中梁控股集团
ZHONGLIANG HOLDINGS GROUP

Zhongliang Holdings Group Company Limited
中梁控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 2772

全球發售

獨家保薦人

建银国际
CCB International

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

建银国际
CCB International

國泰君安國際
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

重 要 提 示

閣下對本招股章程任何內容如有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

中梁控股集团
ZHONGLIANG HOLDINGS GROUP

Zhongliang Holdings Group Company Limited
中梁控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	:	530,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	53,000,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	:	477,000,000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(可視下調發售價而定)	:	每股發售股份6.68港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳款項可予退還)(倘發售價於下調發售價後設定為較指示性發售價範圍下限低10%，則發售價將為每股發售股份4.68港元)
面值	:	每股股份0.01港元
股份代號	:	2772

獨家保薦人

建银国际
CCB International

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

建银国际 CCB International　　國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

华泰金控 HUATAI FINANCIAL　NOMURA　農銀國際 ABC INTERNATIONAL　招银国际 CMB INTERNATIONAL　ICBC 工银国际

聯席牽頭經辦人

CRIC 克而瑞證券有限公司　CGSCIMB　中投证券(香港) CHINA INVESTMENT SECURITIES (HK)　WE Securities 溫/商/證/券

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

本招股章程連同附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述文件，已遵照香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第342C條的規定送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司於2019年7月9日(星期二)或前後協定，惟無論如何不遲於2019年7月12日(星期五)。除另有公佈外，發售價不會超過每股發售股份6.68港元，而現時預計不會少於每股發售股份5.20港元(視乎下調發售價情況而定)。倘發售價於下調發售價後設定為較指示性發售價範圍下限低10%，則發售價將為每股發售股份4.68港元。申請香港發售股份的投資者必須於申請時支付最高發售價每股發售股份6.68港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價低於每股發售股份6.68港元，則多繳款項可予退還。

獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)經本公司同意後可於截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前，隨時調低本招股章程所述的指示性發售價範圍及／或根據全球發售調減所發售的發售股份數目。於此情況下，調低指示性發售價範圍及／或調減發售股份數目的通知，將不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午，在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)刊登。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。倘本公司與獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)因任何原因無法於2019年7月12日(星期五)(香港時間)當日或之前就發售價達成協議，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行並告失效。亦請參閱本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不可於美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟根據美國證券法S規例於美國境外以離岸交易方式提呈發售、出售或交付則除外。

有關香港發售股份的已發行股票僅在全球發售於2019年7月16日(星期二)上午八時正前任何時間在所有方面均成為無條件(且包銷協議概無根據其條款予以終止)的情況下，方會於2019年7月16日(星期二)上午八時正成為有效憑證。

2019年6月27日

預期時間表[1]

香港公開發售開始以及**白色**及**黃色**申請表格可供索取	2019年6月27日 (星期四) 上午九時正
透過指定網站**www.eipo.com.hk**使用**白表eIPO**服務完成電子認購申請的截止時間[2]	2019年7月8日 (星期一) 上午十一時三十分
開始辦理申請登記[3]	2019年7月8日 (星期一) 上午十一時四十五分
遞交**白色**及**黃色**申請表格的截止時間	2019年7月8日 (星期一) 中午十二時正
透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成**白表eIPO**申請付款的截止時間	2019年7月8日 (星期一) 中午十二時正
向香港結算發出**電子認購指示**的截止時間[4]	2019年7月8日 (星期一) 中午十二時正
截止辦理申請登記[3]	2019年7月8日 (星期一) 中午十二時正
預期定價日[5]	2019年7月9日 (星期二)或前後
(如適用)公佈在下調發售價後將發售價下調至指示性發售價範圍下限以下(請參閱聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.zldcgroup.com**[6][7](「全球發售的架構 — 定價及分配」一節)	2019年7月15日 (星期一)或之前
(1) 在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售的申請結果及香港公開發售項下香港發售股份的分配基準	2019年7月15日 (星期一)或之前
(2) 透過本招股章程「如何申請香港發售股份 — 11.公佈結果」一節所述不同渠道公佈香港公開發售的分配結果(及成功申請人的識別文件編號，倘適宜)	2019年7月15日 (星期一)
(3) 於聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.zldcgroup.com**刊登有關上文(1)及(2)的香港公開發售完整公告[7]	自2019年7月15日 (星期一)起
於**www.iporesults.com.hk**(可選網站：英文**https://www.eipo.com.hk/en/Allotment**；中文**https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment**)(附設「按身份證號碼搜索」功能)公佈香港公開發售的分配結果	自2019年7月15日 (星期一)起
根據香港公開發售就全部或部分成功申請寄發／收集股票或將股票存入中央結算系統[8][10]	2019年7月15日 (星期一)或之前

預 期 時 間 表 (1)

根據香港公開發售就全部或部分成功申請(倘適用)或全部或部分不成功申請寄發／收集退款支票及白表電子退款指示(9)(10)...	2019年7月15日(星期一)或之前
預計股份在聯交所開始買賣.....	2019年7月16日(星期二)上午九時正

香港公開發售將由2019年6月27日(星期四)起至2019年7月8日(星期一)止接受申請，較一般市場慣例之四日略長。申請款項(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代本公司持有，而退款(如有)將於2019年7月15日(星期一)不計利息退還申請人。投資者謹請注意，股份預期於2019年7月16日(星期二)起開始於聯交所買賣。

附註：

(1) 除非另有說明，所有時間均指香港當地時間。

*(2) 遞交申請截止日上午十一時三十分後， 閣下不得再透過指定網站**www.eipo.com.hk**提交申請。倘 閣下於上午十一時三十分或之前已經遞交申請並已從指定網站取得申請參考編碼，則 閣下將獲准繼續辦理申請手續(完成支付申請股款)，直至遞交申請截止日中午十二時正止(即截止辦理申請登記之時)。*

(3) 倘於2019年7月8日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間的任何時間，香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則當日不會開始或截止辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」。

*(4) 倘申請人透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請香港發售股份，則請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。*

(5) 定價日預期為2019年7月9日(星期二)或前後，惟無論如何不遲於2019年7月12日(星期五)。倘因任何原因，獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司未能於2019年7月12日(星期五)之前協定發售價，則全球發售將不會進行並即告失效。

(6) 將於定價日後但於配售結果公告公佈前在實際可行情況下盡快公佈。

(7) 本公司網站或其所載任何資料並非本招股章程的一部分。

(8) 股票僅在全球發售已於上市日期上午八時正成為無條件且本招股章程「包銷 — 包銷協議及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所述終止權利尚未行使的情況下，方會於當日上午八時正生效。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。

(9) 根據香港公開發售，全部或部分申請不成功的申請人，以及全部或部分申請成功但最終發售價低於申請時每股發售股份應付價格的申請人，將獲發出電子退款指示／退款支票。申請人或(倘屬聯名申請人)排名首

位的申請人所提供的香港身份證號碼或護照號碼的部分或會列印在申請人的退款支票(如有)上。該等資料亦會轉予第三方作退款之用。申請人兑現退款支票前，銀行可能會要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人的香港身份證號碼或護照號碼填寫有誤，或會導致申請人的退款支票無效或延遲兑現。

*(10) 倘申請人已使用**白色**申請表格或**白表eIPO**申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，並已在申請表格上悉數提供所需全部資料，則申請人可於2019年7月15日(星期一)或本公司於報章通知的其他日期(乃屬股票／電子退款指示／退款支票寄發／領取日期)上午九時正至下午一時正，親臨本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716室)領取申請人的退款支票及／或股票。倘申請人為個人申請人並合資格親身領取，申請人不得授權任何其他人士代為領取。倘申請人為公司申請人並合資格派人領取，申請人的授權代表須攜同蓋有公司印鑑的公司授權函方可領取。個人及公司授權代表均須於領取時出示本公司香港證券登記處接納的身份證明。*

*倘申請人已使用**黃色**申請表格申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，則申請人可親身領取其退款支票(如有)，惟不得要求領取其股票，該等股票將以香港結算代理人的名義發出並存入中央結算系統，按申請人申請表格的指示記存於其本身的或指定的中央結算系統參與者股份戶口。倘申請人使用**黃色**申請表格提出申請，領取退款支票的程序與使用**白色**申請表格的申請人相同。*

*倘申請人透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請香港發售股份，則願詳閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 14.發送／領取股票及退回股款 — 親身領取 — (iv)倘　閣下向香港結算發出電子認購指示」一節。*

*倘申請人已透過**白表eIPO**服務提出申請並以單一銀行賬戶繳付申請股款，則任何退回款項(如有)將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘申請人已透過**白表eIPO**服務提出申請並以多個銀行賬戶繳付申請股款，則任何退回款項(如有)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，郵誤風險由申請人承擔。*

倘申請人申請認購1,000,000股以下香港發售股份，任何未領取股票及／或退款支票將以普通郵遞方式寄往相關申請所示地址，郵誤風險由申請人承擔。

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

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構的詳情(包括全球發售的條件)以及香港發售股份的申請程序，請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」章節。

目　　錄

致投資者的重要通知

中梁控股集團有限公司僅就香港公開發售及香港發售股份刊發本招股章程，除根據香港公開發售所提呈發售的香港發售股份外，本招股章程並非出售或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦非在任何其他司法權區或任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及發售發售股份須受限制，除非根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其准許或豁免，否則不得進行上述活動。

閣下作出投資決定時應僅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內容的資料。對於本招股章程並未載有的任何資料或聲明，　閣下不應視為經本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

頁次

預期時間表 i

目錄 iv

概要 1

釋義 23

詞彙 33

前瞻性陳述 35

風險因素 37

豁免嚴格遵守上市規則 78

關於本招股章程及全球發售的資料 90

董事及參與全球發售的各方 95

目　　錄

頁次

公司資料 101

行業概覽 103

監管概覽 121

歷史、重組及公司架構 138

業務 176

財務資料 315

與控股股東的關係 401

關連交易 407

股本 415

主要股東 417

董事、高級管理層及僱員 419

未來計劃及所得款項用途 433

包銷 435

全球發售的架構 447

如何申請香港發售股份 459

附錄一 — 會計師報告 I-1

附錄二 — 未經審核備考財務資料 II-1

附錄三 — 物業估值報告 III-1

附錄四 — 本公司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

本概要旨在為　閣下提供本招股章程所載資料的概覽。本節內容僅為概要，並未載有可能對　閣下而言屬重要的全部資料，與整份招股章程一併閱覽時方視為完整。　閣下於決定投資發售股份前，務請閱覽整份文件。

投資涉及風險。投資發售股份的若干具體風險載於本招股章程「風險因素」一節。　閣下於決定投資發售股份前，務請細閱相關章節。

概覽

我們是中國一家快速發展的大型綜合房地產開發商，根植於長三角經濟區，佈局全國。按綜合開發能力計，我們自2014年以來已連續六年獲中國房地產Top 10研究組評為中國房地產百強企業。我們分別於2018年及2019年獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為中國房地產開發企業前25強及前20強。我們亦獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為中國房地產開發企業2018年成長速度及2019年發展潛力10強第一名。

憑藉我們於中國房地產行業約19年的經驗及在區域擴張策略引導下，我們已由一家專注於長三角經濟區的區域性住宅房地產開發商發展為一家擁有全國佈局的綜合房地產開發商。截至2019年3月31日，我們的物業項目位於中國五個核心經濟區域(即長三角經濟區、中西部經濟區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區)，覆蓋23個省市的124個城市。截至同日，我們擁有由353個項目組成的產品組合，包括由我們的附屬公司開發的257個項目及由我們的合營企業及聯營公司開發的96個項目，處於不同開發階段。截至2019年3月31日，我們應佔土地儲備總量為約38.9百萬平方米，包括34.0百萬平方米由我們的附屬公司開發的物業項目，及4.9百萬平方米由我們的合營企業及聯營公司開發的物業項目(此等項目按我們於各項目的股權予以調整)。土地儲備總量按應佔基準計包括(i)已竣工物業可銷售總建築面積及可出租總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的已竣工總建築面積，(ii)開發中物業的總規劃建築面積，及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積。

我們認為自身牢固、綜合的標準化營運模塊及程序是我們的快速複製及擴張的成功關鍵。我們實施多個標準化模塊，涵蓋整個物業開發價值鏈，確保維持較高的營運效率及同時保持較低營運成本及開支。我們的標準化土地收購模塊基於多個因素提供細緻的土地收購標準及規範的程序指引，適用於不同地區的各種產品類型。我們採用多種土地收購方式擴大我們的土地儲備。我們亦就我們的產品設計及開發實施標準化營運模塊。我們目前提

供三種主要的標準化系列住宅物業，即「香」系列、「御」系列及「國」系列，分別以首次置業者、首次改善型置業者及再次改善型置業者為目標。在各標準化住宅物業系列項下，我們進一步將產品細分為兩條或三條獨立的產品線。首次置業者通常指首次購買住宅物業的置業者。該等置業者更關心(其中包括)物業的功能性、高效利用空間的戶型設計及購買價。為迎合該等置業者，我們主要開發「香」系列物業產品，注重設計精良的居住空間、基礎社區設備及其他設施以及實惠的價格。首次改善型置業者通常指已有物業並期望提升現有生活環境的置業者。該等置業者關心新住宅的方方面面，特別是所改善及綜合的居住面積及設備、社區景觀、社區聲譽及輔助設施。為迎合該等置業者，我們主要開發「御」系列物業產品，注重多功能內部設施、高雅的建築立面設計及舒適安全的社區設施。再次改善型置業者通常指曾擁有多次置業的置業者。該等置業者不僅尋求功能性，亦通過置業同他人相互交往社交，以提升整體居住體驗。為迎合該等置業者，我們主要開發「國」系列物業產品，注重高質量的建築材料及高雅的內外部設計、大戶型以及能夠滿足不同住戶各類活動的社區豪華休閒設施。我們已建立存有超過70套標準化產品設計模型的寶貴產品數據庫。我們制定及實施標準化營銷模塊，其中嵌有多個標準化關鍵績效指標以便評估及提高我們營銷工作的效率。

我們於2015年，在學習京瓷創始人稻盛和夫先生創造的著名阿米巴管理體系的基礎上，創立並執行我們中梁阿米巴管理系統或阿米巴生態系統。我們的阿米巴生態系統將大的業務集團分成若干小業務組織，即所謂的「阿米巴」或「阿米巴組織」，每個單位組織於運行期間享有足夠程度的自主權並遵循以結果為導向的評估及激勵機制，從而鼓勵每位僱員積極參與管理並分擔責任和分享利益。這可實現快速扁平化複製和擴張，十分適合房地產開發業務可複製性高的特點。憑藉我們的阿米巴生態系統，我們得以大幅增長，我們境內附屬公司的數量從截至2016年12月31日的223家增至截至2018年12月31日的839家，且同期內我們的僱員人數已由截至2016年12月31日的2,100人以上增至截至2018年12月31日的12,500人以上。

我們於往績記錄期內錄得顯著增長。經計及我們的合營企業及聯營公司全部的合約銷售額，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度及2019年4月30日止四個月，本集團的合約銷售總額分別為約人民幣190億元、人民幣649億元、人民幣1,015億元及人民幣377億元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們的合約銷售總額(包括我們的合營企業及聯營公司的應佔合約銷售額)分別為約人民幣165億元、人民幣561億元、人民幣841億元及人民幣300億元。我們對於合約銷售額的定義為：於指定期

間內簽訂合約供預售及銷售的物業的合約總值。其與相關期間內的收益不相同，且不代表待於任何未來期間確認的收益。

下表載列於往績記錄期間及直至2019年4月30日我們的合約銷售總額(包括應佔我們合營企業及聯營公司的合約銷售額)的變動。

	截至12月31日止年度			截至2019年4月30日止四個月
	2016年	2017年	2018年	
	（人民幣百萬元）			
期初未交付的合約銷售總額	9,542	24,261	68,695	119,569
加：年內／期內新訂的合約銷售額	16,479	56,083	84,146	29,978
減：年內／期內已交付預售及銷售額[1]	(1,760)	(11,649)	(33,272)	(7,910)
期末未交付的合約銷售總額	24,261	68,695	119,569	141,637

附註：

(1) 指與年內／期內實際交付的物業相對應的合約價值總額。經慮及稅收影響及收益確認的會計處理的影響，特別是物業實際交付前，於合約年內／期內確認收益的影響，合約銷售額不等同於相同年度／期間的確認收益。詳情請參閱「財務資料 — 重大會計政策及估計 — 收益確認」。

我們的收益以221.4%的年複合增長率由2016年的人民幣2,925.4百萬元增至2018年的人民幣30,214.7百萬元。我們於2016年錄得人民幣269.8百萬元的淨虧損，並於2017年及2018年分別錄得人民幣498.6百萬元及人民幣2,526.3百萬元的淨溢利。有關我們於往績記錄期間收益及淨溢利增加的更多詳細討論，請參閱「財務資料 — 各期間經營業績比較」。

我們的業務模式

於往績記錄期間，我們的業務營運包括四條業務線：(i)物業銷售，(ii)管理諮詢服務，(iii)物業管理服務，及(iv)物業租賃。於往績記錄期間確認的絕大部分收益均來自物業銷售。

我們已採納快速資產週轉發展模式及使用標準化房地產開發模塊及程序。於往績記錄期間，我們透過(i)全國性擴張(從長三角經濟區到中西部經濟區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區)，(ii)地區滲透(從同一地區的二線城市到三四線城市)，及(iii)不同級別城市的交替，利用市場週期及捕捉市場機會並且減輕因政府政策變動產生的政策風險，

從而取得了顯著增長。我們實施多元化土地收購方法以擴大我們的土地儲備，更多詳情請參閱「業務 — 我們的優勢 — 高效的擴張策略及強大的土地獲取能力為優質的土地儲備提供保證」。此外，房地產開發行業屬於資本密集型產業，我們採用多元化的融資渠道為我們處於物業開發的不同階段的營運融資，主要渠道為內部產生現金流量(包括物業預售／銷售所得款項)，以及外部融資如商業銀行借款、信託貸款、資產管理安排、其他來自第三方(銀行及金融機構除外)的借款、非控股股東注資、來自受我們的最終控股股東控制公司的墊款以及來自附屬公司非控股股東的墊款。特別是，我們於初始階段倚賴來自受最終控股股東控制公司的墊款為本集團購置土地提供資金。上市後我們將不再倚賴來自我們的最終控股股東的融資來源。有關我們在單獨項目不同開發階段採納的不同融資方法的更多詳情，請參閱「業務 — 我們的項目營運及管理 — 項目融資」。

就物業開發及銷售而言，我們致力於開發優質的住宅物業，以首次置業者、首次改善型置業者及再次改善型置業者為目標。我們已建立標準化房地產開發流程，涵蓋從土地獲取、日常營運到產品設計開發以及銷售與營銷整條價值鏈。我們將物業開發項目的建設工作外判予合資格總承包商。由於中國房地產行業的高度競爭和不斷變化的性質，我們持續監測不斷變化的市場狀況，並酌情調整我們項目的銷售價格。

自2016年10月以來，我們開始向我們的若干關聯方及第三方提供管理諮詢服務，主要是在物業項目開發期間向該等實體提供有關建築、銷售和營銷以及管理方面的支持服務。

我們以往參與若干配套業務，包括主要面向我們及關聯方開發的示範區及物業項目的經裝修樣板房的物業管理服務。配套業務要求有關物業開發業務的各類專業知識、技能及資源。因此，該等配套業務自2018年4月以來於重組後從本集團剔除。有關詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構」及「關連交易」章節。

此外，我們已於近期從事開發及運營商業物業。目前，我們的商業物業主要包括毗鄰我們住宅物業及購物商場的零售空間。我們目前擁有十個處於不同開發階段的投資物業項目，總建築面積約為93,400平方米。2018年下半年，我們開始確認來自我們已完成的兩項投資物業的物業租賃收入。

我們的土地儲備

我們的土地儲備指(i)已竣工物業可銷售或出租的總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的已竣工總建築面積，(ii)在建物業的總規劃建築面積，及(iii)持作未來開發物業的預估總

建築面積的總和。我們應佔土地儲備總量指由我們的附屬公司所開發項目的土地儲備及我們應佔的由合營企業及聯營公司所開發項目的土地儲備總量。

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們應佔土地儲備總量分別約為7.7百萬平方米、19.0百萬平方米及36.4百萬平方米。截至2019年3月31日，我們應佔土地儲備總量增加至約38.9百萬平方米。

下表載列於所示期間我們應佔土地儲備總量的變動。

	截至12月31日止年度			截至2019年3月31日止三個月
	2016年	2017年	2018年	
	（平方米）			
年初／期初[1]	1,619,501	7,661,587	19,027,492	36,443,706
加：年內／期內我們應佔新近獲得的土地儲備[2]	6,225,110	12,428,564	20,373,359	2,897,909
減：年內／期內交付的已竣工總建築面積[2]	(183,024)	(1,062,659)	(2,957,145)	(480,622)
年末／期末	7,661,587	19,027,492	36,443,706	38,860,993

附註：

(1) 各年初／期初的總建築面積的計算乃通過加回交付的已完成總建築面積並扣除相關年度／期間我們應佔的各新獲土地儲備而得出，但該計算未計及相同年度／期間我們於各合營企業或聯營公司股權變動產生的差異，或由於我們據以計算總建築面積的相關許可證或證書(於項目開發的不同階段獲得)的變動而導致總建築面積變動所產生的差異，我們認為該等變動產生的影響並不重大。

(2) 就我們合營企業或聯營公司持有的項目而言，其總建築面積根據相關年度／期間末我們於各項目的股權調整。

隨後，於截至2019年4月30日的一個月期間，新近獲得的我們應佔土地儲備為1,550,884平方米及交付的已竣工總建築面積為464,177平方米。因此，截至2019年4月30日，我們應佔土地儲備總量為39,947,700平方米。

下表載列截至2019年3月31日我們應佔土地儲備總量的物業組合按地理位置劃分的明細：

	項目數目	可銷售的已竣工總建築面積／可出租總建築面積[1]	開發中規劃總建築面積	未來開發預估總建築面積	我們應佔土地儲備總量[2][3]	佔我們應佔土地儲備總量的百分比
		（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	
由我們的附屬公司開發的物業項目						
長三角經濟區						
浙江省	70	878,238	5,533,540	252,696	6,664,474	17.1%
江蘇省	33	98,693	4,188,103	843,756	5,130,552	13.2%
安徽省	19	25,726	2,464,956	466,400	2,957,082	7.6%
小計	**122**	**1,002,657**	**12,186,599**	**1,562,852**	**14,752,108**	**37.9%**
中西部經濟區						
河南省	17	—	2,131,648	590,141	2,721,789	7.0%
湖南省	10	—	1,244,650	425,811	1,670,461	4.3%
雲南省	9	—	1,479,685	35,869	1,515,554	3.9%
湖北省	7	—	752,734	484,108	1,236,842	3.2%
四川省	8	—	755,000	294,742	1,049,742	2.7%
廣西壯族自治區	6	—	661,071	117,991	779,062	2.0%
陝西省	5	—	523,408	231,233	754,641	1.9%
內蒙古自治區	3	—	397,143	266,702	663,845	1.7%
甘肅省	2	—	197,538	—	197,538	0.5%
山西省	1	—	181,995	—	181,995	0.5%
寧夏回族自治區	1	—	166,732	—	166,732	0.4%
重慶	1	—	113,761	—	113,761	0.3%
貴州省	1	—	61,473	—	61,473	0.2%
小計	**71**	**—**	**8,666,838**	**2,446,597**	**11,113,435**	**28.6%**
環渤海經濟圈						
山東省	16	—	1,674,635	303,538	1,978,173	5.1%
河北省	2	—	173,306	203,841	377,147	1.0%
天津	2	—	—	260,798	260,798	0.7%
遼寧省	2	—	38,443	123,148	161,591	0.4%
小計	**22**	**—**	**1,886,384**	**891,325**	**2,777,709**	**7.2%**

	項目數目	可銷售的已竣工總建築面積／可出租總建築面積[1]	開發中規劃總建築面積	未來開發預估總建築面積	我們應佔土地儲備總量[2][3]	佔我們應佔土地儲備總量的百分比
		（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	
海峽西岸經濟區						
江西省	27	64,851	2,939,279	133,536	3,137,666	8.1%
福建省	7	103,120	794,163	263,590	1,160,873	3.0%
小計	**34**	**167,971**	**3,733,442**	**397,126**	**4,298,539**	**11.1%**
珠三角經濟區						
廣東省	8	—	1,077,523	—	1,077,523	2.8%
小計	**8**	**—**	**1,077,523**	**—**	**1,077,523**	**2.8%**
總計	**257**	**1,170,628**	**27,550,786**	**5,297,900**	**34,019,314**	**87.6%**
由我們的合營企業及聯營公司開發的物業項目						
長三角經濟區						
浙江省	49	158,621	1,361,322	19,525	1,539,468	4.0%
江蘇省	14	25,382	630,398	441,148	1,096,928	2.8%
安徽省	5	—	179,441	77,300	256,741	0.7%
小計	**68**	**184,003**	**2,171,161**	**537,973**	**2,893,137**	**7.5%**
中西部經濟區						
重慶	4	—	346,807	1,377	348,184	0.9%
雲南省	2	—	83,421	125,339	208,760	0.5%
湖南省	3	—	143,775	7,671	151,446	0.4%
湖北省	2	—	2,298	141,328	143,626	0.4%
河南省	1	—	49,018	—	49,018	0.1%
小計	**12**	**—**	**625,319**	**275,715**	**901,034**	**2.3%**
環渤海經濟圈						
山東省	4	—	127,827	—	127,827	0.3%
遼寧省	1	—	—	17,492	17,492	0.0%
小計	**5**	**—**	**127,827**	**17,492**	**145,319**	**0.3%**
海峽西岸經濟區						
江西省	3	—	307,202	203,800	511,002	1.3%
福建省	7	—	340,205	2,395	342,600	0.9%
小計	**10**	**—**	**647,407**	**206,195**	**853,602**	**2.2%**

	項目數目	可銷售的已竣工總建築面積／可出租總建築面積[1]	開發中規劃總建築面積	未來開發預估總建築面積	我們應佔土地儲備總量[2][3]	佔我們應佔土地儲備總量的百分比
		（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	
珠三角經濟區						
廣東省	1	—	48,587	—	48,587	0.1%
小計	**1**	**—**	**48,587**	**—**	**48,587**	**0.1%**
應佔－總計	**96**	**184,003**	**3,620,301**	**1,037,375**	**4,841,679**	**12.4%**
我們應佔土地儲備	**353**	**1,354,631**	**31,171,087**	**6,335,275**	**38,860,993**	**100.0%**

附註：

(1) 包括剩餘未售出可銷售總建築面積及可出租建築面積。

(2) 土地儲備總量等於(i)已竣工物業可銷售總建築面積及可出租總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的竣工總建築面積，(ii)開發中物業的總規劃建築面積，及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積的總和。

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

下表載列截至2019年3月31日我們應佔土地儲備總量的物業組合按物業類型劃分的明細：

	可銷售的已竣工總建築面積／可出租總建築面積[1]	開發中規劃總建築面積	未來開發預估總建築面積	我們應佔土地儲備總量[2][3]	佔我們應佔土地儲備總量的百分比
	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	
由我們附屬公司開發的物業項目					
住宅	992,288	19,994,786	3,574,973	24,562,047	63.2%
商用	67,590	871,779	264,695	1,204,064	3.1%
附屬區域	11,031	2,275,498	519,399	2,805,928	7.3%
停車場	99,719	4,408,723	938,833	5,447,275	14.0%
總計	1,170,628	27,550,786	5,297,900	34,019,314	87.6%
由我們的合營企業及聯營公司開發的物業項目					
住宅	155,971	2,627,408	700,011	3,483,390	9.0%
商用	10,624	114,556	51,830	177,010	0.4%
附屬區域	1,734	299,010	101,702	402,446	1.0%
停車場	15,674	579,327	183,832	778,833	2.0%
應佔－總計	184,003	3,620,301	1,037,375	4,841,679	12.4%
我們應佔土地儲備	1,354,631	31,171,087	6,335,275	38,860,993	100.0%

附註：

(1) 包括剩餘未售出可銷售總建築面積及可出租總建築面積。

(2) 土地儲備總量等於(i)已竣工物業可銷售總建築面積及可出租總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的竣工總建築面積，(ii)開發中物業的總規劃建築面積，及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積。

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

下表載列於截至2019年3月31日未來數年我們開發及持作未來開發的應佔土地儲備總量的若干估計變動。該等估計乃基於我們對取得有關項目的預售許可證及竣工證書(視情況而定)時間的當前估計，受到我們業務計劃及市況的規限，可視乎情況調整。該等估計變動未必顯示我們的未來營運或財務表現。

	開發中規劃總建築面積		未來開發預估總建築面積		
	新近可供預售的總建築面積	持作出售／出租的新近竣工的總建築面積[1]	新近建設中總建築面積	新近可供預售的總建築面積	持作出售／出租的新近竣工的總建築面積[1]
			(平方米)		
截至2019年12月31日止年度	1,718,834	9,079,145	6,335,275	6,335,275	—
截至2020年12月31日止年度	—	10,487,963	—	—	369,929
截至2021年12月31日止年度	—	5,370,940	—	—	4,328,992
截至2022年12月31日止年度及以後	—	266,659	—	—	423,736
總計	1,718,834[2]	25,204,707[3]	6,335,275	6,335,275	5,122,657[4]

附註：

(1) 未來期間竣工時可銷售總建築面積與不可銷售總建築面積的比例乃參考截至2019年3月31日開發中總建築面積中可銷售總建築面積與不可銷售總建築面積的比例而估計。

(2) 我們截至2019年3月31日應佔在建規劃總建築面積31,171,087平方米，其中包括(i)截至2019年3月31日已獲得預售許可證的29,452,253平方米(包括5,658,016平方米不可銷售總建築面積)，及(ii)預期於截至2019年12月31日止年度新增可供預售的1,718,834平方米(包括308,364平方米不可銷售總建築面積)。

(3) 預計新近竣工的不可銷售總建築面積為5,966,380平方米。

(4) 預計新近竣工的不可銷售總建築面積為1,212,618平方米。

截至2019年3月31日，我們附屬公司已預售的在建規劃總建築面積為12,193,240平方米，更多詳情請參閱「業務 — 我們的物業項目」。

我們的供應商及客戶

我們的主要供應商是建築材料供應商及建築承包商。於往績記錄期間，我們委聘大量主要供應商經營業務。部分總承包商及分包商為中國多家集團公司擁有或控制的地方經營公司。雖然我們與該等地方經營公司個別進行交易，但是我們匯總來自該等實體的採購並將相關集團公司作為主要供應商計算。因此，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，五大供應商分別佔我們採購總額的約32.5%、29.7%及19.1%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，我們的單一最大供應商的採購額分別佔我們採購總額的約9.6%、7.4%及6.8%。截至最後實際可行日期，我們與該等主要供應商的業務關係一般超過兩年。

我們的客戶主要為我們住宅或商業物業的個人及公司買家。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，由於我們業務的性質，我們的前五大客戶帶來的收益分別佔我們總收益的比例不足4.0%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度，概無單一最大客戶帶來的收益佔我們總收益的比例超過1.5%。除2017年我們管理諮詢服務的一名客戶(為我們的一家合營公司)及2016年及2017年我們管理諮詢及物業管理服務的一名客戶(浙江天劍的附屬公司)外，於往績記錄期間，其餘五大客戶均為我們的獨立第三方。

董事、其聯繫人或據董事所知截至最後實際可行日期擁有我們股本5%以上的任何股東於往績記錄期間概無於我們任何的五大供應商或五大客戶持有權益。

我們的優勢及策略

我們相信，我們於往績記錄期間的大幅增長主要歸因於下列競爭優勢：

- 中國發展迅速的規模化綜合性房地產開發商，品牌卓越；
- 高效的擴張策略及強大的土地獲取能力為優質的土地儲備提供保證；
- 已建立標準化的房地產開發流程，可確保快速高品質開發；
- 高速發展很大程度上得益於獨特的阿米巴生態系統；及
- 富有遠見及經驗豐富的管理層。

我們致力於成為一家中國領先的綜合性房地產開發商。為實現該目標，我們擬實施以下策略：

- 契合有利的國家政策，提高在現有市場的領導力及戰略性地擴展至新的具有高增長潛力的地區；
- 通過多元化投資策略識別新的增長機遇；
- 繼續優化我們的產品體系組合並提升產品質量；
- 通過提高標準化以及智能化管理及營運，繼續提高營運效率；
- 繼續招攬、挽留及激勵有技能及有才幹的僱員；及
- 繼續致力於審慎的財務政策及優化資本結構。

更多詳情請參閱「業務 — 我們的優勢」及「業務 — 我們的策略」。

關連交易

我們已與楊先生的聯繫人(即上海中梁物業及為上海中梁物業的附屬公司或聯繫人的各實體)訂立若干協議及預期會繼續該等協議。該等協議包括(i)銷售管理服務框架協議及(ii)交付前物業管理服務框架協議。該等協議項下擬進行的交易將於上市後構成上市規則項下本公司的未獲豁免的持續關連交易。因此，根據上市規則第14A.35條，我們已向聯交所申請及聯交所已向我們授出獲豁免嚴格遵守公佈規定。有關詳情，請參閱「關連交易」一節。

風險因素

我們的業務及全球發售存在各種風險及不明朗因素，其中許多風險及不明朗因素超出我們的控制範圍。該等風險大致可分為(i)與我們的業務有關的風險，(ii)與我們的行業有關的風險，(iii)與在中國經營業務有關的風險，及(iv)與全球發售有關的風險。有關所有風險因素的詳細討論載於本招股章程第37頁「風險因素」一節，　閣下應在決定投資發售股份前仔細閱讀整個章節。　閣下應仔細閱畢整本招股章程，我們鄭重提醒　閣下切勿倚賴報章所載或其他媒體傳播的有關我們及／或全球發售的資料，其中部分可能與本招股章程中所載的資料有所差異。

我們面對的部分主要風險包括：

- 我們的業務及前景十分倚賴中國房地產市場(尤其是長三角經濟區)的表現，並可能受所述市場表現的不利影響；

- 我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備，或根本無法收購土地儲備；

- 我們未必擁有充足的融資以為房地產開發項目撥資，及有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至根本無法獲取；

- 利率變動已經並將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績；

- 我們可能無法有效維護及管理我們的阿米巴生態系統，這是我們於往績記錄期間快速增長的關鍵；

- 我們未必可成功管理我們的增長及向新城市、地區或新業務領域的拓展；

- 截至2016年12月31日止年度，我們錄得淨虧損，且我們於未來期間或會出現淨虧損；

- 於截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的營運現金流量為負數，且我們可能無法按商業合理的條款為我們的購地及未來物業開發獲得充足資金，甚至根本無法獲得資金；及

- 我們負有大量債務，日後亦可能產生其他債務，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

綜合財務資料概要

以下綜合財務資料概要應與本招股章程附錄一所載綜合財務資料(包括隨附附註)及本招股章程「財務資料」所載資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

綜合損益及其他綜合收益表概要

下表載列的本集團綜合損益及其他綜合收益表，其中列有所述期間以絕對金額及佔總收益百分比呈列的主要項目：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
收益	**2,925,411**	**100.0**	**14,026,299**	**100.0**	**30,214,688**	**100.0**
銷售成本	(2,308,844)	(78.9)	(11,166,324)	(79.6)	(23,303,847)	(77.1)
毛利	**616,567**	**21.1**	**2,859,975**	**20.4**	**6,910,841**	**22.9**
投資物業的公平值收益	8,725	0.3	261,898	1.8	71,971	0.2
融資成本	(269,018)	(9.2)	(356,320)	(2.5)	(433,466)	(1.4)
稅前（虧損）／溢利	**(273,955)**	**(9.4)**	**1,267,885**	**9.0**	**4,438,476**	**14.7**
所得稅抵免／（費用）	4,186	0.1	(769,311)	(5.4)	(1,912,189)	(6.3)
年度（虧損）／溢利	**(269,769)**	**(9.3)**	**498,574**	**3.6**	**2,526,287**	**8.4**
以下人士應佔：						
母公司所有人	(168,627)	(5.8)	502,667	3.6	1,931,336	6.4

自我們成立至於往績記錄期間加快物業開發，我們維持著適度增長。我們於往績記錄期間前獲得有限的地塊，並於該等年度已確認的總建築面積相對較少。自2015年以來，我們加快物業開發及營銷活動。於2016年、2017年及2018年，我們分別收購63幅、119幅及221幅地塊。於同一期間，我們於2016年、2017年及2018年分別完成2個、9個及40個項目。有關我們的過往業務發展及業務里程碑的詳細討論，請參閱「歷史、重組及公司架構」。

我們於2016年錄得淨虧損人民幣269.8百萬元，主要因為自2015年以來及於2016年整年加速我們的物業開發、營銷活動及區域擴展並產生大量行政開支及銷售及分銷開支，而於該等期間已確認的總建築面積相對較低。我們自2017年下半年開始確認淨溢利且截至2018年12月31日止年度我們溢利淨額增加至人民幣2,526.3百萬元，淨利率為8.4%。我們的已確認總建築面積由2016年的183,024平方米大幅增至2017年的1,062,659平方米及進一步增至2018年的2,696,799平方米。

我們的銷售成本主要指我們就物業開發活動以及管理諮詢服務、物業管理服務及物業租賃直接引致之成本。我們物業開發的銷售成本的主要組成部分包括已售物業成本，乃指建

設期間的土地使用權成本、直接建設成本及就物業開發取得相關借款的資本化利息成本。於往績記錄期間，我們的銷售成本在絕對值方面持續增加，主要歸因於已竣工及交付的物業項目數目增加導致已售物業成本增加。下表載列於所示期間有關我們各業務線銷售成本及佔總銷售成本百分比的資料：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
已售物業成本						
土地使用權成本	1,296,350	56.1	5,628,091	50.4	12,421,881	53.3
建設成本	855,581	37.1	4,491,274	40.2	9,402,562	40.4
資本化利息	146,941	6.4	996,345	8.9	1,381,790	5.9
	2,298,872	**99.6**	**11,115,710**	**99.5**	**23,206,233**	**99.6**
管理諮詢服務成本	9,972	0.4	47,402	0.5	93,102	0.4
物業管理服務成本	—	—	3,212	0.0	2,844	0.0
物業租賃成本	—	—	—	—	1,668	0.0
總計	**2,308,844**	**100.0**	**11,166,324**	**100.0**	**23,303,847**	**100.0**

下表載列所示期間各業務線毛利及毛利率有關的資料：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	（人民幣千元）	%	（人民幣千元）	%	（人民幣千元）	%
物業銷售	604,948	20.8	2,797,469	20.1	6,785,859	22.6
管理諮詢服務	11,619	53.8	58,528	55.3	118,743	56.1
物業管理服務	—	—	3,978	55.3	3,477	55.0
物業租賃	—	—	—	—	2,762	62.4
總計	**616,567**	**21.1**	**2,859,975**	**20.4**	**6,910,841**	**22.9**

我們2016年及2017年物業銷售毛利率分別穩定於20.8%及20.1%。物業銷售毛利率自2017年的20.1%上升至2018年的22.6%，主要由於已確認每平方米平均成本的減少額超過了相關期間已確認每平方米平均售價的減少額。於往績記錄期間，我們物業項目的全面已確認每平方米平均售價大體上由2016年的人民幣15,866元減少至2017年的人民幣13,093元並進一步減少至2018年的人民幣11,121元。全面已確認每平方米平均售價減少主要歸因於我們不斷進行

地理擴張，滲透至(i)溫州周邊地區及長三角經濟區的其他城市(如樂清、麗水及蕪湖)，而該等城市的已確認每平方米平均售價一般較溫州為低及(ii)已確認每平方米平均售價一般較長三角經濟區為低的其他經濟區。與之相似的是，由於向長三角經濟區及其他經濟區的更多較低級別城市滲入產生的地理擴張，於相同期間，我們已確認每平方米平均成本由2016年的人民幣12,560元減少至2017年的人民幣10,460元並進一步減少至2018年的人民幣8,605元，且每平方米平均土地使用權成本亦分別由2016年的人民幣7,083元減少至2017年的人民幣5,296元並進一步減少至2018年的人民幣4,606元。

我們管理諮詢服務的毛利率由2016年的53.8%逐步提高至2018年的56.1%，乃由於規模經濟不斷擴大所致。

我們物業管理服務的毛利率於往績記錄期間一般穩定於約55.0%。

2018年下半年，我們開始從我們投資物業的租賃產生收益，截至2018年12月31日止年度物業租賃的毛利率為約62.4%。

綜合財務狀況表概要

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表概要。

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
		(人民幣千元)	
非流動資產總額	846,134	2,721,979	7,680,424
流動資產總額	45,478,960	96,488,433	160,394,192
流動負債總額	35,135,426	79,681,474	148,448,957
流動資產淨額	10,343,534	16,806,959	11,945,235
非流動負債總額	10,534,680	17,175,187	12,871,427
總權益	654,988	2,353,751	6,754,232
母公司擁有人應佔權益	(267,754)	234,717	2,578,676

綜合現金流量表概要

下表載列於所示期間我們的現金流量：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
		（人民幣千元）	
營運資本變動前之經營現金流量	(155,933)	1,349,003	3,940,354
經營活動(使用)／產生之現金流量淨額	(17,628,202)	(6,837,787)	8,036,946
投資活動產生／(使用)之現金流量淨額	1,337,957	1,948,578	(11,506,643)
融資活動產生之現金流量淨額	19,019,065	10,789,761	7,273,193
現金及現金等價物之增加淨額	2,728,820	5,900,552	3,803,496
年初之現金及現金等價物	2,118,650	4,847,470	10,748,022
年末之現金及現金等價物	4,847,470	10,748,022	14,551,518

我們於截至2016年及2017年12月31日止年度的營運活動錄得負現金流量，主要因為物業開發活動的持續增加及土地收購活動加大導致用於營運的現金淨額較多。

於往績記錄期間，我們主要依賴營運產生的內部資源(包括我們物業預售及銷售的所得款項)以及外部融資(例如商業銀行借款、信託貸款及資產管理安排、來自第三方(銀行及金融機構除外)的其他借款以及來自非控股股東的資本供款)。為取得充足的營運資金，我們將透過加強營銷工作並進一步加強收取客戶付款以繼續提升與我們銷售相關的現金流量。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的未償還借款總額分別為人民幣20,226.6百萬元、人民幣24,476.3百萬元及人民幣27,004.9百萬元。與中國許多其他房地產開發商一樣，我們亦在一般業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資平台訂立融資安排，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的可能性、審批流程和還款要求方面可提供更大的靈活性，為我們一些項目開發尤其是在銀行信貸環境收緊時提供了有效的替代性資金來源。

考慮到我們目前的項目開發及銷售計劃、我們預期自經營活動產生的現金、全球發售估計所得款項淨額(按最多低於指示發售價範圍最低價5.20港元10%設定最終發售價而作出可能的下調發售價後)、我們的銀行信貸融資，以及我們可用的額外融資來源，連同我們近期的預期現金流出(主要受我們現有進入開發階段的物業開發項目的數目及未繳付土地出讓金增加所推動)，董事認為，我們將擁有充足的營運資金供我們目前(即本招股章程日期後至少12個月內)所需。

提早採納國際財務報告準則第15號的影響

從2018年1月1日開始或之後的期間，強制應用國際財務報告準則第15號，以替代國際會計準則第18號。亦允許提早應用該準則。我們於整個往績記錄期間持續採納國際財務報告準則第15號。並無採納國際財務報告準則第15號及國際會計準則第18號後我們財務狀況或表現的直接比較。採納國際財務報告準則第15號已對我們截至2016年及2017年12月31日止年度的財務表現或截至2016年及2017年12月31日的財務狀況產生重大影響。有關採納國際財務報告準則第15號對我們的財務狀況及表現的影響的更多詳情，請參閱「財務資料 — 重大會計政策及估計 — 提早採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號」。

主要財務比率

下表載列本集團於所示期間或截至所示日期的若干主要財務比率：

	截至12月31日止年度／截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
毛利率(%)[1]	21.1	20.4	22.9
淨資產負債比率(%)[2]	1,790.2	339.5	58.1
利息保障比率(%)[3]	83.9	147.0	246.6
流動比率(倍)[4]	1.3	1.2	1.1
股本回報率(%)[5]	不適用[6]	21.2	37.4

附註：

(1) 年內的毛利除以年內的收入再乘以100。

(2) 年末的借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100。

(3) 扣除所得稅開支前的年內溢利加上利息開支，再除以利息開支，再乘以100；利息開支指我們的綜合財務報表所載的年內融資成本並加回資本化利息。

(4) 年末的流動資產總額除以年末的流動負債總額。

(5) 年度淨溢利除以年末的總權益再乘以100。

(6) 我們錄得有關年內淨虧損。

首次公開發售前投資

我們的首次公開發售前投資者雷先生自2018年8月起透過其控股公司盈智投資本公司。緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)，雷先生(透過盈智)將於29,297,011股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本的約0.83%。除於本公司的首次公開

發售前投資外，雷先生及盈智與本集團或任何關連人士(定義見上市規則)概無任何其他關係，與控股股東亦無任何重要業務關係。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構 — 首次公開發售前投資」。

我們的控股股東

緊隨資本化發行及全球發售完成後(假定超額配股權未獲行使)，楊先生及徐女士將透過彼等控股公司梁中、梁益及梁泰持有佔本公司已發行股本約84.16%的股份並有權於股東大會行使投票權。因此，根據上市規則，楊先生、徐女士、梁中、梁益及梁泰構成一組控股股東。詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。

全球發售統計數據

發售規模：	初始為本公司經擴大股本的15.01%
發售架構：	初始為香港公開發售的10.0%(可予重新分配)及國際發售的90.0%(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
超額配股權：	最多為全球發售初步可供認購發售股份數目的15.0%
每股發售價：	每股發售股份5.20港元至6.68港元(倘作按低於指示發售價範圍最低價10%下調發售價，則發售價將為每股發售股份4.68港元)

	按每股股份發售價4.68港元(下調發售價10%後)計算	按發售價每股股份5.20港元計算	按發售價每股股份6.68港元計算
我們股份的市值[2]	16,520.4百萬港元	18,356.0百萬港元	23,580.4百萬港元
未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值[3]	1.49港元	1.57港元	1.78港元

附註：

(1) 本表格之所有統計數字並無計及根據超額配股權獲行使而可能發行的股份、根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份及本集團可根據「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股份。

(2) 市值乃按全球發售下預期將發行530,000,000股新股份及假設緊隨資本化發行及全球發售後已發行合共3,530,000,000股股份計算。

(3)　未經審核備考經調整綜合每股股份有形資產淨值乃經作出附錄二「未經審核備考財務資料」所述調整及基於緊隨全球發售完成後已發行合共3,530,000,000股股份計算。

上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。於往績記錄期間，我們已產生的上市開支為約人民幣48.0百萬元(約為54.5百萬港元)，其中人民幣36.8百萬元(約為41.8百萬港元)確認為行政開支(人民幣2.0百萬元(約為2.3百萬港元)以及餘下的人民幣34.8百萬元(約為39.5百萬港元)分別計入截至2017年12月31日止年度及截至2018年12月31日止年度)以及人民幣11.2百萬元(約為12.7百萬港元)資本化為遞延上市開支。我們目前預期於往績記錄期間末之後將產生人民幣154.4百萬元(約為175.5百萬港元)的進一步開支，其中人民幣56.2百萬元(約為63.9百萬港元)將確認為行政開支及人民幣98.2百萬元(約為111.6百萬港元)將確認為我們的權益扣減。董事預期，該等開支不會對我們截至2019年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

未來計劃及所得款項用途

假設發售價為每股發售股份5.94港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數)且超額配股權未獲行使，我們預計將收取的全球發售所得款項淨額約為2,918.2百萬港元(經扣除包銷費用及佣金及有關全球發售的其他估計開支)。我們目前擬將全球發售的所得款項淨額作以下用途：

- 我們估計的所得款項淨額的約60%(相當於約1,750.9百萬港元)將用作我們現有物業項目或項目階段(溫州中梁鹿城中心、宿遷中梁首府及江油中梁首府)的建築成本。有關我們項目的進一步詳情，請參閱「業務 — 我們的物業項目」；

- 我們估計的所得款項淨額的約30%(相當於約875.5百萬港元)將用作償還絕大部分的若干現有信託貸款，所有這些信託貸款均為我們項目公司的流動資金貸款，包括(i)信託貸款的未償還餘額人民幣237.5百萬元，期限為一年，年利率為11.5%，到期日為2019年9月6日；(ii)信託貸款的未償還餘額人民幣374.0百萬元，期限為一年，年利率為12.5%，到期日為2019年11月1日；及(iii)信託貸款的未償還餘額人民幣300.0百萬元，期限為一年，年利率為13.83%，到期日為2019年11月22日；及

- 我們估計的所得款項淨額的約10%(相當於約291.8百萬港元)將作一般營運資金之用。

除預計用於償還信託貸款的875.5百萬港元款項外，倘發售價定為高於或低於建議的發售價範圍的中位數，則將按比例調整上述所得款項的分配。

請參閱本招股章程「未來計劃及所得款項用途」。

股息

我們現擬自截至2019年12月31日止年度股東應佔合併利潤(不包括公平值收益／虧損淨額及匯兑差額淨額(如有))的約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，控股股東能夠影響股息政策。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。

請參閱本招股章程「財務資料 — 股息」。

法律訴訟

我們過去曾且將來可能不時於日常業務中涉及法律訴訟或糾紛。更多詳情請參閱「業務 — 法律訴訟」。

歷史安全事故及監管不合規事件

於2017年8月1日，我們的項目徐州中梁香緹公館在施工現場發生安全生產事故，造成五名施工人員死亡，一名受傷。當地相關政府機關成立的調查小組確定此為一起較大事故。調查發現，我們的一家項目公司與相關總承包商及項目監理公司以及相關當地政府機關對該事故負有責任。有關該事故的更多詳情，請參閱「業務 — 安全事宜 —徐州旭鑫施工現場事故」。除所披露者外且據我們所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們、我們的承包商或分包商並無在我們項目的施工現場出現有關安全法律法規的重大不合規情況。

於往績記錄期間，我們曾經歷若干不合規事件，包括：(i)在完成必要的行政程序及／或獲得必要的許可證之前開始施工；(ii)逾期施工及／或竣工；及(iii)不當營銷。截至最後實際可行日期，我們已全面執行完畢相關處罰措施，並採取了各種整改措施(包括制定內部政

策），以通過適用法律法規加強有關持續合規的內部控制。我們相信概無該等不合規事件對我們產生重大不利影響。更多詳情請參閱「業務 — 遵守法律及法規 — 不合規事件」。

競爭格局

中國的房地產市場極度分散且競爭非常激烈。我們面臨來自國內的全國性綜合開發商、地區開發商以及與我們的戰略相若的其他開發商日益激烈的競爭，彼等在我們經營業務或打算經營業務的城市擁有業務。我們在若干方面上與彼等進行競爭，包括土地收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品品質、服務品質及其他因素。尤其是，由於我們目前進軍地區市場，我們與亦在該等城市建有據點的全國領先房地產開發企業展開競爭。

根據中國指數研究院報告，中梁控股集團有限公司的合約銷售額在中國房地產市場的市場份額從2016年的約0.25%增長至2017年的約0.49%，於中國所有房地產開發商中的排名由2016年的第41位上升至2017年的第33位。中梁控股集團有限公司於2018年在中國房地產市場的市場份額進一步增至約0.68%，且其排名於2018年進一步升至第30位。

近期發展

於往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，我們的業務營運保持穩定，乃因為我們的業務模式及我們經營所在的整體經濟及監管環境並無重大變動。

我們截至2019年4月30日止四個月的收益較2018年同期有所增加。我們於某一時間點確認收益的已交付總建築面積由截至2018年4月30日止四個月的90,320平方米增至2019年相應期間的619,070平方米。經計及我們合營企業及聯營公司的應佔合約銷售額，我們的合約銷售總額由截至2018年4月30日止四個月的約人民幣265億元增至截至2019年4月30日止四個月的約人民幣300億元。

於2019年1月1日直至最後實際可行日期期間，我們的附屬公司為項目開發中標51幅新地塊，該等地塊的總地盤面積約為2.6百萬平方米。該等新地塊位於43個城市，包括我們新進入的15個城市，如大連及天津，該等新地塊的總地價為約人民幣18,519.9百萬元，平均土地成本約為每平方米人民幣7,114元。根據該等新項目的總建築面積約7.2百萬平方米(參照已從相關政府部門獲得的相關許可證或文件估計)及我們的內部記錄或開發計劃，預估總建築面積的平均土地成本約為每平方米人民幣2,556元。我們的相關附屬公司已為該等地塊分別訂立相關土地出讓合同，並已獲得該等新地塊中30幅的土地使用權證，總地盤面積約為1.5百萬平方米，估計總建築面積約為4.2百萬平方米。我們主要通過內部產生的現金流量(其中一小部分來自外部融資來源(主要透過資產管理安排))為該等新地塊融資。

此外，在2019年1月1日起直至最後實際可行日期止期間，我們與各獨立第三方房地產開發商訂立業務合作協議，共同開發物業項目。該等共同成立的實體於八幅地塊的投標中中標，總地盤面積約為0.5百萬平方米及應佔估計總建築面積約為0.4百萬平方米。截至最後實際可行日期我們已獲得所有該等地塊中六幅的土地使用權證，總地盤面積約為0.4百萬平方米且應佔估計總建築面積約為0.3百萬平方米。

截至2019年4月30日止四個月，我們已就本金總額約人民幣5,873.8百萬元的項目開發訂立21份額外信託貸款及資產管理安排。此外，我們不斷尋求額外融資機會以拓寬我們的融資渠道、降低我們的融資成本及完善我們的借款到期結構。有關新融資機會可能包括發行公司債券、資產支持性證券計劃、境內及╱或境外債券發行及其他債務發行。我們當前並無有關上述新債務發行的具體計劃。

經審慎周詳考慮後，我們董事確認，直至最後實際可行日期，自2018年12月31日起我們的財務表現及狀況並無重大不利變動，且自2018年12月31日起並無發生任何事件將對本招股章程附錄一會計師報告所載資料產生重大影響。

發售期

香港公開發售將由2019年6月27日(星期四)起至2019年7月8日(星期一)止接受申請，較一般市場慣例之四日略長。申請款項(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代本公司持有，而退款(如有)將於2019年7月15日(星期一)不計利息退還申請人。投資者謹請注意，股份預期於2019年7月16日(星期二)起開始於聯交所買賣。

於本招股章程內，除文義另有指明外，下列詞語具有下文所載之涵義。

「盈智」	指	盈智環球有限公司，於2018年7月9日於英屬處女群島註冊成立且由雷先生全資擁有的一間有限公司，為我們的首次公開發售前投資者
「申請表格」	指	**白色**申請表格、**黃色**申請表格及**綠色**申請表格，或依文義所指其中任何一種表格，用於香港公開發售
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於2019年6月19日有條件採納的經修訂及經重述組織章程細則，於上市日期生效，有關概要載於附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行通常向公眾開門辦理一般銀行業務的日子，不包括星期六、星期日或香港公眾假期
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本化發行」	指	將本公司股份溢價賬中若干進賬金額撥充資本後發行2,990,305,325股股份，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料 — A.關於本集團的進一步資料 — 3.本公司股東於2019年6月19日通過的書面決議案」一段
「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島公司法，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「中國銀監會」或「中國銀保監會」	指	中國銀行業監督管理委員會，現併入中國銀行保險監督管理委員會
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司

「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「副牽頭經辦人」	指	愛建國際資產管理有限公司、港利資本有限公司、萬隆證券有限公司、平安證券有限公司、聯合證券有限公司及金力證券有限公司
「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」	指	中梁控股集團有限公司，前稱中梁地產集團有限公司，於2018年3月22日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，及(除文義另有指明外)其所有附屬公司或(倘文義指於本公司成為其現有附屬公司的控股公司前任何時間)其所有現有附屬公司
「控股股東」	指	本集團一組控股股東(具上市規則所賦予之涵義)，即楊先生、徐女士、梁中、梁益及梁泰
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「彌償保證契據」	指	我們的控股股東已訂立以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人的日期為2019年6月24日的彌償保證契據，其進一步資料載於本招股章程「法定及一般資料 — E.其他資料 — 1.遺產稅與稅項彌償保證」一節
「不競爭契據」	指	我們控股股東以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人訂立的日期為2019年6月24日的不競爭契據，有關更多資料載列於本招股章程「與控股股東的關係」一節
「董事」	指	本公司董事
「下調發售價」	指	作用為將最終發售價設定為較指示性發售價範圍下限最多低10%的調整

「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	《中國企業所得稅法》
「**綠色**申請表格」	指	**白表eIPO**服務供應商香港中央證券登記有限公司將予填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司或(倘文義指明於本公司成為其現有附屬公司的控股公司前期間)該等附屬公司或其前身公司所經營的業務(視乎情況而定)
「港元」或「港仙」	指	香港法定貨幣港元及港仙
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	根據香港公開發售初步提呈發售以供認購的53,000,000股股份(如本招股章程「全球發售的架構」一節所述可予重新分配)
「香港公開發售」	指	按發售價(加1.0%經紀佣金、0.0027%交易徵費及0.005%聯交所交易費)根據本招股章程及申請表格所述條款及條件提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷 — 香港包銷商」一節所列香港公開發售的包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)獨家代表人、香港包銷商、本公司、我們的執行董事及我們的控股股東於2019年6月26日就香港公開發售訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售」一節

「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則、修訂本及相關詮釋
「獨立第三方」	指	就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信並非與本公司或其關連人士(定義見上市規則)有關連的人士或公司及其各自最終實益擁有人
「行業報告」	指	行業顧問中國指數研究院發佈的行業報告
「國際發售股份」	指	根據國際發售初步提呈發售的477,000,000股股份，連同(倘有關)本公司因行使超額配股權而發行的任何額外股份(可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述方式予以重新分配)
「國際發售」	指	國際包銷商根據美國證券法S規例於美國境外透過離岸交易按發售價提呈發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」
「國際包銷商」	指	由獨家代表人牽頭預計將就包銷國際發售訂立國際包銷協議的包銷商團體
「國際包銷協議」	指	預計將由(其中包括)獨家代表人、國際包銷商、本公司、我們的執行董事及我們的控股股東於2019年7月9日或前後就國際發售訂立的國際包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 國際發售」一節
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及咨詢有限公司，為我們的獨立物業估值師
「聯席賬簿管理人」	指	建銀國際金融有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、野村國際(香港)有限公司、農銀國際融資有限公司、招銀國際融資有限公司及工銀國際融資有限公司

「聯席全球協調人」	指	建銀國際金融有限公司及國泰君安證券(香港)有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	建銀國際金融有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、華泰金融控股(香港)有限公司、野村國際(香港)有限公司、農銀國際證券有限公司、招銀國際融資有限公司、工銀國際證券有限公司、克而瑞證券有限公司、銀河—聯昌證券(香港)有限公司、中投證券國際經紀有限公司及溫商證券有限公司
「最後實際可行日期」	指	2019年6月18日，即本招股章程付印前確定本招股章程所載若干資料的最後實際可行日期
「梁恒」	指	梁恒投資有限公司，於2019年4月15日在英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「梁泰」	指	梁泰國際有限公司，於2018年3月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由徐女士全資擁有，並為我們的控股股東之一
「梁益」	指	梁益國際有限公司，於2018年3月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生全資擁有，並為我們的控股股東之一
「梁中」	指	梁中國際有限公司，於2018年3月21日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由楊先生全資擁有，並為我們的控股股東之一
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份於聯交所上市且股份獲准於聯交所進行買賣的日期，預期為2019年7月16日或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「併購規定」	指	商務部、國資委、國稅總局、中國證監會、工商總局及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》，自2006年9月8日起生效，並經商務部於2009年6月22日進一步修訂

「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	由聯交所營運的證券市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板，並與其並行運作
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2019年6月19日有條件採納的經修訂及經重述組織章程大綱(經不時修訂)，於上市日期生效，有關概要載於本招股章程附錄四
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住建部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部(2008年3月15日之前原為中華人民共和國建設部)
「雷先生」	指	雷鴻飛先生，我們的首次公開發售前投資者
「楊先生」	指	楊劍先生，本集團創辦人及董事長並為我們的控股股東之一
「徐女士」	指	徐曉群女士，楊先生的配偶並為我們的控股股東之一
「發改委」	指	中華人民共和國發展和改革委員會
「發售價」	指	每股發售股份的最終發售價格(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，不超過6.68港元且預期不低於5.20港元，香港發售股份將按該價格認購，最終發售價格將按本招股章程「全球發售的架構 — 定價及分配」一節所述釐定，可視任何下調發售價而定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同(倘有關)本公司因行使超額配股權而發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	本公司根據國際包銷協議預期向國際包銷商授出的購股權，該購股權可由獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)行使，據此，本公司或須以發售價分配及發行不多於

		合共79,500,000股額外股份，以(其中包括)補足國際發售之超額分配部分(如有)，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「首次公開發售後購股權計劃」	指	本公司根據股東於2019年6月19日通過之書面決議案有條件採納的首次公開發售後購股權計劃，其主要條款載於「附錄五 — 法定及一般資料 — D.股份激勵計劃 — 1.首次公開發售後購股權計劃」一節
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省級、市級及其他地區或地方政府機關)及執行機構，或文義所指其中任何一方
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，為本公司的中國法律顧問
「定價協議」	指	獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司於定價日訂立以記錄及釐定發售價的協議
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期將為2019年7月9日或前後，或獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司可能協定的較後時間，惟無論如何不遲於2019年7月12日
「招股章程」	指	就香港公開發售而刊發的本招股章程
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團重組以籌備上市，詳情載於本招股章程「我們的歷史、重組及公司架構」一節
「申報會計師」	指	安永會計師事務所
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國外匯管理局
「國家外匯管理局37號文」	指	國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資

		外匯管理有關問題的通知》
「工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局，目前併入國家市場監督管理總局
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「國稅總局」	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)
「上海中梁企業發展」	指	上海中梁企業發展有限公司，於2016年8月26日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「上海中梁地產」	指	上海中梁地產集團有限公司，一家於2009年7月14日在中國設立的有限公司及由本公司間接全資擁有的附屬公司
「上海中梁物業」	指	上海中梁物業發展有限公司，一家於2016年12月15日在中國成立的有限公司，由楊先生間接控股
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中的普通股，面值為每股0.01港元
「獨家保薦人」或「獨家代表人」	指	建銀國際金融有限公司
「穩定價格經辦人」	指	建銀國際金融有限公司
「國務院」	指	中華人民共和國國務院

「借股協議」	指	預期穩定價格經辦人與梁中將於定價日或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州華成」	指	蘇州工業園區華成房地產開發有限公司，於2002年12月10日在中國成立的有限公司，楊先生持有其98%的權益，徐女士持有餘下2%的權益
「往績記錄期間」	指	截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度
「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
「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)及據此頒佈的規則及規例
「美元」	指	美國當前法定貨幣美元
「**白色**申請表格」	指	要求該等香港發售股份以申請人或申請人本身名義發行的公眾人士所用的申請表格
「**白表eIPO**」	指	申請人通過**白表eIPO**指定網站**www.eipo.com.hk**在網上提交以申請人本身名義獲發香港發售股份的申請
「**白表eIPO**服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「撤回機制」	指	要求本公司(其中包括)(a)因招股章程資料(如發售價)發生重大變化而刊發補充招股章程；及(b)延長發售期並允許潛在投資者(如彼等有意如此行事)使用確認選擇的方式確認其申請(即要求投資者正面確認即使有變化亦會申請認購股份)
「**黃色**申請表格」	指	要求該等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

「浙江天劍」	指	浙江天劍置業有限公司，前稱浙江中梁置業有限公司，一家於1993年6月29日在中國設立的有限公司，由楊先生的堂弟楊劍清先生間接擁有大多數權益
「浙江天劍集團」	指	浙江天劍及其附屬公司
「中梁香港」	指	中梁香港地產投資集團有限公司，於2018年3月29日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中梁國際」	指	中梁國際發展有限公司，於2018年3月27日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本招股章程內，除文義另有指明外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「核心關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」具有上市規則所賦予該等詞彙之涵義。

本詞彙表載有本招股章程所使用有關本公司的詞彙。因此，該等詞彙及相關涵義與標準行業涵義或該等詞彙用途未必相符。

平均售價	指	除非另有說明，否則為基於總可售建築面積的平均售價
年複合增長率	指	年複合增長率
中國指數研究院報告	指	由我們委託中國指數研究院編製的《中梁控股集團有限公司市場地位認證研究報告》
合約銷售額	指	相關期間售出物業的合約總值，即雙方簽訂的正式買賣合約中釐定的合約總值；其包括所銷售的竣工物業及建築竣工前預售的物業；任何指定期間的合約銷售額與相關期間的收益不盡相同，且不可視作代表待於任何未來期間確認的收益；合約銷售數據未經審核，並以本集團的內部資料為基礎，僅供投資者參考
四線城市	指	根據中國指數研究院報告，過去三年年均住宅物業銷售額不到人民幣80億元、國內生產總值少於人民幣1,500億元及人口數量不到4百萬的城市(包括九江、上饒、河源、恩施、淮北、普洱及大理等城市)
總建築面積	指	總建築面積
土地增值稅	指	土地增值稅，定義見《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》
中西部經濟區	指	就本招股章程而言，指重慶、山西省、河南省、陝西省、寧夏回族自治區、甘肅省、雲南省、貴州省、湖南省、湖北省、內蒙古自治區、廣西省及四川省
環渤海經濟圈	指	就本招股章程而言，指北京、天津、河北省、山東省及遼寧省
珠三角經濟區	指	就本招股章程而言，指廣東省
中國房地產 Top 10研究組	指	由中國指數研究院、國務院發展研究中心企業研究所及清華大學房地產研究所下設企業研究所聯合組建的一個研

		究小組，專門評估中國房地產開發商並發佈每年在中國的綜合開發能力前100名的房地產開發商報告，其中所依據的假設及因素包括但不限於規模、盈利能力、發展、穩定性、融資能力、營運效率及社會責任
已確認總建築面積	指	就本招股章程而言，指(i)就於某個時間點確認收益的總建築面積部分而言，在相關期間按上述方式交付及出售的總建築面積，及(ii)就於一段時間內確認收益的總建築面積部分而言，總建築面積佔在待確認總收益中於相關期間按上述方式確認的收益金額的比例，此乃經進一步參考竣工前的施工進度計算
二線城市	指	根據中國指數研究院報告，過去三年年均住宅物業銷售額超過人民幣1,000億元、國內生產總值介乎人民幣3,500億元與人民幣20,000億元及人口數量介乎5百萬與16百萬的城市(包括溫州、蘇州、無錫、杭州、長沙、武漢、成都、昆明及南寧等城市)
平方米	指	平方米
三線城市	指	根據中國指數研究院報告，過去三年年均住宅物業銷售額介乎人民幣80億元與人民幣1,000億元、國內生產總值介乎人民幣1,000億元與人民幣5,000億元及人口數量介乎2百萬與8百萬的城市(包括金華、嘉興、泰州、常州、揚州、湖州、漳州、衢州、麗水、寧德、韶關、舟山、宣城及欽州等城市)
海峽西岸經濟區	指	就本招股章程而言，指江西省及福建省
長三角經濟區	指	就本招股章程而言，指上海市、浙江省、江蘇省及安徽省

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

- 我們的業務前景；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及情況；
- 我們的業務策略及達成該等策略的計劃；
- 我們營運所在市場的整體經濟、政治及業務狀況；
- 我們營運所在行業及市場的監管環境及整體前景的變化；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務量、業務性質、業務潛力及未來發展；
- 資本市場的發展；
- 我們競爭對手的行動及發展；及
- 利率、外匯匯率、股價、成交量、營運、利潤率、風險管理及整體市場趨勢的變化或波動。

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

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

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

投資於我們的股份涉及高度風險。 閣下在決定購買我們的發售股份前，務請審慎考慮以下風險資料，連同本招股章程所載的其他資料(包括我們的綜合財務報表及相關附註)。倘確實發生或出現下述任何情況或事件，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到影響。在任何有關情況下，我們的發售股份市價可能會下跌，而 閣下則可能損失全部或部分投資。本招股章程亦載有涉及風險及不確定因素的前瞻性資料。受下文所述風險在內的多項因素所影響，我們的實際業績或會與該等前瞻性陳述所預期者存在重大差異。

我們的業務及經營涉及若干風險及不確定因素，其中多項並非我們所能控制。該等風險大致可分為(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與我們的行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；及(iv)與全球發售有關的風險。

與我們的業務有關的風險

我們的業務及前景十分倚賴中國房地產市場(尤其長三角經濟區)的表現，並可能受所述市場表現的不利影響。

我們的業務及前景倚賴中國房地產市場的表現。截至2019年3月31日，我們在中國124個城市合共擁有353個處於不同開發階段的物業項目，包括我們的附屬公司開發的257個項目以及我們的合營企業及聯營公司開發的96個項目。我們擬繼續加強我們位於中國的該等區域(即長三角經濟區、中西部經濟區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區)的地位。該等房地產市場可能受當地、區域、全國乃至全球因素影響，包括經濟及財務狀況、當地市場的投機活動、物業的供需關係、投資者信心、購房者可獲取的替代性投資項目、通貨膨脹、政府政策、利率及可獲取的資金等因素。中國整體或我們所運營的項目或預期運營的項目所在城市市場的低迷均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利的影響。此外，在該等城市中，物業出現任何供應過剩或物業需求或價格出現潛在下跌，亦可能對我們產生重大不利影響。

於往績記錄期間，我們於2016年、2017年及2018年出售物業所得收益中，源自長三角經濟區的佔比分別約為100.0%、97.7%及94.9%。截至2019年3月31日，我們應佔土地儲備總量約為38.9百萬平方米，其中約17.6百萬平方米(或45.4%)位於長三角經濟區。鑒於我們預期位於長三角經濟區的物業項目在不久的將來繼續貢獻我們的過半收益，因此我們的業務、財務狀況及經營業績尤其可能面臨長三角經濟區房地產市場的市場不確定因素、波動及重大不利變動。

尤其是，中國房地產市場受中國經濟近期增長放緩的影響。人們對中國房地產市場能否持續穩定增長顧慮重重。諸如可利用資金減少及投資者信心下降等因素，可能會負面影響市場對我們所開發物業的需求。因此，房地產市場可能會經歷供應過剩及積壓庫存的階段。在我們經營或擬經營項目的城市，物業出現任何供應過剩或物業需求或價格出現任何潛在下滑，均可能對我們的現金流量、財務狀況及經營業績產生重大不利的影響。

我們可能無法按商業上可接受的價格在適合我們開發的有利位置收購土地儲備，或根本無法收購土地儲備。

我們業務的可持續增長及成功在很大程度上取決於我們能否繼續按商業上合理的價格在適合我們項目開發的有利位置收購更多土地儲備。於往績記錄期間，我們透過相關政府機關組織的掛牌出售程序、拍賣及公開招標的方式收購土地。我們亦透過合營企業及聯營公司與第三方業務夥伴合作收購土地及透過收購目標項目或目標項目公司向第三方獲取土地。

我們獲取土地的能力視乎多項因素而定，如當地的整體經濟環境、由政府提供地塊的可獲得性、我們物色及收購適合作開發的地塊的成效。在地方政府舉行的土地拍賣活動上所出售土地的可獲得性及價格取決於多項不受我們控制的因素，包括政府土地政策及競拍情況。中國政府及相關的地方政府機關控制新地塊的供應及價格，並負責審批該等地塊的規劃及用途。在中國，收購及開發地塊的方法及程序受到特定法規的管制。此外，我們計劃進入的若干城市近數十年以來經濟持續高速發展，導致地段理想且收購成本合理的待開發土地供應有限。因此，我們未來獲取土地使用權的成本可能會進一步上升，且我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。倘我們無法及時以商業上可接受的價格或以能夠為我們帶來合理經濟回報的價格收購適合的地塊用於未來開發，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。

我們未必擁有充足的融資以為房地產開發項目撥資，及有關資金資源可能無法按商業上合理的條款獲取，甚至根本無法獲取。

房地產開發需要大量資金，而我們預期於可預見未來會繼續產生高額的資金開支。於往績記錄期間，我們主要通過物業預售及銷售所得款項以及向中國銀保監會授權的商業銀行以及信託融資及資產管理公司等金融機構借入款項為我們的物業項目提供資金。我們未來獲取外部融資的能力及有關融資的成本受非我們所能控制的不確定因素所規限，包括但不限於：

- 獲得在國內或國際市場取得融資所需中國政府批文的規定；

- 我們的未來經營業績、財務狀況及現金流量；
- 國際及國內金融市場環境以及是否能夠取得融資；
- 中國政府有關銀行利率的貨幣政策及借貸慣例的變化；及
- 有關監管及控制房地產市場的政策變化。

中國政府已施行一系列措施，管理貨幣供應增長及信貸授予情況，尤其是針對房地產開發行業的信貸授予。例如：

- 中國人民銀行自2010年以來多次調整人民幣存款準備金率，首次調高至最高點21.5%，近期則下調至截至最後實際可行日期的13.5%；
- 中國人民銀行自2008年以來多次調整一年期銀行基準借貸利率；
- 禁止中國商業銀行及信託公司向房地產開發商授出貸款用於支付土地出讓金；
- 國務院頒佈規則，規定(i)經濟適用房或普通商品房開發項目總投資的至少20%由開發商自身資金撥付；及(ii)所有其他類型的物業開發項目總投資的至少25%由開發商自身資金撥付；
- 中國銀監會已於2007年頒佈有關規則，規管信託公司的設立、運營及融資活動，包括向房地產開發商提供有關融資；及
- 中國人民銀行、中國銀保監會、中國證監會及國家外匯管理局於2018年4月27日聯合發佈的《關於規範金融機構資產管理業務的指導意見》(適用於銀行、信託公司、資產管理公司及其他類型金融機構)已收緊有關所有類型金融機構的資產管理業務的規例。

中國的信託公司的運營主要由中國銀保監會根據2007年3月1日起生效的《信託公司管理辦法》規管。因此，信託公司受中國銀保監會監督及監控，且須遵守中國銀保監會頒佈的一切通知及規例。

此外，根據中國證券投資基金業協會於2017年2月13日發佈的《關於發佈〈證券期貨經營機構私募資產管理計劃備案規範第4號〉的通知》(「**備案規範第4號**」)，證券／期貨經營機構新發佈的私募資產管理計劃項下的任何對房地產開發商及項目的投資應符合備案規範第4

號的規定；現有產品不應添加任何不符合備案規範第4號規定的新投資項目；倘現有產品所投資的某一項目乃屬備案規範第4號第1、2或3條規定所禁止的情況，則相關投資項目或將不會於到期時續期。備案規範第4號應用於私募基金經理的投資，彼等於房地產開發商及項目中從事私募投資基金業務。倘證券／期貨業務機構設立私募資產管理計劃以對房價飆升的城市的普通住房項目進行投資，則該計劃毋須備案。私募資產管理計劃不得透過委託貸款、信託計劃或轉讓資產收益權(受益權)，為房地產開發商融資以支付土地收購價或補充營運資金，亦不得直接或間接鼓勵任何違反法律法規的行為(例如發行首付貸款)。

上述措施及其他類似政府行動及政策措施限制我們使用銀行貸款及信託貸款安排為物業項目提供資金的能力及靈活性。例如，我們受限於開展可使用有關融資的開發活動。此外，我們可獲取資金的金額、時間及成本亦會受到不利影響，而用於獲取有關融資的抵押品亦會如此。我們無法向　閣下保證，中國政府定不會推行其他會進一步限制我們獲取資金及我們為物業項目撥資的方式的措施，亦無法保證我們定能獲取足夠融資或於現有信貸融資屆滿前按商業上合理的條款續新有關信貸融資，或根本無法續新。此外，鑒於中國房地產開發商所獲信託貸款安排增多，中國政府或會實施更為嚴厲的措施來控制貸款增長風險，包括(其中包括)信託貸款公司在考慮信託貸款申請及信託貸款公司若違反適用的法律及法規時須採取補救措施時或須採納更為嚴格的審批程序。中國政府可能進一步實行的任何此等措施或會限制信託公司可向中國房地產開發行業授出的金額。若果真如此，則我們獲取信託貸款的能力可能受到不利影響，從而可能對我們業務於未來的預期增長及前景造成不利影響。

利率變動已經並將繼續影響我們的融資成本，並最終影響我們的經營業績。

我們已產生並預期繼續產生與來自商業銀行及信託貸款提供者的借款相關的大筆利息開支。因此，利率變動已經且將繼續影響我們的融資成本，繼而影響我們的盈利能力及經營業績。由於我們的所有借貸均以人民幣計值，故借款利率受中國人民銀行設定的基準利率所影響，而該利率可能會出現大幅波動。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們所產生的銀行及其他借款的利息成本以及收益合約產生的利息開支分別為人民幣1,702.1百萬元、人民幣2,699.1百萬元及人民幣3,027.5百萬元。我們已產生的大部分利息成本均已資本化。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的資本化利息分別為人民幣1,433.1百萬元、人民幣2,342.8百萬元及人民幣2,594.1百萬元，分別佔同期我們收益的49.0%、16.7%及

8.6%。於截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們未償還借款總額的加權平均實際利率分別為9.4%、7.9%及9.9%。無法保證我們的實際利率將不會發生不利變動，例如因政府政策引致日後中國人民銀行基準利率的任何上調，均可能導致貸款利率上調，繼而可能增加我們的融資成本，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們可能無法有效維護及管理我們的阿米巴生態系統，這是我們於往績記錄期間快速增長的關鍵。

自2015年起，我們已建立並實施阿米巴生態系統，這使我們能夠有效地形成我們的企業文化，加強員工評估及激勵系統，並於往績記錄期間實現快速增長。然而，我們的阿米巴生態系統可能出現若干潛在的內部控制缺陷。首先，我們的阿米巴生態系統以結果為導向評估及激勵方法，這可能導致阿米巴單位在正常營運過程中作出魯莽的決定以實現短期回報，並造成阿米巴單位之間形成惡性競爭。這進而往往會導致違反我們的內部控制程序或公司治理政策以及適用的法律法規。例如，「業務 — 遵守法律及法規 — 不合規事件 — 在完成必要的行政程序及／或獲得必要的許可證之前開始施工」中所詳述，於往績記錄期間，若干附屬公司因完成必要行政程序或取得必要許可證前開始施工而被處罰，部分原因乃彼等為縮短施工時間而疏忽監管建築承建商。

第二，我們每個阿米巴單位在營運中均享有足夠的自主性。鑒於我們當前的銷售額及我們阿米巴生態系統高度可複製性的性質，如果沒有足夠的溝通及監管，該自主性或會導致總部延遲查明及隨後糾正任何現存阿米巴單位的任何不合規事件，或僱員的任何未經授權行為或不當行為。該等不合規事件，未經授權行為或不當行為，或會令本集團無法達到阿米巴生態系統的目的，損害本集團的整合及聲譽，並進一步妨礙本集團成功並有效地進行擴張。

第三，我們的阿米巴生態系統包括旨在激勵我們的僱員的激勵計劃及評估政策。倘我們未能設計、執行或不斷改善我們的激勵計劃及評估政策，或如果我們的僱員認為該等計劃及政策，包括相關的系統部門會計系統屬不公平，則彼等對阿米巴生態系統的信任或會受到損害，且我們將無法有效地吸引、激勵並挽留員工。我們的熟練及經驗豐富的管理層及其他僱員的流失將對我們的增長、業務經營及前景產生不利影響。

最後，上述各潛在風險或隨着我們擴大的地理覆蓋範圍以及阿米巴單位及僱員數量的增加而擴大。倘我們未能維持阿米巴生態系統的完整性及有效性，我們的企業文化、聲譽、業務及前景可能會受到不利影響。

我們未必可成功管理我們的增長及向新城市及地區或新業務領域的拓展。

近年來，我們一直經歷快速增長。為取得可持續性增長，我們需要繼續在具有增長潛力且目前尚未涉足的中國精選區域尋求開發機遇。我們過去主要側重在中國三四線城市及一二線城市周邊地區開發住宅物業項目。截至2019年3月31日，我們已進入中國的124個城市，我們應佔土地儲備總量約為38.9百萬平方米，其中約17.6百萬平方米(或45.4%)位於長三角經濟區。我們目前擬繼續擴大我們在全國範圍內的業務，並進一步提升我們在二線城市的滲透率。此外，我們已將業務營運由開發住宅物業拓展至商業物業。

由於我們對地方監管慣例及習慣、客戶行為及心理偏好、當地承包商及供應商的可信度、業務慣例及有關細分市場的商務環境及市政建設方面的政策不太熟悉，故在我們拓展至新區域、新業務的過程中存在諸多不確定因素及挑戰。此外，將我們的業務擴張到新的區域將需要與在當地具有更高知名度或在本地勞動力、專業技能及信息獲取方面更具優勢的開發商進行競爭。再者，我們亦將在新的目標城市間面臨大為不同的建設、市場以及稅務等方面的監管措施，這些將加大我們遵守新開發程序與適應投資環境的難度，增加我們的成本支出。進軍主要城市亦可能增加我們的土地收購成本及開發成本。

由於我們面臨未曾經歷的挑戰，我們也許不能識別、準確評估風險、充分利用機遇，甚至可能無法充分利用過往經驗來面對新市場的挑戰。例如，未來於此等新進城市，我們可能難以準確預估市場對我們物業的需求情況，亦或難以確保我們與該等城市的居民的行為與心理偏好相匹配。對於我們目前正在開發的投資性物業，我們亦可能難以提升及維持高入住率及／或出租率。

此外，我們對新地域及新業務的拓展需要大量資金及管理資源。我們可能難以管理人力的增長以適應業務的拓展，進而可能面臨資金限制、施工進度延誤、缺乏技能熟練的人員及合資格人員等問題。任何該等因素或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

截至2016年12月31日止年度，我們錄得淨虧損，且我們於未來期間或會出現淨虧損。

自我們成立至於往績記錄期間加快物業開發，我們維持著適度增長。我們於往績記錄期間前獲得有限的地塊，並於該等年度已確認的總建築面積相對較少。自2015年以來，我們加快物業開發及營銷活動。於2016年、2017年及2018年，我們分別收購63幅、119幅及221幅

地塊。於同一期間，我們於2016年、2017年及2018年分別完成2個、9個及40個項目。於2016年，我們錄得淨虧損人民幣269.8百萬元，主要由於我們於2015年及2016年加快了物業開發、營銷活動以及地域擴張的速度，並由此產生了高額行政、銷售及分銷開支，而已確認的總建築面積於有關期間較低。雖然我們自2017年下半年起已經開始確認淨溢利，但概無保證我們有能力於日後提高或維持我們的財務表現。我們實現及保持盈利的能力在很大程度上倚賴(其中包括)我們開發及提供優質物業項目滿足我們目標客戶需求的能力、我們控制購地及物業開發活動相關成本及開支的能力以及我們管理外部融資成本的能力。然而，我們無法保證我們日後能夠繼續提高我們的物業銷售或減少與我們物業開發有關的行政、銷售及分銷開支水平，在該等情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受重大不利影響。

於截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的營運現金流量為負數，且我們可能無法按商業合理的條款為我們的購地及未來物業開發獲得充足資金，甚至根本無法獲得資金。

截至2016年及2017年12月31日止年度，我們的營運活動產生的現金流量為負數，分別約為人民幣17,628.2百萬元及人民幣6,837.8百萬元，主要由於我們的物業開發活動持續增加且購地工作加強，導致營運使用了大量現金淨額。具體而言，我們於2016年及2017年的營運使用現金分別達到人民幣16,050.8百萬元及人民幣3,697.7百萬元，主要由於2016年及2017年我們開發中物業及持作出售完工物業的增加分別為人民幣22,288.3百萬元及人民幣43,331.9百萬元。該等現金流出可能無法一直由主要以對應期間在物業預售及銷售中向我們的客戶收取的所得款項(指於2016年及2017年分別增加的合約負債人民幣10,166.0百萬元及人民幣35,008.6百萬元)組成的各種經營現金流入源完全抵銷。因此，我們可能於某一期間處於現金淨流出狀態。儘管我們試圖有效管理營運資金，我們無法向 閣下保證，我們可以將我們的現金流入的時點及金額與付款責任及其他現金流出的時點及金額匹配。

於往績記錄期間，我們主要依賴我們營運產生的內部資源(包括物業預售及銷售所得款項)以及外部融資(例如商業銀行借款、信託貸款及資產管理安排、來自第三方(銀行及金融機構除外)的其他借款以及非控股股東的資本貢獻)。由於營運現金流量為負數，我們可能需要獲取充足的額外融資以滿足我們的融資需求及責任並支持我們的擴張計劃。倘我們無法為營運產生充足現金流量，或因其他原因無法獲得充足外部資金以支持我們的業務，我們的流動資金及財務狀況或會受重大不利影響且我們可能無法擴張業務。我們無法向 閣下保證，我們將從其他來源獲得充足現金以為我們的營運撥資。倘我們採取其他融資活動，

我們將產生額外融資成本，且無法保證有能力以我們可接受的條款獲得融資，甚至有可能完全無法獲得融資。此外，我們的負債水平及利息付款金額可能會進一步限制我們獲得必要融資或有利的融資條款以撥付我們未來資本開支及營運資金的能力。該等限制可能降低我們的競爭力但增加我們受不利經濟及行業狀況影響的風險及敏感性，從而對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們負有大量債務，日後亦可能產生其他債務，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們維持相當高的借款水平為我們的營運提供資金。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們未償還銀行貸款及其他借款總額分別約為人民幣20,226.6百萬元、人民幣24,476.3百萬元及人民幣27,004.9百萬元。我們於未來或會不時考慮其他債務融資機會，為我們現有貸款進行再融資及支持我們的業務拓展，例如發行公司債券或資產抵押證券計劃等。此外，我們過往曾訂立且日後可能不時訂立有關未來項目的投資協議或框架協議，據此我們可能須作出資本承擔。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的淨資產負債比率(按借貸總額減現金及銀行結餘之後除以權益總額計算)分別約1,790.2%、339.5%及58.1%。

我們的債務可能對我們造成不利影響，例如，使我們更易受不利經濟或行業狀況(如利率大幅上升)的影響；及限制我們就業務變更或我們經營業務所在行業變動作出規劃或反應的靈活性。

我們預期，未來為完成在建項目及待作未來開發項目，我們仍將新增債務，同時我們亦可能動用來自新增債務融資的所得款項以獲取土地資源，上述債務可能會加劇我們所面臨的風險。

我們可以獲取充足現金以償清未償還及未來債務責任的能力將取決於我們的未來經營表現，而我們的未來經營表現受(其中包括)當時經濟狀況、中國政府監管、所在營運地區的房地產供需關係等因素影響，其中許多因素非我們所能控制。我們未必能獲取充足的現金流量以支付預期經營開支及償還債務，故而我們將被迫採取諸如縮減或推遲支付資本開支、處置資產、債務重組或再融資或尋求增加權益資本等替代性策略。倘我們未能履行借貸項下的還款責任，或以其他方式未能遵守我們目前或日後銀行貸款、公司債券及其他協議中的限制或契諾，則可能違反該等協議的條款。倘違反該等協議，貸款人可催促償還未償債務，或就有抵押借貸執行取得貸款的抵押權益。亦可能因此觸發任何連帶違約及提前償付條款。倘發生任何該等事件，我們無法向　閣下保證我們的資產及現金流量將足以償還我們所有的債務，或我們將能夠按有利於我們或我們可接受的條款取得其他融資。因此，我們的現金流量、可分派現金、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們面臨我們借款項下與若干契諾或限制相關的風險，可能對我們的業務、財務狀況及營運結果產生不利影響。

我們受到我們銀行貸款、信託融資及資產安排條款項下若干限制性契諾的規限，可能限制或以其他方式對我們的營運產生不利影響。該等契諾可能限制(其中包括)承擔額外債務或作出擔保，承擔留置權，對我們附屬公司的股份派付股息及作出分派，回購我們附屬公司的股份，預付若干債務，償還股東貸款，減少我們的註冊資本，出售、轉讓、租賃或以其他方式處置物業或資產、進行投資以及參與合併、整合或其他控制權變動交易的能力。此外，部分貸款或會附有與我們的財務表現掛鈎的限制性契諾，如在貸款期內須維持指定的資產負債比率上限或盈利水平下限等。根據各份協議，信託公司及資產管理公司對我們上述部分公司行動或會擁有否決權，這將限制我們的經營靈活性及籌集額外資金的能力。若干銀行融資亦載有連帶違約條文，其規定，倘我們相關附屬公司拖欠與商業銀行、其聯屬商業機構及／或其他商業金融機構的借款，根據貸款協議的規定，相關可能構成違約事件，相關商業銀行將有權要求加速支付全部或任何部分的尚未償還債務，並可終止所有承諾以進一步延長信貸。此外，我們通常透過質押或轉讓我們於相關項目附屬公司的合法所有權及／或土地使用權或開發項目的留置權來為我們的信託及其他融資提供擔保。倘我們違約且不能償還所有已擔保的債務，我們可能失去於該等項目附屬公司部分或全部的股權、有關物業項目資產價值的相應份額、土地使用權或我們的開發項目。請參閱「財務資料 — 債務 — 信託融資及資產管理安排」。

我們無法向 閣下保證我們日後將總能遵守任何我們貸款合約中的所有限制性契諾及連帶違約條文。倘我們無法遵守該等條文，我們貸款人可能按照有關合約的規定有權行使若干權利包括(但不限於)要求我們提前償還貸款，在該情形下，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們的收益主要來自銷售物業，而我們房地產開發項目的獲利能力可能視乎我們物業項目開發的時間表及物業銷售的時機而波動。

過去，我們的收益主要來自銷售我們所開發的物業。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們收益中分別有99.3%、99.2%及99.3%產生自銷售物業。根據我們的會計政策，銷售物業收益可於一段時間內確認或於我們物業的控制權轉移時的某個時間點確認，主要取決於預售／銷售合約條款和詳細的項目完工及交付時間表。於某個時間點確認的收益，根據物業類型及產生的收益，我們一般需要一至兩年(自預售開始起至我們物業竣工)方會自相關項目確認有關收益。收益乃參考相關物業項目的建造進度於一段時間內確認，

視乎預售／銷售合約條款而定。因此，我們的獲利能力可能會因我們房地產開發的時間表、我們物業的市場需求及物業銷售的時機等因素而波動。故此，我們任何特定期間的營運業績僅反映我們客戶一段時間之前的決策，未必為該期間實際經營業績的指標。此外，中國週期性的房地產市場會影響土地收購、開發規劃及物業銷售的最佳時機。該週期性連同項目竣工及銷售物業所需時間及法定時限導致我們各期間與房地產開發活動有關的經營業績容易劇烈波動。因此，可能難以預測我們未來的表現及發售股份股價。

我們的經營業績、財務狀況及前景可能因開發中物業及持作出售已竣工物業的減值虧損受到不利影響。

倘我們無法完成建築工程或按我們預期的價格及時銷售物業，房地產市場波動或會令我們面對與開發中物業及持作出售已竣工物業潛在減值虧損有關的風險。當物業賬面值超過其可收回金額時，可能會出現減值虧損。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們分別錄得就開發中物業確認的減值虧損人民幣22.2百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣54.8百萬元。同期，我們分別錄得持作出售已竣工物業減值虧損撇銷人民幣17.8百萬元、人民幣71.6百萬元及人民幣53.0百萬元。我們無法向　閣下保證我們日後不會於不利市況下產生減值虧損(如有)或相若水平的減值虧損。

我們遞延稅項資產的可收回性存在不確定性，而其可能影響我們未來的財務狀況。

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的遞延稅項資產分別為人民幣253.1百萬元、人民幣980.9百萬元及人民幣1,852.4百萬元，主要為合約負債中未變現收益及本集團開支未動用的稅項虧損。我們定期評估遞延所得稅資產變現的可能性。遞延稅項資產乃採用於各報告期末已頒佈的或實質上已頒佈的稅率，按變現或結清有關資產及負債賬面值的預期方式進行確認及計量。釐定遞延稅項資產的結轉金額時，預期應課稅溢利乃基於有關我們營運環境的多項假設，並由董事作出重要判斷估計得來。然而，由於我們無法掌控的因素(如整體經濟條件及監管環境的負面發展)，我們無法保證我們對未來盈利預期準確無誤，在該等情形下，我們可能無法收回遞延所得稅資產，對我們的經營業績產生不利影響。

由於公平值計量的會計估計存在不確定性及在估值技術中使用重大不可觀察輸入數據，我們的經營業績、財務狀況及前景可能因按公平值計入損益的金融資產的公平值變動而發生波動。

於往績記錄期間內，出於財資管理目的，我們向知名商業銀行及其他金融機構購買理財產品，主要是中國的低風險基金。我們於2016年就按公平值計入損益的金融資產錄得公平值收益為人民幣17.9百萬元，而我們於2017年及2018年就按公平值計入損益的金融資產錄得公平值虧損分別為人民幣5.4百萬元及人民幣4.0百萬元。有關金融資產的公平值虧損因出售若干理財產品的投資收入變現所產生，導致餘下未變現金融資產的公平值減少。截至2016年、2017年及2018年12月31日，按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣596.2百萬元、人民幣297.2百萬元及人民幣228.8百萬元。

理財產品乃按用於估值技術的重大不可觀察輸入數據的公平值進行計量且彼等公平值變動計入我們的綜合收益表，因而直接影響我們的經營業績。於往績記錄期間，我們過去時常發生按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損。我們無法保證日後將不再發生相關類似的公平值虧損。倘我們發生重大的公平值虧損，我們的經營業績、財務狀況及前景可能受到不利影響。

我們於往績記錄期間錄得若干一次性收益，日後可能不再發生。

我們於往績記錄期間錄得若干非經常性一次性收益，包括我們公司重組期間出售附屬公司及聯營公司的收益、我們於2016年從獨立第三方手中以低於杭州元茂淨資產公平值的購買對價收購其100%股權的議價購買收益以及各種政府補助。於2016年、2017年及2018年，有關收益總計分別為人民幣159.0百萬元、人民幣15.3百萬元及人民幣61.8百萬元。更多詳情，請參閱「財務資料 — 若干收益表項目 — 其他收入及收益」。儘管有關收益於有關期間對我們的溢利產生若干直接影響，但彼等為非經常性性質。因此，我們日後可能不會錄得同樣水平的有關收益或完全無法錄得有關收益，或會對我們的盈利能力產生重大不利影響。

我們過去取得快速增長部分歸功於有利的政府政策。倘有關政策於未來不再持續或發生改變，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們過去於三四線城市的快速擴張部分歸功於中央及地方政府發佈的一系列政策以促進棚戶區改造而產生的市場機遇增加，包括2013年發佈的《關於加快棚戶區改造工作的意見》(「**棚改政策**」)以及相關的棚戶區貨幣安置舉措。該等政策及舉措引入貨幣補償及相關補貼並使得有足夠購買力在三四線城市購置新房的受影響家庭數量增加。有關棚戶區改造

相關的政策詳情，請見「行業概覽 — 中國房地產市場 — 主要增長動力 — 有利的政治影響」及「監管概覽 — 棚戶區改造」。然而，我們從公共媒體了解到，近期棚戶區改造進程開始放緩。我們無法向　閣下保證有關放緩將會更加明顯，或近期中央及當地政府是否將削減當前的棚戶區改造計劃，或出台額外或抑制房地產開發商獲得地塊的政策，或出台更加嚴格的信貸政策，對我們潛在客戶的購買力產生不利影響。如果我們未能迅速調整我們的發展策略及計劃或適應新的監管環境，各項因素均或會放緩我們的增加並使我們的業務、財務狀況、經營業績及前景受到不利影響。

我們可能無法根據我們的預算或施工進度完成項目，或根本無法完成項目，從而可能導致損失收益或延遲確認收益、降低回報及客戶索賠。

完成房地產開發項目需要有關(其中包括)土地收購及施工的大量資本開支。在物業透過預售、銷售及租賃產生正現金流量淨額之前，需要超過一年或更長時間進行物業項目建設。此外，視乎物業類型及所產生的收益而定，於該等物業竣工後最多一年，我們便可交付該等項目。因此，我們的項目開發時間表、相關時間表的任何變動以及完成該等項目的預算控制，均可能會對我們的現金流量及經營業績產生重大影響。

我們項目開發的時間表以及有關項目是否能在規劃的預算範圍內竣工取決於多項因素，包括我們第三方承包商的表現及效率、我們為施工進行融資的能力以及相關融資成本等。其他可能對我們的項目開發時間表及預算產生不利影響的具體因素包括：

- 市況變動、經濟衰退以及整體的商業及消費者信心下降；
- 相關法規及政府政策變動；
- 現有居民搬遷及／或拆除現有建築；
- 物料、設備、承包商及熟練勞動力短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；
- 對潛在地盤選址及收購標準的判斷錯誤；及
- 自然災害及惡劣天氣狀況。

施工延誤或未能按照計劃中的規格、時間表及預算完成項目的建設，可能對我們作為房地產開發商的聲譽產生負面影響，進一步導致損失或延遲確認收入及回報。倘物業項目未能按時竣工，預售單位的購買人可有權獲得延遲交付補償，甚至終止預售協議並索賠。請參閱「— 我們面對預售物業有關的風險，該等風險來自中國政府就預售物業不能按時交付或竣工而引起的有關活動及客戶索賠事件實施的任何潛在的制約或限制」。我們不能向　閣下保證，今後項目竣工或交付上不會遇到任何重大延誤，亦無法保證我們毋須承擔該等延誤所產生的責任。

倘我們未能就房地產開發及管理運營的開展取得所需政府批准或執照，或在取得此等批准或執照時遭遇重大延誤，我們的業務或會受到不利影響。

中國的房地產行業受到高度規管。房地產開發商須遵守眾多法律及法規，包括國家及地方政府為執行此等法律及法規而頒佈的細則。為從事房地產開發，我們須向有關政府機構申請以獲得(及與持續經營有關的續期)多項執照、許可、證書及批准，包括但不限於資質證書、土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證書。我們須達成特定條件，政府機構方會發出或重續任何證書或許可。若我們未能及時申請或續新有關證書，則我們的業務或會受到不利影響。

從事房地產開發的實體須取得房地產開發企業資質證書。其他資料，請參閱「監管概覽」。於往績記錄期間，我們的一間附屬公司因在未獲得有效資質證書的情況下開始物業開發而被處罰。有關更多詳情，請參閱「業務 — 遵守法律及法規 — 不合規事件」。我們無法向　閣下保證，倘日後發生類似事件，相關附屬公司不會被懲罰或倘未及時獲得資質證書或進行證書續期，相關建築施工不會延期。

於往績記錄期間，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，包括於建築施工各階段，尚未完成必要行政流程及／或獲取必要許可證(如建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證)便進行建築施工，及／或建築工程逾期開工及／或完工。於往績記錄期間，我們已因上述不合規事宜被處以總金額約人民幣5.4百萬元的罰款，且截至最後實際可行日期我們已悉數繳清相關罰款。有關更多詳情，請參閱「業務 — 遵守法律及法規 — 不合規事件」。儘管我們已改善我們的內部監控程序及建立一套標準化房地產開發程序，但我們無法保證我們將能適應可能不時生效的有關房地產行業的新法律及法規，或我們在及

時達成取得及／或續新我們營運所需的一切證書或許可而所需的條件時不會遭遇重大延遲或困難，或甚至無法達成有關條件。因此，倘我們未能就任何主要物業項目取得或續新所需政府批准，或就此遭遇重大延遲，我們將不能繼續開展我們的開發計劃，繼而我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

我們部分開發項目的總建築面積可能超過原來的許可總建築面積，相關超額總建築面積須經政府批准，並要求我們支付額外的土地出讓金。

特定物業開發的許可總建築面積在各個階段發佈的各種政府文件中載列。在許多情況下，相關土地出讓合同將規定許可的總建築面積。總建築面積亦載於相關的城市規劃批准及各種建築許可證。倘建造的總建築面積超過許可的總建築面積，或倘已完工的開發項目包含政府機構認為不符合相關建築工程規劃許可中所載的批准計劃的建築區域，則我們項目可能無法取得有關我們項目的竣工驗收備案表，因此，我們無法向買方交付個別單位或將相關的預付款確認為收入。此外，超額總建築面積需要政府額外批准，並支付額外的土地出讓金。於往績記錄期間，我們兩個項目(包括我們自第三方獲得的一個項目)被發現建造總建築面積超過了相關批准或許可中規定的許可總建築面積，兩個項目的超額總建築面積分別為約39平方米及37平方米，各佔相關項目建造總建築面積不足0.1%。我們受到與該等超額部份相關的非大額罰款約人民幣0.4百萬元，且截至最後實際可行日期已悉數結清。根據其各自於有關項目已售總建築面積中的佔比，來自該等相關超額總建築面積的稅前收入約人民幣1.2百萬元。我們無法向　閣下保證，我們現有的每個正在開發的項目或任何未來的物業開發項目的總建築面積不會超過許可的總建築面積，或政府機構將確定所有建築區域符合建設工程規劃許可證中所載列的批准計劃。此外，我們無法向　閣下保證，我們將有足夠的資金支付任何所需的額外土地出讓金，或及時採取可能需要的任何補救措施。任何該等因素均可能會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們在業務若干主要方面依賴第三方，且倘任何相關第三方未能履行其合約責任或遵從相關法律法規，或我們與任何第三方的關係惡化，則我們的聲譽或業務經營可能會受到不利影響。

我們委聘第三方開展各項有關我們房地產開發項目的服務，主要包括項目設計、打樁、地基建設、施工、設備安裝、電梯安裝及景觀。我們一般通過招標過程甄選第三方服務供應商或承包商。項目竣工取決於此等第三方承包商切實履行合約責任的程度(包括遵守我們的質量標準及預先協定的竣工進度)。我們無法向　閣下保證該等第三方所提供服務令人滿意或符合我們的質量及安全要求或彼等將按時完成服務。倘任何第三方服務供應商或承

包商的履約情況欠佳，或因其財務困難或其他原因而違反其合約責任，我們或須撤換相關服務供應商或承包商或採取其他補救行動，而這可能對我們的項目成本、工程進度以及我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務營運造成重大不利影響。倘客戶不滿意項目交付後的質量，我們亦會遭受客戶投訴，而此乃由於有關第三方服務供應商(特別是承包商)未能符合我們的質量要求。此外，我們房地產開發項目的竣工時間或會遭到延誤，而由於承包商的財務或其他方面面臨困難，我們或需產生額外成本。此外，倘我們的第三方服務提供商(特別是承包商)未能遵從相關法律法規，我們亦或會面臨風險，包括但不限於行政處罰及名譽受損。例如，於往績記錄期間，我們的一家項目公司被發現與其他參與方(包括總承包商及工程監理公司)須共同對建築工地發生的一起安全生產事故負責。更多詳情，請參閱「業務 — 安全事宜 — 徐州旭鑫施工現場事故」。

另外，由於我們正在擴充業務至新地區，符合我們標準的第三方服務供應商或承包商可能會有所短缺，因此我們可能無法及時委聘充足的優質第三方服務供應商或承包商，這可能會對我們房地產開發項目的施工時間表及開發成本產生不利影響。再者，倘我們與任何第三方服務供應商或承包商的關係惡化，或會與彼等發生嚴重糾紛，從而可能會導致我們產生高昂的法律訴訟費用。發生上述任何事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽產生重大不利影響。

我們或會捲入不時因我們的經營所產生的法律及其他糾紛，包括與承包商、供應商、僱員、租戶、業務伙伴或其他第三方的任何糾紛，因而可能面臨重大責任。

我們於往績記錄期間已經及可能會不時與參與開發、銷售、租賃及管理我們物業的各方(包括承包商、供應商、建築工人、買家、租戶及業務伙伴)或其他第三方產生糾紛。該等糾紛可能招致抗議或者法律或其他程序，並可能導致我們的聲譽受損、大量經營成本及管理層的注意力分散。另外，我們可能與監管部門在我們經營過程中的若干方面存在爭議，令我們須面對行政程序及不利的判令，從而導致須承擔責任及延誤我們的物業開發。我們認為，該等法律訴訟或索償均不會對我們造成重大不利影響。更多詳情，請參閱「業務 — 法律訴訟」。然而，我們無法向 閣下保證日後我們不會捲入任何重大法律程序。涉及任何該等糾紛或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們面對預售物業有關的風險，該等風險來自中國政府就預售物業不能按時交付或竣工而引起的有關活動及客戶索賠事件實施的任何潛在的制約或限制。

我們會於預售合約中作出若干承諾。我們的預售合約以及中國法律法規規定違背該等承諾的補救措施。例如，倘我們未能完成預售單位的開發，則須賠償買家損失。倘我們未能按時取得預售物業的竣工交付，買家可根據與我們訂立的合約或相關中國法律法規就延遲交付而索償。倘延誤時間超逾指定期限，買家可終止預售合約並要求額外賠償。倘出現若干其他合約相關糾紛，包括個人房屋所有權證所列相關單位的總建築面積與合約所列總建築面積有3%以上偏差；相關單位的平面圖與合約所列者有所不同而嚴重影響單位的質量及功能；或相關單位的內部裝修劣於合約所述；或因我們違約致使買家未能在法定期限內獲取單個物業的房屋所有權證，則買家亦可就此終止與我們簽訂的合約及╱或索償。

我們無法向　閣下保證我們不會違背該等承諾。儘管如因承包商的原因違約，我們一般能根據與承包商訂立的合約條款向承包商索償，但我們亦無法向　閣下保證我們總能自承包商收回全部賠償。倘我們未來由於合約糾紛或其他原因在交付物業時出現嚴重延誤或須向我們的買家支付巨額賠償，我們的經營業績可能會受到重大不利影響。

勞工成本及原材料價格的波動可能會對我們的業務及財務表現造成不利影響。

我們往績記錄期間的勞工成本有所增長，預計在可見未來該等成本將繼續增長。此外，我們透過外部承包商或自行採購建築材料。鋼鐵及混凝土等建築材料的成本可能繼續不時波動。由於我們若干主要建築合約並非固定單價合同，在相關合約期間當價格超過若干限額，我們承擔建築材料價格波動的風險。此外，建築材料及勞工成本上升很可能促使我們的承包商上調對我們新開發物業項目的報價。再者，我們一般於完工前預售物業，從而無法將預售後增加的相關成本轉嫁予客戶。倘建築材料及勞工成本上升而我們無法將相關增幅轉嫁予客戶，我們的經營業績或會受到不利影響。

有關中國稅務機關計算的土地增值稅可能與我們就撥備目的而計算的土地增值稅負債有所不同，並對我們的財務狀況造成重大不利影響。

我們開發以供銷售的物業須繳納土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施產生的所有收入，須按土地增值的累進稅率30%至

60%繳納土地增值稅。我們按地方稅務機構的規定每年僅預付一部分相關撥備金額。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們錄得土地增值稅開支分別約人民幣41.3百萬元、人民幣452.9百萬元及人民幣1,183.6百萬元。

我們根據有關中國稅務法律及法規不時就適用土地增值稅全額計提撥備，以向有關稅務機構清算土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據我們自行對(其中包括)自身可扣減開支分攤(於清算土地增值稅時由有關稅務機構最終確定)的估計作出。然而，鑒於我們作出應付土地增值稅撥備時與清算應付土地增值稅全額時之間存在時間間隔，有關稅務機構未必同意我們自身的可扣減開支分攤或我們計算土地增值稅的其他基準。因此，我們於特定時期錄得的土地增值稅開支或會要求作出後續調整。倘有關稅務機構確定我們的土地增值稅負債超過土地增值稅預付款及撥備，並要求收取超出款項，我們的現金流量、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我們的房地產開發業務或會面臨客戶索償。

根據於2000年1月30日生效並於2017年10月7日修訂的《建設工程質量管理條例》，在中國，所有的房地產開發公司均須就其建設或銷售的物業提供明確的質量保證。我們須向客戶提供該等保證。更多詳情，請參閱「業務 — 我們的項目營運及管理 — 售後服務 — 保證」。我們過往曾收到有關項目質量的客戶索償，並預期未來將會繼續收到客戶索償。此外，我們或會於一般業務過程中不時涉及其他類別的客戶索償，如因延遲交付物業產權文件而提出的索償，而延遲交付的原因包括完成有關程序所需時間較預期要長或有關程序(包括但不限於有關土地使用權部門的審查程序以及有關物業產權部門的登記、批准及證件製作程序)的啓動延遲。

儘管我們認為各宗該等索償在金額或性質上均不重大，我們仍無法向 閣下保證，我們日後不會面臨任何嚴重不利的客戶索償。倘我們因相關保證被客戶提起大量索償，而我們未能及時或根本不能就上述索償得到第三方補償，或我們的質量保證金不足以抵銷質量保證項下的付款責任，我們可能在解決該等索償時產生大筆費用或在補救有關缺陷時出現延遲，從而可能有損我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

倘我們未能遵守土地出讓合同，我們或會遭中國政府罰款或處罰。

根據中國法律法規，倘我們未能根據土地出讓合同的條款(包括土地出讓金及其他費用付款、土地指定用途、土地所涉房地產開發項目動工及完工時間的條款)開發土地，相關

政府機關或會向我們發出警告或作出處罰，或要求我們支付違約金或沒收我們的土地使用權。任何此類違規可能限制或妨礙我們日後參與土地投標的能力。

具體而言，根據現行中國法律法規，倘我們未能於訂明限期前支付任何未付土地出讓金，我們可能須繳付滯納金(按每天0.1%的未繳土地出讓金計算)或被政府收回有關土地。倘自土地出讓合同所規定動工日期起計超過一年我們仍未動工開發，則相關中國土地主管機關或會徵收土地閒置費，最高可達土地出讓金的20%。倘自土地出讓合同所規定動工日期起計超過兩年我們仍未動工開發，土地使用權或會遭中國政府無償收回，因政府行動或不可抗力導致開發延誤則另作別論。此外，即使我們根據土地使用權出讓合同開始開發土地，倘所開發土地面積少於總土地面積的三分之一，或倘土地開發的總資本支出少於項目建議書所載預期將投資於項目的總額四分之一，或倘土地開發在未獲政府批准的情況下中止逾一年，則土地亦將視作為閒置土地。請參閱「監管概覽」。

中國多個城市對於閒置土地及土地使用權出讓合同的其他方面訂有具體的執行規則，地方政府機關根據中國中央政府的指示執行該等規則。現行措施規定，如國有建設用地使用權持有人惡意囤地、炒地，土地主管機關不得在所需糾正程序完成前，接受土地使用權的任何新申請或進行有關任何閒置土地的任何業權轉讓交易、按揭交易、租賃交易或土地註冊申請。我們無法向　閣下保證日後不會發生導致土地收回或房地產開發延遲完工的情況。倘我們的土地被收回，我們將不能在被沒收的土地上繼續進行房地產開發，不能收回被沒收土地產生的初步收購成本或收回直至沒收日期所產生的開發成本及其他成本。此外，我們無法向　閣下保證，關於閒置土地或土地使用權出讓合同其他方面的條例日後不會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘我們因項目開發延遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同的條款，我們或會失去項目開發機會及此前對土地的投資，這可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款。

根據有關中國法規，租賃協議當事人均須辦理租賃協議登記備案，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期間，我們向獨立第三方業主租用若干物業，主要用於辦公

物業。截至最後實際可行日期，我們尚未就我們作為租戶訂立的有關總建築面積42,434平方米的中國物業(佔我們於中國租賃的物業總建築面績的約65.6%)的166份租賃協議辦理登記備案。根據相關中國法律法規，未就租賃協議辦理登記備案不會影響我們租賃協議的有效性或我們向租戶出租投資物業的權利或權益。然而，相關政府機構或會要求我們將租賃協議登記備案辦理登記手續，若於規定期限內未有登記，我們或會被處以金額介於每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等的罰款。被處以上述罰款或會使我們花費額外精力及／或費用，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘須登記我們作為租戶所簽訂租賃協議，則需要相關租賃協議業主提供額外文件，而這非我們所能控制。我們無法向　閣下保證，我們將得到租賃協議另一當事人的配合及我們能辦妥該等租賃協議及我們日後可能訂立的任何其他租賃協議的登記。更多詳情，請參閱「業務 — 自用租賃物業」。

我們物業的營銷活動不當或會招致處罰、破壞我們的銷售及市場營銷工作、損害我們的品牌以及對我們的業務產生重大不利影響。

作為中國的房地產開發商，我們須遵守與我們的房地產開發項目的營銷及促銷、我們的業務及我們的品牌形象有關的多項法律法規。倘我們的任何廣告被視為不真實，則我們會被責令停止廣告、彌補及消除不利影響，並被處以廣告費三至五倍的罰款。此外，任何虛假宣傳可能會使我們的其他披露、宣傳、存檔及其他刊物存疑，損害我們的品牌及聲譽，並因此對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

於往績記錄期間，我們曾因項目營銷失當，包括虛假廣告而遭受行政處罰。該等罰款總額約人民幣2.8百萬元。截至最後實際可行日期，相關罰款均已付清。更多詳情，請參閱「業務 — 遵守法律及法規 — 不合規事件 — 不當營銷」。

我們物業的估值或會與其實際可實現價值不同及可能出現變動。

本招股章程附錄三物業估值報告所載我們物業的估值乃基於包含主觀要素及不確定因素的多項假設。我們物業及土地儲備的估值所基於的該等假設包括(i)我們將及時根據我們向仲量聯行提供並載於本招股章程附錄三物業估值報告中的最新開發方案開發及完成項目；(ii)我們已及時並將及時從監管機構獲得該等項目開發所需的所有批准，其不可有任何延遲(例如或會由天氣或自然災害所引起)，或於及時完成拆遷安置工作時出現延遲；及(iii)我們已悉數支付全部土地出讓金及拆遷安置成本且已獲得全部土地使用權證書及轉讓土地使用權，無需額外支付土地出讓金或拆遷安置成本。

即使仲量聯行於編製物業估值報告時採用評估同類物業所用的估值法，仲量聯行所採納的假設亦或不準確。因此，我們物業的估值可能與我們在市場實際銷售物業時所收取的

價格存在重大差異，故不應視為其實際可實現價值或其可實現價值的預測。房地產開發項目在開發過程中以及國家及地方經濟狀況的不可預見變化，均可能影響我們物業的價值。

倘我們未能從監管機構獲得我們的項目開發所需的所有批准，仲量聯行用於我們物業估值的若干假設將證實無效。因此，我們物業的估值不應作為其實際可實現價值或其實際可實現價值的預測。有關我們物業開發項目的開發以及國內及當地經濟狀況的不可預見的變動或會影響我們持有物業的價值。

此外，我們投資物業的估值乃基於多項重要假設，包括物業市場定位、復歸資本化率水平、租金及╱或價格。根據國際財務報告準則，我們的投資物業公平值變動所產生的損益於其產生期間計入綜合損益及其他綜合收益表。然而，倘我們繼續持有該等投資物業，其公平值收益不會改變我們的整體現金狀況或流動資金狀況。請參閱「財務資料 — 重大會計政策及估計 — 投資物業」。

物業投資缺乏流動性且投資物業缺乏替代用途，可能限制我們對物業表現之不利變動的應變能力。

我們策略性保留若干優質商業物業作為投資物業，以產生租金收入或作土地增值用途。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的投資物業總值分別為人民幣324.5百萬元、人民幣791.0百萬元及人民幣928.9百萬元。我們的投資物業組合今後可能會擴張，然而該等物業之公平值或會於各期間末波動。投資物業一般都缺乏流動性及我們出售投資物業以應對不斷變化的經濟、金融及投資條件的能力有限。我們不能向　閣下保證，我們將能夠以我們滿意的價格或條款出售我們任何投資物業，甚至根本無法出售。我們無法預測找到買家購買該等投資物業所需的時間。此外，如我們決定出售訂有租賃協議的投資物業，我們可能需要徵得租戶同意或向租戶支付解約費。我們亦可能產生資本開支以管理及維護我們的物業，或在銷售該等物業前糾正缺陷或修葺。我們無法向　閣下保證我們能在需要時取得該等支出的融資，或根本無法取得。

此外，投資物業老化、經濟及金融狀況變動(不受我們控制的因素，例如利率變動)或中國房地產市場的競爭格局變化，都可能對我們投資物業(不論已竣工或在建中)的租金收入以及其公平值產生不利影響。不過，我們改變任何投資物業作其他用途的能力有限，因為該等轉換在中國需要諸多政府批文，並因改造、重新配置及翻新而涉及龐大的資本支出。我們不能向　閣下保證可以在需要時得到該等批文及融資。該等因素及影響我們應對投資物業表現出現不利變動的能力的其他因素，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們投資物業公平值變動產生的收益或虧損可以對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們需要重新評估所持有的任何投資物業的公平值。在初步確認後，投資物業按公平值列賬，公平值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公平值乃根據活躍市價就特定資產的性質、位置或狀況的任何差異作出調整(如必要)而釐定。任何此類投資物業公平值變動產生的收益或虧損將影響我們於其產生期間的經營業績，且該影響可能屬重大。於2016年、2017年及2018年，我們投資物業的公平值收益分別為人民幣8.7百萬元、人民幣261.9百萬元及人民幣72.0百萬元。我們無法向　閣下保證我們日後可於投資物業中確認數額相若的公平值收益，且我們亦可能確認公平值虧損，該情況將影響我們於未來期間的經營業績。只要投資物業由我們持有，其公平值收益將不會改變我們的現金狀況，儘管溢利上升，亦不會增加我們的流動性。然而，投資物業的公平值虧損將會對我們的經營業績產生負面影響，即使只要我們仍然持有該等物業，該等損失將不會改變我們的現金狀況。

我們為我們客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，我們或須向按揭銀行負責。

我們的大部分收入來自於物業銷售，而多數買家均申請銀行借貸及按揭為其買房撥資。因此，意向買家能否獲得按揭貸款將極大影響我們的財務狀況及經營業績。按照行業慣例，商業銀行要求我們為所開發物業的買家的按揭貸款提供擔保。通常情況下，我們會為買家提供按揭貸款擔保，直至(i)我們的相關物業完工及按揭登記至按揭銀行名下之日；或(ii)按揭銀行與買家結清所有按揭貸款之日(以較早者為準)。

擔保涵蓋我們物業的買家所獲得用以支付購買資金的按揭的全部價值以及買家拖欠按揭付款而遭按揭銀行施加的任何額外付款或違約金。倘客戶拖欠按揭付款，按揭銀行或會要求我們根據擔保即時償還按揭的所有未償清餘額以及任何額外付款或違約金。我們履行擔保責任後，按揭銀行屆時會將貸款及按揭下的權利讓予我們，屆時我們將對物業有悉數追索權。按照行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信貸檢查，而是依賴按揭銀行對客戶所作信貸評估。我們的資產負債表未能反映該等信貸風險或然負債。

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們對客戶按揭貸款的未解除擔保分別為人民幣6,601.3百萬元、人民幣20,816.3百萬元及人民幣28,897.3百萬元。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們遇到21起買家違約事件，導致本集團須償還買家欠付按揭銀行的全部未支付貸款合共人民幣12.1百萬元。我們無法向　閣下保證日後不會出現買家違約或違

約率不會增加。倘同時或短時間內接連要求我們償還所擔保的巨額款項，或有關物業市值大幅下跌，或我們因不利市況或其他原因而不能轉售該等物業，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

適用於我們業務的會計準則的變動以及我們在應用該等會計準則時的判斷及假設的變動或會對我們的經營業績及財務狀況產生重大影響。

於編製本集團的財務資料時，我們於整個往績記錄期間持續採用國際財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」(或國際財務報告準則第15號)，以取代國際會計準則第18號「收益」(或國際會計準則第18號)及其他適用的會計準則。在2018年1月1日或之後開始的期間內，須強制採用國際財務報告準則第15號，提前採用亦可。有關國際財務報告準則第15號項下的收入確認的更多資料，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未來或會不時更改或修訂。該等會計準則的任何變動或會導致我們的收益、開支、資產及負債的確認、計量及／或分類變動，這可能對我們的經營業績及財務狀況產生重大影響。此外，在應用該等會計準則時，我們須就我們認為相關的收益、開支、資產、負債及其他因素作出判斷、估計及假設。

例如，倘應用國際會計準則第18號而非國際財務報告準則第15號，則截至2016年及2017年12月31日止年度我們的財務狀況及表現受到的影響是顯著的。於整個往績記錄期間，倘應用國際會計準則第18號而非國際財務報告準則第15號，我們粗略估計截至2016年及2017年12月31日止年度的淨溢利將分別減少人民幣216.4百萬元及人民幣724.0百萬元，同時我們截至2016年及2017年12月31日的權益總額將分別減少人民幣263.0百萬元及人民幣987.0百萬元。淨溢利及權益總額減少的主要原因在於收入確認的時間。截至2016年及2017年12月31日止年度，國際財務報告準則第15號對我們的財務表現的影響原因主要為我們的表現並未為我們創造具有替代用途的資產時確認物業銷售，而我們擁有可執行的迄今已完成的履約支付權利。有關收益隨著時間的推移透過採用國際財務報告準則第15號確認。有關採用新訂及經修訂的國際財務報告準則第15號的原因、效果及主要影響的詳情，請參閱「財務資料 — 重大會計政策及估計 — 提早採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號」。此外，國際會計準則理事會或會於未來發佈新版及經修訂的準則及詮釋。有關國際財務報告準則的應用的詮釋亦將繼續修訂。上述因素或會要求我們於未來不時採用新會計政策。未來採用新會計政策或新的國際財務報告準則可能對我們的財務狀況及經營業績產生顯著影響。

我們的物業租賃及商業物業管理業務或使我們承受到不同風險。

我們開展物業租賃及商業物業管理，並自2018年下半年開始產生租金收入。我們在商業物業所有權及經營方面存在風險，包括市場租金及出租水平波動、招租競爭、持續維護及維修費用以及因租戶破產、無力償債、陷入財務困境或其他原因而未能向租戶收取租金或與其續訂租約。此外，於現有租期屆滿時，我們未必能按我們可接受的條款與租戶續訂租約，或將租金調高至當時的市場租金，或根本無法如此行事。同樣地，我們未必能按預期租金訂立新租約。上述所有因素均可能對我們投資物業的需求產生負面影響，並因此使租金收入減少，這進而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們商業物業管理業務的表現取決於多項因素，包括我們提供專業優質物業管理服務、收取物業管理費及控制成本(尤其是勞工成本)的能力。我們一般就所提供服務收取固定管理費，而不論我們所產生的實際成本。此外，就並非由我們所擁有的物業而言，倘要提高我們的管理費，我們須完成若干行政及其他程序，包括獲得業主大會的批准。管理費亦可能須受適用政府指引設定的價格範圍所規限。倘我們收取的物業管理費不足以覆蓋成本，及我們未能因應成本上升提高有關費用，則可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，倘我們尋求降低成本，我們或無法維持物業管理服務的質量，這可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績同樣造成影響。

另外，諸如購物中心等公共場所亦存在諸多固有風險，如發生意外、傷亡或其他違禁活動(包括賓客服用違禁藥物或進行賭博、暴力、色情活動，租戶侵犯第三方知識產權或其他權利等)。上述一項或多項意外、傷亡或違禁活動發生在任何我們投資的物業時，均可令我們在客戶及賓客心目中的聲譽及品牌形象受到負面影響，導致整體租金及出租率下降，使我們不得不推行額外的安全措施並增加我們的營運成本。再者，倘在我們的投資物業發生意外、傷亡或違禁活動，我們可能需要承擔支付成本、損失及罰款的責任。我們目前的財產及責任保單或未能對該等損失提供充分保障(如有)，而我們亦未必能夠於毋須增加保費及免賠額或降低承保水平的情況下續保或投購新的保險單，或根本無法續保或投購新的保險單。

我們房地產開發項目及投資物業的若干部分被指定為人民防空工程，該等區域的使用權轉讓受限且面臨不確定性。

根據中國法律法規，城市新建建築須修建戰時可用於民用防空的地下室。根據全國人大於1996年10月29日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國人民防空法》及國家人民防空辦公室於2001年11月1日頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》的規定，在獲

得民防工程監管機構的批准後，開發商可在其他時間管理及使用指定作人民防空工程的區域並從中獲利。於往績記錄期間，我們已訂立合同向客戶轉讓使用我們房地產開發項目中的民防工程作停車場(「**指定停車場**」)的權利，及我們計劃繼續有關轉讓。然而，在戰時，政府可無償使用該等區域。倘發生戰爭及我們的項目的人民防空區域被用作公眾用途，該等區域可能無法用作停車場，而有關區域將不再為租金收入的來源。此外，儘管我們的業務運營已在所有重大方面遵守有關人民防空工程的法律及法規，我們不能向 閣下保證該等法律及法規日後不會被修訂而令我們的合規負擔加重及合規成本增加。截至2019年3月31日，我們擁有人防區域，總建築面積約為1.8百萬平方米，主要用作或將用作停車場，佔我們物業組合的極小部分。我們將該等物業列為非可售總建築面積。

影響我們與業務夥伴合作關係或企業的重大事宜，或將對我們造成不利影響。

我們與我們附屬公司的若干少數權益持有人之間存在合伙關係，且我們與第三方成立合營企業及聯營公司，且日後或會繼續如此。該等企業的表現已經影響並將繼續影響我們的經營業績及財務狀況。我們與我們的業務夥伴按我們各自股權百分比向共同成立的項目公司提供資金，藉以為有關項目公司的土地收購工作及營運資金需求提供資金。當該等項目公司開始進行預售並產生現金流，便需應我們要求償還資金。因此，該等企業需要資金的時間、該等企業的財務表現及彼等的還款能力可能會對我們的經營業績造成重大不利影響。就有少數權益持有人的附屬公司，我們的綜合財務業績可能直接受影響及本集團應占溢利可被攤薄。就合營企業及聯營公司，於合營企業及聯營公司各自的物業項目完成開發並開始貢獻收益前，我們一般預期會產生應佔該等合營企業或聯營公司虧損。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的合營企業及聯營公司總數分別為21家、52家及102家。

企業的成功取決於多項因素，其中若干非我們所能控制。因此，我們未必能自該等實體實現預期的經濟及其他利益。此外，根據中國法律、我們的合營協議及我們合營企業及聯營公司的組織章程細則，與我們的企業有關的若干事項需經合營企業與聯營公司各方同意。因此，有關合營協議涉及多項風險，包括：

- 倘我們與合營夥伴出現分歧，我們未必能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；

- 我們或會與我們的合營夥伴就我們各自於合營安排下的責任範圍或其履行產生分歧；

- 無論是出於財政困難或其他原因，我們的合營夥伴或無法或不願意履行其與我們訂立的合營安排下的責任，包括其作出所需出資及股東貸款的責任；

- 我們的夥伴或會有與我們不一致的經濟或商業利益、目標或理念；

- 我們的夥伴採取的行動或會違背我們要求或指示，或與我們物業投資的政策或目標相悖；或

- 我們的夥伴或會面對財務困難或影響其履行與我們訂立的相關合營安排下的責任的其他困難。

同樣，根據適用法律法規及相關附屬公司的組織章程，我們附屬公司的該等少數權益持有人可能有若干保護性股東權利，例如知情權。我們業務夥伴的該等權利可能亦會增加我們管理企業的成本及時間，延長內部溝通及審批程序，分散我們管理層團隊的注意力及其他資源。

我們於合營企業及聯營公司的投資不時需要大量注資，這限制了我們的營運資金且流動性不如其他投資(如理財產品)。於合營企業及聯營公司的投資亦或會使我們受限於不利的財務表現。於往績記錄期間，我們應佔合營企業及聯營公司的損益受到我們投資的合營企業及聯營公司數量增加以及該等實體營運的影響而波動。由於若干該等實體處於營運初期，且一直為虧損營運，我們的盈利能力受到不利影響，於2016年、2017年及2018年我們錄得應佔合營企業虧損金額分別為人民幣29.1百萬元、人民幣134.8百萬元及人民幣82.2百萬元，2016年我們錄得應佔聯營公司虧損金額為人民幣33.6百萬元。於另一方面，即使我們的合營企業及聯營公司的溢利獲得確認，直至其各自的物業項目全面完工及交付以及項目公司清盤後，我們才可能收到來自該等合營企業及聯營公司的任何盈餘資金的最終匯款(通常為股息分派的形式)。待多項先決條件達成後，項目公司方會自動清盤且時間尚不確定。有關詳情，請參閱「業務 — 我們的項目營運及管理 — 項目融資」。我們的綜合財務表現或會因對額外合營企業及聯營公司的投資或該等實體的表現而於未來期間持續受到波動。

此外，由於我們對合營企業及聯營公司的業務及營運並無完全控制權，因此我們無法保證彼等一直遵守或將嚴格遵守所有適用的中國法律法規。我們無法向　閣下保證，我們將不會遇到與我們的合營企業及聯營公司有關的困難，或我們的合營企業及聯營公司將不會違反適用的中國法律法規，而這或會對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們是一家控股公司，主要依賴附屬公司及合營企業派付的股息撥付我們的任何現金及融資需求，而我們派付股息及動用附屬公司及合營企業現金資源的能力取決於其盈利及分派。

我們是一家控股公司，主要透過中國附屬公司及合營企業經營業務。我們派付股息及其他現金分派、支付費用、償還所產生的債務及為其他附屬公司的需要提供資金的能力，取決於自我們的附屬公司收取股息、分派或墊款。我們的附屬公司及合營企業派付股息或其他分派的能力，可能取決於其盈利、財務狀況、現金需求及可得現金、適用法律及法規以及融資或其他協議所載向我們付款的限制。倘我們任何附屬公司或合營企業以其本身名義產生債務，則規管債務的工具可能會限制就其股權向我們派付股息或作出其他分派。該等限制可能會減少我們自該等實體所收取的股息或其他分派金額，進而限制我們為業務經營提供資金及向我們股東派付股息的能力。此外，附屬公司及合營企業宣派股息將由其董事會及股東全權酌情決定。

此外，我們的附屬公司及合營企業派付股息受中國法律的限制。另外，由於可能受協議(如銀行信貸融資及合營協議)所載限制性契諾的限制，我們的附屬公司或合營企業向我們作出分派或會受到限制。任何上述因素或會影響我們派付股息及償還債務的能力。由於我們預期為物業項目開發繼續投資附屬公司及合營企業，倘我們無法自現有或日後的附屬公司或合營企業收取股息，我們的流動資金或會進一步受限，這可能對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

倘我們未能僱用或挽留我們的高級管理層團隊及其他合資格僱員，我們的業務或會受不利影響。

我們的持續成功及增長取決於我們能否物色、聘用、培訓及留住合適的熟練及合資格僱員，包括具相關專業技能的管理人員。董事及高級管理層人員提供的服務對我們的成功及日後增長至關重要。倘董事及高級管理層人員大量流失，而我們未能及時物色到合適的替代人選，則可能會對我們的業務造成重大不利影響。我們未必能成功吸引或留住我們需要的所有人員。我們亦可能需開出較優厚的待遇及其他福利以吸引及留住主要人員，因此我們無法向　閣下保證我們的資源完全實現我們的人事需求。此外，倘任何董事或任何高級管理層團隊成員或任何其他主要人員加盟競爭對手或開展競爭業務，我們或會失去主要專業人士及員工。由於中國房地產行業管理層及其他人員競爭激烈，未能招聘或留住所需管理層人員及其他合資格僱員均可能會對我們的業務及前景造成重大不利影響。

我們品牌形象轉差或任何對我們知識產權的侵權均可能對我們的業務造成重大不利影響。

我們在很大程度上依賴我們的品牌名稱及形象，以吸引潛在客戶進駐我們的物業。倘有任何關於我們或我們的物業負面事件或負面報道，可能對我們的聲譽、財務狀況及業務、經營業績產生重大不利影響。品牌價值很大程度上源於消費者的觀感，涉及很多主觀因素，即使屬個別相悖於消費者信賴的商業事件，亦足以損害品牌價值。倘我們未能保障物業品質，或我們的物業未能在消費者心目中貫徹保持正面觀感，或被認定做出不道德或不負社會責任的行為，則消費者對我們的物業需求以及品牌價值均會大幅降低。任何負面報道及所引致的品牌價值受損，或未能在我們目前經營所在城市建立品牌，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，任何未經授權或不合理使用或侵犯我們的品牌名稱的行為，均可能減損我們的品牌價值、損害我們的聲譽及對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

另外，我們可能無法充分有效地保護有關我們與浙江天劍的商標許可安排的商號及商標。根據該許可安排，截至2018年6月27日，我們同意許可一組「中梁」商標予浙江天劍及其附屬公司，該等商標或於彼等現有物業項目的開發及營銷過程中使用。雖然我們已載明該等獲許可商標可使用的範圍及方式，但是無法保證浙江天劍及其附屬公司會將我們的「中梁」商標僅合理用於該等獲授權物業項目。倘我們對該等獲許可商標的控制權無效且該等商標的權利被侵犯或以其他方式受損，則我們的聲譽及業務可能受到重大不利影響。有關商標許可安排的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構 — 重組」一節。

遵守中國的環境保護法律及法規或會產生巨額成本及延誤施工進度。

我們須遵守眾多有關環境保護的法律及法規。遵守相關法律及法規或會導致建築工程延遲，高額合規及其他成本，並嚴重限制在環境敏感地區或區域進行項目開發活動。有關詳情，請參閱「業務 — 環保事宜」。

根據中國法律法規規定，在環境敏感地區進行且設有自建污水處理設施的物業項目均須進行環保評估，而相關評估文件必須於項目施工前遞交予相關政府部門批准。對於其他物業項目，我們須提交環境影響登記表以進行備案。倘我們未符合該等規定，地方部門可能頒令限制施工，並根據違規情況及後果對我們罰款，罰款額介乎項目總投資額的1%至5%，

並可能頒令要求恢復成施工前的原狀；及我們的直接負責人及其他直接責任人員會被依法處以行政制裁。竣工後，就於開始上述工程前需獲得相關政府機關批准的項目，我們須對環保設施進行驗收，並根據國務院環境保護行政主管部門規定的標準及程序編製驗收報告。

我們無法向　閣下保證，我們將能遵守環境評估方面的所有有關規定。我們進行的環境評估未必能最大程度反映全部的環境責任，且可能存在我們尚未察覺的重大環境責任。倘我們因違規而停止建設及／或被處以罰款，可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

現有保險保障未必足以承保我們業務所涉及的全部風險。

按照行業慣例，我們就住宅物業開發項目維持有限數額的投保。此外，我們要求我們的開發項目的總承包商根據承包協議投保。我們不為第三方施工時的物業損害或人身傷害投保。

再者，我們亦未就被指稱於我們工地進行的侵權行為所產生的任何責任進行投保。我們無法向　閣下保證，我們定不會因為任何該等侵權行為而被指控，或對該等行為引致的損害負責。另外，在商業可行條款下，仍存有諸如因地震、颱風、水災、戰爭、內亂以及其他不可抗力事件引起的損失，屬於不受理保險的範疇。倘我們在業務經營過程中因上述原因造成任何損失、損害或責任，則我們可能沒有足夠資金支付該等損失、損害或責任或替換被損毀物業開發項目。再者，若我們就任何損失、損害或責任作出償付，則我們的業務、財務狀況及經營業績便可能受到重大不利影響。

我們的營運依賴數目有限的主要供應商。

我們的供應商主要為建築承包商及建築材料供應商。於往績記錄期間內，我們維持若干供應商經營業務。我們部分總承包商及分包商均為中國集團公司擁有或控制的地方層面經營實體。儘管我們與有關地方層面經營實體按個別基準進行交易，惟我們將來自有關實體的購買合併計算，並將各相關集團公司計為我們的主要供應商。因此，於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，五大供應商的購買量(絕大部分均為中國總承包商集團公司)分別佔總購買量約32.5%、29.7%及19.1%。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的單一最大供應商的購買量分別佔總購買量約9.6%、7.4%及6.8%。

倘大量現時主要供應商決定終止與我們的業務關係或倘我們的現時供應商供應的服務或原材料未能符合我們的標準，或倘我們的現時服務或原材料供應因任何原因而中斷，則

我們或未能輕易及時轉換其他合資格供應商，均可能對我們的業務及財務業績造成重大不利影響。

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

我們或會受負面報導的影響或牽涉負面報導(包括互聯網上、有關我們的公司事務、有關我們人員的行為及我們所經營或擬經營的房地產市場)。我們亦可能遭受不同媒體欺詐及賄賂的負面報告或批評。我們並無就任何有關資料或報導的恰當性、準確性、完整性或可靠性作出任何陳述。儘管如此，任何負面報導(不論是否與我們或我們的關聯方相關以及不論是否真實或對錯)可能對我們的聲譽造成影響，並因而削弱客戶及投資者對我們的信心，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

與我們的行業有關的風險

我們的營運受大量政府政策及法規所規限，尤其是我們易受中國房地產行業相關政策及我們營運所在地區的不利變動所影響。

我們的業務須遵守大量的政府法規，尤其是我們易受中國房地產行業政策變動的影響。中國政府通過實施產業政策及其他經濟措施(例如控制房地產開發用地供應以及對外匯、房地產融資、稅收及外國投資等進行管制)，對中國房地產行業的發展實施重大直接及間接影響。近年來，中央及地方政府已出台各種旨在使房地產降溫的控制措施，且無法保證可能會採取進一步措施來規範該行業。通過實施該等政策及措施，中國政府可限制或減少可用於房地產開發的土地、提高商業銀行的基準利率、對商業銀行能否向房地產開發商及置業者提供貸款進行額外限制、對房地產銷售徵收額外稅項及徵費以及限制外資對中國房地產行業的投資。

我們無法向　閣下保證該等措施定不會對我們的業務產生負面影響，或我們目前或將來經營業務所在的城市及地區對新物業的需求於日後定會繼續增長，亦無法向　閣下保證中國房地產行業不會過度開發或出現市況低迷。倘我們的營運不能適應房地產行業可能不時生效的新政策、法規或措施，或倘我們的營銷及定價策略無法相應有效促進我們的合約銷售，則有關政策及市況變動可能會損害我們的合約銷售，導致我們的預售計劃延期，致使我們降低平均售價及／或產生額外成本，在該情況下，我們的經營現金流量、毛利率、業務前景、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

中國房地產市場行業競爭激烈。

中國的房地產開發商為數眾多，我們預期競爭水平將日趨激烈，特別是由於新公司進入市場以及現有公司擴充、合併、重組及市場地位日漸穩固。中國房地產開發商對土地、融資、建材及熟練的管理層及人力資源的激烈競爭，或會導致土地收購及建設成本上升、可供出售的物業供過於求、物業價格下跌、相關中國政府機關批准或審核的新房地產開發項目的比率下滑及僱用或留住合資格承包商及人士的管理成本上升。我們的眾多競爭對手，包括外資開發商及國內頂級開發商，可能較我們擁有更雄厚的財務及其他資源。國內外房地產開發商或已進入我們業務的房地產開發市場。倘我們未能有效競爭，我們的業務運營及財務狀況將受到影響。

過去數年全球金融市場(包括中國金融市場)經歷了大幅下滑且十分波動，並影響了中國房地產市場，情況如持續惡化可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

始於2008年下半年的經濟下滑及全球金融市場動蕩曾造成信貸普遍緊縮、企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。最近，全球市場及經濟狀況受到因(其中包括)中美貿易戰以及2018年8月土耳其里拉大幅度貶值而增强的波動性及不確定性的影響。而由於寬鬆的貨幣政策、外資大量涌入或兩者兼而有之，亞洲及其他新興市場的部分國家正面對越來越大的通脹壓力。中東、東歐及非洲多個國家的政治動蕩更是導致經濟的不穩定性及不確定性。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。該等嚴格措施可導致經濟增長放緩。2016年、2017年及2018年的中國經濟增速不及往年，實際國內生產總值年增速分別為6.7%、6.9%及6.6%。近來，有關中國經濟波動及中國財政政策調整的憂慮不斷增加。例如，中國國內股票市場於2014年下半年至2015年6月初快速飈升後，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、新股票發行管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蕩引致的問題已對並或會持續對業主及潛在物業買家造成不利影響，這可能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造成負面影響。倘全球經濟下滑及金融市場動蕩情況持續或較目前預期的嚴重，或倘中國經濟及金融市場持續下滑，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或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、社會狀況以及政府政策可能對我們的業務、前景、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們在中國經營業務。中國經濟在許多方面與大多數發達國家的經濟存在差異，包括但不限於：

- 經濟結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

由於存在該等差異，我們的業務未必會以倘中國經濟乃與發達國家的經濟相若而所能預期的方式或速度發展。中國經濟正從計劃經濟轉型為更趨向市場主導的經濟。中國政府已推行多項經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟。然而，中國政府透過實施行業政策在行業監管方面繼續扮演重要角色。此外，儘管實行有關改革，中國政治及社會狀況、法律、法規、政策以及與其他國家外交關係的變化仍可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成不利影響。

中國的法律體系存在既有的不確定因素，可能限制　閣下可獲得的法律保護。

我們的業務在中國內地進行並受中國法律法規規管。我們所有經營附屬公司均位於中國並受中國法律法規規管。中國法律體系以成文法為基礎，法院以往的判決僅可援引作為參考。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適用及執行該等法律作出詳細解釋。自1979年以來，中國政府已就外商投資、公司組織及管治、商業、稅務及貿易等經濟事務頒佈法律及法規，旨在制訂全面的商業法律體系。然而，由於該等法律法規會因應經濟及其他狀況變動而不斷演進，且基於已公佈的案例數量有限且並無約束力，故任何中國法律法規的具體詮釋可能不明確。此外，中國的法律體系在某種程度上乃基於部分規則具有追溯效力的政府政策及內部規則(其中部分並未及時予以公佈或完全不予以公佈)制定。中國或不會給予與投資者可能在具有較完備房地產法律法規的國家所能預期的權利等同的權利(或保障該等權利)。

此外，中國地域遼闊，劃分為多個省市，故中國法律、規則、法規及政策適用於不同省份，且在中國的不同地方可能具有不同及多方面的應用及詮釋。法律或法規，尤其是地方法律法規，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，各法院可能拒絕提供其持有的文件以供查閱。因此，中國法律體系對　閣下的法律保護可能有限。

有關離岸控股公司對中國實體的貸款及直接投資的中國法規可能會延遲或妨礙我們運用全球發售所得款項對中國附屬公司作出貸款或額外資本出資。

於動用全球發售或任何進一步發售的所得款項時，作為我們的中國附屬公司的離岸控股公司，我們可能會向中國附屬公司作出貸款或額外資本出資。我們向中國附屬公司提供的任何貸款均須遵守中國法規。例如，我們在中國對中國附屬公司作出以撥支其活動的貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能會決定通過資本出資撥支中國附屬公司。該等資本出資必須於商務部或其他地方分支備案或經商務部或其地方分支批准以及於國家工商總局或其地方分支登記。我們無法向　閣下保證我們將能夠就向我們的附屬公司或任何彼等各自的附屬公司作出未來貸款或資本出資及時取得該等政府登記或批准或完成備案及登記程序，甚或不能完成有關登記或程序。倘我們未能獲取有關登記或批准或未能完成有關備案或登記程序，我們運用全球發售所得款項及向中國營運提供資本的能力均可能會受到負面影響，而這或會對我們的流動資金以及我們撥支並擴充業務的能力造成重大不利影響。

我們主要依靠我們附屬公司派付的股息來為我們的任何現金及融資需求撥付資金，而對我們中國附屬公司向我們派付股息的能力的任何限制，均可能會對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

我們是一家在開曼群島註冊成立的控股公司，通過我們的中國經營附屬公司經營我們的核心業務。因此，可用作向股東派付股息的資金在很大程度上取決於來自該等附屬公司的股息。如我們的附屬公司產生債務或錄得虧損，有關債務或虧損可能會損害其向我們派付股息或向我們作出其他分派的能力。因此，我們派付股息的能力將受到限制。

中國法律法規規定，只能以可分派利潤派付股息，即我們中國附屬公司根據中國公認會計準則或國際財務報告準則釐定的淨溢利(以較低者為準)減去任何收回的累計虧損及我們中國附屬公司須作出的法定及其他儲備金撥備。此外，由於根據中國公認會計準則計算

可分派利潤與根據國際財務報告準則計算在若干方面有所不同，故此我們的經營附屬公司可能並無根據中國公認會計準則釐定的可分派利潤，即使其根據國際財務報告準則釐定出現年內利潤，反之亦然。因此，我們可能無法從中國附屬公司獲得足夠的分派。我們的中國經營附屬公司未能向我們派付股息，可能會對我們的現金流量，以及我們日後向股東派付股息的能力產生負面影響，包括我們的財務報表顯示我們的業務已賺取利潤的該等期間。

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

此外，根據企業所得稅法，如外資實體被視為「非居民企業」(定義見企業所得稅法)，除非該實體有權減免或撇銷有關稅項(包括通過稅收協定或協議方式)，否則須按10%的稅率計算預扣稅，將適用於就自2008年1月1日起累計的所得收益向外資實體支付的任何股息。

就中國企業所得稅而言，我們可能被分類為「居民企業」，此舉或會對我們及我們的非中國股東造成不利稅務後果。

企業所得稅法規定，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入按25%的統一企業所得稅稅率繳納稅項。「實際管理機構」界定為對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施重大全面管理及控制的機構。於2009年4月，國家稅務總局頒佈通知以澄清釐定中國企業控制的外商投資企業的「實際管理機構」若干準則。該等準則包括：(1)企業日常經營管理主要於中國境內行使；(2)企業的財務決策及人事決策由位於中國境內的機構或人員決定或需要得到其批准；(3)企業的主要資產、會計賬簿及記錄、公司印章、董事會及股東會議紀要等位於或存放於中國境內；及(4)企業50.0%或以上有投票權的企業董事會成員或高級行政人員經常居住於中國境內。然而，由於該通函僅適用於在中國境外成立，但受中國企業或中國企業集團控制的企業，未能確定稅務機關如何就於海外註冊成立並由個人中國居民所控制的企業(如我們及我們的部分附屬公司)確認「實際管理機構」的位置。因此，儘管我們絕大部分管理目前位於中國，惟未能確定中國稅務機關會否要求或准許我們於海外登記的實體被視為中國居民企業。我們目前並無將本公司視為中國居民企業。然而，倘中國稅務機關不同意我們的評估結果，並確定我們為「居民企業」，則我們或須就全球收入按25%稅率繳納企業所得稅，而我們向非中國股東支付的股息及彼等就出售我們股份確認的資本收益或須繳納中國預扣稅。此舉將影響我們的實際稅率，並對我們的淨收入及經營業績造成重大不利影響，並且可能致使我們須就非中國股東繳納預扣稅。

我們就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7號文」)面臨不明朗因素。

於2015年2月3日，中國國家稅務總局頒佈國家務稅總局7號文，廢除由中國國家稅務總局於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698號文**」)中的若干規定。國家務稅總局7號文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，國家務稅總局7號文訂明，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該次間接轉讓中國應課稅資產的性質。倘相關轉讓被認為是為規避中國企業所得稅目的以及缺乏其他合理商業目的而進行，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。儘管國家務稅總局7號文包含若干豁免情況(包括(i)非居民企業在公開市場買入並賣出持有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，按照可適用的稅收協定或安排的規定，該項轉讓所得在中國可以免予繳納企業所得稅)，我們尚未清楚是否有任何國家稅務總局7號文項下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，或中國稅務機關會否按國家稅務總局7號文重新分類交易。倘稅務機關認為我們重組缺乏合理商業目的，彼等可決定在該等交易當中運用國家稅務總局7號文。因此，我們或須繳納國家稅務總局7號文項下的稅項，以及或須花費寶貴資源以遵守國家稅務總局7號文的規定或證明我們毋須根據國家稅務總局7號文繳稅，而這可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景造成重大不利影響。

人民幣幣值波動及中國政府管制外匯兌換可能對我們的業務、經營業績及匯付股息的能力構成不利影響。

我們絕大部分的收益及開支均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額及我們支付的任何股份股息將以港元計值。人民幣與港元或美元之間的匯率波動將會影響人民幣的相對購買力。匯率波動亦可能使我們招致外匯虧損及影響我們分派的任何股息相對價值。目前，我們並無訂立任何對沖交易以減低我們所面臨的外匯風險。

人民幣匯率的動向受(其中包括)政治及經濟狀況與中國外匯體制及政策變動的影響。中國人民銀行定期干預外匯市場，以限制人民幣匯率的波幅，並達致若干匯率目標及政策

目標。2015年8月，中國人民銀行改變其計算人民幣兑美元中間價的方式，要求提供參考價做市商考慮前一天的收盤現貨匯率、外匯需求及供應以及主要貨幣匯率變動。於2015年及2016年，人民幣兑美元分別貶值約4.4%及7.2%。我們不能向　閣下保證未來人民幣兑港元或美元的幣值不會大幅上升或下降。

另外，兑換及匯付外幣一概受中國外匯法規的規限。不能擔保我們將根據某一匯率獲得充足外匯以滿足我們的外匯需求。根據中國目前的外匯管制體系，我們使用經常賬戶進行包括支付股息的外匯交易不必事先獲得國家外匯管理局的批准，但我們必須出示上述交易的相關文件證據，並經由具備運營外匯業務許可執照的指定中國外匯銀行進行上述交易。然而，資本賬的外匯交易必須根據《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)由國家外匯管理局及其地方分局及／或銀行直接審閱及處理。對於經常賬戶的交易，中國政府未來亦可能酌情限制我們獲取外匯的額度。外匯不足可能限制我們獲得充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯責任的能力。若我們未能就以上任何用途將人民幣兑換為任何外匯，則我們的潛在離岸資本開支計劃甚至我們的業務均可能受到重大不利影響。

我們的投資物業位於由中國政府授予長期土地使用權的地塊之上。目前仍不確定我們決定尋求延長投資物業的土地使用權時本集團將須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

我們的投資物業由我們根據中國政府授予的土地使用權持有。根據中國法律，居住用地的土地使用權最長年期為70年，商業、旅遊或休閒用地的土地使用權最長年期為40年，而工業或其他用地的土地使用權最長年期則為50年。於屆滿後，除非土地使用權持有人已申請並獲准延長土地使用權年期，否則土地使用權將交回中國政府。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘續期申請獲批准(通常由中國政府授出相關批准，除非相關土地出於公眾利益而被收回)，則土地使用權持有人將須(其中包括)支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將歸還中國政府而不會獲得任何補償。由於

截至上市日期，中國政府授予的土地使用權中，並無與我們的投資物業所獲授予者類似的土地使用權全期屆滿，故並無先例可顯示倘本集團決定於我們投資物業的土地使用權年期屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

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

身為中國居民的股東或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承擔中國法律項下之責任。

國家外匯管理局頒佈國家外匯管理局37號文，並於2014年7月4日生效，規定中國個人居民(「**中國居民**」)向地方國家外匯管理局分支登記，方可投入資產或股本權益於由中國居民直接成立或控制的海外特殊目的公司(「**離岸特殊目的公司**」)，藉以進行投資或融資。根據13號文，上述登記應由銀行審閱及處理以及國家外匯管理局及其地方分局應透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的任何主要變動登記，包括(其中包括)中國居民股東的任何主要變動、離岸特殊目的公司的名稱或經營期限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37號文的登記程序可能導致處罰及制裁，包括就離岸特殊目的公司的中國附屬公司向其海外母公司分派股息的能力施加限制。

與全球發售有關的風險

我們的發售股份過往並無公開市場，而其流通量及市價可能出現波動。

於全球發售前，發售股份並無公開市場。發售股份的初步發行價範圍是我們與包銷商磋商的結果，而發售價可能與全球發售後發售股份的市價存在較大差異。我們已申請發售股份在聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不保證發售股份會形成活躍及流動的交

易市場，或即使形成活躍市場，亦不保證將會於全球發售後持續，且不保證發售股份的市價將不會於全球發售後下跌。再者，發售股份的價格及成交量可能出現波動。下列因素或會影響發售股份的成交量及市價：

- 我們的收益及經營業績的實際或預期波動；
- 有關我們或競爭對手招攬或流失主要人員的新聞；
- 業內有競爭力的開發、收購或策略聯盟的公告；
- 財務分析師的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 影響我們或所在行業的整體市況或其他發展動態；
- 其他公司、行業的經營及股價表現以及超出我們控制範圍的事件或因素；及
- 我們的流通發售股份的禁售期或其他轉讓限制的解除或我們或我們的股東出售或預期出售額外發售股份。

此外，證券市場不時經歷價格及成交量大幅波動，而該波動與相關公司的經營表現無關或並無直接關係。大盤及行業波動可能對發售股份的市價及成交量有重大不利影響。

我們的證券未來在公開市場上被大量拋售或預期會被大量拋售或被大量轉換，可能會對發售股份的市價及我們未來的集資能力造成不利影響，或可能攤薄　閣下的股權。

倘發售股份或與發售股份相關的其他證券未來在公開市場上被大量拋售，或發行新發售股份或與發售股份相關的其他證券，或預期可能會發生該類拋售或發行行為，發售股份的市價可能會因此下跌。我們的證券於未來被大量拋售或預期會被大量拋售(包括任何未來發售)，可能對發售股份的現行市價及我們日後在其認為合適的時間以合適的價格集資的能力造成重大不利影響。此外，就任何目的而發行額外證券後股東的股權可能會遭攤薄。如我們發行新股本或股本掛鈎證券而非按比例向現有股東籌集額外的資金，該等股東的持股比例可能被削減，而該等新的證券可能具有較發售股份優先的權利及特權。

現有股東持有的若干數目的發售股份在全球發售完成後一段時期內進行轉售會受到或將會受到合約及／或法律限制。請參閱「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 根據上市規則向聯交所作出的承諾」及「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 根據香港包銷

協議作出的承諾」。在上述限制解除後，發售股份未來被大量拋售或預期會被大量拋售或可能被我們大量拋售，均可能對發售股份的市價及我們未來籌集股本的能力產生負面影響。

由於股份的定價日與買賣日期之間相隔數日，股份持有人可能面臨股份價格於開始買賣時下跌的風險。

股份的發售價預期將於定價日釐定。然而，我們的股份僅在交付後在聯交所開始買賣，而交付日期預期為定價日之後第四個香港營業日左右。因此，投資者在此期間內可能無法出售或以其他方式買賣我們的股份。因此，股份持有人面臨由出售至開始買賣期間可能出現不利市況或其他不利事態發展導致股份於開始買賣時價格或價值下跌的風險。

我們將由控股股東控制，而其利益可能有別於我們其他股東的利益。

於全球發售完成後，假設超額配股權並無獲行使，控股股東將實益擁有及控制我們約84.16%的股本。在遵守組織章程細則的同時，控股股東將繼續有能力通過控制董事會的組成、決定股息分派的時間及金額、批准主要合併、收購及境外投資等重大交易、批准我們的年度預算及修訂組織章程細則對我們的管理、政策、業務及事務施加控制性影響。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益，且控股股東並無責任考慮其他股東的利益。我們無法保證控股股東將不會導致我們須修訂我們的業務戰略、訂立與我們其他股東的最佳利益相衝突的交易、採取或未能採取任何其他與我們其他股東的最佳利益相衝突的行動或作出與我們其他股東的最佳利益相衝突的決定。倘控股股東的利益與我們其他股東的利益相衝突，我們的其他股東可能因此處於不利地位。

由於發售股份的發售價高於每股發售股份有形資產賬面淨值，故全球發售發售股份買方的權益於購買後或會遭即時攤薄。

由於發售股份發售價高於緊接全球發售前的每股發售股份有形資產淨值，故全球發售的發售股份買方將面對每股發售股份備考經調整有形資產淨值即時攤薄0.06港元（假設發售

價為每股發售股份5.94港元，即所述發售價範圍的中位數，並假設全球發售的超額配股權並無獲行使）。我們現有股東所持發售股份的備考經調整綜合每股發售股份有形資產淨值將增加。

我們無法保證我們將派付股息。

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。董事會酌情決定股息分派的頻率及金額，且須於股東大會上獲股東批准。宣派或派付股息以及股息金額的決定將取決於多項因素，包括但不限於我們的現金流量、財務狀況及經營業績、資本充足率、經營及資本開支需要、根據中國公認會計原則或國際財務報告準則釐定的中國附屬公司可分派利潤（以較低者為準）、我們的組織章程細則、關於派付股息的法定及監管性限制以及董事會認為相關的其他因素。請參閱「財務資料 — 股息」。概不保證我們將採取以往所採取的相同股息政策。

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及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，股東可能無法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。股東可能無法在股東居住國家內對董事及管理人員送達法律程序文件或對董事及管理人員執行股東居住國家的法院判決（以該國證券法下的民事責任為依據）。對於作出判決國家境外居民的董事或管理人員而言，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管理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，均可能會有困難。

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。

閣下可能難以根據開曼群島法律保障　閣下的權益。

我們為開曼群島公司且我們的公司事務受（其中包括）我們的組織章程大綱、組織章程細則、公司法及開曼群島普通法的規管。根據開曼群島法律，股東向我們的董事採取法律行動的權利、少數股東所採取的法律行動及我們的董事對我們的受信責任很大程度上受開

曼群島普通法所規管。開曼群島普通法部分乃源自開曼群島比較有限的司法先例，以及對開曼群島法院具有説服力但不具有約束力的英國普通法。開曼群島法律有關保障少數股東權益的法律在部分方面有別於其他司法權區。有關差異可能指對少數股東的補救可能有別於根據其他司法權區所獲補救。

我們無法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測及其他統計數字的準確性。

本招股章程所載尤其有關中國、中國經濟及我們經營所在的中國房地產行業的若干事實、預測及其他統計數字源自中國及其他政府機關、行業協會、獨立研究所或其他第三方提供的資料。雖然我們轉載資料時已採取合理審慎態度，但我們、包銷商或我們或彼等各自的聯屬人士或顧問並無編製或獨立核實該等資料，故我們不能向 閣下保證該等事實、預測及統計數字準確及可靠，且可能與中國境內外編纂的其他資料不一致。該等事實、預測及統計數字包括「風險因素」、「行業概覽」及「業務」所載的事實、預測及統計數字。由於資料收集方式可能不妥善或無效或已刊發資料與市場慣例有所差異及其他問題，本招股章程的統計數字可能不準確或可能無法與就其他經濟體編製的統計數字比較，故 閣下不應過度依賴該等統計數字。此外，我們無法向 閣下保證該等統計數字按與其他地方列報的相似統計數字相同的基準或按相同準確程度列報或編纂。在所有情況下， 閣下均應審慎考慮 閣下依賴或重視該等事實、預測或統計數字時的權重或程度。

本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本招股章程載有前瞻性及使用「預期」、「相信」、「能夠」、「今後」、「擬」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「預計」、「或會」、「應當」、「應該」、「將會」或「會」等前瞻性詞語及類似表述的陳述及資料。謹請留意，倚賴任何前瞻性陳述涉及風險及不確定因素，且任何或所有該等假設可能證實不準確，因此基於該等假設之前瞻性陳述亦可能有誤。由於該等及其他風險及不確定因素，於本招股章程載列前瞻性陳述並不視作我們聲明及保證計劃及目標將會實現，而該等前瞻性陳述須基於多項重要因素(包括本節所載者)考慮。在不違反上市規則的情況下，我們不擬因新增資料、未來事件或其他因素而公開更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述。因此， 閣下不應過度倚賴任何前瞻性資料。本警示聲明適用於本招股章程所載的所有前瞻性陳述。

我們鄭重提醒　閣下不應倚賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料。

於本招股章程刊發前，報章及媒體可能作出載有有關全球發售及我們若干資料的報導，而有關資料並無載於本招股章程。我們並無授權於任何報章或媒體披露有關資料。我們不會對任何該等報章或媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們並無就任何有關資料或報導的恰當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。倘除本招股章程以外的刊物所載任何有關資料與本招股章程所載資料不符或存在分歧，我們概不負責。因此，有意投資者不應倚賴任何該等資料。

我們可能作出下調發售價，從而減少我們將得自全球發售的估計所得款項淨額。

我們可靈活作出下調發售價，以按最多低於每股發售股份指示發售價範圍下限的10%設定最終發售價。因此最終發售價可能將在作出全面下調發售價後被設定為每股發售股份4.68港元。在此情況下，全球發售將進行，而撤回機制將不適用。倘最終發售價定為每股發售股份4.68港元，則我們將得自全球發售的估計所得款項淨額將減至2,273.2百萬港元（假設超額配股權未獲行使及有關減少的所得款項將如「未來計劃及所得款項用途」所述按比例動用）。

為籌備全球發售，本公司已尋求取得以下有關嚴格遵守上市規則的相關條文的豁免。

管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條的規定，我們須有足夠的管理層留駐香港。此一般指至少須有兩名執行董事常居香港。由於本公司幾乎所有業務營運及管理均位於中國，故無須委派駐香港的執行董事。由於我們所有執行董事現時均居於中國，故我們並無且於可預見將來亦將不會有足夠管理層留駐香港，以符合上市規則第8.12條的規定。我們的執行董事在管理本公司的業務方面起著至關重要的作用，因此我們認為我們總部及我們大部分附屬公司均設在中國，安排彼等駐紮並把大部分精力放在中國會更有成效且更有效率。

因此，我們已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定且聯交所已向我們授予該豁免。為與聯交所保持有效的溝通，我們將採取以下措施，以確保聯交所與我們保持定期溝通：

(a) 根據上市規則第3.05條的規定，我們已委任兩名授權代表，作為我們與聯交所的主要溝通渠道。兩名授權代表為我們的執行董事兼高級副總裁徐亮瓊先生及我們的公司秘書楊德業先生。該等授權代表均：(i)於現時及將會透過電話、傳真及／或電郵隨時與聯交所聯絡，以及時處理聯交所可能提出的任何問詢；(ii)於任何時間聯交所如欲就任何事項聯絡我們董事時須有方法及時聯絡我們所有的董事（包括我們的獨立非執行董事）；及(iii)隨時充當聯交所與我們的主要溝通渠道。倘我們的授權代表有任何變動，我們將及時知會聯交所；

(b) 我們的合規顧問國泰君安融資有限公司將充當我們與聯交所的額外溝通渠道；及

(c) 我們的非香港常駐居民董事均持有或會申請前往香港公幹的有效旅遊證件，並可於收到合理通知後赴港與聯交所會面。為增強聯交所、授權代表及我們董事之間的溝通，我們將實施一項政策，據此：(i)每名董事將向授權代表提供其手機號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼；(ii)每名董事在其出差期間將向授權代表提供其電話號碼或通訊方式；及(iii)所有董事及授權代表將向聯交所提供（倘適用）彼等的手機號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼。

豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及4.04(4)條

根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)條，發行人須於其會計師報告中載入自發行人最近期經審核賬目的結算日期起所收購、同意收購或擬收購的任何附屬公司及／或業務於緊隨上市文件刊發前三個財政年度各年的業績及資產負債表(「**有關規定**」)。

往績記錄期間後收購事項

1. 山東明耀收購事項

2018年8月，本公司的間接非全資附屬公司蘇州市梁虹置業有限公司(「**蘇州梁虹**」)與李艷喜女士及李艷雙女士訂立購股協議，據此，李艷喜女士及李艷雙女士同意出售及蘇州梁虹同意收購山東明耀置業有限公司(「**山東明耀**」)90%的股權，總對價為人民幣119,502,000元。該對價乃基於持有的地塊成本及山東明耀的若干應付賬款釐定。根據購股協議、訂約方於2018年11月26日訂立的補充協議及各方之間的進一步磋商，山東明耀收購事項的第一階段涉及轉讓山東明耀的30%股權，該階段將於緊隨簽署購股協議後完成；第二階段涉及轉讓山東明耀的21%股權，該階段將於2018年11月30日完成；及第三階段涉及轉讓山東明耀餘下39%的股權，該階段將於啓動山東明耀開發的物業項目預售後的30日完成。隨後，2018年8月，蘇州梁虹與一名獨立第三方訂立另一份購股協議，據此，蘇州梁虹同意轉讓山東明耀30%的股權，對價為人民幣40,434,000元。根據各方之間的進一步磋商，蘇州梁虹同意向獨立第三方進一步轉讓山東明耀6%股權，額外對價為人民幣7,966,800元。向獨立第三方轉讓股份的第一階段涉及轉讓山東明耀的12%股權，第二階段涉及轉讓山東明耀8.4%股權及第三階段涉及轉讓餘下15.6%股權。向獨立第三方轉讓股份於2019年1月完成，且獨立第三方持有山東明耀36%股權。截至最後實際可行日期，本公司間接持有山東明耀54%股權，且其已入賬列作本公司的附屬公司。

2. 鄭州綠宸收購事項

2019年1月，本公司的間接全資附屬公司河南中梁鼎業房地產開發有限公司(「**中梁鼎業**」)與鄭州綠都地產集團股份有限公司(「**鄭州綠都**」)訂立股權轉讓協議，據此，中梁鼎業同意收購鄭州綠宸置業有限公司(「**鄭州綠宸**」)100%的股權。總對價為人民幣15,004,263.12

元，乃參考待中梁鼎業支付的註冊資本金額及鄭州綠宸應付其當時股東鄭州綠都的貸款釐定。鄭州綠宸收購事項於2019年1月完成。截至最後實際可行日期，本公司間接持有鄭州綠宸100%的股權，且鄭州綠宸已入賬列作本公司的附屬公司。

3. 玉環鴻錦收購事項

2019年2月，本公司間接持有多數權益的附屬公司徐州祥天置業有限公司(「**徐州祥天**」)與宿遷鴻錦置業有限公司(「**宿遷鴻錦**」)訂立合作開發協議，據此，徐州祥天同意自宿遷鴻錦收購宿遷鴻梁置業有限公司(「**宿遷鴻梁**」)50%的股權。原計劃將宿遷鴻錦持有的地塊轉讓予宿遷鴻梁(作為項目公司)以便徐州祥天及宿遷鴻錦共同開發該地塊。然而，經各方進一步協商，各方決定開發該地塊的項目公司為宿遷鴻錦而非宿遷鴻梁。

為共同開發宿遷鴻錦所持地塊，隨後於2019年3月，徐州祥天與宿遷鴻錦、玉環鴻錦置業有限公司(「**玉環鴻錦**」)(為宿遷鴻錦的唯一股東)及華鴻嘉信房地產集團有限公司(「**華鴻嘉信**」)(當時為玉環鴻錦的唯一股東)訂立一項一致行動協議及兩項補充協議。根據補充協議，合作開發協議及一致行動協議項下宿遷鴻錦及宿遷鴻梁的權利與責任分別更替予玉環鴻錦及宿遷鴻錦，且徐州祥天同意從華鴻嘉信收購玉環鴻錦50%的股權。

根據合作開發協議及兩項補充協議，總對價為人民幣202,004,157元，乃參考宿遷鴻錦所持地塊的土地成本及相關稅項釐定。截至最後實際可行日期，本公司間接持有玉環鴻錦50%的股權。由於徐州祥天根據一致行動協議及補充協議有權委任玉環鴻錦絕大部分董事並控制其董事會的組成，玉環鴻錦已入賬列作本公司的附屬公司。

4. 常州金宸收購事項

2019年3月，本公司的間接全資附屬公司常州潤梁置業有限公司(「**常州潤梁**」)與無錫金科嘉潤房地產開發有限公司(「**無錫金科嘉潤**」)訂立合作開發協議，據此，常州潤梁同意以注資的方式收購常州金宸房地產開發有限公司(「**常州金宸**」)45%的股權。各方擬共同開發

常州金宸持有的地塊。總對價為人民幣340,200,000元，乃參考常州金宸的註冊資本及注資金額釐定。常州潤梁亦同意根據其於常州金宸的股權比例承擔常州金宸所持地塊的土地成本及常州金宸後續開發、營運及管理將產生的稅項及成本的45%。截至最後實際可行日期，本公司間接持有常州金宸45%的股權，且常州金宸已入賬列作本公司的合營企業。

5. 杭州崑盛收購事項

2019年3月，本公司的間接全資附屬公司濟南中梁龍置業有限公司(「**濟南中梁龍**」)與浙江崑崙置業集團有限公司(「**浙江崑崙**」)及浙江崑崙控股集團有限公司訂立股權轉讓框架協議，據此，濟南中梁龍同意自浙江崑崙收購杭州崑盛房地產開發有限公司(「**杭州崑盛**」)34%的股權。總對價約為人民幣241,200,000元至人民幣347,300,000元，乃參考由杭州崑盛開發並分配予浙江崑崙的物業的銷售所得款項以及杭州崑盛欠付其他訂約方並已由浙江崑崙結清的貸款釐定。根據股權轉讓協議，最終對價總金額將根據該等物業的實際銷售調整並將於2019年4月20日或之後釐定。截至最後實際可行日期，最終對價金額尚未確定。截至最後實際可行日期，本公司間接持有杭州崑盛34%的股權，且杭州崑盛已入賬列作本公司的合營企業。

6. 南昌佳境收購事項

2019年3月及2019年5月，本公司的間接全資附屬公司景德鎮梁瑞置業有限公司(「**景德鎮梁瑞**」)與安徽弘嵐房地產開發有限公司(「**安徽弘嵐**」)分別訂立合作框架協議及合作協議。根據合作框架協議及合作協議，景德鎮梁瑞同意以注資的方式收購南昌佳境房地產開發有限公司(「**南昌佳境**」)34%的股權。各方擬共同開發南昌佳境持有的地塊。根據合作框架協議及合作協議，總對價為人民幣179,630,721元，乃參考南昌佳境的註冊資本、注資金額、南昌佳境持有地塊成本及安徽弘嵐預付的地塊成本的利息釐定。地塊成本利息的最終金額(構成總對價的一部分)可進行調整，視乎景德鎮梁瑞的付款時間。截至最後實際可行日期，本公司間接持有南昌佳境34%的股權，且其已入賬列作本公司的聯營公司。

7. 寧波昀茂收購事項

2019年3月，本公司的間接全資附屬公司常州弘潤置業有限公司(「**常州弘潤**」)與南京翔洲房地產開發有限公司(「**南京翔洲**」)訂立合作開發協議，據此，常州弘潤同意自南京翔洲收購寧波昀茂置業有限公司(「**寧波昀茂**」)30%的股權，當時南京翔洲擁有寧波昀茂70%的股權。各方及持有寧波昀茂30%股權的另一個股東北京興茂置業有限公司(「**北京興茂**」)擬共同開發南京實茂置業有限公司(寧波昀茂全資附屬公司)持有的地塊。總對價為人民幣111,192,403.71元，乃參考南京翔洲提供寧波昀茂的註冊資本金額、北京興茂提供的墊付資金及北京興茂提供的墊付資金預付利息金額釐定。常州弘潤亦同意根據其於寧波昀茂的股權比例承擔地塊成本及物業項目將產生的建造成本的30%。截至最後實際可行日期，本公司並無直接或間接持有寧波昀茂的任何股權。寧波昀茂收購事項完成後，本公司將間接持有寧波昀茂30%的股權，且寧波昀茂將入賬列作本公司的聯營公司。

8. 煙台安廣收購事項

2019年3月，本公司的間接附屬公司上海中梁鼎灃科技有限公司(「**中梁鼎灃**」)與煙台盛鑫實業有限公司(「**煙台盛鑫**」)、煙台芝罘區只楚街道北上坊居民委員會及煙台安廣置業有限公司(「**煙台安廣**」)訂立合作協議，據此，中梁鼎灃同意以注資的方式收購煙台安廣90%的股權。各方計劃共同開發煙台安廣持有的地塊。總對價為人民幣191,630,232元，乃參考煙台安廣所欠貸款釐定。截至最後實際可行日期，本公司並無直接或間接擁有煙台安廣任何股權。煙台安廣收購事項完成後，本公司將間接持有煙台安廣90%的股權，且煙台安廣將入賬列作本公司的附屬公司。

9. 杭州哲瀚收購事項

2019年4月，本公司間接全資附屬公司上海友漢置業有限公司(「**上海友漢**」)與(其中包括)杭州融珺房地產開發有限公司(「**杭州融珺**」)、杭州哲瀚房地產開發有限公司(「**杭州哲瀚**」)及其全資附屬公司樂清市融梁房地產開發有限公司(「**樂清融梁**」)訂立合作開發協議，

據此，上海友漢同意向杭州融珺收購杭州哲瀚34%的股權。各方計劃共同開發樂清融梁持有的地塊。總對價為人民幣91,885,000元，乃經參考上海友漢待支付的杭州哲瀚註冊資本及樂清融梁持有地塊的成本釐定。截至最後實際可行日期，本公司間接持有杭州哲瀚34%的股權及其已入賬列作本公司的合營企業。

10. 梁安盛世收購事項

2019年4月，本公司間接全資附屬公司西安梁恒拓城置業有限公司(「**西安梁恒拓城**」)與(其中包括)西咸新區空港新城東上醫院管理有限公司(「**東上醫院管理**」)訂立合作協議，據此，西安梁恒拓城同意向東上醫院管理收購西咸新區空港新城梁安盛世置業有限公司(「**梁安盛世**」)100%的股權。總對價為人民幣236,252,000元，乃基於股權轉讓對價及梁安盛世持有的地塊成本釐定。最終對價總金額將根據稍後階段發生合作協議規定的若干事件調整。隨後，於2019年4月，西安梁恒拓城進一步與三名獨立第三方(統稱為「**買方**」)各自訂立合作框架協議；及於2019年5月，成都中梁置業有限公司(「**成都中梁**」)(西安梁恒拓城的唯一股東)、西安梁恒拓城及梁安盛世與買方訂立合作開發協議。根據三份合作框架協議及合作開發協議，成都中梁同意向買方分別轉讓西安梁恒拓城的15%、5%及5%股權，(i)倘截至股權轉讓日期，成都中梁尚未支付西安梁恒拓城的註冊資本，則對價為零，或(ii)倘截至股權轉讓日期，成都中梁已支付西安梁恒拓城的註冊資本，則對價為人民幣1,500,000元、人民幣500,000元及人民幣500,000元。各買方以現金方式向成都中梁支付的對價乃基於西安梁恒拓城的註冊資本釐定。截至最後實際可行日期，本公司間接持有梁安盛世100%的股權，且其已入賬列作本公司的附屬公司。

11. 瑞安新裕恒錦收購事項

2019年4月，本公司間接全資附屬公司蒼南縣梁定置業有限公司(「**蒼南梁定**」)與杭州景瀾創商貿有限責任公司(「**杭州景瀾創**」)及瑞安鴻騫置業有限公司(「**瑞安鴻騫**」)訂立合作開發框架協議及合作開發框架協議備忘錄，據此，蒼南梁定同意向杭州景瀾創收購瑞安新裕恒錦置業有限公司(「**瑞安新裕恒錦**」)33%的股權以及瑞安鴻騫同意向杭州景瀾創收購瑞安新裕恒錦34%的股權。各方計劃共同開發瑞安新裕恒錦持有的地塊。總對價為人民幣271,141,200元，乃經參考瑞安新裕恒錦的註冊資本及杭州景瀾創預付瑞安新裕恒錦所持有地塊成本釐

定。蒼南梁定亦同意按照其於瑞安新裕恒錦的股權比例承擔瑞安新裕恒錦所持地塊的成本及物業項目中產生的稅項及相關開辦費用的33%。截至最後實際可行日期，本公司並無直接或間接持有瑞安新裕恒錦的任何股權。瑞安新裕恒錦收購事項完成後，本公司將間接持有瑞安新裕恒錦33%的股權，其將入賬列作本公司的聯營公司。

12. 杭州駿輝及諸暨祥生祥駿收購事項

2019年5月，本公司間接全資附屬公司溫州中梁祥置業有限公司(「**溫州中梁祥**」)與祥生地產集團有限公司(「**祥生**」)及紹興科榮企業管理有限公司(「**紹興科榮**」)訂立合作框架協議，據此，溫州中梁祥同意向祥生收購杭州駿輝企業管理有限公司(「**杭州駿輝**」)50%的股權及諸暨祥生祥駿置業有限公司(「**諸暨祥生祥駿**」)9.5%的股權，紹興科榮同意向祥生收購杭州駿輝50%的股權及諸暨祥生祥駿8.5%的股權。根據合作框架協議，杭州駿輝持有諸暨祥生祥駿49%股權。各方計劃共同開發諸暨祥生祥駿持有的地塊。杭州駿輝收購事項及諸暨祥生祥駿收購事項總對價為零，乃經參考諸暨祥生祥駿的註冊資本釐定，因為諸暨祥生祥駿的註冊資本於簽署該協議時尚未繳足。

截至最後實際可行日期，(i)杭州駿輝直接持有諸暨祥生祥駿49%股權，(ii)本公司間接持有杭州駿輝50%股權且其已入賬列作本公司的合營企業，及(iii)透過其於杭州駿輝的50%股權，本公司亦間接持有諸暨祥生祥駿的24.5%股權(即杭州駿輝持有諸暨祥生祥駿49%股權的50%)。於諸暨祥生祥駿收購事項完成後，本公司將間接持有諸暨祥生祥駿額外的9.5%股權，因此，本公司將間接合計持有諸暨祥生祥駿34%股權。根據合作框架協議，各方將於諸暨祥生祥駿收購事項完成後進一步訂立一項一致行動協議，據此，溫州中梁祥將獲得杭州駿輝及諸暨祥生祥駿董事會的控制權，因此，杭州駿輝及諸暨祥生祥駿均將入賬列作本公司的附屬公司。

13. 靖江中梁域收購事項

2019年5月，本公司間接持有多數權益的附屬公司南通宏立置業有限公司(「**南通宏立**」)與鴻翔房地產有限公司(「**鴻翔**」)訂立股權轉讓協議，據此，南通宏立同意以零對價向鴻翔收購靖江市中梁域置業有限公司(「**靖江中梁域**」)50%的股權，乃經參考靖江中梁域的註冊資本釐定，因為該註冊資本於簽署該協議時尚未繳足。南通宏立亦同意貢獻靖江中梁域註

冊資本50%。截至最後實際可行日期，本公司間接持有靖江中梁域50%股權。由於根據南通宏立與龍信海悅置業(靖江)有限公司(靖江中梁域的另一股東)之間訂立的日期為2019年5月28日的一致行動協議，南通宏立有權控制靖江中梁域的董事會，靖江中梁域已入賬列作本公司的附屬公司。

14. 裕昌收購事項

2019年5月，本公司間接全資附屬公司梁恒與(其中包括)中國金茂控股集團有限公司(「**中國金茂**」(裕昌投資有限公司(「**裕昌**」)的唯一股東))及華先有限公司(「**華先**」)訂立合作協議，據此，梁恒同意通過注資方式收購裕昌24.5%的股權。各方計劃共同開發瑞安佳茂置業有限公司(「**瑞安佳茂**」)(裕昌的間接全資附屬公司)持有的地塊。總對價為(i)21,290,500美元或(ii)根據國有資產監督管理委員會(暫時於2019年3月31日)相關股份的價值(以較高者為準)。截至最後實際可行日期，本集團並無直接或間接持有裕昌的任何股權。裕昌收購事項完成後，本公司將間接持有裕昌24.5%的股權，且其將入賬列作本公司的聯營公司。

15. 泉州弘光收購事項

2019年5月，本公司間接持有多數權益的附屬公司廈門梁拓置業有限公司(「**廈門梁拓**」)與(其中包括)廈門陽光天城房地產開發有限公司(「**陽光天城**」)訂立合作開發協議，據此，廈門梁拓同意向陽光天城收購泉州弘光房地產開發有限公司(「**泉州弘光**」)16%的股權。各方計劃共同開發泉州弘光持有的地塊。總對價為人民幣54,544,000元，乃經參考泉州弘光的註冊資本釐定。廈門梁拓亦同意按照其於泉州弘光的股權比例承擔泉州弘光所持地塊的成本及物業項目中產生的稅項及交易費用的16%。截至最後實際可行日期，本公司並無直接或間接持有泉州弘光的任何股權。泉州弘光收購事項完成後，本公司將間接持有泉州弘光16%的股權，且其將入賬列作本公司的合營企業。

16. 無錫向融收購事項

2019年5月，本公司間接持有多數權益的附屬公司蘇州梁達置業有限公司(「**蘇州梁達**」)與無錫璞融企業管理有限公司(「**無錫璞融**」)訂立合作開發協議，據此，蘇州梁達同意通過注資方式收購無錫向融置業有限公司(「**無錫向融**」)40%的股權。各方計劃共同開發無錫向融持有的地塊。總對價為人民幣14,000,000元，乃經參考無錫向融的註冊資本釐定。蘇州梁達亦同意按照其於無錫向融的股權比例承擔無錫向融所持地塊的成本及物業項目中產生的稅項及交易費用以及成本的40%。截至最後實際可行日期，本公司間接持有無錫向融40%的股權，且其入賬列作本公司的合營企業。

基於以下有關往績記錄期間後收購事項的原因，本公司已向聯交所申請，並獲聯交所授予我們豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)條：

(a) **本集團已於其日常及一般業務過程中訂立往績記錄期間後收購事項**：本集團已於其日常及一般業務過程中訂立往績記錄期間後收購事項。往績記錄期間後收購事項的目的乃獲得各目標公司持有的土地使用權及／或其他資產權利，以使本集團能夠進一步開發物業項目並擴大收益基礎。房地產公司於中國透過直接或間接收購持有土地權益的公司來收購土地使用權並不常見。釐定各往績記錄期間後收購事項對價的基礎乃各方通過公平協商及根據一般商業條款，經參考各種因素(包括土地成本及目標公司的註冊資本)而確定。我們的董事認為各往績記錄期間後收購事項的條款均屬公平合理及符合本公司及我們股東的整體利益。

(b) **往績記錄期間後收購事項屬不重大**：相較於本集團的業務，各目標公司經營的業務規模屬不重大。根據本公司現有關於目標公司的財務資料(即未經審核管理賬目)，經參考往績記錄期間的最近期財政年度(即截至2018年12月31日止年度)(倘適用)，各往績記錄期間後收購事項的資產比率、收益比率及利潤比率均低於5%。

此外，儘管各往績記錄期間後收購事項乃本集團的適當策略性收購目標，預期概無目標公司將會構成本公司的重大附屬公司。因此，豁免遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)條項下的規定將不會損害公眾投資者的利益。

(c) **經審核歷史財務資料不可用，或編製目標公司的經審核歷史財務資料將會產生過度的負擔**：由於常州金宸、南昌佳境、梁安盛世、瑞安新裕恒錦、靖江中梁域、泉州弘光及無錫向融於2019年成立，因此上述目標公司並無截至2018年12月31日止年度的經審核歷史財務資料。

由於截至最後實際可行日期，寧波昀茂收購事項、煙台安廣收購事項、諸暨祥生祥駿收購事項及裕昌收購事項尚未完成，我們無法獲得編製寧波昀茂、煙台安廣、諸暨祥生祥駿及裕昌經審核賬目所需的所有歷史財務資料以滿足有關規定。儘管山東明耀收購事項、鄭州綠宸收購事項、玉環鴻錦收購事項、杭州崑盛收購事項、杭州哲瀚收購事項及杭州駿輝收購事項僅於近期完成，且儘管我們已盡最大努力，我們仍無法於短期內立即完全獲得編製山東明耀、鄭州綠宸、玉環鴻錦、杭州崑盛、杭州哲瀚及杭州駿輝經審核賬目所需的所有歷史財務資料以滿足有關規定，且在獲取的過程中遇到了真正、實際的困難。就山東明耀及鄭州綠宸而言，我們已於2019年1月開始編製經審核歷史財務資料。由於審核過程中涉及大量文件，需要較長時間編製經審計財務資料(包括但不限於土地收購、稅務及關聯方交易)，因此本公司在上市日期前完成審核工作遇到實際困難。此外，即使我們取得該等目標公司的有關財務資料，本公司熟悉所有目標公司的管理會計政策以及編製賬目及其申報會計師進行賬目審計來滿足有關規定，將需要消耗大量時間及資源。因此，本公司根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)條項下的規定披露所有有關目標公司的經審核財務資料將屬不可行且會造成沉重負擔。

(d) **於上市文件披露必要資料**：為讓潛在投資者更深入了解往績記錄期間後收購事項，本公司已於本招股章程載入以下有關各往績記錄期間後收購事項的資料，該等資料與根據上市規則第14章須載入須予披露交易公告中的資料相若，包括(i)目標公司及賣方的主要業務活動範圍的整體描述；(ii)目標公司的財務資料；(iii)交易的對價；(iv)釐定對價的基準；(v)過往或將來支付對價的方式及支付條款；及(vi)交易的理由及裨益。有關詳情，參見本招股章程「歷史、重組及公司架構 — 往績記錄期間後收購事項」。

由於有關各往績記錄期間後收購事項的對價通過動用本公司的內部資源現已以或將以現金形式悉數結清，我們預期不會動用任何上市所得款項以為任何往績記錄期間後收購事項撥資。

持續關連交易

我們已訂立且預期會持續進行於上市後根據上市規則將構成本公司未獲豁免持續關連交易的若干交易。因此，我們已向聯交所申請就我們與若干關連人士之間若干持續關連交易豁免嚴格遵守若干規定且聯交所已向我們授出該豁免。請參閱「關連交易」。

與公眾持股量有關的豁免

上市規則第8.08(1)(a)條一般規定公眾持有發行人的已發行股份總數於任何時間均不得低於25%。然而，上市規則第8.08(1)(d)條規定，倘發行人滿足上市規則第8.08(1)(d)條的以下規定，則聯交所可酌情接納介乎15%至25%的較低百分比：

(a) 發行人上市時預計市值超過100億港元；

(b) 相關證券的數量及其分佈情況，能使市場以較低的百分比妥為運作；

(c) 發行人於首次上市文件適當披露規定的較低公眾持股量百分比；

(d) 發行人於上市後的年報中連續確認公眾持股量充足；及

(e) 任何擬在香港境內外同時銷售的證券通常須在香港發售(事前與聯交所協定的)足夠比例。

為保證上市時及上市後公眾持股量有下調空間，我們已向聯交所申請，要求聯交所根據上市規則第8.08(1)(d)條行使酌情權，且聯交所已向我們授出，豁免嚴格遵守上市規則第8.08(1)(a)條的規定及將公眾不時持有的股份最低百分比調減至以下三者的最高者：

(a) 本公司全部已發行股本的15.84%；

(b) 緊接全球發售完成後公眾持有的股份百分比(假設並無行使超額配股權)；或

(c) 超額配股權獲行使後公眾持有的股份百分比。

為支持申請，我們向聯交所確認：

(a) 目前預計本公司上市時(即完成全球發售但不計及根據超額配股權獲行使、根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權及本集團根據授予董事以發行或購回股份的一般授權而可能配發及購回的股份)的市值介乎約18,356.0百萬港元至23,580.4百萬港元(倘全面下調發售價，本公司於上市時的市值將約為16,520.4百萬港元)。故本公司上市完成時的建議市值預計滿足上市規則第8.08(1)(d)條規定的最低水平且因此符合較低公眾持股量的市值規定；

(b) 即使公眾不時僅持有本公司全部已發行股份數目的15.84%，股份亦會有公開市場，且相關股份的數量及其分佈情況仍能使市場妥為運作；

(c) 我們承諾在本招股章程適當披露規定的本公司較低公眾持股量百分比，並於上市後的年報連續確認公眾持股量充足；及

(d) 我們上市時會遵守上市規則第8.08(2)及第8.08(3)條。我們亦將實施適當措施及機制以確保持續維持聯交所規定的最低公眾持股量百分比。

董事的責任聲明

本招股章程載有遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(於證券市場上市)規則及上市規則的規定提供有關我們資料的詳情，董事對本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本招股章程所載資料於各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成分，更無遺漏任何其他事項，致使本招股章程所載任何陳述或本招股章程產生誤導。

香港公開發售及本招股章程

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

香港發售股份僅按照本招股章程及申請表格所載資料及所作聲明且按照當中所載條款及於其所載條件規限下提呈發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程所載以外有關全球發售的任何資料或作出任何聲明，而本招股章程所載以外的任何資料或所作聲明均不應被視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及任何包銷商、彼等各自的任何董事、代理人、僱員或顧問或任何其他參與全球發售的各方授權發出而加以倚賴。

上市由獨家保薦人保薦，全球發售由獨家代表人經辦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款及條件全數包銷，惟須待本公司與獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)釐定發售價後方可進行。國際發售預期將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件全數包銷，而根據本公司與獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)就最終發售價達成的協議，國際包銷協議預期將於定價日或前後訂立。

倘因任何理由，本公司與獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)未能就發售價達成協議，則全球發售不會進行並告失效。有關包銷商及包銷安排的進一步資料，請參閱本招股章程「包銷」一節。

於任何情況下，交付本招股章程或與股份相關的任何發售、銷售或交付並不構成聲明指自本招股章程日期起，並無發生可能會合理地導致我們事務改變的變動或發展，亦非暗示本招股章程所載資料於本招股章程日期之後的任何日期仍然正確。

申請香港發售股份的程序

申請香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及申請表格內。

全球發售的架構及條件

有關全球發售架構(包括其條件)的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

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安排的詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

下調發售價

我們保留下調發售價的權利，為發售股份定價提供靈活性。倘發生未於本招股章程披露的重大變動，作出下調發售價的能力不會影響我們發行補充招股章程及供投資者撤回彼等申請的責任。

倘最終發售價擬設定於低於指示性發售價最低價的10%以上，倘將進行全球發售，則撤回機制將予應用。

發售及銷售股份的限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的人士均須確認，或因其購買發售股份而視為確認，彼已知悉本招股章程所述發售股份的發售限制，且彼並非於違反任何該等限制的情況下購買且未獲提呈任何發售股份。

我們並無採取任何行動以獲准於香港以外的任何司法權區公開發售發售股份或全面派發本招股章程及／或申請表格。因此，於不獲准提呈發售或提出邀約的任何司法權區或向任何人士提呈發售或提出邀約即屬違法的任何情況下，本招股章程不得用作亦不構成提呈發售或邀約。於其他司法權區派發本招股章程及提呈發售股份會受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權於有關司法權區適用證券法下獲准許或獲得豁免，否則不可派發本招股章程及提呈發售股份。尤其是，概無發售股份於中國或美國直接或間接進行公開發售或銷售。

申請股份於聯交所上市

我們已向上市委員會申請已發行及根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲

行使而可能發行的股份)及因根據首次公開發售後購股權計劃可予授出的購股權獲行使而可能發行的股份的上市及買賣。

我們概無任何股本或債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時概無亦不擬於不久將來尋求有關上市或獲准上市。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第44B(1)條，如在截止辦理申請登記日期起計三週或在聯交所於上述三週內知會本公司的較長期限(不超過六週)屆滿前，股份於聯交所上市及買賣的批准被拒絕，則就任何申請作出的任何配發均屬無效。

股份開始買賣

假設香港公開發售於2019年7月16日(星期二)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2019年7月16日(星期二)上午九時正開始於聯交所買賣。股份將按每手買賣單位500股買賣。股份的股份代號將為2772。

本公司將不會發出任何臨時所有權文件。

於聯交所的股份買賣將由聯交所參與者進行。聯交所參與者的買入及賣出報價將可於聯交所圖文頁面信息系統供查閱。在聯交所買賣的發售股份的交收及付款將於交易日期後兩個交易日(「T+2」)進行。聯交所參與者之間交易結算須於任何交易日之後的第二個營業日在中央結算系統內進行。只有於本公司在香港存置的股東名冊分冊中登記的股份股票可就於聯交所進行的交易進行有效交收。如果 閣下並不確定股份上市的聯交所的交易程序及結算安排以及該等安排將如何影響 閣下的權利及權益， 閣下應諮詢 閣下的股票經紀或其他專業顧問。

股份合資格納入中央結算系統

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

所有於中央結算系統進行的活動均須符合不時有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。

由於結算安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應就結算安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見。本公司已作出一切必要安排，使股份獲准納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

閣下對有關認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份附帶的任何權利之稅務影響如有任何疑問，應諮詢　閣下的專業顧問。我們謹此強調，本公司、獨家保薦人、獨家代表人聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事、代理人、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他人士，均毋須對　閣下因認購、購買、持有或出售或買賣股份或　閣下行使股份附帶的任何權利而引致的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

股東名冊及印花稅

我們的股東名冊總冊將由我們的股份過戶登記總處Walkers Corporate Limited存置於開曼群島，而我們的股東名冊分冊將由香港證券登記處香港中央證券登記有限公司存置於香港。

全球發售的申請人無需繳納印花稅。

存置於香港的股東名冊分冊登記的股份的買賣將須繳納香港印花稅。印花稅按買賣各方轉讓股份的對價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.1%徵收。換言之，就股份的一般買賣交易，現時須繳納合共0.2%的印花稅。此外，每份轉讓文據(如有需要)須繳納固定印花稅5港元。

除非本公司另行釐定，否則就股份應付的港元股息將付予名列於存置於香港的股東名冊分冊的股東並以平郵方式寄至每名股東(或若為聯名股東，則根據組織章程細則寄至名列首位的股東)的登記地址，郵誤風險由股東承擔。

中國證監會批准及其他相關中國機關批准

根據中國現行法律、法規及規則，上市毋須中國證監會或任何其他中國政府機關批准。

匯率換算

除另有指明外，於本招股章程內，以人民幣及美元計值的金額已按1.00港元兌人民幣0.8800元及1.00美元兌7.8318港元的匯率兌換為港元，惟僅供說明用途。

概不表示任何人民幣或美元金額已經或原可以或可以於當天或任何其他日期按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元。

湊整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已經湊至整數。因此，若干圖表總計一欄所示的數字未必為其之前數字的算術總和。

語言

本招股章程與其中文譯本如有任何歧義，概以英文版招股章程為準，惟倘本招股章程所述於中國成立實體或企業中文名稱與其英文譯名如有任何歧義，概以中文名稱為準。所提供該等中國實體或企業中文名稱的英文譯名僅供識別。

其他

除另有所指外，於全球發售完成後本公司任何股權的所有論述乃假設並無行使超額配股權。

董事

姓名	住址	國籍
執行董事		
楊劍	中國浙江省 溫州市鹿城區 五馬街道安瀾社區 江濱西路鴻翔錦園 B幢2702室	中國
黃春雷	中國蘇州市 蘇州工業園區 玲瓏灣花園 42幢1203室	中國
徐亮瓊	中國溫州市 鹿城區濱江街道 宏源社區 清源路五環花園 5幢304室	中國
凌新宇	中國蘇州市 蘇州工業園區 湖左岸花園 30幢2103室	中國
獨立非執行董事		
王開國	中國上海市 虹古路 133弄3號	中國
吳曉波	中國杭州市 西湖區 花園新村北 6幢2單元101室	中國
歐陽寶豐	香港 深灣道11號 雅濤閣 2座28層F室	中國

有關董事及其他高級管理層成員的其他資料載於本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節。

參與全球發售的各方

獨家保薦人	**建銀國際金融有限公司** 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓
聯席全球協調人	**建銀國際金融有限公司** 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓 **國泰君安證券(香港)有限公司** 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座27樓
聯席賬簿管理人	**建銀國際金融有限公司** 香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓 **國泰君安證券(香港)有限公司** 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座27樓 **華泰金融控股(香港)有限公司** 香港 皇后大道中99號 中環中心58樓5801–05室 **野村國際(香港)有限公司** 香港中環 金融街8號 國際金融中心二期30樓 **農銀國際融資有限公司** 香港 干諾道中50號 中國農業銀行大廈11樓

招銀國際融資有限公司
香港中環
花園道3號
冠君大廈45樓

工銀國際融資有限公司
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

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

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

華泰金融控股(香港)有限公司
香港
皇后大道中99號
中環中心58樓5801–05室

野村國際(香港)有限公司
香港中環
金融街8號
國際金融中心二期30樓

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

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

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

克而瑞證券有限公司
香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心2007及2403室

銀河—聯昌證券(香港)有限公司
香港
皇后大道中15號
置地廣場告羅士打大廈25樓

中投證券國際經紀有限公司
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7701A及05B-08室

溫商證券有限公司
香港
德輔道中199號
無限極廣場16樓1604室

副牽頭經辦人

愛建國際資產管理有限公司
香港灣仔
告羅士打道128號
祥豐大廈18樓E及F室

港利資本有限公司
香港中環
干諾道中88號及德輔道中173號
南豐大廈9樓908–11室

萬隆證券有限公司
香港新界
荃灣沙嘴道6號
嘉達環球中心29樓08–10室

平安證券有限公司
香港中環
添美道1號
中信大廈18樓

聯合證券有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大厦25樓2511室

金力証券有限公司
香港中環
遮打道18號
曆山大厦3001室及3008-3010室

本公司法律顧問

有關香港法律：
盛信律師事務所
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大厦35樓

有關中國法律：
通商律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大厦6層

有關開曼群島法律：
滙嘉律師事務所(香港)
香港
中環
遮打道18號
歷山大厦15樓

獨家保薦人及包銷商法律顧問

有關香港法律：
盛德律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

有關中國法律：
競天公誠律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國路77號
華貿中心3號寫字樓34層

核數師及申報會計師	**安永會計師事務所** *執業會計師* 香港 中環 添美道1號 中信大廈22樓
行業顧問	**中國指數研究院** 北京市 豐台區 郭公莊中街20號院 A座
獨立物業估值師	**仲量聯行企業評估及咨詢有限公司** 香港 英皇道979號 太古坊一座7樓
收款銀行	**中國銀行(香港)有限公司** 香港 花園道1號 **渣打銀行(香港)有限公司** 香港 觀塘道388號 渣打中心15樓

註冊辦事處	Walkers Corporate Limited Cayman Corporate Centre 27 Hospital Road George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands
中國總部	中國 上海市普陀區 雲嶺東路235號 上海跨國採購會展中心3號20層
香港主要營業地點	香港 中環花園道3號 中國工商銀行大廈1506室
公司網址	**www.zldcgroup.com** *(此網站所載資料並不構成本招股章程的一部分)*
公司秘書	楊德業先生*(執業會計師)* 香港 新界青衣 偉景花園 2座2樓C室
授權代表	徐亮瓊先生 中國溫州市 鹿城區濱江街道 宏源社區 清源路五環花園 5幢304室 楊德業先生*(執業會計師)* 香港 新界青衣 偉景花園 2座2樓C室
審核委員會	歐陽寶豐先生*(主席)* 王開國先生 吳曉波先生
薪酬委員會	吳曉波先生*(主席)* 楊劍先生 歐陽寶豐先生
提名委員會	楊劍先生*(主席)* 王開國先生 吳曉波先生

開曼群島主要股份過戶登記處及轉讓辦事處	Walkers Corporate Limited Cayman Corporate Centre 27 Hospital Road George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands
香港證券登記處	**香港中央證券登記有限公司** 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712–1716室
合規顧問	**國泰君安融資有限公司** 香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座27樓
主要往來銀行	**中國民生銀行股份有限公司** **溫州分行** 中國 浙江省溫州市 鹿城區 懷江路1號1–4層 **平安銀行股份有限公司** **寧波分行** 中國 浙江省寧波市 鄞州區 江東北路128號 **中國民生銀行股份有限公司** **寧波分行** 中國 浙江省寧波市 高新區 聚賢路815號 **中國民生銀行股份有限公司** **蘇州分行** 中國 江蘇省蘇州市 工業園區 時代廣場23幢

本節及本招股章程其他章節所載資料及統計數據均取材自不同官方及政府刊物、可供公眾使用的市場研究來源及我們委託中國指數研究院獨立編製有關全球發售的行業報告。我們相信該等資料及統計數據的來源適當，且我們在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料及統計數據於任何重大方面屬虛假或含誤導成份。本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何參與全球發售的其他方或彼等各自的董事、顧問及聯屬公司並無獨立核實該等資料及統計數據。因此，本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何參與全球發售的其他方或彼等各自的董事、顧問及聯屬公司對本招股章程所載有關資料及統計數據是否正確或準確概不發表任何聲明，而有關資料及統計數據或會不準確、不完整、過期或與中國境內外編製的其他資料不一致。本招股章程所載若干資料及統計數據(包括摘錄自中國官方及政府刊物及來源的資料及統計數據)與中國境內或境外第三方編製的其他資料及統計數據可能不一致。

資料來源

針對全球發售，我們已委託中國指數研究院(獨立第三方及富有經驗的中國房地產研究機構)編製有關中國及我們當前營運所在地區及城市的房地產市場的中國指數研究院報告。我們就此報告支付總對價人民幣0.8百萬元，我們認為該報告費用符合市場水平。

中國指數研究院是領先的獨立房地產研究機構，在全國75座城市設有辦事處。目前，中國指數研究院擁有超過600名資深研究分析員，負責整理中國超過600座城市的實時物業交易數據。中國指數研究院乃基於其自主開發的數據庫CREIS中指數據、房天下(fdc.fang.com)的數據庫及多種政府刊物編製此行業報告。該等數據庫及政府刊物已於中國房地產市場廣泛應用及依賴。中國指數研究院連同國務院發展研究中心企業研究所及清華大學房地產研究所成立的中國房地產TOP 10研究組專注於評估中國房地產商，並基於其多個假設及因素(涵蓋七個類別(即規模、盈利能力、增長、穩定性、融資能力、營運效率及社會責任)項下的30多個元素)每年就中國綜合開發實力百強房地產開發商發佈報告。中國指數研究院每年根據上一年度的市場資訊發佈有關中國排行前百強房地產企業的行業報告。就本招股章程而言，我們提及的研究組為中國房地產TOP 10研究組。

於編製行業報告及區域排名資料時，中國指數研究院依賴下列假設：(i)統計局公佈的

所有數據均準確；(ii)自相關地方房屋管理局收集的有關住宅銷售交易的所有資料均準確；及(iii)倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，則中國指數研究院倚賴該等機構的專業知識。

董事經合理謹慎查詢後確認，自中國指數研究院報告日期起直至最後實際可行日期，市場資料並無出現不利變動以致本節所披露資料可能附有保留意見、遭否定或受影響。

中國經濟概覽

中國在過去十年間經歷穩定的經濟增長，同時期內固定資產投資亦相應加速。中國經濟發展已經從規模速度型增長轉變為質量效率型增長。於2018年，實際國內生產總值增長率為6.6%，表明經濟穩步向好。過往數年的經濟增長可歸功於城鎮化加速、刺激經濟發展的政府政策以及日益深化的經濟結構調整。城鎮化為國內經濟增長的一大動力。中國已實施各種有利的政府政策，該等政策更重視推廣以人為本的新型城鎮化及提高城鎮化的質量。值得注意的是，在2011年，中國城鎮總人口首次超過農村總人口。中國的城鎮化一直在加速，2018年的城鎮化率為59.6%，較2017年同比增長1.1個百分點。

中國經濟的穩定增長以及城鎮化進程的加速促進了城鎮居民人均可支配收入的持續增長。

下表載列於所示期間中國的選定經濟統計數據：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值（人民幣十億元）.....	59,524	64,397	68,905	74,359	82,712	90,031	8.6%
實際國內生產總值增長率（%）.....	7.8	7.3	6.9	6.7	6.9	6.6	不適用
固定資產投資（人民幣十億元）.....	44,629	51,202	56,200	60,647	63,168	63,564	7.3%
人口(百萬人）.....	1,361	1,368	1,375	1,383	1,390	1,395	0.5%
城鎮化率(%).....	53.7	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	不適用
城鎮居民人均可支配收入（人民幣元）.....	26,467	28,844	31,195	33,616	36,396	39,251	8.2%

數據來源：國家統計局

中國房地產市場

概覽

中國經濟的穩定增長以及城鎮人口及城市家庭人均可支配收入的增長為中國房地產行

業的發展奠定良好基礎。房地產(尤其是住宅物業)的需求保持相對高位。

儘管中國政府近期採取的宏觀調控政策旨在抑制過熱的投機性房地產投資，並增加經濟適用性住宅物業的供給，但中國房地產市場的總投資仍然由2013年的約人民幣86,010億元增加至2018年的人民幣120,260億元，年複合增長率6.9%。其中，住宅物業銷售額及總建築面積自2013年至2018年的年複合增長率分別為13.3%和5.0%。2018年，住宅物業的總銷售額達到人民幣126,450億元，較2017年同比增長14.7%，創歷史新高，售出的總建築面積約1,480百萬平方米，較2017年同比增長2.2%。

主要增長動力

中國指數研究院估計，中國房地產市場將繼續增長，主要是受以下因素驅動：

經濟增長。中國經濟正在進入「新常態」期，基本意味著穩定及溫和的增長。近年來，中國經濟發展已經從注重規模和增長速度轉變為注重發展的質量和效率。房地產市場的發展仍然是該過渡期間的重要推動力。

強勁的需求。持續的城鎮化進程已轉化為中國城市人口的增加，加之城市家庭人均可支配收入的增加，使得對房產的強勁需求呈加速增長。此外，1949年以後中國的「嬰兒潮」第三代已達到30多歲，成為首次購房者的主力軍。

有利的政治影響。經過中央和地方政府多輪房地產調控措施，中國房地產市場已正常化，走向合理穩定發展的軌道。此外，政策制定者積累了實施更適合當地市場的政策方面的經驗。為改善農村或貧困地區居民的生活條件，中國政府於2013年發佈了《關於加快棚戶區改造工作的意見》(「**棚改政策**」)。有關改造主要涉及大範圍的政府主導的老舊棚戶房屋的拆遷及具備更佳居住質量的新房屋的建造。2014年4月25日，中國人民銀行推出了抵押補充貸款，為棚改政策提供穩定的資金來源，據此，中國人民銀行向政策性銀行提供貸款，而政策性銀行向地方政府授出貸款，為提供予受棚改政策影響的家庭的貨幣性補償撥資。根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，住所獲徵用的人士可選擇以貨幣性補償或產權交換的方式獲得補償。支付予受影響家庭的貨幣性補償通常乃參考獲徵用物業周邊物業每平方米市價及獲徵用物業的建築面積(以當地政府釐定的最低可補償建築面積為限)釐定。此外，地方政府向受影響家庭提供各類額外補貼。該等額外補貼包括(i)面向選擇以貨幣性補

償方式獲得補償的受影響家庭的補貼；(ii)面向於特定期間遷出的受影響家庭的補貼；(iii)參考當地政府釐定的最低可補償建築面積的貨幣性補償的最低補償標準；及(iv)購買價及契稅退稅的特定折扣(倘貨幣性補償於特定期間用於購房)。由於上述的抵押補充貸款、貨幣性補償及額外補貼，棚戶區貨幣化安置率(即以貨幣性補償方式獲得補償的家庭與根據棚改政策安置的家庭總數之間的比率)自2014年的9%上升至2017年的50%以上。棚戶區貨幣化安置率在部分三四線城市已達到80%。貨幣性補償及當地政府提供的額外補貼導致短期內在三四線城市擁有足夠購買力購置新房的家庭數目增加。因此，三四線城市的住宅單位需求量增加。另外，自2015年以來，中國政府繼續實施深化安置房改造政策，有望提高公民生活水平和增強公共設施，從而提高整個房地產行業的質量以及未來的增長潛力。於2015年至2017年的三年間，中國已經完成18百萬套棚戶區住房的改造。2018年7月6日，國務院發佈《關於開展2018年國務院大督查的通知》，確認自2018年至2020年期間對15百萬棚戶區住房進行改造的行動方案，較之前宣佈的計劃略有縮減。

然而，近期公共媒體報道棚戶區改造已開始放緩。例如，山西、河南、四川及安徽等若干省份近期宣佈其省份2019年棚改計劃，均較有關省份之前宣佈的2018年計劃有所縮減。然而，有關放緩僅會影響毗鄰一線城市的若干三四線城市的房地產市場而該等地區的房地產價格曾漲幅極大，且棚改政策將繼續在需要快速進行改造的三四線城市執行。此外，長江三角洲及珠江三角洲三四線城市的房地產市場已得到該等地區的人口及產業的支持。因此，該等兩大經濟區的房地產市場將仍然具有強大的需求。

中國房地產政策的近期發展

中國房地產市場受到嚴格的政府監管。中國政府通過頒佈法律法規以及採取行業政策及其他經濟措施對中國房地產業的發展施加大量直接和間接的影響。過去幾年間，為防止房地產市場過熱，中國政府頒佈多種限制性調控措施以穩定住宅價格。包括就土地收購及獲得融資方面對房地產開發商的限制。有關政策旨在促進中國土地及物業供給側的結構性改善。同時，中央及地方政府亦頒佈長效機制以進一步改善住宅物業的供應結構，例如深

化發展住房租賃及共有產權。預計該等限制性調控措施將全面持續，就此而言，預計各地方政府將實施最適合其各自房地產市場的各種詳細措施。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

競爭格局

中國房地產市場高度細分，競爭激烈。中國年合約銷售額達到人民幣100億元以上的房地產公司數量從2017年的144家增長至2018年的156家。值得注意的是，自2017年至2018年，年合約銷售額達到人民幣500億元以上但低於人民幣5,000億元的房地產公司的數目增加22家，證明行業內頂尖企業仍然保持快速增長。同時，年合約銷售額達到人民幣100億元但低於人民幣500億元的房地產公司的數目於相同期間減少10家。行業整合進一步加劇了競爭。中國百強房地產開發商於2017年的總合約銷售額達人民幣63,761億元，合計佔47.7%的市場份額，較2016年同比增長7.9個百分點。

儘管競爭激烈，但領先的房地產公司仍努力維持及進一步提高其市場領先地位。綜合實力前十強房地產開發商的總計市場份額自2016年的18.2%增至2017年的24.0%，而前三十強開發商的總計市場份額則自2016年的27.0%增至2017年的36.4%（均以相關年份的總合約銷售額計）。該等前三十強開發商的平均市場份額較百強房地產開發商平均市場份額高2.5倍。

2018年房地產開發商合約銷售額前十強的市場份額總計達26.9%。下表載列2018年房地產開發商合約銷售額前十強各自的市場份額。

排名	公司	合約銷售額（人民幣十億元）	2018年市場份額
1	公司A	714.6	4.8%
2	公司B	607.0	4.0%
3	公司C	551.3	3.7%
4	公司D	465.0	3.1%
5	公司E	404.8	2.7%
6	公司F	387.5	2.6%
7	公司G	264.4	1.8%
8	公司H	221.1	1.5%
9	公司I	210.7	1.4%
10	公司J	200.6	1.3%
總計		**4,027.0**	**26.9%**

來源：中國指數研究院報告

儘管如此，中國的房地產市場仍然高度分散，因此潛力巨大。2017年，任何單一企業市場份額相對較低，百強房地產公司中單個企業平均市場份額僅為0.48%。

進入中國房地產開發市場會面臨若干進入壁壘，包括資金壁壘、規模經濟效應壁壘，以及產品壁壘。物業開發需要多種資源和專業知識，包括集約化的資本投資和差異化的產品供應。主要房地產開發商根據其品牌價值、產品、資本及地理分佈亦享受規模經濟效應。

我們的市場地位

中梁控股集團有限公司最初是一家專注於長三角經濟區的區域性房地產開發商，在過去數年間其取得顯著而快速的增長。其於2018年在成長性(乃由中國指數研究院經參考過往三年相關房地產開發商的合約銷售額的增長率、收益及土地儲備而評估)和融資能力(乃由中國指數研究院經參考過往三年相關房地產開發商新近獲得的銀行融資及融資活動所得現金流量而評估)方面亦分別為中國十大房地產開發商之一。其於2016年、2017年及2018年的合約銷售額增長率分別高於同期行業平均水平128.3個百分點、108.6個百分點及44.2個百分點。

憑藉其快速增長和全國範圍內的擴張，中梁控股集團有限公司的合約銷售額在中國房地產市場的市場份額從2016年的約0.25%增長至2017年的約0.49%，於中國所有房地產開發商中的排名由2016年的第41位上升至2017年的第33位。中梁控股集團有限公司於2018年的市場份額進一步增至約0.68%，其排名於2018年進一步上升至第30位。

此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，中梁控股集團有限公司的大部分土地儲備位於長三角經濟區(中國最具吸引力的區域房地產市場之一)。就2015年、2016年及2017年而言，長三角經濟區已售總住宅建築面積分別約為260.0百萬平方米、337.4百萬平方米及347.0百萬平方米，分別約佔相關期間中國已售總住宅建築面積的20.2%、21.4%及20.5%。2018年，長三角經濟區已售總住宅建築面積約為350.4百萬平方米。長三角經濟區一直是中梁控股集團有限公司的戰略重心，就2016年、2017年及2018年而言，中梁控股集團有限公司的已售總住宅建築面積於長三角經濟區的市場份額分別約佔該區域已售總住宅建築面積的0.39%、1.56%及2.38%。

中梁控股集團有限公司的地理分佈

截至2018年12月31日，中梁控股集團有限公司已經在中國五大區域(包括長三角經濟區的31個城市、中西部經濟區的52個城市、環渤海經濟圈的14個城市、海峽西岸經濟區的12個

城市以及珠三角經濟區的8個城市)內的117個城市建立業務。該五大地區是中國經濟最為活躍的地區，具有可觀的發展潛力。

中國選定城市的房地產市場

基於中梁控股集團有限公司於各選定城市的收益貢獻及土地儲備貢獻以及中國指數研究院認可的城市對投資者的吸引力排名，下文所討論內容提供了有關中國五個核心經濟區的選定城市(中梁控股集團有限公司的物業項目所在地)的若干資料。

長三角經濟區

杭州

杭州是浙江省的省會，是浙江省的政治、經濟、文化、教育、交通和金融中心，以及長三角經濟區的中心城市之一。截至2018年12月31日，杭州的土地總面積約為16,596百萬平方米，總人口約為9.8百萬人，城鎮化率達到77.4%。在過去數年內，杭州的名義國內生產總值在中國所有城市中排名前10，其2018年的實際國內生產總值增長率為6.7%。杭州的穩定發展吸引了海內外大量人才，2018年，杭州的人才流入率(包含海外人才)在中國排名第一。下表載列於所示年度杭州的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	834	921	1,005	1,131	1,260	1,351	10.1%
實際國內生產總值增長率(%)	8.0	8.2	10.2	9.5	8.1	6.7	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	426	495	556	584	586	649	8.8%
人口(百萬人)	8.8	8.9	9.0	9.2	9.5	9.8	2.1%
城鎮化率(%)	74.9	75.1	75.3	76.2	76.8	77.4	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	39,310	44,632	48,316	52,185	56,276	61,172	9.3%

資料來源：中國指數研究院報告

杭州的住宅物業需求仍處於強勁狀態。杭州的房地產市場一直穩定增長，其2018年房地產投資總額約為人民幣3,070億元，其於2013至2018年期間的年複合增長率達到兩位數。2018年的住宅物業投資佔房地產投資總額的63%以上。已完工的總建築面積及在建的總建築面積於2012年至2018年期間保持增長，同時，住宅物業的平均售價從2013年的人民幣14,679元／平方米增長至2018年的人民幣24,360元／平方米，年複合增長率達到10.7%。下表載列於所示年度與杭州住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
住宅物業							
總銷售額（人民幣十億元）.....	142	134	191	306	323	324	17.9%
已售總建築面積（百萬平方米）.....	9.7	9.5	12.9	18.9	15.2	13.3	6.5%
平均售價(人民幣元／平方米).....	14,679	14,035	14,748	16,211	21,226	24,360	10.7%

資料來源：中國指數研究院報告

蘇州

蘇州是江蘇省的經濟、貿易、物流、金融、教育和交通中心，以及長三角經濟區的重要中心城市之一，亦為江蘇省經濟實力最強勁的城市之一。截至2018年12月31日，蘇州的土地總面積約為8,448.4百萬平方米，總人口約為10.7百萬人，城鎮化率為76.0% 。近年來，蘇州經濟穩健發展，其2013至2018年間名義國內生產總值的年複合增長率為7.4%。同期蘇州城鎮居民的可支配收入年複合增長率為9.1%，生活水平不斷改善。下表載列於所示年度蘇州的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值（人民幣十億元）.....	1,302	1,376	1,450	1,540	1,732	1,860	7.4%
實際國內生產總值增長率（%）.....	9.6	8.3	7.5	7.5	7.1	7.4	不適用
固定資產投資（人民幣十億元）.....	600	623	612	565	560	456	(5.4)%
人口(百萬人）.....	10.6	10.6	10.6	10.7	10.7	10.7	0.3%
城鎮化率(%).....	73.2	74.0	74.9	75.5	76.1	76.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入（人民幣元）.....	41,143	46,677	50,400	54,432	58,750	63,481	9.1%

資料來源：中國指數研究院報告

近年來，蘇州的房地產市場平穩增長，房地產投資總額從2013年的人民幣1,414億元增至2018年的人民幣2,558億元，年複合增長率為12.6%。其中，2018年住宅物業投資佔房地產投資總額的82%以上，達到歷史最高水平。2013年至2018年，住宅物業的平均售價年複合增長率為11.3%。下表載列於所示年度與蘇州住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
住宅物業							
總銷售額（人民幣十億元）.....	155	139	201	307	260	290	13.4%
已售總建築面積（百萬平方米）.....	16.3	14.5	19.4	22.6	16.9	17.9	1.9%
平均售價(人民幣元／平方米).....	9,479	9,639	10,335	13,596	15,415	16,212	11.3%

資料來源：中國指數研究院報告

寧波

寧波是浙江省的經濟中心之一，擁有世界第四大港口，同時也是長三角經濟區的中心城市之一和中國綜合發展水平排名前15強的中心城市之一。截至2018年12月31日，寧波的土地總面積約為9,816百萬平方米，總人口超過8.2百萬人，城鎮化率達到72.9%。寧波一直致力於將自身建設成國際港口名城，其經濟於近年來一直迅速增長。於2018年，自2013年至2018年名義國內生產總值的年複合增長率為8.6%。此外，寧波通過積極促進戰略創新行業、高新科技行業和機械製造行業發展實現其經濟轉型。居民可支配收入於2013至2018年間的增長率約為7.6%。下表載列於所示年度寧波的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值（人民幣十億元）.....	713	761	800	869	985	1,075	8.6%
實際國內生產總值增長率（%）.....	7.6	7.6	8.0	7.1	7.8	7.0	不適用
固定資產投資（人民幣十億元）.....	342	399	451	496	501	519	8.7%
人口(百萬人).....	7.7	7.8	7.8	7.9	8.0	8.2	1.4%
城鎮化率(%).....	69.8	70.3	71.1	71.9	72.4	72.9	不適用
城鎮居民人均可支配收入（人民幣元）.....	41,729	44,155	47,852	51,560	55,656	60,134	7.6%

資料來源：中國指數研究院報告

近年來，寧波的房地產市場表現穩定，2013年至2018年其房地產投資總額的年複合增長率為7.2%。住宅房地產市場十分活躍。於2013年至2018年，住宅物業投資總額的年複合增長率為11.4%，相同期間住宅物業銷售額的年複合增長率為26.0%。下表載列於所示年度與寧波住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
住宅物業							
總銷售額（人民幣十億元）.....	66	65	93	132	182	211	26.0%
已售總建築面積（百萬平方米）.....	5.8	6.0	8.5	11.3	12.8	13.0	17.5%
平均售價(人民幣元／平方米).....	11,405	10,890	11,022	11,738	14,145	16,202	7.3%

資料來源：中國指數研究院報告

溫州

溫州是浙江省的區域中心城市之一，亦為中國改革開放期間對外商投資開放的14個沿海城市之一。截至2018年12月31日，溫州的土地總面積約為12,065百萬平方米，總人口約為9.3百萬人。溫州一直通過從工業到服務業的轉型以改善及優化其經濟結構。其於2018年的國內生產總值增長率保持於2017年的7.8%以上高水平，其名義國內生產總值於2018年達人民幣6,010億元。2013年至2018年城鎮居民人均可支配收入年複合增長率8.2%。下表載列於所示年度溫州的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值（人民幣十億元）.....	400	430	462	510	545	601	8.5%
實際國內生產總值增長率（%）.....	7.2	7.2	8.3	8.4	8.4	7.8	不適用
固定資產投資（人民幣十億元）.....	262	305	346	391	418	452	11.5%
人口(百萬人）.....	9.2	9.1	9.1	9.2	9.2	9.3	0.1%
城鎮化率(%).....	67.0	67.2	68.0	69.0	69.7	70.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入（人民幣元）.....	37,852	40,510	44,026	47,785	51,866	56,097	8.2%

資料來源：中國指數研究院報告

在過往期間，溫州的房地產市場發展經歷了快速的增長。2018年，溫州的房地產總投資超過人民幣1,180億元，其於2017年至2018年同比增長超過14%。住宅物業投資佔房地產總投資的比例一直穩定提高，於2018年超過78%。下表載列於所示年度與溫州住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
住宅物業							
總銷售額（人民幣十億元）.....	51	53	58	91	112	140	22.6%
已售總建築面積（百萬平方米）.....	3.2	3.8	4.6	6.4	8.0	9.8	25.1%
平均售價(人民幣元／平方米).....	15,943	13,859	12,633	14,152	13,981	14,394	(2.0)%

資料來源：中國指數研究院報告

中西部經濟區

重慶

重慶是中國四大直轄市之一，亦為中西部經濟區的商業、金融、科技以及創新、貿易及物流中心。重慶亦為絲綢之路經濟帶沿線的戰略性交匯港口。截至2018年12月31日，重慶總人口約為31.0百萬人，城鎮化率為65.5%。2018年，重慶的名義國內生產總值為人民幣20,360億元。該市已有效實施多項轉型政策以促進可持續發展。下表載列於所示年度重慶的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值（人民幣十億元）.....	1,266	1,426	1,572	1,756	1,950	2,036	10.0%
實際國內生產總值增長率（%）.....	12.3	10.9	11.0	10.7	9.3	6.0	不適用
固定資產投資（人民幣十億元）.....	1,121	1,322	1,548	1,736	1,744	1,866	10.7%
人口(百萬人).....	29.7	29.9	30.2	30.5	30.8	31.0	0.9%
城鎮化率(%).....	58.3	59.6	60.9	62.6	64.1	65.5	不適用
城鎮居民人均可支配收入（人民幣元）.....	25,216	25,147	27,239	29,610	32,193	34,889	6.7%

資料來源：中國指數研究院報告

近年來，重慶的房地產市場穩步增長，房地產投資總額從2013年的人民幣3,013億元增至2018年的人民幣4,249億元，年複合增長率為7.1%。然而，房地產投資總額佔整體固定資產投資的比例自2013年至2018年一直下降。雖有該等下降，但同期重慶住宅物業的總銷售額(以銷售金額及總建築面積計)均普遍有所增長。下表載列於所示年度與重慶住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
住宅物業							
總銷售額(人民幣十億元)	228	225	224	264	360	444	14.2%
已售總建築面積(百萬平方米)	43.6	44.2	44.8	51.1	54.5	54.2	4.5%
平均售價(人民幣元／平方米)	5,239	5,094	5,013	5,162	6,605	8,109	9.4%

資料來源：中國指數研究院報告

昆明

昆明是雲南省的省會及中國面向東南亞及南亞開放的門戶城市。其亦為中國西部地區重要的旅遊及貿易中心城市。近年來，昆明通過深化改革及創新保持快速增長。2018年，其國內生產總值達到人民幣5,207億元，較2017年同比增長8.4%，其於2013年至2018年間年複合增長率為8.8%。下表載列於所示年度昆明的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	342	371	397	430	486	521	8.8%
實際國內生產總值增長率(%)	12.8	8.1	8.0	8.5	9.7	8.4	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	293	314	296	392	422	445	8.7%
人口(百萬人)	6.6	6.6	6.7	6.7	6.8	6.9	0.8%
城鎮化率(%)	68.0	69.1	70.1	71.1	72.1	72.9	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	28,354	31,295	33,955	36,739	39,788	42,988	8.7%

資料來源：中國指數研究院報告

昆明的房地產市場穩步發展。住宅物業佔房地產總投資比重於過往一直穩步增長，於2018年達到63.1%。2018年，昆明的房地產市場極為活躍，住宅物業總銷售額(以金額計)較2017年增長39.3%。下表載列於所示年度與昆明住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
住宅物業							
總銷售額(人民幣十億元)	59	59	72	77	114	159	22.1%
已售總建築面積(百萬平方米)	10.4	9.8	10.1	11.3	13.9	14.3	6.6%
平均售價(人民幣元／平方米)	5,615	6,067	7,178	6,851	8,197	11,085	14.6%

資料來源：中國指數研究院報告

環渤海經濟圈

沈陽

沈陽是遼寧省的省會城市，亦是國務院認定的中國東北地區中心城市。其位於環渤海經濟圈及東北亞經濟圈的中心，是中國東北地區的綜合交通樞紐。截至2017年12月31日沈陽的總人口約為8.3百萬人，城鎮化率超過80.5%，是環渤海經濟圈中梁控股集團有限公司進駐的唯一的特大城市(根據國務院規定的城市規模標準，特大城市定義為常住居民總人口5百萬人以上10百萬人以下的城市)。下表載列於所示年度沈陽的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	677	710	727	555	587	629	(1.4)%
實際國內生產總值增長率(%)	8.8	6.0	3.4	(5.6)	3.5	5.4	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	638	656	533	163	148	17.1	(23.2)%
人口(百萬人)	8.3	8.3	8.3	8.3	8.3	8.3	0.1%
城鎮化率(%)	80.2	80.4	80.5	80.5	80.5	—(1)	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	29,074	31,720	36,643	38,995	41,359	44,054	8.7%

資料來源：中國指數研究院報告

附註：

(1) 數據未公佈。就某一年份的數據不可用的指標而言，相關年複合增長率乃根據數據可用的最早至最近年份所記錄的數據計算得出。

經過幾年的市場疲軟，沈陽的房地產市場自2016年起已恢復元氣並見底。2017年至2018年的房地產投資總額增長22.5%，於2018年總額達到人民幣997億元。特別是，住宅物業按總建築面積計的銷售總額自2017年至2018年顯著增長了4.2%，當年銷售總建築面積13.5百萬平方米。下表載列於所示年度與沈陽住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
住宅物業							
總銷售額（人民幣十億元）.....	123	79	61	75	95	104	(3.2)%
已售總建築面積（百萬平方米）.....	20.2	13.4	9.5	11.0	11.9	12.0	(9.9)%
平均售價(人民幣元／平方米).....	6,074	5,865	6,416	6,838	7,944	8,680	7.4%

資料來源：中國指數研究院報告

煙台

煙台位於山東省，是環渤海經濟圈的一座重要港口城市。其乃中國政府指定的首批14座沿海開放城市之一。截至2018年12月31日，煙台的土地總面積約為13,746百萬平方米，總人口約為7.1百萬人，城鎮化率為65.1%。以經濟總量計，煙台是山東省第二大城市，僅次於青島。然而，工業企業目前仍是其經濟的主要組成部分，因此煙台在全國經濟轉型期間正面臨日益增長的壓力。煙台政府已宣佈到2020年使其戰略性新興及創新產業增長至佔工業總產出30%的戰略目標。下表載列於所示年度煙台的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值（人民幣十億元）.....	561	600	645	693	755	783	6.9%
實際國內生產總值增長率（%）.....	10.2	9.1	8.4	8.1	6.5	6.4	不適用
固定資產投資（人民幣十億元）.....	354	410	467	530	572	606	11.4%
人口(百萬人).....	7.0	7.0	7.0	7.1	7.1	7.1	0.4%
城鎮化率(%).....	57.9	58.6	60.4	62.1	63.6	65.1	不適用
城鎮居民人均可支配收入（人民幣元）.....	32,956	35,791	35,907	38,744	41,882	44,875	6.4%

資料來源：中國指數研究院報告

就房地產投資而言，煙台的房地產市場在過去數年中相對疲軟。然而，部分因為潛在擔心不斷收緊的管控措施會導致價格日益上漲，買方需求持續釋放至2017年。2018年房地產投資總額為人民幣587億元，較2017年增長7.5%。下表載列於所示年度與煙台住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
住宅物業							
總銷售額（人民幣十億元）.....	53	39	38	46	59	78	8.1%
已售總建築面積（百萬平方米）.....	9.9	6.9	6.7	8.2	9.5	10.8	1.8%
平均售價(人民幣元／平方米).....	5,355	5,687	5,620	5,670	6,210	7,251	6.2%

資料來源：中國指數研究院報告

海峽西岸經濟區

贛州

贛州處於江西省戰略位置，擁有四個國家級開發區及一個綜合自由貿易區。贛州是江西省土地面積最大、人口最多的城市。截至2017年12月31日，贛州土地總面積約為39,380百萬平方米，總人口約為9.7百萬人，城鎮化率達到48.6%。贛州一直穩健發展，於2018年，其國內生產總值超過人民幣2,810億元，較2017年同比增長9.3%。於相同期間，江西省的國內生產總值同比增長8.7%。自2012年起贛州的固定資產投資增長率已連續七年在全省排名第一。2018年，贛州的固定資產投資總額達到人民幣2,790億元。下表載列於所示年度贛州的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值（人民幣十億元）.....	167	184	197	219	252	281	10.9%
實際國內生產總值增長率（%）.....	10.5	10.0	9.6	9.5	9.5	9.3	不適用
固定資產投資（人民幣十億元）.....	133	161	189	220	251	279	16.0%
人口(百萬人).....	9.3	9.5	9.6	9.7	9.7	9.8	1.1%
城鎮化率(%).....	42.6	44.0	45.5	47.1	48.6	—(1)	不適用
城鎮居民人均可支配收入（人民幣元）.....	20,797	22,935	25,001	27,086	29,567	32,163	9.1%

資料來源：中國指數研究院報告

2017年贛州的房地產總投資達人民幣309億元，較2016年同比增長6.2%，自2012年起年複合增長率達到13.6%。隨着新型城鎮化建設的深入，該市深化棚戶區改造住房方面的創新和

安置，住宅物業的銷售速度相應加快。住宅物業的總銷售額(以銷售金額及總建築面積計)近年來均有顯著增長。下表載列於所示年度與贛州住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
住宅物業							
總銷售額(人民幣十億元)	24	25	29	35	51	61	20.2%
已售總建築面積(百萬平方米)	5.0	4.7	5.7	6.9	8.4	9.0	12.5%
平均售價(人民幣元／平方米)	4,863	5,371	4,986	5,074	6,018	6,740	6.7%

資料來源：中國指數研究院報告

珠三角經濟區

佛山

佛山位於廣東省中部，毗鄰香港、澳門及廣州。其為中國重要的製造基地，且是珠三角經濟區戰略性的貿易及交通中心。截至2018年12月31日，佛山的土地總面積約為3,798百萬平方米。佛山總人口約為7.9百萬人，城鎮化率高達95.0%。佛山與廣州市共同構成廣佛都市區，經濟增長在廣東省處於領先地位。佛山於2017年在中國百強城市中排名第21位。下表載列於所示年度佛山的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	701	744	800	863	955	994	7.2%
實際國內生產總值增長率(%)	9.8	8.3	8.5	8.3	8.5	6.3	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	238	261	304	351	427	451	13.7%
人口(百萬人)	7.3	7.4	7.4	7.5	7.7	7.9	1.6%
城鎮化率(%)	94.9	94.9	95.0	95.0	95.0	95.0	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	38,038	36,555	39,757	43,120	46,849	50,737	5.9%

資料來源：中國指數研究院報告

佛山的房地產市場一直穩步發展。2018年的房地產總投資達人民幣2,020億元，較2017年同比增長38.9%，2013年至2018年的年複合增長率為22.3%。住宅房地產市場高度活躍，住宅物業投資佔2018年房地產投資總額的70%以上。下表載列於所示年度與佛山住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
住宅物業							
總銷售額（人民幣十億元）.....	70	77	105	179	236	202	23.7%
已售總建築面積（百萬平方米）.....	7.9	8.8	12.3	18.6	20.8	16.9	16.4%
平均售價(人民幣元／平方米).....	8,837	8,728	8,492	9,662	11,375	11,936	6.2%

資料來源：中國指數研究院報告

江門

江門是珠三角經濟區進入粵西的必經地。待該地區各種主要交通基礎設施(如港珠澳大橋、深中通道和珠西綜合交通樞紐)建成後，江門的戰略地位將更加突出，是全省最具發展潛力的地區。在過去幾年江門國內生產總值穩步增長，2018年達到逾人民幣2,900億元。江門的經濟增長自2017年來已進一步提速，部分乃由於先進製造業及私營經濟部門的發展。江門政府已宣佈「三個千億計劃」，據此其有意提高固定資產投資及基礎設施投資。受到該等政策的推動，江門的固定資產投資於2017年至2018年已增長9.5%，達到約人民幣1,940億元。下表載列所示年度江門的選定經濟指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
名義國內生產總值（人民幣十億元）.....	200	208	221	242	269	290	7.7%
實際國內生產總值增長率（%）.....	9.8	7.8	8.4	7.4	8.1	7.8	不適用
固定資產投資（人民幣十億元）.....	100	111	131	152	177	194	14.2%
人口(百萬人).....	4.5	4.5	4.5	4.5	4.6	4.6	0.4%
城鎮化率(%).....	64.1	64.2	64.8	65.1	65.8	66.5	不適用
城鎮居民人均可支配收入（人民幣元）.....	—(1)	24,976	27,117	29,557	32,478	35,466	9.2%

資料來源：中國指數研究院報告

附註：

(1) 數據未公佈。就某一年份的數據不可用的指標而言，相關年複合增長率乃根據數據可用的最早至最近年份所記錄的數據計算得出。

江門房地產市場近年來發展迅速。2018年房地產投資總額超過人民幣575億元，較2017年同比增長27.5%，自2013年起年複合增長率為18.9%，此亦為江門歷史上最高的增長率。過去幾年住宅物業投資一般佔房地產投資總額的約75%。下表載列於所示年度內與江門住宅房地產市場相關的若干指標。

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	年複合增長率
住宅物業							
總銷售額（人民幣十億元）.....	23	19	26	37	51	53	18.3%
已售總建築面積（百萬平方米）.....	3.9	3.3	4.7	6.2	7.1	6.0	9.0%
平均售價(人民幣元／平方米).....	5,868	5,763	5,588	5,999	7,235	8,315	7.2%

資料來源：中國指數研究院報告

主要建築材料的價格

建築材料成本對房地產開發商而言是一個重要因素，鋼鐵及水泥則是建築材料成本的主要組成部分。中國鋼鐵及水泥行業的產能過剩導致鋼鐵及水泥的年平均市場價格於2011年至2015年期間下跌。自2016年以來，鋼鐵及水泥行業的結構性改革、政府關於生產調整的政策以及來自房地產行業不斷增長的需求已令鋼鐵及水泥的平均市價於2016年及2017年回升。

建築施工的主要原材料25mm鋼筋的年平均市場價格從2011年的每噸人民幣4,776元降至2015年的每噸人民幣2,522元，於2016年增至每噸人民幣2,590元，並於2017年進一步增至每噸人民幣3,878元。作為水泥生產主要原料的煉焦煤年平均價格從2011年的每噸人民幣1,517元降至2015年的每噸人民幣670元，但在2016年回升至每噸人民幣758元，並於2017年進一步回升至每噸人民幣1,122元。水泥(42.5級)年平均價格從2011年的每噸人民幣430元降至2016年的每噸人民幣262元，但2017年則反彈至每噸人民幣350元。

下文載列有關本公司業務及營運的中國法律法規概要，包括設立房地產開發企業、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、於2011年1月8日修訂並於2018年3月19日及2019年3月24日進一步修訂)，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4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2名持資格證書的專職會計師。省、自治區及直轄市人民政府可根據當地的實際情況頒佈有關註冊資本及技術專業更加嚴格的規定。

外商投資於房地產開發

2019年3月15日，全國人民代表大會通過《外商投資法》，將於2020年1月1日生效實施並取代《中外合資經營企業法》、《中外合作經營企業法》、《外資企業法》，成為中國外商投資的法律基礎。

《外商投資法》規定外商投資的基本監管框架，並擬對外商投資執行准入前國民待遇加負面清單制度，據此(i)外國自然人、企業及其他組織(統稱為「**外國投資者**」)不得投資負面清單禁止外商投資進入的任何領域，(ii)就負面清單所限制的任何領域，外國投資者應遵守負面清單所規定的投資條件，及(iii)對於負面清單不包括的領域，應當在內外資一致的原則下實施管理。《外商投資法》亦載有促進、保護及管理外商投資的必要機制並擬建立外商投資信息報告制度，在該制度下外國投資者或者外商投資企業應當通過企業登記系統以及企業信用信息公示系統向商務主管部門報送投資信息。

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**」)，高爾夫球場及別墅的建設屬於禁止外商投資產業目錄；而其他房地產開發屬於允許外商投資產業目錄。根據商務部及國家發改委於2017年6月28日及於2018年6月28日修訂的經修訂目錄，房地產開發不屬於《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2018年版)》規定的範圍，且高爾夫球場及別墅建設的限制措施同樣適用於國內外投資。

於2006年7月11日，住建部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(其於2015年8月19日修訂)，其中規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自用房地產，境外機構在中國設立的分支可以其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10百萬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可申請換發正式的外商投資企業批准證書及營業執照，營業期限僅為一年。外商投資房地產企業付清所有土地出讓金後，該等企業應向土地管理部門申請國有土地使用證；(iv)外商投資房地產企業的股權轉讓和項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，由商務主管等部門嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。有關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證，有關建設(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。

於2015年8月19日，商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商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》，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海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、外匯借款結匯必須全部繳付註冊資本金的要求。

於2008年6月18日，商務部頒佈《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**」)，其中規定，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。

於2015年11月6日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化外商投資房地產企業管理工作。根據相關通知，地方主管部門應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房地產項目相關信息。此外，取消商務部網站備案公示程序。

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日內到註冊機構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、專業技術人員以及業績核定在案房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據經核定的資質等級承建房地產開發項目。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日及2018年12月12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本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根據財務狀況、房地產開發業務經驗、工程質量、專業人士及質量控制系統等分為一、二、三及四等四個資質等級。

根據77號文，各資質等級企業須於規定的業務範圍內從事房地產開發和管理業務，不得越過彼等自有資質等級的批准範圍承擔任何任務。

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，具體依據土地位置確定。法律規定屬於國家

所有的農村和城市郊區的土地，屬於國家所有。按照法律，國家為保護公眾利益有權取回土地所有權或土地使用權，惟此情況下，國家須給予補償。

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最主要的兩種途徑是從地方土地管理部門獲得土地出讓，以及從已獲得土地使用權的土地使用者獲得土地轉讓。

土地出讓

國家法規

於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，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓的法律制度鋪路。於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。

於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。

於根據合同條款全數支付土地出讓金後，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日頒佈及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當時有關法律處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年期內要求收回土地，則國家應對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，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，除透過劃撥取得土地使用權外，供房地產開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即私下協議或競價程序(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》(截至2007年9月28日修訂為並於2007年11月1日生效的《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**」))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，應通過競價方式出讓。土地出讓規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。

於2011年5月11日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見規定改善以公開招拍掛方式的土地供應政策，以及加強房地產市場管控中土地轉讓政策的積極角色。

於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用地申請者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下以協議方式出讓土地使用權。

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《關於發佈實施〈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，且容積率不應低於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從該等土地使用者取得土地使用權。

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開發投資總額不應低於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受讓人。如實施城市規劃重新調整土地用途進行舊城改造，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賠償。

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》，倘在透過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產開發，該土地必須按照出讓合同列明的土地用途及施工期限開發。倘該土地使用者在出讓合同約定動工日期後一年仍未動工，可被徵收相等於有關土地出讓金20%以下的土地閒置費。倘該土地使用者在約定的動工日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被沒收且無須賠償，惟有關延誤乃由於不可抗力事件、政府行動或開發項目動工前必需進行的前期工程所致除外。

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，土地將被認定為閒置土地：

- 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建設用地；或

- 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%且未經批准終止開發建設滿一年或以上的國有建設用地。

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，選擇根據《閒置土地處置辦法》的方式處置。

房地產項目規劃

根據住建部於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規定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》，房地產項目須向城市規劃機關呈交規劃及設計建議書，並須由房地產開發商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住建部於1999年10月15日頒佈及於2001年7月4日及2014年6月25日修訂並於2018年9月19日由住建部最新修訂的《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。

房地產項目的竣工驗收

根據國務院於1998年7月20日頒佈及於2011年1月8日修訂並於2018年3月19日及2019年3月24日進一步修訂的《城市房地產開發經營管理條例》、住建部於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》及住建部於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》，房地產開發項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方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。房地產項目在驗收合格後方可交付。

房地產項目的保險

中國法律、法規及政府規則並無全國性的強制規定規定房地產開發商為其房地產項目購買保險。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職工購買工傷保險並支付保費，同時鼓勵企業為職工購買意外責任保險並支付保費。在住建部於2003年5月23日頒佈的《住建部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，住建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

根據住建部於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住建部於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。倘房地產開發商擬進行商品房預售，則須向房地產管理部門申請預售許可證。

根據1994年7月5日頒佈並於2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》以及預售辦法，商品房預售所得款項應用於相關項目的開發及建設。

此外，根據住房和城鄉建設部於2010年4月13日頒佈的《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，商品房預售的全部所得款項應由相關部門監督及管理，以確保預售所得款項用於相關項目的開發及建設。預售所得款項將根據施工進度進行分配，惟應保留充足的資金以確保項目的完工及交付。

商品房竣工後銷售

根據銷售辦法，商品房僅在符合下述條件的情況下，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)商品房已完工並經驗收合格；(5)已妥善解決原居民的搬遷；(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。

於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在使房地產市場降溫，強調政府對嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決心，包括(但不限於)(i)購房限制；(ii)提高購置二套住房的首付；(iii)暫停第二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、房屋及其他實物裝置均可抵押。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。抵押人及承押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」，並向承押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。於2010年12月1日，住建部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「**新租賃辦法**」)(於2011年2月1日生效)，並取代《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。倘不遵守上述登記備案規定，對個人將處以人民幣1,000元以下的罰款，對企業將處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款，前提是個人或企業未能於規定時限內進行整改。根據《城市房地產管理法》，房屋所有權人將以劃撥方式取得土地使用權的劃撥土地上建成的房屋出租的，須將租金中所含的土地收益上繳國家。

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》，租賃合同的年期不得超過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》規定(其中包括)國家實行不動產統一登記制度，且不動產登記須遵循嚴格管理、穩定連續、方便群眾的原則。

房地產融資

貸款予房地產開發企業

於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至少35%的投資總額以自有資金撥付。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

於2008年7月29日，中國人民銀行及中國銀監會發佈《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，貸款抵押率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)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(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，須審慎發放貸款或延長貸款期限；
- 禁止向土地已閒置兩年以上的房地產開發商發放貸款；及
- 禁止以閒置土地作為貸款抵押物。

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》，該通知規定對有土地閒置、更改土地用途和性質、拖延開工完工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，限制對其發放新開發項目貸款和信貸展期。

信託貸款

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，「**信託公司**」指依照《中國公司法》和《信託公司管理辦法》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，限制信託公司(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%的物業項目(關於經濟適用房和普通商品住房，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》規定其他物業項目則更改為30%，國務院於2015年9月9日頒佈及生效的《國務院關於調整和完善固定資產投資項目資本金制度的通知》將其他物業項目有關30%的規定更改為25%)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總建築面積在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30%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大幅度提高。此外，對住房價格過高、上漲過快、供應緊張地區的購房者，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、住建部及中國銀監會於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購買普通自住房，最低首付款比例調整為不低於住房價格的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，最低首付款比例須為住房價格的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，最低首付款比例須為住房價格的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不低於住房價格的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住房價格的25%，各地可向下浮動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不低於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。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該等銀行金融機構商業性個人住房貸款投放政策、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。

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

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。於2001年11月1日，國家人民防空辦公室頒佈《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《人民防空工程維護管理辦法》，規定如何使用、管理及維護人民防空工程。

房價穩定措施

財政部及國稅總局於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，將按銷售收入全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去最初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(含兩年)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》(「**通知**」)規定：(1)對個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女，下同)，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按1.5%的稅率徵收契稅；及(2)對個人購買家庭第二套改善性住房，面積為90平方米及以下的，減按1%的稅率徵收契稅；面積為90平方米以上的，減按2%的稅率徵收契稅。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。

棚戶區改造

根據2013年7月4日頒佈的《國務院關於加快棚戶區改造工作的意見》，棚戶區改造是一項關乎改善民生及發展的重大項目。自2018年，地方當局及相關部門已採納棚戶區改造計劃作為面向低收入家庭的城市住房項目的一部分，並根據黨中央及國務院的決策及部署加快項目落實。

於2014年11月6日，中國人民銀行發佈《2014年第3季度貨幣政策執行報告》，其中引進已抵押補充貸款，提供長期穩定及低成本資本來源用於棚戶區改造。

於2016年7月11日，住建部、財政部及國土資源部聯合發佈《關於進一步做好棚戶區改造工作有關問題的通知》，其中宣佈加快棚戶區改造政策，方式為提高住房貨幣化安置比例及落實針對棚戶區改造的信貸支持性政策。根據2016年《政府工作報告》，2016年進行棚戶區改造的住房達六百萬套。根據2018年7月6日發佈的《國務院關於開展2018年國務院大督查的通知》，2018年的三年棚戶區改造計劃及5.8百萬套棚戶區住房改造任務將在國務院監督下落實。

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)進行自由兑換，惟除非事先取得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)自由兑換。

根據國家外匯管理局頒佈並於2014年7月4日施行的國家外匯管理局37號文，(a)境內居民(「**境內居民**」)為進行投融資而直接成立或控制的境外特殊目的公司(「**境外特殊目的公司**」)，其須向國家外匯管理局地方支部登記後，方可向該境外特殊目的公司以資產或股權出資；及(b)該境內居民在初步登記後，境外特殊目的公司發生境內居民個人股東、名稱、經營期限等變更，或發生境外特殊目的公司增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，應及時到國家外匯管理局地方支部辦理變更登記手續。根據國家外匯管理局37號文，未能遵照登記程序可能會被罰款。

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，國家外匯管理局及其分支機構通過銀行對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日及2018年12月29日修訂的企業所得稅法，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(是指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日頒佈以及於2016年2月6日修訂並於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實體和個人，為增值稅的納稅人，應當繳納增值稅。

根據於2016年3月31日頒佈及於2018年6月15日修訂的《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支付增值稅。

土地增值稅（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《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，土地增值稅按照轉讓國有土地使用權、該土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（2018年12月29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日施行並於2018年12月29日修訂的《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，由用人單位繳納工傷保險及生育保險費，職工不繳納工傷保險及生育保險費。用人單位應當遵照《中國社會保險法》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，用人單位應當自行申報、按時足額繳納社會保險費。根據於1999年4月3日頒佈並於2002年3月24日及2019年3月24日修訂的《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，到受委託銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。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

根據商務部、國資委、國稅總局、工商總局、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日修訂的併購規定，規定了屬於外國投資者收購境內企業的情況。

於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》(「**6號文**」)，並於同日生效及於2017年7月30日修訂並於2018年6月29日進一步修訂。根據6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(須根據6號文的規定進行備案)，則其應根據6號文辦理註冊備案手續並提交註冊申請。

我們的歷史及發展

概覽

本公司是本集團的控股公司，於2018年3月22日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。我們是一家迅速發展的中國大型綜合房地產開發商，立足於長三角經濟區，足跡遍佈全國。我們專業從事住宅物業的開發，並於近期開始從事商業物業的開發、營運及管理。

我們的中文名「中梁」源自我們成為中流砥柱，國之棟樑的經營理念。本集團以一系列核心價值觀為支撐，包括開放、開拓、開創、共擔、共識及共享。我們的組織文化為公開、公平、公正、簡單、務實及高效。我們透過將該等理念落到實處吸引並挽留人才，此乃我們成功的基石。

我們的創始人及早期歷史

於1993年，楊先生於當年加入溫州市欣華房地產開發公司(浙江天劍的前身)，彼藉此機會掌握有關房地產銷售及開發的知識及經驗。多年來，楊先生已於房地產開發行業積累豐富的經驗，並於2000年成為浙江天劍的主要股東，此為本集團的未來發展打下基礎。楊先生於2000年成為浙江天劍的主要股東，該公司主要專注於溫州市(其總部所在地)進行物業開發。於2002年，楊先生透過建立蘇州華成並將其作為第二個物業開發平台，擴張其業務足迹至江蘇省。浙江天劍與蘇州華成於2000年至2009年期間開發若干住宅物業項目，進一步於房地產行業積累經驗。

之後，楊先生認為本集團應在戰略上注重長三角經濟區的物業開發，特別是，將上海作為進一步擴張的重要地點。因此楊先生於2009年建立了第三個物業開發平台，即上海中梁地產，有意打入上海物業開發市場。

自2009年以來，楊先生成功地進一步實施業務發展戰略，以利用三個物業開發平台促進於長三角經濟區擴張。其中浙江天劍注重溫州市，蘇州華成注重蘇州市，上海中梁地產注重上海市。

2009年至2014年期間，作為本集團業務發展戰略的一部分，即將業務營運的重心逐步從浙江天劍的物業開發平台轉移至上海中梁地產的物業開發平台，本集團更加注重上海中梁地產平台的發展。於2009年年末，我們於上海就物業開發購買了兩幅地塊，標誌著我們

進入上海物業開發市場的第一步。於往績記錄期間，我們增加於三四線城市市場的曝光度之前，我們自2009年以來主要專注於溫州及蘇州等位於長三角經濟區的二線城市的物業開發。

同時，楊先生的其他物業開發平台 — 蘇州華成自2012年以來已停止收購新地塊及浙江天劍繼續將其於溫州市的物業開發業務作為重點。於2009年至2014年間，浙江天劍收購地塊用於開發合共16個項目，其中於2009年至2014年間各年分別開發零個、零個、兩個、兩個、八個及四個項目。

我們的業務發展

於2014年，楊先生採取了進一步在全國範圍擴張業務營運的戰略性決定，這涉及本集團的兩大重要里程碑事件：(a)上海中梁地產成為主要物業開發平台及未來數年加速業務開發的焦點，及(b)隨後於2016年，我們決定將總部從溫州遷至上海，以落實本集團擴展其全國業務足迹的策略。該戰略性決定啟動了我們的加速業務開發，我們於2016年擴張至其他三個省份，即安徽、福建及江西省，於2017年擴張至其他十個省、直轄市及自治區並於2018年擴張至其他七個省及自治區。自2013年起，中國政府根據國務院發佈的《關於加快棚戶區改造工作的意見》啟動有關棚戶區安置房改造的深化政策(「**棚改政策**」)，這推升了中國房屋銷售及價格，尤其是在三四線城市。為了抓住棚改政策帶來的市場機遇，從2015年開始，楊先生將標準化的房地產開發流程應用於本集團業務在全國範圍內的擴張。於往績記錄期間，我們特別利用棚改政策產生的市場機遇。於2016年至2018年上半年度期間，我們日漸加強對三四線城市的關注。由於較一二線城市而言，三四線城市住宅物業的開發及銷售所需的初始注資較低且無須遵守嚴苛的管控措施，於往績記錄期間專注小地塊及日漸加強對三四線城市的關注的策略使得本集團縮短了典型的銷售週期及現金流週期，從而可快速複製我們的標準化項目開發流程。利用本集團累積的專業知識及業內經驗以及設立的標準化開發流程，尤其利用自2015年實施的阿米巴生態系統，本集團於往績記錄期間實現快速增長，並分別於2016年、2017年及2018年獲取63幅、119幅及221幅地塊。於此加速業務開發階段，我們於2016年、2017年及2018年均獲授予「中國房地產成長性十強企業」且從2014年「中國房地產百強企業」的第59位躍升至2018年的「中國房地產開發企業25強」。於2019年，我們獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心認可為中國房地產企業前20強及中國房地產企業發展潛力前10強。

於我們的加速發展期間，我們為營運融資的主要渠道為外部融資(例如商業銀行借款、信託貸款、資產管理安排、其他第三方(銀行及金融機構除外)借款)連同內部產生現金流量，包括物業預售／銷售所得款項以及股東注資。

在楊先生的領導及專業管理隊伍的努力下，我們不斷發展，業務遍佈中國不同城市。截至2019年3月31日，我們已於五大戰略經濟區中23個省份及直轄市的124個城市開展業務，即長三角經濟區、中西部經濟區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區，產品組合包括處於不同開發階段的353個物業項目，土地總儲備為約38.9百萬平方米。重組完成前，除物業開發外，我們亦參與其他配套業務，包括物業管理服務及設計與裝修服務。鑒於本集團的物業開發及其他配套業務所需要的專業知識、技能及資源有所差異，於重組後，本集團已將該等其他配套業務從本集團業務中剔除。請參見以下「— 重組」一節了解詳情。

業務里程碑

下表載列我們歷史中的關鍵里程碑，包括我們於重組前後獲得的獎項及榮譽：

年度	事件
1993年	• 我們的創始人楊先生進入物業開發行業。
2002年	• 楊先生創立蘇州華成及將物業開發業務從浙江省拓展至江蘇省，開始在長三角經濟區探索商機。
2009年	• 通過成立上海中梁地產，我們進一步拓展物業開發業務，並把我們的業務焦點投置於長三角經濟區，特別是上海。我們開始把營運重心從浙江天劍的物業開發平台轉移到上海中梁地產的物業開發平台。
2014年至2017年	• 我們於2014年、2015年、2016年及2017年榮獲「中國房地產百強企業」[(1)]稱號，分別名列第59、第56、第49及第39。
2015年至2018年	• 我們於2015年、2016年、2017年及2018年均榮獲「中國華東房地產公司品牌價值TOP 10」[(1)]稱號。
2016年	• 我們將總部遷至上海，以進一步落實我們的業務發展戰略。
	• 我們將物業開發業務拓展至安徽省、福建省及江西省。
2016年至2018年	• 我們於2016年、2017年及2018年均榮獲「中國房地產百強企業 — 成長性10強」[(1)]稱號。

年度	事件
2017年	• 我們將物業開發業務拓展至四川省、河南省、湖南省、山東省、湖北省、雲南省、重慶市、寧夏回族自治區、陝西省及廣西壯族自治區。 • 我們榮獲「中國房地產企業綜合實力200強」(2)及「中國房企品牌價值Top 30」(2)稱號，分別名列第29及第28。 • 我們榮獲「中國房地產開發運營能力10強」(2)及「中國房地產企業成長性10強」(2)稱號。
2018年	• 我們將物業開發業務拓展至貴州省、山西省、甘肅省、內蒙古自治區、遼寧省、廣東省及河北省。 • 我們榮獲「中國房地產開發企業25強」(3)及「中國房地產百強企業—百強之星」(1)稱號。
2019年	• 我們榮獲「2019中國房地產開發企業20強」(3)及「2019中國房地產開發企業發展潛力10強」(3)稱號。

附註：

(1) 由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院授予。

(2) 均由億翰智庫(一家房地產諮詢服務獨立供應商)授予。

(3) 由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心授予。

我們的公司架構

本公司

本公司於2018年3月22日在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，屬投資控股公司。截至其註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元。我們的首名認購人WNL Limited(獨立第三方)於2018年3月22日認購1股繳足股款的股份，而該股股份已於2018年3月29日轉讓予梁中。

我們主要的中國營運附屬公司

我們透過各種項目公司或合營公司開展物業開發業務。截至最後實際可行日期，我們已設立及／或收購若干附屬公司及／或中介控股公司以控制我們的部分項目公司。於往績記錄期間我們主要的中國營運附屬公司包括主要控股公司及／或對本集團的收入貢獻實質份額的附屬公司。下文載列我們主要中國營運附屬公司的重大股本變動詳情。

1. 上海中梁企業發展

上海中梁企業發展為本集團的主要控股公司及本公司的間接全資附屬公司。上海中梁企業發展於2016年8月26日成立為有限責任公司，由蘇州華成(大部分由楊先生擁有)擁有99.0%及上海中梁地產擁有1.0%，初始註冊資本為人民幣100,000,000元(將於2022年11月30日前悉數繳足)。

於2016年9月，上海中梁地產將其於上海中梁企業發展的1.0%股權轉讓予蘇州華成，對價為零，乃因為於轉讓日期上海中梁企業發展的註冊資本尚未繳足。於2018年8月，人民幣100,000,000元的註冊資本由蘇州華成以現金悉數繳足。於一系列股權轉讓及注資完成(作為我們重組的一部分)後，上海中梁企業發展的註冊資本透過上海梁卓於2018年9月11日以現金悉數繳足的人民幣3,230百萬元注資增加至人民幣3,330百萬元。自此，上海中梁地產的股權並無變動。截至最後實際可行日期，上海中梁企業發展由上海梁卓擁有97.0%、由中梁香港擁有2.9%及由恒融擁有0.1%。有關詳情，請參閱「— 重組」一節。

2. 上海中梁地產

上海中梁地產為一家投資控股公司及本公司的間接全資附屬公司。上海中梁地產乃由蘇州華成於2009年7月14日成立並擁有100%權益的有限公司，初始註冊資本為人民幣20,000,000元，於2009年7月以現金悉數繳足。

截至2016年1月1日，上海中梁地產由蘇州華成擁有100%權益。2016年9月，蘇州華成將其於上海中梁地產的所有權益轉讓予上海中梁企業發展，對價為人民幣300,000,000元(基於彼時上海中梁地產的註冊資本)，以現金悉數繳足。2018年7月，上海中梁地產的註冊資本透過上海中梁企業發展於2018年6月以現金悉數繳足的注資增加至人民幣3,000,000,000元。2019年4月，上海中梁地產的註冊資本透過上海中梁企業發展的注資增加至人民幣10,000,000,000元，於2019年5月以現金方式繳足。自此，上海中梁地產的股權並無變動。

3. 余姚市中梁宏置業有限公司

余姚市中梁宏置業有限公司由上海中梁地產的全資附屬公司上海通泰置業有限公司成立及擁有，並為我們物業開發項目余姚中梁首府的項目公司。余姚市中梁宏置業有限公司

乃於2016年1月5日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年1月以現金悉數繳足。於2019年5月，余姚市中梁宏置業有限公司的註冊資本透過上海通泰置業有限公司及萍鄉蔓城物業管理合夥企業(有限合夥)的注資增加至人民幣500,000,000元，將於2034年12月3日前悉數繳足。

於其成立時，上海通泰置業有限公司根據代名人安排作為萍鄉蔓城物業管理合夥企業(有限合夥)(就阿米巴生態系統下的我們共同投資計劃而設立的一家共同投資公司)的代名人持有余姚市中梁宏置業有限公司2.1%的股權。由於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，余姚市中梁宏置業有限公司由上海通泰置業有限公司直接擁有97.9%及萍鄉蔓城物業管理合夥企業(有限合夥)直接擁有2.1%。

4. 臨海市中梁源置業有限公司

臨海市中梁源置業有限公司由上海中梁地產的全資附屬公司上海中梁銘置業有限公司成立及擁有，並為我們物業開發項目臨海香緹公館的項目公司。臨海市中梁源置業有限公司乃於2015年9月16日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2015年10月以現金悉數繳足。

截至2016年1月1日，上海中梁銘置業有限公司根據代名人安排分別作為萍鄉宏時房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)及萍鄉甌東房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)(就阿米巴生態系統下的我們共同投資計劃而設立的共同投資公司)的代名人持有臨海市中梁源置業有限公司3.0%的股權。由於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，臨海市中梁源置業有限公司由上海中梁銘置業有限公司直接擁有94.0%、由萍鄉宏時房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)直接擁有3.0%及由萍鄉甌東房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)直接擁有3.0%。

5. 樂清市中梁昊置業有限公司

樂清市中梁昊置業有限公司由上海中梁宏置業有限公司(上海中梁地產全資擁有的附屬公司)成立及全資擁有，並為我們物業開發項目樂清中梁首府一期及樂清中梁首府二期的項目公司。樂清市中梁昊置業有限公司乃於2014年11月7日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，將於2034年11月6日前悉數繳足。自此，樂清市中梁昊置業有限公司的股權並無變動。

6. 溫州市梁安置業有限公司

溫州市梁安置業有限公司由上海中梁浩置業有限公司(當時為上海中梁地產的一家全資附屬公司)設立及全資擁有，並為我們物業開發項目溫州龍灣首府的項目公司。溫州市梁安置業有限公司乃於2015年6月8日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000,000元，於2015年7月以現金悉數繳足。通過一系列股權轉讓及注資，截至2018年8月28日，上海中梁浩置業有限公司由杭州中梁匯置業有限公司(上海中梁地產的一家全資附屬公司)持有100%。於2019年5月，溫州市梁安置業有限公司的註冊資本透過上海中梁浩置業有限公司的注資增加至人民幣500,000,000元，將於2025年6月7日前悉數繳足。自此，溫州市梁安置業有限公司的股權並無變動。

7. 溫州市中梁盛置業有限公司

溫州市中梁盛置業有限公司由上海中梁合房地產開發有限公司(上海中梁地產全資擁有的附屬公司)成立及全資擁有，並為我們物業開發項目溫州濱江九里的項目公司。溫州市中梁盛置業有限公司乃於2014年1月20日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣120,000,000元，於2014年1月以現金悉數繳足。於2014年4月28日，溫州市中梁盛置業有限公司的註冊資本增至人民幣200,000,000元。自此，溫州市中梁盛置業有限公司的股權並無變動。

8. 平陽縣中梁府置業有限公司

平陽縣中梁府置業有限公司由上海中梁融房地產開發有限公司(當時為蘇州華成的一家全資附屬公司)設立及全資擁有，並為我們物業開發項目平陽國賓天下的項目公司。平陽縣中梁府置業有限公司乃於2015年8月12日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000,000元，於2015年9月以現金悉數繳足。通過一系列股權轉讓及注資，截至2019年1月31日，上海中梁融置業有限公司由福建中梁房地產開發有限公司(上海中梁地產的一家全資附屬公司)100%持有。自此，平陽縣中梁府置業有限公司的股權並無變動。

9. 溫州市中梁華成置業有限公司

溫州市中梁華成置業有限公司由蘇州新中梁置業有限公司(蘇州華成的全資附屬公司)設立及全資擁有，並為我們物業開發項目溫州國賓壹號的項目公司。溫州市中梁華成置業

有限公司乃於2011年6月9日成立的有限公司，初始註冊資本為人民幣20,000,000元，於2011年5月以現金悉數繳足。

截至2016年1月1日，溫州市中梁華成置業有限公司由蘇州新中梁置業有限公司全資擁有。2018年3月，蘇州新中梁置業有限公司將其於溫州市中梁華成置業有限公司的所有權益轉讓予福建中梁房地產開發有限公司(上海中梁地產的全資附屬公司)，對價為人民幣100,000,000元(基於彼時溫州市中梁華成置業有公司的註冊資本)，於2018年12月以現金悉數繳足。自此，溫州市中梁華成置業有限公司的股權並無變動。

10. 溫州市中梁龍置業有限公司

溫州市中梁龙置業有限公司由蘇州新中梁置業有限公司(蘇州華成的全資附屬公司)成立及全資擁有，並為我們物業開發項目溫州香緹國際的項目公司。溫州市中梁龍置業有限公司乃於2013年12月20日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100,000,000元，於2013年12月以現金悉數繳足。

截至2016年1月1日，溫州市中梁龍置業有限公司由蘇州華成全資擁有。2018年3月，蘇州華成將其於溫州市中梁龍置業有限公司的所有權益轉讓予杭州中梁匯置業有限公司(上海中梁地產的全資附屬公司)，對價為人民幣200,000,000元(基於彼時溫州市中梁龍置業有限公司的註冊資本)，於2018年4月以現金悉數繳足。自此，溫州市中梁龍置業有限公司的股權並無變動。

11. 溫州市梁泰置業有限公司

溫州市梁泰置業有限公司由上海陽泰置業有限公司成立及擁有，並為我們物業開發項目溫州中梁首府壹號院的項目公司。溫州市梁泰置業有限公司乃於2016年4月19日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年7月以現金悉數繳足。

於其成立時，上海中梁地產持有上海陽泰置業有限公司的100%股權，其中5.7%股權由上海中梁地產根據代名人安排作為寧波睿城物業管理合夥企業(有限合夥)(就阿米巴生態系統下的我們共同投資計劃而設立的共同投資公司)的代名人持有。通過股份轉讓及於代名人安排終止後，截至最後實際可行日期，上海陽泰置業有限公司由上海中梁地產直接擁有94.3%及由寧波睿城物業管理合夥企業(有限合夥)直接擁有5.7%。

12. 蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司

蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司由蘇州鼎欣房地產有限責任公司(獨立第三方)成立及全資擁有，乃我們的物業開發項目蘇州中梁獨墅禦湖的項目公司。蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司於2007年8月1日成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，已於2007年7月以現金悉數繳足。

截至2016年1月1日，蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司由蘇州鼎欣房地產有限責任公司全資擁有，註冊資本為人民幣500,000,000元。於2016年5月，蘇州鼎欣房地產有限責任公司將其於蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司的全部權益轉讓予上海中梁地產持多數權益的附屬公司上海程通置業有限公司，對價為人民幣510,000,000元(基於蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司當時的註冊資本)，已於2016年5月以現金悉數繳足。透過一系列股權轉讓，上海中梁地產持有上海程通置業有限公司100%股權，其中3.0%股權根據代名人安排作為代名人為寧波熙城物業管理合夥企業(有限合夥)(就阿米巴生態系統下我們共同投資計劃而設立的共同投資公司)持有，30.0%股權根據代名人安排作為代名人為梁商資產管理(上海)有限責任公司(一家共同投資公司)持有。鑒於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，上海程通置業有限公司直接由上海中梁地產擁有67.0%，由寧波熙城物業管理合夥企業(有限合夥)擁有3.0%及由梁商資產管理(上海)有限責任公司擁有30.0%。

13. 諸暨市中梁置業有限公司

諸暨市中梁置業有限公司由上海中梁地產持多數權益的附屬公司上海景通置業有限公司成立及全資擁有，乃我們的物業開發項目諸暨中梁壹號院的項目公司。諸暨市中梁置業有限公司於2016年4月12日成立為有限責任公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，已於2016年5月以現金悉數繳足。於2016年9月13日，諸暨市中梁置業有限公司的註冊資本透過上海景通置業有限公司的注資增至人民幣150,000,000元，並將於2021年9月8 日前悉數繳足。自此，諸暨市中梁置業有限公司的股權並無變動。

14. 寧波市中梁宏置業有限公司(「寧波市中梁宏」)

寧波市中梁宏由上海通平置業有限公司(「**上海通平**」)(上海中梁地產持多數權益的附屬公司)成立及擁有，並為我們物業開發項目寧波中梁壹號院的項目公司。寧波市中梁宏乃於2016年2月22日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年3月以現金悉數繳足。

於2017年8月，上海通平向國泰元鑫資產管理有限公司(「**國泰元鑫**」)轉讓寧波市中梁宏40.0%的股權，對價為人民幣20,000,000元(基於寧波市中梁宏當時的註冊資本)。於2018年2月，由於上海通平及國泰元鑫未能就項目開發達致融資合作共識，根據雙方後續洽談，對於首次股權轉讓的對價並未結算價款，國泰元鑫向上海通平以零元轉讓寧波市中梁宏的40.0%股權。自此，寧波市中梁宏的股權並無變動。

15. 衢州市中梁創置業有限公司

衢州市中梁創置業有限公司由上海寧遠置業有限公司(一家持多數權益的附屬公司)及浙江天劍成立及分別擁有90.0%及10%，並為我們物業開發項目衢州中梁首府的項目公司。衢州市中梁創置業有限公司乃於2016年4月29日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年6月以現金悉數繳足。

於2018年9月，浙江天劍向上海寧遠置業有限公司轉讓衢州市中梁創置業有限公司10.0%的股權，對價為人民幣5,000,000元(基於衢州市中梁創置業有限公司當時的註冊資本金額)，於2019年1月以現金悉數繳足。自此，衢州市中梁創置業有限公司的股權並無變動。

16. 平湖市中梁瑞置業有限公司

平湖市中梁瑞置業有限公司由上海薈翠置業有限公司(上海中梁地產持多數權益的附屬公司)成立及擁有，並為我們物業開發項目平湖中梁東湖壹號院的項目公司。平湖市中梁瑞置業有限公司乃於2016年9月5日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年10月以現金悉數繳足。

於其成立時，上海中梁地產根據代名人安排作為溫州豪際投資管理中心(有限合夥)(一家共同投資公司)的代名人持有上海薈翠置業有限公司24.0%的股權。由於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，上海薈翠置業有限公司由杭州中梁恒置業有限公司直接擁有69.5%、寧波瑤城物業管理合夥企業(有限合夥)直接擁有6.5%及溫州豪際投資管理中心(有限合夥)直接擁有24.0%。

17. 開化縣中梁泰置業有限公司

開化縣中梁泰置業有限公司由上海高創置業有限公司(上海中梁地產持多數權益的附屬公司)成立及擁有，並為我們物業開發項目開化中梁外灘壹號院的項目公司。開化縣中梁泰置業有限公司乃於2016年7月11日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年8月以現金悉數繳足。

於其成立時，上海中梁地產根據代名人安排作為黎明液壓有限公司(一家共同投資公司)的代名人持有上海高創置業有限公司35.0%的股權。由於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，上海高創置業有限公司由寧波瑤城物業管理合夥企業(有限合夥)直接擁有6.1%、杭州中梁恒置業有限公司直接擁有58.9%及黎明液壓有限公司直接擁有35.0%。

18. 海寧市中梁禦置業有限公司

海寧市中梁禦置業有限公司由上海創安置業有限公司(上海中梁地產持多數權益的附屬公司)成立及全資擁有，並為我們物業開發項目海寧中梁壹號院的項目公司。海寧市中梁禦置業有限公司乃於2016年6月13日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年6月以現金悉數繳足。自此，海寧市中梁禦置業有限公司的股權並無變動。

19. 張家港市中梁軒置業有限公司

張家港市中梁軒置業有限公司由上海拓城置業有限公司(上海中梁地產持多數權益的附屬公司)成立及擁有，並為我們物業開發項目張家港中梁壹號院的項目公司。張家港市中梁軒置業有限公司乃於2016年5月9日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，於2016年5月以現金悉數繳足。

於其成立時，上海中梁地產持有上海拓城置業有限公司的100%股權，其中30.0%股權根據代名人安排作為代名人為蘇州信智房地產開發企業(有限合夥)(一家共同投資公司)持有。由於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，上海拓城置業有限公司由蘇州市宏邁置業有限公司(上海中梁地產持多數權益的附屬公司)直接擁有64.2%、鹽城蘇梁企業管理諮詢服務中心(有限合夥)直接擁有5.8%及蘇州信智房地產開發企業(有限合夥)直接擁有30.0%。

20. 達州梁實置業有限公司(「達州梁實」)

達州梁實置業有限公司由上海中梁地產成立及擁有，並為我們物業開發項目達州中梁首府的項目公司。達州梁實乃於2017年5月5日成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣10,000,000元，於2017年8月以現金悉數繳足。

於2017年6月，上海中梁地產向四川成梁置業有限公司(「**四川成梁**」)轉讓達州梁實的所有權益，對價為人民幣10,000,000元。上海中梁地產及四川成梁已同意透過由四川成梁支付達州梁實的人民幣10,000,000元初始註冊資本的方式結清股權轉讓對價。於2017年7月，達州梁實的註冊資本通過四川成梁注資的方式增加至人民幣50,000,000元，並於2017年8月以現金悉數繳足。於2017年7月，四川成梁向上海嘉瓊置業有限公司(「**上海嘉瓊**」)轉讓達州梁實的所有股權，對價為人民幣50,000,000元。同月隨後，由於本集團的內部重組以合併中西部經濟區的管理，上海嘉瓊將達州梁實所有股權轉讓回四川成梁，對價為人民幣50,000,000元。四川成梁及上海嘉瓊的第一次股權轉讓未結清，因此，各方已同意第二次股權轉讓與第一次股權轉讓的對價相互抵銷。自此，達州梁實的股權並無變動。

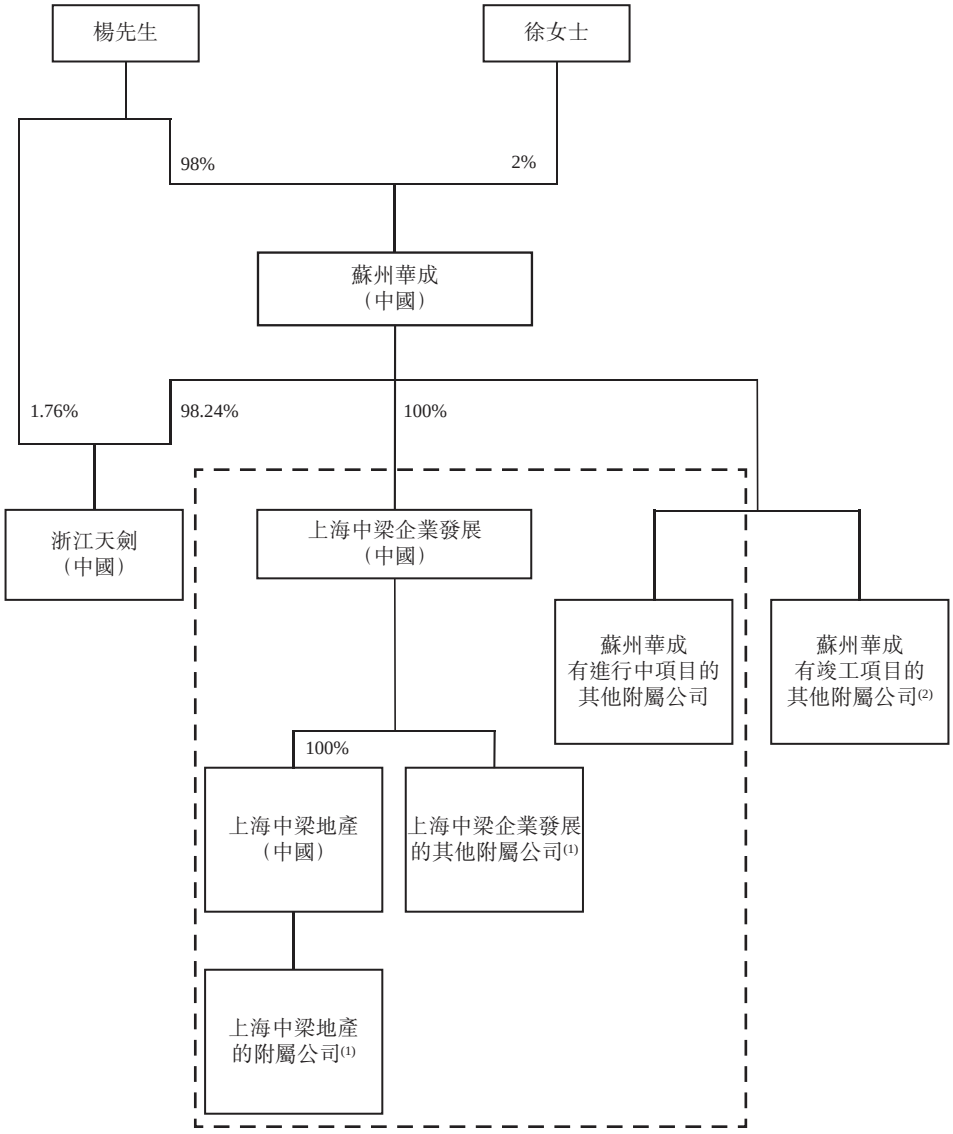
截至2017年7月，上海嘉瓊持有四川成梁100%的股權，其中根據代名人安排分別作為萍鄉中梁榮房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)及萍鄉川梁房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)(均為就阿米巴生態系統下的我們共同投資計劃而設立的共同投資公司)的代名人各持有1.8%的股權，並根據代名人安排作為溫州明際投資管理中心(有限合夥)(一家共同投資公司)的代名人持有四川成梁置業有限公司40.0%的股權。由於代名人安排已終止，截至最後實際可行日期，四川成梁由萍鄉中梁榮房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)直接擁有1.8%、溫州明際投資管理中心(有限合夥)直接擁有40.0%、萍鄉川梁房地產信息諮詢合夥企業(有限合夥)直接擁有1.8%及上海嘉瓊直接擁有56.4%。

由於為每個新物業項目成立項目公司是中國物業開發行業的慣常做法，我們已採用擁有大量附屬公司的複雜集團架構。此舉使本集團於正常業務過程中開展及完成物業項目時在相關許可、合規及財務風險管理方面具有靈活性。於往績記錄期間，我們代表多名被動投資者(作為代名人)持有我們若干項目附屬公司(包括我們在中國營運的八家主要附屬公司)的股權。截至2019年3月31日，我們代表相關被動投資者於十二家實體中持有股權。我

們認為有關代名人安排對我們的業務發展及管理而言更為有效，特別是在本集團早期快速擴張階段。我們正在終止所有代名人安排從而為我們的上市實現最佳的企業結構。截至最後實際可行日期，所有代名人安排已終止。誠如我們的中國法律顧問所告知，根據中國法律，所有代名人協議及代名人相關合約條款均屬合法、有效及具有約束力。

重組

應上市之需，我們進行了重組，本公司由此成為本集團的控股公司及上市媒質。以下載列緊隨重組前本集團的簡化版公司架構：



本集團

附註：

(1) 截至2018年12月31日，該等包括838家附屬公司(包括分別於香港及英屬處女群島註冊成立的兩家離岸附屬公司，該等公司並無實質業務營運)及102家合營企業及聯營公司。

(2) 該等包括於往績記錄期間前已完成其所有物業交易的銷售或自2016年1月1日後已／將無法獲得銷售收入之項目公司。

該重組涉及下述步驟：

第1步：境內重組

為簡化本集團的公司架構，就往績記錄期間前已完成其所有物業交易銷售或自2016年1月1日後已／將無法獲得銷售收入之任何項目公司而言，我們已將其從本集團剔除。作為我們於上海中梁企業發展旗下的建議主要中間控股公司，上海中梁地產收購蘇州華成有進行中項目的附屬公司。此外，為專注於本集團物業開發之核心業務，作為重組的一部分，我們已剔除涉及不同專業知識、技能及資源的非核心業務。更多詳情請參閱「與控股股東的關係 — 控股股東 — 非核心業務及說明」一節。

轉讓浙江天劍

浙江天劍(一家由蘇州華成及楊先生分別持有98.24%及1.76%的公司)被轉讓予楊先生的堂弟楊劍清先生。楊劍清先生於1998年在18歲時加入本集團，歷任本集團各級崗位，成為楊先生的助理。楊劍清先生自2017年9月12日起擔任浙江天劍的董事、總經理以及法定代表人。鑒於彼之背景，楊劍清先生希望繼續在房地產行業工作並自行經營業務。於籌備上市之前，楊劍清先生向楊先生表示其希望自行於中國開創房地產業務，楊先生當時已同意提供必要支持以協助楊劍清先生開創其未來的房地產業務。於2018年初，(i)鑒於本集團的上市計劃；(ii)鑒於近年來楊先生已一直專注於上海中梁企業發展旗下的房地產業務及隨著時間的推移浙江天劍對楊先生的整體房地產業務而言已無足輕重；及(iii)鑒於多年來楊劍清先生已為浙江天劍的營運投入極大精力之後，楊先生同意接受楊劍清先生提出向楊先生收購浙江天劍(連同其附屬公司統稱為「**浙江天劍集團**」)的建議，以便楊劍清先生能夠通過繼續經營浙江天劍集團的業務而開創自身的房地產業務。

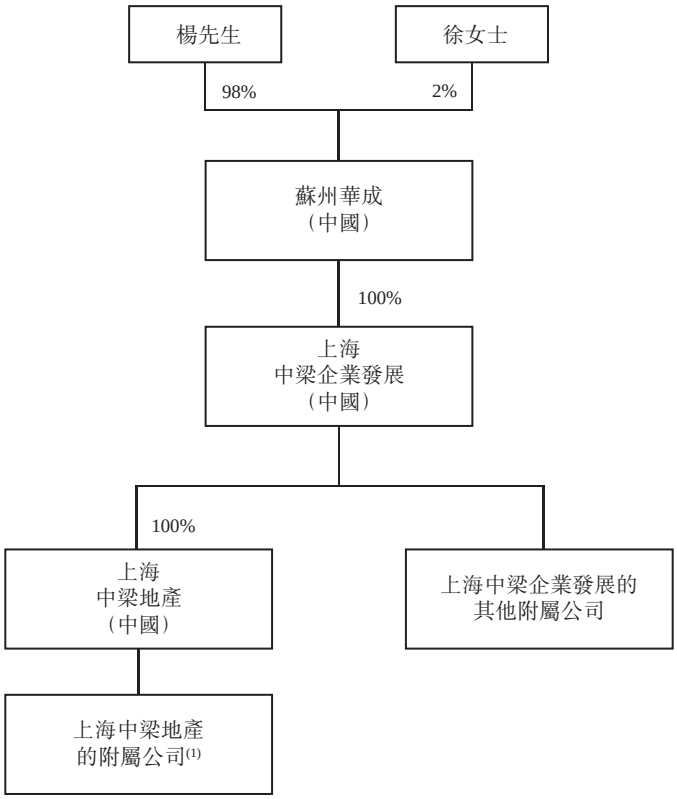
鑒於(i)浙江天劍集團不屬於我們通過我們房地產業務的主要控股公司上海中梁企業發展持有的集團公司的一部分，而是由楊先生及彼持多數權益的公司蘇州華成擁有；(ii)浙江天劍集團與本集團相比規模相對較小；及(iii)為遵守向楊劍清先生(其多年來為浙江天劍的

發展作出重大貢獻)提供支持的協議，楊先生已同意向楊劍清先生轉讓浙江天劍集團。截至2018年6月27日(即浙江天劍轉讓予楊劍清先生的日期)，浙江天劍擁有20個物業開發項目(相較而言，本集團則擁有合共269個項目)。在此20個項目中，13個屬正在施工且正在預售階段，7個處於建設的早期階段且尚未開始任何預售。20幅土地的可銷售總建築面積為約1,506,055平方米(相較而言，本集團的可銷售總建築面積為約33,629,497.38平方米)。楊先生認為該等項目會為彼之堂弟帶來良好的業務開端。

於2018年6月26日，楊先生及蘇州華成就浙江天劍集團向溫州市梁冠企業管理有限公司的轉讓訂立協議。經參考由獨立估值師編製的估值報告並經締約方公平磋商後，轉讓對價為人民幣1,412百萬元。由於截至2018年6月27日商號「中梁」出於營銷目的已成為浙江天劍集團現有項目(「**現有項目**」)名稱的一部分，並且對已整合至向相關中國機構遞交的開發計劃及文件中的現有項目名稱加以修改實屬繁重艱難，我們就現有項目(作為轉讓浙江天劍的對價的一部分)向浙江天劍授出非獨家許可，以使用若干「中梁」商標。我們已指明該等「中梁」商標使用的範圍及方式，而浙江天劍須承諾按照上海中梁地產訂明的規定使用該等商標。倘根據我們訂明的範圍及／或方式出現任何違反該等商標用途的情況，我們有權隨時終止相關許可安排。浙江天劍的轉讓及向工商總局進行轉讓登記於2018年6月27日完成，對價於2018年11月5日悉數結清。

截至最後實際可行日期，楊劍清先生獨立於本集團經營浙江天劍集團。浙江天劍集團與本集團之間並無交易(包括未償還貸款、擔保、結餘及其他財務資助)。浙江天劍集團所有未來的物業開發項目均不會使用本集團的任何商號或商標。

下表載列本集團於緊隨境內重組完成後的公司架構：



附註：

(1) 該等包括蘇州華成先前有進行中項目的附屬公司。

第2步：楊先生及徐女士設立離岸控股公司

於2018年3月21日，楊先生在英屬處女群島註冊成立梁中及梁益，而梁中及梁益各自的初始法定股本均為每股面值1美元的50,000股股份。於註冊成立後，梁中與梁益各自的一股股份(即全部股本)由楊先生擁有。同日，楊先生的配偶徐女士在英屬處女群島設立梁泰，其初始法定股本為每股面值1美元的50,000股股份，而徐女士持有梁泰的一股股份(即全部股本)。

本公司於2018年3月22日在開曼群島註冊成立。於2018年6月22日配發股份後，本公司由梁中、梁益及梁泰分別擁有95%、3%及2%的權益。於2018年3月27日，梁中在英屬處女群島設立全資附屬公司中梁國際。

於2018年3月29日，梁中將所持中梁國際全部股權以面值1美元轉讓予本公司。同日，中梁國際在香港設立中梁香港，並持有其全部股權。

第3步：中梁香港設立上海梁卓

於2018年7月9日，中梁香港在中國設立其全資附屬公司(外商獨資企業)，即上海梁卓商務信息諮詢有限公司(「**上海梁卓**」)，初始註冊資本為人民幣10百萬元。

第4步：籌備首次公開發售前投資

於2018年7月9日，獨立第三方及我們的首次公開發售前投資者雷先生於英屬處女群島設立其投資公司盈智，法定股本為50,000美元。於2018年8月7日，華溢投資有限公司(「**華溢**」)(在英屬處女群島註冊成立的盈智全資附屬公司)自雷先生收購恒融國際有限公司(「**恒融**」)(於香港註冊成立的公司)的全部股權，對價為10,000港元。因此，恒融成為華溢的全資附屬公司。

第5步：向本公司注資

於2018年8月15日，梁中、梁益及梁泰分別以對價133,252,320美元、4,207,968美元及2,805,312美元認購9,119,905股股份、287,997股股份及191,998股股份，並於2018年8月2日以現金方式悉數繳足。於相關認購完成後梁中、梁益及梁泰於9,120,000股股份、288,000股股份及192,000股股份中擁有權益，佔當時本公司經擴大股本的95%、3%及2%。

第6步：恒融收購上海中梁企業發展3.138%的股權

蘇州華成(上海中梁企業發展的惟一股東)與恒融於2018年7月31日訂立股份轉讓協議及合營協議。據此，恒融以人民幣200百萬元為對價(基於一家獨立資產估值師編製的估值報告釐定)收購上海中梁企業發展3.138%的股權。該轉讓於2018年8月13日完成，該對價於2018年8月28日結算完畢。

第7步：上海梁卓注資上海中梁企業發展

於2018年8月16日，上海梁卓、蘇州華成及恒融訂立注資協議和合營協議，據此，上海梁卓向上海中梁企業發展注資人民幣3,230百萬元，上海中梁企業發展的註冊資本增至人民幣3,330百萬元，該筆資金於2018年9月11日以現金悉數繳清。注資完成後，上海中梁企業發展由上海梁卓擁有97%、由蘇州華成擁有2.91%及由恒融擁有0.09%。

第8步：盈智與本公司互換股份

於2018年8月29日，盈智將華溢一股每股1.00美元的股份(即華溢全部已發行股本)轉讓予本公司，本公司發行94,675股股份予盈智作為交換。轉讓已於2018年8月29日完成。此轉讓及配發股份完成後，盈智直接持有本公司0.98%的股權。有關詳情請參閱「— 首次公開發售前投資」一節。

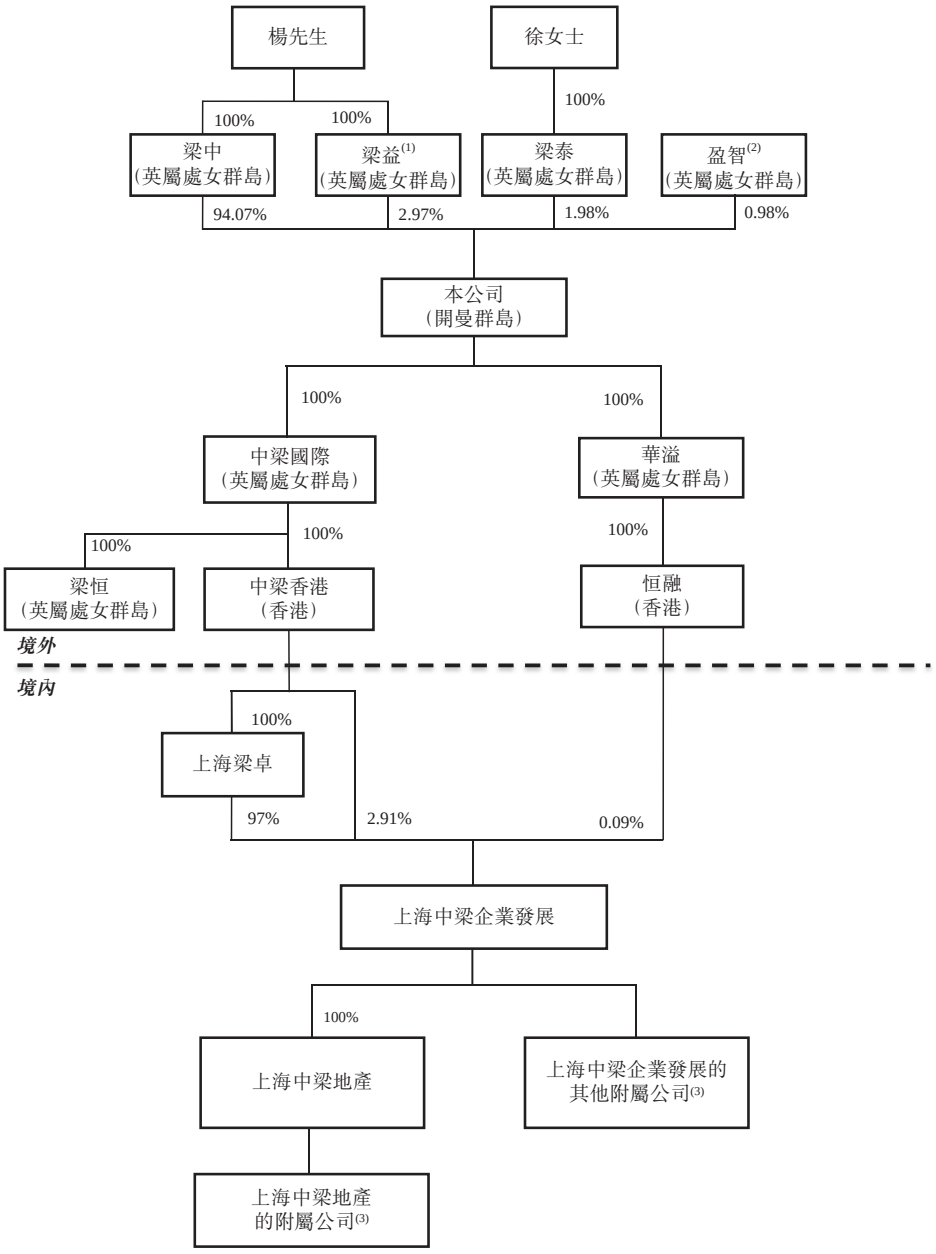
第9步：中梁香港收購蘇州華成所持上海中梁企業發展2.91%的股權

於2018年9月18日，蘇州華成將其所持上海中梁企業發展的2.91%股權悉數轉讓予中梁香港，對價為人民幣97百萬元，該對價乃參照註冊股本釐定，且於2018年9月20日結清。因此，中梁香港(透過其全資附屬公司上海梁卓)直接持有上海中梁企業發展2.91%的股權並間接持有97%的股權。

資本化發行

本公司於緊隨上市日期前根據名列本公司股東名冊的股份持有人於本公司的現有股權比例向彼等按面值發行及配發合共2,990,305,325股入賬列作繳足的股份，方式為自本公司的股份溢價賬中注資金額29,903,053.25港元。根據上述資本化發行獲配發及發行的股份與現有已發行股份在所有方面享有同等地位。

以下載列重組完成後及緊接全球發售前我們的簡化公司架構：



附註：

(1) 梁益所擁有股份未來或會用於股份激勵計劃。

(2) 我們的首次公開發售前投資者雷先生擁有盈智的全部權益。有關盈智及雷先生的首次公開發售前投資的詳情及背景情況，請參閱下文「— 首次公開發售前投資」一節。

(3) 截至2018年12月31日，該等包括838家附屬公司(包括分別於香港及英屬處女群島註冊成立的兩家離岸附屬公司，該等公司並無實質業務營運)及102家合營企業及聯營公司。有關主要附屬公司及合營企業及聯營公司的更多詳情，請參閱附錄一「會計師報告」一節。

首次公開發售前投資

考慮到我們的業務前景以及為了延伸雷先生於中國房地產開發行業的投資，於2018年7月31日，蘇州華成與恒融(華溢的一家全資附屬公司)訂立認購協議，據此，恒融以人民幣200百萬元的對價收購上海中梁企業發展3.138%的股權。於2018年8月22日，本公司、盈智與華溢訂立股份轉讓協議，據此，盈智同意將華溢的全部股權轉讓予本公司，以用於交換按其投資金額的比例發行94,675股股份，佔本公司股權的0.98%。首次公開發售前投資於2018年8月29日完成。由於上述屬於重組的一部分的股份轉讓，雷先生(透過盈智)直接持有本公司股權。進一步詳情請參閱上文「— 重組」一節。下表載列首次公開發售前投資的主要條款概要：

首次公開發售前投資的主要條款

投資者姓名	雷鴻飛先生
投資協議日期	2018年8月22日
已付對價金額	人民幣200百萬元(透過其於上海中梁企業發展的投資)
對價支付日期	2018年8月28日
緊隨資本化發行及全球發售完成後持有的已發行股份數目	29,297,011
已付每股成本	人民幣6.83元(相當於約7.76港元)
相對於發售價的溢價[1]	30.7%
緊接全球發售前的股權百分比	0.98%
緊隨全球發售完成後所持本公司股權的概約百分比(假設超額配股權未獲行使且並未考慮根據首次公開發售後購股權計劃下可能授予的任何購股權可能發行的股份)	0.83%
首次公開發售前投資所得款項用途	不適用

策略利益	由於首次公開發售前投資者擁有涉及房地產領域的投資組合並已積極參與海外物業的融資、開發、建設及投資，我們的董事認為首次公開發售前投資者將會為本集團提供策略性建議及業務聯繫，且我們會獲益於其知識及閱歷。

附註：

(1) 該溢價百分比乃基於發售價5.94港元計算得出，即指示性發售價範圍(5.20港元及6.68港元之間)的中間價。

該對價及已發行及配發予盈智的股份百分比乃按照公平基準與相關方磋商釐定。就首次公開發售前投資而言，盈智並未獲授予本公司相關任何特別權利。

盈智的背景資料

盈智為一家於2018年7月9日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由雷先生直接全資擁有。雷先生為投資者，當時正尋求於中國的投資機會。雷先生的投資組合涉及房地產領域。除向房地產開發項目提供融資外，彼透過其擔任高級管理人員職務的有限公司積極參與澳大利亞及加拿大商業及住宅物業開發、建設及投資。據我們所知、所悉及所信，其主要參與中國境外的投資及房地產業務及於最後實際可行日期未涉及與我們產生競爭或可能產生競爭的任何業務。

緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使，且並未考慮根據首次公開發售後購股權計劃可能授予的任何購股權可能發行的股份)，雷先生(透過盈智)將擁有29,297,011股股份權益，佔我們已發行股份總數的約0.83%。由於盈智將不會成為本公司的主要股東，而除本招股章程所披露的於本公司的投資外，雷先生及盈智與本集團或本公司任何關連人士(定義見上市規則)均無任何其他關係，與控股股東亦均無任何重要業務聯繫，因此就上市規則第8.08條而言，盈智持有的股份將被視為本公司上市後公眾持股量的一部分。

禁售期

盈智已向本公司承諾，未經本公司事先書面同意，於2018年8月22日(投資協議日期)至上市後六個月屆滿日期之間的任何時間，將不會：

(a) 直接或間接、有條件或無條件出售、要約出售、訂約或同意出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以購買、授出，或購買任何購股權、認股權證、合約或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於或同意轉讓或出售或設立產權負擔於任何股份或發行人其他證券，或當中任何權益(包括但不限於任何可轉換或可交換為或行使為或代表有權獲取任何股份的任何證券，或可供購買任何股份的任何認股權證或其他權利)(「**禁售股份**」)，或就發行寄存單據而向存管處託管任何股份或發行人其他證券；

(b) 訂立任何掉期或其他安排，以向他人全部或部分轉讓任何上述禁售股份或其中的任何權益的所有權的任何經濟後果；

(c) 訂立與上文(a)或(b)段所述的任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或

(d) 要約或同意或宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)段所述的任何交易。

獨家保薦人的確認

根據對相關協議的審閱情況，獨家保薦人認為上述盈智進行的首次公開發售前投資之條款遵守(i)聯交所於2010年10月發佈之有關首次公開發售前投資的臨時指引及於2017年3月更新的指引信HKEx-GL29-12；(ii)聯交所於2012年10月發佈及於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12；及(iii)聯交所於2012年10月發佈及於2017年3月更新的指引信HKEx-GL44-12。

往績記錄期間後收購事項

1. 山東明耀收購事項

2018年8月，本公司的間接非全資附屬公司蘇州市梁虹置業有限公司(「**蘇州梁虹**」)與李艷喜女士及李艷雙女士訂立購股協議，據此，李艷喜女士及李艷雙女士同意出售及蘇州梁虹同意收購山東明耀置業有限公司(「**山東明耀**」)90%的股權，總對價為人民幣119,502,000元。該對價乃基於持有的地塊成本及山東明耀的若干應付賬款釐定。根據購股協議、訂約方於2018年11月26日訂立的補充協議及各方之間的進一步磋商，山東明耀收購事項的第一

階段涉及轉讓山東明耀的30%股權，該階段將於緊隨簽署購股協議後完成；第二階段涉及轉讓山東明耀的21%股權，該階段將於2018年11月30日完成；及第三階段涉及轉讓餘下39%的股權，該階段將於啓動山東明耀開發的物業項目預售後的30日完成。就我們的董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，山東明耀及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

隨後，2018年8月，蘇州梁虹與一名獨立第三方訂立另一份購股協議，據此，蘇州梁虹同意轉讓山東明耀30%的股權，對價為人民幣40,434,000元。根據各方之間的進一步磋商，蘇州梁虹同意向獨立第三方進一步轉讓山東明耀6%股權，額外對價為人民幣7,966,800元。向獨立第三方轉讓股份的第一階段涉及轉讓山東明耀的12%股權，第二階段涉及轉讓山東明耀8.4%股權及第三階段涉及轉讓餘下15.6%股權。向獨立第三方轉讓股份於2019年1月完成，且獨立第三方持有山東明耀36%股權。

山東明耀為一家於2017年6月16日在中國成立的公司及一家投資控股公司。截至成立日期，山東明耀的初始註冊資本為人民幣18,000,000元，已悉數繳足。根據山東明耀未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為人民幣256,186,822元，且截至2018年12月31日止年度的總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其並無錄得淨溢利。

通過使用本集團的內部資源，收購山東明耀的30%股權的第一期對價金額人民幣39,834,000元於2018年9月7日以現金方式悉數結清。收購額外21%股權的第二期對價分為兩部分結清：收購12.6%股權的金額人民幣16,730,280元通過使用本集團的內部資源由蘇州梁虹於2018年12月3日以現金方式悉數結清，而收購山東明耀的8.4%股權的金額人民幣11,153,520元由獨立第三方於2018年11月26日直接結清。收購剩餘39%股權的第三期對價人民幣51,784,200元通過使用本集團的內部資源，於2019年1月21日及2019年1月28日悉數繳足。截至最後實際可行日期，本公司間接持有山東明耀54%股權及其已入賬列作本公司的附屬公司。

2. 鄭州綠宸收購事項

2019年1月，本公司的間接全資附屬公司河南中梁鼎業房地產開發有限公司(「**中梁鼎業**」)與鄭州綠都地產集團股份有限公司(「**鄭州綠都**」)訂立股權轉讓協議，據此，中梁鼎業同意收購鄭州綠宸置業有限公司(「**鄭州綠宸**」)100%的股權。總對價為人民幣15,004,263.12

元，乃參考待中梁鼎業支付的註冊資本金額及鄭州綠宸欠付其當時股東鄭州綠都的貸款釐定。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，鄭州綠都、鄭州綠宸及彼等最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

鄭州綠宸於2017年3月16日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，鄭州綠宸的初始註冊資本為人民幣20,000,000元，將於2037年12月31日或之前悉數繳足。根據鄭州綠宸的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產達到人民幣15,000,796.21元，且截至2018年12月31日止年度的總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其錄得淨虧損人民幣1,078.27元。

2019年1月23日，金額為人民幣15,004,263.12元的對價透過使用本集團內部資源以現金結清。鄭州綠宸收購事項於2019年1月完成。截至最後實際可行日期，本公司間接持有鄭州綠宸100%的股權，且鄭州綠宸已入賬列作本公司的附屬公司。

3. 玉環鴻錦收購事項

2019年2月，本公司間接持多數權益的附屬公司徐州祥天置業有限公司(「**徐州祥天**」)與宿遷鴻錦置業有限公司(「**宿遷鴻錦**」)訂立合作開發協議，據此，徐州祥天同意自宿遷鴻錦收購宿遷鴻梁置業有限公司(「**宿遷鴻梁**」)50%的股權。原計劃將宿遷鴻錦持有的地塊轉讓予宿遷鴻梁(作為項目公司)以便徐州祥天及宿遷鴻錦共同開發該地塊。然而，經各方進一步協商，各方決定開發該地塊的項目公司為宿遷鴻錦而非宿遷鴻梁。

為共同開發宿遷鴻錦所持地塊，隨後於2019年3月，徐州祥天與宿遷鴻錦、玉環鴻錦置業有限公司(「**玉環鴻錦**」)(為宿遷鴻錦的唯一股東)及華鴻嘉信房地產集團有限公司(「**華鴻嘉信**」)(當時為玉環鴻錦的唯一股東)訂立一項一致行動協議及兩項補充協議。根據補充協議，合作開發協議及一致行動協議項下宿遷鴻錦及宿遷鴻梁的權利與責任分別更替予玉環鴻錦及宿遷鴻錦，且徐州祥天同意從華鴻嘉信收購玉環鴻錦50%的股權。

根據合作開發協議及兩項補充協議，總對價為人民幣202,004,157元，乃參考宿遷鴻錦持有地塊的成本及相關稅項釐定。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，宿遷鴻錦、宿遷鴻梁、玉環鴻錦、華鴻嘉信及彼等最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

玉環鴻錦於2018年12月24日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，玉環鴻錦的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，將於2038年12月15日或之前悉數繳足。根據玉環鴻錦的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為零，且截至2018年12月31日止年度總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其並未錄得淨溢利。

第一期對價金額為人民幣37,000,000元，第二期金額為人民幣75,000,000元，第三期金額為人民幣84,025,383元，第四期金額為人民幣5,978,774元，已分別於2019年2月20日、2019年4月4日、2019年4月8日及2018年4月17日以現金悉數繳足。全部三期金額均使用本集團內部資源結清。截至最後實際可行日期，本公司間接持有玉環鴻錦50%的股權。由於徐州祥天根據一致行動協議及補充協議有權委任玉環鴻錦大部分董事並控制其董事會的組成，玉環鴻錦已入賬列作本公司的附屬公司。

4. 常州金宸收購事項

2019年3月，本公司的間接全資附屬公司常州潤梁置業有限公司(「**常州潤梁**」)與無錫金科嘉潤房地產開發有限公司(「**無錫金科嘉潤**」)訂立合作開發協議，據此，常州潤梁同意以注資的方式收購常州金宸房地產開發有限公司(「**常州金宸**」)45%的股權。各方擬共同開發常州金宸持有的地塊。總對價為人民幣340,200,000元，乃參考常州金宸的註冊資本及注資金額釐定。常州潤梁亦同意根據其於常州金宸的股權比例承擔常州金宸所持地塊的成本、常州金宸後續開發、營運及管理將產生的稅項及成本的45%。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，無錫金科嘉潤、常州金宸及彼等最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

常州金宸於2019年3月8日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，常州金宸的初始註冊資本為人民幣415,800,000元，將於2020年3月31日或之前悉數繳足。常州潤梁注資後，常州金宸的註冊資本將增至人民幣756,000,000元。由於常州金宸於2019年3月成立，概無截至2018年12月31日止年度的可用財務資料。

第一期對價金額為人民幣82,841,265.45元、第二期對價金額為人民幣160,200,000元及第三期對價金額為人民幣97,158,734.55元分別於2019年4月2日、2019年4月12日及2019年5月9日使用本集團內部資源以現金繳足。截至最後實際可行日期，本公司間接持有常州金宸45%的股權，且其已入賬列作本公司的聯營公司。

5. 杭州崑盛收購事項

2019年3月，本公司的間接全資附屬公司濟南中梁龍置業有限公司(「**濟南中梁龍**」)與浙江崑崙置業集團有限公司(「**浙江崑崙**」)及浙江崑崙控股集團有限公司訂立股權轉讓框架協議，據此，濟南中梁龍同意自浙江崑崙收購杭州崑盛房地產開發有限公司(「**杭州崑盛**」)34%的股權。總對價約為人民幣241,200,000元至約人民幣347,300,000元，乃參考分配予浙江崑崙的杭州崑盛所開發物業的銷售所得款項以及杭州崑盛欠付其他當事人並已由浙江崑崙結清的貸款釐定。根據股權轉讓協議，總對價最終金額將根據該等物業的實際銷售調整並將於2019年4月20日或之後釐定。截至最後實際可行日期，總對價的最終金額尚未確定。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，浙江崑崙、浙江崑崙控股集團有限公司、杭州崑盛及彼等最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

杭州崑盛於2014年2月8日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，杭州崑盛的初始註冊資本為人民幣50,000,000元，已於2014年1月悉數繳足。根據杭州崑盛的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為人民幣1,167,589,098.10元，截至2018年12月31日止年度的總收益為人民幣94,204,383.93元。截至2018年12月31日止年度，其錄得淨溢利人民幣2,223,332.78元。

根據股權轉讓框架協議及各方於2019年3月18日訂立的補充協議，金額約人民幣241,200,000元至約人民幣347,300,000元的對價將分三期結清。第一期分兩部分結清：第一部分金額人民幣1,486,579.23元及第二部分金額人民幣120,564,000元分別於2019年3月20日及2019年3月21日以現金悉數支付。第二期分兩部分結清：第一部分金額人民幣25,000,000元及第二部分金額人民幣28,597,000元分別於2019年4月1日及2019年5月10日以現金悉數支付。兩筆分期使用本集團內部資源結清。剩餘金額預計將於2019年10月15日當日或之前繳足，受根據股權轉讓框架協議須予延後所規限。截至最後實際可行日期，本公司間接持有杭州崑盛34%的股權，且杭州崑盛已入賬列作本公司的合營企業。

6. 南昌佳境收購事項

2019年3月及2019年5月，本公司的間接全資附屬公司景德鎮梁瑞置業有限公司(「**景德鎮梁瑞**」)與安徽弘嵐房地產開發有限公司(「**安徽弘嵐**」)分別訂立合作框架協議及合作協議。根據合作框架協議及合作協議，景德鎮梁瑞同意以注資的方式收購南昌佳境房地產開發有限公司(「**南昌佳境**」)34%的股權。各方擬共同開發南昌佳境持有的地塊。根據合作框架協議及合作協議，總對價為人民幣179,630,721元，乃參考南昌佳境的註冊資本、注資金額、南昌佳境持有地塊成本及安徽弘嵐預付的地塊成本利息釐定。地塊成本利息的最終金額(構成總對價的一部分)可進行調整，視乎景德鎮梁瑞的付款時間。就我們董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，安徽弘嵐、南昌佳境及彼等最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

南昌佳境為一家於2019年4月9日於中國成立的投資控股公司。截至其成立之日，南昌佳境的初始註冊資本為人民幣3,300,000元。安徽弘嵐及景德鎮梁瑞的注資完成後，南昌佳境的註冊資本將增加至人民幣100,000,000元。由於南昌佳境乃於2019年4月成立，概無截至2018年12月31日止年度的可用財務資料。

金額為人民幣145,751,727元的第一期對價(即景德鎮梁瑞根據其於南昌佳境持有股權的比例所承擔的地塊成本及安徽弘嵐預付的地塊成本利息(經調整))於2019年3月22日以現金悉數繳足。第二期對價金額為人民幣34,000,000元(即注資金額)於2019年5月29日以現金悉數繳足。兩期對價均使用本集團內部資源結清。截至最後實際可行日期，本公司間接持有南昌佳境34%的股權，且其已入賬列作本公司的聯營公司。

7. 寧波昀茂收購事項

2019年3月，本公司的間接全資附屬公司常州弘潤置業有限公司(「**常州弘潤**」)與南京翔洲房地產開發有限公司(「**南京翔洲**」)訂立合作開發協議，據此，常州弘潤同意自南京翔洲收購寧波昀茂置業有限公司(「**寧波昀茂**」)30%的股權，彼時南京翔洲擁有寧波昀茂70%的股權。各方及持有寧波昀茂30%股權的另一個股東北京興茂置業有限公司(「**北京興茂**」)擬共同開發南京實茂置業有限公司(寧波昀茂全資附屬公司)持有的地塊。總對價為人民幣

111,192,403.71元，乃參考南京翔洲提供的寧波昀茂註冊資本金額、北京興茂提供的墊付資金及北京興茂提供的墊付資金預付利息金額釐定。常州弘潤亦同意根據其於寧波昀茂的股權比例承擔地塊成本及物業項目將產生的建造成本的30%。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南京翔洲、寧波昀茂及彼等最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

寧波昀茂於2018年1月29日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，寧波昀茂的初始註冊資本為人民幣5,000,000元，將於2032年1月3日或之前繳足。根據寧波昀茂的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為人民幣146,014,594.62元，其截至2018年12月31日止年度的總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其錄得淨溢利人民幣7,008.46元。

對價金額人民幣111,192,403.71元於2019年3月26日使用本集團內部資源以現金繳足。截至最後實際可行日期，本公司並無直接或間接持有寧波昀茂的任何股權。寧波昀茂收購事項完成後，本公司將間接持有寧波昀茂30%的股權，且寧波昀茂將入賬列作本公司的聯營公司。

8. 煙台安廣收購事項

2019年3月，本公司的間接附屬公司上海中梁鼎灃科技有限公司(「**中梁鼎灃**」)與煙台盛鑫實業有限公司(「**煙台盛鑫**」)、煙台芝罘區只楚街道北上坊居民委員會及煙台安廣置業有限公司(「**煙台安廣**」)訂立合作協議，據此，中梁鼎灃同意以注資的方式收購煙台安廣90%的股權。各方計劃共同開發煙台安廣持有的地塊。總對價為人民幣191,630,232元，乃參考煙台安廣欠付的貸款釐定。就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，煙台盛鑫、煙台芝罘區只楚街道北上坊居民委員會、煙台安廣及彼等最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

煙台安廣於2018年5月8日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立日期，煙台安廣的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，將於2048年5月7日或之前繳足。中梁鼎灃注資後，煙台安廣的註冊資本將增至人民幣100,000,000元。根據煙台安廣的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為人民幣191,636,527元，其截至2018年12月31日止年度的總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其錄得淨溢利人民幣1,985元。

根據合作協議，金額為人民幣191,630,232元的對價將分三期使用本集團內部資源結清。第一期金額為人民幣100,000,000元將於煙台安廣90%的股權轉讓予中梁鼎灃完成後五日內繳足。第二期金額為人民幣91,630,232元將於上述第一期款項結清後45日內繳足。截至最後實際可行日期，本公司並無直接或間接持有煙台安廣的任何股權。煙台安廣收購事項完成後，本公司將間接持有煙台安廣90%的股權，且煙台安廣將入賬列作本公司的附屬公司。

9. 杭州哲瀚收購事項

2019年4月，本公司間接全資附屬公司上海友漢置業有限公司(「**上海友漢**」)與(其中包括)杭州融珺房地產開發有限公司(「**杭州融珺**」)、杭州哲瀚房地產開發有限公司(「**杭州哲瀚**」)及其全資附屬公司樂清市融梁房地產開發有限公司(「**樂清融梁**」)訂立合作開發協議，據此，上海友漢同意向杭州融珺收購杭州哲瀚34%的股權。各方計劃共同開發樂清融梁持有的地塊。總對價為人民幣91,885,000元，乃經參考上海友漢待支付的杭州哲瀚註冊資本及樂清融梁持有地塊的成本釐定。就我們董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，杭州融珺、杭州哲瀚、樂清融梁、合作開發協議的其他方及彼等最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

杭州哲瀚為一家於2018年4月3日於中國成立的投資控股公司。截至其成立之日，杭州哲瀚的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，將於2038年3月31日或之前繳足。根據杭州哲瀚的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為零，且截至2018年12月31日止年度的總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其未錄得淨溢利。

金額為人民幣88,485,000元的第一期對價(即土地出讓金及上海友漢根據其於杭州哲瀚持有股權的比例所承擔的地塊成本)於2019年4月26日通過本集團內部資源以現金悉數繳足。金額為人民幣3,400,000元的第二期對價(即待上海友漢繳足的杭州哲瀚註冊資本)將於2038年3月31日或之前結清。截至最後實際可行日期，本公司間接持有杭州哲瀚34%的股權及其已入賬列作本公司的合營企業。

10. 梁安盛世收購事項

2019年4月，本公司間接全資附屬公司西安梁恒拓城置業有限公司(「**西安梁恒拓城**」)與(其中包括)西咸新區空港新城東上醫院管理有限公司(「**東上醫院管理**」)訂立合作協議，據

此，西安梁恒拓城同意向東上醫院管理收購西咸新區空港新城梁安盛世置業有限公司(「**梁安盛世**」)100%的股權。總對價為人民幣236,252,000元，乃基於股權轉讓對價及梁安盛世持有的地塊成本釐定。總對價最終金額可根據稍後階段發生合作協議規定的若干事件調整。就我們董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，東上醫院管理、梁安盛世、合作協議的其他方及彼等最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

隨後，於2019年4月，西安梁恒拓城與三名獨立第三方(統稱為「**買方**」)各自訂立合作框架協議；及於2019年5月，成都中梁置業有限公司(「**成都中梁**」)(西安梁恒拓城的唯一股東)、西安梁恒拓城及梁安盛世與買方進一步訂立合作開發協議。根據三份合作框架協議及合作開發協議，成都中梁同意向買方分別轉讓西安梁恒拓城的15%、5%及5%股權，(i)倘截至股權轉讓日期，成都中梁尚未支付西安梁恒拓城的註冊資本，則對價為零，或(ii)倘截至股權轉讓日期，成都中梁已支付西安梁恒拓城的註冊資本，則對價為人民幣1,500,000元、人民幣500,000元及人民幣500,000元。各買方將以現金方式向成都中梁支付的對價乃基於西安梁恒拓城的註冊資本釐定。

梁安盛世為一家於2019年4月14日於中國成立的投資控股公司。截至其成立之日，梁安盛世的初始註冊資本為人民幣10,000,000元，將於2039年4月30日當日或之前繳足。由於梁安盛世於2019年4月成立，概無截至2018年12月31日止年度的可用財務資料。

金額為人民幣49,610,000元的第一期對價及金額為人民幣33,080,000元的第二期對價(各部分指梁安盛世持有地塊的部分成本)分別於2019年4月17日及2019年5月31日使用現金悉數繳足。根據2019年4月及2019年5月分別訂立的合作框架協議及合作開發協議，兩期的75%(總計人民幣62,017,500元)由西安梁恒拓城動用本集團內部資源結清，兩期的25%(總計人民幣20,672,500元)由買方結清。剩餘對價金額為人民幣153,562,000元將於稍後階段繳足。截至最後實際可行日期，本公司間接持有梁安盛世100%的股權，且其已入賬列作本公司的附屬公司。

11. 瑞安新裕恒錦收購事項

2019年4月，本公司間接全資附屬公司蒼南縣梁定置業有限公司(「**蒼南梁定**」)與杭州景瀾創商貿有限責任公司(「**杭州景瀾創**」)及瑞安鴻騫置業有限公司(「**瑞安鴻騫**」)訂立合作開發框架協議及合作開發框架協議備忘錄，據此，蒼南梁定同意向杭州景瀾創收購瑞安新裕恒錦置業有限公司(「**瑞安新裕恒錦**」)33%的股權以及瑞安鴻騫同意向杭州景瀾創收購瑞安新裕恒錦34%的股權。各方計劃共同開發瑞安新裕恒錦持有的地塊。總對價為人民幣271,141,200元，乃基於瑞安新裕恒錦的註冊資本及杭州景瀾創預付瑞安新裕恒錦所持有地塊成本釐定。蒼南梁定亦同意按照其於瑞安新裕恒錦的股權比例承擔瑞安新裕恒錦所持地塊的成本及物業項目中產生的稅項及相關開辦費用的33%。經做出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，杭州景瀾創、瑞安鴻騫、瑞安新裕恒錦及彼等最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

瑞安新裕恒錦於2019年3月20日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，瑞安新裕恒錦的初始註冊資本為人民幣210,000,000元，將於2039年3月18日或之前繳足。由於瑞安新裕恒錦於2019年3月成立，概無截至2018年12月31日止年度的可用財務資料。

第一期對價金額為人民幣201,841,200元(即杭州景瀾創預付的部分地塊成本)於2019年3月26日使用本集團內部資源以現金悉數繳足。剩餘對價金額為人民幣69,300,000元(即待蒼南梁定繳足的瑞安新裕恒錦註冊資本)將於2039年3月18日或之前結清。截至最後實際可行日期，本公司並無直接或間接持有瑞安新裕恒錦的任何股權。瑞安新裕恒錦收購事項完成後，本公司將間接持有瑞安新裕恒錦33%的股權，且其將入賬列作本公司的聯營公司。

12. 杭州駿輝及諸暨祥生祥駿收購事項

2019年5月，本公司間接全資附屬公司溫州中梁祥置業有限公司(「**溫州中梁祥**」)與祥生地產集團有限公司(「**祥生**」)及紹興科榮企業管理有限公司(「**紹興科榮**」)訂立合作框架協議，據此，溫州中梁祥同意向祥生收購杭州駿輝企業管理有限公司(「**杭州駿輝**」)50%的股

權及諸暨祥生祥駿置業有限公司(「**諸暨祥生祥駿**」)9.5%的股權，紹興科榮同意向祥生收購杭州駿輝50%的股權及諸暨祥生祥駿8.5%的股權。根據合作框架協議，杭州駿輝持有諸暨祥生祥駿49%股權。各方計劃共同開發諸暨祥生祥駿持有的地塊。杭州駿輝收購事項及諸暨祥生祥駿收購事項總對價為零，乃基於諸暨祥生祥駿的註冊資本釐定，因為諸暨祥生祥駿的註冊資本於簽署該協議時尚未繳足。經做出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，祥生、紹興科榮、杭州駿輝、諸暨祥生祥駿及彼等最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

杭州駿輝於2018年4月26日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，杭州駿輝的初始註冊資本為人民幣1,000,000元，將於2027年12月31日或之前繳足。根據杭州駿輝的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為人民幣4,753.35元，且截至2018年12月31日止年度總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其錄得淨虧損人民幣146.65元。

諸暨祥生祥駿於2019年4月28日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，諸暨祥生祥駿的初始註冊資本為人民幣1,000,000元，將於2035年12月31日或之前繳足。由於諸暨祥生祥駿於2019年4月成立，概無截至2018年12月31日止年度的可用財務資料。

截至最後實際可行日期，(i)杭州駿輝直接持有諸暨祥生祥駿49%股權，(ii)本公司間接持有杭州駿輝50%股權且其已入賬列作本公司的合營企業，及(iii)透過其於杭州駿輝的50%股權，本公司亦間接持有諸暨祥生祥駿的24.5%股權(即杭州駿輝持有諸暨祥生祥駿49%股權的50%)。於諸暨祥生祥駿收購事項完成後，本公司將間接持有諸暨祥生祥駿額外的9.5%股權，因此，本公司將間接合計持有諸暨祥生祥駿34%股權。根據合作框架協議，各方將於諸暨祥生祥駿收購事項完成後進一步訂立一項一致行動協議，據此，溫州中梁祥將獲得杭州駿輝及諸暨祥生祥駿董事會的控制權，因此，杭州駿輝及諸暨祥生祥駿均將入賬列作本公司的附屬公司。

13. 靖江中梁域收購事項

2019年5月，本公司間接持有多數權益的附屬公司南通宏立置業有限公司(「**南通宏立**」)與鴻翔房地產有限公司(「**鴻翔**」)訂立股權轉讓協議，據此，南通宏立同意以零對價向鴻翔收購靖江市中梁域置業有限公司(「**靖江中梁域**」)50%的股權，乃基於靖江中梁域的註冊資

本釐定，因為該註冊資本於簽署該協議時尚未繳足。南通宏立亦同意貢獻靖江中梁域註冊資本的50%。經做出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，鴻翔、靖江中梁域及彼等最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

靖江中梁域於2019年3月19日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，靖江中梁域的初始註冊資本為人民幣100,000,000元，將於2040年1月1日或之前繳足。由於靖江中梁域於2019年3月成立，概無截至2018年12月31日止年度的可用財務資料。

截至最後實際可行日期，本公司間接持有靖江中梁域50%股權。由於根據南通宏立與龍信海悅置業(靖江)有限公司(靖江中梁域的另一股東)之間訂立的日期為2019年5月28日的一致行動協議，南通宏立有權控制靖江中梁域的董事會，靖江中梁域已入賬列作本公司的附屬公司。

14. 裕昌收購事項

2019年5月，本公司間接全資附屬公司梁恒與(其中包括)中國金茂控股集團有限公司(「**中國金茂**」(裕昌投資有限公司(「**裕昌**」)的唯一股東))及華先有限公司(「**華先**」)訂立合作協議，據此，梁恒同意通過注資方式收購裕昌24.5%的股權。各方計劃共同開發瑞安佳茂置業有限公司(「**瑞安佳茂**」)(裕昌的間接全資附屬公司)持有的地塊。總對價為(i)21,290,500美元或(ii)根據國有資產監督管理委員會(暫定於2019年3月31日)相關股份的價值(以較高者為準)。經做出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，中國金茂、華先、裕昌、瑞安佳茂、合作協議的其他方及彼等最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

裕昌為於2018年1月3日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，及一家投資控股公司。於其成立之日，裕昌的已發行股本為1美元，梁恒及華先注資完成後，裕昌的已發行股本將增加至86,900,001美元。根據裕昌的未經審核管理賬目，其截至2018年12月31日的總資產為人民幣0.27元，且截至2018年12月31日止年度總收益為零。截至2018年12月31日止年度，其錄得淨溢利人民幣0.28元。

根據合作協議，對價金額將於認購新股完成後的七個營業日內支付。截至最後實際可

行日期，本集團並無直接或間接持有裕昌的任何股權。裕昌收購事項完成後，本公司將間接持有裕昌24.5%的股權，且其將入賬列作本公司的聯營公司。

15. 泉州弘光收購事項

2019年5月，本公司間接持有多數權益的附屬公司廈門梁拓置業有限公司(「**廈門梁拓**」)與(其中包括)廈門陽光天城房地產開發有限公司(「**陽光天城**」)訂立合作開發協議，據此，廈門梁拓同意向陽光天城收購泉州弘光房地產開發有限公司(「**泉州弘光**」)16%的股權。各方計劃共同開發泉州弘光持有的地塊。總對價為人民幣54,544,000元，乃基於泉州弘光的註冊資本釐定。廈門梁拓亦同意按照其於泉州弘光的股權比例承擔泉州弘光所持地塊的成本及物業項目中產生的稅項及交易費用的16%。經做出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，陽光天城、泉州弘光、合作開發協議的其他方及彼等最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

泉州弘光於2019年5月5日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，泉州弘光的初始註冊資本為人民幣340,900,000元，已於2019年5月16日悉數繳足。由於泉州弘光於2019年5月成立，概無截至2018年12月31日止年度的可用財務資料。

對價金額為人民幣54,544,000元於2019年5月16日使用本集團內部資源以現金悉數繳足。截至最後實際可行日期，本公司並無直接或間接持有泉州弘光的任何股權。泉州弘光收購事項完成後，本公司將間接持有泉州弘光16%的股權，且其將入賬列作本公司的合營企業。

16. 無錫向融收購事項

2019年5月，本公司間接持有多數權益的附屬公司蘇州梁達置業有限公司(「**蘇州梁達**」)與無錫璞融企業管理有限公司(「**無錫璞融**」)訂立合作開發協議，據此，蘇州梁達同意通過注資方式收購無錫向融置業有限公司(「**無錫向融**」)40%的股權。各方計劃共同開發無錫向融持有的地塊。總對價為人民幣14,000,000元，乃基於無錫向融的註冊資本釐定。蘇州梁達亦同意按照其於無錫向融的股權比例承擔無錫向融所持地塊的成本及物業項目中產生的稅項及交易費用以及成本的40%。經做出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，無錫璞融、無錫向融及彼等最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

無錫向融於2019年4月28日於中國成立，為一家投資控股公司。於其成立之日，無錫向融的初始註冊資本為人民幣21,000,000元。無錫向融注資完成後，無錫向融的註冊資本已增加至人民幣35,000,000元，已於2019年6月悉數繳足。由於無錫向融於2019年4月成立，概無截至2018年12月31日止年度的可用財務資料。

對價金額為人民幣14,000,000元使用本集團內部資源於2019年6月12日以現金方式悉數支付。截至最後實際可行日期，本公司間接持有無錫向融40%的股權，且其已入賬列作本公司的合營企業。

往績記錄期間後收購事項的理由及裨益

本集團為一家中國大型綜合房地產開發商。上述往績記錄期間後各收購事項的目的均在於取得各目標公司持有的土地使用權及／或其他資產權利，使本集團得以進一步開發房地產項目及擴大收益基礎。

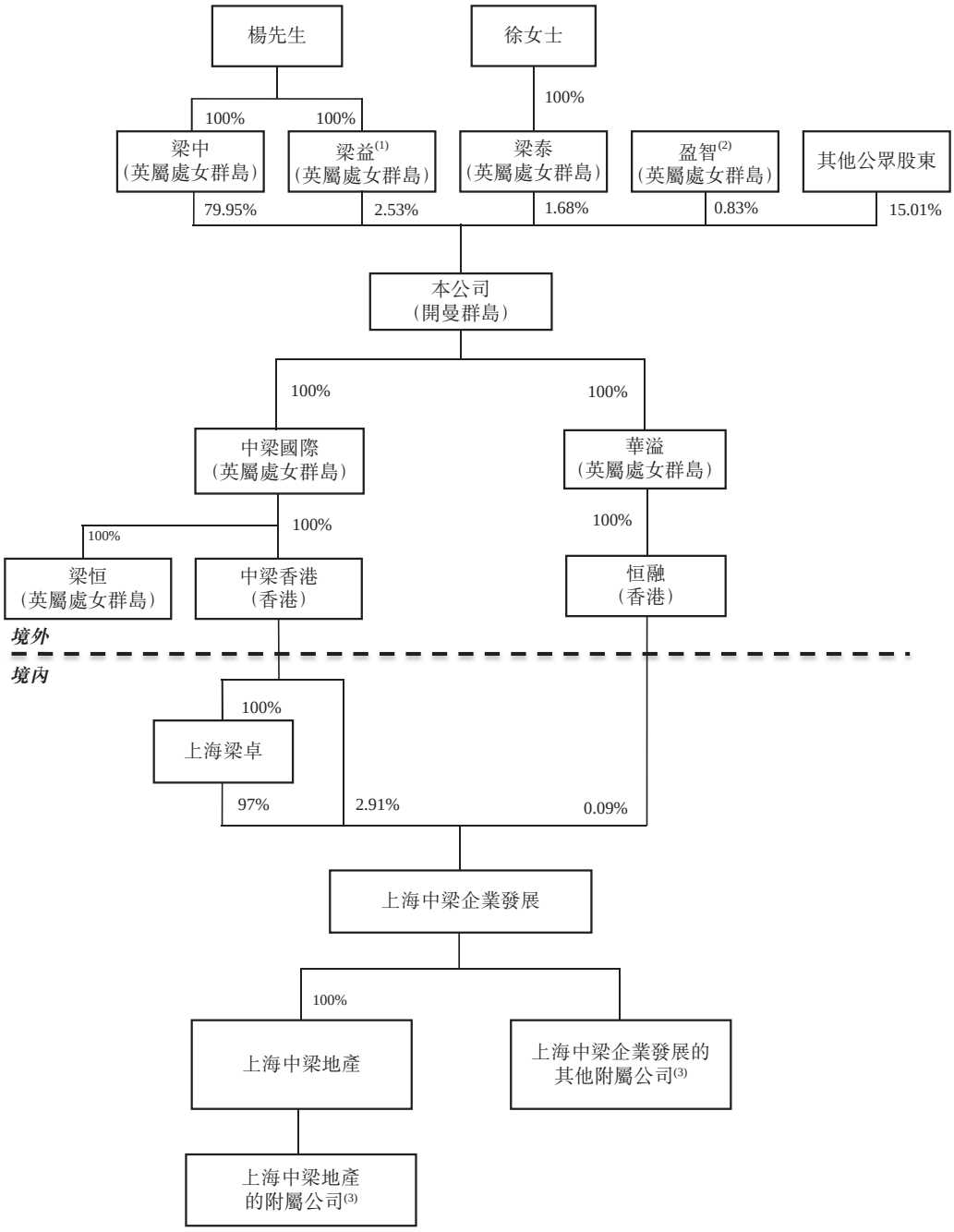
經考慮上述因素，董事認為往績記錄期間後各收購事項的條款均屬公平合理及符合本公司及我們股東的整體利益。

申請豁免

我們已向聯交所申請，且聯交所已批准我們就往績記錄期間後收購事項豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及4.04(4)條。詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則 — 豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及4.04(4)條」。

全球發售完成後的公司架構

以下載列資本化發行及全球發售完成後我們的簡化公司架構(假設超額配股權未獲行使):



附註:

(1) 梁益所擁有股份未來或會用於股份激勵計劃。

(2) 我們的首次公開發售前投資者雷先生擁有盈智的全部權益。有關盈智及雷先生的首次公開發售前投資的詳情及背景情況,請參閱上文「— 首次公開發售前投資」一節。

(3) 截至2018年12月31日,該等包括838家附屬公司(包括分別於香港及英屬處女群島註冊成立的兩家離岸附屬公司,該等公司並無實質業務營運)及102家合營企業及聯營公司。有關主要附屬公司及合營企業及聯營公司的詳情,請參閱附錄一「會計師報告」一節。

中國監管規定

我們的中國法律顧問表示，恒融從蘇州華成收購上海中梁企業發展3.138%股權(「**首次轉讓**」)須遵守併購規定及《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》(「**6號文**」)。上海中梁企業發展已根據併購規定及6號文，就首次轉讓獲得外商投資企業設立備案回執及新的營業執照。於首次轉讓後，上海中梁企業發展成為一家中外合資企業。對於上海梁卓注資於上海中梁企業發展(「**注資**」)，我們的中國法律顧問表示，由於上海梁卓注資於上海中梁企業發展並持有其97%股權是在上海中梁企業發展轉變為中外合資企業之後，該注資是對外商投資企業的注資，因此，併購規定不適用於該注資。該注資應遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》(「**若干規定**」)及6號文。上海中梁企業發展已根據若干規定及6號文，就該注資獲得外商投資企業變更備案回執及新的營業執照。對於中梁香港從蘇州華成收購上海中梁企業發展2.91%股權(「**第二次轉讓**」)，我們的中國法律顧問表示，由於蘇州華成將其持有的上海中梁企業發展2.91%股權轉讓予中梁香港是在上海中梁企業發展轉變為中外合資企業之後，第二次轉讓是對於外商投資企業的權益轉讓，因此，併購規定不適用於第二次轉讓。第二次轉讓應遵守若干規定及6號文。上海中梁企業發展已根據若干規定及6號文，就第二次轉讓獲得外商投資企業變更備案回執及新的營業執照。我們的中國法律顧問認為，首次轉讓已根據併購規定及6號文完成，注資已根據若干規定及6號文完成，第二次轉讓已根據若干規定及6號文完成。

我們的中國法律顧問已確認，上述有關本集團中國公司的所有股份轉讓及註冊資本增加均已獲得所有必要的政府批准及許可，所涉及的政府程序均符合中國法律法規。我們的中國法律顧問亦確認，我們已從相關中國監管部門獲得實施公司重組所需的所有必要批准。

根據國家外匯管理局頒佈的37號文及13號文，中國居民必須就設立或控制離岸公司進行登記。我們的中國法律顧問確認，楊先生及徐女士均已根據37號文及13號文，於2018年6月27日完成首次登記。

據董事所深知，截至最後實際可行日期，本公司並不知悉任何合營企業不遵守中國適用法律及法規從而將對本集團於該等合資企業中的權益價值產生重大不利影響的情況。

概覽

我們是中國一家快速發展的大型綜合房地產開發商，根植於長三角經濟區，佈局全國。按綜合開發能力計，我們自2014年以來已連續六年獲中國房地產Top 10研究組評為中國房地產百強開發商。我們分別於2018年及2019年獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為中國房地產開發企業前25強及前20強。我們亦分別於2018年及2019年獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為中國房地產開發企業成長速度及發展潛力10強第一名。此外，億翰智庫將我們評為2018年中國房企綜合實力第19位。我們的「中梁」品牌在全國範圍內聲譽卓著，該品牌自2015年至2018年期間，連續四年獲中國房地產Top 10研究組評為中國華東房地產公司品牌價值前三強。

我們於往績記錄期間的快速增長乃部分由於我們實施多個標準化模塊，涵蓋從土地收購、建設及開發到營銷及銷售的整個物業開發價值鏈，確保較高營運效率的同時保持相對較低的營運成本及開支。我們的標準化土地收購模塊基於多個因素提供細緻的土地收購標準及規範的程序指引，適用於不同地區的各種產品類型。我們採用多種土地收購方式擴大我們的土地儲備。我們亦就我們的產品設計及開發實施標準化營運模塊。我們目前提供三種主要的標準化系列住宅物業，即「香」系列、「御」系列及「國」系列，分別以首次置業者、首次改善型置業者及再次改善型置業者為目標。在各標準化住宅物業系列項下，我們進一步將產品細分為兩條或三條獨立的產品線。首次置業者通常指首次購買住宅物業的置業者。該等置業者更關心(其中包括)物業的功能性、高效利用空間的戶型設計及購買價。為迎合該等置業者，我們主要開發「香」系列物業產品，注重設計精良的居住空間、基礎社區設備及其他設施以及實惠的價格。首次改善型置業者通常指已擁有物業並期望提升現有生活環境的置業者。該等置業者關心新住宅的方方面面，特別是所改善及綜合的居住空間及設施、社區景觀、社區聲譽及輔助設施。為迎合該等置業者，我們主要開發「御」系列物業產品，注重多功能內部設施、高雅的建築立面設計及舒適安全的社區設施。再次改善型置業者通常指過往擁有多次置業的置業者。該等置業者不僅尋求功能性，亦通過置業同他人相互交往社交，以提升整體居住體驗。為迎合該等置業者，我們主要開發「國」系列物業產品，注重高質量的建築材料及高雅的內外部設計、大戶型以及能夠滿足不同住戶群體各類活動的大型休閑社區設施。

我們已建立存有超過70套標準化產品設計模型的寶貴產品數據庫。我們制定及實施標準化營銷模塊，其中嵌有多個標準化關鍵績效指標以便評估及提高我們營銷工作的效率。我們認為綜合的標準化營運模塊及程序是我們成功快速複製及擴張的關鍵。

我們於往績記錄期間的快速增長亦受益於我們稱為阿米巴生態系統的管理系統。我們的阿米巴生態系統將龐大的業務集團分為若干較小的業務單位(即所謂的「阿米巴」或「阿米巴單位」)，其中每個業務單位在營運中均享有充分的授權並遵循以結果為導向的評估及激勵方法，由此鼓勵每名僱員主動投入管理並分擔責任及分享利益。該特點極其適用於房地產開發業務可複製性高的特點，快速實現橫向複製及擴張。由於充分的授權，每個阿米巴單位在日常營運的管理中均具有靈活性，將激勵大量充分適應及稱職的僱員並自然地淘汰能力不足的僱員。我們認為，此舉提高了本集團的競爭力及生命力。我們阿米巴生態系統的靈活性亦使高級管理層能夠及時應對不斷演變的市場趨勢、把握新機遇，或降低由此產生的潛在風險。憑藉我們的阿米巴生態系統，我們得以大幅增長，我們的境內附屬公司的數量從截至2016年12月31日的223家增至截至2018年12月31日的839家，且我們的僱員人數已由截至2016年12月31日的超過2,100人增至截至2018年12月31日的超過12,500人。

我們努力開發針對首次置業者、首次改善型置業者及再次改善型置業者的優質住宅物業。我們亦從事商業物業的開發、營運及管理，並持有一部分該等商業物業用於未來投資目的。我們有意通過在不同地區開發迎合目標客戶需求的新產品，繼續提升及擴大我們的產品組合。我們亦計劃通過擴大與我們現有業務互補的新業務，審慎追尋新的增長機遇。我們認為均衡的產品組合連同我們現有及潛在新業務將有助於多樣化我們的收入流、產生經常性收入、優化我們的資源及資產配置，並提升我們臨近區域物業的價值及吸引力，從而使得我們不易受到任何特定市場分部的影響。我們的住宅物業項目亦廣獲認可。於2017年，嘉興中梁吳越首府分別獲國際健康建築研究院及美國綠色建築協會的WELL-CS鉑金級預認證(中國首個獲得該獎項的房地產項目)及LEED-CS鉑金級預認證(LEED建築設計與建造)。

截至2019年3月31日：

- 我們已入駐23個省份及直轄市的124個城市，遍佈五大戰略性經濟區，即長三角經濟區、中西部經濟區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區；

- 我們擁有處於各開發階段的353個項目，包括由我們的附屬公司開發的257個項目及由我們的合營企業及聯營公司開發的96個項目；

- 我們應佔土地儲備總量為38.9百萬平方米，包括：

  - 約34.0百萬平方米由我們的附屬公司開發的物業項目，包括可供出售、出租或投資的已竣工物業總建築面積約1.2百萬平方米，在建物業總計劃建築面積約27.5百萬平方米，及持作未來開發物業總估計建築面積約5.3百萬平方米；34.0百萬平方米中，10個投資物業項目處於不同開發階段，包括五個總建築面積約52,500平方米的已竣工投資物業的項目及五個總建築面積約40,900平方米的開發中投資物業的項目；及

  - 我們應佔的約4.9百萬平方米由我們的合營企業及聯營公司開發物業項目(按我們於各項目的股權調整)，包括可供出售、出租或投資的已竣工物業中我們應佔的總建築面積約0.2百萬平方米，在建物業中我們應佔的總計劃建築面積約為3.6百萬平方米，及持作未來發展物業中我們應佔的總估計建築面積約為1.1百萬平方米。

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，經計及我們的合營企業及聯營公司的全部合約銷售總額，本集團的合約銷售總額分別約人民幣190億元、人民幣649億元、人民幣1,015億元以及人民幣377億元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月，我們的合約銷售總額(包括我們合營企業及聯營公司的應佔合約銷售額)分別約為人民幣165億元、人民幣561億元、人民幣841億元及人民幣300億元。我們將合約銷售額定義為於指定期間內簽訂合約供預售及銷售的物業的合約總值，其與相關期間內的收益不完全相同，且不應被視為於任何未來期間將予確認的收益的指標。

下表載列於往績記錄期間及直至2019年4月30日我們的合約銷售總額(包括我們合營企業及聯營公司的應佔合約銷售額)的變動。

	截至12月31日止年度			截至2019年4月30日止四個月
	2016年	2017年	2018年	
	(人民幣百萬元)			
期初未交付的合約銷售總額	9,542	24,261	68,695	119,569
加：年內／期內新訂的合約銷售額	16,479	56,083	84,146	29,978
減：年內／期內已交付預售及銷售額[1]	(1,760)	(11,649)	(33,272)	(7,910)
期末未交付的合約銷售總額	24,261	68,695	119,569	141,637

附註：

(1) 指與年內／期內實際交付的物業相對應的合約價值總額，經慮及稅收影響及收益確認的會計處理的影響，特別是物業實際交付前，於合約年內／期內確認收益的影響，合約銷售額不等同於相同年內／期內的確認收益。詳情請參閱「財務資料 — 重大會計政策及估計 — 收益確認」。

我們的總收益以221.4%的年複合增長率由2016年的人民幣2,925.4百萬元增至2018年的人民幣30,214.7百萬元。我們於2016年錄得人民幣269.8百萬元的淨虧損，並分別於2017年及2018年錄得人民幣498.6百萬元及人民幣2,526.3百萬元的淨溢利。有關我們於往績記錄期間收益及淨溢利增加的更多詳細討論，請參閱「財務資料 — 各期間經營業績比較」。

我們的優勢

我們相信，我們於往績記錄期間的大幅增長主要歸因於下列競爭優勢：

中國一家快速發展的大型綜合房地產開發商，佈局全國，品牌卓越

- *佈局全國，發展迅速*

我們是中國一家快速發展的大型綜合房地產開發商，根植於長三角經濟區，佈局全國。我們專注於住宅物業開發且近年來已擴張至商業物業的開發、運營及管理。

按綜合開發能力計，我們自2014年以來已連續六年獲中國房地產Top 10研究組評為中國房地產百強企業，我們於百強房地產開發商名單上的排名由2014年的第59位升至2018年的第29位。我們分別於2018年及2019年獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房

地產測評中心評為中國房地產開發企業前25強及前20強。根據中國指數研究院報告，按成長速度計，於2017年，在銷售額超過人民幣500億元但少於人民幣3,000億元的中國房地產開發商中，我們亦位列第一。此外，根據中國指數研究院報告，我們於2018年為成長性前十強房地產開發商之一。我們亦分別於2018年及2019年獲中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心評為中國房地產開發企業成長速度及發展潛力10強第一名。我們於近年來錄得大幅增長。於往績記錄期間內，我們的總收益以221.4%的年複合增長率由2016年的人民幣2,925.4百萬元增加至2018年的人民幣30,214.7百萬元。我們應佔土地儲備總量由截至2016年12月31日的約7.7百萬平方米增加至截至2018年12月31日的36.4百萬平方米，及進一步增加至截至2019年3月31日的38.9百萬平方米。

憑藉我們於中國房地產行業擁有約19年的經驗，我們已由一家專注於長三角經濟區的區域性房地產開發商發展為一家佈局全國的綜合地產開發商。截至2019年3月31日，我們已開發共計353個項目，其中包含由我們附屬公司開發的257個項目及由我們合營企業及聯營公司開發的96個項目，已進入長三角經濟區、中西部經濟區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區五大戰略性經濟區的23個省份及自治區的124個城市。我們計劃將進一步把握該等區域帶來的新興機遇及增長潛力。

- *品牌卓越知名*

憑藉產品開發能力及優質房地產項目，我們已在全國範圍內確立「中梁」的品牌聲譽。我們的良好聲譽、知名品牌形象及經受考驗的往績記錄令我們贏得多個獎項及榮譽。我們的「中梁」品牌在2015年至2018年期間，連續四年獲中國房地產Top 10研究組評為中國華東房地產公司品牌價值前三強。我們的項目亦獲市場的良好認可。於2017年，我們的嘉興中梁吳越首府分別獲國際健康建築研究院及美國綠色建築協會的WELL-CS鉑金級預認證（中國首個獲得該獎項的房地產項目）及LEED-CS鉑金級預認證（LEED建築設計與建造）。

我們認為在中國已建立的聲譽及現有市場地位將有助於我們實現可持續長期發展。

高效的擴張策略及強大的土地獲取能力為優質的土地儲備提供保證

我們的成功及快速發展在很大程度上取決於我們累積優質土地儲備的能力，該能力以我們精准的市場預判、強大的土地獲取能力及多元化的土地收購策略作為支持。我們認為該競爭力將促進我們未來的增長。

- *標準化的土地收購決策流程及強大的執行能力*

我們的市場洞察力、對房地產市場動態的深入瞭解及多元化土地收購方法使我們得以利用區域市場週期中的機遇。通過將我們的業務擴張到不同地區，可減少我們在任一特定地區的風險。我們的土地收購策略亦使我們能夠以相對較低的成本於市場低迷時期擴充目標地區的土地儲備。例如，我們實施多元化土地收購方法以擴大土地儲備。除公開投標、拍賣或掛牌出售外，我們亦通過合營企業及聯營公司與第三方業務夥伴合作，或通過收購目標項目及目標項目公司以獲取地塊。該等多元化土地收購策略使得我們可以迅速應對變化的市況及以較低成本收購地塊。

另一方面，根據國務院於2013年發佈的《關於加快棚戶區改造工作的意見》，我們特別利用有關棚戶區安置房改造的深化政策(「**棚改政策**」)所產生的市場機遇。相關政策及有關棚戶區貨幣安置計劃促進了對三四線城市的住宅單位的需求激增。有關政策的更多詳情，請參閱「監管概覽 — 棚戶區改造」。此外，較一二線城市(該等地區於往績記錄期間面臨有關中國政府實施的住宅單位銷售及購買的嚴苛管控措施)而言，三四線城市住宅單位的預售及銷售普遍受到有利的棚改政策的支持。回顧2016年，在戰略方面，我們提高於三四線城市的曝光度，並實施專注於小型地塊的策略，縮短了我們典型的物業銷售週期及現金流週期，從而我們的標準化項目發展進程得以快速發展，我們的土地儲備取得顯著增長。儘管近期公共媒體報道棚戶區改造已開始放緩，我們認為有關放緩報道將不會立即對我們產生任何重大不利影響，理由為(i)我們當前大多數的土地儲備位於三四線城市，而根據中國指數研究院報告，該放緩僅影響毗鄰一線城市的若干三四線城市的房地產市場而該等地區的房地產價格曾漲幅極大，且棚改政策將繼續在需要快速進行改造的三四線城市執行；(ii)長江三角洲及珠江三角洲三四線城市的房地產市場已得到該等地區的人口及產業的支持，因此，該等兩大經濟區的房地產(截至2019年3月31日合計佔我們應佔土地儲備的約48.3%)將仍然具有強大的需求；及(iii)近期我們已側重二線城市，可從我們於2019年第一季度收購的23塊地塊(估計總建築面積為2.9百萬平方米)中有13塊地塊(估計總建築面積為1.7百萬平方米)位於二線城市進行印證。因此我們認為我們多樣化的地理佈局可以降低棚戶區改造的所謂放緩所帶來的負面影響。

我們高效的土地收購決策由標準化的土地收購模式作保障，該等模式根據各種因素，例如產品類型、城市等級及土地收購方法等，制定詳細的土地收購標準及規範的操作程序指引。其中包括，每個潛在項目應滿足三組項目篩選及評估標準，即開發戰略標準、市場標準及財務標準。作為我們標準化運營流程的一部分，我們的投資團隊遵循詳細且標準化

的內部審核流程，以完成土地收購過程。每個潛在項目從市場准入到土地收購完成，須分別經歷11個內部審核環節，以及由總部、相關區域集團公司及相關區域公司共同進行的三級審批程序。更多詳情請參閱下文「— 我們的項目營運及管理 — 我們的項目開發流程」。

我們在土地收購方面的良好往績記錄在很大程度上取決於我們專業投資團隊的經驗和精確決策，該團隊目前擁有超過700名員工，覆蓋100多個城市。於往績記錄期間，我們於2016年、2017年及2018年分別收購63幅、119幅及221幅地塊，其中，有34幅、88幅及168幅地塊分別(i)土地出讓金及收購成本少於人民幣500百萬元，及(ii)位於三四線城市。我們於截至2019年3月31日止三個月收購23幅地塊，其中18幅具有土地出讓金及收購成本少於人民幣500百萬元及10幅位於三四線城市。

- *可觀的優質土地儲備為日後發展提供支持*

我們強大的土地收購能力讓我們得以快速增加我們的土地儲備。我們業務覆蓋的城市數量由截至2016年1月1日的3個，增加至截至2016年12月31日的17個，並進一步擴張至截至2017年12月31日的51個及截至2018年12月31日的117個。截至2019年3月31日，我們已入駐23個省份及直轄市的124個城市，遍佈中國五大戰略性經濟區。截至2019年3月31日，我們應佔土地儲備總量約為38.9百萬平方米，包括由我們的附屬公司開發的物業項目34.0百萬平方米及由我們的合營企業及聯營公司開發的物業項目4.9百萬平方米。

已建立標準化的房地產開發流程，可確保快速高品質開發

我們已建立標準化房地產開發流程，涵蓋從土地收購、日常營運到產品研發以及銷售與營銷的整個物業發展價值鏈，這使我們能夠以具有成本效益的方式將物業開發成功案例複製到新的地區。標準化亦可降低開發成本及優化投資回報，促成我們的快速資產週轉模式。根據以往經驗，我們制定了多份標準化運營手冊，就日常操作的所有重大方面為不同城市的項目公司提供詳細指導。

- *整體標準化營運流程*

我們的標準化營運程序涵蓋房地產開發的整個週期，此可令我們提高資產週轉率及營運效率並堅持貫徹統一的產品質量，使得我們能夠快速複製我們的成功案例並擴張至新地區。憑藉我們過往的項目開發經驗及久經考驗的往績記錄，我們制定並不定期修訂我們的標準化營運手冊，此對我們的高效執行及風險可控而言至關重要。在我們高效及標準化操

作程序的指導下，我們通常要求項目公司於特定項目拿地之日起五天內完成主項目規劃、八天內完成標準戶型設計，三個月內在原則上完成建設工程規劃許可證申請程序，並於六個月內開始預售。該等標準化營運程序已使我們在每個階段能提前高效地完成週期性的前置準備工作，提升我們的營運效率。

- *標準化及具吸引力的產品設計及研發*

我們實施標準化的產品設計及研發流程，以便開發多元化產品組合，滿足不同區域市場中各種目標客戶群的需求。截至最後實際可行日期，我們提供三種主要的標準化系列住宅物業，即「香」系列、「御」系列及「國」系列，分別以首次置業者、首次改善型置業者及再次改善型置業者為目標。在各標準化住宅物業系列項下，我們進一步將產品細分為兩條或三條獨立的產品線。我們已建立存有超過70套標準化產品設計模型的寶貴產品數據庫，覆蓋樓面規劃、建築立面、示範區、裝修樣板房、園林綠化及其他元素的諸多方面，適用於不同城市。

此外，我們最近通過引入批量精裝房產品線以豐富我們的產品組合。根據我們就潛在目標客戶及於相同位置的競爭產品的研究及分析，我們已就批量精裝房開發四條標準化產品線，滿足客戶對空間、功能及裝修等不同屬性以及成本考慮的多樣化要求。

利用我們選定的原材料供應商支持的既定項目建設和裝修標準，我們能夠提供始終如一的優質的房地產項目，同時有效控制我們的建築成本。我們亦與建築和設計公司建立了穩定的關係。我們嚴格執行、監控和審查產品規劃和設計施工圖的程序，進一步保證了我們項目的質量。

此外，我們將先進的設備及設施應用於我們的物業項目，旨在提高我們客戶的整體居住體驗。例如，我們的若干項目配備了智能停車管理系統、門禁系統、戶內智慧家居保安及燈控系統。

- *標準化及高效的營銷能力*

我們快速資產週轉模式的成功在很大程度上取決於有效的市場策略及我們的標準化營銷模板及流程。

我們積累了豐富的經驗及對潛在客戶需求的深入了解。根據我們的標準化營銷模板，我們設立並實施多項標準化關鍵績效指標，以評估及提升營銷工作的有效性。我們的銷售及營銷標準化營運模塊為產品定位、促銷活動、展示區域、定價慣例、營銷開支控制、第三方銷售代理監控及其他方面提供有效及一致的指導。我們根據相關項目的規模及其他因素，在初始開發階段制定詳細的階段性銷售目標。我們的營銷及銷售團隊必須在規定的時間內遵守並完成預定的銷售目標。例如，一個項目通常需要於預售首發七天內，就該首發批次的總待售單位的逾70%完成訂約。

我們對目標地區及客戶群開展廣泛的市場研究。我們根據我們的市場研究仔細策劃每個物業項目的本地化營銷活動，並根據我們於整個物業開發過程中收集的市場反饋對營銷計劃進行調整。對於各物業項目，我們設計並推出我們認為對處於不同階段的物業開發營運而言極其合適的各種營銷活動。為促進我們的營銷及推廣，我們不時組織高調的推廣活動，例如邀請公眾人物，以提升當地居民對我們項目的認知及興趣。於預售的初始階段，我們側重提供優質的示範區(包括裝修樣板房、售樓處及其周邊景觀)，我們認為這將吸引潛在客戶並促進持續的預售／銷售。我們的銷售及營銷團隊從早期階段開始即頻繁參與產品設計及開發，利用其專業技能及對潛在客戶的了解提供專業建議，此亦有助於我們根據市場趨勢及當地客戶偏好改善產品供給。

高速發展很大程度上得益於獨特的阿米巴生態系統

我們於往績記錄期間快速增長，很大程度上得益於我們的阿米巴生態系統。我們自2015年開始，在學習京瓷的著名阿米巴管理體系的基礎上，結合中國國情及房地產行業實踐，建立並實行阿米巴生態系統。

- *快速複製和擴張，從中國競爭對手中脱穎而出*

阿米巴生態系統複製性高的特性可實現快速扁平化複製和擴張，這十分適合房地產開發業務高複製性的特點。此外，如在下文「— 阿米巴生態系統」一節中具體闡述，我們阿米巴生態系統的靈活性和競爭力協助我們解決了中國房地產企業通常會面臨的三個瓶頸，令我們從中國的競爭對手中脱穎而出。我們已將阿米巴生態系統寫入公司價值體系。

- *系統性管理組織，提倡自我實現*

我們視僱員為公司的合作夥伴。根據我們的阿米巴生態系統，僱員收益與其阿米巴單位的表現掛鈎，此舉進一步使每個僱員的利益與我們的利益相一致。我們的阿米巴生態系

統幫助每個阿米巴單位和每個僱員獲得自我實現。這必然營造一種氛圍，使各僱員持續高效、反應快速、並保持合作精神，以共同努力實現本集團業務目標，從而推進本集團增長。

此外，阿米巴生態系統為僱員提供透明可預期的職業途徑。我們高速而系統性的擴張反之又為有能力且有積極性的員工提供了職業發展的機會。因此，我們能夠吸引及留住足量訓練有素的經營性人才，以支持我們的可持續增長。

- *可快速拓展的極具競爭力和活力的生態系統*

阿米巴生態系統可快速複製以及極具競爭力和組織活力的特點，為我們在往績記錄期間內實現快速增長提供基礎。根據我們的阿米巴生態系統，每個阿米巴單位均享有充分的自主權，因而在管理日常運營方面均享有靈活性，並激勵僱員追求其所屬阿米巴單位的價值最大化。因此，此生態系統的實施(i)就各阿米巴單位而言，實現企業文化的創建，能夠培養一批適應性強和稱職的僱員，同時自然地淘汰不適任的僱員；(ii)就本集團而言，提升阿米巴單位的競爭力及活力及增強本集團的整體競爭力及促進增長；(iii)使我們的高級管理層能夠快速應對變化的市場趨勢，以便迅速抓住新興的機遇或將潛在風險降至最低；及(iv)阿米巴單位之間從初建、成長、互相競爭、直至合併或分裂或淘汰的動態發展過程，自然推進整個阿米巴生態系統的擴張並激發活力。

阿米巴生態系統的有效實施建立在我們公平的評估和激勵機制之上，並以透明的核算體系及信息技術為支持。

憑藉我們的阿米巴生態系統，我們得以大幅增長，境內附屬公司的數量從截至2016年12月31日的223家增至截至2018年12月31日的839家，且我們的僱員人數已由截至2016年12月31日的超過2,100人增至截至2018年12月31日的超過12,500人。此外，於往績記錄期間，我們附屬公司開發中及持作未來開發的項目的數目由2016年的40個及5個增加至2017年的98個及26個，開發中及持作未來開發的總建築面積分別從2016年的約5.2百萬平方米及1.4百萬平方米增加至2017年的13.8百萬平方米及3.4百萬平方米。截至2018年12月31日，開發中及我們附屬公司持作未來開發的項目或項目階段的數量進一步增加至202個及27個，開發中及持作未來開發的總建築面積分別約為25.7百萬平方米及5.4百萬平方米，截至2019年3月31日開發中及持作未來開發的項目或項目階段的數量進一步分別增加至212個及28個，總建築面積分別約為27.6百萬平方米及5.3百萬平方米。由於往績記錄期間，該等業務發展加速以及已竣工項目數量及確認的總建築面積的增加(由2016年的183,024平方米增加至2017年的1,062,659平方米，並進一步增至2018年的2,696,799平方米)，我們於2017年開始盈利。

有關我們阿米巴生態系統的更多詳情，請參閱下文「— 阿米巴生態系統」。

富有遠見及經驗豐富的管理層

我們的成功一直並將繼續依賴我們富有遠見及經驗豐富的高級管理層團隊的持續服務，彼等諳熟中國房地產行業。我們的創始人兼主席楊先生擁有逾25年的行業經驗，現任上海市浙江商會執行副會長、上海市工商聯執行副會長及江蘇省蘇州市溫州商會執行副會長。楊先生擁有良好的市場洞察力，並於2016年初戰略性地將我們的總部從溫州遷至上海，此舉加快了我們在全國範圍內的擴張，因為我們能夠在上海吸引更多資金、人力及其他資源。此外，楊先生在本集團推出實施阿米巴生態系統，促使了我們於往績記錄期間的快速增長。

我們的高級管理層團隊有經驗豐富的職業經理人，在中國房地產行業(包括項目開發與管理及銷售與營銷)擁有平均超過十年經驗。我們相信經驗豐富的該管理團隊能夠執行我們的業務開發計劃並繼續開發可滿足目標客戶需求的產品。富有遠見且積極進取的管理團隊對於我們的可持續增長而言亦至關重要。

另一方面，我們亦招募經驗豐富、忠誠的僱員，彼等在項目開發、產品設計、銷售與營銷、融資及與我們的營運有關的其他領域具有大量行業經驗。通過我們的「中梁學院」，我們提供為各種職位定制的系統性培訓課程以提高彼等的行業專長及管理技能。

我們相信，在富有遠見且經驗豐富的管理團隊帶領下，以及在敬業僱員的支持下，我們將實現長期可持續增長並為股東及其他利益相關者帶來更大的價值。

我們的策略

我們致力於成為一家中國領先的綜合性房地產開發商。為實現該目標，我們擬實施以下策略：

契合有利的政府政策，提高在現有市場的領導力及戰略性地擴展至新的具有高增長潛力的地區

我們將在全國範圍內繼續推進我們的擴張策略。我們預計將通過繼續聚焦長三角經濟區，進一步滲透至中西部經濟區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區，鞏固我們當前的市場地位。

利用我們已建立的品牌，豐富的行業經驗及強大的物業開發能力，我們預計繼續深耕戰略，增加投資及其他資源，並提升我們在現有市場的市場地位和市場份額。我們亦將選擇性地將我們的業務擴大到其他二線城市，例如南京、濟南及福州，並根據市場狀況於時機出現時審慎進入一線城市。

我們將繼續把重點放在中國經濟繁榮地區，例如長三角經濟區。同時，我們亦預期在最近受政府所支持開發及規劃政策的地區尋找新興機會，例如中國中西部地區。我們過去的快速發展部分歸因於有利的政府政策，例如棚改政策。展望未來，我們預期繼續觀察並適當調整我們的戰略，利用各類有利於中國房地產市場的政府政策，以便在現行房價普遍較高的市場上升期間，有效採用順週期銷售戰略，增強物業項目的營銷及銷售；市場低迷期間，我們採用逆週期土地收購戰略，以相對較低的成本擴大我們在目標地區的土地儲備。

通過多元化投資策略識別新的增長機遇

我們有意採用多元化投資策略提高我們的營運及財務表現。我們擬就收購地塊與擁有土地使用權的第三方加強與業務合作伙伴的合作，進一步優化我們的土地收購策略。我們認為彼等土地收購方法的綜合運用，結合公開招標、拍賣或掛牌將有助於減少我們的投資風險並提升我們的規模經濟和盈利能力。

我們亦計劃審慎地尋求對我們現有業務有互補作用的新業務機會。特別是，我們計劃擴張我們的商用、產業、綜合物業及其他類型物業的投資物業組合。我們有意持有部分投資物業作長期營運及管理。我們預計未來將根據不斷變化的市場條件和客戶需求增加此類投資物業。我們相信該等投資物業及潛在新業務將幫助降低我們收益的波動、分散我們的收入來源、優化我們的資源及資產配置，並提高我們處於毗鄰區域的住宅物業的價值及吸引力。

繼續優化我們的產品組合並提升產品質量

我們將繼續開發和提供優質物業項目。我們將優化我們的產品組合以符合各目標客戶群體需求及預期並適應我們的長期發展策略，旨在提高我們客戶的居住體驗。我們亦有意優化特定區域或城市內的產品組合以吸引具有不同需求及購買力的各種客戶群。我們亦正為該等新產品類別開發標準化產品設計及開發模塊，以加快未來的開發進程。此外，隨著向中國其他地區的擴展，我們亦在開發升級適合這些新地點及新目標客戶的產品組合。

此外，作為我們確定及開發產業物業以及城市更新及重建項目開發戰略的一部分，我們一直積極開展可行性研究，並判別適合該等新項目的物業開發流程。

最後但同樣重要的是，我們將繼續審查和改進我們的標準化產品質量控制，以確保我們全部產品保持一致的質量。我們已經建立並將繼續改進全面嚴格的標準化技術和質量控制以及檢查指南。我們計劃通過持續開發並提供品質房地產物業，能夠提升我們於潛在客戶群的品牌形象及認可度。

通過提高標準化以及智能化管理及營運，繼續提高營運效率

我們將繼續採用快速資產週轉模式並持續提高我們的營運效率。我們計劃將我們的營運流程進一步流程化、標準化、可視化及數字化，以便提高我們從物業開發、項目投資、融資、產品設計、銷售與營銷、成本控制到整體執行力的綜合能力。我們將把標準化模塊提高至涵蓋更多營運流程、產品及服務。我們亦將建立戰略性供應鏈以覆蓋所有產品類別及地理區域。我們依賴市場研究以收集關於同行及市場的資料，並適應不斷變化的環境。儘管目標是快速資產週轉，但我們將繼續定期組織內部會議，同時提高所有員工的安全和質量意識。

通過提升智能化管理及營運，我們亦將不斷提高我們的營運效率。我們已建立專門的信息技術部門並已將土地收購、營運、工程、營銷及財務等綜合營運數據數字化，以便能夠進行實時在線數據追踪。此外，通過從全國各營運實體收集的實時可視化信息，數字化營運數據亦有助於提高我們日常營運的透明度。我們有意進一步優化我們的信息技術系統，以簡化我們的質量控制標準和規範，並確保滿足每個項目的標準和規範。我們預期於未來將通過添加更多數據採集、涵蓋更多流程，賦予大數據挖掘及分析的能力，繼續提高我們的智能化管理及營運升級並進一步擴展我們的標準化營運模塊。

因此，我們的高級管理層將能夠以更高效及有效的方式作出決策及監控營運，從而進一步將物業開發的經濟回報最大化。

繼續招攬、挽留及激勵有技能及有才幹的僱員

我們相信，認同我們的企業文化及尊重我們的管理理念的高質素僱員，尤其是高素質的管理人才，對我們未來的成功至關重要。我們計劃通過各種措施繼續吸引及挽留有技能及有才幹的僱員，包括有價值的培訓計劃、有競爭力的薪酬待遇以及有效的績效評估及激勵體系。

我們的「中梁學院」旨在為各個不同崗位提供量身定製的系統化培訓課程，並支持員工職業規劃。其提供針對新招募僱員的培訓及針對中高層管理團隊成員的專業管理技能培訓。我們期望藉助我們的「中梁學院」提升僱員的專業水平，加深對我們管理理念的認識，並於僱員間強化企業價值觀，從而提高僱員的忠誠度、參與度及對工作的責任感。

此外，我們將繼續推廣我們的阿米巴生態系統並深化阿米巴相關激勵政策的執行。我們相信，我們積極進取的僱員致力於追求其所屬阿米巴單位的利益及經濟回報最大化，將有助於本集團經濟回報最大化。我們亦相信，由敬業的僱員所支持的阿米巴生態系統將進一步推動我們的業務發展並為我們的股東創造價值。

繼續致力於審慎的財務政策及優化資本結構

房地產開發行業為資本密集型行業。為維持長期健康發展並使我們的股東獲得最大經濟回報，我們有意堅持內部及行業財務政策以及審慎的成本管理做法以控制開發成本及監控我們的現金流。特別是，我們將繼續實施審慎的政策，以控制土地收購及建設活動的相關成本。我們亦將繼續實行集中採購政策並採用財務措施以監控我們的行政開支及銷售與營銷開支。我們將致力進一步更有效地動用營運資金。為此，我們將積極考慮適用的多元化機會以便淡化特定類型物業項目或特定地點的集中風險。

我們亦將堅持就營運方面所建立的動態可變現市值存貨管理以確保物業定價的靈活性，並同時維持物業項目現金流及回報的適當水平。我們審慎物色土地收購機會時亦將同時確保充足現金流水平。此外，我們通過使用標準化物業開發模塊，努力縮短項目開發週期及提高營運效率，我們相信此舉將加快資產週轉及提高流動資金狀況。

此外，我們將通過定期檢討我們的資本負債比率及槓桿比率，密切監察我們的資本及債務水平。我們定期監控及分析我們借款的到期情況及管理我們的流動資金水平，以維持足夠現金流量償還我們的債務及滿足我們業務產生的現金需求。

於我們收購新資產以擴展業務時，我們將參考成本、股本規模及利潤影響，持續仔細檢討我們所使用的槓桿。

除本次全球發售外，我們將繼續尋找各種改善資本結構及降低資金成本的融資機會，例如發行公司債券及資產抵押證券或其他債務融資。我們可尋求戰略股權投資者的投資，以

減低我們的資本承擔。我們亦將繼續積極開拓與其他著名房地產開發商的共同合作機會，我們認為此舉將使我們降低有關土地收購及相關項目建築活動的資本承擔。

阿米巴生態系統

受到京瓷創始人稻盛和夫先生所創立的著名的阿米巴管理系統的啟發，我們自2015年建立中梁阿米巴管理系統或阿米巴生態系統並於本集團內部實行。

於我們的阿米巴生態系統下，大業務集團被分成若干小業務單位，即所謂的「阿米巴」或「阿米巴單位」，每個單位組織於運行期間享有充分的自主權並遵循以結果為導向的評估及激勵機制，該自主權及激勵驅動評估系統鼓勵每位參與阿米巴生態系統的僱員共同承擔責任及追求本集團共同目標。我們認為該機制可實現快速扁平化複製和擴張的組織特性，非常適合房地產開發業務同質性高的特點。

我們的阿米巴生態系統以「1335代碼」為基礎，該代碼指：

- **一**個成功方程式，即成功 = 積極主動的思維方式×努力×能力；

- 打破**三**大瓶頸，即(i)組織的有限資源無法支持企業快速發展期所導致的規模瓶頸；(ii)官僚主義的組織內部審批程序可能延緩對瞬息萬變的市場的反應所導致的效率瓶頸；及(iii)不斷增添各種集中監測及控制，增加管理成本及分散高級管理層注意力及資源所導致的信任瓶頸。我們認為，阿米巴生態系統的靈活性及競爭力可成功協助我們解決這三個瓶頸；

- **三**大信條，即(i)所有阿米巴單位之間的充分和公開競爭，這不僅可實現自我實現、自我擴張及快速響應，而且為我們的僱員提供透明的職業發展激勵；(ii)重視公平、共享、誠信及務實的管理哲學；及(iii)核算機制透明創新且可適應靈活且不斷擴大的生態系統；及

- **五**大支撐體系，即(i)靈活組織結構，可支持快速擴展及演化；(ii)積極且專注的僱員（尤其是管理人才），為可持續長期發展奠定基礎；(iii)精心設計的激勵計劃和評

估政策，不斷激勵我們的僱員，使我們的僱員與本集團的利益保持一致；(iv)系統化分部門的核算制度，實現效率、公平及透明度；及(v)先進的信息技術能力，提供實時數據管理、跟蹤及共享功能。

由於我們的阿米巴生態系統擴展性高、持久性強(詳見「— 我們的優勢 — 高速發展很大程度上得益於獨特的阿米巴生態系統」一節)，我們得以擴張我們的業務營運，將區域集團公司的數目從2015年年底的5個增加至2016年年底的19個，然後進一步增加至2017年年底的58個，至2018年年底達到69個。於往績記錄期間，我們的境內附屬公司的數目從截至2016年12月31日的223家增至截至2018年12月31日的839家。我們的僱員人數從截至2016年12月31日的2100人以上增至截至2018年12月31日的12,500人以上。於此同時，我們於2016年、2017年及2018年分別收購63幅、119幅及221幅地塊。由於往績記錄期間，該等業務發展加速以及已竣工項目數量及確認的總建築面積的增加(由2016年的183,024平方米增至2017年的1,062,659平方米，並進一步增至2018年的2,696,799平方米)，我們於2017年起開始盈利。我們相信，我們的阿米巴系統的持續實施及改進將進一步激勵我們的僱員並推動我們的地理擴張，從而在竣工並確認的總建築面積的數量增長的同時，對我們未來的財務業績產生正面效應。我們現有的雄厚土地儲備證明了這一點。

儘管我們的阿米巴生態系統是我們於往績記錄期間快速增長的關鍵，但我們阿米巴生態系統充分的自主權及高度可複製性可能帶來若干內部控制風險，請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們可能無法有效維護及管理我們的阿米巴生態系統，這是我們於往績記錄期間快速增長的關鍵」。我們已落實多項風險管理措施以減少相關風險及其對我們的潛在影響。有關詳情，請參閱「— 遵守法律及法規 — 確保未來合規的內部控制措施 — 有關阿米巴生態系統的風險管理措施」。

共同投資計劃

我們的阿米巴生態系統的支撐體系之一是我們的激勵計劃，其中包括為我們的高級管理層和其他僱員提供具有利益共享和風險共擔功能的共同投資計劃。該等政策使我們的僱員與本集團的利益保持一致，使我們能夠保留本行業的關鍵員工並吸引新的管理人才。於2015年，我們開始實施我們的共同投資計劃(「**共同投資計劃**」)，並根據不斷變化的市場情況及我們的運營需求不時進行計劃調整。根據我們目前的政策，就每個採納共同投資計劃的項目(「**共同投資項目**」)而言，以下員工須參與有關計劃，包括(i)關鍵管理團隊成員，職務一般包括我們總部、區域集團公司及區域公司的副總裁及以上職位人員和某些主要部門主管，以及(ii)當涉及收購交易時，負責收購的管理層成員。其他願意參與我們的共同投資計劃的僱員亦可在我們管理層的批准下參與(關鍵管理團隊成員及其他參與僱員統稱為「**參與員工**」，分別稱為各「**參與員工**」)。每名參與員工的投資額各不相同且通常與其職位高低及其在相關項目的職責範圍相關。

就我們各共同投資項目而言，各特定物業開發項目的參與員工與本集團共同投資一家有限合夥企業，之後該有限合夥企業在其與本集團持有的有關項目公司中持有少數權益，而本集團持有多數權益。根據我們目前對於共同投資計劃的政策，各有限合夥企業由我們的一名僱員擔任普通合伙人進行管理。參與員工及本集團對該有限合夥企業進行投資，成為其有限合夥人，而本集團為有限合夥企業的優先級有限合夥人，有權優先享有投資回報。作為該等有限合夥企業的優先級有限合夥人，本集團相對於參與員工有權優先獲得其投資回報，金額最高為預先釐定的產生自相關物業項目的可分配利益總額百分比(「**優先級利益分配**」)。在優先級利益分配獲完全滿足後，作為次級有限合夥人的參與員工有權享有餘下全部可分配利益(如有)。分配給每名參與員工的利益與其投資額相關。

根據我們的共同投資計劃，當與物業項目有關的銷售及所得款項達到預先釐定的目標百分比時，可分配的利益預期將分配給參與員工，而分配的條件是有關項目達致預期的盈利能力且預留足夠的營運資金。此外，向參與員工進行上述分配應不早於向本集團進行類似分配。

當一名參與員工辭職時，其已投資的權益將轉讓予其他僱員或我們指定的實體(視情況而定)。轉讓價格將根據我們的政策中提供的詳細計算公式及參與員工訂立的安排確定。

根據我們以前對於共同投資計劃的政策，除參與員工對有限合夥企業的自籌出資外，倘參與員工有意利用來自平台(蘇州工業園區金劍創業投資有限公司(原名為蘇州工業園區金劍投資管理有限公司)或蘇州金劍，於往績記錄期間為本集團的關聯方，並從2018年11月起不再為關聯方)的資金注入額外資本，本集團亦向參與員工提供於該有限合夥企業享有更大權益的機會。根據該平台與參與員工之間的另行融資安排，平台向有融資需求的若干參與員工提供融資。平台過往根據參與員工對其提出的資金需求向我們獲取附息資金。我們提供予蘇州金劍的資金及蘇州金劍提供予參與員工的資金各自適用的利率於往績記錄期間乃變動的，透過參考房地產開發商(如我們)於相關期間來自金融機構可資利用的現行借貸利率，通常釐定為約10%。請參閱「財務資料 — 關聯方交易」。蘇州金劍的業務範圍涵蓋廣泛的業務活動，包括投資管理、商業諮詢服務、企業營銷與規劃以及建築領域的技術開發及諮詢。我們與蘇州金劍建立上述安排乃因為我們初時預期蘇州金劍會迅速發展成為一

家具備充足融資能力的全面運作公司，滿足參與員工資金需求，無需從我們獲取資金。然而，鑒於與我們對蘇州金劍的初始預期不符，且我們意欲加強我們的企業管治及減少潛在關聯方交易，我們自2018年7月起已停止有關上述額外出資的安排並停止向蘇州金劍提供資金。

截至2018年12月31日，我們附屬公司的238個物業中的152個(或約63.9%)為共同投資項目。於往績記錄期間，就採納我們的共同投資計劃的每家項目公司而言，相關參與員工共同及最終持有的各項目公司的實益權益通常不超過6%。

參與員工於我們共同投資計劃項下的投資的未結金額截至2016年、2017年及2018年12月31日分別約為人民幣379.8百萬元、人民幣474.2百萬元及人民幣265.0百萬元。有關投資中，據我們所深知且根據蘇州金劍提供的資料，蘇州金劍借予參與員工的未結金額截至2016年、2017年及2018年12月31日分別約為人民幣289.8百萬元、人民幣158.0百萬元及零。

我們與蘇州金劍之間的借款安排涉及屬非金融機構的公司之間的資金借貸，可能不符合《貸款通則》。但是，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(「**規定**」)及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，公司間借款協議倘擴大至用於生產或業務運營融資目的(根據合同法及按照規定的條文導致無效合同的情況則除外)屬有效，且只要年利率不超過24.0%，中國法院亦將支持公司就相關貸款所要求的利息。相關規則及條例的更詳細討論請參閱「財務資料 — 關聯方交易」。鑒於此，且基於(i)我們於最後實際可行日期已停止向蘇州金劍提供資金；及(ii)我們與蘇州金劍之間的安排並不構成根據合同法及規定的條文將導致無效合同的任何情況，我們的中國法律顧問認為我們因違反《貸款通則》而面臨承擔責任的可能性極小。另外，我們的中國法律顧問認為，上述我們目前的共同投資計劃及政策並無違反中國的任何適用法律及法規。

我們的物業項目

概覽

憑藉於中國房地產行業的約19年經驗，我們已發展成為一個佈局全國的綜合房地產開發商。於2002年至2009年期間，我們處於開發的早期階段，且我們主要透過浙江天劍的物業開發平台於溫州營運。透過於2009年成立上海中梁地產，我們將戰略重心放到上海的物業開發營運。我們開始將我們的營運重心從浙江天劍的物業開發平台轉移到上海中梁地產的物業開發平台。我們於2016年將總部從溫州遷至上海，以進一步落實我們的開發策略及加

快我們全國佈局擴張速度。利用我們累積的專業知識及業內經驗以及設立的標準化開發過程，尤其利用自2015年實施的阿米巴生態系統，我們於往績記錄期間實現快速增長。我們於2016年、2017年及2018年分別收購63幅、119幅及221幅地塊。於同一期間，我們已確認的總建築面積由2016年的183,024平方米增至2017年的1,062,659平方米，並進一步增至2018年的2,696,799平方米。我們於截至2019年3月31日止三個月再次收購23幅地塊，且截至2019年3月31日我們已開發353個不同開發階段的物業項目，其中包含由我們附屬公司開發的257個項目及由我們合營企業及聯營公司開發的96個項目，於中國五個戰略經濟區的23個省市的124個城市建立業務據點。

我們專注於開發優質住宅物業，主要包括高層、中層及低層公寓樓及聯排別墅等。我們採用標準化模型開發多元化產品組合，擁有三個主要標準化系列的住宅物業，即「香」系列、「御」系列及「國」系列，及分別針對首次置業者、首次改善型置業者及再次改善型置業者。在每個標準化住宅物業系列下，我們將產品進一步細分為兩條或三條獨立產品線。我們已建立擁有若干套標準化產品設計模型的寶貴產品數據庫，覆蓋平面規劃、建築立面、示範區、裝修樣板房、景觀園林及其他元素的諸多方面，且適用於不同城市。我們的產品數據庫目前擁有逾70套標準化產品設計模型。

此外，我們最近就批量精裝的公寓建立多條標準化產品線，進一步擴大了我們的產品組合。根據我們就潛在目標客戶及於相同位置的可比競爭產品的研究及分析，我們已就批量精裝的公寓開發四條標準化產品線，滿足客戶對空間、功能及裝修等不同屬性以及成本考慮的多樣化要求。

我們實施差異化產品策略，提供專門針對該等目標客戶的偏好及需求的物業項目，滿足彼等對夢想家園及理想鄰裏社區的期望。我們亦努力提供與附近毗鄰項目具有差異性的物業，以避免過度競爭。

我們亦已於近期開始開發商業物業。目前，我們的商業物業主要包括與我們的住宅物業毗連的零售空間，且我們持有若干該等商業空間作為投資物業。直至最後實際可行日期，我們的絕大多數物業位於三四線城市以及一二線城市的周邊地區。我們能夠利用當地相對較低的土地收購成本、並不激烈的競爭及周邊富裕地區產生的需求。近年來，我們已入駐

多個二線城市並有意選擇性地擴大我們在二線城市的份額，及根據市場狀況於合適的機會出現時審慎進入一線城市。我們計劃借鑒我們於現有市場的成功經驗，採用快速資產週轉模式。下表載列我們於往績記錄期間收購的地塊數量及相關總建築面積(按城市級別)：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	地塊數量	總建築面積（平方米）	地塊數量	總建築面積（平方米）	地塊數量	總建築面積（平方米）
二線城市	29	2,902,762	31	3,220,563	53	4,109,844
三線城市	33	4,555,399	76	9,416,935	125	14,160,901
四線城市	1	67,591	12	2,163,436	43	5,950,407
總計	**63**	**7,525,752**	**119**	**14,800,934**	**221**	**24,221,152**

截至2019年3月31日，我們處於不同開發階段的物業項目位於中國五個核心經濟區域(即長三角經濟區、中西部經濟區、環渤海經濟圈、海峽西岸經濟區及珠三角經濟區)內124個城市。截至同日，我們擁有於不同開發階段的353個項目組成的產品，包括由我們的附屬公司開發的257個項目及由我們的合營企業及聯營公司開發的96個項目。

截至2019年3月31日，我們應佔土地儲備總量為38.9百萬平方米，包括：

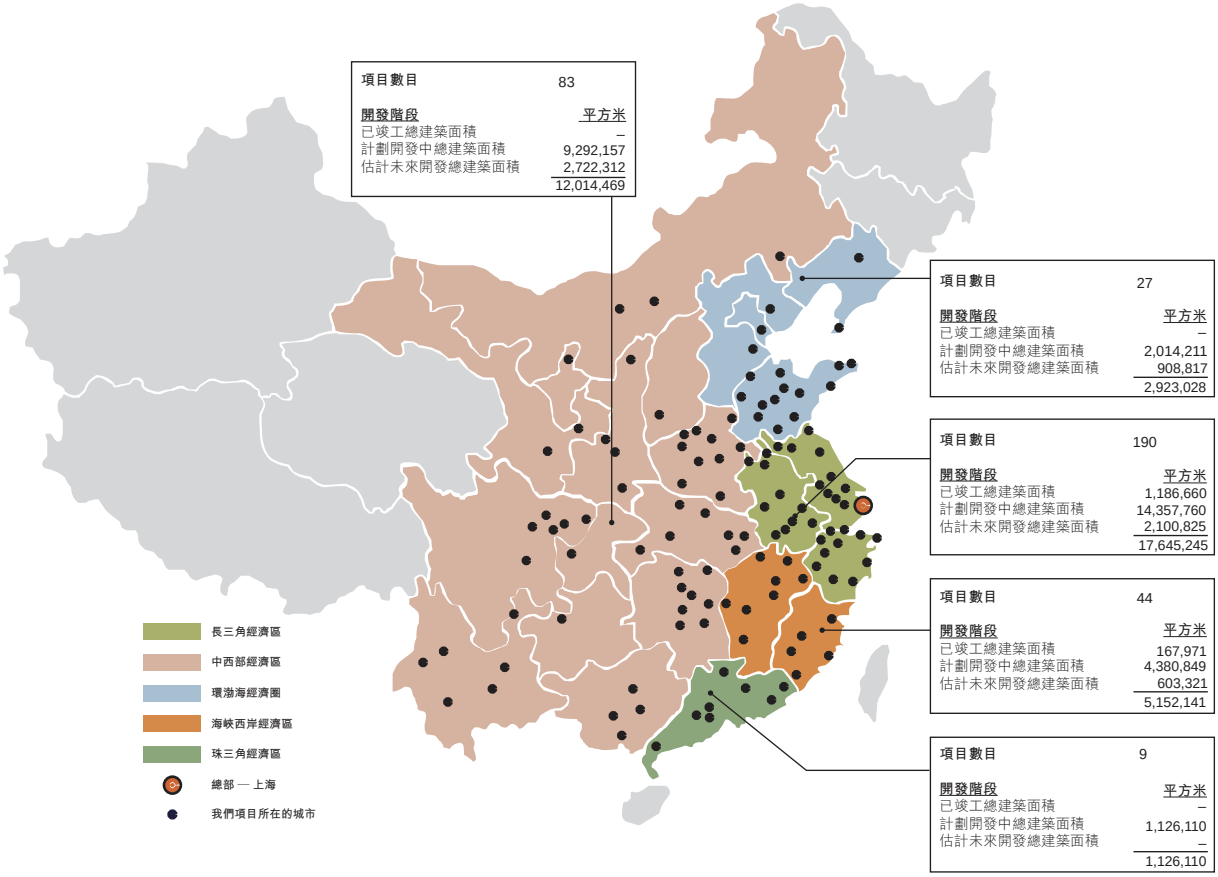
- 約34.0百萬平方米由我們的附屬公司開發的物業項目，包括可供出售、出租或投資的已竣工物業總建築面積約為1.2百萬平方米，在建物業總計劃建築面積約為27.5百萬平方米，及持作未來發展物業總估計建築面積約為5.3百萬平方米；在該等34.0百萬平方米中，有10個附帶處於不同開發階段的投資物業的物業項目，包括五個附帶總建築面積52,500平方米的已竣工投資物業的項目及五個附帶總建築面積約40,900平方米的開發中投資物業的項目；及

- 約4.9百萬平方米由我們的合營企業及聯營公司開發的物業項目，乃按我們於各項目的股權予以調整，包括可供出售、出租或投資的已竣工物業中我們應佔的總建築面積約為0.2百萬平方米，在建物業中我們應佔的總計劃建築面積約為3.6百萬平方米，及持作未來發展物業中我們應佔的估計總建築面積合共約為1.1百萬平方米。

根據中國指數研究院報告，目前我們的物業項目所在的五個地區是中國經濟活躍度最高的地區，潛力巨大。長江三角洲是中國最成熟的城市群，亦是「一帶一路」與長江經濟區的匯合地區。截至2019年3月31日，我們已進入長三角經濟區的31個城市。利用「一帶一路」

沿線的戰略位置，中西部經濟區有望抓住機遇，保持快速發展。截至2019年3月31日，我們已進入中西部經濟區的54個城市。憑藉便利的交通、豐富的自然資源、發達的工業傳統及技術教育，環渤海經濟圈是華北地區經濟最活躍的地區。截至2019年3月31日，我們已進入環渤海經濟圈的18個城市。海峽西岸經濟區是中國沿海經濟帶的戰略重要組成部分。截至2019年3月31日，我們已進入海峽西岸經濟區的13個城市。珠三角經濟區是中國及亞太地區經濟最活躍的地區之一，是世界先進的製造業及現代化服務基地。珠三角經濟區包括粵港澳大灣區，是中國的戰略城市群，預計將發展成為與洛杉磯、紐約及東京的灣區相媲美。截至2019年3月31日，我們已進入珠三角經濟區8個城市。

下列地圖顯示截至2019年3月31日我們發展項目於五大核心經濟區的土地儲備(基於可歸屬基準)的有關物業開發各開發階段的地理位置及關鍵資料：



我們物業項目的類別

我們一般將物業項目分為以下三個類別：

- 已竣工項目或項目階段；
- 在建項目或項目階段；及
- 持作未來開發的項目或項目階段。

在我們取得相關政府部門出具的必要土地使用權證及相關政府建築管理部門出具的建築工程竣工驗收報告／竣工證書時，項目或項目階段被視為已竣工。

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

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

由於我們部分項目包含分期竣工的多期開發項目，因此，一個項目可能被歸類為上述一個或多個類別。

本招股章程所載我們各項目的詳情乃截至2019年3月31日，惟日期另有所指者除外。各個項目或項目階段的動工日期是指項目或階段的首棟建築動工日期。已竣工項目或項目階段説明中的完工日期是指各個項目或多期項目各個階段獲得最後建築工程竣工驗收報告／竣工證書的日期。就在建或未來開發項目或項目階段而言，完工日期反映我們根據當前開發計劃所作最佳估計。

佔地面積按以下方式計算：

- 就我們已取得土地使用權的項目或項目階段而言，根據相關土地使用權證計算；或
- 就我們尚未取得土地使用權的項目或項目階段而言，根據相關土地出讓合同計算。

總建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工項目及項目階段而言，根據相關物業竣工證書或物業驗收報告計算；

- 就在建項目及項目階段而言，根據相關建築工程施工許可證計算，或倘建築工程施工許可證不可獲得，根據相關政府當局頒發的其他文件計算；及

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

本招股章程所採用的總建築面積包括可銷售總建築面積及不可銷售總建築面積。本招股章程所採用的不可銷售總建築面積指將不獲發預售許可證的若干公用設施及配套設施，例如用於安全用途的若干地下總建築面積及空間。本招股章程所採用的可銷售總建築面積指除不可銷售總建築面積外的內部建築面積。可銷售總建築面積進一步劃分為已預售／已售出可銷售總建築面積及待售可銷售總建築面積。當我們已訂立購房合同但尚未將物業交付予客戶時，則有關物業被視為已預售。我們與客戶訂立購房合同並已將物業交付予客戶後，有關物業被視為已售出。

可銷售總建築面積按以下方式計算：

- 就已竣工項目及項目階段而言，根據相關房屋所有權證或物業驗收報告計算；

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

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

我們的物業分類反映出我們經營業務的基準，且可能與其他開發商採取的分類不同。各物業項目或項目階段可能需要多份土地使用權證、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、預售許可證以及其他許可和證書，上述證書可能會在開發

階段中的不同時間簽發。我們物業的分類亦與本招股章程附錄三所載「物業估值報告」及附錄一所載「會計師報告」所述的物業分類有所不同。我們物業的分類與本招股章程附錄三所載「物業估值報告」及附錄一所載「會計師報告」所述的物業分類的差別載列如下：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
• 各項目階段的已竣工項目	• 第一類 — 本集團在中國持作出售的物業 • 第五類 — 本集團在中國持作投資的物業	• 持作出售的竣工物業 • 投資物業
• 在建項目或項目階段	• 第二類 — 本集團於中國持有的在建物業 • 第五類 — 本集團在中國持作投資的物業	• 在建物業 • 投資物業
• 持作未來開發的項目或項目階段	• 第三類 — 本集團在中國持作未來開發的物業 • 第四類 — 本集團在中國訂約收購的物業	• 在建物業 • 預付款項及其他應收款項

土地儲備及物業組合

我們的土地儲備指(i)已竣工物業可供我們銷售或出租的總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的已竣工總建築面積，(ii)在建物業的總規劃建築面積，及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積的總和。

我們應佔土地儲備總量指由我們的附屬公司所開發項目的土地儲備及我們應佔我們合營企業及聯營公司所開發項目的土地儲備總量。

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們應佔土地儲備總量分別約為7.7百萬平方米、19.0百萬平方米及36.4百萬平方米。截至2019年3月31日，我們應佔土地儲備總量約為38.9百萬平方米。

下表載列於所示期間我們應佔土地儲備總量的變動：

	截至12月31日止年度			截至2019年3月31日止三個月
	2016年	2017年	2018年	
	（平方米）			
年初／期初[1]	1,619,501	7,661,587	19,027,492	36,443,706
加：年內／期內新近獲得我們應佔土地儲備[2]	6,225,110	12,428,564	20,373,359	2,897,909
減：年內／期內交付的已竣工總建築面積[2]	(183,024)	(1,062,659)	(2,957,145)	(480,622)
年末／期末	7,661,587	19,027,492	36,443,706	38,860,993

附註：

(1) 各年初的總建築面積的計算乃通過加回交付的已竣工總建築面積並扣除相關年內／期內我們應佔的各新獲土地儲備而得出，但該計算未計及相同年內／期內我們於各合營企業或聯營公司股權變動產生的差異，或由於我們據以計算總建築面積的相關許可證或證書於項目開發的不同階段獲得的變動而導致總建築面積變動所產生的差異，我們認為該等變動產生的影響並不重大。

(2) 就我們合營企業及聯營公司持有的項目而言，其總建築面積根據相關年末／期末我們於各項目的股權調整。

隨後，於截至2019年4月30日的一個月期間，新近獲得的我們應佔土地儲備為1,550,884平方米及交付的已竣工總建築面積為464,177平方米。因此，截至2019年4月30日，我們應佔土地儲備總量為39,947,700平方米。

下表載列截至2019年3月31日我們應佔我們物業組合按地理位置劃分的土地儲備總量明細：

	項目數目	可銷售的已竣工總建築面積／可出租總建築面積[1]	在建規劃總建築面積	未來開發預估總建築面積	我們應佔土地儲備總量[2][3]	我們應佔土地儲備總量的百分比
		（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	
由我們的附屬公司開發的物業項目						
長三角經濟區						
浙江省	70	878,238	5,533,540	252,696	6,664,474	17.1%
江蘇省	33	98,693	4,188,103	843,756	5,130,552	13.2%
安徽省	19	25,726	2,464,956	466,400	2,957,082	7.6%
小計	**122**	**1,002,657**	**12,186,599**	**1,562,852**	**14,752,108**	**37.9%**
中西部經濟區						
河南省	17	—	2,131,648	590,141	2,721,789	7.0%
湖南省	10	—	1,244,650	425,811	1,670,461	4.3%

	項目數目	可銷售的已竣工總建築面積／可出租總建築面積[1]	在建規劃總建築面積	未來開發預估總建築面積	我們應佔土地儲備總量[2][3]	我們應佔土地儲備總量的百分比
		（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	
雲南省	9	—	1,479,685	35,869	1,515,554	3.9%
湖北省	7	—	752,734	484,108	1,236,842	3.2%
四川省	8	—	755,000	294,742	1,049,742	2.7%
廣西壯族自治區	6	—	661,071	117,991	779,062	2.0%
陝西省	5	—	523,408	231,233	754,641	1.9%
內蒙古自治區	3	—	397,143	266,702	663,845	1.7%
甘肅省	2	—	197,538	—	197,538	0.5%
山西省	1	—	181,995	—	181,995	0.5%
寧夏回族自治區	1	—	166,732	—	166,732	0.4%
重慶	1	—	113,761	—	113,761	0.3%
貴州省	1	—	61,473	—	61,473	0.2%
小計	**71**	**—**	**8,666,838**	**2,446,597**	**11,113,435**	**28.6%**
環渤海經濟圈						
山東省	16	—	1,674,635	303,538	1,978,173	5.1%
河北省	2	—	173,306	203,841	377,147	1.0%
天津	2	—	—	260,798	260,798	0.7%
遼寧省	2	—	38,443	123,148	161,591	0.4%
小計	**22**	**—**	**1,886,384**	**891,325**	**2,777,709**	**7.2%**
海峽西岸經濟區						
江西省	27	64,851	2,939,279	133,536	3,137,666	8.1%
福建省	7	103,120	794,163	263,590	1,160,873	3.0%
小計	**34**	**167,971**	**3,733,442**	**397,126**	**4,298,539**	**11.1%**
珠三角經濟區						
廣東省	8	—	1,077,523	—	1,077,523	2.8%
小計	**8**	**—**	**1,077,523**	**—**	**1,077,523**	**2.8%**
總計	**257**	**1,170,628**	**27,550,786**	**5,297,900**	**34,019,314**	**87.6%**
由我們的合營企業及聯營公司開發的物業項目						
長三角經濟區						
浙江省	49	158,621	1,361,322	19,525	1,539,468	4.0%
江蘇省	14	25,382	630,398	441,148	1,096,928	2.8%
安徽省	5	—	179,441	77,300	256,741	0.7%
小計	**68**	**184,003**	**2,171,161**	**537,973**	**2,893,137**	**7.5%**
中西部經濟區						
重慶	4	—	346,807	1,377	348,184	0.9%
雲南省	2	—	83,421	125,339	208,760	0.5%
湖南省	3	—	143,775	7,671	151,446	0.4%
湖北省	2	—	2,298	141,328	143,626	0.4%
河南省	1	—	49,018	—	49,018	0.1%
小計	**12**	**—**	**625,319**	**275,715**	**901,034**	**2.3%**
環渤海經濟圈						
山東省	4	—	127,827	—	127,827	0.3%
遼寧省	1	—	—	17,492	17,492	0.0%
小計	**5**	**—**	**127,827**	**17,492**	**145,319**	**0.3%**
海峽西岸經濟區						
江西省	3	—	307,202	203,800	511,002	1.3%
福建省	7	—	340,205	2,395	342,600	0.9%
小計	**10**	**—**	**647,407**	**206,195**	**853,602**	**2.2%**

	項目數目	可銷售的已竣工總建築面積／可出租總建築面積[1]	在建規劃總建築面積	未來開發預估總建築面積	我們應佔土地儲備總量[2][3]	我們應佔土地儲備總量的百分比
		（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	
珠三角經濟區						
廣東省	1	—	48,587	—	48,587	0.1%
小計	**1**	—	**48,587**	—	**48,587**	**0.1%**
應佔總計	**96**	**184,003**	**3,620,301**	**1,037,375**	**4,841,679**	**12.4%**
我們應佔土地儲備	**353**	**1,354,631**	**31,171,087**	**6,335,275**	**38,860,993**	**100.0%**

附註：

(1) 包括剩餘未售出可銷售總建築面積及可出租總建築面積。

(2) 土地儲備總量等於(i)已竣工物業可銷售總建築面積及可出租總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的竣工總建築面積，(ii)開發中物業的總規劃建築面積，及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積的總和。

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

下表載列截至2019年3月31日我們應佔土地儲備總量的物業組合按物業類型劃分的明細：

	可銷售的已竣工總建築面積／可出租總建築面積[1]	在建規劃總建築面積	未來開發預估總建築面積	我們應佔土地儲備總量[2][3]	我們應佔土地儲備總量的百分比
	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	
由我們的附屬公司開發的物業項目					
住宅	992,288	19,994,786	3,574,973	24,562,047	63.2%
商用	67,590	871,779	264,695	1,204,064	3.1%
附屬區域	11,031	2,275,498	519,399	2,805,928	7.3%
停車場	99,719	4,408,723	938,833	5,447,275	14.0%
總計	1,170,628	27,550,786	5,297,900	34,019,314	87.6%
由我們的合營企業及聯營公司開發的物業項目					
住宅	155,971	2,627,408	700,011	3,483,390	9.0%
商用	10,624	114,556	51,830	177,010	0.4%
附屬區域	1,734	299,010	101,702	402,446	1.0%
停車場	15,674	579,327	183,832	778,833	2.0%
應佔 — 總計	184,003	3,620,301	1,037,375	4,841,679	12.4%
我們應佔土地儲備	1,354,631	31,171,087	6,335,275	38,860,993	100.0%

附註：

(1) 包括剩餘未售出可銷售總建築面積及可出租總建築面積。

(2) 土地儲備總量等於(i)已竣工物業可銷售總建築面積及可出租總建築面積，亦包括已預售但尚未交付的竣工總建築面積，(ii)開發中物業的總規劃建築面積，及(iii)持作未來開發物業的預估總建築面積的總和。

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

下表載列於截至2019年3月31日以及未來數年我們開發中及持作未來開發的應佔土地儲備總量的若干變動估計。該等估計乃基於我們對取得有關項目的預售許可證及竣工證書(視情況而定)時間的當前估計，受到我們業務計劃及市況的規限，可視乎情況調整。該等規限變動未必顯示我們未來的營運或財務表現。

	開發中規劃總建築面積		未來開發預估總建築面積		
	新近可供預售的總建築面積	持作出售／出租的新近竣工的總建築面積[1]	新近在建總建築面積	新近可供預售的總建築面積	持作出售／出租的新近竣工的總建築面積[1]
			(平方米)		
截至2019年12月31日止年度	1,718,834	9,079,145	6,335,275	6,335,275	—
截至2020年12月31日止年度	—	10,487,963	—	—	369,929
截至2021年12月31日止年度	—	5,370,940	—	—	4,328,992
截至2022年12月31日止年度及以後	—	266,659	—	—	423,736
總計	1,718,834[2]	25,204,707[3]	6,335,275	6,335,275	5,122,657[4]

附註：

(1) 未來期間竣工時可銷售總建築面積與不可銷售總建築面積的比例乃參考截至2019年3月31日在建總建築面積中可銷售總建築面積與不可銷售總建築面積的比例而估計。

(2) 我們截至2019年3月31日應佔在建規劃總建築面積31,171,087平方米，其中包括(i)截至2019年3月31日已獲得預售許可證的29,452,253平方米(包括5,658,016平方米不可銷售總建築面積)，及(ii)預期於截至2019年12月31日止年度新增可供預售的1,718,834平方米(包括308,364平方米不可銷售總建築面積)。

(3) 預計新近竣工的不可銷售總建築面積為5,966,380平方米。

(4) 預計新近竣工的不可銷售總建築面積為1,212,618平方米。

截至2019年3月31日，我們擁有人防區域，總建築面積約為1.8百萬平方米，主要已用作或將用作停車場，但其只佔我們物業組合的一小部分。我們已將該等物業視為不可銷售總建築面積。作為我們日常營運的一部分，我們監察我們與《人民防空法》有關的商業慣例，

以確保合規。詳情請參閱「監管概覽 — 人民防空工程」。各項目的人防區域詳情請參閱下文所載相關項目描述的詳情。

我們的物業項目

於往績記錄期間及直至2019年3月31日，我們附屬公司已開發及竣工29個住宅物業項目，其中所有可售總建築面積已售予並交付予客戶。該等項目總地盤面積約為1.2百萬平方米，已竣工總建築面積約為3.0百萬平方米。截至2019年3月31日，我們持有兩個已竣工物業的若干商業區域供投資用途，更多詳情見下文「— 管理商業物業」。

下表載列截至2019年3月31日由我們附屬公司開發的處於不同開發階段的物業項目及項目階段組合的概要。

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
長三角經濟區																	
浙江省																	
1	平湖中梁東湖壹號院	109,466	2016年12月	2018年12月	2017年1月	82,597	222,896	305,493	—	—	—	—	—	1,847.4	155.2	69.5	2
2	寧波中梁壹號院	65,418	2016年7月	2018年9月	2016年12月	169,323	23,375	192,698	—	—	—	—	—	1,976.7	149.7	92.7	50
3	諸暨中梁壹號院	108,269	2016年8月	2018年8月	2016年11月	178,661	26,906	205,567	—	—	—	—	—	1,166.0	54.1	92.9	60
4	開化中梁外灘壹號院	65,030	2016年10月	2018年9月	2016年11月	139,955	40,229	180,184	—	—	—	—	—	1,084.3	23.8	58.9	64
5	溫州龍灣首府[1]	134,685	2015年11月	2017年11月	2015年12月	0	32,309	32,309	—	—	—	—	—	3,098.0	—	100.0	15
6	蘭溪中梁百悅國際	8,271	2017年5月	2018年12月	2017年8月	19,536	4,809	24,345	—	—	—	—	—	160.2	12.2	51.8	67

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
7	平陽中梁國賓天下[1]	95,675	2016年1月	2018年1月	2016年5月	0	12,044	12,044	—	—	—	—	—	681.33	—	100.0	11
8	嘉興中梁秀湖壹號院	168,777	2016年12月	2019年12月	2017年1月	42,458	132,406	174,864	125,514	124,555	177,275	—	—	2,717.2	203.1	61.7	1
9	麗水天宸壹號	72,092	2018年11月	2021年3月	2019年1月	—	—	—	188,326	91,327	229,772	—	—	1,907.8	561.6	30.0	25
10	溫州中梁壹號院	78,793	2017年9月	2019年9月	2017年12月	—	—	—	164,800	137,053	221,896	—	—	1,963.9	301.9	65.1	18
11	青田中梁百悅城	24,397	2016年11月	2019年11月	2017年1月	—	—	—	179,108	133,716	219,166	—	—	970.4	529.1	47.1	27
12	東陽中梁東陽府	56,526	2018年7月	2020年7月	2018年7月	—	—	—	154,790	83,902	204,582	—	—	807.1	402.5	41.4	66
13	武義中梁華董壹號院	70,318	2018年11月	2021年6月	2018年12月	—	—	—	151,538	25,170	187,338	—	—	663.4	616.3	100.0	68
14	玉環中梁玖號院	94,767	2017年11月	2019年12月	2018年5月	—	—	—	174,729	140,932	186,417	—	—	1,161.9	402.7	65.8	47

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
15	麗水翡翠濱江	69,833	2017年11月	2019年12月	2018年1月	—	—	—	124,685	111,423	171,693	—	—	1,411.0	292.1	61.8	23
16	舟山中梁首府	84,278	2016年12月	2019年5月	2016年12月	—	64,186	64,186	52,005	52,005	76,038	—	—	653.8	2.0	57.8	61
17	三門中梁國賓天下	56,429	2016年12月	2019年2月	2017年3月	41,384	116,060	157,444	—	—	—	—	—	761.6	2.6	57.0	33
18	中梁華董都會中心	48,247	2018年11 月	2021年1月	2019年1月	—	—	—	118,403	16,639	155,222	—	—	600.3	449.9	100.0	22
19	永康中梁華董國賓府	53,040	2018年6月	2020年12月	2018年7月	—	—	—	103,081	21,402	156,093	—	—	1,143.6	414.5	60.2	70
20	台州黃岩永寧首府	52,556	2017年4月	2019年5月	2017年6月	—	—	—	119,615	119,615	156,038	—	—	951.9	65.2	61.9	35
21	平陽大都會	65,200	2018年3月	2020年3月	2018年4月	—	—	—	112,049	102,096	150,727	—	—	509.9	167.2	94.0	9
22	杭州淳安中梁千島首府	100,688	2017年10月	2019年12月	2017年12月	—	—	—	111,232	94,943	149,757	—	—	978.5	219.5	56.4	52

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
23	松陽濱江首府	55,827	2016年12月	2019年4月	2017年4月	—	—	—	104,018	104,018	143,313	—	—	771.6	59.3	32.4	29
24	寧波中梁首府	51,700	2017年4月	2019年6月	2017年6月	—	—	—	109,390	108,919	135,035	—	—	1,082.3	71.1	56.4	48
25	柳市中梁首府	37,596	2018年9月	2020年12月	2018年11月	—	—	—	100,677	22,185	134,470	—	—	597.1	296.0	100.0	8
26	東陽中梁濱江壹號院	45,117	2018年2月	2020年1月	2018年4月	—	—	—	96,945	86,212	127,391	—	—	539.1	172.0	46.9	65
27	余姚中梁九號院	47,160	2017年3月	2019年4月	2017年6月	—	—	—	102,990	102,779	124,610	—	—	755.5	3.6	52.6	51
28	寧波中梁大都會	19,250	2018年5月	2020年12月	2018年11月	—	—	—	101,993	32,992	124,203	—	—	471.6	339.9	45.1	49
29	平陽中梁首府	33,693	2018年11月	2021年2月	2018年12月	—	—	—	93,380	29,631	123,817	—	—	276.8	306.5	100.0	10
30	臨海銷悅府	42,954	2018年5月	2020年3月	2018年6月	—	—	—	107,260	77,184	123,242	—	—	1,247.2	207.9	54.6	32
31	台州椒江中梁首府壹號一期	43,414	2016年10月	2018年12月	2016年12月	35,464	85,768	121,232	—	—	—	—	—	1,123.5	20.5	94.2	39

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
32	樂清首府熙岸	30,976	2017年4月	2019年5月	2017年6月	—	—	—	91,999	91,946	118,607	—	—	763.3	25.3	100.0	19
33	德清中梁壹號院	56,910	2018年9月	2020年6月	2018年11月	—	—	—	84,357	5,610	117,071	—	—	1,085.0	443.6	95.0	57
34	臨海悅榮府	34,773	2017年7月	2019年5月	2017年8月	—	—	—	91,670	91,641	100,005	—	—	981.0	16.4	87.2	31
35	蒼南壹號院	27,029	2017年8月	2019年11月	2017年9月	—	—	—	66,319	45,087	85,499	—	—	1,085.9	129.8	94.9	5
36	麗水御湖東岸	41,074	2016年12月	2019年1月	2017年3月	40,431	51,285	91,716	—	—	—	—	—	760.4	1.6	39.5	24
37	舟山中梁文瀾府	44,920	2018年5月	2020年5月	2018年7月	—	—	—	61,621	45,252	84,333	—	—	630.2	111.8	65.8	63
38	青田江南中梁百悅國際	16,170	2017年8月	2019年7月	2017年9月	—	—	—	61,443	50,997	73,740	—	—	188.7	112.4	28.5	26
39	平陽中梁壹品	26,081	2018年9月	2021年1月	2018年11月	—	—	—	53,911	16,285	71,670	—	—	447.7	133.2	100.0	12
40	雲和國賓府	30,580	2017年9月	2019年7月	2017年11月	—	—	—	48,368	48,368	69,613	—	—	291.3	4.3	92.0	30

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
41	溫州龍灣中梁華鴻首府壹號	24,642	2018年4月	2020年8月	2018年6月	—	—	—	50,884	39,192	68,681	—	—	688.2	103.1	35.0	16
42	蒼南玖號院	25,198	2018年4月	2020年9月	2018年5月	—	—	—	49,554	46,022	67,298	—	—	538.3	115.4	94.0	6
43	台州椒江國賓天下	14,606	2017年6月	2019年7月	2017年9月	—	—	—	57,139	39,675	64,557	—	—	422.1	11.7	62.1	37
44	蒼南中梁首府	19,984	2017年3月	2019年4月	2017年6月	—	—	—	49,152	45,867	63,343	—	—	574.0	14.3	56.4	7
45	溫嶺中梁•國賓1號	19,626	2018年9月	2021年7月	2018年12月	—	—	—	49,289	26,944	63,342	—	—	573.4	217.3	37.0	44
46	慶元國賓天下	20,922	2018年9月	2020年8月	2018年10月	—	—	—	54,455	44,586	62,749	—	—	354.7	173.7	100.0	28
47	台州椒江公園首府	19,155	2017年3月	2019年5月	2017年5月	—	—	—	55,671	53,896	62,567	—	—	521.8	21.0	75.8	36
48	台州溫嶺中梁望族學府	11,231	2017年3月	2019年6月	2017年9月	—	—	—	41,715	41,715	60,777	—	—	355.7	165.1	63.4	42

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
49	台州椒江中梁首府壹號院	23,490	2017年7月	2019年8月	2017年11月	—	—	—	50,720	48,349	55,961	—	—	376.7	38.5	67.2	38
50	安吉百悅博園	22,559	2018年12月	2020年5月	2019年3月	—	—	—	41,649	—	55,596	—	—	299.7	131.9	100.0	54
51	湖州中梁首府	20,346	2018年1月	2019年10月	2018年4月	—	—	—	43,125	40,518	53,524	—	—	306.2	28.1	79.9	58
52	湖州中梁國賓府	13,732	2018年7月	2020年3月	2018年9月	—	—	—	33,963	25.653	43,168	—	—	344.1	40.8	94.0	59
53	安吉中梁百悅首府(北區)	25,767	2018年7月	2020年3月	2018年9月	—	—	—	32,200	16,992	41,919	—	—	157.3	75.3	47.9	55
54	台州溫嶺學府壹號	14,128	2018年3月	2020年8月	2018年7月	—	—	—	29,598	19,390	40,697	—	—	441.8	103.4	60.0	41
55	安吉中梁百悅首府(南區)	19,119	2018年7月	2020年1月	2018年8月	—	—	—	30,056	26,377	40,327	—	—	144.3	69.8	36.7	56
56	桐鄉中梁國賓府	18,488	2017年4月	2019年3月	2017年7月	9,138	29,035	38,173	—	—	—	—	—	273.2	—	91.3	3
57	蒼南世紀壹號	13,915	2018年9月	2020年11月	2019年1月	—	—	—	26,508	10,951	37,072	—	—	221.4	80.0	100.0	4

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
58	溫嶺中梁•香緹公館	13,279	2018年9月	2021年4月	2019年1月	—	—	—	26,563	6,126	35,534	—	—	289.5	120.9	43.6	45
59	樂清中梁御府	11,093	2018年2月	2019年11月	2018年5月	—	—	—	23,344	23,183	30,599	—	—	261.9	23.3	65.8	20
60	瑞安香緹半島	7,857	2018年2月	2020年7月	2018年5月	—	—	—	23,663	23,663	30,194	—	—	205.6	97.2	94.0	14
61	台州黃岩香緹公館	9,822	2017年5月	2019年6月	2017年10月	—	—	—	25,393	25,326	27,950	—	—	239.4	0.1	87.2	34
62	舟山中梁文昌府	11,329	2018年2月	2019年7月	2018年3月	—	—	—	20,133	12,451	27,654	—	—	249.4	15.4	57.1	62
63	台州椒江中梁首府壹號二期	9,333	2017年1月	2019年3月	2017年6月	387	25,109	25,496	—	—	—	—	—	208.1	17.9	97.0	40
64	台州中梁溫嶺印象	10,707	2016年11月	2019年3月	2017年3月	12,353	11,821	24,174	—	—	—	—	—	201.3	1.3	70.8	43
65	瑞安公園華府	5,519	2017年10月	2019年7月	2017年12月	—	—	—	14,239	14,239	18,718	—	—	143.6	19.5	91.0	13
66	樂清中梁悅府	4,811	2018年4月	2021年7月	2018年12月	—	—	—	13,306	2,596	17,314	—	—	98.5	46.2	64.0	21

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
67	溫州中梁鹿城中心	65,247	2019年3月	2021年9月	2019年8月	—	—	—	197,295	—	265,366	—	—	1,983.0	1,315.2	46.0	17
68	杭州中梁御府	26,094	2019年5月	2021年6月	2019年9月	—	—	—	—	—	—	47,202	47,202	195.6	422.9	100.0	53
69	義烏中梁國賓府	24,424	2019年6月	2021年5月	2019年8月	—	—	—	—	—	—	—	70,594	227.6	242.3	100.0	69
70	玉環第33102104966號地块	70,000	2019年5月	2021年5月	2019年9月	—	—	—	—	—	—	—	134,900	527.9	469.3	100.0	46
浙江小計		2,964,402	—	—	—	771,687	878,238	1,649,925	4,295,830	2,847,595	5,533,540	47,202	252,696	51,738.7	11,661.3	—	—
江蘇省																	
71	蘇州中梁獨墅御湖	332,849	2016年10月	2018年9月	2017年12月	128,107	10,412	138,519	—	—	—	—	—	981.6	—	67.0	82
72	東台中梁國賓府	86,756	2016年12月	2019年6月	2017年1月	90,182	26,449	116,631	114,519	103,841	123,279	—	—	525.4	94.0	82.0	99
73	張家港中梁壹號院	94,177	2016年8月	2019年4月	2016年10月	717	61,429	62,146	115,142	110,174	152,617	—	—	1,230.9	10.0	64.2	83
74	蘇州中梁首府壹號院	6,567	2016年11月	2018年5月	2017年3月	10,050	403	10,453	—	—	—	—	—	130.6	—	30.0	81

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
75	徐州中梁香緹公館	213,723	2017年6月	2021年8月	2017年7月	—	—	—	618,750	578,859	760,523	—	—	1,925.0	1,478.4	53.0	97
76	徐州中梁首府	74,487	2017年10月	2020年4月	2018年2月	—	—	—	182,960	177,837	231,583	—	—	976.7	406.1	47.1	96
77	寶應中梁融創首府壹號	77,707	2018年1月	2019年12月	2018年2月	—	—	—	173,136	125,890	217,763	—	—	917.5	331.6	55.9	103
78	邳州中梁國賓府一期	66,246	2017年10月	2019年12月	2018年1月	—	—	—	164,326	158,861	212,783	—	—	476.3	306.1	46.1	93
79	泰州中梁泰達首府壹號	62,040	2018年4月	2020年1月	2018年6月	—	—	—	125,830	124,344	171,226	—	—	674.4	162.4	50.8	85
80	鹽城中梁聚龍首府	57,683	2017年3月	2019年6月	2017年4月	—	—	—	150,885	150,885	166,634	—	—	827.1	40.2	88.3	101
81	溧陽中梁香緹	49,896	2017年7月	2019年6月	2017年12月	—	—	—	107,476	107,476	152,293	—	—	596.1	150.9	49.8	73
82	常州中梁首府壹號	76,143	2018年1月	2020年3月	2018年1月	—	—	—	137,903	86,390	146,737	—	95,187	427.1	208.8	37.5	71

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
83	海門中梁壹號院	54,702	2018年10月	2020年10月	2018年11月	—	—	—	105,550	50,241	129,264	—	—	346.3	283.4	56.4	77
84	無錫中梁首府壹號	47,804	2016年12月	2019年4月	2017年1月	—	—	—	94,054	93.493	123,662	—	—	1,030.5	4.1	66.5	90
85	泰州中梁泰達壹號院	43,536	2017年12月	2019年9月	2018年1月	—	—	—	89,798	87,055	121,272	—	—	361.8	116.6	30.6	86
86	靖江中梁壹號院	62,655	2017年6月	2019年5月	2017年7月	—	—	—	92,526	92,526	114,590	—	—	767.8	39.5	61.0	84
87	贛榆中梁首府	45,854	2018年11月	2021年1月	2018年12月	—	—	—	80,878	12,199	112,924	—	—	208.0	327.5	51.2	75
88	江陰中梁壹號公館	20,914	2017年7月	2020年5月	2018年6月	—	—	—	82,291	54,481	112,248	—	—	513.4	155.6	61.9	87
89	宜興中梁壹號院	60,434	2017年11月	2019年8月	2017年12月	—	—	—	70,527	67,261	106,784	—	—	708.1	99.3	53.2	91
90	通州中梁首府	41,241	2017年3月	2019年7月	2017年5月	—	—	—	86,452	81,903	106,518	—	—	649.0	19.2	62.0	79
91	江陰中梁壹號院	47,328	2017年11月	2019年9月	2017年12月	—	—	—	84,100	84,100	105,858	—	—	782.3	76.3	21.8	89

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
92	徐州中梁壹號院	47,360	2018年11月	2021年2月	2018年12月	—	—	—	74,483	10,142	100,319	—	—	320.9	200.0	94.0	98
93	新沂鐘吾首府	29,138	2018年8月	2021年2月	2018年11月	—	—	—	74,191	30,801	97,970	—	—	378.5	327.6	47.9	95
94	前黃中梁壹號院	37,558	2018年12月	2020年9月	2019年1月	—	—	—	92,216	5,699	98,202	—	—	291.3	269.9	70.0	74
95	連雲港中梁鬱洲壹號院	39,360	2017年9月	2019年7月	2017年12月	—	—	—	76,253	72,948	91,532	—	—	334.9	145.7	59.1	76
96	鹽城中梁鹽督府	49,845	2018年12月	2020年12月	2019年1月	—	—	—	98,438	18,563	110,934	—	—	329.9	307.3	65.8	102
97	如皋中梁壹號院	23,811	2018年9月	2020年3月	2018年11月	—	—	—	46,657	27,792	53,051	—	—	177.7	62.7	42.3	78
98	宿遷中梁首府	87,030	2019年4月	2021年8月	2019年7月	—	—	—	—	—	—	—	296,204	601.4	977.5	50.8	92
99	鹽城中梁通達國賓府	65,835	2019年5月	2021年11月	2019年8月	—	—	—	—	—	—	—	229,075	527.5	773.7	94.0	100

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
100	常州中梁百悅城	69,049	2019年3月	2021年5月	2019年4月	—	—	—	83,252	—	111,102	—	64,082	365.3	495.3	100.0	72
101	邳州中梁國賓府二期	27,381	2019年1月	2021年3月	2019年4月	—	—	—	70,496	—	88,486	—	—	144.0	215.0	46.1	93
102	江陰中梁國賓府	30,170	2019年1月	2021年12月	2019年4月	—	—	—	53,282	—	67,949	—	—	194.8	192.2	56.4	88
103	常熟中梁瓏璟閣	57,647	2019年5月	2021年6月	2019年8月	—	—	—	—	—	—	—	159,208	6.4	1,410.5	30.0	80
江蘇小計		2,186,926	—	—	—	229,056	98,693	327,749	3,346,371	2,513,761	4,188,103	—	843,756	18,728.5	9,687.4	—	—
安徽省																	
104	蕪湖中梁國賓府	106,022	2017年5月	2019年6月	2017年6月	104,611	11,110	115,721	48,103	48,103	80,499	—	—	1,303.0	64.5	94.0	115
105	蕪湖中梁皖江壹號院	94,003	2017年1月	2019年9月	2017年1月	105,356	14,616	119,972	77,207	76,608	128,447	—	—	1,575.4	91.4	52.6	116
106	中梁宣州壹號院	119,240	2017年6月	2019年10月	2017年6月	—	—	—	256,426	256,176	324,390	—	—	1,035.5	362.9	65.8	122

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
107	蕪湖中梁江城府1621	99,204	2017年6月	2019年5月	2017年6月	—	—	—	244,897	244,477	315,314	—	—	1,163.8	180.7	62.1	114
108	蒙城中梁壹號院	121,831	2017年7月	2019年8月	2017年9月	—	—	—	243,274	225,011	308,146	—	—	1,302.6	264.8	80.0	106
109	蕪湖中梁龍璽台	82,074	2018年8月	2020年4月	2018年9月	—	—	—	146,584	88,413	196,147	—	—	660.6	326.2	76.0	117
110	濉溪中梁國賓天下御府	60,051	2018年4月	2019年8月	2018年4月	—	—	—	130,756	98,138	165,283	—	—	335.6	266	48.0	109
111	濉溪中梁國賓天下	60,361	2017年9月	2019年7月	2017年11月	—	—	—	130,334	126,403	162,189	—	—	428.1	172.7	65.8	108
112	樅陽中梁壹號院	60,682	2018年10月	2020年10月	2018年12月	—	—	—	108,418	10,115	134,160	—	—	299.3	297.2	100.0	112
113	池州中梁壹號院	54,477	2018年1月	2020年1月	2018年5月	—	—	—	94,878	82,371	117,604	—	—	627.6	160.7	65.8	105
114	銅陵中梁熙華府	36,627	2017年8月	2019年6月	2017年10月	—	—	—	91,000	90,485	114,058	—	—	351.3	48.6	61.1	111

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
115	繁昌中梁壹號院	47,274	2017年12月	2019年4月	2018年1月	—	—	—	82,151	78,661	108,837	—	—	376.8	59.5	47.1	113
116	宣城中梁宣督府	35,296	2017年12月	2019年8月	2018年1月	—	—	—	63,436	60,530	79,343	—	—	385.5	53.9	54.7	121
117	寧國中梁寧國府	34,077	2018年5月	2019年10月	2018年5月	—	—	—	60,253	54,352	71,958	—	—	178.6	104.6	38.5	119
118	蒙城中梁玖璽台	90,060	2018年11月	2020年11月	2018年12月	—	—	—	64,525	20,646	68,375	—	165,725	484.5	534.6	62.5	104
119	宣城中梁敬亭府	27,695	2018年4月	2019年10月	2018年6月	—	—	—	44,025	33,679	56,267	—	—	178.1	78.9	65.8	120
120	宿州中梁首府	11,910	2018年11月	2020年4月	2018年11月	—	—	—	30,243	21,429	33,939	—	—	83.7	79.0	100.0	118
121	六安中梁望璟台	58,177	2019年4月	2022年6月	2019年9月	—	—	—	—	—	—	—	146,783	16.9	55.0	60.0	110
122	合肥崗集中梁華地•辰陽府	69,271	2019年6月	2022年10月	2019年10月	—	—	—	—	—	—	153,892	153,892	—	103.2	70.0	107

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
安徽小計		1,268,332	—	—	—	209,967	25,726	235,693	1,916,510	1,615,597	2,464,956	153,892	466,400	10,786.9	3,304.4	—	—
長三角經濟區小計		6,419,660	—	—	—	1,210,710	1,002,657	2,213,367	9,558,711	6,976,953	12,186,599	201,094	1,562,852	81,254.1	24,653.1	—	—
中西部經濟區																	
河南省																	
123	商丘中梁榮華城	61,416	2018年8月	2021年4月	2018年9月	—	—	—	191,408	51,425	253,155	—	75,099	677.0	427.8	47.0	131
124	信陽中梁申州壹號院	96,428	2017年11月	2021年4月	2018年4月	—	—	—	238,355	100,692	253,268	—	50,125	962.4	612.2	56.4	133
125	許昌西都府	62,670	2018年9月	2021年1月	2018年11月	—	—	—	171,043	31,918	220,201	—	—	496.0	488.7	60.0	135
126	許昌中梁•魏都府	60,008	2018年4月	2020年5月	2018年6月	—	—	—	162,658	61,668	208,090	—	—	786.9	412.7	65.8	136
127	濮陽中梁壹號院	59,450	2018年6月	2020年9月	2018年6月	—	—	—	147,425	104,550	181,702	—	—	390.0	326.2	65.8	130
128	平頂山中梁鷹城壹號院	38,351	2018年5月	2020年7月	2018年7月	—	—	—	118,994	45,506	149,135	—	—	224.1	336.4	64.0	129

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
129	許昌中梁首府	36,403	2018年3月	2020年5月	2018年6月	—	—	—	95,775	45,811	122,518	—	—	317.6	175.0	65.8	137
130	濟源中梁濟源府	49,506	2018年4月	2020年3月	2018年5月	—	—	—	119,415	63,722	154,062	—	—	255.2	338.8	56.2	123
131	商丘中梁壹號院	33,987	2018年11月	2020年10月	2019年1月	—	—	—	84,098	23,974	109,720	—	—	300.4	245.2	65.8	132
132	禹州中梁禹州府	28,568	2018年8月	2020年9月	2018年9月	—	—	—	83,280	39,516	107,389	—	—	223.2	225.4	94.0	138
133	焦作中梁首府	16,283	2018年2月	2020年3月	2018年6月	—	—	—	43,347	32,935	54,934	—	—	150.3	83.6	65.8	124
134	南陽中梁首府二期	53,589	2019年3月	2021年2月	2019年6月	—	—	—	119,218	—	158,542	—	—	300.1	440.8	83.2	128
135	長葛中梁葛天府	42,757	2019年2月	2021年1月	2019年2月	—	—	—	125,958	—	158,932	—	—	249.6	363.4	100.0	134
136	洛陽中梁壹號院	49,924	2019年4月	2021年2月	2019年7月	—	—	—	—	—	—	—	133,290	541.5	380.0	65.0	125

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
137	鄭州中梁首府壹號	39,180	2019年5月	2021年11月	2019年6月	—	—	—	—	—	—	—	124,202	203.8	379.0	70.0	139
138	南陽中梁首府一期	19,428	2019年4月	2020年5月	2019年5月	—	—	—	—	—	—	—	51,592	117.1	137.0	50.0	127
139	南陽方城中梁首府	49,990	2019年6月	2021年7月	2019年10月	—	—	—	—	—	—	155,833	155,833	119.4	399.9	100.0	126
河南小計		797,938	—	—	—	—	—	—	1,700,974	601,717	2,131,648	155,833	590,141	6,314.6	5,772.1	—	—
雲南省																	
140	昭通中梁壹號院•瀾庭	92,577	2018年10月	2020年8月	2018年11月	—	—	—	283,484	15,661	309,110	—	—	945.6	628.1	100.0	147
141	昆明中梁首府	36,354	2018年9月	2020年6月	2018年10月	—	—	—	222,547	56,091	259,384	—	—	761.2	563.8	33.6	144
142	大理中梁壹號院	120,544	2018年10月	2020年5月	2018年11月	—	—	—	148,513	42,613	217,773	—	35,869	1,626.6	637.4	73.0	141
143	玉溪中梁壹號院	117,612	2018年3月	2019年9月	2018年5月	—	—	—	189,806	133,830	195,094	—	—	736.2	252.4	100.0	146

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
144	保山中梁壹號院	44,394	2018年6月	2019年10月	2018年9月	—	—	—	130,196	47,514	146,949	—	—	389.0	276.3	70.0	140
145	昆明安寧中梁華府	24,764	2017年12月	2019年8月	2018年1月	—	—	—	103,943	97,429	119,632	—	—	402.2	172.6	95.8	142
146	昆明安寧中梁博翠	15,850	2018年3月	2019年11月	2018年6月	—	—	—	86,172	72,104	94,895	—	—	202.5	144.0	65.8	143
147	普洱中梁壹號院	32,772	2018年11月	2020年6月	2018年12月	—	—	—	61,294	13,691	66,791	—	—	380.3	201.9	100.0	145
148	昭通中梁壹號院•御庭	20,967	2019年1月	2020年3月	2019年6月	—	—	—	66,429	—	70,057	—	—	189.8	170.1	100.0	148
雲南小計		505,834	—	—	—	—	—	—	1,292,384	478,933	1,479,685	—	35,869	5,633.4	3,046.6	—	—
湖南省																	
149	常德中梁濱江首府	74,390	2018年9月	2021年1月	2018年11月	—	—	—	191,899	69,426	248,147	—	—	536.8	457.4	100.0	156
150	株洲中梁建寧檀府	82,917	2018年8月	2020年12月	2018年8月	—	—	—	204,702	36,679	255,395	—	—	717.0	468.6	35.8	165

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
151	寧鄉中梁首府	55,397	2017年11月	2019年7月	2017年11月	—	—	—	139,045	129,830	167,373	—	—	532.4	130.3	39.8	164
152	衡陽中梁壹號院	16,881	2018年6月	2020年4月	2018年6月	—	—	—	97,940	90,486	114,445	—	—	330.5	68.4	46.5	157
153	岳陽中梁首府	25,007	2018年10月	2020年10月	2018年11月	—	—	—	63,422	6,424	91,605	—	23,176	266.7	265	31.4	161
154	瀏陽中梁禦府	32,374	2018年10月	2020年6月	2018年10月	—	—	—	90,545	24,042	114,302	—	—	291.2	182.8	80.0	158
155	婁底中梁首府	12,906	2018年11月	2020年3月	2018年12月	—	—	—	48,898	41,063	58,046	—	—	148.6	82.9	70.0	159
156	長沙中梁●雲麓傳奇	64,566	2019年4月	2021年3月	2019年5月	—	—	—	—	—	—	—	197,384	664.9	680.8	60.0	163
157	桃江中梁首府	52,053	2019年1月	2021年5月	2019年6月	—	—	—	155,487	—	195,337	—	—	298.5	435.8	100.0	160
158	長沙市第4301212019B00336號地塊	87,316	2019年6月	2020年7月	2019年9月	—	—	—	—	—	—	205,251	205,251	169.3	738.3	100.0	162

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
湖南小計		503,807	—	—	—	—	—	—	991,938	397,950	1,244,650	205,251	425,811	3,955.9	3,510.3	—	—
湖北省																	
159	鄂州中梁佳兆業壹號院	95,141	2018年10月	2021年12月	2018年11月	—	—	—	126,820	43,525	196,892	—	155,086	952.9	840.9	65.0	149
160	隨州中梁楚悅府	62,500	2018年9月	2020年8月	2018年11月	—	—	—	139,841	57,656	179,749	—	—	377.7	352.3	57.6	152
161	恩施中梁九號院	26,096	2018年4月	2020年4月	2018年5月	—	—	—	84,659	73,434	104,350	—	—	294.0	133.5	65.8	151
162	宜城中梁首府	27,710	2018年5月	2020年1月	2018年7月	—	—	—	68,553	49,429	79,086	—	—	153.9	128.0	35.1	155
163	恩施中梁國賓壹號	20,962	2018年12月	2020年10月	2019年1月	—	—	—	73,752	15,909	94,608	—	—	103.0	215.1	41.2	150
164	襄陽中梁壹號院	78,196	2019年4月	2021年6月	2019年6月	—	—	—	—	—	—	—	244,571	192.9	660.2	85.1	154
165	前川中梁首府	50,428	2019年3月	2021年1月	2019年8月	—	—	—	97,135	—	98,049	—	84,451	362.7	648.2	100.0	153
湖北小計		361,033	—	—	—	—	—	—	590,760	239,953	752,734	—	484,108	2,437.1	2,978.2	—	—

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
四川省																	
166	達州中梁首府	67,531	2017年12月	2019年12月	2017年12月	—	—	—	219,775	187,866	299,722	—	—	1,103.0	376.3	56.4	167
167	眉山中梁華府	40,000	2018年6月	2019年12月	2018年7月	—	—	—	113,303	29,642	131,953	—	—	246.0	191.6	51.2	168
168	綿陽中梁壹號院	28,844	2018年5月	2020年1月	2018年7月	—	—	—	98,841	80,697	110,854	—	—	455.8	132.2	65.8	171
169	南充中梁壹號院	25,771	2018年4月	2019年12月	2018年7月	—	—	—	95,893	67,515	102,506	—	—	396.9	190.3	65.8	172
170	綿陽中梁御府	20,006	2018年9月	2020年4月	2018年11月	—	—	—	49,324	21,581	52,445	—	—	110.2	88.9	67.0	170
171	成都中梁一號院	26,667	2019年1月	2021年1月	2019年4月	—	—	—	52,960	—	57,520	—	—	407.3	212.0	20.0	166
172	江油中梁首府	63,171	2019年4月	2021年11月	2019年8月	—	—	—	—	—	—	—	246,948	157.8	624.6	100.0	169
173	遂寧中梁首府	16,006	2019年6月	2021年1月	2019年10月	—	—	—	—	—	—	47,794	47,794	17.3	208.8	100.0	173
四川小計		287,996	—	—	—	—	—	—	630,096	387,301	755,000	47,794	294,742	2,894.3	2,024.7	—	—

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
廣西壯族自治區																	
174	欽州中梁欽州府	43,551	2018年11月	2020年11月	2018年12月	—	—	—	170,807	—	181,173	—	—	291.2	352.1	34.8	179
175	貴港中梁國賓一號	21,794	2018年3月	2019年10月	2018年4月	—	—	—	83,994	58,549	85,083	—	—	227.8	70.5	46.1	175
176	南寧中梁柏仕公館	14,131	2018年10月	2020年11月	2018年12月	—	—	—	49,257	9,500	61,144	—	—	223.0	147.5	100.0	178
177	貴港中梁國賓首府	66,697	2019年1月	2021年1月	2019年1月	—	—	—	269,119	59,322	288,634	—	—	537.4	619.2	37.2	174
178	柳州中梁百悅首府	21,500	2019年2月	2020年6月	2019年3月	—	—	—	43,734	21,820	45,037	—	24,863	289.6	341.2	100.0	176
179	南寧中梁國賓熙岸	25,091	2019年5月	2021年5月	2019年9月	—	—	—	—	—	—	93,128	93,128	225.3	295.7	100.0	177
廣西小計		192,764	—	—	—	—	—	—	616,911	149,191	661,071	93,128	117,991	1,794.3	1,826.2	—	—
陝西省																	
180	銅川中梁壹號院	74,930	2018年10月	2020年5月	2018年11月	—	—	—	160,221	17,380	205,650	—	—	397.5	487.0	65.8	182

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
181	榆林泰發祥中梁首府(一期)	47,383	2018年12月	2020年11月	2019年6月	—	—	—	124,648	—	141,198	—	—	435.2	341.1	97.4	184
182	安康中梁御墅花園	39,716	2018年8月	2020年8月	2018年10月	—	—	—	82,897	41,190	108,876	—	—	302.9	239.9	94.0	181
183	榆林泰發祥中梁首府(二期)	22,691	2019年1月	2021年3月	2019年12月	—	—	—	51,360	—	67,684	—	—	202.7	171.2	67.6	185
184	西安中梁壹號院	102,330	2019年7月	2021年7月	2019年11月	—	—	—	—	—	—	231,233	231,233	430.0	1,042.7	94.0	183
陝西小計		287,050	—	—	—	—	—	—	419,126	58,570	523,408	231,233	231,233	1,768.3	2,281.9	—	—
內蒙古自治區																	
185	包頭中梁首府壹號院	107,325	2018年8月	2020年10月	2018年9月	—	—	—	263,831	125,955	286,313	—	44,256	728.1	762.1	33.3	189
186	呼和浩特市中梁首府	42,319	2018年9月	2020年10月	2018年12月	—	—	—	83,609	37,929	110,830	—	—	397.0	280.0	70.3	191
187	赤峰中梁首府壹號	56,303	2019年4月	2021年10月	2019年8月	—	—	—	—	—	—	—	222,446	301.1	495.3	100.0	190
內蒙古小計		205,947	—	—	—	—	—	—	347,440	163,884	397,143	—	266,702	1,426.2	1,537.4	—	—

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
山西省																	
188	臨汾中梁首府	51,363	2018年10月	2021年3月	2018年12月	—	—	—	137,814	45,537	181,995	—	—	209.9	413.5	65.8	186
寧夏回族自治區																	
189	銀川中梁御府	75,161	2018年3月	2020年6月	2018年6月	—	—	—	153,919	80,143	166,732	—	—	504.1	217.3	100.0	193
重慶																	
190	重慶中梁百悅匯	20,849	2018年7月	2020年5月	2018年11月	—	—	—	110,689	18,334	113,761	—	—	442.8	219.0	56.0	192
甘肅省																	
191	平涼中梁首府	20,652	2018年8月	2020年6月	2018年9月	—	—	—	55,460	17,162	73,850	—	—	206.8	154.5	65.8	187
192	秦安中梁壹號院	31,064	2019年1月	2021年1月	2019年3月	—	—	—	109,578	—	123,688	—	—	232.4	296.2	100.0	188
貴州省																	
193	畢節中梁國賓府	23,089	2019年2月	2020年4月	2019年3月	—	—	—	46,059	—	61,473	—	—	97.3	150.5	100.0	180
中西部經濟區小計		3,364,547	—	—	—	—	—	—	7,203,148	2,638,675	8,666,838	733,239	2,446,597	27,917.4	24,428.4	—	—

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
環渤海經濟圈																	
山東省																	
194	萊蕪中梁魯中首府	91,693	2018年10月	2021年1月	2018年12月	—	—	—	280,476	41,925	337,861	—	—	916.5	850.6	22.6	197
195	煙台中梁海志府	60,666	2018年3月	2019年11月	2018年4月	—	—	—	155,041	142,843	204,730	—	—	415.5	260.8	45.7	205
196	臨沂中梁壹號院	63,866	2018年3月	2019年12月	2018年6月	—	—	—	117,340	75,570	145,685	—	—	643.8	254.9	30.0	199
197	棗莊中梁首府	71,364	2018年11月	2020年9月	2018年12月	—	—	—	125,621	36,337	169,012	—	—	385.1	320.9	56.4	206
198	聊城中梁國賓府	49,941	2018年12月	2020年5月	2018年12月	—	—	—	78,833	1,566	108,214	—	—	448.9	305.7	70.0	198
199	德州中梁金麟府	34,697	2018年7月	2020年10月	2018年9月	—	—	—	78,499	33,429	101,143	—	—	420.3	188.0	65.8	195
200	濱州中梁九號院	43,333	2018年8月	2020年5月	2018年8月	—	—	—	73,368	66,733	83,188	—	—	311.3	120.8	31.5	194
201	淄博中梁壹號院	53,815	2018年9月	2020年12月	2018年12月	—	—	—	63,541	5,871	78,476	—	—	295.4	150.9	85.0	208

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
202	泰安中梁香緹公館	17,781	2018年3月	2019年12月	2018年4月	—	—	—	31,218	30,183	45,728	—	—	160.3	24.7	43.1	201
203	淄博中梁首府花園	22,569	2017年12月	2019年6月	2018年4月	—	—	—	26,650	26,198	34,291	—	—	186.9	44.3	54.5	207
204	濟寧中梁壹號院	49,622	2019年1月	2021年5月	2019年3月	—	—	—	94,649	—	127,862	—	—	172.7	339.8	94.0	196
205	中梁國信海岳府	39,944	2019年6月	2021年9月	2019年7月	—	—	—	—	—	—	—	110,244	166.8	378.1	51.0	202
206	萊陽瓏府	35,149	2019年1月	2021年1月	2019年1月	—	—	—	76,758	7,287	98,528	—	—	132.2	199.1	45.5	204
207	萊西中梁首府	35,097	2019年6月	2021年3月	2019年10月	—	—	—	—	—	—	125,439	125,439	93.7	462.6	80.0	200
208	青州中梁首府	25,651	2019年5月	2021年3月	2019年8月	—	—	—	—	—	—	—	67,855	45.1	186.2	100.0	203
209	淄川中梁首府壹號	59,014	2018年11月	2020年11月	2018年12月	—	—	—	110,731	71,280	139,917	—	—	229.8	309.7	31.7	209
山東小計		754,202	—	—	—	—	—	—	1,312,725	539,222	1,674,635	125,439	303,538	5,024.3	4,397.1	—	—
河北省																	
210	滄州市第1309002019B00627號地塊	69,928	2019年8月	2022年8月	2019年10月	—	—	—	—	—	—	203,841	203,841	613.6	707.0	100.0	210

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
211	中梁燕山壹號院	69,527	2018年11月	2020年12月	2019年2月	—	—	—	133,919	—	173,306	—	—	447.8	484.2	64.8	211
天津																	
212	天津中梁津門首府一期	62,087	2019年8月	2021年8月	2019年10月	—	—	—	—	—	—	140,268	140,268	9.7	865.7	100.0	212
213	天津中梁津門首府二期	54,988	2019年8月	2021年1月	2019年10月	—	—	—	—	—	—	120,530	120,530	8.3	771.7	100.0	213
遼寧省																	
214	沈陽中梁首府	17,454	2019年3月	2021年8月	2019年6月	—	—	—	29,259	—	38,443	—	—	152.3	146,2	80.0	215
215	大連中梁觀瀾壹號院	67,287	2019年6月	2021年11月	2019年9月	—	—	—	—	—	—	—	123,148	236.8	481.1	100.0	214
環渤海經濟圈小計		1,095,473	—	—	—	—	—	—	1,475,903	539,222	1,886,384	590,078	891,325	6,492.8	7,853	—	—
海峽西岸經濟區																	
江西省																	
216	九江中梁首府	78,179	2017年9月	2019年6月	2017年9月	—	—	—	193,919	188,825	248,114	—	—	1,246.1	6.4	52.3	232

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
217	上饒中梁翼天首府	63,064	2018年1月	2020年4月	2018年2月	—	—	—	188,208	117,173	242,586	—	—	310.8	400.1	29.0	249
218	景德鎮中梁首府	76,731	2017年12月	2019年5月	2017年12月	—	—	—	167,372	166,134	217,922	—	—	899.1	123.4	91.0	231
219	泰和中梁首府	66,670	2017年9月	2019年4月	2017年10月	—	—	—	145,359	141,962	179,911	—	—	443.7	223.8	39.4	248
220	瑞金中梁瑞園	51,997	2017年9月	2019年8月	2017年11月	—	—	—	154,028	126,468	169,192	—	—	565.2	150.3	61.8	222
221	贛州中梁蟠龍府	55,163	2017年9月	2020年4月	2017年11月	—	—	—	142,251	114,728	155,515	—	—	738.7	72.5	61.0	216
222	安福中梁首府	50,709	2017年12月	2019年10月	2018年3月	—	—	—	118,512	106,061	151,373	—	—	454.9	232.3	53.6	230
223	于都中梁貢江壹號院	51,191	2017年11月	2019年10月	2018年1月	—	—	—	111,929	108,971	146,040	—	—	626.5	129.8	46.9	226
224	贛州中梁南山院	43,569	2017年7月	2019年12月	2017年9月	—	—	—	106,134	92,296	133,009	—	—	832.6	107.1	58.3	219

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
225	撫州中梁首府	43,109	2017年11月	2019年6月	2017年11月	—	—	—	93,991	93,273	120,034	—	—	596.8	83.5	51.7	247
226	廣豐華西中梁國賓府	35,270	2018年7月	2020年6月	2018年9月	—	—	—	94,522	38,463	119,957	—	—	254.9	189.7	59.2	235
227	中梁寧都壹號院(D4、D5)	45,203	2018年8月	2020年3月	2018年8月	—	—	—	96,046	35,469	119,789	—	—	371.0	218.9	100.0	229
228	玉山華雲中梁首府	32,415	2018年11月	2020年11月	2018年12月	—	—	—	89,925	23,957	113,813	—	—	239.1	188.1	26.1	239
229	永修中梁首府	39,999	2018年2月	2019年8月	2018年4月	—	—	—	79,099	59,862	104,408	—	—	433.7	93.6	65.8	233
230	會昌中梁壹號院	44,908	2018年11月	2020年9月	2018年12月	—	—	—	89,014	9,564	100,036	—	—	268.8	196.0	100.0	220
231	廣豐中梁國賓壹號	35,336	2018年7月	2020年3月	2018年7月	—	—	—	73,509	51,836	91,826	—	—	294.0	135.0	38.5	238
232	寧都中梁江都府	45,612	2017年12月	2019年10月	2018年1月	—	—	—	76,313	49,104	88,018	—	—	304.7	84.6	55.8	221

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
233	贛州中梁南安府	25,238	2017年4月	2019年5月	2017年6月	—	—	—	62,730	61,028	82,496	—	—	465.3	26.6	58.3	218
234	贛州中梁江督府	29,673	2017年3月	2019年3月	2017年4月	17,437	64,851	82,288	—	—	—	—	—	600.1	—	65.8	217
235	瑞金中梁瑞府	34,569	2018年8月	2020年6月	2018年9月	—	—	—	71,585	19,749	80,763	—	—	321.2	122.1	100.0	223
236	興國中梁國賓府	20,440	2018年5月	2020年5月	2018年6月	—	—	—	55,584	38,137	62,621	—	—	213.9	97.5	100.0	225
237	廣豐中梁國賓熙岸	19,133	2018年9月	2020年8月	2018年9月	—	—	—	47,422	18,118	60,517	—	—	183.5	108.3	94.0	236
238	廣豐中梁國賓金座	17,838	2018年11月	2020年10月	2018年12月	—	—	—	44,186	5,464	56,729	—	—	114.8	88.3	100.0	238
239	興國中梁金座	10,522	2017年12月	2019年9月	2017年12月	—	—	—	29,086	28,106	37,913	—	—	126.6	56.9	47.0	224
240	中梁寧都壹號院(D3)	18,747	2018年7月	2019年12月	2018年7月	—	—	—	35,912	21,455	37,870	—	—	120.3	62.9	100.0	228

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
241	中梁寧都壹號院(D2)	9,857	2018年11月	2020年12月	2019年1月	—	—	—	15,738	1,738	18,825	—	—	57.7	35.2	100.0	227
242	安義中梁首府	51,893	2019年7月	2021年3月	2019年9月	—	—	—	—	—	—	—	133,536	312.0	347.8	100.0	—
江西小計		1,097,035	—	—	—	17,437	64,851	82,288	2,382,374	1,717,941	2,939,277	—	133,536	11,396	3,580.7	—	—
福建省																	
243	福鼎中梁百悅城	868,000	2018年4月	2022年8月	2018年6月	11,715	24,438	36,153	267,947	89,406	309,671	—	263,590	984.6	1,635.8	80.0	242
244	霞浦中梁壹號院	66,875	2017年9月	2020年6月	2017年11月	—	—	—	152,295	90,695	200,887	—	—	842.6	331.8	56.4	243
245	三明中梁壹號院	35,369	2017年6月	2019年1月	2017年7月	42,661	78,682	121,343	—	—	—	—	—	470.7	9.7	53.3	244
246	漳州龍海中梁玖號院	36,999	2018年10月	2020年9月	2018年12月	—	—	—	107,048	10,168	117,360	—	—	991.6	292.5	70.0	245
247	漳州雲霄中梁•首府	26,607	2018年6月	2019年12月	2018年8月	—	—	—	75,418	52,433	90,619	—	—	427.0	77.7	65.8	246

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
248	武平中梁首府C區	33,141	2018年9月	2019年8月	2018年11月	—	—	—	39,176	5,626	47,190	—	—	191.5	75.3	100.0	241
249	武平中梁首府A區	9,700	2018年9月	2020年1月	2018年11月	—	—	—	20,747	11,488	28,438	—	—	118.6	34.4	100.0	240
福建小計		1,076,691	—	—	—	54,376	103,120	157,496	662,631	259,816	794,165	—	263,590	4,026.6	2,457.2	—	—
海峽西岸經濟區小計		2,173,726	—	—	—	71,813	167,971	239,784	3,045,005	1,977,757	373,344.2	—	397,126	15,422.6	6,037.9	—	—
珠三角經濟區																	
廣東省																	
250	江門中梁旭輝壹號院	60,485	2018年8月	2021年2月	2018年11月	—	—	—	197,869	4,743	215,579	—	—	1,524.3	326.6	56.4	254
251	肇慶中梁端州壹號院	60,637	2018年12月	2020年11月	2018年12月	—	—	—	172,002	—	188,882	—	—	1,154.6	432.8	100.0	257
252	高州中梁國賓壹號	37,504	2018年10月	2020年10月	2018年12月	—	—	—	159,271	9,006	168,927	—	—	617.6	347.7	100.0	255

編號	項目	地盤面積	實際／估計施工開始日期	實際／估計施工完成日期	實際／估計預售開始日期	已竣工			開發中			未來開發		截至2019年3月31日產生的開發成本	截至2019年3月31日的估計未來開發成本	本集團於估值日期在項目中的權益	參考物業估值報告
						不可銷售總建築面積／已售總建築面積	可銷售總建築面積／可出租總建築面積	已竣工總建築面積	可銷售總建築面積	已預售總建築面積	開發中總建築面積	尚未取得土地使用權的總建築面積	用於未來開發的估計總建築面積				
		（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）	（%）	
253	潮安中梁壹號院	29,344	2018年12月	2021年4月	2018年12月	—	—	—	144,254	11,289	146,096	—	—	203.7	317.6	36.6	250
254	高明中梁首府	42,160	2018年8月	2020年2月	2018年12月	—	—	—	103,456	1,809	114,470	—	—	450.7	265.0	94.0	252
255	翁源中梁國賓壹號	36,620	2018年7月	2020年12月	2018年8月	—	—	—	80,013	33,786	97,083	—	—	306.1	175.7	62.0	256
256	河源中梁首府	25,301	2018年11月	2020年8月	2019年4月	—	—	—	88,478	—	94,480	—	—	143.3	267.7	100.0	253
257	楓溪中梁首府	10,183	2019年1月	2020年7月	2019年4月	—	—	—	49,243	—	52,006	—	—	102.4	129.7	36.6	251
廣東小計		302,234	—	—	—	—	—	—	994,586	60,633	1,077,523	—	0	4,502.7	2,262.8	—	—
珠三角經濟區小計		302,234	—	—	—	—	—	—	994,586	60,633	1,077,523	—	0	4,502.7	2,262.8	—	—
總計		**13,355,640**	—	—	—	**1,282,523**	**1,170,628**	**2,453,151**	**22,277,353**	**12,193,240**	**27,550,786**	**1,524,411**	**5,297,900**	**135,589.6**	**65,235.2**	—	—

附註：

(1) 已竣工項目的所有可售總建築面積已出售及於2018年12月31日前交付。其中的總建築面積相關的資料提述我們持作投資目的的項目物業。其他資料適用整個項目。

我們當前就往績記錄期間已貢獻收益以及截至2019年12月31日止年度預計貢獻收益的若干重大項目的描述於下文載列。

諸暨中梁壹號院

位置：	浙江省紹興市
規模：	總地盤面積108,269平方米，計劃總建築面積205,567平方米
物業類型：	疊拼別墅及花園洋房構成的住宅項目
項目公司：	諸暨市中梁置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣518.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目已完工，合計177,181平方米已出售及交付。

溫州龍灣首府

位置：	浙江省溫州市
規模：	總地盤面積134,685平方米，總建築面積32,309平方米
項目公司：	溫州市梁安置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣1,429.5百萬元

截至2019年3月31日，該項目已完工，而我們將該項目32,309平方米的零售空間持作投資用途。

平陽中梁國賓天下

位置：	浙江省溫州市
規模：	總地盤面積95,675平方米，總建築面積12,044平方米
項目公司：	平陽縣中梁府置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣420.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目已完工，而我們將該項目12,044平方米的零售空間持作投資用途。

嘉興中梁秀湖壹號院

位置：	浙江省嘉興市
規模：	總地盤面積168,777平方米，計劃總建築面積352,139平方米
物業類型：	高層樓宇及聯排別墅構成的住宅項目
項目公司：	嘉興市梁楹置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣1,596.6百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
257,882	37	36,121	58,099	352,139

附註：

(1) 包括人防區域24,143平方米。

平湖中梁東湖壹號院

位置：	浙江省嘉興市
規模：	總地盤面積109,466平方米，計劃總建築面積305,493平方米
物業類型：	高層樓宇與聯排別墅構成的住宅項目
項目公司：	平湖市中梁瑞置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣900.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
222,896	—	37,486	45,111	305,493

附註：

(1) 包括幼兒園3,200平方米及人防區域30,504平方米。

青田中梁百悅城

位置：	浙江省麗水市
規模：	總地盤面積24,397平方米，計劃總建築面積219,166平方米
物業類型：	高層樓宇及一家酒店構成的住宅項目
項目公司：	青田金梁置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣606.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積					
住宅區域	商業區域	酒店區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）			
59,572	12,122	47,756	99,716	—	219,166

附註：

(1) 包括由指定的當地國有實體於竣工時根據土地出讓合同規定以固定價格回購59,658平方米及人防區域39,166平方米。我們概不負責與該項目有關的任何搬遷及安置行動。

我們有意向將酒店式公寓及零售空間中計劃總建築面積為4,527平方米的部分持作投資用途。

寧波中梁壹號院

位置：	浙江省寧波市
規模：	總地盤面積65,418平方米，計劃總建築面積192,699平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	寧波市中梁宏置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣956.2百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域	停車區域	總計
		（以平方米計）		
153,953	962	5,055	32,729	192,699

截至2019年3月31日，該項目已完工，合計144,916平方米已出售及交付。

開化中梁外灘壹號院

位置：	浙江省衢州市
規模：	總地盤面積65,030平方米，總建築面積180,184平方米
物業類型：	低層樓宇及聯排別墅構成的住宅項目
項目公司：	開化縣中梁泰置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣535.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
128,292	1,969	49,923	—	180,184

附註：

(1) 包括人防區域46,607平方米。

截至2019年3月31日，該項目已完工，合計90,032平方米已出售及交付。

舟山中梁首府

位置：	浙江省舟山市
規模：	總地盤面積84,278平方米，計劃總建築面積140,224平方米
物業類型：	低層樓宇及聯排別墅構成的住宅項目
項目公司：	舟山市中梁宏置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣575.8百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
114,326	1,865	24,033	—	140,224

附註：

(1) 包括人防區域23,170平方米。

三門中梁國賓天下

位置：	浙江省台州市
規模：	總地盤面積56,429平方米，計劃總建築面積157,444平方米
物業類型：	高層樓宇及裙房商業區構成的住宅項目
項目公司：	三門縣中梁恒置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣262.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
107,327	10,906	14,195	25,016	157,444

附註：

(1) 包括人防區域9,801平方米以及用於一家幼兒園2,081平方米。

我們有意向將零售空間中計劃總建築面積為5,187平方米的部分持作投資用途。截至2019年3月31日，該項目已完工，合計24,191平方米已出售及交付。

台州黃岩永寧首府

位置：	浙江省台州市
規模：	總地盤面積52,556平方米，計劃總建築面積156,038平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	台州市中梁宸置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣413.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
89,618	3,809	40,199	22,412	156,038

附註：

(1) 包括人防區域12,177平方米及由指定的當地農村經濟合作社根據土地出讓合同規定於竣工時以固定價格回購26,188平方米。我們概不負責與該項目有關的任何搬遷及安置行動。

松陽濱江首府

位置：	浙江省麗水市
規模：	總地盤面積55,827平方米，計劃總建築面積143,313平方米
物業類型：	中高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	松陽縣中梁華董置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣324.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
100,234	3,784	15,168	24,127	143,313

附註：

(1) 包括人防區域8,290平方米。

寧波中梁首府

位置： 浙江省寧波市

規模： 總地盤面積51,700平方米，計劃總建築面積135,035平方米

物業類型： 高層樓宇及疊拼別墅構成的住宅項目

項目公司： 寧波石成置業有限公司

土地出讓金或收購成本： 人民幣512.9百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域	停車區域	總計
		（以平方米計）		
90,300	10,526	2,441	31,768	135,035

余姚中梁九號院

位置：	浙江省寧波市
規模：	總地盤面積47,160平方米，計劃總建築面積124,610平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	余姚市中梁拓城置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣272.4百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
93,541	—	2,800	28,269	124,610

附註：

(1) 包括人防區域1,508平方米。

台州椒江中梁首府壹號一期

位置：	浙江省台州市
規模：	總地盤面積43,414平方米，計劃總建築面積121,231平方米
物業類型：	花園洋房與高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	台州市中梁源置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣635.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
85,748	—	13,052	22,431	121,231

附註：

(1) 包括人防區域3,311平方米及由指定的當地農村村民委員會根據土地出讓合同規定於竣工時以固定價格回購8,617平方米。我們概不負責與該項目有關的任何搬遷及安置行動。

截至2019年3月31日，該項目已完工，合計25,432平方米已出售及交付。

樂清首府熙岸

位置：	浙江省溫州市
規模：	總地盤面積30,976平方米，計劃總建築面積118,607平方米
物業類型：	高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	樂清市中梁城置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣355.4百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
90,653	1,346	2,548	24,060	118,607

附註：

(1) 包括人防區域1,621平方米。

臨海悅榮府

位置：	浙江省台州市
規模：	總地盤面積34,773平方米，計劃總建築面積100,005平方米
物業類型：	中低層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	臨海市中梁信置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣522.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
70,378	5,029	6,180	18,418	100,005

附註：

(1) 包括人防區域3,240平方米。

麗水御湖東岸

位置：	浙江省麗水市
規模：	總地盤面積41,074平方米，計劃總建築面積91,716平方米
物業類型：	花園洋房及低層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	麗水市梁瑞置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣434.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
51,285	—	9,672	30,759	91,716

附註：

(1) 包括人防區域1,535平方米及根據土地出讓合同規定，於竣工時無償移交當地政府作為安置房的7,457平方米。我們概不負責與該項目有關的任何搬遷及安置行動。

蒼南中梁首府

位置：	浙江省溫州市
規模：	總地盤面積19,984平方米，計劃總建築面積63,343平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	蒼南縣中梁悅置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣308.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
47,640	1,512	5,105	9,086	63,343

附註：

(1) 包括人防區域5,105平方米。

台州椒江公園首府

位置：	浙江省台州市
規模：	總地盤面積19,155平方米，計劃總建築面積62,567平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	台州市中梁皓置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣285.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
45,435	—	8,067	9,065	62,567

附註：

(1) 包括人防區域5,619平方米及根據土地出讓合同規定，由當地政府指定的實體於竣工時以成本價回購作為安置房的1,771平方米。我們概不負責與該項目有關的任何搬遷及安置行動。

台州椒江中梁首府壹號院

位置：	浙江省台州市
規模：	總地盤面積23,490平方米，計劃總建築面積55,961平方米
物業類型：	花園洋房及中層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	台州市中梁慶置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣172.3百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
37,395	4,300	4,577	9,689	55,961

附註：

(1) 包括人防區域3,991平方米。

張家港中梁壹號院

位置：	江蘇省蘇州市
規模：	總地盤面積94,177平方米，計劃總建築面積214,763平方米
物業類型：	疊拼別墅及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	張家港市中梁軒置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣1,003.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
148,399	4,649	36,000	25,715	214,763

附註：

(1) 包括人防區域16,720平方米。

東台中梁國賓府

位置：	江蘇省鹽城市
規模：	總地盤面積86,756平方米，計劃總建築面積239,910平方米
物業類型：	中高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	東台顧家置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	以人民幣335.5百萬元的對價自第三方收購該項目公司

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
193,068	7,057	9,583	30,202	239,910

附註：

(1) 包括人防區域8,761平方米。

我們有意向將零售空間中計劃總建築面積為5,583平方米的部分持作投資用途。截至2019年3月31日，該項目已完工，合計89,892平方米已出售及交付。

鹽城中梁聚龍首府

位置：	江蘇省鹽城市
規模：	總地盤面積57,683平方米，計劃總建築面積166,634平方米
物業類型：	低層及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	鹽城市中梁禦置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣241.1百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域	停車區域	總計
		（以平方米計）		
123,500	3,860	4,250	35,024	166,634

溧陽中梁香緹

位置：	江蘇省常州市
規模：	總地盤面積49,896平方米，計劃總建築面積152,293平方米
物業類型：	低層及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	江蘇銀梧房地產開發有限公司
土地出讓金或收購成本：	以人民幣288.0百萬元的對價自兩家第三方收購該項目公司

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
105,754	1,723	44,816	—	152,293

附註：

(1) 包括人防區域40,550平方米。

無錫中梁首府壹號

位置：	江蘇省無錫市
規模：	總地盤面積47,804平方米，計劃總建築面積123,662平方米
物業類型：	低層及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	無錫錦華置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣516.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域	停車區域	總計
		（以平方米計）		
92,112	1,941	2,612	26,997	123,662

靖江中梁壹號院

位置：	江蘇省泰州市
規模：	總地盤面積62,655平方米，計劃總建築面積114,590平方米
物業類型：	聯排別墅及低層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	靖江中梁紅置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣389.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域	停車區域	總計
		（以平方米計）		
92,256	270	689	21,375	114,590

通州中梁首府

位置：	江蘇省南通市
規模：	總地盤面積41,241平方米，計劃總建築面積106,518平方米
物業類型：	低層及中層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	南通市通州區梁宏置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣238.8百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
78,971	2,984	11,649	12,914	106,518

附註：

(1) 包括人防區域5,838平方米。

連雲港中梁鬱洲壹號院

位置：	江蘇省連雲港市
規模：	總地盤面積39,360平方米，計劃總建築面積91,532平方米
物業類型：	疊拼別墅及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	連雲港市聖承房地產開發有限公司
土地出讓金或收購成本：	以人民幣170.0百萬元的對價自第三方收購該項目公司

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
68,628	1,507	13,421	7,976	91,532

附註：

(1) 包括人防區域6,031平方米及根據土地出讓合同規定將於竣工時無償移交當地政府的6,118平方米。我們概不負責與該項目有關的任何搬遷及安置行動。

蘇州中梁獨墅御湖

位置：	江蘇省蘇州市
規模：	總地盤面積332,849平方米，總建築面積138,518平方米
物業類型：	聯排別墅構成的住宅項目
項目公司：	蘇州鼎欣吳地房地產有限責任有限公司
土地出讓金或收購成本：	以人民幣510.0百萬元的對價自第三方收購該項目公司

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域	停車區域	總計
		（以平方米計）		
81,599	—	56,919	—	138,518

截至2019年3月31日，該項目已完工，合計71,188平方米已出售及交付。

中梁宣州壹號院

位置：	安徽省宣城市
規模：	總地盤面積119,240平方米，計劃總建築面積324,390平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	宣城梁鴻置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣421.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
249,693	6,733	21,869	46,095	324,390

附註：

(1) 包括人防區域14,085平方米。

蕪湖中梁江城府1621

位置：	安徽省蕪湖市
規模：	總地盤面積99,204平方米，計劃總建築面積315,314平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	蕪湖梁冠置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣500.3百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
242,084	2,813	15,439	54,978	315,314

附註：

(1) 包括人防區域8,896平方米。

蒙城中梁壹號院

位置：	安徽省亳州市
規模：	總地盤面積121,831平方米，計劃總建築面積308,146平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	蒙城縣中梁銘築置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣683.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
236,947	6,327	46,363	18,509	308,146

附註：

(1) 包括人防區域40,017平方米。

蕪湖中梁皖江壹號院

位置：	安徽省蕪湖市
規模：	總地盤面積94,003平方米，計劃總建築面積248,420平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	蕪湖梁宏置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣859.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
196,879	300	907	50,334	248,420

附註：

(1) 包括人防區域439平方米。

截至2019年3月31日，該項目已完工，合計105,356平方米已出售及交付。

蕪湖中梁國賓府

位置：	安徽省蕪湖市
規模：	總地盤面積106,022平方米，計劃總建築面積196,219平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	蕪湖嵐宇置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣697.2百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域	停車區域	總計
		（以平方米計）		
162,837	986	5,183	27,213	196,219

截至2019年3月31日，該項目已完工，合計104,611平方米已出售及交付。

濉溪中梁國賓天下

位置：	安徽省淮北市
規模：	總地盤面積60,361平方米，計劃總建築面積162,189平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	濉溪縣梁築置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣173.2百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
128,621	1,713	8,572	23,283	162,189

附註：

(1) 包括人防區域7,329平方米。

寧鄉中梁首府

位置： 湖南省長沙市
規模： 總地盤面積55,397平方米，計劃總建築面積167,373平方米
物業類型： 花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司： 長沙禦融房地產開發有限公司
土地出讓金或收購成本： 人民幣146.3百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域	停車區域	總計
		（以平方米計）		
129,981	9,064	765	27,563	167,373

我們有意向將零售空間中計劃總建築面積為9,064平方米的部分持作投資用途。

達州中梁首府

位置： 四川省達州市
規模： 總地盤面積67,531平方米，計劃總建築面積299,722平方米
物業類型： 花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司： 達州梁實置業有限公司
土地出讓金或收購成本： 人民幣566.1百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
205,636	14,139	28,002	51,945	299,722

附註：

(1) 包括人防區域27,946平方米。

我們有意向將零售空間中計劃總建築面積為14,139平方米的部分持作投資用途。

九江中梁首府

位置：	江西省九江市
規模：	總地盤面積78,179平方米，計劃總建築面積248,114平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	九江市中梁和置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣573.4百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
184,569	9,350	11,463	42,732	248,114

附註：

(1) 包括人防區域8,910平方米。

景德鎮中梁首府

位置：	江西省景德鎮市
規模：	總地盤面積76,731平方米，計劃總建築面積217,922平方米
物業類型：	高層樓宇及花園洋房構成的住宅項目
項目公司：	景德鎮梁泰置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣416.3百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
162,417	4,955	16,148	34,402	217,922

附註：

(1) 包括人防區域約14,780平方米。

泰和中梁首府

位置： 江西省吉安市
規模： 總地盤面積66,670平方米，計劃總建築面積179,911平方米
物業類型： 高層樓宇及聯排別墅構成的住宅項目
項目公司： 吉安市鑫瑞源房地產開發有限公司
土地出讓金或收購成本： 人民幣122.1百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
142,880	2,479	8,099	26,453	179,911

附註：

(1) 包括人防區域7,020平方米。

瑞金中梁瑞園

位置： 江西省贛州市
規模： 總地盤面積51,997平方米，計劃總建築面積169,192平方米
物業類型： 花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司： 贛州梁築置業有限公司
土地出讓金或收購成本： 人民幣270.4百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
126,468	7,560	1,735	33,429	169,192

附註：
(1) 包括人防區域1,735平方米。

我們有意向將零售空間中計劃總建築面積為7,560平方米的部分持作投資用途。

贛州中梁蟠龍府

位置： 江西省贛州市
規模： 總地盤面積55,163平方米，計劃總建築面積155,515平方米
物業類型： 花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司： 贛州梁源置業有限公司
土地出讓金或收購成本： 人民幣369.2百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
118,159	2,668	1,478	33,210	155,515

附註：

(1) 包括人防區域600平方米。

撫州中梁首府

位置：	江西省撫州市
規模：	總地盤面積43,109平方米，計劃總建築面積120,034平方米
物業類型：	高層樓宇及聯排別墅構成的住宅項目
項目公司：	撫州市中梁軒置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣329.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
93,609	382	5,973	20,070	120,034

附註：

(1) 包括人防區域5,200平方米。

贛州中梁江督府

位置：	江西省贛州市
規模：	總地盤面積29,673平方米，計劃總建築面積82,289平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	贛州梁宏置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣328.7百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域	停車區域	總計
		（以平方米計）		
62,895	1,957	359	17,078	82,289

我們有意向將零售空間中計劃總建築面積為1,742平方米的部分持作投資用途。

三明中梁壹號院

位置：	福建省三明市
規模：	總地盤面積35,369平方米，計劃總建築面積121,344平方米
物業類型：	中高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	福建中梁翼房地產開發有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣150.5百萬元

截至2019年3月31日，該項目的詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
76,744	1,938	21,372	21,290	121,344

附註：

(1) 包括人防區域18,693平方米。

台州椒江國賓天下

位置：	浙江省台州市
規模：	總地盤面積14,606平方米，計劃總建築面積64,557平方米
物業類型：	低層及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	台州市中梁軒置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣188.7百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積					
住宅區域	商業區域	辦公區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
			（以平方米計）		
45,921	1,738	1,656	7,481	7,761	64,557

附註：

(1) 包括人防區域5,280平方米及根據土地出讓合同規定於竣工時將無償移交當地政府作為安置房的1,334平方米。我們概不負責與該項目有關的任何搬遷及安置行動。

麗水翡翠濱江

位置：	浙江省麗水市
規模：	總地盤面積69,833平方米，計劃總建築面積171,693平方米
物業類型：	疊拼別墅及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	麗水市梁軒置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣1,100.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
110,368	1,055	23,999	36,271	171,693

附註：

(1) 包括人防區域9,722平方米及根據土地出讓合同規定於竣工時將無償移交當地政府作為安置房的13,262平方米。我們概不負責與該項目有關的任何搬遷及安置行動。

寶應中梁融創首府壹號

位置：	江蘇省揚州市
規模：	總地盤面積77,707平方米，計劃總建築面積217,763平方米
物業類型：	聯排別墅及中層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	揚州錦鴻置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣556.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
149,657	2,321	24,297	41,488	217,763

附註：

(1) 包括人防區域10,888平方米及根據土地出讓合同規定於竣工時將無償移交當地政府作為安置房的7,448平方米。我們概不負責與該項目有關的任何搬遷及安置行動。

昆明安寧中梁華府

位置：	雲南省昆明市
規模：	總地盤面積24,764平方米，計劃總建築面積119,632平方米
物業類型：	高層樓宇及附屬零售區域構成的住宅項目
項目公司：	安寧中梁城置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣207.9百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
82,531	3,191	4,289	29,621	119,632

附註：

(1) 包括人防區域3,345平方米。

宜興中梁壹號院

位置：	江蘇省無錫市
規模：	總地盤面積60,434平方米，計劃總建築面積106,784平方米
物業類型：	聯排別墅及花園洋房構成的住宅項目
項目公司：	宜興市澄希置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣444.5百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域	停車區域	總計
		（以平方米計）		
67,954	2,573	1,977	34,280	106,784

泰州中梁泰達壹號院

位置：	江蘇省泰州市
規模：	總地盤面積43,536平方米，計劃總建築面積121,272平方米
物業類型：	花園洋房及高層樓宇構成的住宅項目
項目公司：	泰州市華達置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣109.3百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
87,461	2,337	8,983	22,491	121,272

附註：

(1) 包括人防區域7,266平方米。

台州溫嶺學府壹號

位置：	浙江省台州市
規模：	總地盤面積14,128平方米，計劃總建築面積40,697平方米
物業類型：	高層樓宇及附屬零售區域構成的住宅項目
項目公司：	溫嶺市中梁泰置業有限公司
土地出讓金或收購成本：	人民幣308.0百萬元

截至2019年3月31日，該項目詳情如下：

總建築面積				
住宅區域	商業區域	附屬區域[1]	停車區域	總計
		（以平方米計）		
27,558	2,040	3,443	7,656	40,697

附註：

(1) 包括人防區域1,951平方米。

我們的項目營運及管理

我們的項目開發流程

我們能夠成功地將物業開發經驗複製到新的地區有賴於我們的標準化營運程序，其有助於我們做好各階段的前置準備工作，提高營運效率。我們的標準化運作程序涵蓋整個房地產開發週期，包括拿地、產品設計、建造、銷售和營銷以及交付。憑藉我們過往的項目

開發經驗及經證實的往績記錄，我們制定並不斷修訂我們的標準化操作手冊，以鞏固我們的最佳實踐辦法，並為位於不同城市的僱員對日常營運的所有重要方面提供詳細的指導。

就所考慮的各個潛在項目而言，我們採用三套項目評估及篩選標準：

- 戰略標準：我們謹慎尋求符合我們目前及長期發展策略的機會，這需要我們評估項目所在地段及擬定的項目規模，以及宏觀經濟因素，例如當地整體經濟狀況及當地人口，以尋求各個潛在機會；

- 市場標準：我們收集當地市場情報以分析是否可進入區域市場，包括其現有物業庫存、平均房價、競爭對手的歷史存貨週轉率；及

- 財務標準：最後，我們利用我們的標準化模塊審閱潛在項目的詳細財務估計，包括預期售價、預期經濟回報及盈利能力、項目開發過程的時間表。

除上述情況外，就自其他第三方獲得的地塊或物業項目而言，我們亦可能會讓我們的法律部門評估有關的法律風險。我們僅在符合所有項目篩選及評估標準時方會實際開始開發項目。

下圖載列我們開發物業項目一般涉及的主要階段：

選址及土地收購

- 利用綜合資訊進行市場進入研究，以識別潛在合格市場，包括地理位置、城市規模、經濟、人口、競爭格局、文化及城市規劃
- 初步現場研究及分析，以評估當地房地產市場，包括住房供需狀況、整體物業價格、增長潛力及當地房地產政策
- 進一步深入研究，並根據我們的標準化投資模塊及程序篩選土地相關資訊

⇩

產品設計及研發

- 研發適合不同區域及目標客戶群的標準化產品線
- 建立各產品線的標準化平面規劃圖、室內及室外設計
- 設計標準化主題，包括建築主題及景觀風格
- 專注改善社區氛圍

⇩

採購

- 制定選擇、管理及評估承包商及供應商的標準化程序
  簽訂載有標準化條款及條件的合約
- 建立戰略總建築承包商及分包商網絡
- 建立擁有標準化規格的原材料戰略供應商網絡
- 制定與承包商及分包商有關合作的標準化操作指引

⇩

項目施工及質量控制

- 委聘優質建築承包商
- 訂明項目施工過程中各重要階段的詳細要求，包括質量、時間、成本及安全性
- 制定帶有標準化評估程序的定期檢測及報告程序

⇩

項目推廣及營銷

- 制定包括長期及短期銷售目標（包括價格及成交量）的詳細銷售時間表
- 委聘廣告公司制定各項目推廣方案
- 設置現場展示區
- 部署專業內部銷售及營銷團隊或委聘第三方機構
- 實施標準化銷售流程，確保順利交易及交付

⇩

售後服務

- 應要求提供特定便利服務
- 全國客戶服務熱線

選址

於往績記錄期間，我們的絕大部分物業項目位於中國三四線及一二線周邊城市。我們能夠利用當地相對較低的土地收購成本、並不激烈的競爭及週邊富裕地區產生的需求。近年來，我們已有選擇地擴大我們在二線城市的業務，並根據市場情況，在合適的時機出現時謹慎地進入一線城市。

在收購一幅土地之前，我們的管理層會考慮影響當地房地產市場發展的主要因素，並根據可行性分析及研究作出明智決策。我們在選址時考慮的主要因素包括(主要包括)：

- 當地的整體經濟狀況；
- 當地目標客戶的人口、收入水平及購買力；
- 當地房地產市場的競爭水平；
- 基礎設施、當地政府的城市規劃及未來發展計劃；
- 當地房地產市場的增長趨勢，包括住房供需狀況、增長潛力及當地房地產政策；
- 地塊在城市的位置；
- 地塊是否匹配我們的既定產品定位策略；及
- 估計開發成本及時間以及預期收入回報。

我們的市場研究及可行性研究須遵循我們的標準化市場分析模塊及投資程序。

土地收購

根據中國現行法律法規，作工業用途、商業用途、旅遊、娛樂及商品房開發用途的土地使用權須由政府通過公開招標、拍賣及掛牌出售進行出讓。我們主要通過由相關政府部門組織的掛牌出售程序為我們的項目收購土地。在決定土地使用權中標者時，相關部門不僅會考慮競標價，還會考慮競標者的房地產開發經驗，開發項目往績，信用記錄，資質以及有關地方分區、城鎮化及發展規劃的開發方案。此外，我們亦通過拍賣及公開招標收購土地。

此外，我們亦採取土地收購策略，透過我們並無控股權的合營企業及聯營公司與第三方業務夥伴合作收購目標地塊。憑借第三方業務夥伴貢獻的絕大多數初始資本，我們能夠以相對較低的資本支出投資物業項目。我們亦會通過收購目標項目公司或目標項目向第三方收購地塊。

我們透過慮及預計購地成本、潛在項目的開發規模、潛在業務合作伙伴所擁有的特長及資源以及我們透過磋商可獲得的預計商業條款等因素，來決定是採取自主開發或透過合營企業或聯營公司與第三方業務合作伙伴進行聯合開發。

在向中國政府收購土地使用權的同時，中國的房地產開發商須向相關政府部門繳納土地出讓金並申請授予土地使用權的土地使用權證(不動產權證(如適用))。一般而言，在向相關土地部門繳納土地出讓金後，獲授的土地使用權年期就住宅物業而言為70年，用於商務、旅遊及娛樂方面為40年，用於工業或其他方面為50年。

產品設計及研發

我們總部的內部產品設計及研發團隊由702名僱員組成。我們努力研發最適合我們目標客戶需求的產品。此外，為避免過度競爭，我們致力於提供與附近項目差異化的物業。

我們已為項目設定標準化的設計、主題及模塊以保證效率及成本控制，而我們在研究當地審美偏好、政府政策、產品定位及市況等因素後對該等標準化設計作出進一步調整。

在對項目進行研發時，我們首先根據地塊的特徵及我們的初步市場研究確定規劃項目所屬產品線。我們的產品研發部按照適用標準化設計模塊制定開發中項目的主要規劃及設計規格。該主要規劃與設計規格須符合產品設計理念及標準並遵循我們的成本控制及經營要求。此外，基於我們的產品數據庫，項目研發部於規劃及設計過程中進一步與我們的區域公司、總部的其他有關部門及第三方建築設計公司合作，以製作出更為詳盡的建築平面圖及設計圖。

我們一般按各個項目特點透過招標程序甄選第三方建築設計公司，並會要求該等潛在公司提交附有服務報價的方案。選擇建築設計公司時，我們會考慮彼等提交的設計理念、與主要房地產開發商的過往合作經驗、創新能力、於信賴度及質量方面的聲譽、我們與彼等的過往合作經歷以及彼等的服務報價。我們當前與數家領先且熟悉我們的產品要求並具備

強大設計實力的第三方建築設計公司維持戰略合作關係，並預期日後會加深與上述公司的合作。因此，我們認為，該等公司將能夠為我們提供協助以縮短產品設計及開發所需的整體時間跨度。我們目前與我們的戰略性第三方建築設計公司保持平均逾四年的業務關係。該等設計公司參與了我們標準化產品的開發，並與本集團頻繁溝通。彼等對我們的項目規劃、物業設計要求、成本控制及整體開發戰略有深入的瞭解，使合作得以順利進行並大幅提高產品設計過程的質量及效率。

我們的產品研發基地

我們已於2017年6月在浙江嘉興建立產品研發基地。研發基地總建築面積約為1,800平方米，目前擁有精裝樣板房，標準化開發流程、施工方法及施工材料展示區以及培訓及會議區。我們的產品設計團隊利用該產品研發基地進行產品設計及施工實驗，以便彼等能夠為每個標準化產品線選擇及應用最合適及最具成本效益的施工技術及材料。我們亦能夠通過對已裝飾樣板房進行各種測試識別及預先防止潛在建築及裝飾問題。此外，產品研發基地亦為我們的僱員提供強大的內部培訓設施，以進行現場施工技術改進，並提供標準化產品展示區供我們的承包商參考。最後，建築材料集中入庫有助於我們集中採購原材料。

採購及承包商

第三方總承包商及分包商

我們將房地產開發項目的所有建築工程外包予合資格總承包商。我們一般就項目的主體結構建設、設備安裝及工程作業等主要工程委聘一名總承包商。我們合作過的若干總承包商均具有中國特級建築企業資質。此外，根據項目的詳細施工要求，我們亦會委聘景觀及地基工程等特定領域的專業承包商。我們相信，將我們的建築工程外包可使我們利用建築承包商的專業知識，從而使我們專注於我們的主要業務，即房地產開發。

我們識別若干能夠滿足我們質量及時間要求並熟悉我們業務模式及企業文化的優質總承包商並與其建立戰略關係，以便我們能夠更好控制開發成本，提高運營效率及提高標準化產品實施。我們合作過的戰略總承包商已與我們建立約兩年關係。我們通常根據該等戰略承包商的表現重新評估與彼等的合約，並每六個月評估是否更新合約。

我們初步根據中國相關法律法規透過招標程序選擇總建築承包商及分包商。招標程序由總部、地區管理及項目公司層面的成本管理部管理。在甄選中標對象時，我們通常會考慮承包商的專業資格、技術實力、行業聲譽、負責潛在項目的工程團隊、往績及價格。

我們分別於2016年、2017年及2018年及截至最後實際可行日期委聘24家、46家、149家及61家總建築承包商。我們於往績記錄期間聘用的承包商數目波動主要取決於我們正在開發的項目所需的建築工程數量。

總承包商及分包商將以有關政府部門提供的標準模板訂立施工協議。根據有關協議，總承包商及分包商有義務在嚴格遵守法律法規以及設計規格及時間進度計劃的基礎上承接整個建築工程。根據相關合約完成各個關鍵建設階段後，分期向該等承包商付款。一般而言，我們於施工階段會分期向承包商支付合約總價的70%至75%。於項目竣工時，我們通常會支付合約總價的最多約90%至95%，並將餘下約5%至10%扣作質量保修用途的保留金。承包商一般須就因施工未能達致約定質量標準而導致我們可能蒙受的任何損失向我們提供通常為二至五年不等的保修期。保留金的未動用部分將於保修期屆滿後退還予承包商。我們亦可同意於保修期內分期結算保留金。然而，即使若干保留金已支付，倘我們或會產生超出未匯出保留金的虧損，我們將亦可向承包商索取其中的差額以彌補虧損。此外，倘施工進度延遲至超出協議規定的期限，我們有權獲得一筆預先釐定金額的罰款，且在若干情況下我們將有權終止協議。董事相信，我們根據施工合約預扣的保留金金額符合中國行業慣例，且足以彌補我們根據買賣協議向客戶作出的建築保修保證。

採購

鋼材及混凝土等若干建築材料以及設備乃由我們委聘的第三方建築承包商採購，但我們一般會於施工協議中指定該等建築材料的品牌及質量要求，並確定應採購有關材料及設備的供應商。

對於若干其他專用建築材料及設備而言，如空調系統、電梯及牆磚，我們一般負責通過招標程序直接向供應商按需採購。我們對該等專用建築材料及設備實施集中採購政策，以從大規模採購所帶來的優惠成本中獲益。

我們的工程管理團隊監管各項目開發的質量、進行實地檢查及在建築材料用於項目前進行預先檢查。我們的建築材料主要自中國的供應商採購。於往績記錄期間，我們並無面臨任何對我們的業務經營造成重大不利影響的建築材料及設備供應短缺或延誤。

項目施工

為符合中國相關法律法規的規定，在開始施工之前，我們必須首先取得相關地塊的土地使用權、必要的許可證及證書，包括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(只有在取得土地使用權證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證之後才可發放)。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在取得上述證書及許可證時並無遭遇任何重大延誤。截至最後實際可行日期，除我們尚未開始施工的項目外且除所披露者外，我們已就所有在建項目及持作未來開發項目取得中國法律法規要求的土地使用權證及所有相關證書及許可證。

此外，我們亦須在相關中國法律法規規定的時間內開始我們項目的施工，否則我們的土地或被視為「閒置土地」，因此我們可能須繳納若干罰款且閒置土地可能被收回，而並無任何賠償。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」獲界定為(i)於有關土地出讓合同承諾的施工日期起計一年內未能開始施工；或(ii)暫停施工超過一年及施工面積少於計劃施工總面積的三分之一或投入資本少於計劃投入資本總額25%的已出讓國有建設用地。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無持有任何閒置土地，亦毋須被政府機關沒收任何土地或支付任何土地閒置費。

項目監督及控制

質量控制

優質物業對我們的聲譽及業務成功而言至關重要。我們一直以來十分重視並將繼續重視對我們項目開發的質量控制，以確保合乎監管規定及交付優質的住宅產品。我們定期組織內部會議，提高所有員工的安全和質量意識。

我們通過營運的各個方面實施系統的質量控制。質量控制始於對合資格建築承包商的甄選。請參閱「— 我們的項目營運及管理 — 採購及承包商 — 第三方總承包商及分包商」。我們定期審查及回顧評估該等承包商的資質及表現，以確保彼等的表現符合我們的標準。

在甄選其他服務供應商(包括外部建築設計公司及原材料供應商)時，我們亦會從質量、聲譽及往績等方面對彼等展開廣泛的盡職調查。選定的總承包商及有關的原材料供應商應提供原材料樣品，供我們檢查及獲得批准後方可用於我們的項目。

根據國家機關制定的質量及技術標準，我們已建立一套嚴格的綜合性標準化技術及質量控制及檢測指引，就施工過程中所有重大方面有關質量控制標準及規範的為位於不同城市的員工提供標準化及詳細規定。我們的質量檢測指引要求我們定期檢測所有施工現場，以確保項目公司層面的質量和安全。我們利用我們的信息技術系統簡化該等質量控制標準和規範，並確保完全滿足我們每個項目的標準和規範。我們亦制定標準化的工程檢查評估體系，使我們能夠不斷跟進和管理我們項目建設工作的質量和安全狀況。

截至最後實際可行日期，我們擁有1,852名僱員致力於工程管理及質量控制。我們項目公司、區域管理層及總部層面的工程管理及質量控制團隊由合資格工程師及施工技術人員組成。

根據中國有關法律法規，我們亦委聘合資格建築監理公司監督我們項目施工的若干方面，其須定期報告項目進度及質量狀況。

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遭遇任何重大質量問題，亦無收到任何有關項目質量的重大投訴。董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除下文「— 安全事宜 — 徐州旭鑫施工現場事故」所披露內容之外，在我們物業工程的施工過程中(i)並無有關安全或事故的不合規事件導致建築工人受重傷或死亡，(ii)並無嚴重違反現時適用中國勞動及安全法規的情況，及(iii)並無任何牽涉本集團的重大僱員安全事宜。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，除上述披露內容外，我們未曾因違反中國勞動及安全法律及法規受到任何罰款或懲罰。

進度控制

實現快速的資產週轉率需要我們在物業開發過程中具備極高營運效率及項目執行能力。我們已建立項目時間表管理系統，負責詳細說明項目開發過程中須實現各節點的時間表。我們的信息技術系統將項目時間表管理程序進行整合並可視化，從而自動警告相關部門及負責人員及高級職員執行各項任務的時限。倘出現節點延遲的情況，則將立刻引起我

們總部管理層的注意，因此管理層能根據市況追蹤並調整有關時間表。有關項目時間表管理系統令我們有能力及時監控各項目開發的速度，並迅速識別是否有可能延遲實現最終時間表。一旦發現存在節點延遲的情況，則我們的區域公司以及我們總部的工程管理部將致力於實施補救措施以縮短日後關鍵階段的期限，以確保整體項目時間表不會受到影響或降低有關延遲的影響。此外，我們在與第三方建築承包商訂立的協議中提供詳細的項目施工時間表，並將密切監視以確保該時間表的實現情況。

成本控制

我們已建立綜合成本管理系統，為我們的項目制定相關預算，包括如何評估不同的成本組成。就各項目而言，經其總經理批准後相關區域公司將編製全面預算，該預算將提交予總部的成本管理部及財務管理中心，並最終由本集團總裁審批。如果需要對原預算計劃進行任何修改，應由我們的高級管理層審查並批准。

我們專門在總部設有成本管理部，藉以對所有施工及供應商合約進行批核及監管。成本管理部負責審閱並確保相關合約價值及付款安排與我們全面預算中所載者一致。我們的財務管理中心及成本管理部每月詳細審閱及核實所產生的實際成本，並將該等成本與全面預算及我們其他項目產生的類似開支進行對比。我們相信，有關成本控制程序令我們的管理層有能力識別及預測實際成本或會超過初步獲批預算的情況，並據以及時採取適當的補救措施。倘某項目的全面預算須作出修訂，必須取得我們高級管理層的批准。除我們的成本控制程序外，我們集中採購若干指定施工材料及設備對於我們控制開發成本的能力貢獻良多。

推廣及營銷

銷售、推廣及營銷

我們一直採用精準營銷策略，在對目標客戶及當地區域進行市場研究後，仔細策劃各個房地產項目的營銷活動。我們利用口碑營銷的優勢，通常會舉辦高調的推廣活動，如邀請公眾人物，以提高當地居民對我們項目的認知及興趣。我們已積累豐富經驗，並為銷售及營銷流程制定標準化操作模塊。我們的銷售及營銷標準化營運模塊為產品定位、促銷活動、展示區域、定價慣例、營銷開支控制、第三方銷售代理監控及其他方面提供有效及一致的指導。對於各物業項目，我們設計並推出就處於不同階段的當時物業開發營運而言具

有最佳互動效果的各種營銷活動。例如，我們一般於緊接推出臨時展示區域之前召開媒體會議，並於展示單位開放時組織產品說明及演示會。

在我們的總部及地區管理層面均成立了內部銷售及營銷團隊。總部的營銷及客戶服務中心負責制訂標準化營銷程序及設定營銷目標、管理項目營銷控制及預算以及評估當地銷售及營銷團隊的表現。我們地區管理團隊指派的銷售及營銷團隊負責制訂及執行詳細的項目營銷策略和計劃。為確保更好的管理及質量控制，地區管理團隊(而非項目公司)負責管理個別物業項目的銷售及營銷。我們將就各個物業項目建立一份綜合進度表，系統地呈列全部銷售目標以及主要時間表。

我們主要依賴自身營銷及客戶服務中心的努力銷售大部分物業。我們相信，通過建立及加強自身的銷售及營銷團隊及憑藉其他部門的支持，我們能更順利地對市場有更深入的理解，從而改善我們的營銷及定價措施，並更有能力識別行業趨勢及客戶需求，從而有助於優化我們的產品。此外，我們相信，我們自身的銷售及營銷團隊的利益相較於外部房地產銷售代理與本集團更為契合。我們的銷售及營銷人員受到以績效為基礎的薪酬待遇的激勵。我們相信，我們向銷售及營銷人員提供相對具競爭力的獎勵，其乃基於對個別銷售及營銷人員及其營銷團隊的業績的評估。我們的營銷及客戶服務中心通常自項目開發伊始便參與其中，透過提供有關我們目標市場、當地定價情況、競爭項目定價、客戶及估計銷售速度的寶貴資料，確保我們的房地產開發定位準確，定價合理。我們開展傳統營銷工作，包括戶外廣告牌、電視及互聯網廣告。我們亦利用各種新營銷渠道擴大我們可接觸潛在客戶的範圍。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的銷售及分銷開支分別約為人民幣405.2百萬元、人民幣823.7百萬元及人民幣1,333.9百萬元，分別佔我們同期總收益的約13.9%、5.9%及4.4%。

在我們資源有限的新區域市場，視乎市況及具體項目的整體銷售情況而定，我們可能聘請第三方房地產銷售代理推動我們的項目營銷及銷售。該等房地產銷售代理通過自有的營銷網絡推銷我們的物業項目，帶來數據庫中的潛在客戶前往我們的項目場地。鑒於彼等的服務，我們一般會根據彼等作出的銷售總額支付佣金。

定價

於各項目啟動預售前，我們總部的營銷及客戶服務中心在諮詢我們其他部門後，將會根據針對有關項目作出的可行性研究審查整體市場營銷預算及目標售價。市場營銷預算方

案及目標價其後會於各年末由我們的營銷及客戶服務中心根據當時的市場環境及各項目的實際預售活動作出審閱及修訂。相關區域公司須遵守我們總部規定的價格指引及制定詳細銷售計劃及目標售價。

我們主要根據估計成本總額及目標溢利為我們的物業定價，同時亦會考慮鄰近社區可資比較項目的價格以及近期通行市場價格趨勢。我們項目公司層面的銷售及營銷團隊將會密切跟蹤和分析其他競品的定價策略及宣傳活動，並於適當時建議對我們的市場營銷及定價策略作出調整。

考慮到中國房地產行業競爭激烈且變幻無常的特點，我們須持續關注日新月異的市場環境，並於適當時候對我們的項目售價作出調整。於銷售過程中，我們或會基於接收到的市場反饋調整價格，特別是我們接收到有利的市場反饋時。我們偶爾會將價格暫時下調以加快週轉率。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無對我們的定價政策作出任何重大變動。

預售

我們通常在工程竣工之前開始預售我們的物業。在開始預售前，我們會先落成並佈置選定示範區及樣板房，以向客戶直觀地展示我們物業的質量。根據中國法律法規，我們會在取得預售許可證後啟動預售。在取得預售許可證之前，我們必須達致以下各項條件(其中包括)：

- 悉數支付土地出讓金並取得土地使用權證；
- 取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 就物業預售而言，將至少投資資金總額的25%注入開發項目，明確施工進度、預期竣工及交付日期；
- 施工進度應達到當地政府准許預售的規定；及
- 登記註冊預售。

董事確認，於往績記錄期，我們在取得預售許可證方面並無遇到任何重大延遲。此外，房地產開發商亦須使用相關地方政府規定的標準預售合約。根據適用中國法律法規的規定，

我們向相關地方政府登記有關預售並就我們向客戶出售的物業提供質量保證，為期不少於我們根據相關施工合約自建築承包商取得的質量保證的期限。

已取消合約銷售指支付首付款且簽訂預售合約後取消的交易。據董事所知，於往績記錄期間的已取消合約銷售主要由於買家在特殊情況下的個人原因造成，且對我們的財務狀況並無重大不利影響。

此外，根據相關法律法規，商品房的預售所得款項須經有關部門監督管理，以保障該款項用於相關物業的建設。更多詳情請參閱「監管概覽 — 房地產交易 — 商品房預售」。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們尚未因與預售所得款項管理及使用有關的不合規事件被處以任何行政處罰。

品牌建設

我們非常重視在中國房地產行業建立我們的聲譽及品牌知名度。於2016年，我們在總部設立了專門的品牌文化部，以設計及執行品牌推廣活動。

我們參加各種行業會議，以增強我們在中國房地產行業的知名度及影響力。我們亦利用社交媒體宣傳我們的品牌形象。

我們亦積極參與慈善活動，並持續作出慈善捐贈，例如為2017年8月四川省九寨溝抗震救災活動捐款。我們亦自2017年起針對浙江、青海、湖北、福建、雲南、河北、四川及江蘇省、西藏自治區、新疆維吾爾族自治區及上海市的學生發起愛心圖書公益活動。該等慈善活動彰顯了我們的企業文化，亦體現我們的社會責任感進而增強我們的品牌認知度。

付款安排

我們的客戶可選擇一次性現金付款或分期按揭付款。我們獲得預售許可證後，我們開始預售並一般會要求客戶簽訂預售或銷售合約。如客戶決定放棄簽訂正式的預售或銷售合約，所交定金將會被沒收。如客戶之後選擇付訖款項，則該定金可用於抵去部分購買價。如買方選擇一次性付款，則購買價結餘不得遲於買賣協議所定的日期支付。我們通常要求客戶於合約日期起七日內支付總購買價的30%，於訂立出售或預售合約後兩個月內結償餘下70%。

客戶還可選擇使用商業銀行提供的按揭貸款來支付購買款項。在此情況下，客戶須於合約日期起七日內根據合約條款支付購買價的約30%作為首付款(不可退還)。首付比例根據該物業是否為其首次按揭購買住宅物業而定。按揭銀行一般會在兩月內(視乎有關按揭銀行的審批程序而定)支付餘下購買價。根據有關中國法律法規，我們的客戶可取得的按揭貸款之還款期最長為30年。倘購買價剩餘部分超出按揭銀行的承擔範圍，則該等客戶須向我們支付購買價未付結餘。

同中國市場慣例一致，我們與多家銀行就提供按揭融資訂有安排，且如有需要，該等銀行還會向我們的客戶提供擔保，用於抵押按揭貸款。該等擔保的期限通常持續至房屋所有權證過戶予買家及證書以銀行為受益人進行登記為止。作為擔保人，如買方拖欠付款，我們須按照貸款規定向按揭銀行償還買方欠付的全部未償還金額。我們並不會對客戶進行信用核查，而是倚賴有關銀行進行的相關信用核查結果。

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們就客戶按揭貸款作出的尚未解除之擔保分別為人民幣6,601.3百萬元、人民幣20,816.3百萬元及人民幣28,897.3百萬元。倘我們的客戶違反於預售時就以銀行按揭貸款撥付的預售物業訂立的正式買賣協議，我們(作為買方按揭貸款的擔保人)須償還買方欠付按揭銀行的全部到期按揭金額。一般而言，如買方違約，按揭銀行會就按揭貸款對買方提起法律訴訟程序，並將拍賣按揭物業所得的銷售所得款項用於支付到期按揭金額。因此，倘拍賣按揭物業所得的銷售所得款項不足以償還到期按揭金額，我們(作為買方的擔保人)須向按揭銀行補足差額。

如客戶違約，我們有權沒收買方向我們支付的按金及取消相關物業的抵押品贖回權。再者，若客戶拖欠其按揭付款，按揭銀行可從按金中扣除該等到期欠款，並要求我們根據擔保償還全部未償還按揭額，而我們亦有權終止與違約客戶的買賣協議。履行我們於擔保項下的義務後，按揭銀行會將按揭項下的權利轉讓予我們，而我們將擁有物業的完全追索權。我們相信，我們對買方按揭貸款的擔保屬過度抵押，原因是我們相信相關物業的公平值總額超過未償還擔保的總額。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們遇到21起買家違約事件，導致本集團須償還買家欠付按揭銀行的全部未支付貸款合共人民幣12.1百萬元。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們為我們客戶的按揭貸款提供擔保，倘客戶拖欠按揭付款，我們或須向按揭銀行負責。」。

項目竣工及交付

我們致力於在各預售或買賣合約所規定的時限內向客戶交付竣工物業。在向客戶交付物業前，我們可取得相關竣工證書(房屋建築工程竣工驗收備案表)或相關銷售合約及當地法律及法規所規定的其他證書。進一步詳情，請參閱「監管概覽 — 房地產交易 — 商品房銷售」。自啟動預售至取得竣工證書一般需約一至二年，取決於物業規模。董事確認，於往績記錄期直至最後實際可行日期，我們並無經歷任何與項目竣工或於銷售後交付相關業權文件有關的重大延遲。

為幫助確保及時交付物業，我們密切監視項目的施工進程並進行物業交付前的檢查。我們的工程管理部及客戶關係部將在交付前共同檢查有關物業以確保達到質量標準。我們的員工將在買賣協議訂明的交付日期前以書面形式告知我們的客戶，以安排交付手續。

我們將通過向地方政府提供登記所需的全部資料協助客戶取得其各自的物業所有權證。之後地方政府將為各物業單位授出各自的物業所有權證或不動產權證。

在提供擔保時，我們並無對買家進行獨立信用審查及盡職審查，而是依賴按揭銀行進行的信用審查，而對於信用記錄欠佳的買家或被視為按揭額度相對收入而言過高的買家，我們一般會提高首付要求。此外，對於曾拖欠其他融資債務的若干買家，我們可能會拒絕就其按揭貸款提供擔保。於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們僅遇到有限數量的買家違反在預售階段訂立的正式買賣協議的情況。根據買賣協議，我們已採取措施(包括磋商及訴訟)以收回因買家違反正式買賣協議而造成的損失。行使正式買賣協議後，客戶須全額支付購買總價。如我們的中國法律顧問告知，買方一般無合同權利因房地產市場價格的後續變動而終止該正式買賣協議或要求退還於預售時訂立的購買價。因此，董事認為客戶於預售階段訂立的正式買賣協議出現違約的可能性極微。

根據我們的會計政策，我們根據預售/銷售合約的條款及適用的法律法規，於某個時間點或一段時間內確認收益。確認物業銷售收益不受向客戶授出物業所有權證或不動產權證所規限。

我們的客戶關係部及客戶委聘的物業管理公司負責售後服務。我們旨在及時解決客戶有關物業施工的問題。

售後服務

保證

我們根據《商品房銷售管理辦法》、《城市房地產開發經營管理條例》及《建設工程質量管理條例》就建築結構的質量向客戶提供保證。此外，我們亦根據已公佈的國家標準就若干設備及固定裝置(如適用)提供質量保證，保質期一般為兩年。

具體而言，我們就住宅物業提供以下保修(其中包括)：

- 在相關物業的規劃合理使用期間內就物業地基及結構主體提供保修；
- 就有關物業表面防水的瑕疵提供五年保修；
- 就有關浴室、房間及牆壁防水的瑕疵提供五年保修；
- 就暖器及空調系統提供兩年保修；
- 就電力、污水管道及設備安裝提供兩年保修；及
- 就精裝修工程提供兩年保修。

所有保修期自相關物業實際交付日期或物業被視為已根據相關合約交付之日開始。我們不會就第三方或不當使用造成的瑕疵以及因自然災害而產生的瑕疵提供保修。我們提供的質量保證期通常不短於我們根據相關建設合約自建築承包商取得的質量保證期。我們的建築承包商負責保證有關質量標準及相關維修工程所產生的費用。我們不會就保修計提撥備。

我們或會就有關我們不時開發的房地產質量而接獲客戶申索。一般而言，我們與相關第三方承包商協調以回應有關客戶申索。相關第三方承包商應負責按其自行成本維修或維護，惟受彼等與我們所訂立協議所規定保證所規限。於往績記錄期內，我們概無因樓宇結

構或其他裝置出現質量問題(且有關質量問題不能根據相關合約的保修規定由相關承包商予以補救)而涉及任何重大申索或接獲任何重大投訴。

售後服務

我們倚賴營銷客服中心提供售後服務。為提高服務質素、辨別客戶喜好及向工程管理團隊提供有關反饋以便其在項目設計及營銷策略等方面進一步改善經營，我們的客戶服務團隊負責開展客戶滿意度調查，收集及分析客戶評價及反饋。此外，我們於2017年年底設立了全國客戶服務熱線，以更加方便和高效的方式來響應及服務我們的客戶。我們的客戶選擇物業管理公司提供物業管理服務。我們不時收到保養和維修要求及諮詢，包括有限數量涉及物業質量問題(主要由於輕微的工程及安裝問題所致)的客戶投訴。

此外，我們還因延遲根據與客戶訂立的購買協議以及與客戶、商業銀行及我們訂立的按揭協議交付業權文件而被極個別客戶投訴，出現延誤的原因包括辦理相關手續所需的時間長於預期或在開始辦理相關程序(如有關土地使用權主管機關的審查程序以及有關業權主管機關的登記、審批及製證程序)時出現延誤。我們已加強與有關政府機關溝通，積極跟進證書申請進度，以期加快辦理登記及審批流程。除本招股章程所披露者外，我們相信，我們有能力按照有關購買協議及按揭協議的規定及時為客戶申請辦理及交付業權文件，從而能有效減少涉及延遲交付業權文件的客戶投訴數量。

我們的中國法律顧問認為，未能按照合約規定及時向客戶交付業權文件，或會導致違約責任，惟不會被視為違反任何適用中國法律。

項目融資

房地產開發行業屬於資本密集型行業，其中融資是物業開發重要的資金來源渠道。於往績記錄期間，我們採用多元化的融資渠道為業務營運融資，主要渠道為內部產生現金流量(包括物業預售／銷售所得款項)，以及外部融資(如商業銀行借款、信託貸款、資產管理安排、其他第三方借款(銀行及金融機構除外)與非控股股東注資)。

就個別項目而言，我們可能採用的融資方法通常倚賴於該項目的開發狀態，即(i)前端融資階段，(ii)建造階段，及(iii)預售階段。

於前端融資階段，即選址及土地收購至簽發土地使用權證的期間，我們需要資金主要用於支付收購地塊或目標項目公司的成本。根據《商業銀行房地產貸款風險管理指引》(「**指引**」)，並無獲得所要求的土地使用權證、建築用地規劃許可證及建築工程施工許可證的項目，不得予以貸款。進一步詳情參見(「監管概覽 — 房地產融資 — 貸款予房地產開發企業」)。因此，支付收購地塊或項目公司的成本將主要由附屬公司非控股股東注資、來自受最終控股股東控制的公司的墊款、來自附屬公司非控股股東的墊款、本集團內部資金(主要來自於相應財政年度已交付預售及銷售額)、無抵押委託銀行貸款及資產管理安排提供。本集團起初依賴來自最終控股股東控制公司的墊款為本集團附屬公司的土地收購提供資金。上市後，本集團將停止依賴該等融資來源。

於項目開發階段(預售前)，即簽發土地使用權證至授予預售許可證的期間，我們或已根據指引獲得所要求的許可證及證書，因此，項目的建造及開發成本將主要由銀行借款、信託貸款及資產管理安排提供資金，通常以相關土地使用權以及前端融資階段產生的多餘資金擔保。

於項目開發階段(預售後)，即授予預售許可證至項目完成及交付的期間，我們通常於收到預售許可證後啟動預售，且根據中國法律法規，預售所得款項可滿足項目建造及開發成本。根據分配足夠的資金以確保項目的完成和交付的要求，部分預售所得款項可用於償還股東貸款、銀行借款以及信託貸款及資產管理安排。

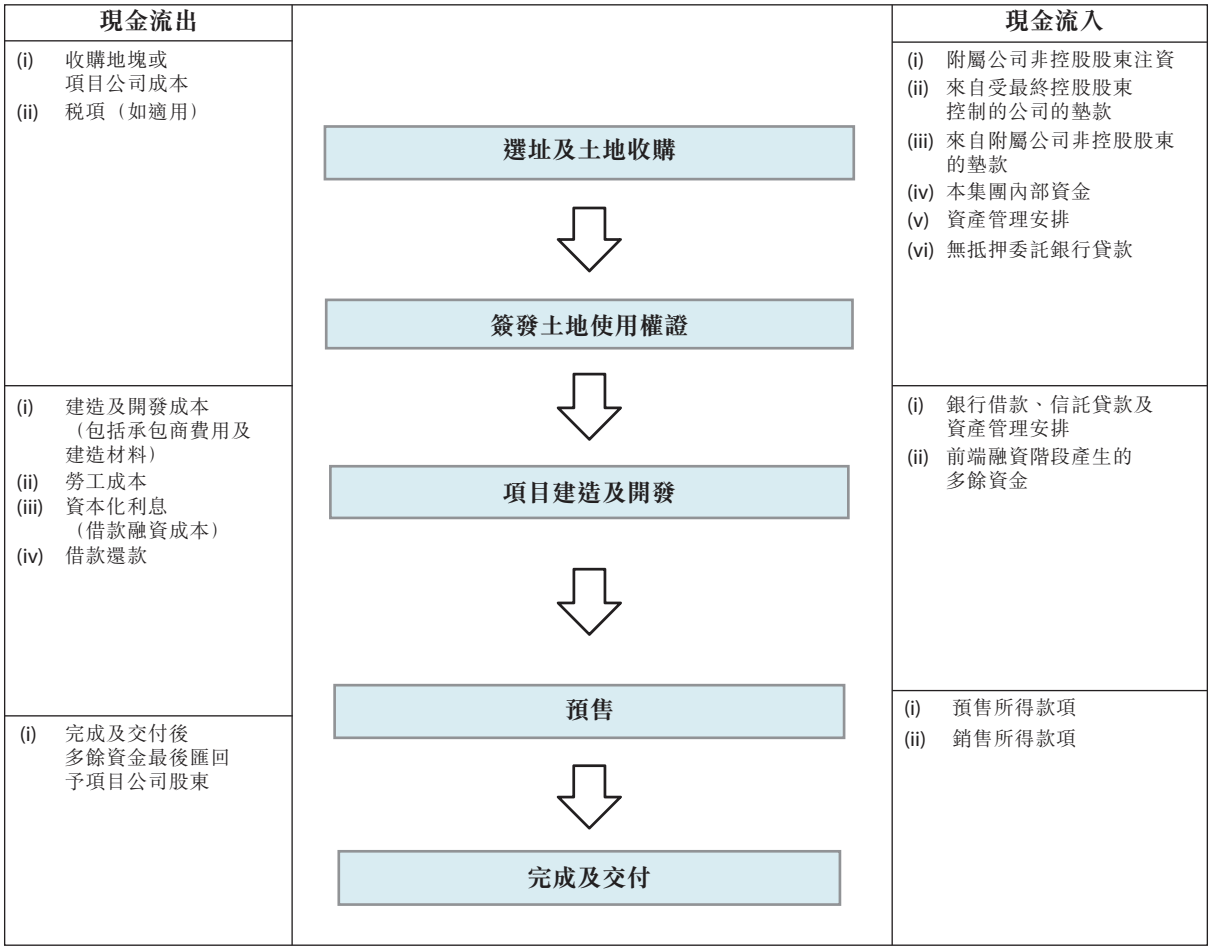
項目完成後，超出完成該項目要求的預售所得款項多餘資金，在清算建造及開發成本及償還其他利益相關者的還款義務後，將由項目公司匯回給股東(包括本集團)以滿足本集團其他項目的融資需求。我們的項目公司向彼等各自的股東作出的盈餘資金的最終匯款通常於公司自動清盤後以股息派發的形式進行，受限於若干先決條件，包括(i)物業項目的完工及全面交付；(ii)償清稅務；(iii)相關項目公司董事會及股東的批准；及(iv)公司組織章程細則中載列的有關股息派發及清盤的要求(如財務報表編製及公司股權估值的程序要求)，股東之間的其他有關溢利分派及股息派發的協議(如有)及中國法律法規。由於項目公司履

行上述自動清盤先決條件所需的時間預計約為項目全部交付後的18至24個月，該等項目公司的一部分盈餘資金將墊付給相關非控股股東，該等墊款最終將被股息抵銷，而股息將在滿足自動清盤先決條件後宣派。據我們董事深知及確信，該等非控股股東慮及(包括但不限於)預期投資回報率及其他可能的投資機會等多種因素，並再投資到本集團其他項目公司。我們預計約十家項目公司將在2020年12月31日前滿足自動清盤先決條件。

下表載列截至2015年、2016年、2017年及2018年12月31日止年度為本集團附屬公司收購地塊的土地出讓金總額及收購成本提供資金而通過不同渠道獲得的融資的大約比例：

	概約百分比 (%)
資產管理安排	50
來自附屬公司非控股股東的墊款	24
來自最終控股股東控制公司的墊款	7
來自附屬公司非控股股東的注資	4
本集團內部資金(主要來自相應財政年度的預售及銷售)	14
無抵押委託銀行貸款	1
總計	100

通常情況下，在前端融資階段及獲得地塊後，個別項目的現金流量需求可自行維持。後續項目開發成本可以通過銀行借款、信託貸款及資產管理安排以及預售所得款項提供資金。下圖載列我們的標準化房地產開發流程的一般資金流程：



我們已從投資及融資團隊中委派專職員工負責融資風險管理。我們相信融資風險管理對於我們快速穩健的業務發展至關重要。我們的投資團隊負責評估潛在項目的盈利性，以及監督現有項目的開發流程並於開發流程期間提出必要的調整意見直至其完全完工交付。我們的融資團隊負責釐定並持續優化各項目的最佳融資方案，以及監控本集團的整體債務水平。我們的融資團隊亦負責收集並學習中央及各地政府政策以評估房地產開發商的融資環境，從而適當調整融資方案以增強對融資成本的控制。關於我們於往績記錄期間的債務的更多詳情，請參見「財務資料 — 債務」。

管理商業物業

我們的商業物業

我們已開始開發商業物業。目前，我們的商業物業主要包括毗鄰我們住宅物業及購物商場的零售空間。

我們持有及經營我們的部分商用物業，用於長期投資用途，使我們的投資組合多元化、能夠產生穩定的收益來源並可利用潛在的資產價值增值。我們在各項目開發初期會確定是否出售有關物業或將之留作投資用途，並主要考慮物業的類型(如購物中心以及長期出租公寓和酒店)，物業的類型通常與長期獲得穩定的收入相關。此外我們會考慮多項因素，如城市主要地段、土地用途規劃、所在區域市況、配套商業設施及我們的商業利益。儘管我們目前重點開發住宅物業用於出售，惟我們日後將因應不斷變化的市況及客戶需求增加我們的投資物業組合。

作為我們標準化房地產開發過程的一部分，我們亦在商業物業的投資決策、產品設計、建造和操作標準方面正在制定和優化我們的標準化模塊和程序。

截至2019年3月31日，我們擁有10個含投資物業的項目，總建築面積約為93,400平方米，包括五個總建築面積約52,500平方米的已竣工投資物業的項目，以及其餘五個計劃總建築面積約40,900平方米的在建投資物業的項目。下表載列截至2019年3月31日我們的投資物業。

城市	項目名稱	實際／估計完工日期	實際／計劃持作投資總建築面積（平方米）
溫州	溫州龍灣首府	2017年11月	32,309
溫州	平陽中梁國賓天下	2017年11月	12,044
贛州	贛州中梁江督府	2019年3月	1,742
贛州	瑞金中梁瑞園	2019年8月	7,560
台州	三門中梁國賓天下	2019年2月	5,381
長沙	寧鄉中梁首府	2019年7月	9,064
達州	達州中梁首府	2019年12月	14,139
鹽城	東台中梁國賓府	2019年6月	5,583
麗水	青田中梁百悅城	2019年11月	4,527
金華	蘭溪中梁百悅國際	2018年12月	1,055
總計			**93,404**

租賃協議

我們於往績記錄期間已開始開發投資物業，並已與潛在租戶訂立租賃協議。截至最後實際可行日期，我們的六處投資物業已竣工且其中兩個已正式開始營運。我們已與一家超市及一家電影院經營商訂立長期租賃協議。租金為根據定期調整的固定費率，亦附帶有表現溢價部分。租金通常按以下兩者中的較高者計算：(i)於預定期間內且其後於租約剩餘期限內按協定費率遞增，通常為每年按百分比增加的固定費率；或(ii)按租戶總零售收入的某一預定百分比計算的表現溢價。自2018年下半年，我們開始從該等租約中獲得收益，而於截至2018年12月31日止年度，我們錄得物業租賃所得收益約人民幣4.4百萬元。

管理諮詢

憑藉我們於開發物業項目方面累積的經驗及專業知識，自2016年10月起，我們開始向我們的若干關聯方及數量有限的第三方房地產開發商提供管理諮詢服務，其中主要包括於其物業項目開發期間向該等實體提供施工、銷售及營銷以及整體管理方面的支持及諮詢服務。該等房地產開發商主要為小型初創企業實體，缺乏充足的房地產開發經驗，且通常不會與我們構成任何直接競爭。相反，通過提供管理諮詢服務，我們有意物色潛在業務夥伴及與彼等建立戰略性合作關係，我們於未來或會與彼等一同購買地塊及／或共同開發物業項目。

我們預期該業務線於不遠的將來不會大幅增長。此外，我們一直並期望持續專注於主要向我們的關聯方(包括我們的合營企業及聯營公司)提供相關服務。

物業管理

過往，我們從事若干配套業務，包括向由我們及我們關聯方開發的項目的示範區和精裝修樣板房提供物業管理服務。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，來自物業管理服務的收入分別為零、人民幣7.2百萬元及人民幣6.3百萬元。

由於我們的重組，我們自2018年4月起不再提供此類配套業務。

供應商及客戶

我們的主要供應商是建築材料供應商及建築承包商。於往績記錄期間，我們委聘大量主要供應商經營業務。部分總承包商及分包商為中國多家集團公司擁有或控制的地方經營實體。雖然我們與該等地方經營實體進行個別交易，但是我們匯總來自該等實體的採購並將相關集團公司作為主要供應商計算。因此，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，五大供應商的採購額分別佔我們採購總額的約32.5%、29.7%及19.1%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的單一最大供應商的採購額分別佔我們採購總額的約9.6%、7.4%及6.8%。截至最後實際可行日期，我們與該等主要供應商的業務關係一般超過兩年。

我們認為，中國的建築行業通常競爭激烈且分散以及容易找到建築承包商。於往績記錄期間，我們委聘大量總承包商及分包商，我們認為倘若一名或數名現有供應商未能按符合我們要求的數量及質量提供分包服務及原材料，我們仍能夠按可比成本及時取得充足供應。

我們的客戶主要為我們住宅或商業物業的個人及公司買家。於往績記錄期間，截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，由於我們業務的性質，我們的前五大客戶帶來的收益分別佔我們總收益的不足4.0%。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，概無單一最大客戶帶來的收益佔我們總收益的1.5%以上。除2017年我們管理諮詢服務的一名客戶(為我們的一家合營公司)及2016年及2017年我們管理諮詢及物業管理服務的一名客戶(浙江天劍的附屬公司)外，於往績記錄期間，其餘五大客戶均為我們的獨立第三方。

董事、其聯繫人或據董事所知於截至最後實際可行日期擁有我們股本5%以上的任何股東於往績記錄期間概無於我們五大供應商或五大客戶持有任何權益。

獎項與嘉許

我們為中國房地產業協會成員單位。我們的中國附屬公司及我們的項目亦曾獲得許多獎項及獎勵。下表載列截至最後實際可行日期本集團或我們的物業的主要獎項及證書的概要。

項目／獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
上海中梁地產*	中國房地產開發企業前20強及中國房地產開發企業發展潛力前10強	中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心	2019年
上海中梁地產	中國房地產開發企業前25強	中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心	2018年
上海中梁地產	中國房地產百強企業—融資能力Top 10及中國房地產百強企業綜合開發實力第29位	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2018年

項目／獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
上海中梁地產	中國房地產百強企業 — 成長性Top 10	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2016年至2018年
溫州中梁首府壹號院	第四屆中國地產設計大獎優秀獎	中國地產建築師網	2018年
衢州中梁國賓府	入圍第13屆金盤獎	《時代樓盤》	2018年
江陰中梁壹號院	三星級綠色建築證書	江陰市住房和城鄉建設局	2017年
上海中梁地產*	中國建築天壇獎 — 中國房地產示範工程典範企業	《中國房地產報》、中國房地產網(www.creb.com.cn)及中房智庫	2018年
上海中梁地產*	中國房地產創新標竿企業	《中國房地產報》、中國房地產網(www.creb.com.cn)及中房智庫	2018年
嘉興中梁吳越首府	WELL-CS鉑金級預認證	國際健康建築研究院及美國綠色建築協會	2017年
嘉興中梁吳越首府	LEED-CS鉑金級預認證（LEED建築設計與建造）	國際健康建築研究院及美國綠色建築協會	2017年

項目／獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
上海中梁地產*.....	中國房地產開發企業綜合實力20強 第19位	億翰智庫	2018年
上海中梁地產*.....	中國房地產開發企業品牌價值30強	中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心	2018年
上海中梁地產.....	中國房地產開發企業綜合實力30強	億翰智庫	2017年
上海中梁地產.....	中國房地產開發企業品牌價值30強	億翰智庫	2017年
上海中梁地產.....	中國房地產開發企業運營能力TOP10	億翰智庫	2017年
上海中梁地產.....	中國房地產開發企業成長性TOP10	億翰智庫	2017年
上海中梁地產.....	上海房地產開發企業10強	中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心	2017年至2018年
上海中梁地產	中國房地產開發企業成長速度10強	中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心	2017年至2018年
上海中梁地產	中國房地產開發企業土地儲備實力10強	中國指數研究院	2016年
上海中梁地產*.....	中國華東房地產公司品牌價值前三強	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2015年至2018年

項目／獲得者	獎項／嘉許	頒發機構	年份
上海中梁地產	中國房地產百強企業 — 百強之星	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2014年至2018年
中梁控股集團有限公司.....	2018中國價值地產總評榜年度價值地產企業	《每日經濟新聞》	2018年
中梁控股集團有限公司.....	最具發展潛力僱主	智聯招聘	2018年
中梁控股集團有限公司.....	2018年度扶貧典範獎	《國際金融報》	2018年

* 於重組後於2018年9月授予本公司

競爭

中國的房地產市場極度分散且競爭非常激烈。我們面臨來自國內的全國性綜合開發商、地區開發商以及與我們的戰略相若的其他開發商日益激烈的競爭，彼等在我們經營業務或打算經營業務的城市擁有業務。我們在多項因素上與彼等進行競爭，包括土地收購、品牌知名度、財務資源、價格、產品品質、服務品質及其他因素。部分競爭對手可能擁有更佳的往績記錄，更多的財務、人力及其他資源，銷售網絡更大及品牌知名度更高。尤其是，由於我們目前進軍地區市場，我們與亦在該等城市建有據點的全國領先房地產開發企業展開競爭。

我們認為，住宅物業開發行業的主要競爭因素包括地理位置、管理知識、融資、交通基礎設施的便利性、土地儲備的規模、產品品質、客戶對品牌的認可程度、客戶服務和支持、定價和設計品質。無法保證我們將能在業內繼續有效地競爭。請參閱「風險因素 — 與我們的行業有關的風險 — 中國房地產市場行業競爭激烈」以及「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們未必可成功管理我們的增長及向新城市、地區或新業務領域的拓展」。

我們相信，憑藉我們有目共睹的房地產開發能力、均衡的投資組合以及客戶至上的產

品供應，我們展示了對市場變化及競爭的應變能力。此外，基於我們優質的品牌以及強大的執行能力，我們相信我們可以迅速對中國房地產市場所面臨的挑戰作出反應。

知識產權

我們注重品牌開發，並廣泛註冊商標全面保護我們的品牌。我們以我們的「中梁」品牌在中國開展業務。截至最後實際可行日期，我們在中國擁有47個註冊商標及在香港擁有五個註冊商標。我們亦正在香港註冊商標。此外，我們已註冊本集團互聯網網址的域名www.zldcgroup.com。有關我們知識產權的進一步詳情，載於附錄五的「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 2.本集團知識產權」。

於最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯任何由第三方擁有的知識產權，或(ii)任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權。

保險

中國有關法律及法規並無全國性強制條文規定房地產開發商須就其房地產開發業務投購保險。我們並無為物業開發項目投購任何保險。我們要求開發項目的總承包商根據合同協議投購保險。

我們相信，我們的做法符合行業慣例。然而，存在若干我們並無投保的風險，且我們在業務經營過程中可能產生的損害及責任未必會獲得充分的保險保障。進一步詳情，請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 現有保險保障未必足以承保我們業務所涉及的全部風險」。

所擁有的自用物業

截至最後實際可行日期，我們並無擁有自用物業。

自用租賃物業

截至最後實際可行日期，我們於中國大陸及香港的91個城市租賃216個物業(總建築面積約64,909平方米)，主要用作我們的辦公場所及產品研發基地。我們的租賃期限一般介乎六個月至六年，而我們預期將於租賃屆滿時續期。所有業主均為我們的獨立第三方。

截至最後實際可行日期，主要用作我們辦公場所的總建築面積為42,434平方米之物業相關的166份租賃協議未辦理登記。我們試圖與租賃物業的業主合作以登記該等已簽立的租賃協議。租賃協議登記需要向有關部門呈遞若干業主文件，包括其身份證明文件及物業所有

權證書，因此登記需要業主配合，此要求超出我們控制的範圍。我們的中國法律顧問通商律師事務所向我們告知，缺失登記不會影響該等租賃協議的有效性。然而，有關政府部門或會要求我們限期整改該等未登記租賃協議，倘我們仍未整改，其將按每份未登記租賃協議處以不超過人民幣10,000元的罰款。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們或會因未辦理租賃登記而遭受罰款」。截至最後實際可行日期，我們尚未就任何我們的租賃協議未登記事宜收到任何整改指令或被處以任何罰款。我們的董事認為，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，我們的財務報表中未作出撥備。

為確保持續遵守有關登記已簽訂的租賃協議的中國法律法規(我們將作為租戶簽訂租賃協議)，我們將繼續尋求租賃物業的業主合作以向相關政府機構登記已簽訂的租賃協議，並將採取各種風險控制措施以減輕未來的該等監管風險。我們與潛在房東改進我們的標準租賃條款，亦已就我們的租賃物業制定詳細記錄，其中資料包括有關辦公室物業的租約登記情況，以確保及時登記我們的租賃物業。我們相信我們已於內部實施充分有效的措施。然而，由於我們無法控制業主，因此無法確定我們的業主是否以及何時登記租約。

資訊科技

我們的業務經營倚賴資訊科技系統的有效運作。我們專門設立的智能信息管理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。

我們的資訊科技系統有助於有效的線上管理。我們已應用企業資源計劃系統及辦公自動化系統，該等系統被嵌入到涵蓋我們業務所有主要方面的多個專門模塊，包括產品設計、採購、房地產開發、人力資源、財務及會計以及客戶服務。我們的標準化運營指標(如選址及土地收購標準)建立在與我們的辦公自動化在線審批功能相關聯的集中資訊科技系統中，確保只有遵循我們的標準化模塊的程序才能獲得批准及執行。我們的精益化及集中化資訊科技系統減少了處理時間及勞工成本，提高了效率及生產力，並拓寬了部門間的協調。

我們面臨越來越多的來自資訊科技系統受到網絡攻擊的安全風險及威脅。我們要求員工遵守我們的資訊科技系統管理指引及保護系統內資料。為協助應對該等攻擊，我們亦已建立應急恢復系統、定期對系統內所有數據備份並安裝高效殺毒軟件。截至最後實際可行日期，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。

我們目前正通過進一步精簡更多功能升級我們的資訊科技系統，以支持我們的新業務線。

僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及最後實際可行日期，我們分別擁有2,150、6,360、12,525及12,589名全職僱員，基本上均駐於中國。下表載列截至最後實際可行日期按職能劃分的全職僱員明細：

職能	僱員數目	佔全體僱員百分比(%)
管理層	229	1.8
工程管理／質量控制	1,852	14.7
財務	1,507	12.0
產品設計及開發	702	5.6
銷售、營銷及客戶服務	4,171	33.1
一般行政及人力資源	967	7.7
營運管理	1,076	8.5
投資	701	5.6
商業物業及物業管理	611	4.9
其他	773	6.1
總計	**12,589**	**100.0**

我們通過多種渠道(例如校園招聘會、招聘公司、內部推薦以及在互聯網上刊登廣告)在當地市場積極招聘熟練及合資格的人員。我們尤其重視忠於工作並重視我們的企業文化以及具有相關工作經驗的僱員。我們亦已根據僱員(例如管理、銷售和營銷人員)的職位及專長為其建立系統性培訓計劃。我們已於2017年成立「中梁學院」，旨在為各個不同崗位提供量身定製的系統化培訓課程，包括針對新招募僱員的培訓及針對中高層管理團隊成員的專業管理技能培訓。我們期望藉助我們的「中梁學院」加深對我們的僱員對管理理念(尤其是阿米巴生態系統)的認識，並於僱員間強化企業價值觀，從而提高僱員的忠誠度、工作滿意度、參與度及責任感。截至最後實際可行日期，於合共12,589名僱員中，約50.6%已取得學士學位，而約8.3%已取得碩士及以上學位。

我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、酌情花紅、績效工資及年終花紅。此外，受我們阿米巴生態系統的影響，參與阿米巴生態系統下的共同投資計劃的僱員根據共同投資計劃亦有權收取相關項目產生的利潤分配，亦可於其所屬阿米巴單位的項目達致若干績效目標時獲得額外花紅獎勵。

我們亦為僱員繳納社會保險供款，包括基本醫療保險、工傷保險、基本養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金。我們的僱員並無透過工會或集體談判協議磋商僱傭條款。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們產生的僱員福利開支分別為人民幣229.7百萬元、人民幣426.2百萬元及人民幣1,019.2百萬元，分別佔我們總收益的7.9%、3.0%及3.4%。我們的中國法律顧問已確認於往績記錄期及截至最後實際可行日期，基於主管機關發佈的確認函，我們已在所有重大方面符合中國適用的勞動法律及法規。我們確認於往績記錄期間並無任何重大勞資糾紛或勞動相關法律訴訟。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面符合適用的中國勞動法規，且並無發生任何事故或遭受任何投訴而對我們的營運造成重大不利影響。

環保事宜

我們須遵守若干環保法律及法規，包括與空氣污染、噪音排放、污水及廢物排放有關的法律及法規。我們的各房地產開發項目均須根據中國法律進行環境影響流程。我們必須向環保主管部門提交相關環境影響研究報告、環境影響報告表或環境影響登記表。相關政府部門發出的批文將列明在空氣污染、噪音排放及污水及廢物排放等方面適用於施工項目實施的標準。相關措施須納入特定項目的設計、施工及營運中。每個須待環保主管部門審批的項目完工後，相關政府部門亦會檢查工地，確保在物業交付予買家前已符合所有適用的環境標準。

我們會採取具體措施以確保我們符合適用的環保法律及法規，包括(i)嚴格選聘建築承包商並對其施工過程進行監督；(ii)進行環保主管部門根據法律法律規定的流程，包括在項目完工後及時申請相關政府部門的檢測；及(iii)積極採用環保設備及設計。

我們亦會在環境保護方面自覺採取行動，並在設計物業項目時優先考慮節能減排。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們產生的環保合規成本分別約為人民幣4.5百萬元、人民幣18.5百萬元及人民幣15.2百萬元。假設環保條例及法規不出現任何重大變動，我們預期未來年度合規成本將基本相同。

我們的物業自投入運營以來及截至最後實際可行日期，並無收到任何與違反任何環保法律或法規有關並對我們的經營業績或財務狀況產生重大不利影響的罰款或處罰。

安全事宜

根據中國法律法規，作為房地產開發商，我們對施工現場的工人及到訪者負有非常有限的潛在責任，大部分由我們的承包商承擔。根據全國人大常務委員會於1997年11月1日頒佈並於1998年3月1日生效、於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》，建築承包商對施工現場的安全負責。總承包商對工地承擔整體責任，而分包商應遵守總承包商所採取的保護措施。此外，承包商應採用有效的安全措施，為工人提供必要的保護裝置，並為工人提供安全培訓。

就吾等所盡知，除下文所披露內容外，我們、我們的總承包商或分包商於往績記錄期間在我們項目的施工現場並無有關安全法律法規的重大不合規情況。

徐州旭鑫施工現場事故

事故與相關政府的調查

徐州旭鑫是開發一部分我們物業項目(徐州中梁香緹公館物業項目(「A3地塊」))的項目公司，A3地塊建設位於江蘇省徐州市。A3地块的建築總承包商為長業建設集團有限公司或長業建設，而相應的監理公司為徐州中國礦業大學建築設計諮詢研究院有限公司或中國礦業大學建築諮詢研究院。A3地块於2017年6月開始施工。於2017年8月1日，在拆除位於A3地塊的臨時平台結構的工作期間，平台結構意外坍塌，造成5名施工人員死亡，1名受傷。

該項目的建設於事故後立即暫停，當地政府部門成立了一個調查小組進行現場檢查。於2017年10月，調查組作出報告並得出結論，認為該事故是一起較大安全事故，直接原因是(i)拆除工作不符合建築工程標準及流程以及相關安全要求，其中包括任何拆除工作開始前並未充分籌備拆除工作計劃、安全措施及技術交底，且並無安全監督員在場；及(ii)該事故涉及的平台結構是應徐州旭鑫的要求違規豎立的，給人造成為取得預售許可證而提前工程進度的印象。政府的調查小組亦發現，此次事故的間接原因包括(i)此項目總承包商長業建設的管理及營運未達到相關行業標準，其中包括(a)相關項目經理未充分及恰當履行管理

義務，(b)施工團隊未能提供足夠的技術交底及拆除工作計劃，(c)現場監督員未及時充分及恰當履行識別及消除隱患的義務；及(d)長業建設未能對建築工人進行充分的培訓及教育，(ii)該項目的監理公司中國礦業大學建築諮詢研究院未履行現場監管義務，(iii)當地市級機關(包括建設局、規劃局及房管局)的相關人員在審查及發放徐州旭鑫的預售許可證時疏忽，及(iv)當地市及區級建設局疏於監督違規建築工程。

因此，調查小組得出結論，徐州旭鑫、長業建設及中國礦業大學建築諮詢研究院對此事故負責，建議對各該等實體施加若干行政處罰。該等擬議的處罰隨後於2018年1月徐州市建設局的公告中重申。

此外，調查組亦得出結論，若干人員對此事故負責，建議對各該等人員施加若干處罰，包括(視乎情況而定)刑事指控、撤銷職務、罰款及行政處罰。該等人員包括(i)徐州旭鑫前業務經理、前項目經理、前法律代表及董事長，以及前土木建築工程師，(ii)長業建設及中國礦業大學建築諮詢研究院的13名僱員，及(iii)當地市及區建設局、規劃局及房管局的12名相關人員。

徐州旭鑫及相關人員的結果

根據於2018年1月收到的徐州市安監局正式行政處罰決定，徐州旭鑫被處以人民幣1.0百萬元罰款，罰款已於2018年3月全額付清。《安全生產法》規定倘發生工作安全事故，就此負責的生產或業務營運實體將被工作安全監督及管理部門處以罰款，倘發生重大工作安全事故，則被處以人民幣500,000元以上及人民幣1.0百萬元以下的罰款。《中華人民共和國行政處罰法》規定對當事人作出的同一個違法行為，不得給予多於一次罰款的行政處罰。考慮到上述適用規則及徐州旭鑫已結清罰款，我們的中國法律顧問認為，徐州旭鑫將因該事故受到徐州市安監局進一步行政處罰的風險不大。

根據行政處罰決定，徐州旭鑫前法定代表人及董事長以及負責的土建工程師分別被處以人民幣40,000元及人民幣10,000元的罰款，該等罰款均於2018年1月全額付清。此外，徐州旭鑫前事業部經理及項目負責人受到起訴，並於2018年7月及2018年9月分別被判處三年零三個月監禁及三年監禁。截至最後實際可行日期，該等人員不再為我們的僱員。事故發生

後，我們立即成立一個專門的應急指揮中心，由總部的一名副總裁和一名助理總裁，相關區域集團公司的一名副總裁、一名助理總裁和總顧問以及相關區域公司的董事長組成，進行內部檢查，並配合政府調查。我們亦於2018年1月為徐州旭鑫委任了一名新董事長。

該項目的未受該事故影響的餘下部分建設於2017年9月恢復施工。關於A3地塊，我們終止了與長業建設的業務關係，並通過公開招標程序聘請兩家新的總承包商以恢復A3地塊的施工。在新的建築工程施工許可證簽發後，A3地塊於2017年12月恢復施工。

此外，我們與五名已故建築工人的家屬代表簽訂了和解協議，並同意一次性補償金額總計人民幣6.2百萬元且已全額付清。經我們的中國法律顧問告知，建築承包商應對施工現場的安全負責。因此，我們相信我們有權且正在就長業建設應負責承擔的賠償金額向長業建設尋求補償金。作為和解協議的一部分，五名已故工人的家庭代表已同意不向我們、相關政府機構或與此事件有關的任何其他相關方提出任何額外索賠。至於受傷工人，我們已代表長業建設支付約人民幣453,000元的醫療補償金。該受傷工人仍在接受治療。截至最後實際可行日期，我們及長業建設概無與該名工人訂立和解協議。

其他潛在法律結果

事故發生前，徐州旭鑫已於2017年7月獲得965個住宅單位的三份預售許可證(「**首批預售許可證**」)，總可售建築面積為114,424平方米，該等單位的首次預售已於2017年7月30日開始。截至最後實際可行日期，概無首批預售許可證被撤銷。當地房管局於事故發生後暫停了該項目預售協議的網上預售備案程序，以配合政府的調查。根據我們隨後採取的整改措施，房管局同意自2018年2月起批量重新開放該項目的網上預售備案程序。初始965個住宅單位的網上預售備案程序已於2018年9月完成。此外，自2018年4月至9月，我們獲得了該項目所有剩餘住宅單位的額外預售許可證，總可售建築面積為200,170平方米。截至最後實際可行日期，總計2,602個住宅單位中2,601個已預售，合約總金額約為人民幣2,208.8百萬元。除了初步預售的965個單位的網上預售備案流程略有延遲外，我們認為該事故對該項目的銷售並無重大不利影響。

《城市商品房預售管理辦法》規定，開發企業通過隱瞞相關資料、提供虛假材料、欺詐、賄賂或以其他不正當手段取得城市商品房預售許可證的，房地產行政主管部門應停止預售、撤銷預售許可，並處以人民幣30,000元的罰款。《城市房地產開發經營管理條例》規定，房地產開發企業開始預售商品房時，應當向買方出示該等商品房的相關預售許可證，在簽訂預售合同後，房地產開發企業應當在相關政府部門完成備案手續。鑒於事故發生後直至最後

實際可行日期並未撤銷與事故有關的首批房屋預售許可證，所有與首批預售許可證有關的住宅單位的網上預售備案工作於2018年2月重新開放且初始965個住宅單位的網上預售備案程序已於2018年9月完成，我們的中國法律顧問認為，截至最後實際可行日期，根據中國法律，首批預售許可證屬有效，而買方與徐州旭鑫之間的預售合同屬合法、有效且具有約束力。

我們的中國法律顧問亦認為(i)根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，徐州旭鑫或會受到主管規劃局對其平台結構監時建設工程造價一倍以下的罰款，因為其未經規劃許可而從事臨時建設，及(ii)根據《建築工程施工許可管理辦法》，徐州旭鑫或會受到主管建設局對其進行臨時建造平台結構合同價格1%至2%的罰款，因為其進行臨時施工時未獲建設工程開工批准。

根據上述我們中國法律顧問的意見並考慮到(i)我們已悉數結清相關政府部門的行政罰款，(ii)我們採取了必要的補救措施，(iii)事故發生後，我們在獲得額外的預售許可證和進行該項目其餘住宅單位的網上預售備案程序方面並未遇到任何障礙，及(iv)事故發生直至最後實際可行日期期間，我們並未收到任何通知，亦未注意政府主管部門有關撤銷首批預售許可證的任何指示。我們的董事認為，政府主管部門撤銷首批預售許可證的風險不大。就臨時建造平台結構而言，基於其已於事故後完全清拆及平台結構的估計建造成本總額約為人民幣0.3百萬元的事實，董事認為，相關規劃或建設局就臨時建築施加的任何潛在處罰將不會對我們構成重大不利影響，即使有關處罰的風險甚微。我們的董事認為，有關事故及其實際及潛在結果(包括因此次事故而對我們施加的處罰)不會對我們的業務營運及財務業績造成任何重大不利影響。

加強內部控制措施

我們認為此事故的部分原因是我們未能為員工提供足夠的培訓及安全教育，並未能對我們的項目開發過程進行有效監控。為避免類似事故日後再次發生，我們已審閱現有的與安全生產相關的內部控制政策，並以細節、要求及評估機制更新該等政策。我們亦審閱我們的安全監督職責，並明確及優化區域集團公司與當地項目公司之間的責任分配。我們要求每個區域集團公司建立一個由區域集團公司總裁直接領導的安全生產監督小組。我們亦

要求總承包商為每個項目委派一名專職的安全生產監督員。此外，我們要求區域集團公司組織安全培訓及教育計劃，以提高我們員工的安全意識。我們相信該等強化內部控制措施是充分有效的。我們的內部控制顧問於2018年10月進行了後續檢討，並確認補救措施得到了適當有效的實施。內部控制顧問並未發現我們關於上述安全事宜的經改善內部監控措施存在任何重大缺陷。

法律訴訟

我們不時於日常業務中涉及法律訴訟或糾紛，主要包括我們與第三方承包商及供應商訂立的協議、與客戶簽訂的購房協議以及我們就客戶與按揭銀行(或其他三方)訂立的按揭貸款協議提供擔保而產生的糾紛有關的索償。

我們董事確認，截至最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無現有、尚未了結或對其構成威脅的法律訴訟或索償將會對我們造成重大影響。因此，我們於往績記錄期間並無為任何法律訴訟或索償計提撥備。

東台顧家相關的糾紛地塊

於2017年6月，我們的一家項目公司東台顧家作為被申請人被江蘇省東台市的當地土地管理局提出仲裁申請，其向東台顧家索償未結土地出讓金人民幣23.5百萬元及相關違約處罰。

顧家實業投資(杭州)有限公司，或顧家實業(獨立第三方)與當地相關土地機關於2014年6月就三塊地塊訂立土地出讓合同，總地盤面積為99,942平方米。根據其與相關土地機關訂立的補充協議，有關地塊將直接出讓予東台顧家且顧家實業及東台顧家承諾履行原合同項下的連帶責任。三塊地塊中佔地面積13,186平方米的一塊地塊其後被發現因該物業項目的若干規劃設計與鄰近居民社區的居民存在潛在糾紛(「**糾紛地塊**」)。儘管自2014年顧家實業及東台顧家與相關土地機關進行了數次溝通，該相關土地機關仍決定暫停該糾紛地塊開發的行政手續。根據有關土地出讓合同，該糾紛地塊的總土地出讓金約為人民幣29.5百萬元，應分四次分期付款結清。顧家實業於2014年5月已支付保證金人民幣6.0百萬元及約人民幣0.9百萬元的相關附加稅，但到目前為止未支付土地出讓金餘額，因此尚未獲得糾紛地塊的相關土地使用權證書。

其餘兩塊地塊總地盤面積86,756平方米的法定所有權及開發進度不受影響。東台顧家已辦領該兩塊地塊的相關土地使用權證書，相關物業項目(即東台中梁國賓府)已於2016年年底開工建設，預期將於2019年完工。

我們於2016年7月從一位個人股東及顧家實業手中收購東台顧家100%的股權。該交易的對價總額為人民幣335.5百萬元，由於東台顧家尚未取得相關土地使用權，因此並無反映該糾紛地塊的估值。進行評估之後，我們決定不開發該糾紛地塊。隨後，於2017年6月，我們與東台顧家的原股東訂立補充協議，根據該協議，顧家實業同意配合當地土地機關以就糾紛地塊終止原土地出讓合同，處理所有有關糾紛地塊的問題並承擔所有相關或間接費用。雙方同意，我們從交易對價中扣除人民幣53.9百萬元，並於該糾紛地塊土地使用權問題以我們滿意的方式解決且我們所產生的所有成本及費用(如有)獲悉數補償後支付。

根據原土地出讓合同，當地相關土地機關於2017年6月向當地仲裁委員會提出申請，向東台顧家索償未結土地出讓金及違約金。2019年4月，有關仲裁委員會作出有利於當地土地機關的裁決，要求(其中包括)東台顧家向當地土地機關支付人民幣23.5百萬元的未結土地出讓金及人民幣11.8百萬元的拖欠違約金。

顧家實業亦於2017年7月針對當地相關土地機關提出仲裁申請，要求終止原土地出讓合同並索回已付的保證金及相關附加稅。該申請已於2019年4月被有關仲裁委員會駁回。

隨後，於2019年5月，當地土地機關、東台顧家、顧家實業及一家由顧家實業全資擁有的新成立的公司訂立一份補充協議，根據該協議，各方同意(其中包括)(i)該糾紛地塊的土地使用權將直接由當地土地機關授予顧家實業的新附屬公司；及(ii)上述仲裁裁決所規定的未結土地出讓金、拖欠違約金及其他雜項應付費用應由顧家實業及其新附屬公司共同承擔。東台顧家不對該等仲裁裁決項下的任何款項負責。截至最後實際可行日期，顧家實業及其新附屬公司應付的總款項已悉數結清並已結案。

遵守法律及法規

截至最後實際可行日期及除招股章程所披露者外，我們已在所有重大方面遵守所有相關及適用中國法律法規，並已取得經營業務所需的所有牌照、許可證及證書。

截至最後實際可行日期，除新註冊成立的附屬公司及目前仍在續簽資質證書的附屬公司以外，我們參與物業開發營運的中國附屬公司均已取得房地產開發資質證書。我們計劃繼續為新建立的項目公司申請新證書，並於現有項目公司的資質證書到期後，為證書續期。

倘於到期後我們未能維持我們的牌照、證書、許可證或政府批文，我們的開發計劃可能會被延遲及可能對我們的業務造成不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 倘我們未能就房地產開發及管理運營的開展取得所需政府批准或執照，或在取得此等批准或執照時遭遇重大延誤，我們的業務或會受到不利影響」。

不合規事件

於往績記錄期間，我們經歷若干不合規事件。有關事件的概要載於下文。

在完成必要的行政程序及╱或獲得必要的許可證之前開始施工

概覽

於往績記錄期間，我們開始或進行若干項目的建築工程，然後在建造的不同階段完成所需的行政程序及╱或獲得必要的許可證，包括建設工程規劃許可證或建築工程施工許可證。所有此類程序及╱或許可證已於隨後完成並獲得。

過往，有關事件主要包括(i)在完成相關建築地盤的重新檢驗程序及取得所需的建設工程規劃許可證之前，進行建築工程；(ii)在取得必要的建築工程施工許可證之前，進行建築工程；(iii)在相關施工圖紙經有關當局檢討及批准前進行建築工程，或(iv)與預先批准的建築圖紙或圖則不符的建築工程。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的15家項目公司就上述不合規情況被徵收罰款，總金額約為人民幣5.4百萬元，截至最後實際可行日期，所有罰款已結清。

我們認為此類不合規情況的發生主要是因為(i)建築承包商根據建築合約所議定的開發時間表開始施工準備或相關建築工程，但有關手續（如發出相關建築工程規劃及╱或施工許可證）未按原定時間表及時完成；(ii)我們未能充分培訓當地員工，使當地員工理解不同地

方政府機關對相關中國法律法規的實施或詮釋不一致導致在實踐中確認若干建設階段的標準不一致，因此，完成相關行政程序(如申請建築工程施工許可證)的時間要求不一致，而我們的員工依賴其過去在其他城市的經驗而未重新確認當地政策；及(iii)我們未能在項目公司層面對員工進行充分培訓，以執行內部控制政策監督施工程序。

相關地方監管機構的確認函或對我們向其詢問的肯定答覆已確認該等不合規事件並不重大。考慮到(i)來自監管機構的確認函及肯定答復，及(ii)我們有問題的附屬公司已悉數結清處罰並糾正不合規情形，我們的中國法律顧問認為，該等公司就該等不合規事件面臨進一步行政處罰(包括勒令停工)的風險很低。我們的董事認為此類不合規事件不會對我們造成重大營運或財務影響。因此，我們的財務報表並未就該等不合規事件作出撥備。

確保持續合規的內部控制措施

我們已建立並將繼續改善我們的標準化物業開發程序，該等程序已嵌入多個檢查點，該等檢查點管理我們物業開發活動的每個主要步驟，如取得每份土地使用權證、建築用地規劃許可證、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，以確保我們的附屬公司獲得所有必要的許可證、牌照及監管批准。我們的項目公司層面的營運管理團隊及總部層面的營運管理部門將繼續負責制定及審查每個物業項目的開發檢查點計劃。

我們在每個項目公司亦有一名指定人員負責獲得我們房地產開發所需的許可證、牌照及批准。一旦獲得所有許可證、牌照及批准，在為新項目或新項目階段進行任何建築工程之前，我們的項目公司須獲得總部大運營中心的書面批准。為確保我們的政策執行，我們使用開發檢查點計劃作為員工績效評估的重要指標。我們總部的監察審計中心及(倘適用)我們的法律事務中心亦對我們所有的施工現場進行定期或臨時的大規模檢查，並對發現的任何問題進行評估，採取適當的整改措施。此外，我們亦聘請獨立第三方顧問加強我們的標準物業開發程序，並聘請信譽良好的項目監理公司，監督整個施工過程中的安全措施。我們認為該等措施是充分和有效的。

逾期施工及／或竣工

概覽

於往績記錄期間，我們的三間項目公司的建築工程開工延遲(即蘇州鼎欣、徐州旭鑫及徐州旭潤)，而其項目相關建築工程施工許可證的獲得日期較各土地出讓合約所規定的擬定

施工日期逾期一年。我們從第三方收購該等項目且該等第三方已經違反原土地出讓合同且動工延遲。

由於動工延遲，由蘇州鼎欣開發的項目的竣工亦有延遲，因為獲得相關建築竣工證書的日期遲於各土地出讓合約所規定的擬定完工日期。

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》，在下列任何一種情況下，地塊可以定義為閒置土地：(i)土地使用權出讓合同或劃撥決定書規定期限一年後，國有閒置土地的開發及建設尚未開始；或(ii)國有閒置土地的開發及建設已經開始，但已開工的開發建築面積不足待開發建設總面積的三分之一或投資額不到投資總額的25%，以及未經批准，開發及建設已連續停工一年或以上。

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈、於2009年8月27日修訂的《城市房地產管理法》，透過出讓房地產開發方式獲得土地使用權者須按照出讓合約中規定的土地用途及建設期限開發土地。倘於出讓合約中規定的開發動工日期後一年以上才動工開發，可收取不超過土地出讓金20%的閒置土地費，倘該日期後兩年才動工開發，可沒收土地使用權而不予任何賠償，惟該等逾期由不可抗力、政府活動或必需的動工開發準備工作導致者除外。

截至最後實際可行日期，並無就所有該等延遲向我們施加罰款。關於蘇州鼎欣開發的項目啟動及竣工延遲，在我們中國法律顧問的協助下，我們諮詢了蘇州市國土資源局及其吳中分局(經我們中國法律顧問告知，屬主管部門)的相關人員，主管部門確認，由於該項目的建設已經開始，正在按照政府的標準和要求進行開發，故該項目的土地不被視為閒置土地，不會對該項目公司徵收閒置土地費或其他罰款。

有關徐州旭鑫及徐州旭潤共同開發的徐州中梁香緹公館的延遲開工，因我們概無獲得主管部門的確認函或肯定答復，則原則上，徐州旭鑫及徐州旭潤或會根據上述提及的適用法律法規受到行政處罰。然而，考慮到(i)根據與徐州市國土資源局的補充協議，有問題地塊的擬定工程完工日期獲修訂並延至2020年2月，(ii)如「— 安全事宜 — 徐州旭鑫施工現場事故」中所披露，徐州旭鑫已獲得其開發物業的後續必要許可證，包括但不限於建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證，截至最後實際可行日

期，2,602套住宅單位中已有2,601套獲預售，及(iii)徐州旭潤已獲得其開發物業的後續必要許可證，包括但不限於建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及總建築面積約為46,931平方米的預售許可證，約佔開發中物業計劃可銷售建築面積的15.5%，我們的董事認為，徐州旭鑫及徐州旭潤受到上述討論行政處罰的可能性實際相對較低。我們的董事認為，所有該等不合規事項均不會對我們造成重大營運或財務影響。因此，並未就該等不合規事項於我們的財務報表內計提撥備。

確保持續合規的內部控制措施

我們已制定並將繼續改進我們的標準化物業開發程序，以確保我們物業項目的開發活動(特別是開工和完工)符合相關法規、合同和我們內部政策規定的所有相關日程安排和時間表。我們已制定內部風險管理政策，訂明在整個物業開發程序中各項重要的里程碑以及相關時間要求。憑藉我們的集中式信息技術系統，擔當各區域性公司業務營運的經理負責持續監察彼等監管的區域內每個項目的進度，並確保嚴格遵守相關時間要求。此外，我們就相關法律法規已加強內部法律培訓，並定期修改我們的風險管理政策，以反映和遵守最新的監管要求。

此外，為了減少與第三方相關的交易對手風險，我們加強了審核及選擇擁有優質信用記錄合作夥伴的政策及程序。我們每六個月對合作夥伴進行一次審核，倘第三方無法達到我們的質量標準，我們將終止合作關係。就收購項目或項目公司而言，我們亦加強了項目收購的內部政策，並要求相關部門在收購前進行全面充分的盡職調查。我們採用審慎策略，以評估與經歷不合規事件目標相關的潛在風險。在這方面，我們的法律團隊亦已改進並更新了標準合同條款，以減輕相關潛在風險。

不當營銷

概覽

於往績記錄期間，我們的18家附屬公司因不當營銷活動(包括刊登不當及虛假廣告)受到相關地方政府機構處罰。相關附屬公司被要求停止相關不當營銷活動並支付罰款，罰款總額約為人民幣2.8百萬元。截至最後實際可行日期，我們已立即按相關機構的要求全數付清該等罰款並採納整改措施。

我們相信發生該等不合規事件主要乃因為(i)我們於不同地區放置廣告並使用標準營銷材料但我們的營銷人員沒有充分認識到不同城市之間於實施或解釋有關廣告及營銷的相關法律法規方面並不一致，結果導致於實踐中決定適當用詞或廣告方式的標準不一致；及(ii)我們未能充分培訓及教育我們的營銷人員(尤其是於我們剛進入的新城市招聘的新僱員)遵守我們就營銷活動的政策及地方法律法規。

主管機構的確認函及對我們向其問詢的肯定答覆已確認該等不合規事件並不重大。考慮到(i)監管機構發出的確認函及肯定答覆及(ii)我們有問題的附屬公司已全數付清相關罰款且已糾正不合規情形，我們的中國法律顧問認為，該等公司因該等不合規事件而受到進一步行政處罰的風險不大。董事認為該等不合規事件不會對我們產生重大的營運或財務影響。因此，概無於我們的財務報表中就該等不合規事件計提撥備。

確保持續合規的內部控制措施

就各該等不合規事件而言，我們已迅速停止該等不當行為、支付罰款並採納整改措施。我們已加強我們營銷人員的培訓及教育，並通過訂明批准程序改進我們有關發放廣告及組織其他促銷活動的內部政策。我們現時規定，在發放一切營銷材料之前，應經我們內部法務團隊事先審批。我們亦要求與我們合作的第三方銷售代理於促銷我們的物業項目時嚴格遵守相關法律法規。

確保未來合規的內部控制措施

內部控制系統乃為有效且高效營運、可靠財務匯報、遵守適用法律法規提供充分保障而設計。

我們的高級管理層團隊負責建立、審查及執行內部控制系統。內部控制系統涉及我們營運的所有主要方面，包括(其中含)物業開發、物業銷售、投資物業管理、採購、財務匯報、資產管理、預算及會計等流程。為有效執行有關流程，我們擁有一套全面政策及指引，其中載列有關各方面內部控制標準、責任區分、審批程序及個人問責制等詳情。我們亦進行定期內部評估及培訓以確保僱員對有關政策及指引具備充足的知識。

特別是，我們亦已實施反腐敗及反欺詐活動的風險管理政策。我們主要的反腐敗及反欺詐措施和程序包括：

- 我們的內部審核及風險控制職能主要負責成立、審查及評估我們的反腐敗及反欺詐政策並監督其實施；

- 根據我們的員工手冊所規定，明確禁止僱員從／向供應商或其他第三方獲取／提供賄賂或回扣、操縱競標程序、濫用我們的資產或向供應商或其他第三方提供不正當的招待和娛樂；

- 我們要求我們所有的董事及高級管理層確認並向總部定期報告利益衝突，包括潛在的關聯方交易、參與的競爭業務或通過使用我們的資產或資源或利用其在本公司的職位獲取不當福利或不當得利；

- 我們計劃定期向我們的董事、高級管理層及僱員提供反腐敗及反欺詐合規培訓，提升彼等對有關法律法規的知識及意識；及

- 我們對任何已確認的腐敗及欺詐活動採取整改措施、評估有關活動並提出及設立預防措施以避免未來不合規情況。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的董事並無知悉我們的僱員、高級管理層或董事涉及腐敗或欺詐活動的任何重大不當行為。

我們已於2018年7月委聘獨立諮詢公司為我們的內部控制顧問(「**內部控制顧問**」)。內部控制顧問已檢討並對我們的內部控制系統提供建議。內部控制顧問進行的內部控制檢討範圍乃由我們、獨家保薦人與內部控制顧問協定。

為防止日後再度出現未能遵守任何適用法律法規或違反商業合約的情況，我們採取補救內部控制措施。我們亦採取以下步驟及措施進一步確保企業管治慣例及內部控制程序的有效性。我們內部控制顧問於2018年10月進行了後續檢討，並確認(i)已經實施以下經改善內部控制程序，及(ii)上述補救措施得到了適當有效的實施。內部控制顧問並未發現我們關於防止上述不合規事件再次發生的程序的經改善內部控制措施及關於下述支付流程管理的程序存在任何重大缺陷。

- 為滿足作為聯交所上市公司的公司治理標準，我們將成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，且彼等主要職責包括(其中含)為財務匯報流程、內部控制及風

險管理系統提供獨立意見，確保薪酬及補償處於適當水平，並向董事會推薦合適且合資格人選；

- 我們成立了內部審核及風險控制職能，將透過定期審核、檢查評估並監測內部控制政策的執行情況，並向管理團隊匯報任何不符合情形；

- 我們擬向董事、管理層及僱員提供培訓以不斷提升彼等的內部控制及合規意識；

- 我們擬聘用專業諮詢公司及／或律師事務所為有關中國法律法規不斷更新的監管合規提供培訓及建議。我們亦將基於營運需求及法律法規的新動態持續更新內部控制政策；

- 我們透過就預防和自檢措施必要性向董事及所有部門級別的管理層提供培訓，尋求主動識別有關潛在不合規情形的任何顧慮及問題，以確保遵守所有適用法律法規；

- 就我們主要業務營運，即物業開發及銷售，我們已審查並改進管理該業務營運主要各大方面的政策及手冊。我們亦已設立有關物業開發營運的風險管理政策及已識別的主要風險的完整清單。附屬公司及其相關部門須基於該風險清單持續審查其營運並按項目基準設立預控措施；

- 我們制訂有關付款流程管理的操作手冊，其中規定(i)當需要付款時，付款請求表格須填妥並列出所需詳情及文件(包括付款用途及金額)，連同發票及合約等證明文件，並透過我們的辦公司自動化系統遞交；(ii)付款請求表格由法定及指定管理人員審閱；(iii)尤其，該法定及指定管理人員須確保預售物業所得款項乃根據適用法律法規用於相應物業開發及建設，將通過參考相關合約確認我們有無義務於相應項目完工的各個階段付款並審閱相關施工進度報告及施工現場圖片為依據後完成；及(iv)我們的財務部門僅於獲得有關付款請求表格的充足批文後方會進行付款；及

- 就我們的阿米巴生態系統，我們已審查並改進相關政策以進一步確保其完整、透明及高效。尤其是，我們就共同投資計劃已實行改進政策及匯報流程，因而須就共同投資項目保有準確且最新的文件，並對核實參與員工的投資供款以及計算及執行利益分配政策的程序採取更為嚴格的內部審核程序。

有關阿米巴生態系統的風險管理措施

儘管我們的阿米巴生態系統是我們於往績記錄期間迅速增長的關鍵，但我們阿米巴生態系統充分的自主性及高度可複製性可能帶來若干內部控制風險，請參閱「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們可能無法有效維護及管理我們的阿米巴生態系統，這是我們於往績記錄期間快速增長的關鍵」。我們已落實多項風險管理措施以減少相關風險及其對我們的潛在負面影響。

- 我們已成立一個指定的內部監管及審計中心，現時共有逾40名僱員。內部監督及審計中心負責(其中包括)不斷進行內部監測及評估程序，確保我們所有阿米巴單位的營運符合我們的內部政策及程序以及適用的中國法律法規。該中心根據相關法律法規以及我們的歷史不合規情況，建立了一個合規檢查表，並對其進行臨時更新。我們會在年度內的每季根據該合規檢查表隨機安排對所有阿米巴單位進行一次集團範圍的專項檢查，以確保單位知曉遵守有關內部政策、程序及適用的法律法規的重要性。專項檢查發現的任何不合規情況將立即糾正。

- 除阿米巴單位外，我們的僱員亦須繼續遵守我們的政策及程序，以及適用的中國法律法規。在這方面，我們分發了員工手冊，其中詳細說明了我們禁止的僱員不當行為以及相應的懲罰。我們的僱員須每季度參加內部培訓及完成在線測試，以提高彼等對員工手冊要求的熟悉程度。未通過在線測試的員工將需要重新參加培訓，直至通過下一次測試。

- 我們建立了一個專門的阿米巴會計中心，目前擁有逾15名僱員，主要負責在我們的阿米巴生態系統下建立、評估及改進激勵計劃及評估政策。阿米巴會計中心將會不時比較中國其他房地產開發商的類似做法，就我們的激勵計劃及評估政策徵詢我們的僱員的意見，並可修改有關計劃及政策，以維持公平、有效及保持競爭

力。現行的激勵計劃及評估政策已分發給所有僱員。我們亦會及時向僱員彙報有關該等計劃及政策的後續修訂及調整。為進一步提高阿米巴生態系統的透明度，我們亦透過辦公室自動化系統，向相關參與員工提供計算共同投資計劃項下參與員工的投資回報的詳細方法。

- 我們已經接納並將繼續定期審查及改進我們的集中線上文檔系統。我們要求各阿米巴單位保存及存檔所有重要文件，特別是有關共同投資計劃下的資本投資及利益分配的文件。該等文件應及時在線提交總部。集成的在線系統使我們能夠簡化數據並實現實時數據跟蹤，從而使我們能夠有效地識別及解決數據差異(如有)。

- 為了解決總部與各阿米巴單位由於當前規模及可複製性所引致的溝通上的潛在困難，我們利用集中式辦公室自動化系統，宣佈及公佈各種內部通知及政策，確保總部與各有關阿米巴單位能持續並及時地分享所有重要的資料及信息。

- 我們的總部會密切審閱各阿米巴單位的業務及財務表現。儘管我們沒有對每個區域市場的阿米巴單位數目定出具體的數量限制，為了避免惡性競爭，總部將根據各種因素，包括但不限於預計市場需求、人口規模及該區域的總體競爭水平，仔細評估任何潛在新及現有的阿米巴單位的可能投資回報。總部將通過審查(其中包括)法律合規往績記錄、項目時間及預算管理、現金流量控制以及其他關鍵業績指標，考慮合併並消除任何表現較差的阿米巴單位。

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2016年、2017年及2018年12月31日及截至該等日期止各年度的經審核綜合財務報表(包括隨附附註)一併閱讀。會計師報告乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則而編製，而國際財務報告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。

本節所載尤其是有關「— 流動資產淨額」及「— 債務」兩節(並非摘錄或轉載自會計師報告)的資料摘錄或轉載自截至2019年4月30日及截至該日期止四個月的未經審核管理賬目(其並無載入本招股章程)或其他記錄。

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，反映我們現時對於未來事件和涉及風險及不確定因素的財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對歷史事件的經驗及認知、現時狀況及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「風險因素」所載的資料。

就本節而言，除非文義另有所指，否則對2016年、2017年及2018年的提述均指我們截至有關年度12月31日止財政年度。除非文義另有所指，本節所述財務資料乃按綜合基準作出。

概覽

我們是中國一家快速發展的大型綜合房地產開發商，根植於長三角經濟區，佈局全國。截至2019年3月31日我們的足跡遍佈中國五個核心經濟區，覆蓋23個省份及直轄市的124個城市。截至同日，我們擁有由353個項目組成的項目組合，包括由我們的附屬公司開發的257個項目及由我們的合營企業及聯營公司開發的96個項目，該等項目處於不同開發階段。

於往績記錄期間，我們的業務營運包括四條業務線：(i)物業銷售，(ii)管理諮詢服務，(iii)物業管理服務，及(iv)物業租賃。於往績記錄期間確認的絕大部分收益均來自物業銷售。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，物業銷售收入分別為人民幣2,903.8百萬元、人民幣13,913.2百萬元及人民幣29,992.1百萬元，分別佔我們同期總收入的99.3%、99.2%及99.3%。

自2018年4月於重組後，我們自本集團剔除配套業務(包括物業管理服務)。此外，我們已從事投資物業的開發及營運，並自2018年下半年起開始透過租賃投資物業獲取租金收入。

截至2018年12月31日，我們已有十項附帶投資物業的物業項目，該等項目處於不同開發階段。雖然我們目前仍專注於待售住宅物業的開發，但我們可能在未來擴張我們的投資物業組合以應對不斷變化的市場狀況及客戶需求。

呈列基準

本公司作為本集團的控股公司，於2018年3月22日在開曼群島成立。作為公司重組一部分，上海中梁企業發展為本集團的境內控股公司，於2016年8月26日成立，作為我們進行房地產發展業務的獨家平台。請參閱「歷史、重組及公司架構 — 重組」。於重組之前及之後，本集團現時旗下公司受控股股東共同控制。因此，本集團的財務資料乃採用綜合會計原則按合併基準編製，猶如重組於往績記錄期間之初已完成。

本集團於往績記錄期間的綜合損益及其他綜合收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制日期以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況表已予編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列我們的附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值，亦無因重組確認任何新資產或負債。

在採用合併會計原則時，有關人士(控股股東除外)於重組前在附屬公司持有的股權及其變動在權益中呈列為非控股權益。所有集團內公司間交易及結餘已於合併時完全抵銷。

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，包括但不限於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且將來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已經並將繼續受中國政府政策及法規(尤其是與國內及地區房地產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房地產市場，旨在抑制投機性投資及增加價格實惠住宅物業的供應量。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房地產開發商的可獲得融資及其成本造成重大影響。此外，限制性法規可能影響潛在物業買家的可獲得融資及其成本，如最低首付款要求提高、商業銀行提供的按揭利率提高、對地方居民可購買物業數量的限制及對業權轉讓及物業所有權增稅。詳見「監管概覽」。

我們目前重點開發的物業的目標客戶為首次購房者、首次住房改善者或第二次住房改善者，此類物業為中國當前的監管環境下鼓勵的房地產開發活動。因此，我們認為我們受限制性措施的影響較小，並將繼續受惠於中國的持續經濟增長及城鎮化以及為促進房地產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核心經濟區內的城市且日後或會進入中國的其他經濟區。我們可能會對地方監管環境、經濟狀況、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瞭解我們有意擴張的任何其他城市的房地產市場，我們的業務、經營業績及財務狀況將受到不利影響。

戰略選擇地點的土地供應及成本

於往績記錄期間，土地使用權成本是我們房地產開發銷售成本的最主要組成部分，且於未來將繼續為主要組成部分。過去數年，由於國內經濟的增長及高速城鎮化，中國土地出讓金普遍上升。我們持續的業務增長高度依賴我們按合理價格獲得及收購可產生利好回報的優質地塊的能力，而這取決於各種因素，包括土地收購方式及時間、地塊的位置以及我們於特定地區面臨的競爭。於往績記錄期間，我們主要通過相關政府部門組織的掛牌出讓程序、拍賣及公開招標為我們的項目收購土地。我們亦透過合營企業與第三方業務夥伴合作或透過目標項目或目標項目公司收購土地。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，我們預計房地產開發商之間的競爭會加劇。我們尤其注意到對優質土地儲備的競爭已從中國的一二線城市延伸至目前我們的大部分物業所在的三四線城市。

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定比例的按金，並須在根據相關法規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。儘管如此，我們亦不時透過與第三方業務夥伴合作或透過收購擁有土地使用權的公司的股權收購土地。該等土地收購方法可使我們能夠利用業務夥伴的能力並降低初始注資。

物業開發、預售及交付的時間

由於土地收購、建設成本以及土地供應需要大量資金，開發商於任何特定期間可承接的物業項目的數目有限。物業項目的開發可能於開始預售前耗時數月甚至數年，具體視乎項目的規模及難度而定，且根據預售合約的條款，有關項目於竣工及交付予客戶前不會確認任何收益，或在一段時間內參照竣工前的施工進度確認收益。因此，我們的現金流量及經營業績可能因不同期間而有所不同，受相關期間的售價及預售／已售及交付的總建築面積所影響。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，亦受相關中國法律法規所影響。相關預售規定因不同城市而有所不同，而項目的預售所得款項須用於為其開發融資。由於產生成本、通過預售收取現金及收益確認之間存在時差，我們的經營業績於過往有所波動並可能於未來持續波動。

我們力求採用快速資產週轉模式確保我們充足的營運資金及流動資金。我們預計會繼續實施我們的快速資產週轉模式，並優化我們的土地收購、建造及預售／出售程序，以盡量減少與我們的物業開發相關的成本和時間。如果我們目前或計劃中的任何土地收購、物業開發或預售／出售時間安排被推遲或以其他方式中斷，我們於特定期間內的現金流量或經營業績可能會受到不利影響。

承包商費用、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，承包商費用及建材為兩大組成部分。建設成本因承包商費用(其中通常包括承包商負責的建材以及承包商的建築工人成本)變動而波動。就鋼材及水泥等若干主要建材而言，其價格可能大幅波動，我們及我們的承包商通常指定價格範圍規限建設合同總價。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差異超出協定範圍的部分。由於產能過剩問題，中國鋼材及水泥於2016年以前的

市價普遍下跌，並於2016年及2017年出現反彈，主要由於鋼材及水泥行業的結構性改革及政府的預測調整政策所致。該價格波動影響我們於往績記錄期間的銷售成本。此外，我們的勞工成本於往績記錄期間內大幅增加，主要乃由於我們的業務快速增長。雖然我們努力利用日益提高的規模經濟並實施成本控制措施，但我們無法向　閣下保證我們控制成本的努力將一定會成功。倘我們無法成功將承包商費用、建材或勞工成本保持於合理水平，或將增加部分(如有)轉嫁予客戶，我們無法以足以涵蓋全部增加成本的價格水平銷售物業，我們可能無法實現目標利潤率且我們的盈利能力亦可能受到不利影響。

可獲得融資及其成本

融資為物業開發的重要資金來源。於往績記錄期間，我們主要通過內部所得現金流量(包括預售／出售物業所得款項)以及外部融資(例如商業銀行借款、信託融資、資產管理安排、其他第三方借款(銀行及金融機構除外)及來自非控股股東的資本供款)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。此外，我們易受中國人民銀行所採納限制銀行借貸(尤其是限制房地產開發商取得銀行融資的能力)的法規或措施的影響。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，我們預計基準借貸利率出現任何提高將增加我們的借款成本。

此外，截至2018年12月31日，於由信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構提供的信託融資及資產管理安排中我們有109項尚未償還，該等融資安排通常在資金可獲得性及償還要求方面擁有更大的靈活性。截至2018年12月31日，我們的信託融資及資產管理安排的未償還本金總額約為人民幣14,716.3百萬元，佔同日我們借款總額的約54.5%。雖然信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構一般不將其利率與中國人民銀行基準借貸利率掛鉤，但彼等一般較商業銀行收取更高的利率。中國政府或會實施更嚴格的措施控制貸款增長風險，該等措施可能包括信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構於考慮信託融資申請時須採取的更嚴格的審查程序及彼等於違反任何適用法律法規的情況下須採取的補救措施。中國政府可能實施的任何其他措施均可能限制信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構對整個中國物業開發行業及對我們提供的資金金額。因此，提供予我們的利率出現任何提高及整體信貸可獲得性可能對我們的房地產開發業務造成重大影響。

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的未償還借款總額分別為人民幣20,226.6百萬元、人民幣24,476.3百萬元及人民幣27,004.9百萬元。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們未償還借款總額的加權平均實際利率分別為9.4%、7.9%及9.9%。我們日後亦或會不時於國內外資本市場取得進一步資金，包括但不限於發行新的公司債券、資產抵押證券計劃及債務發行，以分散我們的融資來源、獲得充足的營運資金及支持業務擴充。此外，我們融資成本的一大部分在直接用於土地收購及項目建設的情況下資本化。我們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。此外，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。

土地增值税

我們的物業開發須就相關土地及土地改良項目的增值部分繳納土地增值税。土地增值税適用於中國的內資及外資房地產開發商，並須按30%至60%的累進税率對土地價值的增值部分徵税。我們就截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度分別錄得土地增值税開支人民幣41.3百萬元、人民幣452.9百萬元及人民幣1,183.6百萬元。於往績記錄期間，我們已遵照相關土地增值税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税。然而，計提土地增值税撥備需要管理層運用大量判斷及估計，而我們無法向 閣下保證相關税務機關將同意我們就撥備目的計算土地增值税負債的基準，或有關撥備將足以涵蓋税務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值税責任。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

我們已確認我們認為對編製綜合財務報表而言最為重要的若干會計政策。我們的若干關鍵會計政策涉及主觀假設及估計，以及我們的管理層關於會計項目的複雜判斷。我們的主要會計政策詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註2.4。

有關估計及假設乃基於我們的歷史經驗及我們認為於有關情況下屬合理的其他相關因素，其結果構成對並非顯而易見來自其他來源的事項作出判斷的基礎。於審閱我們的財務業績時， 閣下應考慮：(i)我們對關鍵會計政策的選擇，(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素，及(iii)報告結果對條件及假設變動的敏感性。釐定該等項目需要管理層根據可能於未來期間變動的資料及財務數據作出判斷，實際結果可能不同於該等估計。

提早採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號

國際財務報告準則第9號*金融工具*及國際財務報告準則第15號*客戶合約之收益*於2018年1月1日或之後開始的財務期間生效，分別取代國際會計準則第39號及國際會計準則第18號，我們已於整個往績記錄期間貫徹應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對我們過往財務資料的影響如下：

國際財務報告準則第9號的影響

國際財務報告準則第9號就債務工具之投資有三項金融資產分級類別：攤銷成本、按公平值計入其他綜合收益(「其他綜合收益」)及按公平值計入損益。分級之依據是實體之管理債務工具及其合約現金流特征之業務模式。股本工具投資一直按公平值計量。然而，管理層可作出一項不可撤回之選擇，於其他綜合收益內呈列公平值之變動，前提是該工具並非持作買賣。倘股本工具乃分類為按公平值計入損益，則公平值之變動於損益內呈列。金融負債而言，有兩個分級類別：攤銷成本及按公平值計入損益。倘非衍生金融負債乃指定為按公平值計入損益，則因負債本身之信貸風險之變動導致之公平值變動會於其他綜合收益中確認，惟倘該等公平值變動會導致損益出現會計不對應，則所有公平值變動會於損益確認。在其他綜合收益內的數額其後不會再循環至損益。就持作買賣之金融負債(包括衍生金融負債)，所有公平值變動均於損益呈列。

國際財務報告準則第9號為確認減值虧損引入一項新模式 — 預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式，構成國際會計準則第39號已產生虧損模式之變動。國際財務報告準則第9號包含「三階段」方式，並以初始確認後金融資產信貸質素之變動為依據。隨著信貸質素變動，資產亦歷經三個階段，而各階段決定一個實體如何計量減值虧損，以及應用實際利率法。當信貸風險顯著增加時，使用全期預期信貸虧損(而非12個月之預期信貸虧損)計量減值。就貿易應收款項而言，我們應用經國際財務報告準則第9號准許的簡化方法，我們並無追蹤信貸風險的變化，反而於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已根據其過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

國際財務報告準則第15號的影響

隨著採納國際財務報告準則第15號，下列項目以不同方式確認：

負債呈列

已收客戶墊付所得款項呈列為合約負債。

物業銷售收益入賬

當我們的表現未能為我們創造具有替代用途的資產時，物業銷售收益在一段時間內確認，而我們擁有可執行的為迄今已完成的履約付款權利；否則，收益在買方取得對已完工物業的控制權時確認。

重大融資成分入賬

對於客戶付款與承諾的物業或服務轉讓之間超過一年的合約，交易價格會根據有關融資成分的效應進行調整(倘重大)。對於客戶付款與承諾的貨物或服務轉讓之間為一年或更短的合約，使用國際財務報告準則第15號中的實際權宜之計，交易價格不會根據重大融資成分的影響進行調整。

對我們財務狀況及表現的影響

於整個往績記錄期間，我們一直貫徹採用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號，並未應用國際會計準則第39號及國際會計準則第18號。因此，我們採用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的財務狀況或表現及我們採用國際會計準則第39號及國際會計準則第18號的財務狀況或表現之間並無直接比較。於2018年1月1日或之後開始的期間內，強制應用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號。允許提早應用。

倘我們於截至2016年及2017年12月31日止年度應用國際會計準則第39號及國際會計準則第18號，則採用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對截至2016年及2017年12月31日止年度的財務狀況的估計影響如下：

	未採用國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號的金額	採用國際財務報告準則第9號的影響	採用國際財務報告準則第15號的影響	所報金額
		（人民幣千元）		
年內淨溢利				
截至2016年12月31日止年度 ..	(485,690)	(473)	216,394	(269,769)
截至2017年12月31日止年度 ..	(223,267)	(2,162)	724,003	498,574
總權益				
截至2016年12月31日.....	392,444	(497)	263,041	654,988
截至2017年12月31日.....	1,369,366	(2,659)	987,044	2,353,751

考慮到上文所披露的影響，董事認為採納國際財務報告準則第9號對截至2016年及2017年12月31日止年度的財務狀況及表現並無重大影響。

採納國際財務報告準則第15號已對截至2016年及2017年12月31日止年度的財務表現產生重大影響，且採納國際財務報告準則第15號已對我們截至2016年及2017年12月31日的財務狀

況產生重大影響。國際財務報告準則第15號對截至2016年及2017年12月31日止年度的財務表現的影響主要是由於我們的表現未能為我們創造具有替代用途的資產時確認物業銷售，而我們擁有可執行的為迄今已完成的履約付款權利。有關收益通過採納國際財務報告準則第15號在一段時間內確認。

收益確認

收益按我們的日常業務過程中就物業銷售及服務預期有權收取或應收取對價之金額計量。收益於扣除折讓及消除與集團成員公司間的銷售後確認。

物業銷售

收益於或因資產控制權轉讓予客戶時確認。倘我們履行合約時出現以下情況，資產的控制權將在一段時間內轉移：(i)履行合約可向客戶提供其同時接受及使用之所有利益；或(ii)我們可就履行之合約創建及增加客戶控制之資產；或(iii)履行合約並不會創建對我們具有替代用途之資產，而我們就累計至今已完成履約部分之付款擁有可強制執行權。

根據合約條款及適用的法律及法規，資產的控制權可以在一段時間內或在某個時間點進行轉移。資產控制權在一段時間內轉移，經參考完全達成履約責任之進度，收益將於物業實際交付前在合約期內確認。否則，收益將於買家取得資產控制權之時間點確認，通常為向買家實際交付物業的時間。完全完成履約責任之進度乃根據我們為達成履約責任所付出努力或投入，參照截至報告期末產生的合約成本佔每份合約估計成本總額的百分比計量。在釐定交易價格時，如果融資成分重大，則我們會調整承諾的對價金額。

對於在某個時間點轉移物業控制權的物業開發和銷售合約，收益於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且我們現時有權收取付款並很可能收回對價時確認，通常為向買家實際交付物業的時間。

管理諮詢服務

來自提供與物業項目開發相關的支援服務的管理諮詢服務收入於提供相關服務及客戶同時取得及消耗實體履約所提供之利益時確認。

物業管理服務

來自提供物業維護及管理服務的物業管理服務收入於提供相關服務及客戶同時取得及消耗實體履約所提供之利益時確認。

租金收入

租金收入於租賃期限內按時間比例基準確認。

利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法通過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期內貼現至金融資產賬面值淨值的利率予以確認。

金融資產

初始確認及計量

金融資產當且僅當於我們成為金融工具合約條款的一方時確認。

於初始確認時，我們按公平值計量金融資產並加上(倘為非按公平值計入損益的金融資產)收購金融資產直接應佔的交易成本。按公平值計入損益的金融資產交易成本列支於損益表中。

隨後計量

(i) 債務工具

債務工具的隨後計量倚賴於我們的管理資產的業務模式及資產的現金流特徵。我們將我們的債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：持作收取合約現金流量(該等現金流量僅相當於本金及利息付款)的金融資產按攤銷成本計量。金融資產以實際利率法按攤銷成本減減值計量。當資產終止確認或減值及進行攤銷程序時，盈虧於損益表中確認。

- 按公平值計入其他綜合收益：持作收取合約現金流量及出售金融資產(該等金融資產的現金流量僅相當於本金及利息付款)的金融資產按公平值計入其他

綜合收益計量。按公平值計入其他綜合收益計量的金融資產隨後按公平值計量。因金融資產公平值變動產生的任何盈虧於其他綜合收益中確認，惟以實際利率法計算的減值虧損、外匯盈虧及利息於損益中確認。當金融資產終止確認時，先前於其他綜合收益中確認的累計盈虧作為重分類調整項從權益中重新分類為損益。

- 按公平值計入損益：倘資產不符合攤銷成本或按公平值計入其他綜合收益的金融資產的標準，則按公平值計入損益計量。隨後按公平值計入損益且不屬對沖關係一部分的債務工具的盈虧於當期損益表中確認。該等金融資產產生的利息收入計入融資收入。

(ii) 權益工具

我們其後按公平值計量所有股權投資。在初始確認並非持作買賣的權益工具時，我們可不可撤回地選擇在其他綜合收益中呈列公平值的後續變動。當我們收取付款的權利確立時，該等投資的股息將於綜合損益及其他綜合收益表確認。按公平值計入損益的金融資產的公平值變動，在綜合損益及其他綜合收益表中的「其他收入和收益」中確認(如適用)。按公平值計入其他綜合收益的金融資產的公平值變動於其他綜合收益內確認。

減值

我們擁有符合國際財務報告準則第9號新預期信貸虧損模型的金融資產類型：計入預付款項及其他應收款項中的金融資產、應收關聯公司款項、限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物。

其他應收款項減值計為12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損，具體取決於自初始確認以來信貸風險是否顯著增加。倘應收款項信貸風險自初始確認以來大幅增加，則減值計為全期預期信貸虧損。

我們認為，當金融資產逾期超過90天時，違約已發生，除非本集團有合理且可支持的信息證明更為滯後的違約標準更為合適。

撇銷

倘日後實際上不可收回款項，我們則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在我們確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。然而，註銷的金融資產仍可能受到強制執行活動的約束，以符合我們收回到期款項的程序。

終止確認金融資產

倘出現以下情況，則金融資產(或(如適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)終止確認(即從我們的財務狀況表中剔除)：(i)從該金融資產收取現金流量的權利已到期；或(ii)我們已根據「轉手」安排轉讓從該金融資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a)我們已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)我們雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘我們已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘我們並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則我們將就我們持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，我們亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於反映我們所保留權利及責任的基準計量。以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面值與我們可能須償還最高對價兩者的較低者計量。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益(包括物業經營租約下的租賃權益，而有關物業如非根據經營租約租出，則符合投資物業的定義)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映各有關期間末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧計入當年綜合損益及其他綜合收益表。報廢或出售投資物業的任何盈虧於當年綜合損益及其他綜合收益表中確認。

開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於開發期間直接歸於有關物業的其他成本。除非開發中物業不能於正常營運週期內落成，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售的已完工物業。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

綜合損益及其他綜合收益表

下表載列本集團綜合損益及其他綜合收益表，其中列有所述期間以絕對金額及佔總收益百分比呈列的項目：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
收益	**2,925,411**	**100.0**	**14,026,299**	**100.0**	**30,214,688**	**100.0**
銷售成本	(2,308,844)	(78.9)	(11,166,324)	(79.6)	(23,303,847)	(77.1)
毛利	**616,567**	**21.1**	**2,859,975**	**20.4**	**6,910,841**	**22.9**
融資收入	63,797	2.2	150,805	1.1	353,711	1.2
其他收入及收益	163,475	5.5	24,517	0.2	95,045	0.3
銷售及分銷費用	(405,186)	(13.9)	(823,698)	(5.9)	(1,333,901)	(4.4)
行政開支	(377,001)	(12.9)	(701,224)	(5.0)	(1,648,265)	(5.5)
金融資產減值虧損	(473)	(0.0)	(2,162)	(0.0)	(10,964)	(0.0)
其他費用	(30,059)	(1.0)	(20,333)	(0.1)	(197,760)	(0.7)
投資物業的公平值收益	8,725	0.3	261,898	1.8	71,971	0.2
來自按公平值計入損益的金融資產的公平值收益／(虧損)	17,919	0.6	(5,378)	(0.1)	(4,039)	(0.0)
融資成本	(269,018)	(9.2)	(356,320)	(2.5)	(433,466)	(1.4)
應佔溢利及虧損：						
合營企業	(29,053)	(1.0)	(134,844)	(1.0)	(82,242)	(0.3)
聯營公司	(33,648)	(1.1)	14,649	0.1	717,545	2.4
稅前(虧損)／溢利	**(273,955)**	**(9.4)**	**1,267,885**	**9.0**	**4,438,476**	**14.7**
所得稅抵免／(費用)	4,186	0.1	(769,311)	(5.4)	(1,912,189)	(6.3)
年度(虧損)／溢利	**(269,769)**	**(9.3)**	**498,574**	**3.6**	**2,526,287**	**8.4**
以下人士應佔：						
母公司所有人	(168,627)	(5.8)	502,667	3.6	1,931,336	6.4
非控股權益	(101,142)	(3.5)	(4,093)	(0.0)	594,951	2.0
	(269,769)	(9.3)	498,574	3.6	2,526,287	8.4

綜合損益及其他綜合收益表若干主要組成部分的說明

收益

我們於往績記錄期間的收益包括來自以下各項的收益：(i)銷售物業，(ii)管理諮詢服務，

(iii)物業管理服務，及(iv)物業租賃。下表載列於所示期間上述各組成部分的收益及佔總收益的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
物業銷售	2,903,820	99.3	13,913,179	99.2	29,992,092	99.3
管理諮詢服務	21,591	0.7	105,930	0.7	211,845	0.7
物業管理服務	—	—	7,190	0.1	6,321	0.0
物業租賃	—	—	—	—	4,430	0.0
總計	**2,925,411**	**100.0**	**14,026,299**	**100.0**	**30,214,688**	**100.0**

物業銷售

銷售物業的收益已構成且預期將繼續構成我們總收益的絕大部分。我們於任何指定期間的經營業績主要取決於我們於有關期間確認物業的已確認總建築面積及平均售價以及該等物業的市場需求。房地產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、政治及監管發展態勢的影響。已確認總建築面積於不同時期可能有所波動，具體視乎物業規模及其開發階段而定。我們的物業的已確認平均售價亦於不同時期可能有所波動，具體視乎我們開發及銷售物業項目所在城市及地區的平均售價而定。

遵照行業慣例，我們一般在物業仍處於開發階段，但根據中國法律法規已符合預售條件後與客戶訂立銷售合約。通常，在我們開始預售與有關物業竣工期間，一般會有一至兩年的時間間隔。受預售合約及該等合約的管轄法律所規限，倘物業的控制權在一段時間內轉移，物業的銷售收益經參考施工至竣工進度於合約期內確認。否則，收益於客戶獲得物業的控制權之時間點確認。向客戶預售物業的所得款項於相關收益確認前入賬列作「流動負債」項下的「合約負債」。有關物業控制權轉移的時間不僅影響銷售物業收益的金額及增長率，亦造成合約負債於不同期間產生變動。

下表載列於所示期間及城市級別源自物業銷售的總收益、已確認總建築面積、已確認每平方米平均售價。

	截至12月31日止年度								
	2016年			2017年			2018年		
	已確認總建築面積[1][2]	收益	已確認平均售價	已確認總建築面積[1][2]	收益	已確認平均售價	已確認總建築面積[1][2]	收益	已確認平均售價
	（平方米）	（人民幣千元）	（人民幣元／平方米）	（平方米）	（人民幣千元）	（人民幣元／平方米）	（平方米）	（人民幣千元）	（人民幣元／平方米）
二線城市									
長三角經濟區	164,220	2,705,498	16,475	662,744	9,832,863	14,836	1,016,298	14,710,625	14,475
中西部經濟區	—	—	—	1,337	6,533	4,886	11,398	76,700	6,729
環渤海經濟圈	—	—	—	—	—	—	—	—	—
海峽西岸經濟區	—	—	—	—	—	—	—	—	—
珠三角經濟區	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二線城市小計	**164,220**	**2,705,498**	**16,475**	**664,081**	**9,839,396**	**14,817**	**1,027,696**	**14,787,325**	**14,389**
三線城市									
長三角經濟區	18,804	198,322	10,547	354,104	3,750,717	10,592	1,455,448	13,619,787	9,358
中西部經濟區	—	—	—	683	4,307	6,307	57,648	408,233	7,428
環渤海經濟圈	—	—	—	—	—	—	25,593	173,605	6,783
海峽西岸經濟區	—	—	—	13,584	107,575	7,919	64,450	504,264	7,824
珠三角經濟區	—	—	—	—	—	—	60	384	6,400
三線城市小計	**18,804**	**198,322**	**10,547**	**368,371**	**3,862,599**	**10,486**	**1,603,199**	**14,706,273**	**9,173**
四線城市									
長三角經濟區	—	—	—	1,129	5,900	5,226	14,465	122,352	8,458
中西部經濟區	—	—	—	—	—	—	14,436	97,210	6,734
環渤海經濟圈	—	—	—	—	—	—	—	—	—
海峽西岸經濟區	—	—	—	29,078	205,284	7,060	37,003	278,932	7,538
珠三角經濟區	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四線城市小計	—	—	—	**30,207**	**211,184**	**6,991**	**65,904**	**498,494**	**7,564**
總計	**183,024**	**2,903,820**	**15,866**	**1,062,659**	**13,913,179**	**13,093**	**2,696,799**	**29,992,092**	**11,121**

附註：

(1) 已確認總建築面積不包括停車位。

(2) 就本招股章程而言，已確認總建築面積指(i)就於某個時間點確認收益的部分總建築面積而言，在相關期間按上文所述方式交付及出售的總建築面積，及(ii)就於一段時間內確認收益的部分總建築面積而言，按相關期間以上文所述方式確認的收益佔待確認總收益的比例確認總建築面積，並進一步參考施工至竣工進度。

下表載列於所示期間及地區(包括經甄選的主要城市)源自物業銷售的總收益、已確認總建築面積、已確認每平方米平均售價。

	截至12月31日止年度								
	2016年			2017年			2018年		
	已確認總建築面積[1][2]	收益	已確認平均售價	已確認總建築面積[1][2]	收益	已確認平均售價	已確認總建築面積[1][2]	收益	已確認平均售價
	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣元/平方米)	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣元/平方米)	(平方米)	(人民幣千元)	(人民幣元/平方米)
長三角經濟區									
溫州	129,009	2,431,600	18,848	629,090	9,466,016	15,047	446,907	6,885,900	15,408
寧波	5,854	80,535	13,757	10,044	127,391	12,683	328,662	4,664,561	14,193
蘇州	1,808	21,379	11,825	6,233	84,890	13,619	154,105	2,239,635	14,533
紹興	3,614	33,962	9,397	8,130	64,736	7,963	238,374	1,939,010	8,134
台州	3,668	32,803	8,943	57,458	735,961	12,809	138,303	1,593,645	11,523
杭州	27,549	171,984	6,243	14,259	118,414	8,305	77,582	818,672	10,552
其他[3]	11,522	131,557	11,418	292,763	2,992,072	10,220	1,102,278	10,311,341	9,355
長三角經濟區小計	183,024	2,903,820	15,866	1,017,977	13,589,480	13,349	2,486,211	28,452,764	11,444
中西部經濟區									
達州	—	—	—	683	4,307	6,307	21,525	144,186	6,699
許昌	—	—	—	—	—	—	10,139	75,993	7,495
昆明	—	—	—	—	—	—	7,626	56,788	7,447
長沙	—	—	—	1,337	6,533	4,886	3,772	19,912	5,279
其他[4]	—	—	—	—	—	—	40,420	285,264	7,057
中西部經濟區小計	—	—	—	2,020	10,840	5,366	83,482	582,143	6,973
環渤海經濟圈									
煙台	—	—	—	—	—	—	15,981	93,450	5,848
臨沂	—	—	—	—	—	—	2,583	21,802	8,441
其他[5]	—	—	—	—	—	—	7,029	58,353	8,302
環渤海經濟圈小計	—	—	—	—	—	—	25,593	173,605	6,783
海峽西岸經濟區									
贛州	—	—	—	7,044	54,157	7,688	35,391	281,785	7,962
寧德	—	—	—	277	3,458	12,483	20,674	146,372	7,080
九江	—	—	—	22,007	157,787	7,170	12,748	110,291	8,652
其他[6]	—	—	—	13,334	97,457	7,309	32,640	244,748	7,498
海峽西岸經濟區小計	—	—	—	42,662	312,859	7,333	101,453	783,196	7,720

	截至12月31日止年度								
	2016年			2017年			2018年		
	已確認總建築面積[1][2]	收益	已確認平均售價	已確認總建築面積[1][2]	收益	已確認平均售價	已確認總建築面積[1][2]	收益	已確認平均售價
	（平方米）	（人民幣千元）	（人民幣元／平方米）	（平方米）	（人民幣千元）	（人民幣元／平方米）	（平方米）	（人民幣千元）	（人民幣元／平方米）
珠三角經濟區									
韶關	—	—	—	—	—	—	60	384	6,400
珠三角經濟區小計	—	—	—	—	—	—	60	384	6,400
總計	**183,024**	**2,903,820**	**15,866**	**1,062,659**	**13,913,179**	**13,093**	**2,696,799**	**29,992,092**	**11,121**

附註：

(1) 已確認總建築面積不包括停車位。

(2) 就本招股章程而言，已確認總建築面積指(i)就於某個時間點確認收益的部分總建築面積而言，在相關期間按上文所述方式交付及出售的總建築面積，及(ii)就於一段時間內確認收益的部分總建築面積而言，按相關期間以上文所述方式確認的收益佔待確認總收益的比例確認總建築面積，並進一步參考施工至竣工進度。

(3) 包含20座城市，如麗水、嘉興及金華。

(4) 包含26座城市，如信陽、衡陽及綿陽。

(5) 包含五座城市，如淄博、濱州及泰安。

(6) 包含七座城市，如景德鎮及吉安。

於往績記錄期間，我們的物業銷售收益大幅增加，主要歸因於我們的已售及已交付物業項目數目增加以致已確認的總建築面積增加。於往績記錄期間，來自長三角經濟區物業的收益構成我們總收益的重要部分。我們物業項目全面確認的每平方米平均售價自2016年以後普遍有所下降，主要歸因於我們的業務通過進入溫州周邊地區及其他城市(如樂清、麗水及蕪湖)而滲透入長三角經濟區，而該等城市的已確認每平方米平均售價一般較溫州低。此外，於2017年及2018年的已確認每平方米平均售價較低，亦歸因於我們的業務範圍擴大至其他經濟區域，而該等區域的已確認每平方米平均售價通常比長三角經濟區低。

管理諮詢服務

自2016年10月以來，我們開始向我們的若干關聯方及第三方提供管理諮詢服務，主要是在物業項目開發期間向該等實體提供有關建築、銷售和營銷以及全面管理方面的支持服務。

管理諮詢服務所得收益於提供上述服務期間予以確認。自2017年至2018年我們管理諮詢服務的所得收益有所增加，主要歸因於獲得我們管理諮詢服務的合營企業、聯營公司及第三方數量增加。

物業管理服務

我們以往參與若干配套業務，包括主要面向由我們及關聯方開發的示範區及物業項目的經裝潢樣板房的物業管理服務。物業管理服務所得收益於提供上述服務期間予以確認。

配套業務需要我們物業開發業務的各類專業知識、技能及資源。因此，我們自2018年4月於重組後從本集團剔除配套業務。

物業租賃租金收入

我們已於2018年下半年從事投資物業的開發及營運，並開始自租賃我們的投資物業產生租金收入。

銷售成本

我們的銷售成本主要指我們就物業開發活動以及管理諮詢服務、物業管理服務及物業

租賃直接引致之成本。我們物業開發的銷售成本的主要組成部分包括已售物業成本，乃指建設期間的土地使用權成本、直接建設成本及就物業開發取得相關借款的資本化利息成本。

- *土地使用權成本*。土地使用權成本包括有關購買佔用、使用及開發土地權利的成本，主要指就政府出讓地塊或自第三方購置地塊產生的土地出讓金。某一項目的該等成本受多項因素影響，如有關物業地點、區域房地產市場狀況、土地收購時間、項目容積率、收購方法及中國法律法規變動。儘管我們於過往並無被要求支付拆遷安置費用，但我們可能須在所收購地塊的相關條件規限下支付該等費用。

- *建設成本*。建設成本包括項目設計及興建的所有成本，包括承包商費用、建築材料成本及勞工成本。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位置或所使用建築材料的類型及數量，而這些於不同城市各有不同。

- *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綜合損益及其他綜合收益表支銷並入賬列作融資成本。

下表載列於所示期間有關我們各業務線銷售成本及佔總銷售成本百分比的資料：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
已售物業成本						
土地使用權成本	1,296,350	56.1	5,628,091	50.4	12,421,881	53.3
建設成本	855,581	37.1	4,491,274	40.2	9,402,562	40.4
資本化利息	146,941	6.4	996,345	8.9	1,381,790	5.9
	2,298,872	**99.6**	**11,115,710**	**99.5**	**23,206,233**	**99.6**
管理諮詢服務成本	9,972	0.4	47,402	0.5	93,102	0.4
物業管理服務成本	—	—	3,212	0.0	2,844	0.0
物業租賃成本	—	—	—	—	1,668	0.0
總計	**2,308,844**	**100.0**	**11,166,324**	**100.0**	**23,303,847**	**100.0**
已確認總建築面積(平方米)	183,024		1,062,659		2,696,799	
已確認每平方米平均成本(人民幣元)[1]	12,560		10,460		8,605	
每平方米平均成本佔已確認平均售價百分比	79.2%		79.9%		77.4%	
已確認每平方米平均土地使用權成本(人民幣元)[2]	7,083		5,296		4,606	
每平方米平均土地使用權成本佔已確認平均售價百分比	44.6%		40.4%		41.4%	

附註：

(1) 指我們物業銷售的平均成本(不包括與管理諮詢服務、物業管理服務及物業租賃有關的成本)，乃按某一期間的土地使用權成本、建設成本及資本化利息的總和除以該期間已確認總建築面積計算得出。

(2) 指我們物業銷售的平均土地使用權成本(不包括與管理諮詢服務、物業管理服務及物業租賃有關的成本)，乃按某一期間的土地使用權成本除以該期間已確認總建築面積計算得出。

於往績記錄期間，我們的銷售成本在絕對值方面持續增加，主要歸因於已竣工及交付的物業項目數目增加並進而導致已確認總建築面積增加。銷售成本佔我們收益的百分比從2016年至2017年略微上升，主要由於我們加速的物業開發活動導致建造成本增加。該增加因該期間交付的物業項目全部位於長三角經濟區的溫州市郊區，而當地的購地成本與我們於2017年在長三角經濟區其他城市交付的項目相比通常較高(2016年較高的平均土地使用權成本佔已確認平均售價的百分比可以為此佐證)這一事實而部分抵銷。隨著我們繼續向長三角經濟區新增城市及位於其他核心經濟區的其他城市擴張，而當地的購地成本及建設成本與長三角經濟區相比較低，我們每平方米平均成本佔已確認平均售價的百分比於2018年下降。

毛利及毛利率

下表載列所示期間各業務線毛利及毛利率有關的資料：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售	604,948	20.8	2,797,469	20.1	6,785,859	22.6
管理諮詢服務	11,619	53.8	58,528	55.3	118,743	56.1
物業管理服務	—	—	3,978	55.3	3,477	55.0
物業租賃	—	—	—	—	2,762	62.4
總計	**616,567**	**21.1**	**2,859,975**	**20.4**	**6,910,841**	**22.9**

我們2016年及2017年物業銷售毛利率保持相對穩定，分別為20.8%及20.1%。物業銷售毛利率自2017年的20.1%上升至2018年的22.6%，主要由於已確認每平方米平均成本的減少額超

過了相關期間已確認每平方米平均售價的減少額。該等已確認每平方米平均成本的減少乃部分歸因於每平方米土地使用權平均成本下降，此乃由於我們持續向土地購買成本相對較低的長三角經濟區及其他主要經濟區的三四線城市進行地理擴張。

我們管理諮詢服務的毛利率由2016年的53.8%逐步提高至2018年的56.1%乃由於規模經濟不斷擴大。

我們物業管理服務的毛利率於往績記錄期間大體保持穩定，一般為55.0%左右。

於2018年下半年，我們開始從我們投資物業的租賃產生收益，截至2018年12月31日止年度，物業租賃的毛利率約為62.4%。

融資收入

融資收入由銀行存款利息收入構成，該利息收入於往績記錄期間逐步上升。於往績記錄期間，我們的利息收入亦包括我們主要向蘇州金劍提供資金的利息。於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，相關利息收入分別為人民幣18.0百萬元、人民幣67.8百萬元及人民幣168.5百萬元。有關阿米巴生態系統項下我們的共同投資計劃的更多詳情，請參閱「業務 — 阿米巴生態系統」。

其他收入及收益

下表載列於所示期間其他收入及收益的組成部分，以絕對金額及佔收益百分比表示：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
出售附屬公司收益	—	—	14,389	0.1	47,684	0.2
沒收按金	4,078	0.1	8,508	0.1	14,814	0.1
匯兑差額，淨額	—	—	—	—	10,630	0.0
政府補助	—	—	888	0.0	7,299	0.0
出售聯營公司收益	5,732	0.2	—	—	6,802	0.0
議價購買收益	153,223	5.2	—	—	—	—
其他	442	0.0	732	0.0	7,816	0.0
總計	**163,475**	**5.5**	**24,517**	**0.2**	**95,045**	**0.3**

我們於往績記錄期間出售若干附屬公司及聯營公司，於2016年、2017年及2018年錄得出售收益總額分別約為人民幣5.7百萬元、人民幣14.4百萬元及人民幣54.5百萬元。

沒收按金主要指因若干潛在客戶其後未與我們訂立預售／銷售合約而沒收向其收取的按金及因若干客戶違反與我們訂立的銷售或預售合約而向其收取的違約金。

於截至2018年12月31日止年度，匯兑差額為人民幣10.6百萬元，主要由於由我們以外幣計價的境外附屬公司出資所致。

政府補助主要指從當地政府獲得的各類補貼，如行業基金及退税補貼。政府補助通常為非經常性。

2016年議價購買收益乃我們於2016年以低於杭州元茂資產淨額公平值的購買對價自一名獨立第三方收購杭州元茂全部股權所引致。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註32(a)以瞭解我們收購杭州元茂的詳細説明。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括廣告及營銷開支、銷售代理費、人員成本、租金及辦公開支以及與物業銷售有關的其他開支。廣告及營銷開支主要包括就戶外廣告、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。

下表載列於所示期間我們銷售及分銷開支的主要組成部分細目，以絕對值及佔收益百分比表示：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
廣告及營銷開支	313,939	10.7	568,537	4.0	986,822	3.3
人員成本	34,180	1.2	155,552	1.1	177,328	0.6
銷售代理費	25,469	0.9	50,326	0.4	105,212	0.3
租賃及辦公開支	26,171	0.9	41,875	0.3	58,793	0.2
其他	5,427	0.2	7,408	0.1	5,746	0.0
總計	**405,186**	**13.9**	**823,698**	**5.9**	**1,333,901**	**4.4**

於往績記錄期間，我們的銷售及分銷開支在絕對值方面持續增加，主要歸因於我們加強銷售及營銷力度而導致的廣告及營銷開支增加，其一般與我們的業務快速增長相符。該增長亦有一部分是由於我們的內部銷售及營銷團隊擴張以及我們所產生的銷售代理費增加，

兩者均是由於我們開展預售的新物業項目數目大幅增加。於2016年，銷售及分銷開支在佔總收益百分比方面較高，這主要是由於於2016年我們就若干新的物業項目加強營銷力度並開始預售，超過了我們於同期的已交付總建築面積。於2017年，隨著更多物業項目竣工及交付，已確認總建築面積大幅增長。故此，於2017年銷售及分銷開支在佔總收益百分比方面大幅下降。此外，由於我們的收益從2017年至2018年大幅增長，故2018年銷售及分銷開支佔總收益百分比繼續降低。

行政開支

行政開支主要包括人員成本、招待開支、附加費、專業費用、辦公及會議開支、租金成本、差旅開支及各種其他行政開支。

下表載列於所示期間我們行政開支的主要組成部分細目，以絕對值及佔收益百分比表示：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
人員成本	190,537	6.4	278,712	2.0	882,879	3.0
招待開支	26,431	0.9	79,656	0.5	211,190	0.7
附加費	34,100	1.2	93,858	0.7	147,477	0.5
專業費用	34,614	1.2	95,226	0.7	108,922	0.4
辦公及會議開支	40,327	1.4	56,853	0.3	77,261	0.3
差旅	11,486	0.4	22,646	0.2	70,977	0.2
租金成本	21,175	0.7	31,864	0.2	65,368	0.2
上市開支	—	—	2,031	0.0	34,838	0.1
銀行收費	4,609	0.2	9,239	0.1	29,148	0.1
物業、廠房及設備折舊	6,006	0.2	7,342	0.1	11,699	0.0
其他	7,716	0.3	23,797	0.2	8,506	0.0
總計	**377,001**	**12.9**	**701,224**	**5.0**	**1,648,265**	**5.5**

於往績記錄期間，我們的行政開支在絕對值方面持續增加，歸因於我們的業務擴張，導致我們的管理及行政人員人數、招待開支、差旅開支以及其他行政開支增加。該增加亦是由於我們購地活動增多，導致相關附加費增加。行政開支佔2016年總收入百分比相對較高，主要由於我們加快了業務發展運營，從而致使有關期間內行政開支整體上升。於2017

年，由於越來越多的物業項目完工及出售，已確認總建築面積大幅增加，因而行政開支佔2017年總收入的百分比顯著下降。

金融資產減值虧損

我們對應收款項的相關潛在壞賬導致的虧損作出審慎的一般撥備。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的金融資產減值虧損分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣11.0百萬元，與我們於往績記錄期間內貿易應收款項及其他應收款項總額的持續增長相符。

其他開支

下表載列於所示期間其他開支的組成部分，以絕對金額及佔收益百分比表示：

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
罰款費用	3,779	0.1	9,902	0.1	90,449	0.3
出售附屬公司虧損	—	—	—	—	70,899	0.2
賠償	5	0.0	575	0.0	18,197	0.1
捐贈	26,193	0.9	9,333	0.0	12,622	0.1
其他	82	0.0	523	0.0	5,593	0.0
總計	**30,059**	**1.0**	**20,333**	**0.1**	**197,760**	**0.7**

為籌備全球發售，自2017年末我們進行了重組並按相當於各實體實收資本的對價出售了若干附屬公司。該等附屬公司均在盈利且未分派溢利，從而於我們而言屬於出售虧損。

於往績記錄期間，我們物業開發過程中發生若干不合規事件引致罰款開支。2018年，我們就一個已收購項目土地出讓金產生滯納金人民幣20.0百萬元。由於延遲支付土地出讓金乃由於期初所有者疏忽造成且發生在我們收購該項目之前，我們已自期初所有者收回該筆款項。更多詳情請參閱「業務 — 遵守法律及法規 — 不合規事件」。

我們重視社會責任。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們多次為社會慈善活動捐款，總金額分別為人民幣26.2百萬元、人民幣9.3百萬元及人民幣12.6百萬元。

賠償主要指向若干客戶支付的偶然賠償金額，包括截至2018年12月31日止年度產生的賠償，歸因於我們的一個項目延遲交付物業而向客戶支付總額約人民幣3.0百萬元。由於我們提前終止租約，我們亦產生約人民幣8.1百萬元開支。

投資物業公平值收益

在我們的物業中，我們開發並長期持有若干商業區域以獲取租金收入或實現資本增值。我們的投資物業在綜合財務狀況表中按截至各資本負債表日期(經獨立估值釐定)的公平值入賬列作非流動資產。我們投資物業公平值變動引致之收益或虧損在綜合損益及其他綜合收益表中按收益或虧損列賬，這可能對我們的溢利有重大影響。物業估值涉及作出專業判斷，並須使用若干基準及假設。倘使用不同的一套基準或假設，則我們投資物業的公平值可能或高或低。此外，重估價值上調是指截至相關資產負債表日期我們投資物業的未變現資本收益，並不對我們的營運產生任何現金流入。公平值調整金額已經並可能繼續根據中國房地產市場狀況發生變動。我們的投資物業乃由獨立物業估值師每年評估一次。

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別持有五項、十項及十項附帶處於不同開發階段的投資物業的物業項目。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，投資物業公平值收益分別為人民幣8.7百萬元、人民幣261.9百萬元及人民幣72.0百萬元。2018年的投資物業公平值收益低於2017年，乃由於我們未於有關期間增加任何新的投資物業，而現有投資物業的建造即將完工。

按公平值計入損益的金融資產公平值收益／虧損

按公平值計入損益的金融資產主要指自知名商業銀行及其他金融機構購買的理財產品。於往績記錄期間內，為了財資管理，我們投資理財產品，主要是投資中國的低風險基金。我們已經建立嚴格的投資管理程序監測和控制與該等投資活動相關的潛在風險。我們於2016年就按公平值計入損益的金融資產確認公平值收益人民幣17.9百萬元，而我們於2017年及2018年就按公平值計入損益的金融資產錄得公平值虧損分別為人民幣5.4百萬元及人民幣4.0百萬元。有關金融資產的公平值虧損因出售若干理財產品的投資收入變現所產生，導致餘下未變現金融資產的公平值減少。截至2016年、2017年及2018年12月31日，按公平值計入損益的金融資產分別為人民幣596.2百萬元、人民幣297.2百萬元及人民幣228.8百萬元。我

們已制定政策，監測及控制與投資理財產品有關的潛在風險。原則上，我們僅投資低風險的理財產品。每一個理財投資建議均須經本集團資本管理主管人員、財務部門主管、副總裁及總裁審批。

融資成本

融資成本主要包括(i)銀行及其他借款的利息開支(扣除有關在建物業的資本化利息)，及(ii)收益合約產生的利息開支，其與我們自客戶收取的物業預售所得款項有關。

於往績記錄期間，銀行及其他借款利息增加，其一般與因我們業務擴展而不斷增長的融資需求相符。由於某個項目的建設期未必與相關貸款的提取和償還計劃一致，故並非所有與該項目有關的利息成本均可予以資本化。我們的融資成本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於各期間發生波動。

我們與客戶訂立售前及／或銷售合約，據此，我們有權向客戶收取對價並承擔向彼等轉移產品的履約義務。來自客戶的預售物業所得款項於相關銷售收入獲確認前作為流動負債項下的「合約負債」列賬。所得款項的收款與收益確認之間的時間安排可能不僅影響我們出售物業收益的金額和增速，而且或會導致合約負債及收益合約產生的利息開支在各期間發生波動。有關期間內，收益合約產生的利息開支以經參照我們借款及資產總額，以增量借款利率為基準。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，收益合約產生的利息開支分別為人民幣131.9百萬元、人民幣477.2百萬元及人民幣589.0百萬元，與我們物業預售增長一致。

應佔合營企業及聯營公司溢利及虧損

我們不時通過成立合營企業及／或聯營公司與第三方共同開發物業項目。於往績記錄期間，應佔合營企業及聯營公司損益隨我們所投資合營企業及聯營公司的數量不斷增長以及該等實體的營運而有所波動。由於大部分該等合營企業因其所開發的物業項目尚未竣工及交付而於往績記錄期間內錄得營運虧損，我們於往績記錄期間錄得應佔合營企業的虧損。同樣地，我們於2016年錄得應佔聯營公司虧損。自2017年以來，我們部分聯營公司已開始產生收入，乃由於該等聯營公司完成並交付其開發的物業項目。故我們於2017年及2018年分別確認應佔聯營公司溢利人民幣14.6百萬元及人民幣717.5百萬元。

所得稅抵免／開支

我們的中國附屬公司須繳納企業所得稅及土地增值稅。於往績記錄期間內，我們的企業所得稅及土地增值稅開支持續增加，反映我們完工並交付物業的數量增長而令應稅所得有所增長。

於2016年，我們處於虧損經營並於該年度錄得人民幣4.2百萬元的所得稅抵免，主要歸因於有關期間內抵免遞延稅項開支人民幣147.3百萬元。由於我們的快速發展，我們自2017年起開始盈利，並於2017年及2018年分別錄得所得稅開支人民幣769.3百萬元及人民幣1,912.2百萬元。

	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	（人民幣千元，百分比除外）					
本期稅項						
中國企業所得稅	101,810	3.5	1,044,178	7.4	1,625,595	5.4
中國土地增值稅	41,349	1.4	452,918	3.2	1,183,637	3.9
遞延稅項	**(147,345)**	**(5.0)**	**(727,785)**	**(5.2)**	**(897,043)**	**(3.0)**
年內稅項（抵免）／支出總額	**(4,186)**	**(0.1)**	**769,311**	**5.4**	**1,912,189**	**6.3**

我們採用(a)中國企業所得稅加遞延所得稅之和除以(b)除所得稅前溢利減土地增值稅之差的商計算實際企業所得稅稅率（扣減土地增值稅的稅務影響）。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的實際企業所得稅稅率分別約為14.4%、38.8%及22.4%。

於往績記錄期間，我們的實際所得稅稅率（扣減土地增值稅的稅務影響）波動主要歸因於就可扣減暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已支付所有到期的相關稅項，並無與相關稅務部門存在涉及糾紛或未解決的事宜。

我們於2016年的實際企業所得稅率較低，主要由於我們於有關期間處於虧損經營狀態且尚未開始確認我們的大多數項目的收益。此外，2016年的實際企業所得稅率較低亦歸因於因收購杭州元茂而導致的議價購買收益（無須納稅）。由於我們於2017年開始盈利且更多附屬公司開始預售並開始產生收益，實際企業所得稅率於此期間上升。實際企業所得稅率的上升亦在較小程度上歸因於2017年不可抵扣稅的開支的增長。實際企業所得稅率於2018年降至22.4%，主要由於應佔合營企業及聯營公司損益產生的除稅前溢利根據中國稅項法例屬非應稅，而該溢利同2017年已確認溢利相比增長迅速。

年內虧損／溢利

由於物業開發業務的性質，物業開發動工與收益確認之間通常會存在一段延長的交付時間。此外，2014年之前，我們並未積極收購地塊，致使2016年交付的物業項目數目及確認的收益有限。我們自2015年開始進行快速擴張及大量收購土地活動。於是，我們於2016年就土地收購、物業開發以及持續營運錄得重大開支，但並未錄得對應的收益增長。因此，我們於2016年產生淨虧損。自2017年開始，隨著更多的物業項目竣工，已確認總建築面積的增長產生相對更高的收益超出了年內產生的總成本，致使2017年產生淨溢利。由於2018年我們收益的持續快速增長，我們的淨溢利於2018年進一步增加。

非控股權益

在整個往績記錄期間，本公司非控股權益主要包括(i)我們於第三方共同開發物業項目中第三方持有的我們項目公司的少數股權，及(ii)共同投資計劃中相關僱員共同成立的投資公司所持有的少數權益。

稅項

開曼群島

我們在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。根據開曼群島現行法律，我們在開曼群島無需繳納所得稅或資本利得稅。

香港

於往績記錄期間，我們未就香港利得稅作出任何撥備，因為我們在香港概無產生任何應課稅溢利。

中國

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一25%的稅率徵收企業所得稅，惟享有特殊優惠稅率則除外。本公司及其附屬公司按25%的稅率繳納企業所得稅。截至2018年12月31日，我們並未分派任何股息。此外，本集團的資金預期在中國內地留作營運之用，且我們預計中國附屬公司於可見未來不會分派該等盈利，因此毋須就應付予非中國居民公司投資者的股息預扣稅確認遞延所得稅。

土地增值稅

根據中國法律法規，我們從事物業開發業務的中國附屬公司須繳納各項目所在地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(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合損益及其他綜合收益表入賬列作所得稅開支。

各期間經營業績比較

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度之比較

收益

我們的收益由2017年的人民幣14,026.3百萬元增加約115.4%至2018年的人民幣30,214.7百萬元，主要歸因於我們物業銷售收益增加。

下表載列我們各個業務線所得收益概要：

	截至12月31日止年度			
	2017年		2018年	
	人民幣元	%	人民幣元	%
	（人民幣千元，百分比除外）			
物業銷售	13,913,179	99.2	29,992,092	99.3
管理諮詢服務	105,930	0.7	211,845	0.7
物業管理服務	7,190	0.1	6,321	0.0
物業租賃	—	—	4,430	0.0
總計	**14,026,299**	**100.0**	**30,214,688**	**100.0**

物業銷售收益。物業銷售收益由2017年的人民幣13,913.2百萬元增加約115.6%至2018年的人民幣29,992.1百萬元，主要歸因於已確認的總建築面積增加。已確認的總建築面積由2017年的1,062,659平方米增至2018年的2,696,799平方米，主要歸因於長三角經濟區、中西部經濟區及海峽西岸經濟區的已售及交付的物業數目增加。此外，2018年我們位於環渤海經濟圈及珠三角經濟區的物業分別開始產生收益。

已確認每平方米整體平均售價由2017年的人民幣13,093元／平方米略微降至2018年的人民幣11,121元／平方米，主要歸因於我們的業務範圍擴大至更多位於長三角經濟區的城市，

該等城市的物業已確認每平方米平均售價一般低於我們早期階段進入同一地區的城市。此外，減少亦由於我們擴張至其他經濟地區，該等地區的已確認每平方米平均售價通常亦低於長三角經濟區。

下表載列2017年及2018年我們項目的已確認收益、已確認總建築面積及已確認平均售價：

	截至12月31日止年度							
	2017年				2018年			
	收益（人民幣千元）	%	已確認總建築面積（平方米）	已確認平均售價（每平方米人民幣元）	收益（人民幣千元）	%	已確認總建築面積（平方米）	已確認平均售價（每平方米人民幣元）
長三角經濟區								
溫州	9,466,016	68.0	629,090	15,047	6,885,900	23.0	446,907	15,408
寧波	127,391	0.9	10,044	12,683	4,664,561	15.6	328,662	14,193
蘇州	84,890	0.6	6,233	13,619	2,239,635	7.5	154,105	14,533
紹興	64,736	0.5	8,130	7,963	1,939,010	6.5	238,374	8,134
台州	735,961	5.3	57,458	12,809	1,593,645	5.3	138,303	11,523
杭州	118,414	0.9	14,259	8,305	818,672	2.7	77,582	10,552
其他	2,992,072	21.5	292,763	10,220	10,311,341	34.3	1,102,278	9,355
長三角經濟區小計	13,589,480	97.7	1,017,977	13,349	28,452,764	94.9	2,486,211	11,444
中西部經濟區								
達州	4,307	0.0	683	6,307	144,186	0.5	21,525	6,699
許昌	—	—	—	—	75,993	0.3	10,139	7,495
昆明	—	—	—	—	56,788	0.2	7,626	7,447
長沙	6,533	0.1	1,337	4,886	19,912	0.1	3,772	5,279
其他	—	—	—	—	285,264	0.8	40,420	7,057
中西部經濟區小計	10,840	0.1	2,020	5,366	582,143	1.9	83,482	6,973
環渤海經濟圈								
煙台	—	—	—	—	93,450	0.3	15,981	5,848
臨沂	—	—	—	—	21,802	0.1	2,583	8,441
其他	—	—	—	—	58,353	0.2	7,029	8,302
環渤海經濟圈小計	—	—	—	—	173,605	0.6	25,593	6,783
海峽西岸經濟區								
贛州	54,157	0.4	7,044	7,688	281,785	0.9	35,391	7,962
寧德	3,458	0.0	277	12,483	146,372	0.5	20,674	7,080
九江	157,787	1.1	22,007	7,170	110,291	0.4	12,748	8,652
其他	97,457	0.7	13,334	7,309	244,748	0.8	32,640	7,498

	截至12月31日止年度							
	2017年				2018年			
	收益（人民幣千元）	%	已確認總建築面積（平方米）	已確認平均售價（每平方米人民幣元）	收益（人民幣千元）	%	已確認總建築面積（平方米）	已確認平均售價（每平方米人民幣元）
海峽西岸經濟區小計	312,859	2.2	42,662	7,333	783,196	2.6	101,453	7,720
珠三角經濟區	—	—	—	—	384	0.0	60	6,400
總計	**13,913,179**	**100.0**	**1,062,659**	**13,093**	**29,992,092**	**100.0**	**2,696,799**	**11,121**

管理諮詢服務。管理諮詢服務收益由2017年的人民幣105.9百萬元增至2018年的人民幣211.8百萬元，主要乃由於我們投資的合營企業、聯營公司及第三方數量增加所致。

物業管理服務。物業管理服務收益由2017年的人民幣7.2百萬元減至2018年的人民幣6.3百萬元。我們自2017年下半年起開始提供該等服務，自2018年4月於我們重組後，該等服務自本集團剔除。

物業租賃。於2018年下半年，我們開始確認來自我們已完成的兩項投資物業的物業租賃收入。2018年物業租賃收益為人民幣4.4百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由2017年的人民幣11,166.3百萬元增加約108.7%至2018年的人民幣23,303.8百萬元，主要歸因於我們的營運規模大幅增加，此乃以已確認總建築面積增加為依據。已確認每平方米平均成本由2017年的人民幣10,460元／平方米降至2018年的人民幣8,605元／平方米，主要歸因於土地使用權成本下降，成本下降乃由於我們業務範圍拓展至長三角經濟區以及其他經濟區的城市，而該等城市的每平方米平均購地成本與我們於2017年業務所在城市相比相對較低。建築成本佔總銷售成本的百分比亦有較小程度的下降，得益於我們的成本控制努力及不斷增長的規模經濟。

毛利及毛利率

鑒於上文所述，我們的毛利由2017年的人民幣2,860.0百萬元增加約141.6%至2018年的人民幣6,910.8百萬元，出現該增幅的主要原因為我們已確認總建築面積大幅增長導致收益的增速超過我們的銷售成本。我們的毛利率由2017年的20.4%增至2018年22.9%，主要由於我們業務擴展進入的城市的購地成本更低，導致2018年已確認總建築面積佔比不斷增加，毛利率升高。

融資收入

融資收入由2017年的人民幣150.8百萬元增加約134.5%至2018年的人民幣353.7百萬元，主要歸因於我們主要提供予蘇州金劍的資金利息增加以及我們的銷售額增加而導致我們銀行存款的利息收入增加。

其他收入及收益

其他收入及收益由2017年的人民幣24.5百萬元增加約287.7%至2018年的人民幣95.0百萬元，主要歸因於出售附屬公司的收益增加人民幣33.3百萬元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2017年的人民幣823.7百萬元增加約61.9%至2018年的1,333.9百萬元，主要歸因於為推廣我們的新物業項目，導致廣告及營銷開支增加。

銷售及分銷開支佔總收入的百分比自2017年的5.9%降至2018年的4.4%，主要由於我們的收益由2017年至2018年大幅增長。

行政開支

我們的行政開支由2017年的人民幣701.2百萬元增加約135.1%至2018年的人民幣1,648.3百萬元，主要歸因於我們的業務擴張，導致我們的行政人員成本隨管理及行政人數增加、辦公及會議開支、差旅開支、稅費及其他附加費以及其他雜項開支全面增加而增長。此外，我們於2018年產生上市開支人民幣34.8百萬元，而2017年則產生人民幣2.0百萬元的上市開支。

行政開支佔總收入的百分比自2017年的5.0%略微增至2018年的5.5%。

金融資產減值虧損

我們對應收款項的相關潛在壞賬導致的虧損作出審慎的一般撥備。金融資產減值虧損從2017年的約人民幣2.2百萬元增至2018年的人民幣11.0百萬元，與我們於有關期間內貿易應收款項及其他應收款項總額的持續增長相符。

其他開支

我們的其他開支由2017年的人民幣20.3百萬元大幅增至2018年的人民幣197.8百萬元，主要歸因於罰款開支增加人民幣80.5百萬元及附屬公司的出售虧損人民幣70.9百萬元。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由2017年的人民幣261.9百萬元減少約72.5%至2018年的人民幣72.0百萬元。減少主要歸因於我們並未於2018年增添任何新的投資物業，而該等現有投資物業的建設已接近竣工，該等投資物業的升值水平與2017年相比相對較低。2017年及2018年的投資物業公平值收益主要歸因於溫州龍灣中梁華鴻首府壹號、青田中梁百悅城、三門中梁國寶天下及瑞金中梁瑞園升值。

按公平值計入損益的金融資產公平值虧損

按公平值計入損益的金融資產公平值虧損主要與我們向國內商業銀行購買的理財產品有關。我們於2017年及2018年分別錄得人民幣5.4百萬元及人民幣4.0百萬元的金融資產公平值虧損，乃因為處置若干理財產品後變現投資收入導致剩餘未變現金融資產公平值下降。由於我們將可用資金資源投入我們的物業開發活動中，我們自2017年年末起已減少購買理財產品。

融資成本

我們的融資成本由2017年的人民幣356.3百萬元增加約21.7%至2018年的433.5百萬元，主要歸因於增加人民幣216.7百萬元的銀行及其他借款利息及我們的物業項目預售額大幅增長導致收益合約產生的利息開支增加人民幣111.8百萬元，部分被增加人民幣251.3百萬元的資本化利息所抵銷。

應佔合營企業虧損

我們的應佔合營企業虧損由2017年的人民幣134.8百萬元減少約39.0%至2018年的人民幣82.2百萬元，主要由於我們的一些合營企業開發的物業項目於上述期間完工及交付，因此產生收益。

應佔聯營公司溢利

我們的應佔聯營公司溢利由2017年的人民幣14.6百萬元大幅增加至2018年的人民幣717.5百萬元，主要歸因於我們的一些聯營公司開發的物業項目於上述期間完工及交付，因此開始產生收益。

除稅前溢利

鑒於上文所述，於2017年及2018年，我們確認除稅前溢利分別為人民幣1,267.9百萬元及人民幣4,438.5百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2017年的人民幣769.3百萬元增加至2018年同期的人民幣1,912.2百萬元，主要歸因於我們的除稅前溢利大幅增加。

年內溢利

鑒於上文所述，特別是基於我們的物業項目之交付僅於2017年末開始加速並貫穿2018年的事實，我們的淨溢利由2017年的人民幣498.6百萬元增加406.7%至2018年的人民幣2,526.3百萬元。我們的淨利率由2017年的3.6%增加至2018年的8.4%，主要歸因於年內毛利率增加及聯營公司應佔溢利增加。

非控股權益應佔虧損／溢利

非控股權益應佔虧損／溢利於相關期間有所波動，主要由於我們項目公司於相關期間的非控股權益變動。2017年的非控股股東應佔虧損主要由於大部分具有非控股權益的相關項目公司均未開始交付物業並確認收入，因此處於經營虧損狀態。2018年的非控股股東應佔溢利提升，主要由於具有非控股權益的項目公司已確認總建築面積大幅增加。

截至2017年12月31日止年度與截至2016年12月31日止年度之比較

收益

我們的收益由2016年的人民幣2,925.4百萬元增加約379.5%至2017年的人民幣14,026.3百萬元，主要歸因於我們物業銷售產生的收益增加。

下表載列我們各業務線所產生收益的概要：

	截至12月31日止年度			
	2016年		2017年	
	人民幣元	%	人民幣元	%
	（人民幣千元，除百分比外）			
物業銷售	2,903,820	99.3	13,913,179	99.2
管理諮詢服務	21,591	0.7	105,930	0.7
物業管理服務	—	—	7,190	0.1
總計	**2,925,411**	**100.0**	**14,026,299**	**100.0**

物業銷售收益。物業銷售所得收益由2016年的人民幣2,903.8百萬元增加約379.1%至2017年的人民幣13,913.2百萬元，主要歸因於已確認總建築面積由2016年的183,024平方米大幅增

至2017年的1,062,659平方米。增長主要歸因於在長三角經濟區已售及交付的物業數量增加。此外，於2017年，我們開始透過在中西部經濟區與海峽西岸經濟區的物業產生收益。

已確認的每平方米整體平均售價由2016年的人民幣15,866元／平方米降低至2017年的人民幣13,093元／平方米，主要歸因於我們的業務範圍拓展至長三角經濟區的更多三四線城市及中西部經濟區及海峽西岸經濟區的城市，而當地的房地產物業售價整體低於我們於2016年業務所在城市。

下表載列於2016年及2017年我們項目的已確認收益、已確認總建築面積及已確認平均售價：

	截至12月31日止年度							
	2016年				2017年			
	收益（人民幣千元）	%	已確認總建築面積（平方米）	已確認平均售價（每平方米人民幣元）	收益（人民幣千元）	%	已確認總建築面積（平方米）	已確認平均售價（每平方米人民幣元）
長三角經濟區								
溫州	2,431,600	83.7	129,009	18,848	9,466,016	68.0	629,090	15,047
台州	32,803	1.1	3,668	8,943	735,961	5.3	57,458	12,809
寧波	80,535	2.8	5,854	13,757	127,391	0.9	10,044	12,683
杭州	171,984	5.9	27,549	6,243	118,414	0.9	14,259	8,305
蘇州	21,379	0.8	1,808	11,825	84,890	0.6	6,233	13,619
紹興	33,962	1.2	3,614	9,397	64,736	0.5	8,130	7,963
其他	131,557	4.5	11,522	11,418	2,992,072	21.5	292,763	10,220
長三角經濟區小計	2,903,820	100.0	183,024	15,866	13,589,480	97.7	1,017,977	13,349
中西部經濟區								
達州	—	—	—	—	4,307	0.0	683	6,307
長沙	—	—	—	—	6,533	0.1	1,337	4,886
中西部經濟區小計	—	—	—	—	10,840	0.1	2,020	5,366
海峽西岸經濟區								
九江	—	—	—	—	157,787	1.1	22,007	7,170
贛州	—	—	—	—	54,157	0.4	7,044	7,688
寧德	—	—	—	—	3,458	0.0	277	12,483
其他	—	—	—	—	97,457	0.7	13,334	7,309

	截至12月31日止年度							
	2016年				2017年			
	收益（人民幣千元）	%	已確認總建築面積（平方米）	已確認平均售價（每平方米人民幣元）	收益（人民幣千元）	%	已確認總建築面積（平方米）	已確認平均售價（每平方米人民幣元）
海峽西岸經濟區小計	—	—	—	—	312,859	2.2	42,662	7,333
總計	**2,903,820**	**100.0**	**183,024**	**15,866**	**13,913,179**	**100.0**	**1,062,659**	**13,093**

管理諮詢服務。管理諮詢服務產生的收益由2016年的人民幣21.6百萬元增加約390.3%至2017年的人民幣105.9百萬元，主要歸因於接受我們該等管理諮詢服務的合營企業、聯營公司及第三方的數目增加。

物業管理服務。我們於2017年開展物業管理服務業務，並於2017年錄得來自該等服務的收益人民幣7.2百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由2016年的人民幣2,308.8百萬元增加約383.6%至2017年的人民幣11,166.3百萬元，主要歸因於我們的營運規模大幅擴大，反映在已確認總建築面積增加。已確認每平方米平均成本由2016年的人民幣12,560元／平方米降低至2017年的人民幣10,460元／平方米，主要歸因於土地使用權成本下降。由於我們的業務範圍拓展至長三角經濟區更多的三四線城市及中西部經濟區及海峽西岸經濟區的城市，平均每平方米土地收購成本整體下降。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2016年的人民幣616.6百萬元增加約363.8%至2017年的人民幣2,860.0百萬元，主要由於已確認總建築面積大幅增長。我們的毛利率於2016年及2017年相對穩定，分別保持在21.1%及20.4%。

融資收入

融資收入由2016年的人民幣63.8百萬元增加約136.4%至2017年的人民幣150.8百萬元，主要歸因於我們向蘇州金劍提供資金的利息增加以及我們銷售額增加而導致我們銀行存款的利息收入增加。

其他收入及收益

其他收入及收益由2016年的人民幣163.5百萬元降低約85.0%至2017年的人民幣24.5百萬元，主要由於2016年錄得與我們收購杭州元茂全部股權有關的議價購買收益人民幣153.2百萬元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2016年的人民幣405.2百萬元增加約103.3%至2017年的人民幣823.7百萬元，主要歸因於(i)為推廣我們的新物業項目導致廣告及分銷開支增加；及(ii)我們的內部銷售及營銷團隊擴大以支持我們的快速業務擴張。

銷售及分銷開支佔總收益的百分比自2016年的13.9%降至2017年的5.9%，主要由於自2016年起我們加快了物業開發活動，從而致使發生的前期費用漲幅超過同期已完工交付總建築面積的漲幅。

行政開支

我們的行政開支由2016年的人民幣377.0百萬元增加約86.0%至2017年的人民幣701.2百萬元，主要歸因於我們的管理及行政人員人數、招待費、稅金及其他附加費以及其他雜項開支增加，這與我們的業務擴張相符。

行政開支佔總收益的百分比自2016年的12.9%降至2017年的5.0%，主要由於自2016年起我們加快了物業開發活動，從而致使發生的前期費用漲幅超過同期已完工交付總建築面積的漲幅。

金融資產減值虧損

我們對應收款項的相關潛在壞賬導致的虧損作出審慎的一般撥備。金融資產減值虧損從2016年的約人民幣0.5百萬元增至2017年的人民幣2.2百萬元，與我們於往績記錄期間內貿易應收款項及其他應收款項總額的持續增長相符。

其他開支

我們的其他開支由2016年的人民幣30.1百萬元下降約32.6%至2017年的人民幣20.3百萬元，主要歸因於慈善捐贈減少人民幣16.9百萬元，部分被罰款開支增長人民幣6.1百萬元抵銷。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由2016年的人民幣8.7百萬元大幅增加至2017年的人民幣261.9百萬元，反映了我們投資物業於2017年的加速開發。我們附帶處於各開發階段的投資物業的項目的數量由截至2016年12月31日的五項增至截至2017年12月31日的十項。於2016年及2017年的投資物業公平值收益主要歸因於溫州龍灣中梁華鴻首府壹號、青田中梁百悅城及瑞金中梁瑞園升值。

按公平值計入損益之金融資產的公平值收益╱虧損

按公平值計入損益之金融資產的公平值收益主要與我們從國內商業銀行購買的理財產品有關。我們於2016年確認人民幣17.9百萬元的金融資產公平值收益，而2017年則錄得人民幣5.4百萬元的金融資產公平值虧損乃由於在處置若干理財產品後確認投資收入導致剩餘未變現金融資產公平值下降。

融資成本

我們的融資成本由2016年的人民幣269.0百萬元增加約32.5%至2017年的人民幣356.3百萬元，主要歸因於銀行及其他借款的利息增加人民幣651.8百萬元及增加人民幣345.3百萬元與我們物業項目預售大幅增加有關的收益合約產生的利息開支，部分被人民幣909.8百萬元的資本化利息增加(與2017年開發中項目數量大幅增長相符)所抵銷。

應佔合營企業虧損

應佔合營企業虧損由2016年的人民幣29.1百萬元增加約363.2%至2017年的人民幣134.8百萬元，主要由於我們對合營企業的投資增加以便與第三方開發物業項目且大多數該等合營企業於2016年及2017年均處於經營虧損狀態。

應佔聯營公司虧損╱溢利

我們於2016年產生應佔聯營公司虧損人民幣33.6百萬元，而於2017年確認應佔聯營公司溢利人民幣14.6百萬元，主要歸因於2017年產生收益的聯營公司數量增加。

除稅前虧損╱溢利

由於上述原因，我們於2017年確認除稅前溢利人民幣1,267.9百萬元，而2016年則產生除稅前虧損人民幣274.0百萬元。

所得稅抵免╱(開支)

2016年的所得稅抵免額為人民幣4.2百萬元，主要歸因於2016年抵免的遞延稅項開支人民幣147.3百萬元，分別被本期企業所得稅人民幣101.8百萬元及本期土地增值稅人民幣41.3百萬元所抵銷。

由於我們的快速增長，我們自2017年開始盈利並於2017年錄得所得稅開支人民幣769.3百萬元，其中包括本期企業所得稅人民幣1,044.2百萬元及本期土地增值稅人民幣452.9百萬元，部分被遞延稅項人民幣727.8百萬元所抵銷。

年內虧損╱溢利

由於上述原因，我們於2016年產生年內淨虧損人民幣269.8百萬元，而我們於2017年確認年內淨溢利人民幣498.6百萬元。

非控股權益應佔虧損

非控股權益應佔虧損有所波動，由2016年的人民幣101.1百萬元降至2017年的人民幣4.1百萬元，主要由於於2016年大部分具有非控股權益的相關項目公司均未開始交付物業或確認收益，因此處於經營虧損狀態。2017年情況有所改善主要是由於具有非控股權益的項目公司的已確認總建築面積及具有非控股權益的創收項目公司的數量均有所增加。

若干資產負債表項目

投資物業

我們保留了部分已開發的物業，主要用於出租目的和物業價值的升值。根據現行房地產市場情況，我們各項投資物業的公平值已經波動，並可能繼續波動。有關更多詳情，請參閱「— 綜合損益及其他綜合收益表若干主要組成部分的說明 — 投資物業公平值收益」一節。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別持有五項、十項及十項附帶處於不同開發階段的投資物業的物業項目，截至同日，我們的投資物業公平值分別為人民幣324.5百萬元、人民幣791.0百萬元及人民幣928.9百萬元。

下表載列於所示期間按地理區域劃分的投資物業之公平值所得收益情況：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	（人民幣千元）		
長三角經濟區	8,725	171,644	35,171
中西部經濟區	—	46,419	25,124
海峽西岸經濟區	—	43,835	11,676
總計	**8,725**	**261,898**	**71,971**

自2016年起至2018年，我們的投資物業之公平值增加，主要歸因於由於增值該等投資物業的公平值增加以及我們的在建項目的資本開支增加。我們投資物業2018年的公平值收益較2017年降低乃由於我們於該期間並未添置任何新的投資物業，而現有投資物業的建設已接近竣工。

在建物業

在建物業擬於竣工後持作出售。在建物業按成本(包括土地成本、建造成本、資本化利息及於開發期間產生的直接歸屬於該等物業的其他成本)及可變現淨值之較低者列賬。於竣工後，該等物業將轉移至持作出售之已竣工物業。我們的在建物業持續由截至2016年12月31日的人民幣29,236.1百萬元增長至截至2017年12月31日的人民幣61,380.0百萬元，並進一步增長至截至2018年12月31日的人民幣99,481.4百萬元。該普遍增長主要歸因於同期的土地儲備和物業開發活動不斷增加。

於截至2019年4月30日止四個月，我們截至2018年12月31日之在建物業約人民幣5,566.2百萬元或5.6%已轉移至已竣工物業。

持作出售之已竣工物業

持作出售之已竣工物業指於各財務期間末未確認的已竣工總建築面積，並按成本及可變現淨值的較低者列賬。持作出售之已竣工物業的成本乃指未售出物業產生的相關成本。可變現淨值乃參考於日常業務過程中出售物業之銷售所得款項，減去適用的銷售開支或根據現行市況按估計售價之管理層估計釐定。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們持作出售之已竣工物業分別為人民幣1,128.1百萬元、人民幣2,302.7百萬元及人民幣3,596.4百萬元。我們已取得所有持作出售之已竣工物業的建築竣工證書。

於截至2019年4月30日止四個月，我們截至2018年12月31日的持作出售之已竣工物業約人民幣2,485.0百萬元或69.1%已隨後售出。

預付款項及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們的預付款項及其他應收款項明細：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
		（人民幣千元）	
土地拍賣按金	1,111,600	264,804	1,310,696
應收附屬公司非控股股東款項	381,110	2,303,945	10,511,110
預付稅項及其他可收回稅項	861,579	2,474,097	4,831,011
其他按金	115,981	355,225	3,110,325
收購土地使用權的進度預付款項	137,800	1,334,026	370,952
與第三方土地使用權有關的按金	171,413	570,729	1,061,478
出售附屬公司、合營企業及聯營公司的應收款項	—	85,000	85,000
投資合營企業及聯營公司的預付款項	—	46,202	96,202
建築成本預付款項	3,448	135,362	214,589
其他應收款項	133,638	193,220	728,357
總計	**2,916,569**	**7,762,610**	**22,319,720**
減：減值	497	2,659	13,623
減：分類為流動資產的部分	2,916,072	7,713,749	22,209,895
非流動部分	—	46,202	96,202

土地拍賣按金為土地使用權投標所預付的投標保證金，其根據我們有意參與的地塊招標所需的時間和按金而波動。

應收附屬公司非控股股東款項主要為於往績記錄期間我們聯合開發項目最後結算及分派前不時自我們非全資擁有附屬公司向獨立第三方非控股股東提供的現金墊款。應收附屬公司非控股股東款項於往績記錄期間逐漸增加，主要由於我們業務擴展而使我們非全資擁有的附屬公司的數量增加所致。於往績記錄期間，我們於日常業務過程中產生應收及應付非控股股東的該等現金墊款。

預付稅項及其他可收回稅項主要為預付營業稅及其他附加稅。於往績記錄期間，其他可收回稅項有所增加，並與我們的物業合約銷售額增加保持一致。

其他按金主要為若干根據當地相關法規及政策由當地政府機構或其指定實體存放的預售所得款項、根據建造協議向總承包商付出的按金以及根據有關當地法規及政策於簽署土

地出讓合同前向當地政府機構付出的按金。其他按金自2017年12月31日至2018年12月31日大幅增長，主要歸因於我們於該等期間的強勁增長導致政府機構存放的預售所得款項顯著增加。

收購土地使用權的進度預付款項是指我們獲得相關土地使用權證書前中標土地使用權後預付的款項。

於往績記錄期間，我們出售了若干附屬公司、合營企業及聯營公司，截至2017年及2018年12月31日，有關該等出售事項的應收款項分別為人民幣85.0百萬元及人民幣85.0百萬元。

與第三方土地使用權有關的按金是指我們向第三方支付的款項，我們打算與該等第三方共同參與土地拍賣並在註冊成立相關項目公司之前開發該項目。

投資合營企業及聯營公司的預付款項主要與我們設立合營企業及聯營公司的前期投資有關。

建造成本預付款項主要與我們因建造物業項目而向供應商支付的付款有關。建造成本之預付款自2016年12月31日至2017年12月31日再至2018年12月31日大幅增加，反映了我們的業務擴張使得物業開發活動增加。

此外，我們進行內部信用評級並已評估自初始確認起預付款項及其他應收款項的金融資產的信用風險並未大幅增加。基於評估的預期虧損率並不重大、總賬面值及基於12個月預期信貸虧損計量減值，截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們評估並作出的減值撥備分別為人民幣0.5百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣13.6百萬元。

應收關聯公司款項

更多詳情請參閱下文「— 關聯方交易」。

應付關聯公司款項

更多詳情請參閱下文「— 關聯方交易」。

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產主要指我們為交易目的而從信譽良好的國內商業銀行購買且持有的理財產品。於往績記錄期間，我們為庫務管理目的投資於理財產品，主要為中

國低風險基金。我們已制定各項政策，監察及控制與我們投資理財產品有關的潛在風險，更多詳情請參閱「— 綜合損益及其他綜合收益表若干主要組成部分的說明 — 按公平值計入損益的金融資產公平值收益／虧損」。

如附錄一會計師報告附註19所詳述，我們於往績記錄期間持有的上述理財產品，根據國際財務報告準則第9號被分類為按公平值計入損益的金融資產，關於管理層為計量不同金融工具的公平值而採納的估值技術的更多詳情請參閱附錄一會計師報告附註40及「— 重大會計政策及估計 — 金融資產」。

我們已實施內部政策以確保該等理財產品公平值計量的合理性。對於按公平值計入損益的金融資產估值，我們的董事採納以下程序：(i)審閱理財產品購買協議的條款；(ii)根據相關假設執行估值程序；及(iii)審慎考慮所有與評估理財產品優劣有關的資料(包括非市場相關資料輸入數據)，例如預期回報率。根據上述程序，我們的董事認為彼等已以審慎合理的細致、技能及努力履行其職責，而估值分析屬公平合理，且本集團財務報表已妥為編製。

根據香港審計準則第540號「會計估計的審計，包括公平值會計估計及相關披露」及香港審計準則第620號「使用核數師之專家的工作」，我們的申報會計師已執行(其中包括)如下重要程序以評估按公平值計入損益的金融資產的估值：取得並審閱管理層編製的估值結果；評估管理層的能力；參與內部估值專家的工作，通過核查數據來源及計算管理層編製的公平值、依照行業慣例及估值指引評估估值技術、使用適當的基準比較所用假設、分析管理層估計的重大差異(如有)的原因及於必要時實施獨立估值，從而協助進行估值，以便檢查公平值會計估計是否合理。

按公平值計入損益的金融資產的公平值計量詳情，尤其是公平值層級、估值技術及主要輸入數據(包括重大不可觀察輸入數據)、不可觀察輸入數據與公平值的關係及第三層級計量的對賬於申報會計師根據香港會計師公會發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」而發佈的附錄一會計師報告附註40內披露。申報會計師關於本集團於往績記錄期間的歷史財務資料的整體意見載於附錄一會計師報告第I-2頁。

關於管理層對按公平值計入損益的金融資產進行的估值分析，獨家保薦人已進行相關盡職調查工作，包括但不限於(i)審閱附錄一所載會計師報告相關附註及管理層提供的相關

文件；及(ii)與本公司及申報會計師就按公平值計入損益的金融資產估值的關鍵基準及假設進行討論。經考慮董事及申報會計師所作工作並進行上述相關盡職調查後，獨家保薦人並未發現任何事項將使獨家保薦人就管理層對按公平值計入損益的金融資產進行的估值分析提出疑問。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要包括應付第三方供應商及建築承包商的款項。我們的貿易應付款項及應付票據由截至2016年12月31日的人民幣1,986.7百萬元，增至截至2017年12月31日的人民幣4,839.5百萬元，並進一步增加至截至2018年12月31日的人民幣8,498.3百萬元。持續的增長表明我們物業建造與開發活動增多導致相關建築成本上升。

下表載列截至所示日期我們貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
		（人民幣千元）	
少於一年	1,976,554	4,809,384	8,421,930
一年以上	10,127	30,158	76,365
總計	**1,986,681**	**4,839,542**	**8,498,295**

截至2019年4月30日，我們截至2018年12月31日貿易應付款項及應付票據總額約21.9%或約人民幣1,857.6百萬元隨後獲結算。

合約負債

我們與客戶訂立預售及／或銷售合約，據此我們有權向客戶收取對價並承擔向彼等轉讓產品的義務。來自客戶的預售物業所得款項於有關銷售收益獲確認前錄為流動負載項下「合約責任」。有關物業控制權轉移後收益確認的時間安排可能不僅影響我們物業銷售收益的金額及增速也會導致合約負債連同收益合約產生的利息開支將不時波動。

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的合約負債分別約為人民幣16,883.0百萬元、人民幣51,891.6百萬元及人民幣95,482.3百萬元。往績記錄期間的持續增長與我們的業務增長一致。

下表載列截至所示日期分配予未完成或部分未完成的剩餘履約責行(與出售物業相關)的交易價格：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
		(人民幣千元)	
預期於一年內完成	9,434,035	25,956,532	57,390,581
預期於一年以上完成	13,369,437	36,154,078	56,248,173
總計	**22,803,472**	**62,110,610**	**113,638,754**

其他應付款項及應計款項

下表載列截至所示日期我們的其他應付款項及應計款項的明細：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
		(人民幣千元)	
應付附屬公司非控股股東款項	967,692	1,744,072	14,711,981
來自第三方與土地拍賣有關的墊款	219,843	812,206	2,384,679
與建築有關的保留按金	419,684	726,450	1,006,885
與物業銷售有關的按金	33,301	237,287	576,755
營業稅及附加費	22,826	222,111	369,625
應付薪金及福利	51,118	219,518	675,027
應付利息	102,732	119,878	160,719
其他	87,148	235,160	590,497
總計	**1,904,344**	**4,316,682**	**20,476,168**

應付附屬公司非控股股東款項主要指我們非控股股東不時提供予相關附屬公司以支持其業務發展的現金墊款，於往績記錄期間因隨我們業務擴張而進行的聯合開發項目數目增加而大幅增長。於往績記錄期間，我們擁有於日常業務過程中產生的該等應收及應付非控股股東現金墊款。

來自第三方與土地拍賣有關的墊款主要指與我們共同參與土地拍賣並有意在註冊成立相關合營企業或聯營公司之前開發該項目的第三方支付的款項。於往績記錄期間，該等款項因隨我們業務擴張而與第三方合作的增加而大幅增長。

有關建設的留置按金主要指我們從我們的建築承包商處預留的質量保證金，該款項於往績記錄期間有所波動，與我們的物業開發活動的規模一致。

流動資金與資本資源

流動資金來源

我們於資本密集型行業開展經營，主要透過經營所產生的現金(包括銷售及預售物業所得款項、銀行貸款(包括最終第三方貸款人透過作為中介的商業銀行提供的委託銀行貸款)、來自獨立第三方(不包括金融機構及私募資產管理計劃)的貸款、信託融資及資產管理安排、非控股股東出資及其他融資)為我們的營運資金、資本支出及其他資本需求提供資金。我們亦可能尋求額外的融資機會，例如發行公司債券、資產抵押證券計劃及其他債務發行，為我們的物業開發業務提供資金。我們的融資方式因項目而異，並受中國法規及貨幣政策的規限。

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的現金及銀行結餘分別為人民幣8,501.0百萬元、人民幣16,484.3百萬元及人民幣23,080.4百萬元，主要包括銀行及手頭現金。

流動資產淨額

截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年4月30日，我們分別錄得流動資產淨額人民幣10,343.5百萬元、人民幣16,807.0百萬元、人民幣11,945.2百萬元及人民幣13,671.3百萬元。下表載列截至所示日期的流動資產和流動負債：

	截至12月31日			截至2019年4月30日
	2016年	2017年	2018年	
	（人民幣千元）			（未經審核）
流動資產				
按公平值計入損益之金融資產	596,189	297,171	228,757	218,608
在建物業	29,236,145	61,379,980	99,481,406	111,757,076
持作出售已竣工物業	1,128,074	2,302,650	3,596,396	2,618,802
貿易應收款項	—	—	4,354	1,759
應收關聯公司款項	2,916,928	7,294,042	9,841,443	11,566,769
預付款項及其他應收款項	2,916,072	7,713,749	22,209,895	30,410,164
可收回稅項	184,515	1,016,518	1,951,577	3,112,078
受限制現金	3,383,921	5,030,343	7,892,069	12,992,564
質押存款	269,646	705,958	636,777	1,931,928
現金及現金等價物	4,847,470	10,748,022	14,551,518	8,774,476
流動資產總額	**45,478,960**	**96,488,433**	**160,394,192**	**183,384,224**
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	1,986,681	4,839,542	8,498,295	9,005,118
其他應付款項及應計費用	1,904,344	4,316,682	20,476,168	11,201,138
合約負債	16,882,989	51,891,569	95,482,250	124,414,481
應付關聯公司款項	4,411,521	9,849,122	7,419,138	10,435,499
計息銀行借款及其他借款	9,792,133	7,561,064	14,468,672	13,401,217
租賃負債	—	—	—	58,071
應付稅項	135,541	1,182,504	1,960,281	1,047,313
擔保合約撥備	—	—	84,869	84,869
其他金融負債	22,217	40,991	59,284	65,213
流動負債總額	**35,135,426**	**79,681,474**	**148,448,957**	**169,712,919**
流動資產淨額	**10,343,534**	**16,806,959**	**11,945,235**	**13,671,305**

我們的流動資產淨額自2016年12月31日至2017年12月31日增加，主要歸因於我們的物業建造活動於有關期間大幅增加令在建物業及已竣工持作出售物業有所增加。上述增加亦部分歸因於現金及現金等價物以及受限制現金的增加，這都使得我們的物業銷售額增加，而部分被我們的預售額增加導致的合約負債增加所抵銷。由於我們的業務增長，貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用自2016年12月31日至2017年12月31日增加。

我們的流動資產淨額自2017年12月31日至2018年12月31日減少，主要歸因於我們的預售額增加且應付附屬公司非控股股東款項及其他應付款項增加而導致合約負債增加，部分由在建物業的增加所抵銷。

於往績記錄期間，我們為向合營企業及聯營公司提供的若干銀行及其他借款提供擔保。截至2016年及2017年12月31日，並無就該等擔保作出撥備。截至2018年12月31日及2019年4月30日，通過評估償還相關銀行及其他金融機構的預期潛在付款以及我們預計從相關合營企業及聯營公司收回的款項，我們分別作出了人民幣84.9百萬元及人民幣84.9百萬元的撥備。我們一般不提供此類財務擔保。此類擔保已根據個案情況由我們的首席執行官批准。

根據於2019年1月1日採納的國際財務報告準則第16號，我們確認流動租賃負債人民幣58.1百萬元，作為我們截至2019年4月30日流動負債的一部分。租賃負債按租期內尚未支付的租賃付款的現值淨額計量。

截至2019年4月30日，我們流動資產淨額增加至人民幣13,671.3百萬元，主要歸因於我們截至2019年4月30日止四個月的持續業務增長帶來的開發中物業的增加以及我們的流動銀行借款及其他應付款項及應計款項的減少，其中部分被與我們的物業預售額增加相關的合約負債增加所抵銷。

現金流量分析

下表載列於所示期間我們的現金流量：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	（人民幣千元）		
營運資本變動前之經營現金流量	(155,933)	1,349,003	3,940,354
經營活動(使用)／產生之現金流量淨額	(17,628,202)	(6,837,787)	8,036,946
投資活動產生／(使用)之現金流量淨額	1,337,957	1,948,578	(11,506,643)
融資活動產生之現金流量淨額	19,019,065	10,789,761	7,273,193
現金及現金等價物之增加淨額	2,728,820	5,900,552	3,803,496
年初之現金及現金等價物	2,118,650	4,847,470	10,748,022
年末之現金及現金等價物	4,847,470	10,748,022	14,551,518

經營活動(使用)／產生之現金流量淨額

我們的經營活動產生之主要現金來源為我們於物業銷售收取的所得款項，包括在建物業的預售。我們於經營活動中使用之現金主要為我們的物業開發活動(包括收購土地)支付的款項。

截至2018年12月31日止年度，我們經營活動產生之現金淨額為人民幣8,036.9百萬元，乃因經營活動產生的現金人民幣13,026.7百萬元由已繳稅項人民幣2,879.4百萬元部分抵銷。經營活動產生的現金主要包括(i)物業銷售額增長引致合約負債增加人民幣43,590.0百萬元，(ii)其他應付款項及應計款項增加人民幣15,181.5百萬元，(iii)除稅前溢利人民幣4,438.5百萬元，及(iv)貿易應付款項及應付票據增加人民幣3,878.2百萬元，部分由(i)開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣39,480.7百萬元，(ii)預付款項及其他應收款項增加人民幣11,242.8百萬元，及(iii)受限制現金增加人民幣2,861.7百萬元所抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們經營活動使用的現金淨額為人民幣6,837.8百萬元，乃因用於經營活動的現金人民幣3,697.7百萬元、已付利息人民幣2,204.8百萬元及已繳稅項人民幣1,082.8百萬元受已收利息人民幣147.6百萬元部分抵銷所致。用於經營活動的現金主要包括(i)開發中物業及持作出售的已竣工物業增加人民幣43,331.9百萬元，及(ii)由於我們加快物業開發活動導致受限制現金增加人民幣1,646.4百萬元，惟受(i)合約負債增加人民幣35,008.6百萬元，(ii)貿易應付款項及應付票據增加人民幣2,931.9百萬元，及(iii)除稅前溢利人民幣1,267.9百萬元部分抵銷。

截至2016年12月31日止年度，我們用於經營活動的現金淨額為人民幣17,628.2百萬元，乃用於經營活動的現金人民幣16,050.8百萬元及已付利息人民幣1,481.7百萬元受已付稅款人民幣160.3百萬元部分抵銷所致。用於經營活動的現金主要包括(i)在開發物業及持作出售的已完工物業增加人民幣22,288.3百萬元，(ii)預付款項及其他應收款增加人民幣2,958.2百萬元，及(iii)受限制現金增加人民幣2,476.2百萬元，惟受(i)合約負債增加人民幣10,166.0百萬元，(ii)其他應付款項及應計費用增加人民幣182.3百萬元，及(iii)貿易應付款項及應付票據增加人民幣1,565.9百萬元部分抵銷。

投資活動產生／(使用)之現金流量淨額

我們的投資活動使用之現金淨額主要與向關聯公司墊款、收購附屬公司、於合營企業及聯營公司的投資以及購買投資物業涉及的現金流出有關。我們的投資活動產生之現金淨額主要與償還關聯公司墊款及出售於聯營公司及合營企業的投資涉及的現金流入有關。

截至2018年12月31日止年度，我們投資活動使用的現金流量淨額為人民幣11,506.6百萬元，主要包括提供予關聯公司的墊款人民幣37,936.1百萬元、於合營企業及聯營公司的投資人民幣3,467.8百萬元及收購附屬公司人民幣405.7百萬元，由償付關聯公司墊款人民幣30,251.5百萬元部分抵銷。

截至2017年12月31日止年度，我們投資活動產生的現金流量淨額為人民幣1,948.6百萬元，主要包括償還關聯方墊款人民幣28,116.3百萬元，部分由提供予關聯公司的墊款金額人民幣23,739.2百萬元抵銷。

截至2016年12月31日止年度，我們投資活動產生的現金流量淨額為人民幣1,338.0百萬元，主要包括償還關聯方墊款人民幣3,663.4百萬元，部分由(i)提供予關聯方的墊款金額人民幣746.5百萬元，(ii)購買理財產品人民幣578.3百萬元，及(iii)收購附屬公司人民幣572.7百萬元抵銷。

融資活動產生之現金流量淨額

融資活動產生之現金主要與計息銀行借款及其他借款所得款項、關聯公司墊款及附屬公司非控股股東出資有關。融資活動使用之現金主要與償還計息銀行借款及其他借款、償還關聯公司墊款，以及就本集團向當時的附屬公司權益擁有人收購附屬公司的付款有關。

截至2018年12月31日止年度，融資活動產生的淨現金流量為人民幣7,273.2百萬元，主要包括來自計息銀行借款及其他借款所得款項人民幣31,288.0百萬元以及來自關聯公司的墊款人民幣18,675.9百萬元，部分由計息銀行及其他借款的還款人民幣28,577.8百萬元及(ii)關聯公司墊款的還款人民幣15,958.0百萬元抵銷。

截至2017年12月31日止年度，融資活動產生的淨現金流量為人民幣10,789.8百萬元，主要包括(i)來自計息銀行及其他借款的所得款項人民幣15,867.6百萬元，(ii)關聯公司墊款人民幣22,018.6百萬元，及(iii)附屬公司非控股股東出資人民幣1,486.7百萬元，部分被(i)關聯公司墊款的還款人民幣16,581.0百萬元及(ii)計息銀行及其他借款的還款人民幣11,617.9百萬元抵銷。

截至2016年12月31日止年度，融資活動產生的淨現金流量為人民幣19,019.1百萬元，主要包括(i)來自計息銀行及其他借款的所得款項人民幣19,190.7百萬元，(ii)關聯公司墊款人民幣6,176.0百萬元，及(iii)附屬公司非控股股東出資人民幣623.6百萬元，部分被(i)計息銀行及其他借款的還款人民幣4,090.5百萬元及(ii)關聯公司墊款的還款人民幣2,534.1百萬元抵銷。

營運資金

我們需要營運資金償還到期債務，以及為我們附屬公司所開發的項目支付建設成本及一切適用稅項。於往績記錄期間，我們於2016年及2017年錄得經營現金流出淨額，主要歸因於我們持續增加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。詳情請參閱「— 現金流量分析 — 經營活動使用之現金流量淨額」。

為取得充足的營運資金，我們將繼續加大營銷及進一步加強向客戶收取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。我們亦計劃透過協商及建立戰略關係，更好地利用我們總承包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，以配合我們收取所得款項及物業銷售計劃。此外，我們總部的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、資產抵押證券計劃或其他債務發行)及物業銷售所得款項相關的現金流入後，制定我們的開發及建設時間表、物業銷售及土地收購計劃，以計劃及監控我們的現金流出。

充足營運資金

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(按最多低於指示發售價範圍最低價10%設定最終發售價而作出可能的下調發售價後)、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

於往績記錄期間，我們的資本支出主要指購買物業、廠房及設備產生的支出。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們產生的資本支出分別為人民幣26.4百萬元、人民幣37.7百萬元及人民幣48.4百萬元。董事估計我們截至2019年及2020年12月31日止年度的額外資本支出分別為約人民幣62.0百萬元及人民幣79.6百萬元。有關估計是指我們基於現有業務計劃預計將於相關期間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。

或然負債

擔保

我們就銀行提供予我們客戶的按揭貸款向銀行提供按揭擔保，以就該等客戶的還款責任作出擔保。向客戶作出的按揭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)相關房屋所有權證過戶予客戶；或(ii)客戶結清按揭貸款。倘買家拖欠按揭貸款，我們一般須透過付清按揭貸款的方式回購有關物業。倘我們未能付清按揭貸款，按揭銀行將

拍賣有關物業，而若未償還貸款金額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，而會倚賴按揭銀行所進行的信用審查。

此外，截至2017年12月31日，我們就授予浙江天劍附屬公司的借款提供擔保，乃於2018年6月27日前用於我們的關聯公司。該等擔保已於2018年解除。

下表載列我們截至所示日期的擔保總額。

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
		（人民幣千元）	
就授予我們物業買家的融資而向銀行作出的擔保	6,601,326	20,816,265	28,897,294
就授予關聯方的融資而向銀行及其他機構作出的擔保	97,750	435,000	6,594,169
總計	**6,699,076**	**21,251,265**	**35,491,463**

法律或然事件

我們於日常業務過程中牽涉訴訟及其他法律程序。我們認為，該等法律程序產生的負債不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。更多詳情請參閱「業務 — 法律訴訟」。

我們已評估該等索償，並認為該等法律訴訟的最終結果不會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

承擔

支出承擔

下表載列我們截至所示日期的資本承擔：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
		（人民幣千元）	
已訂約但尚未撥備			
— 物業開發活動	11,587,726	16,258,723	40,652,123
— 收購土地使用權	1,220,634	757,211	1,930,992
— 應向合營企業及聯營公司支付的出資額	306,329	616,278	1,464,253
總計	**13,114,689**	**17,632,212**	**44,047,368**

我們計劃使用預售／銷售所得現金流量、銀行及其他融資及全球發售收取的所得款項淨額來撥付支出承擔。

經營租賃承擔

我們根據經營租賃安排租賃若干辦公物業，租期為三個月至六年，可於合約到期時選擇續期。下表載列我們截至所示日期的未來最低租賃付款總額：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
		（人民幣千元）	
一年內	11,607	33,495	67,934
第二至第五年(包括首尾兩年)	7,640	33,535	72,635
五年後	—	—	3,723
	19,247	67,030	144,292

我們根據經營租賃安排出租若干投資物業，協定租期為15至20年。租約條款一般規定承租人支付保證金並提供定期租金調整。下表載列我們截至所示日期的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃應收款項總額：

	截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
		（人民幣千元）	
一年內	—	1,407	9,760
第二年	—	2,260	10,457
第三年	—	2,957	10,993
第三年後	—	48,493	198,894
總計	—	**55,117**	**230,104**

債務

一般事項

下表載列我們截至所示日期的租賃負債及即期及非即期銀行及其他借款的末結款項：

	截至12月31日			截至2019年4月30日
	2016年	2017年	2018年	
	（人民幣千元）			
				（未經審核）
即期				
銀行貸款 — 有抵押	95,238	887,000	490,000	156,700
— 無抵押	300,000	—	232,000	232,000
其他貸款 — 有抵押	6,799,259	3,488,744	5,854,621	5,441,910
— 無抵押	110,550	178,860	673,201	1,176,000
長期銀行貸款的即期部分				
— 有抵押	1,651,800	1,375,822	4,593,900	4,018,578
長期其他貸款的即期部分				
— 有抵押	835,286	1,630,638	2,624,950	2,318,060
— 無抵押	—	—	—	57,969
租賃負債	—	—	—	58,071
即期總計	**9,792,133**	**7,561,064**	**14,468,672**	**13,459,288**
非即期				
銀行貸款 — 有抵押	5,499,100	9,863,878	5,211,318	7,331,967
— 無抵押	—	—	820,000	1,150,000
其他貸款 — 有抵押	4,892,973	6,944,504	4,844,927	4,269,239
— 無抵押	42,420	106,899	1,660,000	—
租賃負債	—	—	—	46,502
非即期總計	10,434,493	16,915,281	12,536,245	12,797,708
總計	**20,226,626**	**24,476,345**	**27,004,917**	**26,256,996**

根據於2019年1月1日採納的國際財務報告準則第16號，我們截至2019年4月30日的租賃負債總額為人民幣104.6百萬元。截至2019年4月30日，我們就給予我們合營企業及聯營公司的若干銀行及其他借款人民幣4,990.9百萬元提供擔保。

我們的未償還借款總額可能由於業務擴張及現金流量計劃的融資需要的變動而發生波動。我們的未償還借款總額由截至2016年12月31日的人民幣20,226.6百萬元增至截至2017年12月31日的人民幣24,476.3百萬元，並進一步增加至截至2018年12月31日的人民幣27,004.9百

萬元，主要歸因於因業務擴展而導致建設活動持續增加。截至2019年4月30日，我們的未償還借款總額略微下降至人民幣26,152.4百萬元，主要是由於我們償還了若干借款。

我們的借款以資產組合作為抵押，資產組合包括投資物業、開發中物業、於附屬公司之權益、銀行存款及受限制現金。此外，我們的借款亦可由我們的附屬公司提供擔保。此外，截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的控股股東及其一家聯營公司已分別為人民幣10,689.1百萬元、人民幣14,940.6百萬元及人民幣9,638.8百萬元的若干借款提供擔保，該等擔保將於上市前解除。我們控股股東及該聯營公司提供的擔保將於上市前解除。

我們受限於我們與商業銀行訂立的信貸融資項下的若干慣常限制性契諾。例如，一般不允許相關附屬公司為預期會對其財務狀況或履行貸款協議的能力造成重大影響的任何第三方提供擔保。未經相關銀行事先同意，我們若干附屬公司被禁止進行合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清盤、改變控制權、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，其規定，倘相關附屬公司拖欠與商業銀行、其聯屬商業機構及／或其他商業金融機構的借款，根據貸款協議的規定，其可能構成違約事件，相關商業銀行將有權要求加速支付全部或任何部分的尚未償還債務，並可終止所有承諾以進一步延長信貸。該等連帶違約條文通常僅適用於相關貸款協議下的特定借款附屬公司，除了極少數例外情況外，借款附屬公司的聯屬公司亦應受限於該等連帶違約條文。我們認為，對於每個單一的銀行貸款協議，除相關貸款協議項下的借款附屬公司外，其中的連帶違約條文對我們的附屬公司並無任何重大影響。根據若干房地產項目貸款協議，通常僅允許相關附屬公司將所得款項用於協議中規定的項目開發，未經相關銀行事先同意，不得調整擬訂的項目開發時間表。此外，我們的少數流動貸款協議包含對借款附屬公司的若干特定財務比率規定的契據。例如，部分貸款協議要求借款附屬公司將所有者權益或資本儲備維持在不低於一定金額。其他部分貸款協議要求借款附屬公司將債務與資產比率或流動比率維持在一定水平，各銀行對此要求各不相同。然而，董事預計該等契諾不會嚴重限制我們進行實現現有業務計劃所需的額外債務或股本融資的整體能力。董事確認，據其所知，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無有關我們銀行及其他貸款融資所載的任何契諾(包括財務比率規定)遭違反而構成任何違約事件，亦無任何限制會限制我們提取未動用融資的能力。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無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。

截至2016年、2017年及2018年12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成本除以期內未償還的加權平均借款)分別為9.4%、7.9%及9.9%。自2016年至

2017年，我們借款的加權平均實際利率降低，乃主要因為近期銀行貸款利率下降，我們減少通常利率較高的信託融資的比例的策略，以及因我們業務快速增長而不斷加强的議價能力的綜合結果。加權平均利率自2017年至2018年增加主要由於我們借了更多外部借款以支持我們快速的業務增長。

我們的借款均以人民幣計值。

我們的銀行借款包括最終第三方貸款人透過作為中介的商業銀行提供的委託銀行貸款。我們的其他借款包括來自獨立第三方(不包括金融機構及私募資產管理計劃)的貸款、信託融資及資產管理安排。

截至2019年4月30日，我們的未動用銀行融資約為人民幣6,913.9百萬元。我們的經批准未動用信貸融資受我們與銀行及其他金融機構訂立的貸款協議涵蓋。董事已確認，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或完全無法獲得銀行融資，但我們預期日後撥付業務營運所用的銀行融資的供應情況不會出現任何變化。

下表載列截至所示日期我們的借款總額到期情況：

	截至12月31日			截至2019年4月30日
	2016年	2017年	2018年	
	（人民幣千元）			
				（未經審核）
應償還銀行貸款：				
須於一年內或按要求償還	2,047,038	2,262,822	5,315,900	4,407,278
須於第二年償還	2,292,100	7,744,978	3,979,318	5,111,944
須於第三至第五年內（包括首尾兩年）償還	3,207,000	2,118,900	2,052,000	3,370,023
	7,546,138	12,126,700	11,347,218	12,889,245
應償還其他借款：				
須於一年內或按要求償還	7,745,095	5,298,242	9,152,772	8,993,939
須於第二年償還	4,056,924	6,822,963	6,104,927	3,899,239
須於第三至第五年內（包括首尾兩年）償還	878,469	228,440	400,000	370,000
	12,680,488	12,349,645	15,657,699	13,263,178
總計	**20,226,626**	**24,476,345**	**27,004,917**	**26,152,423**

信託融資及資產管理安排

與中國許多其他房地產開發商一樣，我們亦在一般業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資平台訂立融資安排，為物業開發及其他相關經營提供資金。與銀行借款相比，

該等融資安排通常在獲得的可能、審批流程和還款要求方面可提供更大的靈活性，為我們一些項目開發尤其是在銀行信貸環境收緊時提供了有效的替代性資金來源。

截至2018年12月31日，我們信託融資及資產管理安排的未償還本金總額佔截至同日借款總額的58.0%。有關信託融資及資產管理安排所適用相關法律及法規的更多資料，請參閱「監管概覽 — 房地產融資 — 信託融資」。

下表載列我們截至2018年12月31日的未償還信託融資及資產管理安排及截至所示日期之本金結餘：

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
1	金融機構A	9.7%	2017年8月8日	2019年8月7日	質押土地使用權且由蘇州華成、Suzhou City Hongyu Real Estate Co., Ltd.、楊先生及徐女士擔保	不適用	160,000	73,000	第1類
2	金融機構B	11.0%	2018年7月26日	2019年1月22日	由上海中梁地產、蘇州宏邁及Wang WeiXiang先生擔保	不適用	150,000	—	第1類
3	金融機構C	12.0%	2018年8月31日	2019年2月28日	質押土地使用權	不適用	109,000	—	第1類
4	金融機構D	9.0%	2018年9月14日	2019年3月13日	質押土地使用權及由上海中梁地產擔保	不適用	103,200	—	第1類
5	金融機構D	12.5%	2018年9月14日	2019年3月28日	不適用	不適用	5,991	—	第1類
6	金融機構E	9.8%	2017年12月7日	2019年1月25日	不適用	不適用	10,500	—	第1類
7	金融機構B	9.0%	2018年11月23日	2019年1月31日	不適用	不適用	50,000	—	第1類
8	金融機構B	9.0%	2018年11月29日	2019年1月31日	不適用	不適用	25,000	—	第1類
9	金融機構F	12.0%	2018年11月26日	2019年2月26日	不適用	不適用	33,000	—	第1類
10	金融機構B	9.0%	2018年11月29日	2019年4月30日	不適用	不適用	65,000	65,000	第1類
11	金融機構B	9.0%	2018年12月13日	2019年4月30日	不適用	不適用	10,000	10,000	第1類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
12	金融機構D	12.5%	2018年9月14日	2019年3月13日	不適用	不適用	139,600	—	第1類
13	金融機構G	9.0%	2018年7月10日	2019年3月31日	不適用	不適用	140,000	74,900	第1類
14	金融機構H	13.0%	2018年6月29日	2019年3月28日	不適用	不適用	29,100	—	第1類
15	金融機構I	10.5%	2018年4月18日	2019年4月2日	不適用	不適用	29,750	—	第1類
16	金融機構I	10.5%	2018年5月16日	2019年4月2日	不適用	不適用	75,000	—	第1類
17	金融機構J	13.5%	2018年9月26日	2019年3月25日	質押土地使用權及由上海中梁地產擔保	不適用	140,000	120,000	第1類
18	金融機構K	12.0%	2018年12月3日	2019年3月3日	不適用	不適用	88,000	—	第1類
19	金融機構L	13.0%	2018年11月27日	2019年5月27日	質押土地使用權並由上海中梁地產、上饒市林和置業有限公司及廣西梁貴置業有限公司擔保	不適用	79,820	—	第1類
20	金融機構M	18.0%	2018年12月18日	2019年5月31日	由上海中梁地產擔保	不適用	50,000	50,000	第1類
21	金融機構J	9.5%	2018年6月28日	2019年6月30日	質押土地使用權且由上海中梁地擔保	不適用	50,000	37,500	第1類
22	金融機構O	9.5%	2017年7月3日	2019年7月2日	質押現金及土地使用權，由蘇州華成、Shanghai Chuangan Real Estate Co., Ltd.、楊先生及徐女士擔保	不適用	190,000	—	第1類
23	金融機構O	10.1%	2017年12月5日	2019年7月2日	質押土地使用權	不適用	94,000	100,000	第1類
24	金融機構O	12.8%	2018年7月31日	2019年7月31日	由上海中梁地產、杭州中梁匯及Wengyuan Liangsheng Real Estate Co., Ltd.擔保	不適用	57,969	57,969	第1類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
25	金融機構O	9.9%	2017年8月8日	2019年8月7日	質押土地使用權及由蘇州華成、Suzhou City Hongyu Real Estate Co., Ltd、楊先生及徐女士擔保	不適用	91,000	91,000	第1類
26	金融機構P	12.0%	2018年8月16日	2019年8月15日	由上海中梁地產及蕪湖梁碩擔保	不適用	30,000	15,000	第1類
27	金融機構R	15.0%	2018年10月27日	2019年8月27日	不適用	不適用	19,510	19,510	第1類
28	金融機構S	10.0%	2018年11月26日	2019年11月23日	質押土地使用權	不適用	100,000	85,500	第1類
29	金融機構S	10.0%	2018年11月29日	2019年11月23日	質押土地使用權	不適用	50,000	42,750	第1類
30	金融機構T	6.6%	2017年10月26日	2019年9月13日	由上海中梁地產、楊先生及徐女士擔保	不適用	40,000	20,000	第1類
31	金融機構U	11.0%	2018年4月3日	2019年10月3日	質押土地使用權	不適用	105,000	105,000	第1類
32	金融機構A	11.0%	2018年5月14日	2020年5月13日	質押土地使用權	不適用	105,000	25,000	第1類
33	金融機構V	11.5%	2018年5月11日	2020年5月10日	由上海中梁地產及成都中梁擔保	不適用	195,000	195,000	第1類
34	金融機構W	14.0%	2017年7月4日	2020年7月4日	質押土地使用權	不適用	200,000	130,000	第1類
35	金融機構X	11.4%	2018年4月28日	2020年7月27日	質押土地使用權並由上海中梁地產及楊先生擔保	不適用	204,188	—	第1類
36	金融機構S	13.5%	2018年8月14日	2020年8月7日	不適用	不適用	35,000	24,350	第1類
37	金融機構S	13.5%	2018年8月14日	2020年8月7日	不適用	不適用	35,000	24,350	第1類
38	金融機構Y	13.5%	2018年11月2日	2020年5月2日	不適用	不適用	430,000	430,000	第1類
39	金融機構V	13.8%	2018年12月14日	2020年6月14日	不適用	不適用	30,000	30,000	第1類
40	金融機構K	14.5%	2018年12月23日	2020年6月27日	不適用	不適用	1,200,000	1,200,000	第1類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
41	金融機構K	13.0%	2018年12月29日	2020年6月29日	不適用	不適用	1,500	1,500	第1類
42	金融機構O	12.5%	2018年10月25日	2020年10月25日	質押土地使用權及由杭州中梁恒置業有限公司及上海中梁地產擔保	不適用	400,000	355,000	第1類
43	金融機構B	12.0 %	2018年7月27日	2019年1月10日	項目公司100%股份及由上海中梁地產、杭州中梁恒及Zhang Zhijian先生擔保	不適用	250,000	—	第2類
44	金融機構Z	10.6%	2018年1月11日	2019年1月10日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由蘇州華成擔保	有	108,000	—	第2類
45	金融機構B	11.0 %	2018年7月25日	2019年1月20日	項目公司45%股份	不適用	51,000	—	第2類
46	金融機構U	14.0%	2018年11月20日	2019年2月20日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	110,000	—	第2類
47	金融機構Z	14.0%	2018年12月4日	2019年4月4日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由上海中梁地產及Hua Dong (China) Co., Ltd擔保	不適用	196,000	—	第2類
48	金融機構U	10.8%	2018年4月20日	2019年4月19日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由蘇州華成及楊先生擔保	有	195,800	195,800	第2類
49	金融機構AA	6.15%	2017年4月27日	2019年4月24日	質押土地使用權及項目公司100%的股份	不適用	140,000	—	第2類
50	金融機構U	10.8%	2018年5月8日	2019年5月7日	質押土地使用權及項目公司100%的股份	有	186,300	186,300	第2類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
51	金融機構BB	10.8%	2016年5月23日	2019年5月22日	上海陽泰置業有限公司95%的股份及項目公司100%的股份且由蘇州華成及楊先生擔保	有	500	—	第2類
52	金融機構CC	10.0%	2018年7月18日	2019年6月18日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由上海中梁地產及蘇州華成擔保	不適用	5,832	—	第2類
53	金融機構J	9.5%	2017年6月30日	2019年6月29日	質押土地使用權及項目公司90%的股份且由蘇州華成、上海中梁地產及楊先生擔保	有	191,700	—	第2類
54	金融機構DD	9.8%	2018年6月29日	2019年6月28日	質押土地使用權及項目公司70%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	100,000	—	第2類
55	金融機構U	11.5%	2018年7月19日	2019年7月19日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由上海中梁地產及包頭梁泉合業有限公司擔保	不適用	281,800	386,800	第2類
56	金融機構U	11.0%	2018年2月13日	2019年8月13日	質押土地使用權及項目公司100%的股份	不適用	170,000	170,000	第2類
57	金融機構DD	11.5%	2018年9月7日	2019年9月6日	質押土地使用權及項目公司70%的股份	不適用	237,500	157,500	第2類
58	金融機構DD	11.5%	2018年9月7日	2019年9月6日	質押土地使用權及項目公司70%的股份且由上海中梁地產、楊先生及徐女士擔保	不適用	30,000	30,000	第2類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
59	金融機構U及金融機構HH	11.0%	2018年4月3日	2019年10月2日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由蘇州華成及楊先生擔保	不適用	65,000	65,000	第2類
60	金融機構U	12.5%	2018年11月1日	2019年11月1日	質押土地使用權、Yunnan Liangtong Real Estate Co., Ltd 90%的股份及項目公司100%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	64,800	374,000	第2類
61	金融機構EE	13.0%	2018年12月3日	2019年12月2日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	240,000	—	第2類
62	金融機構FF	12.75%	2018年12月21日	2019年12月21日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由上海中梁地產及成都中梁置業有限公司擔保	不適用	14,100	—	第2類
63	金融機構FF	12.75%	2018年12月28日	2019年12月28日	項目公司100%的股份且由上海中梁地產及成都中梁置業有限公司擔保	不適用	33,900	321,400	第2類
64	金融機構P	8.0%	2018年12月28日	2019年12月27日	項目公司100%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	40,000	50,000	第2類
65	金融機構K	12.0%	2018年7月20日	2020年1月20日	項目公司80%的股份且由上海中梁地產、蘇州市宏邁置業有限公司、Shanghai Dafa Properties Group Limited及Nanjing Qiyin Co., Ltd擔保	不適用	5,000	—	第2類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
66	金融機構K	12.0%	2018年7月30日	2020年1月30日	項目公司80%的股份且由上海中梁地產、蘇州市宏邁置業有限公司、Shanghai Dafa Properties Group Limited及Nanjing Qiyin Co., Ltd擔保	不適用	79,380	—	第2類
67	金融機構II	12.5%	2018年5月14日	2019年8月13日	項目公司49%的股份且由上海中梁地產及佛山高明梁盛有限公司擔保	不適用	85,450	—	第2類
68	金融機構U	11.0%	2017年11月20日	2019年5月20日	質押土地土地使用權、Jinhua City Dihuang Real Estate Co., Ltd.100%股份及項目公司100%股份，由蘇州華成及楊先生擔保	不適用	285,000	285,000	第2類
69	金融機構JJ	11.0%	2018年9月14日	2020年2月15日	質押土地使用權及項目公司20%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	121,000	121,000	第2類
70	金融機構KK	10.0%	2018年8月29日	2020年2月29日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	504,000	—	第2類
71	金融機構U	9.65%	2018年6月15日	2020年6月15日	Jinhua Dihuang Real Estate Co., Ltd. 100%的股份及項目公司100%的股份	不適用	33,000	33,000	第2類
72	金融機構K	12.0%	2018年10月29日	2020年2月29日	項目公司90%的股份且由上海中梁地產、Yangzhou Ruifa Real Estate Co., Ltd及蘇州市宏邁置業有限公司擔保	不適用	5,000	—	第2類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
73	金融機構K	12.0%	2018年10月29日	2020年4月21日	項目公司100%的股份且由上海中梁地產、蘇州市宏邁置業有限公司及Jinan Shenghai Real Estate Co., Ltd擔保	不適用	438,000	—	第2類
74	金融機構LL	11.0%	2018年10月31日	2020年4月30日	質押土地使用權、項目公司20%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	114,200	114,200	第2類
75	金融機構KK	10.0%	2018年11月16日	2020年5月16日	質押土地使用權、項目公司100%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	128,000	—	第2類
76	金融機構K	13.0%	2018年12月29日	2020年6月29日	項目公司100%的股份且由上海中梁地產及杭州中梁匯置業有限公司擔保	不適用	120,000	120,000	第2類
77	金融機構LL	11.0%	2018年12月29日	2020年6月29日	質押土地使用權、項目公司20%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	120,700	—	第2類
78	金融機構K	13.0%	2018年12月29日	2020年6月29日	項目公司100%股份且由上海中梁地產擔保	不適用	120,000	—	第2類
79	金融機構KK	13.0%	2018年12月18日	2020年12月12日	質押土地使用權、項目公司100%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	113,000	113,000	第2類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
80	金融機構K	13.0%	2018年12月19日	2021年6月19日	項目公司83%的股份且由杭州中梁恒置業有限公司、浙江梁城置業有限公司及麗水市梁軒置業有限公司擔保	不適用	143,000	143,000	第2類
81	金融機構MM	12.0%	2018年12月13日	2021年12月13日	質押土地使用權、項目公司100%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	400,000	370,000	第2類
82	金融機構U	9.5%	2018年5月10日	2020年6月28日	質押土地使用權及項目公司70%的股份	不適用	375,000	375,000	第2類
83	金融機構LL	6.89%	2018年8月27日	2020年8月26日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由上海中梁地產及GuangXi Zhanglianyi Real Estate Co., Ltd.擔保	不適用	280,000	213,154	第2類
84	金融機構NN	12.0%	2018年9月21日	2020年9月21日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由上海中梁地產及Shangqiu Hongjiu Co., Ltd.擔保	不適用	140,000	40,000	第2類
85	金融機構OO	8.64%	2018年9月26日	2020年9月26日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	449,000	449,000	第2類
86	金融機構O	12.5%	2018年11月5日	2020年11月4日	質押土地使用權，且以按金及由杭州中梁匯置業有限公司擔保	不適用	210,000	—	第2類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
87	金融機構K	13.0%	2018年12月19日	2021年6月19日	項目公司83%股份，且以按金及由上海中梁地產、浙江梁城置業有限公司及麗水市梁軒置業有限公司擔保	不適用	31,000	24,855	第2類
88	金融機構K	12.0%	2018年10月25日	2021年10月25日	項目公司90%股份，且以按金及由上海中梁地產、Yangzhou Ruifa Real Estate Co., Ltd.及蘇州市宏邁置業有限公司擔保	不適用	12,060	132,060	第2類
89	金融機構PP	9.8%	2017年2月20日	2018年12月21日	項目公司100%的股份及安徽梁軒置業有限公司36%的股份	有	224,000	—	第3類
90	金融機構QQ	18.5%	2018年11月22日	2019年11月22日	由上海中梁地產擔保	不適用	300,000	—	第3類
91	金融機構QQ	15.0%	2018年11月22日	2019年11月22日	由上海中梁地產擔保	不適用	150,000	150,000	第3類
92	金融機構RR	11.5%	2018年4月25日	2019年4月24日	質押土地使用權及項目公司100%的股份且由上海中梁地產擔保	不適用	146,400	—	第3類
93	金融機構K	10.0%	2017年12月5日	2019年6月5日	揚州豐泓置業有限公司95%的股份及項目公司100%的股份且由蘇州華成、楊先生、徐女士、蘇州市宏邁置業有限公司及上海中梁地產擔保	有	500	—	第3類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
94	金融機構U	12.0%	2018年11月30日	2019年11月30日	質押土地使用權、開發中物業及項目公司100%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	143,000	143,000	第3類
95	金融機構DD	13.0%	2018年12月28日	2019年12月28日	質押土地使用權及項目公司10%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	150,000	—	第3類
96	金融機構DD	13.0%	2018年12月22日	2020年12月22日	質押土地使用權及項目公司10%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	84,000	84,000	第3類
97	金融機構SS	10.0%	2018年11月28日	2019年11月28日	質押土地使用權及項目公司100%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	500,000	995,850	第3類
98	金融機構SS	10.0%	2018年12月6日	2019年12月6日	質押土地使用權及項目公司100%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	42,750	—	第3類
99	金融機構SS	10.0%	2018年12月11日	2019年12月11日	質押土地使用權及項目公司100%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	34,400	—	第3類
100	金融機構SS	10.0%	2018年12月14日	2019年12月14日	質押土地使用權，項目公司100%股份及由上海中梁地產擔保	不適用	209,000	—	第3類
101	金融機構SS	10.0%	2018年12月18日	2019年12月18日	質押土地使用權及項目公司100%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	30,000	—	第3類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
102	金融機構SS	10.0%	2018年12月21日	2019年12月21日	質押土地使用權及項目公司100%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	6,500	—	第3類
103	金融機構SS	10.0%	2018年12月28日	2019年12月28日	質押土地使用權及項目公司100%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	38,400	—	第3類
104	金融機構TT	12.0%	2018年12月7日	2019年12月7日	質押土地使用權、開發中物業及項目公司100%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	14,500	199,400	第3類
105	金融機構TT	12.0%	2018年12月17日	2019年12月17日	質押土地使用權、開發中物業及項目公司100%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	12,000	—	第3類
106	金融機構TT	12.0%	2018年11月23日	2019年11月23日	質押土地使用權、開發中物業及項目公司100%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	14,500	—	第3類
107	金融機構TT	12.0%	2018年11月30日	2019年11月30日	質押土地使用權、開發中物業及項目公司100%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	2,000	—	第3類
108	金融機構TT	12.0%	2018年12月20日	2019年12月20日	質押土地使用權、開發中物業及項目公司100%股份，且由上海中梁地產擔保	不適用	31,300	—	第3類

項目	金融機構	年利率	生效日期	到期日	抵押品[2]	對金融機構的否決權	截至以下日期的本金結餘		信託融資安排的一般類別
							2018年12月31日	2019年4月30日[1]	
							（人民幣千元）		
								（未經審核）	
109	金融機構U	10.8%	2018年6月8日	2020年6月1日	質押土地使用權、杭州正悅置業有限公司80%的股份及項目公司100%的股份且由蘇州華成及楊先生擔保	有	402,900	402,900	第3類
	總計						**14,716,300**	**9,827,548**	

附註：

(1) 反映截至2018年12月31日尚未行使的信託融資安排於截至2019年4月30日的未結清結餘。

(2) 截至最後實際可行日期我們控股股東及／或彼等聯繫人有關該信託融資安排尚未獲解除的擔保將於上市前解除。

我們信託融資及資產管理安排的類型

我們的信託融資及資產管理安排大致可分為：

- 第1類安排，其與銀行借款具有相似條款，並不涉及股權的質押或轉讓；
- 第2類安排，其與銀行借款具有相似條款，涉及質押股權；或
- 第3類安排，其涉及向信託融資提供商轉讓股權，或金融機構認購註冊資本；我們保證按預定回購對價或按根據預定公式計算的對價於各信託融資安排期限屆滿時購回該等股權。

下表載列截至所示日期我們按類型劃分的信託融資及資產管理安排項下借款的本金結餘總額：

	截至2018年12月31日		截至2019年4月30日[1]	
	數目	人民幣千元	數目	人民幣千元
第1類	42	5,156,128	26	3,382,329
第2類	46	7,011,962	24	4,338,009
第3類	21	2,548,210	6	2,107,210
總計	**109**	**14,716,300**	**56**	**9,827,548**

附註：

(1) 反映截至2018年12月31日尚未行使的我們信託融資安排截至2019年4月30日的未結清結餘。

我們的信託融資及資產管理安排亦可由其他抵押品作抵押，包括相關物業項目土地使用權的質押或由公司擔保或控股股東的個人擔保作擔保。於到期時及還款條款履行後，相應的擔保及項目留置權將根據相關協議解除，及視情況而定，解除相關公司的股權質押及／或於相關公司的股權根據各信託融資及資產管理安排自相關實體購回。我們相信我們已訂立的該等安排與中國的行業慣例一致。

第1類安排的主要條款

在第1類安排中，倘我們的股權既未質押也未轉讓，則融資提供者通常要求該等融資由土地使用權作為抵押，及／或由我們的控股股東親身擔保。彼等亦可能包含禁止我們的項目公司未經事先同意而進行諸如合併、重組、分拆、重大資產轉讓、清算、控制權變更、減少註冊資本、業務範圍變更、股息宣告或招致進一步債務等交易的條款。該等協議亦可能包含允許融資提供者在發生上述事件或若干其他事件時終止協議的條款，該等事件將對項目公司產生重大不利影響，例如涉及法律訴訟、欺詐、嚴重財務損失或管理層重大變更或達成重大關連交易。我們保留對項目公司及借款附屬公司日常營運及管理的權利及控制權。

第2類安排的主要條款

在第2類安排中，由我們或我們的控股股東(視乎具體情況而定)持有的相關公司權益已質押予貸款人。我們的第2類安排超過一半左右給予信託融資提供商有關若干重要公司行動及參與董事會會議的否決權。該等安排或允許彼等參與諸如預算設定、營運及投資計劃、溢

利分配或委任會計師及工作人員或就超出若干金額的其他重要交易作出決定等營運活動。但是，鑒於我們已收到來自該等信託融資提供商的確認，即彼等未曾且將不會行使該等權利，故我們相信該等安排將不會影響對該等公司的控制權。已質押的權益將於償付該等信託融資的本金及任何其他應付款項後解除。

第3類安排的主要條款

於第3類安排中，其中我們於項目公司的一部分權益轉讓予融資提供者或由其認購及向其發行，法律條款尤為複雜。主要條款的概要載列如下：

董事會代表

根據我們的大部分第3類安排，融資提供者有權委任我們項目公司或借款附屬公司董事會的少數董事。我們保留所有相關附屬公司的多數董事會席位，因此，我們保留對該等董事會決策的控制權。於往績記錄期間，融資提供者委任的任何董事會代表均未投出任何反對票。

對項目公司的控制權

我們保留對項目公司及借款附屬公司日常營運及管理的權利及控制權。融資提供者通常不主動參與相關項目公司或借款附屬公司的經營及管理。但是，根據我們的若干第3類協議，融資提供者有權派遣管理人員至相關附屬公司監督附屬公司的管理情況，包括對印章、牌照及證書進行實際控制，檢查施工現場，參與制定營運及財務計劃，以及投資、採購及資產購買審查。管理人員亦有權訪問我們項目公司的銀行賬戶、財務記錄及信息技術系統。此外，根據若干該等安排，倘我們附屬公司的管理層無力實現業績目標，融資提供者有權委任我們附屬公司的財務或營運經理或接管我們項目公司的管理。根據若干第3類協議，倘於各自協議所載的銷售目標於到期日前某時間點未實現，融資提供者有權行使其權利設置價格及銷售物業單位，而無須獲得董事會或股東的批准。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，此類安排的任何融資提供者概無主動參與或干預我們任何項目公司的日常營運及管理。

否決權

根據我們大部分尚未履行的第3類安排，融資提供者有權就與相關項目公司有關的若干重大事項行使否決權，包括但不限於審查及批准其年度財務預算計劃及開發計劃，任何合

併、投資、資產轉讓或出售，任何股息分配，任何訴訟及仲裁、貸款或融資，為收回其固定收益回報而進行的任何可能對相關信託基金的利益產生重大影響的提供質押或擔保事項。此外，我們不得將項目公司的權益或控制權轉讓予任何第三方。該等否決權僅為保護性權利，乃就第3類安排項下制定的負面契約而設計及實施，以向融資提供者提供更高的安全保障，即我們不得以與預先釐定的財務及經營政策有重大差異的方式經營我們的業務。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，有關融資提供者的董事會代表均未行使其否決權。

還款

我們第3類協議的期限為12至24個月。我們通常利用物業銷售及預售所得款項履行該等安排項下的還款責任。於往績記錄期間，我們概無拖欠信託融資安排項下我們的任何還款或在任何重大方面的其他責任。我們預計，我們將繼續履行信託融資及資產管理安排下的還款義務。我們有義務悉數償還信託融資及資產管理安排項下的信託貸款，以向相關融資提供者購回少數股權，並解除已質押的土地使用權及／或權益。根據相關協議中約定的計算數據，我們將就任何延遲付款接受處罰。

擔保

作為我們項目公司業績的保證，我們在若干情況下向融資提供者提供擔保、股份質押及／或固定資產留置權。

固定收益回報

根據我們訂立的第3類協議的條款，融資提供者在任何情況下均不享有除預先釐定的固定收益回報外的任何投資回報。我們仍然對項目公司的盈利及虧損承擔全部責任。融資提供者不承擔任何風險或享有除透過公平磋商預先釐定的固定收益回報外的任何利益。我們的董事已確認，根據我們的第3類安排向信託公司、資產管理公司或其他金融機構提供的固定收益回報率均在市場比率範圍內。

強制性提前回購股權

根據若干第3類協議的條款，倘項目公司清算、轉讓其大部分資產，或者項目公司發生變化導致當前的業務經營難以繼續，或發生任何其他可能對我們回購此類權益的能力造成重大影響的事項，則融資提供者有權要求我們立即回購有關權益。根據若干第3類協議，倘

項目公司的業績不符合協議中規定的若干閾值，融資提供者有權要求以商定的價格提前回購權益。此外，根據我們的兩份第3類協議，倘銷售目標未獲達成，融資提供者有權出售所持股權及／處置項目公司的資產以滿足各自對我們的信用索償。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，截至2018年12月31日，我們並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債項、承兑負債(正常商業票據除外)、承兑信貸、債券證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

主要財務比率

下表載列我們所示期間或截至所示日期的若干主要財務比率：

	截至12月31日止年度／截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
毛利率(%)[1]	21.1	20.4	22.9
淨資產負債比率(%)[2]	1,790.2	339.5	58.1
利息保障比率(%)[3]	83.9	147.0	246.6
流動比率(倍)[4]	1.3	1.2	1.1
股本回報率(%)[5]	不適用[6]	21.2	37.4

附註：

(1) 年內的毛利除以年內的收入再乘以100。

(2) 年末的借款總額減現金及銀行結餘除以權益總額再乘以100。

(3) 扣除所得稅開支前的年內溢利加上利息開支，再除以利息開支，再乘以100；利息開支指我們的綜合財務報表所載的年內融資成本並加回資本化利息。

(4) 年末的流動資產總額除以年末的流動負債總額。

(5) 年內的淨溢利除以年末的總權益再乘以100。

(6) 我們錄得有關年內淨虧損。

毛利率

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，我們的毛利率分別為21.1%、20.4%及22.9%。詳細討論請參閱「— 各期間經營業績比較」。

淨資產負債比率

淨資產負債比率由截至2016年12月31日的1,790.2%大幅下降至截至2017年12月31日的339.5%及下降至截至2018年12月31日的58.1%，主要由於(i)於往績記錄期間，我們來自物業銷售產生的內部現金大幅增加，而該增加一定程度上減少了我們對外部借款的倚賴，及(ii)我們總權益自截至2016年12月31日的人民幣655.0百萬元分別增加259.4%及186.9%至截至2017年12月31日的人民幣2,353.8百萬元以及進一步至截至2018年12月31日的人民幣6,754.2百萬元，乃主要歸因於我們保留盈利的增長。

利息保障比率

我們的利息保障比率由截至2016年12月31日的83.9%增加至截至2017年12月31日的147.0%，並進一步增加至截至2018年12月31日的246.6%。持續的提高表明我們償付利息付款的能力提高，主要歸因於已確認總建築面積增加所產生的收益的大幅增加及加大財務杠杆管理力度導致我們的淨溢利於往績記錄期間有所增加。

流動比率

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的流動比率保持相對穩定，分別為1.3、1.2及1.1倍。

股本回報率

我們於2016年錄得淨虧損。我們的股本回報率由截至2017年12月31日的21.2%增加至截至2018年12月31日的37.4%，主要由於因已確認總建築面積增加所產生的收益的大幅增加而導致我們的淨溢利大幅增加。

有關市場風險的定性和定量披露

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優化資本結構以減少資本成本。

利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與我們的計息銀行及其他借款有關。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險。我們使用浮息銀行借款及其他借款管理利息成本。倘在所有其他變量維持不變情況下銀行借款及其他借款的利率上升／下降1%，則截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的稅前溢利(通過對浮息借款的影響)將分別減少／增加約人民幣5.7百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣10.9百萬元。

信貸風險

我們根據共同信貸風險特徵(例如工具類型及信貸風險評級)對金融工具進行劃分，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計算。為管理貿易應收款項產生的風險，我們已制定政策以確保信貸條款僅向具有適當信用記錄的交易對手作出，而管理層則對我們的交易對手進行持續信用評估。授予我們客戶的信貸期通常為六個月，且該等客戶的信貸質素乃經考慮客戶的財務狀況、過往經歷及其他因素後評估。我們亦有其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期應收款項。此外，我們定期檢討應收貿易款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。我們並無重大信貸集中風險，風險分佈於眾多交易對手及客戶。

我們的管理層對計入預付款項及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項進行定期集體評估，並根據歷史結算記錄及過往經驗對其他應收款項及應收關聯公司款項的可收回性進行個別評估。我們持續監察計入預付款項、按金及其他應收款項以及應收關聯公司款項的金融資產的信貸風險。董事認為，我們計入預付款項及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項的未結清餘額並無重大信貸風險。

流動資金風險

我們的目標是透過使用計息銀行及其他借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。我們於有關期間末按合約未折現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	少於3個月	3至12個月	1年以上	總計
			(人民幣千元)		
2016年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	—	1,986,681	—	—	1,986,681
其他應付款項	—	1,600,082	—	—	1,600,082
應付關聯公司款項	4,411,521	—	—	—	4,411,521
其他金融負債	22,217	—	—	—	22,217
計息銀行及其他借款	—	2,983,078	6,751,017	14,474,055	24,208,150
	4,433,738	6,569,841	6,751,017	14,474,055	32,228,651

	按要求	少於3個月	3至12個月	1年以上	總計
			（人民幣千元）		
2017年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	—	4,839,542	—	—	4,839,542
其他應付款項	—	3,047,671	—	—	3,047,671
應付關聯公司款項	9,849,122	—	—	—	9,849,122
其他金融負債	40,991	—	—	—	40,991
計息銀行及其他借款	—	2,162,860	7,843,526	18,613,882	28,611,268
	9,890,113	10,050,073	7,834,526	18,613,882	46,388,594
2018年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	—	8,498,295	—	—	8,498,295
其他應付款項	—	16,839,706	—	—	16,839,706
應付關聯公司款項	7,419,138	—	—	—	7,419,138
財務擔保合約撥備	84,869	—	—	—	84,869
其他金融負債	59,284	—	—	—	59,284
計息銀行及其他借款	—	2,581,750	15,069,658	14,964,607	32,616,015
	7,563,291	27,919,751	15,069,658	14,964,607	65,517,307

資本管理

我們資本管理的主要目標是保障我們持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持我們的業務並使股東價值最大化。我們會根據經濟狀況的變化管理及調整我們的資本架構。為維持或調整資本架構，我們或會對派付予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。

可供分派儲備

根據中國法律，可供分派儲備包括根據中國會計原則計算的淨溢利，而中國會計原則在許多方面與其他司法權區的公認會計原則(包括國際財務報告準則)有所不同。此外，中國法律法規亦規定，在中國註冊成立的企業須每年將根據中國會計準則計算的除稅後溢利(如有)的至少10%轉撥至若干法定儲備，且不可作現金股息分派(當法定儲備達到且維持在其註冊資本的50%或以上時，則毋須向該法定儲備作出進一步劃撥)。該等法定儲備不可作現金股息分派。

截至2018年12月31日，我們可分派予股東的儲備為人民幣1,766.1百萬元。

過往業績的敏感度分析

僅供說明用途，下表顯示於往績記錄期間我們的淨溢利／(淨虧損)因銷售成本發生假設變動的敏感度分析：

	淨溢利／(淨虧損)					
	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
銷售成本的假設性變動	(人民幣千元，百分比除外)					
8%	(454,476)	68%	(394,732)	(179)%	661,979	(74)%
6%	(408,300)	51%	(171,405)	(134)%	1,128,056	(55)%
4%	(362,123)	34%	51,921	(90)%	1,594,133	(37)%
2%	(315,946)	17%	275,248	(45)%	2,060,210	(18)%
0%	(269,769)	0%	498,574	0%	2,526,287	0%
-2%	(223,592)	(17)%	721,900	45%	2,992,364	18%
-4%	(177,415)	(34)%	945,227	90%	3,458,441	37%
-6%	(131,238)	(51)%	1,168,553	134%	3,924,518	55%
-8%	(85,061)	(68)%	1,391,880	179%	4,390,595	74%

僅供說明用途，下表顯示我們的淨溢利於往績記錄期間對我們已確認平均售價發生的假設變動(所有其他變量保持不變)的敏感度分析：

	淨溢利／(淨虧損)					
	截至12月31日止年度					
	2016年		2017年		2018年	
已確認平均售價的假設變動	(人民幣千元，百分比除外)					
8%	(35,736)	(87)%	1,620,678	225%	4,943,462	96%
6%	(94,244)	(65)%	1,340,152	169%	4,339,168	72%
4%	(152,753)	(43)%	1,059,626	113%	3,734,874	48%
2%	(211,261)	(22)%	779,100	56%	3,130,581	24%
0%	(269,769)	0%	498,574	0%	2,526,287	0%
-2%	(328,277)	22%	218,048	(56)%	1,921,993	(24)%
-4%	(386,785)	43%	(62,478)	(113)%	1,317,699	(48)%
-6%	(445,294)	65%	(343,004)	(169)%	713,406	(72)%
-8%	(503,802)	87%	(623,530)	(225)%	109,112	(96)%

僅供說明用途，下表顯示我們的現金流量項目於往績記錄期間對我們已確認平均售價假設增加／減少20%(所有其他變量保持不變)的敏感度分析：

	截至12月31日止年度／截至12月31日		
	2016年	2017年	2018年
		(人民幣千元)	
合約負債	16,882,989	51,891,569	95,482,250
經營活動(動用)／產生的現金流量淨額	(17,628,202)	(6,837,787)	8,036,946
現金及現金等價物	4,847,470	10,748,022	14,551,518
假設已確認平均售價增加20%			
合約負債增加	12,199,240	42,010,296	52,307,942
經營活動(動用)／產生的現金流量淨額	(15,594,995)	163,929	16,754,936
現金及現金等價物增加淨額	4,762,027	12,902,268	12,521,486
假設已確認平均售價減少20%			
合約負債增加	8,132,826	28,006,864	34,871,962
經營活動動用的現金流量淨額	19,661,409	13,839,503	681,044
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	695,613	(1,101,164)	(4,914,494)

股息

我們現擬自截至2019年12月31日止年度股東應佔合併利潤(不包括公平值收益／虧損淨額及匯兑差額淨額(如有))的約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，控股股東能夠影響股息政策。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。

股息僅可根據相關法律的許可，以可分派溢利派付。例如，中國法律法規亦規定在中國註冊成立的企業每年根據中國會計準則計算撥出至少10%的稅後溢利(如有)為若干法定儲備提供資金，該等儲備不可作為現金股息分配。此外，由於我們或我們的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議中的任何限制性契諾，我們附屬公司的分派可能受到限制。倘溢利分派作股息，則該部分溢利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，甚至完全無法宣派或分派。此外，倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或我們或其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。

此外，中國法律要求僅從根據中國會計原則計算的淨溢利中支付股息，這可能有別於包括國際財務報告準則在內的其他司法權區的公認會計原則。中國財政部於2017年發佈中國企業會計準則的若干新會計準則，包括金融工具及收益的新會計準則。該等新會計準則連同其他現行會計準則構成中國公認會計原則，於所有重大方面與國際財務報告準則一致。根據中國財政部的規定，該等新會計準則按不同的時間表適用於不同會計實體。具體而言，新收益會計準則可能對本集團表現產生重大影響，其將於以下日期開始的期間獲採納：(i)2018年1月1日或之後，由在中國內地及海外同時上市的實體及根據國際財務報告準則或中國企業會計準則編製財務報表的海外上市實體採納，(ii)2020年1月1日或之後，由所有在中國內地上市的實體採納，及(iii)2021年1月1日或之後，由所有其他實體採納。提前採納已獲批准。因此，我們於中國內地成立並根據中國企業會計準則編製法定財務報表的附屬公司在根據中國企業會計準則及國際財務報告準則申報盈利時可能產生時間差異(不遲於2021年1月1日)，然而這不會對我們的附屬公司可用作股息分配的保留盈利產生負面影響。我們的董事認為國際財務報準則及中國公認會計原則間的差異不會對我們日後的股息分派能力產生重大負面影響。

已產生或將產生的上市開支

有關全球發售的上市開支主要包括包銷佣金及專業費用。於往績記錄期間，我們已產生的上市開支為約人民幣48.0百萬元(約為54.5百萬港元)，其中人民幣36.8百萬元(約為41.8百萬港元)確認為行政開支(人民幣2.0百萬元(約為2.3百萬港元)以及餘下的人民幣34.8百萬元(約為39.5百萬港元)分別計入截至2017年12月31日止年度及截至2018年12月31日止年度)以及人民幣11.2百萬元(約為12.7百萬港元)資本化為遞延上市開支。我們目前預期於往績記錄期間末之後將產生人民幣154.4百萬元(約為175.5百萬港元)的進一步開支，其中人民幣56.2百萬元(約為63.9百萬港元)將確認為行政開支及人民幣98.2百萬元(約為111.6百萬港元)將確認為我們的權益扣減。董事預期，該等開支不會對我們截至2019年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

物業權益及物業估值

仲量聯行(獨立物業估值師)已評估我們截至2019年3月31日的物業權益及認為我們截至該日期的物業權益的總值為人民幣150,224百萬元。有關該等物業權益的物業估值函件及概要披露載列於本招股章程附錄三。

我們的物業截至2018年12月31日的賬面淨值(載列於附錄一中的「會計師報告」)與彼等截至2019年3月31日的公平值(如附錄三中的「物業估值報告」所載的物業估值報告所陳述)之間的對賬表載列如下。

	人民幣千元
本集團如下資產截至2018年12月31日的賬面淨值	
— 投資物業	928,900
— 開發中物業	99,481,406
— 持作出售的已完工物業	3,596,396
— 收購土地使用權的進度預付款項	370,952
	104,377,654
添置	**9,369,972**
減：持作出售的已完工物業的銷售額	2,580,190
本集團如下資產截至2019年3月31日的賬面淨值	111,167,436
估值盈餘(除稅前)	39,056,564
本集團截至2019年3月31日的物業估值(載列於附錄三中的物業估值報告)	150,224,000

未經審核備考經調整有形資產淨值

僅供說明用途，以下本集團根據香港上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃為顯示全球發售(猶如資本化發行及全球發售已於2018年12月31日發生)對本集團截至2018年12月31日的經審核有形資產淨值產生的影響，並根據自本招股章程附錄一會計師報告載列的本集團截至2018年12月31日的經審核財務資料摘錄的綜合資產淨值而編製，且作出如下調整：

	本集團截至2018年12月31日的經審核綜合有形資產淨值[1]	全球發售的估計所得款項淨額[2]	本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值[3]	每股未經審核備考經調整有形資產淨值[4] [5]	
		人民幣千元		人民幣元	港元
按每股股份發售價4.68港元(作出低於指示發售價範圍最低價10%的下調發售價後)計算	2,578,221	2,048,406	4,626,627	1.31	1.49
按發售價每股股份5.20港元計算	2,578,221	2,282,670	4,860,891	1.38	1.57
按發售價每股股份6.68港元計算	2,578,221	2,949,419	5,527,640	1.57	1.78

附註：

(1) 截至2018年12月31日本公司擁有人應佔的綜合有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據截至2018年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣2,578.7百萬元（扣減無形資產人民幣0.5百萬元）計算。

(2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股發售股份5.20港元、6.68港元及按作出10%的下調發售價後的每股發售股份4.68港元計算，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及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份及本集團根據授予董事可發行或購回股份的一般授權（於「股本」論述）而可能配發及購回的任何股份。全球發售估計所得款項淨額乃按1.00港元兌人民幣0.8800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。

(3) 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12月31日後的任何貿易業績或所訂立的其他交易。

(4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出前段所述調整後，按資本化發行及全球發售後預計3,530,000,000股已發行股份計算，惟並無計及因超額配股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份及本集團根據授予董事可予發行或購回股份的一般授權（於「股本」論述）而可能配發及購回的任何股份。

(5) 本公司應佔每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按1.00港元兌人民幣0.8800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

於往績記錄期間，我們與關聯方進行交易，載於本招股章程附錄一會計師報告的附註37中。

於往績記錄期間，我們的關聯方通常分為三類，即(i)合營公司及聯營公司、(ii)由控股股東控制的實體及(iii)由若干董事及／或彼等緊密家庭成員控制的實體。

於往績記錄期間，應收／應付合營企業及聯營公司的款項主要是為支持相關實體的業務營運我們向該等實體作出的／自該等實體收取的非貿易免息現金墊款。應收合營企業及聯營公司的款項中，有一小部分屬貿易性質，與我們向該等實體提供的管理諮詢和物業管理服務有關。截至2016年、2017年及2018年12月31日，應收合營企業及聯營公司的款項總額分別為人民幣1,030.2百萬元、人民幣3,342.5百萬元及人民幣9,560.9百萬元。截至同日，應付合營企業及聯營公司的款項分別為人民幣238.3百萬元、人民幣3,387.5百萬元及人民幣7,228.9百萬元。我們無意於上市前結清所有應收／付合營企業及聯營公司未結金額，並預期該等墊款將於我們日後期間的日常業務過程中再次產生。

於往績記錄期間，應收／應付控股股東控股實體的款項主要是為支持相關實體的業務營運我們向該等實體作出的／自該等實體收取的非貿易免息現金墊款。截至2016年、2017年及2018年12月31日，應收控股股東控股實體的款項總額分別為人民幣1,245.4百萬元、人民幣3,006.4百萬元及人民幣222.9百萬元。截至同日，應付控股股東控股實體的款項分別為人民幣4,173.2百萬元、人民幣5,951.2百萬元及人民幣70.8百萬元。除「關連交易」一節所披露者外，我們預期於上市前結清應付／應收控股股東控股實體的所有剩餘款項。

於往績記錄期間，為了支持我們的物業開發業務，特別是土地收購，我們亦自我們最終控股股東控制的公司(主要為蘇州華成)收取墊款，其主要通過內部產生的資金及2016年其公司債券發售所得款項向我們提供資金。我們已於2018年前主要通過內部產生資金償還所欠蘇州華成的大部分墊款並預期於上市前悉數償還有關款項。我們預期於上市後不再倚賴該項資金來源。

出於類似支持彼此業務營運的理由，我們亦計入應收／應付若干董事及／或其親密家庭成員控制的實體的款項，該等款項為非貿易免息現金墊款。此外，於往績記錄期間，由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的實體亦包括於我們先前的共同投資計劃項下參與員工共同建立的若干有限合夥企業，該等有限合夥企業持有我們項目公司的少數權益。過往我們的部分高級管理層及／或董事獲委任為該等有限合夥企業的普通合夥人。為加強公司治理並減少僅因關連人士獲委任為普通合夥人而形成的潛在關連交易，我們正在將普通合夥人變更為僱員而非高級管理層及／或董事，該過程預期於上市前完成。我們亦對共同投資計劃進行了修訂，因此自2018年7月起概無高級管理層成員獲委任或將獲委任為根據我們當前共同投資計劃建立的有限合夥企業的普通合夥人。應付該等有限合夥企業款項主要為其向相關共同持有之項目公司提供的用以支持業務營運的股東貸款。應收該等有限合夥企業款項主要指共同開發項目最終結算及分配之前，相關項目公司支付予該等有限合夥企業的現金墊款。截至2016年、2017年及2018年12月31日，應收由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的實體的款項總額分別為人民幣359.1百萬元、人民幣648.0百萬元及人民幣57.7百萬元。截至相同日期，應付由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的實體的款項分別為零、人民幣510.5百萬元及人民幣119.5百萬元。除上述經歷普通合夥人變更的有限合夥企業外，我們預期於上市前悉數結清應付／應收由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的實體的剩餘款項。

於作為由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的實體的所有關聯方中，蘇州金劍獲我們年利率約10%的撥資。截至2016年、2017年及2018年12月31日，應收蘇州金劍未結餘款項總額分別為人民幣282.3百萬元、人民幣297.1百萬元及零。截至最後實際可行日期，我們

已悉數結清該等款項。此外，於2017年12月，江蘇中權和建設有限公司按7.45%及10.0%的年利率向我們提供期限為一至兩年的貸款作物業開發目的。截至2017年及2018年12月31日，上述江蘇中權和建設有限公司的貸款未清償餘額分別為人民幣260.0百萬元及人民幣138.6百萬元。我們預計於上市前悉數結清該等款項。除該等兩家實體外，應收／應付由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的實體的所有款項均免息。

董事確認所有有關關聯方交易乃基於公平原則且按公平合理的條款進行。

上述應付／應收關聯公司的非貿易款項包括或會未遵守《貸款通則》(中國人民銀行於1996年頒佈的法規)的貸款。根據貸款通則，只有金融機構可合法參與發放貸款業務，而非金融機構的公司間貸款遭禁止。中國人民銀行對貸款人施加由墊付貸款活動所產生收入的一至五倍罰款(收取利息)。然而，根據於2015年6月23日頒佈且於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》(「規定」)，倘出於生產或業務營運的融資目的發放貸款，借款協議則生效。中國法院亦將支持公司就有關貸款申索利息，惟年利率不超過24%。根據於2015年8月25日發佈的最高人民法院關於認真學習貫徹適用《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》的通知，該規定應適用於該規定施行前根據前司法解釋屬無效而根據該規定有效的貸款。

董事確認，截至最後實際可行日期，我們尚未就墊款收到任何索賠或罰款的通知。我們的中國法律顧問告知我們，於通常情形下，中國人民銀行根據《貸款通則》會對涉及上述墊款的公司施加罰款的可能性較小。

期後事件

本集團於2018年12月31日(即我們最近期經審核合併財務報表的編製日期)後直至本招股章程日期並無進行任何重大期後事件。

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，董事已確認，直至本招股章程日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2018年12月31日(即我們最近期經審核合併

財務報表的編製日期）以來並無重大不利變動，且自2018年12月31日以來並無發生將重大影響本招股章程附錄一會計師報告所載資料的事件。

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，截至最後實際可行日期，並無發生任何情況將引致上市規則第13.13至13.19條下的披露規定。

控股股東

緊隨全球發售完成後(假定超額配股權未獲行使)，楊先生及徐女士透過彼等控股公司梁中、梁益及梁泰持有佔本公司已發行股本約84.16%的股份並有權於股東大會行使該等股份所附投票權。因此，根據上市規則，楊先生、徐女士及彼等緊密聯繫人將構成一組控股股東。

非核心業務及說明

本集團的核心業務集中於物業開發。除我們的業務外，概無控股股東在以直接或間接的方式與我們的業務存在或可能存在競爭的業務中擁有任何須根據上市規則第8.10條作出披露的權益。

除我們的業務外，楊先生亦於以下所載若干物業相關業務(「**非核心業務**」)中擁有權益，該等業務均透過由楊先生擁有及／或控制的公司營運。雖然與我們的核心業務相關，該等公司不屬於我們的核心業務部分，故不屬於本集團。該等業務的詳情如下：

(a) *銷售管理服務及交付前物業管理服務*

楊先生持有上海中梁物業的權益，而該公司持有多家附屬公司的權益(合稱為「**中梁物業管理公司**」)，該等中國實體主要從事向中國境內開發中的物業及已竣工的住宅物業提供物業管理服務。中梁物業管理公司提供(其中包括)：(i)樣板間、展示單元及售樓處的銷售管理服務；及(ii)業委會依法成立前，住宅物業項目所需的交付前物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、園藝、維修及維護服務。自2017年起，中梁物業管理公司一直為我們的物業項目提供該等管理服務，並於上市後繼續提供該等服務。有關中梁物業管理公司與本集團間持續的關連交易詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

(b) *物業及車位租賃服務*

楊先生持有一家名為蘇州華成(連同其附屬公司統稱為「**蘇州華成集團**」)的中國實體，該實體主要從事物業及車位租賃業務。有關租賃業務主要涉及於往績記錄期間開始前已完成交付且不計入本集團重組期間的物業項目中租賃剩餘少量未售出物業及停車位予商業及／或住宅用戶。未售出物業及停車位一經售出，將終止該租賃業務。

(c) *針對我們自主開發項目及個人業主的設計及裝修服務*

楊先生持有一家中國實體，即上海中梁全築住宅科技有限公司，該公司主要提供設計及裝修服務。上海中梁全築住宅科技有限公司提供(其中包括)：(i)設計及裝修服務，包括(其中包括)勞務及材料、質量保證及竣工驗收；(ii)展示單元裝修服務；及(iii)針對個人業主的設計及裝修服務。上海中梁全築住宅科技有限公司自2017年12月起一直為我們的物業項目及個人業主提供設計及裝修服務，並將於上市後繼續提供該等服務。由於楊先生於上海中梁全築住宅科技有限公司的股東大會上擁有少於30%的表決權，故其並非關連人士且與上海中梁全築住宅科技有限公司的交易將不構成關連交易。

本集團的策略是專注於物業開發。由楊先生持有的非核心業務從本集團業務中分離且與其存在差異。為將我們的資源集中於項目開發且精簡我們的業務，我們決定不將非核心業務注入本集團。我們認為，該等業務並未構成且不大可能會構成與本集團業務的任何直接或間接競爭。

獨立於控股股東

截至最後實際可行日期，除本集團業務外，控股股東或董事概無從事對或於可能與我們業務造成直接或間接競爭而須根據上市規則第8.10條予以披露的任何業務中擁有任何利益。

經考慮下列因素後，董事相信，我們於全球發售後能夠獨立於控股股東及彼等各自聯繫人開展業務。

管理獨立性

董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。我們的管理及營運決策由執行董事及高級管理層作出，其中大部分長期任職於本集團及於我們所處行業擁有大量經驗。進一步詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員」一節。

截至最後實際可行日期，我們的執行董事之一楊先生擔任蘇州華成的法定代表人及董事長。楊先生並無擔任實質性角色且倘本集團與蘇州華成之間存在利益衝突，楊先生將根據相關章程文件及適用法律及法規履行其職責。

除上文所披露者外，執行董事及高級管理層概無於我們的控股股東或彼等緊密聯繫人擔任任何董事職務或高級管理層職位，且彼等為全職僱員。

各董事知悉作為董事的信託責任，該責任要求(其中包括)彼須為本公司的利益及符合本公司的最佳利益行事，且其作為董事的職責與其個人的利益不得存在任何衝突。董事不得就任何批准彼或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的董事會決議案投票，且於特別董事會會議中不得被計入出席的法定人數。

基於上述，董事相信，作為整體的董事會連同高級管理團隊能夠獨立履行於本集團的管理職責。

營運獨立性

儘管控股股東於上市後仍在本公司保留控制權益，但我們擁有獨立於控股股東而作出關於自身業務經營的所有決策以及開展自身業務經營的全部權利。本公司(透過附屬公司)持有或享有經營業務所必需的所有相關牌照，並擁有充足的資本、設施以及僱員，可獨立於控股股東經營業務。

我們已成立自身的組織架構，設有獨立部門，各自有特定職權範圍。我們維持一套全面的內部控制程序以促進我們業務的有效經營。我們營運職能的運作獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人。

我們自行僱用員工負責營運及自行管理人力資源、現金及會計、發票及賬單。截至最後實際可行日期，我們的大部分全職僱員乃獨立招入並主要透過招聘網站、校園招聘活動、招聘公司及內部推薦進行招聘。

此外，除「關連交易」一節所載的持續關連交易將於全球發售完成後持續外，董事預期本公司與控股股東或彼等各自緊密聯繫人之間於全球發售完成後將不會存在任何其他交易。上海中梁物業與本集團之間的持續關連交易僅涉及為我們的物業項目提供銷售管理服務及交付前物業管理服務。倘上海中梁物業不再為本集團提供該等服務或我們不再聘請上海中梁物業作為服務供應商，預期在市場上將會存在即時可得的其他同類服務供應商為本集團提供該等服務。此外，我們的控股股東及董事或彼等各自緊密聯繫人均不曾作為向我們的經營提供任何重要服務或材料的主要供應商或客戶。因此，上市後上述持續關連交易的存在將不會影響我們獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人的營運。

基於上文所述，董事相信，我們於往績記錄期間一直獨立於控股股東進行經營，並將繼續獨立經營。

財務獨立性

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團擁有自身的內部控制、會計和財務管理系統、有關現金收付的會計財務部門獨立庫務職能，而我們的財務決策乃根據自身的業務需要作出。

此外，我們可獨立獲得第三方融資，本集團亦不依賴控股股東及／或其聯繫人提供財務資助。截至最後實際可行日期，應付控股股東的所有貸款、墊款及餘額已悉數償還。我們的董事認為，我們有能力不依賴控股股東而獲得外部資金來源。

根據上文所述，董事相信，我們有能力從財務角度獨立於控股股東及其各自聯繫人而經營業務，並能夠保持相對於控股股東及其各聯繫人的財務獨立性。

不競爭契據

為確保我們與控股股東的其他業務活動及／或利益不形成競爭，我們的控股股東已以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受益人訂立日期為2019年6月24日的不競爭契據，據此，各控股股東已共同及個別無條件且不可撤回地承諾，在不競爭契據的有效期期間，其不會(透過本集團及透過通過本集團持有的任何投資或權益除外)並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接不時(無論以當事人或代理的身份，無論為其自身利益或會同或代表任何人士、事務所或公司)(其中包括)開展、從事、參與(於各情況下不論是否為股東、合夥人、代理、僱員或其他方式)與本集團任何成員公司業務不時(直接或間接)競爭或可能競爭的任何業務(包括中國若干物業開發及租賃業務)(「**受限制業務**」)或於該等業務中持有任何權利或權益或為該等業務提供任何服務或涉足該等業務。

各控股股東亦已向本公司共同及個別且不可撤消、無條件地承諾，於不競爭契據有效期內，如果出現受限制業務方面的任何新業務機會，則其應在合理期限內根據不競爭契據以及相關法律、要求或與第三方訂立的合約安排將該等新業務機會優先提呈予本公司。除非本公司在獲知該等機會後三十(30)日內以書面形式拒絕或並未作出回應，否則各控股股東不得繼續、投資、參與、從事及／或運作該等業務機會(無論以個人或與其他人共同且無論直接或間接或代表或協助任何其他人士)。關於是否接納受限制業務中的新業務機會的決定應通過由獨立非執行董事(彼等於對價事務中並無重大權益)組成的董事會委員會的多數票作出。

此外，各控股股東亦已向本公司承諾，在不競爭契據有效期內的任何時間，各控股股東不得於首先向我們提呈獲得有關業務或權益的權利之前出售其在受限制業務中持有的任何權益，惟受限於任何其他從事受限制業務相關公司的現有股東於相關法律項下的優先購買權。

各控股股東亦應促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)遵守上述承諾，以確保我們可優先獲得購買權。

上述承諾不適用於：

- 控股股東於本集團成員公司以外的任何公司中持有任何股權，且必須符合以下條件：

  - 根據相關公司的最新經審核賬目，該公司所從事的受限制業務(及其相關資產)佔該公司合併銷售額或合併資產的10%以下；或

  - 控股股東及／或其各自的緊密聯繫人(本集團成員公司除外)持有的股份總數不超過從事受限制業務的相關公司已發行同類股份的10%，且控股股東及／或其各自的緊密聯繫人(本集團成員公司除外)均無權任命該公司的大部分董事。

根據不競爭契據，上述限制僅於以下二者中較早的時間失效：(i)我們的股份取消或不再於聯交所上市；及(ii)就控股股東而言，其不再根據適用法例法規獲確認為控股股東。

企業管治措施

我們的董事相信，上市後將設有充分的企業管治措施以管理利益衝突。我們尤其將實施以下措施：

(a) 獨立非執行董事將至少每年一次檢討我們的控股股東遵守不競爭契據的情況，遵守及執行情況將披露於本公司年報；

(b) 作為我們為全球發售所做準備的一部分，我們已修訂組織章程細則以遵守上市規則。尤其是我們的組織章程細則規定(除非另行規定)，董事不得就該董事或其任何聯繫人擁有重大利益的任何合約、安排或其他建議之批准事宜的決議案投票，且該董事亦不得被計入出席該會議的法定人數；

(c) 擁有重大權益的董事須就存在利益衝突或潛在利益衝突的事宜作出全面披露，並且應在審議有關董事或其聯繫人擁有重大權益事宜的董事會會議上放棄投票，除非大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與有關的董事會會議；

(d) 我們承諾董事會應由均衡組合的執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)組成。我們已委任三名獨立非執行董事，且我們認為獨立非執行董事擁有充足經驗及能行使獨立判斷而不受任何可能作出重大干預的業務或其他關係所左右，故能提供公正的外部意見以保障公眾股東權益。有關我們獨立非執行董事的詳情載於「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 獨立非執行董事」；或

(e) 倘若獨立非執行董事被要求審查本集團(一方)與控股股東及／或董事(另一方)之間的任何利益衝突情況，控股股東及／或董事須向獨立非執行董事提供一切必要資料，以及本公司須透過年報或以公告方式披露獨立非執行董事作出的決定；及

(f) 我們已委任國泰君安融資有限公司為合規顧問，其將就符合適用法律及上市規則的規定方面向我們提供意見及指引，包括有關董事職責及企業管治方面的各項規定。

此外，本公司與控股股東及彼等各自聯繫人之間擬進行的任何交易將須遵守上市規則的規定，包括(倘適用)申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

概覽

我們在日常及一般業務過程中與關連人士訂立多項持續交易。於上市後本節所披露的交易將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

關連人士

根據上市規則第14A章，本公司或其附屬公司的董事、主要股東及首席執行官(非重要附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外)、緊接上市日期前12個月內身為本公司或其附屬公司董事的任何人士以及彼等各自的聯繫人於上市後均為本公司的關連人士。

下列人士於上市後將成為我們的關連人士：

- 楊先生，乃執行董事及主要股東，因此為我們的關連人士；
- 上海中梁物業(一家在中國成立的有限公司)，楊先生對於股東大會上行使30%或以上的表決權擁有間接控制權，因此為楊先生的聯繫人(定義見上市規則第14A章)及我們的關連人士；
- 每家實體皆為上海中梁物業(「**上海中梁物業集團**」)的附屬公司或聯繫人(定義見上市規則第14A章)，因此為我們的關連人士。

未獲豁免的持續關連交易

下文載列獲豁免遵守獨立股東批准規定而惟須遵守上市規則第14A.76(2)條項下申報、年度審閱及公告規定的持續關連交易詳情。

1. 銷售管理服務框架協議

主要條款

我們作為服務接受者，與上海中梁物業集團簽訂了銷售管理服務框架協議，根據協議，上海中梁物業集團同意提供銷售管理服務，包括但不限於展廳、展示單元及售樓處的客流量控制、清潔、泊車、安保及公共設施服務(「**銷售管理服務**」)。該框架協議的有效期為2019年1月1日至2021年12月31日。

進行交易的理由及裨益

房地產開發商通常會簽訂銷售管理服務協議，以確保於展廳、展示單元及售樓處提供管理服務，對該等區域的客流量加以控制。

考慮到服務供應商的資質、管理費報價及服務質量等各種因素，於往績記錄期間，我們通過詢價比價方式委聘上海中梁物業集團為我們大多數物業項目提供銷售管理服務。截至最後實際可行日期，我們的董事預期於上市後我們會繼續採用同樣的方法委聘銷售管理服務供應商。

儘管如此，考慮到曾經參與我們以往項目的其他獨立銷售管理服務提供商的數目，預計倘若上海中梁物業集團停止向我們提供該等銷售管理服務，我們在市場上亦可輕易找到其他類似的供應商為本集團提供銷售管理服務。因此，我們董事(包括獨立非執行董事)認為，倘若上海中梁物業集團停止向本集團提供銷售管理服務，在我們獨立於控股股東進行營運方面不會受到不利影響。更多詳情請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 營運獨立性」。

銷售管理服務框架協議的定價條款

上海中梁物業集團收取的銷售管理服務費將考慮提供服務的範圍、所需團隊的規模及所涵蓋的期限等各種因素。

本公司市場部及成本部將尋求至少兩家有資質於該市提供相同或類似物業銷售管理服務的獨立銷售管理服務供應商的報價，倘上海中梁物業集團提供的銷售管理服務價格與品質對本集團而言類似或更優於獨立供應商，則將僅委聘上海中梁物業集團作為服務供應商。就甄選銷售管理服務供應商而言，本公司應確保並無向上海中梁物業集團提供任何優待。

我們的董事認為，該等交易將按日常商業條款於日常及一般業務過程進行，屬公平合理且符合本公司及我們股東的整體利益。

過往交易金額

下表載列於往績記錄期間我們就向本集團提供銷售管理服務而向上海中梁物業集團支付的費用總額：

過往交易金額(人民幣千元)		
截至12月31日止年度		
2016年	2017年	2018年
不適用[1]	33,024[2]	130,693[2]

附註：

(1) 上海中梁物業集團名下各實體均於2016年年底註冊成立，且上海中梁物業集團自2017年3月起才開始為本集團提供銷售管理服務。

(2) 於2018年3月之前，上海中梁物業集團作為本集團附屬公司，向本集團提供銷售管理服務，該等銷售管理費用於綜合損益及其他綜合收益表中消除。自2018年4月起，重組之後，上海中梁物業集團不再屬於本集團附屬公司，我們支付的該等銷售管理費用於綜合損益及其他綜合收益表中記為銷售及分銷開支。

自2017年至2018年，過往金額出現增長的主要原因為開發中的物業項目數量大幅增加及本集團新物業開始銷售，導致對我們物業項目的展廳、展示單元及售樓處的銷售管理服務的需求增加。於2017年及2018年，我們委聘的上海中梁物業集團提供的銷售管理服務的物業項目數量分別為71個及136個。

年度上限

下表載列截至2021年12月31日止三個年度各年上海中梁物業集團提供銷售管理服務時我們應付的最高總銷售管理服務費用估計：

截至12月31日止年度的年度上限		
2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	
259,609	367,350	401,564

在訂定上述年度上限時，我們已考慮本集團於截至2021年12月31日止三個年度內可能聘請上海中梁物業集團為預計的新物業項目提供銷售管理服務應付的銷售管理服務費估計總額。年度上限乃參照預計物業項目的個數及每個物業項目的平均物業費釐定。由於我們預期物業項目數目增長並假設中國的勞動力成本在未來三年內會穩步上升，從而預計對展示單元及售樓處的銷售管理服務的需求會增加。與往績記錄期間的過往交易金額相比，建議

年度上限出現相關大幅增加主要是由於新建物業項目數目在未來三年持續增長，這將導致展示單元及售樓處銷售管理服務費大幅增加。我們預計，我們可能聘請上海中梁物業集團提供銷售管理服務的物業項目數量於2019年、2020年及2021年分別約為147個、208個及227個，意味著2018年至2019年增加約99%，2019年至2020年增加約41%，且2020年至2021年增加約9%，與建議年度上限的增長率一致。

上市規則的涵義

由於董事目前預計銷售管理服務框架協議項下有關服務的建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤率除外)按年計超過0.1%但低於5%，因此銷售管理服務框架協議項下的服務以及截至2021年12月31日止三個年度各年的建議年度上限須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 交付前物業管理服務框架協議

主要條款

我們作為服務接受者，與上海中梁物業集團簽訂了交付前物業管理服務框架協議，根據協議，上海中梁物業集團同意提供交付前物業管理服務，包括但不限於公共區域及共用設施的安保、維修、保養及運作(「**交付前物業管理服務**」)。交付前物業管理服務框架協議的有效期為2019年1月1日至2021年12月31日。

進行交易的理由及裨益

相關物業項目完工後，房地產開發商通常會透過簽訂交付前物業管理服務協議來聘用物業管理公司，以確保物業管理服務的提供，待業主委員會依法成立後，其可直接與物業管理公司訂立合約。

考慮到服務供應商的資質、管理費報價及服務質量等各種因素，截至最後實際可行日期，我們已根據相關的交付前物業管理法律及法規通過招標方式聘請上海中梁物業集團，為我們的大多數物業項目提供交付前物業管理服務。截至最後實際可行日期，我們的董事預計上市後我們會繼續採用同樣的方法聘用交付前物業管理服務供應商。

儘管如此，考慮到在市場上可輕易找到的其他獨立交付前物業管理服務供應商的數目，預計倘若上海中梁物業集團停止向我們提供該等交付前物業管理服務，我們能夠聘請其他類似的交付前物業管理服務供應商為本集團提供相關服務。因此，我們董事(包括獨立非執行董事)認為，倘若上海中梁物業集團停止向本集團提供交付前物業管理服務，在我們獨立於控股股東進行營運方面不會受到不利影響。更多詳情請參閱「與控股股東的關係 — 獨立於控股股東 — 營運獨立性」。

交付前物業管理服務框架協議的定價條款

本集團根據交付前物業管理框架協議向上海中梁物業集團應付的交付前物業管理服務費為以下費用之和：i)物業管理服務費，ii)公共場所公用事業費，及iii)臨時停車費及停車位租賃費。

i) 物業管理服務費

物業管理服務費按固定費率釐定，對物業按每月每平方米的基準收費，不考慮上海中梁物業集團提供管理服務時產生的實際費用。物業管理服務費的費率乃基於多種因素釐定，包括項目類型、由國家發展和改革委員會、中華人民共和國住房和城鄉建設部及其他相關政府部門不時頒佈的政府指導價、社區概況、項目所在城市的生活水平、項目規模及預計勞動力支出。

ii) 公共場所公用事業費

公共場所的公用事業費用(例如用於路燈及走廊照明的電力以及用於灑水系統的水)將根據實際產生的支出收取，須遵守地方政府部門的規定。

iii) 臨時停車費及停車位租賃費

臨時停車費及停車位租賃費以當時的市場價格和有關地區的政府規定價格為準。

招標程序及甄選機制

我們根據相關交付前物業管理法律法規，通過公開招標的方式聘請交付前物業管理服務供應商。一個由有關政府部門專家小組選定的招標審查團隊負責對投標人提供的服務進

行調查，並審查招標文件的條款。招標審查團隊通過評估各項標準對每一個潛在的服務供應商進行評分，評估標準包括其資質、擬定的物業管理費、服務質量及各自物業項目的需求等。潛在投標人的申請只有在其與其他服務供應商相比具有競爭優勢的情況下才能獲得批准。

於往績記錄期間，透過招標方式，授予上海中梁物業集團的本集團交付前物業管理服務業務的平均比率約為91%。根據上海中梁物業集團與本集團直至最後實際可行日期已建立的合作關係，上海中梁物業集團擁有為我們提供可靠、高效及滿意的交付前物業管理服務的往績記錄。與作為獨立第三方的其他服務供應商相比，其通常與本集團保持更好及更有效的溝通，並更全面地知悉我們的住宅物業項目的狀況以及我們對所需服務的要求。

我們的董事認為，該等交易將按正常商業條款於日常及一般業務過程中進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

過往交易金額

上海中梁物業集團於2018年12月開始向本集團提供交付前物業管理服務。截至2018年12月31日止年度，我們委聘的上海中梁物業集團提供的銷售管理服務的物業項目總建築面積約為9,250平方米，產生交付前物業管理服務費用人民幣193,037元。

年度上限

下表載列截至2021年12月31日止三個年度各年就上海中梁物業集團提供交付前物業管理服務我們應支付的最高總交付前物業管理服務費用估計：

截至12月31日止年度的年度上限		
2019年	**2020年**	**2021年**
	（人民幣千元）	
37,764	257,955	808,233

在訂定上述年度上限時，我們已考慮本集團在以下方面應付的交付前物業管理服務費總額估計：(i)於最後實際可行日期正在開發中且我們聘請上海中梁物業集團作為交付前物業管理服務供應商的約170個物業項目，及(ii)我們於截至2021年12月31日止三個年度內可能

聘請上海中梁物業集團為預計的新物業項目提供交付前物業管理服務。年度上限乃參照下列因素釐定：有關物業項目的總建築面積和平均物業費、由於我們預期物業項目數目增長而引致後期對交付前物業管理服務需求出現預期增長，及假設中國的勞動力成本在未來三年內會穩步上升及交付前物業管理服務招標的預計成功率。建議年度上限出現相關大幅增加主要是由於(i)新建物業項目數目及總建築面積在未來三年的持續增長，(ii)交付前物業管理服務費的累積金額及完工物業項目數量及總建築面積的增長，及(iii)交付前項目數目及總建築面積在2021年的集中增長，這將導致交付前物業管理服務費大幅增加。根據(i)物業項目的規劃開發及交付時間表的預估，以及(ii)估計將於截至2019年12月31日止年度內收購的地塊，我們預計2019年、2020年及2021年將交付的物業項目數量分別約為13、82及205，我們已聘請上海中梁物業集團作為待交付物業項目的交付前物業管理服務供應商。我們亦預計我們可能聘請上海中梁物業集團提供交付前物業管理服務的物業項目累計估計總建築面積於2019年、2020年及2021年分別約為1.8百萬平方米、12.4百萬平方米及38.7百萬平方米，意味著2018年至2019年增加約19,463%，2019年至2020年增加約583%，2020年至2021年增加約213%，與建議年度上限的增長率一致。

上市規則的涵義

由於董事目前預計交付前物業管理服務框架協議項下有關服務的建議年度上限的一項或多項適用百分比率(利潤率除外)按年計超過0.1%但低於5%，因此交付前物業管理服務框架協議項下服務以及截至2021年12月31日止三個年度各年的建議年度上限須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

董事的意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，上文所述未獲豁免持續關連交易乃於及將於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事)亦認為，上文所述未獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合股東的整體利益。

對於討論上述持續關連交易相關決議案的董事會會議，楊先生作為有利益衝突的董事不得參加亦不得投票表決。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，上文所述未獲豁免持續關連交易乃於及將於本公司日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合股東的整體利益，且建議年度上限(倘適用)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

就未獲豁免持續關連交易申請豁免

就上文「—未獲豁免的持續關連交易」所述交易而言，由於根據上市規則第14A章計算的一項或多項適用年度百分比率(利潤率除外)預期將超過0.1%但低於5%，因此該等交易獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A.49及第14A.35條所載年度申報及公告規定以及上市規則第14A.55至第14A.59條與第14A.71(6)條所載年度審閱規定。

如上文所述，我們預期該等未獲豁免持續關連交易將繼續進行並延續一段時間，故董事認為嚴格遵守上市規則的公告規定不切實際且過於繁重，亦使我們承擔不必要的行政成本。

因此，我們已申請且聯交所已批准就上文「— 未獲豁免的持續關連交易」所述交易豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條項下關於持續關連交易的公告規定。

然而，我們仍須始終就該等未獲豁免持續關連交易遵守上市規則第14A.34、第14A.49、第14A.51至第14A.59條及第14A.71條項下的適用條文。

倘日後上市規則有任何修訂，對本節所述持續關連交易實施較截至本招股章程日期之條文更為嚴格的規定，我們將立即採取措施確保遵守有關新規定。

法定及已發行股本

以下為截至最後實際可行日期及緊隨全球發售完成後本公司法定股本的説明：

法定股本

	股份	總面值
		港元
截至最後實際可行日期	38,000,000	380,000
緊隨全球發售完成後	20,000,000,000	200,000,000

以下為緊隨資本化發行及全球發售完成前後本公司已發行及將予發行列為繳足或入賬列為繳足之已發行股本的説明：

已發行股本

股份	股份説明	總面值	佔已發行股本概約百分比
		港元	%
9,694,675	截至本招股章程日期已發行的股份	96,946.75	0.28
2,990,305,325	根據資本化發行將予發行的股份	29,903,053.25	84.71
530,000,000	根據全球發售將予發行的股份	5,300,000.00	15.01
3,530,000,000	**總計**	**35,300,000.00**	**100.00**

假設

上表假設全球發售成為無條件，且股份乃根據資本化發行及全球發售發行。上述情況並未考慮根據超額配股權的行使可能發行的任何股份或本公司根據授予我們的董事以發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份(如下文所述)。

地位

上述股份屬於本公司股本中的普通股，與所有當前已發行或將發行的股份均享有同等權益，特別是，將悉數享有就股份於本招股章程日期後的記錄日期所宣派、作出或派付的一切股息或其他分派。

需召開股東大會及類別股東會議的情況

本公司僅有一類股份，即普通股，每股股份均與其他股份享有同等地位。

根據開曼公司法及我們的組織章程大綱及細則的條款，本公司可不時根據普通股東的決議案(i)增加其股本；(ii)將其股本合併及分割為較大金額的股份；(iii)將其股份分類；(iv)將其股份細分為較小金額的股份；及(v)註銷無人認購的任何股份。此外，本公司可透過股東特別決議案減少或贖回其股本。有關進一步詳情，請參閱附錄四中「本公司章程及開曼公司法概要 — 2.組織章程細則 — (iii)更改股本」。

根據開曼公司法及我們的組織章程大綱及細則條款，股份或任何股份類別所附的所有或任何特別權利，經不少於該類已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經該類股份持有人召開的單獨股東大會通過的特別決議案許可，可予以更改、修改或廢除。有關進一步詳情，請參閱附錄四中「本公司章程及開曼公司法概要 — 2.組織章程細則 — (ii)更改現有股份或股份類別的權利」。

發行及購回股份的一般授權

根據「全球發售的架構 — 全球發售的條件」所述的條件，我們的董事已獲授予發行及購回股份的一般無條件授權。

有關該等一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄五中「法定及一般資料 — A.關於本集團的進一步資料 — 3.本公司股東於2019年6月19日通過的書面決議案」一節。

股份激勵計劃

我們已有條件採納首次公開發售後購股權計劃。首次公開發售後購股權計劃的主要條款概述載於本招股章程附錄五中「法定及一般資料 — D.股份激勵計劃 — 首次公開發售後購股權計劃」一節。

就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後並假設超額配股權未獲行使，以下人士將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3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行附帶表決權的股份10%或以上的權益或淡倉：

		於本招股章程日期		緊隨資本化發行及全球發售後（假設超額配股權未獲行使）[1]	
股東名稱	權益性質	持有股份數目[2]	佔本公司股本總額持股的概約百分比	持有股份數目	佔本公司股本總額持股的概約百分比
梁中[3]	於受控法團的權益	9,120,000	94.07%	2,822,167,839	79.95%
梁益[3]	於受控法團的權益	288,000	2.97%	89,121,090	2.53%
梁泰[4]	於受控法團的權益	192,000	1.98%	59,414,060	1.68%
楊先生[3]	實益權益 配偶權益	9,600,000	99.02%	2,970,702,989	84.16%
徐女士[4]	於受控法團的權益 配偶權益	9,600,000	99.02%	2,970,702,989	84.16%

附註：

(1) 該計算乃基於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行的3,530,000,000股股份總數（假設超額配股權未獲行使）進行。

(2) 所列全部權益均為好倉。

(3) 楊先生乃梁中及梁益的唯一實益擁有人。根據證券及期貨條例，楊先生（作為徐女士的配偶）被視為於徐女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(4) 徐女士乃梁泰之唯一實益擁有人。根據證券及期貨條例，徐女士（作為楊先生的配偶）獲視為於楊先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文及本招股章程附錄五中「法定及一般資料 — C.有關我們董事及主要股東的進一步資料 — 1.權益披露」一節所披露者外，我們的董事並不知悉於緊隨資本化發行及全球發售完成後及假設超額配股權未獲行使且未計及於行使購股權（可能根據首次公開發售後購股

權計劃授出的購股權）後可能發行的任何股份，任何人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的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於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益或淡倉。

一般資料

下表載列關於我們董事及高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位	獲委任為董事的日期	加入本集團的日期	於本集團的角色及職責	與其他董事或高級管理層的關係
董事						
楊劍.....	47	執行董事兼董事長	2018年3月29日	1993年8月1日	監察本集團整體管理及業務營運，協調董事會事務，制訂戰略及營運計劃並作出主要業務決策	彼為徐亮瓊先生的姊夫
黃春雷....	46	執行董事兼首席執行官	2018年3月29日	2002年10月1日	制訂並監管營運戰略與計劃，對董事會設定的業務目標加以執行並管理本集團的日常營運	不適用
徐亮瓊....	45	執行董事兼高級副總裁	2018年3月29日	1999年1月1日	監察本集團與投資有關的事宜	彼為楊先生的妻舅
凌新宇....	38	執行董事兼財務總監	2018年6月28日	2010年11月15日	管理本集團的整體財務營運	不適用
王開國....	60	獨立非執行董事	2019年6月19日	2019年6月19日	為董事會提供獨立判斷與建議	不適用
吳曉波....	59	獨立非執行董事	2019年6月19日	2019年6月19日	為董事會提供獨立判斷與建議	不適用
歐陽寶豐..	51	獨立非執行董事	2019年6月19日	2019年6月19日	為董事會提供獨立判斷與建議	不適用

姓名	年齡	職位	獲委任為高級管理層的日期	加入本集團的日期	於本集團的角色及職責	與其他董事或高級管理層的關係
高級管理層						
陳紅亮....	37	副總裁	2018年8月9日	2008年10月20日	管理機制算賬中心、人力資源中心、法務中心、中梁學院和總裁辦公室	不適用
李和栗....	31	副總裁	2018年8月9日	2015年3月1日	管理投資發展中心、產城產業中心及併購重組中心	不適用

董事

董事會現由七名董事組成，包括四名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召開股東大會、於該等會議上匯報董事會工作、執行該等會議通過的決議案、確定業務及投資計劃、制訂年度預算及決算方案，以及制訂有關利潤分配及增加或減少註冊資本的提案。此外，董事會負責根據組織章程細則及所有適用法律與法規(包括上市規則)行使其他職權、職能及職責。

執行董事

楊劍先生，47歲，擔任執行董事兼董事長。彼為本集團創始人。楊先生於中國房地產行業擁有逾25年的經驗。於1993年8月，彼加入溫州市欣華房地產開發公司(於中國從事物業開發的浙江天劍前身)。楊先生起初為副總經理，負責銷售及營銷。於1996年4月，彼晉升至董事及總經理職務並負責浙江天劍的日常管理。其後於1997年11月，楊先生成為浙江天劍的法定代表人及董事長。自2000年8月至2018年6月，彼為浙江天劍的大股東及控制人，負責公司整體管理及業務營運。楊先生於房地產行業擁有豐富經驗，主要負責本集團的整體管理及業務營運，包括協調董事會事務、制訂戰略及營運計劃並作出主要業務決策。

自2009年創立我們在中國的主要營運附屬公司上海中梁地產以來，楊先生一直擔任上海中梁地產的董事長，並一直負責協調董事會事務、監察公司發展戰略及管理日常營運。楊先生亦自上海中梁企業發展在2016年8月成立以來擔任其多個職位，包括執行董事、董事會主席及董事總經理。

自2016年10月以來，楊先生一直擔任上海市浙江商會的執行副會長。彼於2009年11月被任命為溫州市甌海區慈善總會三垟街道慈善分會的名譽會長。楊先生亦於2011年10月獲委任為溫州市甌海區工商業聯合會(總商會)副主席兼副會長。彼於2018年4月被任命為上海市企業聯合會副會長。

由於彼對溫州市的經濟及社會發展作出重大成就及貢獻，楊先生獲頒多項獎項。於2016年12月，楊先生獲蘇州市溫州商會授予回鄉建設獎以及優秀會長稱號。彼亦於2016年2月及2016年8月分別獲溫州市人民政府及溫州市甌海區人民政府評為溫商回歸功勛人物。

在中國長江商學院完成有關資本市場投資與融資的課程後，楊先生於2016年5月獲頒高層管理教育項目證書。彼曾於1990年7月於中國浙江省獲得浙江冶金機械技工學校(現稱為浙江工貿職業技術學院)的汽車維修文憑。楊先生曾於1999年10月獲溫州市龍灣區建築工程技術職務評審委員會認證為助理工程師。楊先生為徐亮瓊先生(我們的一名執行董事)的姊夫。

黃春雷先生，46歲，擔任本公司執行董事兼首席執行官。黃先生主要負責制訂並監管營運戰略與計劃，對董事會設定的業務目標加以執行並管理本集團的日常營運。彼亦負責我們的附屬公司的整體業務與管理。黃先生現擔任我們的兩家附屬公司(即瑞安市中梁望置業有限公司及金華市瑞禾貿易有限公司)的非執行董事。自2018年1月以來，彼一直擔任上海中梁地產的輪值總裁，並自2018年8月以來擔任上海中梁企業發展的董事。

黃先生於房地產開發擁有逾16年經驗。自2009年7月至2018年1月，彼曾於上海中梁地產供職並擔任多項職務，包括副總裁，投資、營運、併購及重組部高級副總裁及投資發展中心總經理。在此之前，彼自2002年12月至2009年7月擔任蘇州華成的副總經理。

黃先生於1994年7月於中國浙江省獲得杭州大學(現併入浙江大學)經濟學學士學位。

徐亮瓊先生，45歲，擔任本公司執行董事兼高級副總裁。彼主要負責監察本集團與投資相關的事宜。徐先生目前在我們的主要附屬公司擔任若干職位：自2017年10月以來，彼擔任上海中梁地產的高級副總裁、自2018年8月以來擔任上海中梁企業發展的董事，以及自2015年8月以來及自2016年5月以來，擔任溫州市梁安置業有限公司及金華市中梁豪置業有限公司的非執行董事。

徐先生於房地產行業擁有逾20年經驗。自2009年7月至2017年9月，彼曾供職於上海中梁地產並擔任不同職位，包括審計主管、董事會辦公室主任以及產品開發中心、營運與內部控制中心及項目管理中心副總裁。自1999年1月至2009年7月，彼曾擔任浙江天劍的營運總經理。

目前，徐先生於中國西安交通大學攻讀高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。彼於2016年1月在中國浙江大學完成房地產企業總經理高級研修班課程。於2017年12月，彼獲上海經濟團體聯合會青年報社及上海市漕河涇新興技術開發區發展總公司聯合授予第六屆上海十大傑出青商。自2018年3月以來，徐先生一直擔任上海市江蘇商會的執行副會長。徐先生為楊先生(我們的執行董事之一兼董事長)的妻舅。

凌新宇先生，38歲，擔任本公司執行董事兼財務總監，彼主要負責管理本集團的整體財務營運。彼於會計及財務管理方面擁有逾10年經驗。自2018年4月起，凌先生一直擔任我們的財務主管。自2017年7月至2018年4月，彼一直於上海中梁地產擔任我們的資本營運中心主管。凌先生此前曾自2017年6月至2017年7月擔任蘇州華成區域財務管理中心總經理，自2015年9月至2017年6月擔任區域財務總監，且自2010年11月至2015年9月曾擔任區域財務主管。彼曾自2008年10月至2010年10月擔任蘇州膠囊有限公司的財務主管，該公司為生物製藥及消費者健康與營養行業開發並生產製劑。

凌先生於2004年6月完成雙學位課程，獲得澳洲維多利亞州Victoria University of Technology的會計商務文憑及中國江蘇省河海大學的國際會計商務文憑。

獨立非執行董事

王開國先生，60歲，於2019年6月加入本集團並獲委任為本公司獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立判斷及建議。加入本公司前，王先生自2016年8月起任職於上海中平國瑀資產管理有限公司(一家資產管理公司)並擔任董事長。

王先生擁有逾24年的金融機構工作經驗。1995年2月至2016年7月，彼任職於海通證券股份有限公司(一家中國證券公司)並擔任多個職位，包括副總經理、總經理、黨組書記、黨委書記兼董事長、總裁及執行董事，開始全面主持海通證券股份有限公司的工作，領導公司成為中國一家領先的證券公司。1990年7月至1995年2月，王先生於國家國有資產管理局科研所擔任多個職位，包括科研所副所長，主要負責國有資產管理的相關政策研究以及內部管理工作。彼亦於1992年3月至1994年2月擔任國家國有資產管理局政策法規司政研處處長，主要負責國企改革和政策研究。

王先生於1990年5月於中國福建省獲得廈門大學經濟學博士學位。王先生於1997年12月獲交通銀行認證為高級經濟師。

自2017年5月起，王先生擔任上海大眾公用事業(集團)股份有限公司的獨立非執行董事，該公司為一家於上海證券交易所上市的管道燃氣及其他公用事業供應商(股份代號：600635)。此外，自2017年3月起，彼擔任上海農村商業銀行股份有限公司(一家商業銀行公司)的獨立非執行董事。自2009年12月至2014年12月，王先生擔任上海氯堿化工股份有限公司的獨立非執行董事，該公司製造及銷售氯及鹼性化學品並於上海證券交易所上市(股份代號：600618)。自2018年11月起，王先生擔任安信信託股份有限公司(一家從事資金存貸款、投資業務和信託業務的公司，其股票於上海證券交易所上市(股份代號：600816))的獨立非執行董事，與此同時，王先生亦擔任財通基金管理有限公司的獨立非執行董事，該公司經營的主要業務包括基金管理業務、發起設立基金及中國證監會批准的其他業務。

吳曉波先生，59歲，於2019年6月加入本集團並獲委任為本公司獨立非執行董事，主要負責向董事會提供獨立判斷及建議。自1998年3月起，彼擔任中國浙江大學管理學院教授，於2012年5月至2017年7月期間擔任院長及於2009年6月至2012年5月期間擔任常務副院長。

吳先生在提供戰略、創新、跨國發展和管理諮詢服務方面擔任製造業戰略顧問，對此擁有豐富的工作經驗。2010年3月至2015年11月，吳先生曾擔任浙江省機電集團(該集團製造及分銷機械產品)的戰略顧問，並負責企業戰略諮詢。此外，2002年9月至2007年8月，彼為吉利汽車控股有限公司(一家於聯交所上市的汽車製造商，股份代號：175)的戰略顧問。於該期間，彼主要負責向公司總裁提供戰略意見。

下表載列吳先生於加入本集團前在上市公司的董事職位概覽：

服務期限	實體名稱	主營業務	上市地點及股份代號	職位
2018年8月至今....	愛柯迪股份有限公司	研發、生產及零售汽車合金壓鑄件	上海證券交易所(股份代號：600933)	獨立非執行董事
2011年12月至2014年3月.....	海康威視數字技術股份有限公司	開發及製造視頻監控產品	深圳證券交易所(股份代號：2415)	獨立非執行董事
2008年4月至2011年4月.....	浙江新和成股份有限公司	製造及銷售有機化學產品及飼料添加劑	深圳證券交易所(股份代號：2001)	獨立非執行董事
2004年4月至2010年4月.....	杭州杭氧股份有限公司	設計及製造空氣分離設備、石化設備，並投資於工業氣體項目	深圳證券交易所(股份代號：2430)	獨立非執行董事
2004年3月至2010年4月.....	杭蕭鋼構股份有限公司	設計、製造及安裝鋼結構產品	上海證券交易所(股份代號：600477)	獨立非執行董事

吳先生亦在具有影響力的協會及組織中擔任重要職位。自2016年5月起，彼擔任浙江省企業技術創新協會會長。自2013年8月起，吳先生擔任杭州市企業技術創新發展促進會會長及浙江省企業管理科學促進會常務副會長。

於2016年6月，吳先生獲中華人民共和國教育部及人事部聯合評選為國家萬人計劃領軍人才。吳先生曾於2015年1月獲由李嘉誠基金會與中國教育部聯合設立的長江學者獎勵計劃授予教育部長江學者特聘教授。吳先生亦於2010年3月獲浙江大學授予浙江大學求是特聘教授稱號。

吳先生畢業於中國浙江省浙江大學，於1992年7月取得管理科學與工程博士學位，於1989年6月取得工程學碩士學位，並於1982年1月獲得電氣工程學士學位。

歐陽寶豐先生，51歲，於2019年6月加入本集團並獲委任為本公司獨立非執行董事。彼主要負責為董事會提供獨立判斷與建議。歐陽先生於房地產行業擁有豐富從業經驗。彼曾於以下房地產公司擔任不同的高級管理層職位：

服務年期	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
自2018年3月至2018年10月	北京華鴻集團	房地產開發及物業管理	不適用	集團首席財務官
自2017年8月至2018年1月	三盛控股(集團)有限公司	物業開發與投資	聯交所主板(股份代號：2183)	首席財務官
	福建三盛房地產開發有限公司	商業、物業開發及產業投資	不適用	副總裁
自2016年7月至2017年9月	南華資產控股有限公司	商業物業開發	聯交所創業板(股份代號：8155)	首席財務官

服務年期	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
自2014年10月至2015年7月.....	深圳天來文旅地產集團	商業物業開發	不適用	集團副總裁兼財務副總裁
自2014年2月至2014年9月.....	復星地產控股有限公司(復星國際有限公司的一家附屬公司)	全球房地產投資與管理	聯交所主板(股份代號：656)	副總裁兼首席財務官
自2011年10月至2013年12月.....	新鴻基地產開發有限公司	開發物業以供銷售及投資	聯交所主板(股份代號：16)	首席財務官(內地業務)
自2007年11月至2011年10月.....	寶龍地產控股有限公司	商業地產開發與投資、物業管理及酒店開發	聯交所主板(股份代號：1238)	首席財務官
自2006年7月至2007年11月.....	綠地香港控股有限公司	物業開發與管理、房地產及酒店投資	聯交所主板(股份代號：337)	集團財務總監
自2005年3月至2005年10月.....	朗詩綠色地產有限公司	物業開發及物業投資	聯交所主板(股份代號：106)	註冊會計師及公司秘書
自1996年12月至1998年5月.....	富華國際集團有限公司	於中國從事商業物業開發與管理	不適用	財務總監

除房地產行業外，歐陽先生此前於貿易、金融及製造業的任職情況如下所列：

服務年期	公司名稱	主要業務	上市地點及股份代號	職位
自2016年7月至2017年9月.....	南華集團控股有限公司	玩具與皮製品的貿易及製造、物業投資與開發	聯交所主板(股份代號：413)	首席財務官(中國物業部)
自2001年1月至2005年1月.....	香港交易及結算所有限公司	股票及期貨營運	聯交所主板(股份代號：388)	結算部高級經理
自1998年6月至2001年1月.....	道亨銀行集團有限公司(現併入星展銀行(香港)有限公司)	銀行服務	不適用	財務會計

歐陽先生於1990年11月畢業於香港的香港理工學院(現稱香港理工大學)，獲得商學學士學位。彼於2000年11月成為特許公認會計師公會的資深會員，於2003年5月成為香港會計師公會的資深會員，並於2015年7月成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會的資深會員。歐陽先生亦於2006年9月成為特許金融分析師協會的特許金融分析師。

歐陽先生自2019年2月以來一直擔任電子交易集團有限公司(一家在聯交所創業板上市的金融科技方案供應商，股份代號：8036)的獨立非執行董事，自2018年6月以來一直擔任弘陽地產集團有限公司(一家在聯交所主板上市的物業開發公司，股份代號：1996)的獨立非執行董事，自2018年5月以來一直擔任杉杉品牌運營股份有限公司(一家在聯交所主板上市的中國男裝公司，專注於設計、營銷及銷售正規及休閒商務男裝，股份代號：1749)的獨立非執行董事，自2017年7月以來一直擔任國銳地產有限公司(一家在聯交所主板上市的物業開發及管理公司，股份代號：108)的獨立非執行董事，及自2016年7月以來一直擔任中國天然氣集團有限公司(一家在聯交所主板上市的資產管理及新能源開發公司，股份代號：931)

的獨立非執行董事。自2016年5月至2016年9月，歐陽先生擔任僑雄國際控股有限公司(一家從事玩具製造以及資源及休閒相關業務的公司，且於聯交所主板上市；股份代號：381)的獨立非執行董事。於1998年至2001年期間，歐陽先生曾擔任統發亞洲有限公司(一家於香港註冊成立的公司，該公司因於2001年5月18日停業而根據2014年3月3日前生效的公司(清盤及雜項條文)條例第291條經除名而解散)的董事。歐陽先生已確認，該公司於解散時不處於營運狀態且具備償債能力。歐陽先生進一步確認，彼並無任何欺詐或失職行為而導致該公司被除名，且並不知悉由於該公司被除名而已經或將會發生任何針對其本人的任何實際或潛在申索。

除上文所披露者外，於緊接本招股章程日期前三年內，概無董事於香港或海外上市的任何其他公司擔任任何其他董事職位。有關董事的進一步資料(包括彼等服務合約及酬金的詳情以及董事於股份中的權益(定義見證券及期貨條例第XV部)詳情)，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料」一節。除本招股章程所披露者外，概無根據上市規則第13.51(2)(a)至(v)條就我們各位董事須予披露的其他事宜，亦無有關我們董事的其他重大事宜需提請我們的股東垂注。

高級管理層

除上述執行董事外，本集團的高級管理層團隊如下：

陳紅亮先生，37歲，為本公司副總裁。彼主要負責管理機制算賬中心、人力資源中心、法務中心、中梁學院和總裁辦公室。陳先生擁有逾13年的人力資源經驗。彼曾於2016年8月至2018年8月期間擔任上海中梁地產助理總裁，主管人力資源中心、法務中心及機制算賬中心，隨後於2018年8月晉升至現職。彼曾於2016年3月至2016年8月期間擔任人力資源副總經理，於2015年3月至2016年3月期間擔任人力資源總監，並於2013年3月至2015年3月期間擔任副總監。2009年9月至2013年3月，陳先生擔任上海中梁地產企業管理部經理及辦公室主任。於2008年10月至2009年9月，陳先生亦擔任蘇州華成的人力資源經理。此前，陳先生於2007年1月至2008年10月期間擔任蘇州盛世地產投資集團有限公司(一家主要從事物業開發及銷售的公司)人力資源行政主管。

陳先生於2004年7月畢業於中國安徽省安徽理工大學，專業為人力資源管理。彼於2010年2月獲得江蘇省人力資源和社會保障廳頒發的人力資源中級證。

李和栗先生，31歲，擔任本公司副總裁。彼主要負責管理投資發展中心、產城產業中心及併購重組中心。李先生於2015年3月加入本集團，擔任項目開發主管兼營銷主管，彼其後於2016年11月至2018年8月期間擔任投資開發中心助理總裁，隨後於2018年8月晉升至現職。

自2013年3月至2015年2月，李先生任職於溫州啟源房地產顧問有限公司(一家物業銷售代理公司)，擔任營銷總監並提供房地產市場研究及項目規劃服務。自2009年6月至2013年3月，彼任職於新鴻嘉投資顧問有限公司，擔任市場開發部經理。

李先生於2009年6月於中國江蘇省獲蘇州大學社會工作學士學位。

公司秘書

楊德業先生，37歲，於2018年7月獲委任為本公司的公司秘書。楊先生擁有逾六年公司秘書實踐經驗，且在財務及行政方面擁有逾14年的經驗。於加入我們之前，彼曾自2016年4月至2018年4月擔任當代置業(中國)有限公司的公司秘書、財務總監、投資者關係總監及授權代表，該公司從事物業開發並提供房地產相關服務，且於聯交所上市(股份代號：1107)。於2012年10月至2016年4月期間，楊先生亦曾擔任中國水務地產集團有限公司(一家於聯交所上市的物業開發集團(股份代號：2349)，現稱為中國城市基礎設施集團有限公司)的公司秘書及集團財務總監。楊先生此前曾自2008年4月至2011年2月擔任德勤•關黃陳方會計師行的核數經理，自2003年9月至2008年4月擔任核數師。

楊先生於2003年5月於香港獲中文大學專業會計學學士學位。彼亦自2013年3月起為特許公認會計師公會之資深會員，自2010年7月起為香港會計師公會之會員。

董事委員會

審計委員會

本公司已根據上市規則第3.21至3.23條成立審計委員會，並根據上市規則附錄14所載企業管治守則制定其書面職權範圍。我們的審計委員會的主要職責為評估、監察及批准我們的財務匯報流程與內部控制系統，並為我們的董事會提供建議及意見。

審計委員會的成員為歐陽寶豐先生、王開國先生及吳曉波先生。歐陽寶豐先生為審計委員會主席。

薪酬委員會

本公司已根據上市規則第3.25條成立薪酬委員會，並制定其書面職權範圍。薪酬委員會就我們支付予我們的董事及高級管理層的薪酬及其他福利進行評估並向董事會作出建議。我們所有董事及高級管理層的薪酬由我們的薪酬委員會定期監察，以確保彼等的薪酬及補償處於適當水平。

薪酬委員會的成員為吳曉波先生、楊先生及歐陽寶豐先生。吳曉波先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司已根據上市規則附錄14成立提名委員會，並制定其書面職權範圍。提名委員會的主要職能為考慮及向董事會推薦合適且合資格人選擔任本公司董事，以及定期審核董事會的架構、規模及組成以及本公司採取的董事會多元化政策。

提名委員會的成員為楊先生、王開國先生及吳曉波先生。楊先生為提名委員會主席。

董事會多元化

為提升董事會效率並保持企業管治的高標準，我們已採納董事會多元化政策，其中載列了實現並保持我們董事會多元化的目標及方法。根據我們的董事會多元化政策，我們透過考慮多種因素(包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、民族及於本公司的服務年限)尋求實現董事會多元化。

我們的董事具有不同領域(包括房地產、會計、財務管理、教育及製造業)的知識、技能及經驗。彼等取得不同專業的文憑及學位(包括經濟學、商科、會計、管理科學及工程學)。我們擁有三位不同行業背景的獨立非執行董事，佔我們董事會成員的三分之一。此外，我們董事會成員的年齡跨度較大，從38歲至60歲不等。我們亦已採取並將繼續採取措施提升本公司所有級別(包括但不限於董事會及管理層級別)成員的性別多元化。儘管我們意識到鑒於當前董事皆為男性，董事會的性別多元化能夠改善，我們將繼續基於功績參照我們的董事會多元化政策應用委任原則。

我們的提名委員會負責確保我們董事會成員的多元化並遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則項下管理董事會多元化的相關守則。我們的提名委員會將不時檢討董事會多元

化政策及多元化概況(包括性別均衡)以確保其持續的有效性。我們亦將每年於我們的企業管治報告中披露董事會多元化政策的執行情況。

我們亦致力於採納類似方法提升本公司從董事會下至所有其他層面的多元化(包括但不限於性別多元化),以提升我們整體企業管治的有效性。日後,我們將考慮向董事會提名具備必要技能及經驗的女性高級管理層或女性董事。我們的提名委員會將盡最大努力並在適當基礎上,於上市日期三年內,向董事會確認並推薦至少一名女性候選人,以考慮委任其為董事。我們的董事會將致力參照利益相關者的期望以及國際及當地推薦的最佳實踐,實現性別多元化的適當平衡,最終目標為實現董事會的性別平等。我們亦將於招聘中高級別員工時確保性別多元化,因此,我們將在數年內為董事會提供女性高級管理層及潛在繼任者的渠道。由於在整體經濟中擔任高級職位的女性以及合資格女性的人數不斷增加,我們預計董事會將不時添加更多女性成員。

聯交所批准豁免

我們已向聯交所申請及聯交所已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關要求管理層常駐香港的規定。有關豁免的詳情,請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則 — 管理層留駐香港」一節。

董事及高級管理層薪酬

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年,董事已收取的薪酬總額(包括袍金、工資、津貼及其他實物福利、績效獎金、養老金計劃供款及社會福利)分別為約人民幣3.9百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣29.1百萬元。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年,向本公司五位最高薪人士(包括董事)支付的袍金、工資、津貼及其他實物福利、績效獎金、養老金計劃供款及社會福利總額分別為約人民幣4.8百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣33.5百萬元。

根據現時生效的安排,估計於截至2019年12月31日止年度應付董事的薪酬總額(不包括酌情花紅)為約人民幣29.1百萬元。

於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度,我們概無向董事或五位最高薪人士支付薪酬以吸引彼等加盟,或於加盟本公司時支付,或作為離職補償支付該等金額。此外,概無董事於同期放棄任何薪酬。

除上文所披露者外，於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年，本集團概無任何已付或應付董事的其他款項。

董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的薪酬及報酬方案，彼等於上市後將獲薪酬委員會提供建議，有關建議將考慮可資比較公司所付薪金、董事投入的時間及承擔的職責以及本集團的表現。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司於我們的股份在聯交所上市後擔任我們的合規顧問(「**合規顧問**」)。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將於我們在下列情況作出諮詢時，向我們提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告時；
- 於擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及股份回購)時；
- 我們擬以有別於本招股章程所詳述的方式使用全球發售所得款項或我們的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所載的任何預測、估計或其他資料時；及
- 聯交所就本公司股份的價格或交易量的異常變化向本公司作出查詢時。

委任期限將自上市日期起至本公司發佈關於上市日期後起計首個完整財政年度的財務業績的年報當日止。委任可由雙方協議延長。

首次公開發售後購股權計劃

為就我們的董事、高級管理層、關連人士及其他承授人為本集團作出的貢獻向彼等提供獎勵，並為本集團吸引及挽留適當人員，我們採納首次公開發售後購股權計劃。請參閱「附錄五 — 法定及一般資料 — D. 股份激勵計劃」。

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱「業務 — 我們的策略」。

所得款項用途

我們預計將自全球發售收取的所得款項淨額載列如下(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)：

	假設超額配股權未獲行使	假設超額配股權獲悉數行使
假設發售價為每股發售股份5.94港元(即本招股章程所述發售價範圍的中間價).....	約2,918.2百萬港元	約3,374.3百萬港元
假設發售價為每股發售股份6.68港元(即本招股章程所述發售價範圍的最高價).....	約3,297.0百萬港元	約3,810.0百萬港元
假設發售價為每股發售股份5.20港元(即本招股章程所述發售價範圍的最低價).....	約2,539.4百萬港元	約2,938.7百萬港元
假設發售價為每股發售股份4.68港元(即下調發售價後的發售價).....	約2,273.2百萬港元	約2,632.5百萬港元

假設發售價為每股股份5.94港元(即本招股章程所載發售價範圍的中間價)，我們擬將全球發售所得款項淨額用作以下用途(經扣除包銷費用及佣金與我們就全球發售的其他估計費用後，且並無行使超額配股權)：

- 約60%或1,750.9百萬港元將用作我們現有物業項目或項目階段(溫州中梁鹿城中心、宿遷中梁首府及江油中梁首府)的建築成本。有關我們項目的進一步詳情，請參閱「業務 — 我們的物業項目」；

- 約30%或875.5百萬港元將用作償還絕大部分的若干現有信託貸款，所有這些信託貸款均為我們項目公司的流動資金貸款，包括(i)信託貸款的未償還餘額人民幣237.5百萬元，期限為一年，年利率為11.5%，到期日為2019年9月6日；(ii)信託貸款的未

償還餘額人民幣374.0百萬元，期限為一年，年利率為12.5%，到期日為2019年11月1日；及(iii)信託貸款的未償還餘額人民幣300.0百萬元，期限為一年，年利率為13.83%，到期日為2019年11月22日；及

- 約10%或291.8百萬港元將作一般營運資金之用。

除預計用於償還信託貸款的875.5百萬港元款項外，倘發售價定為高於或低於建議的發售價範圍的中位數，則將按比例調整上述所得款項的分配。

倘所得款項淨額未即時用作上述用途且在適用法律法規許可的情況下，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。倘上述擬定的所得款項用途發生任何變動，我們將適時刊發公佈。

香港包銷商

建銀國際金融有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
華泰金融控股(香港)有限公司
野村國際(香港)有限公司
農銀國際證券有限公司
招銀國際融資有限公司
工銀國際證券有限公司
克而瑞證券有限公司
銀河—聯昌證券(香港)有限公司
中投證券國際經紀有限公司
溫商證券有限公司
愛建國際資產管理有限公司
港利資本有限公司
萬隆證券有限公司
平安證券有限公司
聯合證券有限公司
金力證券有限公司

包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商根據有條件基準全數包銷。國際發售則預期由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件全數包銷。倘獨家代表人(就其本身及代表其他包銷商)與本公司未能協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

全球發售包括初步提呈53,000,000股香港發售股份的香港公開發售及初步提呈477,000,000股國際發售股份的國際發售，在各情況下均可按「全球發售的架構」所述基準進行重新分配及視乎超額配股權行使與否而定(就國際發售而言)。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及與其相關的申請表格的條款及條件，提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。

待上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣以及香港包銷協議所載的若干其他條件(包括獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)與本公司協定發售價)獲達成(或視情況而定，獲豁免)後，香港包銷商已同意根據本招股章程、相關申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自的適用比例合共認購或促使認購人認購香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待(其中包括)國際包銷協議獲簽署及成為無條件且並無根據其條款或以其他方式於上市日期上午八時正前被終止後，方可作實。

終止理由

倘上市日期上午八時正之前任何時間出現下列任何情況，則獨家代表人(為其本身及代表其他香港包銷商)可發出口頭或書面通知終止香港包銷商認購或促使認購人認購香港發售股份的責任：

(1) 下列情況發展、發生、存在或生效：

(a) 於開曼群島、英屬處女群島、香港、中國、美國、英國、歐盟任何成員國、新加坡或任何其他與本集團任何成員公司或全球發售相關的司法權區(各自單獨及統稱為「**相關司法權區**」)發生任何不可抗力性質的事件或情況(包括但不限於政府行動、宣佈全國性或國際性緊急狀態或宣戰、災難、危機、流行病、疫症、爆發傳染性疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(不論是否已宣戰)、天災或恐怖活動)或受到該等事件或情況的影響；或

(b) 相關司法權區或任何其他地區內發生或發生會影響任何相關司法權區或其他地區的任何當地、全國性、地區性或國際的金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、法律、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)的任何變動或任何可能導致預期上述任何方面變動(不論是否永久性)的事態發展，或任何可能導致上述任何方面轉變或預期上述任何方面可能改變的事態發展的任何事件或情況；或

(c) (A)在聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、美國證券交易所、倫敦證券交易所、東京證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所買賣的證券；或(B)本公司或本集團任何其他成員公司在證券交易所或場外市場上市或

報價的證券買賣全面停止、暫停或受限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格區間)；或

(d) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管部門實施)、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管當局實施)、倫敦、中國、歐盟(或其任何成員國)、新加坡或任何其他相關司法權區的商業銀行活動全面停止，或上述任何地區或司法權區的商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務、程序或事宜有任何中斷；或

(e) 任何相關司法權區頒佈任何新法律、法規，或任何相關司法權區的現有法律或任何法院或其他有關當局對現有法律的詮釋或應用出現任何變動或涉及潛在轉變的任何發展、或可能導致相關詮釋或應用改變或涉及潛在轉變的發展的任何事件或情況，或發生上述任何情況而可能影響任何相關司法權區；或

(f) 由或為任何相關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁或撤銷貿易特權；或

(g) 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改變或發生涉及潛在轉變的發展(包括但不限於香港貨幣與美國貨幣掛鈎的制度變化或美元、歐元、港元或人民幣兌任何外幣重大貶值)，或影響任何相關司法權區的上述任何方面改變或發生涉及潛在轉變的發展，或任何相關司法權區實施任何外匯管制；或

(h) 本集團任何成員公司或控股股東面臨或遭任何第三方提起任何訴訟、申索或法律程序；或

(i) 董事被控告觸犯可公訴罪行或遭法律禁止或因其他理由而喪失參與公司管理的資格；或

(j) 本公司董事長或首席執行官離職；或

(k) 任何相關司法權區的監管部門或政治機構或組織對本集團任何成員公司、任何董事或控股股東展開任何調查或其他行動或公佈有意對上述任何一方展開調查或採取其他行動；或

(l) 除本招股章程「業務 — 安全事宜」、「業務 — 法律訴訟」及「業務 — 遵守法律及法規」所披露者外，本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律或規例；或

(m) 本公司或任何控股股東因任何理由被禁止根據全球發售的條款發售、配發、發行、出售或交付任何發售股份(包括購股權股份)；或

(n) 本招股章程(或有關擬提呈及出售股份所用的任何其他文件)或全球發售的任何方面違反上市規則或任何其他適用法律；或

(o) 除非另行經獨家代表人(為其本身及代表其他香港包銷商)同意，否則為本公司根據公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求而發行或被要求發行本招股章程(或有關擬提呈及出售股份所用的任何其他文件)的任何補充文件或修訂；或

(p) 任何債權人有效要求本集團任何成員公司於到期前償還或支付任何債務或本集團任何成員公司須承擔的債務；或

(q) 「風險因素」所載任何風險出現任何變化、發展或可能導致變化的事件或變成事實；或

(r) 本集團任何成員公司遭頒令或入稟要求清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司訂立債務償還安排計劃或通過任何將本集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何同類事件，

而獨家代表人及獨家保薦人全權認為上述情況個別或整體：

(A) 已經或將會或可能對本集團資產、負債、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、交易倉位、經營業績、狀況或環境、財務或其他方面或本集團整體表現造成(不論直接或間接)重大不利影響；或

(B) 已經或將會或有可能對全球發售的成功、香港公開發售的申請認購水平、國際發售的認購踴躍程度或發售股份在二手市場的買賣造成不利影響；或

(C) 已經或將會導致如期進行或開展或執行全球發售或推銷全球發售變成不明智、不適當或不可行；或

(D) 已經或將會或有可能導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)不能根據其條款履行，或妨礙或阻延根據全球發售或有關包銷協議處理申請及／或付款；或

(2) 獨家代表人及獨家保薦人獲悉：

(a) 任何香港公開發售文件(定義見香港包銷協議)及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發的任何通告或公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)所載任何陳述為或於發出時於任何方面屬於或於任何重大方面成為失實、不準確或有誤導，或當中及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)所載任何預測、估計、意見、意向或預期並不公平可信，且並非基於合理假設；或

(b) 發生或發現任何事宜，而該等事宜倘於緊接本招股章程日期前發生或遭發現則會構成任何香港公開發售文件及／或由本公司或代表本公司就香港公開發售而刊發或使用的任何通告、公告、廣告、通訊或其他文件(包括其任何補充或修訂)重大遺漏；或

(c) 對香港包銷協議或國際包銷協議的任何一方施加的任何責任被嚴重違反(對任何香港包銷商或國際包銷商施加者除外)；或

(d) 任何導致或可能導致本公司或控股股東須根據本公司或控股股東在香港包銷協議作出的彌償保證承擔任何重大責任的事件、行為或遺漏；或

(e) 本集團任何成員公司的資產、負債、業務、整體事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或條件或表現出現任何重大不利變動或涉及任何潛在重大不利變動的發展，無論其是否為於日常業務過程中出現(由獨家代表人全權酌情釐定)；或

(f) 違反由本公司或我們的控股股東於香港包銷協議或國際包銷協議中作出的任何保證，或發生任何事件或情況導致該等保證在任何方面為不實或不準確或有誤導；或

(g) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或並無批准根據全球發售將發行的股份(包括因可能行使超額配股權而發行的任何額外股份)上市及准許買賣(受慣常條件限制者除外)，或已授出批准，惟該批准其後被撤回、有所保留(惟受慣常條件限制者除外)或擱置；或

(h) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售所發行或使用的任何其他文件)或全球發售；或

(i) 名列本招股章程的任何申報會計師或其他專家撤回各自就刊發本招股章程連同其中所載以本招股章程所示形式及內容轉載其報告、函件及／或法律意見(視情況而定)及提述其名稱的同意書；或

(j) 任何人士(獨家保薦人除外)已撤回或須撤回其名列招股章程或刊發招股章程的同意書；或

(k) 於詢價階段大量的訂單遭撤回、終止或取消；或

(l) 借股協議未獲妥為授權、簽立及交付或被終止。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) 本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，於上市日期起計六個月內本公司不得進一步發行股份或可轉換成本公司股本證券的證券(無論是否屬已上市類別)或就上述發行訂立任何協議(不論本公司該等股份或證券是否於上市日期起計六個月內完成發行)，惟根據資本化發行、全球發售、超額配股權及授出購股權或根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使或根據上市規則第10.08條訂明的情況除外。

(B) 控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，控股股東群體(即楊先生、徐女士、梁中、梁益及梁泰)已向聯交所及本公司承諾，除根據資本化發行及全球發售(包括根據超額配股權及借股協議)以

外，未經聯交所事先書面同意或除非以其他方式符合上市規則規定，彼等不會並將促使於我們股份中擁有實益權益的有關登記持有人(如有)不會：

(i) 自本招股章程披露其於本公司持股量當日起至上市日期起計滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售於本招股章程顯示其為實益擁有人的股份，及就此等股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及

(ii) 於上文(i)段所述期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售任何股份，或就任何股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，導致緊隨該出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，就上市規則而言，彼等不再為我們的控股股東群體。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其於本公司持股量當日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間：

(i) 倘彼等按照上市規則第10.07(2)條附註2向任何獲認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或押記其本身合法及／或實益擁有的任何股份，彼等將立即以書面知會本公司有關質押或押記的事宜，以及據此質押或押記的股份數目；及

(ii) 倘彼等接獲任何股份承押人或承押記人的口頭或書面指示，表示將會出售任何已質押或已押記股份，彼等將立即以書面形式知會本公司有關指示。

一旦任何控股股東向我們告知上述事項後，本公司將盡快以書面形式知會聯交所，並盡快按照上市規則的規定以公佈方式披露該等事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 本公司的承諾

本公司已向獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商分別承諾，除根據資本化發行及全球發售(包括根據超額配股權)以及首次公開發售後購股權計劃而發售及銷售發售股份外，於香港包銷協議日期起直至上市日

期起計滿六個月當日(包括該日)止期間(「**首六個月期間**」)，未經獨家保薦人及獨家代表人(為其本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意且除非符合上市規則所載規定，本公司不會並促使本集團其他各成員公司不會：

(i) 配發、發行、銷售、接受認購、要約配發、發行或銷售、訂約或同意配發、發行或銷售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以認購或購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以配發、發行或出售，或以其他方式轉讓或出售或建立產權負擔於，或同意轉讓或出售或建立產權負擔於(不論直接或間接或有條件或無條件)本公司的任何股份或其他股本證券或上述當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換、兌換或行使以取得本公司的任何股份或其他股本證券的任何證券，或代表收取上述任何股份或其他股本證券的權利的任何證券，或可購買上述任何股份或其他股本證券的認股權證或其他權利，或任何上述者的任何權益)，或就發行存託收據而將本公司的任何股份或其他股本證券存於任何存託處；或

(ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司的任何股份或其他股本證券(如適用)或上述當中的任何權益(包括但不限於任何可轉換、兌換或行使以取得本公司的任何股份或其他股本證券的任何證券，或代表收取上述任何股份或其他股本證券之權利的任何證券，或可購買上述任何股份或其他股本證券的認股權證或其他權利，或任何上述者的任何權益)擁有權的全部或部分經濟後果；或

(iii) 訂立與上文第(i)或(ii)項所述任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或

(iv) 要約或同意或公佈有意訂立上文第(i)、(ii)或(iii)項所述的任何交易，

而不論上文第(i)、(ii)或(iii)各項所述的任何交易是否以交付本公司股份或其他證券、現金或其他方式(不論有關股份或其他股份或證券的發行會否於首六個月期間內完成)結算。

於由首六個月期間屆滿當日起六個月期間(「**第二個六個月期間**」)，本公司不得訂立可能致使任何控股股東直接或間接不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)的以上(i)、(ii)或(iii)項所指明的任何交易，亦不得要約或同意或宣佈有意落實任何有關交易。於第二個六個月期間，如本公司訂立上文第(i)、(ii)或(iii)項所載列任何交易或要約或同意或宣佈有意進

行任何相關交易，則本公司應採取所有合理措施，確保不會導致本公司證券的市場混亂或出現造市情況。我們的控股股東已分別向獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾促使本公司遵從上述承諾。

(B) 控股股東的承諾

除梁中根據借股協議借出股份外，我們的控股股東已向本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據資本化發行、全球發售(包括根據超額配股權)及借股協議外，除非符合上市規則規定，否則未經獨家保薦人及獨家代表人、(為本身及代表其他香港包銷商)事先書面同意：

(i) 於首六個月期間內任何時間，其將不會(a)銷售、要約銷售、訂約或同意銷售、按揭、抵押、質押、擔保、借出、授出或出售任何購股權、認股權證、合同或權利以購買、授出或購買任何購股權、認股權證、合同或權利以出售，或以其他方式轉讓或出售或建立產權負擔於，或同意轉讓或出售或建立產權負擔於(不論直接或間接或有條件或無條件)本公司的任何股份或其他股本證券或任何相關權益(包括但不限於任何可轉換、兌換或行使以取得任何股份或其他股本證券的任何證券，或代表收取上述任何股份或其他股本證券的權利的任何證券，或可購買上述任何股份或其他股本證券的認股權證或其他權利(視情況而定)，或任何上述者的任何權益)，或就發行存託收據而將本公司的任何股份或其他股本證券存於任何存託處；或(b)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司的任何股份或其他證券或任何相關權益(包括但不限於任何可轉換、兌換或行使以取得任何股份或其他股本證券的任何證券，或代表收取上述任何股份或其他證券之權利的任何證券，或可購買上述任何股份或其他證券的認股權證或其他權利(視情況而定)，或任何上述者的任何權益)擁有權的全部或部分經濟後果；或(c)訂立與上文第(a)或(b)項所述任何交易具有同等經濟影響的任何交易；或(d)要約或同意或公佈有意訂立上文第(a)、(b)或(c)項所述的任何交易，而不論上文第(a)、(b)或(c)項所述的任何交易是否以交付本公司股份或其他證券、現金或其他方式(不論有關股份或其他證券的發行會否於首六個月期間內完成)結算；及

(ii) 於第二個六個月期間，若然緊隨因以上(a)、(b)或(c)項所指明的任何交易的任何出售、轉讓或處置後或因以上(a)、(b)或(c)項所指明的任何交易在行使或執行任何購股權、權利、權益或產權負擔以後，其將不再為本公司的「控股股東」(按此詞於上市規則的界定)，則其不會訂立該交易，亦不會要約或同意或宣佈有意落實該交易；及

(iii) 第二個六個月期間屆滿前，如其訂立上文第(a)、(b)或(c)項所載任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何相關交易，均會採取所有合理措施，確保不會導致本公司證券的市場混亂或出現造市情況，前提條件是須嚴格遵守任何適用法律規定(包

括但不限於及為免生疑，聯交所或證監會或任何其他相關機構的規定），上述任何承諾不得阻止我們的任何控股股東以授權機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）為受益人將其實益擁有的本公司股份或其他證券作抵押。

彌償保證

我們及控股股東同意就（其中包括）獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能蒙受的若干損失作出彌償保證，包括但不限於（其中包括）因彼等履行香港包銷協議所規定的責任及本公司違反或聲稱本公司違反香港包銷協議所引起的損失（視情況而定）。

香港包銷商於本公司的權益

除彼等各自於香港包銷協議項下的責任外，概無香港包銷商持有本公司任何股權，亦無任何權利或購股權以自行或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的證券（不論可否依法執行）。

全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可就履行其於香港包銷協議項下的責任而持有若干部分股份。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，預期我們、我們的執行董事及我們的控股股東將與（其中包括）獨家代表人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將按其所載的條件，個別而並非共同地同意購買或促使買家購買根據國際發售提呈發售的發售股份（須視乎（其中包括）國際發售與香港公開發售之間的任何重新分配而定）。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議類似的理由終止。有意投資者須注意，如未訂立國際包銷協議，則全球發售將不會進行。

超額配股權

我們預期向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家代表人(為其本身及代表其他國際包銷商)全權酌情決定全部或部分行使，可行使期間由上市日期起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30天當日(包括該日)止，要求本公司按國際發售項下的發售價配發及發行最多合共79,500,000股股份，佔初步提呈的發售股份不超過15%，以補足國際發售的超額分配(如有)。

佣金及開支

獨家代表人(為其本身及代表其他香港包銷商)將收取相當於所有香港發售股份(不包括重新分配至及來自香港公開發售的任何國際發售股份)之發售價總額的2.2%作為包銷佣金總額(不包括獎金)。此外，本公司全權酌情同意就全部香港發售股份(不包括分配至及來自香港公開發售的任何國際發售股份)向獨家代表人支付最高為發售價總額1.2%的獎金。

就重新分配至國際發售(按獨家代表人全權酌情認為合適的分配比例)的未獲認購香港發售股份而言，有關該等香港發售股份的包銷佣金會重新分配予國際包銷商(按獨家代表人全權酌情認為合適的分配比例)。

假設超額配股權並無獲行使，佣金及費用總額，連同聯交所上市費、0.0027%證監會交易徵費、0.005%聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及所有其他與全球發售有關的開支，現時估計合共約為230.0百萬港元(假設發售價為每股發售股份5.94港元，即本招股章程所述指示性發售價範圍的中位數)，將由本公司支付及承擔。

最低公眾持股量

董事及獨家代表人將確保於全球發售完成後，根據上市規則第8.08條，公眾人士將最少持有已發行股份總數的15.84%。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

銀團成員活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱「**銀團成員**」)及彼等的聯屬人士可個別進行不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動(詳情載於下文)。

銀團成員及彼等的聯屬人士是全球多個國家互有聯繫的多元化金融機構。該等實體為本身及他人從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括作為股份買家及賣家代理人行事、以當事人身份與該等買家及賣家訂立交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及未上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可於香港及全球各地發生，可能導致銀團成員及彼等的聯屬人士持有股份、包含股份的一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品的好倉及／或淡倉。

關於銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何以股份作為其相關證券的上市證券，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人(或其中一名聯屬人士或代理人)作為證券的市場莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有上述活動均可能於「全球發售的架構」所述穩定價格期間或穩定價格期結束後發生。該等活動可能影響股份的市價或價值、股份流通量或成交量及股份價格波幅，且無法估計該情況逐日發生的幅度。

謹請注意，從事任何該等活動時，銀團成員會受若干限制，包括以下方面：

(a) 銀團成員(穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外)一概不得就分銷發售股份於公開市場或其他市場進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的購股權或其他衍生產品交易)，以便將任何發售股份的市價穩定或維持在與其當時的公開市價不同的水平；及

(b) 銀團成員須遵守所有適用法律法規，包括證券及期貨條例的市場失當行為條文(包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定)。

全球發售

本招股章程乃就全球發售中的香港公開發售部分而刊發。建銀國際金融有限公司為獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人之一、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。

全球發售包括(可予重新分配及視乎超額配股權的行使情況而定):

(a) 香港公開發售,根據本節下文「— 香港公開發售」一段所述提呈53,000,000股股份(可按下文所述予以重新分配)供香港公眾人士認購;及

(b) 國際發售,根據本節下文「— 國際發售」一段所述按美國證券法S規例在美國境外提呈477,000,000股股份(可按下文所述予以重新分配及視乎超額配股權的行使情況而定)。

因本節下文「— 國際發售 — 超額配股權」一段所載超額配股權獲行使而可能提呈發售最多79,500,000股額外股份。

投資者可申請香港公開發售項下的發售股份或表明有興趣(如合資格)申請國際發售項下的發售股份,惟不可二者同時申請。香港公開發售可供香港公眾人士以及香港機構及專業投資者認購。國際發售將涉及依據美國證券法S規例向美國境外的機構及專業投資者以及其他投資者選擇性地推銷發售股份。國際包銷商正洽詢有意投資者購入國際發售的發售股份的踴躍程度。有意投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售項下發售股份的數目。

本招股章程所提述的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈的發售股份的數目,或會根據本節下文「— 香港公開發售 — 重新分配」一段所述重新分配。

香港公開發售

初步提呈的香港發售股份數目

我們初步提呈發售53,000,000股股份以供香港公眾人士按發售價認購,相當於根據全球發售初步可供認購發售股份總數的10%,惟發售股份可能於國際發售與香港公開發售之間

重新分配，並假設超額配股權未獲行使。香港公眾人士以及香港機構及專業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)及定期投資股份及其他證券的公司實體。

根據香港包銷協議之條款，香港公開發售由香港包銷商分別悉數包銷，並基於本公司與獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)均同意發售價之基礎之上。香港公開發售須待本節下文「— 全球發售的條件」一段所載條件達成後，方告完成。

分配

根據香港公開發售向投資者分配發售股份將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請水平而定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。該等分配可能(倘適用)包括抽籤，即部分申請人獲分配的香港發售股份數目或會高於其他申請相同數目股份的申請人，而未中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

可供香港公開發售的發售股份總數(考慮下述任何重新分配後)將平均分為兩組以供分配：甲組及乙組。因此，甲組及乙組初步的香港發售股份最高數目將分別為26,500,000股及26,500,000股。甲組發售股份將按公平基準分配予申請認購發售股份總額(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)達5百萬港元或以下的申請人。乙組公開發售股份將按公平基準分配予申請認購發售股份總額(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)超過5百萬港元的申請人。投資人務請留意，甲乙兩組申請人獲分配的比例或有不同。倘其中一組(而非兩組)的發售股份認購不足，則多餘的發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組的需求，並作出相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應繳價格(不論最終釐定的發售價格)。申請人僅可獲分配甲組或乙組(而非兩組)的發售股份。重複或疑屬重複申請及認購超過26,500,000股香港發售股份(即香港公開發售初步可供認購的53,000,000股香港發售股份的50%)的申請將不予受理。

重新分配

香港公開發售與國際發售之間所分配的發售股份可予重新分配。假設超額配股權未獲行使，發售股份的分配須按以下基準重新分配：

(a) 於國際發售股份獲悉數認購或超額認購的情況下，以及：

(i) 倘香港發售股份獲認購不足，獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)有權(但無義務)全權酌情決定重新分配所有或任何未獲認購的香港發售股份至國際發售，惟須按獨家代表人認為適合的比例分配以滿足國際發售的需求；

(ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購，且香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相當於香港公開發售初步可供認購發售股份數目的15倍以下，則由獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)酌情決定，最多53,000,000股發售股份可由國際發售重新分配至香港公開發售，如此則香港公開發售項下可供認購的發售股份總數將增加至106,000,000股發售股份，且不超過香港公開發售初步分配數目的兩倍，佔全球發售初步可供認購發售股份數目的20%(於任何超額配股權獲行使之前)；

(iii) 倘香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相當於香港公開發售初步可供認購發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則106,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以使香港公開發售可供認購的發售股份總數增加為159,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份的30%(於任何超額配股權獲行使之前)；

(iv) 倘香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相當於香港公開發售初步可供認購發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則159,000,000股發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以使香港公開發售可供認購的發售股份總數增加為212,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份的40%(於任何超額配股權獲行使之前)；及

(v) 倘香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相當於香港公開發售初步可供認購發售股份數目的100倍或以上，則212,000,000發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以使香港公開發售可供認購的發售股份總數增加為265,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份的50%（於任何超額配股權獲行使之前）。

(b) 於國際發售股份獲認購不足的情況下，及：

(i) 倘香港發售股份獲認購不足，則全球發售將不會進行，除非包銷商根據本招股章程、申請表格及包銷協議之條款及條件認購或促使認購人認購其全球發售項下之各自適用比例中未獲認購的發售股份；及

(ii) 倘香港發售股份獲超額認購，則無論根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的獲認購倍數如何，最多53,000,000發售股份將由國際發售重新分配至香港公開發售，以使香港公開發售可供認購的發售股份總數增加為106,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份的20%（於任何超額配股權獲行使之前）。

此外，獨家代表人（為其自身及代表其他包銷商）可將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售以滿足香港公開發售項下的有效申請。根據聯交所發佈的HKEx-GL91-18號指引函，倘該重新分配並非根據上市規則的第18項應用指引進行，則於該重新分配後可重新分配至香港公開發售的發售股份總數最多不得超過香港公開發售初始分配額的兩倍（即106,000,000股發售股份）。

倘於上述(a)(ii)、(a)(iii)、(a)(iv)、(a)(v)或(b)(ii)段所述情況下，將發售股份由國際發售重新分配至香港公開發售，則分配於國際發售的發售股份數目將相應減少。

倘於上述(a)(ii)或(b)(ii)段所述情況下，在香港公開發售與國際發售之間重新分配發售股份，則應將最終發售價固定為本招股章程所述之指示性發售價範圍的最低價（即每股發售股份5.20港元）或倘根據聯交所發佈的HKEx-GL90-18號指引函下調發售價後的經調整下調最終發售價。

申請

香港公開發售的每名申請人亦須於所提交的申請表格內作出承諾及確認，為彼等本身及為其利益而作出申請的任何人士不曾且不會申請或認購或表示有意認購國際發售的任何國際發售股份，倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實(視乎情況而定)或彼等已經或將會獲配售或分配國際發售的國際發售股份，則該名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每股股份的最高價格6.68港元，另加每股發售股份應支付的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，每手500股股份，總計3,373.66港元。倘按本節下文「定價及分配」一段所述方式最終釐定的發售價低於每股股份最高價格6.68港元，則適當金額的退款(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)將不計利息退還予成功申請人。詳情請參閱「如何申請香港發售股份」。

國際發售

初步提呈發售的國際發售股份數目

國際發售將包括根據美國證券法S規例以離岸交易的方式在美國境外)初步發售的477,000,000股股份(可按本節所述重新分配及視乎超額配股權的行使情況而定)，相當於根據全球發售初步可供認購發售股份總數的90%，惟發售股份可能於國際發售與香港公開發售之間重新分配，並假設超額配股權未獲行使。

分配

國際發售包括向機構及專業投資者以及預期對有關發售股份有大量需求的其他投資者選擇性地推銷發售股份。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)及定期投資股份及其他證券的公司實體。根據國際發售的發售股份分配將依據本節下文「定價及分配」一段所述「累計投標」程序進行，並取決於多項因素，包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的已投資資產或股本資產總值，以及預期相關投資者於發售股份在聯交所上市後會否增持發售股份及／或持有或出售所持發售股份。該等分配旨在透過分配發售股份以形成對本公司及股東整體有利的穩固專業及機構股東基礎。

獨家代表人(為其本身及代表其他國際包銷商)可要求任何已根據國際發售獲發售國際發售股份的投資者及任何根據香港公開發售提出申請的投資者向獨家代表人提供足夠資料，以便其識別相關香港公開發售申請並確保自香港公開發售的發售股份申請中剔除有關申請。

重新分配

根據國際發售將予發行或出售的發售股份總數可能因本節「— 香港公開發售 — 重新分配」所述的回撥安排、全部或部分行使超額配股權及／或將全部或任何未獲認購的發售股份由香港公開發售重新分配至國際發售而更改。

超額配股權

預期我們將向國際包銷商授出超額配股權，可由獨家代表人為其本身及代表其他國際包銷商全權酌情決定全部或部分行使，該等超額配股權可於上市日期起至遞交香港公開發售認購申請截止日期後滿30日期間內行使，以要求本公司按發售價配發及發行最多合共79,500,000股股份，相當於根據全球發售初步可供認購發售股份的15%，以補足國際發售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，則發售股份將佔緊隨全球發售完成及超額配股權獲行使後本公司已發行股本的16.90%。倘超額配股權獲行使，則我們將會刊發公告。

借股協議

建銀國際金融有限公司為穩定價格經辦人(或任何代其行事的人士)可選擇根據借股協議向梁中借入股份，或向其他來源購入股份，包括超額配股權獲行使的情況。借股協議不受上市規則第10.07(l)(a)條限制的規限，惟根據上市規則第10.07(3)條所載規定須遵從以下條件：

- 與梁中的有關借股安排僅可由穩定價格經辦人就國際發售於行使超額配股權前為補足任何淡倉而進行；

- 根據借股協議向梁中借入的股份最高數目不得超過超額配股權獲行使後可能發行的股份最高數目；

- 必須於以下時間之較早者起計第三個營業日或之前，將所借入相同數目的股份交

還予梁中：(i)可行使超額配股權的截止日期，(ii)超額配股權獲悉數行使及相關超額分配股份獲分配的日期，及(iii)各方不時書面協定的較早時間；

- 根據借股協議作出的借股安排須遵照所有適用法律、上市規則及監管規定進行；及

- 穩定價格經辦人或其授權代理不會就有關借股安排向梁中支付任何款項。

穩定價格措施

穩定價格措施是包銷商於若干市場為促進證券分銷而採用的慣常措施。為穩定價格，包銷商可於一段特定期間內，在二級市場競投或購買新發行證券，以延緩及在可能情況下防止證券市價下跌至低於發售價。在香港及若干其他司法權區，一律禁止進行旨在壓低市價的活動，而實行穩定價格措施後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士(作為穩定價格經辦人，代表包銷商)可超額配發或進行交易，以便在上市日期後的有限期間內將股份的市價穩定或使其高於原有的價格水平，惟須在香港或其他地區適用法律容許的範圍內進行。然而，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士並無責任採取穩定價格行動。有關穩定價格行動一經開始，將可隨時終止，且須於截止遞交香港公開發售申請截止日期後30日內結束。倘就全球發售進行穩定價格交易，則將由穩定價格經辦人或任何代其行事的人士全權酌情進行。

根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則(經修訂)，可在香港進行的穩定價格行動包括：(i)為防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小而進行超額分配；(ii)為防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小而出售或同意出售股份以建立股份淡倉；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據上文第(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉；(iv)僅為防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份以將因該等購買而建立的任何倉盤平倉；及(vi)提出或嘗試進行上文第(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述的任何行動。

有意申請發售股份的人士及投資者尤應留意：

- 穩定價格經辦人或任何代其行事的人士會就穩定價格行動而持有股份好倉；

- 穩定價格經辦人或任何代其行事的人士持有該好倉的規模或時間或為期多久並不確定；

- 穩定價格經辦人或任何代其行事的人士一旦將該好倉的任何部分平倉，則可能對股份市價產生不利影響；

- 支持股份價格的穩定價格行動不得較穩定期長，而穩定期將自上市日期起計，並預期於遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，因此，對股份的需求及股份價格屆時或會下跌；

- 並無保證股份價格可藉由任何穩定價格行動而維持於發售價或高於發售價；及

- 穩定價格行動中進行的穩定價格競投或交易或會以發售價或低於發售價的任何價格進行，因此可按低於申請人或投資者為購入股份而支付的價格進行。

本公司將確保或促使在穩定價格期屆滿後七日內遵照香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

超額分配

就全球發售進行任何股份超額分配後，獨家代表人或任何代其行事的人士可透過(其中包括)使用穩定價格經辦人或任何代其行事的人士於二級市場中購買的股份、行使全部或部分超額配股權補足該等超額分配。任何有關購買均須根據香港法例、規則及法規進行。可予超額分配的股份數目將不會超過因超額配股權獲悉數行使而可予分配及發行的股份數目，即79,500,000股股份，相當於根據全球發售初步可供認購發售股份的15%。

定價及分配

國際包銷商會徵詢有意投資者對於認購國際發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者將須列明其預備根據國際發售按不同價格或特定價格購入發售股份的數目。此過程稱為「累計投標」，預期將持續至遞交香港公開發售申請截止日期或前後為止。

發售價將於定價日由本公司與獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)協定，定價日預期為2019年7月9日(星期二)或前後，惟無論如何不遲於2019年7月12日(星期五)。

除下文所詳述於不遲於遞交香港公開發售申請截止當日上午另有公佈者外，發售價將不會高於每股發售股份6.68港元，預期不會低於每股發售股份5.20港元。有意投資者務請留意，將於定價日釐定的發售價可能會(惟預期不會)低於本招股章程所載指示性發售價範圍。

有意投資者謹請注意，於定價日釐定的發售價可能(惟預期不會)低於本招股章程所載指示性發售價範圍(視乎下調發售價情況而定)。

調低發售價範圍及╱或調減發售股份數目

獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)如認為適當，並於取得本公司同意後，可根據有意投資者在累計投標過程中的踴躍程度，於定價日當天或之前隨時將最終發售價釐定為不超過低於指示性發售價範圍下限10%。在此情況下，本公司將在作出設定最終發售價低於指示性發售價範圍下限的決定後將在實際可行情況下盡早於聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)及本公司網站(**www.zldcgroup.com**)發佈於作出下調發售價後的最終發售價。相關公告將於定價日後而公佈分配結果(預期於2019年7月15日(星期一)公佈)前在實際可行情況下盡早另行作出。於作出下調發售價後公佈的發售價應為最終發售價，且不得隨後更改。

倘並無發出已作出下調發售價的公告，除非動用撤回機制，否則最終發售價將不會超過本招股章程所披露的指示性發售價範圍。

倘發售價(如下文所述的方式最終釐定)低於6.68港元，我們將退還相關差額(包括盈餘申請款項應佔的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)。我們不會就任何退還的款項支付利息。有關詳情，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」。

申請人須留意，有關調減發售股份數目及╱或調低指示性發售價範圍的公告可能會於遞交香港公開發售申請截止當日方才作出。

獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)如認為適當，可根據有意的專業及機構投資者於累計投標過程中表現的踴躍程度，經本公司同意，於遞交香港公開發售申請截止日

期上午或之前任何時間，調減發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍。在此情況下，我們在決定作出有關調減後將在實際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在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及本公司網站(**www.zldcgroup.com**)及聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)發出有關調減的通知。發出有關通知後，經修訂發售價範圍將為最終且不可推翻，而發售價一經本公司與獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)協定，將定於該經修訂發售價範圍內。該通知亦將包括對營運資金表及本招股章程現時所載全球發售統計數字的確認或修訂(如適用)，及因該等調減而可能改變的任何其他財務資料。發售股份數目及／或指示性發售價範圍一旦被調低，在實際可行的情況下，我們將會發出補充招股章程知會投資者有關調減，(如適用)延長香港公開發售接納申請的時間，及給予已申請認購發售股份的有意投資者撤銷彼等申請的權利。

倘未發出任何有關通知及補充招股章程，則發售股份數目將不予調減及／或發售價(倘經本公司與獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)協定)無論如何均不會超出本招股章程所載發售價範圍。

倘調減發售股份數目，則獨家代表人可酌情重新分配香港公開發售及國際發售提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售的發售股份總數10%。香港公開發售提呈的發售股份及國際發售提呈的發售股份在若干情況下僅可由獨家代表人酌情在該等發售之間重新分配。

倘發售股份申請已於遞交香港公開發售申請截止日期前提交，如發售股份數目及／或指示性發售價範圍被調低或調減，則有關申請可據此撤銷。

不論是否下調發售價，最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請結果及香港公開發售的發售股份分配基準，預期將於2019年7月15日(星期一)在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及本公司網站(**www.zldcgroup.com**)及聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)公佈。

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悉數包銷，並由本公司與獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)就發售價達成協定後方可作實。

我們預期於定價日訂立有關國際發售的國際包銷協議。

根據香港包銷協議及國際包銷協議的包銷安排概要載於「包銷」。

全球發售的條件

有關發售股份的所有申請須於達成以下條件後方獲接納：

(a) 上市委員會批准根據全球發售將予發行的發售股份(包括因超額配股權獲行使而可能發售的額外發售股份)(僅可予分配)上市及買賣；

(b) 本公司與獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)已於定價日議定發售價；

(c) 已於定價日或前後簽立並交付國際包銷協議；及

(d) 包銷商根據各包銷協議須履行的責任已成為且持續為無條件，且並無根據各包銷協議的條款予以終止，

上述各項條件均須在包銷協議指定的日期及時間或之前達成(除非該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免)。

倘本公司與獨家代表人(為其本身及代表其他包銷商)因故未能於2019年7月12日(星期五)協定發售價，則全球發售將不會進行並會失效。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)對方成為無條件且並無根據其各自的條款予以終止，方始完成。

倘上述條件未能於指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將會失效，而我們將立即通知聯交所。我們將盡快在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及本公司網站(**www.zldcgroup.com**)及聯交所網站(**www.hkexnews.hk**)刊發有關香港公開發售失效的

通知。在此情況下，所有申請款項將按本招股章程「如何申請香港發售股份 — 14.發送／領取股票及退回股款」一段所載條款不計利息退還。與此同時，所有申請款項將存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)持牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

有關香港發售股份的股票僅在全球發售於上市日期上午八時正前的任何時間在所有方面均成為無條件(且包銷協議概無根據其條款予以終止)的情況下，方會於上市日期上午八時正成為有效憑證。

申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請股份(包括(i)發售股份；及(ii)因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)上市及買賣。

本公司概無股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，及本公司當前並無尋求或擬尋求本公司股份於任何其他證券交易所上市或買賣。

股份合資格納入中央結算系統

倘股份獲准於聯交所上市及買賣並符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始於聯交所買賣之日或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。投資者應就交收安排的詳情諮詢彼等的股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到彼等的權利及權益。我們已作出一切使我們的股份獲准納入中央結算系統的必要安排。

買賣安排

假設香港公開發售於2019年7月16日(星期二)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期發售股份將於2019年7月16日(星期二)上午九時正開始於聯交所買賣。股份將以每手500股股份為買賣單位於聯交所主板買賣。股份代碼將為2772。

1. 申請方法

閣下如申請認購香港發售股份，則不得申請認購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**白表eIPO**服務網站**www.eipo.com.hk**申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表　閣下提出申請。

除非　閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則　閣下及　閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、獨家代表人、**白表eIPO**服務供應商及其各自的代理可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分任何申請。

2. 可提出申請的人士

如　閣下或　閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以**白色**或**黃色**申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如　閣下在網上透過**白表eIPO**服務提出申請，除以上條件外，　閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如　閣下為公司，申請必須以個別成員名義提出。如　閣下為法人團體，申請表格必須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職務及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則獨家代表人可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，聯名申請人不可透過**白表eIPO**服務的方式申請認購香港發售股份。

除非上市規則容許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或最高行政人員；
- 本公司的核心關連人士(定義見上市規則)或緊隨全球發售完成後成為本公司核心關連人士的人士；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；及
- 已獲分配或已申請或表示有興趣認購國際發售項下的任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表或透過**www.eipo.com.hk**在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於 閣下本身或 閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表 閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2019年6月27日(星期四)上午九時正至2019年7月8日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(i) 香港包銷商以下地址：

建銀國際金融有限公司	香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓
國泰君安證券(香港)有限公司	香港 皇后大道中181號 新紀元廣場低座27樓

華泰金融控股(香港)有限公司	香港 皇后大道中99號 中環中心58樓5801–05室
野村國際(香港)有限公司	香港中環 金融街8號 國際金融中心二期30樓
農銀國際證券有限公司	香港 中環干諾道中50號 中國農業銀行大廈10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
克而瑞證券有限公司	香港灣仔 港灣道23號 鷹君中心2007及2403室
銀河—聯昌證券(香港)有限公司	香港 中環皇后大道中15號 置地廣場告羅士打大廈25樓
中投證券國際經紀有限公司	香港九龍 柯士甸道西1號 環球貿易廣場77樓7701A及05B–08室
溫商證券有限公司	香港 德輔道中199號 無限極廣場16樓1604室
愛建國際資產管理有限公司	香港灣仔 告羅士打道128號 祥豐大廈18樓E及F室
港利資本有限公司	香港中環 干諾道中88號及德輔道中173號 南豐大廈9樓908–11室
萬隆證券有限公司	香港新界 荃灣沙嘴道6號 嘉達環球中心29樓08-10室
平安證券有限公司	香港中環 添美道1號 中信大廈18樓

聯合證券有限公司	香港 皇后大道中183號 中遠大廈25樓2511室
金力証券有限公司	香港中環 遮打道18號 曆山大廈3001室及3008–3010室

(ii) 下列收款銀行的任何分行：

(1) 中國銀行(香港)有限公司

地區	分行	地址
港島區.....	軒尼詩道409號分行	香港灣仔軒尼詩道409–415號
	香港仔分行	香港仔湖北街25號
九龍區.....	開源道分行	九龍觀塘開源道55號
	尖沙咀東分行	九龍尖沙咀東加連威老道96號 希爾頓大廈低層地下3號舖
新界區.....	大埔分行	新界大埔墟寶鄉街68–70號
	元朗分行	新界元朗青山公路102–108號

(2) 渣打銀行(香港)有限公司

地區	分行	地址
港島區.....	188德輔道中分行	中環德輔道中188號
	北角中心分行	北角英皇道284號北角中心地下G舖
九龍區.....	旺角分行	旺角彌敦道617–623號地下B舖， 一樓及二樓
	德福花園分行	九龍灣大業街德福花園 德福中心商場P9–12號舖

地區	分行	地址
新界區.....	荃灣分行	荃灣沙咀道298號翡翠商場 地下C舖及一樓

閣下可於2019年6月27日(星期四)上午九時正至2019年7月8日(星期一)中午十二時正的正常辦公時間，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座1樓)或向　閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司—中梁控股公開發售」的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特備收集箱：

2019年6月27日(星期四)　—　上午九時正至下午五時正
2019年6月28日(星期五)　—　上午九時正至下午五時正
2019年6月29日(星期六)　—　上午九時正至下午一時正
2019年7月2日(星期二)　—　上午九時正至下午五時正
2019年7月3日(星期三)　—　上午九時正至下午五時正
2019年7月4日(星期四)　—　上午九時正至下午五時正
2019年7月5日(星期五)　—　上午九時正至下午五時正
2019年7月6日(星期六)　—　上午九時正至下午一時正
2019年7月8日(星期一)　—　上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記時間為2019年7月8日(星期一)(截止申請登記當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或本節「— 10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

香港公開發售將由2019年6月27日(星期四)起至2019年7月8日(星期一)止接受申請，較一般市場慣例之四日略長。申請款項(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)將由收款銀行代本公司持有，而退款(如有)將於2019年7月15日(星期一)不計利息退還申請人。投資者謹請注意，股份預期於2019年7月16日(星期二)起開始於聯交所買賣。

4. 申請的條款及條件

務請審慎依從申請表格的詳細指示，否則　閣下的申請或會不獲受理。

遞交申請表格或透過**白表eIPO**服務提出申請後，即表示　閣下(其中包括)：

(i) 承諾簽立所有相關文件並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的獨家代表人(或其代理或代名人)，為按照組織章程細則的規定將　閣下獲分配的任何香港發售股份以　閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表　閣下簽立任何文件及代　閣下進行一切必需事宜；

(ii) 同意遵守公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；

(iii) 確認　閣下已閱讀本招股章程及申請表格所載條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；

(iv) 確認　閣下已接獲及閱讀本招股章程，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，而不會依賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

(v) 確認　閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；

(vi) 同意本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時或日後均無須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

(vii) 承諾及確認　閣下或　閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售的任何國際發售股份，亦無參與國際發售；

(viii) 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向其披露其所要求提供有關　閣下及　閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；

(ix) 若香港境外任何地方的法例適用於　閣下的申請，則同意及保證　閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商以及彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納　閣下的購買要約，或　閣下在本招股章程及申請表格所載條款及條件下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；

(x) 同意　閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；

(xi) 同意　閣下的申請受香港法例管轄；

(xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及 閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外（定義見S規例），又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士；

(xiii) 保證 閣下提供的資料真實及準確；

(xiv) 同意接納所申請數目或分配予 閣下但數目較申請為少的香港發售股份；

(xv) 授權本公司將 閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示地址向 閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由 閣下承擔，除非 閣下已符合本招股章程「— 14.發送／領取股票及退回股款 — 親身領取」一節所述的條件而親身領取股票及／或退款支票；

(xvi) 聲明及陳述此乃 閣下為本身或為其利益提出申請的人士所提出及擬提出的唯一申請；

(xvii) 明白本公司及獨家代表人將倚賴 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

(xviii) （倘本申請為 閣下本身的利益提出）保證 閣下或作為 閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為 閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格又或向香港結算或向**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**而提出其他申請；及

(xix) 倘 閣下作為代理為另一人士的利益提出申請）保證(i) 閣下（作為代理或為該人士利益）或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合「— 2.可提出申請的人士」一節所載條件的個人可透過**白表eIPO**服務於指定網站**www.eipo.com.hk**申請以其本身名義獲配發及登記的香港發售股份。

透過**白表eIPO**服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如 閣下未有遵從有關指示， 閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如 閣下透過指定網站提出申請， 閣下即授權**白表eIPO**服務供應商，根據本招股章程所載條款及條件(按**白表eIPO**服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交白表eIPO服務申請的時間

閣下可於2019年6月27日(星期四)上午九時正至2019年7月8日(星期一)上午十一時三十分，透過**www.eipo.com.hk**(每日24小時，申請截止當日除外)向**白表eIPO**服務供應商遞交 閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為2019年7月8日(星期一)中午十二時正或「— 10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」一節所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘 閣下透過**白表eIPO**提出申請，則 閣下一經就本身或為 閣下利益而透過**白表eIPO**服務發出申請認購香港發售股份的**電子認購指示**並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據**白表eIPO**發出超過一份**電子認購指示**，並取得不同付款參考編號，但並無就某個參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如 閣下疑屬通過**白表eIPO**服務或任何其他方式遞交超過一份申請， 閣下的所有申請概不獲受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

環境保護

白表eIPO最明顯的好處是以自助的電子方式提交申請，省卻用紙。香港中央證券登記有限公司作為指定**白表eIPO**服務供應商，會就每份經**www.eipo.com.hk**遞交的「中梁控股集團有限公司」**白表eIPO**申請捐出2港元，以支持香港地球之友發起的「東江源植樹」計劃。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付股款及支付退款。

如　閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統**https://ip.ccass.com**（使用香港結算不時有效的《投資者戶口操作簡介》所載程序）發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港中環康樂廣場8號交易廣場一及二座1樓。

招股章程亦可在上述地址索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示　閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表　閣下申請香港發售股份。

屆時　閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將　閣下的申請資料轉交本公司、獨家代表人及香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若　閣下發出**電子認購指示**申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

(i) 香港結算代理人將僅作為　閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；

(ii) 香港結算代理人將代表 閣下作出下列事項：

- 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表 閣下的中央結算系統參與者股份戶口或 閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；

- 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；

- 承諾及確認 閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何國際發售股份；

- (如為 閣下的利益而發出**電子認購指示**)聲明僅發出一套為 閣下利益而發出的**電子認購指示**；

- (如 閣下為他人的代理)聲明 閣下僅發出一套為該人士利益而發出的**電子認購指示**，及 閣下已獲正式授權作為該人士代理發出該等指示；

- 確認 閣下明白本公司、董事及獨家代表人將依賴 閣下的聲明及陳述而決定是否向 閣下配發任何香港發售股份， 閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；

- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為 閣下獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；

- 確認 閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；

- 確認 閣下已接獲及／或閱讀本招股章程，而提出申請時僅依賴本招股章程載列的資料及陳述(本招股章程任何補充文件所載者除外)；

- 同意本公司、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；

- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家代表人、聯席

全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或其各自的顧問及代理披露　閣下的個人資料；

- 同意(在不影響　閣下可能擁有的任何其他權利下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；

- 同意由香港結算代理人代表　閣下提交的申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，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，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及　閣下的**電子認購指示**均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；

- 同意　閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》一併閱讀)所列有關就申請香港發售股份發出**電子認購指**示的安排、承諾及保證；

- 向本公司(為其本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本公司本身及代表各股東向每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則的規定；及

- 同意　閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例管轄。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示　閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示，　閣下(倘屬聯名申請

人，則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表　閣下申請香港發售股份；

- 指示及授權香港結算安排從　閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；倘申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，安排退回股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以存入　閣下指定的銀行賬戶；及

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表　閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少500股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過500股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間[(1)]

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

- 2019年6月27日(星期四)—上午九時正至下午八時三十分

- 2019年6月28日(星期五)—上午八時正至下午八時三十分

- 2019年6月29日(星期六)—上午八時正至下午一時正

- 2019年7月2日(星期二)—上午八時正至下午八時三十分

- 2019年7月3日(星期三)—上午八時正至下午八時三十分

- 2019年7月4日(星期四)—上午八時正至下午八時三十分

- 2019年7月5日(星期五)—上午八時正至下午八時三十分
- 2019年7月8日(星期一)—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2019年6月27日(星期四)上午九時正至2019年7月8日(星期一)中午十二時正(每日24小時，2019年7月8日(截止申請當日)除外)輸入**電子認購指示**。

輸入**電子認購指示**的截止時間為申請截止日期2019年7月8日(星期一)中午十二時正，或本節「— 10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

附註：

1. 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節的該等時間。

重複申請概不受理

倘　閣下疑屬提出重複申請或為　閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除　閣下發出的有關指示及／或為　閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，　閣下向香港結算發出或為　閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他各方均確認，每位自行或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家代表人、包銷商及彼等各自的顧問及代理所持有關　閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

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一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請認購香港發售股份亦僅為**白表eIPO**服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能， 閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家代表人、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**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇上困難，請：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表；或(ii)於2019年7月8日(星期一)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入**電子認購指示**的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如 閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如未有填妥此項資料，有關申請將視作為 閣下的利益提交。

如為 閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過**電子認購指示**提出申請的部分)， 閣下的所有申請將不獲受理。如申請人為一家未上市公司，而：

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為 閣下的利益提出。

「未上市公司」指其股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指　閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

9. 香港發售股份的價格

白色及**黃色**申請表格內附有一覽表，列出股份應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，必須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過**白表eIPO**服務申請最少500股香港發售股份。每份超過500股香港發售股份的申請或**電子認購指示**必須為申請表格一覽表上所列的其中一個數目或指定網站**www.eipo.com.hk**所指明數目。

倘　閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所(證監會交易徵費由聯交所代證監會收取)。

有關發售價的進一步詳情請參閱「全球發售的架構 — 定價及分配」。

10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

倘於2019年7月8日(星期一)上午九時正至中午十二時正期間任何時間：

- 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或
- 「黑色」暴雨警告信號，

在香港生效，本公司不會如期辦理申請登記，而改為於下一個在上午九時正至中午十二時正期間香港再無發出任何該等警告信號的營業日的上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

倘於2019年7月8日(星期一)並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」所述日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期將於2019年7月15日(星期一)在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文)以及在本公司網站**www.zldcgroup.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購結果及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2019年7月15日(星期一)上午八時正前登載於本公司網站**www.zldcgroup.com**及聯交所網站**www.hkexnews.hk**的公告查閱；

- 於2019年7月15日(星期一)上午八時正至2019年7月21日(星期日)午夜十二時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的指定網站**www.iporesults.com.hk**(可選網站：英文**https://www.eipo.com.hk/en/Allotment**；中文**https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment**)，使用「按身份識別搜尋」功能查閱；

- 於2019年7月15日(星期一)至2019年7月18日(星期四)期間上午九時正至下午十時正致電查詢熱線+852 2862 8669查詢；

- 於2019年7月15日(星期一)至2019年7月17日(星期三)期間在指定收款銀行分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公佈分配結果及／或公開分配結果接納　閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售達成其所有條件而並無被終止，　閣下必須購買有關的香港發售股份。進一步詳情載於「全球發售的架構」。

閣下的申請獲接納後，　閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響　閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，　閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) **倘　閣下的申請遭撤回：**

一經填寫及遞交申請表格或向香港結算或向**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**，即表示　閣下同意不得於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回　閣下的申請或香港結算代理人代　閣下提交的申請。此項同意將成為一項與本公司訂立的附屬合約。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，　閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

倘本招股章程發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表　閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果等同確定接納未被拒絕的申請。倘有關分配基準受若干條件規限或是以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) **倘本公司或其代理行使酌情權拒絕　閣下的申請：**

本公司、獨家代表人、**白表eIPO**服務供應商及其各自的代理及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供任何理由。

(iii) **倘香港發售股份的配發無效：**

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 截止辦理申請登記日期後三個星期的較長時間內。

(iv) **倘：**

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或　閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填寫申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填寫透過**白表eIPO**服務發出的**電子認購指示**；
- 閣下並無妥為付款，或　閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兑現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家代表人相信接納　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的50.0%香港發售股份。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於每股發售股份最高發售價(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照「全球發售的架構 — 香港公開發售」所述者達成，又或任何申請被撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回又或不將有關支票或銀行本票過戶。

如須退回申請股款，本公司將2019年7月15日(星期一)或之前向　閣下退還。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如　閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予　閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由　閣下承擔：

- 配發予　閣下的全部香港發售股份的股票(**黃色**申請表格方面，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及

- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。　閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於　閣下的退款支票(如有)上。銀行兌現退款支票前或會要求核實　閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘　閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致延遲甚至無法兌現　閣下的退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2019年7月15日(星期一)或之前寄發。本公司保留權利在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收股款。

只有在2019年7月16日(星期二)上午八時正全球發售已成為無條件以及「包銷」所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) ***倘　閣下使用白色申請表格提出申請***

倘　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且已提供申請表格所規定全部資料，可於2019年7月15日(星期一)或本公司在報章通知的其他日期上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716室)領取有關退款支票及／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授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

如未有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將於2019年7月15日(星期一)或之前立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

如　閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2019年7月15日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

(ii) ***倘　閣下使用黃色申請表格提出申請***

如　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述相同指示行事。如　閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2019年7月15日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

如　閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，　閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年7月15日(星期一)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格的指示記存於　閣下本身的或　閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

- *倘　閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請*

關於記存於　閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，　閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- *倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請*

中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果，將連同香港公開發售的結果一併按上文「11.公佈結果」所述方式由本公司公佈。　閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年7月15日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入　閣下的股份戶口後，　閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱　閣下的新戶口結餘。

(iii) ***倘　閣下透過白表eIPO服務提出申請***

如　閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而申請全部或部分獲接納，　閣下可於2019年7月15日(星期一)或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支

票的其他日期的上午九時正至下午一時正，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716室)領取股票。

倘未有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

倘　閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票(如適用)將於2019年7月15日(星期一)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

倘　閣下透過單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。倘　閣下透過多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由　閣下承擔。

(iv) ***倘　閣下向香港結算發出電子認購指示***

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回股款

- 倘　閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2019年7月15日(星期一)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於　閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

- 本公司預期將於2019年7月15日(星期一)以上文「11.公佈結果」所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、　閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。　閣下應查閱本公司所刊發的公告，如有任何資料不符，須於2019年7月15日(星期一)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。

- 倘　閣下指示經紀或託管商代為發出**電子認購指示**，　閣下亦可向該名經紀或託管商查詢　閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。

- 倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，　閣下亦可於2019年7月15日(星期一)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。緊隨香港發售股份存入　閣下的股份戶口及將退款存入　閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向　閣下發出一份活動結單，列出存入　閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入　閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。

- 有關　閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的股款(如有)及／或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，將於2019年7月15日(星期一)不計利息存入　閣下的指定銀行賬戶或　閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統的必要安排。

以下為從本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)接獲的有關中梁控股集團有限公司的報告文本，以供載入本招股章程。

香港
中環
添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者，

吾等就第I-4頁至I-142頁所載的中梁控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，當中包括　貴集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止各年度(「有關期間」)的綜合損益及其他綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及　貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況表，以及　貴公司於2018年12月31日的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他附註說明(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4頁至I-142頁所載的歷史財務資料構成本報告不可或缺的部分，其編製乃為載入　貴公司日期為2019年6月27日的招股章程(「招股章程」)，以實現　貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市。

董事就歷史財務資料承擔之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，落實其認為編製歷史財務資料所必要的內部控制，以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

吾等的責任是對歷史財務資料發表意見，並向　閣下報告。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行工作。該等準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行吾等的工作，以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露資料之憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計在各類情況下適當之程序，但並非對實體內部監控之成效表達意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準真實公平反映 貴集團於2016年、2017年及2018年12月31日的財務狀況及 貴公司於2018年12月31日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例報告相關事宜

調整

於編製歷史財務資料時，並無調整第I-4頁所界定之相關財務報表。

股息

吾等謹此提述歷史財務資料附註11，當中載列 貴公司並無於有關期間支付股息。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

此致

中梁控股集團有限公司
列位董事
建銀國際金融有限公司

台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟
2019年6月27日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列之歷史財務資料構成本會計師報告之完整構成部分。

歷史財務資料所依據之本集團於有關期間的財務報表由安永會計師事務所根據香港會計師公會發佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

除非另外説明，歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)列報，所有金額已約整至最接近人民幣千元呈列。

綜合損益及其他綜合收益表

		截至12月31日止年度		
	附註	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	2,925,411	14,026,299	30,214,688
銷售成本		(2,308,844)	(11,166,324)	(23,303,847)
毛利		616,567	2,859,975	6,910,841
融資收入		63,797	150,805	353,711
其他收入及收益	5	163,475	24,517	95,045
銷售及分銷開支		(405,186)	(823,698)	(1,333,901)
行政開支		(377,001)	(701,224)	(1,648,265)
金融資產減值虧損		(473)	(2,162)	(10,964)
其他開支		(30,059)	(20,333)	(197,760)
投資物業公平值收益	14	8,725	261,898	71,971
按公平值計入損益的金融資產公平值收益／(虧損)		17,919	(5,378)	(4,039)
融資成本	7	(269,018)	(356,320)	(433,466)
應佔溢利及虧損：				
合營企業		(29,053)	(134,844)	(82,242)
聯營公司		(33,648)	14,649	717,545
税前(虧損)／溢利	6	(273,955)	1,267,885	4,438,476
所得税抵免／(開支)	10	4,186	(769,311)	(1,912,189)

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內(虧損)╱溢利		(269,769)	498,574	2,526,287
以下人士應佔：				
母公司所有人		(168,627)	502,667	1,931,336
非控股權益		(101,142)	(4,093)	594,951
		(269,769)	498,574	2,526,287
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)╱盈利				
基本及攤薄	12	不適用	不適用	不適用

綜合財務狀況表

	附註	12月31日		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	31,265	49,999	105,269
投資物業	14	324,500	791,000	928,900
無形資產	15	574	570	455
於合營企業的投資	16	27,639	415,602	2,584,059
於聯營公司的投資	17	209,039	437,704	2,113,159
遞延稅項資產	18	253,117	980,902	1,852,380
預付款項及其他應收款項	23	—	46,202	96,202
非流動資產總額		846,134	2,721,979	7,680,424
流動資產				
按公平值計入損益的金融資產	19	596,189	297,171	228,757
開發中物業	20	29,236,145	61,379,980	99,481,406
持作出售的竣工物業	21	1,128,074	2,302,650	3,596,396
貿易應收款項	22	—	—	4,354
應收關聯公司款項	37	2,916,928	7,294,042	9,841,443
預付款項及其他應收款項	23	2,916,072	7,713,749	22,209,895
可收回稅項		184,515	1,016,518	1,951,577
受限制現金	24	3,383,921	5,030,343	7,892,069
抵押存款	24	269,646	705,958	636,777
現金及現金等價物	24	4,847,470	10,748,022	14,551,518
流動資產總額		45,478,960	96,488,433	160,394,192
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	25	1,986,681	4,839,542	8,498,295
其他應付款項及應計款項	26	1,904,344	4,316,682	20,476,168
合約負債	27	16,882,989	51,891,569	95,482,250
應付關聯公司款項	37	4,411,521	9,849,122	7,419,138
計息銀行及其他借款	28	9,792,133	7,561,064	14,468,672
應繳稅項	10	135,541	1,182,504	1,960,281
財務擔保合約撥備	38	—	—	84,869
其他金融負債		22,217	40,991	59,284
流動負債總額		35,135,426	79,681,474	148,448,957
流動資產淨額		**10,343,534**	**16,806,959**	**11,945,235**
資產總額減流動負債		**11,189,668**	**19,528,938**	**19,625,659**

	附註	12月31日		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債				
計息銀行及其他借款	28	10,434,493	16,915,281	12,536,245
遞延稅項負債	18	100,187	259,906	335,182
非流動負債總額		10,534,680	17,175,187	12,871,427
淨資產		**654,988**	**2,353,751**	**6,754,232**
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	29	—	—	85
儲備	30	(267,754)	234,717	2,578,591
		(267,754)	**234,717**	**2,578,676**
非控股權益		**922,742**	**2,119,034**	**4,175,556**
總權益		**654,988**	**2,353,751**	**6,754,232**

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔								
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留溢利／（累計虧損）	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註29	*附註30(a)*	*附註30(b)*	*附註30(d)*	*附註30(c)*				
於2016年1月1日	—	—*	600,000*	—*	6,585*	(505,712)*	100,873	53,683	154,556
年度溢利或虧損	—	—	—	—	—	(168,627)	(168,627)	(101,142)	(269,769)
附屬公司非控股股東資本供款	—	—	—	—	—	—	—	970,201	970,201
本集團自附屬公司當時權益持有人收購附屬公司	—	—	(200,000)	—	—	—	(200,000)	—	(200,000)
法定盈餘儲備撥款	—	—	—	—	18,504	(18,504)	—	—	—
於2016年12月31日	—	—*	400,000*	—*	25,089*	(692,843)*	(267,754)	922,742	654,988
於2016年12月31日及2017年1月1日	—	—*	400,000*	—*	25,089*	(692,843)*	(267,754)	922,742	654,988
年度溢利或虧損	—	—	—	—	—	502,667	502,667	(4,093)	498,574
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	113,307	113,307
附屬公司非控股股東的資本供款	—	—	—	—	—	—	—	1,086,882	1,086,882
法定盈餘儲備撥款	—	—	—	—	128,072	(128,268)	(196)	196	—
於2017年12月31日	—	—*	400,000*	—*	153,161*	(318,444)*	234,717	2,119,034	2,353,751

	母公司擁有人應佔								
	股本	股份溢價	合併儲備	資本儲備	法定盈餘儲備	保留溢利／（累計虧損）	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註29	*附註30(a)*	*附註30(b)*	*附註30(d)*	*附註30(c)*				
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	—*	400,000*	—*	153,161*	(318,444)*	234,717	2,119,034	2,353,751
期間溢利或虧損	—	—	—	—	—	1,931,336	1,931,336	594,951	2,526,287
發行新股份	85	954,732	—	—	—	—	954,817	—	954,817
附屬公司非控股股東的資本供款	—	—	—	21,755	—	—	21,755	1,222,547	1,244,302
收購非控股權益	—	—	—	(167,087)	—	—	(167,087)	167,087	—
本集團向附屬公司當時權益持有人收購附屬公司	—	—	(396,862)	—	—	—	(396,862)	—	(396,862)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	71,937	71,937
法定盈餘儲備撥款	—	—	—	—	453,358	(453,358)	—	—	—
於2018年12月31日	85	954,732*	3,138*	(145,332)*	606,519*	1,159,534*	2,578,676	4,175,556	6,754,232

* 該等儲備賬目分別指於2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況表內的綜合儲備總額人民幣234,717,000元及人民幣2,578,591,000元。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動現金流量				
除税前(虧損)／溢利		(273,955)	1,267,885	4,438,476
就以下各項調整：				
物業、廠房及設備項目折舊	6,13	12,981	17,969	42,922
無形資產攤銷	6,15	72	198	259
就開發中物業確認的減值虧損	6,20	22,173	5,988	54,800
就金融資產確認的減值虧損	23	473	2,162	10,964
出售附屬公司(收益)／虧損		—	(14,389)	23,215
出售聯營公司收益	5	(5,732)	—	(6,802)
議價購買收益	5	(153,223)	—	—
應佔合營企業溢利及虧損		29,053	134,844	82,242
應佔聯營公司溢利及虧損		33,648	(14,649)	(717,545)
投資物業公平值收益	14	(8,725)	(261,898)	(71,971)
按公平值計入損益的金融資產公平值(收益)／虧損		(17,919)	5,378	4,039
融資成本	7	269,018	356,320	433,466
融資收入		(63,797)	(150,805)	(353,711)
		(155,933)	1,349,003	3,940,354
開發中物業及持作出售竣工物業增加		(22,288,337)	(43,331,897)	(39,480,692)
預付款項及其他應收款項增加		(2,958,221)	(1,983,138)	(11,242,826)
受限制現金增加		(2,476,184)	(1,646,422)	(2,861,726)
抵押存款(增加)／減少		(86,367)	(52,060)	26,332
貿易應收款項增加		—	—	(4,354)
貿易應付款項及應付票據增加		1,565,867	2,931,872	3,878,183
其他應付款項及應計款項增加		182,345	4,026,339	15,181,510
合約負債增加		10,166,033	35,008,580	43,589,952
營運(所用)／所得現金		**(16,050,797)**	**(3,697,723)**	**13,026,733**
已收利息		64,531	147,552	285,047
已付利息		(1,481,669)	(2,204,769)	(2,395,482)
已繳税項		(160,267)	(1,082,847)	(2,879,352)
經營活動(所用)／所得現金流量淨額		**(17,628,202)**	**(6,837,787)**	**8,036,946**
投資活動現金流量				
購買物業、廠房及設備項目	13	(25,926)	(37,539)	(48,227)
購買無形資產	15	(520)	(194)	(144)
收購按公平值計入損益的金融資產	19	(578,270)	(20,753)	(2,500)
收購附屬公司		(572,695)	(1,726,463)	(405,681)
出售按公平值計入損益的金融資產	19	12,000	314,393	66,875
於合營企業及聯營公司的投資		(269,785)	(757,228)	(3,467,757)
出售於合營企業及聯營公司的投資		—	3,850	101,318
購買投資物業	14	(143,775)	(204,602)	(65,929)
向關聯公司的墊款	37	(746,499)	(23,739,203)	(37,936,060)
償還向關聯公司的墊款	37	3,663,427	28,116,317	30,251,462
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		**1,337,957**	**1,948,578**	**(11,506,643)**

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動現金流量				
發行新股份		—	—	954,817
附屬公司非控股股東資本供款		623,585	1,486,693	1,244,302
本集團向附屬公司當時權益持有人收購附屬公司		(200,000)	—	(396,862)
來自關聯公司的墊款	37	6,176,047	22,018,610	18,675,887
償還來自關聯公司的墊款	37	(2,534,131)	(16,581,009)	(15,958,018)
抵押存款(增加)／減少		(146,665)	(384,252)	42,849
計息銀行及其他借款所得款項		19,190,719	15,867,596	31,287,963
償還計息銀行及其他借款		(4,090,490)	(11,617,877)	(28,577,745)
融資活動所得現金流量淨額		**19,019,065**	**10,789,761**	**7,273,193**
現金及現金等價物增加淨額		**2,728,820**	**5,900,552**	**3,803,496**
年初現金及現金等價物		2,118,650	4,847,470	10,748,022
年末現金及現金等價物		**4,847,470**	**10,748,022**	**14,551,518**
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	24	8,501,037	16,484,323	23,080,364
減：受限制現金	24	3,383,921	5,030,343	7,892,069
抵押存款	24	269,646	705,958	636,777
綜合財務狀況表及現金流量表內所列現金及現金等價物		**4,847,470**	**10,748,022**	**14,551,518**

本公司財務狀況表

	附註	12月31日 2018年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資		—
非流動資產總額		—
流動資產		
現金及現金等價物	24	1,144
應收附屬公司款項	42	963,005
流動資產總額		964,149
流動負債		
其他應付款項及應計款項		4,918
流動負債總額		4,918
流動資產淨額		**959,231**
資產總額減流動負債		**959,231**
淨資產		**959,231**
權益		
股本	29	85
儲備	30	959,146
總權益		**959,231**

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

本公司乃一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司註冊辦事處地址為Walkers Corporate Limited, Cayman Corporate Centre, 27 Hospital Road, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

本公司乃一家投資控股公司。於有關期間，本集團現時旗下的附屬公司參與物業開發、物業租賃以及提供物業管理服務及管理諮詢服務。本公司的直接控股公司是梁中國際有限公司。本集團的控股股東為楊劍先生、徐曉群女士、梁中國際有限公司、梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司(統稱為「控股股東」)。

本集團現時旗下的本公司及其附屬公司曾進行重組，其已於2018年9月21日完成，如本招股章程中「歷史及重組」一節「重組」一段所載列。除重組以外，本公司自其註冊成立以來並未開始任何業務或營運。

截至報告期日期，本公司在超過800家附屬公司擁有直接或間接權益，而所有附屬公司均為私人有限責任公司(或如在香港以外地方註冊成立，則與在香港註冊成立的私營公司具有大致相似的特徵)，主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
直接持有：					
中梁國際發展有限公司.....	(1)	英屬處女群島／2018年3月27日	美元50	100.00%	投資控股
華溢投資有限公司.....	(1)	英屬處女群島／2018年7月3日	美元50	100.00%	投資控股
間接持有：					
中梁香港地產投資集團有限公司.....	(1)	香港／2018年3月29日	港元50	100.00%	投資控股
恒融國際有限公司.....	(1)	香港／2018年5月18日	港元10	100.00%	投資控股

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
上海梁卓商務信息諮詢有限公司	(1)	中華人民共和國（「中國」）／中國內地／2018年7月9日	人民幣10,000	100.00%	投資控股
上海中梁企業發展有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年8月26日	人民幣3,330,000	100.00%	投資控股
溫州市中梁華成置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2011年6月9日	人民幣100,000	100.00%	物業開發
浙江梁城置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年6月23日	人民幣50,000	100.00%	投資控股
玉溪中梁城置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年10月25日	人民幣20,000	65.80%	物業開發
溫州市中梁盛置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2014年1月20日	人民幣200,000	100.00%	物業開發
溫州市梁軒置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年1月27日	人民幣20,000	93.19%	物業開發
樂清市中梁城置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年1月24日	人民幣20,000	51.74%	物業開發
永嘉縣中梁城置業有限公司*	(1)	中國／中國內地／2017年7月25日	人民幣50,000	45.12%	物業開發
麗水市梁軒置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年7月18日	人民幣50,000	60.00%	物業開發
松陽縣中梁華董置業有限公司*	(1)	中國／中國內地／2016年9月27日	人民幣20,000	33.40%	物業開發
雲和縣中梁城置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年5月24日	人民幣20,000	59.17%	物業開發
福建中梁翼房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年1月20日	人民幣50,000	60.00%	物業開發
霞浦中梁府房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年6月9日	人民幣100,000	60.00%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
新昌縣中梁城置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2016年6月15日	人民幣20,000	92.34%	物業開發
蒙城縣中梁銘築置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年4月7日	人民幣50,000	74.00%	物業開發
濉溪縣梁築置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年6月13日	人民幣71,420	65.80%	物業開發
濉溪縣梁隆置業有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／2017年7月24日	人民幣50,000	48.02%	物業開發
北京中梁房地產開發有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年9月4日	人民幣30,000	100.00%	投資控股
南通市通州區梁宏置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2016年11月29日	人民幣50,000	62.01%	物業開發
連雲港市聖承房地產開發有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2008年1月10日	人民幣70,000	59.13%	物業開發
鹽城市中梁禦置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2016年8月29日	人民幣50,000	88.33%	物業開發
重慶匯庭房地產開發有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年8月21日	人民幣28,570	56.00%	物業開發
蘇州市宏邁置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年5月2日	人民幣50,000	94.00%	投資控股
蘇州市宏雅置業有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／2017年4月5日	人民幣10,000	39.90%	投資控股
蘇州梁軒置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2016年8月22日	人民幣10,000	100.00%	投資控股

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
蘇州市梁雨源置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年7月15日	人民幣10,000	53.17%	投資控股
蘇州瑞都置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年8月22日	人民幣10,000	94.00%	投資控股
蘇州恒融置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年8月22日	人民幣10,000	94.00%	投資控股
揚州錦鴻置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年9月29日	人民幣50,000	84.90%	物業開發
泰安志錦置業有限公司*	(1)	中國／中國內地／2017年7月26日	人民幣10,000	45.85%	物業開發
江蘇銀梧房地產開發有限公司*	(1)	中國／中國內地／2014年8月1日	人民幣80,000	49.82%	物業開發
安徽梁軒置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年11月15日	人民幣350,000	65.80%	投資控股
安徽梁實置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年11月15日	人民幣50,000	64.69%	投資控股
河南倍福利置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年7月10日	人民幣60,000	64.00%	物業開發
信陽梁鴻置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年5月23日	人民幣60,000	56.40%	物業開發
焦作梁盛置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年9月14日	人民幣20,000	65.80%	物業開發
許昌梁豫置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年9月28日	人民幣20,000	65.80%	物業開發
池州梁宏置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年10月31日	人民幣50,000	65.80%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
銅陵市梁冠置業有限責任公司	(1)	中國／中國內地／2017年3月17日	人民幣50,000	61.05%	物業開發
宣城梁生置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年7月26日	人民幣10,000	54.71%	物業開發
宣城梁春置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年11月7日	人民幣20,000	65.80%	物業開發
成都中梁置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年8月3日	人民幣50,000	100.00%	投資控股
達州梁實置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年5月5日	人民幣50,000	56.40%	物業開發及物業租賃
安寧中梁城置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年7月27日	人民幣20,000	95.80%	物業開發
安寧安梁置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年9月30日	人民幣20,000	65.80%	物業開發
昆明中梁達成房地產開發有限公司*	(1)	中國／中國內地／2017年10月18日	人民幣10,000	33.57%	物業開發
湖北中梁地產有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年6月26日	人民幣30,000	100.00%	投資控股
重慶宛亦房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年10月25日	人民幣10,000	100.00%	投資控股
襄陽錦潤祥房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地／2015年4月3日	人民幣50,000	66.56%	物業開發
杭州中梁恒置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年6月28日	人民幣50,000	100.00%	投資控股
嘉興市梁楹置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年9月5日	人民幣500,000	61.74%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
嘉興市中梁通置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2016年6月3日	人民幣100,000	91.74%	物業開發
桐鄉市中梁盛置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2016年8月9日	人民幣50,000	91.48%	物業開發
桐鄉市梁達置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2016年9月2日	人民幣50,000	91.33%	物業開發
景德鎮梁泰置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年5月16日	人民幣50,000	91.00%	物業開發
興國縣中梁城置業有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／2017年6月28日	人民幣10,000	47.01%	物業開發
安福縣梁潤置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年8月18日	人民幣50,000	70.00%	物業開發
吉安市鑫瑞源房地產開發有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年4月6日	人民幣10,000	51.00%	物業開發
杭州中梁匯置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年6月30日	人民幣50,000	100.00%	投資控股
淄博中梁龍置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年8月18日	人民幣10,000	54.54%	物業開發
溫州市梁泰置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2016年4月19日	人民幣50,000	89.30%	物業開發
溫州市中梁龍置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2013年12月20日	人民幣200,000	100.00%	物業開發
樂清市中梁恒置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年7月17日	人民幣50,000	64.00%	物業開發
樂清市中梁慶置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年10月23日	人民幣50,000	70.00%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
台州市中梁龍置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年7月6日	人民幣 50,000	97.00%	物業開發
台州市中梁皓置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年10月24日	人民幣 10,000	75.80%	物業開發
台州市中梁慶置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年12月22日	人民幣 10,000	76.20%	物業開發
台州市中梁軒置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年1月11日	人民幣 10,000	62.14%	物業開發
九江市中梁和置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年2月14日	人民幣 20,000	52.34%	物業開發
上饒市梁和置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年8月24日	人民幣 20,000	63.00%	物業開發
永修縣中梁和置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年9月15日	人民幣 20,000	65.80%	物業開發
上海中梁銘置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2015年6月8日	人民幣 100,000	100.00%	投資控股
上海中勍置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年7月29日	人民幣 10,000	87.24%	投資控股
寧波拓城置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年5月9日	人民幣 10,000	90.41%	投資控股
浙江中悅梁商置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年5月11日	人民幣 100,000	100.00%	投資控股
杭州正悅實業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年3月23日	人民幣 10,000	94.00%	投資控股
台州市黃岩梁泰置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年1月17日	人民幣 20,000	87.24%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
玉環市梁信置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年10月9日	人民幣10,000	65.80%	物業開發
臨海市梁泰置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年10月26日	人民幣10,000	60.00%	物業開發
舟山市拓城置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年10月26日	人民幣50,000	57.08%	物業開發
德州梁宏置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年11月8日	人民幣50,000	95.80%	物業開發
濟源中梁宏耀置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年9月6日	人民幣50,000	56.19%	物業開發
許昌宏乾置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年11月1日	人民幣50,000	65.80%	物業開發
浙江梁辰房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年9月6日	人民幣50,000	100.00%	投資控股
平陽縣中梁府置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2015年8月12日	人民幣100,000	100.00%	物業開發及物業租賃
平陽縣梁傑置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年8月25日	人民幣10,000	94.00%	物業開發
蒼南縣中梁和置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年4月19日	人民幣10,000	94.86%	物業開發
蒼南縣中梁城置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年1月5日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
蒼南縣中梁宏置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2015年5月14日	人民幣50,000	55.00%	物業開發
蒼南縣中梁郡置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2015年5月12日	人民幣50,000	100.00%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
蒼南縣中梁悅置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年11月23日	人民幣30,000	56.40%	物業開發
蒼南縣梁源置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年10月18日	人民幣10,000	94.00%	物業開發
瑞安市梁榮置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年4月1日	人民幣10,000	91.05%	物業開發
瑞安市梁潤置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年6月6日	人民幣10,000	94.00%	物業開發
湖州市中梁禦置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年10月12日	人民幣10,000	79.00%	物業開發
麗水市梁瑞置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年8月15日	人民幣20,000	70.00%	物業開發
溫州市中梁慶置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2014年9月18日	人民幣200,000	100.00%	物業開發
舟山市中梁宏置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2016年7月1日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
商丘宏地置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年10月20日	人民幣50,000	80.00%	物業開發
煙台偉成房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地／2008年5月23日	人民幣35,000	70.00%	物業開發
南充市中梁軒置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年12月6日	人民幣50,000	65.80%	物業開發
舟山市灃澤置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年12月27日	人民幣50,000	65.80%	物業開發
泰州市中梁盛置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年12月19日	人民幣50,000	74.00%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
福建家景置業有限公司*	(1)	中國／中國內地／2009年3月9日	人民幣110,000	35.70%	物業開發
福建中梁房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年12月18日	人民幣50,000	100.00%	投資控股
濮陽梁泰置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年10月9日	人民幣20,000	65.80%	物業開發
上饒市梁宸置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年1月10日	人民幣20,000	94.00%	物業開發
銀川市梁潤置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年1月2日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
榆林梁潤置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年1月17日	人民幣50,000	97.42%	物業開發
宿州梁榮置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年1月5日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
常德市中梁順房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年1月12日	人民幣50,000	65.80%	物業開發
安吉梁安置業有限公司*	(1)	中國／中國內地／2018年3月9日	人民幣10,000	47.94%	物業開發
安吉中梁置業有限公司*	(1)	中國／中國內地／2018年2月6日	人民幣10,000	36.66%	物業開發
臨汾市中梁城房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年3月1日	人民幣90,000	70.00%	物業開發
鹽城凱信置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年2月8日	人民幣26,667	52.00%	物業開發
鹽城市中梁信置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年3月15日	人民幣50,000	94.00%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
濱州市順安置業有限公司*	(1)	中國／中國內地／2017年10月19日	人民幣10,000	35.70%	物業開發
新沂市祥都置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年5月4日	人民幣20,000	60.00%	物業開發
蕪湖縣梁碩置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年4月28日	人民幣20,000	76.00%	物業開發
禹州梁信置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年4月11日	人民幣20,000	94.00%	物業開發
安康康梁置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年2月11日	人民幣50,000	94.00%	物業開發
眉山市中恒置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2017年10月24日	人民幣8,000	51.20%	物業開發
綿陽仲梁置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年1月9日	人民幣50,000	65.80%	物業開發
平涼梁城置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年3月27日	人民幣50,000	65.80%	物業開發
四川富茂置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2014年3月20日	人民幣50,000	67.00%	物業開發
昭通市中頌梁居置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年5月24日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
包頭梁泉合業房地產開發有限公司*	(1)	中國／中國內地／2018年4月27日	人民幣50,000	42.30%	物業開發
宜城市禦融置業有限公司*	(1)	中國／中國內地／2018年2月5日	人民幣62,340	45.12%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
株洲中梁房地產開發有限公司*	(1)	中國／中國內地／2018年3月26日	人民幣50,000	35.80%	物業開發
保山中梁置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年1月31日	人民幣50,000	70.00%	物業開發
大理中梁置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年4月28日	人民幣50,000	90.00%	物業開發
湖州市梁盛置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年3月2日	人民幣10,000	94.00%	物業開發
永康市華董中梁置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年1月22日	人民幣50,000	70.00%	物業開發
岳陽市中梁廣福置業有限公司*	(1)	中國／中國內地／2018年3月29日	人民幣100,000	31.44%	物業開發
佛山高明梁盛置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年4月2日	人民幣10,000	94.00%	物業開發
溫州市嘉源置業有限公司*	(1)	中國／中國內地／2017年12月28日	人民幣10,000	35.00%	物業開發
翁源梁盛置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年4月25日	人民幣10,000	62.04%	物業開發
聊城梁宏置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年6月4日	人民幣50,000	85.00%	物業開發
許昌中梁宏盛置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年5月8日	人民幣50,000	60.00%	物業開發
江門市中梁置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年4月23日	人民幣50,000	56.40%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
漳州中梁夢置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年1月26日	人民幣50,000	65.80%	物業開發
台州市中梁宸置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2016年11月9日	人民幣50,000	65.80%	物業開發
樂清市中梁昊置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2014年11月7日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
金華市中梁豪置業有限公司.....	(2)	中國／中國內地／2015年9月28日	人民幣50,000	65.80%	物業開發
臨海市中梁源置業有限公司.....	(3)	中國／中國內地／2015年9月16日	人民幣50,000	94.00%	物業開發
杭州元茂置業有限公司.....	(4)	中國／中國內地／2016年6月30日	人民幣250,000	77.95%	物業開發
東台顧家置業有限公司.....	(5)	中國／中國內地／2014年6月24日	人民幣50,000	81.96%	物業開發及物業租賃
張家港市中梁軒置業有限公司.....	(6)	中國／中國內地／2016年5月9日	人民幣50,000	64.24%	物業開發
無錫錦華置業有限公司.....	(7)	中國／中國內地／2016年8月17日	人民幣50,000	70.73%	物業開發
徐州旭潤置業有限公司.....	(8)	中國／中國內地／2016年12月6日	人民幣20,000	94.00%	物業開發
徐州旭鑫置業有限公司.....	(9)	中國／中國內地／2016年11月30日	人民幣20,000	94.00%	物業開發
蘇州瑞展置業開發有限公司*.....	(10)	中國／中國內地／2016年6月13日	人民幣50,000	30.00%	物業開發
蘇州鼎欣吳地房地產有限責任公司.....	(10)	中國／中國內地／2007年8月1日	人民幣500,000	67.00%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
江陰華賢置業有限公司.....	(11)	中國／中國內地／2015年5月15日	人民幣50,000	70.00%	物業開發
蕪湖梁宏置業有限公司.....	(12)	中國／中國內地／2016年8月31日	人民幣10,000	52.55%	物業開發
平湖市中梁瑞置業有限公司.....	(13)	中國／中國內地／2016年9月5日	人民幣50,000	69.54%	物業開發
開化縣中梁泰置業有限公司.....	(14)	中國／中國內地／2016年7月11日	人民幣50,000	58.85%	物業開發
海寧市御鴻置業有限公司*.....	(15)	中國／中國內地／2016年11月4日	人民幣50,000	48.67%	物業開發
海寧市中梁御置業有限公司.....	(16)	中國／中國內地／2016年6月13日	人民幣50,000	95.10%	物業開發
三門縣中梁恒置業有限公司.....	(17)	中國／中國內地／2016年3月30日	人民幣30,000	70.60%	物業開發及物業租賃
衢州市中梁創置業有限公司.....	(18)	中國／中國內地／2016年4月29日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
樂清市中梁信置業有限公司.....	(19)	中國／中國內地／2015年12月30日	人民幣50,000	65.00%	物業開發
樂清市中梁志置業有限公司.....	(19)	中國／中國內地／2016年7月6日	人民幣50,000	59.60%	物業開發
樂清市中梁軒置業有限公司.....	(20)	中國／中國內地／2016年7月14日	人民幣50,000	74.79%	物業開發
台州市中梁源置業有限公司.....	(20)	中國／中國內地／2016年5月10日	人民幣50,000	93.61%	物業開發
寧波市中梁宏置業有限公司.....	(21)	中國／中國內地／2016年2月22日	人民幣50,000	92.68%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
余姚市中梁拓城置業有限公司	(22)	中國／中國內地／2016年12月7日	人民幣10,000	52.55%	物業開發
余姚市中梁宏置業有限公司	(22)	中國／中國內地／2016年1月5日	人民幣50,000	97.90%	物業開發
寧波中梁華城置業有限公司	(23)	中國／中國內地／2016年8月9日	人民幣10,000	90.41%	物業開發
諸暨市中梁置業有限公司	(24)	中國／中國內地／2016年4月12日	人民幣150,000	92.94%	物業開發
諸暨市梁浩置業有限公司	(24)	中國／中國內地／2016年5月31日	人民幣30,000	92.88%	物業開發
上海中梁地產集團有限公司	(25)	中國／中國內地／2009年7月14日	人民幣300,000	100.00%	投資控股
蘭溪蘭悅置業有限公司	(26)	中國／中國內地／2017年2月10日	人民幣40,000	51.75%	物業開發及物業租賃
青田梁悅置業有限公司	(27)	中國／中國內地／2017年2月9日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
靖江中梁紅置業有限公司	(28)	中國／中國內地／2017年2月13日	人民幣50,000	61.04%	物業開發
江陰宏揚置業有限公司	(29)	中國／中國內地／2017年3月2日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
宜興市澄希置業有限公司	(30)	中國／中國內地／2017年5月27日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
泰州市華達置業有限公司	(31)	中國／中國內地／2016年4月15日	人民幣20,000	70.00%	物業開發
徐州中梁禦置業有限公司	(32)	中國／中國內地／2017年4月17日	人民幣750,000	90.40%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
邳州寶德置業有限公司*	(32)	中國／中國內地／2017年3月30日	人民幣50,000	46.09%	物業開發
常州市瑞威置業有限公司*	(33)	中國／中國內地／2010年12月7日	人民幣495,535	39.90%	物業開發
南京梁鼎企業管理諮詢有限公司	(34)	中國／中國內地／2017年6月29日	人民幣30,000	100.00%	投資控股
臨沂中梁龍置業有限公司	(35)	中國／中國內地／2017年10月10日	人民幣275,000	70.00%	物業開發
貴港中梁房地產開發有限公司*	(35)	中國／中國內地／2017年10月31日	人民幣10,000	49.00%	物業開發
贛州梁寧置業有限公司	(36)	中國／中國內地／2017年9月4日	人民幣15,000	55.80%	物業開發
贛州梁築置業有限公司	(36)	中國／中國內地／2017年5月11日	人民幣15,000	61.81%	物業開發及物業租賃
贛州梁源置業有限公司	(36)	中國／中國內地／2017年5月17日	人民幣4,500	61.01%	物業開發
宣城梁鴻置業有限公司	(37)	中國／中國內地／2017年2月16日	人民幣20,000	65.80%	物業開發
蕪湖梁盛置業有限公司*	(38)	中國／中國內地／2017年8月31日	人民幣50,000	47.06%	物業開發
蕪湖嵐宇置業有限公司	(38)	中國／中國內地／2016年12月15日	人民幣50,000	94.00%	物業開發
蕪湖梁冠置業有限公司	(38)	中國／中國內地／2017年1月6日	人民幣50,000	64.69%	物業開發
恩施市康城房地產開發有限公司	(39)	中國／中國內地／2016年2月1日	人民幣10,000	65.80%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
長沙禦融房地產開發有限公司	(40)	中國／中國內地／2017年6月9日	人民幣 50,000	51.00%	物業開發及物業租賃
衡陽梁宏房地產開發有限公司	(41)	中國／中國內地／2017年9月21日	人民幣 50,000	70.00%	物業開發
撫州市中梁軒置業有限公司	(42)	中國／中國內地／2017年4月1日	人民幣 50,000	51.73%	物業開發
青田金梁置業有限公司	(43)	中國／中國內地／2016年6月23日	人民幣 10,000	80.00%	物業開發及物業租賃
臨海市中梁信置業有限公司	(44)	中國／中國內地／2017年1月16日	人民幣 10,000	77.24%	物業開發
寧波石成置業有限公司	(45)	中國／中國內地／2016年12月16日	人民幣 10,000	56.40%	物業開發
象山思成置業有限公司	(45)	中國／中國內地／2017年6月9日	人民幣 10,000	80.00%	物業開發
浙江黃氏房地產開發有限公司	(46)	中國／中國內地／2010年10月27日	人民幣 50,000	56.40%	物業開發
溫嶺市中梁豪置業有限公司	(47)	中國／中國內地／2017年2月3日	人民幣 10,000	67.00%	物業開發
連雲港梁益房地產開發有限公司	(48)	中國／中國內地／2018年7月26日	人民幣 50,000	100.00%	物業開發
贛州梁都置業有限公司	(49)	中國／中國內地／2018年3月16日	人民幣 10,000	100.00%	物業開發
贛州梁盛置業有限公司	(50)	中國／中國內地／2017年2月7日	人民幣 15,000	61.44%	物業開發
贛州梁宏置業有限公司	(50)	中國／中國內地／2016年12月30日	人民幣 15,000	65.80%	物業開發及物業租賃

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
贛州瑞禦置業有限公司	(51)	中國／中國內地／2017年7月19日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
寧國梁生置業有限公司*	(52)	中國／中國內地／2017年12月18日	人民幣20,000	38.51%	物業開發
隨州梁泰地產有限公司	(53)	中國／中國內地／2018年5月7日	人民幣30,000	50.80%	物業開發
興國縣梁鵬置業有限公司	(54)	中國／中國內地／2017年11月14日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
東陽市中梁泰和置業有限公司	(55)	中國／中國內地／2018年1月25日	人民幣200,000	75.00%	物業開發
東陽市中梁軒置業有限公司	(55)	中國／中國內地／2017年10月26日	人民幣50,000	55.00%	物業開發
上饒市天成置業有限公司*	(56)	中國／中國內地／2017年10月20日	人民幣10,000	30.80%	物業開發
溫州市梁安置業有限公司	(57)	中國／中國內地／2015年6月8日	人民幣100,000	100.00%	物業開發及物業租賃
樅陽梁宏置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年6月27日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
溫嶺市中梁泰置業有限公司*	(1)	中國／中國內地／2017年12月20日	人民幣50,000	48.00%	物業開發
上饒市林和置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年2月27日	人民幣20,000	94.00%	物業開發
肇慶市梁浩置業有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年6月1日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
漳州中梁房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地／2018年6月8日	人民幣50,000	70.00%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
慶元縣中梁城置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年7月3日	人民幣 50,000	64.64%	物業開發
普洱中梁瑞置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年6月26日	人民幣 20,000	100.00%	物業開發
徐州祥寧置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年6月14日	人民幣 20,000	94.00%	物業開發
棗莊中梁置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年6月13日	人民幣 50,000	65.80%	物業開發
德清中梁宏置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年6月6日	人民幣 50,000	95.00%	物業開發
鄂州梁泰地產有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年6月22日	人民幣 30,000	65.00%	物業開發
平陽縣梁博置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年6月22日	人民幣 10,000	100.00%	物業開發
武平縣中梁隆置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年6月22日	人民幣 10,000	100.00%	物業開發
萊蕪中梁置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年6月15日	人民幣 10,000	70.50%	物業開發
銅川中梁宏業置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年6月27日	人民幣 200,000	65.80%	物業開發
唐山梁鼎房地產開發有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年6月19日	人民幣 10,000	64.75%	物業開發
榆林泰興房地產開發有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2017年12月14日	人民幣 50,000	67.62%	物業開發
高州梁盛置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年6月15日	人民幣 10,000	100.00%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
樂清市梁智置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年7月17日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
平陽縣梁坤置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年7月26日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
海門市源豐置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年7月3日	人民幣20,000	56.40%	物業開發
瀏陽梁盛房地產開發有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年7月23日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
淄博梁軒置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年7月25日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
南陽中梁宏城置業有限公司**（「南陽中梁」）.....	(1)	中國／中國內地／2018年8月21日	人民幣50,000	50.00%	物業開發
玉山縣梁輝置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年7月13日	人民幣20,000	100.00%	物業開發
蒼南縣梁澤置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年7月31日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
平陽縣梁江置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年8月21日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
潮州梁盛置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年8月17日	人民幣10,000	100.00%	物業開發
廣西梁貴置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年8月14日	人民幣50,000	100.00%	物業開發
武義縣中梁創置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年8月20日	人民幣200,000	100.00%	物業開發
欽州梁淇置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年8月13日	人民幣10,000	100.00%	物業開發

公司名稱	附註	註冊成立／設立地點及日期以及營運地點	註冊股本面值（千元）	本公司應佔實際股權百分比	主營業務
上海待岳實業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年5月14日	人民幣 1,000	100.00%	投資控股
溫州市梁彤置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年11月21日	人民幣 10,000	51.00%	物業開發
南陽中梁漢承置業有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／2018年10月17日	人民幣 50,000	30.00%	物業開發
沈陽梁泰房地產開發有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年11月15日	人民幣 10,000	100.00%	物業開發
宿遷市梁錫旺置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年11月19日	人民幣 20,000	100.00%	物業開發
邳州鑫德房地產開發有限公司*.....	(1)	中國／中國內地／2018年11月16日	人民幣 20,000	46.09%	物業開發
揚州梁瑞置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年10月9日	人民幣 20,000	95.80%	物業開發
常州梁盛置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年10月10日	人民幣 20,000	70.00%	物業開發
桃江縣梁瑞房地產開發有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年11月14日	人民幣 10,000	100.00%	物業開發
甘肅恒梁房地產開發有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年10月9日	人民幣 50,000	100.00%	物業開發
湖北明昌梁置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2018年12月6日	人民幣 30,000	100.00%	物業開發
溫嶺市中梁源置業有限公司.....	(1)	中國／中國內地／2015年6月25日	人民幣 50,000	70.80%	物業開發
贛州梁隆置業有限公司.....	(36)	中國／中國內地／2017年8月8日	人民幣 10,000	86.93%	物業開發

* 由於本集團因參與該等公司而對可變回報承擔風險或擁有權利，並有能力透過其多數投票權及指導相關活動(包括但不限於該等公司的預算、定價及推廣策略)的現有權利而影響該等回報，本集團對該等公司擁有控制權，因此該等公司作為本集團的附屬公司入賬。

** 由於本集團根據南陽中梁組織章程細則擁有南陽中梁51%的投票權，且本集團因參與南陽中梁而對可變回報承擔風險或擁有權利，並有能力透過其多數投票權及指導相關活動(包括但不限於該等公司的預算、定價及推廣策略)的現有權利而影響該等回報，本集團對南陽中梁擁有控制權。

(1) 自註冊成立以來，並未為該等實體編製經審核的財務報表，乃由於該等實體不受其註冊成立的司法權區的相關規則和條例的任何法定審計要求的約束。

(2) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所金華金正大聯合會計師事務所審核。

(3) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表分別由中國執業會計師事務所台州中衡會計師事務所有限公司及溫州中源立德會計師事務所審核。

(4) 該等實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所浙江中瑞唯斯達會計師事務所審核，以及截至2017年12月31日止年度的法定財務報表由中國執業會計師事務所杭州永信會計師事務所有限公司審核。

(5) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所鹽城中博華聯合會計師事務所審核。

(6) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江陰大橋會計師事務所有限公司審核。

(7) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所無錫華夏中誠會計師事務所(普通合夥)審核。

(8) 該實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表分別由中國執業會計師事務所徐州迅達會計師事務所、上海天行會計師事務所(普通合夥)及上海天行會計師事務所(普通合夥)審核。

(9) 該實體截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表分別由中國執業會計師事務所徐州一鳴會計師事務所(普通合夥)、上海天行會計師事務所(普通合夥)及上海天行會計師事務所(普通合夥)審核。

(10) 該等實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所蘇州興遠聯合會計師事務所(普通合夥)審核。

(11) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江陰大橋會計師事務所有限公司審核。

(12) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所安徽新平泰會計師事務所有限公司審核。

(13) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所嘉興市嘉誠聯合會計師事務所審核。

(14) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所紹興天和聯合會計師事務所(普通合夥)審核。

(15) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所浙江正健會計師事務所有限公司審核。

(16) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所溫州中源立德會計師事務所審核。

(17) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所台州市浙東會計師事務所(普通合夥)審核。

(18) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所紹興天和聯合會計師事務所審核。

(19) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所溫州中源立德會計事務所審核。

(20) 該等實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所溫州誠達會計師事務所審核。

(21) 該實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所寧波誠聯會計師事務所審核。

(22) 該等實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所余姚永信會計師事務所審核。

(23) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表分別由中國執業會計師事務所寧波天元會計師事務所有限公司及寧波市鄞州鄞匯浩會計師事務所審核。

(24) 該等實體截至2016年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所諸暨天陽會計師事務所有限公司審核。

(25) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所中興財光華會計事務所(特殊普通合夥)上海分所審核。

(26) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所蘭溪開泰會計師事務所有限責任公司審核。

(27) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所青田天威會計師事務所有限公司審核。

(28) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所揚州誠瑞會計師事務所審核。

(29) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江陰大橋會計師事務所有限公司審核。

(30) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所無錫大方會計師事務所(普通合夥)審核。

(31) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所泰州市明瑞會計師事務所有限公司審核。

(32) 該等實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所上海天行會計師事務所(普通合夥)審核。

(33) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所常州市新華瑞聯合會計師事務所審核。

(34) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所天行稅務師事務所有限公司審核。

(35) 該等實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所利安達會計師事務所(特殊普通合夥)江西分所審核。

(36) 該等實體截至2017年及2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江西華泰會計師事務所有限公司審核。

(37) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所安徽宣寧會計師事務所(普通合夥)審核。

(38) 該等實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所安徽新平泰會計師事務所有限公司審核。

(39) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所恩施德泓會計師事務所審核。

(40) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所湖南瑞諾會計師事務所有限責任公司審核。

(41) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所湖南良才聯合會計師事務所審核。

(42) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所撫州宏普泰聯合會計師事務所審核。

(43) 該實體截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所青田天威會計師事務所有限公司審核。

(44) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所溫州中源立德會計師事務所審核。

(45) 該等實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所寧波國穗會計師事務所有限公司審核。

(46) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所建德信安會計師事務所審核。

(47) 該實體截至2017年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所台州天一會計師事務所有限公司審核。

(48) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所連雲港龍翔會計師事務所審核。

(49) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江西華泰會計師事務所有限公司審核。

(50) 該實體截至2017年及2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表分別由中國執業會計師事務所利安達會計師事務所(特殊普通合夥)江西分所及江西華泰會計師事務所有限公司審核。

(51) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江西華泰會計師事務所有限公司審核。

(52) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所安徽新南方會計師事務所有限公司審核。

(53) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所隨州方正有限責任會計師事務所審核。

(54) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江西聯信會計師事務所有限公司審核。

(55) 該等實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所紹興天和聯合會計師事務所審核。

(56) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所江西天翔會計師事務所有限公司審核。

(57) 該實體截至2018年12月31日止年度根據中國公認會計原則及法規編製的法定財務報表由中國執業會計師事務所溫州睿立會計師事務所有限公司審核。

附註中上述於中國內地註冊的公司的英文名稱乃管理層在翻譯該等公司中文名稱時所做的最大努力，因為並無註冊或可用的英文名稱。

本集團董事認為部分擁有的附屬公司並無個別重大非控股權益。

2.1 呈列基準

根據本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所詳述的重組，本公司於2018年9月21日成為本集團現時旗下公司的控股公司。於重組前後，本集團現時旗下各公司受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃採用合併會計原則按綜合基準編製，猶如重組於有關期間之初已完成。

本集團於有關期間的綜合損益及其他綜合收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團現時旗下所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司首次受控股股東共同控制日期以來(以較短期間為準)的業績及現金流量。本集團於2016年、2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況表已予編製，以從控股股東角度採用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無作出任何調整以反映公平值，亦無因重組確認任何新資產或負債。

在採用合併會計原則時，有關各方(控股股東除外)於重組前在附屬公司持有的股權及其變動在權益中呈列為非控股權益。

損益歸屬於母公司擁有人及非控股權益(即使這將導致非控股權益的結餘出現虧絀)。

所有集團內公司間交易及結餘均於合併時悉數撇銷。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有標準及詮釋)編製。為編製整個有關期間的歷史財務資料，本集團已提早採納自2018年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文。本集團於整個有關期間一致採納國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計量的投資物業、按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益」)及其他金融負債除外。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於本歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。本集團擬於該等新訂及經修訂國際財務報告準則生效時採納該等準則(倘適用)。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	*業務的定義*[2]
國際財務報告準則第9號(修訂本)	*具有負補償之提前還款特性*[1]
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	*投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資*[4]
國際財務報告準則第16號	*租賃*[1]
國際財務報告準則第17號	*保險合約*[3]
國際會計準則第19號(修訂本)	*計劃修訂、削減或結算*[1]
國際會計準則第28號(修訂本)	*於聯營公司及合營企業的長期權益*[1]
國際會計準則第1號及第8號(修訂本)	*重要性的定義*[2]
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*[1]
國際財務報告準則 2015年至2017年週期的年度改進	對以下準則的修訂：
	— 國際財務報告準則第3號　*企業合併*[1]
	— 國際財務報告準則第11號　*合營安排*[1]
	— 國際會計準則第12號　*所得稅*[1]
	— 國際會計準則第23號　*借款成本*[1]

1 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效
2 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效
3 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
4 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料如下：

國際財務報告準則第3號(修訂本)闡明業務的定義，並就其提供額外指引。該修訂本闡明，就視為一項業務的一套整合的活動及資產而言，其至少必須包括一項投入及一項實質性程序，共同對創造產出的能力有重大貢獻。業務毋須包括創造產出所需的所有投入及程序。該修訂本移除有關市場參與者能否收購業務及繼續生產產出的評估。相反，其主要圍繞獲得的投入及獲得的實質性程序有無對創造產出的能力有重大貢獻。該修訂本亦縮小產出的定義，以注重向客戶提供的貨物或服務、投資收入或來自日常活動的其他收入。並且，該修訂本提供指引以評估獲得的程序是否屬實質性，並引進可選的公平值集中測試以簡化對獲得的一套活動及資產是否為一項業務進行的評估。本集團預期自2020年1月1日起採納該修訂本。

國際會計準則第28號的修訂澄清國際財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營公司或合營企業之權益，且不包括實質上構成聯營公司或合營企業(其中尚未實施權益法)投資淨額一部分的長期權益。因此，計算此類長期權益時，實體應用國際財務報告準則第9號(包括國際財務報告準則第9號項下的減值要求)而非國際會計準則第28號。只有在確認聯營公司或合營企業的虧損及聯營公司或合營企業淨投資減值的情況下，國際會計準則第28號才適用於淨投資(包括長期權益)。本集團預期於2019年1月1日採納該等修訂，並使用修訂本的過渡性規定，根據2019年1月1日所存在的事實及情況評估其業務模式以符合該等長期權益。 本集團亦有意於採納該等修訂後，採用前期重列比較資料的寬免。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號的修訂本提供有關重要性的新定義。該新定義規定，倘能夠合理預期遺漏、誤述或掩蓋資料會影響通用財務報表的主要使用者就該等財務報表作出決策，則該資料屬重要。該修訂闡明，重要性視乎資料的性質或影響程度而定。倘能夠合理預期誤述資料會影響主要使用者作出的決策，則其屬重要。本集團預期自2020年1月1日起採納該修訂。預期該修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號*租賃*、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號*釐定安排是否包括租賃*、常設詮釋委員會第15號*經營租賃 — 優惠*及常設詮釋委員會第27號*評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容*。該準則載列有關租賃確認、計量、呈列及披露的原則，並要求承租人須確認絕大部分租賃資產及負債。該準則包括承租人免於確認的兩項事項：租賃低價值資產及短期租賃。於租賃開始日期，承租人將確認一項負債以作出租賃付款(即租賃負債)，並確認一項資產，即於租期使用相關資產的權利(即使用權資產)。使用權資產其後按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，除非使用權資產符合於國際會計準則第40號中投資物業的定義，或涉及應用重估模型的一類物業、廠房及設備。租賃負債將於其後增加以反映有關租賃負債利息並因支付租賃付款而減少。承租人將須單獨確認有關租賃負債的利息開支及有關使用權資產的折舊費。承租人亦將須於發生若干事件(即租期變動、用於釐定未來租賃付款的指數或利率變動導致的該等付款變動)時重新計量租賃負債。承租人將一般確認重新計量租賃負債金額，作為對使用權資產的調整。國際財務報告準則第16號項下的出租人會計與國際會計準則第17號項下的會計相比並無大幅改變。出租人將繼續使用國際會計準則第17號項下的相同劃分原則劃分所有租賃及區分經營租賃及融資租賃。國際財務報告準則第16號要求承租人和出租人作出比國際會計準則第17號項下規定的更詳盡的披露。承租人可選擇採用全面追溯法或經修訂追溯法應用該準則。本集團將自2019年1月1日起採納國際財務報告準則第16號。

本集團計劃採用國際財務報告準則第16號的過渡性條文，將初期採納的累積影響確認為對2019年1月1日保留溢利期初結餘的調整且不會重列比較數字。此外，本集團計劃將新

規定應用於先前已應用香港會計準則第17號而識別為租賃的合約，並按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債，該現值使用本集團於首次應用日期的增量借貸利率貼現。使用權資產將按租賃負債金額計量，並按緊接首次應用日期前在財務狀況表中確認與租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。本集團計劃於租賃合約中使用該準則所允許的豁免，惟該等合約租賃期限自截至首次應用日期12個月內終止。於2018年，本集團已就採用國際財務報告準則第16號的影響進行詳細評估。本集團估計使用權資產人民幣108,485,000元及租賃負債人民幣108,485,000元將於2019年1月1日確認。本集團董事預期應用國際財務報告準則第16號將不會對本集團於2019年1月1日採納後的財務表現及淨資產產生重大影響。

本集團正在評估初始應用後該等新訂國際財務報告準則的影響。直至本報告日期，除上文所披露的影響外，得出結論：該等新訂國際財務報告準則未必會對本集團的營運業績及財務狀況產生重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

(a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；

(b) 其他合約安排所產生的權利；及

(c) 本集團的投票權及潛在投票權。

倘事實及情況顯示上文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，則本集團會重新評估其是否控制投資對象。於一間附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。附屬公司的業績計入本公司的損益及其他綜合收益表中，惟以已收及應收股息為限。本公司對根據國際財務報告準則第5號*持作出售非流動資產及停業單位*分類為非持作出售的附屬公司投資按成本減減值虧損列賬。

共同控制合併以外的業務合併

共同控制合併以外的業務合併乃以收購法入賬。轉讓的對價乃以收購日期的公平值計算，該公平值為本集團轉讓的資產於收購日期的公平值、本集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於每個業務合併中，本集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，而產生的任何盈虧於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然對價於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然對價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘將或然對價分類為權益，則毋須重新計量，隨後結算於權益中列賬。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為本集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指的是參與投資對象的財務和經營決策的權力，但非控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業為一類合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排共享控制權，僅在決定相關活動需要獲得共享控制權之訂約方一致同意方存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。本集團應佔聯營公司及合營企業的收購後業績及其他綜合收益計入綜合損益表及其他綜合收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認一項變動，則本集團會於綜合權益變動表確

認其應佔的任何變動金額(倘適用)。本集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益中確認。

當於聯營公司的投資分類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號*持作出售非流動資產及停業單位*入賬。

公平值計量

本集團於各有關期間末計量其投資物業及按公平值計入損益的金融資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可透過以其最高及最佳效用使用該資產，或把該資產售予另一可以其最高及最佳效用使用該資產的市場參與者產生經濟效益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於歷史財務資料中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格(未經調整)

第二層級 — 基於估值技術，其中對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據為可直接或間接觀察

第三層級 — 基於估值技術，其中對公平值計量而言屬重大的最低級別輸入數據為不可觀察

就於歷史財務資料中確認的經常性資產及負債，本集團於各有關期間末透過重新評估分類確定各層級之間是否發生轉移(根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)。

非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測(金融資產、開發中物業、持作出售的已完工物業及投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額乃按資產或現金產生單位的使用價值及公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回金額按資產所屬現金產生單位計算。

僅在資產賬面值高於其可收回金額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率折現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

本集團會在各有關期間末評估是否有任何跡象顯示以前所確認的減值虧損已不存在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產可收回金額的估計有變時，方會撥回資產(商譽除外)先前確認的減值虧損，但撥回後的金額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回計入其產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為本集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士：

(i) 擁有本集團的控制權或共同控制權；

(ii) 對本集團具有重大的影響力；或

(iii) 該人士為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 有關方為實體且符合下列任何一項條件：

(i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；

(iv) 一實體為一第三方實體的合營企業，而另一實體為同一第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體乃為有利於本集團或與本集團相關的實體的僱員的僱用後福利計劃；

(vi) 該實體為(a)所識別人士控制或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及

(viii) 向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員的服務的實體或為其一部分的任何集團成員。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備類項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

於物業、廠房及設備類項目投入運作後所引致的支出，如維修及保養費等，通常於該等支出產生期間自全面收入表中扣除。倘確認條件達標，則主要檢查費用會於資產賬面值

中撥作重置成本。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，則本集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產及相應地對其作出折舊。

折舊乃以直線法按其估計可使用年期撇銷各項物業、廠房及設備的成本至其剩餘價值。作該用途的主要年率如下：

土地及樓宇	5.00%
汽車	20.00%
辦公設備及電子裝置	20.00%
租賃物業裝修	按租賃期與20%之較短者

當一項物業、廠房及設備的各部分有不同可使用年期時，該項目的成本乃按合理基準在各部分之間分配，而各部分須分別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討，並作出調整(如適用)。

物業、廠房及設備類項目及最初經確認的任何重大部分於出售或預期其使用或出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。因出售或報廢而於該資產終止確認年度的全面收入表內確認的任何盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，或在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益(包括物業經營租約下的租賃權益，而有關物業如非根據經營租約租出，則符合投資物業的定義)。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映各有關期間末市況的公平值入賬。

投資物業公平值變動所產生的盈虧計入其產生年度的損益。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度的損益中確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為於改變用途當日的公平值。倘本集團作為自用物業佔用的物業變為投資物業，則本集團根據國際會計準則第

16號*物業、廠房及設備*將該物業入賬，直至改變用途當日，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則列作重估並計入權益的資產重估儲備內。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益中確認。

轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

(a) 業主開始自用時即自投資物業轉至自用物業；

(b) 開始開發作銷售用途時即自投資物業轉至存貨；

(c) 業主結束自用時即自自用物業轉至投資物業；或

(d) 開始租予另一方的經營租約時即自存貨轉至投資物業。

開發中物業

開發中物業擬於完工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於開發期間直接歸於有關物業的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內落成，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於完工時轉至持作出售的已完工物業。

持作出售的已完工物業

持作出售的已完工物業按成本與可變現淨值兩者的較低者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的分攤比例釐定。可變現淨值按預期最終將變現的價格減出售物業產生的估計成本計算。

分配物業開發成本

土地成本根據各單位的可售建築面積(「建築面積」)佔可售總建築面積的比例分配至各單位。單位相關建築成本按個別情況識別及分配。一般建築成本按與土地成本相若的方式根據可售建築面積分配。

無形資產(商譽除外)

單獨取得的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中取得的無形資產的成本為於收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於5年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

租約

將絕大部分資產所有權回報與風險(法定業權除外)轉移至本集團的租約乃列作融資租約。於融資租約開始時，租賃資產的成本乃按最低租賃款項的現值撥充資本及與債務(利息除外)一併列賬，以反映是項購置及融資。資本化融資租約下的資產(包括融資租約下的預付土地租賃款項)乃計入物業、廠房及設備，就租賃期及資產估計可使用年期兩者的較短者折舊。該等租約的融資成本乃就租期長短自損益內扣除，以得出不變的週期收費率。

以融資性質租購合同購入的資產乃列作融資租約，惟會就其估計可使用年期折舊。

絕大部分資產所有權回報與風險歸由出租人承擔的租約乃列作經營租約。倘本集團為出租人，則經營租約項下本集團出租的資產計入非流動資產，而經營租約項下的應收租金於租賃期內以直線法計入損益。倘本集團為承租人，則經營租約項下的應付租金經扣除從出租人收取的優惠後於租賃期內以直線法自損益內扣除。

金融資產

分類

本集團通過以下計量分類劃分其金融資產：

- 後續按公平值計入損益計量，及
- 按攤銷成本計量。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

按公平值計量的資產，收益及虧損將錄入損益。

初始確認及計量

當且僅當本集團成為金融工具合約條款的一方時，金融資產予以確認。於初始確認時，本集團按公平值計量金融資產並加上(倘為非按公平值計入損益的金融資產)直接歸於金融資產收購的交易成本。按公平值計入損益的金融資產交易成本於全面收入表中列為開支。

隨後計量

(i) 債務工具

債務工具的隨後計量倚賴於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流特徵。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

攤銷成本：持作收取合約現金流量(該等現金流量僅相當於本金及利息付款)的金融資產按攤銷成本計量。金融資產以實際利率法按攤銷成本減減值計量。當金融資產終止確認或減值及進行攤銷程序時，盈虧於損益中確認。

按公平值計入其他綜合收益：持作收取合約現金流量及出售金融資產(該等金融資產的現金流量僅相當於本金及利息付款)的金融資產按公平值計入其他綜合收益計量。按公平值計入其他綜合收益計量的金融資產隨後按公平值計量。因金融資產公平值變動產生的任何盈虧於其他綜合收益中確認，惟以實際利率法計算的減值虧損、外匯盈虧及利息於損益中確認。當金融資產終止確認時，先前於其他綜合收益中確認的累計盈虧作為重分類調整項從權益中重新分類為損益。

按公平值計入損益：倘資產不符合攤銷成本或按公平值計入其他綜合收益的金融資產的標準，則按公平值計入損益計量。隨後按公平值計入損益且不屬對沖關係一部分的債務工具的盈虧於其產生期間的全面收入表中確認。該等金融資產產生的利息收入計入融資收入。

(ii) 權益工具

本集團其後按公平值計量所有股權投資。在初始確認並非持作買賣的權益工具時，本集團可不可撤回地選擇在其他綜合收益中呈列公平值的後續變動。當本集團收取付款的權利確立時，該等投資的股息將於綜合損益及其他綜合收益表確認。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動，在綜合損益及其他綜合收益表中的「其他收入和收益」中確認(如適用)。

按公平值計入其他綜合收益的金融資產的公平值變動於其他綜合收益內確認。

金融資產減值

本集團擁有符合國際財務報告準則第9號新預期信貸虧損模型的金融資產類型：計入預付款項及其他應收款項中的金融資產、應收關聯公司款項、限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物。

就貿易應收款項而言，本集團採用國際財務報告準則第9號所允許的簡化方法，本集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的整個存續期的預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

本集團以前瞻性基準評估與按攤銷成本列賬的債務工具(包括其他應收款項)以及與財務擔保合約產生的風險相關的預期信貸虧損。適用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。本集團如何釐定自初步確認後信貸風險是否顯著增加的詳情載於附註41。

其他應收款項減值計為12個月預期信貸虧損或終身預期信貸虧損，具體取決於自初始確認以來信貸風險是否顯著增加。倘應收款項信貸風險自初始確認以來大幅增加，則減值計為終身預期信貸虧損。

本集團認為，當金融資產逾期超過90天時，違約已發生，除非本集團有合理且可支持的信息證明更為滯後的違約標準更為合適。

按攤銷成本計的金融資產須按照一般方法進行減值。彼等於以下計量預期信貸虧損的階段進行分類，惟應用如下詳述的簡化方法的貿易應收款項及合約資產除外。

第1階段 — 自初始確認起信貸風險並無大幅增加及虧損撥備按照等於12個月的預期信貸虧損的金額計量的金融工具

第2階段 — 自初始確認起信貸風險大幅增加但金融資產並無出現信貸減值及虧損撥備按照等於整個存續期的預期信貸虧損的金額計量的金融工具

第3階段 — 於報告日期出現信貸減值(但並非已購入或產生的信貸減值)及虧損撥備按照等於整個存續期的預期信貸虧損的金額計量的金融資產

撇銷

倘日後實際上不可收回款項，本集團則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。然而，撇銷的金融資產仍可能受到強制執行活動的約束，以符合本集團收回到期款項的程序。

終止確認金融資產

倘出現以下情況，則金融資產(或(如適用)部分金融資產或一組同類金融資產的一部分)終止確認(即從本集團財務狀況表中剔除)：

- 從金融資產收取現金流量的權利已到期；或

- 本集團已根據「轉手」安排轉讓從金融資產收取現金流量的權利，或已承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量的權利或訂立轉手安排，則評估有否保留資產所有權的風險及回報及保留的程度。倘本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，則本集團將就本集團持續參與有關資產的程度繼續確認已轉讓資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債基於反映本集團所保留權利及責任的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面價值與本集團可能須償還最高對價兩者的較低者計量。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於且僅於本集團成為金融工具合約條文一方時方獲確認。本集團於初始確認時確定其金融負債的分類。於初始確認時金融負債分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款以及應付款項(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認並倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

隨後計量

於初始確認後，非按公平值計入損益的金融負債隨後以實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認以及進行攤銷程序時，盈虧於損益中確認。金融負債的隨後計量視乎如下分類而定：

(i) 貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，盈虧於損益中確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折現或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的融資成本內。

(ii) 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融負債。

於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融負債於初始確認日期指定，及僅於符合國際財務報告準則第9號所規定的標準情況下方會進行。指定按公平值計入損益的負債收益或虧損於損益表中確認，但本集團自有信貸風險產生的收益或虧損(於其他綜合收益中呈列，且後續不會重新分類至損益表中)除外。於損益表確認的公平值收益或虧損淨額不包括就該等金融負債收取的任何利息。

(iii)財務擔保合約

本集團出具的財務擔保合約乃要求作出付款以補償持有者所產生的損失的合約，因為特定債務人債務到期時未能根據債務工具的條款作出付款。財務擔保合約按其公平值初始確認為負債，就出具擔保直接應佔交易成本進行調整。於初始確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」載列的政策所確定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認的金額減(如適用)經確認的累積收入金額。

金融負債終止確認

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債終止確認。

當現時金融負債被另一項由同一貸款人借出，而條款有重大不同的金融負債所取代，或當現時負債的條款被重大修訂，該取代或修訂被視為對原有負債的終止確認及對新負債的確認，而各賬面值的差額於損益中確認。

抵銷金融工具

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債及於財務狀況表內呈報淨值。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可實時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高而一般自取得起計三個月內到期的短期高流動性投資，減須按要求償還並構成本集團現金管理主要部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行存款。

撥備

倘因過往事件導致現時承擔責任(法定或推定責任)，且日後可能須流失資源以履行責任，並能可靠估計責任的數額，則確認撥備。

當貼現影響屬重大時，確認撥備的金額為預期未來履行責任所作出的開支於各有關期間末的現值。因時間流逝而增加的貼現值金額會記入損益財務成本項下。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他綜合收益或直接於權益確認。

當期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額，根據於各有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，以及考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 就與於附屬公司、聯營公司以及合營企業的投資有關的應課稅暫時性差異而言，暫時性差異的撥回時間為可控制，且該等暫時性差異於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產的確認以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限，惟下列情況除外：

- 與可抵扣暫時性差異有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時對會計溢利及應課稅溢利或虧損均無影響；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的可抵扣暫時性差異而言，遞延稅項資產僅於暫時性差異於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利可用以抵銷暫時性差異的情況下，方予確認。

於各有關期間末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各有關期間末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

當及僅當本集團擁有法定行使權可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關向同一應課稅實體或向不同應課稅實體按淨額基準結算即期稅項負債及資產徵收之所得稅有關，或預期於各未來期間有重大金額之遞延稅項負債需清償或遞延稅項資產可收回時，同時變現該等資產及清償該等負債，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

政府補助

倘能合理確定將會收取有關補助且符合補助附帶的所有條件，則政府補助將按公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，即於所擬補償的成本的支銷期間內系統地確認為收入。

倘補助與資產有關，公平值將計入遞延收入賬戶，並於有關資產的預期可使用年期內，以等額年金調撥至損益或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益。

收入確認

來自客戶合約的收入

當貨物或服務的控制權以反映本集團預期就換取該等貨物或服務有權獲得的對價的金額轉讓予客戶時，確認來自客戶合約的收入。

當合約包含為客戶提供一年以上貨物或服務轉移融資的重大好處的融資部分時，收入按應收款項金額的現值計量、並使用貼現率折現，該貼現率將反映在本集團與客戶在合約開始時的單獨融資交易中。當合約包含融資部分，為 本集團提供一年以上重大經濟利益時，根據合約確認的收入包括按實際利率法計算合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款至承諾貨物或服務轉讓之間的期間為一年或一年以下的合約，交易價格採用國際財務報告準則第15號的實際權宜之計，不會對重大融資部分的影響進行調整。

物業銷售

收益於資產控制權轉讓予客戶時確認。根據合約條款及適用於合約的法律，資產的控制權可以隨時間或在某個時間點進行轉移。倘本集團履行合約時出現以下情況，資產的控制權將隨時間轉移：

- 履行合約可向客戶提供其同時接受及使用之所有利益；
- 本集團可就履行之合約創建及增加客戶控制之資產；或
- 履行合約並不會創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團就累計至今已完成履約部分之付款擁有可強制執行權。

倘資產控制權隨時間轉移，經參考完全達成履約責任之進度，收益將於合約期內確認。否則，收益將於買家取得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃根據本集團為達成履約責任所付出努力或投入，參照截至各報告期末產生的合約成本佔每份合約估計成本總額的百分比計量。

在釐定交易價格時，如果融資成分重大，則本集團會調整承諾的對價金額。

對於在某個時間點轉移物業控制權的物業開發和銷售合約，收益於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團現時有權收取付款並很可能收回對價時確認。

物業管理服務

來自提供物業維護及管理服務的物業管理服務收入於提供相關服務及客戶同時取得及消耗實體履約所提供之利益時確認。

管理諮詢服務

來自提供與物業項目開發相關的支援服務的管理諮詢服務收入於提供相關服務及客戶同時取得及消耗實體履約所提供之利益時確認。

來自其他來源的收益

利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法通過採用將金融工具的估計未來所收現金在預計可使用年期內貼現至金融資產賬面值淨值的利率予以確認。

租賃收入

租賃收入於租期內按時間比例確認。

合約負債

合約負債乃就本集團因已自客戶收取對價(或對價款項已到期)而須移轉貨品或服務予

客戶之義務。倘客戶於本集團向其移轉貨品或服務前支付對價，則於付款時或付款到期時(兩者中之較早者)確認合約負債。合約負債於本集團根據合約履約時確認為收入。

僱員退休福利

養老金計劃

本集團於中國／中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須就其薪金按某一百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

借款成本

直接用於購買、興建或生產合資格資產(即需待相當時間方可達致其擬定用途或出售的資產)的借款成本一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產開支前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本均於產生期間支銷。借款成本包括實體就借用資金產生的利息及其他成本。

股息

股東於股東大會上批准後，末期股息確認為負債。

中期股息同時提出及宣派，因為本公司的組織章程大綱及章程賦予董事申報中期股息的權利。因此，中期股息在提出及宣派時即被確認為負債。

外幣

本集團各實體的財務資料所包括的項目乃使用該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以人民幣呈列，而本公司的功能貨幣為人民幣，乃因本集團主要業務在中國進行。本集團旗下實體錄得的外幣交易首次記錄時按其各自交易日的功能貨幣適用匯率換算後入賬。

以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末功能貨幣的適用匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的匯兑差額於損益確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他綜合收益或損益中確認的項目的匯兑差額亦分別於其他綜合收益或損益中確認)。

就釐定終止確認有關預付對價的非貨幣資產或非貨幣負債時有關資產、開支或收入初始確認時的匯率，初始交易的日期為本集團初始確認產生自預付對價的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘提前出現多筆付款或收款，本集團確定每筆付款或收取預付對價的交易日期。

因此而產生的匯兑差額於其他綜合收益確認並於匯兑波動儲備累計。出售外國業務時，與該項外國業務有關的其他綜合收益的組成部分於損益確認。

3. 重大會計判斷與估計

編製本集團的歷史財務資料時，管理層須作出會影響所呈報收益、開支、資產與負債的報告金額及其披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致可能須對日後受到影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對歷史財務資料的已確認金額影響至為重大：

經營租賃承擔 — 本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。本集團按該等條款及條件作出評估，決定其於以經營租約租出的物業保留擁有權的所有重大風險及回報。

投資物業及自用物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團會考慮物業是否可基本獨立於本集團所持

有的其他資產而產生現金流量。若干物業中有一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分持作生產或供應商品或服務或行政用途。若該等部分能夠單獨出售或根據融資租約單獨出租，本集團會將該等部分單獨入賬。若該等部分不能夠單獨出售，則僅當極小部分持作生產或供應商品或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。要釐定附屬設施是否過於重大以致物業不符合資格列作投資物業，須逐項物業進行判斷。

估計不明朗因素

下文披露可能引致資產及負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整，且有關未來的主要假設，以及於各有關期間末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

收入確認

物業銷售收入於本集團的履約過程不會產生對本集團有替代用途的資產並且本集團就迄今為止已履行的履約部分具有可執行之支付權利時按一段時間確認；否則，收入在買方獲得對已完工物業的控制權時確認。由於與客戶的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位或將物業單位重新定向為另一用途，因此物業單位對本集團並無其他用途。但是，是否存在可強制執行的支付權取決於銷售合約的條款以及適用於合約的適用法律的解釋。這種決定需要作出重大判斷。本集團已就銷售合約付款權的可執行性獲得法律顧問意見。管理層根據法律顧問的意見使用判斷將銷售合約分為有權付款的合約和無權的合約。

本集團參考於報告日期完全履行履約責任的進度，按一段時間確認物業開發收入。該進度乃根據本集團為履行履約責任而作出的努力或投入而計量，並參考截至各報告期末所產生的合約成本佔合約各物業單位估計總成本的百分比。本集團根據物業類型，總樓面面積及可售樓面面積計算成本分配。在確定估計總成本的完整性以及在報告日完全履行履約義務所取得進展的準確性時，需要作出重大判斷和估計。本集團擁有標準月度成本預算並估計完工程序，在此程序中管理層審閱完工進度及完成履約責任。作為此程序的一部分，管理層進行信息(包括但不限於完成進度的成本)審閱。未來期間成本估計的變動可能會對本集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依賴過往經驗以及承辦商及(如適用)測量師的工作。

開發中物業及持作出售的已完工物業的撥備

本集團的開發中物業及持作出售的已完工物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。本集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計開發中物業的售價與完工成本，以及根據當前市況銷售物業將產生的費用。

倘完工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就開發中物業及持作出售已完工物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

重大融資部分

在釐定交易價格時，如果合約各方同意的付款時間為本集團帶來重大融資利益，則本集團就貨幣時間價值影響調整承諾的對價金額。

從客戶收到的預付款為本集團帶來重大融資利益。雖然本集團要求將完成前銷售收到的所有存款和定期付款存入利益相關者賬戶，但本集團能夠從該等預付款中受益，乃由於其可從該賬戶中提取資金以支付項目的建築成本。收到的預付款實際上減少了本集團倚賴其他融資來源的需要。

融資部分的金額在合同開始時估算。合同開始後，貼現率不會因利率變化或其他情況(如信用風險變化)而更新。融資期限從收到付款直至將貨物轉移予客戶。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層對中國相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計計提。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完工後由

稅務機關釐定。本集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機關最終確定土地增值稅的計算及付款。最終結果可能與初步入賬的金額不同，差額會影響差額變現期間的土地增值稅開支及相關撥備。

非金融資產減值

本集團於各有關期間末評估所有非金融資產有否任何減值跡象。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值的較高者)，則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

投資物業的公平值估計

以公平值列賬的投資物業於各報告日期根據獨立專業估值師給出的評估市值重新估值。該等估值乃根據若干假設作出，存在不確定性，可能與實際結果存在較大差異。本集團經考慮類似物業活躍市場現行價格信息並利用主要根據各有關期間末的市場條件作出的假設作出估計。

本集團對公平值估計的主要假設包括參考同一地點及狀況之類似物業現行市場租金、有關資本轉化比率及預期利潤率所得估計租值的有關假設。於2016年、2017年及2018年12月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣324,500,000元、人民幣791,000,000元及人民幣928,900,000元。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅溢利可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。進一步詳情見歷史財務資料附註18。

貿易應收款項及預付款項及其他應收款項之預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及預付款項及其他應收款項之預期信貸虧損。

撥備率乃基於就虧損模式類似的多個客戶分部組別(即按地理位置、產品類型、客戶類型及評級，以及以信用證及其他形式的信貸保險的覆蓋範圍劃分)的逾期天數。

預期虧損率初始按本集團的歷史觀察違約率計算。本集團利用前瞻性資料校準矩陣以調整歷史信貸虧損經驗。例如，倘預期下一年經濟狀況(如國內生產總值)惡化，可能導致房地產行業違約數目增加，則調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率得到更新及前瞻性估計的變化受到分析。

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係的評估為一項重大估計。預期信貸虧損的金額易受環境變化以及預測經濟狀況變動的影響。本集團歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測可能亦無法代表客戶未來的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及預付款項及其他應收款項之預期信貸虧損的資料分別披露於歷史財務資料附註22及附註23。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務(包括物業開發)的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策，且單一位置的收入、淨溢利或資產總值概無分別超過本集團綜合收入、淨溢利或資產總值的10%。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業開發及租賃與管理的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配財產或提供服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於本集團來自外部顧客的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於各有關期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售收益概無佔本集團收益的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

對收入的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶合約的收入			
物業銷售	2,903,820	13,913,179	29,992,092
物業管理服務	—	7,190	6,321
管理諮詢服務	21,591	105,930	211,845
來自其他來源的收入			
物業租賃收入	—	—	4,430
	2,925,411	14,026,299	30,214,688
代表：			
物業銷售收入：			
於某個時間點確認	1,723,112	9,440,108	24,389,691
隨時間確認	1,180,708	4,473,071	5,602,401
物業管理服務收入：			
隨時間確認	—	7,190	6,321
管理諮詢服務收入：			
隨時間確認	21,591	105,930	211,845
其他來源收入：			
物業租賃收入	—	—	4,430
	2,925,411	14,026,299	30,214,688
其他收入及收益			
出售附屬公司收益	—	14,389	47,684
出售聯營公司收益	5,732	—	6,802
議價收購收益(附註32)	153,223	—	—
沒收按金	4,078	8,508	14,814
政府補助	—	888	7,299
匯兑差額，淨額	—	—	10,630
其他	442	732	7,816
	163,475	24,517	95,045

6. 除稅前(虧損)／溢利

本集團除稅前(虧損)／溢利已扣除以下各項：

	附註	截至12月31日止年度		
		2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	21	2,294,518	11,181,321	23,204,462
就開發中物業確認之減值虧損	20	22,173	5,988	54,800
就開發中物業撇銷之減值虧損	21	(17,819)	(71,598)	(53,029)
物業、廠房及設備折舊	13	12,981	17,969	42,922
無形資產攤銷	15	72	198	259
租金費用		21,175	31,874	65,368
核數師薪酬		688	2,342	12,825
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬(附註8))：				
工資及薪金		195,126	360,137	877,633
養老金計劃供款及社會福利		34,591	66,045	141,577

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款的利息	1,570,156	2,221,915	2,438,571
收益合約產生的利息開支	131,939	477,199	588,965
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	1,702,095	2,699,114	3,027,536
減：資本化利息	(1,433,077)	(2,342,794)	(2,594,070)
	269,018	356,320	433,466

8. 董事及最高行政人員薪酬

本公司於2018年3月22日(即本公司註冊成立日期)之前概無委任任何最高行政人員、執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。

楊劍先生、黃春雷先生、徐亮瓊先生及凌新宇先生分別於2018年3月29日、2018年3月29日、2018年3月29日及2018年9月28日獲委任為本公司執行董事。歐陽寶豐先生、王開國先生及吳曉波先生均於2019年6月19日獲委任為本公司獨立非執行董事。

若干董事就擔任現時組成本集團的附屬公司之董事而自該等附屬公司收取薪酬。該等附屬公司財務報表所載有關董事各自的薪酬如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	—	—	—
其他酬金：			
工資、津貼及實物福利	2,142	6,570	19,966
績效獎金*	1,558	4,376	8,774
養老金計劃供款及社會福利	241	298	326
	3,941	11,244	29,066

* 本公司若干執行董事有權獲得獎金，該獎金乃基於本集團除稅後溢利的一定百分比釐定。

(a) **獨立非執行董事**

歐陽寶豐先生、王開國先生及吳曉波先生於2019年6月19日獲委任為本公司獨立非執行董事。於有關期間，概無應付獨立非執行董事的任何薪酬。

(b) 執行董事

截至2016年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼及實物福利	績效獎金	養老金計劃供款及社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 楊劍先生	—	1,178	792	73	2,043
— 黃春雷先生	—	382	567	58	1,007
— 徐亮瓊先生	—	361	199	58	618
— 凌新宇先生	—	221	—	52	273
	—	2,142	1,558	241	3,941

截至2017年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼及實物福利	績效獎金	養老金計劃供款及社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 楊劍先生	—	2,287	1,329	88	3,704
— 黃春雷先生	—	1,924	1,279	61	3,264
— 徐亮瓊先生	—	1,924	1,279	88	3,291
— 凌新宇先生	—	435	489	61	985
	—	6,570	4,376	298	11,244

截至2018年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼及實物福利	績效獎金	養老金計劃供款及社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
— 楊劍先生	—	7,307	3,248	96	10,651
— 黃春雷先生	—	8,200	3,525	67	11,792
— 徐亮瓊先生	—	3,581	1,666	96	5,343
— 淩新宇先生	—	878	335	67	1,280
	—	19,966	8,774	326	29,066

黃春雷先生為本公司首席執行官兼執行董事。於有關期間，概無任何董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的五名最高薪酬僱員分別包括三名、三名及三名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本公司五名最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
工資、津貼及實物福利	2,639	7,799	22,984
績效獎金	1,859	4,798	10,084
養老金計劃供款及社會福利	346	387	420
	4,844	12,984	33,488

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
零至1,000,000港元	2	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	—	2	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	—
2,000,001港元至2,500,000港元	—	—	—
2,500,001港元至3,000,000港元	—	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元	—	—	2
	2	2	2

10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法管轄區產生及源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及法規，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於有關期間並無於香港產生任何應課稅溢利。

本集團於中國內地經營的附屬公司於有關期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借款成本及其他物業發展開支)。本集團根據有關中國內地稅務法律法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：			
中國企業所得稅	101,810	1,044,178	1,625,595
中國土地增值稅	41,349	452,918	1,183,637
遞延稅項(附註18)	(147,345)	(727,785)	(897,043)
年內稅項(抵免)／扣除總額	(4,186)	769,311	1,912,189

於各有關期間，本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法管轄區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前(虧損)／溢利	(273,955)	1,267,885	4,438,476
按法定所得稅率計算	(68,489)	316,971	1,109,619
合營企業及聯營公司應佔損益	15,675	30,049	(158,825)
不可抵扣稅的費用	13,843	27,055	45,182
不課稅收入	(38,306)	—	—
過往年度使用的稅務虧損	(3,727)	(8,648)	(58,217)
未確認稅項虧損	34,889	48,772	72,231
未確認可抵扣暫時性差異	10,917	15,424	14,471
土地增值稅撥備	41,349	452,918	1,183,637
土地增值稅的稅務影響	(10,337)	(113,230)	(295,909)
按本集團實際稅率(抵免)／扣除的稅項	(4,186)	769,311	1,912,189

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，合營企業及聯營公司應佔稅項扣除分別為零、人民幣28,914,000元及人民幣330,461,000元。截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，合營企業及聯營公司應佔稅項抵免分別為人民幣20,900,000元、人民幣68,979,000元及人民幣118,693,000元。二者均計入綜合損益及其他綜合收益表的「合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損」。

綜合財務狀況表內的應繳稅項指：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應繳稅項			
企業所得稅	94,303	807,154	996,045
土地增值稅	41,238	375,350	964,236
	135,541	1,182,504	1,960,281

11. 股息

本公司自註冊成立日期以來並無派付或宣派任何股息。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)╱盈利

就本報告而言，由於重組及於歷史財務資料附註2.1披露的本集團於有關期間的業績的呈列基準，載列每股(虧損)╱盈利資料意義不大，故並無呈列有關期間的有關資料。

13. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇	汽車	辦公設備及電子設備	租賃裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2016年12月31日					
於2016年1月1日：					
成本	—	10,953	3,688	12,894	27,535
累計折舊	—	(6,050)	(1,397)	(7,587)	(15,034)
賬面淨值	—	4,903	2,291	5,307	12,501
於2016年1月1日，扣除累計折舊	—	4,903	2,291	5,307	12,501
添置	—	12,162	7,768	5,996	25,926
收購附屬公司(附註32)	—	755	318	4,746	5,819
年度折舊撥備(附註6)	—	(4,110)	(1,656)	(7,215)	(12,981)
於2016年12月31日，扣除累計折舊	—	13,710	8,721	8,834	31,265
於2016年12月31日：					
成本	—	24,115	11,936	27,194	63,245
累計折舊	—	(10,405)	(3,215)	(18,360)	(31,980)
賬面淨值	—	13,710	8,721	8,834	31,265
2017年12月31日					
於2017年1月1日：					
成本	—	24,115	11,936	27,194	63,245
累計折舊	—	(10,405)	(3,215)	(18,360)	(31,980)
賬面淨值	—	13,710	8,721	8,834	31,265

	土地及樓宇	汽車	辦公設備及電子設備	租賃裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日，扣除累計折舊	—	13,710	8,721	8,834	31,265
添置	—	11,011	17,537	8,991	37,539
收購附屬公司(附註32)	—	—	36	—	36
出售附屬公司(附註33)	—	—	(64)	(808)	(872)
年度折舊撥備(附註6)	—	(6,188)	(4,214)	(7,567)	(17,969)
於2017年12月31日，扣除累計折舊	—	18,533	22,016	9,450	49,999
於2017年12月31日：					
成本	—	35,126	29,228	33,729	98,083
累計折舊	—	(16,593)	(7,212)	(24,279)	(48,084)
賬面淨值	—	18,533	22,016	9,450	49,999
2018年12月31日					
於2018年1月1日：					
成本	—	35,126	29,228	33,729	98,083
累計折舊	—	(16,593)	(7,212)	(24,279)	(48,084)
賬面淨值	—	18,533	22,016	9,450	49,999
於2018年1月1日，扣除累計折舊	—	18,533	22,016	9,450	49,999
添置	163	10,243	20,893	16,928	48,227
收購附屬公司(附註32)	37,794	250	1,466	12,875	52,385
出售附屬公司(附註33)	—	(1,335)	(1,085)	—	(2,420)
年度折舊撥備(附註6)	(4,099)	(9,709)	(5,493)	(23,621)	(42,922)
於2018年12月31日，扣除累計折舊	33,858	17,982	37,797	15,632	105,269
於2018年12月31日：					
成本	37,989	31,198	54,602	34,845	158,634
累計折舊	(4,131)	(13,216)	(16,805)	(19,213)	(53,365)
賬面淨值	33,858	17,982	37,979	15,632	105,269

於2018年12月31日，本集團依照慣例就總賬面淨值約人民幣19,797,000元的若干樓宇取得相關房屋所有權證。

14. 投資物業

	已完工	在建	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2016年1月1日的賬面值	—	172,000	172,000
添置	—	143,775	143,775
公平值調整所得收益淨額	—	8,725	8,725
於2016年12月31日及2017年1月1日的賬面值	—	324,500	324,500
添置	—	204,602	204,602
轉移至已完工投資物業	—	(364,681)	(364,681)
轉移自在建投資物業	364,681	—	364,681
公平值調整所得收益淨額	85,319	176,579	261,898
於2017年12月31日及2018年1月1日的賬面值	450,000	341,000	791,000
添置	—	65,929	65,929
轉移至已完工投資物業	—	(15,600)	(15,600)
轉移自在建投資物業	15,600	—	15,600
公平值調整所得收益淨額	3,400	68,571	71,971
於2018年12月31日的賬面值	469,000	459,900	928,900

於2018年12月31日，本集團賬面總值約人民幣349,000,000元的若干投資物業已質押，用於獲得授予本集團的銀行及其他借款(附註28)。

本集團的投資物業位於中國內地。本集團的投資物業乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及咨詢有限公司(「仲量聯行」)所進行的評估於2016年、2017年及2018年12月31日分別重估為人民幣324,500,000元、人民幣791,000,000元及人民幣928,000,000元。於各有關期間，本集團的高級財務經理及集團財務總監經本公司董事會批准後決定委任外部估值師負責本集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。本集團的高級財務經理及集團財務總監已與估值師就進行財務報告估值的估值假設及估值結果進行討論。

公平值層級

下表說明本集團投資物業的公平值計量層級：

	於2016年12月31日使用以下層級的公平值計量			
	於活躍市場的報價（第1級）	重大可觀察輸入數據（第2級）	重大不可觀察輸入數據（第3級）	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業				
在建	—	—	324,500	324,500

	於2017年12月31日使用以下層級的公平值計量			
	於活躍市場的報價（第1級）	重大可觀察輸入數據（第2級）	重大不可觀察輸入數據（第3級）	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業				
已完工	—	—	450,000	450,000
在建	—	—	341,000	341,000
	—	—	791,000	791,000

	於2018年12月31日使用以下層級的公平值計量			
	於活躍市場的報價（第1級）	重大可觀察輸入數據（第2級）	重大不可觀察輸入數據（第3級）	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就以下項目進行的經常性公平值計量：				
商業物業				
已完工	—	—	469,000	469,000
在建	—	—	459,900	459,900
	—	—	928,900	928,900

於有關期間，第1級與第2級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第3級。

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

			範圍或加權平均值		
			12月31日		9月30日
	估值技術	重大不可觀察輸入數據	2016年	2017年	2018年
已完工商業物業		估計租值		人民幣	人民幣
	收入法	(每平方米及每月)	不適用	37.5–92.0元	33.5–130.8元
		資本化率	不適用	4.5%–5%	4.5%–5.5%
		長期空置率	不適用	5%	5%–8%
在建商業物業	比較法	預期利潤率	12%–20%	12%–15%	12%–15%

已完工商業物業的公平值乃通過收入法釐定，方法是通過計及有關物業因現有租約而產生及／或在現行市況下可能取得的租金收入(就租約的潛在續租收入作出充分撥備)，然後加以資本化，以按適當的資本化率釐定公平值。亦會在適當情況下考慮參考相關市場上可獲得的可資比較銷售交易。

估計租值大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及資本化率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

在建商業物業的公平值使用比較法釐定，經參考相關市場上可獲得的可資比較交易個案並(如適用)經扣除以下項目後得出物業的公平值(假設其已完工)：

- 市場參與者完成物業將產生的估計建築成本及將支付的專業費用；
- 市場參與者將物業開發至完工所要求持有的估計利潤率。

預期利潤率越高，在建投資物業公平值越低。

15. 無形資產

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
軟件			
年初：			
成本	126	646	840
累計攤銷	—	(72)	(270)
賬面淨值	126	574	570
年初賬面值	126	574	570
添置	520	194	144
年內攤銷（附註6）	(72)	(198)	(259)
年末賬面值	574	570	455
年末：			
成本	646	840	984
累計攤銷	(72)	(270)	(529)
賬面淨值	574	570	455

16. 於合營企業之投資

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	27,639	415,602	2,530,184
提供予合營企業的財務擔保	—	—	53,875
	27,639	415,602	2,584,059

本集團已向其合營企業提供若干銀行及其他借款擔保。詳情載列於歷史財務資料附註38。董事認為，財務擔保服務於可預見未來不太可能得到補償，故其作為本集團於合營企業的部分淨投資。

本集團與合營企業的應收款項及應付款項於歷史財務資料附註37披露。

(a) 本集團重要合營企業詳情

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本面值	本集團應佔所有權權益百分比	主要活動
		人民幣千元		
保山碧永房地產開發有限公司	中國保山 2018年	20,000	50.00%	物業開發
重慶正江房地產開發有限公司(附註1)	中國重慶 2017年	40,816	51.00%	物業開發
福安中梁翼房地產開發有限公司(附註1)	中國福安 2017年	50,000	60.00%	物業開發
焦作梁順置業有限公司	中國焦作 2018年	50,000	50.00%	物業開發
江蘇東亭置業有限公司(附註1)	中國鹽城 2012年	100,000	60.00%	物業開發
開化同益房地產開發有限公司	中國開化 2017年	50,000	37.60%	投資控股
寧波禦安置業有限公司	中國寧波 2016年	50,000	32.97%	投資控股
寧波禦德置業有限公司	中國寧波 2016年	10,000	49.00%	投資控股
衢州融晟置業有限公司	中國衢州 2017年	847,500	35.00%	物業開發
瑞安市梁辰置業有限公司	中國瑞安 2017年	10,000	50.00%	物業開發
上海佳贏置業有限公司	中國上海 2016年	50,000	37.38%	投資控股
上海祥譽置業有限公司	中國上海 2016年	10,000	30.47%	投資控股
上海驍意投資有限公司	中國上海 2014年	100	35.00%	投資控股
溫州市嘉地置業有限公司	中國溫州 2015年	10,000	50.00%	物業開發
溫州泰多投資管理有限公司	中國溫州 2016年	10,000	50.00%	物業開發

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本面值	本集團應佔所有權權益百分比	主要活動
		人民幣千元		
煙台大昌房地產開發有限公司.....	中國煙台 2014年	30,769	35.00%	物業開發
揚州鳴翔置業有限公司(附註2).....	中國揚州 2017年	10,000	23.00%	物業開發
益陽梁鴻房地產開發有限公司.....	中國益陽 2018年	50,000	31.15%	物業開發
舟山梁弘港置業有限公司(附註1).....	中國舟山 2018年	50,000	55.00%	物業開發
浙江錦禾投資開發有限公司(附註1)	中國衢州 2017年	50,000	51.00%	物業開發
蒼南新鴻國悅房地產開發有限公司 ..	中國蒼南 2017年	10,000	45.00%	物業開發
常州旭景置業有限公司.....	中國常州 2017年	40,000	47.00%	投資控股
福建聯梁盛房地產開發有限公司.....	中國福建 2016年	200,000	49.00%	物業開發
邵陽梁泰房地產開發有限公司.....	中國邵陽 2018年	50,000	41.40%	物業開發
杭州碧盛置業有限公司.....	中國杭州 2018年	20,000	49.00%	物業開發
上海瑞晨置業有限公司.....	中國上海 2018年	10,000	32.00%	投資控股
上海紹軒置業有限公司.....	中國上海 2017年	10,000	49.00%	投資控股
上海旭城置業有限公司.....	中國上海 2016年	10,000	47.29%	投資控股
宿遷市瑞嘉置業有限公司.....	中國宿遷 2014年	100,000	40.00%	物業開發
溫州市梁旭置業有限公司(附註1).....	中國溫州 2016年	200,000	60.00%	物業開發
揚州駿安置業有限公司.....	中國揚州 2017年	50,000	49.00%	物業開發

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本面值	本集團應佔所有權權益百分比	主要活動
		人民幣千元		
繁昌縣碧盛房地產開發有限公司.....	中國繁昌 2018年	100,000	49.00%	物業開發
沈陽梁宏房地產開發有限公司(附註1) ..	中國沈陽 2017年	56,863	50.50%	物業開發
瑞安市悅塘置業有限公司(附註1).....	中國瑞安 2018年	50,000	51.00%	物業開發
吉安中梁泰置業有限公司(附註1).....	中國吉安 2018年	71,430	70.00%	物業開發
宜興市梁輝置業有限公司(附註3).....	中國宜興 2018年	50,000	26.00%	物業開發
樂清市梁榮置業有限公司(附註4).....	中國樂清 2018年	210,000	24.00%	物業開發
宜昌隆泰陽光城房地產開發有限公司.....	中國宜昌 2018年	19,608	49.00%	物業開發
溫州華陳置業有限責任公司.....	中國溫州 2017年	20,000	45.00%	物業開發
泉州廣茂房地產開發有限公司.....	中國泉州 2018年	10,000	40.00%	物業開發
閩清縣梅圓房地產開發有限公司(附註5)	中國閩清 2018年	37,500	20.00%	物業開發
杭州名宸置業有限公司(附註6).....	中國杭州 2018年	328,148	30.00%	物業開發
泰順誠盛置業有限公司.....	中國泰順 2018年	10,000	50.00%	物業開發
沭陽新碧房地產開發有限公司.....	中國沭陽 2017年	20,000	50.00%	物業開發
寧波市鄞州金丁企業管理諮詢有限公司	中國寧波 2017年	20,000	26.60%	物業開發

附註：

1 根據投資框架協議及該等公司組織章程細則，其所有股東決議應經所有股東一致同意決定。因此，該等公司於有關期間作為本集團合營公司列賬。

2 於有關期間，揚州鳴翔置業有限公司(「揚州鳴翔」)由四名股東分別持有其31%、23%、23%及23%股權。根據揚州鳴翔之組織章程細則，其所有股東決議應經此四名股東一致同意決定。因此，於有關期間，即使本集團僅持有其23%股權，揚州鳴翔仍作為本集團的合營企業列賬。

3 於有關期間，宜興市梁輝置業有限公司(「宜興梁輝」)由四名股東分別持有其26%、15%、39%及20%股權。根據宜興梁輝之組織章程細則，宜興梁輝的所有股東決議應經此四名股東一致同意決定。因此，於有關期間，即使 本集團僅持有其26%股權，宜興梁輝仍作為本集團的合營企業列賬。

4 於有關期間，樂清市梁榮置業有限公司(「樂清梁榮」)由四名股東分別持有其24%、25%、25%及26%股權。根據樂清梁榮之組織章程細則，樂清梁榮的所有股東決議應經此四名股東一致同意決定。因此，於有關期間，即使 本集團持有其24%股權，樂清梁榮作為 本集團的合營企業列賬。

5 於有關期間，閩清縣梅圓房地產開發有限公司(「閩清梅圓」)由四名股東分別持有其20%、40%、20%及20%股權。根據閩清梅圓之組織章程細則，閩清梅圓的所有股東決議應經此四名股東一致同意決定。因此，於有關期間，即使本集團持有其20%股權，閩清梅圓作為本集團的合營企業列賬。

6 於有關期間，杭州名宸置業有限公司(「杭州名宸」)由兩名股東分別持有其30%及70%股權。根據杭州名宸之組織章程細則，杭州名宸的所有股東決議應經此兩名股東一致同意決定。因此，於有關期間，即使本集團持有其30%股權，杭州名宸作為本集團的合營企業列賬。

(b) 衢州融晟置業有限公司(「衢州融晟」)、上海佳贏置業有限公司(「上海佳贏」)及義烏吾悦房地產發展有限公司(「義烏吾悦」)於有關期間被視作本集團的重要合營公司，同中國內地的其他合營夥伴聯合開發物業開發項目，並按權益法列賬。

下表展示有關衢州融晟的財務資料概要，其中已計及任何會計政策差異調整並已同歷史財務資料中的賬面值對賬：

	2017年12月31日	2018年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	119,608	501,530
其他流動資產	1,833,597	3,897,575
流動資產	1,953,205	4,399,105
非流動資產	498	535
其他流動負債	(532,240)	(2,938,648)
流動負債	(532,240)	(2,938,648)

	2017年12月31日	2018年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
非流動金融負債(不包含貿易及其他應付款項及撥備)	(600,000)	(700,000)
資產淨值	821,463	760,992
同本集團於合營企業的權益之對賬：		
本集團所有權佔比	35%	35%
本集團應佔合營企業資產淨值	287,512	266,347
關聯方交易未實現損益調整	(84)	(1,155)
投資賬面值	287,428	265,192
收益	—	1,005
開支	(24,596)	(61,475)
税項	(1,441)	—
年度虧損	(26,037)	(60,470)
年度合計全面虧損	(26,037)	(60,470)

(b) （續）

下表展示有關上海佳贏的財務資料概要，其中已計及任何會計政策差異調整並已同歷史財務資料中的賬面值對賬：

	12月31日 2017年	12月31日 2018年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	194,060	9,688
其他流動資產	822,374	340,709
流動資產	1,016,434	350,397
非流動資產	729	372
其他流動負債	(797,001)	(153,647)
流動負債	(797,001)	(153,647)
其他非流動負債	(248,000)	—
資產淨值	(27,838)	197,122
同本集團於合營企業的權益之對賬：		
本集團所有權佔比	37.38%	37.38%
本集團應佔合營企業資產淨值	(10,407)	73,684
關聯方交易未實現損益調整	(1,155)	(1,187)
投資賬面值	(11,562)	72,497
收益	90	962,021
開支	(12,181)	(648,711)
税項	(11,380)	(82,301)
年度(虧損)／溢利	(23,471)	231,009
年度合計全面(虧損)／收益	(23,471)	231,009

(b) （續）

下表展示有關義烏吾悦房地產發展有限公司(「義烏吾悦」)的財務資料概要，其中已就任何會計政策差異調整並已同歷史財務資料中的賬面值對賬：

	12月31日 2017年 人民幣千元
現金及現金等價物	135,671
其他流動資產	3,286,127
流動資產	3,421,798
非流動資產	738,533
金融負債(不包含貿易及其他應付款項)	—
其他流動負債	(2,934,434)
流動負債	(2,934,434)
非流動金融負債(不包含貿易及其他應付款項以及撥備)	(1,100,000)
其他非流動負債	(57,221)
資產淨值	68,676
同本集團於合營企業的權益之對賬：	
本集團所有權佔比	49%
本集團應佔合營企業資產淨值	33,651
關聯方交易未實現損益調整	(3,607)
投資賬面值	30,044
收益	3,992
開支	(98,983)
投資物業公平值收益	218,122
稅項	(32,806)
年度溢利	90,325
年度合計全面收益	90,325

(c) 下表列示本集團個別非重大的合營企業的合計財務資料：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度應佔合營企業溢利及虧損...	(29,053)	(169,990)	(159,341)
應佔合營企業合計全面收益.....	(29,053)	(169,990)	(159,341)
關聯方交易未實現損益調整.....	(350)	(8,131)	(24,240)
本集團於合營企業投資的賬面總值.....	27,639	98,130	2,246,370

於歷史財務資料中合營企業已採用權益法入賬。

本公司董事認為，於2016年、2017年及2018年12月31日概無需作出減值撥備。

17. 於聯營公司之投資

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值	209,039	437,704	2,082,165
提供予聯營公司的財務擔保.....	—	—	30,994
	209,039	437,704	2,113,159

本集團已向其聯營公司提供若干銀行及其他借款擔保。詳情載列於歷史財務資料附註38。董事認為，財務擔保服務於可預見未來不太可能得到補償，故其作為本集團於聯營公司的部分淨投資。

本集團與聯營公司的應收款項及應付款項於歷史財務資料附註37披露。

(a) 本集團重要聯營公司詳情

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本面值	本集團應佔所有權權益百分比	主要活動
		人民幣千元		
安寧中南雲璟房地產開發有限公司	中國安寧 2018年	30,303	34.00%	物業開發
蒼南縣梁彙置業有限公司.....	中國蒼南 2018年	10,000	50.00%	投資控股
重慶華宇業翔實業有限公司.....	中國重慶 2018年	200,000	25.00%	投資控股
重慶市天悅房地產開發有限公司.....	中國重慶 2017年	60,000	49.00%	物業開發
重慶中梁坤維房地產開發有限公司	中國重慶 2018年	100,000	20.00%	物業開發
慈溪合翔置業有限公司.....	中國慈溪 2017年	200,000	33.30%	物業開發
慈溪金奕房地產開發有限公司.....	中國慈溪 2018年	195,000	33.33%	物業開發
慈溪市新桂置業有限公司.....	中國慈溪 2016年	10,000	29.00%	物業開發
東陽市東銘房地產開發有限公司.....	中國東陽 2017年	200,000	27.00%	物業開發
福建誠心合一置業發展有限公司.....	中國福建 2018年	50,000	20.00%	物業開發
杭州濱通房地產開發有限公司.....	中國杭州 2016年	5,000	25.00%	物業開發
杭州富陽萬朝置業有限公司.....	中國杭州 2016年	170,000	33.00%	物業開發
杭州鈞德房地產開發有限公司*.....	中國杭州 2017年	130,000	15.38%	物業開發

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本面值	本集團應佔所有權權益百分比	主要活動
		人民幣千元		
杭州榮悅置業有限公司	中國杭州 2017年	11,000	32.90%	物業開發
杭州鑫鈞達房地產開發有限公司	中國杭州 2017年	50,000	30.00%	投資控股
靖江市新碧房地產開發有限公司	中國靖江 2016年	20,000	38.00%	物業開發
晉江中梁榮譽置業發展有限公司	中國晉江 2018年	50,000	20.00%	物業開發
九江碧桂園物業發展有限公司	中國九江 2017年	5,000	35.21%	物業開發
平度市中南錦宸房地產有限公司	中國平度 2017年	10,000	30.00%	物業開發
青島中梁宏置業有限公司	中國青島 2017年	50,000	30.00%	物業開發
瑞安市鴻發置業有限公司	中國瑞安 2016年	5,000	30.00%	物業開發
三明市濱江置業有限公司	中國三明 2017年	10,000	33.00%	物業開發
上海紹毅置業有限公司	中國上海 2017年	50,000	23.12%	投資控股
義烏吾悅房地產發展有限公司****	中國義烏 2015年	19,608	49.00%	物業開發及物業租賃
石獅中梁榮譽置業發展有限公司	中國石獅 2017年	50,000	35.00%	物業開發
太倉市港城碧桂園房地產開發有限公司	中國太倉 2016年	150,000	49.00%	物業開發

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本面值	本集團應佔所有權權益百分比	主要活動
		人民幣千元		
台州市中梁宇置業有限公司	中國台州 2017年	50,000	30.00%	物業開發
溫州德信南湖置業有限公司	中國溫州 2017年	100,000	25.00%	物業開發
溫州萬昱置業有限公司	中國溫州 2015年	300,000	30.00%	物業開發
溫州新都置業有限公司	中國溫州 2015年	150,000	24.50%	物業開發
溫州伊頓投資管理有限公司	中國溫州 2017年	2,000	30.00%	投資控股
無錫市晨業房地產有限公司	中國無錫 2017年	20,000	24.50%	物業開發
揚州綠峰房地產開發有限公司	中國揚州 2017年	100,000	30.00%	物業開發
樂清凱譽置業有限公司**	中國樂清 2017年	50,000	18.00%	物業開發
正謙(上海)置業有限公司	中國上海 2018年	1,000	28.79%	投資控股
舟山合隆置業有限公司	中國舟山 2017年	100,000	25.00%	物業開發
株洲郡堂房地產開發有限公司	中國株洲 2017年	50,000	30.00%	物業開發
遵義宸梁房地產有限公司	中國遵義 2018年	120,000	20.00%	物業開發
杭州浙同投資有限公司***	中國杭州 2018年	2,400,000	15.00%	投資控股

公司名稱	註冊地點及年份	註冊股本面值	本集團應佔所有權權益百分比	主要活動
		人民幣千元		
揭陽市粵森置業有限公司	中國揭陽 2017年	1,429	30.00%	物業開發
萊蕪嬴和中梁置業有限公司	中國萊蕪 2018年	10,000	32.00%	物業開發
浙江錦臻投資管理有限公司	中國浙江 2017年	10,000	34.00%	物業開發
舒城文築地產有限公司	中國舒城 2018年	60,610	34.00%	物業開發
溫州鑫來投資管理有限公司	中國溫州 2018年	250,000	48.00%	投資控股
山東明耀置業有限公司	中國山東 2017年	18,000	30.60%	物業開發
連雲港市連碧房地產開發有限公司	中國連雲港 2017年	46,136	49.00%	物業開發
安徽皖輝置業有限公司	中國安徽 2018年	100,000	30.00%	投資控股
重慶浩方房地產開發有限公司	中國重慶 2015年	20,000	35.00%	物業開發
合肥金駿梁合房地產開發有限公司	中國合肥 2018年	1,000,000	45.00%	物業開發

* 於有關期間，杭州鈞德房地產開發有限公司(「杭州鈞德」)有五名董事，其中一名由本集團委任。根據杭州鈞德之組織章程細則，本集團對其有重大影響。因此，杭州鈞德於2017年12月31日及2018年12月31日視為本集團之聯營公司列賬。

** 於有關期間，樂清凱譽置業有限公司(「樂清凱譽」)有七名董事，其中一名由本集團委任。根據樂清凱譽之組織章程細則，本集團對其有重大影響。因此，樂清凱譽於2017年12月31日及2018年12月31日視為本集團之聯營公司列賬。

*** 於有關期間，杭州浙同投資有限公司(「杭州浙同」)有七名董事，其中一名由本集團委任。根據杭州浙同之組織章程細則，本集團對杭州浙同有重大影響。因此，杭州浙同於2018年12月31日視為本集團之聯營公司列賬。

**** 義烏吾悦於2017年12月31日視為本集團之合營企業列賬。義烏吾悦於2018年12月31日視為本集團之聯營公司列賬。

(b) 義烏吾悦房地產發展有限公司(「義烏吾悦」)、溫州萬昱置業有限公司(「溫州萬昱」)及溫州新都置業有限公司(「溫州新都」)於有關期間均被視作本集團的重要聯營公司，同中國內地的其他聯營夥伴聯合開發物業開發項目，並按權益法列賬。

下表展示有關義烏吾悦的財務資料概要，其中已就任何會計政策差異調整並已同歷史財務資料中的賬面值對賬：

	2018年12月31日
	人民幣千元
現金及現金等價物	133,031
其他流動資產	2,460,563
流動資產	2,593,594
非流動資產	1,140,365
其他流動負債	(1,386,751)
流動負債	(1,386,751)
其他非流動負債	(71,699)
資產淨值	2,275,509
同本集團於聯營公司的權益之對賬：	
本集團所有權佔比	49%
本集團應佔聯營公司資產淨值	1,114,999
關聯方交易未實現損益調整	(6,101)
投資賬面值	1,108,898
收益	3,674,615
開支	(2,014,995)
投資物業公平值收益	57,912
稅項	(491,091)
年度溢利	1,226,441
年度合計綜合收益	1,226,441

(b) （續）

下表展示有關溫州萬昱的財務資料概要，其中已計及任何會計政策差異調整並已同歷史財務資料中的賬面值對賬：

	2017年12月31日	2018年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	455,102	241,252
其他流動資產	2,505,881	662,708
流動資產	2,960,983	903,960
非流動資產	11,157	260
其他流動負債	(2,704,900)	(193,998)
流動負債	(2,704,900)	(193,998)
資產淨值	267,240	710,222
同本集團於聯營公司的權益之對賬：		
本集團所有權佔比	30%	30%
本集團應佔聯營公司資產淨值	80,172	213,067
關聯方交易未實現損益調整	(1,603)	(1,921)
投資賬面值	78,569	211,146
收益	—	2,556,401
開支	(3,136)	(1,965,534)
稅項	410	(147,885)
年度(虧損)／溢利	(2,726)	442,982
年度合計全面(虧損)／收益	(2,726)	442,982

(b) （續）

下表展示有關溫州新都的財務資料概要，其中已計及任何會計政策差異調整並已同歷史財務資料中的賬面值對賬：

	2017年12月31日	2018年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	84,783	57,895
其他流動資產	738,915	254,467
流動資產	823,698	312,362
非流動資產	3,961	45
其他流動負債	(690,807)	(46,692)
流動負債	(690,807)	(46,692)
資產淨值	136,852	265,715
同本集團於聯營公司的權益之對賬：		
本集團所有權佔比	24.5%	24.5%
本集團應佔聯營公司資產淨值	33,529	65,100
投資賬面值	33,529	65,100
收益	—	676,651
開支	(1,000)	(505,803)
稅項	(178)	(41,984)
年度(虧損)／溢利	(1,178)	128,864
年度合計全面(虧損)／收益	(1,178)	128,864

(c) 下表列示本集團個別非重大的聯營公司的合計財務資料：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內應佔聯營公司			
溢利及虧損	(33,648)	15,756	(35,974)
應佔聯營公司合計全面收益	(33,648)	15,756	(35,974)
關聯方交易未實現損益調整	(678)	(4,733)	(6,938)
本集團於聯營公司投資的			
賬面總值	209,039	325,606	728,015

於該等財務資料中聯營公司已採用權益法入賬。

本公司董事認為，於2016年、2017年及2018年12月31日概無需作出減值撥備。

18. 遞延稅項資產及負債

於各有關期間的遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課稅溢利可動用的虧損	用於抵銷未來應課稅溢利的費用	資產減值	合約負債中未實現收益	應計土地增值稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	32,688	257,135	20,636	39,044	2,619	120,700
收購附屬公司(附註32)	5,308	—	—	—	—	5,308
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項(附註10)	26,162	(2,752)	(1,271)	193,990	7,690	223,819
於2016年12月31日及2017年1月1日	64,158	22,961	19,365	233,034	10,309	349,827
年內計入／(扣除自)損益的遞延稅項(附註10)	31,688	42,399	(10,716)	962,893	83,529	1,109,793
於2017年12月31日及2018年1月1日	95,846	65,360	8,649	1,195,927	93,838	1,459,620
年內(扣除自)／計入損益的遞延稅項(附註10)	436,837	(22,340)	8,504	562,580	125,426	1,111,007
於2018年12月31日	532,683	43,020	17,153	1,758,507	219,264	2,570,627

遞延稅項負債

	按公平值計入損益之金融資產導致公平值調整	投資物業導致公平值調整	業務合併導致公平值調整	隨著時間的推移確認收入	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2016年1月1日	—	741	—	19,495	20,236
收購附屬公司(附註32)	—	—	100,187	—	100,187
年內扣除自損益的遞延稅項(附註10)	4,480	2,181	—	69,813	76,474
於2016年12月31日及2017年1月1日	4,480	2,922	100,187	89,308	196,897
收購附屬公司(附註32)	—	—	159,719	—	159,719
年內(計入)╱扣除自損益的遞延稅項(附註10)	(1,343)	65,475	—	317,876	382,008
於2017年12月31日	3,137	68,397	259,906	407,184	738,624
收購附屬公司(附註32)	—	—	100,841	—	100,841
年內(計入)╱扣除自損益的遞延稅項(附註10)	(1,010)	17,993	(88,373)	285,354	213,964
於2018年12月31日	2,127	86,390	272,374	692,538	1,053,429

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的的遞延稅項結餘分析：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨值	253,117	980,902	1,852,380
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨值	(100,187)	(259,906)	(335,182)
	152,930	720,996	1,517,198

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與該外國投資者的司法權區訂立了稅務條約，可採用較低預扣稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，本集團須就該等在中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2016年、2017年及2018年12月31日，概無就本公司及本集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將留在中國內地以擴展本集團的營運，因此該等附屬公司不大可能於可見將來分派該等盈利。於2018年，與於並無確認遞延稅項負債的中國內地附屬公司的投資相關的暫時性差異總額合共約為人民幣177,817,000元。

概無就以下項目確認遞延稅項資產：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅項虧損	130,637	170,761	184,775
可扣減暫時性差異	10,917	26,339	40,810
	141,554	197,100	225,585

當相關稅項利益可能透過未來應課稅溢利變現時，方會就結轉的稅項虧損確認遞延稅項資產。於2016年、2017年及2018年12月31日，本集團並無分別就約人民幣522,548,000元、人民幣683,044,000元及人民幣739,100,000元的虧損確認約人民幣130,637,000元、人民幣170,761,000元及人民幣184,775,000元的遞延稅項資產，該等虧損可用結轉抵銷未來應課稅收入。該等稅項虧損將分別截至(包括)2019年、2020年、2021年及2022年到期。

19. 按公平值計入損益的金融資產

	12月31日		9月30日
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計量的理財產品：			
年初	12,000	596,189	297,171
收購按公平值計量的金融資產	578,270	20,753	2,500
出售按公平值計量的金融資產	(12,000)	(314,393)	(66,875)
公平值變動	17,919	(5,378)	(4,039)
年末	596,189	297,171	228,757

20. 開發中物業

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	7,194,049	29,236,145	61,379,980
添置	22,288,337	43,331,897	64,690,259
收購附屬公司(附註32)	1,371,558	2,002,701	1,026,716
出售附屬公司(附註33)	—	(900,476)	(3,115,570)
轉撥至持作出售的已完工物業(附註21)	(1,615,929)	(12,385,525)	(24,469,168)
已確認的減值虧損(附註6)	(22,173)	(5,988)	(54,800)
轉撥至持作出售的已完工物業的減值虧損(附註21)	20,303	101,226	23,989
年末	29,236,145	61,379,980	99,481,406

本集團的開發中物業位於在中國內地的租賃土地。

於2016年、2017年及2018年12月31日，本集團總賬面值分別為約人民幣16,518,063,000元、人民幣36,877,693,000元及人民幣43,299,210,000元的若干開發中物業已用於抵押以獲得授予本集團的銀行及其他借款(附註28)。

開發中物業的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	(117,357)	(119,227)	(23,989)
已確認減值虧損(附註6)	(22,173)	(5,988)	(54,800)
轉撥至持作出售的已完工物業的減值虧損(附註21)	20,303	101,226	23,989
年末	(119,227)	(23,989)	(54,800)

開發中物業的價值在各有關期間末進行評估。當賬面價值超過其可變現淨值時，存在減值。(可變現淨值由本集團參考各報告期末的現行市況和已有價格並減去適用的可變銷售費用和預期完工成本予以釐定。)

21. 持作出售已完工物業

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值	1,809,147	1,128,074	2,302,650
轉撥自開發中物業(附註20)	1,615,929	12,385,525	24,469,168
轉撥至已售物業成本(附註6)	(2,294,518)	(11,181,321)	(23,204,462)
撇銷的減值虧損(附註6)	17,819	71,598	53,029
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註20)	(20,303)	(101,226)	(23,989)
年末賬面值	1,128,074	2,302,650	3,596,396

持作出售已完工物業的減值撥備變動如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	—	(2,484)	(32,112)
撇銷的減值虧損	17,819	71,598	53,029
轉撥自開發中物業的減值虧損(附註20)	(20,303)	(101,226)	(23,989)
年末	(2,484)	(32,112)	(3,072)

持作出售的已完工物業的價值在各有關期間末進行評估。當賬面值超過其可變現淨值時，存在減值。可變現淨值乃參考根據現行市價減去適用銷售費用計算的售價後予以釐定。

22. 應收款項

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	—	—	4,354
減值	—	—	—
	—	—	4,354

貿易應收款項主要指來自承租人的應收租金。本集團意圖維持嚴格控制其尚未收回的

應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及本集團貿易應收款項與大量不同客戶相關，因此並不存在信貸風險高度集中的情況。

貿易應收款項為無抵押及不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。於報告期末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	—	—	4,354
一年以上	—	—	—
	—	—	4,354

未逾期的應收款項與近期並無違約記錄的大量不同客戶有關。

本集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備，該方法允許就所有貿易應收款項使用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已按相同信貸風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項的預期虧損率評估為0.1%。基於對預期虧損率及總賬面值的評估，本公司董事認為有關該等結餘的預期信貸虧損屬不重大，因此並無計提虧損撥備。

23. 預付款項及其他應收款項

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付稅款及其他可收回稅項	861,579	2,474,097	4,831,011
與第三方土地使用權有關的按金	171,413	570,729	1,061,478
土地拍賣準備金	1,111,600	264,804	1,310,696
其他按金	115,981	355,225	3,110,325
收購土地使用權的進度預付款項	137,800	1,334,026	370,952
建築成本預付款項	3,448	135,362	214,589
投資合營企業與聯營公司的預付款項	—	46,202	96,202
出售附屬公司、合營企業與聯營公司應收款項	—	85,000	85,000
應收附屬公司非控股股東款項	381,110	2,303,945	10,511,110
其他應收款項	133,638	193,220	728,357
	2,916,569	7,762,610	22,319,720
減：減值	497	2,659	13,623
減：分類為流動資產的部分	2,916,072	7,713,749	22,209,895
非流動部分	—	46,202	96,202

其他應收款項無抵押、不計息且無固定還款期限。

應收款項減值撥備的變動如下所示：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初	24	497	2,659
已確認減值虧損	473	2,162	10,964
年末	497	2,659	13,623

應收附屬公司非控股股東款項及其他按金的內部信用評級被視為良好等級。本集團已評估該等應收款項的信用風險自初始確認起並無大幅增加。評估該等應收款項的預期虧損率為0.1%。本集團已評估預期虧損率和賬面總值，已基於12個月預期信貸虧損計量減值，並評估得出於2016年、2017年及2018年12月31日的預期信貸虧損分別為人民幣497,000元、人民幣2,659,000元及人民幣13,623,000元。

24. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

本集團

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	8,501,037	16,484,323	23,080,364
減：受限制現金	3,383,921	5,030,343	7,892,069
已抵押存款	269,646	705,958	636,777
現金及現金等價物	4,847,470	10,748,022	14,551,518
以人民幣計值	4,847,470	10,748,022	14,551,510
以港元計值	—	—	8
	4,847,470	10,748,072	14,551,518

根據有關中國法規，本集團的若干物業開發公司須將若干現金款項存置於指定銀行賬戶作特定用途。於2016年、2017年及2018年12月31日，該等受限制現金分別為人民幣3,383,921,000元、人民幣5,030,343,000元及人民幣7,892,069,000元。

於2018年12月31日，本集團總賬面值約為人民幣21,500,000元的若干已抵押存款已質押，用於獲得授予本集團的銀行及其他借款(附註28)。

於2016年、2017年及2018年12月31日，人民幣269,646,000元、人民幣705,958,000元及人民幣615,277,000元的銀行存款已分別質押作為買家按揭貸款或項目建設的抵押或質押予銀行作為發行銀行承兑票據的抵押品。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約歷史且信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的內部信貸評級被視為良好等級。本集團已評估得出受限制現金、已抵押存款以及現金及現金等價物的信貸風險自初步確認後並未大幅增加，並已根據12個月預期信貸虧損計量減值，且已評估得出預期信貸虧損並不重大。

本公司

	2018年 12月31日
	人民幣千元
現金及銀行結餘	1,144
減：受限制現金	—
已抵押存款	—
現金及現金等價物	1,144
以人民幣計值	1,144
	1,144

25. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,976,554	4,809,384	8,421,930
一年以上	10,127	30,158	76,365
	1,986,681	4,839,542	8,498,295

貿易應付款項及應付票據為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

於各有關期間末貿易應付款項及應付票據的公平值與其相應賬面值相若，原因是其到期日相對較短。

26. 其他應付款項及應計費用

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付附屬公司非控股股東	967,692	1,744,072	14,711,981
收取自第三方之土地拍賣相關墊款	219,843	812,206	2,384,679
建築相關留置按金	419,684	726,450	1,006,885
物業銷售相關按金	33,301	237,287	576,755
營業稅及附加費	22,826	222,111	369,625
應付工資及福利	51,118	219,518	675,027
應付利息	102,732	119,878	160,719
其他	87,148	235,160	590,497
	1,904,344	4,316,682	20,476,168

應付附屬公司非控股股東的其他應付款項及金額無抵押並應按要求償還。其他應付款項於各有關期間末的公平值與其相應的賬面值相若。

27. 合約負債

本集團已確認以下與收益相關的合約負債：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	16,882,989	51,891,569	95,482,250

本集團根據物業銷售合約所載的計費時間表向客戶收款。付款通常在根據合約履責之前收到，款項主要來自物業開發及銷售。

下表顯示於有關期間確認的結轉合約負債有關的收益。

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
納入年初合約負債結餘的已確認收益			
物業銷售	1,810,832	9,332,420	25,266,984

下表載列於各有關期間末分配至與物業銷售有關的剩餘履約責任(未滿足或部分未滿足)的交易價格。

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預計於一年內滿足	9,434,035	25,956,532	57,390,581
預計於一年以上滿足	13,369,437	36,154,078	56,248,173
	22,803,472	62,110,610	113,638,754

28. 計息銀行及其他借款

	2016年12月31日			2017年12月31日			2018年12月31日		
	實際利率（%）	到期	人民幣千元	實際利率（%）	到期	人民幣千元	實際利率（%）	到期	人民幣千元
即期									
銀行貸款 — 有抵押	8.40	2017	95,238	6.32–10.20	2018	887,000	4.57–14.40	2019	490,000
銀行貸款 — 無抵押	10.00	2017	300,000			—	9.00–12.50	2019	232,000
其他貸款 — 有抵押	6.18–19.06	2017	6,799,259	5.70–13.00	2018	3,488,744	9.00–14.00	2019	5,854,621
其他貸款 — 無抵押	9.80–12.50	2017	110,550	12.00	2018	178,860	6.53–18.00	2019	673,201
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	5.23–8.00	2017	1,651,800	5.00–7.41	2018	1,375,822	5.25–9.80	2019	4,593,900
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	9.00–10.00	2017	835,286	6.85–13.91	2018	1,630,638	6.15–12.50	2019	2,624,950
			9,792,133			**7,561,064**			**14,468,672**
非即期									
銀行貸款 — 有抵押	5.23–8.08	2018–19	5,499,100	4.75–10.85	2019–20	9,863,878	4.51–9.80	2020–21	5,211,318
銀行貸款 — 無抵押			—			—	9.45	2021	820,000
其他貸款 — 有抵押	6.18–11.78	2018–19	4,892,973	6.00–10.50	2019–20	6,944,504	6.89–14.00	2020–21	4,844,927
其他貸款 — 無抵押	6.18–9.00	2018	42,420	7.50–12.44	2019–20	106,899	13.50–14.50	2020	1,660,000
			10,434,493			**16,915,281**			**12,536,245**
			20,226,626			**24,476,345**			**27,004,917**

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析：			
應償還銀行貸款：			
一年內或按要求	2,047,038	2,262,822	5,315,900
第二年	2,292,100	7,744,978	3,979,318
第三年至第五年(包括首尾兩年)	3,207,000	2,118,900	2,052,000
	7,546,138	12,126,700	11,347,218
應償還其他借款：			
一年內或按要求	7,745,095	5,298,242	9,152,772
第二年	4,056,924	6,822,963	6,104,927
第三年至第五年(包括首尾兩年)	878,469	228,440	400,000
	12,680,488	12,349,645	15,657,699
	20,226,626	24,476,345	27,004,917

本集團借款均以人民幣計值。

本集團若干銀行及其他借款通過質押下列資產作抵押，其於各有關期間末的賬面值如下：

		12月31日		
	附註	2016年	2017年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業	20	16,518,063	36,877,693	43,299,210
投資物業	14	—	—	349,000
已抵押存款	24	—	—	21,500

本公司管理層已評估得出計息銀行借款及其他借款的公平值與其賬面值相若，主要原因為該等借款乃本集團與獨立第三方金融機構根據現行市場利率作出。

i. 本集團的銀行及其他借款由其關聯方擔保(附註37(4))。

ii. 於2016年12月31日，三門華順投資投資有限公司已為最多人民幣90,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

iii. 於2017年12月31日，樂清迅弘貿易有限公司已為最多人民幣79,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

iv. 於2018年12月31日，臨泉縣梁安置業有限公司已為最多人民幣355,900,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

v. 於2018年12月31日，漣水瑞發置業有限公司已為最多人民幣140,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

29. 股本

股份

	2018年12月31日
	港元
法定：	
38,000,000股每股面值0.01港元的普通股	380,000

以下為本公司股本變動摘要：

	已發行股份數目	股本
		人民幣千元
於2018年3月22日(註冊成立日期)	—	—
發行新股	9,694,675	85
於2018年12月31日	9,694,675	85

本公司於2018年3月22日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立日期，本公司向一名認購人配發1股0.01港元的普通股，並於2018年3月29日轉讓予梁中國際有限公司(一間由楊劍先生控制的公司)。

於2018年3月29日，本公司分別配發及發行1股0.01港元(現金形式)的普通股予梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司。

於2018年6月22日，本公司分別配發及發行94股普通股、2股普通股及1股普通股予梁中國際有限公司、梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司。

於2018年8月15日，分別向梁中國際有限公司、梁益國際有限公司及梁泰國際有限公司配發及發行按總對價140,265,600美元悉數繳足的9,119,905股股份、287,997股股份及191,998股股份。

於2018年8月29日，向Abundant Talent Global Co., Ltd.配發及發行94,675股股份，而 本公司的已發行股本為96,946.75港元。

30. 儲備

本集團

截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度，本集團的儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

(a) **股份溢價**

股份溢價代表已發行股份面值與收到對價之間的差額。

(b) **合併儲備**

本集團的合併儲備指重組完成前本集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及本集團現時旗下公司的若干附屬公司權益持有人的注資。

(c) **法定盈餘儲備**

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須按稅後淨溢利的10%提取法定盈餘儲備，此乃根據中國公認會計準則釐定，直至儲備累計額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及本集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於本集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的其他用途，亦不得作為現金股息分派。

(d) **資本儲備**

該資本儲備即經調整非控股權益金額與就收購附屬公司非控股權益所支付對價的公平值間的任何差額。資本儲備變動詳情載於綜合權益變動表中。

本公司

	股份溢價	保留溢利	儲備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	—	—
年內溢利	—	4,414	4,414
發行新股份	954,732	—	954,732
於2018年12月31日	954,732	4,414	959,146

31. 綜合現金流量表附註

融資活動產生的負債變動

	計息銀行及其他借款	應付關聯公司款項	來自融資活動的負債總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	5,126,397	769,605	5,896,002
融資活動所得現金流量	15,100,229	3,641,916	18,742,145
於2016年12月31日	20,226,626	4,411,521	24,638,147
融資活動所得現金流量	4,249,719	5,437,601	9,687,320
於2017年12月31日	24,476,345	9,849,122	34,325,467
融資活動所得現金流量	2,528,572	2,717,869	5,246,441
非融資活動使用的現金流量	—	(5,147,853)	(5,147,853)
於2018年12月31日	27,004,917	7,419,138	34,424,055

32. 業務合併

(a) 收購杭州元茂置業有限公司(「杭州元茂」)

於2016年7月11日，本集團自浙江元茂實業發展有限公司和浙江安吉滸畔居建設開發有限公司收購一家非上市公司杭州元茂的100%股權，該公司註冊資本為人民幣250,000,000元。杭州元茂主要從事房地產開發及營運。股份轉讓前，杭州元茂的最終控制方為徐松茂。徐先生向本集團出售其於杭州元茂100%的股權，以融資滿足其自身因流動資金短缺造成的資金需求。緊隨股份轉讓之後，杭州市周邊的物業市場復甦。在快速決策流程和實現的協同效應的支持下，本公司得以完成議價股份購買。此收購是本集團擴大其物業開發及營運市場份額戰略的一部分。於收購日期，此收購以人民幣32,000,000元現金償付。

自收購以來，截至2016年12月31日止年度，杭州元茂對本集團的收益貢獻為人民幣192,076,000元，且佔綜合損益及其他綜合收益表中的溢利為人民幣10,000,000元。倘合併於

2016年1月1日發生，本集團的收益及虧損將分別為人民幣3,140,700,000元及人民幣336,582,000元。

於收購日期當日，杭州元茂置業有限公司的可識別資產及負債的公平值如下所示：

	2016年 於收購時確認 的公平值
	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	5
開發中物業(附註20)	405,780
現金及現金等價物	54,093
預付款項及其他應收款項	12,467
貿易應付款項及應付票據	(115)
其他應付款項及應計款項	(168,086)
合約負債	(13,912)
計息銀行及其他借款	(100,000)
遞延稅項負債(附註18)	(5,009)
可識別資產淨值(以公平值計)總額	185,223
於損益中確認作其他收入及收益的議價購買收益	(153,223)
以現金償付	32,000

有關收購一家附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金對價	(32,000)
獲得的現金及現金等價物	54,093
計入來自投資活動的現金流量的現金及現金等價物流入淨額	22,093

(b) **收購蘇州鼎欣吳地房地產開發有限公司(「蘇州鼎欣」)**

於2016年5月1日，本集團收購一家非上市公司蘇州鼎欣的100%股權，該公司註冊資本為人民幣500,000,000元。蘇州鼎欣主要從事物業開發。此收購是本集團擴大物業開發市場份額戰略的一部分。收購的購買對價為現金形式，於收購日期為人民幣500,000,000元。

自收購以來，截至2016年12月31日止年度，蘇州鼎欣對本集團的收益貢獻為零，且佔綜

合損益及其他綜合收益表中的虧損為人民幣19,349,000元。倘合併於2016年1月1日發生，本集團的收益及虧損分別為人民幣3,113,303,000元及人民幣304,891,000元。

(c) **收購無錫市聯豐置業發展有限公司(「無錫聯豐」)**

於2017年10月11日，本集團收購一家非上市公司無錫聯豐的100%股權，該公司註冊資本為人民幣100,000,000元。無錫聯豐主要從事物業開發。此收購是本集團擴大其物業開發市場份額戰略的一部分。收購的購買對價為現金形式，於收購日期為人民幣238,000,000元。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，無錫聯豐對本集團的收益貢獻為零，且佔綜合損益及其他綜合收益表中的虧損為人民幣925,000元。倘合併於2017年1月1日發生，本集團的收益及溢利分別為人民幣14,026,299,000元及人民幣487,599,000元。

(d) **收購常州市瑞威置業有限公司(「常州瑞威」)**

於2017年8月22日，本集團收購一家非上市公司常州瑞威的100%股權，該公司註冊資本為人民幣495,530,000元。常州瑞威主要從事物業開發及營運。此收購是本集團擴大其物業開發市場份額戰略的一部分。收購的購買對價為現金形式，於收購日期為人民幣633,832,000元。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，常州瑞威對本集團的收益貢獻為人民幣28,557,000元，且佔綜合損益及其他綜合收益表中的虧損為人民幣2,356,000元。倘合併於2017年1月1日發生，本集團的收益及溢利分別為人民幣14,107,032,000元及人民幣487,513,000元。

(e) **收購江蘇銀梧房地產開發有限公司(「江蘇銀梧」)**

本集團於2017年1月5日收購江蘇銀梧(一家註冊資本為人民幣80,000,000元的非上市公司)100%的股權。江蘇銀梧主要從事物業開發及營運。該收購屬於本集團擴張其物業開發市場份額戰略的一部分。收購的購買對價為現金形式，於收購日期為零。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，江蘇銀梧對本集團的收益貢獻為零，且佔綜合損益及其他綜合收益表中的虧損為人民幣12,068,000元。倘合併於2017年1月1日發生，本集團的收益及溢利將分別為人民幣14,026,299,000元及人民幣498,574,000元。

(f) **收購江陰宏揚置業有限公司(「江陰宏揚」)**

於2017年6月14日，本集團收購一家非上市公司江陰宏揚的100%股權，該公司註冊資本

為人民幣50,000,000元。江陰宏揚主要從事物業開發及營運。此收購是本集團擴大其物業開發市場份額戰略的一部分。收購的購買對價為現金形式，於收購日期為零。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，江陰宏揚對本集團的收益貢獻為零，且佔綜合損益及其他綜合收益表中的虧損為人民幣10,009,000元。倘合併於2017年1月1日發生，本集團的收益及溢利將分別為人民幣14,026,299,000元及人民幣498,574,000元。

(g) **收購泰州市華達置業有限公司(「泰州華達」)**

本集團於2017年6月26日收購泰州華達(一家註冊資本為人民幣8,000,000元的非上市公司)70%的股權。泰州華達主要從事物業開發。該收購屬於本集團擴張其物業開發市場份額的戰略的一部分。於收購日期當日，收購對價以人民幣46,226,000元的現金形式支付。

自收購以來，截至2017年12月31日止年度，泰州華達對本集團的收益貢獻為零，且佔綜合損益及其他綜合收益表中的虧損為人民幣5,470,000元。倘合併於2017年1月1日發生，本集團的收益及溢利將分別為人民幣14,026,299,000元及人民幣497,607,000元。

(h) **收購福建家景置業有限公司(「福建家景」)**

本集團於2018年1月3日收購福建家景(一家註冊資本為人民幣110,000,000元的非上市公司)100%的股權。福建家景主要從事物業開發。該收購屬於本集團擴張其物業開發市場份額戰略的一部分。於收購日期當日，收購對價以人民幣110,000,000元的現金形式支付。

自收購以來，截至2018年12月31日止年度，福建家景對本集團的收益貢獻為人民幣110,651,000元，且佔綜合損益及其他綜合收益表中的虧損為人民幣82,433,000元。倘合併於2018年1月1日發生，本集團的收益及溢利分別為人民幣30,214,688元及人民幣2,577,309,000元。

(i) 收購河源市金基房地產開發有限公司(「河源金基」)

於2018年11月11日，本集團收購一家非上市公司河源金基的100%股權，該公司註冊資本為人民幣10,000,000元。河源金基主要從事房地產開發。此收購是本集團擴大其物業開發的市場份額戰略的一部分。於收購日期，此收購的購買對價為以人民幣134,894,588元的現金形式結清。

自收購以來，截至2018年12月31日止年度，河源金基對本集團的收益貢獻為零，且佔綜合損益及其他綜合收益表中的虧損為人民幣1,052,237元。倘合併於2018年1月1日發生，本集團的收益及溢利分別為人民幣30,214,688,000元及人民幣2,576,519,000元。

於收購日期，所收購附屬公司(b~i)可識別資產及負債的公平值如下：

	2016年 於收購時確認 的公平值	2017年 於收購時確認 的公平值	2018年 於收購時確認 的公平值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註13)	5,819	36	52,385
開發中物業(附註20)	965,778	2,002,701	1,026,716
現金及現金等價物	24,589	36,476	15,065
預付款項及其他應收款項	66,744	229,918	15,605
遞延稅項資產(附註18)	5,308	—	—
貿易應付款項及應付票據	(72,429)	(492,127)	(16,739)
其他應付款項及應計款項	(364,946)	(554,387)	(684,717)
合約負債	—	(18,388)	(1,063)
應付稅項	—	(936)	(12,116)
計息銀行及其他借款	—	(101,000)	(49,400)
遞延稅項負債(附註18)	(95,178)	(159,719)	(100,841)
可識別資產淨值(以公平值計)總額	535,685	942,574	244,895
非控股權益(以非控股權益佔資產淨值相應份額計)	—	(19,515)	—
收購所得資產淨值	535,685	923,059	244,895
以現金償付	535,685	923,059	244,895

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金對價	(535,685)	(923,059)	(244,895)
獲得的現金及現金等價物	24,589	36,476	15,065
計入來自投資活動的現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(511,096)	(886,583)	(229,830)

33. 出售附屬公司

(a) 上海中梁毅置業有限公司

根據日期為2017年5月11日的股份轉讓協議，本集團以人民幣85,000,000元的對價向上海希盟資產經營管理有限公司出售其於上海中梁毅置業有限公司持有的50%股權。該對價乃參考於2017年6月30日出售的股權對應價值釐定。

(b) **上海新中梁房地產開發集團有限公司**

根據日期為2018年3月12日的股份轉讓協議，本集團出售其於上海新中梁房地產開發集團有限公司的100%股權予蘇州工業園區華成房地產開發有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣100,000,000元。對價乃經參考2018年3月31日出售的股權相應價值釐定。

(c) **上海華成中梁置業有限公司**

根據日期為2018年3月12日的股份轉讓協議，本集團出售其於上海華成中梁置業有限公司的100%股權予蘇州工業園區華成房地產開發有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣60,000,000元。對價乃經參考2018年3月31日出售的股權相應價值釐定。

(d) **上海金華成置業有限公司**

根據日期為2018年3月31日的股份轉讓協議，本集團出售其於上海金華成置業有限公司的100%股權予蘇州工業園區華成房地產開發有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣50,000,000元。對價乃經參考2018年4月30日出售的股權相應價值釐定。

(e) **安徽鵠環企業管理諮詢有限公司**

根據日期為2018年5月2日的股份轉讓協議，本集團以零對價向浙江天劍置業有限公司(一家關聯方)出售其於安徽鵠環企業管理諮詢有限公司持有的100%股權。該對價乃參考於2018年5月31日出售的股權對應價值釐定。

(f) **濱州市梁基置業有限公司**

根據日期為2018年4月16日的股份轉讓協議，本集團出售其於濱州市梁基置業有限公司的100%股權予浙江天劍置業有限公司(一家關聯方)，對價為人民幣50,000,000元。對價乃經參考2018年4月30日出售的股權相應價值釐定。

(g) **上海中梁物業發展有限公司**

根據日期為2018年3月20日的股份轉讓協議，本集團以人民幣5,000,000元的對價向上海良中管理諮詢有限公司(一家關聯方)出售其於上海中梁物業發展有限公司持有的100%股權。該對價乃參考於2018年3月31日出售的股權相應價值釐定。

(h) 梁嶽管理諮詢(上海)有限公司

根據日期為2018年5月3日的股份轉讓協議，本集團以人民幣8,000,000元的對價向創弘棠(上海)管理諮詢有限公司(一家關聯方)出售其於梁嶽管理諮詢(上海)有限公司持有的100%股權。該對價乃參考於2018年5月31日出售的股權相應價值釐定。

(i) 廈門梁博置業有限公司

根據日期為2018年1月22日的股份轉讓協議，本集團以零對價向浙江天劍置業有限公司(一家關聯方)出售其於廈門梁博置業有限公司持有的100%股權。該對價乃參照於2018年1月31日出售的股權相應價值釐定。

(j) 長沙梁軒置業有限公司

根據日期為2018年8月28日的股份轉讓協議，本集團以零對價向利得股權投資管理有限公司出售其於長沙梁軒置業有限公司持有的99%股權。該對價乃參考於2018年8月31日出售的股權相應價值釐定。

(k) 萊蕪嬴和中梁置業有限公司

根據日期為2018年7月19日的股份轉讓協議，本集團以零對價向萊蕪嬴和置業有限公司出售其於萊蕪嬴和中梁置業有限公司持有的66%股權。該對價乃參考於2018年7月31日出售的股權相應價值釐定。

(l) 邵陽梁泰房地產開發有限公司

根據日期為2018年7月31日的股份轉讓協議，本集團以人民幣7,500,000元的對價向武漢長興輝業管理合夥企業(有限合夥)出售其於邵陽梁泰房地產開發有限公司持有的15%股權。該對價乃參考於2018年7月31日出售的股權相應價值釐定。

(m) 金華市福橋置業有限公司

根據日期為2018年8月30日的股份轉讓協議，本集團以人民幣10,000,000元的對價向杭州金地自在城房地產發展有限公司出售其於金華市福橋置業有限公司持有的50%股權。該對價乃參考於2018年8月31日出售的股權相應價值釐定。

(n) 吉安中梁泰置業有限公司

根據日期為2018年8月15日的股份轉讓協議，本集團以人民幣21,430,000元的對價向五礦國際信託有限公司出售其於吉安中梁泰置業有限公司持有的30%股權。該對價乃參考於2018年8月31日出售的股權相應價值釐定。

(o) 梁寶(杭州)互聯網科技服務有限公司

根據日期為2018年12月19日的股份轉讓協議，本集團以零對價向商震先生出售其於梁寶(杭州)互聯網科技服務有限公司持有的50%股權。該對價乃參考於2018年11月30日出售的股權相應價值釐定。

根據日期為2018年12月19日的股份轉讓協議，本集團以零對價向文冰女士出售其於梁寶(杭州)互聯網科技服務有限公司持有的50%股權。該對價乃參考於2018年11月30日出售的股權相應價值釐定。

(p) 上海興滸置業有限公司

根據日期為2018年12月11日的股份轉讓協議，本集團以零對價向商震先生出售其於上海興滸置業有限公司50%股權。該對價乃參考於2018年11月30日出售的股權相應價值釐定。

根據日期為2018年12月11日的股份轉讓協議，本集團以零對價向文冰女士出售其於上海興滸置業有限公司50%股權。該對價乃參考於2018年11月30日出售的股權相應價值釐定。

(q) 杭州梁晟置業有限公司

根據日期為2018年11月1日的股份轉讓協議，本集團以零對價向鴻翔房地產開發有限公司出售其於杭州梁晟置業有限公司持有的100%股權。該對價乃參考於2018年10月31日出售的股權相應價值釐定。

(r) 南京梁碩置業有限公司

根據日期為2018年10月15日的股份轉讓協議，本集團以零對價向嘉興盛世神州包利股

權投資合夥企業(有限合夥)出售其於南京梁碩置業有限公司持有的99%股權。該對價乃參考於2018年10月31日出售的股權相應價值釐定。

於出售日期的資產及負債的賬面值如下：

	截至12月31日止年度 2017年	截至12月31日止年度 2018年
	人民幣千元	人民幣千元
出售下列各項的資產淨值：		
物業、廠房及設備(附註13)	872	2,420
開發中物業(附註20)	900,476	3,115,570
可收回稅項	29,510	1,563
現金及現金等價物	370,368	75,456
於聯營公司的投資	—	214,343
預付款項及其他應收款項	468,216	2,639,274
貿易應付款項及應付票據	(47,380)	(236,169)
合約負債	(1,120,816)	(334)
計息銀行及其他借款	(449,000)	(215,000)
其他應付款項及應計費用	(11,024)	(5,242,187)
非控股權益	(70,611)	(8,724)
	70,611	346,212
出售附屬公司收益／(虧損)	14,389	(23,215)
	85,000	322,997
以現金償付	—	—

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	截至2017年12月31日止年度	截至2018年12月31日止年度
	人民幣千元	人民幣千元
現金對價	—	—
出售之現金及現金等價物	(370,368)	(75,456)
就出售附屬公司現金及現金等價物流出淨額	(370,368)	(75,456)

本公司董事認為並非所有出售的附屬公司對本集團而言均屬重大，因此部分附屬公司於出售日期的個別財務資料並未披露。

34. 或然負債

於各有關期間末，未於歷史財務資料內撥備的或然負債如下：

		12月31日		
		2016年	2017年	2018年
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予本集團物業買家的融資向銀行提供的擔保	(1)	6,601,326	20,816,265	28,897,294
就授予關聯公司的融資向銀行提供的擔保	(2)	97,750	435,000	6,594,169

(1) 本集團就若干銀行向本集團持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款，本集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已抵押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品；倘該等買家拖欠抵押還款，該等銀行有權接管有關法定業權，並通過公開拍賣將抵押物業變現。

本集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發物業所有權證及辦理登記止，有關證明一般會於買家接管相關物業後的半年至兩年內取得。

於有關期間，本集團並未就向本集團持作出售的已完工物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。本公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值可足以償還未償還抵押貸款連同任何應計利息及罰款，故並無對擔保計提撥備。

(2) 本集團就向關聯公司作出借款向銀行及其他機構提供擔保。本公司董事認為，截至2016年及2017年12月31日，無須就提供予關聯方的擔保計提撥備。截至2018年12月31日，因提供關聯公司擔保，計提撥備人民幣84,869,000元。有關撥備的更多詳情載於歷史財務資料附註38。

35. 經營租賃安排

作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)，協定租期為十五至二十年。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據當時的市場情況定期調整租金。

於各有關期間末，本集團根據其租戶之不可撤銷經營租賃的未來到期後最低租賃應收款項總額如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	—	1,407	9,760
第二年	—	2,260	10,457
第三年	—	2,957	10,993
第三年後	—	48,493	198,894
	—	55,117	230,104

作為承租人

本集團根據經營租賃安排承租若干辦公物業，協定租期介乎三個月至六年，租賃期滿後可選擇續約，但所有條款需重新商定。

於各有關期間末，本集團根據不可撤銷經營租賃的未來到期後最低租賃付款總額如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	11,607	33,495	67,934
第二至第五年(包括首尾兩年)	7,640	33,535	72,635
五年後	—	—	3,723
	19,247	67,030	144,292

36. 承擔

除上文附註35所詳述的經營租賃承擔外，本集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：			
物業開發活動	11,587,726	16,258,723	40,652,123
收購土地使用權	1,220,634	757,211	1,930,992
應付合營企業及聯營公司注資	306,329	616,278	1,464,253
	13,114,689	17,632,212	44,047,368

37. 關聯方交易

(1) 名稱和關係

關聯方名稱	與本集團的關係
保山碧永房地產開發有限公司	合營企業
重慶正江房地產開發有限公司	合營企業
福安中梁翼房地產開發有限公司	合營企業
焦作梁順置業有限公司	合營企業
江蘇東亭置業有限公司	合營企業
開化同益房地產開發有限公司	合營企業
寧波禦安置業有限公司	合營企業
寧波禦德置業有限公司	合營企業
衢州融晟置業有限公司	合營企業
瑞安市梁辰置業有限公司	合營企業
上海佳贏置業有限公司	合營企業
上海祥譽置業有限公司	合營企業
上海驍意投資有限公司	合營企業
上海中梁毅置業有限公司	合營企業
溫州市嘉地置業有限公司	合營企業
溫州泰多投資管理有限公司	合營企業
煙台大昌房地產開發有限公司	合營企業
揚州鳴翔置業有限公司	合營企業
益陽梁鴻房地產開發有限公司	合營企業
浙江錦禾投資開發有限公司	合營企業
舟山梁弘港置業有限公司	合營企業

關聯方名稱	與本集團的關係
蒼南新鴻國悅房地產開發有限公司	合營公司
常州旭景置業有限公司	合營公司
福建聯梁盛房地產開發有限公司	合營公司
杭州碧盛置業有限公司	合營公司
上海瑞晨置業有限公司	合營公司
上海紹軒置業有限公司	合營公司
上海旭城置業有限公司	合營公司
宿遷市瑞嘉置業有限公司	合營公司
溫州市梁旭置業有限公司	合營公司
揚州駿安置業有限公司	合營公司
義烏吾悅房地產發展有限公司*(附註7)*	合營公司
繁昌縣碧盛房地產開發有限公司	合營企業
瀋陽梁宏房地產開發有限公司	合營企業
瑞安市悅塘置業有限公司	合營企業
吉安中梁泰置業有限公司	合營企業
宜興市梁輝置業有限公司	合營企業
邵陽梁泰房地產開發有限公司	合營企業
泉州廣茂房地產開發有限公司	合營企業
寧波市鄞州金丁企業管理諮詢有限公司	合營企業
杭州名宸置業有限公司	合營企業
泰順誠盛置業有限公司	合營企業
宜昌隆泰陽光城房地產開發有限公司	合營企業
閩清縣梅圓房地產開發有限公司	合營企業
樂清市梁榮置業有限公司	合營企業
溫州華陳置業有限責任公司	合營企業
沭陽新碧房地產開發有限公司	合營企業
合肥金駿梁合房地產開發有限公司	聯營公司
重慶浩方房地產開發有限公司	聯營公司
安寧中南雲璟房地產開發有限公司	聯營公司
蒼南縣梁匯置業有限公司	聯營公司
重慶華宇業翔實業有限公司	聯營公司
重慶市天悅房地產開發有限公司	聯營公司
重慶中梁坤維房地產開發有限公司	聯營公司
慈溪合翔置業有限公司	聯營公司
慈溪金奕房地產開發有限公司	聯營公司
慈溪市新桂置業有限公司	聯營公司
東陽市東銘房地產開發有限公司	聯營公司

關聯方名稱	與本集團的關係
福建誠心合一置業發展有限公司	聯營公司
杭州濱通房地產開發有限公司	聯營公司
杭州富陽萬朝置業有限公司	聯營公司
杭州鈞德房地產開發有限公司	聯營公司
杭州榮悅置業有限公司	聯營公司
杭州鑫鈞達房地產開發有限公司	聯營公司
靖江市新碧房地產開發有限公司	聯營公司
晉江中梁榮譽置業發展有限公司	聯營公司
連雲港市連碧房地產開發有限公司	聯營公司
安徽皖輝置業有限公司	聯營公司
九江碧桂園物業發展有限公司	聯營公司
龍泉市中梁豐置業有限公司*(附註3)*	聯營公司
平度市中南錦宸房地產有限公司	聯營公司
青島中梁宏置業有限公司	聯營公司
瑞安市鴻發置業有限公司	聯營公司
三明市濱江置業有限公司	聯營公司
上海融蘊置業有限公司*(附註6)*	聯營公司
上海紹毅置業有限公司	聯營公司
石獅中梁榮譽置業發展有限公司	聯營公司
太倉市港城碧桂園房地產開發有限公司	聯營公司
台州市中梁宇置業有限公司	聯營公司
溫州德信南湖置業有限公司	聯營公司
溫州萬昱置業有限公司	聯營公司
溫州新都置業有限公司	聯營公司
溫州伊頓投資管理有限公司	聯營公司
無錫市晨業房地產有限公司	聯營公司
揚州綠峰房地產開發有限公司	聯營公司
樂清凱譽置業有限公司	聯營公司
正謙(上海)置業有限公司	聯營公司
舟山合隆置業有限公司	聯營公司
株洲郡堂房地產開發有限公司	聯營公司
遵義宸梁房地產有限公司	聯營公司
杭州浙同投資有限公司	聯營公司
揭陽市粵森置業有限公司	聯營公司
萊蕪嬴和中梁置業有限公司	聯營公司
浙江錦臻投資管理有限公司	聯營公司
舒城文築地產有限公司	聯營公司

關聯方名稱	與本集團的關係
溫州鑫來投資管理有限公司	聯營公司
山東明耀置業有限公司	聯營公司
杭州景同投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
杭州銀晨投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
蘇州道銘物業管理合夥企業(有限合夥)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
杭州鴻享投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
杭州鴻策投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
杭州宏致投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
杭州景致投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
溫州景匯投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
杭州小梁投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
杭州甌昌投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
杭州皖商投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
杭州梁景投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
杭州金梁合投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
寧波梁皓投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司

關聯方名稱	與本集團的關係
寧波梁瑞乙期投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
杭州忠義投資管理合夥企業(有限合夥)(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
梁商資產管理(上海)有限責任公司(附註2)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
寧波中梁物業服務有限公司	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
蘇州觀瀾物業管理有限公司(附註5)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
溫州市仕途投資管理合夥企業(有限合夥)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
江蘇中權和建設有限公司	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
蘇州工業園區金劍創業投資有限公司(附註4) (原名蘇州工業園區金劍投資管理有限公司)	受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司
蘇州億城宏商貿有限公司	受若干董事／或彼等親密家庭成員控制的公司
溫州啟策廣告有限公司	受若干董事／或彼等親密家庭成員控制的公司
蘇州工業園區華成房地產開發有限公司	受控股股東控制
上海金華成置業有限公司	受最終控股股東控制
蘇州華成投資有限公司	受最終控股股東控制
蘇州市相城區華成房地產開發有限公司	受最終控股股東控制
蘇州新中梁置業有限公司	受最終控股股東控制
上海華成中梁置業有限公司	受最終控股股東控制
上海梁地置業有限公司 (原名上海盛雅置業有限公司)	受最終控股股東控制

關聯方名稱	與本集團的關係
蘇州毅冠璽商貿有限公司	受最終控股股東控制
上海匡贊實業有限公司	受最終控股股東控制
上海良中管理諮詢有限公司	受最終控股股東控制
創弘棠(上海)管理諮詢有限公司	受最終控股股東控制
溫州市萬梁城置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
溫州市中梁夢置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
麗水市中梁城置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
臨泉縣梁安置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
蘇州浩梁置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
溫州市大中梁置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
溫州市中梁和置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
溫州市中梁紅置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
金華市柏格置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
蘇州金梁置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
溫州市金中梁置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
安徽鵠環企業管理諮詢有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
濱州市梁閣置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
濱州市梁基置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
南京中梁城置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
象山石成置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
蕪湖縣梁生置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制

關聯方名稱	與本集團的關係
寧波思牧置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
六安中梁萬築置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
舒城中梁萬築置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
安徽中梁萬築置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
蚌埠中梁築信置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
鳳陽中梁萬築置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
合肥中梁築城置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
金華市曠世置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
漣水瑞發置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
衢州市梁拓置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
沭陽銘源置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
溫州市中梁投資有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
蕪湖縣梁春置業有限公司	受最終控股股東控制
新幹縣中梁宏置業有限公司	受最終控股股東控制
蚌埠悅鵬置業有限公司	受最終控股股東控制
合肥中梁築信置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
廈門創諾置業有限公司	受最終控股股東控制
廈門梁博置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
上海中梁達置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
漳州市中梁萬順置業有限公司	受最終控股股東控制
安徽梁珠置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
溫州中梁通置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制

關聯方名稱	與本集團的關係
溫州恒富中梁置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
浙江新中梁房地產開發有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
溫州新中梁資產管理有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
安徽全珠房地產開發有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
蚌埠中梁置地地產有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
利辛縣中梁運泰置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
蚌埠中梁萬築置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
安徽梁誠企業管理諮詢有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
晉江中梁博房地產開發有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
安徽中梁誠銘置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
浙江天劍置業有限公司(附註1)	受最終控股股東控制
嘉興秀豐裝飾工程有限公司	受最終控股股東控制
上海達築管理諮詢有限公司	受最終控股股東控制
溫州市新華成置業有限公司	受最終控股股東控制
合肥群盛物業管理服務有限公司	受最終控股股東控制
上海梁智企業發展有限公司	受最終控股股東控制
待梁(上海)貿易有限公司	受最終控股股東控制
上海創奮企業發展有限公司	受最終控股股東控制
平湖嘉豐裝飾工程有限公司	受最終控股股東控制
中梁實業有限公司	受最終控股股東控制
上海富禹房地產諮詢有限公司	受最終控股股東控制

附註：

1 自2018年6月27日起，該等公司不再屬於本集團關聯公司。

2 自2018年4月12日起，該等公司不再屬於本集團關聯公司。

3 自2018年10月10日起，該公司不再屬於本集團關聯公司。

4 自2018年11月21日起，該公司不再屬於本集團關聯公司。

5 自2018年11月20日起，該公司不再屬於本集團關聯公司。

6 自2018年10月18日起，該公司不再屬於本集團關聯公司。

7 義烏吾悅於2017年12月31日視為本集團之合營企業列賬。義烏吾悅於2018年12月31日視為本集團之聯營公司列賬。

(2) **重大關聯方交易**

於有關期間與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度		
	2016年	**2017年**	**2018年**
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向關聯公司墊款：			
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	1,974	1,079,907	879,640
合營企業及聯營公司	538,743	4,515,742	16,340,940
受最終控股股東控制的公司	205,782	18,143,554	20,715,480
償還向關聯公司墊款：			
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	643,330	1,383,650	1,116,338
合營企業及聯營公司	1,568,898	6,828,090	10,042,749
受最終控股股東控制的公司	1,451,199	19,904,577	19,092,375
來自關聯公司墊款：			
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	—	511,758	547,304
合營企業及聯營公司	681,305	5,221,476	12,999,594
受最終控股股東控制的公司	5,494,742	16,285,376	5,128,989
償還來自關聯公司墊款：			
由若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	—	1,288	616,639
合營企業及聯營公司	442,959	2,072,345	9,494,973
受最終控股股東控制的公司	2,091,172	14,507,376	5,846,406
向合營企業及聯營公司提供物業管理服務(附註)	—	2,414	1,199
向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務(附註)	4,125	56,057	86,338
來自受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制公司的利息收入(附註)	18,007	67,844	133,411
來自受若干董事重大影響的公司的融資成本(附註)	—	849	23,086
最終控股股東控制公司提供之物業管理服務(附註)	—	—	98,734

附註：該等交易乃根據訂約雙方議定的條款及條件進行。

(3) **出售附屬公司**

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
出售附屬公司對價(附註33)	—	85,000	273,000

(4) **與關聯方的其他交易**

i. 控股股東及蘇州工業園區華成房地產開發有限公司已分別於2016年、2017年及2018年12月31日為最多人民幣8,396,020,000元、人民幣8,879,937,000元及人民幣5,262,550,000元的若干銀行及其他借款提供共同擔保。

ii. 控股股東已分別於2016年、2017年及2018年12月31日為最多人民幣1,589,900,000元、人民幣1,182,650,000元及人民幣2,320,339,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

iii. 蘇州工業園區華成房地產開發有限公司已分別於2016年、2017年及2018年12月31日為最多人民幣703,196,000元、人民幣4,877,923,000元及人民幣2,055,880,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

iv. 本集團及其控股股東已於2017年12月31日為蘇州浩梁置業有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣230,000,000元提供共同擔保。

v. 江蘇中權和建設有限公司以7.45%至10.00%的年利率向本集團提供一至兩年期貸款作房地產開發。於2017年12月31日及2018年12月31日，上述貸款未清償結餘分別為人民幣260,000,000元及人民幣138,600,000元。該等貸款載列於本集團綜合財務狀況表「計息銀行借款及其他借款」。

vi. 瑞安市悅塘置業有限公司已於2018年12月31日為最多人民幣204,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

vii. 舒城文築地產有限公司已於2018年12月31日為最多人民幣70,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

viii. 德清錦晧置業有限公司已於2018年12月31日為最多人民幣400,000,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

ix. 於2016年、2017年及2018年12月31日，本集團分別為其合營企業及聯營公司的最多人民幣97,750,000元、人民幣205,000,000元及人民幣6,594,169,000元的若干銀行及其他借款提供擔保。

x. 本集團及其控股股東已於2017年12月31日為蘇州浩梁置業有限公司的若干銀行及其他借款最多人民幣230,000,000元提供共同擔保。

(5) **與關聯方的未清償結餘**

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	359,099	647,977	57,655
應收合營企業及聯營公司	1,030,155	3,342,503	9,560,897
應收受最終控股股東控制的公司	1,245,417	3,006,440	222,891
授予受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司的貸款	282,257	297,122	—
應付受若干董事及／或彼等親密家庭成員控制的公司	—	510,471	119,458
應付合營企業及聯營公司	238,346	3,387,477	7,228,902
應付受最終控股股東控制的公司	4,173,175	5,951,174	70,778

與上述關聯方的結餘為非貿易結餘。除提供予由若干董事及／或其近親屬控制的一家公司的貸款以外，與上述關聯方的結餘為無抵押、不計息及按要求償還。

(6) **本集團主要管理人員薪酬：**

	截至12月31日止年度		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	5,073	15,651	35,153
養老金計劃供款	491	596	611
向主要管理人員支付的薪酬總額	5,564	16,247	35,764

有關董事酬金的詳情載於歷史財務資料附註8。

38. 財務擔保合約撥備

	人民幣千元
於2018年1月1日	—
年內產生	84,869
於2018年12月31日	84,869

財務擔保合約指就本集團合營企業及聯營公司借款給予銀行及其他財務機構的擔保。詳情載於歷史財務資料附註37。

除有限情況外，本集團並不提供財務擔保。所有擔保均由貴集團董事批准。

財務擔保合約按預期信貸虧損撥備與初步確認金額的較高者減去已確認累計收入金額計量。預期信貸虧損撥備按估計現金短缺計量，此乃基於償還持有人(即銀行)產生信貸虧損的預期付款減去本集團預期自債權人(即合營企業及聯營公司)收到的任何金額。截至2018年12月31日止年度，因提供予合營企業及聯營公司擔保計提預期信貸虧損撥備人民幣84,869,000元。

39. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類金融工具的賬面值如下：

2016年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬的金融資產	按公平值計入損益的金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產(附註23)	497,091	—	497,091
按公平值計入損益的金融資產(附註19)	—	596,189	596,189
應收關聯公司款項(附註37)	2,916,928	—	2,916,928
受限制現金(附註24)	3,383,921	—	3,383,921
已抵押存款(附註24)	269,646	—	269,646
現金及現金等價物(附註24)	4,847,470	—	4,847,470
	11,915,056	596,189	12,511,245

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	按公平值計入損益的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註25)	1,986,681	—	1,986,681
其他金融負債	—	22,217	22,217
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註26)	1,600,082	—	1,600,082
應付關聯公司款項(附註37)	4,411,521	—	4,411,521
計息銀行及其他借款(附註28)	20,226,626	—	20,226,626
	28,224,910	22,217	28,247,127

2017年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬的金融資產	按公平值計入損益的金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產(附註23)	2,659,170	—	2,659,170
按公平值計入損益的金融資產(附註19)	—	297,171	297,171
應收關聯公司款項(附註37)	7,294,042	—	7,294,042
受限制現金(附註24)	5,030,343	—	5,030,343
已抵押存款(附註24)	705,958	—	705,958
現金及現金等價物(附註24)	10,748,022	—	10,748,022
	26,437,535	297,171	26,734,706

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	按公平值計入損益的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註25)	4,839,542	—	4,839,542
其他金融負債	—	40,991	40,991
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註26)	3,047,671	—	3,047,671
應付關聯公司款項(附註37)	9,849,122	—	9,849,122
計息銀行及其他借款(附註28)	24,476,345	—	24,476,345
	42,212,680	40,991	42,253,671

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本列賬的金融資產	按公平值計入損益的金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產(附註23)	13,621,435	—	13,621,435
按公平值計入損益的金融資產(附註19)	—	228,757	228,757
應收關聯公司款項(附註37)	9,841,443	—	9,841,443
受限制現金(附註24)	7,892,069	—	7,892,069
已抵押存款(附註24)	636,777	—	636,777
現金及現金等價物(附註24)	14,551,518	—	14,551,518
	46,543,242	228,757	46,771,999

金融負債

	按攤銷成本列賬的金融負債	按公平值計入損益的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(附註25)	8,498,295	—	8,498,295
其他金融負債	—	59,284	59,284
財務擔保合約撥備	—	84,869	84,869
計入其他應付款項及應計費用的金融負債(附註26)	16,839,706	—	16,839,706
應付關聯公司款項(附註37)	7,419,138	—	7,419,138
計息銀行及其他借款(附註28)	27,004,917	—	27,004,917
	59,762,056	144,153	59,906,209

40. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，於各有關期間末，本集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值			公平值		
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
	2016年	2017年	2018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	人民幣千元	人民幣千元
金融資產						
按公平值計入損益的金融資產	596,189	297,171	228,757	596,189	297,171	228,757
金融負債						
計息銀行及其他借款(附註28)	20,226,626	24,476,345	27,004,918	20,148,891	25,269,668	26,991,997
其他金融負債	22,217	40,991	59,284	22,217	40,991	59,284
財務擔保合約撥備(附註38)	—	—	84,869	—	—	84,869

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、受限制現金、應收關聯公司款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應付關聯公司款項的公平值與其賬面值相若，主要乃由於該等工具的到期期限較短所致。

對於按公平值計入損益的金融資產的公平值，管理層已使用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率通過折現預期未來現金流量進行估計。按公平值計入損益的金融資產的公平值計量分類於公平值層級的第三層。

對於其他金融負債的公平值，管理層已使用相關資產的預期回報率折現預期未來現金流量以估計償還負債的現金流出。該等金融負債的公平值計量分類於公平值層級的第三層。

計息銀行及其他借款的公平值乃使用目前可用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的利率通過貼現預期未來現金流量計算。於2016年、2017年及2018年12月31日，本集團自身的計息銀行及其他借款的未履約風險被評估為並不重大。

本集團的公司融資團隊由集團財務總監帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。公司融資團隊直接向集團財務總監及董事會匯報。於各報告日期，公司融資團隊分

析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由集團財務總監審核及批准。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果進行兩次討論。

於有關期間，金融資產及負債第一層與第二層之間並無公平值計量轉移，亦無轉入或轉出第三層。

公平值層級

下表說明本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

於2016年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			
	於活躍市場的報價（第一層）	重大可觀察輸入值（第二層）	重大不可觀察輸入值（第三層）	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產.....	—	—	596,189	596,189

於2017年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			
	於活躍市場的報價（第一層）	重大可觀察輸入值（第二層）	重大不可觀察輸入值（第三層）	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產.....	—	—	297,171	297,171

於2018年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			
	於活躍市場的報價（第一層）	重大可觀察輸入值（第二層）	重大不可觀察輸入值（第三層）	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益的金融資產.....	—	—	228,757	228,757

按公平值計量的負債：

於2016年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			
	於活躍市場的報價（第一層）	重大可觀察輸入值（第二層）	重大不可觀察輸入值（第三層）	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他金融負債	—	—	22,217	22,217

於2017年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			
	於活躍市場的報價（第一層）	重大可觀察輸入值（第二層）	重大不可觀察輸入值（第三層）	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他金融負債	—	—	40,991	40,991

於2018年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			
	於活躍市場的報價（第一層）	重大可觀察輸入值（第二層）	重大不可觀察輸入值（第三層）	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他金融負債	—	—	59,284	59,284
財務擔保合約撥備	—	—	84,869	84,869
	—	—	144,153	144,153

就公平值披露的負債：

於2016年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			
	於活躍市場的報價（第一層）	重大可觀察輸入值（第二層）	重大不可觀察輸入值（第三層）	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	—	20,148,891	—	20,148,891

於2017年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			
	於活躍市場的報價（第一層）	重大可觀察輸入值（第二層）	重大不可觀察輸入值（第三層）	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	—	25,269,668	—	25,269,668

於2018年12月31日

	使用下列各項計量的公平值			
	於活躍市場的報價（第一層）	重大可觀察輸入值（第二層）	重大不可觀察輸入值（第三層）	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	—	26,991,997	—	26,991,997

以下為於2016年、2017年及2018年12月31日對金融工具估值之重大不可觀察輸入數據概要連同定量敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	幅度	公平值對輸入數據之敏感度
其他金融負債	現金流量貼現法	增量借款成本	2017年：7.2%	增量借款成本增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣48,000元／人民幣48,000元
			2018年：8.2%–12.5%	增量借款成本增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣78,000元／人民幣78,000元
		預期年收益率	2016年：9.87%–17.82%	預期年收益率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣24,000元／人民幣24,000元
			2017年：9.87%–18.32%	預期年收益率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣20,000元／人民幣20,000元
			2018年：9.87%–14.96%	預期年收益率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣48,000元／人民幣48,000元
按公平值計入損益的金融資產	現金流量貼現法	預期年收益率	2016年：7.1%–7.3%	預期年收益率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣193,000元／人民幣193,000元
			2017年：7.1%–8%	預期年收益率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣63,000元／人民幣63,000元
			2018年：8.78%	預期年收益率增加／減少1%將致使公平值增加／減少人民幣2,000元／人民幣2,000元

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	幅度	公平值對輸入數據之敏感度
		貼現率	2016年：3.05%–3.17%	貼現率增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣89,000元／人民幣89,000元
			2017年：2.95%–3.07%	貼現率增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣17,000元／人民幣17,000元
			2018年：3.17%	貼現率增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣1,000元／人民幣1,000元
財務擔保合約撥備	預期信貸虧損模型	收回率	2018年：38.0%–39.5%	收回率增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣351,003元／人民幣351,003元
		貼現率	2018年：2.39%–2.87%	貼現率增加／減少1%將致使公平值減少／增加人民幣26,422元／人民幣26,444元

41. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具主要包括現金及銀行結餘、受限制現金、已抵押存款、貿易應收款項、其他應收款項、貿易應付款項及應付票據及其他應付款項，該等金融工具自其經營中直接產生。本集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、按公平值計入損益的金融資產、其他金融負債、應付關聯公司款項及應收關聯公司款項。該等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。

本集團金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，本集團對其風險管理採取保守策略。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下：

(a) 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與附註28所載的本集團計息銀行及其他借款有關。

本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。本集團使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

倘在所有其他變量維持不變情況下銀行借款及其他借款的利率上升／下降1%，則本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的稅前溢利(通過對浮息借款的影響)將分別減少／增加約人民幣5,699,000元、人民幣7,481,000元及人民幣10,497,000元。

(b) **信貸風險**

本集團根據共同信貸風險特徵(例如工具類型及信貸風險評級)對金融工具進行區分，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計算。為管理貿易應收款項產生的風險，本集團已制定政策以確保信貸條款僅向具有適當信用記錄的交易對手作出，而管理層則對本集團的交易對手進行持續信用評估。授予客戶的信貸期通常為六個月，並評估該等客戶的信貸質素，這基於考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素。本集團亦有其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期應收款項。此外，本集團定期檢討應收貿易款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。本集團並無重大信貸風險集中，風險分佈於眾多交易對手及客戶。

管理層對計入預付款項及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項進行定期集體評估，並根據歷史結算記錄及過往經驗對其他應收款項及應收關聯公司款項的可收回性進行個別評估。本集團將第一階段的計入預付款項及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項分類，並持續監控其信貸風險。本公司董事認為，本集團計入預付款項及其他應收款項的金融資產及應收關聯公司款項的未結清餘額並無重大信貸風險。

於2016年、2017年及2018年12月31日的最大風險及年終分級

下表載列基於本集團信用政策列示的信貸質素及最大信貸風險，除非其他資料無需過多成本或精力即可獲得，否則於2016年、2017年及2018年12月31日，其主要基於逾期資料及年終級別分類列示。呈列金額為金融資產的賬面總值及面臨的財務擔保合約信貸風險。

於2016年12月31日

	12個月預期信貸虧損	存續期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	—	—
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	497,091	—	—	—	497,091
應收關聯公司款項	2,916,928	—	—	—	2,916,928
受限制現金					
— 尚未逾期	3,383,921	—	—	—	3,383,921
已抵押存款					
— 尚未逾期	269,646	—	—	—	269,646
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	4,847,470	—	—	—	4,847,470
	11,915,056	—	—	—	11,915,056

於2017年12月31日

	12個月預期信貸虧損	存續期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	—	—
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	2,659,170	—	—	—	2,659,170
應收關聯公司款項	7,294,042	—	—	—	7,294,042
受限制現金					
— 尚未逾期	5,030,343	—	—	—	5,030,343
已抵押存款					
— 尚未逾期	705,958	—	—	—	705,958
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	10,748,022	—	—	—	10,748,022
	26,437,535	—	—	—	26,437,535

於2018年12月31日

	12個月預期信貸虧損	存續期預期信貸虧損			
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	—	—	—	4,354	4,354
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	13,621,435	—	—	—	13,621,435
應收關聯公司款項	9,841,443	—	—	—	9,841,443
受限制現金					
— 尚未逾期	7,892,069	—	—	—	7,892,069
已抵押存款					
— 尚未逾期	636,777	—	—	—	636,777
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	14,551,518	—	—	—	14,551,518
提供予合營企業及聯營公司的財務擔保					
— 尚未逾期	6,594,169	—	—	—	6,594,169
	53,137,411	—	—	4,354	53,141,765

* 貿易應收款項(本集團基於預期信貸虧損將減值資料中的簡化方法應用於此)披露於歷史財務資料附註22。信貸風險並無出現重大集中。

** 當應收關聯公司款項及計入預付款項及其他應收款項的金融資產並無逾期及並無資料顯示該等金融資產自初始確認時出現信貸風險大幅增加，其信貸質素視為「正常」。

(c) **流動資金風險**

本集團的目標是通過使用計息銀行及其他借款維持資金持續性及靈活性之間的平衡。現金流量的情況受持續密切監控。

本集團於各有關期間末按合約未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	少於3個月	3至12個月	1年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2016年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	—	1,986,681	—	—	1,986,681
其他應付款項	—	1,600,082	—	—	1,600,082
應付關聯公司款項	4,411,521	—	—	—	4,411,521
其他金融負債	22,217	—	—	—	22,217
計息銀行及其他借款	—	2,983,078	6,751,017	14,474,055	24,208,150
	4,433,738	6,569,841	6,751,017	14,474,055	32,228,651
2017年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	—	4,839,542	—	—	4,839,542
其他應付款項	—	3,047,671	—	—	3,047,671
應付關聯公司款項	9,849,122	—	—	—	9,849,122
其他金融負債	40,991	—	—	—	40,991
計息銀行及其他借款	—	2,162,860	7,834,526	18,613,882	28,611,268
	9,890,113	10,050,073	7,834,526	18,613,882	46,388,594
2018年12月31日					
貿易應付款項及應付票據	—	8,498,295	—	—	8,498,295
其他應付款項	—	16,839,706	—	—	16,839,706
應付關聯公司款項	7,419,138	—	—	—	7,419,138
財務擔保合約撥備	84,869	—	—	—	84,869
其他金融負債	59,284	—	—	—	59,284
計息銀行及其他借款	—	2,581,750	15,069,658	14,964,607	32,616,015
	7,563,291	27,919,751	15,069,658	14,964,607	65,517,307

(d) **資本管理**

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

本集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，本集團或會對派付予股東的股息作出調整、返還股東資本或發行新股。

本集團採用資本負債比率(即債務淨額除以資本總額與債務淨額之和)來監控資本。本集團於債務淨額計入貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、應付關聯公司款項、計息銀行及其他借款、財務擔保合約撥備及其他金融負債，減現金及現金等價物。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債比率如下：

	12月31日		
	2016年	2017年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,986,681	4,839,542	8,498,295
其他應付款項及應計費用	1,904,344	4,316,682	20,476,168
應付關聯公司款項	4,411,521	9,849,122	7,419,138
計息銀行及其他借款	20,226,626	24,476,345	27,004,917
財務擔保合約撥備	—	—	84,869
其他金融負債	22,217	40,991	59,284
減：現金及現金等價物	(4,847,470)	(10,748,022)	(14,551,518)
債務淨額	23,703,919	32,774,660	48,991,153
母公司擁有人應佔權益	(267,754)	234,717	2,578,676
資本及債務淨額	23,436,165	33,009,377	51,569,829
資本負債比率	101.14%	99.29%	95.00%

42. 應收附屬公司款項

本公司

	12月31日 2018年 人民幣千元
年初	—
年內添置	963,005
年末	963,005

附屬公司之詳情披露於歷史財務資料附註1。

43. 期後財務報表

本集團或其任何附屬公司並無就2018年12月31日後的任何期間編製經審核財務報表。

44. 有關期間後事項

於批准歷史財務資料當日，除本報告其他部分所詳述的事項外，本集團於2018年12月31日後並無發生任何其他重大事項。

以下資料僅供參考，概不構成本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所發出會計師報告(載於本招股章程附錄一)的一部分。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號*編製備考財務資料以供載入投資通函*編製，僅供參考，旨在說明全球發售對我們截至2018年12月31日的本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2018年12月31日發生。

本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的編製僅供參考，且基於其假設性質，未必能真實反映本集團在假設全球發售已於2018年12月31日或任何未來日期完成之情況下的財務狀況。該淨值基於本招股章程附錄一會計師報告所載我們截至2018年12月31日的本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值編製，並已作出下述調整。本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至2018年12月31日的本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值	全球發售估計所得款項淨值	未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	未經審核備考本公司擁有人應佔每股股份經調整綜合有形資產淨值	
	人民幣千元（附註1）	人民幣千元（附註2）	人民幣千元（附註3）	人民幣元（附註4）	港元（附註5）
按發售價每股股份4.68港元計算(於下調發售價10%後)	2,578,221	2,048,406	4,626,627	1.31	1.49
按發售價每股股份5.20港元計算	2,578,221	2,282,670	4,860,891	1.38	1.57
按發售價每股股份6.68港元計算	2,578,221	2,949,419	5,527,640	1.57	1.78

附註：

(1) 截至2018年12月31日本公司擁有人應佔的綜合有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據截至2018年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣2,578.7百萬元(扣減無形資產人民幣0.5百萬元)計算。

(2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股股份5.20港元、每股股份6.68港元及(於作出下調發售價10%後的)每股股份4.68港元計算，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及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份及本集團根據授予董事以發行或購回股份的一般授權(於「股本」論述)而可能配發及購回的任何股份。就全球發售估計所得款項淨額而言，乃按1.0港元兑人民幣0.8800元的匯率將港元兑換成人民幣。概不表示人民幣金額已經、應當或可以按該匯率兑換成港元，反之亦然。

(3) 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12月31日後的任何貿易業績或所訂立的其他交易。

(4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃於作出前段所述調整後，按資本化發行及全球發售後預計3,530,000,000股已發行股份計算，惟並無計及因超額配股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份及本集團根據授予董事可予發行或購回股份的一般授權(於「股本」論述)而可能配發及購回的任何股份。

(5) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.0港元兑人民幣0.8800元的滙率兑換成港元。概不表示人民幣金額已經、應當或可以按該匯率兑換成港元，反之亦然。

獨立申報會計師對於編製備考財務資料的核證報告

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致中梁控股集團有限公司列位董事

我們已完成就中梁控股集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製的　貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料出具報告的核證工作，該報告僅供說明。備考財務資料包括載於　貴公司發出的日期為2019年6月27日的招股章程第II-1頁至II-2頁內截至2018年12月31日的備考綜合有形資產淨值以及相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載述於招股章程第II-1頁至II-2頁內。

備考財務資料由董事編製，用以說明　貴公司股份的全球發售對　貴集團於2018年12月31日財務狀況的影響，猶如該交易已於2018年12月31日發生。作為其中一環，董事已從已刊發會計師報告的　貴集團截至2018年12月31日止期間的財務報表摘錄有關　貴集團財務狀況的資料。

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號*編製備考財務資料以供載入投資通函*編製備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已基於誠實、客觀、專業能力及應有關注、保密和專業行為的基本原則，遵循香港會計師公會刊發的*專業會計師道德準則*的獨立性及其他道德要求。

本所採用香港質量控制準則第1號*會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制*，並相應地維持全面的質量控制體系，包括成文政策以及有關遵循道德要求、專業準則及適用法律和監管要求的程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)段的要求對備考財務資料發表並向　閣下匯報我們的意見。對於我們過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而出具的任何報告，除對報告刊發日期的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核證業務準則第3420號*就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證業務報告*進行工作。該準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料取得合理保證。

就該項工作而言，我們概不負責對編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料予以更新或就此重新出具任何報告或意見，亦未在該項工作過程中對編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載的備考財務資料僅為說明　貴公司股份的全球發售對　貴集團未經調整財務資料造成的影響，猶如該交易已於就說明用途而選擇的較早日期進行。因此，我們概不保證交易的實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而出具報告的合理核證工作，涉及履行程序來評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則是否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及

- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對　貴集團性質、與編製備考財務資料有關的交易及其他相關工作情況的瞭解。

該項工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信已取得充分及恰當的憑證，作為我們的意見之基礎。

意見

我們認為：

(a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；

(b) 有關基準與　貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟
2019年6月27日

下文為獨立估值師仲量聯行企業評估及咨詢有限公司就其對中梁控股集團有限公司所持有的選定物業權益於2019年3月31日的估值所發出的函件全文及估值概要披露，以供收錄於本招股章程而編製。如附錄三備查文件一節所述，一份完整物業估值報告供公眾查閱。

仲量聯行企業評估及咨詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照　閣下指示，對中梁控股集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)在中華人民共和國(「**中國**」)持有的選定物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以便向　閣下提供吾等對物業權益於2019年3月31日(「**估值日期**」)的市值的意見。

就本報告而言，吾等已將該等物業分類為與「物業活動」(指持有(直接或間接)及／或開發用作出租或保留作為投資的物業，或購買或開發供日後出售、或日後出租或保留作為投資的物業)有關的物業權益。

此外，吾等已採納下列有關構成物業權益的指引：

(a) 位於同一樓宇或綜合樓宇的一個或多個單位；

(b) 位於同一個地址或地段的一項或多項物業；

(c) 構成一座綜合設施的一項或多項物業；

(d) 構成一個物業開發項目(即使分期開發)的一項或多項物業、構築物或設施；

(e) 位於一幢綜合樓宇內持作投資的一項或多項物業；

(f) 相互毗連或位於毗鄰地段，並作同一或類似營運／業務用途的一項或多項物業、構築物或設施；或

(g) 以整體項目向公眾呈現或構成單一營運實體的一個項目或不同開發階段。

吾等按照市值基準進行估值。市值界定為「資產或負債經過適當營銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

吾等採用比較法並參考市場上可資比較的銷售交易，對 貴集團持作出售的第一類物業權益及持作未來開發的第三類物業權益進行估值，其中假設物業權益按現況即時交吉出售。此方法乃以廣泛接納的市場交易作為最佳指標，並預先假定可根據市場上的相關交易證據對類似物業作出推斷，惟會考慮可變因素。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目為已獲有關地方政府部門頒發或正在申請的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，亦包括已訂約出售但其正式轉讓程序尚未完成的物業權益；及持作未來開發的房地產開發項目為建築工程施工許可證尚未頒發而國有土地使用權證／不動產權證已經取得的項目，亦包括國有土地使用權出讓合同已經簽訂但國有土地使用權證／不動產權證尚未頒發的物業權益。

吾等對目前 貴集團開發中的第二類物業權益進行估值時，已假設該等物業權益將會按照 貴集團向吾等提供的最新開發方案開發及完工。在達至我們的估值意見時，吾等採納了比較法，其中參考了相關市場上可資比較的銷售證據，並亦考慮了於估值日期與建設階段相關的累計建設成本及專業費用，以及完成開發項目預期產生的餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團根據物業不同建設階段所提供的於估值日期的累計建設成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似開發項目有任何重大不一致。

就吾等的估值而言，開發中的房地產開發項目為已獲發建築工程施工許可證，惟未就樓宇取得建築工程竣工驗收證／備案表的開發項目。

對於 貴集團已訂約將予收購的第四類物業權益， 貴集團已同相關政府機構訂立協議。由於 貴集團尚未獲得國有土地使用權證／不動產權證及／或土地出讓金於估值日期當日尚未悉數付清，吾等並未對該等物業權益賦予商業價值。

吾等採用收入法對 貴集團持作投資的第五類物業權益進行估值，其中計及來自現有租約及／或可於當前市場收取的物業租金收入淨額，並適當考慮租約復歸收入潛力，之後按照適當的資本化比率進行資本化從而釐定市值。在適當的情形下，倘相關市場上有可資比較銷售交易，可應用比較法。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而可能影響該等物業權益的價值。

吾等的報告並無考慮所估值的物業權益的任何押記、抵押或欠款，亦無考慮完成出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業並無涉及任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 2017年全球準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通知、地役權、佔用詳情、出租及所有其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供各類業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、不動產權證及有關物業權益的其他正式圖則，並已作出相關查詢。吾等已在可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就中國物業權益的有效性所提供的意見。

吾等並無進行詳細測量，以核實有關物業的面積是否正確，但已假設吾等所獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅作參考，而所有呎吋、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出調查，以確定土地狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。吾等編製估值時，乃假設該等方面均符合要求，且於建設期間不會產生任何預期以外的成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能確定物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

物業視察於2018年4月至2019年2月期間由約40名技術人員進行，其中包括喻偉先生、朱健峰先生、黃媛女士、雷希女士、何嘉曦先生、顧毓喆先生、詹聯俊先生、王萍女士、黃雪瑩女士、陳子暉先生、鄭雨瑋女士、黃海蓉女士、盧顯揚先生、魯瓊女士等。彼等均為特許測量師／中國註冊房地產估價師／中國合格土地估價師／中國註冊資產評估師，並於中國擁有2到13年的物業估值經驗及具備與房地產估值學科相關的學術背景。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴集團確認，所提供的資料並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，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等估值中所涉及物業權益包括257個 貴集團項目，於估值日期當日，其總計賬面價值超過 貴集團總賬面價值的90%。該257個項目位於中國境內五個經濟區，其於估值日期當日的價值概述如下：

項目數量	經濟區	估值日期當日現況下的市值 *(人民幣元)*	估值日期當日貴集團應佔市值 *(人民幣元)*	估值日期當日供參考市值(適用於無適當產權證之物業)* *(人民幣元)*
122	長江三角洲經濟區	87,380,000,000	55,600,000,000	1,153,000,000
71	中西部經濟區	30,092,000,000	20,258,000,000	1,377,000,000
22	環渤海經濟圈	6,117,000,000	3,141,000,000	1,508,000,000
34	海峽西岸經濟區	18,021,000,000	11,773,000,000	—
8	珠江三角洲經濟區	4,576,000,000	3,483,000,000	—
257		**146,186,000,000**	**94,255,000,000**	**4,038,000,000**

* *對於 貴集團持有的無適當產權證的第四類物業，吾等並未賦予其商業價值。雖然 貴集團並無該等物業的適當產權證，吾等已假設其已經獲得產權證，並可由 貴集團自由轉讓且獲取該等產權證亦無法律障礙或繁重成本，並在此基礎上對該等物業市值作出評估，僅供參考之用。*

根據香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章第5.02B條的規定，由於估值日期當日物業權益的價值低於總物業權益價值的5%，吾等將該等物業資料及估值以概要方式披露。

除非另有説明，本報告所列的所有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

中國
上海市普陀區
雲嶺東路235號
上海跨國採購會展中心3號20層

中梁控股集團有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及咨詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2019年6月27日

附註： 姚贈榮為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗，在亞太地區亦具有相關經驗。

物業估值概要披露

簡稱：

GFA：建築面積
R：住宅
C：商業
O：辦公
H：酒店
CPS：停車位
「—」：不適用或不可用

第一類 — 貴集團於中國持作出售之物業

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 *(平方米)*	用途	總建築面積 *(平方米)*	總可售建築面積（停車位除外） *(平方米)*	可售停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
					1,118,095.38	**1,028,724.27**	**2,313**		
1	嘉興中梁秀湖壹號院 未售部分	浙江	—	R	132,405.58	132,405.58	—	2086年11月16日（作住宅用途），2056年11月16日（作商業用途）	—
2	平湖中梁東湖壹號院 未售部分	浙江	—	R	222,896.07	222,896.07	—	2086年11月24日（作住宅用途）	—
3	桐鄉中梁國賓府 未售部分	浙江	—	R	29,034.65	29,034.65	—	2086年9月26日（作住宅用途）	—
4	麗水御湖東岸 未售部分	浙江	—	R	51,284.75	51,284.75	—	2086年11月28日（作住宅用途）	—
5	三門中梁國賓天下 未售部分	浙江	—	R、C、CPS	110,678.74	90,355.87	588	2086年3月24日（作住宅用途），2056年3月24日（作商業用途）	—
6	台州椒江中梁首府 壹號一期 未售部分	浙江	—	R、C、CPS	85,767.74	72,393.66	440	2086年6月27日（作住宅用途），2056年6月27日（作商業用途）	—
7	台州椒江中梁首府 壹號二期 未售部分	浙江	—	R、C、CPS	25,109.17	20,325.67	126	2086年11月30日（作住宅用途），2056年11月30日（作商業用途）	—

完工日期	預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
		887,896.49			**12,733,000,000**		**8,588,000,000**	
2019年1月	—	132,405.58	—	—	1,444,000,000	61.7%	892,000,000	—
2018年12月	—	220,402.55	—	—	2,945,000,000	69.5%	2,048,000,000	—
2019年3月	—	29,034.65	—	—	382,000,000	91.3%	349,000,000	—
2019年1月	—	51,284.75	—	—	899,000,000	39.5%	355,000,000	—
2019年2月	—	—	—	—	842,000,000	57.0%	480,000,000	—
2018年12月	—	63,776.50	—	—	863,000,000	94.2%	813,000,000	—
2019年3月	—	20,325.67	—	—	312,000,000	97.0%	303,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	可售停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
8	台州中梁溫嶺印象未售部分	浙江	—	R、C	11,820.61	11,820.61		2086年10月25日（作住宅用途），2056年10月25日（作商業用途）	—
9	寧波中梁壹號院未售部分	浙江	—	R、CPS	23,375.16	22,269.82	71	2086年2月4日（作住宅用途）	—
10	諸暨中梁壹號院未售部分	浙江	—	CPS、儲藏	26,906.37	2,262.17	349	2086年4月19日（作住宅用途），2056年4月19日（作商業用途）	—
11	舟山中梁首府未售部分	浙江	—	R、C	64,185.57	64,185.57	—	2086年11月21日（作住宅用途），2056年11月21日（作商業用途）	—
12	開化中梁外灘壹號院未售部分	浙江	—	R、C	40,228.98	40,228.98	—	2086年8月4日（作住宅用途），2056年8月4日（作商業用途）	—
13	蘭溪中梁百悅國際未售部分	浙江	—	C	3,753.66	3,753.66	—	2087年2月3日（作住宅用途），2057年2月3日（作商業用途）	—
14	蘇州中梁首府壹號院未售部分	江蘇	—	R	402.58	402.58	—	2086年7月13日（作住宅用途）	—
15	蘇州中梁獨墅御湖未售部分	江蘇	—	R、C	10,411.50	10,411.50	—	2072年11月17日（作住宅用途）	—
16	張家港中梁壹號院未售部分	江蘇	—	R、C、CPS	61,428.65	42,800.15	550	2086年7月6日及2086年10月24日（作住宅用途）	—
17	東台中梁國賓府未售部分	江蘇	—	R、C、CPS、儲藏	26,449	19,936.38	189	2084年12月12日（作住宅用途），2054年12月12日（作商業用途）	—
18	蕪湖中梁國賓府未售部分	安徽	—	R	11,109.69	11,109.69	—	2087年3月19日（作住宅用途）	—

完工日期	預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）（平方米）	預計總開發成本（倘於開發中）（人民幣元）	截至估值日之開發成本（倘於開發中）（人民幣元）	估值日期當日現況下的市值（人民幣元）	貴集團應佔權益（概約）	估值日期當日貴集團應佔市值（人民幣元）	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）（人民幣元）
2019年3月	—	11,820.61	—	—	243,000,000	70.8%	172,000,000	—
2018年9月	—	22,269.82	—	—	484,000,000	92.7%	449,000,000	—
2018年8月	—	2,262.17	—	—	42,000,000	92.9%	39,000,000	—
2019年1月	—	64,185.57	—	—	917,000,000	57.8%	530,000,000	—
2018年9月	—	40,036.45	—	—	490,000,000	58.9%	288,000,000	—
2018年12月	—	3,753.66	—	—	65,000,000	51.8%	34,000,000	—
2018年5月	—	—	—	—	8,000,000	30.0%	2,000,000	—
2018年9月	—	9,445.68	—	—	205,000,000	67.0%	137,000,000	—
2018年10月	—	41,598.55	—	—	594,000,000	64.2%	382,000,000	—
2018年10月	—	17,159.23	—	—	206,000,000	82.0%	169,000,000	—
2018年11月	—	2,770.25	—	—	140,000,000	94.0%	132,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	總建築面積 (平方米)	總可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	可售停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
19	蕪湖中梁皖江壹號院未售部分	安徽	—	R	14,616.48	14,616.48	—	2086年9月5日(作住宅用途)，2056年9月5日(作商業用途)	—
20	贛州中梁江督府未售部分	江西	—	R、C	63,109.82	63,109.82	—	2086年12月18日(作住宅用途)，2056年12月18日(作商業用途)	—
21	福鼎中梁百悅城未售部分	福建	—	R、C	24,438.43	24,438.43	—	2075年3月9日(作住宅用途)	—
22	三明中梁壹號院未售部分	福建	—	R、C	78,682.18	78,682.18	—	2087年2月27日(作住宅用途)，2057年2月27日(作商業用途)	—

附註：

1. 據 貴集團告知，部分物業(總建築面積約887,896.49平方米)已預售予多個第三方，對價總額為人民幣11,425,291,861元。該等部分物業尚未依法進行實際交付，因此吾等已將相關單位納入吾等估值中。於達至吾等關於物業市值的估值意見時，吾等已考慮該等物業之合約價格。

2. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，所載內容(除其他外)如下：

   a. 貴集團依法有效擁有持作出售的物業的土地使用權。 貴集團有權佔用和使用該等物業的土地(除已被抵押的地塊外)，惟轉讓該等抵押物業須受到抵押的規限，直至抵押獲解除為止；

   b. 貴集團已就實際開發進度取得一切必需的建築工程批文；及

   c. 貴集團有權根據已取得的預售許可證依法預售部分該等物業。

完工日期	預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）（平方米）	預計總開發成本（倘於開發中）（人民幣元）	截至估值日之開發成本（倘於開發中）（人民幣元）	估值日期當日現況下的市值（人民幣元）	貴集團應佔權益（概約）	估值日期當日貴集團應佔市值（人民幣元）	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）（人民幣元）
2019年1月	—	14,167.72	—	—	169,000,000	52.6%	89,000,000	—
2019年3月	—	62,514.90	—	—	692,000,000	65.8%	455,000,000	—
2015年7月	—	—	—	—	184,000,000	80.0%	147,000,000	—
2019年1月	—	78,682.18	—	—	607,000,000	53.3%	323,000,000	—

第二類 — 貴集團於中國持作開發之物業

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
					27,509,897.08	**21,183,999.37**	**166,826**		
23	嘉興中梁秀湖壹號院部分	浙江	103,119.06	R、C	177,275.19	125,513.72	1,784	2086年11月16日（作住宅用途），2056年11月16日（作商業用途）	2016年12月
24	蒼南世紀壹號	浙江	13,915.00	R、C	37,071.50	26,508.36	180	2088年9月25日（作住宅用途），2058年9月25日（作商業用途）	2018年9月
25	蒼南壹號院	浙江	27,029.00	R、C	85,499.40	66,318.73	569	2087年5月12日（作住宅用途），2067年5月12日（作商業用途）	2017年8月
26	蒼南玖號院	浙江	25,198.00	R、C	67,297.70	49,553.84	384	2087年11月10日（作住宅用途），2057年11月10日（作商業用途）	2018年4月
27	蒼南中梁首府	浙江	19,983.96	R、C	63,342.90	49,152.01	457	2087年2月11日（作住宅用途），2057年2月11日（作商業用途）	2017年3月
28	柳市中梁首府	浙江	37,596.21	R、C	134,469.50	100,676.93	717	2088年9月4日（作住宅用途），2058年9月4日（作商業用途），2068年9月4日（作教育用途）	2018年9月
29	平陽大都會	浙江	—	R、C	150,726.72	112,049.06	1,132	2083年10月9日（作住宅用途），2053年10月9日（作商業用途）	2018年3月
30	平陽中梁首府	浙江	33,693.00	R、C	123,817.00	93,380.44	617	2088年9月29日（作住宅用途）	2018年11月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
		11,998,179.33	**154,435,000,000**	**108,042,000,000**	**123,382,000,000**		**78,471,000,000**	
2019年12月	2017年1月	124,555.22	1,489,000,000	1,386,000,000	1,534,000,000	61.7%	947,000,000	—
2020年11月	2019年1月	10,951.49	301,000,000	221,000,000	231,000,000	100.0%	231,000,000	—
2019年11月	2017年9月	45,087.07	1,216,000,000	1,086,000,000	1,124,000,000	94.9%	1,066,000,000	—
2020年9月	2018年5月	46,022.45	654,000,000	538,000,000	534,000,000	94.0%	502,000,000	—
2019年4月	2017年6月	45,866.98	588,000,000	574,000,000	733,000,000	56.4%	413,000,000	—
2020年12月	2018年11月	22,184.57	893,000,000	597,000,000	911,000,000	100.0%	911,000,000	—
2020年3月	2018年4月	102,095.86	677,000,000	510,000,000	604,000,000	94.0%	568,000,000	—
2021年2月	2018年12月	29,630.89	583,000,000	277,000,000	295,000,000	100.0%	295,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
31	平陽中梁壹品	浙江	26,081.00	R	71,670.00	53,911.46	477	2088年8月28日（作住宅用途）	2018年9月
32	瑞安公園華府	浙江	5,518.58	R	18,718.00	14,238.51	103	2087年4月23日（作住宅用途）	2017年10月
33	瑞安香緹半島	浙江	7,856.88	R	30,194.00	23,663.32	197	2083年7月25日（作住宅用途）	2018年2月
34	溫州龍灣中梁華鴻首府壹號	浙江	24,642.16	R、C	68,681.45	50,884.08	368	2088年1月17日（作住宅用途），2058年1月17日（作商業用途）	2018年4月
35	溫州中梁鹿城中心	浙江	65,247	R、C	265,365.54	186,026.01	1,831	2088年12月6日（作住宅用途），2058年12月6日（作商業用途）	2019年3月
36	溫州中梁壹號院	浙江	78,793.02	R、C	221,896.00	164,800.24	1,217	2087年7月31日（作住宅用途），2057年7月31日（作商業用途）	2017年9月
37	樂清首府熙岸	浙江	30,976.00	R、C	118,607.00	91,998.79	751	2087年4月4日（作住宅用途），2057年4月4日（作商業用途）	2017年4月
38	樂清中梁御府	浙江	11,093.01	R、C	30,599.20	23,343.68	197	2088年1月7日（作住宅用途），2058年1月7日（作商業用途）	2018年2月
39	樂清中梁悅府	浙江	4,811.00	R、C	17,313.66	13,306.42	90	2087年8月17日（作住宅用途）	2018年4月
40	中梁華董都會中心	浙江	48,247.00	R、C	155,221.99	118,403.05	955	2088年10月28日（作住宅用途）	2018年11月
41	麗水翡翠濱江	浙江	69,833.00	R、C	171,692.90	124,684.90	887	2087年9月24日（作住宅用途），2057年9月24日（作商業用途）	2017年11月
42	麗水天宸壹號	浙江	72,092.00	R、C	229,771.53	167,744.47	1,867	2088年11月11日（作住宅用途）	2018年11月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2021年1月	2018年11月	16,284.50	581,000,000	448,000,000	477,000,000	100.0%	477,000,000	—
2019年7月	2017年12月	14,238.51	163,000,000	144,000,000	198,000,000	91.1%	180,000,000	—
2020年7月	2018年5月	23,663.32	303,000,000	206,000,000	253,000,000	94.0%	238,000,000	—
2020年8月	2018年6月	39,192.08	791,000,000	688,000,000	820,000,000	35.0%	287,000,000	—
2021年9月	2019年8月	—	3,298,000,000	1,983,000,000	2,006,000,000	46.0%	923,000,000	—
2019年9月	2017年12月	137,053.07	2,266,000,000	1,964,000,000	2,149,000,000	65.1%	1,399,000,000	—
2019年5月	2017年6月	91,998.79	789,000,000	763,000,000	917,000,000	100.0%	917,000,000	—
2019年11月	2018年5月	23,182.66	285,000,000	262,000,000	324,000,000	65.8%	213,000,000	—
2021年7月	2018年12月	2,596.08	145,000,000	99,000,000	111,000,000	64.0%	71,000,000	—
2021年1月	2019年1月	16,639.05	1,050,000,000	600,000,000	623,000,000	100.0%	623,000,000	—
2019年12月	2018年1月	111,422.70	1,703,000,000	1,411,000,000	890,000,000	61.8%	550,000,000	—
2021年3月	2019年1月	82,538.58	2,469,000,000	1,908,000,000	1,966,000,000	30.0%	590,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
43	青田江南中梁百悅國際	浙江	16,170.31	R	73,740.48	61,443.08	503	2087年6月21日（作住宅用途）	2017年8月
44	青田中梁百悅城部分	浙江	—	R、C、H、O、CPS	214,638.72	174,581.26	950	2083年6月19日（作住宅用途），2053年6月19日（作商業用途）	2016年11月
45	慶元國賓天下	浙江	20,921.70	R、C	62,749.76	46,476.29	376	2088年7月22日（作住宅用途），2058年7月22日（作商業用途）	2018年9月
46	松陽濱江首府	浙江	55,827.29	R、C	143,313.00	104,017.69	788	2087年1月2日（作住宅用途），2057年1月2日（作商業用途）	2016年12月
47	雲和國賓府	浙江	30,579.50	R、C	69,613.37	48,367.97	451	2087年8月14日（作住宅用途）	2017年9月
48	臨海悅榮府	浙江	34,773.00	R、C、CPS、儲藏	100,004.55	77,282.90	627	2086年12月27日（作住宅用途），2056年12月27日（作商業用途）	2017年7月
49	臨海鉑悅府	浙江	42,954.00	R、C、CPS、儲藏	123,241.61	89,609.60	811	2087年10月18日（作住宅用途），2057年10月18日（作商業用途）	2018年5月
50	台州黃岩香緹公館	浙江	9,822.00	R、CPS	27,950.00	21,202.66	150	2087年4月12日（作住宅用途），2057年4月12日（作商業用途）	2017年5月
51	台州黃岩永寧首府	浙江	52,556.00	R、C	156,037.86	119,614.98	733	2087年2月20日（作住宅用途），2057年2月20日（作商業用途）	2017年4月
52	台州椒江公園首府	浙江	19,155.00	R、C、CPS	62,566.65	47,206.54	428	2087年2月14日（作住宅用途），2057年2月14日（作商業用途）	2017年3月
53	台州椒江國賓天下	浙江	14,606.00	R、C、O、CPS、儲藏	64,556.50	50,649.26	380	2087年1月18日（作住宅用途），2057年1月18日（作商業用途）	2017年6月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2019年7月	2017年9月	50,996.68	301,000,000	189,000,000	242,000,000	28.5%	69,000,000	—
2019年11月	2017年1月	133,716.35	1,468,000,000	949,000,000	1,088,000,000	47.1%	512,000,000	—
2020年8月	2018年10月	37,502.68	528,000,000	355,000,000	373,000,000	100.0%	373,000,000	—
2019年4月	2017年4月	104,017.69	831,000,000	772,000,000	939,000,000	32.4%	304,000,000	—
2019年7月	2017年11月	48,367.97	296,000,000	291,000,000	329,000,000	91.9%	303,000,000	—
2019年5月	2017年8月	77,282.90	997,000,000	981,000,000	1,315,000,000	87.2%	1,147,000,000	—
2020年3月	2018年6月	64,515.71	1,455,000,000	1,247,000,000	1,372,000,000	54.6%	749,000,000	—
2019年6月	2017年10月	21,202.66	240,000,000	239,000,000	296,000,000	87.2%	258,000,000	—
2019年5月	2017年6月	119,614.98	1,017,000,000	952,000,000	1,210,000,000	61.9%	748,000,000	—
2019年5月	2017年5月	46,810.55	543,000,000	522,000,000	548,000,000	75.8%	415,000,000	—
2019年7月	2017年9月	36,703.76	434,000,000	422,000,000	572,000,000	62.1%	355,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
54	台州椒江中梁首府壹號院	浙江	23,490.00	R、C、CPS	55,960.51	41,694.69	342	2087年2月14日（作住宅用途），2057年2月14日（作商業用途）	2017年7月
55	台州溫嶺學府壹號	浙江	14,128.00	R、C	40,697.26	29,597.88	331	2088年1月21日（作住宅用途），2058年1月21日（作商業用途）	2018年3月
56	台州溫嶺中梁望族學府	浙江	11,231.00	R、C	60,776.90	41,714.54	336	2087年2月20日（作住宅用途），2057年2月20日（作商業用途）	2017年3月
57	溫嶺中梁•國賓1號	浙江	19,626.00	R、C	63,342.03	49,289.37	318	2088年8月30日（作住宅用途），2058年8月30日（作商業用途）	2018年9月
58	溫嶺中梁•香緹公館	浙江	13,279.00	R、C	35,534.09	26,563.03	193	2088年9月4日（作住宅用途），2058年9月4日（作商業用途）	2018年9月
59	玉環中梁玖號院	浙江	94,767.00	R、CPS、儲藏	186,417.45	149,435.83	1,117	2087年10月28日（作住宅用途），2057年10月28日（作商業用途）	2017年11月
60	寧波中梁首府	浙江	51,700.00	R、C、CPS	135,034.95	100,825.49	904	2087年3月21日（作住宅用途），2057年3月21日（作商業用途）	2017年4月
61	寧波中梁大都會	浙江	19,249.75	R、C、H、O、CPS	124,203.22	89,753.26	780	2087年7月17日（作住宅用途），2057年7月17日（作商業用途）	2018年5月
62	余姚中梁九號院	浙江	47,160.00	R、CPS	124,609.99	93,540.63	839	2086年8月15日（作住宅用途）	2017年3月
63	杭州淳安中梁千島首府	浙江	100,687.50	R、C	149,757.22	111,231.54	824	2080年6月10日（作住宅用途），2050年6月10日（作商業用途）	2017年10月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2019年8月	2017年11月	41,694.69	415,000,000	377,000,000	430,000,000	67.2%	289,000,000	—
2020年8月	2018年7月	19,389.89	545,000,000	442,000,000	540,000,000	60.0%	324,000,000	—
2019年6月	2017年9月	41,714.54	521,000,000	356,000,000	459,000,000	63.4%	291,000,000	—
2021年7月	2018年12月	26,944.15	791,000,000	573,000,000	580,000,000	37.0%	215,000,000	—
2021年4月	2019年1月	6,126.06	410,000,000	289,000,000	303,000,000	43.6%	132,000,000	—
2019年12月	2018年5月	122,752.74	1,565,000,000	1,162,000,000	1,326,000,000	65.8%	873,000,000	—
2019年6月	2017年6月	100,825.49	1,152,000,000	1,082,000,000	1,400,000,000	56.4%	790,000,000	—
2020年12月	2018年11月	32,991.61	812,000,000	472,000,000	632,000,000	45.1%	285,000,000	—
2019年4月	2017年6月	93,540.63	759,000,000	755,000,000	989,000,000	52.6%	520,000,000	—
2019年12月	2017年12月	94,943.01	1,198,000,000	979,000,000	1,280,000,000	56.4%	722,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
64	安吉百悅博園	浙江	22,559.00	R、C、O	55,596.46	41,656.88	264	2088年9月24日（作住宅用途），2058年9月24日（作商業用途）	2018年12月
65	安吉中梁百悅首府（北區）	浙江	25,767.00	R	41,919.42	32,199.52	258	2088年4月16日（作住宅用途），2058年4月16日（作商業用途）	2018年7月
66	安吉中梁百悅首府（南區）	浙江	19,118.97	R	40,326.94	30,056.10	235	2088年1月29日（作住宅用途），2058年1月29日（作商業用途）	2018年7月
67	德清中梁壹號院	浙江	56,910.00	R	117,071.31	84,356.79	662	2088年7月30日（作住宅用途）	2018年9月
68	湖州中梁首府	浙江	20,346.00	R、C、CPS	53,523.52	39,841.35	382	2087年12月19日（作住宅用途）	2018年1月
69	湖州中梁國賓府	浙江	13,732.00	R、CPS	43,167.66	31,547.80	337	2088年5月10日（作住宅用途），2058年5月10日（作商業用途）	2018年7月
70	舟山中梁首府部分	浙江	—	R、C	76,038.00	52,005.14	486	2086年11月21日（作住宅用途），2056年11月21日（作商業用途）	2017年4月
71	舟山中梁文昌府	浙江	11,328.70	R	27,653.93	20,132.69	154	2087年11月22日（作住宅用途）	2018年2月
72	舟山中梁文瀾府	浙江	44,919.98	R	84,333.14	61,620.99	556	2088年1月30日（作住宅用途）	2018年5月
73	東陽中梁濱江壹號院	浙江	45,117.00	R、C	127,391.17	96,945.02	690	2087年12月10日（作住宅用途），2057年12月10日（作商業用途）	2018年2月
74	東陽中梁東陽府	浙江	56,526.00	R、C	204,581.98	154,789.62	1,320	2088年4月2日（作住宅用途），2058年4月2日（作商業用途）	2018年7月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2020年5月	2019年3月	—	432,000,000	300,000,000	300,000,000	100.0%	300,000,000	—
2020年3月	2018年9月	16,992.38	233,000,000	157,000,000	174,000,000	47.9%	83,000,000	—
2020年1月	2018年8月	26,376.57	214,000,000	144,000,000	162,000,000	36.7%	59,000,000	—
2020年6月	2018年11月	5,610.41	1,529,000,000	1,085,000,000	1,097,000,000	95.0%	1,042,000,000	—
2019年10月	2018年4月	38,630.73	334,000,000	306,000,000	360,000,000	79.9%	288,000,000	—
2020年3月	2018年9月	24,874.23	385,000,000	344,000,000	410,000,000	94.0%	385,000,000	—
2019年5月	2017年5月	52,005.14	656,000,000	654,000,000	784,000,000	57.8%	453,000,000	—
2019年7月	2018年3月	12,451.13	265,000,000	249,000,000	291,000,000	57.1%	166,000,000	—
2020年5月	2018年7月	45,251.84	742,000,000	630,000,000	745,000,000	65.8%	490,000,000	—
2020年1月	2018年4月	86,212.12	711,000,000	539,000,000	795,000,000	46.9%	373,000,000	—
2020年7月	2018年7月	83,901.70	1,210,000,000	807,000,000	1,005,000,000	41.4%	416,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
75	武義中梁華董壹號院	浙江	70,318.00	R、C	187,337.77	151,538.02	1,151	2088年9月27日（作住宅用途），2058年9月27日（作商業用途）	2018年11月
76	永康中梁華董國賓府	浙江	53,040.00	R、C	156,093.30	103,081.18	1,250	2088年7月31日（作住宅用途）	2018年6月
77	常州中梁首府壹號部分	江蘇	—	R、CPS	146,736.59	120,316.05	1,230	2083年5月27日（作住宅用途），2053年5月27日（作商業用途）	2018年1月
78	常州中梁百悅城部分	江蘇	—	R、CPS	111,101.72	83,252.04	556	2088年12月12日（作住宅用途）	2019年3月
79	溧陽中梁香緹	江蘇	49,896.00	R、C	152,292.76	107,476.30	1,010	2084年11月7日（作住宅用途），2054年11月7日（作商業用途）	2017年7月
80	前黃中梁壹號院	江蘇	37,558.00	R、C、CPS	98,201.54	73,808.74	754	2088年11月12日（作住宅用途）	2018年12月
81	贛榆中梁首府	江蘇	45,854.00	R	112,922.65	80,876.70	615	2089年3月9日（作住宅用途）	2018年11月
82	連雲港中梁郁洲壹號院	江蘇	39,360.45	R、C、儲藏	91,531.80	76,253.34	571	2085年5月14日（作住宅用途）	2017年9月
83	海門中梁壹號院	江蘇	54,702.00	R、C	129,264.00	97,230.91	975	2088年7月15日（作住宅用途），2058年7月15日（作商業用途）	2018年10月
84	如皋中梁壹號院	江蘇	23,811.00	R、CPS	53,050.73	40,074.26	269	2088年7月10日（作住宅用途）	2018年9月
85	通州中梁首府	江蘇	41,241.00	R、C、儲藏	106,517.62	86,451.76	474	2086年12月26日（作住宅用途），2056年12月26日（作商業用途）	2017年3月
86	張家港中梁壹號院部分	江蘇	—	R、C、CPS	152,617.09	110,247.33	342	2086年7月6日及2086年10月24日（作住宅用途）	2016年8月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2021年6月	2018年12月	25,170.08	1,280,000,000	663,000,000	678,000,000	100.0%	678,000,000	—
2020年12月	2018年7月	21,402.08	1,558,000,000	1,144,000,000	1,356,000,000	60.2%	816,000,000	—
2020年3月	2018年1月	86,390.07	633,000,000	427,000,000	1,060,000,000	37.5%	398,000,000	—
2021年5月	2019年4月	—	545,000,000	245,000,000	252,000,000	100.0%	252,000,000	—
2019年6月	2017年12月	107,476.30	747,000,000	596,000,000	768,000,000	49.8%	383,000,000	—
2020年9月	2019年1月	5,698.68	561,000,000	291,000,000	334,000,000	70.0%	234,000,000	—
2021年1月	2018年12月	12,197.52	536,000,000	208,000,000	224,000,000	51.2%	115,000,000	—
2019年7月	2017年12月	72,947.95	481,000,000	335,000,000	561,000,000	59.1%	332,000,000	—
2020年10月	2018年11月	50,240.93	630,000,000	346,000,000	388,000,000	56.4%	219,000,000	—
2020年3月	2018年11月	27,792.05	240,000,000	178,000,000	206,000,000	42.3%	87,000,000	—
2019年7月	2017年5月	81,902.51	668,000,000	649,000,000	691,000,000	62.0%	428,000,000	—
2019年4月	2016年10月	110,147.39	1,241,000,000	1,231,000,000	1,423,000,000	64.2%	914,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
87	靖江中梁壹號院	江蘇	62,655.00	R、C	114,590.12	92,525.88	585	2087年4月9日（作住宅用途），2057年4月9日（作商業用途）	2017年6月
88	泰州中梁泰達首府壹號	江蘇	62,040.00	R、C	171,226.28	125,829.55	1,141	2087年12月17日（作住宅用途），2057年12月17日（作商業用途）	2018年4月
89	泰州中梁泰達壹號院	江蘇	43,536.00	R、C	121,272.00	89,798.38	826	2086年7月25日（作住宅用途），2056年7月25日（作商業用途）	2017年12月
90	江陰中梁壹號公館	江蘇	20,914.00	R、C	112,248.32	82,290.62	669	2084年7月16日（作住宅用途），2054年7月16日（作商業用途）	2017年7月
91	江陰中梁國賓府	江蘇	30,170.00	R、C	67,948.51	53,282.48	424	2088年10月14日（作住宅用途），2058年10月14日（作商業用途）	2019年1月
92	江陰中梁壹號院	江蘇	47,328.00	R	105,857.64	84,100.11	625	2080年11月1日（作住宅用途），2050年11月1日（作商業用途）	2017年11月
93	無錫中梁首府壹號	江蘇	47,804.00	R、C	123,662.00	94,053.54	752	2086年8月29日（作住宅用途），2056年8月29日（作商業用途）	2016年12月
94	宜興中梁壹號院	江蘇	60,434.00	R、C	106,784.06	70,526.98	750	2087年6月7日（作住宅用途），2057年6月7日（作商業用途）	2017年11月
95	邳州中梁國賓府一期	江蘇	66,246.00	R、C	212,783.30	164,326.19	1,379	2087年6月28日（作住宅用途），2057年6月28日（作商業用途）	2017年10月
96	邳州中梁國賓府二期	江蘇	27,380.90	R	88,485.50	70,495.57	—	2088年12月18日（作住宅用途）	2019年1月
97	新沂鐘吾首府	江蘇	29,138.38	R	97,970.00	74,191.35	596	2088年6月17日（作住宅用途），2058年6月17日（作商業用途）	2018年8月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2019年5月	2017年7月	92,525.88	807,000,000	768,000,000	962,000,000	61.0%	587,000,000	—
2020年1月	2018年6月	124,343.57	837,000,000	674,000,000	896,000,000	50.8%	455,000,000	—
2019年9月	2018年1月	87,055.34	478,000,000	362,000,000	614,000,000	30.6%	188,000,000	—
2020年5月	2018年6月	54,480.52	669,000,000	513,000,000	705,000,000	61.9%	436,000,000	—
2021年12月	2019年4月	—	387,000,000	195,000,000	221,000,000	56.4%	125,000,000	—
2019年9月	2017年12月	84,100.11	859,000,000	782,000,000	939,000,000	21.8%	205,000,000	—
2019年4月	2017年1月	93,492.87	1,035,000,000	1,030,000,000	1,095,000,000	66.5%	728,000,000	—
2019年8月	2017年12月	67,261.24	807,000,000	708,000,000	811,000,000	53.2%	431,000,000	—
2019年12月	2018年1月	158,861.20	782,000,000	476,000,000	662,000,000	46.1%	305,000,000	—
2021年3月	2019年4月	—	359,000,000	144,000,000	155,000,000	46.1%	71,000,000	—
2021年2月	2018年11月	30,801.39	706,000,000	379,000,000	391,000,000	47.9%	187,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
98	徐州中梁首府	江蘇	74,487.20	R、C	231,582.51	182,960.02	1,492	2087年4月17日（作住宅用途），2057年4月17日（作商業用途）	2017年10月
99	徐州中梁香緹公館	江蘇	213,723.70	R、C	760,523.12	618,749.67	3,241	2084年2月5日（作住宅用途）	2017年6月
100	徐州中梁壹號院	江蘇	47,360.15	R	100,319.49	74,483.25	609	2088年8月16日（作住宅用途）	2018年11月
101	東台中梁國賓府部分	江蘇	—	R、C、CPS	117,695.59	95,621.33	591	2084年12月12日（作住宅用途），2054年12月12日（作商業用途）	2016年12月
102	鹽城中梁聚龍首府	江蘇	57,683.00	R、C、CPS	166,633.51	127,359.99	1,235	2086年10月31日（作住宅用途）	2017年3月
103	鹽城中梁鹽督府	江蘇	49,845.00	R、C、CPS	110,934.18	83,657.90	600	2088年4月18日（作住宅用途），2058年4月18日（作商業用途）	2018年12月
104	寶應中梁融創首府壹號	江蘇	77,707.00	R、C、CPS、儲藏	217,763.40	159,425.92	1,320	2087年9月29日（作住宅用途），2057年9月29日（作商業用途）	2018年1月
105	蒙城中梁玖璽台	安徽	—	R、C	68,375.43	64,525.40	390	2088年8月9日（作住宅用途）	2018年11月
106	池州中梁壹號院	安徽	54,477.00	R、C	117,603.66	94,878.13	527	2087年11月30日（作住宅用途）	2018年1月
107	蒙城中梁壹號院	安徽	121,830.95	R、C	308,145.54	243,273.52	1,796	2087年3月27日（作住宅用途），2057年3月27日（作商業用途）	2017年7月
108	濉溪中梁國賓天下	安徽	60,361.20	R、C	162,189.18	130,333.75	873	2087年7月13日（作住宅用途），2057年7月13日（作商業用途）	2017年9月
109	濉溪中梁國賓天下御府	安徽	60,050.79	R、C	165,283.11	130,755.91	907	2087年8月3日（作住宅用途），2057年8月3日（作商業用途）	2018年4月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2020年4月	2018年2月	177,837.18	1,382,000,000	977,000,000	1,075,000,000	47.1%	506,000,000	—
2021年8月	2017年7月	578,859.44	3,403,000,000	1,925,000,000	2,848,000,000	53.0%	1,510,000,000	—
2021年2月	2018年12月	10,142.13	521,000,000	321,000,000	345,000,000	94.0%	324,000,000	—
2019年4月	2017年1月	95,420.11	588,000,000	494,000,000	617,000,000	82.0%	506,000,000	—
2019年6月	2017年4月	127,359.99	867,000,000	827,000,000	1,204,000,000	88.3%	1,063,000,000	—
2020年12月	2019年1月	18,562.94	637,000,000	330,000,000	330,000,000	65.8%	217,000,000	—
2019年12月	2018年2月	125,890.02	1,249,000,000	918,000,000	998,000,000	55.9%	558,000,000	—
2020年11月	2018年12月	20,646.17	298,000,000	195,000,000	249,000,000	62.5%	156,000,000	—
2020年1月	2018年5月	82,370.55	788,000,000	628,000,000	697,000,000	65.8%	459,000,000	—
2019年8月	2017年9月	225,010.82	1,567,000,000	1,303,000,000	1,383,000,000	80.0%	1,106,000,000	—
2019年7月	2017年11月	126,402.63	601,000,000	428,000,000	487,000,000	65.8%	320,000,000	—
2019年8月	2018年4月	98,138.25	602,000,000	336,000,000	398,000,000	48.0%	191,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
110	銅陵中梁熙華府	安徽	36,626.66	R、C	114,057.76	90,999.97	718	2087年4月5日（作住宅用途）	2017年8月
111	樅陽中梁壹號院	安徽	60,682.00	R、C	134,159.96	108,418.18	549	2088年7月1日（作住宅用途）	2018年10月
112	繁昌中梁壹號院	安徽	47,274.00	R	108,836.60	82,151.30	668	2087年9月4日（作住宅用途）	2017年12月
113	蕪湖中梁江城府1621	安徽	99,204.00	R、C	315,313.62	244,896.85	2,094	2087年1月9日（作住宅用途）	2017年6月
114	蕪湖中梁國賓府部分	安徽	—	R、C	80,498.94	48,103.45	841	2087年3月19日（作住宅用途）	2017年5月
115	蕪湖中梁皖江壹號院部分	安徽	—	R、C	128,447.41	77,206.70	1,308	2086年9月5日（作住宅用途），2056年9月5日（作商業用途）	2017年4月
116	蕪湖中梁龍璽台	安徽	82,074.00	R、C	196,147.05	146,583.82	1,430	2088年6月19日（作住宅用途），2058年6月19日（作商業用途）	2018年8月
117	宿州中梁首府	安徽	11,910.48	R、C	33,939.00	26,907.88	158	2088年2月23日（作住宅用途），2058年2月23日（作商業用途）	2018年11月
118	寧國中梁寧國府	安徽	34,077.00	R、C	71,958.00	60,253.07	305	2087年3月9日（作住宅用途），2057年3月9日（作商業用途）	2018年5月
119	宣城中梁敬亭府	安徽	27,695.00	R、C	56,266.58	44,025.26	326	2087年11月12日（作住宅用途），2057年11月12日（作商業用途）	2018年4月
120	宣城中梁宣督府	安徽	35,296.00	R、C	79,342.68	63,435.95	479	2087年8月27日（作住宅用途），2057年8月27日（作商業用途）	2017年12月
121	中梁宣州壹號院	安徽	119,240.00	R、C	324,389.53	256,426.30	2,452	2087年3月21日（作住宅用途），2057年3月21日（作商業用途）	2017年6月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2019年6月	2017年10月	90,484.65	400,000,000	351,000,000	469,000,000	61.1%	286,000,000	—
2020年10月	2018年12月	10,115.48	597,000,000	299,000,000	324,000,000	100.0%	324,000,000	—
2019年4月	2018年1月	78,661.44	436,000,000	377,000,000	459,000,000	47.1%	216,000,000	—
2019年5月	2017年6月	244,477.31	1,345,000,000	1,164,000,000	1,278,000,000	62.1%	794,000,000	—
2019年6月	2017年6月	48,103.45	558,000,000	532,000,000	569,000,000	94.0%	535,000,000	—
2019年9月	2017年1月	76,607.85	659,000,000	623,000,000	715,000,000	52.6%	376,000,000	—
2020年4月	2018年9月	88,412.62	987,000,000	661,000,000	746,000,000	76.0%	567,000,000	—
2020年4月	2018年11月	21,429.24	163,000,000	84,000,000	54,000,000	100.0%	54,000,000	—
2019年10月	2018年5月	54,351.59	283,000,000	179,000,000	229,000,000	38.5%	88,000,000	—
2019年10月	2018年6月	33,679.34	257,000,000	178,000,000	217,000,000	65.8%	143,000,000	—
2019年8月	2018年1月	60,529.72	439,000,000	385,000,000	381,000,000	54.7%	208,000,000	—
2019年10月	2017年6月	256,175.76	1,398,000,000	1,035,000,000	1,169,000,000	65.8%	769,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
122	濟源中梁濟源府	河南	49,506.00	R、C	154,061.55	119,414.99	904	2087年12月10日（作住宅用途）	2018年4月
123	焦作中梁首府	河南	16,283.00	R、C	54,934.44	43,346.94	315	2087年9月17日（作住宅用途），2057年9月17日（作商業用途）	2018年2月
124	南陽中梁首府二期	河南	53,588.50	R、C	158,541.54	119,218.51	1,005	2088年10月27日（作住宅用途），2058年10月27日（作商業用途）	2019年3月
125	平頂山中梁鷹城壹號院	河南	38,350.89	R	149,135.13	118,993.54	1,002	2087年8月4日（作住宅用途），2057年8月4日（作商業用途）	2018年5月
126	濮陽中梁壹號院	河南	59,450.30	R	181,702.15	147,424.50	994	2088年1月18日（作住宅用途）	2018年6月
127	商丘中梁榮華城部分	河南	—	R、C	253,155	191,407.58	1,902	2088年1月7日（作住宅用途），2058年1月7日（作商業用途）	2018年8月
128	商丘中梁壹號院	河南	33,987.09	R	109,720.25	84,097.79	464	2088年8月6日（作住宅用途）	2018年11月
129	信陽中梁申州壹號院部分	河南	—	R、C	253,268.35	238,355.33	937	2087年8月8日（作住宅用途），2057年8月8日（作商業用途）	2017年11月
130	長葛中梁葛天府	河南	42,757.29	R、C	158,932.28	125,958.03	860	2088年12月18日（作住宅用途），2058年12月18日（作商業用途）	2019年2月
131	許昌西都府	河南	62,670.00	R、C	220,201.40	171,042.60	1,368	2088年6月20日（作住宅用途）	2018年9月
132	許昌中梁●魏都府	河南	60,008.00	R、C	208,090.01	162,657.73	1,199	2087年12月17日（作住宅用途）	2018年4月
133	許昌中梁首府	河南	36,403.00	R、C	122,518.00	95,774.81	707	2087年11月28日（作住宅用途）	2018年3月
134	禹州中梁禹州府	河南	28,568.00	R	107,388.69	83,280.05	613	2088年4月15日（作住宅用途）	2018年8月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2020年3月	2018年5月	63,721.57	594,000,000	255,000,000	287,000,000	56.2%	161,000,000	—
2020年3月	2018年6月	32,934.74	234,000,000	150,000,000	160,000,000	65.8%	105,000,000	—
2021年2月	2019年6月	—	741,000,000	300,000,000	307,000,000	83.2%	255,000,000	—
2020年7月	2018年7月	45,505.64	561,000,000	224,000,000	251,000,000	64.0%	161,000,000	—
2020年9月	2018年6月	104,550.43	720,000,000	390,000,000	383,000,000	65.8%	252,000,000	—
2020年3月	2018年9月	51,425.33	925,000,000	459,000,000	497,000,000	47.0%	234,000,000	—
2020年10月	2019年1月	23,974.20	546,000,000	300,000,000	280,000,000	65.8%	184,000,000	—
2021年4月	2018年4月	100,691.85	1,314,000,000	842,000,000	1,013,000,000	56.4%	571,000,000	—
2021年1月	2019年2月	—	613,000,000	250,000,000	254,000,000	100.0%	254,000,000	—
2021年1月	2018年11月	31,917.79	985,000,000	496,000,000	515,000,000	60.0%	309,000,000	—
2020年5月	2018年6月	61,668.08	1,200,000,000	787,000,000	777,000,000	65.8%	511,000,000	—
2020年5月	2018年6月	45,811.03	493,000,000	318,000,000	346,000,000	65.8%	228,000,000	—
2020年9月	2018年9月	39,516.25	449,000,000	223,000,000	230,000,000	94.0%	216,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
135	保山中梁壹號院	雲南	44,394.00	R、C、CPS	146,949.00	109,808.88	828	2088年3月8日（作住宅用途），2058年3月8日（作商業用途）	2018年6月
136	大理中梁壹號院部分	雲南	—	R	217,773.33	148,512.85	1,097	2088年5月22日（作住宅用途），2058年5月22日（作商業用途）	2018年10月
137	昆明安寧中梁華府	雲南	24,764.31	R、C、CPS	119,632.46	85,722.36	646	2087年7月26日（作住宅用途），2057年7月26日（作商業用途）	2017年12月
138	昆明安寧中梁博翠	雲南	15,850.17	R、C、CPS	94,894.55	72,217.64	728	2087年10月11日（作住宅用途），2057年10月11日（作商業用途）	2018年3月
139	昆明中梁首府	雲南	36,353.50	R、C、CPS	259,384.20	165,915.33	1,888	2088年12月5日（作住宅用途）	2018年9月
140	普洱中梁壹號院	雲南	32,772.00	R、C、CPS	66,791.10	52,099.05	378	2088年7月6日（作住宅用途）	2018年11月
141	玉溪中梁壹號院	雲南	117,612.17	R、C、CPS	195,094.40	138,553.84	1,221	2087年12月5日（作住宅用途）	2018年3月
142	昭通中梁壹號院•瀾庭	雲南	92,577.09	R、C、CPS	309,109.89	230,753.85	2,318	2088年7月8日（作住宅用途），2058年7月8日（作商業用途）	2018年10月
143	昭通中梁壹號院•御庭	雲南	20,966.56	R、C、CPS	70,056.87	52,278.73	524	2088年7月8日（作住宅用途），2058年7月8日（作商業用途）	2019年1月
144	鄂州中梁佳兆業壹號院部分	湖北	—	R、C	196,891.95	126,819.86	1,158	2088年9月12日（作住宅用途），2058年9月12日（作商業用途）	2018年10月
145	恩施中梁國賓壹號	湖北	20,961.60	R、C	94,608.13	73,752.00	643	2089年9月22日（作住宅用途）	2018年12月
146	恩施中梁九號院	湖北	26,096.20	R、C、H	104,349.84	84,659.31	681	2082年1月4日（作住宅用途），2052年1月4日（作商業用途）	2018年4月
147	隨州中梁楚悅府	湖北	62,500.00	R、C	179,748.74	139,841.16	1,010	2088年5月10日（作住宅用途），2058年5月10日（作商業用途）	2018年9月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2019年10月	2018年9月	47,513.59	665,000,000	389,000,000	424,000,000	70.0%	297,000,000	—
2020年5月	2018年11月	42,613.38	1,868,000,000	1,421,000,000	1,674,000,000	73.0%	1,222,000,000	—
2019年8月	2018年1月	84,357.25	575,000,000	402,000,000	441,000,000	95.8%	422,000,000	—
2019年11月	2018年6月	65,255.23	346,000,000	202,000,000	264,000,000	65.8%	174,000,000	—
2020年6月	2018年10月	54,106.92	1,325,000,000	761,000,000	1,102,000,000	33.6%	370,000,000	—
2020年6月	2018年12月	12,948.44	582,000,000	380,000,000	357,000,000	100.0%	357,000,000	—
2019年9月	2018年5月	133,829.68	989,000,000	736,000,000	887,000,000	100.0%	887,000,000	—
2020年8月	2018年11月	15,661.30	1,574,000,000	946,000,000	958,000,000	100.0%	958,000,000	—
2021年3月	2019年6月	—	360,000,000	190,000,000	210,000,000	100.0%	210,000,000	—
2021年12月	2018年11月	43,525.14	995,000,000	559,000,000	564,000,000	65.0%	367,000,000	—
2020年10月	2019年1月	15,908.87	318,000,000	103,000,000	124,000,000	41.2%	51,000,000	—
2020年4月	2018年5月	73,434.11	428,000,000	294,000,000	369,000,000	65.8%	243,000,000	—
2020年8月	2018年11月	57,655.52	730,000,000	378,000,000	390,000,000	57.6%	225,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
148	前川中梁首府部分	湖北	—	R、C	98,049.25	75,365.00	848	2088年11月30日（作住宅用途）	2019年3月
149	宜城中梁首府	湖北	27,710.18	R、C	79,085.50	68,553.30	375	2087年11月11日（作住宅用途）	2018年5月
150	常德中梁濱江首府	湖南	74,389.96	R、C	248,147.00	191,898.52	1,599	2088年7月19日（作住宅用途），2058年7月19日（作商業用途）	2018年9月
151	衡陽中梁壹號院	湖南	—	R、C	114,444.78	97,940.41	896	2084年8月30日（作住宅用途），2054年8月30日（作商業用途）	2018年6月
152	瀏陽中梁禦府	湖南	32,374.12	R、C	114,301.51	90,544.53	604	2088年6月11日（作住宅用途）	2018年10月
153	婁底中梁首府	湖南	12,906.16	R、C	58,046.24	48,897.95	266	2088年5月31日（作住宅用途），2058年5月31日（作商業用途）	2018年11月
154	桃江中梁首府	湖南	52,053.31	R、C	195,336.32	155,486.99	1,131	2088年11月26日（作住宅用途），2058年11月26日（作商業用途）	2019年1月
155	岳陽中梁首府部分	湖南	—	R、C	91,605.40	63,421.88	793	2088年3月25日（作住宅用途），2058年3月25日（作商業用途）	2018年10月
156	寧鄉中梁首府部分	湖南	—	R	158,308.56	129,980.97	802	2087年6月29日（作住宅用途），2057年6月29日（作商業用途）	2017年11月
157	株洲中梁建寧檀府	湖南	—	R、C	255,394.85	204,701.70	1,487	2088年3月25日（作住宅用途），2058年3月25日（作商業用途）	2018年8月
158	成都中梁壹號院	四川	26,666.67	R、CPS	57,520.21	39,865.40	481	2088年10月18日（作住宅用途）	2019年1月
159	達州中梁首府部分	四川	—	R	285,583.35	205,636.10	2,157	2087年8月8日（作住宅用途），2057年8月8日（作商業用途）	2017年12月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2021年1月	2019年8月	—	56,000,000	233,000,000	254,000,000	100.0%	254,000,000	—
2020年1月	2018年7月	49,428.60	282,000,000	154,000,000	164,000,000	35.1%	58,000,000	—
2021年1月	2018年11月	69,425.95	994,000,000	537,000,000	586,000,000	100.0%	586,000,000	—
2020年4月	2018年6月	90,485.83	399,000,000	331,000,000	515,000,000	46.5%	239,000,000	—
2020年6月	2018年10月	24,042.39	474,000,000	291,000,000	291,000,000	80.0%	233,000,000	—
2020年3月	2018年12月	41,063.39	231,000,000	149,000,000	164,000,000	70.0%	115,000,000	—
2021年5月	2019年6月	—	734,000,000	299,000,000	322,000,000	100.0%	322,000,000	—
2020年10月	2018年11月	6,423.54	425,000,000	224,000,000	244,000,000	31.4%	77,000,000	—
2019年7月	2017年11月	129,830.29	622,000,000	500,000,000	560,000,000	39.8%	223,000,000	—
2020年12月	2018年8月	36,679.21	1,186,000,000	717,000,000	740,000,000	35.8%	265,000,000	—
2021年1月	2019年4月	—	619,000,000	407,000,000	431,000,000	20.0%	86,000,000	—
2019年12月	2017年12月	187,865.51	1,397,000,000	1,040,000,000	974,000,000	56.4%	549,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
160	眉山中梁華府	四川	40,000.00	R、C、幼兒園、CPS	131,952.64	98,867.91	714	2082年4月9日（作住宅用途），2052年4月9日（作商業用途）	2018年6月
161	綿陽中梁御府	四川	20,005.72	R、C、CPS	52,445.11	39,838.16	310	2088年3月7日（作住宅用途），2058年3月7日（作商業用途）	2018年9月
162	綿陽中梁壹號院	四川	28,844.01	R、C、CPS	110,854.49	85,638.08	765	2088年1月14日（作住宅用途），2058年1月14日（作商業用途）	2018年5月
163	南充中梁壹號院	四川	25,771.00	R、C、CPS	102,506.00	76,297.72	774	2087年12月26日（作住宅用途），2057年12月26日（作商業用途）	2018年4月
164	貴港中梁國賓首府	廣西	66,696.99	R、C、CPS	288,633.84	228,388.49	2,308	2088年8月27日（作住宅用途），2058年8月27日（作商業用途）	2019年1月
165	貴港中梁國賓一號	廣西	21,793.99	R、C、CPS	85,082.85	65,176.21	653	2087年11月20日（作住宅用途），2057年11月20日（作商業用途）	2018年3月
166	柳州中梁百悅首府部分	廣西	—	R、C、CPS	45,037.00	35,198.51	334	2088年11月16日（作住宅用途）	2019年2月
167	南寧中梁柏仕公館	廣西	14,130.76	C、O、H	61,143.96	49,257.17	396	2058年7月31日（作商業用途）	2018年10月
168	欽州中梁欽州府	廣西	43,550.81	R、C、CPS	181,172.50	147,509.01	640	2088年8月27日（作住宅用途），2058年8月27日（作商業用途）	2018年11月
169	畢節中梁國賓府	貴州	23,089.16	R、C	61,472.87	46,058.59	416	2088年7月31日（作住宅用途），2058年7月31日（作商業用途）	2019年2月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2019年12月	2018年7月	29,642.00	438,000,000	246,000,000	397,000,000	51.2%	203,000,000	—
2020年4月	2018年11月	21,580.93	199,000,000	110,000,000	123,000,000	67.0%	82,000,000	—
2020年1月	2018年7月	78,319.85	588,000,000	456,000,000	516,000,000	65.8%	340,000,000	—
2019年12月	2018年7月	67,514.50	587,000,000	397,000,000	453,000,000	65.8%	298,000,000	—
2021年1月	2019年1月	59,321.91	1,157,000,000	537,000,000	547,000,000	37.2%	203,000,000	—
2019年10月	2018年4月	58,549.20	298,000,000	228,000,000	330,000,000	46.1%	152,000,000	—
2020年6月	2019年3月	21,819.55	264,000,000	203,000,000	227,000,000	100.0%	227,000,000	—
2020年11月	2018年12月	9,499.76	370,000,000	223,000,000	232,000,000	100.0%	232,000,000	—
2020年11月	2018年12月	—	643,000,000	291,000,000	375,000,000	34.8%	131,000,000	—
2020年4月	2019年3月	—	248,000,000	97,000,000	85,000,000	100.0%	85,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
170	安康中梁御墅花園	陝西	39,715.73	R、C	108,875.80	82,897.42	545	2088年4月30日（作住宅用途），2058年4月30日（作商業用途）	2018年8月
171	銅川中梁壹號院	陝西	74,930.00	R、C	205,649.72	160,221.03	1,417	2088年7月19日（作住宅用途）	2018年10月
172	榆林泰發祥中梁首府一期	陝西	47,383.40	R	141,198.29	104,458.90	887	2088年1月26日（作住宅用途）	2018年12月
173	榆林泰發祥中梁首府二期	陝西	22,690.53	R	67,683.84	51,360.10	374	2088年1月26日（作住宅用途）	2019年1月
174	臨汾中梁首府	山西	51,363.20	R	181,994.63	137,813.54	885	2088年4月29日（作住宅用途）	2018年10月
175	平涼中梁首府	甘肅	20,651.80	R、C	73,849.64	55,459.57	426	2088年4月3日（作住宅用途），2058年4月3日（作商業用途）	2018年8月
176	秦安中梁壹號院	甘肅	31,063.70	R、C	123,687.75	109,577.99	402	2088年11月16日（作住宅用途）	2019年1月
177	包頭中梁首府壹號院部分	內蒙古	—	R、C	286,312.50	263,831.21	—	2088年7月10日（作住宅用途），2058年7月10日（作商業用途）	2018年8月
178	呼和浩特市中梁首府	內蒙古	42,318.69	R、C	110,829.60	83,608.96	669	2088年8月12日（作住宅用途），2058年8月12日（作商業用途）	2018年9月
179	重慶中梁百悅匯	重慶	20,849.00	C、O、CPS	113,761.23	85,090.56	784	2057年9月3日（作商業用途）	2018年7月
180	銀川中梁御府	寧夏	75,160.81	R、C、CPS	166,731.50	126,831.84	980	2088年2月5日（作住宅用途），2058年2月5日（作商業用途）	2018年3月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2020年8月	2018年10月	41,189.56	543,000,000	303,000,000	303,000,000	94.0%	285,000,000	—
2020年5月	2018年11月	17,379.93	884,000,000	398,000,000	399,000,000	65.8%	263,000,000	—
2020年11月	2019年6月	—	776,000,000	435,000,000	439,000,000	97.4%	428,000,000	—
2021年3月	2019年12月	—	374,000,000	203,000,000	204,000,000	67.6%	138,000,000	—
2021年3月	2018年12月	45,536.94	623,000,000	210,000,000	274,000,000	65.8%	180,000,000	—
2020年6月	2018年9月	17,162.49	361,000,000	207,000,000	208,000,000	65.8%	137,000,000	—
2021年1月	2019年3月	—	529,000,000	232,000,000	266,000,000	100.0%	266,000,000	—
2020年10月	2018年9月	125,954.56	1,304,000,000	656,000,000	716,000,000	33.3%	238,000,000	—
2020年10月	2018年12月	—	677,000,000	397,000,000	401,000,000	70.3%	282,000,000	—
2020年5月	2018年11月	18,333.86	662,000,000	443,000,000	746,000,000	56.0%	418,000,000	—
2020年6月	2018年6月	80,143.36	721,000,000	504,000,000	574,000,000	100.0%	574,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
181	濱州中梁九號院	山東	43,333.00	R、CPS	83,187.59	68,876.76	456	2087年10月9日（作住宅用途）	2018年8月
182	德州中梁金麟府	山東	34,696.76	R、C	101,142.88	78,499.48	488	2087年9月14日（作住宅用途），2057年9月14日（作商業用途）	2018年7月
183	濟寧中梁壹號院	山東	49,622.00	R、C	127,861.75	94,649.14	794	2088年9月29日（作住宅用途）	2019年1月
184	萊蕪中梁魯中首府	山東	—	R、C	337,861.11	280,476.13	1,975	2088年6月20日（作住宅用途），2058年6月20日（作商業用途）	2018年10月
185	聊城中梁國賓府	山東	49,941.00	R、C	108,214.00	78,833.01	773	2088年6月18日（作住宅用途）	2018年12月
186	臨沂中梁壹號院	山東	63,866.00	R、C、O、CPS、儲藏	145,684.98	104,248.21	785	2087年9月24日（作住宅用途），2058年9月24日（作商業用途）	2018年3月
187	泰安中梁香緹公館	山東	17,781.00	R	45,727.98	31,218.32	306	2087年11月1日（作住宅用途）	2018年3月
188	萊陽瓏府	山東	35,149.00	R、C	98,527.80	76,757.80	612	2083年5月14日（作住宅用途），2053年5月14日（作商業用途）	2019年1月
189	煙台中梁海志府	山東	60,665.56	R、C	204,730.00	155,041.27	1,389	2080年10月27日（作住宅用途），2050年10月27日（作商業用途），2060年10月27日（作科學教育用途及公共設施用途）	2018年3月
190	棗莊中梁首府	山東	71,364.00	R	169,012.29	125,620.80	1,227	2088年3月20日（作住宅用途），2058年3月20日（作商業用途）	2018年11月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2020年5月	2018年8月	66,733.36	432,000,000	311,000,000	342,000,000	31.5%	108,000,000	—
2020年10月	2018年9月	33,428.93	608,000,000	420,000,000	404,000,000	65.8%	266,000,000	—
2021年5月	2019年3月	—	513,000,000	173,000,000	180,000,000	94.0%	169,000,000	—
2021年1月	2018年12月	41,925.34	1,767,000,000	917,000,000	939,000,000	22.6%	212,000,000	—
2020年5月	2018年12月	1,565.89	755,000,000	449,000,000	466,000,000	70.0%	326,000,000	—
2019年12月	2018年6月	75,570.05	899,000,000	644,000,000	672,000,000	30.0%	202,000,000	—
2019年12月	2018年4月	30,182.75	185,000,000	160,000,000	186,000,000	43.1%	80,000,000	—
2021年1月	2019年1月	—	331,000,000	132,000,000	178,000,000	45.5%	81,000,000	—
2019年11月	2018年4月	142,843.22	676,000,000	415,000,000	535,000,000	45.7%	245,000,000	—
2020年9月	2018年12月	36,337.04	706,000,000	385,000,000	386,000,000	56.4%	218,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
191	淄博中梁首府花園	山東	22,569.00	R、C	34,291.33	26,649.73	215	2087年8月12日（作住宅用途）	2017年12月
192	淄博中梁壹號院	山東	53,815.00	R	78,475.56	63,540.99	398	2088年7月30日（作住宅用途）	2018年9月
193	淄川中梁首府壹號	山東	59,014.00	R、C	139,916.60	110,731.17	619	2087年7月12日（作住宅用途）	2018年11月
194	中梁燕山壹號院	河北	69,527.00	R、C	173,305.54	133,919.32	1,000	2088年7月25日（作住宅用途），2058年7月25日（作商業用途）	2018年11月
195	沈陽中梁首府	遼寧	17,453.69	R	38,442.80	29,258.73	194	2089年3月11日（作住宅用途）	2019年3月
196	贛州中梁蟠龍府	江西	55,163.00	R、C、CPS	155,514.71	120,827.16	1,214	2087年5月7日（作住宅用途），2057年5月7日（作商業用途）	2017年9月
197	贛州中梁南安府	江西	25,238.00	R、C	82,495.52	62,729.88	567	2087年1月18日（作住宅用途），2057年1月18日（作商業用途）	2017年4月
198	贛州中梁南山院	江西	43,569.00	R、C	133,008.55	106,134.49	874	2087年6月3日（作住宅用途），2057年6月3日（作商業用途）	2017年7月
199	會昌中梁壹號院	江西	44,907.75	R、C、CPS	100,036.00	80,264.67	560	2088年6月27日（作住宅用途）	2018年11月
200	寧都中梁江都府	江西	45,612.31	R、C、CPS	88,017.53	67,993.58	566	2087年9月19日（作住宅用途），2057年9月19日（作商業用途）	2017年12月
201	瑞金中梁瑞園部分	江西	—	R、CPS	161,632.00	126,468.41	1,174	2087年7月27日（作住宅用途），2057年7月27日（作商業用途）	2017年9月
202	瑞金中梁瑞園	江西	34,569.00	R、C、CPS	80,763.47	61,472.51	418	2088年8月7日（作住宅用途），2058年8月7日（作商業用途）	2018年8月
203	興國中梁金座	江西	10,522.30	R、C	37,912.99	29,085.50	252	2087年7月23日（作住宅用途），2057年7月23日（作商業用途）	2017年12月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2019年6月	2018年4月	26,198.43	231,000,000	187,000,000	197,000,000	54.5%	107,000,000	—
2020年12月	2018年12月	5,870.51	446,000,000	295,000,000	310,000,000	85.0%	264,000,000	—
2020年11月	2018年12月	71,279.89	539,000,000	230,000,000	274,000,000	31.7%	87,000,000	—
2020年12月	2019年2月	—	932,000,000	448,000,000	448,000,000	64.8%	290,000,000	—
2021年8月	2019年6月	—	299,000,000	152,000,000	158,000,000	80.0%	126,000,000	—
2020年4月	2017年11月	114,728.14	811,000,000	739,000,000	740,000,000	61.0%	451,000,000	—
2019年5月	2017年6月	61,027.90	492,000,000	465,000,000	563,000,000	58.3%	328,000,000	—
2019年12月	2017年9月	92,296.34	940,000,000	833,000,000	883,000,000	58.3%	515,000,000	—
2020年9月	2018年12月	9,564.14	465,000,000	269,000,000	335,000,000	100.0%	335,000,000	—
2019年10月	2018年1月	51,441.24	389,000,000	305,000,000	362,000,000	55.8%	202,000,000	—
2019年8月	2017年11月	126,468.41	681,000,000	537,000,000	607,000,000	61.8%	375,000,000	—
2020年6月	2018年9月	26,423.94	443,000,000	321,000,000	342,000,000	100.0%	342,000,000	—
2019年9月	2017年12月	28,106.22	183,000,000	127,000,000	139,000,000	47.0%	65,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
204	興國中梁國賓府	江西	20,439.78	R、C、CPS	62,620.87	48,875.85	336	2087年12月10日（作住宅用途），2057年12月10日（作商業用途）	2018年5月
205	于都中梁貢江壹號院	江西	51,191.36	R、C	146,040.12	111,928.76	1,118	2087年7月31日（作住宅用途），2057年7月31日（作商業用途）	2017年11月
206	中梁寧都壹號院(D2)	江西	9,856.77	R、C、CPS	18,824.72	14,509.53	96	2088年5月8日（作住宅用途），2058年5月8日（作商業用途）	2018年11月
207	中梁寧都壹號院(D3)	江西	18,747.20	R、C、CPS	37,869.79	29,605.44	193	2088年4月25日（作住宅用途）	2018年7月
208	中梁寧都壹號院(D4、D5)	江西	45,202.76	R、C	119,788.94	96,045.78	645	2088年4月25日（作住宅用途）	2018年8月
209	安福中梁首府	江西	50,709.43	R、C	151,372.94	118,511.50	868	2087年11月23日（作住宅用途及商業用途）	2017年12月
210	景德鎮中梁首府	江西	76,730.97	R、C	217,921.53	167,371.73	1,205	2087年6月26日（作住宅用途）	2017年12月
211	九江中梁首府	江西	78,179.27	R、C	248,114.13	193,919.06	1,573	2087年3月14日（作住宅用途），2057年3月14日（作商業用途）	2017年9月
212	永修中梁首府	江西	39,999.34	R、C	104,408.21	79,099.12	572	2057年12月6日（作商業用途），2087年12月6日（作住宅用途）	2018年2月
213	廣豐華西中梁國賓府	江西	35,270.00	R、C	119,957.43	94,522.33	814	2088年4月17日（作住宅用途），2058年4月17日（作商業用途）	2018年7月
214	廣豐中梁國賓熙岸	江西	19,133.00	R、C	60,516.50	47,421.90	341	2088年8月22日（作住宅用途），2058年8月22日（作商業用途）	2018年9月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2020年5月	2018年6月	38,137.44	311,000,000	214,000,000	264,000,000	100.0%	264,000,000	—
2019年10月	2018年1月	108,970.61	756,000,000	626,000,000	672,000,000	46.9%	315,000,000	—
2020年12月	2019年1月	1,738.15	93,000,000	58,000,000	61,000,000	100.0%	61,000,000	—
2019年12月	2018年7月	21,454.62	183,000,000	120,000,000	126,000,000	100.0%	126,000,000	—
2020年3月	2018年8月	35,469.43	590,000,000	371,000,000	389,000,000	100.0%	389,000,000	—
2019年10月	2018年3月	106,061.15	687,000,000	455,000,000	458,000,000	53.6%	246,000,000	—
2019年5月	2017年12月	166,134.20	1,023,000,000	899,000,000	946,000,000	91.0%	861,000,000	—
2019年6月	2017年9月	188,824.90	1,252,000,000	1,246,000,000	1,570,000,000	52.3%	822,000,000	—
2019年8月	2018年4月	59,862.25	527,000,000	434,000,000	460,000,000	65.8%	303,000,000	—
2020年6月	2018年9月	38,462.60	445,000,000	255,000,000	328,000,000	59.2%	194,000,000	—
2020年8月	2018年9月	18,118.13	292,000,000	183,000,000	183,000,000	94.0%	172,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
215	廣豐中梁國賓金座	江西	17,838.00	R、C	56,729.21	44,186.16	384	2088年11月12日（作住宅用途），2058年11月12日（作商業用途）	2018年11月
216	廣豐中梁國賓壹號	江西	35,336.00	R、C	91,825.67	73,508.79	520	2088年5月20日（作住宅用途），2058年5月20日（作商業用途）	2018年7月
217	玉山華雲中梁首府	江西	32,415.28	R、C	113,812.51	89,925.16	679	2088年8月16日（作住宅用途），2058年8月16日（作商業用途）	2018年11月
218	武平中梁首府A區	福建	9,700.00	R、C	28,438.00	20,746.60	155	2088年8月27日（作住宅用途）	2018年9月
219	武平中梁首府C區	福建	33,140.70	R	47,189.68	39,176.37	142	2088年8月27日（作住宅用途）	2018年9月
220	福鼎中梁百悅城部分	福建	—	R、C	309,670.71	267,947.13	2,420	2087年3月27日（作住宅用途）	2018年4月
221	霞浦中梁壹號院	福建	66,875.04	R、C	200,886.60	152,295.43	1,184	2087年8月31日（作住宅用途），2057年8月31日（作商業用途）	2017年9月
222	漳州龍海中梁玖號院	福建	36,999.00	R、C、CPS	117,360.13	85,573.76	658	2088年6月20日（作住宅用途），2058年6月20日（作商業用途）	2018年10月
223	漳州雲霄中梁•首府	福建	26,606.98	R、C、CPS	90,619.00	67,524.24	673	2088年3月15日（作住宅用途），2058年3月15日（作商業用途）	2018年6月
224	撫州中梁首府	江西	43,109.40	R、C	120,034.00	93,991.18	815	2087年5月30日（作住宅用途），2057年5月30日（作商業用途）	2017年11月
225	泰和中梁首府	江西	66,670.00	R、C	179,910.90	145,358.76	1,222	2086年3月7日（作住宅用途），2056年3月7日（作商業用途）	2017年9月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2020年10月	2018年12月	5,463.78	203,000,000	115,000,000	121,000,000	100.0%	121,000,000	—
2020年3月	2018年7月	51,835.54	429,000,000	294,000,000	297,000,000	38.5%	114,000,000	—
2020年11月	2018年12月	23,956.96	427,000,000	239,000,000	322,000,000	26.1%	84,000,000	—
2020年1月	2018年11月	11,487.72	153,000,000	119,000,000	110,000,000	100.0%	110,000,000	—
2019年8月	2018年11月	5,626.47	267,000,000	193,000,000	223,000,000	100.0%	223,000,000	—
2021年8月	2018年6月	89,405.54	1,389,000,000	597,000,000	734,000,000	80.0%	587,000,000	—
2020年6月	2017年11月	90,695.49	1,174,000,000	843,000,000	861,000,000	56.4%	486,000,000	—
2020年9月	2018年12月	10,168.40	1,284,000,000	992,000,000	995,000,000	70.0%	697,000,000	—
2019年12月	2018年8月	52,432.54	505,000,000	427,000,000	479,000,000	65.8%	315,000,000	—
2019年6月	2017年11月	93,272.98	680,000,000	597,000,000	704,000,000	51.7%	364,000,000	—
2019年4月	2017年10月	141,962.30	667,000,000	444,000,000	594,000,000	39.4%	234,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	開工日期
226	上饒中梁翼天首府	江西	63,064.00	R、C	242,586.00	188,207.94	1,692	2087年12月6日（作住宅用途）	2018年1月
227	潮安中梁壹號院	廣東	29,343.76	R、C、CPS	146,096.14	115,941.58	845	2088年9月20日（作住宅用途）	2018年12月
228	楓溪中梁首府	廣東	10,183.37	R、C、CPS	52,005.60	40,431.98	225	2088年9月2日（作住宅用途）	2019年1月
229	高明中梁首府	廣東	42,159.76	R、CPS	114,469.62	92,507.66	561	2088年5月6日（作住宅用途），2058年5月6日（作商業用途）	2018年8月
230	河源中梁首府	廣東	25,300.50	R、C、CPS	94,480.13	75,266.10	546	2086年8月9日（作住宅用途），2056年8月9日（作商業用途）	2018年11月
231	江門中梁旭輝壹號院	廣東	60,485.04	R、C、CPS	215,579.20	164,287.73	1,368	2088年6月2日（作住宅用途），2058年6月2日（作商業用途）	2018年8月
232	高州中梁國賓壹號	廣東	37,504.20	R、C、CPS	168,927.16	129,521.43	872	2088年6月15日（作住宅用途），2058年6月15日（作商業用途）	2018年10月
233	翁源中梁國賓壹號	廣東	36,620.21	R	97,082.65	80,013.02	526	2088年6月25日（作住宅用途）	2018年7月
234	肇慶中梁端州壹號院	廣東	60,637.00	R、C、CPS	188,882.05	152,030.10	1,056	2089年3月14日（作住宅用途），2069年3月14日（作教育用途）	2018年12月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
2020年4月	2018年2月	117,172.96	711,000,000	311,000,000	460,000,000	29.0%	133,000,000	—
2021年4月	2018年12月	11,288.57	521,000,000	204,000,000	204,000,000	36.6%	75,000,000	—
2020年7月	2019年4月	—	232,000,000	102,000,000	103,000,000	36.6%	38,000,000	—
2020年2月	2018年12月	1,808.78	716,000,000	451,000,000	494,000,000	94.0%	464,000,000	—
2020年8月	2019年4月	—	411,000,000	143,000,000	320,000,000	100.0%	320,000,000	—
2021年2月	2018年11月	4,743.01	1,851,000,000	1,524,000,000	1,696,000,000	56.4%	957,000,000	—
2020年10月	2018年12月	9,006.27	965,000,000	618,000,000	653,000,000	100.0%	653,000,000	—
2020年12月	2018年8月	33,786.13	482,000,000	306,000,000	342,000,000	62.0%	212,000,000	—
2020年11月	2018年12月	—	1,587,000,000	1,155,000,000	764,000,000	100.0%	764,000,000	—

附註：

1. 據　貴集團告知，部分物業(總建築面積約11,998,179.33平方米)已預售予多個第三方，對價總額人民幣111,193,346,284元。該等部分物業尚未依法進行實際交付，因此吾等已將相關單位納入吾等估值中。於達至吾等關於物業市值的估值意見時，吾等已考慮該等物業之合約價格。據　貴集團告知，上述預售對價總額人民幣4,762,317,771元已於估值日期確認為收入。

2. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，所載內容(除其他外)如下：

   a. 貴集團依法有效擁有持作開發的物業的土地使用權。　貴集團有權佔用和使用該等物業的土地(除已被抵押的地塊外)，惟轉讓該等抵押物業須受到抵押的規限，直至抵押獲解除為止；

   b. 貴集團已就實際開發進度取得一切必需的建築工程批文；及

   c. 貴集團有權根據已取得的預售許可證依法預售部分物業。

第三類 — 貴集團於中國持作未來開發之物業

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 *(平方米)*	用途	計劃總建築面積 *(平方米)*	總可售建築面積（停車位除外） *(平方米)*	停車位數量	土地使用權屆滿日期	預計開工日期
					3,773,486.99				
235	玉環第33102104966號地塊	浙江	70,000.00	R	134,900.00	—	—	2089年2月27日（作住宅用途）	2019年5月
236	義烏中梁國賓府地塊	浙江	24,423.95	R、C	70,594.34	—	—	2089年11月13日（作住宅用途），2059年3月17日（作商業用途）	2019年6月
237	常州中梁首府壹號保留用地	江蘇	36,675.40	C	95,187.31	—	—	2083年5月27日（作住宅用途），2053年5月27日（作商業用途）	2019年12月
238	常州中梁百悅城保留用地	江蘇	27,494.85	R、C	64,081.73	—	—	2088年12月12日（作住宅用途），2058年12月12日（作商業用途）	2019年5月
239	常熟中梁瓏璟閣地塊	江蘇	57,647.00	R	159,207.55	—	—	2089年4月10日（作住宅用途）	2019年5月
240	宿遷中梁首府地塊	江蘇	87,030.00	R	296,203.77	—	—	2089年1月24日（作住宅用途）	2019年4月
241	鹽城中梁通達國賓府地塊	江蘇	65,835.00	R、CPS	229,074.50	—	—	2088年5月6日（作住宅用途）	2019年5月
242	蒙城中梁玖璽台保留用地	安徽	56,959.37	R	165,725.10	—	—	2088年8月9日（作住宅用途）	2019年6月
243	六安中梁望璟台地塊	安徽	58,177.00	R	146,782.73	—	—	2089年3月1日（作住宅用途）	2019年4月
244	洛陽中梁壹號院地塊	河南	49,923.87	R、C、CPS	133,290.24	—	—	2088年11月13日（作住宅用途），2058年11月13日（作商業用途）	2019年4月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）（平方米）	預計總開發成本（倘於開發中）（人民幣元）	截至估值日之開發成本（倘於開發中）（人民幣元）	估值日期當日現況下的市值（人民幣元）	貴集團應佔權益（概約）	估值日期當日貴集團應佔市值（人民幣元）	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）（人民幣元）
					9,140,000,000		**6,466,000,000**	
—	—	—	—	—	526,000,000	100.0%	526,000,000	—
—	—	—	—	—	234,000,000	100.0%	234,000,000	—
—	—	—	—	—	393,000,000	37.5%	147,000,000	—
—	—	—	—	—	136,000,000	100.0%	136,000,000	—
—	—	—	—	—	1,009,000,000	30.0%	303,000,000	—
—	—	—	—	—	552,000,000	50.8%	280,000,000	—
—	—	—	—	—	522,000,000	94.0%	491,000,000	—
—	—	—	—	—	259,000,000	62.5%	162,000,000	—
—	—	—	—	—	170,000,000	60.0%	102,000,000	—
—	—	—	—	—	547,000,000	65.0%	356,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積（停車位除外） (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	預計開工日期
245	南陽中梁首府一期地塊	河南	19,428.40	R	51,591.97	—	—	2088年8月25日（作住宅用途），2058年8月25日（作商業用途）	2019年4月
246	商丘中梁榮華城保留用地	河南	13,463.47	R、C	75,099.00	—	—	2088年1月7日（作住宅用途），2058年1月7日（作商業用途）	2019年7月
247	信陽中梁申州壹號院保留用地	河南	—	R、教育	50,124.53	—	—	2087年8月8日（作住宅用途），2057年8月8日（作商業用途）	2019年5月
248	鄭州中梁首府壹號地塊	河南	39,180.49	R、C、CPS	124,202.14	—	—	2088年12月9日（作住宅用途）	2019年5月
249	大理中梁壹號院保留用地	雲南	19,313.33	C、H	35,869.00	—	—	2088年5月22日（作住宅用途），2058年5月22日（作商業用途）	2019年5月
250	鄂州中梁佳兆業壹號院保留用地	湖北	41,862.00	R	155,086.05	—	—	2088年9月12日（作住宅用途），2058年9月12日（作商業用途）	2019年4月
251	前川中梁首府保留用地	湖北	—	R、C	84,450.75	—	—	2088年11月30日（作住宅用途）	2019年6月
252	襄陽中梁壹號院地塊	湖北	78,195.90	R、C、CPS	244,570.50	—	—	2084年3月16日（作住宅用途），2054年3月16日（作商業用途）	2019年4月
253	岳陽中梁首府保留用地	湖南	—	R、C	23,176.02	—	—	2088年3月25日（作住宅用途），2058年3月25日（作商業用途）	2019年5月
254	長沙中梁•雲麓傳奇地塊	湖南	64,566.19	R、C、CPS	197,383.82	—	—	2088年8月28日（作住宅用途）	2019年4月

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
—	—	—	—	—	120,000,000	50.0%	60,000,000	—
—	—	—	—	—	97,000,000	47.0%	46,000,000	—
—	—	—	—	—	36,000,000	56.4%	20,000,000	—
—	—	—	—	—	194,000,000	70.0%	136,000,000	—
—	—	—	—	—	234,000,000	73.0%	171,000,000	—
—	—	—	—	—	380,000,000	65.0%	247,000,000	—
—	—	—	—	—	182,000,000	100.0%	182,000,000	—
—	—	—	—	—	545,000,000	85.1%	464,000,000	—
—	—	—	—	—	62,000,000	31.4%	19,000,000	—
—	—	—	—	—	667,000,000	60.0%	400,000,000	—

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積(停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	預計開工日期
255	江油中梁首府地塊	四川	63,171.29	R、C	246,948.07	—	—	2089年3月10日(作住宅用途)，2059年3月10日(作商業用途)	2019年4月
256	柳州中梁百悅首府保留用地	廣西	—	R、CPS	24,863.06	—	—	2088年11月16日(作住宅用途)	2019年5月
257	包頭中梁首府壹號院保留用地	內蒙古	—	C	44,255.50	—	—	2088年7月10日(作住宅用途)，2058年7月10日(作商業用途)	2019年6月
258	赤峰中梁首府壹號地塊	內蒙古	56,302.73	R、C	222,446	—	—	2088年12月24日(作住宅用途)	2019年4月
259	中梁國信海岳府地塊	山東	39,944.00	R、C、CPS	110,244.00	—	—	2088年12月5日(作住宅用途)	2019年6月
260	青州中梁首府地塊	山東	25,651.00	R、C	67,855.30	—	—	2089年1月20日(作住宅用途)，2059年1月20日(作商業用途)	2019年5月
261	大連觀瀾中梁壹號地塊	遼寧	67,287.00	R、C、CPS	123,147.78	—	—	2089年1月31日(作住宅用途)	2019年6月
262	安義中梁首府地塊	江西	51,893.00	R、C	133,536.00	—	—	2089年2月19日(作住宅用途)，2059年2月19日(作商業用途)	2019年7月
263	福鼎中梁百悅城保留用地	福建	170,058.20	R、C	263,590.23	—	—	2087年3月27日(作住宅用途)	2019年10月

附註：

1. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，所載內容(除其他外)如下：

   貴集團依法有效擁有持作未來開發物業的土地使用權。 貴集團有權佔用和使用該等物業的土地(除已被抵押的地塊外)，惟轉讓該等抵押物業須受到抵押的規限，直至抵押獲解除為止。

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
—	—	—	—	—	241,000,000	100.0%	241,000,000	—
—	—	—	—	—	86,000,000	100.0%	86,000,000	—
—	—	—	—	—	76,000,000	33.3%	25,000,000	—
—	—	—	—	—	322,000,000	100.0%	322,000,000	—
—	—	—	—	—	168,000,000	51.0%	86,000,000	—
—	—	—	—	—	36,000,000	100.0%	36,000,000	—
—	—	—	—	—	238,000,000	100.0%	238,000,000	—
—	—	—	—	—	318,000,000	100.0%	318,000,000	—
—	—	—	—	—	790,000,000	80.0%	632,000,000	—

第四類 — 貴集團於中國訂約將予收購之物業

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積 (平方米)	用途	計劃總建築面積 (平方米)	總可售建築面積 (停車位除外) (平方米)	停車位數量	土地使用權屆滿日期	預計開工日期
			598,197.84		**1,524,411.13**				
264	杭州中梁御府地塊	浙江	26,094.00	R	47,201.95	—	—	—	2019年5月
265	合肥崗集中梁華地•辰陽府地塊	安徽	69,271.00	R、C	153,892.44	—	—	—	2019年6月
266	南陽方城中梁首府地塊	河南	49,990.00	R、C	155,833.00	—	—	—	2019年6月
267	長沙市第4301212019B00336號地塊	湖南	87,315.88	R、C	205,250.50	—	—	—	2019年6月
268	遂寧中梁首府地塊	四川	16,006.16	R、C、CPS	47,793.55	—	—	—	2019年6月
269	南寧中梁國賓熙岸地塊	廣西	25,090.71	R、C	93,128.13	—	—	—	2019年5月
270	西安中梁壹號院地塊	陝西	102,329.79	R、C、CPS	231,233.00	—	—	—	2019年7月
271	萊西中梁首府地塊	山東	35,097.00	R、C、CPS	125,439.46	—	—	—	2019年6月
272	滄州市第1309002019B00627號地塊	河北	69,927.80	R、C	203,841.16	—	—	—	2019年8月
273	天津中梁津門首府一期地塊	天津	62,087.40	R、C、CPS	140,267.70	—	—	—	2019年8月
274	天津中梁津門首府二期地塊	天津	54,988.10	R、C、CPS	120,530.24	—	—	—	2019年8月

附註：

1. 於估值日期當日，該等物業尚未轉讓予 貴集團，因此該等物業的產權並未歸屬於 貴集團，且並無獲得相關土地使用權證。因此，吾等並未賦予 貴集團該等物業任何商業價值。我們在假設已獲得該等的產權證且 貴集團可以自由轉讓，以及獲取該產權證並無法律障礙及繁重成本的基礎之上，對該等物業的參考價值做出評估(僅供參考之用)。

2. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，其內容(除其他外)如下：

   國有建設用土使用權出讓合同為合法及有效。

預計完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）*（平方米）*	預計總開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	截至估值日之開發成本（倘於開發中）*（人民幣元）*	估值日期當日現況下的市值 *（人民幣元）*	貴集團應佔權益 *（概約）*	估值日期當日貴集團應佔市值 *（人民幣元）*	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）*（人民幣元）*
					零		**零**	**4,038,000,000**
—	—	—	—	—	—	100.0%	—	471,000,000
—	—	—	—	—	—	70.0%	—	682,000,000
—	—	—	—	—	—	100.0%	—	115,000,000
—	—	—	—	—	—	100.0%	—	338,000,000
—	—	—	—	—	—	100.0%	—	99,000,000
—	—	—	—	—	—	100.0%	—	214,000,000
—	—	—	—	—	—	94.0%	—	611,000,000
—	—	—	—	—	—	80.0%	—	94,000,000
—	—	—	—	—	—	100.0%	—	590,000,000
—	—	—	—	—	—	100.0%	—	460,000,000
—	—	—	—	—	—	100.0%	—	364,000,000

第五類 — 貴集團於中國持作投資之物業

物業編號	物業名稱	省／直轄市	地盤面積	用途	計劃總建築面積	總可租賃／可售建築面積（停車位除外）	計劃停車位數量	土地使用權屆滿日期	預計／實際開工日期
			（平方米）		*（平方米）*	*（平方米）*			
					93,404.70	**81,582.70**			
275	平陽中梁國賓天下的多處商業單元	浙江	—	C	12,043.73	12,043.73	—	2055年11月11日（作商業用途）	2016年4月
276	溫州龍灣首府的多處商業單元	浙江	—	C、CPS	32,309.40	20,487.40	395	2055年7月30日（作商業用途）	2015年11月
277	青田中梁百悅城的多處商業單元	浙江	—	H	4,526.87	4,526.87	—	2053年6月19日（作商業用途）	2017年4月
278	三門中梁國賓天下的多處商業單元	浙江	—	C	5,381.26	5,381.26	—	2056年3月24日（作商業用途）	2016年12月
279	蘭溪中梁百悅國際的多處商業單元	浙江	—	C	1,055.39	1,055.39	—	2087年2月3日（作住宅用途），2057年2月3日（作商業用途）	2017年5月
280	東台中梁國賓府的多處商業單元	江蘇	—	C	5,583.41	5,583.41	—	2084年12月12日（作住宅用途），2054年12月12日（作商業用途）	2016年12月
281	寧鄉中梁首府的多處商業單元	湖南	—	C	9,064.44	9,064.44	—	2087年6月29日（作住宅用途），2057年6月29日（作商業用途）	2017年11月
282	達洲中梁首府的多處商業單元	四川	—	C	14,138.61	14,138.61	—	2087年8月8日（作住宅用途），2057年8月8日（作商業用途）	2017年12月
283	贛州中梁江督府的多處商業單元	江西	—	C	1,741.59	1,741.59	—	2086年12月18日（作住宅用途），2056年12月18日（作商業用途）	2017年3月
284	瑞金中梁瑞園的多處商業單元	江西	—	C	7,560.00	7,560.00	—	2087年7月27日（作住宅用途），2057年7月27日（作商業用途）	2017年9月

預計／實際完工日期	預計／實際預售開始日期	預售總可售建築面積（停車位除外）（平方米）	預計總開發成本（倘於開發中）（人民幣元）	截至估值日之開發成本（倘於開發中）（人民幣元）	估值日期當日現況下的市值（人民幣元）	貴集團應佔權益（概約）（%）	估值日期當日貴集團應佔市值（人民幣元）	估值日期當日供參考市值（適用於無適當產權證之物業）（人民幣元）
					931,000,000		**730,000,000**	
2017年11月	—	—	—	—	101,000,000	100.0%	101,000,000	—
2017年11月	—	—	—	—	352,000,000	100.0%	352,000,000	—
2019年11月	—	—	31,000,000	22,000,000	47,000,000	47.1%	22,000,000	—
2019年2月	—	—	—	—	72,000,000	57.0%	41,000,000	—
2018年12月	—	—	—	—	15,000,000	51.8%	8,000,000	—
2019年6月	—	—	32,000,000	31,000,000	63,000,000	82.0%	52,000,000	—
2019年7月	—	—	41,000,000	33,000,000	65,000,000	39.8%	26,000,000	—
2019年12月	—	—	82,000,000	62,000,000	114,000,000	56.4%	64,000,000	—
2019年3月	—	—	—	—	29,000,000	65.8%	19,000,000	—
2019年8月	—	—	34,000,000.00	29,000,000	73,000,000	61.8%	45,000,000	—

附註：

1. 據 貴集團告知，部分物業(總可租賃面積約為32,531.13平方米)已出租予多個租戶，屆滿日期介乎2032年12月28日至2038年11月30日，於估值日期的應收月租總額約人民幣1,061,000元，不包括管理費、水電費。

2. 貴公司的中國法律顧問已就物業權益向吾等提供法律意見，其內容(除其他外)如下：

   a. 貴集團依法有效擁有持作投資的物業的土地使用權。 貴集團有權佔用和使用該等物業的土地(除已被抵押的地塊外)，惟轉讓該等抵押物業須受到抵押的規限，直至抵押獲解除為止；

   b. 貴集團已就實際開發進度取得一切必要的建築工程批文；及

   c. 貴集團已依法獲得土地使用權並根據相關房地產權證依法取得該等物業的房屋所有權。

項目概覽

簡稱：

GDV：項目在建物業竣工之總開發價值(人民幣元)
MCP-R：住宅物業之市場可資比較價格(人民幣元／平方米)
MCP-C：商用物業之市場可資比較價格(人民幣元／平方米)
MCP-O：辦公物業之市場可資比較價格(人民幣元／平方米)
MCP-H：酒店物業之市場可資比較價格(人民幣元／平方米)
MCP-CPS：停車位之市場可資比較價格(人民幣元／車位)
MCP-Storage：儲藏物業之市場可資比較價格(人民幣元／平方米)
MCP-AV：裸地之市場可資比較價格(樓面價)(人民幣元／平方米)
Rent-C：商用物業之市場月租金(人民幣元／平方米)
Rent-CPS：停車位之市場月租金(人民幣元／車位)
CR-C：商用物業之資本化率
CR-CPS：停車位之資本化率

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 *(人民幣元)*	估值日期當日貴集團應佔市值 *(人民幣元)*	估值日期當日參考市值(適用於無適當產權證之物業) *(人民幣元)*	估值參數
					146,186,000,000	**94,255,000,000**	**4,038,000,000**	
1	嘉興中梁秀湖壹號院	該項目位於嘉興市秀洲區東升西路與秀園路交匯處，毗鄰秀湖公園使該項目坐擁自然及景觀資源。該項目正分三期開發成帶別墅的頂級住宅物業，部分已完工且持作出售，其餘部分在建。	浙江	1, 23	2,978,000,000	1,839,000,000	—	GDV：1,708,000,000 MCP-R：11,000–18,000 MCP-C：20,000–25,000
2	平湖中梁東湖壹號院	該項目位於平湖市環城東路西側及福臻路南側，已分兩期開發為別墅住宅物業，該項目已完工，持作出售。	浙江	2	2,945,000,000	2,048,000,000	—	MCP-R：11,000–23,000
3	桐鄉中梁國賓府	該項目位於嘉興市環城北路2號以北，物業所在地為發達的住宅區，擁有公共及市政設施。項目已分一期開發為頂級別墅住宅物業。該項目已完工，持作出售。	浙江	3	382,000,000	349,000,000	—	MCP-R：10,000–20,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值	估值日期當日貴集團應佔市值	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）	估值參數
					（人民幣元）	*（人民幣元）*	*（人民幣元）*	
4	蒼南世紀壹號	該項目位於溫州市蒼南縣東城路北側、上佳路東側，物業所在地為新開發的商業區。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	24	231,000,000	231,000,000	—	GDV：364,000,000 MCP-R：11,000–16,000 MCP-C：12,000–20,000
5	蒼南壹號院	該項目位於溫州市靈溪鎮惠達路與體育場路的交匯處。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	25	1,124,000,000	1,066,000,000	—	GDV：1,389,000,000 MCP-R：21,000–23,000 MCP-C：22,000–23,000
6	蒼南玖號院	該項目位於溫州市蒼山工業園區大道與蒼山大道的交匯處，項目正分兩期開發成帶高層及中高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	浙江	26	534,000,000	502,000,000	—	GDV：809,000,000 MCP-R：16,000–20,000 MCP-C：18,000–21,000
7	蒼南中梁首府	該項目位於溫州市靈溪鎮瀆浦路與建興路的交匯處，項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	浙江	27	733,000,000	413,000,000	—	GDV：759,000,000 MCP-R：15,000–17,000 MCP-C：17,000–20,000
8	柳市中梁首府	該項目位於溫州市樂清縣柳市鎮西潭頭村柳翁東路與環城東路交匯處。該物業所在地為新開發的區域，配備有公共設施，如學校、醫院等。項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	浙江	28	911,000,000	911,000,000	—	GDV：1,328,000,000 MCP-R：12,000–14,000 MCP-C：22,000–25,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
9	平陽大都會	該項目位於溫州市鰲江鎮鰲江站附近，項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	浙江	29	604,000,000	568,000,000	—	GDV：911,000,000 MCP-R：7,000–9,000 MCP-C：10,000–12,000
10	平陽中梁首府	該項目位於溫州市平陽縣環城北路南側，物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及交通設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	30	295,000,000	295,000,000	—	GDV：769,000,000 MCP-R：8,000–10,000 MCP-C：7,000–12,000
11	平陽中梁國賓天下	該項目位於溫州市平陽縣昆陽鎮惠達路南側及江濱路北側。該項目已分兩期開發為住宅及商業物業。該項目已完工，持作投資。	浙江	275	101,000,000	101,000,000	—	MCP-C：10,000–18,000 Rent-C：34–68 CR-C：4.5%
12	平陽中梁壹品	該項目位於溫州市鼇江鎮濱江中心、貝爾路與經五路交匯處西北角。物業所在地為新開發住宅區，臨近公園及河流，擁有自然及景觀資源。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	浙江	31	477,000,000	477,000,000	—	GDV：713,000,000 MCP-R：11,000–15,000
13	瑞安公園華府	該項目位於溫州市靈溪鎮新頭路與富民路北側的交匯處，正開發為帶有停車場的住宅物業，目前在建。	浙江	32	198,000,000	180,000,000	—	GDV：238,000,000 MCP-R：17,000–22,000
14	瑞安香緹半島	該項目位於溫州市瑞安市虹橋路北側與華洲路的交匯處。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	33	253,000,000	238,000,000	—	GDV：372,000,000 MCP-R：16,000–18,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）(人民幣元)	估值參數
15	溫州龍灣首府	該項目位於溫州市龍灣區中心，永中西路與龍祥路的交匯處東南角。物業所在地公共設施及公交系統發達。該項目已分三期開發為住宅及商業物業。該項目已完工，持作投資。	浙江	276	352,000,000	352,000,000	—	MCP-C：20,000–33,000 MCP-CPS：80,000–120,000 Rent-C：67–133 Rent-CPS：400 CR-C：4.5% CR-CPS：2.5%
16	溫州龍灣中梁華鴻首府壹號	該項目位於溫州市龍灣區龍海路東側，永強路北側，永中西路南側。該項目正分二期開發為帶高層及中層樓宇的住宅及商業物業，目前在建。	浙江	34	820,000,000	287,000,000	—	GDV：1,038,000,000 MCP-R：20,000–26,000 MCP-C：30,000–38,000
17	溫州中梁鹿城中心	該項目位於溫州市鹿城區車站大道與錦江路交匯處，物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	35	2,006,000,000	923,000,000	—	GDV：3,997,000,000 MCP-R：18,000–32,000 MCP-C：22,000–26,000
18	溫州中梁壹號院	該項目位於溫州市北部永嘉縣上塘鎮南城街中興村。物業所在地為新開發的住宅及商業區，周邊有多所學校及學院(如中塘幼兒園、中塘小學、永嘉高中、電視大學永嘉校區等)。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	36	2,149,000,000	1,399,000,000	—	GDV：2,785,000,000 MCP-R：11,000–26,000 MCP-C：15,000–19,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
19	樂清首府熙岸	該項目位於溫州市寧康東路南側，毗鄰樂清中學及市公園，使得項目擁有自然及景觀資源。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	37	917,000,000	917,000,000	—	GDV：961,000,000 MCP-R：11,000–16,000 MCP-C：10,000–16,000
20	樂清中梁禦府	該物業位於樂清市旭陽路南側，緯一路西側，毗鄰樂清新體育中心。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	38	324,000,000	213,000,000	—	GDV：367,000,000 MCP-R：13,000–20,000 MCP-C：20,000–30,000
21	樂清中梁悅府	該物業位於樂清市寧康東路北側，雙雁路西側，物業所在地公共及市政設施發達。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	39	111,000,000	71,000,000	—	GDV：190,000,000 MCP-R：13,000–17,000 MCP-C：20,000–30,000
22	中梁華董都會中心	該項目位於溫州市平陽縣興鰲中路與車站大道交匯處。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	40	623,000,000	623,000,000	—	GDV：1,323,000,000 MCP-R：10,000–14,000 MCP-C：7,000–12,000
23	麗水翡翠濱江	該項目位於麗水市東港路與東地路交匯處。物業所在地擁有豐富自然及景觀資源。該項目正分兩期開發成住宅及商業物業。目前在建。	浙江	41	890,000,000	550,000,000	—	GDV：2,116,000,000 MCP-R：17,000–26,000 MCP-C：15,000–17,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 *(人民幣元)*	估值日期當日貴集團應佔市值 *(人民幣元)*	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） *(人民幣元)*	估值參數
24	麗水禦湖東岸	該項目位於麗水市東港路與東地路交匯處。物業所在地擁有豐富自然及景觀資源。項目已分兩期開發為住宅物業。該項目已完工，持作出售。	浙江	4	899,000,000	355,000,000	—	MCP-R：15,000–22,000
25	麗水天宸壹號	該項目位於城北街北側，括蒼路西側，物業所在地為中央商業區，擁有若干公共設施。項目正分四期開發成住宅及商業物業，目前在建。	浙江	42	1,966,000,000	590,000,000	—	GDV：3,305,000,000 MCP-R：15,000–25,000 MCP-C：15,000–26,000
26	青田江南中梁百悅國際	該項目位於麗水市青田縣渭南街湖口村G330國道南側，物業所在地為新開發郊區，擁有自然河流景觀和山景，但公共設施仍待改進。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	43	242,000,000	69,000,000	—	GDV：433,000,000 MCP-R：6,800–7,300
27	青田中梁百悅城	該物業位於麗水市青田縣G330國道北側及甌江河岸邊，物業所在地毗鄰青田火車站，交通便利。項目正開發成集住宅、商業及酒店於一體的綜合體物業。項目部分在建，其餘部分持作投資。	浙江	44, 277	1,135,000,000	534,000,000	—	GDV：2,281,000,000 MCP-R：13,000–17,000 MCP-C：20,000–25,000 MCP-H：15,000–16,000 MCP-O：9,000–12,000 MCP-CPS：120,000–160,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
28	慶元國賓天下	該項目位於麗水市S329路南側、大吉中路東側、桂花路西側。該物業所在地為成熟的商業區，配備有公交設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	45	373,000,000	373,000,000	—	GDV：684,000,000 MCP-R：12,000–19,000 MCP-C：14,000–18,000
29	松陽濱江首府	該項目位於麗水市松陽縣中心、江濱路北側。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	46	939,000,000	304,000,000	—	GDV：1,075,000,000 MCP-R：8,000–17,000 MCP-C：10,000–12,000
30	雲和國賓府	該項目位於麗水市雲和縣新吉安南路西側，物業所在地毗鄰中央商務區，擁有公共設施及公交系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	47	329,000,000	303,000,000	—	GDV：394,000,000 MCP-R：8,000–9,000 MCP-C：7,000–8,000
31	臨海悅榮府	該項目位於台州市雙林路東側及大洋路北側，物業所在地為新開發區域，其公共設施(如市政設施)仍在建設。項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	浙江	48	1,315,000,000	1,147,000,000	—	GDV：1,333,000,000 MCP-R：17,000–19,000 MCP-C：15,000–20,000 MCP-CPS：150,000–170,000 MCP-Storage：1,500–2,000
32	臨海鉑悅府	該項目位於台州市雙林路東側及大洋路北側，所在地為新開發區域，其公共設施(如市政設施)仍在建設。項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	浙江	49	1,372,000,000	749,000,000	—	GDV：1,774,000,000 MCP-R：17,000–20,000 MCP-C：13,000–16,000 MCP-CPS：160,000–200,000 MCP-Storage：3,500–4,200

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）(人民幣元)	估值參數
33	三門中梁國賓天下	該項目位於台州市三門鎮老城中心南山路42號，物業所在地公共設施齊全、交通便利，而且周邊擁有自然及景觀資源。該項目已分兩期開發為住宅及商業物業。項目已竣工，項目若干部分持作出售，其餘部分持作投資。	浙江	5, 278	914,000,000	521,000,000	—	MCP-R：8,000–16,000 MCP-C：9,000–16,000 MCP-CPS：90,000–100,000
34	台州黃岩香緹公館	該項目位於台州市黃岩區內環路西側，方山路北側，物業所在地擁有良好的公共交通系統及自然資源。項目正開發為帶停車位的住宅物業，目前在建。	浙江	50	296,000,000	258,000,000	—	GDV：296,000,000 MCP-R：12,500–14,000 MCP-CPS：120,000–140,000
35	台州黃岩永寧首府	該項目位於台州市天元路北側，松岩路東側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共及市政設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	51	1,210,000,000	748,000,000	—	GDV：1,473,000,000 MCP-R：10,000–17,000 MCP-C：13,000–20,000
36	台州椒江公園首府	該項目位於台州市東環路西側，歐尚超市南側，物業所在地為新開發商業區，擁有公共設施。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	52	548,000,000	415,000,000	—	GDV：670,000,000 MCP-R：10,000–14,000 MCP-C：15,000–21,000 MCP-CPS：110,000–130,000
37	台州椒江國賓天下	該項目位於台州市解放南路西側，雲西路北側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	53	572,000,000	355,000,000	—	GDV：590,000,000 MCP-R：11,000–15,000 MCP-C：12,000–20,000 MCP-O：7,000–10,000 MCP-CPS：100,000–135,000 MCP-Storage：1,800–3,600

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
38	台州椒江中梁首府壹號院	該項目位於台州市學院路東側，四號路北側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共及市政設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	54	430,000,000	289,000,000	—	GDV：670,000,000 MCP-R：13,000–16,000 MCP-C：19,000–22,000 MCP-CPS：120,000–140,000
39	台州椒江中梁首府壹號一期	該項目位於台州市學院路東側，廣場路北側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共設施。該項目已開發為住宅及商業物業，該項目已完工，持作出售。	浙江	6	863,000,000	813,000,000	—	MCP-R：12,000–19,000 MCP-C：7,000–9,000 MCP-CPS：110,000–145,000
40	台州椒江中梁首府壹號二期	該項目位於台州市學院路東側，廣場路北側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共設施。該項目已開發為住宅及商業物業，該項目已完工，持作出售。	浙江	7	312,000,000	303,000,000	—	MCP-R：14,000–16,000 MCP-C：15,000–20,000 MCP-CPS：110,000–140,000
41	台州溫嶺學府壹號	該項目位於台州市溫嶺縣三星大道北側。物業所在地交通及商業設施發達。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	55	540,000,000	324,000,000	—	GDV：751,000,000 MCP-R：21,000–30,000 MCP-C：30,000–40,000
42	台州溫嶺中梁望族學府	該項目位於台州市萬壽路與東輝路交匯處，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共及市政設施。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	56	459,000,000	291,000,000	—	GDV：543,000,000 MCP-R：18,000–21,000 MCP-C：6,000–21,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
43	台州中梁溫嶺印象	該項目位於台州市人民路南側，千禧路北側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共及市政設施。該項目正在開發為住宅物業。該項目已完工，持作出售。	浙江	8	243,000,000	172,000,000	—	MCP-R：18,000–22,000 MCP-C：14,000–19,000
44	溫嶺中梁•國賓1號	該項目位於台州市溫嶺縣中華路與上林路的交匯處。該物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共交通及市政設施，如溫嶺市政府。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	57	580,000,000	215,000,000	—	GDV：973,000,000 MCP-R：21,000–25,000 MCP-C：5,000–7,000
45	溫嶺中梁•香緹公館	該項目位於台州市溫嶺縣錦屏路北側。物業所在地為開發成熟的商業區，配備公共設施及交通系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	58	303,000,000	132,000,000	—	GDV：514,000,000 MCP-R：15,000–22,000 MCP-C：18,000–24,000
46	玉環第33102104966號地塊	該項目位於浙江省台州新城港南大道西側，蘆北大道東側。物業所在地為新開發住宅、商業及旅遊區，配備公共設施及交通設施。該項目將開發為住宅物業，目前為裸地。	浙江	235	526,000,000	526,000,000	—	MCP-AV：4,000–6,300
47	玉環中梁玖號院	該項目位於台州市銀湖大道東側及石台路南側，毗鄰樂清灣，使該項目坐擁自然及景觀資源。項目正開發為帶停車位的住宅物業，目前在建。	浙江	59	1,326,000,000	873,000,000	—	GDV：2,020,000,000 MCP-R：12,000–25,000 MCP-CPS：100,000–130,000 MCP-Storage：9,000–11,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
48	寧波中梁首府	該項目位於寧波市鎮海區鎮海大道北側，民和路北側，項目所在地為新開發區，擁有公共設施。該項目正分兩期開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業區，目前在建。	浙江	60	1,400,000,000	790,000,000	—	GDV：1,579,000,000 MCP-R：14,000–20,000 MCP-C：13,000–20,000 MCP-CPS：40,000–60,000
49	寧波中梁大都會	該項目位於寧波市象山區中心城區新華路及象山路交匯處的西北側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	61	632,000,000	285,000,000	—	GDV：1,084,000,000 MCP-R：8,000–12,000 MCP-C：20,000–30,000 MCP-H：11,000–13,000 MCP-O：8,000–9,000 MCP-CPS：50,000–100,000
50	寧波中梁壹號院	該項目位於寧波市機場路西側，廟前河北側，物業所在地為開發成熟的住宅區，擁有公共設施。項目已開發為帶高層樓宇的住宅物業。該項目已完工，持作出售。	浙江	9	484,000,000	449,000,000	—	MCP-R：16,000–23,000 MCP-CPS：50,000–170,000
51	余姚中梁九號院	該項目位於寧波市余姚經濟開發區城東新區城東路西側。該項目正分三期開發成住宅物業，目前在建。	浙江	62	989,000,000	520,000,000	—	GDV：995,000,000 MCP-R：9,000–12,000 MCP-CPS：60,000–80,000
52	杭州淳安中梁千島首府	該項目位於杭州市環湖北路南側，物業所在地為景區，擁有自然及景觀資源。該項目正分兩期開發成住宅及商業物業，目前在建。	浙江	63	1,280,000,000	722,000,000	—	GDV：1,807,000,000 MCP-R：14,000–26,000 MCP-C：15,000–27,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
53	杭州中梁禦府	該項目位於余杭區未來科技城南區，沈邱路北側，桃園小鎮東側。項目所佔地塊地盤面積約為26,094.00平方米，將分一期開發為住宅物業。該項目為一塊裸地。	浙江	264	—	—	471,000,000.00	MCP-AV：12,000–17,000
54	安吉百悅博園	該項目位於潮州市長朔路南側，遷鋪路東側。物業所在地為新開發區，配備公共設施及交通設施。項目正分一期開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	64	300,000,000	300,000,000	—	GDV：507,000,000 MCP-R：12,000–18,000 MCP-C：18,000–22,000 MCP-O：8,500–9,000
55	安吉中梁百悅首府(北區)	該項目位於湖州市安吉經濟開發區古鄣路北側，六官裏路西側。物業所在地為開發成熟的住宅商業區。項目將分一期開發成住宅及商業物業，目前在建。	浙江	65	174,000,000	83,000,000	—	GDV：292,000,000 MCP-R：8,000–11,000
56	安吉中梁百悅首府(南區)	該項目位於湖州市安吉縣石佛路北側、苧麻墩路東側。物業所在地為發達的住宅商業區。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	66	162,000,000	59,000,000	—	GDV：284,000,000 MCP-R：7,500–11,000
57	德清中梁壹號院	該項目位於湖州市春輝街南側及余英溪北側。物業所在地為新開發住宅區，基礎設施及配套設施並不完善。該項目正分兩期開發為住宅物業，目前在建。	浙江	67	1,097,000,000	1,042,000,000	—	GDV：1,718,000,000 MCP-R：18,000–33,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）(人民幣元)	估值參數
58	湖州中梁首府	該項目位於湖州市杭長橋路及環莊路交匯口西北角，物業所在地為開發成熟的住宅商業區。該項目正分一期開發成住宅物業，目前在建。	浙江	68	360,000,000	288,000,000	—	GDV：439,000,000 MCP-R：10,000–12,000 MCP-C：12,000–13,000 MCP-CPS：85,000–100,000
59	湖州中梁國賓府	該項目位於湖州市鳳凰東區杭長橋中路。物業所在地毗鄰愛山小學及第五中學，學術氛圍濃厚。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	69	410,000,000	385,000,000	—	GDV：496,000,000 MCP-R：13,000–15,000 MCP-CPS：100,000–150,000
60	諸暨中梁壹號院	該項目位於紹興市暨北路西側，安康路南側及浦陽江東畔。物業所在地毗鄰老城區，配備公共及基礎設施。該項目已分兩期開發為低密度住宅物業。該項目已完工，持作出售。	浙江	10	42,000,000	39,000,000	—	MCP-CPS：110,000–140,000 MCP-Storage：2,000–4,000
61	舟山中梁首府	該項目位於舟山市富麗島路西側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及交通設施。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業。該項目一期已完工且持作出售，而二期仍在建。	浙江	11, 70	1,701,000,000	983,000,000	—	GDV：788,000,000 MCP-R：8,000–30,000 MCP-C：10,000–27,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
62	舟山中梁文昌府	該項目位於舟山市定海區文化路。物業所在地毗鄰浙江海洋大學、413醫院及第二中學，學術氛圍濃厚。項目正開發為帶中層樓宇及安置房的住宅物業，目前在建。	浙江	71	291,000,000	166,000,000	—	GDV：311,000,000 MCP-R：13,000–17,000
63	舟山中梁文瀾府	該項目位於舟山市沈蘆公路西側，物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及交通設施。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	浙江	72	745,000,000	490,000,000	—	GDV：913,000,000 MCP-R：15,000–16,000
64	開化中梁外灘壹號院	該項目位於衢州市開化縣靈山路東側。物業所在地配備良好的市政設施及公共交通。該項目已開發為住宅及商業物業。該項目已完工，持作出售。	浙江	12	490,000,000	288,000,000	—	MCP-R：11,000–18,000 MCP-C：18,000–20,000
65	東陽中梁濱江壹號院	該項目位於金華市江濱北街北側及美的國賓府西側，物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	73	795,000,000	373,000,000	—	GDV：1,182,000,000 MCP-R：10,000–15,000 MCP-C：15,000–25,000
66	東陽中梁東陽府	該項目位於金華市月亮灣北側，中山路西側，物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。項目正分三期開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	74	1,005,000,000	416,000,000	—	GDV：1,709,000,000 MCP-R：10,000–13,000 MCP-C：11,000–15,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）(人民幣元)	估值參數
67	蘭溪中梁百悅國際	該項目位於金華市蘭溪區府前路北側及三江路西側，該項目已開發為住宅及商業物業，項目已完工，部分持作出售，其餘部分持作投資。	浙江	13, 279	80,000,000	42,000,000	—	MCP-C：15,000–19,000
68	武義中梁華董壹號院	該項目位於金華市湖濱路北側，建設路西側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目亦毗鄰若干公園，擁有自然及景觀資源。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	浙江	75	678,000,000	678,000,000	—	GDV：1,645,000,000 MCP-R：10,000–20,000 MCP-C：13,000–15,000
69	義烏中梁國賓府	該項目位於上佛路與四通路交匯處，城西街道西側及義亭鎮北側。所在地交通便利，距離義烏機場、義烏火車站或市中心約20分鐘車程。項目周邊擁有優美的自然景點，例如岩口湖及吳晗故居，目前為裸地。	浙江	236	234,000,000	234,000,000	—	MCP-AV：4,100–6,700
70	永康中梁華董國賓府	該項目位於永康市麗州北路北側及香樟東大道南側，物業所在地毗鄰古麗中學及第二人民小學，學術氛圍濃厚。該項目正分兩期開發成住宅及商業物業，目前在建。	浙江	76	1,356,000,000	816,000,000	—	GDV：2,165,000,000 MCP-R：18,000–22,000 MCP-C：20,000–30,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
71	常州中梁首府壹號	項目位於常州市聚湖路與長溝路的交匯處。物業所在地為新開發區，配備公共交通及設施，如萬達廣場及學校。項目正開發為帶高層樓宇的住宅物業，部分正在建設中，其餘部分為裸地。	江蘇	77, 237	1,453,000,000	545,000,000	—	GDV：1,481,000,000 MCP-R：11,000–20,000 MCP-CPS：75,000–85,000 MCP-AV：3,600–7,000
72	常州中梁百悅城	該項目位於常州市武進區南塘路北側，桐莊河東側，物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及交通設施。該項目正開發為住宅及商業物業，部分正在建設中，其餘部分為裸地。	江蘇	78, 238	388,000,000	388,000,000	—	GDV：735,000,000 MCP-R：8,000–11,000 MCP-AV：2,000–2,800
73	溧陽中梁香緹	該項目位於常州市溧陽區北街區金梧路與鳳凰路的交匯處，物業所在地擁有完善的公共設施，如學校、醫院及交通系統。該項目正分一期開發為住宅物業，目前在建。	江蘇	79	768,000,000	383,000,000	—	GDV：970,000,000 MCP-R：7,000–11,000 MCP-C：13,000–16,000
74	前黃中梁壹號院	該項目位於府東路西側，物業所在地為新開發的住宅區，擁有公共設施。項目正分一期開發成住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	80	334,000,000	234,000,000	—	GDV：781,000,000 MCP-R：9,000–11,000 MCP-C：14,000–16,000 MCP-CPS：90,000–110,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
75	贛榆中梁首府	該項目位於連雲港市龍湖海岸南側，鷗翔路西側，沙旺河南側。該物業所在地為新開發區，配備公交及市政設施，如贛榆政府。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	81	224,000,000	115,000,000	—	GDV：680,000,000 MCP-R：6,000–14,000
76	連雲港中梁郁洲壹號院	該項目位於連雲港市海州區林溪路北側，浦發路東側，物業所在地為新開發區。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	82	561,000,000	332,000,000	—	GDV：699,000,000 MCP-R：8,000–13,000 MCP-C：10,000–18,000 MCP-Storage：3,000–8,000
77	海門中梁壹號院	該項目位於南通市秀山路北側及鐘樓路西側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及交通設施。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	江蘇	83	388,000,000	219,000,000	—	GDV：862,000,000 MCP-R：7,000–9,000 MCP-C：9,000–15,000
78	如皋中梁壹號院	該項目位於南通市學府路西側，豐澤路南側。物業所在地為開發成熟的住宅商業區，配備教育及娛樂設施。項目正開發為帶高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	江蘇	84	206,000,000	87,000,000	—	GDV：304,000,000 MCP-R：5,500–7,000 MCP-CPS：30,000–70,000
79	通州中梁首府	該項目位於南通市金橋路北側及崇德路東側，物業所在地為開發成熟的地區，配備公共設施。該項目正開發為頂級住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	85	691,000,000	428,000,000	—	GDV：843,000,000 MCP-R：9,000–12,000 MCP-C：16,000–19,000 MCP-Storage：3,000–3,500

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
80	常熟中梁瓏璟閣	該項目位於常熟市北部珠海路西側，寧波路北側，常青河東側，蘇州路南側。所在地為正在開發的住宅區，毗鄰常熟高新技術產業園。項目所佔地塊地盤面積約為57,647.00平方米，正開發為住宅物業，目前為裸地。	江蘇	239	1,009,000,000	303,000,000	—	MCP-AV：7,000–9,600
81	蘇州中梁首府壹號院	該項目位於蘇州市吳中區甫龍路1號，物業所在地為開發成熟的住宅及商業區域，擁有公交系統，毗鄰帶街邊商店、學校和公園的若干大型住宅物業。該項目已開發成住宅物業。該項目已完工，持作出售。	江蘇	14	8,000,000	2,000,000	—	MCP-R：18,000–22,000
82	蘇州中梁獨墅禦湖	該項目位於蘇州市陽澄湖東岸的湖濱路。物業所在地為住宅區域，建有若干大型住宅物業，帶街邊商店、學校和公園。項目正分兩期開發為帶別墅的頂級住宅物業。該項目已完工，持作出售。	江蘇	15	205,000,000	137,000,000	—	MCP-R：18,000–22,000 MCP-C：16,000–18,000
83	張家港中梁壹號院	該項目位於張家港市吳中區暨陽湖大道南側，河西南路東側。物業所在地為開發成熟的住宅區域，擁有公交系統，毗鄰帶街邊商店、學校和公園的若干大型住宅物業。該項目正分兩期開發成住宅物業，部分已完工且持作出售，其餘部分在建。	江蘇	16, 86	2,017,000,000	1,296,000,000	—	GDV：1,440,000,000 MCP-R：13,000–18,000 MCP-C：16,500–18,000 MCP-CPS：70,000–90,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
84	靖江中梁壹號院	該項目位於無錫市同安路與望江路的交匯處。物業所在地為新開發住宅區，其中公共設施（如市政設施及便利設施）仍在開發中。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	87	962,000,000	587,000,000	—	GDV：1,038,000,000 MCP-R：9,500–12,000 MCP-C：24,000–28,000
85	泰州中梁泰達首府壹號	該項目位於泰州市薑堰區花園路與高教路的交匯處。物業所在地為成熟的住宅及商業區，擁有公共設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	88	896,000,000	455,000,000	—	GDV：1,155,000,000 MCP-R：8,000–13,000 MCP-C：18,000–20,000
86	泰州中梁泰達壹號院	該項目位於泰州市薑堰區上海路與陳莊路的交匯處。物業所在地為發達的住宅商業區。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	89	614,000,000	188,000,000	—	GDV：725,000,000 MCP-R：8,000–13,000 MCP-C：11,000–12,000
87	江陰中梁壹號公館	該項目位於無錫市洋路與虹橋南路的交匯處。物業所在地為新開發住宅區，其中公共設施（如市政設施及便利設施）仍在開發中。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	90	705,000,000	436,000,000	—	GDV：937,000,000 MCP-R：9,500–16,000 MCP-C：26,000-44,000
88	江陰中梁國賓府	該項目位於向陽路南側，金三角路東側，物業所在地為開發區，未來將通高鐵。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	江蘇	91	221,000,000	125,000,000	—	GDV：545,000,000 MCP-R：9,000–11,000 MCP-C：12,000–15,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）(人民幣元)	估值參數
89	江陰中梁壹號院	該項目位於無錫澄張路與延陵路的交匯處。物業所在地為新開發住宅區，其中公共設施(如市政設施及便利設施)仍在開發中。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	江蘇	92	939,000,000	205,000,000	—	GDV：1,065,000,000 MCP-R：9,500–16,000
90	無錫中梁首府壹號	該項目位於無錫市新華路與興越路的交匯處。物業所在地為成熟的住宅及商業區，配備公交系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	93	1,095,000,000	728,000,000	—	GDV：1,134,000,000 MCP-R：13,500–17,500 MCP-C：19,000–21,000
91	宜興中梁壹號院	該項目位於無錫市太湖大道與學府東路的交匯處。物業所在地為新開發住宅區，其中公共設施(如市政設施及便利設施)仍在開發中。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	94	811,000,000	431,000,000	—	GDV：1,005,000,000 MCP-R：9,000–26,000 MCP-C：15,000–25,000
92	宿遷中梁首府	該項目位於青海湖路南側，淮海路東側，物業所在地公交系統發達。該項目正開發為住宅物業，目前為裸地。	江蘇	240	552,000,000	280,000,000	—	MCP-AV：2,300–2,400
93	邳州中梁國賓府一期	該物業位於邳州六保河東側，文苑路南側，物業所在地公交系統發達。該項目正開發成住宅物業，主要面向周邊區域的高收入投資者或居民，目前在建。	江蘇	95	662,000,000	305,000,000	—	GDV：1,097,000,000 MCP-R：6,500–8,000 MCP-C：11,000–13,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
94	邳州中梁國賓府二期	該項目位於邳州市文苑路南側，清秀街西側，物業所在地公交系統發達。該項目正分一期開發為住宅物業，目前在建。	江蘇	96	155,000,000	71,000,000	—	GDV：496,000,000 MCP-R：6,200–9,000
95	新沂鐘吾首府	該項目位於徐州市新安路南側，臨淮中路東側。該項目所在地毗鄰中央商務區，配備公共交通系統及設施，如商店、學校及醫院。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	江蘇	97	391,000,000	187,000,000	—	GDV：851,000,000 MCP-R：9,000–14,000
96	徐州中梁首府	該項目位於徐州市銀山路與楚河路的交匯處。物業所在地為新開發區，配備通過高速公路及公共交通前往中央商務區。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	98	1,075,000,000	506,000,000	—	GDV：1,819,000,000 MCP-R：10,000–12,000 MCP-C：8,000–13,000
97	徐州中梁香緹公館	該項目位於徐州市徐商路與311國道的交匯處。物業所在地為擬作未來中央商務區的新開發區，於未來幾年內亦將建成公共設施及基礎設施。該項目正分四期開發成住宅物業，目前在建。	江蘇	99	2,848,000,000	1,510,000,000	—	GDV：4,735,000,000 MCP-R：7,000–10,000 MCP-C：9,000–12,000
98	徐州中梁壹號院	該項目位於徐州市北環街道南側及濉河北路東側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備小學等公共設施。該項目正分兩期開發成住宅物業，目前在建。	江蘇	100	345,000,000	324,000,000	—	GDV：660,000,000 MCP-R：7,000–13,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
99	東台中梁國賓府	該項目位於鹽城市東台市範公路與廣場路的交匯處，物業所在地為開發成熟的住宅商業區。項目一期已開發為住宅物業，當前已完工並持作出售。項目二期正開發為住宅及商業物業。項目部分在建，其餘部分已完工且持作投資。	江蘇	17, 101, 280	886,000,000	727,000,000	—	GDV：820,000,000 MCP-R：7,800–12,000 MCP-C：15,000–30,000 MCP-CPS：75,000–120,000 MCP-Storage：4,000–5,000
100	鹽城中梁通達國賓府	該項目位於鹽城市新中央商務區鹽都區閔海路北側，北康居路東側，該項目將開發成住宅及商業物業，目前為裸地。	江蘇	241	522,000,000	491,000,000	—	MCP-AV：3,000–3,500
101	鹽城中梁聚龍首府	該項目位於鹽城市鹽都區藍海路北側，人民路東側。物業所在地毗鄰鹽城市的新中央商務區，配備公共設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	102	1,204,000,000	1,063,000,000	—	GDV：1,396,000,000 MCP-R：10,000–11,000 MCP-C：13,000–14,000 MCP-CPS：60,000–100,000
102	鹽城中梁鹽督府	該項目位於鹽城市鹽都區經二路與青年路交匯處，物業所在地毗鄰鹽城高新區。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	103	330,000,000	217,000,000	—	GDV：803,000,000 MCP-R：6,000–10,000 MCP-C：15,000–20,000 MCP-CPS：50,000–80,000
103	寶應中梁融創首府壹號	該項目位於揚州市南園路北側，荷香路東側，該項目正開發為頂級住宅及商業物業，目前在建。	江蘇	104	998,000,000	558,000,000	—	GDV：1,517,000,000 MCP-R：8,200–15,000 MCP-C：13,000–17,000 MCP-CPS：70,000–90,000 MCP-Storage：1,500–2,500

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值	估值日期當日貴集團應佔市值	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）	估值參數
					（人民幣元）	*（人民幣元）*	*（人民幣元）*	
104	蒙城中梁玖璽台	該項目位於亳州市蒙城縣永興路南側，靈山大道西側。物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及交通設施。該項目正開發為住宅及商業物業，部分正在建設中，其餘部分為裸地。	安徽	105, 242	508,000,000	318,000,000	—	GDV：455,000,000 MCP-R：6,000–9,000 MCP-C：12,000–16,000 MCP-AV：2,000–2,600
105	池州中梁壹號院	該項目位於池州市中心，建設西路與虎泉路交匯處，毗鄰三臺山公園，坐擁自然及景觀資源。該項目正分三期開發成住宅物業。目前在建。	安徽	106	697,000,000	459,000,000	—	GDV：952,000,000 MCP-R：7,500–16,000 MCP-C：18,000–22,000
106	蒙城中梁壹號院	該項目位於亳州市仁和路北側，幸福路南側，北蒙大道西側及齊山路東側，物業所在地交通及公共設施便利。項目正在開發成附帶高層樓宇、多層住宅及別墅的住宅及商業物業，分兩期進行。目前在建。	安徽	107	1,383,000,000	1,106,000,000	—	GDV：1,804,000,000 MCP-R：7,000–9,000 MCP-C：18,000–25,000
107	合肥崗集中梁華地 • 辰陽府	該項目位於朝陽路東側，富民路南側。物業所在地公交系統發達。該項目將開發成住宅及商業物業，目前為裸地。	安徽	265	—	—	682,000,000.00	MCP-AV：5,000–5,500

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
108	濉溪中梁國賓天下	該項目位於淮北市濉溪縣沱河西路北側，紫薇路東側，毗鄰濉溪縣政府辦公區及濉溪花園，坐擁自然及景觀資源。該項目正分兩期開發成頂級住宅物業。目前在建。	安徽	108	487,000,000	320,000,000	—	GDV：728,000,000 MCP-R：5,200–6,000 MCP-C：11,000–13,000
109	濉溪中梁國賓天下御府	該項目位於淮北市濉溪縣沱河西路北側，紫薇路東側，毗鄰政府辦公區及濉溪花園，坐擁自然及景觀資源。該項目正開發為頂級住宅物業，目前在建。	安徽	109	398,000,000	191,000,000	—	GDV：815,000,000 MCP-R：5,200–8,500 MCP-C：11,000–13,000
110	六安中梁望璟台	該項目位於安徽省六安市裕安區六安路與天堂寨路交匯口西南角。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅物業，目前為裸地。	安徽	243	170,000,000	102,000,000	—	MCP-AV：1,500–2,000
111	銅陵中梁熙華府	該項目毗鄰銅陵西湖，該區域為銅陵深受歡迎的住宅區。物業所在地周圍有若干學校，學術及文化氛圍濃厚。該項目正分兩期開發成住宅物業，目前在建。	安徽	110	469,000,000	286,000,000	—	GDV：540,000,000 MCP-R：5,800–6,300 MCP-C：11,000–12,000
112	樅陽中梁壹號院	該項目位於銅陵蒲州路北側。物業所在地為開發成熟的區域，配備公交及公園、名校及醫院等公共設施。該項目正開發為帶高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	安徽	111	324,000,000	324,000,000	—	GDV：728,000,000 MCP-R：5,500–12,000 MCP-C：9,000–11,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
113	繁昌中梁壹號院	該項目位於繁昌縣馬仁山路與龍亭路交匯處，項目正分兩期開發成帶高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	安徽	112	459,000,000	216,000,000	—	GDV：546,000,000 MCP-R：6,000–10,000
114	蕪湖中梁江城府1612	該項目位於蕪湖市弋江鹽田區弋江南路以東、峨山路立交橋以南、倉津路以西及文津東路以北。物業所在地靠近宜城大學，具有濃厚的學術及文化氛圍。項目正分四期開發成住宅物業，目前在建。	安徽	113	1,278,000,000	794,000,000	—	GDV：1,799,000,000 MCP-R：7,000–8,500 MCP-C：10,000–12,000
115	蕪湖中梁國賓府	該項目位於蕪湖市烏霞山西路與長江南路交匯處。項目正分四期開發成住宅及商業物業，部分已完工且持作出售，其餘部分在建。	安徽	18, 114	709,000,000	667,000,000	—	GDV：616,000,000 MCP-R：8,000–12,000 MCP-C：12,000–14,000
116	蕪湖中梁皖江壹號院	該項目位於蕪湖市中山南路與烏霞山西路的交匯處，烏霞山西路南側，長江南路西側。物業所在地公共設施及公交系統發達。其亦鄰近蘆花蕩濕地公園，坐擁自然及景觀資源。項目正分四期開發成住宅物業，部分已完工且持作出售，其餘部分在建。	安徽	19, 115	884,000,000	465,000,000	—	GDV：746,000,000 MCP-R：8,000–11,000 MCP-C：12,000–14,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
117	蕪湖中梁龍璽台	該項目位於蕪湖市荊江東路與蕪湖中路交匯處。該區域為蕪湖市中央商務區，物業所在地毗鄰自然及景觀資源豐富的東湖公園。該項目正在開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業區，目前在建。	安徽	116	746,000,000	567,000,000	—	GDV：1,329,000,000 MCP-R：6,500–7,500 MCP-C：12,000–22,000
118	宿州中梁首府	該項目位於宿州市淮海路與宿淮路交匯處東角，物業周邊配備完備的公共設施及公交系統，如學校、醫院、公共汽車站及火車站。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	安徽	117	54,000,000	54,000,000	—	GDV：159,000,000 MCP-R：5,500–6,000 MCP-C：11,000–13,000
119	寧國中梁寧國府	該項目位於南山西路與中溪南路交匯處，緊鄰城南門戶地帶及宣城核心區。物業周邊配套設施眾多，如學校及市政設施。項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	安徽	118	229,000,000	88,000,000	—	GDV：386,000,000 MCP-R：6,000–7,000 MCP-C：10,000–11,000
120	宣城中梁敬亭府	該項目位於宣城市水陽江大道與梅溪路交匯處西南角，項目正開發為帶高層樓宇及聯排別墅的住宅及商業物業，目前在建。	安徽	119	217,000,000	143,000,000	—	GDV：343,000,000 MCP-R：7,000–8,500 MCP-C：10,000–14,000
121	宣城中梁宣督府	該項目位於宣城市水陽江大道與蓮塘路的交匯處，項目正開發為帶中高層樓宇及別墅的住宅及商業物業。目前在建。	安徽	120	381,000,000	208,000,000	—	GDV：474,000,000 MCP-R：6,500–7,500 MCP-C：11,000–12,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值	估值日期當日貴集團應佔市值	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）	估值參數
					（人民幣元）	*（人民幣元）*	*（人民幣元）*	
122	中梁宣州壹號院	該項目位於宣城市寶城路北側。物業所在地配備輔助設施，項目規劃建造一條6,000平方米的商業街。項目正分一期開發成帶高層及中高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	安徽	121	1,169,000,000	769,000,000	—	GDV：1,742,000,000 MCP-R：6,500–7,500 MCP-C：9,500–10,000
123	濟源中梁濟源府	該項目位於濟源市趙禮莊縣機械高級技工學校西側及居委會南側。物業所在地為濟源市新開發區，公共設施仍在升級。該項目正在開發成帶高層、中高層樓宇及別墅的住宅物業。目前在建。	河南	122	287,000,000	161,000,000	—	GDV：796,000,000 MCP-R：6,000–8,000 MCP-C：10,000–11,000
124	焦作中梁首府	該項目位於焦作市核心區北環路北側及新華街西側，該項目正在開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業物業，該項目目前在建。	河南	123	160,000,000	105,000,000	—	GDV：295,000,000 MCP-R：6,500–8,000 MCP-C：13,000–15,000
125	洛陽中梁壹號院	該項目位於伊洛路南側及厚載門街東側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統，距離地鐵站步行五分鐘。該項目將開發為住宅物業，目前為裸地。	河南	244	547,000,000	356,000,000	—	MCP-AV：3,000–4,800
126	南陽方城中梁首府	該項目位於河南省南陽市方城縣七峰大道與泰安路交匯處。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發成住宅及商業物業，目前為裸地。	河南	266	—	—	115,000,000.00	MCP-AV：700–900

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
127	南陽中梁首府一期	該項目位於南陽市梨園路東側、雪楓路北側。物業所在地為新開發區，配備公共設施及交通設施。該項目將分一期開發為住宅及商業物業，目前為裸地。	河南	245	120,000,000	60,000,000	—	MCP-AV：1,000–4,500
128	南陽中梁首府二期	該項目位於南陽市新區區間路南側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	河南	124	307,000,000	255,000,000	—	GDV：974,000,000 MCP-R：6,000–8,000 MCP-C：8,000–12,000
129	平頂山中梁鷹城壹號院	該項目位於平頂山市中心福泉路南側及鳳凰山路西側。毗鄰白龜湖，坐擁自然及景觀資源。該項目正分三期開發成帶高層及中高層樓宇的住宅物業，目前在建。	河南	125	251,000,000	161,000,000	—	GDV：778,000,000 MCP-R：6,000–9,000
130	濮陽中梁壹號院	該項目位於濮陽縣華龍區的東北部。物業所在地鄰近濮陽高鐵站，出行十分便利。該項目正分三期開發成帶高層及中高層樓宇的住宅物業，目前在建。	河南	126	383,000,000	252,000,000	—	GDV：893,000,000 MCP-R：5,000–8,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）(人民幣元)	估值參數
131	商丘中梁榮華城	該項目位於商丘市珠江路、華夏路、清華路所環繞區域。物業所在地自然環境宜人，市政設施完善。該項目正分三期開發成住宅物業，部分正在建設中，其餘部分為裸地。	河南	127, 246	594,000,000	280,000,000	—	GDV：1,191,000,000 MCP-R：6,200–7,200 MCP-AV：1,200–1,600
132	商丘中梁壹號院	該項目位於商丘市神火大道與華夏路交匯處。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共交通及商場、學校及醫院等設施。該項目亦臨近華夏遊樂園，坐享自然及景觀資源。該項目正在開發為帶中高層樓宇的住宅物業，目前在建。	河南	128	280,000,000	184,000,000	—	GDV：628,000,000 MCP-R：6,500–9,000
133	信陽中梁申州壹號院	該項目位於信陽市中心區新五大道與新三十二街交匯處的西北角。該項目正在開發成帶高層樓宇及別墅的住宅及商業物業。該項目部分正在建設中，其餘部分為裸地。	河南	129, 247	1,049,000,000	591,000,000	—	GDV：1,828,000,000 MCP-R：7,000–110,000 MCP-C：10,000–12,000 MCP-AV：1,200–2,400
134	長葛中梁葛天府	該項目位於葛園路北側。所在地為發達的住宅區，擁有公共設施。項目正分一期開發成住宅及商業物業。目前在建。	河南	130	254,000,000	254,000,000	—	GDV：785,000,000 MCP-R：6,000-7,000 MCP-C：11,000–13,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
135	許昌西都府	該項目位於許昌西門，即許由路與灞陵路交匯處。該項目位於兩河交匯處，周邊有三大商業中心，毗鄰五大公園。該項目為帶有相關商業設施的頂級住宅項目，分一期進行。目前在建。	河南	131	515,000,000	309,000,000	—	GDV：1,116,000,000 MCP-R：6,000–7,000 MCP-C：12,000–14,000
136	許昌中梁•魏都府	該項目位於許昌市天寶路北及八龍路西。項目正分二期開發為帶別墅的頂級住宅物業。目前在建。	河南	132	777,000,000	511,000,000	—	GDV：1,345,000,000 MCP-R：8,000–12,000 MCP-C：15,000–18,000
137	許昌中梁首府	該項目位於許昌市建安區蓮苑路東側及魏莊街北側。項目正分一期開發為帶別墅的頂級住宅物業。目前在建。	河南	133	346,000,000	228,000,000	—	GDV：592,000,000 MCP-R：6,000–6,700 MCP-C：10,000–12,000
138	禹州中梁禹州府	該項目位於禹州市潁北區，被植物園路、學府西路、三裏路環繞。物業所在地毗鄰禹州植物園，配備公共設施。該項目正開發為頂級住宅及商業物業，目前在建。	河南	134	230,000,000	216,000,000	—	GDV：535,000,000 MCP-R：6,000–7,000
139	鄭州中梁首府壹號	該項目位於鄭州市上街區龍江路南側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及交通設施。該項目將開發成住宅及商業物業。目前為裸地。	河南	248	194,000,000	136,000,000	—	MCP-AV：1,500–2,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
140	保山中梁壹號院	該項目位於連然街道辦事處西苑路東側。所在地目前公共交通不發達。周邊擁有若干住宅樓宇、零售商店及教育設施。該項目擬開發為擁有花園洋房及高層樓宇的住宅物業，目前在建。	雲南	135	424,000,000	297,000,000	—	GDV：825,000,000 MCP-R：5,500–14,000 MCP：C：10,000–15,000 MVP：CPS：60,000–90,000
141	大理中梁壹號院	該項目位於大理白族自治州下關將軍洞北側。所在地目前公共交通不發達。周邊擁有若干住宅樓宇、零售商店及教育設施。該項目部分正開發為住宅及商業物業，目前在建；其餘部分將開發為商業物業及酒店物業，目前為裸地。	雲南	136, 249	1,908,000,000	1,393,000,000	—	GDV：2,695,000,000 MCP-R：12,000–40,000 MCP-AV：6,600–7,800
142	昆明安寧中梁華府	該項目位於昆明連然街道辦事處大屯新區東側。物業所在地為新開發區，擁有若干住宅樓宇、零售商店、教育設施，但公共交通不發達。該項目正開發成帶中高層及高層樓宇的住宅及商業物業，目前在建。	雲南	137	441,000,000	422,000,000	—	GDV：699,000,000 MCP-R：6,000–11,000 MCP-C：12,000–16,000 MCP-CPS：60,000–80,000
143	昆明安寧中梁博翠	該項目位於昆明西園路東。物業所在地為新開發區，配備公共交通及零售商店、學校等設施。該項目正在開發為帶高層樓宇的住宅物業，目前在建。	雲南	138	264,000,000	174,000,000	—	GDV：521,000,000 MCP-R：6,000–8,500 MCP-C：10,000–15,500 MCP-CPS：40,000–8,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
144	昆明中梁首府	該項目毗鄰穿金路與培元路交匯處。物業所在地為新開發區，交通正在建設中。項目擬開發成帶商業設施的高層住宅物業，目前在建。	雲南	139	1,102,000,000	370,000,000	—	GDV：1,782,000,000 MCP-R：8,000–11,000 MCP-C：12,000–15,000 MCP-CPS：55,000–70,000
145	普洱中梁壹號院	該項目毗鄰普洱市普洱大道龍王井段。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。項目亦鄰近洗馬湖，坐享自然及景觀資源。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	雲南	140	357,000,000	357,000,000	—	GDV：631,000,000 MCP-R：7,000–20,000 MCP-C：10,000–25,000 MCP-CPS：110,000–200,000
146	玉溪中梁壹號院	該項目位於紅塔區金鐘山片區紅塔大道北側，東方人家住宅區東側，山水佳園西側。所在地目前公共交通不發達。周邊擁有若干住宅樓宇、零售商店及教育設施，目前在建。	雲南	141	887,000,000	887,000,000	—	GDV：1,383,000,000 MCP-R：6,000–13,000 MCP-C：16,000–20,000 MCP-CPS：80,000–100,000
147	昭通中梁壹號院•瀾庭	該項目位於省耕塘區祥和路與無名規劃道路交匯處東南角。所在地目前公共交通不發達。周邊擁有若干住宅樓宇、零售商店及教育設施。於估值日期當日，該項目正開發成帶停車位及少量商業區域的住宅物業，目前在建。	雲南	142	958,000,000	958,000,000	—	GDV：1,845,000,000 MCP-R：6,000–11,000 MCP-C：16,000–19,000 MCP-CPS：60,000–80,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
148	昭通中梁壹號院•禦庭	該項目位於昭通市省耕塘區祥和路與無名規劃道路交匯處東南角。所在地為新開發住宅區，配備有公共設施，但目前公共交通不發達。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	雲南	143	210,000,000	210,000,000	—	GDV：481,000,000 MCP-R：6,000–11,000 MCP-C：15,000–18,000 MCP-CPS：60,000–80,000
149	鄂州中梁佳兆業壹號院	該項目位於鄂州市迎賓大道西側。物業所在地為新開發區，公共設施將逐步升級。該項目正在開發為帶高層樓宇的住宅物業。該項目部分正在建設中，其餘部分為裸地。	湖北	144, 250	944,000,000	614,000,000	—	GDV：1,011,000,000 MCP-R：7,500–13,000 MCP-C：14,000–16,000 MCP-AV：2,100–2,800
150	恩施中梁國賓壹號	該項目位於恩施市沙灣路北側、土橋大道東側。所在地為新開發住宅區。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	湖北	145	124,000,000	51,000,000	—	GDV：430,000,000 MCP-R：5,900–6,200 MCP-C：7,100–7,600
151	恩施中梁九號院	該項目位於襄陽市中桂大道東側。所在地為新開發住宅區。該項目正分兩期開發成住宅物業，目前在建。	湖北	146	369,000,000	243,000,000	—	GDV：581,000,000 MCP-R：6,000–8,000 MCP-C：20,000–26,000 MCP-H：6,000–8,000
152	隨州中梁楚悅府	該項目位於隨州市編鐘大道與勝利大道交匯處西北角。物業所在地為新開發的住宅區。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	湖北	147	390,000,000	225,000,000	—	GDV：870,000,000 MCP-R：5,300–7,000 MCP-C：11,700–12,700

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
153	前川中梁首府	該項目位於黃陂區向陽大街西側及板橋大道南側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及交通設施。該項目正開發為住宅物業。該項目部分正在建設中，其餘部分為裸地。	湖北	148, 251	436,000,000	436,000,000	—	GDV：763,000,000 MCP-R：8,000–10,000 MCP-C：15,000–25,000 MCP-AV：3,000–4,000
154	襄陽中梁壹號院	該項目位於襄陽市樊城區迫日路南側及漢江夢1958項目西側。物業所在地為新開發的住宅區。該項目將分三期開發為住宅物業，目前為裸地。	湖北	252	545,000,000	464,000,000	—	MCP-AV：2,800–3,600
155	宜城中梁首府	該項目位於宜城市發展大道與紫陽觀路交匯處北角。物業所在地為新開發的住宅區。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	湖北	149	164,000,000	58,000,000	—	GDV：344,000,000 MCP-R：4,000–6,000 MCP-C：17,000–21,000
156	常德中梁濱江首府	該項目位於常德市永豐路南側、福廣路北側、西站路西側、祥雲路東側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	湖南	150	586,000,000	586,000,000	—	GDV：1,263,000,000 MCP-R：5,000–12,000 MCP-C：8,000–14,000
157	衡陽中梁壹號院	該項目位於衡陽市行政核心區蒸水大道及蔡倫西路的交匯處。物業所在地為開發成熟的住宅區域，配備公交系統及公園、學校等設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	湖南	151	515,000,000	239,000,000	—	GDV：705,000,000 MCP-R：6,500–7,500 MCP-C：17,000–18,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
158	瀏陽中梁禦府	該項目位於瀏陽市道吾路和復興路交匯處。物業所在地為新開發的區域，民用基礎設施正在逐步升級。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	湖南	152	291,000,000	233,000,000	—	GDV：531,000,000 MCP-R：3,000–6,000 MCP-C：18,000–20,000
159	婁底中梁首府	該項目位於婁底市新興北路的西側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	湖南	153	164,000,000	115,000,000	—	GDV：288,000,000 MCP-R：5,000–7,000 MCP-C：15,000–18,000
160	桃江中梁首府	該項目位於勝利西路南側及石壩路東側。物業所在地為由當地政府設為南部開發區的開發區域。該項目正在開發為住宅物業。目前在建。	湖南	154	322,000,000	322,000,000	—	GDV：1,005,000,000 MCP-R：5,000–7,000 MCP-C：25,000–35,000
161	岳陽中梁首府	該項目位於岳陽市岳陽樓區岳陽大道西側。項目所在地為開發成熟區域，公共交通便利，配套購物中心、醫院、名校等公共設施。該項目由公園和湖泊環繞，坐擁自然及景觀資源。該項目正開發為住宅及商業物業，部分在建，其餘部分為裸地。	湖南	155, 253	306,000,000	96,000,000	—	GDV：573,000,000 MCP-R：7,500–8,600 MCP-C：12,000–18,000 MCP-AV：2,000–3,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）(人民幣元)	估值參數
162	長沙市第4301212019B00336號地塊	該項目位於長沙縣茶塘路東側，長龍路西側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及交通設施。該項目將開發為住宅物業，目前為裸地。	湖南	267	—	—	338,000,000.00	MCP-AV：2,000–2,500
163	長沙中梁•雲麓傳奇	該項目位於岳麓區穀苑路及麓開路交匯處。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及交通系統。該項目將開發為住宅物業，一所小學正好位於該項目附近，目前為裸地。	湖南	254	667,000,000	400,000,000	—	MCP-AV：3,500–4,500
164	寧鄉中梁首府	該項目位於寧鄉市金洲大道與兆山路交匯處西南角。物業所在地為開發成熟的區域，配備公共交通及公園、學校及醫院等設施。該項目正開發為別墅的住宅及商業物業，且部分項目將於完工時持作投資，目前在建。	湖南	156, 281	625,000,000	249,000,000	—	GDV：860,000,000 MCP-R：5,500–6,500 MCP-C：15,000–20,000
165	株洲中梁建寧檀府	該項目位於被稱作古城區的荷塘區。該項目毗鄰主幹道，因此周邊交通便利，附近有許多公園及名校等配套公共設施。該物業附近包括眾多住宅及商業物業，目前在建。	湖南	157	740,000,000	265,000,000	—	GDV：1,431,000,000 MCP-R：6,000–7,400 MCP-C：13,000–18,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
166	成都中梁一號院	該項目位於成都市龍泉驛區長靈南路東側，江月東路北側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅物業，目前在建。	四川	158	431,000,000	86,000,000	—	GDV：827,000,000 MCP-R：16,000–26,000
167	達州中梁首府	該項目位於達州市通川區金龍大道西側。毗鄰蓮花湖，坐擁自然及景觀資源。該項目正分兩期開發為住宅物業，目前在建。	四川	159, 282	1,088,000,000	613,000,000	—	GDV：1,736,000,000 MCP-R：7,400–8,800 MCR-C：7,000–16,000
168	眉山中梁華府	該項目位於眉山市東坡區科工園三路與文忠街交匯處。該項目正開發為帶停車位的住宅物業，目前在建。	四川	160	397,000,000	203,000,000	—	GDV：751,000,000 MCP-R：6,000–8,000 MCP-C：12,000–15,000 MCP— 幼兒園：5,000–8,000 MCP-CPS：30,000–40,000
169	江油中梁首府	該項目位於江油市中心區域，居安路與滙豐路交匯處，公共設施齊全方便。該項目為裸地。	四川	255	241,000,000	241,000,000	—	MCP-AV：1,000–1,500
170	綿陽中梁御府	該項目位於綿陽市培城區西山北路51號。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	四川	161	123,000,000	82,000,000	—	GDV：324,000,000 MCP-R：6,000–8,000 MCP-C：15,000–18,000 MCP-CPS：30,000–60,000
171	綿陽中梁壹號院	該項目位於綿陽市經開區綿州大道與群文街交匯處。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	四川	162	516,000,000	340,000,000	—	GDV：752,000,000 MCP-R：8,000–11,000 MCP-C：15,000–17,000 MCP-CPS：30,000–60,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
172	南充中梁壹號院	該項目位於南充市順慶區清嘉路與澄泉路交匯處。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	四川	163	453,000,000	298,000,000	—	GDV：727,000,000 MCP-R：8,000–12,500 MCP-C：14,000–16,000 MCP-CPS：30,000–70,000
173	遂寧中梁首府	該項目位於興文路南側，南京北路東側。物業所在地配備完善的公共交通。該項目將開發為住宅及商業物業，目前為裸地。	四川	268	—	—	99,000,000.00	MCP-AV：2,700–3,100
174	貴港中梁國賓首府	該項目位於貴港市江南大道路南側。物業所在地為開發成熟的區域，配備公共設施及公共交通。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	廣西	164	547,000,000	203,000,000	—	GDV：1,457,000,000 MCP-R：5,000–7,000 MCP-C：18,000–20,000 MCP-CPS：50,000–70,000
175	貴港中梁國賓一號	該項目位於貴港市廉石路南側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施。該項目正分一期開發為住宅及商業物業，目前在建。	廣西	165	330,000,000	152,000,000	—	GDV：443,000,000 MCP-R：6,000–10,000 MCP-C：8,000–12,000 MCP-CPS：90,000–110,000
176	柳州中梁百悅首府	該項目位於柳州市外環路東側，物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正開發為住宅物業。該項目部分正在建設中，其餘部分為裸地。	廣西	166, 256	313,000,000	313,000,000	—	GDV：347,000,000 MCP-R：8,000–11,000 MCP-C：6,000–12,000 MCP-CPS：40,000–100,000 MCP-AV：3,000–6,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值	估值日期當日貴集團應佔市值	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）	估值參數
					（人民幣元）	*（人民幣元）*	*（人民幣元）*	
177	南寧中梁國賓熙岸	該項目位於廣西省南寧市邕寧區柳浪路北側，茶柳街西側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅及商業物業，目前為裸地。	廣西	269	—	—	214,000,000.00	MCP-AV：3,000–3,500
178	南寧中梁柏仕公館	該項目位於南寧市大學西路南側，思聖路東側，物業所在地為新開發住宅區。該項目正在開發為LOFT商業物業，目前在建。	廣西	167	232,000,000	232,000,000	—	GDV：456,000,000 MCP-C：25,000–30,000 MCP-O：8,000–10,000 MCP-H：9,000–11,000
179	欽州中梁欽州府	該項目位於欽州市永福西大街北側，東環路東側，物業所在地為新開發區，配備公共設施及公共交通。該項目正開發為帶停車場的住宅及商業物業，目前在建。	廣西	168	375,000,000	131,000,000	—	GDV：930,000,000 MCP-R：6,000–7,000 MCP-C：9,000–10,000 MCP-CPS：50,000–70,000
180	畢節中梁國賓府	該項目位於畢節市德溪街道西側，臨近畢節主大橋，物業所在地配備完善的公共交通，亦毗鄰德溪濕地公園，坐享自然及景觀資源。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	貴州	169	85,000,000	85,000,000	—	GDV：311,000,000 MCP-R：5,000–7,000 MCP-C：18,000–20,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
181	安康中梁御墅花園	該項目位於安康市高新區生態文化公園西側，漢江路南側。物業所在地配備完善的公共交通，坐擁自然及景觀資源。該項目正開發為帶洋房及別墅的頂級住宅物業，目前在建。	陝西	170	303,000,000	285,000,000	—	GDV：631,000,000 MCP-R：6,000–14,000 MCP-C：19,000–25,000
182	銅川中梁壹號院	該項目位於銅川市中心區域的鴻基西路北側。物業所在地為新開發的住宅區。該項目正分兩期開發為住宅物業，目前在建。	陝西	171	399,000,000	263,000,000	—	GDV：985,000,000 MCP-R：5,700–6,200 MCP-C：14,000–16,000
183	西安中梁壹號院	該項目位於西鹹新區蕭何路北側。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅物業，目前為裸地。	陝西	270	—	—	611,000,000.00	MCP-AV：3,000–3,900
184	榆林泰發祥中梁首府一期	該項目位於榆林市建業大道南側，建華路北側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正開發為高端住宅物業，目前在建。	陝西	172	439,000,000	428,000,000	—	GDV：992,000,000 MCP-R：8,500–12,000
185	榆林泰發祥中梁首府二期	該項目位於榆林市建業路南側，騰飛路東側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	陝西	173	204,000,000	138,000,000	—	GDV：462,000,000 MCP-R：7,000–12,000
186	臨汾中梁首府	該項目位於堯都區東部華康路南側，108國道西側。該項目正分兩期開發，目前在建。	山西	174	274,000,000	180,000,000	—	GDV：958,000,000 MCP-R：6,000–7,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
187	平涼中梁首府	該項目位於平涼市渭河大道南側，物業所在地為新開發區，坐擁有自然及景觀資源。該項目正在開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業物業，目前在建。	甘肅	175	208,000,000	137,000,000	—	GDV：463,000,000 MCP-R：6,500–8,000 MCP-C：20,000–22,000
188	秦安中梁壹號院	該項目位於邢泉街南側，何川路西側，物業所在地為開發區，目前公共設施尚不完善。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	甘肅	176	266,000,000	266,000,000	—	GDV：772,000,000 MCP-R：6,000–7,000 MCP-C：13,000–15,000
189	包頭中梁首府壹號院	該項目位於包頭市稀土高新區中部阿拉坦汗大街北側，幸福南路西側，物業所在地城市區規劃有序，未來發展潛力巨大。該項目正開發為住宅及商業物業，目前該項目部分正在建設中，其餘部分為裸地。	內蒙古	177, 257	792,000,000	263,000,000	—	GDV：1,677,000,000 MCP-R：5,500–8,000 MCP-C：10,000–20,000 MCP-AV：1,500–2,500
190	赤峰中梁首府壹號	該項目位於赤峰市北部新開發區的主軸線松山物流園區商貿大道北側，內蒙古農牧學校東側。該項目將分三期開發為住宅及商業物業，目前為裸地。	內蒙古	258	322,000,000	322,000,000	—	MCP-AV：2,100–2,700
191	呼和浩特市中梁首府	該項目位於呼和浩特市成吉思汗大道與五里沙河交匯處，物業所在地為開發成熟的區域，配備公共設施及公共交通。該項目正分一期開發為住宅及商業物業，目前在建。	內蒙古	178	401,000,000	282,000,000	—	GDV：809,000,000 MCP-R：9,000–11,000 MCP-C：11,000–13,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
192	重慶中梁百悅匯	該項目位於重慶市南坪區學府路與二塘路交匯處東北角，物業所在地毗鄰三所大學，學術氛圍濃厚。該項目正開發為集SOHO、LOFT及商業街的綜合物業，目前在建。	重慶	179	746,000,000	418,000,000	—	GDV：1,114,000,000 MCP-C：5,000–15,000 MCP-O：12,000–20,000 MCP-CPS：80,000–100,000
193	銀川中梁御府	該項目位於銀川市金鳳區寶湖鎮南側。該項目正開發為帶花園洋房及別墅的頂級住宅及商業物業，目前在建。	寧夏	180	574,000,000	574,000,000	—	GDV：902,000,000 MCP-R：6,000–11,000 MCP-C：11,000–13,000 MCP-CPS：120,000–140,000
194	濱州中梁九號院	該項目位於濱州市高新區黃河十四路與濱杜路交匯處西南角，物業所在地配備完善的公共設施，如學校及醫院，坐擁周邊自然及景觀資源。該項目正開發為帶高層樓宇及別墅的住宅物業，目前在建。	山東	181	342,000,000	108,000,000	—	GDV：561,000,000 MCP-R：7,000–10,000 MCP-CPS：70,000–100,000
195	德州中梁金麟府	該項目位於德州市東方紅路南側、東風路北側及減河西大道西側。該項目正分兩期開發為帶高層樓宇的住宅物業，目前在建。	山東	182	404,000,000	266,000,000	—	GDV：747,000,000 MCP-R：9,000–10,000 MCP-C：13,000–20,000
196	濟寧中梁壹號院	該項目位於濟寧市任城區進士路東側與景德路南側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	山東	183	180,000,000	169,000,000	—	GDV：701,000,000 MCP-R：6,000–11,000 MCP-C：10,000–16,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）(人民幣元)	估值參數
197	萊蕪中梁魯中首府	該項目位於魯中大街與大崮山路交匯處。該項目由一幢配套有商業部分的住宅樓宇構成，目前在建。	山東	184	939,000,000	212,000,000	—	GDV：2,090,000,000 MCP-R：6,500–9,000 MCP-C：14,000–15,000
198	聊城中梁國賓府	該項目位於聊城市高新區松桂路與華山路交匯處西北角，物業所在地坐擁自然資源及醫療設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	山東	185	466,000,000	326,000,000	—	GDV：924,000,000 MCP-R：9,000–13,000 MCP-C：18,000–24,000
199	臨沂中梁壹號院	該項目位於臨沂市河東區中昇大街與智聖路東北交匯處，物業所在地配備完善的公共設施及公共交通。該項目正分三期開發為住宅物業，目前在建。	山東	186	672,000,000	202,000,000	—	GDV：1,166,000,000 MCP-R：6,500–9,600 MCP-C：14,000–24,000 MCP-O：14,000–18,000 MCP-CPS：80,000–120,000 MCP-Storage：2,500–3,000
200	萊西中梁首府	該項目位於萊西市青島路東側，物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅物業，目前為裸地。	山東	271	—	—	94,000,000.00	MCP-AV：600–1,000
201	泰安中梁香緹公館	該項目位於泰安市高新區北天門大街與奉天路交匯處西南角，物業所在地毗鄰若干學校，學術氛圍濃厚。該項目正在開發為住宅物業，目前在建。	山東	187	186,000,000	80,000,000	—	GDV：232,000,000 MCP-R：8,000–9,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
202	中梁國信海岳府	該項目位於環翠區昌華路東側，張村河南側。物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅物業，目前為裸地。	山東	259	168,000,000	86,000,000	—	MCP-AV：1,500–2,500
203	青州中梁首府	該項目位於山東省濰坊市青州市益王府北路與紐約路交匯處東北角。物業所在地為開發區，目前公共設施尚不完善。該項目將開發為住宅及商業物業，目前為裸地。	山東	260	36,000,000	36,000,000	—	MCP-AV：500–800
204	萊陽瓏府	該項目位於煙台市萊陽市軍民路東側，馬山路北側。物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	山東	188	178,000,000	81,000,000	—	GDV：498,000,000 MCP-R：5,000–7,000 MCP-C：20,000–30,000
205	煙台中梁海志府	該項目位於煙台市牟平區東關路與濱海路交匯處東南角。物業所在地配備公共設施。該項目正開發為帶高層樓宇的住宅及商業物業，目前在建。	山東	189	535,000,000	245,000,000	—	GDV：1,003,000,000 MCP-R：6,500–8,500 MCP-C：20,000–40,000
206	棗莊中梁首府	該項目位於棗莊市東勝路東側。物業所在地為開發成熟的住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目分為南部與北部，目前均在建。	山東	190	386,000,000	218,000,000	—	GDV：840,000,000 MCP-R：5,000–8,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值	估值日期當日貴集團應佔市值	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）	估值參數
					（人民幣元）	*（人民幣元）*	*（人民幣元）*	
207	淄博中梁首府花園	該項目位於淄博市經濟開發區柳園路西側，張周路北側，物業所在地配備完善的公共設施及公共交通。該項目正開發為帶花園洋房及別墅的住宅物業，目前在建。	山東	191	197,000,000	107,000,000	—	GDV：270,000,000 MCP-R：8,500–12,600 MCP-C：15,000–16,000
208	淄博中梁壹號院	該項目位於淄博市規劃路西側，S102文昌湖省級旅遊度假區北側，物業所在地為開發成熟的區域，配備公共設施及公共交通。項目正開發為帶停車位的住宅物業，目前在建。	山東	192	310,000,000	264,000,000	—	GDV：511,000,000 MCP-R：7,000–12,000
209	淄川中梁首府壹號	該項目位於淄博市淄川經濟開發區松齡西路北側，物業所在地為新開發區，配備公共設施及交通設施。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	山東	193	274,000,000	87,000,000	—	GDV：720,000,000 MCP-R：6,000–8,000 MCP-C：6,000–10,000
210	滄州市第1309002019B00627號地塊	該項目位於滄縣貴州大道東側，西安路北側，物業所在地為新開發的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目將開發為住宅及商業物業，目前為裸地。	河北	272	—	—	590,000,000.00	MCP-AV：3,500–4,000
211	中梁燕山壹號院	該項目位於唐山市灤縣新城文興道南側，規劃體育大街東側。項目毗鄰公園，坐享自然及景觀資源。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	河北	194	448,000,000	290,000,000	—	GDV：1,480,000,000 MCP-R：6,000–9,500 MCP-C：10,000–25,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
212	天津中梁津門首府一期	該項目位於民安路西側，所在地為新開發的住宅區，配備公共設施。該項目將分一期開發為住宅及商業物業，目前為裸地。	天津	273	—	—	460,000,000.00	MCP-AV：3,500–4,500
213	天津中梁津門首府二期	該項目位於民安路東側，所在地為新開發的住宅區，配備公共設施。該項目將分一期開發為住宅及商業物業，目前為裸地。	天津	274	—	—	364,000,000.00	MCP-AV：3,500–4,500
214	大連觀瀾中梁壹號院	該項目位於龍山路西側，所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施。該項目將分一期開發為住宅及商業物業，目前為裸地。	遼寧	261	238,000,000	238,000,000	—	MCP-AV：2,300–2,500
215	沈陽中梁首府	該項目位於沈陽市鐵西區星海路10號，所在地為新開發的住宅區，配備公共設施。該項目正分一期開發為住宅物業，目前在建。	遼寧	195	158,000,000	126,000,000	—	GDV：356,000,000 MCP-R：9,000–12,500 MCP-C：18,000–22,000
216	贛州中梁蟠龍府	該項目位於贛州市章貢區金平西路北側，章貢王南路西側，物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	196	740,000,000	451,000,000	—	GDV：1,040,000,000 MCP-R：6,800–10,000 MCP-C：13,000–15,000 MCP-CPS：80,000–100,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
217	贛州中梁江督府	該項目位於贛州市文武壩路與五指峰路交匯處，物業所在地為開發成熟的住宅及商業區。該項目已開發為住宅及商業物業。該項目已完工若干部分持作投資。	江西	20, 283	721,000,000	474,000,000	—	MCP-R：9,000–15,000 MCP-C：18,000–30,000
218	贛州中梁南安府	該項目位於贛州市南康區南山路北側，物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	197	563,000,000	328,000,000	—	GDV：571,000,000 MCP-R：7,000–18,000 MCP-C：13,000–21,000
219	贛州中梁南山院	該項目位於贛州市南康區南山大道北側，幸福路東側，物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分三期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	198	883,000,000	515,000,000	—	GDV：1,100,000,000 MCP-R：8,000–21,000 MCP-C：12,000–21,000
220	會昌中梁壹號院	該項目位於贛州市會昌區，臨近主大橋，物業所在地配備完善的公共交通及商場、醫院及名校等設施。該項目亦毗鄰湘江，坐享自然及景觀資源。該項目正開發為低密度和高綠化率的住宅物業，目前在建。	江西	199	335,000,000	335,000,000	—	GDV：655,000,000 MCP-R：6,000–10,000 MCP-C：12,000–18,000 MCP-CPS：80,000–150,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
221	寧都中梁江都府	該項目位於贛州寧都縣龍溪路北側，物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	200	362,000,000	202,000,000	—	GDV：540,000,000 MCP-R：5,900–13,400 MCP-C：17,000–21,000 MCP-CPS：48,000–53,000
222	瑞金中梁瑞園	該項目位於贛州市七彩大道南側，物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業。該項目正在建設中，項目若干部分將持作投資。	江西	201, 284	680,000,000	420,000,000	—	GDV：930,000,000 MCP-R：5,100–10,600 MCP-C：11,000–23,000 MCP-CPS：50,000–70,000
223	瑞金中梁瑞府	該項目位於贛州市瑞金縣紅黃藍幼兒園西側，物業所在地配備完善的公共交通及商場、學校等設施。該項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	江西	202	342,000,000	342,000,000	—	GDV：552,000,000 MCP-R：7,500–13,500 MCP-C：13,000–15,000 MCP-CPS：55,000–65,000
224	興國中梁金座	該項目位於贛州市興國縣中心平陽路北側，物業所在地為開發成熟的區域，配備公共設施及公共交通。該項目正分三期開發為帶高層及中高層樓宇的住宅及商業物業，目前在建。	江西	203	139,000,000	65,000,000	—	GDV：220,000,000 MCP-R：6,000–7,000 MCP-C：11,000–13,000
225	興國中梁國賓府	該項目位於贛州市興國縣的核心地帶迎賓大道南側。該項目正在開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業物業，目前在建。	江西	204	264,000,000	264,000,000	—	GDV：412,000,000 MCP-R：6,500–7,500 MCP-C：12,000–13,000 MCP-CPS：50,000–80,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
226	于都中梁貢江壹號院	該項目位於贛州市於都縣思源大道南側，大昌路西側，物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	205	672,000,000	315,000,000	—	GDV：903,000,000 MCP-R：6,900–12,800 MCP-C：12,100–14,300
227	中梁寧都壹號院(D2)	該項目位於贛州市龍溪路南側，物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共交通及商場、名校、醫院等設施。該項目正開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	206	61,000,000	61,000,000	—	GDV：158,000,000 MCP-R：7,000–14,000 MCP-C：20,000–22,000 MCP-CPS：100,000–120,000
228	中梁寧都壹號院(D3)	該項目位於贛州市龍溪路北側，物業所在地為正在逐步升級基礎設施及生活設施的新開發區。該項目正分一期開發為帶別墅的住宅及商業物業，目前在建。	江西	207	126,000,000	126,000,000	—	GDV：227,000,000 MCP-R：6,000–7,500 MCP-C：13,000–20,000 MCP-CPS：60,000–70,000
229	中梁寧都壹號院(D4，D5)	該項目位於贛州市梅江縣龍溪路南側，物業所在地為新開發住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正分一期開發為帶別墅的住宅及商業物業，目前在建。	江西	208	389,000,000	389,000,000	—	GDV：749,000,000 MCP-R：6,000–7,000 MCP-C：10,000–20,000
230	安福中梁首府	該項目位於吉安市安福區東側英才路南側，輝煌街東側。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	209	458,000,000	246,000,000	—	GDV：803,000,000 MCP-R：6,000–7,000 MCP-C：9,000–11,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
231	景德鎮中梁首府	該項目位於景德鎮市經五路西側，緯三路南側，物業所在地為新開發的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	210	946,000,000	861,000,000	—	GDV：1,310,000,000 MCP-R：7,000–9,000 MCP-C：9,000–11,000
232	九江中梁首府	該項目位於九江市八裏湖地方政府東側，康泰路西側，物業所在地為新開發的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正分三期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	211	1,570,000,000	822,000,000	—	GDV：1,700,000,000 MCP-R：7,000–9,000 MCP-C：8,000–13,000
233	永修中梁首府	該項目位於永修縣府北路南側，濱湖大道東側，物業所在地為新開發住宅及商業區，配備公共設施及公共交通。該項目正分一期開發為高層住宅及商業物業，目前在建。	江西	212	460,000,000	303,000,000	—	GDV：608,000,000 MCP-R：6,000–10,000 MCP-C：17,000–19,000
234	安義中梁首府	該項目位於南昌市安義縣學府路西側，所在地位為新城區中心，坐享絕佳的自然及景觀資源以及完善的教育、行政及交通設施。該項目將分二期開發為住宅及商業物業，目前為裸地。	江西	262	318,000,000	318,000,000	—	MCP-AV：2,600–4,500

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
235	廣豐華西中梁國賓府	該項目位於上饒市廣靈大道東側，華西汽貿城南側。該項目正分兩期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	213	328,000,000	194,000,000	—	GDV：627,000,000 MCP-R：6,000–10,000 MCP-C：9,000–11,000
236	廣豐中梁國賓熙岸	該項目位於廣豐區，毗鄰上饒市的主要交通樞紐裕豐大橋，物業所在地配備完善的公共交通及名校、商場等設施。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	江西	214	183,000,000	172,000,000	—	GDV：313,000,000 MCP-R：5,000–7,500 MCP-C：9,000–15,000
237	廣豐中梁國賓金座	該項目位於廣豐區，毗鄰上饒市的主幹道蘆洲大道，物業所在地配備完善的公共交通及名校等設施。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	江西	215	121,000,000	121,000,000	—	GDV：239,000,000 MCP-R：5,000–9,000 MCP-C：7,000–15,000
238	廣豐中梁國賓壹號	該項目位於上饒市迎賓大道北側，官塘大道西側，物業所在地為新開發區，配備公共交通及公共設施。該項目正分二期開發為帶高層樓宇的住宅及商業物業，目前在建。	江西	216	297,000,000	114,000,000	—	GDV：580,000,000 MCP-R：6,500–9,000 MCP-C：12,000–14,000
239	玉山華雲中梁首府	該項目位於上饒市玉山縣玉清大道東側，玉紫路南側，物業所在地配備完善的自然資源及公共設施。該項目正開發為建有停車場的住宅及商業物業，目前在建。	江西	217	322,000,000	84,000,000	—	GDV：636,000,000 MCP-R：6,000–9,000 MCP-C：12,000–14,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
240	武平中梁首府A區	該項目位於龍岩市武平縣西北部武平東大道西側，物業所在地為武平縣最繁華的區域之一，坐擁商店、學校及其他生活設施。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	福建	218	110,000,000	110,000,000	—	GDV：198,000,000 MCP-R：7,000–11,000 MCP-C：12,000–22,000
241	武平中梁首府C區	該項目位於龍岩市武平縣西北部武平東大道西側，物業所在地為武平縣最繁華的區域之一，坐擁商店、學校及其他生活設施。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	福建	219	223,000,000	223,000,000	—	GDV：317,000,000 MCP-R：6,000–15,000
242	福鼎中梁百悅城	該項目位於福鼎市潮音島桐城街道。該項目正分六期開發為帶高層樓宇、別墅的住宅物業。該項目三期及四期部分已完工並持作出售，一期及部分二期至五期為裸地，其餘部分正在建設中。	福建	21, 220, 263	1,708,000,000	1,366,000,000	—	GDV：1,920,000,000 MCP-R：6,000–11,000 MCP-C：8,000–12,000 MCP-AV：1,500–2,000
243	霞浦中梁壹號院	該項目位於寧德市牛灝路西側，赤岸大道東側。該項目正分一期開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業物業，目前在建。	福建	221	861,000,000	486,000,000	—	GDV：1,398,000,000 MCP-R：7,900–14,000 MCP-C：16,000–18,000
244	三明中梁壹號院	該項目位於三明市梅列區貴溪洋萬達廣場東側。該項目正分二期開發為帶別墅的頂級住宅物業。該項目已完工，持作出售。	福建	22	607,000,000	323,000,000	—	GDV：607,000,000 MCP-R：7,900–8,400 MCP-C：13,000–16,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）(人民幣元)	估值參數
245	漳州龍海中梁玖號院	該項目位於漳州市石碼鎮錦江道與宿淮路交匯處。該項目正分四期開發為帶高層樓宇、多層住房及別墅的住宅及商業物業，目前在建。	福建	222	995,000,000	697,000,000	—	GDV：1,632,000,000 MCP-R：16,000–25,000 MCP-C：13,000–25,000 MCP-CPS：120,000–180,000
246	漳州雲霄中梁•首府	該項目位於漳州市雲霄縣將軍大道北側，開漳大道西側，所在地配備完善的公共設施及公共交通。該項目正開發為帶高層樓宇及別墅的住宅及商業物業，目前在建。	福建	223	479,000,000	315,000,000	—	GDV：641,000,000 MCP-R：8,000–15,000 MCP-C：12,000–15,000 MCP-CPS：70,000–90,000
247	撫州中梁首府	該項目位於撫州市臨川區中心迎賓大道北側，伍塘路南側。該項目正分三期開發為住宅物業，目前在建。	江西	224	704,000,000	364,000,000	—	GDV：849,000,000 MCP-R：7,000–13,500 MCP-C：12,000–13,500
248	泰和中梁首府	該項目位於吉安市泰和區東側泰和大道東側，文沿路南側。該項目正分三期開發為住宅物業，目前在建。	江西	225	594,000,000	234,000,000	—	GDV：979,000,000 MCP-R：6,000–11,500 MCP-C：11,500–13,500
249	上饒中梁翼天首府	該項目位於上饒市惟義路南側，武夷山大道東側，物業所在地為新開發的住宅區，配備公共設施及公共交通。該項目正分四期開發為住宅及商業物業，目前在建。	江西	226	460,000,000	133,000,000	—	GDV：1,021,000,000 MCP-R：6,000–8,000 MCP-C：8,000–10,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值 (人民幣元)	估值日期當日貴集團應佔市值 (人民幣元)	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業） (人民幣元)	估值參數
250	潮安中梁壹號院	該項目位於潮州市浮洋鎮北側，物業所在地配備完善的公共設施及公共交通。該項目亦毗鄰東山及桑浦山，坐享自然及景觀資源。該項目將分一期開發為住宅及商業物業，目前在建。	廣東	227	204,000,000	75,000,000	—	GDV：650,000,000 MCP-R：5,000–6,500 MCP-C：10,000–11,000 MCP-CPS：60,000–70,000
251	楓溪中梁首府	該項目位於潮州市新鳳路，毗鄰潮州火車站，物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公共交通及學校、醫院等設施。該項目正分一期開發為帶停車場的住宅及商業物業，目前在建。	廣東	228	103,000,000	38,000,000	—	GDV：308,000,000 MCP-R：7,000–8,500 MCP-C：12,000–15,000 MCP-CPS：100,000–120,000
252	高明中梁首府	該項目位於佛山市滄江南路南側，碧桂路西側。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	廣東	229	494,000,000	464,000,000	—	GDV：838,000,000 MCP-R：7,000–10,000 MCP-CPS：80,000–85,000
253	河源中梁首府	該項目位於永和東路南側，所在地為開發成熟的住宅區，配備公共設施。該項目將分一期開發為住宅及商業物業，目前在建。	廣東	230	320,000,000	320,000,000	—	GDV：762,000,000 MCP-R：8,000–10,000 MCP-C：6,000–7,000 MCP-CPS：90,000–110,000
254	江門中梁旭輝壹號院	該項目位於江門市瀛景園西北側，群華路南側，物業所在地為開發成熟的住宅區，配備公園、萬達廣場及江門汽車站等公共設施及公共交通。該項目正分三期開發為住宅物業，目前在建。	廣東	231	1,696,000,000	957,000,000	—	GDV：2,357,000,000 MCP-R：9,000–18,000 MCP-C：15,000–25,000 MCP-CPS：90,000–170,000

項目序號	項目名稱	項目簡介	省／直轄市	物業參考編號	估值日期當日現況下的市值	估值日期當日貴集團應佔市值	估值日期當日參考市值（適用於無適當產權證之物業）	估值參數
					（人民幣元）	*（人民幣元）*	*（人民幣元）*	
255	高州中梁國賓壹號	該項目位於高州市永青大道西側，物業所在地配備高鐵站等公共設施及公共交通。該項目正開發為住宅物業，目前在建。	廣東	232	653,000,000	653,000,000	—	GDV：1,266,000,000 MCP-R：7,000–12,000 MCP-C：10,000–15,000 MCP-CPS：100,000–180,000
256	翁源中梁國賓壹號	該項目位於韶關市翁源縣萬隆街北側，物業所在地為新開發的住宅區。該項目正分兩期開發為住宅物業，目前在建。	廣東	233	342,000,000	212,000,000	—	GDV：538,000,000 MCP-R：5,000–7,500
257	肇慶中梁端州壹號院	該項目位於肇慶市端州區151區學院路東側，物業所在地為開發成熟的住宅區。該項目正開發為帶停車位的住宅物業，目前在建。	廣東	234	764,000,000	764,000,000	—	GDV：1,401,000,000 MCP-R：7,500–12,000 MCP-C：18,000–22,000 MCP-CPS：10,000–12,000

本公司章程及開曼群島公司法概要

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2018年3月22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經修訂及重列的組織章程大綱(「**大綱**」)及經修訂及重列的組織章程細則(「**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，而鑒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2019年6月19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) 更改現有股份或股份類別的權利

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)將未發行的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，惟每一年度合計不得超過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，董事會可在仍有任何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，則催繳股款相應的股份會被沒收。

若股東未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席退任。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退任。每年將退任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，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另行約定)。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格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。

董事無須持有本公司任何股份以獲得任職資格，亦無任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期未滿的董事(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。

下列情況下，董事職務應予解除：

(aa) 辭任；

(bb) 身故；

(cc) 被宣佈精神失常，且董事會決議解除其職務；

(dd) 破產、收到對其作出的接管令或暫停付款或與其債權人全面進行債務重組；

(ee) 依法被禁止擔任董事或中止擔任董事；

(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罷免其職務。

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一名或多名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。

以不記名方式發行的認股權證，將不就該等認股權證的遺失補發證書，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登記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，則本公司或董事會並無義務作出上述行動。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單獨類別的股東。

(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、負債或承擔的全部或附屬抵押)。

(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，或倘為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無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任何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付予董事者)，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，而無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。如上述參與訂約或享有權益的任何董事無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溢利。倘董事以任何方式於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承擔而向第三方提供任何抵押或彌償保證；

(cc) 有關發售本公司或本公司發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券或由彼等提呈發售其股份或債務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) 有關本公司或其任何附屬公司的僱員的福利包括採納、修訂或執行(i)任何董事或其緊密聯繫人可能受益的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的任何建議或安排，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」是指在股東大會(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。

倘某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的大會上擔任代表，倘超過一名代表獲授權，授權書上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。

(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個月或聯交所可能批准的較長期間舉行。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任何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。受委代表無須為本公司股東，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)，以真實及公平地反映本公司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檢查。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兑現，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資發出有效收據。

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。

本公司無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兑現，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(不論該等資產為一類或多類不同的財產)分發予股東，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2018年3月22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，惟此節概不表示已包括所有適用條件及例外情況，亦不表示為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。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) 撇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其股本。

(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地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供財務資助。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，而為免生疑，在公司組織章程細則條文規限下，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，該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案例法，股息可從溢利中撥付。

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，亦不得就庫存股份(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案例法(尤其是Foss v. Harbottle案的裁決及其例外情況)，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(即並未獲大多數股東通過)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該等事務。此外，任何公司股東均可入稟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明確限制。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可資比較情況下行使的標準，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

公司須妥當保存有關：(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

債的賬目記錄。若未能按要求保存能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。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地點或於開曼群島的任何其他地點存置其賬冊，其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其註冊辦事處提供其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(2018年修訂本)第六條，本公司已獲得總督會同內閣的承諾：

(i) 於開曼群島制定有關就溢利或收入或收益或增徵的任何法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 本公司無須就下列事項繳納就溢利、收入、收益或增值徵收的稅項或屬遺產或繼承性質的稅項：

(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(2018年修訂本)第六(三)條所界定的任何有關款項。

對本公司所作承諾自2018年11月7日起計為期三十年。

開曼群島現時並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承或遺產性質的稅項。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無須繳納印花稅，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)存置其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(2017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(包括該等董事或高級職員姓名的變動)，須於六十(60)日通知註冊處處長。

(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。倘本公司成員作為分擔人，基於本公司應清算乃屬正當合理提出呈請，法院有司法管轄權作出若干其他法令以代替清盤法令，如作出監管公司日後事務的法令、作出由呈

請人以公司名義或代表公司就法院指導的民事訴訟程序授權的法令、作出規定由公司其他成員或公司自身購買任何公司成員股份的法令。

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利繼續生效。

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，並在其後召開公司股東大會，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所作的行動將繼續生效，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。倘法院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，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，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隨時發出通知，要求對收購建議持反對意見的股東按照收購建議的條款轉讓其股份。持反對意見的股東可於該通知發出後一個月向開曼群島法院提出申請，表示反對轉讓股份，而該名持反對意見的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的行為，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(例如表示對犯罪的後果作出彌償保證的條文)。

A. 關於本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

我們根據開曼公司法於2018年3月22日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們已於香港設立主要營業地點，地址為香港中環花園道3號中國工商銀行大廈1506室，並已於2018年8月24日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為一間非香港公司。楊德業先生(居住地址為香港新界青衣偉景花園2座2樓C室)已獲委任為本公司的授權代表，以在香港接收法律程序文件及通知。

由於我們在開曼群島註冊成立，故我們的企業架構及組織章程大綱及細則須遵守開曼群島相關法律及法規。開曼群島相關法律及法規以及組織章程大綱及細則概要載於附錄四「本公司章程及開曼公司法概要」。

2. 本公司的股本變動

截至本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

自本公司註冊成立日期起至本招股章程日期，本公司股本發生以下變動：

- 於2018年3月22日，一股股份已發行及配發予我們的首名認購人WNL Limited並已繳足股款；

- 於2018年3月29日，配發予WNL Limited的一股股份轉讓予梁中。此外，一股股份分別發行及配發予梁益和梁泰；

- 於2018年6月22日，本公司分別發行及配發94股、兩股及一股股份予梁中、梁益及梁泰；

- 於2018年8月15日，本公司分別發行及配發9,119,905股、287,997股及191,998股股份予梁中、梁益及梁泰；及

- 於2018年8月29日，本公司發行及配發94,675股股份予盈智，作為收購華溢投資有限公司全部股權的對價。

緊隨資本化發行及全球發售完成後，但並無計及因行使超額配股權以及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權而可予發行的任何股份，本公司的已發行股本將為

35,300,000港元，分為3,530,000,000股每股面值0.01港元的股份，全部繳足或入賬列為繳足，而19,964,700,000股每股面值0.01港元的股份將保持未發行。

除上文及本招股章程所披露者外，自註冊成立以來，本公司股本並無變動。

3. 本公司股東於2019年6月19日通過的書面決議案

根據股東於2019年6月19日通過的書面決議案：

(a) 本公司批准並採納於上市時有條件生效的組織章程大綱及細則；

(b) 通過增設19,962,000,000股每股面值0.01港元的股份，將本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股)增加至200,000,000港元(分為20,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股)；

(c) 待(1)上市委員會批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份上市及買賣，且有關批准並未於股份於聯交所開始買賣之前獲隨後撤回，(2)發售價於定價日釐定，及(3)包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件且並未根據其所載條款或以其他方式終止(就各自而言於包銷協議可能指定的日期之時或之前)：

(i) 全球發售獲批准而董事獲授權根據全球發售配發及發行股份；

(ii) 超額配股權的授出獲批准；

(iii) 建議上市獲批准及董事獲授權實施上市；

(iv) 倘本公司的股份溢價賬具備充裕結餘，或因根據全球發售發行發售股份而取得進賬後，董事獲授權透過將本公司可供分派儲備的股份溢價賬項下進賬額合共29,903,053.25港元撥充資本，按緊接全球發售成為無條件之日前當日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股份持有人各自的持股比例(惟並無股東有權獲配發或發行任何碎股)，按面值向該等股份持有人(或按彼等可能作出的指示)配發及發行合共2,990,305,325股入賬列為繳足股份，而根據本決議案將予配發及發行的股份與現有已發行股份在所有方面均享有同等地位；

(v) 授予董事一般無條件授權以配發、發行及處置股份或可轉換為股份的證券或購股權、認股權證或可認購股份或該等可換股證券的類似權利，以及作出或授出將要或可能要行使該等權力的要約、協議或購股權，惟董事配發或同意將予配發的股份（根據(a)供股，(b)任何以股代息計劃或根據組織章程細則配發及發行股份以代替全部或部分股份股息的類似安排，(c)根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使，(d)可轉換為股份或於通過有關決議案日期前已發行的任何認股權證或證券所附任何認購權或轉換權獲行使，或(e)股東在股東大會授出的特別授權而進行者除外）的股份總數目，不得超逾(1)緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司股份總數的20%（但不包括因超額配股權及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）及(2)本公司根據以下第(vii)段所載購回股份的一般授權所購回的本公司已發行股份總數（如有）的總和。該授權的有效期自決議案獲通過開始直至下列最早發生者屆滿：我們下屆股東週年大會結束時、任何適用法律或組織章程細則規定我們須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時及股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤銷該項決議案當日（「**適用期間**」）；

(vi) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力於聯交所或本公司證券可能上市及就此目的獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，而購回的股份總數不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股份總數的10%（惟並無計及因行使超額配股權以及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份），而該授權將於適用期間一直有效；及

(vii) 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權，方法為在董事根據該一般授權可能配發或有條件或無條件同意將予配發的本公司股份總數之上，加上相當於本公司根據上文(vi)段所述購回股份的授權所購回的股份總面值，惟該經擴大金額不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司的已發行股份總數的10%

(惟並無計及因行使超額配股權以及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份)；及

(d) 待(1)上市委員會批准因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣及(2)股份於聯交所主板開始買賣後，(i)採納首次公開發售後購股權計劃獲批准及(ii)董事獲授權批准聯交所可接受或不會反對的對首次公開發售後購股權計劃的條例修訂且其全權酌情據此授予認購股份的購股權及配發、發行及買賣因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而來的股份。

4. 我們的企業重組

為籌備上市，組成本集團的各公司已進行重組。進一步詳情請參閱「歷史、重組及公司架構」一節。

5. 我們主要附屬公司的股本變動

我們於本招股章程日期的主要附屬公司(出於上市規則之目的)詳見本招股章程「歷史、重組及公司架構 — 我們的公司架構 — 我們主要的中國營運附屬公司」一節中的披露。

以下為於緊接本招股章程日期前兩年內我們主要附屬公司股本變動情況：

- 2018年7月，上海中梁地產的註冊資本透過上海中梁企業發展以現金悉數繳足的注資從人民幣300,000,000元增加至人民幣3,000,000,000元。

- 2018年8月，上海中梁企業發展的註冊資本透過上海梁卓以現金悉數繳足的注資從人民幣100,000,000元增加至人民幣3,330,000,000元。

除上文披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，我們主要附屬公司的股本並無變動。

6. 購回我們本身的證券

(a) 上市規則的條文

上市規則准許在聯交所作主要上市的公司於聯交所購回其本身的證券，惟須受若干限制所規限，其中較重要者概述如下：

(i) 股東批准

在聯交所作主要上市的公司，其所有建議購回證券(如為股份則須繳足股款)，均須事先獲股東以普通決議案於股東大會上以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式予以批准。

根據我們當時的股東於2019年6月19日通過的決議案，董事獲授一般無條件授權(「**購回授權**」)以授權由本公司於聯交所或證券可能上市且就此而言獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，惟所購回股份不可超過於緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股份總數的10%(未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份)，該授權的失效時間為我們的下屆股東週年大會結束時，開曼公司法或組織章程細則或開曼群島任何其他適用的法律規定我們須舉行下屆股東週年大會的日期，或股東在股東大會上以普通決議案撤回或修訂授權時(以最早者為準)。

(ii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回股份的總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日期間內，未經聯交所事先批准，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的證券除外)。此外，倘購買價較先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低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。公司須促使其委任購回證券的經紀於聯交所要求時向聯交所披露有關購回證券的資料。

(iii) 購回股份的狀態

所有購回證券(不論是否在聯交所或以其他形式購回)均將自動除牌及註銷，而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

(iv) 暫停購回

在得知內幕消息後，上市公司不得在聯交所購回證券，直至相關消息為公眾所知為止。尤其於緊接以下日期前一個月期間內(以較早者為準)：(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(無論是否為上市規則所規定者)的日期(以按上市規則首次知會聯交所將舉行的董事會會議日期為準)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(無論是否為上市規則所規定者)的最後限期至發表業績公告當日為止，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(v) 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，必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，上市公司年報必須披露有關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)，以及已付總價格。

(vi) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「關連人士」購回證券，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聯繫人，而關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事認為，擁有購回股份的能力乃符合本公司及股東的利益。購回股份可導致資產淨值及／或每股股份盈利增加，惟須視乎情況而定。董事尋求獲授一般授權以購回股份，使本公司能在適當時靈活地進行購回。於任何情況下將予購回的股份數目及購回股份的價格及其他條款將由董事計及當時有關的情況後於相關時間決定。

(c) 購回的資金

根據本公司組織章程大綱及細則及上市規則及開曼群島適用法律，購回股份的資金須為可合法作此用途的資金。

上市公司不得以現金以外的對價或根據聯交所的交易規則以外的方式付款在聯交所購回其本身證券。在前文所述的規限下，本公司購回任何股份的資金可來自本公司的利潤或為購回而發行新股份的所得款項，或在開曼公司法的規限下，以股本購回。對於購回股份應付的任何溢價，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬進賬中撥付，或在開曼公司法的規限下，以股本撥付。

(d) 一般事項

在緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行3,530,000,000股股份的基礎上(假設超額配股權並無獲行使，且未計及根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份)，全面行使購回授權將導致本公司於以下時間前的期間購回最多約353,000,000股股份：

(i) 我們下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 任何適用法律或我們的組織章程細則規定我們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更改或撤銷購回授權當日，

以最早發生者為準。

各董事及(就彼等作出一切合理查詢後所知)其任何聯繫人(定義見上市規則)現時均無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將會根據上市規則及開曼群島適用法律行使購回授權。

概無本公司核心關連人士(定義見上市規則)知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使時將股份出售予本公司，亦無承諾不會將股份出售予本公司。

倘購回股份導致股東在本公司投票權所佔的權益比例有所增加，就香港公司收購及合併守則(「**收購守則**」)而言，該項增加將視作一項收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可取得或鞏固本公司的控制權，並須按照收購守則規則26作出強制要約。除上文所述者外，董事並不知悉因根據購回授權進行任何購回而導致任何根據收購守則所引致的後果。

倘購回股份將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15.84%(或超額配股權獲行使完成後的較高百分比)，則必須在徵得聯交所同意豁免上市規則有關上述公眾持股量的規定後方可進行。相信此項規定的豁免通常在特殊情況下方會授出。

B. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合約概要

以下為本公司或其附屬公司於本招股章程日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合約(於日常業務過程訂立的合約除外)：

(a) 香港包銷協議；

(b) 彌償保證契據；

(c) 不競爭契據；及

(d) 本公司、盈智與華溢投資有限公司於2018年8月22日訂立的認購協議，據此，盈智同意將其於華溢投資有限公司的全部股份轉讓予本公司，以交換本公司向盈智發行及配發94,675股股份。

2. 本集團知識產權

截至最後實際可行日期，我們已註冊或已申請註冊就我們業務而言屬重要的以下知識產權。

(a) 商標

截至最後實際可行日期，我們已註冊對我們業務而言屬重要的以下商標：

序號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
1	中梁	16、35、36、37、42	本公司	香港	304643370	2018年8月22日	2028年8月21日
2	ZHONGLIANG ZHONG LIANG ZhongLiang zhongliang	16、35、36、37、42	本公司	香港	304643442	2018年8月22日	2028年8月21日
3	中梁控股 ZHONGLIANG HOLDINGS 中梁控股 Zhongliang Holdings	16、35、36、37、42	本公司	香港	304555710	2018年6月7日	2028年6月6日
4	A. 中梁控股集团 B. 中梁控股集团 C. 中梁控股集团 D. 中梁控股集团	16、35、36、37、42	本公司	香港	304555738	2018年6月7日	2028年6月6日
5	中梁控股集团有限公司 中梁控股集团有限公司 Zhongliang Holdings Group Co. Ltd.	16、35、36、37、42	本公司	香港	304555774	2018年6月7日	2028年6月6日
6	中梁中央公館	36	上海中梁地產	中國	10136706	2013年9月28日	2023年9月27日
7	中梁亿家商业广场	36	上海中梁地產	中國	14135681	2015年4月14日	2025年4月13日
8	中梁会	41	上海中梁地產	中國	10122763	2013年1月21日	2023年1月20日

序號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
9	中梁会	35	上海中梁地產	中國	10122694	2013年 3月21日	2023年 3月20日
10	中梁会	43	上海中梁地產	中國	10122708	2013年 1月21日	2023年 1月20日
11	中梁会	44	上海中梁地產	中國	10122731	2012年 12月28日	2022年 12月27日
12	中梁·公园天下	36	上海中梁地產	中國	14135689	2015年 4月21日	2025年 4月20日
13	中梁·公馆1号	36	上海中梁地產	中國	14135708	2015年 4月21日	2025年 4月20日
14	中梁华成置业	35	上海中梁地產	中國	10122789	2012年 12月21日	2022年 12月20日
15	中梁华成置业	36	上海中梁地產	中國	10136700	2013年 1月28日	2023年 1月27日
16	中梁华成置业	37	上海中梁地產	中國	10136719	2013年 2月14日	2023年 2月13日
17	中梁华成置业	42	上海中梁地產	中國	10122805	2012年 12月28日	2022年 12月27日
18	中梁地产集团 ZHONGLIANG REAL ESTATE GROUP	36	上海中梁地產	中國	10230499	2013年 5月21日	2023年 5月20日

序號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
19	中梁地产集团 ZHONGLIANG REAL ESTATE GROUP	37	上海中梁地產	中國	10230544	2013年3月7日	2023年3月6日
20	中梁地产集团 ZHONGLIANG REAL ESTATE GROUP	6	上海中梁地產	中國	10122614	2013年4月7日	2023年4月6日
21	中梁地产集团 ZHONGLIANG REAL ESTATE GROUP	19	上海中梁地產	中國	10122634	2013年4月7日	2023年4月6日
22	中梁地产集团 ZHONGLIANG REAL ESTATE GROUP	42	上海中梁地產	中國	10122661	2013年2月7日	2023年2月6日
23	中梁地产集团 ZHONGLIANG REAL ESTATE GROUP	43	上海中梁地產	中國	10122674	2013年2月7日	2023年2月6日
24	Palmgrove Garden 中梁棕榈湾	36	上海中梁地產	中國	10131183	2013年11月21日	2023年11月20日
25	中梁·滨江九里	36	上海中梁地產	中國	14135718	2015年4月21日	2025年4月20日
26	中梁银座	36	上海中梁地產	中國	10136693	2013年1月28日	2023年1月27日
27	香缇公馆 中梁	36	上海中梁地產	中國	14135697	2015年4月21日	2025年4月20日
28	中梁香缇半岛	36	上海中梁地產	中國	10131150	2014年5月28日	2024年5月27日

序號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
29	新华成置业	36	上海中梁地產	中國	10131041	2012年 12月28日	2022年 12月27日
30	新华成置业	37	上海中梁地產	中國	10131060	2013年 3月21日	2023年 3月20日
31	新华成置业	42	上海中梁地產	中國	10131075	2012年 12月28日	2022年 12月27日
32	ZL	36	上海中梁地產	中國	7288916	2010年 10月14日	2020年 10月13日
33	ZL	37	上海中梁地產	中國	7288914	2010年 10月14日	2020年 10月13日
34	中梁置业	36	上海中梁地產 集團有限公司	中國	7288917	2010年 10月14日	2020年 10月13日
35	中梁置业	37	上海中梁地產 集團有限公司	中國	7288918	2010年 10月14日	2020年 10月13日
36	金中梁置业	36	上海中梁地產	中國	10230568	2013年 1月28日	2023年 1月27日
37	金中梁置业	37	上海中梁地產	中國	10230553	2013年 1月28日	2023年 1月27日

序號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
38	金中梁置业	42	上海中梁地產	中國	10131029	2012年 12月21日	2022年 12月20日
39	金中梁置业	35	上海中梁地產	中國	10131010	2013年 2月7日	2023年 2月6日
40	中梁百悦天地	36	上海中梁地產	中國	22384077	2018年 2月7日	2028年 2月6日
41	中梁百悦天地	35	上海中梁地產	中國	22384076	2018年 2月7日	2028年 2月6日
42	中梁百悦广场	36	上海中梁地產	中國	22384075	2018年 2月7日	2028年 2月6日
43	中梁百悦广场	35	上海中梁地產	中國	22384074	2018年 2月7日	2028年 2月6日
44	中梁百悦公馆	36	上海中梁地產	中國	22384073	2018年 2月7日	2028年 2月6日
45	中梁百悦公馆	35	上海中梁地產	中國	22384072	2018年 2月7日	2028年 2月6日
46	中梁百悦城	36	上海中梁地產	中國	22384071	2018年 2月7日	2028年 2月6日
47	中梁百悦城	35	上海中梁地產	中國	22384070	2018年 2月7日	2028年 2月6日

序號	商標	類別	註冊擁有人	註冊地點	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
48	中梁	41	上海中梁地產	中國	15948712	2016年 2月21日	2026年 2月20日
49	中梁	37	上海中梁地產	中國	15948408	2016年 2月21日	2026年 2月20日
50	中梁	36	上海中梁地產	中國	15948320	2016年 5月7日	2026年 5月6日
51	ORIGINAL SEASONS 四季原著	36	上海中梁地產	中國	14855438	2015年 8月7日	2025年 8月6日
52	中梁橡树湾	36	上海中梁地產 集團有限公司	中國	10136676	2013年 1月14日	2023年 1月13日

截至最後實際可行日期，我們已申請註冊以下商標：

序號	商標	類別	申請人名稱	申請地址	申請編號	申請日期
1.	中梁物业 ZHONGLIANG PROPERTY	36	上海中梁地產	中國	34768958	2018年 11月19日
2.	中梁控股集团 ZHONGLIANG HOLDINGS GROUP	36	上海中梁地產	中國	34753678	2018年 11月19日
3.	中梁控股 ZHONGLIANG HOLDINGS	36	上海中梁地產	中國	34760481	2018年 11月19日
4.	中梁地产 ZHONGLIANG REAL ESTATE	42	上海中梁地產	中國	34759940	2018年 11月19日

序號	商標	類別	申請人名稱	申請地址	申請編號	申請日期
5.	中梁精装 ZHONGLIANG DECORATION	36	上海中梁地產	中國	34763769	2018年11月19日
6.	中梁集团 ZHONGLIANG GROUP	42	上海中梁地產	中國	34748166	2018年11月19日
7.	中梁集团 ZHONGLIANG GROUP	36	上海中梁地產	中國	34748087	2018年11月19日
8.	中梁地产 ZHONGLIANG REAL ESTATE	36	上海中梁地產集團有限公司	中國	34758366	2018年11月19日
9.	中梁精装 ZHONGLIANG DECORATION	42	上海中梁地產集團有限公司	中國	34753554	2018年11月19日
10.	中梁物业 ZHONGLIANG PROPERTY	42	上海中梁地產集團有限公司	中國	34761820	2018年11月19日

(b) 域名

截至最後實際可行日期，我們已註冊以下域名：

序號	域名	註冊人	註冊日期	屆滿日期
1	zldcgroup.com	上海中梁地產集團	2013年4月12日	2022年4月12日
2	zldcgroup.cn	上海中梁地產集團	2013年4月12日	2022年4月12日
3	zlreg.com	上海中梁地產集團	2013年4月12日	2022年4月12日
4	zlreg.cn	上海中梁地產集團	2013年4月12日	2022年4月12日
5	wsttop.com	Weishengte Enterprise Management Services (Shanghai) Limited Liability Company	2018年5月22日	2022年5月22日

C. 有關我們董事及主要股東的進一步資料

1. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員的權益

緊隨資本化發行及全球發售完成後，且未計及根據超額配股權獲行使可予發行的任何股份或根據首次公開發售後購股權計劃項下可予授出的任何購股權獲行使而可予發行的任何股份，本公司董事及最高行政人員在股份上市時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持有的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有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所述的登記冊的權益或淡倉，或須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知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 本公司權益

		緊隨資本化發行及全球發售完成後	
董事名稱	權益性質	所持股份數目	持股權益概約百分比[1]
楊先生	於受控法團的權益[3]	2,911,288,929	82.47%
	配偶權益[4]	59,414,060	1.68%

附註：

(1) 該計算乃基於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份的總數目(假定超額配股權未獲行使且不計及首次公開發售後購股權計劃項下可予授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份)。

(2) 所述的所有權益皆屬好倉。

(3) 梁中及梁益(均為由楊先生直接全資擁有的公司)分別直接持有本公司2,822,167,839股股份及89,121,090股股份。因此，楊先生視為於梁中及梁益分別持有的2,822,167,839股股份及89,121,090股股份中擁有權益。

(4) 梁泰(為由徐女士直接全資擁有的公司)直接持有本公司59,414,060股股份。因此，徐女士視為於梁泰持有的59,414,060股股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，楊先生作為徐女士的配偶，視為於徐女士擁有權益之相同數目股份中擁有權益。

(ii) 本公司相聯法團的權益

董事名稱	相聯法團名稱	權益性質	所持股份數目	持股權益概約百分比
楊先生	梁中	實益擁有人	1	100%
	梁益	實益擁有人	1	100%

(b) 主要股東權益

除「主要股東」所披露者外，緊隨資本化發行及全球發售完成後，且不計及根據超額配股權獲行使而可予發行的任何股份或根據首次公開發售後購股權計劃可予授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份，我們董事或最高行政人員並不知曉任何其他人士(除本公司董事或最高行政人員外)於股份或相關股份中擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及第3分部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在所有情況下均可在本公司任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(c) 於本集團其他成員公司的權益

就我們董事所知悉，於最後實際可行日期，概無其他人士(我們除外)直接或間接擁有附帶權利在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

2. 董事服務合約

我們每位執行董事於2019年6月19日與本公司簽訂服務合約，且我們已向每位獨立非執行董事發放委任書。與我們每位執行董事的服務合約初始固定服務期限均為三年，自2019年6月19日起計。與我們每位獨立非執行董事的委任書初始固定服務期限均為三年。服務合約及委任書惟以彼等各自條款終止為限。服務合約會根據我們的組織章程細則及適用的上市規則續期。

除上述披露者外，概無董事與本集團任何成員公司已簽訂或擬簽訂服務合約(惟於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約除外)。

3. 董事薪酬

截至2016年、2017年及2018年12月31日止的三個年度，已支付予董事的薪酬總額(包括

袍金、薪金、津貼以及實物福利、績效獎金、養老金計劃供款及社會福利)分別約為人民幣3.9百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣29.1百萬元。

我們的獨立非執行董事已獲委任，任期為三年。本公司擬向每位獨立非執行董事支付的董事袍金為每年人民幣360,000元。除董事袍金外，我們的獨立非執行董事預期不會就出任獨立非執行董事而收取任何其他酬金。

根據目前生效的安排，截至2019年12月31日止年度本集團應付我們董事的薪酬總額約為人民幣29.1百萬元。

概無董事放棄或同意放棄緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的任何酬金的安排。

有關上述服務合約條款的進一步詳情載於「— C.有關我們董事及主要股東的進一步資料 — 2.董事服務合約」一段。

4. 董事的競爭權益

除「與控股股東的關係」一節所披露者外，概無董事於本集團業務以外直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

(a) 本公司董事或最高行政人員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、相關股份及債權證中，擁有一旦股份在聯交所上市即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持有或視為持有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

(b) 就本公司任何董事或最高行政人員所知悉，概無人士於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行附帶表決權的股份10%或以上的權益；

(c) 董事或名列下文「— E.其他資料 — 5.專家資格」的任何人士概無於本集團任何成員公司的發起過程中擁有權益，或於緊接本集團任何成員公司於本招股章程刊發日期前兩年內所購入或出售或租賃或本集團任何成員公司擬購入或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；

(d) 董事或名列下文「— E.其他資料 — 5.專家資格」的任何人士概無於在本招股章程日期仍存續且性質或條件屬不尋常或就本集團整體業務而言屬重大的與本集團訂立的任何合約或安排中擁有重大權益；

(e) 除與包銷協議有關者外，名列下文「— E.其他資料 — 5.專家資格」的人士概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或權利(不論可否依法執行)可自行認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；

(f) 概無董事與本公司或本集團任何成員公司已簽訂或擬簽訂服務協議(惟於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約除外)；及

(g) 除包銷協議項下擬進行者外，概無董事、彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上權益的股東擁有本公司五大客戶及五大供應商的權益。

D. 股份激勵計劃

首次公開發售後購股權計劃

以下為根據股東於2019年6月19日通過的書面決議案有條件採納的首次公開發售後購股權計劃主要條款概要。

(a) 首次公開發售後購股權計劃之目的

首次公開發售後購股權計劃旨在為選定參與者提供機會獲取本公司自有權益，並激勵選定參與者為本公司及其股東的整體利益作出努力，提升本公司及其股份價值。首次公開發售後購股權計劃將使本公司靈活留任、激勵、獎勵選定參與者並給予酬勞、補償及／或福利。

(b) 首次公開發售後購股權計劃之選定參與者

董事會或其代表全權酌情認為已或將為本公司作出貢獻之個人(即本公司任何成員公司或任何聯屬公司的僱員、董事、高級人員、專家、顧問、分銷商、承包商、客戶、供應

商、代理、業務夥伴、合營業務夥伴或服務供應商)有權獲提供及獲授購股權。惟倘任何個人,其所處居住地之法律法規禁止授出、接納或行使首次公開發售後購股權計劃項下之購股權,或董事會或其代表認為,為遵守該地適用法律法規而排除有關個人屬必要或合適,則有關個人無權獲提供或獲授購股權。

(c) 股份數目上限

因根據首次公開發售後購股權計劃及任何其他計劃將授出的全部購股權獲行使而可予發行的股份總數為353,000,000股,即不超過於股份開始在聯交所買賣之日已發行股份(不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)的10%(「**購股權計劃授權上限**」)。計算購股權計劃授權上限時,不應計及根據首次公開發售後購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)規則條款已失效的購股權。

因根據首次公開發售後購股權計劃及本公司於任何時候的任何其他購股權計劃(上市規則第十七章之條文適用於該等計劃)已授出但尚未行使的全部發行在外購股權獲行使而可予發行的股份整體數目上限不得超過不時已發行股份的30%(「**購股權計劃上限**」)。倘授出購股權會導致超出購股權計劃上限,則不得根據本公司(或其附屬公司)之任何計劃授出購股權。

購股權計劃授權上限可隨時根據股東於股東大會上的事先批准及╱或上市規則不時規定之其他要求予以更新。惟經更新購股權計劃授權上限不得超過取得批准當日已發行股份的10%。計算經更新購股權計劃授權上限時,不應計及之前根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃(上市規則第十七章之條文適用於相關計劃)授出的購股權(包括根據其條款尚未行使、已註銷或失效或已行使的相關購股權)。

本公司亦可超逾購股權計劃授權上限授出購股權,惟有關購股權乃授予具體指定之選定參與者且應首先於股東大會上取得股東批准。

(d) 承授人的最大權益

除非取得股東批准,否則於任何12個月期間,因根據首次公開發售後購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名選定參與者授出及將予授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的股份總數,不得超過已發行股份總數的1%(「**個人上限**」)。倘向選定參與者進一步授出購股權會導致於直至有關進一步授出日期(包括當日)

止的12個月期間內，因向該名選定參與者授出及將予授出的全部購股權(包括已行使、已註銷及未獲行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的股份總數超過個人上限，則有關進一步授出須另行取得股東批准，而該名選定參與者及其聯繫人必須放棄投票。

(e) 表現目標

首次公開發售後購股權計劃並無列出可行使購股權前須達致的表現目標。然而，董事會或其代表可全權酌情規定可行使購股權前須達致的表現條件，作為任何購股權的部分條款及條件。

(f) 認購價

於行使購股權時，認購購股權項下每股股份應付之金額(「**認購價**」)由董事會釐定，但不得低於下列各項中最高者：

(i) 股份於授出日期在聯交所發出的每日報價表所列明的收市價；

(ii) 股份於緊接授出日期前的五個營業日在聯交所發出的每日報價表所列明的平均收市價；及

(iii) 授出日期的股份面值。

(g) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓或出讓，且承授人概不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭任何購股權或就其增設產權負擔或以其他方式處置任何購股權或就其增設以任何其他人士為受益人的任何權益，或與任何其他人士就任何購股權訂立任何協議，惟因承授人身故而按首次公開發售後購股權計劃的條款將購股權轉移予其遺產代理人除外。

(h) 向本公司董事、最高行政人員或主要股東授出購股權

向本公司任何董事、最高行政人員或主要股東(或彼等各自的任何聯繫人)授出每份購股權，必須事先取得獨立非執行董事(不包括為所授購股權的建議收受人的任何獨立非執行董事)批准。

倘向本公司主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出任何購股權會

導致於截至授出日期(包括當日)止的12個月期間內，因該名人士已獲授及將獲授的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而發行及將予發行的股份數目：

(i) 合共超過已發行股份的0.1%(或聯交所可能不時指定的其他較高百分比)；及

(ii) 按股份於授出日期在聯交所發出的每日報價表所列明的收市價計算，總值超過5百萬港元(或聯交所可能不時規定的其他較高金額)，

則進一步授出購股權必須事先經股東在股東大會上批准(以投票方式表決)。為取得批准，本公司須根據上市規則向股東寄發通函，通函應載列上市規則規定之相關資料。承授人、其聯系人及本公司所有關連人士必須在該股東大會上放棄投贊成票。

(i) 授出要約函件及授出購股權之通知

要約須以一式兩份的函件形式向選定參與者作出，訂明授出購股權的條款。該等條款可包括必須持有購股權的任何最低年期，及／或可行使全部或部分購股權之前必須達致的最低表現目標，且經董事會或其代表酌情決定，該等條款亦可包括施加於個別或一般情況的其他條款。

要約函(當中包括經由承授人正式簽署並清楚列出獲接納要約所涉及的股份數目之接納要約函件)之複印本，連同本公司於購股權要約必須被相關選定參與人接受後的日期或之前收到的以本公司為受益人授出對價1.00港元的匯款，必須由本公司於要約函送達承授人之日起十個營業日內收訖後，該項要約將被視作已獲接納，而該項要約有關之購股權即被視作已經授出及已經生效。有關匯款在任何情況下均不可退回。

任何要約均可就低於其所提供之股份數目獲得接納，惟所接納之股份須為可買賣之一手或多手股份。倘若於向相關選定參與者發出載有要約之函件當日後十個營業日內要約未獲接納，則被視為已不可撤銷地被拒絕。

(j) 授出購股權的時限

不得在上市規則禁止的情況下或在上市規則或任何適用規則、規例或法例會或可能禁止選定參與者買賣股份的時間內，向任何選定參與者提出任何要約及授出任何購股權。於

本公司將其獲悉的內幕消息予以公佈前，不得向任何選定參與者提出任何要約及授出任何購股權。具體而言，於自緊接以下日期(以較早者為準)前一個月起：

(i) 批准本公司季度、中期或年度業績或其任何其他中期期間業績(無論是否為上市規則所規定者)的董事會會議日期(該日期為根據上市規則的規定最先知會聯交所的日期)；及

(ii) 本公司刊發其季度、中期或年度業績或其任何其他中期期間業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的截止日期，至有關業績公告日期止期間，不得授出任何購股權。

該期間亦將包括任何業績公告延誤刊發的任何期間。

(k) 行使購股權的時間

於不違反授出購股權之條款及條件的情況下，承授人可按董事會可能不時決定之形式向本公司寄發書面通知，其中說明藉此行使購股權及所行使的購股權所涉及的股份數目，以行使全部或部分購股權。

(l) 註銷購股權

承授人違反首次公開發售後購股權計劃規則之任何行為均可導致本公司註銷已授予該承授人之購股權。倘承授人同意，已授出但尚未行使的任何購股權可予註銷。本公司只會在首次公開發售後購股權計劃下有未發行購股權(不包括已註銷購股權)及遵守首次公開發售後購股權計劃條款的情況下方會向同一名承授人發行新購股權。

(m) 購股權失效

購股權於下列事件發生時(以最早者為準)即告自動失效(以尚未行使者為限)：

(i) 可行使購股權之期間屆滿，該期間由董事會釐定並於發出要約時通知各承授人，且將於授出日期後十年(「**購股權期間**」)內屆滿；

(ii) 下列第(p)、(q)及(r)段所指之任何購股權行使期間屆滿；及

(iii) 承授人違反首次公開發售後購股權計劃規則之日期；及

(iv) 除董事會另行釐定者及下文(p)、(q)及(r)段所述情形外，承授人因任何其他原因不再為選定參與者(經董事會決議案釐定)的日期。

(n) 投票及股息權

就尚未行使的任何購股權或所屬購股權尚未行使之任何股份而言，概無應付股息及可行使之投票權。

(o) 本公司資本結構變更的影響

如本公司資本結構因根據法例規定及聯交所要求通過利潤或儲備資本化、供股、股份拆細或合併或削減本公司股本而有所變動(不包括任何因發行股份作為本公司所訂立交易的對價而產生的本公司資本結構變動)，而任何購股權仍可予行使，則須就下述各項或下述各項的任何組合作出相應修訂(如有)：

(i) 迄今尚未行使的每份購股權所涉及的股份數目或面值；及／或

(ii) 認購價；及／或

(iii) 購股權的行使方法，

惟本公司就此委聘的核數師或財務顧問須應本公司要求以書面證明，整體而言或就任何個別承授人而言，彼等認為該等調整公平合理，前提為在任何有關調整後，各承授人於本公司股本中所佔比例應與其在有關調整前所享有者相同，且任何調整不得導致將予發行股份的發行價低於其面值。核數師或財務顧問(視情況而定)的身份為專家而非仲裁員，彼等的證明若無明顯錯誤，即為最終決定，並對本公司及承授人均具有約束力。核數師或財務顧問(視情況而定)的費用由本公司承擔。

(p) 終止受僱時之權利

倘一名承授人因終止與本公司的僱傭關係，或本公司自動清盤之理由而不再為本公司僱員，則購股權(以未行使之購股權為限)可於關係終止後兩個月內或購股權期間內(以較短者為準)任何時間行使；倘若購股權於上述期間內未獲行使，購股權即告失效。

(q) 退休、身故或永久性身體或精神殘障之權利

倘一名承授人因(i)身故，(ii)因其永久性身體或精神殘障而與本公司終止僱傭或合同聘用關係，(iii)承授人退休之理由而不再為選定參與者，則購股權(以未行使之購股權為限)可

於關係終止後六個月內或購股權期間內(以較短者為準)，或董事會或其代表酌情決定之其他期間內任何時間行使。

若為承授人身故之情況，則購股權可由承授人之遺產代理人於相關期間內行使。若承授人不再具有行使購股權之法律行為能力，則購股權可由根據香港相關法例負責代表承授人履行職責之人士於相關期間內行使。倘若購股權於上述期間內未獲行使，購股權即告失效。

(r) 解聘時之權利

倘承授人為一名僱員，若因以未經本公司同意而自行離開職務、辭去本職工作形式由僱主終止僱傭合約，導致其僱傭關係遭本集團或其聯屬人士(倘適用)終止，或承授人被宣判犯有涉及其正直或誠信之任何刑事犯罪，則購股權即告失效。

(s) 收購時及訂立償債妥協或安排時的權利

倘若所有股份持有人(或除要約人及／或由要約人控制之任何人士及／或與要約人聯合或一致行動的人士以外之所有有關持有人)獲以收購方式提呈全面收購建議，而該項收購建議在各方面成為或宣佈為無條件，則承授人將有權於收購建議成為或宣佈為無條件之日後十個營業日內(或董事會或其代表全權酌情決定之其他期限)隨時行使購股權(以未行使之購股權為限)。倘若購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

倘本公司與其股東或債權人之間計劃訂立償債妥協或安排，則本公司須於向本公司各股東或債權人寄發通告召開考慮有關償債妥協或安排之大會之同日，向承授人發出有關通知。該名承授人(或其遺產代理人)有權於該日起計十個營業日內或由該日起至法庭允許該項妥協或安排當日為止(取較短之期間)，行使其全數或部分購股權(以未行使之購股權為限)，上述購股權行使事宜須待該等妥協或安排獲法庭允許並且生效後方可作實。而在該等妥協或安排生效後，所有購股權均會失效，惟先前已根據首次公開發售後購股權計劃行使者除外。本公司可要求承授人轉讓或以其他方式處理在該等情況行使購股權而予以發行之股份，力求使承授人之處境與假設該等股份受到有關妥協或安排影響之處境相同。倘若購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

(t) 自動清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會，以考慮及酌情批准本公司自動清盤的決議案，本公司須於其向本公司各股東寄發有關通知當日或之後盡快向所有承授人發出有關通

知(連同有關此分段條文乃為存在之通知)，而各承授人(或其遺產代理人)因而有權最遲於建議召開之本公司股東大會舉行前五個營業日，向本公司發出書面通知，並附上該項通知所涉及的股份總認購價之全數匯款，藉以行使其全數或部分購股權(以未行使之購股權為限)，而本公司據此須盡快(無論如何不得遲於緊接上述建議召開之股東大會舉行日期前之營業日)向承授人配發相關股份並入賬列作繳足。倘若購股權於指定期間內未獲行使，購股權即告失效。

(u) 股份地位

因行使購股權而配發及發行的股份須與本公司當時的現有已發行股份相同，並須受本公司當時生效的組織章程大綱及細則所有條文的規限，且將與承授人名列本公司股東名冊當日或(如本公司於該日暫停辦理股東登記手續)恢復辦理股東登記手續的首日的其他已發行繳足股份享有同等地位，惟承授人於名列本公司股東名冊日期前，不得享有任何投票權或參與任何已宣派或建議或議決派付予名列股東名冊的股東之股息或分派(包括因本公司清盤而產生者)的權利。

(v) 期限

首次公開發售後購股權計劃自上市日期起計十年期間內有效及具有效力(此後不得根據首次公開發售後購股權計劃提呈或授出其他購股權)，但首次公開發售後購股權計劃之條文在所有其他方面將仍具有十足效力及作用，足以使行使首次公開發售後購股權計劃屆滿前所授出的任何購股權或首次公開發售後購股權計劃規則條文規定的其他情況生效。

(w) 首次公開發售後購股權計劃的修訂

在首次公開發售後購股權計劃規則的規限下，董事會可隨時修訂首次公開發售後購股權計劃之條文(包括但不限於為遵守法律或監管要求變化而作出修訂，及為豁免首次公開發售後購股權計劃條文所規定但上市規則第十七章並無要求之任何限制而作出修訂)，惟任何修訂不得對任何承授人於該日已享有之任何權利帶來不利影響。

倘事先未經股東於股東大會上批准，首次公開發售後購股權計劃內有關上市規則第17.03條所述事項之特定條文不得為選定參與者之利益而作出修訂，且不得對首次公開發售後購股權計劃管理人有關變更首次公開發售後購股權計劃任何條款之權力作出修訂。首次公開發售後購股權計劃條款之任何重大變動，或對已授出購股權之條款及條件作出更改均必須經股東於股東大會上批准及聯交所批准，方為有效，惟倘該等更改乃根據首次公開發售後

購股權計劃之現行條款而自動生效則除外。經此修訂後之購股權及首次公開發售後購股權計劃必須符合上市規則第十七章之有關規定。對董事或計劃管理人有關變更首次公開發售後購股權計劃條款之權力的任何更改，必須經股東於股東大會上批准。

(x) 終止

股東可在股東大會上以普通決議案或董事會可隨時議決於首次公開發售後購股權計劃屆滿前終止執行首次公開發售後購股權計劃，在此情況下不得進一步提出購股權要約或授出購股權，但首次公開發售後購股權計劃的條文須維持有效，足以使行使終止計劃前所授出的任何購股權或首次公開發售後購股權計劃條文規定的其他情況生效。於首次公開發售後購股權計劃有效期間遵照上市規則第十七章條文授出但緊接首次公開發售後購股權計劃終止執行前仍尚未行使及未到期之購股權，在首次公開發售後購股權計劃終止後將繼續有效及可根據其發行條款行使。

根據首次公開發售後購股權計劃已授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)詳情，將於寄發予股東以尋求批准於首次公開發售後購股權計劃終止後設立新計劃之通函內披露。

E. 其他資料

1. 遺產稅與稅項彌償保證

控股股東已訂立彌償保證契據。根據此契據，控股股東已就(其中包括)香港法例第111章遺產稅條例規定或與其類似的香港或香港之外任何司法權區的立法規定的且可能由本集團任何成員公司於上市日期當日或之前產生的任何遺產稅責任，以及本集團任何成員公司因(其中包括)於上市日期當日或之前任何已賺取、應計或已收的收入、溢利或收益或會承擔的其他稅項(包括所有與稅項相關的罰款、處罰、成本、費用、開支及利息)，提供彌償保證，惟以下情況除外：

(a) 如附錄一所載，本集團經審核綜合財務報表(「**賬目**」)中已就該稅項作出特定撥備或儲備；

(b) 上市日期之後，僅由於本集團任何成員公司的任何行為或遺漏或延遲才產生該等稅項責任；及

(c) 相關虧損僅因任何相關機構對法律或法規或該等法律或法規的詮釋或慣例作出具追溯力且於上市日期後生效的變動而導致或產生。

2. 訴訟

截至最後實際可行日期，除「業務 — 法律訴訟」一節所披露者外，本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團亦無任何尚未了結或面臨任何對本集團業務、財務狀況或經營業績會有重大不利影響的重大訴訟、仲裁或申索。

3. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准已發行股份、根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的額外股份)及因根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的購股權獲行使而將予發行的股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使有關股份獲中央結算系統接納。獨家保薦人有權就作為我們的保薦人於全球發售行事收取1百萬美元的費用。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立準則。有關獨家保薦人獨立性的詳情，請參閱「包銷 — 獨家保薦人的獨立性」一節。

4. 無重大不利變動

董事確認，自2018年12月31日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況或前景概無重大不利變動。

5. 專家資格

以下為提供本招股章程所載意見或建議的專家(定義見上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例)之資格：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司	獲准從事證券及期貨條例項下的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動
安永會計師事務所	執業會計師
通商律師事務所	本公司中國法律顧問
滙嘉律師事務所(香港)	本公司開曼群島法律顧問
中國指數研究院	行業顧問
仲量聯行企業評估及咨詢有限公司	獨立物業估值師

6. 專家同意書

建銀國際金融有限公司、安永會計師事務所、通商律師事務所、滙嘉律師事務所(香港)、中國指數研究院及仲量聯行企業評估及咨詢有限公司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及／或函件及／或法律意見(視情況而定)及引述其名稱，且並無撤回同意書。

上述各專家概無於本公司或我們的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(不論可否依法強制執行)。

7. 發起人

本公司並無上市規則所指的發起人。除於本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，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、配發或給予任何現金、證券或其他利益，或擬向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

8. 開辦費用

本公司所產生的開辦費用約為3,900美元，並應由本集團支付。

9. 約束力

如果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。

10. 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。

11. 股份持有人稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於我們的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅。向買方及賣方徵稅的當前稅率均為對價的0.1%或(若較高，則為)所售出或轉讓股份公平值的0.1%。於香港境內產生或來自香港的股份買賣利潤可能亦須繳納香港利得稅。《2005年收入(取消遺產稅)條例》於2006年2月11日在香港生效。對於在2006年2月11日當日或之後身故的股份持有人，無需就代表權授出而繳納任何香港遺產稅及提供任何遺產稅結清單據。

(b) 開曼群島

轉讓開曼群島公司的股份無需在開曼群島繳納印花稅，惟持有開曼群島土地權益的公司除外。

(c) 諮詢專業顧問

倘全球發售的潛在投資者對認購、購買、持有或出售或買賣我們股份(或行使股份所附權利)的稅務影響存有疑問，請諮詢其專業稅務顧問。我們、獨家保薦人、獨家代表人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人或參與全球發售的其他人士或其他方概無對任何人認購、購買、持有或出售、買賣我們的股份或行使與我們股份相關的任何權利而產生的任何稅務影響或責任而承擔責任。

12. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：

(i) 我們或我們的任何附屬公司並無發行或同意發行繳足或部分繳足的任何股份或貸款資本，以換取現金或現金以外的對價；

(ii) 本公司或我們的任何附屬公司的股份或貸款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集團任何成員公司的任何股份或貸款資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；

(iv) 本公司並無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或我們的任何附屬公司的任何股份向任何人士支付或應付任何佣金(支付予分包銷商的佣金除外)；

(v) 本公司或我們的任何附屬公司並無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；及

(vi) 並不存在放棄或同意放棄未來股息的安排。

(b) 除本招股章程所披露者外，本附錄中「— E.其他資料 — 6.專家同意書」一段所述的人士概無於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或其他權益，亦無擁有自行認購或指定他人認購本集團任何成員公司的任何證券的權利或購股權(不論可否依法強制執行)。

(c) 本公司的股東名冊分冊將由其香港證券登記處香港中央證券登記有限公司存置於香港。除非董事另行同意，否則股份的所有過戶及其他所有權文件須提交本公司的香港證券登記處辦理登記，且無須於開曼群島提交。本公司已作出一切必要安排，以使股份獲中央結算系統接納。

(d) 我們的董事確認：

(i) 本公司於緊隨本招股章程日期前12個月並無出現可能或已經對本公司財務狀況產生重大不利影響的業務中斷；及

(ii) 本公司並無未償還可換股債務證券或債權證。

(e) 並無本集團旗下公司現時於任何證券交易所上市或在任何交易系統買賣。

(f) 本招股章程的中英文版本概以英文版本為準。

1. 送呈公司註冊處處長文件

隨本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長以供登記的文件包括：

(a) **白色**、**黃色**及**綠色**申請表格各副本；

(b) 本招股章程附錄五中「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約概要」一節所述的重大合約副本各一份；及

(c) 本招股章程附錄五中「法定及一般資料 — E.其他資料 — 6.專家同意書」一節所述書面同意書。

2. 備查文件

以下文件的副本將於本招股章程日期起計14日(包括該日)內的正常辦公時間內，於香港中環花園道3號中國工商銀行大廈35樓盛信律師事務所的辦事處可供查閱：

(a) 本公司的組織章程大綱及細則；

(b) 安永會計師事務所發佈的截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的會計師報告，其全文載於本招股章附錄一；

(c) 安永會計師事務所編製的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本招股章程附錄二；

(d) 本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表；

(e) 仲量聯行企業評估及咨詢有限公司編製的函件、估值概要及與本集團物業權益相關的估值證書，其全文載於本招股章程附錄三；

(f) 我們的中國法律顧問通商律師事務所就本集團若干方面及本集團物業權益出具的中國法律意見；

(g) 我們的開曼群島法律顧問滙嘉律師事務所(香港)編製的意見函，當中載有本招股章程附錄四所述開曼公司法的若干方面概要；

(h) 本招股章程附錄五中「法定及一般資料 — B.有關我們業務的其他資料 — 1.重大合約概要」一節所述的重大合約；

(i) 本招股章程附錄五中「法定及一般資料 — E.其他資料 — 6.專家同意書」一節所述書面同意書；

(j) 本招股章程附錄五中「法定及一般資料 — C.有關我們董事及主要股東的進一步資料 — 2.董事服務合約」一節所述的服務合約及委任書；

(k) 首次公開發售後購股權計劃的規則；

(l) 開曼群島公司法；及

(m) 我們的行業顧問中國指數研究院發佈的行業報告。

中梁控股集团

ZHONGLIANG HOLDINGS GROUP