

概覽

我們為一家精品住宅物業發展商，主要在東莞、惠州及佛山內迅速發展的住宅市場開發及銷售住宅物業。透過與外部分包商合作，我們參與住宅物業發展項目的規劃和建設的所有階段，包括土地收購／改造、地盤規劃、土地的整理及改善，以及住宅的設計、建設及營銷。我們主要通過(i)公開招標、拍賣或掛牌出售；及(ii)收購重建用地並轉為住宅開發用地以獲取物業發展項目用地。於估值日期，按總樓面面積計，我們約64.1%的土地通過公開招標、拍賣或掛牌出售獲得，而我們約35.9%的土地則通過收購重建用地並轉為住宅開發用地獲得。

我們為我們的置業人士開發了兩個主要產品系列，即「豪庭」系列及「公館」系列，前者針對中等收入及遷居的置業人士，而後者則針對首次置業人士及退休人士。我們非常重視產品質素，並對一些設計及施工要求制定詳細標準。於估值日期，我們的土地儲備約為259,632平方米，包括(i)已竣工物業的可銷售整體樓面總面積約128,160平方米；及(ii)持作未來發展的整體樓面總面積131,472平方米。

截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，平均售價分別為每平方米人民幣26,527元、人民幣27,444元、人民幣30,134元及人民幣29,176元。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們分別錄得收益人民幣481.8百萬元、人民幣590.8百萬元、人民幣775.6百萬元及人民幣473.0百萬元。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的純利分別為人民幣128.9百萬元、人民幣160.5百萬元、人民幣243.7百萬元及人民幣143.1百萬元。

我們的競爭優勢

董事相信，本集團的以下競爭優勢為我們迄今為止的成功作出貢獻，並將繼續促進我們的擴張：

我們為一間精品住宅物業發展商，我們的物業開發項目戰略性位處我們認為有增長潛力的東莞、惠州及佛山

我們為一家位於中國的精品住宅物業發展商，專注於開發主要作住宅用途的物業。本集團成立於2013年，以開展房地產開發業務。

業 務

我們有策略地選擇及收購地塊進行開發，專注於我們業務的可持續增長。憑藉我們的房地產開發經驗，我們已成為地區性的精品物業發展商，在東莞、惠州及佛山有業務。於估值日期，我們在廣東省的東莞、惠州及佛山有合共約259,632平方米的戰略性土地儲備。我們相信該等地點有高增長潛力。我們致力開發可負擔的高質量住宅物業，我們的「豪庭」系列主要為周邊地區的中等收入及遷居的置業人士而設，而「公館」則在東莞及惠州為首次置業人士及退休人士而設。

由於深圳房地產價格快速上漲，周邊城市以較低的土地成本提供具吸引力的機會。鑒於深圳房地產市場發展完善，收購土地的成本相對高於東莞及惠州。深圳的土地收購成本與其他兩個城市的土地收購成本差異，為東莞及惠州的房地產物業帶來更大的股本回報潛力，吸引置業人士及投資者。根據戴得梁行報告，東莞住宅物業的平均售價由2016年的每平方米人民幣13,753元增長至2021年的每平方米人民幣27,570元，複合年增長率為14.9%，而惠州住宅物業的平均售價則由2016年的每平方米人民幣7,916元增長至2021年的每平方米人民幣10,784元，複合年增長率為6.4%。

我們在東莞的物業開發項目位於鳳崗鎮的理想地理位置，緊鄰深圳。鳳崗鎮與主要公路相連，縮短了其與深圳及區內其他主要樞紐的交通時間。深圳地鐵10號線的東部延伸線以四個站點覆蓋全鎮，包括位於嘉輝豪庭隔鄰的「官井頭」站。鳳崗鎮處於有利地理位置，且當地住宅物業的售價較深圳為低，吸引來自深圳的置業人士，彼等希望以較低的價格獲得便利及較高的潛在回報。我們於惠州的發展項目位於博羅縣，博羅縣為深圳、東莞、大亞灣及惠州市中心的交界處。博羅縣位於已規劃高速鐵路及高速公路的核心位置。該物業發展項目鄰近當地主要購物商場、銀行及縣城醫療設施，為居民提供日常便利，並吸引於較大型鄰近城市(深圳、廣州及東莞)工作的置業人士，包括希望於服務多代需要的社區居住的外來務工人員及退休置業人士。我們了解我們已進入的選定城市(尤其是東莞及惠州)對產品類型的需求及消費趨勢，並相信我們可憑藉經驗把握該等市場的增長機遇。

我們專注於開發高質量及以客戶為導向的產品，以確保其符合市場趨勢並對客戶有吸引力

我們對以客戶為導向的設計理念感到自豪，此理念旨在為潛在客戶在使用我們的產品時帶來生活質量、增加便利及舒適的生活環境。我們相信，我們的設計、規劃及質量控制過程可確保我們產品的高質量，並增強其吸引力，此乃我們業績的基礎。

我們的住宅單位以現代化設計為特色，並提供舒適便利的社區生活方式，各建築群根據置業人士的特定需求定製。「豪庭」系列的物業是一個象徵優質的品牌。「豪庭」系列提供的單位針對中等收入及遷居的置業人士，位處黃金地段。「豪庭」建築群的設計亦旨在擁有更多公共空間，配備充足的設施及設備，包括會所、精緻園景花園、與道路交通分隔且樹木林立的緩跑徑。該等物業的豪華設計吸引來自鄰近的深圳追求品質的置業人士，尤其是因成立家庭而需要更多空間及方便快捷到達深圳工作地點的遷居置業人士。

我們的「公館」系列提供的住宅單位針對首次置業人士及退休人士，位處節省成本的地點，並不配備陳設傢具。「公館」建築群的設計規模較小，但適合舒適的生活方式。儘管「公館」建築群的公共區域較小，設施較少，但「公館」建築群有更多空間供單位內的住戶使用。該等物業的設計吸引首次置業人士及退休人士，彼等尋求在預算範圍內容納其小型家庭或延伸的多代家庭。

我們根據客戶的反饋及對當地市場趨勢及發展，以及目標客戶希望體驗的理想生活方式的研究，不斷改進我們的產品設計。我們的目標為開發滿足目標客戶所期望的生活質量，但價格亦為可負擔的產品。我們非常重視物業的質量。我們已開發一套建築規劃及設計組合，通常包括多層住宅大樓，並包括會所及花園。我們的物業發展項目鄰近零售店鋪、學校及公園，並有完善設施便利居民。

我們相信，我們多年來已建立旗下開發項目質量標準出眾的聲譽。我們希望在物業開發過程的不同階段保持物業的高質量標準，已採取以下措施保持質量：

- (i) 為開發高質量的物業建築群，我們通常會聘用以下建築承包商：(a)有相關國家建築資格的工程師；(b)有令人滿意的往績記錄；及(c)為我們的物業開發項目建設提供物有所值及優質的原材料；
- (ii) 在我們物業開發項目的施工過程中，我們及／或我們聘請的第三方獲認可工程監理公司會進行定期檢查，以確保相關建築工程質量符合我們規定的標準；如果我們或第三方獲認可工程監理公司發現建築承包商在施工過程中的工作存在任何問題，建築承包商通常會採納我們或第三方獲認可工程監理公司的建議，調整、修改或重做其工作；及
- (iii) 建設過程完成後，我們的地區項目公司及我們的總部會於物業交付前進行竣工驗收。

配合中國政府的城市更新政策的發展

我們策略性選擇東莞及惠州為我們的物業發展項目的選址，與當地政府的城市更新政策一致。我們以符合時間及成本效益的方式設法獲得重建用地，或將以前的工業用地改為住宅開發用地。十多年來，我們在有策略地選擇的城市紮根，積累了大量的當地社區知識，並得到地方機關的信任。

我們在土地改造方面的往績(例如嘉輝豪庭第三期至第五期)使我們成為更多政府重建項目以及與有意重新發展土地的其他人士合作的具競爭力候選人。我們已透過政府拍賣系統收購土地，為我們提供未佔用土地的無產權負擔土地使用權，並節省我們

遷出現有居民的時間及精力。我們亦熟悉土地改造流程，尤其是當中涉及的審批流程以及該地區的文化環境。憑藉我們的土地改造經驗，我們能夠在土地收購過程中控制時間及資源，並迅速抓緊機遇，盡量減少成本及實現溢利最大化。

我們相信，我們在東莞及佛山收購及開發城市更新項目擁有以下優勢：

- (i) 與第三方資源的關係 — 由於我們的行業聲譽及市場定位，我們與相關政府當局建立了良好的工作關係，此乃城市更新項目的關鍵因素之一。我們相信，我們與該等政府當局的關係不僅讓我們能夠更有效地競爭及執行城市更新項目，亦是一個資料來源，讓我們能夠衡量當地社區的氣氛及／或政府對任何特定發展的態度；
- (ii) 經驗豐富的員工 — 我們擁有專門而成熟的團隊，彼等經過專門培訓，在城市更新方面具有相關經驗，主要負責收購及執行城市更新項目；及
- (iii) 過往的物業開發經驗 — 我們對當地的氣氛及文化具有深入的了解，亦擁有與當地政府當局聯絡的經驗。我們相信此類經驗對我們的城市更新項目有用處，因為城市更新項目與其他開發項目相比，通常需要更多來自政府的合作。

我們已建立一個有利於及時及符合成本效益地開發優質物業開發項目的運作系統

我們相信，由於我們已建立的運作系統，我們通常能夠及時及符合成本效益地開發高質量的物業開發項目。我們將物業開發過程劃分為各個明確的階段，並在每個階段密切監察成本及開發進度。我們以集中的開發及建築管理架構，為我們的住宅興建業務提供監督。重大戰略決策乃由最高層委員會作出，從而推動高效的決策過程。

我們一般能夠有效地控制物業開發項目所需的建設成本。我們在開發過程的各個階段控制開發成本。我們的地區性土地收購策略、對中國房地產市場敏銳的市場洞察

力及投資眼光以及多元化的土地收購措施將繼續有助於推動我們未來的擴張。我們在獲取土地前已開始進行預先規劃及預算，使我們能夠以符合預設投資目標回報的成本獲取土地，並於獲取土地後迅速開始開發流程。

我們在開發的各個階段密切管理及監測物業開發項目，以保持質量及實現成本效益。我們相信，我們的成功部分歸功於我們對自有物業開發項目的嚴格質量控制體系，使我們能夠密切監測建設質量及控制建設成本。

我們在住宅建築的大部分範疇使用承包商，並以相對較少的內部人手密切監督及控制項目開發。我們只選擇與可靠且信譽良好的設計公司及建築商簽訂合約，以減少自身的風險。我們與第三方承包商建立長期關係，使我們能夠有效地進行篩選過程，並密切管理及監督施工進度，避免意外延誤及成本超支。我們與承包商的安排一般規定承包商根據價格及時間表完成指定工作。我們憑藉經驗及對市場的了解有效地定價，以就我們交付的住宅單位的質量而言具吸引力的價格出售我們的物業。

我們通過招標程序聘用建築承包商時會考慮彼等的往績記錄、工作質量、擬議交付時間表及成本。由於支付予建築承包商的費用通常包括採購原材料的成本，開發我們的物業所需的原材料價格的波動將使我們能夠控制我們的建築成本。我們尋求與建築承包商建立及保持長期的業務關係，使我們能夠將建築成本保持在一個合理的水平，同時確保質量。

由積極進取的專業員工支持的經驗豐富管理團隊

我們的執行董事曾於我們的前身公司嘉利國際工作多年，並在中國房地產行業擁有豐富的經驗。彼等均在東莞、惠州及佛山物業發展市場積累了相當豐富的戰略規劃及商業管理經驗。我們的主席兼創辦人何焯輝先生在管理及物業開發行業擁有超過28年經驗。本公司的前身公司是華南地區較早建立生產廠房的企業之一，而何焯輝先生是一名聲譽卓著的工業家，與地方持份者關係緊密。

我們已建立一套引人的企業文化，向員工灌輸誠信、卓越、以客為本及創新的核心價值觀。我們已制定標準化的管治方案，以加強內部及質量控制。我們在業務經營項目及融資交易方面擁有創意規劃及高執行能力的往績，維持本集團的健康發展。

我們的管理層及僱員均訓練有素且積極進取。為推動有效的招聘、挽留及晉升程序，我們為管理層提供培訓及激勵計劃。我們的僱員接受其專業領域的持續培訓，並不時通過我們物業發展項目外圍的實地考察進行訓練。

我們的業務策略

我們將繼續於大灣區進行擴張並專注於重建用地

我們擬憑藉我們的聲譽及經驗，繼續在大灣區開發住宅物業，以把握城市化發展及當地整體經濟增長為對優質物業持續增長的需求帶來的裨益。我們亦將繼續在大灣區尋找合適的地區開發銷售物業，該等地區包括(i)我們現有業務覆蓋的地點的周邊地區；(ii)正進行經濟及社會發展，具有增長潛力及投資機會的地區；或(iii)具備城市更新及重建潛力的地區，導致土地購置成本較低及物業價格有增長潛力。我們相信，我們擬探索的大灣區合適地區包括深圳都市圈(以深圳、東莞及惠州為核心)及廣州都市圈(以廣州及佛山為核心)。我們將進一步增加於城市規劃及城市更新建築設計上的投資，亦會與業界專業人士合作，提升我們作為專注於城市更新及提供優質住宅的物業發展商的品牌定位。

大灣區的概念於2017年第十二屆全國人大第五次會議上首次提出，旨在促進及深化中國內地、香港及澳門之間的合作。大灣區的各個城市均有自己的初步定位，以支持整個區域的運作。根據戴德梁行報告，大灣區商品住宅物業銷售總額由2017年的人民幣6,879億元躍升至2021年的人民幣14,959億元，複合年增長率為21.4%。我們相信大灣區具有增長潛力，並將成為中國經濟最繁榮的地區之一，尤其是，大灣區有望進一步發展成為世界級城市群。

業 務

本集團的業務策略為發掘大灣區的合適地區，包括但不限於致力於業界領先企業、國有企業及地方政府建立策略合作關係，以求投資及合作機會。2022年2月，我們與招商局蛇口工業區控股股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司(001979.SZ)的附屬公司廣州招商房地產有限公司訂立策略框架協議。根據框架協議，我們將利用我們的相關優勢與資源，並於城市更新項目上建立策略關係。憑藉我們於城市更新的強大經驗及能力，我們將與廣州招商房地產有限公司合作，從事物業發展的不同階段，包括但不限於城市更新土地收購、土地使用權轉讓、設計及開發、品牌營銷及銷售管理。就以產城融合發展產城融合城市綜合體為目標的城市升級及重新發展項目上的合作機會，我們亦與國有企業及地方政府積極溝通。我們積極尋求與國有企業及地方政府合作的機會，在有關項目中，我們將專注發展產城融合城市綜合體中的優質住宅，而國有企業及地方政府將負責尋找投資資本及其他界別上的運作。

大灣區仍為我們中國整體業務發展戰略中的關鍵地區。憑藉我們的往績記錄、當地知識及市場認可度，我們有意提高我們在東莞及惠州的住宅房地產開發行業的市場份額，並擴展到我們認為有增長潛力的大灣區地點，如佛山及廣州。我們已於2022年3月16日與佛山市高明區荷城街道辦事處訂立一份不具法律約束力的框架協議，據此，雙方同意共同開發佛山市高明區荷城街道富灣片區，將其建成文化創意小鎮。協議訂出擬合作範疇的一般方向，包括但不限於城市規劃、土地開發、城市更新、房地產開發及城市運營等事宜。我們將協助荷城街道辦事處對該地區進行城市規劃，包括引領該地區的概念規劃方案，協助編製專項規劃、開展市場研究和城市發展研究。特別是，荷城街道辦事處已於2022年3月25日拍賣開發區的一幅住宅土地（約34,448平方米），我們已參與該拍賣並於2022年4月1日成功取得該土地的土地使用權。荷城街道辦事處將推出開發區其他土地以供拍賣（視乎實際需要而定），倘相關土地符合我們的投資要求，我們也會參與該等拍賣。詳情請參閱本上市文件「概要—近期發展」一節。

業 務

在大灣區概念不斷升溫的同時，許多基礎設施項目經已啟動，以提高大灣區城市之間的可及性及深化合作。大灣區的主要基礎設施項目包括(其中包括)：(i)港珠澳大橋；(ii)15條城際鐵路；及(iii)惠州國際機場的建設。根據戴德梁行報告，大灣區內九個城市(包括東莞及惠州)的商品房投資總額由2016年的約人民幣8,597億元增加至2021年的約人民幣14,204億元，複合年增長率約為10.6%。

根據我們以往在大灣區惠州類似質素物業開發項目的經驗及市場反應，我們相信，我們在大灣區其他地區開發住宅建築群或綜合住宅物業(即住宅物業結合零售店及會所等附屬設施)的策略將吸引該等同時為居住及投資目的購買物業的客戶。今後，我們將繼續尋找合適的地點，在大灣區的其他地區複製我們開發綜合住宅發展項目的成功。

我們選定的城市有大量符合我們內部預設的投資目標準則，擬作城市更新的潛在發展用地，例如前工業用地。我們相信，與深圳及上海等一線城市相比，東莞等選定城市市場分散，土地供應相對充足，為我們提供創造有吸引力利潤的機會。我們將繼續利用及加強我們在開發城市更新項目方面的經驗，致力不斷收購具有高重建價值的地塊，作為我們土地儲備的重要來源，從而擴大我們的經營規模，通過戰略收購適合城市更新項目的相關地塊，建立我們在城市更新領域的競爭優勢。我們在開發城市更新項目方面亦有豐富的經驗。於估值日期，我們有三個已完成城市更新項目，即嘉輝豪庭第三、四及五期。憑藉我們在開發城市更新項目方面的經驗及實力，我們致力於為大灣區的城市更新作出貢獻。

我們將繼續實施多元化的土地收購策略，以期將財政資源分配予我們認為最有利可圖的機會

我們打算繼續尋找新及合適的機會，在大灣區收購符合我們選擇標準的土地儲備。合適及充足的土地儲備乃支持我們未來發展的堅實後盾，以應對未來政府政策的變化或土地收購成本的增加。我們將繼續對該等擁有合適土地的城市的宏觀經濟狀況、政

府政策及物業市場的增長潛力進行市場研究。我們打算繼續將財政資源優先用於我們認為最有利可圖的機會，選擇性地以我們認為具有高增長潛力的地區為目標，並以具競爭力的成本收購該等土地。

我們為未來項目獲取資源時會避免價格過高的土地，但會把握機會並適時地進行投資。在補充土地儲備時，我們的目標主要為其屬性及配套設施可配合我們在住宅物業市場的定位，並滿足客戶的需求及要求的地塊。我們將繼續及時、有效地應對市場變化。在財務管理方面，我們將確保我們的流動資金充足，我們的現金餘額足以支付借款。

我們將繼續在可能以低成本獲取高回報的地點物色擬作城市更新的用地。為實現收購我們的土地目標，我們已建立集中及高效的系統以研究土地收購機會。我們監察、規劃及預算潛在發展用地的開發成本，倘該發展機會符合我們預設的投資目標，我們將計劃透過政府拍賣或與現有土地擁有人的其他形式安排競投該用地。我們相信，從高效的土地收購開始，加上其後妥善執行的開發程序，將使我們能夠繼續成功擴張，並為我們的業務帶來可持續增長。

我們尋求加強成本控制能力並保持物業的質素

我們計劃繼續密切監察我們的資本及現金狀況，並審慎管理我們的土地使用權成本、建築及勞工成本及經營開支。由於我們相信有效的成本控制及維持我們開發的物業的良好質素為我們成功的關鍵因素，我們的戰略之一是進一步加強我們對物業開發項目的控制能力，並繼續維持我們開發的物業的質素。

我們擬在物色發展項目時繼續遵循我們已建立的內部標準化流程。我們亦計劃繼續通過招標程序選擇第三方承包商，招標程序僅向符合我們預算成本的投標開放，使我們能夠符合我們的投資回報準則。我們亦將繼續將建築工程外判予建築公司，並將持續主動對銷售及預售進行管理，從而產生現金以滿足我們的持續資本需求。

我們尋求進一步鞏固我們於大灣區的聲譽及認可度

我們擬透過向置業人士提供優質產品，繼續推廣我們的「豪庭」及「公館」兩個住宅物業系列。作為優質物業的提供者，客戶如何看待我們對我們的業務營運至關重要。因此，我們計劃繼續將重點放在發展我們的聲譽及認受性，並將繼續開發能夠提高我

們的形象的物業。我們將繼續運用資源，通過線上線下平台廣告的方式推銷我們的物業。我們亦擬繼續提高現有及潛在客戶對「豪庭」及「公館」系列的認可及忠誠度。我們相信，透過塑造一個獨特而吸引的聲譽，正如我們所開發的物業及所創建的社區所反映一般，我們將能夠從我們的競爭對手中脫穎而出，進一步提高我們吸引目標客戶的能力，並積極地加強彼等對我們的物業及服務的認可。為保持我們作為優質物業供應商的聲譽，我們亦將繼續執行嚴格的質量控制標準，在整個物業開發過程中密切監督建築承包商的工藝，並進一步加強物業管理服務及相關的人力資源管理。

我們將繼續吸引、培育及激勵熟練及有才能的人才

我們相信，認同我們企業文化的高質素員工為我們寶貴的資產。為了支持我們的成長，我們的目標為吸引及招聘具有廣泛專業知識，包括物業開發、項目管理、規劃、設計、財務及營銷與銷售的員工。我們著重優質員工隊伍的長途發展，以及員工團隊與本集團之間的利益一致。我們將繼續通過為員工提供具競爭力的薪酬待遇、在職培訓及基於績效的評估，招募、培育及激勵一支熟練及有才能的員工團隊。我們相信此文化將加強員工之間的知識共享、協作及創新，從而提高效率，提高忠誠度、工作滿意度、參與度及對工作的投入，我們相信，此將提升我們的整體營運及業績。

我們的業務

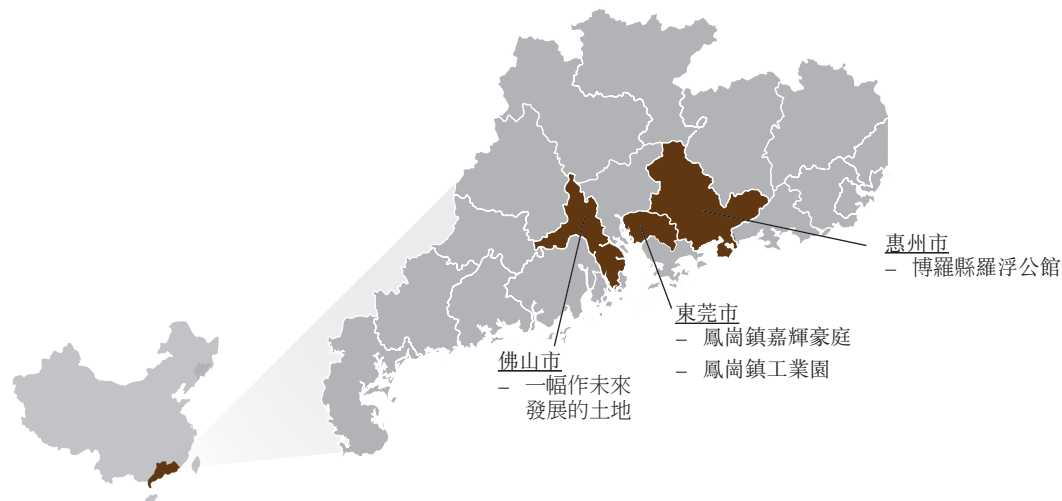
我們的物業發展項目

我們為一家精品住宅物業發展商，專注於發展及銷售住宅物業。於往績記錄期間，我們的物業發展項目位於廣東省東莞及惠州。

於估值日期，我們的物業組合包括兩個物業發展系列，分別為東莞的「豪庭」系列及惠州的「公館」系列。於估值日期，我們的土地儲備約為259,632平方米，包括(i)已竣工物業的可銷售整體樓面總面積約128,160平方米；及(ii)持作未來發展的整體樓面總面積131,472平方米。

業 務

以下地圖展示於2022年9月30日我們的物業組合的地理位置。



我們的住宅物業主要為高層住宅——主要為20層或以上的樓宇。

我們的物業發展項目的分類

下表載列我們對物業的分類，以及分別於本上市文件附錄一「會計師報告」及附錄三「物業估值報告」中的相應物業分類：

我們的分類	會計師報告	物業估值報告
1. 發展中的物業發展項目或發展項目階段——我們已收到該等發展項目或發展項目階段所需的建築工程施工許可證，但並無收到竣工證明	• 待售發展中物業	• 本集團在中國持有的發展中物業
2. 已竣工的物業發展項目或發展項目階段——我們已收到相關政府當局對該等發展項目或發展項目階段發出的竣工證明	• 待售已竣工物業	• 本集團在中國持作銷售的物業

業 務

我們的分類	會計師報告	物業估值報告
3. 未來發展項目 — 我們已就此等發展項目或發展項目階段訂立土地出讓合同	• 按金	• 本集團在中國持作發展的物業

由於我們部分物業發展項目包含輪流竣工的多期發展項目，因此，一個物業發展項目可能被歸類為上述一個或多個類別。

我們物業對發展項目或發展項目階段的分類反映我們經營業務的基礎，可能與其他物業發展商使用的分類不同。一個物業發展項目可能需要多個土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、預售許可及其他許可證及證書，該等證明可能於整個開發過程中的不同時間出具。

有關會計師報告及物業估值報告中對物業發展項目或發展項目階段的分類的詳情，請分別參閱本上市文件附錄一會計師報告及附錄三物業估值報告。

地盤面積及總樓面面積

地盤面積按下列方式計算：(i)我們已取得土地使用權證的物業發展項目或發展項目階段根據有關土地使用權證及不動產產權證計算；或(ii)我們尚未取得土地使用權證的物業發展項目或發展項目階段根據有關土地出讓合同計算。

本上市文件所載各個物業發展項目或發展項目階段的整體樓面總面積按以下方式計算：(i)已竣工的項目或項目階段根據有關物業竣工證書或竣工及驗收報告計算；(ii)發展中的物業發展項目或發展項目階段根據有關建設工程規劃許可證計算，或倘沒有建設工程規劃許可證，則根據有關政府當局出具的其他文件計算。

本上市文件所用的整體樓面總面積包括可銷售總樓面面積及不可銷售總樓面面積。本上市文件所用的不可銷售總樓面面積指不會獲發出預售許可證的若干配套設施。本上市文件所用的可銷售總樓面面積指不包括不可銷售總樓面面積的內部樓面面積。可

業 務

銷售總樓面面積進一步分為預售／已售的可銷售總樓面面積及未售出的可銷售總樓面面積。物業於我們已簽立銷售合約但尚未交付物業予客戶時視作預售，於我們已經與客戶簽立銷售合約時視作售出，而我們在客戶接受物業或根據合同被視為已接受時確認收益，以較早者為準。

可銷售整體樓面總面積積按下列方式計算：(i)已竣工的物業發展項目或發展項目階段根據有關房屋所有權證或有關政府當局認可的其他文件(例如驗收報告)計算；及(ii)發展中的物業發展項目或發展項目階段根據有關預售許可證計算，或倘沒有預售許可證，則根據建設工程規劃許可證計算，或倘沒有建設工程規劃許可證，則根據有關政府當局出具的其他文件計算。我們擬出售的整體樓面總面積並無超過地盤面積與有關土地出讓合同或地方政府所出具有關項目的其他批准文件訂明的最大准許容積率的倍數。

土地儲備及物業組合

土地儲備

我們的土地儲備指以下各項的總和：(i)我們就已竣工物業可銷售的整體樓面總面積，其亦包括已預售但尚未交付的已竣工總樓面面積；及(ii)作未來發展的規劃總樓面面積。

下表載列於估值日期我們於物業組合中應佔的總土地儲備(按地理位置劃分)的明細：

項目數目	已竣工可售 總樓面面積 (平方米)	作未來發展 的規劃		佔總土地儲備 的百分比
		總樓面面積 (平方米)	總土地儲備 (平方米)	
東莞..... 4 <small>(附註)</small>	93,012	—	93,012	35.9%
惠州..... 1	35,148	—	35,148	13.5%
佛山..... 1	—	131,472	131,472	50.6%
總計：..... 6	<u>128,160</u>	<u>131,472</u>	<u>259,632</u>	<u>100.0%</u>

附註：代表嘉輝豪庭各期的土地儲備。

我們的項目

下表載列於估值日期，我們的物業發展項目的詳情：

項目/階段	已竣工										持作未來發展						
	地盤面積 (1)	已竣工 整體樓面 總面積(2)	可銷售 整體樓面 總面積(3)	已推出可 銷售整體 樓面總面積(4)	交付整體 樓面總面積(不列入 估值)(5)	預售可 銷售 整體樓面 總面積(5)	未售可 銷售 整體樓面 總面積(5)	已推出售 售可銷售 整體樓面 總面積(4)	可出租 總樓面 面積(6)	預計用作 未來發展的 總樓面 面積		實際 開始預售 物業日期(8)	實際/預計 竣工日期(7)	於估值日期 所產生的發 展成本(10) (人民幣 百萬元)	於估值日期 預計未來發 展成本(11) (人民幣 百萬元)	於估值日 期本集團 應佔 權益(12)	於估值日 期本集團 應佔 市值(13) (人民幣 百萬元)
東莞																	
1. 東莞嘉輝豪庭第四期	26,850	78,537	57,854	50,125	27,858	3,506	26,490	18,761	—	—	2019年9月	2021年1月至 2021年5月	不適用	100%	798	1	
2. 東莞嘉輝豪庭第五期	35,014	102,013	79,257	44,286	19,115	5,208	54,934	19,963	—	—	2021年6月	2021年8月至 2021年11月	不適用	100%	1,581	2	
3. 東莞嘉輝豪庭第三期	—	3,685 ^(b)	3,685 ^(b)	3,685	1,268	634	1,783	1,783	—	—	2017年9月	2018年8月至 2019年1月	不適用	100%	67	4	
4. 東莞嘉輝豪庭第一期 未售3單元	—	457	457	457	不適用	—	457	457	—	—	—	不適用 ^(b)	不適用	100%	9	5	
5. 東莞順源鎮工業園 ^(a)	23,802	55,262	—	不適用	不適用	—	—	不適用	55,262	—	—	不適用 ^(a)	不適用	100%	78	6	
惠州																	
6. 惠州羅浮公館	4,798	45,021	37,354	16,579	2,206	578	34,570	13,795	—	—	2020年9月	2022年9月	不適用	100%	241	3	
佛山																	
7. 預留作未來發展的 一塊土地	34,448	—	—	—	—	—	—	—	131,472	不適用	2023年4月	2026年4月	78	100%	155	7	
總計	124,972	284,975	178,607	115,132	50,447	9,926	118,233	54,759	131,472	55,262	2,929						

附註：

- (1) 地盤面積數據來自相關土地使用權證及不動產權證的資料，倘沒有相關土地使用權證，則應來自土地出讓合同的資料。
- (2) 有關已竣工項目的總樓面面積數據從由政府機關發出的相關竣工證書中的資料取得；有關發展中項目的數據應從相關建設工程規劃許可證所載的資料中取得，或如沒有建設工程規劃許可證，則可從其他文件(如土地出讓合同的數據)中取得。

- (3) 已竣工項目的可銷售整體樓面總面積是指已售／未售的可銷售總樓面面積。
- (4) 已推出可銷售整體樓面總面積指已推出銷售的可銷售樓面總面積。
- (5) 可銷售整體樓面總面積可細分為(i)已售及已交付整體樓面總面積；(ii)預售但尚未交付的總樓面面積；及(iii)未售而可銷售的總樓面面積。
- (6) 可出租總樓面面積是指持作投資的總樓面面積。
- (7) 實際／預計施工日期指開始清理工地或相關發展項目或階段第一座建築物開始施工的日期。
- (8) 實際開始預售物業日期指預售的實際開始日期或本集團根據本集團內部記錄就項目取得預售許可的日期。
- (9) 實際／預計竣工日期指項目完成時就每個項目獲得的竣工證書日期。發展中項目根據目前估計並參照建築工程計劃而作出。
- (10) 於估值日期所產生的發展成本，是指相關項目於發展中所產生的直接成本，包括相關土地使用許可證已支付／即將支付的地價、建築成本及資本化利息。
- (11) 於估值日期所產生的估計未來發展成本，是指按項目發展時間表計算的總預算成本及估值日期所產生的總發展成本，視乎相關市場變更及我們對項目成本結構的內部調整而定。
- (12) 於估值日期本集團應佔權益按照於估值日期於有關項目公司的實際股權計算。
- (13) 於估值日期本集團應佔市值指於估值日期與本集團應佔項目權益相應的項目市場價值。
- (14) 該物業用作工業用途，但我們擬將該物業的用途由工業用途更改為住宅用途。我們尚未就土地用途更改取得政府的批准。
- (15) 該等物業並非由本集團興建。
- (16) 整體樓面總面積3,685平方米指於完成收購第三期項目公司時，嘉輝豪庭第三期未售單位的整體樓面總面積，其權益由本公司的全資附屬公司第三期項目公司持有。於嘉輝豪庭第三期在2018年8月竣工時，可銷售總樓面面積及單位數目分別為60,903平方米及605個單位，其權益原本由嘉利國際集團持有。緊接2021年11月26日東莞市嘉訊通的公司分拆前，可銷售總樓面面積及仍然未售出的單位數目分別為3,685平方米及26個單位，佔原本可銷售整體樓面總面積約6.1%。於東莞市嘉訊通的公司分拆後，此等未售物業的權益轉讓予本集團。詳情請參閱本上市文件「歷史、重組及企業架構—重組—東莞市嘉訊通的公司分拆」一節。於估值日期，仍然未售出的可銷售總樓面面積為1,783平方米，佔原本可銷售整體樓面總面積約2.9%。

於估值日期，尚未售出及交付的可銷售整體樓面總面積為118,233平方米。

我們的發展項目說明

我們以「豪庭」及「公館」兩大產品系列發展住宅物業。

我們的「豪庭」物業一般位處黃金地段，目標客戶為中等收入及遷居的置業人士。「豪庭」建築群的設計亦旨在提供更多公共空間，配備充足的設施及設備，包括會所、精緻園景花園、與道路交通分隔且樹木林立的緩跑徑。我們於東莞市鳳崗鎮的發展項目以「嘉輝豪庭」為品牌。

我們的「公館」物業一般位處成本較低的地點，針對首次置業人士及退休人士。我們的「公館」系列通過擁有全面配套設施的社區花園提供舒適的生活環境。我們設計單位的房間佈局適宜，可滿足任何家庭的需要。客廳及飯廳區域融合，形成一個面向窗戶的開放空間，為住戶提供舒適環境。所有主臥室均為包含淋浴間及浴室的套房。「公館」建築群的設計規模較小，但適合舒適的生活方式。儘管「公館」建築群的公共區域較小，設施較少，但「公館」建築群有更多空間供單位內的住戶使用。我們於惠州市博羅縣的發展項目以「羅浮公館」為品牌。

東莞市

鳳崗鎮嘉輝豪庭



業 務

嘉輝豪庭位於廣東省東莞市鳳崗鎮。本項目於「豪庭」系列下推出。鳳崗鎮距離中國一線城市深圳約24公里。鳳崗鎮與主要公路相連，縮短與深圳及區內其他主要樞紐之間的交通時間。深圳地鐵10號線的東部延伸線以四個車站覆蓋該鎮，包括將毗鄰嘉輝豪庭的「官井頭」站。嘉輝豪庭周圍設有購物中心及綜合運動中心，既能提供日常便利，又能方便住戶進行休閒娛樂活動。鑒於鳳崗鎮鄰近深圳，其住宅物業將吸引該等希望以與深圳相比更實惠的價格範圍，享受鳳崗鎮提供的交通便利及優質房屋的置業人士。

於估值日期，第三、四及五期均已落成。相關建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證、預售許可證、銷售許可證及竣工證書均已取得。

第三期



嘉輝豪庭第三期已落成，佔用總地盤面積約32,800平方米，由605個住宅單位組成。該項目由項目公司東莞市嘉訊通開發及擁有。於2005年9月，東莞市嘉訊通與東莞市土地管理局訂立相關土地出讓合同，總代價約為人民幣1.3百萬元，據此授予東莞市嘉訊通項目用地為工業用地的土地使用權。東莞市嘉訊通於2005年5月全數支付代價。2014年12月，土地用途變更為住宅用途的申請獲得東莞市國土資源局批准。東莞市嘉訊通與東莞市國土資源局於2015年1月訂立相關土地出讓合同，東莞市嘉訊通於2015年5月全數支付地價人民幣27.6百萬元。

業 務

東莞市嘉訊通(控股股東何焯輝先生間接全資擁有的公司)為項目土地的持有人及擁有其法定業權。根據東莞市人民政府於2009年12月16日發佈實施、且於當時生效的《東莞市「三舊」改造實施細則(試行)》第19條,改建項目竣工驗收合格前,不得轉讓土地使用權及變更土地使用權所有者股權。因此,嘉利國際集團被限制以資產或股權轉讓的方式收購項目土地及在嘉利國際集團直屬企業下進行重新開發。於2016年8月1日,Massive Era(於重組及分拆前為嘉利國際的全資附屬公司及於重組及分拆後為本公司的全資附屬公司)、Kar Info International(一家於成為本集團成員公司(將於下文披露)前由何焯輝先生直接全資擁有的公司)、東莞市嘉訊通及何焯輝先生訂立一份共同營運協議(「共同營運協議」),據此,Massive Era同意透過向Kar Info International投資140.0百萬港元參與嘉輝豪庭第三期。於共同營運協議下的合作期內,Massive Era及Kar Info International各自享有該物業發展項目除稅前溢利的50%。共同營運協議於2021年3月22日根據其條款屆滿。於2021年11月26日,東莞市嘉訊通進行公司分拆以分拆為兩家有限公司,據此,存續公司(即第三期項目公司)將營運嘉輝豪庭第三期,而新公司(即由何焯輝先生全資擁有的東莞嘉樂企業發展有限公司)將進行其他有關非住宅物業發展的業務。公司分拆完成後,與嘉輝豪庭第三期有關的資產及負債由第三期項目公司保留。

於2022年3月,何焯輝先生將Kar Info International的100%股權轉讓予Benefit Master(我們的全資附屬公司),Kar Info International於第三期項目公司的100%股權轉讓予本公司。此等收購完成後,本公司成為Kar Info International及第三期項目公司各自的最終控股公司。

業 務

下表載列於估值日期嘉輝豪庭第三期的概要：

嘉輝豪庭第三期

地盤面積(平方米).....	32,800
公司分拆前	
可銷售整體樓面總面積(平方米)	60,903
公司分拆後	
可銷售整體樓面總面積(平方米)	3,685
已售可銷售整體樓面總面積(平方米)	1,268
已預售可銷售整體樓面總面積(平方米).....	634
未售可銷售整體樓面總面積(平方米)	1,783
實際施工日期	2015年11月
實際預售開始日期或預售許可日期	2017年9月
實際竣工日期	2018年8月至 2019年1月
本集團應佔權益.....	100%

2018年8月嘉輝豪庭第三期建築工程竣工時，可銷售整體樓面總面積及單位數目分別為60,903平方米及605個單位，其權益原本由嘉利國際集團持有。緊接於2021年11月26日進行的東莞市嘉訊通公司分拆前，可銷售整體樓面總面積及未售單位數分別為3,685平方米及26個單位，佔原本可銷售整體樓面總面積約6.1%。公司分拆及重組完成後，嘉訊通(香港)置業成為我們的全資附屬公司，而本公司擁有第三期項目公司100%的股權，該公司持有嘉輝豪庭第三期26個未售單位，整體樓面總面積為3,685平方米。詳情請參閱本上市文件「歷史、重組及企業架構 — 重組 — 東莞市嘉訊通的公司分拆」及「歷史、重組及企業架構 — 重組 — 將於Kar Info International的權益轉讓予Benefit Master」及「歷史、重組及企業架構 — 重組 — 將於第三期項目公司的權益轉讓予嘉創發展」等節。於估值日期，嘉輝豪庭第三期仍然未售的可銷售整體樓面總面積為1,783平方米，佔原本可銷售整體樓面總面積(即60,903平方米，為嘉輝豪庭第三期竣工時的可銷售整體樓面總面積)約2.9%。

有關進一步資料，請參閱本上市文件附錄三物業估值報告第4號物業。

第四期及第五期



嘉輝豪庭第四期已告竣工，佔用總地盤面積約26,850平方米，由488個住宅單位組成。該項目由項目公司東莞嘉創(本公司全資附屬公司)全資開發及擁有。嘉輝豪庭第五期已告竣工，佔用總地盤面積約35,014平方米，由512個住宅單位組成。

東莞嘉創於2015年12月與東莞市國土資源局訂立嘉輝豪庭第四及第五期相關土地出讓合同，總代價為人民幣52.0百萬元，據此，東莞嘉創獲授項目土地的土地使用權，作住宅用途。

嘉輝豪庭第四期的估值範圍如下：

	已竣工 整體樓面 總面積 (平方米)	可銷售 整體樓面 總面積 (平方米)	已售及已交付	預售	未售
			整體樓面總 面積 (不納入估值) (平方米)	可銷售 整體樓面 總面積 (平方米)	可銷售 整體樓面 總面積 (平方米)
嘉輝豪庭第四期樓宇					
4棟住宅樓宇.....	50,125	50,125	27,858	3,506	18,761
2棟商業樓宇.....	2,627	2,627	—	—	2,627
地面其他輔助設施.....	2,044	—	—	—	—
地庫408個車位以及地庫 其他輔助設施.....	23,741	5,102 (地庫408個 車位)	—	—	5,102 (地庫408個 車位)
總計.....	78,537	57,854	27,858	3,506	26,490

業 務

下表載列於估值日期嘉輝豪庭第四期的概要：

地盤面積(平方米).....	26,850
已竣工的整體樓面總面積(平方米).....	78,537
可銷售整體樓面總面積(平方米).....	57,854
已售可銷售整體樓面總面積(平方米).....	27,858
預售可銷售整體樓面總面積(平方米).....	3,506
未售可銷售整體樓面總面積(平方米).....	26,490
實際施工日期.....	2016年3月
實際預售開始日期.....	2019年9月
實際竣工日期.....	2021年1月至 2021年5月
本集團應佔權益.....	100%

於估值日期，第四期仍然未售的可銷售住宅整體樓面總面積為18,761平方米，佔可銷售住宅整體樓面總面積的約37.4%。

有關進一步資料，請參閱本上市文件附錄三物業估值報告第1號物業。

嘉輝豪庭第五期估值範圍如下：

				預售	未售
	已竣工	可銷售	已售及已交付整	可銷售	可銷售
	整體樓面	整體樓面	體樓面總面積	整體樓面	整體樓面
嘉輝豪庭第五期樓宇	總面積	總面積	(不納入估值)	總面積	總面積
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
8棟住宅樓.....	69,270	69,270	19,115	5,208	44,947
地面其他輔助設施.....	2,016	—	—	—	—
地庫820個車位以及地庫 其他輔助設施.....	30,727	9,987 (地庫820個 車位)	—	—	9,987 (地庫820個 車位)
總額.....	<u>102,013</u>	<u>79,257</u>	<u>19,115</u>	<u>5,208</u>	<u>54,934</u>

嘉輝豪庭第五期

地盤面積(平方米).....	35,014
已竣工的整體樓面總面積(平方米).....	102,013
可銷售整體樓面總面積(平方米).....	79,257
已售可銷售整體樓面總面積(平方米).....	19,115
預售可銷售整體樓面總面積(平方米).....	5,208
未售可銷售整體樓面總面積(平方米).....	54,934
實際施工日期.....	2016年3月
實際預售開始日期.....	2021年6月
實際竣工日期.....	2021年8月至 2021年11月
本集團應佔權益.....	100%

於估值日期，第五期仍然未售的可銷售住宅整體樓面總面積為44,947平方米，佔可銷售住宅總樓面面積約64.9%。

有關進一步資料，請參閱本上市文件附錄三物業估值報告第2號物業。

鳳崗鎮工業園



工業用地位於廣東省東莞市鳳崗鎮。根據廣東省東莞市雁田管理區與嘉輝塑膠於1996年10月15日訂立的《國有土地使用權出讓合同》，工業用地的土地使用權已通過協議出讓轉讓予嘉輝塑膠，代價約為人民幣4.8百萬元。工業用地位於廣東省東莞市鳳崗鎮

雁田管理區，佔用總地盤面積約23,862平方米，由設有九家工廠、三個倉庫、一所培訓中心、一間發電機房及一間保安崗亭的一個工業用地組成，佔用兩幅土地，土地使用年期為50年。該項目目前由一家由我們全資擁有的公司嘉輝塑膠擁有。

於估值日期，鳳崗鎮工業用地持作投資用途，可出租整體樓面總面積為55,262平方米。嘉輝塑膠(本集團全資附屬公司)於2021年4月1日與控股股東的聯繫人訂立租賃協議，因此將於上市後成為本公司的關連人士，並構成本集團的關連交易。詳情請參閱本上市文件「持續關連交易 — 全面豁免持續關連交易 — 與翠峰機器人的租賃協議」一段。

本土地目前劃分做工業用途，並已出租以賺取租金收入。租金收入對本集團而言並不重大，於截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月分別為人民幣1.5百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.8百萬元。我們擬申請將土地用途改為住宅用途，使我們可於該土地上發展住宅物業。2022年5月，由相關村／社區代表組成的組織東莞市鳳崗鎮雁田股份經濟聯合社就建議將名為雁田怡安中路片區YT01號地塊的地塊土地用途由工業改為住宅授出初步批准，使改變土地用途的申請程序得以展開。工業用地為此地塊的一部分。董事預計本項目可開發作住宅用途的地盤面積將約為29,800平方米。預計竣工整體樓面總面積約為119,000平方米。在該地塊掛牌招商以委派承辦商承辦城市更新工程之前，應完成多項準備工作：(i)擬備一個城市更新計劃，規定可在該土地上可發展的發展類型；(ii)對建議重建地區的業權擁有人進行調查，確定彼等對該土地的相應權利及業權；(iii)針對受影響村民制定《拆遷補償方案》，涉及拆遷、安置方案及安置補償方案；(iv)考慮到當地政府就市區重建發展(例如在有關地塊興建醫院及學校)的要求，與政府當局討論及磋商重建條款，例如補地價及可銷售總樓面面積；及(v)擬備一個掛牌招商方案，以委派承包商承接市區更新項目。其後，將向相關政府機關徵求有關改變土地用途的批文。我們預期整個申請

業 務

批核程序需時約27個月完成。考慮到各項因素，例如附近大部分地區被改為住宅用途、位於鳳崗鎮官井頭村的鄰近地區成功的城市更新項目、東莞市的其他正在進行的城市更新工程、本集團與當地政府機關就其他發展項目進行磋商的經驗、東莞市近期的經濟發展、東莞市有關推廣城市更新的有利政策，以及東莞市相關發展限制，董事認為有關工業用地的建議城市更新項目屬可行。

我們擬於該址開發整體樓面總面積約89,830平方米的住宅項目，包括住宅單位、商業區、停車場及其他配套設施。本集團擬動用其內部資源及銀行借貸及此項目預售所得款項等外部資源，支付開發該項目所產生或預期產生的成本約人民幣1,552.9百萬元(目前的總樓面面積及成本估計為基於我們已持有的土地估算，並無計入任何應付搬遷開支的額外土地，因此，不包括於最後實際可行日期難以確定的搬遷補償)。董事認為，銀行借貸可增加本集團的現金流量並為我們的運營提供更多靈活性，而使用預售所得款項可減少銀行貸款總額及融資成本。根據我們由中國一家商業銀行獲得的金融合作意向建議，董事預期我們將能獲得期限不低於三年、金額不超過項目成本70%的銀行貸款。剩餘成本將使用我們的內部資源及該項目的預售所得款項支付。該等預期成本的明細包括：

	金額	預期付款時間表	預期資金來源
	(人民幣百萬元)		
(i) 搬遷補償	469.4	T ^(附註) +1至36個月	內部資源
(ii) 補地價.....	592.8	T+1至12個月	內部資源
(iii) 拆遷開支	3.5	T+1至12個月	內部資源
(iv) 建設成本	349.5	T+3至32個月	銀行貸款及預售所得款項
(v) 銷售及營銷	63.6	T+12至36個月	內部資源
(vi) 管理費.....	31.8	T+1至36個月	內部資源
(vii) 融資成本	42.3	T+1至36個月	內部資源
總計：.....	1,552.9		

附註： T為自相關政府機關取得改變土地用途批准的時間。

業 務

以下為工業用地開發的擬議時間表：

時間表	事項
T	相關政府部門批准改變土地用途
T+ 3個月 <small>(附註)</small>	展開建設工程
T+ 12個月	預售階段
T+ 16個月	平頂階段(建築物屋頂完工)
T+ 20個月	相關政府部門完成驗收
T+ 27個月	竣工單位交予買家

*附註：*自土地出讓合同訂明的建設工程展開日期起計一年內。

我們的中國法律顧問已告知，上述擬議時間表符合城市房地產法關於閒置土地的要求。

誠如我們的中國法律顧問所告知，根據目前中國的法律及法規，建議改變工業用途的申請將不會有法律上的阻礙。

有關進一步資料，請參閱本上市文件附錄三物業估值報告第6號物業。

惠州市

惠州羅浮公館



業 務

羅浮公館位於廣東省惠州市博羅縣。本項目於「公館」系列下推出。羅浮公館已經竣工，佔用總地盤面積約4,798平方米，由330個住宅單位組成。項目由本公司全資附屬公司博羅縣嘉盈利全資開發。博羅縣嘉盈利於2017年3月與博羅縣國土資源局訂立相關土地出讓合同，總代價為人民幣18.6百萬元，據此，博羅縣嘉盈利獲授項目土地的土地使用權，作住宅用途。

博羅縣為深圳、東莞市、大亞灣及惠州市市中心的交界處。博羅縣位於已規劃高速鐵路及高速公路的核心位置。根據地方機關的城市更新計劃，該縣將設有一所中醫養生中心、嶺南中醫藥博物館及一所綜合養生保健中心。該縣位於受保護森林的豐富自然保護區，預期將吸引退休置業人士及遊客進行養生、休閒及生態旅遊。該物業發展項目鄰近當地主要購物商場、銀行及縣城醫療設施，為居民帶來便利且舒適的生活。我們的設計佈局包括兩房及三房單位，旨在滿足希望與父母、子女同住的置業人士多代同堂的需求。

於估值日期，博羅縣羅浮公館已經竣工。已就本發展項目取得全部相關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。

	已竣工	可銷售	已售及已交付整	預售可銷售	未售可銷售
	整體樓面	整體樓面	體樓面總面積	整體樓面	整體樓面
羅浮公館樓宇	總面積	總面積	(不納入估值)	總面積	總面積
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
1棟住宅樓	30,323	30,323	2,206	578	27,538
L1-L2商業樓	3,971	3,971	—	—	3,972
地面其他輔助設施.....	2,369	—	—	—	—
地庫74個車位以及 地庫其他輔助設施	8,358	3,060 (地庫74個 車位)	—	—	3,060 (地庫74個 車位)
總計	45,021	37,354	2,206	578	34,570

業 務

下表載列於估值日期博羅縣羅浮公館的概要：

地盤面積(平方米).....	4,798
已竣工整體樓面總面積(平方米).....	45,021
可銷售整體樓面總面積(平方米).....	37,354
已售可銷售整體樓面總面積(平方米).....	2,206
預售可銷售整體樓面總面積(平方米).....	578
未售可銷售整體樓面總面積(平方米).....	34,570
實際施工日期.....	2018年1月
實際預售開始日期.....	2020年9月
實際竣工日期.....	2022年9月
本集團應佔權益.....	100%

於估值日期，羅浮公館仍未售出的可售住宅總樓面面積為27,538平方米，佔可售住宅整體樓面總面積約90.8%。

有關進一步資料，請參閱本上市文件附錄三物業估值報告第3號物業。

佛山市

荷城街道地塊

我們已成功取得位於中國廣東省佛山市高明區荷城街道富龍大橋以北、荷富路以西的一幅地塊(「荷城街道地塊」)。荷城街道地塊總地盤面積約為34,448平方米。於估值日期，高明區荷城街道住宅地塊為有待發展的空置土地。根據與佛山市自然資源局訂立，日期為2022年4月1日的出讓國有土地使用權出讓合同，佛山市自然資源局已同意將荷城街道地塊的土地使用權授予本公司的全資附屬公司佛山嘉荷。荷城街道地塊的代價約為人民幣155.3百萬元，其中約人民幣77.6百萬元已由佛山嘉荷支付。剩餘的人民幣約77.7百萬元將於2023年3月27日或之前使用我們的內部資源支付。

業 務

根據本集團的發展計劃，荷城街道地塊的估值範圍如下：

樓宇	整體作未來 發展的規劃 樓面總面積 (平方米)	可銷售 整體樓面 總面積 (平方米)	不可銷售 整體樓面 總面積 (平方米)
住宅	90,752	90,752	—
商業	2,579	2,579	—
停車場	32,718	32,718	—
其他配套設施	5,423	—	5,423
總計	<u>131,472</u>	<u>126,049</u>	<u>5,423</u>

下表呈列於估值日期荷城街道地塊的概要：

地盤面積(平方米)	34,448
已規劃為未來發展的總樓面面積(平方米)	131,472
可銷售總樓面面積(平方米)	126,049
不可銷售整體樓面總面積(平方米)	5,423
預期施工日期	2023年4月
預期竣工日期	2026年4月
本集團應佔權益	100%

有關進一步資料，請參閱本上市文件附錄三物業估值報告第7號物業。

我們擬於荷城街道地塊開發一個整體樓面總面積約131,472平方米的住宅項目，包括住宅單位、商業區、停車場及其他配套設施。本集團擬動用其內部資源及銀行借貸及該項目預售所得款項等外部資源，支付開發該項目所產生或預期產生的成本，有關成本預計約為人民幣666.6百萬元(包括荷城街道地塊餘下部分代價約人民幣77.6百萬元)。董事認為，銀行借款可增加本集團的現金流量並為我們的營運提供更大靈活性，而使用預售所得款項可減少銀行借款總額及融資成本。根據我們從中國一家商業銀行獲得的銀企合作計劃，董事預計我們將能獲得高達項目建設成本70%的銀行貸款，期限為三至五年。剩餘成本將使用我們的內部資源及該項目的預售所得款項支付。

業 務

該等預期成本的明細包括：

	金額	預期付款時間表	預期資金來源
	(人民幣百萬元)		
(i) 剩餘部分代價.....	77.6	2023年3月27日或之前	內部資源
(ii) 建設開支.....	71.8	2024年3月31日前	銀行貸款最多佔
	206.4	2025年3月31日前	70%，剩餘來自
	161.1	2026年3月31日前	內部資源及預售
	23.1	2027年3月31日前	所得款項
小計：.....	462.4		
(iii) 銷售及營銷.....	101.3	2024年4月1日至 2027年3月31日	內部資源
(iv) 管理費.....	6.1	2025年4月1日至 2027年3月31日	內部資源
(v) 融資成本.....	19.2	2024年4月1日至 2027年3月31日	內部資源
總計：.....	666.6		

以下為荷城街道地塊開發的擬議時間表：

時間表	事項
2022年4月	訂立出讓國有土地使用權合同
2023年4月	建設工程施工
2023年12月	平頂階段(建築物屋頂完工)
2024年9月	預售階段
2025年11月	相關政府部門完成驗收
2026年4月	竣工單位交予買家

我們的中國法律顧問已告知，上述擬議時間表符合城市房地產法關於閒置土地的要求。

本集團有關銷售餘下可銷售總樓面面積的策略

本集團有關銷售嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期以及羅浮公館(該項目於2022年9月竣工)餘下未售可銷售總樓面面積的策略乃根據對當地市場的審慎研究而制定，與我

業 務

們所有物業項目的一般銷售及營銷策略一致。我們的銷售及營銷策略乃按我們標準銷售及營銷指引而制定。我們有關銷售餘下未售可銷售總樓面面積的策略包括與當地房地產代理就管理我們的物業進行緊密合作。我們的外部房地產代理可獲得銷售佣金，金額一般為不超過通過彼等出售的物業總合約銷售價格的3%。我們亦可於線上及線下平台進行相關的營銷活動。我們的營銷策略涉及通過數字渠道(包括房地產目錄網站)及傳統營銷平台(如戶外廣告)進行廣告活動。我們可能不時根據市場氣氛調整銷售及營銷策略。我們亦與現有客戶保持緊密溝通，並可能不時於銷售中心舉辦活動。於2022年3月至2022年8月期間，由於COVID-19相關社交距離措施，我們示範單位或住宅單位的訪客人數減少，我們出售的單位數目亦減少。根據戴德梁行報告，2022年首六個月東莞商品住宅物業的吸納量為1.1百萬平方米，遠低於2021年。2022年首六個月，惠州商品住宅物業吸納量為2.6百萬平方米，遠低於2021年。

根據戴德梁行報告，為刺激房地產市場，中國政府推出不同政策(如調整中國人民銀行發佈的中國貸款市場報價利率，以及於2022年1月至2022年8月進一步優化及放寬購房政策)。

- 除上述策略外，本集團一直積極採用以下策略，促進嘉輝豪庭第三、第四及第五期及羅浮公館剩餘未售可銷售總樓面面積的銷售：
 - 繼續密切關注東莞及惠州周邊房地產開發的市場動態，分析競爭對手的房地產開發及銷售情況，以便我們的管理層不時根據市場情況調整銷售策略；
 - 通過分析該等阻力因素，找出我們的促銷策略、銷售人員與客戶的互動的現有關問題(如有)以及客戶在購買過程中可能遇到的困難，從而制定克服客戶阻力的策略；
 - 為銷售代理及平台提供銷售培訓及推廣資料；
 - 分析潛在客戶的地理數據並優化我們在合適地點的廣告計劃；

業 務

- 推廣「毛坯房」銷售套餐，即不提供裝修的物業，以降低購買價格；
- 繼續監察政策發展，制定相應的對策，以最大限度地提高本集團從有利政策中獲得的利益及降低我們的風險；
- 繼續推廣推薦銷售活動，例如折扣及特價、提供車位及減免物業管理費等；及
- 鼓勵業主向我們推薦新客戶，並通過獲取業主的反饋及開展活動，繼續維持我們與業主的關係。

有關我們銷售與營銷策略的進一步詳情，請參閱本節下文「— 我們的物業發展營運— 銷售及營銷」各段。

下表呈列嘉輝豪庭第三期、第四期及第五期以及羅浮公館餘下未售住宅總樓面面積的預期推出時間表：

項目	預期推出銷售的整體樓面總面積(平方米) (附註)			
	自2022年			
	10月1日起至 2023年3月31日	截至2024年 3月31日止年度	截至2025年 3月31日止年度	截至2026年 3月31日止年度
嘉輝豪庭第三期	不適用	不適用	不適用	不適用
嘉輝豪庭第四期	不適用	不適用	不適用	不適用
嘉輝豪庭第五期	不適用	13,860	6,930	2,311
羅浮公館	不適用	3,443	6,887	3,398

附註：指預期於相關年度／期間首次推出市場銷售的住宅總樓面面積(即不包括商業物業及停車位總樓面面積)。

上述估計時間表已計及：(i)歷史年度銷售及於往績記錄期間增長的銷售，分別約為19,797平方米、23,464平方米、28,053平方米及17,671平方米，(ii)羅浮公館於2022年9月竣工，預計竣工後將推出銷售的總樓面面積，(iii)由於該等開發項目的物業分別自2018年8月及2021年5月開始預售，嘉輝豪庭第三期及第四期的未售總樓面面積於截至2024年3月31日止年度內完成銷售以及(iv)自2022年10月1日至2023年3月31日期間，COVID-19以及國家及地方政府限制性政策對我們銷售的潛在影響。

由於中國房地產行業競爭激烈且不斷發展，本集團的銷售及營銷策略為分批推出可售住宅樓面面積，使本集團可根據市場需求調整定價策略以實現利潤最大化。我們密切監察及分析物業市場需求及價格趨勢，以不時釐定及調整推出我們物業發展項目餘下未售住宅總樓面面積的時間表。作為我們因應COVID-19爆發之銷售及營銷策略的一部份，我們目前向購買嘉輝豪庭第四期的置業人士提供折扣。我們擬於政府推出有利政策時推出更多總樓面面積。於2022年，為刺激房地產市場，中國政府頒佈不同政策，例如調整中國人民銀行發佈的中國貸款市場報價利率，以及進一步優化及放寬購房政策。進一步詳情請參閱本上市文件「行業概覽—推動房地產市場的主要因素」一節。因此，我們目前預期於截至2024年3月31日及2025年3月31日止年度分別推出嘉輝豪庭第五期13,860平方米及6,930平方米，以一線景觀及更受歡迎的佈局為導向。此外，於考慮推出新總樓面面積時，我們會考慮城市更新發展的進度、鄰近地區的基建發展，以及附近的物業發展項目。例如，由於羅浮公館鄰近預期於2024年開通的新廣州—汕頭高速鐵路「羅浮山」站，我們目前預期因應開設新車站而於截至2024年3月31日止年度推出3,443平方米，並預期於截至2025年3月31日及2026年3月31日止年度分別推出6,887平方米及3,398平方米。此外，我們將於大部分住宅單位售出後開始推出商業單位及停車位。

幾乎所有已竣工但未出售物業均為「毛坯房」(即並無提供裝修工程的物業)。本集團於往績記錄期間未有就維修已竣工未售出物業產生任何成本，主要由於我們的建築承包商根據適用法律就樓宇結構及地基的質量提供保證，而我們的供應商負責修復保修期(一般自竣工起計兩年)內出現的質量問題。保修期屆滿後，我們對已竣工未售出物業的任何潛在物業缺陷負責。此外，我們已竣工未售出物業的耗損或惡劣天氣條件可能產生缺陷，需要本集團進行維修或更換。於往績記錄期間，本集團未有就維修已竣工超過兩年的未售出物業產生任何成本。預期2022年10月1日至2026年3月31日期間可能產生維修該等物業的開支不多於人民幣1.0百萬元。本集團在出售並交付物業後向置業人士提供的保證詳情載於本節下文「物業交付及售後客戶服務—交付已竣工物業」一段。

我們的物業發展營運

物業發展流程

我們在物業發展方面的成功歸功於我們的標準化營運程序，使我們能夠在收購土地／改造土地後的每個發展階段的規定時間內規劃及執行籌備工作，及提高我們的整體營運效率。通過使用我們的標準化營運程序，我們的物業發展項目自取得建設工程施工許可證至取得竣工證書平均耗時約四年完成。我們根據我們的營運經驗及需求制定及修改程序，且按個別基準調整。有關程序載有我們僱員管理及開發物業發展項目的指引，並為我們的發展項目提供詳細的時間安排及評估目標以及對照清單。

下圖概述我們物業發展流程的主要階段：



物色商機

為我們的物業發展項目物色商機時，我們著眼於廣東省的合適地點，尤其是深圳附近（如東莞、惠州、佛山及廣州）具有高增長潛力的地點。在選址過程中，我們主要根據對地塊所在相關地區或城市的經濟及人口狀況的研究結果、對相關房地產市場表現及該地塊的升值潛力的評估來評估該地塊。

我們在選址過程中投入了大量管理資源，涉及不同級別不同職能部門之間的協作和評估。本集團在高層設有決策委員會，負責制定包括土地收購和改造在內的整體擴展策略和計劃。我們的選址過程一般由我們的項目公司團隊領導，負責編製投資分析

業 務

報告供內部團隊評估，以便本集團就投資機會作出知情的決定。一旦取得深入投資報告，本集團層面的戰略投資人員以及不同部門的人員將參與評估及審批過程，以評估投資機會。

我們就所有項目審慎選址，過程中主要考量物業質量和是否易於營銷。我們在評估一個地點是否適合發展時考慮的因素包括但不限於：

- 中央及地方政府的產業政策及發展策略及相關法規；
- 經濟環境、人口增長及發展前景；
- 當地房地產市場的成交量及價格與目標置業人士的入息水平及置業需求的關係；
- 地方稅項、設計及成本的基本收費標準；
- 該地點的經濟環境及物理及地質特徵，包括歷史特徵及自然景觀；
- 該潛在地點周邊環境的任何相關配套設施及基建及運輸基建；及
- 潛在競爭對手的數目及規模。

土地收購或改造

我們在發現符合我們的業務目標及策略的機會出現時參與土地改造項目。我們亦根據現行市況選擇土地收購方式，以控制我們的土地成本及管理相關風險。

我們採用土地收購及改造工作程序。對於我們選擇採用的收購及改造方法，我們制定了可遵循的操作程序。我們的項目公司團隊按照我們制定的程序中規定的時間表及詳細資料要求，編製及完成所需的研究、分析或申請材料。我們的操作程序為我們的項目審批步驟提供了有效且一致的指導，並有助於確保我們以高效的方式完成內部評估流程。

城市更新過程

城市更新(其政策名稱「三舊改造」更為人熟悉)近年已成為當地城市發展過程的一部分，並且一直是城市土地供應的重要來源。三舊改造是指舊城鎮、舊廠房及舊村莊的更新。對政府而言，城市更新可改善城市形象及質素，解決土地供應及需求之間的失衡、增加當地政府的財政收益、刺激經濟發展等。廣東省作為推動城市更新的先鋒，致力為適合城市更新的土地制定程序及準則。此常規已獲其他經過多年的急速城市化發展而引致城市面積匱乏的省市所採納。

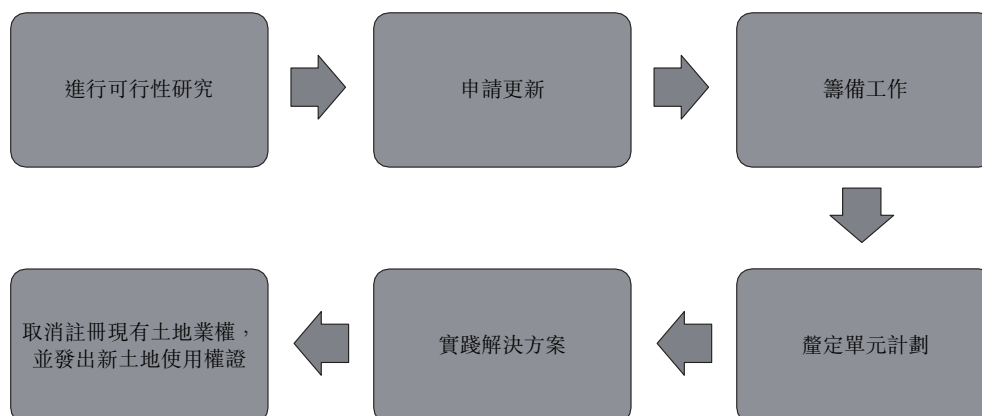
我們相信城市更新發展是增加可用作未來發展的土地儲備具吸引力的方法。我們一般會透過融合以下策略來識別城市更新機會：(i)建立擅於尋求城市發展項目機會的業務發展團隊；(ii)進行市場研究，以識別土地的地點、未來發展潛力、人口、經濟、消費者行為、政府態度及土地使用權；及(iii)識別該土地在城市整體規劃的定位及潛力。

我們於往績記錄期間的毛利率普遍高於其他行業參與者，乃主要由於我們絕大部分於往績記錄期間交付的總樓面面積為土地收購成本相對較低的城市更新項目。城市更新項目一般涉及較低的土地收購成本，但發展週期較長。所涉及的難題包括：(a)發展商的短期利益與城市層面的城市更新長期目標之間的衝突；(b)就拆卸及重置賠償與業主協商；(c)安置重建區居民的難度；(d)城市更新申請及政府審批過程的複雜性；及(e)有關土地業權及土地使用權的文件欠清晰。當中最具挑戰性的是與「舊村莊」交涉，原因是一般來說村民討價還價的能力較強。這是由於持有農地所有權的農村集體組織會考慮到其村民的利益，而且該等村民的數目遠較「舊廠房」、「舊城鎮」的擁有人數目為多，導致談判過程更漫長更複雜。相對於重建「舊城鎮」或「舊村莊」，物業發展商更傾向改造「舊廠房」，原因是當中需要進行談判的持份者數目一般較少，發展週期也較短，因此投資回報較高。

2009年12月16日，東莞市人民政府落實《東莞市「三舊」改造實施細則(試行)》，當中訂出東莞市城市更新項目的落實步驟。2014年，我們就獲批准將一幅嘉輝塑膠自1998年起擁有的工業用地改為住宅用途，並開始於此前工業用地發展我們的首個城市更新項目嘉輝豪庭。於東莞市深耕逾十年後，我們已累積對社區的深厚當地知識，並與地方機關產生信任。我們相信，我們於土地改造的往績記錄(如嘉輝豪庭的不同期數)使我們成為更多重新發展項目的具競爭力的候選公司。2022年4月，我們於佛山市取得一幅地塊作城市更新。詳情請參閱本節上文「— 我們的發展項目說明 — 佛山市」一段。

嘉輝豪庭發展項目乃按權利人自改模式進行，而於2022年4月取得的佛山市地塊發展則以政府主導模式進行。「權利人」一般為相關土地的業權擁有人。根據權利人自改模式，權利人通常是物業發展商，彼等會研究在最新的政策框架下目標地區的重建潛力以求經濟利益。權利人會在獲得政府對重建計劃及地價(如有)的批准後，根據所收購地塊的條件收購土地並負責拆遷補償。在滿足政府就土地使用權的所有驗證及批准的所有程序的情況下，本集團(身為權利人)獲准自行開展三舊改造項目。受經濟週期及政府審批進度的影響，權利人自改模式下的項目週期可能較長及不確定。於政府主導模式下，政府會選取與社會需要相關的目標地區。土地恢復及賠償、清拆及建築工程將由政府，或由政府聯同物業發展商進行。在政府政策支持下，項目週期可得到加快。有關這兩種模式的比較，請參閱本上市文件「行業概覽 — 城市更新概覽」一節。

一般而言，權利人情景下的城市更新過程如下：



- (i) **進行可行性研究** — 於進行重新發展前，物業發展商一般進行可行性研究，以考慮(其中包括)目標地塊是否符合城市更新規定，以及物業發展商採納的任何內部條件。
- (ii) **申請更新** — 物業發展商於可行性研究後，可透過收購或以合約方式收購相關土地的業權。一般為物業發展商的地塊的擁有人(「權利人」)會就有關尋求城市更新的該等土地向相關政府機關申請。
- (iii) **籌備工作** — 權利人整理與相關土地有關的必要資料，並根據過往制度向相關政府機關呈交發展計劃，或根據現行制度向相關政府機關呈交第(iv)步下的單元計劃，並於有需要時回應相關政府機關的查詢。
- (iv) **釐定單元計劃** — 相關政府機關會就城市更新發出「單元規劃」，當中載列建議土地重新發展的規劃條件(例如地積比率、土地使用及區域規定、建築密度、高度限制、綠化比率、將建設的必要輔助設施等)。

- (v) **實踐解決方案** — 根據單元計劃，相關政府機關將於與權利人商討後，就符合發展計劃或單元計劃下規定的條件的城市更新區域的重新發展，編製詳細的實踐解決方案。實踐解決方案將呈交予高一級的政府機關作批准。
- (vi) **取消註冊現有土地業權，並發出新土地使用權證** — 當實踐解決方案獲批，權利人可申請取消註冊現有土地業權，並於適當情況下開始拆除工作。於取消現有權利後，權利人可(a)支付土地溢價；(b)訂立新土地出讓合同；及(c)獲發新土地使用權證。物業發展商其後可如一般情況，以新發出的土地使用權證開發物業發展項目。

權利人自改模式是一項適合較小型項目的城市更新方法，其主要特色包括：(i)監管及批准要求相對簡單；(ii)相比政府主導模式，其項目規模較小；及(iii)其主要為市場主導。物業發展商面對的挑戰與城市更新過程開始時，購買土地地塊所需的資本要求有關。進行城市更新項目時，我們主要關注項目的位置、增長潛力，以及項目是否符合我們預設的投資目標回報。在權利人自改模式下，權利人可以主動對其有意進行重建的目標區域進行重建向政府申請批准。另一方面，在政府主導模式下，重建目標區域由政府單獨釐定，政府將公佈相關支援政策及擬改造的目標區域。政府主導模式主要由政府主導，發展計劃須配合政府的時間表及政策。另一方面，權利人自改模式下的項目主要以市場主導，本集團可以更主動地推進該等城市更新項目。

從中國政府取得土地使用權的同時，中國的物業發展商必須向相關政府部門支付土地出讓金並申請賦予土地使用權的土地使用權證(如適用，不動產權證)。一般而言，在向相關土地當局支付土地出讓金後，住宅物業的土地使用權期限為70年，作商業、旅遊及休閒用途為40年，工業及其他用途則為50年。我們設計並實施了各項內部措施，以幫助確保我們的項目公司獲得相關土地使用權證。

項目規劃及設計

於最後實際可行日期，我們的產品開發及設計團隊有7名員工。我們的產品開發及設計團隊主要負責我們物業發展項目的產品研發及我們產品和技術規格的標準化設計工作。該團隊亦通過我們的標準化管理流程監控我們物業發展項目的實施。此外，該團隊亦負責設計的實際執行和修改，包括現場施工驗收，確保設計建議在施工過程中遇到的問題得到及時解決。

我們制定的住宅產品設計體系涵蓋項目管理標準、產品標準及技術標準。我們的項目管理標準包括我們的授權計劃及管理政策、規格及相關管控程序。我們自成立以來便制定了項目管理標準，並不時對其進行完善，以滿足我們對物業發展項目的管控要求。我們為「豪庭」及「公館」兩個產品系列制定了標準，涵蓋了廣泛的專業產品模塊，包括戶型數據庫、展示區模塊數據庫、場景模塊數據庫、室內及景觀美化。我們的技術標準包括我們物業的標準化規格，如專業的設計標準、結構及施工方法及零部件。

為了提供獨特而優質的設計，我們的產品研發團隊與國內的建築及設計公司緊密合作。

採購、施工及質量控制

委任建築承包商

我們將物業發展項目的所有建築工程外判予合資格建築承包商。我們通常聘請總承包商進行項目的主要建設，包括主體結構施工、設備安裝及工程工作。我們亦在特定領域聘請專業承包商，例如景觀美化。我們通常透過受邀招標程序選擇我們物業發展項目的承包商。我們通常會邀請至少三名承包商參與投標過程。投標過程由我們的項目管理團隊根據我們的相關採購程序進行管理。我們進行盡職審查程序，並只邀請通過盡職審查的承包商參與我們的投標。我們的盡職審查程序包括憑證檢查、實地審查、相關文件的驗證（例如施工及工地管理文件）以及承包商之前在類似項目中的表現的審查。我們也可能會與承包商的核心成員進行面談，並對其過往的工作經歷進行深入的審查。我們為我們的投標過程制定及實施採購管理制度及成本控制管理制度等操作規

業 務

則，並在我們的評估過程中採取多項措施，例如將投標價格以現行市場價格作基準衡量，以幫助我們確保我們的承建工程取得合理的價格。此外，我們開發了一個關於與我們合作的承包商的數據庫，並定期更新有關他們的服務的資訊，例如他們在業內的聲譽、專業資格、與本集團的往績記錄及價格，並為我們的未來工程使用該等資料評估承包商。

我們物色若干能夠滿足我們的質量、時間及成本管理要求，並熟悉我們的業務模式及企業文化的優質總承包商並與其建立長期戰略關係。這使我們能夠更好地控制開發成本、提高營運效率並加強實施程序。於往績記錄期間，我們與若干總承包商及專業承包商保持並維持穩定的業務關係。

我們與總承包商及專業承包商的協議是根據每個項目承包工作的具體要求及需要定製的。根據該等協議，承包商有責任於承接整個建築工程時嚴格遵守法律法規及我們的設計規格和時間表。根據與承包商的典型協議，我們根據建築工程的進度分階段向承包商付款。根據相關合同的條款，每個階段付款的百分比因項目而異。一般情況下，我們在結算時及項目完成後支付合同價，同時保留總合同價餘下的約5至10%。承包商一般需要向我們提供通常為期兩年至五年不等的保修期，以補償我們因無法達到合同規定的質量標準而可能遭受的任何損失。保證金的未使用部分將在保修期後退還給承包商。然而，即使在若干保證金已被匯出後，我們亦可從承包商索回差額，以彌補我們可能遭受高於保證金的任何損失。於往績記錄期間，我們並無與承包商發生任何糾紛，亦無發生涉及承包商的重大人身傷亡案件而對我們的業務造成重大不利影響。

採購

我們的建築材料主要從中國的供應商採購。我們的項目管理團隊監督每個開發項目的質量，進行現場檢查，並在建築材料用於我們的物業發展項目之前對其進行預檢。我們可能自行採購的若干特殊建築材料及設備。我們一般不會維持建築材料庫存，而是僅根據需要訂購該等材料及設備。

於往績記錄期間，概無遇到任何對我們的業務經營造成重大不利影響的建築材料和設備供應短缺或延誤的情況。

質量控制

我們非常重視物業發展項目管理的質量控制。質量控制始於選擇優質的施工承包商及供應商，我們亦已制定了詳細的協議，以確保施工表現及材料質量符合我們的標準。我們在選擇其他服務提供商（例如外部建築及設計公司）時進行盡職審查和審查，以助確保我們的服務質量。

我們已經建立了一套全面的標準化技術及質量控制指引及／或操作規則，為我們施工過程的所有主要方面的質量標準和規格提供了詳細要求。我們技術及質量控制指引及／或操作規則，涵蓋採購管理、施工及物業管理以及交付前檢查管理等領域。為貫徹該等指引及操作規則，我們對服務供應商進行定期評估，對產品和材料進行檢查，並對每個項目進行風險評估。

銷售及營銷

銷售及營銷計劃

我們根據對物業發展項目所在當地市場的仔細研究及目標置業人士的偏好制定銷售及營銷策略。在此過程中，我們的銷售及營銷團隊編製相關市場研究，該等研究構成了我們評估及釐定項目銷售及營銷策略的基礎。

業 務

我們的銷售及營銷策略是根據我們銷售及營銷的標準化指引制定，以確保我們的物業項目銷售的產品定位、促銷活動、定價及營銷費用的成本控制及當地房地產代理管理方面的一致性。我們的銷售及營銷策略主要由我們的銷售及營銷團隊執行。此外，我們的銷售及營銷團隊與當地房地產代理合作無間，管理我們的物業銷售，並確保銷售流程與我們的整體銷售及營銷策略一致。當地房地產代理通過招標程序或競爭性報價程序選出，房地產代理向本集團提交包含其公司背景資料、報價、銷售及營銷方案、市場分析及其他相關資料的招標申請／報價並進行相關介紹。我們會考慮該等文件，並根據彼等的費用、聲譽以及整體銷售及營銷策略選擇合適的代理。就董事所知，本集團、股東、董事及高級管理人員及其各自的密切聯繫人，過去或現時與我們的任何外部房地產代理並無關係(包括業務、僱傭、家庭或融資)，且於往績記錄期間內概無持有本公司任何外部房地產代理的任何權益。儘管如此，我們的執行董事祝年化先生於往績記錄期間前為我們其中一家房地產代理的前監事。

於往績記錄期間，我們委聘12名房地產代理，我們的外部房地產代理的銷售佣金率一般為通過代理銷售的物業的總合同銷售價格3%或以下。於往績記錄期間，我們委聘了負責轉介潛在客戶予本集團的房地產代理，因此該等代理通常收取較高的銷售佣金率。我們亦於往績記錄期間舉辦了多次銷售會，並聘請了專業房地產代理委派彼等的員工協助銷售會及進行銷售活動，例如將潛在客戶帶到示範單位／住宅單位，處理銷售合同及客戶的查詢。由於該等經紀在銷售會的工作量比其他負責轉介潛在客戶的房地產經紀少，彼等願意接受較低的銷售佣金率。計及基本銷售佣金及花紅後，嘉輝豪庭第三期的實際銷售佣金率介乎約0.3%至3.9%，而嘉輝豪庭第四期及第五期的實際佣金率則介乎約0.7%至2.7%。羅浮公館的實際銷售佣金率介乎約1.1%至8.5%。我們在釐定銷售佣金率時通常會考慮多種因素，包括(i)分配到該物業進行銷售或營銷相關工作的房地產代理人數；(ii)房地產代理所達成的合同銷售價值；(iii)當地市場可比較待售物業

業 務

的競爭力及(iv)房地產代理銷售佣金的整體市場趨勢。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的銷售開支分別約為人民幣16.7百萬元、人民幣18.0百萬元、人民幣10.5百萬元及人民幣8.2百萬元。同期，房地產代理產生的銷售佣金(納入銷售開支)分別為人民幣11.4百萬元、人民幣14.6百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣4.3百萬元。

我們的營銷工作通常始於物業發展項目的早期階段，通過在我們內部分發作評估之用的評估報告中提供相關的當地市場資訊，包括定價資訊、置業人士偏好及估計的銷售趨勢，來確保我們的物業發展項目妥善定位及定價。我們的營銷團隊持續根據置業人士偏好，及時調整營銷策略，有效提升我們的聲譽及客戶滿意度。

我們的營銷策略在線上及線下平台執行，令我們的營銷渠道更多元化。我們的營銷策略日益增加於數碼渠道，包括房地產樓盤網站投放的廣告。此舉使我們能夠吸引更多置業人士，並幫助我們降低銷售開支佔收益的百分比。我們亦透過戶外廣告等傳統營銷平台推廣物業發展項目。我們亦努力與現有客戶保持密切聯繫，以了解他們最新的置業需求、消費偏好的改變以及在我們的銷售中心組織活動。

預售

根據中國的適用法律法規，我們通常會在整個項目完成前但在我們收到項目的預售許可證後，開始預售物業發展項目。中國相關法律法規要求物業發展商在預售開始前滿足若干條件，包括支付土地出讓金並取得相關土地使用權證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證。有關監管預售活動法律法規的進一步詳情，請參閱本上市文件「監管概覽 — 有關預售所得款項監管及使用的辦法」一節。我們必須滿足若干條件才能獲得預售許可證，包括：

- 已支付足額的土地出讓金，並已取得土地使用權證；
- 必須已取得建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證；

業 務

- 投資資金總額的至少25%已投入開發，並已確定建設進度及預計竣工及交付日期；
- 施工進度應符合當地政府部門對預售的要求；及
- 預售已在相關的當地實體註冊。

董事確認，於往績記錄期間及除本節下文「— 法律及監管合規— 不合規事件」一段所披露者外，我們在所有重大方面均遵守所有與在中國監管物業預售的相關及適用的中國法律法規，並在預售活動開始前已獲得所有必要的許可證、證書和批文。

我們的預售合約根據適用的中國法律法規編製。置業人士通常需要根據預售合約中規定的時間表支付按金。根據適用的中國法律法規的要求，我們向相關政府部門登記此類預售，並就我們建造或出售給置業人士的物業提供質量保證，期限不短於在相關建築合約下我們從建築承包商收到的質量保證，一般為兩年至五年。

定價

就我們物業的定價而言，我們參考適用的當地法律法規、當地市場可資比較物業的售價、市況及我們的開發成本釐定每單位的售價。我們亦根據我們的目標回報率及整體銷售目標，在價格上增加溢價。由於中國房地產行業的競爭激烈及持續變化，我們需要不斷監控不斷變更的市場狀況及適用法律法規，並於適當時調整我們物業發展項目的售價。我們在釐定物業的售價時考慮多項因素，包括產品系列、位置、所提供物業的總樓面面積、物業所在的社區、可資比較物業的售價及物業周圍的社區景觀。此外，我們定期檢討所有物業發展項目的售價並作出適當調整。任何價格向下調整均需我們的銷售及營銷團隊批准。

付款安排

我們可能要求潛在物業買家在視察示範單位前向我們支付意向金。該等意向金可予退還或在其後訂立銷售合同時重新分類為購買價或按金。我們的置業人士可以選擇一次性付款或按揭融資來支付我們物業的購買價。選擇一次支付購買價的置業人士將被要求在銷售合同簽訂後短時間內全額支付購買價。選擇以按揭融資方式結算住宅物業購買價的置業人士，按相關銷售合同的條款，一般應在銷售合同簽訂時支付不少於購買價30%的按金。視乎承按銀行所需的辦理時間而定，購買價的餘額一般會在銷售合同簽訂日期後短時間內由承按銀行支付。

與中國市場慣例一致，我們與多家銀行就提供按揭融資作出安排，並在需要時為我們的置業人士提供擔保作為提供按揭貸款的抵押。於提供擔保時，我們不會對置業人士的信貸記錄進行獨立的信用評估及盡職審查，而是依賴承按銀行或其他可接受的信貸機構進行的信用評估。此類擔保的條款通常持續到房屋所有權證書過戶至置業人士，而該房屋所有權證書以銀行為受益人登記。在房屋所有權證過戶至置業人士之前，置業人士一般根據貸款協議對物業進行預抵押登記。

物業交付及售後客戶服務

交付已竣工物業

我們努力根據銷售合同的條款及時向置業人士交付已竣工物業。我們密切監控發展中項目的施工進度。倘由於我們違約而未能在合同規定的時限內交付已竣工物業，我們可能有責任根據相關銷售合同的條款，支付購買價的一定百分比作為罰款。根據現行的中國法律法規，我們必須於向客戶交付物業之前獲得竣工證書。一般而言，(i)從簽訂預售合同至將房產交付予購房者需時18至24個月，視乎房產的規模及市場情況，及(ii)從簽訂銷售合同到取得相關政府機構的竣工證書後將房產交付予購房者需時6個月至1年，前提是購房者符合中國有關購買住宅房產的法規及政策要求。

業 務

我們根據適用法律向我們的置業人士提供建築物結構質量的保證。此外，根據已公佈的國家標準，我們亦為若干設備及固定裝置提供通常為兩年的質量保證(如適用)，對於若干防水設備及固定裝置則通常為五年。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銷售合同交付之日開始。我們概不就第三方或使用不當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施工合同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護工程所產生的費用。

我們的質量控制人員在交付物業前進行檢查以確保達到我們的質量標準。物業發展項目通過必要的竣工驗收檢查後，我們將告知置業人士以安排交付手續。然後，置業人士會前來我們指定的地點與我們進行交收程序。我們亦會協助置業人士取得個別房屋所有權證，費用由置業人士承擔。我們也可能有責任就物業交付的任何延誤向置業人士提供賠償。於往績記錄期間及除本節下文「— 法律及監管合規 — 不合規事件」一段所披露者外，我們於物業發展項目竣工或售後的相關業權文件交付方面並無出現任何重大延誤。

售後服務

我們的售後服務專注於提供全面及令人滿意的客戶體驗，包括客戶服務熱綫、維修服務、客戶投訴處理及售後跟進活動。我們相信我們以客戶為中心的服務有助我們與客戶培養穩定的關係，建立客戶忠誠度，提高聲譽並更好地徵求客戶的即時反饋。我們亦相信，成交後的服務及支援將會增加他們的信任和忠誠度，並鼓勵他們向我們推薦其朋友及親戚。於往績記錄期間，我們並無獲悉客戶提出任何重大投訴或產品責任索償。

供自用的物業

於最後實際可行日期，我們概無物業作自住之用，且我們於中國租賃兩個物業(整體樓面總面積分別約為50.3平方米及309平方米)，並於香港租賃一個物業，均用作辦公室。此等租賃的租期為一年至五年，我們預期會於租期屆滿後續租。於最後實際可行

業 務

日期，我們未能在中國登記有關租賃協議。我們尋求租賃物業的業主的配合，以登記該等已簽立的租賃協議。租賃協議的登記要求向有關部門提交業主的某些文件，包括其身份證明文件及物業所有權證明，因此登記須獲得業主的配合，而這並非我們所能控制。據我們的中國法律顧問告知，缺乏登記並不會影響該等租賃協議的有效性和可執行性。然而，有關政府部門可能要求我們在一段時限內糾正該等未登記的租賃協議，若我們未能如此糾正，則可就每份未登記租賃協議處以最多人民幣10,000元的罰款。有關詳情，請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能因未辦理租約登記而遭罰款」一節。於最後實際可行日期，我們尚未因我們的任何租賃協議未予以登記而收到任何整改命令或被處以任何罰款。董事認為，該等未登記租賃協議不會對我們的經營或財務造成重大影響。因此，我們的財務報表未就此作出撥備。為確保持續遵守中國有關登記我們作為租戶所簽立租賃協議的法律法規，我們日後將繼續尋求租賃物業業主的配合，以向中國有關政府部門登記已簽立的租賃協議，並採取多種風險控制措施以降低該等監管風險。於最後實際可行日期，我們在中國的租賃物業的一名出租人未能向我們提供相關業權文件。據我們的中國法律顧問告知，出租人未能提供相關業權文件意味著我們無法核實出租人是否該物業的合法擁有人或獲得該物業合法擁有人的適當授權。因此，我們租賃協議的有效性可能會受到影響。倘我們需要自該物業遷出，由於市場有相若替代的物業，我們的營運及財務狀況不會受到重大不利影響。

我們的客戶

我們的五大客戶均為我們住宅物業的個人物業買家。截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的五大客戶於分別佔相關年度／期間我們收益的約4.2%、4.5%、3.6%及6.7%。於往績記錄期間，我們的單一最大客戶間分別佔相關年度／期間我們收益的約1.2%、1.3%、0.9%及1.4%。據董事所深知，於往績記錄期間，概無五大客戶同時為我們的供應商。於最後實際可行日期，概無董事、其緊密聯繫人或擁有逾5%股本的任何股東於我們往績記錄期間的任何五大客戶擁有任何權益。

我們的供應商

截至2022年3月31日止三個年度及截至2022年9月30日止六個月，我們的五大供應商（主要包括建築承包商）合計分別佔相關年度／期間我們採購總額的約90.4%、78.9%、69.7%及59.3%。於往績記錄期間，我們的最大供應商於相關年度／期間分別佔我們相關年度／期間採購總額的約60.4%、58.1%、47.9%及14.3%。由於我們的五大供應商主要為建築承包商，隨著我們的發展項目逐步完成，我們對建築服務的需求減少，因此，於往績記錄期間我們對五大供應商的採購總額百分比亦相應減少。東莞市康興裝飾工程有限公司（「康興裝飾」）為Kar Info International（由何焯輝先生全資擁有）持有100%。2021年10月，Kar Info International將其所持有的康興裝飾100%權益以現金代價約0.7百萬港元轉讓予投資控股公司及獨立第三方Bellic Garden Services Company Limited（「Bellic Garden」），代價乃參考康興裝飾於2021年8月31日的賬面淨值釐定。於轉讓時，康興裝飾主要從事提供室內裝修設計及工程，並有利可圖。然而，康興裝飾的經營規模相對較小，何焯輝先生無意繼續發展業務，因此，何焯輝先生決定對康興裝飾撤資。Bellic Garden有意發展新業務，得知何焯輝先生的撤資意向後，Bellic Garden決定收購康興裝飾。據董事所深知，儘管本集團為康興裝飾的主要客戶，佔其大部分收益來源，但康興裝

業 務

飾亦向其他客戶提供裝修服務。康興裝飾收取的服務費與轉讓前向本集團提供類似服務的其他獨立供應商收取的服務費相若。轉讓後我們未有向康興裝飾採購服務。據董事所深知，本集團、股東、董事、高級管理人員及其各自的緊密聯繫人與Bellic Garden並無過去或現在的關係(包括業務、僱傭、家庭或融資關係)。

於往績記錄期間，廣東永和建設集團有限公司(「廣東永和建設」)亦為我們建築物料的客戶之一。我們其中一間附屬公司東莞萬升採購鋼材並售予廣東永和建設，以供其興建我們自身的開發項目。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度，向此客戶進行銷售的毛利金額分別為人民幣2.0百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣0.4百萬元，於發展中物業項下扣除。鑒於有導致重疊客戶及供應商出現的情況，董事認為，除上文所披露與重疊客戶及供應商進行公平交易產生的損益外，本集團或重疊客戶及供應商並無獲得任何異常利益。除此之外，於往績記錄期間，概無五大供應商同時為我們的客戶。下表載列於往績記錄期間我們五大供應商的詳情：

截至2022年9月30日止六個月							
供應商	成立年份	狀況	採購服務	背景及經營規模	自截至3月31日止年度起的業務關係		估總採購的百分比
					業務關係	採購總額	
深圳雲築建設工程有限公司	2017年	非上市公司	公共區域裝修	提供建築材料代理及銷售、室內設計及裝修，註冊資本為人民幣50百萬元 ⁽¹⁾⁽²⁾	2020年	(人民幣千元) 4,012	14.3%

業 務

截至2022年9月30日止六個月

供應商	成立年份	狀況	採購服務	背景及經營規模	自截至3月31日	估總採購的	
					止年度起的		採購總額
					業務關係	(人民幣千元)	
廣東皇牌裝飾工程有限 公司	2007年	非上市公司	公共區域裝修	提供室內裝修及景觀工 程，註冊資本為人民幣 16.8百萬元 ⁽¹⁾⁽²⁾	2020年	3,905	13.9%
廣東電白建設集團有限 公司	1986年	非上市公司	土木建築及樁基 工程	提供土木工程建設服務， 註冊資本為人民幣408 百萬元 ⁽¹⁾⁽²⁾	2019年	3,683	13.1%
東莞市瀚藝裝飾工程有限 公司	2019年	非上市公司	裝修、水電安 裝、示範單位 裝修	提供住宅室內裝修及電氣 安裝服務，註冊資本人 民幣1百萬元 ⁽¹⁾⁽²⁾	2020年	2,743	9.8%
惠州市惠亨建築工程有限 公司	2017年	非上市公司	裝修、水電安 裝、門窗工程 及土方工程	提供房屋建築工程、市政 公用工程，註冊資本為 人民幣1百萬元 ⁽¹⁾⁽²⁾	2018年	2,286	8.2%

附註：

- (1) 根據從國家企業信用信息公示系統獲取的資料。
- (2) 根據公開資料。

業 務

截至2022年3月31日止年度

供應商	成立年份	狀況	採購服務	背景及經營規模	自截至3月31日		佔總採購的 百分比
					止年度起的 業務關係	採購總額	
						(人民幣千元)	
廣東永和建設集團 有限公司	2007年	非上市公司	土木建築	提供建築工程及住宅室內 裝修服務，註冊資本為 人民幣600百萬元。 ⁽¹⁾⁽²⁾	2019年	88,061	47.9%
湖南凌雲建設有限公司 ...	2013年	非上市公司	園林工程	提供樓宇建築及裝修服 務，註冊資本為人民幣 30.06百萬元。 ⁽²⁾	2021年	11,814	6.4%
東莞市瀚藝裝飾工程 有限公司	2019年	非上市公司	裝修、水電安 裝、裝修示範 單位	提供住宅室內裝修及電力 安裝服務，註冊資本為 人民幣1百萬元。 ⁽¹⁾⁽²⁾	2020年	10,836	5.9%
深圳派成鋁業科技 有限公司	1998年	非上市公司	石材及簷篷設計 工程、門窗安 裝	鋁相關產品生產商及提供 相關技術諮詢服務，註 冊資本為人民幣120百 萬元。 ⁽¹⁾⁽²⁾	2019年	9,076	4.9%
供應商A	2010年	非上市公司	園林工程	提供建築設計及工程及建 築裝飾服務，註冊資本 為人民幣60百萬元。 ⁽¹⁾⁽²⁾	2019年	8,547	4.6%

附註：

(1) 根據從國家企業信用信息公示系統獲取的資料。

(2) 根據公開資料。

業 務

截至2021年3月31日止年度

供應商	成立年份	狀況	採購服務	背景及經營規模	自截至3月31日止年度起的		佔總採購的百分比
					業務關係	採購總額	
廣東永和建設集團有限公司	2007年	非上市公司	土木工程	提供建築工程及住宅室內裝修服務，註冊資本為人民幣600百萬元。 ⁽¹⁾⁽²⁾	2019年	(人民幣千元) 161,907	58.1%
廣東電白建設集團有限公司	1986年	非上市公司	土木工程	提供土木工程建築服務，註冊資本為人民幣408百萬元。 ⁽¹⁾⁽²⁾	2019年	30,032	10.8%
深圳市鑄泰建築裝飾有限公司	2013年	非上市公司	石材及簷篷設計工程、門窗安裝	欄杆、門窗、幕牆銷售、開發、安裝，註冊資本為人民幣10百萬元。 ⁽¹⁾⁽²⁾	2019年	11,168	4.0%
深圳派成鋁業科技有限公司	1998年	非上市公司	石材及簷篷設計工程、門窗安裝	鋁相關產品生產商及提供相關技術諮詢服務，註冊資本為人民幣120百萬元。 ⁽¹⁾⁽²⁾	2019年	9,762	3.5%
漳浦縣馬口匯景園園藝場	2011年	私營／個體工商戶	園林工程	從事花卉種植及零售。 ⁽²⁾	2020年	6,881	2.5%

附註：

- (1) 根據從國家企業信用信息公示系統獲取的資料。
- (2) 根據公開資料。

業 務

截至2020年3月31日止年度

供應商	成立年份	狀況	採購服務	背景及經營規模	自截至3月31日止年度起的業務關係	採購總額	佔總採購的百分比
						(人民幣千元)	
廣東永和建設集團有限公司	2007年	非上市公司	土木建築	提供建築工程及住宅室內裝修服務，註冊資本為人民幣600百萬元。(1)(2)	2019年	150,525	60.4%
東莞市康興裝飾工程有限公司	2018年	非上市公司	翻新工程	提供室內裝修設計及工程，註冊資本為人民幣5百萬元。(1)(2)	2020年	30,044	12.0%
廣東電白建設集團有限公司	1986年	非上市公司	土木建築及樁基工程	提供土木工程建築服務，註冊資本為人民幣408百萬元。(1)(2)	2019年	26,230	10.5%
深圳鵬城建科集團有限公司	2012年	非上市公司	翻新工程	提供市政公用工程及機電工程建設工程，註冊資本為人民幣105百萬元。(1)(2)	2020年	10,679	4.3%
深圳派成鋁業科技有限公司	1998年	非上市公司	石材及簷篷設計工程、門窗安裝	鋁相關產品生產商及提供相關技術諮詢服務，註冊資本為人民幣120百萬元。(1)(2)	2019年	7,928	3.2%

附註：

(1) 根據從國家企業信用信息公示系統獲取的資料。

(2) 根據公開資料。

業 務

我們通過招標程序選擇供應商。就合約金額高於人民幣150,000元的合約而言，我們會從我們經核准供應商清單中邀請至少三名候選公司進行投標。於往績記錄期間，我們分別以招標方式採購五家最大供應商。我們會從符合我們技術標準的所有標書中，選取投標價格最低者。若一名或多名當前供應商未能向我們提供數量和質量符合要求的承包商服務和原材料，我們相信我們能以可比價格及時從替代供應商獲得充足供給。

證書及獎項

下表載列於往績記錄期間及直至最後實際可行日期本集團所獲得的證書及獎項：

獲獎年份	證書獎項	持有人／獲獎者	頒發機構
2019年	中國房地產網絡星光榜2019東莞·品質宜居獎	嘉輝豪庭	房博士
2019年	東莞市房地產企業誠信聯盟成員單位	東莞嘉創	東莞市房地產業協會
2019年	東莞市房地產企業誠信聯盟成員單位(誠信樓盤)	嘉輝豪庭	東莞市房地產業協會
2019年	2019年東莞最佳人氣口碑獎	嘉輝豪庭	安居客
2020年	2020年東莞最具影響力地產項目	嘉輝豪庭	安居客

保 險

在適用的中國法律及法規中，並無國家強制規定條文要求物業發展商為其房地產開發業務投購保險。我們並無為我們的房地產開發項目投購任何保險。然而，我們要求我們房地產開發項目的總承包商根據承包協議投購保險。我們根據適用中國法律及法規的要求，並在我們認為適合我們的業務營運的情況下，為員工投購保險，包括社會保險。我們認為，我們已經為我們的業務投購足夠保險，我們的保險範圍符合行業慣例。然而，我們不獲承保若干風險，或我們未必有足夠的保險涵蓋我們業務營運過程中可能出現的損失、損害及責任。有關詳情，請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的投保範圍可能不足以覆蓋與我們的營運有關的所有風險」一節。

資 訊 科 技

我們的業務營運依賴於我們的資訊科技系統的有效運行。為確保我們的業務以可靠的方式運作，我們在技術設備及人員方面設計各種資訊科技措施，在維護及升級我們的資訊科技系統方面實施了各種措施，以確保滿足我們快速發展的業務需求及資訊安全。我們亦擁有獨立進行系統維護的能力，以便及時修改我們定製的業務平台，滿足我們的業務需求。

然而，我們可能會面臨越來越多的資訊科技系統安全風險及網路攻擊的威脅。我們要求員工遵守我們對資訊科技系統的管理指引並保護系統內資料。為協助打擊此類攻擊，我們亦建立緊急恢復系統，定期備份系統內所有資料，並配備高效防毒軟件。此外，我們備有政策對我們的資訊科技系統進行定期檢查，並進行必要的升級，以防止及解決該等潛在問題。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的資訊科技系統並無遇到對我們的業務營運產生重大不利影響的任何中斷。

建設、銷售及營運管理系統

為有效管理我們的項目開發程序，實現負責各項目人員之間的有效合作，我們利用ERP系統支援日常運作、管理及規劃職能。我們的ERP系統主要負責成本控制、銷售、採購及一般項目管理、財務預算及人力資源管理。通過我們的ERP系統，我們能夠收集有關我們的物業銷售、材料採購、成本及施工狀況的實時數據，讓我們的管理層得以追蹤及審查該等資料。ERP系統亦讓我們的管理層能夠批准相關交易，並在必要時根據市況的變化或其他因素調整價格及施工時間表。通過應用我們的ERP系統，我們的管理層能夠監控項目開發狀況，該系統讓我們能夠提高我們的營運效率及有效開發中國不同地區的多個項目的能力，此為我們的全國佈局及業務營運的標準化發展打下堅實的基礎。

僱員

於最後實際可行日期，我們共有64名僱員。於最後實際可行日期按職能劃分的僱員明細載列如下：

職能	僱員人數
銷售.....	6
建築項目管理及工程.....	10
行政及人力資源.....	5
財務、會計及內部審計.....	15
產品開發及設計.....	11
成本管理.....	6
採購.....	3
管理.....	8
總計.....	64

我們相信，成功落實增長及業務策略有賴經驗豐富、積極進取及訓練有素的各級經理及僱員所組成的團隊。我們主要通過內部推薦及互聯網廣告在香港及中國積極招聘有技術及合資格人才。我們定期為僱員提供內部培訓。

業 務

我們與僱員分別訂立涵蓋工資、薪金、福利及終止聘用條款等事宜的僱傭合同。我們制定的僱員薪酬待遇一般涵蓋薪金及花紅。我們按各僱員的資格、職位、資歷及定期績效考核確定薪金水平。在我們的績效考核中，我們主要評估僱員在績效期間為本集團創造價值，及僱員向本集團作出的任何其他有意義的貢獻。中國法規規定，我們為我們的中國僱員繳交強制性社保基金款項，包括養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險及住房公積金。

於最後實際可行日期，概無本集團僱員屬於僱員工會，負責磋商其成員的僱員合同及促進僱員與我們之間的溝通。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無發生任何對或可能對我們的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

競爭

中國房地產行業極度分散且競爭激烈。我們為於東莞、惠州及佛山經營的精品住宅物業發展商，主要與其戰略與本集團類似的國內全國發展商、區域發展商及其他發展商競爭。我們在產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、獲取土地的能力及其他因素等許多方面競爭。

按合約銷售金額及銷售範圍計，我們為2021年中國百強房地產發展商。按合約銷售金額及銷售範圍計，我們於2021年在東莞及惠州的市場佔有率不足1%。由於收購土地上的限制、品牌聲譽、高資本投入以及監管限制有所收緊，在百強房地產發展商當中市場佔有率相對較低的發展商之間競爭相當激烈。由於市場上其他發展商可能已收購位於優質地點的地段，因此主要城市新土地供應有限，我們因而可能難以取得新土地。我們主要通過(i)公開招標、拍賣或掛牌出售；及(ii)收購重建用地並轉為住宅開發用地以獲取物業發展項目用地。

業 務

為了從其他發展商中脫穎而出，我們可能要借助我們於城市更新項目的專業知識，及我們對當地機關城市更新政策的理解，以及時及具有成本效益的方式收購重建用地或將以前的工業用地轉變為住宅開發用地。我們累積了豐富的當地社區知識，並贏得當地機關的信任，促進了我們的城市更新進程，並使本集團能夠在整個過程中作出明智的業務決策。面對激烈競爭，我們致力改善我們的產品質量、服務質量、項目管理、品牌認知度、收購土地能力及其他因素。尤其是，區內大部分具高增長潛力的地方物業市場近年來的競爭日益激烈。越來越多來自中國及海外的物業發展商已進入我們營運或計劃開展運營所在城市的房地產開發市場，導致對可用於開發土地的競爭加劇。

近期中國經濟放緩導致房地產市況低迷，對中國許多城市的物業需求及平均售價造成不利影響。隨著房地產行業近年過度槓桿化，部分規模最大的房地產開發商在面臨流動性資金緊絀的情況下拖欠債務。自2022年下半年起，中國政府已推出一系列涵蓋信貸、稅務及預售監管資金的措施，希望穩定市場信心，促進市場復甦。預計該等支持措施將增強市場信心，促使房地產市場復甦。

知識產權

於最後實際可行日期，我們擁有一個商標及一個域名，均在香港註冊。此外，我們已註冊本集團互聯網網址的域名。有關我們知識產權的詳情，請參閱本上市文件附錄五「法定及一般資料—C.本集團的知識產權」。

我們物業的市場推廣在一定程度上倚賴聲譽，但我們的業務並不倚賴任何知識產權。我們相信，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無遭到任何第三方侵犯知識產權，亦無侵犯任何第三方的知識產權。

資格、牌照及許可證

為於中國進行業務營運，我們須取得若干資格、牌照及許可證。有關詳情，請參閱本上市文件「監管概覽」一節。下表載列對我們業務營運而言屬重大的現有資格、牌照及許可證的詳情：

附屬公司	證書	屆滿日期
東莞嘉創	房地產開發企業資質證書	2025年8月22日
博羅縣嘉盈利	房地產開發企業資質證書	2025年8月22日
佛山嘉荷	房地產開發企業資質證書	2025年8月22日
東莞市嘉訊通	房地產開發企業資質證書	2025年10月13日

我們已獲中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，除本節下文「— 法律及監管合規 — 不合規事件」一節披露者外，我們在所有重大方面遵守與我們的業務營運有關的適用中國法律及法規。

職業健康與安全

我們受有關安全及工作相關事件的多項中國法律及法規規管。為維持一個安全的工作環境，我們已經建立了安全管理內部政策，當中，不同團隊獲分配不同安全合規責任。我們已經制定了一個全面的管理系統，以落實我們與此相關的政策及程序。此外，我們定期為僱員提供有關職業健康和安全的培訓，以提高僱員的意識及知識。

業 務

根據適用的中國法律及法規，我們的建築公司負責建築工地的安全，需要為其工人投購意外保險。我們通常要求我們的建築公司根據適用的法律及法規投購意外保險，採取有效的職業安全控制措施，並為面臨職業傷害風險的工人提供定期體檢及培訓。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，概無僱員發生重大安全事故的報告，亦無僱員向本集團提出人身或財產損失的索償，亦無就對本集團有重大影響的人身或財產損失索償向僱員支付賠償。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們在各重大方面遵守適用的中國勞動及安全法律法規。

環保事宜

我們受若干環境保護法律法規所規限，包括有關空氣污染、噪音排放以及污水及廢物排放的法律法規。根據中國法律，我們的各個物業發展項目須進行環境影響評估。我們須根據若干環境影響類別提交相關環境影響報告、分析表或登記表格，連同其他必要文件，以供法定環保機關評估及審批或向其備案。相關政府機關的批文訂明實施建設項目時對空氣污染、噪音排放以及污水及廢物排放的適用標準。該等措施須融入特定項目的設計、建築及營運之中。已制定環境影響報告或環境影響報表的建築項目竣工後，建設單位會根據國務院環境保護行政主管部門訂明的標準及程序驗收配套環保設施，並編寫驗收報告。

業 務

我們已採取特定措施，以確保遵守適用環保法律法規，包括：(i)嚴格甄選建築承包商，以確保遵守相關法律法規；(ii)於項目竣工後，及時向相關政府機關申請評核；及(iii)主動採納符合相關法律標準的設備及設計。我們於設計物業發展項目時，亦已自主採取環保措施，並將節能減排視作首要考慮因素。假設環保規則及法規並無任何重大變動，我們預期日後的年度合規成本將大致相若。就環境、社會及氣候相關的管治（「ESG」）事宜而言，我們已實施多項政策監管環境、社會及氣候相關事宜的不同風險及機遇。舉例而言，我們的環境保護政策載列建築工地及辦公室範圍的環保管理架構及措施。

在管理層的協助下，董事將負責監察及管理重要ESG事宜、風險及機遇。具體而言，董事將主要負責設立整體ESG願景、目標及策略、監察及檢討ESG表現以及是否已達成ESG願景。我們亦有意設立與持份者的溝通渠道，以便檢討對持份者而言屬重大的事宜，並監察我們的環境、社會及氣候相關表現如何影響不同持份者。上市後，我們將根據上市規則附錄27發佈年度環境、社會及管治報告，分析及披露重要的環境、社會及管治事項、風險管理以及達成的業績及目標。

下表載列可能為本集團帶來多項風險及機遇的環境、社會及氣候相關事宜。

重大事宜

潛在風險、機遇及影響

過渡至綠色建築物

我們有機會開發更節能環保的綠色建築物。儘管可能會在短期內產生新設備及設施的成本並增加營運成本，但我們的環境績效可能會得到提高。

業 務

重大事宜	潛在風險、機遇及影響
能源管理	低效能源管理可能導致使用過多能源，不必要的能源耗用將增加營運成本。
水源及污水管理	低效水源及污水管理可為本集團陷於違反相關法律法規的風險，繼而導致潛在合規成本增加，並增加升級現有水源及污水處理設施的成本。
氣候變化的實質影響	氣候變化可導致更頻繁的極端天氣狀況等風險。該等風險可能導致潛在的實質影響，如可能發生更多建築工地損毀及工程交付時間延誤，可能最終導致營運成本增加。
人力資本發展	氣候相關事宜(如更頻繁的極端天氣狀況)可危害僱員的健康及安全。與此同時，強大的人力資本發展可帶來更強大的僱員基礎及減低流失率。
產品設計及生命週期管理	倘不以環保的方式設計及建造物業，我們作為物業開發商的聲譽可能會受到損害。

我們已實施多項措施，以減緩及管理環境、社會及氣候相關事宜的風險及機遇。我們可能會不時委聘獨立專業第三方協助我們進行必要的改進。我們亦已制定建築工地的污水控制措施，以減緩水源及污水管理的潛在風險及影響，如(i)確保分隔雨水管道及污水管道；及(ii)指派特定人員負責污水管理。

業 務

與此同時，為減緩職業健康及安全的潛在風險，我們的營運地區管理政策載列多項工作場所安全措施，如禁止在工作場所存放爆炸品。此外，我們亦向僱員提供工作場所健康及安全培訓。

我們亦對環保表現，即溫室氣體排放及資源耗用負責，這亦反映我們對ESG風險的管理。溫室氣體排放包括範圍1及範圍2排放：(i)範圍1直接排放包括固定燃燒源及汽車的溫室氣體排放；及(ii)範圍2能源間接排放包括使用已購買電力的溫室氣體排放。下列定量分析已計及我們的所有附屬公司：

排放	2021年
溫室氣體排放(噸二氧化碳當量)	961.8
範圍1(直接排放)(噸二氧化碳當量)	6.8
範圍2(間接排放)(噸二氧化碳當量)	955.1
溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量/平方米)	0.04

資源消耗	2021年
水耗量(立方米)	124,912.0
水耗量密度(立方米/平方米)	5.4
能源消耗(千瓦時)	1,590,086.0
電力能源消耗(千瓦時)	1,565,451.0
汽油能源消耗(公升)	2,542.0
能源消耗密度(千瓦時/平方米)	68.0

我們已計及反映我們管理環境、社會及氣候風險工作的定量資料。截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，我們產生ESG合規成本分別約人民幣130,000元、人民幣140,000元、人民幣150,000元及人民幣80,000元。該等成本包括進行環境影響評估、廢物管理及綠色建築物設計的費用。

於往績記錄期間內及直至最後實際可行日期，我們概無物業收到與違反任何環境法律或法規相關的重大罰款或處罰。

法律及監管合規

訴訟及潛在申索

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索賠，且據董事所知，本集團概無尚未了結或面臨任何重大訴訟、仲裁或索賠，從而可能對其業務、經營業績或財務狀況有重大不利影響。

不合規事件

有關預售所得款項的不合規事件

監管預售所得款項的適用中國法律及法規

對於預售所得款項管理，中國採用雙重法律機制，包括(i)國家級別的適用法律及法規載列一般原則及要求；及(ii)市縣級別的適用法律及法規載列較為具體及全面的要求。

國家級別的適用法律及法規

根據建設部於1994年11月15日頒佈並於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**」)，商品房預售所得款項應用於支付相關項目的房地產開發成本。此外，住房和城鄉建設部於2010年4月13日發佈的《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》(「**預售通知**」)規定，商品房預售所得款項應悉數存入由主管監管機構監督的銀行賬戶，以確保所得款項用於房地產項目的開發。此外，根據預售辦法及預售通知，將委派及授權市縣級監管機構監督相關市縣房地產項目預售所得款項管理的實施，並制定具體要求。

市縣級別的適用法律及法規

市縣級別的適用法律及法規項下有關預售所得款項的收取及使用的要求隨不同城市而異。

廣東 — 根據廣東省人民代表大會常務委員會發佈並於2014年9月25日生效的《廣東省商品房預售管理條例(2014年修訂)》，商品房預售所得款項應存入指定託管賬戶。在項目完成前，指定託管賬戶內的資金不得用於其他目的，而僅可用於購買必要的建築材料及設備、支付稅項及行政費用及根據施工進度支付建造代價。

東莞 — 根據東莞市建設局和東莞市房產管理局於2007年10月15日實施的《東莞市商品房預售款監管工作制度》，開發商不得直接向買家收取商品房的預售所得款項。所有預售所得款項必須存入指定賬戶。

惠州 — 根據惠州市人民政府發佈並於2021年3月26日生效的《惠州市商品房預售資金監督管理辦法》，商品房預售所得款項應存入託管賬戶。在項目完成前，託管賬戶內的資金不得用於其他目的，而僅可用於購買必要的建築材料及設備、支付稅項、進度款或監管、設計、測試等建造成本。

國家與地方級別適用法律法規之間的關係

在國家層面，城市房地產法、預售辦法及預售通知規定使用預售所得款項的一般原則。就釐定預售所得款項的具體用途是否為相關項目的開發建設而言，該等國家級別的法律及法規並未規定具體標準及範圍，由地方房地產管理部門制定當地市場的相

業 務

關標準。因此，對於預售所得款項的使用，項目公司應主要遵循省級或市級房地產管理部門頒佈的實施細則。尤其是，根據預售辦法，住房和城鄉建設部將制定預售所得款項詳細監管規則及實施辦法的權力下放給地方有關政府部門。因此，雖然適用的地方法規通常根據國家級別的原則及框架制定，但不同行政區域的地方性法規可能略有不同。

未能將要求的款項悉數或直接存入指定託管賬戶

於往績記錄期間，我們未能根據相關監管要求將要求的嘉輝豪庭第三、四及五期及羅浮公館預售所得款項悉數或直接存入指定託管賬戶（「預售所得款項事件」）。有關我們的預售所得款項按金的詳細量化資料載於下文：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止
				六個月
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收預售所得款項 ^(附註1)	336,606	410,471	835,485	141,525
嘉輝豪庭第三期	304,851	—	—	—
嘉輝豪庭第四期	31,755	409,541	316,764	44,982
嘉輝豪庭第五期	—	—	506,477	93,654
羅浮公館	—	930	12,244	2,890
減：直接存入指定託管賬戶 ^(附註2)	332,286	324,296	584,430	141,525
嘉輝豪庭第三期	304,568	—	—	—
嘉輝豪庭第四期	27,717	323,647	306,418	44,982
嘉輝豪庭第五期	—	—	266,238	93,654
羅浮公館	—	650	11,774	2,890

業 務

	截至3月31日止年度			截至9月30日止
				六個月
	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期末不足總額	4,320	86,175	251,055	—
嘉輝豪庭第三期	282	—	—	—
嘉輝豪庭第四期	4,038	85,895	10,346	—
嘉輝豪庭第五期	—	—	240,239	—
羅浮公館	—	280	470	—
減：其後額外存入指定託管賬戶^(附註3) ...	117,007	45,426	306,621	15,983
嘉輝豪庭第三期	114,442	—	—	—
嘉輝豪庭第四期	2,565	45,426	60,197	5,224
嘉輝豪庭第五期	—	—	246,034	10,379
羅浮公館	—	—	390	380
年／期末不足／(盈餘)淨額	(112,687)	40,749	(55,566)	(15,983)
嘉輝豪庭第三期	(114,160)	—	—	—
嘉輝豪庭第四期	1,473	40,469	(49,851)	(5,224)
嘉輝豪庭第五期	—	—	(5,795)	(10,379)
羅浮公館	—	280	80	(380)
年／期末累計不足／(盈餘)淨額	(41,822)	42,222	(13,344)	(29,326)
嘉輝豪庭第三期	(43,295) ^(附註4)	—	—	—
嘉輝豪庭第四期	1,473	41,942	(7,909) ^(附註4)	(13,132) ^(附註4)
嘉輝豪庭第五期	—	—	(5,795) ^(附註4)	(16,174) ^(附註4)
羅浮公館	—	280	360	(20)

1. 已收預售所得款項指本集團在扣除就未竣工預售退還客戶的預售所得款項後收到的預售所得款項總額。
2. 未悉數存入指定託管賬戶的預售所得款項已存入相關項目公司的一般銀行賬戶並用於各自的項目。
3. 為了遵守適用的中國法律法規，並為物業發展項目的成本及開支提供資金，額外的存款已支付予指定託管賬戶。

4. 根據東莞市住房和城鄉建設局於2019年10月11日發佈的《關於解除商品房預售款專用賬戶監管的通知》，由於我們已取得嘉輝豪庭第三期的竣工證書，且已滿足解除相關預售所得款項監管措施的全部條件，自2019年10月11日起預售所得款項不再需要存入指定託管賬戶。相關預售所得款項隨後已存入一般銀行賬戶。同理，根據東莞市住房和城鄉建設局於2022年8月1日發佈的《關於解除商品房預售款專用賬戶監管的通知》，由於我們已取得嘉輝豪庭第四期及第五期的竣工證書，且已滿足解除相關預售所得款項監管措施的全部條件，因此自2022年8月1日起預售所得款項不再需要存入指定賬戶。相關預售所得款項隨後已存入一般銀行賬戶。

於2020年、2021年及2022年3月31日，不足總額(即本集團未按照相關監管要求直接存入指定託管賬戶的預售所得款項總額)分別為人民幣4.3百萬元、人民幣86.2百萬元及人民幣251.1百萬元，為已收預售所得款項的1.3%、21.0%及30.0%。於2022年9月30日，我們已按照相關中國法律法規要求將預售所得款項悉數存入指定託管賬戶。隨後，截至2020年、2021年及2022年3月31日止年度及截至2022年9月30日止六個月，合計人民幣117.0百萬元、人民幣45.4百萬元、人民幣306.7百萬元及人民幣16.0百萬元分別存入指定託管賬戶。

不計於2020年3月31日嘉輝豪庭第三期的累計盈餘淨額人民幣43.3百萬元及於2022年3月31日嘉輝豪庭第四期及第五期的累計盈餘淨額人民幣13.7百萬元，我們於2020年、2021年及2022年3月31日止年度累計不足存款淨額為人民幣1.5百萬元(歸屬於嘉輝豪庭第四期)、人民幣42.2百萬元(歸屬於嘉輝豪庭第四期及羅浮公館)、人民幣0.4百萬元(歸屬於羅浮公館)，分別佔已收預售所得款項的0.4%、10.3%及0.04%。然而，於2020年、2021年及2022年3月31日，我們的現金及銀行存款為人民幣220.6百萬元、人民幣446.9百萬元及人民幣524.1百萬元，故此有充足營運資金。於2022年9月30日，我們於嘉輝豪庭第四期及第五期及羅浮公館應佔的累計盈餘淨額存款為人民幣29.3百萬元。

自2022年4月11日至最後實際可行日期，所有預售所得款項不足淨額已存入指定託管賬戶。我們亦已落實經加強的內部控制措施，包括訂立「預售所得款項使用指引」，以遵照適用法律及法規規管收取、存入及使用預售所得款項，該指引已分發給相關僱員作培訓及合規之用。有關詳情，請參閱本節下文「— 法律及監管合規 — 不合規事件 — 加強內部控制措施」一段。

業 務

當我們開始申請預售許可證，本集團的銀行借款對維持一般銀行賬戶的最低存款結餘並無任何限制性契據。因此，在預售期間及隨後存入指定託管賬戶時，對一般銀行賬戶的最低存款餘額並無限制。董事確認，遵守有關將預售所得款項存入指定託管賬戶的監管要求不會導致本公司違反維持最低存款結餘的限制性契據。本集團於相關銀行持有一個指定託管賬戶，並且會確保我們在上述賬戶中維持所需的存款結餘。

發生預售所得款項事件的原因

由於不熟悉相關規則及法規，及為方便處理退款的行政事宜，我們會將收到的意向金及／或按金存入一般銀行賬戶，如相關客戶決定不繼續進行銷售，我們會向相關客戶退款。

評估預售所得款項事件的潛在影響

我們認為，基於以下原因，預售所得款項事件並未構成任何重大違規：

- (i) 政府監管商品物業預售所得款項的主要目的是確保相關項目的建設、竣工及交付。由於於往績記錄期間並無因違反與預售所得款項管理有關的適用法律及法規而導致預售物業延遲或無法交付，預售所得款項事件並無對本集團的業務營運及財務表現造成任何重大影響；
- (ii) 於往績記錄期間，預售所得款項事件並無導致本集團受到處罰；
- (iii) 由於所有預售所得款項(包括未存入託管賬戶的預售所得款項)已用於與相關項目開發有關的物業發展項目，因此並無已收預售所得款項被非法使用；
及
- (iv) 預售所得款項不大可能令本公司帶來任何罰款，且預售所得款項事件不會影響本公司的房地產發展資格。

基於上述原因，董事及中國法律顧問認為且獨家保薦人同意，預售所得款項事件並不構成重大違規。

我們得悉預售所得款項事件後，我們已將相關款項存入相關指定託管賬戶，以確保並無任何不足。自2022年4月11日以來，本集團遵守有關預售所得款項的監管要求，所有需要存入指定託管賬戶的預售所得款項均已按適用規定妥善存入。董事已提醒我們的員工遵守相關規定的重要性，並已實施本節上文「— 不合規事件 — 有關預售所得款項的不合規事件 — 加強內部控制措施」一段所述的加強內部控制措施。

關於預售所得款項監管的國家法規並無規定對未能悉數及直接將預售所得款項存入指定託管賬戶的物業發展商的行政處罰；對於以不合規方式使用的預售所得款項，物業發展商會被責令限期整改，倘物業發展商未能在規定期限內整改，可能面臨每件事件最高人民幣30,000元但不超過違法所得三倍的罰款。

根據東莞市建設局和東莞市房產管理局於2007年10月15日實施的《東莞市商品房預售款監管工作制度》，倘物業發展商未能收取所須的預售所得款項，主管監管機關會責令整改該事件。主管監管機關可調低或註銷房地產開發資質，並處以其認為已非法使用的所得款項10%至20%的罰款。

根據惠州市人民政府發佈並於2021年3月26日生效的《惠州市商品房預售資金監督管理辦法》，倘物業發展商未能收取必要的預售所得款項，主管監管機關會責令其於限期內整改該事件，並於整改期間暫停使用預售所得款項的申請。主管監管機關可調低或註銷房地產開發資質，並處以其認為已非法使用的所得款項10%至20%的罰款。

根據中國相關法律法規，倘房地產開發企業資質被調低或註銷，即房地產開發企業未有取得必要的資質或達到從事房地產開發業務的資歷級別，則可能面臨被房地產主管機關要求在一定期限內整改並處以罰款的風險。逾期不整改的，可能面臨被吊銷營業執照或被要求註銷房地產開發資質證書及無法從事房地產開發業務的風險。

與博羅縣住房和城鄉建設局的面談

根據與博羅縣住房和城鄉建設局(「博羅建設局」)(根據中國法律顧問的意見，為主管機關)資金監管組組長的面談，博羅建設局確認，彼等並無且不會就博羅縣嘉盈利的上述預售所得款項事件進行任何調查及行政處罰，且預售所得款項事件並不構成嚴重違反法律及法規。據中國法律顧問告知，博羅縣住房和城鄉建設局為規管博羅縣預售所得款項的主管機關，而資金監管組為博羅縣住房和城鄉建設局的其中一個部門，於面談中，資金監管組組長確認，彼有權就預售所得款項提供有關確認。中國法律顧問並不知悉有任何事宜使其質疑資金監管組組長提供有關資料的能力及權力。基於與博羅建設局的面談，且考慮到博羅縣嘉盈利所收取的所有預售所得款項已存入指定賬戶，中國法律顧問確認，博羅縣嘉盈利被博羅建設局處罰的風險很微。

與東莞市住房和城鄉建設局的面談

根據於2022年6月23日與東莞市住房和城鄉建設局房管科科長(據中國法律顧問所告知為主管人士)的面談，已確認彼等完全知悉預售所得款項事件，惟不會進行進一步調查或就預售所得款項事件處罰我們。據中國法律顧問所告知，東莞市住房和城鄉建設局是監管東莞預售所得款項的主管部門，而面談中，房管科科長確認彼經授權就預售所得款項事件提供該等確認。根據中國法律顧問告知，基於以下各項，東莞嘉創及東

莞市嘉訊通因預售所得款項事件而遭東莞市住房和城鄉建設局處罰的機會不大：(a) 前文提及與東莞市住房和城鄉建設局的房管科科長進行面談的結果；(b) 我們未就預售所得款項事件受到任何行政處罰或收到主管機關的任何通知；(c) 政府對商品物業預售所得款項進行監管的主要目的是保證相應項目的建設、竣工及交付；及(d) 預售所得款項事件並不構成重大不合規。

董事確認，(i) 所有於指定託管賬戶的託管資金僅用於物業發展項目；(ii) 所有預售所得款項(包括並無存入指定託管賬戶的預售所得款項)已用於與開發相關項目有關的物業發展項目；及(iii) 於往績記錄期間，本公司並無出現從指定託管賬戶支取款項付予相關供應商的不合規事件。基於上述理由，董事認為我們並無非法動用預售所得款項，因此(i) 我們可能就預售所得款項事件面臨的最高罰款為零；及(ii) 我們的房地產開發資質不會受影響。本公司董事認為，且獨家保薦人同意，預售所得款項事件不會對董事根據上市規則第3.08條及3.09條的勝任能力及適當性構成質疑，因為(a) 預售所得款項事件並未構成本集團嚴重違反適用中國法律及法規，及(b) 就預售所得款項事件，本集團並未收到任何行政處罰或收到任何主管當局的通知。

營運資金充足性

我們認為，倘若我們於往績記錄期間完全遵守有關預售所得款項的相關法律及法規，考慮到以下因素，我們仍有充足的營運資金：(i) 我們於期末的現金及現金等價物結餘；(ii) 我們於相應期間及期末根據適用的中國法律法規須存入指定託管賬戶的預售所得款項的估計額外金額；及(iii) 於2020年、2021年及2022年3月31日及2022年9月30日未動用的信貸融資人民幣72.3百萬元、人民幣65.4百萬元、人民幣55.7百萬元及人民幣55.7百萬元以及用於營運資金目的的其他商業銀行貸款及其他金融機構借貸。

加強內部控制措施

管理層已制定「預售所得款項使用指引」(「指引」)，以根據中國適用法律及法規規管預售所得款項的收取、存款及使用，該指引已分發給相關僱員作培訓及合規之用。以下為指引規定的主要措施：

- 相應項目的預售所得款項應根據適用法規存入相關項目公司的若干指定託管賬戶。銷售人員應編製收款日報表以記錄收到的預售所得款項並每日更新。該等收款日報表由財務人員審查。倘若干預售所得款項未直接存入指定託管賬戶，相關項目公司應促使及時將相關款項轉賬至指定託管賬戶，以確保遵守適用法律及法規。本集團的財務中心應就合規目的定期審查託管賬戶。負責相關項目公司事宜的員工應努力確保將預售所得款項直接存入指定託管賬戶，且在任何情況下應確保在相關商品房買賣協議於地方監管部門登記之前存入。
- 託管資金應遵照適用中國法律及法規用於建設及其他允許的用途。支付資金須經財務主管審批。若要提交託管資金提款申請，申請人應提供必要的支持文件，例如(其中包括)發票及施工進度報告。
- 財務人員應根據指定託管賬戶的進出款項編製指定託管賬戶明細賬，每月月底根據銀行對賬單資料進行對賬。財務人員應於確認指定託管賬戶餘額符合相關要求後方准許從指定託管賬戶作出付款，亦須經財務主管批准。
- 本集團的財務中心應定期審查託管賬戶的合規性，並應檢查各個相關方面(其中包括託管資金的使用及流動)及編製檢查記錄。

業 務

- 負責處理及監控託管資金的員工應定期參加有關規管預售所得款項的最新當地法律及法規的培訓，以熟悉及更新其對適用法律法規的理解。
- 必要時，本集團的財務中心應考慮聘請外部法律顧問幫助我們的僱員(尤其是項目公司層面的僱員)更好地理解規管預售所得款項的適用法律及法規。

自2022年4月11日起，我們已遵守適用中國法律法規，以及當地監管機關規管預售所得款項的規定。展望未來，我們將繼續嚴格遵守法律、法規及監管要求，以確保在指定託管賬戶保管的託管資金完全遵守監管要求。基於所披露的與預售所得款項使用指引有關的事實及情況，董事認為且獨家保薦人認同，本集團採納的這些指引已經充分及有效設計，可合理預防未來發生預售所得款項事件。

國有土地使用權出讓合同規定的時間內延遲竣工

根據《城市房地產法》第二十六條規定，出讓土地使用權取得的土地，須按照國有土地使用權出讓合同約定的土地用途或分區限制及開發期限使用和開發。根據民法典規定，依法訂立的合約對合約當事人具有約束力，各方須按照約定履行義務，不得單方面變更或解除合約。

於往績記錄期間，我們未能在若干土地出讓合同規定的期限內完工，因此未能就該等項目遵守《城市房地產法》及《中華人民共和國合同法》。

根據土地出讓合同，嘉輝豪庭第四期及五期須於2019年12月29日竣工，惟實際最後竣工日期分別為2021年5月14日及2021年11月19日。

根據土地出讓合同，羅浮公館須於2021年4月3日竣工，而我們於2022年9月取得該項目的竣工證書。

不合規的理由

董事確認，延遲竣工主要因清場出現延誤，以及COVID-19帶來的影響令我們物業發展項目所在的城市實施間斷性強制封鎖而導致。對城市更新項目而言，清場出現延誤以及商討賠償建議屬常見，並使城市更新項目的建築時間延長。我們於清場及商討賠償建議上遇到未曾預期的延誤。此外，COVID-19的持續影響令我們物業發展項目所在的城市實施間斷性強制封鎖，亦令我們的物業發展項目的建築工程出現延誤。為遵守政府為應對COVID-19而下達的命令及管控措施，我們於2020年1月中旬至2020年3月底停運我們的建築工地。除此之外，由於COVID-19相關原因(如抗疫物資短缺、人流管制、強制COVID-19檢測等)，短期停工時有發生。

法律後果

最高潛在違約賠償金乃根據相關土地出讓合同的條款及受限制期間計算。根據相關土地出讓合同，我們須向有關當局繳交相當於每日土地出讓金0.1%的違約金。於最後實際可行日期，該等違反土地出讓合同的最高潛在違約賠償金約為人民幣40.2百萬元，當中未計及「廣東省自然資源廳關於全力統籌推進疫情防控和經濟社會發展加強自然資源保障服務的通知」的豁免，當中訂明，疫情期間的建設項目動工及竣工延誤不計入違約期。

對我們經營及財務狀況的潛在影響

根據《廣東省自然資源廳關於全力統籌推進疫情防控和經濟社會發展加強自然資源保障服務的通知》，於疫情期間不會對建築工地(包括城市更新項目)進行實地視察。疫情期間的建設項目動工及竣工延誤不計入違約期。

業 務

中國法律顧問確認，倘因COVID-19的影響導致延遲竣工，主管政府機關不大可能要求我們支付疫情期間的損失賠償金。董事認為，鑑於不大可能承擔任何責任，該項不合規不大可能對我們造成任何重大經營或財務影響。於2022年3月31日，已計提人民幣33.0百萬元的撥備，包括嘉輝豪庭第四期及第五期延誤的人民幣26.3百萬元及羅浮公館延誤的人民幣6.7百萬元，即直至2022年3月31日的估計潛在負債，其根據0.1%的土地出讓金乘以延誤天數並經計及本集團估計受COVID-19干擾營運的期間，應將其排除在上述《廣東省自然資源廳關於全力統籌推進疫情防控和經濟社會發展加強自然資源保障服務的通知》訂明的違約期外。該金額於往績記錄期內已資本化為本集團的部分建築成本。儘管建設項目竣工出現延誤，東莞市自然資源局於2022年6月23日確認彼等將不會就有關嘉輝豪庭第四期及第五期的延誤對本集團進行調查、處罰或採取任何進一步行動，因此，不再可能出現包含經濟利益的資源流出情況，以履行有關責任，而就有關嘉輝豪庭第四期及第五期作出的人民幣26.3百萬元的撥備已撥回。於2022年9月30日的撥備人民幣9.0百萬元為就博羅縣羅浮公館作出的撥備，因為於最後實際可行日期尚未取得博羅縣政府機關的確認。我們中國法律顧問告知，東莞市自然資源局為上述確認的主管部門，因為東莞市自然資源局為與東莞嘉創訂立土地出讓合同的相關部門，而且於面談中，東莞市自然資源局確認其為負責監管竣工延誤及提供相關確認的主管部門。

中國法律顧問告知，東莞嘉創因延遲竣工而遭東莞市自然資源局要求支付違約賠償金的風險不大，原因為：(a)於2022年6月23日與主管機關東莞市自然資源局的主任進行的面談中，該主任確認彼等將不會就有關延誤對本集團進行調查或處罰；及(b)我們未就有關延誤受到任何行政處罰或收到主管機關的任何通知。根據上文所述，董事認為且獨家保薦人同意，延遲竣工並不構成重大違反規管延遲竣工的中國適用法律法規。於最後實際可行日期，嘉輝豪庭及羅浮公館均已竣工。

加強內部控制的政策

我們的管理層已制定開工竣工管理政策，以加強對建設項目進度的監察。工程竣工的任何延遲均應上報總經理及董事會，並相應徵求地方政府機關的批准。我們已採納的額外內部控制政策包括《工程項目開工竣工時間管理辦法》，以規管對項目建築的監管。有關政策訂明，我們的項目工程管理部應審視並批准各物業發展項目的開工及竣工日程。該部門亦負責定期檢視日程的落實情況，並會不時與建築團隊討論項目狀況。倘我們注意到項目日程可能出現延誤，我們的項目工程管理中心將盡速建議舉措，以盡可能對有關延誤作出補救。如有必要，該中心會向地產總經理呈交任何經更新建築日程。倘日程延誤不影響我們的交付日程，地產總經理獲授權批准該經更新日程。倘有關延誤影響交付日程，地產總經理會將有關事宜呈予董事批准。我們的合約預算部結算組將確保開工及竣工日期，各物業發展項目的建築合約將訂明就延誤而徵收的合約罰款。

基於上文所述，考慮到(i)我們已貫徹執行內部控制顧問的建議，並制定了可(其中包括)有效監察建設項目進度的政策及措施；(ii)我們的管理層在遵守建設項目竣工的法律要求方面變得更加警惕；及(iii)自制定強化內部控制政策後，並無發現類似違規行為再次發生，董事認為上文披露的強化內部控制政策充分有效。根據與內部控制顧問就內部控制審核及後續審核工作的討論，獨家保薦人並未注意到任何會導致其對上述董事意見產生懷疑的事項。

內部控制

我們已實施各種風險管理政策及措施，以識別、評估及管理我們營運產生的風險。經我們管理層、內部及外部匯報機制、補救措施及應急管理確定的風險類別的詳情已編入我們的政策中。有關我們管理層識別出的主要風險的詳情，請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險」及「與我們的行業有關的風險」各節。此外，我們面臨各種財務風險，包括在我們日常業務過程中出現的信貸及流動資金風險。有關詳情，請參閱本上市文件「財務資料 — 有關財務風險的定量及定性披露」一節。

我們已就各項合規事宜採取內部政策及程序，包括聯交所對企業管治及環境、社會及管治事宜的規定。我們亦已委任內部控制顧問，就我們若干關鍵業務流程的財務報告內部監控進行審查。於最後實際可行日期，經有關審查後，並無與本集團內部控制有關的重大問題尚未糾正。

為監察分拆後我們的風險管理政策及企業管治措施的持續執行情況，我們已採取或將採取(其中包括)以下風險管理及內部控制措施：

- 嘉利國際的內部審核部門及我們的審核委員會成立後會負責監督我們的內部控制及風險管理政策的合規情況，並及時進行例行檢查及報告任何違規情況，以確保我們遵守相關法律及法規；
- 設立審核委員會，負責監督我們的財務記錄、內部控制程序及風險管理系統。我們的審核委員會由三名成員組成：蔡瑋軒先生、何麗康先生及羅容芳博士。有關該等委員會成員的資格及經驗以及我們審核委員會職責的詳細說明，請參閱本上市文件「董事、高級管理層及僱員 — 董事」；

業 務

- 委任黃浩鈞先生為我們的公司秘書，以確保我們的營運符合相關法律及法規。有關履歷詳情，請參閱「董事、高級管理層及僱員 — 公司秘書」；
- 於分拆完成後，委任東興證券(香港)有限公司為我們的合規顧問，就遵守上市規則向我們提供意見；及
- 委聘外部法律顧問就遵守上市規則向我們提供意見，並在必要時確保我們遵守相關監管規定及適用法律。

為遵守中國及香港適用的反腐敗和反賄賂法律及法規，我們制定並實施了反腐敗及反賄賂制度。主要的反腐敗及反賄賂措施包括：

- 授權一個由我們管理團隊組成的委員會，負責我們反腐敗及反欺詐措施的日常執行，包括處理投訴、確保對舉報人的保護及進行內部調查；
- 定期向我們的高級管理層及員工提供反腐敗合規培訓，以提高他們對適用法律及法規的了解和遵從，並在員工手冊中納入相關政策及禁止違規行為的明確規定；及
- 就任何已識別的貪腐或欺詐行動採取整治措施，對已識別的貪腐或欺詐行動作出評估，並提出及實施預防措施，以避免日後出現不合規情況。

董事認為，該等監控及措施足以及有效避免我們僱員做出腐敗、賄賂或其他不當行為。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無就金錢及非金錢賄賂活動的索償或指控受到任何政府調查或訴訟。

COVID-19疫情影響

中國於2019年底首次報告爆發COVID-19疫情。這次疫情爆發導致中國有關當局普遍要求中國境內多家商業實體於2020年1月中旬至2020年3月底暫停營運。根據中國國家統計局的資料，截至2020年3月25日，約96.6%大型及中型企業已恢復營運。

根據戴德梁行報告，COVID-19疫情席捲中國及其他國家，對中國的物業市場造成以下影響。2020年上半年，中國商品住宅物業已售總樓面面積由6.61億平方米下降7.6%至6.11億平方米，銷售額亦由約人民幣61,340億元下降2.8%至人民幣59,630億元。平均售價與2019年同期相比，由每平方米人民幣9,269元上升5.3%至每平方米人民幣9,757元。我們相信疫情僅會對2020年中國宏觀經濟及房地產市場造成短期影響，而中國經濟於整個年度將能夠維持相對穩定的發展趨勢，原因如下：

- 本集團經營所在的多個中國城市(包括東莞及惠州)已實施全面措施以減輕COVID-19對房地產市場的影響，例如推廣網上物業業權登記以避免面對面接觸、放寬授出預售許可證及資本監管的條件，以及允許延長支付土地出讓金的時間、將目標中期貸款融資下調20個基點至2.95%，以及中國人民銀行將一年期貸款最優惠利率及五年期貸款最優惠利率分別下調20個基點及10個基點；
- 於2020年4月，一線城市、二線城市及三線城市的一手商品住宅物業平均價格較2019年4月分別上漲2.9%、5.6%及5.1%，預期長期價格趨勢將不會受到重大影響；
- 工業產量增長、一手商品住宅物業的銷售面積及銷售額自2020年4月起出現回升跡象，並反彈至與2019年4月相同或相若水平；
- 旅遊限制及封鎖措施正在放寬，而中國大部分物業發展商已逐步恢復其業務營運、銷售活動及物業項目建設；

- 中國疫情已逐步受控，而COVID-19的新報告個案及死亡個案數目大幅減少；及
- 預期城镇化將繼續支持首次置業人士或改善型人士提升住房及生活水平的需求，預期將延續穩定發展趨勢。

因此，從國家宏觀經濟環境看，2020年上半年名義本地生產總值達到正增長，經濟逐步實現復甦。我們的整體銷售並未受到重大不利影響。為遵守政府為應對COVID-19而下達的命令及管控措施，我們於2020年1月中旬至2020年3月底停運我們的建築工地，導致短期項目日程延遲。我們的銷售及預售活動因相同的政府命令而暫停，導致嘉輝豪庭第四期的開售時間短暫延遲約兩個月。疫情亦令取得嘉輝豪庭第五期預售許可的審批程序減慢約9個月。於最後實際可行日期，我們已為嘉輝豪庭第三期、第四期、第五期以及羅浮公館取得所有必要預售許可。儘管曾有短暫延誤及停工，於往績記錄期間，我們並無因COVID-19相關原因而於財政上承受重大負面影響。於往績記錄期間，我們並無收取任何與COVID-19相關的一次性政府補助，以及任何房地產及土地使用方面的稅務豁免。董事認為，於最後實際可行日期，疫情並無對我們的整體業務營運及財務狀況造成重大不利影響，因為只有短暫的延誤及停工，且經濟已逐漸恢復。儘管爆發COVID-19，已售總樓面面積由截至2020年3月31日止年度的19,797平方米增加至截至2021年3月31日止年度的23,464平方米，並進一步增加至截至2022年3月31日止年度的28,053平方米。截至2022年9月30日止六個月我們的已售整體樓面總面積為17,671平方米。

中國政府實行的房地產調控措施

過去數年，中國政府已推出多項房地產調控措施以控制中國物業市場增長及過熱。該等措施包括(i)對出售持有少於五年的住宅物業的人士徵收20%稅項，及(ii)對同時擁有其他住宅物業的人士，調整購買住宅物業的首付比例及按揭利息。有關房地產調控措施及其他近年監管發展的額外資料，請參閱本上市文件「監管概覽」一節。

業 務

我們相信，該等措施將會導致物業的需求下降，進而拖低交易量及房價。董事相信，雖然該等措施可能影響投機買家或物業投資者對物業的需求，但該等措施對我們的目標客戶（即首次置業買家或擬提升現有生活環境的人士）影響較小。儘管中國政府近年來實行調控措施，我們並無於銷售物業時遇到任何重大困難及於往績記錄期間內仍錄得盈利。我們無法保證能於未來維持盈利能力及增長，或保證中國政府對我們已經或有意進軍的城市實施的其他措施或政策將不會影響我們的業務。具體而言，中國政府已實施一系列嚴格限制，包括限購、限貸及限價此等限制可能會限制我們獲得資金、減少市場對我們物業的需求及增加我們的財務成本。有關詳情，請參閱本上市文件「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們的營運受諸多政府政策及法規所規限，尤其是，我們易受中國物業行業相關政策及我們經營所在地區當地政策的不利變動影響。」一節。