

領地 | LEADING
健康 生活 更美好

LEADING HOLDINGS GROUP LIMITED

領地控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6999

全球
發售



獨家保薦人、獨家全球協調人兼聯席賬簿管理人



聯席賬簿管理人



重要提示

重要提示：倘閣下對本招股章程的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



Leading Holdings Group Limited 領地控股集團有限公司

(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：250,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目：25,000,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目：225,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價：每股香港發售股份6.00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，多繳股款可予退還)
面值：每股股份0.01港元
股份代號：6999

獨家保薦人、獨家全球協調人兼聯席賬簿管理人



聯席賬簿管理人



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分內容而產生或因依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「附錄六一送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列文件，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。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。

預期發售價由獨家全球協調人(本身及代表香港包銷商)與本公司於定價日協定。預期定價日為2020年12月3日(星期四)或前後，惟無論如何不遲於2020年12月8日(星期二)。除非另行公告，否則發售價將不超過每股發售股份6.00港元，且目前預期不低於每股發售股份4.50港元。除非另行公告，否則申請發售股份的投資者須於申請時繳付最高發售價每股發售股份6.00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，惟倘發售價低於每股發售股份6.00港元，則多繳款項將予退還。

獨家全球協調人(本身及代表香港包銷商)徵得本公司同意後，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列全球發售的發售股份數目及/或指標發售價範圍。在此情況下，有關公告將不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.leading-group.com刊登。詳情載於「全球發售的安排」及「如何申請香港發售股份」。倘獨家全球協調人(代表香港包銷商)與本公司於2020年12月8日(星期二)或之前因任何原因未能協定發售價，則全球發售不會進行，並告失效。參閱「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」。

發售股份並無且不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，亦不得在美國境內提呈發售、出售、抵押或轉讓，惟可根據美國證券法登記規定及根據美國州適用證券法豁免或不受其約束的交易除外。發售股份僅可根據美國證券法S規例在美國境外離岸交易中提呈發售及出售。

就香港發售股份所發行的股票僅在全球發售已於2020年12月10日(星期四)上午八時正前任何時間在所有方面成為無條件的情況下(包括包銷協議並無根據其條款終止)，方會於2020年12月10日(星期四)上午八時正生效。

2020年11月26日

預期時間表⁽¹⁾

下列預期時間表如有任何變動，本公司將在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.leading-group.com刊發公告。

開始香港公開發售以及 白色 及 黃色 申請表格可供索取	自2020年11月26日(星期四) 上午九時正起
透過指定網站 www.eipo.com.hk ⁽²⁾ 使用 白表eIPO 服務完成電子申請的截止時間	2020年12月3日(星期四) 上午十一時三十分
開始辦理申請登記 ⁽³⁾	2020年12月3日(星期四) 上午十一時四十五分
遞交 白色 及 黃色 申請表格截止時間	2020年12月3日(星期四) 中午十二時正
透過網上銀行轉賬或繳費靈付款轉賬完成 白表eIPO 申請付款的截止時間	2020年12月3日(星期四) 中午十二時正
向香港結算發出 電子認購指示 的截止時間 ⁽⁴⁾	2020年12月3日(星期四) 中午十二時正
截止辦理申請登記 ⁽³⁾	2020年12月3日(星期四) 中午十二時正
預期定價日 ⁽⁵⁾	2020年12月3日(星期四)
將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.leading-group.com ⁽⁶⁾ 刊登有關最終發售價、 香港公開發售的申請水平、國際發售的踴躍程度及 根據香港公開發售的香港發售股份的分配基準的公告 . . .	2020年12月9日(星期三)或之前

預期時間表⁽¹⁾

- 透過多種渠道(請參閱「如何申請香港發售股份」)公佈香港公開發售的分配結果(包括成功申請人的身份證明文件號碼或香港商業登記號碼(如適用)) 2020年12月9日(星期三)起
- 於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.leading-group.com⁽⁶⁾ 刊登載列上述內容的完整公告 2020年12月9日(星期三)起
- 可於 www.iporesults.com.hk
(或英文：<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；
中文：<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)
透過「按身份證號碼搜索」功能查閱香港公開發售的分配結果. 2020年12月9日(星期三)起
- 根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請寄發／領取股票或將股票存入中央結算系統⁽⁷⁾⁽⁹⁾ 2020年12月9日(星期三)或之前
- 根據香港公開發售就全部或部分獲接納申請(如適用)或全部或部分不獲接納申請寄發／領取退款支票及白表電子退款指示⁽⁸⁾⁽⁹⁾ 2020年12月9日(星期三)或之前
- 預期股份開始於聯交所買賣 2020年12月10日(星期四)
上午九時正

預期時間表⁽¹⁾

香港發售股份的申請時間為2020年11月26日(星期四)至2020年12月3日(星期四)，比一般市場慣例多四天。申請股款(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2020年12月9日(星期三)不計利息退還予申請人。投資者謹請注意，預計股份將於2020年12月10日(星期四)開始於聯交所買賣。

附註：

- (1) 除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
- (2) 於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站www.eipo.com.hk向白表eIPO服務供應商遞交申請。倘閣下已於上午十一時三十分或之前遞交申請並自指定網站取得申請參考編號，將獲准於遞交申請截止當日中午十二時正(即截止辦理申請登記之時)繼續辦理申請手續(繳清申請股款)。
- (3) 倘於2020年12月3日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時間，香港發出8號或以上熱帶氣旋警告訊號、「黑色」暴雨警告及/或極端情況，則當日不會開始或截止辦理申請登記。請參閱「如何申請香港發售股份—10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」。倘於2020年12月3日(星期四)並無開始及截止辦理申請登記，則本節所述各日期可能會受影響。在此情形下，我們將刊發報章公告。
- (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申請香港發售股份，請參閱「如何申請香港發售股份—6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」。
- (5) 預期定價日為2020年12月3日(星期四)或前後，且無論如何不遲於2020年12月8日(星期二)。倘獨家全球協調人(代表包銷商)與我們因任何原因截至2020年12月8日(星期二)仍未能協定發售價，則全球發售將不會進行且將告失效。
- (6) 本公司網站及本公司網站所載任何資料並非本招股章程的一部分。
- (7) 發售股份股票將僅在全球發售於各方面成為無條件且包銷協議並無根據其條款終止的情況下於2020年12月10日(星期四)上午八時正成為有效。投資者於收到股票或股票成為有效證書之前買賣股份，須自行承擔風險。
- (8) 香港公開發售全部或部分不獲接納的申請將獲發電子退款指示/退款支票。倘最終發售價低於申請時應付的每股發售股份價格，則會就全部或部分獲接納的申請發出電子退款指示/退款支票。申請人所提供的申請人香港身份證號碼或護照號碼的一部分(倘為聯名申請人，則排名首位的申請人的香港身份證號碼或護照號碼的一部分)，可能會列印於退款支票(如有)。有關資料亦會轉交第三方以辦理退款。銀行可能於兌

預期時間表⁽¹⁾

現退款支票前，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，或會導致申請人延遲兌現退款支票或使退款支票失效。

- (9) 倘申請人以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已提供申請表格規定的所有資料，可於2020年12月9日(星期三)上午九時正至下午一時正(或本公司於公告公佈的其他寄發／領取股票／電子退款指示／退款支票日期)，前往我們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)親身領取退款支票及／或股票。合資格親身領取的個人申請人不得授權任何其他人士代為領取。合資格親身領取的公司申請人須由授權代表攜同已蓋上公司印鑑的授權書前往領取。個人申請人及公司申請人的授權代表於領取時必須出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

倘申請人以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，則可親身領取退款支票(如有)，惟不可選擇領取股票，而有關股票將以香港結算代名人的名義獲發並按申請表格的指示存入中央結算系統以記存入彼等或指定的中央結算系統參與者股份戶口。使用**黃色**申請表格的申請人領取退款支票的手續，與使用**白色**申請表格的申請人相同。

透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份的申請人須參閱「如何申請香港發售股份—14.寄發／領取股票及退回股款—親身領取—(iv)如閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請」。

根據香港公開發售透過**白表eIPO**服務申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人可於2020年12月9日(星期三)上午九時正至下午一時正前往我們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)親身領取股票(如有)。透過**白表eIPO**服務提出申請並透過單一銀行賬戶繳交申請股款的申請人，退款(如有)將於2020年12月9日(星期三)以電子退款指示的方式發送至其銀行賬戶。透過**白表eIPO**服務提出申請並透過多個銀行賬戶繳交申請股款的申請人，退款(如有)將於2020年12月9日(星期三)或之前以退款支票形式以普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。

任何未領取的股票及／或退款支票將按相關申請所列地址以普通郵遞方式寄發予申請少於1,000,000股香港發售股份的申請人，郵誤風險概由申請人承擔。

更多資料載於「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.寄發／領取股票及退回股款」各節。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的安排(包括其條件)及申請香港發售股份程序的詳情，請參閱「全球發售的安排」及「如何申請香港發售股份」各節。

目 錄

領地控股集團有限公司僅就香港公開發售刊發本招股章程，本招股章程並不屬於出售或招攬購買除按本招股章程所述根據香港公開發售發行的香港發售股份以外任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不屬於在任何其他司法權區或任何其他情況下作出的要約或邀請。我們概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或派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及發售發售股份會受到限制，且除非已根據該等司法權區的適用證券法向相關證券監管部門登記或獲其授權准許或獲得豁免，否則不得進行有關活動。

閣下應僅根據本招股章程及申請表格所載資料作出投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載資料不符的資料。閣下不得將任何並非載於本招股章程的資料或聲明為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事、高級職員、代表、僱員、代理或專業顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	v
概要	1
釋義	16
技術詞彙	31
前瞻性陳述	34
風險因素	36
豁免嚴格遵守上市規則	89
有關本招股章程及全球發售的資料	96
董事及參與全球發售的各方	101
公司資料	108
行業概覽	111

目 錄

	頁次
監管概覽	128
歷史、重組及公司架構	154
業務	176
與控股股東的關係	331
關連交易	339
董事及高級管理層	352
主要股東	364
股本	367
財務資料	370
未來計劃及所得款項用途	482
包銷	485
全球發售的安排	499
如何申請香港發售股份	512
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 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

此概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於屬於概要，故此並不載有全部可能對閣下重要的資料。閣下於決定投資發售股份前，務請細閱整份招股章程。

投資均涉及風險。投資發售股份的部分特定風險載於「風險因素」。閣下於決定投資發售股份前，務請細閱該章節。

概覽

我們是一家於四川房地產開發商中具有領先市場地位的全國性房地產開發商。根據中國房地產業協會的資料，按綜合實力計，我們於2020年獲選為「中國房地產開發企業100強」。此外，根據中國房地產TOP10研究組的資料，按綜合實力計，我們自2017年起連續四年獲選為「中國房地產百強企業」，於2020年排名第72位。我們於2020年入選「中國房地產百強企業」，於六家四川房地產開發商中排名第三。根據中國房地產TOP10研究組的資料，按品牌價值計，我們亦自2017年起連續三年入選「中國西部房地產公司品牌價值TOP10」，於2017年、2018年及2019年分別排名第四、第二及第二。經過20年的發展，我們已形成着眼於成渝經濟帶及四川省、華中、京津冀地區及粵港澳大灣區的全國化佈局，項目分佈於全國20多個城市。

我們主要為改善居住環境的客戶提供優質住宅物業。除住宅物業外，我們亦發展辦公樓、購物大樓、商業綜合體及公寓等商業物業以及營運酒店。截至2020年9月30日，我們已發展出多樣化的產品組合，包括十一個產品系列，即中心系（提供優質商業物業，一般坐落於省會或副省級城市的中心商業區）；觀字系（一般坐落於風景區）；蘭字系及天字系（均提供優質住宅物業）；凱旋系（一般坐落於不久將來有望成為市中心的區域）；文旅系（提供位於風景區的度假屋）；悅字系（提供現代設計，以迎合希望改善居住環境的年輕買家）；商業系（以主題商業街、步行區及食肆為特色）；公寓系（以智能家居系統及管家服務為特色）；產城系（以我們開發的社區為特色，一般包括辦公樓、購物中心、醫療設施、城市公園及K12國際學校）；及特色小鎮（提供坐落於古鎮的歷史文化度假村）。此外，我們亦於業績紀錄期間開

概 要

發了海納系，儘管我們已更新產品系列，但日後並無計劃開發海納系新物業項目。我們的產品設計能力令我們獲得多個獎項。2019年，我們的成都環球金融中心榮獲「中國建設工程魯班獎(國家優質工程)」。於2008年12月落成屬於我們凱旋系的眉山領地凱旋地景於2011年獲「中國土木工程詹天佑優秀住宅小區金獎」。

我們採納靈活的收購法維持可持續的土地儲備。我們的土地通常位於市中心或於不久將來有望成為市中心的區域。截至2020年9月30日，我們應佔的總土地儲備為16,567,700平方米，包括我們應佔的可作銷售而仍未出售的建築面積及已售但未交付的建築面積613,677平方米、我們應佔的開發中物業總規劃建築面積9,596,373平方米及我們應佔的持作未來開發物業估計總建築面積6,357,650平方米。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，收益分別為人民幣5,338.6百萬元、人民幣4,513.9百萬元、人民幣7,568.2百萬元、人民幣1,077.5百萬元及人民幣3,027.8百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，利潤淨額分別為人民幣649.0百萬元、人民幣517.7百萬元、人民幣672.3百萬元及人民幣166.1百萬元。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得虧損淨額人民幣9.3百萬元，主要是由於交付時間表導致我們於該期間錄得的收益不足以支付成本及開支。由於物業開發業務的性質，物業開始開發與收益確認之間通常需要較長時間。我們於2019年全年錄得利潤淨額。

業務

我們主要專注於住宅及商業物業的開發和銷售。此外，我們持有部分自主開發的商業物業作進一步投資用途並從事酒店管理業務。我們亦提供項目管理服務，該服務於截至2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月貢獻小部分收益。下表載列所示期間我們按業務種類劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%								
物業銷售	5,304,782	99.4	4,454,504	98.7	7,452,435	98.5	1,030,587	95.7	2,984,811	98.6
商業物業營運	28,519	0.5	51,417	1.1	70,876	0.9	30,287	2.8	29,157	0.1
酒店業務	5,328	0.1	6,239	0.1	37,102	0.5	10,827	1.0	9,058	0.3
項目管理	—	—	1,743	0.1	7,751	0.1	5,755	0.5	4,808	0.1
總計	<u>5,338,629</u>	<u>100.0</u>	<u>4,513,903</u>	<u>100.0</u>	<u>7,568,164</u>	<u>100.0</u>	<u>1,077,456</u>	<u>100.0</u>	<u>3,027,834</u>	<u>100.0</u>

概 要

物業開發項目

截至2020年9月30日，我們有107個處於不同發展階段的物業開發項目，其中89個項目由我們的附屬公司開發，18個項目由我們的合營企業及聯營公司開發。下表載列截至2020年9月30日我們物業組合中按城市劃分的建築面積明細：

城市	項目	已竣工		開發中建築面積 (平方米)	日後開發的規劃建築面積 (平方米)	土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總土地儲備的百分比 (%)
		可作銷售而仍未出售的建築面積 (平方米)	已售但未交付的建築面積 (平方米)				
附屬公司開發的項目							
長春	2	1,357	6,028	—	—	7,385	0.04%
成都	13	51,841	900	935,789	642,535	1,631,065	9.84%
承德	3	436	9,317	114,413	124,183	248,350	1.50%
重慶	1	—	—	85,761	—	85,761	0.52%
都江堰	1	—	—	116,231	121,842	238,072	1.44%
佛山	5	10,501	3,550	—	—	14,051	0.08%
廣元	1	—	—	—	554,895	554,895	3.35%
惠州	1	—	—	268,624	—	268,624	1.62%
荊州	2	—	—	396,363	—	396,363	2.39%
凱里	1	—	—	209,730	732,432	942,161	5.69%
庫爾勒	2	23,926	5,862	254,974	—	284,763	1.72%
樂山	8	40,447	57,940	408,332	—	506,718	3.06%
漯河	1	—	—	—	335,603	335,603	2.03%
瀘州	1	—	—	180,443	—	180,443	1.09%
眉山	8	76,764	5,762	1,077,279	—	1,159,805	7.00%
綿陽	4	16,047	124,100	374,089	829,342	1,343,578	8.11%
南充	3	—	—	619,003	—	619,003	3.74%
攀枝花	2	—	—	545,866	—	545,866	3.29%
汕尾	1	26,378	64,243	110,936	—	201,557	1.22%
商丘	1	—	—	91,425	102,424	193,849	1.17%
遂寧	1	—	—	—	124,436	124,436	0.75%
烏魯木齊	4	—	—	496,679	282,284	778,963	4.70%
西昌	8	20,256	4,207	629,468	260,814	914,744	5.52%
新都	1	2,415	—	416,619	163,462	582,496	3.52%
滎陽	1	—	—	80,193	—	80,193	0.48%
雅安	6	22,983	4,525	492,134	—	519,643	3.14%
宜賓	1	—	—	147,894	297,407	445,301	2.69%
駐馬店	5	—	—	404,444	1,136,790	1,541,234	9.30%
遵義	1	—	—	130,977	—	130,977	0.79%
小計	89	293,351	286,434	8,587,666	5,708,448	14,875,899	89.79%
合營企業及聯營公司開發的項目⁽²⁾							
成都	2	2,142	—	183,333	161,456	346,931	2.09%
江油	1	—	—	57,447	59,010	116,458	0.70%
樂山	6	—	—	416,940	216,293	633,233	3.82%
深圳	1	—	—	—	67,053	67,053	0.40%
西昌	1	—	—	49,860	19,624	69,484	0.42%
徐州	3	8,988	797	173,603	—	183,388	1.11%
雅安	2	6,225	145	41,384	35,374	83,128	0.50%
張家界	1	—	—	53,424	30,198	83,622	0.50%
張家口	1	13,265	2,330	32,716	60,193	108,504	0.65%
小計	18	30,620	3,272	1,008,707	649,202	1,691,801	10.21%
總計⁽³⁾	107	323,971	289,706	9,596,373	6,357,650	16,567,700	100.00%

附註：

- (1) 土地儲備相當於(i)可作銷售而仍未出售的建築面積及已售但未交付的建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積；及(iii)持作日後開發的物業的總建築面積之總和。

概 要

- (2) 對於我們的合營企業及聯營公司開發的項目，總建築面積基於我們於項目公司所持股權比例作出調整。
- (3) 總土地儲備不包括截至2020年9月30日我們所持總建築面積357,149平方米的投資物業。

供應商和客戶

我們的主要供應商是建築材料供應商和建築承包商。於業績紀錄期間，我們根據自2019年開始採納的部分集中方法，通過項目公司或總部定期舉辦的公開招標／投標程序甄選供應商。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們的五大供應商(主要為承建商，均為獨立第三方)分別佔採購總額77.8%、64.3%、59.8%及50.0%，而單一最大供應商分別佔同期採購總額32.4%、54.1%、51.6%及37.4%。五大供應商與我們的業務關係介乎一至十年。請參閱「業務—供應商和客戶—供應商」。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們的五大客戶分別佔銷售總額19.6%、22.2%、2.0%及0.9%，而單一最大客戶分別佔同期物業銷售收益11.3%、15.3%、0.8%及0.3%。業績紀錄期間，我們的五大客戶為我們住宅或商業物業的個人及企業買家，除長春寶瑞企業管理有限公司外均為獨立第三方。請參閱「業務—供應商和客戶—客戶」。

我們的競爭優勢

我們相信我們的市場地位主要歸功於下列競爭優勢：

- 深耕中國西南部、佈局全國、品牌卓越的四川省領先房地產開發商；
- 靈活地收購土地，維持可持續的土地儲備；
- 針對不同客戶的需求打造多元化產品體系；
- 標準化程序維持盈利能力、保證產品質量及增強客戶忠誠度；及
- 經驗豐富的高級管理層團隊、敬業盡職的僱員及行之有效的團隊建設措施。

策略

我們會繼續專注於物業開發，旨在成為中國領先的物業開發商之一。為達到目標，我們擬實行下列策略：

- 持續提高市場佔有率，進軍新市場；
- 貫徹我們卓有成效的土地收購策略，於具增長潛力的地區優化土地儲備；

- 進一步完善產品設計及產品組合以提升產品競爭力及品牌形象；
- 進一步加強成本控制，優化資本結構；及
- 持續吸引、挽留和激勵人才，建立高效員工隊伍。

控股股東

不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份，緊隨資本化發行及全球發售完成後，根據一致行動契據，我們的最終控股股東（即劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士）將有權通過彼等控制的投資控股公司行使本公司已發行總股本74.25%的投票權。因此，上市後，劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士以及彼等控制的投資控股公司（即Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan）將為一組控股股東。

根據一致行動契據，最終控股股東同意（其中包括）自彼等成為融量集團及／或量源資產管理股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至彼等任何一位不再為控股股東當日止期間，就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票權及／或商業決策作出決定、執行及訂立協議前互相諮詢並達成共識。請參閱「與控股股東的關係—一致行動契據」。

除「與控股股東的關係」所披露者外，截至最後可行日期，概無控股股東及彼等各自緊密聯繫人在與我們業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有任何權益。為確保日後不存在競爭，最終控股股東以本公司為受益人訂立不競爭契據，表示其將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與我們業務構成競爭的任何業務，或於其中持有任何權利或權益或以其他方式涉足有關業務或持有其權益。請參閱「與控股股東的關係—不競爭契據」。

首次公開發售前投資

Du Neng Holding向本公司投資總現金代價約人民幣35.5百萬元，而該代價乃經各訂約方公平磋商後根據獨立估值釐定，並已於2019年11月25日繳清。Du Neng Holding根據首次公開發售前投資作出的總投資成本較每股發售價（按每股發售股份最高價6.00港元計算）折讓約7.0%。不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份，緊隨資本化發行及全球發售完成後，Du Neng Holding將擁有本公司已發行股本0.75%。上市後，Du Neng Holding所持股份須禁售六個月。請參閱「歷史、重組及公司架構—首次公開發售前投資」。

概 要

關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。我們已就「關連交易—(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的持續關連交易向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定。請參閱「關連交易」。

主要財務資料概要

下列財務資料的歷史數據概要乃摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載我們的綜合財務資料連同相關附註以及「財務資料」所載的資料，並應與其一併參閱。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益	5,338,629	4,513,903	7,568,164	1,077,456	3,027,834
銷售成本	(4,266,146)	(2,903,916)	(5,465,778)	(741,459)	(2,052,713)
毛利	1,072,483	1,609,987	2,102,386	335,997	975,121
持續經營產生的稅前利潤	<u>1,072,787</u>	<u>965,235</u>	<u>1,127,965</u>	<u>51,664</u>	<u>416,909</u>
年內/期間利潤/(虧損)	<u>648,953</u>	<u>517,691</u>	<u>672,313</u>	<u>(9,251)</u>	<u>166,127</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	613,860	420,886	544,825	(51,772)	184,582
非控股權益	<u>35,093</u>	<u>96,805</u>	<u>127,488</u>	<u>42,521</u>	<u>(18,455)</u>

於業績紀錄期間，我們的收益出現波動，而於2017年、2018年、2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們分別錄得收益人民幣5,338.6百萬元、人民幣4,513.9百萬元、人民幣7,568.2百萬元、人民幣1,077.5百萬元及人民幣3,027.8百萬元。同期，我們的毛利率分別為20.1%、35.7%、27.8%、31.2%及32.2%。我們於業績紀錄期間的收益波動主要是由於相關期間已確認總建築面積波動導致物業銷售收益不穩所致。業績紀錄期間的毛利率波動，主要是由於個別不同的項目盈利率不同，所交付的物業組合以及項目銷售尾聲階段所剩物業位置吸引力不足而價格較低。整體而言，我們商業物業的毛利率高於住宅物業的毛利率。於2017年、2018年、2019年與截至2020年5月31日止五個月，我們的淨利率分別為12.2%、11.5%、8.9%及5.5%。我們於2018年的利潤淨額較2017年及2019年低，主要是由於有關期間已確認總建築面積因建築期而波動所致。2018年，我們完成兩個項目（即成都領地中心及部分樂山國際公館）的建築工程。其中，樂山國際公館於2018年的已確認建築面積

概 要

僅為55,563平方米，而大部分可銷售建築面積於2019年確認，而成都領地中心於2018年並無任何已確認建築面積，僅持作投資物業。因此，我們於2018年僅確認已確認總建築面積539,947平方米，而2017年及2019年則分別確認653,711平方米及885,841平方米。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得虧損淨額人民幣9.3百萬元。請參閱「財務資料」。

綜合財務狀況表概要

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
非流動資產總值	5,145,195	6,057,982	6,366,177	6,810,537
流動資產總值	11,220,711	22,430,370	35,683,949	43,451,636
資產總值	16,365,906	28,488,352	42,050,126	50,262,173
流動負債總額	8,647,451	17,343,292	29,280,706	33,187,220
流動資產淨值	2,573,260	5,087,078	6,403,243	10,264,416
資產淨值	4,361,321	5,891,309	6,059,747	6,266,593
母公司擁有人應佔權益	3,775,073	5,231,884	5,227,220	5,411,802
非控股權益應佔權益	586,248	659,425	832,527	854,791
權益總額	<u>4,361,321</u>	<u>5,891,309</u>	<u>6,059,747</u>	<u>6,266,593</u>

於業績紀錄期間，我們主要以經營活動所得現金流量、股東注資、銀行及其他借款(包括信託及其他融資)應對營運資金需求。我們於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的流動資產淨值分別為人民幣2,573.3百萬元、人民幣5,087.1百萬元、人民幣6,403.2百萬元及人民幣10,264.4百萬元，流動資產淨值於業績紀錄期間普遍增加主要是由於物業開發業務持續擴張導致開發中物業增加，惟部分被合同負債隨著業務擴張而增加所抵銷。請參閱「財務資料—流動資產淨值」。

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
營運資金變動前經營現金流量	542,425	824,211	1,245,171	74,101	625,103
營運資金變動	(137,266)	(3,664,416)	(2,500,350)	(282,992)	908,787
已收利息	6,421	17,297	26,151	17,453	4,550
已付利息	(419,559)	(722,025)	(813,455)	(442,822)	(703,330)
融資租賃租金的利息部分	412	589	593	177	276
已付稅項	(179,009)	(743,401)	(1,070,314)	(522,147)	(462,244)
經營活動所得(所用)現金流量淨額	(186,576)	(4,287,745)	(3,112,204)	(1,156,230)	373,142
投資活動所得(所用)現金流量淨額	(2,310,141)	(1,199,606)	(726,313)	16,192	(1,281,921)
融資活動所得現金流量淨額	<u>2,863,661</u>	<u>5,593,735</u>	<u>4,402,956</u>	<u>1,374,740</u>	<u>2,938,524</u>
現金及現金等價物增加淨額	366,944	106,384	564,439	234,702	2,029,745
年/期初現金及現金等價物	343,875	710,819	817,203	817,203	1,381,642
年/期末現金及現金等價物	<u>710,819</u>	<u>817,203</u>	<u>1,381,642</u>	<u>1,051,905</u>	<u>3,411,387</u>

概 要

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年5月31日止五個月，我們錄得經營活動負現金流量，主要是由於物業開發活動及土地收購持續增加導致業務營運所用現金龐大所致。我們於截至2020年5月31日止五個月自經營活動錄得正現金流量。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們於2017年、2018年及2019年與截至2019年5月31日止五個月錄得負經營現金流量並於截至2019年5月31日止五個月錄得虧損淨額」及「財務資料—流動資金及資金來源—現金流量—經營活動所得(所用)現金淨額」。為取得充足的營運資金及改善我們的經營現金流出淨額，我們將繼續加強收取客戶款項及成本控制，以改善有關銷售的現金流入情況。我們致力交付優質物業，同時務求以高效方式開始預售，以便更有效地管理存貨和現金回籠。我們已實施統一程序管理項目發展活動的整個週期，以確保物業項目質素並有效控制成本。此外，我們預期隨著物業組合不斷擴展，可銷售建築面積將會繼續增加，預期可從中獲得額外經營現金。

主要財務比率

下表載列所示日期或期間的若干主要財務比率。請參閱「財務資料—主要財務比率概要」。

	12月31日或截至該日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日或 截至該日止 五個月
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.3	1.3	1.2	1.3
淨利率 ⁽²⁾	12.2%	11.5%	8.9%	5.5%
總資產回報率 ⁽³⁾	4.0%	1.8%	1.6%	0.8%
股權回報率 ⁽⁴⁾	16.3%	8.0%	10.4%	8.2%
淨資產負債比率(倍) ⁽⁵⁾	0.6	1.1	1.4	1.5
利息覆蓋率(倍) ⁽⁶⁾	2.7	1.5	0.9	0.7

附註：

- (1) 流動比率按各日期流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 淨利率按年內或期間利潤淨額除以年度或期間收益再乘以100%計算。
- (3) 總資產回報率按各期間(年化)利潤淨額除以各期末總資產餘額再乘以100%計算。
- (4) 股權回報率按各期間(年化)本公司擁有人應佔利潤淨額除以各期末母公司擁有人應佔權益餘額再乘以100%計算。
- (5) 淨資產負債比率等於借款總額(包括計息銀行及其他借款)減現金及銀行結餘，再除以各年末或期末的權益總額計算。
- (6) 利息覆蓋率是按除所得稅開支前年內或期間利潤加融資成本的總和，除以計息銀行及其他借款總額以及租賃負債的利息及收益合同產生的利息開支(包括有關年度或期間的資本化利息)計算得出。

業績紀錄期間，我們的淨利率、總資產回報率及股權回報率有所波動主要是由於同期開發中物業大幅增加，但大部分物業尚未完成故未有向客戶交付。因此，業績紀錄期間，我們的總資產及開支不斷增加，而收益及利潤淨額卻有所波動。

淨資產負債比率的增長與銀行及其他借款的增長大致相符，主要是為應對業務擴張引致的融資需求。

我們於截至2019年12月31日止年度及截至2020年5月31日止五個月錄得的利息覆蓋率低於1.0倍。利息覆蓋率下降至1.0倍以下主要是由於我們為應對業務擴張產生的融資需求而增加銀行及其他借款。見「風險因素—與我們業務有關的風險—我們於截至2019年12月31日止年度及截至2020年5月31日止五個月錄得的利息覆蓋率低於1.0倍。」

根據建議中國人民銀行標準的財務比率

近期新聞報道開始透露中國人民銀行計劃控制中國物業開發商的計息負債比率，採用新建議的標準衡量物業開發商的債務負擔。建議的標準對三項比率實施上限，即(i)債務資產比率(以總負債減去合約負債然後除以扣除合約負債的總資產計算)不得超過70%；(ii)淨負債比率(總計息負債減去現金及銀行結餘然後除以總權益計算)不得超過100%；及(iii)現金與短期借貸的比率(現金加上銀行結餘然後除以計息銀行及其他借貸即期部分計算)不得低於1.0倍。建議的標準亦指明(i)並未超越三個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過15.0%；(ii)僅超越一個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過10.0%；(iii)超越兩個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過5.0%；及(iv)超越三個限額的物業開發商的計息負債不得增加。

於2017年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為64.0%、59.4%及1.5倍。於2018年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為68.9%、108.5%及0.5倍。於2019年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為77.3%、141.6%及0.6倍。於2020年5月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為80.2%、153.1%及1.1倍。因此，倘若中國人民銀行完全按照新聞報道的方式實行建議的標準，而我們在實行建議標準當時的三個比率的表現與2017年及2018年12月31日以及2020年5月31日當時沒有重大差別，則我們分別會超越三個限額的其中零個、兩個及兩個，計息負債每年許可增幅分別不得超過15.0%、5.0%及5.0%，至於2019年12月31日的情況，我們則會超越全部三個限額，不得增加計息負債。有關詳情，請參閱「財務資料—主要財務比率概要—根據建議中國人民銀行標準的財務比率」。

全球發售統計數據

下表所載統計數據乃基於以下假設：(i)全球發售已完成且250,000,000股股份於全球發售發行及出售；(ii)超額配股權未獲行使且並無計及可能因根據購股權計劃授出或可能授出的任何購股權獲行使而發行的任何股份；及(iii)於全球發售完成後，已發行及流通的1,000,000,000股股份。

概 要

	按發售價每股發售 股份4.50港元計算	按發售價每股發售 股份6.00港元計算
股份市值	4,500百萬港元	6,000百萬港元
每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值 ⁽¹⁾ . .	7.39港元	7.76港元

附註：

(1) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出「附錄二—未經審核備考財務資料」所述調整後計算。

股息

我們或會以現金、股份或我們認為合適的其他方式分派股息。本公司過往並無宣派股息。我們目前並無任何固定股息政策或預計分配率。然而，我們日後或會重新評估股息政策，而向股東分派的股息金額(如有)將取決於我們的盈利、財政狀況、營運需要、資金需要及董事認為相關的任何其他條件，惟須獲得股東批准方可作實。有關宣派及派付股息的決定必須獲得股東大會批准。此外，宣派及／或派付股息或會受到法律及／或我們日後訂立的合同或協議所規限。請參閱「財務資料—股息及可分派儲備」。

所得款項用途

經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設超額配股權未獲行使且並無計及可能因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的任何股份及假設發售價為每股股份5.25港元(即本招股章程封面所載指標發售價範圍的中間價)，我們估計將從全球發售收取所得款項淨額約1,213百萬港元。我們擬將該等全球發售所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

- 約60%或約728百萬港元，將用於撥付現有項目，包括物業開發項目的建設成本，如：(i)攀枝花領地陽光花城⁽¹⁾；(ii)烏魯木齊領地•天嶼⁽²⁾；(iii)雅安蘭台府3期⁽³⁾；(iv)成都天府蘭台•菁陽⁽⁴⁾；(v)綿陽觀江府⁽⁵⁾；及(vi)成都領地天禦⁽⁶⁾，請參閱「業務—我們的業務—我們的物業項目」；

附註：

(1) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2022年完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。

概 要

- (2) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2022年完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
- (3) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2022年完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
- (4) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2021年完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
- (5) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2023年完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
- (6) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2022年完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
 - 約20%或約243百萬港元，將用於為未來項目提供資金，包括土地收購成本；
 - 約10%或約121百萬港元，將用於償還項目開發的現有計息借款，即(i)信託融資公司與我們附屬公司綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司之間的信託融資安排人民幣700.0百萬元，年利率為10.3%，自2019年12月10日起計為期約三年，及(ii)中國一家商業銀行向我們附屬公司新津菁陽投資有限公司提供銀行貸款人民幣350.0百萬元，年利率為9.0%，自2019年10月12日起計為期三年；及
 - 約10%或約121百萬港元，將用於一般業務營運及營運資金。

請參閱「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。

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，估計約為人民幣84.8百萬元，佔估計全球發售所得款項總額7.6%（假設發售價為每股股份5.25港元（即指標發售價範圍的中位數）及並無行使超額配股權）。業績紀錄期間，我們產生上市開支約人民幣29.0百萬元，其中約零、零、人民幣11.7百萬元及人民幣10.3百萬元分別計入我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月的行政開支。我們目前預期於業績紀錄期間末之後將進一步產生人民幣55.8百萬元開支，其中約人民幣13.5百萬元將計入行政開支。董事預期，該等開支不會對我們截至2020年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

競爭形勢

中國房地產業高度分散，競爭激烈。作為中國的房地產開發商，我們主要與其他中國房地產開發商競爭，並且在較小程度上與側重於在中國開發住宅物業外國開發商競爭。我們在許多方面開展競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、獲得土地的能力等因素。其中若干競爭對手可能有更好的往績記錄、更多的財務、人力資本及其他資源。

近期發展及無重大不利變動

於業績紀錄期間及截至本招股章程日期，由於我們的業務模式及營運所處的整體經濟與監管環境並無重大變化，故此我們的業務保持穩定。

業績紀錄期間後及直至最後可行日期，我們透過拍賣購入八塊土地，總地盤面積約670,156平方米，總代價約人民幣3,840.4百萬元。業績紀錄期間後及直至最後可行日期，我們應佔訂約銷售額為人民幣12,081百萬元，應佔總建築面積為1,423,290平方米。訂約銷售資料不應被視為收益或盈利能力的指標。所交付的訂約銷售與所確認收益並不相同。此外，截至最後可行日期，我們有約人民幣1,975.0百萬元未動用銀行及其他金融機構信貸。截至2020年5月31日止五個月的利潤淨額主要由於本期間交付的眉山凱旋國際公館、雅安蘭台府及成都天府蘭台·新隆產生。該等物業項目的交付並無嚴重延遲。2020年5月31日後直至最後可行日期交付的主要物業項目包括承德蘭台府、樂山蘭台府、樂山天嶼、眉山花嶼二期及綿陽天嶼，其中除承德蘭台府外，其他物業項目均未延遲交付。承德蘭台府部分物業的交付押後，該部分物業原計劃不遲於2020年6月30日交付，但因爆發COVID-19，我們於2020年8月12日方才將承德蘭台府的該部分物業交付予客戶。見「業務—COVID-19疫情的影響—COVID-19疫情對物業開發業務的影響—項目開發活動」。業績紀錄期間直至最後可行日期，我們的業務波動一般是由於已確認建築面積因我們開發的各項目建設時間表及規模而波動。

國內出現高傳染性COVID-19傳播，對我們營運所在部分城市的經濟狀況、戶外及業務活動均有重大不利影響。為應對疫情，本集團成立應急小組並採取各項措施：(i) 運營管理及工程部門與承包商協商，以確定施工進度會否延誤並重新規劃部分在建項目，確保最終準時

概 要

完工；(ii)銷售部門與中國一流電商平台合作，開啟線上銷售物業；及(iii)法律部門迅速評估潛在法律風險(尤其是物業建設或交付延誤的潛在風險)，再向相關部門提出建議。

截至最後可行日期，我們所有物業項目已大致恢復正常運作。我們的承包商繼續根據合同條款履行有關合同責任。我們並無遭遇建築材料或勞動力嚴重短缺，從而嚴重干擾物業建設或銷售。即使我們項目延遲竣工或交付，由於相關合同一般包括不可抗力事件條款，故有關延誤會視為違約的風險極低。因此，我們亦不大可能因為COVID-19爆發導致建設進度或物業交付延誤而被中國政府部門施加任何處罰。最後，就董事所知，截至最後可行日期，董事、高級管理層及員工並無COVID-19感染確診病例。

截至最後可行日期，對於因COVID-19爆發而遭受重大損失的部分商業物業租戶，本集團免除(i)2020年2月部分租金，及(ii)為長春部分商業物業租戶免除2020年5月部分租金。然而，我們預料所免除租金佔商業物業營運收益的比例不高。因此，我們認為免租不會對我們2020年的經營業績有重大影響。同時，我們的酒店營運業務所得收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣10.8百萬元減少16.3%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣9.1百萬元，主要是由於COVID-9疫情的不利影響所致。

基於上文所述，董事認為COVID-19疫情雖然會導致我們2020年第一季度的收益下跌，但對我們2020年的經營業績及財務狀況不會有重大不利影響。不過COVID-19疫情對我們物業發展、商業物業營運及酒店營運的實際影響仍將取決於其後的發展。因此，雖然風險很微，但COVID-19疫情對我們經營業績及財務狀況的影響最終仍有可能超出我們的估計和控制。請參閱「風險因素—與在中國經營業務有關的風險—我們的業務營運可能受COVID-19爆發所影響」。

考慮到(i)我們於2020年9月30日的現金及現金等價物結餘；(ii)上述情況下2020年9月30日之後仍可有現金流入，包括銀行及其他借款，及截至2020年9月30日根據物業銷售合同預期可收到的款項，加上全球發售所得款項淨額的10.0%可用於一般業務與營運資金；及(iii)於2020年9月30日之後的現金流出，包括每月的僱員成本，截至2020年9月30日所欠銀行及其他借款的本金及利息支出，截至2020年9月30日已與地方政府訂立的土地出讓合同須付的地價，根據2020年9月30日或之前已訂立的現有股權收購合同須付代價，截至2020年9月30日已開單及預期須支付的現金施工費用，及2020年9月30日之後的現金經營及行政開支(包括辦公室開支、上市開支、年度審核費及合規顧問費)，我們不大可能因COVID-19的疫情而被逼減少或暫停我們的營運，我們預料2020年9月30日之後仍可維持至少12個月的財政穩健。我們將當月的現金及現金等價物結餘加上當月現金流入，再減去當月實際或預期現金流

出，計算月底的現金及現金等價物結餘，倘若結餘為正數，則我們估計該月的財政穩健。上述估計亦基於以下假設，(i)由於暫停業務，我們不會與客戶訂立新的物業銷售合同，從物業開發及其他業務所得收入為零；(ii)在上述情況下我們暫停擴充計劃；(iii)除上述者外，再無來自股東或金融機構的內外融資；(iv)在上述情況下我們或我們的合營企業或聯營公司不再宣派及派付股息；(v)除上述施工費用或營運及行政開支外，並無因減少或暫停業務而產生額外施工費用或營運及行政開支；及(vi)短期內並無對上述因素或假設有重大影響的重大轉變。更多詳情請參閱「業務—COVID-19疫情的影響—我們針對COVID-19爆發及擴散的應急計劃及應對措施」。

經仔細審慎考慮後，董事確認，截至本招股章程日期，我們的財務狀況或前景自2020年5月31日以來並無重大不利變動，且自2020年5月31日以來亦無發生任何會嚴重影響附錄一會計師報告所載資料的事件。

不合規事宜

於業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們發生若干不合規事件：

- 我們若干項目公司於取得所需施工許可證／批文前開始施工。
- 我們三家項目公司刊登若干不符合中國廣告法相關規定的物業廣告。
- 我們若干附屬公司未有按中國相關法律及法規就部分僱員作出足夠的社會保險及住房公積金供款。
- 我們若干項目公司未遵守有關預售所得款項的規定。

請參閱「業務—法律訴訟及合規—遵守法律法規—不合規事件」。

風險因素

我們的業務涉及若干風險，部分並非我們所能控制。該等風險大致可分為：(i)與我們業務及行業有關的風險；(ii)與在中國經營業務有關的風險；及(iii)與全球發售有關的風險。部分與我們業務及行業普遍相關的風險包括：

- 我們易受中國房地產市場的不利變動所影響，特別是四川省及我們計劃進行物業開發項目的其他地區。
- 我們易受中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策不利變動的影響。
- 我們未必有充足的資金撥付物業開發項目，且未必能按有利的條款或根本不能獲得資金來源。
- 我們在物業開發項目的建設階段依賴第三方承包商，其表現未必符合我們的期望。
- 我們於2017年、2018年及2019年與截至2019年5月31日止五個月錄得負經營現金流量並於截至2019年5月31日止五個月錄得虧損淨額。

該等風險並非可影響我們股份價值的全部重大風險。閣下於決定是否投資我們的股份時，應審慎考慮本招股章程所載的全部資料，特別是評估「風險因素」所載的特定風險。

釋 義

在本招股章程中，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義。若干技術詞彙釋義見「技術詞彙」。

「一致行動契據」	指	最終控股股東於2020年2月18日訂立的一致行動契據，詳情載於「與控股股東的關係——一致行動契據」
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或按文義所指有關香港公開發售的以上任何申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2020年11月16日有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重列組織章程細則（經不時修訂），其概要載於本招股章程附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般對公眾開放辦理一般銀行業務的任何日子（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「資本化發行」	指	如本招股章程「附錄五—法定及一般資料—A.本公司其他資料—5.股東於2020年11月16日通過的書面決議案」所載，將本公司股份溢價賬的進賬額中若干款項撥充資本以發行749,940,000股股份
「開曼群島公司法」或「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會

釋 義

「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的個人、聯名個人或公司
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算有關中央結算系統之運作程序規則，載有關於中央結算系統運作及功能不時生效之慣例、程序及行政規定
「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
「成都漢景實業」	指	成都漢景實業有限公司，於2005年3月31日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「成都恒禧企業」	指	成都恒禧企業管理諮詢有限公司，於2019年10月16日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「成都璽達企業」	指	成都璽達企業管理有限公司，於2019年11月12日在中國成立的外商獨資企業，為本公司間接全資附屬公司

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股章程而言及作為地域參考而言，除文義另有所指外，本招股章程對「中國」的提述並不包括台灣、澳門特別行政區及香港
「中指研究院」	指	中指研究院，為我們的行業顧問及獨立第三方
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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	領地控股集團有限公司(前稱領地中國控股有限公司)，於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「公司法」或「中國公司法」	指	全國人民代表大會常務委員會於1993年12月29日頒佈並於2018年10月26日最新修訂的中華人民共和國公司法
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義，且除文義另有所指外，指Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng、Shan Yuan、劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士或上述任何一人
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2引起的病毒性呼吸道疾病

釋 義

「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監察及規管中國國家證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(本身及作為附屬公司受託人)為受益人於2020年11月16日訂立的彌償契據，詳情載於「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—2.稅項及其他彌償保證」
「不競爭契據」	指	最終控股股東以本公司(本身及作為附屬公司受託人)為受益人於2020年11月16日訂立的不競爭契據，詳情載於本招股章程「與控股股東的關係—不競爭契據」
「董事」	指	本公司董事
「Du Neng Capital」	指	Du Neng Capital Limited，於2019年7月8日在香港註冊成立的有限公司，於重組及首次公開發售前投資完成後為本公司間接全資附屬公司
「Du Neng Holding」	指	Du Neng Holding Limited，於2019年5月28日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由首次公開發售前投資者魏悅先生全資擁有
「Du Neng Investment」	指	DU Neng Investment Limited，於2019年6月4日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於重組及首次公開發售前投資完成後為本公司全資附屬公司
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「企業所得稅法」	指	全國人大常委會於2007年3月16日頒佈、於2008年1月1日生效且於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的中華人民共和國企業所得稅法
「極端情況」	指	香港政府公佈由超強颱風引起的極端情況
「Fan Tai」	指	Fan Tai Investment Holding Limited，於2019年8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為控股股東

釋 義

「Fu Sheng」	指	Fu Sheng Capital Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由龍一勤女士全資擁有，為控股股東
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」或「我們」	指	本公司及附屬公司，或(按文義所指)就本公司成為目前附屬公司的控股公司前的期間而言，由該等附屬公司或彼等前身公司(視情況而定)經營的業務
「廣東領地房地產」	指	廣東領地房地產開發有限公司，於2006年11月14日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈以供認購的25,000,000股發售股份，或會按「全球發售的安排」所述重新分配
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格的條款及條件按發售價(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)提呈香港發售股份以供香港公眾人士認購，詳述於「全球發售的安排」
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司

釋 義

「香港包銷商」	指 「包銷—香港包銷商」所列香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指 (其中包括)本公司、控股股東、獨家全球協調人及香港包銷商就香港公開發售於2020年11月25日訂立的包銷協議,詳述於「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售」
「國際財務報告準則」	指 國際財務報告準則
「獨立第三方」	指 經作出一切合理查詢後,就董事所知及所信,與本公司或其關連人士(上市規則所定義者)概無關連的個人或公司
「國際發售股份」	指 本公司根據國際發售按發售價初步提呈以供認購的225,000,000股股份,連同(倘相關)可能因行使超額配股權而發行的任何額外股份,或會按「全球發售的安排」所述重新分配
「國際發售」	指 由國際包銷商依據S規例在美國境外以離岸交易發售國際發售股份,詳述於「全球發售的安排」
「國際包銷商」	指 國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指 預計由(其中包括)本公司、控股股東、獨家全球協調人及國際包銷商就國際發售於定價日或前後訂立的國際包銷協議,詳述於「包銷—包銷安排及開支—國際發售」

釋 義

「吉林省領地房地產」	指	吉林省領地房地產開發有限公司，於2010年6月24日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由領地集團及長春市上源房地產開發有限公司(除作為吉林省領地房地產的主要股東外，為獨立第三方)分別擁有55%及45%權益
「Jin Sha Jiang」	指	Jin Sha Jiang Holding Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為控股股東
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為獨立物業估值師
「聯席賬簿管理人」	指	建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司、交銀國際證券有限公司、海通國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、克而瑞證券有限公司、越秀證券有限公司、盛源證券有限公司、農銀國際融資有限公司及民銀證券有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	建銀國際金融有限公司、招銀國際融資有限公司、交銀國際證券有限公司、海通國際證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、克而瑞證券有限公司、越秀證券有限公司、盛源證券有限公司、農銀國際證券有限公司、民銀證券有限公司、中國銀河國際證券(香港)有限公司、邁時資本有限公司及一盈證券有限公司
「最後可行日期」	指	2020年11月17日，即本招股章程刊發前確定當中所載若干資料的最後可行日期
「領地集團」	指	領地集團有限公司(於註冊成立時稱為眉山地區寶馬房地產開發有限公司)，於1999年4月19日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「Leading Group Investment」	指	Leading Group Investment Limited，於2019年8月12日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司

釋 義

「領地香港」	指	領地香港有限公司，於2019年8月28日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「借股股東」	指	Yue Lai
「樂山領地房地產」	指	樂山領地房地產開發有限公司，於2008年3月28日在中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「Lian Rong」	指	Lian Rong Capital Limited，於2019年8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為控股股東
「量源資產管理」	指	量源資產管理有限公司，於2011年8月12日在中國成立的有限公司，由劉玉輝先生、劉策先生及劉浩威先生分別擁有33.34%、33.33%及33.33%股權
「Ling Yue」	指	Ling Yue Capital Holding Limited，於2019年8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉浩威先生全資擁有，為控股股東
「上市」	指	股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會
「上市日期」	指	股份首次開始於主板買賣的日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「併購規定」	指	國務院國有資產監督管理委員會、商務部、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈及商務部於2009年6月22日重新頒佈的關於外國投資者併購境內企業的規定
「主板」	指	由聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，乃獨立於聯交所GEM，且與其並行運作

釋 義

「眉山領地房地產」	指	眉山領地房地產開發有限公司，於2002年11月15日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2020年11月16日有條件採納並將於上市後生效的經修訂及重列組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄四
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」或「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或前身中華人民共和國建設部
「劉策先生」	指	副總裁兼最終控股股東劉策先生(前稱劉歡)，為侯三利女士的兒子
「劉浩威先生」	指	副總裁兼最終控股股東劉浩威先生，為王濤女士的兒子
「劉山先生」	指	劉山先生(前稱劉玉賢)，為王濤女士的配偶
「劉玉輝先生」	指	董事長、執行董事、首席執行官兼最終控股股東劉玉輝先生，為龍一勤女士的配偶
「劉玉奇先生」	指	劉玉奇先生，為侯三利女士的配偶
「魏悅先生」	指	首次公開發售前投資者魏悅先生
「王濤女士」	指	最終控股股東王濤女士，為劉浩威先生的母親
「侯三利女士」	指	最終控股股東侯三利女士，為劉策先生的母親
「龍一勤女士」	指	最終控股股東龍一勤女士，為劉玉輝先生的配偶
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會

釋 義

「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	根據全球發售認購發售股份的每股股份最終港元價格(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)，將按「全球發售的安排—定價及分配」一節所述方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份連同(倘相關)因行使超額配股權而發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期由本公司根據國際包銷協議向國際包銷商授出的選擇權，可由獨家全球協調人(本身及代表其他國際包銷商)行使，以要求本公司按發售價發行及配發最多37,500,000股額外股份(相當於全球發售初步提呈發售股份15%)，以補足國際發售的超額分配(如有)，詳述於「全球發售的安排」
「中國人民銀行」	指	中國的中央銀行中國人民銀行
「鄆縣升達置業」	指	鄆縣升達置業有限責任公司，於2014年7月11日在中國成立的有限公司，由本公司間接非全資附屬公司四川金恒源商貿有限公司全資擁有

釋 義

「中國政府」	指	中國中央政府，包括各級政府部門及其所有分支部門(包括省、市及其他地區或地方政府機構)以及相關政府組織或(按文義所指)任何上述機構
「中國法律顧問」	指	本公司有關全球發售的中國法律顧問通商律師事務所
「首次公開發售前投資」	指	首次公開發售前投資者的首次公開發售前投資，詳情載於「歷史、重組及公司架構—首次公開發售前投資」
「定價日」	指	本公司與獨家全球協調人(本身及代表其他包銷商)就全球發售釐定發售價的日期，預期為2020年12月3日(星期四)或前後，但無論如何不遲於2020年12月8日(星期二)
「主要股份登記處」	指	Conyers Trust Company (Cayman) Limited
「省」	指	省，或按文義所指由中國政府直接管轄的省級自治區或直轄市
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於「歷史、重組及公司架構—重組」
「融量集團」	指	融量集團有限公司(前稱成都首信投資有限公司)，於2006年5月10日在中國成立的有限公司，由劉浩威先生、劉玉輝先生、劉策先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士分別擁有約33.17%、33.16%、33.16%、0.17%、0.17%及0.17%股權
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局

釋 義

「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局，按文義所指包括其地方機構，已併入國家市場監督管理總局
「國家市場監督管理總局」	指	中國國家市場監督管理總局
「San Jiang Yuan」	指	San Jiang Yuan Investment Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由王濤女士全資擁有，為控股股東
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「全國人大常委會」	指	全國人大常務委員會
「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
「Shan Yuan」	指	Shan Yuan Holdings Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由侯三利女士全資擁有，為控股股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股，將以港元買賣並於主板上市
「購股權計劃」	指	本公司於2020年11月16日有條件採納的購股權計劃，其主要條款於「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」概述
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「四川源地房地產」	指	四川源地房地產開發有限公司，於2007年5月22日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由領地集團、四川萬潤達置業有限公司(除作為四川源地房地產的主要股東外，為獨立第三方)及眉山市德潤貿易有限公司(為獨立第三方)分別擁有57%、34%及9%權益
「獨家保薦人」或 「獨家全球協調人」	指	建銀國際金融有限公司
「穩定價格操作人」	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	穩定價格操作人與借股股東預期於定期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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「業績紀錄期間」	指	截至2017年、2018年及2019年12月31日止三年度及截至2020年5月31日止五個月
「最終控股股東」	指	劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)和據此頒佈的規則及規例
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「增值稅」	指	中國增值稅

釋 義

- 「白色申請表格」 指 要求有關香港發售股份將以申請人本身名義發行的公眾人士所用的香港發售股份申請表格
- 「白表eIPO」 指 通過在白表eIPO服務供應商指定網站www.eipo.com.hk遞交網上申請以申請人本身名義發行的香港發售股份申請
- 「白表eIPO服務供應商」 指 香港中央證券登記有限公司
- 「西昌領地房地產」 指 西昌領地房地產開發有限公司，於2014年5月20日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由領地集團、眉山市建忠建築材料有限公司、樂山市陸地房地產開發有限公司(由一名獨立第三方、劉玉輝先生的堂兄弟劉玉國先生及劉玉輝先生的堂妹劉玉惠女士分別擁有約82.4%、11.8%及5.8%權益)及四川昌弘建設工程有限公司(為獨立第三方)分別擁有82.5%、8.5%、7%及2%權益
- 「西昌唯創房地產」 指 西昌唯創房地產開發有限公司，於2017年1月4日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由眉山領地房地產及成都聯眾創展企業管理諮詢有限公司(由我們的副總裁徐川海先生及執行董事兼首席財務官羅昌林先生分別持有51%及49%權益)分別擁有95%及5%權益
- 「新疆領地房地產」 指 新疆領地房地產開發有限公司，於2010年2月2日在中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，由領地集團及四川省川億投資有限公司(除作為新疆領地房地產的主要股東外，為獨立第三方)分別擁有85%及15%權益

釋 義

「黃色申請表格」	指 要求有關香港發售股份直接存入中央結算系統的公眾人士所用的香港發售股份申請表格
「Yuan Di」	指 Yuan Di Capital Limited，於2019年8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉策先生全資擁有，為控股股東
「Yue Lai」	指 Yue Lai Investment Limited，於2019年6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉玉輝先生全資擁有，為控股股東

除文義另有規定，本招股章程所述的「2017年」、「2018年」及「2019年」均指截至該年12月31日止財政年度。

本招股章程所載的若干金額及百分比數字已作出約調。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

本招股章程內中國實體、企業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅供識別。中國實體、企業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯如有任何歧異，概以中文名稱為準。

技術詞彙

本技術詞彙載有本招股章程所用若干有關我們及業務的技術詞彙。部分該等詞彙與其涵義未必與行內標準定義或用法相符。

「平均售價」	指	平均銷售價格
「房屋所有權證」	指	由主管部門就房屋所有權頒發的房屋所有權證
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「商業物業」	指	就本招股章程而言，指定作商業用途的物業
「工程竣工驗收備案表」	指	中國的當地城市建設局或主管部門就物業開發項目竣工頒發的房屋建築工程竣工驗收備案表
「訂約銷售」	指	我們於指定期間與買家訂立正式銷售／預售合同的總購買價；尚未交付的訂約銷售指截至指定日期我們尚未交付相關物業的銷售／預售合同的總購買價
「建設用地規劃許可證」	指	中國的當地城市規劃局或主管部門就建設用地規劃頒發的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國的當地建設局或主管部門就建築工程施工頒發的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國的當地城市規劃局或主管部門就建設工程規劃頒發的建設工程規劃許可證
「GDP」	指	國內生產總值或本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積

技術詞彙

「改善居住環境的客戶」	指	計劃獲取有更大居住空間、更優質硬件及綠化以及更靠近城市商務及娛樂中心的優質居住物業以改善居住環境的置業者
「土地出讓合同」	指	國有土地使用權出讓合同，即土地使用者與相關中國政府土地管理部門之間的協議
「土地使用權證」	指	一方有權使用一幅地塊的一份或多份(視情況而定)國有土地使用證
「可出租建築面積」	指	(i)就已竣工物業項目而言，於有關竣工文件、測量文件及／或房屋所有權證所示作出租用途的總建築面積；或(ii)就我們已獲得預售許可證的項目而言，於預售許可證、竣工文件、測量文件及／或房屋所有權證所示作出租用途的總建築面積
「主要三線城市」	指	位於廣東省粵港澳大灣區部分地區、長江三角洲、京津冀地區、長江中游、成渝經濟帶、山東半島、海峽西岸及中原城市群等重要都市圈的城市，不包括上述地區的一線及二線城市
「中國人民銀行基準利率」	指	中國人民銀行每日根據前一日中國銀行間外匯匯率及參考世界金融市場的當前匯率而設定的外匯交易匯率
「地積比率」	指	全部樓宇的建築面積(不包括地下樓面面積)佔其地盤面積的比率
「預售許可證」	指	中國的當地房屋及樓宇管理局或主管部門就在建物業預售頒發的商品房預售許可證

技術詞彙

「不動產權證」	指 不動產權證，有關不動產所有權的證書
「住宅物業」	指 就本招股章程而言，指定作住宅用途的物業
「二線城市」	指 中國國家統計局界定的中國36個主要城市，屬省會、直轄市或國務院界定為「計劃單列市」的六個其他主要城市（非一線城市）
「平方米」	指 平方米
「%」	指 百分比

前瞻性陳述

本招股章程載有若干前瞻性陳述及與本公司及其附屬公司有關的資料，乃以我們的管理層的信念及假設以及目前所得資料為根據。於本招股章程內，「旨在」、「期望」、「相信」、「能夠」、「繼續」、「可」、「預測」、「預期」、「展望未來」、「有意」、「應當」、「或會」、「可能」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「預測」、「尋求」、「須」、「將」、「將會」等詞彙及其反義詞及其他類似表述，在與本集團或我們管理層相關的情況下，均屬前瞻性陳述。有關陳述反映我們的管理層對未來事件、運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中若干看法未必實現或可能會改變。該等陳述受若干風險、不確定因素及假設影響，包括本招股章程中所述的其他風險因素。依賴任何前瞻性陳述涉及已知及未知風險及不確定因素，故閣下務請審慎行事。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性，包括(但不限於)下列方面：

- 我們的業務前景；
- 我們經營所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務策略及實現該等策略的計劃；
- 我們識別及整合合適收購目標的能力；
- 我們經營所在市場的總體經濟、政治及業務狀況；
- 我們經營所在行業及市場的監管環境及整體前景的變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們節約成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們業務的未來發展規模及性質以及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們的競爭者的行動及發展；
- 我們經營所在行業及市場的利率、匯率、股票價格或其他費率或價格的變動或波動；
- 「財務資料」有關價格、數量、營運、利潤、整體市場趨勢、風險管理及匯率的若干陳述；及

前 瞻 性 陳 述

- 本招股章程並非過往事實的其他陳述。

本招股章程亦包含市場數據及基於多項假設作出的預測。該等市場未必會按市場數據所推斷的速率增長，甚至可能完全無增長。倘市場未能按推斷速率增長，則可能會對我們的業務及股份市價造成重大不利影響。此外，由於中國經濟及物業管理行業急速變動的性質使然，有關市場增長前景或未來狀況的預測及估計受多項重大不確定因素影響。倘任何基於市場數據的假設被證實為不正確，實際結果或會有別於基於該等假設作出的預測。閣下不應過度依賴該等前瞻性陳述。

我們無法保證本招股章程的前瞻性陳述所述的交易及事項將如所述般發生，甚至根本不會發生。受多項因素(包括但不限於載於「風險因素」一節的風險及不確定因素)影響，實際結果可能與前瞻性陳述所載的資料大不相同。閣下應閱讀本招股章程全文並知悉實際未來業績可能與我們所預期者相差甚遠。本招股章程中所作的前瞻性陳述僅與截至作出該等陳述之日或(倘從第三方的研究或報告中獲得)有關研究或報告日期的事項有關。由於我們在可能不時出現新風險或不確定因素的不斷變化的環境中經營業務，故閣下不應將前瞻性陳述視為對未來事件的預測而依賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任何前瞻性陳述以反映作出該陳述日期後的事項或情況(即使我們當時的情況可能已經改變)。

風險因素

投資發售股份涉及高風險。閣下於投資我們的股份前，務請細閱本招股章程所載全部資料，尤其是下述風險及不確定因素以及本招股章程的所有其他資料，包括附錄一所載會計師報告。任何該等風險及不確定因素均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績或前景造成重大不利影響。我們股份的成交價可能因任何該等風險及不確定因素而下跌，或會導致閣下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。由於本招股章程下文及其他章節所述的風險等諸多因素的影響，我們的實際業績可能與前瞻性陳述所預期者有重大差異。

與我們業務有關的風險

我們易受中國房地產市場的不利變動所影響，特別是四川省及我們計劃進行物業開發項目的其他地區。

我們的業務及前景主要倚賴中國房地產市場(尤其是四川省房地產市場)的表現。截至2020年9月30日，我們在四川省有70個附屬公司、合營企業及聯營公司的物業開發項目。我們亦打算在機會出現時入駐更多中國地區經濟中心，亦將繼續提高於其他地區的投資，如華東地區。請參閱「業務—策略」。我們的盈利能力與中國房地產市場的表現息息相關，而後者易受經濟波動影響且受中國政府密切監控。中國尤其是我們業務所在城市或擬進軍城市的物業價格及供需的任何不利變動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。

房地產市場可能受我們無法控制的地方、區域、國家及全球因素所影響，該等因素包括投機活動、金融狀況、政府政策、自然災害、疫病及敵對行動。基於過去數年中國住宅及商業物業的需求波動，我們無法保證我們進行或將進行物業開發項目的省市的房地產市場會繼續增長，亦無法保證不會出現市場低迷的情況。中國住宅及商業物業在需求上升的同時，亦伴隨著物業價格波動以及對住房的可負擔能力及房地產市場可持續增長的擔憂不斷加劇。中國政府已出台多項控制措施，著力穩定房地產市場。該等措施或會對我們的業務及財務狀況有重大不利影響。

風險因素

我們未必能按商業上合理的條款或根本不能為日後物業開發項目物色理想的地段及收購土地使用權。

我們認為，我們物色理想地段及收購必要土地使用權的能力對業務的持續增長至關重要。我們主要通過相關政府機構組織的掛牌出售、招標及拍賣活動為項目收購土地使用權。我們訂有若干選址標準，但不能保證我們能一直利用我們對中國房地產市場的知識和經驗物色理想地段。我們按自訂標準物色及收購合適的開發新地塊時亦可能產生巨額成本。

此外，我們能否順利開展業務取決於非我們所能控制的多個因素，包括中國經濟狀況及監管環境變動。中國政府或會頒佈相關法律及法規，有效減少用於開發的新地塊，阻礙我們獲得土地使用權，導致我們與其他物業開發商的競爭加劇。請參閱「有關中國房地產行業的風險—中國的競爭加劇，尤其是四川及我們營運或擬營運的其他城市的全國及地區房地產開發商的競爭，或會對我們的業務及財務狀況造成不利影響」。

倘我們未能按商業上合理的條款或根本不能獲得土地使用權，我們可能無法通過銷售及租賃物業實現更高的回報，從而使我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我們的物業項目集中於四川省，我們一直專注該地區，導致我們易受到該地區房地產市場不利變化的影響，而且我們未必能通過在目前並無業務的省市承接物業開發項目擴大業務版圖。

我們過去的重心主要是在四川省開發住宅物業項目。截至2020年9月30日，我們有107個處於不同開發階段的附屬公司、合營企業或聯營公司項目，預計我們應佔的總建築面積16,567,700平方米，107個項目中有70個位於四川省。因此，我們的業務及前景高度倚賴四川省房地產市場的表現，相較業務分佈更廣泛的若干中國競爭對手而言，我們面臨更高的地域集中風險。倘若我們的業務仍主要集中在四川省內，一旦當地出現經濟失衡、金融市場混亂、自然災害、疫病、敵對行動或任何其他情況導致四川省的經濟嚴重下滑，或政府對四川省房地產市場施行更嚴苛的政策，或四川省房地產市場狀況因其他原因下滑，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

風險因素

為實現可持續增長，我們亦打算在機會出現時入駐更多中國地區經濟中心，亦將繼續提高於其他地區的投資，如華東地區。請參閱「業務—策略」。然而，我們在已有市場的物業開發經驗可能不適用於新市場。我們或須投入時間及資源積累所需的知識和經驗，並同時迎戰財力、品牌知名度及市場專業知識均超過我們的競爭對手。我們可能迫於競爭壓力而降低價格並提高成本，這將導致我們的盈利率下降。我們不保證能將增加的成本轉嫁予客戶。此外，擴大業務版圖會分散管理層對現有業務所投入的精力。我們不保證能聘請、培訓或留任足夠的人才，以便順利實施擴張計劃。倘不能在新市場中脫穎而出，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

物業銷售的時間及物業開發項目的進程可能使我們各期的經營業績出現波動，導致我們難以預計未來財務表現。

業績紀錄期間，我們的大部分收益來自銷售物業。由於土地收購及建設的資本要求，加上土地供應有限及項目建設需時較長，因此我們能同時承接的物業開發項目有限。我們通常於工程竣工及向買方發出物業交付通知後確認收益。物業竣工及交付時間一般依工程時間表而定。開始預售至工程竣工及物業交付通常歷時20至24個月。然而，工程時間表可能延期或受我們無法控制的因素所影響，例如市場或經濟狀況、自然災害、不利的天氣狀況及未能及時取得相關政府部門的許可證、牌照及證書。因此，我們進行大量預售的期間未必是產生相應收益的期間。我們的經營現金流量及利潤亦受到影響，請參閱「—我們於2017年、2018年及2019年與截至2019年5月31日止五個月錄得負經營現金流量並於截至2019年5月31日止五個月錄得虧損淨額」及「財務資料—流動資金及資金來源—現金流量—經營活動所得(所用)現金淨額」。

以上綜合說明，我們各期的經營業績或因交付物業的數量不同而有所不同。雖然我們的經營業績可能會影響股價，但未必能說明我們未來的財務表現。倘我們的經營業績未達到市場預期，投資者將難以預測我們未來的財務表現，我們的股價或會因此嚴重受挫。

風險因素

我們未必能按時完成物業開發項目或根本不能完成項目。

物業開發項目通常須投入大量資本及時間才能產生收益。物業開發項目的進程可能受諸多因素影響，包括：

- 市況變動、經濟下滑及／或客戶興趣降低；
- 第三方承包商的效率；
- 可獲得的融資金額及融資成本；
- 未能及時或未能向相關政府部門領取規定的許可證、牌照及證書；
- 政府政策、法規或條例變動；
- 原材料價格上漲；
- 物資、設備、承包商及技術人員短缺；
- 潛在的地理或環境條件導致須修改物業開發項目的初始計劃；
- 未預見的工程和設計問題；
- 施工事故、勞資糾紛及罷工；
- 自然災害或不利的天氣狀況；及
- 流行病或傳染病，例如COVID-19。

在受上述一項或多項因素影響而須更改計劃前，我們可能已經投入大量資金且不大可能或根本無法收回或彌補損失。土地收購及建設等業務運營通常產生大量資本支出。在我們通過預售、銷售及租賃獲得正現金流量淨額前，工程可能已耗費一年多的時間。因此，未按時或未能完成物業開發項目可能對我們的業務及經營業績有不利影響。倘延遲交付，客戶有權申索賠償或終止預售協議。我們亦無法保證交付延誤或失敗引致的任何法律訴訟或重新協商會有有利的結果。請參閱「—我們可能牽涉申索、糾紛及法律程序，或會對財務狀況造成不利影響、分散管理層的精力及損害我們的聲譽」。我們的聲譽將嚴重受損並影響我們日後尋求長遠商機。

風險因素

我們於2017年、2018年及2019年與截至2019年5月31日止五個月錄得負經營現金流量並於截至2019年5月31日止五個月錄得虧損淨額。

我們於2017年、2018年及2019年以及截至2019年5月31日止五個月分別自經營活動錄得負現金流量約人民幣186.6百萬元、人民幣4,287.7百萬元、人民幣3,112.2百萬元及人民幣1,156.2百萬元，主要由於我們持續增加物業開發活動及加強土地收購工作而導致經營過程動用大量現金淨額。該等現金流出未必總能被於相關期間預售及出售物業的所得款項完全抵銷。因此，在一段時間內，我們會出現現金流出淨額。儘管我們力求有效管理營運資金，我們仍無法向閣下保證能夠使現金流入的時間和金額與付款責任及其他現金流出的時間和金額相匹配。

於業績紀錄期間，我們主要依賴經營產生的內部資源，包括預售及出售物業的所得款項、銀行貸款、信託融資安排以及非控股股東注資。我們或會因負經營現金流量而須獲得足夠的額外融資，以滿足融資需求及責任以及支持營運及擴張計劃。倘我們無法產生充足經營現金流量或無法獲得充足外部資金撥付經營所需，則我們的流動性及財務狀況可能受到重大不利影響，亦未必能擴大業務。我們無法向閣下保證可從其他來源獲得足夠現金為經營提供資金。倘我們訴諸其他融資活動，我們將產生額外的融資成本，且我們無法保證能夠以可接受的條款獲得融資，或根本無法獲得融資。該等限制或會降低我們的競爭力，增加不利經濟及行業狀況的風險及敏感度，因而可能對我們的財務狀況及經營業績有重大不利影響。請參閱「財務資料—流動資金及資金來源—現金流量—經營活動所得(所用)現金淨額」。截至2019年5月31日止五個月，我們亦錄得虧損淨額人民幣9.3百萬元，主要是由於交付時間表導致我們於該期間錄得的收益不足以支付成本及開支。由於物業開發業務的性質，物業開始開發與收入確認之間通常需要較長時間。我們無法向閣下保證日後不會錄得虧損淨額。請參閱「財務資料」。

風險因素

我們未必有充足的資金撥付物業開發項目，且未必能按有利的條款或根本不能獲得資金來源。

物業開發為資本密集型行業，土地收購及施工等階段須投入大量資本。業績紀錄期間，我們主要通過預售及銷售所得款項、股東注資、銀行及其他借款(包括信託及其他融資)為物業開發項目提供資金。我們預計繼續以上述來源為項目撥資，同時尋求其他融資機會，例如公司債券或其他債券發行。然而，我們無法保證資本來源充足或始終能按有利的條款或根本不能獲得額外的外部融資。

我們獲得外部融資的能力受若干我們不能控制的因素所影響，其中包括總體經濟狀況、我們的財務表現及信用額度。中國政府特別針對物業開發行業實施多項措施管控貨幣供給增長及信用額度，該等措施包括：

- 自2010年起多次調整人民幣存款準備金率，並於2016年3月再次下調；
- 自2008年起多次調整一年期銀行貸款基準利率；
- 規定房地產項目總投資中開發商自有資本金的最低佔比；
- 禁止中國商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- 限制中國商業銀行發放用於開發別墅的貸款；
- 限制中國商業銀行向擁有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商授出或發放循環信貸融資；
- 禁止中國商業銀行接受空置三年以上的商品房作為按揭貸款的抵押品；
- 禁止中國商業銀行向不符合資本率規定或缺乏政府規定的許可證及證書的開發項目放貸；及
- 禁止房地產開發商使用自任何本地銀行所得借款撥付外地房地產開發資金。

風險因素

請參閱「監管概覽」。

2018年3月17日，第十三屆全國人大第一次會議通過國務院機構改革方案。2018年3月22日，國務院發佈關於機構設置的通知(國發[2018]6號)，宣佈中國保監會及中國銀監會合併為中國銀保監會。此舉可能形成對金融機構更嚴格及更統一的監管，可能間接影響包括我們在內的房地產行業。請參閱「監管概覽—房地產融資」。

此外，我們亦可能不時與信託融資及資產管理公司訂立信託融資安排。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該等辦法設立主要經營信託業務的任何金融機構。自2008年10月至2010年11月，中國銀監會頒佈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，嚴禁信託公司(不論形式上或性質上)，向尚未取得土地使用權證／不動產權證、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物業項目(經濟適用房除外)及向物業開發商自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目發放信託貸款。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，關於經濟適用房和普通商品住房，該項35%的規定更改為20%，其他物業項目則更改為30%。根據《信託公司管理辦法》和據此頒佈的多項法規及政策，由於信託融資及資產管理公司受中國銀保監會的監管及監督，須遵守中國銀保監會頒佈的所有通知及規定。我們無法向閣下保證中國政府不會制定更多可能限制我們獲得資本資源及外部融資的辦法。請參閱「監管概覽—房地產融資—信託及資產管理融資」。未能確保以有利條款獲得充足的資本資源或外部融資，或根本不能獲得充足的資本資源或外部融資，或會影響我們實施及完成物業開發項目的能力，因而可能對我們的業務及經營業績造成嚴重不利影響。

風險因素

我們無法向閣下保證中國政府不會採取可能限制我們獲取資本資源及外部融資的額外措施。未能以優惠條件獲得足夠的資本資源或外部融資，甚至根本無法獲得資本資源或外部融資，可能會妨礙我們實施及完成物業開發項目的能力。因此，我們的業務及經營業績或會受到重大不利影響。

我們取得額外融資的能力可能受局限。

我們的業務需要大額資本，並且需要大額流動資金。因此，我們在業績紀錄期間一直維持高水平借貸作為營運資金，預計日後會產生額外債務為業務策略撥付資金。然而，我們不能保證中國政府不會推行若干有關融資的財務比率的新法律或法規而可能對我們額外借貸能力有不利影響。例如，近期新聞報道開始透露中國人民銀行計劃控制中國物業開發商的計息負債比率，採用新建議的標準衡量物業開發商的債務負擔。建議的標準對三項比率實施上限，即(i)債務資產比率(以總負債減去合約負債然後除以扣除合約負債的總資產計算)不得超過70%；(ii)淨負債比率(總計息負債減去現金及銀行結餘然後除以總權益計算)不得超過100%；及(iii)現金與短期借貸的比率(現金加上銀行結餘然後除以計息銀行及其他借貸即期部分計算)不得低於1.0倍。新聞報道提及的中國人民銀行標準亦指明(i)並未超越三個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過15.0%；(ii)僅超越一個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過10.0%；(iii)超越兩個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過5.0%；及(iv)超越三個限額的物業開發商的計息負債不得增加。

風險因素

於2017年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為64.0%、59.4%及1.5倍。於2018年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為68.9%、108.5%及0.5倍。於2019年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為77.3%、141.6%及0.6倍。於2020年5月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為80.2%、153.1%及1.1倍。因此，倘若中國人民銀行完全按照新聞報道的方式實行建議的標準，而我們在實行建議標準當時的三個比率的表現與2017年及2018年12月31日以及2020年5月31日當時沒有重大差別，則我們分別會超越三個限額的其中零個、兩個及兩個，計息負債每年許可增幅分別不得超過15.0%、5.0%及5.0%，至於2019年12月31日的情況，我們則會超越全部三個限額，不得增加計息負債。不能取得充足外界融資可能局限我們實行業務策略、收購土地及完成開發物業項目的能力。此外，倘若我們不可以將計息負債總額增至超越許可標準，償還部分現有債務之前未必可以提取新的信貸，可能要減慢土地收購活動以確保有充足現金完成現有物業項目。因此，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

我們未必可以成功管理業務增長。

我們於業績紀錄期間快速增長，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的收益分別為人民幣5,338.6百萬元、人民幣4,513.9百萬元及人民幣7,568.2百萬元，複合年增長率為19.1%。我們的收益亦由截至2019年5月31日止五個月的人民幣1,077.5百萬元增加181.0%至2020年同期的人民幣3,027.8百萬元。為繼續維持增長，我們不斷在中國選定具有增長潛力的地區和城市物色發展機會。於2020年9月30日，我們已在中國超過20個城市建立業務，應佔土地總儲備16.6百萬平方米。過往的業績不應作為我們未來表現的指標，我們未必可以維持業務穩定增長甚至並無增長。

風險因素

隨著業務增長，我們面對從未遇到的挑戰，可能未能了解或恰當評估風險或全面發揮機會，又或者未能充分運用過往經驗克服新項目或新市場的挑戰。此外，擴充業務需要大額資金和管理資源。我們未必可以管理工作團隊的增長以配合業務擴展，因而出現資金局限、工程延誤和欠缺熟練及合資格人員等問題。此外，擴充業務(尤其是擴大地域覆蓋範圍)會導致管理層在現有營運之外分神兼顧。並不保證我們可以聘請、培訓或留任足夠的人才以成功執行擴充計劃。在新地點擴充業務亦涉及不確定因素和挑戰，因為我們較不熟悉當地的監管慣例和通則、客戶偏好及行為、當地分包商和供應商是否可靠、相關分支市場的營商慣例和環境及市政規劃政策等。請參閱「我們的物業項目集中於四川省，我們一直專注該地區，導致我們易受到該地區房地產市場不利變化的影響，而且我們未必能通過在目前並無業務的省市承接物業開發項目擴大業務版圖」。以上任何問題均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

我們於截至2019年12月31日止年度及截至2020年5月31日止五個月錄得的利息覆蓋率低於1.0倍。

我們於截至2019年12月31日止年度及截至2020年5月31日止五個月錄得的利息覆蓋率低於1.0倍。利息覆蓋率下降至1.0倍以下主要是由於我們為應對業務擴張產生的融資需求而增加銀行及其他借款。由於我們的業務屬資本高度密集型產業，需要大量流動資金，我們於業績紀錄期間維持大量借款為營運撥資，為業務策略撥付資金我們預計日後會產生額外負債。我們無法向閣下保證我們將會有充足的財務資源償還未償還的銀行及其他借款。

我們的物業發展項目或會無法取得或延遲取得相關中國政府批准。

我們須在物業開發項目的各個階段獲得各類許可證、牌照及證書，包括但不限於土地使用權證／不動產權證、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及商品房預售許可證。此外，從事房地產開發的實體須取得房地產開發企業資質。未取得資質從事房地產開發的實體，將被責令停止開發活動。通常，相關許可證及資質僅在滿足若干條件後才獲頒發或重續。我們無法向閣下保證我們於滿足該等條件時不會受阻，導致我們延遲獲取或無法取得所須審批。此外，由於房地產行業受到中國政府的密切監督，我們預期有關發放或重續條件的新政策可能會不時頒佈。我們無法保證該等新政策將不會為我們取得或重續所須許可證、牌照及證書帶來意料之外的阻礙或我們能夠及時克服該等阻礙，或根本無法克服該等阻礙。

倘我們未能遵守相關中國法律及法規，我們或會遭中國政府制裁，或我們違反土地出讓合同條款，則可能須繳付滯納金。

根據中國法律及法規，倘開發商未能根據土地出讓合同條款(包括有關土地指定用途、土地開發動工及竣工時間的條款)開發土地，相關政府機關或會向開發商發出警告或予以處罰，或要求沒收開發商的土地使用權。此外，根據一般土地出讓合同，倘違反土地出讓合同所載的土地出讓金付款進度，可導致開發商須繳付滯納金甚或導致土地出讓合同終止。

風險因素

業績紀錄期間，我們未根據土地出讓合同的付款時間表支付16個物業開發項目的土地出讓金，故產生違約金且並無在預期時間內獲得相關土地使用權證／不動產權證。於2020年5月31日，我們已就全部16個項目全額支付相關違約金，並已取得該等項目中15個物業項目的相關土地使用權證／不動產權證(土地)。截至最後可行日期，我們尚未獲得剩餘一個項目的土地使用權證／不動產權證(土地)。該等延誤並不構成違反適用法律及法規，亦不會對我們的營運造成任何重大不利影響。請參閱「業務—我們的物業開發管理—土地收購」。不能保證日後我們不會因類似或其他理由在繼續按期支付土地出讓金(包括上述未償還款項)方面遭遇類似問題。此外，我們的部分附屬公司並未遵守若干建築相關的中國法律及法規，例如在取得必要的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證之前，先行動工。儘管我們已改進內部監控措施，我們無法向閣下保證我們將於預期時間期限內取得多項證書、許可證及資質，原因是發出該等證書、許可證及資質的時間可能受我們無法控制的因素影響，包括相關政府的安置時間表、規劃方案變更及政府政策。倘我們未能取得或重續該等證書、許可證及資質，我們的開發計劃或會中斷，而這可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。請參閱「業務—我們的物業開發管理—土地收購」。

我們部分開發項目的總建築面積或會超過原先許可的建築面積，而超出的建築面積須取得政府批文，並將導致我們須支付額外土地出讓金。

某一特定開發項目的許可總建築面積載於不同時期刊發的多個政府文件。在不少情況下，相關土地出讓合同將訂明許可總建築面積。總建築面積亦載於相關城市規劃批文及多個施工許可證。倘施工的總建築面積超過許可總建築面積，或已竣工開發項目包含主管部門認為不符合相關建設工程規劃許可證所載許可規劃的建成區域，我們未必能取得開發項目的建築工程竣工驗收備案表。因此，我們無法將個別單位交付予買家，或將有關預售款項確認為收益。此外，超出的建築面積須另獲政府批准，並須支付額外土地出讓金。倘有關超出建築面積的問題導致產品交付延遲，我們亦可能須根據買賣協議對買家承擔責任。業績紀錄期間，我們所開發物業的總建築面積並無嚴格遵守相關建設工程規劃許可證所載的許可規劃。

風險因素

該等事件並無導致任何重大違規，對我們的營運亦無任何重大不利影響。請參閱「業務—法律訴訟及合規—遵守法律法規」。我們無法向閣下保證，我們各項現有開發中項目或未來物業開發項目的建成總建築面積不會超過許可總建築面積，亦無法保證主管部門將判定全部建成區域與建築許可證中所載獲批規劃相符。此外，我們無法向閣下保證，我們將有足夠資金支付任何所需的額外土地出讓金，或對可能需要及時採取的糾正措施支付款項，甚至根本沒有足夠資金支付相關款項。任何該等因素均可能對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們面對預售相關的合同及法律風險。

我們在預售合同中作出若干承諾。該等預售合同及相關的中國法律法規均對違反該等承諾提出了補救措施。例如，倘我們未能按時完成預售物業，則須就延遲交付向客戶負責。倘我們未能按時完成及交付預售物業，我們的買家有權根據與我們訂立的合同或相關中國法律法規就延遲交付提出索賠。倘我們的延遲交付時間超過規定期限，買家可終止預售合同並要求額外補償。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們的合同負債分別為人民幣4,268.4百萬元、人民幣9,522.3百萬元、人民幣15,398.3百萬元及人民幣18,585.3百萬元，主要為我們就預售物業向物業買家收取的銷售所得款項。該等合同負債於預售物業的控制權轉交客戶後方會確認為收入。業績紀錄期間，我們並無任何物業交付嚴重延誤，亦無物業買家就此向我們作出任何索償行動。然而，我們在為買家取得相關房屋所有權證時遇到延誤，並因此遭受損失，但該金額對我們而言並不重大。中國法律顧問表示，該等延誤並不構成任何形式的不合規，該等事件亦不會對我們的財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。此外，倘個人房屋所有權證列出的相關單位的建築面積，與合同所列出該單位的建築面積有3%以上的偏差，買家亦可終止與我們的合同及／或提出索賠。我們無法保證日後不會發生該情況，尤其是因我們無法控制的因素所導致者。倘一次延遲多個項目，且我們被迫推遲實施計劃，可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

此外，我們根據於1998年7月20日生效，於2011年1月8日修訂的「城市房地產開發經營管理條例」以及於2000年1月30日生效的「建設工程質量管理條例」對物業質量作出若干保證。客戶可能聲稱我們在物業開發項目的規劃及開發中未履行所作出的聲明與保證。請參閱「監管概覽」。處理該情況時，我們可能蒙受品牌價值損失及金錢損失。

倘我們無法履行預售合同的相關責任，我們的經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們分別錄得合同負債為人民幣4,268.4百萬元、人民幣9,522.3百萬元、人民幣15,398.3百萬元及人民幣18,585.3百萬元。合同負債主要指就預售物業自物業買家收取的銷售所得款項。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明—合同負債」。倘我們未能履行與客戶訂立的合同義務，我們可能無法將該等合同負債轉化為收益，且客戶亦可能要求我們退還預收的銷售所得款項，從而可能對我們的現金流量及流動資金狀況及我們滿足營運資金需求的能力產生不利影響，進而對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，倘我們未能履行與客戶訂立的合同義務，我們與客戶的關係亦可能受到不利影響，從而影響我們未來的聲譽及經營業績。

我們易受加息可能對客戶按揭利率及融資成本所造成的影響。

利率變動通常會影響客戶的按揭利率及融資成本。金融危機後，中國人民銀行自2012年6月起開始下調基準利率。例如，於2012年6月6日，中國一年期貸款基準利率從2012年6月8日的6.31%下調至6.00%；經過多次下調，於2015年10月24日達至4.35%。截至最後可行日期，該利率保持不變。隨著中國經濟增長，加上2019年及2020年第一季度美聯儲基準利率有所波動，我們預計中國人民銀行或會據此上調基準利率。基準利率上升很可能會提高客戶按揭利率及融資成本。根據中國人民銀行公告[2019]第30號—有關存量浮動利率貸款定價基準轉換為貸款市場報價利率的公告，自2020年3月1日起，金融機構應與存量浮動利率貸

風險因素

款客戶就定價基準轉換條款進行協商，將原合同約定的利率定價方式轉換為以貸款市場報價利率為定價基準加點形成(加點可為負值)。按揭利率上升可能導致房地產市場增長放緩，而融資成本增加可能對我們的經營業績產生重大不利影響。

我們在物業開發項目的建設階段依賴第三方承包商，其表現未必符合我們的期望。

我們委聘第三方承包商提供各種服務，包括建設物業開發項目。我們通常根據市場聲譽、資質、價格及業績紀錄等因素選擇第三方承包商。我們的承包商通常亦負責採購建築材料。然而，我們無法保證所提供的服務或建築材料始終符合我們的期望。例如，倘我們的承包商未能按時交付可安全居住或使用的物業，可能會影響我們本身向客戶交付的時間表。我們亦無法保證承包商不會遇到導致延誤、造成質量缺陷或迫使其完全停止工作的財務或其他困難。請參與「—我們未必能按時完成物業開發項目或根本不能完成項目」。我們可能直到交付後才發現質量缺陷，造成人身或財產損失。此外，根據我們的一般施工合同，我們要求承包商嚴格遵守包括環境、勞工、社會及安全法規在內的相關規則及法規，以盡量減少我們的風險及責任。請參閱「業務—我們的物業開發管理—建設及採購—聘用建築承包商」。我們在採取補救措施(例如更換承包商、購買新的建築材料及支付賠償金)時，或會產生額外費用。任何或所有該等情況均可能對我們的業務、經營業績、市場聲譽及獲取未來商機造成重大不利影響。

我們面臨有關供應商集中的風險。

於業績紀錄期間，我們面臨供應商集中風險。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們的五大供應商(主要為建築承包商，均為獨立第三方)佔採購總額分別77.8%、64.3%、59.8%及50.0%，而單一最大供應商佔同期採購總額分別32.4%、54.1%、51.6%及37.4%。詳情請參閱「業務—供應商和客戶—供應商」。我們無法向閣下保證，倘主要供應商的業務或我們與彼等的業務關係中斷，我們能夠在合理的期限內促使承包商以可資比較的價格提供類似服務或產品。在上述情況下，我們的財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們物業開發項目的實際開發成本可能偏離初步估計。

我們在開始物業開發項目前編製預算，考慮到獲取土地成本、建設成本及借款等因素。儘管我們有內部程序監督物業開發項目的開發成本，但我們無法控制的因素可能會迫使我们偏離計劃。例如，我們預計建築成本會增加，利率可能會上升。請參與「—我們的建築成本或會出現波動」及「—我們易受加息可能對客戶按揭利率及融資成本所造成的影響」。此外，中國政府密切監察中國房地產行業，不時調整監管環境。例如，可能對我們物業開發項目各階段所需的若干許可證、牌照及證書的發出或續期施加額外條件。我們尋求及時有效滿足新條件時，可能會出現延誤及成本增加。由於我們無法預測新政策頒佈的時間及內容，我們事先作出適當撥備的能力有限。我們的開發成本大幅增加可能導致利潤率下降，因而對我們的經營業績有重大不利影響。

我們物業的實際可變現價值可能大幅低於其評估價值，且可能有變動。

本招股章程附錄三估值概要所述物業的評估價值由仲量聯行根據主觀及不確定因素等多項假設編製，其中包括：

- 我們將按時完成物業開發項目；
- 我們已經或將會及時取得開展物業開發項目所需的全部許可證及批准；及
- 我們已悉數支付所有土地出讓金及拆遷安置費和配套設施服務等其他費用，無需向政府支付其他土地出讓金或其他繁重的費用；及
- 我們的物業不受或會影響物業價值的產權負擔、限制及繁重支出影響。

風險因素

我們物業的評估價值不應視為其實際可變現價值或實際可變現價值的預測。我們物業的價值可能受阻礙物業開發項目進展的不可預測事件和國家及地方經濟狀況所影響。倘中國政府收緊對房地產行業的措施、不利宏觀經濟環境的持續影響或其他原因導致中國可資比較物業市場下滑，我們物業的價值或會停滯或下降。請參閱「—我們易受中國房地產市場的不利變動所影響，特別是四川省及我們計劃進行物業開發項目的其他地區」。倘任何假設經證明有誤而導致我們物業的實際可變現價值下降，我們的業務、財務狀況及經營業績可能受重大不利影響。

開發中物業及已竣工待售物業的減值虧損可能對我們的財務狀況有不利影響。

當物業賬面值超逾可收回金額時會產生減值虧損。倘我們完成建築工程及按目標價格出售物業前，房地產市場波動或會使我們面臨開發中物業及已竣工待售物業出現減值虧損的風險。我們於2017年及2018年分別錄得開發中物業減值虧損人民幣7.3百萬元及人民幣3.7百萬元，主要是由於眉山凱旋國際公館及西昌領地凱旋國際公館等若干物業項目的賬面值（即開發成本）超過預期收益所致。我們無法向閣下保證日後開發中物業及已竣工待售物業不會出現任何減值虧損。倘若我們的開發中物業或已竣工待售物業有減值虧損或減值虧損增加，則我們的經營業績及財務狀況可能受到不利影響。

我們的商業物業營運可能使我們面對各種風險。

商業物業營運屬於我們業務及營業額的組成部分。我們面臨商業物業所有權及營運相關的風險，包括市場租金及佔用率波動、爭取租戶、持續維修及保養引致的成本和因破產、無力償債、財務困難或其他原因導致無法自租戶收取租金或與租戶續訂租約。在若干情況下，例如在COVID-19疫情期間，我們的租戶可能會要求我們免除一段時間的租金。此外，現有租期屆滿後，我們未必能夠，甚至根本不能按可接受的條款與租戶續訂租約，或增加租金至當時市場水平。同樣，我們未必能夠按預期租金訂立新租約。所有該等因素均可能不利市場對我們投資物業的需求，因而減少我們的商業物業營運收益，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有不利影響。

風險因素

此外，公共場所(例如購物中心)存在出現意外、傷亡或違規活動(例如非法濫藥、賭博、暴力或客人從事色情活動以及侵犯第三方知識產權或我們租客的其他權利)的內在風險。我們的任何投資物業如發生一項或多項意外、傷亡或違規活動，則可能損害我們在消費者及賓客間的聲譽、危害我們的品牌、降低我們的整體租金及入住率以及迫使我们執行額外安全措施而增加成本。此外，倘我們的任何投資物業發生意外、傷亡或違規活動，我們可能需要承擔費用、損失及罰款。我們現有財產及責任保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，而我們未必能，甚至根本不能重續保險保單或取得新保險保單而毋須增加保費與免賠或削減投保範圍。

我們的物業開發項目及投資物業的若干部分被指定為人防物業。

根據中國法律及法規，在城市建造的新建築物應含有在戰爭時期可用作人防目的的地下室區域。根據全國人大於1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國人民防空法》(於2009年8月27日修訂)及國家人民防空辦公室於2001年11月頒佈的《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，開發商可以在其他時間管理及使用指定為人防物業的區域並從中獲利。

於業績紀錄期間，我們已訂立合同，將我們物業開發項目中的人防物業出租予客戶作停車場(「指定停車場」)，並擬繼續有關租賃。然而，在戰爭時期，該等區域可能會被政府免費徵用。倘有戰爭且我們項目的人防區供公眾使用，我們未必可將該等區域用作停車場，而該等區域將不再為我們的收益來源。另外，儘管我們的業務運營在所有重大方面遵守人防財產法律及法規，但我們無法向閣下保證該等法律及法規將來不會被修改，或會加重我們的合規負擔並增加我們的合規成本。我們確認，於2020年9月30日，16個項目包括總建築面積190,743平方米的已竣工人防物業；50個項目包括總建築面積714,094平方米的開發中或持作未來開發人防物業。該等人防物業主要用作或將用作停車場，所佔物業組合的比例不大。

風險因素

我們或會因未登記租賃而遭罰款。

根據住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈及於2011年2月1日生效的商品房屋租賃管理辦法，出租人及承租人均須備案登記租賃協議，並就彼等的租賃取得物業租賃備案證明。截至2020年5月31日，我們未有登記若干租賃協議。有關政府機構或會要求我們於一定期限內備案登記租賃協議，倘於該期限內未有登記，或遭罰款，金額由政府機關酌情決定，介乎人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。請參閱「業務—租賃物業」。

我們的建築成本或會出現波動。

我們認為控制建築成本的能力乃持續成功的關鍵。我們的建築成本主要與僱傭承包商的成本及建築材料的價格有關。隨著中國的生活水平上升，中國政府力求增加外出務工人員的工資，預期僱傭承包商的成本日後將繼續上漲。此外，我們依賴承包商採購建築材料（如鋼材及水泥），倘建築材料的市價波幅超過預定範圍，我們通常須向承包商支付更多款項。概不保證我們將能夠以有利條件取得建築材料或根本無法取得建築材料，亦不保證日後不會出現供應短缺或中斷。於業績紀錄期間，鋼、水泥及商用混凝土的價格處於波動狀態。價格大幅上升導致銷售成本增加，概不保證我們將能夠及時獲得類似數量或質量的建築材料的替代材料，或根本無法獲得該等替代材料。我們無法保證將能夠盡量減低價格波動的風險或將增加的成本轉嫁予客戶。由於我們向客戶預售未竣工物業後或會增加成本，導致我們將新增成本轉嫁予客戶的能力受限。未能管理建築成本或會對我們的業務及經營業績有重大不利影響。

我們依賴物業代理銷售及推廣我們的物業開發項目，惟物業代理未必會按我們的期望行事。

於業績紀錄期間，我們一直依賴並將繼續依賴物業代理銷售及推廣我們的物業開發項目。我們基於市場聲譽、資質、專業程度、價格及業績紀錄等因素挑選及僱傭物業代理。由於我們僱傭的物業代理為獨立第三方，我們無法向閣下保證彼等已於所有重大方面遵守物業銷售的相關中國法律及法規。例如，物業代理可能會違反相關法律法規在售價之外收取額外費用。倘物業代理未有遵守有關（尤其是與聲明及保證或銷售及推廣活動有關）中國法律及法規，我們的品牌價值或會遭受重大不利影響。我們亦可能失去部分客戶，長遠來看或會因此流失市場份額。我們不能保證可以一直全面遵守相關法規恰當有效管理我們的銷售辦事處。例如，在營業紀錄期間，我們一間項目公司並無在銷售辦事處展示職員的資格證明及

風險因素

物業代理的銷售代理證書，該項目公司因此遭暫停商品房買賣合同的網簽，以待政府進一步檢查。此外，概不保證我們的物業代理的表現會達到我們的專業及有效性標準。我們的業務及經營業績或會遭受重大不利影響，且在尋求替換不適合銷售及推廣物業任務的物業代理時亦可能產生額外成本。

物業缺乏流動性限制我們對投資組合表現之不利變動的應變能力。

我們持有若干作投資用途的優質物業，基於彼等的升值潛力及商業物業營運收益有策略地選擇該等物業發展我們的業務。然而，房地產市場的表現受眾多因素影響，其中多項因素非我們所能控制。請參閱「—我們易受中國房地產市場的不利變動所影響，特別是四川省及我們計劃進行物業開發項目的其他地區」。根據附錄一所載會計師報告，截至2020年5月31日，我們的投資物業為人民幣4,574.0百萬元。我們的投資物業組合今後可能會增加。我們投資物業的公平值可能不時波動，導致我們難以預測日後的表現。例如，截至2020年5月31日止五個月，由於COVID-19疫情對投資物業的公平值有不利影響，我們投資物業的價值略有下跌。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明—投資物業」。由於投資物業本質上缺乏流動性，我們應對全球、全國、地區及／或地方狀況、財務或其他狀況出售物業的能力有限。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。我們亦可能需要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，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。在該等情況下，我們的業務及財務狀況可能會受到嚴重不利影響，尤其是我們可能因建立投資組合而動用大量資本資源。

風險因素

我們投資物業的公平值可能不時波動，日後亦可能大幅下跌，或會對我們的盈利能力有重大不利影響。

我們投資物業的公平值日後可能不時波動，亦可能大幅下跌，或會對我們的盈利能力有重大不利影響。我們須於各報告期末重新評估投資物業的公平值。我們投資物業於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的價值由獨立物業估值師仲量聯行按公開市場及現有用途基準評估，反映有關日期的市況。該等投資物業按公平值計量，估值方法採用重大不可觀察參數。根據國際財務報告準則，投資物業公平值變動所產生的收益或虧損均計入產生當期的綜合全面收益表。故此會直接影響我們的經營業績。根據上述估值，我們已在綜合財務狀況表確認投資物業的公平值總額及相關遞延稅項。於2017年、2018年及2019年與截至2020年5月31日止五個月，我們投資物業的公平值收益分別為人民幣490.8百萬元、人民幣295.1百萬元、人民幣160.8百萬元及人民幣91.1百萬元。截至2020年5月31日止五個月，我們錄得投資物業公平值虧損人民幣38.1百萬元，主要是由於COVID-19疫情對投資物業公平值的不利影響所致。無法保證我們日後不會出現類似的公平值虧損。

儘管對經營業績有所影響，惟於我們持有有關投資物業期間，公平值收益或虧損不會改變我們的現金狀況。投資物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按反映各報告期末市況的公平值入賬。重估調整金額一直並將會繼續受市況波動所影響。因此，我們無法保證，日後市況轉變將會繼續帶來投資的公平值收益或投資物業的公平值不會下跌。此外，投資物業的公平值亦可能與出售投資物業所得的實際金額相差甚遠。倘投資物業的公平值大幅下跌或我們出售投資物業所得的實際金額較已入賬的物業公平值有重大差額，則會對我們的經營業績有重大不利影響。

風險因素

我們為金融機構提供予我們客戶的按揭貸款提供擔保，因此倘客戶拖欠按揭付款，我們須向承按人負責。

客戶或會申請按揭貸款以購買我們的物業。按照市場慣例，我們會為買家的該等按揭貸款提供擔保，直至(i)我們完成相關物業及房屋所有權證且以按揭銀行為受益人登記按揭貸款之日；或(ii)按揭銀行與買家之間的按揭貸款結清之日為止(以較早者為準)。擔保期或為一至三年。

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貸款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。我們一般將一筆等於或少於按揭金額5%的款項存入按揭銀行。倘客戶拖欠按揭付款，按揭銀行或會於到期付款中扣除存款金額並要求我們即時償還餘額。我們履行擔保責任後，有關銀行屆時會將按揭下的權利讓予我們，屆時我們將對物業有悉數追索權。

由於我們提供擔保時一般依賴銀行對客戶作出的信貸評估，故不能保證有關評估足夠全面。然而即使我們自行作出信貸評估，亦不能保證一個或以上客戶日後不會拖欠我們的款項，尤其是在許多客戶的財務或公開資料有限的情況下。我們亦無法保證我們將能夠估計拖欠款項並對此作出適當撥備。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，客戶按揭貸款的未償還擔保分別為人民幣2,992.7百萬元、人民幣5,443.2百萬元、人民幣8,882.0百萬元及人民幣10,459.3百萬元。於業績紀錄期間，我們擔保該等按揭貸款期間出現客戶拖欠款項的情況，但對我們業務或財務狀況並無重大不利影響。我們無法向閣下保證擔保期間客戶拖欠款項的情況日後不會發生。此外，全球、全國、地區或地方財務狀況可能會導致短時間內接連出現多次拖欠款項的情況；倘一次須承擔多項擔保付款責任，特別是當我們的物業市值大幅貶值或當時的狀況使我們難以以有利條款轉售物業時，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們未必可就土地增值稅作出充足撥備。

我們所開發供出售的物業須繳納土地增值稅。根據中國稅務法律及法規，於中國出售或轉讓土地使用權、房屋及配套設施取得的全部收入，須按介乎30%至60%的累進稅率就物業升值繳納土地增值稅。土地增值稅按物業出售所得款項減可扣稅開支計算。我們根據有關中國稅務法律及法規，就估計適用土地增值稅悉數計提撥備。我們的估算乃基於(其中包括)本身所作可扣稅開支分攤(須待有關稅務機關結清土地增值稅時最終確認)。

我們按地方稅務機關的要求每年僅預付估計土地增值稅撥備的一部分。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣169.9百萬元、人民幣251.1百萬元、人民幣218.3百萬元、人民幣14.4百萬元及人民幣153.5百萬元。截至最後可行日期，我們並無就土地增值稅計算方式與有關機關產生任何重大分歧。然而，我們無法向閣下保證，日後會一直如此。相關機關或會斷定，我們須就過往負債及現有責任支付更大量的土地增值稅。尋求向相關機關補繳差額或會對我們的現金流量、財務狀況及經營業績造成重大不利影響，進而可能限制我們實施業務戰略的能力。

未來投資或收購活動或會對我們管理業務的能力造成重大不利影響。

我們可能會不時作出戰略投資或收購。然而，我們的戰略投資或收購會否成功取決於我們物色合適收購目標、以優惠條款獲得融資及取得所需監管批文的能力。倘我們由於監管、財務或其他限制因素而未能作出有關戰略投資或收購，或令作出有關戰略投資或收購受到限制，我們或會無法有效實施業務戰略。

風險因素

收購通常會涉及若干可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成嚴重不利影響的風險。該等風險包括(其中包括)：

- 未能物色合適目標；
- 自行整合目標企業的業務及人員時存在的困難；
- 可能中斷業務營運及分散管理層的精力；
- 倘我們尋求並取得額外股權融資，則會攤薄股東；
- 我們進行盡職調查程序時未能發現不合規事件及財務或其他事項，例如「業務—法律訴訟及合規—進行中的法律訴訟—與個別人士的糾紛」所披露的糾紛；及
- 未能獲得收購的預期收益及利用潛在協同效應，而損害我們自身良好的財務狀況。

未能保護知識產權或會對我們的品牌價值造成重大不利影響。

我們依賴我們的商品名稱及商標「**領地** | LEADING」建立品牌價值及認可，我們認為這是鞏固及建立市場形象不可或缺的一部分。然而，品牌價值主要基於公眾認知。倘我們未能交付可安心入住的物業、受到負面宣傳、始終向客戶或與我們交易的第三方提供負面體驗或被視為不道德或缺乏社會責任，品牌價值或會降低。即使個別事件亦可能降低市場信任，長遠來看則會減少對我們物業的需求。

此外，我們為保護品牌名稱所作的努力可能不足夠。具體而言，我們未必能識別任何未經授權使用我們品牌名稱的情況或採取適當措施及時執行我們的權利。任何未經授權使用或侵犯我們的商品名稱或商標均可能損害我們的品牌價值及認可。第三方或會以損害我們於房地產行業聲譽的方式使用我們的知識產權。業績紀錄期間，我們經歷了一件非重大事件，即第三方侵犯了我們的商標名。該事件並不會對我們的品牌價值或聲譽造成任何重大不利影響，亦不會嚴重影響我們的業務營運。我們無法保證我們將有足夠的措施保護知識產權。

風險因素

我們主要依賴與僱員、客戶及商業夥伴的商標及版權法保護我們的知識產權。請參閱「業務—知識產權」。儘管已採取防範措施，概不保證我們將能夠及時發現所有不適當或未經授權使用我們商品名稱及商標的行為，甚至根本無法發現有關行為，亦無法保證我們將能在我們採取的任何執法程序中取得成功。保護知識產權的訴訟可能費時昂貴且會令管理層分散經營精力。倘未能保護知識產權，我們的業務及財務狀況短期內可能受到嚴重不利影響，長遠來看則或會降低我們的競爭力及市場份額。

遵守有關環保或保存古物古跡的中國法律及法規，可能對物業開發項目進度造成延誤並產生額外成本。

我們受多項有關環保及保存古物古跡的法律及法規規管，該等法律及法規有效禁止及限制若干地區的物業開發。請參閱「監管概覽」。遵守該監管制度可能令我們產生額外合規費用、降低利潤率及對我們的經營業績造成嚴重不利影響。我們亦或須延遲施工計劃而無法按時竣工物業，因而損害我們的聲譽及獲取未來業務機會的可能性。請參閱「—我們未必能按時完成物業開發項目或根本不能完成項目」。

根據中國法律及法規的要求，建築面積超過50,000平方米或在環境敏感區域的房地產項目需進行環境評估，亦需將相關評估文件提交相關政府部門審批後，方可動工。對於其他房地產項目，我們須提交環境影響登記表進行審批。倘我們不符合該等要求，地方當局或會處以相關房地產項目總投資之1%至5%的罰款，勒令恢復原狀，並對直接負責施工單位的人士及其他直接負責的人士施加行政處罰。我們無法向閣下保證會遵守所有該等要求。此外，我們的環境評估未必能反映全部環境問題或其程度，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。

風險因素

隨著中國環保意識覺醒，預計中國政府將繼續頒佈日益嚴格的環境法律法規。我們亦認為，評估我們和環境影響評估報告是否符合監管制度的標準會提高。預計該等發展將增加我們的項目開發總成本。此外，倘公眾認為我們對環境事宜沒有承擔社會責任，由此造成的聲譽受損或會降低我們的品牌價值。請參閱「—未能保護知識產權或會對我們的品牌價值造成重大不利影響」。

我們的成功取決於能否留任高級管理團隊成員及主要人員。

我們一直以來乃至日後的成功均倚賴高級管理團隊的努力。由於高級管理團隊在工程管理、設計以及銷售及營銷等關鍵領域有行業專長、知識或經驗，彼等離職或會對我們發展及維持業務的能力造成重大不利影響。例如，我們當前倚賴董事長、執行董事兼首席執行官劉玉輝先生監督業務發展、制定及執行業務策略。我們的高級管理團隊成員從事房地產行業平均約10年以上。請參閱「董事及高級管理層」。倘任何或所有高級管理團隊成員憑藉自身專業知識、業務關係及對我們業務營運的全面了解，加入或成立競爭性企業，我們未必能估算出損害的程度及賠償。彼等突然辭職亦可能導致主要業務無人監管，對業務策略的實施造成重大不利影響。此外，我們的日常營運及業務擴展倚賴經驗豐富的僱員，包括資本管理、融資、人力資源、戰略投資及市場營銷的僱員。我們無法保證能夠及時招聘具有同等資格的人員，甚至根本無法招聘，原因是業內(尤其是我們業務所在城市)對經驗豐富的管理人員的競爭激烈。

風險因素

我們可能牽涉申索、糾紛及法律程序，或會對財務狀況造成不利影響、分散管理層的精力及損害我們的聲譽。

我們可能直接或間接牽涉與房地產開發項目及營運各方(如承包商、監管機構、業務夥伴及客戶)有關的申索、糾紛及法律程序。請參閱「業務—法律訴訟及合規」。該等申索、糾紛及法律程序可能涉及合同擔保糾紛、僱傭及知識產權等問題。例如，物業早期買家可能指控我們房地產開發項目的後期規劃及開發未兌現我們的聲明及保證。請參閱「—我們面對預售相關的合同及法律風險」。業績紀錄期間，我們並無牽涉任何對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的訴訟。然而，我們無法向閣下保證日後不會牽涉任何重大法律程序。針對我們提出的申索、糾紛及法律程序，無論是非曲直，均可能引致巨額成本，分散資本資源及管理層精力。無論是否勝訴，我們的聲譽均可能受損，對我們的業務及品牌價值造成重大不利影響。

我們的保險範圍未必足以就業務所涉及的風險提供保障。

我們投購並維持我們認為符合業界標準商業慣例及相關法律法規要求的保險。此外，我們要求開發項目的總承包商根據承包協議投保。請參閱「業務—保險」。然而，我們無法保證保單足以保障業務經營的所有風險。按照中國慣例，我們不投購任何業務中斷保險或訴訟保險。此外，我們並無為房地產開發項目收購有關由自然災害、戰爭、內亂、恐怖活動及其他不可抗力事件造成的中斷或損害的保險。我們或會因保險範圍不足而須承擔損失。倘我們產生保單未能覆蓋的重大損失及責任，我們可能承擔巨額費用並分散資源，進而對財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

我們的信息技術系統可能故障或中斷。

我們倚賴信息技術系統管理主要營運職能，例如處理財務數據、審批支出及協調附屬公司間的業務經營。然而，我們無法向閣下保證日後能免受停電、電腦病毒、硬件及軟件故障、通訊故障、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關信息系統的類似事項造成的破壞或干擾。我們修復受損的信息技術系統可能承擔巨額費用。信息技術系統的故障或中斷以及機密資料的遺失或洩露會導致交易失誤、處理過程效率低下以及損失客戶及銷售額。故此，我們的業務及經營業績可能面臨重大不利影響。

我們有債務且日後可能產生額外債務，繼而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

業績紀錄期間，我們維持大量借款以為經營提供資金。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們的銀行及其他借款總額分別約為人民幣3,585.9百萬元、人民幣7,853.8百萬元、人民幣11,755.2百萬元及人民幣15,176.3百萬元。我們未來可能不時考慮債務融資途徑以為現有貸款再融資及支持業務擴張。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，按截至有關期末的借款總額(包括計息銀行及其他借款)減現金及銀行結餘再除以權益總額計算，我們的淨資產負債比率分別約為0.6倍、1.1倍、1.4倍及1.5倍。

我們的債項可能對我們產生不利影響，例如：(i)使我們更容易受一般經濟或行業狀況的不利變動(例如利率大幅增加)影響；及(ii)制約我們對業務或經營所在行業的變化制訂規劃或應對變化的靈活性。我們已負擔債項，且今後可能產生更多債項，而我們未必能獲得充裕現金履行現時及未來的債務責任。

此外，根據我們的借款條款，我們受若干限制性契諾約束，此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)產生額外債務、提供貸款或擔保、提供抵押及準抵押、產生產權負擔、通過銷售、租賃或其他方式出售重大資產、就我們若干附屬公司的股本派付股息或作出分派、償還或轉讓若干債務、削減註冊資本、作出投資及收購、成立合營企業、進行合併、整合及其他控制權變更交易、或申報破產或解散。此外，部分貸款可能有與我們財務表現掛鈎的限制性契諾，如於貸款期限內維持指定最高債務資產比率或最低盈利水平。請參閱「財務資料—債務—信託及其他融資安排」。

風險因素

此外，我們的信託及其他融資一般以我們於相關項目附屬公司的股權及／或土地使用權或發展項目作為抵押。倘我們違約及未能償還所有抵押債務，我們可能失去部分或全部於該等項目附屬公司的股權、相關項目附屬公司資產價值的按比例份額、土地使用權或我們的發展項目。詳情請參閱「財務資料—債務—信託及其他融資安排」。

未來，我們預計為完成在建項目及持作未來開發的項目將產生更多債務，而我們的負債或會增加我們所面對的風險。

我們產生足夠現金滿足未付及未來債務責任的能力取決於未來營運表現，而營運表現受(其中包括)現行經濟狀況、中國政府法規、我們營運區域的物業需求及其他因素所影響，極多因素均屬我們控制範圍之外。我們未必可產生充足現金流以支付我們預期的營運開支及補足債務，而在此情況下，我們將被迫採納替代策略，可能包括減少或延遲資本開支、出售資產、重組債務或重新融資或尋求股權資本等行動。倘我們不履行借款償還責任或不遵守現時或未來融資協議的限制及契約，可能導致違反有關協議的條款。倘出現違反有關協議的情況，貸款人可能須提早償還未付債務，或就已抵押借款執行抵押有關貸款的抵押權益，繼而觸發任何交叉違約及提前到期條款。倘任何該等事件發生，我們不能向閣下保證，我們的資產及現金流足以償還所有債務，或我們可獲得其他條款有利於我們或屬我們可接受的融資。因此，我們的現金流、可供分派現金、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

風險因素

我們是控股公司，主要依賴附屬公司、合營企業及聯營公司派付的股息撥付自身任何現金及融資需求，而附屬公司、合營企業或聯營公司向我們派息的能力受限可能對我們開展業務的能力造成重大不利影響。

我們是在開曼群島註冊成立的控股公司，通過中國營運附屬公司、合營企業及聯營公司經營我們的業務。因此，可用作向股東派付股息的資金很大程度上取決於來自該等附屬公司、合營企業及聯營公司的股息。倘附屬公司、合營企業及聯營公司產生債務或錄得虧損，該等債務或虧損或會損害其向我們派付股息或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。

根據中國法律法規，公司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利潤淨額(以較低者為準)減去任何收回的累計虧損及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，故此我們的營運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。倘中國營運附屬公司未能向我們派付股息，可能會對我們的現金流量及日後向股東派付股息的能力產生負面影響，包括財務報表顯示我們的業務已賺取利潤的期間。

此外，我們或附屬公司銀行信貸融資或日後可能訂立的其他協議的限制性約定亦可能會限制附屬公司向我們提供資金或宣派股息的能力，以及我們收取分派的能力。因此，獲取及使用主要資金來源受到限制，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，倘外資實體被視為「非居民企業」(定義見企業所得稅法)，除非該實體有權減免或撤銷有關稅項(包括通過稅收協定或安排方式)，否則須按10%的稅率計算預扣稅，將適用於就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。

風險因素

最後，我們絕大部分的收益以人民幣計值。目前人民幣不能自由兌換成外幣，外幣的兌換及匯兌受中國外匯法規約束。外幣供應短缺或會限制我們的中國附屬公司向我們支付股息或其他付款或償還其他以外幣計值債務(如有)的能力。根據現行中國外匯規定，經常性項目交易中人民幣兌換毋須國家外匯管理局事先批准可按若干程序進行，例如利潤分派及利息支付等經常性項目交易。但資本項目交易須獲得國家外匯管理局的事先批准並須登記，例如外國直接投資及償還貸款本金等資本項目交易。概不保證中國政府未來在規範經濟時，不會限制使用外匯進行經常性項目交易。上述限制或會限制我們將經營活動現金轉換為外幣以支付股息或償還我們可能承擔的任何外幣計值債務的能力。

影響我們與合營企業及聯營公司之間的關係或商業投資的重大問題或會對我們造成不利影響。

我們已成立諸多合營企業及聯營公司，以共同開發房地產項目。相關合營企業及聯營公司的表現或會影響我們的經營業績及財務狀況。於2017年及2018年，我們應佔合營企業虧損分別為人民幣5.2百萬元及人民幣32.7百萬元。2019年，我們應佔合營企業利潤為人民幣3.8百萬元。截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們應佔合營企業虧損為人民幣34.9百萬元及人民幣39.4百萬元。於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們應佔聯營公司虧損分別為人民幣5.0百萬元、人民幣12.5百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣10.6百萬元及人民幣8.2百萬元。請參閱「財務資料—持續經營業務的經營業績」。

合營企業或聯營公司的成功取決於多項因素，部分因素我們無法控制。我們未必能迫使合作夥伴根據合作協議充分履行對我們承擔的責任。因此，我們未必能從合營企業及聯營公司獲得預期的經濟及其他利益，甚至可能蒙受損失。業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們並未就合營企業或聯營公司與業務夥伴產生重大爭議。我們無法保證日後不會就合營企業或聯營公司與業務夥伴產生重大爭議。此外，由於我們未必能完全控制合營企業及聯營公司的業務及營運，因此我們無法向閣下保證彼等將嚴格遵守所有適用中國法律法規。我們無法向閣下保證我們不會於合營企業及聯營公司方面遇到問題，或我們的合營企業及聯營公司不會違反中國法律法規，這可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

風險因素

即使確認合營企業及聯營公司的利潤，我們亦未必能收取盈餘的最終匯款（一般以股息分派方式收取，而於分派股息前，我們不會錄得現金流入）。宣派股息會由合營企業及聯營公司的董事會及股東全權決定，故此未必完全受我們控制。因此，我們對該等合營企業及聯營公司的投資的流動性不及我們對附屬公司的投資。此外，合營企業及聯營公司派付的股息或會受中國法律或協議所載的契諾（如相關信貸協議）所限制。由於我們現時並會繼續投資物業開發項目的合營企業及聯營公司，故此倘我們未能自現金或日後的合營企業或聯營公司收取股息，則我們的流動資金或會進一步受到限制，對我們經營業務的能力造成重大不利影響。

我們未必可收回應收賬款。

我們或會不時有大額的應收賬款。例如，我們於2020年5月31日有收購土地使用權預付款項人民幣1,152.6百萬元，是有關我們已訂約收購土地但未取得相關的土地使用權益。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們亦預付若干增值稅及稅項附加費（列作其他可收回稅項）分別人民幣148.2百萬元、人民幣517.6百萬元、人民幣967.5百萬元及人民幣1,122.2百萬元。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們收回附屬公司非控股股東的欠款（因若干項目公司向非控股股東支付墊款而產生）分別人民幣93.6百萬元、人民幣378.9百萬元、人民幣439.9百萬元及人民幣520.9百萬元。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明—預付款項、按金及其他應收款項」。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們由於支持合營企業的營運，分別錄得應收合營企業款項人民幣247.9百萬元、人民幣601.8百萬元、人民幣722.6百萬元及人民幣1,652.0百萬元。請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註41。我們定期根據過往還款紀錄及經驗評估可否收回應收賬款。然而，由於應收賬款項能否收回取決於多項因素，部分並非我們所能控制，故此應收賬款能否收回有既定的風險。因此，我們未必能收回應收賬款，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。然而，由於該等預付款項能否償還取決於多項因素，且部分並非我們所能控制，故此該等金額的未償還結餘存在能否收回的風險。因此，我們未必能自該等交易收回預期的經濟回報，可能對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

風險因素

我們能否收回遞延稅項資產存在不明朗因素，可能對我們的經營業績有不利影響。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日，我們錄得遞延稅項資產分別人民幣90.2百萬元、人民幣363.2百萬元、人民幣676.1百萬元及人民幣896.4百萬元。我們運用有關(其中包括)過往經營業績、未來盈利預期及稅項規劃策略的重大判斷及估計，定期評估變現遞延稅項資產的可行性。具體而言，遞延稅項資產僅於未動用稅項抵免可供用作扣減日後應課稅利潤時確認。然而，基於宏觀經濟狀況及監管環境的負面發展等若干並非我們所能控制的因素，無法保證我們對未來盈利的預期將會準確，而在此情況下，我們未必能收回遞延稅項資產，可能對我們的經營業績有不利影響。

任何重大開支波動可能對我們的經營業績有不利影響。

我們可能不時產生重大開支。例如，我們於2017年因資產減值而虧損人民幣22.6百萬元，主要包括應收獨立第三方款項的壞賬撥備。於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們分別有罰款為人民幣2.3百萬元、人民幣53.9百萬元、人民幣19.6百萬元、人民幣16.2百萬元及人民幣12.1百萬元，主要包括與「業務—法律訴訟及合規—不合規事件」所披露的不合規事件相關的罰款開支及其他罰款開支，如其他行政罰款、因違反合同所產生的損失、賠償金及開支以及逾期罰款。於2018年，我們因向獨立第三方(為我們的總承包商)提供財務擔保而錄得財務擔保合同虧損人民幣8.0百萬元。請參閱「財務資料—綜合損益表若干項目的說明—其他開支」。我們無法保證，日後不會出現同類的開支或由於其他原因而有其他的開支。倘我們有重大開支，可能對我們的經營及盈利能力有不利影響。

有關中國房地產行業的風險

中國政府密切監控房地產行業，我們未必能適應新的法律法規，為業務帶來收益。

中國政府密切監控房地產行業，不時頒佈與我們業務有關的新法律法規。中國政府透過行業政策及其他經濟措施，如減少房地產開發可用地、指定利率、指定預售單價、更改銀行存款準備金率控制信貸供應及實施貸款限制、提高物業轉讓稅項及徵費以及實施外商投資及融資的外匯管制，直接及間接對中國房地產市場的增長及發展施以重大影響。該等政策或會抑制房地產行業過熱，降低市場對房地產的需求。

規管其他經濟行業的法律法規亦可能間接影響我們的行業。例如，中國政府可能因應國民經濟增長而提高基準利率，導致客戶的按揭利率及我們的融資成本顯著提升。請參閱「—與我們業務有關的風險—我們易受加息可能對客戶按揭利率及融資成本所造成的影響」。

我們無法保證中國政府將放寬目前的限制措施，亦無法保證中國政府日後不會頒佈及加強限制措施。目前我們預計上述限制措施不會對整體營運造成重大不利影響，因為我們嚴格控制土地成本，且限制措施對我們的目標客戶（即首次置業者及改善住房環境的置業者）影響較小。倘我們未能適應可能不時發佈的對我們業務有不利影響的新法律法規及措施，我們的財務狀況、經營業績及前景或會遭受重大不利影響。

中國政府可能採取更嚴格的措施規管房地產行業。

中國房地產投資於過往十年顯著增長。為應對2004年至2008年上半年房地產投資及房價快速增長，中國政府已採取多項政策措施抑制房地產發展。2008年下半年及2009年，為應對全球經濟衰退的影響，中國政府採取措施刺激住宅物業市場的消費及支持房地產發展。然而，自2009年12月起，中國政府調整部分政策，以加強對房地產市場的規管，限制置業者購買房地產作投資或投機用途及防止若干城市房價上漲過快，包括：

- 廢除產權所有者轉讓住宅物業時應付營業稅相關的若干優惠，並對房地產開發商支付的地價實施更嚴格的規定；
- 提高最低首付額、授權商業銀行停止發放貸款、懲罰投機開發商並強制披露產權；
- 限制非本地居民購房、調低向借款人所提供按揭貸款的最高貸款與價值比以及調高按揭利率及建設貸款利率；
- 限制買家購買及擁有一套以上住房，並於若干城市對無法提供超過特定期間當地納稅或社會保險繳納證明的非本地居民實施購房限制；
- 根據2010年4月發佈的「國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知」指引，大部分一二線城市出台相關地方法規限制每位居民可購買的物業數上限；
- 於若干城市試行新房產稅計劃以及對購房五年內轉讓住房的個人業主徵收按全額轉讓價計算的營業稅。

2011年8月，住房和城鄉建設部敦促省政府實施限購令以控制房價，並就實施限制列出標準。2011年下半年，為進一步冷卻房地產市場，除已採取限購措施的40個一二線城市外，中國政府對若干二三線城市發出限購令。

風險因素

於2013年2月26日，《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》規定(其中包括)對於轉讓自有住房的個人，應按銷售所得款項與購買價差額的20%計徵個人所得稅。2013年年底，北京、上海、廣州、深圳、鄭州、南昌、福州、廈門、南京及杭州等中國多個大城市公佈新一輪政策，旨在推廣保障房及打擊住房投機。然而，購房限購措施近期已有所放寬。

於2017年4月1日，國土資源部及住房城鄉建設部頒佈《住房城鄉建設部、國土資源部關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知》。根據該通知，為保持住房供求平衡，面對需求遠超供應以及過熱市場的城市應增加住房土地供應，特別是普通商品房；而住房供應過剩城市則應減少或暫停住房土地供應。所有地方政府應建立審查制度監察購地資金來源以確保房地產開發商利用自有資金購地。

於2017年7月，國家發改委、中國證監會、財政部、住房和城鄉建設部、公安部、國土資源部、國家稅務總局、國家工商總局及中國人民銀行聯合頒佈的《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，通過新增用地建設租賃住房及在新建商品住房項目中配建租賃住房等多種舉措推動租賃市場的發展。住房租賃市場的發展或會對房地產銷售產生不利影響。

我們無法保證中國政府，尤其是我們業務所在的地方政府日後不會採納更嚴格的政策、法規及措施。該等政策變動或會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

風險因素

倘中國政府限制我們進行預售的能力，我們或會失去為物業開發項目提供資金的主要來源。

預售所得收益是我們物業開發項目資金的主要來源。然而，於2005年8月，中國人民銀行刊發「2004中國房地產金融報告」，建議終止預售物業，理由是這種做法會引致市場風險及交易性違規行為。我們不能保證中國政府未來不會採納該建議或對預售施加進一步限制。根據當前的中國法律法規，我們須達成若干條件後方可開始預售。此外，我們亦僅能使用所得款項撥付個別預售相關的物業建設所需資金。倘中國政府對預售行為施加禁令或其他限制，我們可能被迫尋求其他資金來源，為物業開發項目提供資金。我們可能無法以有利條款獲得甚至根本不會獲得其他資金來源，因而我們的業務及經營業績或會受到重大不利影響。

如果按揭融資成本變高或對買家吸引力不足或可用性降低，我們的業務將受到不利影響。

我們物業的許多買家依靠按揭提供購買資金。任何利率增加均可能會大幅增加按揭融資的成本，因而影響買家對物業的承受能力。此外，中國政府和商業銀行可能會提高首付款要求，施加其他條件或以其他方式改變監管架構，使得按揭融資對於潛在物業買家不可用或不具吸引力。

中國政府不時會發佈有關按揭融資的法律、法規或政策，以規範中國房地產市場。

- 2010年1月，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其中規定，打算為自己、其配偶或受撫養子女購買其他物業的有未償按揭貸款的房主需要支付不低於購買價格40%的首付款，且適用利率應嚴格根據相關風險等級設定。
- 2010年4月，國務院發佈通知，要求將購買第二套房的最低首付款提高到50%，並對建築面積超過90平方米的首套房設定了30%的最低首付款。此外，根據該通知，第二套房的按揭貸款利率不能低於中國人民銀行基準借貸利率的110%。

風險因素

- 2010年5月，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈通知，規定申請按揭貸款的個人物業買家所擁有的住宅物業數量應由該買家家庭成員(包括該買家及其配偶和18歲以下的子女)擁有的所有住宅物業確定，並且第二套或後續住宅物業的買家在申請按揭貸款時須遵守不同的信貸條款。
- 2010年9月29日，中國人民銀行和中國銀監會於聯合發佈通知，所有首次購房的最低首付款已提高到30%，且商業銀行需要暫停對客戶購買第三套或後續住宅物業發放按揭貸款。
- 2011年1月，國務院發佈通知，進一步將購買第二套房的最低首付款提高到60%。此外，如果預期按揭貸款的月還款額超過貸款人月收入的50%，或貸款人的總還款額超過該個人月收入的55%，則按揭銀行不得向該個人借款人發放貸款。
- 自2013年以來，由於上述因素，中國各銀行普遍收緊了按揭貸款，這已經影響了整體房地產市場的需求。2014年9月29日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，據此應積極支持住戶的合理住房貸款需求；如果擁有一套現有物業且已付清該物業的購房貸款的住戶申請新的貸款以購買其他普通商品住房以改善居住條件，則相關銀行業金融機構應採用適用於第一套自有物業的貸款政策。

請參閱「監管概覽—房價穩定措施」。倘按揭融資的可融資額或吸引力下降或受限，我們的眾多潛在客戶可能無力購買我們的物業，因此，我們的業務、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

風險因素

對外商投資的限制或會對我們投資於中國附屬公司的能力產生重大不利影響。

為遏制房地產行業過熱，中國政府對外商投資房地產行業施加限制，通過（其中包括）增加成立外商投資房地產企業的資本及其他要求、收緊跨境投資及融資活動的外匯管制及對外國人購置中國物業施加限制，以遏制房地產市場過熱的情況。中國政府對外商投資房地產行業施加的上述限制或會影響我們進一步投資中國附屬公司的能力，因而或會限制我們的業務增長並對我們的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。此外，中國政府或會對成立外商投資房地產企業施加更多條件，並收緊外匯管制。該等措施或會嚴重影響我們投資中國附屬公司的能力，因而阻礙我們業務的增長。我們的中國附屬公司或會被迫尋求其他融資來源，而其他融資來源未必以有利條款取得甚至根本無法取得。

中國的競爭加劇，尤其是四川及我們營運或擬營運的其他城市的全國及地區房地產開發商的競爭，或會對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

四川及我們現已營運或擬營運的其他城市的房地產市場競爭激烈。近年來，眾多房地產開發商紛紛進軍該等城市，進行房地產開發及投資項目。我們的競爭對手包括全國、區域及當地房地產開發商與海外開發商，其中部分開發商的往績和財務及其他資源可能優於我們。此外，我們亦與當地小型房地產開發商競爭。我們或會面臨收購土地、融資、原材料、管理人才及勞動力資源方面的激烈競爭，可能導致土地、建築及營運成本增加。

為獲得市場認可與品牌知名度，我們或須降低物業價格，而競爭壓力則穩步增加我們的銷售成本。我們無法保證可將額外成本轉嫁予客戶。實際上，由於我們的成本可能在預售後才增加，故我們轉嫁成本的能力受限。無法有效競爭或會減少我們的銷售並削減市場份額，因而對我們的業務、財務狀況、經營業績及競爭地位產生重大不利影響。

與在中國經營業務有關的風險

我們易受中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策不利變動的影響。

我們於四川省成都的總部管理所有的業務營運。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景很大程度上受中國經濟、政治、社會及法律狀況影響。中國經濟在多個方面與大部分發達國家的經濟存在差異，包括政府參與程度；經濟發展水平；實施及執行法律的一致性；資本投資管制；資源分配；增長率及外匯管制。

中國經濟已由中央計劃經濟逐漸轉型為以市場為導向的社會主義特色經濟。過去四十多年來，中國政府實施經濟改革措施，運用市場力量發展中國經濟。此外，中國政府繼續透過政策措施在規管行業及經濟方面發揮重要作用。我們無法預測中國經濟、政治或社會狀況以及中國法律、法規及政策的變動，會否對我們現時及日後的業務、經營業績或財務狀況造成任何不利影響。

中國政府推行的多項改革措施並無先例可循或屬試行性質，並預期會不時修訂。其他政治、經濟及社會因素亦可導致進一步調整或提出其他改革措施。該改革進程及中國法律法規或相關詮釋或實施的任何變動可能嚴重影響我們的營運或對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。

儘管近年來中國經濟大幅增長，但各個經濟行業在不同期間不同地域的增長並不均衡。我們無法保證中國經濟會持續增長，亦不保證若經濟增長，則會穩健且一致。任何經濟放緩可能對我們的業務造成重大不利影響。過往，中國政府已週期性實施多項措施，擬減緩中國政府認為過熱的若干經濟分部。我們無法保證中國政府採取的用以指導經濟增長與分配資源的各種宏觀經濟措施及貨幣政策是否對提升中國經濟增長率有效。此外，即使該等措施長期有利於整體中國經濟，但或會減少對我們物業的需求，因而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

2008年下半年開始的全球經濟下滑及全球金融市場動盪對全球經濟有負面影響，因而影響中國房地產行業及諸多其他行業。2011年8月6日，標準普爾把美國長期債券的評級由「AAA」降至「AA+」，是70年來首次，加上歐洲及世界各地經濟動盪，已減慢全球經濟復甦，可能引致新一輪全球經濟衰退及金融市場危機。

此外，全球經濟及金融市場前景仍然不明朗。在歐洲，多個國家的主權債務再融資困難重重；英國脫離歐盟（「英國脫歐」）的影響仍不明朗。在美國，房地產市場復甦仍然緩慢。美國自中國進口貨品的關稅談判現正展開，倘無法透過和平談判解決貿易議題，則可能引發中美貿易戰。在亞洲及其他新興市場，寬鬆的貨幣政策或過多外資流入（或兩者同時出現）導致部分國家預期通貨膨脹壓力增加。

該等問題及其他因全球經濟下滑及金融市場動盪引致的問題已對並或會持續對整體中國經濟有不利影響，繼而對業主及潛在物業買家造成不利影響，導致對我們產品的整體需求下降並令其售價下跌。

中國有關境外控股公司向中國實體提供貸款及直接投資的法規或會限制我們使用全球發售所得款項為中國附屬公司提供貸款或注入額外資本的能力。

我們作為中國附屬公司的境外控股公司，於使用全球發售或任何進一步發售所得款項時，可能向中國附屬公司提供貸款，或可能向中國附屬公司注入額外資本。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，我們於中國向中國附屬公司提供用以撥付業務所需的貸款不可超出法定限額，並必須進行登記或記錄備案。我們亦可能決定透過注資向中國附屬公司提供資金。該等注資必須於商務部或其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能就向附屬公司作出的未來貸款或注資及時完成或獲取該等政府的登記手續或批准，甚至不能完成登記手續及獲取批准。倘我們未能獲取有關登記或批准，我們使用全球發售所得款項及掌握中國業務的能力均可能受到不利影響，從而對流動資金和為業務提供資金及擴充業務的能力造成重大不利影響。

風險因素

匯率波動可能對我們業務及中國附屬公司分派價值造成重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率波動乃受(其中包括)中國政府的政策、國際與國內政治及經濟狀況變動以及國內外市場的貨幣供求情況等因素影響。自1995年至2005年7月20日,人民幣按中國人民銀行設定的固定匯率兌換為外幣。然而,自2005年7月21日起,中國政府決定允許人民幣根據市場供求及參考一攬子貨幣政策在規定的範圍內波動。於2007年5月18日,中國人民銀行將銀行同業外匯市場人民幣兌美元交易價格的浮動區間由0.3%擴大至0.5%(接近中間價),於2007年5月19日生效。於2010年6月19日,中國人民銀行公佈其有意對人民幣匯率機制繼續進行改革,增強中國貨幣匯率的靈活度。於2012年4月16日,浮動區間進一步擴大至1.0%。該等貨幣政策的變動令人民幣兌美元自2005年7月21日至2015年6月30日升值約32.7%。2015年11月30日,國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權一籃子貨幣的五年定期審查,決定自2016年10月1日起將人民幣作為繼美元、歐元、日圓及英鎊後的第五種貨幣納入特別提款權一籃子貨幣。難以預測市場力量及中國政府政策日後將如何繼續影響人民幣匯率。鑑於人民幣國際化的趨勢,中國政府可能宣佈外匯制度的其他變更,而我們無法向閣下保證人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們絕大部分的收益、負債及資產以人民幣計值,而我們的全球發售所得款項將以港元計值。人民幣兌港元匯率的大幅波動可能對就股份應付股息的價值及金額產生不利影響。例如,人民幣兌港元大幅升值可能令兌換全球發售所得款項或撥付營運資金的未來融資所得款項所得的人民幣金額減少。相反,人民幣大幅貶值可能令以人民幣計值的現金流量兌換為港元的成本增加,從而減少就股份派付股息或開展其他業務的可用現金金額。

風險因素

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

商務部與國家外匯管理局於2007年5月23日聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，當中規定經地方主管部門批准註冊成立的外商投資房地產企業，須即時向商務部備案。

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

此外，我們無法向閣下保證中國政府不會推出新政策，進一步限制或禁止我們在中國使用境外募集資金。因此我們可能無法及時甚至根本不能使用我們可能在境外募集的全部或部分資金為項目提供資金。

中國的國家及地區經濟以及我們的業務可能受不可控因素(例如自然災害、戰爭或恐怖主義及流行病)的不利影響。

若干不可控因素或會對我們營運所在地區的經濟、基礎設施及民生有不利影響。中國部分地區可能容易受到自然災害、潛在戰爭、恐怖襲擊或流行病(如伊波拉、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)、H1N1流感、H5N1流感、H7N9流感、H3N2流感及COVID-19)等的威脅。具體而言，COVID-19的爆發及全國蔓延可能持續影響整體中國經濟，倘COVID-19疫情持續或甚至升級，我們的經營業績可能受到相應影響。嚴重的自然災害及戰爭或恐怖主義可能導致(其中包括)供電短缺或故障、傷亡、資產毀壞以及我們的業務活動中斷。嚴重的傳染病爆發可能會導致廣泛的健康危機，對經濟體系及金融市場造成重大不利影響。此外，中國部分地區(包括我們營運所在若干區域，如四川省)面對地震、水災、火災、旱災或流行病的威脅。任何該等因素及其他不可控因素可能對整體營商環境有不利影響，令我們開展業務所在地區出現不確定因素，對我們的業務造成不可預料的影響，繼而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們的業務營運可能受COVID-19爆發所影響。

新型冠狀病毒(COVID-19)於2019年底在中國湖北省武漢市發現，引致呼吸道疾病爆發。2020年1月23日，中國政府宣佈封鎖武漢市，以遏制COVID-19的傳播。此後，中國其他主要城市實施出行限制及對旅客和返工返鄉人員(無論有否感染)採取強制隔離14天等措施，力求遏制COVID-19爆發。2020年3月12日，世界衛生組織(「世界衛生組織」)宣佈將COVID-19爆發定性為大流行。COVID-19隨後傳播到全球數百個國家及地區，死亡人數和感染病例數亦持續上升。COVID-19疫情可能不利於中國的整體經濟以及房地產市場，從而對我們的業務營運造成不利影響。我們仍然不確定COVID-19在短時間內可否得到抑制。倘無法有效控制COVID-19疫情，中國整體經濟的不利變動、房地產市場前景低迷、經濟增長放緩、營商氛圍低下及／或由此引發的任何其他不可預見趨勢或事件可能對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。請參閱「業務—COVID-19疫情的影響」。

有關中國法律制度和中國當前法律環境的不明朗因素可能限制適用於 閣下的法律保障。

中國法律制度的內在不明朗因素或會限制適用於我們股東的法律保障。我們在中國開展業務，且我們的主要營運附屬公司位於中國。因此，我們受中國法律法規約束。中國法律制度乃基於民法制度。有別於普通法制度，民法制度以成文法及最高人民法院的詮釋為基礎，但過往的法律裁決及判決作為先例的作用有限。中國政府已制訂一套商法制度，並在頒佈關於企業組織及管治、外商投資、商務、稅務及貿易等經濟事務及事宜的法律法規方面取得重大進展。

然而，大部分該等法律法規通常以原則為導向，進一步應用及執行該等法律需要執法部門的詳細詮釋。此外，該等法律法規相對較新，已公佈的裁決案例有限。因此，其實施及詮釋具有不確定性，可能無法與其他司法權區一樣保持一致及可預測。此外，中國法律制度部分是基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。故此，我們可能在違反該等政策及規則一段時間後才知悉已違規。此外，根據該等法律、規則及法規，適用於 閣下的法律保障可能有限。於中國進行的任何訴訟或監管執行行動可能耗時較長，導致巨額費用並分散資源及管理層精力。

風險因素

閣下可能難以向我們、居住在中國的董事或高級管理人員送達法律程序文件，或對我們、居住在中國的董事或高級管理人員執行國外判決。

本公司於開曼群島註冊成立。我們的資產均位於中國，而所有董事及高級管理層均於中國居住。因此，可能無法在香港或中國境外其他地方向我們、董事或高級管理人員送達法律程序文件。此外，中國尚未與日本、英國、美國及其他眾多國家簽署相互認可和執行法院判決的協定。因此，可能難以或無法在中國認可和執行其他司法權區的法院判決。

此外，於2006年7月14日，中國和香港簽署《關於內地與香港特別行政區法院相互認可和執行當事人協議管轄的民商事案件判決的安排》（「安排」）。根據安排，香港法院根據民商事案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項，可申請在中國認可和執行此判決。同樣，中國法院根據民商事案件當事人書面法院管轄協議最終判決一方當事人支付款項的，可申請在香港認可和執行此判決。書面法院管轄協議定義為雙方當事人在此安排生效日後簽署，並在其中明確指定香港或中國法院為對爭議具有專屬管轄權法院的任何書面協議。因此，若爭議雙方未同意簽署書面法院管轄協議，則可能無法在中國執行香港法院判決。故此，投資者可能難以或無法對我們在中國的資產、董事或高級管理人員執行香港法院判決。

根據企業所得稅法，我們或被視為中國居民企業，須就全球收入按25%的稅率納稅。

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日修訂、於2018年12月29日進一步修訂的企業所得稅法，在中國境外成立而「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「中國居民企業」，且通常須就全球收入按25%的劃一稅率繳納企業所得稅。根據企業所得稅法實施條例，「實際管理機構」指對企業的業務營運、人員、賬務、財產等有關方面實施實質性管理和控制的組織機構。

風險因素

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(「82號文」，於2014年1月29日經修訂)，當中載列確定一間於中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及程序。根據82號文，倘符合下列全部條件：(i)負責日常業務運營的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)財務及人力資源決策須經中國境內人士或機構釐定或批准；(iii)主要資產、會計賬簿、公司公章以及董事會及股東會議的會議紀錄及文件均位於中國境內或存置於中國境內；及(iv)企業至少一半擁有投票權的董事或高級管理層居住於中國境內，則該由中國企業或中國企業集團控制的外資企業被視為中國居民企業。此外，82號文亦規定「實際管理機構」的釐定須基於實質重於形式的原則。國家稅務總局針對82號文進一步發佈《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(「第45號公告」)，該公告已於2011年9月1日生效並於2015年6月1日及2016年6月18日經修訂，為82號文的實施提供更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民企業」的申報及文件備案責任。第45號公告規定了釐定居民狀況及管理釐定後事宜的程序及管理細節。儘管82號文及第45號公告明確規定，上述標準適用於在中國境外註冊並由中國企業或中國企業集團控制的企業，但82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資企業稅務居所的一般標準。我們高級管理層的全部成員目前均位於中國；倘我們被視為中國居民企業，就我們的全球應課稅收入按25%的企業所得稅率徵稅可能會減少我們用於業務運營的資金。

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

根據企業所得稅法及其實施條例，在中國與閣下所居住司法權區訂立的規定不同所得稅安排的任何適用稅收條約或類似安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民企業且在中國無成立機構或營業地點或倘有成立機構或營業地點但有關收入與該等成立機構或營業地點並無實際關連的投資者派付的股息按10%稅率徵收預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為中國境內來源產生的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非條約或類似安排另有規定則當別論。根據《中華人民共和國個人所得稅法》及

風險因素

其實施細則，向並非中國居民的外國個人投資者派付的源自中國境內的股息一般須按20%的稅率繳納中國預扣稅，而該等投資者因轉讓股份所變現的源自中國的收益一般須繳納20%中國所得稅，在各情況下，均可享有適用稅收條約及中國法律所載的任何減免。

儘管我們的業務運營均位於中國，但我們就股份派付的股息或轉讓股份所變現的收益是否將被視為中國境內來源產生的收入及我們會否因此被視為中國居民企業而須繳納中國所得稅並不明確。倘中國就轉讓我們股份所變現的收益或派付予我們的非中國居民投資者的股息徵收所得稅，則閣下於我們股份的投资價值可能受到重大不利影響。此外，所居住的司法權區與中國訂有稅收條約或安排的股東可能不合資格享有該等稅收條約或安排下的利益。

關於中國居民進行境外投資活動的法規可能令我們遭受中國政府罰款或制裁，包括限制我們的中國附屬公司派付股息或向我們作出分派的能力及限制我們增加於中國附屬公司投資的能力。

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

風險因素

我們致力於遵守並確保我們受有關法規規限的股東會遵守有關規則。我們任何屬中國居民或由中國居民控制的股東日後未能遵守該法規的有關規定可能會令我們遭受中國政府的處罰或制裁。然而，我們未必能時刻充分了解或知悉所有屬中國居民的股東身份，亦未必經常能夠及時促使股東遵守37號文的規定。此外，無法保證中國政府日後不會對37號文的規定有不同詮釋。

中國法律法規對外國投資者收購中國公司制定更複雜的程序，可能令我們難以在中國通過收購實現增長。

我們可能通過收購本行業的其他公司，實現部分業務增長。中國的若干法律法規(包括併購規定、反壟斷法及商務部在2011年8月25日頒佈並自2011年9月1日起生效的商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定(「**安全審查規定**」))對外國投資者在中國進行的若干併購活動的審查，制定預計更耗時及複雜的程序和要求。相關要求包括：在若干情況下，外國投資者為控股中國境內企業而進行任何交易前須通知商務部，或中國企業或居民設立或控股的海外公司在收購境內聯屬公司之前，須取得商務部的批准。中國法律法規亦要求對若干併購交易進行併購控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者以代理、信託、間接投資、租賃、貸款、合同安排控制或境外交易等方式安排交易，以此達到規避安全審查的要求。若我們被認為違反安全審查規定及有關在中國進行併購活動的其他中國法律法規，或未能取得任何所需批准，相關監管機關可酌情處理該等違法行為，包括罰款、撤銷業務及經營牌照、沒收收入及要求重組或取消重組活動。任何該等措施將會嚴重干擾我們的業務經營，並可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，若我們計劃收購的任何目標公司的業務屬安全審查範圍，我們可能無法通過股權或資產收購、資本出資或任何合同安排成功收購該公司。遵守相關法規的要求以完成相關交易可能非常耗時，而任何所需審批手續(包括獲取商務部的審批)可能延遲或限制我們完成相關交易的能力，繼而影響我們擴展業務或維持市場份額的能力。

與全球發售有關的風險

我們的股份過往並無公開市場，全球發售後股份的流動性及市價可能會波動。

全球發售前，我們的股份並無公開市場。指標發售價範圍及發售價由我們與獨家全球協調人(代表包銷商)磋商後釐定，可能與全球發售後股份的市價大不相同。

我們已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，即使獲得批准，亦不保證：(i)我們的股份會形成活躍或流動性良好的交易市場；或(ii)上述交易市場於全球發售完成後依舊可以維持；或(iii)股份市價不會跌至發售價以下。我們股份的成交量及價格或會因(其中包括)下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師調整對我們財務狀況及／或經營業績的估計，而不論彼等作出估計所依據的資料準確與否；
- 投資者對我們及整體投資環境的看法改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 行業或環境變故、訴訟或主要人員流失；
- 規範我們所屬行業的法律法規變動；
- 我們物業市價的波動；
- 我們或競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手調整定價；
- 對我們股份的禁售或其他轉讓限制解除或失效；
- 我們股份的市場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

風險因素

潛在投資者將因全球發售而承擔即時大幅攤薄影響，且可能因日後股本融資而面臨攤薄。

發售價大幅超出有形資產淨值減去總負債後的每股股份價值，因此，於全球發售中購買我們股份的潛在投資者將面臨即時攤薄。倘若我們緊隨全球發售後向股東分配有形資產淨值，潛在投資者獲得的股份價值將少於彼等支付的金額。

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，即自上市日期起計六個月內本公司不得再發行股份或其他證券(若干例外情況除外)，或訂立有關上述發行的任何協議。然而，自上市日期起六個月後本公司可發行新股或其他證券，以籌集額外資金用於日後收購或業務擴展。故此，屆時股東的持股百分比可能遭受攤薄，而新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東所獲賦予的權利及特權享有優先權。此外，倘我們日後發行額外股份或股權掛鈎證券，且該等股份的發行價低於發行當時的每股有形資產淨值，閣下及股份的其他買方可能會遭遇每股有形資產淨值進一步攤薄。

我們股份日後或預知遭大量拋售，尤其是現有股東日後或預知出售股份可能會影響股份市價。

日後大量拋售或預期大量拋售我們的股份或其他有關證券或會導致股份市價下跌，我們於有利時間按有利價格籌集未來資金的能力亦可能受到重大不利影響。控股股東所持股份目前受限於若干禁售承諾，請參閱「包銷—包銷安排及開支」。然而，概不保證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任何股份。若禁售期承諾失效後現有股東大量拋售股份，或承諾獲豁免或遭違反，我們股份的市價及日後籌集股本的能力可能會受到重大不利影響。

日後我們可能不會就股份宣派股息。

股息由董事會建議宣派，股息的金額取決於多項因素，包括但不限於我們的經營業績、財務狀況、資本需求及盈餘、合同限制、未來前景及董事會可能認為重要的其他因素。請參閱「財務資料—股息及可分派儲備」。我們無法保證日後何時、能否及以何種形式派付股息。過往的股息政策並不能代表日後的股息政策。

風險因素

管理層對全球發售所得款項淨額的使用有較大酌情權，閣下未必認同。

管理層可能會以閣下不同意或不利於為股東帶來有利回報的方式動用全球發售所得款項淨額。閣下投資我們的股份，即將資金委託予我們的管理層，依賴管理層的判斷，決定本次全球發售所得款項淨額的具體用途。請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

由於我們於開曼群島註冊成立，當地保護少數股東的法律可能有別於香港法律或其他司法權區的相關法律，因此投資者行使股東權利時可能會遭遇困難。

本公司於開曼群島註冊成立。公司事務受公司大綱、組織章程細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島法律可能有別於香港或投資者所在其他司法權區的法律。因此，少數股東可能不享有香港或其他司法權區法律所賦予的同等權利。有關保護少數股東的開曼群島公司法概要載於「附錄四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要—3.開曼群島公司法」。

控股股東對本公司有重大影響力，彼等與全球發售中認購股份之股東的利益未必一致。

緊隨全球發售後，控股股東將直接或間接控制本公司股東大會行使74.25%的投票權。控股股東的利益可能有別於其他股東的利益。控股股東對任何公司交易結果或其他提交股東批准的事項(包括合併、整合、出售我們全部或絕大部分資產、董事選舉及其他重大公司行動)有重大影響力。而擁有權集中可能會阻止、延誤或妨礙有利其他股東的本公司控制權的變更。倘控股股東的利益與其他股東的利益相衝突，可能會剝奪其他股東滿足或保護其利益的機會。

風險因素

由於發售股份的定價日與買賣日期之間相隔數日，發售股份價格於開始買賣時可能低於發售價。

股份發售價將於定價日釐定，預期為2020年12月3日(星期四)或前後。然而，股份直至上市日期(預期為2020年12月10日(星期四))方會開始在聯交所買賣。因此，投資者於定價日與上市日期之間的五個營業日內可能無法出售或買賣股份。定價日與上市日期之間可能出現不利市況或其他不利發展，股東面臨股價於開始交易前下跌的風險。

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

本招股章程內有關中國、中國經濟及我們相關行業的若干事實、預測及統計數據源自中國政府機構、行業協會、獨立研究機構所提供或刊發的資料或其他第三方來源，我們無法保證該等資料來源的質素及可靠度。該等資料並非由我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商或彼等各自任何聯屬人士或顧問編製或獨立核實。因此，有關事實、預測及統計數據可能與中國境內外編製的其他資料不一致，而我們對其準確性並不發表任何聲明。由於收集方法可能存在瑕疵或不夠有效或刊發的資料與市場慣例存在差異，本節所載統計數據可能不準確或不可與就其他經濟體編製的統計數據相比較，因而不應過度依賴。此外，概不保證該等統計數據與他處所呈列同類統計數據的呈列或編製基準相同或具有相同準確度。無論如何，投資者應考量對該等事實、預測或統計數據的倚重程度。

風險因素

本招股章程所載前瞻性陳述涉及風險及不明朗因素。

本招股章程載有若干與我們有關的前瞻性陳述及資料，該等陳述及資料乃基於我們管理層的看法、彼等的假設及目前可得的資料。本招股章程中使用的「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「能」、「估計」、「預計」、「未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「猜測」、「尋求」、「應該」、「會」、「將會」等詞彙及類似表述如與本公司或我們的管理層有關，視為前瞻性陳述。該等陳述反映目前管理層就未來事件、業務營運、流動資金及資本來源的看法，其中部分可能不會實現或發生變動。該等陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本招股章程所述其他風險因素。根據上市規則的持續披露責任或聯交所的其他規定，我們不擬因出現新資料、未來事件或其他情況而公開更新或以其他方式修訂本招股章程內的前瞻性陳述。投資者不應過度依賴該等前瞻性陳述及資料。

閣下應細閱整份招股章程，而不應在未經審慎考慮本招股章程所載風險及其他資料的情況下考慮或依賴本招股章程或已刊登媒體報導中的任何特定陳述。

本招股章程刊發前後，除我們根據上市規則刊發的市場營銷資料外，已有或可能有新聞媒體報導我們與全球發售。該等新聞媒體報導可能提及本招股章程未包含或不正確的資料。我們並無授權刊發任何該等未經授權的新聞媒體報導的資料。因此，我們不對媒體傳播的任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，且不對該等新聞媒體報導的任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。倘媒體中的任何資料與本招股章程內容不符或抵觸，我們概不承擔責任。因此，有意投資者決定是否購買發售股份時，應僅依賴本招股章程所載資料，而非新聞文章或其他媒體報導的任何資料。

為籌備上市，本集團已尋求以下嚴格遵守上市規則相關條文的豁免。

管理層人員常駐

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員常駐香港，一般指至少須有兩名執行董事常居香港。我們並無按上市規則第8.12條所規定有足夠管理層人員常駐香港。由於我們的總部及主要業務均在中國，管理層人員常駐中國最利於履行職責，因此，我們已申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條。我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第8.12條，惟須遵守(其中包括)以下條件：

- (a) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表劉玉輝先生(我們的執行董事兼董事長)及麥寶文女士(「**麥女士**」)(聯席公司秘書)，彼等將作為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道。麥女士常居於香港。本公司各授權代表可在聯交所要求時於合理時間內在香港與聯交所人員會面，並可藉電話、傳真及／或電郵隨時聯絡。我們的各授權代表獲授權代表本公司與聯交所聯絡。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，麥女士已獲授權代表本公司在香港接收法律傳票及通知；
- (b) 倘聯交所欲就任何事宜聯繫董事，各授權代表均有方法於任何時間及時聯絡所有董事(包括獨立非執行董事)。非常駐香港的董事持有或可申請到訪香港的有效旅行證件，並能夠在合理時間內與聯交所會晤(如有需要)。各董事已向授權代表提供手提電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及／或電郵地址。倘董事預期將會出差，則須盡可能向授權代表提供住宿地點的電話號碼，或保持手提電話可隨時聯絡。董事及授權代表均已向聯交所提供手提電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址；

- (c) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任智富融資有限公司為我們的合規顧問，可隨時聯絡本公司的授權代表、董事、高級管理層及其他高級人員，亦將作為聯交所與我們之間的額外溝通渠道；及
- (d) 聯交所可透過我們的授權代表或合規顧問安排與董事會面，或在合理時間內直接與董事安排會面。倘我們的授權代表及／或合規顧問有任何變更，我們會即時知會聯交所。

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28條及第8.17條和聯交所發佈的指引信HKEX-GL108-20，發行人秘書須具備履行公司秘書職能的必備知識及經驗，必須為(i)香港特許秘書公會會員、《法律執業者條例》(香港法例第159章)所界定的律師或大律師或《專業會計師條例》(香港法例第50章)所定義的註冊會計師；或(ii)具備聯交所認為足以履行公司秘書職能的學術或專業資格或相關經驗的人士。

我們已委任羅昌林先生(「羅先生」)及麥女士為聯席公司秘書。羅先生為執行董事兼首席財務官，負責管理本集團的財務工作及成本控制，有超過20年財務管理經驗。董事認為，由於羅先生全面了解本集團的財務工作及整體管理，因此是擔任本公司公司秘書的適當人選。此外，由於本公司總部及主要業務均在中國四川省成都，董事相信有必要委任身在成都的羅先生擔任公司秘書，以便親身處理有關本集團的日常公司秘書事務。然而，羅先生不具備上市規則第3.28條規定的專業資格，並不完全滿足上市規則第3.28條及第8.17條對上市發行人公司秘書的要求。因此，本公司已委任香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員麥女士(符合上市規則第3.28條的要求)為另一位聯席公司秘書，持續為羅先生提供支援。

豁免嚴格遵守上市規則

基於自上市日期起三年內，羅先生會一直由聯席公司秘書麥女士協助，我們已向聯交所申請且聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條的規定。麥女士身為SWCS Corporate Services Group (Hong Kong) Limited副總裁，且具備公司秘書的執業經驗，董事認為麥女士為合資格向羅先生提供協助的合適人選，自上市日期起三年內協助羅先生，以便其能夠獲取上市規則第3.28條附註2規定的相關經驗，妥善履行職責。此外，羅先生會遵守上市規則第3.29條有關每年專業培訓的規定，自上市日期起三年內增進對上市規則的認識。本公司亦會確保羅先生獲得相關的培訓及支持，以增進對上市規則的了解，履行作為聯交所上市發行人公司秘書的責任。

當麥女士不再提供有關協助或本公司於上市日期起計三年期間嚴重違反任何上市規則時，上述豁免將即時撤回。三年期限結束前，我們會與聯交所聯絡，敦請聯交所評估在麥女士的三年協助下，羅先生是否已獲得上市規則第3.28條所界定的相關經驗而毋須進一步申請豁免。

羅先生及麥女士的履歷載於「董事及高級管理層」。

關連交易

我們已訂立若干交易，根據上市規則，該等交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。我們已就「關連交易—(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」披露的持續關連交易向聯交所申請，且聯交所已授予我們豁免嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定。請參閱「關連交易」。

業績紀錄期間後的收購

根據上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條，新上市申請人須在上市文件的會計師報告中載列其自其最近期經審核財務報表結算日後所收購、同意收購或建議收購的任何附屬公司或業務於緊接上市文件刊發前三個財政年度每年的業績及資產負債表，如若有關附屬公司註冊成立或有關業務開業日期於是次上市文件刊發前三年內發生，則須包括其各自註冊成立或開業以後每個財政年度的業績及資產負債表，或聯交所可能接納的較短期間的業績及資產負債表。

根據上市規則第4.04(4)(b)條附註4，聯交所可就個別個案考慮豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)條的規定，會衡量一切相關事實和情況，並且施加若干條件。

業績紀錄期間，為擴展業務，本集團已訂立協議收購一間公司的股權(尚未完成)，詳情載於下文。

收購成都京領英赫置業有限公司(「京領英赫」)的股權

於2019年8月14日，眉山領地房地產與(其中包括)獨立第三方北京英赫世紀置業有限公司(「北京英赫」，由BOE Technology Group Co., Ltd.(一間於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：000725)全資擁有，主要從事物業投資)訂立股權轉讓協議，據此眉山領地房地產同意向北京英赫收購京領英赫的5%股權，代價約為人民幣7.4百萬元(「收購事項」)。代價主要經參考於股權轉讓協議日期京領英赫所持土地的估計地價人民幣52.1百萬元和京領英赫當時的註冊資本後公平磋商釐定，並在收購事項定價日根據物業的實際價值調整。收購事項於2020年8月3日完成，代價以本集團內部資源悉數結清。

豁免嚴格遵守上市規則

京領英赫是於2019年8月19日在中國成立的公司。於最後可行日期，京領英赫並無業務，僅持有用於未來開發的土地。收購事項完成前，京領英赫分別由獨立第三方嘉興信喜股權投資合夥企業(有限合夥) (「嘉興信喜」)、眉山領地房地產及北京英赫擁有50%、45%及5%股權，註冊資本為人民幣100百萬元。根據京領英赫未經審核管理賬目，於2019年12月31日，其總資產約為人民幣870.9百萬元。截至2019年12月31日止年度，京領英赫錄得收益零元及虧損淨額約人民幣2.1百萬元。

收購事項於2020年8月3日完成。完成後，京領英赫分別由眉山領地房地產及嘉興信喜擁有50%及50%股權及入賬列為本公司的合營企業。

收購事項的理由及利益

收購事項的理由及利益為可透過收購項目公司股權擴大市場份額及取得土地的土地使用權以賦能本集團進一步開發物業項目。

經考慮上述因素，董事認為收購事項的條款公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

申請豁免

根據上市規則第4.04(4)(b)條附註4，我們已就收購事項編製財務報表方面向聯交所申請而聯交所已批准我們豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，理由如下：

- (a) 一般及日常業務過程中—收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，原因是本集團主要業務策略之一便是通過收購物業開發行業本地參與者擴大市場份額。收購事項代價乃經各方公平協商及基於一般商業條款並參考多個因素(包括土地的估計地價及京領英赫的註冊資本)而定。董事認為收購事項的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

- (b) **目標公司不重大**—京領英赫所經營的業務規模相比本集團的業務規模並不重大。根據可供我們查閱的京領英赫截至2019年12月31日止年度的未經審核管理賬目的財務資料，收購事項參照本公司於業績紀錄期間內最近財政年度的財務數據的所有適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)均不足5%(且在各情況下均不超過0.1%)。收購事項不算重大，因此本公司毋須根據上市規則第4.28條編製備考財務資料。

因此，董事認為(i)與本集團整體經營規模相比收購事項並不重大；(ii)收購事項並無導致本集團自2019年12月31日起的財務狀況出現任何重大變動；及(iii)潛在投資者對本集團活動或財務狀況作出知情評估時合理所需的所有資料已載於本招股章程。因此，豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的規定不會影響投資大眾的利益。

- (c) **無相關資料**—由於京領英赫於2019年8月方才成立，並無截至2019年12月31日止完整年度的過往財務資料。雖然收購事項於2020年8月3日完成，但由於本集團僅擁有京領英赫50%股權，故我們無法取得京領英赫的所有財務紀錄。因此，本公司根據上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條規定在本招股章程內披露京領英赫經審核財務資料並不可行。

- (d) **於本招股章程內披露必需資料**—為讓潛在投資者更詳細地了解收購事項，我們已在本招股章程中載列有關收購事項的以下資料，其與上市規則第十四章規定須予披露交易公告須載入的資料相若，內容包括：

- (i) 京領英赫及賣方主要業務活動說明；
- (ii) 確認賣方為獨立第三方；

豁免嚴格遵守上市規則

- (iii) 收購事項的日期；
- (iv) 收購事項的代價、以何種方式支付代價以及釐定代價所用基準；及
- (v) 進行收購事項的理由以及由於進行收購事項預期將對本集團產生的裨益。

收購事項的代價以本集團內部資源全額支付，故我們並無將上市所得款項用於收購事項。

董事就本招股章程內容承擔的責任

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(在證券市場上市)規則及上市規則提供的詳情，旨在向公眾提供有關本集團的資料，董事共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且概無遺漏其他事項致使本招股章程所載任何陳述有所誤導。

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。有關全球發售安排的詳情(包括有關條件)載於「全球發售的安排」，而申請香港發售股份的程序則載於「如何申請香港發售股份」及相關申請表格。

香港發售股份僅依據本招股章程及申請表格所載資料及聲明，以及根據當中所載條款及條件提呈發售。概無任何人士獲授權提供本招股章程內並無載列有關全球發售的任何資料或作出任何聲明，故並非載於本招股章程之任何資料或聲明不得視為已獲本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自任何董事、代理、僱員或顧問或任何其他參與全球發售各方授權而加以依賴。

在任何情況下，交付本招股章程或根據本招股章程發售、認購、銷售或交付發售股份並不表示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。

包銷

根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款悉數包銷，惟須待獨家全球協調人(本身及代表包銷商)與我們就將於定價日釐定的發售價訂立協議後方可進行。預期國際發售將由國際包銷商根據國際包銷協議(預期約於定價日訂立)的條款及條件悉數包銷，惟須待我們與獨家全球協調人(本身及代表包銷商)協定發售價後方可進行。倘我們與獨家全球協調人(本身及代表包銷商)因任何原因未能協定發售價，則全球發售將不會進行，並告失效。有關包銷商及包銷安排的詳情載於「包銷」。

發售及銷售發售股份的限制

根據香港公開發售認購香港發售股份的各人士均須確認，並因其認購發售股份而視為已確認，其知悉本招股章程及相關申請表格所載發售股份的發售限制。

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或派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲准提呈發售或作出認購邀請的司法權區或向任何人士提呈發售或作出認購邀請即屬違法的情況下，本招股章程及／或申請表格不得用作亦不構成提呈發售或提出認購邀請。於其他司法權區派發本招股章程及／或申請表格以及發售及銷售發售股份均受到限制，除非根據有關證券監管機構的登記或授權而獲得有關司法權區適用的證券法律准許或獲得豁免，否則不得派發本招股章程及／或申請表格以及發售及銷售發售股份。特別是，發售股份從未直接或間接在中國或美國公開發售或銷售。

有意申請發售股份的申請人應諮詢彼等的財務顧問及尋求法律意見(如適用)，了解及遵守任何有關司法權區的所有適用法律、規則及法規。有意申請發售股份的申請人亦應知悉有關法律規定，以及彼等各自的公民身份、居留權或居籍所屬國家的任何適用外匯管制法規及適用稅項。

申請股份於聯交所上市

上市由獨家保薦人保薦。我們已向上市委員會申請批准已發行及將根據全球發售發行的股份(包括因行使超額配股權及可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份)上市及買賣。

本公司概無股份或貸款資金於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無尋求亦不擬於不久將來尋求有關上市或批准買賣。

超額配股權及穩定價格行動

有關超額配股權及穩定價格行動的安排詳情載於「全球發售的安排」及「包銷」。

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且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，可於股份開始於聯交所買賣當日或香港結算釐定的任何其他日期起於中央結算系統記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後的第二個營業日於中央結算系統交收。所有中央結算系統內的活動均須遵守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，故此投資者應就該等安排的詳情諮詢股票經紀或其他專業顧問的意見。本公司已就股份獲納入中央結算系統作出一切必要安排。

建議諮詢專業稅務意見

全球發售的有意投資者應就認購、購買、持有或出售及／或買賣股份或行使股份所附權利的稅務影響諮詢其專業顧問。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問或代表或參與全球發售的任何其他人士或各方對任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

股東名冊及香港印花稅

本公司股東名冊總冊存置於開曼群島股份登記總處Conyers Trust Company (Cayman) Limited。根據全球發售將發行的所有股份及因行使超額配股權而發行的任何股份將登記於本公司在香港存置於香港證券登記處香港中央證券登記有限公司的股東名冊。只有在本公司香港股東名冊分冊登記的股份方可於聯交所買賣。全球發售申請人毋須支付印花稅。買賣本公司香港股東名冊登記的股份須繳納香港印花稅。香港現行印花稅稅率為所出售或轉讓股份代價或(如較高)市值的0.2%。

除本公司另有決定外，就股份以港元支付的應付股息將支付予名列本公司香港股東名冊的股東(倘為聯名股東，則為根據細則排名首位者)，並以普通郵遞方式寄往各股東的登記地址，郵誤風險由股東自行承擔。

股份開始買賣

假設香港公開發售於香港時間2020年12月10日(星期四)上午八時正或之前成為無條件，預計股份將於2020年12月10日(星期四)上午九時正在聯交所主板開始買賣。股份將以每手1,000股股份為單位買賣。

我們的股份代號為6999。

本公司不會發出任何臨時所有權文件。

股份於聯交所之買賣將由聯交所參與者進行，該等參與者之買入及賣出報價可於聯交所大市機頁面資訊系統獲得。於聯交所買賣股份之交收及付款將於交易日後兩個營業日(「T+2」)完成。聯交所參與者之間之交易必須於任何交易日後之第二個營業日在中央結算系統完成結算。就於聯交所進行之交易而言，僅於本公司股東名冊香港分冊登記之股份的股票方可作有效交收。倘閣下對於股份上市之聯交所之買賣及結算安排手續以及該等安排如何影響閣下之權利及權益有任何疑問，應自行諮詢股票經紀或其他專業顧問。

中國證監會及其他相關中國部門批准

根據中國現行法律、規例及法規，上市毋須待中國證監會或任何其他中國政府部門批准。

匯率換算

僅為方便閱覽，本招股章程包含若干人民幣、港元及美元金額的換算。概不表示某一貨幣金額可以按所示匯率實際兌換為另一貨幣，甚至根本不能換算。除另有指明外，人民幣與港元按匯率人民幣0.8482元兌1.00港元(即最後可行日期中國人民銀行所定的外匯交易匯率)換算。

語言

倘本招股章程的英文版本與中文譯本有任何不符之處，概以英文版本為準。然而，中國公民、機構、部門、設施、證書、職銜、法律、規例及類似項目的英文名稱為其中文名稱的翻譯，僅供識別。如有歧義，概以中文名稱為準。

約整

本招股章程所載若干金額及百分比數字已經約整。因此，若干表格所示的總數未必為其之前數字的算術總和。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

劉玉輝先生	中國 成都市 天府新區 華陽街道 天府大道南段 2599號132棟	中國
-------	--	----

羅昌林先生	中國 成都市 成華區 萬科路2號 魅力之城三期 6棟601室	中國
-------	---	----

曾旭蓉女士	中國 成都市 武侯區 兆景路450號 2棟2單元602室	中國
-------	--	----

侯小萍女士	中國 成都市 天府新區華陽街道 華府大道一段7號 1棟1單元21層2101號	中國
-------	--	----

獨立非執行董事

金旭女士	中國 上海市 青浦區 朱家角鎮 綠湖路599弄68號	中國
------	--	----

董事及參與全球發售的各方

姓名	地址	國籍
梁運星女士	中國 北京市 昌平區 回龍觀 龍城花園W區50F	中國
方敏先生	中國 北京市 海澱區 北京大學 肖家河教工住宅三區 15號樓302號	中國

有關董事及高級管理層成員的詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

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

獨家全球協調人

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

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

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

交銀國際證券有限公司
香港
中環
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

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

克而瑞證券有限公司
香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心
2007室 & 2403室

越秀證券有限公司
香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心10樓1003-1005室

盛源證券有限公司
香港
上環
德輔道中238號
22樓2202室

農銀國際融資有限公司
香港
中環
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

民銀證券有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期45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

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

交銀國際證券有限公司
香港
中環
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

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

克而瑞證券有限公司

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心
2007室 & 2403室

越秀証券有限公司

香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心10樓1003-1005室

盛源證券有限公司

香港
上環
德輔道中238號
22樓2202室

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

民銀證券有限公司

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期45樓

中國銀河國際證券(香港)有限公司

香港
干諾道中111號
永安中心20樓

邁時資本有限公司

香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

一盈證券有限公司
香港
干諾道西188號
香港商業中心
1916室

本公司法律顧問

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

有關開曼群島法律：
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive,
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨家保薦人及包銷商的法律顧問

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

有關中國法律：
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

董事及參與全球發售的各方

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

中指研究院

中國

北京市

丰台區

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諮詢有限公司

香港

英皇道979號

太古坊一座7樓

內部控制顧問

信永方略風險管理有限公司

香港

銅鑼灣禮頓道77號

禮頓中心17樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港

花園道1號

公司資料

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國總部及主要營業地點

中國
四川省成都市
高新區
天府二街151號
領地環球金融中心
A座46層

香港主要營業地點

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40層

本公司網站

www.leading-group.com

(本網站的資料並非本招股章程的一部分)

聯席公司秘書

羅昌林先生
中國
成都市
成華區
萬科路2號
魅力之城三期
6棟601室

麥寶文女士 (ACIS, ACS, ACCA, CPA)

香港
灣仔
皇后大道東248號
陽光中心40層

公司資料

授權代表	劉玉輝先生 中國 成都市 天府新區 華陽街道 天府大道南段 2599號132棟
	麥寶文女士 香港 灣仔 皇后大道東248號 陽光中心40層
審核委員會	梁運星女士 (主席) 金旭女士 方敏先生
薪酬委員會	金旭女士 (主席) 梁運星女士 劉玉輝先生
提名委員會	劉玉輝先生 (主席) 金旭女士 梁運星女士
開曼群島主要股份過戶登記處	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 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	智富融資有限公司 香港 中環 雲咸街8號 3樓

公司資料

主要往來銀行

中國農業銀行成都桐梓林支行

中國

四川省

成都

桐梓林北路6號

中國農業銀行成都紫荊支行

中國

四川省

成都

紫荊東路66號

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、公開市場研究資料及我們委託中指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，且已合理審慎地摘錄及轉載該等資料。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誤導。除中指研究院外，本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、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、顧問及聯屬人士並無獨立核實該等資料及統計數據。因此，除中指研究院外，本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、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、顧問及聯屬人士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可能不準確、不完整、過時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和資料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未必相符。因此，不應過分依賴本節所載官方及非官方資料來源。此外，由於收集任何行業及經濟數據固有的時滯性，本節所載部分數據僅可代表收集相關數據當時的事態。因此，閣下評估本節所載資料時，亦應考慮隨後的行業及中國經濟動態。

資料來源

我們已就全球發售委託中指研究院(獨立第三方，是經驗豐富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指研究院報告。我們就此報告支付總代價人民幣400,000元，我們認為該報告費用符合市場水平。

中指研究院是領先的獨立房地產研究機構，在全國主要城市設有辦事處。目前，中指研究院共有超過600名優秀數據研究員及專業分析師，負責整理中國逾600個城市的實時物業交易數據。

中指研究院乃基於自主開發的數據庫CREIS中指數據庫以及房天下(fdc.fang.com)的數據庫和多份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。

行業概覽

中指研究院於編製行業報告及區域排名資料時依賴下列假設：(i)統計局公佈的數據均準確；(ii)自相關地方房屋管理局收集有關住宅銷售交易的資料均準確；及(iii)倘所採用數據源自知名公共機構，中指研究院信賴該等機構的專業知識。為對各地區及城市的經濟及房地產市場狀況進行有意義的比較，中指研究院並無包括部分地區2019年的數據（儘管可獲得相關數據），是由於市級2019年數據通常於最後可行日期無法獲得。

中國經濟概覽

中國經濟在過去十年間快速增長，年增長率約10.0%，推動同期固定資產投資加大。近年，中國經濟發展已經轉型，從規模快速增長轉為著重高質量、高效率的發展。自2014年起，中國實際GDP增長放緩，實際GDP增長率輕微下跌。2019年，GDP達人民幣990,865億元，過去五年的複合年增長率為9.1%。

過去十年，中國城鎮人口及城市化率急速增長，城市化發展不斷加速、擴大，大力刺激國內經濟尤其是房地產行業的增長。2019年，城鎮人口達到848.4百萬，佔中國總人口60.6%。中國經濟強勁增長，加上城市化進程加速，使城鎮居民人均可支配收入持續增長，過去五年的複合年增長率約為8.0%。

下表載列所示期間中國的特定經濟指標：

	<u>2014年</u>	<u>2015年</u>	<u>2016年</u>	<u>2017年</u>	<u>2018年</u>	<u>2019年</u>	<u>複合年 增長率</u>
名義GDP(人民幣十億元)	64,128.1	68,599.3	74,006.1	82,075.4	90,031.0	99,086.5	9.1%
實際GDP增長率(%)	7.3	6.9	6.7	6.8	6.6	6.1	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	51,202.1	56,200.0	60,646.6	64,123.8	64,567.5	55,147.8	1.5%
常住人口(百萬人)	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	1,395.4	1,400.1	0.5%
城鎮人口(百萬人)	749.2	771.2	793.0	813.5	831.4	848.4	2.5%
城鎮化率(%)	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元) . .	28,844.0	31,195.0	33,616.0	36,396.0	39,251.0	42,359.0	8.0%

資料來源：國家統計局、CREIS中指數據庫

行業概覽

中國房地產市場

概覽

隨著中國經濟增長、人均可支配收入持續增加及城鎮人口上升，中國的房地產投資亦快速增長。中國政府於2015年對物業市場實施一系列宏觀調控政策限制。儘管宏觀調控政策有變，中國物業市場投資總額仍由2014年約人民幣95,036億元增至2019年約人民幣132,194億元，複合年增長率約為6.8%。於2019年新動工的總建築面積為23億平方米，較2018年增長8.5%。2019年已售商品房屋總建築面積達17億平方米，較2018年略微減少0.1%。按新動工的總建築面積計算的增長率有所下降，及按已售商品房屋總建築面積計算的增長率略微下降，主要是由於2019年針對中國房地產市場，實施持續宏觀調控政策所致。

下表載列所示期間中國房地產市場的相關數據：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
房地產投資總額(人民幣十億元)	9,503.6	9,597.9	10,258.1	10,979.9	12,026.4	13,219.4	6.8%
住宅物業							
住宅物業投資(人民幣十億元)	6,435.2	6,459.5	6,870.4	7,514.8	8,519.2	9,707.1	8.6%
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	1,051.9	1,124.1	1,375.4	1,447.9	1,479.3	1,501.4	7.4%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	808.7	737.8	771.9	718.2	660.2	680.1	-3.4%
住宅物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	5,933	6,472	7,203	7,614	8,544	9,287	9.4%
商業物業							
辦公室							
辦公室物業投資(人民幣十億元)	564.1	621.0	653.3	676.1	599.6	616.3	1.8%
已售辦公室物業建築面積 (百萬平方米)	25.0	29.1	38.3	47.6	43.6	37.2	8.3%
已竣工辦公室物業建築面積 (百萬平方米)	31.4	34.2	36.3	40.1	38.8	39.2	4.5%
辦公室物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	11,826	12,914	14,334	13,532	14,387	14,325	3.9%
零售							
零售物業投資(人民幣十億元)	1,434.6	1,460.7	1,583.8	1,564.0	1,417.7	1,322.6	-1.6%
已售零售物業建築面積(百萬平方米)	90.8	92.5	108.1	128.4	119.7	101.7	2.3%
已竣工零售物業建築面積 (百萬平方米)	120.8	120.3	125.2	126.7	112.6	108.1	-2.2%
零售物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	9,817	9,561	9,786	10,322	11,151	10,955	2.2%

資料來源：國家統計局、CREIS中指數據庫

2019年，中國房地產市場的已售商品房屋總建築面積為17億平方米，較2018年同期下降0.1%。根據中指研究院的資料，預測2020年中國房地產市場出售的商品房屋總建築面積可能較2019年下降5.0%至6.5%。然而，由於持續城市化，加上預期住房升級的市場需求上升，未來三至五年市場需求將會穩定，有增長潛力。

COVID-19疫情對中國宏觀經濟狀況及房地產市場的影響

根據中指研究院的數據，2020年上半年GDP為人民幣45.66萬億元，按可資比較的價格計算同比下降1.6%。隨著六月份經濟復甦，房地產開發行業亦隨之好轉。七月，作為中國房地產開發行業通用指標的國房景氣指數由四月的99.85恢復至100.09。根據中指研究院的數據，截至2020年7月31日止七個月房地產開發投資同比上升4.3%，而截至2020年6月30日止六個月同比上升1.9%。截至2020年7月31日止七個月，已售住宅物業建築面積及住宅物業銷售額分別同比下降5.8%及2.1%，而2020年前六個月的下降率分別為8.4%和5.4%。截至2020年6月30日，幾乎所有建築公司及房地產開發公司已復工。先前受COVID-19疫情抑制的需求經已釋放，大多數城市的房地產交易已逐漸恢復。

總體而言，儘管COVID-19疫情給中國經濟及房地產市場造成了沉重打擊，但在中國已有效遏制COVID-19的情況下，隨著基礎行業保持正常增長以及房地產投資回到正增長將帶動固定資產投資的恢復，市場趨勢有望恢復到正常狀態。中國整體經濟在2020年下半年可能會正增長並持續增長。

中國房地產政策的近期發展

中國房地產市場受多項政府法規規管。針對過去幾年中國全國房地產市場的過熱現象，中國各地區及相關政府機關已公佈多項加強市場管制的調控政策。然而，部分該等限制性政策及措施近來似乎已略為放寬。請參閱「監管概覽」。

中國房地產市場競爭

中國房地產市場高度分散且競爭激烈。不過，隨著競爭激烈及規模經濟的影響，近年若干物業開發商的市場集中度有所增加。我們現有及潛在競爭對手為境內外主要物業開發商，彼等的業務遍佈中國，在我們經營所在地區與我們相競爭。該等主要競爭對手包括名列中國房地產TOP10研究組於2020年發佈的「中國房地產百強企業」榜單的房地產開發商，大部分

行業概覽

競爭對手於香港聯交所、上海證券交易所或深圳證券交易所上市。我們在列入2020年「中國房地產百強企業」榜單的六家四川房地產開發商中排名第三。2020年上榜「中國房地產百強企業」的四川房地產開發商中排名第一的競爭對手於上海證券交易所上市，排名第二的競爭對手並非上市公司。

中國房地產TOP10研究組由中國企業評價協會、清華大學房地產研究所及中指研究院於2002年發起，2003年1月10日正式成立，致力於對中國規模大、品牌優的房地產企業群體進行研究。TOP10研究組擁有一支近百人的研究團隊，專職進行中國房地產TOP10研究，形成的中國房地產百強企業研究、中國房地產上市公司10強研究、中國房地產品牌價值研究等系列成果，已成為評判房地產企業經營實力和行業地位的重要標準。

中國房地產百強企業是中國房地產Top 10研究組發佈的中國物業開發公司年度排名，乃基於規模、盈利能力、增長、穩定性、融資實力及社會責任等方面的多個主要指數評估各公司的整體實力而釐定。下表載列我們的主要競爭對手，是中國主要物業開發商及以四川為基地的物業開發商，名列2020年中國房地產百強企業：

我們的主要競爭對手

名列2020年中國房地產百強企業中國主要物業開發商

上市狀況	背景資料	中國房地產 百強企業排名	2019年收入 (人民幣百萬元)
公司A	上市	1997年成立的財富500強企業，集中經營房地產開發、財務、民生、旅遊及體育	第一名 478,959

行業概覽

	上市狀況	背景資料	中國房地產 百強企業排名	2019年收入 (人民幣百萬元)
公司B	上市	1992年成立的物業開發商， 總部設於佛山	第二名	486,693
公司C	上市	1984年成立的物業開發商， 集中經營物業開發及物業 管理	第三名	367,894
公司D	上市	於廣州成立的國營企業，集 中經營物業投資、開發及 營運	第四名	235,934
公司E	上市	2003年成立的物業開發商， 集中經營住宅及商業物業 開發	第五名	171,974
公司F	上市	1979年在香港成立的物業開 發商，業務遍佈中國及其 他國家與地區	第六名	164,277
公司G	上市	於深圳成立的物業開發商， 財富500強企業	第八名	148,298
公司H	上市	1993年成立的物業開發商， 集中經營物業開發與商業 物業營運	第十名	151,340
公司I	上市	於北京成立的國營企業， 主要經營物業開發	第二十八名	41,297

資料來源：中指研究院

行業概覽

我們及主要競爭對手

名列2020年中國房地產百強企業以四川為基地的物業開發商

	上市狀況	背景資料	中國房地產百強 企業排名	2019年收入 (人民幣百萬元)
公司J	上市	1990年成立的物業開發商， 總部設於成都及上海	第二十一名	39,194
公司K	非上市	1998年成立的物業開發商， 總部設於成都	第四十二名	不適用 ⁽¹⁾
本集團	非上市	1999年成立的物業開發商， 總部設於成都	第七十二名	7,568
公司L	非上市	2003年於成都成立的物業開 發商，專注房地產業務	第八十六名	不適用 ⁽¹⁾
公司M	非上市	2012年於成都成立的物業開 發商，專注房地產開發、 商業營運及物業管理服務	第九十一名	不適用 ⁽¹⁾
公司N	非上市	1992年於香港成立的物業開 發商，專注房地產開發、 商業營運及物業管理服務	第九十二名	不適用 ⁽¹⁾

資料來源：中指研究院

附註：

(1) 由於該等公司並無上市，亦無公佈收入資料，故並無相關公開資料。

我們與主要競爭對手在多方面競爭，包括購買土地的能力、品牌知名度、財務資源、價格、產品質素、服務質素、應對市況變化的能力及其他因素。部分競爭對手可能有較佳的往績、較強大的財務、人力和其他資源、較大的銷售網絡及較高的品牌知名度，我們因而可能於維持或進一步增強市場地位時面臨挑戰。此外，進入中國房地產開發市場有若干壁壘，包括資金壁壘、規模經濟效應壁壘及產品壁壘。物業開發需要各種資源及專長，包括大量資本投入及具特色的產品供應。主要房地產開發商亦在品牌價值、產品、資本及地區分佈方面享有規模經濟效益。

精選中國區域市場

隨著城市化的不斷深入，中國已逐漸形成資源共享、經濟聯結的城市群。「十三五」規劃期間，中國預期將建成合共19個區域城市群，各城市群由便利的交通及遠程通信系統連接核心城市與其周邊衛星城市構成。目前，五個城市群（長江三角洲、粵港澳大灣區、京津冀地區、華中及成渝經濟帶）被視為最具發展潛力的地區。2019年，該五個城市群共貢獻全國GDP約54.0%及中國所出售物業建築面積約46.0%，常住人口總數約佔全國人口的41.0%。城市群的進一步發展預計能夠令較低線城市從人才流入、基礎設施建設及產業升級中受益，導致該等城市的住房需求增加。

經過多年發展，我們已在成渝經濟帶及四川省、華中、京津冀地區及粵港澳大灣區等部分主要城市群建立重點項目投資組合。

成渝經濟帶及四川省

成渝經濟帶包括四川省15個城市（包括但不限於成都、樂山及眉山）以及重慶27個地區／縣。成渝經濟帶是國家級城市群之一，由中國西部最發達的兩個城市成都及重慶組成，有望帶動整個華西地區的進一步發展。截至2019年12月31日，成渝經濟帶的總土地面積約為185,000百萬平方米，約有100.0百萬人口。成渝經濟帶經濟增長迅猛，GDP由2018年約人民幣58,000億元增至2019年的人民幣65,000億元，年增長率為7.7%。作為成渝經濟帶的港

灣，四川省總面積為486,000百萬平方米，有83.8百萬常住人口，同樣經歷穩定的經濟增長。四川省名義GDP由2014年的人民幣28,537億元增至2019年的人民幣46,616億元，複合年增長率為10.3%。過去數年，我們已在該地區開發了成都、綿陽、樂山、眉山、西昌及雅安等精選核心市場，正擴展至重慶。

華中

華中包括河南省、湖北省及湖南省，總面積約560,000百萬平方米。《促進中西部發展促進中部地區崛起「十三五」規劃》將中原城市群定位為主要跨省區城市群之一，其發展將進一步促進整個華中地區的發展。截至2019年12月31日，華中的常住人口約為225.0百萬。華中的經濟增長迅速，名義GDP由2014年約人民幣89,355億元增至2019年的人民幣139,840億元，複合年增長率為9.4%。過去數年，我們已在該地區開發了荊州、商丘、徐州及駐馬店等精選核心市場。

京津冀地區

京津冀地區由中國首都北京、天津（中國四個直轄市之一）及河北省多個城市組成，總面積約215,000百萬平方米。河北省雖然不如北京及天津發達，但地理位置優越，能在很大程度上受益於北京的產業轉移。截至2019年12月31日，京津冀地區的常住人口約為113.0百萬，GDP為人民幣85,000億元。其中一個地區河北省錄得穩定經濟增長，GDP由2014年約人民幣29,421億元增至2019年的人民幣35,105億元，複合年增長率為3.6%。迄今，我們已在該地區開發了一個市場，即承德。

粵港澳大灣區

粵港澳大灣區是根據2019年2月發佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》建立，旨在通過利用珠江三角洲各城市的互補優勢（例如深圳及佛山已發展完善的產業體系，而香港及澳門的服務業則非常發達）推動該地區的進一步發展。截至2019年12月31日，粵港澳大灣區常住人口總數超過72.6百萬，近年來一直吸引人才流入。具體而言，2019年，深圳及佛山的常住人口分別增加0.4百萬及0.3百萬。粵港澳大灣區亦一直在吸引投資，包括房地產投資。具體而言，2019年，佛山的房地產投資增長了6%。迄今，我們已在該地區開發了佛山等精選核心市場。

中國選定城市的房地產市場

成都

成都是中國西南部的科技、貿易、金融及交通中心，亦中國西部的中心城市。於2019年12月31日，成都的總土地面積約為14,335.0百萬平方米，常住人口約16.6百萬。

成都經濟快速增長，2019年的名義GDP增至人民幣17,013億元，2014年至2019年的複合年增長率為11.1%。城鎮居民人均可支配收入自2014年的人民幣32,665元增至2019年的45,878元，複合年增長率為7.0%。

下表載列所示年度成都相關選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	1,005.7	1,080.1	1,217.0	1,388.9	1,534.3	1,701.3	11.1%
實際GDP增長率(%)	8.9	7.9	7.7	8.1	8.0	7.8	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	662.0	700.7	835.3	940.4	834.1	917.5	6.7
常住人口(百萬人)	14.0	14.7	15.9	16.0	16.3	16.6	3.4%
城鎮化率(%)	70.4	71.5	70.6	71.9	73.1	74.4	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	32,665	33,476	35,902	38,918	42,128	45,878	7.0%

資料來源：成都市統計局、國家統計局及CREIS中指數據庫

成都房地產投資於2014年至2016年呈增長趨勢，2016年開始下跌，至2019年為人民幣2,612億元，2014年至2019年的複合年增長率為3.4%。下表載列所示年度成都房地產市場的主要相關數據：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
住宅物業							
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	24.8	24.5	32.8	29.8	26.6	25.6	0.6%
住宅物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	6,536	6,584	7,377	8,597	9,783	11,729	12.4%
商業物業							
辦公室							
已售辦公室物業建築面積(百萬平方米)	1.2	0.9	1.2	2.4	2.7	2.9	19.3%
辦公室物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	7,894	7,703	8,721	9,983	11,284	9,955	4.7%
零售							
已售零售物業建築面積(百萬平方米)	2.1	2.3	2.3	3.4	3.2	2.9	6.7%
零售物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	14,400	12,959	12,799	14,089	16,381	14,065	-0.5%

資料來源：成都市統計局、國家統計局及CREIS中指數據庫

行業概覽

樂山

樂山是四川省重要的工業城市。截至2019年12月31日，樂山面積為12,700百萬平方米，常住人口約3.3百萬，其中城鎮人口1.7百萬，城鎮化率為53.4%。

樂山的經濟持續增長，名義GDP由2014年的人民幣945億元增至2019年的人民幣1,863億元，複合年增長率為14.5%。城鎮居民人均可支配收入由2014年的人民幣24,349元增至2019年的人民幣36,676元，複合年增長率為8.5%。

下表載列所示年度樂山相關選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	94.5	103.0	111.7	118.3	125.6	186.3	14.5%
實際GDP增長率(%)	10.1	10.2	8.4	5.3	7.5	7.6	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	92.3	103.2	116.4	111.1	103.2	115.9	4.6%
常住人口(百萬人)	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.3	1.8%
城鎮化率(%)	40.5	41.9	43.4	32.3	33.9	53.4	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	24,349	26,395	28,691	31,130	33,697	36,676	8.5%

資料來源：樂山市統計局、國家統計局及CREIS中指數據庫

樂山房地產投資從2014年的人民幣126億元增至2019年的人民幣222億元，複合年增長率為12.0%。下表載列所示期間樂山房地產市場的主要數據：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率
住宅物業							
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米)	2.1	2.4	2.4	2.9	3.5	4	13.8%
住宅物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	4,333	3,863	3,976	3,994	5,320	5,875	6.3%
商業物業							
辦公室							
已售辦公室物業建築面積 (千平方米)	1.0	4.0	1.9	25.1	1.0	21.5	82.1%
辦公室物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	2,000	5,000	3,684	7,649	7,000	6,419	26.3%
零售							
已售零售物業建築面積(千平方米)	75.2	115.8	192.0	332.4	392.2	459.6	43.7%
零售物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	8,258	8,808	11,776	8,890	8,565	9,428	2.7%

資料來源：樂山市統計局、國家統計局、CREIS中指數據庫

行業概覽

綿陽

綿陽位於四川省西北部，乃成渝經濟區的七大中心城市之一，亦是重要的電子製造中心及官方指定的中國唯一的科技城。截至2019年12月31日，綿陽面積為20,200百萬平方米，常住人口4.9百萬。綿陽經濟穩定增長，名義GDP由2014年的約人民幣1,580億元增至2019年的約人民幣2,856億元，複合年增長率為12.6%。城鎮居民人均可支配收入自2014年的人民幣25,341元增至2019年的37,454元，複合年增長率為8.1%。

下表載列所示年度綿陽相關選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	158.0	170.0	183.0	207.5	230.4	285.6	12.6%
實際GDP增長率(%)	9.1	8.6	8.3	9.1	9.0	8.1	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	108.0	115.4	123.0	140.3	129.1	146.7	6.3%
常住人口(百萬人)	4.7	4.8	4.8	4.8	4.9	4.9	0.6%
城鎮化率(%)	46.5	48.0	49.5	51.0	52.5	54.1	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	25,341	27,170	29,407	31,822	34,411	37,454	8.1%

資料來源：綿陽市統計局、國家統計局及CREIS中指數據庫

綿陽房地產投資從2014年的人民幣211億元增至2019年的人民幣262億元，複合年增長率為4.5%。下表載列所示年度綿陽房地產市場的主要數據：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
住宅物業							
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米)	2.7	3.2	3.7	4.4	4.8	6.0	17.8%
住宅物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	4,239	4,022	4,098	4,631	6,269	6,594	9.2%
商業物業							
辦公室							
已售辦公室物業建築面積(千平方米)	20.0	10.0	20.0	140.0	20.0	30.0	8.4%
辦公室物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	5,689	6,021	4,852	3,605	7,118	7,931	6.9%
零售							
已售零售物業建築面積 (百萬平方米)	0.3	0.2	0.2	0.7	0.6	0.7	18.7%
零售物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	13,606	8,180	11,603	8,775	10,553	8,981	-8.0%

資料來源：綿陽市統計局、國家統計局、CREIS中指數據庫

行業概覽

雅安

雅安位於四川省西部。截至2019年12月31日，雅安面積為15,046百萬平方米，常住人口1.5百萬，城鎮化率為48.4%。

雅安經濟穩定增長，名義GDP由2014年的約人民幣462億元增至2019年的約人民幣724億元，複合年增長率為9.4%。城鎮居民人均可支配收入自2014的人民幣24,435元增至2019年的35,043元，複合年增長率為7.5%。

下表載列所示年度雅安相關選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	46.2	50.3	54.5	60.3	64.6	72.4	9.4%
實際GDP增長率(%)	11.0	9.0	8.1	8.0	8.1	8.0	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	47.1	53.1	55.1	46.1	46.4	51.3	1.7%
常住人口(百萬人)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	0.0%
城鎮化率(%)	41.3	42.6	44.0	45.4	46.9	48.4	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	24,435	25,318	27,352	29,732	32,198	35,043	7.5%

資料來源：雅安市統計局、國家統計局及CREIS中指數據庫

雅安房地產投資從2013年的人民幣27億元增至2018年的人民幣85億元，複合年增長率為25.8%。下表載列所示年度雅安房地產市場的主要數據：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率
住宅物業							
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米)	0.5	0.5	0.5	0.5	1.0	1.2	18.9%
住宅物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	4,288	4,154	4,509	4,359	4,663	6,255	7.9%
商業物業							
辦公室							
已售辦公室物業建築面積 (千平方米)	—	3.1	—	13.5	192.2	1.7	不適用
辦公室物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	—	6,452	—	7,704	6,926	7,059	不適用
零售							
已售零售物業建築面積(千平方米)	14.8	63.5	41.4	195.1	118.9	120.1	52.0%
零售物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	14,595	10,299	8,913	13,731	12,442	12,848	-2.5%

資料來源：雅安市統計局、國家統計局、CREIS中指數據庫

行業概覽

西昌

西昌位於四川省西部，靠近四川省及雲南省的交界處，為涼山彝族自治州（「涼山」）州府，亦是四川省西南部的政治、經濟、文化及交通中心。

截至2019年12月31日，西昌總面積約為2,655.0百萬平方米，常住人口825,000人。西昌的名義GDP由2014年的人民幣419億元增至2019年的人民幣567億元，複合年增長率為6.3%。

下表載列所示年度西昌相關選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	41.9	42.7	45.7	48.1	50.9	56.7	6.3%
實際GDP增長率(%)	11.5	2.9	6.3	5.3	7.0	7.5	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	28.3	29.0	32.0	36.1	32.4	33.0	3.1%
常住人口(百萬人)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	1.9%
城鎮化率(%)	55.9	56.9	57.6	58.9	60.5	61.9	2.0%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	28,194	29,040	31,343	34,025	36,819	40,055	7.3%

資料來源：西昌市統計局及CREIS中指數據庫

西昌房地產投資從2014年的人民幣19億元增至2019年的人民幣135億元，複合年增長率為48.0%，佔涼山房地產投資80.8%。西昌市場物業銷售於2019年亦急升至人民幣148億元，年增長率為14.7%，平均售價增加8.3%至每平方米人民幣10,423元。西昌的已售商業物業總建築面積於2019年亦增加6.0%至1.4百萬平方米。下表載列所示年度西昌房地產市場的主要數據：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元， 百分比除外)	1.9	3.7	2.9	4.8	16.4	13.5	48.0%
物業銷售(人民幣十億元， 百分比除外)	1.7	2.0	3.3	6.9	12.9	14.8	54.2%
已售商業物業建築面積 (百萬平方米)	0.2	0.3	0.4	0.8	1.3	1.4	45.2%
平均售價(人民幣元/每平方米)	7,645	8,119	8,830	9,018	9,627	10,423	6.4%

資料來源：西昌市統計局及CREIS中指數據庫

行業概覽

下表載列所示年度涼山房地產市場按類別劃分的主要數據⁽¹⁾：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率
住宅物業							
房地產投資(人民幣十億元， 百分比除外)	1.4	1.3	2.4	1.1	3.1	12.3	54.4%
物業銷售(人民幣十億元， 百分比除外)	1.2	1.5	1.9	2.4	6.0	12.2	59.0%
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米)	0.2	0.2	0.3	0.3	0.7	1.4	47.6%
商業物業							
辦公室							
房地產投資(人民幣百萬元， 百分比除外)	14	8	87	217	69	446	99.8%
物業銷售(人民幣百萬元， 百分比除外)	—	—	—	—	234	407	不適用
已售辦公室物業建築面積 (千平方米)	—	—	—	—	18.2	27.7	不適用
零售							
房地產投資(人民幣百萬元， 百分比除外)	192	266	707	1,227	1,122	1,203	44.3%
物業銷售(人民幣百萬元， 百分比除外)	24	149	350	1,021	581	849	不適用
已售零售物業建築面積 (千平方米)	1.2	8.4	23	80.8	28.8	42.9	不適用

資料來源：涼山彝族自治州統計局、CREIS中指數據庫

附註：

⁽¹⁾ 未有2014年至2017年西昌市場按類型劃分的主要數據。由於西昌房地產市場佔涼山房地產市場的大部分，故此此處的涼山市場按類型劃分的主要數據僅供參考。

駐馬店

駐馬店位於河南省中南部。截至2019年12月31日，駐馬店總面積約為15,000.0百萬平方米，常住人口7.1百萬，城鎮化率為44.6%。駐馬店的名義GDP由2014年的人民幣1,541億元增至2019年的人民幣2,370億元，複合年增長率為12.2%。

行業概覽

下表載列所示年度駐馬店相關選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義GDP(人民幣十億元)	154.1	164.8	179.5	200.2	237.0	274.2	12.2%
實際GDP增長率(%)	8.5	8.9	8.5	8.3	8.5	7.4	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	117.4	138.3	155.1	195.7	217.0	242.4	15.6%
常住人口(百萬人)	6.9	7.0	7.0	7.0	6.2	7.1	2.9%
城鎮化率(%)	36.4	38.1	39.8	41.6	44.1	44.6	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)	21,320	22,608	24,158	26,340	28,420	30,409	7.4%

資料來源：駐馬店市統計局、國家統計局及CREIS中指數據庫

駐馬店房地產投資從2014年的人民幣202億元迅速增至2019年的人民幣380億元，複合年增長率為13.5%。下表載列所示期間駐馬店房地產市場的主要數據：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	複合年 增長率
住宅物業							
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米)	5.5	6.6	6.6	7.9	8.9	11.2	15.3%
住宅物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	2,589	2,785	2,995	3,228	3,719	4,109	9.7%
商業物業							
辦公室							
已售辦公室物業建築面積 (千平方米)	—	158	90	43.4	48.3	7.3	不適用
辦公室物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	—	3,099	3,932	5,000	5,120	6,272	不適用
零售							
已售零售物業建築面積 (百萬平方米)	0.5	0.8	1.1	1.1	1.6	1.5	26.1%
零售物業平均售價 (人民幣元/每平方米)	6,383	5,620	4,710	2,889	5,368	5,849	-1.7%

資料來源：駐馬店市統計局、國家統計局、CREIS中指數據庫

主要建築材料價格

建築材料成本是房地產開發商面對的重要因素，而鋼鐵及水泥是建築材料成本的主要部分。根據中指研究院的資料，建築施工的主要原材料25毫米鋼筋的年均市價由2016年每噸人民幣2,590.3元增至2018年每噸人民幣4,162.5元。根據中指研究院的資料，生產水泥的主要原料焦煤的平均價格由2016年每噸人民幣702.0元增至2018年每噸人民幣1,210.9元。主

行業概覽

要建築材料42.5級水泥的平均價格由2016年每噸人民幣262.1元增至2018年每噸人民幣440.0元。2019年，25毫米鋼筋的平均市價略降至每噸人民幣4,059.6元，而焦煤及42.5級水泥的平均價格則分別增加5.2%及4.2%至每噸人民幣1,274.0元及每噸人民幣458.7元。

市場預期未來幾年鋼筋及焦煤的價格會下降，而水泥價格會上升。主要由於實體經濟放緩及需求減少，鋼筋價格將繼續被壓低。就焦煤而言，自2020年初以來，下游需求同比大幅下降，行業供大於求，導致焦煤價格下降。但是，由於行業協會已經相繼發佈要求穩定市場價格的通知，從長遠來看，焦煤價格有望見底並趨於穩定。自2018年以來，中國水泥價格一直上漲，由於許多國內重大建設項目動工或復工，水泥庫存持續減少但水泥需求持續增長，預計中長期水泥價格將緩慢上漲。

建設及土地收購的投資

根據國家統計局的資料，於2018年及2019年，中國房地產開發投資中的建設及土地收購的投資如下：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2019年	
	人民幣十億元	佔總投資 百分比	人民幣十億元	佔總投資 百分比
房地產開發投資	12,026.3	100.0%	13,219.4	100.0%
建設	8,196.2	62.0%	7,599.2	63.2%
土地收購	3,638.7	30.3%	4,167.5	31.5%

本節概述對我們業務、運營及所處行業影響最大的中國法律及法規。

有關設立及運營外商投資企業的法律及法規

在中國設立及運營的有限責任公司及股份有限公司受中華人民共和國公司法（「**中國公司法**」）規管，該法律由全國人民代表大會常務委員會（「**全國人大常委會**」）於1993年12月29日頒佈，於2018年10月26日最新修訂。根據中國公司法，有限責任公司的股東之間可以相互轉讓各自全部或部分股權，惟股東向股東以外的人轉讓股權，應當經其他股東過半數同意。股東應就建議股權轉讓事項向其他股東發出書面通知徵求同意，其他股東自接到書面通知之日起滿三十日未答覆的，視為同意轉讓。

全國人民代表大會於2019年3月15日通過《中華人民共和國外商投資法》（「**外商投資法**」），於2020年1月1日生效，取代《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》，並成為中國外商投資的法律基礎。

根據外商投資法，外商投資指外國自然人、企業或其他組織直接或間接進行的任何投資活動，包括以下情況：(i)一名外國投資者於中國境內獨自或與任何其他投資者共同成立外資企業；(ii)一名外國投資者於中國境內購入股份、股權、物業股份或任何其他類似的於企業中的權利及權益；(iii)一名外國投資者於中國境內獨自或與任何其他投資者共同投資任何新項目；及(iv)一名外國投資者以任何其他受法律、行政法規或中國國務院規定的方式進行投資。外資企業指根據中國法律在中國境內註冊成立的企業，其全部或部分投資來自外國投資者。

外商投資法進一步規定國家採用先前建立的國家待遇管理制度及外國投資負面清單。先前建立的國家待遇是指在投資准入階段給予外國投資者及其投資的待遇，不低於給予國內投資者及其投資的待遇；負面清單指國家規定外商投資准入特定領域的特殊管理措施。國家將對負面清單外的外國投資給予國家待遇。負面清單將由國務院公佈或批准公佈。如中國締結或加入的國際條約或協議對外國投資提供了更優惠的待遇，則該等規定可能適用。

《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》(「目錄」)由國家發改委及商務部於2019年6月30日頒佈，並於2019年7月30日生效，同時取代於2017年6月28日頒佈的《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》及於2017年2月17日頒佈的《中西部地區外商投資優勢產業目錄(2017年修訂)》。《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「**2020年負面清單**」)由國家發改委及商務部於2019年6月23日頒佈，並於2019年7月23日生效，同時取代於2018年6月30日頒佈的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019年版)》。目錄及2020年負面清單詳細列明鼓勵外商投資產業類別的准入範圍、受限制外商投資產業及禁止外商投資產業。目錄及2020年負面清單並無列明的產業均屬允許外商投資產業。

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日修改及於2018年3月19日修訂並於2019年3月24日進一步修訂)，設立房地產開發企業(除應當符合有關法律及行政法規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作出有關註冊資本及專業技術人員更加嚴格的規定。

外商投資房地產開發

根據商務部及國家發改委於2015年3月10日頒佈並於2015年4月10日生效的《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；而其他房地產開發屬於允許外商投資產業。根據國家發改委及商務部於2017年6月28日頒佈並於2017年7月28日生效的《外商投資產業指導目錄(2017年修訂)》的經修訂鼓勵外商投資產業，高爾夫球場和別墅的建設已自禁止外商投資的產業清單移除。根據《鼓勵外商投資產業目錄(2019年版)》(「**目錄**」)，房地產開發並無列入鼓勵外商投資產業目錄，亦不屬於《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》的行業清單範疇，故按照內外資一致原則實施管理。

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行（「**中國人民銀行**」）、國家工商行政管理總局（「**國家工商總局**」）及國家外匯管理局（「**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》（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應向土地管理部門申請國有土地使用權證；(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。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、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；(v)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2007年5月23日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「**第50號通知**」)。根據該通知，各地商務部門應加強外商投資房地產企業的審批和監管，嚴格控制外商投資高檔房地產開發項目。擬從事房地產開發業務的外商投資企業須首先取得土地使用權，或與土地管理部門、土地開發商、房屋或其他工程所有人簽訂預約購買協議，否則不受審批部門批准。已設立外商投資企業新增經營業務或從事新的房地產項目開發經營，須向審批部門辦理相關手續。

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，持相關文件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。未取得房地產投資證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。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、三及四級四個資質等級。

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項目，不得越過彼等自有資質等級的批准範圍承辦任何工作。

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，其中最主要的兩種方法包括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，為改革規管土地使用及土地使用權轉讓的法律鋪路。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。

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日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用途的土地使用權年限的續期應根據當時有關法律處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年限內要求收回土地，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，即私人協議或競價程序（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》所規管。於頒佈以上規定之後，國土資源部於2004年3月31日頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，要求所有地方土地管理部門嚴格執行2002年規定。此外，國土資源部規定由2004年8月31日起，土地使用權出讓必須以拍賣或在土地交易所掛牌的方式進行，且商業用途的土地使用權不得以協議方式出讓。在國務院於2004年4月29日發佈的《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》中，暫停農業用地開發為期六個月，以待中國政府整頓中國土地開發的違規行為。於2007年9月28日，國土資源部頒佈《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**」），於2007年11月1日生效。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，或某一土塊有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。土地出讓規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。

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》，該意見規定完善公開招拍掛的供地政策，加強土地出讓政策在房地產市場調控中的積極作用。

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，高檔商品住房用地須受嚴格控制，且停辦興建別墅的土地使用權申請。根據國土資源部及國家發改委於2012年5月頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄(2012年本)〉和〈禁止用地項目目錄(2012年本)〉的通知》，住宅項目的出讓面積不得超過(i)7公頃(小城市和建制鎮)；(ii)14公頃(中城市)；或(iii)20公頃(大城市)，且地積比率不得低於1.0。

由現有土地使用者轉讓土地

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

就房地產開發項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前已投資或已開發總額不應低於25%。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予受讓人。如實施城市規劃進行舊城改造，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。倘該項開發項目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。倘該開發項目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%且未經批准暫停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持有人協商，根據《閒置土地處置辦法》選擇處置方式。

房地產項目規劃

根據建設部於1992年12月頒佈並於2011年1月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向城市規劃機關申請建設用地規劃許可證。取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須按照相關規劃及設計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建設部於1999年10月15日頒佈、於2001年7月4日及2014年6月25日修訂並由住房和城鄉建設部(「住房和城鄉建設部」)於2018年9月19日新修訂的《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日進一步修訂的《城市房地產開發經營管理條例》、建設部於2000年4月4日頒佈及於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及住房和城鄉建設部於2013年12月2日頒佈及實施的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，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

目前，中國法律、法規及其他規範性法律文件並無全國性的強制規定要求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》，建築施工企業必須為職工購買工傷保險並支付保費，同時鼓勵企業為從事危險作業的職工購買意外事故責任保險並支付保費。在建設部於2003年5月23日發出的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

房地產交易

商品房銷售

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

商品房預售

根據建設部於1994年11月15日頒佈並先後於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「**預售辦法**」)，任何商品房預售均須遵從特定程序進行。倘房地產開發商擬預售商品房，則須向房地產管理當局申請預售許可證。根據預售辦法及城市房地產管理法，商品房預售所得款項僅可用作相關項目的物業開發成本。此外，在部分我們經營的城市，預售所得款項的用途受到特定限制，我們預售物業所得款項必須存入託管賬戶，僅可在事先獲得相關地方政府當局同意的情況下用於購買所需的建築材料及設備、支付建設階段付款、繳納相關開發項目的法定稅項。根據預售辦法，倘物業開發並無按法規使用預售所得款項，須被勒令在指定時限內修正，並可能須支付最高相當於非法收入三倍(上限為人民幣30,000元)的罰金。

2010年4月13日，住房和城鄉建設部頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定加強預售付款制度的監管，加快改善商品住房預售資金監管制度。尚未建立監管制度的地區須加快制訂商品住房預售資金的地方監措施。所有商品住房預售資金須存入監管賬戶，並受監管當局監管，以確保預售資金用於建設商品房項目，而預售資金將按建設工程進度分配，惟必須保留充裕的資金以確保完成及交付項目。各地區已根據實際情況自行制訂商品住房預售資金的監管及管理措施。

成都市、攀枝花市、樂山市、雅安市、眉山市、綿陽市、西昌市、南充市、烏魯木齊市、承德市、駐馬店市、商丘市、惠州市、佛山市、荊州市、庫爾勒市、海豐縣等市、縣已出台商品房預售資金管理相關的規定。買受人在購買預售商品房時，應當將購房款直接存入監管專用賬戶，房地產開發企業不得直接收存商品房預售資金。商品房預售繳入監管賬戶的資金包含重點監管資金和一般監管資金兩部分。一般而言，重點監管資金額度是指完成監管項目工程建設所需的資金額度，開發企業應當根據該商品房項目的工程建設進度，按照節點分期申請使用重點監管資金。進入監管賬戶的預售資金數額超過重點監管額度後，超過重點監管資金總額的部分，作為一般監管資金，房地產開發企業可以向監管銀行申請轉出。

倘存入託管賬戶的商品房預售收入超過重點監管資金，房地產開發企業可使用一般資金。對於一般資金使用限制的規定，不同地區的規定有所不同。部分地區(如承德、烏魯木齊及佛山市)的監管法規規定，物業開發商可申請使用一般資金，而一般資金須優先用於相關項目施工。部分地區(如攀枝花、成都、雅安、西昌、南充、荊州及商丘市)的監管法規規定，在保證建設工程資金使用的條件下，預售款監管賬戶中的商品房預售款超過重點監管資金時，可允許開發企業以其超出部分用於還貸或其他用途(如支付建築設計、管理或營銷等費用)。部分地區(如庫爾勒、綿陽、駐馬店及眉山市)的監管法規規定，開發企業可以申請提取一般資金用於相關項目施工。部分地區(如樂山及惠州)的監管法規對於一般資金的使用用途則無明確規定。

對於重點監管資金的額度上，不同地區規定有所不同，如佛山市規定重點監管資金的額度為項目工程建設資金總額；成都市、西昌市、雅安市、綿陽市、攀枝花市規定重點監管的額度為工程建設資金總額的1.1倍；商丘市規定重點監管資金總額由監管項目的工程建設費用總額(含建築安裝工程、區內基礎設施及公共配套設施費用)，加20%不可預見費組成；南充市規定監管賬戶中的70%款項應受重點監管；承德市規定重點監管資金為商品房預售收入的35%；駐馬店市規定重點監管資金總額為按建設用地規劃許可證發放的建築面積乘以每平方米預定售價，加15%建築成本及20%不可預見費；樂山市規定監管範圍資金按總量控制、分期審核批准撥付的原則執行，資金總量可按單位面積造價計算(單位面積造價測算按年度值為準，但不低於2,700元/平方米)；荊州市規定對用於項目工程建設的資金實行重點監管，監管部門應依據項目立項批覆和房地產開發企業申報的項目工程預算，參照本市建

設項目綜合造價以及該項目的交付使用條件等核定需重點監管的項目工程建設費用額度；烏魯木齊市，庫爾勒市規定按照中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發佈最新年度中國房地產開發企業500強綜合排名為評定標準將房地產開發企業分為四類，實行分級監管，一類監管企業每筆預售款5%的資金留存為重點監管資金，二類監管企業每筆預售款10%的資金留存為重點監管資金，三類監管企業每筆預售款20%的資金留存為重點監管資金，四類監管企業每筆預售款30%的資金留存為重點監管資金。眉山市、惠州市、海豐縣頒佈的商品房預售資金監管相關的規定對於重點監管資金額度的計算沒有明確規定。

對於申請使用重點監管資金節點和相應額度的具體規定，各個地方規定亦有所不同，如樂山市規定，結合企業信用等級，實行獎優懲劣式動態監管，對信用等級良好以上的企業，按預售資金支取總額上調10%-20%實行監管。對信用等級良好以下的企業，按預售資金支取總額下調10%-20%實行監管。在支取節點上，原則上按工程形像進度每4層設置預售資金使用節點，主體封頂至竣工驗收階段設置2-3個支取節點。開發企業應合理確定每個節點的用款額度。主體封頂前支取的總額度不應超過監管總額度的60%，完成竣工驗收後，專用賬戶內的資金不得低於監管資金總量度的5%；駐馬店市規定10個項目階段，包括取得預售許可後及建成層數達到規劃設計總層數四分之一後10日，房地產開發企業可按商品房項目的施工進度申請動用重點監管資金；惠州市規定，項目預售後，專用賬戶內的資金按預售合同總金額的10%計算留存，項目取得建設工程規劃驗收合格證後，專用賬戶內的資金按預售合同總金額的5%計算留存；承德市規定，監管項目工程建設層達到規劃設計層數三分之二申請用款的，撥付數額不超過重點監管額度總額的30%，監管項目主體封頂申請用款的，撥付數額累計不超過重點監管額度總額的50%，監管項目完成二次結構的，撥付數額累計不超過重點監管額度總額的75%，監管項目完成竣工驗收的，撥付數額累計不超過重點監

監管概覽

管額度總額的90%，完成竣工驗收備案的，累計申請使用資金額度不得超過監管資金的95%，監管項目辦理首次登記後，全額撥付剩餘的重點監管額度資金；海豐縣規定，取得商品房預售許可證的，可使用資金額度不得高於商品房預收款總額的15%，達到主體結構封頂的，可使用資金額度不得高於商品房預收款總額的80%，預售的商品房竣工驗收前，可使用資金額度不得高於商品房預收款總額的85%，預售的商品房竣工驗收之後，交付使用之前，可使用資金額度不得高於商品房預收款總額的95%；烏魯木齊市，庫爾勒市按照建築層高對六層(含六層)以下的建築、七層(含七層)以上十七層(含十七層)以下的建築、十八層(含十八層)以上二十九層(含二十九層)以下的建築、三十層(含三十層)以上建築的支取節點作出了不同的規定，如六層(含六層)以下的建築，支取節點是：正負零完成，留存重點監管資金總額度的70%，建築主體封頂，留存重點監管資金總額度的35%，建築主體完工，留存重點監管資金總額度的30%，建築主體完工五方認證，留存重點監管資金總額度的25%，外裝飾完成一半，留存重點監管資金總額度的20%，外裝飾完成，留存重點監管資金總額度的15%，竣工五方認證，留存重點監管資金總額度的10%，竣工驗收備案，留存重點監管資金總額度的5%，首次登記後解除監管；佛山市規定預售款進賬額達到項目銷售總額的10%後，可以申請使用預售房款。項目完成結構封頂前，房地產開發企業專用賬戶內的資金留存額度與企業當年的誠信分值對應。誠信分值的計算根據《佛山市住房和城鄉建設管理局房地產行業誠信管理辦法》的規定執行。誠信分值100分(含100分)以上，專用賬戶內的資金按項目銷售總額10%留存，誠信分值90分(含90分)—100分，專用賬戶內的資金按項目銷售總額15%留存，誠信分值90分以下，專用賬戶內的資金按項目銷售總額20%留存。項目完成竣工驗收前，專用賬戶內的資金不得低於項目銷售總額5%。項目完成初始登記並達到購房人可單方辦理轉移登記的條件節點前，專用賬戶內的資金不得低於項目銷售總額2%。荊州市規定初始登記節點前，監管賬戶內的資金不得低於項目工程預算總額的10%。成都市、攀枝花、眉山市、雅安市、綿陽市、西昌市、商丘市、南充市頒佈的預售資金監管的相關規定未對重點監管資金的使用節點和額度作出明確規定。

此外，針對本次新冠肺炎疫情，各地出台了支持企業發展的各项措施，其中部分地區出台的措施中涉及對房地產開發企業預售資金使用及提取的支持措施，如烏魯木齊市規定2020年1月1日至8月31日期間，新建商品房預售重點監管資金的監管比例減半，並對存量重點監管資金按50%比例一次性撥付給開發企業，進一步緩解開發企業資金壓力；攀枝花市規定在疫情防控期間，房地產企業可提前一次性申請監管賬戶內預售資金的20%，用於企業疫情防控和復工複產工作；眉山市規定商品房預售資金40%以內可用於繳納剩餘未繳納土地出讓價款；荊州市規定適度降低商品房預售資金監管額度，預售資金監管賬戶內留存的資金餘額比例，原則上不低於審定銷售額的2.5%，誠實守信的優質企業留存資金餘額比例可以為零。正常執行資金監管的企業可提前一個節點申請撥付重點監管資金，提高資金運用效。督促各監管銀行嚴格執行8小時內完成資金撥付的規定；南充市規定調整商品房預售監管資金撥付和農民工工資保證金繳納政策，2020年1月24日至2020年12月31日期間，對已取得商品房預售許可證的樓棟，商品房預售監管資金的撥付暫不受時間節點和企業信用等級的限制。在樓棟封頂前，可按工程實際進度撥付房地產開發企業商品房預售監管資金，隨到隨撥。在樓棟封頂後，留足竣工交付、辦理首次登記所需資金後應撥盡撥。2020年1月24日至2020年12月31日期間，對房地產開發企業申請撥付商品房預售監管資金(除稅、規費)的，可將分付至農民工工資專用賬戶的資金撥付比例由15%下調至10%；遵義市放寬預售許可和預售監管資金撥付條件，規定房地產開發企業在取得銀行同意或提供項目建設資金有保障的書面承諾，可提前支取預售監管資金。承德市放寬預售監管資金標準，將規定須於預售階段存入的監管資金比例從35%變更為30%，並在動用有關重點監管資金的原有五個階段的基礎上增加一個階段。在新增的外裝飾完成階段，規定的重點監管資金為15%。同時，在取得項目竣工驗收紀錄時，規定的重點監管資金為每平方米人民幣150元，而取得竣工驗收備案表時規定的金額為每平方米人民幣80元。

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權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。

2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，旨在冷卻房地產市場，強調政府嚴格執行監管及宏觀經濟措施的決心，其中包括(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、房屋及其他實用裝置均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人須簽訂書面抵押合同。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合同後，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。就依法取得房屋所有權證的房地產作抵押時，登記部門須在原房屋所有權證上加入「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，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》（「**新租賃辦法**」）（於2011年2月1日生效），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，除非個人或企業於規定時限內進行整改。根據城市房地產管理法，以劃撥方式取得土地使用權的劃撥土地上建成的房屋所得租金須上繳國家。

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，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，且須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，商業銀行須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，須具有合法的土地使用權證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
- 對(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期一年以上、(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紀錄的房地產開發企業，禁止對其發放新開發項目貸款和信貸展期。

信託及資產管理融資

中國銀監會於2007年1月23日頒佈的《信託公司管理辦法》於2007年3月1日開始生效。就該等辦法而言，「信託公司」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，嚴禁信託公司(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，及向自有資本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。

2018年4月27日，人民銀行、中國銀保監會、中國證監會與國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範金融機構資產管理業務的指導意見》，規定信託公司、銀行、基金管理公司及金融資產管理公司等金融機構須遵守有關資產管理業務類型及資產管理產品發行的法規。此外，金融機構亦須緊守服務實體經濟的基本原則，防止實體經濟資金在金融體系內流向虛擬經濟，避免過度複雜的產品加劇行業、市場與地區之間的風險轉移，並制訂針對資產管理業務問題(如多層嵌套、杠桿不清、套利嚴重及投機頻繁)的統一準則及規則。

2019年5月8日，中國銀保監會頒佈《中國銀保監會關於開展「鞏固治亂象成果促進合規建設」工作的通知》，強調信託公司不得向「四證」（如土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證）不全、開發商或其控股股東資質不達標、資本金未繳足的房地產開發項目直接提供融資，或通過股權投資+股東借款、股權投資+債權認購劣後、應收賬款、特定資產收益權等方式變相提供融資；直接或變相為房地產企業繳交土地出讓價款提供融資，直接或變相為房地產企業發放流動資金貸款；違反法律或法規向地方政府提供融資；違反法規要求或接受地方政府及其所屬部門提供的各種形式的擔保；違反法規在「兩高一剩」（如高能耗、高污染及產能過剩）行業或其他限制或禁止行業中直接或間接投資資產負債表內外資金。

個人住房貸款

國務院於2010年4月17日發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定（其中包括），(i)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭成員（包括債務人、其配偶及未成年子女，下同），首付款比例不得低於30%；(ii)對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例從30%提高至不得低於50%，相關貸款利率亦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，首付款比例和利率要求應大幅度提高。此外，對房價上漲過快、房價過高、供應緊張地區的購房者，銀行可暫停發放購買三套或以上住房貸款。

中國人民銀行、住房和城鄉建設部及中國銀監會於2015年3月30日頒佈並於同日生效的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》規定，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭，為改善居住條件再次申請商業性個人住房貸款購買普通自住房，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財務狀況合理確定。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住房價格的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本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、環境影響評價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其防空效能。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

財政部及國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)於2015年3月30日頒佈並於2015年3月31日生效的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》規定，個人將購買不足兩年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(含兩年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買兩年以上(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。

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日最新修訂的《外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)。根據外匯管理條例，人民幣可就經常項目的付款(包括股息分派、貿易及服務相關外匯交易)進行自由兌換，惟除非事先取得國家外匯管理局批准，否則不可就資本項目(如直接投資、貸款、將投資和證券投資資金調離中國)自由兌換。

根據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分支機構登記後，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分支機構辦理變更登記手續。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日頒佈並自2015年6月1日起施行的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》(「**13號文**」)，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直接投資外匯登記實施間接監管。

稅項

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的中華人民共和國企業所得稅法，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，境內企業及外商投資企業的所得稅率均為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、於2008年11月10日及2016年2月6日修訂並於2017年11月19日最新修訂的《中華人民共和國增值稅暫行條例》及其實施細則，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所有單位和個人，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專案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日最新修訂的《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及該土地上的建築物或其附著物所取得的增值額及減除扣除項目後繳付。

勞工保

根據分別於1995年1月1日(於2009年8月27日及2018年12月29日修訂)及2008年1月1日(於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、自2011年7月1日起施行及於2018年12月29日最新修訂的《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《中華人民共和國社會保險法》的規定向當地社會保險經辦機構申請辦理社會保險登記。此外，用人單位應當申報、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日修訂的《住房公積金管理條例》，單位應當到住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，經住房公積金管理中心審核後，到相關銀行為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續。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、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商總局、中國證券監督管理委員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，外國投資者併購境內企業指外國投資者購買境內非外商投資企業股東的股權或認購境內公司增資，使該境內公司變更設立為外商投資企業；或者，外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或，外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業運營該資產。

歷史及發展

概覽

本公司於2019年7月15日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，為本集團的控股公司。我們是一家於四川房地產開發商中具有領先市場地位的全國性房地產開發商。

歷史

我們的歷史可追溯至1999年4月，當時我們的董事長、執行董事、首席執行官兼最終控股股東之一劉玉輝先生與兩名兄弟劉山先生及劉玉奇先生通過成立我們的主要境內控股公司及物業開發項目集中管理平台領地集團開始於四川省從事物業開發業務。有關領地集團詳情，請參閱下文「—企業發展」。

我們最初專注於四川省的住宅物業開發業務。2006年我們將總部由樂山市遷至四川省會成都市，於同年我們開始在全國擴展業務。我們於2017年開始從事商業物業投資。經過20年，我們的業務已遍及全國，尤其專注成渝經濟帶及四川省、華中、京津冀地區及粵港澳大灣區，項目遍佈中國20多個城市。

作為劉山先生與劉玉奇先生家庭繼任計劃的一部分，以及為專注彼等的私人股權投資及其他非物業開發業務，2014年12月，劉山先生與劉玉奇先生分別將融量集團及量源資產管理(均為劉玉輝先生、劉山先生及劉玉奇先生於重組前為持有領地集團的權益所使用的投資工具)的全部股權贈予劉浩威先生(劉山先生之子)及劉策先生(劉玉奇先生之子)。由於劉浩威先生及劉策先生年紀尚輕，於有關時間並無房地產行業經驗(就劉浩威先生而言)或經驗有限(就劉策先生而言)，為確保家族業務順利過渡至下一代，作為劉山先生與劉玉奇先生繼任計劃的一部分，劉山先生與劉玉奇先生繼續以股權代持方式分別為劉浩威先生及劉策先生持有該等權益，直至劉浩威先生與劉策先生獲得足夠的房地產行業管理經驗並擔任本集團的高級管理層職務止。

劉策先生完成爾灣谷社區大學的兩年學業後，於2011年10月加入本集團擔任財務部經理。劉浩威先生完成加利福尼亞大學爾灣分校的學業後，於2015年5月加入本集團擔任廣東領地房地產的總經理。多年來，劉策先生及劉浩威先生於劉玉輝先生的指導下均先後於本集

團擔任多個重要職位，並在房地產行業積累了管理經驗。劉策先生及劉浩威先生於2019年1月獲委任為本公司副總裁。有關劉策先生及劉浩威先生的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

根據劉山先生及劉玉奇先生的繼任計劃並作為其執程序，於2019年8月終止劉山先生及劉玉奇先生的股權代持安排。因此，劉浩威先生及劉策先生分別成為融量集團及量源資產管理的註冊股東，分別正式從劉山先生及劉玉奇先生繼承本集團的業務。

自成立後的20年來，我們的創始人之一劉玉輝先生一直領導我們持續穩定地發展業務。有關劉玉輝先生的履歷詳情，請參閱「董事及高級管理層」。在劉玉輝先生的領導及管理團隊協助下，我們已成功將物業開發業務的版圖擴展至中國的不同城市。請參閱「業務—我們的物業開發業務」。

執行上述家庭繼任計劃之前，劉山先生及劉玉奇先生作為本集團創始人曾以領地集團及其附屬公司董事及／或高級管理層成員的身份參與本集團的管理及業務經營，與劉玉輝先生負責整體戰略及業務方針。除物業開發業務外，約於2003年起，劉山先生及劉玉奇先生一直從事私人業務投資，包括水電能源項目及／或礦物加工與銷售。劉山先生及劉玉奇先生亦有通過融量集團及量源資產管理投資醫院營運、廢物回收加工業務，並成立私人股權投資平台，投資旅遊產品開發、教育服務、貿易業務及若干高科技和不斷變化的行業。

根據上述家庭繼任計劃，自2014年12月起，劉山先生及劉玉奇先生開始更專注上述非物業開發業務。尤其是，劉山先生更投入管理私人股權投資以及其於鐵及鉛鋅產品的礦石加工銷售業務的個人投資。劉玉奇先生則參與更多醫院營運和廢物回收與加工業務的管理，自2017年5月起擔任四川省中明環境治理有限公司董事，負責公司的整體業務方針。

此外，近年，劉山先生及劉玉奇先生一直積極參與若干貿易協會。劉山先生自2014年10月起出任成都樂山商會副會長，而劉玉奇先生則參與成立成都眉山商會，並於2014年6月當選首屆會長。劉山先生及劉玉奇先生負責籌備和舉辦不同商業論壇與研討會，旨在發展區域交流、開拓商機和推動經濟合作，亦一直參與組織多項慈善活動，致力於改善當地教育及扶貧。

歷史、重組及公司架構

如上文所披露，儘管劉山先生與劉玉奇先生於2019年8月不再為融量集團及量源資產管理的註冊股東，但彼等仍繼續出任融量集團的董事，而劉山先生仍擔任量源資產管理的監事，以便彼等管理及／或監督融量集團及量源資產管理所持非物業開發業務。此外，預期劉山先生及劉玉奇先生將通過本身的現有投資平台或將成立的其他實體，更加專注彼等在其他非物業開發業務的私人股權投資。劉山先生及劉玉奇先生計劃持續積極參與貿易協會事務以及慈善活動。

劉山先生及劉玉奇先生於2019年9月正式卸任領地集團董事及／或高級管理層職務，同時劉浩威先生及劉策先生接手本集團的業務。經作出一切合理查詢後，就董事所知及所信，概無任何事實及情況可能影響劉山先生及劉玉奇先生出任本公司及／或附屬公司董事或高級管理層職務的能力及合適性。

業務發展里程碑

下列事件載列我們業務發展史的主要里程碑：

年份	事件
1999年	● 劉玉輝先生與其兩兄弟劉山先生及劉玉奇先生成立領地集團並開始於四川省從事物業開發業務。
2004年	● 我們獲四川省統計局及四川省社會經濟評價中心評為「四川房地產開發企業綜合實力100強」。
2006年	● 我們將物業開發業務拓展至廣東省。
2010年	● 我們將物業開發業務拓展至新疆維吾爾自治區及吉林省。
2011年	● 我們的眉山領地凱旋帝景獲中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會頒發「中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎」。
2017年	● 我們開始於四川省西昌從事酒店管理業務。 ● 成都環球金融中心於7月竣工，為我們商業地產投資及運營業務的重要補充。
2018年	● 我們將物業開發業務拓展至江蘇省。 ● 成都領地中心於12月竣工，為我們的另一地標商業物業項目。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2019年	<ul style="list-style-type: none">● 我們將物業開發業務拓展至河南省。● 成都領地希爾頓嘉悅里酒店於1月隆重開幕，為酒店管理業務增添重要一環。● 我們的成都環球金融中心獲住房和城鄉建設部頒發中國表彰建築工程質量的最高獎項「中國建設工程魯班獎(國家優質工程)」。
2020年	<ul style="list-style-type: none">● 根據中國房地產業協會的資料，按綜合實力計，我們於2020年獲選為「中國房地產開發企業100強」。根據中國房地產TOP10研究組的資料，按綜合實力計，我們亦自2017年起連續四年獲選為「中國房地產百強企業」，於2020年排名第72位。

企業發展

我們透過多間附屬公司在中國開展業務。我們的主要營運附屬公司包括主要控股公司及／或於業績紀錄期間為本集團收益及利潤作出重大貢獻的附屬公司。主要企業發展詳情包括在中國的主要營運附屬公司的主要股權變動，載列如下。

領地集團

領地集團是本集團主要境內控股公司，亦是物業開發項目的集中管理平台及本公司間接全資附屬公司，於1999年4月19日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5.6百萬元。截至成立日期，領地集團分別由劉玉奇先生、劉山先生、劉玉輝先生及鄧仲祥先生(獨立第三方)擁有約35.71%、21.43%、21.43%及21.43%權益。

根據劉玉輝先生、劉山先生及劉玉奇先生的家族安排完成一系列因領地集團股權架構內部重組導致的注資和股權轉讓後，截至2012年4月26日，領地集團由融量集團(劉玉輝先生、劉山先生及劉玉奇先生於2006年5月成立的公司，為我們物業開發業務的投資控股公司)及劉山先生分別擁有99%及1%權益，註冊及繳足資本為人民幣632百萬元。2012年10月18日，劉山先生將所持領地集團的1%股權轉讓予量源資產管理(劉玉輝先生、劉山先生及劉

玉奇先生於2011年8月成立的公司，為我們物業開發業務的投資控股公司)，代價為人民幣6.32百萬元，乃參考領地集團當時的註冊資本公平協商釐定。同日，通過量源資產管理注資人民幣216.18百萬元及通過融量集團注資人民幣41.82百萬元，領地集團的註冊資本增至人民幣890百萬元。相關股權轉讓及注資完成後，領地集團分別由融量集團及量源資產管理擁有75%及25%權益，註冊及繳足資本為人民幣890百萬元。

2018年3月26日及2018年9月11日，通過融量集團分別注資人民幣1,410百萬元及人民幣1,000百萬元，領地集團的註冊資本增至人民幣3,300百萬元。相關注資完成後，領地集團分別由融量集團及量源資產管理擁有約93.26%及6.74%權益。2019年9月19日，通過融量集團及量源資產管理按各自所持領地集團權益比例注資總額人民幣0.9億元，領地集團的註冊資本進一步增至人民幣3,390百萬元。相關注資完成後，領地集團仍分別由融量集團及量源資產管理擁有約93.26%及約6.74%權益。

根據重組經過一系列股權轉讓及注資後，領地集團由成都恒禧企業全資擁有。請參閱「—重組—6.成立成都恒禧企業」。

成都漢景實業

成都漢景實業是我們物業開發項目成都領地中心的項目公司及本公司間接全資附屬公司，於2005年3月31日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。截至成立日期，成都漢景實業分別由四川省鑫泉房地產開發有限公司、成都景順投資管理有限公司及程新先生(均為獨立第三方)擁有約85.3%、8.0%及6.7%權益。

一系列注資與股權轉讓後及緊接我們收購成都漢景實業前，成都漢景實業分別由Benhall International Holdings Ltd. (「**Benhall International**」) 及成都華敏置業有限公司 (「**成都華敏置業**」) (均為獨立第三方) 擁有70%及30%權益，註冊及繳足資本為人民幣535百萬元。2013年3月7日，領地集團以總代價人民幣794百萬元收購Benhall International及成都華敏置業各自所持成都漢景實業的全部股權，代價乃參考於有關股權轉讓時成都漢景實業所持物業的估值公平協商後釐定。相關股權轉讓完成後，成都漢景實業由領地集團全資擁有。成都漢景實業的股權自此並無變動。

西昌唯創房地產

西昌唯創房地產是我們物業開發項目西昌領地蘭台府的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2017年1月4日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣5.0百萬元。截

至成立日期，西昌唯創房地產由獨立第三方四川同源唯創企業管理諮詢有限公司（「四川同源唯創」）全資擁有。

2017年2月9日，四川同源唯創向本公司間接全資附屬公司眉山領地房地產及成都聯眾創展企業管理諮詢有限公司（「成都聯眾創展」）分別轉讓所持西昌唯創房地產的95%及5%股權，代價為零，是由於根據西昌唯創房地產的組織章程細則，註冊資本於有關股權轉讓發生時尚未到期，故西昌唯創房地產的註冊資本尚未繳清。同日，西昌唯創房地產的註冊資本增至人民幣100百萬元，其中眉山領地房地產及成都聯眾創展分別出資人民幣90.25百萬元及人民幣4.75百萬元。西昌唯創房地產的註冊資本人民幣100百萬元已由眉山領地房地產及成都聯眾創展於2017年3月10日繳足。完成相關股權轉讓後，西昌唯創房地產分別由眉山領地房地產及成都聯眾創展擁有95%及5%權益。西昌唯創房地產的股權自此並無變動。

成都聯眾創展分別由我們的副總裁徐川海先生及執行董事兼首席財務官羅昌林先生擁有51%及49%權益。成都聯眾創展乃根據我們的共同投資計劃成立，為47名員工（均為管理層人員及主要人員）的股權代持人，彼等參與共同投資計劃及通過代持安排向西昌唯創房地產注入自籌資金。執行董事羅昌林先生、曾旭蓉女士及侯小萍女士均屬該等員工。

吉林省領地房地產

吉林省領地房地產是我們物業開發項目吉林環球貿易中心及吉林凱旋公館的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2010年6月24日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。截至成立日期，吉林省領地房地產分別由領地集團及長春市上源房地產開發有限公司（「長春市上源房地產」）（除作為吉林省領地房地產主要股東外，為獨立第三方）擁有55%及45%權益。

2016年6月29日，通過領地集團及長春市上源房地產按各自所持吉林省領地房地產的股權比例注資人民幣82.5百萬元及人民幣67.5百萬元，吉林省領地房地產的註冊資本增至人民幣200百萬元。完成注資後，吉林省領地房地產仍由領地集團及長春市上源房地產擁有55%及45%權益。吉林省領地房地產的股權自此並無變動。

郫縣升達置業

郫縣升達置業是我們物業開發項目成都錦巷蘭台的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2014年7月11日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100百萬元。截至成立日期，郫縣升達置業由獨立第三方四川升達林產工業集團有限公司（「四川升達林產」）全資擁有。

2016年2月3日，本公司間接非全資附屬公司四川金恒源商貿有限公司（「四川金恒源」）自四川升達林產收購郫縣升達置業的全部股權，代價為人民幣1元，是由於根據郫縣升達置業的組織章程細則，註冊資本款項於有關轉讓發生時尚未到期，郫縣升達置業的註冊資本尚未繳清。郫縣升達置業的註冊資本人民幣100百萬元由四川金恒源於2016年6月22日繳足。股權轉讓完成後，郫縣升達置業由四川金恒源全資擁有。

2020年5月22日，由於郫縣升達置業開發的成都錦巷蘭台的建設已竣工，現時並無計劃開發更多項目，故郫縣升達置業的註冊資本由人民幣100百萬元減至人民幣10百萬元。郫縣升達置業的股權自此並無變動。

四川金恒源分別由眉山領地房地產（本公司間接全資附屬公司）、成都瑞通行商貿有限公司（「成都瑞通行」）（除作為四川金恒源主要股東外，為獨立第三方）及成都宏圖偉創企業管理合夥企業（有限合夥）（「成都宏圖偉創」）擁有55%、40%及5%權益。成都宏圖偉創（一家有限合夥企業）由32名員工（均為管理層人員及主要人員，作為有限合夥人）與成都聯眾創展（作為一般合夥人）根據我們的共同投資計劃成立。執行董事羅昌林先生、曾旭蓉女士及侯小萍女士均屬該等員工。

新疆領地房地產

新疆領地房地產是我們物業開發項目庫爾勒領地凱旋公館的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2010年2月2日在中國成立為有限公司，初始註冊及繳足資本為人民幣12百萬元。截至成立日期，新疆領地房地產分別由領地集團及獨立第三方顏鳳君女士擁有85%及15%權益。

一系列注資及股權轉讓後，自2011年9月3日起，新疆領地房地產一直由領地集團及四川省川億投資有限公司（「**四川川億投資**」）（除作為新疆領地房地產主要股東外，為獨立第三方）擁有85%及15%權益，註冊及繳足資本為人民幣60百萬元。新疆領地房地產的股權自此並無變動。

四川源地房地產

四川源地房地產是我們物業開發項目眉山凱旋國際公館二期的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2007年5月22日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣8.0百萬元。截至成立日期，四川源地房地產分別由周淑文女士（劉玉輝先生的母親）、黃英女士（獨立第三方）、劉躍林先生（劉玉輝先生的姐夫）及劉玉國先生（劉玉輝先生的堂兄弟）擁有52.5%、34%、11.5%及2%權益。

2007年10月15日，周淑文女士以代價人民幣4.2百萬元向領地集團轉讓所持四川源地房地產全部52.5%股權，代價乃參考四川源地房地產當時的註冊資本公平協商後釐定。該等股權轉讓完成後，四川源地房地產分別由領地集團、黃英女士、劉躍林先生及劉玉國先生擁有52.5%、34%、11.5%及2%權益。

一系列股權轉讓後，截至2011年11月3日，四川源地房地產分別由領地集團、眉山市德潤貿易有限公司（「**眉山德潤**」，為獨立第三方）及眉山市華典建築裝飾工程有限公司（「**眉山華典**」）擁有52.5%、34%及13.5%權益，而眉山華典分別由劉玉惠女士（劉玉輝先生的姐姐）及周秀均女士持有99%及1%權益。

2013年8月26日，眉山德潤轉讓所持四川源地房地產全部34%權益予四川萬潤達置業有限公司（「**四川萬潤達置業**」，股權轉讓完成前為獨立第三方），代價為人民幣2.72百萬元；眉山華典分別轉讓所持四川源地房地產9%及4.5%的權益予眉山德潤及領地集團，總代價為人民幣1.08百萬元，乃參考四川源地房地產當時的註冊資本公平協商後釐定。該等股權轉讓完成後，四川源地房地產分別由領地集團、四川萬潤達置業及眉山德潤擁有57%、34%及9%權益。四川源地房地產的股權自此並無變動。

樂山領地房地產

樂山領地房地產是我們物業開發項目樂山國際公館的項目公司及本公司間接全資附屬公司，於2008年3月28日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣2.0百萬元。截至成立日期，樂山領地房地產分別由四川海天投資有限責任公司（「**四川海天**」）及王東先生（均為

獨立第三方)擁有98%及2%權益。2008年5月19日，領地集團自四川海天及王東先生收購樂山領地房地產的全部股權，總代價約人民幣5.4百萬元，乃經各方公平協商後釐定。股權轉讓完成後，樂山領地房地產由領地集團全資擁有。

樂山領地房地產的註冊資本經一系列變更後，自2016年6月24日起，樂山領地房地產由領地集團全資擁有，註冊及繳足資本為人民幣20百萬元。樂山領地房地產的股權自此並無變動。

廣東領地房地產

廣東領地房地產是我們物業開發項目佛山海納君庭的項目公司及本公司間接全資附屬公司，於2006年11月14日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣20百萬元。截至成立日期，廣東領地房地產由劉玉輝先生全資擁有。

2007年11月27日，劉玉輝先生分別將所持廣東領地房地產90%及10%股權轉讓予領地集團及獨立第三方廣州旺地房地產發展顧問有限公司(「廣州旺地房地產」)，總代價為人民幣20百萬元，乃參考廣東領地房地產當時的註冊資本公平協商後釐定。相關股權轉讓完成後，廣東領地房地產分別由領地集團及廣州旺地房地產擁有90%及10%權益。

2015年6月15日，領地集團自廣州旺地房地產收購廣東領地房地產的10%股權，代價為人民幣2.0百萬元，乃參考廣東領地房地產當時的註冊資本經公平協商後釐定。相關轉讓完成後，廣東領地房地產由領地集團全資擁有。廣東領地房地產的股權自此並無變動。

西昌領地房地產

西昌領地房地產是我們物業開發項目西昌領地凱旋國際公館的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2014年5月20日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣50百萬元。截至成立日期，西昌領地房地產分別由領地集團及四川陸地房地產開發有限公司(本公司間接非全資附屬公司)擁有75.5%及24.5%權益。

歷史、重組及公司架構

一系列注資及股權轉讓後，截至2015年11月5日，西昌領地房地產分別由領地集團及獨立第三方樂山市陸地房地產開發有限公司（「**樂山市陸地**」）擁有75.5%及24.5%權益，註冊及繳足資本為人民幣80百萬元。

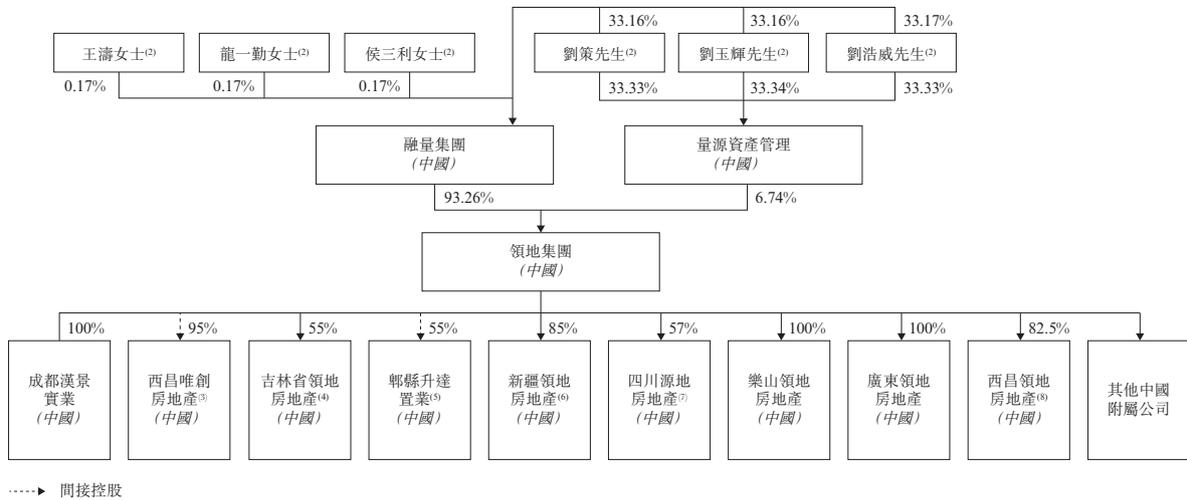
2017年2月23日，樂山市陸地分別向眉山市建忠建築材料有限公司（「**眉山市建忠**」）及領地集團轉讓所持西昌領地房地產的8.5%及7%股權，總代價為人民幣12.4百萬元，乃參考西昌領地房地產當時的註冊資本公平協商後釐定。相關股權轉讓完成後，西昌領地房地產分別由領地集團、樂山市陸地及眉山市建忠擁有82.5%、9.0%及8.5%權益。劉玉惠女士及劉玉國先生分別持有眉山市建忠約11.8%及5.9%股權。

2019年3月19日，鑑於西昌領地房地產發展的西昌領地凱旋國際公館已竣工，而西昌領地房地產現時並無計劃發展更多項目，因此西昌領地房地產的註冊資本由人民幣80百萬元減至人民幣8百萬元。

2019年11月29日，樂山市陸地向獨立第三方四川昌弘建設工程有限公司（「**四川昌弘**」）轉讓所持西昌領地房地產的2%股權，代價為人民幣0.16百萬元，乃參考西昌領地房地產當時的註冊資本公平協商後釐定。相關股權轉讓完成後，西昌領地房地產由領地集團、眉山市建忠、樂山市陸地及四川昌弘分別擁有82.5%、8.5%、7.0%及2%權益。此後，西昌領地房地產的權益並無變動。

重組

下圖為本集團重組前的公司架構簡圖⁽¹⁾：



附註：

- (1) 上圖包括我們主要營運附屬公司的股權資料。有關主要營運附屬公司詳情，請參閱「—企業發展」。
- (2) 劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶；劉浩威先生為王濤女士的兒子；劉策先生為侯三利女士的兒子。
- (3) 西昌唯創房地產的剩餘5%權益由成都聯眾創展持有，而成都聯眾創展由副總裁徐川海先生及執行董事兼首席財務官羅昌林先生分別持有51%及49%權益。
- (4) 吉林省領地房地產的剩餘45%權益由長春市上源房地產（除作為吉林省領地房地產主要股東外，為獨立第三方）持有。
- (5) 郫縣升達置業由四川金恒源全資擁有，而四川金恒源由本公司間接全資附屬公司眉山領地房地產、成都瑞通行（除作為四川金恒源主要股東外，為獨立第三方）及成都宏圖偉創分別持有55%、40%及5%權益。成都聯眾創展為成都宏圖偉創的普通合夥人。
- (6) 新疆領地房地產的剩餘15%權益由四川川億投資（除作為新疆領地房地產主要股東外，為獨立第三方）持有。
- (7) 四川源地房地產的剩餘43%權益由四川萬潤達置業（除作為四川源地房地產主要股東外，為獨立第三方）及眉山德潤（獨立第三方）分別持有34%及9%權益。

- (8) 西昌領地房地產的剩餘17.5%權益由眉山市建忠、樂山市陸地及四川昌弘分別擁有8.5%、7.0%及2.0%權益，彼等均為獨立第三方。

為籌備上市，已採取以下重組步驟以組建本集團：

1. 收購一家酒店管理公司

根據重組，我們收購一家主要從事酒店管理業務的公司。下文載列有關收購的詳情：

四川漢瑞達酒店管理有限公司(「四川漢瑞達」)

四川漢瑞達是於2018年8月13日在中國成立的有限公司，於收購前由融量集團全資擁有，而融量集團由最終控股股東擁有。由於四川漢瑞達於中國從事酒店管理業務，為消除與控股股東的潛在競爭，領地集團於2019年9月11日向融量集團收購四川漢瑞達全部股權，代價為零，是由於根據四川漢瑞達的組織章程細則，註冊資本於有關轉讓發生時尚未到期。完成上述股權轉讓後，四川漢瑞達成為本公司的間接全資附屬公司。

2. 出售若干公司

根據重組，我們出售若干附屬公司，所有該等附屬公司的成立目的均與本集團的核心業務無關，因此不符合我們的長期戰略發展。相關出售的詳情載列如下：

(a) 眉山高康醫院有限公司(「眉山高康」，前稱眉山領慈醫院有限公司)

眉山高康的業務為提供醫療服務，與本集團的核心業務無關。眉山高康於2017年12月6日在中國成立為有限公司，且出售前由四川御成瑞海房地產開發有限公司(「四川御成瑞海房地產」，本公司一家間接全資附屬公司)全資擁有。於2019年5月15日，四川御成瑞海房地產向融量集團的直接全資附屬公司四川領慈健康產業有限公司(「四川領慈健康」)出售其所持眉山高康的全部股權，代價為零，是由於根據眉山高康的組織章程細則，註冊資本於有關出售發生時尚未到期。完成相關出售及重組後，眉山高康不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有眉山高康的權益。

(b) 領悅物業服務集團有限公司(「領悅物業」，前稱四川滙豐物業服務有限公司)及吉林省君逸物業服務有限公司(「吉林君逸」)

領悅物業的業務為提供物業管理相關服務，與本集團的核心業務無關。領悅物業於2002年1月21日在中國成立為有限公司，於出售前由領地集團及融量集團分別擁有10.6%及89.4%股權。於2019年7月12日，領地集團向融量集團出售其所持領悅物業的全部股權，代價為約人民幣5.7百萬元。上述代價乃參考領悅物業於2019年6月30日的未經審核資產淨值經公平協商後釐定，並已於2020年2月11日以現金悉數結清。完成相關出售及重組後，領悅物業不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有領悅物業的股權。

吉林君逸的業務為提供物業管理相關服務，與本集團的核心業務無關。吉林君逸於2013年1月29日在中國成立為有限公司，於出售前由吉林省領地房地產全資擁有。於2019年7月2日，吉林省領地房地產分別向融量集團的間接全資附屬公司四川領匯企業管理有限公司及獨立第三方諾睿德投資控股集團有限公司出售其所持吉林君逸55%及45%股權，代價分別為約人民幣0.43百萬元及約人民幣0.35百萬元。代價乃參考吉林君逸於2019年6月30日的未經審核資產淨值經公平協商後釐定，並已於2019年11月18日以現金悉數結清。完成相關出售及重組後，吉林君逸不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有吉林君逸的權益。

(c) 眉山市東坡區泛美企業管理有限責任公司(前稱眉山市東坡區泛美小額貸款有限責任公司)(「眉山東坡」)

眉山東坡於出售前的業務為提供小額貸款服務，與本集團的核心業務無關。眉山東坡於2014年9月10日在中國成立為有限公司，於出售前由樂山領地、獨立第三方中亞建業建設工程有限公司、四川凱旋房地產開發有限公司(「四川凱旋房地產」，本公司一家間接全資附屬公司)及四川華易通商貿有限公司(「四川華易通」，為獨立第三方)分別擁有56%、21%、13%及10%股權。於2019年7月1日，(i)樂山領地向四川華易通出售其所持眉山東坡的56%股權；而(ii)四川凱旋房地產則向四川華易通出售其所持眉山東坡的13%股權，總代價為人民幣69百萬元，乃參考眉山東坡當時的繳足註冊資本經公

平協商後釐定，於2019年10月21日以現金悉數結清。完成相關出售后，眉山東坡不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有眉山東坡的權益。

我們的董事確認，所出售公司均已於所有重大方面遵從適用法律及法規，且於其出售前並無涉及任何重大法律、監管、仲裁或行政訴訟、調查或申索。我們的中國法律顧問確認，(i)上述出售所涉及的相關國家工商總局程序及步驟均已依法妥為完成；及(ii)所出售公司於出售前均無嚴重違反相關及適用中國法律及法規。

3. 本公司的註冊成立及股權變動

本公司於2019年7月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股0.01港元的股份。註冊成立後，一股股份發行及配發予屬獨立第三方的初始認購人，同日，該股份轉讓予Yue Lai。2019年9月25日，9,999股額外股份以下列方式發行及配發：

- (a) 分別向Yuan Di及Fan Tai發行及配發2,816股及500股股份，兩間公司均由劉策先生全資擁有；
- (b) 分別向Yue Lai及Jin Sha Jiang發行及配發2,815股及500股股份，兩間公司均由劉玉輝先生全資擁有；
- (c) 分別向Ling Yue及Lian Rong發行及配發2,817股及500股股份，兩間公司均由劉浩威先生全資擁有；
- (d) 向王濤女士全資擁有的San Jiang Yuan發行及配發17股股份；
- (e) 向龍一勤女士全資擁有的Fu Sheng發行及配發17股股份；及
- (f) 向侯三利女士全資擁有的Shan Yuan發行及配發17股股份。

完成上述股份發行及配發後，本公司由Yuan Di、Yue Lai、Ling Yue、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan分別擁有約28.16%、28.16%、28.17%、5%、5%、5%、0.17%、0.17%及0.17%股權。

4. 註冊成立Leading Group Investment

2019年8月12日，Leading Group Investment於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司。註冊成立後，Leading Group Investment的100股股份發行及配發予本公司，因而Leading Group Investment成為本公司的全資附屬公司。

5. 註冊成立領地香港

2019年8月28日，領地香港於香港註冊成立為有限公司。註冊成立後，領地香港發行及配發10,000股股份予Leading Group Investment，領地香港成為本公司的間接全資附屬公司。

6. 成立成都恒禧企業

2019年10月16日，成都恒禧企業於中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民幣100百萬元，由融量集團及量源資產管理分別擁有約93.26%及6.74%股權。融量集團和量源資產管理向成都恒禧企業注資現金人民幣100百萬元及彼等各自所持領地集團的全部股權（當中人民幣100百萬元作為成都恒禧企業的上述初始註冊資本注資，所持領地集團股權作為資本儲備）。因此，領地集團由成都恒禧企業全資擁有。

2019年11月12日，Du Neng Capital向成都恒禧企業注資約人民幣35.5百萬元（當中約人民幣1.01百萬元作為成都恒禧企業的註冊資本注資，其餘作為資本儲備）。完成該注資後，成都恒禧企業由融量集團、量源資產管理及Du Neng Capital分別擁有約92.33%、6.67%及1%股權，轉換為中外合營企業。請參閱「—首次公開發售前投資」。

7. 成立成都璽達企業及收購成都恒禧企業99%股權

2019年11月12日，成都璽達企業於中國成立為有限責任外商獨資企業，初始註冊資本為50.0百萬美元，須根據成都璽達企業組織章程細則繳足。成立後，成都璽達企業由領地香港全資擁有。

2019年12月9日，融量集團及量源資產分別將所持成都恒禧企業的約92.33%及6.67%股權轉讓予成都璽達企業，總代價約人民幣100百萬元，乃參考成都恒禧企業當時的註冊資本經公平協商後釐定。完成該股權轉讓後，成都恒禧企業由成都璽達企業及Du Neng Capital分別擁有99%及1%股權。

8. 配發新股份及收購Du Neng Investment

2019年12月31日，本公司進一步向Yuan Di、Yue Lai、Ling Yue、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan分別發行及配發13,911股股份、13,911股股份、13,916股股份、2,470股股份、2,470股股份、2,470股股份、84股股份、84股股份及84股股份。同日，Du Neng Holding將Du Neng Investment全部已發行股份轉

讓予本公司，以換取本公司發行及配發600股股份予Du Neng Holding。完成該發行及配發後，本公司由Yuan Di、Yue Lai、Ling Yue、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng、Shan Yuan及Du Neng Holding分別持有約27.88%、27.88%、27.89%、4.95%、4.95%、4.95%、0.17%、0.17%、0.17%及1.0%股權。

首次公開發售前投資

2019年11月12日，Du Neng Capital向成都恒禧企業注資約人民幣35.5百萬元（當中約人民幣1.01百萬元作為成都恒禧企業的註冊資本注資，其餘作為資本儲備）。Du Neng Capital為於香港註冊成立的有限公司，由Du Neng Investment全資擁有。注資時，Du Neng Investment由Du Neng Holding（於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司）全資擁有，而Du Neng Holding由魏悦先生全資擁有。完成有關注資後，Du Neng Capital持有成都恒禧企業1%股權。2019年12月31日，根據重組，Du Neng Holding將Du Neng Investment全部已發行股份轉讓予本公司，以換取本公司發行及配發600股股份予Du Neng Holding。上述魏悦先生投資（「首次公開發售前投資」）詳情載列如下：

投資者名稱	:	Du Neng Holding
已付現金代價金額	:	約人民幣35.5百萬元（相當於約41.9百萬港元）
投資協議日期	:	2019年11月1日
釐定代價基準	:	經各訂約方公平協商後根據獨立專業估值師評估成都恒禧企業於2019年10月31日的資產淨值
結算代價日期	:	2019年11月25日
已付每股股份成本 ⁽¹⁾	:	5.58港元
較每股發售股份最高價6.00港元折讓	:	7.0%

歷史、重組及公司架構

首次公開發售前投資所得款項用途	:	首次公開發售前投資所得款項已用作本公司物業開發項目的融資，且截至最後可行日期，已悉數動用首次公開發售前投資所得款項
緊隨首次公開發售前投資後所持本公司股權	:	1%
緊隨全球發售後所持本公司股權 ⁽²⁾	:	0.75%
本公司戰略利益	:	董事認為，本集團可受益於首次公開發售前投資，是由於這顯示首次公開發售前投資者對本集團營運的信心，以及對本集團表現、實力及前景的認可，可幫助我們擴大股東基礎。此外，魏悅先生作為本公司的戰略投資者，具備豐富的投資經驗及人脈，將提升本公司的形象價值
特別權利	:	魏悅先生及Du Neng Holding概無享有首次公開發售前投資項下的任何特別權利

附註：

- (1) 指緊隨資本化發行後，Du Neng Holding所持每股股份的首次公開發售前投資成本。
- (2) 並無計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的購股權獲行使而將發行的任何股份。

有關Du Neng Holding及魏悅先生的資料

Du Neng Holding為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司，由魏悅先生全資擁有。魏悅先生是一位有多年澳大利亞房地產投資經驗的企業家。魏悅先生約於2016年在澳大利亞的業務及社交活動與劉玉輝先生及龍一勤女士相識。2017年8月，魏悅先生與龍一勤女士成立Leading Group Development Pty Ltd，以在澳大利亞進行物業投資。請參閱

「與控股股東的關係—業務劃分—澳大利亞的房地產投資」。魏悅先生與劉玉輝先生及龍一勤女士一直定期聯繫，對中國房地產行業產生興趣，因而對本集團的表現和前景有信心，繼而作出上述對本集團的投資。憑藉魏悅先生於房地產投資的背景及經驗，董事認為魏悅先生可就我們的發展擴張計劃為本集團提供行業相關的見解及戰略建議。除於本集團持有股權外，Du Neng Holding及魏悅先生均獨立於本集團。

禁售及公眾持股量

上市後，Du Neng Holding所持股份須禁售六個月。魏悅先生及Du Neng Holding均非本公司核心關連人士，Du Neng Holding所持股份將於上市後計入公眾持股量。

遵守暫行指引

於(i)首次公開發售前投資的代價於我們向聯交所首次遞交上市申請日期前超過28個足日結清；及(ii)魏悅先生及Du Neng Holding概無享有首次公開發售前投資項下的任何特別權利，獨家保薦人確認Du Neng Holding的首次公開發售前投資條款符合(i)聯交所於2012年1月發佈並於2017年3月更新的指引信HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012年10月發佈並於2013年7月及2017年3月更新的指引信HKEx-GL43-12。

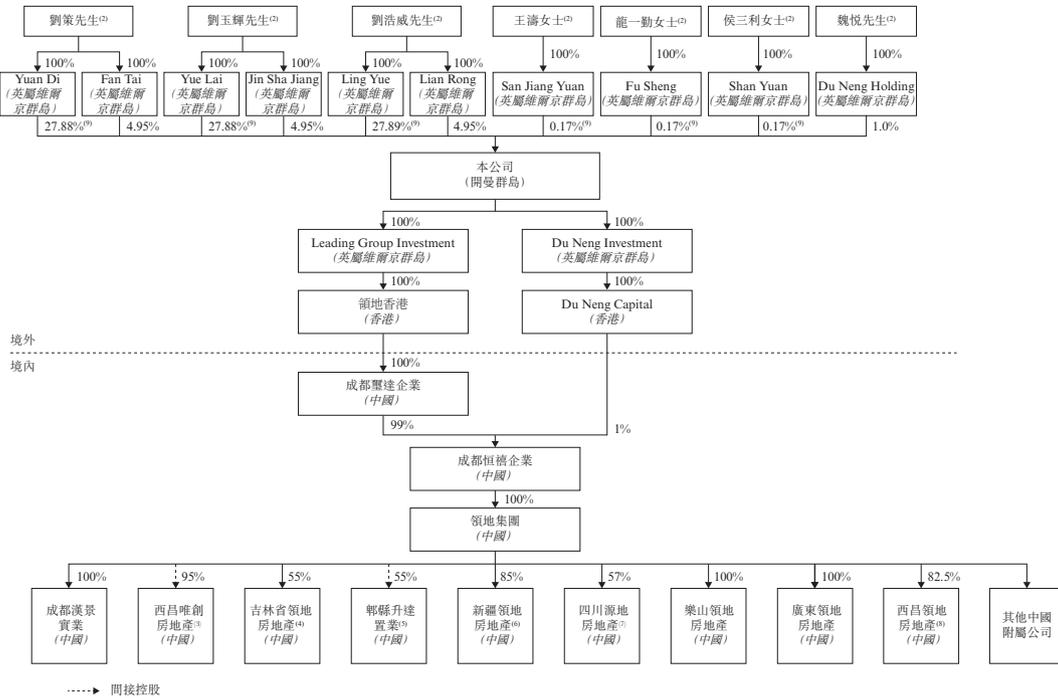
業績紀錄期間後的收購

業績紀錄期間結束後，為擴充業務，本集團訂立了協議收購一間公司的股權。請參閱「豁免嚴格遵守上市規則—業績紀錄期間後的收購」。

歷史、重組及公司架構

重組後及緊接資本化發行及全球發售完成前的公司架構

下圖為本集團重組後及緊接資本化發行及全球發售完成前的公司架構簡圖⁽¹⁾：



附註：

- (1) 上圖載列有關我們主要營運附屬公司的股權資料。有關主要營運附屬公司詳情，請參閱「—企業發展」。
- (2) 劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶；劉浩威先生為王濤女士的兒子；劉策先生為侯三利女士的兒子。
- (3) 西昌唯創房地產的剩餘5%權益由成都聯眾創展持有，而成都聯眾創展由副總裁徐川海先生及執行董事兼首席財務官羅昌林先生分別持有51%及49%權益。

- (4) 吉林省領地房地產的剩餘45%權益由長春市上源房地產(除作為吉林省領地房地產主要股東外，為獨立第三方)持有。
- (5) 鄆縣升達置業由四川金恒源全資擁有，而四川金恒源由本公司間接全資附屬公司眉山領地房地產、成都瑞通行(除作為四川金恒源主要股東外，為獨立第三方)以及成都宏圖偉創分別持有55%、40%及5%股權。成都聯眾創展為成都宏圖偉創的普通合夥人。
- (6) 新疆領地房地產的剩餘15%權益由四川川億投資(除作為新疆領地房地產主要股東外，為獨立第三方)持有。
- (7) 四川源地房地產的剩餘43%權益由四川萬潤達置業(除作為四川源地房地產主要股東外，為獨立第三方)及眉山德潤(獨立第三方)分別持有34%及9%權益。
- (8) 西昌領地房地產的剩餘17.5%權益由眉山市建忠、樂山市陸地及四川昌弘分別擁有8.5%、7.0%及2.0%權益，彼等均為獨立第三方。
- (9) 百分比取捨至小數點後兩位。

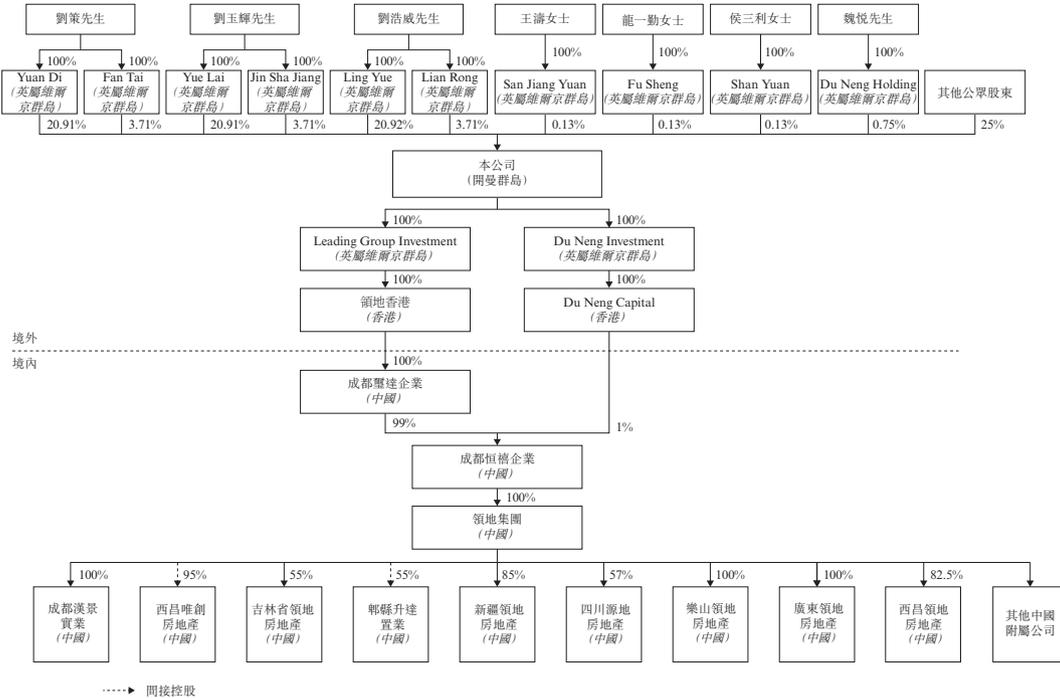
資本化發行

根據股東於2020年11月16日通過的決議案，待股份溢價賬因全球發售而進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬之進賬款額總計7,499,400港元撥充資本，並動用有關金額按面值繳足合共749,940,000股股份，以向通過有關決議案當日名列本公司股東名冊的股東按當時所持本公司股份數目比例發行及配發股份(盡可能接近整數以避免發行及配發零碎股份)。將根據有關決議案發行及配發的股份與已發行的現有股份在各方面均有相同權利。

歷史、重組及公司架構

資本化發行及全球發售完成後的公司架構

下圖為本集團資本化發行及全球發售完成後的公司架構簡圖(不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份)：



附註：請參閱「—重組後及緊接資本化發行及全球發售完成前的公司架構」的附註。

中國監管規定

我們的中國法律顧問已確認，已向相關中國部門取得有關本節上文「—企業發展」中本集團中國公司的股權轉讓及註冊資本變動的一切必要政府批文及許可，所有相關程序已根據相關中國法律法規完成。我們的中國法律顧問進一步表示，我們已向相關中國部門取得進行重組所需的一切必要批文。

中國關於外國投資者併購境內企業的規定

根據併購規定，倘境內公司、企業或自然人擬以其在境外合法設立或控制的公司名義收購與其有關聯關係的境內公司，則是項收購須報商務部審批，若境內公司或自然人通過境

外特殊目的公司以股權支付收購價格而持有境內公司的股權，則該特殊目的公司於境外上市須經中國證監會批准。

中國法律顧問表示，根據外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法（「**3號文**」）的有關條文，倘非外商投資企業變更為外商投資企業且不涉及國家規定實施准入特別管理措施，則須就設立外商投資企業向主管工商和市場監督管理的部門備案並提交備案資料，同時須辦理設立登記手續。於2019年11月，成都恒禧企業根據3號文就Du Neng Capital向成都恒禧企業注資1%（「**首次增資**」）取得外商投資企業設立備案回執及新營業執照。

完成首次增資後，成都恒禧企業成為外商投資企業。中國法律顧問表示，就成都璽達企業收購成都恒禧企業99%股權（「**第二次收購**」）（於成都恒禧企業轉變為外商投資企業後發生）而言，由於屬收購外商投資企業股權，因此第二次收購視為導致股東變更。併購規定不適用於境內人士向境外人士轉讓已設立外商投資企業股權的情況。因此，第二次收購不適用併購規定，而是須遵守《外商投資企業投資者股權變更的若干規定》及3號文。成都恒禧企業已分別於2019年11月及12月取得外商投資企業變更備案回執及新營業執照。

中國國家外匯管理局登記

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

中國法律顧問表示，劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士已根據國家外匯管理局37號文於2019年9月完成登記。

概覽

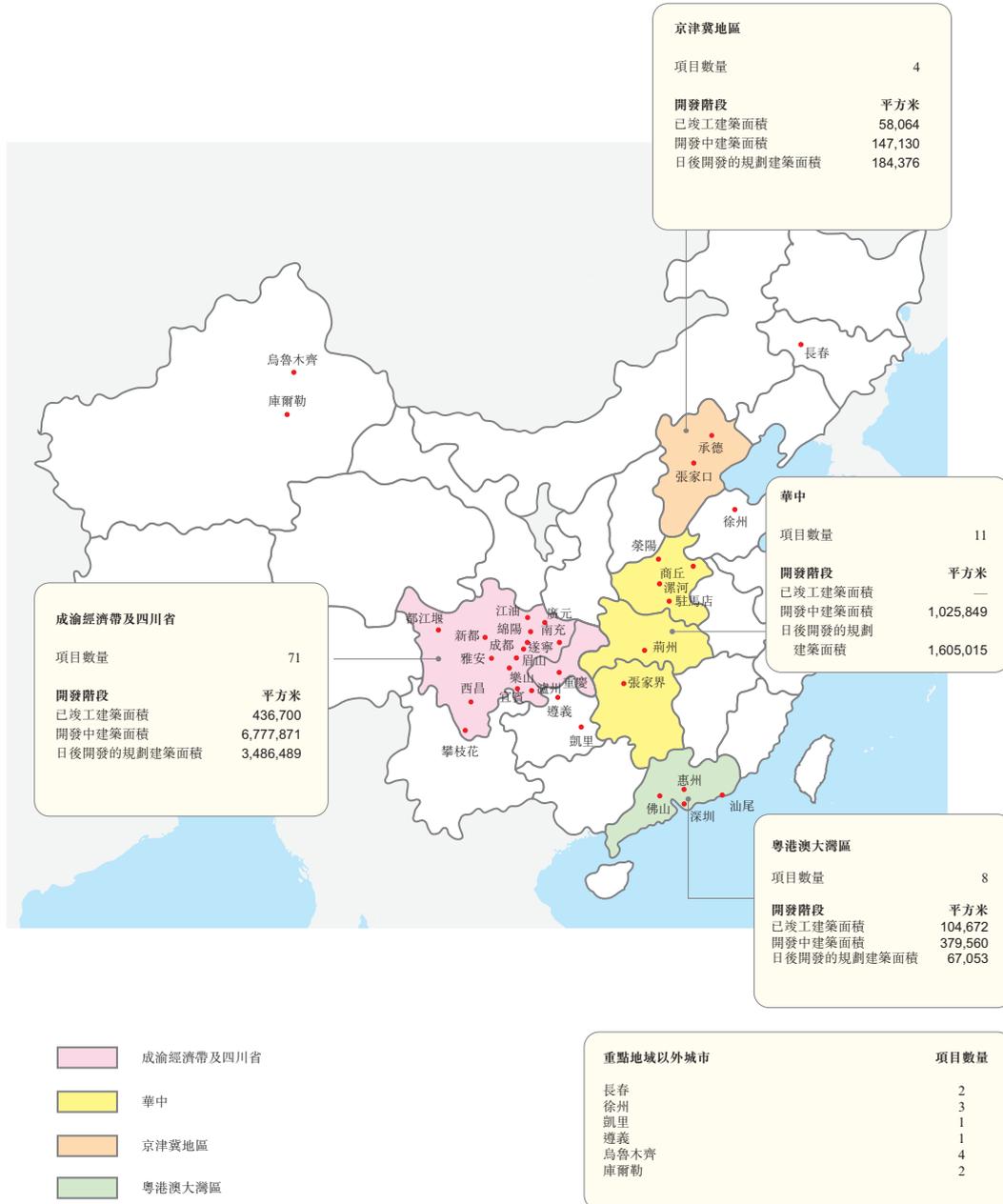
我們是一家於四川房地產開發商中具有領先市場地位的全國性房地產開發商。根據中國房地產業協會的資料，按綜合實力計，我們於2020年獲選為「中國房地產開發企業100強」。此外，根據中國房地產TOP10研究組的資料，按綜合實力計，我們自2017年起連續四年獲選為「中國房地產百強企業」，於2020年排名第72位。我們於2020年入選「中國房地產百強企業」，於六家四川房地產開發商中排名第三。根據中國房地產TOP10研究組的資料，按品牌價值計，我們亦自2017年起連續三年入選「中國西部房地產公司品牌價值TOP10」，於2017年、2018年及2019年分別排名第四、第二及第二。經過20年的發展，我們已形成着眼於成渝經濟帶及四川省、華中、京津冀地區及粵港澳大灣區的全國化佈局，項目分佈於全國20多個城市。

我們主要為改善居住環境的客戶提供優質住宅物業。除住宅物業外，我們亦發展辦公樓、購物大樓、商業綜合體及公寓等商業物業以及營運酒店。截至2020年9月30日，我們已發展出多樣化的產品組合，包括十一個產品系列，即中心系（提供優質商業物業，一般坐落於省會或副省級城市的中心商業區）；觀字系（一般坐落於風景區）；蘭字系及天字系（均提供優質住宅物業）；凱旋系（一般坐落於不久將來有望成為市中心的區域）；文旅系（提供位於風景區的度假屋）；悅字系（提供現代設計，以迎合希望改善居住環境的年輕買家）；商業系（以主題商業街、步行區及食肆為特色）；公寓系（以智能家居系統及管家服務為特色）；產城系（以我們開發的社區為特色，一般包括辦公樓、購物中心、醫療設施、城市公園及K12國際學校）；及特色小鎮（提供坐落於古鎮的歷史文化度假村）。此外，我們亦於業績紀錄期間開發了海納系，儘管我們已更新產品系列，但日後並無計劃開發海納系新物業項目。2019年，我們的成都環球金融中心榮獲「中國建設工程魯班獎（國家優質工程）」。於2008年12月落成屬於我們凱旋系的眉山領地凱旋地景於2011年獲「中國土木工程詹天佑優秀住宅小區金獎」。

業 務

我們採納靈活的收購法維持可持續的土地儲備。我們的土地通常位於市中心或於不久將來有望成為市中心的區域。截至2020年9月30日，我們應佔的總土地儲備為16,567,700平方米，包括我們應佔的可作銷售而仍未出售的建築面積及已售但未交付的建築面積613,677平方米、我們應佔的開發中物業總規劃建築面積9,596,373平方米及我們應佔的持作未來開發物業估計總建築面積6,357,650平方米。

下圖標示我們的項目地點及重點地域：



截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，收益分別為人民幣5,338.6百萬元、人民幣4,513.9百萬元、人民幣7,568.2百萬元、人民幣1,077.5百萬元及人民幣3,027.8百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，利潤淨額分別為人民幣649.0百萬元、人民幣517.7百萬元、人民幣672.3百萬元及人民幣166.1百萬元。截至2019年5月31日止五個月，虧損淨額為人民幣9.3百萬元。

我們的競爭優勢

深耕中國西南部、佈局全國、品牌卓越的四川省領先房地產開發商

領地集團創立於1999年，是一家於四川房地產開發商中具有領先市場地位的全國性房地產開發商。我們成功建立了「領地」品牌，所獲得的各類獎項證實了品牌的知名度。根據中國房地產業協會的資料，按綜合表現(涉及規模、風險管理、盈利能力、增長潛力、經營業績、創造力及社會責任等因素)計，我們於2020年獲選為「中國房地產開發企業100強」。此外，根據中國房地產TOP10研究組的資料，按綜合表現計(該評估乃基於業務規模、收益、增長潛力、融資能力、營運效率及社會責任等一系列標準作出)，我們自2017年起連續四年獲評為「中國房地產百強企業」，2020年排名第72位。根據中國房地產TOP10研究組的資料，按品牌價值計我們亦自2017年起連續三年獲得「中國西部房地產公司品牌價值TOP10」獎項，於2017年、2018年及2019年分別排名第四、第二及第二。我們認為品牌知名度使我們能夠區別於競爭對手並脫穎而出。

我們於1999年在四川省樂山市開展業務。2006年，我們將總部從樂山市遷至四川省省會成都市，我們亦於2006年開始在全國拓展業務，進軍其他地區的城市，包括廣東省佛山市。2017年，我們進一步擴展至河北省承德市。2018年，我們進軍重慶市。經過20年的發展，我們已形成以成渝經濟帶及四川省、華中、京津冀地區及粵港澳大灣區為核心區域的全國化佈局，項目分佈於全國20多個城市。

我們深耕並立足於四川省。我們於2020年入選「中國房地產百強企業」，於四川房地產開發商中排名第三。四川省是中國人口第四大省，亦是西南部經濟發展速度最快的區域。2014年至2019年，四川省的名義GDP由人民幣28,537億元增至人民幣46,616億元，複合年增長率為10.3%。城鎮人口人均可支配收入由2014年的人民幣24,332元增至2019年的人民幣36,154元。截至2019年12月31日，城鎮化率為53.8%，顯示當地房地產市場具有龐大的增長潛力。四川省等西南地區的發展受利好的國家政策支持，抓住「一帶一路」的良好機遇，該地區經濟保持強勁增長勢頭。受惠於四川省的經濟增長及政策，我們的業務持續擴張。

靈活地收購土地，維持可持續的土地儲備

為控制土地收購成本及風險，我們調整收購土地方法以適應我們希望進入城市的地方經濟及政策。除公開投標、拍賣、掛牌出售及收購擁有地塊的第三方公司權益外，我們亦與其他聲譽良好的房地產開發商合作設立合營企業及聯營公司以收購土地。我們認為靈活的收購方法使我們從我們收購的土地獲得最多回報。

我們按一套審慎指引作出土地收購決定。在收購土地前，我們會嚴格按照指引進行詳細的可行性研究，包括區域經濟週期、地理位置、公共交通網絡及交通是否便利、預算開發成本、公共基礎設施及商業設施供應以及地方政府的區域規劃。

經過多年努力，我們靈活的收購土地策略使我們的業務遍及中國20多個城市。我們的土地通常位於市中心或於不久將來有望成為市中心的區域。截至2020年9月30日，我們應佔的總土地儲備為16,567,700平方米，包括我們應佔的可作銷售而仍未出售的建築面積及已售但未交付的建築面積613,677平方米、我們應佔的開發中物業總建築面積9,596,373平方米及我們應佔的持作未來開發物業總建築面積6,357,650平方米。我們認為土地儲備將有助我們實現長期可持續發展。

針對不同客戶的需求打造多元化產品體系

我們主要為希望改善居住環境的客戶提供優質住宅物業，同時亦提供辦公樓、購物大樓、商業綜合體及公寓等商業物業以及營運酒店。我們認為綜合產品組合使得我們的收益來源多元化並實現平衡增長。

憑藉我們的產品設計能力及多年的營運經驗，我們已發展出多樣化產品組合，包括十一個產品系列，分別為中心系、觀字系、蘭字系、天字系、凱旋系、文旅系、悅字系、商業系、公寓系、產城系及特色小鎮。此外，我們亦於業績紀錄期間開發了海納系，儘管我們已更新產品系列，但日後並無計劃開發海納系新物業項目。各系列具備不同特徵以迎合不同客戶需求，在我們重視的區域提高品牌知名度，有助我們在全國推廣品牌形象。

我們不時調整產品設計以迎合地方需求。除設計部外，我們亦會聘用第三方設計師。我們在國內外有一批頂尖的第三方設計師，例如上海天華建築設計有限公司、上海錯德建築裝飾設計有限公司及廣州築巢裝飾設計工程有限公司，可提供規劃、設計、景觀、裝飾等服務。

我們的產品設計能力令我們獲得多個獎項。2018年，根據中國房地產TOP10研究組資料，我們的蘭字系獲認定為中國房地產精品項目品牌價值TOP10。成都環球金融中心榮獲2019年度中國建設工程魯班獎(國家優質工程)。於2008年12月落成屬於我們凱旋系的眉山領地凱旋地景於2011年榮獲「中國土木工程詹天佑優秀住宅小區金獎」。

標準化程序維持盈利能力、保證產品質量及增強客戶忠誠度

經過20多年的發展，我們已經形成管理項目開發活動全流程的標準化程序。我們認為此標準化管理程序有助我們快速擴張和延續過去的成功。

我們制定了標準程序管理投資決策。我們的投資決策由區域投資經辦人提交並由我們董事及高級管理人員組成的投委會及投資董事會批准。得益於我們的投資決策標準化管理流程，我們促使投資項目嚴格遵守各階段規定，因此我們一般可於收購土地後七天內完成項目準備工作並開始物業開發項目。我們亦將營銷程序標準化，確保我們可有效預售。我們的總部制定營銷計劃並監督項目公司的營銷活動，以確保遵守內部指引及政策。我們的標準化運營程序令我們能夠有效控制成本、維持盈利能力及增加投資回報。

我們的標準化項目開發程序亦有助於保證產品質量，我們認為這提高了客戶忠誠度。我們於2014年開始進行客戶調研，亦與第三方合作，每年進行客戶調研。通過調研，我們收集客戶意見，並要求客戶將滿意度水平按一至五級排序，其中一級代表零分，五級代表100分。根據中指研究院的資料，我們於2018年的客戶滿意度水平達到75.9分(滿分100分)，而行業均值為71.2分。根據中指研究院於2018年進行的調研，約72.2%的客戶會向親友推薦我們的物業。

經驗豐富的高級管理層團隊、敬業盡職的僱員及行之有效的團隊建設措施

我們的管理層團隊有豐富的中國房地產行業經驗及深入了解。董事長劉玉輝先生在中國房地產行業擁有超過20年的經驗。我們的高級管理層成員在中國房地產行業平均擁有超過10年的經驗。

我們從大學、學院及行業的領軍企業招聘人才。於2020年5月31日，我們有1,308名僱員，其中持有學士學位的僱員約佔60%，持有碩士或博士學位的僱員約佔13%。我們不斷向僱員提供專業培訓，成立「領地學院」，為具備不同專業經驗的僱員提供不同的訂製培訓課

程，培育核心技術，包括但不限於營運管理技巧。我們聘請國內外行業專家為領地學院授課。通過培訓及教育，我們繼續優化員工隊伍。

我們使用花紅及獎金激勵僱員。我們相信該等措施可有效吸引及挽留人才，並提高僱員績效。

策略

我們會繼續專注於物業開發，旨在成為中國領先的物業開發商之一。

持續提高市場佔有率，進軍新市場

我們打算專注於二線及主要三線城市。我們將繼續鞏固我們於中國西南部的市場地位。倘有機會，我們亦將繼續提高於其他地區的投資，如華東地區，並拓展至中國更多的區域經濟中心。為實施業務擴展策略，我們將繼續注意及研究高速發展城市的合資格地盤，以識別有高潛在回報的機會。選擇未來開發項目新市場時，我們會從各個方面評估多項因素，當中最為關注：(i)當地經濟指標、人口、GDP增長率及平均可支配收入以及宏觀經濟趨勢；(ii)規管房地產發展的當地法律、法規及政策，特別是分區和城市規劃方面；(iii)當地物業市場的供需狀況、價格趨勢、售罄率、同一地區市場同類項目的銷售紀錄、未來市場表現評估和我們潛在客戶基礎規模；及(iv)進入新市場的壁壘，例如當地市場收購新土地的主流方式。

貫徹我們卓有成效的土地收購策略，於具增長潛力的地區優化土地儲備

我們預期憑藉已證實卓有成效的土地收購策略繼續擴大土地儲備。除公開招標、拍賣及掛牌出售外，我們亦尋求與第三方物業開發商合作，共同收購及開發項目或通過收購項目公司獲取土地。

進一步完善產品設計及產品組合以提升產品競爭力及品牌形象

我們將繼續改進11個系列下的產品。為控制產品質量並有效地擴展業務，我們將盡力使各系列下的產品標準化。我們亦將繼續開發新產品以滿足客戶需求。例如，我們於2020年

5月31日推出悦字系，以現代設計為特色，迎合年輕買家。我們亦打算進一步將人工智能技術(尤其是人臉識別技術)融入住宅及商業物業。

我們注重產品的質量、功能及安全，並在我們的產品中進一步推廣健康及環保生活。

我們亦打算通過持續的營銷提高競爭力及品牌形象。我們將持續進行定期客戶調研，從而提升客戶滿意度及忠誠度。

進一步加強成本控制，優化資本結構

我們努力完善項目管理流程，縮短決策過程，提高營運效率及周轉率。具體而言，我們致力於交付優質物業，亦旨在有效開展預售，以更有效地管理庫存及現金收益。

我們採取多項措施管理財務風險。我們自財務部門指派人員監督財務風險管理。財務部門會評估潛在項目的盈利能力，在現有項目開發過程進行監督及就必要的調整提出建議，直至項目竣工交付為止。我們的財務團隊會不斷確定及完善最適合各項目的融資計劃，並監測營運資金及現金流量，通過審慎的預算控制管理土地成本、建築成本及營運開支。我們收集及研究國家及地方政府的政策，評估房地產開發商的融資環境，再適當調整我們的融資計劃以更好控制融資成本。

我們將繼續採取穩健的財務政策，密切監控槓桿率及利息覆蓋率等重要財務指標。我們亦將密切監控借款的到期情況及現金流量水平，確保現金足以償還我們的借款及發展業務的需求。

我們努力使融資來源多元化及改善資本結構。例如，我們可能發行公司債券及資產支持證券以降低債務水平並減少財務成本。

我們的財務部門負責向董事會通報營運資金管理及融資計劃，執行融資計劃前須經董事會批准。

持續吸引、挽留和激勵人才，建立高效員工隊伍

我們十分注重建立員工隊伍。我們將繼續以薪酬待遇吸引、挽留和激勵人才。我們將進一步開發領地學院的課程，為僱員提供紮實的職業培訓。通過領地學院提供的課程，我們亦

業 務

挑選有能力的僱員晉升。我們亦注重企業文化，鼓勵僱員追求職業發展及個人成長，以建立一支高效員工隊伍。

我們的業務

我們是一家於四川房地產開發商中具有領先市場地位的房地產開發商，佈局全國，品牌卓越。我們主要專注於住宅及商業物業的開發和銷售。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們應佔訂約銷售額分別約人民幣6,558.2百萬元、人民幣11,311.4百萬元、人民幣15,285.6百萬元、人民幣6,142.9百萬元及人民幣6,235.3百萬元，應佔總建築面積分別為806,124平方米、1,349,583平方米、1,976,053平方米、739,587平方米及792,723平方米。業績紀錄期間後及直至2020年9月30日，我們應佔訂約銷售額約為人民幣8,846.9百萬元，應佔總建築面積為1,043,067平方米。訂約銷售資料不應被視為收益或盈利能力的指標。所交付的訂約銷售與所確認收益並不相同。此外，我們持有部分自主開發的商業物業作進一步投資及營運用途並從事酒店管理業務。我們亦提供項目管理服務，該服務於截至2018年及2019年12月31日止年度貢獻小部分收益。下表載列所示期間我們按業務種類劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%								
							(未經審核)			
物業銷售	5,304,782	99.4	4,454,504	98.7	7,452,435	98.5	1,030,587	95.7	2,984,811	98.6
商業物業營運	28,519	0.5	51,417	1.1	70,876	0.9	30,287	2.8	29,157	0.1
酒店業務	5,328	0.1	6,239	0.1	37,102	0.5	10,827	1.0	9,058	0.3
項目管理	—	—	1,743	0.1	7,751	0.1	5,755	0.5	4,808	0.1
總計	<u>5,338,629</u>	<u>100.0</u>	<u>4,513,903</u>	<u>100.0</u>	<u>7,568,164</u>	<u>100.0</u>	<u>1,077,456</u>	<u>100.0</u>	<u>3,027,834</u>	<u>100.0</u>

我們的物業開發業務

我們開發各種住宅及商業物業。我們主要交付十一個物業系列。以下為於2020年9月30日之前推出的十一大系列：

- 中心系：中心系物業主要為優質商業物業，如辦公樓、購物中心、購物大樓公寓，一般坐落於城市中心商業區。截至2020年9月30日，該系列有三項商業物業已竣工，即成都領地中心、成都環球金融中心及吉林環球貿易中心。此外，我們持有成

都一品中心，擬開發成包括辦公樓、商業區、公寓及酒店的商業綜合體。我們旨在將該系列物業發展為當地地標。

- 觀字系：觀字系物業一般坐落於風景區，例如山上或河畔，以現代設計為特色，主要針對希望進一步改善居住環境的客戶。截至2020年9月30日，該系列的項目（例如重慶領地•觀雲府、綿陽觀江府、眉山觀江府及雅安觀江府）仍為在建或持作未來開發。
- 蘭字系：蘭字系物業為優質住宅物業，主要針對希望改善居住環境的客戶，一般坐落於郊區，而這些地段在不久的將來有望發展為市中心。該系列物業以新中式設計結合現代建築技術為特色，是我們的旗艦系列。截至2020年9月30日，我們已完成該系列五個項目的全部建設，包括成都錦巷蘭台、西昌領地蘭台府、西昌蘭台府•青沄、成都天府蘭台•新隆及承德蘭台府，並已完成兩個項目的部分工程，即雅安蘭台府及樂山蘭台府。
- 天字系：天字系物業為優質住宅物業，主要針對希望改善居住環境的客戶，一般坐落於城市的中心區域，是我們的另一旗艦系列。截至2020年9月30日，我們已完成該系列三個項目的建設，即雅安天嶼、綿陽天嶼及樂山天嶼。
- 凱旋系：凱旋系物業一般坐落於不久將來有望成為市中心的開發區，針對希望改善居住環境的客戶。截至2020年9月30日，我們於該系列下交付的物業包括西昌領地•凱旋國際公館、庫爾勒領地•凱旋公館、吉林凱旋公館、眉山凱旋國際公館、眉山凱旋廣場及眉山凱旋國際公館二期。
- 文旅系：文旅系物業一般坐落於風景區，用作度假屋。截至2020年9月30日，該系列物業（例如樂山峨眉觀頂、西昌領地•海月里及攀枝花領地陽光花城）均在開發中。

- 悅字系：悅字系物業提供現代設計，以迎合希望改善居住環境的年輕物業買家。該系列下的物業一般坐落於市中心。截至2020年9月30日，我們於該系列下有成都新都悅府及南充金為領地悅城等若干物業待日後開發。
- 商業系：商業系以主題商業街、步行區及食肆為特色，滿足當地居民休閒需求，亦可作為旅遊勝地。商業系於2020年初新推出，於2020年9月30日，我們並無持有該系列任何物業項目。
- 公寓系：公寓系提供可作為年輕人聚會地點的商業物業，以智能家居系統及管家服務為特色。公寓系於2020年初新推出，於2020年9月30日，我們並無持有該系列任何物業項目。
- 產城系：產城系開發物業可一併發展為一個企業生活區，以辦公樓、購物中心、醫療機構、城市公園及K12國際學校為特色，服務社區內各年齡段人士。截至2020年9月30日，我們於該系列下有三項物業項目待日後開發，即成都天府康城（我們於2020年5月動工）、廣元領地城及成都天府領地城（預期於2020年9月開始預售）。我們預期於成都天府康城竣工後將其部分面積租予醫院及保健設施營運商。
- 特色小鎮：特色小鎮物業提供坐落於古鎮的歷史文化度假村，截至2020年9月30日，我們於該系列下有一項在建物業項目，即峨眉蓮花湖。

除上述外，業績紀錄期間，我們亦交付海納系物業，目標客戶為首次購房者。截至2020年9月30日，該系列已交付物業包括成都海納時代、樂山海納公館、佛山海納瓏庭、佛山海納君庭、佛山海納公館、佛山海納豪庭及佛山海納豪苑。由於我們為應對不斷變化的市場需求對產品設計進行改良，開發其他系列，故並無計劃開發該系列的新物業。

我們的商業物業主要包括辦公樓、商業綜合體及酒店，與住宅物業融為一體或鄰近住宅物業，另外亦有公寓。截至2020年9月30日，我們有107個處於不同發展階段的物業開發項目，由我們的附屬公司、合營企業及聯營公司開發。截至2020年9月30日，我們應佔的總

土地儲備為16,567,700平方米，包括我們應佔的可作銷售而仍未出售的建築面積及已售但未交付的建築面積613,677平方米、我們應佔的開發中物業總建築面積9,596,373平方米及我們應佔的持作未來開發物業總建築面積6,357,650平方米。

我們的物業項目分類

我們的物業分類反映我們經營業務的基準，或會有別於其他開發商的分類。下表載列我們的物業分類以及物業估值報告及會計師報告的相應物業分類：

<u>本招股章程</u>	<u>物業估值報告</u>	<u>會計師報告</u>
已竣工物業	第一組—本集團在中國持有及佔用的物業 第二組—本集團在中國待售的物業 第三組—本集團在中國持作投資物業	待售的已竣工物業 投資物業
開發中物業	第四組—本集團在中國持有的開發中物業	開發中物業
持作未來開發的物業	第五組—本集團在中國持作日後開發的物業 第六組—本集團在中國訂約收購的物業	開發中物業

本招股章程的地盤面積信息乃按下列基準得出：

- 在取得土地使用權證／不動產權證(土地)的情況下，地盤面積為該等土地使用權證／不動產權證(土地)所載列的地盤面積；及
- 在尚未取得土地使用權證／不動產權證(土地)的情況下，地盤面積為與項目有關的土地出讓合同所載列者，惟不包括指定作道路及社區休閒區等公共基礎設施。

本招股章程的建築面積信息乃按下列基準得出：

- 倘我們已取得項目竣工驗收合格證明書，如該項目竣工驗收合格證明書所指明；倘沒有上述紀錄，則以房產測量和測繪報告、我們的內部紀錄和估計為準；
- 對於開發中或持作未來開發的項目：
 - 倘我們已取得建築工程施工許可證，則以該等許可證所指明者為準；
 - 倘我們尚未取得建築工程施工許可證但已取得建設工程規劃許可證，則以該建設工程規劃許可證所指明者為準；及
 - 倘未取得上述許可證，則以我們與中國監管機關所訂立的土地出讓合同及主投資協議所指明或根據我們的內部紀錄及估計得出者為準。
- 倘我們已取得項目的商品房預售許可證，可銷售建築面積信息為該等許可證載列的可銷售建築面積；

本招股章程中的總建築面積包括可銷售建築面積和不可銷售建築面積。本招股章程中的不可銷售建築面積指若干附屬設施，如綠化區和設計為人民防空工程的空間，不會獲發預售許可證。本招股章程中的可銷售建築面積指扣除不可銷售建築面積後的建築面積。可銷售建築面積進一步分為已預售／已售可銷售建築面積和可作銷售而仍未出售的建築面積。當我們已簽立購買合同但尚未將物業交付給客戶時，物業即屬已預售。在我們與客戶簽立購買合同並已將物業交付給客戶後，物業即被視為已售。

可售總建築面積計算如下：

- 對於已竣工的物業，根據相關房屋所有權證或物業驗收報告計算；
- 開發中物業，根據相關預售許可證計算，或倘無相關預售許可證，則根據建設工程規劃許可證計算，或倘無建設工程規劃許可證，則根據有關政府部門發出的其他文件計算；及
- 對於持作未來開發的物業，根據我們的內部紀錄及開發計劃計算。擬作出售的總建築面積並不會超過地盤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地積比率上限的乘積。

業 務

除非另有指明日期，否則本招股章程所載對我們各物業的詳細描述乃截至2020年9月30日。各物業的動工日期是指項目或項目階段的首棟建築物動工日期。已竣工物業描述中所載的竣工日期是指多期項目的各個物業獲得工程竣工驗收報告的日期。就開發中或未來開發物業而言，竣工日期反映我們根據當前開發計劃所作最佳估計。

土地儲備及物業組合

下表載列截至2020年9月30日我們附屬公司、合營企業及聯營公司開發的物業組合中按城市劃分的建築面積明細：

城市	項目	已竣工		開發中建築面積 (平方米)	日後開發的規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總土地儲備的百分比 (%)
		可作銷售而 仍未出售的 建築面積 (平方米)	已售但 未交付的 建築面積 (平方米)				
附屬公司開發的項目							
長春	2	1,357	6,028	—	—	7,385	0.04%
成都	13	51,841	900	935,789	642,535	1,631,065	9.84%
承德	3	436	9,317	114,413	124,183	248,350	1.50%
重慶	1	—	—	85,761	—	85,761	0.52%
都江堰	1	—	—	116,231	121,842	238,072	1.44%
佛山	5	10,501	3,550	—	—	14,051	0.08%
廣元	1	—	—	—	554,895	554,895	3.35%
惠州	1	—	—	268,624	—	268,624	1.62%
荊州	2	—	—	396,363	—	396,363	2.39%
凱里	1	—	—	209,730	732,432	942,161	5.69%
庫爾勒	2	23,926	5,862	254,974	—	284,763	1.72%
樂山	8	40,447	57,940	408,332	—	506,718	3.06%
漯河	1	—	—	—	335,603	335,603	2.03%
瀘州	1	—	—	180,443	—	180,443	1.09%
眉山	8	76,764	5,762	1,077,279	—	1,159,805	7.00%
綿陽	4	16,047	124,100	374,089	829,342	1,343,578	8.11%
南充	3	—	—	619,003	—	619,003	3.74%
攀枝花	2	—	—	545,866	—	545,866	3.29%
汕尾	1	26,378	64,243	110,936	—	201,557	1.22%
商丘	1	—	—	91,425	102,424	193,849	1.17%
遂寧	1	—	—	—	124,436	124,436	0.75%
烏魯木齊	4	—	—	496,679	282,284	778,963	4.70%
西昌	8	20,256	4,207	629,468	260,814	914,744	5.52%
新都	1	2,415	—	416,619	163,462	582,496	3.52%
滎陽	1	—	—	80,193	—	80,193	0.48%
雅安	6	22,983	4,525	492,134	—	519,643	3.14%
宜賓	1	—	—	147,894	297,407	445,301	2.69%
駐馬店	5	—	—	404,444	1,136,790	1,541,234	9.30%
遵義	1	—	—	130,977	—	130,977	0.79%
小計	89	293,351	286,434	8,587,666	5,708,448	14,875,899	89.79%

業 務

城市	項目	已竣工		開發中建築面積 (平方米)	日後開發的規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 ⁽¹⁾ (平方米)	佔總土地儲備的百分比 (%)
		可作銷售而 仍未出售的 建築面積 (平方米)	已售但 未交付的 建築面積 (平方米)				
合營企業及聯營公司開發的項目 ⁽²⁾							
成都	2	2,142	—	183,333	161,456	346,931	2.09%
江油	1	—	—	57,447	59,010	116,458	0.70%
樂山	6	—	—	416,940	216,293	633,233	3.82%
深圳	1	—	—	—	67,053	67,053	0.40%
西昌	1	—	—	49,860	19,624	69,484	0.42%
徐州	3	8,988	797	173,603	—	183,388	1.11%
雅安	2	6,225	145	41,384	35,374	83,128	0.50%
張家界	1	—	—	53,424	30,198	83,622	0.50%
張家口	1	13,265	2,330	32,716	60,193	108,504	0.65%
小計	18	30,620	3,272	1,008,707	649,202	1,691,801	10.21%
總計⁽³⁾	107	323,971	289,706	9,596,373	6,357,650	16,567,700	100.00%

附註：

- (1) 土地儲備相當於(i)可作銷售而仍未出售的建築面積及已售但未交付的建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積；及(iii)持作日後開發的物業的總建築面積之總和。
- (2) 對於我們的合營企業及聯營公司開發的項目，總建築面積基於我們於該等項目所持股權比例作出調整。
- (3) 總土地儲備不包括截至2020年9月30日我們所持總建築面積357,149平方米的投資物業。

業 務

下表載列截至2020年9月30日按關鍵地區劃分的物業項目數目及建築面積明細：

地區	項目	已竣工			日後開發的 規劃建築 面積 (平方米)	我們應佔的 土地 儲備 ⁽¹⁾⁽²⁾ (平方米)	佔總土地 儲備的 百分比 (%)
		可作銷售而 仍未出售的 建築面積 (平方米)	已售但未 交付的建築 面積 (平方米)	開發中建築 面積 (平方米)			
附屬公司開發的項目							
京津冀地區	3	436	9,317	114,413	124,183	248,350	1.50%
華中	10	—	—	972,425	1,574,817	2,547,242	15.37%
成渝經濟帶及四川省	59	230,753	197,434	6,028,907	2,994,732	9,451,826	57.05%
粵港澳大灣區	7	36,879	67,793	379,560	—	484,232	2.92%
其他 ⁽³⁾	10	25,282	11,890	1,092,360	1,014,716	2,144,248	12.94%
小計	89	293,351	286,434	8,587,666	5,708,448	14,875,899	89.79%
合營企業及聯營公司開發的項目							
京津冀地區	1	13,265	2,330	32,716	60,193	108,504	0.65%
華中	1	—	—	53,424	30,198	83,622	0.50%
成渝經濟帶及四川省	12	8,367	145	748,964	491,758	1,249,234	7.54%
粵港澳大灣區	1	—	—	—	67,053	67,053	0.40%
其他 ⁽³⁾	3	8,988	797	173,603	—	183,388	1.11%
小計	18	30,620	3,272	1,008,707	649,202	1,691,801	10.21%
總計⁽⁴⁾	107	323,971	289,706	9,596,373	6,357,650	16,567,700	100.00%

附註：

- (1) 土地儲備相當於(i)已竣工物業的總建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積；及(iii)持作日後開發的物業的總建築面積之總和。
- (2) 對於我們的合營企業及聯營公司開發的項目，我們應佔的土地儲備基於我們於各項目所持股權計算。
- (3) 其他包括吉林省長春市、新疆維吾爾自治區烏魯木齊市及庫爾勒市、貴州省遵義市及凱里市以及江蘇省徐州市，該等城市均並非位於我們的關鍵地區。
- (4) 總土地儲備不包括截至2020年9月30日我們所持總建築面積357,149平方米的投資物業。

由於我們的部分項目包含多期連續開發項目，因此該等項目可能包括已竣工、開發中或持作日後開發等多個階段。

我們亦與其他聲譽良好的房地產開發商合作設立合營企業及聯營公司以收購土地及開發物業項目。根據中指研究院資料，這是房地產開發行業的慣例。此方法使我們能與其他房地產開發商合作，而該等房地產開發商可能擁有我們計劃開發的理想地塊，或擁有我們於計劃擴張的若干地區所不具備的經驗。

業 務

物業編號	物業名稱	已竣工												在建				日後開辦				
		地庫/地庫			樓上			其他			可預售/預售			預售/在建			預售/在建			預售/在建		
		項目	面積 (平方米)	單位數	項目	面積 (平方米)	單位數	項目	面積 (平方米)	單位數	項目	面積 (平方米)	單位數	項目	面積 (平方米)	單位數	項目	面積 (平方米)	單位數	項目	面積 (平方米)	單位數
6	康翠園	住宅	40,372																			
	商業																					
	停車場																					
	其他																					
7	康翠園	住宅	46,473																			
	商業																					
	停車場																					
	其他																					
8	康翠園	住宅	199,863																			
	商業																					
	停車場																					
	其他																					
9	康翠園	住宅	38,867																			
	商業																					
	停車場																					
	其他																					
10	康翠園	住宅	41,822																			
	商業																					
	停車場																					
	其他																					
11	康翠園	住宅	40,897																			
	商業																					
	停車場																					
	其他																					
12	康翠園	住宅	57,523																			
	商業																					
	停車場																					
	其他																					

業 務

物業編號	項目	已竣工										在建										日後開辦					
		已竣工		可操作/小型		可作儲蓄用途		已出租/分售		預留/保留																	
		建築面積 (平方米)	地盤面積	建築面積 (平方米)																							
13	前山仔路站	71,770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	伊寧路	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	伊寧路	65,888	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	伊寧路	99,732	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	伊寧路	41,652	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	伊寧路	16,896	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	伊寧路	33,287	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

物業編號	項目	已竣工										在建										日後開發					
		已竣工		可預售/預售																							
		建築面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)																								
20	荳蔻地舖舖位	62,378	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
21	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
22	住宅	103,928	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
23	住宅	115,428	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
24	住宅	61,624	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
25	住宅	87,933	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
26	住宅	53,279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

業 務

物業編號	項目	已竣工										在建										日後開辦															
		地盤面積		已竣工		可銷售/出租		可作商業用途		已租出/交付		實售/出售		實售/出售		可銷售建築		可銷售建築		可銷售建築		可銷售建築		可銷售建築		可銷售建築		可銷售建築		可銷售建築		可銷售建築		可銷售建築		可銷售建築	
		單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)	單位	(平方米)		
		建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)	建築面積	(平方米)		
27	長德聯浩軒·靚山	34,981	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,466	41,108	2,534	2,534	2009年10月15日	2010年5月14日	2012年12月3日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125.3	163.2	51.0%	85.7	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,136	40,130	2,534	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59	59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,864	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,488	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
28	吉靈匯雲錦	132,888	406,335	401,583	1,356	6,028	2013年9月1日	2014年9月1日	2020年12月1日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	334,332	332,652	720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	10,139	10,054	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	33,002	32,067	552	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	8,398	6,028	84	6,028	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	金源匯禧園	29,396	20,374	20,899	84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,933	66,904	15,133	15,133	2009年1月1日	2010年1月1日	2011年1月1日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,332	54,739	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	884	885	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,273	10,890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,733	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30	吉靈匯禧園中心	44,925	284,322	287,962	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住宅	-	64,404	64,308	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	174,802	173,257	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車場	-	39,373	37,103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	11,224	11,224	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,733	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
31	新區匯禧園	59,698	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,425	86,392	23,571	23,571	2010年1月1日	2010年1月1日	2011年1月1日	2012年1月1日	2013年1月1日	2014年1月1日	2015年1月1日	2016年1月1日	2017年1月1日	2018年1月1日	2019年1月1日	2020年1月1日	2021年1月1日	2022年1月1日	2023年1月1日	2024年1月1日	2025年1月1日	2026年1月1日	2027年1月1日
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,730	83,648	23,571	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,138	1,144	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,536	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
32	新區匯禧園合一期	182,396	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	404,444	330,200	27,225	27,225	2018年12月1日	2019年12月1日	2021年6月1日	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,524	18,174	13,524	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,952	18,940	9,338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,681	4,699	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,862	39,966	4,951	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
33	新區匯禧園合二期	70,591	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

業 務

物業編號	物業名稱	已竣工										在建										日後開發			
		已竣工		可預售/預售																					
		樓面面積 (平方米)	地庫面積 (平方米)																						
34	碧山亭家鄉會三期	75,862	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
35	碧山亭家鄉會四期	168,889	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
36	碧山亭家鄉會五期	158,370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
37	碧山亭家鄉會	54,070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
38	碧山亭家鄉會	48,399	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
39	碧山亭家鄉會	91,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

業 務

物業編號	物業名稱	項目	地盤面積	已竣工										在建										日後開辦						
				已竣工		可預售/預售		可作銷售/預售		已預售/已交付		實售竣工日期		預售/預售																
				建築面積 (平方米)	可預售/預售 (平方米)	建築面積 (平方米)	可預售/預售 (平方米)	建築面積 (平方米)	可預售/預售 (平方米)	建築面積 (平方米)	可預售/預售 (平方米)	實售竣工日期	預售/預售日期	實售竣工日期																
40	泰山府前廣場	住宅	5,000	35,295	—	—	—	—	—	2004年6月30日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		停車場	—	29,830	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		其他	—	4,594	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
41	泰山區藍山郡代售處部分物業	住宅	—	861	—	—	—	—	—	2004年12月29日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		停車場	—	13,421	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
42	泰山府前廣場	住宅	36,200	99,090	—	—	—	—	—	2004年9月15日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		停車場	—	79,329	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		其他	—	14,357	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
43	泰山府前廣場	住宅	—	357	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		商業	—	4,694	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		停車場	—	9,815	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		其他	—	462	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
44	泰山府前廣場	住宅	88,108	222,026	—	—	—	—	—	2004年6月30日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		停車場	—	129,316	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		其他	—	13,383	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
45	泰山府前廣場	住宅	29,796	117,182	—	—	—	—	—	2004年9月15日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		停車場	—	89,356	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		其他	—	2,311	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
46	泰山府前廣場	住宅	127,204	577,328	—	—	—	—	—	2004年9月15日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		停車場	—	486,963	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		其他	—	24,510	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

業 務

物業編號	項目	已竣工											在建						日後開辦										
		地庫/地庫			可居住/出租			可作商業用途			已租出/已交付			可作商業用途															
		樓面面積 (平方米)	建築成本 (平方米)	售價/售價 (平方米)																									
54	裙樓	35,774	92,731	90,623	26,378	64,243	2008年10月10日	2008年10月10日	2008年10月10日	2008年10月10日																			
	住宅	71,388	71,388	71,388	2,145	64,243	2009年9月28日	2009年9月28日	2009年9月28日	2009年9月28日																			
	商場	2,288	2,288	2,288	16,965	16,965	2008年10月10日	2008年10月10日	2008年10月10日	2008年10月10日																			
	配裝庫	1,656	1,656	1,656	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	454	454	454	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
55	基座/地庫	83,840	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	商場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	配裝庫	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
56	基座/地庫	36,943	114,333	104,404	4,442	2,133	2014年9月15日	2014年9月15日	2014年9月15日	2014年9月15日																			
	住宅	81,223	77,422	77,422	1,783	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商場	11,587	15,386	15,386	10,853	3,389	3,389	2009年11月28日	2009年11月28日	2009年11月28日	2009年11月28日																		
	配裝庫	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	5,157	5,157	5,157	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
57	基座/地庫	20,536	76,593	68,062	733	655	2014年9月29日	2014年9月29日	2014年9月29日	2014年9月29日																			
	住宅	60,202	58,588	58,588	107	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商場	3,067	3,064	3,064	316	316	316	2017年11月30日	2017年11月30日	2017年11月30日	2017年11月30日																		
	配裝庫	7,699	6,410	6,410	733	231	231	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	1,211	1,211	1,211	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
58	基座/地庫	46,812	145,777	140,179	1,243	666	2011年1月1日	2011年1月1日	2011年1月1日	2011年1月1日																			
	住宅	107,115	106,200	106,200	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商場	11,871	11,246	11,246	1,186	447	447	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配裝庫	24,285	22,653	22,653	57	219	219	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	2,905	2,905	2,905	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
59	基座/地庫	37,276	152,376	140,353	3,700	—	2013年6月1日	2013年6月1日	2013年6月1日	2013年6月1日																			
	住宅	118,071	113,177	113,177	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商場	9,722	9,722	9,722	3,700	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配裝庫	17,914	17,914	17,914	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	6,570	6,570	6,570	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
60	基座/地庫	21,192	86,609	79,227	323	97	2014年9月23日	2014年9月23日	2014年9月23日	2014年9月23日																			
	住宅	68,013	66,623	66,623	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商場	3,103	3,035	3,035	444	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	配裝庫	10,182	9,589	9,589	323	97	97	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	4,352	4,352	4,352	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

物業編號	項目	已竣工										在建										日後開辦			
		已竣工		可操作/預售		已預售/交付		預售/監管		可開工建築		預備建築		可開工建築		預備建築									
		建築面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)																						
61	湖濱花園	26,640	—	90,445	—	8,666	6,824	2018年5月1日	2019年3月31日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	74,277	—	1,057	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	3,855	—	1,315	135	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	12,484	—	6,831	5,662	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
62	藍翠園	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
63	藍翠園	55,600	—	131,157	—	7,882	117,276	2018年6月1日	2019年6月30日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	109,258	—	121	108,407	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	2,242	—	1,992	250	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	13,387	—	5,689	7,619	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
64	藍翠園	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
65	藍翠園	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
66	藍翠園	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
67	藍翠園	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	停車場	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

物業編號	項目	已竣工										在建										日後開辦									
		已竣工		可操作/小型		可作儲蓄用途及		已出租/未交付		可作商業用途		可作住宅用途		可作商業用途		可作住宅用途		可作商業用途		可作住宅用途		可作商業用途		可作住宅用途		可作商業用途		可作住宅用途		可作商業用途	
		樓面面積 (平方米)	地價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價	樓面面積 (平方米)	售價/售價
68	康定閣	41,790	90,373	87,155	12,123	423	2017年7月25日	2017年12月8日	2020年10月9日	23,356	18,300	—	2017年7月25日	2017年12月31日	2021年3月31日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	住宅	66,796	66,796	891	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	商業	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	3,119	20,339	11,231	—	—	—	—	—	39,76	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
69	康定閣	53,320	—	—	—	—	—	—	180,585	154,361	51,653	2018年10月1日	2019年12月6日	2022年3月31日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	123,111	65,111	1,979	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	商業	—	—	—	—	—	—	—	34,740	34,740	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	其他	—	—	—	—	—	—	—	10,697	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
70	康定閣	144,705	—	—	—	—	—	—	15,527	36,271	23,476	2018年11月22日	2019年12月19日	2021年4月30日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	27,840	27,840	21,388	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	商業	—	—	—	—	—	—	—	856	856	599	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	其他	—	—	—	—	—	—	—	7,575	7,575	689	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
71	康定閣	116,755	—	—	—	—	—	—	3,704	335,403	163,583	2018年11月20日	2019年12月18日	2021年6月30日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	324,114	163,110	473	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	商業	—	—	—	—	—	—	—	270,944	41,300	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	其他	—	—	—	—	—	—	—	8,711	8,711	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
72	康定閣	16,674	—	—	—	—	—	—	76,424	65,354	6,456	2018年11月3日	2019年4月3日	2021年9月30日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	53,122	53,439	6,436	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	商業	—	—	—	—	—	—	—	21,48	21,48	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	其他	—	—	—	—	—	—	—	9,667	9,667	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
73	康定閣	3,935	—	—	—	—	—	—	112,331	102,307	3,682	2018年5月28日	2019年6月24日	2021年9月30日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	住宅	—	—	—	—	—	—	—	76,537	76,537	3,639	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	商業	—	—	—	—	—	—	—	4,040	4,040	733	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	其他	—	—	—	—	—	—	—	22,689	22,689	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
74	康定閣	251,148	942,161	917,102	—	—	—	—	200,730	205,588	60,036	2018年11月12日	2019年9月10日	2021年12月30日	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	住宅	714,366	714,366	714,366	—	—	—	—	178,124	178,124	60,036	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	商業	29,840	29,840	29,840	—	—	—	—	3,592	3,592	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	188,823	188,823	188,823	—	—	—	—	23,394	23,394	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

物業編號	項目	地盤面積	已竣工										在建										日後開發						
			已竣工		可預售/小型		可作辦公室用途		已預售/住宅		可預售/住宅																		
			建築面積 (平方米)	單位數	建築面積 (平方米)																								
82	北京銀行	132,479	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83	住宅	90,142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84	住宅	263,916	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85	住宅	16,592	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
86	住宅	78,475	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87	住宅	39,888	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

物業編號	項目	地點/座落	已竣工												在建												待發展/預期的 建築土地/發展				2024年6月30日已 2024年6月30日前的	
			已竣工		可擴充/出租		可作酒店用途		已租出/交付		預期中建築		建築/建造		預期中建築																	
			面積 (平方米)	建築/出租	面積 (平方米)	建築/建造	面積 (平方米)	建築/建造																								
88	住宅	90,531	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
89	住宅	106,838	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	商業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	停車場	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
總計																																

附註：

- 於估值日期，第1、77、78、80至82、84及87至89號物業部分尚未轉讓予本集團，因此該等物業的業權並無歸屬於本集團。因此，物業估值報告並無賦予第1、77、78、80至82、84及87至89號物業部分商業價值。然而，假定本集團已獲得相關業權證書並可自由轉讓物業，仲量聯行認為該等物業於估值日期的總市值為人民幣5,494,000,000元，僅供參考。
- 於估值日期，我們無法獲得總建築面積約47,085.21平方米的28號物業的幼兒園及22個停車位、第24號物業的815個停車位及第54號物業的601個停車位的房屋所有權證。因此，物業估值報告並無賦予上述物業部分商業價值。然而，假定本集團可自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售物業，仲量聯行認為上述物業部分於估值日期的總市值為人民幣99,000,000元，僅供參考。
- 由於本公司中國法律顧問表示第61號物業被扣押，故物業估值報告並無賦予該物業商業價值。然而，假定本集團可自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售物業，仲量聯行認為第61號物業於估值日期的市值為人民幣66,000,000元，僅供參考。
- 本集團應佔總市值並無計入第1號物業、第24、28及54、61、77、78、80至82、84及87至89號物業部分的參考值。

業 務

除另有說明外，下表（「合營企業及聯營公司項目表」）載列截至2020年9月30日我們的合營企業及聯營公司開發的物業項目詳情：

物業地址 報告幣制	項目	地段面積	已竣工			在建			日期開發			2020年9月30日				
			已竣工 總建築面積 (平方米)	可銷售面積 (平方米)	已出租或未付 建築面積 (平方米)	已竣工建築 面積 (平方米)	預售/出售單位 面積 (平方米)	預計竣工日期	預計建築 面積 (平方米)	預計竣工日期	預計建築 面積 (平方米)	2020年9月30日 產權歸屬本公司 (人民幣百萬元)	2020年9月30日 股本 (人民幣百萬元)			
														2020年9月30日 產權歸屬本公司 (人民幣百萬元)	2020年9月30日 股本 (人民幣百萬元)	
1	成都錦華商務 住宅 商業 停車場 配設車庫 其他	20,995	88,230 53,740 18,839 16,671	68,208 53,740 14,553	4,372	—	—	—	—	—	—	530.0	4.4	40.0%	不適用	
2	合營企業開發項目： 雲山風情●龍頂 住宅 商業 停車場 配設車庫 其他	30,302	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	61.2%	不適用
3	合營企業開發項目： 徐州弘源府 住宅 商業 停車場 配設車庫 其他	31,251	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47.0%	不適用
4	合營企業開發項目： 徐州高陽城商業廣場 住宅 商業 停車場 配設車庫 其他	141,079	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47.0%	不適用
5	合營企業開發項目： 徐州錦華商務 住宅 商業 停車場 配設車庫 其他	234,196	122,892 116,608	116,608 116,608	19,124 19,124	1,696 1,696	—	—	—	—	—	—	—	—	47.0%	不適用
6	合營企業開發項目： 雲南昆明雲龍商務廣場 住宅 商業 停車場 配設車庫 其他	170,392	140,598 131,378 1,334	137,334 131,378 1,334	39,244 35,589 1,334	6,893 6,893	—	—	—	—	—	—	—	—	33.8%	不適用
	其他		577 2,687 2,681	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			16,782 4,524	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
			16,782	4,524	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

業 務

物業地址 項目	已竣工										在建										日後開發					
	地庫/地庫		已竣工		可銷售/出租		可作辦公室/住宅		可作辦公室/住宅		可作辦公室/住宅		可作辦公室/住宅		可作辦公室/住宅		可作辦公室/住宅		可作辦公室/住宅		可作辦公室/住宅		可作辦公室/住宅		可作辦公室/住宅	
	面積	建築成本	面積	建築成本	面積	建築成本	面積	建築成本	面積	建築成本	面積	建築成本	面積	建築成本	面積	建築成本	面積	建築成本	面積	建築成本	面積	建築成本	面積	建築成本	面積	建築成本
14	66,322																									
住宅																										
商業																										
停車場																										
配對區域																										
其他																										
15	271,901																									
住宅																										
商業																										
停車場																										
配對區域																										
其他																										
16	243,277																									
住宅																										
商業																										
停車場																										
配對區域																										
其他																										
17	56,097																									
住宅																										
商業																										
停車場																										
配對區域																										
其他																										
18	77,733																									
住宅																										
商業																										
停車場																										
配對區域																										
其他																										
總計	1,773,012	43,493	381,518	74,847	8,875	2,468,576	2,387,320	710,919	1,681,060	10,533.8	13,398.8	674.6	841.3	674.6	38.0%	不適用										

附註：

(1) 合營企業及聯營公司開發的項目並無載入本招股章程附錄三所載的物業估值報告。因此，該等項目的參考編號並非物業估值報告的項目編號。

與業務夥伴訂立合作協議

我們設立合營企業及聯營公司負責開發特定物業項目。根據設立合營企業及聯營公司的合作協議（「合作協議」），我們的業務夥伴及我們均有責任為項目開發作出貢獻，按各訂約方已認購的股份比例分享利潤或虧損並持有投票權。項目公司訂立有關合作協議前，一般會通過公開投標、拍賣及掛牌出售的方式收購土地用於開發指定物業項目。我們的業務夥伴通常會全面控制項目公司的業務營運。業務夥伴及我們視乎各項目公司特定安排，分別委任不同數目的董事。一般而言，其中一方委任項目公司的總經理，另一方委任副經理。根據合作協議，對於項目公司的不同職能部門，包括項目管理、成本管理、會計、設計管理、市場推廣計劃等，我們一般會安排總負責人負責若干部門，業務夥伴負責其他部門。各訂約方會負責項目開發的不同方面或階段，但均會參與及作出貢獻。地價由業務夥伴與我們根據各自所佔項目公司股份百分比分擔。項目公司一般會以相關的土地使用權抵押取得外部融資用於項目發展。額外的財務支持通常由業務夥伴與我們根據各自所佔項目公司股份百分比提供。開發時間表及成本根據合作協議、公司規章制度及內部程序釐定並受其監督，項目公司亦據此運營。項目公司會建立本身的投標程序挑選承建商和供應商，施工進度由項目公司的施工管理部門監督。我們的業務夥伴通常會負責物業項目的整體產品定位，而最終的項目設計、市場推廣及銷售計劃由雙方共同審批。項目公司所有開支均須由本身不同職位的主管審批，而有關主管由業務夥伴及我們根據合作協議分別委任。項目公司每年的會計師報告會由董事會認可的會計師行編製。項目公司的利潤一般會遵照相關法律及法規，根據各方所佔項目公司股份百分比分派予業務夥伴和我們。

業 務

合營企業及聯營公司由於共享雙方資源而受惠。例如，業務夥伴和我們可以由各方各自的產品開發部門或物業設計團隊提出物業項目的設計，通常有利於推銷物業項目且滿足客戶需求；業務夥伴和我們可以共享承建商及其他供應商的訊息，讓合營企業或聯營公司更易於挑選能為物業項目提供優質產品及服務的承建商及其他供應商，同時可以對開發成本有良好的控制；合營企業及聯營公司亦可運用資訊系統(例如辦公室自化系統及財務系統)提高經營效率；且雙方的市場聲譽亦有利物業項目的促銷。

雖然各方均面對並非全面控制合營企業或聯營公司經營的風險，但我們相信，與我們與業務夥伴從合作協議可獲得的利益相比，上述風險並不重大。合作協議訂有合約安排，列明違約責任，通常根據違約的具體情況和違約造成的損害釐定，若干合作協議更規定了違約賠償金，進一步保證各方履行各自的責任。於業績紀錄期間及截至最後可行日期，我們與業務夥伴並無有關合營企業及聯營公司營運的重大爭議。

重要合營企業及聯營公司的資產及負債

下表載列重要合營企業的資產及負債。由於我們採用權益會計法，故下述資產及負債並未併入本集團的賬目。

(1) 徐州唯創房地產開發有限公司

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	329,044	741,715	727,414
非流動資產	—	—	—
流動負債	(288,096)	(671,957)	(709,011)
非流動負債	—	(50,000)	—
資產淨值	<u>40,948</u>	<u>19,758</u>	<u>18,403</u>

業 務

(2) 張家口原綠房地產開發有限公司

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	394,897	987,744	804,794	762,800
非流動資產	1,831	14,089	15,903	3,312
流動負債	(352,300)	(792,387)	(445,138)	(582,420)
非流動負債	—	(182,600)	(267,400)	(90,800)
資產淨值	44,428	26,846	108,159	92,892

(3) 徐州方錦置業有限公司

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	832,867	564,419	606,939
非流動資產	225	151	121
流動負債	(792,256)	(489,492)	(535,856)
非流動負債	(10,779)	—	—
資產淨值	30,057	75,078	71,204

(4) 四川省瑞與祥房地產開發有限公司

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	267,575	270,427	237,135	299,994
非流動資產	—	—	—	—
流動負債	(103,478)	(114,267)	(130,172)	(198,727)
非流動負債	(33,573)	(33,573)	—	—
資產淨值	130,524	122,587	106,963	101,267

業 務

(5) 深圳豐盛實力鋼管有限公司

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	659,752	684,856	555,968	566,781
非流動資產	33	33	28	26
流動負債	(130,862)	(154,216)	(159,158)	(170,837)
非流動負債	(130,948)	(130,948)	—	—
資產淨值	<u>397,975</u>	<u>399,725</u>	<u>396,838</u>	<u>395,970</u>

(6) 樂山川達房地產開發有限公司

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	200,083	711,482	826,130	901,528
非流動資產	6	13,864	78	27,596
流動負債	(150,125)	(690,090)	(813,534)	(967,891)
非流動負債	—	—	—	—
資產淨值／(負債淨值) . . .	<u>49,964</u>	<u>35,256</u>	<u>12,674</u>	<u>(38,767)</u>

下表載列重要聯營公司的資產及負債。由於我們採用權益會計法，故下述資產及負債並未併入本集團的賬目。

(1) 成都金凱盛瑞房地產開發有限公司

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	1,106,658	1,503,275	1,425,580
非流動資產	15,852	130	15,152
流動負債	(547,211)	(1,342,386)	(1,347,383)
非流動負債	(400,909)	(1,009)	(52)
資產淨值	<u>174,390</u>	<u>160,010</u>	<u>93,297</u>

重要合營企業及聯營公司的經營業績

有關業績紀錄期間重要合營企業及聯營公司的經營業績的資料，請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明—於合營企業及聯營公司的投資」。

項目說明

除另有指示外，下文為我們於2020年9月30日的物業項目說明。

成都一品中心

成都一品中心位於四川省成都市茶店子板塊，是一個包括辦公大樓、商業樓、公寓和一間酒店的商業綜合體，鄰近地鐵站及商業區。成都一品中心主要目標買家為投資物業買家。我們預期自2021年起開始建設該項目，於2024年竣工。截至2020年5月31日，我們已悉數支付成都一品中心的地價，但該項目尚未收到土地使用權證／不動產權證（土地）。業績紀錄期間，我們已支付人民幣18.9百萬元合同違約金，原因是我們拖欠支付該項目的地價。由於若干中國國家安全政策變更，導致當地政府更改了施工計劃的審核標準，因此我們需要修訂原有的施工計劃，結果其後該項目付款時間有所調整。因此，我們並無因此發生不合規事宜，亦無承擔其他合同責任。我們正準備就項目規劃及建設向政府提交必要申請，當地政府審核並授權我們按照經修訂政府審核標準的規定所修訂的施工計劃後，預期將於2021年獲得該項目的土地使用權證／不動產權證（土地）。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
—	111,021	—	14,000	16,488	141,509

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第1項物業。

成都領地中心



成都領地中心位於四川省成都市，鄰近天府廣場及辦公樓，公共交通便利，毗鄰商業區。成都領地中心由商業大樓(包括一間酒店，即成都領地希爾頓嘉悅里酒店)、停車場及配套區域組成。於2019年被成都市樓宇等級評定委員會評為超甲級商務寫字樓。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2018年竣工。有關成都領地希爾頓嘉悅里酒店的詳情，請參閱「—酒店業務」。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

住宅	商業	配套區域	建築面積			總計
			停車場 (平方米)	辦公室	酒店	
—	9,954	8,658	25,611	103,042	19,187	166,451

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第2項物業。

成都環球金融中心



成都環球金融中心位於四川省成都市，鄰近公共交通系統，周邊大型企業林立。成都環球金融中心包括辦公大樓及商業區，主要目標買家為公司客戶。成都環球金融中心於2019年榮獲中國表彰建築工程質量的最高獎項中國建設工程魯班獎（國家優質工程），亦於2019年獲成都向上頒發城市空間•城市地標獎。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2017年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	辦公室	總計

(平方米)

—	43,893	9,891	57,843	166,547	278,174
---	--------	-------	--------	---------	---------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第3項物業。

業 務

成都溪山蘭台

成都溪山蘭台位於四川省成都市龍泉山腳，鄰近教育機構。成都溪山蘭台包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
55,322	—	230	13,257	12,028	80,837

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第4項物業。

成都悅中心

成都悅中心位於四川省成都市，毗鄰若干教育機構、公園、醫療機構及商業區，公共交通便利。成都悅中心包括住宅樓及商業樓，主要目標買家為大學師生、白領及投資物業買家。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2020年3月起開始建設該項目，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積						
住宅	商業	配套區域	停車場	公寓	其他	總計
(平方米)						
26,852	5,974	3,641	9,906	21,702	8,044	76,119

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第5項物業。

業 務

重慶領地·觀雲府

重慶領地·觀雲府位於重慶市巴南區，包括住宅樓，鄰近購物中心及小學，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

57,565	—	2,977	22,524	2,695	85,761
--------	---	-------	--------	-------	--------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第6項物業。

成都錦巷蘭台



成都錦巷蘭台位於四川省成都市，鄰近高鐵站、教育機構及愛琴海商圈。成都錦巷蘭台包括住宅樓、公寓、辦公樓和商業區，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2019年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積							總計
住宅	商業	配套區域	停車場	公寓	辦公室	其他	
(平方米)							
89,155	9,911	10,492	40,136	52,106	32,707	14,618	249,124

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第7項物業。

成都天府蘭台·新隆

成都天府蘭台·新隆位於四川省成都市，鄰近教育機構及公共交通系統。成都天府蘭台·新隆包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目部分建設於2020年3月竣工。我們自2018年起開始建設該項目的其他部分，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					總計
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	
(平方米)					
204,778	1,967	19,047	30,490	23,317	279,599

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第8項物業。

成都天府蘭台·菁陽

成都天府蘭台·菁陽位於四川省成都市，鄰近教育機構及公共交通系統。成都天府蘭台·菁陽包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

69,507	—	3,583	17,460	7,503	98,053
--------	---	-------	--------	-------	--------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第9項物業。

成都海納時代



成都海納時代為住宅物業項目，位於四川省成都市青龍場商圈，來往公共交通系統、教育機構、動物園及公園十分便利。成都海納時代包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及投資物業買家。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2017年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
107,463	21,391	8,902	31,909	8,629	178,294

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第10項物業。

成都蘭台府

成都蘭台府位於四川省成都市郫都區，往來幼兒園及醫療機構交通便利，鄰近公共交通系統。成都蘭台府包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們已於2020年10月完成建設該項目。截至最後可行日期，我們未完成該項目建設。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
81,251	—	—	21,823	12,185	115,259

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第11項物業。

成都領地天禦

成都領地天禦位於四川省仁壽，鄰近學校、醫院及購物廣場。成都領地天禦包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2019年，成都領地天禦榮獲中國地產建築師網舉辦的「地產設計大獎·中國」的優秀獎。截至最後可行日期，我們已悉數支付該項目的地價並獲得土地使用權證／不動產權證(土地)。我們於2018年獲得施工許可證並開始建設該項目，預期於2022年竣工。鑑於有關情況，中國法律顧問表示，根據適用法律及法規與我們已獲取的施工許可證，我們動工並不違規。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
135,474	4,077	2,875	40,942	3,510	186,878

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第12項物業。

眉山長壽坊

眉山長壽坊位於四川省眉山市，鄰近岷江。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2020年5月起開始建設部分該項目，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
127,508	18,677	61	30,226	5,197	181,669

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第13項物業。

業 務

攀枝花領地陽光花城

攀枝花領地陽光花城位於四川省攀枝花市花城新區，來往教育機構、醫院、商業區及公共交通系統十分便利。攀枝花領地陽光花城包括住宅樓及商業樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
371,045	25,015	5,311	79,663	25,659	506,693

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第14項物業。

西昌悅邛海

西昌悅邛海位於四川省西昌市，公共交通便利，鄰近教育機構及醫院。西昌悅邛海包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
196,116	1,285	8,236	64,150	11,208	280,996

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第15項物業。

業 務

西昌領地蘭台府

西昌領地蘭台府位於四川省西昌市，鄰近邛海風景區。西昌領地蘭台府包括住宅樓及商業樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2019年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

68,213	61,517	14,797	54,930	4,923	204,381
--------	--------	--------	--------	-------	---------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第16項物業。

西昌領地·海月里

西昌領地·海月里位於四川省西昌市，公共交通便利，鄰近教育機構及醫院。西昌領地·海月里包括商業區及公寓(亦為商業性質)。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

—	63,256	440	16,774	644	81,115
---	--------	-----	--------	-----	--------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第17項物業。

西昌蘭台府•青沅

西昌蘭台府•青沅位於四川省西昌市，包括住宅樓，鄰近醫院及學校。西昌蘭台府•青沅主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2019年竣工。

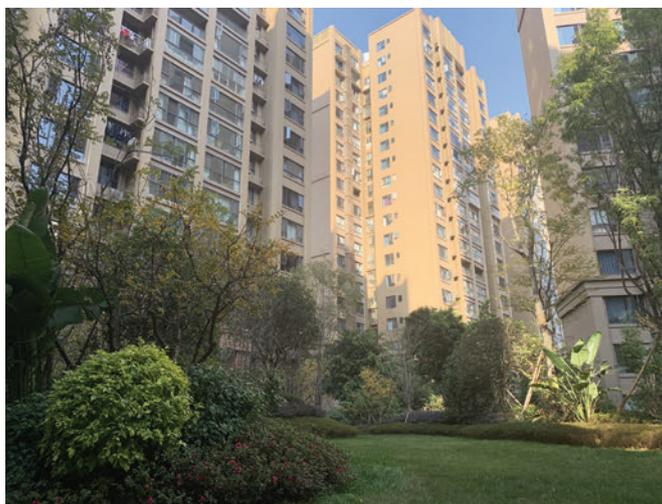
於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套區域	停車場	(平方米)	

34,957	2,360	3,741	8,031	49,089
--------	-------	-------	-------	--------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第18項物業。

西昌領地凱旋國際公館



西昌領地凱旋國際公館位於四川省西昌市，鄰近邛海。西昌領地凱旋國際公館由住宅樓、商業大樓(包括一間酒店，即桔子酒店•精選(西昌領地邛海店))及停車場組成，主要目標買家為改善型購房者。有關桔子酒店•精選(西昌領地邛海店)的詳情，請參閱「業務—酒店業務—酒店營運」。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2017年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
106,763	25,034	4,368	26,047	4,038	166,250

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第19項物業。

西昌領地錦繡蘭台

西昌領地錦繡蘭台位於四川省西昌市，包括住宅樓，來往高速公路、教育機構、商業區及醫療機構十分便利。西昌領地錦繡蘭台主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設部分該項目，預期於2022年竣工。該項目其他部分持作日後開發，預期於2020年12月開始建設，於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
170,915	2,994	7,289	53,057	5,600	239,855

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第20項物業。

烏魯木齊領地蘭台府

烏魯木齊領地蘭台府位於新疆維吾爾自治區烏魯木齊市，毗鄰公共交通系統。烏魯木齊領地蘭台府包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設部分該項目，預期於2021年竣工。該項目的其他部分持作日後開發。我們於2020年10月開始建設該部分物業，預期於2022年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
140,248	79,736	3,859	53,874	11,623	289,340

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第21項物業。

烏魯木齊領地天嶼

烏魯木齊領地天嶼位於新疆維吾爾自治區烏魯木齊市，毗鄰醫院及教育機構。烏魯木齊領地天嶼包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
193,377	48,137	8,866	41,745	19,453	311,578

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第22項物業。

庫爾勒領地蘭台府

庫爾勒領地蘭台府位於新疆維吾爾自治區庫爾勒市，毗鄰公共交通系統及在建醫院。庫爾勒領地蘭台府包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
132,512	2,645	2,740	21,982	7,873	167,752

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第23項物業。

業 務

庫爾勒領地凱旋公館

庫爾勒領地凱旋公館位於新疆維吾爾自治區庫爾勒市，來往公共交通系統、商業區及教育機構十分便利。庫爾勒領地凱旋公館包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2016年完成部分該項目的建設。該項目的其他部分正在開發中，自2019年起開始建設並預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
349,825	32,340	8,629	57,801	7,154	455,749

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第24項物業。

承德蘭台府

承德蘭台府位於河北省承德市雙灤區，公共交通便利。承德蘭台府包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020年7月完成該項目的建設。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
71,581	3,401	2,218	7,821	813	85,833

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第25項物業。

承德蘭台府• 沅上

承德蘭台府• 沅上位於河北省承德市雙灤區，公共交通便利。承德蘭台府• 沅上包括住宅樓、公寓及辦公室，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設部分該項目，預期於2021年竣工。該項目的其他部分持作日後開發，預期自2020年12月起開始建設並於2023年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
88,207	51,466	12,248	—	34,209	186,130

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第26項物業。

承德蘭台府·樾山

承德蘭台府·樾山位於河北省承德市雙灤區，公共交通便利。承德蘭台府·樾山包括住宅樓及商業樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
40,146	59	2,488	8,864	910	52,466

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第27項物業。

吉林凱旋公館

吉林凱旋公館位於吉林省長春市淨月區，吉林凱旋公館包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020年5月完成該項目的建設。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
334,752	10,139	8,398	33,072	20,374	406,735

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第28項物業。

業 務

滎陽領地天嶼

滎陽領地天嶼位於河南省滎陽市，鄰近教育機構。滎陽領地天嶼包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020年1月開始建設該項目，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

56,322	884	1,981	16,273	4,733	80,193
--------	-----	-------	--------	-------	--------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第29項物業。

吉林環球貿易中心

吉林環球貿易中心位於吉林省長春市淨月經濟開發區，來往商業區的交通便利。吉林環球貿易中心包括住宅樓、公寓及商業樓。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2017年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

64,404	174,802	4,919	39,373	11,224	294,722
--------	---------	-------	--------	--------	---------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第30項物業。

商丘領地蘭台府

商丘領地蘭台府位於河南省商丘。商丘領地蘭台府包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設部分該項目，預期於2021年竣工。該項目的其他部分持作日後開發，預期自2021年起開始建設並於2023年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
142,318	2,570	6,904	32,708	9,349	193,849

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第31項物業。

駐馬店皇家蘭台

駐馬店皇家蘭台一期位於河南省駐馬店，毗鄰皇家驛站。駐馬店皇家蘭台包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

駐馬店皇家蘭台二期位於河南省駐馬店。我們預期自2021年起開始建設該項目並於2023年竣工。

駐馬店皇家蘭台三期位於河南省駐馬店。我們預期自2022年起開始建設該項目並於2025年竣工。

駐馬店皇家蘭台四期位於河南省駐馬店。我們預期自2022年起開始建設該項目並於2025年竣工。

駐馬店皇家蘭台五期位於河南省駐馬店。我們預期自2021年起開始建設該項目並於2023年竣工。

於2020年9月30日，該項目一期的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
309,516	4,681	1,476	46,862	41,908	404,444

於2020年9月30日，該項目二期的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
150,904	—	9,342	26,511	14,124	200,882

業 務

於2020年9月30日，該項目三期的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
161,564	—	4,989	28,622	13,179	208,355

於2020年9月30日，該項目四期的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
260,511	—	13,798	23,121	41,806	339,236

於2020年9月30日，該項目五期的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
286,412	5,000	15,822	49,475	31,610	388,318

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第32、33、34、35及36項物業。

荊州領地蘭台府

荊州領地蘭台府位於湖北省荊州，來往學校、醫院及公共交通網絡十分便利。荊州領地蘭台府包括住宅樓，主要目標買家為尋求高品質的首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積							
住宅	商業	配套區域	停車場	幼兒園	保障性 住房	其他	總計
(平方米)							
145,079	4,798	2,157	36,678	1,920	8,120	9,523	208,275

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第37項物業。

業 務

荊州領地鳳鳴蘭台

荊州領地鳳鳴蘭台位於湖北省荊州，毗鄰公共交通系統、教育機構及商業區。荊州領地鳳鳴蘭台包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

住宅	商業	配套區域	預計建築面積			其他	總計
			停車場 (平方米)	保障性住房			
128,853	4,007	2,088	37,059	10,181	5,900	188,088	

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第38項物業。

樂山亞馬遜



樂山亞馬遜位於四川省樂山市，毗鄰學校及購物中心。樂山亞馬遜包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2014年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

住宅	商業	建築面積 配套區域 (平方米)	停車場	總計
287,559	38,157	4,952	60,860	391,528

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第39項物業及第41項物業。

樂山時代廣場



樂山時代廣場位於四川省樂山市，鄰近樂山廣場，包括住宅樓，來往商業區十分便利。樂山時代廣場主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2006年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

住宅	商業	建築面積 配套區域 (平方米)	停車場	總計
—	29,830	961	4,504	35,295

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第40項物業及第41項物業。

樂山海納公館

樂山海納公館位於四川省樂山市，毗鄰教育機構。樂山海納公館包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2016年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			其他	總計
		配套區域	停車場	(平方米)		
79,329	14,757	357	—	4,646	99,090	

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第42項物業。

樂山蘭台府



樂山蘭台府位於四川省樂山市青江新區，來往高鐵站、醫院及商業區十分便利。樂山蘭台府包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020年3月完成該項目部分建設。該項目其他部分仍在開發，我們自2018年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

住宅	商業	預計建築面積			其他	總計
		配套區域	停車場	(平方米)		
129,316	157,914	20,274	35,224	20,859	363,587	

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第43項物業。

樂山天嶼

樂山天嶼位於四川省樂山市，鄰近教育機構及萬達商圈。樂山天嶼包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2020年3月竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套區域 (平方米)	停車場		
89,356	2,311	6,424	19,091	117,182	

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第44項物業。

樂山瀾山



樂山瀾山位於四川省樂山市青江新區，公共交通便利，鄰近商業區及教育機構。樂山瀾山包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。2019年，樂山瀾山榮獲中國地產建築師網的「地產設計大獎·中國」的優秀獎。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

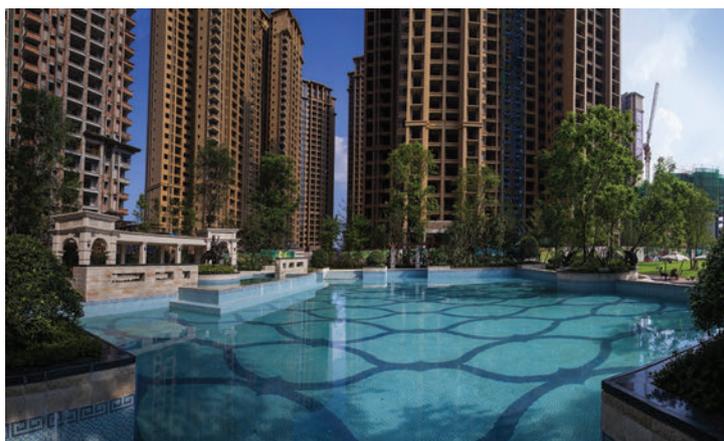
業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
195,608	2,266	7,277	43,695	19,825	268,671

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第45項物業。

樂山國際公館



樂山國際公館位於四川省樂山市城東新區河畔，鄰近教育機構。樂山國際公館包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2019年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
456,963	24,510	19,156	75,953	647	577,228

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第46項物業。

業 務

遵義蘭台府

遵義蘭台府位於貴州省遵義市，毗鄰教育機構、醫院及商業區。遵義蘭台府主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

住宅	商業	預計建築面積			總計
		配套區域	停車場	(平方米)	
89,774	8,357	5,440	27,406	130,977	

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第47項物業。

眉山凱旋國際公館



眉山凱旋國際公館位於四川省眉山市，交通便利。眉山凱旋國際公館包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2017年完成該項目一期的部分工程。該項目一期的其他部分正在開發中，自2017年起開始建設並預期於2020年12月竣工。

於2020年9月30日，該項目一期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套區域	停車場	其他	
552,844	36,163	29,512	108,447	32,050	759,016

業 務

該項目二期位於四川省眉山市，鄰近學校、酒店、公園及商業區，包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2019年竣工。

於2020年9月30日，該項目二期的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			其他	總計
		配套區域	停車場	(平方米)		

125,836	12,811	14,363	27,640	1,782	182,432
---------	--------	--------	--------	-------	---------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第48及51項物業。

眉山凱旋廣場



眉山凱旋廣場位於四川省眉山市，公共交通便利。眉山凱旋廣場包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2015年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			總計
		配套區域	停車場	(平方米)	

184,562	32,228	8,085	27,683	252,558
---------	--------	-------	--------	---------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第49項物業。

業 務

眉山花嶼二期

眉山花嶼二期位於四川省眉山市，鄰近學校、酒店、公園及商業區。眉山花嶼二期包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2020年6月竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
31,273	331	3,333	6,338	3,004	44,280

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第50項物業。

眉山蘭台府

眉山蘭台府位於四川省眉山市，包括住宅樓，來往教育機構、公共交通系統、醫院、公園及岷生活廣場十分便利。主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
262,938	10,863	7,688	71,266	16,259	369,014

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第52項物業。

眉山觀江府



眉山觀江府位於四川省眉山市，鄰近教育機構、公園、醫療機構及岷生活廣場。眉山觀江府包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

128,831	1,561	6,644	22,685	10,500	170,221
---------	-------	-------	--------	--------	---------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第53項物業。

海豐天嶼

海豐天嶼位於廣東省海豐市，來往高速公路入口十分便利。海豐天嶼包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們已於2020年9月完成該項目的部分工程。該項目其他部分開發中，我們自2018年起開始建設，預期於2022年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
157,697	2,395	2,536	34,155	6,883	203,666

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第54項物業。

惠州蘭台府

惠州蘭台府位於廣東省惠州市，鄰近學校、醫院及公共交通系統。惠州蘭台府包括住宅樓及商業樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2023年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
191,007	7,198	523	67,580	2,316	268,624

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第55項物業。

佛山海納瓏庭

佛山海納瓏庭位於廣東省佛山市禪城區，來往教育機構十分便利。佛山海納瓏庭包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2017年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
81,223	16,415	—	11,587	5,157	114,383

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第56項物業。

業 務

佛山海納君庭

佛山海納君庭位於廣東省佛山市南海區，來往教育機構十分便利。佛山海納君庭包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2017年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
60,202	3,067	1,211	7,609	4,495	76,583

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第57項物業。

佛山海納公館



佛山海納公館位於廣東省佛山市南海區。佛山海納公館包括住宅樓，鄰近教育機構，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2014年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			其他	總計
		配套區域	停車場	(平方米)		
107,115	11,871	—	24,285	2,505	145,777	

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第58項物業。

佛山海納豪庭



佛山海納豪庭位於廣東省佛山市南海區。佛山海納豪庭包括住宅樓，鄰近教育機構，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2016年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

住宅	商業	建築面積			其他	總計
		配套區域	停車場	(平方米)		
118,171	9,722	—	17,914	6,570	152,376	

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第59項物業。

業 務

佛山海納豪苑

佛山海納豪苑位於廣東省佛山市南海區。佛山海納豪苑包括住宅樓，鄰近教育機構，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2017年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
68,013	3,103	—	10,182	4,752	86,050

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第60項物業。

綿陽天嶼

綿陽天嶼位於四川省綿陽市，鄰近教育機構。綿陽天嶼包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2020年3月竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
74,277	3,685	4,978	12,484	5,796	101,218

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第61項物業。

業 務

綿陽蘭台府

綿陽蘭台府為位於四川省綿陽市，毗鄰濕地公園、教育機構及公共交通系統。綿陽蘭台府包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2020年8月竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
109,528	2,242	4,793	13,387	17,125	147,076

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第62項物業。

南充蘭台府

南充蘭台府位於四川省南充市順慶區，毗鄰公共交通系統、醫院、教育機構、商業區及尚品廣場。南充蘭台府包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
184,621	—	2,070	48,779	11,774	247,245

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第63項物業。

南充天嶼

南充天嶼位於四川省南充市，鄰近公共交通網絡。南充天嶼包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

58,455	4,558	2,381	11,277	5,989	82,659
--------	-------	-------	--------	-------	--------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第64項物業。

雅安雲璟

雅安雲璟位於四川省雅安市大興鎮，毗鄰雅安中學。雅安雲璟包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2020年12月竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

69,218	2,721	3,357	21,487	—	96,783
--------	-------	-------	--------	---	--------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第65項物業。

雅安觀江府

雅安觀江府位於四川省雅安市大興鎮，毗鄰雅安中學。雅安觀江府包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者及首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積				
住宅	商業	配套區域	停車場	總計
(平方米)				

81,687	2,799	5,891	24,610	114,987
--------	-------	-------	--------	---------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第66項物業。

業 務

雅安天嶼

雅安天嶼位於四川省雅安市，毗鄰萬達廣場及區政府。雅安天嶼包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2019年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
47,413	7,018	1,876	14,195	—	70,502

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第67項物業。

雅安蘭台府

雅安蘭台府位於四川省雅安市大興鎮，往來醫療機構交通方便。雅安蘭台府包括住宅樓及商業樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020年1月完成該項目的部分建設。該項目的其他部分正在開發中，自2017年起開始建設並預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
66,796	19,380	7,095	20,359	—	113,630

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第68項物業。

雅安蘭台府三期

雅安蘭台府三期位於四川省雅安市，來往醫療機構十分便利。雅安蘭台府三期包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2022年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
123,111	6,511	10,697	24,740	15,527	180,585

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第69項物業。

綿陽觀江府

綿陽觀江府位於四川省綿陽市綿陽高新區，交通便利，鄰近教育機構，設有住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2019年開始建設該項目部分工程，預期於2021年竣工。該項目其他部分持作日後開發，預期於2020年12月開始建設，於2023年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
406,303	25,408	—	105,811	44,182	581,704

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第70項物業。

業 務

綿陽領地東原闕城

綿陽領地東原闕城位於四川省綿陽市涪城區，毗鄰教育機構。綿陽領地東原闕城包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2019年開始建設該項目部分工程，預期於2022年竣工。該項目其他部分持作日後開發，而我們已於2020年10月開始建設，預期於2023年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

396,182	70,053	14,624	111,878	28,990	621,727
---------	--------	--------	---------	--------	---------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第71項物業。

雅安悅江庭

雅安悅江庭位於四川省雅安市大興鎮，鄰近雅安中學。雅安悅江庭包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2019年開始建設該項目，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

55,122	2,148	5,144	9,767	4,243	76,424
--------	-------	-------	-------	-------	--------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第72項物業。

業 務

西昌天嶼

西昌天嶼位於四川省西昌市川興區，鄰近教育機構。西昌天嶼包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。2020年4月，我們已悉數支付該項目的地價並獲得土地使用權證／不動產權證(土地)。我們於2020年5月開始建設該項目，預期於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

76,557	4,040	5,156	22,689	3,889	112,331
--------	-------	-------	--------	-------	---------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第73項物業。

凱里領地天御

凱里領地天御位於貴州省凱里市，來往商業區的交通便利。凱里領地天御包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該地塊之前由凱里當地獨立第三方的物業發展商持有。由於財困，該發展商其後無法繼續開發該項目。在當地政府協調下，我們以約人民幣8億元分期付款購入該項目。根據相關協議，最後一期付款限期預計是2022年3月。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明—其他應付款項、已收按金及應計費用」。我們於2020年3月開始建設部分該項目，預期2022年竣工。該項目其他部分持作日後開發，預期於2021年開始建設，於2025年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

714,366	29,840	19,876	168,823	9,256	942,161
---------	--------	--------	---------	-------	---------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第74項物業。

業 務

成都新都悅府

成都新都悅府位於四川省成都市，毗鄰商業區、教育機構及公園。成都新都悅府包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。我們於2011年完成該項目第一部分建設。該項目第二部分仍在開發，我們自2019年起開始建設該部分，預期於2022年竣工。該項目第三部分持作日後開發，預期於2021年開始建設，於2024年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
605,181	8,115	11,997	147,808	54,242	827,342

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第75項物業。

瀘州蘭台府

瀘州蘭台府位於四川省瀘州市，來往教育機構、醫院及公園十分便利。瀘州蘭台府包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。我們於2020年7月開始建設該項目，預期於2022年竣工。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
125,322	3,595	7,699	29,934	13,892	180,443

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第76項物業。

成都天府康城·都能

成都天府康城·都能位於四川省眉山市，鄰近公園及教育機構。成都天府康城·都能包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。我們預期於2021年開始建設該項目，於2025年竣工。於2020年9月30日，我們尚未付清成都天府康城·都能的地價，未付餘額為人民幣165.7百萬元，因此該項目尚未取得土地使用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020年9月30日尚未到期支付。我們已於2020年10月全數支付地價，預期不遲於2020年12月取得土地使用權證／不動產權證(土地)。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
138,095	25,112	9,082	57,312	—	229,601

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第77項物業。

成都天府康城·聖域

成都天府康城·聖域位於四川省眉山市，鄰近公園及教育機構。成都天府康城·聖域包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。我們預期於2021年開始建設該項目，於2028年竣工。於2020年9月30日，我們尚未付清成都天府康城·聖域的地價，未付餘額為人民幣73.5百萬元，因此該項目尚未取得土地使用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020年9月30日尚未到期支付。我們已於2020年10月全數支付地價，預期不遲於2020年12月取得土地使用權證／不動產權證(土地)。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
—	197,075	4,700	69,650	—	271,425

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第78項物業。

成都天府康城·源地

成都天府康城·源地位於四川省眉山市，鄰近公園及教育機構。成都天府康城·源地包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。我們於2020年5月開始建設部分該項目，預期於2022年竣工。於2020年9月30日，我們尚未付清成都天府康城·源地的地價，未付餘額為人民幣147.4百萬元，因此該項目尚未取得土地使用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020年9月30日尚未到期支付。我們已於2020年10月全數支付地價，預期不遲於2020年12月取得土地使用權證／不動產權證(土地)。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
124,781	156,599	168	75,046	—	356,594

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第79項物業。

烏魯木齊錦尚蘭台

烏魯木齊錦尚蘭台位於新疆維吾爾自治區烏魯木齊市，公共交通便利，毗鄰醫療及教育機構以及商業區。烏魯木齊錦尚蘭台包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。我們已於2020年11月開始建設該項目，預期於2023年竣工。於2020年9月30日，我們尚未付清烏魯木齊錦尚蘭台的地價，未付餘額為人民幣167.8百萬元，因此該項目尚未取得土地使用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020年9月30日尚未到期支付。我們預期於2020年12月或之前全數支付地價並取得土地使用權證／不動產權證(土地)。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
48,392	2,892	2,966	13,049	2,663	69,961

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第80項物業。

烏魯木齊天境雲著

烏魯木齊天境雲著位於新疆維吾爾自治區烏魯木齊市，毗鄰商業區、醫療機構及公園。烏魯木齊天境雲著包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。我們於2020年10月開始建設該項目，預期於2023年竣工。於2020年9月30日，我們尚未根據土地出讓合同條款付清烏魯木齊天境雲著的地價，未付餘額為人民幣235.7百萬元，因此該項目尚未取得土地使用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020年9月30日尚未到期支付。我們預期於2021年5月或之前全數支付地價並取得土地使用權證／不動產權證(土地)。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
74,417	8,450	1,620	15,795	7,802	108,083

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第81項物業。

宜賓觀江府

宜賓觀江府位於四川省宜賓市，鄰近醫療及教育機構、商業區及觀光配套。宜賓觀江府包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。我們於2020年9月開始建設部分該項目，預期於2022年竣工。該項目其他部分持作日後開發，預期於2020年12月開始建設，於2024年竣工。於2020年9月30日，我們尚未付清宜賓觀江府的地價，未付餘額為人民幣737.1百萬元，因此該項目尚未取得土地使用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020年9月30日尚未到期支付。我們已於2020年10月全數支付地價並取得土地使用權證／不動產權證(土地)。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
313,549	12,120	9,630	110,002	—	445,301

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第82項物業。

業 務

南充金為領地悅城

南充金為領地悅城位於四川省南充市，來往醫療及教育機構以及商業區十分便利。南充金為領地悅城包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。截至2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020年8月開始建設該項目，預期於2024年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
218,830	5,944	1,708	59,300	3,316	289,099

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第83項物業。

廣元領地城

廣元領地城位於四川省廣元市，毗鄰教育機構及商業區。廣元領地城包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。我們已於2020年11月開始建設該項目，預期於2025年竣工。於2020年9月30日，我們尚未付清廣元領地城的地價，未付餘額為人民幣1,077.3百萬元，因此該項目尚未取得土地使用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020年9月30日尚未到期支付。我們預期不遲於2021年8月全數支付地價並取得土地使用權證／不動產權證(土地)。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
368,478	48,658	5,625	132,134	—	554,895

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第84項物業。

業 務

攀枝花如享花城

攀枝花如享花城位於四川省攀枝花市，毗鄰教育及醫療機構。攀枝花如享花城包括商業樓，主要目標買家為投資物業買家。我們於2020年9月開始建設該項目，預期於2022年竣工。截至2020年9月30日，我們已悉數支付地價。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

—	31,547	242	7,383	—	39,173
---	--------	-----	-------	---	--------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第85項物業。

成都領地觀江府

成都領地觀江府位於四川省都江堰市，公共交通便利，毗鄰醫院及教育機構。成都領地觀江府包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。我們於2020年9月開始建設該項目部分工程，預期於2022年竣工。該項目其他部分持作日後開發，預期於2020年11月開始建設，於2022年竣工。截至最後可行日期，該項目的部分仍未動工。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

168,791	10,107	12,927	29,705	16,542	238,072
---------	--------	--------	--------	--------	---------

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第86項物業。

遂寧桃李郡

遂寧桃李郡位於四川省遂寧市，公共交通便利，毗鄰醫院、教育機構及商業區。遂寧桃李郡包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。我們預期於2020年11月開始建設該項目，預期於2023年竣工。截至最後可行日期，該項目仍未動工。於2020年9月30日，我們尚未付清遂寧桃李郡的地價，未付餘額為人民幣146.9百萬元，因此該項目尚未取得土地使用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020年9月30日尚未到期支付。我們預期於2020年11月或之前全數支付地價並取得土地使用權證／不動產權證(土地)。截至最後可行日期，我們並未取得土地使用權證／不動產權證(土地)。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
87,008	3,112	5,829	23,963	4,523	124,436

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第87項物業。

西昌領地觀園

西昌領地觀園位於四川省西昌市，毗鄰公共交通系統、醫院、教育機構、商業區及瀘山風景區。西昌領地觀園包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。我們預期於2021年開始建設該項目，於2023年竣工。於2020年9月30日，我們尚未付清西昌領地觀園的地價，未付餘額為人民幣317.1百萬元，因此該項目尚未取得土地使用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020年9月30日尚未到期支付。我們預期於2020年12月或之前全數支付地價並取得土地使用權證／不動產權證(土地)。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
56,349	21,665	48,050	33,362	16,558	175,984

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第88項物業。

漯河醴尚蘭台

漯河醴尚蘭台位於河南省漯河市，毗鄰公共交通系統、教育機構、商業區、醫院及沙澧河風景區。漯河醴尚蘭台包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者、改善型購房者及投資物業買家。我們預期於2020年12月開始建設該項目，於2024年竣工。於2020年9月30日，我們尚未付清漯河醴尚蘭台的地價，未付餘額為人民幣342.3百萬元，因此該項目尚未取得土地使用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020年9月30日尚未到期支付。我們預期於2020年12月或之前全數支付地價並取得土地使用權證／不動產權證(土地)。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
262,549	7,403	3,640	45,570	16,440	335,603

有關詳情請參閱本招股章程附錄三物業估值報告第89項物業。

業 務

成都博翠鄰湖

成都博翠鄰湖位於四川省成都市鳳翔湖畔，鄰近公共交通系統、商業區、教育及醫療機構。成都博翠鄰湖包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2019年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

53,740	—	—	18,839	16,671	89,250
--------	---	---	--------	--------	--------

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第1項物業。

樂山峨眉觀頂

樂山峨眉觀頂位於四川省樂山市，來往高鐵站及醫院便利。樂山峨眉觀頂坐落於峨眉山腳、峨秀湖之濱，包括公寓及其他商業物業。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2020年12月竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積				
住宅	商業	配套區域	停車場	總計
(平方米)				

—	50,924	1,710	—	52,634
---	--------	-------	---	--------

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第2項物業。

業 務

徐州東辰華府

徐州東辰華府位於江蘇省徐州市，包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
82,203	697	5,278	22,198	1,845	112,221

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第3項物業。

徐州鳳鳴桃源風雅頌

徐州鳳鳴桃源風雅頌位於江蘇省徐州市鳳鳴海景區，鄰近醫療機構。徐州鳳鳴桃源風雅頌包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設該項目，預期於2020年12月竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積				
住宅	商業	配套區域	停車場	總計
(平方米)				
173,880	11,456	7,889	24,291	217,516

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第4項物業。

業 務

徐州鳳鳴桃源

徐州鳳鳴桃源位於江蘇省徐州市鳳鳴海景區，鄰近醫療機構。徐州鳳鳴桃源包括住宅樓及商業樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們已於2019年完成該項目的部分工程。該項目的另一部分開發中，我們自2017年起開始建設，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積						總計
住宅	商業	配套區域	停車場	其他		
(平方米)						
128,815	2,309	2,719	20,416	18,263	172,522	

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第5項物業。

張家口垣郡滿庭芳園

張家口垣郡滿庭芳園位於河北省張家口市沙嶺子鎮，鄰近高鐵站。張家口垣郡滿庭芳園包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020年7月完成該項目第一部分建設。該項目第二部分仍在開發，我們自2018年起開始建設該部分，預期於2020年12月竣工。該項目第三部分持作日後開發，預期自2021年起開始建設並於2025年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積						總計
住宅	商業	配套區域	停車場	幼兒園	其他	
(平方米)						
323,933	10,534	3,857	35,104	2,687	39,362	415,478

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第6項物業。

業 務

樂山青江蘭台

樂山青江蘭台位於四川省樂山市青江新區，毗鄰教育機構、公共交通系統及商業區。樂山青江蘭台包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

146,580	3,740	8,085	28,345	5,464	192,213
---------	-------	-------	--------	-------	---------

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第7項物業。

雅安天瀾

雅安天瀾位於四川省雅安市，來往醫院及教育機構十分便利。雅安天瀾包括商業樓及住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2020年5月竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					

43,765	2,072	2,900	13,447	—	62,184
--------	-------	-------	--------	---	--------

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第8項物業。

雅安天麓灣

雅安天麓灣位於四川省雅安市大興鎮，鄰近高速公路入口。雅安天麓灣包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019年起開始建設部分該項目，預期於2021年竣工。該項目的其他部分持作日後開發，預期於2021年開始建設並於2023年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
150,453	14,830	8,835	37,167	14,472	225,758

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第9項物業。

深圳觀瀾

深圳觀瀾位於廣東省深圳市，鄰近工業區，旨在提供低收入住房。深圳觀瀾包括住宅樓。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們預期於2020年12月開始建設該項目，於2023年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積				
住宅	商業	配套區域	停車場	總計
(平方米)				
84,820	11,800	6,826	30,660	134,106

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第10項物業。

樂山恒邦雙林環球中心

樂山恒邦雙林環球中心位於四川省樂山市，鄰近購物中心、醫療機構及廣場。樂山恒邦雙林環球中心包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018年起開始建設該項目，預期於2021年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	辦公室	總計
(平方米)					
91,246	43,508	10,657	37,866	29,804	213,082

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第11項物業。

樂山青江府

樂山青江府位於四川省樂山市青江新區，來往教育機構、購物中心及公共交通系統十分便利。樂山青江府包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者及首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2019年開始建設該項目部分工程，預期於2022年竣工。該項目其他部分持作日後開發，預期於2020年12月開始建設，於2023年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積				
住宅	商業	配套區域	停車場	總計
(平方米)				
310,549	25,170	12,700	109,723	458,142

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第12項物業。

江油時代之光

江油時代之光位於四川省江油市，鄰近寶龍商圈。江油時代之光包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者及首次購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2019年開始建設該項目部分工程，預期於2021年竣工。該項目其他部分持作日後開發，預期於2020年11月開始建設，於2022年竣工。截至最後可行日期，該項目的其他部分仍未動工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
255,966	7,802	10,873	47,019	11,075	332,736

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第13項物業。

西昌南山府

西昌南山府位於四川省西昌市，包括住宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2019年開始建設部分該項目，預期於2022年竣工。該項目其他部分持作日後開發，預期於2021年開始建設，於2022年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
129,487	2,693	5,687	41,463	3,522	182,851

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第14項物業。

成都天府領地城

成都天府領地城位於四川省成都市，鄰近教育機構及醫療機構。成都天府領地城包括住宅樓、公寓及商業綜合體，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2020年4月起開始建設部分該項目，預期於2023年竣工。該項目其他部分持作日後開發，預期於2021年開始建設，於2023年竣工。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
380,728	160,576	11,753	152,572	60,569	766,198

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第15項物業。

峨眉蓮花湖

峨眉蓮花湖位於四川省峨眉山，峨秀湖附近，鄰近高鐵站。峨眉蓮花湖包括辦公樓及住宅樓，主要目標買家為投資物業買家。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020年3月開始建設部分該項目，預期於2022年竣工。該項目其他部分持作日後開發，預期於2021年開始建設，於2025年竣工。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
214,905	160,722	8,267	2,345	33,336	419,575

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第16項物業。

樂山碧桂園領地·棠樾蘭台

樂山碧桂園領地·棠樾蘭台位於四川省樂山市，公共交通便利，毗鄰教育機構及商業區。樂山碧桂園領地·棠樾蘭台包括住宅樓，主要目標買家為首次購房者。我們於2020年9月開始建設部分該項目，預期於2022年竣工。該項目其他部分持作日後開發，預期於2020年12月開始建設，於2023年竣工。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。

業 務

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
135,986	4,200	9,613	37,554	—	187,354

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第17項物業。

張家界新松領地·機器人歡樂城

張家界新松領地·機器人歡樂城位於湖南省張家界市，鄰近教育機構。張家界新松領地·機器人歡樂城包括住宅樓及商業樓，主要目標買家為改善型購房者。我們於2020年9月開始建設部分該項目，預期於2022年竣工。該項目其他部分持作日後開發，預期於2020年12月開始建設，於2022年竣工。於2020年9月30日，我們已悉數支付地價。

於2020年9月30日，該項目的詳情如下：

預計建築面積					
住宅	商業	配套區域	停車場	其他	總計
(平方米)					
128,872	88,360	1,601	59,908	—	278,740

有關詳情請參閱本招股章程合營企業及聯營公司項目表第18項物業。

人民防空設施

截至2020年9月30日，我們已完成地下人民防空(「人防」)設施，總建築面積約190,743平方米，佔我們物業組合的一小部分。此外，截至2020年9月30日，我們在建或計劃未來開發的人防設施的總建築面積約為714,094平方米。和平時期，我們將人防設施的某些部分用作停車場(「人防停車場」)。我們的人防停車場分類為投資物業及開發中物業。

根據中華人民共和國人民防空法，我們獲准在和平時期管理及使用我們開發的人防設施並從中獲利。倘中國政府宣佈戰爭狀態，中國政府可以接管人防工程作為人防防空洞。中國法律顧問確認，我們已取得建設人防設施所需許可。中國法律顧問表示，我們可在和平時

業 務

期運用人防停車場而從中獲利。我們的內部法律顧問將監督我們的業務實踐，倘我們參與涉及人防領域的新項目，我們將諮詢外部法律顧問及內部法律顧問，以確保遵守相關中國法律法規。

董事確認，截至最後可行日期，我們並無違反中華人民共和國人民防空法有關人防停車場的任何規定。此外，截至最後可行日期，關於出租人防停車場使用權，我們與客戶之間並無爭議。

商業物業營運

我們從商業物業營運獲得收益。業績紀錄期間，我們為賺取收益及資本增值，保留及出租部分我們發展的商業物業（主要為商業及辦公樓）。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的商業物業營運收益分別為人民幣28.5百萬元、人民幣51.4百萬元、人民幣70.9百萬元、人民幣30.3百萬元及人民幣29.2百萬元。具體而言，投資物業所得收益佔商業物業營運收益的大部分。截至2020年9月30日，我們有六個已竣工投資物業，總建築面積為357,149平方米，其中成都228,618平方米，長春76,322平方米及樂山52,209平方米。請參閱「我們的物業開發業務—項目說明」。下表列示我們截至2020年9月30日的投資物業。

城市	物業估值報告 編號	項目名稱	實際竣工日期	持作投資 總建築面積 (平方米)
成都	2號	成都領地中心	2018年12月20日	147,264
成都	3號	成都環球金融中心	2017年7月31日	76,117
長春	30號	吉林環球貿易中心	2017年10月19日	76,322
樂山	39號及41號 ⁽³⁾	樂山亞馬遜	2014年10月16日	15,670 ⁽¹⁾
樂山	40號及41號 ⁽³⁾	樂山時代廣場	2006年9月11日	36,539 ⁽²⁾
成都	75號	成都新都悅府	2011年4月28日	5,237
			總計	357,149

附註：

- (1) 在上表中，樂山亞馬遜持作投資的總建築面積屬於第41號物業的樂山亞馬遜及時代廣場部分物業。
- (2) 在上表中，樂山時代廣場持作投資的總建築面積屬於第41號物業的樂山亞馬遜及時代廣場部分物業。
- (3) 第41號物業的樂山亞馬遜及時代廣場部分物業，顧名思義，實際包括部分第39號及40號物業。然而，由於第41號物業由另一附屬公司西藏億美新實業有限公司另行經營，我們在本招股章程附錄三物業估值報告中列為獨立投資物業。基於相同原因，我們亦在披露其相應收益的財務資料一節將第41號物業列為獨立投資物業。請參閱「財務資料—綜合損益表若干項目的說明—收益—商業物業營運」。

酒店業務

酒店營運

業績紀錄期間，我們營運三家酒店，即(i)桔子酒店•精選(西昌領地邛海店)，(ii)成都領地希爾頓嘉悅里酒店及(iii)西昌隱居邛海度假酒店。我們開發了這三家酒店，並委聘第三方酒店管理公司管理酒店的日常運營。以下是我們運營酒店的詳情：

酒店詳情

桔子酒店•精選(西昌領地邛海店)

桔子酒店•精選位於西昌領地凱旋國際公館。請參閱「我們的物業開發業務—項目說明—西昌領地凱旋國際公館」。我們於2017年1月開始經營該酒店。作為我們的首家酒店，桔子酒店•精選有98間客房及一間餐廳。

成都領地希爾頓嘉悅里酒店

希爾頓嘉悅里酒店位於我們開發的成都市中心區域的商業物業領地中心。請參閱「我們的物業開發業務—項目說明—成都領地中心」。我們於2019年1月開始經營該酒店。該酒店有150間客房、休息大廳、會議室、健身房及餐廳。

西昌隱居邛海度假酒店

西昌隱居邛海度假酒店位於邛海沿岸，是四川省第二大淡水湖和主要度假區。我們於2019年7月開始經營該酒店。該酒店有46間客房及一間餐廳。

於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，酒店經營所得收益分別佔收益約0.1%、0.14%、0.5%、1.0%及0.3%。

業務模式

業績紀錄期間，我們以兩種模式持有該等酒店：

- 由本集團擁有。我們擁有及持有成都領地希爾頓嘉悅里酒店。
- 由個人業主擁有及由本集團租用。我們開發桔子酒店•精選及西昌隱居邛海度假酒店。兩家酒店竣工後，我們將酒店客房售予個人業主。所有該等個人業主均與我們訂立協議並委託我們經營整個酒店。該等協議的期限一般為五年。費率預先確定，且每年固定，我們每季向該等個人業主支付租金。中國法律顧問認為我們與個別業主的合同安排符合中國法律。根據中指研究院資料，將酒店客房售予個人業主再租回用於酒店經營屬一般行業慣例。該輕資產模式使我們自經營該等酒店項目中獲利，並規避倘我們選擇將該等酒店項目作為投資物業而存在的公平值波動風險及其他風險。個人業主亦可享有酒店客房的潛在升值及自各自單位取得的穩定租金收入。所有個人業主均委託我們經營彼等的各項物業，我們可為各酒店項目制定統一的經營計劃，從而提供規模經濟及其他益處。倘各個人客房單獨經營，個人業主及我們均無法受益。

與酒店管理公司合作

我們與三家不同酒店管理公司訂立協議，以管理我們的酒店。成都領地希爾頓嘉悅里酒店協議為期15年。桔子酒店•精選(西昌領地邛海店)協議為期5年。西昌隱居邛海度假酒店協議為期5年。該等協議的主要條款主要規定(i)(其中包括)酒店管理公司須提供酒店管理及營銷服務及(ii)我們作為酒店所有者，須每月按固定費率或按基於相關酒店毛利率的浮動

費率支付酒店管理公司的管理費。此外，部分酒店管理公司亦要求我們就使用彼等的商標名稱支付授權費。

項目管理業務

我們於2018年11月開始提供項目管理服務。2018年及2019年，我們向兩名客戶提供項目管理服務。項目管理服務的客戶均為第三方房地產開發商，持有土地並委託我們管理該土地上的物業開發項目。憑藉我們在項目開發中的經驗，我們為彼等提供項目管理服務。上述兩個項目均為住宅物業開發項目，一個位於河南省新鄉市，另一個位於四川省廣安市。

我們與各客戶就項目管理服務訂立協議。業績紀錄期間我們提供的項目管理服務主要包括(i)項目規劃及設計；(ii)建設及採購；(iii)銷售與營銷；及(iv)工程竣工及交付。我們幫助選擇項目開發過程的供應商。我們的客戶有權在項目開發過程中就供應商的選擇、批准預算及對施工設計或進度表的重大變更的批准做出最終決定。我們每月收取項目管理服務的管理服務費。我們亦預期對代表客戶出售的物業收取佣金，如銷售價格超過預定價格，我們還將收取獎金。我們授予客戶不超過30天的信用期。

截至最後可行日期，新鄉項目正在開發中，協議期限為24個月。我們的中國法律顧問認為，有關新鄉項目的協議具法律約束力。業績紀錄期間，我們在各重大方面已遵守該協議。由於客戶違約，有關廣安項目的協議已在雙方同意下終止。於最後可行日期，我們有關廣安項目的訴訟進行中，預期不會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

2018年及2019年，項目管理服務產生的收益分別佔我們收益約0.04%及0.1%。截至2019年及2020年5月31日止五個月，項目管理服務產生的收益分別佔我們收益約0.5%及0.2%。2017年，我們並無通過提供項目管理服務產生收益。

當我們認為有關機會商業可行時，我們提供項目管理服務。我們在評估機會時會考慮的因素包括潛在客戶的財務狀況和聲譽及預計利潤率。截至最後可行日期，我們尚未發現提供此類服務的新機會。

我們的物業開發管理

概覽

我們致力於為首次購房者及改善購房者的客戶開發優質住宅物業。我們已建立由職能中心或不同的業務部門共同運作的快速周轉模式。此外，我們還成立了地方工程建設項目公司，用於直接管理我們當地的工程建設項目。

下圖概述我們物業開發過程的主要階段：



選址

我們通過一套仔細檢查和甄選流程來為物業選址。為減省成本並確保達到高周轉率，我們主要專注二線及強三線城市的物業開發。

我們在評估一塊地盤是否適合開發時考慮的因素包括但不限於：

- 城市發展前景；
- 經濟環境及地盤的物理及地質特點；
- 交通基建；
- 預計開發成本；
- 公共基礎建設及商業設施是否完備；
- 地方政府的區域規劃；
- 土地規模及價格；
- 潛在增值；
- 歷史特徵及自然資源；

- 中央及地方政府的行業政策及發展策略；
- 區域房地產市場的政策及現狀；
- 區域房地產市場的佈局、數量及價格；及
- 潛在客戶的需求及偏好。

我們計劃採取靈活的土地收購策略。除公開投標、拍賣、掛牌出售及收購擁有地塊的第三方公司權益外，我們亦與其他聲譽良好的房地產開發商合作設立合營企業及聯營公司以收購土地。

選址通常由區域投資經辦人提出，並提交由我們的董事和高級管理人員組成的投委會及投資董事會進行審批。我們的選址流程由我們經驗豐富的選址團隊和銷售團隊主導，這兩支團隊由我們主要高級管理層成員組成。我們的區域投資經辦人負責挖掘潛在項目、進行市場調查及初步篩選。我們的銷售團隊負責確定潛在項目的初步售價和土地成本上限。隨後，選址團隊和銷售團隊將提供該潛在項目的綜合得分並提交至投委會審批。倘該潛在項目分數通過門檻要求，委員會將批准地盤，前提是土地價格不超過土地成本的上限。得益於我們的投資決策標準化管理流程，我們一般可於拿地後七天內完成項目前期工作並啟動物業開發項目。

土地收購

於業績紀錄期間，我們透過下列方法取得土地儲備：

- 參與公開招拍掛；
- 收購擁有地塊的第三方公司股權；及
- 與其他房地產開發商合作設立合營企業及聯營公司。

我們調整土地收購方式以適應我們擬進入城市的地方經濟及政策情況。

我們在土地收購方面採用標準化程序。例如，我們已制訂操作手冊，詳細列明我們所選取各種收購方法的步驟及程序。按照操作手冊的指引，我們的項目公司團隊可(其中包括)根

據具體時間表及詳細信息要求編製及完成所需研究、分析或應用材料。標準操作程序為我們的項目審批步驟提供一致有效的指引，並確保我們可有效完成內部評估程序。

業績紀錄期間，我們未根據土地出讓合同的付款時間表支付16個物業項目的土地出讓金，故產生違約金。在16個物業項目中，有13個項目的土地出讓金延遲支付主要是由於我們員工在處理及協調相關付款時間表的疏忽，其後已全額支付土地出讓金及因此產生的違約金。我們區域投資部門的員工使用電子表格記錄相關付款時間表，未能及時跟進付款，錯過了該等物業項目的最後期限。至於剩餘三個物業項目，我們未根據原定土地出讓金付款時間表支付，(i)成都一品中心主要由於地方政府應若干中國國家安全政策變化而修改施工計劃審核標準，導致我們須修訂原施工計劃；(ii)惠州蘭台府主要由於我們考慮到當地政府須協助拆除現場高壓電線，且因就此等待地方政府批准而延遲支付土地出讓金，故我們要求地方政府修訂原土地出讓金付款時間表；及(iii)眉山長壽坊主要由於在我們收購相關項目公司前其已延遲支付土地出讓金，我們於收購後已支付土地出讓金的相關部分及所產生的違約金。中國法律顧問表示，由於該等延誤僅違反相關土地出讓合同，故該等延誤並不違反適用法律及法規。該等延誤或所產生的違約金不會對我們的營運造成任何重大不利影響。於2020年5月31日，我們已就全部16個項目全額支付相關違約金合共人民幣56.3百萬元，所佔同期收益部分並不重大，並已取得該等項目中15個項目的相關土地使用權證／不動產權證(土地)。對於截至最後可行日期我們尚未獲得土地使用權證／不動產權證(土地)的餘下項目成都一品中心，我們的項目公司預期於地方政府審核及批准我們根據經修訂政府審核標準修改的施工計劃後獲得相關證書。我們相信，我們的相關項目公司於獲取成都一品中心的土地使用權證／不動產權證(土地)時不會遇到任何重大困難。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—倘我們未能遵守相關中國法律及法規，我們或會遭中國政府制裁，或我們違反土地出讓合同條款，則可能須繳付滯納金」。

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。倘該項開發項目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。倘該開

發項目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延誤所致除外。請參閱「監管概覽—房地產項目開發—房地產開發項目動工」。根據我們自政府主管部門收到的確認函及與政府主管部門進行的面談，於業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們並無接獲任何中國政府機構確定任何閒置土地或要求我們支付土地閒置費的任何通知。

我們已加強內部控制政策和程序，以規範收購土地、支付地價和取得土地使用權證的行政程序。董事已通過內部政策並在本集團傳閱。根據該項政策，我們的區域投資部門須於簽訂土地出讓合同時更新付款時間表。付款時間表將發送予集團層面的戰略投資經理進行審核。集團層面的區域投資經理及戰略投資經理均負責審閱付款時間表，並確保及時安排付款申請。土地出讓合同副本會交區域及集團層面負責監察現金流和安排付款的財務部。區域及集團層面的財務部會開立總檔載入地價和相關資料的細節，和每日付款計劃的地價支付日期。區域及集團層面的每日付款計劃由集團層面的財務經理及首席財務官審查及監控，以確保及時付款。在付款日期之前，區域投資部門安排付款並且向集團層面的戰略投資部門提交申請表，以核對區域投資部門編製的付款時間表，再將該申請表遞交至區域及集團層面的財務部以核對總檔及每日付款計劃，最後按審批架構由管理層批准申請表。此外，我們已經並且會繼續向有關員工提供培訓課程，以便定期更新有關規則及法規。

融資

我們主要通過公司股東資本投入、公司物業預售所得款項等內部現金流、銀行貸款、信託融資及其他借款來為公司項目籌措資金，亦可能發行公司債券及資產支持證券以降低債務水平並減少財務成本。中國人民銀行及中國銀監會已經就向房地產開發商發放貸款發佈了相應的指引。請參閱「監管概覽—房地產融資—貸款予房地產開發企業」。我們打算在實際可行的範圍內利用內部資源來為公司物業開發籌措資金，進而降低所需的外部資金水平。2020年5月31日，我們尚未償還的借貸為人民幣15,176.3百萬元。請參閱「財務資料—債務」。

根據預計施工時間表，我們尋求融資為施工提供資金。我們細閱項目貸款的金額及還款時間表以及相關項目的預計開支及施工時間表，確保我們的預售及銷售所得款項將適時補足項目貸款。

項目規劃及設計

為了向客戶提供獨特設計並提高運營效率，我們通過公開招投標流程將公司大多數房地產開發項目的設計工作外包予第三方建築設計公司。我們擁有一批國內外頂尖的第三方設計師，如上海天華建築設計有限公司、上海錯德建築裝飾設計有限公司及廣州築巢裝飾設計工程有限公司。我們的產品發展部會監督第三方建築設計公司，並向其提供我們推銷項目所依據的指引及設計準則。公司項目工程部密切監督建築設計公司的工作，以確保項目設計符合公司規範，並與我們的監理部開展合作，共同確保擬定設計於建設期間所遇到的任何疑問均能及時得到解決。

建設及採購

項目管理

截至2020年5月31日，公司設有一支由約232名工程師或技術人員組成的物業開發項目管理團隊。我們將該等僱員部署在總部、區域公司及項目現場，負責與我們的建築承包商及專業承包商進行交流並執行質量檢查與控制。

聘用建築承包商

公司並未設立施工團隊，而是將我們所有房地產開發項目的建設施工分包給合資格的第三方建設總承包商。該等建設施工包括(其中包括)地基基礎、主體建設、設備安裝。我們通過公開招標流程甄選物業開發的總承包商。此招標流程由本公司總部招標採購部及相關附屬公司成本招標部進行管理。我們對潛在承包商開展盡職調查程序(如檢查承包商證書並對其辦公及物業項目進行現場監督)，而且只有通過該等盡職調查程序的承包商才會受邀參加招標。在甄選中標者的過程中，我們通常會考慮承包商的專業資質、技術能力、行業聲譽、往績記錄及投標價格。公司亦針對合作過的總承包商建立了一個資訊系統，可在評估投

標時將該系統提供的相關資訊考慮在內。我們亦在特定領域(如項目設計)與專業承包商開展合作。公司通常通過招標流程甄選專業承包商，並通常會和我們簽訂合同。於業績紀錄期間，我們曾與多個建設總承包商及專業承包商建立並維持著穩定的業務關係。

正如我們與承包商的合同中所載，承包商面臨著工傷、勞動糾紛及質量缺陷等若干風險。然而，我們嚴格的質量控制措施要求我們的承包商遵守包括環境、勞工、社會及安全法規在內的相關規則及法規，以盡量減少我們的風險及法律責任。於業績紀錄期間，我們與承包商因建築付款引致合同糾紛，但對我們的業務並無任何重大不利影響。同期，我們有兩宗承包商引致的重大人身傷害或死亡情況，但對我們的業務並無重大不利影響，亦無接獲投訴或索償。

依據與我們承包商的標準協議，我們會按照建設施工進程向承包商作出分期付款。我們通常不會提前支付款項。各階段款項的百分比會依據相關合同中所規定的條款隨項目變動。我們的工程成本部門及財務部門將按照合同條款及施工進度制定付款計劃，以確保按時付款及監控現金流量。

採購

我們的採購活動分為兩大類：建築原材料及設備。我們的建築承包商負責採購原材料，尤其是鋼材與混凝土。對於合同金額大且工期長的建設合同，我們的成本控制部門謹慎記錄並監控採購流程各階段的成本。我們透過公開招標流程甄選供應商。我們從符合我們技術標準的所有投標中選出最低競標者作為中標人。業績紀錄期間，建築原材料的波動很少超出我們與建築承包商訂立之相關合同的有關重大閾值，所以我們很少產生需向建築承包商償付的額外成本。儘管如此，由於我們通常會在竣工之前即提前出售物業，如果建設成本在預售之後有所增加，我們亦無法將新增加的成本轉移給客戶。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們的建築成本或會出現波動」。

質量控制

在項目管理方面，我們非常注重質量控制。截至2020年5月31日，我們擁有一支由約232名僱員組成的質量控制團隊，該團隊成員於建設行業擁有平均六年經驗。我們在推進此

目標過程中已採用多項程序及指引，包括項目管理程序、項目檢驗程序及項目質量控制程序，以及基礎工程、主體結構防滲漏及精裝修公寓室內裝飾相關的詳細指引。

董事確認於業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們的項目質量方面並無遇到任何重大質量問題亦未收到任何重大投訴。

銷售與營銷

銷售與營銷計劃

銷售與營銷團隊負責研究當地市場資訊，並且制定預售、銷售及定價計劃及程序以供市級銷售與營銷部門批准，進而再提交至公司總部以獲批准。我們在參考項目所在地的銷售價格及我們的開發成本之後，確定我們的單位銷售價格。我們採用基於績效的薪酬方案對銷售與營銷人員進行激勵。在項目開發及預售期間及隨後期間，我們為客戶提供全面協助，協調內部人員以應對客戶及潛在客戶的諮詢，並且收集該等客戶及潛在客戶的反饋，從而對我們的產品進行評估並且對我們的未來物業設計進行適當修改，以應對市場需求的任何變動。

我們的促銷渠道主要包括通過社交媒體、報紙、電台及互聯網發佈廣告。我們一般會聘用中國境內的廣告設計機構來幫助我們開展銷售活動。我們亦委聘第三方代理協助我們進行銷售及營銷，包括(i)第三方銷售代理(全程協助我們進行物業銷售，在客戶簽訂銷售合同後按合同價格賺取佣金)及(ii)第三方營銷代理(透過傳統及新媒體渠道向潛在客戶宣傳及營銷物業產品)。我們向該等第三方營銷代理支付固定的廣告及營銷費。我們在公司的房地產開發項目處所舉行促銷及銷售活動，並邀請潛在客戶參觀樣板間。我們若干物業發展項目的客戶可以獲得推介獎金。根據我們目前的推介獎金計劃，倘現有客戶向我們介紹的新客戶最終與我們訂立銷售合同並於其後支付必要款項，則該現有客戶可獲得獎金。推介獎金計劃僅限先前已自我們購買物業的現有客戶參與，且每名客戶僅可憑每項售出物業獲得一次獎金。獎金金額因我們就不同地區不同項目的政策而異。

預售

依據中國市場慣例，我們一般會在整個項目竣工之前即開始對房地產開發項目進行預售。我們的預售通常會按照早在收購相關土地時已制定的營銷策略及計劃分多階段進行。我

們會在收到預售許可證後，依據中國的法律法規開始進行預售。有關中國法律法規要求物業開發商滿足若干條件，包括但不限於：

- 全額支付土地使用權出讓金並獲得相關土地使用權證／不動產權證(土地)；
- 獲得建設施工規劃許可證；
- 獲得建築工程施工許可證；
- 至少注資總投資額的25%用於預售物業的開發；及
- 獲得預售許可證。

請參閱「監管概覽—房地產交易—商品房預售」。我們通常會依據建設進度、市場狀況及任何公眾假期來確定我們預售活動的開始時間。

物業開發商須採用有關當地政府所規定的標準預售合同。買方一般須按照銷售合同中預定的時間表支付一筆首期款。擬支付的首期款金額以及訂金可能被沒收的情況均在相關預售合同中作出規定。依據適用中國法律法規的規定，我們向有關地方當局登記預售並就所建設或售予客戶的物業提供質保，該質保期限不短於我們依據相關建設合同從建築承包商所獲得的質保期，約為兩至五年。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們面對預售相關的合同及法律風險」。

已取消的訂約銷售是指在支付首期款並簽署預售合同後取消的銷售交易。董事確認，於業績紀錄期間，已取消的訂約銷售很少且並未對我們的財務狀況產生重大不利影響。

業績紀錄期間，我們並未在獲得預售公司物業所需證書及許可方面發生過任何重大延遲。我們在預售活動開始之前即已獲得所有必需許可、證書及批准。

業績紀錄期間，我們的若干附屬公司未有根據相關監管規定將全部預售所得款項直接存入指定託管賬戶，亦發生從指定託管賬戶提取的預售所得款項多於相關中國法律法規允許提取的金額的事件。請參閱「—法律訴訟及合規—不合規事件」。

定價政策

在開始銷售項目前，我們為各項目制定整體營銷預算及策略、整體銷售目標及時間表，並基於產生成本總額、可比較物業的市價及目標盈利水平確定目標平均售價。對位於相對細小土地而情況許可我們開發且可於短期內出售及交付的若干物業開發項目，我們可能選擇為該等物業設定較低價格吸引客戶，以在短時間內產生正現金流量。產生成本總額包括物業開發項目施工產生的所有成本(包括土地成本、建築成本、營銷成本及資本化融資成本)。將根據各項目的目標收益率、整體銷售目標及競爭格局增加出讓金。

根據整體目標及策略計劃，我們基於發展計劃、估計現金流量、市場前景、估計成本及利潤目標為所有物業項目制定年度總售價及收益目標。根據該等目標，我們按照可變現市值管理物業存貨狀況。因此，我們就有關估計可變現市值額外建立或調整投資計劃及產品定位、設計、售價及營銷方式。由於中國房地產行業競爭激烈且不斷變化，我們持續監察不斷變化的市況並適時調整項目售價。具體而言，儘管總部已批准銷售目標，但由於各地區公司的高級管理層團隊更熟悉當地的物業市場，故我們授權彼等視乎不斷變化的市況調整項目售價。我們的地方管理層為主動應對當地物業市場趨勢而調整售價的能力使我們能夠維持盈利能力。為推廣營銷，於業績紀錄期間，我們向簽訂正式的買賣協議後全額支付物業價格(無按揭)的客戶及購買一處以上物業或擁有多項購買紀錄的客戶提供折扣。我們相信上述折扣已開始吸引潛在客戶並提升整體盈利能力，我們認為所授出的折扣符合當時的市場慣例。

付款安排

我們的客戶可能會選擇通過一次性付款、分期付款或按揭貸款的方式支付物業的購買價格。選擇一次性付清購買價格的客戶須在簽立銷售合同後全額付清購買價格。選擇通過按揭貸款方式付清住宅物業購買價格的客戶須依據相關銷售合同中規定的條款，在依據適用中國法律法規簽立銷售合同之後，通常支付一筆金額為購買價格30%至70%的首期款。依據按揭銀行規定的處理時間，購買價格的餘款一般會在銷售合同簽立之日後不久由按揭銀行支付。

依據中國市場慣例，我們已與多家銀行訂立按揭貸款安排，必要時，亦可為我們的客戶提供按揭貸款抵押擔保。該等擔保期限通常會持續至(i)我們已建成相關物業，且已以按揭銀行為受惠人登記此房屋所有權證和按揭之日；或(ii)按揭銀行與買家之間的所有按揭貸款結清之日，以較早者為準。作為擔保人，如果買方未能作出付款，我們有義務償還買方在貸款項下應向按揭銀行支付的所有未結清款項，並且有權向違約買方索償該等款項。

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們在公司物業買方按揭方面的未結清擔保金額分別為人民幣2,992.7百萬元、人民幣5,443.2百萬元、人民幣8,882.0百萬元及人民幣10,459.3百萬元。於業績紀錄期間，我們遭遇須就買方在其按揭貸款項下之違約行為共同及個別地承擔法律責任的事件。請參閱「財務資料—債務—或有負債」及「風險因素—與我們業務有關的風險—我們為金融機構提供予我們客戶的按揭貸款提供擔保，因此倘客戶拖欠按揭付款，我們須向承按人負責」。倘若買家拖欠，我們可以沒收買家已支付的按金，並且沒收相關的物業。

交付物業及售後客戶服務

交付已竣工物業

我們致力於依據銷售合同條款按時向客戶交付已竣工物業。在交付物業之前，我們須依據當地法律法規完成竣工驗收備案表。一般情況下，從預售開始至完成竣工驗收備案表需時約為20至24個月。董事確認於業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們在完成項目或銷售後交出相關業權文件方面並無重大延誤。

我們密切監督開發中項目的建設施工進度。如果我們因自身違約行為而未能在規定時間範圍內交付已竣工物業，我們有義務依據有關銷售合同的條款每天按累進比率（一般為相關物業購買價0.005%至0.01%，視乎延誤長短）支付罰款。銷售合同訂明的累進比率或會因當地監管部門政策而更改。請參閱「財務資料—綜合損益表若干項目的說明—其他開支」。

於房地產開發項目通過必要竣工及驗收檢查之後，我們會在銷售合同規定的交付日期之前通知客戶，以安排交付程序。客戶隨後會前往我們指定的地點與我們共同執行交付程序。我們亦有義務就交付物業方面的任何延遲而向客戶償付款項。於業績紀錄期間，我們並未在房地產開發項目竣工或售後交付有關業權文件方面發生過任何重大延遲。

我們根據會計政策，於物業交付至客戶及資產控制權轉讓予客戶時確認收入。視乎合同條款及適用法律規定，資產控制權可在一段時間內或特定時間點轉讓。公司銷售物業所得收入的確認並不受客戶獲授予房屋所有權證或不動產權證的情況所限。

售後服務

我們的售後客戶服務部門可為客戶提供售後協助，包括物業維護、客戶投訴管理、客戶數據管理及分析、客戶滿意度調查及物業缺陷解決方案及改進。此外，我們亦根據相關法規向客戶提供強制性保修。於業績紀錄期間，我們並未獲悉任何重大客戶投訴或產品責任申索，亦無產生重大保修開支。我們的客戶亦可能會參與公司活動並且獲得有關公司新房地產開發項目的第一手資訊。

為更了解我們的客戶需求，我們自2014年起定期進行客戶調研，亦與第三方合作，每年進行客戶調研。通過調研，我們收集客戶意見及關注點。我們住宅物業每年的調研通常覆蓋80%以上客戶，當中95%以上的客戶會向我們反饋。根據中指研究院的資料，我們於2018年的客戶滿意度得分達到75.9分，而行業均值為71.2分。

我們所用的物業

截至2020年9月30日，總建築面積約20,606平方米的物業由我們自用。請參閱「附錄三—物業估值報告—第2及第3項物業」。

租賃物業

截至2020年9月30日，我們於四川省、吉林省、貴州省、河南省、江蘇省及新疆維吾爾自治區租賃若干物業用作辦公場地及酒店營運，總建築面積約為32,185平方米。請參閱「—酒店業務—酒店營運—業務模式」。我們租約的業主大部分為獨立第三方。租期介乎一年至五年，我們預計於各租期屆滿時續租。

截至最後可行日期，我們(作為租戶)未能登記230份租賃協議(包括就酒店營運所簽訂的租賃協議)。此外，於最後可行日期，我們(作為業主)未能登記228份租賃協議。登記租賃協議須向相關部門提交業主的若干文件，包括身份證明文件及房屋所有權證，因此登記須得到業主配合，而非我們所能控制。中國法律顧問表示，該等租賃協議即使未登記亦不會影響效力及可執行性。然而，相關政府部門可能要求我們於若干時限內修正該等未登記租賃協議，否則，可能會就每份未登記租賃協議罰款高達人民幣10,000元。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們或會因未登記租賃而遭罰款」。於最後可行日期，我們並無就未登記任何租賃協議而收到任何整改命令或遭罰款。董事認為，該等未登記租賃協議不會對我們的經營或財務有重大不利影響。因此，我們並無於財務報表作出撥備。為確保持續遵守中國法律及法規，我們將繼續尋求與交易對手合作，以向相關中國政府部門登記已簽訂的租賃協議。

供應商和客戶

供應商

我們的主要供應商是建築材料及設備供應商和建築承包商。於業績紀錄期間，我們根據部分集中方法，通過附屬公司或相關項目公司或總部定期舉辦的選擇性招標／投標程序甄選供應商。我們通常在與承包商的協議中指定承包商購買項目建築材料的特定供應商。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們的五大供應商(主要為承建商，均為獨立第三方)分別佔採購總額77.8%、64.3%、59.8%及50.0%，而單一最大供應商分別佔同期採購總額32.4%、54.1%、51.6%及37.4%。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們面臨有關供應商集中的風險」。於2020年5月31日，我們與

業 務

相關主要供應商之間的業務關係介乎一至十年。業績紀錄期間，我們並無與該等主要供應商訂立任何長期合同。下表載列截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們五大供應商的若干信息：

	供應商	採購總額 (人民幣千元)	佔期間採購總額 的百分比	所提供服務／產品	業務關係年期
截至2020年5月31日止五個月					
1	供應商A	1,088,297	37.4%	總承包商	10
2	供應商B	134,350	4.6%	總承包商	1
3	供應商C	105,099	3.6%	總承包商	2
4	供應商D	69,663	2.4%	總承包商	1
5	供應商E	58,326	2.0%	總承包商	6
截至2019年12月31日止年度					
1	供應商A	2,978,740	51.6%	總承包商	10
2	供應商F	146,810	2.5%	總承包商	6
3	供應商E	120,944	2.1%	總承包商	6
4	供應商C	106,751	1.9%	總承包商	2
5	供應商G	97,725	1.7%	總承包商	2
截至2018年12月31日止年度					
1	供應商A	1,956,390	54.1%	總承包商	10
2	供應商F	127,541	3.5%	總承包商	6
3	供應商H	95,469	2.6%	總承包商	8
4	供應商I	73,171	2.0%	裝飾及裝修	3
5	供應商G	72,284	2.0%	總承包商	2
截至2017年12月31日止年度					
1	供應商A	600,418	32.4%	總承包商	10
2	供應商H	485,142	26.2%	總承包商	8
3	供應商J	148,884	8.0%	總承包商	7
4	供應商K	111,867	6.0%	裝飾及裝修	9
5	供應商L	97,075	5.2%	總承包商	3

據董事所知，董事及其各自的聯繫人或擁有超過5%已發行股本的任何股東於業績紀錄期間概無於我們五大供應商中擁有任何權益。

業 務

客戶

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們的五大客戶分別佔銷售總額19.6%、22.2%、2.0%及0.9%，而單一最大客戶分別佔同期銷售總額11.3%、15.3%、0.8%及0.3%。下表載列業績紀錄期間我們五大客戶的背景資料及我們向彼等銷售的詳情：

客戶	背景	項目	已售物業	已售建築面積 (平方米)	估期內銷售總額		
					銷售額 (人民幣千元)	銷售總額的百分比	
截至2020年5月31日止五個月							
1	個人a	獨立第三方人士	佛山海嶺公館	商業	2,600	7,699	0.26%
2	個人b	獨立第三方人士	成都環球金融中心	商業	356	5,588	0.19%
3	個人c及d	獨立第三方人士	眉山凱旋國際公館	商業	513	5,003	0.17%
4	個人e	獨立第三方人士	佛山海嶺公館	商業	1,069	4,762	0.16%
5	個人f及g	獨立第三方人士	眉山凱旋國際公館	住宅	466	4,571	0.15%
截至2019年12月31日止年度							
1	公司A	獨立第三方公司，總部位於成都，提供酒店管理、餐飲業務管理、房地產經紀、房地產信息諮詢、房地產租賃、企業營銷策劃、業務管理諮詢及園林管理服務	成都環球金融中心	279個停車場	11,257	57,476	0.8%
2	長春寶瑞企業管理有限公司	成都寶瑞(由融量集團全資控制)的附屬公司，總部位於長春，提供企業管理服務、物業管理、企業宣傳策劃、廣告業務、社會經濟諮詢、自有資金投資、經營管理、營銷策劃、私人場地租賃、停車服務、房地產租賃、日用品零售、進出口貿易、房地產經紀、房地產信息諮詢服務	吉林環球貿易中心	536個停車場	23,788	47,379	0.6%
3	個人h、i、j、k及l	獨立第三方人士	樂山國際公館	商業	2,168	20,476	0.3%
4	公司B	獨立第三方公司，總部位於眉山，提供項目投資、非財務擔保、資產運營管理、土地一級開發、批發零售及物業管理服務	眉山凱旋廣場	商業	2,848	16,240	0.2%
5	公司C	獨立第三方公司，總部位於長春，提供建築工程、土木工程、消防工程、裝修工程、設計與施工、水利水電工程設計與建設及園林工程建設服務	吉林凱旋公館	128個停車場	5,933	9,486	0.1%

業 務

客戶	背景	項目	已售物業	估期內銷售總額			
				已售建築面積 (平方米)	銷售額 (人民幣千元)	額的百分比	
截至2018年12月31日止年度							
1	公司A	獨立第三方公司，總部位於成都，提供酒店管理、餐飲業務管理、房地產經紀、房地產信息諮詢、房地產租賃、企業營銷策劃、業務管理諮詢及園林管理服務	成都環球金融中心 成都環球金融中心 400個停車場	商業	49,218 16,018	682,680	15.3%
2	公司D	獨立第三方公司，總部位於成都，提供房地產租賃、房地產經紀、物業管理、企業管理及業務諮詢服務	成都環球金融中心	商業	12,434	162,231	3.6%
3	公司E	獨立第三方公司，總部位於深圳，生產醫療電子器械及配套試劑、開發相關軟件	成都環球金融中心 成都環球金融中心	商業	4,177 895	75,800	1.7%
4	公司F	獨立第三方銀行的成都分行	成都環球金融中心	商業	415	39,418	0.9%
5	公司G	獨立第三方公司，總部位於成都，提供物業管理、房地產營銷策劃、房地產經紀、企業營銷策劃、停車場管理、業務諮詢、會展支持服務、酒店管理及線上貿易代理服務	成都環球金融中心 成都環球金融中心	商業	2,898 462	27,871	0.6%
截至2017年12月31日止年度							
1	公司A	獨立第三方公司，總部位於成都，提供酒店管理、餐飲業務管理、房地產經紀、房地產信息諮詢、房地產租賃、企業營銷策劃、業務管理諮詢及園林管理服務	成都環球金融中心	商業	47,484	597,420	11.3%
2	公司H	獨立第三方銀行，總部位於樂山	成都環球金融中心 成都環球金融中心	商業	30,872 3,884	381,165	7.2%
3	個人m	獨立第三方人士	吉林凱旋公館	商業	2,649	22,927	0.4%
4	公司I	獨立第三方公司，總部位於吉林省松原市，從事農作物雜交、常規種子及稻種研發、培育、生產、加工和分銷，農藥化肥經銷及房地產租賃	吉林環球貿易中心	商業	2,004	19,090	0.4%
5	個人n	獨立第三方人士	吉林環球貿易中心	商業	1,187	16,951	0.3%

業 務

業績紀錄期間，我們的五大客戶為我們住宅或商業物業的個人及企業買家，除長春寶瑞企業管理有限公司（「長春寶瑞」）外均為獨立第三方。長春寶瑞為成都寶瑞（由融量集團全資控制）的附屬公司。請參閱「關連交易—須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易—商業管理服務」。2019年，長春寶瑞以代價人民幣47.4百萬元向我們購買停車場作業務用途，佔我們物業銷售收益約0.6%。長春寶瑞與本集團之間的交易定價和獨立第三方與我們之間類似交易的定價相若。於2017年及2018年，長春寶瑞並非我們的客戶。據董事所知，董事及其各自的聯繫人或擁有超過5%已發行股本的任何股東於業績紀錄期間概無於我們五大客戶（長春寶瑞除外）中擁有任何權益。業績紀錄期間，我們的五大客戶與五大供應商並無重疊。然而，於業績紀錄期間，長春寶瑞（我們2019年五大客戶之一）亦為我們的供應商，向我們提供物業管理服務。業績紀錄期間，長春寶瑞管理兩項商業物業，分別為吉林環球貿易中心及吉林凱旋公館，均由我們的項目公司吉林省領地房地產營運。下表載列業績紀錄期間付予長春寶瑞的物業管理費和自長春寶瑞收取的物業銷售收益。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
物業銷售收益	—	—	47,379	—	1,977
物業管理費	(2,642)	(8,503)	(12,367)	(3,144)	(6,807)

業績紀錄期間，我們並無與該等主要客戶訂立任何長期合同。我們一般不會給予住宅物業買家信貸期。對於商業物業買家，我們通常授予三日以上至半年的信貸期，而極少數例外情況會按個別審批授出超過半年的信貸期。

獎項和認可

截至最後可行日期，我們已獲得多家行業協會、政府部門和公眾的認可。下表載列我們就物業開發業務所獲得的若干獎項：

年份	獎項／認可	頒發單位
2020年	中國房地產開發企業100強	中國房地產業協會
2020年	中國房地產百強企業	中國房地產TOP10研究組
2019年	中國西部房地產公司品牌價值Top10	中國房地產TOP10研究組
2019年	中國房地產百強企業	中國房地產TOP10研究組
2018年	中國房地產百強企業	中國房地產TOP10研究組
2018年	中國西部房地產公司品牌價值Top10	中國房地產TOP10研究組
2017年	中國房地產百強企業	中國房地產TOP10研究組
2017年	中國西部房地產公司品牌價值Top10	中國房地產TOP10研究組
2015年	中國西部房地產公司品牌價值Top10	中國房地產TOP10研究組
2015年	中國房地產百強企業	中國房地產TOP10研究組
2014年	中國西部房地產公司品牌價值Top10	中國房地產TOP10研究組

業 務

年份	獎項／認可	頒發單位
2014年	中國房地產百強企業	中國房地產TOP10研究組

競爭

中國房地產業高度分散，競爭激烈。作為中國的房地產開發商，我們主要與其他中國房地產開發商競爭，並且在較小程度上與側重於在中國開發住宅物業外國開發商競爭。我們在許多方面開展競爭，包括產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、獲得土地的能力等因素。其中若干競爭對手可能有更好的往績記錄、更多的財務、人力資本及其他資源。

我們的主要住宅物業開發業務於過去數年增長迅速。我們在經營多年的城市(如成都、樂山、眉山、西昌及雅安)與國內知名房地產開發商相比具有競爭優勢。我們提供優質住宅項目，客戶忠誠度高，於該等城市的銷售表現亦名列前茅。根據CREIS中指數據庫的資料，按2018年訂約銷售相關物業建築面積計算，我們在四川省房地產市場佔比約2.1%，在西昌、雅安及樂山房地產市場佔比則分別約33.2%、31.3%及26.7%。根據CREIS中指數據庫的資料，按訂約銷售相關物業建築面積計算，我們於2019年佔四川省房地產市場約2.0%。然而，我們已開展或計劃開展業務的區域(例如成都市、重慶市及佛山市)的競爭近年來不斷加劇。越來越多的中國國內物業開發商和海外開發商已進入該等城市的物業開發市場，導致對可開發土地的競爭加劇。此外，中國政府已實施一系列政策來控制中國房地產業的增長、抑制過熱和外國投資。該等因素導致對可開發土地的競爭和土地出讓金增加。

我們認為中國物業開發行業的主要進入壁壘包括潛在進入者對當地物業市場狀況的了解有限以及在該等市場的品牌知名度有限。我們認為中國房地產業仍具有巨大的增長潛力。我們認為，憑藉我們謹慎的選址、經過考驗的物業開發能力和持續的客戶認可，我們將在我們的目標項目開發市場保持競爭力。

風險管理

我們認為，風險管理對於中國任何物業開發商的成功至關重要。我們面臨的主要經營風險包括中國政治及經濟狀況的變化、中國監管環境的變化、合理價格的適合開發的土地供應、支持我們發展的資金供應、按時完成開發項目的能力及其他物業開發商的競爭。請參閱「風險因素」。

此外，我們還面臨各種金融風險。尤其是，我們面臨在日常業務過程中出現的利率、信貸和流動性風險。請參閱「風險因素—有關中國房地產行業的風險—中國政府密切監控房地產行業，我們未必能適應新的法律法規，為業務帶來收益」。

為應對該等挑戰，我們已制定以下架構和措施來管理我們的風險：

- 我們的董事會和高級管理層團隊負責確定我們的業務和投資計劃、編製年度財務預算和最終報告及制定利潤分配方案，並負責本集團的整體風險控制。任何涉及重大風險的重大業務決策均由董事會修改。請參閱「董事及高級管理層—董事會」。
- 我們總部的管理團隊負責當地項目的日常業務運營和風險監測，並負責每日監督當地業務的各個方面以及監督和批准各項目公司的重大業務決策。我們已在城市公司和集團的管理層之間制定明確的彙報關係。
- 我們的最終選址由選址委員會決定。該委員會為審核和批准業務發展而專門成立，由董事、銷售及營銷部門經理以及總部相關部門的其他經理組成。
- 我們的內部審計和風險控制部負責監督我們內部控制措施的實施情況。
- 我們的法律部門負責本集團總部及地方附屬公司的法律事務。法律部門監督生產、營運、僱傭、融資、重大交易及收購方面的法律合規。

知識產權

我們認為，我們的品牌領地在四川省廣為人知並得到廣泛認可。我們主要通過始終如一地向客戶提供品質優越且位置和設施便利的物業建立我們的品牌。我們將採取一切合理和適當的措施來保護我們在業務發展過程中開發的知識產權方面的專有權利。截至最後可行日期，我們在中國已註冊470個商標及26個域名。我們在推銷物業方面相當倚賴我們的領地品牌，但我們的業務在其他方面不太倚重任何知識產權。業績紀錄期間，我們並無被第三方嚴重侵害任何知識產權。我們相信，我們於業績記錄期間並無違反任何第三方的知識產權。

保險

根據適用的中國法律法規，物業開發商無需為其物業開發業務投購保險。我們通常要求我們房地產開發項目的建築承包商為我們開發中的項目購買在建工程保險。我們並未就本集團的訴訟風險、業務終止風險、產品責任或重要人員投購保險，因為適用的中國法律法規並無規定。董事認為我們的做法符合行業規範。我們有可能招致未有保險保障的損失、損害或責任的風險。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們的保險範圍未必足以就業務所涉及的風險提供保障」。

環境及社會事務

環境

我們遵守中國多項環境及安全法律法規，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》和《建設項目環境保護管理條例》。請參閱「監管概覽—環境保護」。根據該等法律法規，我們已聘請持牌的獨立第三方環境顧問對我們的所有建設項目進行環境影響評估，此類環境影響評估在開始開發之前已提交有關政府部門審批。當建築工程完成後，建築商應對相應的環境保護設施進行驗收檢查，並根據國務院的環保主管行政部門制定的標準及程序編製驗收報告。

根據我們的一般施工合同，我們要求承包商嚴格遵守相關的環境法律法規。我們定期檢查施工現場，並要求承包商立即糾正所發現的任何違約或違規行為。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們遵守適用的環境規則及規例的成本分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元。董事預計我們將繼續產生水平相若、與適用環境規則及規例有關的合規成本。截至最後可行日期，在完成我們的房地產開發項目後，我們在相關環境部門進行的檢查中並未遇到任何重大問題。於業績紀錄期間，我們並未因違反中國環境法律法規而遭到重大罰款或處罰。此外，我們在適用的情況下，已就開發中項目獲得所有有關環境影響報告的必要批准。

社會事務

在社會責任方面，尤其是健康、工作安全和社會保險方面，我們已根據適用的中國法律法規與我們的僱員訂立僱傭合同。

根據中國有關法律法規，我們為中國的全職僱員投購社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、人身傷害保險、失業保險和生育保險。

我們僱員的行政措施包含有關工作安全和職業健康問題的政策和程序。我們為僱員提供必要的安全培訓，我們的施工現場配有安全設備，包括手套、靴子和帽子。我們的人力資源部負責記錄和處理工作事故以及維持健康和工作安全合規記錄。

於業績紀錄期間，我們並無發生任何重大安全事故，無人身傷害或財產損失索賠，亦無就與安全事故有關的人身傷害或財產損失索賠向僱員支付賠償。

根據我們的一般施工合同，我們要求承包商嚴格遵守相關安全法律及法規。我們定期視察施工現場，並要求承包商立即糾正所發現的任何違約或違規行為。業績紀錄期間，我們有兩宗承包商引致的嚴重傷亡事故，惟對我們的業務均無嚴重影響，亦並無接獲投訴或索償。請參閱「我們的物業開發管理—建設及採購—聘用建築承包商」。

業 務

僱員

截至2020年5月31日，我們共有1,308名僱員。我們的所有僱員均位於中國。於業績紀錄期間及直至最後可行日期，並無僱員投訴或索賠對我們的運營造成重大影響。截至2020年5月31日，按職能劃分的僱員數目載列如下：

職能	僱員數目	佔僱員總數的百分比
管理	27	2.1%
行政及人力資源	160	12.2%
融資	25	1.9%
財務	215	16.4%
產品開發及設計	112	8.6%
風險管理	41	3.1%
市場研究	60	4.6%
銷售及市場推廣	230	17.6%
營運	194	14.8%
策略投資	82	6.3%
採購	42	3.2%
工程	120	9.2%
合計	<u>1,308</u>	<u>100.0%</u>

我們認為，成功執行我們的增長和業務戰略需要一支經驗豐富、積極主動、訓練有素的經理和僱員團隊。我們招募來自中國知名大學、頂級物業開發公司和大型企業的僱員。於2020年5月31日，我們的僱員中約60%持有學士學位，約13%持有碩士或博士學位。

我們不斷向僱員提供專業培訓，並成立「領地學院」，為具備不同專業經驗的僱員提供不同的訂製培訓課程，培育核心技術，包括但不限於營運管理技巧。我們聘請國內外行業專家為領地學院授課。通過培訓及教育，我們繼續優化員工團隊。我們使用佣金和獎金激勵僱員。我們相信該等舉措可有效吸引及挽留人才，並提高僱員績效。

我們與僱員訂立個人僱傭合同，涵蓋工資、薪金、福利及終止條款等事宜。我們制定的僱員薪酬方案通常包括薪金、獎金和各種津貼。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)分別為人民幣117.6百萬元、人民幣272.9百萬元、人民幣309.8百萬元、人民幣

142.2百萬元及人民幣126.0百萬元，分別約佔我們收益的2.2%、6.0%、4.1%、13.2%及4.2%。我們通常根據每位僱員的資質、職位和資歷確定僱員薪金。我們設計了定期審查制度來評估我們僱員的表現，作為我們加薪、獎金和晉升決定的依據。根據中國法規的要求，我們為中國僱員的強制性社會保障基金供款，以提供養老保險、醫療保險、失業保險、人身傷害保險、生育保險和住房公積金。業績紀錄期間，我們若干附屬公司未有按中國相關法律及法規就部分僱員作出足夠的社會保險及住房公積金供款。請參閱「—法律訴訟及合規—不合規事件」。

我們的僱員不通過任何工會或集體談判協議協商其僱傭條款。截至最後可行日期，並無發生對我們的運營造成或可能造成重大不利影響的任何勞資糾紛。

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情對物業開發業務的影響

2019年底，新型冠狀病毒(COVID-19)引發的呼吸道疾病於中國湖北省武漢市發現，隨後更擴散至全中國乃至全世界。為遏制COVID-19疫情擴散，中國政府在全國採取若干措施，包括但不限於出行限制、對旅客或返工返鄉人員隔離14天(無論有否感染)以及大規模暫停業務營運。

項目開發活動

截至2020年9月30日，我們有69個在建項目或作日後開發的項目，預計於2020年11月至2028年6月竣工。自2020年1月下旬起，中國政府實施強制檢疫規定，導致中國的業務營運長期暫停，我們亦暫停施工。我們於2020年2月開始恢復施工。截至2020年3月31日，我們所有在建物業項目已恢復正常項目開發活動。

截至2020年9月30日，我們預期大部分在建項目將如期竣工，是由於開始預售至竣工日期通常為期430日，而我們相信能夠調整該等項目的現有施工計劃以跟上施工進度。餘下19個項目，由於COVID-19疫情，我們預期將延遲完工。由於上述延遲，我們將較原定日期推遲約4至60日交付竣工物業予買家。我們預期COVID-19疫情不會對我們在2020年的項目發展有重大影響。

具體而言，於最後可行日期，我們於湖北省有兩項在建物業項目，即荊州領地蘭台府及荊州領地鳳鳴蘭台。荊州領地蘭台府於2019年4月開始動工，於2019年6月開始預售。荊州領地蘭台府在建的規劃建築面積為208,275平方米，其中可售建築面積將為187,129平方米。荊州領地鳳鳴蘭台分別於2019年10月及2019年12月開始動工及預售。荊州領地鳳鳴蘭台在建的規劃建築面積為188,088平方米，其中可售建築面積將為169,977平方米。由於2019年底湖北省爆發COVID-19，加上當地、省及國家政府隨後採取的流行病管控措施，我們延遲了這兩個項目的建設。我們預期荊州領地蘭台府於2021年12月竣工，而荊州領地鳳鳴蘭台預期於2021年12月完成部分建設，其餘於2022年8月竣工。截至最後可行日期，我們這兩個項目已復工。

截至最後可行日期，概無因COVID-19疫情導致任何買賣協議終止。我們預計因COVID-19疫情而延遲竣工的19個物業項目的標準銷售合同已明確界定疫情爆發屬不可抗力事件，或有合同條款規定倘由於政府強制押後交付物業（例如政府於COVID-19疫情期間正式通知暫停施工活動），則豁免我們的違約責任（如有）。根據該合同條款，我們毋須對疫情爆發導致的物業交付延遲承擔責任。我們的中國法律顧問表示，該等有關不可抗力事件及豁免責任的合同條款有效且具約束力，我們亦確認該等物業可能押後交付是因COVID-19疫情導致，故該合同條款可為我們豁免押後交付物業的違約責任（如有）提供法律依據。

於最後可行日期，我們19個物業項目中有兩個項目（即承德蘭台府及成都天府蘭台•新隆）由於COVID-19而押後交付物業。

承德蘭台府涉及押後交付物業的部分原定不遲於2020年6月30日交付。根據2020年1月28日承德市雙灤區住房和城鄉建設局的正式通知，及其後2020年2月7日承德市住房和城鄉建設局發出的正式通知，為防控COVID-19爆發，本項目所在地區的一切施工自2020年1月28日至2020年3月15日（包括日尾兩日）須停工48天。我們自解除限制之後已立即恢復施工，於2020年7月31日完成承德蘭台府該部分的工程並且通過竣工驗收，並於2020年8月12日交付予客戶。我們曾於2020年2月以書面通知客戶由於COVID-19爆發，當地政府下令暫停施

工。此外，我們原定日期（即2020年6月30日）後僅43天（即2020年8月12日）交付物業，並無超出強制停工所耗48天的時間。截至最後可行日期，本公司並無接獲客戶或授出土地使用權的當地政府就延遲交付該項目的物業而索償。

成都天府蘭台•新隆其中一部分原定2020年10月31日交付，預期會有一個月的延誤。截至最後可行日期，我們預期於2020年11月30日前交付成都天府蘭台•新隆的上述部分。根據成都新冠狀病毒感染的肺炎疫情防控指揮部於2020年4月13日發出的正式通知，關於2020年4月13日前訂立預售合同而原定物業交付日期遲於2020年1月24日的，除預售合同訂約方另行協定外，均可押後不超過三個月交付物業。我們於2020年2月書面通知客戶，物業交付可能因COVID-19爆發而延遲。該物業項目預售合同的合同條文規定，倘我們因非我們所能控制的情況導致延遲交付物業，則我們獲豁免違約責任。截至最後可行日期，本公司並無接獲客戶或授出土地使用權的當地政府就可能延遲交付該項目的物業而索償。

此外，根據中國法律顧問意見，該兩個項目延遲交付物業是合同問題，並不涉及違反中國法律及法規，不會引致任何潛在的行政處分或政府調查。此外，我們的中國法律顧問認為，根據承德蘭台府的物業銷售合同，當地政府由於COVID-19爆發而下令暫停施工，可免除延遲交付物業的責任（如有），且由於該項目延遲交付物業而承擔法律責任向客戶賠償的風除偏低。就成都天府蘭台•新隆預期押後交付物業的部分而言，我們的中國法律顧問認為，基於上述成都新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控指揮部於2020年4月13日發出的正式通知及該物業項目預售合同有關責任豁免的合同條文，倘項目的該部分並無進一步押後交付而成功於2020年11月30日或之前交付，則由於該項目延遲交付物業而承擔法律責任向客戶賠償的風除偏低。

截至最後可行日期，除上文披露者外，我們並無亦預期不會有任何物業交付嚴重延誤，亦並無客戶就此向我們作出任何索償行動。因此，我們相信，因COVID-19疫情導致物業交付延遲而遭客戶索償的可能性偏低。

預售活動

由於中國政府實施強制檢疫規定，除位於西昌的部分項目外，我們自2020年1月下旬起關閉現場銷售處，相信我們的預售活動受到影響。銷售處關閉期間，我們透過員工及第三方營銷代理以及中國一流電商平台營銷我們的物業。仲量聯行已審閱我們現場銷售處的重開時間表以及我們就物業項目提供的2020年2月29日至9月30日銷售紀錄，表示(i)我們大部分現場銷售處於2020年2月重新開放，餘下銷售處於2020年3月重新開放，並已恢復正常物業銷售活動，包括湖北省兩個項目的預售活動；及(ii)2020年2月至9月，我們的物業項目售價並無受到重大影響。

根據中指研究院，COVID-19疫情導致宏觀經濟和房地產市場衰減的影響於2020年3月有所放緩，出現復甦的跡象。在COVID-19爆發期間受到壓抑的住房需求，將於2020年下半年回升。截至2020年9月30日止九個月，我們就應佔的總建築面積1,835,790平方米錄得應佔的訂約銷售額人民幣15,082.2百萬元，平均售價約每平方米人民幣8,216元。而截至2019年9月30日止九個月就應佔的總建築面積1,393,749平方米錄得應佔的訂約銷售額人民幣11,332.3百萬元，平均售價約每平方米人民幣8,131元。截至2020年9月30日止九個月的訂約銷售額較截至2019年9月30日止九個月增加，與我們業務擴充符合，未受COVID-19爆發的重大影響。

訂約銷售資料不應被視為收益或盈利能力的指標。所交付的訂約銷售與所確認收益並不相同。

根據中國房地產指數系統的百城價格指數，2020年7月，中國100個主要城市的新建商品住宅物業平均售價為每平方米人民幣15,528元，較2020年6月上升0.43%，較2019年7月同比上升3.2%。儘管COVID-19爆發，但全中國的商品住宅物業售價普遍同比上升，一二線城市及主要三線城市的售價上升趨勢所受影響較少。就我們物業項目所在主要城市而言，2020年7月，大部分該等城市的平均售價同比上升，眉山則同比微跌。尤其是，2020年7月，

成都及承德的商品住宅物業平均售價分別同比上升12.3%及18.2%。根據中指研究院的數據，中國政府將繼續實施政策維持售價穩定。根據中指研究院的資料，董事認為，我們物業項目的售價預期於2020年不會受重大影響。

雖然我們的大部分現場銷售處於2020年1月至3月曾因中國政府強制檢疫規定而暫時關閉，但自COVID-19爆發以來，我們從按揭銀行或客戶收取款項並無遇上重大困難。我們截至2020年5月31日止五個月經營活動所得現金為人民幣1,533.9百萬元，而截至2019年5月31日止五個月經營活動所用現金為人民幣208.9百萬元。我們根據具約束力物業銷售合同的收款通常自按揭銀行或直接自客戶收取。按揭銀行發放款項並非以將予交付的相關物業項目施工進度為條件，且不受COVID-19爆發嚴重影響，而客戶根據具約束力並可執行的物業銷售合同的付款責任亦非以將予交付的相關物業項目施工進度為條件，且不受COVID-19爆發嚴重影響。基於以上原因，我們相信收取上述款項的能力及我們的流動資金狀況不會受到COVID-19爆發重大影響。

為達成2020年的銷售目標，我們計劃增加市場推廣活動，應會有額外銷售及市場推廣開支。

COVID-19疫情對商業物業營運及酒店營運的影響

COVID-19爆發後，考慮到我們的租戶可能請求免租，我們進行了損失估計，以識別及作好緩解潛在風險的準備。截至最後可行日期，對於因COVID-19爆發而遭受重大損失的部分商業物業租戶，本集團免除(i)2020年2月部分租金，及(ii)為長春部分商業物業租戶免除2020年5月部分租金。然而，我們預料所免除租金佔商業物業營運收益的比例不高。因此，我們認為免租不會對我們2020年的經營業績有重大影響。此外，截至2020年5月31日止五個月投資物業的價值略有下降，主要由於COVID-19疫情對我們投資物業公平值的不利影響所致。截至最後可行日期，僅有一宗租賃終止事件，僅涉及建築面積96.16平方米的商業物業。

截至2020年5月31日止五個月酒店入住率下降，我們的酒店營運業務錄得虧損。

COVID-19疫情對銀行及其他貸款融通的影響

截至2020年5月31日，我們的銀行及其他借款為人民幣15,176.3百萬元。我們密切監督該等銀行及其他借款的各項契諾遵守情況，且預期履行相關契諾不會有任何困難。

COVID-19疫情對經營業績及財務狀況的影響

截至2020年5月31日止五個月，我們的收益為人民幣3,027.8百萬元，而截至2019年5月31日止五個月為人民幣1,077.5百萬元。我們的現金及現金等價物由截至2019年12月31日的人民幣1,381.6百萬元增至截至2020年5月31日的人民幣3,411.4百萬元。基於上文所述，董事認為COVID-19疫情對我們2020年的經營業績及財務狀況不會有重大不利影響。然而，相關估計乃基於廣泛接受的假設，即COVID-19的爆發已在中國得到有效控制，而且COVID-19疫情對我們物業發展、商業物業營運及酒店營運以及銀行及其他貸款融通的實際影響仍將取決於其後的發展。因此，雖然風險很微，但COVID-19疫情對我們經營業績及財務狀況的影響最終仍有可能超出我們的估計和控制。請參閱「風險因素—與在中國經營業務有關的風險—我們的業務營運可能受COVID-19爆發所影響」。

我們針對COVID-19爆發及擴散的應急計劃及應對措施

國內出現高傳染性COVID-19傳播，對我們營運所在部分城市的經濟狀況、戶外及業務活動均有重大不利影響。為應對疫情，本集團成立應急小組並採取各項措施：(i) 運營管理及工程部門與承包商協商，以確定施工進度會否延誤並重新規劃部分在建項目，確保最終準時完工；(ii) 銷售部門與中國一流電商平台合作，開啟線上銷售物業；及(iii) 法律部門迅速評估潛在法律風險（尤其是物業建設或交付延誤的潛在風險），再向相關部門提出建議。自COVID-19爆發以來，我們定期向辦公樓及其他工作場所的所有僱員分發口罩，在僱員進入工作場所之前對其進行體溫測量，追蹤所有僱員的健康狀況並重點對人員密集區消毒。就董事所知，截至最後可行日期，董事、高級管理層及員工並無COVID-19感染確診病例。我們亦採取措施來保護潛在客戶的健康與安全，包括提供在線市場推廣渠道、經常對營業場所消毒及與潛在客戶保持在線交流以檢查客戶的健康狀況、進行辦公室來訪預約及回答客戶有關我們物業產品的問題。

考慮到(i)我們於2020年9月30日的現金及現金等價物結餘；(ii)上述情況下2020年9月30日之後仍可有現金流入，包括銀行及其他借款，及截至2020年9月30日根據物業銷售合同預期可收到的款項，加上全球發售所得款項淨額的10.0%可用於一般業務與營運資金；及(iii)於2020年9月30日之後的現金流出，包括每月的僱員成本，截至2020年9月30日所欠銀行及其他借款的本金及利息支出，截至2020年9月30日已與地方政府訂立的土地出讓合同須付的地價，根據2020年9月30日或之前已訂立的現有股權收購合同須付代價，截至2020年9月30日已開單及預期須支付的現金施工費用，及2020年9月30日之後的現金經營及行政開支(包括辦公室開支、上市開支、年度審核費及合規顧問費)，我們不大可能因COVID-19的疫情而被逼減少或暫停我們的營運，我們預料2020年9月30日之後仍可維持至少12個月的財政穩健。我們將當月的現金及現金等價物結餘加上當月現金流入，再減去當月實際或預期現金流出，計算月底的現金及現金等價物結餘，倘若結餘為正數，則我們估計該月的財政穩健。上述估計亦基於以下假設，(i)由於暫停業務，我們不會與客戶訂立新的物業銷售合同，從物業開發及其他業務所得收入為零；(ii)在上述情況下我們暫停擴充計劃；(iii)除上述者外，再無來自股東或金融機構的內外融資；(iv)在上述情況下我們或我們的合營企業或聯營公司不再宣派及派付股息；(v)除上述施工費用或營運及行政開支外，並無因減少或暫停業務而產生額外施工費用或營運及行政開支；及(vi)短期內並無對上述因素或假設有重大影響的重大轉變。

根據我們的應急計劃，倘COVID-19疫情的不利影響持續，我們計劃(i)根據我們的內部程序謹慎使用營運資金；(ii)根據我們的融資能力謹慎擴展業務；(iii)重組資源以專注選定物業項目或地理區域以產生快速現金流入；(iv)通過加大廣告及市場推廣力度，尤其是通過新媒體及互聯網，繼續實現銷售增長；及(v)積極通過多種渠道以有利條款尋求融資，如銀行、信託公司及資產管理公司。

COVID-19疫情對我們業務策略的影響

我們的業務策略之一仍然是繼續增加我們的市場份額和進軍新市場。特別是，我們將繼續加強我們在中國西南地區的市場地位和增加我們在中國東部等其他地區的投資。我們的行業顧問中指研究院認為，儘管COVID-19疫情給中國經濟及房地產市場造成了沉重打

擊，但在中國已有效遏制COVID-19的情況下，隨著基礎行業保持正常增長以及房地產投資回到正增長將帶動固定資產投資的恢復，市場趨勢有望恢復到正常狀態。此外，由於城市化不斷推進，加上預期住房升級的市場需求上升，未來三至五年市場需求將會穩定，具有增長潛力。請參閱「行業概覽—中國房地產市場—概覽」。我們認為「業務—策略」所討論的業務擴展計劃仍然可行，且不太可能因COVID-19疫情而改變本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露全球發售所得款項淨額的用途。

法律訴訟及合規

進行中的法律訴訟

我們在日常業務過程中涉及法律訴訟或爭議，包括主要涉及與客戶簽訂物業購買協議引起的爭議的索賠、我們就客戶與按揭銀行簽訂按揭協議而對按揭銀行提供的擔保以及與建設承建商簽訂的建設合同。業績紀錄期間，我們亦涉及若干與所收購項目公司的爭議，惟於收購完成前，該等公司的轉讓人未有在我們盡職調查過程中向我們披露有關爭議。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—未來投資或收購活動或會對我們管理業務的能力造成重大不利影響」。董事確認該等法律訴訟及爭議並無亦不會對我們的財務狀況或經營業績有重大不利影響，惟截至最後可行日期，我們面臨下述重大法律糾紛：

與個別人士的糾紛

2017年3月，我們簽訂協議自成都建泰置業有限公司（「**成都建泰**」）收購成都佳雪置業有限公司（「**成都佳雪**」）全部權益。在收購完成前的盡職調查過程中，成都建泰未有披露成都佳雪有未償還債務，有關債務或會產生糾紛。收購完成後，一名獨立第三方於2018年3月針對成都佳雪提起訴訟，聲稱成都佳雪應向其償還貸款本金人民幣5.0百萬元以及應計利息。據稱該筆貸款於2003年發放予成都佳雪。2018年7月，法院作出裁決支持該申索。2019年4月，法院執行判決並查封成都佳雪的一塊土地。因成都建泰於我們收購成都佳雪完成前未有向我們披露有關糾紛，我們轉而向成都建泰要求賠償。2019年12月，我們與成都建泰簽訂補充

協議。根據該協議，我們向法院支付保證金人民幣20.1百萬元作為糾紛所涉金額的擔保，而成都建泰須自支付保證金當日起四個月內向我們償還保證金。法院在收到我們的保證金後解除了地塊查封。2020年1月，法院下令重審。重審目前有待審理。截至2019年12月31日，我們錄得應計負債人民幣18.3百萬元，即糾紛所涉本金及應計利息。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明—其他應付款項、已收按金及應計費用」。由於有關地塊的沒收令已解除，故我們認為與個別人士的待決糾紛不會對我們的財務狀況或經營業績有重大不利影響。

與四川長壽坊的股權收購糾紛

2017年6月，我們的附屬公司四川凱旋房地產開發有限公司（「四川凱旋」）分別自獨立第三方人士（「賣方」）及另一名獨立第三方人士收購四川長壽坊房地產開發有限責任公司（「四川長壽坊」）70%股權及10%股權。2017年6月，任崇喜亦自賣方收購四川長壽坊的20%股權（統稱「2017年轉讓」）。2017年轉讓後，四川長壽坊分別由四川凱旋及任崇喜持有80%及20%股權，成為我們的附屬公司。

2018年10月，四川長壽坊的前股東（「原告」）對賣方、四川凱旋、四川長壽坊及任崇喜提起訴訟，指控賣方在根據信託安排代其持有四川長壽坊30%股權的情況下未經授權將其股權轉讓予四川凱旋及任崇喜。我們的中國法律顧問表示，根據2020年7月獲得的最終判決，四川凱旋乃在不知悉原告與賣方之間的信託安排的情況下於2017年轉讓中向賣方誠信收購股權，故四川凱旋所持80%股權屬合法有效。

2020年8月，原告對賣方、四川長壽坊及任崇喜提起訴訟，要求彼等賠償因2017年轉讓造成的經濟損失人民幣45.0百萬元。原告聲稱，由於四川長壽坊在知悉賣方代表原告持有相關股權的情況下仍涉嫌協助2017年轉讓，因此須承擔連帶賠償責任。由於原告的索償，重慶市第二中級人民法院沒收了眉山長壽坊的若干單位，該等單位目前由四川長壽坊開發。因此，我們無法向地方部門登記該等單位的預售。被沒收單位的建築面積佔眉山長壽坊可供預售單位的總建築面積的小部分。眉山長壽坊其他單位的預售不受沒收影響。因此，我們認為本次糾紛不會對我們的業務營運、財務狀況及前景產生重大不利影響。截至最後可行日期，該審判尚待審理。

業 務

鑑於2017年轉讓經四川長壽坊當時的股東批准，且四川長壽坊僅根據其當時股東的指示按照當時的組織章程細則完成行政流程，我們認為四川長壽坊毋須對2017年轉讓負責。我們目前正在應對該申索，預計我們因此次糾紛產生的經濟損失(如有)並不重大。

遵守法律法規

於業績紀錄期間及直至最後可行日期，除本招股章程所披露者外，我們在所有重大方面已遵守所有有關物業開發和管理業務的相關及適用中國法律法規，我們已取得用於經營業務的所有執照、許可證和證書。

資質

據我們的中國法律顧問截至最後可行日期所告知，除西昌市海誠旅遊開發有限公司的房地產開發企業暫定資質證書的續期申請手續仍在進行外，我們的中國附屬公司已取得其於中國日常業務運營所需的所有重要必須執照、許可證、證書或批准。下表載列截至2020年5月31日的房地產開發資格詳情：

中國附屬公司	資格	類別	狀態
領地集團有限公司	房地產開發企業資 質證書	一級資質	生效中，於2020年 12月27日到期 ⁽¹⁾
四川長壽坊房地產開發 有限責任公司	房地產開發企業暫 定資質證書	暫定資質	生效中，於2022年 2月19日到期
西昌領創房地產開發有限公司 .	房地產開發企業暫 定資質證書	暫定資質	生效中，於2023年 7月3日到期
新津菁陽投資有限公司	房地產開發企業暫 定資質證書	暫定資質	生效中，於2023年 7月30日到期

業 務

中國附屬公司	資格	類別	狀態
成都領跑房地產開發有限公司.	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年5月22日到期
成都悅航房地產開發有限公司.	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年6月20日到期
成都新隆置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2023年5月27日到期
樂山領悅房地產開發有限公司.	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	2023年10月13日
樂山華匯達房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年1月22日到期
樂山華瑞房地產開發有限公司.	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年1月22日到期
仁壽領創房地產開發有限公司.	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年6月13日到期
眉山唯創房地產開發有限公司.	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年3月28日到期

業 務

中國附屬公司	資格	類別	狀態
雅安泛亞房地產開發有限公司.	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年6月13日到期
雅安源地房地產開發有限公司.	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2023年5月8日到期
雅安唯創房地產開發有限公司.	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年11月7日到期
雅安領悅房地產開發有限公司.	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2023年4月28日到期
綿陽市三和實業有限公司 . . .	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年1月22日到期
綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年5月18日到期
南充領創房地產開發有限公司.	房地產開發企業資質證書	三級資質	生效中，於2022年3月13日到期
西昌市海誠旅遊開發有限公司.	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	已於2020年10月30日到期 ⁽²⁾
攀枝花領悅房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年7月11日到期

業 務

中國附屬公司	資格	類別	狀態
新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司	房地產開發企業資 質證書	四級資質	生效中，於2021年 11月10日到期
新疆領地房地產開發有限公司	房地產開發企業資 質證書	四級資質	生效中，於2021年 11月24日到期
庫爾勒領創房地產開發有限公司	房地產開發企業暫 定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年 3月27日到期
吉林省領地房地產開發有限公司	房地產開發企業資 質證書	三級資質	生效中，於2021年 12月11日到期
商丘川達房地產開發有限公司	房地產開發企業暫 定資質證書	暫定資質	生效中，於2022年 7月15日到期
惠州領地房地產開發有限公司	房地產開發企業暫 定資質證書	暫定資質	生效中，於2020年 12月31日到期 ⁽³⁾
汕尾市領地房地產開發有限公司	房地產開發企業暫 定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年 7月17日到期
成都領地泛太房地產開發有限公司	房地產開發企業資 質證書	三級資質	生效中，於2021年 2月7日到期
鄆縣升達置業有限責任公司	房地產開發企業暫 定資質證書	暫定資質	生效中，於2022年 5月18日到期

業 務

中國附屬公司	資格	類別	狀態
樂山領地房地產開發有限公司.	房地產開發企業資 質證書	二級資質	生效中，於2021年 6月13日到期
廣東領地房地產開發有限公司.	房地產開發企業資 質證書	四級資質	生效中，於2021年 5月27日到期
成都佳雪置業有限公司	房地產開發企業暫 定資質證書	暫定資質	生效中，於2022年 10月22日到期
承德市雙灤區海建房地產開發 有限公司	房地產開發企業資 質證書	四級資質	生效中，於2021年 9月29日到期
荊州領創房地產開發有限公司.	房地產開發企業暫 定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年 4月25日到期
眉山領地房地產開發有限公司.	房地產開發企業資 質證書	二級資質	生效中，於2022年 12月25日到期
四川凱旋房地產開發有限公司.	房地產開發企業資 質證書	三級資質	生效中，於2021年 10月31日到期
眉山華瑞宏大置業有限公司 . .	房地產開發企業暫 定資質證書	暫定資質	生效中，2022年 3月20日到期
駐馬店偉昇房地產開發 有限公司	房地產開發企業暫 定資質證書	暫定資質	生效中，2021年 8月14日到期

業 務

中國附屬公司	資格	類別	狀態
駐馬店盛世偉光房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，2021年8月14日到期
駐馬店皇家驛站文化旅遊開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，2021年8月14日到期
駐馬店盛世匯通房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，2021年8月10日到期
承德市君越房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	四級資質	生效中，於2021年11月26日到期
承德川達房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022年9月15日到期
貴州川達房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年7月11日到期
荊州領悅房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，2021年10月10日到期
眉山川瑞達房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022年10月9日到期

業 務

中國附屬公司	資格	類別	狀態
綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022年8月14日到期
南充領悅房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，2022年10月31日到期
西昌恒量房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022年10月14日到期
新疆民佰房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年6月19日到期
雅安新領域房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022年9月4日到期
鄭州泛達房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，2021年9月30日到期
重慶泛太房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年5月20日到期
綿陽金泰實業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022年10月9日到期

業 務

中國附屬公司	資格	類別	狀態
綿陽市宇航數碼科技有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022年9月27日到期
沐川海納房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年7月29日到期
雅安金宏房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022年10月9日到期
眉山都能房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2023年5月27日到期
成都港基房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	三級資質	生效中，於2022年10月15日到期
仁壽聖域房地產開發有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2023年5月27日到期
凱里凱龍置業有限公司	房地產開發企業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021年7月17日到期

附註：

- (1) 該資格證的原到期日為2020年2月4日。然而，根據2020年7月22日頒佈的住房和城鄉建設部房地產市場監管司關於房地產開發企業一級資質有效期延期等有關事項的通知，倘房地產開發企業一級資質有效期於2019年11月1日至2020年9月29日到期，將自動延期至2020年9月30日，且資質證書無需換發。2020年9月16日，住房和城鄉建設部房地產市場監管司發出通知證實其正在處理我們的資格證續期申請，而原證書於該通知發出後60天(即2020年11月14日)內仍然有效。2020年11月13日，住房和城鄉建設部房地產市場監管司發出通知證實其正在處理我們的資格證續期申請，而原證書於該通知發出後45天內仍然有效，直至2020年12月27日為止。我們預期於2020年12月獲得續期資格證。
- (2) 我們已申請資格證續期，預期於2020年12月獲得已續期的資格證。因此，我們的中國法律顧問認為我們無法續期該資格證的風險較低，且我們的業務不太可能受到重大不利影響。
- (3) 我們正準備申請資格證續期，預期於2020年12月提交申請並取得已續期的資格證。

我們計劃於資質到期時續辦。我們正申請續期若干即將到期的資質。中國法律顧問認為，倘已根據《房地產開發企業資質管理規定》及其他相關法律法規向有關當局遞交申請文件，續領上述資質並無重大法律障礙。

若我們未能維持我們的執照、證書、許可證或政府批准，我們的發展計劃可能會延遲，並可能對我們的業務產生不利影響。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們的物業發展項目或會無法取得或延遲取得相關中國政府批准」。

不合規事件

業績紀錄期間，我們曾發生以下不合規事件。該等事件及我們為確保持續合規的內部監控措施概要載列如下。

序號	不合規事件	原因	法律後果及影響	整改措施
1.	<p>在獲得必要的工程許可證／批文前開始施工且未嚴格遵守許可證／批文</p> <p>在獲得建設工程規劃許可證前開始施工，未嚴格遵守建設工程規劃許可證的若干規定</p>	<p>發生該等不合規事件的主要原因是：(i)我們相關項目公司的僱員並無遵守施工適用的法規及／或規定；具體而言，我們項目公司的若干新僱員未能充分理解及／或正確解讀有關監管規定的實施細則，原因是不同地方監管機關有不同詮釋及實施細則；及(ii)我們當地項目經理未能與我們委聘的相關項目建築公司保持充足和及時的溝通，而該等建築公司未能遵守有關規定。</p> <p>業績紀錄期間及直至最後可行日期，(i)我們有五家項目公司在未獲得建設工程規劃許可證的情況下率先施工而遭到罰款，且該等不合規事件的罰款總額約為人民幣0.5百萬元；及(ii)由於單位數目較我們預計開發的少，且窗戶、露台及天花的實際建設亦與相關建設工程規劃許可證的規劃不符，我們有五家項目公司因未嚴格遵守建設工程規劃許可證的若干規定而遭罰款，且該等不合規事件的罰款總額約為人民幣1.5百萬元。</p>	<p>我們已收到相關監管部門發出的確認函，確認該等不合規事件並不重大。我們的中國法律顧問表示，相關監管部門有權及合資格發出上述確認。根據適用法律及法規，該等不合規事件的相關項目公司可能就每項事件招致項目建設總成本10%的最高罰款。然而，由於我們已結清罰款並考慮到相關監管部門發出的確認函，我們的中國法律顧問認為，我們因該等不合規事件而遭進一步行政處罰(包括責令終止建設)的風險極低。董事認為該等不合規事件不會對我們的營運或財務產生重大影響。因此，我們的財務報表並無就該等不合規事件計提撥備。</p>	<p>截至最後可行日期，所有罰款均已結清。對於未取得許可證而施工的四家項目公司，我們其後已取得建設工程規劃許可證。</p> <p>我們已作出有關開始施工的指引。該等指引要求項目公司了解有關物業開發的地方法律及法規，在獲得所有必需許可證及批文後方可開始施工。指引清晰載列有關部門在獲取相關許可證及批文方面的職責。</p> <p>我們為僱員提供有關動工合規事宜的強制性培訓課程。指引要求項目公司定期審視地方法律及法規，以獲取最新的監管資料。指引亦要求項目公司不時檢討已獲得的許可證及批文，確保我們的建築工程具備所有必需的許可證及批文。如有需要，相關僱員應向我們的法律部門諮詢。總部負責監督項目公司的合規事宜。</p>

序號	不合規事件	原因	法律後果及影響	整改措施
	<p>在獲得建設工程施工許可證前開始施工</p> <p>業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們有16家項目公司因未取得建設工程施工許可證而率先動工遭到罰款。該等不合規事件的罰款總額約為人民幣4.7百萬元。</p>	<p>發生該等不合規事件的主要原因：(i)我們相關項目公司的僱員並無遵守動工適用的法規及/或規定，具體而言，我們項目公司的若干新僱員未能充分理解及/或正確解讀有關監管規定的實施細則，原因是不同地方監管機關有不同詮釋及實施期；及(ii)我們當地項目經理未能與我們委聘的相關項目建築公司保持充足和及時的溝通，而該等建築公司未能遵守有關規定。</p>	<p>我們已收到相關監管部門發出的確認函，或與相關監管部門進行面談，確認該等不合規事件並不重大。我們的中國法律顧問表示，相關監管部門有權及合資格發出上述確認或進行上述面談。根據適用法律及法規，該等不合規事件的相關項目公司可能就每項事件招致項目建設總成本2%的最高罰款。然而，由於我們已結清罰款並考慮到相關監管部門發出的確認函和與相關監管部門進行的面談，我們的中國法律顧問認為，我們因該等不合規事件而遭受進一步行政處罰(包括責令終止建設)的風險極低。董事認為該等不合規事件不會對我們的營運或財務產生重大影響。因此，我們的財務報表並無就該等不合規事件計提撥備。</p>	<p>截至最後可行日期，所有罰款均已結清。該等項目公司其後均已取得相關建設工程施工許可證。</p> <p>我們已實施有關開始施工的指引。該等指引要求項目公司了解有關物業開發的地方法律及法規，在獲得所有必需許可證及批文後方可開始施工。指引清晰載列有關部門在獲取相關許可證及批文方面的職責。</p> <p>我們為僱員提供有關施工合規事宜的強制性培訓課程。指引要求我們的僱員定期審視地方法律及法規，以獲取最新的監管資料。指引亦要求我們的僱員不時檢討已獲得的許可證及批文，確保我們的建築工程具備所有必需的許可證及批文。如有需要，相關僱員應向我們的法律部門諮詢。總部負責監督項目公司的合規事宜。</p>

序號	不合規事件	原因	法律後果及影響	整改措施
2.	<p>廣告投放不當</p> <p>業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們有5家項目公司因刊登若干並不合中國廣告法相關規定的物業廣告而遭到罰款。該等不合規事件的罰款總額約為人民幣0.6百萬元。</p>	<p>發生該等不合規事件主要是由於我們的相關人員未能全面了解相關中國法律及法規。</p>	<p>我們已收到相關監管部門就三間項目公司發出的確認函，確認相關不合規事件並不重大。我們的中國法律顧問表示，相關監管部門有權及合資格發出上述確認。就項目公司涉及的不合規事件而言，根據適用法律及法規，每項不合規事件的最高罰款為人民幣1百萬元或廣告費的五倍。然而，由於我們已結清罰款並考慮到相關監管部門發出的確認函，我們的中國法律顧問認為，上述兩項不合規事件並不重大，我們因該等不合規事件而遭受進一步行政處罰的風險極低。對於其餘涉及不合規事件的項目公司，雖然我們尚未取得相關監管部門確認有關事件並不重大，但中國法律顧問認為，基於(i)我們相關附屬公司被施加的罰款為人民幣200,000元，為適用法律規定的最低金額；及(ii)我們並無因嚴重違反廣告法而按法律規定被處罰(如吊銷營業執照)，故違規事件並不大。董事認為該等不合規事件不會對我們的營運或財務產生重大影響。因此，我們的財務報表並無就該等不合規事件計提撥備。</p>	<p>截至最後可行日期，相關項目公司已結清所有罰款且不再刊登有關不適當的物業廣告。</p> <p>我們已實施廣告活動的指引。該等指引要求項目公司在投放廣告前了解有關預售及營銷的法律法规及法規。指引清晰載列有關部門的職責，以確保營銷過程合規。項目公司須向總部提交廣告方案，以供審批。我們已指派人員監督項目公司所進行的廣告活動的合規情況。</p> <p>我們為僱員提供有關廣告活動合規事宜的強制性培訓課程。指引要求我們定期審視地方法律及法規，以獲取最新的監管資料。總部負責監督項目公司的合規事宜。</p>

序號	不合規事件	原因	法律後果及影響	整改措施
3.	<p>未有作出足夠的社會保險及住房公積金供款</p>	<p>發生該等不合規事件的主要原因：(i)地方部門對中國法律法規的實施或詮釋不一致及項目公司處理社會保險及住房公積金供款的若干行政人員對相關中國法律法規缺乏正確理解，及(ii)在部分情況下，若干僱員自願決定不作出有關供款而以收取現金付款代替。</p>	<p>社會保險方面，根據相關中國法律及法規，我們可能被勒令支付拖欠的社會保險，並可能須就拖欠未繳社會保險供款而支付逾期罰款，按每日0.05%利率徵收。倘我們未能按地方社會保險機構規定在指定期限內繳清，我們可能被處以最高達欠繳款項三倍金額的罰款。</p>	<p>截至2017年、2018年及2019年12月31日止三年度與截至2020年5月31日止五個月，我們因若干附屬公司未能繳足社會保險及住房公積金供款而增加計提撥備分別人民幣5.7百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣16.4百萬元及人民幣1.3百萬元。</p>
		<p>住房公積金供款方面，根據相關中國法律及法規，相關政府部門可能要求我們在指定期限內作出欠繳供款，而倘我們未能繳清，其可能向中國法院申請發出強制繳納付款的指令。</p>	<p>截至最後可行日期，我們已開始整改該等不合規事件。我們已實施有關社會保險及住房公積金供款的指引。該等指引要求我們保留與員工簽訂的合同及其薪酬的詳細紀錄。我們的人力資源行政部直接負責審核員工工資，確保根據相關法律法規作出足夠的社會保險及住房公積金供款。</p>	
		<p>截至最後可行日期，我們未曾自相關政府部門接獲有關指令或要求。</p>	<p>我們為僱員提供有關社會保險及住房公積金供款合規事宜的強制性培訓課程。總部負責監督項目公司的合規事宜。</p>	

4. 預售所得款項事件

概覽

業績紀錄期間，我們發生了以下與預售所得款項相關的事件（「**預售所得款項事件**」）：(i)我們部分項目公司的若干物業項目未有根據相關監管規定將預售所得款項全部存入或並非直接存入指定託管賬戶；及(ii)若干物業項目方面，我們部分項目公司已獲准從指定託管賬戶提取的預售所得款項與相關中國法律法規允許提取的金額不同，導致未能維持超出指定託管賬戶規定維持的最低餘額之充足餘額。一般而言，根據我們內部程序，各項目公司總經理均會審核並批准預售所得款項的提取。於業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們經相關地方監管部門批准後已從指定託管賬戶提取預售所得款項。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們可以維持相關法律法規要求的最低結餘，惟部分結餘存於我們的一般銀行賬戶而非指定的託管賬戶。

於業績紀錄期間及截至最後可行日期，我們的中國法律顧問表示，我們已遵照相關法律法規使用各項目的預售所得款項，主要包括結清項目的建築成本及相關成本。由於運用我們一般銀行賬戶的資金（包括部分預售所得款項）不受限制，因此我們亦運用該等資金償還貸款、向若干項目公司的非控股股東提供墊款或償還來自該等非控股股東的墊款，亦用於其他一般公司用途。於業績紀錄期間，我們若干項目公司向其各自的非控股股東提供墊款，而若干非控股股東亦提供墊款支持項目公司的業務營運。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明—預付款項、按金及其他應收款項」及「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明—其他應付款項、已收按金及應計費用」。我們僅在以下情況向非控股股東提供該等墊款或償還該等墊款：(i)我們的銀行賬

戶有充足現金可以維持相關法律法規要求的最低結餘，以用於支付完成有關物業項目所需的建築成本；(ii)撥作墊款的預售所得款項(a)並非存入指定託管賬戶及(b)是託管的一般資金；及(iii)有關墊款所在地區的地方規則並不限制託管的一般資金運用。我們的中國法律顧問表示，上述安排符合與預售所得款項有關的法律法規。上述向非控股股東提供的墊款須於要求時償還，當我們需要現金完成有關項目的工程時，我們可以要求非控股股東償還墊款。由於確保項目公司可完成相關物業項目亦符合非控股股東的利益，故除非我們於銀行賬戶有充足的現金完成相關項目工程，否則一般不會結算非控股股東墊款。因此，我們於業績紀錄期間可以應付完成項目工程所需的現金，並無因完成項目工程需要現金而要求非控股股東償還墊款，亦無任何非控股股東要求我們償還彼等的墊款導致我們的物業項目工程進度延遲。

存入託管賬戶的預售所得款項屬於我們受限制現金的一部分。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若干項目的說明—現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款」。

未將規定金額悉數或直接存入指定託管賬戶

下表載列截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日我們就所發生預售所得款項事件的累計已收預售所得款項、須存入指定託管賬戶的累計金額、實際已存入指定託管賬戶的累計金額及未存入指定託管賬戶的累計金額：

	截至12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元			
累計已收預售所得款項	2,239,234	9,416,043	18,895,877	21,224,830
須存入指定託管賬戶的累計金額	2,239,234	9,416,043	18,895,877	21,224,830
實際已存入指定託管賬戶的				
累計金額 ⁽¹⁾	724,048	3,739,845	11,097,037	14,556,269
未存入指定託管賬戶的累計金額	1,515,186	5,676,198	7,798,840	6,668,561

附註：

- (1) 實際已存入託管賬戶的累計金額包括間接存入指定託管賬戶的金額。請參閱「未將規定金額悉數或直接存入指定託管賬戶」。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們的4、22、28及33個物業項目中，分別有4、21、27及33間項目公司未有根據相關監管規定將預售所得款項的規定金額悉數或直接存入指定託管賬戶。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們間接存入指定託管賬戶的預售所得款項累計金額分別為人民幣263.7百萬元、人民幣1,325.4百萬元、人民幣4,367.5百萬元及人民幣5,581.3百萬元，佔截至同日我們實際存入指定託管賬戶的預售所得款項累計金額的36.4%、35.4%、39.4%及38.3%。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們未存入託管賬戶的預售所得款項累計金額分別為人民幣1,515.2百萬元、人民幣5,676.2百萬元、人民幣7,798.8百萬元及人民幣6,668.6百萬元。

未按相關監管規定將預售所得款項的規定金額悉數或直接存入指定託管賬戶主要是由於下列原因：

- (a) 若干按揭銀行因內部政策未有直接將按揭貸款存入我們在其他銀行為相關預售物業所開立的指定託管賬戶，而是存入我們在其開立的一般銀行賬戶。根據適用地方法規及程序，就每個項目或(部分城市)每份預售許可證而言，一間項目公司僅可在一間銀行開立指定託管賬戶，但為方便業務交易，可在不同銀行開立多個一般銀行賬戶。根據中指研究院，在我們項目所處的城市，按揭銀行通常偏向將貸款所得款項存入項目公司在該行開立的一般銀行賬戶，而非將按揭貸款所得款項存入項目公司在另一間銀行開立的指定託管賬戶。於業績紀錄期間，與我們合作的所有按揭銀行均為中國持牌商業銀行。我們得知有關按揭銀行通常對所有企業執行內部指引，包括在該按揭銀行開立一般銀行賬戶的其他物業開發商。基於上述，我們認為有關限制在中國的按揭銀行間較為常見。

- (b) 於業績紀錄期間，由於地方政府限制一定時期內可登記的預售合同數量，故相關預售合同未能及時登記，因此若干項目公司並未將收取的預售所得款項存入指定託管賬戶。對可登記預售合同的數量加以限制通常是若干當地政府部門於一定時期內採取的指導方針，通過控制一段短時間內的成交量，維持物業價格相對穩定並阻止投機炒賣，以促進當地房地產市場的穩健發展，據我們的中國法律顧問告知，根據相關中國法律法規，並無有關對可登記預售合同的數目加以限制的具體規定。根據最高人民法院發佈的相關司法解釋，預售合同未完成登記備案程序不會影響有關預售合同的有效性。因此，我們的中國法律顧問認為延遲完成預售合同登記備案程序不會影響有關預售合同的有效性或相關預售合同訂約方的權利及責任。綜上所述，我們的中國法律顧問認為我們訂立的預售合同超過相關地方政府部門規定的上限完全符合相關法律法規的規定。
- (c) 我們未能向僱員提供足夠的培訓，致令彼等未能充分了解中國相關地方規定及執行我們當時的內部控制政策以適當監督預售所得款項的存放，因此，我們未能將存放於我們一般銀行賬戶的預售所得款項全部轉入指定託管賬戶。例如，有關若干預售物業的施工進度已符合從指定託管賬戶提取的條件，若干僱員未能將該等預售物業的預售所得款項轉入指定託管賬戶。

截至2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月31日，我們主要因上文(a)及(b)所列原因未將預售所得款項直接存入指定託管賬戶，所涉及的預售所得款項累計金額分別為人民幣263.7百萬元、人民幣1,325.4百萬元、人民幣4,367.5百萬元及人民幣5,581.3百萬元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們主要因上文(c)所列原因未將預售所得款項悉數存入指定託管賬戶所涉及的預售所得款項累計金額分別為人民幣1,515.2百萬元、人民幣5,676.2百萬元、人民幣7,798.8百萬元及人民幣6,668.6百萬元。

有關我們為解決與直接及悉數將預售所得款項存入指定託管賬戶有關問題所採取的增強內部控制措施詳情，見「—內部控制措施及中國法律顧問意見」。

業績紀錄期間及截至最後可行日期，我們與若干金融機構的部分貸款協議要求我們將預售所得款項存入該等金融機構指定的若干銀行賬戶。該等金融機構確認，只要我們全面遵守有關預售所得款項的所有監管規定，即使我們未有將預售所得款項存入該等金融機構指定的相關銀行賬戶，亦不會視為違反貸款協議的契諾限制而須承擔任何責任，中國法律顧問亦已根據該等金融機構的確認進一步確認有關情況。除上述契諾限制外，我們的貸款協議並無其他契諾限制會防礙我們遵守有關預售所得款項的監管規定，包括直接將預售所得款項存入指定託管賬戶而非在相關貸款人所設立的按揭銀行賬戶的要求。

未能於指定託管賬戶維持充足餘額

下表載列截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日我們就所發生預售所得款項事件獲准提取的累計金額、實際已提取的累計金額、須在指定託管賬戶維持的結餘下限及指定託管賬戶的赤字：

	截至12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元			
獲准提取的累計金額 ⁽¹⁾	99,031	2,498,724	9,197,892	13,101,236
指定託管賬戶有赤字的项目 ⁽³⁾	99,031	2,239,350	6,754,972	5,574,131
指定託管賬戶沒有赤字的项目 ⁽³⁾	—	259,374	2,442,920	7,527,105
實際已提取的累計金額 ⁽²⁾	649,248	3,364,474	10,155,147	12,948,727
指定託管賬戶有赤字的项目 ⁽³⁾	649,248	3,193,781	7,897,515	6,036,056
指定託管賬戶沒有赤字的项目 ⁽³⁾	—	170,693	2,257,632	6,912,671
須在指定託管賬戶維持的				
結餘下限 ⁽⁴⁾	625,017	1,241,121	1,899,144	1,455,033
指定託管賬戶赤字金額 ⁽³⁾	550,217	954,431	1,142,543	461,925

附註：

- (1) 獲准提取的累計金額按各年或期末實際已存入指定託管賬戶的累計金額減各年或期末法律法規規定須維持於託管賬戶的最低結餘計算。
- (2) 實際已提取的累計金額按各年或期末實際已存入指定託管賬戶的累計金額減各年或期末指定託管賬戶實際結餘計算。
- (3) 指定託管賬戶的赤字金額，是基於指定託管賬戶各年或期末獲准提取的累計金額減去實際已提取的累計金額計算。對於個別項目，倘若指定託管賬戶在年或期末的實際已提取的累計金額超逾獲准提取的累計金額，則會將指定託管賬戶的赤字入賬。對於沒有赤字的項目，由於某一項目託管賬戶的餘額不可用於抵銷其他物業項目指定託管賬戶的赤字，因此在計算本集團指定託管賬戶的赤字總額時，指定託管賬戶實際結餘超逾所需維持最低金額的餘額會調整為零。
- (4) 本文所載須在指定託管賬戶維持的結餘下限即2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，指定託管賬戶有赤字的相關項目結餘下限(分別為人民幣625.0百萬元、人民幣1,181.1百萬元、人民幣1,685.1百萬元及人民幣964.5百萬元)，加上指定託管賬戶沒有赤字的相關項目結餘下限(分別為零、人民幣60.0百萬元、人民幣214.1百萬元及人民幣490.5百萬元)之總額。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，分別5、15、24及16間項目公司和5、15、24及16個物業項目方面，我們未能維持超出指定託管賬戶規定維持的最低餘額之充足餘額，導致指定託管賬戶赤字，原因在於我們經相關地方監管部門批准提取的金額與相關中國法律法規允許提取的金額不同。2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日指定託管賬戶的赤字金額分別為人民幣550.2百萬元、人民幣954.4百萬元、人民幣1,142.5百萬元及人民幣461.9百萬元，主要是由於我們獲准自指定託管賬戶提取的預售所得款項超過相關中國法律法規允許提取的金額。我們已主動將預售所得款項存入相關指定託管賬戶，以填補各物業項目指定託管賬戶赤字，並將總赤字由2019年12月31日約人民幣1,142.5百萬元減至2020年5月31日人民幣461.9百萬元，減幅為59.6%。截至2020年6月30日，我們所有物業項目的赤字已減至零。

倘於業績紀錄期間我們已完全遵守預售所得款項相關法律法規，由於我們有多種融資選擇(如用作營運資金的商業銀行貸款及其他金融機構的其他借款)，我們相信我們仍會有足夠營運資金。2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們的現金及現金等價物加銀行及其他金融機構所提供未動用信貸融資總額分別為人民幣901.5百萬元、人民幣1,199.8百萬元、人民幣2,775.7百萬元及人民幣5,483.4百萬元，將足夠填補託管賬戶赤字分別人民幣550.2百萬元、人民幣954.4百萬元、人民幣1,142.5百萬元及人民幣461.9百萬元。我們的現金及現金等價物加未動用信貸融資及若我們基於與金融機構的戰略合作協議選擇簽訂其他信貸融資協議可獲得的信貸融資總額足以填補業績紀錄期間各季度末指定託管賬戶的赤字和存入指定託管賬戶金額不足的缺口。

整改措施及相關監管部門確認函

業績紀錄期間及截至最後可行日期，我們其中一間項目公司因未有將攀枝花領地陽光花城的若干預售所得款項存入指定託管賬戶而遭罰款人民幣30,000元。我們已收到相關監管部門發出的確認函，確認我們已糾正上述行為，且該不合規事件並不重大。我們的中國法律顧問表示，相關監管部門(作為發佈相關行政處罰決定的部門)有權發出上述確認。

此外，我們亦獲得當地主管政府當局確認，或曾進行會談而獲確認預售所得款項事件屬於不重大的違規事件，且除上述處分外，我們並無因預售所得款項事件受到任何懲罰，我們的中國附屬公司亦無因此仍然接受調查。關於預期事件，我們已自與負責規管當地房地產市場預售的有關當地政府部門副股長、股長、副科長、科長、主任或副局長的面談獲得確認或獲得當地負責政府部門發出書面確認。根據預售辦法，市或縣人民政府的建設主管行政部門或房地產主管行政部門負責其行政區域內城市商品住房

的預售管理。我們的中國法律顧問表示，根據預售辦法及(i)該等監管機構或相關當地政府的官方網站上所公佈的授權範圍；(ii)由該等監管機構或相關當地政府發佈的正式通知；或(iii)相關商品住房預售所得款項託管賬戶協議，該等相關監管機構有權發出或提供上述確認。此外，官員於面談中確認，(i)彼等為在負責監管我們相關物業項目所位處地區預售活動及預售所得款項的相關監管部門工作的官員；及(ii)彼等獲授權負責監督我們相關物業項目所位處地區的預售所得款項規管工作。

內部控制措施及中國法律顧問意見

我們已實施更為嚴格的內部控制政策，要求我們的項目公司嚴格遵守相關中國法律法規以及與有關監管部門及銀行簽訂的託管協議。

管理層已制定並批准一套有關規管預售所得款項存入託管賬戶的政策及程序。該等政策及程序已下達相關人員執行。我們會定期檢討並於相關規則及法規有變時更新該等政策及程序。財務部門及法律部門分別負責監察財務會計方面的規則及法規和營運整體規則及法規變動。此外，財務部門及法律部門人員會定期或於必要時接受培訓。

我們與監管銀行簽訂預售所得款項監管協議，在預售物業前設立預售所得款項收款指定銀行賬戶。我們的財務部門會於註冊後向法律部門提供相關託管賬戶的資料，以便法律部門將指定託管賬戶的資料載入物業買賣協議，再由銷售部門指示物業買家在簽署協議前將預售所得款項直接存入指定託管賬戶。物業買家僅獲得指定託管賬戶的詳情，因此物業買家僅能將款項存入指定託管賬戶。我們一般在物業項目預售開始前與按揭銀行訂立合作協議，列明按揭銀行為物業買家提供按揭貸款，由我們提供一段期間的擔保。除非買家向已與我們簽訂合作協議的按揭銀行申請按揭貸款，否則我們不會提供擔保。因此，我們選擇合作的按揭銀行時有議價能力。此外，我們僅向按揭銀行提供指定託管賬戶資料，並要求按揭銀行將資金存入指定託管賬戶，合作協議亦

會包含有關條款。倘按揭銀行不同意安排，我們將尋求與其他按揭銀行合作。因此，考慮到上述與按揭銀行的優化安排，董事相信我們不會再遇上因若干按揭銀行處理手法而導致預售所得款項事件的相同問題。

此外，我們亦加強內部控制以確保項目公司遵從有關預售所得款項的地方規則及法規。我們的財務人員會核實物業買家有否將預售所得款項存入正確的託管賬戶，在確認到賬後方會向物業買家開具資金收據。此外，我們的銷售人員會核對銷售點卡片機輸入的付款賬戶資料，確保預售所得款項存入正確的託管賬戶。以支票支付的，財務人員會在處理前核實付款人資料，在確認預售所得款項存入正確的託管賬戶後方會向物業買家開具正式收據。此外，我們的財務部門和銷售部門每月核對銷售登記冊與託管賬戶的銀行對賬單，確保全部預售所得款項已存入正確的託管賬戶，如有出入即會展開調查並記錄調查結果。差額會於調查並獲得董事會批准後存入託管賬戶。

為應對預售合同登記延遲導致我們無法將預售所得款項直接存入指定託管賬戶及為確保在此方面遵守法律，我們指定項目公司層面的專門公司賬戶，用於臨時收取預售所得款項，然後才將預售所得款項轉入相關指定託管賬戶。因登記限制而無法存入指定託管賬戶的相關預售所得款項將存入該指定公司賬戶。我們的銷售部門有系統地安排預售合同按時間順序登記，以避免登記嚴重延誤，並與有關地方政府密切溝通，以及通知財務部門在相關預售合同獲批登記且取得相應的網上登記號後，將按金從我們的一般銀行賬戶轉入指定託管賬戶。我們的財務部門須於五個工作天內轉賬。

施工期間產生的開支倘以託管賬戶支付，須經地區公司的財務部門及總經理以及財務部門審批。每次提款前，我們的僱員須向相關監管部門提交證明文件(例如由開發公司(隸屬本集團)、建築公司(獨立第三方)及監管公司(監督工程進度的獨立第三方)共同出具的項目進度申請及項目付款證明)以取得批文，然後將上述申請連同政府批文呈交託管賬戶的開戶銀行，方可提款。

由於預售所得款項直接存入銀行賬戶，預售所得款項的轉移及提取是由地區公司的財務人員處理，並由地區公司財務部門主管批准，我們的董事並無涉及預售所得款項事件或地區公司的預售所得款項日常運作。倘發現有關預售所得款項的事件，地區公司管理層將向董事會報告。此外，我們的總部會自地區公司收集資料，每月編製預售審查報告並提交董事會審批。

基於我們已遵守預售所得款項的相關規定，且自2020年6月30日起，除因當地政府限制在一段特定時間內可登記的預售合同數量(我們無法控制有關狀況)導致相關預售合同延遲登記，致使我們未能將已收的預售所得款項直接存入指定託管賬戶的若干事件外，我們已符合所有關於預售所得款項的相關規例。具體而言，(i)截至2020年6月30日，我們所有物業項目指定託管賬戶的赤字已減至零；及(ii)我們自2020年6月起收取的預售所得款項已悉數存入相關指定託管賬戶，實施以上更為嚴格的內部控制措施已有效避免發生預售所得款項事件。

根據不同地方法律及法規及視乎各預售所得款項事件的情況，監管機關或會要求我們糾正有關事件、限制我們自有關指定託管賬戶提取款項、暫停我們於相關地區的預售活動、暫停我們在線執行系統、將事件記錄於企業信用檔案內及／或就每件事件罰款最多人民幣30,000元。上述行政措施並不互相排除，任何預售所得款項事件均可以遭實施一項或多項上述的行政措施，視情況而定。我們的中國法律顧問表示，倘監管部門因預售所得款項事件而限制我們自有關指定託管賬戶提取款項、暫停我們於相關地區的預售活動或暫停我們在線執行系統，在相關預售所得款項事件按相關監管部門的要求糾正後，只要預售所得款項事件並無引致嚴重後果，該等行政措施通常亦會獲解除或撤銷。業績紀錄期間及截至最後可行日期，我們一家項目公司因未有將攀枝花領地陽光花城的若干預售所得款項存入指定的託管戶口而遭罰款人民幣30,000元。請參閱「一整改措施及相關監管部門確認函」。

在線執行系統是政府主管部門網站上的在線物業銷售系統。一般而言，物業開發商必須將物業買賣合同的詳情提交至在線執行系統，以生成系統將受理記錄的合同，防止物業開發商進行雙重銷售。倘系統被暫停，則物業開發商不得進行任何物業銷售。中國法律顧問表示，根據不同的地方規則，倘發生與預售活動或預售所得款項相關的不合規事件，則政府機構可發佈行政決定以暫停物業開發商特定物業項目或其於整個地區全部物業項目的在線執行系統。根據若干其他地方規則，地方政府機構不會因與預售活動或預售所得款項的不合規事件通過暫停在線執行系統來懲罰物業開發商。

於2020年5月31日，我們設有有效託管賬戶的41個項目業績紀錄期間曾發生預售所得款項事件。根據預售辦法，相關監管部門可對未根據法律法規運用預售所得款項的物業開發商徵收相當於非法所得三倍以下但不多於人民幣30,000元的罰款。根據當地有關預售所得款項的規定，不遵守有關預售所得款項法律法規的物業開發商會按照預售辦法遭處分。根據預售辦法，當地有關預售所得款項的規定及我們涉及預售所得款項事件的物業項目數量，中國法律顧問認為，倘相關政府對該等物業項目均徵收最高罰款，我們的最高罰款額將為人民幣1,230,000元。然而，考慮到(i)上述自當地主管政府機關取得的確認；(ii)我們已繳清罰款；(iii)我們已加強內部控制措施；及(iv)截至2020年6月30日，我們已將指定託管賬戶的赤字降為零，我們的中國法律顧問認為，(i)我們未來就預售所得款項事件受到發出或提供上述確認的有關政府機關進一步處罰的風險很低，及(ii)業績紀錄期間，我們持有預售許可證的中國附屬公司在遵守與預售所得款項相關的適用中國法律法規方面並無重大不合規。基於上文所述，董事認為預售所得款項事件並非重大不合規事件，對我們的業務營運及財務狀況並無重大不利影響。此外，考慮到上述因素，我們認為毋須就有關預售所得款項事件的任何當地規定作出撥備。因此，我們並無於財務報表就任何預售所得款項規定計提撥備。

董事及獨家保薦人意見

基於(i)我們獲得當地主管政府當局確認，或曾進行會談而獲確認預售所得款項事件屬於不重大的違規事件；(ii)中國法律顧問表示，業績紀錄期間，持有預售許可證的中國附屬公司並無嚴重違反有關預售所得款項用途的任何適用中國法律法規；(iii)業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們僅一家項目公司被罰款人民幣30,000元，且我們已結清罰款；(iv)董事認為預售所得款項事件並非重大不合規事件，對我們的業務營運及財務狀況並無重大影響；(v)董事並無涉及預售所得款項事件；及(vi)我們已設立有關預售所得款項程序的內部控制措施，內部控制顧問進行跟進檢討後，並無發現我們已就預售所得款項管理改善的內部控制措施有任何重大不足，董事及獨家保薦人經考慮上述情況，並根據已進行的盡職審查，認為預售所得款項事件對董事根據上市規則第3.08及3.09條的才幹與持續性並無任何負面影響。

內部控制

為籌備上市，我們於2019年聘請信永方略風險管理有限公司（「內部控制顧問」），對我們若干程序、系統及內部控制進行全面評估，特別是防止日後發生上述不合規事件的內部控制程序。進行內部控制檢討時，內部控制顧問提出一些改良我們合規事宜的內部控制程序建議，供管理層考慮。根據內部控制顧問的建議，我們實施了上述「業務—法律訴訟及合規—不合規事件」所述內部控制措施，防止日後發生不合規事件。內部控制顧問於2020年1月對我們所實施的該等內部控制措施進行跟進檢討，確認該等措施已適當有效地實施。內部控制顧問並無發現我們已就上述不合規事件改善的內部控制措施有任何重大不足。

特別是，就預售所得款項事件而言，於內部控制顧問初始檢討期間，我們已針對預售所得款項相關程序制定內部控制措施，且已識別內部控制缺陷。內部控制顧問已於檢討後提出建議。2020年7月，內部控制顧問已就預售所得款項相關內部控制措施開展第二次跟進檢討。內部控制顧問於跟進檢討後並無發現有關預售所得款項管理的改善內部控制措施有任何重大缺陷。

概要

不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份，緊隨資本化發行及全球發售完成後，根據一致行動契據，我們的最終控股股東（即劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士）將有權通過彼等控制的投資控股公司行使本公司已發行總股本74.25%的投票權。因此，上市後，劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士以及彼等控制的投資控股公司（即Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan）將為一組控股股東。

Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan為投資控股公司。劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士為親人，劉策先生及劉浩威先生為劉玉輝先生的侄子，劉策先生為侯三利女士的兒子，劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶，劉浩威先生為王濤女士的兒子。劉玉輝先生為董事長、執行董事兼首席執行官，劉策先生及劉浩威先生均為副董事長兼高級管理層成員。請參閱「董事及高級管理層」。

一致行動契據

於2020年2月18日，我們最終控股股東簽署一致行動契據，最終控股股東同意並確認（其中包括）自彼等成為融量集團及／或量源資產管理股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策（包括但不限於財務及經營事宜）作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東（視情況而定）一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。

業務劃分

本集團的業務

本集團主要從事住宅及商業物業的開發和銷售。此外，我們持有部分自主開發的商業物業作未來投資用途並從事酒店管理業務。

澳大利亞的房地產投資

截至最後可行日期，最終控股股東龍一勤女士通過Leading Group Development Pty Ltd（「Leading Group Development」）（於2017年8月30日在澳大利亞註冊成立的有限公司，由龍一勤女士及首次公開發售前投資者魏悅先生分別間接擁有90%及10%）在澳大利亞從事房地產投資。截至最後可行日期，Leading Group Development在澳大利亞持有一幅地塊用於投資。Leading Group Development並無納入本集團，是出於以下理由：(i)基於有不同市場、客戶及供應商，故Leading Group Development在澳大利亞的房地產投資業務位於我們的重點地域以外；及(ii)我們並無且無意在澳大利亞開展房地產投資業務。基於以上理由，董事認為Leading Group Development與我們並無競爭。

最終控股股東的其他業務

除本集團及澳大利亞的房地產開發業務外，我們的最終控股股東通過融量集團、量源資產管理或彼等擁有及／或控制的其他公司從事其他業務，包括提供物業管理服務及商業管理服務、建築材料銷售、醫院運營、金融資產投資及廢物回收加工服務等。由於最終控股股東所持該等其他業務與本集團業務性質不同，董事認為業務劃分明確，因此不可能與本集團業務直接或間接競爭。

為確保日後不存在競爭，最終控股股東以本公司為受益人訂立不競爭契據，表示其將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與本集團業務構成競爭的任何業務，或於其中持有任何權利或權益或以其他方式涉足有關業務或持有其權益。請參閱「—不競爭契據」。

除上文所披露者外，截至最後可行日期，概無控股股東、董事及彼等的緊密聯繫人在與本公司業務直接或間接競爭或可能構成競爭的業務擁有任何須根據上市規則第8.10條披露的權益。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

我們相信，上市後我們能夠獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人(本集團除外)開展業務，理由如下：

管理獨立

我們的董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至最後可行日期，除下述者外，概無董事或高級管理人員於我們的控股股東或其各自緊密聯繫人擔任任何職務。下表載列我們的董事及高級管理人員於本集團及控股股東(及其各自的緊密聯繫人)所擔任的職位。

姓名	於本集團的職位	於控股股東或其各自緊密聯繫人的職位
劉玉輝先生	執行董事兼首席執行官	融量集團執行董事
劉策先生	副總裁	四川省中明環境治理有限公司(其85.67%股權由量源資產管理持有)董事

儘管劉玉輝先生及劉策先生如上文所述兼任數職，但彼等在本集團及相關公司履行職責時一直並將持續受本集團及相關公司各自的獨立董事會及高級管理團隊支持。另外，劉策先生並無參與四川省中明環境治理有限公司的日常管理。因此，我們認為，董事會整體與高級管理人員可以在本集團獨立履行職責，而本集團可以獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人而管理業務。

各董事均知悉董事受信責任，其中包括為本公司最佳利益行事，其個人利益不得與董事職責衝突。倘本集團與任何董事或彼等各自的緊密聯繫人將進行的任何交易產生實際或潛在利益衝突，有利害關係的董事不得於本公司相關董事會會議上就該等交易投票，且不得計入法定人數內。

基於上文所述，董事認為，上市後本集團能夠獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人管理我們的業務。

與控股股東的關係

營運獨立

雖然我們的控股股東在上市後將繼續擁有本公司的控制性權益，但我們可獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人，全權就本身的業務作出決策和經營業務。

知識產權及經營所需的牌照

我們不倚賴控股股東或其各自的緊密聯繫人所擁有的商標，且我們持有及享有一切對我們目前的業務屬必要的相關牌照及資格的利益。

與客戶、供應商及業務夥伴聯繫

我們主要通過本身的銷售及推廣團隊進行銷售及推廣。本集團擁有龐大且多元化的客戶基礎，與我們的控股股東及／或彼等各自的緊密聯繫人並無關聯。我們可獨立聯繫客戶、供應商及其他業務夥伴。

營運設施

我們業務營運所需所有物業及設施均獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人。

僱員

我們有內部僱員負責營運及管理人力資源、會計及財務事宜。於最後可行日期，我們所有全職僱員主要通過招聘網站、校園招聘計劃、招聘公司及內部引薦方式獨立招募。

與控股股東的關連交易

「關連交易」載有上市後本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人仍在進行的持續關連交易。所有該等交易經公平磋商後按一般商業條款釐定。除該等持續關連交易外，董事預期，全球發售完成後，本集團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人不會有任何其他交易。此外，概無控股股東及董事或彼等各自的緊密聯繫人為我們的主要供應商或客戶，為我們的業務營運提供任何關鍵服務或物料。因此，上述持續關連交易不會影響我們於上市後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運。

與控股股東的關係

基於上文，董事認為，業績紀錄期間，本集團已獨立於控股股東及彼等各自緊密聯繫人營運，並將繼續獨立營運。

財務獨立

所有並非於一般業務過程中產生的應付或應收控股股東及彼等各自緊密聯繫人的貸款、墊款及結餘將於上市前悉數償還、結算、轉讓或更替予本集團。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的股權質押及擔保亦將於緊接上市前全部解除。

此外，我們設有內部控制及會計制度、會計財務部門、負責收付款的獨立庫務部門及獨立的第三方融資渠道。因此，董事認為，本集團能夠與控股股東及彼等各自緊密聯繫人保持財務獨立。

不競爭契據

各最終控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契據，據此各最終控股股東向本公司不可撤回及無條件地承諾，彼不會並將促使其緊密聯繫人不會直接或間接參與、開展或從事與本集團不時從事的業務（「**受限制業務**」）直接或間接競爭或可能競爭的任何業務，或持有與受限制業務直接或間接競爭或可能競爭的任何公司或業務的股份或權益（本集團的股份或權益除外），惟倘最終控股股東及彼等各自的緊密聯繫人持有任何與或可能與本集團任何成員公司的業務競爭的任何公司全部股權不足10%，且彼等並無控制相關公司董事會過半數成員則除外。

此外，各最終控股股東已承諾，倘其或其任何緊密聯繫人發現／得悉任何與受限制業務有關的新業務投資／其他商機（「**競爭商機**」），其將並將促使其緊密聯繫人及時於30個營業日內發出書面通知（「**要約通知**」），列明目標公司（如有關）及競爭商機的性質、投資或收購成本及所有其他對本公司考慮是否爭取有關競爭商機而言屬合理必要的詳情。

與控股股東的關係

於接獲要約通知後，本公司應就是否爭取或放棄競爭商機徵求於競爭商機中並無擁有任何權益的董事委員會（「獨立董事會」）批准，任何於競爭商機中擁有實際或潛在權益的董事均不能出席為考慮有關競爭商機而召開的任何會議（除非獨立董事會特別要求其出席會議）及須放棄表決，且不應計入法定人數。獨立董事會應考慮爭取所提呈競爭商機的財務影響，競爭商機的性質是否符合本集團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體市場狀況。如適用，獨立董事會可委任獨立財務顧問及法律顧問協助有關該競爭商機的決策過程。獨立董事會應於接獲上述書面通知後30個營業日內代表本公司以書面形式通知最終控股股東有關其爭取或放棄競爭商機的決定。

倘相關最終控股股東接獲獨立董事會通知放棄有關競爭商機或獨立董事會未能在上述30個營業日期間內回應，其將有權（但並非有責任）爭取有關競爭商機。倘最終控股股東爭取的有關競爭商機的性質、條款或條件有任何重大變動，其應將有關經修改的競爭商機轉介予本公司，猶如該機會為新的競爭商機。

倘最終控股股東及彼等各自緊密聯繫人不再直接或間接持有附帶投票權的股份的30%或以上或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將自動失效。

各最終控股股東均已向我們進一步承諾，其將提供並盡其所能促使其緊密聯繫人提供獨立非執行董事就執行不競爭契據進行年度審閱所需的一切資料。彼等將根據企業管治報告中的自願披露原則在本公司年報內作出有關遵守不競爭契據情況的年度聲明。

與控股股東的關係

為推行良好的企業管治常規及改善透明度，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少每年審閱最終控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將按照上市規則的規定，透過本公司年報或以向公眾刊發公告的方式披露有關獨立非執行董事所審閱事項的決定（包括不爭取轉介予本公司的競爭商機的原因），並對獨立非執行董事就不競爭契據的遵守及執行情況所進行的審閱進行披露；及
- 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或其各自的緊密聯繫人於董事會所審議有關遵守及執行不競爭契據的任何事宜中擁有重大利益，則其不可就批准該事宜的董事會決議案投票，且不得計入投票的法定人數。

企業管治措施

不競爭契據規定，各最終控股股東及其各自的聯繫人不得與我們競爭。各控股股東已確認，彼等完全理解彼等必須以股東整體的最佳利益為責任行事。我們的董事相信，本公司已制訂足夠的企業管治措施，以管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施下列措施：

- (a) 作為籌備全球發售的一部分，我們已修訂組織章程細則以符合上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除另有規定外，董事不得在批准其自身或其聯繫人具有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何決議案中表決，該等董事亦不應被計入大會的法定人數之內；
- (b) 擁有重大權益的董事須就與我們的任何利益可能存在衝突或存在潛在衝突的事宜作出全面披露，並在我們的董事會會議上，就該董事或其聯繫人擁有重大權益的事宜避席，除非大多數獨立非執行董事特別要求該名董事出席該董事會會議或參與其中，則作別論；

與控股股東的關係

- (c) 我們承諾，董事會應由執行董事及獨立非執行董事均衡組成。我們已委任三名獨立非執行董事，並且我們相信，我們的獨立非執行董事具備充足經驗，並無任何會嚴重干預彼等行使獨立判斷的業務關係或其他關係，且可提供公正外部意見，以保障公眾股東的利益。有關我們的獨立非執行董事的詳情載於「董事及高級管理層—董事會—獨立非執行董事」；
- (d) 我們已委任智富融資有限公司作為我們的合規顧問，其將依照適用的法律及上市規則(包括對董事職責及企業管治的不同規定)向本公司提供意見及指引；
- (e) 按上市規則所規定，我們的獨立非執行董事每年審閱任何關連交易，並於年報中確認該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按正常的商業條款或不遜於獨立第三方提供或獲提供的條款訂立，條款屬公平合理，且符合我們的股東的整體利益；及
- (f) 我們的獨立非執行董事將會每年審閱各控股股東作出的不競爭承諾以及彼等每年遵守有關承諾的情況。

概覽

根據上市規則第14A章，我們或我們附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員(非重要附屬公司的董事、主要股東及最高行政人員除外)、上市日期前12個月內身為本公司或附屬公司董事的任何人士以及彼等各自的任何聯繫人於上市後均為本公司的關連人士。上市後我們與該等關連人士的交易將構成上市規則第14A章項下的關連交易。

我們的董事確認，上市後本集團與相關關連人士的以下交易將持續，並將構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 物業租賃

於2020年11月16日，本公司(本身及代表我們的附屬公司)與融量集團(本身及代表其附屬公司及聯營公司)簽訂物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，我們同意將若干場所出租予融量集團、其附屬公司及／或聯營公司作商業用途。物業租賃框架協議的期限為自上市日期起至2022年12月31日。

由於物業租賃框架協議為一項框架協議，本集團相關成員公司與融量集團、其附屬公司及／或聯營公司將不時根據需要簽訂單獨的租賃合同。各項單獨的租賃協議將根據物業租賃框架協議的主要條款載列具體條款及條件。

根據本集團相關成員公司與融量集團附屬公司簽訂的物業租賃協議，截至最後可行日期，我們向融量集團的附屬公司出租多處物業作商業用途，總建築面積約3,900平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，融量集團或其附屬公司就租賃物業支付予我們的租金總額分別為零、約人民幣0.4百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣1.3百萬元。截至2019年12月31日止年度已付租金較去年大增主要是由於融量集團一家附屬公司就成都領地中心若干單位租賃於2018年10月至2019年5月的免租期完結，加上融量集團或其附屬公司其後開始向本集團支付該等物業的租金。

關連交易

上市後，我們將繼續向融量集團的附屬公司出租上述物業。據董事估計，融量集團及其附屬公司和聯營公司根據物業租賃框架協議應付予本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的最高年租分別不超過人民幣4.2百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣5.1百萬元。根據物業租賃框架協議支付的租金總額須經公平磋商後釐定，並參考(i)本集團就現存物業租賃安排的應收租金及其年度加幅；及(ii)相若地段規模及質量類似的物業的現行市場租金等因素。物業租賃框架協議須按不優於我們向獨立第三方提供的條款訂立。

本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的應付租金預計會較業績紀錄期間增加，是由於(i)融量集團附屬公司不再享有物業租賃框架協議的免租安排；及(ii)應付租金將參考地段規模及質量類似的物業的市場租金調整。

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已審閱本集團與融量集團相關附屬公司及聯營公司訂立的物業租賃框架協議及現有租賃協議的條款，確認該等條款符合當前市況下的一般商業條款，已協定租金公平合理。

融量集團由我們的執行董事兼控股股東劉玉輝先生擁有約33.16%、控股股東劉策先生擁有約33.16%及控股股東劉浩威先生擁有約33.17%，故此融量集團為劉玉輝先生、劉策先生及劉浩威先生各自的聯繫人。因此，根據上市規則，融量集團、其附屬公司及聯營公司為本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議的相關交易將於上市後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則有關物業租賃框架協議年度上限的各項適用百分比率預期將低於全年基準0.1%，該等交易將屬於本公司最低豁免水平的持續關連交易，獲豁免遵守上市規則第14A章所載申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

(B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 採購及安裝服務

於2020年11月16日，本公司(本身及代表我們的附屬公司)與眉山市明典門窗有限公司(「眉山明典」)及巴州宏典建築裝飾工程有限公司(「巴州宏典」)簽訂採購框架協議(「採購框架協議」)，我們同意從眉山明典及巴州宏典採購鋁合金門窗及相關材料，並委聘兩家公司各自為我們將會交付的物業提供相關安裝服務(「採購及安裝服務」)。採購框架協議有效期為上市日期至2022年12月31日。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，本集團就採購及安裝服務向眉山明典及巴州宏典支付的總額分別約為人民幣3.7百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣40.5百萬元及人民幣22.5百萬元。截至2019年12月31日止年度的費用大幅增加，是由於對採購及安裝服務的需求增加，尤其是眉山明典主要營運所在的樂山及眉山地區。

採購及安裝服務的應付服務費須經公平協商後釐定，並須考慮(i)物業選址、位置及規模；(ii)提供該等服務的預計營運成本(包括工資成本及材料成本)；及(iii)獨立第三方供應商的報價。為確保挑選服務供應商時並無給予眉山明典或巴州宏典任何優待，我們於進一步同意彼等各自的實際收費前，須比較最少兩個獨立第三方的報價。

關連交易

據董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，採購框架協議下的最高交易金額分別不超過人民幣24.3百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣2.2百萬元。該估計基於以下各項作出(i)業績紀錄期間類似範疇的服務的過往交易金額；及(ii)我們根據目前發展計劃就物業發展項目而已向眉山明典及巴州宏典發出的現有購買訂單。由於我們計劃進一步擴大採購及安裝服務的供應商基礎，預期截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度根據採購框架協議的交易金額將於相關項目開發完成後減少。

採購框架協議是一項框架協議，為所載的關連交易提供運作機制。本集團相關成員公司與眉山明典或巴州宏典或會不時根據需要分別簽訂單獨的購買合同。各項單獨的購買訂單將載列本集團將採購的產品、本集團相關成員公司將支付的採購價及與該等約定有關的任何詳細規範。單獨的購買訂單或僅載列在所有重大方面符合採購框架協議所載的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

眉山明典由我們的執行董事兼控股股東劉玉輝先生的侄子劉檬愷先生擁有99%。巴州宏典由劉玉惠女士(劉玉輝先生的堂妹)全資擁有。因此，根據上市規則，眉山明典及巴州宏典均為本公司的關連人士。因此，採購框架協議下的交易將於上市後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於至少一項上市規則有關採購框架協議年度上限適用百分比率預期將高於全年基準0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章所載申報、年度審閱及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

關連交易

2. 商業管理服務

於2020年11月16日，本公司(本身及代表我們的附屬公司)與成都寶瑞商業管理有限公司(「成都寶瑞」)(本身及代表其附屬公司)簽訂商業管理服務框架協議(「商業管理服務框架協議」)，據此我們同意委聘成都寶瑞及其附屬公司為我們擁有的商業物業提供商業管理服務，包括但不限於(i)物色租戶；(ii)營銷及活動策劃的諮詢及推廣服務；及(iii)租戶管理及收租等商業營運服務(「商業管理服務」)，期限為自上市日期起至2022年12月31日。

我們為不同開發或營運階段的商業項目安排不同類型的商業管理服務，因此我們就各種服務須支付的服務費金額視乎商業物業的開發或營運階段而定。一般而言，我們(i)在商業物業準備階段及初始營運階段物色初始租戶及其後在營運階段物色新租戶支付佣金；(ii)為提升商業物業出租率及人流而通常於預備階段及首兩年營運展開商業物業營銷及推廣活動支付相關諮詢及推廣費；及(iii)商業項目營運階段的租戶管理及收租等商業營運支付服務費，與出租率、租金及服務範圍無關。

下表載列業績紀錄期間，本集團就成都寶瑞及其附屬公司(「成都寶瑞集團」)提供商業管理服務所支付服務費的明細(按服務類型劃分)：

	截至12月31日止年度			截至5月31日
	2017年	2018年	2019年	止五個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2020年
				人民幣千元
物色租戶佣金	5,439	6,136	7,666	2,248
諮詢及推廣費	0	8,357	19,108	4,950
商業營運服務費	<u>1,500</u>	<u>9,677</u>	<u>7,201</u>	<u>6,225</u>
總計	<u>6,939</u>	<u>24,170</u>	<u>33,975</u>	<u>13,423</u>

關連交易

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們已訂約聘請成都寶瑞集團為在管總建築面積分別為我們約136,000平方米、297,000平方米及297,000平方米的8個、16個及16個商業物業項目提供商業管理服務。2017年至2018年的諮詢及推廣費與商業營運服務費大幅增加，主要由於地標商業物業項目成都環球金融中心(成都寶瑞集團管理的建築面積35,000平方米)及吉林環球貿易中心(成都寶瑞集團管理的建築面積76,300平方米)分別於2017年7月及2017年10月建成後開業。諮詢及推廣費於2018年至2019年進一步增加，以支持我們商業物業開發業務擴張，包括於2018年12月開始營運的成都領地中心東塔(成都寶瑞集團管理的建築面積約73,100平方米)的營銷及推廣服務。

截至2020年6月30日止六個月，我們與成都寶瑞集團就向我們四個額外商業物業提供商業管理服務訂立服務合同，導致我們應付的服務費進一步增加。於2020年6月30日，我們20個商業物業項目由成都寶瑞集團管理以提供商業管理服務，合同總建築面積約394,000平方米。

商業管理服務收取的服務費須經公平磋商後釐定，並參考相若服務的現行市價，計及(i)成都寶瑞或其附屬公司將管理的商業物業的規模、位置及開發時間表；(ii)提供該等服務的預計營運成本(包括工資成本、材料成本及行政成本)；及(iii)獨立第三方供應商的報價。為確保挑選服務供應商時並無給予成都寶瑞或其附屬公司任何優待，我們於進一步同意成都寶瑞或其附屬公司的實際收費前，須比較最少兩個獨立第三方的報價。

關連交易

據董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，商業管理服務框架協議下的最高服務費分別不超過人民幣56.5百萬元、人民幣33.9百萬元及人民幣25.5百萬元。該估計基於以下各項作出：(i)業績紀錄期間相若服務及相若項目種類的過往交易金額；(ii)截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年我們聘請成都寶瑞集團提供商業管理服務的20個商業項目，所管理總建築面積約為394,000平方米；及(iii)我們計劃委聘成都寶瑞集團提供的服務類型，視乎商業物業的開發或營運階段而定。下表載列截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，有關提供商業管理服務的估計服務費明細(按服務類型劃分)：

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物色租戶佣金	16,415.8	8,525.7	3,492.9
諮詢及推廣費	29,185.2	7,772.0	3,167.8
商業營運服務費	<u>10,814.5</u>	<u>17,598.2</u>	<u>18,833.8</u>
總計	<u>56,415.5</u>	<u>33,895.9</u>	<u>25,494.5</u>

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度我們向成都寶瑞集團支付的服務費經考慮以下因素釐定：

物色租戶佣金

- 應付物色租戶佣金預期由2019年約人民幣7.7百萬元增加約一倍至2020年約人民幣16.4百萬元，主要是由於成都領地中心西翼於2020年1月開始營運，導致與物色租戶有關的應付佣金大幅上升約人民幣7.9百萬元。此外，2020年，成都領地中心東翼預期由於推出營銷及推廣活動而令出租率上升，因而產生物色租戶佣金付款約人民幣4.8百萬元。預期目前由成都寶瑞集團管理的7個其他商業物業因租戶流轉及租戶組合變動而將於2020年產生物色租戶佣金；

關連交易

- 應付佣金預期由2020年約人民幣16.4百萬元減少近半至2021年約人民幣8.5百萬元，是由於由成都寶瑞集團管理的大部分商業物業已出租，已出租物業再無需租戶物色服務。2021年應付佣金主要包括(i)2021年成都一品中心、領地海月里及成都錦巷蘭台將進入預備階段，產生物色租戶佣金約人民幣5.0百萬元；及(ii)因目前由成都寶瑞管理的其他商業物業的租戶流轉而產生佣金約人民幣3.1百萬元；
- 隨著需要租戶物色服務的場所數目減少，預期2022年在領地海月里及成都錦巷蘭台的大部分物業出租後，物色租戶的應付佣金將主要來自成都一品中心及領地海月里等商業物業，故應付佣金金額預期進一步減少約59%至2022年的人民幣3.5百萬元；

諮詢及推廣費

- 應付諮詢及推廣費預期由2019年約人民幣19.1百萬元增加約53%至2020年約人民幣29.2百萬元，主要是由於成都領地中心西翼於2020年1月開始營運，以及為進一步提升出租率而推出營銷及推廣活動，因而對營銷及推廣活動需要增加，相關服務費由2019年約人民幣3.5百萬元增至2020年的人民幣8.5百萬元；及(ii)吉林環球貿易中心推出營銷及推廣活動，以吸引新租戶並提升出租率，因而對營銷及推廣活動需要增加，相關服務費由2019年約人民幣11.1百萬元增至2020年的人民幣13.1百萬元；
- 隨著我們商業物業對營銷及推廣活動的需求減少，應付諮詢及推廣費預期將由2020年約人民幣29.2百萬元減少約73%至2021年的人民幣7.8百萬元，再由2021年約人民幣7.8百萬元減少約59%至2022年的人民幣3.2百萬元。具體而言，預計成都領地中心及吉林環球貿易中心的營銷及推廣活動分別將於2021年及2022年逐漸完結；

商業營運服務費

- 應付商業營運服務費預期由2019年約7.2百萬元增加約50%至2020年的人民幣10.8百萬元，再由2020年約人民幣10.8百萬元增加超過60%至2021年的人民幣17.6百萬元，是由於由成都寶瑞集團管理的各商業物業出租面積和相應的出租率上升，導致相關商業物業產生更多租金收入，繼而增加商業營運服務費。由於由成都寶瑞集團管理的大部分商業物業預期於2022年或之前達到最高出租率，故該服務費由預期會由2021年約17.6百萬元逐步增加約7%至2022年的人民幣18.8百萬元；
- 2020年至2022年大部分商業營運服務費來自成都領地中心對該服務的需求，預期在大部分物業出租後，相關費用將由2019年約人民幣2.3百萬元分別大幅增加至2020年的人民幣4.9百萬元、2021年的人民幣10.2百萬元及2022年的人民幣10.6百萬元；及
- 應付商業營運服務費的增加趨勢亦是由於地標商業物業項目成都環球金融中心及吉林環球貿易中心的租金預計上升。隨著租金上升，成都環球金融中心的商業營運服務費預期將由2019年約人民幣1.0百萬元分別增加至2020年的人民幣1.1百萬元、2021年的人民幣2.5百萬元及2022年的人民幣2.6百萬元；吉林環球貿易中心的商業營運服務費預期將由2019年約人民幣1.1百萬元分別增加至2020年的人民幣1.3百萬元、2021年的人民幣2.3百萬元及2022年的人民幣2.1百萬元。

商業管理服務框架協議是一項框架協議，為所載的關連交易提供運作機制。本集團相關成員公司與成都寶瑞或其附屬公司或會不時根據需要簽訂單獨的服務合同。各項單獨的服務合同將載列成都寶瑞或其附屬公司向本集團相關成員公司提供的服務範圍、本集團相關成員公司將支付的服務費及與該等約定有關的任何詳細規範。單獨的服務合同或僅載列在所有重大方面符合商業管理服務框架協議所載的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

關連交易

成都寶瑞由融量集團全資擁有。因此，就上市規則而言，成都寶瑞及其附屬公司為本公司的關連人士。因此，商業管理服務框架協議下的交易將於上市後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則有關商業管理服務框架協議年度上限的至少一項適用百分比率預期將高於全年基準0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章所載申報、年度審閱及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

3. 物業管理服務

於2020年11月16日，本公司(本身及代表我們的附屬公司)與領悅物業服務集團有限公司(「領悅物業」)(本身及代表其附屬公司)簽訂物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)，據此我們同意委聘領悅物業及其附屬公司提供施工現場、示範單位及現場銷售處的現場管理服務(「現場管理服務」)和其他物業管理服務，包括但不於物業交付前諮詢服務及為我們擁有的物業及停車場提供物業管理服務(統稱「物業管理服務」)。物業管理服務框架協議的期限為自上市日期起至2022年12月31日。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，本集團就物業管理服務應付領悅物業及其附屬公司的服務費總額分別約為人民幣34.8百萬元、人民幣54.7百萬元、人民幣70.1百萬元及人民幣36.9百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們已委聘領悅物業及其附屬公司分別為22個、35個、46個及45個物業項目提供現場管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們已委聘領悅物業及其附屬公司提供物業管理服務(除現場管理服務外)的總建築面積分別約4.9百萬平方米、5.3百萬平方米、6.5百萬平方米及7.7百萬平方米。

關連交易

物業管理服務收取的服務費須參考多種因素釐定，包括(i)需要該等物業管理服務的物業開發項目服務範圍及種類、規模及位置以及總建築面積；(ii)預計提供該等服務的營運成本(包括勞動成本、材料成本及行政成本)；及(iii)相若服務及相若項目種類的現行市價，且不遜於獨立第三方給予我們的報價。為確保挑選服務供應商時並無給予領悅物業任何優待，我們於進一步同意領悅物業或其附屬公司的實際收費前，須比較最少兩個獨立第三方的報價。

據董事估計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，物業管理服務框架協議下的最高交易金額分別不超過人民幣95.7百萬元、人民幣128.0百萬元及人民幣151.9百萬元。該估計基於以下各項作出(i)業績紀錄期間相若服務及相若項目的過往交易金額；(ii)我們委聘領悅物業或其附屬公司提供物業管理服務的現有物業項目數量；及(iii)我們於有關年度出售及交付且需要物業管理服務的物業的預計建築面積，並參考業績紀錄期間本集團交付的物業增長趨勢。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度我們向領悅物業或其附屬公司支付的服務費較業績紀錄期間有所增加，主要是由於下列因素：

- 我們計劃交付的需要現場管理服務物業數量增加。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，預期本集團將委聘領悅物業及其附屬公司分別為55個、66個及79個物業項目提供現場管理服務該等項目乃根據現有合同數量及基於過往增長及在建項目數量的預期增長估算；

關連交易

- 需要除現場管理服務外其他種類物業管理服務的未售物業建築面積預期增加，是基於本集團已交付及計劃交付而可交由領悅物業或其附屬公司管理的物業建築面積計算。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，參考本集團的交付時間表而估算的預期本集團將委聘領悅物業及其附屬公司分別為總建築面積分別8.9百萬平方米、12.5百萬平方米及16.3百萬平方米提供物業管理服務(除現場管理服務外)。

物業管理服務框架協議是一項框架協議，為所載的關連交易提供運作機制。本集團與領悅物業或其附屬公司或會不時根據需要簽訂單獨的服務合同。各項單獨的服務合同將載列領悅物業或其附屬公司向本集團提供的物業管理服務、本集團將支付的服務費及與該等約定有關的任何詳細規範。單獨的服務合同或僅載列在所有重大方面符合物業管理服務框架協議所載的約束性原則、指引、條款及條件的條文。

領悅物業由融量集團全資擁有。因此，就上市規則而言，領悅物業及其附屬公司為本公司的關連人士。因此，物業管理服務框架協議下的交易將於上市後根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於上市規則有關物業管理服務框架協議年度上限的各項適用百分比率預期將高於全年基準0.1%但低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章所載申報、年度審閱及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

(C) 豁免

根據上市規則，「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的交易構成我們的持續關連交易，須遵守上市規則所載申報、年度審閱及公告規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.105條，我們已就該等持續關連交易向聯交所申請，且聯交所已批准豁免我們嚴格遵守上市規則第14A章關於「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所披露持續關連交易的公告規定，惟截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度的持續關連交易總值不得超過上述相關年度金額。

(D) 董事意見

我們的董事(包括獨立非執行董事)認為「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經且將會：(i)於我們的日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般或更優惠商業條款訂立，相關條款公平合理，且符合本公司及股東整體利益；及(iii)相關條款及建議年度上限公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

(E) 獨家保薦人意見

獨家保薦人認為，「(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易」所述的所有持續關連交易已經且將會(i)於本公司日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立，相關條款公平合理，且符合本公司及股東整體利益；及(iii)本節所述交易擬議的相關條款及建議年度上限公平合理且符合本公司及股東整體利益。

董事及高級管理層

董事會

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。董事會的權力及職責包括召開股東大會及於股東會議上報告董事會工作、擬定業務及投資計劃、編製年度財政預算及年末報告、制定利潤分配方案及行使細則賦予的其他權力、職能及職責。我們已與各執行董事訂立服務協議，亦與各獨立非執行董事訂立委任函。

下表列示有關本公司董事會成員及高級管理層的若干資料：

董事會成員

姓名	年齡	現任職位	加入本集團的日期	獲委任為董事的日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
劉玉輝先生 . . .	47	執行董事、董事長兼首席執行官	1999年4月19日	2019年7月15日	負責監督本集團業務發展及業務策略	劉策先生及劉浩威先生的叔叔
羅昌林先生 . . .	47	執行董事、首席財務官兼聯席公司秘書	2011年1月1日	2019年12月16日	負責本集團財務營運管理及成本控制	無
曾旭蓉女士 . . .	47	執行董事	2002年7月8日	2019年12月16日	負責本集團整體行政職能、風險管理及採購	無
侯小萍女士 . . .	44	執行董事	2014年6月1日	2019年12月16日	負責本集團項目融資及集資	劉策先生的姨媽
金旭女士	51	獨立非執行董事	2020年11月16日	2020年11月16日	負責就本集團營運及管理提供獨立意見	無
梁運星女士 . . .	47	獨立非執行董事	2020年11月16日	2020年11月16日	負責就本集團營運及管理提供獨立意見	無
方敏先生	48	獨立非執行董事	2020年11月16日	2020年11月16日	負責就本集團營運及管理提供獨立意見	無

董事及高級管理層

高級管理層成員

我們的高級管理層包括首席執行官劉玉輝先生及首席財務官羅昌林先生和以下成員：

姓名	年齡	現任職位	加入本集團的日期	獲委任為高級管理層的日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
徐川海先生 . . .	47	副總裁 (附註)	2011年3月28日	2017年8月22日	負責本集團的市場營銷及銷售管理	無
劉策先生 (前稱劉歡) . . .	29	副總裁	2011年10月8日	2019年1月1日	負責執行業務策略及管理成都的房地產項目	劉玉輝先生的侄子及侯小萍女士的外甥；劉浩威先生的堂兄
劉浩威先生 . . .	27	副總裁	2015年5月11日	2019年1月1日	負責執行業務策略及管理重慶的房地產項目	劉玉輝先生的侄子；劉策先生的堂弟

附註：徐川海先生於2011年3月首次加入本集團，擔任領地集團的營銷發展中心總經理(直至2012年3月為止)。彼於2017年8月重新加入本集團，此後一直擔任副總裁。

執行董事

劉玉輝先生，47歲，於2019年7月15日獲委任為董事。彼於2019年12月16日獲委任為董事長兼首席執行官並調任為執行董事，負責監督本集團業務發展及業務策略。劉玉輝先生為擁有逾20年的中國房地產行業經驗的企業家。彼與兩名兄弟劉山先生及劉玉奇先生於1999年4月通過成立領地集團聯合創辦本集團。憑藉其中國房地產行業經驗，劉玉輝先生於過去二十年一直領導我們持續穩定地發展業務。劉玉輝先生目前於我們多間附屬公司擔任董事職務，包括自2008年6月起擔任領地集團董事及自2008年11月起擔任廣東領地房地產董事。

劉玉輝先生於2013年12月獲得英國威爾士大學工商管理學碩士學位。彼亦於2015年10月於美國麻省理工學院完成一項有關房地產投資的學術課程。劉玉輝先生自2016年6月起擔任四川省川商總會副主席。

劉玉輝先生為劉策先生與劉浩威先生(二人均擔任副總裁兼高級管理人員)的叔叔。請參閱「—高級管理層」。

董事及高級管理層

劉先生曾任四川雷波天利電力開發有限責任公司(在中國成立的有限公司)董事，該公司的牌照已於2009年3月10日因公司成立後無正當理由超過六個月未開業或開業後停業連續六個月以上而撤銷。劉先生確認，截至最後可行日期，並無針對劉先生提出的任何申索，且就其所知並無任何可能或潛在申索，亦並無因上述公司撤銷營業牌照而引起的未決申索及／或負債。

羅昌林先生，47歲，於2019年12月16日獲委任為執行董事兼首席財務官，負責本集團的財務營運管理及成本控制。羅先生於2011年1月加入本集團，擔任本集團財務管理中心成本經理，之後於2016年3月晉升為本集團財務管理中心總經理，2018年7月獲委任為本集團助理總裁。

羅先生有逾20年財務管理經驗。加入本集團前，自1996年7月至2004年10月，羅先生於中國第五冶金建設有限公司一分公司(現稱中國五冶集團有限公司第一工程分公司，一家主要從事工程承包及物業開發業務的公司，由中國冶金科工股份有限公司(於聯交所主板及上海證券交易所上市，股份代號分別為1618及601618)全資擁有)擔任項目財務經理。自2004年12月至2010年12月，羅先生就職於四川建業建築工程有限公司(現稱中亞建業建設工程有限公司，主要從事建築工程)，彼最後擔任的職位為財務部總經理。

羅先生於1996年7月在中國綿陽經濟技術高等專科學校獲得財務及會計文憑。彼亦於2014年7月在中國中央廣播電視大學(現稱國家開放大學)獲得會計學學士學位。羅先生於2019年12月在中國電子科技大學獲得工商管理學碩士學位。

曾旭蓉女士，47歲，於2019年12月16日獲委任為執行董事，負責本集團的整體行政職能、風險管理及採購。曾女士有逾17年房地產行業的管理及一般行政經驗。彼於2002年7月加入本集團，擔任會計主管，之後於2007年7月晉升為本集團審計經理，2010年1月獲委任為本集團審計及監督部總經理，主要負責監督本集團的內部審計。

董事及高級管理層

曾女士於1993年7月在中國樂山財貿學校(現併入樂山職業技術學院)獲得財務及會計文憑。彼亦於1997年12月在中國西南財經大學獲得會計學大專文憑。

侯小萍女士，44歲，於2019年12月16日獲委任為執行董事，負責為本集團項目融資及集資。侯女士於2014年6月加入本集團，擔任本集團融資中心總經理，其後於2018年5月升任本集團總裁助理。

侯女士有超過20年財務及會計經驗。加入本集團前，自1996年7月至2008年8月，侯女士就職於西藏信託有限公司(資產管理公司)，最後擔任的職位為財務部總經理。自2008年8月至2013年2月，侯女士擔任西藏自治區投資有限公司財務部經理，隨後自2013年3月至2014年5月擔任該公司的董事及財務總監。

侯女士於1996年7月在中國西藏自治區財經學校(已與西藏大學財經學院合併)完成中等職業學校財會教育。彼亦於2006年7月在中國中央廣播電視大學(現稱國家開放大學)獲得法學文憑。

侯女士為劉策先生(擔任副總裁兼高級管理人員)的姨媽。請參閱「—高級管理層」。

獨立非執行董事

金旭女士，51歲，於2020年11月16日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

金女士有逾26年基金管理經驗。自1993年7月至2001年11月，金女士就職於中國證券監督管理委員會，離職前擔任基金監管部綜合處處長。自2001年11月至2004年6月，金女士就職於華夏基金管理有限公司(一家主要從事資產管理的公司)，離職前擔任副總經理。自2004年7月至2006年4月，金女士擔任寶盈基金管理有限公司(一家從事基金設立與管理及資產管理的公司)總經理。2006年，金女士擔任梅隆全球投資有限公司(一家主要從事資產管理的公

董事及高級管理層

司)北京代表處首席代表。自2007年5月至2014年12月，金女士擔任國泰基金管理有限公司(一家主要從事基金設立與基金管理的公司)總經理。金女士於2015年1月就任招商基金管理有限公司(一家主要從事基金設立與基金管理的公司)的總經理職位，現時擔任副董事長。

自2017年2月起，金女士一直擔任中國證券投資基金業協會公募基金專業委員會主席。金女士自2017年7月起擔任深圳市投資基金同業公會副會長。金女士獲新浪財經頒發「基金行業領軍人物獎」。

金女士分別於1990年7月及1993年7月獲得中國北京大學的經濟法學學士學位及碩士學位。1996年5月，金女士獲得美國紐約大學比較法法學碩士學位。

梁運星女士，47歲，於2020年11月16日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

梁女士有逾21年會計及財務管理經驗。自1998年7月至2012年10月，梁女士於中國旅遊集團有限公司(「中國旅遊集團」，總部位於香港的中國大型跨國國有企業之一)及其附屬公司工作逾14年。自2006年10月至2009年4月，梁女士擔任香港中旅國際投資有限公司(中國旅遊集團從事旅遊業的旗艦公司，於聯交所主板上市，股份代號：308)的財務部總經理。自2009年5月至2012年10月，梁女士擔任港中旅(中國)投資有限公司(中國大陸最大的旅遊物業開發商之一，專注於開發大型旅遊景點、酒店、度假村、商業物業及住宅單位)的董事兼首席財務官。自2012年11月至2015年3月，梁女士於中鋁礦業國際(一家資源開發公司，隨後於2017年3月從聯交所除牌的公司(前股份代號：3668))擔任執行董事及首席財務官。自2015年5月起，梁女士於上海大見資產管理有限公司(資產管理公司)擔任首席風險管理官。

梁女士於1995年7月及1998年7月分別獲得中國人民大學國際會計學學士學位及會計學碩士學位。梁女士於2006年6月獲得中國註冊會計師協會頒發的中國註冊會計師資格。

董事及高級管理層

梁女士曾擔任鞍山合佳飲料有限公司(在中國成立的有限公司)監事，該公司的牌照已於2018年8月23日因公司成立後無正當理由超過六個月未開業或開業後停業連續六個月以上而撤銷。梁女士確認，截至最後可行日期，概無針對其提起的申索，亦不知悉任何其面臨或可能針對其提出的申索，且概無因上述公司撤銷營業執照而有未解決申索及／或負債。

方敏先生，48歲，於2020年11月16日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

方先生自1999年7月起於中國北京大學經濟學院任教，現為北京大學經濟學院教授。方先生於2005年9月獲得中華人民共和國教育部頒發的國家級教學成果獎二等獎，於2009年5月獲得北京市人民政府頒發的北京市教育教學成果(高等教育)一等獎，並於2017年5月獲得北京大學曹鳳岐金融發展基金頒發的曹鳳岐金融發展基金金融教學優秀獎。

方先生分別於1993年7月及1996年7月取得中國四川大學經濟學學士及碩士學位，並於1999年7月取得中國人民大學經濟學博士學位。方先生於2002年12月獲得北京市教育委員會頒發的中華人民共和國教師資格證書。

除上文所披露者外，概無董事於緊接本招股章程日期前三年內於任何其他上市公司擔任董事職務。

除上文所披露者外，董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後可行日期，概無根據上市規則第(b)至(v)段或第13.51(2)條須予披露的董事相關資料，亦並無須提請股東注意的任何其他董事相關事項。

高級管理層

高級管理層負責日常營運及業務管理。有關劉玉輝先生及羅昌林先生的履歷資料，請參閱「—董事會—執行董事」。我們其他高級管理人員如下：

徐川海先生，47歲，於2011年3月首次加入本集團，擔任領地集團的營銷發展中心總經理(直至2012年3月為止)，負責本集團銷售管理。彼於2017年8月重新加入本集團，擔任副總裁，自此一直負責本集團的市場營銷及銷售管理。

徐先生有逾16年業務管理經驗。加入本集團前，自2003年至2007年，徐先生於成都遠大房地產開發有限責任公司(一家主要從事物業開發及醫藥保健的公司)擔任營銷部經理，負責該公司營銷活動。自2007年至2008年，徐先生任職於成都共贏投資有限公司(現稱新疆互利股權投資有限公司，一家主要從事私募股權投資業務的公司)。自2012年3月至2017年2月，徐先生任職於萬達商業管理有限公司(一家商業運營服務供應商)，離職前為副營銷經理。自2017年2月至8月，徐先生於廣東奧園商業地產集團有限公司(一家商業物業開發公司，為中國奧園集團股份有限公司(於聯交所主板上市的公司，股份代號：3883)全資擁有)擔任地區總經理。

徐先生於1993年6月在中國重慶工業管理學院獲得科技檔案管理學文憑。彼於2000年12月在成都電子科技大學獲得工業工程學學士學位。

劉策先生(前稱劉歡)，29歲，於2019年1月獲委任為副總裁，主要負責執行業務策略及管理成都房地產項目。

劉策先生擁有逾八年的物業開發經驗，於2011年10月加入本集團，擔任本集團財務部經理，協助本集團的項目融資。劉先生自2013年1月至2018年12月先後擔任本集團投資發展部經理及首席執行官，負責監督項目投資決策過程。劉策先生亦於我們的附屬公司擔任多個董事職務，包括本集團的集中管理平台及領地集團。

董事及高級管理層

於2009年9月至2011年7月，劉策先生就讀於美國爾灣谷社區大學。彼亦就讀於中國北京大學並於2017年5月完成私募股權基金及資本運營課程。

劉策先生為董事長、執行董事兼首席執行官劉玉輝先生的侄子，亦為副總裁兼高級管理人員劉浩威先生的堂兄，及執行董事侯小萍女士的外甥。

劉浩威先生，27歲，於2019年1月獲委任為副總裁，主要負責執行業務策略及管理重慶房地產項目。

劉浩威先生於2015年5月加入本集團，擔任廣東領地房地產的總經理。自2015年5月，劉浩威先生一直負責日常營運及整體管理以及房地產項目營運(包括駐馬店及重慶的房地產項目)，在本集團於該等地區的業務擴展擔任重要角色。劉浩威先生現時於我們的附屬公司擔任多個董事職務，包括本集團的集中管理平台、領地集團、廣東領地房地產及新疆領地房地產的董事。

劉浩威先生於2014年6月獲得美國加利福尼亞大學爾灣分校工商管理學學士學位。彼亦於2015年12月完成中國上海交通大學安泰經濟與管理學院的私募股權課程及於2017年6月完成中國北京大學的投融資課程。

劉浩威先生為董事長、執行董事兼首席執行官劉玉輝先生的侄子及副總裁兼高級管理人員劉策先生的堂弟。

聯席公司秘書

羅昌林先生，於2019年12月16日獲委任為本集團聯席公司秘書。請參閱「一董事會—執行董事」。

麥寶文女士，45歲，於2019年12月16日獲委任為本集團聯席公司秘書。麥女士為方圓企業服務集團(香港)有限公司的副總監，曾在多家專業機構及香港上市公司工作，擁有逾15年審計、會計、公司財務、合規及公司秘書事務等範疇的經驗。麥女士持有企業管治碩士學位，是香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會士、香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

董事委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並授權該等委員會負責不同職務，以協助董事會履行職責及監督本集團業務的特定範疇。

審核委員會

本集團已於2020年11月16日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）第C.3段制訂書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事梁運星女士、金旭女士及方敏先生組成。梁運星女士為審核委員會主席，亦是具備適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審閱及監督本集團財務申報流程及內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責。

薪酬委員會

本集團已於2020年11月16日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及上市規則附錄14所載企業管治守則第B.1段制訂書面職權範圍。薪酬委員會包括三名成員，即金旭女士、梁運星女士及劉玉輝先生。金旭女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及檢討就制訂有關薪酬政策所設立正式和透明的程序，並就此向董事會提供建議；(ii)擬定各董事及高級管理成員的具體薪酬待遇條款；及(iii)參考董事不時議決的公司目標和宗旨，檢討及批准績效薪酬。

提名委員會

本集團已於2020年11月16日成立提名委員會，並根據上市規則附錄14所載企業管治守則第A.5段制訂書面職權範圍。提名委員會包括三名成員，即劉玉輝先生、金旭女士及梁運星女士。劉玉輝先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會成員的建議變更向董事會提供建議；(ii)物色或挑選提名董事人選或就此向董事會提供建議，確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提供建議。

企業管治

本公司認為在本集團的管理架構及內部控制程序中加入良好企業管治元素十分重要，以便有效問責。

本公司已採納企業管治守則所述守則條文。除偏離企業管治守則第A.2.1條外，本公司的企業管治常規一直遵守企業管治常規守則。根據企業管治守則第A.2.1條，董事長與首席執行官應該區分，不應由同一人擔任。劉玉輝先生為本公司董事長兼首席執行官。由於劉玉輝先生為本集團的創辦人，自1999年起一直經營及管理本公司，故董事會相信劉玉輝先生兼任兩個職位，有助有效管理及業務發展，對本集團最為有利。因此，董事認為在此情況下，偏離企業管治守則第A.2.1條屬合適。

本公司堅信，董事會應由執行及獨立非執行董事均衡組成，以使董事會具備強大的獨立性，可有效行使獨立判斷。

董事會多元化

本公司深明多元化董事會帶來的裨益。本公司已採納董事會多元化政策，旨在不時根據本集團的情況實現董事會成員之間適當的多元化程度。概括而言，董事會多元化政策中規定，考慮提名及委任董事時，董事會將在提名委員會的協助下考慮多項因素，包括但不限於技能、知識、專業經驗及資歷、文化及教育背景、年齡、性別以及預期候選人為董事會帶來的潛在貢獻，以更好地服務本公司的需求及發展。所有董事會委任將以用人唯才為原則，且在考慮候選人時參考客觀標準並充分考慮董事會多元化的裨益。

董事及高級管理層

上市後，提名委員會將不時檢討董事會成員多元化政策，以確保其持續有效，且我們每年亦會在企業管治報告中披露有關政策或其概要。

董事及高級管理層薪酬

董事及高級管理人員以薪金、獎金及退休金計劃供款等其他實物福利的形式自本集團收取薪酬。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們支付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、表現花紅、退休金計劃供款及社會福利)分別約為人民幣2.9百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣1.4百萬元。除上文所披露者外，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，本集團任何成員公司概無支付或應付董事其他款項。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們支付予並非本公司董事或最高行政人員的五名最高薪酬僱員之薪金、津貼及實物福利、表現花紅、退休金計劃供款及社會福利總額分別約為人民幣4.8百萬元、人民幣4.9百萬元、人民幣6.1百萬元及人民幣3.7百萬元。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何薪酬，作為吸引彼等加盟或加盟本公司後的獎勵或作為離職補償。此外，同期概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

根據現行安排，董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、獎金、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、津貼及其他實物福利)估計不超過約人民幣4.0百萬元。

董事會將檢討及確定董事與高級管理層的酬金及薪酬待遇，上市後亦會聽取薪酬委員會參照類似公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本集團的表現後所作出的建議。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任智富融資有限公司為合規顧問，向本公司提供顧問服務。預計合規顧問將(其中包括)以審慎態度及適當技巧就以下情況向本公司提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- 擬進行可能屬須予公佈交易或關連交易的交易，包括發行股份及購回股份；
- 我們擬按與本招股章程所詳述者不同的方式運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任何預測、估計或其他資料；及
- 聯交所就股份的價格或成交量的異常波動向我們提問。

是項委聘的任期將由上市日期起至我們就上市日期起計首個完整財政年度的財務業績派發年報當日為止，惟雙方可協商延長有關任期。

主要股東

據董事所知，緊接資本化發行及全球發售完成前後（未計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份），以下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及第3分部條文須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司任何其他成員公司已發行投票權股份10%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質	緊接資本化發行及全球發售完成前 所持股份 ⁽¹⁾		緊隨資本化發行及全球發售完成後 所持股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
劉策先生 ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	59,400 股股份(L)	99%	742,500,000 股股份(L)	74.25%
Yuan Di ⁽²⁾⁽³⁾	實益擁有人	16,727 股股份(L)	27.88%	209,088,000 股股份(L)	20.91%
Fan Tai ⁽²⁾⁽³⁾	實益擁有人	2,970 股股份(L)	4.95%	37,125,000 股股份(L)	3.71%
劉玉輝先生 ⁽²⁾⁽⁴⁾	受控法團權益	59,400 股股份(L)	99%	742,500,000 股股份(L)	74.25%
Yue Lai ⁽²⁾⁽⁴⁾	實益擁有人	16,727 股股份(L)	27.88%	209,088,000 股股份(L)	20.91%
Jin Sha Jiang ⁽²⁾⁽⁴⁾	實益擁有人	2,970 股股份(L)	4.95%	37,125,000 股股份(L)	3.71%
劉浩威先生 ⁽²⁾⁽⁵⁾	受控法團權益	59,400 股股份(L)	99%	742,500,000 股股份(L)	74.25%
Ling Yue ⁽²⁾⁽⁵⁾	實益擁有人	16,733 股股份(L)	27.89%	209,162,250 股股份(L)	20.92%
Lian Rong ⁽²⁾⁽⁵⁾	實益擁有人	2,970 股股份(L)	4.95%	37,125,000 股股份(L)	3.71%
王濤女士 ⁽²⁾⁽⁶⁾	受控法團權益	59,400 股股份(L)	99%	742,500,000 股股份(L)	74.25%
San Jiang Yuan ⁽²⁾⁽⁶⁾	實益擁有人	101 股股份(L)	0.17%	1,262,250 股股份(L)	0.13%

主要股東

股東姓名／名稱	權益性質	緊接資本化發行及全球發售完成前 所持股份 ⁽¹⁾		緊隨資本化發行及全球發售完成後 所持股份 ⁽¹⁾	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
龍一勤女士 ⁽²⁾⁽⁷⁾	受控法團權益	59,400 股股份(L)	99%	742,500,000 股股份(L)	74.25%
Fu Sheng ⁽²⁾⁽⁷⁾	實益擁有人	101 股股份(L)	0.17%	1,262,250 股股份(L)	0.13%
侯三利女士 ⁽²⁾⁽⁸⁾	受控法團權益	59,400 股股份(L)	99%	742,500,000 股股份(L)	74.25%
Shan Yuan ⁽²⁾⁽⁸⁾	實益擁有人	101 股股份(L)	0.17%	1,262,250 股股份(L)	0.13%
蘭添女士 ⁽⁹⁾	配偶權益	59,400 股股份(L)	99%	742,500,000 股股份(L)	74.25%
劉玉奇先生 ⁽¹⁰⁾	配偶權益	59,400 股股份(L)	99%	742,500,000 股股份(L)	74.25%
劉山先生 ⁽¹¹⁾	配偶權益	59,400 股股份(L)	99%	742,500,000 股 股份(L)	74.25%

附註：

- (1) 「L」指有關人士於股份所持的好倉。
- (2) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認(其中包括)自彼等成為融量集團及／或量源資產管理股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策(包括但不限於財務及經營事宜)作出決定、執行及訂立協議前互相諮詢並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東(視情況而定)一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。請參閱「與控股股東的關係——一致行動契據」。根據證券及期貨條例，各最終控股股東連同各自的投資控股公司(即Yuan Di、Fan Tai、Yue Lai、Jin Sha Jiang、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan)均視為於Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan直接持有的全部股份中擁有權益。
- (3) Yuan Di及Fan Tai均由劉策先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉策先生視為擁有Yuan Di及Fan Tai所持股份的權益。

主要股東

- (4) Yue Lai及Jin Sha Jiang均由劉玉輝先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉玉輝先生視為擁有Yue Lai及Jin Sha Jiang所持股份的權益。
- (5) Ling Yue及Lian Rong均由劉浩威先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉浩威先生視為擁有Ling Yue及Lian Rong所持股份的權益。
- (6) San Jiang Yuan由王濤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，王濤女士視為擁有San Jiang Yuan所持股份的權益。
- (7) Fu Sheng由龍一勤女士全資擁有。根據證券及期貨條例，龍一勤女士視為擁有Fu Sheng所持股份的權益。
- (8) Shan Yuan由侯三利女士全資擁有。根據證券及期貨條例，侯三利女士視為擁有Shan Yuan所持股份的權益。
- (9) 蘭添女士為劉策先生之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有劉策先生擁有權益的所有股份的權益。
- (10) 劉玉奇先生為侯三利女士之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有侯三利女士擁有權益的所有股份的權益。
- (11) 劉山先生為王濤女士之配偶，根據證券及期貨條例視為擁有王濤女士擁有權益的所有股份的權益。

倘超額配股權獲悉數行使，(i)劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士、侯三利女士、蘭添女士、劉玉奇先生及劉山先生將各持有約71.57%股份；(ii) Ling Yue持有的股權將為20.16%；(iii) Yuan Di及Yue Lai將各持有20.15%股份；(iv) Fan Tai、Jin Sha Jiang及Lian Rong將各持有3.58%股份；及(v) San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan將各持有0.12%股份。

除本招股章程所披露者外，據董事所知，概無任何其他人士於緊隨資本化發行及全球發售完成後(未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份)將於任何股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司任何其他成員公司已發行投票權股份10%或以上權益。據董事所知，概無任何安排可能於隨後日期導致本公司控制權有所變動。

股本

以下描述本公司緊隨資本化發行及全球發售完成前後已發行及將發行為已繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本(不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份)：

	<u>面值</u> (港元)
法定股本：	
10,000,000,000 股每股面值0.01港元的股份	100,000,000
已發行及將發行、繳足或入賬列為繳足：	
60,000 股截至本招股章程日期已發行的股份	600
749,940,000 股根據資本化發行將發行的股份	7,499,400
<u>250,000,000 股根據全球發售將發行的股份</u>	<u>2,500,000</u>
<u>1,000,000,000 總計</u>	<u>10,000,000</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件且已根據資本化發行及全球發售而發行股份，惟並不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份，或我們可能根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權所發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，與本招股章程所述所有已發行或將發行的股份於所有方面享有同等權利，尤其是與本招股章程日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派享有同等地位(資本化發行的相關權利除外)。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概要載於「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」。

發行及配發新股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，董事獲授一般授權，可發行、配發及處置本公司股本中的股份，已發行股份總數不得超逾以下之和：

- (1) 緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數(不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份)的20%；及
- (2) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權所購回的股份總數(如有)。

除根據此項一般授權而獲授權發行股份外，董事可根據供股、以股代息計劃或類似安排發行、配發或處置股份。

一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷該項一般授權當日。

此項一般授權的詳情載於「附錄五—法定及一般資料—A.本公司其他資料—5.股東於2020年11月16日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

在全球發售成為無條件的規限下，董事獲授一般授權，可行使本公司一切權力購回股份總數不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數10%的股份(不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份)。

此項授權僅涉及在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所(且已就此獲證監會及聯交所認可)根據上市規則的規定作出的購回。相關的上市規則概要載於「附錄五—法定及一般資料—A.本公司其他資料—7.本公司購回本身證券」。

一般授權將持續有效，直至以下最早發生者為止：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案修改或撤銷該項一般授權當日。

此項一般授權的詳情載於「附錄五—法定及一般資料—A.本公司其他資料—5.股東於2020年11月16日通過的書面決議案」。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅擁有一類股份，即普通股，每股普通股與其他股份享有同等權利。

根據開曼群島公司法，法律並無規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別股東大會。股東大會或類別股東大會乃根據公司的組織章程細則規定舉行。因此，本公司將根據細則規定舉行股東大會，有關概要載於「附錄四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

閣下應將以下有關我們綜合財務資料的討論及分析連同本招股章程附錄一會計師報告所載附註一併閱讀。我們的財務資料乃根據國際財務報告準則編製，有關準則於若干重大方面有別於其他司法權區(包括美國)的公認會計原則。閣下應細閱本招股章程附錄一所載會計師報告全文，不應僅依賴本節所載資料。

以下討論載有前瞻性陳述，其中涉及風險及不確定因素。我們未來期間的實際業績或會與該等前瞻性陳述所討論者有重大差異。導致或促使出現有關差異的因素包括本招股章程「風險因素」及「業務」以及其他章節所討論的因素。

概覽

我們是一家於四川房地產開發商中具有領先市場地位的全國性房地產開發商。根據中國房地產業協會的資料，按綜合實力計，我們於2020年獲選為「中國房地產開發企業100強」。此外，根據中國房地產TOP10研究組的資料，按綜合實力計，我們自2017年起連續四年獲選為「中國房地產百強企業」，於2020年排名第72位。我們於2020年入選「中國房地產百強企業」，於六家四川房地產開發商中排名第三。根據中國房地產TOP10研究組的資料，按品牌價值計，我們亦自2017年起連續三年入選「中國西部房地產公司品牌價值TOP10」，於2017年、2018年及2019年分別排名第四、第二及第二。經過20年的發展，我們已形成着眼於成渝經濟帶及四川省、華中、京津冀地區及粵港澳大灣區的全國化佈局，項目分佈於全國20多個城市。

我們主要為改善居住環境的客戶提供優質住宅物業。除住宅物業外，我們亦發展辦公樓、購物大樓、商業綜合體及公寓等商業物業以及營運酒店。截至2020年9月30日，我們已發展出十一個產品系列，即中心系(提供優質商業物業，一般坐落於省會或副省級城市的中心商業區)；觀字系(一般坐落於風景區)；蘭字系及天字系(均提供優質住宅物業)；凱旋系(一般坐落於不久將來有望成為市中心的區域)；文旅系(提供位於風景區的度假屋)；悅字系

財務資料

(提供現代設計，以迎合希望改善居住環境的年輕買家)；商業系(以主題商業街、步行區及食肆為特色)；公寓系(以智能家居系統及管家服務為特色)；產城系(以我們開發的社區為特色，一般包括辦公樓、購物中心、醫療機構、城市公園及K12國際學校)；及特色小鎮(提供坐落於古鎮的歷史文化度假村)。此外，我們亦於業績紀錄期間開發了海納系，我們已更新產品系列，日後並無計劃開發海納系新物業項目。我們的產品設計能力令我們獲得多個獎項。2019年，我們的成都環球金融中心榮獲「中國建設工程魯班獎(國家優質工程)」。於2008年12月落成屬於我們凱旋系的眉山領地凱旋地景於2011年獲中國土木工程詹天佑優秀住宅小區金獎。

截至2020年9月30日，我們應佔的總土地儲備為16,567,700平方米，包括我們應佔的可作銷售而仍未出售的建築面積及已售但未交付的建築面積613,677平方米、我們應佔的開發中物業總規劃建築面積9,596,373平方米及我們應佔的持作未來開發物業估計總建築面積6,357,650平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，收益分別為人民幣5,338.6百萬元、人民幣4,513.9百萬元、人民幣7,568.2百萬元、人民幣1,077.5百萬元及人民幣3,027.8百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，利潤淨額分別為人民幣649.0百萬元、人民幣517.7百萬元、人民幣672.3百萬元及人民幣166.1百萬元。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得虧損淨額人民幣9.3百萬元，主要是由於交付時間表導致我們於該期間錄得的收益不足以支付成本及開支。由於物業開發業務的性質，物業開始開發與收益確認之間通常需要較長時間。我們於2019年全年錄得利潤淨額。

呈列基準

我們於2019年7月15日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司。根據「歷史、重組及公司架構—重組」所披露的重組，本公司於2019年12月9日成為本集團現時旗下公司的控股公司。重組僅涉及在現有公司之上加入一家新的控股實體，並進行一連串本集團股權的轉讓，而未導致任何經濟實質變化。業績紀錄期間的過往財務資料採用權益集合法以現有公司持續存在的方式呈列。

因此，綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，乃假設現有集團架構在業績紀錄期間一直存在而編製。截至2017年、2018年及2019年12月31日與截至2020年5月31日的綜合財務狀況表呈列本集團現時旗下公司的資產及負債，乃假設現有集團架構在上述日期已存在而呈列。所有集團內交易及結餘已於綜合賬目時悉數抵銷。

國際會計準則理事會已頒佈若干與本集團有關並於業績紀錄期間生效的新訂或經修訂國際財務報告準則。為編製及呈列過往財務資料，我們已貫徹採納於2018年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第9號*金融工具*、於2018年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第15號*客戶合同收益*及國際財務報告準則第15號之修訂*澄清國際財務報告準則第15號客戶合同收益*以及於2019年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第16號*租賃*。

影響我們經營業績的主要因素

我們的業務、經營業績及財務狀況已經且將繼續受到多項因素影響，當中許多因素非我們所能控制。請參閱「風險因素」。部分主要因素包括(但不限於)以下各項：

中國經濟增長及房地產市場狀況

中國經濟增長、城市化及可支配收入增長是住宅及商業物業市場需求增長的主要驅動力。中國政府目前將房地產業視為國家支柱產業之一，而房地產業極取決於整體經濟增長。我們經營及計劃經營所在城市及地區的經濟增長對我們銷售及盈利能力尤為重要。因此，該因素將繼續對我們的業務及經營業績有重大影響。此外，我們的經營業績主要取決中國房地產市場的表現，尤其是我們經營所在城市及地區的住宅及商業物業的供求及中高端住宅物業和首次購房者的住宅物業的價格趨勢。任何整體經濟衰退或房地產市場下滑，尤其是在我們經營所在的城市及地區，或對我們的業務、經營業績及財務狀況有不利影響。請參閱「風險因素—與在中國經營業務有關的風險—我們易受中國的經濟、政治及社會狀況以及政府政策不利變動的影響」。

影響中國房地產業的監管環境與措施

我們的業務已經且將繼續受到中國監管環境的影響，具體包括中國政府針對物業開發及相關行業採取的政策及措施。中國政府近年已實施一系列措施控制經濟增長的步伐，尤其是房地產市場過熱的現象。儘管中國政府仍可能視房地產業為重要行業，但亦已採取限制性措施阻止投機活動並增加價格合理的住宅物業供應。中國政府不時調整或推出宏觀經濟政策，以通過監管(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行及其他融資、抵押及稅項等手段鼓勵或限制房地產業的發展。中國政府為控制貨幣供應、可獲得信貸及固定資產而採取的措施亦直接影響我們的業務。中國政府採取的措施可能會影響我們獲得資金的渠道及我們為物業開發提供資金的方式。

為應對全國物業價格上漲，中國政府自2010年上半年起宣佈推出新政策並採取新措施以遏止物業市場的投機活動，並對物業開發商支付土地溢價實施更嚴格的規定。該等政策包括取消就轉讓住宅物業須繳納營業稅的若干優惠待遇、調高抵押貸款的最低首期金額、對支付土地溢價實施更嚴格要求、進一步限制每戶可購住宅物業數量、於上海及重慶試點實行物業稅計劃及對住宅物業轉售徵收20%資本利得稅。最近，中國物業市場出現放緩跡象，據報部分開發商降低價格以刺激銷售，眾多地方政府放寬過往為降溫而實施的購房限制措施，以刺激需求。中國房地產業的監管措施將繼續影響我們的業務。請參閱「風險因素—有關中國房地產行業的風險」及「監管概覽」。

收益及產品組合變動

我們的收益主要來自銷售我們開發的物業，該等物業包括住宅、商業物業和停車場。由於我們於資產控制權轉移至客戶時確認物業銷售收益，而根據合同條款及適用於合同的法律，資產控制權可隨時間逐步轉移或於某一時間點轉移，故我們的收益主要取決於我們售出的物業數量、售價及向買家交付已售物業的時間。我們出售的物業數量及交付已售物業的時間取決於物業施工進度及我們銷售物業時的市場反應。物業銷售收益因我們物業的實際竣

工及交付水平而波動，故各期間的銷售收益或有重大差異。我們的收益或會因項目組合及確認開發物業單位預售收益的時間而波動。儘管我們通常在任何時間均參與多個項目，而該等項目或處於不同竣工階段，但我們大部分項目規模較大，故竣工需要大量時間。因此，即使假設我們物業的市場需求保持不變，我們於各期間可出售的物業數量亦有重大差異。

我們物業產品的每平方米平均售價及毛利率因我們開發及銷售的物業類型而有所不同。我們於各期間的產品組合會因多項因素而有所不同，包括政府規定的地積比率、項目地點、土地面積及成本、市況及我們的開發計劃。儘管我們會不時調整產品組合，但仍未必可維持或提高平均售價或毛利率，或會對我們的盈利能力有重大不利影響。

預售

我們在物業竣工前出售物業（即物業預售）為我們在項目開發過程中經營現金流入的最重要來源。各城市對有關預售要求各有所不同，而項目的預售所得款項須用於撥付該物業開發。預售所得現金流入金額及時間受多項因素影響，包括中國政府規定的時間安排及其他預售限制、預售物業的市場需求及可供預售的物業數量。預售時間不僅取決於我們的內部時間表，亦須遵守相關中國法律法規。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們面對預售相關的合同及法律風險」。此外，施工、監管批文及其他程序有延誤或對我們的項目時間表有不利影響。由於產生成本、自預售收取現金及確認收益的時間有差異，我們的經營業績於過去曾有所波動，將來亦可能會繼續波動。

建築成本

建築成本為我們銷售成本的主要部分。建築成本受鋼鐵及水泥等若干主要建材價格以及勞動成本所影響。鋼鐵及水泥等大部分建材由我們的承建商採購。我們通常在施工協議中列明有關建材的品牌及質量要求。根據我們大部分的施工協議，倘該等材料的市價波動超出特定範圍，則合同價格會有所調整，故我們會因有關價格上漲或下跌超出相關範圍而承擔風險或受惠。我們僅可透過將物業價格提高而將建材成本上漲轉嫁予客戶，因此，倘我們無法透過提高價格至完全彌補任何成本上漲，則我們須承擔原材料價格波動的風險。

此外，我們的經營業績受勞動成本的影響，其中直接受員工成本的影響及間接受承建商員工成本的影響。整體而言，中國勞動成本於近年一直上升。勞動成本上升將繼續對我們的經營業績有影響。

可獲得融資及融資成本

融資為物業開發的重要資金來源。業績紀錄期間，我們主要透過內部預售物業所得現金流及外部融資(例如銀行借款及信託及其他融資安排)為我們的營運提供資金。中國政府不時實施的貨幣法規或會影響我們獲取資金的途徑及融資成本。我們亦極易受中國人民銀行所採取限制銀行借貸(尤其是限制房地產開發商獲得銀行融資)的任何法規或措施所影響。由於中國商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行公佈的基準借貸利率掛鉤，故我們預期基準借貸利率上升將增加我們的借款成本。此外，截至2020年5月31日，我們有20項與信託融資提供商、資產管理公司及其他金融機構訂立的未償還融資安排，該等融資安排一般在獲得資金及還款方面較靈活。2020年5月31日後及截至2020年9月30日，我們已償還四項信託融資安排，並與信託融資公司及資產管理公司訂立四項新信託融資安排。儘管信託融資提供商、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，但其利率一般較商業銀行高。中國政府或會實施更嚴格措施控制貸款增加風險，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向整個中國房地產開發行業及我們提供的資金金額。因此，向我們提供的利率上升及整體可獲得的信貸或對我們的房地產開發業務有重大影響。

截至2017年、2018年及2019年12月31日與截至2020年5月31日，我們的未償還銀行及其他借款(包括信託及其他融資)總額分別為人民幣3,585.9百萬元、人民幣7,853.8百萬元、人民幣11,755.2百萬元及人民幣15,176.3百萬元。截至同日，我們未償還銀行及其他借款的加權平均實際利率分別為6.4%、8.8%、9.9%及9.2%。我們日後或會不時於國內外資本市場取得更多資金，包括但不限於發行新公司債券、資產支持證券計劃及債務發行，以增加融資來源、獲得充足的營運資金及支持業務拓展。此外，我們大部分的融資成本於直接用於土地

收購及項目建設時撥作資本。融資成本增加將對我們的盈利能力及經營業績有不利影響，而可獲得的融資則影響我們開展項目開發活動的能力，對我們的經營業績有不利影響。

土地增值稅

於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附有設施所得所有收入須按30%至60%的累進稅率對物業的增值部分繳納土地增值稅，物業的增值部分乃按銷售所得款項總額減物業開發相關成本及若干可扣除項目計算得出。請參閱「監管概覽—稅項—土地增值稅（土地增值稅）」。於各期間，我們已評估我們預付款項與估計土地增值稅債務間之差額。2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的土地增值稅開支分別為人民幣169.9百萬元、人民幣251.1百萬元、人民幣218.3百萬元、人民幣14.4百萬元及人民幣153.5百萬元。計提土地增值稅撥備需要管理層運用大量判斷及估計，我們無法向閣下保證相關稅務機關會同意我們就撥備目的計算土地增值稅負債的基準，或有關撥備將足以涵蓋稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅債務。在此等情況下，我們的經營業績及現金流量可能受到重大不利影響。

若干重大會計政策與會計估計及判斷

本集團已確認若干我們認為對編製綜合財務報表最重要的會計政策。部分重大會計政策涉及主觀假設及估計，以及管理層就會計項目作出的複雜判斷。我們重大會計政策的詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註2.4。

估計及相關假設乃基於我們的過往經驗及我們相信在當下情況屬合理的其他多項相關因素而作出，所得結果是我們判斷無法從其他來源得出明確結論的資產與負債賬面值的基準。在審閱我們的財務業績時，閣下應考慮：(i)我們選用的重大會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)所報告業績對條件及假設發生變動的敏感度。管理層須根據未來期間或會變動的資料及財務數據作出判斷以釐定該等項目，因此，實際結果可能有別於該等估計。

財務資料

提早採納國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號

國際會計準則理事會已頒佈若干與本集團有關並於業績紀錄期間生效的新訂或經修訂國際財務報告準則。為編製及呈列過往財務資料，於業績紀錄期間，我們已於綜合財務報表貫徹採納於2018年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第9號金融工具和國際財務報告準則第15號客戶合同收益以及國際財務報告準則第15號之修訂澄清國際財務報告準則第15號客戶合同收益(分別取代國際會計準則第39號金融工具、國際會計準則第18號收益、國際會計準則第11號建築合同和相關詮釋)以及於2019年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第16號租賃(取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會第4號釐定一項安排是否包含租賃、SIC-15經營租賃—激勵及SIC-27評估涉及租賃法律形式的交易實質)。

國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第15號及國際財務報告準則第16號對我們過往財務資料的影響如下。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第15號對我們財務狀況及表現的影響

我們已於業績紀錄期間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，而並無採用國際會計準則第39號及國際會計準則第18號。因此，無法直接比較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與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。於2018年1月1日或之後開始的期間須強制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，且容許提早採用相關準則。

倘我們於截至2017年12月31日止年度已採用國際會計準則第39號及國際會計準則第18號，估計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2017年12月31日的財務狀況與截至該日止年度的財務表現的影響如下：

	並無採用國 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	國際財務報 告準則第15 號的影響	呈報金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤／(虧損)淨額				
截至2017年12月31日止年度	585,073	(16,357)	80,237	648,953
權益總額				
截至2017年12月31日止年度	4,273,804	(16,566)	104,083	4,361,321

經考慮上述影響，董事認為採用國際財務報告準則第9號及國際財務報告第15號對我們2017年12月31日的財務狀況與截至該日止年度的財務表現並無重大影響。

國際財務報告準則第16號對我們財務狀況及表現的影響

我們已於業績紀錄期間貫徹採用國際財務報告準則第16號，而並無採用國際會計準則第17號。因此，無法直接比較我們採用國際財務報告準則第16號的財務狀況或表現與採用國際會計準則第17號的財務狀況或表現。2019年1月1日或之後開始的期間須強制採用國際財務報告準則第16號，且容許提早採用相關準則。

採用國際財務報告準則第16號對我們截至2017年及2018年12月31日止年度的比率、財務狀況及表現並無重大影響。

收益確認

客戶合同收益

客戶合同收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映本集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款及適用於合同的法律，資產控制權可隨時間逐步轉讓或於某一時間點轉讓。倘我們在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間轉讓：(i)我們履約所帶來的所有利益同時由客戶接收及消耗；(ii)我們履約時創建及優化由客戶控制的資產；或(iii)並無創建對我們有替代用途的資產，且我們可行使權利收回迄今已履約部分的款項。

倘資產控制權隨時間逐步轉讓，收益參考完成履約責任的進度於合同期內確認。否則，收益於買家取得資產控制權的時間點確認。

物業銷售

物業銷售收益於我們銷售合同規定的履約並無創建對我們有替代用途的資產且我們可行使權利收回迄今已履約部分的款項時隨時間確認；否則物業銷售收益於某一時間點確認。

完成履約責任的進度基於我們為完成履約責任所付出或投入的資源，參考截至各報告期末產生的合同成本佔各合同估計成本總額的百分比計量。

就於某一時間點轉讓物業控制權的物業發展及銷售合同而言，收益於客戶取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且我們現時有權收取代價並很有可能收回代價時確認。

釐定交易價時，我們因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾代價金額。

(i) 在一段時間確認收益的物業銷售合同安排詳情

我們的物業銷售合同屬於標準格式。標準物業銷售合同規定，客戶須於合同生效時全數付款，而我們須根據合同完成物業開發及交付。倘客戶並無違約，我們亦不得向其他客戶轉售物業。倘我們不根據合同條款開發及交付物業，則客戶亦可終止合同。倘若(i)實際建築面積與銷售合同所列預計建築面積誤差超過3%；(ii)合同按物業單位計價，物業佈局與設計圖紙不一致或者相關尺寸超出正常的誤差範圍，而合同中未包含處理方式的條款；(iii)物業地基基礎和主體結構質量經有關機構檢測不合格，或其他質量缺陷，經過更換及修理，仍然嚴重影響物業的正常居住使用；(iv)逾期交付物業超過合同規定天數；(v)由於我們的原因，導致客戶無法在合同約定期限辦理房屋所有權證；或(vi)我們未得客戶同意而變更規劃用途、建築面積、容積率、綠地率、基礎設施、公共服務及其他配套設施等，視為我們未按合同約定建造和交付房屋。合同未提及其他情況下客戶可以退還物業的情形，即客戶不得因非我們的原因提出退還物業或解約。

(ii) 物業銷售合同規定客戶須於合同生效時全數付款是否適用在一段時間確認收益

國際財務報告準則第15號規定，倘合同符合國際財務報告準則第15.35號的任何一項或多項條件，則該合同的收益必須按開發商履約的期間確認。國際財務報告準則第15.35號列明，倘符合下列任何一項條件，則實體在一段時間轉移貨品或服務的控制權，並因而滿足履約責任及在一段時間確認收益：

- (a) 當實體履約時，客戶同時收取並享用實體履約所提供的利益時；
- (b) 當實體的履約創造或改良一項資產(例如在建工程)且當時創造或改良的資產由客戶控制；或
- (c) 當實體的履約並無創建有替代用途的資產，且該實體有可執行權利要求客戶就迄今完成的履約部分付款。

我們認為物業銷售合同規定客戶須於合同生效時全數付款符合(c)項條件，原因在於(i)所創造的指定公寓單位除根據標準物業銷售合同出售予客戶之外對我們而言並無其他用途；及(ii)我們根據標準物業銷售合同有權要求就迄今完成的履約付款。

(iii) 分析(c)(i)項有關所創造指定公寓單位對開發商並無其他用途的條件

根據不時訂立的物業銷售合同，我們受到合同限制，在客戶並無違反合同的情況下，我們不得向另一客戶轉售該公寓單位。實際上我們亦受到限制，未經客戶同意，不得以另一公寓單位替代，因為各公寓單位均有獨特標記，例如「A座16樓B室」。根據合同，一經訂立合同，則所創造的公寓單位顯然對我們並無其他用途。因此，我們的結論是符合(c)(i)項有關在一段時間確認收入的條件。

(iv) 分析(c)(ii)項有關開發商有可執行權利要求客戶就迄今完成的履約部分付款的條件

在衡量我們是否根據銷售合同有可執行權利要求付款時，我們已審閱物業銷售合同的條款，相關法律法規及當地監管機構的見解，並且取得法律顧問有關可執行權利要求付款的意見，包括衡量合同的條款及任何補充或凌駕該等合同條款的法規，亦評估任何現有的情況有否限制我們就指定履約部分要求付款的權利。

對於規定客戶須於合同生效時全數付款的物業銷售合同，我們的責任是在指定限期完成物業的建造，並且在實際完成建造物業後指定限期通知客戶可以交付物業並且轉授物業的法定所有權，而除非我們未有履行承諾，否則客戶無權終止合同。倘若我們完成單位的建造，則我們有權取得合同所承諾的全部代價，因此倘若我們繼續履行承諾並向客戶轉授合同所承諾的公寓單位，則我們可執行權利取得合同所承諾的全部代價。

對於規定客戶須於訂立合同時全數付款的物業銷售合同，客戶已履行全數付款責任，所有代價已於整幢建築竣工前支付。根據客戶須於訂立合同時全數付款的合同條款，自合同訂立日期起所有時間，我們均有可執行權利要求就迄今完成的履約付款。

因此，我們的結論是符合第(c)(ii)項有關在一段時間確認收入的條件。

酒店營運

酒店營運收益於提供服務的會計期間確認。

其他來源收益

利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法，採用於金融工具預計年期將估計未來現金收入貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

商業物業營運收益

商業物業營運收益於租期內按時間比例基準確認。

投資物業

投資物業指為賺取收益及／或資本增值目的而非作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的物業經營租賃的租賃權益)；或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按反映業績紀錄期間各期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產生期間的損益。

報廢或出售投資物業產生的任何盈虧於報廢或出售期間在損益確認。

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內變現，否則開發中物業分類為流動資產。物業於竣工時轉至已竣工待售物業。

已竣工待售物業

已竣工待售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。

金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量及以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合同現金流量特徵及我們管理該等資產的業務模式。除並無包含重大融資部分或我們已就此採用實際權宜方法的貿易應收款項外，我們初始以公平值加（倘屬並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。

後續計量

就後續計量而言，金融資產分類為兩個類別：(i)按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）；及(ii)以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

(i) 按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

該類別與我們最為相關。倘滿足以下兩個條件，我們按攤銷成本計量金融資產：

- a) 於旨在持有金融資產以收取合同現金流量的業務模式中持有金融資產
- b) 金融資產的合同條款於特定日期就未償還本金產生僅支付本金及利息的現金流量。

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率（實際利率）法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益確認。

按攤銷成本計量的金融資產包括貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產和應收關聯公司款項。

(ii) 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初始確認時指定以公平值計量且其變動計入損益的金融資產或強制要求按公平值計量的金融資產。

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益確認。

金融資產減值

我們就並非以公平值計量且其變動計入損益的所有債務工具的預期信用虧損（「**預期信用虧損**」）確認撥備。預期信用虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與我們預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信用增級措施。

合同負債

合同負債指我們已收客戶代價（或代價已到期應付）而須向客戶轉移貨品或服務的責任。倘客戶於我們向客戶轉移貨品或服務之前支付代價，則於支付或支付限期已屆滿時（以較早者為準）確認合同負債。當我們履約時，合同負債確認為收益。

金融負債

初始確認及計量

金融負債僅於我們成為金融工具合同條文訂約方時確認。我們在初始確認時釐定其金融負債分類。金融負債於初始確認時分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借款以及應付款項（如適用）。

所有金融負債初始均按公平值確認，如為貸款及借款與應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

後續計量

於初始確認後，並非以公平值計量且其變動計入損益的金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。當負債終止確認時，收益及虧損透過攤銷程序於損益內確認。金融負債的後續計量取決於其以下分類：

(i) 貸款及借款

於初始確認後，計息貸款及借款隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現影響並不重大者則按成本計量。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓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財務成本。

(ii) 財務擔保合同

本集團所發出之財務擔保合同為由於特定債務人未能按債務工具之條款於到期時付款，而須支付款項以補償擔保持有人所承擔損失之合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔之交易成本作出調整。於初步確認後，我們按以下兩者之較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信用虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計已確認收入金額。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除、撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

財務資料

綜合損益表若干項目的說明

下表概述所示期間我們的綜合損益及其他全面收益表摘要。以下所呈列過往業績並非任何將來期間的預計業績指標。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
持續經營					
收益	5,338,629	4,513,903	7,568,164	1,077,456	3,027,834
銷售成本	<u>(4,266,146)</u>	<u>(2,903,916)</u>	<u>(5,465,778)</u>	<u>(741,459)</u>	<u>(2,052,713)</u>
毛利	1,072,483	1,609,987	2,102,386	335,997	975,121
其他收入及收益	11,397	59,693	44,826	7,255	17,737
銷售及推廣開支	(224,001)	(409,132)	(400,004)	(107,432)	(148,328)
行政開支	(158,894)	(349,598)	(532,747)	(152,702)	(213,542)
其他開支	(24,980)	(68,322)	(13,667)	(14,354)	(13,192)
投資物業公平值收益	490,798	295,121	160,840	91,100	(38,138)
融資成本	(83,831)	(127,269)	(230,381)	(62,656)	(115,148)
以下公司分佔損益：					
合營企業	(5,185)	(32,696)	3,758	(34,948)	(39,411)
聯營公司	<u>(5,000)</u>	<u>(12,549)</u>	<u>(7,046)</u>	<u>(10,596)</u>	<u>(8,190)</u>
持續經營產生的稅前利潤	1,072,787	965,235	1,127,965	51,664	416,909
所得稅開支	<u>(399,898)</u>	<u>(464,277)</u>	<u>(469,688)</u>	<u>(55,330)</u>	<u>(250,782)</u>
持續經營產生的年內利潤／虧損 . . .	<u>672,889</u>	<u>500,958</u>	<u>658,277</u>	<u>(3,666)</u>	<u>166,127</u>
已終止業務的年內利潤／(虧損) . . .	(23,936)	16,733	14,036	(5,585)	—
年／期內利潤／虧損	<u>648,953</u>	<u>517,691</u>	<u>672,313</u>	<u>(9,251)</u>	<u>166,127</u>
年／期內其他全面收益	—	—	—	—	—
年／期內全面收益／虧損總額	<u>648,953</u>	<u>517,691</u>	<u>672,313</u>	<u>(9,251)</u>	<u>166,127</u>
以下人士應佔：					
母公司擁有人	613,860	420,886	544,825	(51,772)	184,582
非控股權益	<u>35,093</u>	<u>96,805</u>	<u>127,488</u>	<u>42,521</u>	<u>(18,455)</u>

財務資料

收益

業績紀錄期間，我們的收益主要來自銷售物業，小部分收益來自商業物業營運，其餘為酒店業務及項目管理收入。下表載列所示期間按業務線劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	(人民幣千元)	%								
銷售物業	5,304,782	99.4	4,454,504	98.7	7,452,435	98.5	1,030,587	95.7	2,984,811	98.6
商業物業營運	28,519	0.5	51,417	1.1	70,876	0.9	30,287	2.8	29,157	0.1
酒店業務	5,328	0.1	6,239	0.1	37,102	0.5	10,827	1.0	9,058	0.3
項目管理	—	—	1,743	0.1	7,751	0.1	5,755	0.5	4,808	0.1
總計	<u>5,338,629</u>	<u>100.0</u>	<u>4,513,903</u>	<u>100.0</u>	<u>7,568,164</u>	<u>100.0</u>	<u>1,077,456</u>	<u>100.0</u>	<u>3,027,834</u>	<u>100.0</u>

銷售物業

銷售物業收益已經且預期將繼續佔我們收益總額的絕大部分。我們於任何期間的銷售物業收益取決於在該期間內已確認建築面積及平均售價。請參閱「—影響我們經營業績的主要因素—收益及產品組合變動」。大部分銷售物業收益於相關物業交付後確認。業績紀錄期間，我們已確認建築面積波動主要取決於我們開發的各項目建設時間表及規模。已確認建築面積的平均售價波動則主要取決於我們的開發項目所在當地市況，而有關市況則受當地經濟發展情況及需求影響。已確認建築面積的平均售價亦受物業類型影響。業績紀錄期間，我們開發的商業物業平均售價整體高於住宅物業的平均售價。

財務資料

下表載列2017年、2018年、2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月按物業類別劃分在特定時間或一段時間確認的物業銷售收益明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 (人民幣千元)	2018年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
				(未經審核)	
住宅					
在特定時間確認	3,011,638	1,288,037	3,530,736	223,778	1,675,308
在一段時間確認	<u>204,083</u>	<u>771,880</u>	<u>1,629,740</u>	<u>463,785</u>	<u>759,934</u>
小計	<u>3,215,721</u>	<u>2,059,917</u>	<u>5,160,476</u>	<u>687,563</u>	<u>2,435,242</u>
商業					
在特定時間確認	1,708,083	1,527,722	1,253,304	131,677	204,114
在一段時間確認	<u>149,247</u>	<u>334,058</u>	<u>398,965</u>	<u>161,073</u>	<u>272,837</u>
小計	<u>1,857,330</u>	<u>1,861,780</u>	<u>1,652,269</u>	<u>292,750</u>	<u>476,951</u>
停車場					
在特定時間確認	195,616	366,782	428,273	15,419	18,329
在一段時間確認	<u>36,115</u>	<u>166,025</u>	<u>211,417</u>	<u>34,855</u>	<u>54,289</u>
小計	<u>231,731</u>	<u>532,807</u>	<u>639,690</u>	<u>50,274</u>	<u>72,618</u>
總計	<u>5,304,782</u>	<u>4,454,504</u>	<u>7,452,435</u>	<u>1,030,587</u>	<u>2,984,811</u>

物業銷售收益於我們銷售合同規定的履約並無創建對我們有替代用途的資產且我們可行使權利收回迄今已履約部分的款項時隨時間確認；否則物業銷售收益於某一時間點確認。

對於規定客戶須於合同生效時全數付款的銷售合同，我們認為所創造的指定公寓單位除根據標準物業銷售合同出售予客戶之外對我們而言並無其他用途，且我們根據標準物業銷售合同有權要求就迄今已履約的部分付款。因此，對於根據規定客戶須於合同生效時全數付款的銷售合同銷售物業的收益，我們參考完成履約責任的進度隨時間確認。完成履約責任的進度基於我們為完成履約責任所付出或投入的資源，參考截至各報告期末產生的合同成本佔各合同估計成本總額的百分比計量。

就於某一時間點轉讓物業控制權的物業發展及銷售合同而言，收益於客戶取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且我們現時有權收取代價並很有可能收回代價時確認。

財務資料

詳情請參閱「若干重大會計政策與會計估計及判斷—收益確認—客戶合同收益—物業銷售」。

下表載列所示期間按城市劃分的銷售物業收益及平均售價。

	截至12月31日止年度									截至5月31日止五個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	收益	建築面積 ⁽¹⁾	平均售價	收益	建築面積	平均售價									
(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/平方米)	
成都市	1,646,482	152,140	10,822	2,120,394	182,014	11,650	874,806	90,098	9,710	420,267	40,875	10,282	735,085	69,970	10,506
承德市	—	—	—	25,770	3,302	7,804	74,900	8,036	9,321	27,595	2,903	9,506	70,296	8,620	8,155
佛山市	1,058,721	123,527	8,571	245,182	24,769	9,899	86,620	12,041	7,194	1,512	624	2,423	23,931	2,525	9,476
凱里市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,853	562	5,077
庫爾勒市	291,397	61,530	4,736	458,157	103,099	4,444	573,516	122,167	4,695	29,711	7,205	4,124	58,694	11,479	5,113
樂山市	78,897	14,651	5,385	400,872	72,328	5,542	667,442	106,388	6,274	147,226	19,424	7,579	144,412	22,167	6,515
眉山市	291,943	51,079	5,716	516,338	88,656	5,824	906,945	128,465	7,060	103,152	9,729	10,602	988,176	119,444	8,273
綿陽市	—	—	—	36,689	4,016	9,135	213,577	24,467	8,729	60,776	7,096	8,565	75,716	10,112	7,488
攀枝花市	—	—	—	452	69	6,553	60,539	8,284	7,308	12,877	1,852	6,953	73,271	10,405	7,042
烏魯木齊市	—	—	—	1,060	120	8,861	36,079	4,251	8,487	4,112	464	8,870	19,039	2,584	7,368
西昌市	1,114,592	124,113	8,980	350,335	26,304	13,319	2,293,562	178,993	12,814	144,942	9,894	14,650	194,428	16,095	12,080
雅安市	16,983	1,261	13,466	84,792	10,716	7,913	524,126	62,630	8,369	25,335	3,544	7,150	475,424	63,443	7,494
長春市	805,766	125,410	6,425	214,461	24,554	8,734	894,191	107,577	8,312	29,910	4,849	6,168	1,577	124	12,685
惠州市	—	—	—	—	—	—	40,350	4,019	10,039	11,650	1,194	9,753	24,435	2,178	11,220
汕尾市	—	—	—	—	—	—	5,795	942	6,154	1,756	258	6,809	3,124	579	5,395
商丘市	—	—	—	—	—	—	2,634	500	5,267	284	42	6,762	1,004	188	5,347
重慶市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,337	265	12,597
遵義市	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,670	250	10,680
駐馬店市	—	—	—	—	—	—	43,234	7,646	5,655	4,845	817	5,929	28,374	4,988	5,688
朔州市	—	—	—	—	—	—	101,968	13,754	7,414	—	—	—	27,171	3,479	7,811
南充市	—	—	—	—	—	—	52,154	5,583	9,342	4,637	539	8,597	31,794	3,589	8,858
總計	<u>5,304,782</u>	<u>653,711</u>	<u>8,115</u>	<u>4,454,504</u>	<u>539,947</u>	<u>8,250</u>	<u>7,452,435</u>	<u>885,841</u>	<u>8,413</u>	<u>1,030,587</u>	<u>111,309</u>	<u>9,259</u>	<u>2,984,811</u>	<u>353,047</u>	<u>8,454</u>

(1) 我們使用兩種方法確認銷售物業的收益。按揭貸款付款方面，銷售物業的收益於相關物業交付時在特定時間確認。若業主全額支付，我們按相關物業的建設進度在一段時間確認收益。有鑑於此，我們通常將已確認收益的相關建築面積稱為「已確認建築面積」。

財務資料

下表載列所示期間按關鍵地區劃分的銷售物業收益、已確認建築面積及平均售價。

	截至12月31日止年度									截至5月31日止五個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	已確認建築 收益	面積	平均售價												
(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	
京津冀地區	—	—	—	25,770	3,302	7,804	74,900	8,036	9,321	27,595	2,903	9,506	70,296	8,620	8,155
華中	—	—	—	—	—	—	147,835	21,900	6,750	5,128	859	5,970	56,548	8,655	6,534
成渝經濟帶及四川省	3,148,898	343,245	9,174	3,509,872	384,103	9,138	5,593,151	604,908	9,246	919,213	92,953	9,889	2,721,644	315,491	8,627
粵港澳大灣區	1,058,721	123,527	8,571	245,182	24,769	9,899	132,765	17,002	7,809	14,918	2,076	7,185	51,490	5,282	9,748
其他 ⁽¹⁾	1,097,163	186,940	5,869	673,679	127,772	5,272	1,503,785	233,995	6,427	63,733	12,518	5,091	84,832	15,000	5,656
總計	<u>5,304,782</u>	<u>653,711</u>	<u>8,115</u>	<u>4,454,504</u>	<u>539,947</u>	<u>8,250</u>	<u>7,452,435</u>	<u>885,841</u>	<u>8,413</u>	<u>1,030,587</u>	<u>111,309</u>	<u>9,259</u>	<u>2,984,811</u>	<u>353,047</u>	<u>8,454</u>

附註：

- (1) 其他包括吉林省長春市、新疆維吾爾自治區烏魯木齊市及庫爾勒市、貴州省遵義市及凱里市以及江蘇省徐州市，該等城市均不位於我們的關鍵地區。

下表載列所示期間按物業類型劃分的銷售物業收益及平均售價。

	截至12月31日止年度									截至5月31日止五個月					
	2017年			2018年			2019年			2019年			2020年		
	已確認 收益	建築面積	平均售價												
(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	
住宅	3,215,720	471,534	6,820	2,059,917	316,799	6,502	5,160,478	638,876	8,077	687,563	71,798	9,576	2,435,242	299,089	8,142
商業 ⁽¹⁾	1,857,330	152,983	12,141	1,861,780	153,004	12,168	1,652,268	157,412	10,496	292,750	30,160	9,706	476,951	47,035	10,140
停車場	231,732	29,194	7,938	532,807	70,144	7,596	639,689	89,553	7,143	50,274	9,350	5,377	72,618	6,923	10,489
總計	<u>5,304,782</u>	<u>653,711</u>	<u>8,115</u>	<u>4,454,504</u>	<u>539,947</u>	<u>8,250</u>	<u>7,452,435</u>	<u>885,841</u>	<u>8,413</u>	<u>1,030,587</u>	<u>111,309</u>	<u>9,259</u>	<u>2,984,811</u>	<u>353,047</u>	<u>8,454</u>

附註：

- (1) 我們的待售商業物業包括辦公大樓及商業樓(平均售價一般較住宅物業高)及公寓(平均售價一般較住宅物業及其他類型的商業物業低)。

財務資料

下表載列所示期間已確認平均售價的敏感度分析，顯示假設已確認平均售價提高或下降5%而所有其他變量保持不變的情況下對稅前利潤的影響。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)				
稅前利潤增加／(減少)					
倘已確認平均售價提高5%	265,239	222,725	372,622	51,529	149,241
佔稅前利潤百分比	25.0%	23.0%	33.0%	99.7%	35.8%
倘已確認平均售價下降5%	(265,239)	(222,725)	(372,622)	(51,529)	(149,241)
佔稅前利潤百分比	(25.0%)	(23.0%)	(33.0%)	(99.7%)	(35.8%)

商業物業營運

我們為商業物業營運持有的商業物業包括(i)投資物業，為商業物業營運收益主要部分且僅出於投資目的持有；及(ii)未售可銷售商業物業，為賺取租金收入已出租，亦持作出售。下表載列我們持有商業物業營運的收益、入住率及平均租金明細。

物業估值報告參考	項目	類型	截至12月31日止年度				截至3月31日止五個月										
			2017年		2018年		2019年		2020年								
			收益 (人民幣千元)	入住率 ⁽¹⁾ (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)	收益 (人民幣千元)	入住率 ⁽¹⁾ (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)	收益 (人民幣千元)	入住率 ⁽¹⁾ (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)						
投資物業：																	
2號	成都望地中心	商業及辦公樓	—	—	—	6,615	20.8%	283	24,899	40.6%	563	9,994	31.9%	671	15,785	42.4%	798
3號	成都環球金融中心	商業及辦公樓	1,045	12.5%	277	5,100	85.5%	197	12,280	83.3%	427	5,716	81.7%	514	5,334	87.0%	450
30號	吉林環球貿易中心	商業	1,542	61.0%	55	13,864	95.0%	299	14,669	92.2%	384	6,910	93.6%	358	3,048	90.3%	195
39號	樂山亞馬遜 ⁽²⁾	商業	2,943	100.0%	218	476	100.0%	130	299	40.2%	203	53	40.2%	86	176	40.2%	285
40號	樂山時代廣場	商業	8,833	100.0%	265	9,679	100.0%	284	7,516	100.0%	315	3,936	100.0%	355	2,015	100.0%	202
41號	樂山亞馬遜及時代廣場部分物業 ⁽³⁾	商業	—	—	—	263	100.0%	27	719	100.0%	73	257	100.0%	63	270	100.0%	66
小計			14,363	63.9%	182	35,997	59.9%	252	60,383	65.8%	412	26,866	62.6%	440	26,627	66.4%	363

財務資料

物業估值報告參考	項目	類型	截至12月31日止年度				截至5月31日止五個月										
			2017年		2018年		2019年		2020年								
			收益 (人民幣千元)	入住率 ⁽¹⁾ (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)	收入佔率 ⁽¹⁾ (%)	收益 (人民幣千元)	入住率 ⁽¹⁾ (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)	收入佔率 ⁽¹⁾ (%)	收益 (人民幣千元)	入住率 ⁽¹⁾ (%)	平均租金 (人民幣元/ 平方米/年)				
未售可銷售商業物業：																	
10號	成都海峽時代	商業	523	21.8%	194	947	80.2%	95	425	38.0%	52	74	23.0%	56	427	100.0%	63
19號	西昌地凱國際公館	商業	971	63.9%	98	1,017	69.0%	95	277	100.0%	59	—	—	—	—	—	—
24號	康樂新地凱公館	商業	1,827	66.0%	91	3,088	74.4%	136	2,087	30.8%	229	340	52.0%	155	576	65.0%	152
42號	樂山海峽公館	商業	361	28.0%	142	529	35.1%	166	229	39.6%	85	76	45.0%	121	300	52.8%	200
46號	樂山國際公館	商業	44	15.5%	110	133	28.9%	181	135	51.1%	184	60	50.0%	191	28	23.7%	199
48號	眉山凱旋國際公館	商業	1,877	73.2%	178	2,205	50.3%	153	2,010	39.9%	139	1,023	50.3%	170	436	65.3%	164
49號	眉山凱旋廣場	商業	3,786	70.8%	218	4,043	70.2%	235	3,905	47.9%	253	1,399	45.2%	248	542	85.0%	255
51號	眉山凱旋國際公館二期	商業	—	—	—	—	—	—	87	77.0%	341	77	45.8%	725	87	45.8%	823
56號	佛山海峽雅庭	商業	464	39.6%	2,169	275	68.9%	738	118	36.5%	317	18	38.0%	119	24	36.5%	155
57號	佛山海峽雅庭	商業	165	40.7%	133	115	35.1%	108	8	5.2%	48	6	5.2%	50	—	—	—
58-59-60號	佛山海峽公館、佛山海峽雅庭、佛山海峽豪苑	商業	4,139	61.6%	1,049	3,070	80.4%	596	1,212	80.7%	235	348	81.0%	162	111	49.1%	85
小計			14,156	58.0%	205	15,420	64.2%	180	10,493	42.7%	171	3,421	44.4%	184	2,530	71.5%	137
總計			28,519	61.0%	193	51,417	61.5%	225	70,876	56.8%	341	30,287	57.1%	380	29,157	67.5%	363

附註：

- (1) 入住率等於該年度／期間每月出租的建築面積之和除以該年度／期間每月可出租總建築面積之和。成都環球金融中心、吉林環球貿易中心及成都領地中心2017年及2018年的入住率較低，主要是由於該等項目先後於2017年7月、2017年10月及2018年12月竣工及開始營運。
- (2) 2018年39號物業樂山亞馬遜的收益下降是由於我們將該物業部分免費租予鄰近住宅社區。2019年入住率下降是由於部分租戶出於其商業考慮沒有續租。我們正積極為該物業尋求新租戶。
- (3) 顧名思義，41號物業樂山亞馬遜及時代廣場部分物業實際由39號及40號項目組成。然而，由於41號由另一附屬公司西藏億美新實業有限公司獨立營運，故我們將其入賬列為單獨投資物業。

財務資料

我們的商業物業營運收益主要來自我們營運及管理的商業樓及辦公樓。我們向大部分商業物業租戶收取按年固定增長的固定租金。對部分租戶，我們可按其營業收入收取租金。我們的商業物業營運收益於租期內按時間比例基準確認。業績紀錄期間，我們的商業物業營運收益波動主要是由於我們出租的商業物業建築面積有所變動。

下表列示業績紀錄期間已竣工投資物業的公平值對租金及資本化率假設變動的敏感度分析：

輸入數據假設變動	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)				
租金					
5%	4,266,500	4,653,200	4,775,200	4,745,800	4,763,300
0%	4,072,100	4,463,800	4,580,800	4,554,900	4,574,000
-5%	3,877,800	4,274,400	4,386,000	4,364,300	4,382,800
資本化率					
5%	3,946,800	4,331,400	4,448,100	4,425,900	4,446,900
0%	4,072,100	4,463,800	4,580,800	4,554,900	4,574,000
-5%	4,200,900	4,599,900	4,716,500	4,690,600	4,705,300

酒店業務

業績紀錄期間，我們有小部分收益來自酒店業務。我們於業績紀錄期間經營的三家酒店為桔子酒店•精選(西昌領地邛海店)、成都領地希爾頓嘉悅里酒店及西昌隱居邛海度假酒店。我們自2017年1月開始經營桔子酒店•精選(西昌領地邛海店)。2019年1月，我們開始經營成都領地希爾頓嘉悅里酒店，令截至2019年12月31日止年度的酒店業務收益大幅增加。2019年7月，我們開始經營西昌隱居邛海度假酒店，亦令截至2019年12月31日止年度的酒店業務收益有所增加。來自酒店業務的收益波動亦受酒店入住率波動所影響。

財務資料

項目管理

我們於2018年11月開始提供項目管理服務。業績紀錄期間，我們向兩名客戶提供項目管理服務，該等客戶均為持有地塊的第三方房地產開發商，聘請我們管理有關地塊的物業開發項目。業績紀錄期間，我們自項目管理賺取小部分收益。

銷售成本

下表載列所示期間按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月					
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年			
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
	(未經審核)											
物業銷售的銷售成本												
建築成本	2,695,763	63.2	2,264,718	78.0	3,592,233	65.7	527,014	71.1	1,405,751	68.5		
土地收購成本	1,423,567	33.4	539,355	18.6	1,696,039	31.0	163,711	22.1	509,624	24.8		
資本化利息	132,111	3.1	70,424	2.4	107,531	2.0	25,027	3.4	113,574	5.5		
商業物業營運的銷售成本												
成本	9,226	0.2	22,996	0.8	30,330	0.6	12,487	1.7	12,803	0.6		
酒店業務的銷售成本												
	5,479	0.1	5,217	0.2	35,932	0.7	11,114	1.5	9,701	0.5		
項目管理的銷售成本												
	—	—	1,206	0.04	3,713	0.1	2,106	0.3	1,260	0.1		
總計	4,266,146	100.0	2,903,916	100.0	5,465,778	100.0	741,459	100.0	2,052,713	100.0		

下表載列所示期間有關我們銷售物業的銷售成本若干其他數據：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
平均售價(人民幣元)	8,115	8,250	8,413	9,259	8,454
已售每平方米平均成本(人民幣元) ⁽¹⁾	6,504	5,324	6,091	6,430	5,747
平均成本佔平均售價百分比	80.1%	64.5%	72.4%	69.5%	68.0%
已售每平方米平均土地收購成本 (人民幣元) ⁽²⁾	2,178	999 ⁽³⁾	1,915	1,471	1,444
平均土地收購成本佔平均售價百分比	26.8%	12.1%	22.8%	15.9%	17.1%

財務資料

附註：

- (1) 指我們銷售物業的平均成本，按有關期間的建築成本、土地收購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收購成本，按有關期間的土地收購成本除以該期間已確認總建築面積計算得出。
- (3) 截至2018年12月31日止年度，我們每平方米平均土地收購成本較低，主要是由於我們第二大已確認建築面積貢獻項目成都環球金融中心於2017年7月竣工，且大部分建築面積於2018年確認，而相關地塊乃於2009年收購令致2018年的每平方米平均土地收購成本相對較低，為每平方米人民幣297.7元。

物業銷售成本

物業銷售成本主要包括建築成本、土地收購成本及資本化利息成本：

建築成本

建築成本與項目設計及施工的成本有關，包括建材成本及勞動成本。我們的建築成本受多項因素影響，包括所建物業的類型及地理條件、建材的種型及價格以及勞動成本（一般計入向建築承包商支付的款項），尤其是勞動成本及鋼鐵與水泥成本，是導致我們建築成本出現波動的主要因素。

下表載列所示期間建築成本的敏感度分析，顯示假設建築成本提高或下降5%而所有其他變量保持不變的情況下對稅前利潤的影響。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)				
稅前利潤增加／(減少)					
倘每平方米建築成本下降5%	134,788	113,236	179,612	22,718	67,450
佔稅前利潤百分比	12.6%	12.0%	16.0%	44.0%	16.2%
倘每平方米建築成本提高5%	(134,788)	(113,236)	(179,612)	(22,718)	(67,450)
佔稅前利潤百分比	(12.6%)	(12.0%)	(16.0%)	(44.0%)	(16.2%)

財務資料

土地收購成本

土地收購成本與收購佔用、使用及開發地塊權利的成本有關，主要包括政府出讓土地而產生的土地出讓金及就收購地塊或收購持有地塊的公司股權所支付款項有關。我們的土地收購成本受多項因素影響，例如相關地塊的地點、地區物業市況、收購土地時間、項目地積比率、收購方式及中國法規變動。

下表載列所示期間土地收購成本的敏感度分析，顯示假設土地收購成本提高或下降5%而所有其他變量保持不變的情況下對稅前利潤的影響。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元，百分比除外)				
稅前利潤增加／(減少)					
倘每平方米土地收購成本					
下降5%	71,178	26,968	84,802	8,718	23,454
佔稅前利潤百分比	7.0%	3.2%	8.0%	16.9%	5.6%
倘每平方米土地收購成本					
提高5%	(71,178)	(26,968)	(84,802)	(8,718)	(23,454)
佔稅前利潤百分比	(7.0%)	(3.2%)	(8.0%)	(16.9%)	(5.6%)

資本化利息

資本化利息與我們部分融資成本有關，而有關融資成本直接與開發特定項目有關。並非直接與開發項目有關的融資成本於產生期間在綜合損益表支銷並入賬列作融資成本。

業績紀錄期間，我們的銷售成本整體與我們銷售物業所得收益波動一致。

財務資料

毛利及毛利率

下表載列所示期間按各業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度						截至5月31日止五個月			
	2017年		2018年		2019年		2019年		2020年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
物業銷售	1,053,341	19.9	1,580,007	35.5	2,056,633	27.6	314,835	30.5	955,862	32.0
住宅	289,426	9.0	615,565	29.9	1,438,124	27.9	213,200	31.0	792,620	32.5
商業	659,006	35.5	716,807	38.5	408,103	24.7	82,228	28.1	135,458	28.4
停車場	104,909	45.3	247,635	46.5	210,406	32.9	19,407	38.6	27,783	38.3
商業物業營運	19,292	67.6	28,421	55.3	40,546	57.2	17,800	58.8	16,354	56.1
酒店業務	(150)	(2.8)	1,022	16.4	1,170	3.2	(287)	(2.7)	(643)	(7.1)
項目管理	—	—	537	30.8	4,037	52.1	3,649	63.4	3,548	73.8
總計	<u>1,072,483</u>	20.1	<u>1,609,987</u>	35.7	<u>2,102,386</u>	27.8	<u>335,997</u>	31.2	<u>975,121</u>	32.2

業績紀錄期間，我們的毛利率波動主要取決於不同個別項目的不同盈利率、項目不同階段的價格差異及物業組合中的已確認建築面積。整體而言，我們商業物業的毛利率高於住宅物業的毛利率。毛利率於2018年有所增加主要由於2018年我們的創收項目(如成都錦巷蘭台)因土地收購成本相對較低而錄得相對較高的毛利率。毛利率於2019年有所減少主要是由於該年度交付的物業毛利率相對較低，包括西昌領地蘭台府(因其土地收購成本及平均售價較低)及成都錦巷蘭台(因該項目的公寓平均售價較低)。請參閱「財務資料—持續經營業務的經營業績—截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較」。毛利率由截至2019年5月31日止五個月的31.2%增至截至2020年5月31日止五個月的32.2%，主要是由於截至2020年5月31日止五個月的的主要創收項目(如眉山凱旋國際公館)因土地收購成本相對較低而錄得相對較高的毛利率。

我們的住宅物業開發毛利率於2018年有所增加，主要由於2018年的我們的主要創收住宅項目(如成都錦巷蘭台)因土地收購成本相對較低而錄得相對較高的毛利率。我們2019年及截至2020年5月31日止五個月的住宅物業開發毛利率較2018年相對穩定。住宅物業開發毛利率由截至2019年5月31日止五個月的31.0%增至截至2020年5月31日止五個月的32.5%，主要是由於截至2020年5月31日止五個月的的主要創收住宅項目(如眉山凱旋國際公館)因土地收購成本相對較低而錄得相對較高的毛利率。

財務資料

我們2018年的商業物業開發毛利率較2017年相對穩定，但於2019年有所減少，主要是由於該年度交付商業物業的毛利率相對較低。於2019年交付的成都錦巷蘭台所確認建築面積主要為公寓，儘管亦分類為商業物業，但與住宅物業相比平均售價較低，而過往年度確認更多住宅物業建築面積，導致2019年成都錦巷蘭台的毛利率降低。與截至2019年5月31日止五個月相比，截至2020年5月31日止五個月的商業物業開發毛利率保持相對穩定。

我們2018年的停車場毛利率較2017年相對穩定，但於2019年有所減少，主要是由於西昌領地蘭台府停車場的毛利率相對較低，與該項目整體毛利率一致。我們亦以相對較低價格出售成都錦巷蘭台、佛山海納公館、佛山海納豪庭及佛山海納豪苑的剩餘停車場，導致2019年該等項目的停車場錄得相對較低的毛利率。與截至2019年5月31日止五個月相比，截至2020年5月31日止五個月的停車場毛利率保持相對穩定。

業績紀錄期間，個別物業項目的不同物業單位毛利率一般會不時波動，主要是由於不同物業單位平均售價波動，原因包括(i)物業項目不同物業單位位置的優次不同；(ii)物業單位類型；及(iii)物業單位屬於物業項目新發售的部分還是已發售一段時間的舊有部分（「**原因A**」）。

此外，我們部分收益在一段時間內確認。由於物業單位所創造的合同資產控制權在一段時間轉移，並不符合國際會計準則第23號合資格資產的準則且借貸成本並不撥作資本，確認收益後的利息開支會作為財務開支扣除。因此，如其他變數不變，有關在一段時期確認收益的物業銷售成本一般低於在特定時間點確認收益的銷售成本，結果於業績紀錄期間，在一段時間確認收益的物業毛利率一般高於在特定時間點確認收益的同類物業毛利率。因此，倘若個別物業項目在一段時間確認收益的百分比在業績紀錄期間有波動，則該項目的毛利率亦相應波動（「**原因B**」）。

財務資料

上述原因A、原因B或同時出現原因A及原因B，是我們在一段時間確認收益的物業項目毛利率在業績紀錄期間波動的原因。

對於在一段時間確認收益的物業項目，我們相信於業績紀錄期間至最後可行日期的合同成本並無重大高估或低估，以致有關物業項目的毛利率其後要作出重大調整。下表列出(i)業績紀錄期間在一段時期確認收益的物業項目名單；(ii)倘業績紀錄期間在一段期間有確認收益，則該等物業項目於該年度或期間的整體毛利率；及(iii)各物業項目毛利率波動的原因分析。表中數字加上「*」號表示在該年度或期間既有在一段時間亦有在特定時間點確認收益，其餘沒有「*」號的表示有關年度或期間僅在一段期間確認收益。此外，下表的破折號表示該年度或期間並無確認收益，或有關年度或期間僅在特定時間點確認收益。

物業估值報告參考編號	項目	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		分析
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	
		%	%	%	%	%	
4	成都溪山蘭台	—	—	16.8	17.3	15.2	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
5	成都悅中心	—	—	—	—	32.0	此項目僅於截至2020年5月31日止五個月錄得收益。
7	成都錦巷蘭台	47.8	43.4*	26.2*	21.1*	—	毛利率於2017年與2018年間波動主要是由於原因A及原因B；2018年與2019年間波動主要是由於原因A及原因B。
8	成都天府蘭台·新隆	—	30.0	28.3	27.7	13.5*	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A及原因B。
9	成都天府蘭台·菁陽	—	—	36.8	—	29.6	毛利率於2019年與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
11	成都蘭台府	—	—	23.2	24.0	10.0	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。

財務資料

物業估值報告參考編號	項目	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		分析
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	
		%	%	%	%	%	
14	攀枝花領地陽光花城	—	—	20.9	22.1	12.6	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
15	西昌悅邛海	—	2.5	3.2	1.8	0.4	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
16	西昌領地蘭台府	19.2	23.9	17.9*	26.1	26.6*	毛利率於2018年與2019年間波動主要是由於原因A及原因B。
17	西昌領地•海月里	—	30.0	24.3	24.3	20.3	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A及原因B。
18	西昌蘭台府•青沅	40.0	41.8	28.4*	39.0	—	毛利率於2018年與2019年間波動主要是由於原因A及原因B。
19	西昌領地凱旋國際公館	8.1*	43.0*	—	—	—	毛利率於2017年與2018年間波動主要是由於原因A及原因B。
20	西昌領地錦繡蘭台	—	—	26.6	—	26.6	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
21	烏魯木齊領地蘭台府	—	41.6	42.3	42.9	39.6	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
22	烏魯木齊領地天嶼	—	—	37.2	—	36.0	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
23	庫爾勒領地蘭台府	—	32.8	29.3	26.2	25.0	毛利率於2018年與2019年間波動主要是由於原因A。
24	庫爾勒領地凱旋公館	15.8*	15.3*	17.0*	17.9	16.3	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
25	承德蘭台府	—	33.0	36.4	37.0	28.7	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
26	承德蘭台府•沅上	—	—	20.9	—	21.2	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
28	吉林凱旋公館	14.0*	39.8*	40.7*	25.0*	—	毛利率於2017年與2018年間波動主要是由於原因A及原因B。
31	商丘領地蘭台府	—	—	5.7	7.0	7.1	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。

財務資料

物業估值報告參考編號	項目	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		分析
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	
		%	%	%	%	%	
32	駐馬店皇家蘭台一期	—	—	28.2	28.2	25.7	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
37	荊州領地蘭台府	—	—	9.8	—	14.1	毛利率於2019年與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
43	樂山蘭台府	—	52.0	48.3	50.0	38.1	毛利率於2018年與2019年間及於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
44	樂山天嶼	—	27.1	25.6	24.1	16.2	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
45	樂山瀾山	—	26.7	27.8	29.4	26.0	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
46	樂山國際公館	44.7*	43.5*	35.1*	47.1	—	毛利率於2018年與2019年間波動主要是由於原因A及原因B。
47	遵義蘭台府	—	—	—	—	12.4	此項目僅於截至2020年5月31日止五個月錄得收益。
48	眉山凱旋國際公館	30.5*	45.1*	53.6*	58.6	52.7*	毛利率於2017年與2019年間波動主要是由於原因A及原因B，而於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A及原因B。
50	眉山花嶼二期	—	31.0	32.5	35.1	35.4	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
51	眉山凱旋國際公館二期	51.6	56.3	42.0*	55.5	—	毛利率於2017年與2018年間波動主要是由於原因A。毛利率於2018年與2019年間波動主要是由於原因A及原因B。
52	眉山蘭台府	—	—	32.4	33.2	32.5	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
53	眉山觀江府	—	—	—	—	22.2	此項目僅於截至2020年5月31日止五個月錄得收益。

財務資料

物業估值報告參考編號	項目	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		分析
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	
		%	%	%	%	%	
55	惠州蘭台府	—	—	13.7	14.9	13.3	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
56	佛山海納瓏庭	20.3*	—	—	—	—	此項目僅於2017年錄得收益。
57	佛山海納君庭	28.6*	—	—	—	—	此項目僅於2017年錄得收益。
60	佛山海納豪苑	47.9*	—	—	—	—	此項目僅於2017年錄得收益。
61	綿陽天嶼	—	36.0	43.6	43.6	33.7	毛利率於2018年與2019年間及於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
62	綿陽蘭台府	—	27.5	24.0	23.9	19.5	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
64	南充天嶼	—	—	17.9	17.2	13.4	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A。
65	雅安雲璟	—	21.0	22.1	23.4	20.0	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
66	雅安觀江府	—	16.0	16.6	13.9	15.1	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
67	雅安天嶼	22.1	22.7	17.9*	25.0	—	毛利率於2018年與2019年間波動主要是由於原因B。
68	雅安蘭台府	—	39.0	46.2	44.1	30.8*	毛利率於截至2019年5月31日止五個月與截至2020年5月31日止五個月期間波動主要是由於原因A及原因B。
71	綿陽領地東原閩城	—	—	26.4	—	23.6	業績紀錄期間毛利率大致維持相若水平。
74	凱里領地天御	—	—	—	—	24.1	此項目僅於截至2020年5月31日止五個月錄得收益。

財務資料

其他收入及收益

下表載列所示期間我們其他收入及收益的明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
銀行利息收入	6,372	8,000	8,694	1,627	3,494
自合營企業及聯營公司的利息 收入	—	9,230	3,852	2,255	1,056
自聯營公司股東的利息收入	—	13,572	—	—	—
收取合營企業及聯營公司的管 理諮詢服務費	—	—	9,336	—	3,307
政府補貼	524	5,709	2,276	1,173	4,602
補償金	3,879	17,351	17,273	1,299	4,212
出售物業、廠房及設備 項目收益	17	4,351	614	228	—
其他	605	1,480	2,781	673	1,066
總計	<u>11,397</u>	<u>59,693</u>	<u>44,826</u>	<u>7,255</u>	<u>17,737</u>

我們的銀行利息收入主要來自銀行存款，是由於業績紀錄期間業務擴張，存款隨之繼續增長。因此，我們的利息收入於業績紀錄期間持續增長。

自合營企業及聯營公司的利息收入主要來自我們向兩家合營企業及聯營公司提供的借款所產生的利息。請參閱「—關連交易—借款予合營企業及聯營公司」。

2018年來自聯營公司股東的利息收入源自一筆發放給成都金凱盛瑞房地產開發有限公司(為我們的聯營公司)一名股東用於開發成都博翠粼湖的貸款。2017年及2019年概無來自聯營公司股東的相若利息收入。

收取合營企業及聯營公司的管理諮詢服務費主要指合營企業及聯營公司換取我們的項目管理服務而根據房地產行業慣例按有關項目銷售所得款項釐定的固定費率支付的費用。

政府補貼通常為一次性。因此，業績紀錄期間的政府補貼有所波動，而日後可能不會發生或要求重新申請。業績紀錄期間，我們所收取的政府補貼主要包括(i)發放予私營企業的資金、(ii)行業發展補貼及／或(iii)就業穩定補貼。

財務資料

補償金主要指(i)因物業買家拖欠到期款項，我們根據與彼等的購買協議向其收取的違約金，於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年5月31日止五個月分別約為人民幣3.0百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣7.3百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣3.9百萬元；及(ii)我們向違反與我們所訂合同的物業開發商業務夥伴收取的違約金，於2017年、2018年、2019年及截至2019年及2020年5月31日止五個月分別為零、約人民幣10.0百萬元、約人民幣10.0百萬元、零及約人民幣0.3百萬元。業績紀錄期間，我們所收物業買家的賠償金增加是由於物業買家違約人數增長，與物業銷售業務擴張整體一致。我們所收物業開發商業務夥伴的賠償金增加主要是由於其中兩名開發商業務夥伴分別於2018年及2019年違反與我們的合作合同。因此，我們分別於2018年及2019年錄得賠償金收入人民幣10.0百萬元及約人民幣10.0百萬元。我們亦於截至2020年5月31日止五個月錄得賠償金收入約人民幣0.3百萬元，是由於四名業務夥伴違反合作合同，支付了違約金。我們認為，導致物業買家或業務夥伴支付違約金的該等違約事件不會對我們的業務營運及財務狀況有重大不利影響。於2017年並無相關違約事件。

業績紀錄期間出售物業、廠房及設備項目收益主要來自出售汽車、我們用作辦公室的若干物業及電器。

其他指銷售剩餘建築材料所得款項及沒收承包商的質量保證金。

銷售及推廣開支

我們的銷售及推廣開支主要包括我們預售物業所產生的廣告及營銷費(包括我們支付予第三方銷售代理的佣金)，以及就租賃我們營運及管理的商業物業所產生的廣告及營銷費。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，我們的銷售及推廣開支波動，主要是由於以下因素的共同影響：(i)廣告及營銷費下降；(ii)員工成本上升；及(iii)佣金減少。截至2020年5月31日止五個月，我們的銷售及推廣開支較截至2019年5月31日止五個月有所增加，主要是由於同期物業交付確認更多的佣金，而相比於截至2019年5月31日止五個月，截至2020年5月31日止五個月的收益中第三方銷售代理的貢獻高於我們自家的銷售人員，導致佣金增加。

財務資料

下表載列所示期間我們銷售及推廣開支的明細。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
廣告及營銷費	90,519	224,758	202,169	44,816	58,195
員工成本	41,549	85,510	116,216	39,879	15,233
辦公室開支	4,183	10,280	10,223	2,962	1,178
物業管理費	12,004	12,365	13,041	6,579	13,690
折舊及攤銷	129	204	18	4	44
佣金	72,601	70,271	57,294	12,878	59,825
其他	<u>3,016</u>	<u>5,744</u>	<u>1,043</u>	<u>315</u>	<u>163</u>
總計	<u>224,001</u>	<u>409,132</u>	<u>400,004</u>	<u>107,432</u>	<u>148,328</u>

廣告及營銷費主要包括廣告費和付予第三方營銷代理(我們可透過該渠道接觸潛在客戶)的費用。

員工成本包括向銷售人員支付的薪金及佣金。員工成本由截至2019年5月31日止五個月的人民幣39.9百萬元大幅減少至截至2020年5月31日止五個月的人民幣15.2百萬元，主要是由於第三方銷售代理(而非我們員工)的應佔收益增加，亦導致我們支付予銷售人員的佣金減少而支付予第三方銷售代理的佣金增加。

佣金主要包括支付予第三方銷售代理的佣金。佣金與付予第三方營銷代理的費用不同，僅在訂約銷售情況下產生。請參閱「業務—銷售與營銷—銷售與營銷計劃」。佣金於確認相關收益時支銷。

行政開支

我們的行政開支主要包括管理層及行政人員成本。業績紀錄期間，我們的行政開支有所增加，大致與我們的業務營運增長一致。

財務資料

下表載列所示期間我們行政開支的明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
員工成本	76,100	187,351	313,325	84,317	126,776
其他稅項	21,594	45,722	53,192	20,641	19,036
辦公室開支	7,130	19,445	31,561	10,113	14,041
專業費	14,709	34,583	60,739	15,732	29,060
招待費	6,691	17,244	22,526	7,040	9,946
差旅費	8,989	15,038	13,954	4,705	3,015
折舊及攤銷	6,821	13,440	14,003	4,019	4,221
租金開支	4,902	5,200	5,698	2,530	1,359
向金融機構支付的費用	1,257	1,392	2,968	536	920
其他	10,701	10,183	14,781	3,069	5,168
總計	158,894	349,598	532,747	152,702	213,542

業績紀錄期間行政人員成本增加主要是由於業務擴張導致管理及行政人員的人數由2017年12月31日的426人增至2018年12月31日的812人及2019年12月31日的1,088人，而2019年5月31日的855人則增至2020年5月31日的1,078人。

其他開支

下表載列所示期間我們其他開支的明細：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
出售物業、廠房及設備虧損	—	44	240	240	—
資產減值虧損	22,595	5,998	384	65	—
捐款	45	324	314	5	2,096
罰款	2,340	53,867	19,551	16,230	12,074
財務擔保合同虧損(撥回)／ 撥備	—	7,998	(6,822)	(2,186)	(979)
其他	—	92	—	—	—
總計	24,980	68,322	13,667	14,354	13,192

資產減值虧損

截至2017年及2018年12月31日止年度，我們的資產減值虧損主要包括我們就獨立第三方的壞賬作出的撥備。我們擬就潛在物業開發項目與若干獨立第三方合作，並已為達成交易向該等獨立第三方支付按金。2017年錄得的資產減值虧損主要包括第三方公司並無退還的按金。我們曾與該第三方公司訂立合作協議，第三方公司利用其於特定物業開發項目的經驗協助我們收購目標公司(持有成都市一幅地盤面積11,860平方米的土地)的股權，惟有關收購失敗，我們與該第三方公司的合作終止。但該第三方公司拒絕退回按金人民幣20.0百萬元。我們已向成都中級法院提起法律訴訟，要求償還按金。截至最後可行日期，該案尚未審判。2018年錄得的資產減值虧損主要包括第三方個別人士並無退還的按金。我們曾與該第三方人士訂立協議，以就粵港澳大灣區的物業開發項目機遇諮詢該個別人士。該第三方人士乃由另一名業務夥伴基於其具備粵港澳大灣區物業開發經驗而推薦。截至最後可行日期，該第三方人士並無向我們介紹任何物業開發機遇。由於協議並無終止，故該名人士並無退還按金約人民幣5.1百萬元。為謹慎起見，我們將該名人士的按金確認為資產減值虧損。我們還在評估該第三方人士日後能否帶來物業開發項目機遇，亦可能考慮提起法律訴訟，要求償還按金。上述產生資產減值虧損的合作僅為業績紀錄期間的個別事件。

現行內部控制及程序

我們已制定並一直嚴格實施一套標準程序以評估投資機會的可行性及潛在業務合作夥伴的信譽。

我們的投資發展中心負責進行市場研究，物色及評估潛在物業開發機會，決定我們是否收購土地，或透過合營企業及聯營公司與專門從事物業開發的第三方業務夥伴合作。該等市場研究可能涉及自地方及政府渠道收集的資料，例如中國自然資源部的網站以及對潛在開發機會所在城市經濟狀況、當地GDP及其增長率、居民收入水平及購買力、人口規模及其增長與城市密度等的一般研究。我們的投資發展中心亦對第三方業務夥伴進行盡職審查，

確保彼等為具備足夠經驗與專業資格的法定實體。我們的投資發展中心會編製可行性研究，然後提交投資決策委員會審批。此外，設計管理中心、成本管理中心、銷售管理中心及財務管理中心的投資分析與現金流量預測以及風險管理中心對相關土地及／或第三方業務夥伴的初步盡職審查亦會提交投資決策委員會審批。倘投資決策委員會認為潛在物業開發機會可行，投資發展中心與地區投資發展部將批准企業計劃，並與第三方業務夥伴確定條款，然後再提交予董事會以審批相關合作協議。

我們的地區投資發展部將編製項目實施計劃，並在收購土地後15日內交予管理層審批。隨後，相關部門會與第三方業務夥伴合作，編製工作進度時間表。各方均須按照時間表工作，包括招標、施工及銷售管理等。相關地區公司與第三方業務夥伴負責項目監督與評估，並定期向相關董事會提供財務分析、合作進度、營運及資本預算。如有需要，相關地區公司及第三方業務夥伴可舉行董事會會議處理任何緊急事項。所有會議必須作記錄並保存作進一步跟進和審計追蹤。地區投資發展部主管及其他相關部門主管將定期檢視合作情況，確保項目可靠準確。此外，財務部將每半年根據合作協議和合作進度報告編製會計賬目。

倘合作項目不符合規定，相關地區公司可要求地區投資發展部或投資發展中心終止相關合作協議。終止合作協議將提交董事會審批。財務部將根據合作進度報告編製財務賬目。

我們已訂立《合作項目管理作業指引》，並已獲管理層批准。該等政策與程序已給予相關人員傳閱以便實施。此外，人力資源部負責為與第三方業務夥伴合作的相關人員提供培訓（如有需要）。投資發展中心和法律及風險管理中心負責監督並定期更新當地法律法規的情況，確保我們已遵守所有法規。

我們的法律及風險中心已對業務夥伴進行盡職審查，包括背景搜查，以了解其股權情況並確認業務夥伴與我們的股東及管理之間有否任何利益衝突。

財務資料

我們的財務管理中心亦已對業務夥伴進行財務盡職審查，包括信貸評估，以確定業務夥伴的信譽。此外，財務管理中心將自業務夥伴取得最新審計師報告，以了解其資產、收益、負債及現金流，評估業務夥伴可持續參與項目開發。

上述評估均有書面紀錄，並已提交董事會審批。

截至2019年12月31日止年度，根據國際財務報告準則第9號，我們的資產減值虧損主要包括有關我們應收款項減值虧損的一般撥備。

罰款

除「業務—法律訴訟及合規—不合規事件」所披露的不合規事件罰款外，我們的罰款包括(i)其他行政罰款，於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣0.04百萬元、零、零及人民幣0.5百萬元；(ii)因違反合同所產生的損失、賠償金及開支，於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣21.4百萬元、人民幣12.7百萬元、人民幣11.6百萬元及人民幣10.4百萬元；(iii)逾期罰款，於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月分別約為零、人民幣29.7百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣0.1百萬元；及(iv)其他雜項，於2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月分別約為人民幣0.1百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.3百萬元、零及零。下表載列於業績紀錄期間的罰款類別及詳情。

財務資料

類別	項目／公司	金額 (人民幣千元)
截至2017年12月31日止年度		
其他行政罰款，主要包括地方商品價格局徵收的罰款	本集團旗下若干公司	290
因違反與業務夥伴訂立的物業銷售合同及合作協議所產生的損失、賠償金及開支	本集團旗下若干公司	1,973
電費的逾期罰款	本集團旗下若干公司	0
雜項，主要包括會計調整	本集團旗下若干公司	<u>77</u>
總計		<u>2,340</u>

財務資料

類別	項目／公司	金額 (人民幣千元)
截至2018年12月31日止年度		
獲得建設工程規劃許可證前開始施工的罰款 ⁽¹⁾	樂山天嶼	168
	眉山花嶼二期	100
	承德蘭台府	28
未有嚴格遵守若干建設工程規劃許可證的罰款 ⁽²⁾	樂山國際公館	180
獲得建設工程許可證前開始施工的罰款 ⁽³⁾	綿陽天嶼	479
	眉山花嶼二期	418
	眉山凱旋國際公館	85
	海豐天嶼	513
	綿陽蘭台府	15
	成都領地天禦	65
	雅安天嶼	200
廣告投放不當的罰款 ⁽⁴⁾	成都錦巷蘭台 ⁽¹⁰⁾	—
	本集團旗下若干公司	37
其他行政罰款，主要包括消防機構徵收的罰款因違反與業務夥伴訂立的物業銷售合同及合作協議所產生的損失、賠償金及開支 ⁽⁵⁾	本集團旗下若干公司	21,368
	本集團旗下若干公司	29,743
逾期罰款，主要包括地價及稅項的逾期罰款 ⁽⁶⁾	本集團旗下若干公司	29,743
雜項，主要包括促銷禮品期間收到禮品的客戶的所得稅款項	本集團旗下若干公司	467
總計		53,867

財務資料

類別	項目／公司	金額 (人民幣千元)
截至2019年12月31日止年度		
獲得建設工程規劃許可證前開始施工的 罰款 ⁽¹⁾	駐馬店皇家蘭台一期	114
未有嚴格遵守若干建設工程規劃許可證的 罰款 ⁽²⁾	眉山凱旋國際公館二期	1,143
獲得建設工程許可證前開始施工的罰款 ⁽³⁾	重慶領地•觀雲府 ⁽⁹⁾	—
	庫爾勒領地•蘭台府 ⁽⁹⁾	—
	綿陽蘭台府	1,438
	惠州蘭台府	376
	荊州領地蘭台府	81
	眉山蘭台府	36
廣告投放不當的罰款 ⁽⁴⁾	樂山國際公館	100
	樂山瀾山 ⁽¹⁰⁾	—
	攀枝花領地陽光花城	30
預售所得款項事件的罰款 ⁽⁷⁾	本集團旗下若干公司	12,684
因違反與業務夥伴訂立的物業銷售合同及合 作協議所產生的損失、賠償金及開支 ⁽⁸⁾	本集團旗下若干公司	3,259
逾期罰款，主要包括地價及稅項的逾期罰款	本集團旗下若干公司	290
雜項，包括股權轉讓的稅項	本集團旗下若干公司	290
總計		<u>19,551</u>

財務資料

類別	項目／公司	金額 (人民幣千元)
截至2019年5月31日止五個月		
獲得建設工程許可證前開始施工的罰款 ⁽³⁾	綿陽蘭台府	1,438
因違反與業務夥伴訂立的物業銷售合同及合作協議所產生的損失、賠償金及開支	本集團旗下若干公司	11,592
逾期罰款，主要包括地價的逾期罰款	本集團旗下若干公司	<u>3,200</u>
總計		<u>16,230</u>

財務資料

類別	項目／公司	金額 (人民幣千元)
截至2020年5月31日止五個月		
獲得建設工程規劃許可證前開始施工的 罰款 ⁽¹⁾	西昌天嶼	85
未有嚴格遵守若干建設工程規劃許可證的 罰款 ⁽²⁾	綿陽領地東原闕城	42
	凱里天御	100
	樂山天嶼	27
獲得建設工程許可證前開始施工的罰款 ⁽³⁾	商丘領地蘭台府	26
	眉山觀江府	216
	商丘領地蘭台府	439
其他行政罰款，主要包括對未完成施工質量監 督程序的罰款	本集團旗下若干公司	492
因違反與業務夥伴訂立的物業銷售合同及合 作協議所產生的損失、賠償金及開支	本集團旗下若干公司	10,350
逾期罰款，主要包括稅項的逾期罰款	本集團旗下若干公司	120
總計		<u>12,074</u>

附註：

- (1) 請參閱「業務—法律訴訟及合規—不合規事件—1.在獲得必要的工程許可證／批文前開始施工且未嚴格遵守許可證／批文—在獲得建設工程規劃許可證前開始施工，未嚴格遵守建設工程規劃許可證的若干規定」。
- (2) 請參閱「業務—法律訴訟及合規—不合規事件—1.在獲得必要的工程許可證／批文前開始施工且未嚴格遵守許可證／批文—在獲得建設工程規劃許可證前開始施工，未嚴格遵守建設工程規劃許可證的若干規定」。
- (3) 請參閱「業務—法律訴訟及合規—不合規事件—1.在獲得必要的工程許可證／批文前開始施工且未嚴格遵守許可證／批文—在獲得建設工程施工許可證前開始施工」。
- (4) 請參閱「業務—法律訴訟及合規—不合規事件—2.廣告投放不當」。
- (5) 於2018年的損失、賠償金及開支主要包括(i)有關業務夥伴與我們關於新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司股權轉讓協議的糾紛向我們索取金錢損失人民幣10.0百萬元，而我們已業務夥伴已解決糾紛；(ii)我們就業務夥伴與我們關於新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司的股權轉讓協議已審結訴訟所支付的人民幣10.0百萬元金錢損失；及(iii)有關建築面積變更、物業維修及其他原因而貼償客戶或維修物業所動用的人民幣1.4百萬元。
- (6) 逾期罰款主要包括2018年地價及稅項的逾期罰款，主要包括(i)地價的逾期罰款人民幣27.3百萬元。詳情請參閱「業務—我們的物業開發管理—土地收購」；及(ii)由於對有關稅務法規的誤解，我們在眉山的僱員有若干次未有及時支付城市土地使用稅的逾期罰款人民幣2.4百萬元。
- (7) 請參閱「業務—法律訴訟及合規—不合規事件—4.預售所得款項事件」。
- (8) 於2019年的損失、賠償金及開支主要包括(i)有關與業務夥伴四川郎業建築工程有限公司的合作協議訴訟入賬的人民幣11.6百萬元；及(ii)有關建築面積變更、物業維修、租賃協議終止及其他原因而貼償客戶或維修已交付物業所動用的人民幣1.1百萬元。
- (9) 該罰款由負責的建築承包商支付，因此我們並無記錄任何罰款。
- (10) 該罰款由負責的僱員支付，因此我們並無記錄任何罰款。

財務擔保合同虧損(撥回)/撥備

我們的財務擔保合同虧損是由於我們向獨立第三方提供財務擔保所致。該獨立第三方為我們的總承包商。我們就其責任向金融機構提供擔保是由於我們認為此舉可深化雙方的業務關係。儘管獨立第三方實際並無拖欠我們擔保的借款，不過我們仍根據財務擔保責任計提虧損撥備，於2018年錄得該等財務擔保虧損。該獨立第三方於2019年及截至2020年5月31日止五個月償還金融機構部分借款。因此，我們於2019年及截至2020年5月31日止五個月撥回部分該等財務擔保虧損撥備。

投資物業公平值收益

我們長期開發並持有我們物業中若干商業部分，以獲得租金，營業收入或資本增值。我們投資物業按獨立估值釐定的各結算日公平值於綜合財務狀況表列作非流動資產。投資物業公平值收益指投資物業公平值變動，於損益入賬列為收益或虧損。物業估值涉及專業判斷，須使用若干基準及假設。倘使用不同基準或假設，投資物業公平值或會有所增減。此外，重估增值反映截至有關結算日投資物業的未變現資本收益，且並無為我們的經營產生任何現金流入。公平值調整的金額已經並可能將繼續因中國物業市況而變動。我們的投資物業每年由獨立物業估值師評估。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們錄得投資物業總值分別人民幣4,072.1百萬元、人民幣4,463.8百萬元、人民幣4,580.8百萬元及人民幣4,574.0百萬元。2017年、2018年及2019年及截至2019年5月31日止五個月，我們錄得投資物業公平值收益分別人民幣490.8百萬元、人民幣295.1百萬元、人民幣160.8百萬元及人民幣91.1百萬元，主要反映我們於業績紀錄期間添置新投資物業及/或投資物業升值。截至2020年5月31日止五個月，我們錄得投資物業公平值虧損人民幣38.1百萬元，主要是由於COVID-19疫情對我們投資物業的估值造成不利影響。請參閱「風險因素—與在中國經營業務有關的風險—我們的業務營運可能受COVID-19爆發所影響」及「業務—COVID-19疫情的影響」。

財務資料

融資成本

我們的融資成本主要指我們銀行及其他借款的利息開支與合同負債重大融資部分的利息。合同負債重大融資部分的利息與我們自客戶收取的預售按金有關，再減與開發中物業有關的資本化利息。下表載列所示期間我們融資成本的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
銀行及其他借款利息	388,665	668,637	1,445,048	438,890	708,735
收益合同產生的利息	38,687	40,987	75,255	17,223	46,002
減：資本化利息	<u>(343,521)</u>	<u>(582,355)</u>	<u>(1,289,922)</u>	<u>(393,457)</u>	<u>(639,589)</u>
融資成本淨額	<u>83,831</u>	<u>127,269</u>	<u>230,381</u>	<u>62,656</u>	<u>115,148</u>

銀行及其他借款利息於業績紀錄期間有所增加，大致上與因我們業務拓展所產生的財務需求上升一致。項目的施工期未必與相關貸款的提取及還款時間表一致，並非與項目相關的所有利息開支均可資本化。我們於各期間的融資成本可能因利息開支總額及於報告期內資本化的利息開支金額而有所波動。

我們與客戶訂立預售及／或銷售合同，我們有權自客戶收取代價並承擔向客戶轉讓產品的履約責任。自預售物業客戶收取的款項列賬為流動負債下的「合同負債」，直至確認相關銷售收益為止。收取所得款項與確認收益之間的時間安排不僅影響物業銷售收益的金額及增長率，亦可能導致合同負債及合同負債中重大融資部分的利息於各期間有所波動。合同負債中重大融資部分的利息於業績紀錄期間整體增加，與物業預售量有所增加一致。

財務資料

所得稅開支

我們的所得稅開支主要包括我們中國附屬公司的中國企業所得稅及土地增值稅開支，扣除遞延稅項。我們並無就開曼群島稅項及香港稅項計提撥備，是由於我們大部分收入並非於該等司法權區產生，亦非來自該等司法權區。業績紀錄期間，我們主要按25%當前稅率就我們中國附屬公司的企業所得稅計提撥備。中國附屬公司向非居民投資者分派股息須繳納中國預扣所得稅。下表載列所示期間我們所得稅開支的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
即期稅項：					
中國企業所得稅	64,795	355,709	440,121	148,343	319,740
中國土地增值稅	169,939	251,118	218,298	14,406	153,464
遞延稅項	<u>168,483</u>	<u>(138,018)</u>	<u>(180,515)</u>	<u>(107,419)</u>	<u>(222,422)</u>
年／期內稅項支出總額	<u>403,217</u>	<u>468,809</u>	<u>477,904</u>	<u>55,330</u>	<u>250,782</u>
持續經營業務的年／期內稅項					
支出／(減免)總額	399,898	464,277	469,688	55,330	250,782
已終止業務產生的年／期內稅					
項支出總額	<u>3,319</u>	<u>4,532</u>	<u>8,216</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的實際稅率(即所得稅除以稅前利潤)分別為38.3%、47.5%、42.7%、120.1%及60.2%。我們的實際稅率於業績紀錄期間整體有所上升，主要是由於(i)土地增值稅率隨毛利率波動而整體波動；及(ii)企業所得稅隨應課稅收入增加而整體增加的共同影響所致。2017年、2018年及2019年與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的實際稅率(不計及土地增值稅的影響)分別為22.2%、22.1%、22.6%、88.8%及23.3%。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得較高的實際稅率(不論有否土地增值稅影響)，主要是由於我們因交付時間表而錄得較低的稅前利潤及較高的未確認稅項虧損。我們於2019年全年的實際稅率維持與業績紀錄期間其他年度或期間相同的水平。

業績紀錄期間及直至最後可行日期，我們已繳納所有到期相關稅項，且並無與相關稅務機關有任何爭議或未決事宜。

財務資料

已終止業務

業績紀錄期間，本集團出售了若干附屬公司的股權，因此已終止相關營運，主要是由於我們認為相關營運並非我們的核心業務。2019年5月，我們訂立協議出售所持全部眉山高康股權，代價為零，是由於轉讓時眉山高康的註冊資本尚未繳足。2019年6月，本集團訂立協議向融量集團出售所持全部領悅物業股權，代價約為人民幣5.7百萬元，亦訂立了另一份協議向一名獨立第三方出售所持眉山東坡69%股權，代價為人民幣69百萬元。2019年7月，我們訂立協議分別向四川領匯及諾睿德國際出售所持吉林君逸55%及45%股權，代價分別為約人民幣0.43百萬元及約人民幣0.35百萬元。請參閱「歷史、重組及公司架構—重組—2.出售若干公司」。

下表載列於所示年度／期間的已終止業務的業績：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收益	120,247	174,347	108,570	67,198	—
融資成本	(327)	(1,428)	(440)	(420)	—
開支	(140,537)	(151,654)	(85,878)	(72,363)	—
已終止業務的稅前利潤／(虧損) . . .	<u>(20,617)</u>	<u>21,265</u>	<u>(9,840)</u>	<u>(5,585)</u>	<u>—</u>
所得稅	<u>(3,319)</u>	<u>(4,532)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
出售已終止業務的收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>32,092</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
出售收益產生的稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(8,216)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已終止業務產生的年／期內 利潤／(虧損)	<u><u>(23,936)</u></u>	<u><u>16,733</u></u>	<u><u>14,036</u></u>	<u><u>(5,585)</u></u>	<u><u>—</u></u>

財務資料

年／期內利潤／虧損

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，我們的年內或期內利潤分別為人民幣649.0百萬元、人民幣517.7百萬元、人民幣672.3百萬元及人民幣166.1百萬元。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得期內虧損人民幣9.3百萬元。我們於2018年的利潤淨額較2017年及2019年低，主要是由於有關期間已交付總建築面積因建築期而波動所致。2018年，我們完成兩個項目（即成都領地中心及部分樂山國際公館）的建築工程。其中，樂山國際公館於2018年的已確認建築面積僅為55,563平方米，而大部分可銷售建築面積於2019年確認，而成都領地中心於2018年並無任何已確認建築面積，僅持作投資物業。因此，我們於2018年僅確認已交付總建築面積539,947平方米，而2017年及2019年則分別確認653,711平方米及885,841平方米。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得虧損淨額人民幣9.3百萬元，主要是由於交付時間表導致我們於該期間錄得的收益不足以支付成本及開支。由於物業開發業務的性質，物業開始開發與收入確認之間通常需要較長時間。我們於2019年全年錄得利潤淨額。

持續經營業務的經營業績

截至2020年5月31日止五個月與截至2019年5月31日止五個月比較

收益

	截至5月31日止五個月			
	2019年		2020年	
	收益		收益	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售	1,030,587	95.7	2,984,811	98.58
商業物業營運	30,287	2.8	29,157	0.96
酒店業務	10,827	1.0	9,058	0.30
項目管理	5,755	0.5	4,808	0.16
總計	<u>1,077,456</u>	<u>100.0</u>	<u>3,027,834</u>	<u>100.0</u>

財務資料

收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣1,077.5百萬元增加181.0%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣3,027.8百萬元，主要是由於物業銷售收益增加。

物業銷售收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣1,030.6百萬元增加189.6%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣2,984.8百萬元，主要是由於已確認總建築面積由截至2019年5月31日止五個月的111,309平方米增至截至2020年5月31日止五個月的356,119平方米。已確認建築面積增加主要是由於(i)我們於2020年5月完成眉山凱旋國際公館的建設，令該項目的已確認建築面積由截至2019年5月31日止五個月的7,203平方米增加至截至2020年5月31日止五個月的112,863平方米；(ii)我們於2020年5月完成雅安蘭台府的建設，令該項目的已確認建築面積由截至2019年5月31日止五個月的707平方米增加至截至2020年5月31日止五個月的59,578平方米；及(iii)我們於2020年3月完成成都天府蘭台(新隆)的建設，令該項目的已確認建築面積由截至2019年5月31日止五個月的2,909平方米增加至截至2020年5月31日止五個月的44,423平方米。

商業物業營運收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣30.3百萬元減少3.7%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣29.2百萬元，主要是由於我們對因COVID-19疫情遭受巨大損失的部分商業物業租戶減免部分租金。

酒店業務收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣10.8百萬元減少16.3%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣9.1百萬元，主要是由於COVID-19疫情的不利影響所致。

項目管理收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣5.8百萬元減少16.5%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣4.8百萬元，主要是由於截至2019年及2020年5月31日止五個月的收益分別來自不同項目(即廣安項目及新鄉項目)，而我們就該等項目收取的服務費不同。

銷售成本

銷售成本由截至2019年5月31日止五個月的人民幣741.5百萬元增加176.8%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣2,052.7百萬元，與物業銷售增加大致相符。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由截至2019年5月31日止五個月的人民幣336.0百萬元增加190.2%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣975.1百萬元。毛利率由截至2019年5月31日止五個月的31.2%增至截至2020年5月31日止五個月的32.2%，主要是由於截至2020年5月31日止五個月我們主要的創收項目（例如眉山凱旋國際公館）因土地收購成本相對較低而錄得相對較高的毛利率。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2019年5月31日止五個月的人民幣7.3百萬元增加144.5%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣17.7百萬元，主要是由於銀行利息收入、補償金及政府補貼增加。銀行利息收入及補償金增加，主要包括來自物業購買的違約金，與我們業務擴張相符。此外，地方政府為應對COVID-19對經濟的不利影響而加大對就業穩定的補貼，因此政府補貼亦有所增加。

銷售及推廣開支

銷售及推廣開支由截至2019年5月31日止五個月的人民幣107.4百萬元增加38.1%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣148.3百萬元，主要是由於第三方銷售代理貢獻的收益增加導致佣金增加所致。

行政開支

行政開支由截至2019年5月31日止五個月的人民幣152.7百萬元增加39.8%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣213.5百萬元，主要是由於業務擴張導致管理及行政人員成本增加。管理及行政人員的人數由2019年5月31日的855人增至2020年5月31日的1,078人。

其他開支

其他開支由截至2019年5月31日止五個月的人民幣14.4百萬元減少8.1%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣13.2百萬元，主要是由於罰款減少，惟部分被捐款人民幣2.0百萬元支援抗擊COVID-19疫情所抵銷。

投資物業公平值收益／虧損

截至2020年5月31日止五個月，我們錄得投資物業公平值虧損人民幣38.1百萬元，主要是由於COVID-19疫情對我們投資物業的估值造成不利影響。截至2019年5月31日止五個月，我們錄得投資物業公平值收益人民幣91.1百萬元。

融資成本

融資成本由截至2019年5月31日止五個月的人民幣62.7百萬元增加83.8%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣115.1百萬元，主要是由於有關業務擴張的銀行及其他借款利息增加，惟部分被資本化利息增加所抵銷。

應佔合營企業及聯營公司虧損

應佔合營企業及聯營公司虧損由截至2019年5月31日止五個月的人民幣45.5百萬元增加4.5%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣47.6百萬元，主要是由於我們的合營企業及聯營公司開發中的不少項目(例如天府領地城)均處於開發的早期階段，僅錄得開支，收益極少。

所得稅開支

所得稅開支由截至2019年5月31日止五個月的人民幣55.3百萬元增加353.2%至截至2020年5月31日止五個月的人民幣250.8百萬元，主要是由於我們的稅前利潤因應業務擴張而有所增加，導致企業所得稅增加，加上佔我們截至2020年5月31日止五個月收益大部分的眉山凱旋國際公館的毛利率較高，因此土地增值稅有所增加。

期內利潤／(虧損)

由於前述原因，我們於截至2020年5月31日止五個月錄得期內利潤人民幣166.1百萬元，而於截至2019年5月31日止五個月錄得虧損人民幣9.3百萬元。

財務資料

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度比較

收益

	截至12月31日止年度			
	2018年		2019年	
	收益		收益	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售	4,454,504	98.7	7,452,435	98.5
商業物業營運	51,417	1.1	70,876	0.9
酒店業務	6,239	0.1	37,102	0.5
項目管理	1,743	0.1	7,751	0.1
總計	<u>4,513,903</u>	<u>100.0</u>	<u>7,568,164</u>	<u>100.0</u>

收益由2018年的人民幣4,513.9百萬元增加67.7%至截至2019年12月31日止年度的人民幣7,568.2百萬元，主要是由於物業銷售收益增加。

物業銷售收益由2018年的人民幣4,454.5百萬元增加67.3%至2019年的人民幣7,452.4百萬元，主要是由於已確認總建築面積由2018年的539,947平方米增加至2019年的885,841平方米。已確認建築面積增加主要是由於(i)我們於2019年5月完成建設西昌領地蘭台府並於同年確認其大部分建築面積，令該項目的已確認建築面積由2018年的12,098平方米增加至2019年的119,594平方米；(ii)由於我們於2019年完成吉林凱旋公館其他部分的建設並於同年確認其大部分建築面積，令該項目已確認建築面積由2018年的18,779平方米增加至2019年的97,341平方米，及(iii)我們於2019年9月完成建設雅安天嶼並於同年確認其大部分建築面積，令該項目已確認建築面積由2018年的4,943平方米增加至2019年的50,200平方米。已確認建築面積的平均售價由2018年的每平方米人民幣8,250元增至2019年的每平方米人民幣8,413元，主要是由於佔我們2018年已確認建築面積約19.1%的庫爾勒領地凱旋公館平均售價基於新疆普遍市況僅為每平方米人民幣4,443元，而合共佔我們2019年已確認建築面積約24.5%的吉林凱旋公館及西昌領地蘭台府平均售價分別為每平方米人民幣8,038元及每平方米人民幣13,763元。吉林凱旋公館2019年的平均售價較高主要是由於長春房地產市場的價格普遍增加。

財務資料

商業物業營運收益由2018年的人民幣51.4百萬元增加37.8%至2019年的人民幣70.9百萬元，主要是由於(i)成都領地中心(我們於2018年12月僅完成該項目)的出租建築面積增加；及(ii)成都環球金融中心及成都領地中心的平均租金上升。該兩個項目合共佔2019年商業物業營運已確認收益總額約52.5%。成都領地中心的出租建築面積由2018年的23,358平方米增加至2019年的44,222平方米。同時，成都環球金融中心的平均租金由2018年每平方米人民幣197元增加至2019年每平方米人民幣427元，而成都領地中心的平均租金由2018年每平方米人民幣283元增加至2019年每平方米人民幣563元。2019年該等商業物業的平均租金較2018年上升，主要是由於我們分別於2017年7月及2018年12月方開始營運該兩項商業物業，且於營運初期以免租期及降低租金吸引新租戶，而當入住率上升，我們則上調租金。

酒店業務收益由2018年的人民幣6.2百萬元增加494.7%至2019年的人民幣37.1百萬元，主要是由於2019年1月成都領地希爾頓嘉悅里酒店開業，而次要原因是2019年7月西昌隱居邛海度假酒店開業。

項目管理收益由2018年的人民幣1.7百萬元增加344.7%至2019年的人民幣7.8百萬元，是由於我們於2018年11月才開始項目管理業務。

銷售成本

銷售成本由2018年的人民幣2,903.9百萬元增加88.2%至2019年的人民幣5,465.8百萬元，與物業銷售增加整體一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2018年的人民幣1,610.0百萬元增加30.6%至2019年的人民幣2,102.4百萬元。毛利率由2018年的35.7%減少至2019年的27.8%，主要是由於該年度交付的物業毛利率相對較低。具體而言，佔2019年所確認建築面積最大部分的西昌領地蘭台府錄得毛利率17.9%，主要是由於(i)相關地塊的土地收購成本偏高；及(ii)我們為此項目物業設定較低價格，爭取快速周轉以產生收益。請參閱「業務—我們的物業開發管理—銷售與營銷—定價政策」。此外，佔2019年所確認建築面積最大部分的成都錦巷蘭台於2019年錄得毛利率

財務資料

26.1%，較2018年的毛利率43.4%有所下降，主要是由於2019年該項目所確認建築面積主要為公寓，儘管亦分類為商業物業，但與過往年度確認更多建築面積的住宅物業相比，平均售價較低。

其他收入及收益

其他收入及收益由2018年的人民幣59.7百萬元減少24.9%至2019年的人民幣44.8百萬元，主要是由於(i)來自一家聯營公司股東的利息收入由2018年的人民幣13.6百萬元減至2019年的零，乃由於2019年我們並無代聯營公司的其他股東作出任何計息付款；及(ii)來自合營企業及一家聯營公司的利息收入由2018年的人民幣9.2百萬元減少至2019年的人民幣3.9百萬元，主要是由於我們不再向聯營公司提供計息借款，於2019年僅收到來自兩家合營企業的利息收入。請參閱「關聯方交易—借款予合營企業及聯營公司」。

銷售及推廣開支

銷售及推廣開支由2018年的人民幣409.1百萬元減少2.2%至2019年的人民幣400.0百萬元，主要是由於廣告及推廣費用由2018年的人民幣224.8百萬元減少至2019年的人民幣202.2百萬元，以及佣金由2018年的人民幣70.3百萬元減少至2019年的人民幣57.3百萬元。廣告及推廣開支減少主要是由於我們調整市場策略，改為更多依賴通常更具成本效益的第三方營銷代理而非廣告。佣金減少主要是由於相比2018年，2019年收益更多來源於我們自己的銷售人員，而非第三方銷售代理。有關減少部分被員工成本由2018年的人民幣85.5百萬元增至2019年的人民幣116.2元所抵銷，主要是由於(i)銷售人員數量由2018年平均每月564人增至2019年平均每月581人；及(ii)銷售人員平均年薪由2018年的人民幣151,615元增至2019年的人民幣200,021元。

行政開支

行政開支由2018年的人民幣349.6百萬元增加52.4%至2019年的人民幣532.7百萬元，主要是由於業務擴張導致管理及行政人員成本增加。管理及行政人員的人數由2018年12月31日的812名增至2019年12月31日的1,088名。

其他開支

其他開支由2018年的人民幣68.3百萬元減少80.0%至2019年的人民幣13.7百萬元，主要是由於(i)罰金(通常為一次性)由2018年的人民幣53.9百萬元減少至2019年的人民幣19.6百萬元；及(ii)於2019年向貸方償還部分款項時部分轉回就提供予獨立第三方之財務擔保虧損已計提的撥備人民幣6.8百萬元。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益由2018年的人民幣295.1百萬元減少45.5%至2019年的人民幣160.8百萬元，主要是由於成都領地中心的公平值收益減少。2018年，成都領地中心仍在建，其公平值隨著建設進度不斷增加。我們於2018年12月竣工。2019年，成都領地中心的公平值主要由於市況而增加，較建設進度導致的增加而言，增速相對緩慢。其次，吉林環球貿易中心及樂山時代廣場的物業出售亦導致投資物業公平值收益減少。

融資成本

融資成本由2018年的人民幣127.3百萬元增加81.0%至2019年的人民幣230.4百萬元，主要是由於(i)銀行及其他借款利息由2018年的人民幣668.6百萬元增至2019年的人民幣1,445.0百萬元，與業務擴展整體一致；及(ii)合同負債融資部分利息由2018年的人民幣41.0百萬元增至2019年的人民幣75.3百萬元，與合同負債由人民幣9,522.3百萬元增至人民幣15,398.3百萬元的增長一致。合同負債的增長主要是由於預售活動增加。

應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

我們於2019年錄得應佔合營企業利潤人民幣3.8百萬元，而於2018年錄得應佔合營企業虧損人民幣32.7百萬元，主要是由於我們確認兩個於2019年竣工的合營項目(即徐州鳳鳴桃源及張家口垣郡滿庭芳園)產生的收益。

應佔聯營公司虧損由2018年的人民幣12.5百萬元減少43.9%至2019年的人民幣7.0百萬元，主要是由於成都博翠鄰湖大部分已於2019年準備預售，因此該項目於2019年的開支減少。

所得稅開支

所得稅開支由2018年的人民幣464.3百萬元略增加1.2%至2019年的人民幣469.7百萬元，主要是由於稅前利潤增加導致中國企業所得稅由人民幣213.2百萬元增加至人民幣251.4百萬元，部分被土地增值稅由2018年的人民幣251.1百萬元減少至2019年的人民幣218.3百萬元所抵銷。土地增值稅減少主要是由於(i)2019年交付的物業增值率較低；及(ii)與2018年相比，交付的物業類型有變，2019年我們交付較多住宅物業，該等物業的土地增值稅較低。

財務資料

年內利潤

由於上文所述，年內利潤由2018年的人民幣517.7百萬元增加29.9%至2019年的人民幣672.3百萬元。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度比較

收益

	截至12月31日止年度			
	2017年		2018年	
	收益		收益	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業銷售	5,304,782	99.4	4,454,504	98.7
商業物業營運	28,519	0.5	51,417	1.1
酒店業務	5,328	0.1	6,239	0.1
項目管理	—	—	1,743	0.1
總計	<u>5,338,629</u>	<u>100.0</u>	<u>4,513,903</u>	<u>100.0</u>

收益由2017年的人民幣5,338.6百萬元減少15.4%至2018年的人民幣4,513.9百萬元，主要是由於物業銷售收益減少。

物業銷售收益由2017年的人民幣5,304.8百萬元減少16.0%至2018年的人民幣4,454.5百萬元，主要是由於已確認總建築面積由2017年的653,711平方米減至2018年的539,947平方米。我們於2017年確認的建築面積主要來自吉林凱旋公館及西昌領地凱旋國際公館，已確認總建築面積合共230,328平方米。西昌領地凱旋國際公館及大部分吉林凱旋公館已於2017年竣工，並於同年確認大部分建築面積。根據我們的施工時間表，我們於2018年完成成都領地中心及樂山國際公館（一部分）兩個項目的建設。其中，樂山國際公館於2018年僅貢獻已確認建築面積55,563平方米，而其大部分可銷售建築面積於2019年確認；同時，成都領地中心於2018年並無貢獻任何已確認建築面積，但持作一項投資物業。因此我們於2018年確認的建築面積較2017年少。我們已確認建築面積的平均售價由2017年的每平方米人民幣8,115元略增至2018年的每平方米人民幣8,250元，主要是由於吉林凱旋公館（佔我們於2017年已確認建築面積約16.9%）的平均售價僅為每平方米人民幣5,968.8元，而成都環球金融中心及部分成都錦巷蘭台（合共佔我們於2018年已確認建築面積約30.7%）的平均售價分別為每平方米人民幣13,253元及每平方米人民幣10,696元。成都環球金融中心的平均售價較高，是由於其包括商業物業，價格通常高於住宅物業；成都錦巷蘭台的平均售價較高則主要是由於成都當時的市況所致。

財務資料

商業物業營運收益由2017年的人民幣28.5百萬元增加80.3%至2018年的人民幣51.4百萬元，主要是由於2018年出租的商業物業建築面積增加。吉林環球貿易中心於2017年10月竣工，並於2017年底開始營運。成都領地中心的東塔(包括商業綜合體)亦於2017年10月竣工，並於2018年開始營運。因此2018年的商業物業營運收益較2017年增加。

酒店業務收益由2017年的人民幣5.3百萬元增加17.1%至2018年的人民幣6.2百萬元，主要是由於2018年桔子酒店•精選(西昌領地邛海店)的入住率較2017年增加。

項目管理收益於2018年為人民幣1.7百萬元。由於我們於2018年11月方開始項目管理業務，故2017年並無產生項目管理收益。

銷售成本

銷售成本由2017年的人民幣4,266.1百萬元減少31.9%至2018年的人民幣2,903.9百萬元，大致與我們物業銷售收益減少相符。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利由2017年的人民幣1,072.5百萬元增加50.1%至2018年的人民幣1,610.0百萬元，毛利率由2017年的20.1%增至2018年的35.7%，主要是由於2018年我們主要的創收項目(如成都錦巷蘭台)因成都錦巷蘭台的土地收購成本相對較低而錄得相對較高的毛利率。

其他收入及收益

其他收入及收益由2017年的人民幣11.4百萬元增加423.8%至2018年的人民幣59.7百萬元，主要是由於(i)補償金由2017年的人民幣3.9百萬元增加至2018年的人民幣17.4百萬元，主要是由於(i)業務擴展令項目數量增加，導致根據與我們的銷售合同逾期未付款的物業買方數目增加；(ii)我們僅於2017年12月開始向合營企業及聯營公司提供借款，而該等借款同年並無產生利息，導致自合營企業及聯營公司的利息收入由2017年的零增加至2018年的人民幣9.2百萬元；(iii)2018年就開發物業項目成都博翠粼湖代表聯營公司一名股東向該聯營公司支付墊款，故自該名聯營公司股東有應計利息收入人民幣13.6百萬元；及(iv)政府補貼由2017年的人民幣0.5百萬元增加至2018年的人民幣5.7百萬元。

銷售及推廣開支

銷售及推廣開支由2017年的人民幣224.0百萬元增加82.6%至2018年的人民幣409.1百萬元，主要是由於預售活動數目由2017年的4個項目增至2018年的21個項目。

行政開支

行政開支由2017年的人民幣158.9百萬元增加120.0%至2018年的人民幣349.6百萬元，主要是由於我們的業務擴張，使管理及行政人員成本增加。管理層及行政人員數量由2017年的426名增至2018年的812名。

其他開支

其他開支由2017年的人民幣25.0百萬元增加173.5%至2018年的人民幣68.3百萬元，主要是由於(i)罰款由2017年的人民幣2.3百萬元增至2018年的人民幣53.9百萬元，主要由於我們於2018年延遲支付建築申請費及土地出讓金。請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—倘我們未能遵守相關中國法律及法規，我們或會遭中國政府制裁，或我們違反土地出讓合同條款，則可能須繳付滯納金」；及(ii)財務擔保合同虧損撥備由2017年的零增至2018年的人民幣8.0百萬元，是由於我們向獨立第三方提供擔保所致。該獨立第三方並無違反對貸方應履行的責任，因而我們無須履行財務擔保的責任。然而，我們根據相關會計準則就財務擔保計提虧損撥備。該增加部分被資產減值虧損減少所抵銷。

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490.8百萬元減少39.9%至2018年的人民幣295.1百萬元，主要是由於成都環球金融中心及成都領地中心的公平值收益下降。該兩項物業於2017年仍在建，公平值因應建設進度而增加。我們於2018年完成成都環球金融中心及成都領地中心東翼的建設。因此，該兩項物業於2018年的公平值主要由於市況而增加，較建設進度導致的增加而言，增速相對緩慢。

融資成本

融資成本由2017年的人民幣83.8百萬元增加51.8%至2018年的人民幣127.3百萬元，主要是由於有關業務擴張的銀行及其他借款利息增加，惟被資本化利息增加所抵銷。

應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

應佔合營企業虧損由2017年的人民幣5.2百萬元增加至2018年的人民幣32.7百萬元，主要是由於(i)合營企業的數量增加；及(ii)合營企業開發的項目在早期開發階段，尚未開始盈利。

應佔聯營公司虧損由人民幣5.0百萬元增至人民幣12.5百萬元，主要是由於聯營公司的項目處於早期開發階段，尚未開始盈利但需要再投資。

所得稅開支

所得稅開支由2017年的人民幣399.9百萬元增加16.1%至2018年的人民幣464.3百萬元，主要是由於2018年交付的物業升值幅度較高導致2018年土地增值稅上升，惟部分被稅前利潤減少導致2018年企業所得稅減少所抵銷。

年內利潤

由於上文所述，年內利潤由2017年的人民幣649.0百萬元減少20.2%至2018年的人民幣517.7百萬元。

綜合財務狀況表若干項目的說明

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。我們並無將投資物業歸類為開發中物業，即使相關物業正在開發中。開發中物業按開發期間產生的成本(包括土地成本、建築成本、資本化利息及該等物業直接產生的其他成本)與可變現淨值的較低者列賬。可變現淨值參考日常業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用銷售開支，或參考管理層基於當時市況對預計售價的估計釐定。竣工後，開發中物業轉撥至已竣工待售物業。我們的開發中物業由2017年12月31日的人民幣6,315.6百萬元大幅增加至2018年12月31日的人民幣16,985.5百萬元及2019年12月31日的人民幣27,983.6百萬元，再增至2020年5月31日的人民幣30,847.7百萬元，主要是由於開發中項目數量增加。

於2020年9月30日，我們截至2020年5月31日的開發中物業約人民幣2,343.7百萬元(或7.6%)其後轉移至已竣工待售物業。

已竣工待售物業

已竣工待售物業指於各財政期末尚未出售的已竣工物業，按成本與可變現淨值的較低者列賬。待售物業的成本根據未出售物業所產生相關成本的分配釐定。可變現淨值參考日常業務過程中所售物業的銷售所得款項減適用銷售開支，或參考管理層基於現時市況對預計售價的估計釐定。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們擁有已竣工待售物業分別人民幣2,497.5百萬元、人民幣1,657.4百萬元、人民幣1,296.7百萬元及人民幣1,216.0百萬元。業績紀錄期間，已竣工待售物業整體減少主要是由於交付我們持有的已竣工物業。此外，由於施工進度，自開發中物業轉撥而來的物業有限。

截至2020年9月30日，我們已於其後售出約人民幣77.7百萬元的已竣工待售物業，佔截至2020年5月31日已竣工待售物業的6.4%。

投資物業

投資物業指主要為賺取租金收入及資本增值而持有的物業以及用作相同用途的開發中物業。投資物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按公平值計量。投資物業至少每年進行一次專業估值。投資物業公平值變動所產生的盈虧計入產生期間的損益。投資物業的轉撥或轉撥自投資物業僅於改變用途時作出。由待開發物業、作出售用途的開發中物業或已竣工待售物業轉撥至投資物業時，該物業於該日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益確認。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，投資物業總值分別約為人民幣4,072.1百萬元、人民幣4,463.8百萬元、人民幣4,580.8百萬元及人民幣4,574.0百萬元。投資物業價值於2017年12月31日至2019年12月31日整體上升主要是由於(i)我們添置投資物業(包括成都環球金融中心、吉林環球貿易中心及成都領地中心)；及(ii)投資物業公平值增加。截至2020年5月31日止五個月的投資物業價值略有下降，主要是由於COVID-19疫情對投資物業公平值的不利影響及我們出售小部分投資物業所致。

於合營企業及聯營公司的投資

我們與業務夥伴成立合營企業及聯營公司以開發特定物業項目。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們分別錄得於合營企業的投資為人民幣338.2百萬元、人民幣362.6百萬元、人民幣595.9百萬元及人民幣555.5百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們亦分別錄得於聯營公司的投資為零、人民幣85.5百萬元、人民幣78.4百萬元及人民幣45.7百萬元。

我們為各合營企業或聯營公司經營的各相關項目編製盈利預測，密切監察項目的情況。若干合營企業及聯營公司於業績紀錄期間錄得虧損主要是由於彼等各自的物業項目均處於物業開發初期。我們預期各合營企業或聯營公司將於各自物業項目交付後產生利潤。基於上文所述，董事認為各合營企業或聯營公司的經營與原計劃一致，故於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年5月31日毋須計提減值撥備。有關業績紀錄期間重要合營企業及聯營公司的經營業績的資料，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註18。

貿易應收款項

貿易應收款項主要包括我們銷售已交付住宅及商業物業的應收客戶款項，有關款項主要是由於部分物業買家分期付款所致。

貿易應收款項無抵押且不計息。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若。

貿易應收款項於2018年12月31日大幅增加至人民幣113.0百萬元，主要由於2018年12月31日我們向客戶交付成都環球金融中心若干商業物業，從而獲得大量貿易應收款項。貿易應收款項於2019年12月31日減少至人民幣60.8百萬元，主要是由於我們在2019年確認了更多住宅物業建築面積，而住宅物業買家與商業物業買家相比，通常較少選擇分期付款。貿易應收款項於2020年5月31日再略降至人民幣56.8百萬元。

財務資料

貿易應收款項週轉天數乃以期初及期末貿易應收款項的平均值除以收益，所得值再乘以全年期間365日或五個月期間150日計算得出。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，貿易應收款項週轉天數分別為0.3天、4.7天、4.2天及2.9天。貿易應收款項週轉天數由2017年12月31日至2018年12月31日有所增加，而2019年12月31日保持不變，主要是由於我們自2017年12月31日起增加了商業物業銷售，與住宅物業相比，商業物業的週轉天數通常較長。2020年5月31日的貿易應收款項週轉天數減少，主要是由於自2019年12月31日起商業物業銷售減少而住宅物業銷售增加所致。我們通常授予商業物業買家數個月的信貸期，介乎3日以上至半年，而極少數例外情況下，會按個別審批授出超過半年的信貸期。

下表載列所示日期貿易應收款項的賬齡分析：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
少於一年	5,154	113,040	60,788	56,838
一年以上	—	—	—	—
總計	5,154	113,040	60,788	56,838

我們嚴格控制貿易應收款項並定期審核逾期貿易應收款項。業績紀錄期間，我們的貿易應收款項並無減值。由於我們的貿易應收款項涉及大量分散客戶，故我們認為並無重大信用風險集中狀況。

截至2020年9月30日，我們已於其後收回約人民幣17.2百萬元，佔我們截至2020年5月31日貿易應收款項約30.3%。2020年5月31日的餘下69.7%貿易應收款項截至最後可行日期尚未收回，主要是由於來自一名客戶的貿易應收款項未償還結餘人民幣31.8百萬元於最後可行日期並未到期。

財務資料

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列所示日期我們預付款項、按金及其他應收款項的組成部分。

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
收購土地使用權預付款項	—	—	50,105	1,152,640
建築成本預付款項	33,490	56,947	118,526	165,621
土地拍賣按金	370,430	40,400	40,000	—
其他按金	144,248	212,445	318,992	304,416
其他可收回稅項	148,192	517,611	967,474	1,122,215
員工預付款	872	2,101	1,443	3,798
應收附屬公司非控股股東款項 . .	93,610	378,881	439,916	520,919
應收第三方款項	60,000	—	27,129	2,297
其他預付款項	5,433	18,197	16,637	29,735
應收利息	—	13,572	—	—
其他應收款項	<u>15,691</u>	<u>32,334</u>	<u>32,307</u>	<u>25,443</u>
減值	<u>(71,609)</u>	<u>(77,106)</u>	<u>(77,427)</u>	<u>(77,810)</u>
	<u>800,357</u>	<u>1,195,382</u>	<u>1,935,102</u>	<u>3,249,274</u>

收購土地使用權預付款項主要指我們已訂立土地出讓合同但未收到土地使用權證／不動產權證(土地)的土地使用權預付款項。2020年5月31日，我們收購土地使用權的預付款項人民幣1,152.6百萬元主要是由於收購的時間與取得相關土地使用權證的時間。該等預付款項來自收購八個項目的土地，我們預計於2020年8月至10月取得土地使用權證。截至2020年9月30日，約人民幣828.4百萬元(約佔截至2020年5月31日收購土地使用權預付款項的71.9%)其後已結清。

建築成本預付款項主要指就建築準備工程預付承包商的款項及向建材供應商預付款項。建築成本預付款項增至2020年5月31日的人民幣165.6百萬元，主要是由於我們的開發中物業增加。

財務資料

土地拍賣按金指我們參與公開投標、拍賣及掛牌出售前向當地土地資源局繳付的按金。土地拍賣按金由2017年12月31日的人民幣370.4百萬元減少至2018年12月31日的人民幣40.4百萬元，主要是由於2017年12月31日購買成都蘭台府及徐州鳳鳴桃源風雅頌項目的地塊需大量按金。由於截至2020年5月31日我們並無就任何地塊投標，故並無錄得土地拍賣按金。

其他按金主要指外出務工人員工資按金、租賃按金、融資按金、按揭按金、為保證未來合作而向業務合作夥伴支付的按金及向相關監管部門繳納的項目開發保證金。融資按金及按揭按金不同於已抵押存款，後者存放於我們賬戶而前者存放於銀行賬戶。請參閱「—現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款」。

其他可收回稅項主要與預付增值稅及預付附加稅有關。其他可收回稅項由2017年12月31日的人民幣148.2百萬元大幅增至2018年12月31日的人民幣517.6百萬元及2019年12月31日的人民幣967.5百萬元，再增至2020年5月31日的人民幣1,122.2百萬元，主要由於預售活動增加令預售所得款項增加。截至2020年9月30日，約人民幣234.8百萬元（佔我們截至2020年5月31日的其他可收回稅項約20.9%）已經收回。

員工預付款主要指就工作相關款項預付員工的現金。員工預付款由2017年12月31日的人民幣0.9百萬元增至2018年12月31日的人民幣2.1百萬元及2019年12月31日的人民幣1.4百萬元，再增至2020年5月31日的人民幣3.8百萬元，主要由於我們的項目公司數量增加。

應收附屬公司非控股股東款項主要指該等項目公司各自非控股股東應付項目公司的款項（因項目公司開始錄得充足正數現金流而向該等非控股股東支付墊款）。我們只在以下情況提供該等墊款：(i)我們的銀行賬戶有充足現金可以維持相關法律法規要求的最低結餘，以用於支付完成有關物業項目所需的建築成本；(ii)撥作墊款的預售所得款項(a)並非存入指定託管賬戶及(b)是託管的一般資金；及(iii)有關墊款所在地區的地方規則並不限制託管的一般資金運用。我們的中國法律顧問表示，上述安排符合與預售所得款項有關的法律法規。我們的一般銀行賬戶內的資金來源主要包括銀行及其他借款及自物業銷售確認的收益，小部分來自預售所得款項。請參閱「業務—法律訴訟及合規—不合規事件—4.預售所得款項事件」。西昌領地房地產的非控股股東眉山市建忠建築材料有限公司由劉玉國先生（劉玉輝先生的堂兄弟）及劉玉惠女士（劉玉輝先生的堂妹）共同擁有17.7%的股權。劉玉國先生是四川源地房

地產的非控股股東眉山市德瑞貿易有限公司的唯一股東及董事。附屬公司所有其他非控股股東均為獨立第三方。上述墊款為非貿易性質、按要求償還及免息。因此，根據中國人民銀行頒佈的《貸款通則》，彼等不構成計息貨幣基金。此外，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》，就法人或其他非註冊組織之間以及法人和其他非註冊組織之間為生產與經營需要訂立的私人貸款合同（出現《合同法》第52條及上述條文第14條規定的情形除外），若訂約方聲明私人貸款合同有效，人民法院須予以支持。《中華人民共和國物權法》（「《物權法》」）亦維護產權持有人依法自由處置其財產（包括貨幣資金）的權利。《貸款通則》為部門法規而非強行法或行政法。《物權法》及《合同法》高於《貸款通則》。合同僅可根據《合同法》依據法律或法規解除。因此，我們的中國法律顧問認為，業績紀錄期間我們向非控股股東的墊款為有效私人貸款，符合所有相關法律法規。應收附屬公司非控股股東款項由2017年12月31日的人民幣93.6百萬元大幅增至2018年12月31日的人民幣378.9百萬元及2019年12月31日的人民幣439.9百萬元，再增至2020年5月31日的人民幣520.9百萬元，主要是由於我們的項目數量增加，與業務擴展一致。截至2020年9月30日，約人民幣296.8百萬元已結清，相當於截至2020年5月31日應收附屬公司非控股股東款項的57.0%。上述向非控股股東提供的墊款須於要求時償還，當我們需要現金完成有關項目的工程時，我們可以要求非控股股東償還墊款。我們預計收回該等應收附屬公司非控股股東款項不會有任何問題。我們預期於上市前結算大部分應收附屬公司非控股股東款項，並將繼續於相關物業項目竣工時適時結算其餘款項。

應收第三方款項主要指(i)就收購目標公司股權向目標公司原股東支付的按金；或(ii)發放予獨立第三方的不計息借款本金，其後於2018年1月結清。

其他預付款項主要指商業物業電費預付款項及採購預付款項。

財務資料

應收利息主要指就我們所發放用於開發成都博翠鄰湖的貸款而應收聯營公司成都金凱盛瑞房地產開發有限公司一名股東的利息。

其他應收款項主要指代其他人士墊付使用若干證書的費用及向供應商支付作為日後收購保證的若干按金。

減值與其他按金(特別是與業務夥伴的若干按金)有關。

現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

我們於下表載列所示日期現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
現金及銀行結餘	996,099	1,463,335	3,177,557	5,582,865
減：受限制現金	210,686	519,822	1,637,442	2,039,356
已抵押存款	<u>91,954</u>	<u>153,712</u>	<u>158,473</u>	<u>132,122</u>
現金及現金等價物	<u>693,459</u>	<u>789,801</u>	<u>1,381,642</u>	<u>3,411,387</u>

受限制現金主要指我們根據預售辦法及有關規定存入地方房地產管理部門指定的銀行賬戶的預售所得款項。預售監管資金只能提取用於相關項目的建設。請參閱「監管概覽—房地產交易—商品房預售」。我們的受限制現金由2017年12月31日的人民幣210.7百萬元增至2018年12月31日的人民幣519.8百萬元及2019年12月31日的人民幣1,637.4百萬元，再增至2020年5月31日的人民幣2,039.4百萬元，大致與項目數量增加導致預售活動的增長一致。

我們的已抵押存款主要是我們提供給金融機構的現金抵押品，以便我們的客戶取得抵押貸款及為我們的物業開發籌集資金。

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

我們於業績紀錄期間投資中等風險的理財產品。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產指我們於業績紀錄期間持有的理財產品。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產由2018年12月31日的人民幣3.1百萬元減至2019年12月31日的人民幣2.0百萬元，主要是由於我們於2018年12月31日所持的若干理財產品先後於2019年4月、7月及8月到期。以公平值計量且其變動計入損益的金融資產由2019年12月31日的人民幣2.0百萬元增至2020年5月31日的人民幣11.6百萬元，主要是由於我們購買額外的同類非投機理財產品以更善用我們持續增加的自經營所得現金。截至2017年12月31日，我們並無以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

我們相信可透過適當投資善用現金以增加收入而不干預我們的業務營運或資本開支。我們視具體情況並審慎周詳考慮多項因素進行投資決策，該等因素包括但不限於投資期限及投資預期收益與潛在損失。我們的戰略投資部門負責管理我們的投資活動，惟須經董事會審批。財務管理中心評估我們的現金流量、營運需要及資本開支以及於提交投資投資產品的提案前對目標產品作出風險評估。倘現金流量超出營運需要且有適當的短期投資機會，財務管理中心會向董事會提交投資提案供董事會審批。戰略投資中心負責監督我們的投資活動。我們一般投資保本或低風險產品。我們相信我們有關投資金融資產的內控政策及風險管理機制充足。

應收關聯公司款項

請參閱「—關聯方交易」。

應付關聯公司款項

請參閱「—關聯方交易」。

財務資料

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指在日常業務過程中自承建商及第三方供應商購買商品或服務而應支付的負債。我們一般根據與承建商及第三方供應商的協議所規定的時間表向彼等付款。貿易應付款項及應付票據於業績紀錄期間整體增加與我們的物業建設及開發活動的增加相符。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，貿易應付款項及應付票據週轉天數分別為160.5天、276.9天、216.0天及315.9天。貿易應付款項及應付票據週轉天數乃以期初及期末貿易應付款項及應付票據的平均值除以銷售成本，所得值再乘以全年期間365日或五個月期間150日計算得出。貿易應付款項及應付票據受我們於有關期間開展的開發活動規模影響，而銷售成本受我們於有關期間完成及交付的物業影響。業績紀錄期間，貿易應付款項週轉天數波動主要是由於有關期間已竣工及交付物業和啟動及進行中的項目建設的共同影響。由於記錄受物業開發影響的貿易應付款項與交付物業後確認銷售成本之間的時間錯配，貿易應付款項週轉天數可能根據物業開發時間表繼續大幅波動。

下表載列所示日期貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
		(人民幣千元)		
三個月內	1,753,741	2,067,756	3,601,104	3,203,266
三至六個月	20,995	98,241	48,600	537,777
六個月至一年	60,748	109,640	103,273	548,991
一年以上	<u>166,298</u>	<u>128,921</u>	<u>305,395</u>	<u>296,464</u>
總計	<u>2,001,782</u>	<u>2,404,558</u>	<u>4,058,372</u>	<u>4,586,498</u>

貿易應付款項及應付票據無抵押且不計息。

截至2020年9月30日，我們已償付約人民幣2,255.6百萬元，佔截至2020年5月31日貿易應付款項及應付票據的49.2%。

財務資料

其他應付款項、已收按金及應計費用

下表載列所示日期我們其他應付款項、已收按金及應計費用的組成部分。

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
建築相關按金	194,519	204,580	275,314	355,904
附屬公司非控股股東預付款項	329,900	646,704	948,292	921,527
維修基金	62,686	44,629	45,157	41,310
第三方預付款項	9,067	21,142	21,217	1,218
應付工資及福利	49,582	87,397	90,955	44,831
稅項及附加費	21,128	21,158	30,907	19,592
物業銷售相關按金	48,609	21,033	38,677	28,573
應付分派	2,595	—	—	—
應付利息	6,493	29,384	33,739	114,207
應付股份代價	328,760	101,315	269,740	971,558
應計負債	2,805	22,805	49,922	29,650
土地收購應付款項	—	—	805,845	805,845
其他	45,490	52,179	55,735	33,015
總計	<u>1,101,634</u>	<u>1,252,326</u>	<u>2,665,500</u>	<u>3,367,230</u>

建築相關按金包括我們自承包商收取的質量保證金、履約保證金及投標保證金。建築相關按金由2017年12月31日的人民幣194.5百萬元增至2018年12月31日的人民幣204.6百萬元及2019年12月31日的人民幣275.3百萬元，再增至2020年5月31日的人民幣355.9百萬元，與在建項目的增長基本相符。

附屬公司非控股股東預付款項指於日常業務過程中自附屬公司非控股股東收取的非貿易性質墊款。附屬公司非控股股東預付款項由2017年12月31日的人民幣330.0百萬元增至2018年12月31日的人民幣646.7百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣948.3百萬元，主要是由於項目公司的數量增加，該增加與物業開發活動增長相符。附屬公司非控股股東預付款項於2019年12月31日及2020年5月31日均保持在同一水平。截至2020年9月30日，約人民幣151.3百萬元（約佔截至2020年5月31日的附屬公司非控股股東墊款的16.4%）其後已結清。儘

財務資料

管附屬公司非控股股東墊款將不會於上市前結清且相關墊款日後將於日常業務過程中重新產生，我們預計還款不會涉及任何流動性問題並將根據建設及交付相關物業的進度適時償還該等款項。

維修基金指我們就住宅物業維護代客戶收取的基金。

第三方預付款項指向其他人士支付的非貿易應付款項，主要包括其他人士就與我們日後的業務合作而提供的按金或無息借款。

應付工資及福利指應付而未付的薪資及福利。應付工資及福利由2017年12月31日的人民幣49.6百萬元增至2018年12月31日的人民幣87.4百萬元，再增至2019年12月31日的人民幣91.0百萬元，主要是由於(i)我們的業務擴展導致僱員人數增加，及(ii)僱員福利增加。應付工資及福利由2019年12月31日的人民幣91.0百萬元減至2020年5月31日的人民幣44.8百萬元，主要是由於2019年最後一季度的獎金於2020年1月支付予僱員。

稅項及附加費包括應付而未付的稅項及附加費，扣除增值稅及企業所得稅。

物業銷售相關按金指我們就客戶購買我們物業向彼等收取的按金。

應付分派指附屬公司已宣派但未派付非控股股東的股息。

應付股份代價指就換取自第三方所收購若干項目公司的權益股份應付而未付的代價。應付股份代價波動與業績紀錄期間的股權收購活動相符。應付股份代價由2019年12月31日的人民幣269.7百萬元大幅增加至2020年5月31日的人民幣971.6百萬元，主要是由於本公司的一間間接全資附屬公司訂立股權轉讓協議，收購成都港基房地產開發有限公司（「成都港基」）的全部股權，而我們須於2020年5月股權轉讓完成後支付代價。截至2020年5月31日，收購成都港基的應付股份代價為人民幣723.3百萬元，已於2020年6月悉數結算。截至2020年9月30日，約人民幣725.7百萬元（佔截至2020年5月31日應付股份代價的74.7%）已結算。

應計負債指就若干訴訟作出的虧損撥備。

於2018年4月，綿陽市旺亞建材有限公司（「綿陽旺亞」）與四川郎業建築工程有限公司（「四川郎業」）、綿陽市三和實業有限公司（本公司附屬公司，「綿陽三和」）及范德康訂立軋鋼銷售合同（「綿陽旺亞銷售合同」），據此，綿陽旺亞向四川郎業（總承包商）就綿陽三和將開發的綿陽天嶼項目建設提供軋鋼。四川郎業主要股東綿陽三和及范德康根據綿陽旺亞銷售合同為四川郎業的付款提供擔保。作為物業項目開發商，我們提供擔保，是由於應付四川郎業的建築成本仍未全數結清。於2020年4月，綿陽旺亞就其於綿陽旺亞銷售合同項下的支付款項及利息（截至2020年4月13日合共約為人民幣7.4百萬元）起訴四川郎業，聲稱四川郎業未能根據綿陽旺亞銷售合同的付款安排就綿陽旺亞提供的軋鋼付款。綿陽旺亞亦稱綿陽三和及范德康基於彼等提供的連帶擔保，亦須為該等付款承擔責任。根據我們該案的代表律師，倘我們承擔擔保責任，且法院要求我們付款，我們可隨後向四川郎業及范德康索賠。此外，我們於2020年8月與四川郎業訂立協議，據此四川郎業同意在法院要求我們付款的情況下補償我們全部款項，包括本金、應計利息以及法律訴訟產生的訴訟費及律師費，可自應付四川郎業的綿陽天嶼建築成本中扣除。截至最後可行日期，綿陽旺亞在此訴訟申索的金額較應付四川郎業的建築成本低。此外，我們自張聰收購綿陽三和的股權，對於我們就綿陽旺亞銷售合同提供的保證，張聰亦作出擔保，因此我們亦可以向張聰索賠。綿陽天嶼已於2020年3月竣工，即將於2020年11月交付予客戶。於2020年7月，法院判決四川郎業須就綿陽旺亞及綿陽三和所索賠的全數金額承擔責任，而范德康亦須就該等付款承擔連帶責任。我們已於2020年8月就法院判決提出上訴，截至最後可行日期，該上訴案件仍在審理中。就本案而言，截至2020年5月31日，我們已錄得應計負債人民幣7.4百萬元。我們認為與綿陽旺亞的糾紛不會對我們的財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

財務資料

土地收購應付款項指分期支付凱里領地天御項目款項。請參閱「業務—我們的物業開發業務—項目說明—凱里領地天御」。截至2017年及2018年12月31日，我們並無該等應付款項。

其他主要包括與物業租金和應付銷售佣金有關的按金。

其他應付款項、已收按金及應計費用無抵押及於要求時償還。

截至2020年9月30日，我們已償付約人民幣1,434.9百萬元，約佔截至2020年5月31日其他應付款項、已收按金及應計費用的42.6%。

合同負債

合同負債指自客戶收取代價而須向客戶轉讓商品及服務之責任，主要指於業績紀錄期間各期末就預售物業自購房者收取的銷售所得款項。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們分別錄得合同負債人民幣4,268.4百萬元、人民幣9,522.3百萬元、人民幣15,398.3百萬元及人民幣18,585.3百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，合同負債的持續增加與預售活動增加一致。

於2020年9月30日，我們已償付約人民幣3,172.7百萬元，約佔截至2020年5月31日合同負債的17.1%。

財務資料

流動資產淨值

於業績紀錄期間，我們主要以經營活動所得現金流量、銀行及其他借款(包括信託及其他融資)應對營運資金需求。下表載列所示日期我們流動資產淨值的明細。

	12月31日			2020年	2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日	9月30日
	(人民幣千元)				(未經審核)
流動資產					
開發中物業	6,315,573	16,985,467	27,983,573	30,847,738	35,706,318
已竣工待售物業	2,497,505	1,657,437	1,296,666	1,215,995	1,254,364
貿易應收款項	5,154	113,040	60,788	56,838	65,746
應收關聯公司款項	247,894	603,421	730,271	1,814,572	1,849,555
預付款項、按金及其他應收款項	800,357	1,195,382	1,935,102	3,249,274	2,514,977
可收回稅項	161,555	212,727	387,441	480,083	525,425
以公平值計量且其變動計入損益的金 融資產	—	3,100	2,000	11,560	22,360
其他流動資產	10,173	9,884	110,551	192,711	302,254
受限制現金	210,686	519,822	1,637,442	2,039,356	3,002,425
已抵押存款	91,954	153,712	158,473	132,122	140,355
現金及現金等價物	693,459	789,801	1,381,642	3,411,387	1,131,682
列為持有待售的出售組別資產	186,401	186,577	—	—	—
流動資產總值	11,220,711	22,430,370	35,683,949	43,451,636	46,515,461
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	2,001,782	2,404,558	4,058,372	4,586,498	4,631,392
其他應付款項、已收按金及應計費用	1,101,634	1,252,326	2,665,500	3,367,230	3,702,817
應付關聯公司款項	307,723	412,532	727,263	619,389	264,646
計息銀行及其他借款	676,909	3,181,199	5,763,159	5,084,101	2,614,824
應付稅項	165,242	455,757	662,390	939,966	1,224,437
合同負債	4,268,378	9,522,307	15,398,334	18,585,313	22,638,636
財務擔保合同	—	7,487	1,176	197	55
租賃負債	6,021	3,921	4,512	4,526	4,668
列為持有待售的出售組別負債	119,762	103,205	—	—	—
流動負債總額	8,647,451	17,343,292	29,280,706	33,187,220	35,081,475
流動資產淨值	2,573,260	5,087,078	6,403,243	10,264,416	11,433,986

財務資料

流動資產淨值於業績紀錄期間整體有所增加，主要是由於開發中物業增加，惟部分被借款及合同負債的即期部分所抵銷。

流動資金及資金來源

我們的現金主要用於開發物業項目。我們流動資金的主要來源為主要自經營活動所得的現金流量及銀行及其他借款。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們的現金及銀行結餘分別為人民幣996.1百萬元、人民幣1,463.3百萬元、人民幣3,177.6百萬元及人民幣5,582.9百萬元，當中包括受限制現金、已抵押存款、銀行及手頭現金。我們預期於可見將來該等需求將為我們流動資金的主要需求，我們或會動用部分全球發售所得款項以撥付我們部分資金需求。

現金流量

下表概述所示期間我們的現金流量。

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
營運資金變動前經營現金流量 . . .	542,425	824,211	1,245,171	74,101	625,103
營運資金變動	(137,266)	(3,664,416)	(2,500,350)	(282,992)	908,787
已收利息	6,421	17,297	26,151	17,453	4,550
已付利息	(419,559)	(722,025)	(813,455)	(442,822)	(703,330)
融資租賃租金的利息部分	412	589	593	177	276
已付稅項	(179,009)	(743,401)	(1,070,314)	(522,147)	(462,244)
經營活動所得(所用)現金					
流量淨額	(186,576)	(4,287,745)	(3,112,204)	(1,156,230)	373,142
投資活動所得(所用)現金					
流量淨額	(2,310,141)	(1,199,606)	(726,313)	16,192	(1,281,921)
融資活動所得					
現金流量淨額	2,863,661	5,593,735	4,402,956	1,374,740	2,938,524
現金及現金等價物增加淨額 . . .	366,944	106,384	564,439	234,702	2,029,745
年/期初現金及現金等價物 . . .	343,875	710,819	817,203	817,203	1,381,642
年/期末現金及現金等價物 . . .	710,819	817,203	1,381,642	1,051,905	3,411,387

經營活動所得(所用)現金淨額

經營活動所用現金淨額主要包括就物業開發活動支付的款項，包括建築成本及土地收購。經營活動所得現金主要為自預售及銷售物業所得款項。

截至2020年5月31日止五個月，經營活動所得現金流量淨額為人民幣373.1百萬元，是由於經營活動所得現金人民幣1,533.9百萬元、已收利息人民幣4.6百萬元及融資租賃租金的利息部分人民幣0.3百萬元，惟部分被已付利息人民幣703.3百萬元及已付稅項人民幣462.2百萬元所抵銷。

於2019年，經營活動所用現金流量淨額為人民幣3,112.2百萬元，是由於經營所用現金人民幣1,255.2百萬元、已付稅項人民幣1,070.3百萬元及已付利息人民幣813.5百萬元，惟部分被已收利息人民幣26.2百萬元及融資租賃租金的利息部分人民幣0.6百萬元所抵銷。

於2018年，經營活動所用現金流量淨額為人民幣4,287.7百萬元，是由於經營所用現金人民幣2,840.2百萬元、已付利息人民幣722.0百萬元及已付稅項人民幣743.4百萬元，惟部分被已收利息人民幣17.3百萬元及融資租賃租金的利息部分人民幣0.6百萬元所抵銷。

於2017年，經營活動所用現金流量淨額為人民幣186.6百萬元，是由於已付利息人民幣419.6百萬元及已付稅項人民幣179.0百萬元，惟部分被經營所得現金人民幣405.2百萬元、已收利息人民幣6.4百萬元及融資租賃租金的利息部分人民幣0.4百萬元所抵銷。

投資活動所用現金淨額

投資活動所用現金主要包括與我們投資物業、投資於聯營公司及合營企業及購置物業、廠房及設備與無形資產有關的現金流出。

截至2020年5月31日止五個月，投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,281.9百萬元，主要為(i)向關聯公司墊款人民幣1,438.9百萬元；(ii)向第三方墊款人民幣578.4百萬元；及(iii)收購附屬公司(不屬業務)人民幣136.2百萬元。

於2019年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣726.3百萬元，主要為(i)向關聯公司墊款人民幣1,255.0百萬元；(ii)向第三方墊款人民幣352.8百萬元；及(iii)收購附屬公司(不屬業務)人民幣269.7百萬元。

財務資料

於2018年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,199.6百萬元，主要為(i)向關聯公司墊款人民幣984.2百萬元；(ii)向第三方墊款人民幣575.0百萬元；及(iii)向合營企業及聯營公司貸款增加人民幣289.4百萬元。

於2017年，投資活動所用現金流量淨額為人民幣2,310.1百萬元，主要為(i)向關聯公司墊款人民幣1,602.6百萬元；(ii)收購附屬公司(不屬業務)人民幣685.7百萬元；及(iii)購置投資物業人民幣548.2百萬元。

融資活動所得現金淨額

我們融資活動所用現金主要包括償還關聯方墊款、向關聯方墊款及償還計息銀行及其他借款。我們的融資活動所得現金主要包括計息銀行及其他借款所得款項、關聯方還款及關聯方償還墊款。

截至2020年5月31日止五個月，融資活動所得現金流量淨額為人民幣2,938.5百萬元，主要為(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣5,529.0百萬元；(ii)第三方墊款人民幣319.3百萬元；及(iii)非控股股東注資人民幣40.7百萬元，惟部分被(i)償還計息銀行及其他借款人民幣2,129.3百萬元；(ii)償還關聯公司墊款人民幣467.7百萬元；及(iii)償還第三方墊款人民幣366.0百萬元所抵銷。

於2019年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣4,403.0百萬元，主要為(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣8,593.8百萬元；(ii)關聯公司墊款人民幣3,211.0百萬元；及(iii)第三方墊款人民幣1,659.4百萬元，惟部分被(i)償還關聯公司墊款人民幣3,030.0百萬元；(ii)償還計息銀行及其他借款人民幣4,677.6百萬元；及(iii)償還第三方墊款人民幣888.5百萬元所抵銷。

於2018年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣5,593.7百萬元，主要為(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣6,326.3百萬元；(ii)關聯公司墊款人民幣2,681.5百萬元；及(iii)第三方墊款人民幣1,071.8百萬元，惟部分被(i)償還關聯公司墊款人民幣2,636.9百萬元；(ii)償還計息銀行及其他借款人民幣2,011.9百萬元；及(iii)償還第三款墊款人民幣742.9百萬元所抵銷。

財務資料

於2017年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣2,863.7百萬元，主要來自(i)計息銀行及其他借款所得款項人民幣3,740.1百萬元；(ii)關聯公司墊款人民幣2,335.5百萬元；及(iii)當時母公司注資人民幣1,410.0百萬元，惟部分被(i)償還關聯公司墊款人民幣3,389.5百萬元；(ii)償還計息銀行及其他借款人民幣1,313.0百萬元；及(iii)償還第三方墊款人民幣202.8百萬元所抵銷。

營運資金

我們需要投入大量資金收購土地及建造以開發物業，可能需時多月或多年方可產生正現金流量。截至目前，我們主要以經營所得現金及銀行借款和信託及其他融資撥付發展。我們的融資方式視乎項目而定且受中國或其他地方法規及貨幣政策限制。請參閱「—現金流量—經營活動所得(所用)現金淨額」。

為取得充足的營運資金及改善我們的經營現金流出淨額，我們將繼續加強收取客戶款項及成本控制，以改善有關銷售及預售物業的現金流入情況。我們致力交付優質物業，同時務求以高效方式開始預售，以便更有效地管理存貨和現金回籠。我們已實施統一程序管理項目發展活動的整個週期，以確保物業項目質素並有效控制成本。此外，我們預期隨著物業組合不斷擴展，可銷售建築面積將會繼續增加，預期可從中獲得額外經營現金。我們擬基於與現有及計劃外部融資機會(包括但不限於發行公司債券或其他債務發行)相關的現金流入及物業銷售所得款項，持續監察開發及施工時間表、物業銷售及土地收購計劃。我們亦計劃通過協商及建立戰略關係，更好地利用我們總承包商提供的施工協議項下的付款條款，從而優化建設費用的付款時間表，以貼合我們收取所得款項及物業銷售計劃。董事認為，上述措施能使我們獲取更充足的營運資金。

充足營運資金

衡量我們現有的項目發展和銷售時間表與計劃，我們預期2020年及2021年經營活動所得現金和估計資本開支(請參閱「—資本開支」)、我們的現金及現金等價物(請參閱「—現金流量」)及未動用銀行信貸(請參閱「—債務—概覽」)、全球發售估計所得款項淨額、銀行及其他借款以及可運用的額外財務資源，加上近期的預期現金流出(主要是由於進入發展階段的現有物業開發項目增加)和未付地價，董事認為我們會有足夠營運資金應付目前及本招股章程日期起計12個月所需。

資本開支

業績紀錄期間的資本開支主要指就購置物業、廠房及設備及收購無形資產(如若干軟件)而產生的開支。2017年、2018年及2019年與截至2020年5月31日止五個月，我們產生資本開支分別人民幣53.9百萬元、人民幣98.7百萬元、人民幣26.7百萬元及人民幣9.5百萬元。

董事估計我們截至2020年及2021年12月31日止年度的資本開支將分別約為人民幣42.3百萬元及人民幣57.0百萬元。有關估計為我們根據目前業務計劃預計將於相關年度產生的資本開支總額。我們或會調整業務計劃，故估計資本開支總額亦可能有所變動。

財務資料

債務

概覽

2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們的債務總額(包括計息銀行及其他借款和租賃負債)分別為人民幣3,599.6百萬元、人民幣7,862.9百萬元、人民幣11,769.5百萬元及人民幣15,188.6百萬元。下表載列所示日期我們債務的組成部分：

	12月31日			2020年	2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日	9月30日
	(人民幣千元)				(未經審核)
非即期					
銀行貸款 — 有抵押	2,639,338	3,159,842	2,608,097	6,302,116	6,216,023
其他貸款 — 有抵押	269,646	1,512,787	3,209,311	3,790,043	4,707,638
其他貸款 — 無抵押	—	—	174,612	—	—
租賃負債非即期部分	7,649	5,183	9,777	7,862	7,595
即期					
銀行貸款 — 有抵押	500	500	—	—	—
銀行貸款 — 無抵押	4,900	4,900	—	—	—
其他貸款 — 有抵押	88,000	507,300	1,484,800	1,446,000	146,000
其他貸款 — 無抵押	—	400,000	—	—	600,000
租賃負債即期部分	6,021	3,921	4,512	4,526	4,668
長期銀行貸款的即期部分					
— 有抵押	250,059	1,307,251	3,158,230	2,628,357	797,670
長期其他貸款的即期部分					
— 有抵押	<u>333,450</u>	<u>961,248</u>	<u>1,120,129</u>	<u>1,009,744</u>	<u>1,071,154</u>
債務總額	<u>3,599,563</u>	<u>7,862,932</u>	<u>11,769,468</u>	<u>15,188,648</u>	<u>13,550,748</u>

附註：

- (1) 其他貸款包括業績紀錄期間與信託公司、資產管理公司、其他金融機構及其他第三方公司訂立的融資安排。

財務資料

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年5月31日，我們的應償還借款如下。

	12月31日			2020年	2020年
	2017年	2018年	2019年 (人民幣千元)	5月31日	9月30日 (未經審核)
應於一年內償還	676,909	3,181,199	5,763,159	5,084,101	2,614,824
應於第二年償還	497,141	3,855,212	4,132,477	2,792,456	5,863,981
應於二至五年內償還	2,411,843	817,417	1,859,543	4,874,873	2,622,608
應於五年後償還	—	—	—	2,424,830	2,437,072
小計	<u>2,908,984</u>	<u>4,672,629</u>	<u>5,992,020</u>	<u>10,092,159</u>	<u>10,923,661</u>
總計	<u>3,585,893</u>	<u>7,853,828</u>	<u>11,755,179</u>	<u>15,176,260</u>	<u>13,538,485</u>

根據借款條款，我們須遵守若干契諾限制。因此，我們須提前知會相關金融機構或在採取若干行動前尋求其同意。倘違反有關契諾限制，相關金融機構可宣佈有關借款即時到期償還、取消相關借款的抵押品贖回權及／或要求我們支付違約金。該等契諾限制包括：

- 產生額外債務、提供貸款或擔保；
- 提供抵押及準抵押；
- 產生產權負擔；
- 通過銷售、租賃或其他方式出售重大資產；
- 就我們若干附屬公司的股本派付股息或作出分派；
- 償還或轉讓若干債務；
- 削減註冊資本；
- 作出投資及收購；
- 成立合營企業；
- 進行合併、整合及其他控制權變更交易；及
- 申報破產或解散。

財務資料

此外，我們訂立的貸款協議可能有與我們財務表現掛鈎的契諾限制，例如於貸款期須維持指定最高債務資產比率或最低盈利水平。同樣地，倘違反有關契諾限制，相關金融機構可宣佈有關借款即時到期償還、取消相關借款的抵押品贖回權及／或要求我們支付違約金。根據2017年9月簽訂的一項未完成貸款協議，我們兩間附屬公司成都領地泛太房地產開發有限公司及成都新隆置業有限公司的經營現金流量不得連續三年為負。根據我們按貸款協議規定編製及呈報予相關金融機構的經審核報告，(i)成都領地泛太房地產開發有限公司於2017年及2019年分別錄得經營活動所得現金流量淨額人民幣319.6百萬元及人民幣168.8百萬元，而於2018年錄得經營活動所用現金流量淨額人民幣25.0百萬元；及(ii)成都新隆置業有限公司於2018年錄得經營活動所得現金流量淨額人民幣335.3百萬元，而於2017年及2019年分別錄得經營活動所用現金流量淨額人民幣278.9百萬元及人民幣199.3百萬元。截至2020年5月31日，由於該兩間附屬公司並無連續三年錄得負經營現金流量，故我們符合該契諾。截至2020年5月31日的其他未完成貸款協議並不包括特定財務比率。我們並無違反截至2020年5月31日未償還借款條款下的任何與財務比率掛鈎的特定契諾限制。

有關更多資料，請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們有債務且日後可能產生額外債務，繼而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響」一節。業績紀錄期間，我們在所有重大方面均已遵守所有借款契諾，包括我們與銀行、信託公司、資產管理公司及其融資平台以及其他金融機構的融資協議所規定的所有契諾限制及主要財務契諾。同期，我們並無因遵循該等融資協議的借款契諾而涉及任何糾紛、訴訟或申索。

財務資料

截至2020年9月30日，我們有約人民幣2,037.0百萬元的未動用銀行及其他金融機構信貸，均可在並無違反相關融資協議的契諾限制或主要財務契諾的情況下提取。提取該等款項通常受以下契諾限制：

- 相關擔保協議及／或抵押協議已生效，且抵押品已根據抵押協議登記；
- 股本已注入相關項目公司；
- 相關項目公司已就項目開發自政府主管部門獲得必要許可及資質；
- 項目投資計劃與建設進度相符；
- 建設成本並無超出預算；
- 所得款項用於相關貸款協議所協定用途；及
- 相關貸款協議並無違約。

信託及其他融資安排

與中國許多其他物業開發商一樣，我們亦在日常業務過程中與信託公司、資產管理公司及其融資平台以及其他金融機構訂立融資及其他安排，為物業開發及其他相關經營提供資金。與銀行借款相比，該等融資安排通常在獲取方式、審批流程及還款要求方面更為靈活，為我們若干項目發展(尤其是在銀行信貸環境收緊的情況下)提供了有效的替代資金來源。該等融資安排可分類為信託融資及其他融資安排。信託融資安排指與信託公司、資產管理公司及其融資平台訂立的融資安排。請參閱「監管概覽—房地產融資—信託及資產管理融資」。

財務資料

下表載列截至所示日期我們與信託公司、資產管理公司及其融資平台以及其他金融機構的未償還信託及其他融資安排：

序號	金融機構 ⁽¹⁾	票面利率	生效日 ⁽²⁾	到期日	擔保及抵押	於以下日期的本金結餘	
						2020年5月31日 (人民幣元)	2020年9月30日 (人民幣元)
1	金融機構A	14.0%	2018年11月11日	2020年11月8日	本公司附屬公司西昌領創房地產開發有限公司(「西昌領創」)所擁有總地盤面積35,256平方米的兩幅地塊的土地使用權按揭； 抵押西昌領創100.0%股份；及	302,608,223	198,211,502
2	金融機構B	10.2%	2018年12月26日	2021年12月26日	由個別人士(包括劉玉奇先生、劉山先生及劉玉輝先生)以及眉山領創房地產、西昌領創的非控股股東成都聯翠創展企業管理諮詢有限公司及西昌領創擔保。	552,060,390	569,069,639
3	金融機構C	首年每年10.5%； 首年後每年12.5%	2018年9月26日	2020年12月31日	西昌領創所擁有價值人民幣730.6百萬元的一幅地塊的土地使用權按揭 ⁽³⁾ ；及 由西昌領創及個別人士(包括劉玉奇先生及侯三利女士、劉山先生及王濤女士、劉玉輝先生及龍一勤女士)擔保。	361,027,207	—
4	金融機構D	12.1%	2019年6月21日	2021年6月21日	攀枝花領創房地產開發有限公司(「攀枝花領創」)所擁有總地盤面積98,491平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及 由領地集團、劉玉奇先生及侯三利女士擔保。	300,000,000	—
5	金融機構D	12.3%	2019年12月20日	2021年12月24日	綿陽宇航數碼科技有限公司(「綿陽宇航」)及綿陽金泰實業有限公司(「綿陽金泰」)分別擁有的總地盤面積20,026平方米的三幅地塊及地盤面積28,209平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及 由領地集團及本公司附屬公司綿陽宇航、綿陽金泰、綿陽盛興泰來科技有限公司及綿陽鑫亮平科技有限公司擔保。	170,202,476	207,183,384

財務資料

序號	金融機構 ⁽¹⁾	票面利率	生效日 ⁽²⁾	到期日	擔保及抵押	於以下日期的本金結餘	
						2020年5月31日 (人民幣元)	2020年9月30日 (人民幣元)
6	金融機構E	一年內：7.91% 一年以上：9.1%	2019年8月7日	2022年8月6日	由領地集團、劉山先生及其配偶、劉玉輝先生及其配偶及劉玉奇先生及其配偶擔保。	198,578,318	198,873,624
7	金融機構F	13.0%	2019年8月12日	2020年8月11日	由劉山先生、劉玉奇先生及劉玉輝先生擔保。	1,000,000,000	—
8	金融機構G	12.5%	2019年8月23日	2021年8月29日	本公司附屬公司新疆民佰房地產開發有限公司(「新疆民佰」)所擁有總地盤面積115,430平方米的兩幅地塊的土地使用權按揭； 分別抵押新疆民佰及烏魯木齊領地凱悅房地產開發有限公司(「烏魯木齊領地凱悅」)100.0%股份，該等公司均為本公司附屬公司；及 由領地集團、新疆民佰及烏魯木齊領地凱悅擔保。	267,301,873	223,682,111
9	金融機構H	12.5%	2019年8月29日	2020年12月28日	由領地集團擔保；及 抵押本公司附屬公司汕尾市領地房地產開發有限公司100.0%股份。	199,053,266	199,579,684
10	金融機構A	13.0%	2019年10月16日	2021年10月18日	抵押本公司附屬公司西昌領悅房地產開發有限公司100.0%股份；及 由領地集團、本公司附屬公司西昌恒量房地產開發有限公司、眉山領地房地產及關聯人士(包括劉玉奇先生、劉山先生及劉玉輝先生)擔保。	312,532,138	312,662,119

財務資料

序號	金融機構 ⁽¹⁾	票面利率	生效日 ⁽²⁾	到期日	擔保及抵押	於以下日期的本金結餘	
						2020年5月31日 (人民幣元)	2020年9月30日 (人民幣元)
11	金融機構J	13.0%	2019年11月15日	A批： 2021年4月10日 B批： 2021年10月24日	(i)承德市興濼區海建房地產開發有限公司(「承德海建」)所擁有總價值人民幣27.4百萬元的三幅地塊的土地使用權及(ii)承德川達房地產開發有限公司(「承德川達」)所擁有價值約人民幣94.4百萬元的一幅地塊的土地使用權按揭，該等公司均為本公司附屬公司； 抵押承德海建100.0%及承德川達100.0%股份；及 由領地集團擔保。	197,330,989	198,813,981
12	金融機構J	13.0%	2019年11月12日	2021年3月5日	地盤面積73,967平方米的一幅地塊的土地使用權按揭，一名有意在日後與我們聯合開發物業項目的獨立第三方A通過提供抵押及擔保促成該項融資安排；及 由領地集團及獨立第三方A擔保。	146,000,000	146,000,000
13	金融機構G ⁽³⁾	12.0%	2019年12月2日	2021年12月11日	抵押若干指定賬戶存款及本公司附屬公司雅安新領域房地產開發有限公司(「雅安新領域」)100.0%股份；	46,240,442	16,352,192
14	金融機構G ⁽³⁾	12.0%	2019年12月2日	2021年12月11日	領地集團所擁有總建築面積15,851平方米的商用物業的土地使用權及雅安新領域所擁有地盤面積53,520平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及 由該貸款的原債權人獨立第三方B(將該貸款以具有追索權的方式轉讓予金融機構G)及領地集團擔保。	25,610,077	—
15	金融機構A	13.0%	2019年12月6日	2021年12月11日	抵押本公司附屬公司南充唯創房地產開發有限公司(「南充唯創」)100.0%股份；及 由領地集團、鞍山領地房地產、南充領悅房地產開發有限公司及南充唯創以及個別人士(包括劉山先生、劉玉輝先生及劉玉奇先生)擔保。	357,098,386	352,810,917

財務資料

序號	金融機構 ⁽¹⁾	票面利率	生效日 ⁽²⁾	到期日	擔保及抵押	於以下日期的本金結餘	
						2020年5月31日 (人民幣元)	2020年9月30日 (人民幣元)
16	金融機構A	10.3%	2019年12月10日	2022年12月3日	本公司附屬公司綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司所持有一幅面積116,755平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及 由領地集團及綿陽泛太亞的非控股股東重慶市迪馬實業股份有限公司擔保。	699,581,891	620,839,578
17	金融機構K	13.0%	2019年12月30日	2022年12月30日	總面積86,143平方米的十幅地塊的土地使用權按揭；及 由領地集團、本公司附屬公司(即成都領地泛太房地產開發有限公司、綿陽金泰、綿陽宇航)及個別人士(包括劉玉奇先生、侯三利女士、劉玉輝先生、龍一勤女士、劉山先生及王濤女士)擔保。	260,662,774	229,498,164
18	金融機構A	12.0%	2020年5月20日	2022年5月22日	抵押仁壽領悅房地產開發有限公司100.0%股份；及 由領地集團、仁壽領悅房地產開發有限公司、眉山都能房地產開發有限公司、仁壽源地房地產開發有限公司(該等公司均為本公司附屬公司)及個別人士(包括劉山先生、劉玉輝先生及劉玉奇先生)擔保。	450,000,000	449,514,176
19	金融機構G ⁽⁶⁾	12.0%	2020年5月20日	2022年5月26日	西昌領創所擁有總地盤面積30,712平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及	100,000,000	87,941,119
20	金融機構G ⁽⁶⁾	12.0%	2020年5月20日	2022年5月26日	抵押指定賬戶存款；及 由領地集團擔保。	299,898,961	262,133,612
21	金融機構I	12.0%	2020年6月15日	A批： 2021年6月15日 B批： 2021年9月15日 C批： 2021年12月15日	抵押荊州領創房地產開發有限公司(「荊州領創」)100.0%股份； 荊州領創所持有48,399平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及 由領地集團擔保。	—	357,701,364

財務資料

序號	金融機構 ⁽¹⁾	票面利率	生效日 ⁽²⁾	到期日	擔保及抵押	於以下日期的本金結餘	
						2020年5月31日 (人民幣元)	2020年9月30日 (人民幣元)
22	金融機構D	12.0%	2020年6月17日	2021年6月16日	聯袂花領悅所擁有總地盤面積98,491平方米的一幅地塊的土地使用權按揭；及 由領地集團擔保。	—	246,300,947
23	金融機構L	10.0%	2020年8月12日	2020年9月16日	抵押成都港基房地產開發有限公司51.0%股份； 吉林領地房地產所持有若干物業及地塊的土地使用權按揭；及 由領地集團擔保。	—	716,423,499
24	金融機構G	12.0%	2020年8月31日	2022年8月30日	本公司合營企業瀾凱翠成文化投資有限公司(「瀾凱翠成」)所擁有總地盤面積124,354平方米的四幅地塊的土地使用權按揭；及 抵押瀾凱翠成70.0%股份；及 由領地集團擔保。	—	331,201,244

附註：

- (1) 我們合作的該等金融機構為獨立第三方。
- (2) 生效日指有關協議日期或根據有關協議首次作出付款之日(較早者為準)。
- (3) 該按揭已於2020年7月解除。
- (4) 第13及14項安排有相同的貸款金融機構，共享同一套抵押品。借款人為我們兩個不同項目公司。
- (5) 第19及20項安排有相同的貸款金融機構，共享同一套抵押品。借款人為我們兩個不同項目公司。

於2020年5月31日，我們有20項信託及其他融資安排，本金結餘共計人民幣6,245.8百萬元。2020年5月31日後及截至2020年9月30日，我們已償還四項信託融資安排，並訂立四項新信託融資安排。於2020年9月30日，我們有20項信託及其他融資安排，本金結餘共計人民幣5,924.8百萬元。根據信託及其他融資安排，貸方可以地塊或物業的土地使用權作按揭、於項目公司的股權作質押或我們或控股股東或其聯繫人提供擔保等形式擁有擔保權益。然而，相關項目公司的股權不會轉讓予貸方。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的股權質押及擔保將於緊接上市前全部解除。請參閱「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立」。

一般而言，貸方無權參與項目公司的股東大會或董事會會議，亦無任何形式的任何否決權。我們一般毋須就我們日常業務過程中的經營活動事先徵得貸方同意。由於信託及其他融資安排與銀行貸款類似，故貸方僅可行使債權人的權利，且對項目公司的業務運營控制權（如有）極小。根據信託及其他融資安排設立的擔保權益將於償還該等融資的本金及所拖欠的任何其他款項後解除。我們認為，信託及其他融資安排不會影響我們對項目公司的控制權。

我們與信託公司、資產管理公司及其融資平台訂立的貸款協議含有多項慣常正面及／或負面契諾。為確保貸款所得款項合理用於協定用途，該等貸款人一般在其貸款協議內訂明若干監督措施。例如，我們須應相關貸款人要求向其提供中期財務報表、物業開發及銷售時間表。根據若干信託融資協議，我們須定期向相關貸款人報告所得貸款用途。此外，我們須受與該等貸款人訂立的若干貸款協議的限制性契諾所規限。例如，未經相關貸款人事先同意，我們不得向任何第三方轉讓或讓與我們根據貸款協議具有的權利及義務。因此，為改善我們的融資結構並且降低融資成本，於業績紀錄期間，倘若我們可按較優惠條款取得新貸款而不再需要信託公司、資產管理公司及其融資平台的若干未到期貸款，我們間中會償還該等尚未到期的貸款餘額。業績紀錄期間直至最後可行日期，我們並無使用預售所得款項償還該等貸款。根據各融資協議，提早償還該等貸款一般於許可還款期內進行，毋須支付額外利息或罰款。倘若對我們的融資結構有利，且不會損害我們的正常業務營運，我們仍會提早還款。

第三方公司借款

自2020年5月31日起截至2020年9月30日，我們與兩家第三方公司訂立了兩份貸款協議。該等貸款協議均為無抵押及無擔保。我們按8.0%的利率與一家獨立第三方公司訂立貸款協議。於2020年9月30日及截至最後可行日期，該協議項下並無未付餘額。根據我們與另一家第三方公司（我們的附屬公司綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司的一名非控股股東）訂立的貸款協議，我們有權提取最多人民幣1,000.0百萬元。截至2020年9月30日，我們已按13.0%的利率提取人民幣600.0百萬元。截至最後可行日期，該協議項下的未付餘額為人民幣600.0百萬元，而我們計劃根據貸款協議規定的期限於2021年8月30日前償還借款。

財務資料

根據《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事授出貸款的業務，並禁止非金融機構公司間的貸款。中國人民銀行可對貸方徵收相等於貸款墊支活動所得收入（即所收取利息）一至五倍的罰款。然而，根據2015年6月23日頒佈、於2015年9月1日生效及於2020年8月20日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「該規定」），以為生產或業務營運提供資金為目的的公司間貸款屬有效，惟根據《中華人民共和國合同法》及該規定導致無效合同的情況則除外。中國法庭將支持公司就該等貸款利息提出申索，惟年利率不得超過於訂立合同時中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心每月20日發佈的一年期貸款市場報價利率的四倍。

董事確認，我們根據協議借入的借款均用於業務營運。中國法律顧問認為，鑑於我們與兩家第三方公司訂立的上述融資安排並無違反《中華人民共和國合同法》的適用條文或該規定，故中國人民銀行對我們施加處罰的風險甚微。

財務資料

資本承擔

業績紀錄期間，我們的資本承擔主要與投資物業及收購物業有關。下表載列所示日期的資本承擔。

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
已訂約但尚未撥備：				
物業開發活動	2,129,378	12,088,299	12,227,258	12,871,148
收購土地使用權	1,682,660	192,600	77,947	2,180,896
物業、廠房及設備	48,198	59,991	—	—
投資物業	597,292	—	—	—
為收購附屬公司注資	678,000	678,800	1,016,570	764,623
向附屬公司注資	240,550	910,750	927,750	1,233,250
向聯營公司注資	40,860	64,360	44,600	35,000
總計	<u>5,416,938</u>	<u>13,994,800</u>	<u>14,294,125</u>	<u>17,084,917</u>

下表載列於2020年5月31日的資本承擔明細，展示預期分別於2020年、2021年及2022年支付的金額。

	截至12月31日止年度			總計
	2020年	2021年	2022年及其後	
	(人民幣千元)			
已訂約但尚未撥備：				
物業開發活動	4,455,978	4,962,035	3,453,135	12,871,148
收購土地使用權	2,180,896	—	—	2,180,896
為收購附屬公司注資	764,623	—	—	764,623
向附屬公司注資	—	—	1,233,250	1,233,250
向合營企業及聯營公司注資	—	—	35,000	35,000
總計	<u>7,401,497</u>	<u>4,962,035</u>	<u>4,721,385</u>	<u>17,084,917</u>

財務資料

或有負債

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。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)向客戶轉移相關房地產所有權證後，或(ii)客戶結清按揭貸款後。倘買家拖欠按揭貸款，我們通常需要償付按揭貸款以回購相關物業。倘我們未能付清按揭貸款，按揭銀行將拍賣相關物業，而若未償還貸款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，但會依賴按揭銀行所進行的信用審查。

下表載列所示日期擔保總額：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	(人民幣千元)			
就授予本集團物業買家的貸款向銀行作出的擔保	2,992,713	5,443,194	8,882,032	10,459,321
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出的擔保 ⁽¹⁾ . . .	<u>330,000</u>	<u>809,000</u>	<u>1,765,900</u>	<u>1,662,800</u>
總計	<u>3,322,713</u>	<u>6,252,194</u>	<u>10,647,932</u>	<u>12,122,121</u>

附註：

- (1) 控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的擔保將於緊接上市前全部解除。請參閱「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立」。

除本節所披露者及集團內負債外，截至流動資金披露的最新日期(即債務表的最後可行日期)，我們並無任何未償還貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款、承兌信用證或租購承擔、擔保或其他重大或有負債或與之相關的任何契諾。董事已確認，自流動資金披露的最新日期起及直至最後可行日期，本集團的債務、資本承擔及或有負債並無任何重大變動。

財務資料

租賃負債

租賃負債指就我們的若干辦公樓作出租賃付款的責任。租賃年期介乎一至五年。租賃負債初始以於開始日期未支付的租賃付款之現值計量，並使用租約隱含利率予以貼現，倘利率不易確定，則採用增量借貸利率予以貼現。一般而言，我們的貼現率採用增量借貸利率。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，租賃負債分別為人民幣13.7百萬元、人民幣9.1百萬元、人民幣14.3百萬元及人民幣12.4百萬元。業績紀錄期間的租賃負債波動與我們出租的物業數目及業績紀錄期間各租賃物業的付款時間差異基本一致。

資產負債表外安排

除上文披露的或有負債外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以擔保任何第三方及關聯方的付款責任。對於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們進行租賃或對沖或研發服務的任何未合併入賬實體，我們並無任何可變利益。

主要財務比率概要

下表載列所示日期或期間的若干主要財務比率：

	12月31日或截至該日止年度			2020年5月31日
	2017年	2018年	2019年	或截至該日止 五個月
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.3	1.3	1.2	1.3
淨利率 ⁽²⁾	12.2%	11.5%	8.9%	5.5%
總資產回報率 ⁽³⁾	4.0%	1.8%	1.6%	0.8%
股權回報率 ⁽⁴⁾	16.3%	8.0%	10.4%	8.2%
淨資產負債比率(倍) ⁽⁵⁾	0.6	1.1	1.4	1.5
利息覆蓋率(倍) ⁽⁶⁾	2.7	1.5	0.9	0.7

附註：

- (1) 流動比率按各日期流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 淨利率按年／期內利潤淨額除以年／期內收益再乘以100%計算。
- (3) 業績紀錄期間的總資產回報率按各期間(年化)利潤淨額除以各期末總資產餘額再乘以100%計算。
- (4) 業績紀錄期間的股權回報率按各期間(年化)本公司擁有人應佔利潤淨額除以各期末母公司擁有人應佔權益餘額再乘以100%計算。
- (5) 淨資產負債比率等於借款總額(包括計息銀行及其他借款)減現金及銀行結餘，再除以各年末或期末的權益總額計算。
- (6) 利息覆蓋率是按除所得稅開支前年內或期間利潤加融資成本，除以計息銀行及其他借款以及租賃負債的利息及收益合同產生的利息開支(包括有關年度或期間的資本化利息)計算得出。

流動比率

我們的流動比率保持相對穩定，於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日分別為1.3倍、1.3倍、1.2倍及1.3倍。

淨利率

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與2020年5月31日，我們的淨利率分別為12.2%、11.5%、8.9%及5.5%。業績紀錄期間，雖然開發中物業顯著增加，但根據建設及交付計劃，大部分物業尚未完成故未有向客戶交付。因此，我們大部分銷售物業所得收益於相關物業交付時方會確認，雖然業績紀錄期間的總資產有所增加，收益仍然波動。隨著開發中物業不斷增加，我們的各項開支亦普遍增加，包括開發中項目有關的預售活動產生的銷售及推廣開支以及項目公司增加產生的行政開支。因此，業績紀錄期間的利潤淨額波動，而淨利率下降。

總資產回報率

我們於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的總資產回報率分別為4.0%、1.8%、1.6%及0.8%。業績紀錄期間，我們的開發中物業顯著增加，但大部分物業尚未完成故未有向客戶交付，導致利潤淨額於業績紀錄期間整體下降。請參閱「—淨利率」。因此，我們的總資產不斷增加，而利潤淨額並未相應增加。因此，總資產回報率於業績紀錄期間持續下降。

股權回報率

我們於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的股權回報率分別為16.3%、8.0%、10.4%及8.2%。業績紀錄期間，擁有人應佔股權整體增加，惟截至2019年12月31日的股息分派致使同期擁有人應佔股權略微減少。利潤淨額於業績紀錄期間亦波動。請參閱「—淨利率」。基於上述的綜合影響，業績紀錄期間的股權回報率波動。

淨資產負債比率

我們於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的淨資產負債比率分別為0.6倍、1.1倍、1.4倍及1.5倍。淨資產負債比率的增長與銀行及其他借款的增長大致相符，主要是為應對業務擴張引致的融資需求。

利息覆蓋率

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，我們的利息覆蓋率分別為2.7、1.5、0.9及0.7倍。利息覆蓋率的減少與銀行及其他借款的增長大致相符，主要是為應對業務擴張引致的融資需求。

根據建議中國人民銀行標準的財務比率

近期新聞報道開始透露中國人民銀行計劃控制中國物業開發商的計息負債比率，採用新建議的標準衡量物業開發商的債務負擔。建議的標準對三項比率實施上限，即(i)債務資產比率(以總負債減去合約負債然後除以扣除合約負債的總資產計算)不得超過70%；(ii)淨負債比率(總計息負債減去現金及銀行結餘然後除以總權益計算)不得超過100%；及(iii)現金與短期借貸的比率(現金加上銀行結餘然後除以計息銀行及其他借貸即期部分計算)不得低於1.0。建議的標準亦指明(i)並未超越三個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過15.0%；(ii)僅超越一個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過10.0%；(iii)超越兩個限額的物業開發商的計息負債每年增幅不得超過5.0%；及(iv)超越三個限額的物業開發商的計息負債不得增加。

2020年8月，根據若干新聞報道，住房和城鄉建設部、中國人民銀行與若干物業開發商舉行論壇，討論中國房地產業的長期機制，報道表示規管中國物業開發商對外融資的相關規例及政策已經制訂。然而，截至最後可行日期，論壇後仍未有關於新規例或規定的正式公佈。因此，上述中國人民銀行建議的標準仍未生效。我們將繼續監察相關法規更新，確保我們合規。

於2017年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為64.0%、59.4%及1.5倍。於2018年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為68.9%、108.5%及0.5倍。於2019年12月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為77.3%、141.6%及0.6倍。於2020年5月31日，以上述方式計算，我們的備考負債比率、淨負債比率及現金與短期借貸比率分別為80.2%、153.1%及1.1倍。

因此，倘若中國人民銀行完全按照新聞報道的方式實行建議的標準，而我們在實行建議標準當時的三個比率的表現與2017年及2018年12月31日以及2020年5月31日當時沒有重大差別，則我們分別會超越三個限額的其中零個、兩個及兩個，計息負債每年許可增幅分別不得超過15.0%、5.0%及5.0%，至於2019年12月31日的情況，我們則會超越全部三個限額，不得增加計息負債。有關詳情，請參閱「風險因素—與我們業務有關的風險—我們取得額外融資的能力可能受局限」。

假設於業績紀錄期間的最壞情況，中國人民銀行完全按照新聞報道的方式實行建議的標準，而我們在實行建議標準當時的三個比率的表現與2019年12月31日當時沒有重大差別，雖然我們(i)不得增加計息負債；(ii)償還部分現有債務前不得提取信貸融資；及(iii)可能需要減慢土地收購活動，確保有足夠現金完成現有物業項目，但董事認為，基於以下理由，我們的業務營運及財務狀況不會受到重大影響：(a)基於該等新聞報道所載的資料，建議的標準不會影響全球發售所得款項用途；(b)我們可維持在中國人民銀行實施建議標準當時的計息負債總額規模；(c)由於建議的標準並不禁止物業開發商承擔債務，僅旨在限制總債務水平的增幅，故我們償還應付的計息借款後，可再新增計息借款，而不會大幅增加計息負債規模；(d)我們可繼續與業務夥伴合作聯合開發物業項目，相關項目公司可繼續獲得我們與業務夥伴的財政支持；(e)經考慮我們目前可獲得的財務資源、參考物業開發狀況與進度而定的營運資金需要、根據銷售合同的預計合同銷售所得款項以及我們各項現有物業項目的估計貸款淨額還款狀況（即我們估計上市後12個月內的借款還款將超過為相關物業項目提供資金而承擔的新增借款），建議的標準亦不會影響我們開發現有物業項目及自銷售物業產生現金的能力；及(f)自2019年12月31日以來，我們該三項比率的表現已有所改善，至2020年5月31日，僅超越三個比率的其中兩個。

有關市場風險的定量及定性分析

金融工具產生的主要風險為利率風險、信用風險及流動資金風險。我們面臨的風險及管理該等風險而採取的金融風險管理政策及慣例如下。

利率風險

我們的利率風險來自計息銀行存款與銀行及其他借款。按浮動利率計息之銀行存款與銀行及其他借款令我們面臨現金流量利率風險。按固定利率計息之銀行及其他借款令我們面臨公平值利率風險。我們就按浮動利率獲得之借款面臨現金流量利率風險，惟部分被按浮動利率持有的現金抵銷。我們密切監察利率走勢及其對我們所面臨利率風險的影響。我們目前並無應用任何利率掉期安排。

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，倘所有其他變量維持不變且不考慮利息資本化，若浮動利率借款的利率上升或下降100個基點，則2017年、2018年及2019年與2020年5月31日的利息費用將分別增加／減少約人民幣7.1百萬元、人民幣28.7百萬元、人民幣24.9百萬元及人民幣57.2百萬元。

由於預期銀行存款的利率不會大幅變動，故董事預計計息資產不會因利率變動而受到重大影響。

上述敏感度分析假設利率變動於所示日期發生，並適用於我們自金融機構獲得的全部浮動利率貸款及借款，惟不計及利息資本化的影響。

信用風險

我們面臨與貿易應收款項及其他應收款項與銀行現金存款相關的信用風險。貿易應收款項及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等價物的賬面值為相關金融資產所面臨的最大信用風險。我們主要將存款存放於持牌銀行(彼等均為信譽良好的金融機構)以管理該等風險。

由於我們有大量客戶，故並無高度集中的信用風險。業績紀錄期間，我們並無錄得任何重大壞賬損失。其他金融資產(主要包括受限制現金及已抵押存款、其他應收款項及應收關聯公司款項)的信用風險源自交易對手違約，所面臨的最大風險等於該等工具的賬面值。董事預期不會因該等交易對手不履約而產生任何重大損失。

流動資金風險

我們計劃透過內部銷售所得款項及充足的信貸融資承諾金額維持充裕的現金，以滿足物業項目相關營運需求及承擔。我們的目標是透過使用計息銀行及其他借款維持資金的持續性與靈活性之間的平衡。我們持續審查流動資金狀況，包括審查預期現金流入及流出、預售／銷售業績、借款到期情況以及計劃物業開發項目的進展，以監察我們的長短期流動資金需求。我們已建立一套流動資金風險管理措施，包括：

- **編製預算。**董事會及本集團管理層負責擬定整體業務及投資計劃、編製年度財務預算及決算報告和制定利潤分配方案，並負責本集團的整體風險控制。
- **審慎土地收購決定。**我們將考慮流動資金狀況，審慎決定是否收購土地。土地收購計劃將提交投委會審批。內部政策要求我們避免激進收購土地，而維持可持續的流動資金水平。
- **嚴格成本控制。**我們實施嚴格的成本控制維持流動資金水平。財務部門主要負責管理流動性風險，採取以下措施管理：(i)有系統保存本集團現金流入及流出的紀錄；(ii)編寫每週或每月報告，查找並解決短期現金流量的潛在問題及潛在解決方案，交由總監審查並解決該等問題；及(iii)審核財務業績是否符合若干目標，以確保有足夠短期及長期的現金，並當我們的借款及投資活動發生重大變化時知會本集團負責人。我們各城市公司的高級管理團隊負責日常業務運營及當地項目的風

險監控，並負責監督當地日常業務各個範疇和審批各項目公司的重大業務決定。我們已清晰界定城市公司與集團管理層之間的報告渠道。請參閱「業務—我們的物業開發管理—建設及採購—採購」。

- **替代融資渠道。**我們積極尋求多元化融資渠道為經營提供資金。例如，我們計劃透過發行公司債券及資產支持證券計劃為經營提供資金。

透過該等流動資金風險管理措施，我們旨在自金融機構獲得充足的儲備及備用資金，滿足長短期流動資金需求。

股息及可分派儲備

業績紀錄期間，我們並無向股東宣派任何股息。

我們並無固定政策或預計分配率。在符合開曼群島相關法律及細則的前提下，本公司有權以任何貨幣宣派股息，惟不得宣派超過董事會建議金額的股息。組織章程細則規定，股息可以已變現或未變現的利潤支付，亦以董事認為不再需要從利潤預留的任何儲備宣派或支付。經普通決議案批准後，股息亦可以股份溢價賬或任何根據公司法及組織章程細則規定可作此用途的資金或賬目宣派及支付。

本公司將以每股股份為基準以港元宣派及支付股息(如有)。向股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運需求、資金需求及董事認為相關的任何其他條件，並須經股東同意，惟董事會可於其認為就利潤而言屬合理的情況下，可分派中期股息。

未來的股息派付亦取決於我們能否自中國附屬公司收到股息。中國法律規定股息僅可以自按中國會計原則計算的利潤淨額中派付，而該等會計原則不同於其他司法權區公認會計原則(包括國際財務報告準則)。財政部於2017年頒佈中國企業會計準則(「中國企業會計準則」)的若干新訂會計準則，包括有關財務工具及收益的新訂會計準則。該等新訂會計準則連同其他現行會計準則構成中國公認會計準則(「中國公認會計準則」)，在各重大方面與國際財務報告準則相同。按財政部的規定，該等新訂會計則計對不同實體有不同的採納時間安排。具體而言，對本集團表現可能有重大影響的新訂收益會計準則，將於以下日期開始的期間採納：(i)就同時在中國內地及海外上市的實體以及根據國際財務報告準則或中國企業會

財務資料

計準則編製財務報表的海外上市實體，於2018年1月1日或之後開始的期間採納；(ii)就所有於中國內地上市的實體，於2020年1月1日或之後開始的期間採納；及(iii)就所有其他實體，於2021年1月1日或之後開始的期間採納。實體亦可提早採納。因此，我們於中國內地成立且根據中國企業會計準則編製法定財務報表的附屬公司在採用中國企業會計準則與國際財務報告準則申報盈利的時間可能有所不同，惟無論如何不遲於2021年1月1日，且對我們附屬公司可能用作股息分派的保留盈利不會有負面影響。董事認為，國際財務報告準則及中國公認會計準則的差異不會對我們日後派發股息有任何重大負面影響。

中國法律亦規定外資企業將部分利潤淨額計提法定儲備，不可用作派付現金股息。此外，倘我們的附屬公司產生負債或虧損，或我們或附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資或其他協議附有任何限制性契諾，則可能限制該等附屬公司向我們分派股息。

根據中國法律，可分派儲備包括根據中國會計原則計算的利潤淨額，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，中國法律及法規亦要求，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稅後利潤(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。

本公司於2017年、2018年及2019年與截至2020年5月31日止五個月向非控股股東宣派及派付的金額分別為人民幣16.2百萬元、人民幣61.8百萬元、零及零。

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，估計約為人民幣84.8百萬元，佔估計全球發售所得款項總額7.6%（假設發售價為每股股份5.25港元（即指標發售價範圍的中位數）及並無行使超額配股權）。業績紀錄期間，我們產生上市開支約人民幣29.0百萬元，其中約零、零、人民幣11.7百萬元及人民幣10.3百萬元分別計入我們截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月的行政開支。我們目前預期於業績紀錄期間末之後將進一步產生人民幣55.8百萬元開支，其中約人民幣13.5百萬元將計入行政開支。董事預期，該等開支不會對我們截至2020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

獨立物業估值師仲量聯行已對我們截至2020年9月30日的物業權益進行估值，認為我們截至該日的物業權益總市值為人民幣47,053.6百萬元，本集團應佔權益為人民幣40,004.5百萬元。有關我們物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於「附錄三一物業估值報告」。

下文載述按「附錄一—會計師報告」所載於2020年5月31日經審核綜合財務資料中若干物業總值與「附錄三一物業估值報告」所載於2020年9月30日該等物業估值的對賬。

	(人民幣千元)
以下物業於2020年5月31日的賬面淨值	
— 開發中物業	30,847,738
— 已竣工待售物業	1,215,995
— 投資物業	4,574,000
添置	7,262,563
減：銷售已竣工待售物業	(2,365,614)
截至2020年9月30日的物業賬面淨值	41,534,682
淨估值盈餘	5,518,918
本招股章程附錄三物業估值報告所載於2020年9月30日的物業市值 ⁽¹⁾	47,053,600

財務資料

附註：

- (1) 市值不包括為本招股章程附錄三物業估值報告所載第1、24、28、54、61、77、78、80至82、84及87至89項物業(部分)提供的參考價值。由於本集團截至估值日期(即2020年9月30日)尚未取得該等物業的若干證書，故未於物業估值報告反映該等物業的市值。請參閱「附錄三一物業估值報告」。

未經審核備考經調整有形資產淨值

僅供說明，以下本集團按照香港上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃為顯示假設全球發售已於2020年5月31日發生對本集團截至2020年5月31日經審核有形資產淨值的影響，並根據自本招股章程附錄一會計師報告所載本集團截至2020年5月31日經審核財務資料摘錄的綜合資產淨值而編製並作出以下調整：

	截至2020年 5月31日		本集團	
	本集團經審核 綜合有形 資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3) 港元 (附註4)
按發售價每股股份				
4.50港元計算	5,395,458	874,188	6,269,646	6.27 7.39
按發售價每股股份				
6.00港元計算	5,395,458	1,182,697	6,578,155	6.58 7.76

附註：

- (1) 2020年5月31日本公司擁有人應佔未經審核綜合有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據2020年5月31日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣5,441.8百萬元減無形資產約人民幣16.3百萬元計算得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股股份4.50港元或每股股份6.00港元計算，經扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支，且並無計及因可能行使超額配股權而發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額按1.0港元兌人民幣0.8482元的匯率由港元換算為人民幣。

財務資料

- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按緊隨全球發售完成後已發行1,000,000,000股股份計算，且並無計及因可能行使超額配股權而發行的任何股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按1.0港元兌人民幣0.8482元的匯率兌換成港元。
- (5) 並無作出調整以反映本集團於2020年5月31日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

關聯方交易

業績紀錄期間的關聯方交易載於附錄一會計師報告附註41。

業績紀錄期間，我們的大部分關聯方交易屬非貿易性質，主要包括向／(自)關聯方墊款，為方便起見而代表關聯方付款或關聯方代表我們付款。業績紀錄期間，我們向／(自)關聯方墊款增加主要是由於(i)合營企業增加令向／(自)合營企業墊款增加；及(ii)向／(自)融量集團或受其控制公司的墊款增加所致，有關墊款會於上市前結清。

截至2020年9月30日，約人民幣770.8百萬元(佔我們截至2020年5月31日的應收關聯方款項約42.5%)經已償還。

我們亦有若干關聯方交易屬貿易性質，包括：

向關聯方出租物業

截至最後可行日期，我們向融量集團若干附屬公司出租數項物業作商業用途，總建築面積約3,900平方米。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，融量集團就租用物業向我們支付的租金總額分別為零、約人民幣0.4百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.3百萬元。截至2019年12月31日止年度的租金較去年大幅增加，主要是由於就成都領地中心若干單位租賃的免租期(2018年10月至2019年5月)完結。截至2017年12月31日止年度，我們並無向關聯方出租物業。

向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務

截至2019年12月31日止年度，我們向成都金凱盛瑞房地產開發有限公司及樂山川達房地產開發有限公司提供管理諮詢服務，錄得管理諮詢服務收入人民幣9.3百萬元，截至2020年5月31日止五個月則錄得人民幣3.3百萬元。我們於2017年及2018年及截至2019年5月31日止五個月並無向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務。

關聯方向我們提供物業管理服務

業績紀錄期間，領悅物業服務集團有限公司(前稱四川滙豐物業服務有限公司)及其若干附屬公司向我們提供物業管理服務。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們的物業管理費分別為人民幣34.8百萬元、人民幣54.7百萬元、人民幣70.1百萬元、人民幣17.6百萬元及人民幣36.9百萬元。請參閱「關連交易—(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易—3.物業管理服務」。

關聯方向我們提供商業管理服務

業績紀錄期間，成都寶瑞商業管理有限公司及其若干附屬公司於各類物業項目中為我們的商業物業提供商業管理服務，如成都環球金融中心。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們分別向彼等支付項目管理費人民幣6.9百萬元、人民幣24.2百萬元、人民幣34.0百萬元、人民幣15.1百萬元及人民幣13.4百萬元。請參閱「關連交易—(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易—2.商業管理服務」。

向關聯方購買材料及安裝服務

業績紀錄期間，我們委聘眉山市明典門窗有限公司、眉山市明典門窗有限公司、巴州巨集典建築裝飾工程有限公司及眉山市華典建築裝飾工程有限公司為若干物業項目採購材料及安裝窗戶產品。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們分別向該等關聯方支付人民幣4.0百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣42.0百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣23.2百萬元。請參閱「關連交易—(B)須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易—採購及安裝服務」。

為關聯方提供擔保

業績紀錄期間，我們為關聯方的若干銀行及其他借款擔保。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，該等擔保餘額分別為人民幣130.0百萬元、人民幣35.0百萬元、人民幣1,325.4百萬元及人民幣1,548.8百萬元。我們向關聯方提供的所有擔保(向我們的合營企業或聯營公司提供的擔保除外)將於緊接上市前全部解除。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的擔保將於緊接上市前全部解除。請參閱「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立」。

向我們提供擔保

業績紀錄期間，我們的若干銀行及其他借款由融量集團擔保。於2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，融量集團所擔保的銀行及其他借款餘額分別為人民幣570.0百萬元、人民幣570.0百萬元及人民幣1,020.0百萬元。關連人士向我們提供的所有擔保將於緊接上市前全部解除。具體而言，控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本集團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提供或獲提供的擔保將於緊接上市前全部解除。請參閱「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立」。

關聯方向我們提供的所有擔保將於緊接上市前全部解除。

借款予合營企業及聯營公司

業績紀錄期間，我們向兩家合營企業徐州輝創房地產開發有限公司（「徐州輝創」）及徐州唯創房地產開發有限公司（「徐州唯創」）發放借款，年利率均為8.0%。我們亦於業績紀錄期間代表徐州輝創及徐州唯創作出墊款。截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，應收徐州輝創及徐州唯創款項總額分別為零、人民幣110.4百萬元、人民幣32.3百萬元及人民幣75.6百萬元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年5月31日止五個月，我們已自徐州輝創及徐州唯創收取的利息收入分別為零、人民幣9.2百萬元、人民幣3.9百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣1.1百萬元。於最後可行日期，徐州輝創及徐州唯創的未償還餘額分別為人民幣41.0百萬元及人民幣47.1百萬元。

遵守中國法律

根據《貸款通則》，僅金融機構方可合法從事授出貸款的業務，並禁止非金融機構公司間的貸款。中國人民銀行可對貸方徵收相等於貸款墊支活動所得收入（即所收取利息）一至五倍的罰款。然而，根據2015年6月23日頒佈、於2015年9月1日生效及於2020年8月20日修訂的《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》（「該規定」），以為生產或業務營運提供資金為目的的公司間貸款屬有效，惟根據《中華人民共和國合同法》及該規定導致無效合同的情況則除外。中國法庭將支持公司就該等貸款利息提出申索，惟年利率不得超過於訂立合同時中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心每月20日發佈的一年期貸款市場報價利率的四倍。

董事確認，我們向合營企業及聯營公司提供的所有借款均用作業務營運。中國法律顧問認為，鑑於上述與徐州輝創及徐州唯創的融資安排並無違反《中華人民共和國合同法》，中國人民銀行對我們施加罰款的風險偏低。

董事確認，所有該等關聯方交易均基於公平原則按公平合理的條款進行。

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

董事確認，截至最後可行日期，並無發生任何情況將引致上市規則第13.13至13.19條的披露規定。

無重大不利變動

於進行董事認為合適的充分盡職調查工作及經審慎周詳考慮後，董事確認，截至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況或前景自2020年5月31日（即我們最近期綜合財務報表的編製日期）以來並無重大不利變動。

未來計劃及展望

有關我們未來計劃的詳情，請參閱「業務—策略」。

我們尋求上市是因為我們認為上市將為我們及股東帶來以下裨益：

- 進入資本市場。我們將能夠於上市後作為上市公司進入資本市場；
- 為利益相關者提供流動性。由於股份上市可創造流動的交易市場，我們認為上市有助於進一步激勵優秀的高級管理人員及僱員（其中部分為本公司的利益相關者），繼而有助於本集團取得長遠成功；及
- 提升品牌形象。我們認為上市將進一步提升品牌形象並鼓勵市場接受我們的產品與服務。

所得款項用途

經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設超額配股權未獲行使且並無計及可能因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而發行的任何股份及假設發售價為每股股份5.25港元（即本招股章程封面所載指標發售價範圍的中間價），我們估計將從全球發售收取所得款項淨額約1,213百萬港元。我們擬將該等全球發售所得款項淨額按下列金額用作以下目的：

- 約60%或約728百萬港元，將用於撥付現有項目，包括物業開發項目的建設成本，包括(i)攀枝花領地陽光花城⁽¹⁾；(ii)烏魯木齊領地•天嶼⁽²⁾；(iii)雅安蘭台府3期⁽³⁾；(iv)成都天府蘭台•菁陽⁽⁴⁾；(v)綿陽觀江府⁽⁵⁾；及(vi)成都領地天禦⁽⁶⁾，請參閱「業務—我們的業務—我們的物業項目」；

未來計劃及所得款項用途

附註：

- (1) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2022年完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
- (2) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2022年完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
- (3) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2022年完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
- (4) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2021年完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
- (5) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2023年完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
- (6) 截至最後可行日期，該項目仍在開發，我們預計該項目將於2022年完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工延誤，並預期該項目不會延期交付。
 - 約20%或約243百萬港元，將用於為未來項目提供資金，包括土地收購成本；
 - 約10%或約121百萬港元，將用於償還項目開發的現有計息借款，即(i)信託融資公司與我們附屬公司綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司之間的信託融資安排人民幣700.0百萬元，年利率為10.3%，自2019年12月10日起計為期約三年，請參閱「財務資料—債務—信託及其他融資安排」，及(ii)中國一家商業銀行向我們附屬公司新津菁陽投資有限公司提供銀行貸款人民幣350.0百萬元，年利率為9.0%，自2019年10月12日起計為期三年；及
 - 約10%或約121百萬港元，將用於一般業務營運及營運資金。

未來計劃及所得款項用途

倘超額配股權獲全面行使，經扣除我們就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支後，假設發售價為每股股份5.25港元(即指標發售價範圍的中位數)，我們估計發售該等額外股份產生的額外所得款項淨額將約為191百萬港元。

倘發售價釐定為每股發售股份6.00港元(即本招股章程所載指標發售價範圍的最高價)並假設超額配股權未獲行使，我們將收取所得款項淨額約1,394百萬港元。倘發售價釐定為每股發售股份4.50港元(即本招股章程所載指標發售價範圍的最低價)並假設超額配股權未獲行使，我們將收取所得款項淨額約1,031百萬港元。

倘所得款項淨額進一步減少，我們將按比例減少擬用於上述用途的所得款項淨額。

倘全球發售所得款項淨額未立即用作上述用途，在適用法律法規允許的範圍內，我們擬將所得款項存入持牌金融機構賬戶。倘我們用於上述用途的所得款項淨額或我們按上述比例分配的所得款項淨額發生任何變動，我們將作出正式公告。

香港包銷商

建銀國際金融有限公司
招銀國際融資有限公司
交銀國際證券有限公司
海通國際證券有限公司
國泰君安證券(香港)有限公司
克而瑞證券有限公司
越秀証券有限公司
盛源證券有限公司
農銀國際證券有限公司
民銀證券有限公司
中國銀河國際證券(香港)有限公司
邁時資本有限公司
一盈證券有限公司

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有條件悉數包銷。國際發售預期將由國際包銷商根據國際包銷協議的條款及條件悉數包銷。倘獨家全球協調人(代表包銷商)與本公司因任何理由而未能協定發售價，全球發售將不會進行並將告失效。

全球發售包括初步提呈發售25,000,000股香港發售股份的香港公開發售及初步提呈發售225,000,000股國際發售股份的國際發售，在各情況下均可按「全球發售的安排」所述基準重新分配，而國際發售亦視乎超額配股權行使與否而定。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，我們根據本招股章程及相關申請表格的條款及條件提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

待上市委員會批准本招股章程所述根據全球發售提呈發售的股份上市及買賣後，以及達成香港包銷協議所載若干其他條件(或視情況而定，獲豁免)的情況下，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條款及條件，按彼等各自的適用比例認購或促使認購人認購香港公開發售已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終止後，方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間出現下列任何情況，則獨家全球協調人(本身及代表香港包銷商)及獨家保薦人可發出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) 以下各項發生、出現、存在或生效：
 - (a) 涉及或影響香港、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、美國、英國、任何歐盟成員國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(統稱「**相關司法權區**」)的任何不可抗力性質的事件或一連串事件(包括但不限於任何政府行動、宣佈全國性或國際性緊急狀態或宣戰、災難、危機、傳染病、疫症、爆發大規模傳染病(不包括截至香港包銷協議日期存續而其後未有嚴重升級的傳染病、疫症和大規模爆發疾病)、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

- (b) 涉及或影響任何相關司法權區的地方、國家、地區或國際金融、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)出現任何變動、涉及潛在變動的事態發展或事件,或可能導致任何變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或一連串事件;或
- (c) 聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所的證券買賣全面停止、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部門實施)、倫敦、中國、開曼群島、歐盟(或其任何成員國)或任何其他相關司法權區全面禁止進行任何商業銀行活動,或上述任何地區或司法權區中斷進行商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務、程序或事宜;或
- (e) 任何相關司法權區的現有法律(或任何法院或其他主管當局對現有法律的詮釋或應用)出現任何變動或涉及潛在變動的任何事態發展,或將會或可能導致變動或涉及潛在變動的事態發展的任何事件或一連串事件,或發生上述任何情況均可能影響任何相關司法權區;或
- (f) 出現任何變動或涉及潛在變動的事態發展或事件或本招股章程「風險因素」一節載列的任何風險成為現實;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(包括美元、歐元、港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值)出現變動或涉及潛在變動的事態發展,或出現影響任何相關司法權區的上述任何方面變動或涉及潛在變動的事態發展,或任何相關司法權區實施任何外匯管制;或
- (h) 除本招股章程所披露者外,本集團任何成員公司或最終控股股東面臨或遭任何第三方提起任何重大訴訟;或

- (i) 執行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資格參與公司管理；或
- (j) 本公司主席或行政總裁離職；或
- (k) 任何相關司法權區的機關或政治團體或組織對本集團任何成員公司或任何執行董事展開任何調查或其他行動或公佈有意展開調查或採取其他行動；或
- (l) 除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司於任何重大方面違反上市規則或其他適用法律；或
- (m) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行、出售或交付任何發售股份(包括本公司根據超額配股權獲發行的股份)；或
- (n) 本招股章程(或有關擬提呈發售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) 除獨家保薦人事先批准外，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(或有關擬提呈發售及出售股份所用的任何其他文件)的任何補充或修訂；或
- (p) 任何債權人於債項指定到期前有效要求本集團任何成員公司償還或償付任何債項或本集團任何成員公司負有責任的債項；
- (q) 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將本集團任何成員公司清盤的任何決議案，或委任臨時清盤人、財產接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分重大財產或業務，或本集團任何成員公司發生任何同類事件，

而獨家保薦人及獨家全球協調人(本身及代表香港包銷商)全權絕對認為上述事件個別或整體：

- (A) 已經或將會或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或情況或表現直接或間接造成重大不利影響；或
 - (B) 已經或將會或可能會對全球發售的順利進行或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度造成重大不利影響；或
 - (C) 目前或將會或可能會導致進行或如期履行或執行或推廣全球發售為不明智、不適宜或不切實際；或
 - (D) 已經或將會或可能會導致香港包銷協議的任何部分(包括包銷)無法根據其條款進行，或阻礙或延遲根據全球發售或根據其包銷協議處理申請及／或付款；或
- (2) 獨家保薦人及獨家全球協調人獲悉：
- (a) 任何本招股章程及申請表格及／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)所載任何陳述於刊發時於任何重大方面屬於或成為失實或不正確或存在誤導成分，或上述文件所載任何預測、估計、意見、意向或預期並非屬公平可信，亦非基於合理假設作出；或
 - (b) 倘已發生或已發現任何事項，而倘該等事項於緊接本招股章程日期之前已發生或已發現，則構成任何本招股章程、申請表格及正式通告(包括其任何補充或修訂)的重大遺漏；或

- (c) 嚴重違反香港包銷協議或國際包銷協議的任何一方所施加的任何責任(對任何香港包銷商或國際包銷商所施加者除外)；或
- (d) 導致或可能導致彌償方(定義見香港包銷協議)承擔任何重大責任的任何事件、行為或遺漏；或
- (e) 涉及本集團任何成員公司(視為整體)資產、負債、財產、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或環境或表現的任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動的任何發展；或
- (f) 違反擔保人(定義見香港包銷協議)的保證，或導致上述者於任何方面為不實或不正確或含誤導成分的任何事件或情況；或
- (g) 於上市日期或之前，上市委員會拒絕或不批准根據全球發售將發行的股份(包括因行使超額配股權而可能發行的任何額外股份)上市及買賣(受慣常條件所限制者除外)，或已授出批准，但該批准其後遭撤回、限制(受慣常條件所限制者除外)或保留；或
- (h) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售所刊發或使用的任何其他文件)或全球發售；或
- (i) 「附錄五—法定及一般資料—9.專家資格」所載任何專家(獨家保薦人除外)已各自就刊發本招股章程時載入其報告、函件及／或法律意見(視情況而定)以及以其各自出現的方式及內容提述其名稱撤回同意；或
- (j) 累計投標過程有相當一部分訂單已撤消、終止或取消。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

A. 本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內，本公司不會再發行股份或可轉換成io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、行使超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權及／或符合上市規則第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(1)條，各控股股東已向本公司及聯交所承諾，除非根據資本化發行、全球發售、借股協議、行使超額配股權及根據購股權計劃授出的購股權，否則自身不會亦將促使股份登記持有人不會：

- (i) 自本招股章程當日起至上市日期起計滿六個月當日止期間，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本公司任何股份或證券，及就此等本公司股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (ii) 於上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上段所述任何股份或證券，或就上段所述任何股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，以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，彼不再為一組控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已再次向本公司及聯交所承諾，自本招股章程當日起至上市日期起計滿十二個月當日止期間：

- (i) 倘其根據上市規則第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)質押或抵押其本身實益擁有的本公司任何股份或證券，會立即知會本公司有關質押或抵押的事宜，以及據此質押或抵押的本公司股份或證券數目；及
- (ii) 倘其接獲任何已質押或押記的本公司股份或證券承質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押記的股份或證券，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文(i)及(ii)段所述事項後，本公司將盡快知會聯交所，並盡快按照上市規則的規定以公告方式披露該等事項。

根據香港包銷協議作出的承諾

(A) 本公司的承諾

除根據資本化發行、全球發售(包括因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權)或根據上市規則提呈發售及出售發售股份外，於香港包銷協議日期開始至自上市日期起計六個月當日(包括該日)止期間(「首六個月期間」)，本公司已向各獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除非經獨家保薦人及獨家全球協調人(本身及代表香港包銷商)事先書面同意並符合上市規則規定，否則本公司不會：

- (i) 直接或間接、有條件或無條件配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、按揭、押記、質押、擔保、借出、授出或銷售任何購股權、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處置或設立產權負擔於或同意轉讓或處置或設立產權負擔於本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益(包括任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以認購或購買本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益的證券)，或就發行存託憑證而向託管商存託本公司任何股份或其他證券；或

(ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司全部或部分任何股份或任何其他證券或任何前述者的任何權益(包括任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買本公司任何股份或其他證券或任何前述者的任何權益)的所有權的任何經濟後果；或

(iii) 訂立與上文(i)或(ii)分段所述任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或

(iv) 要約或同意或公佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，

在各情況下，均無論上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何上述交易是以交付本公司股份或有關其他證券抑或以現金或其他方式結算(無論發行該等股份或其他股份或證券會否於首六個月期間內完成)。倘於首六個月期間屆滿日期起計六個月期間(「**第二個六個月期間**」)，本公司訂立上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，其將採取一切合理措施確保不會造成本公司任何股份或其他證券出現混亂或虛假市場。各控股股東向各獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，其將促使本公司遵守上述承諾。

(B) 控股股東的承諾

各控股股東向各獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據資本化發行及全球發售（包括因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而發行股份）外，未經獨家全球協調人（本身及代表香港包銷商）事先書面同意及除非符合上市規則規定：

- (a) 控股股東於首六個月期間的任何時候均不會(i)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、授出或銷售任何購股權、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處置或設立產權負擔於或同意轉讓或處置或設立產權負擔於本公司任何股份或其他證券或當中任何權益（包括任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買任何股份或任何有關其他證券（如適用）或任何前述者的任何權益的證券），或就發行存託憑證而向託管商存託本公司任何股份或其他證券；或(ii)訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司全部或部分任何股份或任何其他證券或當中任何權益（包括任何可轉換為或交換或行使或代表有權收取，或任何認股權證或其他權利以購買任何股份或任何有關其他證券（如適用）或任何前述者的任何權益）的所有權的任何經濟後果；或(iii)訂立與上文(i)或(ii)分段所述任何交易具有相同經濟效益的任何交易；或(iv)要約或同意或公佈有意進行上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，在各情況下，均無論上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易是以交付本公司股份或其他證券抑或以現金或其他方式結算（無論發行該等股份或其他證券會否於首六個月期間內完成）；及
- (b) 於第二個六個月期間內，控股股東不會訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何前述交易，或要約或同意或公佈有意訂立任何該等交易，以致緊隨有關出售、轉讓或處置或行使或強制執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，任何控股股東將不再為本公司的一組控股股東（定義見上市規則）；及

- (c) 於第二個六個月期間屆滿前，倘任何控股股東訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何該等交易，或要約或同意或宣佈有意進行任何該等交易，則會採取一切合理措施確保不會導致本公司證券出現市場混亂或虛假市場，惟須嚴格遵守相關法例的任何規定（謹此說明，包括聯交所或證監會或任何相關部門的規定），本分節內容不妨礙任何控股股東向任何獲認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）抵押其本身實益擁有的任何本公司股份或其他證券。

謹此說明，上述限制不得阻止任何有關方購買額外股份及出售任何購買的額外股份，惟須符合上市規則第8.08條的規定以維持公開的證券市場及充足公眾持股量。

我們同意並承諾於接獲控股股東的有關書面資料後，將盡快按照上市規則的規定通知聯交所並於報章公開披露該等資料。

彌償保證

我們與控股股東已同意就(其中包括)獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能遭受的若干損失(包括彼等因履行根據香港包銷協議承擔的責任及本公司違反香港包銷協議而產生的損失)作出補償。

香港包銷商於本公司的權益

除根據香港包銷協議承擔的責任外，香港包銷商並無持有本公司任何股權，亦無擁有任何權利或購股權可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彼等根據香港包銷協議承擔的責任而持有部分股份。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，預期我們及控股股東將與獨家全球協調人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商將按其所載的條件，同意購買或促使認購人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，則全球發售不會進行。

超額配股權

本公司預期向獨家全球協調人（代表國際包銷商）授出超額配股權，可由獨家全球協調人全權酌情決定全部或部分行使，並可於自上市日期起直至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日（包括該日）止期間隨時行使，以要求本公司按發售價發行及配發合共最多37,500,000股股份（佔全球發售初步可供認購發售股份不超過15%），以補足國際發售的超額分配（如有）。

佣金及開支

獨家全球協調人（代表包銷商）將收取總額相當於所有發售股份（包括根據超額配股權發行的發售股份）之發售價總額2.0%的包銷佣金。本公司亦可能會獨家全權酌情向一名或多名包銷商支付酌情獎勵金，總額最高為每股發售股份發售價的1.0%。

就重新分配予國際發售（按獨家全球協調人全權酌情認為合適的分配比例）的未獲認購香港發售股份而言，有關該等香港發售股份的包銷佣金會重新分配予國際包銷商（按獨家全球協調人全權酌情認為合適的分配比例）。

假設超額配股權未獲行使，佣金及費用總額(包括包銷佣金)，連同聯交所上市費、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用，以及印刷及其他與全球發售有關的開支，現時估計合共約為100百萬港元(假設發售價為每股發售股份5.25港元，即本招股章程所述指標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

董事及獨家全球協調人將確保全球發售完成後，按照上市規則第8.08條的規定保證公眾人士最少持有已發行股份總數的25%。

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。股份方面，該等活動包括作為股份買家及賣家代理人行事、以當事人身份與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、可購買股份的基金單位或有關任何前述項目的衍生產品的好倉及／或淡倉。

關於銀團成員或彼等的聯屬人士於聯交所或任何其他證券交易所發行任何上市證券(以股份作為其相關證券)，有關交易所的規則可能要求該等證券發行人(或其中一名聯屬人士或代理人)作為證券的市場莊家或流通量提供者，而此舉在大多數情況下亦會導致股份的對沖活動。

所有上述活動均可能於本招股章程「全球發售的安排」一節所述穩定價格期間或期後發生。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價波幅，且無法估計該情況逐日發生的幅度。

謹請注意，從事任何上述活動時，銀團成員會受若干限制，包括以下方面：

- (a) 銀團成員(穩定價格操作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場不同的水平；及
- (b) 銀團成員須遵守證券及期貨條例的市場失當行為條文等所有適用法律法規，包括禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱證券市場的規定。

全球發售

本招股章程乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)包括：

- (a) 下文「—香港公開發售」所述供香港公眾人士認購25,000,000股股份的香港公開發售(可予重新分配)；及
- (b) 下文「—國際發售」所述依據S規例以離岸交易方式於美國境外(包括向香港境內的專業及機構投資者)提呈發售225,000,000股股份的國際發售(可予重新分配及視乎超額配股權行使與否而定)。

因下文「—國際發售—超額配股權」所載的超額配股權獲行使而可能提呈發售最多37,500,000股額外股份。

投資者可申請香港公開發售的發售股份或表明有興趣(如合資格)申請國際發售的發售股份，惟不可二者同時申請。

發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本25%(未計及行使超額配股權)。倘悉數行使超額配股權，則發售股份將佔緊隨全球發售完成後及下文「—國際發售—超額配股權」所載超額配股權獲行使後本公司經擴大已發行股本的約27.7%。

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S規例向美國境外機構及專業投資者以及其他投資者選擇性推銷國際發售股份。國際包銷商正洽詢有意投資者對認購國際發售的發售股份的意向。有意投資者須列明願意按不同價格或某一特定價格認購國際發售的發售股份數目。

本招股章程中對申請、申請表格、申請股款或申請程序的提述僅與香港公開發售有關。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈發售的發售股份數目，或會根據下文「—香港公開發售—重新分配」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

我們提呈25,000,000股股份(佔全球發售初步可供認購的發售股份總數的10%，發售股份可在國際發售與香港公開發售之間重新分配，並假設未行使超額配股權)以供香港公眾人士按發售價認購。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、證券交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)及經常投資於股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待下文「—全球發售的條件」所載條件達成後方可作實。

分配

香港公開發售的發售股份將僅基於香港公開發售所接獲的有效申請數量向投資者作出分配。分配基準可能有變，須視乎申請人有效申請的香港發售股份數目而定。有關分配可能包括抽籤(如適用)，這將意味著部分申請人所獲的分配或會高於其他申請相同數目香港發售股份的申請人，而未能中籤的申請人可能不會獲發任何香港發售股份。

僅就分配而言，香港公開發售可供認購的發售股份總數(經計及任何分配)將平分為甲組及乙組兩組(可因碎股數目而調整)：

- 甲組：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總價格5百萬港元(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)或以下香港發售股份的申請人；及
- 乙組：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請總價格5百萬港元(不包括應付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)以上香港發售股份的申請人。

全球發售的安排

投資者應注意，甲組及乙組的申請可能按不同比例分配。若其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，則剩餘的香港發售股份將轉讓至另一組，以滿足另一組的需求，並相應作出分配。僅就本分節而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格（不計及最終釐定的發售價）。申請人僅可獲分配甲組或乙組（而非兩組）香港發售股份。重複或疑屬重複的申請及任何申請超過12,500,000股香港發售股份（即香港公開發售初步可供認購的25,000,000股香港發售股份的50%）的申請將不獲受理。

重新分配

香港公開發售及國際發售之間的發售股份可由獨家全球協調人酌情重新分配。上市規則第18項應用指引第4.2段規定設立回撥機制，在股份認購達到下文詳述的若干訂明的總需求水平時，將香港公開發售的發售股份數目增至根據全球發售提呈發售的發售股份總數的某一百分比：

- (a) 倘國際發售股份獲悉數認購或超額認購：
 - (i) 倘香港發售股份認購不足，獨家全球協調人有權以其認為適當的比例重新分配所有或任何認購不足的香港發售股份至國際發售；
 - (ii) 倘根據香港公開發售有效申請的股份數目少於香港公開發售初步可供認購發售股份數目的15倍，則發售股份不會從國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港公開發售可供認購的發售股份總數將為25,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份總數10%；

全球發售的安排

(iii) 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目為香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的(1)15倍或以上但少於50倍；(2)50倍或以上但少於100倍；及(3)100倍或以上，則發售股份將根據上市規則第18項應用指引第4.2段的回撥機制由國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港發售股份的總數將增至（倘於(1)的情況下）75,000,000股發售股份、（倘於(2)的情況下）100,000,000股發售股份及（倘於(3)的情況下）125,000,000股發售股份，分別佔全球發售初步可供認購的發售股份數目約30%、40%及50%；

(b) 倘國際發售股份認購不足：

(i) 倘香港發售股份亦認購不足，除非包銷商悉數包銷，否則全球發售不會進行；及

(ii) 倘香港發售股份獲悉數認購或超額認購（不論超額認購的程度），最多25,000,000股發售股份將從國際發售重新分配至香港公開發售，以致香港公開發售可供認購的發售股份總數將上升至50,000,000股發售股份，佔行使超額配股權前全球發售初步可供認購發售股份總數20%。

於上文(a)(ii)或(b)(ii)段所述情況下，倘發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售，則根據聯交所發出的聯交所指引函件HKEX-GL91-18，最終發售價須釐定為發售價範圍的下限（即每股發售股份4.50港元）。

於發售股份從國際發售重新分配至香港公開發售的所有情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組和乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按獨家全球協調人全權酌情認為適當的方式相應減少。

申請

香港公開發售的每位申請人亦須於其提交的申請表格內承諾及確認，其本人及為其利益提出申請的任何人士並無申請或接納或表示有意申請或接納，亦不會申請或接納或表示有意申請或接納國際發售的任何發售股份，而若上述承諾及／或確認遭違反及／或屬不實（視乎情況而定）或其已獲或將獲配售或分配國際發售的發售股份，則有關申請人的申請將不獲受理。

香港公開發售的申請人須於申請時支付每股發售股份最高價格6.00港元，外加每股發售股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。若按下文「定價及分配」所述方式最終釐定的發售價低於每股發售股份最高價格6.00港元，則將不計息退還成功申請人適當款項（包括多繳申請股款應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。其他詳情載於「如何申請香港發售股份」。

國際發售

初步提呈發售的國際發售股份數目

按上文所述重新分配，國際發售將包括初步提呈發售的225,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份總數90%（假設並無行使超額配股權）。

分配

國際發售將包括依據S規例以離岸交易方式向美國境外機構及專業投資者以及其他投資者（包括向香港境內的專業及機構投資者）私募配售發售股份。專業投資者一般包括經紀、證券交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司（包括基金經理）以及經常投資於股份及其他證券的企業實體。國際發售的發售股份分配將根據「定價及分配」所述的「累計投標」程序進行，並取決於多項因素，包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值以及預期相關投資者於發售股份在聯交所上市後會否購買更多發售股份及／或持有或出售所持發售股份。有關分配旨在分配國際發售股份以形成對本公司及其股東整體有利的穩固專業及機構股東基礎。

全球發售的安排

獨家全球協調人(代表國際包銷商)可要求任何已根據國際發售獲提呈國際發售股份且已根據香港公開發售提出申請的投資者，向獨家全球協調人提供足夠資料，以便其識別香港公開發售的有關申請，並確保該等申請從香港公開發售的任何發售股份申請中剔除。

重新分配

根據國際發售將發行或出售的發售股份總數可能因「—香港公開發售—重新分配」所述的撥回安排、超額配股權獲全部或部分行使及／或香港公開發售初步提呈但未獲認購的任何發售股份重新分配至國際發售而有所變動。

超額配股權

本公司預期向獨家全球協調人(代表國際包銷商)授出超額配股權，可由獨家全球協調人全權酌情全部或部分行使，可於上市日期起至(及包括)截止遞交香港公開發售申請日期後30日內的任何時間行使，藉此要求本公司按發售價發行及配發最多合共37,500,000股股份(佔不超過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)。倘悉數行使超額配股權，額外國際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經擴大已發行股本約3.61%。倘行使超額配股權，我們將適時發佈公告。

穩定價格

穩定價格行動是包銷商在若干市場促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，包銷商於特定期間在二級市場競投或購買新發行的證券，以減少或在可能的情況下避免證券市價跌至低於發售價。香港及若干其他司法權區禁止進行旨在壓低市價的活動，而進行穩定價格行動後的價格不得高於發售價。

全球發售的安排

就全球發售而言，穩定價格操作人或任何代其行事的人士（作為穩定價格操作人）均可在香港或其他地區適用法律允許的範圍內代表包銷商超額分配或進行交易，以穩定或支持股份的市價，使其在上市日期後一段有限期間內高於原本價格水平。然而，穩定價格操作人或任何代其行事的人士均無義務進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動一經開始可隨時終止，並須於截止遞交香港公開發售申請日期後30日內結束。穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可全權酌情決定是否就全球發售進行穩定價格交易。

在香港根據香港法例第571W章證券及期貨（穩定價格）規則（經修訂）可進行的穩定價格行動包括：(i)超額分配以防止或減少股份市價的任何下跌；(ii)出售或同意出售股份，以便建立淡倉以防止或減少股份市價的任何下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據以上(i)或(ii)建立的持倉平倉；(iv)純粹為防止或減少股份市價的任何下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份，以將因上述購買而建立的持倉平倉及(vi)建議或意圖進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述的任何事宜。

有意申請發售股份的人士及有意投資者尤應留意：

- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士或會就穩定價格行動而持有股份好倉；
- 穩定價格操作人或代其行事的任何人士持有該好倉的規模及時間或時期並不確定；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士一旦將該好倉平倉，則可能對股份市價有不利影響；

全球發售的安排

- 穩定價格期過後不得進行穩定價格行動支持股份價格，而穩定價格期將由上市日期起，預期於截止遞交香港公開發售申請日期後第30日屆滿。於該日後，不得再採取任何穩定價格行動，因此，股份的需求及股份的價格屆時或會下跌；
- 採取任何穩定價格行動均不能確保股份價格會維持於發售價或更高水平；及
- 於穩定價格行動的過程中可能按等於或低於發售價的任何價格作出穩定價格出價或進行交易，這意味著可能按低於股份申請人或投資者所支付價格的價格作出穩定價格出價或進行交易。

本公司將保證或促使於穩定價格期間屆滿七日內根據香港法例第571W章證券及期貨(穩定價格)規則刊發公告。

超額分配

於進行有關全球發售的任何股份超額分配後，獨家全球協調人或代其行事的任何人士可通過(其中包括)使用穩定價格操作人或代其行事的任何人士於二級市場以不超過發售價的價格購買的股份，或通過下文所述借股協議或結合上述兩種方式行使全部或部分超額配股權以補足該等超額分配。可超額分配的股份數目將不會超過根據超額配股權獲悉數行使而配發及／或發行的股份數目，即37,500,000股股份，佔全球發售初步可供認購的發售股份的15%。

借股協議

為促進與全球發售有關的超額分配的交割，穩定價格操作人或代其行事的任何人士可選擇根據借股協議自借股股東借股，有關協議預計將由穩定價格操作人及借股股東於定價日或前後訂立。

全球發售的安排

借股協議不受上市規則第10.07(1)(a)條的限制所規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載以下規定：

- 借股安排已詳述於本招股章程，且有關安排僅可由穩定價格操作人僅為於行使與國際發售有關的超額配股權之前補回任何淡倉而實施；
- 根據借股協議自借股股東借得的最高股份數目將不得多於因行使超額配股權而發行的最高股份數目；
- 借得的相同數目股份必須於以下最早日期後第三個營業日或之前歸還予借股股東或其代名人：(i)可行使超額配股權的最後一日；(ii)超額配股權獲悉數行使及相關超額分配股份獲分配之日；及(iii)雙方可能以書面協定的較早時間；
- 借股協議的借股安排將遵照所有適用法例、上市規則及監管規定進行；及
- 穩定價格操作人或其授權代表不會就借股安排向借股股東支付任何款項。

定價及分配

國際包銷商將洽詢有意投資者擬在國際發售中認購發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者將須表明願意按不同價格或某一指定價格購入國際發售的發售股份數目。此「累計投標」過程預期將一直持續至截止遞交香港公開發售申請日期或前後。

發售價預期由本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)於定價日協定。定價日預期為2020年12月3日(星期四)或前後，但無論如何不遲於2020年12月8日(星期二)。根據各類發售將分配的發售股份數目將緊隨定價日後釐定。

全球發售的安排

除另有公佈外，發售價不會高於每股發售股份6.00港元，並預期不會低於每股發售股份4.50港元，詳情見下文。有關公佈不得遲於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午作出。有意投資者須注意，於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所述的指標發售價範圍。

調減發售價範圍及／或發售股份數目

申請人謹請留意，任何有關調減發售股份數目及／或指標發售價範圍的公告可能於截止遞交香港公開發售申請當日方作出。

獨家全球協調人(代表其他包銷商)可在其認為合適的情況下，在獲得本公司同意後，根據有意的專業及機構投資者在累計投標過程中的踴躍程度，於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午或之前隨時調減發售股份數目及／或指標發售價範圍。在此情況下，我們將在決定作出有關調減後盡快而無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午在聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登有關調減通知。於發出有關通知後，經修訂的發售價範圍將為最終決定，而發售價一經本公司與獨家全球協調人(代表其他包銷商)協定，將定於相關經修訂發售價範圍內。有關通知亦將包括營運資金報表及目前本招股章程所載的全球發售統計數據的確認或修訂(如適用)，以及因上述任何調減而可能有變動的任何其他財務資料。於調減有關發售股份數目及／或指標發售價範圍後，我們亦將盡快刊發補充招股章程，為投資者更新有關調減連同有關變動的所有財務及其他資料更新、(如適用)延長香港公開發售公開接納期間及通知已申請發售股份的有意投資者根據補充招股章程所載程序確認其申請。如申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

全球發售的安排

倘無刊登任何有關通知及補充招股章程，則發售股份數目將不會調低及／或發售價（倘經本公司與獨家全球協調人（代表包銷商）協定）將不得定於本招股章程所述發售價範圍以外。

倘調減發售股份數目，獨家全球協調人可酌情重新分配根據香港公開發售及國際發售將提呈發售的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%。在若干情況下，獨家全球協調人可全權酌情在根據香港公開發售將提呈的發售股份及根據國際發售將提呈的發售股份之間進行重新分配。

倘於截止遞交香港公開發售申請日期當日之前已遞交發售股份申請，則於調減發售股份數目及／或指標發售價範圍後，有關申請可於其後撤回。

最終發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售的發售股份分配基準，預期將於2020年12月9日（星期三）在本公司網站（www.leading-group.com）及聯交所網站（www.hkexnews.hk）公佈。

香港包銷協議

香港公開發售乃由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待本公司與獨家全球協調人（代表包銷商）協定發售價後，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。

香港包銷協議及國際包銷協議中的有關包銷安排概述於「包銷」一節。

全球發售的條件

所有發售股份的申請須待以下條件達成後，方可獲接納：

- (a) 上市委員會批准根據全球發售提呈的發售股份(包括可能因行使超額配股權而發行的額外發售股份)上市及買賣且該批准未被撤回；
- (b) 本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)於定價日已協定發售價；
- (c) 國際包銷協議於定價日或前後已簽訂及交付；及
- (d) 包銷商於各自包銷協議下的責任成為及仍為無條件，且並無根據各自包銷協議的條款而終止，

於各情況下，上述條件均須於各包銷協議指定的日期及時間或之前達成(惟倘該等條件於上述日期及時間或之前獲有效豁免則除外)。

倘本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)因任何原因截至2020年12月8日(星期二)仍未協定發售價，則全球發售將不會進行，並將告失效。

香港公開發售及國際發售中的任何一項須待(其中包括)另一項成為無條件，且並無根據其條款終止方告完成。

若上述條件未能於指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。我們將盡快在本公司網站(www.leading-group.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發及促使刊發有關香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將按「如何申請香港發售股份—14. 寄發／領取股票及退回股款」所載的條款不計利息退還。同時，所有申請股款將存置於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)持牌的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

就香港發售股份發出的股票，僅在全球發售於上市日期上午八時正前的任何時間全面成為無條件(包括包銷協議並無根據其條款終止)的情況下，方會於上市日期上午八時正生效。

申請於聯交所上市

我們已向上市委員會申請批准根據全球發售(包括根據行使超額配股權)已發行及將發行的股份上市及買賣。

本公司股份或貸款資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無及不擬於短期內尋求在其他證券交易所上市或買賣。

股份將合資格獲納入中央結算系統

待股份獲批准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份在聯交所開始買賣日期或香港結算選定的任何其他日期起可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。所有在中央結算系統進行的活動均須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。由於交收安排或會影響投資者的權利及權益，故投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問對該等安排詳情的意見。本公司已作出一切所需安排，以便股份獲納入中央結算系統。

買賣安排

假設香港公開發售於2020年12月10日(星期四)上午八時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2020年12月10日(星期四)上午九時正於聯交所開始買賣。股份將於聯交所主板以每手1,000股股份買賣。股份的股份代號將為6999。

1. 申請方法

閣下如申請認購香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請認購香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表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、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理人可因任何理由酌情拒絕或接納全部或部分申請。

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歲或以上；
- 有香港地址；
- 身處美國境外且並非美籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過白表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，則申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得授權書正式授權的人士提出，則獨家全球協調人可在申請符合其認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名，且不可透過白表eIPO服務的方式申請認購香港發售股份。

除非上市規則允許，否則下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或任何附屬公司任何股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或任何附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任何人士的緊密聯繫人(定義見上市規則)；
- 緊隨全球發售完成後將成為本公司核心關連人士的人士；或
- 已獲分配或已申請或表示有意認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請認購香港發售股份

應使用的申請途徑

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過 www.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，以記存於閣下本身或指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2020年11月26日(星期四)上午九時正至2020年12月3日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

- (i) 香港包銷商以下任何辦事處：

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

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

交銀國際證券有限公司

香港
中環
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

海通國際證券有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

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

克而瑞證券有限公司

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心2007室 & 2403室

越秀証券有限公司

香港
灣仔
駱克道188號
兆安中心10樓
1003-1005室

盛源證券有限公司

香港
上環
德輔道中238號
22樓2202室

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

民銀證券有限公司

香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場一期45樓

中國銀河國際證券(香港)有限公司

香港
干諾道中111號
永安中心20樓

邁時資本有限公司

香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

一盈證券有限公司

香港
干諾道西188號
香港商業中心
1916室

如何申請香港發售股份

(ii) 收款銀行的任何指定分行：

中國銀行(香港)有限公司

地區	分行	地址
香港島 . . .	機利文街分行	香港德輔道中136號
九龍	土瓜灣分行	九龍土瓜灣道80號N
	長沙灣青山道分行	九龍長沙灣青山道365-371號
新界	屯門新墟分行	新界屯門鄉事會路雅都花園商場G13-14號
	葵昌路分行	新界葵涌葵昌路40號

閣下可於2020年11月26日(星期四)上午九時正至2020年12月3日(星期四)中午十二時正的正常辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場1座及2座1樓)或向閣下的股票經紀索取**黃色**申請表格及招股章程。

遞交申請表格的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同註明抬頭人為**中國銀行(香港)代理人有限公司—領地控股公開發售**的支票或銀行本票，須於下列時間投入上文所列任何收款銀行分行的特備收集箱：

2020年11月26日(星期四)	—	上午九時正至下午五時正
2020年11月27日(星期五)	—	上午九時正至下午五時正
2020年11月28日(星期六)	—	上午九時正至下午一時正
2020年11月30日(星期一)	—	上午九時正至下午五時正
2020年12月1日(星期二)	—	上午九時正至下午五時正
2020年12月2日(星期三)	—	上午九時正至下午五時正
2020年12月3日(星期四)	—	上午九時正至中午十二時正

開始辦理申請登記的時間為2020年12月3日(星期四)(申請截止當日)上午十一時四十五分至中午十二時正，或「—10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

香港發售股份的申請時間為2020年11月26日(星期四)至2020年12月3日(星期四)，比一般市場慣例多四天。申請股款(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2020年12月9日(星期三)不計利息退還予申請人。投資者謹請注意，預計股份將於2020年12月10日(星期四)開始於聯交所買賣。

4. 申請的條款及條件

務請謹慎依從申請表格的詳細指示，否則閣下的申請或不獲受理。

遞交申請表格或透過白表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／或作為本公司代理人的獨家全球協調人(或其代理人或代名人)，按照組織章程細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代閣下進行一切必需事宜；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例、開曼群島公司法及組織章程細則；
- (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，且除本招股章程任何補充文件所載者外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司及獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售的任何發售股份，亦無參與國際發售；

如何申請香港發售股份

- (viii) 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、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披露彼等所要求提供有關閣下及閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 如香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、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，或閣下根據本招股章程及申請表格所載條款及條件的權利及責任引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (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) 同意閣下的申請將受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(a) 閣下明白香港發售股份尚未亦不會根據美國證券法登記；及(b) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)或為S規例第902條第(h)(3)段所述人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實準確；
- (xiv) 同意接納所申請的香港發售股份數目或分配予閣下但數目較申請為少的香港發售股份；
- (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／或其代理人以普通郵遞方式按申請所示地址向閣下或聯名申請的排名首位申請人發送任何股票及／或發出電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下自行承擔，惟閣下已符合「—14.寄發／領取股票及退回股款—親身領取」一段所載的條件而親身領取股票及／或退款支票者除外；
- (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) 知悉本公司、董事及獨家全球協調人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下配發任何香港發售股份。閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (如申請為閣下本身的利益提出) 保證閣下或作為閣下代理人的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算或**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) (如閣下作為代理人為另一人士的利益提出申請) 保證(a) 閣下(作為代理人或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理人的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出電子認購指示提出其他申請；及(b) 閣下獲正式授權作為該人士的代理人代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱**黃色**申請表格。

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」所載條件的個人可透過指定網站www.eipo.com.hk使用**白表eIPO**服務申請以其本身名義獲配發及登記香港發售股份。

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。

透過白表eIPO服務遞交申請的時間

閣下可於2020年11月26日(星期四)上午九時正至2020年12月3日(星期四)上午十一時三十分(每日24小時，申請截止當日除外)，透過www.eipo.com.hk向**白表eIPO**服務供應商遞交閣下的申請，而就有關申請繳足申請股款的截止時間為2020年12月3日(星期四)中午十二時正或「—10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所載的較後時間。

重複申請概不受理

如閣下透過白表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服務發出任何電子認購指示以申請認購香港發售股份並完成付款，即視為已提出實際申請。謹此說明，如根據白表eIPO服務發出超過一項電子認購指示，並取得不同申請參考編號，但並無就某個參考編號繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表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

謹此澄清，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方確認，每名自行或促使他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

支持可持續發展

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「領地控股集團有限公司」白表eIPO申請捐出港幣兩元，以支持可持續發展項目。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據彼等與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出電子認購指示以申請認購香港發售股份，以及安排支付申請股款及退款。

如閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，可透過「結算通」電話系統致電2979 7888或透過中央結算系統互聯網系統 (<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序) 發出電子認購指示。

閣下亦可親臨以下地點：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場1座及2座1樓

填妥輸入認購指示表格，由香港結算代為輸入電子認購指示。

招股章程亦可於上述地址索取。

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，代表閣下申請認購香港發售股份。

屆時閣下將視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、獨家全球協調人及香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

如閣下已發出電子認購指示以申請認購香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署白色申請表格：

- (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，以代表閣下記存於中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請的香港發售股份或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 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) 聲明僅為閣下利益發出一組電子認購指示；
 - (如閣下為他人的代理人) 聲明閣下僅為該人士利益發出一組電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為該人士的代理人發出該等指示；
 - 確認閣下明白本公司、董事及獨家全球協調人在決定是否向閣下配發任何香港發售股份時將依賴閣下的聲明及陳述，且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，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發股票及／或退回股款；
 - 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；

如何申請香港發售股份

- 確認閣下已接獲及／或閱讀本招股章程副本，且提出申請時僅依賴本招股章程所載資料及陳述，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、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、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、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人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的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的任何申請於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與我們訂立的附屬合同，在閣下發出指示時即具有約束力，而因該附屬合同，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記時間後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，如根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記時間後第五日(就此而言，不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；

如何申請香港發售股份

- 同意香港結算代理人的申請一經接納，該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀）所列就申請認購香港發售股份發出電子認購指示的安排、承諾及保證；
- 向本公司（本身及為各股東的利益）表示同意（並致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請，即視為本身及代表各股東向每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者表示同意）遵守及符合公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及組織章程細則；及
- 同意閣下的申請、接納任何申請及由此產生的合同均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

透過向香港結算發出電子認購指示或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（如屬聯名申請人，則各申請人共同及個別）即視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事）代表閣下申請認購香港發售股份；
- 指示及授權香港結算安排從閣下指定的銀行賬戶中扣除款項，以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；如申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價，則安排退回申請股款（包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）以存入閣下指定的銀行賬戶；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出白色申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數目

閣下可自行或促使 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請認購最少1,000股香港發售股份的電子認購指示。申請認購超過1,000股香港發售股份的認購指示須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請認購任何其他數目的香港發售股份將不予考慮，且任何有關申請將不獲受理。

輸入電子認購指示的時間⁽¹⁾

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

2020年11月26日(星期四)	—	上午九時正至下午八時三十分
2020年11月27日(星期五)	—	上午八時正至下午八時三十分
2020年11月30日(星期一)	—	上午八時正至下午八時三十分
2020年12月1日(星期二)	—	上午八時正至下午八時三十分
2020年12月2日(星期三)	—	上午八時正至下午八時三十分
2020年12月3日(星期四)	—	上午八時正至中午十二時正

中央結算系統投資者戶口持有人可由2020年11月26日(星期四)上午九時正至2020年12月3日(星期四)中午十二時正(每日24小時，2020年12月3日(星期四)申請截止當日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2020年12月3日(星期四)中午十二時正，或「—10.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

附註：

- (1) 香港結算可於事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人的情況下，不時決定更改該等時間。

重複申請概不受理

如 閣下疑屬提出重複申請或為 閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目將自動扣除 閣下發出的有關指示及／或為 閣下的利益而發出指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言， 閣下向香港結算發出或為 閣下的利益而向香港結算發出申請認購香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

謹此說明，本公司及參與編製本招股章程的所有其他各方確認，每名自行或促使他人發出電子認購指示的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家全球協調人、包銷商及彼等各自的顧問及代理人所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於有關香港結算代理人以外申請人的個人資料。

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服務。該等服務均存在能力限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到申請截止日期方提出電子申請。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、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服務提出申請的人士將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出電子認購指示，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。如中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示時遇上困難，須：(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於2020年12月3日(星期四)中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交輸入電子認購指示的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，任何人士一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的欄內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

如閣下未填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表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。如申請人為非上市公司，且：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指股本證券並無在聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制本公司董事會的組成；
- 控制本公司一半以上的投票權；或
- 持有本公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額的利潤或資本分派的任何部分股本)。

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，列出股份應付的確切金額。

閣下申請股份時，必須根據申請表格所載條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請認購最少1,000股香港發售股份。每份超過1,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列其中一個數目或指定網站www.eipo.com.hk所指明的數目。

如閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予交易所參與者，而證監會交易徵費及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）。

有關發售價的其他詳情，請參閱「全球發售的安排—定價及分配」一節。

10. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

如香港於2020年12月3日（星期四）上午九時正至中午十二時正期間任何時間發出：

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號；
- 「黑色」暴雨警告信號；及／或
- 極端情況；

本公司不會如期辦理申請登記，而改為在下一個於上午九時正至中午十二時正期間香港並無發出任何該等警告信號或極端情況的營業日上午十一時四十五分至中午十二時正辦理申請登記。

如於2020年12月3日（星期四）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8號或以上熱帶氣旋警告信號、「黑色」暴雨警告信號及／或極端情況而受到影響，屆時本公司將就有關情況刊發公告。

11. 公佈結果

本公司預期在2020年12月9日(星期三)於本公司網站www.leading-group.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、香港公開發售的申請認購水平及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2020年12月9日(星期三)上午八時正前登載於本公司網站www.leading-group.com及聯交所網站www.hkexnews.hk的公告；
- 於2020年12月9日(星期三)上午八時正至2020年12月15日(星期二)午夜十二時正期間的任何時間透過分配結果的指定網站www.iporesults.com.hk(或英文網站<https://www.eipo.com.hk/en/Allotment>；中文網站<https://www.eipo.com.hk/zh-hk/Allotment>)，使用「身份證號碼搜索」功能查閱；
- 於2020年12月9日(星期三)、2020年12月10日(星期四)、2020年12月11日(星期五)及2020年12月14日(星期一)上午九時正至下午六時正致電電話查詢熱線+852 2862 8555查詢；
- 於2020年12月9日(星期三)至2020年12月11日(星期五)在所有收款銀行指定分行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

如本公司通過公佈分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成具約束力的合同，據此如達成全球發售所有條件且並無以其他方式終止，閣下必須購買有關香港發售股份。其他詳情載於「全球發售的安排」。

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) 如 閣下的申請遭撤回：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或白表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由香港結算代理人代表閣下提出的申請。此項同意將成為與本公司訂立的附屬合同。

如根據公司（清盤及雜項條文）條例第40條（公司（清盤及雜項條文）條例第342E條所適用者）對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負的責任，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於上述第五日或之前撤回。

如發出本招股章程的任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲發有關須確認其申請的通知。如申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

如閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請獲接納，即不可撤回。就此而言，在報章公佈分配結果即構成確定接納未被拒絕的申請。如有關分配基準須符合若干條件或規定須以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 如本公司或我們的代理人行使酌情權拒絕 閣下的申請：

本公司、獨家全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理人及代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分申請，而毋須提供任何理由。

(iii) 如香港發售股份的配發無效：

如聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發將告無效：

- 截止辦理申請登記日期起計三個星期內；或
- 如上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期內。

(iv) 如：

- 閣下提出重複申請或疑屬重複申請；
- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購，或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；
- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過白表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無法兌現；
- 包銷協議並無成為無條件或被終止；
- 本公司或獨家全球協調人相信接納 閣下的申請將導致彼等違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過香港公開發售初步提呈發售50%的香港發售股份。

13. 退回申請股款

如申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份6.00港元(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本招股章程「全球發售的安排—全球發售的條件」所述者達成，又或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或有關支票或銀行本票將不獲過戶。

如須退回申請股款，本公司將於2020年12月9日(星期三)或之前向閣下作出。

14. 寄發／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲分配的全部香港發售股份獲發一張股票(以黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不會就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如閣下以白色或黃色申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由閣下承擔：

- 配發予閣下的全部香港發售股份的股票(如以黃色申請表格提出申請，股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)如申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳申請股款；及／或(ii)如發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時所繳付每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)。閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會列印在閣下的退款支票(如有)上。閣下兌現退款支票前，銀行可能會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。如閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下的退款支票無效或延遲兌現。

除下文所述寄發／領取股票及退款的安排外，預期任何退款支票及股票將約於2020年12月9日(星期三)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申請股款。

股票僅會於2020年12月10日(星期四)上午八時正全球發售已成為無條件以及「包銷」所述終止權利並未行使的情況下成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔風險。

親身領取

(i) 如閣下使用白色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，並已在申請表格上提供一切所需資料，可於2020年12月9日(星期三)或我們於公告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)領取閣下的退款支票及／或股票。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的公司授權書方可領取。個人及授權代表均須於領取時出示香港證券登記處接納的身份證明文件。

如閣下並未在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將盡快以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票及／或股票將於2020年12月9日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 如閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，請按上述的相同指示行事以領取退款支票。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2020年12月9日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

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2020年12月9日(星期三)或在特別情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按閣下申請表格的指示記存於閣下本身的或指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

- 如閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

關於記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲配發的香港發售股份數目。

- 如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「11.公佈結果」所述方式一併公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2020年12月9日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期的下午五時正前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 如閣下透過白表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2020年12月9日(星期三)或本公司於公告通知寄發／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。

如閣下未於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

如何申請香港發售股份

如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，閣下的股票(如適用)將於2020年12月9日(星期三)或之前以普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

閣下以單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，任何退款將以電子退款指示形式存入該銀行賬戶。如閣下以多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，任何退款將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(iv) 如閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，取而代之，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人會被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 如閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2020年12月9日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。
- 本公司預期於2020年12月9日(星期三)以上文「11.公佈結果」所述方式公佈中央結算系統參與者(如該名中央結算系統參與者為經紀或託管商，本公司將一併公佈有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別號碼(如為公司，則香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2020年12月9日(星期三)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期的下午五時正前知會香港結算。
- 如閣下指示經紀或託管商代為發出電子認購指示，閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。

- 如閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下亦可於2020年12月9日(星期三)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款(如有)金額。緊隨香港發售股份記存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將向閣下發出一份活動結單，列示記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及／或發售價與申請時初步繳付每股發售股份最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計利息)，將於2020年12月9日(星期三)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司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，自股份開始買賣當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記存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。

中央結算系統的所有活動均依據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進行。

投資者須自行向股票經紀或其他專業顧問查詢可影響其權利及權益的交收安排詳情。

本公司已作出使股份獲准納入中央結算系統的一切必要安排。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告，以供載入本招股章程。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第I-4至I-129頁所載領地控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的過往財務資料作出報告，該等過往財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年度與截至2020年5月31日止五個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年5月31日的綜合財務狀況表、 貴公司於2019年12月31日及2020年5月31日的財務狀況表和重大會計政策概要及其他說明資料(統稱「過往財務資料」)。第I-4至I-129頁所載過往財務資料為本報告不可或缺的一部分，編製以供載入 貴公司於2020年11月26日就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次上市而刊發的招股章程(「招股章程」)。

董事就過往財務資料承擔的責任

貴公司董事負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製真實而中肯的過往財務資料，並負責落實董事認為必需的內部控制，確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號投資通函內就過往財務資料出具的會計

師報告執行工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以合理保證過往財務資料不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，申報會計師考慮與實體分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製真實而中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信所獲取的證據充分適當，可作為吾等意見的基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，過往財務資料已分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，真實而中肯地反映 貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日與 貴公司於2019年12月31日及2020年5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。

審閱中期比較財務資料

吾等審閱 貴集團中期比較財務資料，該等中期比較財務資料包括截至2019年5月31日止五個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料(統稱「中期比較財務資料」)。 貴公司董事負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事宜的人員作出

查詢，及應用分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。就會計師報告而言，按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製。

就聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例所規定事項出具的報告

調整

編製過往財務資料時，未對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等參考過往財務資料附註12，當中載列 貴公司並無就有關期間派付股息。

貴公司並無過往財務報表

截至本報告日期， 貴公司自註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

此 致

領地控股集團有限公司
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

2020年11月26日

I 過往財務資料

下文所載過往財務資料為本會計師報告不可或缺的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表是過往財務資料的基礎，由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核（「相關財務報表」）。

除另有說明外，過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，所有數值均約整至最接近千位（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
				(未經審核)		
持續經營						
收益	5	5,338,629	4,513,903	7,568,164	1,077,456	3,027,834
銷售成本	6	(4,266,146)	(2,903,916)	(5,465,778)	(741,459)	(2,052,713)
毛利		1,072,483	1,609,987	2,102,386	335,997	975,121
其他收入及收益	5	11,397	59,693	44,826	7,255	17,737
銷售及推廣開支		(224,001)	(409,132)	(400,004)	(107,432)	(148,328)
行政開支		(158,894)	(349,598)	(532,747)	(152,702)	(213,542)
其他開支		(24,980)	(68,322)	(13,667)	(14,354)	(13,192)
投資物業公平值收益/(虧損)	17	490,798	295,121	160,840	91,100	(38,138)
融資成本	7	(83,831)	(127,269)	(230,381)	(62,656)	(115,148)
以下公司分佔損益：						
合營企業		(5,185)	(32,696)	3,758	(34,948)	(39,411)
聯營公司		(5,000)	(12,549)	(7,046)	(10,596)	(8,190)
持續經營產生的稅前利潤	6	1,072,787	965,235	1,127,965	51,664	416,909
所得稅開支	10	(399,898)	(464,277)	(469,688)	(55,330)	(250,782)
持續經營產生的年/期內利潤/ (虧損)		<u>672,889</u>	<u>500,958</u>	<u>658,277</u>	<u>(3,666)</u>	<u>166,127</u>
已終止業務的年/期內利潤/(虧損)		(23,936)	16,733	14,036	(5,585)	—
年/期內利潤/(虧損)		<u>648,953</u>	<u>517,691</u>	<u>672,313</u>	<u>(9,251)</u>	<u>166,127</u>
年/期內其他全面收益/(虧損)		—	—	—	—	—
年/期內全面收益/(虧損)總額		<u>648,953</u>	<u>517,691</u>	<u>672,313</u>	<u>(9,251)</u>	<u>166,127</u>
以下人士應佔：						
母公司擁有人		613,860	420,886	544,825	(51,772)	184,582
非控股權益	45	<u>35,093</u>	<u>96,805</u>	<u>127,488</u>	<u>42,521</u>	<u>(18,455)</u>
		<u>648,953</u>	<u>517,691</u>	<u>672,313</u>	<u>(9,251)</u>	<u>166,127</u>
母公司普通權益持有人應佔每股 盈利/(虧損)						
基本及攤薄	13	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日止年度			2020年
		2017年	2018年	2019年	5月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	175,737	254,588	236,063	230,552
投資物業	17	4,072,100	4,463,800	4,580,800	4,574,000
無形資產	15	8,330	11,041	12,688	16,344
於合營企業的投資	18	338,238	362,569	595,871	555,535
於聯營公司的投資	19	—	85,451	78,405	45,715
遞延稅項資產	20	90,229	363,174	676,137	896,383
使用權資產	16	59,261	53,103	56,656	54,069
其他非流動資產	27	401,300	464,256	129,557	437,939
非流動資產總值		<u>5,145,195</u>	<u>6,057,982</u>	<u>6,366,177</u>	<u>6,810,537</u>
流動資產					
開發中物業	22	6,315,573	16,985,467	27,983,573	30,847,738
已竣工待售物業	23	2,497,505	1,657,437	1,296,666	1,215,995
貿易應收款項	24	5,154	113,040	60,788	56,838
應收關聯公司款項	41	247,894	603,421	730,271	1,814,572
預付款項、按金及其他應收款項	25	800,357	1,195,382	1,935,102	3,249,274
可收回稅項		161,555	212,727	387,441	480,083
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	21	—	3,100	2,000	11,560
其他流動資產	26	10,173	9,884	110,551	192,711
受限制現金	28	210,686	519,822	1,637,442	2,039,356
已抵押存款	28	91,954	153,712	158,473	132,122
現金及現金等價物	28	<u>693,459</u>	<u>789,801</u>	<u>1,381,642</u>	<u>3,411,387</u>
		11,034,310	22,243,793	35,683,949	43,451,636
列為持有待售的出售組別資產	11	<u>186,401</u>	<u>186,577</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動資產總值		<u>11,220,711</u>	<u>22,430,370</u>	<u>35,683,949</u>	<u>43,451,636</u>
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	29	2,001,782	2,404,558	4,058,372	4,586,498
其他應付款項、已收按金及應計費用	30	1,101,634	1,252,326	2,665,500	3,367,230
應付關聯公司款項	41	307,723	412,532	727,263	619,389
計息銀行及其他借款	32	676,909	3,181,199	5,763,159	5,084,101
應付稅項	10	165,242	455,757	662,390	939,966
合同負債	31	4,268,378	9,522,307	15,398,334	18,585,313
財務擔保合同	33	—	7,487	1,176	197
租賃負債	16	<u>6,021</u>	<u>3,921</u>	<u>4,512</u>	<u>4,526</u>
		8,527,689	17,240,087	29,280,706	33,187,220
列為持有待售的出售組別負債	11	<u>119,762</u>	<u>103,205</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動負債總額		<u>8,647,451</u>	<u>17,343,292</u>	<u>29,280,706</u>	<u>33,187,220</u>

	附註	截至12月31日止年度			2020年
		2017年	2018年	2019年	5月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨值		<u>2,573,260</u>	<u>5,087,078</u>	<u>6,403,243</u>	<u>10,264,416</u>
資產總值減流動負債		<u>7,718,455</u>	<u>11,145,060</u>	<u>12,769,420</u>	<u>17,074,953</u>
非流動負債					
計息銀行及其他借款	32	2,908,984	4,672,629	5,992,020	10,092,159
遞延稅項負債	20	440,501	575,428	707,876	708,339
財務擔保合同	33	—	511	—	—
租賃負債	16	<u>7,649</u>	<u>5,183</u>	<u>9,777</u>	<u>7,862</u>
非流動負債總額		<u>3,357,134</u>	<u>5,253,751</u>	<u>6,709,673</u>	<u>10,808,360</u>
資產淨值		<u><u>4,361,321</u></u>	<u><u>5,891,309</u></u>	<u><u>6,059,747</u></u>	<u><u>6,266,593</u></u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	34	—	—	1	1
儲備	35	<u>3,775,073</u>	<u>5,231,884</u>	<u>5,227,219</u>	<u>5,411,801</u>
		<u>3,775,073</u>	<u>5,231,884</u>	<u>5,227,220</u>	<u>5,411,802</u>
非控股權益	45	<u>586,248</u>	<u>659,425</u>	<u>832,527</u>	<u>854,791</u>
權益總額		<u><u>4,361,321</u></u>	<u><u>5,891,309</u></u>	<u><u>6,059,747</u></u>	<u><u>6,266,593</u></u>

綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔							權益總額 人民幣千元
	股本	合併及其他 儲備*	資本儲備*	法定盈餘		總額	非控股權益	
	人民幣千元 附註34	人民幣千元 附註35	人民幣千元	儲備*	保留盈利*			
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	
於2016年12月31日及2017年1月1日	—	878,431	—	191,942	680,155	1,750,528	284,604	2,035,132
當時母公司注資	—	1,410,000	—	—	—	1,410,000	—	1,410,000
股東收購非控股權益	—	(395)	—	—	—	(395)	(26,826)	(27,221)
收購非業務性質之附屬公司	—	—	—	—	—	—	248,362	248,362
年內全面收益總額	—	—	—	—	613,860	613,860	35,093	648,953
撥至法定盈餘儲備	—	—	—	70,423	(70,423)	—	—	—
非控股股東注資	—	1,080	—	—	—	1,080	61,170	62,250
向非控股股東派息	—	—	—	—	—	—	(16,155)	(16,155)
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	2,289,116	—	262,365	1,223,592	3,775,073	586,248	4,361,321
於2017年12月31日及2018年1月1日	—	2,289,116	—	262,365	1,223,592	3,775,073	586,248	4,361,321
當時母公司注資	—	1,000,000	—	—	—	1,000,000	—	1,000,000
股東收購非控股權益	—	35,925	—	—	—	35,925	(35,925)	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	21,950	21,950
收購非業務性質之附屬公司	—	—	—	—	—	—	52,147	52,147
年內全面收益總額	—	—	—	—	420,886	420,886	96,805	517,691
撥至法定盈餘儲備	—	—	—	62,458	(62,458)	—	—	—
向非控股股東派息	—	—	—	—	—	—	(61,800)	(61,800)
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	3,325,041	—	324,823	1,582,020	5,231,884	659,425	5,891,309
於2018年12月31日及2019年1月1日	—	3,325,041	—	324,823	1,582,020	5,231,884	659,425	5,891,309
發行新股	1	—	35,511	—	—	35,512	—	35,512
轉撥自保留盈利	—	87,184	—	—	(87,184)	—	—	—
當時母公司注資	—	114,999	—	—	—	114,999	—	114,999
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	60,576	60,576
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(14,962)	(14,962)
年內全面收益總額	—	—	—	—	544,825	544,825	127,488	672,313
撥至法定盈餘儲備	—	—	—	88,921	(88,921)	—	—	—
向當時母公司派息	—	—	—	—	(700,000)	(700,000)	—	(700,000)
於2019年12月31日	1	3,527,224	35,511	413,744	1,250,740	5,227,220	832,527	6,059,747
於2019年12月31日及2020年1月1日	1	3,527,224	35,511	413,744	1,250,740	5,227,220	832,527	6,059,747
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	40,719	40,719
期內全面收益總額	—	—	—	—	184,582	184,582	(18,455)	166,127
於2020年5月31日	1	3,527,224	35,511	413,744	1,435,322	5,411,802	854,791	6,266,593

* 該等儲備賬指於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日綜合財務狀況表內的綜合儲備總額分別為人民幣3,775,073,000元、人民幣5,231,884,000元、人民幣5,227,219,000元及人民幣5,411,801,000元。

	母公司擁有人應佔							
	股本	合併及其他 儲備*	資本儲備*	法定盈餘 儲備*	保留盈利*	總額	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 附註34	人民幣千元 附註35	人民幣千元	人民幣千元 附註35	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日及								
2019年1月1日	—	3,325,041	—	324,823	1,582,020	5,231,884	659,425	5,891,309
轉撥自保留盈利	—	87,184	—	—	(87,184)	—	—	—
非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	9,900	9,900
期內全面虧損總額	—	—	—	—	(51,772)	(51,772)	42,521	(9,251)
於2019年5月31日(未經審核) . . .	—	3,412,225	—	324,823	1,443,064	5,180,112	711,846	5,891,958

綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量					
稅前利潤					
來自持續經營	1,072,787	965,235	1,127,965	51,664	416,909
來自已終止業務 11	(20,617)	21,265	(9,840)	(5,585)	—
經調整：					
物業、廠房及設備項目折舊 6、14	7,497	14,933	41,839	11,542	12,580
土地使用權攤銷 6、16	1,515	1,515	1,515	631	631
租賃物業折舊 6、16	4,412	6,469	5,127	2,247	1,956
無形資產攤銷 6、15	1,081	1,361	1,823	713	882
融資成本 7、11	84,159	128,697	230,821	63,076	115,148
出售物業、廠房及設備項目					
(收益)/虧損 6	(17)	(4,307)	(374)	12	—
分佔合營企業及聯營公司利潤及					
虧損	10,185	45,245	3,288	45,544	47,601
出售附屬公司收益 11	—	—	32,092	—	—
就發展中物業確認減值虧損	7,253	3,717	—	—	—
就已竣工待售物業撤銷減值虧損 23	(128,660)	(33,996)	(15,699)	(761)	(4,192)
投資物業的公平值變動 17	(490,798)	(295,121)	(160,840)	(91,100)	38,138
利息收入 5	(6,372)	(30,802)	(12,546)	(3,882)	(4,550)
開發中及已竣工待售物業增加	(24,799)	(9,054,404)	(8,805,429)	(4,659,935)	(1,207,816)
其他流動資產(增加)/減少	(3,667)	289	(100,667)	(1,677)	(82,160)
應收關聯公司款項(增加)/減少	90	(357)	(1,567)	(820)	613
受限制現金增加	(9,962)	(309,136)	(1,117,620)	(174,090)	(401,915)
已抵押存款減少/(增加) 28	10,830	(21,565)	(44,954)	(104,914)	26,351
貿易應收款項減少/(增加)	31,990	(153,401)	44,978	(591)	3,950
預付款項、按金及其他應收款項					
減少/(增加)	(319,550)	261,126	296,724	(339,016)	(1,090,547)
貿易應付款項及應付票據					
增加/(減少)	247,858	404,507	1,692,799	(669,013)	528,125
其他應付款項、已收按金及應計					
費用(減少)/增加	(349,628)	(55,977)	(352,753)	1,642,623	(41,285)
合同負債增加	269,015	5,235,902	5,824,055	4,009,303	3,186,980
應付關聯公司款項增加/(減少)	10,557	28,600	64,084	15,138	(13,509)
經營所得/(所用)現金	405,159	(2,840,205)	(1,255,179)	(208,891)	1,533,890

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
				(未經審核)	
已收利息	5	6,421	17,297	26,151	17,453
已付利息		(419,559)	(722,025)	(813,455)	(442,822)
融資租賃租金的利息部分		412	589	593	177
已付稅項		(179,009)	(743,401)	(1,070,314)	(522,147)
經營活動所得／(所用)					
現金流量淨額		(186,576)	(4,287,745)	(3,112,204)	(1,156,230)
投資活動所得現金流量					
為收購非業務性質之附屬公司					
預付款項	27	(400,300)	(5,000)	(50,000)	(50,000)
出售附屬公司		—	—	52,161	—
出售物業、廠房及設備項目所得款 項	14	372	5,110	681	309
出售無形資產	15	7	—	—	—
購買物業、廠房及設備項目	14	(52,144)	(94,587)	(23,188)	(4,477)
購買無形資產	15	(1,765)	(4,072)	(3,470)	(957)
購置投資物業	17	(548,202)	(96,579)	—	—
收購非業務性質之附屬公司		(685,653)	(266,219)	(269,700)	(4,914)
收購合營企業及聯營公司		(333,245)	(163,213)	(220,259)	—
以公平值計量且其變動計入損益的 金融資產減少／(增加)		(10,800)	(3,100)	1,100	3,100
向關聯公司墊款		(1,602,592)	(984,192)	(1,254,998)	(25,764)
關聯公司償還墊款		1,560,529	950,021	1,250,472	449
向合營企業及聯營公司貸款 (增加)／減少		(227,245)	(289,366)	(56,071)	163,440
向第三方墊款		(56,804)	(575,049)	(352,819)	(167,738)
第三方償還墊款		47,701	326,640	199,778	102,744
投資活動所得／(所用)現金流量 淨額		(2,310,141)	(1,199,606)	(726,313)	16,192
					(1,281,921)

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動所得現金流量					
當時母公司注資	1,410,000	1,000,000	104,000	—	—
租賃付款本金部分	(4,769)	(6,980)	(5,603)	(2,417)	(2,178)
非控股股東注資	62,250	21,950	60,576	9,900	40,719
重組時注資	—	—	35,511	—	—
收購附屬公司其他權益	(18,221)	(4,500)	—	—	—
關聯公司墊款	2,335,546	2,681,456	3,211,006	1,950,537	14,797
償還關聯公司墊款	(3,389,513)	(2,636,882)	(3,029,943)	(770,163)	(467,736)
第三方墊款	276,336	1,071,763	1,659,434	103,212	319,280
償還第三方墊款	(202,801)	(742,884)	(888,494)	(243,087)	(366,047)
已抵押存款(增加)/減少	—	(40,193)	40,193	40,193	—
計息銀行及其他借款所得款項	3,740,055	6,326,300	8,593,841	1,588,520	5,529,029
償還計息銀行及其他借款	(1,313,000)	(2,011,900)	(4,677,565)	(1,301,955)	(2,129,340)
向當時母公司支付分派	—	—	(700,000)	—	—
向非控股股東支付分派	(32,222)	(64,395)	—	—	—
融資活動所得現金流量淨額	<u>2,863,661</u>	<u>5,593,735</u>	<u>4,402,956</u>	<u>1,374,740</u>	<u>2,938,524</u>
現金及現金等價物淨增加	<u>366,944</u>	<u>106,384</u>	<u>564,439</u>	<u>234,702</u>	<u>2,029,745</u>
年/期初現金及現金等價物	<u>343,875</u>	<u>710,819</u>	<u>817,203</u>	<u>817,203</u>	<u>1,381,642</u>
年/期末現金及現金等價物	<u>710,819</u>	<u>817,203</u>	<u>1,381,642</u>	<u>1,051,905</u>	<u>3,411,387</u>

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	28	996,099	1,463,335	3,177,557	1,945,232	5,582,865
減：受限制現金	28	210,686	519,822	1,637,442	693,912	2,039,356
已抵押存款	28	<u>91,954</u>	<u>153,712</u>	<u>158,473</u>	<u>218,434</u>	<u>132,122</u>
財務狀況表所列現金及 現金等價物		693,459	789,801	1,381,642	1,032,886	3,411,387
已終止業務所佔現金及 現金等價物		<u>17,360</u>	<u>27,402</u>	<u>—</u>	<u>19,019</u>	<u>—</u>
現金流量表所列現金及 現金等價物		<u>710,819</u>	<u>817,203</u>	<u>1,381,642</u>	<u>1,051,905</u>	<u>3,411,387</u>

貴公司財務狀況表

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 5月31日 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	1	35,512	35,512
非流動資產總值		<u>35,512</u>	<u>35,512</u>
流動資產			
應收股東款項		1	1
流動資產總值		1	1
流動負債			
應付附屬公司款項		1	1
流動負債總值		1	1
流動資產淨值		—	—
資產總值減流動負債		35,512	35,512
資產淨值		<u>35,512</u>	<u>35,512</u>
權益			
股本	34	1	1
儲備		35,511	35,511
權益總額		<u>35,512</u>	<u>35,512</u>

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司為於2019年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。有關期間，貴集團現時旗下附屬公司從物業開發及物業投資。重組前，貴集團當時母公司為融量集團有限公司（「當時母公司」）。

於本報告日期，貴公司於超過100間附屬公司擁有直接及間接權益。該等公司全部為私營有限責任公司（如在香港以外地區註冊成立，則基本上與在香港註冊成立的私營公司有類似特徵），主要附屬公司詳情如下：

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比	主營業務
直接持有：					
Leading Group Investment Limited	(4)	英屬維爾京群島 2019年8月12日	50,000美元	100%	投資控股
Du Neng Investment Limited	(4)	英屬維爾京群島 2019年6月4日	50,000美元	100%	投資控股
間接持有：					
領地香港有限公司	(4)	香港 2019年8月28日	10,000港元	100%	投資控股
Du Neng Capital Limited	(4)	香港 2019年7月8日	10,000港元	100%	投資控股
成都璽達企業管理有限公司 （「成都璽達」）	(1)	中華人民共和國 （「中國」）／中國內地 2019年11月12日	50,000,000美元	100%	投資控股
成都恒禧企業管理諮詢有限公司 （「成都恒禧」）	(1)	中國／中國內地 2019年10月16日	人民幣101,011,000元	100%	投資控股
領地集團有限公司	(2)	中國／中國內地 1999年4月19日	人民幣3,390,000,000元	100%	物業開發
成都漢景實業有限公司	(2)	中國／中國內地 2005年3月31日	人民幣535,000,000元	100%	物業開發
成都領地泛太房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2013年12月27日	人民幣66,670,000元	100%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
成都領跑房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地 2018年1月12日	人民幣50,000,000元	70%	物業開發
成都領悅房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2012年5月8日	人民幣200,000,000元	100%	物業開發
成都新隆置業有限公司	(2)	中國／中國內地 2008年11月19日	人民幣50,000,000元	95%	物業開發
承德市君越房地產開發有限公司 (附註(a)) (「承德君越」)	(1)	中國／中國內地 2017年7月18日	人民幣10,000,000元	40%	物業開發
佛山市禪城區領悅房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2014年1月29日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
佛山市南海領地房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2009年7月24日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
廣東領地房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2006年11月4日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
廣東領悅房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2014年1月28日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
惠州領地房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年11月21日	人民幣100,000,000元	100%	物業開發
汕尾市領地房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地 2018年5月8日	人民幣20,408,200元	100%	物業開發
吉林省領地房地產開發有限公司 (「吉林領地」)	(2)	中國／中國內地 2010年6月24日	人民幣200,000,000元	55%	物業開發
大連領地房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2014年6月5日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
廣西領地房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2010年1月7日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
西昌嘉悅蜀韻酒店管理有限公司	(2)	中國／中國內地 2014年11月28日	人民幣800,000元	82.5%	酒店營運

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
四川宏晟悅華房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2017年8月8日	人民幣5,000,000元	100%	物業開發
四川御成瑞海房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2017年8月8日	人民幣5,000,000元	100%	物業開發
四川領域企業管理諮詢有限公司	(1)	中國／中國內地 2016年9月27日	人民幣5,000,000元	100%	投資管理
樂山華匯達房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年12月4日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
樂山華瑞房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年12月4日	人民幣243,000,000元	70%	物業開發
樂山領地房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2008年3月28日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
樂山領悅房地產開發有限公司 (「樂山領悅」)	(2)	中國／中國內地 2017年5月23日	人民幣8,000,000元	60%	物業開發
眉山泛亞房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年6月7日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
眉山海納房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年4月16日	人民幣20,000,000元	55%	物業開發
眉山領地房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2002年11月15日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
眉山唯創房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2011年2月18日	人民幣20,000,000元	60%	物業開發
仁壽領創房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地 2018年4月19日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
四川源地房地產開發有限公司 (「四川源地」)	(2)	中國／中國內地 2007年5月22日	人民幣8,000,000元	57%	物業開發
四川長壽坊房地產開發 有限責任公司	(1)	中國／中國內地 2015年1月6日	人民幣10,800,000元	80%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
眉山華瑞宏大置業有限公司	(1)	中國／中國內地 2019年1月23日	人民幣50,000,000元	55%	物業開發
武漢領地房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年12月13日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2018年1月3日	人民幣50,000,000元	62.1%	物業開發
綿陽市三和實業有限公司 (「綿陽三和」)	(1)	中國／中國內地 2012年12月6日	人民幣125,000,000元	65%	物業開發
攀枝花領悅房地產開發有限公司 . . .	(3)	中國／中國內地 2018年5月9日	人民幣250,000,000元	100%	物業開發
商丘川達房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地 2018年5月24日	人民幣50,000,000元	51%	物業開發
西昌領創房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年4月11日	人民幣8,000,000元	95%	物業開發
西昌領悅房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年4月20日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
西昌市海誠旅游开发有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年8月10日	人民幣20,000,000元	52.25%	物業開發
西昌唯創房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年1月4日	人民幣100,000,000元	95%	物業開發
烏魯木齊領地凱悅房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2017年3月30日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
新疆領地房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2010年2月2日	人民幣60,000,000元	85%	物業開發
新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司 .	(2)	中國／中國內地 2013年12月27日	人民幣50,000,000元	95.25%	物業開發
雅安泛亞房地產開發有限公司	(3)	中國／中國內地 2018年4月13日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
雅安領悅房地產開發有限公司	(2)	中國／中國內地 2017年3月22日	人民幣20,000,000元	95%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
雅安源地房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2017年5月2日	人民幣8,000,000元	95%	物業開發
雅安領地房地產開發有限公司 (「雅安領地」)	(1)	中國／中國內地 2009年11月11日	人民幣8,000,000元	51%	物業開發
駐馬店盛世匯通房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年7月12日	人民幣40,000,000元	70%	物業開發
駐馬店偉昇房地產開發有限公司 . .	(1)	中國／中國內地 2018年7月12日	人民幣8,000,000元	70%	物業開發
駐馬店偉順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8,000,000元	70%	物業開發
南充領創房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2019年1月4日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
鄆縣升達置業有限責任公司 (「鄆縣升達」)	(1)	中國／中國內地 2014年7月11日	人民幣100,000,000元	55%	物業開發
成都悅航房地產開發有限公司 . . .	(3)	中國／中國內地 2018年4月2日	人民幣44,387,500元	100%	物業開發
驻马店皇家驿站文化旅游开发 有限公司	(1)	中國／中國內地 2018年6月11日	人民幣100,000,000元	70%	物業開發
荊州領創房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2019年1月10日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
西昌源地房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2018年4月24日	人民幣50,000,000元	95%	物業開發
雅安唯創房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2018年9月20日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
綿陽泛太亞房地產開發有限公司 (附註b)(「綿陽泛太亞」)	(1)	中國／中國內地 2019年3月25日	人民幣40,000,000元	50%	物業開發
貴州川達房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2019年4月29日	人民幣20,000,000元	55%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
重慶泛太房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2019年4月25日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司 (附註b) (「綿陽鴻遠」)	(1)	中國／中國內地 2019年6月10日	人民幣20,000,000元	50%	物業開發
新疆民佰房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 1998年10月12日	人民幣224,960,000元	100%	物業開發
四川凱旋房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2006年8月28日	人民幣8,000,000元	100%	物業開發
庫爾勒領創房地產開發有限公司 . .	(1)	中國／中國內地 2018年4月11日	人民幣60,000,000元	100%	物業開發
烏魯木齊領地瑞華房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2020年3月13日	人民幣12,000,000元	60%	物業開發
烏魯木齊領地恒達房地產開發 有限公司	(1)	中國／中國內地 2020年5月8日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
綿陽金泰實業有限公司	(1)	中國／中國內地 2009年11月16日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
雅安新領域房地產開發有限公司 . .	(1)	中國／中國內地 2019年7月16日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
南充領悅房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2019年8月13日	人民幣50,000,000元	82%	物業開發
西昌恒量房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2019年7月15日	人民幣25,000,000元	80%	物業開發
荊州領悅房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2019年7月18日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
成都睿威房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2020年3月9日	人民幣5,000,000元	100%	物業開發
成都領尚房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2020年3月9日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
成都新昱企業管理有限公司	(1)	中國／中國內地 2020年3月24日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及 日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
成都航悅企業管理有限公司	(1)	中國／中國內地 2020年3月18日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
成都高新源地川達企業管理有限 公司	(1)	中國／中國內地 2020年3月13日	人民幣10,200,000元	51%	物業開發
成都港基房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2002年10月17日	人民幣42,577,514元	100%	物業開發
西昌泛太房地產開發有限公司	(1)	中國／中國內地 2020年1月7日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發

附註：

- (1) 該等實體並無就截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。
- (2) 按照中國會計準則及法規編製的截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所中匯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (3) 按照中國會計準則及法規編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所中匯會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (4) 該等實體自註冊成立後並無編製經審核財務報表，原因為該等實體不受其註冊成立所在司法權區有關規則及法規的法定審核規定規限。

附註(a)：於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團持有承德君越40%的股權。根據2017年7月18日與其中一名股東訂立的投票安排補充協議，貴集團另外擁有11%的投票權，因此貴集團擁有對該實體的控制權，該實體亦因此入賬列為貴集團的附屬公司。

附註(b)：於2019年12月31日及2020年5月31日，貴集團持有綿陽泛太亞及其全資附屬公司綿陽鴻遠的50%股權。根據綿陽泛太亞的組織章程細則，貴集團擁有51%投票權，因此可通過大多數投票控制該等實體，故該等實體視為貴集團附屬公司入賬。

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」一段詳述的重組，貴公司於2019年12月9日成為貴集團現時旗下公司的控股公司。重組僅涉及在原有公司之上加入貴公司為新控股實體及進行一系列股權轉讓，並無導致任何經濟實質變更。有關期間的過往財務資料乃採用權益結合法按現有公司存續基準呈列。

因此，綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表按猶如現有集團架構於整個有關期間已存在為基準編製。貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日的綜合財務狀況表呈列現時旗下公司的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期已存在。

所有集團內交易及結餘已於綜合賬目時悉數對銷。

2.2 編製基準

過往財務資料根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋）編製。貴集團編製整個有關期間的過往財務資料時，已提早採納自2018年1月1日、2019年1月1日及2020年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同相關過渡性條文。

貴公司於編製整個有關期間的過往財務資料時提早應用自2018年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第9號*金融工具*。貴公司已獲准提前採納國際財務報告準則第9號及其修訂本。

貴公司於編製整個有關期間的過往財務資料時，已提早採納國際財務報告準則第15號*客戶合同收益*及國際財務報告準則第15號修訂本*澄清國際財務報告準則第15號客戶合同收益*，該準則及其修訂本自2018年1月1日或之後開始的年度生效。國際財務報告準則第15號建立新五步模式入賬客戶合同收益。根據國際財務報告準則第15號，收益以反映實體預期有權就向客戶轉讓貨品或服務而收取代價的金額確認。國際財務報告準則第15號的準則就計量及確認收益提供更加結構化的方法。貴公司已獲准提前採納國際財務報告準則第15號及其修訂本。

貴公司於編製整個有關期間的過往財務資料時，已提早採納國際財務報告準則第16號*租賃*，該準則自2019年1月1日或之後開始的年度生效。國際財務報告準則第16號載列確認、計量、呈報及披露租賃的原則，並規定承租人就多數租賃確認資產及負債。國際財務報告準則第16號包括給予承租人的兩項可選擇確認豁免項目—低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人需確認用於支付租賃付款的負債（即租賃負債），而資產指於租期內使用相關資產的權利（即使用權資產）。貴公司已獲准提前採納國際財務報告準則第16號及其修訂本。

過往財務資料根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的投資物業及以公平值計量且其變動計入損益的金融資產除外。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於本過往財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於該等準則生效時採納該等準則(倘適用)。

國際財務報告準則第17號	保險合同 ⁴
國際會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動 ⁴
國際財務報告準則第3號修訂本	概念框架指引 ²
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項 ²
國際會計準則第37號修訂本	有償合同—履行合同的成本 ²
國際財務報告準則2018年至2020年週期的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號修訂本 ²
國際財務報告準則第16號修訂本	Covid-19相關的租金寬減 ³
國際財務報告準則第4號修訂本	延長採用國際財務報告準則第9號的臨時豁免 ⁴
國際財務報告準則第17號修訂本	保險合同 ⁴ 、 ⁶
國際會計準則第28號及國際財務報告準則第10號修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 ⁵
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革 — 第二階段 ¹

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度生效

³ 於2020年6月1日或之後開始的年度生效

⁴ 於2023年1月1日或之後開始的年度生效

⁵ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

⁶ 由於2020年6月發佈了國際財務報告準則第17號修訂本，經修訂的國際財務報告準則第4號擴大了臨時豁免，允許發行人對2023年1月1日之前開始的年度應用國際會計準則第39號，而非應用國際財務報告準則第9號

貴集團現正評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次應用時的影響。迄今得出的結論為採納該等準則對貴集團的財務狀況及財務表現不會有重大影響。

2.4 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

當 貴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 貴集團獲賦予現有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 貴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 貴集團於評估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同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

倘事實及情況顯示上文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化，貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於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。附屬公司的業績根據已收及應收股息計入貴公司損益及其他全面收益表。根據國際財務報告準則第5號持作出售及已終止經營業務的非流動資產，貴公司於附屬公司的投資未分類為持作出售，則按成本減任何減值虧損列賬。

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以收購法入賬。轉讓的代價以收購日期的公平值計算，該公平值為貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、貴集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債以及貴集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於每個業務合併中，貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計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按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

貴集團收購業務時，會根據合同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，其中包括分離被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，則先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，由此產生的任何盈虧於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新計量，其後結算於權益中入賬。

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合同協議對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

貴集團於聯營公司及合營企業的投資乃按貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符的會計政策，即會作出調整加以修正。貴集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益計入綜合損益及其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則貴集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。貴集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以貴集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，貴集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。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確認。

當聯營公司的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售及已終止經營業務的非流動資產入賬。

公平值計量

貴集團於各有關期間末計量其投資物業及以公平值計量且其變動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位於貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值技術，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。

於過往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 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值技術
- 第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常基準於過往財務資料中確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間末重新評估分類（根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定各層級之間有否發生轉移。

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、已竣工待售物業、遞延稅項資產、投資物業及列為持有待售的出售組別除外），則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士：

- (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大的影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體乃向 貴集團或 貴集團相關實體的僱員提供的僱傭後福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團旗下任一成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備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。

物業、廠房及設備類項目投入運作後產生的維修及保養費等支出通常於產生期間自損益及其他全面收益表扣除。倘符合確認條件，則主要檢查費用可按撥充資本計入資產的賬面值作為重置成本。倘物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則 貴集團將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

折舊以直線法計算，按各項物業、廠房及設備的估計可使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

樓宇	4.75%
酒店	4.75%
汽車	19.00%
辦公設備及電子設備	19.00%–31.67%
租賃物業裝修	按租期及31.67% 的兩者中較短者

倘物業、廠房及設備項目的各部分有不同可使用年期，則該項目的成本須在各部分之間合理分配，而各部分須單獨計提折舊。 貴公司至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何主要部分)於出售或預期其使用或出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益及其他全面收益表確認的任何出售或報廢收益或虧損為有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指在建的樓宇，按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。成本包括建設期內的直接建築成本及相關借入資金的資本化借款成本。在建工程於竣工並可供使用時重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或資本增值目的而非作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的持作使用權資產的租賃物業)；或於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。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產生年度的損益。

報廢或出售投資物業產生的任何盈虧於報廢或出售年度在損益確認。

對於投資物業轉撥至自用物業或存貨，該物業其後會計處理的認定成本為用途變更當日的公平值。如貴集團佔用的自用物業轉為投資物業，貴集團會根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備將該物業入賬，直至用途變更當日為止，而物業的賬面值與公平值於該日的任何差額入賬列作重估並計入權益的資產重估儲備。對於存貨轉撥至投資物業，該物業於該日的公平值與先前的賬面值的任何差額於損益確認。

轉至或轉出投資物業

當且僅當有以下證據顯示用途變更，方可轉至或轉出投資物業：

- (a) 業主開始自用時即自投資物業轉至自用物業；
- (b) 開始發展作銷售用途時即自投資物業轉至存貨；
- (c) 業主結束自用時即自自用物業轉至投資物業；或
- (d) 開始租予另一方的經營租約時即自存貨轉至投資物業。

開發中物業

開發中物業擬於竣工後持作出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及開發期內與有關物業直接相關的其他成本。

除非開發中物業不能於正常營運週期內變現，否則相關開發中物業分類為流動資產。物業於竣工時轉至已竣工待售物業。

已竣工待售物業

已竣工待售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。

待售非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用而收回，則會分類為待售。就此而言，資產或出售組別必須可按現況即時出售，且僅按出售該等資產或出售組別的一般及慣常條款進行及出售必須具有高度可行性。分類為出售組別的附屬公司全部資產及負債均重新分類為待售，不論貴集團於出售後是否擁有該原附屬公司的非控股權益。

分類為待售的非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)按賬面值或公平值(以較低者為準)減銷售成本計量。分類為待售的物業、廠房及設備以及無形資產均不計提折舊或攤銷。

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。業務合併取得的無形資產的成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於5年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

租賃

貴集團作為承租人

貴集團於合同簽立時評估合同是否屬於或包含租賃。倘合同含有以代價交換在特定時段使用已識別資產的控制權，則屬於或包含租賃的合同。

貴集團對所有租賃採用單一確認及計量方式，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴集團就租賃付款確認租賃負債，而使用權資產則代表使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

貴集團於租賃開始日(即相關資產可供使用之日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。已確認的使用權資產在其估計可使用年期及租期的較短者內按直線法計提折舊，而資產的估計可使用年期如下：

土地使用權	40年
租賃物業	1至5年

(b) 租賃負債

貴集團於租賃開始日期按將於租期內作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款(包括實質性固定付款)減任何應收租賃獎勵、取決於指數或利率的可變租賃付款及根據剩餘價值擔保預期將支付的款項。租賃付款亦包括合理確定貴集團可行使購買權的行使價及終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映貴集團行使終止權)。並無取決於指數或利率的可變租賃付款於導致支付發生的事件或狀況發生期間確認為開支。

計算租賃付款的現值時，倘租約隱含利率不可輕易釐定，則貴集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。開始日期後，租賃負債的款項隨利率增加而增加，因所作租賃付款而減少。此外，倘租賃條款發生修改或變更、實質性固定租賃付款發生變動或購買相關資產的評估有所變更，則會重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對機器及設備的短期租賃(即租期為自開始日期起計12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)採用短期租賃確認豁免，亦對視為低價值的辦公室設備和筆記型電腦租賃採用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

貴集團作為出租人

倘貴集團作為出租人，則於租賃開始時(或租賃修訂時)確認各份租賃為經營租賃或融資租賃。

貴集團並無轉讓與資產擁有權相關的絕大部分風險和回報的租賃列為經營租賃。倘租賃包含租賃與非租賃項目，貴集團會按相對獨立售價基準將合同代價分配至各項目。租金收入於租期內按直線法入賬，且基於經營性質，計入損益的收益。商討及安排經營租賃所產生的初始直接成本計入租賃資產賬面值，於租期內按與租金收入相同的方式確認。或然租金於賺取的期間確認為收益。

將相關資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移予租戶的租賃入賬列為融資租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本計量及以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合同現金流量特徵及 貴集團管理該等資產的業務模式。除並無包含重大融資部分或 貴集團已就此採用不調整重大融資部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項外， 貴集團初始以公平值加(倘屬並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產)交易成本計量金融資產。不含重大融資部分或 貴集團已採用實際權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產須就未償還本金產生僅用作支付本金及利息的現金流量，方可按攤銷成本或以公平值計量且其變動計入其他全面收益的方式分類及計量。所產生現金流量並非僅用作支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

貴集團管理其金融資產的業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定了現金流量的產生方式，即收取合同現金流量還是出售金融資產，或兩者皆有。按攤銷成本分類及計量的金融資產按目標為持有金融資產以收取合同現金流的業務模式持有，而以公平值計量且其變動計入其他全面收益方式分類的金融資產則按目標為持有以收取合同現金流及出售的業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

需要在一般按規定或市場常規設立的期間交付資產的金融資產買賣(常規買賣)於交易日(即 貴集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

後續計量

金融資產後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率(實際利率)法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益確認。

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

以公平值計量且其變動計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益表確認。

本分類包括 貴集團無不可撤回地選擇以公平值計量且其變動計入其他全面收益方式分類的衍生工具及股權投資。倘以公平值計量且其變動計入其他全面收益方式分類的股權投資股息的付款權利已確立，與股息相關的經濟利益很大機會流向 貴集團，且股息金額能夠可靠計量，則股息亦在損益表確認為其他收入。

當嵌入於混合合同（包含金融負債或非金融主合同）的衍生工具具備與主合同不緊密相關的經濟特徵及風險，擁有與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義，且混合合同並非按以公平值計量且其變動計入損益的方式計量，則該衍生工具與主合同分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值的變動於損益表確認。僅在合同條款變動大幅改變其他情況下所需現金流量或金融資產不再為以公平值計量且其變動計入損益的類別而重新分類時方會進行重新評估。

嵌入於混合合同（包含金融資產主合同）的衍生工具不會單獨入賬。金融資產主合同連同嵌入式衍生工具須全部分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

金融資產終止確認

倘發生下列情況，金融資產（或視情況而定）金融資產一部分或一組同類金融資產的一部分）基本上會終止確認（即自 貴集團的綜合財務狀況表移除）：

- 自資產收取現金流的權利屆滿；或
- 貴集團已轉讓自資產收取現金流的權利，或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團既無轉讓亦無保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓收取資產現金流的權利或已訂立轉手安排， 貴集團會評估有否保留該資產擁有權的風險及回報以及相關程度。倘 貴集團既無轉讓亦無保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則繼續按 貴集團之持續參與確認所轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以 貴集團保留之相關權利及責任為基準計量。

金融資產減值

貴集團就並非以公平值計量且其變動計入損益的所有債務工具的預期信用虧損（「預期信用虧損」）確認撥備。預期信用虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信用增級措施。

一般方法

預期信用虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信用風險而言，預期信用虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信用虧損（12個月預期信用虧損）。就自初始確認起已經顯著增加的信用風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信用虧損均須計提虧損撥備（整個存續期的預期信用虧損）。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具的信用風險自初始確認以來有否顯著增加。於評估時， 貴集團會對比報告日期有關金融工具的違約風險與初始確認日期有關金融工具的違約風險，並考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得合理及可充當證明作用的資料，包括過往及前瞻性資料。

貴集團認為，倘合同已逾期還款90天，則金融資產屬違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收回未償還合同款項，則 貴集團亦可認為金融資產已違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產，在一般方法下可能會發生減值，並於計量預期信用虧損時按以下階段分類，惟應用簡化方法的貿易應收款項除外，詳情如下。

- 第一階段 — 金融工具的信用風險自初始確認以來未有大幅上升，其虧損撥備按12個月預期信用虧損計量
- 第二階段 — 金融工具的信用風險自初始確認後大幅上升，但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備按整個存續期的預期信用虧損計量
- 第三階段 — 於報告日期信貸減值的金融資產（但非購買或原始信貸減值），其虧損撥備按整個存續期的預期信用虧損計量

簡化方法

就並無包含重大融資部分或 貴集團已採用實際權宜方法(並不會對重大融資部分的影響作出調整)的貿易應收款項而言， 貴集團計算預期信用虧損時採用簡化方法。根據簡化方法， 貴集團並無追蹤信用風險的變化，反而於各報告日期根據整個存續期的預期信用虧損確認減值撥備。 貴集團已根據其過往信用虧損經驗，評估預期虧損率，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資部分的貿易應收款項及合同資產而言， 貴集團於計算上文政策所述的預期信用虧損時選擇採用簡化方法的會計政策。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或指定為有效對沖的對沖工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初始均按公平值確認，如為貸款及借款與應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、租賃負債及應付關聯方款項與計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其以下分類：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

於初始確認後，計息貸款及其他借款隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現影響並不重大者則按成本計量。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓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財務成本。

財務擔保合同

貴集團所發出之財務擔保合同為由於特定債務人未能按債務工具之條款於到期時付款，而須支付款項以補償擔保持有人所承擔損失之合同。財務擔保合同初步按其公平值確認為負債，並就發出擔保直接應佔之交易成本作出調整。於初步確認後， 貴集團按以下兩者之較高者計量財務擔保合同：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信用虧損撥備；及(ii)初步確認之金額減(如適用)累計已確認收入金額。

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除、撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

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隨時轉換為已知金額現金、價值變動風險不大、通常於購買後三個月內到期之短期高流動性投資，減去應要求還款及構成 貴集團現金管理之不可或缺部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括沒有限制用途的手頭現金及存放銀行的現金。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於各有關期間末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，列作財務費用計入損益內。

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確認，即於其他全面收益確認或直接於權益確認。

現時及過往期間的即期稅項資產及負債，按預期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實施或實際上已實施的稅率(及稅法)，考慮 貴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差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，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、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產之確認以有應課稅利潤可動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉進行對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額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，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額於可見將來很有可能撥回以及將有應課稅利潤可動用暫時差額進行對銷的情況下，方予確認。

於各有關期間末檢討遞延稅項資產的賬面值，並相應扣減至不再可能有足夠應課稅利潤可動用全部或部分遞延稅項資產。未確認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利潤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實施或實際上已實施的稅率（及税法）計量。

僅當貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局對同一課稅實體或不同課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債所徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補貼

倘可合理保證將獲得政府補貼及符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補貼。倘該補貼與一項開支項目有關，則於擬補償成本產生期間系統地確認為收入。

倘補貼與資產有關，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內，以等額年金調撥至損益或從資產賬面值中扣減並以經扣減折舊開支調撥至損益。

收益確認

客戶合同收益

客戶合同收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

倘合同中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益(撥付轉讓貨品或服務至客戶)的融資部分，則收益按應收金額的現值計量，並使用 貴集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合同中包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。對於客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的時間差不超過一年的合同，交易價不會就重大融資部分的影響使用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合同條款及適用於合同的法律，資產控制權可隨時間逐步轉讓或於某一時間點轉讓。倘 貴集團在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權隨時間轉讓：

- 貴集團履約所帶來的所有利益同時由客戶接收及消耗；
- 貴集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對 貴集團有替代用途的資產，且 貴集團可行使權利收回迄今已履約部分的款項。

倘資產控制權隨時間逐步轉讓，收益參考完成履約責任的進度於合同期內確認。否則，收益於買家取得資產控制權的時間點確認。

物業銷售

在履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且可行使權利收回迄今已履約部分的款項的情況下， 貴集團按在一段時間內確認出售物業所得收益；否則， 貴集團在某一時點確認出售物業所得收益。

完成履約責任的進度基於 貴集團為完成履約責任所付出或投入的資源，參考截至各報告期末產生的合同成本佔各合同估計成本總額的百分比計量。

就於某一時間點轉讓物業控制權的物業發展及銷售合同而言，收益於客戶取得竣工物業的實質擁有權或合法業權且 貴集團現時有權收取款項並很有可能收回代價時確認。

釐定交易價時， 貴集團因應融資部分的影響(如屬重大)調整承諾代價金額。

項目管理

貴集團按固定或可變金額向客戶提供管理服務。如屬可變代價，則收益僅於大有可能不會出現重大逆轉時確認。倘客戶同時收益並耗用 貴集團所提供的利益或 貴集團可行使權利收回迄今已履約部分的款項且該履約並無創建對我們有替代用途的資產，則 貴集團按上述時段確認管理服務的收益。

酒店業務

酒店房租收益按酒店賓客留宿的時段確認。餐飲銷售及其他配套服務的收益一般於提供服務當時確認。

其他來源收益

利息收入

利息收入按應計基準以實際利率法，採用於金融工具預計年期將估計未來現金收入貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

租金收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。

合同負債

合同負債於 貴集團轉讓相關商品或服務前收到客戶付款或付款到期時(以較早者為準)確認。當 貴集團履約時(即向客戶轉讓相關商品或服務的控制權)，合同負債確認為收益。

僱員福利

養老金計劃

貴集團於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。該等附屬公司須按僱員薪金的若干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

購買、興建或生產合資格資產(即需待相當長時間方可達致擬定用途或出售的資產)直接引致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

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

因 貴公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故同時建議及宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

外幣

計入 貴集團各實體財務資料的項目按各實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。過往財務資料以人民幣呈列，而人民幣是 貴公司的功能貨幣，乃因 貴集團主要業務在中國進行。 貴集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易日各自的功能貨幣匯率入賬。

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匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而以公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算以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全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

為釐定初步確認有關資產的匯率、終止確認非貨幣資產或與預收代價相關的非貨幣負債時的開支或收入，首次交易日指 貴集團初步確認非貨幣資產或預收代價產生的非貨幣負債的日期。如有多個預付或預收款項，則 貴集團釐定各支付預付款項或收到預收代價的交易日期。

因此產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售外國業務時，與該項外國業務有關的其他全面收益的組成部分於損益確認。

3. 重大會計判斷與估計

編製 貴集團的過往財務資料時，管理層須作出會影響收益、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 貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出對過往財務資料的已確認金額影響至為重大的下列判斷：

物業租賃分類— 貴集團作為出租人

貴集團已就投資物業組合訂立商業物業租約。 貴集團按該等安排的條款及條件(例如不屬於商業物業經濟周期主要部分的租期，以及金額不接近商業物業公平值總額的最低租賃付款現值)作出評估，決定保留已出租且相關合同入賬列作經營租賃的該等物業擁有權的相關絕大部分重大風險及回報。

投資物業與自用物業的分類

貴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兼有的物業。因此， 貴集團會考慮物業是否可在很大程度上獨立於 貴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， 貴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。要釐定附屬服務是否過於重大以致物業不符合資格列作投資物業，須逐項對物業進行判斷。

估計不明朗因素

於各有關期間末，可能引致資產與負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整的有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源披露如下：

收益確認

在履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且有就至今已完成的履約部分的可執行的付款請求權的情況下， 貴集團按在一段時間內確認出售物業所得收益；否則， 貴集團在買方取得竣工物業控制權的某一時點確認收益。由於與客戶的合同限制， 貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此 貴集團不能將該物業單元用於其他用途。然而， 貴集團是否有可執行的付款請求權取決於銷售合同條款與該合同適用的法律解釋，此釐定需要重大判斷。 貴集團已就其對銷售合同是否可行使付款請求權徵詢法律顧問意見。管理層根據法律顧問的意見作出判斷，將銷售合同分類為對付款有請求權及無請求權的合同。

貴集團在報告日期根據已完成履約義務的進度在一段時間內確認物業開發收益。該進度按 貴集團為完成履約義務而作出的努力或投入衡量，及基於合同中各物業單元截至各報告期末已產生的合同成本佔總估計成本比例計算。 貴集團根據物業類型、總建築面積和可售面積計算成本分攤。釐定估計總成本的完整度和在報告日期已完成履約義務的進度的準確度須作出重大判斷及估計。 貴集團有標準的月度成本預算及估算竣工進度，管理層會檢討開發進度及履行責任的情況。在該過程中，管理層審閱的資料包括但不限於完成計劃的成本。未來期間成本估算變動可能對 貴集團已確認的收益產生影響。作出上述估計時， 貴集團依賴過往經驗和承包商及監理方(如適用)的工作成果。

開發中物業及已竣工待售物業的撥備

貴集團的開發中物業及已竣工待售物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。 貴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，以及根據當時市況估計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已竣工待售物業作出撥備。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

釐定交易價時，倘合同訂約方協定的付款時間為 貴集團帶來重大融資利益，則 貴集團就貨幣時間值的影響調整已承諾的代價金額。

自客戶收取的預付款項為 貴集團帶來重大融資利益。儘管 貴集團須將自竣工前銷售收取的所有按金及定期付款存放於持份者賬戶，但由於 貴集團可從該賬戶提取資金支付所耗費的項目建築成本，因而能夠從該等預付款項中獲益。已收的預付款項實際上減少了 貴集團對依賴其他融資來源的需求。

融資部分的金額於訂約時估算。訂約後，貼現率不隨利率變動或其他情況(例如信用風險變動)而更新。融資期自收取款項起，直至向客戶轉讓商品為止。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於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。倘該等事宜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」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備根據管理層基於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。貴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，任何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

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)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。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額(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。於進行估計時，貴集團所考慮來自多個來源的資料包括：

- (a) 性質、狀況或位置不同的物業在活躍市場的現時價格(已就該等差異作出調整)；
- (b) 同類物業在活躍程度較低的市場的近期價格(已就按該等價格進行交易的日期以來的經濟狀況變化作出調整)及貼現現金流量預測(基於未來現金流量的可靠估計，並輔以任何現有租約及其他合同的條款及(當可行時)外部證據(如相同位置的同類物業在相同狀況下的現時市值租金))，並採用貼現率以反映當時市場對現金流量金額及時間不確定因素的評估，以及利用主要根據各有關期間末的市況作出的假設。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，投資物業的賬面值分別為人民幣4,072,100,000元、人民幣4,463,800,000元、人民幣4,580,800,000元及人民幣4,574,000,000元。有關詳情(包括公平值計量及敏感度分析所用的主要假設)載於過往財務資料附註17。

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，惟以將有應課稅利潤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利潤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。詳情載於過往財務資料附註20。

租賃—估計增量借款利率

貴集團無法即時釐定租賃的內在利率，因此使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為貴集團為了在相若經濟環境取得收購與使用權資產價值相近的資產所需資金（具有同類抵押擔保）而須於相若時段支付的利率。因此，增量借款利率反映貴集團「應付」的利率，倘無可觀察利率（例如無訂立融資交易的附屬公司），或需要調整以反映租賃條款及條件（例如租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立）時，則須作出估計。貴集團使用可觀察輸入數據（如有，例如市場利率）估計增量借款利率，並須作出若干有關特定實體的估計，例如相關附屬公司本身的信貸評級。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴集團根據所提供的產品及服務分為業務單位，三個可報告經營分部如下：

- 物業開發：物業開發及銷售與項目管理
- 商業物業投資與經營：物業租賃
- 酒店業務：酒店經營

管理層獨立監察貴集團經營分部業績，藉此決定資源分配及評核表現。分部表現基於可報告分部利潤／虧損（為經調整稅前利潤／虧損之計量方式）評定。經調整稅前利潤／虧損之計量方式與貴集團稅前利潤／虧損之計量方式一致，惟計量前者時不包括利息收入、與租賃無關的融資成本以及總部及企業開支。

分部資產淨額不包括其他未分配的總部及企業資產及負債，原因是該等資產與負債按集團基準管理。

分部間的銷售及轉讓根據相關各方共同商定的條款及條件進行。

貴集團業務主要在中國內地進行。管理層認為並無可報告地域分部，原因是來自外部客戶的所有收益均來自中國內地，且 貴集團的主要非流動資產位於中國內地。

截至2017年12月31日止年度	商業物業			總計
	物業開發	投資與經營	酒店經營	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	5,304,782	28,519	5,328	5,338,629
分部業績	679,027	510,091	(151)	1,188,967
對賬：				
利息收入				6,372
融資成本				(83,831)
企業及其他未分配開支				<u>(38,721)</u>
持續經營產生的稅前利潤				<u>1,072,787</u>
分部資產	10,517,061	5,437,356	110,437	16,064,854
對賬：				
企業及其他未分配資產				114,651
已終止業務的相關資產				<u>186,401</u>
總資產				<u>16,365,906</u>
分部負債	7,638,565	4,124,305	112,583	11,875,453
對賬：				
企業及其他未分配負債				9,370
已終止業務的相關負債				<u>119,762</u>
總負債				<u>12,004,585</u>

截至2018年12月31日止年度	商業物業			總計
	物業開發	投資與經營	酒店經營	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	4,456,246	51,418	6,239	4,513,903
分部業績	879,394	323,543	1,022	1,203,959
對賬：				
利息收入				8,000
融資成本				(127,269)
企業及其他未分配開支				<u>(119,455)</u>
持續經營產生的稅前利潤				<u>965,235</u>
分部資產	22,004,005	5,974,197	200,073	28,178,275
對賬：				
企業及其他未分配資產				123,500
已終止業務的相關資產				<u>186,577</u>
總資產				<u>28,488,352</u>
分部負債	17,721,858	4,539,103	210,390	22,471,351
對賬：				
企業及其他未分配負債				22,487
已終止業務的相關負債				<u>103,205</u>
總負債				<u>22,597,043</u>

截至2019年12月31日止年度	商業物業			總計
	物業開發	投資與經營	酒店經營	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	7,460,186	70,876	37,102	7,568,164
分部業績	1,319,937	201,386	1,170	1,522,493
對賬：				
利息收入				8,694
融資成本				(230,381)
企業及其他未分配開支				<u>(172,841)</u>
持續經營產生的稅前利潤				<u>1,127,965</u>
分部資產	35,367,241	6,072,237	255,156	41,694,634
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>355,492</u>
總資產				<u>42,050,126</u>
分部負債	30,995,749	4,685,273	287,626	35,968,648
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>21,731</u>
總負債				<u>35,990,379</u>

截至2019年5月31日止五個月(未經審核)	物業開發	商業物業投 資與經營	酒店經營	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	1,036,342	30,287	10,827	1,077,456
分部業績	123,534	108,901	(287)	232,148
對賬：				
利息收入				1,627
融資成本				(62,656)
企業及其他未分配開支				<u>(119,455)</u>
持續經營產生的稅前利潤				<u>51,664</u>
分部資產	28,329,706	6,026,155	200,746	34,556,607
對賬：				
企業及其他未分配資產				345,884
已終止業務的相關資產				<u>177,814</u>
總資產				<u>35,080,305</u>
分部負債	24,277,587	4,572,199	224,061	29,073,847
對賬：				
企業及其他未分配負債				14,473
已終止業務的相關負債				<u>96,820</u>
總負債				<u>29,185,140</u>

截至2020年5月31日止五個月	物業開發 人民幣千元	商業物業投 資與經營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益：				
銷售予外部客戶	2,989,619	29,157	9,058	3,027,834
分部業績	637,722	(21,784)	(642)	615,296
對賬：				
利息收入				3,494
融資成本				(115,148)
企業及其他未分配開支				<u>(86,733)</u>
持續經營產生的稅前利潤				<u>416,909</u>
分部資產	41,854,574	7,986,291	253,639	50,094,504
對賬：				
企業及其他未分配資產				<u>167,669</u>
總資產				<u>50,262,173</u>
分部負債	37,146,755	6,534,286	294,929	43,975,970
對賬：				
企業及其他未分配負債				<u>19,610</u>
總負債				<u>43,995,580</u>

一名主要客戶的信息

截至2017年及2018年12月31日止年度，自一名客戶所得收益分別為人民幣597,420,000元及人民幣682,680,000元，收益來自物業開發分部的銷售。截至2019年12月31日止年度及截至2020年5月31日止五個月，貴集團並無任何客戶貢獻 貴集團總收益超過10%。

5. 收益、其他收入及收益

	截至12月31日止年度			截至 5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
客戶合同收益					
物業銷售	5,304,782	4,454,504	7,452,435	1,030,587	2,984,811
酒店業務	5,328	6,239	37,102	10,827	9,058
項目管理	—	1,743	7,751	5,755	4,808
其他來源收益					
商業物業經營	28,519	51,417	70,876	30,287	29,157
	<u>5,338,629</u>	<u>4,513,903</u>	<u>7,568,164</u>	<u>1,077,456</u>	<u>3,027,834</u>

客戶合同收益

截至2017年12月31日止年度

	物業銷售	酒店業務	項目管理	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於某一時間點確認	4,915,337	79	—	4,915,416
於一段時間內確認	389,445	5,249	—	394,694
客戶合同收益總額	<u>5,304,782</u>	<u>5,328</u>	<u>—</u>	<u>5,310,110</u>

截至2018年12月31日止年度

	物業銷售	酒店業務	項目管理	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於某一時間點確認	3,182,541	127	—	3,182,668
於一段時間內確認	1,271,963	6,112	1,743	1,279,818
客戶合同收益總額	<u>4,454,504</u>	<u>6,239</u>	<u>1,743</u>	<u>4,462,486</u>

截至2019年12月31日止年度

	物業銷售	酒店業務	項目管理	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於某一時間點確認	5,212,313	6,962	—	5,219,275
於一段時間內確認	2,240,122	30,140	7,751	2,278,013
客戶合同收益總額	<u>7,452,435</u>	<u>37,102</u>	<u>7,751</u>	<u>7,497,288</u>

截至2019年5月31日止五個月(未經審核)

	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	合計 人民幣千元
於某一時間點確認	370,873	1,814	—	372,687
於一段時間內確認	659,714	9,013	5,755	67,482
客戶合同收益總額	<u>1,030,587</u>	<u>10,827</u>	<u>5,755</u>	<u>1,047,169</u>

截至2020年5月31日止五個月

	物業銷售 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	項目管理 人民幣千元	合計 人民幣千元
於某一時間點確認	1,897,751	1,489	—	1,899,240
於一段時間內確認	1,087,060	7,569	4,808	1,099,437
客戶合同收益總額	<u>2,984,811</u>	<u>9,058</u>	<u>4,808</u>	<u>2,998,677</u>

其他收入及收益

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行利息收入	6,372	8,000	8,694	1,627	3,494
自合營企業及聯營公司的利息收入 (附註41)	—	9,230	3,852	2,255	1,056
自聯營公司股東的利息收入	—	13,572	—	—	—
收取合營企業及聯營公司的管理諮詢 服務費(附註41)	—	—	9,336	—	3,307
政府補貼	524	5,709	2,276	1,173	4,602
補償金	3,879	17,351	17,273	1,299	4,212
出售物業、廠房及設備項目所得	17	4,351	614	228	—
其他	605	1,480	2,781	673	1,066
合計	<u>11,397</u>	<u>59,693</u>	<u>44,826</u>	<u>7,255</u>	<u>17,737</u>

6. 稅前利潤

貴集團稅前利潤已扣除／(計入)以下各項：

附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	
				(未經審核)		
已售物業成本	17、23	4,372,848	2,904,776	5,411,502	716,513	2,033,141
酒店業務成本		5,479	5,217	35,932	11,114	9,701
已竣工待售物業的減值虧損撇銷	23	(128,660)	(33,996)	(15,699)	(761)	(4,192)
就開發中物業及已竣工待售物業 確認的減值虧損		7,253	3,717	—	—	—
物業、廠房及設備項目折舊	14	7,497	14,933	41,839	11,542	12,580
無形資產攤銷	15	1,081	1,361	1,823	713	882
使用權資產攤銷	16	5,927	7,984	6,642	2,878	2,587
出售物業、廠房及設備項目的 (收益)／虧損		(17)	(4,307)	(374)	12	—
僱員福利開支(包括董事及最高 行政人員薪酬)：						
工資及薪金		102,188	238,584	272,860	124,039	108,437
養老金計劃供款及社會福利		15,460	34,277	36,929	18,167	17,583
投資物業公平值收益／(虧損)	17	490,798	295,121	160,840	91,100	(38,138)

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銀行及其他借款利息	388,665	668,637	1,445,048	438,890	708,735
收益合同產生的利息	38,687	40,987	75,255	17,223	46,002
減：資本化利息	(343,521)	(582,355)	(1,289,922)	(393,457)	(639,589)
	<u>83,831</u>	<u>127,269</u>	<u>230,381</u>	<u>62,656</u>	<u>115,148</u>

8. 董事及最高行政人員薪酬

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
袍金	—	—	—	—	—
其他酬金：					
工資、津貼及實物福利	1,291	1,446	1,883	705	892
績效獎金*	1,322	1,279	1,251	183	395
養老金計劃供款及社會福利	280	316	276	116	64
合計	<u>2,893</u>	<u>3,041</u>	<u>3,410</u>	<u>1,004</u>	<u>1,351</u>

* 貴公司的若干執行董事有權獲得獎金，獎金按 貴集團稅後利潤的百分比釐定。

(a) 獨立非執行董事

於2020年11月16日，方敏先生、金旭女士及梁運星女士獲委任為 貴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任何酬金。

(b) 執行董事及最高行政人員

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：					
— 劉玉輝先生	—	456	—	70	526
— 羅昌林先生	—	278	445	70	793
— 曾旭蓉女士	—	278	363	70	711
— 侯小萍女士	—	279	514	70	863
	—	1,291	1,322	280	2,893

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：					
— 劉玉輝先生	—	456	—	79	535
— 羅昌林先生	—	329	405	79	813
— 曾旭蓉女士	—	329	171	79	579
— 侯小萍女士	—	332	703	79	1,114
	—	1,446	1,279	316	3,041

截至2019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：					
— 劉玉輝先生	—	456	—	69	525
— 羅昌林先生	—	492	521	69	1,082
— 曾旭蓉女士	—	440	208	69	717
— 侯小萍女士	—	495	522	69	1,086
	—	1,883	1,251	276	3,410

截至2019年5月31日止五個月(未經審核)

	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：					
— 劉玉輝先生	—	190	—	29	219
— 羅昌林先生	—	171	81	29	281
— 曾旭蓉女士	—	172	21	29	222
— 侯小萍女士	—	172	81	29	282
	—	705	183	116	1,004

截至2020年5月31日止五個月

	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：					
— 劉玉輝先生	—	190	—	16	206
— 羅昌林先生	—	251	140	16	407
— 曾旭蓉女士	—	218	58	16	292
— 侯小萍女士	—	233	197	16	446
	—	892	395	64	1,351

劉玉輝先生是 貴公司首席執行官兼執行董事。於有關期間，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬僱員

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月的五名最高薪酬僱員分別包括兩名董事、兩名董事、兩名董事、兩名董事及零名董事。該等董事的薪酬詳情載於上文附註8。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年5月31日止五個月，並非 貴公司董事或最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資、津貼及實物福利	1,384	1,598	2,651	436	2,633
績效獎金	3,106	2,955	3,104	581	949
養老金計劃供款及社會福利	350	395	346	86	78
合計	<u>4,840</u>	<u>4,948</u>	<u>6,101</u>	<u>1,103</u>	<u>3,660</u>

薪酬位於以下範圍且既非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
				(未經審核)	
零至1,000,000港元	2	2	1	3	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1	1	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	—	1	—	1
合計	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>5</u>

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅。由於 貴集團於香港註冊成立的附屬公司於有關期間並無於香港產生任何應課稅利潤，因此該公司亦毋須繳納所得稅。

貴集團於中國內地經營的附屬公司(西藏億美新實業有限公司(「西藏億美新」)及西藏恒量實業有限公司(「西藏恒量」)除外)於有關期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。西藏億美新及西藏恒量於截至2017年12月31日止年度享受優惠企業所得稅率9%，而截至2018年及2019年12月止兩年度與截至2020年5月止五個月則為15%。

土地增值稅乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵稅，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開發開支)。 貴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			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
即期稅項：					
中國企業所得稅	64,795	355,709	440,121	148,343	319,740
中國土地增值稅	169,939	251,118	218,298	14,406	153,464
遞延稅項 (附註20)	168,483	(138,018)	(180,515)	(107,419)	(222,422)
年內稅項支出總額	<u>403,217</u>	<u>468,809</u>	<u>477,904</u>	<u>55,330</u>	<u>250,782</u>
持續經營業務的年內稅項支出總額	<u>399,898</u>	<u>464,277</u>	<u>469,688</u>	<u>55,330</u>	<u>250,782</u>
已終止業務產生的年內稅項支出總額	<u>3,319</u>	<u>4,532</u>	<u>8,216</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
持續經營業務的稅前利潤	1,072,787	965,235	1,127,965	51,664	416,909
已終止業務產生的稅前利潤	(20,617)	21,265	(9,840)	(5,585)	—
稅前利潤	<u>1,052,170</u>	<u>986,500</u>	<u>1,118,125</u>	<u>46,079</u>	<u>416,909</u>
按法定所得稅率計算	263,043	246,625	279,532	11,520	104,227
按特定省份或地方部門實施的較低稅率計算	(3,739)	629	922	(84)	(835)
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損	2,546	11,311	822	11,386	11,900
不可扣稅開支／成本	1,262	6,125	5,811	3,611	12,834
過往年度利用的可扣稅暫時差額	(15,022)	(6,847)	(7,260)	(297)	(6,392)
未確認的可扣稅暫時差額	16,892	3,684	11,446	698	196
未確認的稅務虧損	10,781	18,944	22,908	17,692	13,754
土地增值稅撥備	169,939	251,118	218,298	14,406	153,464
土地增值稅的稅務影響	<u>(42,485)</u>	<u>(62,780)</u>	<u>(54,575)</u>	<u>(3,602)</u>	<u>(38,366)</u>
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出	<u>403,217</u>	<u>468,809</u>	<u>477,904</u>	<u>55,330</u>	<u>250,782</u>
按實際稅率計算持續經營業務的稅項 支出	<u>399,898</u>	<u>464,277</u>	<u>469,688</u>	<u>55,330</u>	<u>250,782</u>
按實際稅率計算已終止業務的稅項 支出	<u>3,319</u>	<u>4,532</u>	<u>8,216</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合財務狀況表內的應繳稅項指：

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
應繳稅項				
中國企業所得稅	26,077	197,813	279,292	458,847
中國土地增值稅	<u>139,165</u>	<u>257,944</u>	<u>383,098</u>	<u>481,119</u>
	<u>165,242</u>	<u>455,757</u>	<u>662,390</u>	<u>939,966</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2019年及2020年5月31日，聯營公司及合營企業應佔稅額人民幣10,185,000元、人民幣45,245,000元、人民幣3,288,000元、人民幣45,544,000元及人民幣47,601,000元計入損益的「合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損」。

11. 已終止業務

2017年12月，根據董事會決議案，貴集團決定出售若干附屬公司，所有該等附屬公司的成立目的均與貴集團的核心業務無關，因此不符合長期戰略發展。相關出售的詳情載列如下：

2019年6月14日，貴集團與融量集團訂立股權轉讓協議，貴集團向融量集團出售所持領悅物業服務集團有限公司（「領悅物業」）的全部股權，代價約為人民幣5.7百萬元。

由於物業管理相關服務與貴集團的核心業務無關連，因此貴集團決定出售該業務。領悅物業分類為已終止業務，物業管理相關服務不再納入經營分部資料的附註。

2019年6月30日，貴集團分別與四川領匯企業管理有限公司（「四川領匯」）及獨立第三方諾睿德投資控股集團有限公司（「諾睿德國際」）訂立股權轉讓協議，分別向四川領匯及諾睿德國際轉讓吉林省君逸物業服務有限公司（「吉林君逸」）55%及45%股權，代價分別為約人民幣0.43百萬元及約人民幣0.35百萬元。由於物業管理相關服務與貴集團的核心業務無關連，因此貴集團決定出售該業務。吉林君逸分類為已終止業務，物業管理相關服務不再納入經營分部資料的附註。

2019年6月19日，貴集團與獨立第三方四川華易通商貿有限公司訂立股權轉讓協議，轉讓所持眉山市東坡區泛美企業管理有限責任公司（「眉山東坡」）的69%股權，代價為人民幣69百萬元。由於業務管理服務相關服務與貴集團的核心業務無關連，因此貴集團決定出售該業務。

於2019年5月6日，貴集團與融量集團的直接全資附屬公司四川領慈健康產業有限公司（「四川領慈健康」）訂立股權轉讓協議，轉讓所持四川領慈健康的全部股權，由於根據眉山高康的組織章程細則，註冊資本於有關出售時尚未到期，因此代價為零。由於提供醫療服務與貴集團核心業務無關，故貴集團決定出售該業務。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年5月31日止五個月已終止業務的業績呈列如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	120,247	174,347	108,570	67,198	—
融資成本	(327)	(1,428)	(440)	(420)	—
開支	(140,537)	(151,654)	(85,878)	(72,363)	—
已終止業務的稅前利潤／(虧損)	<u>(20,617)</u>	<u>21,265</u>	<u>(9,840)</u>	<u>(5,585)</u>	<u>—</u>
所得稅	<u>(3,319)</u>	<u>(4,532)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
出售已終止業務的收益			<u>32,092</u>		
出售收益產生的稅項			<u>(8,216)</u>		
已終止業務產生的年／期內利潤／(虧損)	<u><u>(23,936)</u></u>	<u><u>16,733</u></u>	<u><u>14,036</u></u>	<u><u>(5,585)</u></u>	<u><u>—</u></u>

於2017年、2018年及2019年12月31日分類為持有待售的已終止業務主要資產及負債類別如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產			
貿易應收款項及應收票據	2,645	48,160	—
預付款項、其他應收款項及其他資產	166,396	111,015	—
現金及現金等價物	<u>17,360</u>	<u>27,402</u>	<u>—</u>
分類為持有待售的資產	<u><u>186,401</u></u>	<u><u>186,577</u></u>	<u><u>—</u></u>
負債			
貿易應付款項及應付票據	2,522	4,253	—
其他應付款項及應計費用	85,526	43,834	—
計息銀行貸款及其他借款	—	12,600	—
應付稅項	2,953	4,621	—
合同負債	<u>28,761</u>	<u>37,897</u>	<u>—</u>
與分類為持有待售資產直接相關的負債	<u><u>119,762</u></u>	<u><u>103,205</u></u>	<u><u>—</u></u>
與出售組別直接相關的資產淨額	<u><u>66,639</u></u>	<u><u>83,372</u></u>	<u><u>—</u></u>

已終止業務產生的現金流淨額如下：

	截至12月31日止年度		
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已終止業務所得／(所用)現金流量			
經營活動	30,418	4,833	(5,412)
投資活動	(13,219)	(7,392)	(38,784)
融資活動	(15,053)	12,600	16,794
現金流入淨額	<u>2,146</u>	<u>10,041</u>	<u>(27,402)</u>

12. 股息

貴公司自註冊成立之日起並無派付或宣派任何股息。

貴集團在完成重組前，先後於2017年、2018年及2019年及截至2020年5月31日止五個月向非控股股東分派作出人民幣16,155,000元、人民幣61,800,000元、零及零。貴集團在完成重組前，先後於2017年、2018年及2019年及截至2020年5月31日止五個月向當時母公司分派零、零、人民幣700,000,000元及零。

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於已編製有關期間的過往財務資料(編製基準披露於附註2.2)，故將每股盈利資料納入本報告並無任何意義，因此並無呈列有關資料。

14. 物業、廠房及設備

	辦公設備		租賃		在建工程	合計
	汽車	及電子設備	樓宇	物業裝修		
	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
2017年12月31日						
於2016年12月31日及2017年1月1日：						
成本	38,607	16,670	12,584	3,473	109,781	181,115
累計折舊	(29,410)	(12,653)	(4,251)	(3,473)	—	(49,787)
賬面淨值	<u>9,197</u>	<u>4,017</u>	<u>8,333</u>	<u>—</u>	<u>109,781</u>	<u>131,328</u>
於2017年1月1日，扣除累計折舊	9,197	4,017	8,333	—	109,781	131,328
添置	6,633	2,840	471	6,281	35,919	52,144
收購附屬公司	60	57	—	—	—	117
轉撥自在建工程	—	—	49,408	7,276	(56,684)	—
出售	(133)	(99)	(123)	—	—	(355)
年內折舊撥備	(3,276)	(2,019)	(605)	(1,597)	—	(7,497)
於2017年12月31日，扣除累計折舊	<u>12,481</u>	<u>4,796</u>	<u>57,484</u>	<u>11,960</u>	<u>89,016</u>	<u>175,737</u>
於2017年12月31日：						
成本	45,167	19,468	62,340	17,030	89,016	233,021
累計折舊	(32,686)	(14,672)	(4,856)	(5,070)	—	(57,284)
賬面淨值	<u>12,481</u>	<u>4,796</u>	<u>57,484</u>	<u>11,960</u>	<u>89,016</u>	<u>175,737</u>

	汽車	辦公設備及 電子設備	樓宇	酒店物業	租賃物業裝修	在建工程	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	人民幣千元	人民幣千元
2018年12月31日							
於2017年12月31日及2018年1月1日：							
成本	45,167	19,468	62,340	—	17,030	89,016	233,021
累計折舊	(32,686)	(14,672)	(4,856)	—	(5,070)	—	(57,284)
賬面淨值	12,481	4,796	57,484	—	11,960	89,016	175,737
於2018年1月1日，扣除累計折舊	12,481	4,796	57,484	—	11,960	89,016	175,737
添置	1,477	8,532	—	—	760	83,818	94,587
出售	(42)	(4)	(757)	—	—	—	(803)
轉撥自在建工程	—	—	—	111,600	—	(111,600)	—
年內折舊撥備	(4,452)	(3,604)	(2,914)	—	(3,963)	—	(14,933)
於2018年12月31日，扣除累計折舊	9,464	9,720	53,813	111,600	8,757	61,234	254,588
於2018年12月31日：							
成本	46,602	27,996	61,583	111,600	17,790	61,234	326,805
累計折舊	(37,138)	(18,276)	(7,770)	—	(9,033)	—	(72,217)
賬面淨值	9,464	9,720	53,813	111,600	8,757	61,234	254,588
2019年12月31日							
於2018年12月31日及2019年1月1日：							
成本	46,602	27,996	61,583	111,600	17,790	61,234	326,805
累計折舊	(37,138)	(18,276)	(7,770)	—	(9,033)	—	(72,217)
賬面淨值	9,464	9,720	53,813	111,600	8,757	61,234	254,588
於2019年1月1日，扣除累計折舊	9,464	9,720	53,813	111,600	8,757	61,234	254,588
添置	1,674	11,198	—	—	8,704	1,612	23,188
收購附屬公司	—	—	—	—	—	435	435
出售	(305)	(4)	—	—	—	—	(309)
轉撥自在建工程	—	8,432	—	—	54,414	(62,846)	—
年內折舊撥備	(4,644)	(14,218)	(3,175)	(5,301)	(14,501)	—	(41,839)
於2019年12月31日，扣除累計折舊	6,189	15,128	50,638	106,299	57,374	435	236,063
於2019年12月31日							
成本	47,971	47,622	61,583	111,600	80,908	435	350,119
累計折舊	(41,782)	(32,494)	(10,945)	(5,301)	(23,534)	—	(114,056)
賬面淨值	6,189	15,128	50,638	106,299	57,374	435	236,063

	辦公設備及						合計
	汽車	電子設備	樓宇	酒店物業	租賃物業裝修	在建工程	
	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
2020年5月31日							
於2019年12月31日及2020年1月1日：							
成本	47,971	47,622	61,583	111,600	80,908	435	350,119
累計折舊	(41,782)	(32,494)	(10,945)	(5,301)	(23,534)	—	(114,056)
賬面淨值	<u>6,189</u>	<u>15,128</u>	<u>50,638</u>	<u>106,299</u>	<u>57,374</u>	<u>435</u>	<u>236,063</u>
於2020年1月1日，扣除累計折舊	6,189	15,128	50,638	106,299	57,374	435	236,063
添置	1,461	1,631	—	—	1,822	—	4,914
收購附屬公司	155	30	1,973	—	—	—	2,158
出售	—	(3)	—	—	—	—	(3)
期內折舊撥備	(551)	(1,852)	(1,196)	(2,209)	(6,772)	—	(12,580)
於2020年5月31日，扣除累計折舊	<u>7,254</u>	<u>14,934</u>	<u>51,415</u>	<u>104,090</u>	<u>52,424</u>	<u>435</u>	<u>230,552</u>
於2020年5月31日：							
成本	49,587	49,280	63,556	111,600	82,730	435	357,188
累計折舊	(42,333)	(34,346)	(12,141)	(7,510)	(30,306)	—	(126,636)
賬面淨值	<u>7,254</u>	<u>14,934</u>	<u>51,415</u>	<u>104,090</u>	<u>52,424</u>	<u>435</u>	<u>230,552</u>

貴集團若干物業、廠房及設備(於2020年5月31日的總賬面值約為人民幣104,090,000元)已質押為 貴集團獲授銀行及其他借款的抵押品(附註32)。

15. 無形資產

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初：				
成本	10,941	12,699	16,771	20,241
累積攤銷	(3,288)	(4,369)	(5,730)	(7,553)
賬面淨值	<u>7,653</u>	<u>8,330</u>	<u>11,041</u>	<u>12,688</u>
年／期初賬面值				
添置	1,765	4,072	3,470	4,538
出售	(7)	—	—	—
年／期內攤銷	(1,081)	(1,361)	(1,823)	(882)
年／期末賬面值	<u>8,330</u>	<u>11,041</u>	<u>12,688</u>	<u>16,344</u>
年／期末：				
成本	12,699	16,771	20,241	24,779
累積攤銷	(4,369)	(5,730)	(7,553)	(8,435)
賬面淨值	<u>8,330</u>	<u>11,041</u>	<u>12,688</u>	<u>16,344</u>

16. 使用權資產及租賃負債

已確認使用權資產與以下資產類別有關：

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權	45,786	44,271	42,756	42,125
租賃物業	13,475	8,832	13,900	11,944
使用權資產總值	<u>59,261</u>	<u>53,103</u>	<u>56,656</u>	<u>54,069</u>

土地使用權乃持作自用。貴集團訂有辦公樓及酒店物業租賃合同，租期為兩年至五年。攤銷費用已計入行政開支及銷售成本。

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權				
年／期初賬面值	47,301	45,786	44,271	42,756
年／期內折舊	<u>(1,515)</u>	<u>(1,515)</u>	<u>(1,515)</u>	<u>(631)</u>
年／期末賬面值	<u>45,786</u>	<u>44,271</u>	<u>42,756</u>	<u>42,125</u>

貴集團若干土地使用權(於2020年5月31日的總賬面值約為人民幣19,429,000元)已質押為貴集團獲授銀行及其他借款的抵押品(附註32)。

各有關期間的租賃物業及租賃負債變動如下：

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃物業				
年／期初賬面值	4,058	13,475	8,832	13,900
添置	13,829	1,826	10,195	—
年／期內折舊	<u>(4,412)</u>	<u>(6,469)</u>	<u>(5,127)</u>	<u>(1,956)</u>
年／期末賬面值	<u>13,475</u>	<u>8,832</u>	<u>13,900</u>	<u>11,944</u>

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債				
年／期初賬面值	4,198	13,670	9,104	14,289
添置	13,829	1,825	10,195	—
年／期內利息	412	589	593	277
年／期內付款	<u>(4,769)</u>	<u>(6,980)</u>	<u>(5,603)</u>	<u>(2,178)</u>
年／期末賬面值	<u>13,670</u>	<u>9,104</u>	<u>14,289</u>	<u>12,388</u>
分析為：				
即期部分	6,021	3,921	4,512	4,526
非即期部分	<u>7,649</u>	<u>5,183</u>	<u>9,777</u>	<u>7,862</u>

有關租賃在損益確認的數額如下：

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息	412	589	593	277
土地使用權攤銷	1,515	1,515	1,515	631
租賃物業折舊開支	4,412	6,469	5,127	1,956
短期租賃開支	<u>1,058</u>	<u>1,316</u>	<u>3,096</u>	<u>1,359</u>
在損益確認的總額	<u>7,397</u>	<u>9,889</u>	<u>10,331</u>	<u>4,223</u>

17. 投資物業

	在建 人民幣千元	已竣工 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年12月31日及2017年1月1日的賬面值	2,776,600	256,500	3,033,100
添置	548,202	—	548,202
在建投資物業轉移至已竣工投資物業	(2,716,633)	2,716,633	—
公平值調整所得收益淨額 (附註6)	113,931	376,867	490,798
於2017年12月31日及2018年1月1日的賬面值	722,100	3,350,000	4,072,100
添置	96,579	—	96,579
在建投資物業轉移至已竣工投資物業	(818,679)	818,679	—
公平值調整所得收益淨額 (附註6)	—	295,121	295,121
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	—	4,463,800	4,463,800
投資物業轉移至已竣工待售物業	—	(1,098)	(1,098)
轉移至銷售成本	—	(42,742)	(42,742)
公平值調整所得收益淨額 (附註6)	—	160,840	160,840
於2019年12月31日及2020年1月1日的賬面值	—	4,580,800	4,580,800
收購附屬公司	—	34,200	34,200
轉移至銷售成本	—	(2,862)	(2,862)
公平值調整所得虧損淨額 (附註6)	—	(38,138)	(38,138)
於2020年5月31日的賬面值	—	4,574,000	4,574,000

貴集團的投資物業位於中國內地。根據獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)的評估，貴集團的投資物業於2017年、2018年及2019年12月31日分別重估為人民幣4,072,100,000元、人民幣4,463,800,000元、人民幣4,580,800,000元及人民幣4,574,000,000元。貴集團的高級財務經理及財務總監經貴公司董事會批准後決定委任外部估值師負責貴集團物業的外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業標準。貴集團的高級財務經理及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。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣414,234,000元、人民幣721,283,000元、人民幣274,377,000元及人民幣1,432,533,000元的若干投資物業已質押為貴集團獲授的銀行及其他借款的抵押品(附註32)。

公平值等級

下表說明 貴集團投資物業的公平值計量等級：

就以下項目進行的經常性公平值計量	於2017年12月31日使用以下等級 的公平值計量			合計
	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)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
投資物業				
在建	—	—	722,100	722,100
已竣工	—	—	3,350,000	3,350,000
	—	—	4,072,100	4,072,100
就以下項目進行的經常性公平值計量	於2018年12月31日使用以下等級 的公平值計量			合計
	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)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
投資物業				
已竣工	—	—	4,463,800	4,463,800
	—	—	4,463,800	4,463,800
就以下項目進行的經常性公平值計量	於2019年12月31日使用以下等級 的公平值計量			合計
	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)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
投資物業				
已竣工	—	—	4,580,800	4,580,800
	—	—	4,580,800	4,580,800

就以下項目進行的經常性公平值計量	於2020年5月31日使用以下等級 的公平值計量			合計 人民幣千元
	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)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
投資物業				
已竣工	—	—	4,574,000	4,574,000
	—	—	4,574,000	4,574,000

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：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	截至12月31日止年度的範圍			2020年
			2017年	2018年	2019年	5月31日
已竣工投資物業 . . .	收入資本化法	估計租值(每平方米及每月)	人民幣59至410元	人民幣61至430元	人民幣63至450元	人民幣59至452元
		資本化率	5.0%-5.50%	5.0%-5.50%	5.0%-5.50%	5.0%-5.50%
在建投資物業 . . .	比較法	預期利潤率	15%	不適用	不適用	不適用

已竣工投資物業的公平值採用收入資本化法計算，計及來自現有租約及／或在現有市場可收取的物業租金收入(已對租賃的復歸收入潛力作適當撥備)，然後按適當的資本化率進行資本化以釐定公平值。在適當情況下，我們亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

預計租賃價值大幅增加(減少)會導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。單純資本化率大幅增加(減少)亦會導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。

在建投資物業的公平值使用比較法釐定，經參考相關市場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(假設其已竣工)：

- 市場參與者完成物業將產生的預期建築成本；及

- 市場參與者將物業開發至竣工所要求持有的預期利潤率。

預期利潤率越高，在建投資物業公平值越低。

18. 於合營企業的投資

	截至12月31日止年度			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	338,238	362,569	595,871	555,535

貴集團與合營企業的貿易應收款項及其他應收款項與貿易應付款項及其他應付款項結餘披露於過往財務資料附註41。

(a) 貴集團合營企業詳情

公司名稱	註冊地點及日期	實繳資本 人民幣千元	貴集團	主要業務
			應佔所有權權益 百分比	
徐州唯創房地產開發有限公司 (「徐州唯創」)	中國徐州 2018年4月9日	50,000	47% (附註i) (附註(b))	物業開發
張家口原綠房地產開發有限公司 (「張家口原綠」)	中國張家口 2017年3月31日	50,000	45% (附註ii) (附註(c))	物業開發
徐州方錦置業有限公司 (「徐州方錦」)	中國徐州 2017年6月14日	37,736	47% (附註iii) (附註(d))	物業開發
四川省瑞與祥房地產開發有限公司 (「四川瑞與祥」)	中國峨眉山 2014年1月14日	30,000	61.2% (附註iv) (附註(e))	物業開發
深圳豐盛實力鋼管有限公司 (「深圳豐盛」)	中國深圳 1994年1月25日	10,000	50% (附註v) (附註(f))	物業開發
樂山恒邦置業發展有限公司 (「樂山恒邦」)	中國樂山 2010年1月4日	50,000	48% (附註vi)	物業開發
樂山川達房地產開發有限公司 (「樂山川達」)	中國樂山 2017年12月4日	50,000	40% (附註vii) (附註(g))	物業開發
徐州輝創房地產開發有限公司 (「徐州輝創」)	中國徐州 2018年2月6日	50,000	47%	物業開發
眉山市東坡區金蘋果領地花嶼 幼稚園	中國眉山 2017年8月31日	909	45%	幼兒園
北京清大怡豪投資有限公司	中國北京 2010年3月9日	10,006	55%	投資控股
四川利保清大投資有限公司	中國四川 2010年4月7日	24,600	55%	投資控股

公司名稱	註冊地點及日期	實繳資本 人民幣千元	貴集團	主要業務
			應佔所有權權益 百分比	
雅安城投領地房地產開發有限公司 (「雅安城投」)	中國雅安 2017年7月12日	30,000	51% (附註viii)	物業開發
承德領地房地產開發有限公司 (「承德領地」)	中國承德 2010年3月24日	25,000	60% (附註ix)	物業開發
成都京領英赫置業有限公司 (「成都京領」)	中國成都 2019年8月19日	100,000	45%	物業開發
雅安海納房地產開發有限公司 (「雅安海納」)	中國雅安 2018年10月26日	20,000	34%	物業開發
江油碧智房地產開發有限公司 (「江油碧智」)	中國江油 2019年5月10日	20,000	35%	物業開發
西昌市盛碧房地產開發有限公司 (「西昌盛碧」)	中國西昌 2019年4月24日	20,000	40%	物業開發
樂山市碧盛房地產開發有限公司 (「樂山碧盛」)	中國樂山 2019年5月27日	18,182	35%	物業開發
瀛凱翠成文化投資有限公司	中國眉山 2019年11月6日	100,000	40%	物業開發

附註i： 有關期間，徐州唯創房地產開發有限公司有兩名股東，分別持有53%及47%股權。根據徐州唯創的組織章程細則，徐州唯創的所有股東決議案須經兩名股東一致決議。鑑於該規定，徐州唯創入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其47%股權)。

附註ii： 有關期間，張家口原綠有三名股東，分別持有20%、35%及45%股權。根據張家口原綠的組織章程細則，張家口原綠的所有股東決議案須經全體股東一致決議。鑑於該規定，張家口原綠入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其45%股權)。

附註iii： 有關期間，徐州方錦有兩名股東，分別持有53%及47%股權。根據徐州方錦的組織章程細則，徐州方錦的所有股東決議案須經兩名股東一致決議。鑑於該規定，徐州方錦入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其47%股權)。

- 附註iv：有關期間，四川瑞與祥有兩名股東，分別持有61.2%及38.8%股權。根據四川瑞與祥的組織章程細則，四川瑞與祥的所有股東決議案須經兩名股東一致決議。鑑於該規定，四川瑞與祥入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其61.2%股權)。
- 附註v：有關期間，深圳豐盛實力鋼管有五名股東，分別持有15%、12.5%、5%、17.5%及50%股權。根據深圳豐盛的組織章程細則，深圳豐盛的所有股東決議案須經五名股東一致決議。鑑於該規定，深圳豐盛入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其50%股權)。
- 附註vi：有關期間，樂山恒邦有三名股東，分別持有48%、43.33%及8.67%股權。根據樂山恒邦的組織章程細則，樂山恒邦的所有股東決議案須經三名股東一致決議。鑑於該規定，樂山恒邦入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其48%股權)。
- 附註vii：有關期間，樂山川達有三名股東，分別持有40%、30%及30%股權。根據樂山川達的組織章程細則，樂山川達的所有股東決議案須經三名股東一致決議。鑑於該規定，樂山川達入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其40%股權)。
- 附註viii：有關期間，雅安城投有兩名股東，分別持有51%及49%股權。根據雅安城投的組織章程細則，雅安城投的所有股東決議案須經兩名股東一致決議。鑑於該規定，雅安城投入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其51%股權)。
- 附註ix：有關期間，承德領地有兩名股東，分別持有60%及40%股權。根據承德領地的組織章程細則，承德領地的所有股東決議案須經兩名股東一致決議。鑑於該規定，承德領地入賬列為 貴公司的合營企業(儘管 貴公司於有關期間持有其60%股權)。

- (b) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，徐州唯創被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關徐州唯創的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	329,044	741,715	727,414
非流動資產	—	—	—
流動負債	(288,096)	(671,957)	(709,011)
非流動負債	—	(50,000)	—
資產淨值	<u>40,948</u>	<u>19,758</u>	<u>18,403</u>
與 貴集團於合營企業的權益對賬：			
貴集團所佔所有權比例	47%	47%	47%
貴集團分佔合營企業資產淨值	<u>19,246</u>	<u>9,286</u>	<u>8,649</u>
收益	—	—	—
開支	(9,052)	(21,191)	(1,355)
稅項	—	—	—
年／期內虧損淨額及全面虧損總額	<u>(9,052)</u>	<u>(21,191)</u>	<u>(1,355)</u>

- (c) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，張家口原綠被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關張家口原綠的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日			2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
流動資產	394,897	987,744	804,794	762,800
非流動資產	1,831	14,089	15,903	3,312
流動負債	(352,300)	(792,387)	(445,138)	(582,420)
非流動負債	—	(182,600)	(267,400)	(90,800)
資產淨值	<u>44,428</u>	<u>26,846</u>	<u>108,159</u>	<u>92,892</u>
與 貴集團於合營企業的 權益對賬：				
貴集團所佔所有權比例	45%	45%	45%	45%
貴集團分佔合營企業資產淨值	19,993	12,081	48,672	41,801
收益	—	—	470,737	—
開支	(7,391)	(22,963)	(371,161)	(15,268)
稅項	<u>1,819</u>	<u>5,381</u>	<u>(18,263)</u>	<u>—</u>
年／期內利潤／(虧損)淨額及 全面收入／(虧損)總額				
	<u>(5,572)</u>	<u>(17,582)</u>	<u>81,313</u>	<u>(15,268)</u>

- (d) 截至2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，徐州方錦被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關徐州方錦的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日		2020年
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
流動資產	832,867	564,419	606,939
非流動資產	225	151	121
流動負債	(792,256)	(489,492)	(535,856)
非流動負債	(10,779)	—	—
資產淨值	<u>30,057</u>	<u>75,078</u>	<u>71,204</u>
與 貴集團於合營企業的權益對賬：			
貴集團所佔所有權比例	47%	47%	47%
貴集團分佔合營企業資產淨值	<u>14,127</u>	<u>35,287</u>	<u>33,466</u>
收益	—	908,963	—
開支	(7,679)	(842,104)	(3,874)
稅項	—	(21,838)	—
年／期內利潤／(虧損)淨額及全面收入／(虧損)總額	<u>(7,679)</u>	<u>45,021</u>	<u>(3,874)</u>

- (e) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，四川瑞與祥被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關四川瑞與祥的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日			2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
流動資產	267,575	270,427	237,135	299,994
非流動資產	—	—	—	—
流動負債	(103,478)	(114,267)	(130,172)	(198,727)
非流動負債	(33,573)	(33,573)	—	—
資產淨值	<u>130,524</u>	<u>122,587</u>	<u>106,963</u>	<u>101,267</u>
與 貴集團於合營企業的權益				
對賬：				
貴集團所佔所有權比例	61.2%	61.2%	61.2%	61.2%
貴集團分佔合營企業資產淨值 . . .	<u>79,881</u>	<u>75,023</u>	<u>65,461</u>	<u>61,975</u>
收益	—	—	—	—
開支	(195)	(7,937)	(15,624)	(5,696)
稅項	—	—	—	—
年／期內虧損淨額及全面虧損總額	<u>(195)</u>	<u>(7,937)</u>	<u>(15,624)</u>	<u>(5,696)</u>

- (f) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，深圳豐盛被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地其他合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關深圳豐盛的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日			2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
流動資產	659,752	684,856	555,968	566,781
非流動資產	33	33	28	26
流動負債	(130,862)	(154,216)	(159,158)	(170,837)
非流動負債	<u>(130,948)</u>	<u>(130,948)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
資產淨值	<u>397,975</u>	<u>399,725</u>	<u>396,838</u>	<u>395,970</u>
與 貴集團於合營企業的權益				
對賬：				
貴集團所佔所有權比例	50%	50%	50%	50%
貴集團分佔合營企業資產淨值 . . .	<u>198,988</u>	<u>199,862</u>	<u>198,419</u>	<u>197,985</u>
收益	160	6,095	—	—
開支	(2,185)	(4,351)	(2,880)	(868)
稅項	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>(6)</u>	<u>—</u>
年／期內利潤／(虧損)淨額及全面 收入／(虧損)總額	<u>(2,025)</u>	<u>1,749</u>	<u>(2,886)</u>	<u>(868)</u>

- (g) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，樂山川達被視為 貴集團的重要合營企業，與中國內地另一名合營企業合夥人共同開發物業開發項目，使用權益法入賬。

下表列示有關樂山川達的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日			2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	5月31日 人民幣千元
流動資產	200,083	711,482	826,130	901,528
非流動資產	6	13,864	78	27,596
流動負債	(150,125)	(690,090)	(813,534)	(967,891)
非流動負債	—	—	—	—
資產淨值	<u>49,964</u>	<u>35,256</u>	<u>12,674</u>	<u>(38,767)</u>
與 貴集團於合營企業的權益				
對賬：				
貴集團所佔所有權比例	40%	40%	40%	40%
貴集團分佔合營企業資產淨值 . . .	<u>19,986</u>	<u>14,102</u>	<u>5,070</u>	<u>—</u>
收益	—	—	5	—
開支	(42)	(19,568)	(30,113)	(51,441)
稅項	<u>6</u>	<u>4,860</u>	<u>7,527</u>	<u>—</u>
年／期內虧損淨額及全面虧損總額	<u>(36)</u>	<u>(14,708)</u>	<u>(22,581)</u>	<u>(51,441)</u>

(h) 下表列示 貴集團並非個別屬重大的合營企業的合併財務資料：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內分佔合營企業利潤／(虧損)	(1,532)	(7,056)	18,926	(24,223)
分佔合營企業全面收入／(虧損)				
總額	(1,532)	(7,056)	18,926	(24,223)
貴集團於合營企業的投資賬面值				
總額	<u>19,390</u>	<u>31,693</u>	<u>238,152</u>	<u>218,289</u>

19. 於聯營公司的投資

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	<u>—</u>	<u>85,451</u>	<u>78,405</u>	<u>45,715</u>

貴集團與聯營公司的貿易應收款項及其他應收款項及應付款項結餘披露於過往財務資料附註41。

(a) 貴集團聯營公司詳情

公司名稱	註冊地點及日期	實繳資本 人民幣千元	貴集團	主要業務
			應佔所有權權益 百分比	
成都金凱盛瑞房地產開發有限公司 (「成都金凱盛瑞」) (附註(b))	中國成都 2018年1月9日	200,000	49.00%	物業開發
海城市景地基業有限公司 (「海城景地」)	中國海城 2010年3月24日	50,000	12.58% (附註i)	物業開發

附註i： 根據該實體的組織章程細則， 貴集團有權向海城景地委任一名董事，組成該實體的董事會（合共有五名董事）。管理層確認其有重大影響力，並將海城景地視為聯營公司。

- (b) 截至2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，成都金凱盛瑞(被視為 貴集團的重要聯營公司)為 貴集團的戰略合作夥伴，從事物業開發業務，採用權益法入賬。

下表列示有關成都金凱盛瑞的財務資料摘要，已就會計政策的任何差異作出調整並與過往財務資料內的賬面值對賬：

	12月31日		2020年
	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	1,106,658	1,503,275	1,425,580
非流動資產	15,852	130	15,152
流動負債	(547,211)	(1,342,386)	(1,347,383)
非流動負債	(400,909)	(1,009)	(52)
資產淨值	174,390	160,010	93,297
與 貴集團於合營企業的權益對賬：			
貴集團所佔擁有權比例	49%	49%	49%
貴集團分佔合營企業資產淨值	85,451	78,405	45,715
收益	—	10	—
開支	(34,074)	(19,118)	(16,714)
稅項	8,465	4,728	—
年/期內虧損淨額及全面虧損總額	(25,609)	(14,380)	(16,714)

- (c) 下表列示 貴集團並非個別屬重大的聯營公司的合併財務資料：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內分佔聯營公司虧損	(5,000)	—	—	—
分佔聯營公司全面虧損總額	(5,000)	—	—	—
貴集團於聯營公司的投資賬面值				
總額	—	—	—	—

20. 遞延稅項資產及負債

於有關期間遞延稅項資產及負債的變動如下：

	抵銷未來應課稅 利潤可動用的虧損	已竣工待售/ 開發中物業減值	應計 開發成本	用於抵銷未來 應課稅利潤 的廣告費	預收未 變現收益	財務 擔保合同	未付 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	人民幣千元	人民幣千元
2016年12月31日								
及2017年1月1日 . . .	44,131	16,792	—	7,139	70,383	—	18,279	156,724
年內計入/(扣除自)損益的 遞延稅項	(22,132)	(4,632)	—	1,394	8,196	—	13,543	(3,631)
2017年12月31日								
及2018年1月1日 . . .	21,999	12,160	—	8,533	78,579	—	31,822	153,093
年內計入/(扣除自)損益的 遞延稅項	28,110	(2,371)	—	9,685	269,573	2,000	25,537	332,534
2018年12月31日								
及2019年1月1日 . . .	50,109	9,789	—	18,218	348,152	2,000	57,359	485,627
年內計入/(扣除自)損益的 遞延稅項	46,053	(18)	61,721	18,454	184,117	(1,706)	21,954	330,575
2019年12月31日及 2020年1月1日	96,162	9,771	61,721	36,672	532,269	294	79,313	816,202
年內計入/(扣除自)損益的 遞延稅項	38,484	—	93,539	(33,814)	99,849	(245)	39,642	237,455
2020年5月31日	<u>134,646</u>	<u>9,771</u>	<u>155,260</u>	<u>2,858</u>	<u>632,118</u>	<u>49</u>	<u>118,955</u>	<u>1,053,657</u>

遞延稅項負債

	投資物業導致 公平值調整 人民幣千元	隨著時間的 推移確認收益 人民幣千元	總計 人民幣千元
2017年1月1日	326,731	11,782	338,513
年內扣除自損益的遞延稅項	<u>138,301</u>	<u>26,551</u>	<u>164,852</u>
2017年12月31日	465,032	38,333	503,365
年內扣除自損益的遞延稅項	<u>92,982</u>	<u>101,534</u>	<u>194,516</u>
2018年12月31日	558,014	139,867	697,881
年內扣除自損益的遞延稅項	<u>43,967</u>	<u>106,093</u>	<u>150,060</u>
2019年12月31日	601,981	245,960	847,941
收購附屬公司	2,639	—	2,639
年內扣除自損益的遞延稅項	<u>1,101</u>	<u>13,932</u>	<u>15,033</u>
2020年5月31日	<u>605,721</u>	<u>259,892</u>	<u>865,613</u>

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所作的遞延稅項結餘分析：

	12月31日			2020年 5月31日
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 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	90,229	363,174	676,137	896,383
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項 負債淨值	<u>(440,501)</u>	<u>(575,428)</u>	<u>(707,876)</u>	<u>(708,339)</u>
	<u>(350,272)</u>	<u>(212,254)</u>	<u>(31,739)</u>	<u>188,044</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定於2008年1月1日生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所處司法權區存在稅收條約，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就在中國內地所成立附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2017年、2018年及2019年12月31日，概無就貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。貴公司董事認為，貴集團的資金將留在中國內地以擴展貴集團的營運，因此該等附屬公司不大可能於可見將來分派該等盈利。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，與並無確認遞延稅項負債的對中國內地附屬公司的投資相關的暫時差額合共分別約為人民幣1,989,160,000元、人民幣2,403,750,000元、人民幣2,544,035,000元及人民幣2,887,169,000元。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團產生自中國的未動用稅項虧損分別約為人民幣43,124,000元、人民幣87,876,000元、人民幣93,585,000元及人民幣97,477,000元，將在一至五年內到期，可用於抵銷產生虧損實體的未來應課稅利潤。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，並無就金額分別約為人民幣26,412,000元、人民幣23,124,000元、人民幣30,997,000元及人民幣29,677,000元的可扣減暫時差額確認遞延稅項資產，乃由於該等差額產生自己虧損一段時間的附屬公司，而貴集團認為未來不大可能有應課稅利潤可用於扣減暫時差額。

21. 以公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值計量的非上市基金投資	—	3,100	2,000	11,560

非上市投資為理財產品。

22. 開發中物業

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	3,922,314	6,315,573	16,985,467	27,983,573
添置	4,741,166	12,541,535	14,836,982	3,910,548
收購非業務性質之附屬公司	1,736,977	162,788	1,152,316	893,592
轉撥至已竣工待售物業 (附註23)	(4,105,142)	(2,043,959)	(4,991,192)	(1,939,975)
已確認減值虧損	(7,253)	(3,717)	—	—
轉撥至已竣工待售物業的減值虧損 (附註23)	27,511	13,247	—	—
年／期末	6,315,573	16,985,467	27,983,573	30,847,738

貴集團的開發中物業位於中國內地的租賃土地。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團總賬面值分別約為人民幣1,004,757,000元、人民幣7,419,492,000元、人民幣10,272,573,000元及人民幣10,312,008,000元的若干開發中物業已質押，作為貴集團獲授銀行及其他借款的擔保(附註32)。

開發中物業的減值撥備變動如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	(29,788)	(9,530)	—	—
已確認減值虧損	(7,253)	(3,717)	—	—
轉撥至已竣工待售物業的減值虧損 (附註23)	27,511	13,247	—	—
年／期末	<u>(9,530)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

開發中物業的價值在各有關期間末評估。當賬面值超過其可變現淨值時，存在減值。可變現淨值由貴集團參考各報告期末的現行市況和當時價格並減去適用的可變銷售費用及預期完工成本釐定。

23. 已竣工待售物業

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初賬面值	2,664,062	2,497,505	1,657,437	1,296,666
收購非業務性質之附屬公司	—	—	—	5,442
轉撥自開發中物業 (附註22)	4,105,142	2,043,959	4,991,192	1,939,975
轉撥自投資物業 (附註17)	—	—	1,098	—
轉撥至銷售成本 (附註6)	(4,372,848)	(2,904,776)	(5,368,760)	(2,030,280)
轉撥自開發中物業的減值虧損 (附註22)	(27,511)	(13,247)	—	—
已撤銷減值虧損 (附註6)	128,660	33,996	15,699	4,192
年／期末賬面值	<u>2,497,505</u>	<u>1,657,437</u>	<u>1,296,666</u>	<u>1,215,995</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團總賬面值分別約人民幣162,835,000元、人民幣57,074,000元、人民幣60,105,000元及人民幣50,000,000元的若干已竣工待售物業已質押，作為貴集團獲授的銀行及其他借款的擔保(附註32)。

已竣工待售物業的減值撥備變動如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	(196,376)	(95,227)	(74,478)	(58,779)
轉撥至開發中物業的減值虧損 (附註22)	(27,511)	(13,247)	—	—
已撤銷減值虧損 (附註6)	128,660	33,996	15,699	4,192
年／期末	<u>(95,227)</u>	<u>(74,478)</u>	<u>(58,779)</u>	<u>(54,587)</u>

已竣工待售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。可變現淨值乃參考基於當前市價的售價減適當的銷售開支釐定。

24. 貿易應收款項

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	<u>5,154</u>	<u>113,040</u>	<u>60,788</u>	<u>56,838</u>

貿易應收款項主要指物業銷售應收款項。貴集團力求嚴格控制尚未收回的應收款項。逾期結餘由管理層定期檢討。鑒於上述及貴集團貿易應收款項與大量多元化客戶相關，因此並不存在信用風險高度集中的情況。

物業買家一般獲授一個月至一年的信用期。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公平值相若。於各有關期間末貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	5,154	113,040	60,788	56,838
一年以上	—	—	—	—
	<u>5,154</u>	<u>113,040</u>	<u>60,788</u>	<u>56,838</u>

既未逾期亦未減值的應收款項與大量無近期違約紀錄的多元化客戶相關。

貴集團採用簡化方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信用虧損計提撥備，該方法允許就所有貿易應收款項使用存續期預期信用虧損撥備。為計量預期信用虧損，貿易應收款項已按相同信用風險特徵及逾期天數分組。貿易應收款項的預期信用虧損率評估為0.1%。基於對預期虧損率及總賬面值的評估，貴公司董事認為有關該等結餘的預期信用虧損屬不重大，因此並無就虧損計提撥備。

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築成本預付款項	33,490	56,947	118,526	165,621
收購土地使用權的預付款	—	—	50,105	1,152,640
土地拍賣按金	370,430	40,400	40,000	—
其他按金	144,248	212,445	318,992	304,416
其他可收回稅項	148,192	517,611	967,474	1,122,215
員工墊款	872	2,101	1,443	3,798
應收附屬公司非控股股東款項	93,610	378,881	439,916	520,919
應收第三方款項	60,000	—	27,129	2,297
其他預付款項	5,433	18,197	16,637	29,735
應收利息	—	13,572	—	—
其他應收款項	15,691	32,334	32,307	25,443
減值	(71,609)	(77,106)	(77,427)	(77,810)
	<u>800,357</u>	<u>1,195,382</u>	<u>1,935,102</u>	<u>3,249,274</u>

其他應收款項無抵押、不計息且無固定還款期限。應收附屬公司非控股股東及第三方款項的內部信用評級被視為正常。該等應收款項的預期虧損率評估為0.1%。有關信用風險的資料披露於過往財務資料附註44。

26. 其他流動資產

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延代理佣金	<u>10,173</u>	<u>9,884</u>	<u>110,551</u>	<u>192,711</u>

27. 其他非流動資產

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業開發按金	1,000	58,956	79,557	93,775
股權投資預付款項	400,300	405,300	50,000	344,164
總計	401,300	464,256	129,557	437,939

28. 現金及現金等價物、受限制現金及已抵押存款

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	996,099	1,463,335	3,177,557	5,582,865
減：受限制現金	210,686	519,822	1,637,442	2,039,356
已抵押存款	91,954	153,712	158,473	132,122
現金及現金等價物	693,459	789,801	1,381,642	3,411,387

根據相關政府規定，貴集團的若干物業開發公司須將預售所得款項若干金額存置於指定銀行賬戶作建設相關物業的擔保存款。受限制現金僅可於取得相關政府機關批准時用作支付相關物業的建築成本。上述受限制現金會於相關物業竣工後解除。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，該等受限制現金分別為人民幣138,122,000元、人民幣483,788,000元、人民幣998,703,000元及人民幣1,801,116,000元。於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，受限制現金亦計及建設貸款抵押分別人民幣72,564,000元、人民幣36,034,000元、人民幣638,739,000元及人民幣238,240,000元。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，為數人民幣91,954,000元、人民幣153,712,000元、人民幣158,473,000元及人民幣132,122,000元的銀行存款已質押，作為買方按揭貸款、項目建設的抵押品，或質押予銀行作為發行銀行承兌票據的抵押品。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存於近期無違約歷史的信譽可靠的銀行。現金及現金等價物的賬面值與公平值相若。

29. 貿易應付款項及應付票據

於各有關期間末的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析(基於發票日期)如下:

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
少於一年	1,835,484	2,275,637	3,752,977	4,290,034
一年以上	166,298	128,921	305,395	296,464
	<u>2,001,782</u>	<u>2,404,558</u>	<u>4,058,372</u>	<u>4,586,498</u>

貿易應付款項為無抵押及免息，一般基於工程進度結算。

30. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築相關按金	194,519	204,580	275,314	355,904
附屬公司非控股股東墊款	329,900	646,704	948,292	921,527
維修基金	62,686	44,629	45,157	41,310
第三方墊款	9,067	21,142	21,217	1,218
應付工資及福利	49,582	87,397	90,955	44,831
稅項及附加費	21,128	21,158	30,907	19,592
物業銷售相關按金	48,609	21,033	38,677	28,573
應付分派	2,595	—	—	—
應付利息	6,493	29,384	33,739	114,207
應付股份代價	328,760	101,315	269,740	971,558
應計負債	2,805	22,805	49,922	29,650
土地收購應付款項	—	—	805,845	805,845
其他	45,490	52,179	55,735	33,015
	<u>1,101,634</u>	<u>1,252,326</u>	<u>2,665,500</u>	<u>3,367,230</u>

其他應付款項及應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。其他應付款項於各有關期間末的公平值與相應的賬面值相若。

31. 合同負債

貴集團已確認以下與收入相關的合同負債：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債	<u>4,268,378</u>	<u>9,522,307</u>	<u>15,398,334</u>	<u>18,585,313</u>

貴集團按合同確定的付款安排自客戶收取款項。款項通常在合同的履約義務完成前收取，該等合同主要來自物業銷售。

(a) 與合同負債有關已確認的收入

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入年／期初合同負債餘額已確認收入	<u>3,097,924</u>	<u>2,530,513</u>	<u>4,657,052</u>	<u>2,038,946</u>

(b) 與物業銷售有關的未履行合同

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,810,093	5,879,435	11,191,991	14,119,334
一年後	<u>2,725,407</u>	<u>5,974,938</u>	<u>8,352,189</u>	<u>8,822,261</u>
總計	<u>5,535,500</u>	<u>11,854,373</u>	<u>19,544,180</u>	<u>22,941,595</u>

32. 計息銀行及其他借款

	附註	2017年12月31日			2018年12月31日			2019年12月31日			2020年5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	實際利率(%)	到期	人民幣千元
即期													
銀行貸款 — 有抵押	(i)	5.45	2018年	500	5.45	2019年	500						
銀行貸款 — 無抵押	(ii)	8.64	2018年	4,900	8.64	2019年	4,900						
其他貸款 — 有抵押	(iii)	10.33	2018年	88,000	11.38-12.50	2019年	507,300	9.18-13.53	2020年	1,484,800	12.74-13.00	2021年	1,446,000
其他貸款 — 無抵押	(iv)	—	2018年	—	12	2019年	400,000	—	—	—	—	—	—
長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	(v)	5.32	2018年	250,059	5.32-5.49	2019年	1,307,251	5.31-14.06	2020年	3,158,230	5.32-10.40	2021年	2,628,357
長期其他貸款的即期部分 — 有抵押	(vi)	5.23-10.74	2018年	333,450	6.33-13.21	2019年	961,248	6.87-14.06	2020年	1,120,129	8.43-14.26	2021年	1,009,744
				<u>676,909</u>			<u>3,181,199</u>			<u>5,763,159</u>			<u>5,084,101</u>
非即期													
銀行貸款 — 有抵押		5.32-6.01	2019年	2,639,338	5.23-11.80	2020年-2023年	3,159,842	5.29-14.06	2020年-2023年	2,608,097	5.20-10.40	2021年-2035年	6,302,116
其他貸款 — 有抵押		6.46	2019年-2020年	269,646	5.23-14.37	2020年-2023年	1,512,787	6.12-14.06	2020年-2022年	3,209,311	8.35-13.86	2022年	3,790,043
其他貸款 — 無抵押		—	—	—	—	—	—	8.63-11.48	2022年	174,612	—	—	—
				<u>2,908,984</u>			<u>4,672,629</u>			<u>5,992,020</u>			<u>10,092,159</u>
				<u>3,585,893</u>			<u>7,853,828</u>			<u>11,755,179</u>			<u>15,176,260</u>

銀行及其他借款

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：				
應於一年內償還	676,909	3,181,199	5,763,159	5,084,101
應於第二年償還	497,141	3,855,212	4,132,477	2,792,456
應於二至五年內償還	2,411,843	817,417	1,859,543	4,874,873
應於五年後償還	—	—	—	2,424,830
小計	<u>3,585,893</u>	<u>7,853,828</u>	<u>11,755,179</u>	<u>15,176,260</u>

貴集團的借款均以人民幣計值。

截至2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團的借款分別為人民幣706,984,000元、人民幣2,869,475,000元、人民幣2,493,411,000元及人民幣5,720,528,000元，以浮動利率計息。

貴集團若干銀行及其他借款由以下資產的質押作抵押，相關資產於各有關期間末的賬面值如下：

	附註	12月31日			2020年
		2017年	2018年	2019年	5月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	14	—	—	—	104,090
土地使用權	16	—	—	—	19,429
投資物業	17	414,234	721,283	274,377	1,432,533
開發中物業	22	1,004,757	7,419,492	10,272,573	10,312,008
已竣工待售物業	23	162,835	57,074	60,105	50,000

質押銀行貸款分別以物業、廠房及設備(附註14)、土地使用權(附註16)、投資物業(附註17)、開發中物業(附註22)及已竣工待售物業(附註23)作抵押。

於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團部分銀行及其他借款合共人民幣2,268,669,000元、人民幣4,674,253,000元、人民幣5,423,337,000元及人民幣6,932,053,000元乃以貴集團若干附屬公司之權益的股份押記作為抵押。

於2018年及2019年12月31日，當時母公司分別擔保貴集團若干銀行貸款人民幣570,000,000元。於2020年5月31日，當時母公司擔保貴集團若干銀行貸款人民幣1,020,000,000元。

貴公司董事表示，當時母公司於截至2020年5月31日提供的擔保將於上市時或之前解除。

33. 財務擔保合同

於各有關期間末，綜合財務報表中計提撥備的財務擔保合同如下：

	附註	12月31日			2020年
		2017年	2018年	2019年	5月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
關聯方及第三方貸款及借款 擔保責任	(1)	—	7,998	1,176	197
減：即期		—	7,487	1,176	197
非即期		—	511	—	—

(1) 於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，貴集團為關聯方及第三方提供的擔保總額分別為人民幣330,000,000元、人民幣809,000,000元、人民幣1,765,900,000元及人民幣1,662,800,000元。

貴公司董事表示，截至2020年5月31日向第三方提供的擔保將於上市時或之前解除。

截至2020年5月31日向關聯方提供的擔保為於日常業務過程中對貴集團合營企業所作的擔保。貴公司董事表示，該等擔保將在相關項目完成後解除。

34. 股本

2019年7月15日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，貴公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。註冊成立後，一股股份發行及配發予屬獨立第三方的初始認購人，同日，該股份轉讓予Yue Lai Investment Limited。2019年9月25日，9,999股額外股份發行及配發予數位股東。

2019年12月31日，貴公司進一步發行及配發49,400股每股面值0.01港元的股份予相關股東並以600股股份換取Du Neng Investment Limited的股份(代價為人民幣35,511,000元)。

35. 儲備

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，貴集團的儲備金額及其變動呈列於綜合權益變動表。

(a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指重組完成前貴集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及貴集團現時旗下的若干附屬公司權益持有人的注資。

(b) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須按根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額的10%提取法定盈餘儲備，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

36. 綜合現金流量表附註

融資活動產生負債變動：

	計息銀行及 其他借款 人民幣千元	應付關聯 公司款項 人民幣千元	租賃付款之 本金部分 人民幣千元	融資活動產生 負債總額 人民幣千元
於2017年1月1日	1,140,700	1,338,554	4,198	2,483,452
融資活動所得／(所用)現金流量 . . .	2,441,300	(1,053,967)	(4,769)	1,382,564
非融資活動所得現金流量	—	23,136	412	23,548
新租賃	—	—	13,829	13,829
非現金變動 — 應計利息	3,893	—	—	3,893
於2017年12月31日	3,585,893	307,723	13,670	3,907,286
融資活動所得／(所用)現金流量 . . .	4,301,800	44,543	(6,980)	4,339,363
非融資活動所得現金流量	—	60,266	589	60,855
新租賃	—	—	1,825	1,825
非現金變動 — 應計利息	(33,865)	—	—	(33,865)
於2018年12月31日	7,853,828	412,532	9,104	8,275,464
融資活動所得／(所用)現金流量 . . .	3,928,877	186,583	(5,603)	4,109,857
非融資活動所得現金流量	—	128,148	593	128,741
新租賃	—	—	10,195	10,195
非現金變動 — 應計利息	(27,526)	—	—	(27,526)
於2019年12月31日	11,755,179	727,263	14,289	12,496,731
融資活動所得／(所用)現金流量 . . .	3,399,690	(452,939)	(2,178)	2,944,573
非融資活動所得／(所用)現金流量 . .	—	345,065	277	345,342
非現金變動應計利息	21,391	—	—	21,391
於2020年5月31日	15,176,260	619,389	12,388	15,808,037

37. 收購非業務性質之附屬公司

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，貴集團分別收購六家、一家、四家及一家不構成業務性質的公司。貴集團為取得該等目標公司擁有的土地使用權以進行物業開發業務而完成該等收購。

有關期間收購非業務性質附屬公司概述如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	117	—	435	2,159
開發中物業	1,736,977	162,788	1,152,316	893,592
預付款項、按金及其他應收款項	76,818	221	463,122	2,430
投資物業	—	—	—	34,200
已竣工待售物業	—	—	—	5,442
現金及現金等價物	1,672	1	124	5,389
貿易應付款項及應付票據	(4,295)	—	—	—
其他應付款項、已收按金及應計費用	(551,597)	(72,088)	(772,447)	(39,206)
計息銀行及其他借款	(14,245)	—	—	—
遞延稅項負債	—	—	—	(10,557)
非控股權益	(248,362)	(52,147)	—	—
已收購資產淨值	<u>997,085</u>	<u>38,775</u>	<u>843,550</u>	<u>893,449</u>
以下列方式結算：				
現金	687,325	38,775	673,207	170,131
應付現金代價	309,760	—	170,343	723,318
收購現金流分析：				
所得現金及銀行結餘	<u>1,672</u>	<u>1</u>	<u>124</u>	<u>5,389</u>
計入投資活動所得現金流的現金及現金 等價物流出淨額	<u>(685,653)</u>	<u>(38,774)</u>	<u>(267,783)</u>	<u>(164,742)</u>

38. 財務擔保

於各有關期間末，未於綜合財務報表內撥備的財務擔保如下：

		12月31日			2020年
		2017年	2018年	2019年	5月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就授予 貴集團物業買家的 貸款向銀行作出的擔保 (1)		2,992,713	5,443,194	8,882,032	10,459,321
就授予關聯方及第三方的貸 款向銀行及其他 機構作出的擔保		330,000	809,000	1,765,900	1,662,800
		<u>3,322,713</u>	<u>6,252,194</u>	<u>10,647,932</u>	<u>12,122,121</u>

- (1) 貴集團就若干銀行向 貴集團已竣工待售物業買家授出的抵押融資提供擔保。根據擔保安排的條款，如買家拖欠按揭付款， 貴集團負責向該等銀行償還未償還抵押本金及違約買家所欠的任何應計利息及罰款。

根據上述安排，相關物業已質押予該等銀行作為抵押貸款的抵押品。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。

貴集團的擔保期由授出相關抵押貸款日期起至買家獲發房屋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一至兩年內取得。

於有關期間， 貴集團並未就向 貴集團已竣工待售物業買家授出的抵押融資提供擔保產生任何重大損失。 貴公司董事認為如出現違約付款，相關物業的可變現淨值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。

貴公司董事表示，截至2020年5月31日向第三方提供的擔保將於上市時或之前解除。

截至2020年5月31日向關聯方提供的擔保為截至2020年5月31日於日常業務過程中對 貴集團合營企業所作的擔保。 貴公司董事表示，該等擔保將在相關項目完成後解除。

39. 經營租賃安排

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註17)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並規定根據當時市況定期調整租金。貴集團於2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月確認的商業物業營運收益分別為人民幣28,519,000元、人民幣51,417,000元、人民幣70,876,000元及人民幣29,157,000元，詳情載於過往財務資料附註5。

於各有關期間末，根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃，貴集團的未貼現未來期間最低應收租金總額之到期情況如下：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	37,839	91,508	154,720	138,995
第二至第五年(包括首尾兩年)	146,956	274,461	523,196	425,763
五年後	94,330	147,878	308,671	286,998
	<u>279,125</u>	<u>513,847</u>	<u>986,587</u>	<u>851,756</u>

40. 承擔

貴集團於各有關期間末擁有以下資本承擔：

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但尚未撥備：				
物業開發活動	2,129,378	12,088,299	12,227,258	12,871,148
收購土地使用權	1,682,660	192,600	77,947	2,180,896
物業、廠房及設備	48,198	59,991	—	—
投資物業	597,292	—	—	—
收購附屬公司注資	678,000	678,800	1,016,570	764,623
向附屬公司注資	240,550	910,750	927,750	1,233,250
向合營企業注資	40,860	64,360	44,600	35,000
	<u>5,416,938</u>	<u>13,994,800</u>	<u>14,294,125</u>	<u>17,084,917</u>

41. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

劉玉輝先生	貴公司董事
融量集團有限公司	當時母公司
四川省瑞與祥房地產開發有限公司	合營企業
徐州輝創房地產開發有限公司	合營企業
徐州唯創房地產開發有限公司	合營企業
張家口原綠房地產開發有限公司	合營企業
徐州方錦置業有限公司	合營企業
雅安城投領地房地產開發有限公司	合營企業
北京清大怡豪投資有限公司	合營企業
四川利保清大投資有限公司	合營企業
深圳豐盛實力鋼管有限公司	合營企業
眉山市東坡區金蘋果領地花嶼幼稚園	合營企業
樂山恒邦置業發展有限公司	合營企業
成都潤德英赫置業有限公司	合營企業
成都京領英赫置業有限公司	合營企業
瀛凱翠成文化投資有限公司	合營企業
成都金凱盛瑞房地產開發有限公司	聯營公司
量源資產管理有限公司	貴公司董事控制的公司
四川領匯企業管理有限公司	當時母公司控制的公司
領悅物業服務集團有限公司	當時母公司控制的公司
烏魯木齊領匯都能物業服務有限公司	當時母公司控制的公司

吉林省君逸物業服務有限公司	當時母公司控制的公司
成都寶瑞商業管理有限公司	當時母公司控制的公司
西昌寶瑞商業管理有限公司	當時母公司控制的公司
巴州寶瑞企業管理有限公司	當時母公司控制的公司
長春寶瑞企業管理有限公司	當時母公司控制的公司
眉山領慈醫院有限公司	當時母公司控制的公司
四川領慈健康產業有限公司	當時母公司控制的公司
北京世紀融邦投資管理有限公司	若干董事及／或其近親控制的公司
四川量源投資有限公司	貴公司董事控制的公司
成都青羊至誠和愛門診部有限公司	股東控制的公司
廣東融量財富資產管理有限公司	若干董事及／或其近親控制的公司
眉山市華典建築裝飾工程有限公司	若干董事及／或其近親控制的公司
巴州宏典建築裝飾工程有限公司	若干董事及／或其近親控制的公司
眉山市明典門窗有限公司	若干董事及／或其近親控制的公司
劉玉奇先生	股東的近親
劉山先生	股東的近親
王濤女士	股東
侯三利女士	股東
龍一勤女士	股東

(2) 重大關聯方交易

於有關期間與關聯方進行的交易如下：

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
關聯公司墊款：					
合營企業	200,505	206,068	671,168	2,806	391,840
聯營公司	—	—	369	—	—
當時母公司	2,374,961	2,538,549	3,061,913	1,840,575	—
當時母公司控制的公司	4,835	70,555	106,987	4,296	14,797
貴公司董事控制的公司	743,255	379,049	34,449	99,400	—
若干董事及／或其近親控制的公司	2,884	31,526	7,658	6,265	—
償還關聯公司墊款：					
合營企業	187,927	141,465	606,483	8,016	33,267
聯營公司	—	—	369	—	—
當時母公司	3,480,332	2,515,682	2,752,100	670,448	447,185
當時母公司控制的公司	20,868	48,884	165,113	23,865	14,797
股東控制的公司	—	5,754	—	—	5,754
貴公司董事控制的公司	713,381	379,045	99,552	75,850	—
若干董事及／或其近親控制的公司	2,884	31,526	7,658	—	—
向關聯公司墊款：					
合營企業	239,823	1,531,930	1,784,866	450,981	1,319,358
聯營公司	—	43	—	97,631	—
當時母公司	—	644,254	1,254,998	—	1,438,870
當時母公司控制的公司	3,130	1,851	—	25,764	—
關聯公司償還墊款：					
合營企業	—	1,177,979	1,664,109	715,662	390,027
聯營公司	—	43	—	1,592	—
當時母公司	—	611,286	1,248,221	—	1,283,287
當時母公司控制的公司	3,563	10	1,631	449	—

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自當時母公司所控制公司的租金收入	—	422	2,943	1,164	1,300
來自當時母公司所控制公司的物業銷售	—	—	47,379	—	1,977
向當時母公司所控制公司支付的物業 管理費	34,792	54,707	70,131	17,612	36,863
來自合營企業及聯營公司的管理諮詢 服務收入	—	—	9,336	—	3,307
向當時母公司所控制公司支付的項目 管理費	6,939	24,170	33,975	15,056	13,423
向若干董事及／或其近親所控制公司購 買原材料	4,041	3,105	41,996	4,452	23,226
來自合營企業及聯營公司的利息收入	—	9,230	3,852	2,255	1,056
相關公司為銀行及其他借款提供擔保：					
劉玉奇先生	—	250,000	—	—	—
劉玉奇先生、劉玉輝先生及劉山先生 共同擔保	2,000,000	4,062,222	4,717,500	5,244,444	4,747,500
劉山先生及融量集團有限公司共同擔保	—	570,000	570,000	570,000	1,020,000
劉玉奇先生及侯三利女士共同擔保	1,934,000	1,810,000	1,546,000	1,376,000	300,000
劉玉奇先生、劉玉輝先生、劉山先生及 侯三利女士共同擔保	—	670,000	450,000	450,000	—
劉玉奇先生、劉玉輝先生、劉山先生、 侯三利女士、王濤女士及龍一勤女士 共同擔保	850,000	1,820,000	1,295,000	1,465,000	2,970,000

附註：該等交易根據所涉各方共同協定的條款及條件進行。

如 貴公司董事所述，關聯方於2020年5月31日提供的擔保將於上市或之前解除。

(3) 與關聯方的其他交易

- (i) 於2018年及2019年12月31日與2020年5月31日，當時母公司分別擔保 貴集團若干銀行貸款上限人民幣570,000,000元及人民幣1,020,000,000元。
- (ii) 於2017年12月31日， 貴集團擔保四川省瑞與祥房地產若干銀行及其他借款上限人民幣70,000,000元。上述貸款亦由四川省瑞與祥房地產擔保。
- (iii) 於2017年及2018年12月31日， 貴集團擔保雅安城投領地房地產若干銀行及其他借款上限分別人民幣60,000,000元及人民幣35,000,000元。上述貸款亦由雅安城投領地房地產擔保。
- (iv) 於2019年12月31日與2020年5月31日， 貴集團分別擔保徐州輝創房地產若干銀行及其他借款上限人民幣220,000,000元及人民幣70,000,000元。
- (v) 於2019年12月31日， 貴集團擔保徐州唯創房地產若干銀行及其他借款上限人民幣50,000,000元。
- (vi) 於2019年12月31日與2020年5月31日， 貴集團擔保西昌盛碧房地產若干銀行及其他借款上限人民幣418,000,000元。上述貸款亦由西昌盛碧房地產擔保。
- (vii) 於2019年12月31日與2020年5月31日， 貴集團擔保樂山碧盛房地產若干銀行及其他借款上限人民幣290,000,000元。上述貸款亦由樂山碧盛房地產擔保。
- (viii) 於2019年12月31日與2020年5月31日， 貴集團擔保江油碧智房地產若干銀行及其他借款上限人民幣80,000,000元。上述貸款亦由江油碧智房地產擔保。
- (ix) 於2019年12月31日與2020年5月31日， 貴集團分別擔保張家口原綠房地產若干銀行及其他借款上限人民幣267,400,000元及人民幣90,800,000元。上述貸款亦由張家口原綠房地產擔保。
- (x) 於2020年5月31日， 貴集團擔保成都潤德英赫置業若干銀行及其他借款上限人民幣600,000,000元。上述貸款亦由成都潤德英赫置業擔保。
- (xi) 於2019年6月14日， 貴集團向當時母公司出售附屬公司領悅物業服務集團有限公司，代價為人民幣5,699,000元。交易其他詳情載於過往財務資料附註11。
- (xii) 於2019年7月2日， 貴集團向當時母公司出售附屬公司吉林省君逸物業服務有限公司，代價為人民幣434,000元。交易其他詳情載於過往財務資料附註11。

(4) 與關聯方的未償還結餘

	12月31日			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關非經營活動的結餘				
應收關聯方款項：				
應收股東款項	—	—	1	1
應收合營企業款項	247,894	601,844	722,617	1,651,950
應收當時母公司款項	—	—	—	155,582
應收當時母公司所控制公司款項	—	1,577	—	—
	<u>247,894</u>	<u>603,421</u>	<u>722,618</u>	<u>1,807,533</u>
應付關聯方款項：				
應付當時母公司款項	150,003	139,812	442,939	—
應付合營企業款項	22,623	87,225	151,905	510,485
應付當時母公司所控制公司款項	32,930	54,639	—	—
應付 貴公司董事所控制公司款項	75,100	75,104	10,000	—
	<u>280,656</u>	<u>356,780</u>	<u>604,844</u>	<u>510,485</u>
有關經營活動的結餘				
應收關聯方款項：				
應收合營企業款項	—	—	4,630	5,785
應收聯營公司款項	—	—	1,641	—
應收當時母公司所控制公司款項	—	—	1,382	1,254
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,653</u>	<u>7,039</u>
應付關聯方款項：				
應付當時母公司所控制公司款項	26,044	54,721	105,713	96,911
應付若干董事及／或其親屬所控制公司 款項	1,023	1,031	16,706	11,993
	<u>27,067</u>	<u>55,752</u>	<u>122,419</u>	<u>108,904</u>

與上述關聯方的結餘(與兩間合營企業及一間聯營公司的結餘除外)為無抵押、不計息及須於要求時償還。

如 貴公司董事所述，於2020年5月31日應收／應付關聯方(與合營企業的結餘除外)的非貿易款項將於上市或之前結算。

(5) 向董事貸款

名稱	2020年	年內最高 未償還金額	2019年	所持抵押
	5月31日		12月31日及 2020年1月1日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
量源資產管理有限公司 (受劉玉輝先生控制)	—		—	無

名稱	2019年	年內最高 未償還金額	2018年	所持抵押
	12月31日		12月31日及 2019年1月1日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
量源資產管理有限公司 (受劉玉輝先生控制)	—	194,281	—	無

名稱	2018年	年內最高 未償還金額	2017年	所持抵押
	12月31日		12月31日及 2018年1月1日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
四川量源投資有限公司 (受劉玉輝先生控制)	—	10	—	無
量源資產管理有限公司 (受劉玉輝先生控制)	—	1,674	—	無

名稱	2017年	年內最高 未償還金額	2016年	所持抵押
	12月31日		12月31日及 2017年1月1日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
量源資產管理有限公司 (受劉玉輝先生控制)	—	61	—	無

(6) 貴集團主要管理層人員薪酬

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
短期僱員福利	5,587	5,510	7,883	2,249	5,249
養老金計劃供款	490	553	623	259	171
已付主要管理層人員的 薪酬總額	<u>6,077</u>	<u>6,063</u>	<u>8,506</u>	<u>2,508</u>	<u>5,420</u>

有關董事酬金的詳情載於過往財務資料附註8。

42. 按類別劃分的金融工具

2020年5月31日

金融資產

	按攤銷成本列 賬的金融資產 人民幣千元	以公平值計量 且其變動計入 損益的 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	548,659	—	548,659
其他非流動資產	437,939	—	437,939
貿易應收款項	56,838	—	56,838
應收關聯公司款項	1,814,572	—	1,814,572
受限制現金	2,039,356	—	2,039,356
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	—	11,560	11,560
已抵押存款	132,122	—	132,122
現金及現金等價物	<u>3,411,387</u>	—	<u>3,411,387</u>
	<u>8,440,873</u>	<u>11,560</u>	<u>8,452,433</u>

金融負債

	按攤銷成本列 賬的金融負債 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	4,586,498
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	1,078,262
計息銀行及其他借款	15,176,260
租賃負債	12,388
應付關聯公司款項	<u>619,389</u>
	<u>21,472,797</u>

2019年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的 金融資產	以公平值計量 且其變動計入 損益的 金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	499,352	—	499,352
其他非流動資產	129,557	—	129,557
貿易應收款項	60,788	—	60,788
應收關聯公司款項	730,271	—	730,271
受限制現金	1,637,442	—	1,637,442
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	—	2,000	2,000
已抵押存款	158,473	—	158,473
現金及現金等價物	1,381,642	—	1,381,642
	<u>4,597,525</u>	<u>2,000</u>	<u>4,599,525</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	4,058,372
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	1,048,405
計息銀行及其他借款	11,755,179
租賃負債	14,289
應付關聯公司款項	727,263
	<u>17,603,508</u>

2018年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的 金融資產	以公平值計量 且其變動計入 損益的 金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	411,215	—	411,215
其他非流動資產	464,256	—	464,256
貿易應收款項	113,040	—	113,040
應收關聯公司款項	603,421	—	603,421
受限制現金	519,822	—	519,822
以公平值計量且其變動計入損益的金融資產	—	3,100	3,100
已抵押存款	153,712	—	153,712
現金及現金等價物	789,801	—	789,801
	<u>3,055,267</u>	<u>3,100</u>	<u>3,058,367</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	2,404,558
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	741,859
計息銀行及其他借款	7,853,828
租賃負債	9,104
應付關聯公司款項	<u>412,532</u>
	<u>11,421,881</u>

2017年12月31日

金融資產

	按攤銷成本 列賬的 金融資產	以公平值計量 且其變動計入 損益的 金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	169,301	—	169,301
其他非流動資產	401,300	—	401,300
貿易應收款項	5,154	—	5,154
應收關聯公司款項	247,894	—	247,894
受限制現金	210,686	—	210,686
已抵押存款	91,954	—	91,954
現金及現金等價物	693,459	—	693,459
	<u>1,819,748</u>	<u>—</u>	<u>1,819,748</u>

金融負債

	按攤銷成本 列賬的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	2,001,782
計入其他應付款項、已收按金及應計費用的金融負債	408,146
計息銀行及其他借款	3,585,893
租賃負債	13,670
應付關聯公司款項	<u>307,723</u>
	<u>6,317,214</u>

43. 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，於各有關期間末時，貴集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值				公平值			
	2017年	2018年	2019年	2020年	2017年	2018年	2019年	2020年
	12月31日	12月31日	12月31日	5月31日	12月31日	12月31日	12月31日	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債								
計息銀行及其他借款								
(附註32)	<u>3,585,893</u>	<u>7,853,828</u>	<u>11,755,179</u>	<u>15,176,260</u>	<u>3,367,515</u>	<u>8,233,287</u>	<u>11,591,660</u>	<u>14,240,441</u>
財務擔保合同撥備								
(附註33)	<u>—</u>	<u>7,998</u>	<u>1,176</u>	<u>197</u>	<u>—</u>	<u>6,958</u>	<u>1,276</u>	<u>213</u>

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、應收股東款項、貿易應收款項、計入預付款項、按金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、已收按金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，主要是由於該等工具的到期期限較短。

就以公平值計量且其變動計入損益的金融資產的公平值而言，管理層通過採用現時可用於具類似條款、信用風險及剩餘期限的工具的貼現率貼現預計未來現金流量作出估計。

貴集團的公司融資部門由財務總監帶領，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討論兩次。

貴集團投資於中國內地金融機構發行的理財產品。貴集團使用貼現現金流量模式，按有相若年期及風險的工具的市場利率估計公平值，並分類為第二層之金融工具。

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。

44. 財務風險管理目標及政策

貴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、貿易應收款項及其他應收款項、貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項，在經營中直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借款、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貴集團的運營籌資。

貴集團金融工具的主要風險為利率風險、信用風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並協定各項風險管理政策，概述如下：

(a) 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動風險主要與附註32所載的貴集團計息銀行及其他借款有關。貴集團並未使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團使用浮息銀行借款及其他借款管理利息成本。

倘在所有其他變量維持不變的情況下銀行及其他借款的利率上升／下降1%，貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日的稅前利潤（通過對浮息借款的影響）將分別減少／增加約人民幣7,070,000元、人民幣28,684,000元、人民幣24,934,000元及人民幣57,205,000元。

(b) 信用風險

貴集團按共享信用風險特徵（如工具類型及信用風險等級）對金融工具進行分類，以計算信用風險的顯著增加及減值。為管理貿易應收款項的風險，貴集團制定政策確保僅向具適當信貸紀錄的對手授出信貸期，且管理層對貴集團的對手持續進行信用評估。授予客戶的信貸期通常為期1至12個月，客戶的信貸質素基於客戶的財務狀況、過往經驗及其他因素評估。貴集團亦制定其他監控程序確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，貴集團定期審核貿易應收款項可收回金額，確保就不可收回款項計提充分減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，貴集團並無重大信貸集中風險。

貴集團根據國際財務報告準則第9號的規定應用12個月預期虧損法為預期信用虧損計提撥備，且貴集團通過及時地就預期信用虧損適當計提撥備來說明其信用風險。在計算預期信用虧損率時，貴集團會考慮其他應收款項的歷史虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。貴集團對於報告日期屬信用減值性質(惟並非購入或源生信用減值)的金融資產應用整個存續期預期虧損法。該等應收款項的預期虧損率被評估為100%。

最大風險及年終階段

下表載列於2017年、2018年及2019年12月31日與2020年5月31日之信用政策(主要基於過往到期資料，除非其他資料在毋須付出過多成本或努力下即可獲得則當別論)的信用質素及最大信用風險以及年終階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總值及財務擔保合同的信用風險。

2020年5月31日

	12個月預期		整個存續期預期信用虧損			合計
	信用虧損		第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	第一階段				
	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
貿易應收款項*	—	—	—	—	56,838	56,838
計入預付款項及其他應收款項的金融資產						
— 正常**	548,659	—	—	—	—	548,659
— 可疑**	—	—	76,382	—	—	76,382
應收關聯公司款項						
— 正常**	1,814,572	—	—	—	—	1,814,572
受限制現金						
— 未逾期	2,039,356	—	—	—	—	2,039,356
已抵押存款						
— 未逾期	132,122	—	—	—	—	132,122
現金及現金等價物						
— 未逾期	3,411,387	—	—	—	—	3,411,387
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出的擔保						
— 未逾期	1,662,800	—	—	—	—	1,662,800
	<u>9,608,896</u>	<u>—</u>	<u>76,382</u>	<u>56,838</u>	<u>9,742,116</u>	

2019年12月31日

	12個月預期				合計
	信用虧損	整個存續期預期信用虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	60,788	60,788
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	499,352	—	—	—	499,352
— 可疑**	—	—	76,382	—	76,382
應收關聯公司款項					
— 正常**	730,271	—	—	—	730,271
受限制現金					
— 未逾期	1,637,442	—	—	—	1,637,442
已抵押存款					
— 未逾期	158,473	—	—	—	158,473
現金及現金等價物					
— 未逾期	1,381,642	—	—	—	1,381,642
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出的擔保					
— 未逾期	1,765,900	—	—	—	1,765,900
	<u>6,173,080</u>	<u>—</u>	<u>76,382</u>	<u>60,788</u>	<u>6,310,250</u>

2018年12月31日

	12個月預期				合計
	信用虧損	整個存續期預期信用虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	113,040	113,040
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	411,215	—	—	—	411,215
— 可疑**	—	—	76,382	—	76,382
應收關聯公司款項					
— 正常**	603,421	—	—	—	603,421
受限制現金					
— 未逾期	519,822	—	—	—	519,822
已抵押存款					
— 未逾期	153,712	—	—	—	153,712
現金及現金等價物					
— 未逾期	789,801	—	—	—	789,801
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出的擔保					
— 未逾期	809,000	—	—	—	809,000
	<u>3,286,971</u>	<u>—</u>	<u>76,382</u>	<u>113,040</u>	<u>3,476,393</u>

2017年12月31日

	12個月預期				
	信用虧損	整個存續期預期信用虧損			
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	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
貿易應收款項*	—	—	—	5,154	5,154
計入預付款項及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	169,301	—	—	—	169,301
— 可疑**	—	—	71,322	—	71,322
應收關聯公司款項					
— 正常**	247,894	—	—	—	247,894
受限制現金					
— 未逾期	210,686	—	—	—	210,686
已抵押存款					
— 未逾期	91,954	—	—	—	91,954
現金及現金等價物					
— 未逾期	693,459	—	—	—	693,459
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行及其他機構作出的擔保					
— 未逾期	330,000	—	—	—	330,000
	<u>1,743,294</u>	<u>—</u>	<u>71,322</u>	<u>5,154</u>	<u>1,819,770</u>

* 就 貴集團應用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於預期信用虧損的資料於過往財務資料附註24披露。 貴集團並無重大信用集中風險。

** 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，且概無資料顯示金融資產自初步確認起信用風險顯著增加，其信用質量被視為「正常」。否則，金融資產的信用質量被視為「可疑」。

(c) 流動資金風險

貴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與靈活性之間的平衡。貴集團持續密切監控現金流量。

貴集團於各有關期間未按合同未貼現付款計算的金融負債的到期情況如下：

	按要求	3個月以內	3至12個月	1年以上	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
2020年5月31日					
計息銀行及其他借款	—	865,950	2,733,911	13,585,202	17,225,063
貿易應付款項及應付票據	4,586,498	—	—	—	4,586,498
計入其他應付款項的金融負債	—	340,066	276,824	461,372	1,078,262
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行作出的擔保	—	155,000	—	1,507,800	1,662,800
租賃負債	—	1,254	3,828	8,698	13,780
應付關聯公司款項	—	619,389	—	—	619,389
	<u>4,586,498</u>	<u>1,981,659</u>	<u>3,054,563</u>	<u>15,563,072</u>	<u>25,185,792</u>
	按要求	3個月以內	3至12個月	1年以上	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
2019年12月31日					
計息銀行及其他借款	—	1,692,342	3,350,097	8,794,548	13,836,987
貿易應付款項及應付票據	4,058,372	—	—	—	4,058,372
計入其他應付款項的金融負債	—	272,798	290,853	484,754	1,048,405
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行作出的擔保	—	212,500	—	1,553,400	1,765,900
租賃負債	—	978	3,534	9,777	14,289
應付關聯公司款項	—	727,263	—	—	727,263
	<u>4,058,372</u>	<u>2,905,881</u>	<u>3,644,484</u>	<u>10,842,479</u>	<u>21,451,216</u>

	按要求	3個月以內	3至12個月	1年以上	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
2018年12月31日					
計息銀行及其他借款	—	617,565	2,520,893	5,528,730	8,667,188
貿易應付款項及應付票據	2,404,558	—	—	—	2,404,558
計入其他應付款項的金融負債	—	207,582	200,354	333,923	741,859
財務擔保合同					
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行作出的擔保	—	—	111,000	698,000	809,000
租賃負債	—	157	3,764	5,183	9,104
應付關聯公司款項	—	412,532	—	—	412,532
	<u>2,404,558</u>	<u>1,237,836</u>	<u>2,836,011</u>	<u>6,565,836</u>	<u>13,044,241</u>
	按要求	3個月以內	3至12個月	1年以上	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
2017年12月31日					
計息銀行及其他借款	—	139,404	646,291	3,381,531	4,167,226
貿易應付款項及應付票據	2,001,782	—	—	—	2,001,782
計入其他應付款項的金融負債	—	136,972	101,690	169,484	408,146
就授予關聯方及第三方的貸款向銀行作出的擔保	—	—	295,000	35,000	330,000
租賃負債	—	2,319	3,702	7,649	13,670
應付關聯公司款項	—	307,723	—	—	307,723
	<u>2,001,782</u>	<u>586,418</u>	<u>1,046,683</u>	<u>3,593,664</u>	<u>7,228,547</u>

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目的是為保障 貴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。

貴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， 貴公司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。

貴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)監控資本。 貴集團於債務淨額計入計息銀行及其他借款、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項、已收按金及應計費用及應付關聯公司款項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			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	2,001,782	2,404,558	4,058,372	4,586,498
其他應付款項、已收按金及應計費用 . . .	1,101,634	1,252,326	2,665,500	3,367,230
計息銀行及其他借款	3,585,893	7,853,828	11,755,179	15,176,260
應付關聯公司款項	307,723	412,532	727,263	619,389
租賃負債	13,670	9,104	14,289	12,388
減：現金及現金等價物	<u>693,459</u>	<u>789,801</u>	<u>1,381,642</u>	<u>3,411,387</u>
債務淨額	<u>6,317,243</u>	<u>11,142,547</u>	<u>17,838,961</u>	<u>20,350,378</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>3,775,073</u>	<u>5,231,884</u>	<u>5,227,220</u>	<u>5,411,802</u>
資本及債務淨額	<u>10,092,316</u>	<u>16,374,431</u>	<u>23,066,181</u>	<u>25,762,180</u>
資本負債比率	<u>63%</u>	<u>68%</u>	<u>77%</u>	<u>79%</u>

45. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的 貴集團附屬公司詳情載列如下：

2017年12月31日

	通過非控股權益 持有的股權 百分比	分配至非控股 權益的年內 利潤／(虧損)	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
吉林領地	45	36,604	173,763
樂山領悅	40	(1,514)	112,748
郫縣升達	45	(7,751)	31,064
雅安領地	49	(245)	21,599

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林領地	樂山領悅	郫縣升達	雅安領地
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	837,935	—	3,226	6,565
開支總額	(719,347)	(3,784)	(26,181)	(7,066)
所得稅開支	(37,245)	—	5,730	—
年內利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	81,343	(3,784)	(17,225)	(501)
流動資產	608,973	331,190	1,838,268	64,257
非流動資產	718,192	14	120,583	—
流動負債	(916,299)	(49,334)	(1,601,962)	(20,177)
非流動負債	(25,227)	—	(287,858)	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	4,870	(831)	22,032	5,330
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(236)	2,617	15	849
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	37,666	—	—	(3,651)
現金及現金等價物增加淨額	42,300	1,786	22,047	2,528

2018年12月31日

	通過非控股權益 持有的股權 百分比	分配至非控股 權益的年內 利潤／(虧損)	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
吉林領地	45	16,667	140,929
樂山領悅	40	(10,554)	102,194
鄆縣升達	45	66,716	97,781
綿陽三和	35	(4,852)	48,330

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林領地	樂山領悅	鄆縣升達	綿陽三和
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	159,169	—	677,190	—
開支總額	(98,621)	(36,293)	(407,780)	(26,531)
所得稅開支	(23,511)	9,907	(121,151)	12,667
年內利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	<u>37,037</u>	<u>(26,386)</u>	<u>148,259</u>	<u>(13,864)</u>
流動資產	762,144	1,587,537	1,933,419	613,406
非流動資產	776,606	33,098	152,547	18,291
流動負債	(1,088,796)	(1,188,498)	(1,868,675)	(493,612)
非流動負債	(136,177)	(176,654)	—	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	187,346	183,673	423,887	(180,329)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(234,513)	3,176	(117,420)	201,165
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	479	(177,593)	(287,858)	(3,596)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<u>(46,688)</u>	<u>9,256</u>	<u>18,609</u>	<u>17,240</u>

2019年12月31日

	通過非控股權益 持有的股權 百分比 %	分配至非控股 權益的年內 利潤／(虧損) 人民幣千元	非控股權益 累計結餘 人民幣千元
吉林領地	45	122,011	262,941
鄆縣升達	45	51,003	148,784
綿陽三和	35	(8,381)	39,949
四川源地	43	61,673	49,763

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林領地 人民幣千元	鄆縣升達 人民幣千元	綿陽三和 人民幣千元	四川源地 人民幣千元
收益	904,516	784,932	—	538,269
開支總額	(544,764)	(583,821)	(31,913)	(302,887)
所得稅抵免／(開支)	(88,616)	(87,771)	7,968	(91,957)
年內利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	<u>271,136</u>	<u>113,340</u>	<u>(23,945)</u>	<u>143,425</u>
流動資產	159,983	1,371,265	897,746	321,635
非流動資產	746,830	136,484	26,019	9,910
流動負債	(278,772)	(1,177,118)	(809,624)	(215,818)
非流動負債	(43,727)	—	—	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	(95,553)	(42,646)	126,194	(54,340)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	97,022	—	(144,823)	37,316
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(2,282)	40	2,190	16,976
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<u>(813)</u>	<u>(42,606)</u>	<u>(16,439)</u>	<u>(48)</u>

2020年5月31日

	通過非控股權益 持有的 股權百分比	分配至 非控股權益的 期內利潤／ (虧損)	非控股權益累計 結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
吉林領地	45	(7,154)	255,787
鄆縣升達	45	57,281	206,065
綿陽三和	35	(2,312)	37,637
四川源地	43	230	49,992

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林領地	鄆縣升達	綿陽三和	四川源地
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	2,885	285,938	—	2,789
開支總額	(24,071)	(135,013)	(8,777)	(2,051)
所得稅(開支)／抵免	5,288	(23,633)	2,172	(204)
期內利潤／(虧損)及全面收入／(虧損)總額	(15,898)	127,292	(6,605)	534
流動資產	152,338	1,071,895	938,320	196,700
非流動資產	728,983	62,549	28,163	9,834
流動負債	(273,653)	(676,521)	(858,949)	(90,273)
非流動負債	(39,252)	—	—	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	(21,731)	(72,809)	(33,629)	(129,264)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	15,718	110,838	(4,116)	128,383
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	9,553	(40,198)	37,592	(424)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	3,540	(2,169)	(153)	(1,305)

46. 有關期間後事項

2019年12月，中國武漢首次呈報新型冠狀病毒爆發。為防止或控制傳染病疫情，中國政府已在全國實行一連串政策，包括限制企業復工、交通管制及旅遊禁令。截至本報告日期，COVID-19對 貴集團並無重大影響。然而，基於疫情仍在演變及發展，目前無法合理估計對業務干擾的程度(包括持續的時間及對後續期間的相關財務影響)， 貴集團將繼續關注COVID-19的情況，評估並積極應對其造成的影響。

47. 期後財務報表

貴公司、 貴集團或 貴集團現時旗下任何公司概無編製有關2020年5月31日之後任何期間的經審核財務報表。

以下資料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，載入本附錄僅供參考。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

以下未經審核備考經調整綜合有形資產淨值根據香港上市規則第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，僅供說明用途，載入本文旨在說明全球發售對我們截至2020年5月31日的綜合有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2020年5月31日發生。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅供說明用途，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2020年5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2020年5月31日的綜合有形資產淨值編製，並已作出下述調整。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。

	2020年5月31日 本集團經審核		本集團未經審 核備考經調整		
	綜合有形 資產淨值	全球發售估計 所得款項淨額	綜合有形 資產淨值	每股未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按發售價每股					
股份4.50港元計算 . . .	5,395,458	874,188	6,269,646	6.27	7.39
按發售價每股					
股份6.00港元計算 . . .	5,395,458	1,182,697	6,578,155	6.58	7.76

附註：

- (1) 2020年5月31日本公司擁有人應佔未經審核綜合有形資產淨值摘錄自會計師報告，乃根據2020年5月31日本公司擁有人應佔經審核綜合權益約人民幣5,411.8百萬元減無形資產約人民幣16.3百萬元計算得出。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股股份4.50港元或每股股份6.00港元計算，經扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支，且並無計及因可能行使超額配股權而發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額按1.0港元兌人民幣0.8482元的匯率由港元換算為人民幣。
- (3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行1,000,000,000股股份計算，且並無計及因可能行使超額配股權而發行的任何股份。
- (4) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按1.0港元兌人民幣0.8482元的匯率兌換成港元。
- (5) 並無作出調整以反映本集團於2020年5月31日之後訂立的任何交易結果或其他交易。

B. 未經審核備考財務資料報告

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料編製的報告，以供載入本招股章程。

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

致領地控股集團有限公司列位董事

吾等已完成就領地控股集團有限公司(「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」)的未經審核備考財務資料出具報告的核證工作，該報告僅供說明。未經審核備考財務資料包括載於 貴公司發出的日期為2020年11月26日的招股章程第II-1及II-2頁內2020年5月31日的未經審核備考經調整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附錄二。

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2020年5月31日財務狀況的影響，猶如該交易已於2020年5月31日發生。作為該程序的一部分，董事已從已刊發會計師報告的 貴集團截至2020年5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。

董事就備考財務資料承擔的責任

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。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已基於誠實、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，包括有關遵循道德要求、專業標準及適用法律和監管要求的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等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意見，並向閣下彙報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而出具的任何報告，除對報告刊發日期的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等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提供合理保證。

就該項業務而言，吾等概不負責對編製備考財務資料時所用的任何過往財務資料予以更新或就此重新出具任何報告或意見，亦未在該項業務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，猶如該交易已於經選定的較早日期進行，以供說明。因此，吾等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業務，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：

- 該等準則對於相關備考調整是否適當；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業務情況的了解。

該項業務亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信所獲取的證據充分適當，可作為吾等意見的基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

2020年11月26日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就 貴集團持有的物業權益於2020年9月30日進行的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等茲遵照 閣下的指示，就領地控股集團有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就物業權益於2020年9月30日（「**估值日期**」）的市值向 閣下提供意見。

就本報告而言，吾等將此等物業劃歸為與「物業業務」相關的物業權益，其指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資用途，或買入或發展物業供日後出售，或其後出租或保留作投資用途。

此外，吾等已採納以下構成物業權益的指引：

- (a) 位於同一幢建築物或綜合體的一個或多個單位；
- (b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或多項物業；
- (c) 構成一項綜合設施的一項或多項物業；

- (d) 構成一個物業開發項目(即使有不同期數)的一項或多項物業、建築物或設施；
- (e) 一幢綜合體內持作投資的一項或多項物業；
- (f) 相互接連或位於臨近地段，並作相同或類似營運／業務用途的一項或多項物業、建築物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一個整體項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期數的開發項目。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方透過公平交易就資產或負債於估值日期進行交易的估計金額，而雙方各自乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等已採取貼現現金流量(「貼現現金流量」)分析對第一類 貴集團持有及佔用的第2項物業中的酒店項目進行估值，有關方法透過利用合適的貼現率(反映第三方投資者就類似物業所要求的回報率)將物業的未來現金流量淨額貼現至其現值以得出其市值。吾等已根據目前及預期市場狀況編製10年現金流量預測。貼現率反映酒店投資相關的固有風險，並且與預計現金流量一致。

吾等已採取收益法對 貴集團第一類物業餘下部分及第三類 貴集團持作投資的物業權益進行估值，並經計及以現有租約所產生及／或在現有市場上可收取的物業租金收入，且已將租賃的復歸收入潛力作適當估量，再按適當的資本化率進行資本化以釐定市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場可資比較的銷售交易。

吾等已採取比較法對第二類 貴集團持作銷售的物業權益、第五類 貴集團持作未來開發的物業權益及第六類 貴集團訂約收購的物業權益進行估值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較的銷售交易。此方法以大眾接受的市場交易作為最佳的指標，並預先假定市場上有關交易證據可用以推斷同類物業的情況（可因可變因素予以調整）。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告或房屋所有權證／不動產權證的項目，亦包括該等已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序的物業權益；而作未來開發的房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用權證／不動產權證（土地）的未來開發／重建項目。

對第四類 貴集團目前開發中物業的權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等的最新開發方案開發及落成。在達至吾等的估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並計及與於估值日期的建設階段相關的應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生的剩餘成本及費用。吾等依賴由 貴集團根據物業於估值日期的不同建設階段所提供的應計建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的資料有任何重大不一致之處。

就吾等的估值而言，在建房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證，惟尚未獲發樓宇建築工程竣工驗收報告或工程竣工驗收證的項目。

有關第六類 貴集團將訂約收購的物業權益， 貴集團已與相關政府部門訂立協議。由於 貴集團於估值日期尚未取得國有土地使用權證／不動產權證（土地）及／或尚未繳清地價，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值，惟基於若干假設已評估其市值，僅供參考。

吾等的估值乃假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞延條款合同、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排的情況下，在市場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮任何所估物業權益的任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會公佈的《皇家特許測量師學會估值—全球估價標準》、香港測量師學會公佈的《香港測量師學會估值準則》及國際評估準則理事會公佈的《國際評估準則》的所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供的資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提供多份業權文件副本，包括國有土地使用權證、房屋所有權證、不動產權證及其他有關物業權益的正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問—通商律師事務所提供有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合同僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定在土地狀況及設施上進行任何開發的適宜性。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建設期間不會產生無法預計的成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

物業視察乃於2019年9月、2019年10月、2020年8月及2020年11月由約12名技術人員進行，包括黃雪瑩女士、楊君女士、盧川先生、黃海蓉女士、王冉女士、楊鑠先生、馬思瀛女士、盧顯揚先生、馮科升先生、楊博雅女士、潘伊婷女士及熊雨心女士等。他們為特許測量師／中國註冊房地產估值師／中國合資格土地估價師，於中國物業估值方面擁有兩至十四年經驗，且具備有關房地產估值的學術背景。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

吾等接獲指示僅會就估值日的價值提供意見。估值是基於估值日當時的經濟、市場及其他狀況和吾等所得資料，吾等並無責任就其後的事件更新或更改估值內容。特別指明，自2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)成為全球疫症後，全球經濟活動受到嚴重障礙。於本報告日期，中國經濟正逐步復甦，預期對業務活動的障礙會逐漸減少。吾等亦留意到該特定市場的活動及氣氛一直穩定。然而，由於疫情期間全球經濟復甦步伐並不確定，未來對房地產市場會有影響，因此吾等仍然審慎，建議 閣下經常檢討物業的估值。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請 閣下注意。

此 致

中華人民共和國
四川省成都市
高新區
天府二街151號
領地環球金融中心
A座46層
領地控股集團有限公司
董事會 台照

為及代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2020年11月26日

附註： 姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有26年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

簡稱：

- 第一類： 貴集團在中國持有及佔用的物業
- 第二類： 貴集團在中國待售的物業
- 第三類： 貴集團在中國持作投資物業
- 第四類： 貴集團在中國持有的開發中物業
- 第五類： 貴集團在中國持作日後開發的物業
- 第六類： 貴集團在中國訂約收購的物業

「—」或不適用；不適用

編號	物業	於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期	
		現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元
1.	成都一品中心，位於中國四川省成都市金牛區一品天下大街	—	—	—	—	—	無商業價值	零	100.0%
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團應佔市值
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的 總市值		貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	應佔權益	應佔權益
2.	成都領地中心部分物業，位於中國四川省成都市青羊區西御街3及5號	444,000,000	—	2,636,800,000	—	—	—	—	—	3,080,800,000	100.0%	100.0%	3,080,800,000	3,080,800,000	
3.	成都環球金融中心部分物業，位於中國四川省成都市高新區吉泰路750號及天府二街151號	25,000,000	17,000,000	910,000,000	—	—	—	—	—	952,000,000	100.0%	100.0%	952,000,000	952,000,000	
4.	成都溪山蘭台，位於中國四川省成都市龍泉驛區柏合鎮華信大道988號	—	—	—	839,000,000	—	—	—	—	839,000,000	100.0%	100.0%	839,000,000	839,000,000	
5.	成都悅中心，位於中國四川省成都市新都區工業大道東段521號	—	—	—	405,000,000	—	—	—	—	405,000,000	100.0%	100.0%	405,000,000	405,000,000	

編號	物業	於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期	
		現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：				
6.	重慶領地•觀雲府， 位於中國重慶市巴南 區界石組團N分區 N23/03號宗地	—	—	—	618,000,000	—	—	—	618,000,000	100.0%	618,000,000
7.	成都錦巷蘭台未出售 單位，位於中國四川 省成都市郫都區犀浦 鎮恒山大道金犀庭苑1 幢I樓	—	121,000,000	—	—	—	—	121,000,000	—	55.0%	66,550,000
8.	成都天府蘭台(新隆) 部分物業，位於中國 四川省成都市新津縣 花源鎮柳河村二組及 楊柳村二組、五組及 六組	—	66,000,000	—	804,000,000	—	—	870,000,000	—	95.0%	826,500,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：
9.	成都天府蘭台(青陽)，位於中國四川省成都市新津縣花源鎮楊柳村二組及三組	—	—	396,000,000	—	—	—	—	396,000,000	100.0%	396,000,000
10.	成都海納時代未出售單位，位於中國四川省成都市成華區致力路566號	—	82,000,000	—	—	—	—	—	82,000,000	100.0%	82,000,000
11.	成都蘭台府，位於中國四川省成都市郫都區紅光鎮國寧西路1555號	—	—	1,198,000,000	—	—	—	—	1,198,000,000	70.0%	838,600,000
12.	成都領地天禦，位於中國四川省成都市仁壽縣仁壽大道大眾4S店斜對面	—	—	834,000,000	—	—	—	—	834,000,000	100.0%	834,000,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團 應佔權益	於估值日期 貴集團應佔 市值
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：		
13.	眉山長壽坊，位於中國四川省眉山市彭山區濱江大道北側	—	—	545,000,000	—	—	545,000,000	—	545,000,000	80.0%	436,000,000
14.	攀枝花領地陽光花城，位於中國四川省攀枝花市花城新區幹壩塘片區	—	—	1,759,000,000	—	—	1,759,000,000	—	1,759,000,000	100.0%	1,759,000,000
15.	西昌悅邛海，位於中國四川省西昌市航天大道東延線，建昌水鎮	—	—	2,515,000,000	—	—	2,515,000,000	—	2,515,000,000	95.0%	2,389,250,000
16.	西昌領地蘭台府未出售單位，位於中國四川省西昌市西郊鄉崑山村海河路南側南山大道北側	—	158,000,000	—	—	—	—	—	158,000,000	95.0%	150,100,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的 總市值		於估值日期 貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	人民幣元	應佔權益
17.	西昌領地•海月里， 位於中國四川省西昌 市高樞鄉聯合村、王 家村及張林村	—	—	—	654,000,000	—	—	—	654,000,000	53.0%	346,620,000		
18.	西昌蘭台府•青芸91 個停車位，位於中國 四川省西昌市高樞鄉 陳所村	—	10,000,000	—	—	—	—	—	10,000,000	95.0%	9,500,000		
19.	西昌領地凱旋國際公 館未出售單位，位於 中國四川省西昌市航 天大道599號	—	9,000,000	—	—	—	—	—	9,000,000	82.5%	7,425,000		

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：
20.	西昌領地錦繡蘭台， 位於中國四川省西昌 市西部新城中航東路	—	—	614,000,000	—	153,000,000	—	767,000,000	—	80.0%	613,600,000
21.	烏魯木齊領地•蘭台 府，位於中國新疆維 吾爾自治區烏魯木齊 市水磨溝區準噶爾街 616號	—	—	878,000,000	—	159,000,000	—	1,037,000,000	—	95.3%	988,261,000
22.	烏魯木齊領地•天 嶼，位於中國新疆維 吾爾自治區烏魯木齊 市水磨溝區紅光山路 南側	—	—	857,000,000	—	—	—	857,000,000	—	100.0%	857,000,000
23.	庫爾勒領地•蘭台 府，位於中國新疆維 吾爾自治區庫爾勒市 延安路	—	—	401,000,000	—	—	—	401,000,000	—	100.0%	401,000,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的 總市值		貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	人民幣元	百分比	人民幣元	百分比
24.	庫爾勒領地凱旋公館 部分物業，位於中國 新疆維吾爾自治區庫 爾勒市石化大道6號	—	29,000,000	—	99,000,000	—	—	—	—	128,000,000	—	85.0%	108,800,000	—	—
25.	承德蘭台府未出售單 位，位於中國河北省 承德市雙溝區雙塔山 鎮元寶山	—	97,000,000	—	—	—	—	—	—	97,000,000	—	40.0%	38,800,000	—	—
26.	承德蘭台府云上，位 於中國河北省承德市 雙溝區雙塔山鎮大元 寶山四財溝	—	—	—	270,000,000	—	147,000,000	—	—	417,000,000	—	51.0%	212,670,000	—	—
27.	承德蘭台府•越山， 位於中國河北省承德 市雙溝區元寶山	—	—	—	168,000,000	—	—	—	—	168,000,000	—	51.0%	85,680,000	—	—

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的 總市值		貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	應佔權益	應佔權益
28.	吉林凱旋公館未出售單位，位於中國吉林省長春市淨月開發區新城西街	—	—	22,000,000	(請參閱附註b)	—	—	—	—	—	22,000,000	—	55.0%	12,100,000	(請參閱附註b)
29.	榮陽•領地天嶼，位於中國河南省鄭州市榮陽市京城路與工業東路交匯處西北側	—	—	—	—	172,000,000	—	—	—	—	172,000,000	—	70.0%	120,400,000	
30.	吉林環球貿易中心部分物業，位於中國吉林省長春市淨月開發區彩宇大街以東	—	—	—	—	723,000,000	—	—	—	—	723,000,000	—	55.0%	397,650,000	
31.	商丘領地蘭台府，位於中國河南省商丘市睢陽區振興路與南京西路交匯處	—	—	—	—	—	353,000,000	155,000,000	—	—	508,000,000	—	51.0%	259,080,000	

編號	物業	於估值日期 現況下的市值						於估值日期 現況下的 總市值		於估值日期 貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	人民幣元	人民幣元	應佔權益	應佔權益	人民幣元	人民幣元
32.	駐馬店皇家蘭台一期，位於中國河南省駐馬店市驛城區天中山大道與建設大道交匯處西北側	—	—	—	1,077,000,000	—	—	1,077,000,000	—	70.0%	753,900,000	753,900,000	
33.	駐馬店皇家蘭台二期，位於中國河南省駐馬店市驛城區張台路與建設大道交匯處東北側	—	—	—	—	159,000,000	—	159,000,000	—	70.0%	111,300,000	111,300,000	
34.	駐馬店皇家蘭台三期，位於中國河南省駐馬店市驛城區李莊路與春柳路交匯處西南側	—	—	—	—	171,000,000	—	171,000,000	—	70.0%	119,700,000	119,700,000	
35.	駐馬店皇家蘭台四期，位於中國河南省駐馬店市驛城區銅山大道與建設大道交匯處東北側	—	—	—	—	292,000,000	—	292,000,000	—	70.0%	204,400,000	204,400,000	

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的 總市值		貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	應佔權益	應佔權益
36.	駐馬店皇家蘭台五期，位於中國河南省駐馬店市驛城區李莊路與春柳路交匯處東南側及張台路與建設大道交匯處西北側	—	—	—	—	358,000,000	—	—	358,000,000	—	70.0%	250,600,000	
37.	荊州領地蘭台府，位於中國湖北省荊州市荆北新區楚天路與東橋路交匯處西北側	—	—	—	985,000,000	—	—	—	985,000,000	—	100.0%	985,000,000	
38.	荊州領地鳳鳴蘭台，位於中國湖北省荊州市荊州區鳳鳴大道66號	—	—	—	895,000,000	—	—	—	895,000,000	—	100.0%	895,000,000	
39.	樂山亞馬遜多個零售單位，位於中國四川省樂山市市中區龍游路418及424號	—	—	24,100,000	—	—	—	—	24,100,000	—	100.0%	24,100,000	

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：
40.	樂山時代廣場部分物業，位於中國四川省樂山市市中區鳳凰路中段211號	—	—	195,600,000	—	—	—	—	195,600,000	100.0%	195,600,000
41.	樂山亞馬遜一個零售單位及18個停車位，位於中國四川省市中區龍游路412號；樂山時代廣場部分配套區域，位於鳳凰路中段211號	—	—	44,100,000	—	—	—	—	44,100,000	100.0%	44,100,000
42.	樂山海納公館的未出售住宅單位，位於中國四川省樂山市沐川縣沐源路1589號	—	112,000,000	—	—	—	—	—	112,000,000	51.0%	57,120,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的 總市值		貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	百分比	人民幣元
43.	樂山蘭台府部分物業，位於中國四川省樂山市市中區青江新區三蘇路與瑞祥路交匯處東側	—	333,000,000	—	—	—	575,000,000	—	—	—	908,000,000	—	60.0%	544,800,000	
44.	樂山天嶼未出售單位，位於中國四川省樂山市市中區翰林路與鳳凰路交匯處	—	75,000,000	—	—	—	—	—	—	—	75,000,000	—	100.0%	75,000,000	
45.	樂山瀾山，位於中國四川省樂山市市中區瑞祥路881號	—	—	—	—	—	1,114,000,000	—	—	—	1,114,000,000	—	70.0%	779,800,000	
46.	樂山國際公館未出售單位，位於中國四川省樂山市市中區玉桃街74號	—	12,000,000	—	—	—	—	—	—	—	12,000,000	—	100.0%	12,000,000	

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		貴集團 應佔權益	於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：		人民幣元	第六類：
47.	遵義蘭台府，位於中國貴州省遵義市匯川區上海路與寧波路交叉口	—	—	—	649,000,000	—	—	—	649,000,000	55.0%	356,950,000	
48.	眉山凱旋國際公館部分物業，位於中國四川省眉山市東坡區湖濱路與眉州大道交叉口西南角	—	425,000,000	—	1,040,000,000	—	—	—	1,465,000,000	100.0%	1,465,000,000	
49.	眉山凱旋廣場未出售單位，位於中國四川省眉山市東坡區蘇源路與東坡大道交匯處東北角	—	64,000,000	—	—	—	—	—	64,000,000	78.5%	50,240,000	
50.	眉山花嶼二期未出售單位，位於中國四川省眉山市東坡區蘇源路與崇光街交匯處東南角	—	19,000,000	—	—	—	—	—	19,000,000	60.0%	11,400,000	

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的 總市值		貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	應佔權益	應佔權益
51.	眉山凱旋國際公館二期的未出售單位，位於中國四川省眉山市東坡區江鄉路與青衣街交匯處東北角	—	58,000,000	—	—	—	—	—	—	—	58,000,000	—	57.0%	33,060,000	
52.	眉山蘭台府，位於中國四川省眉山市阜成路與雙鳳街交匯處西北角	—	—	—	1,366,000,000	—	—	—	—	—	1,366,000,000	—	55.0%	751,300,000	
53.	眉山觀江府，位於中國四川省眉山市東坡區濱江大道與齊通路交匯處西南角	—	—	—	625,000,000	—	—	—	—	—	625,000,000	—	55.0%	343,750,000	
54.	海豐天嶼部分物業，位於中國廣東省汕尾市海豐縣生態科技城KJC-B07號地塊	—	489,000,000	—	431,000,000	—	—	—	—	—	920,000,000	—	100.0%	920,000,000	

(請參閱附註b)

(請參閱附註b)

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	總市值	應佔權益
55.	惠州蘭台府，位於中國廣東省惠州市惠城區北站新城金泉路	—	—	—	1,773,000,000	—	—	—	1,773,000,000	100.0%	1,773,000,000
56.	佛山海納瓏庭的未出售單位，位於中國廣東省佛山市禪城區輕工路	—	34,000,000	—	—	—	—	—	34,000,000	100.0%	34,000,000
57.	佛山海納君庭的未出售單位，位於中國廣東省佛山市南海區大瀝鎮瀝西社區廣雲路與禪炭路交匯處	—	11,000,000	—	—	—	—	—	11,000,000	100.0%	11,000,000
58.	佛山海納公館的未出售單位，位於中國廣東省佛山市南海區里水大道5號	—	38,000,000	—	—	—	—	—	38,000,000	100.0%	38,000,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的 總市值		貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	應佔權益	應佔權益
59.	佛山海納豪庭的未出售單位，位於中國廣東省佛山市南海區里水鎮里水大道139號	—		55,000,000		—		—		—		55,000,000	100.0%	55,000,000	
60.	佛山海納豪苑的未出售單位，位於中國廣東省佛山市南海區里水鎮甘蕉村	—		1,000,000		—		—		—		1,000,000	100.0%	1,000,000	
61.	綿陽天嶼的未出售單位，位於中國四川省綿陽市城南新區紅橋路2號	—		無商業價值		—		—		—		零	65.0%	零	(請參閱附註c)
62.	綿陽蘭台府的未出售單位，位於中國四川省綿陽市游仙區三星路94號	—		1,139,000,000		—		—		—		1,139,000,000	62.1%	707,319,000	

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：
63.	南充蘭台府，位於中國四川省南充市順慶區茂源南路118號	—	—	1,089,000,000	—	—	—	1,089,000,000	—	—	1,089,000,000	82.0%	892,980,000
64.	南充天嶼，位於中國四川省南充市順慶區金魚嶺路561號	—	—	558,000,000	—	—	—	558,000,000	—	—	558,000,000	100.0%	558,000,000
65.	雅安雲璟，位於中國四川省雅安市雨城區大興鎮	—	—	567,000,000	—	—	—	567,000,000	—	—	567,000,000	100.0%	567,000,000
66.	雅安觀江府，位於中國四川省雅安市雨城區大興鎮前進村	—	—	600,000,000	—	—	—	600,000,000	—	—	600,000,000	100.0%	600,000,000

編號	物業	於估值日期						於估值日期		於估值日期 貴集團應佔 市值
		現況下的市值	人民幣元	於估值日期 現況下的市值	人民幣元	於估值日期 現況下的市值	人民幣元	於估值日期 現況下的 總市值	貴集團 應佔權益	
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：			
67.	雅安天興的未出售單位，位於中國四川省雅安市雨城區雅州大道	—	67,000,000	—	—	—	—	67,000,000	95.0%	63,650,000
68.	雅安蘭台府部分物業，位於中國四川省雅安市雨城區安康路6號	—	32,000,000	—	132,000,000	—	—	164,000,000	95.0%	155,800,000
69.	雅安蘭台府3期，位於中國四川省雅安市雨城區大興片區2-12	—	—	—	695,000,000	—	—	695,000,000	100.0%	695,000,000
70.	綿陽觀江府，位於中國四川省綿陽市高新區凝祥寺社區菩提寺村	—	—	—	123,000,000	1,095,000,000	—	1,218,000,000	100.0%	1,218,000,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團 應佔權益		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	人民幣元	50.0%
71.	綿陽領地東原閬城， 位於中國四川省綿陽 市涪城區青義鎮燈塔 社區C宗	—	—	—	1,113,000,000	515,000,000	—	1,628,000,000	50.0%	814,000,000			
72.	雅安悅江庭，位於中 國四川省雅安市雨城 區大興片區	—	—	—	225,000,000	—	225,000,000	51.0%	114,750,000				

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：
73.	西昌天興，位於中國四川省西昌市邛海湖東側生態園區A-28號地塊	—	—	—	286,000,000	—	—	—	286,000,000	100.0%	286,000,000
74.	凱里領地天御，位於中國貴州省凱里市黔東南苗族侗族自治州風情西路10號	—	—	—	387,000,000	—	—	343,000,000	730,000,000	100.0%	730,000,000
75.	成都新都悅府部分物業，位於中國四川省成都市新都區工業大道東段521號	—	54,000,000	34,000,000	981,000,000	—	—	663,000,000	1,732,000,000	100.0%	1,732,000,000

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：
76.	瀘州蘭台府，位於中國四川省瀘州市江陽區沙灣鄉長江小學東側	—	—	—	—	402,000,000	—	—	402,000,000	53.6%	215,472,000
77.	成都天府康城•都龍，位於中國四川省眉山市仁壽縣天府大道西側及環湖路東側視高街道	—	—	—	—	—	—	—	—	無商業價值	零
78.	成都天府康城•聖域，位於中國四川省眉山市仁壽縣天府大道西側及環湖路東側視高街道	—	—	—	—	—	—	—	—	無商業價值	零

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元 第一類：	人民幣元 第二類：	人民幣元 第三類：	人民幣元 第四類：	人民幣元 第五類：	人民幣元 第六類：	人民幣元	應佔權益	人民幣元	貴集團應佔 市值
79.	成都天府康城•源地，位於中國四川省眉山市仁壽縣天府大道西側及環湖路東側視高街道	—	—	—	558,000,000	—	—	558,000,000	91.2%	508,896,000	
80.	烏魯木齊錦尚蘭台，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市高新技術產業開發區鯉魚山路東側	—	—	—	—	—	—	零	60.0%	零	
81.	烏魯木齊天鏡雲著，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市高新技術產業開發區長春中路	—	—	—	—	—	—	零	100.0%	零	

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值				
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第二類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：	
82.	宜賓觀江府，位於中國四川省眉山市仁壽縣天府大道西側及環湖路東側視高街道	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	零	
83.	南充金為領地悅城，位於中國四川省南充市順慶區華榮路一段299號	—	—	—	—	748,000,000	—	—	—	—	748,000,000	—	45.0%	336,600,000
84.	廣元領地城，位於中國四川省廣元市利州區康養大道東側及樵歌路北側	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	零	零

編號	物業	於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的市值		於估值日期 現況下的總市值		於估值日期 貴集團應佔 市值	
		人民幣元	第一類：	人民幣元	第三類：	人民幣元	第四類：	人民幣元	第五類：	人民幣元	第六類：
85.	攀枝花如享花城，位於中國四川省攀枝花市花城新區鑫南路南側及炳仁路西側	—	—	48,000,000	—	—	—	—	48,000,000	51.0%	24,480,000
86.	成都•領地觀江府，位於中國四川省成都市都江堰市玉蘭東路南側及拜水東路北側	—	—	346,000,000	—	411,000,000	—	—	757,000,000	100.0%	757,000,000
87.	遂寧桃李郡，位於中國四川省遂寧市經開區遂州路	—	—	—	—	—	—	無商業價值	零	34.0%	零
88.	西昌領地觀園，位於中國四川省西昌市高視春榭南路	—	—	—	—	—	—	無商業價值	零	100.0%	零

編號	物業	於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期		於估值日期	
		現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元	現況下的市值	人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	第六類：	無商業價值	零	貴集團應佔	於估值日期
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	零	零	應佔權益	貴集團應佔
											市值
											人民幣元
89.	漂河體尚蘭台，位於 中國河南省漯河市源 匯區水春江路南側	—	—	—	—	—	—	無商業價值	零	100.0%	零
	總計：	469,000,000	3,629,000,000	4,567,600,000	33,767,000,000	4,621,000,000	—	—	47,053,600,000	—	40,004,453,000

附註：

- (a) 對尚未轉讓予 貴集團的第六類物業及第四類第82號物業的在建工程進行估值時，於估值日期該物業的業權並無歸屬於 貴集團。因此，吾等並無賦予第六類物業及第四類第82號物業的在建工程商業價值。然而，假定 貴集團已獲得相關業權證書並可自由轉讓物業，吾等認為第六類物業及第四類第82號物業的在建工程的總市值為人民幣5,494,000,000元，僅供參考。
- (b) 貴集團表示不會領取第28號物業的幼兒園及22個停車位、第24號物業的815個停車位以及第54號物業的601個停車位(總建築面積約47,085.21平方米)的房屋所有權證。因此，吾等並無賦予該等部分商業價值。然而，假定 貴集團可自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售該等物業部分，吾等認為上述物業部分於估值日期的總市值為人民幣99,000,000元，僅供參考。
- (c) 由於 貴公司法律顧問表示第61號物業被扣押，因此吾等並無賦予第61號物業商業價值。然而，假定 貴集團可自由轉讓、租賃、抵押或以其他方式出售物業，吾等認為第61號物業於估值日期的市值為人民幣66,000,000元，僅供參考。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	成都一品中心，位於中國四川省成都市金牛區一品天下大街	成都一品中心位於金牛區一品天下大街，公共交通發達。該位置為一個成熟的住宅及商業區。	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	無商業價值 (請參閱附註4)
		該物業所佔地塊的佔地面積約為20,533.80平方米，將開發為總規劃建築面積約141,509.01平方米的商業綜合體。據貴集團告知，截至估值日期，該物業未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註5。		
		該物業已獲授土地使用權，作商業用途，為期40年。		

附註：

- 根據日期為2014年8月28日的國有土地使用權出讓合同—5101金(2014)出讓合同第58號，佔地面積約15,740.21平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予貴公司的全資附屬公司成都領悅房地產開發有限公司(「成都領悅」)，作商業用途，自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣15,936,963元，按地積比率計算的建築面積約為82,975.28平方米。
- 根據日期為2018年7月19日的國有建設用地使用權土地使用條件變更協議，附註1所述地塊的佔地面積約為20,533.80平方米。額外的綜合地價(包括土地出讓金)為人民幣104,956,407元。貴集團表示，按地積比率計算的額外建築面積約為25,269.64平方米。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第510106201820304號，已向成都領悅授出上述佔地面積約20,533.80平方米地塊的規劃許可。

4. 於估值日期，該物業尚未轉讓予成都領悅，因此該物業的業權並無歸屬於成都領悅。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定成都領悅已獲得該物業的相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣528,000,000元，僅供參考。

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類—貴集團訂約收購的物業	零售	111,021.01	
	停車位	14,000.00	400
	其他	16,488.00	
	總計：	141,509.01	400

6. 進行估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣5,300元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1及附註2所述的國有土地使用權出讓合同及國有建設用地使用權土地使用條件變更協議合法有效。

8. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 國有土地使用權證	無

9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類—貴集團在中國訂約收購的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	成都領地中心部分物業，位於中國四川省成都市青羊區西御街3及5號	<p>成都領地中心為設有辦公、零售及酒店部分之綜合體，於2017年至2018年間竣工。該項目鄰近天府廣場，位於商業旅遊區，有成都博物館、四川科技館及購物中心等各類商業開發項目及公共設施。</p> <p>該物業包括總建築面積約為166,451.09平方米的物業部分。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及金融、住宿及餐飲、批發及零售以及公共設施用途，於2048年5月6日屆滿。</p>	<p>於估值日期，總建築面積約47,446.50平方米的部分物業已出租予多名租戶，作零售及辦公用途，總建築面積約91,160.02平方米的部分物業空置待租，而建築面積約19,186.87平方米的剩餘部分物業由 貴集團營運作酒店用途。</p>	<p>3,080,000,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣3,080,000,000元)</p>

附註：

- 根據3份國有土地使用權證—成國用(2009)第1003號、(2010)第485號及(2011)第94號，該物業所處3幅總佔地面積約10,061.33平方米地塊的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司成都漢景實業有限公司(「成都漢景」)，作商業用途部分於2048年5月6日屆滿，作公共地下停車場用途部分於2050年12月27日屆滿，作公共設施用途部分於2059年11月26日屆滿。
- 根據5份不動產權證—川(2019)成都市不動產權第0484869、0484835、0484851、0484698及0484394號，總建築面積約為166,451.09平方米的物業由成都漢景擁有。成都漢景已獲授相關土地使用權證，有效期至2048年5月6日到期，作商業及金融、住宿及餐飲、批發及零售以及公共設施用途。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第一類—貴集團持有及佔用的物業	酒店	19,186.87	
	小計：	19,186.87	
第三類—貴集團持作投資物業	零售	9,953.84	
	辦公	103,042.07	
	停車位	25,610.61	488
	配套設施	8,657.70	
	小計：	147,264.22	488
	總計：	166,451.09	488

4. 根據44份成都漢景與多名第三方訂立的租賃協議，總建築面積約47,446.50平方米的物業部分租賃予43名獨立第三方及一名關連方，作零售及辦公用途，到期日介乎2020年12月14日至2034年5月31日，於估值日期應收的每月租金總額約為人民幣4,870,000元，不包括管理費及水電費。

5. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

- a. 對第三類物業零售單位、辦公單位及停車位進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；
- b. 該等可資比較物業零售單位位於第一層，單位租金介乎每月每平方米人民幣350元至人民幣600元，辦公單位的市場租金介乎每月每平方米人民幣130元至人民幣155元，停車位的市場租金介乎每月每個人民幣800元至人民幣1,200元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金；
- c. 根據吾等的調研，相似零售、辦公室及停車場物業的穩定市場收益率介乎3.5%至6.5%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對零售單位、辦公單位及停車位分別採用市場收益率5.5%、5.0%及5.0%。

- d. 對於第一類物業的酒店部分而言，吾等已考慮可資比較酒店的主要表現指標，例如首年數據的每日房價及入住率。吾等主要假設概述如下：
- i. 首年日均房價(「日均房價」)(人民幣)：1,050元
 - ii. 首年入住率：65%
 - iii. 穩定增長率：3%
 - iv. 貼現率：7.5%
 - v. 最終資本比率：4.5%
6. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權及樓宇已抵押予一名第三方。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據相關不動產權證，成都漢景合法擁有該物業的房屋所有權。由於土地使用權已抵押，成都漢景有權佔用及使用該物業，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
8. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權證 有
 - b. 不動產權證 有
9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團 應佔市值 人民幣元
第一類—貴集團持有及 佔用的物業	444,000,000	100.0%	444,000,000
第三類—貴集團持作 投資物業	2,636,800,000	100.0%	2,636,800,000
總計：	3,080,800,000	100.0%	3,080,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	成都環球金融中心部分物業，位於中國四川省成都市高新區吉泰路750號及天府二街151號	<p>成都環球金融中心為設有零售及辦公部分的綜合體，於2017年竣工，公共交通發達。該物業周邊主要是商業及辦公開發物業。</p> <p>該物業包括成都環球金融中心的未售零售及辦公單位以及停車位，總建築面積（「建築面積」）約為78,435.68平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2045年10月17日屆滿。</p>	<p>於估值日期，總建築面積約26,281.01平方米（不包括停車位）的部分物業已出租予多名租戶作零售及辦公用途，總建築面積約46,748.17平方米（包括停車位）的其餘部分空置待租／售，而建築面積約1,419.12平方米的剩餘部分物業由 貴集團佔用作辦公用途。</p>	<p>952,000,000</p> <p>（貴集團應佔全部權益：人民幣952,000,000元）</p>

附註：

- 根據國有土地使用權證—成高國用(2009)第6676號，該物業所處一幅佔地面積約18,513.59平方米地塊的土地使用權已出讓予 貴公司間接全資附屬公司領地房地產集團有限公司（現稱領地集團有限公司（「**領地集團**」）），作商業用途，於2045年10月17日屆滿。
- 根據3份不動產權證—川(2018)成都市不動產權第0127738及0127934號與川(2019)成都市不動產權第0481108號，領地集團擁有總建築面積約254,589.85平方米的成都環球金融中心（包括該物業），相關土地使用權已授予領地集團，作商業用途，於2045年10月17日屆滿。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第一類—貴集團持有及佔用的物業	辦公	1,419.12	
	小計：	1,419.12	
第二類—貴集團待售的物業	辦公	899.64	
	小計：	899.64	
第三類—貴集團持作投資物業	零售	30,200.03	
	辦公	18,019.61	
	停車位	24,809.54	645
	配套設施	3,087.74	
	小計：	76,116.92	645
	總計：	78,435.68	645

4. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約899.64平方米的五個辦公單位已預售予一名第三方，總代價為人民幣17,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
5. 根據領地集團與多名第三方訂立的26份租賃協議，總建築面積約26,281.01平方米的物業部分(不包括停車位)租賃予多名獨立第三方及2名關連方作零售及辦公用途，到期日介乎2021年8月19日至2033年11月13日，於估值日期應收的每月租金總額約為人民幣1,400,000元，不包括管理費、水電費。
6. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- 對該物業零售單位、辦公單位及停車位進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；
 - 該等可資比較物業一樓零售單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣225元至人民幣300元，辦公單位的市場租金介乎每月每平方米人民幣95元至人民幣115元，停車位的市場租金介乎每月每個人民幣500元至人民幣800元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金；
 - 根據吾等的調研，相似零售、辦公室及停車位物業的穩定市場收益率介乎3.5%至6.5%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對零售單位、辦公單位及停車位分別採用市場收益率5.5%、5.0%及5.0%。

7. 根據一份按揭合同，該物業部分已抵押予一名第三方。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據相關不動產權證，領地集團合法擁有該物業的房屋所有權。由於該物業部分已抵押，領地集團有權佔用及使用抵押部分，但該等部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
9. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權證 有
- b. 不動產權證 有
10. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團 應佔市值 人民幣元
第一類—貴集團持有及佔用的物業	25,000,000	100.0%	25,000,000
第二類—貴集團待售的物業	17,000,000	100.0%	17,000,000
第三類—貴集團持作投資物業	910,000,000	100.0%	910,000,000
總計：	952,000,000	100.0%	952,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4.	成都溪山蘭台，位於中國四川省成都市龍泉驛區柏合鎮華信大道988號	<p>成都溪山蘭台位於柏合鎮華信大道988號，公共交通發達。該位置為住宅區。</p> <p>該物業包括1幅地塊，佔地面積約為34,755.67平方米，正被開發為一個住宅開發項目。據 貴集團告知，該物業預計將於2021年6月竣工，而竣工後該項目總規劃建築面積將約為80,837.39平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣987,000,000元，其中約人民幣812,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2088年5月14日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	<p>839,000,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣839,000,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2017年11月29日的國有土地使用權出讓合同—510101-2018-B-002(龍)及日期為2018年4月8日的補充合同，佔地面積約34,755.67平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司成都悅航房地產開發有限公司(「成都悅航」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣490,054,947元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第510112201820118號，成都悅航已獲授上述佔地面積約34,755.67平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)一川(2018)龍泉驛區不動產權第0045322號，佔地面積約34,755.67平方米的上述地塊的土地使用權已授予成都悅航，作住宅用途，於2088年5月14日屆滿。
4. 根據成都悅航獲授的建設工程規劃許可證—建字第510112201830302號，總建築面積約80,837.39平方米的成都溪山蘭台已獲批准建設。
5. 根據成都悅航獲授的建築工程施工許可證—第510112201807240101號，有關地方部門已就建築面積約80,837.39平方米的成都溪山蘭台授出施工許可。
6. 根據成都悅航獲授的2份預售許可證—成房預售中心城區字第102074號蓉預售字第51011220205242號，貴集團有權向買方出售成都溪山蘭台的部分(總建築面積約43,224.09平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	55,321.55	
	停車位	13,257.38	412
	配套設施	230.02	
	其他	<u>12,028.44</u>	
	總計：		<u>80,837.39</u>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約15,113.50平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣258,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,095,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣17,500元至人民幣23,000元及停車位每個人民幣120,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 成都悅航合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，成都悅航有權佔用及使用該物業，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 成都悅航已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 成都悅航有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 建設用地規劃許可證 有
 - c. 不動產權證(土地) 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 不適用
 - h. 不動產權證(房屋) 不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
5.	成都悅中心，位於中國四川省成都市新都區工業大道東段521號	成都悅中心位於新都區工業大道東段521號，公共交通發達。該位置為一個成熟的住宅及商業區。	於估值日期，該物業在建中。	405,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣405,000,000元)
		該物業所佔地塊的佔地面積約為27,400.48平方米，現正開發為商業及住宅項目。		
		據 貴集團告知，該物業預期於2022年10月竣工，而竣工後，總規劃建築面積約為76,119.31平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣679,000,000元，其中約人民幣397,000,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年5月23日屆滿，商業用途部分於2059年5月23日屆滿。		

附註：

- 根據2份日期為2002年的國有土地使用權出讓合同—新國土2002出讓合同第473號及第474號以及日期為2019年5月23日的變更協議，佔地面積約27,400.48平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司成都佳雪置業有限公司(「成都佳雪」)，作商業用途，自土地交付日期起為期40年(兼容的住宅總建築面積不得超過該地塊總建築面積的49%)。總地價為人民幣201,009,921元。

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第510114201820239號，成都佳雪已獲授上述佔地面積約27,400.47平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—川(2020)新都區不動產權第0007451號，佔地面積約27,400.48平方米的地塊的土地使用權已授予成都佳雪，作住宅用途部分於2089年5月23日屆滿，作商業用途部分於2059年5月23日屆滿。
4. 根據成都佳雪獲授的建設工程規劃許可證—建字第510114202030046號，建築面積約76,119.31平方米的成都悅中心已獲批准建設。
5. 根據成都佳雪獲授的建築工程施工許可證—第510114202003130501號，有關地方部門已就建築面積約76,119.31平方米的成都悅中心授出施工許可。
6. 根據成都佳雪獲授的2份預售許可證—蓉預售字第51011420202302號及蓉預售字第51011420205012號，貴集團可以將部分成都悅中心(相當於總建築面積約54,088.59平方米)出售予買家。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	26,852.00	
	零售	5,973.61	
	公寓	21,702.39	
	停車位	9,906.26	309
	配套設施	3,641.00	
	其他	8,044.05	
	總計：	76,119.31	309

8. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約12,263.00平方米的多個住宅及公寓單位已預售予多位第三方，總代價人民幣121,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
9. 倘若該物業已按照上述開發計劃於估值日期完成且可以在市場自由轉讓，則該物業的市值應為人民幣825,000,000元。
10. 進行估值時，吾等指定當地多項與該物業特質類似的相關銷售證據作為分析。該等可比較物業的單位售價方面，住宅介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣20,000元，公寓單位介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣9,000元，一樓零售單位介乎每平方米人民幣23,000元至人民幣27,000元，而停車位介乎每個人民幣80,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 成都佳雪合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，成都佳雪有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 成都佳雪已按該物業實際開發進度取得一切必要的施工許可；及
 - c. 根據已取得的預售許可，成都佳雪有權依法預售附註6所述的部分物業。
13. 主要證書／批文概列如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 建設用地規劃許可證 有
 - c. 不動產權證(土地) 有
 - d. 建設工程規劃許可證 有
 - e. 建築工程施工許可證 有
 - f. 預售許可證 部分
 - g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 不適用
 - h. 不動產權證(房屋) 不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
6.	重慶領地•觀雲府， 位於中國重慶市巴南 區界石組團N分區 N23/03號宗地	重慶領地•觀雲府位於界石組團N分區 N23/03號宗地。該位置為新開發區，市政 設施等公共設施及配套設施仍在建設中。 該物業所佔地塊的佔地面積約為40,372.00 平方米，正被開發為住宅開發項目。 據 貴集團告知，該物業預計將於2021年 11月竣工，而竣工後，該項目總規劃建築 面積將約為85,761.04平方米。該物業的分 類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括 土地成本)估計約為人民幣797,000,000 元，其中約人民幣588,000,000元已於估值 日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部 分於2069年5月13日屆滿，作商業用途部分 於2059年5月13日屆滿。	於估值日期，該 物業在建。	618,000,000 (貴集團應佔 全部權益：人民幣 618,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2019年5月7日的國有土地使用權出讓合同—渝地(2019)核字(巴南)第83號，佔地面積約40,372.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司重慶泛太房地產開發有限公司(「重慶泛太」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期50年。地價為人民幣425,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第500113201900036號，重慶泛太已獲授上述佔地面積約40,372.00平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—渝(2019)巴南區不動產權第000558322號，佔地面積約40,372.00平方米的上述地塊的土地使用權已授予重慶泛太，作住宅用途部分於2069年5月13日屆滿，作商業用途部分於2059年5月13日屆滿。
4. 根據重慶泛太獲授的建設工程規劃許可證—建字第500113201900114號，建築面積約85,761.04平方米的重慶領地•觀雲府已獲批准建設。
5. 根據重慶泛太獲授的建築工程施工許可證—第500113201909040101號，有關地方部門已就建築面積約85,761.04平方米的重慶領地•觀雲府授出施工許可。
6. 根據重慶泛太獲授的7份預售許可證—渝住建委(2019)預字第(2233)號與渝住建委(2020)預字第(291)、(610)、(867)、(1026)、(1180)及(1216)號，貴集團有權向買方出售重慶領地•觀雲府部分物業(總建築面積約39,356.72平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	57,564.74	
	停車位	22,524.12	697
	配套設施	2,977.30	
	其他	2,694.88	
	總計：		85,761.04

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約24,108.10平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣317,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣931,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣13,000元至人民幣16,000元及停車位每個人民幣130,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 重慶泛太合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，重慶泛太有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 重慶泛太已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 根據已取得的預售許可證，重慶泛太有權合法預售附註6所述的該物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7.	成都錦巷蘭台的未出售單位，位於中國四川省成都市郫都區犀浦鎮恒山大道金犀庭苑1幢1樓	<p>成都錦巷蘭台位於郫都區犀浦鎮恒山大道金犀庭苑1幢1樓，公共交通發達。該位置為一個成熟的住宅區。</p> <p>成都錦巷蘭台所佔地塊的佔地面積約為46,473.02平方米，已被開發為住宅及商業開發項目，已於2018年至2019年間竣工。</p> <p>該物業包括成都錦巷蘭台的未售單位，總建築面積約為24,629.10平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2086年4月12日屆滿，作商業用途部分於2056年4月12日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置待售。	<p>121,000,000</p> <p>(貴集團應佔55.0%權益：人民幣66,550,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2016年3月17日的國有土地使用權出讓合同—5101082016-09，佔地面積約46,473.02平方米的一幅地塊(包括該物業)的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有55.0%權益的附屬公司郫縣升達置業有限責任公司(「郫縣升達」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣209,128,500元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第510124201620010號，郫縣升達已獲授上述佔地面積約46,473.02平方米地塊的規劃許可。
- 根據國有土地使用權證—郫國用(2016)第5682號，佔地面積約46,473.02平方米的上述地塊(該物業所在)的土地使用權已授予郫縣升達，作住宅用途部分於2086年4月12日屆滿，作商業用途部分於2056年4月12日屆滿。

4. 根據郫縣升達獲授的2份建設工程規劃許可證—建字第510124201630031及510124201730020號，總建築面積約248,963.78平方米的成都錦巷蘭台(包括該物業)已獲批准建設。
5. 根據郫縣升達獲授的4份建築工程施工許可證—第510124201608220201-1、510124201608220201-2、510124201608220301及510124201709290501號，有關地方部門已就總建築面積約248,963.78平方米的成都錦巷蘭台(包括該物業)授出施工許可。
6. 根據郫縣升達獲授的8份預售許可證—成房預售郫都字第1419、1427、1430、1447、1475、1544及1555號、成房預售中心城區字第101187號，貴集團有權向買方出售成都錦巷蘭台的部分(總建築面積約223,942.76平方米(包括該物業))。
7. 根據郫縣升達獲授的3份建築工程竣工驗收證明書—郫規建備(2018)第15及16號和驗2019-022，總建築面積約249,123.60平方米的成都錦巷蘭台(包括該物業)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	214.98	
	辦公	6,023.28	
	停車位	18,390.84	631
	總計：	24,629.10	631

9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元、辦公單位每平方米人民幣5,000元至人民幣7,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣140,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關國有土地使用權證，鄆縣升達合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 鄆縣升達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 鄆縣升達有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| h. 房屋所有權證／不動產權證(房屋) | 無 |
12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
8.	成都天府蘭台(新隆)部分物業，位於中國四川省成都市新津縣花源鎮柳河村二組及楊柳村二組、五組及六組	<p>成都天府蘭台(新隆)位於新津縣花源鎮柳河村二組及楊柳村二組、五組及六組。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>成都天府蘭台(新隆)佔用4幅地塊，總佔地面積約為159,963.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分已於2020年竣工(「已竣工部分」)。該項目其餘部分於估值日期正在施工(「在建工程」)，預期於2022年3月竣工。竣工後，在建工程的總規劃建築面積約208,926.47平方米。</p> <p>該物業包括成都天府蘭台(新隆)已竣工部分的未售單位及在建工程總建築面積約219,188.85平方米。該物業的分類、用途及建築面積的詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,374,000,000元，其中約人民幣728,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2078年12月31日屆滿，作商業用途部分於2048年12月31日屆滿。</p>	於估值日期，該物業已竣工部分的未售單位空置待售，在建工程正在施工。	<p>870,000,000</p> <p>(貴集團應佔95.0%權益：人民幣826,500,000元)</p>

附註：

1. 根據日期為2019年1月1日的4份國有土地使用權出讓合同—(2019)第0001、0002、0003及0004號，總佔地面積約159,963.00平方米的4幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有95.0%權益的附屬公司成都新隆置業有限公司(「成都新隆」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣227,943,000元。
2. 根據4份建設用地規劃許可證—地字第510132200921001、510132200921002、510132200921003及510132200921004號，成都新隆已獲授上述總佔地面積約159,963.00平方米地塊的規劃許可。
3. 根據4份國有土地使用權證—新津國用(2010)第3425、3427及3428號以及川(2017)新津縣不動產權第0006831號，總佔地面積約159,963.00平方米的上述地塊(包括該物業)的土地使用權已授予成都新隆，作住宅用途部分於2078年12月31日屆滿，作商業用途部分於2048年12月31日屆滿。
4. 根據成都新隆獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第510132201731017、510132201731018、510132201831020及510132202030083號，總建築面積約280,636.99平方米的成都天府蘭台(新隆)(包括該物業)已獲批准建設。
5. 根據成都新隆獲授的4份建築工程施工許可證—第510132201712280601、510132201712280701、510132201712280801及510132202003270601號，有關地方部門已就建築面積約280,637.03平方米的成都天府蘭台(新隆)(包括該物業)部分授出施工許可。
6. 根據成都新隆獲授的8份預售許可證—成房預售新津字第558及566號、成房預售新津(變)字第573號以及蓉預售字第51013220190324、51013220191529、51013220202546、51013220203715及51013220205263號， 貴集團有權向買方出售成都天府蘭台(新隆)的部分(總建築面積約198,327.24平方米(包括該物業))。
7. 根據成都新隆所獲的竣工驗收備案表—新建備第5101322020014號，成都天府蘭台(新隆)建築面積約70,672.61平方米的已竣工部分施工已完成並且通過竣工驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 ／建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售物業(已竣工部分)	住宅	4,201.60	
	零售	117.92	
	停車位	5,942.86	162
	小計：	10,262.38	162
	第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	153,456.36
	零售	1,848.87	
	停車位	24,547.47	708
	配套設施	12,760.92	
	其他	16,312.85	
	小計：	208,926.47	708
	總計：	219,188.85	870

9. 貴集團表示，該物業在建工程總建築面積約108,996.83平方米的住宅單位、零售單位及停車位已預售予多位買家，總代價人民幣1,194,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
10. 該在建工程物業的市值將為人民幣1,830,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
11. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
12. 根據6份按揭合同，成都天府蘭台(新隆)的土地使用權及在建工程已抵押予多名第三方。

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 成都新隆合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，成都新隆有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - 成都新隆已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - 成都新隆有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
14. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 部分 |
| h. 房屋所有權證／不動產權證(房屋) | 無 |
15. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣元
第二類—貴集團待售物業	66,000,000	95.0%	62,700,000
第四類—貴集團持有的 開發中物業	804,000,000	95.0%	763,800,000
總計：	870,000,000	95.0%	826,500,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
9.	成都天府蘭台(菁陽)，位於中國四川省成都市新津縣花源鎮楊柳村二組及三組	成都天府蘭台(菁陽)位於新津縣花源鎮楊柳村二組及三組。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。	於估值日期，該物業在建。	396,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣396,000,000元)
		該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為38,967.36平方米，正被開發為一個住宅開發項目。據 貴集團告知，該物業預計將於2021年6月竣工，而竣工後，該物業總規劃建築面積將約為98,052.62平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣689,000,000元，其中約人民幣382,000,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2083年5月6日屆滿，作商業用途部分於2053年5月6日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2013年3月29日的國有土地使用權出讓合同—0114-2013-0025，佔地面積約38,967.36平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司新津菁陽投資有限公司(「新津菁陽」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣71,310,220元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第510132201721028號，新津菁陽已獲授上述佔地面積約38,967.36平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)一川(2018)新津縣不動產權第0001043號，佔地面積約38,967.36平方米的上
述地塊的土地使用權已授予新津菁陽，作住宅用途部分於2083年5月6日屆滿，作商業用途部分於
2053年5月6日屆滿。
4. 根據新津菁陽獲授的建設工程規劃許可證—建字第510132201831027號，建築面積約98,052.62平方
米的成都天府蘭台(菁陽)已獲批准建設。
5. 根據新津菁陽獲授的建築工程施工許可證—第510132201908080201號，有關地方部門已就建築面積
約98,052.62平方米的成都天府蘭台(菁陽)授出施工許可。
6. 根據新津菁陽獲授的3份預售許可證—蓉預售字第51013220196203、51013220197615及
51013220203212號，貴集團有權向買方出售成都天府蘭台(菁陽)的部分(總建築面積約69,507.21
平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	69,507.21	
	停車位	17,459.52	582
	配套設施	3,583.20	
	其他	7,502.69	
	總計：		98,052.62

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約68,740.97平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代
價為人民幣768,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等
單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣838,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市
場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可
資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元及停車位每個人民幣
100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考
慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，新津菁陽合法有效地擁有該物業的土地使用權
 - b. 新津菁陽已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 新津菁陽有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
10.	成都海納時代未出售單位，位於中國四川省成都市成華區致力路566號	成都海納時代位於成華區致力路566號，交通發達。該位置為成熟住宅及商業區。 成都海納時代佔用1幅地塊，佔地面積約為41,822.27平方米，已被開發為一個住宅及商業開發項目，於2016年至2017年間竣工。 該物業包括成都海納時代未售單位，總建築面積約為16,949.65平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2084年2月6日屆滿，作商業用途部分於2054年2月6日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	82,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣82,000,000元)

附註：

1. 根據國有土地使用權證—成國用(2014)第107號，佔地面積約41,822.27平方米的地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司成都領地泛太房地產開發有限公司(「成都領地泛太」)，作住宅用途部分於2084年2月6日屆滿，作商業用途部分於2054年2月6日屆滿。
2. 根據成都領地泛太獲授的5份不動產權證—川(2017)成都市不動產權第0392036、0392140、0392652及0392326號以及川(2018)成都市不動產權第0110176號，成都領地泛太擁有總建築面積約50,164.96平方米的該項目的部分(包括該物業)。相關土地使用權已授予成都領地泛太，作住宅用途部分於2084年2月6日屆滿，商業用途部分於2054年2月6日屆滿。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	77.78	
	零售	4,614.45	
	停車位	<u>12,257.42</u>	<u>366</u>
	總計：	<u>16,949.65</u>	<u>366</u>

4. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
5. 根據一份按揭合同，該物業部分已抵押予一名第三方。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據相關不動產權證，成都領地泛太合法擁有該物業的房屋所有權。由於該物業部分已抵押，成都領地泛太有權佔用及使用已抵押部分，但該等部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
7. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------|----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 房屋所有權證／不動產權證 | 部分 |
8. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
11.	成都蘭台府，位於中國四川省成都市郫都區紅光鎮國寧西路1555號	成都蘭台府位於郫都區紅光鎮國寧西路1555號，交通發達。該位置為住宅區。 該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為40,897.30平方米，正被開發為一個住宅開發項目。據 貴集團告知，該物業預計將於2020年10月竣工，而竣工後，該物業規劃建築面積將約為115,259.42平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,348,000,000元，其中約人民幣1,179,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2088年2月8日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	1,198,000,000 (貴集團應佔70.0%權益：人民幣838,600,000元)

附註：

- 根據日期為2017年12月28日的國有土地使用權出讓合同—5101082017-18及日期為2018年1月30日的補充合同，佔地面積約40,897.30平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司成都領跑房地產開發有限公司(「成都領跑」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣646,172,600元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第510124201820063號，成都領跑已獲授上述佔地面積約40,897.30平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)一川(2018)郫都區不動產權第0039905號，佔地面積約40,897.30平方米的上
述地塊的土地使用權已授予成都領跑，作住宅用途，於2088年2月8日屆滿。
4. 根據成都領跑獲授的建設工程規劃許可證—建字第510124201830223號，建築面積約115,259.42平方
米的成都蘭台府已獲批准建設。
5. 根據成都領跑獲授的建築工程施工許可證—第510117201806080701號，有關地方部門已就建築面積
約115,259.42平方米的成都蘭台府授出施工許可。
6. 根據成都領跑獲授2份預售許可證—成房預售中心城區字第101939號及蓉房預售字第
51011720203408號，貴集團有權向買方出售成都蘭台府的部分(總建築面積約103,074.12平方
米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	81,251.18	
	停車位	21,822.94	708
	其他	<u>12,185.30</u>	
	總計：	<u>115,259.42</u>	<u>708</u>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約61,780.74平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多名第三
方，總代價為人民幣961,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中
計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,414,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在
市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可
資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣14,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣
120,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考
慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 成都領跑合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，成都領跑有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 成都領跑已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 成都領跑有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
12.	成都領地天禦，位於中國四川省成都市仁壽縣仁壽大道大眾4S店斜對面	<p>成都領地天禦位於仁壽縣仁壽大道。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該項目佔用1幅地塊，佔地面積約為57,522.73平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，該物業預計將於2022年3月竣工，而竣工後，該項目總規劃建築面積將約為186,878.16平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,316,000,000元，其中約人民幣828,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途部分於2088年4月26日屆滿，商業用途部分於2058年4月26日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	<p>834,000,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣834,000,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2018年5月24日的國有土地使用權出讓合同—511201-2018-P-15及日期為2018年5月24日至2019年4月26日的3份補充合同，佔地面積約57,522.73平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司仁壽領創房地產開發有限公司(「仁壽領創」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣642,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第511421201807130021號，仁壽領創已獲授上述佔地面積約57,522.73平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)一川2020人壽縣不動產權第0013050號，上述面積約57,522.73平方米土地的土地使用權證已授予仁壽領創，住宅用途部分於2088年4月26日屆滿，商業用途部分於2058年4月26日屆滿。
4. 根據仁壽領創獲授的建設工程規劃許可證—建字第511421201807130021號，建築面積約186,878.16平方米的成都領地天禦已獲批准建設。
5. 根據仁壽領創獲授的2份建築工程施工許可證—第511421201810170201及511421202003270101號，有關地方部門已就總建築面積約185,411.50平方米的成都領地天禦授出施工許可。
6. 根據仁壽領創所得6份預售許可—仁房預售預字第20200608、20200609、20200610、20200706、20200818及20200916號，貴集團可以將部分成都領地天禦(相等於總建築面積約73,179.59平方米)出售予買家。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	135,473.76	
	零售	4,076.72	
	幼兒園	3,510.12	
	停車位	40,942.33	1,182
	配套設施	<u>2,875.23</u>	
	總計：	<u>186,878.16</u>	<u>1,182</u>

8. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約40,384.67平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價人民幣326,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
9. 該物業的市值將為人民幣1,433,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,600元至人民幣9,300元、一樓零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據按揭合同，該物業已抵押予第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 附註1所述的國有土地使用權出讓合同合法有效；
 - b. 仁壽領創根據附註3所述的不動產權證(土地)合法有效擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，仁壽領創有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - c. 仁壽領創已按該物業實際開發進度取得一切必要的施工許可；及
 - d. 根據已取得的預售許可，仁壽領創有權依法預售附註6所述的部分物業。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
13.	眉山長壽坊，位於中國四川省眉山市彭山區濱江大道北側	眉山長壽坊，位於彭山區濱江大道北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為71,769.81平方米，現正開發為一個住宅及商業開發項目。該項目預期於2022年12月完成，而竣工後，該物業的規劃建築面積約為181,668.68平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註5。 貴集團表示該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約人民幣925,000,000元，截至估值日期已支付其中約人民幣364,000,000元。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途部分於2054年12月17日屆滿，作住宅用途部分於2084年12月17日屆滿。	於估值日期，該物業正在施工	545,000,000 (貴集團應佔80.0%權益：人民幣436,000,000元)

附註：

- 根據不動產權證(土地)一川(2018)彭山區不動產權第0009842號，佔地面積約71,769.81平方米的地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有80.0%的附屬公司四川飛洋置業有限公司(現稱四川長壽坊房地產開發有限責任公司(「四川長壽坊」))，作商業用途部分於2054年12月17日屆滿，作住宅用途部分於2084年12月17日屆滿。

2. 根據四川長壽坊所獲2份建設工程規劃許可證—建字第511422202000010及511422202000011號，總建築面積約181,668.68平方米的眉山長壽坊已獲准施工。
3. 根據四川長壽坊所獲的2份建築工程施工證第511422202005280101及511422202008120101號，總建築面積約181,668.68平方米的眉山長壽坊已獲地方當局批准施工。
4. 根據四川長壽坊所獲的2份預售許可—2020坊預售地第030及038號，貴集團可以將眉山長壽坊部分(相當於總建築面積約50,953.76平方米)出售予買家。
5. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業(在建工程)	住宅	127,508.10	
	零售	18,676.72	
	配套設施	61.12	
	停車位	30,225.74	1,124
	其他	<u>5,197.00</u>	
	總計：	<u>181,668.68</u>	<u>1,124</u>

6. 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約7,848.46平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價人民幣60,000,000元。該物業的有關部分尚並未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
7. 該物業的市值將為人民幣1,515,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
8. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣8,500元，一樓零售單位每平方米人民幣17,000元至人民幣20,000元及停車位每平方米人民幣80,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

9. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
10. 根據日期為2020年9月7日的執行裁決書，該物業總建築面積約12,200.00平方米的3號房屋部分被扣押，為期三年。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 四川長壽坊合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，四川長壽坊有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 四川長壽坊已按該物業實際開發進度取得一切必要的施工許可；
 - c. 根據已取得的預售許可，四川長壽坊有權依法預售附註4所述的部分物業；及
 - d. 有預售許可證的3號房屋部分被扣押，四川長壽坊有權佔用及使用被扣押部分，但該部分的轉讓及按揭須待扣押解除後方可進行。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 不動產權證(土地) | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. 預售許可證 | 部分 |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| f. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
14.	攀枝花領地陽光花城，位於中國四川省攀枝花市花城新區幹壩塘片區	<p>攀枝花領地陽光花城位於花城新區幹壩塘片區。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業包括6幅地塊，總佔地面積約為186,790.86平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預期於2022年12月竣工。竣工後，該物業的總規劃建築面積約506,692.94平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣3,007,000,000元，其中約人民幣1,757,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年5月2日屆滿，作商業服務用途部分於2058年5月2日屆滿。</p>	於估值日期，該項目仍然在建。	<p>1,759,000,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣1,759,000,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2018年5月16日的國有土地使用權出讓合同—5104-2018-S012，佔地面積約186,790.86平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予西昌領悅房地產開發有限公司，作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣1,170,000,000元。
- 根據日期為2018年5月22日的國有土地使用權出讓合同變更協議，附註1所述土地使用權已訂約授予 貴公司全資附屬公司攀枝花領悅房地產開發有限公司(「攀枝花領悅」)。

3. 根據建設用地規劃許可證—地字第510401201806030號，攀枝花領悅已獲授上述佔地面積約186,790.86平方米地塊的規劃許可。
4. 根據6份不動產權證(土地)—川(2018)攀枝花不動產權第0026145至0026150號，總佔地面積約186,790.86平方米的地塊的土地使用權已授予攀枝花領悅，作住宅用途部分於2088年5月2日屆滿，作商業服務用途部分於2058年5月2日屆滿。
5. 根據攀枝花領悅獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第510401201809050、510401201901005、510401201909040及510401202003016號，總建築面積約509,838.74平方米的攀枝花領地陽光花城已獲批准建設。
6. 根據攀枝花領悅獲授的4份建築工程施工許可證—第510411201811290101、510411201912270201、510411201904080101及510411202004300301號，有關地方部門已就總建築面積約506,692.94平方米的攀枝花領地陽光花城授出施工許可。
7. 根據攀枝花領悅獲授的24份預售許可證—攀建(2018)房預售證第36及46號、攀建(2019)房預售證第6、16、22、24、29、34、40、42、49、67及72號及攀建(2020)房預售證第1、2、13、26、38、54、56、60、61、66及67號，貴集團有權向買方出售攀枝花領地陽光花城的部分(總建築面積約262,168.15平方米)。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	371,045.13	
	零售	25,015.11	
	配套設施	5,310.77	
	停車位	79,662.93	2,229
	其他	25,659.00	
	總計：		<u>506,692.94</u>

9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約190,467.55平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,461,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物業的市值將為人民幣3,470,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

11. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣7,500元、中層住宅單位每平方米人民幣9,500元至人民幣12,000元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣85,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
12. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註4所述相關不動產權證(土地)，攀枝花領悅合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，攀枝花領悅有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 攀枝花領悅已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 攀枝花領悅有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。
14. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
15. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
15.	西昌悅邛海，位於中國四川省西昌市航天大道東延線，建昌水鎮	西昌悅邛海位於航天大道東延線，建昌水鎮。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業包括2幅地塊，總佔地面積約為65,967.96平方米，正被開發為一個住宅商業開發項目。據 貴集團告知，該物業預計將於2021年12月竣工，而竣工後，該物業規劃建築面積將約為280,996.12平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,983,000,000元，其中約人民幣2,336,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，分別於2088年10月18日及2088年11月28日屆滿。	於估值日期，該物業仍在建。	2,515,000,000 (貴集團應佔95%權益：人民幣2,389,250,000元)

附註：

- 根據日期為2018年4月27日的2份國有土地使用權出讓合同—2018-D-03-01及2018-D-03-03，總佔地面積約65,967.96平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有95.0%權益的附屬公司西昌領創房地產開發有限公司(「西昌領創」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣1,508,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—西規建築地字第(5134012018)39號，西昌領創已獲授上述總佔地面積約65,967.96平方米地塊的規劃許可。

3. 根據2份不動產權證(土地) — 川2018西昌市不動產權第0010343及0011812號，總佔地面積約65,967.96平方米的上述地塊的土地使用權已授予西昌領創，作住宅用途，於2088年10月18日及2088年11月28日屆滿。
4. 根據西昌領創獲授的2份建設工程規劃許可證 — 西規建築建字第(5134012018)58及建字第513401202000030號，總建築面積約280,996.12平方米的西昌悅邛海已獲批准建設。
5. 根據西昌領創獲授的2份建築工程施工許可證 — 第513401201810310101及513401201907050101號，有關地方部門已就總建築面積約284,404.31平方米的西昌悅邛海授出施工許可。
6. 根據西昌領創獲授的10份預售許可證 — 西市(2018)房預售證第71號、西市(2019)房預售證第63、66、74及79號以及西市(2020)房預售證第22、51、52、84及104號，貴集團有權向買方出售西昌悅邛海的部分(總建築面積約141,797.41平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類 — 貴集團持有的開發中物業	住宅	196,116.31	
	零售	1,285.09	
	配套設施	8,236.15	
	停車位	64,150.37	1,976
	其他	<u>11,208.20</u>	
	總計：		<u>280,996.12</u>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約101,986.81平方米的多個住宅單位和停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,190,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣2,735,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣13,500元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣22,000元及停車位每個人民幣110,000元至人民幣150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，西昌領創合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，西昌領創有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 西昌領創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 西昌領創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
16.	西昌領地蘭台府未出售單位，位於中國四川省西昌市西郊鄉瑤山村海河路南側南山大道北側	西昌領地蘭台府位於西郊鄉瑤山村海河路南側南山大道北側，公共交通發達。該位置是一個成熟的住宅及商業區。 該項目佔用10幅地塊，總佔地面積約為99,752.20平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2018年至2019年間竣工。 該物業包括西昌領地蘭台府未售單位，總建築面積約為19,351.21平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2087年7月3日及2087年12月5日屆滿，作商業用途部分於2057年7月3日及2057年12月5日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	158,000,000 (貴集團應佔95%權益：人民幣150,100,000元)

附註：

- 根據日期為2017年1月2日的國有土地使用權出讓合同及日期為2017年12月12日的補充合同，總佔地面積約99,753.58平方米的10幅地塊(該物業所在)的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有95.0%權益的附屬公司西昌唯創房地產開發有限公司(「西昌唯創」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣595,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—西規建築地字第513401201736號，西昌唯創已獲授上述總佔地面積約99,809.01平方米地塊的規劃許可。

3. 根據10份不動產權證(土地)一川(2017)西昌市不動產權第0002864、0002869至0002871、0005212、0005209、0005285、0005286、0005352及0005353號，總佔地面積約99,752.20平方米的上述地塊的土地使用權已授予西昌唯創，作住宅用途部分於2087年7月3日及2087年12月5日屆滿，作商業用途部分於2057年7月3日及2057年12月5日屆滿。
4. 根據西昌唯創獲授的2份建設工程規劃許可證—西規建築建字第513401201745及513401201746號，總建築面積約210,745.36平方米的西昌領地蘭台府(包括該物業)已獲批准建設。
5. 根據西昌唯創獲授的2份建築工程施工許可證—第513401201708286601及513401201712119101號，有關地方部門已就總建築面積約210,745.36平方米的西昌領地蘭台府(包括該物業)授出施工許可。
6. 根據西昌唯創獲授的13份預售許可證—西市(2017)房預售證第29及32號、西市(2018)房預售證第8、9、16、21、27、28、36、57及67號、西市(2019)房預售證第17及21號，貴集團有權向買方出售西昌領地蘭台府的部分(總建築面積約182,111.31平方米(包括該物業))。
7. 根據西昌領地蘭台府獲授的3份建築工程竣工驗收備忘表，總建築面積約204,207.74平方米的西昌領地蘭台府(包括該物業)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	319.61	
	零售	5,071.13	
	停車位	13,960.47	451
	總計：	19,351.21	451

9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約4,207.12平方米的多個住宅及商業單位和停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣56,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣12,000元至人民幣14,000元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，西昌唯創合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，西昌唯創有權佔用及使用物業，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 西昌唯創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 西昌唯創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| h. 不動產權證(房屋) | 無 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類— 貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
17.	西昌領地•海月里， 位於中國四川省西昌 市高枧鄉聯合村、王 家村及張林村	西昌領地•海月里位於高枧鄉聯合、王家 及張林三條鄉村，自然風光優美。該位置 為新開發區，市政設施等公共設施及配套 設施仍在開發中。	於估值日期，該 物業在建。	654,000,000 (貴集團應佔53.0% 權益：人民幣 346,620,000元)
		該物業佔用2幅地塊，總佔地面積約為 41,652.02平方米，正被開發為一個商業開 發項目。據 貴集團告知，該物業預計將 於2021年5月竣工，而竣工後，該物業總規 劃建築面積將約為81,115.00平方米。該物 業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於 附註7。		
		據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括 土地成本)估計約為人民幣644,000,000 元，其中約人民幣423,000,000元已於估值 日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作商業用途， 於2058年9月12日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2017年8月15日的國有土地使用權出讓合同，總佔地面積約41,652.02平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有53.0%權益的附屬公司西昌市海誠旅遊開發有限公司(「西昌海誠」)，作商業用途，自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣196,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—西規建築地字第513401201822號，西昌海誠已獲授上述佔地總面積約41,652.02平方米地塊的規劃許可。

3. 根據2份不動產權證(土地)一川(2018)西昌市不動產權第0009247及0009248號，總佔地面積約41,652.02平方米的上述地塊的土地使用權已授予西昌海誠，作商業用途，於2058年9月12日屆滿。
4. 根據西昌海誠獲授的建設工程規劃許可證—西規建築建字第513401(2018)40號，總建築面積約81,115.00平方米的西昌領地•海月里已獲批准建設。
5. 根據西昌海誠獲授的建築工程施工許可證—第513401201809290101號，有關地方部門已就建築面積約81,115.00平方米的西昌領地•海月里授出施工許可。
6. 根據西昌海誠獲授的5份預售許可證—西市(2018)房預售證第62號、西市(2019)房預售證第9及29號、西市(2020)房預售證第13及14號，貴集團有權向買方出售西昌領地•海月里的部分(總建築面積約79,367.99平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	商業	63,256.32	
	配套設施	440.00	
	停車位	16,774.33	361
	其他	644.35	
	總計：		<u>81,115.00</u>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約57,541.44平方米的多個商業單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣896,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣980,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣30,000元、公寓每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，西昌海誠合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 西昌海誠已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 西昌海誠有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
18.	西昌蘭台府•青云的 91個停車位，位於中 國四川省西昌市高枧 鄉陳所村	西昌蘭台府•青云位於高枧鄉陳所村。該 位置為新開發區，市政設施等公共設施及 配套設施仍在開發中。 該項目佔用1幅地塊，佔地面積約為 16,896.49平方米，為一個住宅及商業開發 項目，於2019年竣工。 該物業包括該項目91個未售停車位，總建 築面積約為1,773.97平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途， 於2087年9月13日屆滿。	於估值日期，該 物業空置待售。	10,000,000 (貴集團應佔 95.0%權益：人民幣 9,500,000元)

附註：

1. 根據日期為2017年5月17日的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約16,896.49平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有95.0%權益的附屬公司西昌領創房地產開發有限公司(「西昌領創」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣108,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—西規建築地字第513401201751號，西昌領創已獲授上述佔地面積約16,896.49平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—川(2017)西昌市不動產權第0003910號，佔地面積約16,896.49平方米的上述地塊(該物業所在)的土地使用權已授予西昌領創，作住宅用途，於2087年9月13日屆滿。
4. 根據西昌領創獲授的建設工程規劃許可證—西規建築建字第(5134012017)72號，建築面積約49,286.61平方米的西昌蘭台府•青云(包括該物業)已獲批准建設。

5. 根據西昌領創獲授的建築工程施工許可證—第513401201711098201號，有關地方部門已就建築面積約49,286.61平方米的西昌蘭台府•青沅(包括該物業)授出施工許可。
6. 根據西昌領創獲授的4份預售許可證—西市(2017)房預售證第46號、西市(2018)房預售證第11、16及35號，貴集團有權向買方出售西昌蘭台府•青沅的部分(總建築面積約44,447.56平方米)。
7. 根據西昌領創獲授日期為2019年10月21日的建築工程竣工驗收證明書，建築面積約49,089.30平方米的西昌蘭台府•青沅的建設已竣工並通過驗收。
8. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：停車位每個人民幣90,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
9. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，西昌領創合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 西昌領創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 西昌領創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
10. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	有
h. 不動產權證(房屋)	無
11. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
19.	西昌領地凱旋國際公館未售單位，位於中國四川省西昌市航天大道599號	西昌領地凱旋國際公館位於航天大道599號，公共交通發達，自然風光優美。該位置為住宅區，有多個零售單位、學校和公園。	於估值日期，該物業空置待售。	9,000,000 (貴集團應佔82.5%權益：人民幣7,425,000元)
		該項目佔用1幅地塊，佔地面積約為33,286.73平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2016年至2017年間竣工。		
		該物業包括西昌領地凱旋國際公館未售單位，總建築面積約為3,337.81平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2084年8月13日屆滿，作商業用途部分於2054年8月13日屆滿。		

附註：

- 根據國有土地使用權證—西市國用(2014)第3708號，佔地面積約33,286.73平方米的地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司擁有82.5%的附屬公司西昌領地房地產開發有限公司(「西昌領地」)，作住宅用途部分於2084年8月13日屆滿，作商業用途部分於2054年8月13日屆滿。
- 根據西昌領地獲授的2份建設工程規劃許可證—西規建築建字第2014126及2015018號，總建築面積約164,557.19平方米的西昌領地凱旋國際公館已獲批准建設。
- 根據西昌領地獲授的2份建築工程施工許可證—第513401201412048401及513401201503122501號，有關地方部門已就總建築面積約164,557.19平方米的西昌領地凱旋國際公館授出施工許可。

4. 根據西昌領地獲授的11份預售許可證—西市(2015)房預售證第02、07、09、10、11、15、22及25號、西市(2016)房預售證第02、03及08號，貴集團有權向買方出售西昌領地凱旋國際公館的部分(總建築面積約161,642.94平方米)。
5. 根據西昌領地獲授的3份建築工程竣工驗收證明書—備第2016-36、2016-37及2017-7號，總建築面積約166,250.01平方米的西昌領地凱旋國際公館的建設已竣工並通過驗收。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	零售	436.91	
	停車位	<u>2,900.90</u>	<u>77</u>
	總計：	<u>3,337.81</u>	<u>77</u>

7. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：地庫一樓零售單位每平方米人民幣2,500元至人民幣3,000元及停車位每個人民幣90,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
8. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，西昌領地尚未取得該物業的房屋所有權。該物業建於西昌領地已合法取得土地使用權的土地上，已取得一切必要建設工程批文且已竣工並通過驗收。西昌領地有權合法佔用、使用、出租及出售該物業。
9. 主要證書／批文概列如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 建設工程規劃許可證 有
 - c. 建築工程施工許可證 有
 - d. 預售許可證 有
 - e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 有
 - f. 房屋所有權證／不動產權證(房屋) 無
10. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
20.	西昌領地錦繡蘭台， 位於中國四川省西昌 市西部新城中航東路	西昌領地錦繡蘭台位於西部新城中航東路。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為62,577.95平方米，正被開發為一個住宅開發項目。該物業部分於估值日期仍正在建（「 在建工程 」），預計將於2022年7月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的總規劃建築面積將約為155,025.25平方米。該物業剩餘部分（「 土地部分 」）（按地積比率計算的建築面積約為57,435.80平方米）於估值日期未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的在建工程開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣824,000,000元，其中約人民幣429,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2089年10月27日屆滿。	於估值日期，該物業在建部分正在施工，而土地部分為空地，作未來開發。	767,000,000 (貴集團應佔80.0% 權益：人民幣 613,600,000元)

附註：

1. 根據日期為2019年7月25日的國有土地使用權出讓合同，佔地面積約62,577.95平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有80.0%權益的附屬公司西昌恒量房地產開發有限公司（「**西昌恒量**」），作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣361,000,000元。

2. 根據2份建設用地規劃許可證—西規建築地字第513401201982及513401202000024號，西昌恒量已獲授上述總佔地面積約62,577.95平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—川(2019)西昌市不動產權第0009275號，佔地面積約62,577.95平方米的上述地塊的土地使用權已授予西昌恒量，作住宅用途，於2089年10月27日屆滿。
4. 根據西昌恒量獲授的2份建設工程規劃許可證—西規建築建字第513401201995及513401202000021號，總建築面積約115,025.25平方米的西昌領地錦繡蘭台在建工程已獲批准建設。
5. 根據西昌恒量獲授的2份建築工程施工許可證—第513401201911010101及513401202007170101號，有關地方部門已就總建築面積約155,025.25平方米的西昌領地錦繡蘭台在建工程授出施工許可。
6. 根據西昌恒量獲授的14份預售許可證—西市(2019)房預售證第100至102號及第106號、西市(2020)房預售證第006、007、015、042至045、062、093及106號，貴集團有權向買方出售西昌領地錦繡蘭台在建工程的部分(總建築面積約116,277.92平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	115,003.42	
	零售	1,469.07	
	配套設施	4,444.29	
	停車位	34,108.47	1,046
	小計：	155,025.25	1,046
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	55,911.08	
	零售	1,524.72	
	配套設施	2,844.90	
	停車位	18,948.74	659
	其他	5,600.00	
小計：	84,829.44	659	
總計：		239,854.69	1,705

8. 據 貴集團告知，該物業在建工程總建築面積約79,700.98平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣680,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業在建工程市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,115,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- a. 進行估值時，吾等已識別及分析與第四類物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,300元至人民幣9,500元、一樓零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣23,000元及停車位每個人民幣90,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
 - b. 進行估值時，吾等參考該區域內與第四類該物業土地部分特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣2,800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
11. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 西昌恒量根據附註3所述不動產權證(土地)合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，西昌恒量有權佔用及使用該等地塊，但該等地塊的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
 - b. 西昌恒量已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 西昌恒量有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |

14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團應 佔市值 人民幣元
第四類—貴集團持有的開發 中物業	614,000,000	80.0%	491,200,000
第五類—貴集團持作日後開 發的物業	153,000,000	80.0%	122,400,000
總計：	767,000,000	80.0%	613,600,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
21.	烏魯木齊領地•蘭台府，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區準噶爾街616號	<p>烏魯木齊領地•蘭台府位於水磨溝區準噶爾街616號。該位置為成熟住宅區，市政設施等公共設施及配套設施完善。</p> <p>該物業包括1幅地塊，佔地面積約為103,928.47平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期正在建(「在建工程」)且預計將於2021年9月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程規劃建築面積將約為185,101.15平方米。截至估值日期，該物業餘下部分(「土地部分」)(按地積比率計算的建築面積約為80,138.65平方米)未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,067,000,000元，其中約人民幣720,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2064年6月8日屆滿，作商業服務用途部分於2054年6月8日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建工程正在施工，而土地部分為空地，作未來開發。	1,037,000,000 (貴集團應佔95.3%權益：人民幣988,261,000元)

附註：

1. 根據日期為2014年7月22日的國有建設用地使用權出讓合同—6501002014B03930及日期為2017年7月25日的補充合同，佔地面積約103,928.47平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持

有95.3%權益的附屬公司新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司(「新疆兆龍」)，作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期50年。總地價為人民幣48,250,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第650105201801244號，新疆兆龍已獲授上述佔地面積約103,928.47平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—烏魯木齊不動產權第0061180號，佔地面積約103,928.47平方米的上述地塊的土地使用權已授予新疆兆龍，作住宅用途部分於2064年6月8日屆滿，作商業服務用途部分於2054年6月8日屆滿。
4. 根據新疆兆龍獲授的建設工程規劃許可證—建字第650105201801111號，總規劃建築面積約185,101.15平方米的烏魯木齊領地•蘭台府在建工程已獲批准建設。
5. 根據新疆兆龍獲授的3份建築工程施工許可證—第6501012018112801010143、6501012019061401010071及6501012019080901010090號，有關地方部門已就總規劃建築面積約185,101.15平方米的烏魯木齊領地•蘭台府在建工程授出施工許可。
6. 根據新疆兆龍獲授的7份預售許可證—烏房預許字2018120954至2018120956號、烏房預許字第2019080387至2019080388號及烏房預許字第2019110768至2019110769號，貴集團有權向買方出售烏魯木齊領地•蘭台府的部分(總建築面積約125,340.25平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	140,248.01	
	零售	306.94	
	配套設施	3,149.40	
	停車位	29,773.80	811
	其他	11,623.00	
	小計：	185,101.15	811
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	商業	79,428.68	
	配套設施	710.00	
	停車位	24,100.47	不適用
	小計：	104,239.15	不適用
總計：	289,340.30	811	

8. 據貴集團告知，該物業總規劃建築面積約102,724.58平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣925,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

9. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,405,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- a. 進行估值時，吾等已識別及分析與第四類物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,200元至人民幣10,000元、一樓零售單位每平方米人民幣35,000元至人民幣37,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
 - b. 進行估值時，吾等參考該區域內與第五類物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅及商業綜合用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣3,000元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 新疆兆龍合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，新疆兆龍有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 新疆兆龍已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 新疆兆龍有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |

14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團 應佔市值 人民幣元
第四類—貴集團持有的開發 中物業	878,000,000	95.3%	836,734,000
第五類—貴集團持作日後開 發的物業	159,000,000	95.3%	151,527,000
總計：	1,037,000,000	95.3%	988,261,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
22.	烏魯木齊領地•天嶼，位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區紅光山路南側	烏魯木齊領地•天嶼位於水磨溝區紅光山路南側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業佔用2幅地塊，總佔地面積約為115,427.86平方米，正開發為住宅及商業開發項目。該物業預計於2022年6月竣工，而竣工後，該物業的規劃建築面積將約為311,578.20平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註6。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,376,000,000元，其中約人民幣407,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途部分於2054年2月7日屆滿，作住宅用途部分於2064年2月7日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	857,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣857,000,000元)

附註：

- 根據建設用地規劃許可證—地字第650105201900816號， 貴公司的全資附屬公司新疆民佰房地產開發有限公司(「新疆民佰」)已獲授一幅佔地面積約115,427.86平方米地塊的規劃許可。
- 根據2份不動產權證(土地)—新(2019)烏魯木齊市不動產權第0022137及0022140號，總佔地面積約115,427.86平方米的地塊的土地使用權已授予新疆民佰，作商業用途部分於2054年2月7日屆滿，作住宅用途部分於2064年2月7日屆滿。

3. 根據新疆民佰獲授的建設工程規劃許可證—建字第650105201901379號，建築面積約311,578.20平方米的烏魯木齊領地•天嶼已獲批准建設。
4. 根據新疆民佰獲授的3份建築工程施工許可證—第6501012019100901010124、650105202006110101及650105202003200101號，有關地方部門已就總建築面積約311,578.20平方米的烏魯木齊領地•天嶼授出施工許可。
5. 根據新疆民佰獲授的13份預售許可證—烏房預許字2019110777至2019110780、2020040051及2020060223至2020060227號以及2020090364至2020090366號，貴集團有權向買方出售烏魯木齊領地•天嶼的部分(總建築面積約123,471.22平方米)。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	193,376.90	
	零售	48,136.93	
	配套設施	8,866.47	
	停車位	41,744.90	1,808
	其他	<u>19,453.00</u>	
	總計：	<u>311,578.20</u>	<u>1,808</u>

7. 據貴集團告知，該物業總建築面積約66,023.30平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣493,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 該物業的市值將為人民幣2,319,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣8,500元、一樓零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣22,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

10. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 新疆民佰合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，新疆民佰有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 新疆民佰已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 新疆民佰有權根據取得的預售許可證合法預售附註5所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
23.	庫爾勒領地•蘭台 府，位於中國新疆維 吾爾自治區庫爾勒市 延安路	庫爾勒領地•蘭台府，位於延安路東側， 風光優美。該位置為新開發區，市政設施 等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業佔用2幅地塊，總佔地面積約為 63,623.88平方米，正被開發為一個住宅及 商業開發項目。該物業預計將於2022年11 月竣工，而竣工後，該物業總規劃建築面 積將約為167,752.05平方米。該物業的分 類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括 土地成本)估計約為人民幣532,000,000 元，其中約人民幣344,000,000元已於估值 日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部 分於2068年7月22日屆滿，作商業用途部分 於2058年7月22日屆滿。	於估值日期，該 物業在建。	401,000,000 (貴集團應佔 全部權益：人民幣 401,000,000元)

附註：

- 根據日期為2018年8月15日的2份國有土地使用權出讓合同—庫(掛)G2018-13及庫(掛)G2018-14，總佔地面積約67,242.34平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司庫爾勒領創房地產開發有限公司(「庫爾勒領創」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣125,324,000元。

2. 根據2份建設用地規劃許可證—地字第652800201800063及652800201800064號，庫爾勒領創已獲授上述佔地面積約67,242.30平方米地塊的規劃許可。
3. 根據2份不動產權證(土地)—新(2019)庫爾勒市不動產權第00002373及00025579號，總佔地面積約63,623.88平方米的物業的土地使用權已授予庫爾勒領創，作住宅用途部分於2068年7月22日屆滿，作商業用途部分於2058年7月22日屆滿。
4. 根據庫爾勒領創獲授的10份建設工程規劃許可證—建字第652800201900217、652800201900218、652800201800361至652800201800368號，總建築面積約167,722.05平方米的庫爾勒領地•蘭台府已獲批准建設。
5. 根據庫爾勒領創獲授的2份建築工程施工許可證—第652801201908210101及652801201810180201號，有關地方部門已就總建築面積約167,752.05平方米的庫爾勒領地•蘭台府授出施工許可。
6. 根據庫爾勒領創獲授的17份預售許可證—新建房許字(2018)第041至043號，以及新建房許字第2019037、2019038、2019078、2019149至2019152、2020009、2020010、2020041、2020042、2020053、2020074及2020075號，貴集團有權向買方出售庫爾勒領地•蘭台府的部分(總建築面積約133,475.24平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	132,512.37	
	零售	2,645.23	
	停車位	21,981.52	855
	配套設施	2,739.93	
	其他	7,873.00	
	總計：		<u>167,752.05</u>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約111,846.97平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣537,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣737,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,000元至人民幣5,500元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，庫爾勒領創合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 庫爾勒領創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 庫爾勒領創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
24.	庫爾勒領地凱旋公館部分物業，位於中國新疆維吾爾自治區庫爾勒市石化大道6號	<p>庫爾勒領地凱旋公館位於石化大道6號，公共交通發達。該位置為一個成熟的住宅及商業區。</p> <p>該項目包括4幅地塊，總佔地面積約為87,933.32平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於2016年竣工（「已竣工部分」）。於估值日期，該項目餘下部分正在建（「在建工程」）且預計將於2021年10月竣工。竣工後，在建工程規劃建築面積將約為87,222.29平方米。</p> <p>該物業包括庫爾勒領地凱旋公館已竣工部分及在建工程的未售單位，總建築面積約為117,010.50平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣322,000,000元，其中約人民幣96,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2059年7月29日及2061年9月22日屆滿，作商業用途部分於2051年7月5日及2051年9月22日屆滿。</p>	於估值日期，已竣工部分的未售單位空置待售，而在建工程仍在施工。	<p>128,000,000</p> <p>（貴集團應佔85.0%權益：人民幣108,800,000元）</p> <p><i>(請參閱附註10)</i></p>

附註：

1. 根據4份國有土地使用權證—庫爾勒國用(2011)第00000696號、庫市國用(2012)第00000338號、新(2018)庫爾勒市不動產權第00000312號及00001429號，貴公司擁有85.0%的附屬公司新疆領地房地產開發有限公司(「新疆領地」)已獲授上述總佔地面積約87,933.32平方米(包括該物業)的4幅地塊的土地使用權，為期50年作住宅用途部分於2059年7月29日、2060年10月8日、2061年7月5日及2061年9月22日屆滿，作商業用途部分於2051年7月5日及2051年9月22日屆滿。
2. 根據10份建設工程規劃許可證—建字第652801201400635號、652801201400636號、652801201400658號、652801201500479號、652801201500480號、652801201500481號、652801201600021號、652801201700201號、652801201900065號及652801201900166號，總建築面積約461,320.08平方米(包括該物業)的新疆領地、庫爾勒領地凱旋公館已獲批准建設。
3. 根據新疆領地獲授的5份建築工程施工許可證—652801201504300101號、652801201510150101號、652801201604220101號、652801201611030101號、652801201907150101號，有關地方部門已就總建築面積約455,898.22平方米的領地凱旋公館(包括該物業)授出施工許可。
4. 根據新疆領地獲授的16份預售許可證—新建房許字(2015)第01、102、259、260號、新建房許字(2016)第096至098號、新建房許字(2017)第004、020至024號及新建房許字(2019)第091至093號，貴集團有權向買方出售庫爾勒領地凱旋公館的部分(總建築面積約374,589.03平方米(包括該物業))。
5. 根據新疆領地獲授的4份建築工程竣工驗收報告，總建築面積約347,358.51平方米的庫爾勒領地凱旋公館已竣工部分(包括該物業的未售單位)的建設已竣工並通過驗收。
6. 根據13份不動產權證—新(2018)庫爾勒市不動產權第00006002號、00006003號、00018885號及00018887號，該項目已竣工部分總建築面積約111,551.05平方米(包括該物業的未售單位)由新疆領地擁有。新疆領地已獲授相關土地使用權，為期50年，作住宅用途部分於2061年9月22日屆滿。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 ／建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業 (已竣工部分)	住宅	301.61	
	零售	3,158.48	
	停車位	26,328.12	815
	小計：	29,788.21	815
	第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	55,131.28
	零售	14,746.13	
	停車位	7,239.99	237
	配套設施	2,950.80	
	其他	7,154.09	
	小計：	87,222.29	237
	總計：	117,010.50	1,052

8. 據 貴集團告知，第二類物業其中總建築面積約5,862.43平方米的多個住宅及零售單位和停車位已售予多名第三方，總代價人民幣32,000,000元，而第四類物業其中總建築面積約33,178.82平方米的多個住宅單位及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣170,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業在建工程的市值將為人民幣394,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 貴集團表示無法領取該物業已竣工部分中總建築面積約26,328.12平方米的815個停車位的房屋所有權證。因此，吾等並無賦予上述物業部分商業價值。然而，假定該等物業部分可自由轉讓，吾等認為上述物業部分於估值日期的市值為人民幣48,000,000元，僅供參考。
11. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣4,700元至人民幣5,800元、一樓零售單位每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元及停車位每個人民幣50,000元及人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 根據附註1所述相關國有土地使用權證，新疆領地合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - 新疆領地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；
 - 新疆領地有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分；及
 - 根據附註6所述相關不動產權證，新疆領地已合法取得該物業已竣工部分的房屋所有權。
13. 主要證書／批文概列如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 預售許可證 部分
 - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 部分
 - 房屋所有權證／不動產權證 部分
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團 應佔市值 人民幣元
第二類—貴集團待售的物業	29,000,000	85.0%	24,650,000
第四類—貴集團持有的開發 中物業	99,000,000	85.0%	84,150,000
總計：	128,000,000	85.0%	108,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
25.	承德蘭台府未出售單位，位於中國河北省承德市雙灤區雙塔山鎮元寶山	承德蘭台府位於元電線公路東側，風光優美。該位置為新開發區，其中市政設施和配套設施等公共設施仍在開發中。 承德蘭台府包括1幅地塊，佔地面積約為53,279.11平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2020年7月竣工。 該物業包括承德蘭台府未售單位，總建築面積約為9,753.44平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2087年8月24日屆滿，作商業用途部分於2057年8月24日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	97,000,000 (貴集團應佔40.0%權益：人民幣38,800,000元)

附註：

- 根據日期為2017年7月27日的國有土地使用權出讓合同—C13080020170011號，佔地面積約53,279.11平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有40.0%的附屬公司承德市君越房地產開發有限公司(「承德君越」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣126,200,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第130803201700010號，承德君越已獲授上述佔地面積約53,279.11平方米的地塊的規劃許可。
- 根據不動產權證(土地)—冀(2017)雙灤區不動產權第0004183號，承德君越已獲授上述佔地面積約53,279.11平方米的地塊(該物業所在)的土地使用權，作住宅用途部分於2087年8月24日屆滿，作商業用途部分於2057年8月24日屆滿。

4. 根據承德君越獲授的建設工程規劃許可證—建字第130803201800008號，規劃建築面積約85,841.91平方米的承德蘭台府(包括該物業)已獲批准建設。
5. 根據承德君越獲授的建築工程施工許可證—130803201805240101號(補)，有關地方部門已就建築面積約85,841.91平方米的承德蘭台府(包括該物業)授出施工許可。
6. 根據承德君越獲授的3份預售許可證—(承)房預售證字第2018030號、2018051號及2018053號，貴集團有權向買方出售承德蘭台府的部分(總建築面積約74,078.46平方米)(包括該物業)。
7. 根據承德君越獲授的32份建築工程竣工驗收證明書—2020SL第082至113號，總建築面積約85,832.91平方米的承德蘭台府(包括該物業)的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	6,673.60	
	商業	2,032.98	
	停車位	234.16	8
	其他	812.70	
	總計		9,753.44

9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約9,316.98平方米的多個住宅、商業及配套單位和停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣94,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣12,000元、商業單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元及停車位每個人民幣250,000至300,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 承德君越合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，承德君越有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 承德君越已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 承德君越有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| h. 不動產權證(房屋) | 無 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
26.	承德蘭台府云上，位於中國河北省承德市雙灤區雙塔山鎮大元寶山四財溝	<p>承德蘭台府云上位於雙塔山鎮大元寶山四財溝。該位置為新開發區，其中市政設施和配套設施等公共設施仍在開發中。</p> <p>該物業包括3幅地塊，總佔地面積約為85,482.73平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。於估值日期，該物業部分正在建(「在建工程」)且預計將於2021年4月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程總規劃建築面積將約為61,947.00平方米。於估值日期，該物業餘下部分(「土地部分」)(按地積比率計算的作住宅及商業綜合用途的建築面積約為47,090.30平方米，作商業用途的建築面積約為51,782.43平方米)未開始施工。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註5。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣328,000,000元，其中約人民幣199,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2082年5月18日及2090年5月31日屆滿，作商業服務用途部分於2052年10月10日及2060年5月31日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建工程正在施工，而土地部分為空地，作未來開發。	<p>417,000,000</p> <p>(貴集團應佔51.0%權益：人民幣212,670,000元)</p>

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證—雙灤國用(2012)第065號、雙灤國用(2013)第013號及冀(2020)承德市不動產權第0009307號，總佔地面積約85,482.73平方米的3幅地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有51.0%的附屬公司承德市雙灤區海建房地產開發有限公司(「承德雙灤海建」)，作住宅用途部分於2082年5月18日及2090年5月31日屆滿，作商業服務用途部分於2052年10月10日及2060年5月31日屆滿。
2. 根據承德雙灤海建獲授的建設工程規劃許可證—建字第130803201900014號，總建築面積約61,947.00平方米的承德蘭台府云上在建工程已獲批准建設。
3. 根據承德雙灤海建獲授的建築工程施工許可證—第130803201909030101號，有關地方部門已就總建築面積約61,947.00平方米的承德蘭台府云上在建工程授出施工許可。
4. 根據承德雙灤海建獲授的3份預售許可證—(承)房預售證第字第2019053、2019058 及2020043號， 貴集團有權向買方出售承德蘭台府云上的部分(總建築面積約43,332.54平方米)。
5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)
第四類—貴集團持有的開發中物業(在建工程)	住宅	43,276.19
	配套設施	8,018.13
	其他	10,652.68
	小計：	61,947.00
	第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅
	零售	51,465.93
	配套設施	4,229.65
	其他	23,556.01
	小計：	124,182.80
	總計：	186,129.80

6. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約32,241.41平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣234,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
7. 該物業在建工程的市值將為人民幣364,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

8. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- a. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元以及高端低層住宅單位每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
 - b. 於進行估值時，吾等已參考與該物業具有類似特徵的物業所在地的土地售價。該等可資比較地塊作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣2,500元，作商業用途的樓面地價介乎每平方地人民幣600元至人民幣800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
9. 根據3份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 承德雙灤海建合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，承德雙灤海建有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 承德雙灤海建已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 承德雙灤海建有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| c. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| d. 預售許可證 | 部分 |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| f. 房屋所有權證／不動產權證(房屋) | 不適用 |

12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣元
第四類—貴集團持有的開發 中物業	270,000,000	51.0%	137,700,000
第五類—貴集團持作日後發 展的物業	147,000,000	51.0%	74,970,000
總計：	417,000,000	51.0%	212,670,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
27.	承德蘭台府•樾山， 位於中國河北省承德 市雙灤區元寶山	承德蘭台府•樾山位於雙灤區元寶山。該 位置為新開發區，市政設施等配套設施及 生活配套設施仍在開發中。 該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為 34,981.28平方米，將開發為一個住宅及商 業開發項目。據 貴集團告知，該物業預 計將於2022年12月竣工。該物業規劃建築 面積將約為52,466.31平方米。該物業的分 類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括 土地成本)估計約為人民幣292,000,000 元，其中約人民幣145,000,000元已於估值 日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途部 分於2059年5月8日屆滿，作住宅用途部分 於2089年5月8日屆滿。	於估值日期，該 物業在建。	168,000,000 (貴集團應佔51.0% 權益：人民幣 85,680,000元)

附註：

- 根據日期為2019年4月16日的國有土地使用權出讓合同—第C13080020190013號，佔地面積約34,981.28平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有51.0%權益的附屬公司承德川達房地產開發有限公司(「承德川達」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣94,440,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第130803201900006號，承德川達已獲授上述佔地面積約34,981.28平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—冀(2019)承德市不動產權第0000004號，佔地面積約34,981.28平方米的上述地塊的土地使用權已授予承德川達，作商業用途部分於2059年5月8日屆滿，作住宅用途部分於2089年5月8日屆滿。
4. 根據承德川達獲授的建設工程規劃許可證—建字第130803201900015號，建築面積約52,466.31平方米的承德蘭台府•樾山已獲批准建設。
5. 根據承德川達獲授的建築工程施工許可證—第130803201910150201號，有關地方部門已就建築面積約52,466.31平方米的承德蘭台府•樾山授出施工許可。
6. 根據承德川達獲授的(承)房預售證第2020012號，貴集團可以將承德蘭台府部分(相當於建築面積約15,352.61平方米)出售予買家。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	40,145.58	
	零售	59.14	
	配套設施	2,488.31	
	停車位	8,863.71	195
	其他	909.57	
	總計：	52,466.31	195

8. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約2,533.90平方米的多個住宅單位已預售予多位第三方，總代價人民幣19,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
9. 該物業的市值將為人民幣341,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元，一樓零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣24,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，承德川達合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 承德川達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 承德蘭台府•樾山有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
28.	吉林凱旋公館未出售單位，位於中國吉林省長春市淨月開發區新城西街	吉林凱旋公館位於新城西街，風光優美。該位置靠近淨月潭國家風景區，為新開發住宅區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該項目佔用5幅地塊，總佔地面積約為132,188.00平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目，於2016年至2020年分多個階段落成。 該物業包括吉林凱旋公館的未出售單位，總建築面積約為7,383.70平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2083年1月31日屆滿，作商業用途部分於2053年1月31日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	22,000,000 (貴集團應佔55.0%權益：人民幣12,100,000元) (請參閱附註8)

附註：

- 根據5份國有土地使用權證—長國用(2014)第081000314及081000315號及長國用(2016)第081000235至081000237號，總佔地面積約132,188.00平方米的5幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司擁有55.0%的附屬公司吉林省領地房地產開發有限公司(「吉林領地」)，作住宅用途部分於2083年1月31日屆滿，作商業用途部分於2053年1月31日屆滿。
- 根據吉林領地獲授的2份建設工程規劃許可證—建字第220000201400202及220000201600399號，總建築面積約426,900.48平方米的吉林凱旋公館(包括該物業)已獲批准建設。
- 根據吉林領地獲授的6份建築工程施工許可證—第220102201309070101、220110201702200101、220102201309070101及220110201704250101號，有關地方部門已就總建築面積約406,892.51平方米的吉林凱旋公館(包括該物業)授出施工許可。

4. 根據吉林領地獲授的11份預售許可證—長房售證(2014)第259號，長房售證(2015)第036、180及211號、長房售證(2016)第226、119及049號、長房售證(2017)第343、120及180及長房售證(2018)第031號，貴集團有權向買方出售吉林凱旋公館的部分(總建築面積約342,827.83平方米(包括該物業))。
5. 根據吉林領地獲授的22份建築工程竣工驗收證明書/報告，總建築面積約406,734.88平方米的吉林凱旋公館(包括該物業)已竣工並通過驗收。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團持有的待售物業	住宅	719.91	
	幼兒園	3,155.17	
	配套設施	2,872.61	
	停車位	<u>636.01</u>	<u>22</u>
	總計：		<u>7,383.70</u>

7. 據貴集團告知，該物業建築面積約2,872.61平方米的一幢配套樓宇已預售予一名獨立第三方，代價為人民幣16,000,000元，而該物業總建築面積約3,155.17平方米的幼兒園已預售予一名獨立第三方，代價為人民幣20,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該配套樓宇市值及附註8所述幼兒園參考市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
8. 貴集團表示不會領取總建築面積約3,791.18平方米的幼兒園及22個停車位的房屋所有權證。因此，我們並無賦予上述物業部分商業價值。然而，假定該等物業部分可自由轉讓，吾等認為上述物業部分於估值日期的市值為人民幣22,000,000元，僅供參考。
9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣9,000元，停車位每個人民幣71,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註1所述相關國有土地使用權證，吉林領地合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 吉林領地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 吉林領地有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. 預售許可證 | 部分 |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| f. 房屋所有權證／不動產權證(房屋) | 無 |
12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
29.	滎陽•領地天嶼，位於中國河南省鄭州市滎陽市京城路與工業東路交匯處西北側	滎陽•領地天嶼位於京城路與工業東路交匯處西北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。	於估值日期，該物業在建。	172,000,000 (貴集團應佔70.0%權益：人民幣120,400,000元)
		該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為29,395.73平方米，現正開發為住宅開發項目，該物業預計將於2021年12月竣工，而竣工後，該物業的規劃建築面積將為80,193.11平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		據貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣321,000,000元，其中約人民幣159,000,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2089年9月28日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2019年9月5日的國有土地使用權出讓合同—410182-CR-2019-066，佔地面積約29,395.73平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予貴公司持有70.0%權益的附屬公司鄭州泛達房地產開發有限公司(「鄭州泛達」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣82,850,000元。
- 根據不動產權證(土地)—豫(2019)滎陽市不動產權第0040354號，上述佔地面積約29,395.73平方米的一幅地塊的土地使用權已出讓予鄭州泛達，作住宅用途，於2089年9月28日屆滿。

3. 根據建設用地規劃許可證—榮規地字第410182201916075號，鄭州泛達已獲授上述佔地面積約29,395.73平方米地塊的規劃許可。
4. 根據鄭州泛達獲授的建設工程規劃許可證—榮規建字第410182201926050號，總建築面積約80,193.11平方米的榮陽•領地天嶼已獲批准建設。
5. 根據鄭州泛達獲授的3份建築工程施工許可證—第410182201912250101號、第410182202003280201號及第410182202005270101號，有關地方部門已就總建築面積約80,193.11平方米的榮陽•領地天嶼授出施工許可。
6. 根據鄭州泛達獲授的3份預售許可證(2020)鄭房預字第 XY 2010、2045及2081號，貴集團可以將榮陽•領地天嶼部分(相當於總建築面積約55,614.68平方米)出售予買家。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	56,321.98	
	零售	884.04	
	配套設施	1,980.88	
	停車位	16,273.48	541
	其他	<u>4,732.73</u>	
		總計：	<u>80,193.11</u>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約15,128.48平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣90,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣392,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元，一樓零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣16,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註2所述相關不動產權證(土地)，鄭州泛達合法有效地擁有該物業的土地使用權；及
 - b. 鄭州泛達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文。
 - c. 鄭州泛達有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類 — 貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
30.	吉林環球貿易中心部分物業，位於中國吉林省長春市淨月開發區彩宇大街以東	吉林環球貿易中心為設有辦公及零售部分的綜合體，於2014年至2017年間竣工。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業包括吉林環球貿易中心未售部分，總建築面積約為76,321.81平方米，作零售用途。 該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，於2060年7月23日屆滿。	於估值日期，該物業總建築面積約75,893.80平方米的多個單位已出租予多個租戶，而餘下部分約428.01平方米為空置。	723,000,000 (貴集團應佔55.0%權益：人民幣397,650,000元)

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證—長國用(2015)第081000868及081000869號，總佔地面積約44,925.00平方米的上述2幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司持有55.0%權益的附屬公司吉林省領地房地產開發有限公司(「吉林領地」)，作住宅及商業用途，於2060年7月23日屆滿。
2. 根據91份不動產權證，總建築面積約76,321.81平方米的該物業歸吉林領地所有。相關土地使用權已授予吉林領地，作商業服務用途，於2060年7月23日屆滿。
3. 根據124份租賃協議，總建築面積約75,893.80平方米的物業部分租賃予多名獨立租戶作零售用途，到期日介乎2020年11月14日至2033年11月23日，於估值日期應收的每月租金總額約為人民幣1,200,000元，不包括管理費、水電費。
4. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
 - a. 對該物業零售單位進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；

- b. 該等可資比較物業一樓零售單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣96元至人民幣145元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金；
 - c. 根據吾等的調研，於估值日期，相似零售物業的穩定市場收益率介乎5.0%至6.5%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對商業單位採用市場收益率5.5%。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註2所述相關不動產權證，吉林領地已合法取得該物業的房屋所有權。
6. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 不動產權證 | 有 |
7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第三類—貴集團在中國持作投資物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
31.	商丘領地蘭台府，位於中國河南省商丘市睢陽區振興路與南京西路交匯處	<p data-bbox="491 406 943 512">商丘領地蘭台府位於振興路與南京西路交匯處。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p data-bbox="491 555 943 959">該物業包括2幅地塊，總佔地面積約為59,697.77平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於估值日期正在建(「在建工程」)且預計將於2021年12月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程總規劃建築面積將約為91,424.92平方米。截至估值日期，該項目餘下部分(「土地部分」)(按地積比率計算的建築面積約為102,442.23平方米)未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p data-bbox="491 1002 943 1144">據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣457,000,000元，其中約人民幣329,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p data-bbox="491 1187 943 1289">該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年8月7日屆滿，作商業服務用途部分於2058年8月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建工程正在施工，而土地部分為空地，作未來開發。	508,000,000 (貴集團應佔51.0%權益：人民幣259,080,000元)

附註：

1. 根據2份日期為2018年5月8日的國有建設用地使用權出讓合同—商睢出讓(2018)第21-1及22-1號及2份日期為2018年6月1日的補充合同，總佔地面積約59,697.77平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有51.0%權益的附屬公司商丘川達房地產開發有限公司(「商丘川達」)，作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣277,577,300元。
2. 根據2份建設用地規劃許可證—地字第(2018)第100及101號，商丘川達已獲授上述總佔地面積約59,697.77平方米地塊的規劃許可。
3. 根據2份不動產權證(土地)—商丘市不動產權第0019310號及第0019311號，總佔地面積約59,697.77平方米的上述地塊的土地使用權已授予商丘川達，作住宅用途部分於2088年8月7日屆滿，作商業服務用途部分於2058年8月7日屆滿。
4. 根據商丘川達獲授的建設工程規劃許可證—建字第(2018)第52號，總建築面積約148,949.87平方米的物業部分已獲批准建設。
5. 根據商丘川達獲授的建築工程施工許可證—第411403201902030101號，有關地方部門已就總建築面積約91,424.92平方米的物業在建工程部分授出施工許可。
6. 根據商丘川達獲授的4份預售許可證—(2019)商房預售證第74、85及194號以及(2020)商字預(銷)售證字第113號， 貴集團有權向買方出售商丘領地蘭台府的部分(總建築面積約85,971.13平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業(在建工程)	住宅	86,730.23	
	零售	1,158.44	
	配套設施	3,536.25	
	小計：	91,424.92	
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	55,587.46	
	零售	1,411.97	
	配套設施	3,367.70	
	停車位	32,707.83	不適用
	其他	9,349.20	
	小計：	102,424.16	不適用
	總計：	193,849.08	不適用

8. 據 貴集團告知，該物業總規劃建築面積約23,571.16平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣133,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業在建工程的市值將為人民幣545,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
 - a. 進行估值時，吾等已識別及分析與第四類物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,000元至人民幣7,000元，一樓零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣14,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
 - b. 進行估值時，吾等已參考與第五類物業具有類似特徵的物業所在地的土地售價。該等可資比較地塊的樓面地價介乎：住宅及商業用途每平方米人民幣1,600元至人民幣1,900元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的樓面地價。
11. 根據2份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 商丘川達合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，商丘川達有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 商丘川達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 商丘川達有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

13. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	建設工程規劃許可證	部分
e.	建築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h.	不動產權證(房屋)	不適用

14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣元
第四類—貴集團持有的開發 中物業	353,000,000	51.0%	180,030,000
第五類—貴集團持作日後發 展的物業	155,000,000	51.0%	79,050,000
總計：	508,000,000	51.0%	259,080,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
32.	駐馬店皇家蘭台一期，位於中國河南省駐馬店市驛城區天中山大道與建設大道交匯處西北側	<p>駐馬店皇家蘭台一期位於天中山大道與建設大道交匯處西北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業所佔4幅地塊的總佔地面積約為182,936.08平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2021年6月竣工，而竣工後，該物業規劃建築面積將約為404,443.70平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,570,000,000元，其中約人民幣927,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年10月4日屆滿，作商業用途部分於2058年10月4日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	<p>1,077,000,000</p> <p>(貴集團應佔70.0%權益：人民幣753,900,000元)</p>

附註：

- 根據4份日期為2018年8月15日的國有土地使用權出讓合同—4111702-CR-2018-YC004號至007號，總佔地面積約182,936.08平方米的4幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬店盛世匯通房地產開發有限公司(「駐馬店盛世匯通」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣293,611,878.75元。
- 根據4份建設用地規劃許可證—駐規地字第411701201800067至411701201800070號，駐馬店盛世匯通已獲授上述總佔地面積約182,936.08平方米地塊的規劃許可。

3. 根據4份不動產權證(土地)—豫(2018)駐馬店市不動產權證第0021850、0021858、0023169及0023170號，總佔地面積約182,936.08平方米的上述地塊的土地使用權已授予駐馬店盛世匯通，作住宅用途部分於2088年10月4日屆滿，作商業用途部分於2058年10月4日屆滿。
4. 根據駐馬店盛世匯通獲授的3份建設工程規劃許可證—駐規建字第411701201800117、411701201800118及411701202000001號，總建築面積約404,443.70平方米的駐馬店皇家蘭台一期已獲批准建設。
5. 根據駐馬店盛世匯通獲授的5份建築工程施工許可證—第412801201812050101、412801201812050201、4117021909120101-SX-001、4117021910280101-SX-001及4117022006220001-SX-001號，有關地方部門已就總建築面積約404,443.70平方米的駐馬店皇家蘭台一期授出施工許可。
6. 根據駐馬店盛世匯通獲授的52份預售許可證，貴集團有權向買方出售駐馬店皇家蘭台一期的部分(總建築面積約309,791.89平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	309,516.04	
	零售	4,681.01	
	配套設施	1,476.10	
	停車位	46,862.45	2,504
	其他	41,908.10	
	總計：	<u>404,443.70</u>	<u>2,504</u>

8. 據貴集團告知，該物業總規劃建築面積約277,235.47平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,561,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,931,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,000元至人民幣7,000元；零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣20,000元，停車位每個人民幣40,000元至人民幣60,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，駐馬店盛世匯通合法有效地擁有該物業的土地使用權。
 - b. 駐馬店盛世匯通已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 駐馬店盛世匯通有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
33.	駐馬店皇家蘭台二期，位於中國河南省駐馬店市驛城區張台路與建設大道交匯處東北側	<p>駐馬店皇家蘭台二期位於張台路與建設大道交匯處東北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業所佔地塊的佔地面積約為70,590.49平方米，將開發為總規劃建築面積約200,881.51平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，截至估值日期，該項目未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年10月4日屆滿，作商業用途部分於2058年10月4日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	159,000,000 (貴集團應佔70.0%權益：人民幣111,300,000元)

附註：

- 根據日期為2018年8月15日的國有土地使用權出讓合同—4111702-CR-2018-YC第003號，佔地面積約70,590.49平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬店盛世偉光房地產開發有限公司（「駐馬店盛世偉光」），作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣129,181,109元，按地積比率計算的建築面積約為155,299.69平方米。
- 根據建設用地規劃許可證—駐規地字第411701201800071號，佔地面積約70,590.49平方米的上述地塊規劃許可已授予駐馬店盛世偉光。
- 根據不動產權證（土地）—豫(2018)駐馬店市不動產權證第0003408號，佔地面積約70,590.49平方米的上述地塊的土地使用權已授予駐馬店盛世偉光，作住宅用途部分於2088年10月4日屆滿，作商業用途部分於2058年10月4日屆滿。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第五類—貴集團在中國持作日後開發的物業	住宅	150,904.00	
	配套設施	9,342.09	
	停車位	26,511.33	不適用
	其他	14,124.09	
	總計：	200,881.51	不適用

5. 進行估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商住兩用用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,100元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
6. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註3所述相關不動產權證(土地)，駐馬店盛世偉光合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，駐馬店盛世偉光有權佔用及使用該地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
8. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| e. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| f. 預售許可證 | 不適用 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第五類—貴集團在中國持作日後開發的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
34.	駐馬店皇家蘭台三期，位於中國河南省駐馬店市驛城區李莊路與春柳路交匯處西南側	<p>駐馬店皇家蘭台三期位於李莊路與春柳路交匯處西南側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業所佔地塊的佔地面積約為75,862.51平方米，將開發為規劃建築面積約208,354.51平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，截至估值日期，該項目未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年12月9日屆滿，作商業用途部分於2058年12月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	<p>171,000,000</p> <p>(貴集團應佔70.0%權益：人民幣119,700,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2018年10月9日的國有土地使用權出讓合同—411702-CR-2018-YC第021號，佔地面積約75,862.51平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬店盛世偉匯房地產開發有限公司(「駐馬店盛世偉匯」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣125,173,043元，按地積比率計算的建築面積約為166,897.39平方米。
- 根據建設用地規劃許可證—駐規地字第411701201900019號，佔地面積約75,862.51平方米的上述地塊規劃許可已授予駐馬店盛世偉匯。
- 根據不動產權證(土地)—豫(2020)駐馬店市不動產權證第0007190號，佔地面積約75,862.51平方米的上述地塊的土地使用權已授予駐馬店盛世偉匯，作住宅用途部分於2088年12月9日屆滿，作商業用途部分於2058年12月9日屆滿。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第五類— 貴集團在中國持作日後開發的物業	住宅	161,564.00	
	配套設施	4,988.80	
	停車位	28,622.31	不適用
	其他	13,179.40	
	總計：	208,354.51	不適用

5. 進行估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商住兩用用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,100元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註3所述相關不動產權證(土地)，駐馬店盛世偉匯合法有效地擁有該物業的土地使用權。
7. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 無 |
| e. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| f. 預售許可證 | 不適用 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
8. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第五類— 貴集團在中國持作日後開發的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
35.	駐馬店皇家蘭台四期，位於中國河南省駐馬店市驛城區銅山大道與建設大道交匯處東北側	<p>駐馬店皇家蘭台四期位於驛城區銅山大道與建設大道交匯處東北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業所佔3幅地塊的總佔地面積約為168,489.17平方米，將開發為總規劃建築面積約339,235.84平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，截至估值日期，該項目未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，商業用途部分於2058年10月4日屆滿，住宅用途部分於2088年10月4日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	292,000,000 (貴集團應佔70.0%權益：人民幣204,400,000元)

附註：

- 根據3份日期為2018年8月26日的國有土地使用權出讓合同—4111702-CR-2018-YC第008至010號，總佔地面積約168,489.17平方米的3幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬店偉昇房地產開發有限公司(「駐馬店偉昇」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣270,171,698元，按地積比率計算的建築面積約為266,704.02平方米。
- 根據3份建設用地規劃許可證—駐規地字第411701201800078至411701201800080號，駐馬店偉昇已獲授上述總佔地面積約168,489.17平方米地塊的規劃許可。

3. 根據3份不動產權證(土地)—豫(2019)駐馬店市不動產權證第0007342、0007343及0027912號，總佔地面積約168,489.17平方米的上述地塊的土地使用權已授予駐馬店偉昇，作商業用途部分於2058年10月4日屆滿，作住宅用途部分於2088年10月4日屆滿。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第五類—貴集團持作日後開發的物業	住宅	260,511.02	
	配套設施	13,798.00	
	停車位	23,121.22	不適用
	其他	41,805.60	
	總計：	339,235.84	不適用

5. 進行估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商住兩用用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,100元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註3所述相關不動產權證(土地)，駐馬店偉昇合法有效地擁有該物業的土地使用權。

7. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用

8. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第五類—貴集團在中國持作日後開發的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
36.	駐馬店皇家蘭台五期，位於中國河南省駐馬店市驛城區李莊路與春柳路交匯處東南側及張台路與建設大道交匯處西北側	<p>駐馬店皇家蘭台五期位於李莊路與春柳路交匯處東南側及張台路與建設大道交匯處西北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業所佔2幅地塊的總佔地面積約為156,269.62平方米，將開發為總規劃建築面積約388,318.06平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，截至估值日期，該物業未動工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途部分於2058年12月9日屆滿，作住宅用途部分於2088年12月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	358,000,000 (貴集團應佔70.0%權益：人民幣250,600,000元)

附註：

- 根據2份日期為2018年10月9日的國有土地使用權出讓合同—4111702-CR-2018-YC第022及023號，總佔地面積約156,269.62平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬店偉順房地產開發有限公司(「駐馬店偉順」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣271,905,850元，按地積比率計算的建築面積約為343,789.00平方米。
- 根據2份建設用地規劃許可證—駐規地字第411701201900017至411701201900018號，駐馬店偉順已獲授上述總佔地面積約156,269.62平方米地塊的規劃許可。

3. 根據2份不動產權證(土地)—豫(2019)駐馬店市不動產權證第0005716及0005717號，總佔地面積約156,269.62平方米的上述地塊的土地使用權已授予駐馬店偉順，作商業用途部分於2058年12月9日屆滿，作住宅用途部分於2088年12月9日屆滿。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第五類—貴集團持作日後開發的物業	住宅	286,412.00	
	零售	5,000.00	
	配套設施	15,821.60	
	停車位	49,474.76	不適用
	其他	31,609.70	
	總計：	388,318.06	不適用

5. 進行估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商住兩用用途的樓面地價介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,100元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

6. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註3所述相關不動產權證(土地)，駐馬店偉順合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，駐馬店偉順有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。

8. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	無
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用

9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第五類—貴集團在中國持作日後開發的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
37.	荊州領地蘭台府，位於中國湖北省荊州市荊北新區楚天路與東橋路交匯處西北側	荊州領地蘭台府位於楚天路與東橋路交匯處西北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業所佔地塊佔地面積約為54,069.60平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計於2021年12月竣工，而竣工後，該物業的規劃建築面積將約為208,275.43平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,153,000,000元，其中約人民幣854,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年1月16日屆滿，作商業用途部分於2059年1月16日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	985,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣985,000,000元)

附註：

- 根據日期為2019年1月18日的國有土地使用權出讓合同—鄂JZ(00)-2019-00002，佔地面積約54,069.60平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司荊州領創房地產開發有限公司(「荊州領創」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣427,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—鄂規用地字第JGB20190004號，荊州領創已獲授上述佔地面積約71,388.50平方米(包括佔地面積約17,318.90平方米的政府所需用地)地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—鄂(2019)荊州市不動產權第0020461號，佔地面積約54,069.60平方米的上
述地塊的土地使用權已授予荊州領創，作住宅用途部分於2089年1月16日屆滿，作商業用途部分於
2059年1月16日屆滿。
4. 根據荊州領創獲授的建設工程規劃許可證—鄂規工程建字第JGC20190029號，總建築面積約
208,275.43平方米的荊州領地蘭台府已獲批准建設。
5. 根據荊州領創獲授的2份建築工程施工許可證—第4210011904260107-SX-010及4210011904260107-
SX-011號，有關地方部門已就總建築面積約208,274.00平方米的荊州領地蘭台府授出施工許可。
6. 根據荊州領創獲授的4份預售許可證—鄂荊州商預字(2019)第025及048號、鄂荊州商預字(2020)006
及010號，貴集團有權向買方出售荊州領地蘭台府的部分(總建築面積約150,450.44平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	145,078.93	
	零售	4,797.64	
	幼兒園	1,920.34	
	低收入住房	8,119.70	
	配套設施	2,157.38	
	停車位	36,678.34	1,435
	其他	9,523.10	
	總計：		<u>208,275.43</u>

8. 據貴集團告知，該物業總規劃建築面積約97,354.88平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第
三方，總代價為人民幣813,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值
中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,347,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在
市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可
資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣9,000元，一樓零售單位每平方米
人民幣35,000元至人民幣40,000元，停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物
業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設
單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，荊州領創合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 荊州領創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 荊州領創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
38.	荊州領地鳳鳴蘭台， 位於中國湖北省荊州 市荊州區鳳鳴大道 66號	荊州領地鳳鳴蘭台位於鳳鳴大道66號。該 位置為新開發區，市政設施等公共設施及 配套設施仍在開發中。 該物業所佔地塊佔地面積約為48,398.90平 方米，將被開發為一個住宅及商業開發項 目。該物業預計於2022年8月竣工，而竣工 後，該物業的規劃建築面積將約為 188,087.61平方米。該物業的分類、用途 及規劃建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括 土地成本)估計約為人民幣1,136,000,000 元，其中約人民幣716,000,000元已於估值 日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部 分於2089年8月20日屆滿，作商業用途部分 於2059年8月20日屆滿。	於估值日期，該 物業在建。	895,000,000 (貴集團應佔全部權 益：人民幣 895,000,000元)

附註：

- 根據日期為2019年7月25日的國有土地使用權出讓合同及補充協議—鄂JZ(00)—2019-00010號，佔
地面積約48,398.90平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司荊州領悅房
地產開發有限公司(「荊州領悅」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自
土地交付日期起為期40年。總地價為人民幣510,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證—鄂規用地字第JGB20190024號，荊州領悅已獲授上述佔地面積約72,803.70平方米(包括物業規劃佔地面積約48,398.90平方米)地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—鄂(2019)荊州市不動產權第0045367號，佔地面積約48,398.90平方米的上述地塊的土地使用權已授予荊州領悅，作商業用途部分於2059年8月20日屆滿，作住宅用途部分於2089年8月20日屆滿。
4. 根據荊州領悅獲授的建設工程規劃許可證—鄂規工程建字第JGC20190087號，建築面積約188,087.61平方米的荊州領地鳳鳴蘭台已獲批准建設。
5. 根據荊州領悅獲授的2份建築工程施工許可證—第4210011910150001-SX-001及002號，有關地方部門已就總建築面積約188,087.64平方米的荊州領地鳳鳴蘭台授出施工許可。
6. 根據荊州領悅獲授的3份預售許可證—鄂荊州商預字(2019)第065號、鄂荊州商預字(2020)021、027及043號，貴集團有權向買方出售荊州領地鳳鳴蘭台(總建築面積約89,586.24平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	128,852.96	
	零售	4,006.84	
	配套設施	2,087.94	
	低收入住房	10,181.26	
	停車位	37,058.61	1,282
	其他	5,900.00	
	總計：	<u>188,087.61</u>	<u>1,282</u>

8. 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約25,853.46平方米的多個住宅單位已預售予多位第三方，總代價人民幣254,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
9. 該物業的市值將為人民幣1,455,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣11,000元，一樓零售單位每平方米人民幣23,000元至人民幣28,000元，停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，荊州領悅合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 荊州領悅已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 荊州領悅有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
39.	樂山亞馬遜的多個零售單位，位於中國四川省樂山市市中區龍游路418及424號	<p>樂山亞馬遜為一個住宅及商業開發項目，於2014年竣工。其設有完善的公共交通，該物業附近主要為住宅及商業開發區。</p> <p>該物業包括樂山亞馬遜的多個零售單位，總建築面積約為3,493.31平方米，作商業用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2050年12月19日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業建築面積約1,478.00平方米的部分出租予一名獨立第三方作零售用途，而總建築面積約2,015.31平方米的餘下部分則空置。</p>	<p>24,100,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣24,100,000元)</p>

附註：

- 根據3份國有土地使用權證—樂城國用(2015)第215286、215287及215288號，佔地面積約46,846.87平方米的土地使用權出讓予 貴公司間接全資附屬公司領地集團有限公司(「領地集團」)的分部領地集團股份有限公司樂山分公司(「領地樂山」)，作商業用途，於2050年12月19日屆滿。
- 根據3份房屋所有權證—樂房權證樂山市字第企業201503190212、川(2019)樂山市不動產權第0027253及0027255號，總建築面積約3,493.31平方米的物業由領地樂山擁有。

3. 根據租賃協議，建築面積約1,478.00平方米的物業部分租賃予一名獨立第三方作零售用途，到期日為2034年12月31日，於估值日期應收的每月租金總額約為人民幣37,000元，不包括管理費、水電費。
4. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
 - a. 對該物業零售單位進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；
 - b. 該等可資比較物業一樓零售單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣60元至人民幣70元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金；
 - c. 根據吾等的調研，相似零售物業的穩定市場收益率介乎4.5%至6.5%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對零售單位採用市場收益率5.5%。
5. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據相關房屋所有權證，領地樂山合法擁有該物業的房屋所有權。對於上述已抵押的物業部分，領地樂山有權佔用及使用抵押物業，但已抵押物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
7. 主要證書／批文概列如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 房屋所有權證 有
8. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第三類—貴集團在中國持作投資物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
40.	樂山時代廣場部分物業，位於中國四川省樂山市市中區鳳凰路中段211號	<p>樂山時代廣場為7層商業樓宇，於2006年竣工。其設有完善的公共交通，該物業附近主要為住宅及商業開發區。</p> <p>該物業包括總建築面積為35,295.31平方米的樂山時代廣場未售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註4。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2042年8月6日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業建築面積約29,830.24平方米的部分(不包括停車位)出租予多名租戶作零售用途，而建築面積約5,465.07平方米的餘下部分為空置。</p>	<p>195,600,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣195,600,000元)</p>

附註：

- 根據8份國有土地使用權證—樂城國用(2010)第124054至124056號、樂城國用(2011)第146169至146171及156452號以及樂城國用(2012)第162833號，總佔地面積約4,782.20平方米物業的8幅地塊(該物業所在)土地使用權出讓予 貴公司的間接全資附屬公司領地房地產集團有限公司(「領地房地產」，現稱領地集團有限公司「領地集團」)，作商業用途，於2042年8月6日屆滿。
- 根據8份房屋所有權證—樂山市房權證企業字第企業15183、13836、12465、12464、13833、13834、16519及12466號，總建築面積約35,295.31平方米的物業由領地房地產擁有。
- 根據領地集團的分部領地集團股份有限公司樂山分公司(「領地樂山」)、領地房地產與多名獨立第三方訂立的5份租賃協議，建築面積約29,830.24平方米的物業部分租賃予多名租戶作零售用途，到期日介乎2023年9月14日至2028年4月19日，於估值日期應收的每月租金總額約為人民幣640,000元，不包括管理費、水電費。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第三類—貴集團持作投資物業	零售	29,830.46	
	停車位	4,503.76	124
	倉庫	961.09	
	總計：	35,295.31	124

5. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

- 對該物業零售單位及停車位進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；
- 該等可資比較物業一樓零售單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣98元至人民幣132元，停車位的市場租金介乎每月每個人民幣320元至人民幣350元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金；
- 根據吾等的調研，相似零售物業及停車位的穩定市場收益率介乎3.5%至6.5%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對零售單位、倉庫單位及停車位採用市場收益率5.5%。

6. 根據一份按揭合同，該物業部分已抵押予一名第三方。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據相關房屋所有權證，領地房地產合法擁有該物業的房屋所有權。由於該物業部分已抵押，領地房地產有權佔用及使用抵押物業，但該等部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。

8. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|-------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 房屋所有權證 | 有 |

9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第三類—貴集團在中國持作投資物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
41.	樂山亞馬遜一個零售單位及18個停車位，位於中國四川省市區龍游路412號；樂山時代廣場部分配套區域，位於鳳凰路中段211號	該物業包括樂山亞馬遜的1個零售單位及18個停車位以及樂山時代廣場的部分配套區域，總建築面積約為13,420.70平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註5。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途，於2050年12月19日及2080年12月19日屆滿。	於估值日期，該部分物業建築面積約6,061.50平方米的部分(不包括停車位)已出租予一名租戶，作零售用途，而餘下部分則為空置。	44,100,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣44,100,000元)

附註：

- 根據35份日期為2017年12月14日及2017年12月19日的銷售合同，該物業已售予貴公司的間接全資附屬公司西藏億美新實業有限公司(更名為西藏陸地實業有限公司，「西藏陸地」)，代價為人民幣20,689,200元。
- 根據18份不動產權證—川(2019)樂山市不動產權第0042494至0042497、0042792至0042795、0043138、0043139及0042912至0042919號，該物業總建築面積約452.05平方米的18個停車位由西藏陸地擁有。相關土地使用權已授予西藏陸地，作住宅用途，於2080年12月19日屆滿。
- 根據房屋所有權證—樂房權證樂山市字第201503190253號，總建築面積約9,814.60平方米的部分物業由貴公司的間接附屬公司領地集團有限公司(「領地集團」)擁有。於估值日期，上述物業房屋所有權證擁有人並未變更為西藏陸地。
- 根據西藏陸地與一名獨立第三方訂立的1份租賃協議，總建築面積約6,061.50平方米的部分物業租賃予一名租戶作零售用途，到期日為2034年12月31日，於估值日期應收的每月租金總額約為人民幣120,000元，不包括管理費、水電費。

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第三類—貴集團持作投資物業	零售	9,814.60	—
	配套設施	3,154.05*	
	停車位	<u>452.05</u>	<u>18</u>
	總計：	<u>13,420.70</u>	<u>18</u>

*: 貴集團表示不能獲得物業配套部分的房屋所有權證，因此吾等並無賦予該等部分商業價值。

6. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

- a. 對該物業零售單位及停車位進行估值時，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；
- b. 該等可資比較物業零售單位的單位租金介乎每月每平方米人民幣60元至人民幣70元，停車位的市場租金介乎每月每個人民幣320元至人民幣350元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的市場租金；及
- c. 根據吾等的調研，相似零售物業及停車位的穩定市場收益率介乎3.5%至6.5%。經考慮該物業的位置及特徵後，吾等於估值時對零售單位及停車位採用市場收益率5.5%。

7. 根據一份按揭合同，該物業部分已抵押予一名第三方。

8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 根據附註2所述相關不動產權證，西藏陸地已合法擁有房屋所有權；及
- b. 完成相關房屋所有權證擁有人的姓名變更前，西藏陸地無權處置附註3所述物業部分，但有權使用及租賃上述物業。抵押解除後，西藏陸地進行附註3所述房屋所有權證擁有人的姓名變更登記並無重大法律障礙。

9. 主要證書／批文概列如下：

a. 房屋所有權證／不動產權證 有

10. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第三類—貴集團在中國持作投資物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
42.	樂山海納公館的未售住宅及零售單位，位於中國四川省樂山市沐川縣沐源路1589號	樂山海納公館位於沐源路1589號。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 樂山海納公館所佔3幅地塊總佔地面積約為36,200.00平方米，為於2016年竣工的住宅及商業開發項目。 該物業包括樂山海納公館的未售住宅及零售單位，總建築面積約為6,904.02平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2083年4月21日屆滿，作商業用途部分於2053年4月21日屆滿。	於估值日期，該物業為空置待售。	112,000,000 (貴集團應佔51.0%權益：人民幣57,120,000元)

附註：

- 根據3份國有土地使用權證—沐國用(2013)第0378至0380號，總佔地面積約36,200.00平方米的3幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司擁有51.0%的附屬公司沐川海納房地產開發有限公司(「沐川海納」)，作住宅用途部分於2083年4月21日屆滿，作商業用途部分於2053年4月21日屆滿。
- 根據2份不動產權證—川(2017)沐川縣不動產權第0000111及0000115號，總建築面積約6,826.26平方米的物業部分由沐川海納擁有。有關土地使用權已授予沐川海納，作商業用途部分於2053年4月21日屆滿。
- 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約77.76平方米的一個住宅單位已預售予一位第三方，總代價人民幣340,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
- 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位人民幣21,000元至人民幣23,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
- 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註2所述相關不動產權證，沐川海納合法擁有該物業的房屋所有權。由於該物業已抵押，沐川海納有權佔用及使用該物業，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
7. 主要證書／批文概列如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 不動產權證 部分
8. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
43.	樂山蘭台府部分物業，位於中國四川省樂山市市中區青江新區三蘇路與瑞祥路交匯處東側	<p>樂山蘭台府位於三蘇路與瑞祥路交匯處東側。該位置為開發住宅區，交通網絡正在進一步完善。</p> <p>樂山蘭台府所佔地塊佔地面積約88,107.53平方米，現正開發為住宅及商業項目。該物業部分已於2020年竣工（「已竣工部分」），而其餘部分於估值日期正在施工（「在建工程」），預期於2021年12月年竣工。</p> <p>該物業包括樂山蘭台府已竣工部分的未售單位及在建工程。該物業的分類、用途及規劃建築面積的詳情載於附註6。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣563,000,000元，其中約人民幣496,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2087年8月10日屆滿，作商業用途部分於2057年8月10日屆滿。</p>	該物業未出售部分空置待售，其餘部分正在施工。	<p>908,000,000</p> <p>(貴集團應佔60.0%權益：人民幣544,800,000元)</p>

附註：

- 根據不動產權證(土地)一川(2017)樂山市不動產權第0015605號，佔地面積約88,107.53平方米的1幅地塊的土地使用權已授予 貴公司擁有60.0%的附屬公司樂山領悅房地產開發有限公司（「樂山領悅」），作住宅用途部分於2087年8月10日屆滿，作商業用途部分於2057年8月10日屆滿。

2. 根據樂山領悅獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第511100201800003、511100201800004、511100201800027及511100201800028號，總建築面積約359,131.21平方米的樂山蘭台府已獲批准建設。
3. 根據樂山領悅獲授的4份建築工程施工許可證—第511100201801190101S、511100201802090101S、511100201808100101S及511100201812280101S號，有關地方部門已就總建築面積約359,131.21平方米的樂山蘭台府(包括該物業)授出施工許可。
4. 根據樂山領悅獲授的14份預售許可證—樂市住建(2018)房預售證第8、15、21、28、65、91、92號及樂市住建(2019)房預售證第22、54、69、71、87及100號以及樂市住房建(2020)房預售證第032號，貴集團有權向買方出售樂山蘭台府的部分(總建築面積約317,460.20平方米)。
5. 根據樂山領悅獲授的2份建築工程竣工驗收證明書—2020年第6號及11號，總建築面積約219,686.68平方米的樂山蘭台府(包括該物業已竣工部分)已竣工並通過竣工驗收。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積	停車位數量
		／建築面積 (平方米)	
第二類—貴集團待售的物業 (已竣工部分)	住宅	4,137.10	
	零售	4,135.62	
	辦公	27,495.85	
	停車位	35,224.03	1,404
	小計	70,992.60	1,404
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	零售	14,127.03	
	辦公	98,957.74	
	配套設施	5,717.21	
	其他	20,858.87	
	小計	139,660.85	
	總計	210,653.45	1,404

7. 貴集團表示，第二類物業其中總規劃建築面積約54,806.70平方米的多個住宅、辦公室及零售單位和停車位已預售予多位第三方，總代價人民幣276,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

8. 據 貴集團告知，第四類物業總建築面積約90,346.29平方米的多個辦公及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣518,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的在建工程市值將為人民幣708,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,400元至人民幣7,800元、一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣22,000元、辦公室單位每平方米人民幣5,300元至人民幣5,800元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣75,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 樂山領悅合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，樂山領悅有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
 - 樂山領悅已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - 樂山領悅有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- 不動產權證(土地) 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 預售許可證 部分
 - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 部分
 - 不動產權證(房屋) 無
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期現況下的	貴集團應佔	於估值
	市值		日期 貴集團
	人民幣元	權益	應佔市值
			人民幣元
第二類—貴集團待售的物業	333,000,000	60.0%	199,800,000
第四類—貴集團持有的開發中物業	575,000,000	60.0%	345,000,000
總計	908,000,000	60.0%	544,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
44.	樂山天嶼未出售單位，位於中國四川省樂山市市中區翰林路與鳳凰路交匯處	<p>樂山天嶼位於翰林路與鳳凰路交匯處。該位置為開發住宅區，交通網絡正在進一步完善。</p> <p>樂山天嶼所佔地塊佔地面積約29,795.86平方米，為住宅及商業項目，於2020年完成。</p> <p>該物業包括樂山天嶼的未售單位，總建築面積約16,796.09平方米。該物業的分類、用途及建築面積的詳情載於附註8。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年1月21日屆滿，作商業用途部分於2058年1月21日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置待售。	<p>75,000,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣75,000,000元)</p>

附註：

1. 根據日期為2017年12月5日的國有土地使用權出讓合同—5111002017-005號，佔地面積約29,795.86平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司樂山華匯達房地產開發有限公司(「樂山華匯達」)，作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣242,000,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第51110020180002號，樂山華匯達已獲授上述佔地面積約29,795.86平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—川(2018)樂山市不動產權第0004527號，佔地面積約29,795.86平方米的上述地塊(該物業所在)的土地使用權已授予樂山華匯達，作住宅用途部分於2088年1月21日屆滿，作商業用途部分於2058年1月21日屆滿。
4. 根據樂山華匯達獲授的建設工程規劃許可證—建字第511100201800020號，總建築面積約114,077.84平方米的樂山天嶼(包括該物業)已獲批准建設。

5. 根據樂山華匯達獲授的建築工程施工許可證—第511100201805160101S號，有關地方部門已就建築面積約114,077.84平方米的樂山天嶼(包括該物業)授出施工許可。
6. 根據樂山華匯達獲授的5份預售許可證—樂市住建(2018)房預售證第35、45、84、88號及樂市住建(2019)房預售證第28號，貴集團有權向買方出售樂山天嶼的部分(總建築面積約111,019.08平方米(包括該物業))。
7. 根據樂山華匯達獲授的建築工程竣工驗收證明書—2020年第12號，建築面積約114,254.36平方米的樂山天嶼(包括該物業)已完成並通過竣工驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	3,130.07	
	零售	1,545.87	
	停車位	12,120.15	441
	總計：	<u>16,796.09</u>	<u>441</u>

9. 據 貴集團告知，該物業總規劃建築面積約2,154.59平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣15,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,200元、一樓零售單位每平方米人民幣23,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 樂山華匯達合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，樂山華匯達有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受抵押所限制，直至抵押解除為止。
 - b. 樂山華匯達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 樂山華匯達有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| h. 不動產權證(房屋) | 沒有 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
45.	樂山瀾山，位於中國四川省樂山市市中區瑞祥路881號	<p>樂山瀾山位於市中區瑞祥路西側。該位置為開發中的住宅區，有多個住宅開發項目，交通網絡正在進一步完善。</p> <p>該物業所佔1幅地塊的佔地面積約為89,630.04平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2021年10月竣工，而竣工後，該物業總規劃建築面積將約為268,670.81平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,296,000,000元，其中約人民幣909,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2088年1月21日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	<p>1,114,000,000</p> <p>(貴集團應佔70.0%權益：人民幣779,800,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2017年12月5日的國有土地使用權出讓合同—511100-2017-006號，佔地面積約89,630.04平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司樂山華瑞房地產開發有限公司(「樂山華瑞」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣500,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第51110020180006號，樂山華瑞已獲授上述佔地面積約89,630.04平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—川(2018)樂山市不動產權第0006313號，佔地面積約89,630.04平方米的上述地塊的土地使用權已授予樂山華瑞，作住宅用途，於2088年1月21日屆滿。
4. 根據樂山華瑞獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第511100201800023、511100201800024、511100201900005及511100201900006號，總建築面積約268,670.81平方米的樂山瀾山已獲批准建設。
5. 根據樂山華瑞獲授的4份建築工程施工許可證—第511100201806070101S、511100201806070201S、511100201906250201S及511100201906250301S號，有關地方部門已就建築面積約268,670.81平方米的樂山瀾山授出施工許可。
6. 根據樂山華瑞獲授的15份預售許可證—樂山住建2018房預售證第57及80號及樂山住建2019房預售證第21、27、42、58、61、62、78、79、97及109號及樂山住建2020房預售證第004、021及041號，貴集團有權向買方出售樂山瀾山的部分(總建築面積約225,739.02平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	195,607.67	
	零售	2,266.25	
	配套設施	7,276.82	
	停車位	43,694.83	1,573
	其他	19,825.24	
	總計：	<u>268,670.81</u>	<u>1,573</u>

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約182,010.14平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,339,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,737,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：中層住宅單位每平方米人民幣6,500元至人民幣7,000元，高端低層住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣12,000元；一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣27,000元，停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 樂山華瑞合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，樂山華瑞有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
 - b. 樂山華瑞已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 樂山華瑞有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
46.	樂山國際公館未出售單位，位於中國四川省樂山市市中區玉桃街74號	<p>樂山國際公館位於岷江河東岸，風景優美，公共交通發達。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目、零售單位及學校。</p> <p>樂山國際公館所佔7幅地塊的總佔地面積約為127,204.09平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2019年竣工。</p> <p>該物業包括樂山國際公館未售單位，總建築面積約為3,693.81平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作綜合用途，於2044年2月27日屆滿。</p>	於估值日期，該物業空置待售。	<p>12,000,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣12,000,000元)</p>

附註：

- 根據7份國有土地使用權證—樂中國用(2010)第00224及00225號及樂中國用(2010)第00082至00086號，總佔地面積約127,204.09平方米的7幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴集團間接全資附屬公司樂山領地房地產開發有限公司(「樂山領地」)作綜合用途，為期50年，於2044年2月27日屆滿。
- 根據樂山領地獲授的6份建設工程規劃許可證—建字第511100201100124、511100201200081、511100201200083、511100201400005、511100201600034及511100201400012號，總建築面積約575,763.88平方米的樂山國際公館(包括該物業)已獲批准建設。
- 根據樂山領地獲授的7份建築工程施工許可證—第511102201112290101、511100201301090201、511100201301090101、5111100201403050101、511100201610110101S、511100201403190101及511100201511300101S號，有關地方部門已就總建築面積約575,762.90平方米的樂山國際公館(包括該物業)授出施工許可。

4. 根據樂山領地獲授的13份預售許可證—樂市住建(2012)房預售證第51號及樂市住建(2012)房預售證第13、24、48及37號及樂市住建(2014)房預售證第17號及樂市住建房預售證第19、30及48號及樂市住建(2016)房預售證第4、29、50及55號，貴集團有權向買方出售樂山國際公館的部分(總建築面積約557,386.90平方米(包括該物業))。
5. 根據樂山領地獲授的6份建築工程竣工驗收證明書—川樂備(2014)第42號、川樂備(2015)第47號、川樂備(2016)第46、70、71號及川樂備(2018)第06號，總建築面積約505,716.24平方米的樂山國際公館(包括該物業)建設已竣工並通過驗收。
6. 根據5份房屋所有權證—樂房權證樂山市字第201604060205、201604060501、201604070035、201604070182及201604070213號以及4份不動產權證—川(2019)樂山市不動產權證第0038889、0038892、0039159及0039395號，總建築面積約1,528.34平方米的物業零售單位及停車位部分由樂山領地擁有。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	801.91	
	零售	340.16	
	停車位	2,551.74	80
	總計：	3,693.81	80

8. 據貴集團告知，該物業總規劃建築面積約900.92平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣4,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業住宅單位的單價介乎每平方米人民幣7,500元至人民幣7,700元，停車位每個人民幣62,000元至人民幣68,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
10. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註6所述相關房屋所有權證，樂山領地合法擁有該物業的房屋所有權。

11. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|-----------------------|----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. 預售許可證 | 有 |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| f. 不動產權證(房屋) | 部分 |

12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
47.	遵義蘭台府，位於中國貴州省遵義市匯川區上海路與寧波路交叉口	遵義蘭台府位於上海路南側及鳳凰山公園北側，公共交通發達。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。	於估值日期，該物業在建。	649,000,000 (貴集團應佔55.0%權益：人民幣356,950,000元)
		該物業所佔1幅地塊的佔地面積約為39,759.46平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2022年6月竣工，而竣工後，該物業的規劃建築面積將約為130,977.00平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣874,000,000元，其中約人民幣535,000,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年6月17日屆滿，作商業用途部分於2059年6月16日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2019年6月17日的國有土地使用權出讓合同—520300-2019-CR-0098，佔地面積約39,760.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有55.0%權益的附屬公司貴州川達房地產開發有限公司(「貴州川達」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣362,620,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第520000201820101號，貴州川達已獲授上述佔地面積約39,760.00平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)一黔(2019)遵義市不動產權第0130333號，佔地面積約39,759.46平方米的上述地塊的土地使用權已授予貴州川達，作住宅用途部分於2089年6月17日屆滿，作商業用途部分於2059年6月16日屆滿。
4. 根據貴州川達獲授的建設工程規劃許可證—建字第520000201823403號，建築面積約130,977.00平方米的遵義蘭台府已獲批准建設。
5. 根據貴州川達獲授的2份建築工程施工許可證—第5203031910160001-SX-001及5203031910160001-SX-002號，有關地方部門已就總建築面積約130,977.00平方米的遵義蘭台府授出施工許可。
6. 根據貴州川達獲授的4份預售許可證—遵市商房預售遵字第(2019年)第172號及遵市商房預售遵字(2020年)第009、028及059號，貴集團有權向買方出售遵義蘭台府的部分(總建築面積約98,131.07平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	89,773.88	
	零售	8,357.19	
	配套設施	5,439.93	
	停車位	<u>27,406.00</u>	<u>723</u>
	總計：		<u>130,977.00</u>

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約27,195.83平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣282,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 倘若根據上述開發計劃已於估值日期完成物業並且可在市場自由轉讓，則該物業的市值應為人民幣1,242,000,000元。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣11,500元、一樓零售單位每平方米人民幣31,000元至人民幣39,000元及停車位每個人民幣90,000元至人民幣110,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，貴州川達合法有效地擁有該物業部分的土地使用權；
 - b. 貴州川達府已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 貴州川達有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
48.	眉山凱旋國際公館部分物業，位於四川省眉山市東坡區湖濱路與眉州大道交叉口西南角	眉山凱旋國際公館位於岷江河西岸及蘇轍公園南側，風光優美，公共交通發達。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。	於估值日期，該物業已竣工部分的未售單位為空置，在建工程正在施工。	1,465,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣1,465,000,000元)
		眉山凱旋國際公館所佔13幅地塊的總佔地面積約為256,302.68平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分已於2016年至2020年竣工(「已竣工部分」)。該項目餘下部分於估值日期正在建(「在建工程」)且預計將於2020年12月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程總規劃建築面積將約為169,496.87平方米。		
		該物業包括已竣工部分的未售單位及在建工程，總建築面積約為220,921.21平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣585,000,000元，其中約人民幣539,000,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2072年5月30日、2074年10月24日及2078年12月31日屆滿；作商業用途部分於2042年5月30日、2044年10月26日及2048年12月31日屆滿；及作綜合用途部分於2058年12月31日屆滿。		

附註：

1. 根據13份國有土地使用權證—眉市國用(2006)第0374至0376號及0107號、眉市國用(2008)第22570號、眉市國用(2009)第20094及11777號、眉市國用(2012)第03666、03667、05540、05539、05541及05542號，總佔地面積約256,302.68平方米的13幅地塊的土地使用權已授予 貴公司間接全資附屬公司領地房地產集團有限公司(「領地房地產」，已更名為領地集團有限公司(「領地集團」))，作住宅用途部分於2072年5月30日、2074年10月26日及2078年12月31日屆滿；作商業用途部分於2042年5月30日、2044年10月26日及2048年12月31日屆滿；及作綜合用途部分於2058年12月31日屆滿。
2. 根據領地房地產獲授的7份建設工程規劃許可證—建字第2013-52、2013-68、2013-74、2014-6、2015-121、2017-71及2018-42號，總建築面積約765,839.46平方米的眉山凱旋國際公館(包括該物業)已獲批准建設。
3. 根據領地房地產獲授的7份建築工程施工許可證—第513800201308080301、513800201309100301、513800201310010201、513800201404210101、513800201511040101、513800201712290101及513800201805280201號，有關地方部門已就總建築面積約765,839.46平方米的眉山凱旋國際公館(包括該物業)授出施工許可。
4. 根據領地房地產獲授的21份預售許可證—(2013)房預售證第67及75號、(2014)房預售證第15、21、25、41及44號、(2015)房預售證第37及68號、(2018)房預售證第7、18、20、25、41、44、50、58、73、78及94號及(2020)房預售證第35號， 貴集團有權向買方出售眉山凱旋國際公館的部分(包括該物業已竣工部分及在建工程部分，總建築面積約728,174.43平方米)。
5. 根據領地房地產獲授的48份建築工程竣工驗收證明書—備2016第114、105、106、107、116、115、112、111、110、109、108、113、117、135、134、133、132、131、130、129、128、127、126、125、124、123、122、121、120、119、118號、備2017第100號及備2020第18至33號以及2份建築工程竣工驗收備案表，該項目總建築面積約589,391.88平方米的已竣工部分的建設已竣工並通過驗收。
6. 根據領地房地產獲授的29份不動產權證—川(2017)眉山市不動產權第0013462、0013463、0013465、0013466、0013467、0013468、0013470、0013471、0013472、0013473、0013451、0013450、0013452、0013453、0013454、0013436、0013456、0013457、0013458、0013437、0013459、0013460、0013461、0007694、0007695及川(2019)眉山市不動產權第0021358、0025149、0025150及0024787號，該項目總建築面積約為65,829.61平方米的已竣工部分(包括該物業)由領地房地產擁有。

7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 ／建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業 (已竣工部分)	住宅	2,714.61	
	零售	21,242.78	
	停車位	27,466.95	1,123
	小計：	51,424.34	1,123
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	125,632.62	
	零售	1,282.85	
	配套設施	888.90	
	停車位	22,155.40	829
	其他	19,537.10	
	小計：	169,496.87	829
	總計：	220,921.21	1,952

8. 據 貴集團告知，第四類中該物業總建築面積約132,234.45平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,078,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,158,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,500元至人民幣8,800元、一樓零售單位每平方米人民幣24,000元至人民幣27,000元及停車位每個人民幣78,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該項目已竣工部分已抵押予一名第三方。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 根據附註1所述相關國有土地使用權證，領地房地產合法有效地擁有該物業部分的土地使用權；
 - 領地房地產已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；
 - 領地房地產有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分；及
 - 根據附註6所述相關不動產權證，領地房地產合法擁有該物業部分的房屋所有權。由於該項目已竣工部分的未售單位已抵押，領地房地產有權佔用及使用抵押物業，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
13. 主要證書／批文概列如下：
- 國有土地使用權證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 預售許可證 有
 - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 部分
 - 不動產權證(房屋) 部分
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣元
第二類—貴集團持有的待售物業	425,000,000	100.0%	425,000,000
第四類—貴集團持有的開發中物業	<u>1,040,000,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,040,000,000</u>
總計：	<u>1,465,000,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,465,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
49.	眉山凱旋廣場未出售單位，位於中國四川省眉山市東坡區蘇源路與東坡大道交匯處東北角	眉山凱旋廣場位於蘇源路與東坡大道交匯處東北角。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括沿街商店、學校和公園。 該項目所佔7幅地塊的總佔地面積約為73,975.87平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2012年至2015年分階段竣工。 該物業包括眉山凱旋廣場未售單位，總建築面積約為17,379.08平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2075年12月26日及2075年12月30日屆滿，作商業用途部分於2045年12月26日及2045年12月30日屆滿，作綜合用途部分於2055年12月27日屆滿。	於估值日期，該物業部分已短暫租予多名租戶作零售、辦公室及停車位用途，餘下部分空置待售。	64,000,000 (貴集團應佔78.5%權益：人民幣50,240,000元)

附註：

- 根據7份國有土地使用權證—眉市國用(2009)第11323、11339、11340、11341、11342、12789及12790號，總佔地面積約73,975.87平方米的7幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司擁有78.50%的附屬公司四川陸地房地產開發有限公司(「四川陸地」)，作住宅用途部分於2075年12月26日及2075年12月30日屆滿，作商業用途部分於2045年12月26日及2045年12月30日屆滿，作綜合用途部分於2055年12月27日屆滿。
- 根據四川陸地獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第2009-227、2011-13、2013-3及2013-9號，總建築面積約251,312.79平方米的眉山凱旋廣場(包括該物業)已獲批准建設。

3. 根據四川陸地獲授的4份建築工程施工許可證—第513800200912180101、513800201103180201、513800201302280101及513800201304150101號，有關地方部門已就總建築面積約259,623.98平方米的眉山凱旋廣場(包括該物業)授出施工許可。
4. 根據四川陸地獲授的13份預售許可證—(2010)房預售證第56、58號、(2011)房預售證第49、75號、(2013)房預售證第20、29、30、38、66、74號及(2014)房預售證第16、29及64號，貴集團有權向買方出售眉山凱旋廣場部分(總建築面積約247,029.90平方米(包括該物業))。
5. 根據四川陸地獲授的21份建築工程竣工驗收證明書—備2012第007至013號、016至018號、044至046號及備2015第071至078號，總建築面積約252,558.45平方米的眉山凱旋廣場(包括該物業)建設已竣工並通過驗收。
6. 根據四川陸地獲授的5份房屋所有權證及4份不動產權證—眉權房權證字第0199773、0268937、0268939、0268946及0301950號、川(2017)眉山市不動產權第0024791、0024792及0024793號及川(2019)眉山市不動產權第0021122號，總建築面積約34,891.54平方米的物業部分(包括該物業部分)由四川陸地擁有。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	零售	14,949.27	
	停車位	<u>2,429.81</u>	<u>75</u>
	總計：	<u>17,379.08</u>	<u>75</u>

8. 根據四川陸地與多名第三方訂立的11份租賃協議，該物業總建築面積約13,902.17平方米的部分短暫租予8名獨立第三方作零售、辦公室及停車位用途，到期日為2020年11月9日至2027年2月28日之間，於估值日期的應收月租總額約為人民幣398,000元(不包括管理費及水電費)。
9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約5,350.66平方米的多個零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣29,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元及停車位每個人民幣65,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同，該物業部分已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註6所述的相關房屋所有權證及不動產權證，四川陸地合法擁有該物業部分的房屋所有權。由於該物業部分已抵押，四川陸地有權佔用及使用已抵押部分，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
13. 主要證書／批文概列如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 建設工程規劃許可證 有
 - c. 建築工程施工許可證 有
 - d. 預售許可證 有
 - e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 有
 - f. 房屋所有權證／不動產權證(房屋) 部分
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
50.	眉山花嶼二期未出售單位，位於中國四川省眉山市東坡區蘇源路與崇光街交匯處東南角	眉山花嶼二期位於蘇源路與崇光街交匯處東南角。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 眉山花嶼二期所佔地塊佔地面積約為9,101.80平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2020年竣工。 該物業包括眉山花嶼二期未售單位，總建築面積約為5,543.71平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年1月31日屆滿，作商業用途部分於2058年1月31日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	19,000,000 (貴集團應佔60.0%權益：人民幣11,400,000元)

附註：

- 根據不動產權證(土地)一川(2018)眉山市不動產權第0006662號，佔地面積約9,101.80平方米的1幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予眉山唯創房地產開發有限公司(「眉山唯創」，貴公司間接附屬公司眉山領地房地產開發有限公司(「眉山領地」)擁有60.0%的附屬公司)，作住宅用途部分於2088年1月31日屆滿，作商業用途部分於2058年1月31日屆滿。
- 根據眉山唯創獲授的建設工程規劃許可證—建字第2018-29號，建築面積約44,369.10平方米的眉山花嶼二期(包括該物業)已獲批准建設。
- 根據眉山唯創獲授的建築工程施工許可證—第513800201804240101號，有關地方部門已就建築面積約44,369.10平方米的眉山花嶼二期(包括該物業)授出施工許可。

4. 根據眉山唯創獲授的3份預售許可證—(2018)房預售證第27及52號以及(2019)房預售證第86號，貴集團有權向買方出售眉山花嶼二期的部分(總建築面積約37,941.58平方米(包括該物業))。
5. 根據眉山唯創獲授的4份建築工程竣工驗收證明書—備(2020)第66至69號，總建築面積約44,280.26平方米的眉山花嶼二期的建設已竣工並通過驗收。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	零售	331.06	
	停車位	<u>5,212.65</u>	<u>197</u>
	總計：	<u>5,543.71</u>	<u>197</u>

7. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據附註1所述相關不動產權證(土地)，眉山唯創合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 眉山唯創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 眉山唯創有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分。

9. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|---|
| a. 不動產權證／不動產權證(土地) | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. 預售許可證 | 有 |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| f. 不動產權證(房屋) | 無 |
10. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
51.	眉山凱旋國際公館二期 的未售單位，位於 中國四川省眉山市東 坡區江鄉路與青衣街 交匯處東北角	眉山凱旋國際公館二期位於江公街東側及蘇轍公園南側，公共交通發達。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。 眉山凱旋國際公館二期所佔1幅地塊的佔地面積約為39,837.50平方米，為一個住宅開發項目，於2019年竣工。 該物業包括眉山凱旋國際公館二期未售單位，總建築面積約為8,179.22平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2085年8月4日屆滿，作商業用途部分於2055年8月4日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	58,000,000 (貴集團應佔57.0%權益：人民幣33,060,000元)

附註：

- 根據不動產權證(土地)一川(2016)眉山市不動產權第217828號，總佔地面積約39,837.50平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司擁有57.0%的附屬公司四川源地房地產開發有限公司(「四川源地」)，作住宅用途部分於2085年8月4日屆滿，作商業用途部分於2055年8月4日屆滿。
- 根據四川源地獲授的4份建設工程規劃許可證—建字第2014-121、2016-57、2016-118及2017-22號，總建築面積約182,585.21平方米的眉山凱旋國際公館二期(包括該物業)已獲批准建設。
- 根據四川源地獲授的5份建築工程施工許可證—第513800201412030101、513800201605250101、513800201607040101、513800201791190101及513800201705250101號，有關地方部門已就總建築面積約182,585.21平方米的眉山凱旋國際公館二期(包括該物業)授出施工許可。

4. 根據四川源地獲授的7份預售許可證—(2014)房預售證第77號及(2016)房預售證第46號、(2017)房預售證第11、20、33及53號、(2018)房預售證第26號，貴集團有權向買方出售眉山凱旋國際公館二期的部分(總建築面積約167,007.00平方米(包括該物業))。
5. 根據四川源地獲授的10份建築工程竣工驗收證明書—備2017第027號及備2018第044、045、046號及備2019第64至69號，總建築面積約177,868.51平方米的眉山凱旋國際公館二期(包括該物業)的部分建設已竣工並通過驗收。
6. 根據日期為2017年5月31日的不動產權證—川(2017)眉山市不動產權第00016724號，建築面積約4,523.84平方米的該物業(包括該物業)部分由四川源地擁有。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	零售	4,935.27	
	停車位	3,243.95	95
	總計：	<u>8,179.22</u>	<u>95</u>

8. 據貴集團告知，該物業總規劃建築面積約411.43平方米的多個零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣2,800,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣22,000元及停車位每個人民幣90,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
10. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據附註6所述相關不動產權證，四川源地合法擁有該物業部分的房屋所有權；及
 - b. 四川源地尚未取得未售停車位相關的房屋所有權。上述未售停車位建於四川源地已合法取得土地使用權的土地上，未售停車位已取得一切必要建設工程批文且已竣工並通過驗收。四川源地有權合法佔用、使用、出租及出售上述未出售停車位。

11. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|-----------------------|----|
| a. 不動產權證(土地) | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. 預售許可證 | 有 |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| f. 不動產權證(房屋) | 部分 |

12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
52.	眉山蘭台府，位於中國四川省眉山市阜成路與雙鳳街交匯處西北角	眉山蘭台府位於阜成路與雙鳳街交匯處西北角。該位置為一個成熟的住宅區。 該物業包括1幅地塊，佔地面積約為109,813.61平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2022年12月竣工，而竣工後，該項目總規劃建築面積將約為369,014.25平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,671,000,000元，其中約人民幣1,046,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年1月28日屆滿，作商業服務用途部分於2059年1月28日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	1,366,000,000 (貴集團應佔55.0%權益：人民幣751,300,000元)

附註：

- 根據日期為2019年1月29日的國有土地使用權出讓合同—第2018(S)-2號，佔地面積約109,813.61平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有55.0%權益的附屬公司眉山華瑞宏大置業有限公司(「眉山華瑞宏大」)，作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣577,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第2019-11號，眉山華瑞宏大已獲授上述佔地面積約109,813.61平方米地塊的規劃許可。

3. 根據一份不動產權證(土地)—川2019眉山市不動產權第0006738號，佔地面積約109,813.61平方米的上述地塊的土地使用權已授予眉山華瑞宏大，作住宅用途部分於2089年1月28日屆滿，作商業服務用途部分於2059年1月28日屆滿。
4. 根據眉山華瑞宏大獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第2019-19至2019-21號，總建築面積約369,014.25平方米的眉山蘭台府部分已獲批准建設。
5. 根據眉山華瑞宏大獲授的3份建築工程施工許可證—第513800201904040201、513800201904040301及513800202002260101號，有關地方部門已就總建築面積約369,014.25平方米的眉山蘭台府部分授出施工許可。
6. 根據眉山華瑞宏大獲授的10份預售許可證—2019房預售證第26、40、57、72、77及93號、2020房預售證第7、16、37及54號，貴集團有權向買方出售眉山蘭台府的部分(總建築面積約230,215.24平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	262,938.05	
	零售	10,863.14	
	配套設施	7,688.43	
	停車位	71,265.57	2,381
	其他	16,259.06	
	總計：		<u>369,014.25</u>

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約153,574.61平方米的多個住宅單位及零售單位及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,143,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣2,328,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣8,500元、中層住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元、一樓零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元及停車位每個人民幣50,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，眉山華瑞宏大合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，眉山華瑞宏大有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 眉山華瑞宏大已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 眉山華瑞宏大有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
53.	眉山觀江府，位於中國四川省眉山市東坡區濱江大道與齊通路交匯處西南角	眉山觀江府位於濱江大道與齊通路交匯處西南角。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。	於估值日期，該物業在建。	625,000,000 (貴集團應佔55.0%權益：人民幣343,750,000元)
		該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為65,694.74平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，該物業預計於2022年3月竣工，而竣工後，該物業的規劃建築面積將約為170,220.76平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣969,000,000元，其中約人民幣534,000,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年7月18日屆滿，商業用途部分於2059年7月18日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2019年7月19日的國有土地使用權出讓確認函—第S-6-1號，佔地面積約65,694.74平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有55.0%權益的附屬公司眉山川瑞達房地產開發有限公司(「眉山川瑞達」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣372,500,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2019-27號，眉山川瑞達已獲授佔地面積約65,694.74平方米的上述地塊的規劃許可。

3. 根據一份不動產權證(土地)—川(2019)眉山市不動產權第0031730號，佔地面積約65,694.74平方米的上述地塊的土地使用權已授予眉山川瑞達，作住宅用途部分於2089年7月18日屆滿，作商業用途部分於2059年7月18日屆滿。
4. 根據眉山川瑞達獲授的2份建設工程規劃許可證—建字第2019-64及2019-65號，總建築面積約170,220.76平方米的眉山觀江府已獲批准建設。
5. 根據眉山川瑞達獲授的2份建築工程施工許可證—第513800201910230201及513800201910230301號，有關地方部門已就總建築面積約170,220.76平方米的眉山觀江府授出施工許可。
6. 根據眉山川瑞達獲授的5份預售許可證—2019房預售證第95及96號、2020房預售證第21、36及48號，貴集團有權向買方出售眉山觀江府的部分(總建築面積約96,364.35平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	128,830.85	
	零售	1,560.67	
	配套設施	6,643.83	
	停車位	22,685.41	778
	其他	10,500.00	
	總計：		170,220.76

8. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約32,861.24平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣282,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,253,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣7,500元至人民幣8,500元、中層住宅單位每平方米人民幣12,500元至人民幣14,000元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 眉山川瑞達合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，眉山川瑞達有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 眉山川瑞達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 眉山川瑞達有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓確認函	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部分
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
54.	海豐天嶼部分物業， 位於中國廣東省汕尾 市海豐縣生態科技城 KJC-B07號地塊	<p>海豐天嶼位於生態科技城中心。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>海豐天嶼佔用一幅地塊，佔地面積約為35,774.20平方米，已開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分已於2020年竣工（「已竣工部分」）。該項目其餘部分於估值日期正在施工（「在建工程」），預期於2022年3月竣工。竣工後，在建工程的總規劃建築面積約110,935.69平方米。</p> <p>該物業包括海豐天嶼已竣工部分的未售單位及在建工程總建築面積約201,556.77平方米。該物業的分類、用途及建築面積的詳情載於附8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣577,000,000元，其中約人民幣414,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2088年5月7日屆滿。</p>	於估值日期，該物業已竣工部分的未售單位空置待售，在建工程正在施工。	<p>920,000,000</p> <p>（貴集團應佔全部權益：人民幣920,000,000元） （請參閱附註11）</p>

附註：

1. 根據日期為2018年5月29日的國有土地使用權出讓合同—2018(出)010及日期為2018年5月29日的補充合同，佔地面積約35,774.20平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司汕尾市領地房地產開發有限公司(「汕尾領地」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣454,953,100元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第1800014號，汕尾領地已獲授上述佔地面積約35,774.20平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—粵(2018)海豐縣不動產權第0006526號，佔地面積約35,774.20平方米的上述地塊的土地使用權已授予汕尾領地，作住宅用途，於2088年5月7日屆滿。
4. 根據汕尾領地獲授的一份建設工程規劃許可證—建字第1800035號，建築面積約203,818.08平方米的海豐天嶼部分已獲批准建設。
5. 根據汕尾領地獲授的2份建築工程施工許可證—第441521201810260501及441521201810160301號，有關地方部門已就總建築面積約203,666.32平方米的海豐天嶼授出施工許可。
6. 根據汕尾領地獲授的4份預售許可證—海預字第2018-017、2019-004、2020-001及2020-010號， 貴集團有權向買方出售海豐天嶼的部分(總建築面積約125,879.60平方米)。
7. 根據汕尾領地所獲的建築工程竣工驗收備案表，海豐天嶼建築面積約92,825.57平方米的部分施工已完成並且通過竣工驗收。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 ／建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類— 貴集團待售的物業 (已竣工部分)	住宅	71,388.31	
	零售	2,267.97	
	停車位	16,964.80	601
	小計：	90,621.08	601
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	86,308.91	
	零售	126.77	
	停車位	17,189.95	539
	配套設施	880.82	
	其他	6,429.24	
小計：	110,935.69	539	
總計：	201,556.77	1,140	

9. 據 貴集團告知，第二類物業總建築面積約64,242.93平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣393,000,000元，而第四類物業總建築面積約26,573.64平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣150,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物業在建工程的市值將為人民幣594,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
11. 貴集團表示無法領取第二類物業中總建築面積約16,964.80平方米的601個停車位的房屋所有權證。因此，吾等並無賦予上述物業部分商業價值。然而，假定該等物業部分可自由轉讓，吾等認為上述物業部分於估值日期的市值為人民幣29,000,000元，僅供參考。
12. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,200元、一樓零售單位每平方米人民幣22,000元至人民幣27,000元及停車位每個人民幣45,000元至人民幣60,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，汕尾領地合法有效地擁有該物業的土地使用權；
- b. 汕尾領地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- c. 汕尾領地有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

14. 主要證書／批文概列如下：

- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 部分 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |

15. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團 應佔權益	於估值 日期 貴集團 應佔市值 人民幣元
第二類— 貴集團待售的物業	489,000,000	100.0%	489,000,000
第四類— 貴集團持有的開發中物業	<u>431,000,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>431,000,000</u>
總計：	<u>920,000,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>920,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
55.	惠州蘭台府，位於中國廣東省惠州市惠城區北站新城金泉路	惠州蘭台府位於金泉路西側及白鐵路南側。該位置為新開發的住宅區，公共交通仍在建設中。距離惠城區政府需25分鐘車程。	於估值日期，該物業在建。	1,773,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣1,773,000,000元)
		該物業包括1幅地塊，佔地面積約為83,839.58平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2023年7月竣工，而竣工後，該物業總規劃建築面積將約為268,624.00平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,235,000,000元，其中約人民幣1,779,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年6月30日屆滿，作商業服務用途部分於2058年6月30日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2017年11月28日的國有土地使用權出讓合同—第441301-2017-000036號及日期為2017年12月8日的補充合同，佔地面積約83,839.60平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司惠州領地房地產開發有限公司(「惠州領地」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年。總地價為人民幣1,253,500,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第441302(2018)10009號，惠州領地已獲授上述佔地面積約99,165.00平方米地塊的規劃許可。

3. 根據一份不動產權證(土地)—粵(2018)惠州市不動產權第0102154號，佔地面積約83,839.58平方米的上述地塊的土地使用權已授予惠州領地，作住宅用途部分於2088年6月30日屆滿，作商業服務用途部分於2058年6月30日屆滿。
4. 根據惠州領地獲授的51份建設工程規劃許可證—建字第441302(2018)10328號及50份後續許可證，總建築面積約275,421.00平方米的惠州蘭台府已獲批准建設。
5. 根據惠州領地獲授的3份建築工程施工許可證—第441302201805250101、441302202006300101及441302201906270101號，有關地方部門已就總建築面積約268,624.00平方米的惠州蘭台府授出施工許可。
6. 根據惠州領地獲授的10份預售許可證—惠市房預許(2018)第160及189號、惠市房預許(2019)第054、116及178號、惠市房預許(2020)第067、035、016、072及086號，貴集團有權向買方出售惠州蘭台府的部分(總規劃建築面積約139,030.96平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	191,007.00	
	零售	7,198.00	
	停車位	67,580.00	1,984
	配套設施	523.00	
	其他	2,316.00	
	總計：		<u>268,624.00</u>

8. 據 貴集團告知，該物業總規劃建築面積約109,264.88平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,205,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣2,519,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣15,000元、一樓零售單位每平方米人民幣22,000元至人民幣25,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 惠州領地合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，惠州領地有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 惠州領地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 惠州領地有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	部分
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
56.	佛山海納瓏庭未售單位，位於中國廣東省佛山市禪城區輕工路	佛山海納瓏庭位於禪城區輕工路，公共交通便利。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。 佛山海納瓏庭佔用1幅地塊，佔地面積約為36,943.01平方米，為一個住宅開發項目，於2017年竣工。 該物業包括佛山海納瓏庭的未售單位，總建築面積約為6,574.33平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2084年8月13日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	34,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣34,000,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—佛產國用(2014)第1101226號，佔地面積約36,943.01平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司佛山市禪城區領悅房地產開發有限公司(「佛山領悅」)，作住宅用途，為期70年，於2084年8月13日屆滿。
2. 根據佛山領悅獲授的11份建設工程規劃許可證—建字第440604201400345、440604201400265、440604201400267、440604201400266、440604201400346、440604201400347、440604201400344、440604201400348、440604201400341、440604201400264及440604201600133號，總建築面積約114,277.48平方米的佛山海納瓏庭(包括該物業)已獲批准建設。
3. 根據佛山領悅獲授的8份建築工程施工許可證—第4406012014111404、4406012014090503、4406012014090501、4406012014111405、4406012014111406、4406012014111407、4406012014112801及4406012014090502號，有關地方部門已就總建築面積約114,243.33平方米的佛山海納瓏庭(包括該物業)授出施工許可。
4. 根據佛山領悅獲授的17份預售許可證—禪房預字第201611901、2014008201、2014008301、2015007101、2015007901、2015011201、2015011301、2015002901、2015011101、2015013901、2016004501、2016004901、2016005001、2014007901、2014007801、2014008001及2014007901號， 貴集團有權向買方出售佛山海納瓏庭的部分(總建築面積約92,615.29平方米，包括該物業)。

5. 根據佛山領悅獲授的8份建築工程竣工驗收證明書—禪建備字2016第7-005、8-009、12-013、12-014號及禪建備字2017第3-010、8-008、8-009及8-010號，總建築面積約114,383.40平方米的佛山海納瓏庭(包括該物業)已竣工並通過驗收。
6. 根據佛山領悅獲授的35份房屋所有權證—粵房地權證佛字第0015027至0015039號、第0075911、0075987至0075998、0080292、0108598、0108600、0108603、0108604、0108606、0108607、0005700及0006645號，總建築面積約1,879.49平方米的物業部分由佛山領悅擁有。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	零售	2,835.83	
	停車位	3,738.50	124
	總計：	6,574.33	124

8. 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約2,132.59平方米的多個住宅單位及停車位已預售予多位第三方，總代價人民幣13,500,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣9,000元至人民幣11,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註6所述相關房屋所有權證，佛山領悅已合法取得該物業部分房屋所有權。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建築工程施工許可證 | 有 |
| d. 預售許可證 | 部分 |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| f. 房屋所有權證 | 部分 |
12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
57.	佛山海納君庭未售單位，位於中國廣東省佛山市南海區大瀝鎮瀝西社區廣雲路與禪炭路交匯處	佛山海納君庭位於廣雲路與禪炭路交匯處，公共交通便利。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。	於估值日期，該物業空置待售。	11,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣11,000,000元)
		佛山海納君庭佔用1幅地塊，佔地面積約為20,536.40平方米，為一個住宅開發項目，於2017年竣工。		
		該物業包括佛山海納君庭的未售單位，總建築面積約為1,387.88平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註6。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2084年1月27日屆滿。		

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—南府國用(2014)第0707576號，佔地面積約20,536.40平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司廣東領地房地產開發有限公司(「廣東領地」)，作住宅用途為期70年，於2084年1月27日屆滿。
2. 根據廣東領地獲授的8份建設工程規劃許可證—建字第440605201440684、440605201440685、440605201440686、440605201440510、440605201440687、440605201440688、440605201440509及440605201440689號，總建築面積約76,568.01平方米的佛山海納君庭(包括該物業)已獲批准建設。
3. 根據廣東領地獲授的8份建築工程施工許可證—第440622201408290101-00、440622201501210901-01、440622201408290201-00、440622201501210801-00、440622201501210701-01、440622201501210601-00、440622201501210501-00及440622201501210401-00號，有關地方部門已就總建築面積約76,568.01平方米的佛山海納君庭(包括該物業)授出施工許可。

4. 根據廣東領地獲授的8份預售許可證—南房預字第2015030202、2015029702、2016011302、2015007302、2015011102、2014036802、2016011402及2014043702號，貴集團有權向買方出售佛山海納君庭的部分(總建築面積約61,501.96平方米，包括該物業)。
5. 根據廣東領地獲授的8份建築工程竣工驗收證明書，總建築面積約76,583.30平方米的佛山海納君庭(包括該物業)已竣工並通過驗收。
6. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	107.44	
	零售	315.87	
	停車位	964.57	33
	總計：	1,387.88	33

7. 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約654.65平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多位第三方，總代價人民幣8,300,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
8. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元、一樓零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣100,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
9. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，該物業建於廣東領地已合法取得土地使用權的土地上；廣東領地已取得一切必要建設工程批文且該物業已竣工並通過驗收。廣東領地有權合法佔用、使用及出租上述未出售單位。
10. 主要證書／批文概列如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 建設工程規劃許可證 有
 - c. 建築工程施工許可證 有
 - d. 預售許可證 部分
 - e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 有
 - f. 房屋所有權證 無
11. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
58.	佛山海納公館未售單位，中國廣東省佛山市南海區里水大道5號	佛山海納公館位於里水大道5號，公共交通便利。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。 佛山海納公館佔用1幅地塊，佔地面積約為46,811.90平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2014年竣工。 該物業包括佛山海納公館的未售單位，總建築面積約為1,909.45平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2079年9月16日屆滿，作商業用途部分於2049年9月16日屆滿。	於估值日期，該物業部分空置待售，餘下部分暫時已出租。	38,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣38,000,000元)

附註：

1. 根據一份國有土地使用權證—佛府南國用(2013)第0801465號，佔地面積約46,811.9平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司佛山市南海領地房地產開發有限公司(「佛山市南海領地房地產」)，作住宅用途部分為期70年，於2079年9月16日屆滿，作商業用途部分為期40年，於2049年9月16日屆滿。
2. 根據佛山市南海領地房地產獲授的14份不動產權證—粵(2018)佛南不動產權第0129539至0129544號、第0129552、0129553及0129555至0129560號，總建築面積約2,599.77平方米的物業部分(包括該物業)由佛山市南海領地房地產擁有。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	零售	1,633.25	
	停車位	<u>276.24</u>	<u>9</u>
	總計：	<u>1,909.49</u>	<u>9</u>

4. 貴集團表示，該物業其中總規劃建築面積約666.17平方米的多個零售單位和停車位已預售予多位第三方，總代價人民幣10,200,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
5. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣24,000元，停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註2所述相關不動產權證，佛山市南海領地房地產已合法取得該物業的房屋所有權。
7. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-------------|----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 不動產權證 | 部分 |
8. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
59.	佛山海納豪庭未售單位，中國廣東省佛山市南海區里水鎮里水大道139號	佛山海納豪庭位於里水大道139號，公共交通便利。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。 佛山海納豪庭佔用1幅地塊，佔地面積約為37,276.30平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2016年竣工。 該物業包括佛山海納豪庭未售零售單位，總建築面積約為3,759.93平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2082年10月29日屆滿，作商業用途部分於2052年10月29日屆滿。	於估值日期，該物業部分空置待售，餘下部分暫時已出租。	55,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣55,000,000元)

附註：

- 根據國有土地使用權證—佛府國用(2013)第0802237號，佔地面積約37,276.30平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司佛山市南海領地房地產開發有限公司(「佛山市南海領地房地產」)，作住宅用途部分於2082年10月29日屆滿，作商業用途部分於2052年10月29日屆滿。
- 根據佛山市南海領地房地產獲授的26份不動產權證—粵(2018)佛南不動產權第0207537、0211948、0211986、0212092、0212107、0212099、0212137、0212138、0212140、0212141至0212143、0212158、0212162、0212330、0214505、0214509、0214978、0214981、0215207、0215200、0215210、0215457、0215821、0216201及0216419號，總建築面積約3,759.53平方米的物業由佛山市南海領地房地產擁有。

3. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣24,000元至人民幣28,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，根據附註2所述相關不動產權證，佛山南海領地房地產已合法取得該物業的房屋所有權。
5. 主要證書／批文概列如下：
 - a. 國有土地使用權證 有
 - b. 不動產權證 有
6. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
60.	佛山海納豪苑未售單 位，位於中國廣東省 佛山市南海區里水鎮 甘蕉村	佛山海納豪苑位於甘蕉村，公共交通便 利。該位置為住宅區，有多個住宅開發項 目，包括零售單位、學校和公園。 佛山海納豪苑佔用1幅地塊，佔地面積約為 21,192.10平方米，為一個住宅開發項目， 於2017年竣工。 該物業包括佛山海納豪苑未售的12個停車 位，總建築面積約為419.68平方米。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部 分於2084年1月19日屆滿，作商業用途部分 於2054年1月19日屆滿。	於估值日期，該 物業空置待售。	1,000,000 (貴集團應佔 全部權益：人民幣 1,000,000元)

附註：

- 根據國有土地使用權證—南府國用(2014)第0801394號，佔地面積約21,192.10平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權已授予 貴公司全資附屬公司佛山市南海領地房地產開發有限公司(「**佛山南海領地房地產**」)，作住宅用途部分於2084年1月19日屆滿，作商業用途部分於2054年1月19日屆滿。
- 根據佛山南海領地房地產獲授的7份建設工程規劃許可證—建字第440605201440235、440605201440352至440605201440357號，總建築面積約86,050.32平方米的佛山海納豪苑(包括該物業)已獲批准建設。
- 根據佛山南海領地房地產獲授的7份建築工程施工許可證—第440622201405220101-00及440622201407030101-00至440622201407030601-00號，有關地方部門已就總建築面積約86,050.32平方米的佛山海納豪苑(包括該物業)授出施工許可。
- 根據佛山南海領地房地產獲授的4份預售許可證—南房預字第2014031302、2015001402、2015018602及2014042302號， 貴集團有權向買方出售佛山海納豪苑的部分(總建築面積約67,251平方米(包括該物業))。

5. 根據佛山南海領地房地產獲授的7份建築工程竣工驗收證明書—第00-00-14-0169及00-00-14-0254至00-00-14-0259號，總建築面積約86,050.32平方米的佛山海納豪苑(包括該物業)已竣工並通過驗收。
6. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約96.67平方米的3個停車位已預售予多位第三方，總代價人民幣200,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
7. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：停車位每個人民幣70,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，上述未出售停車位建於佛山南海領地房地產已合法取得土地使用權的土地上；佛山南海領地房地產已取得一切必要建設工程批文且已竣工並通過驗收。佛山南海領地房地產有權合法佔用、使用及出租上述未出售停車位。
9. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權證	有
b. 建設工程規劃許可證	有
c. 建築工程施工許可證	有
d. 預售許可證	部分
e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	有
f. 房屋所有權證	無
10. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
61.	綿陽天嶼未出售單位，中國四川省綿陽市城南新區紅橋路2號	綿陽天嶼位於城南新區紅橋路2號，公共交通便利。該位置為住宅區。 綿陽天嶼佔用1幅地塊，佔地面積約為26,140.38平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2020年竣工。 該物業包括綿陽天嶼的未售單位，建築面積約為14,989.90平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2087年10月22日屆滿，作商業用途部分於2057年10月22日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	無商業價值 (參考附註13)

附註：

- 根據日期為2018年8月27日的國有土地使用權出讓合同及補充協議—第510600-2018-0030號，佔地面積約26,140.38平方米的一幅地塊(該物業所在)的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有65.0%的附屬公司綿陽市三和實業有限公司(「綿陽三和」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。總地價為人民幣56,221,800元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第(2017)第97號號，綿陽三和已獲授上述佔地面積約26,145.24平方米地塊的規劃許可。
- 根據不動產權證(土地)—川(2018)綿陽市不動產權第0029586號，佔地面積約26,140.38平方米(包括該物業)的上述地塊的土地使用權已授予綿陽三和，作住宅用途部分於2087年10月22日屆滿，作商業用途部分於2057年10月22日屆滿。
- 根據綿陽三和獲授的一份建設工程規劃許可證—建字第(2018)第109號，建築面積約101,253.69平方米(包括該物業)的綿陽天嶼已獲批准建設。

5. 根據綿陽三和獲授的一份建築工程施工許可證—建市第20180036號，有關地方部門已就建築面積約101,253.69平方米(包括該物業)的綿陽天嶼授出施工許可。
6. 根據綿陽三和獲授的5份預售許可證—(2018)房預售證第058、121、140及164號及(2019)房預售證第041號，貴集團有權向買方出售綿陽天嶼的部分(總建築面積約90,252.43平方米(包括該物業))。
7. 根據綿陽三和獲授的建築工程竣工驗收證明書—第(2020) 0011號，建築面積約101,218.19平方米(包括該物業)的綿陽天嶼的建設已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	1,056.69	
	零售	1,449.63	
	停車位	<u>12,483.58</u>	<u>464</u>
	總計：	<u>14,989.90</u>	<u>464</u>

9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約6,824.04平方米的多個住宅及零售單位以及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣27,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣9,000元，一樓零售單位每平方米人民幣15,000元至人民幣18,000元，停車位每個人民幣60,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據2019年12月16日的協助執行通知書，綿陽天嶼的土地使用權及部分房屋被扣押。扣押期限為2019年12月26日至2022年12月25日。

12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 綿陽三和合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 綿陽三和已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；
 - c. 綿陽三和有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分；及
 - d. 由於該物業的地塊及部分房屋被扣押，儘管綿陽三和有權佔有及使用該物業，但該物業的轉讓和抵押受限制，直至扣押解除為止。
13. 根據上述法律意見，吾等因該物業被扣押並無賦予其商業價值。然而，假定可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣66,000,000元，僅供參考。
14. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 有 |
| h. 不動產權證(房屋) | 無 |
15. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
62.	綿陽蘭台府未出售單位，中國四川省綿陽市游仙區三星路94號	綿陽蘭台府位於游仙區三星路94號，公共交通便利。該物業位置為住宅區。 綿陽蘭台府佔用1幅地塊，佔地面積約為56,060.16平方米，開發為一個住宅及商業開發項目，已於2020年8月竣工。 該物業包括綿陽蘭台府總建築面積約125,157.39平方米的未售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，於2088年4月15日屆滿。	於估值日期，該物業空置待售。	1,139,000,000 (貴集團應佔62.1%權益：人民幣707,319,000元)

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同—第510600-2018-0008號，佔地面積約56,060.16平方米的一幅地塊（該物業所在）的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有62.1%權益的附屬公司綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司（「綿陽嘉瑞誠」），作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣423,634,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第(2018)第170號，綿陽嘉瑞誠已獲授上述佔地面積約56,060.16平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)一川(2018)綿陽市不動產權第0026476號，佔地面積約56,060.16平方米的上
述地塊的土地使用權已授予綿陽嘉瑞誠，作住宅用及商業用途，於2088年4月15日屆滿。
4. 根據綿陽嘉瑞誠獲授的建設工程規劃許可證—建字第(2018)第122號，建築面積約147,163.93平方米
的綿陽蘭台府已獲批准建設。
5. 根據綿陽嘉瑞誠獲授的2份建築工程施工許可證—建字第2018-0047及2018-0087號，有關地方部門
已就總建築面積約147,163.93平方米的綿陽蘭台府授出施工許可。
6. 根據綿陽嘉瑞誠獲授的6份預售許可證—(2018)房預售證第085、132及169號及(2019)房預售證第
039、066及168號，貴集團有權向買方出售綿陽蘭台府的部分(總建築面積約125,157.39平方米)。
7. 根據綿陽嘉瑞誠所獲的竣工驗收備案表—(2020)022號，綿陽蘭台府建築面積約147,075.51平方米
的部分(包括該物業)施工已完成並且通過竣工驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團的待售物業	住宅	109,528.14	
	零售	2,242.08	
	停車位	13,387.17	469
	總計：	<u>125,157.39</u>	<u>469</u>

9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約117,275.76平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予
多名第三方，總代價為人民幣1,100,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等
已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂
約價格。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可
資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元、一樓零售單位每平方
米人民幣12,000元至人民幣16,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較
物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假
設單價。

11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 綿陽嘉瑞誠合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，綿陽嘉瑞誠有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - b. 綿陽嘉瑞誠已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 綿陽嘉瑞誠有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 不動產權證(土地)	有
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	有
h. 不動產權證(房屋)	無
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
63.	南充蘭台府 中國四川省南充市順慶區茂源南路118號	南充蘭台府位於順慶區茂源南路118號，公共交通便利。該項目位置為住宅區。 該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為59,774.00平方米，將開發為住宅開發項目。該物業預計將於2020年5月竣工。而竣工後，該物業規劃建築面積將約為247,245.00平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,547,000,000元，其中約人民幣1,025,000,000元已於估值日期支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的部分於2089年12月10日屆滿。	於估值日期，該物業在建。	1,089,000,000 (貴集團應佔82.0%權益：人民幣892,980,000元)

附註：

- 根據日期為2019年8月21日的國有土地使用權出讓合同—第511300-2019-035號及日期為2019年9月3日的補充合同，佔地面積約59,774.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有82.0%的附屬公司南充領悅房地產開發有限公司(「南充領悅」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣838,330,350元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第南字規地(2019)順字第023號，南充領悅已獲授上述佔地面積約59,774.00平方米地塊的規劃許可。

3. 根據一份不動產權證(土地)—川(2019)南充市不動產權第0100221號，佔地面積約59,774.00平方米的上述地塊的土地使用權已授予南充領悅作住宅用途，於2089年12月10日屆滿。
4. 根據南充領悅獲授的建設工程規劃許可證—建字第南規工(2019)順字第039號，建築面積約247,245.00平方米的南充蘭台府已獲批准建設。
5. 根據南充領悅獲授的2份建築工程施工許可證—第511300201912310101及511300202003270301號，有關地方部門已就總建築面積約247,245.00平方米的南充蘭台府部分授出施工許可。
6. 根據南充領悅獲授的11份預售許可證—(南順)房預售第202001399、202001413、202001421、202001434、202001435、202001454、202001466、202001467、202001483、202001486及202001506號， 貴集團有權向買方出售南充蘭台府的部分(總建築面積約108,588.37平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	184,621.33	
	停車位	48,779.41	1,524
	配套設施	2,069.96	
	其他	11,774.30	
	總計：		<u>247,245.00</u>

8. 據 貴集團告知，該物業總規劃建築面積約60,191.61平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣552,000,000元。該物業有關部分尚未合法實際轉讓。因此吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,914,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元，高端低層住宅單位每平方米人民幣20,000元至人民幣22,000元及停車位每個人民幣110,000元至人民幣130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 進行物業估值時，吾等已作出以下假設：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，南充領悅合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 南充領悅已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 南充領悅有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
64.	南充天嶼，中國四川省南充市順慶區金魚嶺路561號	南充天嶼位於順慶區金魚嶺路561號，公共交通便利。該位置為住宅區。	於估值日期，該物業在建。	558,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣558,000,000元)
		該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為25,053.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2021年6月竣工。而竣工後，該項目總規劃建築面積將約為82,659.00平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註8。		
		據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣529,000,000元，其中約人民幣477,000,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年4月2日屆滿，作商業用途部分於2059年4月2日屆滿。		

附註：

- 根據日期為2019年1月8日的國有土地使用權出讓合同—第511300-2018-046號，佔地面積約25,053.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司綿陽華瑞達房地產開發有限公司(「綿陽華瑞達」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣291,992,715元。
- 根據日期為2019年1月17日的國有土地使用權出讓合同(補充合同)—第511300-2018-046號，佔地面積約25,053.00平方米的上述地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司南充領創房地產開發有限公司(「南充領創」)，作住宅用途部分為期70年，作商業用途部分為期40年。

3. 根據建設用地規劃許可證—地字第南規地(2019)順字第004號，南充領創已獲授上述佔地面積約25,053.00平方米地塊的規劃許可。
4. 根據不動產權證(土地)—川(2019)南充市動產權第0027511號，佔地面積約25,053.00平方米的上述地塊的土地使用權已授予南充領創，作住宅用途部分於2089年4月2日屆滿，作商業用途部分於2059年4月2日屆滿。
5. 根據南充領創獲授的建設工程規劃許可證—建字第南規工(2019)順字第012號，建築面積約82,659.00平方米的南充天嶼已獲批准建設。
6. 根據南充領創獲授的建築工程施工許可證—第511300201904250101號，有關地方部門已就建築面積約82,659.00平方米的南充天嶼授出施工許可。
7. 根據南充領創獲授的7份預售許可證—(南順)房預售第201901241至201901244及201901289至201901290及202001487號，貴集團有權向買方出售南充天嶼的部分(總建築面積約63,012.34平方米)。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	58,454.84	
	零售	4,557.50	
	停車位	11,277.37	414
	配套設施	2,380.73	
	其他	5,988.56	
	總計：	<u>82,659.00</u>	<u>414</u>

9. 據貴集團告知，該物業總建築面積約59,177.56平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣535,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物業的市值將為人民幣647,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

11. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元、一樓零售單位每平方米人民幣26,000元至人民幣30,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註4所述相關不動產權證(土地)，南充領創合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 南充領創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 南充領創有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
65.	雅安雲璟，位於中國四川省雅安市雨城區大興鎮	<p>雅安雲璟位於大興鎮。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為30,183.56平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2020年12月竣工。而竣工後，該項目總規劃建築面積將約為96,782.85平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣518,000,000元，其中約人民幣471,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年5月17日屆滿，作商業用途部分於2058年5月17日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	<p>567,000,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣567,000,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2018年4月17日的國有土地使用權出讓合同—第511800-2018-B-003號，佔地面積約30,183.56平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司雅安泛亞地產開發有限公司(「雅安泛亞」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣241,795,200元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第2018-014號，雅安泛亞已獲授上述佔地面積約30,183.56平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川2018雅安市不動產權第0006919號，佔地面積約30,183.56平方米的上述地塊的土地使用權已授予雅安泛亞，作住宅用途部分於2088年5月17日屆滿，作商業用途部分於2058年5月17日屆滿。
4. 根據雅安泛亞獲授的建設工程規劃許可證—建字第2018-052號，建築面積約96,782.85平方米的雅安雲璟已獲批准建設。
5. 根據雅安泛亞獲授的建築工程施工許可證—第511800201807250101號，有關地方部門已就建築面積約96,782.85平方米的雅安雲璟授出施工許可。
6. 根據雅安泛亞獲授的7份預售許可證—(雅)房預售證第18-045、18-047、18-058、18-065、18-066、19-019及19-032號，貴集團有權向買方出售雅安雲璟的部分(總建築面積約93,425.62平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	69,217.78	
	零售	2,720.91	
	停車位	21,486.93	695
	配套設施	3,357.23	
	總計：		96,782.85

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約74,424.66平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣556,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣613,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元、一樓零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣16,000元及停車位每間人民幣50,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，雅安泛亞合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 雅安泛亞已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 雅安泛亞有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
66.	雅安觀江府，位於中國四川省雅安市雨城區大興鎮前進村	<p>雅安觀江府位於大興鎮前進村。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為39,149.24平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2021年1月竣工。而竣工後，該項目規劃建築面積將約為114,987.03平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣570,000,000元，其中約人民幣496,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2088年11月11日屆滿，作商業用途部分於2058年11月11日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	<p>600,000,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣600,000,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2018年10月9日的國有土地使用權出讓合同—第511800-2018-B-009號，佔地面積約39,149.24平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司雅安唯創房地產開發有限公司(「雅安唯創」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣274,222,400元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第2018-040號，雅安唯創已獲授上述佔地面積約39,149.24平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)一川2018雅安市不動產權第0012342號，佔地面積約39,149.24平方米的上述地塊的土地使用權已授予雅安唯創，作住宅用途部分於2088年11月11日屆滿，作商業用途部分於2058年11月11日屆滿。
4. 根據雅安唯創獲授的建設工程規劃許可證—建字第2018-076號，建築面積約114,987.03平方米的雅安觀江府已獲批准建設。
5. 根據雅安唯創獲授的建築工程施工許可證—第511800201811190101號，有關地方部門已就建築面積約114,987.03平方米的雅安觀江府授出施工許可。
6. 根據雅安唯創獲授的12份預售許可證—(雅)房預售證第18-69、19-002、19-006、19-016、19-021、19-029、19-031、19-034、19-037、19-043、19-050及19-070號，貴集團有權向買方出售雅安觀江府的部分(總建築面積約109,274.66平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	81,687.07	
	零售	2,799.05	
	停車位	24,609.71	864
	配套設施	5,891.20	
	總計：		<u>114,987.03</u>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約84,160.97平方米的多個住宅及零售單位以及停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣610,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣679,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣9,000元、一樓零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣22,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，雅安唯創合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 雅安唯創已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 雅安唯創有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
67.	雅安天嶼的未售單位，位於中國四川省雅安市雨城區雅州大道	雅安天嶼位於雅州大道。該位置為住宅區，有多個住宅開發項目，包括零售單位、學校和公園。 該項目佔用1幅地塊，佔地面積約為18,253.33平方米，為一個住宅及商業開發項目，於2019年竣工。 該物業包括雅安天嶼總建築面積約14,962.90平方米的未售單位。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2087年6月24日屆滿。	於估值日期，該物業空置。	67,000,000 (貴集團應佔 95.0%權益：人民幣 63,650,000元)

附註：

- 根據日期為2017年5月11日的國有土地使用權出讓合同—第511800-2007-B-003號，佔地面積約18,253.33平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有95.0%的附屬公司雅安源地房地產開發有限公司(「雅安源地」)，作住宅用途自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣188,000,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第2017-017號，雅安源地已獲授上述佔地面積約18,253.33平方米地塊的規劃許可。
- 根據不動產權證(土地)—川2017雅安市不動產權第0005296號，佔地面積約18,253.33平方米的上述地塊(該物業所在)的土地使用權已授予雅安源地，作住宅用途部分於2087年6月24日屆滿。

4. 根據雅安源地獲授的建設工程規劃許可證—建字第2017-036號，建築面積約70,511.19平方米的雅安天嶼已獲批准建設。
5. 根據雅安源地獲授的建築工程施工許可證—第511800201710100101號，有關地方部門已就建築面積約70,511.19平方米的雅安天嶼授出施工許可。
6. 根據雅安源地獲授的5份預售許可證—(雅)房預售證第17-036、17-040、18-009、18-036及19-003號，貴集團有權向買方出售雅安天嶼的部分(總建築面積約64,322.69平方米)。
7. 根據雅安源地獲授的建築工程竣工驗收報告—備2019第42號，建築面積約70,501.55平方米的雅安天嶼已竣工並通過驗收。
8. 根據貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團待售的物業	住宅	138.57	
	零售	4,863.65	
	停車位	9,960.68	386
	總計：	14,962.90	386

9. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約4,102.12平方米的多個住宅及零售單位已預售予多位第三方，總代價人民幣17,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元，一樓零售單位每平方米人民幣19,000元至人民幣23,000元及停車位每個人民幣90,000元至人民幣110,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 吾等已獲貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，雅安源地合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 雅安源地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 雅安源地有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。

12. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	有
h.	不動產權證(房屋)	無

13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第二類—貴集團在中國待售的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
68.	雅安蘭台府部分物業，位於中國四川省雅安市雨城區安康路6號	<p>雅安蘭台府位於安康路6號，公共交通便利。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該項目佔用1幅地塊，佔地面積約為43,790.31平方米，將會被開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於2020年竣工(「已竣工部分」)。於估值日期，該項目餘下部分在建(「在建工程」)，計劃於2021年1月竣工。據 貴集團告知，竣工後，該在建工程總規劃建築面積將約為23,356.43平方米。</p> <p>該物業包括已竣工部分的未售單位及項目在建工程總建築面積約35,902.13平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣98,100,000元，其中約人民幣96,900,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2087年3月28日屆滿，作商業用途部分於2057年3月28日屆滿。</p>	於估值日期，已竣工部分未售單位空置待售，在建工程在建。	<p>164,000,000</p> <p>(貴集團應佔95.0%權益：人民幣155,800,000元)</p>

附註：

1. 根據日期為2017年3月29日的國有土地使用權出讓合同—第511800-2017-B-001號，佔地面積約43,790.31平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司雅安領悅房地產開發有限公司（「雅安領悅」），作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣146,488,700元。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2017-014號，雅安領悅已獲授上述佔地面積約43,790.31平方米地塊的規劃許可。
3. 根據不動產權證(土地)—川(2017)雅安市不動產權第0004921號，佔地面積約43,790.31平方米的上述地塊的土地使用權已授予雅安領悅，作住宅用途部分於2087年3月28日屆滿，作商業用途部分於2057年3月28日屆滿。
4. 根據雅安領悅獲授的建設工程規劃許可證—建字第2017-048號，建築面積約114,042.05平方米的雅安蘭台府已獲批准建設。
5. 根據雅安領悅獲授的建築工程施工許可證—第511800201801220101號，有關地方部門已就建築面積約114,042.05平方米的雅安蘭台府授出施工許可。
6. 根據雅安領悅獲授的12份預售許可證—(雅)房預售證第17-041、17-043、18-006、18-010、18-011、18-016、18-020、18-022、18-025、18-029、18-040及18-059號， 貴集團有權向買方出售雅安蘭台府的部分(總建築面積約87,154.69平方米)。
7. 根據雅安領悅獲授的建築工程竣工驗收證明書—備(2020)第8號，總建築面積約90,273.33平方米的雅安蘭台府已竣工並通過驗收。
8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積	停車位數量
		／建築面積 (平方米)	
第二類—貴集團待售的物業 (已竣工部分)	住宅	1,314.84	
	停車位	11,230.86	258
	小計：	12,545.70	258

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	零售	19,380.25	
	配套設施	3,976.18	
	小計：	23,356.43	
	總計：	35,902.13	258

9. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約423.08平方米的多個住宅單位已預售予多位第三方，總代價人民幣5,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
10. 該物業在建工程的市值將為人民幣135,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
11. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣8,500元、高端低層住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣12,000元、一樓零售單位每平方米人民幣8,000元至人民幣9,500元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，雅安領悅合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - 雅安領悅已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - 雅安領悅有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 部分 |
| h. 不動產權證(房屋) | 無 |

14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣元
第二類—貴集團待售的物業	32,000,000	95.0%	30,400,000
第四類—貴集團持有的開發 中物業	132,000,000	95.0%	125,400,000
總計：	164,000,000	95.0%	155,800,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
69.	雅安蘭台府3期，位於中國四川省雅安市雨城區大興片區2-12	<p>雅安蘭台府3期位於大興片區2-12，公共交通便利。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為53,520.37平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2022年3月竣工，而竣工後，該項目總建築面積將約為180,585.11平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣907,000,000元，其中約人民幣614,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年8月26日屆滿，作商業用途部分於2059年8月26日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	<p>695,000,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣695,000,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2019年7月24日的國有土地使用權出讓合同—第511800-2019-B-012號，佔地面積約53,520.37平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司雅安新領域房地產開發有限公司(「雅安新領域」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣423,878,400元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字第2019-25號，雅安新領域已獲授上述佔地面積約53,520.37平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)一川(2019)雅安市不動產權第0012331號，佔地面積約53,520.37平方米的上述地塊的土地使用權已授予雅安新領域，作住宅用途部分於2089年8月26日屆滿，作商業用途部分於2059年8月26日屆滿。
4. 根據雅安新領域獲授的建設工程規劃許可證—建字第2019-034號，建築面積約180,585.11平方米的雅安蘭台府3期已獲批准建設。
5. 根據雅安新領域獲授的建築工程施工許可證—第511800201910210101號，有關地方部門已就建築面積約180,585.11平方米的雅安蘭台府3期授出施工許可。
6. 根據雅安新領域獲授的10份預售許可證—(雅)房預售證第19-067、20-001、20-003、20-010、20-012、20-018、20-019、20-027、20-028及20-032號，貴集團有權向買方出售雅安蘭台府3期的部分(總建築面積約105,250.59平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	123,110.60	
	零售	6,510.68	
	配套設施	10,697.07	
	停車位	24,740.08	923
	其他	15,526.68	
	總計：		180,585.11

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約51,658.16平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣406,000,000元。該物業有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣1,085,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣7,500元、一樓零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，雅安新領域合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 雅安新領域已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 雅安新領域有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
70.	綿陽觀江府，位於中國四川省綿陽市高新區凝祥寺社區菩提寺村	<p>綿陽觀江府位於高新區凝祥寺社區菩提寺村，公共交通便利。該項目位置為住宅區。</p> <p>該物業佔用15幅地塊，總佔地面積約為144,704.54平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期正在建(「在建工程」)且預計將於2021年4月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程總規劃建築面積將約為39,974.93平方米。截至估值日期，該物業餘下部分(「土地部分」)(按地積比率計算的作住宅及商業綜合用途的建築面積約為367,927.53平方米，作工業用途的建築面積約為13,301.85平方米)未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註9。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣238,000,000元，其中約人民幣111,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年1月17日屆滿，作商業用途部分於2059年1月17日屆滿，作工業及其他用途部分於2051年9月27日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建工程正在施工，土地部分為空地，作未來開發。	<p>1,218,000,000</p> <p>(貴集團應佔全部權益：人民幣1,218,000,000元)</p>

附註：

1. 根據日期為2019年1月18日的國有土地使用權出讓合同(更改協議)及日期為2019年4月30日的補充合同,總佔地面積約83,538.91平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司綿陽金泰實業有限公司(「綿陽金泰」),作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年,作商業用途部分自土地交付日期起為期40年,作工業及其他用途部分自土地交付日期起為期50年。地價為人民幣344,662,800元。
2. 根據日期為2019年1月18日的國有土地使用權出讓合同(更改協議)及日期為2019年4月30日的補充合同,總佔地面積約61,165.63平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司綿陽市宇航數碼科技有限公司(「綿陽宇航」),作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年,作商業用途部分自土地交付日期起為期40年,作工業及其他用途部分自土地交付日期起為期50年。地價為人民幣281,881,660元。
3. 根據建設用地規劃許可證—地字第(2019)第103號,綿陽宇航已獲授上述佔地面積約10,337.58平方米地塊的部分規劃許可。
4. 根據6份不動產權證(土地)—川(2019)綿陽市不動產權第609至611及618至620號,總佔地面積約83,538.91平方米的6幅地塊的土地使用權已授予綿陽金泰,作住宅用途部分於2089年1月17日屆滿,作商業用途部分於2059年1月17日屆滿,作工業及其他用途部分於2051年9月27日屆滿。
5. 根據9份不動產權證(土地)—川(2019)綿陽市不動產權第0040606至0040608及0040612至0040617號,總佔地面積約61,165.630平方米的9幅地塊的土地使用權已授予綿陽宇航,作住宅用途部分於2089年1月17日屆滿,作商業用途部分於2059年1月17日屆滿,作工業及其他用途部分於2051年9月27日屆滿。
6. 根據綿陽宇航獲授的建設工程規劃許可證—建字第(2019)第138號,建築面積約39,974.93平方米的綿陽觀江府部分已獲批准建設。
7. 根據綿陽宇航獲授的建築工程施工許可證—綿高建市第(2019)第26號,有關地方部門已就建築面積約39,974.93平方米的綿陽觀江府部分授出施工許可。
8. 根據綿陽宇航獲授的3份預售許可證—2019房預售證第211號、2020房預售證第014號及第028號, 貴集團有權向買方出售綿陽觀江府的部分(總建築面積約36,271.17平方米)。

9. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	27,840.04	
	零售	856.23	
	其他	3,703.76	
	停車位	7,574.90	279
	小計：	39,974.93	279
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	378,462.61	
	零售	24,551.52	
	停車位	98,236.07	不適用
	其他	40,478.54	
	小計：	541,728.74	不適用
	總計：	581,703.67	279

10. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約28,475.74平方米的多個住宅及零售單位和停車位已預售予多名第三方，總代價為人民幣233,000,000元。該物業有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

11. 該物業在建工程的市值將為人民幣269,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

12. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

- a. 進行估值時，吾等已識別及分析與屬於第四類的該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元，中層住宅單位每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元，一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元，停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與屬於第四類的該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
- b. 進行估值時，吾等已參考與屬於第五類的該物業具有類似特徵的物業所在地的土地售價。該等可資比較地塊的樓面地價：住宅及商業用途每平方米人民幣2,800元至人民幣3,600元，工業用途每平方米人民幣270元至人民幣340元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖、易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設樓面地價。

13. 根據一份按揭合同，該物業部分已抵押予一名第三方。

14. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 綿陽金泰及綿陽宇航合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於物業的土地使用權已抵押，綿陽金泰及綿陽宇航有權佔用及使用地塊，但已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - 綿陽宇航已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - 綿陽宇航有權根據取得的預售許可證合法預售附註8所述物業部分。
15. 主要證書／批文概列如下：
- 國有土地使用權出讓合同 有
 - 建設用地規劃許可證 部分
 - 不動產權證(土地) 有
 - 建設工程規劃許可證 部分
 - 建築工程施工許可證 部分
 - 預售許可證 部分
 - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 不適用
 - 不動產權證(房屋) 不適用
16. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期 貴集團應佔市值 人民幣元
第四類—貴集團持有的開發中物業	123,000,000	100.0%	123,000,000
第五類—貴集團持作日後開發的物業	1,095,000,000	100.0%	1,095,000,000
總計：	1,218,000,000	100.0%	1,218,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
71.	綿陽領地東原閱城， 位於中國四川省綿陽 市涪城區青義鎮燈塔 社區C宗	<p>綿陽領地東原閱城位於涪城區青義鎮燈塔社區C宗。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業所佔地塊的佔地面積約為116,754.53平方米，將開發為住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期正在建（「在建工程」）且預計將於2022年6月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程總規劃建築面積將約為334,114.13平方米。截至估值日期，該物業餘下部分（「土地部分」）（按地積比率計算的建築面積約為207,760.88平方米）未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣1,579,000,000元，其中約人民幣952,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2089年6月16日屆滿，作商業用途部分於2059年6月16日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建工程正在施工，土地部分為空地，作未來開發。	<p>1,628,000,000</p> <p>（貴集團應佔50.0%權益：人民幣814,000,000元）</p>

附註：

1. 根據日期為2019年6月17日的國有土地使用權出讓合同及補充協議—第510600-2019-0012號，佔地面積約116,754.53平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有50.0%權益的附屬公司綿陽泛太亞房地產開發有限公司(「綿陽泛太亞」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣1,116,659,000元。
2. 根據日期為2019年6月17日的國有土地使用權出讓合同(補充合同)—第510600-2019-0012號，佔地面積約116,754.53平方米的上述土地的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有50.0%權益的附屬公司綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司(「綿陽鴻遠」)，作住宅及商業用途，分別為期70年及40年。
3. 根據建設用地規劃許可證—地字第(2019)93號，綿陽鴻遠已獲授部分上述佔地面積約116,754.53平方米的地塊部分的規劃許可。
4. 根據不動產權證(土地)—川(2019)綿陽市不動產權第0043571號，上述佔地面積約116,754.53平方米的地塊的土地使用權已授予綿陽鴻遠，作住宅用途部分於2089年6月16日屆滿，作商業用途部分於2059年6月16日屆滿。
5. 根據綿陽鴻遠獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第(2019)148、149號及建字第(2020)58號，總建築面積約345,506.15平方米的綿陽領地東原閱城部分已獲批准建設。
6. 根據綿陽鴻遠獲授的2份建築工程施工許可證—建市第(2019)073及074號，有關地方部門已就總建築面積約334,114.13平方米的綿陽領地東原閱城部分授出施工許可。
7. 根據綿陽鴻遠獲授的5份預售許可證—2019房預售證第208號、2020房預售證第011、015、038、082、109、123及124號， 貴集團有權向買方出售綿陽領地東原閱城的部分(總建築面積約223,097.18平方米)。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	270,943.88	
	零售	4,130.04	
	配套設施	8,711.15	
	停車位	50,329.06	1,678
	小計：	334,114.13	1,678
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	125,238.07	
	零售	65,922.68	
	停車位	61,548.97	2,928
	配套設施	5,913.06	
	其他	28,990.00	
	小計：	287,612.78	2,928
	總計：	621,726.91	4,606

9. 據 貴集團告知，該物業總建築面積約168,582.80平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,243,000,000元。該物業有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
10. 該物在建工程業的市值將為人民幣2,149,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
11. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- 進行估值時，吾等已識別及分析與屬於第四類的該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣7,000元至人民幣8,000元、一樓零售單位每平方米人民幣17,000元至人民幣20,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與屬於第四類的該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出屬於第四類的該物業的假設單價；及
 - 進行估值時，吾等參考該區域內與屬於第五類的該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商住兩用用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,500元至人民幣2,800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
12. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 根據附註4所述相關不動產權證(土地)，綿陽鴻遠合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，綿陽鴻遠有權佔用及使用該地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。
 - 綿陽鴻遠已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - 綿陽鴻遠有權根據取得的預售許可證合法預售附註7所述物業部分。
14. 主要證書／批文概列如下：
- 國有土地使用權出讓合同 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 不動產權證(土地) 有
 - 建設工程規劃許可證 部分
 - 建築工程施工許可證 部分
 - 預售許可證 部分
 - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 不適用
 - 不動產權證(房屋) 不適用
15. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期	貴集團應佔權益	於估值日期
	現況下的市值		貴集團應佔市值
	人民幣元		人民幣元
第四類—貴集團持有的開發中物業	1,113,000,000	50.0%	556,500,000
第五類—貴集團持作日後開發的物業	515,000,000	50.0%	257,500,000
總計：	1,628,000,000	50.0%	814,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
72.	雅安悅江庭，位於中國四川省雅安市雨城區大興片區	<p>雅安悅江庭位於雨城區大興鎮。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在開發中。</p> <p>該物業所佔地塊的佔地面積約為16,674.24平方米，將開發為住宅及商業開發項目。截至估值日期，該物業在建，計劃於2021年9月竣工，而竣工後，該項目的總規劃建築面積將約為76,423.63平方米。該物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣340,000,000元，其中約人民幣211,000,000元已於估值日期支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分將於2089年8月18日屆滿，作商業用途部分將於2059年8月18日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建。	<p>225,000,000</p> <p>(貴集團應佔51.0%權益：人民幣114,750,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2019年7月16日的國有土地使用權出讓合同—511800-2019-B-011，佔地面積約16,674.24平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有51.0%權益的附屬公司雅安金宏房地產開發有限公司(「雅安金宏」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。總地價為人民幣128,051,200元。

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第2019-023號，雅安金宏已獲授上述佔地面積約16,674.24平方米地塊的規劃許可。
3. 根據一份不動產權證(土地)—川(2020)雅安市不動產權證第0000509號，佔地面積約16,674.24平方米的上述地塊的土地使用權已授予雅安金宏，作住宅用途部分將於2089年8月18日屆滿，作商業用途部分將於2059年8月18日屆滿。
4. 根據雅安金宏獲授的建設工程規劃許可證—建字第2019-038號，建築面積約76,423.63平方米的雅安悅江庭已獲批准建設。
5. 根據雅安金宏獲授的建築工程施工許可證—第511800201912030101號，有關地方部門已就總建築面積約76,423.63平方米的雅安悅江庭授出施工許可。
6. 根據雅安金宏獲授的3份預售許可證—(雅)房預售證第20-011、20-022及20-033號，貴集團有權向買方出售雅安悅江庭的部分(總建築面積約65,353.80平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	55,121.96	
	零售	2,148.33	
	配套設施	5,143.62	
	停車位	9,766.78	351
	其他	4,242.94	
	總計：	76,423.63	351

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約6,436.13平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣41,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣404,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣6,500元、一樓零售單位每平方米人民幣14,000元至人民幣16,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，雅安金宏合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 雅安金宏已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 雅安金宏有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
73.	西昌天嶼，位於中國四川省西昌市邛海湖東側生態園區A-18號地塊	西昌天嶼位於邛海湖東側生態園區A-18號地塊，公共交通發達。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。	於估值日期，該物業正在建設。	286,000,000 (貴集團應佔100%權益：286,000,000)
		該物業所佔地塊的佔地面積約為26,934.81平方米，將開發為住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，該物業預計將於2022年8月竣工，而竣工後，該項目總規劃建築面積將約為112,331.28平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。		
		據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣588,000,000元，其中約人民幣242,000,000元已於估值日期前支付。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2090年4月22日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2020年1月7日的國有土地使用權出讓合同—2019-A-28，佔地面積約26,934.81平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司西昌泛太房地產開發有限公司(「西昌泛太」)，作住宅用途，自土地交付日期起為期70年。總地價為人民幣183,500,000元。
2. 根據建設用地規劃許可證—西字然字地字第513401202000006號，西昌泛太已獲授上述佔地面積約26,934.81平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)一川(2019)西昌市不動產權第0002565號，佔地面積約26,934.81平方米的上述地塊的土地使用權已授予西昌泛太，作住宅用途，於2090年4月22日屆滿。
4. 根據西昌泛太獲授的建設工程規劃許可證—西字然字建字第513401202000011號，建築面積約112,331.28平方米的西昌天嶼已獲批准建設。
5. 根據西昌泛太獲授的2份建築工程施工許可證—第513401202005280101及513401202008280101號，有關地方部門已就總建築面積約112,331.28平方米的西昌天嶼授出施工許可。
6. 根據西昌泛太獲授的6份預售許可證—西市(2020)房預售證第063至066、099及100號，貴集團有權向買方出售該物業的部分(總建築面積約57,222.26平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	76,557.33	
	零售	4,040.00	
	配套設施	5,155.98	
	停車位	22,689.37	695
	其他	3,888.60	
	總計：	<u>112,331.28</u>	<u>695</u>

8. 據貴集團告知，該物業總建築面積約36,882.15平方米的多個住宅及零售單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣324,000,000元。該物業有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業的市值將為人民幣813,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,500元至人民幣10,500元、一樓零售單位每平方米人民幣22,000元至人民幣26,000元及停車位每個人民幣80,000元至人民幣100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
11. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 附註1所述的國有土地使用權出讓合同合法有效；
 - b. 根據附註3所述的相關不動產權證(土地)，西昌泛太有權合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，西昌泛太有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - c. 西昌泛太已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - d. 西昌泛太有權根據取得預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
74.	凱里領地天御，位於中國貴州省凱里市黔東南苗族侗族自治州風清西路10號	<p>該物業位於清水江南側及風清西路北側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。</p> <p>該物業佔用5幅地塊，總佔地面積約為251,148.20平方米，正被開發為一個總規劃建築面積約942,161.39平方米的住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期正在建(「在建工程」)且預計將於2022年12月竣工，而竣工後，在建工程規劃建築面積將約為209,729.62平方米。截至估值日期，該物業餘下部分(「土地部分」)(按地積比率計算的建築面積約為567,668.38平方米)未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣841,000,000元，其中約人民幣374,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途部分於2052年10月28日及2053年3月10日屆滿，作住宅用途部分於2082年10月28日及2083年3月10日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建工程正在施工，而土地部分為空地，作未來開發。	730,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣730,000,000元)

附註：

- 根據日期為2018年12月26日的國有建設用地使用權拍賣合同，總佔地面積約251,148.20平方米的5幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司瀘州凱龍置業有限公司(「瀘州凱龍」，更名為凱里凱龍置業有限公司「凱里凱龍」)，作商業用途部分自2013年3月10日起為期40年，作住宅用途部分自2012年10月28日起為期70年。地價為人民幣460,667,100元。

2. 根據一份建設用地規劃許可證—地字第520000201803134號，凱里凱龍已獲授上述佔地面積約251,148.20平方米地塊的規劃許可。
3. 根據獲授的5份不動產權證(土地)—黔(2019)凱里市不動產權第0008120至0008124號，總佔地面積約251,148.20平方米的上述地塊的土地使用權已授予凱里凱龍，作商業用途部分於2052年10月28日及2053年3月10日屆滿，作住宅用途部分於2082年10月28日及2083年3月10日屆滿。
4. 根據凱里凱龍獲授的3份建設工程規劃許可證—建字第522601202000001、522601202000005及522601202000047號，總建築面積約234,703.37平方米的凱里領地天御已部分獲批准建設。
5. 根據凱里凱龍獲授的6份建築工程施工許可證—第52260112003160001-sx-001、52260112005190001-sx-001、5226012005200001-sx-001、5226012008100002-sx-001、5226012008100001-sx-001及5226012009170001-sx-001號，有關地方部門已就總建築面積約209,729.62平方米的該物業在建工程的建設授出施工許可。
6. 根據凱里凱龍獲授的4份預售許可證—(凱房)商預字第200618、200626、200635及200640號，貴集團有權向買方出售該物業在建工程的部分(總建築面積約87,273.79平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	176,819.00	
	零售	3,592.02	
	配套設施	3,924.54	
	停車位	25,394.06	726
	小計：	209,729.62	726
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	537,547.12	
	零售	26,247.95	
	配套設施	15,951.52	
	停車位	143,429.23	5,010
	其他	9,255.95	
	小計：	732,431.77	5,010
	總計：	942,161.39	5,736

8. 據貴集團告知，該物業在建工程總建築面積約60,036.38平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣320,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。於達致吾等有關該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。
9. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,071,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

10. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣5,000元至人民幣5,600元，一樓零售單位每平方米人民幣16,000元至人民幣17,500元，停車位每個人民幣80,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 根據一份按揭合同，該物業的土地使用權已抵押予一名第三方。
12. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 凱里凱龍合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，凱里凱龍有權佔用及使用地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - 凱里凱龍已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - 凱里凱龍有權根據取得的預售許可證合法預售附註6所述物業部分。
13. 主要證書／批文概列如下：
- 國有土地使用權拍賣確認書 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 不動產權證(土地) 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 部分
 - 預售許可證 部分
 - 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 不適用
 - 不動產權證(房屋) 不適用
14. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於估值日期貴集團 應佔市值 人民幣元
第四類—貴集團持有的開發 中物業	387,000,000	100.0%	387,000,000
第五類—貴集團持作 日後開發的物業	343,000,000	100.0%	343,000,000
總計：	730,000,000	100.0%	730,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
75.	成都新都悅府部分物業，位於中國四川省成都市新都區工業大道東段521號	<p>成都新都悅府位於新都區工業大道東段521號。該區為成熟的住宅區，擁有完善的市政設施等公共設施及配套設施。</p> <p>成都新都悅府佔用3幅地塊，佔地面積約為310,866.09平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業部分已於2011年竣工（「已竣工部分」）。該物業部分於估值日期仍然在建（「在建工程」），預計將於2022年10月竣工，而竣工後，在建工程的規劃建築面積將約為416,618.96平方米。該物業剩餘部分（「土地部分」）（按地積比率計算的建築面積約為137,107.02平方米）於估值日期未開工建設。</p> <p>該物業包括已竣工部分的未售零售單位、在建工程及該物業的土地部分，總規劃建築面積約587,732.79平方米。物業的分類、用途及建築面積詳情載於附註8。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本（包括土地成本）估計約為人民幣2,716,000,000元，其中約人民幣765,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及商業用途，分別於2073年10月9日及2043年10月9日屆滿。</p>	於估值日期，該物業已竣工部分的未售單位空置待售／租，在建工程仍在施工，而該物業的土地部分為空地，作未來開發。	1,732,000,000 (貴集團應佔全部權益：人民幣1,732,000,000元)

附註：

1. 根據3份國有土地使用權證—新都國用(2009)第10811號、(2014)第1417號及(2000)第10010號，總佔地面積約310,866.09平方米地塊的三幅地塊使用權已授予 貴公司的全資附屬公司成都港基房地產開發有限公司(「成都港基」)，作住宅用途，於2073年10月9日屆滿。
2. 根據成都港基獲授的9份建設工程規劃許可證—建字第510114201930386、510114201930522、510114201930523、510114200830050、510114201050051、510114201030055及510114201030065號以及(07)97號和(06)第 63-1號，總建築面積約833,105.51平方米的成都新都悅府已獲批准建設。
3. 根據成都港基獲授的10份建築工程施工許可證—建字第510114201908290501、510114202005290401、510125200605300301、510125200807040201、510125200807040401、510125200605300301、510125200906260101、510125200807070101、510125201006070301及510114202009180201號，有關地方部門已就總建築面積約668,508.83平方米的成都新都悅府部分授出施工許可。
4. 根據成都港基獲授的6份預售許可證—成房預售新都字第774、715、896、938及1111號以及蓉預售字第51011420204006號， 貴集團有權向買方出售成都新都悅府的部分(總建築面積約320,503.58平方米)。
5. 根據成都港基獲授的16份建築工程竣工驗收證明書，總建築面積約247,261.09平方米的該物業已竣工部分已竣工並通過驗收。
6. 根據房屋所有權證—新房權證建證字第0855127號，該物業總建築面積約1,799.30平方米的幼兒園由成都港基擁有。
7. 根據20份不動產權證—川(2017)新都區不動產權第0032737號及川(2019)新都區不動產權第0017765、0017766、0017769至0017771、0019814、0019816、0019820、0019822、0019823、0019825、0019827、0025088至0025091、0025094、0025095及0025100號，物業已竣工部分中總建築面積約5,852.30平方米的部分由成都港基擁有。相關土地使用權已授予成都港基，於2043年10月9日屆滿，作商業用途。

8. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 ／建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類—貴集團的待售物業 (已竣工部分)	零售	2,414.61	
	小計：	<u>2,414.61</u>	
第三類—貴集團持作投資的物業 (已竣工部分)	配套設施	5,236.99	
	小計：	<u>5,236.99</u>	
第四類—貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	255,605.58	
	零售	5,185.19	
	停車位	133,616.12	5,318
	配套設施	2,919.72	
	其他	19,292.35	
	小計：	<u>416,618.96</u>	<u>5,318</u>
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	110,879.42	
	停車位	8,971.85	不適用
	配套設施	8,661.75	
	其他	34,949.21	
	小計：	<u>163,462.23</u>	<u>不適用</u>
	總計：	<u>587,732.79</u>	<u>5,318</u>

9. 根據2份租賃協議，總建築面積約5,236.99平方米的第三類物業部分租賃予2名租戶，作商業用途，到期日介乎2024年12月31日至2031年6月30日，於估值日期應收的每月租金總額約為人民幣940,000元，不包括管理費及水電費。

10. 貴集團表示，該物業在建工程中總建築面積約82,837.92平方米的多個住宅單位已預售予多位第三方，總代價人民幣1,065,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

11. 該物業在建工程的市值將為人民幣4,089,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。

12. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

- 對於屬於第一類的物業部分，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣24,000元。基於可資比較物業與屬於第一類的該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；
- 對於屬於第三類的物業部分，吾等已考慮現有租賃協議的實際租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類似物業作比較。吾等在計算(i)已佔用區域現有租約屆滿後的復歸租金收入，及(ii)空置區域的租金收入時採納市場租金；

- c. 根據吾等的調研，類似幼兒園及農貿市場物業的穩定市場收益率介乎4%至6%。經考慮該物業的位置、風險特徵後，吾等於估值時對農貿市場及幼兒園分別採用市場收益率5.5%及5.0%；
- d. 對於屬於第四類的物業在建工程，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：高層住宅單位每平方米人民幣12,000元至人民幣12,600元，高端低層住宅單位每平方米人民幣15,000元至人民幣17,000元，一樓零售單位每平方米人民幣21,000元至人民幣23,000元，停車位每個人民幣55,000元至人民幣60,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及
- e. 對第五類物業進行估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅及商業綜合用途的樓面地價介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣5,800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
13. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註1所述相關國有土地使用權證，成都港基合法有效地擁有該物業的土地使用權；
- b. 成都港基已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
- c. 成都港基有權根據取得的預售許可證合法預售附註4所述物業部分。
14. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| c. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| d. 預售許可證 | 部分 |
| e. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 部分 |
| f. 房屋所有權證／不動產權證(房屋) | 部分 |

15. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於估值日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
第二類—貴集團待售的物業	54,000,000	100%	54,000,000
第三類—貴集團持作投資物業	34,000,000	100%	34,000,000
第四類—貴集團持有的開發中物業	981,000,000	100%	981,000,000
第五類—貴集團持有的未來開發物業	663,000,000	100%	663,000,000
總計：	1,732,000,000	100%	1,732,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
76.	瀘州蘭台府 位於中國四川省瀘州 市江陽區沙灣鄉長江 小學東側	瀘州蘭台府位於江陽區沙灣鄉長江小學東側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。 該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為52,767.00平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。該物業預計將於2022年11月竣工，而竣工後，該物業的規劃建築面積將約為180,442.53平方米。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣812,000,000元，其中約人民幣375,000,000元已於估值日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途部分於2090年4月14日屆滿，作商業用途部分於2060年4月14日屆滿。	於估值日期，該物業為在建。	402,000,000 (貴集團應佔53.60% 權益：人民幣 215,472,000元)

附註：

- 根據日期為2020年4月15日的國有土地使用權出讓合同—第0400-2020-012號，佔地面積約52,767.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有53.6%權益的附屬公司瀘州泛亞房地產開發有限公司(「瀘州泛亞」)，住宅用途部分自土地交付日期起計為期70年，商業用途部分自土地交付日期起計為期40年。總地價為人民幣332,432,100元。
- 根據1份建設用地規劃許可證—地字地第510501202000054號，瀘州泛亞已獲授上述總佔地面積約52,767.00平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)一川(2020)瀘州市不動產權第0046802號，上述佔地面積約52,767.00平方米地塊的土地使用權已授予瀘州泛亞，住宅用途部分於2090年4月14日屆滿，商業用途部分於2060年4月14日屆滿。
4. 根據瀘州泛亞獲授的建設工程規劃許可證—建字第510501202000078號，總建築面積約180,442.53平方米的瀘州蘭台府已獲批准建設。
5. 根據瀘州泛亞獲授的建築工程施工許可證—第510502202007200101號，有關地方部門已就總建築面積約180,442.53平方米的瀘州蘭台府授出施工許可。
6. 根據瀘州泛亞獲授的預售許可證—(瀘市2020)房預售證第100號，貴集團有權向買方出售瀘州蘭台府的部分(總建築面積約52,183.85平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	125,322.00	
	零售	3,595.07	
	停車位	29,933.60	1,009
	配套設施	7,699.47	
	其他	13,892.39	
	總計：		180,442.53

8. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約8,871.68平方米的多個住宅單位已預售予多位第三方，總代價人民幣56,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。
9. 該物業的市值將為人民幣1,092,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 吾等進行估值時，已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元、一樓零售單位每平方米人民幣19,000元至人民幣21,000元及停車位每個人民幣60,000元至人民幣70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述相關不動產權證(土地)，瀘州泛亞合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 瀘州泛亞已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 根據已獲得的預售許可證，瀘州泛亞有權合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 無 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類—貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
77.	成都天府康城•都能，位於中國四川省眉山市仁壽縣天府大道西側及環湖東路東側視高街道	成都天府康城•都能位於仁壽縣視高街道。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。 該物業佔用2幅地塊，佔地面積約為90,121.18平方米，正被開發為一個住宅項目，規劃建築面積將約為229,600.84平方米。據 貴集團告知，該物業於估值日期未開工建設。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，為期70年。	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

- 根據2份日期為2020年4月23日的國有土地使用權出讓合同—第511201-2020-P-001號及第511201-2020-P-004號和日期為2020年4月26日的2份補充合同，佔地面積約90,121.18平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有91.2%權益的附屬公司眉山都能房地產開發有限公司(「眉山都能」)，自土地交付日期起計為期70年，作住宅用途。總地價為人民幣307,100,000元，按地積比率計算的建築面積約為164,020.54平方米。
- 於估值日期，該物業尚未轉讓予眉山都能，因此該物業的業權並無歸屬於眉山都能。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定眉山都能已獲得相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣329,000,000元，僅供參考。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類—貴集團訂約收購的物業	住宅	138,095.00	
	零售	25,111.55	
	停車位	57,312.00	不適用
	配套設施	9,082.29	
	總計：	229,600.84	不適用

4. 吾等達致附註2所述估值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣2,200元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地使用權出讓合同及補充合同合法有效。
6. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地) | 無 |
7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類— 貴集團在中國訂約收購的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
78.	成都天府康城•聖域 位於中國四川省眉山 市仁壽縣天府大道西 側及環湖路東側視高 街道	成都天府康城•聖域位於眉山縣視高街 道。該位置為新開發區，市政設施等公共 設施及生活配套設施仍在建設中。 該物業佔用1幅地塊，佔地面積約為 60,638.39平方米，正被開發為一個商業開 發項目，規劃建築面積將約為271,425.12 平方米。據 貴集團告知，該物業於估值 日期未開工建設。物業的分類、用途及規 劃建築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地使用權，作商業用途， 為期40年。	於估值日期，該 物業為空地，作 未來開發。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

- 根據日期為2020年4月23日的國有土地使用權出讓合同—第511201-2020-P-003號及日期為2020年4月26日的補充合同，佔地面積約60,638.39平方米的1幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司仁壽聖域房地產開發有限公司(「仁壽聖域」)，自土地交付日期起計為期40年，作商業用途。地價為人民幣136,440,000元，按地積比率計算的建築面積約為197,074.76平方米。
- 於估值日期，該物業尚未轉讓予仁壽聖域，因此該物業的業權並無歸屬於仁壽聖域。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定仁壽聖域已獲得相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣189,000,000元，僅供參考。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類—貴集團訂約收購的物業	零售	197,074.77	
	停車位	69,650.35	不適用
	配套設施	4,700.00	
	總計：	271,425.12	不適用

4. 吾等達致附註2所述估值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣770元至人民幣810元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地使用權出讓合同及補充合同合法有效。
6. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地) | 無 |
7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類— 貴集團在中國訂約收購的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
79.	成都天府康城•源地 位於中國四川省眉山 市仁壽縣天府大道西 側及環湖路東側視高 街道	<p>成都天府康城•源地位於仁壽縣視高街道。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。</p> <p>該物業佔用兩幅地塊，總佔地面積約為85,772.96平方米，正被開發為一個住宅及商業開發項目。貴集團表示，該物業預計將於2022年9月竣工，而竣工後，該物業的總規劃建築面積將約為356,594.00平方米。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,623,000,000元，其中約人民幣255,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業服務用途部分於2060年6月3日屆滿，作住宅用途部分於2090年6月3日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在施工。	<p>558,000,000</p> <p>(貴集團應佔91.2%權益：人民幣508,896,000元)</p>

附註：

1. 根據2份日期為2020年4月23日的國有土地使用權出讓合同—511201-2020-P-002及511201-2020-P-005號和日期為2020年4月26日的補充合同，總佔地面積約85,772.96平方米的2幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有91.2%權益的附屬公司仁壽源地房地產開發有限公司(「仁壽源地」)，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣284,100,000元。
2. 根據2份建設用地規劃許可證—地字第511421202000518及511421202000517號，仁壽源地已獲授上述總佔地面積約85,772.96平方米地塊的規劃許可。
3. 根據2份不動產權證(土地)—川(2020)眉山天府新區不動產權第000861及000875號，總佔地面積約42,886.48平方米的兩幅地塊的土地使用權已授予仁壽源地，作住宅用途部分於2090年6月3日屆滿，作商業用途部分於2060年6月3日屆滿。根據不動產權證(土地)—川(2020)眉山天府新區不動產權第0005879號，該物業餘下部分土地的土地使用權已授予仁壽源地，使用年期及所作用途相同。
4. 根據仁壽源地獲授的2份建設工程規劃許可證—建字第511421202000513及511421202000510號，總建築面積約356,594.00平方米的成都天府康城·源地已獲批准建設。
5. 根據仁壽源地獲授的3份建築工程施工許可證—第511403202007090201、511403202007090101及511403202008070101號，有關地方部門已就總建築面積約356,594.00平方米的成都天府康城·源地授出施工許可。
6. 根據仁壽源地獲授的預售許可證—(2020)房預售證第111號， 貴集團有權向買方出售成都天府康城·源地的部分(總建築面積約26,687.68平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	124,780.91	
	商業	156,599.47	
	配套設施	168.00	
	停車位	75,045.62	1,751
	總計	356,594.00	1,751

8. 貴集團表示，該物業其中總建築面積約6,932.71平方米的多個住宅單位已預售予多位第三方，總代價人民幣79,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓。因此，吾等已於估值中計入該等單位。在釐定該物業市值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

9. 該物業在建工程的市值將為人民幣2,754,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
10. 進行估值時，對於屬於第四類的物業在建工程，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣8,000至人民幣12,000元，公寓單位每平方米人民幣6,000元至人民幣7,000元，一樓零售單位每平方米人民幣11,000元至人民幣16,000元，停車位每個人民幣70,000元至人民幣90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 根據附註3所述的相關不動產權證(土地)，仁壽源地合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 仁壽源地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 根據已獲得的預售許可證，仁壽源地有權合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
80.	烏魯木齊錦尚蘭台， 位於中國新疆維吾爾 自治區烏魯木齊市高 新技術產業開發區鯉 魚山路東側	烏魯木齊錦尚蘭台位於高新技術產業開發區 鯉魚山路東側。該區為成熟的住宅區，擁有 完善的市政設施等公共設施及配套設施。 該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為 25,370.92平方米，將開發為一個住宅及商 業開發項目，規劃建築面積將約為 69,961.49平方米。該物業於估值日期未開 工建設。物業的分類、用途及規劃建築面 積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅 用途，年期分別為40年及50年。	於估值日期，該 物業為空地，作 未來開發。	無商業價值 (參考附註2)

附註：

- 根據日期為2020年5月29日的國有土地使用權轉讓確認書，佔地面積約25,370.92平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有60.0%權益的附屬公司烏魯木齊領地瑞華房地產開發有限公司(「領地瑞華」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期50年。總地價為人民幣209,600,000元，按地積比率計算的建築面積約為50,741.84平方米。
- 於估值日期，該物業尚未轉讓予領地瑞華，因此該物業的業權並無歸屬於領地瑞華。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定領地瑞華已獲得該物業的相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣209,000,000元，僅供參考。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類—貴集團訂約收購的物業	住宅	48,392.10	
	零售	2,892.17	
	配套設施	2,965.73	
	停車位	13,048.53	不適用
	其他	2,662.96	
	總計：	69,961.49	不適用

4. 於達致附註2所述估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣4,800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地使用權轉讓確認書簽署後並無簽署國有土地使用權出讓合同。
6. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地) | 無 |
7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類— 貴集團在中國訂約收購的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
81.	烏魯木齊天鏡雲著， 位於中國新疆維吾爾 自治區烏魯木齊市高 新技術產業開發區長 春中路	烏魯木齊天鏡雲著位於高新技術產業開發 區長春中路。該區為成熟的住宅區，擁有 完善的市政設施等公共設施及配套設施。 該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為 30,178.31平方米，將開發為一個住宅及商 業開發項目，規劃建築面積將約為 108,082.93平方米。該物業於估值日期未 開工建設。物業的分類、用途及規劃建築 面積詳情載於附註5。 該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅 用途，年期分別為40年及50年。	於估值日期，該 物業為空地，作 未來開發。	無商業價值 (參考附註4)

附註：

1. 根據日期為2020年9月1日的國有土地使用權出讓合同第65010420200710001號，佔地面積約30,178.31平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司全資附屬公司烏魯木齊領地恒達房地產開發有限公司(「領地恒達」)，作商業服務用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期50年。總地價為人民幣323,000,000元，按地積比率計算的建築面積約為110,000.00平方米。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字第650104202000035號，領地恒達已獲授上述佔地面積約30,178.31平方米地塊的規劃許可。
3. 根據領地恒達獲授的建設工程規劃許可證—建字第650104202001488號，總建築面積約108,082.93平方米的物業已獲批准建設。
4. 於估值日期，該物業尚未轉讓予領地恒達，因此該物業的業權並無歸屬於領地恒達。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定領地恒達已獲得該物業的相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣314,000,000元，僅供參考。

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類—貴集團訂約收購的物業	住宅	74,416.76	
	零售	8,449.92	
	配套設施	1,619.58	
	停車位	15,795.04	不適用
	其他	7,801.63	
	總計：	108,082.93	不適用

6. 於達致附註3所述估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,200元至人民幣4,800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述國有土地使用權出讓合同合法有效。

8. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證／不動產權證(土地)	無
c. 不動產權證(土地)	無
d. 建設工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	不適用
f. 預售許可證	不適用
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用

9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類—貴集團在中國訂約收購的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
82.	宜賓觀江府 位於中國四川省眉山 市仁壽縣天府大道西 側及環湖東路東側視 高街道	<p>宜賓觀江府位於眉山縣視高街道。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。</p> <p>該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為132,479.00平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期正在建(「在建工程」)且預計將於2022年11月竣工。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的規劃建築面積將約為147,894.00平方米。該物業剩餘部分(「土地部分」)(按地積比率計算的建築面積約為230,197.50平方米)於估值日期未開工建設。該物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註5。</p> <p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣946,000,000元，其中約人民幣249,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。</p>	於估值日期，該物業的在建工程正在施工，而土地部分為空地，作未來開發。	無商業價值 (請參閱附註7)

附註：

- 根據日期為2020年5月26日的國有土地使用權出讓合同—第1400-2020-0027號及日期為2020年5月26日的補充合同，佔地面積約132,479.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有55.0%權益的附屬公司宜賓川瑞達房地產開發有限公司(「**宜賓川瑞達**」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣1,391,029,500元。

2. 根據建設用地規劃許可證—地字地Lin Gang第511502202000032號，宜賓川瑞達已獲授上述總佔地面積約132,479.00平方米地塊的規劃許可。
3. 根據宜賓川瑞達獲授的3份建設工程規劃許可證—建字地(2020) Lin Gang第30至32號，總建築面積約445,301.00平方米的宜賓觀江府已獲批准建設。
4. 根據宜賓川瑞達獲授的建築工程施工許可證—第51250120200918001號，有關地方部門已就建築面積約147,894.00平方米的部分宜賓觀江府授出施工許可。
5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類— 貴集團持有的開發中物業 (在建工程)	住宅	99,089.00	
	停車位	43,284.00	1,147
	配套設施	5,521.00	
	小計：	<u>147,894.00</u>	<u>1,147</u>
	第六類— 貴集團訂約收購的物業 (土地部分)	住宅	214,460.00
	零售	12,120.00	
	配套設施	4,109.00	
	停車位	66,718.00	不適用
	小計：	<u>297,407.00</u>	
	總計：	<u><u>445,301.00</u></u>	<u><u>1,147</u></u>

6. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,079,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
7. 於估值日期，該物業尚未轉讓予宜賓川瑞達，因此該物業的業權並無歸屬於宜賓川瑞達。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定宜賓川瑞達已獲得相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣1,470,000,000元，僅供參考。
8. 吾等達致附註7所述估值參考時，乃根據以下基礎及分析：
 - a. 對於屬於第四類的物業在建工程，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,000元至人民幣10,000元，停車位每個人民幣110,000元至人民幣120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及

- b. 進行估值時，吾等已參考該區域內與第六類物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣4,600元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 附註1所述國有土地使用權出讓合同為合法有效；
- b. 宜賓川瑞達根據2020年10月23日獲得的相關不動產權證(土地)合法有效擁有該物業其中約56,192.00平方米土地的土地使用權。
- c. 宜賓川瑞達已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文。
10. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 國有土地使用權證／不動產權證(土地) | 無 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| f. 預售許可證 | 無 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 房屋所有權證／不動產權證(房屋) | 不適用 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
83.	南充金為領地悅城，位於中國四川省南充市順慶區華榮路一段299號	<p>南充金為領地悅城位於順慶區華榮路一段299號。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。</p> <p>該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為90,142.00平方米，正開發為一個住宅及商業開發項目。該物業部分於估值日期正在建且預計將於2024年8月竣工。據 貴集團告知，該物業的規劃建築面積將約為289,099.00平方米。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p> <p>據 貴集團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣1,520,000,000元，其中約人民幣720,000,000元已於估值日期前支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2090年9月8日屆滿，商業用途於2060年9月8日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在施工。	<p>748,000,000</p> <p>(貴集團應佔45.0%權益：人民幣336,600,000元)</p>

附註：

- 根據日期為2020年6月23日的國有土地使用權出讓合同—第511300-2020-035號及日期為2020年6月28日的補充合同，佔地面積約90,142.00平方米的一幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有45.0%權益的附屬公司南充源地房地產開發有限公司(「南充源地」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣676,065,000元。
- 根據建設用地規劃許可證—地字地第511301202000018號，南充源地已獲授上述總佔地面積約90,142.00平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)一川(2020)南充市不動產權證第0064464號，總佔地面積約90,142.00平方米的上述地塊的土地使用權已授予南充源地，住宅用途於2090年9月8日屆滿，商業用途於2060年9月8日屆滿。
4. 根據南充源地獲授的建設工程規劃許可證—建字地第511302202000016號，總建築面積約289,099.00平方米的南充金為領地悅城已獲批准建設。
5. 根據南充源地獲授的2份建築工程施工許可證—第511300202009210301及511300202009210401號，有關地方部門已就總建築面積約289,099.00平方米的南充金為領地悅城授出施工許可。
6. 根據南充源地獲授的3份預售許可證—(南順)房預售證第202001559至202001561號，貴集團有權向買方出售南充金為領地悅城的部分(總建築面積約32,672.29平方米)。
7. 根據貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類—貴集團持有的開發中物業	住宅	218,830.43	
	零售	5,944.41	
	停車位	59,300.07	2,388
	配套設施	1,708.10	
	其他	3,315.99	
	總計：	<u>289,099.00</u>	<u>2,388</u>

8. 該物業的市值將為人民幣2,082,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
9. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣6,000元至人民幣8,500元，一樓零售單位每平方米人民幣12,000元至人民幣14,000元，停車位每個人民幣40,000元至人民幣50,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
10. 根據一份按揭合同，該物業已抵押予一名第三方。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 附註1所述國有土地使用權出讓合同為合法有效；
 - b. 南充源地根據附註3所述相關不動產權證(土地)合法有效地擁有該物業的土地使用權。由於土地使用權已抵押，南充源地有權佔用及使用該地塊，但該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；
 - c. 南充源地已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - d. 根據已獲得的預售許可證，南充源地有權合法預售附註6所述物業部分。
12. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
84.	廣元領地城 位於中國四川省廣元市利州區康養大道東側及樵歌路北側	廣元領地城位於利州區康養大道東側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。 該物業佔用6幅地塊，總佔地面積約為263,816.19平方米，將開發為一個規劃建築面積約554,894.56平方米的住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，該物業於估值日期未開工建設。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註5。 該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	無商業價值 (參考附註4)

附註：

1. 根據6份日期為2020年7月13日的國有土地使用權出讓合同—第2020-11號、第2020-12號、第2020-13號、第2020-14號、第2020-15號及第2020-16號，總佔地面積約263,816.19平方米的6幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有55.9%權益的附屬公司廣元唯創房地產開發有限公司(「廣元唯創」)，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年，作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年。地價為人民幣1,282,000,000元，按地積比率計算的建築面積約為419,648.57平方米。
2. 根據建設用地規劃許可證—地字地第510800202000015號，廣元唯創已獲授上述佔地面積約96,133.43平方米部分地塊的規劃許可。
3. 根據廣元唯創獲授的建設工程規劃許可證—建字第510800202000026號，建築面積約283,079.74平方米的部分廣元領地城已獲批准建設。

4. 於估值日期，該物業尚未轉讓予廣元唯創，因此該物業的業權並無歸屬於廣元唯創。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定廣元唯創已獲得該物業的相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣1,360,000,000元，僅供參考。

5. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類—貴集團訂約收購的物業	住宅	368,477.79	
	零售	48,657.64	
	停車位	132,133.94	不適用
	配套設施	5,625.19	
	總計：	554,894.56	不適用

6. 於達致附註2所述估值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作住宅及商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣2,900元至人民幣3,200元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。

7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地使用權出讓合同合法有效。

8. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 建設用地規劃許可證	部分
c. 不動產權證(土地)	無
d. 建設工程規劃許可證	部分
e. 建築工程施工許可證	無
f. 預售許可證	無
g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h. 不動產權證(房屋)	不適用

9. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類—貴集團在中國訂約收購的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
85.	攀枝花如享花城 位於中國四川省攀枝 花市花城新區鑫南路 南側及炳仁路西側	攀枝花如享花城位於鑫南路南側及炳仁路 西側。該區為成熟的住宅及商業區。 該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為 10,561.58平方米，正開發為一個商業開發 項目。據 貴集團告知，該物業部預計將 於2022年10月竣工，而竣工後，該物業的 規劃建築面積將約為39,172.74平方米。該 物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載 於附註6。 據 貴集團告知，該物業的開發成本(包 括土地成本)估計約為人民幣189,000,000 元，其中約人民幣43,000,000元已於估值 日期前支付。 該物業已獲授土地使用權，作批發及零 售、住宿及餐飲用途，於2060年7月23日 屆滿。	於估值日期，該 物業正在施工。	48,000,000 (貴集團應佔 51.0%權益：人民幣 24,480,000元)

附註：

- 根據日期為2020年7月24日的國有土地使用權出讓合同—5104-2020-S008，佔地面積約10,561.58平方米的一幅土地的土地使用權訂約出讓予 貴公司持有51.0%權益的附屬公司攀枝花唯創房地產開發有限公司(「唯創房地產」)，作商業用途，自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣41,000,000元，按地積比率計算的建築面積約為31,684.74平方米。
- 根據建設用地規劃許可證—地字地第510401202008057號，唯創房地產已獲授上述總佔地面積約10,561.58平方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)一川(2020)攀枝花市不動產權證第0016433號，總佔地面積約10,561.58平方米的上述地塊的土地使用權已授予唯創房地產，作批發及零售、住宿及餐飲用途，於2060年7月23日屆滿。
4. 根據唯創房地產獲授的建設工程規劃許可證—建字地第510401202009065號，總建築面積約39,172.74平方米的攀枝花如享花城已獲批准建設。
5. 根據唯創房地產獲授的建築工程施工許可證—第510400202009300101號，有關地方部門已就總建築面積約39,172.74平方米的攀枝花如享花城授出施工許可。
6. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類— 貴集團持有的開發中物業	零售	8,270.26	
	公寓	23,277.01	
	配套	242.47	
	停車位	<u>7,383.00</u>	<u>192</u>
	總計：	<u>39,172.74</u>	<u>192</u>

7. 該物業的市值將為人民幣291,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
8. 進行估值時，吾等已識別及分析與該物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：一樓零售單位每平方米人民幣18,000元至人民幣21,000元，公寓單位每平方米人民幣5,500元至人民幣7,000元，停車位每個人民幣60,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
9. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 附註1所述國有土地使用權出讓合同為合法有效；
 - b. 唯創房地產根據附註3所述不動產權證(土地)合法有效地擁有該物業的土地使用權。
 - c. 唯創房地產已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	無
g.	建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	不適用
h.	不動產權證(房屋)	不適用

11. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第四類— 貴集團在中國持有的開發中物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
86.	成都•領地觀江府， 位於中國四川省成都 市都江堰市玉蘭東路 南側及拜水東路北側	<p>成都•領地觀江府位於玉蘭東路南側及拜水東路北側。該區發展成熟，市政設施等公共設施及配套設施完善。</p> <p>該物業佔用4幅地塊，總佔地面積約為78,475.41平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。該項目部分於估值日期正在施工(「在建工程」)，預期於2022年11月30日完成。據 貴集團告知，竣工後，在建工程的規劃建築面積約116,230.51平方米。該項目其餘部分(「土地部分」)(按地積比率計算的建築面積約為112,895.66平方米)於估值日期未開工建設。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註7。</p>	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	757,000,000 (貴集團應佔全部 權益：人民幣 757,000,000)
		<p>據 貴集團告知，該物業在建工程的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣801,000,000元，其中約人民幣296,000,000元已於估值日期前支付。</p>		
		<p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途部分於2060年3月13日屆滿，作住宅用途部分於2090年3月13日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為2018年11月28日的國有土地使用權出讓合同—第510181-2018-B-019號，佔地總面積約78,475.41平方米的4幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司全資附屬公司北京信勉置業有限公司（「北京信勉置業」），作住宅用途部分自土地交付日期起為期70年，作商業用途部分自土地交付日期起為期40年。地價為人民幣477,000,000元。
2. 根據4份建設用地規劃許可證—地字地第5101272020365至5101272020368號，北京信勉置業已獲授上述總佔地面積約78,475.41平方米地塊的規劃許可。
3. 根據四份不動產權證(土地)—川2020都江堰不動產權第0006365至0006368號，佔地總面積約78,475.41平方米的上述地塊的土地使用權已授予北京信勉置業，作商業用途部分於2060年3月13日屆滿，作住宅用途部分於2090年3月13日屆滿。
4. 根據北京信勉置業獲授的4份建設工程規劃許可證—建字地第510127202030847至510127202030850號，總建築面積約238,072.11平方米的成都•領地觀江府已獲批准建設。
5. 根據北京信勉置業獲授的2份建築工程施工許可證—第510181202009040501及510181202009040601號，有關地方部門已就總建築面積約116,230.51平方米的成都•領地觀江府授出施工許可。
6. 根據北京信勉置業獲授的預售許可證—蓉預售證第51018120205211號， 貴集團有權向買方出售成都•領地觀江府的部分(總建築面積約35,819.70平方米)。
7. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第四類— 貴集團持有的開發中物業(在建工程)	住宅	80,368.48	
	零售	6,042.60	
	停車位	14,491.79	982
	配套	7,389.86	
	其他	7,937.78	
	小計：	116,230.51	982
第五類—貴集團持作日後開發的物業(土地部分)	住宅	88,422.60	
	零售	4,064.84	
	配套設施	15,213.57	
	停車位	5,536.71	不適用
	其他	8,603.88	
	小計：	121,841.60	不適用
總計：		238,072.11	982

8. 該物業在建工程的市值將為人民幣1,001,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於估值日期竣工並可在市場上自由轉讓。
9. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：
- a. 吾等已識別及分析與第四類物業具有類似特徵的物業所在地的各項相關銷售個案。該等可資比較物業的單價介乎：住宅單位每平方米人民幣9,500至人民幣10,500元、一樓零售單位每平方米人民幣20,000元至人民幣23,000元及停車位每個人民幣70,000元至人民幣80,000元。基於可資比較物業與第四類物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。
 - b. 進行估值時，吾等參考該區域內與第五類物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊作商業用途的樓面地價介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣4,800元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 北京信勉置業根據附註3所述不動產權證(土地)合法有效地擁有該物業的土地使用權；
 - b. 北京信勉置業已按該物業實際開發進度取得一切必要建設工程批文；及
 - c. 根據已獲得的預售許可證，北京信勉置業有權合法預售附註6所述物業部分。
11. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 不動產權證(土地) | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 部分 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證明書／備案表／報告 | 不適用 |
| h. 不動產權證(房屋) | 不適用 |

12. 就本報告而言，該物業根據持有目的分為以下類別，吾等認為各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)	貴集團 應佔權益	於估值 日期 貴集團 應佔市值 (人民幣元)
第四類— 貴集團持有的開發中物業	346,000,000	100%	346,000,000
第五類— 貴集團持作日後開發的物業	<u>411,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>411,000,000</u>
總計：	<u><u>757,000,000</u></u>	<u><u>100%</u></u>	<u><u>757,000,000</u></u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
87.	遂寧桃李郡 位於中國四川省遂寧 市經開區遂州路	遂寧桃李郡位於經開區遂州路。該位置為 新開發區，市政設施等公共設施及生活配 套設施仍在建設中。	於估值日期，該 物業為空地，作 未來開發。	無商業價值 (請參閱附註2)
		該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為 30,807.93平方米，將開發為一個住宅及商 業開發項目。據 貴集團告知，該物業於 估值日期未開工建設。物業的分類、用途 及規劃建築面積詳情載於附註3。		
		該物業已獲授土地使用權，住宅用途為期 70年，商業用途為期40年。		

附註：

- 根據日期為2020年7月20日的國有土地使用權出讓合同—第510800-2020-Pai 3號，佔地面積約30,807.93平方米的1幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司擁有34.0%的附屬公司遂寧川達房地產開發有限公司(「遂寧川達」)，自土地交付日期起計，住宅用途為期70年，商業用途為期40年。總地價為人民幣268,018,000元，按地積比率計算的建築面積約為92,423.79平方米。
- 於估值日期，該物業尚未轉讓予遂寧川達，因此該物業的業權並無歸屬於遂寧川達。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定遂寧川達已獲得相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣282,000,000元，僅供參考。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類— 貴集團訂約收購的物業	住宅	87,008.14	
	零售	3,112.41	
	停車位	23,963.02	
	配套設施	5,829.32	
	其他	4,523.00	不適用
	總計：	124,435.89	不適用

4. 吾等達致附註2所述估值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊的樓面地價介乎每平方米人民幣2,700元至人民幣3,000元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地使用權出讓合同合法有效。
6. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|-----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 無 |
| c. 國有土地使用權證／不動產權證(土地) | 無 |
7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類— 貴集團在中國訂約收購的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
88.	西昌領地觀園 位於中國四川省西昌 市高視春栖南路	西昌領地觀園位於高視春栖南路，公共交 通發達。該區為一個成熟的住宅區。 該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為 90,531.32平方米，將開發為一個住宅及商 業開發項目。據 貴集團告知，該物業於 估值日期未開工建設。物業的分類、用途 及規劃建築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地使用權，住宅用途為期 70年，商業及其他服務設施用途為期40 年。	於估值日期，該 物業為空地，作 未來開發。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

- 根據日期為2020年9月23日的國有土地使用權出讓合同—2020-Cheng Dong Nan Pian Qu Jian Chang Shui Zhen Er Qi，佔地面積約90,531.32平方米的1幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司全資附屬公司西昌廣源房地產開發有限公司(「西昌廣源」)，自土地交付日期起計，住宅用途為期70年，商業及其他服務設施用途為期40年。總地價為人民幣460,000,000元，按地積比率計算的建築面積約為78,596.25平方米。
- 於估值日期，該物業尚未轉讓予西昌廣源，因此該物業的業權並無歸屬於西昌廣源。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定西昌廣源已獲得相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣470,000,000元，僅供參考。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類— 貴集團訂約收購的物業	住宅	56,348.86	
	零售	21,664.90	
	停車位	33,361.75	不適用
	配套設施	48,050.25	
	其他	16,558.45	
	總計：	175,984.21	不適用

4. 吾等達致附註2所述估值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊的樓面地價介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣6,000元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地使用權出讓合同合法有效。
6. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 無 |
| c. 國有土地使用權／不動產權證(土地) | 無 |
7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類— 貴集團在中國訂約收購的物業」。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
89.	漯河醴尚蘭台 位於中國河南省漯河市源匯區水春江路南側	漯河醴尚蘭台位於水春江路南側。該位置為新開發區，市政設施等公共設施及生活配套設施仍在建設中。 該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為106,858.00平方米，將開發為一個住宅及商業開發項目。據 貴集團告知，該物業於估值日期未開工建設。物業的分類、用途及規劃建築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地使用權，商業用途為期40年，住宅用途為期70年。	於估值日期，該物業為空地，作未來開發。	無商業價值 (請參閱附註2)

附註：

- 根據日期為2020年10月15日的國有土地使用權出讓合同—411100-CR-2020-057，佔地面積約106,858.00平方米的1幅地塊的土地使用權訂約出讓予 貴公司全資附屬公司漯河偉悅房地產開發有限公司(「漯河偉悅」)，自土地交付日期起計，住宅用途為期70年，商業用途為期40年。總地價為320,574,000元，按地積比率計算的建築面積約為267,145.00平方米。
- 於估值日期，該物業尚未轉讓予漯河偉悅，因此該物業的業權並無歸屬於漯河偉悅。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定漯河偉悅已獲得相關業權證書，可自由轉讓該物業，吾等認為該物業於估值日期的市值為人民幣343,000,000元，僅供參考。

3. 根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第六類— 貴集團訂約收購的物業	住宅	262,549.31	
	零售	7,403.46	
	停車位	45,569.93	2,080
	配套	3,640.27	
	其他	16,440.00	
	總計：	335,602.97	2,080

4. 吾等達致附註2所述估值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相似的土地之售價。該等可資比較地塊的樓面地價介乎每平方米人民幣1,200元至人民幣1,300元。基於可資比較物業與該物業之間的佔地面積、藍圖及易達程度及其他特點不同，會考慮作出適當的調整及分析以得出假設樓面地價。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地使用權出讓合同合法有效。
6. 主要證書／批文概列如下：
- | | |
|----------------------|---|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 無 |
| c. 國有土地使用權／不動產權證(土地) | 無 |
7. 就本報告而言，該物業根據持有目的分類為「第六類— 貴集團在中國訂約收購的物業」。

以下為本公司組織章程大綱及細則的若干規定及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於2019年7月15日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)（「公司法」）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括組織章程大綱（「大綱」）及組織章程細則（「細則」）。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱規定（當中包括）本公司股東的責任以彼等當時各自所持股份的未繳股款（如有）為限，而本公司的成立宗旨並無限制（包括作為投資公司行事），且不論公司法第27(2)條有關公司利益問題的任何規定，本公司須擁有並能夠全面行使一個能力完全的自然人的全部職能，而鑑於本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島以外地區的業務外，本公司不會在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有關大綱所載任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

細則於2020年11月16日獲有條件採納，自上市日期起生效。下文概述細則的若干條文：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 更改現有股份或股份類別的權利

根據公司法的規定，倘本公司股本在任何時候被分為不同類別股份，則股份或任何類別股份所附有的一切或任何特別權利（除非該類別股份的發行條款另有規定）可由該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准而作出更改、修訂或廢除。有關股東大會的細則條文經必要修訂後將適用於各另行召開的股東大會，惟所需法定人數（續會除外）須為兩名持有不少於該類別已發行股份面值三分之一的人士或受委代表，而於任何續會上，兩名親身或委任受委代表出席（不論其持有的股份數目）的持有人須為法定人數。該類別股份的各持有人有權就所持每股股份投一票。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另有明確規定，否則賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利不得因增設或額外發行與該等股份享有同等權益的股份而被視為已予更改。

(iii) 股本變更

本公司可通過股東的普通決議案以：

- (i) 透過新增股份增加股本；
- (ii) 將全部或任何股本合併為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司於股東大會決定或按董事決定將股份分拆為多類股份，並賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將股份或任何部分股份拆細為面值小於大綱所訂定者的股份；或
- (v) 註銷任何於決議案通過日期尚未獲認購的股份，並按有關註銷股份的面值削減股本面值。

本公司可通過特別決議案削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份轉讓

所有股份轉讓須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所訂明的格式或董事會批准的有關其他格式的轉讓文據進行，並須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則可親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署。

儘管如此，只要任何股份於聯交所上市，該等上市股份的所有權可根據適用於該等上市股份的法律及聯交所規則及規例予以證明及轉讓。就其上市股份存置的股東名冊(無論是股東名冊總冊或股東名冊分冊)可採用非清晰易讀的形式記錄公司法第40條規定的詳情，但該記錄須符合適用於該等上市股份的法律及聯交所規則及規例。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非已向本公司支付董事釐定的款額(不超過聯交所可能釐定的應付最高款額)、轉讓文據已正式繳付印花稅(如適用)且僅涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權的其他證明(如轉讓文據由其他人士代為簽署，則授權該人士的授權書)送達有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章以廣告方式或根據聯交所規定以任何其他方式發出通告後，可暫停及停止辦理股份過戶登記，時間及限期由董事會決定。任何年度停止辦理股份過戶登記的時期合共不得超過三十(30)日。

在上文的規限下，繳足股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回自身股份的權力

公司法及細則賦予本公司在若干限制下購回自身股份的權力，惟董事會代表本公司行使該權力時須遵守聯交所不時規定的任何適用規定。

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，則須設有本公司於股東大會釐定的最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東均可參與投標。

董事會可接受任何無償放棄的繳足股份。

(vi) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳各自所持股份尚未繳付的任何款項(無論按股份面值或以溢價計算)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款的應付款項於指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息百分之二十(20%))支付由指定付款日期至實際付款日期期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取所持有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(以現金或等同現金項目繳付)。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東截至指定付款日期未有支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於足十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若截至指定時間仍未付款，則有關催繳股款的股份將被沒收。

若股東未遵循有關通知的要求，則該通知所指任何股份於其後在通知所規定的款項支付前，可隨時由董事會通過決議案沒收。該沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日應就該等股份向本公司支付的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息百分之二十(20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(或若人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪流退任，惟每位董事須最少每三年於股東週年大會上退任一次。輪流退任的董事包括任何有意退任且無意膺選連任的董事。任何其餘退任董事須為自上次重選連任或獲委任以來任期最長的董事，但若多位董事於同一日履任或重選連任，則以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份作為出任資格。此外，細則並無規定任何有關董事退任的年齡限制。

董事有權委任任何人士為董事以填補董事會臨時空缺或增添現有董事會成員。獲委任填補臨時空缺的任何董事任期直至其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並須於該大會上接受重選，而獲委任新加入現有董事會的任何董事的任期直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任期末屆滿的董事(惟不影響該董事就本公司違約而提出索償的權利)，且本公司股東可通過普通決議案委任另一名人士接任其職位。除非本公司於股東大會另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事在下列情況下須離職：

- (aa) 董事向本公司提交書面通知辭職；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議，而董事會議決解除其職務；
- (dd) 破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成協議；
- (ee) 法律禁止其出任董事；或
- (ff) 因任何法律條文不再出任董事或根據細則被免除董事職務。

董事會可委任一位或多位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，且董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，亦可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使所獲授的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施加的任何規則。

(ii) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、大綱及細則的條文的規限下，且在不影響任何股份或類別股份持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，任何股份可(a)連同或附帶權利或限制(不論有關股息、表決權、退還資本或董事可能釐定的其他方面)而發行，或(b)按本公司或有關持有人可選擇贖回的條款發行。

董事會可按其不時決定的條款發行認股權證或可換股證券或類似性質的證券，以賦予有關持有人認購本公司股本中任何類別的股份或證券的權利。

在公司法及細則條文及聯交所的規則(如適用)的規限下，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈或配發股份或就此授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得以面值的折讓價發行。

在提呈或配發股份或就此授出購股權或出售股份時，本公司及董事會均毋須向登記地址位於董事會認為不辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。因上述情況而受影響的股東無論如何不得作為或被視為另一類股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及辦理本公司可行使或辦理或批准且並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產及未催繳股本抵押或質押，並可在公司法的規限下發行本公司的債權證、債券及其他證券（無論直接進行或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或義務的附屬抵押品）。

(v) 酬金

本公司將於股東大會釐定董事的一般酬金，有關酬金（除經投票通過的決議案另有規定外）將按董事會可能協議的比例及方式分派予董事，如未有達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於酬金相關的期間，則僅可按其任職時間比例收取。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或因執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有差旅費、酒店費及額外開支。

倘任何董事應本公司要求前往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般董事酬金。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酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員（此詞彙在本段及下段中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可分享利潤職位的現任董事或前任董事）及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或聯同或與其他公司（指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司）設立提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下向僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的養老金或其他福利，包括除該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述的任何計劃或基金已經或可以享有者以外的養老金或福利(如有)。在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員實際退休前、預計實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

董事會可議決將當時任何儲備賬或基金(包括股份溢價賬及損益賬)(不論是否可供分派)的進賬款項的全部或任何部分金額撥充資本，有關款項可透過用於繳足下列人士將獲配發的未發行股份的方式予以分配：(i)於根據已於股東大會上經股東採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該人士有關的其他安排而授出的任何購股權或獎勵獲行使或權利歸屬時，本公司僱員(包括董事)及／或其聯屬人士(指透過一家或多家中間公司直接或間接控制本公司或受本公司控制或共同控制的任何個人、法團、合夥、團體、合股公司、信託、非法團團體或其他實體(本公司除外))；或(ii)任何信託的任何受託人(本公司就行使經股東於股東大會上採納或批准的任何股份獎勵計劃或僱員福利計劃或與該人士有關的其他安排而將向其配發及發行股份)。

(vi) 離職補償或付款

根據細則，向任何董事或前任董事支付款項作為離職的補償或作為與其退任有關的代價(不包括董事根據合同規定可享有者)，須經本公司在股東大會批准。

(vii) 為董事提供貸款或貸款抵押

倘及在香港法例第622章公司條例禁止的情況下，本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出任何貸款，猶如本公司為在香港註冊成立的公司。

(viii) 披露於與本公司或其任何附屬公司所訂立合同的權益

董事在職期間可按董事會決定的條款兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位（惟不可擔任本公司核數師），除細則指明或規定的酬金外，董事可收取兼任其他職位的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級職位，亦可以其他方式擁有該等公司的權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或擁有該等其他公司的權益而收取的酬金、利潤或其他利益。董事會亦可以其認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權（包括投票贊成任命董事或其中任何一名董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付的酬金）。

董事或擬任或候任董事不得因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合同或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合同的資格。該等合同或董事以任何方式於其中有利益關係的其他合同或安排亦不得因此撤銷，且參與訂約或有此利益關係的任何董事亦毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係而向本公司或股東交代由任何此等合同或安排所獲得的酬金、利潤或其他利益。董事若知悉其於與本公司訂立或擬訂立的合同或安排中有任何直接或間接的利益關係，須於首次考慮訂立該合同或安排的董事會會議上申明其利益性質。若董事其後方知在該合同或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉其擁有或已經擁有此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准本身或其緊密聯繫人有重大利益關係的合同、安排或其他建議的董事會決議案投票（亦不得計入法定人數），惟此限制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出的款項或招致或承擔的債務而向該董事或其緊密聯繫人提供任何擔保或彌償保證的任何合同或安排；

- (bb) 就董事本身或其緊密聯繫人根據擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何擔保或彌償保證的任何合同或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買的任何合同或安排，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) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司的僱員有關的其他安排的任何建議或安排，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。

(c) 董事會議事程序

董事會可於認為適當時舉行處理事務的會議、休會及安排會議的程序。在任何會議提出的事項須由大多數票決定。倘出現對等投票，會議主席擁有額外或決定票。

(d) 修訂章程文件及更改本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會**(i) 特別決議案及普通決議案**

本公司的特別決議案須在股東大會獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會通知須根據細則正式發出。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在股東大會獲親身出席並有權投票的本公司股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。有關大會通知須根據細則正式發出。

(ii) 表決權及要求投票表決的權利

除任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制外，於任何股東大會如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，不得就此視作繳足股款。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案概以投票方式表決，惟大會主席可容許確信純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決者除外，在此情形下，親身出席(倘為公司，由正式授權代表出席)或由委任代表出席的每名股東可各投一票，倘為結算所(或其代理人)的股東委任超過一名委任代表，則每名委任代表在舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或本公司任何類別股東大會擔任代表，倘就此授權超過一位人士，則有關授權須指明獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該規定獲授權的人士視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且有權代表該認可結算所(或其代理人)行使該認可結算所(或其代理人)可行使的相同權力(包括以舉手方式表決時個別投票的權利(倘允許舉手表決))，猶如身為結算所(或其代理人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據聯交所規則不得就本公司任何特定決議案投票或受限僅可就本公司任何特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所作違背有關規定或限制的投票不予計算在內。

(iii) 股東週年大會及股東特別大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後超過十八(18)個月，除非更長間隔並不違反聯交所的規則。

股東特別大會可在一名或以上於遞呈要求當日持有有權於股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分之一的股東要求下召開。有關要求須以書面向董事會或秘書提出，述明要求董事會召開股東特別大會以處理要求指定的任何事項。該大會須於要求遞呈後兩個月內舉行。倘於有關遞呈後21日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可以相同方式召開大會，而本公司須向遞呈要求人士償付遞呈要求人士因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

(iv) 會議通告及議程

股東週年大會須發出不少於足二十一(21)日且不少於足二十(20)個營業日的通告。所有其他股東大會則最少須發出足十四(14)日且不少於足十(10)個營業日的通告。通告並不包括送達或視作送達通告當日，亦不包括舉行會議當日，並須指明會議舉行時間及地點以及將於會議上審議的決議案的詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

此外，本公司須向所有股東(根據細則條文或所持股份的發行條款無權收取本公司該等通告的股東除外)及(其中包括)本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或根據聯交所之規定以刊登於報章公告發出或送遞通告。遵照開曼群島法律及聯交所規則，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週年大會處理的事務一概視為特別事務，除於股東週年大會上，下列各事務均視為一般事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議及採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；及
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金。

(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任主席。

股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的各類別股東會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩位人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

有權出席本公司大會及於會上投票的任何本公司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類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士的股東行使其所代表的該等股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其代表的公司股東所能行使等同於個人股東的相同權力。親身或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)皆可投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目，記錄本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的財產、資產、借貸及負債，以及公司法所規定或真實公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計紀錄須存置於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，供任何董事隨時查閱。股東(董事除外)無權查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或有關文件，除非查閱權乃法例賦予或經董事會或本公司於股東大會批准。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供可能須予提供的賬簿副本或當中部分。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法例規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數師報告的印製本，須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前，於發出股東週年大會通告的同時，寄交每位根據細則條文有權收取本公司股東大會通告的人士。然而，在遵守所有適用法例(包括聯交所的規則)的前提下，本公司可寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士作為替代，惟任何該等人士可向本公司發出書面通知，除財務報表概要外，要求本公司寄發本公司年度財務報表及董事會報告的完整印製本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。此外，股東可於任何股東大會上透過特別決議案隨時罷免任期尚未屆滿的核數師並於會上透過普通決議案委任其他核數師填補餘下任期。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東可能決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師根據開曼群島以外國家或司法權區的公認核數準則審核。核數師須根據公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會所建議宣派者。

細則規定股息可自本公司的利潤(已變現或未變現)或以任何撥自利潤而董事認為不再需要的儲備宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款可能另有規定外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款金額宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的繳足股款比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息時，如董事會認為適當，可進一步酌情議決(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金股息以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部分股息。

本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何一次特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替有關配發的任何權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，如屬聯名持有人，則寄往就相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人可能書面指示的人士及地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，如屬聯名持有人，則為就相關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼或彼等自行承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，即已解除本公司的責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士均可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，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，而本公司並非有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關於任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司紀錄

除非按照細則的規定暫停辦理股份登記手續，否則根據細則，股東名冊及股東名冊分冊必須於營業時間內最少兩(2)小時，在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱，而任何其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較低金額，或在存置股東名冊分冊之辦事處繳付最多1.00港元或董事會指定的較低金額後，亦可查閱。

(i) 少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東遭受欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法例載有可供本公司股東採用的若干補救方法，概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

除清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制外：

- (i) 倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過足以償還開始清盤時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配予彼等；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的分配方式將其損失盡可能根據開始清盤時股東所持股份之已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤),清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下,將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東,而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值,並決定股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下,將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人,惟不得強迫分擔人接受任何負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲備

細則規定,如公司法不禁止且在遵守公司法的情況下,如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股份面值,則須設立認購權儲備,用以繳足任何認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立,因此營運須受開曼群島法例約束。以下乃開曼公司法若干條文的概要,惟並不包括所有適用的限定及例外情況,亦非全面檢討開曼公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同):

(a) 公司營運

作為獲豁免公司,本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表,並須按其法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項。視乎公司選擇，該等規定未必適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份為代價之任何安排配發並按溢價發行之股份溢價。

公司法規定股份溢價賬可由公司根據組織章程大綱及細則的條文(如有)用於以下用途：(a)作為分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行公司股份或債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議作出分派或派付股息日期後，公司可支付其日常業務過程中的到期債務，否則不得自股份溢價賬向股東分派或派付股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲組織章程細則批准，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購買或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎真誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或設有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在不違反公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，規定該等股份將予或須予贖回。此外，如組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘組織章程細則並無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回任何本身股份。公司只可贖回或購回其已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除持作庫存股份者外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回其任何股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力支付其日常業務過程中的到期債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

根據公司的組織章程大綱及細則，除非公司董事在購買前議決以公司名義持有股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須以該等股份持有人名義載入股東名冊。然而，儘管有上述規定，但公司無論如何不得被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效，且在公司任何會議上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何特定時間就公司的組織章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的特定條文，公司董事可運用其組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

公司法允許在償付能力測試及公司組織章程大綱及細則條文(如有)的規限下，由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述者外，並無有關派息的法定條文。根據英國案例法(於開曼群島可以援引)，股息只可以從利潤中派付。

概不會就庫存股份宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司資產的其他分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)(不論以現金或其他方式)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

法院一般預期會以英國案例法作為先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出衍生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)構成欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權者，及(c)須特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司(並非銀行)股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令，(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令，(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份的命令替代清盤令，倘股份由公司本身購回則同時削減公司的資本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特定規限。然而，根據一般法律，公司各高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使其權力及履行其職責時，須為公司的最佳利益忠實及真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使妥善存置有關下述事項的賬冊：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務狀況及解釋其有關交易，則不視為妥善保存的賬冊。

根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲稅務信息管理機構發出的指令或通知後，於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體提供須予提供的賬簿副本或當中部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法，本公司已獲得保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

以上對本公司的承諾由2019年7月25日起20年有效。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島司法權區而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島於2010年與英國訂立一項雙重徵稅公約，惟並無訂立其他雙重徵稅條約。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 向董事貸款

公司法並無明確條文禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司紀錄

註冊辦事處通知為公共紀錄。公司註冊處處長提供現任董事及替任董事(如適用)的名單以供任何人士付費查閱。抵押登記冊可供債權人及股東查閱。

根據公司法，本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司紀錄副本的一般權利，惟本公司的細則可賦予該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立其股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。股東名冊須按公司法第40條的規定載列有關詳情。公司須以公司法規定或允許股東名冊總冊存置的相同方式存置股東名冊分冊。公司須安排在公司股東名冊總冊存置的地方不時存置任何正式股東名冊分冊的副本。

公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務信息管理機構法規定，獲豁免公司須於送達稅務信息管理機構發出的指令或通知時於其註冊辦事處以電子方式或任何其他媒體存置股東名冊，包括任何股東名冊分冊。

(o) 董事及高級人員登記冊

本公司須在其註冊辦事處設立董事及高級人員登記冊，惟不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(p) 實益擁有權登記冊

獲豁免公司須在其註冊辦事處存放實益擁有權登記冊，以記錄直接或間接最終擁有或控制公司25%或以上股權或投票權或有權委任或罷免公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權登記冊並非公開文件，且僅供開曼群島指定的主管機構查閱。然而，該等規定並不適用於股份於獲認可的證券交易所(包括聯交所)上市的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上市，本公司即毋須留存實益擁有權登記冊。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制，(b)自願，或(c)在法院的監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下(包括在公司股東已通過要求公司根據法院指令清盤的特別決議案，或公司無法償還債務或在法院認為屬公平公正的情況下)頒令清盤。如公司股東因公司清盤屬公平公正而以出資人身份入稟法院，則法院有權發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管公司日後事宜的命令，發出授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的命令，或發出規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令。

如公司透過特別決議案作出決議或公司因無法償還到期債務而於股東大會上透過普通決議案作出決議自願清盤，則該公司(除有限年期公司外)可自願清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述期間屆滿或上述事件發生時起停止營業(惟可能對其清盤有利者除外)。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容；倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，公司的所有財產將由法院保管。

待公司的事務完全清盤後，清盤人即須編製有關報告及有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會向公司提呈賬目並加以闡釋。於最後股東大會最少21日前，清盤人須以任何公司組織章程細則指定的方式向各名分擔人寄發大會通告並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的大會，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) 收購

如一間公司提出收購另一間公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的擬收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，可按規定方式發出通知，要求有異議的股東按收購建議的條款出讓股份。有異議的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對出讓。有異議的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院不大可能行使酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的任何有關條文(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

(u) 經濟實質規定

根據於2019年1月1日生效的開曼群島2018年國際稅務合作經濟實質法案(「**經濟實質法**」)，「**相關實體**」須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。「**相關實體**」包括於開曼群島註冊成立的獲豁免公司(如本公司)，但並不包括為開曼群島境外之稅務居民的實體。因此，只要本公司為開曼群島境外(包括香港)之稅務居民，即毋須滿足經濟實質法所載的經濟實質測試。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法例的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干內容。按本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，該意見函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

A. 本公司其他資料

1. 註冊成立本公司

本公司於2019年7月15日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40層設立香港主要營業地點，並於2019年10月23日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。麥寶文女士已獲委任為本公司授權代表，代表本公司在香港接收法律傳票及通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，因此營運須遵守開曼群島公司法、大綱及細則以及開曼群島適用法律的規定。大綱及細則的若干條文及開曼群島公司法有關方面的概要載於「附錄四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本公司股本變動

於註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。註冊成立後，一股股份發行及配發予屬獨立第三方的初始認購人，同日，該股份轉讓予劉玉輝先生全資擁有的Yue Lai。2019年9月25日，以下列方式發行及配發9,999股股份：

- (a) 分別向劉策先生全資擁有的Yuan Di及Fan Tai發行及配發2,816股及500股股份；
- (b) 分別向劉玉輝先生全資擁有的Yue Lai及Jin Sha Jiang發行及配發2,815股及500股股份；
- (c) 分別向劉浩威先生全資擁有的Ling Yue及Lian Rong發行及配發2,817股及500股股份；
- (d) 向王濤女士全資擁有的San Jiang Yuan發行及配發17股股份；
- (e) 向龍一勤女士全資擁有的Fu Sheng發行及配發17股股份；及
- (f) 向侯三利女士全資擁有的Shan Yuan發行及配發17股股份。

2019年12月31日，50,000股股份以下列方式發行及配發：

- (a) 分別向劉策先生全資擁有的Yuan Di及Fan Tai發行及配發13,911股股份及2,470股股份；
- (b) 分別向劉玉輝先生全資擁有的Yue Lai及Jin Sha Jiang發行及配發13,911股股份及2,470股股份；
- (c) 分別向劉浩威先生全資擁有的Ling Yue及Lian Rong發行及配發13,916股股份及2,470股股份；
- (d) 向王濤女士全資擁有的San Jiang Yuan發行及配發84股股份；
- (e) 向龍一勤女士全資擁有的Fu Sheng發行及配發84股股份；
- (f) 向侯三利女士全資擁有的Shan Yuan發行及配發84股股份；及
- (g) 向魏悅先生全資擁有的Du Neng Holding發行及配發600股股份。

根據股東於2020年11月16日通過的書面決議案，本公司藉增設額外9,962,000,000股股份將法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增至100,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)。

緊接資本化發行及全球發售完成後，但不計及因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份，本公司的已發行股本為10,000,000港元，分為1,000,000,000股繳足或入賬列作繳足的股份，9,000,000,000股股份仍未發行。

除上文披露及「—5.股東於2020年11月16日通過的書面決議案」所述者外，本公司自註冊成立以來，並無任何股本變動。

3. 附屬公司的詳情

我們附屬公司的詳情載於「附錄一—會計師報告」附註一。

於最後可行日期，我們非全資附屬公司的若干資料如下：

編號	非全資附屬公司名稱	非本集團的其他股東 ⁽¹⁾	概約股權百分比
1.	成都領跑房地產開發有限公司	成都金科房地產開發有限公司	30%
2.	成都新隆置業有限公司 (「成都新隆」)	成都聯眾創展企業管理諮詢 有限公司 ⁽³⁾ (「成都聯眾創展」)	5%
3.	承德市君越房地產開發有限 公司 ⁽²⁾	承德市君泰房地產開發有限公司 (「承德君泰」)	35%
		河北九州昌隆農業科技有限公司	25%
4.	吉林省領地房地產	長春市上源房地產開發有限公司	45%
5.	樂山華瑞房地產開發有限公司	四川必鏈科技有限公司	20%
		四川省精華房地產開發有限公司	10%
6.	樂山領悅房地產開發有限公司	四川新天利城旅遊資源開發 有限公司	40%
7.	眉山唯創房地產開發有限公司	西藏飛虹鋼結構有限公司	22%
		義烏市誠成投資管理有限公司	18%
8.	四川源地房地產	四川萬潤達置業有限公司	34%
		眉山市德瑞貿易有限公司	9%
9.	四川長壽坊房地產開發 有限責任公司	任崇喜	20%
10.	眉山華瑞宏大置業有限公司	眉山市宏大建設投資有限責任公司	45%

編號	非全資附屬公司名稱	非本集團的其他股東 ⁽¹⁾	概約股權百分比
11.	綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司	四川峨勝水泥集團股份有限公司	37.9%
12.	西昌領創房地產開發有限公司 (「西昌領創」)	成都聯眾創展 ⁽³⁾	5%
13.	西昌市海誠旅遊開發有限公司	西昌東方航天旅遊有限公司	45%
14.	西昌唯創房地產	成都聯眾創展 ⁽³⁾	5%
15.	新疆領地房地產	四川省川億投資有限公司	15%
16.	新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司	新疆誠祥建設發展有限公司	3.17%
		新疆兆龍翌煌投資有限公司	1.58%
17.	雅安領悅房地產開發有限公司 (「雅安領悅」)	成都聯眾創展 ⁽³⁾	5%
18.	雅安源地房地產開發有限公司 (「雅安源地」)	成都聯眾創展 ⁽³⁾	5%
19.	駐馬店皇家驛站文化旅遊開發有限公司	河南皇家驛站文化旅遊開發有限公司	30%
20.	綿陽泛太亞房地產開發有限公司	成都盛天成置業有限公司	50%
21.	南充領悅房地產開發有限公司	上海兆葦企業管理合夥企業 (有限合夥)	9%
		上海濟清企業管理中心	9%
22.	西昌恒量房地產開發有限公司	上海兆葦企業管理合夥企業 (有限合夥)(「上海兆葦」)	10%
		上海濟清企業管理中心 (「上海濟清」)	10%

編號	非全資附屬公司名稱	非本集團的其他股東 ⁽¹⁾	概約股權百分比
23.	西昌領地房地產	樂山市陸地房地產開發有限公司	7%
		眉山市建忠建築材料有限公司	8.5%
		四川昌弘建設工程有限公司	2%
24.	承德市雙灤區海建房地產開發有限公司	承德市君泰房地產開發有限公司	51% ⁽²⁾
25.	惠州領悅房地產開發有限公司	唐月忠	20%
26.	雅安領地房地產開發有限公司	眉山事事達商貿有限公司	25%
		四川地鑫房地產開發有限責任公司	24%
27.	樂山海納房地產開發有限公司	四川永豐紙業股份有限公司	49%
28.	四川陸地房地產開發有限公司	樂山市陸地房地產開發有限公司	21.5%
29.	貴州領地房地產開發有限公司	貴州美隆達實業發展有限公司	30%
30.	徐州川達房地產開發有限公司	河南雅同置業有限公司	49%
31.	眉山青竹溝旅遊開發有限公司	姜凌雲	40%
32.	四川金恒源商貿有限公司	成都瑞通行商貿有限公司	40%
		成都宏圖偉創企業管理合夥企業 (有限合夥) ⁽⁴⁾	5%
33.	張家口領域房地產開發有限公司	張家口瑞誠商貿有限公司	25%
34.	眉山海納房地產開發有限公司	眉山市宏大建設投資有限責任公司	45%
35.	承德川達房地產開發有限公司	承德君泰	49%
36.	眉山川瑞達房地產開發有限公司	眉山市宏大建設投資有限責任公司	45%

編號	非全資附屬公司名稱	非本集團的其他股東 ⁽¹⁾	概約股權百分比
37.	鄭州川達房地產開發有限公司	鄭州量旌實業有限公司	30%
38.	雅安金宏房地產開發有限公司	雅安金凱房地產開發有限公司	49%
39.	烏魯木齊領地瑞華房地產開發有限公司	新疆中凌辰江房地產開發有限公司	40%
40.	仁壽源地房地產開發有限公司	上海兆葦	4.4%
		上海濟清	4.4%
41.	眉山都能房地產開發有限公司	上海兆葦	4.4%
		上海濟清	4.4%
42.	成都港基房地產開發有限公司	中融國際信託有限公司	49% ⁽⁵⁾
43.	成都高新源地川達企業管理有限公司	成都益聯置業有限公司	49%
44.	瀘州泛亞房地產開發有限公司	眉山協創企業管理服務有限公司	2.54%

附註：

- (1) 除下文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就我們所知、所悉及所信，於最後可行日期，非本集團的其他股東均為獨立第三方（惟彼等各自於本集團相關附屬公司擁有股權除外）。
- (2) 雖然本集團持有該等公司少數股權，但本集團通過大多數投票權控制該等公司，故該等公司入賬列為本公司附屬公司。
- (3) 成都聯眾創展由我們副總裁徐川海先生及執行董事兼首席財務官羅昌林先生分別擁有51%及49%。請參閱「歷史、重組及公司架構—企業發展—西昌唯創房地產」。
- (4) 成都宏圖偉創企業管理合夥企業（有限合夥）為有限合夥企業，成都聯眾創展為普通合夥人。請參閱「歷史、重組及公司架構—企業發展—郫縣升達置業」。
- (5) 根據一項信託融資安排，成都港基房地產開發有限公司的49%法定股權已作為抵押轉讓予中融國際信託有限公司。

4. 附屬公司股本變動

我們的附屬公司載於會計師報告，全文載於本招股章程附錄一。

緊接本招股章程日期前兩年內，我們附屬公司的股本出現以下變動：

領地集團

2019年9月19日，領地集團的註冊資本由人民幣3,300百萬元增至人民幣3,390百萬元。

樂山華瑞房地產開發有限公司

2020年3月30日，樂山華瑞房地產的註冊資本由人民幣243百萬元減至人民幣80百萬元。

攀枝花領悅房地產開發有限公司

2019年3月18日，攀枝花領悅房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至人民幣250百萬元。

西昌領地房地產

2019年3月19日，西昌領地房地產的註冊資本由人民幣80百萬元減至人民幣8百萬元。

荊州領創房地產開發有限公司

2019年4月9日，荊州領創房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣50百萬元。

駐馬店盛世匯通房地產開發有限公司

2019年4月23日，駐馬店盛世匯通房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣8百萬元增至人民幣40百萬元。

綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司

2019年6月17日，綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣8百萬元增至人民幣42百萬元。

汕尾市領地房地產開發有限公司

2019年8月5日，汕尾市領地房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10百萬元增至約人民幣20.4百萬元。

綿陽泛太亞房地產開發有限公司

2019年7月17日，綿陽泛太亞房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣40百萬元。

南充領悅房地產開發有限公司

2019年12月6日，南充領悅房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至約人民幣61.0百萬元。

成都恒量企業管理諮詢有限公司

2019年9月18日，成都恒量企業管理諮詢有限公司的註冊資本由人民幣3百萬元增至人民幣10百萬元。

西昌恒量房地產開發有限公司

2019年10月17日，西昌恒量房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣25百萬元。

成都恒禧企業

2019年11月12日，成都恒禧企業的註冊資本由人民幣100百萬元增至約人民幣101.0百萬元。

成都悅航房地產開發有限公司

2019年11月28日，成都悅航房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣8百萬元增至約人民幣44.4百萬元。

2020年9月15日，成都悅航房地產開發有限公司的註冊資本進一步由約人民幣44.4百萬元增至約人民幣72.5百萬元。

雅安金宏房地產開發有限公司

2020年2月17日，雅安金宏房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣41百萬元。

成都高新源地川達企業管理有限公司

2020年5月14日，成都高新源地川達企業管理有限公司的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣20百萬元。

眉山都能房地產開發有限公司

2020年5月19日，眉山都能房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50百萬元增至約人民幣54.8百萬元。

郫縣升達置業

2020年5月22日，郫縣升達置業的註冊資本由人民幣100百萬元減至人民幣10百萬元。

成都港基房地產開發有限公司

2020年6月22日，成都港基房地產開發有限公司的註冊資本由約人民幣42.6百萬元增至約人民幣83.5百萬元。

眉山海納房地產開發有限公司

於2020年7月31日，眉山海納房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣50百萬元。

攀枝花唯創房地產開發有限公司

於2020年8月19日，攀枝花唯創房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣20百萬元增至約人民幣39.2百萬元。

武漢領地房地產開發有限公司

於2020年11月11日，武漢領地房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣20百萬元增至約人民幣39.2百萬元。

成都新昱企業管理有限公司

於2020年11月13日，成都新昱企業管理有限公司的註冊資本由人民幣10百萬元增至人民幣200百萬元。

烏魯木齊領地瑞華房地產開發有限公司

於2020年10月26日，烏魯木齊領地瑞華房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣50百萬元。

烏魯木齊領地恒達房地產開發有限公司

於2020年10月26日，烏魯木齊領地恒達房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣20百萬元增至人民幣50百萬元。

除上文披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，附屬公司的股本並無變動。

5. 股東於2020年11月16日通過的書面決議案

根據股東於2020年11月16日通過的書面決議案，其中事項包括：

- (a) 批准及有條件採納大綱及細則，上市起生效；
- (b) 通過增設9,962,000,000股股份(即時與本公司現有股份在所有方面享有同等權益)，本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股股份)增至100,000,000港元(分為10,000,000,000股股份)；
- (c) 於包銷協議訂明的日期及時間或之前，在(aa)上市委員會批准已發行股份以及根據資本化發行、全球發售和本招股章程所述的將發行及配發股份(包括可能因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權而發行及配發的股份)上市及買賣；(bb)發售價已正式釐定；及(cc)包銷協議所涉包銷商的責任成為無條件且並無根據該等協議條款(或本招股章程訂明的任何條件)而終止的情況下：
 - (i) 批准全球發售，授權我們的董事根據全球發售發行及配發發售股份；
 - (ii) 批准超額配股權；
 - (iii) 批准及採納購股權計劃的規則(購股權計劃的主要條款載於本附錄下文「—D.其他資料—1.購股權計劃」)，並授權董事根據該計劃酌情決定授出可認購股份的購股權及根據行使購股權計劃所授出的購股權配發、發行及處置股份；

- (iv) 在本公司股份溢價賬因全球發售而獲得進賬的前提下，授權董事將本公司股份溢價賬進賬額7,499,400港元撥充資本，用於按面值繳足向通過本決議案當日名列本公司股東名冊的股份持有人發行及配發的749,940,000股股份的股款。該等股份乃根據彼等當時於本公司的股權比例（盡量不涉及零碎股份，不足一股的零碎股份不獲發行及配發）發行及配發；
- (v) 授予董事一般無條件授權，以發行、配發及處置未發行股份（包括需要或可能需要發行及配發股份而作出要約或協議或授出證券的權力）（惟不包括根據供股或任何根據以股代息計劃或根據細則為代替全部或部分股份股息而配發及發行股份的類似安排，或根據購股權計劃或其他類似安排授出的購股權，或根據股東於股東大會授出的特別授權而發行股份），惟未發行股份不可超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數20%（不計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行及配發的任何股份），該項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷或修訂該項授權為止（以最早發生者為準）；
- (vi) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，從而於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回相等於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份數目最多10%的股份數目（但不計及因行使超額配股權和可能根據購股權計劃授出的購股權而可發行及配發的任何股份），該項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷或修訂該項授權為止（以最早發生者為準）；及

(vii) 擴大上文(v)段所述的一般無條件授權，將董事可能根據該項一般授權配發及發行或有條件或無條件同意發行及配發的已發行股份數目，加入本公司根據上文(vi)段所述購回股份的授權而購回的已發行股份總數。

6. 重組

為籌備上市，本集團旗下各公司進行重組，而本公司成為本集團控股公司。有關重組的詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構」。

7. 本公司購回本身證券

本節載有聯交所規定須納入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回其股份，惟須受若干限制。

(i) 股東批准

上市規則規定以聯交所作為第一上市地的公司的所有建議股份購回(如為股份，則必須繳足)須事先經股東於股東大會通過普通決議案以一般授權或特別批准個別交易的方式批准。

附註：根據股東於2020年11月16日通過的書面決議案，董事已獲授一般無條件授權(「購回授權」)，以授權本公司於聯交所或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回股份，購回股份總數不得超過已發行股份及根據本文所述將發行股份總數的10%。該項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或適用法律或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上透過普通決議案撤銷或修訂該項授權為止(以最早發生者為準)。

(ii) 資金來源

根據細則及開曼群島公司法，購回須動用可合法撥作此用途的資金。上市公司在聯交所購回本身股份時不能以現金以外之方式作為代價，亦不能以不時生效的聯交所交易規則以外之其他方式進行交收。

(iii) 核心關連人士

上市規則禁止本公司在知情情況下於聯交所向「核心關連人士」(包括本公司或任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東，或任何該等人士的緊密聯繫人)購回股份，而核心關連人士不得在知情情況下向本公司出售股份。

(b) 購回理由

董事認為，董事擁有股東所授使本公司可在市場購回股份的一般授權符合本公司及股東整體的最佳利益。視乎當時的市況及資金安排，該等購回可能會提高本公司的每股資產淨值及／或每股盈利，且僅於董事認為有關購回有利於本公司及股東時方會進行。

(c) 購回資金

購回股份時，本公司僅可動用根據細則、上市規則及開曼群島適用法例可合法撥作此用途的資金。

現時建議購回任何股份所用資金將以本公司利潤、本公司股份溢價賬或就購回而發行新股份的所得款項撥付，倘購回須支付的任何溢價超逾購回股份的面值，則以本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬額或以兩者撥付。根據開曼群島公司法，購回任何股份亦可以股本撥付。

以本招股章程所披露的本集團目前財務狀況為基準，並考慮本公司目前營運資金狀況，董事認為，全面行使購回授權不會對本集團的營運資金及／或資本負債狀況（與本招股章程所披露的狀況相比）造成重大不利影響。然而，倘董事認為購回會對本集團不時適宜具備的營運資金需求或資產負債水平有重大不利影響，則董事不會建議行使購回授權。

(d) 股本

悉數行使購回授權後，按緊隨上市後已發行1,000,000,000股股份（但不計及因行使超額配股權和可能根據購股權計劃授出的購股權而可發行及配發的任何股份）計算，本公司可於直至下列各項（以最早發生者為準）期間為止購回最多100,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂購回授權當日。

(e) 一般資料

經作出一切合理查詢後就董事所知，董事或彼等的任何緊密聯繫人（定義見上市規則）目前無意在購回授權獲行使的情況下向本公司或我們的附屬公司出售任何股份。

我們的董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島的適用法例行使購回授權。

倘根據購回授權購回股份導致股東所持本公司投票權權益比例增加，則該項增幅會根據收購守則視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可能獲得或鞏固對本公司的控制權，並因股東權益增加而須根據收購守則第26條提出強制收購建議，惟視乎有關增幅而定。除上文所述外，就董事所知，根據購回授權購回股份並不會引致收購守則所載的任何後果。

倘緊隨資本化發行及全球發售完成後悉數行使購回授權，但不計及因行使超額配股權和可能根據購股權計劃授出的購股權而可發行及配發的任何股份，則根據購回授權購回的股份總數為100,000,000股（即基於上述假設的股份總數10%）。我們的最終控股股東所持股權百分比緊隨悉數行使購回授權後將增至本公司已發行股本約82.5%。倘購回股份會導致公眾人士所持股份數目跌至低於當時已發行股份的規定百分比，則須獲聯交所批准豁免上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定後方可進行有關購回。然而，我們的董事目前無意在會導致公眾持股量低於上市規則所規定者的情況下行使購回授權。

概無本公司核心關連人士知會本集團，表示其現時有意於行使購回授權時向本公司出售股份，或承諾不會如此行事。

B. 有關我們業務的其他資料

1. 重大合同概要

以下為本招股章程日期前兩年內，本集團成員公司所訂立屬重大的合同（並非於日常業務過程中訂立的合同）：

- (a) 於2019年5月6日，四川御成瑞海房地產開發有限公司與四川領慈健康產業有限公司訂立股權轉讓協議，據此四川御成瑞海房地產開發有限公司同意向四川領慈健康產業有限公司無償轉讓所持眉山領慈醫院有限公司人民幣10百萬元的股權（相當於全部註冊資本）；

- (b) 於2019年6月14日，領地集團股份有限公司與融量集團有限公司訂立股權轉讓協議，據此領地集團股份有限公司同意向融量集團有限公司轉讓所持四川滙豐物業服務有限公司人民幣5.3百萬元的股權(相當於10.6%的註冊資本)，代價為人民幣5,698,875.22元；
- (c) 於2019年6月19日，樂山領地房地產開發有限公司與四川華易通商貿有限公司訂立股權轉讓協議，據此樂山領地房地產開發有限公司同意向四川華易通商貿有限公司轉讓所持眉山市東坡區泛美小額貸款有限責任公司人民幣56百萬元的股權(相當於56%的註冊資本)，代價為人民幣56百萬元；
- (d) 於2019年6月19日，四川凱旋房地產開發有限公司與四川華易通商貿有限公司訂立股權轉讓協議，據此四川凱旋房地產開發有限公司同意向四川華易通商貿有限公司轉讓所持眉山市東坡區泛美小額貸款有限責任公司人民幣13百萬元的股權(相當於13%的註冊資本)，代價為人民幣13百萬元；
- (e) 於2019年6月30日，吉林省領地房地產開發有限公司與四川領匯企業管理有限公司訂立股權轉讓協議，據此吉林省領地房地產開發有限公司同意向四川領匯企業管理有限公司轉讓所持吉林省君逸物業服務有限公司55%股權，代價為人民幣433,850.65元；
- (f) 於2019年6月30日，吉林省領地房地產開發有限公司與諾睿德投資控股集團有限公司訂立股權轉讓協議，據此吉林省領地房地產開發有限公司同意向諾睿德投資控股集團有限公司轉讓所持吉林省君逸物業服務有限公司45%股權，代價為人民幣354,968.71元；

- (g) 於2019年9月11日，領地集團股份有限公司與融量集團有限公司訂立股權轉讓協議，據此融量集團有限公司同意向領地集團股份有限公司無償轉讓所持四川漢瑞達酒店管理有限公司人民幣5百萬元的全部股權；
- (h) 於2019年11月1日，量源資產管理有限公司、融量集團有限公司與Du Neng Capital Limited訂立增資協議，據此Du Neng Capital Limited同意注資人民幣35,511,000元(當中人民幣1,011,000元作為成都恒禧企業管理諮詢有限公司的註冊資本注資，餘下人民幣34,500,000元計入成都恒禧企業管理諮詢有限公司的資本儲備)；
- (i) 於2019年11月20日，量源資產管理有限公司、融量集團有限公司與成都璽達企業管理有限公司訂立股權轉讓協議，據此量源資產管理有限公司及融量集團有限公司同意向成都璽達企業管理有限公司轉讓所持成都恒禧企業管理諮詢有限公司的6.67%及92.33%股權，代價分別為人民幣6.74百萬元及人民幣93.26百萬元；
- (j) 於2019年12月31日，Du Neng Holding Limited與領地控股集團有限公司訂立股權轉讓協議，據此Du Neng Holding Limited同意出售而領地控股集團有限公司同意收購一股普通股(相當於DU Neng Investment Limited的全部已發行股本)，領地控股集團有限公司同意向Du Neng Holding Limited或其代名人發行600股每股面值0.01港元的普通股作為代價；
- (k) 於2019年12月31日，融量集團有限公司與領地集團有限公司訂立股權轉讓協議，據此融量集團有限公司同意向領地集團有限公司轉讓所持樂山恒邦置業發展有限公司的8%股權，代價為人民幣10,023,500元；

- (l) 不競爭契據；
- (m) 彌償契據；及
- (n) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後可行日期，本集團是下列董事認為對業務屬重大的商標註冊所有人：

序號	商標	註冊編號	類別	註冊 所有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
1.		305018382	1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 19, 20, 21, 27, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	領地集團	香港	2019年8月7日	2029年8月6日
2.		305018391	1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 17, 19, 20, 21, 27, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	領地集團	香港	2019年8月7日	2029年8月6日
3.	都能	300897102	9、12、16、35、 36、37、38、42	領地集團	香港	2007年6月22日	2027年6月21日
4.	都能	301149444	6、37	領地集團	香港	2008年6月27日	2028年6月26日
5.		301149453	9、12、16、35、 36、37、38、42	領地集團	香港	2008年6月27日	2028年6月26日
6.		3328676	35	領地集團	中國	2004年5月7日	2024年5月6日
7.		3976279	36	領地集團	中國	2007年2月14日	2027年2月13日

序號	商標	註冊編號	類別	註冊 所有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
8.	領地集團	3976293	36	領地集團	中國	2007年2月14日	2027年2月13日
9.	領地	3976278	37	領地集團	中國	2006年11月28日	2026年11月27日
10.	ALL CAN	6123473	35	領地集團	中國	2010年5月21日	2030年5月20日
11.	都能	6123538	35	領地集團	中國	2010年5月21日	2030年5月20日
12.	ALL CAN	6123492	36	領地集團	中國	2010年7月7日	2030年7月6日
13.	都能	6123537	36	領地集團	中國	2010年3月14日	2030年3月13日
14.	領地	6123500	36	領地集團	中國	2010年8月14日	2030年8月13日
15.	ALL CAN	6123491	37	領地集團	中國	2010年7月7日	2030年7月6日
16.	都能	6123536	37	領地集團	中國	2010年3月14日	2030年3月13日
17.	LEADING GROUP	6149628	36	領地集團	中國	2010年3月28日	2030年3月27日
18.	LEADING GROUP	6149626	37	領地集團	中國	2011年1月14日	2021年1月13日
19.	領地凱旋	6300904	36	領地集團	中國	2010年3月28日	2030年3月27日
20.	領地凱旋	6300903	37	領地集團	中國	2010年3月28日	2030年3月27日
21.	領地凱旋國際廣場	7634743	36	領地集團	中國	2011年6月28日	2021年6月27日
22.	領地環球金融中心	8641765	37	領地集團	中國	2011年12月21日	2021年12月20日
23.	領地	14000531	36	領地集團	中國	2015年8月21日	2025年8月20日
24.	領地	14000537	37	領地集團	中國	2015年3月21日	2025年3月20日
25.	蘭台府	24182334	36	領地集團	中國	2018年5月14日	2028年5月13日

(b) 域名

於最後可行日期，本集團已註冊下列對業務屬重大的域名：

序號	域名	註冊所有人名稱	註冊日期	到期日
1.	Leading-group.com	領地集團	2004年3月25日	2023年3月25日
2.	Leading-group.com.cn	領地集團	2012年8月6日	2022年8月6日
3.	領地集团.com	領地集團	2017年7月31日	2022年7月31日
4.	領地集团.cn	領地集團	2017年7月31日	2022年7月31日

C. 有關董事及主要股東的其他資料**1. 董事****(a) 權益披露—董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉**

緊隨資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權或可能根據購股權計劃授出的購股權未獲行使，董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的條文當作或視作擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市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如下：

於本公司的權益

董事姓名	權益性質	擁有權益的股份數目	概約權益百分比
劉玉輝先生 ⁽¹⁾	受控制法團權益	742,500,000	74.25%

附註：

- (1) 根據一致行動契據，最終控股股東同意並確認(其中包括)自彼等成為融量集團及／或量源資產管理股權的註冊擁有人及／或實益擁有人當日起至上市後及彼等任何一位不再為控股股東當日止期間：(a)彼等一直並將繼續為一致行動方，且同意就本集團任何成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策(包括但不限於財務及經營事宜)作出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識；(b)彼等一直並將繼續作為董事及／或股東(視情況而定)一致投票贊成或反對本集團任何成員公司所有董事會及股東會議和討論之所有決議案；及(c)彼等一直並將繼續合作以獲得、維持及鞏固對本集團的控制及管理。請參閱「與控股股東的關係」。根據證券及期貨條例，各最終控股股東與其各自投資控股公司(即Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan)被視為擁有Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan直接持有的全部股份之權益。因此，根據證券及期貨條例第XV部，劉玉輝先生被視為擁有Yuan Di、Fan Tai、Jin Sha Jiang、Yue Lai、Ling Yue、Lian Rong、San Jiang Yuan、Fu Sheng及Shan Yuan所持股份之權益。

於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	概約權益百分比
劉玉輝先生	Jin Sha Jiang	實益擁有人	100%
	Yue Lai	實益擁有人	100%

(b) 服務協議及委任書詳情

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年，任一方可通過向另一方發出至少三個月書面通知終止協議。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，自委任日期起計為期三年，任一方可通過向另一方發出至少三個月書面通知終止委任書。

(c) 董事薪酬

我們各執行董事有權收取按每年12個月基準支付的酬金。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月，向董事支付的薪酬總額(包括袍金、薪金、津貼及實物福利、表現花紅、退休金計劃供款及社會福利)分別約人民幣2.9百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣3.4百萬元及人民幣1.4百萬元。詳情請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註8。

我們各獨立非執行董事已獲委任，任期為三年。我們計劃向各獨立非執行董事支付董事袍金每年人民幣300,000元。除董事袍金外，概無獨立非執行董事預期就彼等擔任獨立非執行董事職務收取任何其他酬金。

根據目前生效的安排，我們的董事於截至2020年12月31日止年度的薪酬總額(包括袍金、薪金、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃供款、津貼及其他實物福利)估計將不超過人民幣4.0百萬元。

2. 主要股東**(a) 主要股東於股份的權益**

除「主要股東」一節所載者外，就董事所知，緊隨資本化發行及全球發售完成後，假設超額配股權或可能根據購股權計劃授出的購股權未獲行使，概無人士(董事及本公司最高行政人員除外)於我們的股份或相關股份中將擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露的權益及／或淡倉，或將直接或間接擁有本公司附有投票權已發行股份的10%或以上權益。

(b) 本集團其他成員公司主要股東的權益

就董事所知，截至最後可行日期，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)在本集團其他成員公司的任何股東大會上可行使或控制行使10%或以上表決權：

本集團成員公司名稱	股東名稱	概約股權 百分比
成都領跑房地產開發有限公司	成都金科房地產開發有限公司	30%
承德市君越房地產開發有限公司	承德君泰	35%
	河北九州昌隆農業科技有限公司	25%
吉林省領地房地產	長春市上源房地產開發有限公司	45%
樂山華瑞房地產開發有限公司	四川必鏈科技有限公司	20%
	四川省精華房地產開發有限公司	10%
樂山領悅房地產開發有限公司	四川新天利城旅遊資源開發有限公司	40%
眉山唯創房地產開發有限公司	西藏飛虹鋼結構有限公司	22%
	義烏市誠成投資管理有限公司	18%

本集團成員公司名稱	股東名稱	概約股權 百分比
四川源地房地產	四川萬潤達置業有限公司	34%
四川長壽坊房地產開發 有限責任公司	任崇喜	20%
眉山華瑞宏大置業有限公司	眉山市宏大建設投資有限責任公司	45%
綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司	四川峨勝水泥集團股份有限公司	37.9%
西昌市海誠旅遊開發有限公司	西昌東方航天旅遊有限公司	45%
新疆領地房地產	四川省川億投資有限公司	15%
駐馬店皇家驛站文化旅遊開發 有限公司	河南皇家驛站文化旅遊開發有限公司	30%
綿陽泛太亞房地產開發有限公司	成都盛天成置業有限公司	50%
西昌恒量房地產開發有限公司	上海兆葦	10%
	上海濟清	10%

本集團成員公司名稱	股東名稱	概約股權 百分比
承德市雙灤區海建房地產開發有限公司	承德市君泰房地產開發有限公司	51%
惠州領悅房地產開發有限公司	唐月忠	20%
雅安領地房地產開發有限公司	眉山事事達商貿有限公司	25%
	四川地鑫房地產開發有限責任公司	24%
樂山海納房地產開發有限公司	四川永豐紙業股份有限公司	49%
四川陸地房地產開發有限公司	樂山市陸地房地產開發有限公司	21.5%
貴州領地房地產開發有限公司	貴州美隆達實業發展有限公司	30%
徐州川達房地產開發有限公司	河南雅同置業有限公司	49%
眉山青竹溝旅遊開發有限公司	姜凌雲	40%
四川金恒源商貿有限公司	成都瑞通行商貿有限公司	40%

本集團成員公司名稱	股東名稱	概約股權 百分比
張家口領域房地產開發有限公司	張家口瑞誠商貿有限公司	25%
眉山海納房地產開發有限公司	眉山市宏大建設投資有限責任公司	45%
承德川達房地產開發有限公司	承德君泰	49%
眉山川瑞達房地產開發有限公司	眉山市宏大建設投資有限責任公司	45%
鄭州川達房地產開發有限公司	鄭州量旌實業有限公司	30%
雅安金宏房地產開發有限公司	雅安金凱房地產開發有限公司	49%
烏魯木齊領地瑞華房地產開發 有限公司	新疆中凌辰江房地產開發有限公司	40%
成都高新源地川達企業管理有限公司	成都益聯置業有限公司	49%

3. 已收代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，本公司於緊接本招股章程日期前兩年內概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何股本而授予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中擁有於股份上市後須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市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) 董事或本附錄「—D.其他資料—9.專家資格」一段所述專家概無於本公司發起過程中或於緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司所買賣或租賃或本集團任何成員公司擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 概無董事擁有於本招股章程日期仍存續且就本集團整體業務而言屬重大的任何合同或安排的任何重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議服務合同，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合同；
- (e) 據董事所知，概無任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)將於緊隨全球發售完成後於本公司股份或相關股份(惟並無計及因全球發售而可能獲認購的股份)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披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何成員公司已發行附有投票權股份的10%或以上權益；

- (f) 本附錄「—D.其他資料—9.專家資格」一段所述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論能否合法執行）；及
- (g) 據董事於最後可行日期所知，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%以上權益的本公司股東擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

以下為股東於2020年11月16日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為根據上市規則第17章而籌備的一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許合資格參與者（定義見下文(b)段）對本集團作出或可能已作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡力提升工作效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續業務關係，而該等合資格參與者的貢獻對或將對本集團的長遠發展有利。

(b) 合資格參與人士

董事會可酌情決定向下列人士（統稱「合資格參與者」）授出購股權，以按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及

(iii) 董事會全權認為將對或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及其他有關人士。

接納購股權後，承授人須向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(c) 接納購股權要約

本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同以本公司為受益人的1.00港元的股款或付款作為授出購股權代價後，購股權即被視為已授出、已獲承授人接納及已生效。有關股款或付款於任何情況均不可退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在構成接納購股權的一式兩份要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表明據此行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權(惟獲悉數行使的情況除外)均須以股份當時於聯交所買賣一手單位的完整倍數行使。每份有關通知必須隨附所發出通知中涉及的股份行使價總額的股款或付款。於收到通知及股款或付款後21天內及(如適用)收到本公司核數師或認可獨立財務顧問(視乎情況而定)根據(r)段發出的證書後，本公司須向承授人發行及配發入賬列作繳足的相關股份數目，並向承授人發出有關該等獲配發股份的證書。

任何購股權須待股東於股東大會上批准本公司法定股本的任何必要增加後，方可行使。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行股份總數的10%，即100,000,000股股份（不包括因可能行使超額配股權而發行的任何股份），就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款已失效的購股權原本可發行的股份。待本公司根據上市規則第17.03(3)及17.06條刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求後，董事會可：

- (i) 隨時更新該限制至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權。本公司將向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款、向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管存有上述規定及受下文(r)段限制，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可予發行的股份數目上限，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權會導致超出30%的限額，則不得授出購股權。倘本公司的股本架構出現下文(r)段所述的任何變動（不論通過資本化發行、供股、拆細或合併股份或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權之數目上限

在截至授出日期的任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使及未行使的購股權）獲行使時已發行及可能將發行的股份總數，不得超過於授出日期已發行股份的1%。如欲另外授出所涉股份超過上述1%限額的購股權，本公司須：

- (i) 本公司向股東發行的通函須符合上市規則第17.03(4)及17.06條及／或上市規則不時規定的相關其他要求。本公司發出的通函須載列合資格參與者的身份、將授予的購股權（及過往已授予該參與者的購股權）數目及條款以及上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定之資料及第17.02(4)條規定之免責聲明；及
- (ii) 獲股東在股東大會批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求，且該名合資格參與者及其緊密聯繫人（定義見上市規則）（倘該名合資格參與者為關連人士（定義見上市規則），則為其聯繫人）須放棄投票。向該參與者授出的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而計算股份認購價時，董事會建議向該合資格參與者授出購股權之董事會會議日期將視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時決定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件，或隨附要約文件的文件，當中列明（其中包括）：
 - (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
 - (bb) 向合資格參與者提呈購股權的日期，該日須為聯交所進行證券交易的營業日期；
 - (cc) 所提呈購股權須獲接納的日期；
 - (dd) 根據上文(c)段購股權被視作已授出及獲接納的日期；
 - (ee) 所提呈購股權涉及的股份數目；
 - (ff) 根據及因購股權的行使，股份認購價及有關價格支付方式；
 - (gg) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；及

(hh) 接納購股權的方法(除董事會另行釐定外)載於上文(c)段。

- (iii) 董事會認為屬公平合理但不違背購股權計劃及上市規則的有關購股權要約的其他條款及條件(包括但不限於在可行使購股權前須持有購股權的任何最短期限及／或於可行使購股權前須達到的任何表現目標)。

(f) 股份價格

在作出下文(r)段所述的任何調整的情況下，根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉股份之認購價由董事會全權酌情決定，惟無論如何不得低於下列最高者：

- (i) 股份於以書面形式向合資格參與者授出該等購股權當日(須為聯交所進行證券交易的日子)在聯交所每日報價表所示正式收市價；
- (ii) 股份於緊接以書面形式向合資格參與者授出該等購股權當日前五個營業日在聯交所每日報價表所示正式收市價平均值；及
- (iii) 股份面值。

(g) 向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則))授出購股權，而該等人士行使已經及將獲授的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)會導致於截至授出日期(包括該日)的12個月期間已發行及將發行的股份數目：

- (i) 合共超過於購股權授出日期已發行股份0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比；及

- (ii) 按股份於各授出日期的正式收市價計算，倘按股份於各授予日期在聯交所每日報價表所示正式收市價計算的總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他金額，則須待本公司發出通函並經股東在股東大會以投票表決方式批准，而承授人、其聯繫人及本公司所有核心關連人士(定義見上市規則)均須於會上放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，方可另行授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以投票方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)詳情，須於股東大會前釐定，而計算該等購股權行使價時，提呈另行授出購股權的董事會會議日期將視為購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)就投票表決向獨立股東提供推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時限

本公司獲悉內幕消息後不可授出購股權，直至根據上市規則及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文規定公佈該內幕消息為止。尤其是緊接下列最早日期前一個月開始期間，本公司不得授出購股權：

- (i) 批准本公司年度業績或半年度、季度或其他中期業績(不論上市規則有否規定)的董事會會議日期(根據上市規則首先知會聯交所的日期)；及

(ii) 本公司刊發年度業績或半年度、季度或其他中期的業績公佈(不論上市規則有否規定)的最後期限及截至有關年度、半年度、季度或中期(視情況而定)業績實際刊發日期止期間，且已向董事授出購股權：

(aa) 於緊接年度業績刊發日期前60日期間或自有關財政年度結束起至業績刊發日期止期間(以較短者為準)，不得授出購股權；及

(bb) 於緊接季度業績(如有)及半年度業績刊發日期前30日期間或自有關季度或半年度期間起至業績刊發日期止期間(以較短者為準)。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權及授出購股權的要約僅屬承授人個人所有，不得轉讓或分配，而承授人不可亦不得嘗試以任何形式就其持有的任何購股權或任何有關向其授出購股權的要約進行出售、轉讓、押記、按揭、設置產權負擔或以任何第三方為受益人設定任何權益(合法或實益)，惟承授人可提名代名人以其名義登記根據購股權計劃發行的股份。凡違反上述規定者，本公司有權註銷向有關承授人授出的任何尚未行使購股權或其任何部分購股權。

(j) 購股權的行使期及購股權計劃期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視作已授出並獲接納當日後至自該日起計10年屆滿前隨時行使。購股權可行使的期間由董事會全權酌情釐定，惟購股權不得於授出當日起計10年後行使。不得於上市日期起計超過10年後授出購股權。購股權計劃自上市日期起計10年有效及具有效力，惟本公司在股東大會或由董事會提早終止則除外。

(k) 表現目標

承授人或須達致董事會於授出時可能訂明的任何表現目標方可行使根據購股權計劃獲授的任何購股權。

(l) 終止僱傭或身故時的權利

倘購股權承授人因以下原因不再為本公司或其任何附屬公司僱員：

- (i) 除因身故或按下文(m)段所列原因而終止僱傭外，則承授人可自終止當日起計一個月內行使截至終止當日有權行使的購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 倘因身故，則其遺產代理人可自終止僱傭起計12個月內行使購股權，終止僱傭當日為其在本公司或有關附屬公司最後實際工作日(不論是否以代通知金支付)，否則購股權將告失效。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當，或已觸犯涉及操守或誠信或有關本集團僱員的任何刑事罪行(倘董事會如此釐定)，或無償債能力、破產或與其債權人作出全面安排或債務重整協議，或因僱主按普通法或根據任何適用法律或根據與本集團的承授人服務合同而有權終止其僱傭的任何其他理由而不再為本公司或其任何附屬公司的僱員，則購股權將告失效，且於終止僱傭關係當日後不可行使。

(n) 收購時的權利

倘向全體股東(或要約方及／或受要約方控制的任何人士及／或任何與要約方一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面要約，而該要約於相關購股權的購股權期間成為或宣佈為無條件，則購股權承授人有權在要約成為或宣佈為無條件當日起計14日內隨時行使全部購股權(以尚未行使者為限)。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而在發出有關通知後，每位承授人(或其法定遺產代理人)將有權透過向本公司發出書面通知，並隨附發出通知所涉股份認購價總額的全數股款匯款或付款，在不遲於擬召開上述本公司股東大會前兩個營業日隨時行使其所有或任何購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快及無論如何在不遲於緊接擬召開股東

大會當日前一個營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並將該承授人登記為有關股份的持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，則本公司須於向其股東或債權人發出召開考慮有關和解或安排的會議通知當日，通知所有購股權承授人，而任何承授人可透過向本公司發出書面通知，並隨附發出通知所涉股份認購價總額的全數股款匯款或付款（該項通知須在不遲於擬召開會議前兩個營業日送達本公司），行使全部或在該通知中指定數量的購股權，而本公司須盡快及無論如何在不遲於緊接擬召開會議當日前一個營業日中午十二時正（香港時間），向承授人配發及發行因行使購股權而將發行入賬列作繳足的股份，並將該承授人登記為有關股份的持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利即告暫停。有關和解或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘因任何原因該和解或安排未能生效，且被終止或失效，承授人行使彼等各自購股權（僅限於尚未行使者）的權利須自和解或安排終止當日起全部恢復，並可予行使。

(q) 股份地位

因行使購股權而將予配發的股份不會附帶投票權、股息權或其他權利，直至承授人（或承授人提名的任何其他人士）作為有關股份的持有人完成登記為止。根據上述規定，因行使購股權而發行及配發的股份不得違反本公司組織章程細則條文，與發行日期其他已發行繳足股份在各方面享有同等權利，並享有同等的投票權、股息權、轉讓權及其他權利，包括因清盤產生的權利，或於發行日期或之後支付或作出的任何股息或其他分派的權利。

(r) 資本變動的影響

倘於任何購股權變為或仍然可行使時，本公司資本結構出現任何變動，不論是否透過資本化發行、供股、公開發售(如有價格攤薄因素)、合併、拆細或削減本公司股本或以其他方式出現，則須對尚未行使的購股權涉及的股份數目及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價作出相應變動(如有)，而本公司核數師或獨立財務顧問須遵照上市規則第17.03(13)條及其附註、聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的上市規則指引及詮釋及附註向董事會書面證明有關變動公平合理。本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)於本段的身份為專家而非仲裁人，在彼等發出的證明書並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終定論並對本公司及承授人具約束力。

任何該等變動須以承授人於本公司已發行股本所佔比例與購股權的任何承授人根據其持有的購股權於作出該變動前有權認購的比例維持相同的基準作出，全面行使任何購股權的總認購價應盡可能維持(無論如何不得超過)於作出該變動前的價格。惟有關變動不可令股份以低於面值的價格發行。發行證券作為交易的代價將不會視為須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權屆滿

購股權會於下列時間(以最早者為準)自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)段所述任何期間屆滿；
- (iii) (p)段所述本公司安排計劃生效日期；
- (iv) 在(o)段規限下，本公司開始清盤日期；

- (v) 承授人因辭任或下列一項或多項理由終止與本公司或其任何附屬公司的僱傭關係或合同而不再為合資格參與者當日：因被裁定有嚴重行為失當，或已觸犯涉及其操守或誠信或有關本集團僱員的任何刑事罪行（倘董事會如此釐定），或無償債能力、破產或與其債權人全面作出債務重整協議，或因僱員按普通法或根據任何適用法律或根據與本集團承授人服務合同而有權終止僱傭的任何其他理由。董事會因本段上述一個或以上理由而終止或不終止僱傭承授人的決議案屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(i)段規定後任何時間董事會行使本公司權利註銷購股權當日或根據下文(u)段註銷購股權當日。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載事項作出有利於承授人或合資格參與者（視情況而定）的任何修訂；或
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權條款的任何更改，

以上情況須獲股東於股東大會上事先批准，惟倘建議修訂將對修訂日期前已授出或同意授出的任何購股權有不利影響，則根據購股權計劃條款，有關修訂須另行獲承授人批准。購股權計劃的經修訂條款仍須符合上市規則第17章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將導致董事會權限出現任何變動，則須經股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權承授人書面批准。為免存疑，根據(i)段註銷的任何購股權毋須獲有關批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得再授出購股權，惟購股權計劃的條文將仍然有效，確保在終止前已授出的任何購股權可行使或根據購股權計劃條文的其他可能規定仍然有效。在終止前已授出但尚未行使的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃受董事會管理，除本附錄另有規定者外，董事會就購股權計劃或其詮釋或效力所引起的所有事項作出的決定為最終決定，對各方均具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後方可生效：

- (i) 股東通過必要的決議案，以批准及採納購股權計劃的規則；
- (ii) 聯交所上市委員會批准可能因行使根據購股權計劃將授出的購股權而發行的股份上市及買賣；
- (iii) 包銷商根據包銷協議須承擔的責任成為無條件（包括（倘相關）任何該等條件獲獨家全球協調人（代表包銷商）豁免）且並無根據包銷協議條款或以其他方式終止；
- (iv) 股份開始在聯交所買賣。

倘上文第(x)段所述條件未能於採納日期起計六個曆月內達成，則：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃已授出或同意授出的任何購股權及該授出的任何要約均為無效；
及
- (iii) 概無任何人士根據或就購股權計劃或其項下任何已授出購股權而有權享有任何權利或利益或就此負上任何責任。

(y) 在年報及中期報告披露

本公司將遵照不時生效的上市規則，在其年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃的現況

截至最後可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准可能因行使根據購股權計劃將授出的購股權而發行的股份(合共100,000,000股股份)上市及買賣。

2. 稅項及其他彌償保證

我們的控股股東與本公司已訂立以本公司(為其本身及作為各附屬公司的受託人)為受益人的彌償保證契據，以就(其中包括)(i)本集團任何成員公司於上市日期或之前根據香港法例第111章遺產稅條例或香港或香港以外任何司法權區的類似法例規定可能產生的任何遺產稅責任；(ii)於上市日期後因任何未申報稅項、未繳納稅款及於上市日期或之前因本集團任何成員公司違反相關司法權區適用法律法規引致的其他稅項負債而產生的任何額外繳稅要求、滯納金或罰款；(iii)因「業務—法律訴訟及合規—不合規事件」所披露的不合規事件導致於上市日期後產生的任何申索、罰款或其他債務；及(iv)本集團就「業務—法律訴訟及合規—進行中的法律訴訟」所披露的重大法律訴訟而蒙受或產生的任何成本、開支、申索或其他債務共同及個別作出彌償保證。

3. 訴訟

除「業務—法律訴訟及合規」所披露者外，於最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事目前所知，本集團成員公司亦無任何未了結或可能提出或面臨的重大訴訟或索償。

4. 獨家保薦人

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，將就擔任上市保薦人收取合計650,000美元費用。

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述的所有已發行及將發行股份(包括因行使超額配股權及可能根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份)上市及買賣。本公司已作出一切必要安排使股份獲准納入中央結算系統。

5. 開辦費用

有關本公司註冊成立的開辦費用約為7,400美元，由本公司支付。

6. 無重大不利變動

除本招股章程所披露者外，董事確認，自2020年5月31日(即本集團最近期經審核綜合財務資料的編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況概無重大不利變動。

7. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本招股章程日期前兩年內，本公司概無就全球發售及本招股章程所述相關交易向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

8. 股份持有人的稅項

(a) 香港

銷售、購買及轉讓本公司於香港股東名冊分冊所登記的股份均須繳付香港印花稅，現時買方及賣方各自須繳付的費用為所售出或轉讓股份代價或公平值(以較高者為準)的0.1%。在香港買賣股份所產生或衍生的利潤亦可能須繳納香港利得稅。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓股份無須繳付開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

計劃持有股份的人士如對持有、出售或買賣股份的稅項規定有疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。謹請注意，本公司、董事或參與全球發售的其他各方概不會就股份持有人因持有、出售、買賣股份或行使股份附有的任何權利而產生的任何稅務影響或負債而承擔任何責任。

9. 專家資格

本招股章程載有提供意見或建議的專家資格如下：

名稱	資格
建銀國際金融有限公司	根據證券及期貨條例定義持牌從事第1類(買賣證券)、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
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
通商律師事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
中指研究院	行業顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師
信永方略風險管理有限公司	內部控制顧問

10. 專家同意書

本附錄「—D.其他資料—9.專家資格」所列專家已各自就本招股章程的刊發發出同意書，表示同意按各自所示形式及內容轉載彼等的報告、函件、意見、意見概要及／或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回同意書。

11. 專家於本公司的權益

本附錄「—D.其他資料—9.專家資格」所列人士概無實益持有或以其他方式持有任何股份或本集團任何成員公司股份的權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何股份或證券的權利或購股權（無論可否依法執行）。

12. 約束力

倘根據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，一切相關人士須遵守公司（清盤及雜項條文）條例第44A及44B條的所有適用規定（處罰條文除外）。

13. 其他事項

(a) 於緊接本招股章程日期前兩年內：

- (i) 除「歷史、重組及公司架構」所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或非現金代價；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無涉及購股權或有條件或無條件同意涉及購股權；
- (iii) 並無就發行或出售本公司或其任何附屬公司任何資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
- (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付任何佣金；

(b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何債券；

(c) 本集團業務於本招股章程日期前十二個月概無出現可能或已對本集團的財務狀況產生重大影響的任何中斷；

- (d) 本公司的股東名冊總冊由Conyers Trust Company (Cayman) Limited存置於開曼群島，而本公司的一份股東名冊分冊由香港中央證券登記有限公司存置於香港。除董事另行協定外，股份所有權的所有過戶及其他文件必須送呈本公司的香港證券登記處登記，而不得送呈開曼群島。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；
- (e) 本集團內公司現時概無於任何證券交易所上市或於任何交易系統內買賣；
- (f) 董事獲悉，根據開曼群島公司法，本公司使用中文名稱連同其英文名稱並無抵觸開曼群島公司法；
- (g) 本公司並無未行使的可換股債務證券或債權證；
- (h) 並無影響從香港境外向香港匯入利潤或匯回資本的限制；及
- (i) 本集團概未作出任何安排以免除或同意免除未來股息。

14. 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條所規定的豁免，本招股章程的英文及中文版本分開刊發。倘本招股章程的英文版與中文版有任何歧異，概以英文版為準。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：(a)白色、黃色及綠色申請表格副本各一份；(b)「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—10.專家同意書」所提述的書面同意書；及(c)「附錄五—法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—1.重大合同概要」所提述的各重大合同副本。

B. 備查文件

下列文件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(上午九時三十分至下午五時三十分)在盛德律師事務所(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期39樓)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月的會計師報告，全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所編製的未經審核備考財務資料報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度與截至2020年5月31日止五個月的經審核綜合財務報表；
- (e) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的有關本集團物業權益的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄三；
- (f) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就物業租賃框架協議及本集團及融量集團相關附屬公司訂立的現有租賃協議條款是否公平而發出的公平租金函件；

- (g) 我們有關中國法律的法律顧問通商律師事務所就本集團若干範疇、一般企業事宜及物業權益所出具的法律意見；
- (h) 本招股章程附錄四所提述我們有關開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman所出具的概述開曼群島公司法若干方面的意見函；
- (i) 中指研究院出具的行業報告；
- (j) 信永方略風險管理有限公司就本集團相關程序、制度及內部控制措施出具的審閱報告；
- (k) 開曼群島公司法；
- (l) 「附錄五—法定及一般資料—B.有關我們業務的其他資料—1.重大合同概要」所提述的重大合同副本；
- (m) 「附錄五—法定及一般資料—C.有關董事及主要股東的其他資料—1.董事」所提述的本公司與各董事訂立的服務協議與委任函；
- (n) 「附錄五—法定及一般資料—D.其他資料—10.專家同意書」所提述的書面同意書；
及
- (o) 購股權計劃的規則。



LEADING HOLDINGS GROUP LIMITED
領地 控股集團有限公司