事的薪酬(包括袍金、薪金、獎金以及退休金等其他實物福利)總額分別約為人民幣320萬元、人民幣380萬元、人民幣1,630萬元及人民幣80萬元，包含截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月我們為董事支付的退休金總額分別約人民幣88,000元、人民幣100,000元、人民幣108,000元及人民幣28,000元。

除本招股章程附錄一會計師報告附註41所披露者外，於業績紀錄期，本集團任何成員公司概無支付或應付董事其他款項。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三年度與截至2018年3月31日止三個月，我們支付予本集團五名最高薪人士(包括董事)之工資、薪金、獎金以及退休金等其他實物福利之總額分別約為人民幣670萬元、人民幣580萬元、人民幣2,210萬元及人民幣190萬元，包含截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月我們為本集團五名最高薪人士(包括董事)支付的退休金總額分別約人民幣138,000元、人民幣143,000元、人民幣145,000元及人民幣42,000元。

董事及高級管理層

在緊接本招股章程刊發日期前連續三個財政年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的任何安排。

於業績紀錄期，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何薪酬，作為吸引彼等加盟或加盟本公司後的獎勵。於各業績紀錄期，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何補償，作為與本集團任何成員公司事務管理有關的離職補償。

根據於本招股章程日期現行有效的既有安排，本公司於截至2018年12月31日止年度應付董事薪酬總額(包括實物福利，但不包括酌情獎金)估計合共約為人民幣3,060萬元。

董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，上市後亦會聽取薪酬委員會參照可比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的表現後作出的建議。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任海通國際資本有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們的合規顧問將就以下情況向我們提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易)，包括發行股份及回購股份；
- 我們擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務、發展或業績偏離本招股章程所載任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向我們提問。

任期將由上市日期起至我們就在上市日期後開始的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止。

主要股東

據董事所知，緊隨全球發售完成後(假設並無行使超額配股權)，以下人士將於股份中擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

名稱	權益性質 ⁽¹⁾	截至最後可行日期 所持股份		緊隨 全球發售完成後所持股份 (假設並無行使超額配股權)		緊隨 全球發售完成後所持股份 (假設全面行使超額配股權)	
		數目	百分比	數目	百分比 ⁽²⁾	數目	百分比
美的發展(BVI)	實益擁有人	940,000,000	94%	940,000,000	79.66%	940,000,000	77.88%
盧女士	受控法團權益 ⁽³⁾	1,000,000,000	100%	1,000,000,000	84.75%	1,000,000,000	82.85%
何先生	與另一人士共同 持有的權益 ⁽⁴⁾	1,000,000,000	100%	1,000,000,000	84.75%	1,000,000,000	82.85%
何劍鋒先生	配偶權益 ⁽⁵⁾	1,000,000,000	100%	1,000,000,000	84.75%	1,000,000,000	82.85%

附註：

- (1) 所示的所有權益均為好倉。
- (2) 按緊隨全球發售完成後(假設並無行使超額配股權)已發行股份總數1,180,000,000股股份計算。
- (3) 盧女士持有美的發展(BVI)、美恒及美域的全部股權。根據證券及期貨條例，盧女士被視為擁有美的發展(BVI)、美恒及美域所持股份的權益。
- (4) 由於何先生及盧女士為一致行動人士，因此根據證券及期貨條例，何先生被視為擁有盧女士所持本公司權益。然而，何先生及盧女士於一致行動契據中確認，何先生並無持有本集團任何經濟利益(包括收取股息的權利)。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構—歷史及發展」。
- (5) 何劍鋒先生(非執行董事)為盧女士的配偶。因此，根據證券及期貨條例，何劍鋒先生被視為擁有盧女士所持本公司權益。

除上文及本招股章程附錄五「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的其他資料—2.主要股東」所披露者外，據董事所知，並無任何人士將於緊隨全球發售完成後(假設並無行使超額配股權)於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

就我們所知，於任何其後日期概無任何安排可能導致本公司控制權出現任何變動。

股本

股本

以下描述本公司緊隨全球發售完成前後已發行及將發行為已繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本：

法定股本	總面值
2,000,000,000股每股面值1.00港元的股份	2,000,000,000港元
已發行及將發行、繳足或入賬列為繳足：	港元
1,000,000,000 股截至本招股章程刊發日期已發行的股份	1,000,000,000
180,000,000 股根據全球發售將發行的股份	180,000,000
1,180,000,000 總計	1,180,000,000

假設

上表假設全球發售成為無條件，但不計及(i)可能因行使超額配股權而發行的任何股份；或(ii)我們可能根據下文所述或以其他方式授予董事發行或購回股份的一般授權所配發或購回的任何股份。

地位

股份為本公司股本中的普通股，與所有已發行或將發行的股份享有同等權益，尤其是與本招股章程刊發日期後之記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派享有同地位。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅有一類股份(即普通股)，每股股份與其他股份享有同等權益。

股本

根據開曼公司法以及組織章程大綱及組織章程細則條款，本公司可不時通過股東的普通決議案(i)增加股本；(ii)將股本合併然後分為面值較大的股份；(iii)將股份分拆為不同類別；(iv)將股份拆細為面值較小的股份；及(v)註銷無人認購的任何股份。此外，本公司可經股東通過特別決議案削減或贖回股本。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼公司法概要—2.組織章程細則—(a)股份—(iii)更改股本」。

根據開曼公司法以及組織章程大綱及組織章程細則條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼公司法概要—2.組織章程細則—(a)股份—(ii)更改現有股份或類別股份的權利」。

發行股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，董事獲授一般無條件授權，可配發、發行及處置股份、可兌換為股份的證券(「可換股證券」)或可認購任何股份或可換股證券的期權、認股權證或類似權利(「期權及認股權證」)，以及作出或授出可能於任何時間須配發及發行或處置該等股份、可換股證券或期權及認股權證的要約、協議或購股權，惟按此方式配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份或與可換股證券或期權及認股權證有關的相關股份的面值總額，不得超逾以下之和：

- (i) 緊隨全球發售完成後已發行股本面值總額(不計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份)的20%；及
- (ii) 根據下文所述購回授權由本公司購回的股本面值(如有)。

此項授權並不涵蓋根據供股或以股代息計劃或類似安排或由我們股東授予的特定授權將予配發、發行或處置的股份。

發行股份、可換股證券或期權及認股權證的一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷該項授權時。

有關此項一般授權的其他詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及其附屬公司的其他資料—3.全體股東於2018年9月12日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，董事獲授一般無條件授權，可行使本公司一切權力購回面值總額不超過緊隨全球發售完成後已發行股本面值總額10%的股份。

此項授權適用於在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所(且已就此獲證監會及聯交所認可)根據所有適用法例及法規以及上市規則的規定作出的購回。相關的上市規則概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及其附屬公司的其他資料—7.本公司購回證券」。

購回股份的一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 我們的下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷該項授權時。

此項一般授權的其他詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司及其附屬公司的其他資料—3.全體股東於2018年9月12日通過的書面決議案」。

財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止各年度及截至2018年3月31日止三個月的經審核合併財務報表與截至2017年3月31日止三個月的未經審核合併財務報表(包括附註)一併閱讀。會計師報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製，而該等準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本招股章程的其他部分載有前瞻性陳述，反映我們現時對於涉及風險及不確定因素的未來事件和財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對歷史事件的經驗及認知、現時狀況、預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。在評估我們的業務時，閣下務請審慎考慮本招股章程「風險因素」及「前瞻性陳述」所提供的資料。

概覽

我們為中國知名的全國大型房地產開發商，向遍佈中國38個城市及一個直轄市的客戶提供品質生活及智慧家居解決方案。我們堅信我們已傳承美的集團的核心價值及能力，強調營運效率，通過標準化管理維持一貫的品質，通過產品創新實現差異化，並通過明確職責、全面放權及適當激勵形成強大的執行力。我們的業務集中於中國經濟最繁榮及活躍的兩個區域，珠江三角洲經濟區及長江三角洲經濟區以及經濟增長前景良好且有持續人口流入的二三線及精選四線城市的核心區域，例如我們認為增長潛力巨大的長江中游經濟區、環渤海經濟區及中國西南經濟區的部分城市。我們認為該策略將有助我們以合理較低的成本取得土地，同時通過融合我們智慧家居解決方案的優質產品實現售價溢價。

我們的業務營運包括三個主要業務分部：(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。關於物業開發及銷售，我們致力於開發高品質的住宅物業，主要面向中國快速增長的中高端富裕客戶。我們亦參與商業及多用途物業的開發以增加我們的收入來源。截至2018年6月30日，我們有包含142個項目的物業組合，覆蓋全國11個省份的36個城市、一個自治區的兩個城市及一個直轄市，也通過合營企業及聯營公司參與了30個項目，土地儲備的總建築面積為40.0百萬平方米。有關項目的詳情請參閱「業務 — 物業開發及銷售 — 我們的物業開發項目組合」及「業務 — 物業開發及銷售 — 我們的項目」。

財務資料

我們的收入主要來自銷售我們開發的住宅、商業及多用途物業。我們亦向我們及其他房地產開發商所開發物業提供住宅及商業物業管理服務獲得部分收入。此外，我們亦保留少部分物業作為投資物業，以賺取租金收入及獲得物業價值升值的利益。除此之外，我們還透過售後回租模式經營由我們開發的酒店。此外，我們還開發文化旅遊項目，並通過經營文化旅遊項目獲得少部分收益。業績紀錄期的業務營運大幅增長。截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月，收入分別為人民幣8,312.7百萬元、人民幣11,992.3百萬元、人民幣17,716.9百萬元、人民幣2,200.9百萬元及人民幣4,845.4百萬元，年／期內利潤及綜合收益總額分別為人民幣383.5百萬元、人民幣993.3百萬元、人民幣1,893.6百萬元、人民幣379.9百萬元及人民幣679.3百萬元。截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年3月31日止三個月，毛利率分別為21.5%、22.8%、27.6%、33.7%及33.5%，而淨利率分別為4.6%、8.3%、10.7%、17.3%及14.0%。

我們認為強大的品牌知名度、提供智慧家居解決方案的差異化產品的獨特市場定位，加上我們強大的獲取土地能力、規範的經營及強勁的執行力，均促成我們的發展並能於目標市場發展時複製我們的成功。

呈列基準

根據重組，按「歷史、重組及集團架構 — 重組」所詳述，本公司作為本集團的控股公司，於2017年11月29日在開曼群島成立。

緊隨重組前後，本集團的業務由美的建業(英屬維京群島)持有。本集團的業務曾由並會繼續由美的建業(英屬維京群島)經營。根據重組，本集團業務已轉讓予本公司並由本公司持有。

重組僅涉及將本公司加入股權架構作為美的建業(英屬維京群島)的控股公司。重組前本公司並無參與其他業務且並不符合任何業務界定。重組僅為本集團業務的重組，管理層及最終控股股東並無變動。因此，因重組產生的本集團被視為美的建業(英屬維京群島)從事本集團業務之延續，而本集團截至2015年、2016年、2017年12月31日以及截至2018年3月31日止三個月的合併資產負債表按美的建業(英屬維京群島)於所有呈列期間的合併財務報表的收入、開支、資產及負債賬面值編製及呈列。

影響我們經營業績的重大因素

我們的經營業績受到且預計將繼續受到多種因素的影響，主要包括下列各項：

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，包括全球經濟變動以及中國政府的宏觀經濟、財政及貨幣政策。該等宏觀經濟動態及政策過去已經並很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推出有關土地出讓、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物業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。我們專注中國二線、三線及精選四線城市的物業開發，我們認為上述城市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。

此外，我們的持續增長很大程度上取決於我們能否擴張至其他地區及城市。我們擬進一步拓展至我們目前經營所在五大主要經濟區內的城市且日後或會進入中國的其他經濟區。我們對地方監管環境、地方經濟狀況、當地承包商、商業慣例、風俗以及客戶品味、行為及喜好的熟悉程度不一。倘我們無法成功利用我們的經驗或了解我們有意開拓的任何其他城市的物業市場，我們的業務、經營業績及財務狀況將受到不利影響。

策略選擇地點的土地供應及成本

土地收購成本是我們房地產開發銷售成本的主要組成部分之一。我們持續的業務增長在頗大程度上取決於我們能否按合理價格獲得及收購可產生利好回報的優質地塊。於業績紀錄期，我們主要通過相關政府部門組織的掛牌出讓程序、拍賣及公開招標取得我們項目的土地。我們亦通過收購持有土地使用權的公司股權的方式為我們的項目

收購土地。除上述者外，我們亦透過合營方式與第三方業務夥伴合作來收購土地。由於中國經濟持續增長及市場對商品物業的需求仍相對強勁，故此我們預計物業開發商之間的競爭會加劇，尤其是在我們大部分物業所處的二三線城市。此外，中國政府的土地供應政策及實施措施有可能進一步加劇競爭，從而增加土地收購成本。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，並通常須根據相關法規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升，從而可能對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

物業開發、預售及交付的時間

鑑於土地收購及建設成本的大量資金需要以及土地供應量，開發商於任何特定期間可承接的房地產開發項目的數目有限。物業項目的開發可能於開始預售前耗時數月甚至數年，視乎項目的規模及難度而定，且有關項目根據相關會計政策確認前一般不會確認任何收入。有關物業開發項目收入確認的詳情，請參閱「一重大會計政策及估計—收入確認—物業銷售」。因此，我們的現金流量及經營業績可能因不同期間而不同，受相關期間的售價及預售／現售及結轉的建築面積所影響。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，亦受相關中國法律及法規所影響。相關預售規定因不同城市而不同，而項目的預售所得款項須用於其開發融資。由於產生成本、通過預售收取現金及收入確認之間存在時差，故此我們的經營業績於過往有所波動並可能於未來持續波動。

收入及產品組合

我們主要自銷售我們所開發的物業賺取收入，包括住宅及商業物業。我們亦為本身及其他中國開發商開發的住宅及商業物業提供物業管理服務而賺取小部分收入。此外，我們通過經營酒店及文化旅遊項目而賺取小部分收入，亦保留部分物業作為投資物業以賺取租金收入。因此，我們的經營業績（尤其包括我們的毛利率）以及經營所得現金來源及金額，視乎並將繼續視乎我們銷售物業、提供物業租賃及商業物業管理服務和經營酒店及文化旅遊項目所得收入的組合情況而於不同期間有差異。我們積極密切地計劃和管理物業銷售、物業管理業務及商業物業投資及營運的相對增長，以實現和保持該等業務的理想收入組合。

就我們銷售物業所得收入而言，我們通過考慮現行地方市價、供需情況、所開發物業的類型及定位等多項因素為我們的物業定價。不同城市的物業價格會存在巨大差異，而相關土地使用權成本亦是如此。因此，我們的經營業績及現金流量可能因不同期間而有所不同，視乎交付物業的類型、總建築面積及地段以及該等已售物業的平均售價而定。

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括於我們與總承建商協定的承包費用當中。然而，就鋼材及水泥等若干主要建材而言，倘價格大幅波動，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固定。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定範圍的部分。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銷售物業，並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

融資為房地產開發的重要資金來源。於業績紀錄期，我們主要通過內部經營所得現金流量(包括預售物業、提供管理服務及物業租賃所得款項)以及外部融資(例如來自商業銀行、信託融資及其他融資安排的借款)及發行公司債券為我們的經營提供資金。中國政府不時施加的貨幣法規可能影響我們獲取資金的途徑及融資成本。我們亦受到中國人民銀行所採納限制銀行借貸(尤其是限制物業開發商取得銀行融資的能力)的法規或措施所高度影響。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2018年3月31日，由信託融資提供商及其他金融機構提供予我們的未償還信託融資及其他融資安排為人民幣15,056.4百萬元，該等融資通常在資金可獲得性及償還要求方面擁有更大的靈活性。雖然信託融資提供商及其他金融機構一般不將其利率與中國人民銀行基準借貸利率掛鉤，但他們一般較商業銀行收取更高的利率。中國政府或會實施更嚴格的措施控制貸款增長風險，該等措施可能包括信託融資提供商及其他金融機構於考慮信託融資申請時須採取的更嚴格的審查程序及於違反任何適用法律法規的情況下須採取的補救措施。中國政府可能實施的任何其他措施均可能限制信託融資提供商及其他金融機構向整個中國房地產開發行業及我們提供的資金金額。因此，提供予我們的利率的任何提高及整體信貸可獲得性可能對我們的房地產開發業務造成重大影響。

財務資料

截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，我們的未償還借款總額(包括銀行及其他借款和公司債券)分別為人民幣11,453.6百萬元、人民幣24,359.1百萬元、人民幣38,254.9百萬元及人民幣43,578.7百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日以及2018年3月31日，我們借款總額(包括銀行及其他借款和公司債券)的加權平均實際利率分別為5.81%、5.32%、5.23%及5.60%。該等借款包括我們2016年發行的三筆公司債券，總額為人民幣35億元，票息率為4.28%及4.80%。有關已發行公司債券的更多詳情，請參閱「業務—項目融資」。我們日後或會不時於國內外資金市場取得更多資金，包括但不限於發行新的公司債券、資產支持證券計劃及債務發行，以豐富我們的融資來源、獲得充足的營運資金及支持擴充業務。此外，我們一大部分的融資成本在直接用於土地收購及項目建設的情況下產生資本化。融資成本的增加將對我們的盈利能力及經營業績造成負面影響，而融資的可獲得性將影響我們從事項目開發活動的能力，從而對我們的經營業績造成不利影響。

土地增值稅

我們的房地產開發須就相關土地及土地增減物的增值部分繳納土地增值稅。土地增值稅適用於中國的內資及外資物業開發商，並按30%至60%的累進稅率對土地價值的增值部分徵稅。我們就截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及2017年及2018年3月31日分別錄得土地增值稅撥備人民幣162.9百萬元、人民幣353.8百萬元、人民幣979.4百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣234.4百萬元。於業績紀錄期內，我們已遵照相關土地增值稅法律及法規就我們的物業銷售及轉讓計提所有應付土地增值稅。然而，計提土地增值稅撥備需要管理層運用大量判斷及估計，而我們無法向閣下保證相關稅務機關將同意我們就撥備目的計算土地增值稅的基準，或有關撥備將足以涵蓋稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅債務。在此等情況下，我們的經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

重大會計政策及估計

我們已確認若干我們認為對編製合併財務報表最重要的會計政策。部分重大會計政策涉及主觀假設及估計，以及管理層就會計項目作出的複雜判斷。我們重大會計政策的詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註2。

估計及相關假設乃基於我們的過往經驗及我們相信在當下情況屬合理的其他多項相關因素而作出，其結果是我們判斷該等無法從其他來源得出明確結論事宜的基準。在審閱我們的財務業績時，閣下應考慮：(i)我們選用的重大會計政策；(ii)影響該等政

策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)所報告業績對條件及假設發生變動的敏感度。管理層須根據未來期間或會變動的資料及財務數據作出判斷以釐定該等項目，因此，實際結果可能有別於該等估計。

收入確認

物業開發及銷售

收入於資產控制權轉移至買家時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可隨時間逐步轉讓或於某一時間點轉讓。倘我們在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間逐步轉讓：

- 我們履約所帶來的所有利益同時由買家接收及消耗；或
- 我們履約時創建及強化由買家控制的資產；或
- 並無產生對我們有替代用途的資產，且我們可行使權利收回迄今已履約部分的款項。

倘資產控制權隨時間逐步轉讓，收入參考完成履約責任的進度於合約期內確認。否則，收入於買家取得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度基於最能體現我們為完成履約責任所付出或投入的資源計量。

釐定交易價時，我們因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾對價金額。

就於某一時間點轉讓物業控制權的物業發展及銷售合約而言，收入於買家取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且我們有權收取對價並很有可能收回對價時確認。

物業管理

提供物業管理服務所得收入於提供相關服務的會計期間確認並有權開具發票。

商業物業投資及營運

商業物業投資及營運收入主要包括物業租賃收入和酒店營運及文化旅遊項目收入。

物業租賃收入

根據經營租賃出租物業的物業租賃收入於租期內按直線基準確認。

酒店營運

酒店營運收入於提供服務的會計期間確認。

文化旅遊項目

文化旅遊項目的收入主要為提供旅遊相關服務的收入，於提供有關服務的會計期間確認。

在建物業

在建物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值參考一般業務過程中物業的銷售所得款項，減適用的變動銷售開支及預期竣工成本，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

物業開發成本包括開發期間產生的土地使用權成本、建設成本、機器及設備折舊、就合資格資產資本化之借款成本及專業費用。物業竣工時會轉列為已竣工待售物業。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運周期後完成，否則相關在建物業動工後即分類為流動資產。正常營運周期通常為2至3年。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。倘履行合約的成本預計可收回，則計入在建物業。履行合約的成本按系統性基準攤銷，符合該資產相關合約收入確認模式。

已竣工待售物業

於各報告期末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考一般業務過程中物業的銷售所得款項，減適用的變動銷售開支，或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

合約資產與負債

與客戶簽訂合約時，我們有權向客戶收取對價，並承擔向客戶提供貨物或服務的履約責任。該等權利與履約責任的結合會產生淨資產或淨負債，取決於剩餘權利與履約責任的關係。倘收取對價的剩餘有條件權利的計量超過所履行的履約責任，則合約為資產並確認為合約資產。反之，倘餘下履約責任的計量超過餘下權利，則合約為負債並確認為合約負債。

我們在預期能收回自客戶取得合約所增加成本的情況下於合約資產內確認有關成本。

借款

借款初步按公平值扣除交易成本確認，其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用確認為貸款交易成本，遞延至提取貸款為止。如無法證明該貸款很有可能部分或全部提取，則有關費用作為流動資金服務的預付款項撥充資本，並於有關融資期間攤銷。

當合約規定的責任得以履行、註銷或屆滿時，借款從資產負債表移除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付對價(包括已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益確認為其他收入或融資成本。

除非我們可無條件將負債延長至報告期末後最少12個月清償，否則借款分類為流動負債。

借款成本

收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和特殊借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。

以待用作合資格資產開支的特定借款進行暫時性投資所賺取的投資收入從可撥作資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間於損益確認。

財務資料

借款成本包括利息開支、有關融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的視為利息成本調整的匯兌差額。利息成本調整的匯兌收益及虧損包括以實體功能貨幣借入資金的估計借款成本與外幣借款實際借款成本之間的利率差額。有關金額按以實體功能貨幣進行類似借款的利率估算。

即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指基於各司法權區的適用所得稅稅率按即期應課稅收入計算的應付稅項，所得稅稅率因應暫時差額及未動用稅項虧損所致遞延稅項資產及負債變動調整。

即期所得稅

即期所得稅開支根據我們實體經營所在地及賺取應課稅收入的國家於合併資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層在適用稅務法規有待詮釋的情況下定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下基於預期須向稅務機關繳付的稅款計提撥備。

遞延所得稅

內部基準差額

對於資產及負債的稅基與其合併財務報表賬面值之間的暫時差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，且交易時既不影響會計損益亦不影響應課稅損益，則不入賬處理。遞延所得稅按截至資產負債表日期已頒佈或實質頒佈且預期於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅利潤抵銷暫時差額時方會確認。

外部基準差額

投資附屬公司、聯營公司和合營安排所產生應課稅暫時差額會計提遞延所得稅負債撥備，惟我們控制暫時差額撥回時間且暫時差額在可預見未來很可能不會撥回的遞延所得稅負債另作別論。我們通常無法控制聯營公司的暫時差額撥回。僅在我們因既

財務資料

有協議能在可預見未來控制暫時差額撥回的情況下，方不會就合營企業或聯營公司未分派利潤產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

僅在暫時差額很可能於未來撥回且有充足應課稅利潤抵銷暫時差額的情況下，方會就投資附屬公司產生的可扣減暫時差額確認遞延所得稅資產。

抵銷

當有法定可執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對有意以淨額基準結算結餘的同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅時，遞延所得稅資產與負債可互相抵銷。

投資物業公平值估計

我們的投資物業於各報告日期按獨立專業估值師提供的評估市值予以重估。該估值乃基於若干假設，存在不確定性，並可能與實際結果有重大差異。作出估計時，我們考慮從同類物業在活躍市場的即期價格所得資料並使用主要基於各報告日期現有市場狀況的假設。我們在估計公平值時的主要假設包括經參考同類物業在相同地點及狀況下的即期市場租金、合適折現率、預期未來市場租金及未來維護成本後有關租賃價值的假設。

應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

我們的歷史綜合財務資料乃根據我們的相關財務報表編製，我們自業績紀錄期開始及整個業績紀錄期均採納及一直應用香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）及香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」（「香港財務報告準則第15號」）。鑑於業績紀錄期為2015年1月1日至2018年3月31日，而我們於該期間須強制應用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，故我們於編製財務報表時已採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，以代替香港會計準則第18號「收益」（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」（「香港會計準則第39號」）。因此，根據香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號編製的歷史綜合財務資料可按期比較。

然而，我們已根據香港會計準則第18號及香港會計準則第39號所載的原則盡最大努力進行內部評估，下文載列採納香港會計準則第18號及香港會計準則第39號對我們財務狀況及表現的若干估計主要影響：

- **採納新減值模式。**香港財務報告準則第9號規定根據預期信貸虧損確認按攤銷成本計量的金融資產減值撥備，而香港會計報告準則第39號則要求根據已產生模型確認有關減值撥備。經我們評估，採納該兩種不同模式不會導致壞賬撥備有重大差異。

- **收益確認。**發展中物業的預售所得收益於資產控制權轉移至買方時確認。香港財務報告準則第15號要求發展中物業的控制權隨時間或於某時間轉移時確認收入，視乎我們預售合約條款及該等合約的監管法律而定。當我們履約行為並不會創造有替代用途之資產且我們對迄今已完成之履約行為而獲得付款擁有可強制執行權利時，發展中物業的控制權將會轉移。倘物業的控制權隨時間推移而轉移，收益參考達成履約責任之進度在合約期內確認。然而，倘採納香港會計準則第18號，預售物業的收益將於已竣工物業的風險及回報轉移至買家時確認。根據我們的初步內部評估，倘整個業績紀錄期應用香港會計準則第18號，我們估計截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度各年與截至2018年3月31日止三個月的收益分別減少約人民幣9億元、人民幣3億元、人民幣21億元及人民幣16億元，而毛利則分別減少人民幣3億元、人民幣2億元、人民幣8億元及人民幣6億元。然而，由於我們並無編製且申報會計師亦無審核或審閱本集團按香港會計準則第18號及香港會計準則第39號編製的業績紀錄期綜合財務報表，故該等金額僅為估計。
- **發展中物業及已竣工待售物業。**由於前段所述收益確認有所變動，我們估計於業績紀錄期採納香港財務報告準則第15號而非香港會計準則第18號會導致我們於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的發展中物業及已竣工待售物業結餘總額分別減少約人民幣19億元、人民幣20億元、人民幣33億元及人民幣43億元。然而，由於我們並無編製且申報會計師亦無審核或審閱本集團按香港會計準則第18號及香港會計準則第39號編製的業績紀錄期綜合財務報表，故該等金額僅為估計。
- **取得合約產生若干成本之會計處理。**根據香港財務報告準則第15號，取得合約所產生的增量成本可撥充資本並於合約資產內確認，並其後於確認相關收益後攤銷。然而，倘在整個業績紀錄期應用香港會計準則第18號，則該等資產並不符合資格確認為資產，並須在已產生時支銷。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，根據香港財務報告準則第15號確認的與合約資產有關之取得合約成本分別約為人民幣56.2百萬元、人民幣1億元、人民幣3億元及人民幣3億元。
- **合約資產及負債。**香港財務報告準則第15號規定在綜合資產負債表中單獨呈列合約資產及負債。倘於整個業績紀錄期應用香港會計準則第18號，則截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日分別約人民幣4億元、人民幣6億元、人民幣8億元及人民幣13億元之本集團因預售物業產生的未開票金

財務資料

額(當收入確認超過向物業買家收取的款項)將不會確認為資產。此外，亦將導致須重新分類本集團對合約負債未完成履約責任，而根據香港會計準則第18號，該等責任會呈列為「客戶墊款」。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，根據香港財務報告準則第15號確認的合約負債分別約為人民幣108億元、人民幣179億元、人民幣364億元及人民幣411億元。

- **淨利潤及淨資產。**倘整個業績紀錄期應用香港會計準則第18號而非香港財務報告準則第15號，我們粗略估計於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日／截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度與截至2018年3月31日止三個月的淨利潤及淨資產將受到以下影響：

	於12月31日／截至12月31日止年度			於3月31日／ 截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣十億元	人民幣十億元	人民幣十億元	人民幣十億元
淨利潤減少.....	0.2	0.2	0.7	0.3
淨資產減少.....	0.3	0.5	1.2	1.5

然而，由於我們並無編製且申報會計師亦無審核或審閱本集團按香港會計準則第18號及香港會計準則第39號編製的業績紀錄期合併財務報表，故該等金額僅為估計。

經考慮上文所披露的估計影響，我們認為採納香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號對我們業績紀錄期的財務狀況及表現並無重大影響，但採納香港會計準則第18號而非香港財務報告準則第15號對我們業績紀錄期的財務狀況及表現則有重大影響。

財務資料

合併綜合收益表

下表載列我們於所示期間的合併綜合收益表：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月					
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年		(未經審核)	
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)		
收入	8,312,707	100.0	11,992,340	100.0	17,716,924	100.0	2,200,923	100.0	4,845,449	100.0		
銷售成本	(6,524,565)	(78.5)	(9,263,426)	(77.2)	(12,819,864)	(72.4)	(1,460,107)	(66.3)	(3,221,173)	(66.5)		
毛利	<u>1,788,142</u>	<u>21.5</u>	<u>2,728,914</u>	<u>22.8</u>	<u>4,897,060</u>	<u>27.6</u>	<u>740,816</u>	<u>33.7</u>	<u>1,624,276</u>	<u>33.5</u>		
其他收入及收益—淨額	76,060	0.9	235,224	2.0	334,702	1.9	24,935	1.1	169,371	3.5		
投資物業及轉撥至投資物業的公平值												
變動產生的收益	10,424	0.1	33,039	0.3	18,801	0.1	4,092	0.2	455	0.0		
銷售及營銷開支	(376,245)	(4.5)	(586,257)	(4.9)	(807,877)	(4.6)	(108,686)	(4.9)	(223,707)	(4.6)		
行政開支	(409,240)	(4.9)	(459,895)	(3.8)	(805,352)	(4.5)	(135,474)	(6.2)	(321,167)	(6.6)		
經營利潤	<u>1,089,141</u>	<u>13.1</u>	<u>1,951,025</u>	<u>16.3</u>	<u>3,637,334</u>	<u>20.5</u>	<u>525,683</u>	<u>23.9</u>	<u>1,249,228</u>	<u>25.8</u>		
融資(成本)/收入—淨額	(264,637)	(3.2)	(221,503)	(1.8)	(31,329)	(0.2)	43,447	2.0	(14,488)	(0.3)		
分佔合營企業及聯營公司業績	(321)	0.0	(4,492)	0.0	2,118	0.0	(2,477)	(0.1)	(8,613)	(0.2)		
所得稅前利潤	<u>824,183</u>	<u>9.9</u>	<u>1,725,030</u>	<u>14.4</u>	<u>3,608,123</u>	<u>20.4</u>	<u>566,653</u>	<u>25.7</u>	<u>1,226,127</u>	<u>25.3</u>		
所得稅開支	(440,679)	(5.3)	(731,719)	(6.1)	(1,714,554)	(9.7)	(186,713)	(8.5)	(546,852)	(11.3)		
年/期內利潤及綜合收益總額	<u>383,504</u>	<u>4.6</u>	<u>993,311</u>	<u>8.3</u>	<u>1,893,569</u>	<u>10.7</u>	<u>379,940</u>	<u>17.3</u>	<u>679,275</u>	<u>14.0</u>		
以下人士應佔：												
本公司擁有人	391,076	4.7	1,007,387	8.4	1,912,442	10.8	379,177	17.2	668,369	13.8		
非控制性權益	(7,572)	(0.1)	(14,076)	(0.1)	(18,873)	(0.1)	763	0.0	10,906	0.2		
	<u>383,504</u>	<u>4.6</u>	<u>993,311</u>	<u>8.3</u>	<u>1,893,569</u>	<u>10.7</u>	<u>379,940</u>	<u>17.3</u>	<u>679,275</u>	<u>14.0</u>		

合併綜合收益表若干主要組成部分的說明

收入

我們於業績紀錄期的收入包括來自以下各項的收入：(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。下表載列於所示期間上述各組成部分的收入及佔總收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月					
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年		(未經審核)	
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)		
物業開發及銷售	8,114,160	97.6	11,710,073	97.6	17,330,213	97.8	2,123,866	96.5	4,724,039	97.5		
物業管理服務 ⁽ⁱ⁾	98,120	1.2	143,302	1.2	232,803	1.3	48,534	2.2	80,481	1.7		
商業物業投資及營運												
—物業租賃收入	7,767	0.1	9,980	0.1	39,126	0.2	5,732	0.3	9,914	0.2		
—酒店營運	92,002	1.1	118,194	1.0	67,331	0.4	16,120	0.7	2,463	0.1		
—文化旅遊項目	658	0.0	10,791	0.1	47,451	0.3	6,671	0.3	28,552	0.5		
總計	<u>8,312,707</u>	<u>100.0</u>	<u>11,992,340</u>	<u>100.0</u>	<u>17,716,924</u>	<u>100.0</u>	<u>2,200,923</u>	<u>100.0</u>	<u>4,845,449</u>	<u>100.0</u>		

財務資料

附註：

- (i) 提供物業管理服務的收入指向本集團以外的客戶提供物業管理服務的收入。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，物業管理服務收入(包括來自本集團旗下公司的收入)分別為人民幣181.2百萬元、人民幣272.6百萬元、人民幣441.9百萬元、人民幣85.2百萬元及人民幣130.7百萬元。

物業開發及銷售

物業開發及銷售的收入已構成且預期將繼續構成我們總收入的絕大部分。我們於任何指定期間的經營業績取決於我們於相關期間所結轉物業的建築面積及售價以及該等物業的市場需求。物業市場的狀況因不同時期而有所變化，並受中國整體以及我們經營業務所在城市及地區的經濟、政策及監管發展態勢的影響。於業績紀錄期，已結轉建築面積於不同時期有所波動，視乎項目規模及其開發階段而定。已售物業的已結轉平均售價亦於不同時期有所波動，視乎我們開發及銷售物業開發項目所在城市及地區的物業售價而定。

下表載列於所示期間及地區就銷售物業所確認的總收入、已結轉建築面積、已結轉每平方米平均售價：

	截至12月31日止年度									截至3月31日止三個月					
	2015年			2016年			2017年			2017年			2018年		
	已結轉	已結轉		已結轉	已結轉		已結轉	已結轉		已結轉	已結轉		已結轉	已結轉	
	建築面積	收入	平均售價	建築面積	收入	平均售價	建築面積	收入	平均售價	建築面積	收入	平均售價	建築面積	收入	平均售價
	人民幣	(人民幣元/		人民幣	(人民幣元/		人民幣	(人民幣元/		人民幣	(人民幣元/		人民幣	(人民幣元/	
(平方米)	千元	平方米)	(平方米)	千元	平方米)	(平方米)	千元	平方米)	(平方米)	千元	平方米)	(平方米)	千元	平方米)	
	(未經審核)														
珠江三角洲經濟區.....	388,226	2,964,194	7,635	378,051	3,293,295	8,711	706,097	6,546,990	9,272	134,178	983,093	7,327	186,694	1,611,837	8,634
長江三角洲經濟區.....	240,815	1,800,427	7,476	446,134	2,659,356	5,961	480,473	3,064,220	6,378	39,206	259,375	6,616	52,111	418,479	8,031
中國西南經濟區.....	183,963	1,382,286	7,514	346,745	2,223,218	6,412	384,826	2,970,404	7,719	79,200	613,192	7,742	162,317	1,215,536	7,489
長江中游經濟區.....	151,784	740,013	4,875	273,205	1,243,485	4,551	310,423	1,669,769	5,379	22,515	127,452	5,661	137,698	792,608	5,756
環渤海經濟區.....	199,730	1,227,240	6,144	399,020	2,290,719	5,741	565,857	3,078,830	5,441	33,136	140,754	4,248	123,588	685,579	5,547
總計.....	<u>1,164,518</u>	<u>8,114,160</u>	<u>6,968</u>	<u>1,843,155</u>	<u>11,710,073</u>	<u>6,353</u>	<u>2,447,676</u>	<u>17,330,213</u>	<u>7,080</u>	<u>308,235</u>	<u>2,123,866</u>	<u>6,890</u>	<u>662,408</u>	<u>4,724,039</u>	<u>7,132</u>

遵照行業慣例，我們一般在物業仍處於開發階段時根據中國法律及法規的預售條件與客戶訂立購買合約。一般而言，在我們開始預售在建物業至交付有關物業期間，一般會有12個月至18個月的時間間隔。一般而言，我們(i)於有關物業竣工並將物業交付予客戶後會確認該部分預售物業的收入，或(ii)就隨時間逐步確認的物業而言，會參考物業施工及開發進度確認部分預售收入。向客戶預售物業的所得款項於相關銷售收入確認前入賬列作「合約負債」。由於銷售物業的收入僅於交付物業後或參考開發項目的進度確認，故有關交付的時間不僅影響銷售物業收入的金額及增長率，亦可能造成合約負債於不同期間產生波動。

財務資料

物業管理服務

我們的物業管理服務指我們透過附屬公司美的物業管理向住宅及商業物業提供住宅及商業物業管理服務所得收入。物業管理收入於我們提供物業管理服務期間確認。於業績紀錄期，物業管理收入的絕對額大幅增加主要是由於由我們管理的已竣工住宅物業(如我們位於貴陽、遵義、鎮江及邯鄲的已竣工住宅物業開發項目以及其他物業開發商開發並由我們管理的其他物業)持續增長。

商業物業投資及營運

我們的商業物業投資及營運主要包括商業物業租賃、酒店運營和文化旅遊項目。

商業物業租賃

我們主要自商場及辦公室等投資物業租賃產生商業物業租金收入。商業物業租金收入於有關租期內按直綫基準確認。於2018年3月31日，我們開發的商業物業已投入營運並向公眾開放，我們在佛山美的新都薈及株洲美的時代廣場保留若干商舖及空間作為投資物業，以賺取租金收入。我們亦轉租我們所開發並售予獨立第三方買家的徐州美的廣場商舖及空間。

下表載列所示期間我們商業物業來自租金收入的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)									
佛山美的新都薈	—	—	870	8.7	14,910	38.1	885	15.4	4,634	46.7
株洲美的時代廣場	4,514	58.1	5,712	57.2	9,475	24.2	1,258	21.9	2,799	28.2
徐州美的廣場	—	—	19	0.2	5,324	13.6	821	14.3	1,348	13.6
辦公室 ⁽¹⁾	1,582	20.4	1,675	16.8	1,541	3.9	294	5.1	432	4.4
其他商業物業及空間 ⁽²⁾	1,671	21.5	1,704	17.1	7,876	20.2	2,474	43.3	701	7.1
	7,767	100.0	9,980	100.0	39,126	100.0	5,732	100.0	9,914	100.0

附註：

- (1) 辦公室包括深紡大廈及羊城商貿大廈的辦公場所。2018年1月，我們將羊城商貿大廈的辦公場所自投資物業組合轉撥至固定資產組合，用作我們的辦公場所。
- (2) 其他商業物業及空間主要包括幼兒園(於2017年2月出售)、佛山海岸花園會所、停車場及貯物室。

財務資料

酒店營運

我們的酒店營運收入主要指株洲及順德萬豪酒店及徐州麗楓酒店所產生的客房租金。酒店營運收入於我們提供服務期間確認。於業績紀錄期，我們已於重組中出售該兩家萬豪酒店。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構 — 重組」及「與控股股東的關係 — 業務劃分 — 最終控股股東的其他業務 — (b)於廣東省佛山及湖南省株洲的酒店投資及營運」。

下表載列所示期間我們酒店營運所產生的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)			
株洲萬豪酒店	18,615	20.2	26,355	22.3	52,637	78.2	12,303	76.3	—	—
順德萬豪酒店	73,387	79.8	91,839	77.7	—	—	—	—	—	—
徐州麗楓酒店	—	—	—	—	14,694	21.8	3,817	23.7	2,463	100.0
總計	92,002	100.0	118,194	100.0	67,331	100.0	16,120	100.0	2,463	100.0

文化旅遊項目

我們亦自營運文化旅遊項目產生小部分收入。截至2018年3月31日，我們有一個已投入營運的在建文化旅遊項目(即美的鷺湖森林度假區(「美的鷺湖森林度假區」))。有關文化旅遊項目的詳情，請參閱「業務 — 文化旅遊項目」。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們就物業開發活動、提供物業管理服務及其他業務直接產生的成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的銷售成本分別為人民幣6,524.6百萬元、人民幣9,263.4百萬元、人民幣12,819.9百萬元、人民幣1,460.1百萬元及人民幣3,221.2百萬元，相當於各期間我們收益約78.5%、77.2%、72.4%、66.3%及66.5%。

財務資料

下表載列所示期間有關我們主要業務分部的銷售成本及所佔銷售成本總額百分比的資料：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月					
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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)											
物業開發及銷售成本：												
建設成本	3,649,612	55.9	5,299,619	57.2	7,607,128	59.3	883,709	60.5	1,921,683	59.7		
土地成本	1,731,758	26.5	2,525,314	27.3	3,600,102	28.1	387,336	26.5	933,891	29.0		
資本化利息開支	429,386	6.6	614,411	6.6	731,680	5.7	40,917	2.8	162,495	5.0		
物業開發及銷售相關營業稅及其他徵費	460,754	7.1	479,397	5.2	422,286	3.3	61,945	4.2	69,593	2.2		
小計	6,271,510	96.1	8,918,741	96.3	12,361,196	96.4	1,373,907	94.1	3,087,662	95.9		
物業管理服務成本	157,710	2.4	221,130	2.4	367,073	2.9	65,059	4.5	108,198	3.4		
其他 ⁽¹⁾	95,345	1.5	123,555	1.3	91,595	0.7	21,141	1.4	25,313	0.7		
總計	6,524,565	100.0	9,263,426	100.0	12,819,864	100.0	1,460,107	100.0	3,221,173	100.0		

附註：

- (1) 主要包括商業物業投資及運營的銷售成本。

下表載列所示期間有關我們物業開發及銷售的銷售成本的若干其他數據：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
已結轉總建築面積(平方米)	1,164,518	1,843,155	2,447,676	308,235	662,408
每平方米已售平均成本(人民幣元) ⁽¹⁾	5,385	4,839	5,050	4,457	4,661
平均成本佔平均售價百分比	77.3%	76.2%	71.3%	64.7%	65.4%
每平方米已售平均土地成本(人民幣元) ⁽²⁾	1,487	1,370	1,471	1,257	1,410
平均土地成本佔平均售價百分比	21.3%	21.6%	20.8%	18.2%	19.8%

附註：

- (1) 指我們物業開發及銷售的平均成本，乃按某一期間的建設成本、土地成本、資本化利息及營業稅及其他徵費的總和除以該期間已結轉總建築面積計算得出。
- (2) 指我們物業開發及銷售的平均土地成本，乃按某一期間的土地成本除以該期間已結轉總建築面積計算得出。

物業開發及銷售成本

我們物業開發的銷售成本主要包括建設期間的直接建設成本、土地成本、借款相關資本化利息成本及物業銷售相關營業稅及徵費。

財務資料

建設成本

建設成本包括項目設計及建設產生的所有成本，主要包括付予承包商(包括負責土木工程、建設、景觀、設備安裝及室內裝修的承包商)的款項以及基礎設施建設成本及設計成本。我們的建設成本受多項因素影響，包括所建物業類型及地理條件、我們聘請的承包商或承包商所使用建築材料的類型及數量，而這些因素於不同城市或不同項目各有不同。過往，建設材料成本及勞工成本(一般包括在支付予建築承包商的款項之內)，尤其是鋼鐵及水泥成本，一直是導致我們建設成本出現波動的主要因素。

下表載列所示期間建設成本的敏感度分析，顯示假設建設成本提高或下降5%而所有其他變量保持不變的情況下對稅前利潤的影響。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
稅前利潤增加／(減少)					
倘每平方米建設成本降低5%	182,481	264,981	380,356	44,185	96,084
佔稅前利潤百分比	22.1%	15.4%	10.5%	7.8%	7.8%
倘每平方米建設成本提高5%	(182,481)	(264,981)	(380,356)	(44,185)	(96,084)
佔稅前利潤百分比	(22.1%)	(15.4%)	(10.5%)	(7.8%)	(7.8%)

土地成本

土地成本包括有關購買佔用、使用及開發土地權利的成本以及主要就中國政府出讓土地或轉讓、合作安排、公司收購或以其他方式取得的土地所產生的土地出讓金。某一項目的該等成本受多種因素影響，如相關物業地點、項目容積率、區域物業市場狀況、土地收購時間、收購方法及中國頒佈的政策及法規的變動。有關土地成本的相關風險，請參閱「風險因素 — 我們日後未必可在適合發展的理想地段按商業合理價格甚至根本不能收購土地儲備，或對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有影響」。

財務資料

下表載列所示期間土地收購成本的敏感度分析，顯示假設土地收購成本提高或下降5%而所有其他變量保持不變的情況下對稅前利潤的影響。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
稅前利潤增加／(減少)					
倘每平方米土地成本降低5%	86,588	126,266	180,005	19,367	46,695
佔稅前利潤百分比	10.5%	7.3%	5.0%	3.4%	3.8%
倘每平方米土地成本提高5%	(86,588)	(126,266)	(180,005)	(19,367)	(46,695)
佔稅前利潤百分比	(10.5%)	(7.3%)	(5.0%)	(3.4%)	(3.8%)

由於不同地區的土地收購成本並不相同，且本公司僅於根據相關會計政策確認收入時方會確認土地成本，因此各期間的每平方米土地成本總額會因已結轉項目總建築面積的組合差異而轉變。例如，某期間大部分已結轉總建築面積可能位於土地收購成本較低的地區，令該期間每平方米土地成本總額較低，而在另一段期間則可能因大部分已結轉總建築面積位於土地收購成本較高的地區而導致每平方米土地成本總額較高。由於日後竣工並結轉總建築面積的物業位置或與過往期間不同，故此上述敏感度分析僅供參考，投資者不應過份依賴。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，每平方米平均土地成本分別為人民幣1,487元、人民幣1,370元、人民幣1,471元、人民幣1,257元及人民幣1,410元。每平方米平均土地成本按期內土地成本除以期內已結轉建築面積計算。

資本化利息

倘我們的大部分融資成本直接與興建特定項目有關，我們將該部分成本資本化。並非直接與開發項目有關的融資成本於其產生期間在我們的合併綜合收益表支銷並入賬列作融資成本。

營業稅及其他徵費

營業稅及其他徵費主要包括營業稅、城市維護建設稅及其他附加稅項。

物業管理服務成本

物業管理成本主要包括員工成本、勞工成本、維護費、公用服務費、辦公物業折舊開支及其他雜項開支。

財務資料

毛利及毛利率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的毛利分別為人民幣1,788.1百萬元、人民幣2,728.9百萬元、人民幣4,897.1百萬元、人民幣740.8百萬元及人民幣1,624.3百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的毛利率分別為21.5%、22.8%、27.6%、33.7%及33.5%。

此外，截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日，我們物業開發及銷售的毛利分別為人民幣1,842.7百萬元、人民幣2,791.3百萬元、人民幣4,969.0百萬元、人民幣750.0百萬元及人民幣1,636.4百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日，我們物業開發及銷售的毛利率分別為22.7%、23.8%、28.7%、35.3%及34.6%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之收益、管理及諮詢服務收入、出售附屬公司收益、政府補貼收入、出售聯營公司收益及其他。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之收益主要包括為管理閒置資金購入的理財產品產生的投資收益。管理及諮詢服務收入主要包括提供予獨立第三方的物業開發項目管理服務。其他主要包括因若干潛在買方其後未與我們訂立銷售合約而沒收從其收取的按金、因若干買方違反與我們訂立的銷售或預售合約而從其收取的違約金及設計服務的收入。

下表載列我們於所示期間的其他收入及收益明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018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	(%)
其他收入										
管理及諮詢服務收入	4,338	5.7	30,829	13.1	45,872	13.7	2,456	9.8	6,370	3.8
政府補貼收入	1,209	1.6	3,213	1.4	8,637	2.6	1,014	4.1	1,717	1.0
賠償收入 ⁽¹⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	110,174	65.0
小計	5,547	7.3	34,042	14.5	54,509	16.3	3,470	13.9	118,261	69.8
其他收益—淨額										
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產之										
已變現及未變現收益	76,907	101.1	157,653	67.0	217,926	65.1	19,527	78.3	46,616	27.5
出售附屬公司收益	3,438	4.5	22,011	9.4	26,640	8.0	—	—	3,657	2.2
出售聯營公司收益	724	1.0	—	—	—	—	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備、投資物業及										
無形資產(虧損)/收益	(20)	(0.0)	233	0.1	—	—	(2)	(0.0)	(149)	(0.1)
其他 ⁽²⁾	(10,536)	(13.9)	21,285	9.0	35,627	10.6	1,940	7.8	986	0.6
小計	70,513	92.7	201,182	85.5	280,193	83.7	21,465	86.1	51,110	30.2
其他收入及收益—淨額	76,060	100.0	235,224	100.0	334,702	100.0	24,935	100.0	169,371	100.0

附註：

- (1) 此乃2018年獨立第三方因違約而自其收取的賠償款項。
- (2) 其他主要包括設計服務收入、沒收買方支付的按金及買方產生的延遲付款違約金。

投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益

我們長期開發及持有若干投資物業以獲得租金收入或資本增值。我們的投資物業按獨立估值釐定的各結算日公平值於合併資產負債表列作非流動資產。投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益或虧損於合併綜合收益表內入賬列作收益或虧損，並可能對我們的利潤產生影響。物業估值涉及作出專業判斷，並須使用若干基準及假設。倘使用不同基準或假設，我們投資物業及轉撥至投資物業的公平值可能增加或減少。此外，投資物業截至有關結算日的重估增值反映的為未變現資本收益，且並無為我們的營運產生任何現金流入。公平值調整的金額已經並可能將繼續因中國房地產市場狀況而變化。我們的投資物業每年由獨立物業估值師評估。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，投資物業及轉撥至投資物業的公平值分別為人民幣10.4百萬元、人民幣33.0百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣0.5百萬元，主要與(i)物業升值，尤其是株洲美的時代廣場及佛山美的新都薈廣場；及(ii)竣工後將部分物業開發項目轉撥至投資物業組合的重估收益有關。

已竣工投資物業的公平值採用收入資本化法計算，計及來自現有租約及／或在現有市場可收取的物業租金收入淨額(已對租賃的復歸收入潛力作適當撥備)，然後按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。預計租賃價值大幅增加(減少)會導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。單純資本化率大幅增加(減少)亦會導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括營銷及廣告開支、有關銷售及營銷人員的僱員福利開支、合約資產攤銷、辦公室開支、差旅及招待開支以及其他。營銷及廣告開支主要包括就有關報紙及雜誌廣告、直接面向客戶的促銷優惠及若干其他促銷活動而產生的成本。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的銷售及營銷開支分別為人民幣376.2百萬元、人民幣586.3百萬元、人民幣807.9百萬元、人民幣108.7百萬元及人民幣223.7百萬元。

財務資料

下表載列所示期間我們銷售及營銷開支的主要組成部分及所佔收入百分比明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月					
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年		(未經審核)	
	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	(%)		
營銷及廣告開支.....	174,219	2.1	287,654	2.4	343,511	1.9	47,422	2.2	102,286	2.1		
僱員福利開支.....	98,145	1.2	157,958	1.3	218,086	1.2	33,904	1.5	58,500	1.2		
取得合約的成本攤銷.....	38,878	0.5	70,304	0.6	145,065	0.8	11,412	0.5	43,252	0.9		
辦公室開支.....	39,078	0.5	43,883	0.4	68,037	0.4	9,531	0.4	10,754	0.2		
差旅及招待開支.....	6,098	0.1	5,448	0.0	11,533	0.1	1,117	0.1	3,336	0.1		
折舊.....	2,451	0.0	2,513	0.0	2,586	0.0	762	0.0	723	0.0		
租金開支.....	1,272	0.0	1,743	0.0	5,774	0.0	954	0.0	1,126	0.0		
其他 ⁽¹⁾	16,104	0.2	16,754	0.1	13,285	0.1	3,584	0.2	3,730	0.1		
總計	376,245	4.6	586,257	4.8	807,877	4.5	108,686	4.9	223,707	4.6		

附註：

(1) 主要包括設備維護費及房地產銷售中心的相關裝修費用。

行政開支

行政開支主要包括行政人員的僱員福利開支、稅項及附加費(例如土地使用稅及房產稅)、銀行手續費、差旅及招待開支、辦公室開支、租金開支及其他。

下表載列所示期間行政開支的主要組成部分及佔收入百分比的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月					
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年		(未經審核)	
	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)	人民幣千元	(%)		
僱員福利開支.....	178,036	2.1	193,493	1.6	364,044	2.1	80,906	3.7	163,250	3.4		
稅項及附加費 ⁽¹⁾	64,687	0.8	55,911	0.5	97,868	0.6	15,856	0.7	36,332	0.7		
銀行手續費.....	26,274	0.3	36,288	0.3	85,086	0.5	5,752	0.3	24,246	0.5		
差旅及招待開支.....	30,126	0.4	40,882	0.3	69,385	0.4	10,101	0.5	16,906	0.3		
辦公室開支.....	10,893	0.1	17,521	0.1	30,793	0.2	4,637	0.2	9,488	0.2		
貿易及其他應收款項減值撥備.....	3,514	0.0	15,620	0.1	29,090	0.2	971	0.0	9,655	0.2		
租金開支.....	4,394	0.1	4,498	0.0	14,805	0.1	1,884	0.1	5,145	0.1		
折舊.....	4,903	0.1	7,730	0.1	12,537	0.1	1,421	0.1	3,180	0.1		
專業服務費用												
— 上市相關費用.....	—	—	—	—	1,060	0.0	—	—	7,605	0.2		
— 其他.....	4,318	0.1	16,882	0.1	22,864	0.1	3,127	0.1	6,751	0.1		
土地使用權及無形資產攤銷.....	1,935	0.0	3,008	0.0	6,329	0.0	1,525	0.1	1,362	0.0		
物業管理費.....	9,913	0.1	3,962	0.0	3,341	0.0	980	0.0	552	0.0		
核數師酬金—核數服務.....	2,254	0.0	3,288	0.0	3,824	0.0	1,246	0.1	3,374	0.1		
其他 ⁽²⁾	67,993	0.8	60,812	0.5	64,326	0.4	7,068	0.3	33,321	0.7		
總計	409,240	4.9	459,895	3.8	805,352	4.5	135,474	6.2	321,167	6.6		

財務資料

附註：

- (1) 主要包括土地使用稅、房產稅及印花稅。
- (2) 主要包括與新成立業務實體有關的開辦費用及許可費。

融資成本／(收入) — 淨額

融資成本淨額主要包括銀行及其他借款以及2016年發行公司債券的利息開支(扣除有關在建物業的資本化利息)。有關2016年發行的公司債券詳情，請參閱「業務 — 項目融資」。由於項目的建設期未必與相關貸款的付息期一致，故並非所有與該項目有關的利息開支均可資本化。我們的融資成本於各期間有所波動，視乎利息開支總額水平以及於報告期間資本化利息成本水平。

業績紀錄期融資活動的外匯(虧損)／收益主要來自以港元及美元計值的銀行存款及借款。人民幣升值導致以港元及美元計值的銀行借款產生外匯收益，以港元及美元計值的銀行存款產生外匯虧損。反之，人民幣貶值導致以港元及美元計值的銀行借款產生外匯虧損，以港元及美元計值的銀行存款產生外匯收益。

下表載列我們於所示期間的融資成本淨額明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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)	
融資成本					
利息開支					
銀行及其他借款	730,013	707,322	1,518,276	255,736	569,854
公司債券	—	116,171	169,062	42,265	42,309
減	730,013	823,493	1,687,338	298,001	612,163
資本化利息	(633,974)	(823,493)	(1,424,798)	(298,001)	(612,163)
	96,039	—	262,540	—	—
融資活動外匯虧損淨額	195,416	251,113	—	—	59,782
	291,455	251,113	262,540	—	59,782
融資收入					
利息收入 ⁽¹⁾	(26,818)	(29,610)	(75,862)	(18,999)	(45,294)
融資活動外匯收益淨額	—	—	(155,349)	(24,448)	—
	(26,818)	(29,610)	(231,211)	(43,447)	(45,294)
融資成本／(收入) — 淨額	264,637	221,503	31,329	(43,447)	14,488

附註：

- (1) 利息收入主要來自銀行存款。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支指我們於中國的附屬公司應付的企業所得稅、已分派利潤預提所得稅及土地增值稅。我們利用(a)即期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)。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的實際企業所得稅率分別為42.0%、27.6%、28.0%、24.6%及31.5%。2015年實際企業所得稅率相對較高主要是由於2015年融資活動的外匯虧損淨額產生的不可扣稅虧損。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
即期稅項					
企業所得稅.....	356,584	383,117	1,026,284	140,822	162,507
已分派利潤預提所得稅.....	12,514	12,232	5,000	—	—
土地增值稅.....	162,924	353,796	979,364	62,533	234,386
遞延所得稅	<u>(91,343)</u>	<u>(17,426)</u>	<u>(296,094)</u>	<u>(16,642)</u>	<u>149,959</u>
所得稅開支	<u>440,679</u>	<u>731,719</u>	<u>1,714,554</u>	<u>186,713</u>	<u>546,852</u>
實際企業所得稅率⁽¹⁾	<u>42.0%</u>	<u>27.6%</u>	<u>28.0%</u>	<u>24.6%</u>	<u>31.5%</u>

附註：

- (1) 我們利用(a)即期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(扣除土地增值稅的稅務影響)。

企業所得稅

根據企業所得稅法，一般向外商投資企業及境內企業按統一稅率25%徵收企業所得稅，惟享有特殊優惠稅率則除外。本公司及其附屬公司須按25%的稅率繳納企業所得稅。

本公司根據開曼群島的開曼公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，獲豁免開曼群島所得稅。我們於英屬維京群島的直接附屬公司根據英屬維京群島的英屬維京群島公司法註冊成立且獲豁免英屬維京群島所得稅。於業績紀錄期，須就應課稅利潤按16.5%的稅率繳納香港利得稅。

已分派利潤預提所得稅

預提所得稅根據中國附屬公司將予分派的股息計提。我們的海外控股公司成功獲多家中國稅務機關認可，可就自中國附屬公司收取的股息享有稅務優惠，按5%稅率繳納預提所得稅。因此，我們已按中國附屬公司將分派股息的5%計提預提所得稅。

土地增值稅

根據中國法律法規，我們從事物業開發業務的中國附屬公司須繳納各項目所在地的地方機構釐定的土地增值稅。土地增值稅就土地增值，即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權費用及所有房地產開發開支)按介乎30%至60%的遞進稅率徵收，並於合併綜合收益表列作所得稅開支。

此外，我們根據已確認銷售額及有關中國法律及法規應付土地增值稅的估算撥備土地增值稅。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣162.9百萬元、人民幣353.8百萬元、人民幣979.4百萬元、人民幣62.5百萬元及人民幣234.4百萬元。有關中國土地增值稅法規的更多詳情，請參閱「監管概覽—稅項—土地增值稅」。

年／期內利潤及綜合收益總額

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，利潤及綜合收益總額分別為人民幣383.5百萬元、人民幣993.3百萬元、人民幣1,893.6百萬元、人民幣379.9百萬元及人民幣679.3百萬元。

各期間經營業績比較

截至2018年3月31日止三個月與截至2017年3月31日止三個月比較

收入

我們的收入由截至2017年3月31日止三個月的人民幣2,200.9百萬元增加120.2%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣4,845.4百萬元，主要是由於我們物業開發及銷售產生的收入增加。

物業開發及銷售收入由截至2017年3月31日止三個月的人民幣2,123.9百萬元增加122.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣4,724.0百萬元，主要是由於已結轉總建築面積及已結轉平均售價增加所致。已結轉總建築面積由截至2017年3月31日止三個月的308,235平方米增至截至2018年3月31日止三個月的662,408平方米，主要是由於2018年首三個月長江中游經濟區(如南昌南部美的城)、環渤海經濟區(如瀋陽美的城)、中國西南經濟區(如貴陽林城時代)及珠江三角洲經濟區(如佛山美的明湖)的物業銷售所致。已結轉平均售價亦由截至2017年3月31日止三個月的每平方米人民幣6,890元增至2018年同期的每平方米人民幣7,132元，主要是由於珠江三角洲經濟區及環渤海經濟區的已結轉平均售價普遍上漲。

財務資料

我們物業管理服務產生的收入由截至2017年3月31日止三個月的人民幣48.5百萬元增加66.0%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣80.5百萬元，主要是由於所管理的佛山美的西海岸、遵義美的城及瀋陽美的城等項目的建築面積增多。

商業物業投資及營運所得收入方面，物業租賃收入由截至2017年3月31日止三個月的人民幣5.7百萬元增加73.7%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣9.9百萬元，主要是由於株洲美的時代廣場可出租建築面積增加所致。

我們的酒店營運收入由截至2017年3月31日止三個月的人民幣16.1百萬元減少84.5%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣2.5百萬元，主要是由於2017年12月出售株洲萬豪酒店。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構 — 主要收購及出售」及「與控股股東的關係 — 業務劃分 — 最終控股股東的其他業務 — (b)於廣東省佛山及湖南省株洲的酒店投資及營運」。

文化旅遊項目收入由截至2017年3月31日止三個月的人民幣6.7百萬元增加326.9%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣28.6百萬元，主要是由於(i)遊客人數增加；(ii)開放新茶園及新主題公園後門票收益增加；及(iii)2017年下半年新開主題酒店，導致酒店營運收入增加，均與美的鷺湖森林度假區有關。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2017年3月31日止三個月的人民幣1,460.1百萬元增加120.6%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣3,221.2百萬元，主要反映物業開發及銷售的銷售成本增加，是由於(i)我們的營運規模大幅增加，反映在已結轉建築面積於截至2018年3月31日止三個月增加；及(ii)主要因為於2018年第一季度竣工及交付的項目所收購土地市價上漲導致我們土地成本增加，故已售每平方米平均成本由截至2017年3月31日止三個月的人民幣4,457元增加至截至2018年3月31日止三個月的人民幣4,661元。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由截至2017年3月31日止三個月的人民幣740.8百萬元增加119.3%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣1,624.3百萬元。我們的毛利率保持相對穩定，截至2017年及2018年3月31日止三個月分別為33.7%及33.5%。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣24.9百萬元增加580.3%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣169.4百萬元，主要是由於2018年獨立第三方因過往收購違約而向我們支付一次性賠償金。

投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益

投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益由截至2017年3月31日止三個月的人民幣4.1百萬元減少87.8%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣0.5百萬元，主要是由於羊城商貿大廈的辦公物業由我們的投資物業組合轉撥至固定資產組合用作我們的辦公物業。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至2017年3月31日止三個月的人民幣108.7百萬元增加105.8%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣223.7百萬元，主要是由於我們加大銷售及營銷力度以推廣新推出的物業開發項目。

行政開支

我們的行政開支由截至2017年3月31日止三個月的人民幣135.5百萬元增加137.0%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣321.2百萬元，主要是由於我們的開發中及規劃作未來開發的物業開發項目數目隨著我們的業務擴張而增加，令我們的管理及行政人員數目增加。

融資成本淨額

我們截至2017年3月31日止三個月的融資收入淨額為人民幣43.4百萬元，而截至2018年3月31日止三個月的融資成本淨額為人民幣14.5百萬元，主要是由於人民幣貶值導致我們以港元及美元計值的借款升值，因此2017年首三個月錄得融資活動外匯收益淨額，而2018年首三個月錄得融資活動外匯虧損淨額。

分佔合營企業及聯營公司虧損

截至2017年及2018年3月31日止三個月分佔合營企業及聯營公司虧損分別為人民幣2.5百萬元及人民幣8.6百萬元，該增加主要是由於共同開發項目的數目增加。該等共同開發項目大部分未確認收入。

所得稅前利潤

由於上文所述，我們的稅前利潤由截至2017年3月31日止三個月的人民幣566.7百萬元增加116.4%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣1,226.1百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2017年3月31日止三個月的人民幣186.7百萬元增加192.9%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣546.9百萬元，主要是由於2018年第一季度應課稅收入增加。

年內利潤及綜合收益總額

由於上文所述，我們的利潤及綜合收益總額由截至2017年3月31日止三個月的人民幣379.9百萬元增加78.8%至截至2018年3月31日止三個月的人民幣679.3百萬元。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2016年的人民幣11,992.3百萬元增加47.7%至2017年的人民幣17,716.9百萬元，主要是由於我們物業開發及銷售產生的收入增加。

物業開發及銷售收入由2016年的人民幣11,710.1百萬元增加48.0%至2017年的人民幣17,330.2百萬元，主要是由於已結轉總建築面積及已向客戶銷售的每平方米已結轉平均售價增加所致。已結轉總建築面積由2016年的1,843,155平方米增至2017年的2,447,676平方米，主要是由於2017年珠江三角洲經濟區(如佛山美的御海東郡)、環渤海經濟區(如瀋陽美的城)及長江中游經濟區(如株洲東部美的城)的物業銷售所致。已結轉平均售價由2016年的每平方米人民幣6,353元增加至2017年的每平方米人民幣7,080元，主要是由於我們的住宅及商業物業(特別是珠江三角洲經濟區的項目)的售價整體上漲(與市場趨勢總體相符)。

我們物業管理服務產生的收入由2016年的人民幣143.3百萬元增加62.5%至2017年的人民幣232.8百萬元，主要是由於所管理的遵義美的城、佛山美的西海岸、瀋陽美的城等項目的建築面積增多。

商業物業投資及營運所得收入方面，物業租賃收入由2016年的人民幣10.0百萬元增加291.0%至2017年的人民幣39.1百萬元，主要是由於2016年12月佛山美的新都薈廣場開盤後，已竣工及投入營運的投資物業的可出租建築面積增加。

財務資料

我們的酒店營運收入由2016年的人民幣118.2百萬元減少43.1%至2017年的人民幣67.3百萬元，主要是由於重組中我們於2016年12月出售順德萬豪酒店所致。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構 — 重組」及「與控股股東的關係 — 業務劃分 — 最終控股股東的其他業務 — (b)於廣東省佛山及湖南省株洲的酒店投資及營運」。

文化旅遊項目收入由2016年的人民幣10.8百萬元增加339.8%至2017年的人民幣47.5百萬元，主要是由於(i)參觀美的鷺湖森林度假區的遊客增加；及(ii)2017年新增投入運營主題設施，例如旱地滑雪場及其他設施所致。

銷售成本

我們的銷售成本由2016年的人民幣9,263.4百萬元增加38.4%至2017年的人民幣12,819.9百萬元，主要反映物業開發及銷售的銷售成本增加，是由於(i)我們的營運規模大幅增加，反映在已結轉建築面積於2016年至2017年間增加；及(ii)主要因為於2017年已竣工及交付的項目相關土地價格上漲導致我們土地收購成本增加，故已售每平方米平均成本由2016年的人民幣4,839元增加至2017年的人民幣5,050元。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2016年的人民幣2,728.9百萬元增加79.5%至2017年的人民幣4,897.1百萬元。我們的毛利率由2016年的22.8%增至2017年的27.6%，主要是由於物業開發及銷售的毛利率由2016年的23.8%增至2017年的28.7%。該等增長主要是由於(i)2017年交付的大部分項目的毛利率較2016年高；及(ii)我們的住宅及商業物業的售價整體上漲。

其他收入及收益

其他收入及收益由2016年的人民幣235.2百萬元增加42.3%至2017年的人民幣334.7百萬元，主要是由於我們為更有效地利用閒置資金而進行的理財產品投資利息收入增加。

投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益

投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益由2016年的人民幣33.0百萬元減少43.0%至2017年的人民幣18.8百萬元，主要是由於佛山美的新都薈廣場於2016年較2017年錄得更大升值。該項目於2016年12月開業，故於2016年轉至投資物業組合時錄得一次性重估收益。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2016年的人民幣586.3百萬元增加37.8%至2017年的人民幣807.9百萬元，主要是由於(i)2016年至2017年的銷售佣金與同期物業銷量一致增加並於同年攤銷，使攤銷合約資產由2016年的人民幣70.3百萬元增加106.4%至2017年的人民幣145.1百萬元；及(ii)我們持續擴大內部銷售及營銷團隊以支持我們的業務擴張，令營銷及廣告開支和相關員工成本增加以及由2016年到2017年預售額的增加所致。

行政開支

我們的行政開支由2016年的人民幣459.9百萬元增加75.1%至2017年的人民幣805.4百萬元，主要是由於我們的開發中及規劃作未來開發的物業開發項目數目隨著我們的業務擴張而增加，導致我們的管理及行政人員數目增加。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額由2016年的人民幣221.5百萬元減少85.9%至2017年的人民幣31.3百萬元，主要是由於(i)相較2016年融資活動錄得匯兌虧損淨額人民幣251.1百萬元而言，2017年融資活動錄得匯兌收益淨額人民幣155.3百萬元；及(ii)銀行存款利息收入由2016年的人民幣29.6百萬元增至2017年的人民幣75.9百萬元。項目相關的利息成本大部分於2016年及2017年資本化。融資活動的匯兌收益淨額增加主要是由於人民幣升值導致以港元計值及美元計值的借款貶值。

分佔合營企業及聯營公司(虧損)/收益

2016年分佔合營企業及聯營公司虧損為人民幣4.5百萬元，而於2017年分佔合營企業及聯營公司收益為人民幣2.1百萬元，主要是由於2017年若干共同開發的項目確認收入所致。

所得稅前利潤

由於上文所述，我們的稅前利潤由2016年的人民幣1,725.0百萬元大幅增加109.2%至2017年的人民幣3,608.1百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2016年的人民幣731.7百萬元大幅增加134.3%至2017年的人民幣1,714.6百萬元，主要是由於我們的稅前利潤增加所致。

年內利潤及綜合收益總額

由於上文所述，我們的利潤及綜合收益總額由2016年的人民幣993.3百萬元增加90.6%至2017年的人民幣1,893.6百萬元。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2015年的人民幣8,312.7百萬元增加44.3%至2016年的人民幣11,992.3百萬元，主要是由於我們物業開發及銷售產生的收入增加。

物業開發及銷售收入由截至2015年的人民幣8,114.2百萬元增加44.3%至2016年的人民幣11,710.1百萬元，主要是由於已結轉總建築面積增加。已結轉總建築面積由2015年的1,164,518平方米增至2016年的1,843,155平方米，主要是由於2016年在長江三角洲經濟區(如鎮江美的城)、環渤海經濟區(如邯鄲美的城)及中國西南經濟區(如遵義美的城)的物業銷售。已結轉平均售價整體由2015年的每平方米人民幣6,968元減至2016年的每平方米人民幣6,353元，主要是由於我們於2014年預售的物業於2016年確認收入，該等物業售出價格較低(與當時市場趨勢總體相符)。

物業管理服務的收入由2015年的人民幣98.1百萬元增加46.1%至2016年的人民幣143.3百萬元，主要是由於所管理的建築面積(與我們所開發的貴陽美的林城時代、盤錦美的城及邯鄲美的城有關)增加所致。

商業物業投資及營運所得收入方面，我們的物業租賃收入由2015年的人民幣7.8百萬元增加28.2%至2016年的人民幣10.0百萬元，主要是由於我們於2016年租出株洲美的時代廣場的大部分可出租建築面積，導致我們的投資物業的可出租建築面積增加。

酒店營運收入由2015年的人民幣92.0百萬元增加28.5%至2016年的人民幣118.2百萬元，主要是由於我們的順德萬豪酒店於2015年2月開業。根據重組，我們於2016年12月出售順德的萬豪酒店。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構—重組」及「與控股股東的關係—業務劃分—最終控股股東的其他業務—(b)於廣東省佛山及湖南省株洲的酒店投資及營運」。

文化旅遊項目收入由2015年的人民幣0.7百萬元大幅增加1,442.9%至2016年的人民幣10.8百萬元，主要是由於美的鷺湖森林度假區於2015年底開始試營運並於2016年開始營運。

銷售成本

我們的銷售成本由2015年的人民幣6,524.6百萬元增加42.0%至2016年的人民幣9,263.4百萬元，主要反映物業開發及銷售的銷售成本增加，是由於我們的營運規模增加，反映在2015年至2016年的已結轉建築面積增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，我們的毛利由2015年的人民幣1,788.1百萬元增加52.6%至2016年的人民幣2,728.9百萬元。我們的毛利率由2015年的21.5%穩步增至2016年的22.8%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2015年的人民幣76.1百萬元大幅增加209.1%至2016年的人民幣235.2百萬元，主要是由於(i)我們為更有效地利用閒置資金而進行的理財產品投資利息收入增加及(ii)我們在物業開發活動中向獨立第三方提供管理服務所得管理及諮詢服務收入增加。

投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益

投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益由2015年的人民幣10.4百萬元大幅增加217.3%至2016年的人民幣33.0百萬元，主要是由於我們2016年12月開盤的佛山已竣工項目佛山美的新都薈廣場的重估收益增加。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2015年的人民幣376.2百萬元增加55.8%至2016年的人民幣586.3百萬元，主要是由於為支持我們的業務擴張而不斷擴大內部銷售及營銷團隊以及2016年預售額較2015年增加，導致營銷及廣告開支和相關員工成本增加。

行政開支

我們的行政開支由2015年的人民幣409.2百萬元增加12.4%至2016年的人民幣459.9百萬元，主要是由於我們的在建物業項目及規劃作未來開發的物業開發項目的數量隨著我們的業務擴張而增加導致我們的管理及行政人員人數增加。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額由2015年的人民幣264.6百萬元減少16.3%至2016年的人民幣221.5百萬元，主要是由於較2015年而言，與項目相關的利息成本於2016年全部予以資本化。

融資活動的外匯虧損淨額由2015年的人民幣195.4百萬元增至2016年的人民幣251.1百萬元，主要是由於人民幣貶值導致以港元計值及美元計值的借款升值。

財務資料

分佔合營企業及聯營公司業績

2015年及2016年分佔合營企業及聯營公司虧損分別為人民幣0.3百萬元及人民幣4.5百萬元，主要是由於共同開發項目增加。該等共同開發項目大部分未確認收入。

所得稅前利潤

由於上文所述，我們的稅前利潤由2015年的人民幣824.2百萬元大幅增加109.3%至2016年的人民幣1,725.0百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2015年的人民幣440.7百萬元增加66.0%至2016年的人民幣731.7百萬元，主要是由於我們的所得稅前利潤增加。

年內利潤及綜合收益總額

由於上文所述，我們的利潤及綜合收益總額由2015年的人民幣383.5百萬元大幅增加159.0%至2016年的人民幣993.3百萬元。

若干資產負債表項目

在建物業

在建物業擬於竣工後持作出售。在建物業按開發期間產生的成本(包括土地使用權成本、建設成本及資本化利息)與可變現淨值的較低者列賬。竣工後，該等物業轉撥至已竣工待售物業。我們的在建物業由截至2015年12月31日的人民幣22,140.7百萬元增至截至2016年12月31日的人民幣32,518.0百萬元，並進一步增至截至2017年12月31日的人民幣62,772.7百萬元及截至2018年3月31日的人民幣70,745.2百萬元，主要是由於同期土地儲備及物業開發活動增加所致。

我們截至2018年7月31日已轉撥約人民幣2,252.7百萬元為待售物業，佔截至2018年3月31日在建物業的3.2%。

已竣工待售物業

待售物業指於各財務期末尚未交付的已預售物業及尚未出售的已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。待售物業的成本根據未出售物業所產生相關成本的分配釐定。已變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用銷售及營銷開支，或參考管理層對基於現時市況的預計售價的估計釐定。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，我們擁有已竣工待售物業分別為人民幣2,474.6百萬元、人民幣3,015.1百萬元、人民幣2,618.6百萬元及人民幣3,536.8百萬元。

財務資料

我們其後於2018年7月31日售出約人民幣658.5百萬元，佔截至2018年3月31日已竣工待售物業的18.6%。

投資物業

我們保留所開發的部分物業主要用於租賃及物業增值。我們各投資物業的公平值一直並可能繼續隨著當時的物業市況而波動。更多詳情請參閱「一 合併綜合收益表若干主要組成部分的說明 — 投資物業及轉撥至投資物業的公平值變動產生的收益」。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的投資物業公平值總額分別為人民幣95.7百萬元、人民幣645.3百萬元、人民幣709.8百萬元及人民幣687.8百萬元。

2015年至2017年，我們的投資物業公平值增加主要是由於(i)我們的投資物業組合(如2016年新增的株洲美的時代廣場及佛山美的新都薈廣場)持續擴張；及(ii)該等投資物業的公平值因升值而增加。其後，投資物業公平值由截至2017年12月31日的人民幣709.8百萬元減至截至2018年3月31日的人民幣687.8百萬元，主要是由於羊城商貿大廈辦公場所由我們的投資物業組合轉撥至本集團的固定資產組合，用作我們的辦公場所。

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初賬面淨值	69,210	95,730	645,306	709,844
自己竣工待售物業轉撥	16,096	516,537	70,307	—
自己竣工待售物業轉撥時的 重估收益/(虧損)	7,514	28,769	(25,566)	—
公平值變動	2,910	4,270	44,367	455
轉撥至物業、廠房及設備	—	—	—	(22,490)
出售	—	—	(24,570)	—
期末賬面淨值	<u>95,730</u>	<u>645,306</u>	<u>709,844</u>	<u>687,809</u>
投資物業及轉撥至投資物業的公平值 變動產生的收益				
— 自己竣工待售物業轉撥時 的重估收益/(虧損)	7,514	28,769	(25,566)	—
— 公平值變動	2,910	4,270	44,367	455
	<u>10,424</u>	<u>33,039</u>	<u>18,801</u>	<u>455</u>

財務資料

貿易應收款項

我們的貿易應收款項主要包括應收第三方客戶款項。

我們的貿易應收款項為無抵押及不計息，而貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。下表載列所示日期的貿易應收款項的賬齡分析。

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年.....	35,285	71,133	346,868	350,856
一年以上.....	4,952	16,333	40,492	90,542
總計	40,237	87,466	387,360	441,398

對於貿易應收款項，我們採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求初步確認資產時確認預期存續期虧損。撥備矩陣根據貿易應收款項預期存續期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。我們於各報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。鑑於以上，截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，我們已為貿易應收款項計提減值撥備人民幣0.8百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣15.4百萬元。

我們其後於2018年7月31日收回約人民幣31.1百萬元，佔2018年3月31日貿易應收款項7.0%。

其他應收款項

截至所示日期，我們的其他應收款項明細載列如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項				
應收關聯方款項 ⁽¹⁾	1,113,021	1,863,211	5,916,991	5,456,598
應收非控制性權益款項 ⁽²⁾	7,030	35,207	670,056	1,347,178
來自第三方的押金及其他 ⁽³⁾	653,751	1,653,259	2,932,320	6,488,965
減：				
減值撥備.....	(18,999)	(32,622)	(56,479)	(58,723)
其他應收款項淨額	1,754,803	3,519,055	9,462,888	13,234,018
土地使用權預付款項.....	344,628	3,128,464	5,265,493	2,097,130
預付上市相關開支.....	—	—	—	2,888
其他預付款項 ⁽⁴⁾	23,787	16,586	384,118	747,067
總計	2,123,218	6,664,105	15,112,499	16,081,103

附註：

- (1) 其他應收款項的應收關聯方款項均屬非貿易性質，主要為無抵押、免息及須按要求支付的現金墊款。
- (2) 附屬公司的非控股股東並非本公司關連人士。
- (3) 來自第三方的押金及其他主要指押金及代建築及設計供應商支付的各種款項及向建築及設計供應商墊支的款項。
- (4) 其他預付款項主要指向供應商作出的墊款。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，我們的其他應收款項淨額分別為人民幣1,754.8百萬元、人民幣3,519.1百萬元、人民幣9,462.9百萬元及人民幣13,234.0百萬元。

我們的應收關聯方款項主要指我們向本公司合營企業和聯營公司以及控股股東及彼等各自緊密聯繫人墊支的資金。上述資金並無擔保。截至2018年3月31日，我們的應收關聯方(本公司合營企業及聯營公司除外)非貿易款項為人民幣867.2百萬元。所有應收合營企業及聯營公司款項指我們為應付共同開發項目的資金需要(例如土地成本、物業開發及銷售成本)而向合營企業及聯營公司墊支的資金。該等款項屬非貿易性質，為本公司按我們於各合營企業及聯營公司權益比例投資共同開發項目的款項。根據合資協議及聯營協議，我們與合營企業合作夥伴／聯營公司按所持權益比例計提該上述資金，該等應收合營企業及聯營公司款項將不時根據共同開發項目的預售／銷售進度結算，直至共同開發項目完成最後結算及分派為止。我們及控股股東同意於上市前結清該等應收控股股東及彼等各自緊密聯繫人的非貿易款項。

我們應收非控制性權益款項由2015年12月31日的人民幣7.0百萬元增至2016年12月31日的人民幣35.2百萬元，再增至2017年12月31日的人民幣670.1百萬元，再持續增至2018年3月31日的人民幣1,347.2百萬元，主要是由於業績紀錄期我們的附屬公司數量及非控制性權益增加。

我們來自第三方的押金及其他主要為因我們參與公開招標、拍賣及掛牌出讓流程所需的前期押金，以及按中國法律及法規要求在動工建設項目前向相關監管部門提交的押金。押金由2015年12月31日的人民幣653.8百萬元增至2016年12月31日的人民幣1,653.3百萬元，再增至2017年12月31日的人民幣2,932.3百萬元，再進一步增至2018年3月31日的人民幣6,489.0百萬元，主要是由於我們因應業務擴張而加大土地收購力度。

土地使用權預付款項由2015年12月31日的人民幣344.6百萬元大幅增至2016年12月31日的人民幣3,128.5百萬元，並進一步增至2017年12月31日的人民幣5,265.5百萬元，主

財務資料

要是由於我們收購土地的力度增大，與我們的業務擴張相符。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5,265.5百萬元減至截至2018年3月31日的人民幣2,097.1百萬元，主要是由於我們於2018年第一季度獲得若干新項目的土地使用權證並開始開發該等項目，導致截至2017年12月31日的部分有關結餘重新分類至在建物業。

其他預付款項主要指向建設及設計公司所作墊款，由2016年12月31日的人民幣16.6百萬元大幅增至2017年12月31日的人民幣384.1百萬元，再增至2018年3月31日的人民幣747.1百萬元，主要是由於2017年向供應商預付款項增加所致，與我們的業務擴張相符。

貿易應付款項

貿易應付款項主要包括應付第三方供應商與建築及設計承建商的應付款項。我們的貿易應付款項由2015年12月31日的人民幣3,828.0百萬元增至2016年12月31日的人民幣5,832.6百萬元，並進一步增至2017年12月31日的人民幣8,085.9百萬元，主要是由於物業建設及開發活動增加導致建設成本上漲。我們的貿易應付款項隨後減至2018年3月31日的人民幣6,620.9百萬元，主要是由於我們於2018年3月31日前結清部分截至2017年12月31日的貿易應付款項。於業績紀錄期及截至最後可行日期，董事確認我們並未拖欠貿易應付款項及應付票據。

下表載列我們截至所示日期的貿易應付款項的賬齡分析：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年.....	3,585,818	5,655,871	7,738,918	6,287,431
一年以上.....	242,157	176,735	347,011	333,458
	<u>3,827,975</u>	<u>5,832,606</u>	<u>8,085,929</u>	<u>6,620,889</u>

約人民幣1,577.2百萬元(佔2018年3月31日貿易應付款項23.8%)於2018年7月31日結清。

財務資料

其他應付款項

截至所示日期，我們的其他應付款項明細載列如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項	5,152,124	2,965,392	5,811,306	5,015,764
應付非控制性權益款項 ⁽²⁾	276,901	494,647	4,600,708	4,639,988
應付押金	176,318	213,083	1,176,935	1,799,013
其他應付稅項 ⁽¹⁾	141,221	757,732	1,830,978	1,169,288
未結算應付收購對價	20	20,673	872,532	472,964
應計費用	73,499	181,796	265,267	378,648
應付工資	140,628	205,095	386,195	253,083
應付利息	62,842	206,265	237,076	294,661
其他應付款項 ⁽³⁾	298,387	513,847	419,949	848,459
其他應付款項淨額	6,321,940	5,558,530	15,600,946	14,871,868

附註：

- (1) 其他應付稅項主要為增值稅、營業稅及土地使用稅。
- (2) 附屬公司的非控股股東並非本公司關連人士。
- (3) 其他應付款項主要為因自政府機關取得權證等不同目的向物業買家收取的雜項費用。

我們應付關聯方的款項主要為應付控股股東及彼等各自緊密聯繫人、本公司合營企業及聯營公司的款項。於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，應付關聯方款項分別為人民幣5,152.1百萬元、人民幣2,965.4百萬元、人民幣5,811.3百萬元及人民幣5,015.8百萬元。應付關聯方款項變動主要是由於應收關聯方免息及屬非貿易性質的貸款變動。我們及控股股東同意於上市前結算應付控股股東及彼等各自緊密聯繫人的非貿易款項。

我們應付非控制性權益的款項由2015年12月31日的人民幣276.9百萬元增至2016年12月31日的人民幣494.6百萬元，再進一步增至2017年12月31日的人民幣4,600.7百萬元及2018年3月31日的人民幣4,640.0百萬元，主要是由於業績紀錄期我們附屬公司數目及非控制性權益增加。

我們尚未支付的應付收購對價由2015年12月31日的人民幣20,000元大幅增至2016年12月31日的人民幣20.7百萬元，並進一步增至2017年12月31日的人民幣872.5百萬元，主要是由於我們先後於2016年及2017年收購湘潭公元房地產開發有限公司和河源市銅人銅業發展有限公司以支持我們的業務增長。我們尚未支付的應付收購對價其後進一步減至2018年3月31日的人民幣473.0百萬元，主要是由於清償部分2017年所收購公司相關的未支付收購對價。

財務資料

我們的應付押金主要指我們從建築承包商保留的質量保證金及從參與共同項目的第三方保留的押金。我們通常於建設竣工後結算合約總價的95%，並保留剩餘的5%作為質量保證金。我們的建設相關押金由2015年12月31日的人民幣176.3百萬元增至2016年12月31日的人民幣213.1百萬元，再增至2017年12月31日的人民幣1,176.9百萬元，並進一步增至2018年3月31日的人民幣1,799.0百萬元，與我們已竣工項目數量的增加相符。

其他應付稅項主要與增值稅、營業稅及土地使用稅有關。其他應付稅項由2015年12月31日的人民幣141.2百萬元增至2016年12月31日的人民幣757.7百萬元，並進一步增至2017年12月31日的人民幣1,831.0百萬元，主要是由於銷售增加。其他應付稅項其後減至2018年3月31日的人民幣1,169.3百萬元，主要是由於我們向建築商付款而抵減應交增值稅。

合約負債

合約負債主要指預收房款，即來自客戶有關預售物業的銷售所得款項。我們於物業竣工並準備交付之前開始銷售我們的物業並自客戶收取所得款項。根據香港財務報告準則第15號，有關銷售額確認為收入前，該等來自客戶的所得款項列作合約負債。合約負債不計息。於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，我們的合約負債分別為人民幣10,810.3百萬元、人民幣17,948.0百萬元、人民幣36,362.7百萬元及人民幣41,146.9百萬元，與我們於業績紀錄期物業預售增加一致。

投資於合營企業

近年來，我們開始與第三方房地產開發商建立合營企業，共同開發物業開發項目。該等合營企業乃為開發特定物業開發項目而成立的項目公司，由我們與第三方房地產開發商共同註冊成立，並由我們與相關第三方共同控制。於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，我們於合營企業的投資分別為零、人民幣552.6百萬元、人民幣743.7百萬元及人民幣987.3百萬元。我們通常預計於合營企業中分佔虧損，直到該等公司各自的物業開發項目開發完成並開始貢獻收益為止。有關我們合營企業的更多詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註16(a)。截至最後可行日期，我們的合營企業數量增至28。

流動資金及資金來源

流動資金來源

我們在資本密集型行業經營，主要通過營運所得的現金(包括預售物業所得款項、銀行貸款、信託融資及其他融資及發行公司債券)為我們的營運資金、資本開支及其他資本需求提供資金。我們亦尋求發行新的公司債券、資產支持證券計劃及其他債務發

財務資料

行等其他融資機會，以為我們的物業開發業務撥付資金。我們每個項目的融資方式均不相同，並受中國法規及貨幣政策限制。

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，我們有現金及現金等價物分別人民幣1,983.7百萬元、人民幣3,284.3百萬元、人民幣19,917.4百萬元及人民幣15,707.2百萬元，主要包括銀行及庫存現金。

流動資產淨值

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於3月31日	於7月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018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)
流動資產					
存貨.....	1,857	3,329	5,350	15,419	4,975
合約資產.....	461,464	702,921	1,065,834	1,595,238	3,872,556
在建物業.....	21,865,910	30,430,316	59,272,059	67,502,053	83,019,510
已竣工待售物業.....	2,474,581	3,015,050	2,618,605	3,536,815	1,743,723
貿易及其他應收款項.....	2,162,647	6,748,766	15,491,821	16,507,052	24,093,847
預付稅項.....	714,190	1,185,331	3,753,948	4,981,726	8,423,119
以公平值計量且其變動計入 損益的金融資產.....	2,303,650	6,142,365	398,439	2,093,579	1,280,256
受限制現金.....	522,656	1,486,874	3,752,716	3,429,625	4,446,722
原定到期日為三個月以上的 定期存款.....	176,720	256,520	120,922	89,290	—
現金及現金等價物.....	1,983,689	3,284,335	19,917,383	15,707,191	12,464,484
流動資產總額	32,667,364	53,255,807	106,397,077	115,457,988	139,349,192
流動負債					
合約負債.....	10,810,263	17,948,011	36,362,728	41,146,946	56,543,308
公司債券.....	—	—	—	1,498,031	3,511,502
貿易及其他應付款項.....	10,149,915	11,391,136	23,686,875	21,492,757	27,035,538
即期所得稅負債.....	698,909	704,442	1,565,375	1,453,345	1,858,250
銀行及其他借款.....	5,405,212	6,420,302	9,070,647	10,699,054	7,813,502
流動負債總額	27,064,299	36,463,891	70,685,625	76,290,133	96,762,100
流動資產淨值	5,603,065	16,791,916	35,711,452	39,167,855	42,587,092

我們的流動資產淨值由2015年12月31日的人民幣5,603.1百萬元大幅增至2018年3月31日的人民幣39,167.9百萬元，主要是由於(i)我們加速於全國範圍的擴張，物業建設活動大幅增加，導致同期在建物業增加；(ii)貿易及其他應收款項增加；及(iii)現金及現金等價物增加，惟部分被下列各項所抵銷：(i)在建物業的預售仍在繼續進行，導致我們的合約負債(即預收房款)持續增加；(ii)貿易及其他應付款項持續增加；及(iii)銀行及其他借款持續增加(與業績紀錄期我們的業務擴張一致)。

我們的流動資產淨值由2018年3月31日的人民幣39,167.9百萬元進一步增至2018年7月31日的人民幣42,587.1百萬元，主要是由於(i)我們加速於全國範圍的擴張，物業建設

財務資料

活動大幅增加，導致同期在建物業增加及(ii)貿易及其他應收款項增加，惟部分被下列各項所抵銷：(i)在建物業的預售仍在繼續進行，導致我們的合約負債(即預收房款)持續增加及(ii)貿易及其他應付款項(與同期我們的業務擴張一致)。

截至2018年7月31日，約人民幣382.3百萬元(佔2018年3月31日的合約資產24.0%)已開具發票。

現金流量分析

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得/(所用)現金流量淨額...	1,243,796	(5,553,956)	(7,357,166)	(5,773,564)	(7,557,190)
投資活動(所用)/所得現金流量淨額...	(2,081,117)	(3,972,244)	713,031	(2,074,208)	(377,819)
融資活動所得現金流量淨額.....	1,004,967	10,714,852	23,550,242	5,524,885	3,939,148
現金及現金等價物增加/(減少)淨額...	167,646	1,188,652	16,906,107	(2,322,887)	(3,995,861)
年/期初的現金及現金等價物.....	1,786,474	1,983,689	3,284,335	3,284,335	19,917,383
現金及現金等價物匯兌收益/(虧損)...	29,569	111,994	(273,059)	(15,628)	(214,331)
年/期末的現金及現金等價物.....	1,983,689	3,284,335	19,917,383	945,820	15,707,191

經營活動所得/(所用)現金淨額

我們經營活動所得現金主要來自我們物業銷售(包括預售在建物業)所收取的款項，以及自我們物業租賃業務所得的租金收入及自我們物業管理業務所得的物業管理收入。我們在經營活動所用的現金主要為我們就物業開發活動(包括土地收購)支付的款項。

截至2018年3月31日止三個月，我們經營活動所用現金淨額為人民幣7,557.2百萬元，是由於來自經營所用現金人民幣6,127.4百萬元、已付所得稅人民幣876.1百萬元及已付利息人民幣553.6百萬元。經營所用現金淨額主要來自期內利潤人民幣679.3百萬元，經下列各項調整：(i)業務擴張導致的發展中物業及已竣工待售物業增加人民幣8,042.3百萬元；(ii)業務擴張導致的貿易及其他應收款項增加人民幣1,700.3百萬元；(iii)由於我們於2018年3月31日前結算截至2017年12月31日的部分貿易應付款項，導致貿易及其他應付款項減少人民幣1,297.9百萬元，惟部分被合約負債因期內預售額增加而增加人民幣4,784.2百萬元所抵銷。

截至2017年3月31日止三個月，我們經營活動所用現金淨額為人民幣5,773.6百萬元，是由於經營所用現金人民幣4,724.4百萬元，已付所得稅人民幣752.1百萬元及已付利息人民幣297.1百萬元。經營所用現金淨額主要來自期內利潤人民幣379.9百萬元，經下列各項調整：(i)業務擴張導致的發展中物業及已竣工待售物業增加人民幣7,178.1百萬元；(ii)業務擴張導致的貿易及其他應收款項增加人民幣6,490.4百萬元，惟部分被下列各項所抵銷：(i)預售額增加導致合約負債增加人民幣5,266.2百萬元；及(ii)主要由於我們增

財務資料

加物業建設及開發活動令相關建設成本增加，導致貿易及其他應付款項增加人民幣3,046.8百萬元。

截至2017年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額為人民幣7,357.2百萬元，是由於來自經營所用現金人民幣3,968.3百萬元、已付所得稅人民幣1,732.3百萬元及已付利息人民幣1,656.5百萬元。經營所用現金淨額主要來自年內利潤人民幣1,893.6百萬元，經下列各項調整：(i)在建物業及已竣工待售物業增加人民幣24,858.9百萬元；(ii)土地拍賣及建設押金、土地使用權預付款項及其他建設成本及設施成本相關預付款項增加導致貿易及其他應收款項增加人民幣4,140.4百萬元；(iii)預售增加使受限制現金增加人民幣2,265.8百萬元；及(iv)預付稅項增加人民幣1,974.7百萬元，惟部分被下列各項所抵銷：(i)合約負債隨合約銷售額增加而增加人民幣18,414.7百萬元；及(ii)主要是由於我們增加物業建設及開發活動令相關建設成本增加，導致貿易及其他應付款項增加人民幣7,767.4百萬元。

截至2016年12月31日止年度，我們經營活動所用現金淨額為人民幣5,554.0百萬元，是由於來自經營所用現金人民幣4,020.3百萬元、已付所得稅人民幣853.6百萬元及已付利息人民幣680.1百萬元。經營所用現金淨額主要是由於年內利潤人民幣993.3百萬元所致，經下列各項調整：(i)業務發展導致的在建物業及已竣工待售物業增加人民幣10,004.7百萬元；及(ii)業務發展導致的貿易及其他應收款項增加人民幣3,847.5百萬元，惟部分被下列各項所抵銷：(i)合約負債隨著預售增加而增加人民幣7,137.7百萬元；及(ii)我們增加物業建設及開發活動令相關建設成本增加導致貿易及其他應付款項增加人民幣2,450.5百萬元。

截至2015年12月31日止年度，我們經營活動所得現金淨額為人民幣1,243.8百萬元，是由於來自經營所得現金人民幣2,542.9百萬元，經下列各項調整(i)已付利息人民幣685.4百萬元及(ii)已付所得稅人民幣613.7百萬元。經營所得現金淨額主要來自年內利潤人民幣383.5百萬元，經下列各項調整：(i)合約負債隨著預售增加而增加人民幣3,117.9百萬元；及(ii)貿易及其他應收款項減少人民幣1,037.6百萬元，惟部分被在建物業及已竣工待售物業增加人民幣1,803.6百萬元所抵銷。

投資活動(所用)／所得現金淨額

投資活動所用現金淨額主要與我們收購附屬公司所付款項、向關聯方及第三方墊付貨款以及購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的付款有關的現金流出。投資活動所得現金流量淨額主要與出售以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的現金流入相關。

財務資料

截至2018年3月31日止三個月，投資活動所用現金淨額為人民幣377.8百萬元，主要是由於購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產現金淨額付款人民幣1,648.5百萬元，反映我們為管理資金所投資理財產品的買賣，惟部分被向合營企業及聯營公司墊款增加人民幣1,340.4百萬元所抵銷。

截至2017年3月31日止三個月，投資活動所用現金流量淨額為人民幣2,074.2百萬元，主要是由於(i)償還合營企業及聯營公司墊款人民幣1,076.7百萬元；(ii)收購附屬公司所付款項人民幣541.3百萬元；及(iii)購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的現金淨額付款人民幣423.3百萬元，反映我們為管理資金所投資理財產品的買賣。

2017年，投資活動所得現金淨額為人民幣713.0百萬元，主要是由於出售以公平值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項淨額人民幣5,961.9百萬元，反映我們為管理資金所投資理財產品的買賣，惟部分被(i)償還合營企業及聯營公司墊款人民幣3,919.6百萬元；及(ii)收購附屬公司付款人民幣1,600.3百萬元所抵銷。

2016年，投資活動所用現金淨額為人民幣3,972.2百萬元，主要是由於購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的現金淨額付款人民幣3,681.1百萬元，反映我們為管理資金所投資理財產品的買賣。

2015年，投資活動所用現金淨額為人民幣2,081.1百萬元，主要是由於購買以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的現金淨額付款人民幣1,804.3百萬元，反映我們為管理資金所投資理財產品的買賣。

融資活動所得現金淨額

融資活動所得現金主要與銀行及其他借款的所得款項以及本公司擁有人和非控制性權益注資有關。融資活動所用現金主要與償還銀行及其他借款及應付有關第三方款項淨額有關。

截至2018年3月31日止三個月，融資活動所得現金淨額為人民幣3,939.1百萬元，主要來自銀行及其他借款的所得款項人民幣9,410.8百萬元，惟部分被(i)償還銀行及其他借款人民幣4,043.0百萬元；及(ii)應付控股股東控制的關聯方款項淨額減少人民幣1,670.2百萬元所抵銷。

截至2017年3月31日止三個月，融資活動所得現金淨額為人民幣5,524.9百萬元，主要來自(i)銀行及其他借款的所得款項人民幣5,297.1百萬元；及(ii)應付受控股股東控制的關聯方款項淨額增加人民幣404.3百萬元，惟部分被償還銀行及其他借款人民幣331.6百萬元所抵銷。

財務資料

2017年，融資活動所得現金淨額為人民幣23,550.2百萬元，主要是由於(i)銀行及其他借款的所得款項人民幣25,675.3百萬元及(ii)本公司擁有人注資人民幣6,000.2百萬元，惟部分被償還銀行及其他借款人民幣11,461.8百萬元所抵銷。

2016年，融資活動所得現金淨額為人民幣10,714.9百萬元，主要來自銀行及其他借款的所得款項人民幣16,978.9百萬元，惟部分被以下各項所抵銷：(i)償還銀行及其他借款人民幣7,410.3百萬元；(ii)應付受控股股東控制的關聯方款項淨額減少人民幣2,916.4百萬元。

2015年，融資活動所得現金淨額為人民幣1,005.0百萬元，主要來自銀行及其他借款的所得款項人民幣9,194.5百萬元，惟部分被償還銀行及其他借款人民幣8,079.0百萬元所抵銷。

營運資金

我們需要營運資金償還到期債務，並為我們附屬公司所開發的項目支付建設成本、土地成本及一切適用稅項。截至2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們錄得持續經營現金流出淨額，主要是由於我們持續增多物業開發活動及加大土地收購力度。有關現金流出未必會被我們於有關年度的物業預售及銷售的所得款項悉數抵銷，而我們認為此情況符合我們的行業慣例。其他詳情請參閱「一現金流量分析一經營活動所得／(所用)現金淨額」。

為得到充足的營運資金，我們將繼續加大營銷及進一步加強收取客戶有關物業銷售及預售的款項的力度，從而改善我們有關物業銷售及預售的現金流入情況。我們亦計劃通過協商及建立戰略關係，更好地利用我們總承建商施工協議項下的付款條款，從而優化建設費用的付款時間表，以貼合我們收取所得款項及物業銷售計劃。此外，於集團總部層面，各個部門將相互協調，在考慮到與現有及計劃外部融資機會(包括但不限於發行公司債券、資產支持證券計劃或其他債務發行)相關的現金流入後，制訂我們的開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，以規劃及監察我們的現金流出。

充足營運資金

於2018年3月31日，我們的資本承諾為人民幣10,365.7百萬元。同日，我們有銀行及其他借款共計約人民幣21,257.0百萬元，須於截至2020年3月31日止兩個年度內償還。董事確認，我們計劃主要透過預售及銷售物業所得款項、新增銀行借款或再融資以及發行公司債券撥付該等還款義務。董事預計，我們的在建物業有大量預售及銷售現金流入。於2018年7月31日，我們的銀行及其他金融機構信貸融資總額為人民幣56,483.1百萬元，其中未動用信貸融資為人民幣18,723.1百萬元。董事認為，我們有充足的未動

財務資料

用銀行融資及內部資源用以償還到期債務，以履行現有及未來開發項目的資本承諾。有關我們的資金及營運資金管理措施的詳情，請參閱「業務—資金管理」。

考慮到我們目前的項目開發及銷售時間表、我們的預期經營活動所得現金、全球發售估計所得款項淨額、我們從銀行獲得的信貸融資及我們可獲得的額外融資資源連同我們於不久將來的預期現金流出(主要受進入開發階段的現有物業開發項目數目增加及未付土地出讓金所帶動)後，董事認為，我們將有充足的可用營運資金以應付我們目前(即本招股章程日期後最少12個月)所需。

資本支出

我們於業績紀錄期的資本支出主要指購買物業、廠房及設備、採購無形資產(如若干軟件)及收購自用土地使用權產生的支出。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，我們的資本支出分別為人民幣603.0百萬元、人民幣205.6百萬元、人民幣252.7百萬元及人民幣26.3百萬元。董事估計我們截至2018年及2019年12月31日止年度的資本支出分別約為人民幣1,010百萬元及人民幣1,500百萬元。有關估計指我們基於現有業務計劃預計於相關期間將產生的資本支出總額。我們可能不時調整業務計劃，而估計資本支出總額亦或會有所變動。

承諾

支出承諾

下表載列我們截至所示日期已訂約但尚未實施的物業、廠房及設備和物業開發支出：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未實施：				
物業、廠房及設備.....	102,286	73,591	134,820	64,214
物業開發支出.....	3,354,658	2,126,739	6,591,941	10,301,485
	<u>3,456,944</u>	<u>2,200,330</u>	<u>6,726,761</u>	<u>10,365,699</u>

我們計劃使用經營活動所得現金流量、銀行及其他融資、發行公司債券及全球發售收取的所得款項淨額以撥付支出承諾。

財務資料

經營租賃承諾

我們根據經營租賃安排租賃若干辦公物業，租期為一至十年。下表載列我們截至所示日期的經營租賃支出：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過一年.....	5,181	4,668	17,732	19,807
一年以上但不超過五年.....	11,375	6,868	39,211	39,270
五年以上.....	681	520	37,795	36,239
	<u>17,237</u>	<u>12,056</u>	<u>94,738</u>	<u>95,316</u>

下表載列截至所示日期我們根據經營租賃應收的未來最低租賃收款的總額：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
不超過一年.....	10,482	11,351	51,578	58,254
一年以上但不超過五年.....	51,724	47,531	209,933	217,484
五年以上.....	53,716	46,557	69,513	65,397
	<u>115,922</u>	<u>105,439</u>	<u>331,024</u>	<u>341,135</u>

財務資料

債項

借款

下表載列我們截至所示日期的即期及非即期銀行及其他借款和公司債券的本金額：

	於12月31日			於3月31日	於7月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
銀行借款.....	5,691,335	6,216,940	17,255,467	22,007,062	22,914,870
來自關聯方的貸款.....	2,012,260	1,650,294	2,855,600	3,018,860	1,997,660
其他貸款 ⁽¹⁾	3,750,000	13,000,000	14,648,400	15,056,350	17,566,000
	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>	<u>42,478,530</u>
計入非流動負債：					
— 有抵押／擔保.....	8,000,042	16,422,237	21,421,014	23,868,113	28,133,852
— 無抵押.....	1,467,360	2,196,005	9,807,419	11,330,058	8,192,341
減：					
非流動負債的即期部分.....	(3,419,019)	(4,171,310)	(5,539,613)	(5,814,953)	(1,661,165)
	<u>6,048,383</u>	<u>14,446,932</u>	<u>25,688,820</u>	<u>29,383,218</u>	<u>34,665,028</u>
計入流動負債：					
— 有抵押／擔保.....	836,193	2,209,992	2,523,833	3,832,901	2,978,885
— 無抵押.....	1,150,000	39,000	1,007,201	1,051,200	3,173,452
— 非流動負債的即期部分.....	3,419,019	4,171,310	5,539,613	5,814,953	1,661,165
	<u>5,405,212</u>	<u>6,420,302</u>	<u>9,070,647</u>	<u>10,699,054</u>	<u>7,813,502</u>
銀行及其他借款總額.....	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>	<u>42,478,530</u>
公司債券.....	—	3,491,819	3,495,481	3,496,440	4,959,276
借款總額.....	<u>11,453,595</u>	<u>24,359,053</u>	<u>38,254,948</u>	<u>43,578,712</u>	<u>47,437,806</u>

附註：

- (1) 該等借款主要為與資產管理公司及其他金融機構訂立的信託融資及其他融資安排。請參閱「一 信託融資及其他融資安排」。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，我們借款總額的加權平均實際利率(指期內產生的實際借款總額成本(包括銀行及其他借款和公司債券)除以期內未償還的加權平均借款)分別為5.81%、5.32%、5.23%及5.60%。

於2018年7月31日，我們的銀行及其他金融機構信貸融資總額為人民幣56,483.1百萬元，其中未動用信貸融資為人民幣18,723.1百萬元。董事確認，除全球發售及按「概要— 近期發展」一節所披露我們擬進行的潛在融資計劃外，我們目前在日常業務過程以外並無任何具體及重大的外部融資計劃。雖然無法保證我們將能夠按有利的條款獲得銀行融資甚至完全無法獲得銀行融資，但我們預期日後撥充業務營運的銀行融資的供應情況不會出現任何變化。

財務資料

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，我們的控股股東及彼等各自緊密聯繫人分別為我們的若干借款作出最高人民幣6,850.9百萬元、人民幣17,023.6百萬元、人民幣16,738.3百萬元及人民幣17,296.1百萬元的擔保。

預計若干公司債券、上市後由控股股東及彼等各自聯繫人擔保的信託融資及其他融資安排仍有效。有關上市後上述擔保仍有效的理由，請參閱「與控股股東的關係 — 財務獨立」。

銀行及其他借款

我們的未償還銀行及其他借款總額由2015年12月31日的人民幣11,453.6百萬元增至2016年12月31日的人民幣20,867.2百萬元，並進一步增至2017年12月31日的人民幣34,759.5百萬元及2018年3月31日的人民幣40,082.3百萬元。於業績紀錄期，我們的未償還銀行及其他借款總額增加主要是由於我們的業務擴張及現金流量規劃導致與新開發項目相關的資金需求不斷增加。

我們須遵守我們與商業銀行訂立的信貸融資的若干慣常限制性契諾。例如，未經相關銀行事先同意，我們若干附屬公司不得進行合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、控制權變更、削減註冊資本、改變業務範圍、宣派股息及產生額外債務。若干銀行融資亦載有連帶違約條文。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 截至2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的經營現金流量淨額為負數，且我們未必可透過銀行貸款、公司債券、信託融資或其他安排以商業合理的條款獲得充足資金或根本不能獲得充足資金以收購土地並於未來發展物業」。然而，董事預期該等契諾不會嚴重限制我們為開展現有業務計劃取得額外債務或股本融資的整體能力。董事確認，據其所知，於業績紀錄期及直至最後可行日期，並無有關我們違反銀行及其他貸款融資所載的任何契諾的違約事件，亦無任何事件會限制我們提取未動用信貸的能力。董事進一步確認，於業績紀錄期及直至最後可行日期，我們並無在取得銀行融資方面遭遇任何重大困難，亦無任何貸款申請被拒絕。

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，我們銀行及其他借款總額的加權平均實際利率(指期內產生的實際銀行及其他借款成本除以期內未償還的加權平均銀行及其他借款)分別為5.81%、5.42%、5.28%及5.66%。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的銀行及其他借款總額到期情況：

	於12月31日			於3月31日	於7月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018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)
1年內.....	5,405,212	6,420,302	9,070,647	10,699,054	7,813,502
1至2年.....	4,459,333	8,703,886	9,042,408	10,557,961	14,468,938
2至5年.....	1,589,050	5,743,046	16,646,412	18,050,257	19,217,090
5年以上.....	—	—	—	775,000	979,000
	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>	<u>42,478,530</u>

信託融資及其他融資安排

與中國許多其他物業開發商一樣，我們亦在一般業務過程中與信託公司及其他金融機構訂立融資安排，為物業開發及其他相關經營提供資金。與銀行借款相比，該等融資安排通常在獲取方式、審批流程及還款要求方面更為靈活，為我們若干項目發展(尤其是在銀行信貸環境收緊的情況下)提供了有效的替代資金來源。於2018年3月31日，未償還信託融資及其他融資安排總額佔同日借款總額(包括銀行及其他借款和公司債券)的34.5%。有關適用於信託融資安排的相關法律及法規詳情，請參閱「監管概覽—房地產融資—信託融資」。有關信託融資安排的其他詳情，請參閱「業務—項目融資—信託融資及其他融資安排」。

公司債券

除銀行借款與信託融資及其他融資安排外，我們亦通過發行公司債券為我們的擴張供資。於業績紀錄期，我們向合資格投資者發行三次公司債券，總額為人民幣35億元，該等公司債券均為期三年，票息率介乎每年4.28%至4.80%。

債券名稱	面值	利率	發行日期	債券期限	扣除發行 成本後的 所得款項 淨額	實際年利率
	人民幣千元				人民幣千元	
2016年美的債券.....	500,000	4.28%	2016年1月5日	3年	495,000	4.65%
2016年美的債券01.....	1,000,000	4.80%	2016年3月30日	3年	998,000	4.87%
2016年美的債券02.....	2,000,000	4.80%	2016年6月1日	3年	1,996,000	4.87%

有關業績紀錄期後發行的公司債券的其他詳情，請參閱「一期後事項」及「概要—近期發展」。

財務資料

或然負債及擔保

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款向銀行提供借款擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。借款擔保於授出相關按揭貸款之日起發出，並於下列較早者解除：(i) 發出房地產所有權證（通常於購房者購得有關物業後三個月內發出）後；及(ii)購房者結清按揭貸款後。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，我們有責任償還欠付的按揭本金連同買家欠付銀行的應計利息及罰款，且我們有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。倘我們未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由我們支付餘額。按照行業慣例，我們不會對我們的客戶進行獨立信用核證，只會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

此外，我們亦就若干合營企業及聯營公司的借款提供擔保。下表載列我們截至所示日期的或然負債：

	於12月31日			於3月31日	於7月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年	2018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)
就若干買家的按揭融資作出的擔保.....	7,211,162	13,901,910	22,956,879	26,043,975	33,147,973
就合營企業及聯營公司借款作出的擔保.....	—	—	1,713,536	2,210,760	3,618,645
	7,211,162	13,901,910	24,670,415	28,254,735	36,766,618

除上述者外，我們於2018年3月31日並無其他未償還按揭、抵押、債權證、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、或然負債及擔保。就本債務聲明而言，除2018年5月及2018年9月發行的公司債券及2018年7月發行的資產支持證券外，我們自2018年3月31日起直至最後可行日期的債務狀況並無發生重大變動。

資產負債表外承諾及安排

除上文披露的或然負債外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或承諾以擔保任何第三方及關聯方的付款責任。對於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們進行租賃或對沖或研發服務的任何未合併入賬實體，我們並無任何可變利益。

財務資料

主要財務比率

下表載列所示期間或所示日期的若干主要財務比率：

	於／截至12月31日止年度			於／截至
				3月31日止
	2015年	2016年	2017年	三個月
毛利率(%) ⁽¹⁾	21.5	22.8	27.6	33.5
淨利率(%) ⁽²⁾	4.6	8.3	10.7	14.0
股權回報率(%) ⁽³⁾	30.6	44.4	18.8	24.6
流動比率(倍) ⁽⁴⁾	1.2	1.5	1.5	1.5
淨債務與權益比率(%) ⁽⁵⁾	622.1	624.7	118.9	181.4

附註：

- (1) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止各年度及截至2018年3月31日止三個月的毛利率按相關期間毛利除以相關期間收益再乘以100%計算。
- (2) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止各年度及截至2018年3月31日止三個月的淨利率按相關期間淨利潤除以相關期間收益再乘以100%計算。
- (3) 截至2015年、2016年、2017年12月31日止各年度及截至2018年3月31日止三個月的股權回報率按相關年度或年化期間(視情況而定)本公司擁有人應佔淨利潤除以相關期間末本公司擁有人應佔權益再乘以100%計算。
- (4) 2015年、2016年、2017年12月31日及2018年3月31日的流動比率按相關日期流動資產總額除以相關日期流動負債總額計算。
- (5) 2015年、2016年、2017年12月31日及2018年3月31日的淨債務與權益比率按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表所示的公司債券和銀行及其他借款)減現金及現金等價物、原定到期日為三個月以上的定期存款和受限制現金總額計算。

毛利率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的毛利率分別為21.5%、22.8%、27.6%、33.7%及33.5%。請參閱「各期間經營業績比較」。

淨利率

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，我們的淨利率分別為4.6%、8.3%、10.7%、17.3%及14.0%。2015年至2017年淨利率上升主要是由於收入增加、毛利率上升及有效控制支出所致。截至2018年3月31日止三個月的淨利率有所減少，主要是由於我們加強銷售及營銷，導致營銷及廣告開支大幅上升。

股權回報率

股權回報率由截至2016年12月31日止年度的44.4%下降至截至2017年12月31日止年度的18.8%，主要是由於我們的控股股東注資人民幣60億元。

流動比率

我們的流動比率保持相對穩定，於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，分別為1.2倍、1.5倍、1.5倍及1.5倍。

淨債務與權益比率

我們的淨債務與權益比率由2015年12月31日的622.1%略增至2016年12月31日的624.7%。我們的淨債務與權益比率由2016年12月31日的624.7%減至2017年12月31日的118.9%，主要是由於控股股東注資約人民幣60億元。我們的淨債務與權益比率由2017年12月31日的118.9%增至2018年3月31日的181.4%，主要是由於我們為管理資金而減少投資於理財產品的現金流。

有關市場風險的定性及定量披露

我們於日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率風險、信用風險及流動資金風險。我們的資本風險管理策略旨在保障我們持續經營的能力，以便為股東提供回報及維持理想的資本結構以降低資本成本。

利率風險

我們的收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動的影響。我們的利率風險來自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。按浮動利率計息之銀行存款、銀行及其他借款令我們面臨現金流利率風險。按固定利率發行之公司債券、銀行及其他借款令我們面臨公平值利率風險。

關於按浮動利率獲得之借款，我們面臨現金流利率風險，惟部分被按浮動利率持有的現金抵銷。我們密切監察利率走勢及其對我們所面臨利率風險的影響。目前，我們並無使用任何利率掉期安排。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，我們按浮動利率計息的銀行及其他借款金額分別約為人民幣77億元、人民幣179億元、人民幣313億元及人民幣360億元。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，倘所有其他變量維持不變且不考慮利息資本化，若浮動利率借款的利率上升或下降50個基點，我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月的利息費用將分別增加／減少約人民幣38.5百萬元、人民幣89.3百萬元、人民幣156.3百萬元及人民幣45.1百萬元。

董事預計，利率變動不會對計息資產造成重大影響，此乃由於銀行結餘的利率預期不會大幅變動。

上述敏感度分析假設利率變動將於所示日期發生，並適用於我們自金融機構獲得的全部浮動利率貸款及借貸，而未計及利息資本化的影響。

信用風險

我們及時就預計信用損失計提適當撥備以應付信用風險。計算預計信用損失率時，我們以各類應收款項的歷史損失率為基礎，並就宏觀經濟前瞻數據調整。

(i) 應收關聯方貿易及其他應收款項

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，應收關聯方貿易及其他應收款項的內部信用評級為正常。以12個月預計損失法計算，我們評估該等應收款項的預計信用損失不重大。因此，業績紀錄期並無確認任何損失撥備金額。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，應收關聯方貿易及其他應收款項分別為人民幣11億元、人民幣19億元、人民幣59億元及人民幣55億元。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，該等金額為我們應收關聯方貿易及其他應收款項的最大損失風險額。

(ii) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項、押金、應收非控制性權益款項及應收關聯方款項)與合約資產

當期合約資產的預計損失率為0.1%。業績紀錄期，合約資產的損失撥備金額並不重大。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項、押金、應收非控制性權益款項及應收關聯方款項)分別為人民幣291.4百萬元、人民幣617.1百萬元、人民幣965.9百萬元及人民幣1,288.2百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，該等金額為我們貿易及其他應收款項(不包括預付款項、押金、應收非控制性權益款項及應收關聯方款項)的最大損失風險額。

由於我們有大量客戶，故此並無高度集中的信用風險。於業績紀錄期，我們並無錄得任何重大壞賬損失。我們其他金融資產(主要包括受限制現金及已抵押存款、其他應收款項及應收關聯公司款項)的信用風險產生自交易對手的違約，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。董事預期不會因該等交易對手不履約而產生任何損失。

流動資金風險

我們旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外資金)取得可用資金。由於相關業務的動態特性，我們通過保持充足的現金及現金等價物及維持可用的融資來源以確保融資的靈活性。

我們有多個替代計劃以減輕可能的經濟環境重大逆轉對預測現金流的潛在影響。該等計劃包括但不限於減少土地收購、調整項目開發時間表以適應當地房地產市場環境的改變、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、制定更靈活的定價加快銷售及物色合營企業合作夥伴共同開發項目。我們會在評估相關未來成本和收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為我們有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

貨幣風險

我們的業務主要以人民幣進行，大部分資產以人民幣計值。非人民幣資產及負債主要為以港元及美元計值的銀行存款及借款。本集團所面臨的外匯風險來自以港元及美元計值的未來商業交易及已確認資產及負債。從中國回流現金須遵守中國政府頒佈的外匯管制條例及規例。我們大部分附屬公司於中國經營業務，大多數交易以人民幣計值。我們並無其他重大外匯風險。

於業績紀錄期，我們進行若干以外幣計值的交易，因而涉及匯率波動引致的風險。我們並無外匯對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，必要時考慮對沖重大的外匯風險。

財務資料

下表列示人民幣兌港元及美元變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括外幣計值貨幣項目，就匯率變動5%調整其年末的換算值。倘人民幣兌相關貨幣升值／貶值5%，則對年度淨利潤的影響如下：

	淨利潤變動			
	增加／(減少)			
	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣兌港元：				
升值5%	109,962	106,553	(155,240)	(129,240)
貶值5%	(109,962)	(106,553)	155,240	129,240
人民幣兌美元：				
升值5%	29,725	34,173	58,656	53,145
貶值5%	(29,725)	(34,173)	(58,656)	(53,145)

過往業績的敏感度分析

僅供說明用途，下表顯示於業績紀錄期我們的淨利潤因銷售成本發生假設變動的敏感度分析：

銷售成本的假設變動	淨利潤變動									
	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2015年		2016年		2017年		2017年		2018年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
8%	(391,474)	(102.1%)	(555,806)	(56.0%)	(769,192)	(40.6%)	(87,607)	(23.1%)	(193,271)	(28.5%)
6%	(293,606)	(76.6%)	(416,855)	(42.0%)	(576,894)	(30.5%)	(65,705)	(17.3%)	(144,953)	(21.3%)
4%	(195,737)	(51.0%)	(277,903)	(28.0%)	(384,596)	(20.3%)	(43,803)	(11.5%)	(96,635)	(14.2%)
2%	(97,868)	(25.5%)	(138,952)	(14.0%)	(192,298)	(10.2%)	(21,902)	(5.8%)	(48,317)	(7.1%)
0	—	0.0%	—	0.0%	—	0.0%	—	0.0%	—	0.0%
-2%	97,868	25.5%	138,952	14.0%	192,298	10.2%	21,902	5.8%	48,317	7.1%
-4%	195,737	51.0%	277,903	28.0%	384,596	20.3%	43,803	11.5%	96,635	14.2%
-6%	293,606	76.6%	416,855	42.0%	576,894	30.5%	65,705	17.3%	144,953	21.3%
-8%	391,474	102.1%	555,806	56.0%	769,192	40.6%	87,607	23.1%	193,271	28.5%

股息

截至2018年3月31日，本公司的股份溢價及累計虧損分別為人民幣5,162.9百萬元及人民幣267.0百萬元。假設本公司已議決使用部分股份溢價抵銷累計虧損，且股份溢價並無作他用，則根據開曼公司法，淨額人民幣4,895.9百萬元可用於分派，惟須通過開曼公司法規定的償債能力測試及遵守本公司組織章程大綱及細則條文。

我們於2015年宣派股息人民幣262.5百萬元。我們現擬自截至2018年12月31日止財政年度股東應佔合併利潤(不包括投資物業的公平值收益或虧損淨額)約40%分派股息。我們日後將根據自身財務狀況及經濟形勢重新評估股息政策。然而，分派股息與否由董事會酌情決定，並取決於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資金需求、法定儲備基金需求及董事視為相關的任何其他條件。此外，控股股東有權影響股息政策。股息分派亦受限於法律限制及我們日後可能訂立的融資協議。因此，概不保證每年或任何年度會宣派或派付該金額或任何金額的股息。

股息僅以相關法律許可的可分派利潤派付。若利潤分派作股息，則該部分利潤將不可用於重新投資於我們的營運。無法保證我們能按董事會計劃所載數額宣派或分派股息，甚至可能無法宣派或分派。此外，倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或我們或附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議附有任何限制性契諾，則可能限制該等附屬公司向我們分派股息。

已產生及將產生的上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。業績紀錄期，我們產生上市開支約人民幣11.6百萬元，其中人民幣8.7百萬元計入我們截至2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止三個月的行政開支。我們目前預期於業績紀錄期末之後將進一步產生人民幣121.9百萬元開支，其中人民幣40.0百萬元將計入合併綜合收益表，人民幣81.9百萬元將於權益資本化。董事預期，該等開支不會對我們截至2018年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值報表

僅就說明用途而言，以下本集團按照香港上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃為顯示假設全球發售已於2018年3月31日發生對本集團截至2018年3月31日有形資產淨值的影響：

	截至2018年 3月31日		截至2018年 3月31日			
	本公司 擁有人應佔 本集團 經審核有形 資產淨值 ⁽¹⁾		本公司 擁有人應佔 未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值 ⁽³⁾		每股未經審核 備考經調整 有形資產淨值 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	
	全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股股份17.00港元計算	10,835,985	2,557,938	13,393,923	11.35	12.99	
按發售價每股股份21.50港元計算	10,835,985	3,248,046	14,084,031	11.94	13.66	

附註：

- (1) 2018年3月31日本公司擁有人應佔經審核有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃根據2018年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值約人民幣10,852.0百萬元減2018年3月31日本公司擁有人應佔本集團無形資產約人民幣16.1百萬元計算得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股股份17.00港元及21.50港元(即指示發售價範圍的最低值及最高值)計算，經扣除包銷費用及本集團應付的其他相關開支，且並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份以及本集團根據「股本」所述授予董事可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) 概無為反映本集團於2018年3月31日後的任何經營業績或所訂立的其他交易而對未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並無計及本公司附屬公司於2018年5月宣派之股息人民幣17,920,000元，其中人民幣14,676,000元將於合併後對銷，人民幣3,244,000元應付予附屬公司非控股股東。倘計及付予非控股股東的股息人民幣3,244,000元，按每股發售股份發售價17.00港元及21.50港元計算，每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值將分別為人民幣11.35元(12.99港元)及人民幣11.93元(13.65港元)。
- (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，按預期全球發售後已發行股份1,180,000,000股計算，惟並無計及可能因超額配股權獲行使而發行的任何股份。
- (5) 就全球發售估計所得款項淨額及每股未經審核備考經調整有形資產淨值而言，金額乃按人民幣1.00元兌1.1443港元的匯率兌換成港元及人民幣。概不表示人民幣金額已經、應當或可以按該匯率兌換成港元，反之亦然。

關聯方交易

業績紀錄期的關聯方交易載於附錄一會計師報告附註37。

我們應收及應付控股股東及彼等各自緊密聯繫人的非貿易款項主要為向及自關聯方轉移的免息資金，乃為方便我們代彼等支付或彼等代我們支付款項。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，我們應收控股股東及彼等各自緊密聯繫人的非貿易款項分別為人民幣1,111.5百萬元、人民幣1,788.1百萬元、人民幣1,143.2百萬元及人民幣867.2百萬元。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，應付控股股東及彼等各自聯繫人的非貿易款項分別為人民幣5,054.5百萬元、人民幣2,813.2百萬元、人民幣4,872.5百萬元及人民幣2,926.4百萬元。

按於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日我們借款總額加權平均實際利率(我們認為該等利率相當於相關期間的市場利率)分別5.81%、5.32%、5.23及5.60%計算，截至2015年、2016年及2017年12月31日止三年度與截至2018年3月31日止三個月，我們有向或自關聯方轉移的免息資金之相關名義利息收入分別為人民幣33.3百萬元、人民幣79.2百萬元、人民幣203.8百萬元及人民幣79.7百萬元，而有關向或自關聯方轉移的免息資金之名義利息開支分別為人民幣261.8百萬元、人民幣215.9百萬元、人民幣229.5百萬元及人民幣75.8百萬元。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，來自關聯方的貸款分別為人民幣2,012.3百萬元、人民幣1,650.3百萬元、人民幣2,855.6百萬元及人民幣3,018.9百萬元，均為來自控股股東及彼等各自緊密聯繫人的貸款。

上述應收及應付控股股東及彼等各自緊密聯繫人的非貿易款項以及來自控股股東及彼等各自緊密聯繫人的貸款(統稱與控股股東及彼等各自緊密聯繫人的非貿易結餘)涉及貸款，未必符合中國人民銀行於1996年頒佈的法規《貸款通則》(「《貸款通則》」)之規定。本公司中國法律顧問表示，《貸款通則》為國務院其中一個部門頒佈的規則，並非基於《中華人民共和國合同法》的法律和行政規定。根據《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事授出貸款的業務，並禁止非金融機構公司之間的貸款。中國人民銀行可能會對貸款人施加相等於貸款墊支活動所得收入(即所收取利息)一至五倍的罰款，並會制止該等借貸活動。然而，根據於2015年6月23日頒佈並於2015年9月1日生效的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「該等規定」)，倘授出目的為生產或業務經營融資需要，則公司之間的貸款乃屬合法。只要年利率不超過24%，中國法院亦會支持公司申索有關貸款的利息。根據於2015年8月25日頒佈的《最高人民法院關於認真學習貫徹適用〈最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定〉的通知》，該等規定適用於在實行該等規定前訂立且根據原有司法詮釋屬無效但根據該等規定屬有效的貸款。根據該等規定，法人或其他機構之間訂立的私人借貸

財務資料

合約根據中國法律屬有效及合法，除非借貸合約(i)根據中國合同法屬無效；或(ii)屬於該等規定具體指明為無效的借貸合約；且倘若私人借貸合約列明的年利率不超過24%，中國法院會裁定貸方合法享有該利息收入。截至最後可行日期，本公司並無接獲有關該等貸款的任何申索或懲處通知。本公司中國法律顧問表示，中國人民銀行就本公司向第三方貸款施加罰則或制止該等貸款安排的機會甚微。

董事確認，截至最後可行日期，我們並無就與控股股東及彼等各自緊密聯繫人的非貿易結餘接獲任何申索或處罰通知。我們的中國法律顧問表示，在一般情況下，中國人民銀行根據該等規定對集團內部融資安排的公司非法收入處以非法收入一倍以上五倍以下的罰款或制止該等集團內部貸款墊支活動的可能性不大。

董事已確認所有與控股股東及彼等各自緊密聯繫人的非貿易結餘將於上市前結清。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行估值師已對我們截至2018年6月30日的物業權益進行估值，認為我們截至該日的物業權益總值為人民幣135,678.3百萬元。有關該等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。

期後事項

2018年5月及9月，我們分別發行本金總額為人民幣14億元及人民幣10億元的公司債券，年票息率分別為7.8%及7.5%，將分別於2020年5月及2020年9月到期。此外，2018年7月，我們亦發行本金總額為人民幣17.9億元資產支持證券，以若干應收物業買家的款項作抵押。

無重大不利變動

於進行董事認為合適的充分盡職調查工作及經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本招股章程日期，我們的財務或經營狀況或前景自2018年3月31日(即我們最近期經審核合併財務資料的編製日期)以來並無重大不利變動，且自2018年3月31日以來並無發生將重大影響附錄一會計師報告所載資料的事件。

財務資料

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

董事確認，除本招股章程所披露者外，截至最後可行日期，並無發生任何情況將引致上市規則第13.13至13.19條的披露規定。

	<u>人民幣千元</u>
於2018年3月31日本集團以下資產的賬面淨值.....	77,253,354
— 土地使用權 ⁽¹⁾	186,428
— 投資物業.....	687,809
— 土地使用權預付款項.....	2,097,130
— 開發中物業.....	70,745,172
— 已竣工待售物業.....	3,536,815
添置.....	18,264,449
減：物業開發及銷售成本.....	3,477,986
減：攤銷 ⁽¹⁾	1,354
於2018年6月30日本集團上述資產的賬面淨值.....	92,038,463
除稅前估值盈餘.....	43,639,837
附錄三物業估值報告所載於2018年6月30日本集團物業估值.....	135,678,300

附註：(1) 包括佛山市順德區寶弘物業管理有限公司及佛山市順德區迅德置業有限公司所擁有地塊的土地使用權或各自攤銷。

基石配售

本公司已與若干投資者(「基石投資者」)訂立基石投資協議，基石投資者同意按發售價認購若干數目的發售股份(「基石配售」)。

按發售價17.00港元(即建議發售價範圍的最低價)計算，基石投資者將認購的股份總數為74,055,400股，約佔(i)國際發售股份的45.71%(假設超額配股權未獲行使)；(ii)國際發售股份的39.18%(假設超額配股權獲悉數行使)；(iii)發售股份的41.14%(假設超額配股權未獲行使)；(iv)發售股份的35.78%(假設超額配股權獲悉數行使)；(v)全球發售完成後已發行股份的6.28%(假設超額配股權未獲行使)；及(vi)全球發售完成後已發行股份的6.14%(假設超額配股權獲悉數行使)。

按發售價19.25港元(即建議發售價範圍的中間價)計算，基石投資者將認購的股份總數為72,453,400股，約佔(i)國際發售股份的44.72%(假設超額配股權未獲行使)；(ii)國際發售股份的38.34%(假設超額配股權獲悉數行使)；(iii)發售股份的40.25%(假設超額配股權未獲行使)；(iv)發售股份的35.00%(假設超額配股權獲悉數行使)；(v)全球發售完成後已發行股份的6.14%(假設超額配股權未獲行使)；及(vi)全球發售完成後已發行股份的6.00%(假設超額配股權獲悉數行使)。

按發售價21.50港元(即建議發售價範圍的最高價)計算，基石投資者將認購的股份總數為71,186,800股，約佔(i)國際發售股份的43.94%(假設超額配股權未獲行使)；(ii)國際發售股份的37.66%(假設超額配股權獲悉數行使)；(iii)發售股份的39.55%(假設超額配股權未獲行使)；(iv)發售股份的34.39%(假設超額配股權獲悉數行使)；(v)全球發售完成後已發行股份的6.03%(假設超額配股權未獲行使)；及(vi)全球發售完成後已發行股份的5.90%(假設超額配股權獲悉數行使)。

就本公司所知，各基石投資者(包括將為我們基石投資者之一的雅戈爾集團股份有限公司認購發售股份的合資格境內機構投資者)及其各自的最終實益擁有人之間相互獨立，獨立於本公司、其關連人士及彼等各自的聯繫人，且並非本公司現有股東或緊密聯繫人。

本公司將於2018年10月10日或前後刊發配發結果公告，披露將向基石投資者配發的發售股份實際數目詳情。

基石投資者

基石配售是國際發售的一部分。基石投資者將認購的發售股份於各方面與已發行的其他繳足發售股份具有同等地位，並會計入本公司的公眾持股量。除根據各自基石投資協議外，基石投資者不會根據全球發售認購任何發售股份。緊隨全球發售完成後，基石投資者不會佔據任何本公司董事會席位，亦不會成為主要股東(定義見上市規則)。基石投資者將認購的發售股份或會根據「全球發售的架構—香港公開發售」所述因香港公開發售出現超額認購導致在國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份而調整。

基石投資者

本公司已就基石配售與以下各基石投資者訂立基石投資協議：

基石投資者	投資 股份/金額	指示性 發售價 ⁽²⁾	將認購的 股份數目	佔 國際發售		佔 發售股份		佔緊隨 全球發售 完成後 已發行	佔緊隨 全球發售 完成後 已發行
				股份概約 百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)	佔國際發售股 份概約百分比 (假設超額配 股權獲悉數行 使)	發售股份 概約百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)	股份概約 百分比 (假設超額 配股權獲 悉數行使)	股份概約 百分比 (假設超額 配股權 未獲行使)	股份概約 百分比 (假設超額 配股權獲 悉數行使)
雅戈爾集團股份 有限公司 ⁽³⁾	60,350,200 股股份	最低價：17.00港元	60,350,200	37.25%	31.93%	33.53%	29.15%	5.11%	5.00%
		中間價：19.25港元	60,350,200	37.25%	31.93%	33.53%	29.15%	5.11%	5.00%
		最高價：21.50港元	60,350,200	37.25%	31.93%	33.53%	29.15%	5.11%	5.00%
佛山市葉盛投資 有限公司	30,000,000 美元(相當於 235,338,139 港元) ⁽¹⁾⁽⁴⁾	最低價：17.00港元	13,705,200	8.46%	7.25%	7.61%	6.62%	1.16%	1.14%
		中間價：19.25港元	12,103,200	7.47%	6.40%	6.72%	5.85%	1.03%	1.00%
		最高價：21.50港元	10,836,600	6.69%	5.73%	6.02%	5.24%	0.92%	0.90%

附註：

- (1) 按本招股章程「有關本招股章程及全球發售的資料—匯率換算」所述1.0美元兌7.8446港元的匯率計算。
- (2) 分別為本招股章程所載建議發售價範圍的最低價、中間價及最高價。

基石投資者

- (3) 根據協議，雅戈爾集團股份有限公司同意及承諾，認購發售股份將透過合資格境內機構投資者（「合資格境內機構投資者」）進行，將促使合資格境內機構投資者妥善並按時履行和遵守協議所產生、規定或相關的一切雅戈爾集團股份有限公司義務、承諾、聲明、保證、彌償及責任。
- (4) 投資金額包括基石投資者就該等發售股份將支付的1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

以下有關我們基石投資者的資料由基石投資者就基石配售而提供：

1. 雅戈爾集團股份有限公司

雅戈爾集團股份有限公司（「雅戈爾集團」）成立於1993年，於1998年在上海證券交易所上市（股份代號：600177），主要經營範圍包括紡織服裝、地產開發及金融投資業務。雅戈爾集團是中國最大的民營企業集團之一，在2018中國500強企業高峰論壇上位列2018年度中國企業500強第253位，在中華全國工商聯合會公佈中國民營企業500強第85位。雅戈爾集團三十餘年專注於紡織服裝的研發設計，「雅戈爾」是中國男裝的領導品牌之一；雅戈爾集團的投資業務覆蓋金融投資、產業投資以及股權投資，資產規模逾人民幣300億元。

2. 佛山市葉盛投資有限公司

佛山市葉盛投資有限公司（「佛山葉盛」）為一家於中國註冊成立的有限公司，並為葉德林先生全資擁有。佛山葉盛於中國境內主要開展實業投資及管理諮詢業務。

葉德林先生是廣東新明珠陶瓷集團有限公司（「廣東新明珠」）及廣東薩米特陶瓷集團有限公司董事長，旗下總有2018年中國建築陶瓷十大品牌之二「冠珠」和「薩米特」。廣東新明珠為一家於1999年在中國註冊成立的公司，主營業務為陶瓷產品製造和銷售。葉德林先生同時是佛山市工商聯合會主席、中國人民政治協商會議廣東省第十二屆政協常務委員、中國建築衛生陶瓷協會副會長及廣東省工商聯合會副主席。

先決條件

各基石投資者的認購責任須待（其中包括）以下先決條件達成後，方可作實：(i) 已訂立香港包銷協議及國際包銷協議，並成為無條件（根據各自原有條款或其後由協議

基石投資者

訂約方通過協定而豁免或修訂的條款)，且未被終止；及(ii)聯交所上市委員會已批准股份上市及買賣，且並無撤回有關批准或許可。

基石投資者的投資限制

各基石投資者均已同意，未經本公司、聯席保薦人及相關聯席全球協調人事先書面同意，其不會於上市日期(包括上市日期)起計六(6)個月內任何時間直接或間接(a)處置(定義見相關基石投資協議)任何相關發售股份或於任何持有任何相關發售股份的公司或實體的權益，但若干有限情況除外，例如轉讓予該基石投資者的任何全資附屬公司，惟(其中規定包括)該全資附屬公司須承諾且基石投資者承諾促使該附屬公司遵守對基石投資者施加的有關限制；(b)允許其本身進行最終實益擁有人層面的控制權變更(具有收購守則賦予的涵義)；或(c)直接或間接訂立與上述任何交易具相同經濟效益的任何交易。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃及上市的理由

我們將繼續專注物業發展業務，並致力成為中國十大物業發展商之一。為保持日後增長，我們採取多管齊下的戰略，於專注發展核心業務的同時，亦致力開拓物業發展價值鏈的新戰略高增長領域，以把握物業發展行業的未來趨勢及方向，成為綜合「物業發展+工程」集團。董事相信，上市將有助實行本招股章程「業務—戰略」所述的業務戰略，鞏固我們的市場地位及擴大在業內的市場份額。

董事亦相信，由於聯交所上市地位可提升整體企業形象，同時優化資本架構及將淨債務與權益比率維持於合理水平，故此上市對本公司及股東有利。

董事計劃於上市後動用大部分全球發售所得款項淨額及內部資金透過公開招拍掛收購公司股權或其他公司所持物業權益而收購土地，以增加我們的土地儲備。董事估計本公司2018年的土地收購需要人民幣340億元。

有關全球發售所得款項淨額用途的詳情，請參閱「一所得款項用途」。

所得款項用途

經扣除包銷費用及佣金與我們就全球發售應付的估計費用後，估計我們將自全球發售所得款項淨額載列如下：

	假設並無行使 超額配股權	假設悉數行使 超額配股權
假設發售價為每股發售股份19.25港元 (即本招股章程所述發售價範圍的中間價)	約3,312.0百萬港元	約3,818.7百萬港元
假設發售價為每股發售股份21.50港元 (即本招股章程所述發售價範圍的最高價)	約3,706.8百萬港元	約4,272.8百萬港元
假設發售價為每股發售股份17.00港元 (即本招股章程所述發售價範圍的最低價)	約2,917.1百萬港元	約3,364.6百萬港元

經扣除包銷費用及佣金與我們就全球發售應付的估計費用後，假設發售價為每股股份19.25港元(即本招股章程所載發售價範圍的中間價)且並無行使超額配股權，我們擬將全球發售所得款項淨額用作以下用途：

- 約70%或2,318.4百萬港元，預期將於2020年底之前用於收購土地，透過發掘及收購我們目前經營及計劃擴張城市的地塊或合適的併購機會增加我們的土地儲備。我們如何識別機會及項目選址的詳情，請參閱「一物業開發與銷售流程

未來計劃及所得款項用途

— 識別機會及選址」，我們通過公開招拍掛收購公司股權或公司所持物業權益的土地收購策略詳情，請參閱「— 物業開發與銷售流程 — 收購土地」。截至最後可行日期，董事確認我們尚未物色到任何特定項目或土地可供收購；

- 約15%或496.8百萬港元，將用於潛在裝配式建築項目的土地收購及建設。詳情請參閱「業務 — 業務分部 — 物業開發與銷售流程 — 建設 — 裝配式建築」；
- 約5%或165.6百萬港元將用於研發智慧家居解決方案；
- 約10%或331.2百萬港元，將用作一般營運資金。

倘發售價定為高於或低於建議發售價範圍的中間價，則會按比例調整上述所得款項分配。

倘發售價定為每股發售股份17.00港元(即指示性發售價範圍的最低價)，估計我們將收到的所得款項淨額會減少約394.8百萬港元。倘發售價定為每股發售股份21.50港元(即指示性發售價範圍的最高價)，估計我們將收到的所得款項淨額會增加約394.8百萬港元。倘所得款項淨額未即時用作上述用途，在相關法律法規許可情況下，我們擬將所得款項淨額存入持牌銀行或金融機構作活期存款。倘上述所得款項擬定用途有任何改變，我們會刊發適當公告。

包銷商

香港包銷商

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

中信里昂證券有限公司

(上述名稱按英文字母順序排列)

中國國際金融香港證券有限公司

摩根士丹利亞洲有限公司

農銀國際證券有限公司

中銀國際亞洲有限公司

建銀國際金融有限公司

中國光大證券(香港)有限公司

招銀國際融資有限公司

星展亞洲融資有限公司

第一上海證券有限公司

國泰君安證券(香港)有限公司

海通國際證券有限公司

工銀國際證券有限公司

中富證券有限公司

太平基業證券有限公司

包銷安排

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司根據本招股章程及有關申請表格的條款及條件按發售價提呈發售香港發售股份以供認購。

包 銷

待(其中包括)香港聯交所上市委員會批准本招股章程所述已發行及將發行股份上市及買賣,且本公司(一方)與聯席全球協調人(本身及代表包銷商)(另一方)已於2018年10月4日(星期四)或本公司與聯席全球協調人(本身及代表包銷商)協定的其他日期或時間或之前(惟無論如何不遲於2018年10月10日(星期三))釐定發售價後,香港包銷商已個別同意按本招股章程及有關申請表格的條款及條件,認購或促使認購人按各自相關比例認購現時根據香港公開發售提呈認購且於香港公開發售中尚未認購的香港發售股份,惟須按本招股章程及有關申請表格以及香港包銷協議的條款及條件進行。香港公開發售股份乃根據香港包銷協議悉數包銷。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前發生下列事件,聯席全球協調人(本身及代表香港包銷商)可向本公司發出口頭或書面通知,即時終止香港包銷協議:

(a) 倘下列事項發生、出現、存在或生效:

- (i) 在或影響香港、中國、開曼群島、英屬維京群島、美國、英國、歐盟(其任何成員國)或與本集團任何成員公司或全球發售相關的任何其他司法權區(統稱「**相關司法權區**」)的任何不可抗力事件或情況(包括但不限於任何政府行動、宣佈國家或國際進入緊急狀態或戰爭、災難、危機、疫症、傳染病、爆發疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、內亂、暴動、群眾騷亂、戰爭行為、爆發敵對行動(不論是否宣戰)、天災或恐怖主義);或
- (ii) 在或影響任何相關司法權區的任何地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況)的任何變化或涉及預期變化之事態發展,或可能導致任何變化或涉及預期變化的事態發展之任何事件或情況;或
- (iii) 凍結、暫停或限制聯交所、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證券買賣(包括但不限於施加或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍);或

包 銷

- (iv) 全面凍結香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機關實施)、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管機關實施)或任何相關司法權區的商業銀行活動,或任何該等地方或司法權區的商業銀行業務或外匯交易或證券交收或結算服務、程序或事務出現任何干擾;或
- (v) 相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁;或
- (vi) 在或影響任何相關司法權區的任何新法律或涉及在或影響任何相關司法權區的現行法律(或任何法院或其他主管機關對其詮釋或應用)的預期變化之任何變化或任何事態發展,或可能導致變化或涉及預期變化的事態發展之任何事件或情況;或
- (vii) 涉及在或影響任何相關司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的預期變化之變化或事態發展(包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值),或在任何相關司法權區實施任何外匯管制;或
- (viii) 任何第三方針對本集團任何成員公司而要脅提出或正式提起任何訴訟或申索;或
- (ix) 董事被控以可公訴罪行,或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與公司的管理;或
- (x) 主席、行政總裁或首席財務官離職;或
- (xi) 任何相關司法權區的機關或政治團體或組織展開針對任何董事的任何調查或採取其他行動,或宣佈有意對任何董事進行調查或採取其他行動;或
- (xii) 基於任何理由禁止本公司根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行或銷售任何股份(包括根據超額配股權將予配發及發行的股份);或
- (xiii) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律;或
- (xiv) 本招股章程(或就擬提呈發售及銷售股份使用的任何其他文件)或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律;或

包 銷

(xv) 本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而刊發或須刊發本招股章程(或就擬提呈發售及銷售股份使用的任何其他文件)的任何增補或修訂；或

(xvi) 頒令或提出呈請將本集團任何成員公司清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何和解協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃，或通過將本集團任何成員公司清盤的任何決議案或委任臨時清盤人、財產接管人或財產管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生類似的任何有關事件，

而聯席全球協調人全權認為上述情況單獨或整體：

(i) 對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況(財務或其他方面)或表現造成或將會或可能造成重大不利影響；或

(ii) 已經或將會或可能對全球發售成功進行造成重大不利影響或對香港公開發售的申請踴躍程度或國際發售的申請踴躍程度有重大不利影響；或

(iii) 導致或將會或可能導致進行全球發售或為全球發售進行市場推廣變得不宜、不智或不可行；或

(iv) 導致或將會或可能導致香港包銷協議任何部分(包括包銷)無法按照其條款履行，或妨礙根據全球發售或根據包銷處理申請及／或付款；或

(b) 聯席全球協調人知悉：

(i) 本公司或其代表就香港公開發售所刊發或使用的本招股章程、申請表格及／或任何通知、公告、廣告或通訊(包括其任何增補或修訂)所載的任何陳述於刊發時在任何方面已經或變得不實、不確或有所誤導，或本公司或其代表就香港公開發售所刊發或使用的本招股章程、申請表格及／或任何通知、公告、廣告或通訊(包括其任何增補或修訂)所載任何預測、估計、所發表意見、意圖或期望整體既不公平誠實，亦非基於合理假設而作出；或

包 銷

- (ii) 出現或發現任何事宜，倘於緊接本招股章程日期前出現或發現，則構成本公司或其代表就香港公開發售所刊發或使用的本招股章程、申請表格及／或任何通知或公告(包括其任何增補或修訂)出現重大事實遺漏；或
- (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議任何訂約方嚴重違反對其施加的任何責任(對任何香港包銷商或國際包銷商所施加的責任除外)；或
- (iv) 本集團任何成員公司的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、狀況或情況(財務或其他方面)或表現出現任何重大不利變動或涉及預期重大不利變動的任何事態發展；或
- (v) 引致或可能引致任何本公司、盧女士、美的發展(BVI)須根據香港包銷協議所載彌償條款負上任何責任的任何事件、行為或遺漏；或
- (vi) 任何違反或發生任何事件或情況導致香港包銷協議所載的任何保證在任何方面失實或不確；或
- (vii) 於上市日期或之前，聯交所上市委員會拒絕或不批准根據全球發售將予發行或出售的股份(包括因行使超額配股權而可能發行或出售的任何額外股份)上市及買賣(受限於慣常條件除外)，或倘授出批准，該項批准其後遭撤回、附帶保留意見(慣常條件除外)或暫緩執行；或
- (viii) 本公司撤回本招股章程(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。

根據上市規則向香港聯交所作出的禁售承諾

本公司承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向香港聯交所承諾，自上市日期起計六個月內不會進一步發行任何股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論是否為已上市類別)或訂立任何協議或安排以發行有關股份或證券(不論該等股份或證券發行會否在上市日期起六個月內完成)，惟根據全球發售(包括行使超額配股權)或上市規則第10.08條訂明的若干情況除外，其中包括根據購股權計劃授出購股權及發行股份。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，控股股東已向香港聯交所及本公司承諾，除根據全球發售及借股協議外，其不會亦將促使相關登記股東不會：

- (a) 於自本招股章程日期起至上市日期後滿六個月當日止期間的任何時間出售或訂立任何協議出售任何本招股章程顯示其為實益擁有人的本公司證券，或就任何該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於上市規則第10.07(1)(a)條所指期間屆滿當日起六個月期間的任何時間出售或訂立任何協議出售上市規則第10.07(1)(a)條所指的任何證券，或就任何該等證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔(倘緊隨該項出售或於該等購股權、權利、權益或產權負擔獲行使或執行後，其將不再為本公司控股股東(定義見上市規則)及/或一組控股股東(定義見上市規則)(視情況而定))。

根據上市規則第10.07(2)條附註(2)，該規則並無阻止控股股東將其實益擁有的發行人證券抵押(包括押記或質押)予授權機構(定義見銀行業條例)，以取得真誠商業貸款。

控股股東已向我們及香港聯交所進一步承諾，其將自於本招股章程作出股權披露之日起至上市日期後滿12個月當日止期間就以下事項即時知會我們：

- (a) 根據上市規則第10.07(2)條附註(2)將任何控股股東直接或間接實益擁有的本公司任何股份或其他證券向任何認可機構作出的任何質押或押記，及所質押或押記的本公司該等股份或證券的數目；及
- (b) 當其或相關獲要求持有人自所質押或押記的本公司任何股份或其他證券的任何承押人或承押記人接獲任何該等證券將被出售的口頭或書面指示。

本公司將於獲任何控股股東告知上述事項後，盡快知會香港聯交所，並於接獲任何控股股東的有關通知後，按照上市規則第2.07C條的公佈規定盡快披露該等事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

本公司承諾

根據香港包銷協議，我們向聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商各自承諾，除根據全球發售(包括根據超額配股權)提呈發售、配發及發行發售股份外，由香港包銷協議日期起至上市日期後六個月屆滿當日(包括當日)止期間(「首六個月期間」)，除非符合上市規則的規定，否則在未經聯席保薦人及聯席全球協調人(本身及代表香港包銷商)事先書面同意前，我們將不會並將促使本集團各其他成員公司不會：

- (a) 對任何股份或本公司其他證券或上述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換或可兌換或可行使為或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)，直接或間接、有條件或無條件地配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授予或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或處置或增設產權負擔或同意轉讓或處置或增設產權負擔，或就發行存託憑證向託管商託管任何股份或本公司其他證券；或
- (b) 訂立任何掉期或其他安排，向他人全部或部分轉讓任何股份或本公司其他證券或上述任何一項的任何權益(包括但不限於可轉換或可兌換或可行使為或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)的所有權的任何經濟得益；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具有相同經濟效果的任何交易；或
- (d) 要約或同意或宣佈有意實行上文(a)或(b)段所述的任何交易，

而於各情況下，均不論上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易是否將以交付股份或本公司其他證券(視情況而定)，或以現金或其他方式結算(不論發行該等股份或其他股份或證券是否將於首六個月期間內完成)。倘於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)內，本公司訂立上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意實行任何該等交易，本公司須採取一切合理措施，確保不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場。美的發展(BVI)及盧女士已向聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商各自承諾促使本公司遵守上述承諾。

本公司、美的發展(BVI)及盧女士已各自同意並承諾其將不會且美的發展(BVI)及盧女士各自進一步承諾促使本公司不會於上市日期起計滿六個月當日或之前，在未經聯席保薦人及聯席全球協調人(本身及代表香港包銷商)事先書面同意的情況下，購買或同意購買任何股份，致使股份的公眾持股量(定義見上市規則第8.24條)減少至低於上市規則所規定的公眾持股百分比。

控股股東的承諾

根據香港包銷協議，美的發展(BVI)及盧女士向本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商各自承諾，除非根據借股協議及符合上市規則的規定，否則在未經聯席保薦人及聯席全球協調人(本身及代表香港包銷商)事先書面同意前：

- (a) 於首六個月期間內任何時間，其不會：
 - (i) 對任何股份或本公司其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換或可兌換或可行使為或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)，直接或間接、有條件或無條件地出售、要約出售、訂約或協議出售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售或以其他方式轉讓或處置或增設產權負擔，或同意轉讓或處置或增設產權負擔，或就發行存託憑證向託管商託管任何股份或本公司其他證券；或
 - (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓任何股份或本公司其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換或可兌換或可行使為或代表有權收取任何股份的任何證券，或可購買任何股份的任何認股權證或其他權利)的所有權的任何經濟得益；或
 - (iii) 訂立與上文(i)或(ii)分段所述任何交易具相同經濟效果的任何交易；或
 - (iv) 要約或同意或宣佈有意實行上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，而在各情況下，均不論上文(i)、(ii)或(iii)分段所述的任何交易是否將以交付股份或本公司其他證券、或以現金或其他方式結算(不論有關該等股份或其他證券的交易是否將於首六個月期間內完成)；
- (b) 其不會於第二個六個月期間內訂立上文(i)、(ii)或(iii)分段所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意實行任何該等交易，以致緊隨任何出售、轉讓或處置或於根據該等交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後其本身連同其他控股股東將不再為本公司的「控股股東」(該詞定義見上市規則)；及

包 銷

- (c) 於第二個六個月期間屆滿前，倘其訂立上文(i)、(ii)或(iii)分段所述的任何交易，或要約或同意或宣佈有意實行任何該等交易，其會採取一切合理措施，確保不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場。

彌償保證

本公司、美的發展(BVI)及盧女士已同意個別及共同就(其中包括)聯席保薦人、聯席全球協調人及香港包銷商可能遭受的若干損失，包括彼等因履行香港包銷協議的責任引致的損失以及本公司、美的發展(BVI)及盧女士因違反香港包銷協議而引致的損失提供彌償保證。

國際包銷協議

就國際發售而言，預期本公司、美的發展(BVI)及盧女士將與聯席全球協調人、聯席保薦人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，預期國際包銷商會同意認購或促使認購人認購國際發售股份，惟須受國際包銷協議所載若干條件規限。預期於訂立國際包銷協議後，國際發售將獲悉數包銷。同時亦預期國際包銷協議可能按香港包銷協議的類似理由終止。

佣金及開支

預計包銷商將收取全部發售股份總發售價的2%作為包銷佣金。本公司可全權酌情決定另行支付獎勵費用。

對於未獲認購而重新分配至國際發售的香港發售股份，包銷佣金不會支付予香港包銷商，而會按國際發售的適用比率支付予相關國際包銷商。

聯席保薦人將收取保薦費。包銷佣金、保薦費、香港聯交所上市費及交易費、證監會交易徵費、法律和其他專業費用，連同有關全球發售的適用印刷及其他開支，估計合共約為人民幣133.5百萬元(按發售價每股19.25港元(即指示性發售價範圍每股17.00港元至21.50港元的中間價)計算，並假設未行使超額配股權)。

聯席保薦人的獨立性

各聯席保薦人均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

包銷商於本公司的權益

於最後可行日期，除本招股章程所披露及根據包銷協議持有者外，概無香港包銷商直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股份或證券或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的任何股份或證券的權利或購股權(不論是否依法可行)。

全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因履行彼等根據香港包銷協議須承擔的責任而持有部分股份，而國際包銷商及彼等的聯屬公司可能因履行彼等根據國際包銷協議須承擔的責任而持有部分股份。

最低公眾持股量

董事將根據上市規則第8.08條，確保於全球發售完成後，公眾人士將最少持有已發行股份總數的15.25%。

全球發售

本招股章程乃就香港公開發售(作為全球發售的一部分)而刊發。

股份於香港聯交所上市，由聯席保薦人保薦。聯席保薦人已代表本公司向香港聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將發行股份的上市及買賣。

全球發售將初步提呈發售180,000,000股發售股份，包括：

- (a) 按下文「香港公開發售」所述於香港初步提呈發售18,000,000股股份(可重新分配的香港公開發售；及
- (b) 按下文「國際發售」所述依據S規例在美國境外以離岸交易或於美國境內豁免遵守美國證券法的登記規定或以下受該等規定約束的交易僅向合資格機構買家(定義見144A條)初步提呈發售162,000,000股股份(可重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)的國際發售。

投資者可申請香港公開發售的香港發售股份或申請或表示有意認購國際發售的國際發售股份，惟兩者不得同時進行。

假設並無行使超額配股權，發售股份相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數約15.25%。倘悉數行使超額配股權，則發售股份相當於緊隨全球發售完成後已發行股份總數約17.15%。

本招股章程所指申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司於香港按發售價初步提呈發售18,000,000股股份以供公眾人士認購，佔根據全球發售初步可供認購發售股份總數的10%。根據香港公開發售初步提呈發售的發售股份數目，將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數約1.52%(假設並無行使超額配股權)、視乎國際發售與香港公開發售之間的發售股份的任何重新分配而定。

香港公眾人士以及機構、專業、公司及其他投資者均可參與香港公開發售。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)以及定期投資股份及其他證券的公司實體。

全球發售的架構

香港公開發售須待「全球發售的條件」所載條件達成後方告完成。

分配

香港公開發售的發售股份將僅根據香港公開發售所獲有效的申請數量分配予投資者。分配基準或會視乎申請人有效申請的香港發售股份數目而不同。有關分配(如適用)可包括抽籤，即部分申請人可能較其他申請相同香港發售股份數目的申請人獲分配更多股份，而未中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

僅就分配而言，根據香港公開發售可供認購的香港發售股份總數(經計及下述任何重新分配)將平均分為兩組(以最接近買賣單位為準)：甲組及乙組。甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總價5,000,000港元(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)或以下香港發售股份的申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總價超過5,000,000港元(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)但不超過乙組總價值的香港發售股份的申請人。

投資者謹請注意，甲組及乙組申請的分配比例或會不同。若其中一組(而非兩組)的任何香港發售股份認購不足，則該等未獲認購的香港發售股份將轉移至另一組以滿足該組的需求並作出相應分配。僅就前段而言，香港發售股份的「價格」指申請有關股份時應付的價格(不論最終釐定的發售價如何)。申請者僅可獲分配甲組或乙組而非兩組的香港發售股份。香港公開發售的重複申請或疑屬重複申請以及任何認購超過每組原定獲分配的香港發售股份總數(即18,000,000股香港發售股份的50%)的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售及國際發售之間的發售股份可重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段規定設立回撥機制，在股份認購達到若干訂明的總需求水平時，將香港公開發售的發售股份數目增至根據全球發售提呈發售的發售股份總數的某一百分比。

倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目為根據香港公開發售初步可供認購發售股份總數的(a)15倍或以上但不足50倍，(b)50倍或以上但不足100倍及(c)100倍或以上，而國際發售並非認購不足，則發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售。有關重新分配將使根據香港公開發售可供認購發售股份總數增至54,000,000股發售股份(如

全球發售的架構

屬情況(a)、72,000,000股發售股份(如屬情況(b))及90,000,000股發售股份(如屬情況(c))，分別佔根據全球發售初步可供認購發售股份總數的30%、40%及50% (行使超額配股權之前)。在各情況下，重新分配予香港公開發售的額外發售股份將分配至甲組及乙組，而分配予國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為合適的方式相應調減。

除上述重新分配外，聯席全球協調人保留將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售的權利，以滿足香港公開發售A組及B組的有效申請。然而，根據聯交所發出的指引信HKEX-GL91-18，倘(a)國際發售認購不足，而香港公開發售獲全數認購或超額認購(不論超額倍數)或(b)國際發售獲全數認購或超額認購，但香港公開發售的認購超出根據香港公開發售初步可供認購發售股份總數的15倍以下，則在任何上述情況下，聯席全球協調人僅可按下述條件(而非根據上市規則第18項應用指引)將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售(「分配上限」)：

- (i) 可由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份總數不得超過初步分配予香港公開發售的發售股份數目(即18,000,000股發售股份，佔根據全球發售提呈發售發售股份數目的10%)，因此根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增至最多36,000,000股股份，相當於根據香港公開發售初步可供認購香港發售股份數目的兩倍及根據全球發售初步可供認購發售股份數目的20%；及
- (ii) 最終發售價須為本招股章程所述指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份17.00港元)。

根據聯交所發出的指引信HKEX-GL91-18，倘上述重新分配並非根據上市規則第18項應用指引進行，上述重新分配後可重新分配至香港公開發售的發售股份總數上限不得超過初步分配予香港公開發售的發售股份數目的兩倍(即36,000,000股股份)，且最終發售價範圍須為指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份17.00港元)。

倘香港公開發售未獲悉數認購而國際發售並非認購不足，則聯席全球協調人可按其認為合適的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售，而不會觸發分配上限。

全球發售的架構

在若干情況下，聯席全球協調人可酌情將香港公開發售及國際發售將提呈發售的發售股份於該兩項發售中重新分配，惟受分配上限規限。

倘香港公開發售及國際發售均認購不足，除非包銷商將根據本招股章程、申請表格及包銷協議所載條款及條件按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購根據全球發售提呈發售而未獲認購的發售股份，否則全球發售不會進行。

有關香港公開發售與國際發售之間的任何發售股份重新分配詳情，將預期在2018年10月10日(星期三)刊發的全球發售結果公佈披露。

申請

香港公開發售的每名申請人須於所提交的申請中承諾並確認，其本身及其代表作出申請的任何受益人士並無且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，而如果上述承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)或其已經或將獲配售或分配國際發售的國際發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時支付最高發售價每股發售股份21.50港元，另加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，一手200股股份合共為4,343.34港元。若按下文「定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份21.50港元，則將不計息退還成功申請人適當款項(包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)。其他詳情載於「如何申請香港發售股份」。

國際發售

初步提呈發售的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈發售的162,000,000股股份，佔全球發售初步可供認購發售股份總數的90%(可重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。根據國際發售初步提呈發售的發售股份數目，將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數約13.73%(假設並無行使超額配股權)，視乎國際發售與香港公開發售之間的發售股份的任何重新分配而定。

分配

國際發售將包括向機構、專業投資者、公司和其他預期對發售股份有大量需求的投資者選擇性營銷發售股份。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)以及定期投資股份與其他證券的公司實體。國際發售的發售股份分配將按下文「定價及分配」所載「累計投標」程序進行，取決於多項因素，包括需求程度及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於上市後會否增購股份及／或持有或出售股份。有關分配旨在通過分銷股份建立穩固的專業、機構、公司及其他股東基礎，從而符合本集團及股東的整體利益。

聯席全球協調人(代表包銷商)可要求已根據國際發售獲配發發售股份的任何投資者及已根據香港公開發售提出申請的任何投資者向聯席全球協調人提供充足資料，以便彼等識別根據香港公開發售所提出的有關申請，確保有關申請從任何香港公開發售的發售股份分配中剔除。

重新分配

根據國際發售將發行或出售的發售股份總數或會因上文「香港公開發售—重新分配」所述回撥安排、超額配股權獲全部或部分行使及／或最初列入香港公開發售的未獲認購發售股份的重新分配而變更。

超額配股權

全球發售方面，預期本公司將向聯席全球協調人授出可由其行使的超額配股權。

根據超額配股權，聯席全球協調人將有權自上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後30日止任何時間要求本公司按國際發售的發售價發行合共不超過27,000,000股額外股份(即不超過全球發售初步可供認購發售股份總數的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，據此額外發行的發售股份將佔緊隨全球發售完成後已發行股份總數約2.24%。倘超額配股權獲行使，將會刊發公告。

穩定價格行動

穩定價格行動乃包銷商在若干市場為促進證券分銷而採取的慣常做法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競投或購買證券，從而延緩並(在可能情況下)阻止該等證券的初步公開市價下跌至低於發售價。有關交易可於所有獲准進行上述行動的司法權區進行，惟在各情況下均須遵守所有相關法律及監管規定，包括香港的相關法律及監管規定。在香港，採取穩定價格行動所達致的價格不得高於發售價。

全球發售方面，穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士均可代表包銷商在上市日期後一段限定期間內進行超額分配或交易，將股份市價穩定或維持在高於其原可能出現的水平。然而，穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士並無責任進行任何有關穩定價格行動。有關穩定價格行動一經採取，(a)將由穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士以穩定價格操作人合理認為符合本公司最佳利益的形式全權酌情進行，(b)可隨時終止及(c)須於遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。

根據證券及期貨條例的《證券及期貨(穩定價格)規則》獲准在香港進行的穩定價格行動包括(a)超額分配以防止或盡量減低股份市價下跌；(b)出售或同意出售股份，從而建立淡倉以防止或盡量減低股份市價下跌；(c)購買或同意購買根據超額配股權發售的股份，藉此將按上文(a)或(b)項建立的任何倉盤平倉；(d)僅為防止或盡量減低股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；(e)出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的任何倉盤平倉；及(f)建議或意圖進行上文(b)、(c)、(d)或(e)項所述任何事項。

謹請發售股份的有意申請人及投資者特別留意：

- (a) 穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士可就穩定價格行動維持股份好倉；
- (b) 穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士維持該等好倉的程度及時間或期間均無法確定；
- (c) 穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士將任何該等好倉平倉及在公開市場出售或會對股份市價造成不利影響；
- (d) 為支持股份價格而採取穩定價格行動的時間不可長於穩定價格期間。穩定價格期間將由上市日期開始，預計於2018年11月3日(星期六)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)屆滿，此後不得再進行穩定價格行動，股份需求及股份價格可能因而下跌；

全球發售的架構

- (e) 採取任何穩定價格行動均無法確保股份價格維持於或高於發售價；及
- (f) 穩定價格行動過程中的買盤或交易，可能按相等於或低於發售價的價格進行，因此亦可按低於發售股份申請人或投資者所付價格進行。

我們將確保或促使在穩定價格期間屆滿後七日內根據證券及期貨條例的《證券及期貨(穩定價格)規則》刊發公告。

超額分配

就全球發售超額分配任何股份後，穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士可通過(其中包括)悉數或部分行使超額配股權、利用穩定價格操作人或其聯屬人士或代其行事的任何人士按不高於發售價的價格在二級市場購買股份補足有關超額分配。

借股安排

為結算與國際發售相關的超額分配，穩定價格操作人可選擇根據借股協議向美的發展(BVI)借入股份，或自其他來源收購股份。

借股安排僅適用於穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士用作結算國際發售的超額分配，且該安排不受上市規則第10.07(1)(a)條之限制，惟須符合上市規則第10.07(3)條之規定。與借入股份數目相同的股份須於緊隨以下日期(以較早者為準)後的第三個營業日或之前交還美的發展(BVI)：(i)可行使超額配股權的最後一日；(ii)超額配股權獲悉數行使當日；及(iii)美的發展(BVI)與穩定價格操作人可能書面協定的較早時間。借股安排會遵照所有適用法律、規例及監管要求進行。穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士不會就借股安排向美的發展(BVI)支付任何款項。

定價及分配

根據全球發售所進行不同發售的發售股份價格將於定價日(預期為2018年10月4日(星期四)或前後，且無論如何不遲於2018年10月10日(星期三))由聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與我們協定，而根據不同發售將分配的發售股份數目將隨後釐定。

除非另有公佈(詳述於下文)，發售價不會高於每股發售股份21.50港元，且預期不會低於每股發售股份17.00港元。香港公開發售的申請人於申請時須支付最高發售價每股發售股份21.50港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交

全球發售的架構

易費，每手200股股份合共4,343.34港元。有意投資者務請注意，將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所列最低發售價。

國際包銷商將洽詢有意投資者收購國際發售之發售股份的踴躍程度。有意專業、機構、公司及其他投資者須表明其擬按不同價格或某一特定價格認購國際發售的發售股份數目。該程序稱為「累計投標」，預期將一直進行直至遞交香港公開發售申請截止日期或前後為止。

聯席全球協調人(本身及代表包銷商)可在其認為適當的時候，根據國際發售的累計投標程序中有意投資者所表現的踴躍程度，經我們同意後在遞交香港公開發售申請截止日期上午或之前任何時間，調低提呈發售的發售股份數目及／或將發售價範圍調至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將在作出上述調減決定後，在切實可行情況下盡快且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午，分別在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)以及本公司網站www.mideadc.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發有關調減的通告。刊發該通告後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終且具決定性，倘聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與我們協定，發售價將定於該經修訂發售價範圍內。倘發售股份的數目及／或發售價範圍以此方式調低，所有已提交申請的申請人均須根據補充招股章程所載程序確認彼等申請，未確認申請均告無效。

於遞交香港發售股份的申請前，申請人須留意有關調減發售股份數目及／或發售價範圍的任何公告可能於遞交香港公開發售申請截止日期方會刊發。有關通告亦將載有本招股章程目前所載營運資金報表及全球發售統計數據以及任何其他可能因有關調減而有變動之財務資料的確認或修訂(如適用)。倘並未刊發有關通告，則發售股份數目將不會調低及／或發售價(倘經聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與我們協定)將無論如何不會定於本招股章程所述發售價範圍外。

最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購水平、香港發售股份的分配基準及香港公開發售的分配結果預期將按「如何申請香港發售股份 — 公佈結果」所述方式通過多種渠道公佈。

包銷

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悉數包銷，惟須待(其中包括)聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司協定發售價後方可作實。

預期我們將於定價日就國際發售訂立國際包銷協議。

該等包銷安排(包括包銷協議)於「包銷」中概述。

全球發售的條件

發售股份的所有申請須待以下條件達成後，方可接納：

- (a) 上市委員會批准已發行及根據全球發售將發行的股份於香港聯交所主板上市及買賣，且其後並無於上市日期前撤回或取消有關批准；
- (b) 聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與本公司已協定發售價；
- (c) 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- (d) 香港包銷商根據香港包銷協議所須承擔的責任及國際包銷商根據國際包銷協議所須承擔的責任成為且仍為無條件且並無根據各自協議的條款終止，

以上各項均須於各包銷協議指定日期及時間或之前(除非及倘有關條件於所述日期及時間或之前獲有效豁免)且無論如何不遲於本招股章程日期後第30日達成。

倘基於任何理由，聯席全球協調人(本身及代表包銷商)與我們於2018年10月10日(星期三)或之前未能協定發售價，則全球發售不會進行且告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據其條款終止方告完成。

倘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，並將實時知會香港聯交所。我們將於失效翌日分別在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)

全球發售的架構

以及本公司網站 www.mideadc.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 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 — 退回申請股款」所載條款不計利息退還。在此期間，所有申請股款存放於收款銀行或香港法例第155章《銀行業條例》規定的其他香港持牌銀行的獨立銀行賬戶中。

發售股份的股票僅在全球發售於2018年10月11日(星期四)上午八時正或之前在各方面成為無條件的情況下方會於該時間生效。

股份買賣

假設香港公開發售於2018年10月11日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2018年10月11日(星期四)上午九時正開始在香港聯交所買賣。

股份將以每手200股股份買賣，股份代號為3990。

A. 申請方法

閣下如申請認購香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請認購香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過網上白表網站 www.hkeipo.hk 申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、網上白表服務供應商及彼等各自的代理人可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

B. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 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。

如閣下在網上透過網上白表提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，則申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則聯席全球協調人可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，且不可透過網上白表的方式申請認購香港發售股份。

如何申請香港發售股份

除非上市規則允許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的聯繫人(定義見上市規則)；
- 本公司的關連人士(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；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。

C. 申請認購香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格或透過 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，以記存於閣下本身或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2018年9月28日(星期五)上午九時正至2018年10月4日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取白色申請表格及招股章程：

- (a) 聯席全球協調人(法國巴黎證券(亞洲)有限公司及中信里昂證券有限公司以英文字母順序排列)以下任何辦事處：

法國巴黎證券(亞洲)有限公司

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
59樓至63樓

中信里昂證券有限公司

香港
金鐘道88號
太古廣場一座18樓

如何申請香港發售股份

中國國際金融香港證券有限公司

香港

中環

港景街1號

國際金融中心一期25樓

摩根士丹利亞洲有限公司

香港

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場46樓

(b) 收款銀行的下列任何分行：

(i) 中國銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
港島區	中銀大廈分行	香港花園道1號
	利眾街分行	香港柴灣利眾街29-31號
	軒尼詩道409號分行	香港灣仔軒尼詩道409-415號
	中環永安集團大廈分行	香港德輔道中71號永安集團大廈地庫至二樓
九龍區	開源道分行	九龍觀塘開源道55號
	黃埔花園分行	九龍紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
	尖沙咀分行	九龍尖沙咀加拿芬道24-28號
新界區	東港城分行	新界將軍澳重華路8號東港城2樓217 D-E號
	元朗分行	新界元朗青山公路102-108號
	葵涌廣場分行	新界葵涌葵富路7-11號葵涌廣場地下A18-20號

如何申請香港發售股份

閣下可於2018年9月28日(星期五)上午九時正至2018年10月4日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場1或2座1樓)或向閣下的股票經紀索取黃色申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司—美的置業公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上文所列任何收款銀行分行的特備收集箱：

- 2018年9月28日(星期五) — 上午九時正至下午五時正
- 2018年9月29日(星期六) — 上午九時正至下午一時正
- 2018年10月2日(星期二) — 上午九時正至下午五時正
- 2018年10月3日(星期三) — 上午九時正至下午五時正
- 2018年10月4日(星期四) — 上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記的時間為2018年10月4日(星期四)(申請截止當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

D. 申請的條款及條件

務請謹慎依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或不獲受理。

遞交申請表格或透過網上白表提出申請後，即表示閣下(其中包括)：

- (a) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及/或作為本公司代理人的聯席全球協調人(或其代理人或代名人)，按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (b) 同意遵守公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (c) 確認閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (d) 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，且除本招股章程任何補充文件所載者外，不會依賴任何其他資料或陳述；

如何申請香港發售股份

- (e) 確認 閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (f) 同意本公司及聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副經辦人及包銷商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；
- (g) 承諾及確認 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；
- (h) 同意向本公司、我們的香港股份過戶登記分處、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、副經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露彼等所要求提供有關 閣下及 閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (i) 如香港境外任何地方的法例適用於 閣下的申請，則同意及保證 閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席全球協調人及包銷商或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 閣下根據本招股章程及申請表格所載條款及條件的權利及責任引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (j) 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；
- (k) 同意 閣下的申請將受香港法例規管；
- (l) 聲明、保證及承諾：(i)閣下明白香港發售股份尚未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)或為S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (m) 保證 閣下提供的資料真實準確；
- (n) 同意接納所申請的香港發售股份數目或分配予 閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (o) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理人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／或發出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，惟 閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票者除外；
- (p) 聲明及陳述此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；

- (q) 知悉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；
- (r) (如申請為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理人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
- (s) (如閣下作為代理人為另一人士的利益提出申請)保證(i)閣下(作為代理人或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理人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人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。

E. 透過網上白表提出申請

一般事項

符合「可提出申請的人士」所載條件的個人可透過指定網站 www.hkeipo.hk 使用網上白表申請以其本身名義獲配發及登記發售股份。

透過網上白表提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權網上白表服務供應商根據本招股章程所載條款及條件(按網上白表的條款及條件補充及修訂)提出申請。

透過網上白表遞交申請的時間

閣下可於2018年9月28日(星期五)上午九時正至2018年10月4日(星期四)上午十一時三十分(每日24小時，申請截止當日除外)，透過www.hkeipo.hk向網上白表服務供應商遞交閣下的申請，而就有關申請繳足申請股款的截止時間為2018年10月4日(星期四)中午十二時正或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所載的較後時間。

重複申請概不受理

如閣下透過網上白表提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而透過網上白表發出電子認購指示以申請認購香港發售股份並完成付款，即視為已提出實際申請。謹此說明，如根據網上白表發出超過一項電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過網上白表或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

謹此澄清，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方確認，每名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。

F. 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認購香港發售股份，以及安排支付申請股款及退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電+852 2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統<https://ip.ccass.com> (根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點：

香港中央結算有限公司

客戶服務中心

香港

中環康樂廣場8號

交易廣場1及2座1樓

填妥輸入認購指示表格，由香港結算代為輸入電子認購指示。

招股章程亦可在上述地址索取。

如何申請香港發售股份

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，代表閣下申請認購香港發售股份。

屆時閣下將視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席全球協調人及我們的香港股份過戶登記分處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

如閣下已發出電子認購指示申請認購香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (a) 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；
- (b) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - (i) 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，以代表閣下記存於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；
 - (ii) 同意接納所申請的香港發售股份或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - (iii) 承諾及確認閣下並無亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份；
 - (iv) 聲明僅為閣下利益發出一組電子認購指示；
 - (v) (如閣下為他人的代理人)聲明閣下僅為該人士利益發出一組電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理人發出該等指示；
 - (vi) 確認閣下明白本公司、董事及聯席全球協調人在決定是否向閣下配發任何香港發售股份時將依賴閣下的聲明及陳述。閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - (vii) 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，並按照我們與香港結算另行協定的安排發送股票及／或退款；
 - (viii) 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；

如何申請香港發售股份

- (ix) 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- (x) 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、副經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人、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；
- (xi) 同意向本公司、我們的香港股份過戶登記分處、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、副經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理人披露閣下的個人資料；
- (xii) 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xiii) 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，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，如根據公司(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；
- (xiv) 同意香港結算代理人的申請一經接納，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；
- (xv) 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)所列就申請認購香港發售股份發出電子認購指示的安排、承諾及保證；

如何申請香港發售股份

(xvi) 向本公司(本身及為各股東的利益)表示同意(並致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請,即視為本身及代表各股東向每名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;及

(xvii) 同意 閣下的申請、接納任何申請及由此產生的合約均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

透過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(如屬聯名申請人,則各申請人共同及個別)即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 閣下申請認購香港發售股份;
- 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、證監會交易徵費及香港聯交所交易費;如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,則安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)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 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)發出申請認購最少200股香港發售股份的電子認購指示。申請認購超過200股香港發售股份的認購指示須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮,且任何有關申請將不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

2018年9月28日(星期五) — 上午九時正至下午八時三十分

2018年9月29日(星期六) — 上午八時正至下午一時正

2018年10月2日(星期二) — 上午八時正至下午八時三十分

2018年10月3日(星期三) — 上午八時正至下午八時三十分

2018年10月4日(星期四) — 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2018年9月28日(星期五)上午九時正至2018年10月4日(星期四)中午十二時正(每日24小時，2018年10月4日(星期四)(申請截止當日)除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2018年10月4日(星期四)中午十二時正，或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

附註：

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算投資者戶口持有人的情況下，不時決定更改該等時間。

重複申請概不受理

如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指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請認購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

謹此說明，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方確認，每名自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港股份過戶登記分處、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人所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於有關香港結算代理人以外申請人的個人資料。

G. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出電子認購指示認購香港發售股份僅為提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過網上白表申請認購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。該等服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席保薦人、聯席全球協調人、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透過網上白表提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。如中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示時遇上困難，須：(i) 遞交白色或黃色申請表格；或(ii) 於2018年10月4日(星期四)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入電子認購指示的表格。

H. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，任何人士一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的欄內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如閣下未填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表發出電子認購指示提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人為非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。「非上市公司」指股本證券並無在香港聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制本公司董事會的組成；
- 控制本公司一半以上的投票權；或

- 持有本公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額的利潤或資本分派的任何部分股本)。

I. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出股份應付的確切金額。

閣下申請股份時，必須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表申請認購最少200股香港發售股份。每份超過200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其中一個數目或指定網站 www.hkeipo.hk 所指明的數目。

如閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，而證監會交易徵費及香港聯交所交易費則付予香港聯交所(證監會交易徵費由香港聯交所代證監會收取)。

有關發售價的其他詳情，請參閱「全球發售的架構—定價及分配」。

J. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

如香港於2018年10月4日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個於上午九時正至中午十二時正期間香港並無發出任何該等警告信號的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

如於2018年10月4日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述日期因香港發出8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況刊發公告。

K. 公佈結果

本公司預期在2018年10月10日(星期三)於南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)、本公司網站 www.mideadc.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售的申請認購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成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2018年10月10日(星期三)前登載於本公司網站 www.mideadc.com 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 的公告；
- 於2018年10月10日(星期三)上午八時正至2018年10月16日(星期二)午夜十二時正透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站 www.tricor.com.hk/ipo/result，使用「身份證號碼搜索」功能查閱；
- 於2018年10月10日(星期三)至2018年10月15日(星期一)的營業日上午九時正至下午六時正，致電查詢熱線+852 3691 8488查詢；及
- 於2018年10月10日(星期三)至2018年10月12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。

如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)，即構成具約束力的合約，據此，如達成全球發售所有條件且並無以其他方式終止，閣下必須購買有關香港發售股份。其他詳情載於「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。

L. 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：

1. 如閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或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(就此而言不包括

如何申請香港發售股份

星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回 閣下的申請或由香港結算代理人代表 閣下提出的申請。此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約。

如根據公司(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)對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任， 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。

如發出本招股章程的任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲發有關須確認其申請的通知。如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。

如 閣下的申請或香港結算代理人代表 閣下提出的申請獲接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果即構成確定接納未被拒絕的申請。如有關分配基準須符合若干條件或規定須以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

2. 如本公司或其代理人行使酌情權拒絕 閣下的申請：

本公司、法巴、中信里昂證券、香港股份過戶登記分處、網上白表服務供應商及彼等各自的代理人及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分申請，而毋須提供任何理由。

3. 如香港發售股份的配發無效：

如香港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將告無效：

- (a) 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- (b) 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期內。

4. 如：

- 閣下提出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購，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妥申請表格；

如何申請香港發售股份

- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過網上白表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無法兌現；
- 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 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售50%的香港發售股份。

M. 退回申請股款

如申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份21.50港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構 — 香港公開發售」所述者達成，又或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退回或有關支票或銀行本票將不獲過戶。

如須退回申請股款，本公司將於2018年10月10日(星期三)向 閣下作出。

N. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲分配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 閣下承擔：

- 配發予 閣下的全部香港發售股份的股票(如以黃色申請表格提出申請，股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)如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申請股款；及／或(ii)如發售價低於最高發售價，則為發售

如何申請香港發售股份

價與申請時所繳付每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，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列印在閣下的退款支票(如有)上。閣下兌現退款支票前，銀行可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。如閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下的退款支票無效或延遲兌現。

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，預期任何退款支票及股票將約於2018年10月10日(星期三)寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

股票僅會於2018年10月11日(星期四)上午八時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷」一節所述終止權利並未行使的情況下成為有效證書。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

1. 如閣下使用白色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，並已在申請表格上提供一切所需資料，可於2018年10月10日(星期三)或我們於報章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22樓)領取閣下的退款支票及／或股票。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的公司授權書方可領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港股份過戶登記分處接納的身份證明文件。

如閣下並未在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將儘快以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2018年10月10日(星期三)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

2. 如閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述的相同指示行事。
如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2018年10月10日(星期三)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下使用黃色申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2018年10月10日(星期三)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按閣下申請表格的指示記存於閣下本身的或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 如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閣下獲配發的香港發售股份數目。

- 如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「公佈結果」所述方式一併公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2018年10月10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的下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

3. 如閣下透過網上白表提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，閣下可於2018年10月10日(星期三)或本公司於報章通知發送／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22樓)領取股票。

如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，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的股票(如適用)將於2018年10月10日(星期三)以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如何申請香港發售股份

閣下以單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子自動退款指示形式存入該銀行賬戶。如閣下以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以普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

4. 如閣下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，取而代之，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會被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 如閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2018年10月10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，以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。
- 本公司預期於2018年10月10日(星期三)以上文「公佈結果」所述方式公佈中央結算系統參與者(如該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併公佈有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2018年10月10日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- 如閣下指示經紀或託管商代為發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。
- 如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2018年10月10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「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。緊隨香港發售股份記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，列示記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。

如何申請香港發售股份

- 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繳付每股發售股份最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費,惟不計利息),將於2018年10月10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。

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本招股章程。此會計師報告乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及聯合保薦人為收件人。



羅兵咸永道

致美的置業控股有限公司列位董事及法國巴黎證券(亞洲)有限公司和中信里昂證券資本市場有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就美的置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-84頁)，此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年12月31日和2018年3月31日的合併資產負債表、於2017年12月31日和2018年3月31日的公司資產負債表以及截至該等日期止各個期間(「業績紀錄期」)的合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-84頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於2018年9月28日就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份上市而刊發的招股章程(「招股章程」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，投資

通函內就歷史財務資料出具的會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於2017年12月31日及2018年3月31日的財務狀況和 貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日的合併財務狀況，以及 貴集團於業績紀錄期的合併財務表現及合併現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2017年3月31日止三個月的合併綜合收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第I-4頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們參考歷史財務資料附註14，該附註說明 貴公司並無就業績紀錄期派付任何股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港
2018年9月28日

I 貴集團之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

貴集團業績紀錄期的財務報表是歷史財務資料的基礎，由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計(「相關財務報表」)。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，所有數值均約整至最接近千位(人民幣千元)。

(a) 合併綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
		2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
收入	5	8,312,707	11,992,340	17,716,924	2,200,923	4,845,449
銷售成本	6	(6,524,565)	(9,263,426)	(12,819,864)	(1,460,107)	(3,221,173)
毛利		1,788,142	2,728,914	4,897,060	740,816	1,624,276
其他收入及收益—淨額	9	76,060	235,224	334,702	24,935	169,371
投資物業及轉撥至投資物業的 公平值變動產生的收益	18	10,424	33,039	18,801	4,092	455
銷售及營銷開支	7	(376,245)	(586,257)	(807,877)	(108,686)	(223,707)
行政開支	8	(409,240)	(459,895)	(805,352)	(135,474)	(321,167)
經營利潤		1,089,141	1,951,025	3,637,334	525,683	1,249,228
融資收入	11	26,818	29,610	231,211	43,447	45,294
融資成本	11	(291,455)	(251,113)	(262,540)	—	(59,782)
融資(成本)/收入—淨額	11	(264,637)	(221,503)	(31,329)	43,447	(14,488)
分佔合營企業及聯營公司業績	16	(321)	(4,492)	2,118	(2,477)	(8,613)
所得稅前利潤		824,183	1,725,030	3,608,123	566,653	1,226,127
所得稅開支	12	(440,679)	(731,719)	(1,714,554)	(186,713)	(546,852)
年/期內利潤		383,504	993,311	1,893,569	379,940	679,275
以下人士應佔利潤：						
貴公司擁有人		391,076	1,007,387	1,912,442	379,177	668,369
非控制性權益		(7,572)	(14,076)	(18,873)	763	10,906
年/期內綜合收益總額		383,504	993,311	1,893,569	379,940	679,275
以下人士應佔：						
貴公司擁有人		391,076	1,007,387	1,912,442	379,177	668,369
非控制性權益		(7,572)	(14,076)	(18,873)	763	10,906
		383,504	993,311	1,893,569	379,940	679,275
每股盈利(以每股人民幣元列示)						
每股基本及攤薄盈利	13	0.52	1.34	2.54	0.51	0.67

(b) 合併資產負債表

	附註	於12月31日			於3月31日
		2015年	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備.....	17	1,190,082	755,655	435,882	593,638
投資物業.....	18	95,730	645,306	709,844	687,809
土地使用權.....	19	139,457	104,849	368,601	367,691
無形資產.....	20	7,754	10,177	16,046	16,094
在建物業.....	21	274,761	2,087,653	3,500,677	3,243,119
於合營企業的投資.....	16(a)	—	552,551	743,704	987,337
於聯營公司的投資.....	16(b)	4,323	4,994	239,739	357,146
遞延所得稅資產.....	15	225,701	313,277	567,329	613,384
其他非流動資產.....	23	140,000	158,142	—	—
		<u>2,077,808</u>	<u>4,632,604</u>	<u>6,581,822</u>	<u>6,866,218</u>
流動資產					
存貨.....		1,857	3,329	5,350	15,419
合約資產.....	5	461,464	702,921	1,065,834	1,595,238
在建物業.....	21	21,865,910	30,430,316	59,272,059	67,502,053
已竣工待售物業.....	22	2,474,581	3,015,050	2,618,605	3,536,815
貿易及其他應收款項.....	24	2,162,647	6,748,766	15,491,821	16,507,052
預付稅項.....		714,190	1,185,331	3,753,948	4,981,726
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產.....	25	2,303,650	6,142,365	398,439	2,093,579
受限制現金.....	26	522,656	1,486,874	3,752,716	3,429,625
原定到期日為三個月以上的定期存款.....	27	176,720	256,520	120,922	89,290
現金及現金等價物.....	27	1,983,689	3,284,335	19,917,383	15,707,191
		<u>32,667,364</u>	<u>53,255,807</u>	<u>106,397,077</u>	<u>115,457,988</u>
總資產		<u><u>34,745,172</u></u>	<u><u>57,888,411</u></u>	<u><u>112,978,899</u></u>	<u><u>122,324,206</u></u>
權益					
貴公司擁有人應佔權益					
股本及溢價.....	28	—	—	6,000,209	6,000,209
其他儲備.....	29	564,697	724,431	868,870	868,870
保留盈利.....	29	712,563	1,546,792	3,314,600	3,982,969
		<u>1,277,260</u>	<u>2,271,223</u>	<u>10,183,679</u>	<u>10,852,048</u>
非控制性權益.....		132,537	823,196	1,981,101	2,571,775
權益總額		<u><u>1,409,797</u></u>	<u><u>3,094,419</u></u>	<u><u>12,164,780</u></u>	<u><u>13,423,823</u></u>
負債					
非流動負債					
公司債券.....	30	—	3,491,819	3,495,481	1,998,409
銀行及其他借款.....	31	6,048,383	14,446,932	25,688,820	29,383,218
遞延所得稅負債.....	15	222,693	391,350	944,193	1,228,623
		<u>6,271,076</u>	<u>18,330,101</u>	<u>30,128,494</u>	<u>32,610,250</u>
流動負債					
合約負債.....	5	10,810,263	17,948,011	36,362,728	41,146,946
公司債券.....	30	—	—	—	1,498,031
銀行及其他借款.....	31	5,405,212	6,420,302	9,070,647	10,699,054
貿易及其他應付款項.....	32	10,149,915	11,391,136	23,686,875	21,492,757
即期所得稅負債.....		698,909	704,442	1,565,375	1,453,345
		<u>27,064,299</u>	<u>36,463,891</u>	<u>70,685,625</u>	<u>76,290,133</u>
負債總額		<u><u>33,335,375</u></u>	<u><u>54,793,992</u></u>	<u><u>100,814,119</u></u>	<u><u>108,900,383</u></u>
權益及負債總額		<u><u>34,745,172</u></u>	<u><u>57,888,411</u></u>	<u><u>112,978,899</u></u>	<u><u>122,324,206</u></u>

(c) 公司資產負債表

	附註	於2017年	於2018年
		12月31日	3月31日
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		4,183,660	4,183,660
流動資產			
應收附屬公司款項	43	3,891,691	5,741,811
預付款項		—	2,888
現金及現金等價物	43	2,098,134	1
		5,989,825	5,744,700
總資產		10,173,485	9,928,360
權益			
股本及溢價	28	6,000,209	6,000,209
其他儲備	43	4,183,465	4,183,465
累計虧損	43	(11,249)	(266,964)
權益總額		10,172,425	9,916,710
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		—	97
應付附屬公司款項		1,060	11,553
負債總額		1,060	11,650
權益及負債總額		10,173,485	9,928,360

(d) 合併權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額
		股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計		
		人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元		
於2015年1月1日的結餘		—	415,161	733,789	1,148,950	133,079	1,282,029
綜合收益							
年內利潤		—	—	391,076	391,076	(7,572)	383,504
年內綜合收益總額		—	—	391,076	391,076	(7,572)	383,504
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：							
轉撥至法定儲備		—	149,852	(149,852)	—	—	—
派付當時股東的股息	14	—	—	(262,450)	(262,450)	—	(262,450)
非控制性權益注資		—	—	—	—	7,030	7,030
共同控制下的業務合併		—	(316)	—	(316)	—	(316)
與擁有人進行的交易總額		—	149,536	(412,302)	(262,766)	7,030	(255,736)
於2015年12月31日的結餘		—	564,697	712,563	1,277,260	132,537	1,409,797
於2016年1月1日的結餘		—	564,697	712,563	1,277,260	132,537	1,409,797
綜合收益							
年內利潤		—	—	1,007,387	1,007,387	(14,076)	993,311
年內綜合收益總額		—	—	1,007,387	1,007,387	(14,076)	993,311
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：							
轉撥至法定儲備		—	161,519	(161,519)	—	—	—
業務合併產生的非控制性權益	40	—	—	—	—	120,089	120,089
非控制性權益注資		—	—	—	—	581,812	581,812
附屬公司改制為股份制公司時保留盈利資本化		—	11,639	(11,639)	—	—	—
對附屬公司的追加投資	36	—	(12,817)	—	(12,817)	427	(12,390)
不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益	36	—	(607)	—	(607)	2,407	1,800
與擁有人進行的交易總額		—	159,734	(173,158)	(13,424)	704,735	691,311
於2016年12月31日的結餘		—	724,431	1,546,792	2,271,223	823,196	3,094,419

		貴公司擁有人應佔				非控制性	權益總額
		股本及溢價	其他儲備	保留盈利	總計	權益	
附註		人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元 (附註29)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	於2017年1月1日的結餘	—	724,431	1,546,792	2,271,223	823,196	3,094,419
	綜合收益						
	年內利潤	—	—	1,912,442	1,912,442	(18,873)	1,893,569
	年內綜合收益總額	—	—	1,912,442	1,912,442	(18,873)	1,893,569
	與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
	轉撥至法定儲備	—	144,634	(144,634)	—	—	—
	派付非控制性權益的股息	—	—	—	—	(1,390)	(1,390)
40	業務合併產生的非控制性權益	—	—	—	—	542,230	542,230
	非控制性權益注資	—	—	—	—	635,938	635,938
	共同控制下的業務合併	—	(195)	—	(195)	—	(195)
28	發行新股份	6,000,209	—	—	6,000,209	—	6,000,209
	與擁有人進行的交易總額	6,000,209	144,439	(144,634)	6,000,014	1,176,778	7,176,792
	於2017年12月31日的結餘	6,000,209	868,870	3,314,600	10,183,679	1,981,101	12,164,780
	於2017年1月1日的結餘	—	724,431	1,546,792	2,271,223	823,196	3,094,419
	綜合收益						
	期內利潤(未經審核)	—	—	379,177	379,177	763	379,940
	期內綜合收益總額(未經審核)	—	—	379,177	379,177	763	379,940
	與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
	業務合併產生的非控制性權益(未經審核)	40	—	—	—	475,395	475,395
	非控制性權益注資(未經審核)	—	—	—	—	155,164	155,164
	與擁有人進行的交易總額(未經審核)	—	—	—	—	630,559	630,559
	於2017年3月31日的結餘(未經審核)	—	724,431	1,925,969	2,650,400	1,454,518	4,104,918
	於2018年1月1日的結餘	6,000,209	868,870	3,314,600	10,183,679	1,981,101	12,164,780
	綜合收益						
	期內利潤	—	—	668,369	668,369	10,906	679,275
	期內綜合收益總額	—	—	668,369	668,369	10,906	679,275
	與擁有人以其擁有人身份進行的交易：						
	業務合併產生的非控制性權益	40	—	—	—	336,662	336,662
	非控制性權益注資	—	—	—	—	243,106	243,106
	與擁有人進行的交易總額	—	—	—	—	579,768	579,768
	於2018年3月31日的結餘	6,000,209	868,870	3,982,969	10,852,048	2,571,775	13,423,823

(e) 合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
		2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
經營活動所得現金流量						
經營所得/(所用)現金	33	2,542,948	(4,020,273)	(3,968,299)	(4,724,363)	(6,127,446)
已付所得稅		(613,719)	(853,613)	(1,732,340)	(752,115)	(876,125)
已付利息		(685,433)	(680,070)	(1,656,527)	(297,086)	(553,619)
經營活動所得/(所用)現金淨額		1,243,796	(5,553,956)	(7,357,166)	(5,773,564)	(7,557,190)
投資活動所得現金流量						
收購附屬公司所付款項，						
扣除所收購現金	40	—	(272,027)	(1,600,308)	(541,276)	241,654
出售附屬公司所得款項，						
扣除所出售現金	39	154,149	259,106	539,415	—	(9,074)
購買物業、廠房及設備		(593,960)	(117,636)	(53,886)	(19,499)	(24,721)
購買自用土地使用權		(140,000)	(93,630)	(20,250)	—	—
採購無形資產		(4,735)	(5,255)	(9,191)	—	(1,401)
於合營企業的投資		—	(491,000)	(178,900)	—	(240,020)
於聯營公司的投資		—	(669)	(243,280)	(66,900)	(119,633)
來自/(償還)合營企業及						
聯營公司墊款		67,273	(21,670)	—	—	—
向合營企業及聯營公司墊款/						
(償還墊款)		—	—	(3,919,572)	(1,076,745)	1,340,411
來自聯營公司的股息收入		25,144	—	—	—	—
出售聯營公司所得款項		836	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備、投資物業						
及無形資產所得款項	33	125,815	501,789	25,691	1,119	6,563
原定到期日為三個月以上的						
定期存款減少/(增加)		61,879	(79,800)	135,598	33,417	31,632
購買以公平值計量且其變動計入						
損益的金融資產的付款		(12,401,350)	(28,144,590)	(29,167,070)	(2,469,028)	(5,744,237)
出售以公平值計量且其變動						
計入損益的金融資產所得款項		10,597,014	24,463,528	35,128,922	2,045,705	4,095,713
已收利息		26,818	29,610	75,862	18,999	45,294
投資活動(所用)/所得現金淨額		(2,081,117)	(3,972,244)	713,031	(2,074,208)	(377,819)
融資活動所得現金流量						
非控制性權益注資		7,030	581,812	635,938	155,164	243,106
貴公司擁有人注資		—	—	6,000,209	—	—
收購附屬公司額外權益的付款		—	(9,998)	—	—	—
不失去控制權的情況下出售附屬						
公司權益的所得款項	36	—	1,800	—	—	—
銀行及其他借款的所得款項		9,194,491	16,978,921	25,675,313	5,297,091	9,410,781
償還銀行及其他借款		(8,078,970)	(7,410,309)	(11,461,823)	(331,643)	(4,043,028)
支付上市相關開支		—	—	—	—	(1,561)
公司債券所得款項	30	—	3,489,000	—	—	—
派付當時股東的股息		(262,450)	—	—	—	—
來自/(償還)最終控制方控制的						
關聯方墊款		145,182	(2,916,374)	2,702,190	404,273	(1,670,150)
派付非控制性權益的股息		—	—	(1,390)	—	—
共同控制下的業務合併付款		(316)	—	(195)	—	—
融資活動所得現金淨額		1,004,967	10,714,852	23,550,242	5,524,885	3,939,148
現金及現金等價物增加/(減少)						
淨額		167,646	1,188,652	16,906,107	(2,322,887)	(3,995,861)
年/期初的現金及現金等價物		1,786,474	1,983,689	3,284,335	3,284,335	19,917,383
現金及現金等價物匯兌						
收益/(虧損)		29,569	111,994	(273,059)	(15,628)	(214,331)
年/期末的現金及現金等價物	27	1,983,689	3,284,335	19,917,383	945,820	15,707,191

II. 歷史財務資料附註

1. 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

貴公司於2017年11月29日根據開曼群島公司法(1961年第三號法例第22章,經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司,註冊辦事處地址為Governors Square, 23 Lime Tree Bay Avenue, PO Box 32311, Grand Cayman KY1-1209, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司(「貴集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發及銷售、物業管理服務及商業物業投資及營運(「上市業務」)。

貴集團的歷史可追溯至2004年7月何享健先生(「何先生」)收購美的置業集團有限公司(「美的置業集團公司」,當時稱佛山市順德區威靈房地產有限公司)大部分股權。2013年9月,為籌備獨立發展貴集團房地產業務,美的發展(香港)有限公司(美的建業(英屬維京群島)有限公司(「美的建業(英屬維京群島)」)當時唯一股東,由何先生及盧德燕女士(「盧女士」)分別間接持有94.55%及5.45%權益)向盧女士轉讓所持美的建業(英屬維京群島)的全部股權。由於美的建業(英屬維京群島)持有美的建業(香港)有限公司(「美的建業(香港)」)的全部股權,而美的建業(香港)持有美的置業集團公司的全部股權,故上述股權轉讓完成後,盧女士直接或間接擁有美的建業(英屬維京群島)、美的建業(香港)及美的置業集團公司的全部權益。

2018年5月14日,盧女士與何先生訂立一致行動契據,據此,盧女士及何先生同意在盧女士依然直接或間接控制貴集團期間相互協商,就任何將根據適用章程文件、上市規則或其他企業管治文件通過的股東決議案主題事項達成全體一致意見。盧女士及何先生亦已確認過往自貴公司註冊成立之日或盧女士擁有貴集團任何成員公司權益之日(以較早者為準)起已訂立一致行動安排。

貴公司的最終控股公司為美的發展控股(BVI)有限公司(「美的發展(BVI)」),貴公司的最終控制方為何先生及盧女士(「最終控制方」)。

1.2 重組

貴公司註冊成立及下文所述重組(「重組」)完成前,業績紀錄期上市業務由美的建業(英屬維京群島)及其附屬公司在中國運營。美的建業(英屬維京群島)於2009年10月21日在英屬維京群島(「英屬維京群島」)註冊成立為投資控股公司。

為籌備貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板首次上市已進行重組,據此美的建業(英屬維京群島)及其附屬公司轉讓予貴公司。重組涉及以下步驟:

(1) 成立投資控股公司

美的發展(BVI)於2017年11月24日在英屬維京群島註冊成立,當時的法定資本為10,000港元,分為10,000股每股面值1.00港元的股份。同日,美的發展(BVI)向盧女士配發及發行10,000股每股面值1.00港元的股份。美的發展(BVI)由盧女士全資擁有。

(2) 註冊成立 貴公司

貴公司於2017年11月29日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊成立時的法定資本為10億港元，分為1,000,000,000股每股面值1.00港元的股份。於2017年11月29日註冊成立時，貴公司按面值向獨立第三方Osiris International Cayman Limited配發及發行一股股份，向美的發展(BVI)配發及發行9,999股股份。其後Osiris International Cayman Limited於同日將持有的一股股份轉讓予美的發展(BVI)。該轉讓完成後，美的發展(BVI)持有10,000股每股面值1.00港元的股份，貴公司由美的發展(BVI)全資擁有。

(3) 轉讓美的建業(英屬維京群島)全部權益

2017年12月18日，盧女士將所持美的建業(英屬維京群島)的全部權益轉讓予貴公司，對價為234,000港元，參考美的建業(英屬維京群島)的已發行股本釐定。同日，貴公司向美的發展(BVI)配發及發行290,000股每股面值1.00港元的股份，其中234,000股股份為上述權益轉讓的對價，而其餘56,000股股份以每股面值1.00港元發行。美的建業(英屬維京群島)因股權轉讓成為貴公司直接全資附屬公司。

上述轉讓完成後，貴公司成為貴集團的控股公司。

(4) 向 貴公司額外注資

為預備日後可能採納管理層股份獎勵計劃，2017年12月28日，貴公司分別向美的發展(BVI)、美恒有限公司(「美恒」)及美域有限公司(「美域」)(均由盧女士全資擁有)配發及發行76,000股、12,000股及12,000股每股面值1.00港元的股份。同日，貴公司再分別向美的發展(BVI)、美恒及美域配發及發行939,624,000股、29,988,000股及29,988,000股每股面值1.00港元的股份。

貴公司上述股份配發及發行的總對價分別為人民幣45.6億元、人民幣720百萬元及人民幣720百萬元，已由美的發展(BVI)於2017年12月29日、美恒於2017年12月28日及美域於2017年12月28日繳足。以上向貴公司額外注資完成後，美的發展(BVI)、美恒及美域分別持有貴公司940,000,000股、30,000,000股及30,000,000股每股面值1.00港元的股份。

2018年9月12日，為籌備貴公司股份上市，貴公司法定股本增至2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股每股1.00港元的股份。

重組完成後及於本報告日期，貴公司直接或間接持有附屬公司的權益載於附註38。

1.3 呈列基準

緊隨重組前後，上市業務由美的建業(英屬維京群島)持有。上市業務曾由並會繼續由美的建業(英屬維京群島)經營。根據重組，上市業務已轉讓予貴公司並由貴公司持有。重組僅涉及將貴公司加入股權架構，作為美的建業(英屬維京群島)的控股公司。重組前貴公司並無參與其他業務且並無符合任何業務界定。重組僅為上市業務的重組，有關業務的管理層並無變動，同時上市業務的最終控制方維持不變。

因此，因重組產生的貴集團被視為美的建業(英屬維京群島)從事上市業務之延續。在本報告內，歷史財務資料按美的建業(英屬維京群島)於所有呈列期間的合併財務報表的收入、開支、資產及負債賬面值編製及呈列。

2. 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策於所有呈列年度及期間內貫徹採納。

2.1 編製基準

編製歷史財務資料符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。歷史財務資料乃按歷史成本法編製，並經重估以公平值計量且其變動計入損益的金融資產及投資物業（均按公平值列賬）作出調整。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用貴集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對合併財務報表屬重要的方面於附註4披露。

2.1.1 所採納之新訂及經修訂準則

香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」自2018年1月1日或之後開始之年度生效，並獲准提前採納。貴集團在整個業績紀錄期貫徹採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號。

2.1.2 已頒佈但於業績紀錄期並未生效且並無獲提前採納之新訂及經修訂準則、現有準則之修訂本及詮釋

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效且貴集團亦無提前採納的新訂準則、現有準則之修訂本及詮釋：

	於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第16號..... 租賃	2019年1月1日
香港財務報告準則修訂本..... 香港財務報告準則2015年至2017年 週期之年度改進	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號修訂本..... 反向補償提前還款特徵	2019年1月1日
香港會計準則第19號修訂本..... 計劃修訂、削減或結算	2019年1月1日
香港會計準則第28號修訂本..... 於聯營公司及合營企業之長期權益	2019年1月1日
香港國際財務報告詮釋委員會 （「香港國際財務報告詮釋委員會」） 詮釋第23號..... 所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號..... 保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則（「香港會計準則」） 第28號修訂本..... 投資者與其聯營公司或合營企業的資產 出售或投入	待定

貴集團已開始評估新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本之影響，其中若干與貴集團運營有關。根據貴公司董事作出的初步評估，除下述者外，預計上述新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本生效不會對貴集團的財務表現及狀況造成重大影響：

香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理作出新規定，要求承租人在合併資產負債表確認若干租賃。絕大部分租賃必須以資產(使用權)及金融負債(付款責任)形式確認。不足12個月的短期租賃以及低價值資產的租賃可獲豁免申報。因此，新準則將導致合併資產負債表的資產與金融負債增加。在合併綜合收益表，日後將就租賃確認使用權資產折舊及租賃責任的利息開支，而不會按直線法確認為經營租賃開支。

貴集團既為承租人，亦為若干辦公室和樓宇的出租人，目前根據香港會計準則第17號按照附註2.33所載會計政策視作經營租賃入賬。按附註35的獨立披露，於2018年3月31日，貴集團根據不可撤銷經營租賃協議的最低租金付款與應收租金分別為人民幣95,316,000元及人民幣341,135,000元，

根據香港財務報告準則第16號，承租人須在資產負債表就所有租賃合同確認反映未來租金付款的租賃負債以及使用權資產，亦須在收益表呈列租賃負債的利息開支以及使用權資產折舊。與香港會計準則第17號所載的經營租賃相比，採納香港財務報告準則第16號不僅導致開支分配改變，亦令租期內各期間確認的開支總額改變。對租賃負債同時採納使用權資產直線折舊與實際利率法，將導致租期初始年度的開支較高，而較後期的開支則會減少。對於出租人而言，除租賃定義與分租的會計處理外，香港財務報告準則第16號大致沿用了香港會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將租賃分類為經營租賃或融資租賃，並獨立處理兩類租賃的會計入賬。

貴集團將於2019年1月1日開始的財政年度採用新準則。根據貴集團的目前評估，貴公司董事預期在新準則生效後採用該新準則對貴集團的財務狀況與業績表現並無重大影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併入賬

附屬公司為貴集團擁有控制權的所有實體(包括結構性實體)。貴集團須承擔參與實體營運所得之可變回報的風險，或有權獲得可變回報，且能透過指示實體業務的權力影響該等回報時對實體擁有控制權。附屬公司於控制權轉移至貴集團當日起全面合併入賬，於失去控制權當日終止合併入賬。

(a) 業務合併

共同控制下的業務合併

歷史財務資料包括共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如實體或業務首次受控制方控制當日起已合併。

合併的實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行合併。控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時並未就商譽的對價或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值之權益超出成本的部分確認金額。

合併綜合收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短時間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於合併入賬時予以對銷。

非共同控制下的業務合併

貴集團採用收購法將非共同控制下的業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓對價根據所轉讓的資產、對被收購方先前擁有人所產生的負債及貴集團所發行股權的公平值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，初步以收購日期的公平值計量。

貴集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控制性權益。於被收購方的非控制性權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值，可按公平值或現有所有權權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額計量。除非香港財務報告準則規定其他計量方法，否則所有其他非控制性權益的部分按其收購日期公平值計量。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段完成，收購方先前所持被收購方的權益於收購日的賬面值按收購日的公平值重新計量；由此產生的任何盈虧於損益確認。

貴集團所轉讓的任何或有對價於收購日按公平值確認。被視為資產或負債的或有對價公平值的期後變動於損益確認。歸類為權益的或有對價毋須重新計量，其後續結算於權益列賬。

轉讓對價、被收購方任何非控制性權益及被收購方任何先前股權在收購日期的公平值超過所收購可識別資產淨值公平值的金額列為商譽。就議價購買而言，倘轉讓對價、已確認非控制性權益及先前持有權益計量總額低於所收購附屬公司資產淨值公平值，則差額直接在損益中確認。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供轉讓資產的減值憑證。附屬公司之申報金額已作必要調整，以符合貴集團的會計政策。

(b) 不改變控制權的情況下附屬公司擁有權益的變動

不改變控制權的情況下與非控制性權益的交易按權益交易入賬，即作為以所有人身份與附屬公司所有人的交易。任何已付對價公平值與附屬公司淨資產賬面值的已購有關應佔部分之間的差額於權益入賬。出售非控制性權益時的收益或虧損亦於權益內入賬。

(c) 出售附屬公司

倘 貴集團失去控制權，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益確認該實體的金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬，可能意味著先前在其他綜合收益確認的金額按適用之香港財務報告準則具體規定／准許，重新分類至損益或轉移至其他股本類別。

(d) 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本，即現金對價金額或重組下以股份結算交易及共同控制下業務合併的附屬公司資產淨值金額。附屬公司業績由 貴公司按已收及應收股息列賬。

倘自附屬公司投資中收取之股息超出宣派股息期間附屬公司綜合收益總額，或 貴公司單獨財務報表之投資賬面值超出合併財務報表所示被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對附屬公司之投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指 貴集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般附帶擁有20%至50%投票權。於聯營公司的投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認 貴集團應佔被投資者的收購後損益，及於其他綜合收益確認 貴集團應佔被投資者的其他綜合收益變動。已收或應收聯營公司股息確認為投資賬面值扣減。 貴集團對聯營公司的投資包括收購時已辨認的商譽。收購聯營公司的所有權權益後，收購成本與 貴集團應佔聯營公司可識別資產和負債的公平值淨額的差額入賬為商譽。

貴集團於各報告日期釐定有否客觀證據證明聯營公司投資減值。如有， 貴集團計算減值，數額為聯營公司可收回金額與賬面值的差額，並於損益中「應佔聯營公司業績」旁確認金額。

貴集團與聯營公司之間的上下游交易損益於 貴集團的財務報表確認，但僅限於無關連投資者於聯營公司權益的數額。除非交易提供轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保符合 貴集團採用的政策。

聯營公司股權攤薄所產生的收益或虧損於損益確認。

2.4 合營安排

合營安排投資視乎各投資者的合約權利和職責而非合營安排的法律形式，分為共同經營或合營企業。貴集團已評估合營安排性質，將其界定為合營企業。

根據權益會計法，合營企業權益初步按成本確認，其後經調整以確認貴集團應佔收購後損益及其他綜合收益變動。貴集團對合營企業的投資包括收購時已識別的商譽。已收或應收合營企業股息確認為投資賬面值扣減。收購合營企業的所有權權益後，合營企業成本與貴集團應佔合營企業可識別資產及負債的公平淨值的差額入賬列為商譽。如貴集團應佔合營企業虧損等於或超過應佔合營企業權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則貴集團不會再確認虧損，除非貴集團代合營企業承擔責任或付款。

貴集團於各報告日期釐定有否客觀證據證明合營企業投資減值。如有，貴集團計算減值，數額為合營企業可收回金額與賬面值的差額，並於損益中「分佔合營企業業績」旁確認金額。

貴集團與合營企業交易的未變現收益按貴集團所佔合營企業權益進行對銷。除非交易提供轉讓資產的減值憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。合營企業的會計政策已按需要作出改變，以確保符合貴集團採用的政策。

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者(「首席經營決策者」)被認定為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.6 外幣換算

(a) 功能貨幣及呈列貨幣

貴集團各實體的財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以貴公司的功能貨幣及貴集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。交易結算產生的匯兌損益及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌損益通常於損益中確認。

借款相關的匯兌損益於損益中的融資成本呈列。所有其他匯兌損益按淨額基準於損益內「其他收入及收益—淨額」呈列。

以公平值計量並以外幣為單位之非貨幣性項目採用公平值確定日期的匯率換算。按公平值列賬之資產及負債換算差額呈報為公平值損益之一部分。例如，持作以公平值計量且其變動計入損益之權益等非貨幣性資產及負債之換算差額於損益內確認為公平值損益之一部分。

(c) 集團成員公司

功能貨幣與呈列貨幣不同的所有集團實體(其中並無任何實體持有通脹嚴重之經濟體之貨幣)業績及合併資產負債表按如下方法換算為呈列貨幣:

- 每份呈報之資產負債表所列資產與負債按該資產負債表日期之收市匯率換算;
- 每份綜合收益表內之收入及開支按平均匯率換算(除非此匯率並非交易日期匯率之累計影響的合理約數,收支項目則按交易日期之匯率換算);及
- 所有由此產生之匯兌差額均於其他綜合收益確認。

2.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備均以歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括與購買項目直接相關之支出。

後續成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入 貴集團且該項目的成本能可靠計量時,方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。取代部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間於損益支銷。

折舊於估計可使用年期(或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備,則按較短租期)使用直線法將成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤如下:

樓宇	20至35年
傢俬及設備	5年
車輛、機器及其他	3至10年

貴集團於各報告期末審核資產的剩餘價值和可使用年期,並作出適當調整。

倘資產賬面值高於估計可收回金額,則資產賬面值即時撇減至可收回金額。

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用时,會重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定,並於損益內「其他收入及收益—淨額」確認。

2.8 無形資產

電腦軟件

購入的電腦軟件牌照按購入及使特定軟件可使用時所產生的成本資本化。該等成本按估計可使用年期5年攤銷。維護電腦軟件程序的成本於產生時確認為開支。

2.9 投資物業

投資物業(主要包括租賃土地及樓宇)乃持作長期租金收入或作資本增值或兩者兼備的物業,並非由貴集團佔用。投資物業初始按成本(包括相關交易成本及(如適用)借款成本)計量,隨後按公平值列賬。公平值變動於損益呈列。

倘擁有人佔用物業項目因用途改變而成為投資物業,則項目於轉讓日期的賬面值與公平值的差額按與根據香港會計準則第16號進行重估的相同方式處理。由此產生之物業賬面值增加於撥回過往減值虧損時於損益確認,而剩餘增加則於其他綜合收益確認及與權益直接相關之增加則於權益內重估盈餘確認。由此產生之物業賬面值減少初始於之前確認的重估盈餘於其他綜合收益扣除,而任何剩餘減少則於損益扣除。任何將按照公平值從已竣工待售物業或在建物業轉為投資物業的轉讓,物業在該日的公平值與原賬面值之間的差額應當於損益確認。

2.10 非金融資產減值

無確定可使用年期或尚未能使用的無形資產毋須攤銷,惟須每年進行減值測試。須攤銷之資產須於發生事件或情況有變顯示賬面值可能無法收回時進行減值審閱。減值虧損按資產賬面值超出可收回金額的金額確認。可收回金額指資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言,資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。於各報告日期審閱已減值的非金融資產(商譽除外)是否可能撥回減值。

2.11 在建物業

在建物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項,減適用的變動銷售開支及預期竣工成本,或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

物業開發成本包括開發期間產生的土地使用權成本、建設成本、機器及設備折舊、就合資格資產資本化之借款成本及專業費用。物業竣工時會轉列為已竣工待售物業。

除非相關物業開發項目的建築期預期於正常營運周期後完成,否則相關在建物業動工後即分類為流動資產。正常營運周期通常為2至3年。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本,以用於履行未來的履約義務。倘履行合約的成本預計可收回,則計入在建物業。履行合約的成本按系統性基準攤銷,符合該資產相關合約收入確認模式。

2.12 已竣工待售物業

於報告期末仍未出售的已竣工物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值參考一般業務過程中所售物業的銷售所得款項,減適用的變動銷售開支,或參考管理層根據現行市況作出的估計釐定。

2.13 金融資產

2.13.1 分類

貴集團將金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後按公平值(計入其他綜合收益或計入損益)計量的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流的合約條款。

以公平值計量的資產的收益和虧損計入損益或其他綜合收益。對於債務工具投資而言，則取決於所持投資之業務模式。對於權益工具投資而言，將取決於貴集團是否於最初確認時行使不可撤銷選擇權將權益投資按公平值計入其他綜合收益列賬。

貴集團當且僅當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

2.13.2 確認及計量

首次確認時，貴集團按金融資產的公平值加(倘並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)收購金融資產的直接應佔交易成本計量金融資產。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於合併綜合收益表支銷。

債務工具

債務工具的後續計量視乎貴集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。貴集團按以下兩種方式計量債務工具：

- 攤銷成本：對於持作收回合約現金流量的資產，若現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且不屬對沖關係的債務投資的損益於資產終止確認或減值時於合併綜合收益表確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入融資收入。
- 按公平值計入損益：不符合攤銷成本計量標準的資產或按公平值計入其他綜合收益的金融資產按公平值計入損益計量。後續按公平值計入損益計量且不屬對沖關係的債務投資的損益於損益確認，並於產生期間在合併綜合收益表內「其他收入及收益—淨額」項下列報淨額。該等金融資產的利息收入計入「融資收入」。

權益工具

貴集團後續按公平值計量所有權益投資。倘貴集團管理層選擇於其他綜合收益列報權益投資的公平值損益，後續不會將公平值損益重新分類至合併綜合收益表。當貴集團有權收取股息付款時，該等投資的股息繼續於合併綜合收益表確認為其他收入。

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值變動在適用情況下於合併綜合收益表內「其他收入及收益—淨額」確認。按公平值計入其他綜合收益的金融資產的權益投資減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開列報。

2.14 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結清或同時變現資產及結清負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並於合併資產負債表列報淨額。法定可執行權利不依賴未來事件而定，可於一般業務過程中以及 貴公司或對手方出現違約、無力償債或破產時強制執行。

2.15 金融資產減值

貴集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量的資產及按公平值計入其他綜合收益的債務投資有關的預期信貸虧損。應用的減值方法視乎信貸風險有否大幅增加而定。附註3詳述 貴集團如何確定信貸風險有否大幅增加。

預期信貸虧損為於金融資產預期存續期內對信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

對於貿易應收款項及合約資產，貴集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法要求初步確認資產時確認預期存續期虧損。撥備矩陣根據信貸風險特徵相若的合約資產及貿易應收款項預期存續期內的歷史觀察違約率釐定，並就前瞻性估計作出調整。貴集團於各報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的減值按12個月預期信貸虧損或整個存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認後有否顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初步確認後顯著增加，則減值按整個存續期的預期信貸虧損計量。

2.16 存貨

存貨主要包括物業管理的零件及工具，按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本使用加權平均法釐定。可變現淨值為一般業務過程中的估計售價減適用變動銷售開支。

2.17 土地使用權

已購入及持作開發待售的土地使用權為存貨，按成本與可變現淨值的較低者計量，其中正常經營週期內的土地使用權分類為流動資產，計入在建或已竣工待售物業，超出正常經營週期的土地使用權則分類為非流動資產。用作開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權為非流動資產，按成本列賬，其後於經營租賃期內以直線基準於損益攤銷。

2.18 貿易及其他應收款項

貿易應收款項指於日常業務過程中就銷售物業或提供服務而應收客戶的款項。倘預期可於一年或以內(或超過一年但在正常經營週期內)收回貿易及其他應收款項，則貿易及其他應收款項分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

2.19 合約資產與負債及取得合約的成本

與客戶簽訂合約時，貴集團有權向客戶收取對價，並承擔向客戶轉移貨物或服務的履約責任。該等權利與履約責任的結合會產生淨資產或淨負債，取決於剩餘權利與履約責任的關係。倘收取對價的剩餘有條件權利的計量超過所履行的履約責任，則合約為資產並確認為合約資產。反之，倘餘下履約責任的計量超過餘下權利，則合約為負債並確認為合約負債。

貴集團在預期能收回自客戶取得合約所增加成本的情況下於合約資產內確認有關成本。

2.20 現金及現金等價物以及受限制現金

就於合併現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括庫存現金、銀行通知存款及原到期時間不超過三個月的其他短期高流動性投資。限制使用的銀行存款計入合併資產負債表「受限制現金」。受限制現金不計入現金及現金等價物。

2.21 股本

普通股分類為權益。

發行新股份直接產生的新增成本於權益列示為自所得款項扣減(扣除稅項)。

2.22 政府補貼

政府補貼在能夠合理保證將會收到補貼且貴集團符合所有附帶條件時按公平值確認。

與成本相關的政府補貼會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間於損益確認。

與購買資產相關的政府補貼作為遞延收入計入非流動負債，並於有關資產的預計年限按直線基準計入損益。

2.23 貿易及其他應付款項

該等款項指有關財政年度結束前貴集團就收取貨品及服務應付而未付的無抵押款項。貿易及其他應付款項呈列為流動負債，惟並非於報告期後12個月內到期者除外。貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.24 借款

借款初步按公平值扣除交易成本確認，其後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，設立貸款融資所支付的費用確認為貸款交易成本，遞延至提取貸款為止。如無法證明該貸款很有可能部分或全部提取，則有關費用作為流動資金服務的預付款項撥充資本，並於有關融資期間攤銷。

當合約規定的責任得以履行、撤銷或屆滿時，借款從資產負債表移除。已償清或轉移至另一方的金融負債賬面值與已付對價(包括已轉讓非現金資產或所承擔負債)之間的差額於損益確認為其他收入或融資成本。

除非 貴集團可無條件將負債延長至報告期末後最少12個月清償，否則借款分類為流動負債。

2.25 借款成本

收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接產生的一般和特殊借款成本計入有關資產的成本，直至有關資產大致可作擬定用途或出售為止。

以待用作合資格資產開支的特定借款進行暫時性投資所賺取的投資收入從可撥作資本的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生期間於損益確認。

借款成本包括利息開支、有關融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的視為利息成本調整的匯兌差額。利息成本調整的匯兌收益及虧損包括以實體功能貨幣借入資金的估計借款成本與外幣借款實際借款成本之間的利率差額。有關金額按以實體功能貨幣進行類似借款的利率估算。

2.26 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免指基於各司法權區的適用所得稅稅率按即期應課稅收入計算的應付稅項，所得稅稅率因應暫時差額及未動用稅項虧損所致遞延稅項資產及負債變動調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支根據 貴集團旗下實體經營所在及賺取應課稅收入的國家於合併資產負債表日期已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層在適用稅務法規有待詮釋的情況下定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下基於預期須向稅務機關繳付的稅款計提撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差額

對於資產及負債的稅基與其合併財務報表賬面值之間的暫時差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，若遞延稅項負債來自初步確認商譽時，則不予確認。若遞延所得稅來自交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，且交易時既不影響會計損益亦不影響應課稅損益，則不入賬處理。遞延所得稅按截至資產負債表日期已頒佈或實質頒佈且預期於變現相關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時應用的稅率(及稅法)釐定。

遞延所得稅資產僅於可能有未來應課稅利潤抵銷暫時差額時方會確認。

外部基準差額

投資附屬公司、聯營公司和合營安排所產生應課稅暫時差額會計提遞延所得稅負債，但不包括 貴集團控制暫時差額撥回時間且暫時差額在可預見未來很可能不會撥回的遞延所得稅負債。 貴集團通常無法控制聯營公司的暫時差額撥回。僅在 貴集團因既有協議能在可預見未來控制暫時差額撥回的情況下，方不會就合營企業或聯營公司未分派利潤產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

僅在暫時差額很可能於未來撥回且有充足應課稅利潤抵銷暫時差額的情況下，方會就投資附屬公司產生的可扣減暫時差額確認遞延所得稅資產。

(c) 抵銷

當有法定可執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對有意以淨額基準結算結餘的同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅時，遞延所得稅資產與負債可互相抵銷。

2.27 僱員福利

(a) 退休金責任

貴集團僅向定額供款退休金計劃供款。根據中國法規及規則，貴集團的中國僱員參與中國相關省及市級政府組織的多項定額供款退休福利計劃，貴集團及中國僱員每月須按僱員工資的比例向該等計劃作出供款。省及市級政府承諾承擔根據上文所述計劃應付的所有現有及未來退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團概無任何向僱員支付退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管理的獨立行政基金持有，與 貴集團資產彼此獨立。

貴集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

貴集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。貴集團按僱員工資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。貴集團對該等基金的負債以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

(c) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被 貴集團解僱或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。貴集團於下列日期(以較早者為準)確認離職福利：(a) 貴集團不能取消該等福利時；或(b) 實體確認重組(屬於香港會計準則第37號的範疇並涉及離職福利支付)成本時。在提出要約鼓勵自願離職的情況下，離職福利根據預期接受要約的僱員人數計算。於報告期末後超過12個月到期的福利貼現為現值。

(d) 僱員休假權利

僱員的年假權利於僱員獲得假期時確認。對於僱員截至資產負債表日期所提供服務應得年假的估計責任，已計提撥備。

僱員的病假及產假權利於休假時確認。

2.28 撥備

當 貴集團因過往事件須承擔現有法律或推定責任，而解除責任很可能導致資源流出，且金額能可靠估算時，會確認法律申索、服務保證及妥善履責撥備，但不會就未來經營虧損確認任何撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能流出的資源。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能極低，仍須確認撥備。

撥備按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率，以履行責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

2.29 收入確認

收入按 貴集團日常業務活動中於中國銷售物業及提供服務所收取或應收取對價的公平值計量。收入於扣除折扣及撇銷 貴集團旗下公司間銷售後列示。

(a) 物業銷售

收入於資產控制權轉移至買家時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可隨時間逐步轉讓或於某一時間點轉讓。倘 貴集團在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間轉讓：

- 貴集團履約所帶來的所有利益同時由買家接收及消耗；或
- 貴集團履約時創建及強化由買家控制的資產；或
- 並無產生對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團可行使權利收回迄今已履約部分的款項。

倘資產控制權隨時間逐步轉讓，收益參考完成履約責任的進度於合約期內確認。否則，收入於買家取得資產控制權的時間點確認。

完成履約責任的進度基於最能體現 貴集團為完成履約責任所付出或投入的資源計量。

釐定交易價時， 貴集團因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾對價金額。

就於某一時間點轉讓物業控制權的物業發展及銷售合約而言，收入於買家取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且 貴集團有權收取對價並很有可能收回對價時確認。

(b) 物業管理

提供物業管理服務所得收入於提供相關服務的會計期間確認並有權開具發票。

(c) 商業物業投資及營運

商業物業投資及營運收入主要包括物業租賃收入、酒店營運收入與文化旅遊項目收入。

物業租賃收入

根據經營租賃出租物業的物業租賃收入於租期內按直線基準確認。

酒店營運

酒店營運收入於提供相關服務的會計期間確認。

文化旅遊項目

文化旅遊項目收入主要指提供文化旅遊服務所得收入，於提供相關服務的會計期間確認。

2.30 管理及諮詢服務收入

管理及諮詢服務收入於提供相關服務的會計期間確認。

2.31 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

2.32 股息收入

股息於收款權利確立時確認為收入。

2.33 租賃

擁有權的絕大部分風險及回報並無轉移至 貴集團(作為承租人)的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃(扣除出租人給予的任何優惠)作出的付款，按直線基準於租期內自損益扣除。

2.34 股息分派

分派予 貴公司股東的股息在獲 貴公司股東或董事(視情況而定)批准的期間，於 貴集團財務報表確認為負債。

2.35 財務擔保合約

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公平值計量，其後按以下之較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」之預期信用虧損模型釐定的金額；或

- 初步確認金額減(如適用)根據香港財務報告準則第15號與客戶的合約收益所確認累計收入金額。

財務擔保的公平值釐定為債務工具所需合約付款與無擔保情況下所須付款的現金流量差額現值，或第三方承擔責任而應付第三方的估計金額。

倘聯營公司的貸款或其他應付款項擔保為無償提供，相關公平值作為注資入賬，確認為投資成本一部分。

3. 財務風險管理

貴集團的活動面臨各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、現金流量及公平值利率風險)、信用風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖降低對貴集團財務表現的潛在不利影響。房地產行業對中國經濟環境高度敏感，中國經濟環境會影響物業交易量及售價。貴集團主要依靠銷售物業及借款滿足營運資金。

3.1 財務風險因素

3.1.1 外匯風險

貴集團業務主要以人民幣進行，大部分資產以人民幣計值。非人民幣資產及負債主要為以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值的銀行存款及借款。貴集團面臨未來商業交易及以港元及美元計值的已確認資產及負債的外匯風險。貴集團密切監察外匯匯率變動以管理外匯風險。從中國回流現金須遵守中國政府頒佈的外匯管制條例及規例。貴集團大部分附屬公司於中國經營業務，大多數交易以人民幣計值。貴集團並無其他重大外匯風險。

貴集團於各合併資產負債表日期以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

資產	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元.....	833,474	859,106	5,486,983	4,989,668
美元.....	367,104	713,841	44,737	127,839
	<u>1,200,578</u>	<u>1,572,947</u>	<u>5,531,720</u>	<u>5,117,507</u>
負債	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元.....	3,765,807	3,700,530	1,347,247	1,543,263
美元.....	1,159,764	1,625,130	1,608,901	1,545,028
	<u>4,925,571</u>	<u>5,325,660</u>	<u>2,956,148</u>	<u>3,088,291</u>

下表列示人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，因應匯率變動5%調整其年末的換算值。倘人民幣兌相關貨幣升值／貶值5%，則對有關年度稅後利潤的影響如下：

	稅後利潤增加／(減少)			
	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣兌港元：				
升值5%	109,962	106,553	(155,240)	(129,240)
貶值5%	(109,962)	(106,553)	155,240	129,240
人民幣兌美元：				
升值5%	29,725	34,173	58,656	53,145
貶值5%	(29,725)	(34,173)	(58,656)	(53,145)

3.1.2 現金流量及公平值利率風險

貴集團的利率風險來自計息銀行存款、公司債券、銀行及其他借款。按浮動利率發行之銀行存款、銀行及其他借款令 貴集團面臨現金流量利率風險。按固定利率發行之公司債券、銀行及其他借款令 貴集團面臨公平值利率風險。

按浮動利率獲得之借款令 貴集團面臨現金流量利率風險，惟部分被浮動利率持有的現金所抵銷。 貴集團密切監察利率走勢及其對 貴集團所面臨利率風險的影響。目前， 貴集團並無使用任何利率掉期安排。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日， 貴集團按浮動利率計息的銀行及其他借款金額分別約為人民幣7,703,594,000元、人民幣17,867,210,000元、人民幣31,253,143,000元及人民幣36,048,772,000元。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，倘所有其他變量維持不變且不考慮利息資本化，浮動利率借款的利率上升或下降50個基點，則我們截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月的利息費用將分別增加／減少約人民幣38,518,000元、人民幣89,336,000元、人民幣156,266,000元及人民幣45,061,000元。

3.1.3 信用風險

貴集團面臨與其貿易及其他應收款項、合約資產以及銀行現金存款有關的信用風險。

貿易及其他應收款項、合約資產、受限制現金、原定期日為三個月以上的定期存款、現金及現金等價物的賬面值即為 貴集團面臨與金融資產有關的最大信用風險額。

為管理該風險，銀行存款主要存入國有金融機構及有良好信譽銀行(均為高信貸質量金融機構)。 貴集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。 貴集團已為若干物業單位買家安排銀行融資並提供擔保以保證買家履行還款責任。倘買家在擔保期內出現按揭貸款的違約，則持有擔保的銀行可要求 貴集團償還貸款的未償還本金及任何相關應計利息。在此情況下， 貴集團可沒收客戶的押金並將物業重新出售以收回 貴集團支付予銀行的任何款項。因此，董事認為， 貴集團的信用風險已大幅減低。

貴集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，貴集團定期審核每項個別貿易應收款項及合約資產的可收回金額，以確保就不可收回款項計提充分減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，貴集團並無重大集中信用風險。

就其他應收款項而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算紀錄及過往經驗，對其他應收款項的可收回程度作個別評估。董事認為，貴集團其他應收款項未收結餘並無重大固有信用風險。

貴集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間有否信用風險的持續顯著增加。評估有否信用風險顯著增加時，貴集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較，同時考慮公開且合理的前瞻性資料。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 營業狀況、財務狀況和經濟環境中的實際或預期重大不利變化預期導致借款人償還到期債務的能力產生重大變化
- 個人業主或借款人的經營業績實際或預期發生重大變化
- 個人業主或同一借款人的其他金融工具信用風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為發生重大變化，包括貴集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。

集團按反映信用風險及釐定各類別損失撥備的方式將該等應收款項分為四類。內部信用評級與外部信用評級保持一致。

貴集團預計信用損失模型所基於的假設概述如下：

類別	貴集團對各類別的定義	確認預計信用損失撥備的基礎
正常	客戶違約風險低且有較強能力滿足合約現金流量	未來12個月的預計損失。倘資產的預計週期少於12個月，則預計損失基於整個週期計量。
關注	應收款項的信用風險顯著增加；倘利息及／或本金逾期超過90天，則假定信用風險顯著增加	整個週期內預計的損失
不良	利息及／或本金逾期超過365天	整個週期內預計的損失
撇銷	利息及／或本金逾期超過3年且預計不能收回	撇銷資產

貴集團通過及時就預計信用損失計提適當撥備將信用風險入賬。計算預計信用損失率時，貴集團以各類應收款項的歷史損失率為基礎，並就宏觀經濟前瞻數據作出調整。

(i) 貿易應收款項及合約資產

貴集團採用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信用損失計提撥備，該方法允許按整個存續期的預期虧損就應收第三方及關聯方所有貿易應收款項以及合約資產計提撥備。

當前合約資產及應收關聯方貿易應收款項的預計損失率為0.1%。業績紀錄期，該等結餘的損失撥備金額並不重大。

為計量應收第三方貿易應收款項的預期信用損失，貿易應收賬款已按共享信用風險特徵及逾期日數而分組。截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的損失撥備金額釐定如下，以下預期信用損失亦考慮了前瞻性資料。

	90天以內	超過90至 180天	超過180至 365天	超過365天	總計
貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)					
於2015年12月31日					
預計損失率.....	0.10%	2.00%	5.00%	10.00%	
賬面總值(人民幣千元).....	29,296	536	5,453	4,952	40,237
損失撥備金額(人民幣千元).....	29	11	273	495	808
	<u>90天以內</u>	<u>超過90至 180天</u>	<u>超過180至 365天</u>	<u>超過365天</u>	<u>總計</u>
貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)					
於2016年12月31日					
預計損失率.....	0.10%	2.00%	5.00%	10.00%	
賬面總值(人民幣千元).....	45,710	2,990	21,311	16,333	86,344
損失撥備金額(人民幣千元).....	46	60	1,066	1,633	2,805
	<u>90天以內</u>	<u>超過90至 180天</u>	<u>超過180至 365天</u>	<u>超過365天</u>	<u>總計</u>
貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)					
於2017年12月31日					
預計損失率.....	0.10%	2.00%	5.00%	10.00%	
賬面總值(人民幣千元).....	220,324	67,520	48,386	40,492	376,722
損失撥備金額(人民幣千元).....	220	1,350	2,419	4,049	8,038
	<u>90天以內</u>	<u>超過90至 180天</u>	<u>超過180至 365天</u>	<u>超過365天</u>	<u>總計</u>

	90天以內	超過90至 180天	超過180至 365天	超過365天	總計
貿易應收款項(不包括應收關 聯方款項)					
於2018年3月31日					
預計損失率.....	0.10%	2.00%	5.00%	10.00%	
賬面總值(人民幣千元).....	140,237	133,805	71,586	90,542	436,170
損失撥備金額(人民幣千元).....	140	2,676	3,579	9,054	15,449

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，第三方貿易應收款項的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下：

	貿易應收款項 (不包括應收關 聯方款項)
	人民幣千元
於2015年1月1日.....	1,002
於損益確認撥回損失撥備金額.....	(194)
於2015年12月31日.....	808
於2016年1月1日.....	808
於損益確認計提損失撥備金額.....	1,997
於2016年12月31日.....	2,805
於2017年1月1日.....	2,805
於損益確認計提損失撥備金額.....	5,233
於2017年12月31日.....	8,038
於2018年1月1日.....	8,038
於損益確認計提損失撥備金額.....	7,411
於2018年3月31日.....	15,449

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，撥回／計提損失撥備於損益確認為與減值貿易應收款項相關的行政開支。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，貿易應收款項(不包括應收關聯方款項)的賬面總值為人民幣40,237,000元、人民幣86,344,000元、人民幣376,722,000元及人民幣436,170,000元，因此最大損失風險額為人民幣39,429,000元、人民幣83,539,000元、人民幣368,684,000元及人民幣420,721,000元。

(ii) 其他應收款項

按攤銷成本計量的其他金融資產包括來自第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，來自關聯方及非控制性權益的其他應收款項的內部信用評級為正常。以12個月預計損失法計算，貴集團評估該等應收款項的預計信用損失不重大。因此，業績紀錄期並無確認任何損失撥備金額。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，來自第三方的其他應收款項的損失撥備金額與年初的損失撥備金額對賬如下：

	其他應收款項 (不包括預付款項、 押金、應收非 控制性權益款項及 應收關聯方款項)
	人民幣千元
於2015年1月1日	15,291
於損益確認計提損失撥備金額.....	3,708
於2015年12月31日.....	<u>18,999</u>
於2016年1月1日	18,999
於損益確認計提損失撥備金額.....	13,623
於2016年12月31日.....	<u>32,622</u>
於2017年1月1日	32,622
於損益確認計提損失撥備金額.....	23,857
於2017年12月31日.....	<u>56,479</u>
於2018年1月1日	56,479
於損益確認計提損失撥備金額.....	2,244
於2018年3月31日.....	<u>58,723</u>

管理層認為所有該等金融資產的信用風險低，故業績紀錄期僅按12個月預期虧損確認減值撥備。鑑於來自第三方的其他應收款項的違約風險低，且發行人近期履行合約現金流量責任的能力強，故管理層認為該等應收款項的信用風險低。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，撥回／計提損失撥備於損益確認為與其他減值應收款項相關的行政開支。

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，應收第三方、關聯方及非控制性權益的其他應收款項的最大損失風險額如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項	1,113,021	1,863,211	5,916,991	5,456,598
應收非控制性權益款項.....	7,030	35,207	670,056	1,347,178
應收第三方款項(包括押金及其他).....	634,752	1,620,637	2,875,841	6,430,242
	<u>1,754,803</u>	<u>3,519,055</u>	<u>9,462,888</u>	<u>13,234,018</u>

於業績紀錄期，貴集團並無撤銷任何貿易及其他應收款項。

3.1.4 流動資金風險

貴集團的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物或通過預售物業所得款項及充足的可用融資(包括短期及長期借款以及來自股東的額外融資)擁有可用資金。由於相關業務的動態特性，貴集團通過保持充足的現金及現金等價物及擁有可用的融資來源以維持融資的靈活性。

貴集團有多個替代計劃減輕可能的經濟環境重大不利變動對預測現金流量的潛在影響。該等計劃包括減少土地收購、調整項目開發時間表以適應當地房地產市場環境的改變、實施成本控制措施、促銷已竣工物業、更靈活定價以加快銷售及物色合營企業合作夥伴共同開發項目。貴集團會在評估相關未來成本和收益的基礎上作出適當的選擇。董事認為貴集團有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

下表載列於各資產負債表日期 貴集團按相關到期日分組的金融負債。下表披露的金額為合約非折現現金流量。

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年12月31日					
銀行及其他借款	5,781,850	4,627,935	1,659,791	—	12,069,576
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)	9,868,066	—	—	—	9,868,066
財務擔保	7,211,162	—	—	—	7,211,162
	<u>22,861,078</u>	<u>4,627,935</u>	<u>1,659,791</u>	<u>—</u>	<u>29,148,804</u>
於2016年12月31日					
公司債券	165,400	165,400	3,551,654	—	3,882,454
銀行及其他借款	6,982,788	9,193,270	5,981,846	—	22,157,904
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)	10,428,309	—	—	—	10,428,309
財務擔保	13,901,910	—	—	—	13,901,910
	<u>31,478,407</u>	<u>9,358,670</u>	<u>9,533,500</u>	<u>—</u>	<u>50,370,577</u>
於2017年12月31日					
公司債券	165,400	3,551,654	—	—	3,717,054
銀行及其他借款	10,749,813	10,311,801	17,473,954	—	38,535,568
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)	21,469,702	—	—	—	21,469,702
財務擔保	24,670,415	—	—	—	24,670,415
	<u>57,055,330</u>	<u>13,863,455</u>	<u>17,473,954</u>	<u>—</u>	<u>88,392,739</u>
於2018年3月31日					
公司債券	1,660,226	2,016,044	—	—	3,676,270
銀行及其他借款	12,719,327	11,948,470	19,014,657	1,262,352	44,944,806
貿易及其他應付款項(不包括應付薪金及其他應付稅項)	20,070,386	—	—	—	20,070,386
財務擔保	28,254,735	—	—	—	28,254,735
	<u>62,704,674</u>	<u>13,964,514</u>	<u>19,014,657</u>	<u>1,262,352</u>	<u>96,946,197</u>

3.2 資本管理

貴集團管理資本旨在保障貴集團持續經營的能力，藉以回報擁有人及使其他利益相關者受益，同時維持最佳資本構架以減少資本成本。

為維持或調整資本結構，貴集團可調整派付予擁有人的股息款額、發行新股份或出售資產以降低債務。

貴集團根據淨債務與權益比率監控資本。該比率按借款淨額除以權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括合併資產負債表所示的公司債券和即期及非即期銀行及其他借款)減現金及現金等價物、受限制現金及原定到期日為三個月以上的定期存款總額計算。

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款總額(附註30及31)	11,453,595	24,359,053	38,254,948	43,578,712
減：現金及現金等價物(附註27)	(1,983,689)	(3,284,335)	(19,917,383)	(15,707,191)
原定到期日為三個月以上的定期存款 (附註27)	(176,720)	(256,520)	(120,922)	(89,290)
受限制現金(附註26)	(522,656)	(1,486,874)	(3,752,716)	(3,429,625)
借款淨額	8,770,530	19,331,324	14,463,927	24,352,606
權益總額	1,409,797	3,094,419	12,164,780	13,423,823
淨債務與權益比率	622%	625%	119%	181%

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，由於業績紀錄期貴集團快速擴展業務，主要以外界借款撥付所需資金，故淨債務與權益比率一直保持相對較高水平。2017年12月31日，淨債務與權益比率下降主要是由於貴公司擁有人注資。

3.3 公平值估計

下表根據在評估公平值的估值技術中所運用的輸入數據分級，分析貴集團截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日按公平值入賬的金融工具。有關輸入數據按公平值等級分為如下三個等級：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1級)。
- 除第1級所包括的報價外，資產或負債可直接(即價格)或間接(即從價格得出)可觀察的輸入數據(第2級)。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入數據(即非可觀察輸入數據)(第3級)。

	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產.....	—	2,303,650	—	2,303,650
於2016年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產.....	—	6,142,365	—	6,142,365
於2017年12月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產.....	—	398,439	—	398,439
於2018年3月31日				
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產.....	—	2,093,579	—	2,093,579

(i) 第二級金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公平值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴公司的具體估計。倘計算一項金融工具的公平值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2級。倘一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3級。

(ii) 投資物業的公平值估計

貴集團根據獨立專業合資格的估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)釐定的估值評估投資物業的公平值。評估投資物業的公平值需要作出重大判斷及假設。該判斷及假設詳情披露於附註18。

3.4 按類別劃分的金融工具

	截至2015年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產	按攤銷成本 計量的資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表所示資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項).....	—	1,794,232	1,794,232
受限制現金.....	—	522,656	522,656
現金及現金等價物.....	—	1,983,689	1,983,689
原定到期日為三個月以上的定期存款.....	—	176,720	176,720
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產.....	2,303,650	—	2,303,650
總計.....	2,303,650	4,477,297	6,780,947
	截至2016年12月31日		
	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產	按攤銷成本 計量的資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表所示資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項).....	—	3,603,716	3,603,716
受限制現金.....	—	1,486,874	1,486,874
現金及現金等價物.....	—	3,284,335	3,284,335
原定到期日為三個月以上的定期存款.....	—	256,520	256,520
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產.....	6,142,365	—	6,142,365
總計.....	6,142,365	8,631,445	14,773,810

截至2017年12月31日

	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產	按攤銷成本 計量的資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表所示資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	9,842,210	9,842,210
受限制現金	—	3,752,716	3,752,716
現金及現金等價物	—	19,917,383	19,917,383
原定到期日為三個月以上的定期存款	—	120,922	120,922
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	398,439	—	398,439
總計	398,439	33,633,231	34,031,670

截至2018年3月31日

	以公平值計量 且其變動計入 損益的資產	按攤銷成本 計量的資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表所示資產			
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	—	13,659,967	13,659,967
受限制現金	—	3,429,625	3,429,625
現金及現金等價物	—	15,707,191	15,707,191
原定到期日為三個月以上的定期存款	—	89,290	89,290
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	2,093,579	—	2,093,579
總計	2,093,579	32,886,073	34,979,652

截至2015年12月31日

	按攤銷成本 計量的負債	以公平值計量 且其變動計入 損益的負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表所示負債			
銀行及其他借款	11,453,595	—	11,453,595
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及 應付薪金)	9,868,066	—	9,868,066
總計	21,321,661	—	21,321,661

截至2016年12月31日

	按攤銷成本 計量的負債	以公平值計量 且其變動計入 損益的負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表所示負債			
公司債券	3,491,819	—	3,491,819
銀行及其他借款	20,867,234	—	20,867,234
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及 應付薪金)	10,428,309	—	10,428,309
總計	34,787,362	—	34,787,362

截至2017年12月31日

	按攤銷成本	以公平值計量	總計
	計量的負債	且其變動計入	
	人民幣千元	損益的負債	人民幣千元
合併資產負債表所示負債			
公司債券.....	3,495,481	—	3,495,481
銀行及其他借款.....	34,759,467	—	34,759,467
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及 應付薪金).....	21,469,702	—	21,469,702
總計.....	59,724,650	—	59,724,650

截至2018年3月31日

	按攤銷成本	以公平值計量	總計
	計量的負債	且其變動計入	
	人民幣千元	損益的負債	人民幣千元
合併資產負債表所示負債			
公司債券.....	3,496,440	—	3,496,440
銀行及其他借款.....	40,082,272	—	40,082,272
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項及 應付薪金).....	20,070,386	—	20,070,386
總計.....	63,649,098	—	63,649,098

4. 重要會計估計及判斷

(a) 收入確認

在履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的情況下，貴集團按在一段時間內確認出售中國物業所得收入；此外，貴集團在買方取得竣工物業控制權的某一時點確認收入。由於與客戶的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此貴集團並不能將該物業單元用於其他用途。但是，貴集團是否有可強制執行的付款請求權取決於銷售合約條款和該合約適用的法律解釋，以及需要重大判斷。評估貴集團對銷售合約是否可行使付款請求權時，貴集團已徵詢法律顧問關於可否行使付款請求權的意見，包括評估合約條款以及任何會補充或凌駕合約條款的任何法例，並檢討有否任何情況將限制貴集團須達成特定表現方可執行付款請求權。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合約分類為對付款有請求權及無請求權的合約。管理層將定期重新檢討其判斷，以識別及評估有否任何可影響貴集團之付款請求權以及銷售合同會計處理規定的情況。

貴集團在報告日期根據已完成履約義務的進度在一段時間內確認物業開發收入。進度按貴集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於合約中各物業單元截至報告期末已產生的合約成本佔總估計成本比例計算。貴集團根據物業類型、總建築面積和可售面積分攤共同成本。釐定估計總成本的完整度和在報告日期已完成履約義務的進度的準確度須作出重大判斷及估計。未來期間成本估算變動可能對貴集團已確認的收入產生影響。作出上述估計時，貴集團依靠了過往經驗和承包商及監理方(如適用)的工作成果。

(b) 開發中物業及已竣工待售物業可變現淨值估計

貴集團根據基於開發中物業和已竣工待售物業的可變現能力計算的可變現淨值評估賬面值。開發中物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用及預期完工成本(包括土地成本)確定。已竣工待售物業的可變現淨值根據管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用確定。根據管理層的最佳估計，於2015年、2016年及2017年12月31日和2018年3月31日，開發中物業及已竣工待售物業並無重大減值。

(c) 投資物業公平值估計

貴集團根據獨立專業合資格估值師仲量聯行釐定的估值評估其投資物業的公平值。評估投資物業的公平值須使用重大判斷及假設，有關判斷及假設詳情披露於附註18。

(d) 所得稅及遞延稅項

貴集團須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備須作出重要判斷。在一般業務過程中，許多交易及計算的最終釐定尚不明朗。若最終稅款結果與最初記賬金額不同，有關差額將影響釐定年度的所得稅和遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤可抵銷暫時差額或可使用稅項虧損時，確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

(e) 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。但中國各個城市的不同徵稅區的土地增值稅徵收及支付有所差異，而貴集團大部分物業項目尚未與中國地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，釐定土地增值稅金額時須作出判斷。貴集團根據管理層基於對稅收制度的詮釋作出之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會有別於初始列賬之金額，而該等差額將影響與地方稅務部門確定該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

5. 收入及分部資料

執行董事審閱 貴集團內部報告以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告釐定經營分部。

執行董事從以下三個業務分部評估 貴集團的業績：

- 物業開發及銷售；
- 物業管理服務；及
- 商業物業投資及營運

業績紀錄期，業務分部(物業開發及銷售除外)的總收入、利潤或虧損或總資產佔 貴集團總收入、利潤或資產不足5%，因此，貴公司董事認為毋須報告該等業務分部，且執行董事會評估 貴集團的整體表現，故未呈列經營分部資料。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止各年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，貴集團的收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
物業開發及銷售	8,114,160	11,710,073	17,330,213	2,123,866	4,724,039
物業管理服務	98,120	143,302	232,803	48,534	80,481
商業物業投資及營運					
— 物業租賃收入	7,767	9,980	39,126	5,732	9,914
— 酒店營運	92,002	118,194	67,331	16,120	2,463
— 文化旅遊項目	658	10,791	47,451	6,671	28,552
	<u>8,312,707</u>	<u>11,992,340</u>	<u>17,716,924</u>	<u>2,200,923</u>	<u>4,845,449</u>

呈列為：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
銷售物業及服務所得收入：					
於某一時點確認	5,143,732	8,239,500	11,154,053	1,160,939	2,570,135
於一段時間內確認	3,161,208	3,742,860	6,523,745	1,034,252	2,265,400
	<u>8,304,940</u>	<u>11,982,360</u>	<u>17,677,798</u>	<u>2,195,191</u>	<u>4,835,535</u>
其他來源所得收入：					
物業租賃收入	7,767	9,980	39,126	5,732	9,914
	<u>8,312,707</u>	<u>11,992,340</u>	<u>17,716,924</u>	<u>2,200,923</u>	<u>4,845,449</u>

貴集團收入主要來自中國市場，且 貴集團90%以上的非流動資產位於中國。因此未呈列任何地域資料。

貴集團客戶眾多，概無任何買家貢獻 貴集團收入的10%或以上。

(a) 合約資產詳情：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
與物業開發及銷售相關的合約資產(i)	405,249	592,506	788,719	1,319,659
取得合約的成本(ii)	56,215	110,415	277,115	275,579
總合約資產	<u>461,464</u>	<u>702,921</u>	<u>1,065,834</u>	<u>1,595,238</u>

- (i) 當於一段時間內確認的收入超過向物業買方開具的發票金額時，與物業開發及銷售相關的合約資產包含銷售物業的未開票金額。業績紀錄期合約資產有所增長，主要是由於 貴集團合約銷售額增加。

- (ii) 管理層預計可收回因獲得物業銷售合約而產生的增量成本(主要包括銷售佣金及已付/應付印花稅),因此 貴集團將該等增量成本進行資本化並於確認相關收入時進行攤銷。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月,攤銷金額分別為人民幣38,878,000元、人民幣70,304,000元、人民幣145,065,000元、人民幣11,412,000元及人民幣43,252,000元。並無錄得資本化成本減值損失。

(b) 合約負債

貴集團已確認以下收入相關合約負債:

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債.....	10,810,263	17,948,011	36,362,728	41,146,946

貴集團按物業銷售合約確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合約的履約義務完成前收到,該等合約主要來自物業開發及銷售。業績紀錄期合約負債有所增長,主要是由於 貴集團合約銷售額增加。

下表列示業績紀錄期確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
計入年/期初合約負債餘額的 已確認收入					
物業開發及銷售.....	4,449,899	6,191,295	9,455,362	1,183,491	2,750,076

(c) 與物業開發及銷售相關的未達成合約

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預計於一年內確認.....	7,107,769	10,268,964	19,576,725	20,999,011
預計於一年後確認.....	4,877,360	9,285,811	20,563,962	23,869,506
	11,985,129	19,554,775	40,140,687	44,868,517

於2018年3月31日,預期於一年內確認的收入約人民幣210億元乃根據 貴集團截至2018年3月31日止簽訂的預售合約計算。

- (d) 物業管理服務合約方面,在有權開票金額與 貴集團迄今表現對於客戶的價值直接對應時, 貴集團按月確認相等於有權開票金額的收入。 貴集團已選擇以不披露該等類型合約的其餘履約責任作為實際操作適當安排。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

6. 銷售成本

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
物業開發及銷售成本—包括建設成本、土地成本、資本化利息開支.....	5,810,756	8,439,344	11,938,910	1,311,962	3,018,069
物業開發及銷售相關營業稅及其他徵費.....	460,754	479,397	422,286	61,945	69,593
僱員福利開支.....	111,187	160,771	246,615	41,678	73,816
折舊(附註17).....	35,436	41,231	28,745	8,126	2,652
攤銷土地使用權.....	3,847	3,765	1,140	211	892
其他.....	102,585	138,918	182,168	36,185	56,151
總計.....	<u>6,524,565</u>	<u>9,263,426</u>	<u>12,819,864</u>	<u>1,460,107</u>	<u>3,221,173</u>

根據財政部及國家稅務總局聯合頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(「財稅[2016]36號」)，自2016年5月1日起，貴集團中國附屬公司須就彼等所得收入繳納增值稅(「增值稅」)，而非營業稅，此前營業稅稅率為5%。

- (i) 根據財稅[2016]36號通知，2016年5月1日之前開始建設的物業或於該日之前收購的投資物業的物業開發及銷售收入及物業租賃收入按簡易辦法以5%的稅率徵收增值稅。否則，增值稅按11%的稅率計算。
- (ii) 根據財稅[2016]36號通知，向增值稅一般納稅人及增值稅小規模納稅人徵收物業管理服務、酒店管理及諮詢服務的增值稅稅率分別為6%及3%。

7. 銷售及營銷開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
僱員福利開支.....	98,145	157,958	218,086	33,904	58,500
營銷及廣告開支.....	174,219	287,654	343,511	47,422	102,286
取得合約的成本攤銷.....	38,878	70,304	145,065	11,412	43,252
辦公室開支.....	39,078	43,883	68,037	9,531	10,754
差旅及招待開支.....	6,098	5,448	11,533	1,117	3,336
租金開支.....	1,272	1,743	5,774	954	1,126
折舊(附註17).....	2,451	2,513	2,586	762	723
其他.....	16,104	16,754	13,285	3,584	3,730
總計.....	<u>376,245</u>	<u>586,257</u>	<u>807,877</u>	<u>108,686</u>	<u>223,707</u>

8. 行政開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
僱員福利開支	178,036	193,493	364,044	80,906	163,250
稅項及附加費	64,687	55,911	97,868	15,856	36,332
折舊(附註17)	4,903	7,730	12,537	1,421	3,180
土地使用權及無形資產攤銷	1,935	3,008	6,329	1,525	1,362
物業管理費	9,913	3,962	3,341	980	552
專業服務費用	4,318	16,882	23,924	3,127	14,356
— 上市相關費用	—	—	1,060	—	7,605
— 其他	4,318	16,882	22,864	3,127	6,751
核數師酬金					
— 核數服務	2,254	3,288	3,824	1,246	3,374
貿易及其他應收款項減值撥備	3,514	15,620	29,090	971	9,655
銀行手續費	26,274	36,288	85,086	5,752	24,246
差旅及招待開支	30,126	40,882	69,385	10,101	16,906
辦公室開支	10,893	17,521	30,793	4,637	9,488
租金開支	4,394	4,498	14,805	1,884	5,145
其他	67,993	60,812	64,326	7,068	33,321
總計	<u>409,240</u>	<u>459,895</u>	<u>805,352</u>	<u>135,474</u>	<u>321,167</u>

9. 其他收入及收益—淨額

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
其他收入					
管理及諮詢服務收入	4,338	30,829	45,872	2,456	6,370
政府補貼收入	1,209	3,213	8,637	1,014	1,717
賠償收入(附註(a))	—	—	—	—	110,174
	<u>5,547</u>	<u>34,042</u>	<u>54,509</u>	<u>3,470</u>	<u>118,261</u>
其他收益—淨額					
按公平值計入損益的金融					
資產之已變現及未變現收益	76,907	157,653	217,926	19,527	46,616
出售附屬公司收益(附註39)	3,438	22,011	26,640	—	3,657
出售聯營公司收益	724	—	—	—	—
出售物業、廠房及設備、 投資物業及無形資產 (虧損)/收益	(20)	233	—	(2)	(149)
其他	(10,536)	21,285	35,627	1,940	986
	<u>70,513</u>	<u>201,182</u>	<u>280,193</u>	<u>21,465</u>	<u>51,110</u>
其他收入及收益—淨額	<u>76,060</u>	<u>235,224</u>	<u>334,702</u>	<u>24,935</u>	<u>169,371</u>

(a) 指未能按與 貴集團就共同開發一塊土地而訂立的合作協議履行責任的第三方賠償收入。

10. 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
工資、薪金、獎金及其他福利....	433,039	561,615	1,040,528	160,483	319,552
退休金成本—法定退休金.....	40,730	56,252	94,803	15,796	32,456
	473,769	617,867	1,135,331	176,279	352,008
減：於開發中物業撥作 資本的款項.....	(86,401)	(105,645)	(306,586)	(19,791)	(56,442)
	<u>387,368</u>	<u>512,222</u>	<u>828,745</u>	<u>156,488</u>	<u>295,566</u>

(a) 退休金計劃—定額供款計劃

貴集團中國附屬公司的僱員須參加地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。貴集團中國附屬公司按根據僱員薪金若干比例計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利計劃提供資金。

(b) 五名最高薪酬人士

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，貴集團五名最高薪酬人士分別包括一名、一名、兩名、一名及一名董事，彼等的薪酬在下文附註41的分析中反映。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，應付其餘四名、四名、三名、四名及四名人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
工資、薪金、獎金及其他福利....	5,132	4,061	10,609	630	1,529
退休金成本—法定退休金.....	116	119	91	30	35
	<u>5,248</u>	<u>4,180</u>	<u>10,700</u>	<u>660</u>	<u>1,564</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，應付該等人士的薪酬範圍如下：

	人 數				
	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
				(未經審核)	
薪酬範圍					
零至1,000,000港元.....	2	4	—	4	4
1,000,000港元至1,500,000港元....	1	—	—	—	—
1,500,000港元至2,000,000港元....	1	—	—	—	—
2,500,000港元至3,000,000港元....	—	—	1	—	—
3,000,000港元至3,500,000港元....	—	—	2	—	—

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月，貴集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入貴集團的獎勵或離職補償。

11. 融資成本／(收入)一淨額

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
融資成本					
— 利息開支					
— 銀行及其他借款	730,013	707,322	1,518,276	255,736	569,854
— 公司債券	—	116,171	169,062	42,265	42,309
	<u>730,013</u>	<u>823,493</u>	<u>1,687,338</u>	<u>298,001</u>	<u>612,163</u>
減：					
— 資本化利息	(633,974)	(823,493)	(1,424,798)	(298,001)	(612,163)
	<u>96,039</u>	<u>—</u>	<u>262,540</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
— 融資活動匯兌虧損淨額	195,416	251,113	—	—	59,782
	<u>291,455</u>	<u>251,113</u>	<u>262,540</u>	<u>—</u>	<u>59,782</u>
融資收入					
— 利息收入	(26,818)	(29,610)	(75,862)	(18,999)	(45,294)
— 融資活動匯兌收益淨額	—	—	(155,349)	(24,448)	—
	<u>(26,818)</u>	<u>(29,610)</u>	<u>(231,211)</u>	<u>(43,447)</u>	<u>(45,294)</u>
融資成本／(收入)一淨額	<u>264,637</u>	<u>221,503</u>	<u>31,329</u>	<u>(43,447)</u>	<u>14,488</u>

12. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
即期所得稅：					
— 企業所得稅	356,584	383,117	1,026,284	140,822	162,507
— 已分派利潤預提所得稅	12,514	12,232	5,000	—	—
— 土地增值稅	162,924	353,796	979,364	62,533	234,386
	<u>532,022</u>	<u>749,145</u>	<u>2,010,648</u>	<u>203,355</u>	<u>396,893</u>
遞延所得稅(附註15)					
— 企業所得稅	(91,061)	(10,194)	(291,094)	(16,642)	149,959
— 未來將分派利潤預提所得稅 (附註(d))	(282)	(7,232)	(5,000)	—	—
	<u>(91,343)</u>	<u>(17,426)</u>	<u>(296,094)</u>	<u>(16,642)</u>	<u>149,959</u>
	<u>440,679</u>	<u>731,719</u>	<u>1,714,554</u>	<u>186,713</u>	<u>546,852</u>

貴集團稅前利潤的稅項有別於使用集團實體利潤／虧損所適用的加權平均稅率所得出的理論金額，情況如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
所得稅前利潤	824,183	1,725,030	3,608,123	566,653	1,226,127
按中國企業所得稅稅率25% 計算的稅項	206,046	431,258	902,031	141,663	306,532
分估合營企業及聯營公司 稅後業績的影響	80	1,123	(530)	619	2,153
貴集團若干附屬公司適用的 不同稅率	51,489	61,709	(29,559)	(5,076)	34,237
不可抵稅費用	45,617	20,210	108,831	1,573	29,515
不徵稅收入	—	(58,641)	(742)	(3,624)	(1,374)
可扣減所得稅的土地增值稅	(40,731)	(88,449)	(244,841)	(15,633)	(58,597)
未確認遞延所得稅資產的 稅項虧損	3,661	5,713	—	4,658	—
使用未確認為遞延所得稅 資產的稅項虧損	(639)	—	—	—	—
未來將分派股息預提所得稅	12,232	5,000	—	—	—
土地增值稅	162,924	353,796	979,364	62,533	234,386
所得稅開支	440,679	731,719	1,714,554	186,713	546,852

附註：

- 香港利得稅按照 貴集團香港附屬公司預計應稅利潤的16.5%繳納。
- 中國企業所得稅按稅率25%繳納。
- 中國土地增值稅按土地增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為物業開發及銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業開發費用等可扣減開支。
- 預提所得稅根據 貴集團中國附屬公司將分派股息撥備。相關海外控股公司已成功取得若干國內稅局認可，自 貴集團中國附屬公司收取股息享有5%的協定預提所得稅優惠稅率。因此，預提所得稅按照 貴集團中國附屬公司將分派股息的5%撥備。

於2015年、2016年、2017年12月31日與2018年3月31日，貴集團中國附屬公司的保留盈利分別為約人民幣486,966,000元、人民幣1,539,826,000元、人民幣3,382,548,000元及人民幣4,457,274,000元，該等保留盈利尚未轉入於中國境外註冊成立的控股公司，且並無就此撥備遞延所得稅負債。該等盈利預期將由中國附屬公司為再投資目的保留，且根據管理層對海外資金需求的估計，將不會於可見未來轉至彼等境外控股公司。

13. 每股盈利

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年 (未經審核)	2018年
貴公司擁有人應佔利潤 (人民幣千元).....	391,076	1,007,387	1,912,442	379,177	668,369
已發行普通股加權 平均數量(千股).....	—	—	10,968	—	1,000,000
就現金對價及資本結構調整 所進行股份發行相關的 紅股發行調整(千股).....	749,990	749,990	741,763	749,990	—
	749,990	749,990	752,731	749,990	1,000,000
每股基本盈利(每股人民幣元)...	0.52	1.34	2.54	0.51	0.67

貴公司並無已發行具潛在攤薄效應之股份，故每股攤薄盈利等同每股基本盈利。

14. 股息

以下為現時組成 貴集團的公司於業績紀錄期向彼等當時的股權擁有人宣派及派付的股息。

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
股息.....	262,450	—	—	—	—

鑑於股息率及有權收取股息的股份數目就本報告而言並無意義，因此並無呈列該等資料。

業績紀錄期，貴公司並無宣派或派付任何股息。

15. 遞延所得稅

遞延稅項資產及負債分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延稅項資產				
— 將於12個月內變現.....	129,561	102,631	313,537	329,320
— 將於12個月後變現.....	217,339	324,337	586,211	652,110
	346,900	426,968	899,748	981,430
遞延稅項負債				
— 將於12個月內變現.....	175,385	199,244	286,869	404,136
— 將於12個月後變現.....	168,507	305,797	989,743	1,192,533
	343,892	505,041	1,276,612	1,596,669
	3,008	(78,073)	(376,864)	(615,239)

(i) 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產變動如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
年／期初	142,206	346,900	426,968	899,748
於損益確認	204,694	80,068	472,780	81,682
年／期末	346,900	426,968	899,748	981,430
抵銷遞延稅項負債	(121,199)	(113,691)	(332,419)	(368,046)
遞延稅項資產淨額	225,701	313,277	567,329	613,384

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項資產變動如下：

	銷售開支 及成本的 可扣稅		資產減值	抵銷未		應計土地		總計
	稅項虧損	暫時差額		變現利潤	遞延收入	增值稅		
	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	
2015年1月1日	11,906	18,573	4,073	118	15,155	92,381	142,206	
於損益確認	148,236	714	879	627	38,539	15,699	204,694	
2015年12月31日	160,142	19,287	4,952	745	53,694	108,080	346,900	
於損益確認	24,292	18,208	3,905	915	31,982	766	80,068	
2016年12月31日	184,434	37,495	8,857	1,660	85,676	108,846	426,968	
於損益確認	322,564	(5,891)	7,272	20,386	(15,276)	143,725	472,780	
2017年12月31日	506,998	31,604	16,129	22,046	70,400	252,571	899,748	
於損益確認	36,161	11,063	2,414	9,759	(779)	23,064	81,682	
2018年3月31日	543,159	42,667	18,543	31,805	69,621	275,635	981,430	

遞延所得稅資產於很可能通過未來應課稅利潤變現相關稅項利益時就已結轉稅項虧損確認。於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，貴集團並無分別就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損人民幣14,644,000元、人民幣22,852,000元、零及零確認遞延所得稅資產人民幣3,661,000元、人民幣5,713,000元、零及零。該等稅項虧損將分別至2020年、2021年及2022年(包括相關年度)屆滿。

(ii) 遞延所得稅負債

遞延所得稅負債變動如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期初	230,541	343,892	505,041	1,276,612
收購附屬公司(附註40)	—	98,507	594,885	88,416
於損益確認	113,351	62,642	176,686	231,641
年/期末	343,892	505,041	1,276,612	1,596,669
抵銷遞延稅項資產	(121,199)	(113,691)	(332,419)	(368,046)
遞延稅項負債淨額	222,693	391,350	944,193	1,228,623

不計及同一徵稅地區之抵銷結餘的遞延稅項負債變動如下：

變動	在建物業	投資物業的	隨時間	將於	總計
	估值盈餘	公平值收益	逐漸確認	未來分派	
	人民幣千元	人民幣千元	合約收入及 合約成本 人民幣千元	的利潤的 預提所得稅 人民幣千元	人民幣千元
2015年1月1日	—	2,748	215,279	12,514	230,541
於損益確認	—	2,606	111,027	(282)	113,351
2015年12月31日	—	5,354	326,306	12,232	343,892
收購附屬公司(附註40)	98,507	—	—	—	98,507
於損益確認	(568)	8,260	62,182	(7,232)	62,642
2016年12月31日	97,939	13,614	388,488	5,000	505,041
收購附屬公司(附註40)	594,885	—	—	—	594,885
於損益確認	(6,146)	2,582	185,250	(5,000)	176,686
2017年12月31日	686,678	16,196	573,738	—	1,276,612
收購附屬公司(附註40)	88,416	—	—	—	88,416
於損益確認	—	(2,894)	234,535	—	231,641
2018年3月31日	775,094	13,302	808,273	—	1,596,669

16(a). 於合營企業的投資

於合營企業的投資變動如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
年/期初	—	—	552,551	743,704
自投資附屬公司轉撥	—	66,045	—	10,000
其他增加	—	491,000	180,500	240,020
分佔業績	—	(4,494)	10,653	(6,387)
年/期末	—	552,551	743,704	987,337

下表載列於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日對 貴集團而言屬重大之合營企業詳情：

	註冊 成立及 營運地點	主要業務	於12月31日			於3月31日
			2015年	2016年	2017年	2018年
無錫藍光置地有限公司 （「無錫藍光」）	中國無錫	物業開發	—	49%	49%	49%

下表載列對 貴集團而言屬重大的無錫藍光的財務資料概要。

資產負債表概要

	於12月31日／截至該日止年度			於3月31日／ 截至該日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
流動資產				
現金及現金等價物	—	706	575,302	266,162
貿易及其他應收款項	—	502,318	1,248,302	1,580,739
在建物業	—	889,963	1,389,947	1,270,305
	—	1,392,987	3,213,551	3,117,206
非流動資產	—	265	13,103	13,089
資產總額	—	1,393,252	3,226,654	3,130,295
負債				
流動負債				
貿易及其他應付款項	—	493,307	1,787,171	1,717,823
其他負債	—	27	2,399	—
	—	493,334	1,789,570	1,717,823
非流動負債				
銀行及其他借款	—	—	549,000	529,000
負債總額	—	493,334	2,338,570	2,246,823
資產淨值	—	899,918	888,084	883,472
賬面值對賬：				
期初資產淨值	—	—	899,918	888,084
添置	—	900,807	—	—
年／期內虧損	—	(889)	(11,834)	(4,612)
期末資產淨值	—	899,918	888,084	883,472
貴集團分佔百分比	—	49%	49%	49%
貴集團分佔賬面值	—	440,960	435,161	432,901

綜合收益表概要

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	—	—	—	307
利息開支	—	—	(603)	—
其他開支—淨額	—	(889)	(11,231)	(4,919)
所得稅開支	—	—	—	—
年／期內虧損及綜合虧損總額	—	(889)	(11,834)	(4,612)

個別不重大的合營企業基於合併基準的財務資料概要如下：

	於12月31日／截至該日止年度			於3月31日／ 截至該日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表內賬面值.....	—	111,591	308,543	554,436
分佔年／期內業績.....	—	(4,058)	16,452	(4,127)
分佔年／期內綜合(虧損)／收入總額.....	—	(4,058)	16,452	(4,127)

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，並無有關 貴集團所持合營企業權益的重大承諾，而合營企業的若干借款由 貴集團擔保(附註34)。

16(b). 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資變動如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	29,900	4,323	4,994	239,739
增加.....	—	669	243,280	119,633
已收股息.....	(25,144)	—	—	—
出售.....	(112)	—	—	—
分佔業績.....	(321)	2	(8,535)	(2,226)
期末結餘.....	4,323	4,994	239,739	357,146

貴公司董事認為於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，並無對 貴集團而言屬重大的聯營公司，因此不予披露聯營公司的個別財務資料。

個別不重大的聯營公司基於合併基準的財務資料概要如下：

	於12月31日／截至該日止年度			於3月31日／ 截至該日止 三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合併資產負債表內賬面值.....	4,323	4,994	239,739	357,146
分佔年／期內業績.....	(321)	2	(8,535)	(2,226)
分佔年／期內綜合(虧損)／收入總額.....	(321)	2	(8,535)	(2,226)

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，聯營公司的若干借款由 貴集團擔保(附註34)。

17. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬及設備 人民幣千元	汽車及機器 人民幣千元	在建物業 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
2015年1月1日						
成本	200,183	19,347	14,632	571,202	3,651	809,015
累計折舊	(23,193)	(11,876)	(9,633)	—	(885)	(45,587)
賬面淨值	176,990	7,471	4,999	571,202	2,766	763,428
截至2015年12月31日止年度						
期初賬面淨值	176,990	7,471	4,999	571,202	2,766	763,428
添置	—	6,615	1,649	588,220	1,735	598,219
出售附屬公司(附註39)	—	(293)	(246)	—	—	(539)
其他出售	(125,835)	—	—	—	—	(125,835)
內部轉撥	1,121,277	31,639	—	(1,152,916)	—	—
折舊	(34,428)	(8,151)	(1,504)	—	(1,108)	(45,191)
期末賬面淨值	1,138,004	37,281	4,898	6,506	3,393	1,190,082
2016年1月1日						
成本	1,181,707	55,915	15,834	6,506	5,386	1,265,348
累計折舊	(43,703)	(18,634)	(10,936)	—	(1,993)	(75,266)
賬面淨值	1,138,004	37,281	4,898	6,506	3,393	1,190,082
截至2016年12月31日止年度						
年初賬面淨值	1,138,004	37,281	4,898	6,506	3,393	1,190,082
添置	16,715	15,066	2,599	79,562	10,924	124,866
出售附屬公司(附註39)	—	(142)	(44)	—	—	(186)
其他出售	(501,536)	(20)	—	—	—	(501,556)
內部轉撥	14,716	—	—	(14,716)	—	—
折舊	(45,945)	(6,975)	(1,351)	—	(3,280)	(57,551)
年末賬面淨值	621,954	45,210	6,102	71,352	11,037	755,655
2017年1月1日						
成本	672,838	70,023	18,294	71,352	16,310	848,817
累計折舊	(50,884)	(24,813)	(12,192)	—	(5,273)	(93,162)
賬面淨值	621,954	45,210	6,102	71,352	11,037	755,655
截至2017年12月31日止年度						
年初賬面淨值	621,954	45,210	6,102	71,352	11,037	755,655
收購附屬公司(附註40)	170,261	131	106	—	—	170,498
其他添置	—	17,375	4,764	31,380	11,593	65,112
自在建物業轉撥	13,302	—	—	26,450	—	39,752
出售附屬公司(附註39)	(520,878)	(25,553)	(178)	—	—	(546,609)
其他出售	—	(837)	(284)	—	—	(1,121)
內部轉撥	64,417	—	—	(64,417)	—	—
折舊	(30,372)	(7,198)	(2,864)	—	(6,971)	(47,405)
年末賬面淨值	318,684	29,128	7,646	64,765	15,659	435,882
2017年12月31日						
成本	344,638	53,775	21,907	64,765	27,903	512,988
累計折舊	(25,954)	(24,647)	(14,261)	—	(12,244)	(77,106)
賬面淨值	318,684	29,128	7,646	64,765	15,659	435,882
截至2018年3月31日止三個月						
期初賬面淨值	318,684	29,128	7,646	64,765	15,659	435,882
收購附屬公司(附註40)	36,007	314	1,029	—	—	37,350
其他添置	3,228	4,072	433	9,064	8,066	24,863
自在建物業轉撥	87,891	—	—	—	—	87,891
自投資物業轉撥	22,490	—	—	—	—	22,490
出售附屬公司(附註39)	—	(676)	—	—	—	(676)
其他出售	(6,454)	(47)	(202)	—	—	(6,703)
折舊	(3,942)	(1,603)	(516)	—	(1,398)	(7,459)
期末賬面淨值	457,904	31,188	8,390	73,829	22,327	593,638
2018年3月31日						
成本	487,800	57,437	23,166	73,829	35,969	678,201
累計折舊	(29,896)	(26,249)	(14,776)	—	(13,642)	(84,563)
賬面淨值	457,904	31,188	8,390	73,829	22,327	593,638

自損益扣除或撥作在建物業資本的物業、廠房及設備折舊如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
銷售及營銷開支	2,451	2,513	2,586	762	723
行政開支	4,903	7,730	12,537	1,421	3,180
銷售成本	35,436	41,231	28,745	8,126	2,652
在建物業	2,401	6,077	3,537	853	904
	<u>45,191</u>	<u>57,551</u>	<u>47,405</u>	<u>11,162</u>	<u>7,459</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，賬面淨值分別為人民幣618,807,000元、人民幣625,814,000元、零及人民幣116,734,000元的樓宇已質押作為 貴集團銀行及其他借款的抵押品。

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，將分別獲得賬面淨值為零、人民幣13,980,000元、人民幣91,020,000元及人民幣77,718,000元的若干樓宇產權證書。

18. 投資物業

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初賬面淨值	69,210	95,730	645,306	709,844
自己竣工待售物業轉撥	16,096	516,537	70,307	—
自己竣工待售物業轉撥時的 重估收益/(虧損)	7,514	28,769	(25,566)	—
公平值變動	2,910	4,270	44,367	455
轉撥至物業、廠房及設備	—	—	—	(22,490)
出售	—	—	(24,570)	—
期末賬面淨值	<u>95,730</u>	<u>645,306</u>	<u>709,844</u>	<u>687,809</u>
投資物業及轉撥至投資物業的公平值 變動產生的收益：				
— 自己竣工待售物業轉撥時的 重估收益/(虧損)	7,514	28,769	(25,566)	—
— 公平值變動	2,910	4,270	44,367	455
	<u>10,424</u>	<u>33,039</u>	<u>18,801</u>	<u>455</u>

貴集團的政策為於引致轉撥的事件或情況變動當日確認公平值層級之間的轉入及轉出。於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，貴集團僅有第三級投資物業。

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，仍待獲得賬面淨值分別為人民幣9,000,000元、人民幣9,120,000元、人民幣9,500,000元及人民幣9,540,000元的樓宇產權證書。

貴集團的估值程序

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的投資物業由持有相關認可專業資格的獨立及專業合資格估值師仲量聯行進行估值，有關估值師近期對所估值投資物業的位置及性質有經驗。就所有投資物業而言，彼等現有用途即最高及最佳用途。

管理層及估值師定期討論 貴集團業績紀錄期的估值程序及結果。

於各財政年度／期末，管理層將：

- 核實獨立估值報告的所有重大輸入數據；
- 評估物業估值與上年度估值報告相比的變動；及
- 與獨立估值師討論。

估值方法

估值乃按以下方法進行：

使用收入法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市值。

業績紀錄期的估值方法並無變動。

使用重大不可觀察輸入數據(第3級)的公平值計量資料

	於12月31日的公平值				於3月31日的公平值	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍					
								於12月31日		於3月31日			
	2015年	2016年	2017年	2018年				2015年	2016年	2017年	2018年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元									
							回報率／ 資本化比率	3%-5%	3%-6%	3.5%-6%	3.5%-6%		
							月租 (人民幣元/ 平方米/月)	6-115	2.75-115	5-182	5-182		
已竣工投資物業...	95,730	645,306	709,844	687,809	收入資本化	空置率	2%-9%	2%-60%	2%-70%	2%-70%			

不可觀察輸入數據與公平值的關係如下：

- 回報率／資本化比率越高，公平值越低；
- 預期空置率越高，公平值越低；
- 月租越高，公平值越高。

投資物業於損益確認的金額

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入.....	7,102	8,278	14,966	4,441
直接經營開支.....	(15,677)	(13,382)	(18,460)	(3,044)
	<u>(8,575)</u>	<u>(5,104)</u>	<u>(3,494)</u>	<u>1,397</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，公平值分別為零、零、零及人民幣147,278,000元的投資物業質押作為 貴集團銀行及其他借款的抵押品。

19. 土地使用權

	人民幣千元
截至2015年12月31日止年度	
年初賬面淨值.....	172,785
出售附屬公司(附註39).....	(29,406)
攤銷.....	(3,922)
年末賬面淨值.....	<u>139,457</u>
截至2016年12月31日止年度	
年初賬面淨值.....	139,457
添置.....	75,488
出售附屬公司(附註39).....	(106,155)
攤銷.....	(3,941)
年末賬面淨值.....	<u>104,849</u>
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值.....	104,849
添置.....	178,392
收購附屬公司(附註40).....	116,734
出售附屬公司(附註39).....	(27,391)
攤銷.....	(3,983)
年末賬面淨值.....	<u>368,601</u>
截至2018年3月31日止三個月	
期初賬面淨值.....	368,601
攤銷.....	(910)
期末賬面淨值.....	<u>367,691</u>

土地使用權位於中國且租約為40至70年。於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，賬面淨值分別為零、零、零及人民幣166,310,000元的土地使用權質押作為 貴集團銀行及其他借款的抵押品。

土地使用權攤銷已自銷售成本及行政開支扣除。

20. 無形資產

	電腦軟件
	人民幣千元
2015年1月1日	
成本.....	8,962
累計攤銷.....	(4,069)
賬面淨值.....	<u>4,893</u>
截至2015年12月31日止年度	
年初賬面淨值.....	4,893
添置.....	4,735
出售附屬公司(附註39).....	(14)
攤銷.....	(1,860)
年末賬面淨值.....	<u>7,754</u>
2015年12月31日	
成本.....	13,682
累計攤銷.....	(5,928)
賬面淨值.....	<u>7,754</u>
截至2016年12月31日止年度	
年初賬面淨值.....	7,754
添置.....	5,255
攤銷.....	(2,832)
年末賬面淨值.....	<u>10,177</u>
2016年12月31日	
成本.....	18,937
累計攤銷.....	(8,760)
賬面淨值.....	<u>10,177</u>
截至2017年12月31日止年度	
年初賬面淨值.....	10,177
收購附屬公司(附註40).....	164
其他添置.....	9,191
攤銷.....	(3,486)
年末賬面淨值.....	<u>16,046</u>
2017年12月31日	
成本.....	26,561
累計攤銷.....	(10,515)
賬面淨值.....	<u>16,046</u>
截至2018年3月31日止三個月	
期初賬面淨值.....	16,046
添置.....	1,401
出售.....	(9)
攤銷.....	(1,344)
期末賬面淨值.....	<u>16,094</u>
2018年3月31日	
成本.....	27,952
累計攤銷.....	(11,858)
賬面淨值.....	<u>16,094</u>

無形資產攤銷已自行政開支扣除。

21. 在建物業

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將竣工的在建物業：				
— 在正常營運週期內列作流動資產.....	21,865,910	30,430,316	59,272,059	67,502,053
— 超過正常營運週期後列作 非流動資產.....	274,761	2,087,653	3,500,677	3,243,119
	<u>22,140,671</u>	<u>32,517,969</u>	<u>62,772,736</u>	<u>70,745,172</u>
在建物業包括：				
— 建設成本.....	8,032,415	8,037,538	11,198,028	14,324,949
— 土地使用權.....	12,831,331	23,066,648	49,359,818	53,854,268
— 資本化利息開支.....	1,276,925	1,413,783	2,214,890	2,565,955
	<u>22,140,671</u>	<u>32,517,969</u>	<u>62,772,736</u>	<u>70,745,172</u>

在建物業均位於中國。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，從去年結轉的履約成本人民幣1,900,276,000元、人民幣3,935,870,000元、人民幣5,769,867,000元及人民幣1,298,536,000元分別於銷售成本確認。

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，在建物業中分別有人民幣6,199,700,000元、人民幣8,952,547,000元、人民幣15,890,418,000元及人民幣19,895,973,000元計入履約成本。

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，人民幣8,350,207,000元、人民幣11,983,934,000元、人民幣40,191,667,000元及人民幣48,818,254,000元在正常營運週期內分類為流動資產預期將在一年後竣工出售。

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月的借款資本化率分別為6.18%、6.27%、6.09%及5.47%。

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，賬面淨值分別為人民幣3,692,236,000元、人民幣4,491,133,000元、人民幣15,520,477,000元及人民幣19,839,155,000元的在建物業質押作為貴集團銀行及其他借款的抵押品。

22. 已竣工待售物業

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已竣工待售物業.....	<u>2,474,581</u>	<u>3,015,050</u>	<u>2,618,605</u>	<u>3,536,815</u>

已竣工待售物業均位於中國。

23. 其他非流動資產

其他非流動資產主要指收購自用土地使用權的預付款項。

24. 貿易及其他應收款項

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入流動資產：				
貿易應收款項—淨值(附註(a))	39,429	84,661	379,322	425,949
其他應收款項—淨值(附註(b))	1,754,803	3,519,055	9,462,888	13,234,018
土地使用權預付款項(附註(c))	344,628	3,128,464	5,265,493	2,097,130
預付上市相關開支	—	—	—	2,888
其他預付款項	23,787	16,586	384,118	747,067
	<u>2,162,647</u>	<u>6,748,766</u>	<u>15,491,821</u>	<u>16,507,052</u>

於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

(a) 貿易應收款項詳情如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項—關聯方(附註37(b))	—	1,122	10,638	5,228
貿易應收款項—第三方	40,237	86,344	376,722	436,170
減：減值撥備	(808)	(2,805)	(8,038)	(15,449)
貿易應收款項—淨值	<u>39,429</u>	<u>84,661</u>	<u>379,322</u>	<u>425,949</u>

貿易應收款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	29,296	46,832	230,962	145,453
超過90日但在180日內	536	2,990	67,520	133,817
超過180日但在365日內	5,453	21,311	48,386	71,586
超過365日	4,952	16,333	40,492	90,542
	<u>40,237</u>	<u>87,466</u>	<u>387,360</u>	<u>441,398</u>

貴集團的貿易應收款項以人民幣計值。

貿易應收款項主要來於物業開發及銷售。物業開發及銷售所得款項通常按買賣協議訂立的條款收取。一般情況下未授予購房者信用期。

貴集團應用簡化方法對香港財務報告準則第9號規定的預期信用損失作出撥備。截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，就貿易應收款項總額分別作出人民幣194,000元的撥備撥回和人民幣1,997,000元、人民幣5,233,000元及人民幣7,411,000元的其他撥備。

(b) 其他應收款項詳情如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項(附註37(b))	1,113,021	1,863,211	5,916,991	5,456,598
應收非控制性權益款項(附註(i))	7,030	35,207	670,056	1,347,178
來自第三方的押金及其他(附註(ii))	653,751	1,653,259	2,932,320	6,488,965
	1,773,802	3,551,677	9,519,367	13,292,741
減：減值撥備	(18,999)	(32,622)	(56,479)	(58,723)
其他應收款項—淨值	1,754,803	3,519,055	9,462,888	13,234,018

(i) 應收非控制性權益款項主要指 貴集團若干附屬公司於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。

(ii) 來自第三方的其他應收款項主要指押金及代建築及設計供應商支付的各種款項及向建築及設計供應商墊支的款項。

(c) 土地使用權預付款項主要與收購將於取得土地證時重新歸類至在建物業的土地使用權有關。

25. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
理財產品(附註(a))	2,303,650	6,142,365	398,439	2,093,579

(a) 理財產品主要指投資銀行發行的無收益保證的金融工具，初始期限介乎1日至365日。該等投資的公平值根據交易方提供的報表釐定，由於期限短，因此與2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的賬面值相若。

(b) 該等產品於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的回報率分別介乎0.80%至5.80%、1.65%至4.50%、0.35%至4.70%及0.3%至4.51%。

26. 受限制現金

受限制現金指建設預售物業的保證金，以人民幣計值並存放於指定賬戶。

根據相關政府規定，貴集團的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為相關物業建設的保證金。該存款僅可於獲得相關政府機構批准後用於支付相關物業的建設費用。該類保證金將於相關物業竣工後解除。

27. 現金及現金等價物

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及庫存現金	2,506,345	4,723,959	23,170,099	19,136,816
銀行存款	176,720	303,770	620,922	89,290
	<u>2,683,065</u>	<u>5,027,729</u>	<u>23,791,021</u>	<u>19,226,106</u>
減：受限制現金	(522,656)	(1,486,874)	(3,752,716)	(3,429,625)
原定到期日為三個月以上的定期存款 (附註(a))	(176,720)	(256,520)	(120,922)	(89,290)
	<u>1,983,689</u>	<u>3,284,335</u>	<u>19,917,383</u>	<u>15,707,191</u>

(a) 該等銀行存款以人民幣計值且原有效期限超過三個月。該等存款於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的實際年利率分別為3.11%、2.54%、2.07%及2.08%。

現金及存款以下述貨幣計值：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以人民幣計值	2,539,510	4,598,561	18,160,442	14,125,119
以美元計值	83,896	411,351	143,600	124,582
以港元計值	59,659	17,817	5,486,979	4,976,405
	<u>2,683,065</u>	<u>5,027,729</u>	<u>23,791,021</u>	<u>19,226,106</u>

以人民幣計值的結餘轉換為其他貨幣及銀行結餘及現金匯出中國時須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及法規規限。

28. 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值	普通股 等價面值	股份溢價	總計
			千港元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定						
於註冊成立日期每股1.00港元的 普通股	附註1.2	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已發行及繳足						
於2017年11月29日(註冊成立日期) 發行每股1.00港元的股份	附註1.2	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2017年12月31日/ 2018年3月31日		<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>837,342</u>	<u>5,162,867</u>	<u>6,000,209</u>

29. 其他儲備及保留盈利

	合併儲備	法定儲備	其他	總計	保留盈利	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日的結餘.....	197,198	186,531	31,432	415,161	733,789	1,148,950
共同控制下的業務合併.....	(316)	—	—	(316)	—	(316)
年內利潤.....	—	—	—	—	391,076	391,076
轉撥至法定儲備.....	—	149,852	—	149,852	(149,852)	—
派付當時股東的股息.....	—	—	—	—	(262,450)	(262,450)
於2015年12月31日的結餘.....	<u>196,882</u>	<u>336,383</u>	<u>31,432</u>	<u>564,697</u>	<u>712,563</u>	<u>1,277,260</u>
於2016年1月1日的結餘.....	196,882	336,383	31,432	564,697	712,563	1,277,260
年內利潤.....	—	—	—	—	1,007,387	1,007,387
轉撥至法定儲備.....	—	161,519	—	161,519	(161,519)	—
不改變控制權的情況下 出售附屬公司的擁有權 權益(附註36).....	—	—	(607)	(607)	—	(607)
附屬公司改制為股份制公司時 保留盈利資本化(附註(a))..	—	—	11,639	11,639	(11,639)	—
對附屬公司的追加投資 (附註36).....	—	—	(12,817)	(12,817)	—	(12,817)
於2016年12月31日的結餘.....	<u>196,882</u>	<u>497,902</u>	<u>29,647</u>	<u>724,431</u>	<u>1,546,792</u>	<u>2,271,223</u>
於2017年1月1日的結餘.....	196,882	497,902	29,647	724,431	1,546,792	2,271,223
年內利潤.....	—	—	—	—	1,912,442	1,912,442
轉撥至法定儲備.....	—	144,634	—	144,634	(144,634)	—
共同控制下的業務合併.....	(195)	—	—	(195)	—	(195)
於2017年12月31日的結餘.....	<u>196,687</u>	<u>642,536</u>	<u>29,647</u>	<u>868,870</u>	<u>3,314,600</u>	<u>4,183,470</u>
於2017年1月1日的結餘.....	196,882	497,902	29,647	724,431	1,546,792	2,271,223
期內利潤(未經審核).....	—	—	—	—	379,177	379,177
於2017年3月31日的結餘 (未經審核).....	<u>196,882</u>	<u>497,902</u>	<u>29,647</u>	<u>724,431</u>	<u>1,925,969</u>	<u>2,650,400</u>
於2018年1月1日的結餘.....	196,687	642,536	29,647	868,870	3,314,600	4,183,470
期內利潤.....	—	—	—	—	668,369	668,369
於2018年3月31日的結餘.....	<u>196,687</u>	<u>642,536</u>	<u>29,647</u>	<u>868,870</u>	<u>3,982,969</u>	<u>4,851,839</u>

(a) 於2016年6月28日，貴集團附屬公司廣東美的物業管理股份有限公司(「美的物業管理」)由有限公司改制為股份有限公司。美的物業管理於2016年6月30日的保留盈利結餘人民幣11,639,000元已資本化為資本並轉撥至合併資產負債表內的其他儲備。

(b) 根據規管中國境內外商投資企業的相關法規和條例及貴集團若干中國附屬公司的組織章程細則，附屬公司須將稅後利潤的部分金額撥作法定儲備基金，直至該基金累計總額達彼等各自註冊資本50%為止。

30. 公司債券

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的公司債券如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	—	—	3,491,819	3,495,481
添置.....	—	3,489,000	—	—
利息開支.....	—	116,171	169,062	42,309
已付利息.....	—	(113,352)	(165,400)	(41,350)
期末結餘.....	—	3,491,819	3,495,481	3,496,440
分析為				
— 流動部分.....	—	—	—	1,498,031
— 非流動部分.....	—	3,491,819	3,495,481	1,998,409
	—	3,491,819	3,495,481	3,496,440

貴集團應按如下時間償還公司債券：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	—	—	—	1,498,031
一年至兩年.....	—	—	3,495,481	1,998,409
兩年至五年.....	—	3,491,819	—	—
	—	3,491,819	3,495,481	3,496,440

貴集團公司債券包括下列各項：

發行日期	面值	利率	債券期限	扣除發行 成本後的 所得款項淨額	實際年利率
	人民幣千元			人民幣千元	
05/01/2016	500,000	4.28%	3年	495,000	4.65%
30/03/2016	1,000,000	4.80%	3年	998,000	4.87%
01/06/2016	2,000,000	4.80%	3年	1,996,000	4.87%

上述公司債券由關聯方擔保(附註37(a))。

31. 銀行及其他借款

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借款.....	5,691,335	6,216,940	17,255,467	22,007,062
來自關聯方的貸款(附註37(c)).....	2,012,260	1,650,294	2,855,600	3,018,860
其他貸款.....	3,750,000	13,000,000	14,648,400	15,056,350
	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>
計入非流動負債：				
— 有抵押／擔保.....	8,000,042	16,422,237	21,421,014	23,868,113
— 無抵押.....	1,467,360	2,196,005	9,807,419	11,330,058
減：非流動負債的即期部分.....	(3,419,019)	(4,171,310)	(5,539,613)	(5,814,953)
	<u>6,048,383</u>	<u>14,446,932</u>	<u>25,688,820</u>	<u>29,383,218</u>
計入流動負債：				
— 有抵押／擔保.....	836,193	2,209,992	2,523,833	3,832,901
— 無抵押.....	1,150,000	39,000	1,007,201	1,051,200
— 非流動負債的即期部分.....	3,419,019	4,171,310	5,539,613	5,814,953
	<u>5,405,212</u>	<u>6,420,302</u>	<u>9,070,647</u>	<u>10,699,054</u>
總額.....	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>

截至2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日，貴集團所有借款均以下列貨幣計值：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣.....	8,094,291	17,213,301	31,811,115	37,041,352
港元.....	1,946,621	1,760,826	1,343,583	1,495,934
美元.....	1,412,683	1,893,107	1,604,769	1,544,986
	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的銀行及其他借款為人民幣2,664,823,000元、人民幣5,871,197,000元、人民幣11,280,181,000元及人民幣14,631,997,000元，以貴集團若干樓宇、土地使用權、在建物業及已竣工待售物業(賬面總值分別為人民幣4,311,043,000元、人民幣5,116,947,000元、人民幣15,520,477,000元及人民幣20,269,477,000元)為擔保。

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的銀行及其他借款人民幣6,850,935,000元、人民幣13,531,733,000元、人民幣13,242,811,000元及人民幣13,799,642,000元由關聯方擔保(附註37(a))。

(a) 銀行及其他借款的利率變動風險及合約重新訂價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
三個月或以內	5,167,944	5,074,750	6,572,716	6,719,780
六至十二個月	396,000	494,710	2,527,150	2,767,792
一年至兩年	2,139,650	12,297,750	22,153,277	26,561,200
	<u>7,703,594</u>	<u>17,867,210</u>	<u>31,253,143</u>	<u>36,048,772</u>

(b) 銀行及其他借款的還款期限如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	5,405,212	6,420,302	9,070,647	10,699,054
一年至兩年	4,459,333	8,703,886	9,042,408	10,557,961
兩年至五年	1,589,050	5,743,046	16,646,412	18,050,257
五年以上	—	—	—	775,000
	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
五年內須全部償還的借款	11,453,595	20,867,234	34,759,467	39,307,272
五年後須全部償還的借款	—	—	—	775,000
	<u>11,453,595</u>	<u>20,867,234</u>	<u>34,759,467</u>	<u>40,082,272</u>

(c) 加權平均實際年利率如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
銀行及其他借款	<u>5.81%</u>	<u>5.42%</u>	<u>5.28%</u>	<u>5.66%</u>

由於固定利率借款的貼現影響不重大或借款以浮動利率計息，故借款的賬面值與其於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的公平值相若。

32. 貿易及其他應付款項

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))	3,827,975	5,832,606	8,085,929	6,620,889
應付關聯方款項(附註37(b))	5,152,124	2,965,392	5,811,306	5,015,764
應付非控制性權益款項(附註(b))	276,901	494,647	4,600,708	4,639,988
未結算應付收購對價	20	20,673	872,532	472,964
應付押金	176,318	213,083	1,176,935	1,799,013
應計費用	73,499	181,796	265,267	378,648
應付工資	140,628	205,095	386,195	253,083
應付利息	62,842	206,265	237,076	294,661
其他應付稅項	141,221	757,732	1,830,978	1,169,288
其他應付款項(附註(c))	298,387	513,847	419,949	848,459
	<u>10,149,915</u>	<u>11,391,136</u>	<u>23,686,875</u>	<u>21,492,757</u>

(a) 貿易應付款項按發票日期劃分的賬齡分析如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	3,134,492	5,514,280	7,521,301	5,617,504
超過90日但在365日內	451,326	141,591	217,617	669,927
超過365日	242,157	176,735	347,011	333,458
	<u>3,827,975</u>	<u>5,832,606</u>	<u>8,085,929</u>	<u>6,620,889</u>

貴集團於2015年、2016年及2017年12月31日與2018年3月31日的貿易及其他應付款項均以人民幣計值。

- (b) 應付非控制性權益款項主要指 貴集團若干附屬公司於一般業務過程中與其產生的往來款項，該等款項不計息、無抵押及須按要求償還。
- (c) 其他應付款項主要指各種向物業買家收取的雜項支出，如獲取政府機構批准／證書的相關支出等。

33. 現金流量資料

(a) 經營所得／(所用)現金

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
年／期內利潤	383,504	993,311	1,893,569	379,940	679,275
經調整：					
所得稅開支(附註12)	440,679	731,719	1,714,554	186,713	546,852
利息收入(附註11)	(26,818)	(29,610)	(75,862)	(18,999)	(45,294)
利息開支(附註11)	96,039	—	262,540	—	—
外匯虧損／(收益)淨額	195,416	251,113	(155,349)	(24,448)	59,782
折舊(附註17)	42,790	51,474	43,868	10,309	6,555
土地使用權攤銷(附註19)	3,922	3,941	3,983	864	910
無形資產攤銷(附註20)	1,860	2,832	3,486	872	1,344
出售物業、廠房及設備、投資物業 及無形資產虧損／(收益)(附註9)	20	(233)	—	2	149
貿易及其他應收款項減值撥備 (附註8)	3,514	15,620	29,090	971	9,655
分佔合營企業及聯營公司業績	321	4,492	(2,118)	2,477	8,613
投資物業及轉撥至投資物業的 公平值變動產生的收益(附註18)	(10,424)	(33,039)	(18,801)	(4,092)	(455)
出售附屬公司收益(附註39)	(3,438)	(22,011)	(26,640)	—	(3,657)
出售聯營公司收益(附註9)	(724)	—	—	—	—
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產之已變現及未變現收益 (附註9)	(76,907)	(157,653)	(217,926)	(19,527)	(46,616)
	<u>1,049,754</u>	<u>1,811,956</u>	<u>3,454,394</u>	<u>515,082</u>	<u>1,217,113</u>
營運資金變動：					
在建物業及已竣工待售物業	(1,803,641)	(10,004,745)	(24,858,936)	(7,178,090)	(8,042,322)
存貨	13,982	(1,472)	(2,021)	(12,481)	(10,069)
受限制現金	(275,558)	(964,218)	(2,265,842)	(222,075)	323,091
貿易及其他應收款項	1,037,640	(3,847,477)	(4,140,391)	(6,490,436)	(1,700,265)
預付稅項(不包括預付所得稅)	(260,545)	(361,140)	(1,974,669)	(352,324)	(871,897)
合約資產	(426,438)	(241,457)	(362,913)	702,921	(529,404)
合約負債	3,117,874	7,137,748	18,414,717	5,266,238	4,784,218
貿易及其他應付款項	89,880	2,450,532	7,767,362	3,046,802	(1,297,911)
	<u>1,493,194</u>	<u>(5,832,229)</u>	<u>(7,422,693)</u>	<u>(5,239,445)</u>	<u>(7,344,559)</u>
經營所得／(所用)現金	<u>2,542,948</u>	<u>(4,020,273)</u>	<u>(3,968,299)</u>	<u>(4,724,363)</u>	<u>(6,127,446)</u>

(b) 合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備、投資物業及無形資產所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
物業、廠房及設備、 投資物業及無形資產					
賬面淨值(附註17、18及20)	125,835	501,556	25,691	1,121	6,712
出售(虧損)／收益(附註9)	(20)	233	—	(2)	(149)
所得款項	<u>125,815</u>	<u>501,789</u>	<u>25,691</u>	<u>1,119</u>	<u>6,563</u>

(c) 融資活動產生的負債對賬

	銀行及 其他借款	公司債券	應付最終 控制方 控制的關聯方 墊款淨額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2015年1月1日的結餘	10,142,973	—	3,798,538
現金流量			
— 增加	9,194,491	—	145,182
— 減少	(8,078,970)	—	—
— 匯兌差額	195,101	—	—
於2015年12月31日／2016年1月1日的結餘	11,453,595	—	3,943,720
現金流量			
— 增加	16,978,921	3,489,000	—
— 減少	(7,410,309)	—	(2,916,374)
— 已付利息	—	(113,352)	—
— 利息開支	—	116,171	—
— 匯兌差額	(154,973)	—	—
於2016年12月31日／2017年1月1日的結餘	20,867,234	3,491,819	1,027,346
現金流量			
— 增加	5,297,091	—	—
— 減少	(331,643)	—	404,273
— 已付利息	—	(38,603)	—
— 利息開支	—	42,265	—
— 匯兌差額	(161,733)	—	—
於2017年3月31日的結餘	25,670,949	3,495,481	1,431,619
於2017年1月1日的結餘	20,867,234	3,491,819	1,027,346
現金流量			
— 增加	25,675,313	—	—
— 減少	(11,461,823)	—	2,702,190
— 已付利息	—	(165,400)	—
— 利息開支	—	169,062	—
— 匯兌差額	(321,257)	—	—
於2017年12月31日／2018年1月1日的結餘	34,759,467	3,495,481	3,729,536
現金流量			
— 增加	9,410,781	—	—
— 減少	(4,043,028)	—	(1,670,150)
— 已付利息	—	(41,350)	—
— 利息開支	—	42,309	—
— 匯兌差額	(44,948)	—	—
於2018年3月31日的結餘	40,082,272	3,496,440	2,059,386

34. 擔保

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就若干買家的按揭融資作出的擔保 (附註(a)).....	7,211,162	13,901,910	22,956,879	26,043,975
就合營企業及聯營公司借款作出的 擔保(附註(b)).....	—	—	1,713,536	2,210,760
	<u>7,211,162</u>	<u>13,901,910</u>	<u>24,670,415</u>	<u>28,254,735</u>

- (a) 指 貴集團就若干銀行授出的按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為 貴集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，貴集團有責任償還未償還按揭本金連同拖欠買家欠付銀行的應計利息及罰款，且 貴集團有權保留相關物業的合法所有權及接管相關物業。上述擔保於下列較早者解除：(i)發出房地產所有權證(通常於購房者接管相關物業後三個月內發出)；及(ii)購房者結清按揭貸款。
- (b) 主要指為若干合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大風險額。
- (c) 根據 貴公司董事的評估，於初步確認及截至各業績紀錄期末向買家及合營企業和聯營公司所提供擔保的公平值並不重大。

35. 承諾

(a) 資本及物業開發支出承諾

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：				
物業、廠房及設備.....	102,286	73,591	134,820	64,214
物業開發支出.....	<u>3,354,658</u>	<u>2,126,739</u>	<u>6,591,941</u>	<u>10,301,485</u>
	<u>3,456,944</u>	<u>2,200,330</u>	<u>6,726,761</u>	<u>10,365,699</u>

(b) 經營租賃承諾

租期為一至十年，大部分租賃協議可於租期結束時按市價續期。根據不可撤銷經營租賃，未來最低租金支出總額如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 不超過一年	5,181	4,668	17,732	19,807
— 一年以上但不超過五年.....	11,375	6,868	39,211	39,270
— 五年以上	681	520	37,795	36,239
	<u>17,237</u>	<u>12,056</u>	<u>94,738</u>	<u>95,316</u>

(c) 應收經營租金

租期為一至十年，大部分租賃協議可於租期結束時按市價續期。根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
— 不超過一年	10,482	11,351	51,578	58,254
— 一年以上但不超過五年.....	51,724	47,531	209,933	217,484
— 五年以上	53,716	46,557	69,513	65,397
	<u>115,922</u>	<u>105,439</u>	<u>331,024</u>	<u>341,135</u>

36. 與非控制性權益進行的交易**(a) 收購附屬公司額外權益**

截至2016年12月31日止年度，美的置業集團公司自非控制性權益收購株洲市美的高科房地產發展有限公司額外10%股權，現金對價為人民幣12,390,000元。收購的非控制性權益賬面值與已付對價的差額載列如下：

	截至12月31日 止年度
	2016年
	人民幣千元
收購的非控制性權益賬面總值.....	(427)
減：已付及應付非控制性權益的總對價.....	<u>(12,390)</u>
權益內確認的總差額.....	<u>(12,817)</u>

(b) 不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益

截至2016年12月31日止年度，貴集團出售附屬公司若干股權，總現金對價為人民幣1,800,000元。於出售日期，所持附屬公司的股權賬面值為人民幣2,407,000元。貴集團確認非控制性權益增加人民幣2,407,000元及確認貴公司擁有人應佔權益減少人民幣607,000元。

	截至12月31日 止年度
	<u>2016年</u>
	人民幣千元
已收非控制性權益的對價.....	1,800
減：已出售股權的賬面值.....	<u>(2,407)</u>
權益內確認的總差額.....	<u>(607)</u>

(c) 上述與非控制性權益進行的交易對貴公司擁有人應佔權益的綜合影響如下：

	截至12月31日 止年度
	<u>2016年</u>
	人民幣千元
貴公司擁有人應佔權益的變動來自：	
—收購附屬公司額外權益.....	(12,817)
—不改變控制權的情況下出售附屬公司的擁有權權益.....	<u>(607)</u>
與非控制性權益進行的交易對貴公司擁有人應佔權益的淨影響.....	<u>(13,424)</u>

37. 關聯方交易

貴公司的最終控股公司為美的發展(BVI)，最終控制方為何先生及盧女士。

(a) 關聯方交易

除本報告另行披露的關聯方交易外，業績紀錄期，貴集團與關聯方進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
(i)最終控制方					
獲得借款擔保	1,533,625	1,869,783	1,592,469	1,844,057	1,998,982
(ii)最終控制方控制的實體					
提供物業管理服務	—	—	895	224	1,136
購買家電及智慧家居科技產品...	1,071	—	1,576	—	106
購買資訊科技支援服務	1,311	1,226	1,800	450	450
利息開支	139,115	86,969	121,846	20,442	42,544
獲得借款擔保	5,317,310	15,153,769	15,145,823	16,601,915	15,297,100
出售附屬公司所得款項(附註39) ..	158,773	206,600	589,775	—	—
許可費	—	—	6,838	—	2,120
租金開支	—	257	337	67	158
(iii)若干董事控制的實體					
租金開支	—	821	2,061	274	738
(iv)合營企業					
提供品牌管理服務	—	902	—	—	—
提供借款擔保	—	—	1,713,536	441,000	1,957,160
(v)聯營公司					
購買原材料及其他服務	19,464	—	—	—	—
提供借款擔保	—	—	—	—	253,600
(vi)董事及/或其近親成員					
物業銷售	678	4,668	1,563	210	1,201
(vii)最終控制方的近親成員					
物業銷售	50,361	—	—	—	—

上述交易的價格根據相關訂約方協定的條款釐定。

(b) 與關聯方的結餘

	於12月31日			於3月31日
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 合營企業				
應收關聯方款項	1,500	74,604	3,725,820	3,820,623
應付關聯方款項	63,471	148,147	753,592	1,341,371
(ii) 聯營公司				
應收關聯方款項	—	—	1,058,117	771,928
應付關聯方款項	33,412	170	184,486	745,732
(iii) 最終控制方控制的實體				
應收關聯方款項	1,111,521	1,789,200	1,143,692	869,275
應付關聯方款項	5,055,241	2,817,075	4,873,228	2,928,661
來自關聯方的貸款	2,012,260	1,650,294	2,855,600	3,018,860
(iv) 若干董事及／或其近親成員控制的實體				
應收關聯方款項	—	529	—	—
(v) 應收關聯方款項				
貿易	—	1,122	10,638	5,228
非貿易	1,113,021	1,863,211	5,916,991	5,456,598
(vi) 應付關聯方款項				
貿易	729	3,848	729	2,252
非貿易	5,151,395	2,961,544	5,810,577	5,013,512

應收／付關聯方款項主要指無抵押、免息及須於要求時償還的現金墊款。

(c) 來自關聯方的貸款

	截至12月31日止年度			截至3月31日 止三個月
	2015年	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期初	5,046,370	2,012,260	1,650,294	2,855,600
墊付貸款	1,145,681	1,399,823	1,809,900	363,260
償還貸款	(4,179,791)	(1,761,789)	(604,594)	(200,000)
年/期末	<u>2,012,260</u>	<u>1,650,294</u>	<u>2,855,600</u>	<u>3,018,860</u>

來自關聯方的貸款的浮動年利率為6%至6.15%，期限為2個月至21個月。

(d) 主要管理人員薪酬

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2017年及2018年3月31日止三個月的主要管理人員薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
主要管理人員薪酬					
— 薪金及其他僱員福利	3,146	3,687	16,540	432	783
— 退休金成本	88	100	111	24	28
— 袍金	—	—	294	54	96
	<u>3,234</u>	<u>3,787</u>	<u>16,945</u>	<u>510</u>	<u>907</u>

38. 附屬公司詳情

(a) 截至2015年、2016年及2017年12月31日及2018年3月31日，貴集團的主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 千元	擁有權益比例				重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						於12月31日		於3月31日			
						2015年	2016年	2017年	2018年		
美的建業(英屬維京群島) 有限公司.....	2009年10月21日	有限公司	英屬維京群島	物業開發	註冊/已發行30美元及 繳足股本30美元	100%	100%	100%	100%	100%	i
美的建業(香港)有限公司...	2009年11月3日	有限公司	香港	物業開發	註冊/已發行2,144,100港元及 繳足股本2,144,100港元	100%	100%	100%	100%	100%	v
徐州美的置業有限公司.....	2010年11月2日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行20,000美元及 繳足股本20,000美元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、vi
徐州美的時代房地產 有限公司.....	2014年1月10日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行44,500美元及 繳足股本44,500美元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、vi
Platinum Years Limited.....	2013年10月8日	有限公司	英屬維京群島	物業開發	註冊/已發行50美元及 繳足股本50美元	100%	100%	100%	100%	100%	i
澳門比華利房地產 有限公司.....	2006年7月7日	有限公司	澳門	物業開發	註冊/已發行500澳門元及 繳足股本500澳門元	100%	100%	100%	100%	100%	i
佛山市皇朝房地產 發展有限公司.....	2003年11月6日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	90%	90%	90%	90%	90%	ii、viii
科納投資控股股份有限公司.....	2012年5月18日	有限公司	英屬維京群島	物業開發	註冊/已發行50美元及 繳足股本50美元	100%	100%	100%	100%	100%	i
科納投資控股(香港) 有限公司.....	2012年5月31日	有限公司	香港	物業開發	註冊/已發行100港元及 繳足股本100港元	100%	100%	100%	100%	100%	v
徐州躍輝置業有限公司.....	2016年9月7日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣135,950元及 繳足股本人民幣135,950元	—	98%	98%	98%	98%	iv、vii

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 千元	於12月31日			於3月31日		重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						2015年	2016年	2017年	2018年			
廣東美的物業管理 股份有限公司.....	2000年1月31日	有限公司	中國內地	物業管理	註冊/已發行人民幣51,200元及 繳足股本人民幣51,200元	100%	85%	82%	82%	82%	ii、vi	
美的置業集團有限公司.....	1995年1月13日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣2,895,423元 及繳足股本人民幣2,279,424元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、vi	
佛山市美的房地產 發展有限公司.....	1998年8月10日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣200,000元及 繳足股本人民幣200,000元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii	
佛山市順德區捷高房產 有限公司.....	2004年9月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣200,000元及 繳足股本人民幣200,000元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii	
佛山市名勝投資有限公司...	2005年6月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣170,000元及 繳足股本人民幣170,000元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii	
美的西南房地產發展 有限公司(前稱「貴陽市 美的房地產發展有限公司」)	2010年3月26日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣500,000元及 繳足股本人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii	
株洲市美的高科房地產 發展有限公司.....	2010年6月10日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣45,000元及 繳足股本人民幣45,000元	90%	100%	100%	100%	100%	ii、viii	
株洲市美的房地產發展 有限公司.....	2010年6月10日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣402,820元及 繳足股本人民幣402,820元	100%	100%	99%	99%	99%	ii、viii	
佛山市高明區美的房地產 發展有限公司.....	2011年1月14日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣400,000元及 繳足股本人民幣400,000元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii	
佛山市順德區美的房產 有限公司.....	2011年1月13日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣75,000元及 繳足股本人民幣75,000元	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii	
邯鄲市美的房地產開發 有限公司.....	2011年9月6日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣353,540元及 繳足股本人民幣353,540元	100%	99%	99%	99%	99%	ii、viii	

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 千元	於12月31日			於3月31日		重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						2015年	2016年	2017年	2018年	2018年		
徐州市美的新城房地產 發展有限公司	2011年11月24日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣300,000元及 繳足股本人民幣300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii
寧波市梅山美的房地產 發展有限公司	2011年12月14日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣300,000元及 繳足股本人民幣300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii
佛山市順德區盈茂房地產 有限公司	2013年1月14日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣200,000元及 繳足股本人民幣200,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii
瀋陽市美的房地產開發 有限公司	2013年7月3日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣416,540元及 繳足股本人民幣416,540元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii
鎮江美的房地產發展 有限公司	2013年9月27日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及 繳足股本人民幣100,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii
遵義市美的房地產發展 有限公司	2014年2月17日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣150,000元及 繳足股本人民幣150,000元	100%	100%	100%	100%	100%	100%	ii、viii
佛山市高明區新江房地產 發展有限公司	2015年10月28日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及 繳足股本人民幣100,000元	100%	97%	97%	97%	97%	97%	iv、viii
佛山市順德區緝恒美的房產 有限公司	2015年10月29日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及 繳足股本人民幣100,000元	100%	98%	98%	98%	98%	98%	ii、viii
寧波市瑞奕房地產發展 有限公司	2015年11月25日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及 繳足股本人民幣100,000元	100%	99%	99%	99%	99%	99%	iv、viii

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 千元	於3月31日			重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						2018年				
						2015年	2016年	2017年		
株洲市鼎輝房地產發展有限公司	2015年12月4日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及繳足股本人民幣100,000元	100%	96%	96%	96%	iv, viii
貴陽美的新時代房地產發展有限公司	2016年2月19日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣500,000元及繳足股本人民幣500,000元	—	100%	96%	96%	iv, viii
江西省洽電能源配送有限公司	2007年7月30日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及繳足股本人民幣50,000元	—	64%	64%	64%	iv, viii
邯鄲市順美房地產開發有限公司	2016年6月14日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及繳足股本人民幣100,000元	—	100%	97%	97%	iv, viii
佛山市順德區越誠房地產發展有限公司	2016年7月21日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣60,000元及繳足股本人民幣60,000元	—	98%	98%	98%	iv, viii
徐州市鵬輝房地產發展有限公司	2016年8月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及繳足股本人民幣50,000元	—	100%	97%	97%	iv, viii
瀋陽嘉美房地產開發有限公司	2016年8月25日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及繳足股本人民幣50,000元	—	99%	99%	99%	iv, viii
佛山市高明區美高房地產開發有限公司	2016年8月12日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及繳足股本人民幣20,000元	—	48%	48%	48%	iv, viii
無錫市悅輝房地產發展有限公司	2016年9月22日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣500,000元及繳足股本人民幣500,000元	—	59%	58%	58%	iv, viii
邯鄲市冀輝房地產開發有限公司	2016年6月24日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及繳足股本人民幣100,000元	—	100%	95%	95%	iv, viii

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 千元	於			重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						2015年	2016年	2017年		
邯鄲市華美世紀房地產 開發有限公司	2016年9月13日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣30,000元及 繳足股本人民幣30,000元	—	51%	51%	51%	2016年 適用 iii、viii
南京天輝房地產發展 有限公司	2016年10月11日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	100%	98%	98%	iv、viii
貴陽恒祥房地產開發 有限公司	2010年7月29日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣51,000元及 繳足股本人民幣51,000元	—	100%	95%	95%	iv、viii
岳陽市鼎輝房地產發展 有限公司	2016年12月26日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣350,000元及 繳足股本人民幣350,000元	—	80%	76%	76%	iv、viii
揚州市鑫輝房地產發展 有限公司	2016年11月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	100%	97%	97%	iv、viii
寧波市瑞寧房地產發展 有限公司	2016年11月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	—	100%	99%	99%	iv、viii
佛山市順德區萬奮人才 服務有限公司	2016年11月18日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣170,000元及 繳足股本人民幣170,000元	—	60%	60%	60%	iv、viii
佛山市順德區迅德置業 投資有限公司	2014年11月11日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣46,353元及 繳足股本人民幣46,353元	—	52%	52%	56%	iv、viii
長沙市鼎輝房地產開發 有限公司	2016年12月12日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	100%	95%	95%	iv、viii
寧波梅山保税區盈美 投資管理有限公司	2016年9月23日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣3,000,000元 及繳足股本人民幣3,000,000元	—	100%	100%	100%	iv、viii
徐州市騰輝房地產發展 有限公司	2017年1月23日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	95%	95%	viii

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 千元	於12月31日		於3月31日		重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						2015年	2016年	2017年	2018年		
昆明城業房地產有限公司...	2012年2月20日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	—	—	80%	80%	80%	viii
雲南藍門子房地產有限公司	1997年1月17日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣150,000元及 繳足股本人民幣150,000元	—	—	67%	67%	67%	viii
湘潭市鼎輝房地產發展 有限公司.....	2017年5月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	100%	100%	97%	viii
合肥悅輝房地產發展 有限公司.....	2017年5月18日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	—	—	100%	99%	99%	viii
常州市翔輝房地產發展 有限公司.....	2017年8月11日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	100%	100%	100%	viii
佛山市順德區美祥房產 有限公司.....	2017年7月5日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	49%	49%	49%	viii
貴陽智興房產開發 有限公司.....	1998年11月13日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,100元及 繳足股本人民幣20,100元	—	—	100%	100%	100%	viii
江西嘉麗房地產有限公司...	2014年9月28日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	63%	63%	63%	viii
佛山市南海區誠美房地產 開發有限公司.....	2017年4月13日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣383,100元及 繳足股本人民幣380,000元	—	—	97%	97%	100%	viii
貴陽國龍置業有限公司.....	2010年9月14日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣300,000元及 繳足股本人民幣300,000元	—	—	90%	90%	90%	viii
江西榮旭房地產開發 有限公司.....	2014年10月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	62%	62%	62%	viii
佛山市順德區寶弘物業 管理有限公司.....	2016年12月16日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣295,658元及 繳足股本人民幣295,658元	—	—	100%	100%	100%	viii

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 千元	於3月31日			重組完成 後及截至 本報告日期	附註
						2015年	2016年	2017年		
湖南中寧置業有限公司.....	2011年8月1日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣30,000元及 繳足股本人民幣30,000元	—	—	60%	57%	viii
無錫天輝房地產發展 有限公司.....	2017年11月21日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	100%	100%	viii
重慶美榮房地產開發 有限公司(*).....	2017年9月11日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	—	—	50%	50%	viii
佛山市三水雲東海花園 房地產開發有限公司.....	2004年9月27日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣250,000元及 繳足股本人民幣250,000元	—	—	—	70%	iii
長沙市乾升實業 有限公司(*).....	2016年7月21日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣100,000元及 繳足股本人民幣100,000元	—	—	—	50%	iii
蘇州悅輝房地產發展 有限公司.....	2018年2月26日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	—	100%	iii
佛山市順德區美家智能 科技管理服務有限公司.....	2015年11月20日	有限公司	中國內地	物業管理	註冊/已發行人民幣25,000元及 繳足股本人民幣25,000元	100%	100%	100%	100%	ii、vi
佛山市美的文化旅游 發展有限公司.....	2015年8月28日	有限公司	中國內地	其他	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	100%	100%	100%	100%	ii、viii
徐州聚輝房地產有限公司.....	2017年8月24日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣20,000元及 繳足股本人民幣20,000元	—	—	100%	100%	viii
合肥美富房地產發展 有限公司(*).....	2017年8月4日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	—	—	100%	50%	viii
成都市美曜房地產開發 有限公司.....	2017年11月17日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣50,000元及 繳足股本人民幣50,000元	—	—	100%	70%	viii
邢臺市美智房地產開發 有限公司(*).....	2017年11月29日	有限公司	中國內地	物業開發	註冊/已發行人民幣200,000元及 繳足股本人民幣200,000元	—	—	100%	45%	viii

擁有權權益比例

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 地位類別	營運/ 成立地點	主營業務	註冊/已發行及繳足股本 千元			於3月31日 2018年		重組完成 後及截至 本報告日期	附註
					2015年	2016年	2017年	2018年			
徐州市恩輝房地產發展 有限公司.....	2017年9月13日	有限公司	中國內地	物業開發	—	—	100%	100%	100%	viii	
鎮江美裕房地產發展 有限公司.....	2017年12月19日	有限公司	中國內地	物業開發	—	—	100%	100%	100%	viii	
邢臺市美盛房地產開發 有限公司.....	2017年12月21日	有限公司	中國內地	物業開發	—	—	100%	60%	60%	viii	

* 由於貴集團因參與該等公司而享有或有權享有可變回報，且能通過其於該等公司的多數投票權影響上述回報並有權指導該等公司的相關活動，包括但不限於預算、定價及推廣政策，貴集團對該等公司擁有控制權，故該等公司列作 貴集團的附屬公司。

- i. 由於英屬維京群島及澳門並無法定核數規定，故此項不適用。
- ii. 該等公司截至2015年及2016年12月31日止年度之法定財務報表由中匯會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- iii. 該等公司並無編製法定財務報表。
- iv. 該等公司截至2016年12月31日止年度之法定財務報表由中匯會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- v. 該公司截至2015年及2016年12月31日止年度之法定財務報表由中匯安達會計師事務所有限公司審核，截至2017年12月31日止年度之法定財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。
- vi. 該等公司截至2017年12月31日止年度之法定財務報表由中匯會計師事務所(特殊普通合伙)審核。
- vii. 該等公司截至2017年12月31日止年度之法定財務報表由徐州彭城聯合會計師事務所審核。
- viii. 該等公司截至2017年12月31日止年度之法定財務報表由深圳天地會計師事務所(普通合伙)審核。

業績紀錄期，並無個別附屬公司有重大非控股權益。

39 出售附屬公司

截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月，貴集團將所持多家附屬公司的權益出售予若干第三方及最終控制方控制的關聯方。出售詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2015年	2016年	2017年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2018年
				人民幣千元
出售對價				
— 已收現金	158,773	273,868	589,775	—
— 於合營企業的投資之公平值	—	66,045	—	10,000
— 非控制性權益注資	—	—	—	8,623
	158,773	339,913	589,775	18,623
物業、廠房及設備	539	186	546,609	676
土地使用權	29,406	106,155	27,391	—
無形資產	14	—	—	—
已出售其他資產淨值	125,376	211,561	(10,865)	14,290
已出售資產淨值總額	155,335	317,902	563,135	14,966
出售收益	3,438	22,011	26,640	3,657
出售所得現金款項(扣除所出售現金)				
— 來自關聯方	158,773	206,600	589,775	—
— 來自第三方	—	67,268	—	—
	158,773	273,868	589,775	—
— 所出售附屬公司之現金及現金等價物	(4,624)	(14,762)	(50,360)	(9,074)
出售之現金流入淨額	154,149	259,106	539,415	(9,074)

40 業務合併

業績紀錄期的業務合併指收購若干房地產開發公司。貴公司董事認為，該等所收購附屬公司對貴集團而言並不重大，因此並無披露該等附屬公司於收購日期的個別財務資料。

所收購公司的主要業務為於中國進行物業開發。該等所收購公司於收購日期的個別財務資料載列如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018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
業務合併					
— 已付現金.....	—	272,306	2,547,569	1,485,905	469,000
— 未結算並計入其他應付款項的現金對價.....	—	—	60,414	—	—
購買對價.....	—	272,306	2,607,983	1,485,905	469,000
所收購可識別資產與所承擔負債之確認金額					
現金及現金等價物.....	—	279	947,261	944,629	302,068
在建物業及已竣工					
待售物業.....	—	725,597	3,640,127	2,265,523	654,229
貿易及其他應收款項.....	—	2,950	394,865	75,715	323,797
於合營企業的投資.....	—	—	1,600	1,600	—
土地使用權.....	—	—	116,734	41	—
無形資產.....	—	—	164	—	—
物業、廠房及設備.....	—	—	170,498	2,180	37,350
貿易及其他應付款項.....	—	(237,855)	(1,509,806)	(1,328,388)	(423,366)
即期所得稅負債.....	—	(69)	(16,345)	—	—
遞延所得稅負債.....	—	(98,507)	(594,885)	—	(88,416)
可識別資產淨值總額.....	—	392,395	3,150,213	1,961,300	805,662
非控制性權益.....	—	(120,089)	(542,230)	(475,395)	(336,662)
收購業務的現金流出					
(扣除所收購現金)					
— 現金對價.....	—	272,306	2,547,569	1,485,905	469,000
減：向附屬公司額外注資					
所付現金.....	—	—	—	—	(469,000)
— 所收購附屬公司的現金及現金等價物.....	—	(279)	(947,261)	(944,629)	(302,068)
收購之現金流出.....	—	272,027	1,600,308	541,276	(302,068)

自各收購日期至2016年及2017年12月31日與2018年3月31日止期間，所收購業務分別為貴集團貢獻總收益零、零及零，及淨虧損人民幣1,470,000元、人民幣2,422,000元及人民幣4,270,000元。

倘該等公司自2016年、2017年及2018年1月1日起合併，合併綜合收益表將分別顯示年/期內備考淨利潤人民幣991,841,000元、人民幣1,891,147,000元及人民幣675,005,000元。

41. 董事利益及權益

(a) 董事薪酬

業績紀錄期，貴集團現時旗下公司已付／應付董事薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2015年	2016年	2017年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他福利	3,147	3,688	15,899	432	655
養老金成本	88	100	108	24	28
袍金	—	—	294	54	96
	<u>3,235</u>	<u>3,788</u>	<u>16,301</u>	<u>510</u>	<u>779</u>

(i) 截至2015年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
郝恒樂先生	—	1,408	22	1,430
姚嵬先生	—	747	22	769
林戈先生	—	440	22	462
林冬娜女士	—	552	22	574
	<u>—</u>	<u>3,147</u>	<u>88</u>	<u>3,235</u>

(ii) 截至2016年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
郝恒樂先生	—	1,574	25	1,599
姚嵬先生	—	860	25	885
林戈先生	—	686	25	711
林冬娜女士	—	568	25	593
	<u>—</u>	<u>3,688</u>	<u>100</u>	<u>3,788</u>

(iii) 截至2017年12月31日止年度

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
郝恒樂先生.....	—	7,192	27	7,219
姚崑先生.....	224	3,913	27	4,164
林戈先生.....	70	2,333	27	2,430
林冬娜女士.....	—	2,461	27	2,488
	294	15,899	108	16,301

(iv) 截至2017年3月31日止三個月(未經審核)

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
郝恒樂先生.....	—	150	6	156
姚崑先生.....	54	114	6	174
林戈先生.....	—	77	6	83
林冬娜女士.....	—	91	6	97
	54	432	24	510

(v) 截至2018年3月31日止三個月

董事姓名	袍金	薪金及 其他福利	退休計劃 供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
郝恒樂先生.....	36	286	7	329
姚崑先生.....	30	151	7	188
林戈先生.....	30	96	7	133
林冬娜女士.....	—	122	7	129
	96	655	28	779

(b) 董事退休福利

業績紀錄期，貴集團概無就貴公司及其附屬公司董事提供董事服務或有關貴公司或其附屬公司管理事務的其他服務而向貴公司董事支付退休福利。

(c) 董事離職福利

業績紀錄期，貴公司概無向董事支付任何款項作為提早終止委任的賠償。

(d) 就獲提供董事服務而向第三方支付的对價

業績紀錄期，貴公司概無就獲提供董事服務而向第三方支付款。

(e) 有關以董事、董事控制的法團及其關連實體為受益人之貸款、類似貸款及其他交易之資料

業績紀錄期，概無以 貴公司董事、董事控制的法團及其關連實體為受益人之貸款、類似貸款或其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約之重大權益

除附註37所披露者外，貴公司概無訂立 貴公司董事於當中直接或間接擁有重大權益而於年／期末或業績紀錄期任何時間仍然存續的 貴集團業務相關重大交易、安排及合約。

42. 結算日後事件

2018年5月及9月，美的置業集團公司分別發行本金總額為人民幣1,440,000,000元及人民幣1,000,000,000元的公司債券，年票息率分別為7.8%及7.5%，將分別於2020年5月及2020年9月到期。貴集團有權更改息率，而持有人可選擇於該等公司債券到期後延長一年。

2018年7月，美的置業集團公司發行本金總額為人民幣1,790,000,000元資產支持證券，以若干應收物業買家的款項作抵押。

43. 公司資產負債表附註

(a) 應收附屬公司款項無抵押、免息及須於要求時償還。

(b) 現金及現金等價物以港元計值。

(c) 其他儲備及累計虧損

	其他儲備	累計虧損
	人民幣千元	人民幣千元
於2017年11月29日(註冊成立日期).....	—	—
視作注資(附註).....	4,183,465	—
期內虧損.....	—	(11,249)
於2017年12月31日.....	<u>4,183,465</u>	<u>(11,249)</u>
於2018年1月1日.....	4,183,465	(11,249)
期內虧損.....	—	(255,715)
於2018年3月31日.....	<u>4,183,465</u>	<u>(266,964)</u>

附註：視作注資指 貴公司所收購附屬公司的資產淨值總額超出根據附註1.2所述重組支付的象徵式對價的部分。

III. 期後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下任何公司並無就2018年3月31日之後及直至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。除 貴公司附屬公司於2018年5月宣派股息人民幣17,920,000元(其中人民幣14,676,000元於合併後對銷，餘下人民幣3,244,000元已付予附屬公司非控股股東)外，貴公司或現組成貴集團的任何公司並未在2018年3月31日後的任何期間宣派或支付其他股息或分派。

下列資料並非本招股章程附錄一所載取自本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的會計師報告的一部分，載入本招股章程僅供說明之用。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「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

下文所載根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，以闡釋全球發售對2018年3月31日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2018年3月31日進行。

本未經審核備考經調整有形資產淨值報表的編製僅供說明，因其假設性質使然，未必真實反映本集團於2018年3月31日或全球發售後任何未來日期的有形資產淨值。

	2018年 3月31日 本公司 擁有人應佔 本集團		2018年 3月31日 本公司 擁有人 應佔未經 審核備考		
	經審核有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	全球發售 估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	經調整有形 資產淨值 人民幣千元	每股未經審核備考 經調整有形資產淨值 人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價每股 發售股份 17.00港元 計算	<u>10,835,985</u>	<u>2,557,938</u>	<u>13,393,923</u>	<u>11.35</u>	<u>12.99</u>
按發售價每股 發售股份 21.50港元 計算	<u>10,835,985</u>	<u>3,248,046</u>	<u>14,084,031</u>	<u>11.94</u>	<u>13.66</u>

附註：

- (1) 2018年3月31日本公司擁有人應佔經審核有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，乃根據2018年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值約人民幣10,852,048,000元減2018年3月31日本公司擁有人應佔本集團無形資產約人民幣16,063,000元計算得出。

- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃基於180,000,000股發售股份，按指示性發售價每股發售股份17.00港元及每股發售股份21.50港元(即指示性發售價範圍的下限及上限)，並扣除包銷費用及其他相關開支(不包括上市開支約人民幣1,060,000元及人民幣7,605,000元，該兩筆款項分別計入截至2017年12月31日止年度及截至2018年3月31日止三個月的合併綜合收益表)後計算得出。
- (3) 每股未經審核備考有形資產淨值於作出前段所述調整後按已發行1,180,000,000股股份(假設全球發售已於2018年3月31日完成，且並無計及本公司可能因行使超額配股權而發行的任何股份，或本公司根據本招股章程「股本」一節所述授予董事發行或購回股份的一般授權而配發及購回的任何股份)計算得出。
- (4) 就全球發售估計所得款項淨額及未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，人民幣兌港元的匯率為人民幣1.00元兌1.1443港元。概不表示人民幣金額已經、應當或可以按該匯率兌換成港元，反之亦然。
- (5) 概無對未經審核備考經調整有形資產淨值作出調整以反映本集團於2018年3月31日之後的任何交易業績或訂立的其他交易。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並無計及本公司附屬公司於2018年5月宣派之股息人民幣17,920,000元，其中人民幣14,676,000元於合併後對銷，餘下人民幣3,244,000元已付予附屬公司非控股股東。倘計及付予非控股股東的股息人民幣3,244,000元，按每股發售股份發售價17.00港元及21.50港元計算，每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值將分別為人民幣11.35元(12.99港元)及人民幣11.93元(13.65港元)。

B. 未經審核備考財務資料之申報會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致美的置業控股有限公司列位董事

本所已對由美的置業控股有限公司(「貴公司」)董事編製並僅供說明用途的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司就擬全球發售 貴公司股份而於2018年9月28日刊發的招股章程第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2018年3月31日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明擬全球發售對 貴集團2018年3月31日財務狀況的影響，猶如該擬全球發售於2018年3月31日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至2018年3月31日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，且相關會計師報告已就此公佈。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則對獨立性及其他道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，相應維持全面的質量控制制度，包括明文制定有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管要求的政策和程序。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所曾發出與編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料相關的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所並無責任更新或重新出具就編製未經審核備考財務資料所用歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，本所並未審核或審閱編製未經審核備考財務資料所用財務資料。

將未經審核備考財務資料納入招股章程的目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明而選擇的較早日期發生。因此，我們並不保證該擬全球發售於2018年3月31日的實際結果必定與呈報者相同。

合理確認未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的鑑證業務，涉及實施程序評估董事編製未經審核備考財務資料所用適用標準有否提供合理基準，用以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，以及就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整有否適當體現該等標準；及
- 未經審核備考財務資料有否對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並已考慮申報會計師對貴公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據充分適當，可為我們的意見提供依據。

我們的工作並非按照美國審計準則或其他公認準則及慣例或美國公眾公司會計監察委員會的審計準則進行，故閣下不應假設我們已根據該等準則和慣例進行工作而依賴本報告。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2018年9月28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美的置業控股有限公司所持若干物業權益於二零一八年六月三十日的估值而編製的估值函件及概要披露，以供載入本招股章程。按附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述，物業估值報告全文可供公眾查閱。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照閣下的指示，就美的置業控股有限公司（「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」）持有的若干物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾視察物業及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的詳細資料，以就有關物業權益於二零一八年六月三十日（「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「物業業務」相關的物業權益，「物業業務」即持有（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，吾等已採納以下有關構成物業權益之內容的指引：

- (a) 位於同一樓宇或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一地址或地段編號的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；
- (d) 構成一個物業開發項目（即使分為多期）的一項或多項物業、建築物或設施；
- (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、建築物或設施；或

(g) 向公眾展現為一個完整項目或構成單一營運實體的一個項目或開發項目各期。

吾等按市值基準進行估值。市值的定義為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下就資產或負債於估值日期達成公平交易的估計金額」。

吾等已採取比較法對第一組 貴集團持作出售的物業權益及第四組 貴集團留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，並會參考市場可得的可資比較銷售交易。該方法以大眾接受的市場交易作為最佳指標，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(或會因各種因素而調整)。

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，亦包括已訂約銷售惟尚未辦妥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權證／不動產權證的項目，亦包括已簽署國有土地使用權出讓合同惟尚未獲發國有土地使用權證／不動產權證的物業權益。

吾等已採取收益法對第二組 貴集團持作投資的物業權益進行估值，已計及以現有租約及／或在現有市場上可收取的物業租金收入淨額，且已就租約的復歸收入潛力作適當估量，而後按適當的資本化比率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦會參考相關市場可得的可資比較銷售交易。

對第三組 貴集團現時開發中的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開發方案開發及竣工。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可得的可資比較銷售證據，亦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和為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴 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設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有任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，開發中的房地產開發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。

有關第五組 貴集團訂約收購的物業權益，貴集團已與相關政府部門訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證／不動產權證及／或尚未繳清土地出讓金，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在並無遞延期限合約利益、售後回租、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排情況下，於市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在完成出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概不附帶任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

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之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頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零一七年全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》的所有規定。

吾等相當依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出之有關年期、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天元律師事務所所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積正確無誤。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。吾等並無進行實地測量。

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且於施工期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。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。

物業視察乃於二零一八年二月至二零一八年四月期間由約16名技術人員進行，包括顧毓喆先生、詹聯俊先生、魯瓊女士、鄭雨瑋女士、盧顯揚先生等。其中，魯瓊女士為中國土地估價師及中國註冊房地產估價師，而鄭雨瑋女士為中國房地產估價師及中國資產評估師。彼等有四年以上中國物業估值經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供之資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團確認，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。

吾等估值所涉物業權益包括 貴集團的144個項目，賬面總值超過於估值日期 貴集團賬面總值的90%。該144個項目位於中國五大經濟區，截至估值日期的價值概述如下：

項目數量	經濟區	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	於估值日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)	於估值 日期的參考 市值(就未 取得正式 產權證書的 物業而言)* (人民幣元)
44	珠三角經濟區	44,440,100,000	35,715,600,000	1,927,700,000
35	長三角經濟區	32,008,600,000	30,287,400,000	6,752,000,000
20	西南經濟區	13,764,500,000	12,369,400,000	5,567,100,000
25	長江中游經濟區	15,522,300,000	12,916,200,000	1,752,900,000
20	環渤海經濟區	13,160,200,000	10,697,100,000	782,900,000
144		<u>118,895,700,000</u>	<u>101,985,700,000</u>	<u>16,782,600,000</u>

* 對於 貴集團未持有正式產權證書的第五組物業，吾等並無賦予任何商業價值。儘管 貴集團未持有該等物業的正式產權證書，惟吾等假設 貴集團已取得該等物業的產權證書及該等物業可自由轉讓且取得產權證書亦無法律障礙及繁重成本而評估該等物業的市值，僅供參考。

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，由於該等物業權益於估值日期的價值低於物業權益總值的5%，故吾等按概要形式披露該等物業資料及估值。

除另有說明外，本報告所載全部金額均以人民幣為單位。

以下隨附吾等的估值概要披露，敬請 閣下注意。

此 致

美的置業控股有限公司

董事會 台照

香港

九龍尖沙咀

廣東道9號海港城

港威大廈第6座39樓3906-3910室

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一八年九月二十八日

附註：姚贈榮為特許測量師，有24年香港及中國物業估值經驗，並擁有亞太區相關經驗。

物業估值概要披露

簡稱：

建築面積：建築面積

R:住宅

C:商業

O:寫字樓

H:酒店

CPS：停車位

「—」：不適用或無可得資料

第一組一 貴集團在中國持作出售的物業

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位)	可供出售		動工日期
						(平方米)	停車位數目	土地使用權屆滿日	
					531,880.91	375,818.48	5,206		
1	佛山市佛山美的翰誠嘉園的未出售部分	廣東省	—	C、CPS	15,611.66	92.84	560	二零八四年一月十三日 (住宅用途)、二零五四年 一月十三日(商業用途)	—
2	佛山市佛山美的廣場的未出售部分	廣東省	—	CPS	442.23	—	19	二零八一年六月六日 (住宅用途)、二零五一年 六月六日(商業用途)	—
3	佛山市佛山美的翰誠的未出售部分	廣東省	—	CPS	1,236.39	—	37	二零八零年七月七日 (住宅用途)、二零五零年 七月七日(商業用途)	—
4	佛山市佛山美的花灣城一期及二期的未出售部分	廣東省	—	R、C、 CPS	110,111.00	84,518.27	884	二零八五年十月二十日 (住宅用途)、二零五五年 十月二十日(商業用途)	—
5	佛山市佛山美的君蘭江山的未出售部分	廣東省	—	R、C、 CPS	79,158.45	54,852.23	773	二零七九年十月二日 (住宅用途)、二零四九年 十月二日(商業用途)	—
6	佛山市佛山美的御海東郡的未出售部分	廣東省	—	R、CPS	1,544.10	861.86	19	二零七二年十二月 二十二日(住宅用途)	—
7	佛山市佛山美的西海岸西一期至西四期及東一期至東三期及部分東四期的未出售部分	廣東省	—	R、C、 CPS	26,349.16	5,931.36	906	二零八零年十月二十二日 及二零八一年六月 三日(住宅用途)、 二零五零年十月 二十二日及 二零五一年六月三日 (商業用途)	—

竣工日期	預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期的 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
		275,045.60	—	—	5,628,700,000		5,539,100,000	—
二零一七年八月	—	1,050.16	—	—	67,000,000	100.00%	67,000,000	—
二零一四年八月	—	—	—	—	2,900,000	100.00%	2,900,000	—
二零一五年二月	—	520.43	—	—	5,200,000	100.00%	5,200,000	—
二零一八年五月	—	34,300.02	—	—	1,919,200,000	98.00%	1,880,800,000	—
二零一八年二月	—	30,869.92	—	—	1,346,300,000	100.00%	1,346,300,000	—
二零一八年四月	—	544.37	—	—	11,700,000	100.00%	11,700,000	—
二零一八年三月	—	14,893.55	—	—	158,000,000	100.00%	158,000,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
8	佛山市佛山美的鷺湖森林度假區部分一期	廣東省	—	R、C	24,549.53	24,549.53	—	二零七三年十一月一日 (住宅用途)、二零四三年十一月一日(商業及旅遊用途)	—
9	佛山市佛山美的明湖一期的未出售部分	廣東省	—	R、C、 CPS	13,652.11	3,908.39	366	二零八五年十月二十一日 (住宅用途)、二零五五年十月二十一日(商業用途)	—
10	徐州市徐州美的翰城的未出售部分	江蘇省	—	R、C、O	5,900.97	5,900.97	—	二零八一年一月六日及二零八二年一月六日 (住宅用途)、二零五二年一月六日(商業用途)	—
11	徐州市徐州美的城的未出售部分	江蘇省	—	CPS	1,684.40	1,234.05	15	二零八零年十月十五日 (住宅用途)、二零五零年十月十五日(商業用途)	—
12	徐州市徐州美的時代城一期的未出售部分	江蘇省	—	C	1,440.70	1,440.70	—	二零八四年二月六日 (住宅用途)、二零五四年二月六日(商業用途)	—
13	鎮江市鎮江美的城一期及部分二期的未出售部分	江蘇省	—	R、C	5,478.32	5,478.32	—	二零八三年十二月三日及二零八四年三月二十五日 (住宅用途)、二零五三年十二月三日及二零五四年三月二十五日(商業用途)	—
14	寧波市寧波美的蝴蝶海一期及二期、部分三期及四期的未出售部分	浙江省	—	R、C、 CPS	15,015.76	10,620.88	338	二零八三年十二月二十四日及二零八二年四月二十三日(住宅用途)、二零五三年十二月二十四日(商業用途)	—
15	貴陽市貴陽美的林城時代一期及部分二期的未出售部分	貴州省	—	R、C、O、 CPS	94,145.04	77,728.79	445	二零八零年一月十一日、二零八零年三月三十一日及二零八一年三月二十五日(住宅用途)、二零五零年一月十一日、二零五零年三月三十一日及二零五一年三月二十五日(商業用途)	—
16	遵義市遵義美的城一期及部分二期的未出售部分	貴州省	—	R、C、 CPS	73,324.89	41,953.11	703	二零八四年五月二十七日及二零八四年六月二十七日(住宅用途)、二零五四年五月二十七日(商業用途)	—
17	株洲市株洲美的時代廣場的未出售部分	湖南省	—	O	3,956.01	3,956.01	—	二零五零年六月二十七日 (商業用途)	—

竣工日期	預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期的 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零一八年五月	—	2,400.39	—	—	358,900,000	90.00%	323,000,000	—
二零一八年三月	—	10,361.48	—	—	115,800,000	96.91%	112,200,000	—
二零一七年八月	—	2,832.64	—	—	44,400,000	100.00%	44,400,000	—
二零一六年七月	—	—	—	—	2,500,000	100.00%	2,500,000	—
二零一七年十月	—	1,392.52	—	—	11,100,000	100.00%	11,100,000	—
二零一八年六月	—	4,105.28	—	—	60,500,000	100.00%	60,500,000	—
二零一五年九月	—	7,258.61	—	—	136,700,000	100.00%	136,700,000	—
二零一八年六月	—	75,166.71	—	—	605,600,000	100.00%	605,600,000	—
二零一八年四月	—	46,195.46	—	—	278,200,000	100.00%	278,200,000	—
二零一七年一月	—	1,964.52	—	—	19,800,000	100.00%	19,800,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積	可供出售		動工日期
						(不包括 停車位) (平方米)	停車位數目	土地使用權屆滿日	
18	株洲市株洲美的藍溪谷二期及部分一期及三期的未出售部分	湖南省	—	C	5,368.14	5,368.14	—	二零八零年六月二十七日 (住宅用途)、二零五零年 六月二十七日(商業用途)	—
19	株洲市株洲東部美的城一期的未出售部分	湖南省	—	C	2,995.56	2,995.56	—	二零八六年一月三日 (住宅用途)、二零五六年 一月三日(商業用途)	—
20	南昌市南昌南部美的城一期的未出售部分	江西省	—	R、C	2,830.81	2,830.81	—	二零八二年三月十四日 (住宅用途)、二零五二年 三月十四日(商業用途)	—
21	瀋陽市瀋陽美的城二期及部分一期	遼寧省	—	R、C、 CPS	43,677.93	38,188.91	141	二零八四年二月二十七日 (住宅用途)、二零五四年 二月二十七日(商業用途)	—
22	邯鄲市邯鄲美的城一期及三期以及部分二期的未出售部分	河北省	—	R、C	3,407.75	3,407.75	—	二零八一年十二月八日 (住宅用途)	—

附註：

1. 根據 貴集團的意見，總建築面積約275,045.60平方米的部分物業已預售予多名第三方，總對價為人民幣2,532,872,898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。吾等達致有關該等物業市值的意見時已考慮該等物業有關部分的訂約價格。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法有效擁有該等持作出售的物業的土地使用權。 貴集團有權佔有、使用、租賃及出售該等物業土地，惟受按揭所規限地塊除外。 貴集團有權佔有、使用及租賃該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - b. 貴集團已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；
 - c. 貴集團有權根據取得的預售許可證合法預售部分物業；及
 - d. 就未出售物業而言， 貴集團已合法取得相關建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，並已竣工及通過建設工程最終驗收。因此，根據有關法律， 貴集團有權合法佔有、使用及租賃上述未出售物業。

竣工日期	預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零一七年十二月	—	326.96	—	—	54,500,000	99.30%	54,100,000	—
二零一八年三月	—	—	—	—	35,900,000	96.00%	34,500,000	—
二零一七年九月	—	—	—	—	26,500,000	63.70%	16,900,000	—
二零一八年二月	—	37,698.69	—	—	338,400,000	100.00%	338,400,000	—
二零一七年七月	—	3,163.89	—	—	29,600,000	99.00%	29,300,000	—

第二組 一 貴集團在中國持作投資的物業

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位數目	土地使用權屆滿日	動工日期
					132,260.51	80,208.21	653		
23	佛山市佛山美的新都 薈廣場的多個商業單 位及停車場	廣東省	—	C、CPS	42,393.04	16,446.04	653	二零五三年一月 二十五日(商業用途)	—
24	佛山市佛山海岸花園 會所項目	廣東省	2,489.50	C	6,163.90	6,163.90	—	二零六三年三月 三十一日(商業用途)	—
25	深圳市深紡大廈11層 的六個寫字樓單位	廣東省	—	O	635.59	635.59	—	二零四三年五月 三十日(辦公用途)	—
26	株洲市株洲美的時代 廣場的多個商業及公 寓單位和停車場	湖南省	—	C、O	83,067.98	56,962.68	—	二零五零年六月 二十七日(商業用途)	—

附註：

- 根據貴集團的意見，可出租總建築面積約75,831.99平方米的部分物業已租予多名租戶，到期日介乎二零一八年六月三十日至二零三五年五月二十九日，截至估值日期的應收月租總額約為人民幣2,189,000元(不包括管理費及水電費)。

竣工日期	預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期的 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
			—	—	679,500,000		679,500,000	9,600,000
二零一六年九月	—	—	—	—	233,100,000	100.00%	233,100,000	—
	—	—	—	—	48,100,000	100.00%	48,100,000	—
	—	—	—	—	—	100.00%	—	9,600,000
二零一七年一月	—	—	—	—	398,300,000	100.00%	398,300,000	—

2. 吾等尚未取得第25號物業的任何房屋所有權證或不動產權證。因此，吾等並無賦予此物業任何商業價值。然而，吾等認為上述物業於估值日期的市值為人民幣9,600,000元，僅供參考。
3. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 對於第25號物業，貴集團有權合法佔有、使用及獲益，但由於無相關產權證書，出售該物業的權利將受限；
 - b. 除第25號物業外，貴集團合法有效地擁有該等持作投資的物業的土地使用權。貴集團有權佔有、使用、租賃及出售該等物業土地，惟受按揭所規限地塊除外。貴集團有權佔有、使用及租賃該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除；
 - c. 除第25號物業外，貴集團已按實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - d. 除第25號物業外，貴集團已依據相關不動產權證合法取得該等物業的土地使用權及房屋所有權，因此該等物業不存在任何產權糾紛。根據相關按揭合約，貴集團有權根據中國法律及法規合法佔有、使用、租賃、借出或出售該等物業。

第三組 一 貴集團在中國持有的開發中的物業

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
27	佛山市佛山美的花灣城三期	廣東省	—	R、C、CPS	116,500.46	85,500.94	702	二零八五年十月二十日(住宅用途)、二零五五年十月二十日(商業用途)	二零一六年八月
28	佛山市佛山美的領賢公館項目	廣東省	51,836.48	R、C、CPS	251,266.26	193,043.02	1,694	二零八七年一月十九日(住宅用途)、二零五七年一月十九日(商業用途)	二零一七年五月
29	佛山市佛山美的合能桂畔君蘭項目	廣東省	30,725.46	R、C、CPS	148,678.04	88,247.26	1,056	二零八七年六月二十三日(住宅用途)、二零五七年六月二十三日(商業用途)	二零一七年十二月
30	佛山市佛山美的壹號公館項目	廣東省	27,230.31	R、C、CPS	96,362.36	72,832.43	561	二零八六年七月二十六日(住宅用途)、二零五六年七月二十六日(商業用途)	二零一七年二月
31	佛山市佛山美的中交翰城項目	廣東省	38,420.89	R、C、CPS	105,654.81	80,469.65	692	二零八七年九月七日(住宅用途)、二零五七年九月七日(商業用途)	二零一七年十一月
32	佛山市佛山美的置業廣場項目	廣東省	51,014.70	C、O	318,744.57	210,310.82	—	二零五一年五月二十六日(商業用途)	二零一五年九月
33	佛山市佛山鳳起蘭庭項目	廣東省	58,854.94	R、C、CPS	273,615.30	187,587.87	2,001	二零八七年四月二日(住宅用途)、二零五七年四月二日(商業用途)	二零一七年十一月
34	佛山市佛山美的西江府一期	廣東省	—	R、C、CPS	159,257.84	125,550.75	1,063	二零八七年六月二十日(住宅用途)、二零五七年六月二十日(商業用途)	二零一七年十一月
35	佛山市佛山美的翰湖苑一期及二期	廣東省	—	R、C、CPS	330,567.76	235,463.40	2,474	二零八六年十一月十七日(住宅用途)、二零五六年十一月十七日(商業用途)	二零一七年三月
36	佛山市佛山美的桂畔君蘭項目	廣東省	16,382.57	R、C、CPS	71,437.37	40,273.97	425	二零八七年六月二十三日(住宅用途)、二零五七年六月二十三日(商業用途)	二零一八年一月
37	佛山市佛山美的德賢公館一期	廣東省	—	C、CPS	45,766.47	35,008.33	120	二零八七年六月二十三日(住宅用途)、二零五七年六月二十三日(商業用途)	二零一八年五月
38	佛山市佛山水木清華項目	廣東省	20,379.18	R、C、CPS	66,752.80	49,496.87	231	二零八七年十一月四日(住宅用途)、二零五七年十一月四日(商業用途)	二零一八年二月
39	佛山美的峯境項目	廣東省	23,416.41	R、C、CPS	68,017.68	54,127.54	303	二零八七年九月十二日(住宅用途)、二零五七年九月十二日(商業用途)	二零一七年十一月

估計 竣工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期的 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
		7,047,876.39	99,350,400,000	64,802,300,000	79,355,600,000		68,486,900,000	—
二零一八年 八月	二零一七年 四月	13,686.24	652,100,000	582,600,000	1,835,500,000	98.00%	1,798,800,000	—
二零一九年 六月	二零一七年 九月	38,288.91	1,956,700,000	1,445,100,000	2,004,800,000	60.00%	1,202,900,000	—
二零一九年 十一月	二零一八年 九月	—	1,850,400,000	1,410,700,000	1,427,200,000	49.00%	699,300,000	—
二零一八年 十月	二零一七年 七月	5,835.66	1,226,700,000	1,008,500,000	1,316,500,000	97.99%	1,290,000,000	—
二零一九年 十月	二零一八年 八月	—	1,234,100,000	853,700,000	872,900,000	70.00%	611,000,000	—
二零一九年 八月	二零二三年 五月	—	1,731,900,000	1,512,700,000	1,913,300,000	100.00%	1,913,300,000	—
二零二零年 三月	二零一八年 八月	—	3,009,300,000	2,207,400,000	2,277,700,000	50.00%	1,138,900,000	—
二零一九年 八月	二零一八年 六月	15,757.45	1,412,600,000	958,000,000	956,100,000	95.00%	908,300,000	—
二零一九年 十一月	二零一七年 八月	138,753.73	2,022,900,000	1,588,300,000	2,342,900,000	95.91%	2,247,100,000	—
二零一九年 十一月	二零一八年 八月	—	876,900,000	638,200,000	678,100,000	97.98%	664,400,000	—
二零一九年 十一月	二零一九年 四月	—	522,900,000	310,800,000	323,900,000	97.00%	314,200,000	—
二零一九年 五月	二零一八年 七月	—	661,000,000	428,400,000	454,000,000	50.00%	227,000,000	—
二零一九年 九月	二零一八年 八月	—	567,900,000	444,600,000	459,400,000	100.00%	459,400,000	—

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
40	中山市中山美的悅府項目	廣東省	60,653.90	R、C、 CPS	150,786.50	78,203.03	508	二零八七年二月二日 (住宅用途)、 二零五七年二月二日 (商業用途)	二零一七年 八月
41	中山市中山美的公館項目	廣東省	17,656.70	R、C、 CPS	60,043.40	36,649.99	292	二零八七年四月十日 (住宅用途)、 二零五七年四月十日 (商業用途)	二零一七年 八月
42	中山市中山美的瀾山項目	廣東省	12,997.30	R、C、 CPS	47,670.40	32,274.34	317	二零八七年三月五日 (住宅用途)、 二零五七年三月五日 (商業用途)	二零一七年 九月
43	佛山市佛山美的西海岸東四期剩餘部分	廣東省	—	R、C	60,679.90	57,869.63	—	二零八一年六月三日 (住宅用途)、 二零五一年六月三日 (商業用途)	二零一五年 十二月
44	佛山市佛山美的鷺湖森林度假區三期、四期及六期及一期剩餘部分	廣東省	—	R、C、 CPS	579,563.70	532,034.93	19	二零七三年十一月 一日及二零七四年 九月二日(住宅用途)、 二零四三年十一月 一日及二零五三年 十一月一日(商業用 途)、二零四三年 十一月一日(旅遊用 途)	二零一六年 四月
45	佛山市佛山美的明湖二期及三期	廣東省	—	R、C、 CPS	230,702.52	174,680.49	1,239	二零八五年十月 二十一日(住宅用途)、 二零五五年十月 二十一日(商業用途)	二零一六年 四月
46	佛山市佛山美的城項目	廣東省	45,226.50	R、C、 CPS	192,182.23	163,353.00	753	二零六九年十二月 三十一日(住宅用途)、 二零三九年十二月 三十一日(商業用途)	二零一七年 十一月
47	佛山市佛山美的明湖北灣項目	廣東省	41,177.40	R、C、 CPS	166,370.65	123,566.68	680	二零八六年七月 二十九日(住宅用途)、 二零五六年七月 二十九日(商業用途)	二零一六年 十一月
48	肇慶市肇慶美的公園大觀項目	廣東省	33,162.15	R、C、 CPS	121,165.62	97,761.47	327	二零八三年十二月 九日(住宅用途)、 二零五三年十二月九 日(商業用途)	二零一七年 五月
49	江門市江門美的公園天下項目	廣東省	50,442.94	R、C、 CPS	163,362.40	125,208.27	978	二零八七年一月五日 (住宅用途)、 二零五七年一月五日 (商業用途)	二零一七年 三月
50	徐州市徐州美的時代城二期	江蘇省	—	R、C	177,544.12	145,481.46	—	二零八四年二月六日 (住宅用途)、 二零五四年二月六日 (商業用途)	二零一六年 四月
51	徐州市徐州美的雲熙府項目	江蘇省	13,116.20	R、C、O	41,420.25	34,171.67	—	二零八七年四月五日 (住宅用途)	二零一七年 九月
52	徐州市徐州美的樂城一期至三期	江蘇省	—	R、C	394,242.95	331,240.42	—	二零八六年九月一日 (住宅用途)、 二零五六年九月一日 (商業用途)	二零一六年 十二月

估計 竣工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零一九年 五月	二零一八年 三月	545.76	1,223,700,000	907,700,000	1,049,500,000	98.00%	1,028,500,000	—
二零一九年 五月	二零一八年 三月	1,852.33	499,400,000	373,000,000	416,400,000	97.35%	405,400,000	—
二零一九年 三月	二零一八年 三月	984.22	309,200,000	153,700,000	209,500,000	95.00%	199,000,000	—
二零一八年 九月	二零一六年 八月	57,147.33	250,600,000	231,800,000	379,700,000	100.00%	379,700,000	—
二零二零年 十一月	二零一六年 九月	248,141.64	3,172,400,000	2,214,400,000	3,801,700,000	90.00%	3,421,500,000	—
二零一八年 十一月	二零一六年 十二月	163,723.63	855,100,000	711,600,000	1,468,100,000	96.91%	1,422,800,000	—
二零二零年 九月	二零一八年 四月	39,452.61	1,112,900,000	582,400,000	630,900,000	100.00%	630,900,000	—
二零一九年 五月	二零一七年 一月	124,739.62	727,300,000	579,500,000	1,054,600,000	48.46%	511,000,000	—
二零一九年 四月	二零一七年 八月	91,492.96	392,900,000	314,700,000	445,800,000	57.01%	254,200,000	—
二零一九年 九月	二零一七年 七月	122,269.42	1,260,400,000	1,138,300,000	1,271,800,000	96.97%	1,233,300,000	—
二零一八年 八月	二零一六年 九月	142,745.54	583,100,000	462,900,000	496,700,000	100.00%	496,700,000	—
二零二零年 四月	二零一八年 四月	8,435.78	289,500,000	223,800,000	325,200,000	95.00%	308,900,000	—
二零一九年 十一月	二零一七年 一月	205,413.68	2,133,100,000	1,040,100,000	1,655,700,000	96.69%	1,600,900,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
53	徐州市徐州美的公園 天下一期至三期	江蘇省	—	R、C	408,318.83	350,363.28	—	二零八六年九月九日 (住宅用途)、 二零五六年九月九日 (商業用途)	二零一七年 一月
54	徐州市徐州美的雍翠 園部分	江蘇省	—	R、C	26,161.25	22,423.54	—	二零八七年八月 十五日(住宅用途)	二零一八年 三月
55	徐州市徐州美的東部 美的城一期部分	江蘇省	—	R、C	156,152.27	124,058.02	—	二零八七年十一月 三十日(住宅用途)、 二零五七年十一月 三十日(商業用途)	二零一八年 二月
56	鎮江市鎮江美的城部 分三期及二期剩餘部 分	江蘇省	—	R、C	396,890.84	302,053.09	—	二零八四年三月 二十五日及二零八七 年六月十一日(住宅用 途)、二零五四年三月 二十五日及二零五七 年六月十一日(商業用 途)	二零一六年 四月
57	無錫市無錫公園天下 項目	江蘇省	83,043.00	R、C	212,229.00	156,553.82	—	二零八六年九月 二十四日(住宅用途)、 二零五六年九月 二十四日(商業用途)	二零一七年 一月
58	無錫市無錫國賓府項 目	江蘇省	49,106.10	R、C	130,953.00	96,546.00	—	二零八七年十一月 (住宅用途)	二零一八年 四月
59	南京市南京美的雍翠 園項目	江蘇省	48,162.90	R、C CPS	107,613.50	76,434.50	400	二零八六年十一月 二十九日(住宅用途)	二零一七年 四月
60	揚州市揚州美的城項 目	江蘇省	98,358.00	R、C、 CPS	235,778.61	165,257.30	1,513	二零八七年二月 十三日(住宅用途)	二零一七年 五月
61	常州市常州國賓府項 目	江蘇省	64,088.00	R、C、O	204,470.00	150,478.40	—	二零八七年八月 三十日(住宅用途)、 二零五七年八月 三十日(商業用途)	二零一八年 二月
62	合肥市合肥廬江美的 城一期	安徽省	—	R、C	97,494.56	74,937.79	—	二零八七年五月 十四日(住宅用途)	二零一七年 九月
63	合肥市合肥美的合景 公園天下一期	安徽省	—	R	64,242.69	43,764.28	—	二零八七年五月 十四日(住宅用途)	二零一八年 三月
64	寧波市寧波美的蝴蝶 海五期及六期和三期 及四期剩餘部分	浙江省	—	R、C、H、 CPS	665,959.47	501,831.66	2,231	二零八三年十二月 二十四日及二零八二 年四月二十三日(住宅 用途)、二零五三年 十二月二十四日 (商業用途)	二零一五年 九月
65	寧波市寧波美的明州 院子項目	浙江省	70,229.00	R、C、CPS	185,778.34	123,519.61	1,115	二零八七年二月 二十七日(住宅用途)、 二零五七年二月 二十七日(商業用途)	二零一七年 九月

估計 竣工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期的 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零二零年 四月	二零一七年 二月	299,228.50	1,818,800,000	712,500,000	1,061,100,000	97.71%	1,036,800,000	—
二零二零年 四月	二零一八年 九月	—	266,200,000	184,400,000	187,900,000	100.00%	187,900,000	—
二零一九年 九月	二零一八年 四月	54,966.79	723,800,000	170,500,000	176,700,000	100.00%	176,700,000	—
二零一九年 九月	二零一六年 十一月	245,449.35	2,301,900,000	1,147,200,000	1,283,900,000	100.00%	1,283,900,000	—
二零一九年 十月	二零一七年 四月	96,594.57	2,025,700,000	1,814,300,000	1,898,200,000	58.31%	1,106,800,000	—
二零二零年 四月	二零一八年 七月	—	1,468,000,000	956,200,000	1,037,000,000	100.00%	1,037,000,000	—
二零一八年 十一月	二零一八年 十二月	—	819,300,000	619,800,000	703,300,000	98.44%	692,300,000	—
二零一九年 十二月	二零一七年 六月	152,491.14	2,300,400,000	1,094,000,000	1,357,500,000	96.86%	1,314,900,000	—
二零二零年 八月	二零一八年 五月	26,964.96	1,998,000,000	1,292,300,000	1,415,400,000	100.00%	1,415,400,000	—
二零一九年 六月	二零一七年 九月	54,167.48	694,400,000	553,200,000	428,100,000	98.50%	421,700,000	—
二零一九年 八月	二零一八年 五月	29,691.04	334,100,000	229,200,000	251,000,000	50.00%	125,500,000	—
二零二一年 四月	二零一六年 五月	262,087.79	3,001,200,000	1,767,400,000	2,837,900,000	100.00%	2,837,900,000	—
二零一九年 六月	二零一七年 十月	72,077.14	2,686,500,000	2,185,400,000	2,147,200,000	98.92%	2,124,000,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地 使用權屆滿日	動工日期
66	寧波市寧波美的公園 天下項目	浙江省	61,496.00	R、C、 CPS	147,353.90	107,008.11	875	二零八六年三月 十四日(住宅用途)、 二零五六年三月 十四日(商業用途)	二零一六年 四月
67	寧波市寧波美的九峰 天宸項目	浙江省	47,663.00	R、CPS	81,965.50	47,579.32	494	二零八七年一月五日 (住宅用途)	二零一七年 五月
68	寧波市梅山保稅港區 40#地塊部分	浙江省	—	R、CPS	3,529.56	975.42	54	二零八七年七月十九 日(住宅用途)	二零一八年 六月
69	寧波市寧波美的慈城 府項目	浙江省	22,769.00	R、C	49,156.54	35,388.48	—	二零八七年十月 十八日(住宅用途)	二零一八年 三月
70	金華市金華美的金宸 府項目	浙江省	39,211.01	R、C	126,260.99	92,623.32	—	二零八七年五月 十一日(住宅用途)、 二零五七年五月 十一日(商業用途)	二零一七年 九月
71	金華市金華美的國賓 府項目	浙江省	59,383.40	R、C、O	191,083.99	146,711.55	—	二零八七年十月三十 日(住宅用途)、二零 五七年十月三十日 (商業用途)	二零一八年 四月
72	貴陽市貴陽美的林城 時代二期剩餘部分	貴州省	—	R、C	189,706.89	164,681.96	—	二零八零年一月十一 日、二零八零年三月 三十一日及二零八一 年三月二十五日 (住宅用途)、 二零五零年一月十一 日、二零五零年三月 三十一日及二零五一 年三月二十五日 (商業用途)	二零一五年 十二月
73	貴陽市貴陽美的雲熙 府項目	貴州省	31,582.20	R、C	135,567.53	95,378.73	—	二零八二年二月 二十三日 (住宅用途)、 二零五二年二月 二十三日 (商業用途)	二零一七年 三月
74	貴陽市貴陽美的國賓 府一期及部分二期	貴州省	—	R、C、O	876,600.11	658,177.68	—	二零八六年十月十七 日及二零八七年五月 三日(住宅用途)、 二零五六年十月十七 日及二零五七年 五月三日(商業用途)	二零一六年 十月
75	遵義市遵義美的城三 期及二期剩餘部分	貴州省	—	R、C、 CPS	394,765.05	298,288.76	1,940	二零八四年六月 二十七日及 二零八七年九月 二十一日(住宅用途)、 二零五四年六月 二十七日及 二零五七年九月 二十一日(商業用途)	二零一五年 六月
76	遵義市遵義美的公園 天下項目	貴州省	57,318.00	R、C、 CPS	178,478.00	138,311.00	939	二零八七年八月三日 (住宅用途)、 二零五七年八月三日 (商業用途)	二零一八年 二月
77	昆明市昆明美的順城 府一期	雲南省	—	R、C、 CPS	291,774.76	211,969.33	1,235	二零八四年一月十三 日(住宅用途)	二零一七年 四月
78	重慶市重慶美的榮安 公園天下部分	重慶市	—	R、C、 CPS	171,342.74	120,378.01	1,172	二零六七年九月十日 (住宅用途)、 二零五七年九月十日 (商業用途)	二零一八年 四月

估計 竣工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零一八年 七月	二零一六年 八月	113,241.46	1,789,700,000	1,683,300,000	2,019,400,000	98.97%	1,998,600,000	—
二零一九年 六月	二零一七年 十一月	46,641.80	774,900,000	657,200,000	770,700,000	95.00%	732,200,000	—
二零二一年 三月	二零一九年 三月	—	28,500,000	14,200,000	10,600,000	100.00%	10,600,000	—
二零一九年 十二月	二零一八年 十月	—	390,800,000	238,100,000	241,400,000	100.00%	241,400,000	—
二零一九年 七月	二零一七年 十一月	50,096.23	1,747,600,000	1,486,600,000	1,769,400,000	97.51%	1,725,300,000	—
二零一九年 十二月	二零一八年 六月	58,083.24	1,202,800,000	649,600,000	734,900,000	65.70%	482,800,000	—
二零一八年 十二月	二零一六年 三月	161,196.86	691,600,000	659,400,000	916,600,000	100.00%	916,600,000	—
二零二零年 四月	二零一七年 四月	90,695.43	608,500,000	385,800,000	424,000,000	95.00%	402,800,000	—
二零一九年 五月	二零一六年 十月	494,716.81	4,296,900,000	2,771,600,000	3,034,300,000	96.26%	2,920,800,000	—
二零一九年 十二月	二零一六年 十二月	263,950.46	812,300,000	692,900,000	1,364,900,000	100.00%	1,364,900,000	—
二零二零年 一月	二零一八年 二月	82,613.71	820,300,000	334,400,000	414,600,000	100.00%	414,600,000	—
二零一九年 三月	二零一七年 八月	154,917.84	1,721,300,000	1,360,000,000	1,498,300,000	80.00%	1,198,600,000	—
二零一九年 六月	二零一八年 四月	50,621.35	1,035,800,000	761,500,000	1,051,200,000	50.00%	525,600,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
79	成都市成都美的新城 公園天下項目	四川省	51,108.12	R、C、 CPS	218,013.11	156,107.63	1,366	二零八七年十二月 二十七日(住宅用途)、 二零五七年十二月 二十七日(商業用途)	二零一八年 四月
80	株洲市株洲美的藍溪 谷四期和一期及三期 剩餘部分	湖南省	—	R、C	323,897.61	251,996.54	—	二零八零年六月 二十七日 (住宅用途)、二零五 零年六月二十七日(商 業用途)	二零一四年 七月
81	株洲市株洲東部美的 城二期至六期	湖南省	—	R、C	230,667.03	186,256.25	—	二零八七年七月 三十一日 (住宅用途)、二零 五七年七月三十一日 (商業用途)	二零一七年 九月
82	株洲市株洲美的翰城 項目	湖南省	71,159.68	R、C	236,630.81	196,824.07	—	二零八七年一月四日 (住宅用途)、二零 五七年一月四日(商業 用途)	二零一七年 三月
83	株洲市株洲美的檀府 一期及部分二期	湖南省	—	R、C	56,197.89	43,965.35	—	二零八二年一月 十九日(住宅用途)、 二零五二年一月十九 日(商業用途)	二零一八年 三月
84	長沙市長沙美的梧桐 莊園一期	湖南省	—	R	71,723.53	37,456.86	—	二零八六年十二月 二日(住宅用途)	二零一八年 四月
85	長沙市寧鄉美的城一 期	湖南省	—	R、C	192,225.20	162,191.58	—	二零八一年六月八日 (住宅用途)、 二零五一年六月八日 (商業用途)	二零一七年 八月
86	湘潭市湘潭美的國賓 府一期及二期	湖南省	—	R、C	243,397.00	212,434.00	—	二零八七年六月 二十日(住宅用途)、 二零五七年六月二十 日(商業用途)	二零一七年 十月
87	岳陽市岳陽美的梧桐 莊園一期及二期	湖南省	—	R、C	404,976.00	326,836.00	—	二零八七年三月 二十九日(住宅用途)、 二零五七年三月 二十九日(商業用途)	二零一七年 五月
88	長沙市長沙美的翰城 一期及三期	湖南省	—	R、C、H	134,293.60	111,784.73	—	二零八六年十月 二十日(住宅用途)、 二零五六年十月二十 日(商業用途)	二零一七年 八月
89	郴州市郴州美的雲熙 府一期部分	湖南省	—	R、C	164,469.72	137,449.71	—	二零八一年十一月 四日(住宅用途)、 二零五一年十一月 四日(商業用途)	二零一八年 二月
90	南昌市南昌南部美的 城二期及四期與三期 及五期部分	江西省	—	R、C	284,347.75	222,398.37	—	二零八二年三月 十四日(住宅用途)、 二零五二年三月 十四日(商業用途)	二零一六年 四月

估計 竣工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期的 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零二零年 六月	二零一八年 六月	—	1,398,600,000	541,000,000	527,800,000	70.00%	369,500,000	—
二零一九年 四月	二零一六年 十二月	214,529.18	1,273,900,000	670,400,000	647,500,000	99.30%	643,000,000	—
二零一九年 八月	二零一七年 九月	157,707.42	1,141,300,000	561,900,000	529,200,000	96.00%	508,000,000	—
二零一九年 二月	二零一七年 四月	191,104.48	976,900,000	737,100,000	865,700,000	99.30%	859,600,000	—
二零一九年 八月	二零一八年 二月	34,006.25	271,500,000	122,800,000	126,900,000	80.00%	101,500,000	—
二零二零年 六月	二零一八年 九月	—	512,100,000	291,300,000	297,200,000	95.02%	282,400,000	—
二零一九年 七月	二零一七年 九月	134,501.44	758,700,000	313,400,000	351,600,000	100.00%	351,600,000	—
二零二零年 一月	二零一七年 十月	116,392.79	1,517,400,000	1,204,800,000	1,026,600,000	97.04%	996,200,000	—
二零一九年 九月	二零一七年 六月	212,186.06	1,851,400,000	684,400,000	593,900,000	76.02%	451,500,000	—
二零一九年 三月	二零一八年 六月	36,704.59	687,300,000	337,200,000	454,100,000	50.00%	227,100,000	—
二零二零年 六月	二零一八年 二月	130,084.54	694,600,000	351,000,000	439,500,000	60.00%	263,700,000	—
二零二零年 十一月	二零一七年 一月	208,495.36	1,169,900,000	953,200,000	1,295,500,000	63.70%	825,200,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
91	南昌市南昌美的悅江府一期	江西省	—	R、C	166,376.71	119,759.77	—	二零八五年二月三日 (住宅用途)、 二零五五年二月三日 (商業用途)	二零一七年 九月
92	九江市九江美的鎔悅府項目	江西省	45,944.76	R、C	117,537.84	89,930.19	—	二零八七年十月 十七日(住宅用途)、 二零五七年十月 十七日(商業用途)	二零一八年 三月
93	九江市九江美的國賓府項目	江西省	108,716.00	R、C、O	360,490.13	286,772.23	—	二零八五年五月 十三日(住宅用途)、 二零五五年五月十三 日(商業用途)	二零一七年 七月
94	邯鄲市邯鄲時代城項目	河北省	144,497.90	R、C	503,933.48	346,104.93	—	二零八五年十月 二十四日(住宅用途)	二零一五年 十二月
95	邯鄲市邯鄲東部美的城一期和部分二期	河北省	—	R、C	317,001.91	264,156.74	—	二零八七年四月 十六日(住宅用途)	二零一七年 九月
96	邯鄲市邯鄲羅蘭春天項目	河北省	87,768.10	R、C	252,264.53	192,005.67	—	二零八七年六月 十六日(住宅用途)	二零一七年 一月
97	邯鄲市邯鄲幸福時光一期	河北省	—	R、C	57,625.24	42,563.77	—	二零八七年二月七日 (住宅用途)	二零一七年 六月
98	邯鄲市邯鄲果園里項目	河北省	24,263.80	R、C	76,922.18	62,897.23	—	二零八七年三月五日 (住宅用途)	二零一七年 六月
99	邯鄲市邯鄲梧桐林語一期及二期	河北省	—	R、C	224,098.04	175,636.65	—	二零七九年一月 三十一日及 二零八五年三月 二十二日(住宅用途)	二零一七年 六月
100	石家莊市石家莊雲熙府項目	河北省	33,781.93	R、C	88,372.28	74,608.08	—	二零八七年五月 二十一日(住宅用途)	二零一七年 八月
101	邢台市邢台美的國賓府部分	河北省	—	R、CPS	166,289.87	123,216.09	954	二零八八年一月 二十一日(住宅用途)	二零一八年 四月
102	瀋陽市瀋陽美的城三期及四期及一期剩餘部分	遼寧省	—	R、C	502,147.45	439,563.99	—	二零八四年二月 二十七日(住宅用途)、 二零五四年二月 二十七日(商業用途)	二零一四年 三月
103	瀋陽市瀋陽美的時代城項目	遼寧省	103,614.85	R、C	238,752.53	205,344.57	—	二零八六年十月八日 (住宅用途)、 二零五六年十月八日 (商業用途)	二零一七年 五月
104	瀋陽市瀋陽美的盛堂項目	遼寧省	70,346.60	R、C	176,775.00	140,330.39	—	二零八七年十一月 十五日(住宅用途)、 二零五七年十一月 十五日(商業用途)	二零一八年 五月

估計 竣工日期	預計/ 實際預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期的 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零一九年 九月	二零一七年 十二月	57,811.90	908,200,000	324,300,000	597,500,000	63.47%	379,200,000	—
二零二零年 一月	二零一八年 四月	17,154.99	647,000,000	381,600,000	447,000,000	100.00%	447,000,000	—
二零二零年 五月	二零一七年 八月	96,591.60	1,021,300,000	335,500,000	524,100,000	62.38%	326,900,000	—
二零二一年 十月	二零一六年 一月	318,184.60	1,665,800,000	1,384,300,000	1,633,700,000	99.00%	1,617,400,000	—
二零二二年 六月	二零一七年 九月	51,807.26	1,742,700,000	622,200,000	762,600,000	51.00%	388,900,000	—
二零一九年 十一月	二零一七年 三月	170,761.24	1,258,400,000	683,200,000	387,600,000	97.17%	376,600,000	—
二零二零年 十二月	二零一七年 九月	2,445.43	244,200,000	116,200,000	175,700,000	95.00%	166,900,000	—
二零一九年 十二月	二零一七年 六月	56,479.35	308,300,000	159,000,000	204,500,000	95.00%	194,300,000	—
二零二一年 五月	二零一七年 六月	129,583.58	737,200,000	465,000,000	967,100,000	55.00%	531,900,000	—
二零二零年 七月	二零一七年 九月	33,257.95	482,200,000	248,100,000	264,800,000	48.45%	128,300,000	—
二零二二年 七月	二零一八年 六月	—	972,700,000	356,400,000	458,200,000	45.00%	206,200,000	—
二零二零年 五月	二零一四年 五月	252,353.90	2,918,700,000	2,103,900,000	2,211,400,000	100.00%	2,211,400,000	—
二零一九年 九月	二零一七年 五月	126,866.57	1,451,900,000	951,200,000	984,800,000	99.00%	975,000,000	—
二零二零年 十月	二零一八年 七月	—	1,701,800,000	852,400,000	860,400,000	99.00%	851,800,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位 數目	土地使用權屆滿日	動工日期
105	江門市江門美的卓越 公園天譽項目	廣東省	32,993.56	R、C、 CPS	122,063.70	90,437.80	765	二零八八年三月 十四日(住宅用途)、 二零五八年三月 十四日(商業用途)	二零一八年 四月
106	寧波市寧波美的碧桂 園半山美廬項目	浙江省	31,169.00	R、C、 CPS	68,221.80	48,471.72	459	二零八八年二月六日 (住宅用途)	二零一八年 六月
107	成都市彭州美的碧桂 園觀瀾府一期	四川省	—	R、C、 CPS	132,640.70	98,322.38	677	二零八八年三月 十六日(住宅用途)、 二零五八年三月 十六日(商業用途)	二零一八年 六月
108	上饒市上饒美的陽光 城文瀾府項目	江西省	40,908.10	R、C	127,711.12	98,115.62	—	二零八八年二月 二十七日(住宅用途)、 二零五八年二月 二十七日(商業用途)	二零一八年 五月
109	邯鄲市邯鄲美的城二 期剩餘部分	河北省	—	C	50,882.25	8,099.82	—	二零八一年十二月 八日(住宅用途)	二零一三年 七月
110	邯鄲市邯鄲美的廣場 項目	河北省	28,255.80	C、O	171,164.02	143,850.94	—	二零五一年十二月 八日(商業用途)	二零一八年 六月
111	邯鄲市邯鄲滿庭芳項 目	河北省	15,179.40	R、C	52,165.41	39,721.69	—	二零八七年十二月 十八日(住宅用途)	二零一八年 二月

附註：

1. 根據 貴集團的意見，總建築面積約7,047,876.39平方米的部分物業已預售予多名第三方，總對價為人民幣63,124,704,651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。吾等達致有關該等物業市值的意見時已考慮該等物業有關部分的訂約價格。根據 貴集團的意見，上述預售總對價人民幣7,686,802,896元已於估值日期確認為收益。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團合法有效地擁有該等持有的開發中的物業之土地使用權。 貴集團有權佔有、使用、租賃及出售該等物業土地，惟受按揭所規限地塊除外。 貴集團有權佔有、使用及租賃該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除為止；
 - b. 貴集團已按實際開發進度取得一切必要建築工程批文；及
 - c. 貴集團有權根據取得的預售許可證規定合法預售部分物業。

估計竣工日期	預計／實際預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
二零二零年六月	二零一八年十一月	—	1,135,200,000	744,500,000	746,300,000	50.00%	373,200,000	—
二零一九年十二月	二零一八年九月	—	524,300,000	273,700,000	278,900,000	51.00%	142,200,000	—
二零二零年四月	二零一八年九月	—	776,200,000	336,200,000	346,300,000	78.00%	270,100,000	—
二零二零年四月	二零一八年六月	14,502.81	662,600,000	499,100,000	553,400,000	50.00%	276,700,000	—
二零一八年十二月	二零一四年一月	4,602.64	22,500,000	22,400,000	54,100,000	99.00%	53,600,000	—
二零二二年六月	二零一九年六月	—	700,900,000	292,100,000	514,700,000	99.00%	509,600,000	—
二零二一年十二月	二零一八年九月	—	320,400,000	138,600,000	123,600,000	95.00%	117,400,000	—

第四組 — 貴集團在中國留作未來開發的物業

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位數目	土地使用權屆滿日	估計 動工日期
12,601,345.48									
112	佛山市佛山美的西江府二期儲備土地	廣東省	—	R、CPS	169,643.81	—	—	二零八七年六月二十日(住宅用途)、二零五七年六月二十日(商業用途)	二零一八年十月
113	佛山市佛山美的翰湖苑三期儲備土地	廣東省	—	R、C	114,977.83	—	—	二零八六年十一月十七日(住宅用途)、二零五六年十一月十七日(商業用途)	二零一八年十一月
114	佛山市佛山美的德賢公館二期儲備土地	廣東省	—	C	77,946.90	—	—	二零八七年六月二十三日(住宅用途)、二零五七年六月二十三日(商業用途)	二零一八年十二月
115	佛山市佛山科龍工廠重建項目	廣東省	93,451.70	工業	—	—	—	二零五零年十一月九日(工業及倉庫用途)	—
116	佛山市佛山尼龍工廠重建項目	廣東省	36,679.91	C、工業	—	—	—	二零六零年六月七日(工業用途)、二零四零年五月十四日(商業用途)	—
117	廣州市廣州美的尚城兩幅土地	廣東省	44,902.00	R、C	137,541.67	—	—	二零八八年一月二十八日(住宅用途)、二零五八年一月二十八日(商業及娛樂用途)、二零六八年一月二十八日(其他用途)	二零一八年七月
118	佛山市 440608002003GB00038 項目一幅土地	廣東省	36,666.14	R	80,665.51	—	—	二零七一年十二月三十一日(住宅用途)	—
119	佛山市佛山美的鷺湖森林度假區五期及七至九期儲備土地	廣東省	—	R、C、H	1,159,245.64	—	—	二零七三年十一月一日及二零七四年九月二日(住宅用途)、二零四三年十一月一日及二零五三年十一月一日(商業用途)、二零四三年十一月一日(旅遊用途)	二零一八年八月
120	肇慶市肇慶美的公園天下一幅土地	廣東省	43,640.90	R、C	156,968.78	—	—	二零八八年三月三日(住宅用途)、二零五八年三月三日(商業用途)	二零一八年七月

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)
		—	—	—	33,231,900,000		27,280,200,000	—
二零二零年十一月	二零一九年三月	—	—	—	875,700,000	95.00%	831,900,000	—
二零二零年十二月	二零一九年四月	—	—	—	602,100,000	95.91%	577,500,000	—
二零二一年五月	二零一九年六月	—	—	—	146,500,000	97.00%	142,100,000	—
—	—	—	—	—	70,800,000	100.00%	70,800,000	—
—	—	—	—	—	37,600,000	56.00%	21,100,000	—
二零二零年八月	二零一八年十月	—	—	—	1,254,500,000	98.01%	1,229,500,000	—
—	—	—	—	—	247,400,000	60.00%	148,400,000	—
—	—	—	—	—	2,194,300,000	90.00%	1,974,900,000	—
二零二零年三月	二零一八年九月	—	—	—	473,600,000	51.00%	241,500,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		估計 動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
121	肇慶市肇慶美的碧桂園天合一幅土地	廣東省	34,308.15	R、C	145,271.52	—	—	二零八八年一月十一日(住宅用途)、二零五八年一月十一日(商業用途)	二零一八年七月
122	河源市河源美的城七幅土地	廣東省	200,014.50	R、C	685,761.04	—	—	二零八三年二月三日(住宅用途)、二零五三年二月三日(商業用途)	二零一八年十月
123	蘇州市蘇地2017-WG-81號	江蘇省	64,671.00	R、C	237,710.32	—	—	二零八八年三月十四日(住宅用途)、二零五八年三月十四日(商業用途)	二零一八年九月
124	徐州市徐州美的樂城四期儲備土地	江蘇省	—	R、C	35,352.12	—	—	二零八六年九月一日(住宅用途)、二零五六年九月一日(商業用途)	二零一八年九月
125	徐州市徐州美的公園天下四期儲備土地	江蘇省	—	R、C	108,423.77	—	—	二零八六年九月九日(住宅用途)、二零五六年九月九日(商業用途)	二零一八年八月
126	徐州市徐州美的雍翠園剩餘部分的儲備土地	江蘇省	—	R	35,960.52	—	—	二零八七年八月十五日(住宅用途)	二零一八年九月
127	徐州市徐州美的東部美的城三期及一期剩餘部分的儲備土地	江蘇省	—	R、C	128,844.00	—	—	二零八七年十一月三十日(住宅用途)、二零五七年十一月三十日(商業用途)	二零一九年六月
128	鎮江市鎮江美的城三期剩餘部分的儲備土地	江蘇省	—	R	244,744.12	—	—	二零八七年六月十一日(住宅用途)、二零五七年六月十一日(商業用途)	二零一八年十二月
129	合肥市合肥廬江美的城二期儲備土地	安徽省	—	R、C	167,745.00	—	—	二零八七年五月十四日(住宅用途)	二零一八年八月
130	合肥市合肥美的合景公園天下二期儲備土地	安徽省	—	R	80,820.62	—	—	二零八七年五月十四日(住宅用途)	二零一八年七月

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
二零二零年一月	二零一八年九月	—	—	—	457,700,000	50.00%	228,900,000	—
二零二二年十二月	二零一八年十月	—	—	—	1,036,200,000	60.00%	621,700,000	—
二零二零年十月	二零一九年六月	—	—	—	2,570,500,000	100.00%	2,570,500,000	—
二零二零年六月	二零一八年十二月	—	—	—	166,700,000	96.69%	161,200,000	—
二零二零年十月	二零一八年十月	—	—	—	125,500,000	97.71%	122,600,000	—
二零二零年四月	二零一八年九月	—	—	—	255,700,000	100.00%	255,700,000	—
二零二一年五月	二零一九年九月	—	—	—	111,700,000	100.00%	111,700,000	—
二零二一年六月	二零一九年三月	—	—	—	1,330,900,000	100.00%	1,330,900,000	—
二零二零年六月	二零一八年九月	—	—	—	359,800,000	98.50%	354,400,000	—
二零一九年十一月	二零一八年八月	—	—	—	216,500,000	50.00%	108,300,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		估計 動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
131	寧波市梅山保稅港區 40#地塊剩餘部分的儲 備土地	浙江省	—	R	340,602.44	—	—	二零八七年七月 十九日(住宅用途)	二零一八年 十月
132	寧波市梅山保稅港區 41#地塊一幅土地	浙江省	97,645.00	R、C	265,267.00	—	—	二零八七年七月 十九日(住宅用途)	二零一八年 十月
133	寧波市寧波孝聞巷項 目一幅土地	浙江省	8,908.00	R、C	36,230.60	—	—	二零八六年十二月 三十日(住宅用途)	二零一八年 七月
134	貴陽市貴陽美的國賓 府二期剩餘部分的儲 備土地	貴州省	—	R、C	693,475.01	—	—	二零八七年五月三日 (住宅用途)、 二零五七年五月三日 (商業用途)	二零一八年 十月
135	貴陽市貴陽美的廣場 一幅土地	貴州省	63,161.30	C、O、H	330,362.57	—	—	二零五一年九月 二十日(商業用途)	二零一八年 八月
136	貴陽市貴陽美的花溪 院子一幅土地	貴州省	83,551.60	R、C	149,115.48	—	—	二零七七年七月 二十二日 (住宅及教育用途)	二零一八年 九月
137	昆明市昆明美的順城 府二期至四期儲備土 地	雲南省	—	R、C	213,569.97	—	—	二零八四年一月 十三日(住宅用途)	二零一八年 七月
138	重慶市重慶美的榮安 公園天下剩餘部分的 儲備土地	重慶市	—	配套	3,071.73	—	—	二零六七年九月十日 (住宅用途)、 二零五七年九月十日 (商業用途)	二零一八年 十月
139	株洲市株洲美的藍溪 谷五期儲備土地	湖南省	—	R、C	153,400.55	—	—	二零八零年六月 二十七日(住宅用途)、 二零五零年六月 二十七日(商業用途)	二零一八年 十二月
140	株洲市株洲東部美的 城七期及八期儲備土 地	湖南省	—	R、C	81,633.02	—	—	二零八七年七月 三十一日(住宅用途)、 二零五七年七月 三十一日(商業用途)	二零一八年 七月

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
二零二一年三月	二零一九年三月	—	—	—	1,055,700,000	100.00%	1,055,700,000	—
二零二零年三月	二零二零年一月	—	—	—	987,800,000	100.00%	987,800,000	—
二零二零年十二月	二零一九年七月	—	—	—	363,700,000	96.84%	352,200,000	—
二零二二年八月	二零一八年十一月	—	—	—	972,800,000	96.26%	936,400,000	—
二零二一年八月	二零一八年八月	—	—	—	627,200,000	90.00%	564,500,000	—
二零二零年五月	二零一八年九月	—	—	—	268,000,000	100.00%	268,000,000	—
二零二零年九月	二零一八年十月	—	—	—	259,400,000	80.00%	207,500,000	—
二零一九年六月	二零一八年十二月	—	—	—	10,600,000	50.00%	5,300,000	—
二零二二年三月	二零一八年十二月	—	—	—	207,400,000	99.30%	205,900,000	—
二零一九年十二月	二零一八年九月	—	—	—	124,600,000	96.00%	119,600,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		估計 動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
141	株洲市株洲美的檀府三期至五期及二期剩餘部分的儲備土地	湖南省	—	R、C	123,534.41	—	—	二零八二年一月十九日(住宅用途)、二零五二年一月十九日(商業用途)	二零一八年七月
142	長沙市長沙美的梧桐莊園二期儲備土地	湖南省	—	R	120,879.88	—	—	二零八六年十二月二日(住宅用途)	二零一九年四月
143	長沙市寧鄉美的城二期儲備土地	湖南省	—	R、C	196,460.15	—	—	二零八一年六月八日(住宅用途)、二零五一年六月八日(商業用途)	二零一八年七月
144	長沙市寧鄉美的國賓府四幅土地	湖南省	209,674.07	R、C	603,813.30	—	—	二零八三年十月十五日及二零八八年一月一日(住宅用途)、二零五一年十一月十六日、二零五三年十月十五日及二零五八年一月一日(商業用途)	二零一八年七月
145	長沙市寧鄉美的院子一幅土地	湖南省	71,986.59	R、C	219,897.14	—	—	二零八八年一月八日(住宅用途)、二零五八年一月八日(商業用途)	二零一八年七月
146	湘潭市湘潭美的國賓府三期儲備土地	湖南省	—	R、C	258,678.00	—	—	二零八七年六月二十日(住宅用途)、二零五七年六月二十日(商業用途)	二零一八年十月
147	湘潭市湘潭美的蓮城首府一幅土地	湖南省	181,581.00	R、C	704,078.86	—	—	二零八五年三月三十日(住宅用途)、二零五五年三月三十日(商業用途)	二零一八年十月
148	岳陽市岳陽美的梧桐莊園四期一幅土地	湖南省	—	H	40,971.00	—	—	二零八七年三月二十九日(住宅用途)、二零五七年三月二十九日(商業用途)	二零一九年三月
149	長沙市長沙美的翰城二期儲備土地	湖南省	—	R、C	167,318.00	—	—	二零八六年十月二十日(住宅用途)、二零五六年十月二十日(商業用途)	二零一八年十月

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
二零二零年十月	二零一八年七月	—	—	—	104,800,000	80.00%	83,800,000	—
二零二一年六月	二零一九年六月	—	—	—	605,700,000	95.02%	575,500,000	—
二零二零年七月	二零一八年九月	—	—	—	131,400,000	100.00%	131,400,000	—
二零二三年十月	二零一八年八月	—	—	—	906,900,000	88.20%	799,900,000	—
二零二一年七月	二零一八年九月	—	—	—	420,600,000	100.00%	420,600,000	—
二零二零年十月	二零一八年十二月	—	—	—	644,000,000	97.04%	624,900,000	—
二零二二年十一月	二零一八年十二月	—	—	—	1,313,600,000	95.00%	1,247,900,000	—
二零二一年六月	二零一九年五月	—	—	—	47,900,000	76.02%	36,400,000	—
二零二零年六月	二零一九年五月	—	—	—	136,300,000	50.00%	68,200,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		估計 動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
150	郴州市郴州美的雲熙府二期至五期及一期剩餘部分的儲備土地	湖南省	—	R、C	385,194.97	—	—	二零八一年十一月四日(住宅用途)、二零五一年十一月四日(商業用途)	二零一八年九月
151	南昌市南昌南部美的城三期及五期剩餘部分的儲備土地	江西省	—	R、C	34,737.76	—	—	二零八二年三月十四日(住宅用途)、二零五二年三月十四日(商業用途)	—
152	南昌市南昌美的悅江府二期儲備土地	江西省	—	C、O	53,540.83	—	—	二零八五年二月三日(住宅用途)、二零五五年二月三日(商業用途)	二零一九年九月
153	邯鄲市邯鄲東部美的城三期及二期剩餘部分的儲備土地	河北省	—	R、C	223,702.27	—	—	二零八七年四月十六日(住宅用途)	二零一九年五月
154	邯鄲市邯鄲幸福時光二期儲備土地	河北省	—	R	94,577.15	—	—	二零八七年二月七日(住宅用途)	二零一八年八月
155	邯鄲市邯鄲梧桐林語三期及四期儲備土地	河北省	—	C、O	81,144.08	—	—	二零五四年二月三日(商業用途)	二零一八年十二月
156	株洲市株洲美的雪峰山壹號一幅土地	湖南省	68,323.35	R、C	220,805.21	—	—	二零八八年三月二十八日(住宅用途)、二零五八年三月二十八日(商業用途)	二零一八年七月
157	邢台市邢台美的國賓府剩餘部分的儲備土地	河北省	—	C	4,841.00	—	—	二零八八年一月二十一日(住宅用途)	二零一八年八月
158	邢台市邢台美的國賓府•南苑項目一幅土地	河北省	55,757.00	R、C	210,695.88	—	—	二零八八年二月二十九日(住宅用途)、二零五八年二月二十八日(商業用途)	二零一八年九月

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業) 於估值日期的參考市值 (人民幣元)
二零二三年九月	二零一八年十二月	—	—	—	323,400,000	60.00%	194,000,000	—
二零二零年十一月	—	—	—	—	52,400,000	63.70%	33,400,000	—
二零二一年十二月	—	—	—	—	186,900,000	63.47%	118,600,000	—
二零二三年九月	二零一九年十二月	—	—	—	361,500,000	51.00%	184,400,000	—
二零二一年十二月	二零一九年九月	—	—	—	200,500,000	95.00%	190,500,000	—
二零二三年五月	二零二零年七月	—	—	—	98,700,000	55.00%	54,300,000	—
二零二零年十二月	二零一八年九月	—	—	—	489,000,000	100.00%	489,000,000	—
二零二二年七月	—	—	—	—	15,700,000	45.00%	7,100,000	—
二零二三年九月	二零一八年十月	—	—	—	357,100,000	60.00%	214,300,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		估計 動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
159	瀋陽市瀋陽美的城五期儲備土地	遼寧省	—	C	26,240.00	—	—	二零八四年二月二十七日(住宅用途)、二零五四年二月二十七日(商業用途)	二零一九年三月
160	佛山市佛山碧桂園美的未來城一幅土地	廣東省	67,369.90	R、C	423,220.85	—	—	二零八八年一月十六日(住宅用途)、二零五八年一月十六日(商業及娛樂用途)、二零六八年一月十六日(公園及綠化帶用途)	二零一八年八月
161	佛山市佛山山水莊園四幅土地	廣東省	196,867.30	R	58,770.55	—	—	二零七五年十二月十一日(住宅用途)、二零四五年十二月十一日(商業用途)	二零一八年十月
162	成都市彭州美的碧桂園觀瀾府二期儲備土地	四川省	—	R、C	125,804.56	—	—	二零八八年三月十六日(住宅用途)、二零五八年三月十六日(商業用途)	二零一八年七月
163	遵義市遵義美的雲熙府一幅土地	貴州省	64,978.00	R、C	228,779.00	—	—	二零八八年一月十一日(住宅用途)、二零五八年一月十一日(商業用途)	二零一八年八月
164	瀋陽市瀋陽美的瀚悅府一幅土地	遼寧省	62,635.99	R、C	138,459.91	—	—	二零八八年四月三十日(住宅用途)、二零五八年四月三十日(商業用途)	二零一八年七月
165	肇慶市肇慶碧桂園·合景·美的閱江府一幅土地	廣東省	62,264.00	R、C	237,096.15	—	—	二零八八年二月二日(住宅用途)、二零五八年二月二日(商業用途)	二零一八年九月
166	金華市金華美的寶龍世家一幅土地	浙江省	83,520.74	R、C、O	285,296.23	—	—	二零八八年五月十日(住宅用途)、二零五八年五月十日(商業用途)	二零一八年七月
167	眉山市眉山美的雲溪郡一幅土地	四川省	49,078.66	R、C	111,971.00	—	—	二零八八年四月二十五日(住宅用途)	二零一八年八月
168	眉山市眉山美的金輝郡一幅土地	四川省	41,940.00	R、C	94,449.28	—	—	二零八八年四月二十五日(住宅用途)	二零一八年十月
169	南昌市南昌美的花灣城三幅土地	江西省	77,230.00	R、C、O	225,177.24	—	—	二零八五年九月二十四日及二零八七年六月二十一日(住宅用途)、二零五五年九月二十四日及二零五七年六月二十一日(商業用途)	二零一八年十一月

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零二一年 五月	二零一九年 五月	—	—	—	48,500,000	100.00%	48,500,000	—
二零二零年 一月	二零一八年 十二月	—	—	—	2,922,900,000	50.00%	1,461,500,000	—
二零一九年 五月	二零一八年 十一月	—	—	—	353,500,000	70.00%	247,500,000	—
二零一九年 十二月	二零一八年 十一月	—	—	—	201,400,000	78.00%	157,100,000	—
二零二零年 十二月	二零一八年 九月	—	—	—	405,700,000	100.00%	405,700,000	—
二零二零年 九月	二零一八年 八月	—	—	—	505,900,000	100.00%	505,900,000	—
二零二零年 一月	二零一八年 九月	—	—	—	1,164,500,000	34.00%	395,900,000	—
二零二一年 三月	二零一八年 九月	—	—	—	1,120,800,000	100.00%	1,120,800,000	—
二零二零年 三月	二零一八年 九月	—	—	—	287,100,000	100.00%	287,100,000	—
二零二零年 七月	二零一八年 十二月	—	—	—	270,500,000	100.00%	270,500,000	—
二零二零年 五月	二零一八年 十二月	—	—	—	542,700,000	56.00%	303,900,000	—

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售		估計 動工日期
							停車位數目	土地使用權屆滿日	
170	邯鄲市邯鄲美的悅江 府一幅土地	河北省	15,141.90	R、C	54,721.57	—	—	二零八三年三月 二十三日(住宅用途)	二零一八年 十月
171	邯鄲市邯鄲美的劍橋 郡三幅土地	河北省	278,789.50	R、C	812,137.71	—	—	二零八七年十二月 十八日(住宅用途)	二零一八年 十月

附註：

- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

貴集團合法有效地擁有該等留作未來開發的物業的土地使用權。 貴集團有權佔有、使用、租賃及出售該等物業土地，惟受按揭所規限地塊除外。 貴集團有權佔有、使用及租賃該等地塊，但該等按揭物業的轉讓須受按揭所規限，直至按揭獲解除。

估計 竣工日期	估計預售 開始日期	預售 的可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期的 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零二二年 五月	二零一九年 八月	—	—	—	60,000,000	66.67%	40,000,000	—
二零二三年 五月	二零一八年 十月	—	—	—	1,541,100,000	49.00%	755,100,000	—

第五組 一 貴集團在中國訂約收購的物業

物業 編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位數目	土地使用權屆滿日	估計 動工日期
			2,150,292.33		6,364,893.81				
172	徐州市徐州美的東部 美的城二期一幅土地	江蘇省	46,244.00	R、C	108,276.00	—	—	二零一九年 三月	
173	鎮江市鎮江美的城四 期一幅土地	江蘇省	97,866.00	R	312,807.00	—	—	二零一八年 十二月	
174	鎮江市鎮江金山銘著 一幅土地	江蘇省	121,940.00	R、C	223,541.75	—	— 二零八八年六月五日 (住宅用途)、 二零五八年六月五日 (商業用途)	二零一八年 九月	
175	岳陽市岳陽美的梧桐 莊園三期一幅土地	湖南省	69,452.30	R、C	290,923.00	—	—	二零一九年 一月	
176	邯鄲市 130421106000GB00025 項目一幅土地	河北省	118,227.00	R、C	388,104.00	—	—	二零一八年 九月	
177	佛山市佛山市三水區 西南街道建設大道南 側地塊三	廣東省	79,014.50	R、C	349,692.06	—	—	二零一八年 十月	
178	河源市河源中央公園 四幅土地	廣東省	48,000.00	R、C	160,323.33	—	—	二零一八年 十一月	
179	無錫市XDG-2017-34地 塊	江蘇省	125,710.00	R、C	301,336.94	—	—	二零一八年 十二月	
180	常州市CX060703-01地 塊	江蘇省	51,572.00	R、C	152,530.69	—	— 二零八八年七月 三十一日(住宅用途)、 二零五八年七月 三十一日(商業用途)	二零一八年 九月	
181	常州市WZ180708地塊	江蘇省	43,063.14	R	95,623.00	—	— 二零八八年八月五日 (住宅用途)	二零一八年 十一月	
182	舟山市LC-10-01-22、 LC-10-01-23地塊	浙江省	31,448.83	R、C	100,061.18	—	—	二零一八年 九月	
183	舟山市B-07地塊	浙江省	52,577.42	R、C	171,333.14	—	— 二零八八年七月 二十五日(住宅用途)、 二零五八年七月 二十五日(商業用途)	二零一八年 九月	
184	遵義市美的金科萬麓 府35#一幅土地	貴州省	139,603.00	R、C	386,901.00	—	—	二零一八年 九月	
185	梧州市梧州美的中央 廣場十幅土地	廣西壯 族自治 區	358,768.46	R、C、H	1,039,012.80	—	— 二零八八年八月十日 (住宅用途)、 二零五八年八月十日 (商業用途)	二零一八年 九月	
186	南寧市南寧美的慧城 兩幅土地	廣西壯 族自治 區	31,436.67	R、C	120,650.91	—	— 二零八八年七月 十四日(住宅用途)、 二零五八年七月 十四日(商業用途)	二零一八年 十月	

估計竣工日期	估計預售開始日期	預售的可銷售總建築面積 (平方米)	預計開發成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至估值日期的已產生開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於估值日期的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權證書的物業)於估值日期的參考市值 (人民幣元)
		—	—	—	—		—	16,773,000,000
二零二一年一月	二零一九年五月	—	—	—	—	100.00%	—	65,200,000
二零二一年十二月	二零一九年三月	—	—	—	—	100.00%	—	1,590,600,000
二零二一年六月	二零一八年十月	—	—	—	—	100.00%	—	1,067,700,000
二零二一年四月	二零一九年四月	—	—	—	—	76.02%	—	289,200,000
二零二二年十月	二零一八年十一月	—	—	—	—	100.00%	—	245,100,000
二零二零年二月	二零一八年十二月	—	—	—	—	100.00%	—	1,522,100,000
二零二二年十二月	二零一九年三月	—	—	—	—	80.00%	—	396,000,000
二零二一年六月	二零一九年一月	—	—	—	—	100.00%	—	1,053,400,000
二零二零年十一月	二零一八年十月	—	—	—	—	100.00%	—	851,000,000
二零二一年八月	二零一九年二月	—	—	—	—	100.00%	—	456,000,000
二零二一年十月	二零一八年十二月	—	—	—	—	100.00%	—	724,300,000
二零二二年四月	二零一八年十二月	—	—	—	—	100.00%	—	943,800,000
二零二零年六月	二零一八年九月	—	—	—	—	51.00%	—	762,200,000
二零二零年十二月	二零一八年九月	—	—	—	—	98.00%	—	1,073,400,000
二零二一年二月	二零一八年十二月	—	—	—	—	100.00%	—	444,500,000

物業編號	物業名稱	省份/ 直轄市	土地面積 (平方米)	用途	總規劃 建築面積 (平方米)	可出租/ 可供出售總 建築面積 (不包括 停車位) (平方米)	可供出售 停車位數目	土地使用權屆滿日	估計 動工日期
187	重慶市I45-4/03、 I45-1/03、I45-5/03、 I45-7/03、I46-1/03、 I48-3/03、I49-8/03、 I49-17/03號宗地	重慶市	187,009.50	R、C	513,718.52	—	—	—	二零一八年 十月
188	成都市成都美的瀾橋 郡一幅土地	四川省	72,542.86	R、C	206,714.04	—	—	—	二零一八年 八月
189	樂山市樂山美的琚禦 府一幅土地	四川省	97,266.46	R	310,909.01	—	—	二零一八年八月 二十日(住宅用途)	二零一八年 九月
190	株洲市株洲美的梧桐 莊園一幅土地	湖南省	69,333.40	R、C	235,513.94	—	—	—	二零一八年 九月
191	長沙市網掛[2018]寧鄉 市027號	湖南省	68,020.13	R、C	197,830.72	—	—	—	二零一八年 十月
192	湘潭市湘潭美的蓮城 首府一幅土地	湖南省	78,251.69	R、C	253,123.00	—	—	二零一八年七月七日 (住宅用途)、 二零一八年七月七日 (商業用途)	二零一八年 九月
193	上饒市上饒美的新力 帝泊灣兩幅土地	江西省	82,855.20	R、C	198,629.07	—	—	二零一八年七月 二十三日(住宅用途)、 二零一八年七月 二十三日(商業用途)	二零一八年 九月
194	邯鄲市邯鄲美的悅江 府兩幅土地	河北省	15,866.80	R、C	56,955.11	—	—	二零一八年七月 二十日(住宅用途)	二零一八年 十月
195	邢台市邢台美的公園 天下一幅土地	河北省	64,222.97	R、C	190,383.60	—	—	—	二零一八年 十二月

附註：

1. 截至估值日期，該等物業並未轉讓予 貴集團，故該等物業的業權並未歸屬於 貴集團， 貴集團因而並未取得有關土地使用權證。因此，我們並無賦予該等物業任何商業價值。僅供參考，我們評估該等物業的市值時假設 貴集團已取得相關產權證書並可自由轉讓該等物業，且於取得產權證書時並無法律障礙及繁重成本。
2. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該等物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 貴集團訂約收購的第178號物業之相關土地轉讓協議為合法有效；及
 - b. 除第178號物業外， 貴集團訂約收購的物業的相關國有建設用地使用權出讓合同及國有建設用地使用權交易確認書合法有效。

估計 竣工日期	估計預售 開始日期	預售的 可銷售 總建築面積 (平方米)	預計開發 成本總額 (倘在建) (人民幣元)	截至 估值日期 的已產生 開發成本 (倘在建) (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 (%)	貴集團於 估值日期的 應佔市值 (人民幣元)	(無適用產權 證書的物業) 於估值日期 的參考市值 (人民幣元)
二零一九年 十一月	二零一八年 十二月	—	—	—	—	100.00%	—	1,824,000,000
二零二零年 四月	二零一八年 十月	—	—	—	—	100.00%	—	594,900,000
二零二零年 九月	二零一八年 十月	—	—	—	—	100.00%	—	868,100,000
二零二一年 四月	二零一八年 九月	—	—	—	—	80.00%	—	245,400,000
二零二零年 三月	二零一九年 一月	—	—	—	—	100.00%	—	391,800,000
二零二一年 四月	二零一八年 十一月	—	—	—	—	100.00%	—	498,500,000
二零二零年 五月	二零一八年 十一月	—	—	—	—	100.00%	—	328,000,000
二零二二年 五月	二零一九年 八月	—	—	—	—	66.67%	—	46,100,000
二零二二年 六月	二零一九年 一月	—	—	—	—	100.00%	—	491,700,000

項目概要

簡稱：

GDV: 項目在建物業於完工時的總開發價值(人民幣元)
MCP-AV: 項目空地的市場可資比較價格(樓面地價)(人民幣元/平方米)
MCP-R: 住宅的市場可資比較價格(人民幣元/平方米)
MCP-C: 商舖的市場可資比較價格(人民幣元/平方米)
MCP-O: 寫字樓的市場可資比較價格(人民幣元/平方米)
MCP-CPS: 停車位的市場可資比較價格(人民幣元/車位)
Rent-C: 商舖的市場月租(人民幣元/平方米)
Rent-O: 寫字樓的市場月租(人民幣元/平方米)
Rent-CPS: 停車位的市場月租(人民幣元/車位)
CR: 資本化率

項目 編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值	貴集團	(無適用產 權證書 的物業)於	估值參數
					日期現況下 的市值 (人民幣元)	於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	估值日期的 參考市值 (人民幣元)	
					118,895,700,000	101,985,700,000	16,782,600,000	
1	佛山翰誠嘉園	該項目位於東興路西側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目，已竣工並持作出售。	廣東省	1	67,000,000	67,000,000	—	MCP-C: 19,000-22,000 MCP-CPS: 100,000-170,000
2	佛山美的廣場	該項目位於南國東路北側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，已竣工並持作出售。	廣東省	2	2,900,000	2,900,000	—	MCP-CPS: 100,000-170,000
3	佛山美的翰誠	該項目位於東興路東側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目，已竣工並持作出售。	廣東省	3	5,200,000	5,200,000	—	MCP-CPS: 100,000-170,000
4	佛山美的花灣城	該項目位於佛陳路北側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目，一期及二期已竣工並持作出售，三期仍在建。	廣東省	4、 27	3,754,700,000	3,679,600,000	—	GDV: 2,004,000,000 MCP-R: 20,000-25,000 MCP-C: 26,000-35,000 MCP-CPS: 145,000-220,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
5	佛山美的君蘭江山	該項目位於美的大道北側，物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，已竣工並持作出售。	廣東省	5	1,346,300,000	1,346,300,000	—	MCP-R: 21,000–24,000 MCP-C: 11,000–14,000 MCP-CPS: 200,000–260,000
6	佛山美的御海東郡	該項目位於外環路與建業路交匯處，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，已竣工並持作出售。	廣東省	6	11,700,000	11,700,000	—	MCP-R: 13,000–17,000 MCP-CPS: 100,000–120,000
7	佛山美的新都薈廣場	該項目位於天寧路西南側及怡福路東南側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成商業項目，已竣工。項目部分已售出，餘下部分目前租予多名第三方作商業用途。	廣東省	23	233,100,000	233,100,000	—	Rent-C: 28–145 Rent-CPS: 350 CR-C: 5.5% CR-CPS: 3.5%
8	佛山海岸花園會所	該項目位於三樂路南側，物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成商業項目，已竣工，目前租予一名第三方作商業用途。	廣東省	24	48,100,000	48,100,000	—	Rent-C: 46 CR: 4.5%
9	佛山美的領賢公館	該項目位於美的大道南側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	28	2,004,800,000	1,202,900,000	—	GDV: 2,877,700,000 MCP-R: 12,000–20,000 MCP-C: 37,500–44,900 MCP-CPS: 160,000–200,000
10	佛山美的合能桂畔君蘭	該項目位於新基北路西側及橫八路南側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	29	1,427,200,000	699,300,000	—	GDV: 2,165,800,000 MCP-R: 18,000–23,000 MCP-C: 38,000–44,000 MCP-CPS: 180,000–230,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
11	佛山美的壹號公館	該項目位於人昌路西南側及木華路東北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	30	1,316,500,000	1,290,000,000	—	GDV: 1,733,900,000 MCP-R: 22,000–26,000 MCP-C: 37,000–45,000 MCP-CPS: 160,000–200,000
12	佛山美的中交翰城	該項目位於德富路東側及高贊大橋南側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	31	872,900,000	611,000,000	—	GDV: 1,572,900,000 MCP-R: 13,000–20,000 MCP-C: 25,000–40,000 MCP-CPS: 150,000–220,000
13	佛山美的置業廣場	該項目位於誠德東路東側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成商業項目，仍在建。	廣東省	32	1,913,300,000	1,913,300,000	—	GDV: 2,415,000,000 MCP-C: 10,000–12,000 MCP-O: 10,000–15,000
14	佛山鳳起蘭庭	該項目位於美的大道西南側及木華路東南側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	33	2,277,700,000	1,138,900,000	—	GDV: 3,479,800,000 MCP-R: 24,000–27,000 MCP-C: 38,000–43,000 MCP-CPS: 180,000–230,000
15	佛山美的西江府	該項目位於順番公路南側及甘竹大道西側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。一期在建，二期為空地。	廣東省	34、 112	1,831,800,000	1,740,200,000	—	GDV: 1,989,700,000 MCP-AV: 6,200–8,200 MCP-R: 10,500–22,000 MCP-C: 18,000–26,000 MCP-CPS: 150,000–200,000
16	佛山美的翰湖苑	該項目位於建沙路西側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。一期、二期在建，三期為空地。	廣東省	35、 113	2,945,000,000	2,824,600,000	—	GDV: 3,236,700,000 MCP-AV: 5,200–5,900 MCP-R: 8,000–15,000 MCP-C: 12,000–25,000 MCP-CPS: 150,000–200,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
17	佛山美的 桂畔君蘭	該項目位於新基北路東側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	36	678,100,000	664,400,000	—	GDV: 977,800,000 MCP-R: 18,000-23,000 MCP-C: 38,000-44,000 MCP-CPS: 180,000-230,000
18	佛山美的 德賢公館	該項目位於廣佛路南側及鹽步大道西側，物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成商業項目，一期在建，二期為空地。	廣東省	37、 114	470,400,000	456,300,000	—	GDV: 644,500,000 MCP-AV: 3,100-4,300 MCP-C: 16,000-20,000 MCP-CPS: 100,000-170,000
19	佛山水木清華	該項目位於新齊寧路東側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	38	454,000,000	227,000,000	—	GDV: 744,700,000 MCP-R: 11,000-15,000 MCP-C: 19,000-23,000 MCP-CPS: 130,000-160,000
20	佛山美的峯境	該項目位於科技大道5號，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	39	459,400,000	459,400,000	—	GDV: 633,700,000 MCP-R: 9,000-12,000 MCP-C: 11,000-17,000 MCP-CPS: 130,000-160,000
21	佛山科龍 工廠重建	該項目位於德勝西路北側，物業坐落於傳統工業區，公共設施完善，交通便利。該項目將重建及開發成住宅項目，正在拆除現有樓宇。	廣東省	115	70,800,000	70,800,000	—	MCP-AV: 800-900
22	佛山尼龍 工廠重建	該項目位於南下街北側及南下新街南側，物業坐落於傳統工業區，公共設施完善，交通便利。該項目將重建及開發成商業項目，將拆除現有空置樓宇。	廣東省	116	37,600,000	21,100,000	—	MCP-AV: 4,800-5,700 (商業) MCP-AV: 800-900 (工業)

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
23	中山美的悅府	該項目位於中山港大道西側及科技東路北側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅區，仍在建。	廣東省	40	1,049,500,000	1,028,500,000	—	GDV: 1,581,200,000 MCP-R: 16,000–20,000 MCP-C: 20,000–30,000 MCP-CPS: 160,000–220,000
24	中山美的公館	該項目位於北環路南側及岐峰路西側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，仍在建。	廣東省	41	416,400,000	405,400,000	—	GDV: 650,100,000 MCP-R: 15,000–18,000 MCP-C: 20,000–30,000 MCP-CPS: 150,000–200,000
25	中山美的瀾山	該項目位於高爾夫球練習場西側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	廣東省	42	209,500,000	199,000,000	—	GDV: 443,500,000 MCP-R: 10,000–13,000 MCP-C: 9,000–12,000 MCP-CPS: 150,000–200,000
26	廣州美的尚城	該項目位於魚窩頭大道北側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目計劃分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	117	1,254,500,000	1,229,500,000	—	MCP-AV: 11,600–12,700
27	深紡大廈11層	該項目位於振華路北側，物業坐落於發展成熟的寫字樓及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目已竣工，目前租予兩名第三方用作寫字樓。	廣東省	25	—	—	9,600,000	Rent-O: 86 CR: 4.0%
28	440608002003GB00038	該項目位於鷺湖大道西側，物業坐落於旅遊區，自然景觀資源豐富。該項目分一期開發成住宅項目，現為空地。	廣東省	118	247,400,000	148,400,000	—	MCP-AV: 2,900–3,100

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
							—	
29	佛山美的西海岸	該項目位於荷富路東側及怡樂路北側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目現分八期開發成住宅及商業項目。西一期至西四期、東一期至東三期及部分東四期已竣工並持作出售，東四期其餘部分在建。	廣東省	7、 43	537,700,000	537,700,000	—	GDV: 464,700,000 MCP-R: 6,000–8,000 MCP-C: 16,000–22,000 MCP-CPS: 90,000–150,000
30	佛山美的鷺湖 森林度假區	該項目位於高明大道南側及楊西大道西側，物業坐落於旅遊區，自然景觀資源豐富。該項目分九期開發成住宅及商業項目，部分一期已竣工並持作出售，三期、四期、六期及一期餘下部分仍在建，五期及七期至九期為空地。	廣東省	8、 44、 119	6,354,900,000	5,719,400,000	—	GDV: 5,773,900,000 MCP-AV: 2,900–3,100 MCP-R: 5,000–18,000 MCP-C: 13,000–18,000 MCP-CPS: 140,000–150,000
31	佛山美的明湖	該項目位於荷富路東側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目，一期已竣工並持作出售，二期及三期仍在建。	廣東省	9、 45	1,583,900,000	1,535,000,000	—	GDV: 1,967,400,000 MCP-R: 7,000–12,000 MCP-C: 17,000–27,000 MCP-CPS: 150,000–240,000
32	佛山美的城	該項目位於楊西大道東側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	46	630,900,000	630,900,000	—	GDV: 1,396,600,000 MCP-R: 9,000–12,000 MCP-C: 17,000–27,000 MCP-CPS: 150,000–240,000
33	佛山美的明湖北灣	該項目位於荷富路東側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	47	1,054,600,000	511,000,000	—	GDV: 1,505,500,000 MCP-R: 9,500–18,000 MCP-C: 17,000–27,000 MCP-CPS: 150,000–240,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
34	肇慶美的公園大觀	該項目位於貞山路西北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	48	445,800,000	254,200,000	—	GDV: 616,200,000 MCP-R: 5,500-6,500 MCP-C: 11,000-13,000 MCP-CPS: 55,000-65,000
35	肇慶美的公園天下	該項目位於星湖大道西北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	120	473,600,000	241,500,000	—	MCP-AV: 3,100-3,600
36	肇慶美的碧桂園天合	該項目位於鳳凰大道南側及振興路西側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	121	457,700,000	228,900,000	—	MCP-AV: 3,200-4,100
37	江門美的公園天下	該項目位於新昌路北側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	49	1,271,800,000	1,233,300,000	—	GDV: 1,737,200,000 MCP-R: 12,000-14,000 MCP-C: 28,500-30,000 MCP-CPS: 140,000-160,000
38	河源美的城	該項目位於東環路南側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	122	1,036,200,000	621,700,000	—	MCP-AV: 1,600-1,900
39	徐州美的翰城	該項目位於新元大道西側及昆侖大道北側，物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅項目，已竣工並持作出售。	江蘇省	10	44,400,000	44,400,000	—	MCP-R: 7,000-8,000 MCP-C: 8,000-15,000 MCP-O: 7,000-8,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
40	徐州美的城	該項目位於烟汕線與振興大道交匯處，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，已竣工並持作出售。	江蘇省	11	2,500,000	2,500,000	—	MCP-CPS: 80,000-90,000
41	徐州美的時代城	該項目位於高新路東側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，一期已竣工並持作出售，二期仍在建。	江蘇省	12、 50	507,800,000	507,800,000	—	GDV: 757,900,000 MCP-R: 5,700-8,000 MCP-C: 7,500-16,000
42	蘇地2017-WG-81號	該項目位於天成南路南側，物業坐落於新開發的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	江蘇省	123	2,570,500,000	2,570,500,000	—	MCP-AV: 14,300-17,100
43	徐州美的雲熙府	該項目位於兵工路西側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	江蘇省	51	325,200,000	308,900,000	—	GDV: 461,200,000 MCP-R: 13,000-16,000 MCP-C: 20,000-22,000
44	徐州美的樂城	該項目位於下淀路北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，一至三期在建，四期為空地。	江蘇省	52、 124	1,822,400,000	1,762,100,000	—	GDV: 3,350,000,000 MCP-AV: 4,000-4,700 MCP-R: 8,500-12,500 MCP-C: 18,000-22,000
45	徐州美的公園天下	該項目位於新淮海西路北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，一至三期在建，四期為空地。	江蘇省	53、 125	1,186,600,000	1,159,400,000	—	GDV: 2,608,300,000 MCP-AV: 1,100-1,900 MCP-R: 7,000-8,500 MCP-C: 13,000-18,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
46	徐州美的雍翠園	該項目位於長江路南側及府中西路北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，部分項目在建，餘下部分為空地。	江蘇省	54、 126	443,600,000	443,600,000	—	GDV: 293,000,000 MCP-AV: 5,500-7,000 MCP-R: 13,000-14,000 MCP-C: 12,000-16,000
47	徐州美的 東部美的城	該項目位於大泉路東側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目，一期部分在建，二期、三期及一期餘下部分為空地。	江蘇省	55、 127、 172	288,400,000	288,400,000	65,200,000	GDV: 763,500,000 MCP-AV: 600-900 MCP-R: 5,500-6,500 MCP-C: 8,000-16,000
48	鎮江美的城	該項目位於南徐大道北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，一期及部分二期已竣工並持作出售，部分三期及二期餘下部分在建，四期及三期餘下部分為空地。	江蘇省	13、 56、 128、 173	2,675,300,000	2,675,300,000	1,590,600,000	GDV: 3,044,500,000 MCP-AV: 6,000-6,600 MCP-R: 8,000-13,000 MCP-C: 7,000-20,000
49	鎮江金山銘著	該項目位於百花路北側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	江蘇省	174	—	—	1,067,700,000	MCP-AV: 6,300-7,000
50	無錫公園天下	該項目位於先鋒東路北側及山河路西側，物業坐落於新開發的住宅及商業區。該項目分兩期開發成住宅項目，仍在建。	江蘇省	57	1,898,200,000	1,106,800,000	—	GDV: 2,455,100,000 MCP-R: 13,000-22,000 MCP-C: 25,000-33,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
51	無錫國賓府	該項目位於惠山大道西側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	江蘇省	58	1,037,000,000	1,037,000,000	—	GDV: 1,757,500,000 MCP-R: 16,000–20,000 MCP-C: 28,000–33,000
52	南京美的雍翠園	該項目位於寧丹路西側及吳楚西路南側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	江蘇省	59	703,300,000	692,300,000	—	GDV: 1,001,500,000 MCP-R: 11,000–14,000 MCP-C: 10,000–18,000 MCP-CPS: 90,000–120,000
53	揚州美的城	該項目位於站南路東側及真州路西側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，仍在建。	江蘇省	60	1,357,500,000	1,314,900,000	—	GDV: 2,484,200,000 MCP-R: 14,000–17,000 MCP-C: 15,000–20,000 MCP-CPS: 80,000–130,000
54	常州國賓府	該項目位於花園街東側及人民中路北側，物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	江蘇省	61	1,415,400,000	1,415,400,000	—	GDV: 2,600,100,000 MCP-R: 16,000–20,000 MCP-C: 14,000–18,000 MCP-O: 8,000–12,000
55	合肥廬江美的城	該項目位於移湖北側及湖崗路西側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，一期在建，二期為空地。	安徽省	62、 129	787,900,000	776,100,000	—	GDV: 631,300,000 MCP-AV: 2,400–3,200 MCP-R: 8,000–10,000 MCP-C: 12,000–16,000
56	合肥美的 合景公園天下	該項目位於湖崗路東側及望湖南側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，一期在建，二期為空地。	安徽省	63、 130	467,500,000	233,800,000	—	GDV: 417,800,000 MCP-AV: 2,800–3,800 MCP-R: 8,000–15,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
57	寧波美的蝴蝶海	該項目位於港城西側，物業坐落於新開發的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分六期開發成住宅項目，一期、二期及部分三期與四期已竣工並持作出售，五期、六期、三期及四期餘下部分在建。	浙江省	14、 64	2,974,600,000	2,974,600,000	—	GDV: 4,338,000,000 MCP-R: 7,000–22,000 MCP-C: 13,000–14,000 MCP-CPS: 40,000–50,000
58	寧波美的明州院子	該項目位於院士公園南側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	浙江省	65	2,147,200,000	2,124,000,000	—	GDV: 2,944,900,000 MCP-R: 22,000–28,000 MCP-C: 20,000–26,000 MCP-CPS: 100,000–150,000
59	寧波美的公園天下	該項目位於泰康西路北側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	浙江省	66	2,019,400,000	1,998,600,000	—	GDV: 2,582,800,000 MCP-R: 22,000–25,000 MCP-C: 35,000–37,000 MCP-CPS: 110,000–150,000
60	寧波美的九峰天宸	該項目位於太河南路東側。該物業坐落於新開發住宅及工業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	浙江省	67	770,700,000	732,200,000	—	GDV: 1,081,900,000 MCP-R: 18,000–24,000 MCP-CPS: 80,000–100,000
61	梅山 保稅港區40#地塊	該項目位於港城西側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，部分在建，餘下部分為空地。	浙江省	68、 131	1,066,300,000	1,066,300,000	—	GDV: 17,300,000 MCP-AV: 3,900–4,400 MCP-R: 13,000–15,000 MCP-CPS: 40,000–80,000
62	梅山 保稅港區41#地塊	該項目位於港城西側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅項目，現為空地。	浙江省	132	987,800,000	987,800,000	—	MCP-AV: 3,900–4,400

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
63	寧波孝聞巷項目	該項目位於孝聞巷西側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅項目，現為空地。	浙江省	133	363,700,000	352,200,000	—	MCP-AV: 20,000–22,000
64	寧波美的慈城府	該項目位於江北大道東側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	浙江省	69	241,400,000	241,400,000	—	GDV: 502,300,000 MCP-R: 12,000–15,000 MCP-C: 18,000–20,000
65	金華美的金宸府	該項目位於解放西路南側及雙龍北街西側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	浙江省	70	1,769,400,000	1,725,300,000	—	GDV: 2,287,300,000 MCP-R: 18,000–22,000 MCP-C: 20,000–25,000
66	金華美的國賓府	該項目位於八華北路與江濱北街交匯處。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	浙江省	71	734,900,000	482,800,000	—	GDV: 1,637,100,000 MCP-R: 10,000–15,000 MCP-C: 10,000–18,000
67	貴陽美的林城時代	該項目位於林城東路南側及長嶺北路東側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。一期及部分二期已竣工並持作出售，而二期餘下部分仍在建。	貴州省	15、 72	1,522,200,000	1,522,200,000	—	GDV: 1,298,900,000 MCP-R: 8,000–12,000 MCP-C: 28,000–35,000 MCP-O: 8,000–10,500 MCP-CPS: 40,000–60,000
68	貴陽美的雲熙府	該項目位於改茶大道西側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	貴州省	73	424,000,000	402,800,000	—	GDV: 723,100,000 MCP-R: 6,000–8,300 MCP-C: 17,000–19,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
69	貴陽美的國賓府	該項目位於甲秀南路與明珠大道交匯處。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。一期及部分二期仍在建，而二期餘下部分為空地。	貴州省	74、 134	4,007,100,000	3,857,200,000	—	GDV: 5,603,100,000 MCP-AV: 1,800-2,200 MCP-R: 5,000-10,000 MCP-C: 10,000-22,000
70	貴陽美的廣場	該項目位於長嶺南路西側及觀山東路南側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發為商業項目，現為空地。	貴州省	135	627,200,000	564,500,000	—	MCP-AV: 2,100-2,800
71	貴陽美的花溪院子	該項目位於明珠大道南側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發為住宅及商業項目，現為空地。	貴州省	136	268,000,000	268,000,000	—	MCP-AV: 2,300-2,500 (住宅) MCP-AV: 800-900 (教育)
72	遵義美的城	該項目位於東聯二號線西側及東城大道南側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發為住宅及商業項目。一期及部分二期已竣工並持作出售，三期及二期餘下部分仍在建。	貴州省	16、 75	1,643,100,000	1,643,100,000	—	GDV: 1,797,200,000 MCP-R: 4,000-6,000 MCP-C: 10,000-20,000 MCP-CPS: 40,000-60,000
73	遵義美的公園天下	該項目位於新龍大道西側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目作住宅開發，仍在建。	貴州省	76	414,600,000	414,600,000	—	GDV: 1,079,300,000 MCP-R: 6,000-6,700 MCP-C: 10,000-30,000 MCP-CPS: 35,000-50,000
74	昆明美的順城府	該項目位於青龍村委會。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，一期仍在建，而二至四期現為空地。	雲南省	77、 137	1,757,700,000	1,406,100,000	—	GDV: 2,850,700,000 MCP-AV: 2,700-3,000 MCP-R: 12,000-16,000 MCP-C: 20,000-31,000 MCP-CPS: 70,000-120,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
75	重慶美的 榮安公園天下	該項目位於巴南區天鹿大道。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，部分項目仍在建，項目餘下部分現為空地。	重慶市	78、 138	1,061,800,000	530,900,000	—	GDV: 1,557,700,000 MCP-AV: 3,000-3,200 MCP-R: 10,000-12,000 MCP-C: 13,000-26,000 MCP-CPS: 120,000-140,000
76	成都美的 新城公園天下	該項目位於鳳凰大道北側及鳳凰西八路東側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	四川省	79	527,800,000	369,500,000	—	GDV: 1,899,500,000 MCP-R: 10,000-12,000 MCP-C: 16,000-25,000 MCP-CPS: 80,000-110,000
77	株洲美的時代廣場	該項目位於珠江北路與隆興路交匯處。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成商業項目，已竣工，部分持作出售，部分目前租予多個第三方作商業及公寓用途，而餘下部分空置。	湖南省	17、 26	418,100,000	418,100,000	—	MCP-O: 5,000-6,000 Rent-C: 30-110 Rent-CPS: 180 Rent-O: 26 CR-C: 6.0% CR-CPS: 3.5% CR-O: 4.0%
78	株洲美的藍溪谷	該項目位於佳兆業路東側及珠江北路西側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分五期開發成住宅項目。二期和部分一期及三期已竣工並持作出售，四期和一期及三期餘下部分仍在建，而五期現為空地。	湖南省	18、 80、 139	909,400,000	903,000,000	—	GDV: 1,542,800,000 MCP-AV: 1,400-1,900 MCP-R: 5,000-8,000 MCP-C: 11,000-16,000
79	株洲東部美的城	該項目位於新塘路東側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分八期開發成住宅及商業項目。一期已竣工並持作出售，二至六期仍在建，而七及八期現為空地。	湖南省	19、 81、 140	689,700,000	662,100,000	—	GDV: 1,372,400,000 MCP-AV: 1,700-1,900 MCP-R: 6,000-8,000 MCP-C: 11,000-16,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
80	株洲美的翰城	該項目位於栗雨南路東側及博古山路北側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，仍在建。	湖南省	82	865,700,000	859,600,000	—	GDV: 1,379,600,000 MCP-R: 6,000-8,500 MCP-C: 11,000-18,000
81	株洲美的檀府	該項目位於東環路與株董路交匯處。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分五期開發成住宅及商業項目。一期及部分二期仍在建，而三至五期及二期餘下部分現為空地。	湖南省	83、 141	231,700,000	185,300,000	—	GDV: 304,900,000 MCP-AV: 1,300-1,500 MCP-R: 5,800-7,900 MCP-C: 8,000-10,000
82	長沙美的梧桐莊園	該項目位於芙蓉南路東側及披塘路北側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，一期仍在建，二期現為空地。	湖南省	84、 142	902,900,000	857,900,000	—	GDV: 412,000,000 MCP-AV: 4,300-5,500 MCP-R: 8,500-12,000
83	寧鄉美的城	該項目位於寧鄉經開區創業大道東側及三環東路南側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目。一期仍在建，而二期現為空地。	湖南省	85、 143	483,000,000	483,000,000	—	GDV: 1,007,400,000 MCP-AV: 1,000-1,200 MCP-R: 6,000-7,000 MCP-C: 11,000-13,000
84	寧鄉美的國賓府	該項目位於金洲大道與諧園北路交匯處東北側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分五期開發成住宅及商業項目，現為空地。	湖南省	144	906,900,000	799,900,000	—	MCP-AV: 1,600-1,900

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
85	寧鄉美的院子	該項目位於寧韶路西側及濱江路東側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分兩期開發成住宅項目，現為空地。	湖南省	145	420,600,000	420,600,000	—	MCP-AV: 2,100-2,400
86	湘潭美的國賓府	該項目位於岳塘區雙擁路東側及福星東路北側，物業坐落於發展完備的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。一期及二期仍在建，而三期為空地。	湖南省	86、 146	1,670,600,000	1,621,100,000	—	GDV: 1,536,100,000 MCP-AV: 2,400-3,300 MCP-R: 6,500-8,000 MCP-C: 11,000-13,000
87	湘潭美的蓮城首府	該項目位於富洲路東側、學府路南側，物業坐落於發展完備的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分四期開發成住宅項目，現為空地。	湖南省	147	1,313,600,000	1,247,900,000	—	MCP-AV: 2,100-2,400
88	岳陽美的梧桐莊園	該項目位於岳陽樓區雲景路南側及瓦子坡路北側，物業坐落於發展完備的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目。一期及二期仍在建，三期及四期為空地。	湖南省	87、 148、 175	641,800,000	487,900,000	289,200,000	GDV: 2,438,900,000 MCP-AV: 1,100-1,500 MCP-R: 6,000-8,000 MCP-C: 9,000-11,000
89	長沙美的翰城	該項目位於雷鋒大道東側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅及商業項目。一期及三期仍在建，二期為空地。	湖南省	88、 149	590,400,000	295,300,000	—	GDV: 968,100,000 MCP-AV: 900-1,100 MCP-R: 7,500-8,800 MCP-C: 9,000-14,000

項目 編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
90	郴州美的雲熙府	該項目位於梨樹山路南側及郴州大道北側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分五期開發成住宅及商業項目。部分一期仍在建，而二期至五期及一期剩餘部分為空地。	湖南省	89、 150	762,900,000	457,700,000	—	GDV: 937,900,000 MCP-AV: 800-1,100 MCP-R: 6,200-7,500 MCP-C: 11,000-14,000
91	南昌南部美的城	該項目位於蓮塘大道東側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分五期開發成住宅及商業項目。部分一期已竣工並持作出售，二期及四期以及部分三期及五期仍在建，而三期及五期剩餘部分為空地。	江西省	20、 90、 151	1,374,400,000	875,500,000	—	GDV: 1,694,900,000 MCP-AV: 1,500-1,600 MCP-R: 6,000-9,000 MCP-C: 10,000-14,000
92	南昌美的悅江府	該項目位於沿江南大道東側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目。一期仍在建，二期為空地。	江西省	91、 152	784,400,000	497,800,000	—	GDV: 1,597,900,000 MCP-AV: 3,800-4,000 MCP-R: 12,000-15,000
93	九江美的鎔悅府	該項目位於怡福路東側與德化支路北側，物業坐落於發展完備的住宅及商業區，公共交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	江西省	92	447,000,000	447,000,000	—	GDV: 864,600,000 MCP-R: 8,000-10,000 MCP-C: 18,000-20,000
94	九江美的國賓府	該項目位於南山路西側與淵明大道北側，物業坐落於新建住宅及商業區，公共交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，仍在建。	江西省	93	524,100,000	326,900,000	—	GDV: 1,629,900,000 MCP-R: 5,000-6,000 MCP-C: 6,000-7,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
95	邯鄲時代城	該項目位於中華南大街與南環路交匯處東南側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，仍在建。	河北省	94	1,633,700,000	1,617,400,000	—	GDV: 2,137,800,000 MCP-C: 15,800–16,700
96	邯鄲東部美的城	該項目位於荀子大街東側與緯五路北側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅項目，一期及部分二期仍在建，三期及二期餘下部分為空地。	河北省	95、 153	1,124,100,000	573,300,000	—	GDV: 2,498,600,000 MCP-AV: 1,900–2,500 MCP-R: 9,000–10,000 MCP-C: 16,000–25,000
97	邯鄲羅蘭春天	該項目位於聯紡路北側與建安路南側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	河北省	96	387,600,000	376,600,000	—	GDV: 1,462,500,000 MCP-R: 9,000–12,000
98	邯鄲幸福時光	該項目位於浴新大街東側與北倉路南側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發為住宅項目，一期仍在建，二期為空地。	河北省	97、 154	376,200,000	357,400,000	—	GDV: 385,700,000 MCP-AV: 2,200–2,500 MCP-R: 9,500–11,500 MCP-C: 9,000–10,000
99	邯鄲果園里	該項目位於新興大街與果園路交匯處東北側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	河北省	98	204,500,000	194,300,000	—	GDV: 457,200,000 MCP-R: 8,500–9,500 MCP-C: 14,000–20,000
100	邯鄲梧桐林語	該項目位於聯紡路與幸福街交匯處，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分四期開發成住宅及商業項目，一期及二期仍在建，三期及四期為空地。	河北省	99、 155	1,065,800,000	586,200,000	—	GDV: 1,474,500,000 MCP-AV: 2,200–2,500 (住宅) MCP-AV: 1,200–1,500 (商業) MCP-R: 9,000–11,400 MCP-C: 20,000–25,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
101	株洲美的 雪峰山壹號	該項目位於時代大道北側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分六期開發成住宅及商業項目，現為空地。	湖南省	156	489,000,000	489,000,000	—	MCP-AV: 2,700-3,200
102	130421106000GB00025 地塊	該項目位於西環路西側與邯武公路南側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅項目，現為空地。	河北省	176	—	—	245,100,000	MCP-AV: 700-1,100
103	石家莊雲熙府	該項目位於市府路北側與翼辰大街西側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	河北省	100	264,800,000	128,300,000	—	GDV: 635,100,000 MCP-R: 9,000-10,000 MCP-C: 15,000-17,000
104	邢台美的國賓府	該項目位於愛民路與銀泉路交匯處，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發為住宅項目，部分項目仍在建，項目餘下部分為空地。	河北省	101、 157	473,900,000	213,300,000	—	GDV: 1,418,200,000 MCP-AV: 2,500-3,100 MCP-R: 8,000-11,000 MCP-CPS: 120,000-130,000
105	邢台美的 國賓府·南苑	該項目位於愛民路與銀泉路交匯處，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分兩期開發成住宅及商業項目，現為空地。	河北省	158	357,100,000	214,300,000	—	MCP-AV: 2,500-3,100
106	瀋陽美的城	該項目位於赤山路北側與濱江西側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分五期開發成住宅及商業項目，二期及部分一期已竣工持作出售，三期及四期以及一期餘下部分仍在建，五期為空地。	遼寧省	21、 102、 159	2,598,300,000	2,598,300,000	—	GDV: 3,176,700,000 MCP-AV: 2,200-2,900 MCP-R: 6,000-8,000 MCP-C: 11,000-19,000 MCP-CPS: 100,000-150,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
107	瀋陽美的時代城	該項目位於一號街西側與四號街北側，物業坐落於發展完備的經濟技術區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅項目，仍在建。	遼寧省	103	984,800,000	975,000,000	—	GDV: 1,719,700,000 MCP-R: 7,400-14,000 MCP-C: 18,000-22,000
108	瀋陽美的盛堂	該項目位於汪河南路北側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	遼寧省	104	860,400,000	851,800,000	—	GDV: 1,903,300,000 MCP-R: 11,000-23,000 MCP-C: 10,000-14,000
109	佛山碧桂園 美的未來城	該項目位於美的大道南側與益豐路西側，物業坐落於發展完備的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	160	2,922,900,000	1,461,500,000	—	MCP-AV: 9,000-10,000
110	佛山山水莊園	該項目位於碧雲路北側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅項目，現為空地。	廣東省	161	353,500,000	247,500,000	—	MCP-AV: 5,900-6,200 (住宅) MCP-AV: 2,900-3,500 (商業)
111	江門美的 卓越公園天譽	該項目位於華盛路北側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	廣東省	105	746,300,000	373,200,000	—	GDV: 1,279,200,000 MCP-R: 11,000-14,000 MCP-C: 28,000-32,000 MCP-CPS: 110,000-140,000
112	寧波美的 碧桂園半山美廬	該項目位於興賢路東側與金舜西路南側，物業坐落於新建住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	浙江省	106	278,900,000	142,200,000	—	GDV: 695,200,000 MCP-R: 9,000-13,000 MCP-C: 15,000-17,000 MCP-CPS: 100,000-120,000

項目 編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
113	彭州美的碧桂園 觀瀾府	該項目位於郫彭路東側，物業坐落於新建住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分兩期開發成住宅及商業項目，一期仍在建，二期為空地。	四川省	107、 162	547,700,000	427,200,000	—	GDV: 833,900,000 MCP-AV: 1,900-2,100 MCP-R: 6,000-9,000 MCP-C: 8,000-12,000 MCP-CPS: 60,000-110,000
114	遵義美的雲熙府	該項目位於烏江大道與平安大道交叉口，物業坐落於新建住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	貴州省	163	405,700,000	405,700,000	—	MCP-AV: 1,900-2,500
115	上饒美的 陽光城文瀾府	該項目位於江南大道南側與饒豐路西側，物業坐落於發展完備的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅及商業項目，仍在建。	江西省	108	553,400,000	276,700,000	—	GDV: 818,200,000 MCP-R: 7,800-11,000 MCP-C: 9,000-14,000
116	邯鄲美的城	該項目位於南環路南側與中華大街東側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分三期開發成住宅項目，一期和三期及部分二期已竣工持作出售，二期餘下部分仍在建。	河北省	22、 109	83,700,000	82,900,000	—	GDV: 54,400,000 MCP-R: 5,000-7,000 MCP-C: 8,000-12,000
117	邯鄲美的廣場	該項目位於南環路南側與中華大街東側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成商業項目，仍在建。	河北省	110	514,700,000	509,600,000	—	GDV: 1,120,200,000 MCP-R: 10,000-20,000 MCP-O: 6,000-8,000
118	邯鄲滿庭芳	該項目位於幸福街西側與豐收路北側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目分一期開發成住宅項目，仍在建。	河北省	111	123,600,000	117,400,000	—	GDV: 383,500,000 MCP-R: 9,000-11,000 MCP-C: 20,000-25,000

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
119	瀋陽美的瀚悅府	該項目位於七星大街東側，物業坐落於發展完備的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅項目，現為空地。	遼寧省	164	505,900,000	505,900,000	—	MCP-AV: 4,300-4,800
120	佛山市三水區西南街道建設大道南側地塊三	該項目位於建設大道南側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	177	—	—	1,522,100,000	MCP-AV: 5,700-6,000
121	肇慶碧桂園·合景·美的閱江府	該項目位於江濱一路北側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	165	1,164,500,000	395,900,000	—	MCP-AV: 5,500-5,900
122	河源中央公園	該項目位於東源大道北側及新河大道西側。該物業坐落於發展成熟的住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發為住宅及商業項目，現為空地。	廣東省	178	—	—	396,000,000	MCP-AV: 3,100-3,400
123	XDG-2017-34地塊	該項目位於東港路北側及聯群路東側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	江蘇省	179	—	—	1,053,400,000	MCP-AV: 3,900-4,400
124	CX060703-01地塊	該項目位於月季路西側及松濤路南側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	江蘇省	180	—	—	851,000,000	MCP-AV: 7,100-7,600

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
125	WZ180708地塊	該項目位於武南中路北側及新平路東側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	江蘇省	181	—	—	456,000,000	MCP-AV: 5,500-6,100
126	金華美的寶龍世家	該項目位於渡磬南路西側及佛堂大道北側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	浙江省	166	1,120,800,000	1,120,800,000	—	MCP-AV: 5,700-6,200
127	LC-10-01-22、 LC-10-01-23地塊	該項目位於千島路東側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	浙江省	182	—	—	724,300,000	MCP-AV: 9,100-10,500
128	B-07地塊	該項目位於沈蘆公路東側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	浙江省	183	—	—	943,800,000	MCP-AV: 6,800-7,400
129	美的金科萬麓府•35#	該項目位於新南大道南側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	貴州省	184	—	—	762,200,000	MCP-AV: 2,400-2,800
130	梧州美的中央廣場	該項目位於白雲路西側及冰石路北側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣西壯族 自治區	185	—	—	1,073,400,000	MCP-AV: 1,000-1,200

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於	估值參數
							估值日期的 參考市值 (人民幣元)	
131	南寧美的慧城	該項目位於秀安路西側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	廣西壯族 自治區	186	—	—	444,500,000	MCP-AV: 4,800-5,200
132	I45-4/03、I45-1/03、 I45-5/03、I45-7/03、 I46-1/03、I48-3/03、 I49-8/03、I49-17/03號 宗地	該項目鄰近重慶江北國際機場。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	重慶市	187	—	—	1,824,000,000	MCP-AV: 4,700-5,200
133	成都美的瀾橋郡	該項目位於通匯大道西側及綉川路北側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	四川省	188	—	—	594,900,000	MCP-AV: 3,800-4,300
134	眉山美的雲溪郡	該項目位於虞丞北路南側及富加路北側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅及商業項目，現為空地。	四川省	167	287,100,000	287,100,000	—	MCP-AV: 3,700-4,100
135	眉山美的金輝郡	該項目位於天府仁壽大道與仁壽大道交叉口。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅項目，現為空地。	四川省	168	270,500,000	270,500,000	—	MCP-AV: 4,000-4,400
136	樂山美的瑤禦府	該項目位於文星後街北側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分期開發成住宅及商業項目，現為空地。	四川省	189	—	—	868,100,000	MCP-AV: 3,500-3,800

項目編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
137	株洲美的梧桐莊園	該項目位於漣浦大道南側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分五期開發成住宅及商業項目，現為空地。	湖南省	190	—	—	245,400,000	MCP-AV: 1,100-1,400
138	網掛[2018]寧鄉市027號	該項目位於寧韶公路西側及濱河路東側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將分兩期開發為住宅項目，現為空地。	湖南省	191	—	—	391,800,000	MCP-AV: 2,000-2,400
139	湘潭蓮城首府•東組團	該項目位於潭州大道西側及樂塘路東側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發為住宅項目，現為空地。	湖南省	192	—	—	498,500,000	MCP-AV: 2,100-2,400
140	南昌美的花灣城	該項目位於蔣巷街西路東側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	江西省	169	542,700,000	303,900,000	—	MCP-AV: 3,000-3,600
141	上饒美的新力帝泊灣	該項目位於濱江西路西側及橫南鐵路東側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發為住宅項目，現為空地。	江西省	193	—	—	328,000,000	MCP-AV: 1,900-2,300
142	邯鄲美的悅江府	該項目位於滏陽河西側及陵西大街東側。該物業坐落於發展成熟的住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發為住宅項目，現為空地。	河北省	170、 194	60,000,000	40,000,000	46,100,000	MCP-AV: 1,000-1,100
143	邯鄲美的劍橋郡	該項目位於京九街西側及毛遂大街東側。該物業坐落於新開發住宅區，公共設施完善，交通便利。該項目將開發成住宅項目，現為空地。	河北省	171	1,541,100,000	755,100,000	—	MCP-AV: 2,400-2,900

項目 編號	項目名稱	項目簡介	省份/ 直轄市	物業 參考編號	於估值 日期現況下 的市值 (人民幣元)	貴集團 於估值日期 的應佔市值 (人民幣元)	(無適用產 權證書 的物業)於 估值日期的 參考市值 (人民幣元)	估值參數
144	邢台美的公園天下	該項目位於銀泉大街南側及富民西路西側。該物業坐落於新開發住宅及商業區，公共設施完善，交通便利。該項目將分一期開發成住宅及商業項目，現為空地。	河北省	195	—	—	491,700,000	MCP-AV: 3,300-3,600

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2017年11月29日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件包括其經修訂及重列組織章程大綱(「大綱」)及經修訂及重列組織章程細則(「細則」)。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔有限責任,本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司),且本公司擁有並且能夠行使自然人或法人團體(無論作為當事人、代理、承包商或其他身份)隨時或不時可予行使的任何及全部權力,而鑑於本公司為獲豁免公司,除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外,本公司將不會於開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改大綱訂明的有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 組織章程細則

細則於2018年9月12日獲有條件採納。以下載列細則中若干條文的概要。

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司的股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或類別股份的權利

根據開曼公司法的規定,如任何時候本公司股本分為不同類別股份,則任何類別股份所附有的全部或任何特別權利(除非該類別股份的發行條款另有規定),可經由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的人士書面同意,或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。細則中關於股東大會的規定作出必要修訂後,適用於各另行召開的股東大會,惟所需的法定人數(續會除外)須為不少於兩名合共持有不

少於該類別已發行股份面值三分之一的人士(或若股東為公司，則其正式授權代表)或其受委代表。該類別股份的各持有人均有權在投票表決時就其所持的每股股份投一票，而任何親身或委任代表出席的該類別股份持有人可要求以投票方式進行表決。

除非有關股份發行條款所附權利另有明確規定，否則任何股份或類別股份持有人享有的任何特別權利，不得因進一步設立或發行與其享有同等權益的股份而被視為已予更改。

(iii) 更改股本

本公司可透過其股東普通決議案，以(a)藉增設其認為適當數目的新股份增加股本；(b)將所有或任何股本合併或分拆為面值大於或小於現有股份的股份；(c)將未發行股份劃分為多個類別，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或其中任何股份再拆細為面值較大綱所規定者低的股份；(e)註銷於決議案日期尚未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份面值削減股本數額；(f)就配發及發行並無附帶任何投票權的股份作出撥備；(g)改變其股本的計值貨幣；及(h)按法律許可的任何方式並在法律所規定任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

(iv) 股份轉讓

根據開曼公司法及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的規定，所有股份轉讓均須以一般通用或普通形式或由董事會可能批准的其他形式的轉讓文據進行，且必須親筆簽署；或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須以親筆或機印簽署，或以董事會可能不時批准的其他方式簽立。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或彼等的代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納以機印簽立的轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非董事會另行同意，股東總冊的股份不得移往任何股東分冊，而任何股東分冊的股份亦不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及

其他所有權文件必須送交登記並作登記。就任何股東分冊的股份而言，有關登記須於相關股份登記處辦理；股東總冊的股份則須於存置股東總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕為轉讓任何股份(並非已繳足股份)予其不批准的人士或轉讓本公司擁有留置權的任何股份辦理登記手續，亦可拒絕為轉讓根據任何購股權計劃而發行且對其轉讓的限制仍屬有效的任何股份或轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記手續。

除非本公司已獲支付若干費用(上限為聯交所可能釐定應付的最高金額)、轉讓文據已繳付適當的印花稅(如適用)，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求用以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(以及如轉讓文據由部分其他人士代為簽立，則授權該名人士的授權書)送達相關股份登記處或存置股東總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在上市規則的規限下，本公司可於董事會可能釐定的時間或期間內暫停辦理股份過戶登記手續，惟每年合共不得超過30日。

繳足股份不受任何轉讓限制(聯交所准許的限制除外)，亦不受任何留置權限制。

(v) 本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會在代表本公司行使該項權力時必須遵守細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

本公司購回可贖回股份時，倘並非在市場上或以投標方式購回股份，則必須設有最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時按其認為適當方式向股東催繳有關彼等各自所持股份的未繳付而依據其配發條件並無指定付款期的任何股款(不論按股份的面值或以

溢價計算)。董事會可一次性或分期追收催繳股款。倘任何催繳股款或分期股款於指定付款日期或之前仍未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息20%)支付由指定付款日期至實際付款日期止期間有關款項的利息，但董事會可豁免全部或部分利息。董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取(以現金或現金等值)有關其所持股份的全部或部分未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會可能釐定的不超過20%的年利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期並無支付任何催繳股款或催繳分期股款，董事會可在仍有部分催繳股款或催繳分期股款尚未繳付的情況下，向股東發出不少於14日的通知，要求其支付仍未支付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計及可能將累計至實際付款日期止的利息。該通知須訂明另一個指定付款日期(須為發出通知日期起計14日後)及付款地點，有關股東須於付款日期或之前繳付通知規定的款項。該通知亦須聲明，若截至指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份會被沒收。

若股東不依照有關通知的要求繳款，則所發出通知涉及的任何股份可於其後在支付通知所規定的款項前隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份應付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情要求)由沒收之日至付款日期止期間按董事會可能釐定的利率(不超過年息20%)計算的有關利息。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數至股東於股東大會可能釐定的董事人數上限(如有)。任何由此委任以填補臨時空缺的董事，任期僅至其獲委任後本公司首屆股東大會為止，並須於大會上膺選連任。任何由此委任加入現有董事會的董事，僅

可任職至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，並合資格於會上膺選連任。於釐定將於股東週年大會上輪席退任的董事或董事人數時，將不會計及任何獲董事會如此委任的董事。

在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一董事須輪流告退。然而，若董事人數並非三的倍數，則最接近但不少於三分之一的董事須告退。每年將告退的董事須為自上次獲選連任或委任後任職最久的董事，但若多名董事於同一日獲選連任，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等另有協議)。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格在任何股東大會上膺選董事職務，除非表明有意建議該名人士膺選董事的通知書及該名人士表明願意參選的通知書經已送抵本公司總辦事處或註冊辦事處。該等通知書須於不早於寄發相關大會通告翌日起至不遲於該大會舉行日期前七日止期間寄發，而有關通知的通知期最少須有七日。

並無規定須持有本公司任何股份方合資格擔任董事職務，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案將任何任期未滿的董事撤職(惟此舉不影響該董事就其與本公司所訂任何合約遭違反的損失而提出的任何索償)，亦可通過普通決議案委任他人接任。任何獲如此委任的董事須遵守「輪席退任」的條文。董事人數不得少於兩名。

董事在以下情況下須離職：

- (aa) 辭任；
- (bb) 身故；
- (cc) 經裁定其精神失常且董事會決議解除其職務；
- (dd) 破產、收到接管令或暫停付款或與其債權人全面訂立債務重整協議；
- (ee) 遭法律禁止或終止出任董事；

(ff) 未特別告假而連續六個月缺席董事會會議，且董事會決議解除其職務；

(gg) 有關地區(定義見細則)的證券交易所已規定其不再為董事；或

(hh) 由必要多數董事或根據細則以其他方式將其撤職。

董事會可不時委任其一名或多名成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會亦可撤銷或終止任何此等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事或其他人士組成的委員會，並可不時因任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回對任何該等委員會的委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力時，須遵守董事會可能不時對其施行的任何規定。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

在開曼公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或股份類別持有人所獲賦予任何特別權利的情況下，任何股份均可附帶或獲賦予本公司可藉普通決議案決定(倘無任何有關決定或凡有關決定未能作出明確條文者，則由董事會決定)有關股息、投票、退還資本或其他方面的權利或限制。任何股份可於特定事件發生時或於指定日期按條款發行，本公司或股份持有人有權選擇贖回股份。

董事會可按其可能不時釐定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或其他證券的認股權證。

遺失以不記名方式發行的認股權證將不獲補發證書，除非董事會在無合理疑點的情況下信納相關原有證書已遭損毀，且本公司已按董事會認為合適的形式就補發任何有關證書收取相關彌償。

在開曼公司法、細則條文及(如適用)有關地區(定義見細則)任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份須由董事會處置。董事會可全權酌情決定，按其認為適當的時間、對價以及條款及條件向其認為適當的人士發售或配發股份，或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟不得以折讓價發行股份。

於作出或授出任何配發或發售股份，或就此授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理註冊聲明或其他特別手續而向登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士配發、發售股份或就此授出購股權或處置股份即屬或可能屬違法或不可行，則本公司或董事會毋須作出上述行動。然而，因此而受影響的股東在任何情況下概不屬於或被視為另一類別股東。

(iii) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，惟董事會可行使及作出本公司可行使、進行或批准而細則或開曼公司法並無規定須由本公司於股東大會上行使或進行的一切權力、行動及事宜。倘該權力或行動由本公司在股東大會規定，則該項規定不得使董事會先前所作且如無制定該項規定原應有效的任何行動無效。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力籌集或借貸款項、將本公司全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或質押，並在開曼公司法的規限下發行本公司債權證、債券股、債券及其他證券(不論作為本公司或任何第三方任何債項、負債或責任的全部或附屬抵押)。

(v) 酬金

董事有權就其所提供的服務收取由董事會或本公司於股東大會上(視乎情況而定)不時釐定的一般酬金。該等酬金(除釐定有關金額的決議案另有規定外)將按董事協定的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，倘任期僅為應付酬金相關期間內一段時間的任何董事，則按比例收取酬金。董事亦有權報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或以其他方式執行董事職務而合理產生的一切開支。該等酬金為擔任本公司任何受薪職務或職位的董事因擔任相關職務或職位而享有的任何其他酬金以外的酬金。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事日常職責的服務，則可獲付由董事會釐定的特別或額外酬金，作為董事任何一般酬金的額外或代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人

員的執行董事，可收取董事會不時釐定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事一般酬金以外的報酬。

董事會可自行或聯同本公司附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職務的董事或前任董事)、前任僱員及其供養人士或上述任何一類或多類人士設立退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，或以本公司資金向任何計劃或基金供款。

董事會亦可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的退休金或其他福利予僱員及前任僱員及其供養人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或其供養人士根據任何上述計劃或基金享有或可享有者以外的退休金或其他福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，上述退休金或福利可在僱員實際退休前及預期退休時，或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(vi) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付款項作為離職補償或其退任對價或相關付款(並非合約規定或法定須予董事者)，必須由本公司於股東大會批准。

(vii) 為董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人提供貸款，亦不得為董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的緊密聯繫人向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。倘一名或多名董事(共同或個別或直接或間接)持有另一間公司的控股權益，本公司亦不得向該公司提供貸款，或為該公司向任何人士借得的貸款訂立任何擔保或提供任何抵押。

(viii) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於擔任董事職務期間兼任本公司的任何其他受薪職位或職務(惟不可擔任本公司的核數師)，有關任期及條款由董事會決定。除根據或按照任何其他細則規定的任何酬金外，董事亦可獲支付所兼任職位或職務的酬金(不論以何種方式支付)。董事可擔任或出任本公司擁有權益的任何其他公司的董事、

高級職員或股東，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益。董事會亦可促使按其在各方面認為適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司股份所賦予的投票權，包括投票贊成任命董事或任何董事為該等其他公司董事或高級職員的任何決議案。

任何董事或候任董事不會因其職位而不具有與本公司訂立合約的資格。任何該等合約或董事以任何方式於其中享有權益的任何其他合約或安排亦不會因此失效。如上所述參與訂約或享有權益的任何董事毋須僅因其董事職務或由此建立的受託關係向本公司交代其自任何此等合約或安排所獲得的任何利潤。倘董事以任何方式於與本公司訂立或建議訂立的合約或安排中擁有重大權益，須於實際可行情況下在最近期董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權基於任何直接或間接擁有本公司股份權益的人士未向本公司披露其權益而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附有的任何權利。

董事不得就其或其緊密聯繫人享有重大權益的任何合約或安排或建議的任何董事會決議案投票(亦不得計入法定人數)，即使投票，其投票不得計算在內，該董事亦不得計入該決議案的法定人數，惟此項限制不適用於任何下列事項：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人單獨或共同以擔保或彌償保證或透過提供抵押承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或於其中擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券以供認購或購買的任何建議，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益；
- (dd) 任何有關本公司或其任何附屬公司的僱員的福利的建議或安排，包括採納、修訂或執行(i)董事或其緊密聯繫人可能受益的任何僱員股

份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或(ii)為本公司或其任何附屬公司的董事、其緊密聯繫人及僱員而設的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該計劃或基金有關的類別人士一般並無享有的特權或利益；及

- (ee) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債券或其他證券的權益而與其他持有本公司該等股份、債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排。

(c) 董事會議事程序

董事會可於全球任何地方舉行會議以處理事務，亦可休會或以其認為適當的方式另行規範會議。任何會議上提出的事項，須由大多數票決定。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(d) 修訂組織章程文件及本公司名稱

在開曼群島法例准許及在細則的規限下，更改或修訂本公司大綱及細則或更改本公司名稱，僅可由本公司以特別決議案方式批准進行。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或其受委代表或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以不少於四分之三的大多數票通過；有關大會須在正式發出的通告中表明擬提呈該決議案為特別決議案。

根據開曼公司法，於通過任何特別決議案後15日內，須將有關特別決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，「普通決議案」指在股東大會(須及時發出大會通告)上獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以簡單多數票通過的決議案。

由所有股東簽署或代表所有股東簽署的書面決議案，應視為於本公司正式召開及舉行的股東大會上正式通過的普通決議案(及倘在適用情況下，為以上述方式獲通過的特別決議案)。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

受有關任何類別股份當時所附任何有關投票的特別權利、限制或特權的規限，於任何股東大會上：(a)以投票方式表決，每位親身或以受委代表出席的股東或(若股東為公司)其正式授權代表，可按在本公司股東名冊中以其名義登記的股份投票，每持有一股繳足或已入賬列為繳足股份可投一票，惟於催繳股款或分期繳款前已繳付或入賬列為實繳的股份就該情況而言不得作繳足股款論；及(b)以舉手方式表決時，親身或(若股東為公司)其正式授權代表或受委代表每人可投一票。若股東為結算所(定義見細則)或其代名人而委派超過一位代表，舉手表決時每一位受委代表均可舉手投票一次。投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非大會主席或會根據上市規則允許決議案以舉手方式表決，否則於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。倘允許以舉手方式表決，在宣佈以舉手方式表決結果時或之前，投票表決的要求可由下列人士提出(於各情況下，由親身出席的股東或受委代表或正式授權公司代表提出)：

- (A) 最少兩位股東；
- (B) 持有不少於有權於會上投票的全體股東投票權總額十分之一的任何一位或多位股東；或
- (C) 持有賦予其於會上投票權利的本公司股份的實繳股款總額不少於賦予其該項權利的全部股份實繳股款總額十分之一的一位或多位股東。

倘結算所或其代名人乃本公司股東，該等股東可授權其認為適當的人士在本公司任何大會或任何類別股東大會上擔任代表，倘超過一名代表獲授權，授權書須註明每位授權代表相關的股份數目及類別。按此規定獲授權的人士將被視作已獲正式授權，而毋須作進一步證明，並有權行使其所代表的結算所或其代名人可行使的同等權利及權力，猶如本身為個人股東，包括以舉手方式個別投票的權利。

倘本公司知悉，根據上市規則，任何股東須就任何特定決議案放棄投票或就任何特定決議案只可投贊成或反對票，任何該等股東或代表該等股東所投而違反相關規定或限制的投票不會計入票數內。

(iii) 股東週年大會

本公司須每年(本公司採納細則的年度除外)舉行一次股東週年大會。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月內或聯交所可能批准的較長期間內舉行。大會舉行的時間及地點可由董事會決定。

(iv) 會議通告及議程

本公司股東週年大會最少須發出21日的書面通告，而本公司任何其他股東大會則最少須發出14日的書面通告。通告期並不包括送達或視作送達當日，亦不包括發出通告當日，且通告須列明舉行會議的時間、地點及議程以及將於會上審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須說明有關事項的一般性質。

除非另有明文規定，任何根據細則發出或刊發的通告或文件(包括股票)均須以書面形式作出，並由本公司以下列方式送交任何股東：專人送達或以郵寄方式送達股東的登記地址，或(如屬通告)於報章刊登廣告。若任何股東的登記地址位於香港境外，可以書面通知本公司香港地址，有關地址將被視為其作此用途的登記地址。在開曼公司法及上市規則的規限下，任何通告或文件亦可由本公司以電子方式送達或交付至有關股東。

雖然本公司可於較上述者短的時間內通知召開大會，倘獲得如下同意，則有關大會可視作已正式通知召開：

- (i) 如為召開股東週年大會，獲有權出席並於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為召開任何其他會議，獲持有本公司總投票權不少於95%的大多數有權出席並於會上投票的股東同意。

凡於股東特別大會上處理的事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理的事項均被視為特別事項，惟被視為普通事項的若干常規事項除外。

(v) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身(或若股東為公司,則其正式授權代表)或委派代表出席並有權投票的股東。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會(續會除外),所需的法定人數為兩名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。

(vi) 受委代表

有權出席本公司大會並在會上投票的股東有權委任另一名人士作為其代表,代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東,並且有權代表個人股東行使其所代表的股東所能行使的相同權力。此外,代表公司股東的受委代表有權行使該股東若為個人股東所能行使的相同權力。投票表決或舉手表決時,股東可親身(或若股東為公司,則其正式授權代表)或委派受委代表投票。

委任代表的文據必須以書面形式發出,並由委任人或其正式書面授權代表簽署,或如委任人為公司,則須蓋上公司印鑑或經正式授權的高級職員或代表簽署。不論代表委任文據是否為指定會議或其他會議而發出,均必須採用董事會不時批准的表格,惟不排除使用雙面表格。向股東發出以委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的任何表格,必須可供股東按其意願指示受委代表,就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票(或倘無作出任何指示,受委代表可就每項決議案酌情決定)。

(f) 賬目及核數

董事會須安排妥當存置賬冊,記錄本公司收支款項、本公司資產及負債以及開曼公司法所規定的所有其他必要事項(包括本公司全部貨品買賣),以真實公平反映本公司事務狀況並列明及解釋其交易。

本公司賬冊須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點,並可供任何董事隨時查閱。股東(董事除外)一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件,惟經開曼公司法准許或管轄司法權區法院頒令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

於股東週年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時促使編製資產負債表及損益賬(包括法例規定須隨附的所有文件)，連同董事會報告及核數師報告副本，並於股東週年大會上提呈本公司省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則規定於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

根據有關地區(定義見細則)證券交易所規則，本公司可向根據有關地區證券交易所規則同意及選擇收取簡明財務報表代替完整財務報表的股東寄發簡明財務報表。簡明財務報表須隨附有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並須於不遲於股東大會舉行日期前21日，寄予該等同意並選擇收取簡明財務報表的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或由股東授權董事會釐定。

核數師將根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審計本公司的財務報表。

(g) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外：

- (i) 所有股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款；
- (ii) 所有股息須按派息期間任何時段部分的實繳股款按比例分攤及派付；及
- (iii) 如股東現時欠付本公司催繳股款、分期股款或其他款項，董事會可自派付予彼等的任何股息或其他款項中扣除彼等結欠的全部數額(如有)。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息時，董事會可議決：

- (aa) 該等股息全部或部分透過配發入賬列為繳足股份的方式支付，惟有權獲派股息的股東有權選擇收取現金股息(或其部分)以代替上述配發；或
- (bb) 有權獲派息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為合適的部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何特定股息釐定配發入賬列為繳足的股份以派付全部股息，而並無給予股東選擇收取現金股息以代替上述配發的任何權利。

以現金付予股份持有人的任何股息、紅利或其他款項，可以郵寄支票或股息單的形式支付。所有支票或股息單均以其收件人為抬頭人，郵誤風險概由股份持有人或聯名持有人承擔。有關支票或股息單一經付款銀行兌現，即表示本公司已經付款。兩名或以上聯名持有人中的任何一人均可就彼等所持股份的任何應付股息或其他款項或可分派財產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別的特定資產以支付全部或部分股息。

董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款的股東收取(以現金或等值對價)其所持股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或應付分期股款，並可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的息率(如有)支付不超過年息20厘的利息，惟在催繳前預付款項並不賦予股東就該等股份或該股東在催繳前預付款項的該等部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息、紅利或其他分派，可由董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司毋須承擔應付有關任何股份的股息或其他款項的利息。

倘股息權益支票或股息單連續兩次不獲兌現，或首次因無法送達而被退回，本公司可行使權力不再郵寄有關支票或股息單。

(h) 查閱公司記錄

只要本公司的任何部分股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司存置於香港的股東名冊(惟股東名冊暫停登記的情況除外)，且可要求提供其股東名冊副本或摘要，在所有方面均猶如本公司根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

(i) 少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，本公司股東可引用開曼群島法例若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

本公司由法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附關於可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部實繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及
- (ii) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產仍會分配，以令損失盡可能分別按股東所持股份的實繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論是自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案批准及按開曼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貨幣或實物形式分發予股東(不論該等資產為一類或多類不同的財產)，且清盤人可就此為由此將予分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定在股東或不同類別股東以及同一類別各股東之間的分發方式。清盤人可在獲得同樣授權的情況下，將任何部分資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

倘開曼公司法並無禁止或以其他方式遵守開曼公司法，若本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而發行股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於2017年11月29日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干規定，惟此節概不包括所有適用條件及例外情況，亦非開曼公司法及稅務方面全部事項的總覽(該等規定可能有別於有利益關係的各方較熟悉的司法權區的同類規定)。

(a) 公司業務

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。獲豁免公司亦須每年向開曼群島公司註冊處處長提交一份年度報告，並按其法定股本數額支付費用。

(b) 股本

根據開曼公司法，開曼群島公司可發行普通、優先或可贖回股份或上述任何組合股份。倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他對價，應將相等於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。倘公司根據任何安排配發以溢價發行的股份作為收購或註銷任何其他公司股份的對價，公司可選擇不按上述規定處理該等股份的溢價。股份溢價賬可由公司根據其組織章程大綱及細則的規定(如有)以公司不時釐定的方式用於(包括但不限於)下列各項：

- (i) 向股東作出分派或派付股息；
- (ii) 繳足該公司將以繳足紅股的形式發行予股東的未發行股份；
- (iii) 開曼公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撇銷該公司的開辦費用；及

(v) 撤銷該公司因發行任何股份或債券而產生的費用或已付佣金或許可折讓。

儘管有上述規定，除非在緊隨建議作出分派或派付股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

倘組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減股本。

(c) 就購回公司或其控股公司的股份提供財務資助

開曼群島並無禁止公司就購回或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助的法律。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時審慎忠實履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供財務資助。有關資助必須按公平原則進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司倘根據其組織章程細則獲得授權，則可發行由公司或股東選擇可贖回或須贖回的股份。謹此說明，在公司組織章程細則條文規限下，公司修改任何股份所附權利屬合法，以規定該等股份將予贖回或須被如此贖回。此外，在組織章程細則授權下，公司可購回其股份，包括任何可贖回股份。倘組織章程細則未就購回股份方式及條款授權，則須經公司通過普通決議案批准購回股份的方式及條款。公司僅可贖回或購回本身已繳足股款的股份。此外，倘公司贖回或購回其任何股份將導致該公司再無任何已發行股份(持有作庫存股份的股份除外)，則公司不得進行上述贖回或購回。再者，除非該公司緊隨建議撥款日期後仍有能力清還在日常業務過程中到期的債項，否則公司從股本中撥款以贖回或購回本身的股份屬違法。

已由公司購回或贖回或退回公司的股份不得視作已註銷，惟倘根據開曼公司法第37A(1)條的規定而持有，則應分類為庫存股份。任何該等股份將繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據開曼公司法註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件並在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有容許該項購回的特定條文。公司董事可依據公司的組織章程大綱載列的一般權力買賣及處理各項個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，在若干情況下亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

待通過開曼公司法規定的償債能力測試及在公司的組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可從股份溢價賬中派付股息及作出分派。此外，根據在開曼群島可能具有說服力的英國判例法，股息可以利潤撥付。

只要公司持有庫存股份，概不得就庫存股份宣派或派付股息，亦不得以現金或其他方式作出公司資產的其他分派(包括於清盤時向股東分派任何資產)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院通常會依循英國判例法的判例(尤其是Foss v. Harbottle案的規則及該案例的例外情況)，准許少數股東以公司名義提出代表訴訟或引申訴訟，以質疑超越權力範圍、違法、欺詐少數股東(由對本公司擁有控制權者執行)或須獲認可(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過(即並未獲大多數股東通過)的行為。

倘公司(並非銀行)的股本分拆為股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一名調查員調查公司業務，並按該法院指示呈報有關事務。此外，任何公司股東均可向法院申請將公司清盤，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須依照開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及細則賦予彼等作為股東所享有的個別權利遭受潛在侵犯而提出。

(g) 出售資產

並未就董事出售公司資產的權力作出特別限制。然而，預期董事將會履行以謹慎、勤勉及技巧行事的責任，達致合理審慎人士於相若情況下行事的標準，以及根據英國普通法(開曼群島法庭通常遵循者)就適當理由及以公司最佳利益真誠行事的受信責任。

(h) 會計及核數規定

公司須保存適當賬目的記錄，內容有關：(i)公司所有收支款項；(ii)公司所有貨品買賣及(iii)公司資產與負債。若未能按要求保存能夠真實公允地反映公司事務狀況及闡釋所進行交易的賬冊，則公司不應被視為已妥善保存賬冊。

倘公司於註冊辦事處以外的任何地點或於開曼群島內的任何其他地點存置賬冊，須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(2013年修訂本)發出的法令或通知後，按該法令或通知的規定，以電子形式或透過任何其他媒體於註冊辦事處提供賬冊副本或其任何一個或多個部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(2011年修訂本)第6條，本公司獲總督承諾：

- (i) 於開曼群島制定有關就利潤或收入或收益或增值徵稅的任何法律，概不適用於本公司或其業務；及
- (ii) 本公司毋須就下列事項繳納就利潤、收入、收益或增值徵收的稅項或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項：
 - (aa) 本公司股份、債券或其他債務或有關事項；或
 - (bb) 預扣全部或部分稅務優惠法(2011年修訂本)第6(3)條所界定的任何有關款項。

對本公司所作承諾自2018年4月28日起計為期20年。

開曼群島現時並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除可能不時適用於若干工具的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收其他對本公司而言可能屬重大的稅項。

(k) 轉讓股份的印花稅

開曼群島公司在開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅，惟在開曼群島持有土地權益者除外。

(l) 給予董事的貸款

並無明文規定禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司組織章程細則可能規定禁止該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司股東一般無權查閱公司股東名冊或公司記錄或索取副本，惟根據公司組織章程細則所載彼等可享有該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可在其可能不時釐定的任何國家或地區(無論在開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何分冊。並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址不會作為公開記錄供公眾人士查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或透過任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例(2013年修訂本)發出的法令或通知後的有關規定。

(o) 董事及高級職員登記冊

根據開曼公司法，本公司須在其註冊辦事處存置董事、替任董事及高級職員登記冊，該登記冊並不供公眾查閱。該登記冊副本須送交開曼群島公司註冊處處長存檔，董事及高級職員如有任何變動(包括該等董事及高級職員姓名的變動)，須於六十(60)日內通知註冊處處長。

(p) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院頒令；(ii)由股東自動；或(iii)在法院的監督下清盤。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正之情況下)有權頒令清盤。

倘公司(適用具體規則的有限期的公司除外)以特別決議案議決公司自動清盤，或公司於股東大會上議決自動清盤(因其無法支付到期債務)，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，則公司須由清盤開始時起停止營業，除非相關營業有利於其清盤。於委任自動清盤人後，董事的所有權力即告終止，除非公司在股東大會或清盤人批准該等權力繼續生效。

倘公司股東提出自動清盤，須委任一名或多名清盤人清算公司業務和分配資產。

公司業務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及處置公司財產的過程，並召開公司股東大會，向公司提呈賬目並加以闡釋。

倘公司通過決議案自動清盤，且(i)公司已經或可能會無力償債；或(ii)就出資人及債權人的利益而言，法院的監督將令公司能夠更有效、更經濟或更快捷地進行清盤，清盤人或任何出資人或債權人可向法院申請頒令，要求在法院的監督下繼續清盤。監督令就所有目的擁有效力，猶如其為由法院進行公司清盤的清盤令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前的行動將繼續生效，並對公司及其正式清盤人具有約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可臨時或以其認為適當的其他方式委任該名或該等正式清盤人。倘出任正式清盤人的人士超過一名，法院須聲明規定或授權正式清盤人執行的事項，應否由所有或任何一名或多名該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人獲委任時是否須提供任何保證及何種保證。倘並無委任正式清盤人，或該職位出現空缺，則公司的所有財產概由法院保管。

(q) 重組

重組及合併可於就此召開的大會上由佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數批准，且其後須再經法院批准。異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能對股東所持股份給予公平值，惟倘無證據顯

示管理層有欺詐或不誠實行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)的權利。

(r) 收購

倘公司提出建議收購另一間公司的股份，而於收購建議提出後四個月內持有收購建議涉及的股份不少於90%的持有人接納收購建議，則收購人可於該四個月期間屆滿後兩個月內隨時發出通知，要求異議股東按照收購建議的條款轉讓股份。異議股東可於該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出申請，表示反對轉讓股份，而該異議股東負有證明法院應行使其酌情權的舉證責任。除非有證據證明收購人與接納收購建議的股份持有人有欺詐或失信行為，或兩者串通，藉此以不公平手段逼退少數股東，否則法院行使其酌情權的可能性不大。

(s) 彌償保證

開曼群島法例對於公司組織章程細則內可能規定的關於對高級職員及董事作出彌償保證的範圍並無限制，除非法院認為任何有關條文有違公共政策(例如表示對犯罪後果作出彌償保證的條文)則作別論。

A. 有關本公司及其附屬公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於2017年11月29日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立營業地點(地址為香港九龍尖沙咀廣東道9號海港城港威大廈第6座39樓3906-10室)，並於2018年5月17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。曾超明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。

本公司的營運須遵守開曼公司法及我們的組織章程包括大綱及細則。細則的若干條文及開曼公司相關內容的概要載於本招股章程附錄四。

2. 本公司股本變更

本公司於註冊成立日期的法定股本為1,000,000,000港元，分為1,000,000,000股每股面值1.00港元的股份。

於2017年11月29日，一股股份配發及發行予初始認購人Osiris International Cayman Limited。同日，9,999股股份按面值進一步配發及發行予美的發展(BVI)。

於2017年12月18日，本公司向美的發展(BVI)配發及發行290,000股股份，其中56,000股股份按面值發行，另外234,000股股份是我們收購美的建業(英屬維京群島)的對價，詳見本招股章程「歷史、重組及集團架構」。

於2017年12月28日，76,000股、12,000股及12,000股股份分別配發及發行予美的發展(BVI)、美恒及美域。同日，939,624,000股、29,988,000股及29,988,000股股份分別配發及發行予美的發展(BVI)、美恒及美域。美的發展(BVI)、美恒及美域就上述配發及發行支付的總對價分別為人民幣45.6億元、人民幣720百萬元及人民幣720百萬元。

於2018年9月12日，本公司法定股本增至2,000,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值1.00港元的股份。

緊隨全球發售完成後但不計及可能因行使超額配股權而配發及發行的任何股份，本公司的已發行股本將為1,180,000,000港元，分為1,180,000,000股股份(全部繳足或入賬列為繳足)，且仍將有820,000,000股股份未獲發行。

除上述者及本附錄「A.有關本公司及其附屬公司的其他資料」3.全體股東於2018年9月12日通過的書面決議案」所述者外，本公司股本自註冊成立以來並無變動。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司並無創辦人股份、管理層股份、庫存股份或遞延股份。

3. 全體股東於2018年9月12日通過的書面決議案

- (i) 根據全體股東於2018年9月12日通過的書面決議案：
 - (a) 批准及採納將於上市時生效的大綱及細則；
 - (b) 本公司法定股本透過增設額外1,000,000,000股股份由1,000,000,000港元(分為1,000,000,000股股份)增至2,000,000,000港元(分為2,000,000,000股股份)；
 - (c) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行及因全球發售和行使超額配股權將發行的股份上市及買賣，且其後並無於股份於聯交所開始買賣前撤回或取消有關批准；(ii)已協定發售價；(iii)於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及(iv)包銷商根據包銷協議的責任成為且仍為無條件(包括(倘有關)由於本身及代表其他包銷商豁免任何條件)且包銷協議並無根據有關條款或以其他方式終止：
 - (i) 批准全球發售及超額配股權，並授權董事使之生效及根據全球發售及超額配股權配發及發行新股份；
 - (ii) 批准本公司授出超額配股權，據此可要求本公司配發及發行合共不超過27,000,000股額外股份，以補足(其中包括)國際發售的超額分配；及

(iii) 批准建議上市並授權董事進行上市；

- (d) 授予董事一般無條件授權，可(其中包括)配發、發行及處置股份、可兌換為股份的證券(「可換股證券」)或可認購任何股份或可換股證券的期權、認股權證或類似權利(「期權及認股權證」)，以及作出或授出可能於任何時間須配發及發行或處置該等股份、可換股證券或期權及認股權證的要約、協議或購股權，惟按此方式配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的股份或與可換股證券或期權及認股權證有關的相關股份總數，不得超逾緊隨全球發售完成後已發行股份總數(不計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份)的20%。

此項授權並不涵蓋根據供股、以股代息計劃或股東授出特定授權將予配發、發行或處置的股份。此項授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或更改該授權時；

- (e) 授予董事一般無條件授權，可行使本公司一切權力購回面值總額不超過緊隨全球發售完成後已發行股份總數10%的股份(不計及可能因行使超額配股權而配發及發行的股份)。

此項授權僅適用於在聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所(且已就此獲證監會及聯交所認可)根據所有適用法例及法規以及上市規則的規定作出的購回。此項購回股份的授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

- (ii) 任何適用法例或大綱及細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或更改該授權時；
- (f) 擴大上文第(d)段所述的一般無條件授權，增加董事根據該項一般授權可配發及發行或同意配發及發行的股份總面值，數額相當於本公司根據上文第(e)段所述購回股份授權所購買股份的總面值(不超過緊隨全球發售完成後已發行股份(不包括可能因行使超額配股權而發行的任何股份總面值的10%)。

4. 公司重組

為籌備上市，本集團旗下公司已進行重組。詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」。

5. 附屬公司詳情

主要附屬公司詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註38。

於最後可行日期我們非全資附屬公司的若干資料如下：

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 ⁽¹⁾	概約持股比例
1.	佛山市皇朝房地產發展有限公司	岑國林	10.00%
2.	徐州銘輝置業有限公司 ⁽²⁾	徐州萬桂企業管理諮詢服務有限公司	49.00%
3.	美的物業管理	綦海生 ⁽⁴⁾ 杜玲令 ⁽⁴⁾ 36名其他投資者，包括管理層、 骨幹人員、美的物業管理股份 於新三板上市的做市商及其他 獨立第三方投資者 寧波美悅嘉投資管理合夥企業 (有限合夥) ⁽⁵⁾	1.25% 0.08% 2.71% 14.06%
4.	寧波市梅山蝴蝶海體育休閒發展有限公司 ⁽²⁾	寧波海天股份有限公司 寧波申洲置業有限公司	7.50% 7.50%
5.	佛山市順德區三洲美的房產有限公司 ⁽³⁾	佛山市順德區倫敦三洲房產發展公司	51.00%
6.	江西冶電	江西巨源礦業有限公司 寧波梅山保稅港區星越投資管理 合夥企業(有限合夥) (「星越有限合夥」) ⁽⁵⁾	35.00% 1.30%
7.	佛山市高明區美高房地產開發有限公司 ⁽³⁾	佛山市有利置業有限公司 寧波梅山保稅港區鳴恩投資管理 合夥企業(有限合夥)(「鳴恩有 限合夥」) ⁽⁵⁾	49.00% 2.54%
8.	無錫市悅輝房地產發展有限公司 ⁽³⁾	無錫悅榕投資有限公司 寧波梅山保稅港區瀚邦投資管理 合夥企業(有限合夥)(「瀚邦有 限合夥」) ⁽⁵⁾	80.00% 0.89%

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 ⁽¹⁾	概約持股比例
9.	邯鄲市華美世紀房地產開發有限公司	河北邯鄲世紀建設投資集團有限公司	49.00%
10.	四會市潮創房地產開發有限公司	鳴恩有限合夥 ⁽⁵⁾	2.99%
11.	岳陽市鼎輝房地產發展有限公司	岳陽市水利建設投資有限公司 寧波方石投資管理合夥企業 (有限合夥)(「方石有限合夥」) ⁽⁵⁾	20.00% 3.98%
12.	佛山市順德區萬蒼人才服務有限公司	佛山市順德區順鐵物業發展有限公司 佛山市新城開發建設有限公司 廣東順北置業發展有限公司	14.00% 14.00% 12.00%
13.	佛山市順德區迅德置業投資有限公司	廣東順控城投置業有限公司 (「廣東順控」) 何偉南 ⁽⁴⁾	28.00% 16.00%
14.	河北中嘉偉業房地產開發有限公司 ⁽³⁾	河北麥思頓廣告有限公司 寧波梅山保稅港區駿尚投資管理 合夥企業(有限合夥)(「駿尚 有限合夥」) ⁽⁵⁾	49.00% 5.00%
15.	昆明城業房地產有限公司	昆明市城建投資開發有限責任公司	20.00%
16.	雲南藍門子房地產有限公司	昆明賽倫房地產有限公司 兩名其他個人投資者	30.00% 3.33%
17.	邯鄲市恒嘉房地產開發有限公司 ⁽²⁾	北京晉鑫潤國際投資有限公司	40.00%

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 ⁽¹⁾	概約持股比例
18.	佛山市順德區美畔房產有限公司 ⁽³⁾	成都永進合能房地產有限公司 成都合心聚力企業管理諮詢中心 (有限合夥) 成都合眾聚力企業管理諮詢中心 (有限合夥) 寧波梅山保稅港區越志投資管理 合夥企業(有限合夥)(「越志 有限合夥」) ⁽⁵⁾	49.00% 0.70% 0.30% 1.00%
19.	佛山市順德區美的中交房地產有限公司	中交城市投資控股有限公司 越志有限合夥 ⁽⁵⁾	30.00% 1.48%
20.	合肥美富房地產發展有限公司 ⁽³⁾	廣州市利烜商務服務有限公司	50.00%
21.	湘潭公元房地產開發有限公司	龔學平	5.00%
22.	石家莊美嘉房地產開發有限公司	北京恒地創新文化投資有限公司	20.00%
23.	邯鄲市冀順房地產開發有限公司	河北國宏房地產開發有限公司	45.00%
24.	邯鄲市冀樂房地產開發有限公司	邯鄲市天成房地產開發有限公司	45.00%
25.	江西嘉麗房地產有限公司	南昌榮華房地產有限公司 星越有限合夥 ⁽⁵⁾	35.00% 1.53%
26.	遵義市美駿房地產開發有限公司	遵義金科房地產開發有限公司	49.00%
27.	貴陽國龍置業有限公司	永貴能源開發有限責任公司	10.00%
28.	江西榮旭房地產開發有限公司	江西贛凱礦業有限公司 星越有限合夥 ⁽⁵⁾	35.00% 2.62%

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 ⁽¹⁾	概約持股比例
29.	佛山市順德區益豐房產有限公司 ⁽³⁾	杭州臻榮投資有限公司	50.00%
30.	重慶美榮房地產開發有限公司 ⁽³⁾	寧波投創榮安置有限公司	50.00%
31.	株洲市鼎誠房地產發展有限公司	宋昭江	20.00%
32.	東陽市東銘房地產開發有限公司	杭州中梁恒置業有限公司 廣宏建設集團有限公司	27.00% 7.30%
33.	湖南中寧置業有限公司	溫祖春 許奇武 ⁽⁴⁾ 七名其他個人投資者(彼此獨立 且分別持股少於5.00%) 方石有限合夥 ⁽⁵⁾	12.01% 10.89% 17.10% 2.99%
34.	肇慶市鼎湖區美肇房地產開發有限公司 ⁽³⁾	佛山市順德區碧桂園房產置業有限公司(「順德碧桂園」)	50.00%
35.	成都市美曜房地產開發有限公司	成都市常鑫房地產開發有限公司	30.00%
36.	邢台市美智房地產開發有限公司 ⁽³⁾	河北保利房地產開發有限公司(「河北保利」) 河北億力房地產開發有限公司(「河北億力」)	30.00% 25.00%
37.	寧鄉君健房地產開發有限公司	朱建強	11.80%
38.	佛山市順德區瑞意房地產開發有限公司	武漢市華瓏盛置業有限公司	30.00%
39.	佛山市順德區森順房產有限公司	廣東順控物業發展有限公司 何偉南 ⁽⁴⁾	28.00% 16.00%

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 ⁽¹⁾	概約持股比例
40.	河源市銅人銅業發展有限公司	1998楊氏有限責任公司	40.00%
41.	佛山市高明創暉投資有限公司	佛山市南海兆歐房地產有限公司	40.00%
42.	肇慶市鼎湖區美澳房地產開發有限公司	碧桂園地產集團有限公司 (「碧桂園集團」)	49.00%
43.	河北兆基房地產開發有限公司 ⁽²⁾	邯鄲市旺正貿易有限公司	35.00%
44.	石家莊益佳福房地產開發有限公司	劉仲鑫 ⁽⁴⁾ 封素華 ⁽⁴⁾	20.00% 15.00%
45.	邯鄲市美融房地產開發有限公司 ⁽²⁾	河北保利	41.00%
46.	南昌市華美房地產開發有限公司	江西省華匯騰通市政工程投資有限公司	20.00%
47.	邢台市美盛房地產開發有限公司	河北億力	40.00%
48.	佛山市三水雲東海花園房地產開發有限公司	陳應標 ⁽⁴⁾ 個人投資者	28.50% 1.50%
49.	江門市美卓房地產開發有限公司 ⁽³⁾	深圳市卓越隆升實業有限公司	50.00%
50.	上饒市美宸房地產開發有限公司 ⁽³⁾	江西昌陽房地產有限公司	50.00%
51.	長沙市乾升實業有限公司 ⁽³⁾	張志宏 ⁽⁴⁾ 張澧沙	25.50% 24.50%
52.	佛山市順德區悅美房產有限公司 ⁽³⁾	順德碧桂園 佛山市順德區華順建築工程勞務有限公司	30.00% 20.00%

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 ⁽¹⁾	概約持股比例
53.	佛山市順德區美銘產業園發展有限公司 ⁽²⁾	佛山市順德區樂從鎮投資管理有限公司 廣東順控	10.00% 25.00%
54.	梧州市美駿置業有限公司	深圳市贏家投資有限公司	2.00%
55.	邯鄲市金鉞房地產開發有限公司	邯鄲市光大燃料有限公司	33.33%
56.	重慶貴晟房地產開發有限公司 ⁽²⁾	東莞市華宇物業投資有限公司	20.00%
57.	肇慶市端州區碧桂園房地產開發有限公司 ⁽³⁾	碧桂園集團 廣州合景展裕房地產開發有限公司	33.00% 33.00%
58.	邯鄲市天志地成房地產開發有限公司 ⁽³⁾	馬承利 ⁽⁴⁾	51.00%
59.	徐州躍輝置業有限公司	瀚邦有限合夥 ⁽⁵⁾ 佛山市順德區匯致諮詢服務有限公司	2.23% 0.06%
60.	株洲市美的房地產發展有限公司	方石有限合夥 ⁽⁵⁾	0.70%
61.	邯鄲市美的房地產	駿尚有限合夥 ⁽⁵⁾	1.00%
62.	高明新江房地產	鳴恩有限合夥 ⁽⁵⁾	3.09%
63.	佛山市順德區紺恒美的房產有限公司	越志有限合夥 ⁽⁵⁾	2.00%
64.	寧波市瑞奕房地產發展有限公司	寧波奕寧投資管理合夥企業 (有限合夥)(「奕寧有限合夥」) ⁽⁵⁾	1.03%
65.	株洲市鼎輝房地產發展有限公司	方石有限合夥 ⁽⁵⁾	4.00%
66.	貴陽美的新時代房地產發展有限公司	寧波梅山保稅區港區薈眾投資管理合夥企業(有限合夥) (「薈眾有限合夥」) ⁽⁵⁾	3.74%

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 ⁽¹⁾	概約持股比例
67.	邯鄲市順美房地產開發有限公司	駿尚有限合夥 ⁽⁵⁾	2.83%
68.	佛山市順德區越誠房地產發展有限公司	越志有限合夥 ⁽⁵⁾	2.01%
69.	徐州市鵬輝房地產發展有限公司	瀚邦有限合夥 ⁽⁵⁾	3.31%
70.	瀋陽嘉美房地產開發有限公司	寧波梅山保稅港區潤原投資管理合夥企業(有限合夥) ([潤原有限合夥]) ⁽⁵⁾	1.00%
71.	邯鄲市冀輝房地產開發有限公司	駿尚有限合夥 ⁽⁵⁾	5.00%
72.	南京天輝房地產發展有限公司	瀚邦有限合夥 ⁽⁵⁾	1.56%
73.	貴陽恒祥房地產開發有限公司	蒼眾有限合夥 ⁽⁵⁾	5.00%
74.	江門市美拓房地產開發有限公司	鳴恩有限合夥 ⁽⁵⁾	3.03%
75.	揚州市鑫輝房地產發展有限公司	瀚邦有限合夥 ⁽⁵⁾	3.14%
76.	佛山市南海區揚正房地產有限公司	越志有限合夥 ⁽⁵⁾	4.09%
77.	寧波市瑞寧房地產發展有限公司	奕寧有限合夥 ⁽⁵⁾	1.08%
78.	長沙市鼎輝房地產開發有限公司	方石有限合夥 ⁽⁵⁾	4.98%
79.	邯鄲市美輝房地產開發有限公司	駿尚有限合夥 ⁽⁵⁾	5.00%

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 ⁽¹⁾	概約持股比例
80.	寧波市瑞晨房地產發展有限公司	奕寧有限合夥 ⁽⁵⁾	5.00%
81.	寧波市瑞洋房地產發展有限公司	奕寧有限合夥 ⁽⁵⁾	3.16%
82.	中山市美鋒房地產發展有限公司	越志有限合夥 ⁽⁵⁾	2.00%
83.	徐州市騰輝房地產發展有限公司	瀚邦有限合夥 ⁽⁵⁾	5.00%
84.	中山市美昊房地產發展有限公司	越志有限合夥 ⁽⁵⁾	5.00%
85.	中山市美耀房地產發展有限公司	越志有限合夥 ⁽⁵⁾	2.65%
86.	金華市美的房地產發展有限公司	奕寧有限合夥 ⁽⁵⁾	2.49%
87.	合肥悅輝房地產發展有限公司	瀚邦有限合夥 ⁽⁵⁾	1.50%
88.	佛山市順德區桂美房產有限公司	越志有限合夥 ⁽⁵⁾	2.02%
89.	佛山市順德區天美房產有限公司	越志有限合夥 ⁽⁵⁾	5.00%
90.	廣州美峻房地產開發有限公司	越志有限合夥 ⁽⁵⁾	1.99%
91.	佛山市順德區美智房產有限公司 ⁽³⁾	順德碧桂園	45.00%
		佛山市順德區共享投資有限公司	2.50%
		佛山市順德區碧興投資中心 (有限合夥)	2.50%

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 ⁽¹⁾	概約持股比例
92.	河源市嘉正實業投資有限公司	廣州凱明投資發展有限公司	20.00%
93.	南昌市美順房地產開發有限公司	共青城順升投資管理合夥企業(有限合夥)	49.00%
94.	眉山美文房地產開發有限公司 ⁽³⁾	重慶渝輝耀企業管理諮詢有限公司	50.00%
95.	常州市美輝房地產發展有限公司 ⁽³⁾	旭建(香港)有限公司 蘇州盛若商務諮詢有限公司	23.28% 30.69%
96.	株洲鼎淥房地產開發有限公司	株洲淥湘投資發展集團有限公司	20.00%
97.	江西省飛鴻置業有限公司	江西省水利投資房地產開發有限公司	44.00%
98.	鎮江聯城住宅工業科技發展有限公司	鎮江團山資本管理有限公司	20.00%
99.	上饒市高運房地產開發有限公司 ⁽³⁾	江西碧桂園地產有限公司 江西臻德房地產有限責任公司	34.00% 33.00%
100.	無錫市美商駿房地產發展有限公司 ⁽³⁾	上海兆許企業管理諮詢有限公司 招商局地產(蘇州)有限公司	33.00% 33.00%
101.	福建省美置智能家居科技發展有限公司	南安市園區開發建設集團有限責任公司	14.00%
102.	安陽市聖美置業有限公司 ⁽²⁾	安陽市中源實業有限公司	40.00%
103.	揚州萬美置業有限公司	浙江萬科南都房地產有限公司 景百有限公司	25.00% 25.00%

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 ⁽¹⁾	概約持股比例
104.	成都市美彭房地產開發有限公司	成都碧桂園富高置業有限公司 四川旺源鑫鑫園林綠化有限公司	20.00% 2.00%
105.	寧波市瑞昇房地產發展有限公司	寧波碧桂園房地產開發有限公司	49.00%
106.	鎮江美裕房地產發展有限公司 ⁽³⁾	江蘇南碧房地產開發有限公司 蘇州鑫聯嘉置業有限公司 和昌地產集團有限公司	25.31% 15.63% 26.25%
107.	金華市瑞麟房地產開發有限公司 ⁽³⁾	上海之玫企業管理有限公司	50.00%
108.	福建省美置智能家居科技發展有限公司	南安市園區開發建設集團有限 責任公司	14.00%
109.	東莞市美迪房地產發展有限公司	東莞市彰彩投資有限公司	20.00%
110.	廣東大卡住宅科技有限公司	佛山市高明區英鈞文化創意有限 公司	45.00%
111.	邯鄲美晟房地產開發有限公司 ⁽³⁾	邯鄲市冀興房地產開發有限公司 邯鄲市波明房地產開發有限公司	30.00% 30.00%
112.	上饒市美越房地產開發有限公司 ⁽³⁾	江西贛越房地產開發有限公司 福州匯成和悅投資有限公司	33.00% 33.00%
113.	湘潭市鼎輝房地產發展有限公司	方石有限合夥 ⁽⁵⁾	2.96%
114.	遵義市美創房地產開發有限公司	蒼翠有限合夥 ⁽⁵⁾	5.00%

序號	非全資附屬公司名稱	其他非集團股東 ⁽¹⁾	概約持股比例
115.	瀋陽睿博房地產開發有限公司	潤原有限合夥 ⁽⁵⁾	1.00%
116.	徐州君輝置業有限公司 ⁽³⁾	徐州金和置業有限公司	49.00%

附註：

- (1) 就我們作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至最後可行日期，概無其他非集團股東為本公司關連人士。
- (2) 由於本集團擁有該等公司50%以上權益，故該等公司根據上市規則視為本公司附屬公司。儘管本集團持有該等公司大部分股權，但由於本集團於該等公司董事會的少數投票權導致本集團無法影響該等公司的回報，亦無權釐定該等公司的預算、定價及推廣政策。因此，本集團並無該等公司的控制權，且該等公司不入賬列作附屬公司或作為附屬公司併入本公司經審核賬目。
- (3) 儘管本集團持有該等公司少數股權，但本集團可透過於該等公司董事會的多數投票權影響該等公司的回報，亦有權釐定該等公司的預算、定價及推廣政策。因此，本集團擁有該等公司的控制權，且該等公司入賬列作附屬公司並作為附屬公司併入本公司經審核賬目。
- (4) 截至最後可行日期均為相關附屬公司的董事。
- (5) 均為在中國成立的有限合夥，截至最後可行日期的普通合夥人均為我們間接全資附屬公司佛山市順德區匯致諮詢服務有限公司。

6. 附屬公司的股本變動

緊接本招股章程日期前兩年內，我們附屬公司的股本出現以下變動：

(1) 寧波梅山保稅港區蒼弘投資管理有限公司

2017年8月31日，寧波梅山保稅港區蒼弘投資管理有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為1.0百萬美元。

2018年3月26日，寧波梅山保稅港區蒼弘投資管理有限公司的註冊股本由1.0百萬美元增加至30.0百萬美元。

(2) 美的物業管理

2016年12月2日，美的物業管理的股份於新三板上市。

2017年2月23日，美的物業管理向美的置業集團公司及23名投資者配發及發行2百萬股股份，總對價為人民幣10百萬元。

2017年7月10日，美的物業管理的註冊資本由人民幣23.6百萬元增加至人民幣25.6百萬元。

2018年5月23日，美的物業管理分別按十比六及十比四的比例向股東宣派合共25,600,000股紅股及資本化發行股份。此次紅股發行後，美的物業管理的已發行股本增至51,200,000股每股面值人民幣1.00元的股份。

於2018年7月13日，美的物業管理的註冊資本由人民幣25.6百萬元增加至人民幣51.2百萬元。

(3) 佛山市順德區美家智能科技管理服務有限公司

2017年12月19日，佛山市順德區美家智能科技管理服務有限公司的註冊股本由人民幣8.0百萬元增加至人民幣10.0百萬元。

2018年3月8日，佛山市順德區美家智能科技管理服務有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣25.0百萬元。

(4) 美的置業集團公司

2016年11月25日，美的置業集團公司的註冊股本由160.0百萬美元增加至255.0百萬美元。

2017年9月18日，美的置業集團公司的註冊資本貨幣由美元變更為人民幣。

2017年9月19日，美的置業集團公司的註冊股本由255.0百萬美元增加至人民幣2,895,422,725元。

(5) 株洲市美的物業管理有限公司

2017年5月25日，株洲市美的物業管理有限公司的註冊股本由人民幣400.0百萬元增加至人民幣402.82百萬元。

(6) 瀋陽嘉美房地產開發有限公司

2016年8月25日，瀋陽嘉美房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣30.0百萬元。

2017年6月26日，瀋陽嘉美房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣30.0百萬元增加至人民幣50.0百萬元。

(7) 佛山市高明區美高房地產開發有限公司

2016年9月14日，佛山市高明區美高房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.2百萬元增加至人民幣20.0百萬元。

(8) 無錫市悅輝房地產發展有限公司

2016年9月22日，無錫市悅輝房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣50.0百萬元。

2016年11月28日，無錫市悅輝房地產發展有限公司的註冊股本由人民幣50.0百萬元增加至人民幣500.0百萬元。

(9) 四會市潮創房地產開發有限公司

2016年11月2日，四會市潮創房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣11.0百萬元增加至人民幣27.5百萬元。

(10) 江門市美拓房地產開發有限公司

2016年11月8日，江門市美拓房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2017年5月9日，江門市美拓房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣50.0百萬元。

(11) 揚州市鑫輝房地產發展有限公司

2016年11月16日，揚州市鑫輝房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2016年12月7日，揚州市鑫輝房地產發展有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣20.0百萬元。

(12) 佛山市順德區萬薈人才服務有限公司

2016年11月18日，佛山市順德區萬薈人才服務有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2017年1月13日，佛山市順德區萬薈人才服務有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣170.0百萬元。

(13) 雲南藍門子房地產有限公司

2017年2月20日，雲南藍門子房地產有限公司的註冊股本由人民幣50.0百萬元增加至人民幣150.0百萬元。

(14) 合肥悅輝房地產發展有限公司

2017年5月18日，合肥悅輝房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2017年9月30日，合肥悅輝房地產發展有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣50.0百萬元。

(15) 佛山市順德區美畔房產有限公司

2017年7月5日，佛山市順德區美畔房產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2017年12月15日，佛山市順德區美畔房產有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣20.0百萬元。

(16) 佛山市南海區誠美房地產開發有限公司

2017年4月13日，佛山市南海區誠美房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣3.1百萬元。

2017年6月28日，佛山市南海區誠美房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣3.1百萬元增加至人民幣383.1百萬元。

(17) 重慶美榮房地產開發有限公司

2017年9月11日，重慶美榮房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣25.0百萬元。

2017年10月23日，重慶美榮房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣25.0百萬元增加至人民幣50.0百萬元。

(18) 東陽市東銘房地產開發有限公司

2017年10月18日，東陽市東銘房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2018年3月5日，東陽市東銘房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣200.0百萬元。

(19) 成都市美曜房地產開發有限公司

2017年11月17日，成都市美曜房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2018年2月22日，成都市美曜房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣50.0百萬元。

(20) 邢台市美智房地產開發有限公司

2017年11月29日，邢台市美智房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2018年1月15日，邢台市美智房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣200.0百萬元。

(21) 河源市銅人銅業發展有限公司

2017年3月28日，河源市銅人銅業發展有限公司的註冊股本由16.0百萬美元減少至9.0百萬美元。

(22) 邯鄲市美融房地產開發有限公司

2018年3月12日，邯鄲市美融房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣16,949,152.50元。

(23) 邢台市美盛房地產開發有限公司

2017年12月21日，邢台市美盛房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2018年1月18日，邢台市美盛房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣200.0百萬元。

(24) 邯鄲市美的房地產

2016年12月14日，邯鄲市美的房地產的註冊股本由人民幣350百萬元增加至人民幣353,540,000元。

(25) 瀋陽市美的置業

2016年10月17日，瀋陽市美的置業的註冊資本貨幣由美元變更為人民幣，註冊資本變更為人民幣416,540,400元。

(26) 長沙市美的房地產

2017年4月27日，長沙市美的房地產在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元。

(27) 石家莊市美的房地產

2017年4月20日，石家莊市美的房地產在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元。

2018年6月12日，石家莊市美的房地產的註冊資本由人民幣10.0百萬元增至人民幣50.0百萬元。

(28) 瀋陽市美的房地產

2017年4月25日，瀋陽市美的房地產在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元。

(29) 南昌市美的房地產

2017年4月28日，南昌市美的房地產在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元。

(30) 南京市美的房地產

2017年4月22日，南京市美的房地產在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元。

(31) 合肥美富房地產發展有限公司

2017年8月4日，合肥美富房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣25.0百萬元。

2018年3月19日，合肥美富房地產發展有限公司的註冊股本由人民幣25.0百萬元增加至人民幣50.0百萬元。

(32) 天元建築設計

2017年5月17日，天元建築設計的註冊股本由人民幣3.0百萬元減少至人民幣2.5百萬元。

2017年6月30日，天元建築設計的註冊股本由人民幣2.5百萬元增加至人民幣3.0百萬元。

(33) 徐州躍輝置業有限公司

2016年9月7日，徐州躍輝置業有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣135,950,000元。

(34) 寧波梅山保稅港區樾宸投資管理有限公司

2017年8月31日，寧波梅山保稅港區樾宸投資管理有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(35) 邯鄲市華美世紀房地產開發有限公司

2016年9月13日，邯鄲市華美世紀房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣30.0百萬元。

(36) 南京天輝房地產發展有限公司

2016年10月11日，南京天輝房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣20.0百萬元。

(37) 岳陽市鼎輝房地產發展有限公司

2016年12月26日，岳陽市鼎輝房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣350.0百萬元。

(38) 佛山市南海區揚正房地產有限公司

2016年11月11日，佛山市南海區揚正房地產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(39) 寧波市瑞寧房地產發展有限公司

2016年11月16日，寧波市瑞寧房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣50.0百萬元。

(40) 長沙市鼎輝房地產開發有限公司

2016年12月12日，長沙市鼎輝房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣20.0百萬元。

(41) 佛山市順德區鋒域房地產有限公司

2016年10月21日，佛山市順德區鋒域房地產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(42) 佛山市順德區華頤房地產有限公司

2016年10月21日，佛山市順德區華頤房地產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(43) 邯鄲市美輝房地產開發有限公司

2016年12月27日，邯鄲市美輝房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(44) 寧波市瑞晨房地產發展有限公司

2016年12月30日，寧波市瑞晨房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(45) 寧波美頤廣告有限公司

2016年10月19日，寧波美頤廣告有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣1.0百萬元。

(46) 寧波梅山保稅港區盈美投資管理有限公司

2016年9月23日，寧波梅山保稅港區盈美投資管理有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣30億元。

(47) 寧波梅山保稅港區盈梅商務信息諮詢有限公司

2016年12月9日，寧波梅山保稅港區盈梅商務信息諮詢有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣1.0百萬元。

(48) 寧波市瑞洋房地產發展有限公司

2017年1月11日，寧波市瑞洋房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(49) 中山市美鋒房地產發展有限公司

2017年1月16日，中山市美鋒房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(50) 徐州市騰輝房地產發展有限公司

2017年1月23日，徐州市騰輝房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣20.0百萬元。

(51) 中山市美昊房地產發展有限公司

2017年2月20日，中山市美昊房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(52) 中山市美耀房地產發展有限公司

2017年3月21日，中山市美耀房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(53) 金華市美的房地產發展有限公司

2017年3月22日，金華市美的房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(54) 湘潭市鼎輝房地產發展有限公司

2017年5月16日，湘潭市鼎輝房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣20.0百萬元。

(55) 常州市翔輝房地產發展有限公司

2017年8月11日，常州市翔輝房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣20.0百萬元。

(56) 佛山市順德區桂美房產有限公司

2017年7月5日，佛山市順德區桂美房產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(57) 寧波梅山保稅港區甬航房地產開發有限公司

2017年6月28日，寧波梅山保稅港區甬航房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(58) 寧波梅山保稅港區甬豐房地產開發有限公司

2017年6月28日，寧波梅山保稅港區甬豐房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(59) 佛山市順德區天美房產有限公司

2017年6月20日，佛山市順德區天美房產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

於2018年6月7日，佛山市順德區天美房產有限公司的註冊資本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣50.0百萬元。

(60) 佛山市順德區美的中交房地產有限公司

2017年8月4日，佛山市順德區美的中交房地產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(61) 徐州聚輝房地產有限公司

2017年8月24日，徐州聚輝房地產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣20.0百萬元。

(62) 佛山市三水區美諾房地產開發有限公司

2017年5月27日，佛山市三水區美諾房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(63) 遵義市美創房地產開發有限公司

2017年7月27日，遵義市美創房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(64) 石家莊美嘉房地產開發有限公司

2017年7月3日，石家莊美嘉房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣20.0百萬元。

(65) 邯鄲市冀順房地產開發有限公司

2016年12月19日，邯鄲市冀順房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣5.0百萬元。

(66) 邯鄲市冀樂房地產開發有限公司

2016年9月14日，邯鄲市冀樂房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣5.0百萬元。

(67) 九江美置房地產開發有限公司

2017年9月8日，九江美置房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

於2018年4月9日，九江美置房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣30.0百萬元。

(68) 佛山市順德區寶弘物業管理有限公司

2016年12月16日，佛山市順德區寶弘物業管理有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣295,658,200元。

(69) 株洲市鼎誠房地產發展有限公司

2017年8月10日，株洲市鼎誠房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣8.0百萬元。

(70) 佛山市順德區益豐房產有限公司

2017年4月24日，佛山市順德區益豐房產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(71) 瀋陽睿博房地產開發有限公司

2017年9月25日，瀋陽睿博房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(72) 寧波智元家建築裝修有限公司

2017年10月9日，寧波智元家建築裝修有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣2.0百萬元。

(73) 寧波市瑞甬房地產發展有限公司

2017年11月1日，寧波市瑞甬房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

於2018年4月26日，寧波市瑞甬房地產發展有限公司的註冊資本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣50.0百萬元。

(74) 肇慶市鼎湖區美肇房地產開發有限公司

2017年10月27日，肇慶市鼎湖區美肇房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2018年4月4日，肇慶市鼎湖區美肇房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣50.0百萬元。

(75) 無錫天輝房地產發展有限公司

2017年11月21日，無錫天輝房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣20.0百萬元。

(76) 佛山市順德區美智房產有限公司

2017年11月13日，佛山市順德區美智房產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2018年4月26日，佛山市順德區美智房產有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣20.0百萬元。

(77) 徐州市恩輝房地產發展有限公司

2017年9月13日，徐州市恩輝房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣50.0百萬元。

(78) 佛山市順德區瑞意房地產開發有限公司

2017年6月22日，佛山市順德區瑞意房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(79) 佛山市順德區森順房產有限公司

2017年4月7日，佛山市順德區森順房產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣100.0百萬元。

(80) 廣州美峻房地產開發有限公司

2017年11月21日，廣州美峻房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(81) 鎮江美裕房地產發展有限公司

2017年12月19日，鎮江美裕房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣67.5百萬元。

於2018年7月19日，鎮江美裕房地產發展有限公司的註冊資本由人民幣67.5百萬元增加至人民幣210.0百萬元。

(82) 四會市美會房地產開發有限公司

2017年5月10日，四會市美會房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(83) 肇慶市鼎湖區美澳房地產開發有限公司

2017年12月13日，肇慶市鼎湖區美澳房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2018年4月16日，肇慶市鼎湖區美澳房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣20.0百萬元。

(84) 寧鄉鼎輝房地產開發有限公司

2017年12月20日，寧鄉鼎輝房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(85) 石家莊益佳福房地產開發有限公司

2017年10月19日，石家莊益佳福房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣50.0百萬元。

(86) 邯鄲市美創房地產開發有限公司

2017年12月1日，邯鄲市美創房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(87) 邢台市美信房地產開發有限公司

2017年12月8日，邢台市美信房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(88) 邢台市美森房地產開發有限責任公司

2017年12月22日，邢台市美森房地產開發有限責任公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(89) 南昌市華美房地產開發有限公司

2017年11月29日，南昌市華美房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(90) 佛山市美商物業管理有限公司

2017年7月4日，佛山市美商物業管理有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(91) 佛山市三水雲東海花園房地產開發有限公司

2018年1月4日，佛山市三水雲東海花園房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣75.0百萬元增加至人民幣250.0百萬元。

(92) 江門市美卓房地產開發有限公司

2018年4月20日，江門市美卓房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣20.0百萬元。

(93) 上饒市美宸房地產開發有限公司

2018年1月4日，上饒市美宸房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2018年2月5日，上饒市美宸房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣20.0百萬元。

(94) 遵義市美雲房地產開發有限公司

2018年1月5日，遵義市美雲房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(95) 寧波市瑞昇房地產發展有限公司

2018年1月31日，寧波市瑞昇房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2018年2月11日，寧波市瑞昇房地產發展有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣40.8百萬元。

於2018年6月26日，寧波市瑞昇房地產發展有限公司的註冊股本由人民幣40.8百萬元增加至人民幣80.0百萬元。

(96) 長沙市乾升實業有限公司

2018年2月2日，長沙市乾升實業有限公司的註冊股本由人民幣50.0百萬元增加至人民幣100.0百萬元。

(97) 佛山市順德區悅美房產有限公司

2018年2月2日，佛山市順德區悅美房產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(98) 寧波聯城住工科技有限公司

2018年2月5日，寧波聯城住工科技有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣60.0百萬元。

(99) 蘇州悅輝房地產發展有限公司

2018年2月26日，蘇州悅輝房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣20.0百萬元。

(100) 成都市美彭房地產開發有限公司

2018年2月6日，成都市美彭房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

於2018年6月28日，成都市美彭房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣15.0百萬元。

(101) 瀋陽品睿房地產開發有限公司

2018年3月6日，瀋陽品睿房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(102) 株洲市鼎業房地產開發有限公司

2018年3月28日，株洲市鼎業房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(103) 沙河市美恒房地產開發有限公司

2017年11月24日，沙河市美恒房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣19,717,500元。

(104) 金華市瑞麟房地產開發有限公司

於2018年4月12日，金華市瑞麟房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

於2018年7月9日，金華市瑞麟房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣100.0百萬元。

(105) 梧州市美駿置業有限公司

於2018年4月23日，梧州市美駿置業有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

於2018年6月26日，梧州市美駿置業有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣20.0百萬元。

(106) 邯鄲市金鉞房地產開發有限公司

於2018年4月24日，邯鄲市金鉞房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣5.0百萬元增加至人民幣15.0百萬元。

(107) 眉山美川房地產開發有限公司

於2018年4月25日，眉山美川房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(108) 眉山美文房地產開發有限公司

於2018年4月25日，眉山美文房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

於2018年7月26日，眉山美文房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣80.0百萬元。

(109) 成都市美府房地產開發有限公司

於2018年4月19日，成都市美府房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣50.0百萬元。

(110) 肇慶市端州區碧桂園房地產開發有限公司

於2018年4月28日，肇慶市端州區碧桂園房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣3.0百萬元增加至人民幣10.0百萬元。

(111) 佛山市三水區擎美房地產有限公司

於2018年5月15日，佛山市三水區擎美房地產有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(112) 遵義市美駿房地產開發有限公司

於2018年5月16日，遵義市美駿房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

於2018年6月27日，遵義市美駿房地產開發有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣400.0百萬元。

(113) 鄭州雋翔房地產開發有限公司

於2016年11月10日，鄭州雋翔房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣50.0百萬元。

(114) 常州市美輝房地產發展有限公司

於2018年5月28日，常州市美輝房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣120.0百萬元。

於2018年7月30日，常州市美輝房地產發展有限公司的註冊股本由人民幣120.0百萬元增加至人民幣560.0百萬元。

(115) 樂山美嘉房地產開發有限公司

於2018年6月5日，樂山美嘉房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(116) 湘潭市鼎華房地產發展有限公司

於2018年6月12日，湘潭市鼎華房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(117) 上饒市美越房地產開發有限公司

於2018年6月12日，上饒市美越房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(118) 南寧市美曦房地產開發有限公司

於2018年6月11日，南寧市美曦房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(119) 重慶美駿房地產開發有限公司

於2018年6月15日，重慶美駿房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣20.0百萬元。

(120) 舟山市瑞海房地產發展有限公司

於2018年6月19日，舟山市瑞海房地產發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

2018年9月14日，舟山市瑞海房地產發展有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣500.0百萬元。

(121) 株洲鼎淥房地產開發有限公司

於2018年6月12日，株洲鼎淥房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(122) 南昌市美順房地產開發有限公司

2018年6月14日，南昌市美順房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣5.0百萬元。

(123) 河源市嘉正實業投資有限公司

2018年6月19日，河源市嘉正實業投資有限公司的註冊股本由人民幣10.0百萬元增加至人民幣50.0百萬元。

(124) 舟山市瑞雲房地產開發有限公司

2018年6月27日，舟山市瑞雲房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(125) 寧鄉鼎業房地產開發有限公司

2018年6月28日，寧鄉鼎業房地產開發有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為人民幣10.0百萬元。

(126) 徐州聯城智能家居有限公司

2018年6月8日，徐州聯城智能家居有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為15.0百萬美元。

(127) 徐州聯城住宅工業科技發展有限公司

2018年6月8日，徐州聯城住宅工業科技發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為45.0百萬美元。

(128) 鎮江聯城住宅工業科技發展有限公司

2018年6月21日，鎮江聯城住宅工業科技發展有限公司在中國成立為有限公司，註冊股本為30.0百萬美元。

7. 本公司購回證券

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所主板為第一上市地的公司在聯交所購回證券，惟須遵循若干限制，其中最重要的限制概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司擬於聯交所進行的所有證券購回事宜，事先須經股東通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式批准。

根據全體股東於2018年9月12日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），以授權本公司於任何時間於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，惟總面值不得超過緊隨全球發售完成後本公司已發行及將發行股本（不包括可能因行使超額配股權而發行的股份）總面值的10%，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或任何適用法律或細則規定本公司須召開下屆股東週年大會期限屆滿之時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或更改此項授權之時（以最早者為準）。

(ii) 資金來源

購回所需資金必須以根據細則及開曼群島法例可合法作此用途的資金撥付。上市公司於聯交所購回本身證券時不能以現金以外的方式作為對價，亦不能以聯交所不時修訂的交易規則以外的其他結算方式進行交收。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為於授出購回授權日期已發行股份總面值的10%。緊隨購回後30日內，未經聯交所事先批准，上市公司不得發行或宣佈建議發行新證券（惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外）。此外，倘購買價較前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的上市證券數目降至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得於聯交所購回其證券。上市公司須促使其委任以購回證券的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關代表上市公司進行購回的資料。

(iv) 購回證券的地位

所有購回證券（不論在聯交所或以其他途徑購回）將自動失去上市地位，而該等證券的證書須註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在知悉內幕消息後，上市公司不得購回證券，直至內幕消息已公佈為止。具體而言，於緊接以下日期(以較早者為準)前一個月內：(a)召開董事會會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論上市規則有否規定)的日期(以按上市規則首次知會聯交所的日期為準)；及(b)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期，或刊登季度或任何其他中期業績公告(無論上市規則有否規定)的最後限期，直至業績公告日期為止，上市公司不得在聯交所購回其證券，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，則聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料，須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司年報須披露有關回顧年度內購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購回支付的最高及最低價格(如有關)以及所付總價。

(vii) 核心關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」購回證券，「核心關連人士」指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人(定義見上市規則)，而核心關連人士(定義見上市規則)亦不得在知情的情況下在聯交所向公司出售其證券。

(b) 購回理由

董事相信，股東授予董事一般授權以於市場購回股份，符合本公司及股東的最佳利益。購回股份僅在董事相信該等購回將符合本公司及股東利益時方會進行。視乎當時市況、資金安排和其他情況，有關購回可提高本公司及其資產淨值及／或每股盈利。

(c) 購回資金

購回證券時，本公司僅可動用根據細則及開曼群島適用法例可合法作此用途的資金。

購回股份的任何資金將以本公司利潤或股份溢價或就購回而發行新股份的所得款項或(倘獲細則授權並符合開曼公司法)股本撥付；倘購回須支付任何溢價，則自本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬金額，或(倘獲細則授權並符合開曼公司法)股本撥付。

倘董事認為行使購回授權會對本公司的營運資金需求或資本負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。然而，倘購回授權獲悉數行使，相比本招股章程所披露之狀況，其可能對本公司之營運資金或資本負債狀況產生重大不利影響。

(d) 股本

基於緊隨上市後已發行股份(但不計及可能因行使超額配股權而配發及發行的股份)，直至下列各項(以最早者為準)止期間全面行使購回授權可導致本公司購回最多118,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束之時；
- (ii) 适用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；
或
- (iii) 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改購回授權之時。

(e) 一般資料

董事及(經董事作出一切合理查詢後所知)彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)目前概無意向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，將根據上市規則及開曼群島適用法例行使購回授權。本公司自註冊成立以來並無購回任何股份。

概無本公司核心關連人士(定義見上市規則)知會本公司，倘購回授權獲行使，其目前有意向本公司出售股份，亦無承諾不會進行上述事項。

倘根據購回授權購回證券將導致股東持有的本公司表決權權益比例增加，則該項增加將根據收購守則被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅而定，一名股東或一組一致行動的股東可獲得或鞏固對本公司的控制權，並因而須根據收購守則第26條提出強制性收購要約。除上述者外，就董事所知，概無因行使購回授權而可能引致收購守則下的任何後果。

倘購回股份會導致公眾人士持有的股份數目減至低於當時已發行股份的25%(或完成行使超額配股權後的更高百分比)，則必須在徵得聯交所同意豁免遵守上市規則有關上述公眾持股量規定後方可進行。相信除特殊情況外此項規定豁免通常不會授出。

B. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合約概要

以下為本招股章程日期前兩年內，我們所訂立屬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)：

- (1) 美的置業集團公司與寧波梅山保稅港區星越投資管理合夥企業(有限合夥)於2016年10月24日訂立的股權轉讓協議，美的置業集團公司同意向寧波梅山保稅港區星越投資管理合夥企業(有限合夥)轉讓所持江西冶電的1.3%股權(對價定為人民幣650,000元)；
- (2) 美的置業集團公司與佛山君蘭於2016年12月29日訂立的股權轉讓協議，美的置業集團公司同意向佛山君蘭轉讓所持佛山市順德區君美酒店管理服務有限公司的全部股權，對價為人民幣206.6百萬元；
- (3) 瀋陽市美的房地產與佛山美的於2017年12月24日訂立的股權轉讓協議，瀋陽市美的房地產同意向佛山美的轉讓所持盤錦美的置業有限公司的全部股權，對價為人民幣574,175,490.00元；

- (4) 美的置業集團公司與佛山君蘭於2017年12月27日訂立的股權轉讓協議，美的置業集團公司同意向佛山君蘭轉讓所持株洲君美酒店服務有限公司的全部股權，對價為人民幣15,600,000.00元；
- (5) 轉讓人盧女士與承讓人本公司(前稱美的發展(開曼)有限公司)於2017年12月18日訂立的轉讓文據，盧女士向本公司轉讓美的建業(英屬維京群島)的30,000股股份，對價為本公司234,000股股份；
- (6) 美的物業管理與廣發證券股份有限公司於2017年1月10日訂立的股票認購及增資協議，廣發證券股份有限公司同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向廣發證券股份有限公司配發及發行100,000股美的物業管理股份；
- (7) 美的物業管理與綦海生於2017年1月10日訂立的股票認購協議，綦海生同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向綦海生配發及發行320,000股美的物業管理股份；
- (8) 美的物業管理與杜玲令於2017年1月10日訂立的股票認購協議，杜玲令同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向杜玲令配發及發行20,000股美的物業管理股份；
- (9) 美的物業管理與馬超群於2017年1月10日訂立的股票認購協議，馬超群同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向馬超群配發及發行60,000股美的物業管理股份；
- (10) 美的物業管理與關瑜於2017年1月10日訂立的股票認購協議，關瑜同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向關瑜配發及發行20,000股美的物業管理股份；

- (11) 美的物業管理與張劍於2017年1月10日訂立的股票認購協議，張劍同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向張劍配發及發行20,000股美的物業管理股份；
- (12) 美的物業管理與沙劍兵於2017年1月10日訂立的股票認購協議，沙劍兵同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向沙劍兵配發及發行20,000股美的物業管理股份；
- (13) 美的物業管理與中信証券股份有限公司於2017年1月10日訂立的定向增發股票認購協議，中信証券股份有限公司同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向中信証券股份有限公司配發及發行100,000股美的物業管理股份；
- (14) 美的物業管理與申紅濤於2017年1月10日訂立的股票認購協議，申紅濤同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向申紅濤配發及發行30,000股美的物業管理股份；
- (15) 美的物業管理與劉綿綿於2017年1月10日訂立的股票認購協議，劉綿綿同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向劉綿綿配發及發行24,000股美的物業管理股份；
- (16) 美的物業管理與查俊於2017年1月10日訂立的股票認購協議，查俊同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向查俊配發及發行40,000股美的物業管理股份；
- (17) 美的物業管理與唐成林於2017年1月10日訂立的股票認購協議，唐成林同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向唐成林配發及發行50,000股美的物業管理股份；
- (18) 美的物業管理與陳健香於2017年1月10日訂立的股票認購協議，陳健香同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向陳健香配發及發行20,000股美的物業管理股份；

- (19) 美的物業管理與朱春晨於2017年1月10日訂立的股票認購協議，朱春晨同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向朱春晨配發及發行100,000股美的物業管理股份；
- (20) 美的物業管理與陳靖成於2017年1月10日訂立的股票認購協議，陳靖成同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向陳靖成配發及發行4,000股美的物業管理股份；
- (21) 美的物業管理與陳曉軍於2017年1月10日訂立的股票認購協議，陳曉軍同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向陳曉軍配發及發行10,000股美的物業管理股份；
- (22) 美的物業管理與馮健輝於2017年1月10日訂立的股票認購協議，馮健輝同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向馮健輝配發及發行5,000股美的物業管理股份；
- (23) 美的物業管理與魏薇於2017年1月10日訂立的股票認購協議，魏薇同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向魏薇配發及發行5,000股美的物業管理股份；
- (24) 美的物業管理與許先鋒於2017年1月10日訂立的股票認購協議，許先鋒同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向許先鋒配發及發行5,000股美的物業管理股份；
- (25) 美的物業管理與葉多果於2017年1月10日訂立的股票認購協議，葉多果同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向葉多果配發及發行10,000股美的物業管理股份；
- (26) 美的物業管理與王峰於2017年1月10日訂立的股票認購協議，王峰同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向王峰配發及發行10,000股美的物業管理股份；


- (27) 美的物業管理與賴積祥於2017年1月10日訂立的股票認購協議，賴積祥同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向賴積祥配發及發行20,000股美的物業管理股份；
- (28) 美的物業管理與魯俊三於2017年1月10日訂立的股票認購協議，魯俊三同意認購而美的物業管理同意按認購價每股股份人民幣5.0元向魯俊三配發及發行40,000股美的物業管理股份；
- (29) 不競爭契約(定義見「與控股股東的關係」)；
- (30) 本公司與雅戈爾集團股份有限公司(「雅戈爾集團」)、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司及中信里昂證券有限公司於2018年9月21日訂立的基石投資協議，雅戈爾集團同意按發售價認購60,350,200股股份；
- (31) 本公司與佛山市葉盛投資有限公司(「佛山葉盛」)、中國國際金融香港證券有限公司、法國巴黎證券(亞洲)有限公司、中信里昂證券資本市場有限公司及中信里昂證券有限公司於2018年9月21日訂立的基石投資協議，佛山葉盛同意按發售價認購以30百萬美元(包括經紀佣金及徵費)可購買的股份數目(約整至最接近的整手買賣單位)；及
- (32) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

(i) 已獲註冊的商標

於最後可行日期，我們是下列我們認為對業務屬重大或可能屬重大的商標註冊擁有人，並有權使用該等商標：

序號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別	註冊期
1.		中國	7514652	河源市銅人銅業發展有限公司	6	2011年1月7日至 2021年1月6日

序號	商標	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	類別	註冊期
2.		中國	7514651	河源市銅人銅業發展有限公司	6	2010年10月28日至 2020年10月27日
3.		中國	6030911	佛山市三水雲東海花園房地產開發有限公司	37	2010年3月28日至 2020年3月27日
4.		中國	22274943	美的置業集團公司	35	2018年4月7日至 2028年4月6日
5.		中國	22275279	美的置業集團公司	37	2018年1月28日至 2028年1月27日
6.		中國	4811476	佛山市名勝投資有限公司	20	2009年1月14日至 2019年1月13日
7.		中國	4794021	佛山市名勝投資有限公司	36	2009年2月28日至 2019年2月27日
8.		中國	4811475	佛山市名勝投資有限公司	11	2008年7月14日至 2018年7月13日
9.		中國	4811474	佛山市名勝投資有限公司	6	2008年7月14日至 2018年7月13日
10.		中國	20552960	天元建築設計	42	2016年7月6日至 2028年6月20日















於最後可行日期，本集團獲許可使用下列我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的商標：















序號	商標	註冊地點	註冊編號	授權人	獲授權人	類別	有效期
1.		中國	10428047	美的集團股份有限公司	美的建業(香港)	36、37、43、44	2018年1月1日至2027年12月31日
2.		中國	1475479	美的集團股份有限公司	美的建業(香港)	36、37、43、44	2018年1月1日至2027年12月31日
3.		中國	9344981	美的集團股份有限公司	美的建業(香港)	36、37、43、44	2018年1月1日至2027年12月31日















(ii) 現正辦理申請的商標















於最後可行日期，我們亦已申請註冊下列我們認為對我們業務屬重大或可能屬重大的商標：

序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
1.		中國	28814907	美的置業集團公司	9	2018年1月19日
2.		中國	28814194	美的置業集團公司	20	2018年1月19日
3.		中國	28813622	美的置業集團公司	35	2018年1月19日
4.		中國	28813621	美的置業集團公司	41	2018年1月19日
5.		中國	28813591	美的置業集團公司	42	2018年1月19日
6.		中國	28811252	美的置業集團公司	36	2018年1月19日
7.		中國	28811248	美的置業集團公司	37	2018年1月19日
8.		中國	28811247	美的置業集團公司	37	2018年1月19日
9.		中國	28811228	美的置業集團公司	35	2018年1月19日















序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
10.	 智美地產	中國	28811191	美的置業集團公司	19	2018年1月19日
11.	 美控置業	中國	28810467	美的置業集團公司	9	2018年1月19日
12.	 美控置業	中國	28810415	美的置業集團公司	44	2018年1月19日
13.	 美控置業	中國	28810232	美的置業集團公司	40	2018年1月19日
14.	 美控置業	中國	28809839	美的置業集團公司	44	2018年1月19日
15.	 美控置業	中國	28809295	美的置業集團公司	36	2018年1月19日
16.	 美控置業	中國	28809258	美的置業集團公司	35	2018年1月19日
17.	 智美地產	中國	28809247	美的置業集團公司	39	2018年1月19日
18.	 美控置業	中國	28809223	美的置業集團公司	33	2018年1月19日
19.	 美控置業	中國	28809204	美的置業集團公司	28	2018年1月19日
20.	 智美地產	中國	28809115	美的置業集團公司	40	2018年1月19日
21.	 美控置業	中國	28807146	美的置業集團公司	40	2018年1月19日
22.	 美控置業	中國	28806828	美的置業集團公司	43	2018年1月19日
23.	 美控置業	中國	28806500	美的置業集團公司	36	2018年1月19日















序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
24.	 智美地產	中國	28806461	美的置業集團公司	42	2018年1月19日
25.	 美智置業	中國	28806108	美的置業集團公司	28	2018年1月19日
26.	 智美地產	中國	28806104	美的置業集團公司	9	2018年1月19日
27.	 智美地產	中國	28806074	美的置業集團公司	44	2018年1月19日
28.	 美蘭置業	中國	28805308	美的置業集團公司	42	2018年1月19日
29.	 美控置業	中國	28805293	美的置業集團公司	19	2018年1月19日
30.	 美蘭置業	中國	28805290	美的置業集團公司	33	2018年1月19日
31.	 美蘭置業	中國	28805286	美的置業集團公司	19	2018年1月19日
32.	 美蘭置業	中國	28805254	美的置業集團公司	9	2018年1月19日
33.	 智美地產	中國	28804624	美的置業集團公司	6	2018年1月19日
34.	 美蘭置業	中國	28804606	美的置業集團公司	6	2018年1月19日
35.	 美蘭置業	中國	28803054	美的置業集團公司	41	2018年1月19日
36.	 智美地產	中國	28803053	美的置業集團公司	41	2018年1月19日
37.	 美控置業	中國	28802216	美的置業集團公司	43	2018年1月19日















序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
38.	 智美地產	中國	28802209	美的置業集團公司	43	2018年1月19日
39.	 美控置業	中國	28802207	美的置業集團公司	6	2018年1月19日
40.	 美蘭置業	中國	28800141	美的置業集團公司	44	2018年1月19日
41.	 美智置業	中國	28800061	美的置業集團公司	43	2018年1月19日
42.	 美蘭置業	中國	28799577	美的置業集團公司	37	2018年1月19日
43.	 智美地產	中國	28799547	美的置業集團公司	35	2018年1月19日
44.	 美蘭置業	中國	28799532	美的置業集團公司	39	2018年1月19日
45.	 智美地產	中國	28797603	美的置業集團公司	36	2018年1月19日
46.	 智美地產	中國	28797591	美的置業集團公司	37	2018年1月19日
47.	 美智置業	中國	28797579	美的置業集團公司	41	2018年1月19日
48.	 美控置業	中國	28797577	美的置業集團公司	20	2018年1月19日
49.	 美智置業	中國	28797574	美的置業集團公司	20	2018年1月19日
50.	 美智置業	中國	28797544	美的置業集團公司	39	2018年1月19日
51.	 美智置業	中國	28797537	美的置業集團公司	39	2018年1月19日













序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
52.		中國	28797526	美的置業集團公司	33	2018年1月19日
53.		中國	28796001	美的置業集團公司	28	2018年1月19日
54.		中國	28794717	美的置業集團公司	40	2018年1月19日
55.		中國	28794517	美的置業集團公司	20	2018年1月19日
56.		中國	28794495	美的置業集團公司	19	2018年1月19日
57.		中國	28792758	美的置業集團公司	28	2018年1月19日
58.		中國	28792485	美的置業集團公司	6	2018年1月19日
59.		中國	28791408	美的置業集團公司	33	2018年1月19日
60.		中國	28791404	美的置業集團公司	42	2018年1月19日
61.		中國	29760056	美的置業集團公司	35	2018年3月22日
62.		中國	29756711	美的置業集團公司	36	2018年3月22日
63.		中國	29751489	美的置業集團公司	37	2018年3月22日
64.		中國	29749139	美的置業集團公司	38	2018年3月22日
65.		中國	20382609	佛山市皇朝房地產發展有限公司	41	2016年6月21日















序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
66.		中國	20382552	佛山市皇朝房地產發展有限公司	35	2016年6月21日
67.		中國	20382069	佛山市皇朝房地產發展有限公司	25	2016年6月21日
68.		中國	32483842	美的置業集團公司	18	2018年7月25日
69.		中國	32483842	美的置業集團公司	12	2018年7月25日
70.		中國	32483842	美的置業集團公司	10	2018年7月25日
71.		中國	32483842	美的置業集團公司	5	2018年7月25日
72.		中國	32483842	美的置業集團公司	14	2018年7月25日
73.		中國	32483842	美的置業集團公司	16	2018年7月25日
74.		中國	32482906	美的置業集團公司	44	2018年7月25日
75.		中國	32482906	美的置業集團公司	35	2018年7月25日
76.		中國	32482906	美的置業集團公司	37	2018年7月25日
77.		中國	32482906	美的置業集團公司	9	2018年7月25日

序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
78.		中國	32482906	美的置業集團公司	39	2018年7月25日
79.		中國	32482906	美的置業集團公司	42	2018年7月25日
80.		中國	32482906	美的置業集團公司	38	2018年7月25日
81.		中國	32482906	美的置業集團公司	36	2018年7月25日
82.		中國	32482906	美的置業集團公司	43	2018年7月25日
83.		中國	32482906	美的置業集團公司	40	2018年7月25日
84.		中國	32482906	美的置業集團公司	45	2018年7月25日
85.		中國	32482906	美的置業集團公司	41	2018年7月25日
86.		中國	32480731	美的置業集團公司	40	2018年7月25日
87.		中國	32480731	美的置業集團公司	45	2018年7月25日
88.		中國	32480731	美的置業集團公司	42	2018年7月25日
89.		中國	32480731	美的置業集團公司	41	2018年7月25日
90.		中國	32480731	美的置業集團公司	38	2018年7月25日
91.		中國	32480731	美的置業集團公司	9	2018年7月25日















序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
92.		中國	32480731	美的置業集團公司	36	2018年7月25日
93.		中國	32480731	美的置業集團公司	37	2018年7月25日
94.		中國	32480731	美的置業集團公司	43	2018年7月25日
95.		中國	32480731	美的置業集團公司	39	2018年7月25日
96.		中國	32480731	美的置業集團公司	44	2018年7月25日
97.		中國	32480731	美的置業集團公司	35	2018年7月25日
98.		中國	32464817	美的置業集團公司	20	2018年7月25日
99.		中國	32464817	美的置業集團公司	28	2018年7月25日
100.		中國	32464817	美的置業集團公司	17	2018年7月25日
101.		中國	32464817	美的置業集團公司	29	2018年7月25日
102.		中國	32464817	美的置業集團公司	24	2018年7月25日
103.		中國	32464817	美的置業集團公司	21	2018年7月25日
104.		中國	32464817	美的置業集團公司	25	2018年7月25日
105.		中國	32464817	美的置業集團公司	33	2018年7月25日















序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
106.		中國	32464817	美的置業集團公司	31	2018年7月25日
107.		中國	32464817	美的置業集團公司	3	2018年7月25日
108.		中國	32464817	美的置業集團公司	6	2018年7月25日
109.		中國	32464817	美的置業集團公司	11	2018年7月25日
110.		中國	32464817	美的置業集團公司	30	2018年7月25日
111.		中國	32464817	美的置業集團公司	32	2018年7月25日
112.		中國	32463810	美的置業集團公司	35	2018年7月25日
113.		中國	32463810	美的置業集團公司	9	2018年7月25日
114.		中國	32463810	美的置業集團公司	38	2018年7月25日
115.		中國	32463810	美的置業集團公司	42	2018年7月25日
116.		中國	32456733	美的置業集團公司	43	2018年7月24日
117.		中國	32456733	美的置業集團公司	37	2018年7月24日
118.		中國	32456733	美的置業集團公司	41	2018年7月24日
119.		中國	32456733	美的置業集團公司	45	2018年7月24日

序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
120.		中國	32456733	美的置業集團公司	35	2018年7月24日
121.		中國	32456733	美的置業集團公司	38	2018年7月24日
122.		中國	32456733	美的置業集團公司	44	2018年7月24日
123.		中國	32456733	美的置業集團公司	36	2018年7月24日
124.		中國	32456733	美的置業集團公司	39	2018年7月24日
125.		中國	32456733	美的置業集團公司	42	2018年7月24日
126.		中國	32456733	美的置業集團公司	9	2018年7月24日
127.		中國	32456733	美的置業集團公司	40	2018年7月24日
128.		中國	32456692	美的置業集團公司	45	2018年7月24日
129.		中國	32456692	美的置業集團公司	41	2018年7月24日
130.		中國	32456692	美的置業集團公司	42	2018年7月24日
131.		中國	32456692	美的置業集團公司	40	2018年7月24日
132.		中國	32456692	美的置業集團公司	39	2018年7月24日
133.		中國	32456692	美的置業集團公司	37	2018年7月24日















序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
134.		中國	32456692	美的置業集團公司	43	2018年7月24日
135.		中國	32456692	美的置業集團公司	38	2018年7月24日
136.		中國	32456692	美的置業集團公司	44	2018年7月24日
137.		中國	32456692	美的置業集團公司	9	2018年7月24日
138.		中國	32456692	美的置業集團公司	35	2018年7月24日
139.		中國	32456692	美的置業集團公司	36	2018年7月24日
140.		中國	32456461	美的置業集團公司	42	2018年7月24日
141.		中國	32456461	美的置業集團公司	35	2018年7月24日
142.		中國	32456461	美的置業集團公司	43	2018年7月24日
143.		中國	32456461	美的置業集團公司	9	2018年7月24日
144.		中國	32456461	美的置業集團公司	40	2018年7月24日
145.		中國	32456461	美的置業集團公司	36	2018年7月24日
146.		中國	32456461	美的置業集團公司	39	2018年7月24日
147.		中國	32456461	美的置業集團公司	45	2018年7月24日

序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
148.		中國	32456461	美的置業集團公司	38	2018年7月24日
149.		中國	32456461	美的置業集團公司	44	2018年7月24日
150.		中國	32456461	美的置業集團公司	41	2018年7月24日
151.		中國	32456461	美的置業集團公司	37	2018年7月24日
152.		中國	32454506	美的置業集團公司	9	2018年7月24日
153.		中國	32454506	美的置業集團公司	42	2018年7月24日
154.		中國	32454506	美的置業集團公司	43	2018年7月24日
155.		中國	32454506	美的置業集團公司	41	2018年7月24日
156.		中國	32454506	美的置業集團公司	40	2018年7月24日
157.		中國	32454506	美的置業集團公司	45	2018年7月24日
158.		中國	32454506	美的置業集團公司	44	2018年7月24日
159.		中國	32454506	美的置業集團公司	37	2018年7月24日
160.		中國	32454506	美的置業集團公司	35	2018年7月24日
161.		中國	32454506	美的置業集團公司	36	2018年7月24日












序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
162.		中國	32454506	美的置業集團公司	39	2018年7月24日
163.		中國	32454506	美的置業集團公司	38	2018年7月24日
164.		中國	32454165	美的置業集團公司	40	2018年7月24日
165.		中國	32454165	美的置業集團公司	42	2018年7月24日
166.		中國	32454165	美的置業集團公司	43	2018年7月24日
167.		中國	32454165	美的置業集團公司	45	2018年7月24日
168.		中國	32454165	美的置業集團公司	36	2018年7月24日
169.		中國	32454165	美的置業集團公司	38	2018年7月24日
170.		中國	32454165	美的置業集團公司	41	2018年7月24日
171.		中國	32454165	美的置業集團公司	9	2018年7月24日
172.		中國	32454165	美的置業集團公司	35	2018年7月24日
173.		中國	32454165	美的置業集團公司	44	2018年7月24日
174.		中國	32454165	美的置業集團公司	39	2018年7月24日
175.		中國	32454165	美的置業集團公司	37	2018年7月24日














序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
176.		中國	32454142	美的置業集團公司	35	2018年7月24日
177.		中國	32454142	美的置業集團公司	38	2018年7月24日
178.		中國	32454142	美的置業集團公司	41	2018年7月24日
179.		中國	32454142	美的置業集團公司	42	2018年7月24日
180.		中國	32454142	美的置業集團公司	37	2018年7月24日
181.		中國	32454142	美的置業集團公司	43	2018年7月24日
182.		中國	32454142	美的置業集團公司	45	2018年7月24日
183.		中國	32454142	美的置業集團公司	44	2018年7月24日
184.		中國	32454142	美的置業集團公司	40	2018年7月24日
185.		中國	32454142	美的置業集團公司	9	2018年7月24日
186.		中國	32454142	美的置業集團公司	36	2018年7月24日
187.		中國	32454142	美的置業集團公司	39	2018年7月24日
188.		中國	32452278	美的置業集團公司	36	2018年7月24日
189.		中國	32452278	美的置業集團公司	35	2018年7月24日

序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
190.	未來集	中國	32452278	美的置業集團公司	39	2018年7月24日
191.	未來集	中國	32452278	美的置業集團公司	37	2018年7月24日
192.	未來集	中國	32452278	美的置業集團公司	44	2018年7月24日
193.	未來集	中國	32452278	美的置業集團公司	9	2018年7月24日
194.	未來集	中國	32452278	美的置業集團公司	45	2018年7月24日
195.	未來集	中國	32452278	美的置業集團公司	43	2018年7月24日
196.	未來集	中國	32452278	美的置業集團公司	40	2018年7月24日
197.	未來集	中國	32452278	美的置業集團公司	38	2018年7月24日
198.	未來集	中國	32452278	美的置業集團公司	42	2018年7月24日
199.	未來集	中國	32452278	美的置業集團公司	41	2018年7月24日
200.	悅然寓	中國	32449048	美的置業集團公司	43	2018年7月24日
201.	悅然寓	中國	32449048	美的置業集團公司	41	2018年7月24日
202.	悅然寓	中國	32449048	美的置業集團公司	39	2018年7月24日
203.	悅然寓	中國	32449048	美的置業集團公司	37	2018年7月24日

序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
204.		中國	32449048	美的置業集團公司	42	2018年7月24日
205.		中國	32449048	美的置業集團公司	45	2018年7月24日
206.		中國	32449048	美的置業集團公司	9	2018年7月24日
207.		中國	32449048	美的置業集團公司	36	2018年7月24日
208.		中國	32449048	美的置業集團公司	38	2018年7月24日
209.		中國	32449048	美的置業集團公司	35	2018年7月24日
210.		中國	32449048	美的置業集團公司	40	2018年7月24日
211.		中國	32449048	美的置業集團公司	44	2018年7月24日
212.		中國	32441058	美的置業集團公司	41	2018年7月24日
213.		中國	32441058	美的置業集團公司	9	2018年7月24日
214.		中國	32441058	美的置業集團公司	43	2018年7月24日
215.		中國	32441058	美的置業集團公司	42	2018年7月24日
216.		中國	32441058	美的置業集團公司	40	2018年7月24日
217.		中國	32441058	美的置業集團公司	39	2018年7月24日


序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
218.	悅然天地	中國	32441058	美的置業集團公司	38	2018年7月24日
219.	悅然天地	中國	32441058	美的置業集團公司	36	2018年7月24日
220.	悅然天地	中國	32441058	美的置業集團公司	45	2018年7月24日
221.	悅然天地	中國	32441058	美的置業集團公司	35	2018年7月24日
222.	悅然天地	中國	32441058	美的置業集團公司	44	2018年7月24日
223.	悅然天地	中國	32441058	美的置業集團公司	37	2018年7月24日
224.	童夢集	中國	32438890	美的置業集團公司	35	2018年7月24日
225.	童夢集	中國	32438890	美的置業集團公司	39	2018年7月24日
226.	童夢集	中國	32438890	美的置業集團公司	38	2018年7月24日
227.	童夢集	中國	32438890	美的置業集團公司	43	2018年7月24日
228.	童夢集	中國	32438890	美的置業集團公司	9	2018年7月24日
229.	童夢集	中國	32438890	美的置業集團公司	44	2018年7月24日
230.	童夢集	中國	32438890	美的置業集團公司	41	2018年7月24日
231.	童夢集	中國	32438890	美的置業集團公司	40	2018年7月24日

序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
232.		中國	32438890	美的置業集團公司	37	2018年7月24日
233.		中國	32438890	美的置業集團公司	36	2018年7月24日
234.		中國	32438890	美的置業集團公司	42	2018年7月24日
235.		中國	32438890	美的置業集團公司	45	2018年7月24日
236.		中國	32438883	美的置業集團公司	42	2018年7月24日
237.		中國	32438883	美的置業集團公司	39	2018年7月24日
238.		中國	32438883	美的置業集團公司	38	2018年7月24日
239.		中國	32438883	美的置業集團公司	37	2018年7月24日
240.		中國	32438883	美的置業集團公司	41	2018年7月24日
241.		中國	32438883	美的置業集團公司	44	2018年7月24日
242.		中國	32438883	美的置業集團公司	35	2018年7月24日
243.		中國	32438883	美的置業集團公司	9	2018年7月24日
244.		中國	32438883	美的置業集團公司	45	2018年7月24日
245.		中國	32438883	美的置業集團公司	36	2018年7月24日

序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
246.		中國	32438883	美的置業集團公司	40	2018年7月24日
247.		中國	32438883	美的置業集團公司	43	2018年7月24日
248.		中國	32436598	美的置業集團公司	37	2018年7月24日
249.		中國	32436598	美的置業集團公司	45	2018年7月24日
250.		中國	32436598	美的置業集團公司	9	2018年7月24日
251.		中國	32436598	美的置業集團公司	42	2018年7月24日
252.		中國	32436598	美的置業集團公司	40	2018年7月24日
253.		中國	32436598	美的置業集團公司	39	2018年7月24日
254.		中國	32436598	美的置業集團公司	38	2018年7月24日
255.		中國	32436598	美的置業集團公司	44	2018年7月24日
256.		中國	32436598	美的置業集團公司	43	2018年7月24日
257.		中國	32436598	美的置業集團公司	35	2018年7月24日
258.		中國	32436598	美的置業集團公司	41	2018年7月24日
259.		中國	32436598	美的置業集團公司	36	2018年7月24日

序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
260.		中國	33170690	美的置業集團公司	1	2018年8月28日
261.		中國	33157507	美的置業集團公司	2	2018年8月28日
262.		中國	33161455	美的置業集團公司	4	2018年8月28日
263.		中國	33161536	美的置業集團公司	6	2018年8月28日
264.		中國	33161663	美的置業集團公司	7	2018年8月28日
265.		中國	33179357	美的置業集團公司	8	2018年8月28日
266.		中國	33177554	美的置業集團公司	9	2018年8月28日
267.		中國	33178299	美的置業集團公司	11	2018年8月28日
268.		中國	33156885	美的置業集團公司	12	2018年8月28日
269.		中國	33165885	美的置業集團公司	17	2018年8月28日
270.		中國	33155871	美的置業集團公司	19	2018年8月28日
271.		中國	33164764	美的置業集團公司	20	2018年8月28日
272.		中國	33166931	美的置業集團公司	21	2018年8月28日
273.		中國	33174439	美的置業集團公司	22	2018年8月28日

序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
274.		中國	33166964	美的置業集團公司	27	2018年8月28日
275.		中國	33163331	美的置業集團公司	35	2018年8月28日
276.		中國	33155995	美的置業集團公司	36	2018年8月28日
277.		中國	33163381	美的置業集團公司	37	2018年8月28日
278.		中國	33171121	美的置業集團公司	39	2018年8月28日
279.		中國	33169753	美的置業集團公司	40	2018年8月28日
280.		中國	33158997	美的置業集團公司	41	2018年8月28日
281.		中國	33159019	美的置業集團公司	42	2018年8月28日
282.		中國	33161382	美的置業集團公司	1	2018年8月28日
283.		中國	33178665	美的置業集團公司	2	2018年8月28日
284.		中國	33167471	美的置業集團公司	4	2018年8月28日
285.		中國	33167859	美的置業集團公司	6	2018年8月28日
286.		中國	33161657	美的置業集團公司	7	2018年8月28日
287.		中國	33165971	美的置業集團公司	8	2018年8月28日

序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
288.		中國	33158992	美的置業集團公司	9	2018年8月28日
289.		中國	33176749	美的置業集團公司	11	2018年8月28日
290.		中國	33169844	美的置業集團公司	12	2018年8月28日
291.		中國	33157913	美的置業集團公司	17	2018年8月28日
292.		中國	33161559	美的置業集團公司	19	2018年8月28日
293.		中國	33176639	美的置業集團公司	20	2018年8月28日
294.		中國	33166935	美的置業集團公司	21	2018年8月28日
295.		中國	33155937	美的置業集團公司	22	2018年8月28日
296.		中國	33179095	美的置業集團公司	27	2018年8月28日
297.		中國	33175513	美的置業集團公司	35	2018年8月28日
298.		中國	33158596	美的置業集團公司	36	2018年8月28日
299.		中國	33174116	美的置業集團公司	37	2018年8月28日
300.		中國	33165976	美的置業集團公司	39	2018年8月28日
301.		中國	33165990	美的置業集團公司	40	2018年8月28日

序號	商標	註冊地點	申請編號	申請人	類別	申請日期
302.		中國	33162064	美的置業集團公司	41	2018年8月28日
303.		中國	33172278	美的置業集團公司	42	2018年8月28日
304.		中國	33315424	美的置業集團公司	9	2018年9月4日
305.		中國	33315424	美的置業集團公司	35	2018年9月4日
306.		中國	33315424	美的置業集團公司	36	2018年9月4日
307.		中國	33315424	美的置業集團公司	37	2018年9月4日
308.		中國	33315424	美的置業集團公司	38	2018年9月4日
309.		中國	33315424	美的置業集團公司	39	2018年9月4日
310.		中國	33315424	美的置業集團公司	40	2018年9月4日
311.		中國	33315424	美的置業集團公司	41	2018年9月4日
312.		中國	33315424	美的置業集團公司	42	2018年9月4日
313.		中國	33315424	美的置業集團公司	43	2018年9月4日
314.		中國	33315424	美的置業集團公司	44	2018年9月4日
315.		中國	33315424	美的置業集團公司	45	2018年9月4日

(b) 專利

於最後可行日期，我們是下列相信對我們業務屬重大的專利的註冊擁有人：

序號	專利名稱	專利類型	註冊地點	專利編號	申請人／擁有人	申請日期	有效期 (年數)
1.	框架結構加層 建築物的 處理方法	發明	中國	2013102213192	天元建築設計	2013年5月31日	20年

(c) 域名

於最後可行日期，我們已註冊下列我們認為對業務屬重大或可能屬重大的域名：

序號	域名	註冊人	註冊日期	到期日
1.	mideadc.com	美的置業集團公司	2010年12月6日	2018年12月6日
2.	www.zuimeide.cn	瀋陽市美的房地產 開發有限公司	2018年4月8日	2024年1月17日

(d) 版權

於最後可行日期，我們已註冊下列我們認為對業務屬重大或可能屬重大的版權：

序號	軟件名稱	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	註冊日期	到期日
1.	美家智能郵包快遞系統V1.0	中國	2017SR358055	佛山市順德區美家 智能科技管理 服務有限公司	2017年7月10日	2067年12月31日
2.	美家智能設備管理系統V1.0	中國	2017SR360645	佛山市順德區美家 智能科技管理 服務有限公司	2017年7月11日	2067年12月31日
3.	美家智能社區社交系統V1.0	中國	2017SR358065	佛山市順德區美家 智能科技管理 服務有限公司	2017年7月10日	2067年12月31日
4.	美家智能客戶服務系統V1.0	中國	2017SR359963	佛山市順德區美家 智能科技管理 服務有限公司	2017年7月11日	2067年12月31日
5.	美家智能工單處理系統V1.0	中國	2017SR358662	佛山市順德區美家 智能科技管理 服務有限公司	2017年7月11日	2067年12月31日
6.	美家智能賬單繳費系統V1.0	中國	2017SR376401	佛山市順德區美家 智能科技管理 服務有限公司	2017年7月17日	2067年12月31日
7.	美家智能便民服務系統V1.0	中國	2017SR359971	佛山市順德區美家 智能科技管理 服務有限公司	2017年7月11日	2067年12月31日
8.	美家智能綜合巡檢系統V1.0	中國	2017SR356219	佛山市順德區美家 智能科技管理 服務有限公司	2017年7月10日	2067年12月31日
9.	天元鋼結構建築設計系統V1.0	中國	2017SR12365	天元建築設計	2017年6月27日	2067年12月31日
10.	天元綜合管線錯漏排查設計系統V1.0	中國	2017SR321214	天元建築設計	2017年6月28日	2067年12月31日

序號	軟件名稱	註冊地點	註冊編號	註冊擁有人	註冊日期	到期日
11.	天元綠色建築設計 評價軟件V1.0	中國	2017SR321196	天元建築設計	2017年6月28日	2067年12月31日
12.	天元日照分析設計 輔助軟件V1.0	中國	2017SR321191	天元建築設計	2017年6月28日	2067年12月31日
13.	基於BIM技術的綠 色建築設計軟件系 統V1.0	中國	2017SR334502	天元建築設計	2017年6月30日	2067年12月31日
14.	天元建築設計資料 信息和素材管理系 統V1.0	中國	2017SR334229	天元建築設計	2017年6月30日	2067年12月31日
15.	天元建築節能分析 設計輔助系統	中國	2017SR337020	天元建築設計	2017年7月3日	2067年12月31日
16.	天元3D結構設計後 處理系統V1.0	中國	2017SR337029	天元建築設計	2017年7月3日	2067年12月31日
17.	天元建築配筋系統 V1.0	中國	2017SR336763	天元建築設計	2017年7月3日	2067年12月31日
18.	天元建築成本預算 與控制系統V1.0	中國	2017SR336772	天元建築設計	2017年7月3日	2067年12月31日
19.	物業管理安全智能 監測系統V1.0	中國	2018SR494687	佛山市順德區美家 智能科技管理 服務有限公司	2018年6月28日	2068年12月31日
20.	物業管理作業自動 監控系統V1.0	中國	2018SR494694	佛山市順德區美家 智能科技管理 服務有限公司	2018年6月28日	2068年12月31日

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事

(a) 權益披露 — 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後(但不計及行使超額配股權)，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 股份權益

董事姓名	身份／權益性質 ⁽¹⁾	股份數目	概約持股百分比 ⁽²⁾
何劍鋒先生	配偶權益 ⁽³⁾	1,000,000,000	84.75%

附註：

- (1) 所列全部權益均為好倉。
- (2) 按緊隨全球發售完成後(假設並無行使超額配股權)的已發行股份總數1,180,000,000股計算。
- (3) 非執行董事何劍鋒先生是盧女士的配偶。因此，根據證券及期貨條例，何劍鋒先生視為擁有盧女士所持本公司的權益。

(b) 服務合約及委任書詳情

各執行董事已於2018年9月12日與本公司訂立服務合約。我們已於2018年9月12日向各非執行董事及各獨立非執行董事發出委任書。該等服務合約及委任書的主要詳情為(i)最初固定任期自上市日期起計為期三年，及(ii)可根據彼等各自的條款終止。服務合約可根據我們的組織章程細則及適用規則續訂。

除上文所披露者外，董事概無亦不擬與本集團任何成員公司訂立服務合約(惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的合約除外)。

(c) 董事薪酬

截至2015年、2016年及2017年12月31日止三個年度與截至2018年3月31日止三個月產生的董事薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅及退休金等其他實物福利)分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣3.8百萬元、人民幣16.3百萬元及人民幣0.8百萬元，包括截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月我們為董事作出的退休金總額分別約人民幣88,000元、人民幣100,000元、人民幣108,000元及人民幣28,000元。

緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年，概無董事據此放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於業績紀錄期，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何薪酬，作為吸引彼等加盟或加盟本公司後的獎勵。於各業績紀錄期，我們概無向董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付而彼等亦無收取任何補償，作為與本集團任何成員公司事務管理有關的離職補償。

除本招股章程附錄一會計師報告附註41所披露者外，於業績紀錄期，本集團任何成員公司概無已付或應付任何董事的其他款項。

根據截至本招股章程日期仍具效力的現行安排，估計本公司截至2018年12月31日止年度應付予董事的薪酬(包括實物福利但不包括酌情花紅)總額約為人民幣30.6百萬元。

2. 主要股東

- (a) 就董事所知，緊隨全球發售完成後且不計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)將在股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益：

姓名／名稱	身份	股份數目	持股百分比
美的發展(BVI)	實益擁有人	940,000,000	79.66%
盧女士	受控法團權益 ⁽¹⁾	1,000,000,000	84.75%
何先生	與另一人士共同持有的權益 ⁽²⁾	1,000,000,000	84.75%

附註：

- (1) 盧女士持有美的發展(BVI)、美恒及美域的全部股權。根據證券及期貨條例，盧女士被視為擁有美的發展(BVI)、美恒及美域所持股份的權益。
- (2) 由於何先生及盧女士為一致行動人士，因此根據證券及期貨條例，何先生被視為擁有盧女士所持本公司權益。然而，何先生及盧女士於一致行動契據中確認，何先生並無持有本集團任何經濟利益(包括收取股息的權利)。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構—歷史及發展」。
- (b) 於最後可行日期，就董事所知，以下人士擁有附帶權利可於任何情況下在我們附屬公司相關類別股本的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	股東姓名／名稱	概約持股百分比
佛山市皇朝房地產發展有限公司	岑國林	10.00%
徐州銘輝置業有限公司	徐州萬桂企業管理諮詢服務有限公司	49.00%
美的物業管理	寧波美悅嘉投資管理合夥企業 (有限合夥)	14.06%
佛山市順德區三洲美的房產有限公司	佛山市順德區倫教三洲房產發展公司	51.00%

本集團成員公司名稱	股東姓名／名稱	概約持 股百分比
江西冶電	江西巨源礦業有限公司	35.00%
佛山市高明區美高房地產開發有限公司	佛山市有利置業有限公司	49.00%
無錫市悅輝房地產發展有限公司	無錫悅榕投資有限公司	80.00%
邯鄲市華美世紀房地產開發有限公司	河北邯鄲世紀建設投資集團有限公司	49.00%
岳陽市鼎輝房地產發展有限公司	岳陽市水利建設投資有限公司	20.00%
佛山市順德區萬薈人才服務有限公司	佛山市順德區順鐵物業發展有限公司	14.00%
	佛山市新城開發建設有限公司	14.00%
	廣東順北置業發展有限公司	12.00%
佛山市順德區迅德置業投資有限公司	廣東順控城投置業有限公司	28.00%
	何偉南	16.00%
河北中嘉偉業房地產開發有限公司	河北麥思頓廣告有限公司	49.00%
昆明城業房地產有限公司	昆明市城建投資開發有限責任公司	20.00%
雲南藍門子房地產有限公司	昆明賽倫房地產有限公司	30.00%
邯鄲市恒嘉房地產開發有限公司	北京晉鑫潤國際投資有限公司	40.00%
佛山市順德區美畔房產有限公司	成都永進合能房地產有限公司	49.00%
佛山市順德區美的中交房地產有限公司	中交城市投資控股有限公司	30.00%
合肥美富房地產發展有限公司	廣州市利烜商務服務有限公司	50.00%
石家莊美嘉房地產開發有限公司	北京恒地創新文化投資有限公司	20.00%
邯鄲市冀順房地產開發有限公司	河北國宏房地產開發有限公司	45.00%
邯鄲市冀樂房地產開發有限公司	邯鄲市天成房地產開發有限公司	45.00%
江西嘉麗房地產有限公司	南昌榮華房地產有限公司	35.00%
遵義市美駿房地產開發有限公司	遵義金科房地產開發有限公司	49.00%
貴陽國龍置業有限公司	永貴能源開發有限責任公司	10.00%
江西榮旭房地產開發有限公司	江西贛凱礦業有限公司	35.00%
佛山市順德區益豐房產有限公司	杭州臻榮投資有限公司	50.00%
重慶美榮房地產開發有限公司	寧波投創榮安置有限公司	50.00%
株洲市鼎誠房地產發展有限公司	宋昭江	20.00%
東陽市東銘房地產開發有限公司	杭州中梁恒置業有限公司	27.00%

本集團成員公司名稱	股東姓名／名稱	概約持股百分比
湖南中寧置業有限公司	溫祖春	12.01%
	許奇武	10.89%
肇慶市鼎湖區美肇房地產開發有限公司	佛山市順德區碧桂園房產置業有限公司	50.00%
成都市美曜房地產開發有限公司	成都市常鑫房地產開發有限公司	30.00%
邢台市美智房地產開發有限公司	河北保利房地產開發有限公司	30.00%
	河北億力房地產開發有限公司	25.00%
寧鄉君健房地產開發有限公司	朱建強	11.80%
佛山市順德區瑞意房地產開發有限公司	武漢市華瓏盛置業有限公司	30.00%
佛山市順德區森順房產有限公司	廣東順控物業發展有限公司	28.00%
	何偉南	16.00%
河源市銅人銅業發展有限公司	1998楊氏有限責任公司	40.00%
佛山市高明創暉投資有限公司	佛山市南海兆歐房地產有限公司	40.00%
肇慶市鼎湖區美澳房地產開發有限公司	碧桂園地產集團有限公司	49.00%
河北兆基房地產開發有限公司	邯鄲市旺正貿易有限公司	35.00%
石家莊益佳福房地產開發有限公司	劉仲鑫	20.00%
	封素華	15.00%
邯鄲市美融房地產開發有限公司	河北保利房地產開發有限公司	41.00%
南昌市華美房地產開發有限公司	江西省華匯騰通市政工程投資有限公司	20.00%
邢台市美盛房地產開發有限公司	河北億力房地產開發有限公司	40.00%
佛山市三水雲東海花園房地產開發有限公司	陳應標	28.50%
江門市美卓房地產開發有限公司	深圳市卓越隆升實業有限公司	50.00%
上饒市美宸房地產開發有限公司	江西昌陽房地產有限公司	50.00%
長沙市乾升實業有限公司	張志宏	25.50%
	張禮沙	24.50%
佛山市順德區悅美房產有限公司	佛山市順德區碧桂園房產置業有限公司	30.00%
	佛山市順德區華順建築工程勞務有限公司	20.00%
佛山市順德區美銘產業園發展有限公司	佛山市順德區樂從鎮投資管理有限公司	10.00%
	廣東順控城投置業有限公司	25.00%
邯鄲市金鉞房地產開發有限公司	邯鄲市光大燃料有限公司	33.33%
重慶貴晟房地產開發有限公司	東莞市華宇物業投資有限公司	20.00%

本集團成員公司名稱	股東姓名／名稱	概約持股百分比
肇慶市端州區碧桂園房地產開發有限公司	碧桂園地產集團有限公司	33.00%
邯鄲市天志地成房地產開發有限公司	廣州合景展裕房地產開發有限公司	33.00%
佛山市順德區美智房產有限公司	馬承利	51.00%
河源市嘉正實業投資有限公司	佛山市順德區碧桂園房產置業有限公司	45.00%
南昌市美順房地產開發有限公司	廣州凱明投資發展有限公司	20.00%
眉山美文房地產開發有限公司	共青城順升投資管理合夥企業	49.00%
常州市美輝房地產發展有限公司	(有限合夥)	
株洲鼎淥房地產開發有限公司	重慶渝輝耀企業管理諮詢有限公司	50.00%
江西省飛鴻置業有限公司	旭建(香港)有限公司	23.28%
鎮江聯城住宅工業科技發展有限公司	蘇州盛若商務諮詢有限公司	30.69%
上饒市高運房地產開發有限公司	株洲淥湘投資發展集團有限公司	20.00%
無錫市美商駿房地產發展有限公司	江西省水利投資房地產開發有限公司	44.00%
福建省美置智能家居科技發展有限公司	鎮江團山資本管理有限公司	20.00%
揚州萬美置業有限公司	江西碧桂園地產有限公司	34.00%
成都市美彭房地產開發有限公司	江西臻德房地產有限責任公司	33.00%
寧波市瑞昇房地產發展有限公司	上海兆許企業管理諮詢有限公司	33.00%
鎮江美裕房地產發展有限公司	招商局地產(蘇州)有限公司	33.00%
金華市瑞麟房地產開發有限公司	南安市園區開發建設集團有限責任公司	14.00%
上饒市美越房地產開發有限公司	浙江萬科南都房地產有限公司	25.00%
東莞市美迪房地產發展有限公司	景百有限公司	25.00%
	成都碧桂園富高置業有限公司	20.00%
	寧波碧桂園房地產開發有限公司	49.00%
	江蘇南碧房地產開發有限公司	25.31%
	蘇州鑫聯嘉置業有限公司	15.63%
	和昌地產集團有限公司	26.25%
	上海之攻企業管理有限公司	50.00%
	江西贛越房地產開發有限公司	33.00%
	福州匯成和悅投資有限公司	33.00%
	東莞市彰彩投資有限公司	20.00%

本集團成員公司名稱	股東姓名／名稱	概約持 股百分比
廣東大卡住宅科技有限公司	佛山市高明區英鈞文化創意有限公司	45.00%
邯鄲美晟房地產開發有限公司	邯鄲市冀興房地產開發有限公司	30.00%
	邯鄲市波明房地產開發有限公司	30.00%
徐州君輝置業有限公司	徐州金和置業有限公司	49.00%

3. 個人擔保

除本招股章程所披露者外，董事並無就已授予或將授予本集團任何成員公司的銀行融資向貸款人提供任何個人擔保。

4. 已收代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，本公司於本招股章程日期前兩年內概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

5. 關聯方交易

於本招股章程日期前兩年內，我們曾參與本招股章程附錄一所載會計師報告附註37所述的關聯方交易。

6. 董事的競爭權益

除本招股章程所披露者外，概無董事於直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的任何業務(本集團業務以外)中擁有權益。

7. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有於股份在聯交所上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視為持有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；

- (b) 董事或名列本附錄「一 D.其他資料—7.專家資格」的任何人士概無於本公司的創辦中，或於本集團任何成員公司於緊接本招股章程日期前兩年內所收購、出售或租賃的任何資產或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事或名列本附錄「一 D.其他資料—7.專家資格」的任何人士概無於在本招股章程日期仍然有效且對本集團整體業務影響重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 各董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)終止的合約)；
- (e) 據董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士(不包括董事或本公司最高行政人員)將於緊隨全球發售完成後於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於一切情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；及
- (f) 董事、彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東概無於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

董事知悉本公司及任何附屬公司毋須承擔重大遺產稅責任。

2. 訴訟

董事確認，於業績紀錄期及截至最後可行日期，本集團各成員公司概無牽涉任何重大仲裁、訴訟、行政程序或任何其他申索或爭議，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨任何預計會對我們聲譽、業務、經營業績或財務狀況有重大不利影響的重大仲裁、訴訟、行政程序、申索或爭議。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份、本招股章程所述的將發行股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使有關股份獲納入中央結算系統。

聯席保薦人已根據上市規則第3A.07條宣佈彼等的獨立身份。聯席保薦人可就擔任上市的保薦人而收取費用1,300,000美元。

4. 開辦費用

我們的估計開辦費用約為73,320.00港元，由本公司支付。

5. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。除本招股章程所披露者外，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的相關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

6. 股份持有人的稅項

(a) 香港

買賣及轉讓於本公司香港股東名冊分冊內登記的股份須繳納香港印花稅，現時對買賣各方徵收的稅率為售出或轉讓股份對價或公平值(以較高者為準)的0.1%。於香港產生或源於香港的股份買賣利潤亦可能繳納香港利得稅。《2005年收入(取消遺產稅)條例》自2006年2月11日起於香港生效。申請承辦於2006年2月11日當日或以後身故的股份持有人的遺產，毋須繳納香港遺產稅，亦毋須提交遺產稅結清證明。

(b) 開曼群島

開曼群島公司於開曼群島轉讓股份毋須繳納印花稅，惟於開曼群島持有土地權益者除外。

7. 專家資格

以下為於本招股章程提供意見或建議的專家(定義見上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)的資格：

名稱	資格
法國巴黎證券(亞洲)有限公司	作為上市的聯席保薦人，根據證券及期貨條例持牌從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
中信里昂證券資本市場有限公司	作為上市的聯席保薦人，根據證券及期貨條例持牌從事第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
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
天元律師事務所	本公司的中國法律顧問
Walkers	開曼群島法律顧問
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	獨立物業估值師

8. 專家同意書

本附錄「一D.其他資料—7.專家資格」所述專家已各自就本招股章程的刊發發出同意書，同意按本招股章程所載形式及內容載入其報告、意見及/或函件及/或法律意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

上述各專家概無於本公司或任何附屬公司擁有任何股權，亦無持有可認購或提名他人認購本公司或任何附屬公司證券的權利(不論可否依法執行)。

9. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股章程分別以英文及中文版本刊發。

10. 約束力

如根據本招股章程提出申請，本招股章程即具效力，使所有有關人士須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條所有適用條文(罰則條文除外)約束。

11. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自2018年3月31日(即本集團最近期經審核合併資產負債表刊發日期)起並無重大不利變動。

12. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 概無發行或同意發行或建議繳足或部分繳足本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本，以獲取現金或現金以外的對價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
- (iii) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股本或借貸資本而授予或同意授予佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；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而向任何人士支付或應付佣金(支付予分包銷商的佣金除外)。

(b) 除本招股章程所披露者外，概無發行或同意發行本公司或其任何附屬公司的任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份、可換股債券或債權證。

(c) 董事確認，於本招股章程日期前12個月內，本集團業務並無出現任何中斷而可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響。

(d) 董事確認，本公司並無未償還可換股債券或債權證。

(e) 本公司已作出一切必須安排使股份獲准納入中央結算系統進行結算及交收。

- (f) 本集團成員公司現時並無於任何證券交易所上市，亦無於任何交易系統買賣，且本集團目前並無尋求或擬尋求批准本公司的股本或借貸資本在任何其他證券交易所上市或買賣。
- (g) 概無訂立放棄或同意放棄未來股息的安排。

送呈公司註冊處處長的文件

隨本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括(a)白色、黃色及綠色申請表格；(b)本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—8.專家同意書」所述同意書；及(c)本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—1.重大合約概要」所述各重大合約副本。

備查文件

下列文件將由本招股章程日期起計14日(包括當日)一般辦公時間內於普衡律師事務所(地址為香港中環花園道1號中銀大廈22樓)辦事處可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所發出有關截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度與截至2018年3月31日止三個月歷史財務資料的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所發出有關未經審核備考財務資料的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度的經審核合併財務報表；
- (e) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所編製物業估值報告全文；
- (f) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—1.重大合約概要」所述重大合約；
- (g) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—D.其他資料—8.專家同意書」所述同意書；
- (h) 本招股章程附錄五「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的其他資料—1.董事—(b)服務合約及委任書詳情」所述服務合約及委任書；
- (i) 我們的中國法律顧問就本集團若干方面及我們的物業權益發出的中國法律意見；
- (j) 我們的開曼法律顧問Walkers編製的意見函件，概述本招股章程附錄四所述開曼公司法的若干範疇；

- (k) 我們的行業顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發出的行業報告；及
- (l) 開曼公司法。

美的置業控股有限公司
MIDEA REAL ESTATE HOLDING LIMITED