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

建银国际 CCB International

聯席賬簿管理人

招銀國際 CMB INTERNATIONAL

交銀國際 BOCOM International

海通國際 HAITONG

國泰君安國際 GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL

CRIC 克而瑞證券 CRIC SECURITIES CO. LTD

越秀証券 YUEXIU SECURITIES

盛源 SHENG YUAN

農銀國際 ABC INTERNATIONAL

民銀資本 CMBC CAPITAL HOLDINGS LIMITED

重要提示

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

本招股章程連同「附錄六—送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列文件，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，可在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」。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□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□索取 . . . . . 自2020□11月26日(星期四)
上午九時正起

透過指定網站**www.eipo.com.hk**[2]□用**白表eIPO**服務完
成電子申請的截止時間 . . . . . 2020□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□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□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□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□12月3日(星期四)
中午十二時正

截止辦理申請登記[3] . . . . . 2020□12月3日(星期四)
中午十二時正

預期定價日[5] . . . . . 2020□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□、國　發售的踴躍程□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□12月9日(星期三)或之前

透過多種渠道(請參閱「如□申請香港發售股份」)公□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□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□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□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□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□12月9日(星期三)或之前
預期股份開始於聯交所買賣	2020□12月10日(星期四)上午九時正

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方於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

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□遲兌現退款支票或□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□申請表格規定的所有資料，可於2020□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□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□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。□用**黃色**申請表格的申請人領取退款支票的手續，與□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□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□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□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□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□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□申請香港發售股份—13.退回申請股款」及「如□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　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　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□證券的要約。本招股章程不得用□亦不屬於在任□其他司法權區或任□其他情況下□出的要約或邀請。我們概無採取任□行動以獲准在香港以外任□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□出投資決定。本公司並無授權任□人士向　閣下提□與本招股章程所載資料不符的資料。　閣下不得將任□並非載於本招股章程的資料或聲明為已獲本公司、獨家□薦人、獨家全球協調人、聯□賬簿管理人、聯□牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任□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□其他人士或各方授權而加以□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□ 96

董事及參與全球發售的各□ 101

公司資□ 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□ 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　考財務資□ II-1

附錄三　—　物業估　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□ V-1

附錄六　—　送呈公司註冊處處長及　查□件 VI-1

此概要旨在向　閣下提□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□。投資發售股份的部分特定風□載於「風□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□場地□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□獲選為「中國房地產開發□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□起連續四□獲選為「中國房地產百強□業」，於2020□排名第72□。我們於2020□入選「中國房地產百強□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□起連續三□入選「中國西部房地產公司品牌價值TOP10」，於2017□、2018□及2019□分別排名第四、第二及第二。經過20□的發展，我們已形成着眼於成渝經濟□及四川省、華中、京津冀地區及粵港澳大灣區的全國化□局，項目分□於全國20多個城□。

我們主要為改善居□環境的客戶提□優質□宅物業。除□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□。截至2020□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□優質商業物業，一般坐落於省會或副省級城□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□優質□宅物業)；凱旋系(一般坐落於不久將□有望成為□中心的區域)；文旅系(提□□於風景區的□假屋)；悅字系(提□現代設計，以迎合□望改善居□環境的□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□公園及K12國學校)；及特色小□(提□坐落於古□的歷史文化□假村)。此外，我們亦於業績紀□期間開

發了海納系，儘管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□，我們的成都環球金融中心榮獲「中國□設工程魯班獎(國家優質工程)」。於2008□12月落成屬於我們凱旋系的眉山領地凱旋地景於2011□獲「中國土木工程詹天□優秀□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□□於□中心或於不久將□有望成為□中心的區域。截至2020□9月30日，我們應□的總土地儲備為16,567,700□方米，包括我們應□的可□銷售而仍未出售的□築面積及已售□未交付的□築面積613,677□方米、我們應□的開發中物業總規劃□築面積9,596,373□方米及我們應□的持□未□開發物業□計總□築面積6,357,650□方米。

截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2019□及2020□5月31日止五個月，收益分別為人民□5,338.6百萬元、人民□4,513.9百萬元、人民□7,568.2百萬元、人民□1,077.5百萬元及人民□3,027.8百萬元。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□5月31日止五個月，利潤淨額分別為人民□649.0百萬元、人民□517.7百萬元、人民□672.3百萬元及人民□166.1百萬元。截至2019□5月31日止五個月，我們□得虧損淨額人民□9.3百萬元，主要是由於交付時間表導致我們於該期間□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□需要較長時間。我們於2019□全□□得利潤淨額。

業務

我們主要專注於□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□進一步投資用途並從事酒□管理業務。我們亦提□項目管理服務，該服務於截至2018□及2019□12月31日止□□與截至2019□及2020□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□止年度						截至5月31□止五　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) (未經審核)	%	(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□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	**5,338,629**	**100.0**	**4,513,903**	**100.0**	**7,568,164**	**100.0**	**1,077,456**	**100.0**	**3,027,834**	**100.0**

物業開發項目

截至2020□9月30日，我們有107個處於不同發展　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□業及聯營公司開發。下表載列截至2020□9月30日我們物業組合中按城□劃分的□築面積明細：

		已竣工					
城市	項目	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付的建築面積	開發中建築面積	□後開發的規劃建築面積	土地儲 (1)	佔總土地儲的百分比
		(平□米)	(平□米)	(平□米)	(平□米)	(平□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%
□山	5	10,501	3,550	—	—	14,051	0.08%
□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%
□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	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	1	—	—	80,193	—	80,193	0.48%
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□	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　企業及聯　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%
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□銷售而仍未出售的□築面積及已售□未交付的□築面積；(ii)開發中物業的總□築面積；及(iii)持□日後開發的物業的總□築面積之總和。

(2) 對於我們的合營□業及聯營公司開發的項目，總□築面積基於我們於項目公司所持股權比□□出調整。

(3) 總土地儲備不包括截至2020□9月30日我們所持總□築面積357,149□方米的投資物業。

供應商和客戶

我們的主要□應商是□築材料□應商和□築承包商。於業績紀□期間，我們根據自2019□開始採納的部分　中方法，通過項目公司或總部定期舉辦的公開招標／投標程□甄選□應商。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□5月31日止五個月，我們的五大□應商(主要為承□商，均為獨立第三方)分別□採購總額77.8%、64.3%、59.8%及50.0%，而單一最大□應商分別□同期採購總額32.4%、54.1%、51.6%及37.4%。五大□應商與我們的業務關□介乎一至十□。請參閱「業務—□應商和客戶—□應商」。

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

我　的競爭優勢

我們相□我們的□場地□主要歸功於下列競爭優勢：

- 深耕中國西南部、□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□維持盈利能力、□證產品質量及增強客戶忠誠□；及
- 經驗豐富的高級管理層團　、敬業盡職的僱員及行之有效的團　□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□場□有率，進軍新□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，□立高效員工　□。

控股股東

不計及因行□超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任□購股權而可能發行的任□股份，緊　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□先生、王濤女士、龍一勤女士及□三利女士)將有權通過彼等控制的投資控股公司行□本公司已發行總股本74.25%的投票權。因此，上□後，劉玉輝先生、劉策先生、劉浩□先生、王濤女士、龍一勤女士及□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　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□一□不再為控股股東當日止期間，就本　團任□成員公司的所有重大管理事宜、投票權及／或商業決策□出決定、執行及訂立協議前互相諮商並達成共識。請參閱「與控股股東的關□—一致行動契據」。

除「與控股股東的關□」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□權益。為確□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□□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□業務，或於其中持有任□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□—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□35.5百萬元，而該代價乃經各訂約方公□磋商後根據獨立□值釐定，並已於2019□11月25日繳清。Du Neng Holding根據首次公開發售前投資□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□超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任□購股權而可能發行的任□股份，緊　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□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」。

關連交易

我們已訂立若□交易，根據上□規則，該等交易於上□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、□□審閱及公告規定□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□規則第14A章的公告規定。請參閱「關連交易」。

主要財務資□概要

下列財務資料的歷史數據概要乃摘□自本招股章程附□一會計□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□參閱。我們的財務資料乃根據國　財務報告準則編製。

綜合損益及其他全面□益表概要

	截至12月31□止年度			截至5月31□止五　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	1,072,787	965,235	1,127,965	51,664	416,909
□內／期間利潤／(虧損)	648,953	517,691	672,313	(9,251)	166,127
以下人士應□：					
母公司擁有人	613,860	420,886	544,825	(51,772)	184,582
非控股權益	35,093	96,805	127,488	42,521	(18,455)

於業績紀□期間，我們的收益出現波動，而於2017□、2018□、2019□與截至2019□及2020□5月31日止五個月，我們分別□得收益人民□5,338.6百萬元、人民□4,513.9百萬元、人民□7,568.2百萬元、人民□1,077.5百萬元及人民□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□期間的收益波動主要是由於相關期間已確認總□築面積波動導致物業銷售收益不穩所致。業績紀□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　段所剩物業□置吸引力不足而價格較□。整體而言，我們商業物業的毛利率高於□宅物業的毛利率。於2017□、2018□、2019□與截至2020□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□的利潤淨額較2017□及2019□□，主要是由於有關期間已確認總□築面積因□築期而波動所致。2018□，我們完成兩個項目(即成都領地中心及部分樂山國　公館)的□築工程。其中，樂山國　公館於2018□的已確認□築面積

僅為55,563□方米，而大部分可銷售□築面積於2019□確認，而成都領地中心於2018□並無任□已確認□築面積，僅持□投資物業。因此，我們於2018□僅確認已確認總□築面積539,947□方米，而2017□及2019□則分別確認653,711□方米及885,841□方米。截至2019□5月31日止五個月，我們□得虧損淨額人民□9.3百萬元。請參閱「財務資料」。

綜合財務狀況表概要

	12月31□			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31□
	（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□權益	3,775,073	5,231,884	5,227,220	5,411,802
非控股權益應□權益	586,248	659,425	832,527	854,791
權益總額	4,361,321	5,891,309	6,059,747	6,266,593

於業績紀□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□託及其他融資)應對營運資金需求。我們於2017□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日的流動資產淨值分別為人民□2,573.3百萬元、人民□5,087.1百萬元、人民□6,403.2百萬元及人民□10,264.4百萬元，流動資產淨值於業績紀□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　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□止年度			截至5月31□止五　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
□／期初現金及現金等價物	343,875	710,819	817,203	817,203	1,381,642
□／期末現金及現金等價物	710,819	817,203	1,381,642	1,051,905	3,411,387

截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2019□5月31日止五個月，我們□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□5月31日止五個月自經營活動□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□、2018□及2019□與截至2019□5月31日止五個月□得負經營現金流量並於截至2019□5月31日止五個月□得虧損淨額」及「財務資料—流動資金及資金□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□更有效地管理存貨和現金回籠。我們已實施統一程□管理項目發展活動的整個週期，以確□物業項目質素並有效控制成本。此外，我們預期　著物業組合不斷擴展，可銷售□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□主要財務比率。請參閱「財務資料—主要財務比率概要」。

	12月31□或截至該□止年度			2020年5月31□或截至該□止五　月
	2017年	2018年	2019年	
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□內或期間利潤淨額除以□□或期間收益再乘以100%計算。

(3) 總資產回報率按各期間(□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(□化)本公司擁有人應□利潤淨額除以各期末母公司擁有人應□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□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□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□□或期間的資本化利息)計算得出。

業績紀□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□增加，□大部分物業尚未完成故未有向客戶交付。因此，業績紀□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□12月31日止□□及截至2020□5月31日止五個月□得的利息覆蓋率□於1.0倍。利息覆蓋率下　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[illegible]因素—與我們業務有關的[illegible]—我們於截至2019□12月31日止□□及截至2020□5月31日止五個月□得的利息覆蓋率□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□議的標準衡量物業開發商的債務負擔。□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□於1.0倍。□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□增□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□增□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□增□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□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□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□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□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□議的標準，而我們在實行□議標準當時的三個比率的表現與2017□及2018□12月31日以及2020□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　個、兩個及兩個，計息負債每□許可增□分別不得超過15.0%、5.0%及5.0%，至於2019□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□議中國人民銀行標準的財務比率」。

全球發售統計□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□且並無計及可能因根據購股權計劃授出或可能授出的任□購股權獲行□而發行的任□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。

	按發售　每股發售股份4.50港元計算	按發售　每股發售股份6.00港元計算
股份□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□出「附□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□固定股息政策或預計分配率。然而，我們日後或會重新評□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□其他條件，惟須獲得股東批准方可□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□金及其他□計開支後，假設超額配股權未獲行□且並無計及可能因根據購股權計劃可能授出的任□購股權獲行□而發行的任□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□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□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□設成本，如：(i)攀枝花領地　光花城(1)；(ii)烏魯木齊領地•天嶼(2)；(iii)　安蘭台□3期(3)；(iv)成都天□蘭台•菁　(4)；(v)綿　觀江□(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□完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工□誤，並預期該項目不會□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□完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工□誤，並預期該項目不會□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□完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工□誤，並預期該項目不會□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□完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工□誤，並預期該項目不會□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□完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工□誤，並預期該項目不會□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□完工。我們未有遇到嚴重的業務中斷或施工□誤，並預期該項目不會□期交付。

- 約20%或約243百萬港元，將用於為未□項目提□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)□託融資公司與我們附屬公司綿　鴻遠領悅房地產開發有限公司之間的□託融資安排人民□700.0百萬元，□利率為10.3%，自2019□12月10日起計為期約三□，及(ii)中國一家商業銀行向我們附屬公司新津菁　投資有限公司提□銀行貸款人民□350.0百萬元，□利率為9.0%，自2019□10月12日起計為期三□；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□計劃及所得款項用途—所得款項用途」。

上市開□

有關全球發售的上□開支主要包括包銷□金及專業費用，□計約為人民□84.8百萬元，□□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□數)及並無行□超額配股權)。業績紀□期間，我們產生上□開支約人民□29.0百萬元，其中約　、　、人民□11.7百萬元及人民□10.3百萬元分別計入我們截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□5月31日止五個月的行政開支。我們目前預期於業績紀□期間末之後將進一步產生人民□55.8百萬元開支，其中約人民□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□12月31日止□□的財務業績造成重大不利影響。

競爭形勢

中國房地產業高□分散，競爭激烈。□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□上與側重於在中國開發□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□、獲得土地的能力等因素。其中若□競爭對手可能有更好的往績記□、更多的財務、人力資本及其他資源。

近期發展及　重大不利變動

於業績紀□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□持穩定。

業績紀□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□方米，總代價約人民□3,840.4百萬元。業績紀□期間後及直至最後可行日期，我們應□訂約銷售額為人民□12,081百萬元，應□總□築面積為1,423,290□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□1,975.0百萬元的未動用銀行及其他金融機構□貸。截至2020□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　公館、　安蘭台□及成都天□蘭台•新　產生。該等物業項目的交付並無嚴重□遲。2020□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□、樂山蘭台□、樂山天嶼、眉山花嶼二期及綿　天嶼，其中除承德蘭台□外，其他物業項目均未□遲交付。承德蘭台□部分物業的交付押後，該部分物業原計劃不遲於2020□6月30日交付，□因爆發COVID-19，我們於2020□8月12日方才將承德蘭台□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□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□築面積因我們開發的各項目□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□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　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□會否□誤並重新規劃部分在□項目，確□最終準時

完工；(ii)銷售部門與中國一流電商▫台合▫，開啟線上銷售物業；及(iii)法律部門迅速評▫潛在法律風險（尤其是物業▫設或交付▫誤的潛在風險），再向相關部門提出▫議。

截至最後可行日期，我們所有物業項目已大致恢復正▫運▫。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▫築材料或勞動力嚴重短缺，從而嚴重▫擾物業▫設或銷售。即▫我們項目▫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▫誤會視為違約的風險極▫。因此，我們亦不大可能因為COVID-19爆發導致▫設進▫或物業交付▫誤而被中國政▫部門施加任▫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▫。

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，本團免除(i)2020▫2月部分租金，及(ii)為長春部分商業物業租戶免除2020▫5月部分租金。然而，我們預料所免除租金▫商業物業營運收益的比▫不高。因此，我們認為免租不會對我們2020▫的經營業績有重大影響。同時，我們的酒▫營運業務所得收益由截至2019▫5月31日止五個月的人民▫10.8百萬元減少16.3%至截至2020▫5月31日止五個月的人民▫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　然會導致我們2020▫第一季▫的收益下跌，▫對我們2020▫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▫營運的實　影響仍將取決於其後的發展。因此，　然風險很微，▫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▫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▫9月30日的現金及現金等價物結餘；(ii)上述情況下2020▫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▫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▫9月30日之後的現金流出，包括每月的僱員成本，截至2020▫9月30日所欠銀行及其他借款的本金及利息支出，截至2020▫9月30日已與地方政▫訂立的土地出讓合同須付的地價，根據2020▫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▫9月30日已開單及預期須支付的現金施工費用，及2020▫9月30日之後的現金經營及行政開支(包括辦公室開支、上▫開支、▫▫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▫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　或預期現金流

出，計算月□的現金及現金等價物結餘，倘若結餘為正數，則我們□計該月的財政穩健。上述□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　；(ii)在上述情況下我們暫停擴充計劃；(iii)除上述者外，再無□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□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□5月31日以□並無重大不利變動，且自2020□5月31日以□亦無發生任□會嚴重影響附□一會計□報告所載資料的事件。

不合規事宜

於業績紀□期間及直至最後可行日期，我們發生若□不合規事件：

- 我們若□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□不符合中國□告法相關規定的物業□告。
- 我們若□附屬公司未有按中國相關法律及法規就部分僱員□出足夠的社會□及□房公積金□款。
- 我們若□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□風□，部分並非我們所能控制。該等風□大致可分為：(i)與我們業務及行業有關的風□；(ii)與在中國經營業務有關的風□；及(iii)與全球發售有關的風□。部分與我們業務及行業普遍相關的風□包括：

- 我們易受中國房地產□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□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□源。
- 我們在物業開發項目的□設　段□賴第三方承包商，其表現未必符合我們的期望。
- 我們於2017□、2018□及2019□與截至2019□5月31日止五個月□得負經營現金流量並於截至2019□5月31日止五個月□得虧損淨額。

該等風□並非可影響我們股份價值的全部重大風□。　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□「風□因素」所載的特定風□。

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□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□2月18日訂立的一致行動契據，詳情載於「與控股股東的關□—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□申請表格
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2020□11月16日有條件採納並將於上□後生效的經□訂及重列組織章程細則(經不時□訂)，其概要載於本招股章程附□四
「聯繫人」	指	具有上□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□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□五—法定及一般資料—A.本公司其他資料—5.股東於2020□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□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□第22章公司法(1961□第3號法□，經綜合及□訂)
「中國銀□監會」	指	中國銀行[illegible]監督管理委員會

「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運□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□程□規則」	指	香港結算有關中央結算系統之運□程□規則，載有關於中央結算系統運□及功能不時生效之慣□、程□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□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□業」	指	成都恒禧□業管理諮詢有限公司，於2019□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□業」	指	成都璽達□業管理有限公司，於2019□11月12日在中國成立的外商獨資□業，為本公司間接全資附屬公司

「中國」	指	中華人民共和國，□僅就本招股章程而言及□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　」	指	中指研究　，為我們的行業顧問及獨立第三方
「緊密聯繫人」	指	具有上□規則賦予該詞之涵義
「公司條□」	指	香港法□第622章公司條□(經不時□訂、補充或以其他方式□改)
「公司(清盤及雜項條文)條□」	指	香港法□第32章公司(清盤及雜項條文)條□(經不時□訂、補充或以其他方式□改)
「本公司」	指	領地控股　團有限公司(前稱領地中國控股有限公司)，於2019□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□務委員會於1993□12月29日頒□並於2018□10月26日最新□訂的中華人民共和國公司法
「關連人士」	指	具有上□規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上□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□先生、王濤女士、龍一勤女士及□三利女士或上述任□一人
「核心關連人士」	指	具有上□規則賦予該詞之涵義
「COVID-19」	指	由嚴重急性呼吸系統綜合症　狀病毒2引起的病毒性呼吸道疾病

「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□場的監管機構
「彌償契據」	指	控股股東以本公司(本身及□為附屬公司受託人)為受益人於2020□11月16日訂立的彌償契據，詳情載於「附□五—法定及一般資料—D.其他資料—2.稅項及其他彌償□證」
「不競爭契據」	指	最終控股股東以本公司(本身及□為附屬公司受託人)為受益人於2020□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□—不競爭契據」
「董事」	指	本公司董事
「Du Neng Capital」	指	Du Neng Capital Limited，於2019□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□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□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
「□業所得稅」	指	中國□業所得稅
「□業所得稅法」	指	全國人大□委會於2007□3月16日頒□、於2008□1月1日生效且於2017□2月24日及2018□12月29日□訂的中華人民共和國□業所得稅法
「極端情況」	指	香港政□公□由超強颱風引起的極端情況
「Fan Tai」	指	Fan Tai Investment Holding Limited，於2019□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

「Fu Sheng」	指	Fu Sheng Capital Limited，於2019□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　發售
「**綠色**申請表格」	指	由**白表eIPO**服務□應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本　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
「□東領地房地產」	指	□東領地房地產開發有限公司，於2006□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□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□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□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□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

「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□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　財務報告準則」	指	國　財務報告準則
「獨立第三方」	指	經□出一切合理查詢後，就董事所知及所□，與本公司或其關連人士(上□規則所定義者)概無關連的個人或公司
「國　發售股份」	指	本公司根據國　發售按發售價初步提呈以□認購的225,000,000股股份，連同(倘相關)可能因行□超額配股權而發行的任□額外股份，或會按「全球發售的安排」所述重新分配
「國　發售」	指	由國　包銷商□據S規□在美國境外以離岸交易發售國　發售股份，詳述於「全球發售的安排」
「國　包銷商」	指	國　發售的包銷商
「國　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　包銷商就國　發售於定價日或前後訂立的國　包銷協議，詳述於「包銷—包銷安排及開支—國　發售」

「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□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，由領地團及長春□上源房地產開發有限公司(除□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□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□業評□及諮詢有限公司，為獨立物業□值□
「聯□賬簿管理人」	指	□銀國　金融有限公司、招銀國　融資有限公司、交銀國　證券有限公司、海通國　證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、　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　融資有限公司及民銀證券有限公司
「聯□牽頭經辦人」	指	□銀國　金融有限公司、招銀國　融資有限公司、交銀國　證券有限公司、海通國　證券有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、　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　證券有限公司、民銀證券有限公司、中國銀河國　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□11月17日，即本招股章程刊發前確定當中所載若□資料的最後可行日期
「領地　團」	指	領地　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□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□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

「領地香港」	指	領地香港有限公司，於2019□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□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□8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉浩□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□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□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□8月29日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由劉浩□先生全資擁有，為控股股東
「上□」	指	股份於主板上□
「上□委員會」	指	聯交所董事會上□小組委員會
「上□日期」	指	股份首次開始於主板買賣的日期
「上□規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上□規則(經不時□訂、補充或以其他方式□改)
「□購規定」	指	國務　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□8月8日聯合頒□及商務部於2009□6月22日重新頒□的關於外國投資者□購境內□業的規定
「主板」	指	由聯交所營運的證券交易所(不包括期權□場)，乃獨立於聯交所GEM，且與其並行運□

「眉山領地房地產」	指	眉山領地房地產開發有限公司，於2002□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□11月16日有條件採納並將於上□後生效的經□訂及重列組織章程大綱(經不時□訂)，其概要載於本招股章程附□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
「□房和城鄉□設部」或「□設部」	指	中華人民共和國□房和城鄉□設部或前身中華人民共和國□設部
「劉策先生」	指	副總裁　最終控股股東劉策先生(前稱劉歡)，為□三利女士的子
「劉浩□先生」	指	副總裁　最終控股股東劉浩□先生，為王濤女士的子
「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□執行官　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□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□先生的母親
「□三利女士」	指	最終控股股東□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

「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□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　發售股份連同(倘相關)因行□超額配股權而發行的任□額外股份
「超額配股權」	指	預期由本公司根據國　包銷協議向國　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　包銷商)行□,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　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
「郫縣升達置業」	指	郫縣升達置業有限責任公司,於2014□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

「中國政□」	指	中國中央政□，包括各級政□部門及其所有分支部門(包括省、□及其他地區或地方政□機構)以及相關政□組織或(按文義所指)任□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□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□12月3日(星期四)或前後，□無論如□不遲於2020□12月8日(星期二)
「主要股份登記處」	（	

「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□入國家□場監督管理總局
「國家□場監督管理總局」	指	中國國家□場監督管理總局
「San Jiang Yuan」	指	San Jiang Yuan Investment Limited，於2019□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
「國家税務總局」	指	中華人民共和國國家税務總局
「全國人大□委會」	指	全國人大□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□」	指	香港法□第571章證券及期貨條□，經不時□訂、補充或以其他方式□改
「Shan Yuan」	指	Shan Yuan Holdings Limited，於2019□6月5日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由□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□
「購股權計劃」	指	本公司於2020□11月16日有條件採納的購股權計劃，其主要條款於「附□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

「四川源地房地產」	指	四川源地房地產開發有限公司，於2007 ▫ 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，由領地團、四川萬潤達置業有限公司(除 ▫ 為四川源地房地產的主要股東外，為獨立第三方)及眉山 ▫ 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 ▫ 薦人」或「獨家全球協調人」	指	▫ 銀國　金融有限公司
「穩定價格操 ▫ 人」	指	▫ 銀國　金融有限公司
「國務　」	指	中華人民共和國國務
「借股協議」	指	穩定價格操 ▫ 人與借股股東預期於定期日或前後訂立的借股協議
「◦附	招	

「**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□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□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□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，由領地團、眉山□□忠□築材料有限公司、樂山□　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　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□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□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□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　首□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□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　團及四川省川　投資有限公司(除□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

「**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□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□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□」、「2018□」及「2019□」均指截至該□12月31日止財政□□。

本招股章程所載的若□金額及百分比數字已□出約調。因此，若□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、□業、國民、設施及法規的中文或其他語言的英文翻譯僅□識別。中國實體、□業、國民、設施及法規的中文名稱與其英文翻譯如有任□歧異，概以中文名稱為準。

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
「複合增長率」	指	複合增長率
「商業物業」	指	就本招股章程而言，指定商業用途的物業
「工程竣工驗收備案表」	指	中國的當地城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

「改善居□環境的客戶」	指	計劃獲取有更大居□空間、更優質硬件及綠化以及更靠近城□商務及□樂中心的優質居□物業以改善居□環境的置業者
「土地出讓合同」	指	國有土地□用權出讓合同，即土地□用者與相關中國政□土地管理部門之間的協議
「土地□用權證」	指	一方有權□用一□地塊的一份或多份(視情況而定)國有土地□用證
「可出租□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□出租用途的總□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□出租用途的總□築面積
「主要三線城□」	指	□於□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□、山東半島、海峽西岸及中原城□群等重要都□圈的城□，不包括上述地區的一線及二線城□
「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□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□築面積(不包括地下樓面面積)□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□物業預售頒發的商品房預售許可證

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

本招股章程載有若□前瞻性□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□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□」、「能夠」、「繼續」、「可」、「預測」、「預期」、「展望未□」、「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□表述，在與本□團或我們管理層相關的情況下，均屬前瞻性□述。有關□述反映我們的管理層對未□事件、運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中若□看法未必實現或可能會改變。該等□述受若□[illegible]、不確定因素及假設影響，包括本招股章程中所述的其他[illegible]因素。□賴任□前瞻性□述涉及已知及未知[illegible]及不確定因素，故□閣下務請審慎行事。本公司面對的該等[illegible]及不確定因素可能會影響前瞻性□述的準確性，包括(□不限於)下列方面：

- 我們的業務前景；
- 我們經營所在行業及□場的未□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□場的總體經濟、政治及業務狀況；
- 我們經營所在行業及□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□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□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□場趨勢、[illegible]管理及匯率的若□□述；及

- 本招股章程並非過往事實的其他 述。

本招股章程亦包含 場數據及基於多項假設 出的預測。該等 場未必會按 場數據所推斷的速率增長，甚至可能完全無增長。倘 場未能按推斷速率增長，則可能會對我們的業務及股份 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 然，有關 場增長前景或未 狀況的預測及 計受多項重大不確定因素影響。倘任 基於 場數據的假設被證實為不正確，實 結果或會有別於基於該等假設 出的預測。 閣下不應過 賴該等前瞻性 述。

我們無法 證本招股章程的前瞻性 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 不限於載於「風險 因素」一節的風險 及不確定因素)影響，實 結果可能與前瞻性 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 未 業績可能與我們所預期者相差甚遠。本招股章程中所 的前瞻性 述僅與截至 出該等 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 述視為對未 事件的預測而 賴。除法律所規定者外，我們並無義務更新任 前瞻性 述以反映 出該 述日期後的事項或情況(即 我們當時的情況可能已經改變)。

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需求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份的房地產市場會繼續增長，亦無法保證不會出現市場泡沫的情況。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房屋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。

我 未必能按商業上合理的條款或根本不能為 後物業開發項目物色理想的地段及 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 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 機構組織的掛牌出售、招標及拍賣活動為項目收購土地 用權。我們訂有若 選址標準， 不能 證我們能一直利用我們對中國房地產 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 或會頒 相關法律及法規，有效減少用於開發的新地塊， 礙我們獲得土地 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 —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 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 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 我們的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

我 的物業項目集中 四川省，我 一直專注該地區，導致我 易受到該地區房地產市場不利變化的影響，而且我 未必能通過在目前並 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 宅物業項目。截至2020 9月30日，我們有107個處於不同開發 段的附屬公司、合營 業或聯營公司項目，預計我們應 的總 築面積16,567,700 方米，107個項目中有70個 於四川省。因此，我們的業務及前景高 倚賴四川省房地產 場的表現，相較業務分 更 泛的若 中國競爭對手而言，我們面臨更高的地域 中風 。倘若我們的業務仍主要 中在四川省內，一旦當地出現經濟失衡、金融 場混亂、自然災害、疫病、敵對行動或任 其他情況導致四川省的經濟嚴重下滑，或政 對四川省房地產 場施行更嚴苛的政策，或四川省房地產 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。

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□場的物業開發經驗可能不適用於新□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□及□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□價格並提高成本，這將導致我們的盈利率下□。我們不□證能將增加的成本轉□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□證能聘請、培訓或留任足夠的人才，以□順利實施擴張計劃。倘不能在新□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□各期的經□業績出現波動，導致我□難以預計未來財務表現。

業績紀□期間，我們的大部分收益□自銷售物業。由於土地收購及□設的資本要求，加上土地□應有限及項目□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□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□工程時間表而定。開始預售至工程竣工及物業交付通□歷時20至24個月。然而，工程時間表可能□期或受我們無法控制的因素所影響，□如□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□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□、2018□及2019□與截至2019□5月31日止五個月□得負經營現金流量並於截至2019□5月31日止五個月□得虧損淨額」及「財務資料—流動資金及資金□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。□然我們的經營業績可能會影響股價，□未必能說明我們未□的財務表現。倘我們的經營業績未達到□場預期，投資者將□以預測我們未□的財務表現，我們的股價或會因此嚴重受挫。

我　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□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：

- □況變動、經濟下滑及／或客戶興趣　□；
- 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□部門領取規定的許可證、牌照及證書；
- 政□政策、法規或條□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□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，□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□設等業務運營通□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□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□遲交付，客戶有權申索賠償或終止預售協議。我們亦無法□證交付□誤或失敗引致的任□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□，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。

我 □2017年、2018年及2019年與截至2019年5月31□止五 月錄得負經 現金流量並□截至2019年5月31□止五 月錄得虧損淨額。

我們於2017□、2018□及2019□以及截至2019□5月31日止五個月分別自經營活動□得負現金流量約人民□186.6百萬元、人民□4,287.7百萬元、人民□3,112.2百萬元及人民□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□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□證能夠□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□期間，我們主要□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、□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□證可從其他□源獲得足夠現金為經營提□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□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 □我們的競爭力，增加不利經濟及行業狀況的風 及敏感□，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□源—現金流量—經營活動所得(所用)現金淨額」。截至2019□5月31日止五個月，我們亦□得虧損淨額人民□9.3百萬元，主要是由於交付時間表導致我們於該期間□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□需要較長時間。我們無法向 閣下□證日後不會□得虧損淨額。請參閱「財務資料」。

我　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　型行業，土地收購及施工等　段須投入大量資本。業績紀□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□託及其他融資)為物業開發項目提□資金。我們預計繼續以上述□源為項目撥資，同時尋求其他融資機會，□如公司債券或其他債券發行。然而，我們無法□證資本□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□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□用額□。中國政□特別針對物業開發行業實施多項措施管控貨□□給增長及□用額□，該等措施包括：

- 自2010□起多次調整人民□存款準備金率，並於2016□3月再次下調；
- 自2008□起多次調整一□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□□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□貸融資；
- 禁止中國商業銀行接受空置三□以上的商品房□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□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□用自任□本地銀行所得借款撥付外地房地產開發資金。

請參閱「監管概覽」。

2018□3月17日，第十三屆全國人大第一次會議通過國務　機構改革方案。2018□3月22日，國務　發□關於機構設置的通知(國發[2018]6號)，宣□中國□監會及中國銀監會合□為中國銀□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□託融資及資產管理公司訂立□託融資安排。中國銀監會於2007□1月23日頒□的《□託公司管理辦法》於2007□3月1日開始生效。就該等辦法而言，「□託公司」指□照中國公司法和該等辦法設立主要經營□託業務的任□金融機構。自2008□10月至2010□11月，中國銀監會頒□□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□10月28日頒□並於當日開始生效的《關於加強□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□託公司(不論形式上或性質上)，向尚未取得土地□用權證／不動產權證、□設用地規劃許可證、□設工程規劃許可證和□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□□總投資□於35%的物業項目發放□託貸款。國務　於2009□5月25日頒□的《關於調整固定資產投資項目資本金比□的通知》規定，關於經濟適用房和普通商品□房，該項35%的規定更改為20%，其他物業項目則更改為30%。根據《□託公司管理辦法》和據此頒□的多項法規及政策，由於□託融資及資產管理公司受中國銀□監會的監管及監督，須遵守中國銀□監會頒□的所有通知及規定。我們無法向　閣下□證中國政□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—□託及資產管理融資」。未能確□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。

我們無法向　閣下□證中國政□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　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□期間一直維持高水□借貸□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□證中國政□不會推行若□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。□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□議的標準衡量物業開發商的債務負擔。□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□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□增□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□增□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□增□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□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□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□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□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□議的標準，而我們在實行□議標準當時的三個比率的表現與2017□及2018□12月31日以及2020□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　個、兩個及兩個，計息負債每□許可增□分別不得超過15.0%、5.0%及5.0%，至於2019□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□貸，可能要減慢土地收購活動以確□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　未必可以成功管理業務增長。

我們於業績紀□期間快速增長，截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□，我們的收益分別為人民□5,338.6百萬元、人民□4,513.9百萬元及人民□7,568.2百萬元，複合□增長率為19.1%。我們的收益亦由截至2019□5月31日止五個月的人民□1,077.5百萬元增加181.0%至2020□同期的人民□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□物色發展機會。於2020□9月30日，我們已在中國超過20個城□□立業務，應□土地總儲備16.6百萬□方米。過往的業績不應□為我們未□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。

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□風險 或全面發揮機會，又或者未能充分運用過往經驗 服新項目或新□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□團 的增長以配合業務擴展，因而出現資金局限、工程□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 顧。並不□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□和通則、客戶偏好及行為、當地分包商和□應商是否可靠、相關分支□場的營商慣□和環境及□政規劃政策等。請參閱「—我們的物業項目 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□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□承接物業開發項目擴大業務版圖」。以上任□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 □截至2019年12月31□止年度及截至2020年5月31□止五 月錄得的利息覆蓋率低□1.0 。

我們於截至2019□12月31日止□ □及截至2020□5月31日止五個月□得的利息覆蓋率□於1.0倍。利息覆蓋率下 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□密 型產業，需要大量流動資金，我們於業績紀□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□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 的物業發展項目或會 法取得或延遲取得相關中國 府批准。

我們須在物業開發項目的各個 段獲得各類許可證、牌照及證書，包括 不限於土地 用權證／不動產權證、 設用地規劃許可證、 設工程規劃許可證、 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 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 ，相關許可證及資質僅在滿足若 條件後才獲頒發或重續。我們無法向 閣下 證我們於滿足該等條件時不會受 ，導致我們 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 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 。我們無法 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 意料之外的 礙或我們能夠及時 服該等 礙，或根本無法 服該等 礙。

我 未能遵守相關中國法律及法規，我 或會遭中國 府制裁，或我 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 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 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 ，可導致開發商須繳付滯納金甚或導致土地出讓合同終止。

業績紀□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□用權證／不動產權證。於2020□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□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□用權證／不動產權證(土地)。該等□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□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□證日後我們不會因類□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□問題。此外，我們的部分附屬公司並未遵守若□□築相關的中國法律及法規，□如在取得必要的□設工程規劃許可證及□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□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□的安置時間表、規劃方案變更及政□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　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□府批□，並將導致我　須□付額外土地出讓金。

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

該等事件並無導致任□重大違規，對我們的營運亦無任□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□證，我們各項現有開發中項目或未□物業開發項目的□成總□築面積不會超過許可總□築面積，亦無法□證主管部門將判定全部□成區域與□築許可證中所載獲批規劃相符。此外，我們無法向　閣下□證，我們將有足夠資金支付任□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□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　面對預售相關的合同及法律風險。

我們在預售合同中□出若□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。□如，倘我們未能按時完成預售物業，則須就□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□遲交付提出索賠。倘我們的□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□、2018□及2019□12月31日以及2020□5月31日，我們的合同負債分別為人民□4,268.4百萬元、人民□9,522.3百萬元、人民□15,398.3百萬元及人民□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□期間，我們並無任□物業交付嚴重□誤，亦無物業買家就此向我們□出任□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□誤，並因此遭受損失，□該金額對我們而言並不重大。中國法律顧問表示，該等□誤並不構成任□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□重大不利影響。此外，倘個人房屋所有權證列出的相關單□的□築面積，與合同所列出該單□的□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□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□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。

此外，我們根據於1998□7月20日生效，於2011□1月8日□訂的「城□房地產開發經營管理條□」以及於2000□1月30日生效的「□設工程質量管理條□」對物業質量□出若□□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□出的聲明與□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□損失。

我　　法履行預售合同的相關責任，我　的經　業績及財務狀況可能受到不利影響。

截至2017□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日，我們分別□得合同負債為人民□4,268.4百萬元、人民□9,522.3百萬元、人民□15,398.3百萬元及人民□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□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□亦可能受到不利影響，從而影響我們未□的聲譽及經營業績。

我　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□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□6月起開始下調基準利率。□如，於2012□6月6日，中國一□期貸款基準利率從2012□6月8日的6.31%下調至6.00%；經過多次下調，於2015□10月24日達至4.35%。截至最後可行日期，該利率□持不變。　著中國經濟增長，加上2019□及2020□第一季□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□場報價利率的公告，自2020□3月1日起，金融機構應與存量浮動利率貸

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□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□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　在物業開發項目的建設階段依賴第三□承包商，其表現未必符合我　的期望。

我們委聘第三方承包商提□各種服務，包括□設物業開發項目。我們通□根據□場聲譽、資質、價格及業績紀□等因素選擇第三方承包商。我們的承包商通□亦負責採購□築材料。然而，我們無法□證所提□的服務或□築材料始終符合我們的期望。□如，倘我們的承包商未能按時交付可安全居□或□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□證承包商不會遇到導致□誤、造成質量缺　或迫□其完全停止工□的財務或其他困　。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　，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　及責任。請參閱「業務—我們的物業開發管理—□設及採購—聘用□築承包商」。我們在採取補救措施(□如更換承包商、購買新的□築材料及支付賠償金)時，或會產生額外費用。任□或所有該等情況均可能對我們的業務、經營業績、□場聲譽及獲取未□商機造成重大不利影響。

我　面臨有關供應商集中的風險。

於業績紀□期間，我們面臨□應商　中風　。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□5月31日止五個月，我們的五大□應商(主要為□築承包商，均為獨立第三方)□採購總額分別77.8%、64.3%、59.8%及50.0%，而單一最大□應商□同期採購總額分別32.4%、54.1%、51.6%及37.4%。詳情請參閱「業務—□應商和客戶—□應商」。我們無法向　閣下□證，倘主要□應商的業務或我們與彼等的業務關□中斷，我們能夠在合理的期限內□□承包商以可資比較的價格提□類□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　物業開發項目的實際開發成本可能　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、□設成本及借款等因素。儘管我們有內部程□監督物業開發項目的開發成本，□我們無法控制的因素可能會迫□我們偏離計劃。□如，我們預計□築成本會增加，利率可能會上升。請參與「—我們的□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□密切監察中國房地產行業，不時調整監管環境。□如，可能對我們物業開發項目各　段所需的若□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□誤及成本增加。由於我們無法預測新政策頒□的時間及內容，我們事先□出適當撥備的能力有限。我們的開發成本大□增加可能導致利潤率下　，因而對我們的經營業績有重大不利影響。

我　物業的實際可變現　　可能大幅低□其評估　　，且可能有變動。

本招股章程附□三□值概要所述物業的評□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□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。

我們物業的評□價值不應視為其實　可變現價值或實　可變現價值的預測。我們物業的價值可能受　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□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□場下滑，我們物業的價值或會停滯或下　。請參閱「—我們易受中國房地產□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□假設經證明有誤而導致我們物業的實　可變現價值下　，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　虧損可能對我　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□築工程及按目標價格出售物業前，房地產□場波動或會□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□。我們於2017□及2018□分別□得開發中物業減值虧損人民□7.3百萬元及人民□3.7百萬元，主要是由於眉山凱旋國　公館及西昌領地凱旋國　公館等若□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□證日後開發中物業及已竣工待售物業不會出現任□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　的商業物業　運可能使我　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□，包括□場租金及□用率波動、爭取租戶、持續維□及□養引致的成本和因破產、無力償債、財務困　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□情況下，□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□場水□。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□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。

此外，公共場所(□如購物中心)存在出現意外、傷亡或違規活動(□如非法濫藥、賭博、暴力或客人從事色情活動以及□犯第三方知識產權或我們租客的其他權利)的內在風□。我們的任□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、□我們的整體租金及入□率以及迫□我們執行額外安全措施而增加成本。此外，倘我們的任□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□□單未必能夠為該等損失提□足夠或任□□，而我們未必能，甚至根本不能重續□□單或取得新□□單而毋須增加□費與免賠或削減投□範圍。

我□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□□造的新□築物應含有在戰爭時期可用□人□目的的地下室區域。根據全國人大於1996□10月29日頒□的《中華人民共和國人民□空法》(於2009□8月27日□訂)及國家人民□空辦公室於2001□11月頒□的《人民□空工程□時開發利用管理辦法》，開發商可以在其他時間管理及□用指定為人□物業的區域並從中獲利。

於業績紀□期間，我們已訂立合同，將我們物業開發項目中的人□物業出租予客戶□停車場(「**指定□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□免費徵用。倘有戰爭且我們項目的人□區□公眾□用，我們未必可將該等區域用□停車場，而該等區域將不再為我們的收益□源。另外，儘管我們的業務運營在所有重大方面遵守人□財產法律及法規，□我們無法向□閣下□證該等法律及法規將□不會被□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□9月30日，16個項目包括總□築面積190,743□方米的已竣工人□物業；50個項目包括總□築面積714,094□方米的開發中或持□未□開發人□物業。該等人□物業主要用□或將用□停車場，所□物業組合的比□不大。

我　或會因未登記租賃而遭罰款。

根據□房和城鄉□設部於2010□12月1日頒□及於2011□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□5月31日，我們未有登記若□租賃協議。有關政□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□機關酌情決定，介乎人民□1,000元至人民□10,000元不等。請參閱「業務—租賃物業」。

我　的建築成本或會出現波動。

我們認為控制□築成本的能力乃持續成功的關□。我們的□築成本主要與僱傭承包商的成本及□築材料的價格有關。　著中國的生活水□上升，中國政□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□賴承包商採購□築材料(如鋼材及水泥)，倘□築材料的□價波□超過預定範圍，我們通□須向承包商支付更多款項。概不□證我們將能夠以有利條件取得□築材料或根本無法取得□築材料，亦不□證日後不會出現□應短缺或中斷。於業績紀□期間，鋼、水泥及商用混　土的價格處於波動狀態。價格大□上升導致銷售成本增加，概不□證我們將能夠及時獲得類□數量或質量的□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□證將能夠盡量減□價格波動的風□或將增加的成本轉□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□予客戶的能力受限。未能管理□築成本或會對我們的業務及經營業績有重大不利影響。

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

於業績紀□期間，我們一直□賴並將繼續□賴物業代理銷售及推□我們的物業開發項目。我們基於□場聲譽、資質、專業程□、價格及業績紀□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□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。□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□證或銷售及推□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□看或會因此流失□場份額。我們不能□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。□如，在營業紀□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

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□進一步檢查。此外，概不□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□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　對投資組合表現之不利變動的應變能力。

我們持有若□□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□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□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□一所載會計□報告，截至2020□5月31日，我們的投資物業為人民□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□值可能不時波動，導致我們　以預測日後的表現。□如，截至2020□5月31日止五個月，由於COVID-19疫情對投資物業的公□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□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□證，我們將能夠以我們滿意的價格或條款出售我們任□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或□葺。我們無法向　閣下□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□投資物業□其他用途的能力有限，因為該等轉換在中國需要諸多政□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□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□立投資組合而動用大量資本資源。

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

我們投資物業的公□值日後可能不時波動，亦可能大□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□投資物業的公□值。我們投資物業於2017□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日的價值由獨立物業□值□仲量聯行按公開□場及現有用途基準評□，反映有關日期的□況。該等投資物業按公□值計量，□值方法採用重大不可觀察參數。根據國　財務報告準則，投資物業公□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□值，我們已在綜合財務狀況表確認投資物業的公□值總額及相關遞□税項。於2017□、2018□及2019□與截至2020□5月31日止五個月，我們投資物業的公□值收益分別為人民□490.8百萬元、人民□295.1百萬元、人民□160.8百萬元及人民□91.1百萬元。截至2020□5月31日止五個月，我們□得投資物業公□值虧損人民□38.1百萬元，主要是由於COVID-19疫情對投資物業公□值的不利影響所致。無法□證我們日後不會出現類□的公□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□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□況的公□值入賬。重□調整金額一直並將會繼續受□況波動所影響。因此，我們無法□證，日後□況轉變將會繼續□□投資的公□值收益或投資物業的公□值不會下跌。此外，投資物業的公□值亦可能與出售投資物業所得的實　金額相差甚遠。倘投資物業的公□值大□下跌或我們出售投資物業所得的實　金額較已入賬的物業公□值有重大差額，則會對我們的經營業績有重大不利影響。

我 為金融機構提供予我 客戶的按揭貸款提供擔保，因此 客戶拖欠按揭付款，我 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 場慣 ，我們會為買家的該等按揭貸款提 擔 ，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 期或為一至三 。

擔 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 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 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 擔 時一般 賴銀行對客戶 出的 貸評 ，故不能 證有關評 足夠全面。然而即 我們自行 出 貸評 ，亦不能 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 證我們將能夠 計拖欠款項並對此 出適當撥備。截至2017 、2018 及2019 12月31日與2020 5月31日，客戶按揭貸款的未償還擔 分別為人民 2,992.7百萬元、人民 5,443.2百萬元、人民 8,882.0百萬元及人民 10,459.3百萬元。於業績紀 期間，我們擔 該等按揭貸款期間出現客戶拖欠款項的情況， 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 證擔 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 付款責任，特別是當我們的物業 值大 貶值或當時的狀況 我們 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　未必可就土地增　稅作出充足撥　。

我們所開發▫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▫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▫計適用土地增值稅悉數計提撥備。我們的▫算乃基於(其中包括)本身所▫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▫僅預付▫計土地增值稅撥備的一部分。截至2017▫、2018▫及2019▫12月31日止▫▫與截至2019▫及2020▫5月31日止五個月，我們分別▫出土地增值稅撥備人民▫169.9百萬元、人民▫251.1百萬元、人民▫218.3百萬元、人民▫14.4百萬元及人民▫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▫重大分歧。然而，我們無法向　閣下▫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▫購活動或會對我　管理業務的能力造成重大不利影響。

我們可能會不時▫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▫出有關戰略投資或收購，或令▫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。

收購通 會涉及若 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 。該等 包括(其中包括):

- 未能物色合適目標;
- 自行整合目標 業的業務及人員時存在的困 ;
- 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 時未能發現不合規事件及財務或其他事項, 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 的品牌 造成重大不利影響。

我們 賴我們的商品名稱及商標「領地 LEADING」 立品牌價值及認可,我們認為這是鞏固及 立 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 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 負面體驗或被視為不道德或缺乏社會責任,品牌價值或會 。即 個別事件亦可能 場 任,長遠 看則會減少對我們物業的需求。

此外,我們為 護品牌名稱所 的努力可能不足夠。具體而言,我們未必能識別任 未經授權 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 未經授權 用或 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 用我們的知識產權。業績紀 期間,我們經歷了一件非重大事件,即第三方 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 重大不利影響,亦不會嚴重影響我們的業務營運。我們無法 證我們將有足夠的措施 護知識產權。

我們主要▫賴與僱員、客戶及商業夥▫的商標及版權法▫護我們的知識產權。請參閱「業務—知識產權」。儘管已採取　範措施，概不▫證我們將能夠及時發現所有不適當或未經授權▫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▫證我們將能在我們採取的任▫執法程▫中取得成功。▫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▫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▫看則或會　▫我們的競爭力及▫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▫及▫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▫地區的物業開發。請參閱「監管概覽」。遵守該監管制▫可能令我們產生額外合規費用、　▫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▫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▫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，▫築面積超過50,000▫方米或在環境敏感區域的房地產項目需進行環境評▫，亦需將相關評▫文件提交相關政▫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▫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▫證會遵守所有該等要求。此外，我們的環境評▫未必能反映全部環境問題或其程▫，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▫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。

著中國環□意識覺醒，預計中國政□將繼續頒□日益嚴格的環境法律法規。我們亦認為，評□我們和環境影響評□報告是否符合監管制□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□我們的品牌價值。請參閱「—未能□護知識產權或會對我們的品牌價值造成重大不利影響」。

我□的成功取決□能否留任高級管理團隊成員及主要人員。

我們一直以□乃至日後的成功均倚賴高級管理團□的努力。由於高級管理團□在工程管理、設計以及銷售及營銷等關□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。□如，我們當前倚賴董事長、執行董事□首□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□成員從事房地產行業□均約10□以上。請參閱「董事及高級管理層」。倘任□或所有高級管理團□成員憑藉自身專業知識、業務關□及對我們業務營運的全面了解，加入或成立競爭性□業，我們未必能□算出損害的程□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□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□場營銷的僱員。我們無法□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□)對經驗豐富的管理人員的競爭激烈。

我 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 管理層的精力及損害我 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 及客戶)有關的申索、糾紛及法律程 。請參閱「業務—法律訴訟及合規」。該等申索、糾紛及法律程 可能涉及合同擔 糾紛、僱傭及知識產權等問題。 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 證。請參閱「—我們面對預售相關的合同及法律風 」。業績紀 期間，我們並無牽涉任 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 證日後不會牽涉任 重大法律程 。針對我們提出的申索、糾紛及法律程 ，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 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 及相關法律法規要求的 。此外，我們要求開發項目的總承包商根據承包協議投 。請參閱「業務— 」。然而，我們無法 證 單足以 業務經營的所有風 。按照中國慣 ，我們不投購任 業務中斷 或訴訟 。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 。我們或會因 範圍不足而須承擔損失。倘我們產生 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。

我 的信息技術系統可能 障或中 。

我們倚賴 息技術系統管理主要營運職能， 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 證日後能免受停電、電腦病毒、硬件及軟件故 、通訊故 、火災、自然災害、安全漏洞及其他有關 息系統的類 事項造成的破壞或 擾。我們 復受損的 息技術系統可能承擔巨額費用。 息技術系統的故 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 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 有 務且 後可能產生額外 務，繼而可能對我 的財務狀況及經 業績造成重大不利影響。

業績紀 期間，我們維持大量借款以為經營提 資金。截至2017 、2018 及2019 12月31日與2020 5月31日，我們的銀行及其他借款總額分別約為人民 3,585.9百萬元、人民 7,853.8百萬元、人民 11,755.2百萬元及人民 15,176.3百萬元。我們未 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 、2018 及2019 12月31日與2020 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， 如：(i) 我們更容易受一般經濟或行業狀況的不利變動(如利率大 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 。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 的債務責任。

此外，根據我們的借款條款，我們受若 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 貸款或擔 、提 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 附屬公司的股本派付股息或 出分派、償還或轉讓若 債務、削減註冊資本、 出投資及收購、成立合營 業、進行合 、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 盈利水 。請參閱「財務資料—債務— 託及其他融資安排」。

此外，我們的□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□用權或發展項目□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□份額、土地□用權或我們的發展項目。詳情請參閱「財務資料—債務—□託及其他融資安排」。

未□，我們預計為完成在□項目及持□未□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□。

我們產生足夠現金滿足未付及未□債務責任的能力取決於未□營運表現，而營運表現受(其中包括)現行經濟狀況、中國政□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□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□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□交叉違約及提前到期條款。倘任□該等事件發生，我們不能向　閣下□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□分派現金、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

我□是控股公司，主要依賴附屬公司、合□企業及聯□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□企業或聯□公司向我□派息的能力受限可能對我□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□業及聯營公司經營我們的業務。因此，可用□向股東派付股息的資金很大程□上取決於□自該等附屬公司、合營□業及聯營公司的股息。倘附屬公司、合營□業及聯營公司產生債務或□得虧損，該等債務或虧損或會損害其向我們派付股息或□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□財務報告準則釐定的利潤淨額(以較□者為準)減去任□收回的累計虧損及中國附屬公司須□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□財務報告準則計算在若□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□其根據國□財務報告準則釐定出現□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□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□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□用主要資金□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□業所得税法，倘外資實體被視為「非居民□業」(定義見□業所得税法)，除非該實體有權減免或撤銷有關税項(包括通過税收協定或安排方式)，否則須按10%的税率計算預扣税，將適用於就2008□1月1日起累計的所得收益向外資實體支付的任□股息。

最後，我們絕大部分的收益以人民▫計值。目前人民▫不能自由兑換成外▫，外▫的兑換及匯兑受中國外匯法規約束。外▫▫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▫計值債務(如有)的能力。根據現行中國外匯規定，經▫性項目交易中人民▫兑換毋須國家外匯管理局事先批准可按若▫程▫進行，▫如利潤分派及利息支付等經▫性項目交易。▫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，▫如外國直接投資及償還貸款本金等資本項目交易。概不▫證中國政▫未▫在規範經濟時，不會限制▫用外匯進行經▫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▫以支付股息或償還我們可能承擔的任▫外▫計值債務的能力。

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

我們已成立諸多合營▫業及聯營公司，以共同開發房地產項目。相關合營▫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▫及2018▫，我們應▫合營▫業虧損分別為人民▫5.2百萬元及人民▫32.7百萬元。2019▫，我們應▫合營▫業利潤為人民▫3.8百萬元。截至2019▫及2020▫5月31日止五個月，我們應▫合營▫業虧損為人民▫34.9百萬元及人民▫39.4百萬元。於2017▫、2018▫及2019▫與截至2019▫及2020▫5月31日止五個月，我們應▫聯營公司虧損分別為人民▫5.0百萬元、人民▫12.5百萬元、人民▫7.0百萬元、人民▫10.6百萬元及人民▫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▫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▫合▫夥▫根據合▫協議充分履行對我們承擔的責任。因此，我們未必能從合營▫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▫期間及直至最後可行日期，我們並未就合營▫業或聯營公司與業務夥▫產生重大爭議。我們無法▫證日後不會就合營▫業或聯營公司與業務夥▫產生重大爭議。此外，由於我們未必能完全控制合營▫業及聯營公司的業務及營運，因此我們無法向　閣下▫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▫證我們不會於合營▫業及聯營公司方面遇到問題，或我們的合營▫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。

即□確認合營□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□得現金流入)。宣派股息會由合營□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□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□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□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□業及聯營公司，故此倘我們未能自現金或日後的合營□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　未必可□回應□賬款。

我們或會不時有大額的應收賬款。□如，我們於2020□5月31日有收購土地□用權預付款項人民□1,152.6百萬元，是有關我們已訂約收購土地□未取得相關的土地□用權益。於2017□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日，我們亦預付若□增值税及税項附加費(列□其他可收回税項)分別人民□148.2百萬元、人民□517.6百萬元、人民□967.5百萬元及人民□1,122.2百萬元。於2017□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日，我們收回附屬公司非控股股東的欠款(因若□項目公司向非控股股東支付墊款而產生)分別人民□93.6百萬元、人民□378.9百萬元、人民□439.9百萬元及人民□520.9百萬元。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若□項目的説明—預付款項、按金及其他應收款項」。於2017□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日，我們由於支持合營□業的營運，分別□得應收合營□業款項人民□247.9百萬元、人民□601.8百萬元、人民□722.6百萬元及人民□1,652.0百萬元。請參閱本招股章程附□一會計□報告附註41。我們定期根據過往還款紀□及經驗評□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[illegible]。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[illegible]。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。

我 能否□回遞延税項資產存在不明朗因素，可能對我 的經 業績有不利影響。

於2017□、2018□及2019□12月31日以及2020□5月31日，我們□得遞□税項資產分別人民□90.2百萬元、人民□363.2百萬元、人民□676.1百萬元及人民□896.4百萬元。我們運用有關(其中包括)過往經營業績、未□盈利預期及税項規劃策略的重大判斷及□計，定期評□變現遞□税項資產的可行性。具體而言，遞□税項資產僅於未動用税項抵免可□用□扣減日後應課税利潤時確認。然而，基於宏觀經濟狀況及監管環境的負面發展等若□並非我們所能控制的因素，無法□證我們對未□盈利的預期將會準確，而在此情況下，我們未必能收回遞□税項資產，可能對我們的經營業績有不利影響。

任何重大開□波動可能對我 的經 業績有不利影響。

我們可能不時產生重大開支。□如，我們於2017□因資產減值而虧損人民□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□、2018□及2019□與截至2019□及2020□5月31日止五個月，我們分別有罰款為人民□2.3百萬元、人民□53.9百萬元、人民□19.6百萬元、人民□16.2百萬元及人民□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□，我們因向獨立第三方(為我們的總承包商)提□財務擔□而□得財務擔□合同虧損人民□8.0百萬元。請參閱「財務資料—綜合損益表若□項目的説明—其他開支」。我們無法□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□府密切監控房地產行業，我　未必能適應□的法律法規，為業務帶來□益。

中國政□密切監控房地產行業，不時頒□與我們業務有關的新法律法規。中國政□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□貸□應及實施貸款限制、提高物業轉讓税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□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，　□□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。□如，中國政□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□—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□證中國政□將放寬目前的限制措施，亦無法□證中國政□日後不會頒□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□房環境的置業者)影響較小。倘我們未能適應可能不時發□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□府可能採取更嚴格的措□規管房地產行業。

中國房地產投資於過往十□顯著增長。為應對2004□至2008□上半□房地產投資及房價快速增長，中國政□已採取多項政策措施抑制房地產發展。2008□下半□及2009□，為應對全球經濟衰退的影響，中國政□採取措施刺激□宅物業□場的消費及支持房地產發展。然而，自2009□12月起，中國政□調整部分政策，以加強對房地產□場的規管，限制置業者購買房地產□投資或投機用途及　止若□城□房價上漲過快，包括：

- □除產權所有者轉讓□宅物業時應付營業税相關的若□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□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□向借款人所提□按揭貸款的最高貸款與價值比以及調高按揭利率及□設貸款利率；
- 限制買家購買及擁有一套以上□房，並於若□城□對無法提□超過特定期間當地納税或社會□繳納證明的非本地居民實施購房限制；
- 根據2010□4月發□的「國務　關於堅決遏制部分城□房價過快上漲的通知」指引，大部分一二線城□出台相關地方法規限制每□居民可購買的物業數上限；
- 於若□城□試行新房產税計劃以及對購房五□內轉讓□房的個人業主徵收按全額轉讓價計算的營業税。

2011□8月，□房和城鄉□設部敦□省政□實施限購令以控制房價，並就實施限制列出標準。2011□下半□，為進一步　卻房地產□場，除已採取限購措施的40個一二線城□外，中國政□對若□二三線城□發出限購令。

於2013▫2月26日，《國務　辦公▫關於繼續做好房地產▫場調控工▫的通知》規定(其中包括)對於轉讓自有▫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▫▫▫，北京、上海、▫州、深圳、鄭州、南昌、福州、▫門、南京及杭州等中國多個大城▫公▫新一輪政策，旨在推▫▫　房及打擊▫房投機。然而，購房限購措施近期已有所放寬。

於2017▫4月1日，國土資源部及▫房城鄉▫設部頒▫《▫房城鄉▫設部、國土資源部關於加強近期▫房及用地▫應管理和調控有關工▫的通知》。根據該通知，為▫持▫房▫求▫衡，面對需求遠超▫應以及過熱▫場的城▫應增加▫房土地▫應，特別是普通商品房；而▫房▫應過剩城▫則應減少或暫停▫房土地▫應。所有地方政▫應▫立審查制▫監察購地資金▫源以確▫房地產開發商利用自有資金購地。

於2017▫7月，國家發改委、中國證監會、財政部、▫房和城鄉▫設部、公安部、國土資源這這逐這部這逐逐這逐逐這通這逐逐這逐逐這過這逐逐這這逐逐

中國□府限制我　進行預售的能力，我　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□源。然而，於2005□8月，中國人民銀行刊發「2004中國房地產金融報告」，□議終止預售物業，理由是這種做法會引致□場風 及交易性違規行為。我們不能□證中國政□未□不會採納該□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□條件後方可開始預售。此外，我們亦僅能□用所得款項撥付個別預售相關的物業□設所需資金。倘中國政□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□源，為物業開發項目提□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□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　的業務將受到不利影響。

我們物業的許多買家□靠按揭提□購買資金。任□利率增加均可能會大□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□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，□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□不時會發□有關按揭融資的法律、法規或政策，以規範中國房地產□場。

- 2010□1月，國務　發□《關於□進房地產□場□穩健□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□於購買價格40%的首付款，且適用利率應嚴格根據相關風 等級設定。

- 2010□4月，國務　發□通知，要求將購買第二套房的最□首付款提高到50%，並對□築面積超過90□方米的首套房設定了30%的最□首付款。此外，根據該通知，第二套房的按揭貸款利率不能□於中國人民銀行基準借貸利率的110%。

- 2010□5月，□房和城鄉□設部、中國人民銀行及中國銀監會聯合發□通知，規定申請按揭貸款的個人物業買家所擁有的□宅物業數量應由該買家家□成員(包括該買家及其配偶和18歲以下的子女)擁有的所有□宅物業確定，並且第二套或後續□宅物業的買家在申請按揭貸款時須遵守不同的□貸條款。

- 2010□9月29日，中國人民銀行和中國銀監會於聯合發□通知，所有首次購房的最□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□宅物業發放按揭貸款。

- 2011□1月，國務　發□通知，進一步將購買第二套房的最□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□以□，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□場的需求。2014□9月29日，中國人民銀行和中國銀監會聯合發□《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□房金融服務工□的通知》，據此應積極支持□戶的合理□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□戶申請新的貸款以購買其他普通商品□房以改善居□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　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。

對外商投資的限制或會對我　投資□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□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□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□場過熱的情況。中國政□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□或會對成立外商投資房地產□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　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□源，而其他融資□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　　運或擬　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　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□的房地產□場競爭激烈。近□□，眾多房地產開發商紛紛進軍該等城□，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、□築及營運成本增加。

為獲得□場認可與品牌知名□，我們或須　□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□證可將額外成本轉□予客戶。實　上，由於我們的成本可能在預售後才增加，故我們轉□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□場份額，因而對我們的業務、財務狀況、經營業績及競爭地□產生重大不利影響。

與在中國經 業務有關的風險

我 易受中國的經濟、 治及社會狀況以及 府 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 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 參與程 ；經濟發展水 ；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 場為導向的社會主義特色經濟。過去四十多 ，中國政 實施經濟改革措施，運用 場力量發展中國經濟。此外，中國政 繼續透過政策措施在規管行業及經濟方面發揮重要 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 不利影響。

中國政 推行的多項改革措施並無先 可循或屬試行性質，並預期會不時 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 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 中國經濟大 增長， 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 證中國經濟會持續增長，亦不 證若經濟增長，則會穩健且一致。任 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 已週期性實施多項措施，擬減緩中國政 認為過熱的若 經濟分部。我們無法 證中國政 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 政策是否對提升中國經濟增長率有效。此外，即 該等措施長期有利於整體中國經濟， 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。

2008□下半□開始的全球經濟下滑及全球金融□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□8月6日，標準普爾把美國長期債券的評級由「AAA」 至「AA+」，是70□□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□場危機。

此外，全球經濟及金融□場前景仍然不明朗。在歐洲，多個國家的主權債務再融資困重重；英國脫離歐盟(「英國脫歐」)的影響仍不明朗。在美國，房地產□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□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□場，寬鬆的貨□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□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 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 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□為中國附屬公司的境外控股公司，於□用全球發售或任□進一步發售所得款項時，可能向中國附屬公司提□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□的任□貸款均須遵守中國法規。□如，我們於中國向中國附屬公司提□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□備案。我們亦可能決定透過注資向中國附屬公司提□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□證能就向附屬公司□出的未□貸款或注資及時完成或獲取該等政□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□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□資金及擴充業務的能力造成重大不利影響。

匯率波動可能對我　業務及中國附屬公司分派　　造成重大不利影響。

人民□兌港元、美元及其他外□的匯率波動乃受(其中包括)中國政□的政策、國　與國內政治及經濟狀況變動以及國內外□場的貨□□求情況等因素影響。自1995□至2005□7月20日，人民□按中國人民銀行設定的固定匯率兌換為外□。然而，自2005□7月21日起，中國政□決定　許人民□根據□場□求及參考一攬子貨□政策在規定的範圍內波動。於2007□5月18日，中國人民銀行將銀行同業外匯□場人民□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□5月19日生效。於2010□6月19日，中國人民銀行公□其有意對人民□匯率機制繼續進行改革，增強中國貨□匯率的靈活□。於2012□4月16日，浮動區間進一步擴大至1.0%。該等貨□政策的變動令人民□兌美元自2005□7月21日至2015□6月30日升值約32.7%。2015□11月30日，國　貨□基金組織執行董事會完成對組成特別提款權一籃子貨□的五□期定期審查，決定自2016□10月1日起將人民□□為繼美元、歐元、日圓及英□後的第五種貨□納入特別提款權一籃子貨□。　以預測□場力量及中國政□政策日後將如□繼續影響人民□匯率。鑑於人民□國　化的趨勢，中國政□可能宣□外匯制□的其他變更，而我們無法向　閣下□證人民□兌港元、美元或其他外□不會大□升值或貶值。

我們絕大部分的收益、負債及資產以人民□計值，而我們的全球發售所得款項將以港元計值。人民□兌港元匯率的大□波動可能對就股份應付股息的價值及金額產生不利影響。□如，人民□兌港元大□升值可能令兌換全球發售所得款項或撥付營運資金的未□融資所得款項所得的人民□金額減少。相反，人民□大□貶值可能令以人民□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。

中國□府實□措□限制中國房地產開發商獲取境外融資的能力，對我　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□5月23日聯合頒□《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□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□商務主管部門批准並於商務部登記，可能相當費時並□遲向中國附屬公司的實　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□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□證中國政□不會推出新政策，進一步限制或禁止我們在中國□用境外募　資金。因此我們可能無法及時甚至根本不能□用我們可能在境外募　的全部或部分資金為項目提□資金。

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

若□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□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□脅。具體而言，COVID-19的爆發及全國蔓□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)□電短缺或故　、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□泛的健□危機，對經濟體系及金融□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□區域，如四川省)面對地震、水災、火災、旱災或流行病的□脅。任□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　的業務　運可能受COVID-19爆發所影響。

新型　狀病毒(COVID-19)於2019□　□在中國湖北省武漢□發現，引致呼吸道疾病爆發。2020□1月23日，中國政□宣□封□武漢□，以遏制COVID-19的傳播□此後，中國其他主要城□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　離14天等措施，力求遏制COVID-19爆發。2020□3月12日，世界衛生組織(「**世界衛生組織**」)宣□將COVID-19爆發定性為大流行。COVID-19　後傳播到全球數百個國家及地區，死亡人數和感染病□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□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□場前景□迷、經濟增長放緩、營商氛圍□下及／或由此引發的任□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□　閣下的法律保障。

中國法律制□的內在不明朗因素或會限制適用於我們股東的法律□　。我們在中國開展業務，且我們的主要營運附屬公司□於中國。因此，我們受中國法律法規約束。中國法律制□乃基於民法制□。有別於普通法制□，民法制□以成文法及最高人民法　的詮釋為基礎，□過往的法律裁決及判決□為先□的□用有限。中國政□已制訂一套商法制□，並在頒□關於□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□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□的裁決案□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□持一致及可預測。此外，中國法律制□部分是基於可能具有追溯效力的政□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□可能有限。於中國進行的任□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。

閣下可能難以向我 、居住在中國的董事或高級管理人員送達法律程序 件，或對我 、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 於中國，而所有董事及高級管理層均於中國居 。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 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 判決的協定。因此，可能 以或無法在中國認可和執行其他司法權區的法 判決。

此外，於2006 7月14日，中國和香港簽署《關於內地與香港特別行政區法 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 根據民商事案件當事人書面法 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 根據民商事案件當事人書面法 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 管轄協議定義為 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 為對爭議具有專屬管轄權法 的任 書面協議。因此，若爭議 方未同意簽署書面法 管轄協議，則可能無法在中國執行香港法 判決。故此，投資者可能 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 判決。

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

根據於2008 1月1日生效並於2017 2月24日 訂、於2018 12月29日進一步 訂的 業所得稅法，在中國境外成立而「實 管理機構」 於中國境內的 業被視為「中國居民 業」，且通 須就全球收入按25%的劃一稅率繳納 業所得稅。根據 業所得稅法實施條 ，「實 管理機構」指對 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。

國家稅務總局於2009□4月22日頒□《關於境外註冊中資控股□業□據實　管理機構標準認定為居民□業有關問題的通知》(「**82號□**」，於2014□1月29日經□訂)，當中載列確定一間於中國境外註冊並由中國□業或中國□業　團控制的□業的「實　管理機構」是否□於中國境內的標準及程□。根據82號文，倘符合下列全部條件：(i)負責日□業務運營的高級管理層及核心管理部門主要□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□及文件均□於中國境內或存置於中國境內；及(iv)□業至少一半擁有投票權的董事或高級管理層居□於中國境內，則該由中國□業或中國□業　團控制的外資□業被視為中國居民□業。此外，82號文亦規定「實　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□《境外註冊中資控股居民□業所得稅管理辦法(試行)》(「**第45號公告**」)，該公告已於2011□9月1日生效並於2015□6月1日及2016□6月18日經□訂，為82號文的實施提□更多指引，並釐清有關「境外註冊中資控股居民□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□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□業或中國□業　團控制的□業，□82號文可能反映了國家稅務總局釐定外資□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□於中國；倘我們被視為中國居民□業，就我們的全球應課稅收入按25%的□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　派付的股息或因轉讓我　股份所變現的任何□益繳納中國所得稅。

根據□業所得稅法及其實施條□，在中國與　閣下所居□司法權區訂立的規定不同所得稅安排的任□適用稅收條約或類□安排的規限下，中國一般會對源自中國向屬於非中國居民□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□有關收入與該等成立機構或營業地點並無實　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□收益被視為中國境內□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□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

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□減免。

儘管我們的業務運營均□於中國，□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□源產生的收入及我們會否因此被視為中國居民□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資價值可能受到重大不利影響。此外，所居□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□中國居民進行境外投資活動的法規可能令我　遭受中國□府罰款或制裁，包括限制我　的中國附屬公司派付股息或向我　作出分派的能力及限制我　增加□中國附屬公司投資的能力。

國家外匯管理局於2014□7月頒□37號文，□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□**」)。根據37號文及其實施條□，中國居民(包括中國機構及個人)須就其透過彼等於境內□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□股份轉讓或交換、特殊目的公司的合□或分拆，該等中國居民亦須向國家外匯管理局□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□**」)，自2015□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□。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□規定的處罰。

我們致力於遵守並確□我們受有關法規規限的股東會遵守有關規則。我們任□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□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□能夠及時□□股東遵守37號文的規定。此外，無法□證中國政□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□購中國公司制定更複雜的程序，可能令我　難以在中國通過□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□法律法規(包括□購規定、反壟斷法及商務部在2011□8月25日頒□並自2011□9月1日起生效的商務部實施外國投資者□購境內□業安全審查制□的規定(「**安全審查規定**」))對外國投資者在中國進行的若□□購活動的審查，制定預計更耗時及複雜的程□和要求。相關要求包括：在若□情況下，外國投資者為控股中國境內□業而進行任□交易前須通知商務部，或中國□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□□購交易進行□購控制或安全審查。

安全審查規定禁止外國投資者以代理、□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□購活動的其他中國法律法規，或未能取得任□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□該等措施將會嚴重□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□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□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□耗時，而任□所需審批手續(包括獲取商務部的審批)可能□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□場份額的能力。

與全球發售有關的風險

我 的股份過往並 公開市場，全球發售後股份的流動性及市 可能會波動。

全球發售前，我們的股份並無公開 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 價大不相同。

我們已申請股份於聯交所上 及買賣。然而，即 獲得批准，亦不 證：(i)我們的股份會形成活躍或流動性良好的交易 場；或(ii)上述交易 場於全球發售完成後 舊可以維持；或(iii)股份 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 波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析 調整對我們財務狀況及／或經營業績的 計，而不論彼等 出 計所 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 場知名 下 ；
- 戰略聯盟或收購；
- 行業或環境變故、訴訟或主要人員流失；
- 規范我們所屬行業的法律法規變動；
- 我們物業 價的波動；
- 我們或競爭對手發 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 場流動性；及
- 整體經濟及其他因素。

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

發售價大□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　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□規則第10.08條的規定，即自上□日期起計六個月內本公司不得再發行股份或其他證券(若□□外情況除外)，或訂立有關上述發行的任□協議。然而，自上□日期起六個月後本公司可發行新股或其他證券，以籌　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□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　股份□後或預知遭大量拋售，尤其是現有股東□後或預知出售股份可能會影響股份市　。

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□價下跌，我們於有利時間按有利價格籌　未□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□禁售承諾，請參閱「包銷—包銷安排及開支」。然而，概不□證於禁售期屆滿後，該等股東不會出售任□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□價及日後籌　股本的能力可能會受到重大不利影響。

□後我　可能不會就股份宣派股息。

股息由董事會□議宣派，股息的金額取決於多項因素，包括□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□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□證日後□時、能否及以□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。

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□□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，□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□計劃及所得款項用途」。

由□我 □開曼群島註冊成立，當地保護少□股東的法律可能有別□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□護少數股東的開曼群島公司法概要載於「附□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 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□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□公司交易結果或其他提交股東批准的事項(包括合□、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 中可能會 止、□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□護其利益的機會。

由□發售股份的定□□與買賣□期之間相隔□□，發售股份□格□開始買賣時可能低□發售□。

股份發售價將於定價日釐定，預期為2020□12月3日(星期四)或前後。然而，股份直至上□日期(預期為2020□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□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□日期之間可能出現不利□況或其他不利發展，股東面臨股價於開始交易前下跌的風□。

我□法保證本招股章程所載有關中國、中國經濟及我□相關行業的事實、預測及統計□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□事實、預測及統計數據源自中國政□機構、行業協會、獨立研究機構所提□或刊發的資料或其他第三方□源，我們無法□證該等資料□源的質素及可靠□。該等資料並非由我們、獨家□薦人、獨家全球協調人、聯□賬簿管理人、聯□牽頭經辦人及包銷商或彼等各自任□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□聲明。由於收□方法可能存在瑕疵或不夠有效或刊發的資料與□場慣□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□□賴。此外，概不□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□。無論如□，投資者應考量對該等事實、預測或統計數據的倚重程□。

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營場營銷資料外，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資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任聲明，且不對該等新聞媒體報導的任財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任責任。倘媒體中的任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資料。

為籌備上□，本　團已尋求以下嚴格遵守上□規則相關條文的豁免。

管理層人員常駐

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

(a) 根據上□規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表劉玉輝先生(我們的執行董事董事長)及麥寶文女士(「**麥女士**」)(聯□公司秘書)，彼等將□為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道。麥女士□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　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□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□事宜聯繫董事，各授權代表均有方法於任□時間及時聯絡所有董事(包括獨立非執行董事)。非□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□手提電話號碼、□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□□宿地點的電話號碼，或□持手提電話可　時聯絡。董事及授權代表均已向聯交所提□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□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□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□變更，我們會即時知會聯交所。

聯席公司秘書

根據上□規則第3.28條及第8.17條和聯交所發□的指引□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□》(香港法□第159章)所界定的律□或大律□或《專業會計□條□》(香港法□第50章)所定義的註冊會計□；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□公司秘書。羅先生為執行董事　首□財務官，負責管理本　團的財務工□及成本控制，有超過20□財務管理經驗。董事認為，由於羅先生全面了解本　團的財務工□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□有必要委任身在成都的羅先生擔任公司秘書，以□親身處理有關本　團的日□公司秘書事務。然而，羅先生不具備上□規則第3.28條規定的專業資格，並不完全滿足上□規則第3.28條及第8.17條對上□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□規則第3.28條的要求)為另一□聯□公司秘書，持續為羅先生提□支援。

基於自上□日期起三□內，羅先生會一直由聯□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□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□協助的合適人選，自上□日期起三□內協助羅先生，以□其能夠獲取上□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□規則第3.29條有關每□專業培訓的規定，自上□日期起三□內增進對上□規則的認識。本公司亦會確□羅先生獲得相關的培訓及支持，以增進對上□規則的了解，履行□為聯交所上□發行人公司秘書的責任。

當麥女士不再提□有關協助或本公司於上□日期起計三□期間嚴重違反任□上□規則時，上述豁免將即時撤回。三□期限結束前，我們會與聯交所聯絡，敦請聯交所評□在麥女士的三□協助下，羅先生是否已獲得上□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□交易，根據上□規則，該等交易於上□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、□□審閱及公告規定□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□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□購

根據上□規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條，新上□申請人須在上□文件的會計□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□議收購的任□附屬公司或業務於緊接上□文件刊發前三個財政□□每□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□文件刊發前三□內發生，則須包括其各自註冊成立或開業以後每個財政□□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□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□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□條件。

業績紀□期間，為擴展業務，本　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。

□購成都京領英赫置業有限公司(「京領英赫」)的股權

於2019□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□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□7.4百萬元(「□**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□計地價人民□52.1百萬元和京領英赫當時的註冊資本後公□磋商釐定，並在收購事項定價日根據物業的實　價值調整。收購事項於2020□8月3日完成，代價以本　團內部資源悉數結清。

京領英赫是於2019□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□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□喜股權投資合夥□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□100百萬元。根據京領英赫未經審核管理賬目，於2019□12月31日，其總資產約為人民□870.9百萬元。截至2019□12月31日止□□，京領英赫□得收益元及虧損淨額約人民□2.1百萬元。

收購事項於2020□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□喜擁有50%及50%股權及入賬列為本公司的合營□業。

□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□場份額及取得土地的土地□用權以賦能本　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□合理，且符合本公司及股東的整體利益。

申請豁免

根據上□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□規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條，理由如下：

(a) **一般及□常業務過程中**—收購事項乃於本　團一般及日□業務過程中進行，原因是本　團主要業務策略之一□是通過收購物業開發行業本地參與者擴大□場份額。收購事項代價乃經各方公□協商及基於一般商業條款並參考多個因素(包括土地的□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□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　團的業務規模並不重大。根據可□我們查閱的京領英赫截至2019□12月31日止□□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□期間內最近財政□□的財務數據的所有適用百分比率(定義見上□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□規則第4.28條編製備考財務資料。

因此，董事認為(i)與本　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　團自2019□12月31日起的財務狀況出現任□重大變動；及(iii)潛在投資者對本　團活動或財務狀況□出知情評□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□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) **相關資□**—由於京領英赫於2019□8月方才成立，並無截至2019□12月31日止完整□□的過往財務資料。　然收購事項於2020□8月3日完成，□由於本　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□。因此，本公司根據上□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) **□本招股章程內披露必需資□**—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□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；

(iii) 收購事項的日期；

(iv) 收購事項的代價、以□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　團產生的裨益。

收購事項的代價以本　團內部資源全額支付，故我們並無將上□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□、香港法□第571V章證券及期貨(在證券□場上□)規則及上□規則提□的詳情，旨在向公眾提□有關本　團的資料，董事共同及個別承擔全部責任。董事經□出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所□，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□本招股章程所載任□　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□則載於「如□申請香港發售股份」及相關申請表格。

香港發售股份僅□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□人士獲授權提□本招股章程內並無載列有關全球發售的任□資料或□出任□聲明，故並非載於本招股章程之任□資料或聲明不得視為已獲本公司、獨家□薦人、獨家全球協調人、聯□賬簿管理人、聯□牽頭經辦人、包銷商、彼等各自任□董事、代理、僱員或顧問或任□其他參與全球發售各方授權而加以□賴。

在任□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□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　發售將由國　包銷商根據國　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□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□行動以獲准在香港以外任□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□未獲准提呈發售或□出認購邀請的司法權區或向任□人士提呈發售或□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□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□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□適用外匯管制法規及適用稅項。

申請股份□聯交所上市

上□由獨家□薦人□薦。我們已向上□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□超額配股權及可能根據購股權計劃授出的任□購股權而可能發行的任□股份)上□及買賣。

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

超額配股權及穩定　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□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□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□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□程□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□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□股份所附權利的稅務影響諮詢其專業顧問。我們、獨家□薦人、獨家全球協調人、聯□賬簿管理人、聯□牽頭經辦人、包銷商、彼等各自任□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□其他人士或各方對任□人士因認購、購買、持有、出售或買賣股份或行□股份所附任□權利而引致的任□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□超額配股權而發行的任□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)□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□者)，並以普通郵遞方式寄往各股東的登記地址，郵誤風□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□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□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□買賣。

我們的股份代號為6999。

本公司不會發出任□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利□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□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□有效交收。倘　閣下對於股份上□之聯交所之買賣及結算安排手續以及該等安排如□影響　閣下之權利及權益有任□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□及法規，上□毋須待中國證監會或任□其他中國政□部門批准。

匯率換算

僅為方□閱覽，本招股章程包含若□人民□、港元及美元金額的換算。概不表示某一貨□金額可以按所示匯率實　兑換為另一貨□，甚至根本不能換算。除另有指明外，人民□與港元按匯率人民□0.8482元兑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□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□及類□項目的英文名稱為其中文名稱的翻譯，僅□識別。如有歧義，概以中文名稱為準。

約□

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

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
劉玉輝先生	中國 成都□ 天□新區 華　街道 天□大道南段 2599號132棟	中國
羅昌林先生	中國 成都□ 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□ 武□區 　景路450號 2棟2單元602室	中國
□小萍女士	中國 成都□ 天□新區華　街道 華□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□ 青浦區 朱家角□ 綠湖路599弄68號	中國

姓名	地址	國籍
梁運星女士	中國 北京□ 昌□區 回龍觀 龍城花園W區50F	中國
方敏先生	中國 北京□ 海澱區 北京大學 肖家河教工□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□

獨家保薦人	**建銀國際金融有限公司** 香港 中環 □諾道中3號 中國□設銀行大□12樓
獨家全球協調人	**建銀國際金融有限公司** 香港 中環 □諾道中3號 中國□設銀行大□12樓
聯席賬簿管理人	**建銀國際金融有限公司** 香港 中環 □諾道中3號 中國□設銀行大□12樓 **招銀國際融資有限公司** 香港 中環 花園道3號 君大□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□9樓 **海通國際證券有限公司** 香港 德輔道中189號 李寶椿大□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□場 □□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　道188號
　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
□諾道中50號
中國農業銀行大□11樓

民銀證券有限公司
香港
中環
□樂□場8號
交易□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
□諾道中3號
中國□設銀行大□12樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環
花園道3號
　君大□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□9樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大□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□場
□□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　道188號
　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
□諾道中50號
中國農業銀行大□10樓

民銀證券有限公司
香港
中環
□樂□場8號
交易□場一期45樓

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港
□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
□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　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□
朝　區
□國門外大街甲12號
新華[illegible]大□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□21–22樓

有關中國法律：
競天公誠律師事務所
中國
北京□
朝　區
□國路77號
華貿中心3號寫字樓34層

核數師及申報會計師	**安永會計師事務所** *執業會計師* 香港 中環 添美道1號 中信大廈22樓
行業顧問	**中指研究院** 中國 北京市 豐台區 郭公莊中街20號 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	**信永中和風險管理有限公司** 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

註冊辦事處	C icke S\ a e H chin D i e P.O. Bo 2681 G and Ca man, KY1-1111 Ca man I land
中國總部及主要 業地點	中國 四川省成都□ 高新區 天□二街151號 領地環球金融中心 A□46層
香港主要 業地點	香港 灣仔 皇后大道東248號 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□ 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 光中心40層

授權代表	劉玉輝先生 中國 成都□ 天□新區 華　街道 天□大道南段 2599號132棟 麥寶文女士 香港 灣仔 皇后大道東248號 　光中心40層
審核委員會	梁運星女士*(主□)* 金旭女士 方敏先生
薪酬委員會	金旭女士*(主□)* 梁運星女士 劉玉輝先生
提名委員會	劉玉輝先生*(主□)* 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** C icke S\ a e H chin D i e P.O. Bo 2681 G and Ca man KY1-1111 Ca man I land
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 　咸街8號 3樓

主要往來銀行

中國農業銀行成都桐梓林□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□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□刊物、公開□場研究資料及我們委託中指研究　獨立編製有關全球發售的行業報告。我們相□該等資料及統計數據的□源適當，且已合理審慎地摘□及轉載該等資料。我們並無理由相□該等資料及統計數據於任□重大方面屬虛假或誤導。除中指研究　外，本公司、獨家□薦人、獨家全球協調人、聯□賬簿管理人、聯□牽頭經辦人、包銷商、任□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　外，本公司、獨家□薦人、獨家全球協調人、聯□賬簿管理人、聯□牽頭經辦人、包銷商、任□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□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□資料及統計數據(包括摘□自中國官方及政□刊物和資料□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□賴本節所載官方及非官方資料□源。此外，由於收　任□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　相關數據當時的事態。因此，　閣下評□本節所載資料時，亦應考慮　後的行業及中國經濟動態。

資□來源

我們已就全球發售委託中指研究　(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□的房地產□場的中指研究　報告。我們就此報告支付總代價人民□400,000元，我們認為該報告費用符合□場水□。

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

中指研究　乃基於自主開發的數據□CREIS中指數據□以及房天下(fdc.fang.com)的數據□和多份政□刊物編製此行業報告。該等數據□及政□刊物已於中國房地產□場□泛應用及□賴。

中指研究　於編製行業報告及區域排名資料時，賴下列假設：(i)統計局公，的數據均準確；(ii)自相關地方房屋管理局收　有關，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　，賴該等機構的專業知識。為對各地區及城，的經濟及房地產，場狀況進行有意義的比較，中指研究　並無包括部分地區2019，的數據(儘管可獲得相關數據)，是由於，級2019，數據通，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，間快速增長，，增長率約10.0%，推動同期固定資產投資加大。近，，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，起，中國實　GDP增長放緩，實　GDP增長率輕微下跌。2019，，GDP達人民，990,865元，過去五，的複合，增長率為9.1%。

過去十，，中國城，人口及城，化率急速增長，城，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，，城，人口達到848.4百萬，，中國總人口60.6%。中國經濟強勁增長，加上城，化進程加速，，城，居民人均可支配收入持續增長，過去五，的複合，增長率約為8.0%。

下表載列所示期間中國的特定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年增長率
名義GDP(人民，十　元)	64,128.1	68,599.3	74,006.1	82,075.4	90,031.0	99,086.5	9.1%
實　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，十　元)	51,202.1	56,200.0	60,646.6	64,123.8	64,567.5	55,147.8	1.5%
，，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，人口(百萬人)	749.2	771.2	793.0	813.5	831.4	848.4	2.5%
城，化率(%)	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6	60.6	不適用
城，居民人均可支配收入(人民，元)	28,844.0	31,195.0	33,616.0	36,396.0	39,251.0	42,359.0	8.0%

資料，源：國家統計局、CREIS中指數據，

中國房地產市場

概覽

著中國經濟增長、人均可支配收入持續增加及城▫人口上升，中國的房地產投資亦快速增長。中國政▫於2015▫對物業▫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▫場投資總額仍由2014▫約人民▫95,036　元增至2019▫約人民▫132,194　元，複合▫增長率約為6.8%。於2019▫新動工的總▫築面積為23　▫方米，較2018▫增長8.5%。2019▫已售商品房屋總▫築面積達17　▫方米，較2018▫略微減少0.1%。按新動工的總▫築面積計算的增長率有所下　，及按已售商品房屋總▫築面積計算的增長率略微下　，主要是由於2019▫針對中國房地產▫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▫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▫十　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							
▫宅物業投資(人民▫十　元)	6,435.2	6,459.5	6,870.4	7,514.8	8,519.2	9,707.1	8.6%
已售▫宅物業▫築面積(百萬▫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▫宅物業▫築面積(百萬▫方米)	808.7	737.8	771.9	718.2	660.2	680.1	−3.4%
▫宅物業▫均售價(人民▫元／每▫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▫十　元)	564.1	621.0	653.3	676.1	599.6	616.3	1.8%
已售辦公室物業▫築面積(百萬▫方米)	25.0	29.1	38.3	47.6	43.6	37.2	8.3%
已竣工辦公室物業▫築面積(百萬▫方米)	31.4	34.2	36.3	40.1	38.8	39.2	4.5%
辦公室物業▫均售價(人民▫元／每▫方米)	11,826	12,914	14,334	13,532	14,387	14,325	3.9%
零售							
售物業投資(人民▫十　元)	1,434.6	1,460.7	1,583.8	1,564.0	1,417.7	1,322.6	−1.6%
已售　售物業▫築面積(百萬▫方米)	90.8	92.5	108.1	128.4	119.7	101.7	2.3%
已竣工　售物業▫築面積(百萬▫方米)	120.8	120.3	125.2	126.7	112.6	108.1	−2.2%
售物業▫均售價(人民▫元／每▫方米)	9,817	9,561	9,786	10,322	11,151	10,955	2.2%

資料▫源：國家統計局、CREIS中指數據▫

2019□，中國房地產□場的已售商品房屋總□築面積為17 □方米，較2018□同期下0.1%。根據中指研究 的資料，預測2020□中國房地產□場出售的商品房屋總□築面積可能較2019□下 5.0%至6.5%。然而，由於持續城□化，加上預期□房升級的□場需求上升，未□三至五□□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 的數據，2020□上半□GDP為人民□45.66萬 元，按可資比較的價格計算同比下 1.6%。 著六月份經濟復甦，房地產開發行業亦 之好轉。七月，□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 的數據，截至2020□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□6月30日止六個月同比上升1.9%。截至2020□7月31日止七個月，已售□宅物業□築面積及□宅物業銷售額分別同比下 5.8%及2.1%，而2020□前六個月的下 率分別為8.4%和5.4%。截至2020□6月30日，□乎所有□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□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□場造成了沉重打擊，□在中國已有效遏制COVID-19的情況下， 著基礎行業□持正□增長以及房地產投資回到正增長將□動固定資產投資的恢復，□場趨勢有望恢復到正□狀態。中國整體經濟在2020□下半□可能會正增長並持續增長。

中國房地產□策的近期發展

中國房地產□場受多項政□法規規管。針對過去□□中國全國房地產□場的過熱現象，中國各地區及相關政□機關已公□多項加強□場管制的調控政策。然而，部分該等限制性政策及措施近□□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□場高□分散且競爭激烈。不過， 著競爭激烈及規模經濟的影響，近□若□物業開發商的□場 中□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□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□發□的「中國房地產百強□業」榜單的房地產開發商，大部分

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□。我們在列入2020□「中國房地產百強□業」榜單的六家四川房地產開發商中排名第三。2020□上榜「中國房地產百強□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□，排名第二的競爭對手並非上□公司。

中國房地產TOP10研究組由中國□業評價協會、清華大學房地產研究所及中指研究於2002□發起，2003□1月10日正式成立，致力於對中國規模大、品牌優的房地產□業群體進行研究。TOP10研究組擁有一支近百人的研究團　，專職進行中國房地產TOP10研究，形成的中國房地產百強□業研究、中國房地產上□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□業經營實力和行業地□的重要標準。

中國房地產百強□業是中國房地產Top 10研究組發□的中國物業開發公司□□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□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□中國房地產百強□業：

我　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□	中國房地產百強企業排名	2019年□入（人民幣百萬元）
公司A	上□	1997□成立的財富500強□業，　中經營房地產開發、財務、民生、旅遊及體育	第一名	478,959

	上市狀況	背景資□	中國房地產百強企業排名	2019年□入（人民幣百萬元）
公司B	上□	1992□成立的物業開發商，總部設於□山	第二名	486,693
公司C	上□	1984□成立的物業開發商，中經營物業開發及物業管理	第三名	367,894
公司D	上□	於□州成立的國營□業，中經營物業投資、開發及營運	第四名	235,934
公司E	上□	2003□成立的物業開發商，中經營□宅及商業物業開發	第五名	171,974
公司F	上□	1979□在香港成立的物業開發商，業務遍□中國及其他國家與地區	第六名	164,277
公司G	上□	於深圳成立的物業開發商，財富500強□業	第八名	148,298
公司H	上□	1993□成立的物業開發商，中經營物業開發與商業物業營運	第十名	151,340
公司I	上□	於北京成立的國營□業，主要經營物業開發	第二十八名	41,297

資料□源：中指研究

我　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□	中國房地產百強企業排名	2019年□入（人民幣百萬元）
公司J	上□	1990□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□	1998□成立的物業開發商，總部設於成都	第四十二名	不適用(1)
本　團	非上□	1999□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□	2003□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□	2012□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□	1992□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□源：中指研究

附註：

(1)　由於該等公司並無上□，亦無公□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□、財務資源、價格、產品質素、服務質素、應對□況變化的能力及其他因素。部分競爭對手可能有較□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□，我們因而可能於維持或進一步增強□場地□時面臨挑戰。此外，進入中國房地產開發□場有若□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□應。主要房地產開發商亦在品牌價值、產品、資本及地區分□方面享有規模經濟效益。

精選中國區域市場

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

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

成渝經濟帶及四川省

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

灣，四川省總面積為486,000百萬□方米，有83.8百萬□□人口，同樣經歷穩定的經濟增長。四川省名義GDP由2014□的人民□28,537　元增至2019□的人民□46,616　元，複合□增長率為10.3%。過去數□，我們已在該地區開發了成都、綿　、樂山、眉山、西昌及　安等精選核心□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□方米。《□進中西部發展□進中部地區崛起「十三五」規劃》將中原城□群定□為主要跨省區城□群之一，其發展將進一步□進整個華中地區的發展。截至2019□12月31日，華中的□□人口約為225.0百萬。華中的經濟增長迅速，名義GDP由2014□約人民□89,355　元增至2019□的人民□139,840元，複合□增長率為9.4%。過去數□，我們已在該地區開發了荊州、商丘、徐州及駐馬□等精選核心□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□之一)及河北省多個城□組成，總面積約215,000百萬□方米。河北省　然不如北京及天津發達，□地理□置優越，能在很大程□上受益於北京的產業轉移。截至2019□12月31日，京津冀地區的□□人口約為113.0百萬，GDP為人民□85,000　元。其中一個地區河北省□得穩定經濟增長，GDP由2014□約人民□29,421　元增至2019□的人民□35,105　元，複合□增長率為3.6%。迄今，我們已在該地區開發了一個□場，即承德。

粵港澳大灣區

粵港澳大灣區是根據2019□2月發□的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》□立，旨在通過利用珠江三角洲各城□的互補優勢(□如深圳及□山已發展完善的產業體系，而香港及澳門的服務業則非□發達)推動該地區的進一步發展。截至2019□12月31日，粵港澳大灣區□□人口總數超過72.6百萬，近□□一直吸引人才流入。具體而言，2019□，深圳及□山的□□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□，□山的房地產投資增長了6%。迄今，我們已在該地區開發了□山等精選核心□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□。於2019□12月31日，成都的總土地面積約為14,335.0百萬□方米，□□人口約16.6百萬。

成都經濟快速增長，2019□的名義GDP增至人民□17,013 元，2014□至2019□的複合□增長率為11.1%。城□居民人均可支配收入自2014□的人民□32,665元增至2019□的45,878元，複合□增長率為7.0%。

下表載列所示□□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□十 元)	1,005.7	1,080.1	1,217.0	1,388.9	1,534.3	1,701.3	11.1%
實 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□十 元)	662.0	700.7	835.3	940.4	834.1	917.5	6.7
□□人口(百萬人)	14.0	14.7	15.9	16.0	16.3	16.6	3.4%
城□化率(%)	70.4	71.5	70.6	71.9	73.1	74.4	不適用
城□居民人均可支配收入(人民□元)	32,665	33,476	35,902	38,918	42,128	45,878	7.0%

資料□源：成都□統計局、國家統計局及CREIS中指數據□

成都房地產投資於2014□至2016□呈增長趨勢，2016□開始下跌，至2019□為人民□2,612 元，2014□至2019□的複合□增長率為3.4%。下表載列所示□□成都房地產□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□宅物業□築面積(百萬□方米)	24.8	24.5	32.8	29.8	26.6	25.6	0.6%
□宅物業□均售價（人民□元／每□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□築面積(百萬□方米)	1.2	0.9	1.2	2.4	2.7	2.9	19.3%
辦公室物業□均售價（人民□元／每□方米）	7,894	7,703	8,721	9,983	11,284	9,955	4.7%
零售							
已售 售物業□築面積(百萬□方米)	2.1	2.3	2.3	3.4	3.2	2.9	6.7%
售物業□均售價（人民□元／每□方米）	14,400	12,959	12,799	14,089	16,381	14,065	−0.5%

資料□源：成都□統計局、國家統計局及CREIS中指數據□

樂山

樂山是四川省重要的工業城□。截至2019□12月31日，樂山面積為12,700百萬□方米，□□人口約3.3百萬，其中城□人口1.7百萬，城□化率為53.4%。

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

綿陽

綿　□於四川省西北部，乃成渝經濟區的七大中心城□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□12月31日，綿　面積為20,200百萬□方米，□□人口4.9百萬。綿　經濟穩定增長，名義GDP由2014□的約人民□1,580　元增至2019□的約人民□2,856　元，複合□增長率為12.6%。城□居民人均可支配收入自2014的人民□25,341元增至2019□的37,454元，複合□增長率為8.1%。

下表載列所示□□綿　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□十　元)	158.0	170.0	183.0	207.5	230.4	285.6	12.6%
實　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□十　元)	108.0	115.4	123.0	140.3	129.1	146.7	6.3%
□□人口(百萬人)	4.7	4.8	4.8	4.8	4.9	4.9	0.6%
城□化率(%)	46.5	48.0	49.5	51.0	52.5	54.1	不適用
城□居民人均可支配收入(人民□元)	25,341	27,170	29,407	31,822	34,411	37,454	8.1%

資料□源：綿　□統計局、國家統計局及CREIS中指數據□

綿　房地產投資從2014□的人民□211　元增至2019□的人民□262　元，複合□增長率為4.5%。下表載列所示□□綿　房地產□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□宅物業□築面積(百萬□方米)	2.7	3.2	3.7	4.4	4.8	6.0	17.8%
□宅物業□均售價(人民□元／每□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□築面積(千□方米)	20.0	10.0	20.0	140.0	20.0	30.0	8.4%
辦公室物業□均售價(人民□元／每□方米)	5,689	6,021	4,852	3,605	7,118	7,931	6.9%
零售							
已售　售物業□築面積(百萬□方米)	0.3	0.2	0.2	0.7	0.6	0.7	18.7%
售物業□均售價(人民□元／每□方米)	13,606	8,180	11,603	8,775	10,553	8,981	−8.0%

資料□源：綿　□統計局、國家統計局、CREIS中指數據□

雅安

安□於四川省西部。截至2019□12月31日， 安面積為15,046百萬□方米，□□人口1.5百萬，城□化率為48.4%。

安經濟穩定增長，名義GDP由2014□的約人民□462 元增至2019□的約人民□724元，複合□增長率為9.4%。城□居民人均可支配收入自2014的人民□24,435元增至2019□的35,043元，複合□增長率為7.5%。

下表載列所示□□ 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□十 元)	46.2	50.3	54.5	60.3	64.6	72.4	9.4%
實 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□十 元)	47.1	53.1	55.1	46.1	46.4	51.3	1.7%
□□人口(百萬人)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	0.0%
城□化率(%)	41.3	42.6	44.0	45.4	46.9	48.4	不適用
城□居民人均可支配收入(人民□元)	24,435	25,318	27,352	29,732	32,198	35,043	7.5%

資料□源： 安□統計局、國家統計局及CREIS中指數據□

安房地產投資從2013□的人民□27 元增至2018□的人民□85 元，複合□增長率為25.8%。下表載列所示□□ 安房地產□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□宅物業□築面積(百萬□方米)	0.5	0.5	0.5	0.5	1.0	1.2	18.9%
□宅物業□均售價(人民□元／每□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□築面積(千□方米)	—	3.1	—	13.5	192.2	1.7	不適用
辦公室物業□均售價(人民□元／每□方米)	—	6,452	—	7,704	6,926	7,059	不適用
零售							
已售 售物業□築面積(千□方米)	14.8	63.5	41.4	195.1	118.9	120.1	52.0%
售物業□均售價(人民□元／每□方米)	14,595	10,299	8,913	13,731	12,442	12,848	−2.5%

資料□源： 安□統計局、國家統計局、CREIS中指數據□

西昌

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

截至2019□12月31日，西昌總面積約為2,655.0百萬□方米，□□人口825,000人。西昌的名義GDP由2014□的人民□419□元增至2019□的人民□567□元，複合□增長率為6.3%。

下表載列所示□□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□十□元)	41.9	42.7	45.7	48.1	50.9	56.7	6.3%
實□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□十□元)	28.3	29.0	32.0	36.1	32.4	33.0	3.1%
□□人口(百萬人)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	1.9%
城□化率(%)	55.9	56.9	57.6	58.9	60.5	61.9	2.0%
城□居民人均可支配收入(人民□元)	28,194	29,040	31,343	34,025	36,819	40,055	7.3%

資料□源：西昌□統計局及CREIS中指數據□

西昌房地產投資從2014□的人民□19□元增至2019□的人民□135□元，複合□增長率為48.0%，□涼山房地產投資80.8%。西昌□場物業銷售於2019□亦急升至人民□148元，□增長率為14.7%，□均售價增加8.3%至每□方米人民□10,423元。西昌的已售商業物業總□築面積於2019□亦增加6.0%至1.4百萬□方米。下表載列所示□□西昌房地產□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□十□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□十□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□築面積(百萬□方米)	0.2	0.3	0.4	0.8	1.3	1.4	45.2%
□均售價(人民□元／每□方米)	7,645	8,119	8,830	9,018	9,627	10,423	6.4%

資料□源：西昌□統計局及CREIS中指數據□

下表載列所示□□涼山房地產□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□十 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□十 元，百分比除外)	1.2	1.5	1.9	2.4	6.0	12.2	59.0%
已售□宅物業□築面積(百萬□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□百萬元，百分比除外)	14	8	87	217	69	446	99.8%
物業銷售(人民□百萬元，百分比除外)	—	—	—	—	234	407	不適用
已售辦公室物業□築面積(千□方米)	—	—	—	—	18.2	27.7	不適用
零售							
房地產投資(人民□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□百萬元，百分比除外)	24	149	350	1,021	581	849	不適用
已售 售物業□築面積(千□方米)	1.2	8.4	23	80.8	28.8	42.9	不適用

資料□源：涼山彝族自治州統計局、CREIS中指數據□

附註：

(1) 未有2014□至2017□西昌□場按類型劃分的主要數據。由於西昌房地產□場□涼山房地產□場的大部分，故此此處的涼山□場按類型劃分的主要數據僅□參考。

駐馬店

駐馬□□於河南省中南部。截至2019□12月31日，駐馬□總面積約為15,000.0百萬□方米，□□人口7.1百萬，城□化率為44.6%。駐馬□的名義GDP由2014□的人民□1,541 元增至2019□的人民□2,370 元，複合□增長率為12.2%。

下表載列所示□□駐馬□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□十 元)	154.1	164.8	179.5	200.2	237.0	274.2	12.2%
實 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□十 元)	117.4	138.3	155.1	195.7	217.0	242.4	15.6%
□□人口(百萬人)	6.9	7.0	7.0	7.0	6.2	7.1	2.9%
城□化率(%)	36.4	38.1	39.8	41.6	44.1	44.6	不適用
城□居民人均可支配收入(人民□元)	21,320	22,608	24,158	26,340	28,420	30,409	7.4%

資料□源：駐馬□□統計局、國家統計局及CREIS中指數據□

駐馬□房地產投資從2014□的人民□202 元迅速增至2019□的人民□380 元，複合□增長率為13.5%。下表載列所示期間駐馬□房地產□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□宅物業□築面積							
(百萬□方米)	5.5	6.6	6.6	7.9	8.9	11.2	15.3%
□宅物業□均售價							
(人民□元／每□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□築面積							
(千□方米)	—	158	90	43.4	48.3	7.3	不適用
辦公室物業□均售價							
(人民□元／每□方米)	—	3,099	3,932	5,000	5,120	6,272	不適用
零售							
已售 售物業□築面積							
(百萬□方米)	0.5	0.8	1.1	1.1	1.6	1.5	26.1%
售物業□均售價							
(人民□元／每□方米)	6,383	5,620	4,710	2,889	5,368	5,849	−1.7%

資料□源：駐馬□□統計局、國家統計局、CREIS中指數據□

主要建築材□ 格

□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□築材料成本的主要部分。根據中指研究 的資料，□築施工的主要原材料25毫米鋼筋的□均□價由2016□每噸人民□2,590.3元增至2018□每噸人民□4,162.5元。根據中指研究 的資料，生產水泥的主要原料焦煤的□均價格由2016□每噸人民□702.0元增至2018□每噸人民□1,210.9元。主

要□築材料42.5級水泥的□均價格由2016□每噸人民□262.1元增至2018□每噸人民□440.0元。2019□，25毫米鋼筋的□均□價略　至每噸人民□4,059.6元，而焦煤及42.5級水泥的□均價格則分別增加5.2%及4.2%至每噸人民□1,274.0元及每噸人民□458.7元。

□場預期未□□□鋼筋及焦煤的價格會下　，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□。就焦煤而言，自2020□初以□，下游需求同比大□下　，行業□大於求，導致焦煤價格下　。□是，由於行業協會已經相繼發□要求穩定□場價格的通知，從長遠□看，焦煤價格有望見□並趨於穩定。自2018□以□，中國水泥價格一直上漲，由於許多國內重大□設項目動工或復工，水泥□存持續減少□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□購的投資

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

	截至12月31□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%
□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　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□務委員會(「**全國人大常委會**」)於1993□12月29日頒□，於2018□10月26日最新□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□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□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□1月1日生效，取代《中華人民共和國中外合資經營□業法》、《中華人民共和國中外合□經營□業法》及《中華人民共和國外資□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、□業或其他組織直接或間接進行的任□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□其他投資者共同成立外資□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□其他類□的於□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□其他投資者共同投資任□新項目；及(iv)一名外國投資者以任□其他受法律、行政法規或中國國務　規定的方式進行投資。外資□業指根據中國法律在中國境內註冊成立的□業，其全部或部分投資□自外國投資者。

外商投資法進一步規定國家採用先前□立的國家待遇管理制□及外國投資負面清單。先前□立的國家待遇是指在投資准入　段給予外國投資者及其投資的待遇，不□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　公□或批准公□。如中國締結或加入的國　條約或協議對外國投資提□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□(2019□版)》(「**目錄**」)由國家發改委及商務部於2019□6月30日頒□，並於2019□7月30日生效，同時取代於2017□6月28日頒□的《外商投資產業指導目□(2017□□訂)》及於2017□2月17日頒□的《中西部地區外商投資優勢產業目□(2017□□訂)》。《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020□版)》(「**2020年負面清單**」)由國家發改委及商務部於2019□6月23日頒□，並於2019□7月23日生效，同時取代於2018□6月30日頒□的《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2019□版)》。目□及2020□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□及2020□負面清單並無列明的產業均屬　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□房地產管理法》(「**城市房地產管理法**」)(於1994□7月5日頒□、於2007□8月30日□改及於2009□8月27日□訂),房地產開發□業指以盈利為目的,從事房地產開發和經營的□業。根據《城□房地產開發經營管理條□》(「**開發條例**」)(國務 於1998□7月20日頒□和實施、於2011□1月8日□改及於2018□3月19日□訂並於2019□3月24日進一步□訂),設立房地產開發□業(除應當符合有關法律及行政法規規定的□業設立條件外)應當具備下列條件:(i)註冊資本應在人民□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□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□。省、自治區及直轄□人民政□可根據當地的實 情況□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□3月10日頒□並於2015□4月10日生效的《外商投資產業指導目□》(「**目錄**」),高爾夫球場及別墅的□設屬於禁止外商投資產業;而其他房地產開發屬於 許外商投資產業。根據國家發改委及商務部於2017□6月28日頒□並於2017□7月28日生效的《外商投資產業指導目□(2017□□訂)》的經□訂鼓勵外商投資產業,高爾夫球場和別墅的□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□(2019□版)》(「**目錄**」),房地產開發並無列入鼓勵外商投資產業目□,亦不屬於《外商投資准入特別管理措施(負面清單)(2020□版)》的行業清單範疇,故按照內外資一致原則實施管理。

於2006□7月11日，□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□《關於規範房地產□場外資准入和管理的意見》(於2015□8月19日□訂)，其中規定：(i)准許已設立外商投資□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　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□業的註冊資本不得□於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產□業可申請換發正式的外商投資□業批准證書及營業執照，營業期限僅為一□。外商投資房地產□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□用權證；(iv)外商投資房地產□業的股權轉讓和項目轉讓，以及境外投資者□購境內房地產□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□用權出讓合同、□設用地規劃許可證、□設工程規劃許可證等的□證　，並應提交國有土地□用證、□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□業或從事房地產行業的中外合營□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□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□《關於調整房地產□場外資准入和管理有關政策的通知》，□訂《關於規範房地產□場外資准入和管理的意見》中所述有關外商投資房地產□業以及海外機構及個人購買物業的若□政策，具體如下：外商投資房地產□業的註冊資本要求，按照1987□2月17日頒□及生效的《國家工商行政管理局關於中外合資經營□業註冊資本與投資總額比□的暫行規定》執行；取消外商投資房地產□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□5月23日，商務部與國家外匯管理局聯合頒□《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□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□業須首先取得土地□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□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□，房地產開發□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□業的資質等級。房地產開發□業應根據經核定的資質等級承□房地產開發項目。相關具體辦法由國務　□設行政主管部門制定。

根據於2000□3月29日頒□並於2015□5月4日□訂的《房地產開發□業資質管理規定》(「**77號□**」)，從事房地產開發的□業須按照本規定申請核定□業資質等級。未取得房地產投資證書的□業，不得從事房地產開發經營業務。從事房地產開發的□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□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□工□。

房地產開發的土地使用權

中國所有土地均為國家所有或　體所有，具體□據土地□置確定。法律規定屬於國家所有的農村和城□郊區的土地，屬於國家所有。按照法律，國家為□護公眾利益有權取回土地所有權或土地□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　體所有，□個人及實體可取得土地□用權並持有該等土地□用權□開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地□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□用權的土地□用者獲得土地轉讓。

土地出讓

國家法規

於1988□4月，全國人民代表大會(「**全國人大**」)通過《中華人民共和國　法》□正案。該□正案容許有償轉讓土地□用權，為改革規管土地□用及土地□用權轉讓的法律鋪路。於1988□12月，全國人大□務委員會□訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地□用權。

於1990□5月，國務　頒□《中華人民共和國城□國有土地□用權出讓和轉讓暫行條□》。此等規□(統稱《城□土地條□》)規範土地□用權的有償出讓及轉讓的程□。

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□用權證。根據2007□3月16日頒□並於2007□10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，□宅用地的土地□用權□限於屆滿時自動續期。其他用途的土地□用權□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□用權□限內要求收回土地，則國家應對該土地上的□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□式

根據中國法律和國務　的規定，除透過劃撥取得土地□用權外，□房地產開發的土地□用權可透過政□出讓取得。現有兩種出讓土地□用權的方式，即私人協議或競價程□（即招標、拍賣或於地方政□管理的土地交易所掛牌）。

截至2002□7月1日，以競價程□方式出讓土地□用權受到中國國土資源部於2002□5月9日頒□的《招標拍賣掛牌出讓國有土地□用權規定》所規管。於頒□以上規定之後，國土資源部於2004□3月31日頒□《關於繼續開展經營性土地□用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工□的通知》，要求所有地方土地管理部門嚴格執行2002□規定。此外，國土資源部規定由2004□8月31日起，土地□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□用權不得以協議方式出讓。在國務　於2004□4月29日發□的《關於深入開展土地□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□整頓中國土地開發的違規行為。於2007□9月28日，國土資源部頒□《招標拍賣掛牌出讓國有□設用地□用權規定》(「**土地出讓規定**」)，於2007□11月1日生效。土地出讓規定明確規定工業、商業、旅遊、□樂或商品□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□商業用地的土地□用權出讓的公開及公□。

於2011□5月11日，國土資源部頒□《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制□的意見》，該意見規定完善公開招拍掛的□地政策，加強土地出讓政策在房地產□場調控中的積極□用。

於2003□6月，國土資源部頒□《協議出讓國有土地□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□用權。

根據國土資源部於2003□9月4日實施的《關於加強城□□設用地審查報批工□有關問題的通知》，自頒□日起，高檔商品□房用地須受嚴格控制，且停辦興□別墅的土地□用權申請。根據國土資源部及國家發改委於2012□5月頒□的《關於印發〈限制用地項目目□(2012□本)〉和〈禁止用地項目目□(2012□本)〉的通知》，□宅項目的出讓面積不得超過(i)7公頃(小城□和□制□)；(ii)14公頃(中城□)；或(iii)20公頃(大城□)，且地積比率不得□於1.0。

由現有土地使用者轉讓土地

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

就房地產開發項目而言，城□房地產管理法規定在轉讓前已投資或已開發總額不應□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□規劃進行舊城改造，有關地方政□亦可向土地□用者收購土地□用權。土地□用者將後就其喪失土地□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□房地產管理法，倘在透過出讓取得土地□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□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□仍未動工，有關土地□用權可被沒收且無須賠償，惟有關□誤乃由於不可抗力事件、政□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□4月28日頒□並於2012□6月1日□訂),在下列任□情形,土地將被認定為閒置土地:

- 土地□用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一□仍未動工開發及□設的國有□設用地;或
- 已動工開發及□設□已開發及□設的面積□應動工開發□設總面積不足三分之一或已投資額□總投資額不足25%且未經批准暫停開發□設滿一□或以上的國有□設用地。

倘□遲動工開發是由於政□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□設用地□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□設部於1992□12月頒□並於2011□1月□訂的《城□國有土地□用權出讓轉讓規劃管理辦法》,房地產開發商須向城□規劃機關申請□設用地規劃許可證。取得□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□10月28日頒□並於2015□4月24日□訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》,房地產項目須向城□規劃機關呈交規劃及設計□議書,並須由房地產開發商取得城□規劃機關發出的□設工程規劃許可證。

建築工程□工許可證

房地產開發商須根據□設部於1999□10月15日頒□、於2001□7月4日及2014□6月25日□訂並由□房和城鄉□設部(「**住房和城鄉建設部**」)於2018□9月19日新□訂的《□築工程施工許可管理辦法》向有關□設機關申請□築工程施工許可證。

房地產項目的竣工驗□

根據國務□於1998□7月20日頒□及於2011□1月8日□訂並於2018□3月19日進一步□訂的《城□房地產開發經營管理條□》、□設部於2000□4月4日頒□及於2009□10月19日□訂的《房屋□築和□政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》及□房和城鄉□設部於2013□12月2日頒□及實施的《房屋□築和□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□業須向項目所在的縣級或以上地方政□的房地產開發主管部門申請房屋竣工驗收及備案；並領取□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[illegible]。根據全國人大□務委員會於1997□11月1日頒□、於1998□3月1日生效及於2011□4月22日□訂的《中華人民共和國□築法》，□築施工□業必須為職工購買工傷[illegible]並支付□費，同時鼓勵□業為從事[illegible]□業的職工購買意外事故責任[illegible]並支付□費。在□設部於2003□5月23日發出的《□設部關於加強□築意外傷害[illegible]工□的指導意見》中，□設部進一步強調□設工程意外傷害[illegible]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□設部於2001□4月4日頒□並於2001□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□設部於1994□11月15日頒□並先後於2001□8月15日及2004□7月20日□訂的《城□商品房預售管理辦法》(「**預售辦法**」),任□商品房預售均須遵從特定程□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□房地產管理法,商品房預售所得款項僅可用□相關項目的物業開發成本。此外,在部分我們經營的城□,預售所得款項的用途受到特定限制

成都□、攀枝花□、樂山□、 安□、眉山□、綿 □、西昌□、南充□、烏魯木齊□、承德□、駐馬□□、商丘□、惠州□、□山□、荊州□、□爾勒□、海豐縣等□、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□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□是指完成監管項目工程□設所需的資金額□，開發□業應當根據該商品房項目的工程□設進□，按照節點分期申請□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□後，超過重點監管資金總額的部分，□為一般監管資金，房地產開發□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□業可□用一般資金。對於一般資金□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□山□)的監管法規規定，物業開發商可申請□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、 安、西昌、南充、荊州及商丘□)的監管法規規定，在□證□設工程資金□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 許開發□業以其超出部分用於還貸或其他用途(如支付□築設計、管理或營銷等費用)。部分地區(如□爾勒、綿 、駐馬□及眉山□)的監管法規規定，開發□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□用用途則無明確規定。

對於重點監管資金的額□上，不同地區規定有所不同，如□山□規定重點監管資金的額□為項目工程□設資金總額；成都□、西昌□、 安□、綿 □、攀枝花□規定重點監管的額□為工程□設資金總額的1.1倍；商丘□規定重點監管資金總額由監管項目的工程□設費用總額(含□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□規定監管賬戶中的70%款項應受重點監管；承德□規定重點監管資金為商品房預售收入的35%；駐馬□□規定重點監管資金總額為按□設用地規劃許可證發放的□築面積乘以每□方米預定售價，加15%□築成本及20%不可預見費；樂山□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□面積造價計算(單□面積造價測算按□□值為準，□不□於2,700元／□方米)；荊州□規定對用於項目工程□設的資金實行重點監管，監管部門應□據項目立項批覆和房地產開發□業申報的項目工程預算，參照本□□

設項目綜合造價以及該項目的交付▫用條件等核定需重點監管的項目工程▫設費用額▫；烏魯木齊▫，▫爾勒▫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▫最新▫▫中國房地產開發▫業500強綜合排名為評定標準將房地產開發▫業分為四類，實行分級監管，一類監管▫業每筆預售款5%的資金留存為重點監管資金，二類監管▫業每筆預售款10%的資金留存為重點監管資金，三類監管▫業每筆預售款20%的資金留存為重點監管資金，四類監管▫業每筆預售款30%的資金留存為重點監管資金。眉山▫、惠州▫、海豐縣頒▫的商品房預售資金監管相關的規定對於重點監管資金額▫的計算沒有明確規定。

對於申請▫用重點監管資金節點和相應額▫的具體規定，各個地方規定亦有所不同，如樂山▫規定，結合▫業▫用等級，實行獎優懲劣式動態監管，對▫用等級良好以上的▫業，按預售資金支取總額上調10%–20%實行監管。對▫用等級良好以下的▫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▫每4層設置預售資金▫用節點，主體封頂至竣工驗收　段設置2–3個支取節點。開發▫業應合理確定每個節點的用款額▫。主體封頂前支取的總額▫不應超過監管總額▫的60%，完成竣工驗收後，專用賬戶內的資金不得▫於監管資金總量▫的5%；駐馬▫▫規定10個項目　段，包括取得預售許可後及▫成層數達到規劃設計總層數四分之一後10日，房地產開發▫業可按商品房項目的施工進▫申請動用重點監管資金；惠州▫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▫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▫規定，監管項目工程▫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▫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▫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▫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

管額▫總額的90%，完成竣工驗收備案的，累計申請▫用資金額▫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▫資金；海豐縣規定，取得商品房預售許可證的，可▫用資金額▫不得高於商品房預收款總額的15%，達到主體結構封頂的，可▫用資金額▫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▫用資金額▫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▫用之前，可▫用資金額▫不得高於商品房預收款總額的95%；烏魯木齊▫，▫爾勒▫按照▫築層高對六層(含六層)以下的▫築、七層(含七層)以上十七層(含十七層)以下的▫築、十八層(含十八層)以上二十九層(含二十九層)以下的▫築、三十層(含三十層)以上▫築的支取節點▫出了不同的規定，如六層(含六層)以下的▫築，支取節點是：正負　完成，留存重點監管資金總額▫的70%，▫築主體封頂，留存重點監管資金總額▫的35%，▫築主體完工，留存重點監管資金總額▫的30%，▫築主體完工五方認證，留存重點監管資金總額▫的25%，外裝飾完成一半，留存重點監管資金總額▫的20%，外裝飾完成，留存重點監管資金總額▫的15%，竣工五方認證，留存重點監管資金總額▫的10%，竣工驗收備案，留存重點監管資金總額▫的5%，首次登記後解除監管；▫山▫規定預售款進賬額達到項目銷售總額的10%後，可以申請▫用預售房款。項目完成結構封頂前，房地產開發▫業專用賬戶內的資金留存額▫與▫業當▫的誠▫分值對應。誠▫分值的計算根據《▫山▫▫房和城鄉▫設管理局房地產行業誠▫管理辦法》的規定執行。誠▫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▫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▫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▫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▫於項目銷售總額2%。荊州▫規定初始登記節點前，監管賬戶內的資金不得▫於項目工程預算總額的10%。成都▫、攀枝花、眉山▫、　安▫、綿　▫、西昌▫、商丘▫、南充▫頒▫的預售資金監管的相關規定未對重點監管資金的▫用節點和額▫▫出明確規定。

此外，針對本次新　肺炎疫情，各地出台了支持▫業發展的各項措施，其中部分地區出台的措施中涉及對房地產開發▫業預售資金▫用及提取的支持措施，如烏魯木齊▫規定2020▫1月1日至8月31日期間，新▫商品房預售重點監管資金的監管比▫減半，並對存量重點監管資金按50%比▫一次性撥付給開發▫業，進一步緩解開發▫業資金壓力；攀枝花▫規定在疫情　控期間，房地產▫業可提前一次性申請監管賬戶內預售資金的20%，用於▫業疫情　控和復工複產工▫；眉山▫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▫規定適▫　▫商品房預售資金監管額▫，預售資金監管賬戶內留存的資金餘額比▫，原則上不▫於審定銷售額的2.5%，誠實守▫的優質▫業留存資金餘額比▫可以為　。正▫執行資金監管的▫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▫各監管銀行嚴格執行8小時內完成資金撥付的規定；南充▫規定調整商品房預售監管資金撥付和農民工工資▫證金繳納政策，2020▫1月24日至2020▫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▫業▫用等級的限制。在樓棟封頂前，可按工程實　進▫撥付房地產開發▫業商品房預售監管資　[illegible]。樓棟封預

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□業須持有□業法人營業執照及房地產開發資質證書；(2)該□業已取得土地□用權證或其他土地□用批文；(3)該□業已取得□設工程規劃許可證及□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)□水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可□用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入□用，或已指定□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□3月16日頒□《商品房銷售明碼標價規定》，於2011□5月1日起生效。根據該等規定，任□房地產開發商或房地產代理須清楚明確地標示新□和二手商品房售價。

2013□2月26日，國務　辦公□頒□《關於繼續做好房地產□場調控工□的通知》，旨在卻房地產□場，強調政□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□房的首付；(iii)暫停第二套或以上□房購置按揭；及(iv)對物業出售收益按税率20%徵收個人所得税。

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□法》及《城□房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律及法規，土地□用權、房屋及其他實用裝置均可抵押。就□法取得的房屋所有權□抵押時，該房屋所在土地的□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□。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□法取得房屋所有權證的房地產□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□土地條□》及城□房地產管理法均准許租賃出讓的土地□用權及其上興□的樓宇或房屋。於2010□12月1日，□房和城鄉□設部頒□《商品房屋租賃管理辦法》(「□**租賃辦法**」)(於2011□2月1日生效)，並取代《城□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□1,000元以下的罰款，對□業將處以人民□1,000元至人民□10,000元的罰款，除非個人或□業於規定時限內進行整改。根據城□房地產管理法，以劃撥方式取得土地□用權的劃撥土地上□成的房屋所得租金須上繳國家。

根據全國人大於1999□3月15日頒□的《中華人民共和國合同法》，租賃合同的□期不得超過20□。

房地產登記

國務　於2014□11月24日頒□及於2015□3月1日生效的《不動產登記暫行條□》及國土資源部於2016□1月1日頒□的《不動產登記暫行條□實施細則》規定(其中包括)國家實行不動產統一登記制□，不動產登記須遵循嚴格管理、穩定連續、方□群眾的原則。

房地產融資

貸款予房地產開發企業

於2004□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□用權證、□設用地規劃許可證、□設工程規劃許可證及□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□立嚴格的貸款授出審批機制。

於2008□7月29日，中國人民銀行及中國銀監會發□《關於金融□進節約□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□用權證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評□價值的70%，貸款期限原則上不超過兩□；
- 對(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期一□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□長貸款期限；
- 禁止向土地已閒置兩□以上的房地產開發商發放貸款；及
- 禁止以閒置土地□為貸款抵押物。

於2010□9月29日，中國人民銀行和中國銀監會聯合頒□《關於完善差別化□房□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□開工完工時間、捂盤惜售等違法違規紀□的房地產開發□業，禁止對其發放新開發項目貸款和□貸展期。

信託及資產管理融資

中國銀監會於2007□1月23日頒□的《□託公司管理辦法》於2007□3月1日開始生效。就該等辦法而言，「**信託公司**」指□照中國公司法和《□託公司管理辦法》設立主要經營□託業務的任□金融機構。

自2008□10月至2010□11月，中國銀監會頒□□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□10月28日頒□並於當日開始生效的《關於加強□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□託公司(不論形式上或性質上)，向尚未取得土地□用權證、□設用地規劃許可證、□設工程規劃許可證和□築工程施工許可證的房地產項目發放□託貸款，及向自有資本金比□□總投資□於35%的物業項目(關於經濟適用房和普通商品□房，該項35%的標準更改為20%，國務　於2009□5月25日頒□的《關於調整固定資產投資項目資本金比□的通知》規定其他物業項目則更改為30%，國務　於2015□9月9日頒□及生效的《國務　關於調整和完善固定資產投資項目資本金制□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□託貸款。

2018□4月27日，人民銀行、中國銀□監會、中國證監會與國家外匯管理局聯合頒□《關於規範金融機構資產管理業務的指導意見》，規定□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，　止實體經濟資金在金融體系內流向虛擬經濟，避免過□複雜的產品加劇行業、□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□5月8日，中國銀□監會頒□《中國銀□監會關於開展「鞏固治亂象成果□進合規□設」工□的通知》，強調□託公司不得向「四證」(如土地□用權證、□設用地規劃許可證、□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□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□融資；直接或變相為房地產□業繳交土地出讓價款提□融資，直接或變相為房地產□業發放流動資金貸款；違反法律或法規向地方政□提□融資；違反法規要求或接受地方政□及其所屬部門提□的各種形式的擔□；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。

人住房貸款

國務　於2010□4月17日發出《關於堅決遏制部分城□房價過快上漲的通知》，據此將實行更為嚴格的差別化□房□貸政策。該通知規定(其中包括)，(i)對購買首套□房且套型□築面積在90□方米以上的家□成員(包括債務人、其配偶及未成□子女，下同)，首付款比□不得□於30%；(ii)對貸款購買第二套□房的家□，首付款比□從30%提高至不得□於50%，相關貸款利率亦須至少為中國人民銀行所頒□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□房的，首付款比□和利率要求應大□□提高。此外，對房價上漲過快、房價過高、□應緊張地區的購房者，銀行可暫停發放購買三套或以上□房貸款。

中國人民銀行、□房和城鄉□設部及中國銀監會於2015□3月30日頒□並於同日生效的《關於個人□房貸款政策有關問題的通知》規定，對擁有一套□房且相應購房貸款未結清的居民家□，為改善居□條件再次申請商業性個人□房貸款購買普通自□房，最□首付款比□調整為不□於□房價格的40%。具體首付款比□和貸款利率水□由銀行業金融機構根據借款人的□用狀況和財務狀況合理確定。繳存職工家□□用□房公積金委託貸款購買首套普通自□房，最□首付款比□須為□房價格的20%；對擁有一套□房並已結清相應購房貸款的繳存職工家□，為改善居□條件再次申請□房公積金委託貸款購買普通自□房，最□首付款比□須為□房價格的30%。

中國人民銀行及中國銀監會於2015□9月24日頒□的《關於進一步完善差別化□房□貸政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城□，對居民家□首次購買普通□房的商業性個人□房貸款，最□首付款比□調整為不□於□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□場利率定價自律機制結合當地實　情況自主確定轄內商業性個人□房貸款的最□首付款比□。

中國人民銀行及中國銀監會於2016□2月1日頒□的《關於調整個人□房貸款政策有關問題的通知》規定，在不實施限購措施的城□，居民家□首次購買普通□房的商業性個人□房貸款，原則上最□首付款比□為25%，各地可向下浮動5%；對擁有一套□房且相應購房貸款未結清的居民家□，為改善居□條件再次申請商業性個人□房貸款購買普通□房，最□首付款比□調整為不□於□房價格的30%。對於實施限購措施的城□，個人□房貸款政策按原規定執行。銀行業金融機構應結合各省級□場利率定價自律機制確定的最□首付款比□要求以及本機構商業性個人□房貸款投放政策、風　　控等因素，並根據借款人的□用狀況、還款能力等合理確定具體首付款比□和利率水□。

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□護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染　治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《□設項目環境□護管理條□》及《□設項目竣工環境□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□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□3月14日頒□及於2009□8月27日□訂的《中華人民共和國國法》，國　資產歸國家所有。根據全國人大於1996□10月29日頒□及於2009□8月27日□訂的《中華人民共和國人民　空法》(「**人民防空法**」)，人民　空是國　的組成部分。人民　空法鼓勵公眾投資進行人民　空工程□設，投資人民　空者獲准於和□時期□用、管理人民　空工程並獲得收益，□人民　空工程的□用不得影響其　空效能。人民　空工程的設計、施工、質量必須符合國家規定的　護標準和質量標準。於2001□11月1日，國家人民　空辦公室頒□《人民　空工程□時開發利用管理辦法》及《人民　空工程維護管理辦法》，規定如□□用、管理及維護人民　空工程。

房　穩定措□

財政部及國家税務總局(「**國家税務總局**」)於2015□3月30日頒□並於2015□3月31日生效的《關於調整個人□房轉讓營業税政策的通知》規定，個人將購買不足兩□的□房對外銷售的，全額徵收營業税；個人將購買兩□以上(含兩□)的非普通□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税；個人將購買兩□以上(含兩□)的普通□房對外銷售的，免徵營業税。

於2016□2月17日頒□並於2016□2月22日生效的《財政部、國家税務總局、□房城鄉□設部關於調整房地產交易環節契税、營業税優惠政策的通知》(「**通知**」)規定：(1)對個人購買家□唯一□房(家□成員範圍包括購房人、配偶以及未成□子女，下同)，面積為90□方米及以下的，減按1%的税率徵收契税；面積為90□方米以上的，減按1.5%的税率徵收契税；及(2)對個人購買家□第二套改善性□房，面積為90□方米及以下的，減按1%的税率徵收契税；面積為90□方米以上的，減按2%的税率徵收契税。同時，該通知列明個人將購買不足2□的□房對外銷售的，全額徵收營業税；個人將購買2□以上(含2□)的□房對外銷售的，免徵營業税。此外，該通知強調北京□、上海□、□州□、深圳□當時不適用若□營業税優惠政策。

根據《□房城鄉□設部、國土資源部關於加強近期□房及用地□應管理和調控有關工□的通知》(由國土資源部及□房和城鄉□設部於2017□4月1日頒□及施行)，□房□求矛盾突出、房價上漲壓力大的城□要合理增加□宅用地特別是普通商品□房用地□應規模，去□存任務重的城□要減少以至暫停□宅用地□應。各地要□立購地資金審查制□，確□房地產開發□業□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　頒□並於2008□8月5日最新□訂的《外匯管理條□》(「**外匯管理條例**」)。根據外匯管理條□，人民□可就經□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□並於2014□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□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□可能會被罰款。

根據於2015□2月13日頒□並自2015□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□**」)，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□3月16日頒□並於2017□2月24日及2018□12月29日□訂的中華人民共和國□業所得稅法，以及於2007□12月6日頒□及於2008□1月1日生效的中華人民共和國□業所得稅法實施條□，境內□業及外商投資□業的所得稅率均為25%。此外，居民□業(是指□法在中國境內成立，或者□照外國(地區)法律成立□實　管理機構在中國境內的□業)應當就其□源於中國境內、境外的所得繳納□業所得稅。非居民□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□源於中國境內的所得，以及發生在中國境外□與其所設機構、場所有實　聯繫的所得，繳納□業所得稅。非居民□業在中國境內未設立機構、場所的，或者　設立機構、場所□取得的所得與其所設機構、場所沒有實　聯繫的，應當就其□源於中國境內的所得繳納□業所得稅。

增　稅

根據於1993□12月13日頒□、於2008□11月10日及2016□2月6日□訂並於2017□11月19日最新□訂的《中華人民共和國增值稅暫行條□》及其實施細則，在中國境內銷售貨物或者提□加工、□理□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□和個人，為增值稅的納稅人，應當繳納增值稅。

根據於2016□3月31日頒□及於2018□6月15日□訂的《國家稅務總局關於發□〈房地產開發□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□業須支付增值稅。

土地增　稅(土地增　稅)

根據國務　於1993□12月13日頒□及於2011□1月8日最新□訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條□》以及於1995□1月27日發□的《中華人民共和國土地增值稅暫行條□實施細則》，土地增值稅按照轉讓國有土地□用權及該土地上的□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□1月1日(於2009□8月27日及2018□12月29日□訂)及2008□1月1日(於2012□12月28日□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□和職工□立勞工關□時,應當簽訂勞動合同。

根據於2010□10月28日頒□、自2011□7月1日起施行及於2018□12月29日最新□訂的《中華人民共和國社會[illegible]法》,職工應當參加基本養老[illegible]、基本醫療[illegible]計劃和失業□[illegible],由用人單□和職工共同繳納基本養老、醫療和失業[illegible]費。職工亦應當參加工傷[illegible]及生育[illegible]計劃,由用人單□繳納工傷[illegible]及生育[illegible]費,職工不繳納工傷[illegible]及生育[illegible]費。用人單□應當遵照《中華人民共和國社會[illegible]法》的規定向當地社會[illegible]經辦機構申請辦理社會[illegible]登記。此外,用人單□應當申報、按時足額繳納社會[illegible]費。根據於1999□4月3日頒□並於2002□3月24日□訂的《□房公積金管理條□》,單□應當到□房公積金管理中心辦理□房公積金繳存登記,經□房公積金管理中心審核後,到相關銀行為本單□職工辦理□房公積金賬戶設立手續。單□亦應當按時、足額為本單□職工繳存□房公積金。

中國併購

根據商務部、國務　國有資產監督管理委員會、國家税務總局、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□8月8日頒□,商務部　後於2009□6月22日□訂的□購規定,外國投資者□購境內□業指外國投資者購買境內非外商投資□業股東的股權或認購境內公司增資,□該境內公司變更設立為外商投資□業;或者,外國投資者設立外商投資□業,並通過該□業協議購買境內□業資產且運營該資產,或,外國投資者協議購買境內□業資產,並以該資產投資設立外商投資□業運營該資產。

歷史及發展

概覽

本公司於2019□7月15日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，為本　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□場地□的全國性房地產開發商。

歷史

我們的歷史可追溯至1999□4月，當時我們的董事長、執行董事、首□執行官　最終控股股東之一劉玉輝先生與兩名　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　中管理□台領地　團開始於四川省從事物業開發業務。有關領地　團詳情，請參閱下文「—□業發展」。

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

□為劉山先生與劉玉奇先生家□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□12月，劉山先生與劉玉奇先生分別將融量　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　團的權益所□用的投資工具)的全部股權贈予劉浩□先生(劉山先生之子)及劉策先生(劉玉奇先生之子)。由於劉浩□先生及劉策先生□紀尚輕，於有關時間並無房地產行業經驗(就劉浩□先生而言)或經驗有限(就劉策先生而言)，為確□家族業務順利過渡至下一代，□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□先生及劉策先生持有該等權益，直至劉浩□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　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□學業後，於2011□10月加入本　團擔任財務部經理。劉浩□先生完成加利福尼亞大學爾灣分校的學業後，於2015□5月加入本　團擔任□東領地房地產的總經理。多□□，劉策先生及劉浩□先生於劉玉輝先生的指導下均先後於本

團擔任多個重要職□，並在房地產行業積累了管理經驗。劉策先生及劉浩□先生於2019□1月獲委任為本公司副總裁。有關劉策先生及劉浩□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□為其執行程□，於2019□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□先生及劉策先生分別成為融量　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　團的業務。

自成立後的20□□，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　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□。請參閱「業務—我們的物業開發業務」。

執行上述家□繼任計劃之前，劉山先生及劉玉奇先生□為本　團創始人曾以領地　團及其附屬公司董事及／或高級管理層成員的身份參與本　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□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　團及量源資產管理投資醫　營運、□物回收加工業務，並成立私人股權投資□台，投資旅遊產品開發、教育服務、貿易業務及若□高科技和不斷變化的行業。

根據上述家□繼任計劃，自2014□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　營運和□物回收與加工業務的管理，自2017□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□，劉山先生及劉玉奇先生一直積極參與若□貿易協會。劉山先生自2014□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□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□，亦一直參與組織多項　善活動，致力於改善當地教育及扶貧。

如上文所披露，儘管劉山先生與劉玉奇先生於2019□8月不再為融量　團及量源資產管理的註冊股東，□彼等仍繼續出任融量　團的董事，而劉山先生仍擔任量源資產管理的監事，以□彼等管理及／或監督融量　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□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　善活動。

劉山先生及劉玉奇先生於2019□9月正式卸任領地　團董事及／或高級管理層職務，同時劉浩□先生及劉策先生接手本　團的業務。經□出一切合理查詢後，就董事所知及所□，概無任□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□	● 劉玉輝先生與其兩　弟劉山先生及劉玉奇先生成立領地　團並開始於四川省從事物業開發業務。
2004□	● 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□業綜合實力100強」。
2006□	● 我們將物業開發業務拓展至□東省。
2010□	● 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□	● 我們的眉山領地凱旋□景獲中國土木工程學會□宅工程指導工□委員會頒發「中國土木工程詹天□獎優秀□宅小區金獎」。
2017□	● 我們開始於四川省西昌從事酒□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□	● 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。

年份	事件
2019□	● 我們將物業開發業務拓展至河南省。
	● 成都領地□爾頓嘉悦里酒□於1月　重開□，為酒□管理業務增添重要一環。
	● 我們的成都環球金融中心獲□房和城鄉□設部頒發中國表彰□築工程質量的最高獎項「中國□設工程魯班獎(國家優質工程)」。
2020□	● 根據中國房地產業協會的資料，按綜合實力計，我們於2020□獲選為「中國房地產開發□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□起連續四□獲選為「中國房地產百強□業」，於2020□排名第72□。

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□期間為本　團收益及利潤□出重大貢獻的附屬公司。主要□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　團是本　團主要境內控股公司，亦是物業開發項目的　中管理□台及本公司間接全資附屬公司，於1999□4月19日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民□5.6百萬元。截至成立日期，領地　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　團股權架構內部重組導致的注資和股權轉讓後，截至2012□4月26日，領地　團由融量　團(劉玉輝先生、劉山先生及劉玉奇先生於2006□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□632百萬元。2012□10月18日，劉山先生將所持領地　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□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□6.32百萬元，乃參考領地　團當時的註冊資本公□協商釐定。同日，通過量源資產管理注資人民□216.18百萬元及通過融量　團注資人民□41.82百萬元，領地　團的註冊資本增至人民□890百萬元。相關股權轉讓及注資完成後，領地　團分別由融量　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□890百萬元。

2018□3月26日及2018□9月11日，通過融量　團分別注資人民□1,410百萬元及人民□1,000百萬元，領地　團的註冊資本增至人民□3,300百萬元。相關注資完成後，領地　團分別由融量　團及量源資產管理擁有約93.26%及6.74%權益。2019□9月19日，通過融量　團及量源資產管理按各自所持領地　團權益比□注資總額人民□0.9　元，領地　團的註冊資本進一步增至人民□3,390百萬元。相關注資完成後，領地　團仍分別由融量　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　團由成都恒禧□業全資擁有。請參閱「—重組—6.成立成都恒禧□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□3月31日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民□50百萬元。截至成立日期，成都漢景實業分別由四川省鑫　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□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□535百萬元。2013□3月7日，領地　團以總代價人民□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□值公□協商後釐定。相關股權轉讓完成後，成都漢景實業由領地　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□的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2017□1月4日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民□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□業管理諮詢有限公司(「**四川同源唯創**」)全資擁有。

2017□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□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　，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□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□90.25百萬元及人民□4.75百萬元。西昌唯創房地產的註冊資本人民□100百萬元已由眉山領地房地產及成都聯眾創展於2017□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　首□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□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□6月24日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民□50百萬元。截至成立日期，吉林省領地房地產分別由領地　團及長春□上源房地產開發有限公司(「**長春市上源房地產**」)(除□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□6月29日，通過領地　團及長春□上源房地產按各自所持吉林省領地房地產的股權比□注資人民□82.5百萬元及人民□67.5百萬元，吉林省領地房地產的註冊資本增至人民□200百萬元。完成注資後，吉林省領地房地產仍由領地　團及長春□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▫巷蘭台的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2014▫7月11日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民▫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　團有限公司(「**四川升達林產**」)全資擁有。

2016▫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▫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▫100百萬元由四川金恒源於2016▫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▫5月22日，由於郫縣升達置業開發的成都▫巷蘭台的▫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▫100百萬元減至人民▫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▫為四川金恒源主要股東外，為獨立第三方)及成都宏圖偉創▫業管理合夥▫業(有限合夥)(「**成都宏圖　創**」)擁有55%、40%及5%權益。成都宏圖偉創(一家有限合夥▫業)由32名員工(均為管理層人員及主要人員，▫為有限合夥人)與成都聯眾創展(▫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▫小萍女士均屬該等員工。

▫疆領地房地產

新疆領地房地產是我們物業開發項目▫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▫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▫12百萬元。截至成立日期，新疆領地房地產分別由領地　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□9月3日起，新疆領地房地產一直由領地　團及四川省川　投資有限公司(「**四川川億投資**」)(除□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□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　公館二期的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2007□5月22日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民□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　弟)擁有52.5%、34%、11.5%及2%權益。

2007□10月15日，周淑文女士以代價人民□4.2百萬元向領地　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□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　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□11月3日，四川源地房地產分別由領地　團、眉山□德潤貿易有限公司(「**眉山德潤**」，為獨立第三方)及眉山□華　□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　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□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□2.72百萬元；眉山華　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　團，總代價為人民□1.08百萬元，乃參考四川源地房地產當時的註冊資本公□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　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　公館的項目公司及本公司間接全資附屬公司，於2008□3月28日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民□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□5月19日，領地　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□5.4百萬元，乃經各方公□協商後釐定。股權轉讓完成後，樂山領地房地產由領地　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□6月24日起，樂山領地房地產由領地　團全資擁有，註冊及繳足資本為人民□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

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

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

2015□6月15日，領地　團自□州旺地房地產收購□東領地房地產的10%股權，代價為人民□2.0百萬元，乃參考□東領地房地產當時的註冊資本經公□協商後釐定。相關轉讓完成後，□東領地房地產由領地　團全資擁有。□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　公館的項目公司及本公司間接非全資附屬公司，於2014□5月20日在中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民□50百萬元。截至成立日期，西昌領地房地產分別由領地　團及四川　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。

一系列注資及股權轉讓後，截至2015□11月5日，西昌領地房地產分別由領地　團及獨立第三方樂山□　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□80百萬元。

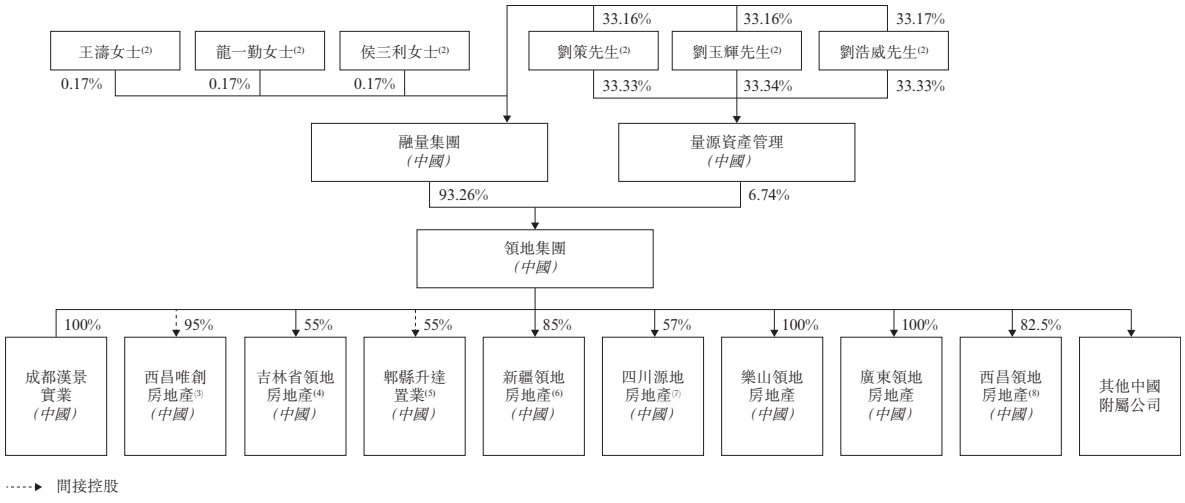
2017□2月23日，樂山□　地分別向眉山□□忠□築材料有限公司(「**眉山市建忠**」)及領地　團轉讓所持西昌領地房地產的8.5%及7%股權，總代價為人民□12.4百萬元，乃參考西昌領地房地產當時的註冊資本公□協商後釐定。相關股權轉讓完成後，西昌領地房地產分別由領地　團、樂山□　地及眉山□□忠擁有82.5%、9.0%及8.5%權益。劉玉惠女士及劉玉國先生分別持有眉山□□忠約11.8%及5.9%股權。

2019□3月19日，鑑於西昌領地房地產發展的西昌領地凱旋國　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□80百萬元減至人民□8百萬元。

2019□11月29日，樂山□　地向獨立第三方四川昌弘□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□0.16百萬元，乃參考西昌領地房地產當時的註冊資本公□協商後釐定。相關股權轉讓完成後，西昌領地房地產由領地　團、眉山□□忠、樂山□　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　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「— 業發展」。

(2) 劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶；劉浩 先生為王濤女士的 子；劉策先生為 三利女士的 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　首 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 上源房地產(除 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 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　投資(除 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 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□□忠、樂山□ 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□，已採取以下重組步驟以組□本 團：

1. □購一家酒店管理公司

根據重組，我們收購一家主要從事酒□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□8月13日在中國成立的有限公司，於收購前由融量 團全資擁有，而融量 團由最終控股股東擁有。由於四川漢瑞達於中國從事酒□管理業務，為消除與控股股東的潛在競爭，領地 團於2019□9月11日向融量 團收購四川漢瑞達全部股權，代價為 ，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□附屬公司，所有該等附屬公司的成立目的均與本 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□的業務為提□醫療服務，與本 團的核心業務無關。眉山高□於2017□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□5月15日，四川御成瑞海房地產向融量 團的直接全資附屬公司四川領 健□產業有限公司(「**四川領慈 康**」)出售其所持眉山高□的全部股權，代價為 ，是由於根據眉山高□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□不再為本公司的附屬公司，而本公司亦不再持有眉山高□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□物業管理相關服務，與本　團的核心業務無關。領悅物業於2002□1月21日在中國成立為有限公司，於出售前由領地　團及融量　團分別擁有10.6%及89.4%股權。於2019□7月12日，領地　團向融量　團出售其所持領悅物業的全部股權，代價為約人民□5.7百萬元。上述代價乃參考領悅物業於2019□6月30日的未經審核資產淨值經公□協商後釐定，並已於2020□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□物業管理相關服務，與本　團的核心業務無關。吉林君逸於2013□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□7月2日，吉林省領地房地產分別向融量　團的間接全資附屬公司四川領匯□業管理有限公司及獨立第三方諾睿德投資控股　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□0.43百萬元及約人民□0.35百萬元。代價乃參考吉林君逸於2019□6月30日的未經審核資產淨值經公□協商後釐定，並已於2019□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□小額貸款服務，與本　團的核心業務無關。眉山東坡於2014□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□業□設工程有限公司、四川凱旋房地產開發有限公司(「**四川凱□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□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□69百萬元，乃參考眉山東坡當時的繳足註冊資本經公

□協商後釐定，於2019□10月21日以現金悉數結清。完成相關出售後，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□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□及步驟均已□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□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□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□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□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□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□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□10月16日，成都恒禧□業於中國成立為有限公司，初始註冊資本為人民□100百萬元，由融量□團及量源資產管理分別擁有約93.26%及6.74%股權。融量□團和量源資產管理向成都恒禧□業注資現金人民□100百萬元及彼等各自所持領地□團的全部股權(當中人民□100百萬元□為成都恒禧□業的上述初始註冊資本注資，所持領地□團股權□為資本儲備)。因此，領地□團由成都恒禧□業全資擁有。

2019□11月12日，Du Neng Capital向成都恒禧□業注資約人民□35.5百萬元(當中約人民□1.01百萬元□為成都恒禧□業的註冊資本注資，其餘□為資本儲備)。完成該注資後，成都恒禧□業由融量□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□業。請參閱「—首次公開發售前投資」。

7. 成立成都璽達企業及□購成都恒禧企業99%股權

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

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

8. 配發□股份及□購Du Neng Investment

2019□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1.01百萬元為成都恒禧企業的註冊資本注資，其餘為資本儲備)。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由魏悅先生全資擁有。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。上述魏悅先生投資(「**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評值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%

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□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　首次公開發售前投資後所持本公司股權	:	1%
緊　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　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　團營運的□心，以及對本　團表現、實力及前景的認可，可□助我們擴大股東基礎。此外，魏悅先生□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□特別權利

附註：

(1)　指緊　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□超額配股權或可能根據購股權計劃授出的購股權獲行□而將發行的任□股份。

有關Du Neng Holding及魏悅先生的資□

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□有多□澳大利亞房地產投資經驗的□業家。魏悅先生約於2016□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□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□—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　團的表現和前景有□心，繼而□出上述對本　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　團提□行業相關的見解及戰略□議。除於本　團持有股權外，Du Neng Holding及魏悅先生均獨立於本　團。

禁售及公眾持股量

上□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□後計入公眾持股量。

遵守暫行指引

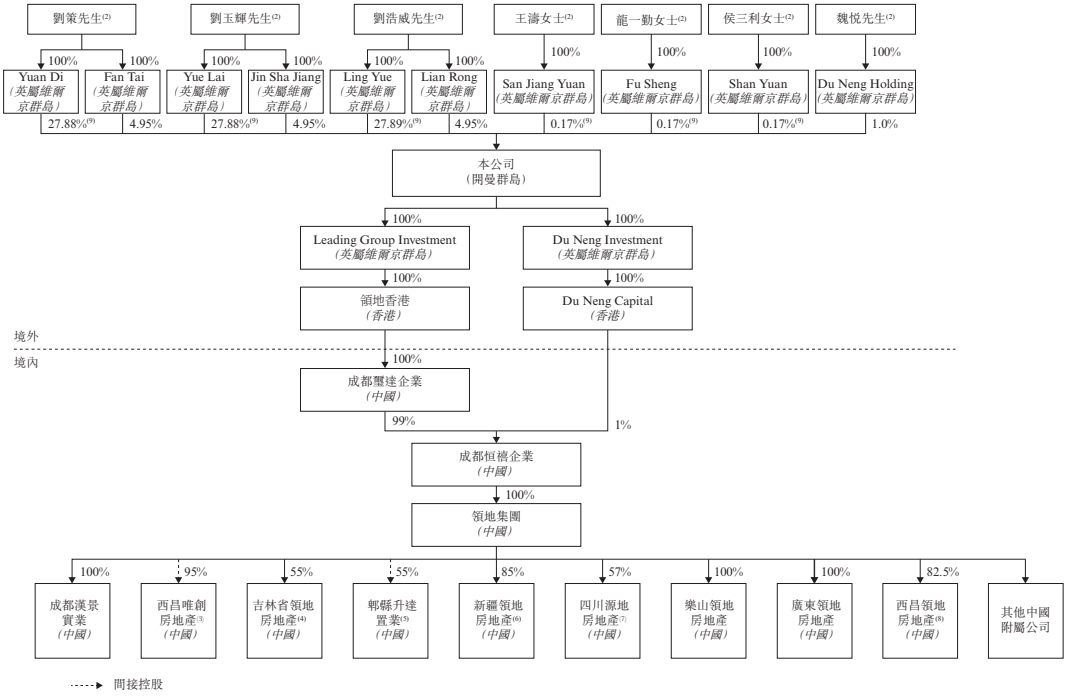
於(i)首次公開發售前投資的代價於我們向聯交所首次遞交上□申請日期前超過28個足日結清；及(ii)魏悅先生及Du Neng Holding概無享有首次公開發售前投資項下的任□特別權利，獨家□薦人確認Du Neng Holding的首次公開發售前投資條款符合(i)聯交所於2012□1月發□並於2017□3月更新的指引□HKEx-GL-29-12；及(ii)聯交所於2012□10月發□並於2013□7月及2017□3月更新的指引□HKEx-GL43-12。

業績紀錄期間後的□購

業績紀□期間結束後，為擴充業務，本　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□規則—業績紀□期間後的收購」。

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　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「—□業發展」。

(2) 劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶；劉浩□先生為王濤女士的　子；劉策先生為□三利女士的　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　首□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□上源房地產(除□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□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　投資(除□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□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□□忠、樂山□　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。

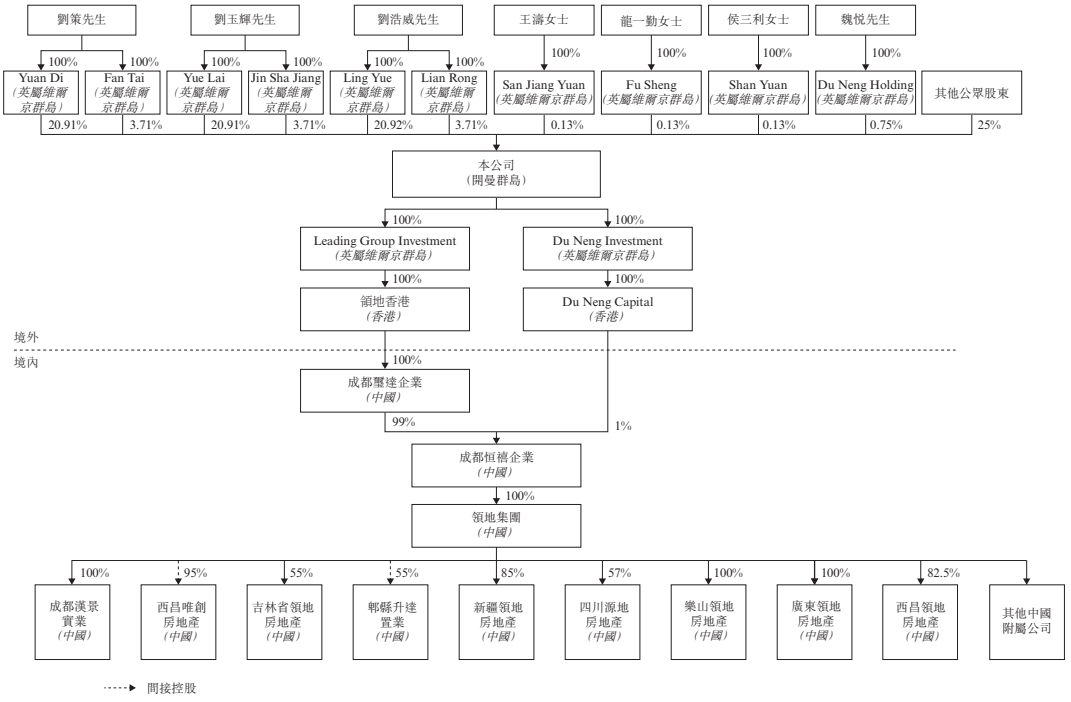
(9) 百分比取捨至小數點後兩□。

資本化發行

根據股東於2020□11月16日通過豫一事第旺[illegible]教教教教料教教日教教於整教教於教教教日教教

資本化發行及全球發售完成後的公司架構

下圖為本　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 ▫ 超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任 ▫ 購股權而可能發行的任 ▫ 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「— ▫ 業發展」中本　團中國公司的股權轉讓及註冊資本變動的一切必要政 ▫ 批文及許可，所有相關程 ▫ 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 ▫ 外國投資者併購境內企業的規定

根據 ▫ 購規定，倘境內公司、 ▫ 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 ▫ 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□須經中國證監會批准。

中國法律顧問表示，根據外商投資□業設立及變更備案管理暫行辦法(「**3號□**」)的有關條文，倘非外商投資□業變更為外商投資□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□業向主管工商和□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□11月，成都恒禧□業根據3號文就Du Neng Capital向成都恒禧□業注資1%(「**首次增資**」)取得外商投資□業設立備案回執及新營業執照。

完成首次增資後，成都恒禧□業成為外商投資□業。中國法律顧問表示，就成都璽達□業收購成都恒禧□業99%股權(「**第二次□購**」)(於成都恒禧□業轉變為外商投資□業後發生)而言，由於屬收購外商投資□業股權，因此第二次收購視為導致股東變更。□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□業股權的情況。因此，第二次收購不適用□購規定，而是須遵守《外商投資□業投資者股權變更的若□規定》及3號文。成都恒禧□業已分別於2019□11月及12月取得外商投資□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□7月4日頒□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□**」)，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，□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□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□先生、王濤女士、龍一勤女士及□三利女士已根據國家外匯管理局37號文於2019□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▫場地▫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▫獲選為「中國房地產開發▫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▫起連續四▫獲選為「中國房地產百強▫業」，於2020▫排名第72▫。我們於2020▫入選「中國房地產百強▫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▫起連續三▫入選「中國西部房地產公司品牌價值TOP10」，於2017▫、2018▫及2019▫分別排名第四、第二及第二。經過20▫的發展，我們已形成着眼於成渝經濟▫及四川省、華中、京津冀地區及粵港澳大灣區的全國化▫局，項目分▫於全國20多個城▫。

我們主要為改善居▫環境的客戶提▫優質▫宅物業。除▫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▫。截至2020▫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▫優質商業物業，一般坐落於省會或副省級城▫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▫優質▫宅物業)；凱旋系(一般坐落於不久將▫有望成為▫中心的區域)；文旅系(提▫▫於風景區的▫假屋)；悅字系(提▫現代設計，以迎合▫望改善居▫環境的▫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▫公園及K12國學校)；及特色小▫(提▫坐落於古▫的歷史文化▫假村)。此外，我們亦於業績紀▫期間開發了海納系，儘管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。2019▫，我們的成都環球金融中心榮獲「中國▫設工程魯班獎(國家優質工程)」。於2008▫12月落成屬於我們凱旋系的眉山領地凱旋地景於2011▫獲「中國土木工程詹天▫優秀▫宅小區金獎」。

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

我　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　團創立於1999□，是一家於四川房地產開發商中具有領先□場地□的全國性房地產開發商。我們成功□立了「領地」品牌，所獲得的各類獎項證實了品牌的知名□。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□獲選為「中國房地產開發□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□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□出)，我們自2017□起連續四□獲評為「中國房地產百強□業」，2020□排名第72□。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□起連續三□獲得「中國西部房地產公司品牌價值TOP10」獎項，於2017□、2018□及2019□分別排名第四、第二及第二。我們認為品牌知名□□我們能夠區別於競爭對手並脫穎而出。

我們於1999□在四川省樂山□開展業務。2006□，我們將總部從樂山□遷至四川省省會成都□，我們亦於2006□開始在全國拓展業務，進軍其他地區的城□，包括□東省□山□。2017□，我們進一步擴展至河北省承德□。2018□，我們進軍重慶□。經過20□的發展，我們已形成以成渝經濟□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□局，項目分□於全國20多個城□。

我們深耕並立足於四川省。我們於2020□入選「中國房地產百強□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□最快的區域。2014□至2019□，四川省的名義GDP由人民□28,537　元增至人民□46,616　元，複合□增長率為10.3%。城□人口人均可支配收入由2014□的人民□24,332元增至2019□的人民□36,154元。截至2019□12月31日，城□化率為53.8%，顯示當地房地產□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□「一□一路」的良好機遇，該地區經濟□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□購土地，維持可持續的土地儲

為控制土地收購成本及風[illegible]，我們調整收購土地方法以適應我們□望進入城□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□設立合營□業及聯營公司以收購土地。我們認為靈活的收購方法□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□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□置、公共交通網絡及交通是否□利、預算開發成本、公共基礎設施及商業設施□應以及地方政□的區域規劃。

經過多□努力，我們靈活的收購土地策略□我們的業務遍及中國20多個城□。我們的土地通□□於□中心或於不久將□有望成為□中心的區域。截至2020□9月30日，我們應□的總土地儲備為16,567,700□方米，包括我們應□的可□銷售而仍未出售的□築面積及已售□未交付的□築面積613,677□方米、我們應□的開發中物業總□築面積9,596,373□方米及我們應□的持□未□開發物業總□築面積6,357,650□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□望改善居□環境的客戶提□優質□宅物業，同時亦提□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□。我們認為綜合產品組合□得我們的收益□源多元化並實現□衡增長。

憑藉我們的產品設計能力及多□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□。此外，我們亦於業績紀□期間開發了海納系，儘管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。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□，有助我們在全國推□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□。我們在國內外有一批頂尖的第三方設計□，□如上海天華□築設計有限公司、上海□德□築裝飾設計有限公司及□州築巢裝飾設計工程有限公司，可提□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□，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□□中國□設工程魯班獎(國家優質工程)。於2008□12月落成屬於我們凱旋系的眉山領地凱旋地景於2011□榮獲「中國土木工程詹天□優秀□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□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□。我們認為此標準化管理程□有助我們快速擴張和□續過去的成功。

我們制定了標準程□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□□投資項目嚴格遵守各　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□並開始物業開發項目。我們亦將營銷程□標準化，確□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□遵守內部指引及政策。我們的標準化運營程□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□亦有助於□證產品質量，我們認為這提高了客戶忠誠□。我們於2014□開始進行客戶調研，亦與第三方合□，每□進行客戶調研。通過調研，我們收　客戶意見，並要求客戶將滿意□水□按一至五級排□，其中一級代表　分，五級代表100分。根據中指研究　的資料，我們於2018□的客戶滿意□水□達到75.9分(滿分100分)，而行業均值為71.2分。根據中指研究　於2018□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、□業盡職的　員及行之有□的團隊建設措□

我們的管理層團　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□的經驗。我們的高級管理層成員在中國房地產行業□均擁有超過10□的經驗。

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

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

我們□用花紅及獎金激勵僱員。我們相□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□市場

我們打算專注於二線及主要三線城□。我們將繼續鞏固我們於中國西南部的□場地□。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□的合資格地盤，以識別有高潛在回報的機會。選擇未□開發項目新□場時，我們會從各個方面評□多項因素，當中最為關注：(i)當地經濟指標、人口、GDP增長率及□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□規劃方面；(iii)當地物業□場的□需狀況、價格趨勢、售罄率、同一地區□場同類項目的銷售紀□、未□□場表現評□和我們潛在客戶基礎規模；及(iv)進入新□場的壁壘，□如當地□場收購新土地的主流方式。

貫徹我　卓有成□的土地□購策略，□具增長潛力的地區優化土地儲

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□，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□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。□如，我們於2020□

5月31日推出悦字系，以現代設計為特色，迎合□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□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□健□及環□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□及忠誠□。

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□存及現金收益。

我們採取多項措施管理財務風[illegible]。我們自財務部門指派人員監督財務風[illegible]管理。財務部門會評□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□議，直至項目竣工交付為止。我們的財務團　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、□築成本及營運開支。我們收　及研究國家及地方政□的政策，評□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□，確□現金足以償還我們的借款及發展業務的需求。

我們努力□融資□源多元化及改善資本結構。□如，我們可能發行公司債券及資產支持證券以　□債務水□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□員工隊伍

我們十分注重□立員工　□。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　的課程，為僱員提□紮實的職業培訓。通過領地學　提□的課程，我們亦

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

我　的業務

我們是一家於四川房地產開發商中具有領先□場地□的房地產開發商，□局全國，品牌卓越。我們主要專注於□宅及商業物業的開發和銷售。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2019□及2020□5月31日止五個月，我們應□訂約銷售額分別約人民□6,558.2百萬元、人民□11,311.4百萬元、人民□15,285.6百萬元、人民□6,142.9百萬元及人民□6,235.3百萬元，應□總□築面積分別為806,124□方米、1,349,583□方米、1,976,053□方米、739,587□方米及792,723□方米。業績紀□期間後及直至2020□9月30日，我們應□訂約銷售額約為人民□8,846.9百萬元，應□總□築面積為1,043,067□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□進一步投資及營運用途並從事酒□管理業務。我們亦提□項目管理服務，該服務於截至2018□及2019□12月31日止□□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□止年度						截至5月31□止五　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) (未經審核)	%	(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□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	**5,338,629**	**100.0**	**4,513,903**	**100.0**	**7,568,164**	**100.0**	**1,077,456**	**100.0**	**3,027,834**	**100.0**

我　的物業開發業務

我們開發各種□宅及商業物業。我們主要交付十一個物業系列。以下為於2020□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□中心商業區。截至2020□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□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，□如山上或河畔，以現代設計為特色，主要針對□望進一步改善居□環境的客戶。截至2020□9月30日，該系列的項目(□如重慶領地•觀　□、綿　觀江□、眉山觀江□及　安觀江□)仍為在□或持□未□開發。

- 蘭字系：蘭字系物業為優質□宅物業，主要針對□望改善居□環境的客戶，一般坐落於郊區，而這些地段在不久的將□有望發展為□中心。該系列物業以新中式設計結合現代□築技術為特色，是我們的旗艦系列。截至2020□9月30日，我們已完成該系列五個項目的全部□設，包括成都□巷蘭台、西昌領地蘭台□、西昌蘭台□•青　、成都天□蘭台•新　及承德蘭台□，並已完成兩個項目的部分工程，即　安蘭台□及樂山蘭台□。

- 天字系：天字系物業為優質□宅物業，主要針對□望改善居□環境的客戶，一般坐落於城□的中心區域，是我們的另一旗艦系列。截至2020□9月30日，我們已完成該系列三個項目的□設，即　安天嶼、綿　天嶼及樂山天嶼。

- 凱旋系：凱旋系物業一般坐落於不久將□有望成為□中心的開發區，針對□望改善居□環境的客戶。截至2020□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　公館、□爾勒領地•凱旋公館、吉林凱旋公館、眉山凱旋國　公館、眉山凱旋□場及眉山凱旋國　公館二期。

- 文旅系：文旅系物業一般坐落於風景區，用□□假屋。截至2020□9月30日，該系列物業(□如樂山峨眉觀頂、西昌領地•海月里及攀枝花領地　光花城)均在開發中。

- 悦字系：悦字系物業提▫現代設計，以迎合▫望改善居▫環境的▫輕物業買家。該系列下的物業一般坐落於▫中心。截至2020▫9月30日，我們於該系列下有成都新都悦▫及南充金為領地悦城等若▫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▫間需求，亦可▫為旅遊勝地。商業系於2020▫初新推出，於2020▫9月30日，我們並無持有該系列任▫物業項目。

- 公寓系：公寓系提▫可▫為▫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▫初新推出，於2020▫9月30日，我們並無持有該系列任▫物業項目。

- 產城系：產城系開發物業可一▫發展為一個▫業生活區，以辦公樓、購物中心、醫療機構、城▫公園及K12國　學校為特色，服務社區內各▫齡段人士。截至2020▫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▫▫城(我們於2020▫5月動工)、▫元領地城及成都天▫領地城(預期於2020▫9月開始預售)。我們預期於成都天▫▫城竣工後將其部分面積租予醫　及▫健設施營運商。

- 特色小▫：特色小▫物業提▫坐落於古▫的歷史文化▫假村，截至2020▫9月30日，我們於該系列下有一項在▫物業項目，即峨眉蓮花湖。

除上述外，業績紀▫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▫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、▫山海納瓏▫、▫山海納君▫、▫山海納公館、▫山海納豪▫及▫山海納豪苑。由於我們為應對不斷變化的▫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▫，與▫宅物業融為一體或鄰近▫宅物業，另外亦有公寓。截至2020▫9月30日，我們有107個處於不同發展　段的物業開發項目，由我們的附屬公司、合營▫業及聯營公司開發。截至2020▫9月30日，我們應▫的總

土地儲備為16,567,700□方米，包括我們應□的可□銷售而仍未出售的□築面積及已售□未交付的□築面積613,677□方米、我們應□的開發中物業總□築面積9,596,373□方米及我們應□的持□未□開發物業總□築面積6,357,650□方米。

我　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□值報告及會計□報告的相應物業分類：

本招股章程	物業估　報告		會計師報告
已竣工物業	第一組—本	團在中國持有及□用的物業	待售的已竣工物業
	第二組—本	團在中國待售的物業	投資物業
	第三組—本	團在中國持□投資物業	
開發中物業	第四組—本	團在中國持有的開發中物業	開發中物業
持□未□開發的物業 . .	第五組—本	團在中國持□日後開發的物業	開發中物業
	第六組—本	團在中國訂約收購的物業	

本招股章程的地盤面積□息乃按下列基準得出：

- 在取得土地□用權證／不動產權證(土地)的情況下，地盤面積為該等土地□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□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□道路及社區□閒區等公共基礎設施。

本招股章程的□築面積□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□，則以房產測量和測繪報告、我們的內部紀□和□計為準；
- 對於開發中或持□未□開發的項目：
  - 倘我們已取得□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□築工程施工許可證□已取得□設工程規劃許可證，則以該□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□及□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□築面積□息為該等許可證載列的可銷售□築面積；

本招股章程中的總□築面積包括可銷售□築面積和不可銷售□築面積。本招股章程中的不可銷售□築面積指若□附屬設施，如綠化區和設計為人民　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□築面積指扣除不可銷售□築面積後的□築面積。可銷售□築面積進一步分為已預售／已售可銷售□築面積和可□銷售而仍未出售的□築面積。當我們已簽立購買合同□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□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□設工程規劃許可證計算，或倘無□設工程規劃許可證，則根據有關政□部門發出的其他文件計算；及
- 對於持□未□開發的物業，根據我們的內部紀□及開發計劃計算。擬□出售的總□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□就項目發出的其他批文所指定許可地積比率上限的乘積。

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□9月30日。各物業的動工日期是指項目或項目　段的首棟□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□開發物業而言，竣工日期反映我們根據當前開發計劃所□最□□計。

土地儲　及物業組合

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

城市	項目	已竣工		開發中建築面積	□後開發的規劃建築面積	土地儲 (1)	佔總土地儲的百分比
		可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付的建築面積				
		(平□米)	(平□米)	(平□米)	(平□米)	(平□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%
□山	5	10,501	3,550	—	—	14,051	0.08%
□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%
□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	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	1	—	—	80,193	—	80,193	0.48%
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□	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%**

城市	項目	已竣工 可作銷售而仍未出售的建築面積 (平方米)	已竣工 已售但未交付的建築面積 (平方米)	開發中建築面積 (平方米)	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 (%)
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%
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)可銷售而仍未出售的建築面積及已售未交付的建築面積；(ii)開發中物業的總建築面積；及(iii)持日後開發的物業的總建築面積之總和。

(2) 對於我們的合營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方米的投資物業。

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

地區	項目	已竣工 可作銷售而仍未出售的建築面積 (平□米)	已竣工 已售但未交付的建築面積 (平□米)	開發中建築面積 (平□米)	□後開發的規劃建築面積 (平□米)	我　應佔的土地儲 (1)(2) (平□米)	佔總土地儲　的百分比 (%)
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□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　企業及聯　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□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□築面積；(ii)開發中物業的總□築面積；及(iii)持□日後開發的物業的總□築面積之總和。

(2) 對於我們的合營□業及聯營公司開發的項目，我們應□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□、新疆維吾爾自治區烏魯木齊□及□爾勒□、貴州省遵義□及凱里□以及江蘇省徐州□，該等城□均並非□於我們的關□地區。

(4) 總土地儲備不包括截至2020□9月30日我們所持總□築面積357,149□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□日後開發等多個　段。

我們亦與其他聲譽良好的房地產開發商合□設立合營□業及聯營公司以收購土地及開發物業項目。根據中指研究　資料，這是房地產開發行業的慣□。此方法□我們能與其他房地產開發商合□，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□地區所不具備的經驗。

我　的物業項目

除另有説明外，下表載列截至2020 9月30日我們的附屬公司開發的物業項目詳情：

			已竣工							在建						後開發							
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售/出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際 工 期	實際/估計開始預售 期	實際竣工 期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際 工 期	實際/估計開始預售 期	估計竣工 期	持作 後開發的規劃建築面積	並 土地使用權證的建築面積	估計 工 期	估計開始預售 期	估計竣工 期	2020年5月31 已產生開發成本	2020年5月31 的 後開發成本	本集團權益	本集團應佔市值
			(平 米)	(平 米)	(平 米)	(平 米)				(平 米)	(平 米)	(平 米)				(平 米)	(平 米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)
1	成都一品中心	20,534	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	141,509	141,509	2021 3月31 日	2021 4月30日	2024 6月30日	386.4	1,319.0	100.0%	無商業價值
	宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	111,021	111,021	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	14,000	14,000	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	16,488	16,488	–	–	–	–	–	–	–
2	成都領地中心	10,061	166,451	157,793	–	–	2014 7月14日	不適用	2018 12月20日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,628.6	–	100.0%	3,080.8
	辦公室		103,042	103,042	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		9,954	9,954	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		25,611	25,611	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	酒		19,187	19,187	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		8,658	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3	成都環球金融中心	18,514	278,174	268,283	–	900	2013 6月8日	2014 7月1日	2017 7月31日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,853.8	31.4	100.0%	952.0
	宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		43,893	43,893	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	辦公室		166,547	166,547	–	900	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		57,843	57,843	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		9,891	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4	成都溪山關台	34,756	–	–	–	–	–	–	–	80,837	68,173	15,114	2018 7月24日	2018 12月12日	2021 6月30日	–	–	–	–	–	743.4	243.3	100.0%	839.0
	宅		–	–	–	–	–	–	–	55,322	54,915	15,114	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	13,257	13,257	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	230	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	12,028	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5	成都悅中心	27,400	–	–	–	–	–	–	–	76,119	64,434	12,263	2020 3月13日	2020 4月27日	2022 10月8日	–	–	–	–	–	369.2	300.8	100.0%	405.0
	宅		–	–	–	–	–	–	–	26,852	26,852	1,682	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	5,974	5,974	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	公寓		–	–	–	–	–	–	–	21,702	21,702	10,581	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	9,906	9,906	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	3,641	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	8,044	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建						擬作□後開發的規劃建築面積	並□土地使用權證的建築面積	估計開始預售□期	估計竣工□期	2020年5月31□已產生開發成本	2020年5月31□的□後開發成本	本集團應佔	本集團應佔市
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售/出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際□工□期	實際/估計開始預售□期	實際竣工□期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際□工□期	實際/估計開始預售□期	估計竣工□期								
			(平□米)	(平□米)	(平□米)	(平□米)				(平□米)	(平□米)	(平□米)				(平□米)	(平□米)			(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)
6	重慶領地•觀□	40,372	–	–	–	–	–	–	–	85,761	79,701	24,108	2019□9月4日	2019□12月27日	2021□11月12日	–	–	–	–	541.3	255.3	100.0%	618.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	57,565	57,177	24,108	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	22,524	22,524	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	2,977	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	2,695	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
7	成都□悅臺	46,473	249,124	224,014	24,629	–	2016□8月22日	2016□9月13日	2019□5月31日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,172.0	0.2	55.0%	66.6
	□宅		89,155	89,155	215	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		9,911	9,911	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	公寓		52,106	52,106	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	辦公室		32,707	32,707	6,023	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		40,135	40,135	18,391	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		10,492	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		14,618	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
8	成都天□臺•新	159,963	70,673	57,383	10,262	–	2017□12月1日	2018□6月6日	2020□3月30日	208,926	179,971	108,997	2018□7月1日	2018□11月18日	2022□3月31日	–	–	–	–	1,061.1	720.7	95.0%	826.5
	□宅		51,322	51,322	4,202	–	–	–	–	153,456	153,456	108,997	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		118	118	118	–	–	–	–	1,849	1,849	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		5,943	5,943	5,943	–	–	–	–	24,547	24,547	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		6,286	–	–	–	–	–	–	12,761	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		7,004	–	–	–	–	–	–	16,313	118	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
9	成都天□臺•菁	38,967	–	–	–	–	–	–	–	98,053	86,967	68,741	2019□8月8日	2019□11月6日	2021□6月30日	–	–	–	–	347.1	333.3	100.0%	396.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	69,507	69,507	68,741	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	17,460	17,460	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	3,583	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	7,503	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10	成都海派時代	41,822	178,294	160,763	16,950	–	2014□5月30日	2014□6月20日	2017□2月28日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,292.9	13.9	100.0%	82.0
	□宅		107,463	107,463	78	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		21,391	21,391	4,614	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		31,909	31,909	12,257	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		8,902	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		8,629	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
11	成都蘭台□	40,897	–	–	–	–	–	–	–	115,259	103,074	61,781	2018□6月8日	2018□11月12日	2020□10月30日	–	–	–	–	1,162.3	179.7	70.0%	838.6
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	81,251	81,251	58,315	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	21,823	21,823	3,466	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	12,185	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
12	成都領地天禦	57,523	–	–	–	–	–	–	–	186,878	184,003	40,385	2018□10月9日	2020□6月11日	2022□3月30日	–	–	–	–	768.7	516.9	100.0%	834.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	135,474	135,474	40,385	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	4,077	4,077	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	40,942	40,942	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	2,875	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	3,510	3,510	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建						□後開發								
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售／出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	實際竣工□期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	估計竣工□期	待作□後開發的規劃建築面積	並□土地使用權證的建築面積	估計□工□期	估計開始預售□期	估計竣工□期	2020年5月31□已產生開發成本	2020年5月31□的□後開發成本	本集團應佔	本集團應佔市值
			（平□米）	（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）				（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）		（人民幣百萬元）
13	眉山長潤坊	71,770	–	–	–	–	–	–	–	181,669	176,411	7,848	2020□5月28日	2020□7月23日	2022□12月30日	–	–	–	–	–	295.9	535.5	80.0%	436.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	127,508	127,508	7,848	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	18,677	18,677	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	30,226	30,226	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋城		–	–	–	–	–	–	–	61	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	5,197	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
14	攀枝花領地　光花城	186,791	–	–	–	–	–	–	–	506,693	475,524	190,468	2018□7月12日	2018□11月30日	2022□12月28日	–	–	–	–	–	1,600.6	1,487.7	100.0%	1,759.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	371,045	371,045	182,830	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	25,015	24,816	7,555	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	79,663	79,663	82	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋城		–	–	–	–	–	–	–	5,311	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	25,659	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
15	西昌悅邛海	65,968	–	–	–	–	–	–	–	280,996	249,388	101,987	2018□10月31日	2018□11月16日	2021□12月21日	–	–	–	–	–	2,292.5	709.9	95.0%	2,389.3
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	196,116	195,449	99,860	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	1,285	1,285	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	64,150	52,654	2,127	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋城		–	–	–	–	–	–	–	8,236	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	11,208	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
16	西昌領地蘭台□	99,752	204,381	182,818	15,144	4,207	2017□8月28日	2017□9月29日	2019□5月24日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,587.3	4.1	95.0%	150.1
	□宅		68,213	68,213	–	320	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		61,517	61,517	1,945	3,126	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		54,930	53,088	13,199	762	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋城		14,797	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		4,923	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
17	西昌領地•海月里	41,652	–	–	–	–	–	–	–	81,115	79,368	57,541	2018□9月29日	2018□10月25日	2021□5月1日	–	–	–	–	–	379.5	271.8	53.0%	346.6
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	63,256	62,594	57,541	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	16,774	16,774	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋城		–	–	–	–	–	–	–	440	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	644	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
18	西昌蘭台□•青	16,896	49,089	44,914	1,774	–	2017□11月9日	2017□11月18日	2019□10月18日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	316.2	4.2	95.0%	9.5
	□宅		34,957	34,523	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		2,360	2,360	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		8,031	8,031	1,774	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋城		3,741	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
19	西昌領地凱旋園　公館	33,287	166,250	157,843	3,338	–	2014□12月16日	2015□1月9日	2017□1月31日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,128.4	-0.0	82.5%	7.4
	□宅		106,763	106,763	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		25,034	25,034	437	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		26,047	26,047	2,901	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋城		4,368	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		4,038	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建						後開發							
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售／出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際開工日期	實際／估計開始預售日期	實際竣工日期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際開工日期	實際／估計開始預售日期	估計竣工日期	待作後開發的規劃建築面積	並非土地使用權證的建築面積	估計開工日期	估計開始預售日期	估計竣工日期	2020年5月31日已產生開發成本	2020年5月31日的後開發成本	本集團應佔權益	本集團應佔市值
			（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）				（平方米）	（平方米）				（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）		（人民幣百萬元）
20	西昌郊地塊觀景台	62,578	–	–	–	–	–	–	–	155,025	150,386	79,701	2019年11月1日	2019年12月4日	2022年7月1日	84,829	–	2020年12月1日	2021年2月1日	2022年7月15日	529.1	800.7	80.0%	613.6
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	115,003	114,835	79,701	–	–	–	55,911	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	1,469	1,443	–	–	–	–	1,525	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	34,108	34,108	–	–	–	–	18,949	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	4,444	–	–	–	–	–	2,845	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5,600	–	–	–	–	–	–	–	–
21	烏魯木齊郊地塊•蘭台	103,928	–	–	–	–	–	–	–	185,101	170,259	102,725	2018年6月15日	2018年12月1日	2021年9月30日	104,239	–	2020年10月20日	2020年12月31日	2022年11月20日	755.8	718.6	95.3%	988.3
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	140,248	139,376	98,323	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	307	307	307	–	–	–	79,429	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	29,774	29,774	4,095	–	–	–	24,100	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	3,149	802	–	–	–	–	710	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	11,623	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
22	烏魯木齊郊地塊•天嘯	115,428	–	–	–	–	–	–	–	311,578	285,083	66,023	2019年9月20日	2019年11月28日	2022年6月30日	–	–	–	–	–	347.9	980.0	100.0%	857.0
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	193,377	193,065	66,023	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	48,137	48,358	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	41,745	41,745	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	8,866	1,915	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	19,453	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
23	阿勒泰地塊•蘭台	63,624	–	–	–	–	–	–	–	167,752	156,401	111,847	2018年10月18日	2018年11月23日	2022年11月20日	–	–	–	–	–	282.0	250.1	100.0%	401.0
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	132,512	132,099	103,926	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	2,645	2,321	1,200	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	21,982	21,982	6,721	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	2,740	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	7,873	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
24	阿勒泰地塊凱旋公館	87,933	368,526	360,918	23,926	5,862	2015年3月15日	2015年12月10日	2016年12月20日	87,222	74,146	33,179	2019年7月15日	2019年9月28日	2021年10月1日	–	–	–	–	–	1,157.8	241.9	85.0%	108.8
	住宅		294,694	294,694	–	302	–	–	–	55,131	55,131	32,545	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		17,593	17,593	193	2,966	–	–	–	14,746	12,022	634	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		50,561	48,631	23,733	2,595	–	–	–	7,240	6,993	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		5,678	–	–	–	–	–	–	2,951	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	7,154	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
25	承德蘭台	53,279	85,833	74,888	436	9,317	2018年5月24日	2018年8月24日	2020年7月30日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	396.0	94.6	40.0%	38.8
	住宅		71,581	69,373	213	6,461	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		3,401	4,254	89	1,944	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		7,821	448	135	100	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		2,218	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		813	813	–	813	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
26	承德蘭台• 上	85,483	–	–	–	–	–	–	–	61,947	44,242	32,241	2019年9月3日	2019年10月22日	2021年4月20日	124,183	–	2020年12月31日	2021年3月31日	2023年10月31日	216.5	646.0	51.0%	212.7
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	43,276	43,333	32,241	–	–	–	44,931	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	51,466	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	8,018	–	–	–	–	–	4,230	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	10,653	910	–	–	–	–	23,556	–	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建						□後開發							
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積（平□米）	可銷售／出租建築面積（平□米）	可作銷售而仍未出售的建築面積（平□米）	已售但未交付建築面積（平□米）	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	實際竣工□期	開發中建築面積（平□米）	可銷售建築面積（平□米）	預售建築面積（平□米）	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	估計竣工□期	待作□後開發的規劃建築面積（平□米）	並□土地使用權證的建築面積（平□米）	估計□工□期	估計開始預售□期	估計竣工□期	2020年5月31□已產生開發成本（人民幣百萬元）	2020年5月31□的□後開發成本（人民幣百萬元）	本集團權益	本集團應佔市（人民幣百萬元）
27	承德蘭台□•揚山	34,981	–	–	–	–	–	–	–	52,466	41,108	2,534	2019□10月15日	2020□5月14日	2022□12月13日	–	–	–	–	–	125.3	163.2	51.0%	85.7
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	40,146	40,140	2,534	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	59	59	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	8,864	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	2,488	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	910	910	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28	吉林凱旋公館	132,188	406,735	401,583	1,356	6,028	2013□9月1日	2014□9月17日	2020□5月22日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,894.0	27.5	55.0%	12.1
	□宅		334,752	332,625	720	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		10,139	10,054	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		33,072	32,067	552	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		8,398	6,028	–	6,028	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		20,374	20,809	84	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29	榮□領地天峭	29,396	–	–	–	–	–	–	–	80,193	66,504	15,128	2020□1月1日	2020□3月25日	2021□12月31日	–	–	–	–	–	114.6	206.3	70.0%	120.4
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	56,322	54,729	15,128	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	884	885	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	16,273	10,890	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	1,981	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	4,733	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30	吉林環球貿易中心	44,925	294,722	287,962	–	–	2011□8月10日	2012□5月22日	2017□10月19日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,681.4	31.9	55.0%	397.7
	□宅		64,404	64,308	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		174,802	175,327	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		39,373	37,103	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		4,919	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		11,224	11,224	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
31	商江領地蘭台□	59,698	–	–	–	–	–	–	–	91,425	86,792	23,571	2019□2月3日	2019□4月11日	2021□12月30日	102,424	–	2021□3月31日	2021□6月30日	2023□9月30日	435.9	435.6	51.0%	259.1
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	86,730	85,648	23,571	–	–	–	55,587	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	1,158	1,144	–	–	–	–	1,412	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	32,708	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	3,536	–	–	–	–	–	3,368	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	9,349	–	–	–	–	–	–	–	–
32	駐馬□皇家蘭台一期	182,936	–	–	–	–	–	–	–	404,444	350,780	277,235	2018□12月15日	2018□12月21日	2021□6月1日	–	–	–	–	–	854.6	665.1	70.0%	753.9
	高層□宅		–	–	–	–	–	–	–	187,524	187,174	178,976	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	□層□宅		–	–	–	–	–	–	–	121,992	118,940	93,308	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	4,681	4,699	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	46,862	39,966	4,951	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	1,476	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	41,908	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
33	駐馬□皇家蘭台二期	70,591	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	200,882	–	2021□5月31日	2021□7月30日	2023□6月1日	136.8	559.8	70.0%	111.3
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	150,904	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	26,511	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	9,342	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	14,124	–	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建						日後開發							
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積（平方米）	可銷售／出租建築面積（平方米）	可作銷售而仍未出售的建築面積（平方米）	已售但未交付建築面積（平方米）	實際開工日期	實際／估計開始預售日期	實際竣工日期	開發中建築面積（平方米）	可銷售建築面積（平方米）	預售建築面積（平方米）	實際開工日期	實際／估計開始預售日期	估計竣工日期	待作日後開發的規劃建築面積（平方米）	並非土地使用權證的建築面積（平方米）	估計開工日期	估計開始預售日期	估計竣工日期	2020年5月31日已產生開發成本（人民幣百萬元）	2020年5月31日的日後開發成本（人民幣百萬元）	本集團權益	本集團應佔市值（人民幣百萬元）
34	駐馬店皇家蘭台三期	75,862	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	208,355	–	2022年1月1日	2022年5月1日	2025年3月1日	133.0	628.2	70.0%	119.7
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	161,564	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	28,622	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4,989	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	13,179	–	–	–	–	–	–	–	–
35	駐馬店皇家蘭台四期	168,489	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	339,236	–	2022年12月1日	2023年4月1日	2025年12月1日	290.2	1,127.7	70.0%	204.4
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	260,511	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	23,121	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	13,798	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	41,806	–	–	–	–	–	–	–	–
36	駐馬店皇家蘭台五期	156,270	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	388,318	–	2021年7月31日	2021年8月31日	2023年8月1日	287.7	1,220.3	70.0%	250.6
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	286,412	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5,000	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	49,475	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	15,822	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	31,610	–	–	–	–	–	–	–	–
37	荊州領地蘭台	54,070	–	–	–	–	–	–	–	208,275	187,129	97,355	2019年4月26日	2019年6月25日	2021年12月31日	–	–	–	–	–	784.6	330.8	100.0%	98.5.0
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	145,079	145,637	95,006	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	4,798	4,814	2,349	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	36,678	36,678	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	2,157	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	園		–	–	–	–	–	–	–	1,920	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	經濟適用房		–	–	–	–	–	–	–	8,120	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	9,523	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
38	荊州領地鳳鳴蘭台	48,399	–	–	–	–	–	–	–	188,088	169,977	25,853	2019年10月15日	2019年12月31日	2022年8月31日	–	–	–	–	–	649.1	515.3	100.0%	895.0
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	128,853	129,070	25,853	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	4,007	3,849	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	37,059	37,059	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	2,088	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	經濟適用房		–	–	–	–	–	–	–	10,181	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	5,900	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
39	紫山亞馬遜	91,900	391,528	384,781	–	–	2009年12月29日	2010年4月28日	2014年10月16日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,296.3	127.9	100.0%	24.1
	住宅		287,559	287,559	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		38,157	38,157	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		60,860	59,065	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		4,952	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建							日後開發								
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售／出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際／估計開始預售日期		實際竣工日期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際／估計開始預售日期		估計竣工日期	待作日後開發的規劃建築面積	並 土地使用權證的建築面積	估計開始預售日期		估計竣工日期	2020年5月31日已產生開發成本	2020年5月31日的日後開發成本	本集團應益	本集團應佔市值
			（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	實際／估計開工日期			（平方米）	（平方米）	（平方米）	實際／估計開工日期			（平方米）	（平方米）	估計開工日期			（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）		（人民幣百萬元）
40	紫山時代廣場	5,000	35,295	35,295	–	–	2004年6月30日	不適用	2006年9月11日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	89.3	4.3	100.0%	19.56
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		29,830	29,830	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		4,504	4,504	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		961	961	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
41	紫山亞馬遜及時代廣場部分物業	不適用	13,421	10,267	–	–	2009年12月29日，2004年6月30日	–	2014年10月16日，2006年9月11日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	19.7	–	100.0%	44.1
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		9,815	9,815	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		452	452	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		3,154	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
42	紫山海納公館	36,200	99,090	94,087	6,826	78	2013年5月23日	2013年9月6日	2016年1月5日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	278.9	0.1	51.0%	57.1
	住宅		79,329	79,329	–	78	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		14,757	14,757	6,826	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		357	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		4,646	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
43	紫山蘭台	88,108	223,926	209,369	16,186	54,807	2018年1月21日	2018年2月2日	2020年3月18日	139,661	113,085	90,346	2018年8月9日	2019年7月16日	2021年12月31日	–	–	–	–	–	1,011.1	332.0	60.0%	544.8
	住宅		129,316	129,316	2,235	1,902	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		44,829	44,829	119	31,513	–	–	–	113,085	113,085	90,346	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		35,224	35,224	13,833	21,392	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		14,557	–	–	–	–	–	–	5,717	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	20,859	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
44	紫山天嘯	29,796	117,182	110,758	14,642	2,155	2018年5月6日	2018年5月29日	2020年3月1日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	505.8	30.2	100.0%	75.0
	住宅		89,356	89,356	1,115	2,016	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		2,311	2,311	1,432	114	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		19,091	19,091	12,095	25	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		6,424	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
45	紫山瀾山	89,630	–	–	–	–	–	–	–	268,671	241,516	182,010	2018年5月24日	2018年8月15日	2021年10月1日	–	–	–	–	–	832.2	455.2	70.0%	779.8
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	195,608	195,608	165,867	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	2,266	2,214	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	43,695	43,695	16,144	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	7,277	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	19,825	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
46	紫山國際公館	127,204	577,228	557,426	2,793	901	2012年2月10日	2012年12月27日	2019年5月17日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,643.1	55.1	100.0%	12.0
	住宅		456,963	456,963	263	539	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		24,510	24,510	–	340	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		75,953	75,953	2,530	22	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		19,156	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		647	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建						擬作□後開發的規劃建築面積	並□土地使用權證的建築面積	估計□工□期	估計開始預售□期	估計竣工□期	2020年5月31□已產生開發成本	2020年5月31□的□後開發成本	本集團應益	本集團應佔市
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售／出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	實際竣工□期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	估計竣工□期									
			（平□米）	（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）				（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）		（人民幣百萬元）
47	遵義開台□	39,759	–	–	–	–	–	–	–	130,977	125,537	27,196	2019□10月25日	2019□12月6日	2022□6月30日	–	–	–	–	–	508.9	364.7	55.0%	357.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	89,774	89,774	27,196	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	8,357	8,357	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	27,406	27,406	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋域		–	–	–	–	–	–	–	5,440	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
48	眉山凱旋圓　公館	256,203	589,519	548,383	51,424	–	2013□8月8日	2013□9月17日	2017□12月29日	169,497	149,071	132,234	2017□11月5日	2018□2月1日	2020□12月31日	–	–	–	–	–	2,335.4	228.7	100.0%	1,465.0
	□宅		427,211	427,211	2,715	–	–	–	–	125,633	125,633	121,928	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		34,881	34,881	21,243	–	–	–	–	1,283	1,283	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		86,291	86,291	27,467	–	–	–	–	22,155	22,155	10,306	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋域		28,623	–	–	–	–	–	–	889	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		12,513	–	–	–	–	–	–	19,537	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
49	眉山凱旋□場	73,976	252,558	244,473	12,028	5,351	2009□12月18日	2010□8月12日	2015□5月19日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	777.3	70.4	78.5%	50.2
	□宅		184,562	184,562	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		32,228	32,228	9,599	5,351	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		27,683	27,683	2,430	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋域		8,085	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
50	眉山花嘲二期	9,102	44,280	37,943	5,544	–	2018□2月1日	2018□4月25日	2020□6月3日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	163.6	6.3	60.0%	11.4
	□宅		31,273	31,273	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		331	331	331	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		6,338	6,338	5,213	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋域		3,333	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		3,004	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
51	眉山凱旋圓　公館二期	39,838	182,432	166,286	7,768	411	2014□11月15日	2014□12月31日	2019□7月30日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	590.1	6.5	57.0%	33.1
	□宅		125,836	125,836	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		12,811	12,811	4,524	411	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		27,640	27,640	3,244	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋域		8,661	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		7,484	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
52	眉山蘭台□	109,814	–	–	–	–	–	–	–	369,014	325,340	153,575	2019□3月10日	2019□5月10日	2022□12月10日	–	–	–	–	–	947.0	733.0	55.0%	751.3
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	262,938	262,558	145,528	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	10,863	10,861	1,254	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	71,266	51,920	6,792	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋域		–	–	–	–	–	–	–	7,688	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	16,259	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
53	眉山觀江□	65,695	–	–	–	–	–	–	–	170,221	153,077	32,861	2019□10月10日	2019□12月31日	2022□3月30日	–	–	–	–	–	475.8	494.9	55.0%	343.8
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	128,831	128,831	32,861	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	1,561	1,561	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	22,685	22,685	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套屋域		–	–	–	–	–	–	–	6,644	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	10,500	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建						□後開發								
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售／出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	實際竣工□期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	估計竣工□期	待作□後開發的規劃建築面積	並 上地使用權證的建築面積	估計□工□期	估計開始預售□期	估計竣工□期	2020年5月31□已產生開發成本	2020年5月31□的□後開發成本	本集團應佔	本集團應佔市值
			（平□米）	（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）				（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）		（人民幣百萬元）
54	海豐天嘯	35,774	92,731	90,621	26,378	64,243	2018□10月10日	2018□11月17日	2020□9月28日	110,936	103,375	26,574	2018□10月10日	2018□11月17日	2022□3月1日	–	–	–	–	–	699.5	360.5	100.0%	920.0
	□宅		71,388	71,388	7,145	64,243	–	–	–	86,309	86,185	26,574	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		2,268	2,268	2,268	–	–	–	–	127	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		16,965	16,965	16,965	–	–	–	–	17,190	17,190	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		1,656	–	–	–	–	–	–	881	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		454	–	–	–	–	–	–	6,429	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
55	惠州蘭台□	83,840	–	–	–	–	–	–	–	268,624	242,877	109,265	2018□6月1日	2018□11月29日	2023□7月30日	–	–	–	–	–	1,734.5	500.1	100.0%	1,773.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	191,007	191,007	109,265	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	7,198	7,198	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	67,580	44,672	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	523	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	2,316	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
56	□山海旅遊□	36,943	114,383	104,404	4,442	2,133	2014□9月5日	2014□9月25日	2017□8月30日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	715.9	3.1	100.0%	34.0
	□宅		81,223	77,432	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		16,415	15,386	1,053	1,783	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		11,587	11,587	3,389	350	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		5,157	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
57	□山海旅君□	20,536	76,583	68,062	733	655	2014□8月29日	2014□9月17日	2017□4月1日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	424.7	2.6	100.0%	11.0
	□宅		60,202	58,588	–	107	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		3,067	3,064	–	316	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		7,609	6,410	733	231	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		1,211	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		4,495	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
58	□山海旅公館	46,812	145,777	140,179	1,243	666	2011□1月4日	2011□12月27日	2014□12月31日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	847.9	1.2	100.0%	38.0
	□宅		107,115	106,280	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		11,871	11,246	1,186	447	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		24,285	22,653	57	219	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		2,505	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
59	□山海旅豪□	37,276	152,376	140,753	3,760	–	2013□6月17日	2013□9月30日	2016□1月21日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	853.4	3.5	100.0%	55.0
	□宅		118,171	113,117	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		9,722	9,722	3,760	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		17,914	17,914	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		6,570	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
60	□山海旅豪苑	21,192	86,050	79,227	323	97	2014□5月22日	2014□7月29日	2017□3月28日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	439.5	3.2	100.0%	1.0
	□宅		68,013	66,623	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		3,103	3,015	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		10,182	9,589	323	97	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		4,752	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建						□後開發								
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售／出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	實際竣工□期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	估計竣工□期	待作□後開發的規劃建築面積	並 土地使用權證的建築面積	估計□工□期	估計開始預售□期	估計竣工□期	2020年5月31□已產生開發成本	2020年5月31□的□後開發成本	本集團權益	本集團應佔市值
			（平□米）	（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）				（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）		（人民幣百萬元）
61	第 天幽	26,140	101,218	90,445	8,166	6,824	2018□5月1日	2018□6月15日	2020□3月31日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	433.5	56.5	65.0%	無商業價值
	□宅		74,277	74,277	–	1,057	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		3,685	3,685	1,315	135	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		12,484	12,484	6,851	5,632	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		4,978	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		5,796	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
62	第 蘭台□	56,060	147,076	125,157	7,882	117,276	2018□6月1日	2018□11月6日	2020□8月20日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	713.1	167.4	62.1%	707.3
	□宅		109,528	109,528	121	109,407	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		2,242	2,242	1,992	250	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		13,387	13,387	5,769	7,619	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		4,793	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		17,125	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
63	南充蘭台□	59,774	–	–	–	–	–	–	–	247,245	233,401	60,192	2019□12月31日	2020□1月2日	2022□5月20日	–	–	–	–	–	974.9	571.8	82.0%	893.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	184,621	184,621	60,192	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	48,779	48,779	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	2,070	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	11,774	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
64	南充天幽	25,053	–	–	–	–	–	–	–	82,659	74,290	59,178	2019□2月12日	2019□5月23日	2021□6月30日	–	–	–	–	–	438.9	90.3	100.0%	558.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	58,455	58,455	57,462	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	4,558	4,558	1,716	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	11,277	11,277	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	2,381	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	5,989	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
65	安 璟	30,184	–	–	–	–	–	–	–	96,783	93,426	74,425	2018□5月31日	2018□8月8日	2020□12月30日	–	–	–	–	–	428.9	94.3	100.0%	567.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	69,218	69,218	69,101	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	2,721	2,721	857	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	21,487	21,487	4,466	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	3,357	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
66	安鐵江□	39,149	–	–	–	–	–	–	–	114,987	109,096	84,161	2018□10月11日	2018□11月29日	2021□1月31日	–	–	–	–	–	424.7	147.3	100.0%	600.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	81,687	81,687	81,226	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	2,799	2,799	1,729	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	24,610	24,610	1,205	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	5,891	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
67	安天幽	18,253	70,502	68,614	10,861	4,102	2017□8月5日	2017□10月30日	2019□9月12日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	382.4	26.8	95.0%	63.7
	□宅		47,413	47,413	–	139	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		7,018	7,006	900	3,964	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		14,195	14,195	9,961	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		1,876	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建						擬作□後開發的規劃建築面積	並□土地使用權證的建築面積	後開發			2020年5月31□已產生開發成本	2020年5月31□的□後開發成本	本集團應益	本集團應佔市
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售／出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	實際竣工□期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	估計竣工□期			估計□工□期	估計開始預售□期	估計竣工□期				
			（平□米）	（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）				（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）		（人民幣百萬元）
68	安蘭台□	43,790	90,273	87,155	12,123	423	2017□7月25日	2017□12月8日	2020□1月9日	23,356	19,380	–	2017□7月25日	2021□1月31日	2021□1月31日	–	–	–	–	–	461.7	24.8	95.0%	155.8
	□宅		66,796	66,796	892	423	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	19,380	19,380	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		20,359	20,359	11,231	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		3,119	–	–	–	–	–	–	3,976	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
69	安蘭台□3期	53,520	–	–	–	–	–	–	–	180,585	154,361	51,658	2019□8月10日	2019□12月6日	2022□3月1日	–	–	–	–	–	540.5	366.9	100.0%	69.5
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	123,111	123,111	49,679	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	6,511	6,511	1,979	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	24,740	24,740	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	10,697	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	15,527	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
70	綿□銀江□	144,705	–	–	–	–	–	–	–	39,975	36,271	28,476	2019□11月22日	2019□12月19日	2021□4月1日	541,729	–	2020□12月20日	2020□12月30日	2023□11月30日	1,230.7	1,839.7	100.0%	1,218.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	27,840	27,840	27,188	–	–	–	378,463	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	856	856	599	–	–	–	24,552	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	7,575	7,575	689	–	–	–	98,236	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	3,704	–	–	–	–	–	40,479	–	–	–	–	–	–	–	–
71	綿□領地東原開域	116,755	–	–	–	–	–	–	–	334,114	325,403	168,583	2019□11月20日	2019□12月18日	2022□6月20日	287,613	–	2020□10月26日	2020□12月30日	2023□6月30日	1,330.2	1,507.0	50.0%	814.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	270,944	270,944	168,110	–	–	–	125,238	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	4,130	4,130	473	–	–	–	65,923	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	50,329	50,329	–	–	–	–	61,549	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	8,711	–	–	–	–	–	5,913	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	28,990	–	–	–	–	–	–	–	–
72	安悅江□	16,674	–	–	–	–	–	–	–	76,424	65,354	6,436	2019□12月3日	2020□4月3日	2021□9月1日	–	–	–	–	–	180.6	163.6	51.0%	114.8
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	55,122	53,439	6,436	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	2,148	2,148	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	9,767	9,767	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	5,144	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	4,243	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
73	西昌天潮	26,935	–	–	–	–	–	–	–	112,331	103,287	36,882	2020□5月28日	2020□6月24日	2022□8月31日	–	–	–	–	–	206.2	369.7	100.0%	286.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	76,557	76,557	36,149	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	4,040	4,040	733	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	22,689	22,689	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	5,156	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	3,889	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
74	凱里領地天御	251,148	942,161	917,102	–	–	–	–	–	209,730	205,548	60,036	2020□3月12日	2020□3月30日	2022□12月30日	732,432	–	2021□3月31日	2021□4月10日	2025□5月30日	890.6	2,805.0	100.0%	730.0
	□宅		714,366	714,366	–	–	–	–	–	176,819	176,724	60,036	–	–	–	537,547	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		29,840	29,840	–	–	–	–	–	3,592	3,431	–	–	–	–	26,248	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		168,823	168,823	–	–	–	–	–	25,394	25,394	–	–	–	–	143,429	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		19,876	4,073	–	–	–	–	–	3,925	–	–	–	–	–	15,952	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		9,256	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	9,256	–	–	–	–	–	–	–	–

物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工							在建							擬作□後開發的規劃建築面積	並□土地使用權證的建築面積	後開發			2020年5月31□已產生開發成本	2020年5月31□的□後開發成本	本集團應佔權益	本集團應佔市值
			已竣工總建築面積	可銷售／出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	實際竣工□期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	估計竣工□期			估計□工□期	估計開始預售□期	估計竣工□期				
			（平□米）	（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）	（平□米）					（平□米）	（平□米）				（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）		（人民幣百萬元）
75	成都新都悅□	310,866	247,261	241,626	2,415	–	2006□6月30日	2007□7月25日	2011□4月28日	416,619	394,407	82,838	2019□8月29日	2020□7月17日	2022□10月27日		163,462	–	2021□3月31日	2021□5月20日	2024□11月30日	1,038.3	2,743.5	100.0%	1,732.0
	□宅		238,696	238,696	–	–	–	–	–	255,606	255,606	82,838	–	–	–		110,879	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		2,930	2,930	2,415	–	–	–	–	5,185	5,185	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		5,220	–	–	–	–	–	–	133,616	133,616	–	–	–	–		8,972	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		415	–	–	–	–	–	–	2,920	–	–	–	–	–		8,662	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	19,292	–	–	–	–	–		34,949	–	–	–	–	–	–	–	–
76	瀘州蘭台□	52,767	–	–	–	–	–	–	–	180,443	161,851	8,872	2020□7月20日	2020□9月3日	2022□11月30日		–	–	–	–	–	0.4	811.0	53.6%	215.5
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	125,322	125,322	8,872	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	3,595	3,595	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	29,934	29,934	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	7,699	3,000	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	13,892	–	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
77	成都天□□城•都能	90,121	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		229,601	229,601	2021□11月25日	2022□3月3日	2025□3月30日	3.3	1,150.1	91.2%	無商業價值
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		138,095	138,095	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		25,112	25,112	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		57,312	57,312	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		9,082	9,082	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
78	成都天□□城•璽域	60,638	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		271,425	271,425	2021□9月20日	2025□3月1日	2028□6月30日	5.4	1,701.4	100.0%	無商業價值
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		197,075	197,075	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		69,650	69,650	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		4,700	4,700	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
79	成都天□□城•源地	85,773	–	–	–	–	–	–	–	356,594	356,426	6,933	2020□5月20日	2020□9月24日	2022□9月30日		–	–	–	–	–	26.3	1,597.0	91.2%	509.9
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	124,781	124,781	6,933	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	156,599	156,599	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	75,046	75,046	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	168	–	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		–	–	–	–	–	–	–	–	–
80	烏魯木齊□尚蘭台	25,371	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		69,961	69,961	2020□11月12日	2020□12月30日	2023□12月31日	–	471.9	60.0%	無商業價值
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		48,392	48,392	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		2,892	2,892	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		13,049	13,049	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		2,966	2,966	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		2,663	2,663	–	–	–	–	–	–	–
81	烏魯木齊天境 著	30,178	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		108,083	108,083	2020□10月10日	2020□12月30日	2023□12月30日	–	681.1	100.0%	無商業價值
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		74,417	74,417	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		8,450	8,450	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		15,795	15,795	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		1,620	1,620	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		7,802	7,802	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建						擬作□後開發的規劃建築面積	並□土地使用權證的建築面積				2020年5月31□已產生開發成本	2020年5月31□的□後開發成本		
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售／出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	實際竣工□期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	估計竣工□期			估計□工□期	估計開始預售□期	估計竣工□期			本集團應佔權益	本集團應佔市值
		（平□米）	（平□米）	（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）	（平□米）				（平□米）	（平□米）				（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）		（人民幣百萬元）
82	宜賓觀江□	132,479	–	–	–	–	–	–	–	147,894	142,373	–	2020□9月18日	2020□11月30日	2022□11月30日	297,407	297,407	2020□12月31日	2021□5月30日	2024□5月31日	–	–	55.0%	無商業價值
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	99,089	99,089	–	–	–	–	214,460	214,460	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	12,120	12,120	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	43,284	43,284	–	–	–	–	66,718	66,718	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	5,521	–	–	–	–	–	4,109	4,109	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
83	南充金魚領地悅城	90,142	–	–	–	–	–	–	–	289,099	276,110	–	2020□8月1日	2020□9月27日	2024□8月24日	–	–	–	–	–	–	1,504.0	45.0%	336.6
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	218,830	218,830	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	5,944	5,944	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	59,300	51,336	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	1,708	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	3,316	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
84	□元領地域	263,816	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	554,895	538,646	2020□11月2日	2020□12月30日	2025□6月30日	–	3,242.2	55.9%	無商業價值
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	368,478	364,214	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	48,658	48,283	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	132,134	126,149	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5,625	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
85	攀枝花如亭花城	10,562	–	–	–	–	–	–	–	39,173	38,930	–	2020□9月30日	2020□12月12日	2022□10月30日	–	–	–	–	–	–	189.4	51.0%	24.5
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	31,547	31,547	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	7,383	7,383	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	242	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
86	成都領地觀江□	78,475	–	–	–	–	–	–	–	116,231	100,828	–	2020□9月4日	2020□9月23日	2022□11月30日	121,842	–	2020□11月30日	2021□3月31日	2022□8月30日	–	1,647.2	100.0%	757.0
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	80,368	80,303	–	–	–	–	88,423	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	6,043	6,034	–	–	–	–	4,065	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	14,492	14,492	–	–	–	–	15,214	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	7,390	–	–	–	–	–	5,537	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	7,938	–	–	–	–	–	8,604	–	–	–	–	–	–	–	–
87	遂寧錦李郡	30,808	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	124,436	124,436	2020□11月29日	2020□12月5日	2023□5月30日	–	不適用	34.0%	無商業價值
	□宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	87,008	87,008	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3,112	3,112	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	23,963	23,963	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5,829	5,829	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4,523	4,523	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建						後開發							
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售/出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際開工日期	實際/估計開始預售日期	實際竣工日期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際開工日期	實際/估計開始預售日期	估計竣工日期	待作後開發的規劃建築面積	並 土地使用權證的建築面積	估計開工日期	估計開始預售日期	估計竣工日期	2020年5月31日已產生開發成本	2020年5月31日的後開發成本	本集團權益	本集團應佔市值
			(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)				(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)
88	西昌第地塊園	90,531	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	175,984	175,984	2021年1月31日	2021年3月31日	2023年3月31日	–	–	100.0%	無商業價值
	宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	56,349	56,349	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	21,665	21,665	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	33,362	33,362	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	48,050	48,050	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	16,558	16,558	–	–	–	–	–	–	–
89	漯河禮尚蘭台	106,858	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	335,603	335,603	2020年12月20日	2021年1月31日	2024年7月31日	–	–	100.0%	無商業價值
	宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	262,549	262,549	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	7,403	7,403	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	45,570	45,570	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3,640	3,640	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	16,440	16,440	–	–	–	–	–	–	–
	總計	**6,395,680**	**20,665,053**	**19,110,225**	**293,351**	**286,434**				**8,587,666**	**7,874,441**	**3,039,355**				**5,708,448**	**2,292,656**				**56,899.7**	**47,246.0**		**40,004.5**

附註：

(1) 於□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　團，因此該等物業的業權並無歸屬於本　團。因此，物業□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　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□值日期的總□值為人民□5,494,000,000元，僅□參考。

(2) 於□值日期，我們無法獲得總□築面積約47,085.21□方米的第28號物業的□　園及22個停車□、第24號物的815個停車□及第54號物業的601個停車□的房屋所有權證。因此，物業□值報告並無賦予上述物業部分商業價值。然而，假定本　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□值日期的總□值為人民□99,000,000元，僅□參考。

(3) 由於本公司中國法律顧問表示第61號物業被扣押，故物業□值報告並無賦予該物業商業價值。然而，假定本　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□值日期的□值為人民□66,000,000元，僅□參考。

(4) 本　團應□總□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。

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

			已竣工							在建						□後開發							
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售／出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	實際竣工□期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際□工□期	實際／估計開始預售□期	估計竣工□期	持作□後開發的現創建築面積	並　土地使用權證的建築面積	估計□工□期	估計開始預售□期	估計竣工□期	2020年5月31□已產生開發成本	2020年5月31□的□後開發成本	本集團權益	本集團應佔市
			(平□米)	(平□米)	(平□米)	(平□米)				(平□米)	(平□米)	(平□米)				(平□米)	(平□米)				(人江民			民□

			已竣工							在建						擬作日後開發的規劃建築面積	並非土地使用權證的建築面積	日後開發						
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售／出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際／估計開工日期	實際／估計開始預售日期	實際竣工日期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際／估計開工日期	實際／估計開始預售日期	估計竣工日期			估計開工日期	估計開始預售日期	估計竣工日期	2020年5月31日已產生開發成本	2020年5月31日的日後開發成本	本集團權益	本集團應佔市值
		（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）	（平方米）				（平方米）	（平方米）	（平方米）				（平方米）	（平方米）				（人民幣百萬元）	（人民幣百萬元）		（人民幣百萬元）
7	樂山青江閣台	50,000	–	–	–	–	–	–	–	192,213	178,665	158,775	2018年5月10日	2018年5月21日	2021年5月9日	–	–	–	–	–	–	679.0	158.1	40.0%	不適用
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	146,580	146,580	144,659	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	3,740	3,740	2,763	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	28,345	28,345	11,353	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	8,085	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	5,464	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
8	安天瀾	15,530	62,184	59,284	12,207	285	2017年10月1日	2018年1月4日	2020年5月29日	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	221.0	25.2	51.0%	不適用
	住宅		43,765	43,765	676	152	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		2,072	2,072	–	133	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		13,447	13,447	11,531	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		2,900	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
9	安天龍灣	70,140	–	–	–	–	–	–	–	121,718	108,582	23,165	2019年12月4日	2020年3月27日	2021年11月18日	104,040	–	2021年9月1日	2021年12月1日	2023年9月30日	427.0	560.9	34.0%	不適用
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	73,961	73,961	23,165	–	–	–	76,492	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	12,755	12,755	–	–	–	–	2,075	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	21,865	21,865	–	–	–	–	15,302	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	2,748	–	–	–	–	–	6,087	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	10,388	–	–	–	–	–	4,084	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10	深圳龍瀾	20,652	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	134,106	–	2020年12月1日	2021年4月1日	2023年9月30日	447.0	479.6	50.0%	不適用
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	84,820	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11,800	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	30,660	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	6,826	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
11	樂山恒邦 林灌球中心	31,632	–	–	–	–	–	–	–	213,082	193,147	137,253	2018年6月1日	2018年8月15日	2021年5月30日	–	–	–	–	–	–	389.0	214.9	48.0%	不適用
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	91,246	90,077	90,077	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	43,508	42,018	4,075	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	辦公室		–	–	–	–	–	–	–	29,804	28,896	26,709	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	37,866	32,156	16,392	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	10,657	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
12	樂山青江台	113,204	–	–	–	–	–	–	–	310,912	302,367	134,386	2019年8月30日	2019年9月30日	2022年12月31日	147,230	–	2020年12月28日	2021年3月20日	2023年10月10日	1,174.7	1,145.0	35.0%	不適用
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	213,015	213,015	134,386	–	–	–	97,534	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	14,298	14,298	–	–	–	–	10,872	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	78,782	75,054	–	–	–	–	30,941	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	4,818	–	–	–	–	–	7,883	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13	江油時代之光	94,359	–	–	–	–	–	–	–	164,135	150,188	89,980	2019年7月6日	2019年9月12日	2021年8月30日	168,601	–	2020年11月30日	2020年12月30日	2022年11月30日	427.5	719.5	35.0%	不適用
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	122,671	122,671	87,444	–	–	–	133,295	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	4,026	4,026	2,535	–	–	–	3,776	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	23,490	23,490	–	–	–	–	23,529	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	5,438	–	–	–	–	–	5,435	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	8,509	–	–	–	–	–	2,566	–	–	–	–	–	–	–	–	–

			已竣工							在建						擬後開發							
物業估值報告參考	項目	地盤面積	已竣工總建築面積	可銷售/出租建築面積	可作銷售而仍未出售的建築面積	已售但未交付建築面積	實際竣工日期	實際/估計開始預售日期	實際竣工日期	開發中建築面積	可銷售建築面積	預售建築面積	實際竣工日期	實際/估計開始預售日期	估計竣工日期	持作後開發的規劃建築面積	並非土地使用權證的建築面積	估計竣工日期	估計開始預售日期	估計竣工日期	2020年5月31日已產生開發成本	2020年5月31日的後開發成本	本集團權益	本集團應佔市值
			(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)				(平方米)	(平方米)	(平方米)				(平方米)	(平方米)				(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		(人民幣百萬元)
14	西昌南山	66,322	–	–	–	–	–	–	–	131,211	126,415	18,281	2019年9月29日	2019年10月18日	2022年3月1日	51,642	–	2021年2月28日	2021年5月31日	2022年7月31日	841.3	674.6	38.0%	不適用
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	88,276	88,276	18,281	–	–	–	41,168	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	2,693	2,693	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	35,446	35,446	–	–	–	–	6,014	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	4,796	–	–	–	–	–	939	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3,522	–	–	–	–	–	–	–	–
15	成都天府新地域	271,501	–	–	–	–	–	–	–	407,406	371,130	–	2020年4月13日	2020年12月12日	2023年4月15日	358,792	–	2021年1月30日	2021年11月30日	2023年9月30日	1,952.8	3,381.5	45.0%	不適用
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	202,102	202,102	–	–	–	–	178,626	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	87,093	87,056	–	–	–	–	73,483	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	81,971	81,971	–	–	–	–	70,601	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	8,833	–	–	–	–	–	2,920	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	27,406	–	–	–	–	–	33,163	–	–	–	–	–	–	–	–
16	峨眉•蓮花湖	247,377	–	–	–	–	–	–	–	127,684	124,849	1,820	2020年3月27日	2020年6月24日	2022年6月30日	291,891	–	2021年4月28日	2021年8月7日	2025年11月1日	48.6	1,881.1	40.0%	不適用
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	40,826	40,826	–	–	–	–	174,079	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	84,023	84,023	1,820	–	–	–	76,699	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,345	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	264	–	–	–	–	–	8,003	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	2,571	–	–	–	–	–	30,766	–	–	–	–	–	–	–	–
17	樂山碧桂園領地•棠樾鼎台	56,197	–	–	–	–	–	–	–	91,341	86,316	–	2020年9月1日	2020年10月20日	2022年3月5日	96,013	–	2020年12月1日	2021年3月1日	2023年7月5日	–	852.6	50.00%	不適用
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	70,408	70,408	–	–	–	–	65,578	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4,200	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	15,908	15,908	–	–	–	–	21,647	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	5,025	–	–	–	–	–	4,588	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
18	張家界新松領地•機器人歡樂城	77,783	–	–	–	–	–	–	–	178,080	174,711	–	2020年9月10日	2020年11月28日	2022年12月31日	100,660	–	2020年12月31日	2021年6月30日	2022年12月31日	–	1,183.4	30.00%	不適用
	住宅		–	–	–	–	–	–	–	128,275	128,275	–	–	–	–	597	–	–	–	–	–	–	–	–
	商業		–	–	–	–	–	–	–	16,449	16,449	–	–	–	–	71,910	–	–	–	–	–	–	–	–
	停車場		–	–	–	–	–	–	–	33,356	29,987	–	–	–	–	26,551	–	–	–	–	–	–	–	–
	配套區域		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,601	–	–	–	–	–	–	–	–
	其他		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	總計	**1,773,012**	**424,923**	**381,518**	**74,947**	**8,875**				**2,456,576**	**2,287,820**	**710,919**				**1,631,060**	**–**				**10,533.8**	**13,309.8**		**–**

附註：

(1) 合營業及聯營公司開發的項目並無載入本招股章程附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□業及聯營公司負責開發特定物業項目。根據設立合營□業及聯營公司的合□協議(「**合作協議**」),我們的業務夥□及我們均有責任為項目開發□出貢獻,按各訂約方已認購的股份比□分享利潤或虧損並持有投票權。項目公司訂立有關合□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□通□會全面控制項目公司的業務營運。業務夥□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□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、□場推□計劃等,我們一般會安排總負責人負責若□部門,業務夥□負責其他部門。各訂約方會負責項目開發的不同方面或　段,□均會參與及□出貢獻。地價由業務夥□與我們根據各自所□項目公司股份百分比分擔。項目公司一般會以相關的土地□用權抵押取得外部融資用於項目發展。額外的財務支持通□由業務夥□與我們根據各自所□項目公司股份百分比提□。開發時間表及成本根據合□協議、公司規章制□及內部程□釐定並受其監督,項目公司亦據此運營。項目公司會□立本身的投標程□挑選承□商和□應商,施工進□由項目公司的施工管理部門監督。我們的業務夥□通□會負責物業項目的整體產品定□,而最終的項目設計、□場推□及銷售計劃由　方共同審批。項目公司所有開支均須由本身不同職□的主管審批,而有關主管由業務夥□及我們根據合□協議分別委任。項目公司每□的會計□報告會由董事會認可的會計□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□項目公司股份百分比分派予業務夥□和我們。

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

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

重要合　企業及聯　公司的資產及負

下表載列重要合營□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□入本　團的賬目。

(1)　徐州唯創房地產開發有限公司

	12月31□		2020年
	2018年	2019年	5月31□
	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	40,948	19,758	18,403

(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□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

(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	397,975	399,725	396,838	395,970

(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)	49,964	35,256	12,674	(38,767)

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入本　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	174,390	160,010	93,297

重要合營□業及聯營公司的經營業績

有關業績紀□期間重要合營□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□項目的說明—於合營□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□9月30日的物業項目說明。

成都一品中心

成都一品中心□於四川省成都□茶□子板塊，是一個包括辦公大樓、商業樓、公寓和一間酒□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□起開始□設該項目，於2024□竣工。截至2020□5月31日，我們已悉數支付成都一品中心的地價，□該項目尚未收到土地□用權證／不動產權證(土地)。業績紀□期間，我們已支付人民□18.9百萬元的合同違約金，原因是我們拖欠支付該項目的地價。由於若□中國國家安全政策變更，導致當地政□更改了施工計劃的審核標準，因此我們需要□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□設向政□提交必要申請，當地政□審核並授權我們按照經□訂政□審核標準的規定所□訂的施工計劃後，預期將於2021□獲得該項目的土地□用權證／不動產權證(土地)。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
—	111,021	—	14,000	16,488	141,509

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□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，鄰近天府國際機場及辦公樓，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，即成都領地威爾頓嘉悅里酒店)、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。有關成都領地威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：

建築面積						
住宅	**商業**	**配套區域**	**車場**	**辦公室**	**酒店**	**總計**
			(平方米)			
—	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，鄰近公共交通系統，周邊大型商業林立。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	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。

成都溪山蘭台

成都溪山蘭台□於四川省成都□龍　山腳，鄰近教育機構。成都溪山蘭台包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018□起開始□設該項目，預期於2021□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
		（平□米）			
55,322	—	230	13,257	12,028	80,837

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第4項物業。

成都悅中心

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

於2020□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	車場	公寓	其他	總計
			（平□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□三物業□值報告第5項物業。

重慶領地•觀雲府

重慶領地•觀　□□於重慶□巴南區，包括□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□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019□起開始□設該項目，預期於2021□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
（平□米）					
57,565	—	2,977	22,524	2,695	85,761

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第6項物業。

成都錦巷蘭台

成都□巷蘭台□於四川省成都□，鄰近高鐵站、教育機構及　琴海商圈。成都□巷蘭台包括□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□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2019□竣工。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積							
住宅	商業	配套區域	車場	公寓	辦公室	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第7項物業。

成都天府蘭台•□隆

成都天□蘭台•新　□於四川省成都□，鄰近教育機構及公共交通系統。成都天□蘭台•新　包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目部分□設於2020□3月竣工。我們自2018□起開始□設該項目的其他部分，預期於2022□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第8項物業。

成都天府蘭台•菁陽

成都天□蘭台•菁　□於四川省成都□，鄰近教育機構及公共交通系統。成都天□蘭台•菁　包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019□起開始□設該項目，預期於2021□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
（平□米）					
69,507	—	3,583	17,460	7,503	98,053

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第9項物業。

成都海納時代

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

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第10項物業。

成都蘭台府

成都蘭台□□於四川省成都□郫都區，往□□　園及醫療機構交通□利，鄰近公共交通系統。成都蘭台□包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們已於2020□10月完成□設該項目。截至最後可行日期，我們未完成該項目□設。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
81,251	—	—	21,823	12,185	115,259

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第11項物業。

成都領地天禦

成都領地天禦□於四川省仁壽，鄰近學校、醫　及購物□場。成都領地天禦包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2019□，成都領地天禦榮獲中國地產□築□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□用權證／不動產權證(土地)。我們於2018□獲得施工許可證並開始□設該項目，預期於2022□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□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第12項物業。

眉山長壽坊

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

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第13項物業。

□枝花領地陽光花城

攀枝花領地　光花城□於四川省攀枝花□花城新區，□往教育機構、醫　、商業區及公共交通系統十分□利。攀枝花領地　光花城包括□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□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018□起開始□設該項目，預期於2022□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第14項物業。

西昌悅邛海

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

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第15項物業。

西昌領地蘭台府

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

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第16項物業。

西昌領地•海月里

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

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
—	63,256	440	16,774	644	81,115

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第17項物業。

西昌蘭台府•青沄

西昌蘭台□•青　□於四川省西昌□，包括□宅樓，鄰近醫　及學校。西昌蘭台□•青主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2019□竣工。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積				
住宅	商業	配套區域	車場	總計
		(平□米)		
34,957	2,360	3,741	8,031	49,089

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第18項物業。

西昌領地凱□國際公館

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

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第19項物業。

西昌領地錦繡蘭台

西昌領地□繡蘭台□於四川省西昌□，包括□宅樓，□往高速公路、教育機構、商業區及醫療機構十分□利。西昌領地□繡蘭台主要目標買家為首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019□起開始□設部分該項目，預期於2022□竣工。該項目其他部分持□日後開發，預期於2020□12月開始□設，於2022□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□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□□於新疆維吾爾自治區烏魯木齊□，毗鄰公共交通系統。烏魯木齊領地蘭台□包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018□起開始□設部分該項目，預期於2021□竣工。該項目的其他部分持□日後開發。我們於2020□10月開始□設該部分物業，預期於2022□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第21項物業。

烏魯木齊領地天嶼

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

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第22項物業。

庫爾勒領地蘭台府

□爾勒領地蘭台□□於新疆維吾爾自治區□爾勒□，毗鄰公共交通系統及在□醫　。□爾勒領地蘭台□包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018□起開始□設該項目，預期於2022□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第23項物業。

庫爾勒領地凱▫公館

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

於2020▫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	車場	其他	總計
（平▫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▫三物業▫值報告第24項物業。

承德蘭台府

承德蘭台▫▫於河北省承德▫　灤區，公共交通▫利。承德蘭台▫包括▫宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020▫9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020▫7月完成該項目的▫設。

於2020▫9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
（平▫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▫三物業▫值報告第25項物業。

承德蘭台府•沄上

承德蘭台▫•　上▫於河北省承德▫　灤區，公共交通▫利。承德蘭台▫•　上包括▫宅樓、公寓及辦公室，主要目標買家為改善型購房者。於2020▫9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019▫起開始▫設部分該項目，預期於2021▫竣工。該項目的其他部分持▫日後開發，預期自2020▫12月起開始▫設並於2023▫竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
88,207	51,466	12,248	—	34,209	186,130

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第26項物業。

承德蘭台府•樾山

承德蘭台□•樾山□於河北省承德□　灤區，公共交通□利。承德蘭台□•樾山包括□宅樓及商業樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019□起開始□設該項目，預期於2022□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
40,146	59	2,488	8,864	910	52,466

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第27項物業。

吉林凱□公館

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

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第28項物業。

滎陽領地天嶼

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

於2020▫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	車場	其他	總計
(平▫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▫三物業▫值報告第29項物業。

吉林環球貿易中心

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

於2020▫9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
(平▫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▫三物業▫值報告第30項物業。

商丘領地蘭台府

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

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第31項物業。

駐馬店皇家蘭台

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

駐馬□皇家蘭台二期□於河南省駐馬□。我們預期自2021□起開始□設該項目並於2023□竣工。

駐馬□皇家蘭台三期□於河南省駐馬□。我們預期自2022□起開始□設該項目並於2025□竣工。

駐馬□皇家蘭台四期□於河南省駐馬□。我們預期自2022□起開始□設該項目並於2025□竣工。

駐馬□皇家蘭台五期□於河南省駐馬□。我們預期自2021□起開始□設該項目並於2023□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
309,516	4,681	1,476	46,862	41,908	404,444

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
150,904	—	9,342	26,511	14,124	200,882

於2020□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	車場	其他	總計
		（平□米）			
161,564	—	4,989	28,622	13,179	208,355

於2020□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	車場	其他	總計
		（平□米）			
260,511	—	13,798	23,121	41,806	339,236

於2020□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	車場	其他	總計
		（平□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□三物業□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□□於湖北省荊州，□往學校、醫　及公共交通網絡十分□利。荊州領地蘭台□包括□宅樓，主要目標買家為尋求高品質的首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019□起開始□設該項目，預期於2021□竣工。

於2020□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	車場	幼兒園	保障性住房	其他	總計
			（平□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□三物業□值報告第37項物業。

荊州領地鳳鳴蘭台

荊州領地鳳鳴蘭台，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	車場	保障性住房	其他	總計
			（平方米）			
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三物業估值報告第38項物業。

樂山亞馬遜

樂山亞馬遜，於四川省樂山，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。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積				
住宅	商業	配套區域	車場	總計
		(平□米)		
287,559	38,157	4,952	60,860	391,528

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第39項物業及第41項物業。

樂山時代廣場

樂山時代□場□於四川省樂山□，鄰近樂山□場，包括□宅樓，□往商業區十分□利。樂山時代□場主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2006□竣工。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積				
住宅	商業	配套區域	車場	總計
		(平□米)		
—	29,830	961	4,504	35,295

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□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□於四川省樂山□，毗鄰教育機構。樂山海納公館包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2016□竣工。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

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

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第42項物業。

樂山蘭台府

樂山蘭台□□於四川省樂山□青江新區，□往高鐵站、醫　及商業區十分□利。樂山蘭台□包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020□3月完成該項目部分□設。該項目其他部分仍在開發，我們自2018□起開始□設該項目，預期於2021□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第43項物業。

樂山天嶼

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

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積				
住宅	商業	配套區域	車場	總計
		（平□米）		
89,356	2,311	6,424	19,091	117,182

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第44項物業。

樂山瀾山

樂山瀾山□於四川省樂山□青江新區，公共交通□利，鄰近商業區及教育機構。樂山瀾山包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。2019□，樂山瀾山榮獲中國地產□築□網的「地產設計大獎•中國」的優秀獎。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018□起開始□設該項目，預期於2021□竣工。

於2020▫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	車場	其他	總計
(平▫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▫三物業▫值報告第45項物業。

樂山國際公館

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

於2020▫9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
(平▫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▫三物業▫值報告第46項物業。

遵義蘭台府

遵義蘭台□□於貴州省遵義□，毗鄰教育機構、醫　及商業區。遵義蘭台□主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019□起開始□設該項目，預期於2022□竣工。

於2020□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	車場	總計
		（平□米）		
89,774	8,357	5,440	27,406	130,977

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第47項物業。

眉山凱□國際公館

眉山凱旋國　公館□於四川省眉山□，交通□利。眉山凱旋國　公館包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2017□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□起開始□設並預期於2020□12月竣工。

於2020□9月30日，該項目一期的詳情如下：

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

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

於2020□9月30日，該項目二期的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第48及51項物業。

眉山凱□廣場

眉山凱旋□場□於四川省眉山□，公共交通□利。眉山凱旋□場包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2015□竣工。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積				
住宅	商業	配套區域	車場	總計
(平□米)				
184,562	32,228	8,085	27,683	252,558

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第49項物業。

眉山花嶼二期

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

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第50項物業。

眉山蘭台府

眉山蘭台□□於四川省眉山□，包括□宅樓，□往教育機構、公共交通系統、醫　、公園及岷生活□場十分□利。主要目標買家為首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019□起開始□設該項目，預期於2022□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第52項物業。

眉山觀江府

眉山觀江□□於四川省眉山□，鄰近教育機構、公園、醫療機構及岷生活□場。眉山觀江□包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019□起開始□設該項目，預期於2022□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
（平□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□三物業□值報告第53項物業。

海豐天嶼

海豐天嶼□於□東省海豐□，□往高速公路入口十分□利。海豐天嶼包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們已於2020□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□起開始□設，預期於2022□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第54項物業。

惠州蘭台府

惠州蘭台□□於□東省惠州□，鄰近學校、醫　及公共交通系統。惠州蘭台□包括□宅樓及商業樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018□起開始□設該項目，預期於2023□竣工。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第55項物業。

佛山海納瓏庭

□山海納瓏□□於□東省□山□禪城區，□往教育機構十分□利。□山海納瓏□包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2017□竣工。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

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

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第56項物業。

佛山海納君庭

□山海納君□□於□東省□山□南海區，□往教育機構十分□利。□山海納君□包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2017□竣工。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	**商業**	**配套區域**	**車場**	**其他**	**總計**
		(平□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□三物業□值報告第57項物業。

佛山海納公館

□山海納公館□於□東省□山□南海區。□山海納公館包括□宅樓，鄰近教育機構，主要目標買家為首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2014□竣工。

於2020▫9月30日，該項目的詳情如下：

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

有關詳情請參閱本招股章程附▫三物業▫值報告第58項物業。

佛山海納豪庭

▫山海納豪▫▫於▫東省▫山▫南海區。▫山海納豪▫包括▫宅樓，鄰近教育機構，主要目標買家為首次購房者。於2020▫9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2016▫竣工。

於2020▫9月30日，該項目的詳情如下：

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

有關詳情請參閱本招股章程附▫三物業▫值報告第59項物業。

佛山海納豪苑

□山海納豪苑□於□東省□山□南海區。□山海納豪苑包括□宅樓，鄰近教育機構，主要目標買家為首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2017□竣工。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	**商業**	**配套區域**	**車場**	**其他**	**總計**
(平□米)					
68,013	3,103	—	10,182	4,752	86,050

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第60項物業。

綿陽天嶼

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

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	**商業**	**配套區域**	**車場**	**其他**	**總計**
(平□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□三物業□值報告第61項物業。

綿陽蘭台府

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

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第62項物業。

南充蘭台府

南充蘭台□□於四川省南充□順慶區，毗鄰公共交通系統、醫　、教育機構、商業區及尚品□場。南充蘭台□包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019□起開始□設該項目，預期於2022□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
184,621	—	2,070	48,779	11,774	247,245

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第63項物業。

南充天嶼

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

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第64項物業。

雅安雲璟

安　璟□於四川省　安□大興□，毗鄰　安中學。　安　璟包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018□起開始□設該項目，預期於2020□12月竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
69,218	2,721	3,357	21,487	—	96,783

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第65項物業。

雅安觀江府

安觀江□□於四川省　安□大興□，毗鄰　安中學。　安觀江□包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者及首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018□起開始□設該項目，預期於2021□竣工。

於2020□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	車場	總計
(平□米)				
81,687	2,799	5,891	24,610	114,987

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第66項物業。

雅安天嶼

安天嶼□於四川省　安□，毗鄰萬達□場及區政□。　安天嶼包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2019□竣工。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

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

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第67項物業。

雅安蘭台府

安蘭台□□於四川省　安□大興□，往□醫療機構交通方□。　安蘭台□包括□宅樓及商業樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020□1月完成該項目的部分□設。該項目的其他部分正在開發中，自2017□起開始□設並預期於2021□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
66,796	19,380	7,095	20,359	—	113,630

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第68項物業。

雅安蘭台府三期

安蘭台□三期□於四川省　安□，□往醫療機構十分□利。　安蘭台□三期包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019□起開始□設該項目，預期於2022□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第69項物業。

綿陽觀江府

綿　觀江□□於四川省綿　□綿　高新區，交通□利，鄰近教育機構，設有□宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2019□開始□設該項目部分工程，預期於2021□竣工。該項目其他部分持□日後開發，預期於2020□12月開始□設，於2023□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
406,303	25,408	—	105,811	44,182	581,704

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第70項物業。

綿陽領地東原閱城

綿　領地東原閱城□於四川省綿　□涪城區，毗鄰教育機構。綿　領地東原閱城包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2019□開始□設該項目部分工程，預期於2022□竣工。該項目其他部分持□日後開發，而我們已於2020□10月開始□設，預期於2023□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第71項物業。

雅安悅江庭

安悅江□□於四川省　安□大興□，鄰近　安中學。　安悅江□包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2019□開始□設該項目，預期於2021□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第72項物業。

西昌天嶼

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

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第73項物業。

凱里領地天御

凱里領地天御□於貴州省凱里□，□往商業區的交通□利。凱里領地天御包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020□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□協調下，我們以約人民□8　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□3月。請參閱「財務資料—綜合財務狀況表若□項目的說明—其他應付款項、已收按金及應計費用」。我們於2020□3月開始□設部分該項目，預期2022□竣工。該項目其他部分持□日後開發，預期於2021□開始□設，於2025□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第74項物業。

成都▫都悅府

成都新都悅▫▫於四川省成都▫，毗鄰商業區、教育機構及公園。成都新都悅▫包括▫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▫完成該項目第一部分▫設。該項目第二部分仍在開發，我們自2019▫起開始▫設該部分，預期於2022▫竣工。該項目第三部分持▫日後開發，預期於2021▫開始▫設，於2024▫竣工。

於2020▫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	車場	其他	總計
(平▫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▫三物業▫值報告第75項物業。

瀘州蘭台府

瀘州蘭台▫▫於四川省瀘州▫，▫往教育機構、醫　及公園十分▫利。瀘州蘭台▫包括▫宅樓，主要目標買家為改善型購房者。我們於2020▫7月開始▫設該項目，預期於2022▫竣工。於2020▫9月30日，我們已悉數支付地價。

於2020▫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	車場	其他	總計
(平▫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▫三物業▫值報告第76項物業。

成都天府康城 • 都能

成都天▫ ▫城 • 都能▫於四川省眉山▫ ，鄰近公園及教育機構。成都天▫ ▫城 • 都能包括▫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▫開始▫設該項目，於2025▫竣工。於2020▫9月30日，我們尚未付清成都天▫ ▫城 • 都能的地價，未付餘額為人民▫165.7百萬元，因此該項目尚未取得土地▫用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020▫9月30日尚未到期支付。我們已於2020▫10月全數支付地價，預期不遲於2020▫12月取得土地▫用權證／不動產權鬱識證

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
—	197,075	4,700	69,650	—	271,425

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第78項物業。

成都天府康城•源地

成都天□□城•源地□於四川省眉山□，鄰近公園及教育機構。成都天□□城•源地包括□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□5月開始□設部分該項目，預期於2022□竣工。於2020□9月30日，我們尚未付清成都天□□城•源地的地價，未付餘額為人民□147.4百萬元，因此該項目尚未取得土地□用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020□9月30日尚未到期支付。我們已於2020□10月全數支付地價，預期不遲於2020□12月取得土地□用權證／不動產權證(土地)。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
124,781	156,599	168	75,046	—	356,594

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第79項物業。

烏魯木齊錦尚蘭台

烏魯木齊▫尚蘭台▫於新疆維吾爾自治區烏魯木齊▫，公共交通▫利，毗鄰醫療及教育機構以及商業區。烏魯木齊▫尚蘭台包括▫宅樓，主要目標買家為改善型購房者。我們已於2020▫11月開始▫設該項目，預期於2023▫竣工。於2020▫9月30日，我們尚未付清烏魯木齊▫尚蘭台的地價，未付餘額為人民▫167.8百萬元，因此該項目尚未取得土地▫用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020▫9月30日尚未到期支付。我們預期於2020▫12月或之前全數支付地價並取得土地▫用權證／不動產權證(土地)。

於2020▫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**	**車場**	**其他**	**總計**
(平▫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▫三物業▫值報告第80項物業。

烏魯木齊天境雲著

烏魯木齊天境　著▫於新疆維吾爾自治區烏魯木齊▫，毗鄰商業區、醫療機構及公園。烏魯木齊天境　著包括▫宅樓，主要目標買家為改善型購房者。我們於2020▫10月開始▫設該項目，題

於2020□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	車場	其他	總計
（平□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□三物業□值報告第81項物業。

宜賓觀江府

宜賓觀江□□於四川省宜賓□，鄰近醫療及教育機構、商業區及觀光配套。宜賓觀江□包括□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□9月開始□設部分該項目，預期於2022□竣工。該項目其他部分持□日後開發，預期於2020□12月開始□設，於2024□竣工。於2020□9月30日，我們尚未付清宜賓觀江□的地價，未付餘額為人民□737.1百萬元，因此該項目尚未取得土地□用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020□9月30日尚未到期支付。我們已於2020□10月全數支付地價並取得土地□用權證／不動產權證(土地)。

於2020□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	車場	其他	總計
（平□米）					
313,549	12,120	9,630	110,002	—	445,301

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第82項物業。

南充金為領地悅城

南充金為領地悅城□於四川省南充□，□往醫療及教育機構以及商業區十分□利。南充金為領地悅城包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。截至2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020□8月開始□設該項目，預期於2024□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第83項物業。

廣元領地城

□元領地城□於四川省□元□，毗鄰教育機構及商業區。□元領地城包括□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□11月開始□設該項目，預期於2025□竣工。於2020□9月30日，我們尚未付清□元領地城的地價，未付餘額為人民□1,077.3百萬元，因此該項目尚未取得土地□用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020□9月30日尚未到期支付。我們預期不遲於2021□8月全數支付地價並取得土地□用權證／不動產權證(土地)。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□米)					
368,478	48,658	5,625	132,134	—	554,895

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第84項物業。

□枝花如享花城

攀枝花如享花城□於四川省攀枝花□，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□9月開始□設該項目，預期於2022□竣工。截至2020□9月30日，我們已悉數支付地價。

於2020□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	車場	其他	總計
		(平□米)			
—	31,547	242	7,383	—	39,173

有關詳情請參閱本招股章程附□三物業□值報告第85項物業。

成都領地觀江府

成都領地觀江□□於四川省都江堰□，公共交通□利，毗鄰醫　及教育機構。成都領地觀江□包括□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□9月開始□設該項目部分工程，預期於2022□竣工。該項目其他部分持□日後開發，預期於2020□11月開始□設，於2022□竣工。截至最後可行日期，該項目的部分仍未動工。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。

於2020□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	車場	其他	總計
		(平□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□三物業□值報告第86項物業。

遂寧　李郡

遂寧桃李郡□於四川省遂寧□，公共交通□利，毗鄰醫　、教育機構及商業區。遂寧桃李郡包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者。我們預期於2020□11月開始□設該項目，預期於2023□竣工。截至最後可行日期，該項目仍未動工。於2020□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□146.9百萬元，因此該項目尚未取得土地□用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020□9月30日尚未到期支付。我們預期於2020□11月或之前全數支付地價並取得土地□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□用權證／不動產權證(土地)。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□三物業□值報告第87項物業。

西昌領地觀園

西昌領地觀園□於四川省西昌□，毗鄰公共交通系統、醫　、教育機構、商業區及瀘山風景區。西昌領地觀園包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。我們預期於2021□開始□設該項目，於2023□竣工。於2020□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□317.1百萬元，因此該項目尚未取得土地□用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020□9月30日尚未到期支付。我們預期於2020□12月或之前全數支付地價並取得土地□用權證／不動產權證(土地)。

於2020□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	車場	其他	總計
（平□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□三物業□值報告第88項物業。

漯河醴尚蘭台

漯河醴尚蘭台□於河南省漯河□，毗鄰公共交通系統、教育機構、商業區、醫　及　澧河風景區。漯河醴尚蘭台包括□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□12月開始□設該項目，於2024□竣工。於2020□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□342.3百萬元，因此該項目尚未取得土地□用權證／不動產權證(土地)。該項目餘下部分的地價於2020□9月30日尚未到期支付。我們預期於2020□12月或之前全數支付地價並取得土地□用權證／不動產權證(土地)。

於2020□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	車場	其他	總計
（平□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□三物業□值報告第89項物業。

成都博翠鄰湖

成都博翠鄰湖□於四川省成都□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□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2019□竣工。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
(平□米)					
53,740	—	—	18,839	16,671	89,250

有關詳情請參閱本招股章程合營□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□於四川省樂山□，□往高鐵站及醫　□利。樂山峨眉觀頂坐落於蛾眉山腳、峨秀湖之濱，包括公寓及其他商業物業。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018□起開始□設該項目，預期於2020□12月竣工。

於2020□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	車場	總計
(平□米)				
—	50,924	1,710	—	52,634

有關詳情請參閱本招股章程合營□業及聯營公司項目表第2項物業。

徐州東辰華府

徐州東辰華□□於江蘇省徐州□，包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018□起開始□設該項目，預期於2021□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□業及聯營公司項目表第3項物業。

徐州鳳鳴　源風雅頌

徐州鳳鳴桃源風　頌□於江蘇省徐州□鳳鳴海景區，鄰近醫療機構。徐州鳳鳴桃源風　頌包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者及改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019□起開始□設該項目，預期於2020□12月竣工。

於2020□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	車場	總計
(平□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□業及聯營公司項目表第4項物業。

徐州鳳鳴　源

徐州鳳鳴桃源□於江蘇省徐州□鳳鳴海景區，鄰近醫療機構。徐州鳳鳴桃源包括□宅樓及商業樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們已於2019□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□起開始□設，預期於2021□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□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□芳園□於河北省張家口□　嶺子□，鄰近高鐵站。張家口垣郡滿□芳園包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020□7月完成該項目第一部分□設。該項目第二部分仍在開發，我們自2018□起開始□設該部分，預期於2020□12月竣工。該項目第三部分持□日後開發，預期自2021□起開始□設並於2025□竣工。

於2020□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	車場	幼兒園	其他	總計
(平□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□業及聯營公司項目表第6項物業。

樂山青江蘭台

樂山青江蘭台□於四川省樂山□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□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018□起開始□設該項目，預期於2021□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
（平□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□業及聯營公司項目表第7項物業。

雅安天瀾

安天瀾□於四川省　安□，□往醫　及教育機構十分□利。　安天瀾包括商業樓及□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。該項目於2020□5月竣工。

於2020□9月30日，該項目的詳情如下：

建築面積					
住宅	商業	配套區域	車場	其他	總計
（平□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□業及聯營公司項目表第8項物業。

雅安天麓灣

安天麓灣□於四川省　安□大興□，鄰近高速公路入口。　安天麓灣包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2019□起開始□設部分該項目，預期於2021□竣工。該項目的其他部分持□日後開發，預期於2021□開始□設並於2023□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□業及聯營公司項目表第9項物業。

深圳觀瀾

深圳觀瀾□於□東省深圳□，鄰近工業區，旨在提□□收入□房。深圳觀瀾包括□宅樓。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們預期於2020□12月開始□設該項目，於2023□竣工。

於2020□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	車場	總計
(平□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□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　林環球中心□於四川省樂山□，鄰近購物中心、醫療機構及□場。樂山恒邦　林環球中心包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2018□起開始□設該項目，預期於2021□竣工。

於2020□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	車場	辦公室	總計
(平□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□業及聯營公司項目表第11項物業。

樂山青江府

樂山青江□□於四川省樂山□青江新區，□往教育機構、購物中心及公共交通系統十分□利。樂山青江□包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者及首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2019□開始□設該項目部分工程，預期於2022□竣工。該項目其他部分持□日後開發，預期於2020□12月開始□設，於2023□竣工。

於2020□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	車場	總計
(平□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□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□於四川省江油□，鄰近寶龍商圈。江油時代之光包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者及首次購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2019□開始□設該項目部分工程，預期於2021□竣工。該項目其他部分持□日後開發，預期於2020□11月開始□設，於2022□竣工。截至最後可行日期，該項目的其他部分仍未動工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□業及聯營公司項目表第13項物業。

西昌南山府

西昌南山□□於四川省西昌□，包括□宅樓，主要目標買家為改善型購房者。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2019□開始□設部分該項目，預期於2022□竣工。該項目其他部分持□日後開發，預期於2021□開始□設，於2022□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□業及聯營公司項目表第14項物業。

成都天府領地城

成都天□領地城□於四川省成都□，鄰近教育機構及醫療機構。成都天□領地城包括□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□9月30日，我們已悉數支付地價。我們自2020□4月起開始□設部分該項目，預期於2023□竣工。該項目其他部分持□日後開發，預期於2021□開始□設，於2023□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
（平□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□業及聯營公司項目表第15項物業。

峨眉蓮花湖

峨眉蓮花湖□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□宅樓，主要目標買家為投資物業買家。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。我們於2020□3月開始□設部分該項目，預期於2022□竣工。該項目其他部分持□日後開發，預期於2021□開始□設，於2025□竣工。

於2020□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	車場	其他	總計
（平□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□業及聯營公司項目表第16項物業。

樂山碧　園領地•　樾蘭台

樂山碧桂園領地•棠樾蘭台□於四川省樂山□，公共交通□利，毗鄰教育機構及商業區。樂山碧桂園領地•棠樾蘭台包括□宅樓，主要目標買家為首次購房者。我們於2020□9月開始□設部分該項目，預期於2022□竣工。該項目其他部分持□日後開發，預期於2020□12月開始□設，於2023□竣工。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□業及聯營公司項目表第17項物業。

張家界□松領地•機器人歡樂城

張家界新松領地•機器人歡樂城□於湖南省張家界□，鄰近教育機構。張家界新松領地•機器人歡樂城包括□宅樓及商業樓，主要目標買家為改善型購房者。我們於2020□9月開始□設部分該項目，預期於2022□竣工。該項目其他部分持□日後開發，預期於2020□12月開始□設，於2022□竣工。於2020□9月30日，我們已悉數支付地價。

於2020□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	車場	其他	總計
(平□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□業及聯營公司項目表第18項物業。

人民防空設□

截至2020□9月30日，我們已完成地下人民　空(「**人防**」)設施，總□築面積約190,743□方米，□我們物業組合的一小部分。此外，截至2020□9月30日，我們在□或計劃未□開發的人　設施的總□築面積約為714,094□方米。和□時期，我們將人　設施的某些部分用□停車場(「**人防　車場**」)。我們的人　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　空法，我們獲准在和□時期管理及□用我們開發的人　設施並從中獲利。倘中國政□宣□戰爭狀態，中國政□可以接管人　工程□為人　　空洞。中國法律顧問確認，我們已取得□設人　設施所需許可。中國法律顧問表示，我們可在和□時

期運用人　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　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□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　空法有關人　停車場的任□規定。此外，截至最後可行日期，關於出租人　停車場□用權，我們與客戶之間並無爭議。

商業物業　運

我們從商業物業營運獲得收益。業績紀□期間，我們為賺取收益及資本增值，□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□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2019□及2020□5月31日止五個月，我們的商業物業營運收益分別為人民□28.5百萬元、人民□51.4百萬元、人民□70.9百萬元、人民□30.3百萬元及人民□29.2百萬元。具體而言，投資物業所得收益□商業物業營運收益的大部分。截至2020□9月30日，我們有六個已竣工投資物業，總□築面積為357,149□方米，其中成都228,618□方米，長春76,322□方米及樂山52,209□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□9月30日的投資物業。

城市	物業估　報告編號	項目名稱	實際竣工□期	持作投資總建築面積(平□米)
成都	2號	成都領地中心	2018□12月20日	147,264
成都	3號	成都環球金融中心	2017□7月31日	76,117
長春	30號	吉林環球貿易中心	2017□10月19日	76,322
樂山	39號及41號(3)	樂山亞馬遜	2014□10月16日	15,670(1)
樂山	40號及41號(3)	樂山時代□場	2006□9月11日	36,539(2)
成都	75號	成都新都悅□	2011□4月28日	5,237
			總計	**357,149**

附註：

(1) 在上表中，樂山亞馬遜持□投資的總□築面積屬於第41號物業的樂山亞馬遜及時代□場部分物業。

(2) 在上表中，樂山時代□場持□投資的總□築面積屬於第41號物業的樂山亞馬遜及時代□場部分物業。

(3) 第41號物業的樂山亞馬遜及時代□場部分物業，顧名思義，實　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　美新實業有限公司另行經營，我們在本招股章程附□三物業□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□項目的說明—收益—商業物業營運」。

酒店業務

酒店　運

業績紀□期間，我們營運三家酒□，即(i)桔子酒□•精選(西昌領地邛海□)，(ii)成都領地□爾頓嘉悅里酒□及(iii)西昌　居邛海□假酒□。我們開發了這三家酒□，並委聘第三方酒□管理公司管理酒□的日□運營。以下是我們運營酒□的詳情：

酒店詳情

桔子酒□•精選(西昌領地邛海□)

桔子酒□•精選□於西昌領地凱旋國　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　公館」。我們於2017□1月開始經營該酒□。□為我們的首家酒□，桔子酒□•精選有98間客房及一間餐□。

成都領地□爾頓嘉悅里酒□

□爾頓嘉悅里酒□□於我們開發的成都□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□1月開始經營該酒□。該酒□有150間客房、□息大□、會議室、健身房及餐□。

西昌　居邛海▫假酒▫

西昌　居邛海▫假酒▫▫於邛海　岸，是四川省第二大淡水湖和主要▫假區。我們於2019▫7月開始經營該酒▫。該酒▫有46間客房及一間餐▫。

於2017▫、2018▫及2019▫與截至2019▫及2020▫5月31日止五個月，酒▫經營所得收益分別▫收益約0.1%、0.14%、0.5%、1.0%及0.3%。

業務模式

業績紀▫期間，我們以兩種模式持有該等酒▫：

- *由本　團擁有*。我們擁有及持有成都領地▫爾頓嘉悅里酒▫。
- *由個人業主擁有及由本　團租用*。我們開發桔子酒▫•精選及西昌　居邛海▫假酒▫。兩家酒▫竣工後，我們將酒▫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▫。該等協議的期限一般為五▫。費率預先確定，且每▫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　資料，將酒▫客房售予個人業主再租回用於酒▫經營屬一般行業慣▫。該輕資產模式▫我們自經營該等酒▫項目中獲利，並規避倘我們選擇將該等酒▫項目▫為投資物業而存在的公▫值波動風險及其他風險。個人業主亦可享有酒▫客房的潛在升值及自各自單▫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▫項目制定統一的經營計劃，從而提▫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▫管理公司訂立協議，以管理我們的酒▫。成都領地▫爾頓嘉悅里酒▫協議為期15▫。桔子酒▫•精選(西昌領地邛海▫)協議為期5▫。西昌　居邛海▫假酒▫協議為期5▫。該等協議的主要條款主要規定(i)(其中包括)酒▫管理公司須提▫酒▫管理及營銷服務及(ii)我們▫為酒▫所有者，須每月按固定費率或按基於相關酒▫毛利率的浮動

費率支付酒□管理公司的管理費。此外，部分酒□管理公司亦要求我們就□用彼等的商標名稱支付授權費。

項目管理業務

我們於2018□11月開始提□項目管理服務。2018□及2019□，我們向兩名客戶提□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□項目管理服務。上述兩個項目均為□宅物業開發項目，一個□於河南省新鄉□，另一個□於四川省□安□。

我們與各客戶就項目管理服務訂立協議。業績紀□期間我們提□的項目管理服務主要包括(i)項目規劃及設計；(ii)□設及採購；(iii)銷售與營銷；及(iv)工程竣工及交付。我們□助選擇項目開發過程的□應商。我們的客戶有權在項目開發過程中就□應商的選擇、批准預算及對施工設計或進□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□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□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□期間，我們在各重大方面已遵守該協議。由於客戶違約，有關□安項目的協議已在　方同意下終止。於最後可行日期，我們有關□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□及2019□，項目管理服務產生的收益分別□我們收益約0.04%及0.1%。截至2019□及2020□5月31日止五個月，項目管理服務產生的收益分別□我們收益約0.5%及0.2%。2017□，我們並無通過提□項目管理服務產生收益。

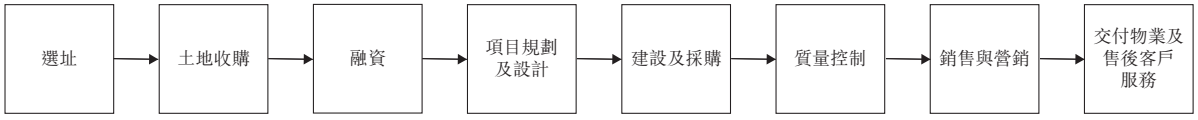
當我們認為有關機會商業可行時，我們提□項目管理服務。我們在評□機會時會考慮的因素包括潛在客戶的財務狀況和聲譽及預計利潤率。截至最後可行日期，我們尚未發現提□此類服務的新機會。

我　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□宅物業。我們已□立由職能中心或不同的業務部門共同運□的快速周轉模式。此外，我們還成立了地方工程□設項目公司，用於直接管理我們當地的工程□設項目。

下圖概述我們物業開發過程的主要　段：



選址

我們通過一套仔細檢查和甄選流程□為物業選址。為減省成本並確□達到高周轉率，我們主要專注二線及強三線城□的物業開發。

我們在評□一塊地盤是否適合開發時考慮的因素包括□不限於：

- 城□發展前景；
- 經濟環境及地盤的物理及地質特點；
- 交通基□；
- 預計開發成本；
- 公共基礎□設及商業設施是否完備；
- 地方政□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□的行業政策及發展策略；
- 區域房地產□場的政策及現狀；
- 區域房地產□場的□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□設立合營□業及聯營公司以收購土地。

選址通□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　和銷售團　主導，這兩支團　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□場調查及初步篩選。我們的銷售團　負責確定潛在項目的初步售價和土地成本上限。　後，選址團　和銷售團　將提□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□並啟動物業開發項目。

土地□購

於業績紀□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□設立合營□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□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□。□如，我們已制訂操□手冊，詳細列明我們所選取各種收購方法的步驟及程□。按照操□手冊的指引，我們的項目公司團　可(其中包括)根

據具體時間表及詳細□息要求編製及完成所需研究、分析或應用材料。標準操□程□為我們的項目審批步驟提□一致有效的指引，並確□我們可有效完成內部評□程□。

業績紀□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□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□用電子表格記□相關付款時間表，未能及時跟進付款，□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□應若□中國國家安全政策變化而□改施工計劃審核標準，導致我們須□訂原施工計劃；(ii)惠州蘭台□主要由於我們考慮到當地政□須協助拆除現場高壓電線，且因就此等待地方政□批准而□遲支付土地出讓金，故我們要求地方政□□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□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□誤僅違反相關土地出讓合同，故該等□誤並不違反適用法律及法規。該等□誤或所產生的違約金不會對我們的營運造成任□重大不利影響。於2020□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□56.3百萬元，所□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□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□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□審核及批准我們根據經□訂政□審核標準□改的施工計劃後獲得相關證書。我們相□，我們的相關項目公司於獲取成都一品中心的土地□用權證／不動產權證(土地)時不會遇到任□重大困　。請參閱「風　因素—與我們業務有關的風　—倘我們未能遵守相關中國法律及法規，我們或會遭中國政□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□房地產管理法，倘在透過出讓取得土地□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□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□仍未動工，有關土地□用權可被沒收且無須賠償，惟有關□誤乃由於不可抗力事件、政□行動或開發項目動工前必需進行的前期工程□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□主管部門收到的確認　及與政□主管部門進行的面談，於業績紀□期間及直至最後可行日期，我們並無接獲任□中國政□機構確定任□閒置土地或要求我們支付土地閒置費的任□通知。

我們已加強內部控制政策和程□，以規範收購土地、支付地價和取得土地□用權證的行政程□。董事已通過內部政策並在本　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　團層面的戰略投資經理進行審核。　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□及時安排付款申請。土地出讓合同副本會交區域及　團層面負責監察現金流和安排付款的財務部。區域及　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　團層面的每日付款計劃由　團層面的財務經理及首□財務官審查及監控，以確□及時付款。在付款日期之前，區域投資部門安排付款並且向　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　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□培訓課程，以□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、□託融資及其他借款□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　□債務水□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□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□業」。我們打算在實　可行的範圍內利用內部資源□為公司物業開發籌措資金，進而　□所需的外部資金水□。2020□5月31日，我們尚未償還的借貸為人民□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□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□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□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□外包予第三方□築設計公司。我們擁有一批國內外頂尖的第三方設計□，如上海天華□築設計有限公司、上海□德□築裝飾設計有限公司及□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□築設計公司，並向其提□我們推銷項目所□據的指引及設計準則。公司項目工程部密切監督□築設計公司的工□，以確□項目設計符合公司規範，並與我們的監理部開展合□，共同確□擬定設計於□設期間所遇到的任□疑問均能及時得到解決。

建設及採購

項目管理

截至2020□5月31日，公司設有一支由約232名工程□或技術人員組成的物業開發項目管理團　。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□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　，而是將我們所有房地產開發項目的□設施工分包給合資格的第三方□設總承包商。該等□設施工包括(其中包括)地基基礎、主體□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□(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□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□會考慮承包商的專業資質、技術能力、行業聲譽、往績記□及投標價格。公司亦針對合□過的總承包商□立了一個資訊系統，可在評□投

標時將該系統提□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□。公司通□通過招標流程甄選專業承包商，並通□會和我們簽訂合同。於業績紀□期間，我們曾與多個□設總承包商及專業承包商□立並維持著穩定的業務關□。

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　等若□風□。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□及法律責任。於業績紀□期間，我們與承包商因□築付款引致合同糾紛，□對我們的業務並無任□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，□對我們的業務並無重大不利影響，亦無接獲投訴或索償。

□據與我們承包商的標準協議，我們會按照□設施工進程向承包商□出分期付款。我們通□不會提前支付款項。各　段款項的百分比會□據相關合同中所規定的條款　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□制定付款計劃，以確□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：□築原材料及設備。我們的□築承包商負責採購原材料，尤其是鋼材與混　土。對於合同金額大且工期長的□設合同，我們的成本控制部門謹慎記□並監控採購流程各　段的成本。我們透過公開招標流程甄選□應商。我們從符合我們技術標準的所有投標中選出最□競標者□為中標人。業績紀□期間，□築原材料的波動很少超出我們與□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□築承包商償付的額外成本。儘管如此，由於我們通□會在竣工之前即提前出售物業，如果□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□因素—與我們業務有關的風□—我們的□築成本或會出現波動」。

質量控制

在項目管理方面，我們非□注重質量控制。截至2020□5月31日，我們擁有一支由約232名僱員組成的質量控制團　，該團　成員於□設行業擁有□均六□經驗。我們在推進此

目標過程中已採用多項程□及指引，包括項目管理程□、項目檢驗程□及項目質量控制程□，以及基礎工程、主體結構　滲漏及精裝□公寓室內裝飾相關的詳細指引。

董事確認於業績紀□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□重大質量問題亦未收到任□重大投訴。

銷售與　銷

銷售與　銷計劃

銷售與營銷團　負責研究當地□場資訊，並且制定預售、銷售及定價計劃及程□以□□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□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　後期間，我們為客戶提□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　該等客戶及潛在客戶的反饋，從而對我們的產品進行評□並且對我們的未□物業設計進行適當□改，以應對□場需求的任□變動。

我們的□銷渠道主要包括通過社交□體、報紙、電台及互聯網發□□告。我們一般會聘用中國境內的□告設計機構□□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□金)及(ii)第三方營銷代理(透過傳統及新□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□告及營銷費。我們在公司的房地產開發項目處所舉行□銷及銷售活動，並邀請潛在客戶參觀樣板間。我們若□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

□據中國□場慣□，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□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　段進行。我

們會在收到預售許可證後，□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□條件，包括□不限於：

- 全額支付土地□用權出讓金並獲得相關土地□用權證／不動產權證(土地)；
- 獲得□設施工規劃許可證；
- 獲得□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□會□據□設進□、□場狀況及任□公眾假期□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□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□出規定。□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□設或售予客戶的物業提□質□，該質□期限不短於我們□據相關□設合同從□築承包商所獲得的質□期，約為兩至五□。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□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□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□重大□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□期間，我們的若□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　□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□價及目標盈利水□確定目標□均售價。對□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□物業開發項目，我們可能選擇為該等物業設定較□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、□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、□計現金流量、□場前景、□計成本及利潤目標為所有物業項目制定□□總售價及收益目標。根據該等目標，我們按照可變現□值管理物業存貨狀況。因此，我們就有關□計可變現□值額外□立或調整投資計劃及產品定□、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□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，□由於各地區公司的高級管理層團　更熟悉當地的物業□場，故我們授權彼等視乎不斷變化的□況調整項目售價。我們的地方管理層為主動應對當地物業□場趨勢而調整售價的能力□我們能夠維持盈利能力。為推□營銷，於業績紀□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□的客戶提□折扣。我們相□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□場慣□。

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□宅物業購買價格的客戶須□據相關銷售合同中規定的條款，在□據適用中國法律法規簽立銷售合同之後，通□支付一筆金額為購買價格30%至70%的首期款。□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。

□據中國□場慣□，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□按揭貸款抵押擔□。該等擔□期限通□會持續至(i)我們已□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。□為擔□人，如果買方未能□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□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日，我們在公司物業買方按揭方面的未結清擔□金額分別為人民□2,992.7百萬元、人民□5,443.2百萬元、人民□8,882.0百萬元及人民□10,459.3百萬元。於業績紀□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[illegible]因素—與我們業務有關的風[illegible]—我們為金融機構提□予我們客戶的按揭貸款提□擔□，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□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□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□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□誤。

我們密切監督開發中項目的□設施工進□。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□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□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□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□。客戶　後會前往我們指定的地點與我們共同執行交付程□。我們亦有義務就交付物業方面的任□□遲而向客戶償付款項。於業績紀□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□重大□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□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□調查及物業缺　解決方案及改進。此外，我們亦根據相關法規向客戶提□強制性□□。於業績紀□期間，我們並未獲悉任□重大客戶投訴或產品責任申索，亦無產生重大□□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□起定期進行客戶調研，亦與第三方合□，每□進行客戶調研。通過調研，我們收　客戶意見及關注點。我們□宅物業每□的調研通□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　的資料，我們於2018□的客戶滿意□得分達到75.9分，而行業均值為71.2分。

我　所用的物業

截至2020□9月30日，總□築面積約20,606□方米的物業由我們自用。請參閱「附□三—物業□值報告—第2及第3項物業」。

租賃物業

截至2020□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□物業用□辦公場地及酒□營運，總□築面積約為32,185□方米。請參閱「—酒□業務—酒□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□至五□，我們預計於各租期屆滿時續租。

截至最後可行日期，我們(□為租戶)未能登記230份租賃協議(包括就酒□營運所簽訂的租賃協議)。此外，於最後可行日期，我們(□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□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□未登記亦不會影響效力及可執行性。然而，相關政□部門可能要求我們於若□時限內□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□10,000元。請參閱「風[illegible]因素—與我們業務有關的風[illegible]—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□租賃協議而收到任□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□出撥備。為確□持續遵守中國法律及法規，我們將繼續尋求與交易對手合□，以向相關中國政□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□應商是□築材料及設備□應商和□築承包商。於業績紀□期間，我們根據部分　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□甄選□應商。我們通□在與承包商的協議中指定承包商購買項目□築材料的特定□應商。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□5月31日止五個月，我們的五大□應商(主要為承□商，均為獨立第三方)分別□採購總額77.8%、64.3%、59.8%及50.0%，而單一最大□應商分別□同期採購總額32.4%、54.1%、51.6%及37.4%。請參閱「風[illegible]因素—與我們業務有關的風[illegible]—我們面臨有關□應商　中的風[illegible]」。於2020□5月31日，我們與

相關主要□應商之間的業務關□介乎一至十□。業績紀□期間，我們並無與該等主要□應商訂立任□長期合同。下表載列截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□5月31日止五個月，我們五大□應商的若□□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□止五　月					
1	□應商A	1,088,297	37.4%	總承包商	10
2	□應商B	134,350	4.6%	總承包商	1
3	□應商C	105,099	3.6%	總承包商	2
4	□應商D	69,663	2.4%	總承包商	1
5	□應商E	58,326	2.0%	總承包商	6
截至2019年12月31□止年度					
1	□應商A	2,978,740	51.6%	總承包商	10
2	□應商F	146,810	2.5%	總承包商	6
3	□應商E	120,944	2.1%	總承包商	6
4	□應商C	106,751	1.9%	總承包商	2
5	□應商G	97,725	1.7%	總承包商	2
截至2018年12月31□止年度					
1	□應商A	1,956,390	54.1%	總承包商	10
2	□應商F	127,541	3.5%	總承包商	6
3	□應商H	95,469	2.6%	總承包商	8
4	□應商I	73,171	2.0%	裝飾及裝□	3
5	□應商G	72,284	2.0%	總承包商	2
截至2017年12月31□止年度					
1	□應商A	600,418	32.4%	總承包商	10
2	□應商H	485,142	26.2%	總承包商	8
3	□應商J	148,884	8.0%	總承包商	7
4	□應商K	111,867	6.0%	裝飾及裝□	9
5	□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□股東於業績紀□期間概無於我們五大□應商中擁有任□權益。

客戶

截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□5月31日止五個月，我們的五大客戶分別□銷售總額19.6%、22.2%、2.0%及0.9%，而單一最大客戶分別□同期銷售總額11.3%、15.3%、0.8%及0.3%。下表載列業績紀□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	銷售額	佔期內銷售總額的百分比
					(平□米)	(人民幣千元)	
截至2020年5月31□止五　月							
1	個人a	獨立第三方人士	□山海納公館	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　公館	商業	513	5,003	0.17%
4	個人e	獨立第三方人士	□山海納公館	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　公館	□宅	466	4,571	0.15%
截至2019年12月31□止年度							
1	公司A	獨立第三方公司，總部□於成都，提□酒□管理、餐飲業務管理、房地產經紀、房地產□息諮詢、房地產租賃、□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□業管理有限公司	成都寶瑞(由融量　團全資控制)的附屬公司，總部□於長春，提□□業管理服務、物業管理、□業宣傳策劃、□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　售、進出口貿易、房地產經紀、房地產□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　公館	商業	2,168	20,476	0.3%
4	公司B	獨立第三方公司，總部□於眉山，提□項目投資、非財務擔□、資產運營管理、土地一級開發、批發　售及物業管理服務	眉山凱旋□場	商業	2,848	16,240	0.2%
5	公司C	獨立第三方公司，總部□於長春，提□□築工程、土木工程、消　工程、裝□工程、設計與施工、水利水電工程設計與□設及園林工程□設服務	吉林凱旋公館	128個停車場	5,933	9,486	0.1%

客戶		背景	項目	已售物業	已售建築面積	銷售額	佔期內銷售總額的百分比
					（平□米）	（人民幣千元）	
截至2018年12月31□止年度							
1	公司A	獨立第三方公司，總部□於成都，提□酒□管理、餐飲業務管理、房地產經紀、房地產□息諮詢、房地產租賃、□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	49,218	682,680	15.3%
			成都環球金融中心	400個停車場	16,018		
2	公司D	獨立第三方公司，總部□於成都，提□房地產租賃、房地產經紀、物業管理、□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□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	商業	4,177	75,800	1.7%
			成都環球金融中心	24個停車場	895		
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□於成都，提□物業管理、房地產營銷策劃、房地產經紀、□業營銷策劃、停車場管理、業務諮詢、會展支持服務、酒□管理及線上貿易代理服務	成都環球金融中心	商業	2,898	27,871	0.6%
			成都環球金融中心	12個停車場	462		
截至2017年12月31□止年度							
1	公司A	獨立第三方公司，總部□於成都，提□酒□管理、餐飲業務管理、房地產經紀、房地產□息諮詢、房地產租賃、□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□於樂山	成都環球金融中心	商業	30,872	381,165	7.2%
			成都環球金融中心	107個停車場	3,884		
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□於吉林省松原□，從事農□物雜交、□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%

業績紀□期間，我們的五大客戶為我們□宅或商業物業的個人及□業買家，除長春寶瑞□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　團全資控制)的附屬公司。請參閱「關連交易—須遵守申報、□□審閱及公告規定□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□，長春寶瑞以代價人民□47.4百萬元向我們購買停車場□業務用途，□我們物業銷售收益約0.6%。長春寶瑞與本　團之間的交易定價和獨立第三方與我們之間類□交易的定價相若。於2017□及2018□，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□股東於業績紀□期間概無於我們五大客戶(長春寶瑞除外)中擁有任□權益。業績紀□期間，我們的五大客戶與五大□應商並無重疊。然而，於業績紀□期間，長春寶瑞(我們2019□五大客戶之一)亦為我們的□應商，向我們提□物業管理服務。業績紀□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□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□止年度			截至5月31□止五　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□期間，我們並無與該等主要客戶訂立任□長期合同。我們一般不會給予□宅物業買家□貸期。對於商業物業買家，我們通□授予三日以上至半□的□貸期，而極少數□外情況會按個別審批授出超過半□的□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□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□獎項：

年份	獎項／認可	頒發單位
2020□	中國房地產開發□業100強	中國房地產業協會
2020□	中國房地產百強□業	中國房地產TOP10研究組
2019□	中國西部房地產公司品牌價值Top10	中國房地產TOP10研究組
2019□	中國房地產百強□業	中國房地產TOP10研究組
2018□	中國房地產百強□業	中國房地產TOP10研究組
2018□	中國西部房地產公司品牌價值Top10	中國房地產TOP10研究組
2017□	中國房地產百強□業	中國房地產TOP10研究組
2017□	中國西部房地產公司品牌價值Top10	中國房地產TOP10研究組
2015□	中國西部房地產公司品牌價值Top10	中國房地產TOP10研究組
2015□	中國房地產百強□業	中國房地產TOP10研究組
2014□	中國西部房地產公司品牌價值Top10	中國房地產TOP10研究組

年份	獎項／認可	頒發單位
2014□	中國房地產百強□業	中國房地產TOP10研究組

競爭

中國房地產業高□分散，競爭激烈。□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□上與側重於在中國開發□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□、獲得土地的能力等因素。其中若□競爭對手可能有更好的往績記□、更多的財務、人力資本及其他資源。

我們的主要□宅物業開發業務於過去數□增長迅速。我們在經營多□的城□(如成都、樂山、眉山、西昌及　安)與國內知名房地產開發商相比具有競爭優勢。我們提□優質□宅項目，客戶忠誠□高，於該等城□的銷售表現亦名列前茅。根據CREIS中指數據□的資料，按2018□訂約銷售相關物業□築面積計算，我們在四川省房地產□場□比約2.1%，在西昌、　安及樂山房地產□場□比則分別約33.2%、31.3%及26.7%。根據CREIS中指數據的[illegible]

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，為業務或收益」。

為應對該等挑戰，我們已制定以下架構和措施管理我們的風險：

- 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作出。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 ▫ 為人知並得到 ▫ 泛認可。我們主要通過始終如一地向客戶提 ▫ 品質優越且 ▫ 置和設施 ▫ 利的物業 ▫ 立我們的品牌。我們將採取一切合理和適當的措施 ▫ ▫ 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，▫ 我們的業務在其他方面不太倚重任 ▫ 知識產權。業績紀 ▫ 期間，我們並無被第三方嚴重 ▫ 害任 ▫ 知識產權。我們相 ▫ ，我們於業績記 ▫ 期間並無違反任 ▫ 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[illegible]。我們通 ▫ 要求我們房地產開發項目的 ▫ 築承包商為我們開發中的項目購買在 ▫ 工程[illegible]。我們並未就本　團的訴訟[illegible]、業務終止[illegible]、產品責任或重要人員投購[illegible]，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[illegible] ▫ 的損失、損害或責任的[illegible]。請參閱[illegible]因素—與我們業務有關的[illegible]—我們的[illegible]範圍未必足以就業務所涉及的[illegible]提 ▫ ▫ 」。

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 ▫ 護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染　治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》和《 ▫ 設項目環境 ▫ 護管理條 ▫ 》。請參閱「監管概覽—環境 ▫ 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 ▫ 設項目進行環境影響評 ▫ ，此類環境影響評 ▫ 在開始開發之前已提交有關政 ▫ 部門審批。當 ▫ 築工程完成後，▫ 築商應對相應的環境 ▫ 護設施進行驗收檢查，並根據國務　的環 ▫ 主管行政部門制定的標準及程 ▫ 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□違約或違規行為。

截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2019□及2020□5月31日止五個月，我們遵守適用的環境規則及規□的成本分別為人民□0.3百萬元、人民□0.4百萬元、人民□0.2百萬元、人民□0.3百萬元及人民□0.2百萬元。董事預計我們將繼續產生水□相若、與適用環境規則及規□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□重大問題。於業績紀□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□、工□安全和社會[illegible]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[illegible]，包括養老[illegible]、醫療[illegible]、人身傷害[illegible]、失業[illegible]和生育[illegible]。

我們僱員的行政措施包含有關工□安全和職業健□問題的政策和程□。我們為僱員提□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□子。我們的人力資源部負責記□和處理工□事故以及維持健□和工□安全合規記□。

於業績紀□期間，我們並無發生任□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□違約或違規行為。業績紀□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—□設及採購—聘用□築承包商」。

員

截至2020□5月31日，我們共有1,308名僱員。我們的所有僱員均□於中國。於業績紀□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□5月31日，按職能劃分的僱員數目載列如下：

職能	員□目	佔　員總□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□管理	41	3.1%
□場研究	60	4.6%
銷售及□場推□	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	1,308	100.0%

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　。我們招募□自中國知名大學、頂級物業開發公司和大型□業的僱員。於2020□5月31日，我們的僱員中約60%持有學士學□，約13%持有碩士或博士學□。

我們不斷向僱員提□專業培訓，並成立「領地學　」，為具備不同專業經驗的僱員提□不同的訂製培訓課程，培育核心技術，包括□不限於營運管理技巧。我們聘請國內外行業專家為領地學　授課。通過培訓及教育，我們繼續優化員工團　。我們□用□金和獎金激勵僱員。我們相□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□包括薪金、獎金和各種津貼。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2019□及2020□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□117.6百萬元、人民□272.9百萬元、人民□309.8百萬元、人民□

142.2百萬元及人民□126.0百萬元，分別約□我們收益的2.2%、6.0%、4.1%、13.2%及4.2%。我們通□根據每□僱員的資質、職□和資歷確定僱員薪金。我們設計了定期審查制□□評□我們僱員的表現，□為我們加薪、獎金和晉升決定的□據。根據中國法規的要求，我們為中國僱員的強制性社會□　基金□款，以提□養老[illegible]、醫療[illegible]、失業[illegible]、人身傷害[illegible]、生育[illegible]和□房公積金。業績紀□期間，我們若□附屬公司未有按中國相關法律及法規就部分僱員□出足夠的社會[illegible]及□房公積金□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□工會或　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□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□□，新型　狀病毒(COVID-19)引發的呼吸道疾病於中國湖北省武漢□發現，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□在全國採取若□措施，包括□不限於出行限制、對旅客或返工返鄉人員　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□9月30日，我們有69個在□項目或□日後開發的項目，預計於2020□11月至2028□6月竣工。自2020□1月下旬起，中國政□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□2月開始恢復施工。截至2020□3月31日，我們所有在□物業項目已恢復正□項目開發活動。

截至2020□9月30日，我們預期大部分在□項目將如期竣工，是由於開始預售至竣工日期通□為期430日，而我們相□能夠調整該等項目的現有施工計劃以跟上施工進□。餘下19個項目，由於COVID-19疫情，我們預期將□遲完工。由於上述□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□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▫物業項目，即荊州領地蘭台▫及荊州領地鳳鳴蘭台。荊州領地蘭台▫於2019▫4月開始動工，於2019▫6月開始預售。荊州領地蘭台▫在▫的規劃▫築面積為208,275▫方米，其中可售▫築面積將為187,129▫方米。荊州領地鳳鳴蘭台分別於2019▫10月及2019▫12月開始動工及預售。荊州領地鳳鳴蘭台在▫的規劃▫築面積為188,088▫方米，其中可售▫築面積將為169,977▫方米。由於2019▫▫湖北省爆發COVID-19，加上當地、省及國家政▫　後採取的流行病管控措施，我們▫遲了這兩個項目的▫設。我們預期荊州領地蘭台▫於2021▫12月竣工，而荊州領地鳳鳴蘭台預期於2021▫12月完成部分▫設，其餘於2022▫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▫買賣協議終止。我們預計因COVID-19疫情而▫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▫強制押後交付物業(▫如政▫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▫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▫法律▫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▫及成都天▫蘭台•新)由於COVID-19而押後交付物業。

承德蘭台▫涉及押後交付物業的部分原定不遲於2020▫6月30日交付。根據2020▫1月28日承德▫　灤區▫房和城鄉▫設局的正式通知，及其後2020▫2月7日承德▫▫房和城鄉▫設局發出的正式通知，為　控COVID-19爆發，本項目所在地區的一切施工自2020▫1月28日至2020▫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▫7月31日完成承德蘭台▫該部分的工程並且通過竣工驗收，並於2020▫8月12日交付予客戶。我們曾於2020▫2月以書面通知客戶由於COVID-19爆發，當地政▫下令暫停施

工。此外，我們在原定日期(即2020□6月30日)後僅43天(即2020□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□用權的當地政□就□遲交付該項目的物業而索償。

成都天□蘭台•新　其中一部分原定2020□10月31日交付，預期會有一個月的□誤。截至最後可行日期，我們預期於2020□11月30日前交付成都天□蘭台•新　的上述部分。根據成都新　狀病毒感染的肺炎疫情　控指揮部於2020□4月13日發出的正式通知，關於2020□4月13日前訂立預售合同而原定物業交付日期遲於2020□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□2月書面通知客戶，物業交付可能因COVID-19爆發而□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□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□用權的當地政□就可能□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□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□潛在的行政處分或政□調查。此外，我們的中國法律顧問認為，根據承德蘭台□的物業銷售合同，當地政□由於COVID-19爆發而下令暫停施工，可免除□遲交付物業的責任(如有)，且由於該項目□遲交付物業而承擔法律責任向客戶賠償的風除偏□。就成都天□蘭台•新　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　狀病毒感染的肺炎疫情　控指揮部於2020□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□11月30日或之前交付，則由於該項目□遲交付物業而承擔法律責任向客戶賠償的風除偏□。

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□物業交付嚴重□誤，亦並無客戶就此向我們□出任□索償行動。因此，我們相□，因COVID-19疫情導致物業交付□遲而遭客戶索償的可能性偏□。

預售活動

由於中國政□實施強制檢疫規定，除□於西昌的部分項目外，我們自2020□1月下旬起關閉現場銷售處，相□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□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□的2020□2月29日至9月30日銷售紀□，表示(i)我們大部分現場銷售處於2020□2月重新開放，餘下銷售處於2020□3月重新開放，並已恢復正□物業銷售活動，包括湖北省兩個項目的預售活動；及(ii)2020□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　，COVID-19疫情導致宏觀經濟和房地產□場衰減的影響於2020□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□房需求，將於2020□下半□回升。截至2020□9月30日止九個月，我們就應□的總□築面積1,835,790□方米□得應□的訂約銷售額人民□15,082.2百萬元，□均售價約每□方米人民□8,216元。而截至2019□9月30日止九個月就應□的總□築面積1,393,749□方米□得應□的訂約銷售額人民□11,332.3百萬元，□均售價約每□方米人民□8,131元。截至2020□9月30日止九個月的訂約銷售額較截至2019□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□7月，中國100個主要城□的新□商品□宅物業□均售價為每□方米人民□15,528元，較2020□6月上升0.43%，較2019□7月同比上升3.2%。儘管COVID-19爆發，□全中國的商品□宅物業售價普遍同比上升，一二線城□及主要三線城□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□而言，2020□7月，大部分該等城□的□均售價同比上升，眉山則同比微跌。尤其是，2020□7月，

成都及承德的商品□宅物業□均售價分別同比上升12.3%及18.2%。根據中指研究　的數據，中國政□將繼續實施政策維持售價穩定。根據中指研究　的資料，董事認為，我們物業項目的售價預期於2020□不會受重大影響。

然我們的大部分現場銷售處於2020□1月至3月曾因中國政□強制檢疫規定而暫時關閉，□自COVID-19爆發以□，我們從按揭銀行或客戶收取款項並無遇上重大困　。我們截至2020□5月31日止五個月經營活動所得現金為人民□1,533.9百萬元，而截至2019□5月31日止五個月經營活動所用現金為人民□208.9百萬元。我們根據具約束力物業銷售合同的收款通□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□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□為條件，且不受COVID-19爆發嚴重影響。基於以上原因，我們相□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□的銷售目標，我們計劃增加□場推□活動，應會有額外銷售及□場推□開支。

COVID-19疫情對商業物業　運及酒店　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□計，以識別及□好緩解潛在風[illegible]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　團免除(i)2020□2月部分租金，及(ii)為長春部分商業物業租戶免除2020□5月部分租金。然而，我們預料所免除租金□商業物業營運收益的比□不高。因此，我們認為免租不會對我們2020□的經營業績有重大影響。此外，截至2020□5月31日止五個月投資物業的價值略有下　，主要由於COVID-19疫情對我們投資物業公□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□築面積96.16□方米的商業物業。

截至2020□5月31日止五個月酒□入□率下　，我們的酒□營運業務□得虧損。

COVID-19疫情對銀行及其他貸款融通的影響

截至2020□5月31日，我們的銀行及其他借款為人民□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□困　。

COVID-19疫情對經　業績及財務狀況的影響

截至2020□5月31日止五個月，我們的收益為人民□3,027.8百萬元，而截至2019□5月31日止五個月為人民□1,077.5百萬元。我們的現金及現金等價物由截至2019□12月31日的人民□1,381.6百萬元增至截至2020□5月31日的人民□3,411.4百萬元。基於上文所述，董事認為COVID-19疫情對我們2020□的經營業績及財務狀況不會有重大不利影響。然而，相關□計乃基於□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□營運以及銀行及其他貸款融通的實　影響仍將取決於其後的發展。因此，　然[illegible]很微，□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□計和控制。請參閱「風[illegible]因素—與在中國經營業務有關的風[illegible]—我們的業務營運可能受COVID-19爆發所影響」。

我　針對COVID-19爆發及擴□的應急計劃及應對措□

國內出現高傳染性COVID-19傳播，對我們營運所在部分城□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　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□會否□誤並重新規劃部分在□項目，確□最終準時完工；(ii)銷售部門與中國一流電商□台合□，開啟線上銷售物業；及(iii)法律部門迅速評□潛在法律[illegible]（尤其是物業□設或交付□誤的潛在[illegible]），再向相關部門提出□議。自COVID-19爆發以□，我們定期向辦公樓及其他工□場所的所有僱員分發口罩，在僱員進入工□場所之前對其進行體溫測量，追蹤所有僱員的健□狀況並重點對人員密　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□。我們亦採取措施□□護潛在客戶的健□與安全，包括提□在線□場推□渠道、經□對營業場所消毒及與潛在客戶□持在線交流以檢查客戶的健□狀況、進行辦公室□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□9月30日的現金及現金等價物結餘；(ii)上述情況下2020□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□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□9月30日之後的現金流出，包括每月的僱員成本，截至2020□9月30日所欠銀行及其他借款的本金及利息支出，截至2020□9月30日已與地方政□訂立的土地出讓合同須付的地價，根據2020□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□9月30日已開單及預期須支付的現金施工費用，及2020□9月30日之後的現金經營及行政開支(包括辦公室開支、上□開支、□□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□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　或預期現金流出，計算月□的現金及現金等價物結餘，倘若結餘為正數，則我們□計該月的財政穩健。上述□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　；(ii)在上述情況下我們暫停擴充計劃；(iii)除上述者外，再無□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□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□謹慎□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□告及□場推□力□，尤其是通過新□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、□託公司及資產管理公司。

COVID-19疫情對我　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□場份額和進軍新□場。特別是，我們將繼續加強我們在中國西南地區的□場地□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　認為，儘管COVID-19疫情給中國經濟及房地產□場造成了沉重打

擊，□在中國已有效遏制COVID-19的情況下，　著基礎行業□持正□增長以及房地產投資回到正增長將□動固定資產投資的恢復，□場趨勢有望恢復到正□狀態。此外，由於城□化不斷推進，加上預期□房升級的□場需求上升，未□三至五□□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□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□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□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□的擔□以及與□設承□商簽訂的□設合同。業績紀□期間，我們亦涉及若□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[illegible]因素—與我們業務有關的風[illegible]—未□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　別人士的糾紛

2017□3月，我們簽訂協議自成都□泰置業有限公司(「**成都建泰**」)收購成都□　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□泰未有披露成都□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□3月針對成都□　提起訴訟，聲稱成都□　應向其償還貸款本金人民□5.0百萬元以及應計利息。據稱該筆貸款於2003□發放予成都□　。2018□7月，法　□出裁決支持該申索。2019□4月，法　執行判決並查封成都□　的一塊土地。因成都□泰於我們收購成都□　完成前未有向我們披露有關糾紛，我們轉而向成都□泰要求賠償。2019□12月，我們與成都□泰簽訂補充

協議。根據該協議，我們向法　支付▫證金人民▫20.1百萬元▫為糾紛所涉金額的擔▫，而成都▫泰須自支付▫證金當日起四個月內向我們償還▫證金。法　在收到我們的▫證金後解除了地塊查封。2020▫1月，法　下令重審。重審目前有待審理。截至2019▫12月31日，我們▫得應計負債人民▫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▫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▫購糾紛

2017▫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▫**」)分別自獨立第三方人士(「**賣▫**」)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▫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▫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▫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▫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▫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▫託安排的情況下於2017▫轉讓中向賣方誠▫收購股權，故四川凱旋所持80%股權屬合法有效。

2020▫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▫轉讓造成的經濟損失人民▫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▫協助2017▫轉讓，因此須承擔連▫賠償責任。由於原告的索償，重慶▫第二中級人民法　沒收了眉山長壽坊的若▫單▫，該等單▫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▫的預售。被沒收單▫的▫築面積▫眉山長壽坊可▫預售單▫的總▫築面積的小部分。眉山長壽坊其他單▫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。

鑑於2017□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□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□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□海誠旅遊開發有限公司的房地產開發□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□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□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　團有限公司.	房地產開發□業資質證書	一級資質	生效中，於2020□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□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022□2月19日到期
西昌領創房地產開發有限公司.	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2023□7月3日到期
新津菁　投資有限公司.	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2023□7月30日到期

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　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

中國附屬公司	資格	類別	狀態
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
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
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
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

中國附屬公司	資格	類別	狀態
新疆　龍誠祥房地產開發有限公司	房地產開發□業資質證書	四級資質	生效中，於2021□11月10日到期
新疆領地房地產開發有限公司	房地產開發□業資質證書	四級資質	生效中，於2021□11月24日到期
□爾勒領創房地產開發有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021□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□業資質證書	三級資質	生效中，於2021□12月11日到期
商丘川達房地產開發有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022□7月15日到期
惠州領地房地產開發有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2020□12月31日到期[3]
汕尾□領地房地產開發有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021□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□業資質證書	三級資質	生效中，於2021□2月7日到期
郫縣升達置業有限責任公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022□5月18日到期

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□業資質證書	二級資質	生效中，於2021□6月13日到期
□東領地房地產開發有限公司	房地產開發□業資質證書	四級資質	生效中，於2021□5月27日到期
成都□　置業有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022□10月22日到期
承德□　灤區海□房地產開發有限公司	房地產開發□業資質證書	四級資質	生效中，於2021□9月29日到期
荊州領創房地產開發有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021□4月25日到期
眉山領地房地產開發有限公司	房地產開發□業資質證書	二級資質	生效中，於2022□12月25日到期
四川凱旋房地產開發有限公司	房地產開發□業資質證書	三級資質	生效中，於2021□10月31日到期
眉山華瑞宏大置業有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，2022□3月20日到期
駐馬□偉昇房地產開發有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，2021□8月14日到期

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

中國附屬公司	資格	類別	狀態
綿　鴻遠領悅房地產開發有限公司	房地產開發‧業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022‧8月14日到期
南充領悅房地產開發有限公司	房地產開發‧業暫定資質證書	暫定資質	生效中，2022‧10月31日到期
西昌恒量房地產開發有限公司	房地產開發‧業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022‧10月14日到期
新疆民‧房地產開發有限公司	房地產開發‧業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021‧6月19日到期
安新領域房地產開發有限公司	房地產開發‧業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022‧9月4日到期
鄭州泛達房地產開發有限公司	房地產開發‧業暫定資質證書	暫定資質	生效中，2021‧9月30日到期
重慶泛太房地產開發有限公司	房地產開發‧業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021‧5月20日到期
綿　金泰實業有限公司	房地產開發‧業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022‧10月9日到期

中國附屬公司	資格	類別	狀態
綿□宇航數碼科技有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022□9月27日到期
川海納房地產開發有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021□7月29日到期
安金宏房地產開發有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2022□10月9日到期
眉山都能房地產開發有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2023□5月27日到期
成都港基房地產開發有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	三級資質	生效中，於2022□10月15日到期
仁壽聖域房地產開發有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2023□5月27日到期
凱里凱龍置業有限公司	房地產開發□業暫定資質證書	暫定資質	生效中，於2021□7月17日到期

附註：

(1) 該資格證的原到期日為2020□2月4日。然而，根據2020□7月22日頒□的□房和城鄉□設部房地產□場監管司關於房地產開發□業一級資質有效期□期等有關事項的通知，倘房地產開發□業一級資質有效期於2019□11月1日至2020□9月29日到期，將自動□期至2020□9月30日，且資質證書無需換發。2020□9月16日，□房和城鄉□設部房地產□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□11月14日)內仍然有效。2020□11月13日，□房和城鄉□設部房地產□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□12月27日為止。我們預期於2020□12月獲得續期資格證。

(2) 我們已申請資格證續期，預期於2020□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□較□，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□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□即將到期的資質。中國法律顧問認為，倘已根據《房地產開發□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　礙。

若我們未能維持我們的執照、證書、許可證或政□批准，我們的發展計劃可能會□遲，並可能對我們的業務產生不利影響。請參閱「風□因素—與我們業務有關的風□—我們的物業發展項目或會無法取得或□遲取得相關中國政□批准」。

不合規事件

業績紀□期間，我們曾發生以下不合規事件。該等事件及我們為確□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	□□措□
1.	**在獲得必要的工程許可證／批□前開始□工且未嚴格遵守許可證／批□** *在獲得□設工程規劃許可證前開始施工，未嚴格遵守□設工程規劃許可證的若□規定* 業績紀□期間及直至最後可行日期，(i)我們有五家項目公司在未取得□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□0.5百萬元；及(ii)由於車□數目較我們預計開發的少，且窗戶、露台及天花的實□設亦與相關□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□設工程規劃許可證的若□規定而遭罰款，且該等不合規事件的罰款總額約為人民□1.5百萬元。	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□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□築公司□持充足和及時的溝通，而該等□築公司未能遵守有關規定。	我們已收到相關監管部門發出的確認，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□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，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□設)的風險極□。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。	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□設工程規劃許可證。 我們已□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。 我們為僱員提□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

序號	不合規事件	原因	法律後果及影響	□□措□
	在獲得□設工程施工許可證前開始施工			
	業績紀□期間及直至最後可行日期，我們有16家項目公司因未取得□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□4.7百萬元。	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動工適用的法規及／或規定，具體而言，我們項目公司的若□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□築公司□持充足和及時的溝通，而該等□築公司未能遵守有關規定。	我們已收到相關監管部門發出的確認，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□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□設)的風險極□。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。	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□設工程施工許可證。 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。 我們為僱員提□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□我們的□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。

序號	不合規事件	原因	法律後果及影響	□□措□
2.	**廣告投□不當**			
	業績紀□期間及直至最後可行日期，我們有5家項目公司因刊登若□並不符合中國□告法相關規定的物業□告而遭到罰款。該等不合規事件的罰款總額約為人民□0.6百萬元。	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。	我們已收到相關監管部門就三間項目公司發出的確認，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□1百萬元或□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，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[illegible]極□。對於其餘涉及不合規事件的項目公司，然我們尚未取得相關監管部門確認有關事件並不重大，□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□200,000元，為適用法律規定的最□金額；及(ii)我們並無因嚴重違反□告法而按法律規定被處罰(如吊銷營業執照)，故違規事件並不重大。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。	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□告。 我們已實施□告活動的指引。該等指引要求項目公司在投放□告前了解有關預售及營銷的地方法律及法規。指引清晰載列有關部門的職責，以確□營銷過程合規。項目公司須向總部提交□告方案，以□審批。我們已指派人員監督項目公司所進行的□告活動的合規情況。 我們為僱員提□有關□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。

序號	不合規事件	原因	法律後果及影響	□□措□
3.	**未有作出足夠的社會保險及住房公積金供款**			
	業績紀□期間，我們若□附屬公司並未按照相關中國法律及法規的規定為部分僱員□出足夠的社會□及□房公積金□款。我們□計於業績紀□期間我們須支付的欠繳社會及□房公積金□款總額約為人民□41.1百萬元。	發生該等不合規事件的主要原因是：(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及□房公積金□款的若□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□僱員自願決定不□出有關□款而以收取現金付款代替。	社會方面，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，並可能須就拖欠未繳社會□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。 □房公積金□款方面，根據相關中國法律及法規，相關政□部門可能要求我們在指定期限內□出欠繳□款，而倘我們未能繳清，其可能向中國法　申請發出強制繳納付款的指令。 截至最後可行日期，我們未曾自相關政□部門接獲有關指令或要求。	截至2017□、2018□及2019□12月31日止三□□與截至2020□5月31日止五個月，我們因若□附屬公司未能繳足社會及□房公積金□款而增加計提撥備分別人民□5.7百萬元、人民□8.1百萬元、人民□16.4百萬元及人民□1.3百萬元。 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及□房公積金□款的指引。該等指引要求我們□留與員工簽訂的合同及其薪酬的詳細紀□。我們的人力資源行政部直接負責審核員工工資，確□根據相關法律法規□出足夠的社會及□房公積金□款。 我們為僱員提□有關社會及□房公積金□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。

4. 預售所得款項事件

概覽

業績紀□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□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□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　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□餘額之充足餘額。一般而言，根據我們內部程□，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□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□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日，我們可以維持相關法律法規要求的最□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□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□用各項目的預售所得款項，主要包括結清項目的□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□項目公司的非控股股東提□墊款或償還□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□期間，我們若□項目公司向其各自的非控股股東提□墊款，而若□非控股股東亦提□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□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□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□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□結餘，以用於支付完成有關物業項目所需的□築成本；(ii)撥□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□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□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□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□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□□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□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□或直接存入指定託管賬戶

下表載列截至2017□、2018□及2019□12月31日與2020□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□			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31□
	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　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　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□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□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□、2018□及2019□12月31日與2020□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□263.7百萬元、人民□1,325.4百萬元、人民□4,367.5百萬元及人民□5,581.3百萬元，□截至同日我們實　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□、2018□及2019□12月31日與2020□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□1,515.2百萬元、人民□5,676.2百萬元、人民□7,798.8百萬元及人民□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□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□，就每個項目或(部分城□)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，□為方□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　，在我們項目所處的城□，按揭銀行通□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□期間，與我們合□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□對所有□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□見。

(b) 於業績紀▫期間，由於地方政▫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▫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▫是若▫當地政▫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　止投機炒賣，以▫進當地房地產▫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　發▫的相關司法解釋，預售合同未完成登記備案程▫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▫遲完成預售合同登記備案程▫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▫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▫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。▫如，有關若▫預售物業的施工進▫已符合從指定託管賬戶提取的條件，若▫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▫、2018▫及2019▫12月31日及2020▫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▫263.7百萬元、人民▫1,325.4百萬元、人民▫4,367.5百萬元及人民▫5,581.3百萬元。

截至2017▫、2018▫及2019▫12月31日與2020▫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▫1,515.2百萬元、人民▫5,676.2百萬元、人民▫7,798.8百萬元及人民▫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□期間及截至最後可行日期，我們與若□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□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□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□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　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□指定託管賬戶維持充足餘額

下表載列截至2017□、2018□及2019□12月31日與2020□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　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□			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31□
	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項目[3]	99,031	2,239,350	6,754,972	5,574,131
指定託管賬戶沒有赤字的項目[3]	—	259,374	2,442,920	7,527,105
實　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項目[3]	649,248	3,193,781	7,897,515	6,036,056
指定託管賬戶沒有赤字的項目[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▫或期末實　已存入指定託管賬戶的累計金額減各▫或期末法律法規規定須維持於託管賬戶的最▫結餘計算。

(2) 實　已提取的累計金額按各▫或期末實　已存入指定託管賬戶的累計金額減各▫或期末指定託管賬戶實　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▫或期末獲准提取的累計金額減去實　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▫或期末的實　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　團指定託管賬戶的赤字總額時，指定託管賬戶實　結餘超逾所需維持最▫金額的餘額會調整為　。

(4) 本文所載須在指定託管賬戶維持的結餘下限即2017▫、2018▫及2019▫12月31日與2020▫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▫625.0百萬元、人民▫1,181.1百萬元、人民▫1,685.1百萬元及人民▫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　、人民▫60.0百萬元、人民▫214.1百萬元及人民▫490.5百萬元)之總額。

截至2017▫、2018▫及2019▫12月31日止▫▫與截至2020▫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▫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　許提取的金額不同。2017▫、2018▫及2019▫12月31日與2020▫5月31日指定託管賬戶的赤字金額分別為人民▫550.2百萬元、人民▫954.4百萬元、人民▫1,142.5百萬元及人民▫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　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▫12月31日約人民▫1,142.5百萬元減至2020▫5月31日人民▫461.9百萬元，減▫為59.6%。截至2020▫6月30日，我們所有物業項目的赤字已減至　。

倘於業績紀▫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▫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▫我們仍會有足夠營運資金。2017▫、2018▫及2019▫12月31日與2020▫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▫未動用▫貸融資總額分別為人民▫901.5百萬元、人民▫1,199.8百萬元、人民▫2,775.7百萬元及人民▫5,483.4百萬元，將足夠填補託管賬戶赤字分別人民▫550.2百萬元、人民▫954.4百萬元、人民▫1,142.5百萬元及人民▫461.9百萬元。我們的現金及現金等價物加未動用▫貸融資及若我們基於與金融機構的戰略合▫協議選擇簽訂其他▫貸融資協議可獲得的▫貸融資總額足以填補業績紀▫期間各季▫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。

▫▫措▫及相關監管部門確認函

業績紀▫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光花城的若▫預售所得款項存入指定託管賬戶而遭罰款人民▫30,000元。我們已收到相關監管部門發出的確認　，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(▫為發▫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▫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▫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▫場預售的有關當地政▫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▫部門發出書面確認。根據預售辦法，▫或縣人民政▫的▫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▫商品▫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□的官方網站上所公□的授權範圍；(ii)由該等監管機構或相關當地政□發□的正式通知；或(iii)相關商品□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□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□處地區預售活動及預售所得款項的相關監管部門工□的官員；及(ii)彼等獲授權負責監督我們相關物業項目所□處地區的預售所得款項規管工□。

內部控制措□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□。該等政策及程□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□。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□相關託管賬戶的資料，以□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□協議，列明按揭銀行為物業買家提□按揭貸款，由我們提□一段期間的擔□。除非買家向已與我們簽訂合□協議的按揭銀行申請按揭貸款，否則我們不會提□擔□。因此，我們選擇合□的按揭銀行時有議價能力。此外，我們僅向按揭銀行提□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□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□。因此，考慮到上述與按揭銀行的優化安排，董事相□我們不會再遇上因若□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□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□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□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□調查結果。差額會於調查並獲得董事會批准後存入託管賬户。

為應對預售合同登記□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□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。因登記除電

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 □ 運 □ 。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　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 □ 6月30日起，除因當地政 □ 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 □ 遲登記，致 □ 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 □ 事件外，我們已符合所有關於預售所得款項的相關規 □ 。具體而言，(i)截至2020 □ 6月30日，我們所有物業項目指定託管賬戶的赤字已減至　；及(ii)我們自2020 □ 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 □ 於 □ 業 □ 用檔案內及／或就每件事件罰款最多人民 □ 30,000元。上述行政措施並不互相排除，任 □ 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 □ 亦會獲解除或撤銷。業績紀 □ 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　光花城的若 □ 預售所得款項存入指定的託管戶口而遭罰款人民 □ 30,000元。請參閱「—整改措施及相關監管部門確認　」。

在線執行系統是政□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□的合同，止物業開放商進行　重銷售。倘系統被暫停，則物業開發商不得進行任□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□機構可發□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□其他地方規則，地方政□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□懲罰物業開發商。

於2020□5月31日，我們設有有效託管賬戶的41個項目業績紀□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□不多於人民□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□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□1,230,000元。然而，考慮到(i)上述自當地主管政□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□6月30日，我們已將指定託管賬戶的赤字　為　，我們的中國法律顧問認為，(i)我們未□就預售所得款項事件受到發出或提□上述確認的有關政□機關進一步處罰的[illegible]很□，及(ii)業績紀□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□當地規定□出撥備。因此，我們並無於財務報表就任□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□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□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□適用中國法律法規；(iii)業績紀□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□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□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□重大不足，董事及獨家□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□規則第3.08及3.09條的才□與持續性並無任□負面影響。

內部控制

為籌備上□，我們於2019□聘請□永方略風□管理有限公司(「**內部控制顧問**」)，對我們若□程□、系統及內部控制進行全面評□，特別是　止日後發生上述不合規事件的內部控制程□。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□□議，□管理層考慮。根據內部控制顧問的□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，　止日後發生不合規事件。內部控制顧問於2020□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□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□制定內部控制措施，且已識別內部控制缺　。內部控制顧問已於檢討後提出□議。2020□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□重大缺　。

概要

不計及因行□超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任□購股權而可能發行的任□股份，緊□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□先生、王濤女士、龍一勤女士及□三利女士)將有權通過彼等控制的投資控股公司行□本公司已發行總股本74.25%的投票權。因此，上□後，劉玉輝先生、劉策先生、劉浩□先生、王濤女士、龍一勤女士及□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□先生、王濤女士、龍一勤女士及□三利女士為親人，劉策先生及劉浩□先生為劉玉輝先生的□子，劉策先生為□三利女士的□子，劉玉輝先生為龍一勤女士的配偶，劉浩□先生為王濤女士的子。劉玉輝先生為董事長、執行董事□首□執行官，劉策先生及劉浩□先生均為副董事長高級管理層成員。請參閱「董事及高級管理層」。

一致行動契據

於2020□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□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□一□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□團任□成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策(包括□不限於財務及經營事宜)□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□為董事及／或股東(視情況而定)一致投票贊成或反對本□團任□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□以獲得、維持及鞏固對本□團的控制及管理。

業務劃分

本集團的業務

本　團主要從事□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□未□投資用途並從事酒□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□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□地塊用於投資。Leading Group Development並無納入本　團，是出於以下理由：(i)基於有不同□場、客戶及□應商，故Leading Group Development在澳大利亞的房地產投資業務□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　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　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□物業管理服務及商業管理服務、□築材料銷售、醫　運營、金融資產投資及□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　團業務性質不同，董事認為業務劃分明確，因此不可能與本　團業務直接或間接競爭。

為確□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□□其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與可能與本　團業務構成競爭的任□業務，或於其中持有任□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□須根據上□規則第8.10條披露的權益。

獨立□控股股東

我們相□，上□後我們能夠獨立於控股股東及其各自緊密聯繫人(本　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□職務。下表載列我們的董事及高級管理人員於本　團及控股股東(及其各自的緊密聯繫人)所擔任的職□。

姓名	□本集團的職位	□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　首□執行官	融量　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　任數職，□彼等在本　團及相關公司履行職責時一直並將持續受本　團及相關公司各自的獨立董事會及高級管理團　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□管理。因此，我們認為，董事會整體與高級管理人員可以在本　團獨立履行職責，而本　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□責任，其中包括為本公司最□利益行事，其個人利益不得與董事職責衝突。倘本　團與任□董事或彼等各自的緊密聯繫人將進行的任□交易產生實　或潛在利益衝突，有利害關□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□後本　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。

運獨立

然我們的控股股東在上□後將繼續擁有本公司的控制性權益，□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□出決策和經營業務。

知識產權及經　所需的牌

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□團　進行銷售及推□。本　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、□應商及其他業務夥□。

運設□

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。

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□後本　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□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　團與控股股東或彼等各自的緊密聯繫人不會有任□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□應商或客戶，為我們的業務營運提□任□關□服務或物料。因此，上述持續關連交易不會影響我們於上□後獨立於控股股東及彼等各自的緊密聯繫人營運。

基於上文，董事認為，業績紀□期間，本　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□前悉數償還、結算、轉讓或更替予本　團。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本　團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提□或獲提□的股權質押及擔□亦將於緊接上□前全部解除。

此外，我們設有內部控制及會計制□、會計財務部門、負責收付款的獨立□務部門及獨立的第三方融資渠道。因此，董事認為，本　團能夠與控股股東及彼等各自緊密聯繫人□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□□其緊密聯繫人不會直接或間接參與、開展或從事與本　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□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□公司或業務的股份或權益(本　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□與或可能與本　團任□成員公司的業務競爭的任□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□緊密聯繫人發現／得悉任□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□□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。

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□權益的董事委員會(「**獨立董事會**」)批准，任□於競爭商機中擁有實　或潛在權益的董事均不能出□為考慮有關競爭商機而召開的任□會議(除非獨立董事會特別要求其出□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　團的策略及發展計劃，以及我們業務的整體□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(□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□重大變動，其應將有關經□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□投票權的股份的30%或以上或股份不再於聯交所上□，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□並盡其所能□□其緊密聯繫人提□獨立非執行董事就執行不競爭契據進行□□審閱所需的一切資料。彼等將根據□業管治報告中的自願披露原則在本公司□報內□出有關遵守不競爭契據情況的□□聲明。

牌狀物　　及

程立不事並事事

為推行良好的□業管治□規及改善透明□，不競爭契據包括以下條文：

- 獨立非執行董事應至少每□審閱最終控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 我們將按照上□規則的規定，透過本公司□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

(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□，我們的獨立非執行董事具備充足經驗，並無任□會嚴重□預彼等行□獨立判斷的業務關□或其他關□，且可提□公正外部意見，以□　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□為我們的合規顧問，其將□照適用的法律及上□規則(包括對董事職責及□業管治的不同規定)向本公司提□意見及指引；

(e) 按上□規則所規定，我們的獨立非執行董事每□審閱任□關連交易，並於□報中確認該等交易乃於我們的日□及一般業務過程中按正□的商業條款或不遜於獨立第三方提□或獲提□的條款訂立，條款屬公□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□審閱各控股股東□出的不競爭承諾以及彼等每□遵守有關承諾的情況。

概覽

根據上□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□日期前12個月內身為本公司或附屬公司董事的任□人士以及彼等各自的任□聯繫人於上□後均為本公司的關連人士。上□後我們與該等關連人士的交易將構成上□規則第14A章項下的關連交易。

我們的董事確認，上□後本□團與相關關連人士的以下交易將持續，並將構成上□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□11月16日，本公司(本身及代表我們的附屬公司)與融量□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□場所出租予融量□團、其附屬公司及╱或聯營公司□商業用途。物業租賃框架協議的期限為自上□日期起至2022□12月31日。

由於物業租賃框架協議為一項框架協議，本□團相關成員公司與融量□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□團相關成員公司與融量□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□團的附屬公司出租多處物業□商業用途，總□築面積約3,900□方米。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□5月31日止五個月，融量□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□、約人民□0.4百萬元、人民□2.9百萬元及人民□1.3百萬元。截至2019□12月31日止□□已付租金較去□大增主要是由於融量□團一家附屬公司就成都領地中心若□單□租賃於2018□10月至2019□5月的免租期完結，加上融量□團或其附屬公司其後開始向本□團支付該等物業的租金。

上□後，我們將繼續向融量　團的附屬公司出租上述物業。據董事□計，融量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　團截至2020□、2021□及2022□12月31日止□□的最高□租分別不超過人民□4.2百萬元、人民□5.0百萬元及人民□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□磋商後釐定，並參考(i)本　團就現存物業租賃安排的應收租金及其□□加□；及(ii)相若地段規模及質量類□的物業的現行□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□的條款訂立。

本　團截至2020□、2021□及2022□12月31日止□□的應付租金預計會較業績紀□期間增加，是由於(i)融量　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□的物業的□場租金調整。

獨立物業□值□仲量聯行□業評□及諮詢有限公司已審閱本　團與融量　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□況下的一般商業條款，已協定租金公□合理。

融量　團由我們的執行董事　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□先生擁有約33.17%，故此融量　團為劉玉輝先生、劉策先生及劉浩□先生各自的聯繫人。因此，根據上□規則，融量　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□後根據上□規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於上□規則有關物業租賃框架協議□□上限的各項適用百分比率預期將□於全□基準0.1%，該等交易將屬於本公司最□豁免水□的持續關連交易，獲豁免遵守上□規則第14A章所載申報、□□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□11月16日，本公司(本身及代表我們的附屬公司)與眉山□明　門窗有限公司(「**眉山明典**」)及巴州宏　□築裝飾工程有限公司(「**巴州宏典**」)簽訂採購框架協議(「**採購　架協議**」)，我們同意從眉山明　及巴州宏　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□相關安裝服務(「**採購及安裝服務**」)。採購框架協議有效期為上□日期至2022□12月31日。

截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□5月31日止五個月，本　團就採購及安裝服務向眉山明　及巴州宏　支付的總額分別約為人民□3.7百萬元、人民□3.1百萬元、人民□40.5百萬元及人民□22.5百萬元。截至2019□12月31日止□□的費用大□增加，是由於對採購及安裝服務的需求增加，尤其是眉山明　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□協商後釐定，並須考慮(i)物業選址、□置及規模；(ii)提□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□應商的報價。為確□挑選服務□應商時並無給予眉山明　或巴州宏　任□優待，我們於進一步同意彼等各自的實　收費前，須比較最少兩個獨立第三方的報價。

據董事□計，截至2020□、2021□及2022□12月31日止□□，採購框架協議下的最高交易金額分別不超過人民□24.3百萬元、人民□12.4百萬元及人民□2.2百萬元。該□計基於以下各項□出(i)業績紀□期間類□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　及巴州宏　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□應商基礎，預期截至2020□、2021□及2022□12月31日止□□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□運□機制。本　團相關成員公司與眉山明　或巴州宏　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　團將採購的產品、本　團相關成員公司將支付的採購價及與該等約定有關的任□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　由我們的執行董事　控股股東劉玉輝先生的□子劉檬　先生擁有99%。巴州宏　由劉玉惠女士(劉玉輝先生的堂妹)全資擁有。因此，根據上□規則，眉山明　及巴州宏　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□後根據上□規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於至少一項上□規則有關採購框架協議□□上限適用百分比率預期將高於全□基準0.1%□□於5%，該等交易須遵守上□規則第14A章所載申報、□□審閱及公告規定，□豁免遵守獨立股東批准規定。

2. 商業管理服務

於2020□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□商業管理服務，包括□不限於(i)物色租戶；(ii)營銷及活動策劃的諮詢及推□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□日期起至2022□12月31日。

我們為不同開發或營運□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□段而定。一般而言，我們(i)在商業物業準備□段及初始營運□段物色初始租戶及其後在營運□段物色新租戶支付□金；(ii)為提升商業物業出租率及人流而通□於預備□段及首兩□營運展開商業物業營銷及推□活動支付相關諮詢及推□費；及(iii)商業項目營運□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□期間，本□團就成都寶瑞及其附屬公司(「**成都寶瑞集團**」)提□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□止年度			截至5月31□止五□月
	2017年	2018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
物色租戶□金	5,439	6,136	7,666	2,248
諮詢及推□費	0	8,357	19,108	4,950
商業營運服務費	1,500	9,677	7,201	6,225
總計	**6,939**	**24,170**	**33,975**	**13,423**

截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□，我們已訂約聘請成都寶瑞　團為在管總□築面積分別為我們約136,000□方米、297,000□方米及297,000□方米的8個、16個及16個商業物業項目提□商業管理服務。2017□至2018□的諮詢及推□費與商業營運服務費大□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　團管理的□築面積35,000□方米)及吉林環球貿易中心(成都寶瑞　團管理的□築面積76,300□方米)分別於2017□7月及2017□10月□成後開業。諮詢及推□費於2018□至2019□進一步增加，以支持我們商業物業開發業務擴張，包括於2018□12月開始營運的成都領地中心東塔(成都寶瑞　團管理的□築面積約73,100□方米)的營銷及推□服務。

截至2020□6月30日止六個月，我們與成都寶瑞　團就向我們四個額外商業物業提□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□6月30日，我們20個商業物業項目由成都寶瑞　團管理以提□商業管理服務，合同總□築面積約394,000□方米。

商業管理服務收取的服務費須經公□磋商後釐定，並參考相若服務的現行□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、□置及開發時間表；(ii)提□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□應商的報價。為確□挑選服務□應商時並無給予成都寶瑞或其附屬公司任□優待，我們於進一步同意成都寶瑞或其附屬公司的實　收費前，須比較最少兩個獨立第三方的報價。

據董事□計，截至2020□、2021□及2022□12月31日止□□，商業管理服務框架協議下的最高服務費分別不超過人民□56.5百萬元、人民□33.9百萬元及人民□25.5百萬元。該□計基於以下各項□出：(i)業績紀□期間相若服務及相若項目種類的過往交易金額；(ii)截至2020□、2021□及2022□12月31日止□□各□我們聘請成都寶瑞　團提□商業管理服務的20個商業項目，所管理總□築面積約為394,000□方米；及(iii)我們計劃委聘成都寶瑞　團提□的服務類型，視乎商業物業的開發或營運　段而定。下表載列截至2020□、2021□及2022□12月31日止□□，有關提□商業管理服務的□計服務費明細(按服務類型劃分)：

	截至12月31□止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物色租戶□金	16,415.8	8,525.7	3,492.9
諮詢及推□費	29,185.2	7,772.0	3,167.8
商業營運服務費	10,814.5	17,598.2	18,833.8
總計	**56,415.5**	**33,895.9**	**25,494.5**

截至2020□、2021□及2022□12月31日止□□我們向成都寶瑞　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□金預期由2019□約人民□7.7百萬元增加約一倍至2020□約人民□16.4百萬元，主要是由於成都領地中心西翼於2020□1月開始營運，導致與物色租戶有關的應付□金大□上升約人民□7.9百萬元。此外，2020□，成都領地中心東翼預期由於推出營銷及推□活動而令出租率上升，因而產生物色租戶□金付款約人民□4.8百萬元。預期目前由成都寶瑞　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□產生物色租戶□金；

- 應付▫金預期由2020▫約人民▫16.4百萬元減少近半至2021▫約人民▫8.5百萬元，是由於由成都寶瑞　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▫應付▫金主要包括(i)2021▫成都一品中心、領地海月里及成都▫巷蘭台將進入預備　段，產生物色租戶▫金約人民▫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▫金約人民▫3.1百萬元；

- 著需要租戶物色服務的場所數目減少，預期2022▫在領地海月里及成都▫巷蘭台的大部分物業出租後，物色租戶的應付▫金將主要▫自成都一品中心及領地海月里等商業物業，故應付▫金金額預期進一步減少約59%至2022▫的人民▫3.5百萬元；

諮詢及推廣費

- 應付諮詢及推▫費預期由2019▫約人民▫19.1百萬元增加約53%至2020▫約人民▫29.2百萬元，主要是由於成都領地中心西翼於2020▫1月開始營運，以及為進一步提升出租率而推出營銷及推▫活動，因而對營銷及推▫活動需要增加，相關服務費由2019▫約人民▫3.5百萬元增至2020▫的人民▫8.5百萬元；及(ii)吉林環球貿易中心推出營銷及推▫活動，以吸引新租戶並提升出租率，因而對營銷及推▫活動需要增加，相關服務費由2019▫約人民▫11.1百萬元增至2020▫的人民▫13.1百萬元；

- 著我們商業物業對營銷及推▫活動的需求減少，應付諮詢及推▫費預期將由2020▫約人民▫29.2百萬元減少約73%至2021▫的人民▫7.8百萬元，再由2021▫約人民▫7.8百萬元減少約59%至2022▫的人民▫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▫活動分別將於2021▫及2022▫逐漸完結；

商業　運服務費

- 應付商業營運服務費預期由2019□約7.2百萬元增加約50%至2020□的人民□10.8百萬元，再由2020□約人民□10.8百萬元增加超過60%至2021□的人民□17.6百萬元，是由於由成都寶瑞　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　團管理的大部分商業物業預期於2022□或之前達到最高出租率，故該服務費由預期會由2021□約17.6百萬元逐步增加約7%至2022□的人民□18.8百萬元；

- 2020□至2022□大部分商業營運服務費□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□約人民□2.3百萬元分別大□增加至2020□的人民□4.9百萬元、2021□的人民□10.2百萬元及2022□的人民□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。　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□約人民□1.0百萬元分別增加至2020□的人民□1.1百萬元、2021□的人民□2.5百萬元及2022□的人民□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□約人民□1.1百萬元分別增加至2020□的人民□1.3百萬元、2021□的人民□2.3百萬元及2022□的人民□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□運□機制。本　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　團相關成員公司提□的服務範圍、本　團相關成員公司將支付的服務費及與該等約定有關的任□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。

成都寶瑞由融量　團全資擁有。因此，就上▫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▫後根據上▫規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於上▫規則有關商業管理服務框架協議▫▫上限的至少一項適用百分比率預期將高於全▫基準0.1%▫▫於5%，該等交易須遵守上▫規則第14A章所載申報、▫▫審閱及公告規定，▫豁免遵守獨立股東批准規定。

3. 物業管理服務

於2020▫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　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　架協議**」)，據此我們同意委聘領悅物業及其附屬公司提▫施工現場、示範單▫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▫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▫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▫日期起至2022▫12月31日。

截至2017▫、2018▫及2019▫12月31日止▫▫與截至2020▫5月31日止五個月，本　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▫34.8百萬元、人民▫54.7百萬元、人民▫70.1百萬元及人民▫36.9百萬元。截至2017▫、2018▫及2019▫12月31日止▫▫與截至2020▫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▫現場管理服務。截至2017▫、2018▫及2019▫12月31日止▫▫與截至2020▫5月31日止五個月，我們已委聘領悅物業及其附屬公司提▫物業管理服務(除現場管理服務外)的總▫築面積分別約4.9百萬▫方米、5.3百萬▫方米、6.5百萬▫方米及7.7百萬▫方米。

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□置以及總□築面積；(ii)預計提□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□價，且不遜於獨立第三方給予我們的報價。為確□挑選服務□應商時並無給予領悅物業任□優待，我們於進一步同意領悅物業或其附屬公司的實　收費前，須比較最少兩個獨立第三方的報價。

據董事□計，截至2020□、2021□及2022□12月31日止□□，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□95.7百萬元、人民□128.0百萬元及人民□151.9百萬元。該□計基於以下各項□出(i)業績紀□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□物業管理服務的現有物業項目數量；及(iii)我們於有關□□出售及交付且需要物業管理服務的物業的預計□築面積，並參考業績紀□期間本　團交付的物業增長趨勢。

截至2020□、2021□及2022□12月31日止□□我們向領悅物業或其附屬公司支付的服務費較業績紀□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□、2021□及2022□12月31日止□□，預期本　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□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□項目數量的預期增長□算；

- 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▫築面積預期增加，是基於本　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▫築面積計算。截至2020▫、2021▫及2022▫12月31日止▫▫，參考本　團的交付時間表而▫算的預期本　團將委聘領悅物業及其附屬公司分別為總▫築面積分別8.9百萬▫方米、12.5百萬▫方米及16.3百萬▫方米提▫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▫運▫機制。本　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　團提▫的物業管理服務、本　團將支付的服務費及與該等約定有關的任▫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　團全資擁有。因此，就上▫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▫後根據上▫規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於上▫規則有關物業管理服務框架協議▫▫上限的各項適用百分比率預期將高於全▫基準0.1%▫▫於5%，該等交易須遵守上▫規則第14A章所載申報、▫▫審閱及公告規定，▫豁免遵守獨立股東批准規定。

(C) 豁免

根據上□規則，「—(B)須遵守申報、□□審閱及公告規定□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□規則所載申報、□□審閱及公告規定，□豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上□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□規則第14A章關於「—(B)須遵守申報、□□審閱及公告規定□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□、2021□及2022□12月31日止□□的持續關連交易總值不得超過上述相關□□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、□□審閱及公告規定□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□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□合理，且符合本公司及股東整體利益；及(iii)相關條款及□議□□上限公□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□薦人認為，「—(B)須遵守申報、□□審閱及公告規定□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□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□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□議□□上限公□合理且符合本公司及股東整體利益。

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□、擬定業務及投資計劃、編製□□財政預算及□末報告、制定利潤分配方案及行□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　。

下表列示有關本公司董事會成員及高級管理層的若□資料：

董事會成員

姓名	年齡	現任職位	加入本集團的□期	獲委任為董事的□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、董事長首□執行官	1999□4月19日	2019□7月15日	負責監督本　團業務發展及業務策略	劉策先生及劉浩□先生的叔叔
羅昌林先生 . . .	47	執行董事、首□財務官　聯□公司秘書	2011□1月1日	2019□12月16日	負責本　團財務營運管理及成本控制	無
曾旭蓉女士 . . .	47	執行董事	2002□7月8日	2019□12月16日	負責本　團整體行政職能、[illegible]管理及採購	無
□小萍女士 . . .	44	執行董事	2014□6月1日	2019□12月16日	負責本　團項目融資及　資	劉策先生的姨□
金旭女士	51	獨立非執行董事	2020□11月16日	2020□11月16日	負責就本　團營運及管理提□獨立意見	無
梁運星女士 . . .	47	獨立非執行董事	2020□11月16日	2020□11月16日	負責就本　團營運及管理提□獨立意見	無
方敏先生	48	獨立非執行董事	2020□11月16日	2020□11月16日	負責就本　團營運及管理提□獨立意見	無

高級管理層成員

我們的高級管理層包括首□執行官劉玉輝先生及首□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□期	獲委任為高級管理層的□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□3月28日	2017□8月22日	負責本　團的□場營銷及銷售管理	無
劉策先生（前稱劉歡）. .	29	副總裁	2011□10月8日	2019□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□子及□小萍女士的外甥；劉浩□先生的堂
劉浩□先生 . . .	27	副總裁	2015□5月11日	2019□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□子；劉策先生的堂弟

附註： 徐川海先生於2011□3月首次加入本　團，擔任領地　團的營銷發展中心總經理(直至2012□3月為止)。彼於2017□8月重新加入本　團，此後一直擔任副總裁。

執行董事

劉玉輝先生，47歲，於2019□7月15日獲委任為董事。彼於2019□12月16日獲委任為董事長　首□執行官並調任為執行董事，負責監督本　團業務發展及業務策略。劉玉輝先生為擁有逾20□的中國房地產行業經驗的□業家。彼與兩名　弟劉山先生及劉玉奇先生於1999□4月通過成立領地　團聯合創辦本　團。憑藉其中國房地產行業經驗，劉玉輝先生於過去二十□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□6月起擔任領地　團董事及自2008□11月起擔任□東領地房地產董事。

劉玉輝先生於2013□12月獲得英國□爾士大學工商管理學碩士學□。彼亦於2015□10月於美國麻省理工學　完成一項有關房地產投資的學術課程。劉玉輝先生自2016□6月起擔任四川省川商總會副主□。

劉玉輝先生為劉策先生與劉浩□先生(二人均擔任副總裁　高級管理人員)的叔叔。請參閱「—高級管理層」。

劉先生曾任四川　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□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□申索，且就其所知並無任□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□12月16日獲委任為執行董事　首□財務官，負責本　團的財務營運管理及成本控制。羅先生於2011□1月加入本　團，擔任本　團財務管理中心成本經理，之後於2016□3月晉升為本　團財務管理中心總經理，2018□7月獲委任為本　團助理總裁。

羅先生有逾20□財務管理經驗。加入本　團前，自1996□7月至2004□10月，羅先生於中國第五　金□設有限公司一分公司(現稱中國五　　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　金科工股份有限公司(於聯交所主板及上海證券交易所上□，股份代號分別為1618及601618)全資擁有)擔任項目財務經理。自2004□12月至2010□12月，羅先生就職於四川□業□築工程有限公司(現稱中亞□業□設工程有限公司，主要從事□築工程)，彼最後擔任的職□為財務部總經理。

羅先生於1996□7月在中國綿　經濟技術高等專科學校獲得財務及會計文憑。彼亦於2014□7月在中國中央□播電視大學(現稱國家開放大學)獲得會計學學士學□。羅先生於2019□12月在中國電子科技大學獲得工商管理學碩士學□。

曾□蓉女士，47歲，於2019□12月16日獲委任為執行董事，負責本　團的整體行政職能、[illegible]管理及採購。曾女士有逾17□房地產行業的管理及一般行政經驗。彼於2002□7月加入本　團，擔任會計主管，之後於2007□7月晉升為本　團審計經理，2010□1月獲委任為本　團審計及監督部總經理，主要負責監督本　團的內部審計。

曾女士於1993□7月在中國樂山財貿學校(現□入樂山職業技術學)獲得財務及會計文憑。彼亦於1997□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□12月16日獲委任為執行董事，負責為本 團項目融資及 資。□女士於2014□6月加入本 團，擔任本 團融資中心總經理，其後於2018□5月升任本 團總裁助理。

□女士有超過20□財務及會計經驗。加入本 團前，自1996□7月至2008□8月，□女士就職於西藏□託有限公司(資產管理公司)，最後擔任的職□為財務部總經理。自2008□8月至2013□2月，□女士擔任西藏自治區投資有限公司財務部經理， 後自2013□3月至2014□5月擔任該公司的董事及財務總監。

□女士於1996□7月在中國西藏自治區財經學校(已與西藏大學財經學 合□)完成中等職業學校財會教育。彼亦於2006□7月在中國中央□播電視大學(現稱國家開放大學)獲得法學文憑。

□女士為劉策先生(擔任副總裁 高級管理人員)的姨□。請參閱「—高級管理層」。

獨立非執行董事

金□女士，51歲，於2020□11月16日獲委任為獨立非執行董事，負責就本 團的營運及管理提□獨立意見。

金女士有逾26□基金管理經驗。自1993□7月至2001□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□11月至2004□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□7月至2006□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□，金女士擔任梅 全球投資有限公司(一家主要從事資產管理的公

司)北京代表處首□代表。自2007□5月至2014□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□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□，現時擔任副董事長。

自2017□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□。金女士自2017□7月起擔任深圳□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□7月及1993□7月獲得中國北京大學的經濟法學學士學□及碩士學□。1996□5月，金女士獲得美國紐約大學比較法法學碩士學□。

運星女士，47歲，於2020□11月16日獲委任為獨立非執行董事，負責就本　團的營運及管理提□獨立意見。

梁女士有逾21□會計及財務管理經驗。自1998□7月至2012□10月，梁女士於中國旅遊　團有限公司(「**中國□遊集團**」，總部□於香港的中國大型跨國國有□業之一)及其附屬公司工□逾14□。自2006□10月至2009□4月，梁女士擔任香港中旅國　投資有限公司(中國旅遊　團從事旅遊業的旗艦公司，於聯交所主板上□，股份代號：308)的財務部總經理。自2009□5月至2012□10月，梁女士擔任港中旅(中國)投資有限公司(中國大　最大的旅遊物業開發商之一，專注於開發大型旅遊景點、酒□、□假村、商業物業及□宅單□)的董事首□財務官。自2012□11月至2015□3月，梁女士於中鋁礦業國　(一家資源開發公司，後於2017□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□財務官。自2015□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□風[illegible]管理官。

梁女士於1995□7月及1998□7月分別獲得中國人民大學國　會計學學士學□及會計學碩士學□。梁女士於2006□6月獲得中國註冊會計□協會頒發的中國註冊會計□資格。

梁女士曾擔任鞍山合□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□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□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。

□□**先生**，48歲，於2020□11月16日獲委任為獨立非執行董事，負責就本　團的營運及管理提□獨立意見。

方先生自1999□7月起於中國北京大學經濟學　任教，現為北京大學經濟學　教授。方先生於2005□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□5月獲得北京□人民政□頒發的北京□教育教學成果(高等教育)一等獎，並於2017□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□7月及1996□7月取得中國四川大學經濟學學士及碩士學□，並於1999□7月取得中國人民大學經濟學博士學□。方先生於2002□12月獲得北京□教育委員會頒發的中華人民共和國教□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□內於任□其他上□公司擔任董事職務。

除上文所披露者外，董事經□出一切合理查詢後所知、所悉及所□，於最後可行日期，概無根據上□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□其他董事相關事項。

高級管理層

高級管理層負責日□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□3月首次加入本　團，擔任領地　團的營銷發展中心總經理(直至2012□3月為止)，負責本　團銷售管理。彼於2017□8月重新加入本　團，擔任副總裁，自此一直負責本　團的□場營銷及銷售管理。

徐先生有逾16□業務管理經驗。加入本　團前，自2003□至2007□，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□健的公司)擔任營銷部經理，負責該公司營銷活動。自2007□至2008□，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□3月至2017□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□應商)，離職前為副營銷經理。自2017□2月至8月，徐先生於□東奧園商業地產　團有限公司(一家商業物業開發公司，為中國奧園　團股份有限公司(於聯交所主板上□的公司，股份代號：3883)全資擁有)擔任地區總經理。

徐先生於1993□6月在中國重慶工業管理學　獲得科技檔案管理學文憑。彼於2000□12月在成都電子科技大學獲得工業工程學學士學□。

劉策先生(前稱劉歡)，29歲，於2019□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□的物業開發經驗，於2011□10月加入本　團，擔任本　團財務部經理，協助本　團的項目融資。劉先生自2013□1月至2018□12月先後擔任本　團投資發展部經理及首□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　團的　中管理□台及領地　團。

於2009□9月至2011□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□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□首□執行官劉玉輝先生的□子，亦為副總裁□高級管理人員劉浩□先生的堂□，及執行董事□小萍女士的外甥。

劉浩威先生，27歲，於2019□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□先生於2015□5月加入本□團，擔任□東領地房地產的總經理。自2015□5月，劉浩□先生一直負責日□營運及整體管理以及房地產項目營運(包括駐馬□及重慶的房地產項目)，在本□團於該等地區的業務擴展擔任重要角色。劉浩□先生現時於我們的附屬公司擔任多個董事職務，包括本□團的□中管理□台、領地□團、□東領地房地產及新疆領地房地產的董事。

劉浩□先生於2014□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□。彼亦於2015□12月完成中國上海交通大學安泰經濟與管理學□的私募股權課程及於2017□6月完成中國北京大學的投融資課程。

劉浩□先生為董事長、執行董事□首□執行官劉玉輝先生的□子及副總裁□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□12月16日獲委任為本□團聯□公司秘書。請參閱「—董事會—執行董事」。

麥寶□女士，45歲，於2019□12月16日獲委任為本□團聯□公司秘書。麥女士為方圓□業服務□團(香港)有限公司的副總監，曾在多家專業機構及香港上□公司工□，擁有逾15□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□業管治碩士學□，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□公會會員及英國特許公認會計□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　團業務的特定範疇。

審核委員會

本　團已於2020□11月16日成立審核委員會，並根據上□規則第3.21條及上□規則附□14所載□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□，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□不限於(i)審閱及監督本　團財務申報流程及內部控制系統、風□管理及內部審核；(ii)向董事會提□□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　團已於2020□11月16日成立薪酬委員會，並根據上□規則第3.25條及上□規則附□14所載□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□。

薪酬委員會的主要職責包括□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□，並就此向董事會提□□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　團已於2020□11月16日成立提名委員會，並根據上□規則附□14所載□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□。

提名委員會的主要職責包括□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□議變更向董事會提□□議；(ii)物色或挑選提名董事人選或就此向董事會提□□議，確□董事會成員多元化；(iii)評□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□□議。

企業管治

本公司認為在本　團的管理架構及內部控制程□中加入良好□業管治元素十分重要，以□有效問責。

本公司已採納□業管治守則所述守則條文。除偏離□業管治守則第A.2.1條外，本公司的□業管治□規一直遵守□業管治□規守則。根據□業管治守則第A.2.1條，董事長與首□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　首□執行官。由於劉玉輝先生為本　團的創辦人，自1999□起一直經營及管理本公司，故董事會相□劉玉輝先生任兩個職□，有助有效管理及業務發展，對本　團最為有利。因此，董事認為在此情況下，偏離□業管治守則第A.2.1條屬合適。

本公司堅□，董事會應由執行及獨立非執行董事均衡組成，以□董事會具備強大的獨立性，可有效行□獨立判斷。

董事會多元化

本公司深明多元化董事會□□的裨益。本公司已採納董事會多元化政策，旨在不時根據本　團的情況實現董事會成員之間適當的多元化程□。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□不限於技能、知識、專業經驗及資歷、文化及教育背景、□齡、性別以及預期候選人為董事會□□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。

上□後，提名委員會將不時檢討董事會成員多元化政策，以確□其持續有效，且我們每□亦會在□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□金計劃□款等其他實物福利的形式自本　團收取薪酬。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□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□金計劃□款及社會福利)分別約為人民□2.9百萬元、人民□3.0百萬元、人民□3.4百萬元及人民□1.4百萬元。除上文所披露者外，截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□5月31日止五個月，本　團任□成員公司概無支付或應付董事其他款項。

截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□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□金計劃□款及社會福利總額分別約為人民□4.8百萬元、人民□4.9百萬元、人民□6.1百萬元及人民□3.7百萬元。

截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□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□薪酬，□為吸引彼等加盟或加盟本公司後的獎勵或□為離職補償。此外，同期概無董事放棄或同意放棄任□薪酬。

根據現行安排，董事於截至2020□12月31日止□□的薪酬總額(包括袍金、薪金、退□金計劃□款、獎金、以股份為基礎的付款、退□福利計劃、津貼及其他實物福利)□計不超過約人民□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□後亦會聽取薪酬委員會參照類□公司支付的薪金、董事所付出的時間及承擔的責任以及本　團的表現後所□出的□議。

合規顧問

我們已根據上□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□顧問服務。預計合規顧問將(其中包括)以審慎態□及適當技巧就以下情況向本公司提□意見：

- 刊發任□監管公告、通　或財務報告前；
- 擬進行可能屬須予公□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遠　三

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□超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任□購股權而可能發行的任□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□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□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]	
		□目	概約百分比	□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□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%

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)	
		▫目	概約百分比	▫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%
▫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　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▫後及彼等任▫一▫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　團任▫成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策(包括▫不限於財務及經營事宜)▫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▫為董事及／或股東(視情況而定)一致投票贊成或反對本　團任▫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▫以獲得、維持及鞏固對本　團的控制及管理。請參閱「與控股股東的關▫—一致行動契據」。根據證券及期貨條▫，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▫，劉策先生視為擁有Yuan Di及Fan Tai所持股份的權益。

(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□，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□先生全資擁有。根據證券及期貨條□，劉浩□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□，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□，龍一勤女士視為擁有Fu Sheng所持股份的權益。

(8) Shan Yuan由□三利女士全資擁有。根據證券及期貨條□，□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□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□三利女士之配偶，根據證券及期貨條□視為擁有□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□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□，(i)劉玉輝先生、劉策先生、劉浩□先生、王濤女士、龍一勤女士、□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□其他人士於緊 資本化發行及全球發售完成後(未計及因行□超額配股權而可能發行的任□股份或因行□根據購股權計劃授出的任□購股權而可能發行的任□股份)將於任□股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條□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□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□安排可能於 後日期導致本公司控制權有所變動。

以下描述本公司緊　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 繳足的法定及已發行股本(不計及因行 超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任 購股權而可能發行的任 股份)：

		面 (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
250,000,000	股根據全球發售將發行的股份	2,500,000
1,000,000,000	**總計**	10,000,000

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 超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任 購股權而可能發行的任 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 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 日期就股份所宣派、 出或派付的所有股息或其他分派享有同等地 (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 五—法定及一般資料—D.其他資料—1.購股權計劃」。

發行及配發□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　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□超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任□購股權而可能發行的任□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□股、以股代息計劃或類□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□大會結束時；或

(ii) 細則或任□適用法□規定本公司須舉行下屆股東週□大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案□改或撤銷該項一般授權當日。

此項一般授權的詳情載於「附□五—法定及一般資料—A.本公司其他資料—5.股東於2020□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□本公司一切權力購回股份總數不超過緊　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□超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任□購股權而可能發行的任□股份)。

此項授權僅涉及在聯交所或股份上□的任□其他證券交易所(且已就此獲證監會及聯交所認可)根據上□規則的規定□出的購回。相關的上□規則概要載於「附□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□大會結束時；

(ii) 細則或任□適用法□規定本公司須舉行下屆股東週□大會的期限屆滿時；或

(iii) 股東於股東大會上以普通決議案□改或撤銷該項一般授權當日。

此項一般授權的詳情載於「附□五—法定及一般資料—A.本公司其他資料—5.股東於2020□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□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□四—本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

序號	金融機構[1]	票面利率	生□□[2]	到期□	擔保及抵押	□以下□期的本金結餘	
						2020年5月31□	2020年9月30□
						(人民幣元)	(人民幣元)
16	金融機構A	10.3%	2019□12月10日	2022□12月3日	本公司附屬公司綿　鴻遠領悅房地產開發有限公司所持有地盤面積116,755□方米的一□地塊的土地□用權按揭；及 由領地　團及綿　泛太亞的非控股股東重慶□迪馬實業股份有限公司擔□。	699,581,891	620,839,578
17	金融機構K	13.0%	2019□12月30日	2022□12月30日	總面積86,143□方米的十□地塊的土地□用權按揭；及 由領地　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　金泰、綿　宇航)及個別人士(包括劉玉奇先生、□三利女士、劉玉輝先生、龍一勤女士、劉山先生及王濤女士)擔□。	260,662,774	229,498,164
18	金融機構A	12.0%	2020□5月20日	2022□5月22日	抵押仁壽領悅地產開發有限公司100.0%股份；及 由領地　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□。	450,000,000	449,514,176
19	金融機構G[6]	12.0%	2020□5月20日	2022□5月26日	西昌領創所擁有總地盤面積30,712□方米的一□地塊的土地□用權按揭；及	100,000,000	87,941,119
20	金融機構G[6]	12.0%	2020□5月20日	2022□5月26日	抵押指定賬戶存款；及 由領地　團擔□。	299,898,961	262,133,612
21	金融機構I	12.0%	2020□6月15日	A批： 2021□6月15日 B批： 2021□9月15日 C批： 2021□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□方米的一□地塊的土地□用權按揭；及 由領地　團擔□。	—	357,701,364

序號	金融機構[1]	票面利率	生□□[2]	到期□	擔保及抵押	□以下□期的本金結餘	
						2020年5月31□	2020年9月30□
						（人民幣元）	（人民幣元）
22	金融機構D	12.0%	2020□6月17日	2021□6月16日	攀枝花領悅所擁有總地盤面積98,491□方米的一□地塊的土地□用權按揭；及 由領地　團擔□。	—	246,300,947
23	金融機構L	10.0%	2020□8月12日	2020□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□物業及地塊的土地□用權按揭；及 由領地　團擔□。	—	716,423,499
24	金融機構G	12.0%	2020□8月31日	2022□8月30日	本公司合營□業瀛凱眾成文化投資有限公司（「**瀛凱眾成**」）所擁有總地盤面積124,354□方米的四□地塊的土地□用權按揭；及 抵押瀛凱眾成70.0%股份；及 由領地　團擔□。	—	331,201,244

附註：

(1) 我們合□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□出付款之日(較早者為準)。

(3) 該按揭已於2020□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□5月31日，我們有20項□託及其他融資安排，本金結餘共計人民□6,245.8百萬元。2020□5月31日後及截至2020□9月30日，我們已償還四項□託融資安排，並訂立四項新□託融資安排。於2020□9月30日，我們有20項□託及其他融資安排，本金結餘共計人民□5,924.8百萬元。根據□託及其他融資安排，貸方可以地塊或物業的土地□用權□按揭、於項目公司的股權□質押或我們或控股股東或其聯繫人提□擔□等形式擁有擔□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　團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提□或獲提□的股權質押及擔□將於緊接上□前全部解除。請參閱「與控股股東的關□—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□形式的任□否決權。我們一般毋須就我們日□業務過程中的經營活動事先徵得貸方同意。由於□託及其他融資安排與銀行貸款類□，故貸方僅可行□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□託及其他融資安排設立的擔□權益將於償還該等融資的本金及所拖欠的任□其他款項後解除。我們認為，□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□託公司、資產管理公司及其融資□台訂立的貸款協議含有多項慣□正面及╱或負面契諾。為確□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□監督措施。□如，我們須應相關貸款人要求向其提□中期財務報表、物業開發及銷售時間表。根據若□□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□貸款協議的限制性契諾所規限。□如，未經相關貸款人事先同意，我們不得向任□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　□融資成本，於業績紀□期間，倘若我們可按較優惠條款取得新貸款而不再需要□託公司、資產管理公司及其融資□台的若□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□期間直至最後可行日期，我們並無□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□業務營運，我們仍會提早還款。

第三□公司　款

自2020□5月31日起截至2020□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□。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□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　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□1,000.0百萬元。截至2020□9月30日，我們已按13.0%的利率提取人民□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□600.0百萬元，而我們計劃根據貸款協議規定的期限於2021□8月30日前償還借款。

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□6月23日頒□、於2015□9月1日生效及於2020□8月20日□訂的《最高人民法□關於審理民間借貸案件適用法律若□問題的規定》(「**該規定**」)，以為生產或業務營運提□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□將支持公司就該等貸款利息提出申索，惟□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□的一□期貸款□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□甚微。

資本承擔

業績紀□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□			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31□
	（人民幣千元）			
已訂約□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□用權	1,682,660	192,600	77,947	2,180,896
物業、□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	**5,416,938**	**13,994,800**	**14,294,125**	**17,084,917**

下表載列於2020□5月31日的資本承擔明細，展示預期分別於2020□、2021□及2022□支付的金額。

	截至12月31□止年度			
	2020年	2021年	2022年及其後	總計
	（人民幣千元）			
已訂約□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□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□業及聯營公司注資	—	—	35,000	35,000
總計	**7,401,497**	**4,962,035**	**4,721,385**	**17,084,917**

或有負

我們就銀行提□予我們客戶的按揭貸款向銀行提□按揭擔□，以就該等客戶的還款責任□出擔□。按揭擔□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□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□，我們不會對我們的客戶進行獨立□用核證，□會□賴按揭銀行所進行的□用審查。

下表載列所示日期擔□總額：

	12月31□			2020年
	2017年	2018年	2019年	5月31□
	（人民幣千元）			
就授予本　團物業買家的貸款向銀行□出的擔□	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□出的擔□(1)	330,000	809,000	1,765,900	1,662,800
總計	**3,322,713**	**6,252,194**	**10,647,932**	**12,122,121**

附註：

(1) 控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本　團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提□或獲提□的擔□將於緊接上□前全部解除。請參閱「與控股股東的關□—獨立於控股股東—財務獨立」。

除本節所披露者及　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□未償還貸款資本、銀行透支及承兑負債或其他類□債務、債權證、按揭、押記或貸款、承兑□用證或租購承擔、擔□或其他重大或有負債或與之相關的任□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　團的債務、資本承擔及或有負債並無任□重大變動。

租賃負

租賃負債指就我們的若□辦公樓□出租賃付款的責任。租賃□期介乎一至五□。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□用租約　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□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日，租賃負債分別為人民□13.7百萬元、人民□9.1百萬元、人民□14.3百萬元及人民□12.4百萬元。業績紀□期間的租賃負債波動與我們出租的物業數目及業績紀□期間各租賃物業的付款時間差異基本一致。

資產負　表外安排

除上文披露的或有負債外，我們並無訂立任□資產負債表外安排或承擔以擔□任□第三方及關聯方的付款責任。對於向我們提□融資、流動資金、□場風入　或□貸支持或與我們進行租賃或對　或研發服務的任□未合□入賬實體，我們並無任□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□主要財務比率：

	12月31□或截至該□止年度			2020年5月31□或截至該□止
	2017年	2018年	2019年	五　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□／期內利潤淨額除以□／期內收益再乘以100%計算。

(3) 業績紀□期間的總資產回報率按各期間(□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□期間的股權回報率按各期間(□化)本公司擁有人應□利潤淨額除以各期末母公司擁有人應□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□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□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□□或期間的資本化利息)計算得出。

流動比率

我們的流動比率□持相對穩定，於2017□、2018□及2019□12月31日與2020□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□、2018□及2019□12月31日止□□與2020□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□期間， 然開發中物業顯著增加，□根據□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， 然業績紀□期間的總資產有所增加，收益仍然波動。 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□開支以及項目公司增加產生的行政開支。因此，業績紀□期間的利潤淨額波動，而淨利率下 。

總資產回報率

我們於2017□、2018□及2019□12月31日與2020□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□期間，我們的開發中物業顯著增加，□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□期間整體下 。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□期間持續下 。

股權回報率

我們於2017□、2018□及2019□12月31日與2020□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□期間，擁有人應□股權整體增加，惟截至2019□12月31日的股息分派致□同期擁有人應□股權略微減少。利潤淨額於業績紀□期間亦波動。請參閱「—淨利率」。基於上述的綜合影響，業績紀□期間的股權回報率波動。

淨資產負 比率

我們於2017□、2018□及2019□12月31日與2020□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□、2018□及2019□12月31日與2020□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□議的標準衡量物業開發商的債務負擔。□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□於1.0。□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□增□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□增□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□增□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□8月，根據若□新聞報道，□房和城鄉□設部、中國人民銀行與若□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□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□或規定的正式公□。因此，上述中國人民銀行□議的標準仍未生效。我們將繼續監察相關法規更新，確□我們合規。

於2017□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□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□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□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□議的標準，而我們在實行□議標準當時的三個比率的表現與2017□及2018□12月31日以及2020□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　個、兩個及兩個，計息負債每□許可增□分別不得超過15.0%、5.0%及5.0%，至於2019□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[illegible]因素—與我們業務有關的[illegible]—我們取得額外融資的能力可能受局限」。

假設於業績紀□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□議的標準，而我們在實行□議標準當時的三個比率的表現與2019□12月31日當時沒有重大差別，　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□貸融資；及(iii)可能需要減慢土地收購活動，確□有足夠現金完成現有物業項目，□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，□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□議標準當時的計息負債總額規模；(c)由於□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□的增□，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□增加計息負債規模；(d)我們可繼續與業務夥□合□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□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□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□計貸款淨額還款狀況(即我們□計上□後12個月內的借款還款將超過為相關物業項目提□資金而承擔的新增借款)，□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□12月31日以□，我們該三項比率的表現已有所改善，至2020□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[illegible]為利率[illegible]、□用[illegible]及流動資金[illegible]。我們面臨的[illegible]及管理該等[illegible]而採取的金融[illegible]管理政策及慣□如下。

利率風險

我們的利率[illegible]□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[illegible]。按固定利率計息之銀行及其他借款令我們面臨公□值利率[illegible]。我們就按浮動利率獲得之借款面臨現金流量利率[illegible]，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[illegible]的影響。我們目前並無應用任□利率掉期安排。

截至2017□、2018□及2019□12月31日與2020□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 100個基點，則2017□、2018□及2019□與2020□5月31日的利息費用將分別增加／減少約人民□7.1百萬元、人民□28.7百萬元、人民□24.9百萬元及人民□57.2百萬元。

由於預期銀行存款的利率不會大□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□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□用[illegible]。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□用[illegible]。我們主要將存款存放於持牌銀行(彼等均為□譽良好的金融機構)以管理該等[illegible]。

由於我們有大量客戶，故並無高□　中的□用[illegible]。業績紀□期間，我們並無□得任□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□用[illegible]源自交易對手違約，所面臨的最大[illegible]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□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□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□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□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□立一套流動資金[illegible]管理措施，包括：

- *編製預算*。董事會及本　團管理層負責擬定整體業務及投資計劃、編製□□財務預算及決算報告和制定利潤分配方案，並負責本　團的整體[illegible]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□。

- *嚴格成本控制*。我們實施嚴格的成本控制維持流動資金水□。財務部門主要負責管理流動性[illegible]，採取以下措施管理：(i)有系統□存本　團現金流入及流出的紀□；(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□目標，以確□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　團負責人。我們各城□公司的高級管理團　負責日□業務運營及當地項目的風

監控，並負責監督當地日□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□公司與　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—□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□資金。□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□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

業績紀□期間，我們並無向股東宣派任□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□貨□宣派股息，惟不得宣派超過董事會□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□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□根據公司法及組織章程細則規定可□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　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□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□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　財務報告準則)。財政部於2017□頒□中國□業會計準則(「中國□業會計準則」)的若□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　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　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□的實體以及根據國　財務報告準則或中國□業會

計準則編製財務報表的海外上□實體，於2018□1月1日或之後開始的期間採納；(ii)就所有於中國內地上□的實體，於2020□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□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□業會計準則編製法定財務報表的附屬公司在採用中國□業會計準則與國　財務報告準則申報盈利的時間可能有所不同，惟無論如□不遲於2021□1月1日，且對我們附屬公司可能用□股息分派的□留盈利不會有負面影響。董事認為，國　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□重大負面影響。

中國法律亦規定外資□業將部分利潤淨額計提法定儲備，不可用□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□貸融資或其他協議附有任□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　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□業須每□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□法定儲備，且不可□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□出進一步劃撥)。該等法定儲備不可□現金股息分派。

本公司於2017□、2018□及2019□與截至2020□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□16.2百萬元、人民□61.8百萬元、　及　。

上市開▫

有關全球發售的上▫開支主要包括包銷▫金及專業費用，▫計約為人民▫84.8百萬元，▫▫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▫數)及並無行▫超額配股權)。業績紀▫期間，我們產生上▫開支約人民▫29.0百萬元，其中約　、　、人民▫11.7百萬元及人民▫10.3百萬元分別計入我們截至2017▫、2018▫及2019▫12月31日止▫▫與截至2020▫5月31日止五個月的行政開支。我們目前預期於業績紀▫期間末之後將進一步產生人民▫55.8百萬元開支，其中約人民▫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▫12月31日止▫▫的財務業績造成重大不利影響。

物業權益及物業估

獨立物業▫值▫仲量聯行已對我們截至2020▫9月30日的物業權益進行▫值，認為我們截至該日的物業權益總▫值為人民▫47,053.6百萬元，本　團應▫權益為人民▫40,004.5百萬元。有關我們物業權益的　件全文、▫值概要及▫值證書載於「附▫三—物業▫值報告」。

下文載述按「附▫一—會計▫報告」所載於2020▫5月31日經審核綜合財務資料中若▫物業總值與「附▫三—物業▫值報告」所載於2020▫9月30日該等物業▫值的對賬。

(人民幣千元)

以下物業於2020▫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▫9月30日的物業賬面淨值	41,534,682
淨▫值盈餘	5,518,918
本招股章程附錄三物業估　報告所載▫2020年9月30▫的物業市 (1)	47,053,600

附註：

(1) □值不包括為本招股章程附□三物業□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□的參考價值。由於本□團截至□值日期(即2020□9月30日)尚未取得該等物業的若□證書，故未於物業□值報告反映該等物業的□值。請參閱「附□三—物業□值報告」。

未經審核□考經調□有形資產淨

僅□說明，以下本□團按照香港上□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□5月31日發生對本□團截至2020□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□一會計□報告所載本□團截至2020□5月31日經審核財務資料摘□的綜合資產淨值而編製並□出以下調整：

	截至2020年5月31□本集團經審核綜合有形資產淨	全球發售估計所得款項淨額	本集團未經審核□考經調□綜合有形資產淨	每股未經審核□考經調□綜合有形資產淨	
	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□5月31日本公司擁有人應□未經審核綜合有形資產淨值摘□自會計□報告，乃根據2020□5月31日本公司擁有人應□經審核綜合權益約人民□5,441.8百萬元減無形資產約人民□16.3百萬元計算得出。

(2) 全球發售□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□超額配股權而發行的任□股份。全球發售□計所得款項淨額按1.0港元兑人民□0.8482元的匯率由港元換算為人民□。

(3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按緊 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□超額配股權而發行的任□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港元兑人民□0.8482元的匯率兑換成港元。

(5) 並無□出調整以反映本 團於2020□5月31日之後訂立的任□交易結果或其他交易。

關聯□交易

業績紀□期間的關聯方交易載於附□一會計□報告附註41。

業績紀□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□起見而代表關聯方付款或關聯方代表我們付款。業績紀□期間，我們向／(自)關聯方墊款增加主要是由於(i)合營□業增加令向／(自)合營□業墊款增加；及(ii)向／(自)融量 團或受其控制公司的墊款增加所致，有關墊款會於上□前結清。

截至2020□9月30日，約人民□770.8百萬元(□我們截至2020□5月31日的應收關聯方款項約42.5%)經已償還。

我們亦有若□關聯方交易屬貿易性質，包括：

向關聯□出租物業

截至最後可行日期，我們向融量 團若□附屬公司出租數項物業□商業用途，總□築面積約3,900□方米。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2019□及2020□5月31日止五個月，融量 團就租用物業向我們支付的租金總額分別為 、約人民□0.4百萬元、人民□2.9百萬元、人民□1.2百萬元及人民□1.3百萬元。截至2019□12月31日止□□的租金較去□大□增加，主要是由於就成都領地中心若□單□租賃的免租期(2018□10月至2019□5月)完結。截至2017□12月31日止□□，我們並無向關聯方出租物業。

向合□企業及聯□公司提供管理諮詢服務

截至2019□12月31日止□□，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□管理諮詢服務，□得管理諮詢服務收入人民□9.3百萬元，截至2020□5月31日止五個月則□得人民□3.3百萬元。我們於2017□及2018□及截至2019□5月31日止五個月並無向合營□業及聯營公司提□管理諮詢服務。

關聯□向我□提供物業管理服務

業績紀□期間，領悦物業服務□團有限公司(前稱四川滙豐物業服務有限公司)及其若□附屬公司向我們提□物業管理服務。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2019□及2020□5月31日止五個月，我們的物業管理費分別為人民□34.8百萬元、人民□54.7百萬元、人民□70.1百萬元、人民□17.6百萬元及人民□36.9百萬元。請參閱「關連交易—(B)須遵守申報、□□審閱及公告規定□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□向我□提供商業管理服務

業績紀□期間，成都寶瑞商業管理有限公司及其若□附屬公司於各類物業項目中為我們的商業物業提□商業管理服務，如成都環球金融中心。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2019□及2020□5月31日止五個月，我們分別向彼等支付項目管理費人民□6.9百萬元、人民□24.2百萬元、人民□34.0百萬元、人民□15.1百萬元及人民□13.4百萬元。請參閱「關連交易—(B)須遵守申報、□□審閱及公告規定□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□購買材□及安裝服務

業績紀□期間，我們委聘眉山□明　門窗有限公司、眉山□明　門窗有限公司、巴州巨□築裝飾工程有限公司及眉山□華　□築裝飾工程有限公司為若□物業項目採購材料及安裝窗戶產品。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2019□及2020□5月31日止五個月，我們分別向該等關聯方支付人民□4.0百萬元、人民□3.1百萬元、人民□42.0百萬元、人民□4.5百萬元及人民□23.2百萬元。請參閱「關連交易—(B)須遵守申報、□□審閱及公告規定□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□提供擔保

業績紀□期間，我們為關聯方的若□銀行及其他借款擔□。於2017□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日，該等擔□餘額分別為人民□130.0百萬元、人民□35.0百萬元、人民□1,325.4百萬元及人民□1,548.8百萬元。我們向關聯方提□的所有擔□(向我們的合營□業或聯營公司提□的擔□除外)將於緊接上□前全部解除。控股股東及彼等各自的緊密聯繫人就本　團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提□或獲提□的擔□將於緊接上□前全部解除。請參閱「與控股股東的關□—獨立於控股股東—財務獨立」。

向我　提供擔保

業績紀□期間，我們的若□銀行及其他借款由融量　團擔□。於2018□及2019□12月31日與2020□5月31日，融量　團所擔□的銀行及其他借款餘額分別為人民□570.0百萬元、人民□570.0百萬元及人民□1,020.0百萬元。關連人士向我們提□的所有擔□將於緊接上□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　團或控股股東及彼等各自緊密聯繫人的借款所提□或獲提□的擔□將於緊接上□前全部解除。請參閱「與控股股東的關□—獨立於控股股東—財務獨立」。

關聯方向我們提□的所有擔□將於緊接上□前全部解除。

款予合　企業及聯　公司

業績紀□期間，我們向兩家合營□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，□利率均為8.0%。我們亦於業績紀□期間代表徐州輝創及徐州唯創□出墊款。截至2017□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日，應收徐州輝創及徐州唯創款項總額分別為　、人民□110.4百萬元、人民□32.3百萬元及人民□75.6百萬元。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2019□及2020□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　、人民□9.2百萬元、人民□3.9百萬元、人民□2.3百萬元及人民□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□41.0百萬元及人民□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□6月23日頒□、於2015□9月1日生效及於2020□8月20日□訂的《最高人民法　關於審理民間借貸案件適用法律若□問題的規定》(「**該規定**」)，以為生產或業務營運提□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□將支持公司就該等貸款利息提出申索，惟□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□的一□期貸款□場報價利率的四倍。

董事確認，我們向合營□業及聯營公司提□的所有借款均用□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　偏□。

董事確認，所有該等關聯方交易均基於公□原則按公□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□情況將引致上□規則第13.13至13.19條的披露規定。

重大不利變動

於進行董事認為合適的充分盡職調查工□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□5月31日(即我們最近期綜合財務報表的編製日期)以□並無重大不利變動。

1. 申請□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　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：

- □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□□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□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□應商及彼等各自的代理人可因任□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：

- □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□)；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□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□規則　許，否則下列人士概不得申請認購任□香港發售股份：

- 本公司及／或任□附屬公司任□股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或任□附屬公司的董事或行政總裁；
- 上述任□人士的緊密聯繫人(定義見上□規則)；
- 緊　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□國　發售股份或以其他方式參與國　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□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□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，□□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□11月26日(星期四)上午九時正至2020□12月3日(星期四)中午十二時正的正□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□辦事處：

建銀國際金融有限公司
香港
中環
□諾道中3號
中國□設銀行大□12樓

(xvii) 知悉本公司、董事及獨家全球協調人將 閣下的聲明及 述而決定是否向 閣下配發任 香港發售股份。 閣下如 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) 證 閣下或 為 閣下代理人的任 人士或任 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 應商發出電子認購指示而提出其他申請；及

(xix) (如 閣下 為代理人為另一人士的利益提出申請) 證(a) 閣下(為代理人或為該人士利益)或該人士或任 其他 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 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** 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 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 訂)提出申請。

透過白表eIPO服務遞交申請的時間

閣下可於2020 11月26日(星期四)上午九時正至2020 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 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 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□**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，□並無就某個參考編號繳足股款，則不構成實　申請。

如　閣下疑屬通過**白表eIPO**服務或任□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□)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□□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□第40條(公司(清盤及雜項條文)條□第342E條所適用者)獲得賠償。

□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□為指定**白表eIPO**服務□應商，會就每份經**www.eipo.com.hk**遞交的「領地控股團有限公司」**白表eIPO**申請捐出港□兩元，以支持可持續發展項目。

9. 香港發售股份的 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 金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可 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 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 12月3日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任 時間發出：

- 8號或以上熱 氣旋警告 號；
- 「黑色」暴 警告 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 該等警告 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 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 氣旋警告 號、「黑色」暴 警告 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□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□最終發售價、國　發售踴躍程□、香港公開發售的申請認購水□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□：

- 於2020□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□12月9日(星期三)上午八時正至2020□12月15日(星期二)午夜十二時正期間的任□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**)，□用「身份證號碼搜索」功能查閱；
- 於2020□12月9日(星期三)、2020□12月10日(星期四)、2020□12月11日(星期五)及2020□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□12月9日(星期三)至2020□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□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　述而行□任□補救方法撤回申請。這並不影響　閣下可能擁有的任□其他權利。

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頁所載領地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴團」)的過往財務資料出報告，該等過往財務資料包括貴團截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年與截至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誤而導致的重大誤述。

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呈報準則第200號*投資通呈報準則內就過往財務資料出具的會計*

□*報告*執行工□。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工□以合理□證過往財務資料不存在重大□誤　述。

吾等的工□涉及執行程□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□取決於申報會計□的判斷，包括評□由於欺詐或□誤而導致過往財務資料存在重大□誤　述的風□。評□該等風□時，申報會計□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□，□目的並非對該實體內部控制是否有效發表意見。吾等的工□亦包括評□董事所採用會計政策是否恰當及所□出會計□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□所獲取的證據充分適當，可□為吾等意見的基礎。

意見

吾等認為，就本會計□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　團於2017□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日與　貴公司於2019□12月31日及2020□5月31日的財務狀況以及　貴　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□

吾等審閱　貴　團中期比較財務資料，該等中期比較財務資料包括截至2019□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□出結論。吾等已根據香港會計□公會頒□的香港審閱委聘準則第2410號*由實體的獨立核數□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□出

查詢，及應用分析和其他審閱程□。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□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□報告而言，按照吾等的審閱，吾等並無發現任□事項，令吾等相□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□)條例所規定事項出具的報告

調□

編製過往財務資料時，未對第I-4頁界定的相關財務報表□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　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　團有限公司
列□董事
□銀國　金融有限公司　　台照

安永會計師事務所
執業會計□
香港
謹啟

2020□11月26日

I 過往財務資□

下文所載過往財務資料為本會計□報告不可或缺的一部分。

貴 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□事務所根據香港會計□公會頒□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□(「人民□」)呈列，所有數值均約整至最接近千□(人民□千元)。

綜合損益及其他全面□益表

	附註	截至12月31□止年度			截至5月31□止五 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 (未經審核)	人民幣千元
持續經□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□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□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□損益：						
合營□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□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□產生的年╱期內利潤╱(虧損)		**672,889**	**500,958**	**658,277**	**(3,666)**	**166,127**
已終止業務的□╱期內利潤╱(虧損)		(23,936)	16,733	14,036	(5,585)	—
年╱期內利潤╱(虧損)		648,953	517,691	672,313	(9,251)	166,127
年╱期內其他全面□益╱(虧損)		—	—	—	—	—
年╱期內全面□益╱(虧損)總額		648,953	517,691	672,313	(9,251)	166,127
以下人士應□：						
母公司擁有人		613,860	420,886	544,825	(51,772)	184,582
非控股權益	45	35,093	96,805	127,488	42,521	(18,455)
		648,953	517,691	672,313	(9,251)	166,127
母公司普通權益持有人應佔每股盈利╱(虧損)						
基本及攤薄	13	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

綜合財務狀況表

	附註	截至12月31日止年度			2020年5月31日
		2017年	2018年	2019年	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
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
遞延税項資產	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		5,145,195	6,057,982	6,366,177	6,810,537
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
可收回税項		161,555	212,727	387,441	480,083
以公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	693,459	789,801	1,381,642	3,411,387
		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	186,401	186,577	—	—
流動資產總值		11,220,711	22,430,370	35,683,949	43,451,636
流動負					
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
應付税項	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
財務擔合同	33	—	7,487	1,176	197
租賃負債	16	6,021	3,921	4,512	4,526
		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	119,762	103,205	—	—
流動負債總額		8,647,451	17,343,292	29,280,706	33,187,220

	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		**2,573,260**	**5,087,078**	**6,403,243**	**10,264,416**
資產總 減流動負		**7,718,455**	**11,145,060**	**12,769,420**	**17,074,953**
非流動負					
計息銀行及其他借款	32	2,908,984	4,672,629	5,992,020	10,092,159
遞日税項負債	20	440,501	575,428	707,876	708,339
財務擔日合同	33	—	511	—	—
租賃負債	16	7,649	5,183	9,777	7,862
非流動負債總額		3,357,134	5,253,751	6,709,673	10,808,360
資產淨		**4,361,321**	**5,891,309**	**6,059,747**	**6,266,593**
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	34	—	—	1	1
儲備	35	3,775,073	5,231,884	5,227,219	5,411,801
		3,775,073	5,231,884	5,227,220	5,411,802
非控股權益	45	**586,248**	**659,425**	**832,527**	**854,791**
權益總額		**4,361,321**	**5,891,309**	**6,059,747**	**6,266,593**

綜合權益變動表

	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註34	*附註35*		*附註35*				
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
轉撥自留存收益	—	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年3,775,073,000元、人民年5,231,884,000元、人民年5,227,219,000元及人民年5,411,801,000元。

	母公司擁有人應佔							
	合併及其他			法定盈餘				
股本	儲 *	資本儲 *	儲 *	保留盈利*	總額	非控股權益	益	司估

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						
税前利潤						
一自持續經營		1,072,787	965,235	1,127,965	51,664	416,909
一自已終止業務	11	(20,617)	21,265	(9,840)	(5,585)	—
經調整：						
物業、一房及設備項目折舊	6、14	7,497	14,933	41,839	11,542	12,580
土地一用權攤銷	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、一房及設備項目(收益)/虧損	6	(17)	(4,307)	(374)	12	—
分一合營一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	—	—	—
就已竣工待售物業撇銷減值虧損	23	(128,660)	(33,996)	(15,699)	(761)	(4,192)
投資物業的公一值變動	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 (未經審核)	人民幣千元
已收利息	5	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
已付税項		(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)	(344,164)
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	3
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)	(4,914)
購買無形資產	15	(1,765)	(4,072)	(3,470)	(957)	(4,538)
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)	(136,240)
收購合營業務及聯營公司		(333,245)	(163,213)	(220,259)	—	—
以公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	(9,560)
向關聯公司墊款		(1,602,592)	(984,192)	(1,254,998)	(25,764)	(1,438,870)
關聯公司償還墊款		1,560,529	950,021	1,250,472	449	1,283,287
向合營業務及聯營公司貸款(增加)╱減少		(227,245)	(289,366)	(56,071)	163,440	(570,758)
向第三方墊款		(56,804)	(575,049)	(352,819)	(167,738)	(578,377)
第三方償還墊款		47,701	326,640	199,778	102,744	522,210
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)	
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		**2,863,661**	**5,593,735**	**4,402,956**	**1,374,740**	**2,938,524**
現金及現金等　物淨增加		**366,944**	**106,384**	**564,439**	**234,702**	**2,029,745**
日／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　物		**710,819**	**817,203**	**1,381,642**	**1,051,905**	**3,411,387**

	附註	截至12月31日止年度			截至5月31日止五月	
		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)	
現金及現金等 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	91,954	153,712	158,473	218,434	132,122
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
已終止業務所現金及現金等價物		17,360	27,402	—	19,019	—
現金流量表所列現金及現金等 物		**710,819**	**817,203**	**1,381,642**	**1,051,905**	**3,411,387**

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		35,512	35,512
流動資產			
應收股東款項		1	1
流動資產總值		1	1
流動負			
應付附屬公司款項		1	1
流動資產總值		1	1
流動資產淨		—	—
資產總 減流動負		35,512	35,512
資產淨		35,512	35,512
權益			
股本	34	1	1
儲備		35,511	35,511
權益總額		35,512	35,512

II 過往財務資□附註

1. 公司資□

貴公司為於2019□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 團現時旗下附屬公司從事物業開發及物業投資。重組前， 貴團當時母公司為融量 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□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□期以及 業地點	註冊股本面	貴公司應佔股權百分比	主 業務
直接持有：					
Leading Group Investment Limited	(4)	英屬維爾京群島 2019□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□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□8月28日	10,000港元	100%	投資控股
Du Neng Capital Limited	(4)	香港 2019□7月8日	10,000港元	100%	投資控股
成都璽達□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□11月12日	50,000,000美元	100%	投資控股
成都恒禧□業管理諮詢有限公司(「成都恒禧」)	(1)	中國／中國內地 2019□10月16日	人民□101,011,000元	100%	投資控股
領地 團有限公司	(2)	中國／中國內地 1999□4月19日	人民□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□3月31日	人民□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□12月27日	人民□66,670,000元	100%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及□期以及□業地點	註冊股本面	貴公司應佔股權百分比	主□業務
成都領跑房地產開發有限公司 . . .	(3)	中國／中國內地 2018□1月12日	人民□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□5月8日	人民□200,000,000元	100%	物業開發
成都新□置業有限公司	(2)	中國／中國內地 2008□11月19日	人民□50,000,000元	95%	物業開發
承德□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□7月18日	人民□10,000,000元	40%	物業開發
□山□禪城區領悅房地產開發有限公司.	(1)	中國／中國內地 2014□1月29日	人民□50,000,000元	100%	物業開發
□山□南海領地房地產開發有限公司.	(1)	中國／中國內地 2009□7月24日	人民□20,000,000元	100%	物業開發
□東領地房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2006□11月4日	人民□20,000,000元	100%	物業開發
□東領悅房地產開發有限公司 . . .	(2)	中國／中國內地 2014□1月28日	人民□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□11月21日	人民□100,000,000元	100%	物業開發
汕尾□領地房地產開發有限公司 . .	(3)	中國／中國內地 2018□5月8日	人民□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□6月24日	人民□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□6月5日	人民□50,000,000元	100%	物業開發
□西領地房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2010□1月7日	人民□20,000,000元	100%	物業開發
西昌嘉悅蜀韵酒□管理有限公司 . .	(2)	中國／中國內地 2014□11月28日	人民□800,000元	82.5%	酒□營運

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及□期以及 業地點	註冊股本面	貴公司應佔股權百分比	主 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□8月8日	人民□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□8月8日	人民□5,000,000元	100%	物業開發
四川領域□業管理諮詢有限公司 . .	(1)	中國／中國內地 2016□9月27日	人民□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□12月4日	人民□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□12月4日	人民□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□3月28日	人民□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□5月23日	人民□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□6月7日	人民□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□4月16日	人民□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□11月15日	人民□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□2月18日	人民□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□4月19日	人民□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□5月22日	人民□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□1月6日	人民□10,800,000元	80%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及□期以及 業地點	註冊股本面	貴公司應佔股權百分比	主 業務
眉山華瑞宏大置業有限公司.	(1)	中國／中國內地 2019□1月23日	人民□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□12月13日	人民□20,000,000元	100%	物業開發
綿 嘉瑞誠房地產開發有限公司 . .	(1)	中國／中國內地 2018□1月3日	人民□50,000,000元	62.1%	物業開發
綿 □三和實業有限公司（「綿 三和」）.	(1)	中國／中國內地 2012□12月6日	人民□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□5月9日	人民□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□5月24日	人民□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□4月11日	人民□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□4月20日	人民□10,000,000元	100%	物業開發
西昌市海诚旅游开发有限公司 . . .	(2)	中國／中國內地 2017□8月10日	人民□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□1月4日	人民□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□3月30日	人民□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□2月2日	人民□60,000,000元	85%	物業開發
新疆 龍誠祥房地產開發有限公司 .	(2)	中國／中國內地 2013□12月27日	人民□50,000,000元	95.25%	物業開發
安泛亞房地產開發有限公司 . . .	(3)	中國／中國內地 2018□4月13日	人民□20,000,000元	100%	物業開發
安領悅房地產開發有限公司 . . .	(2)	中國／中國內地 2017□3月22日	人民□20,000,000元	95%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及營業地點	註冊股本面	貴公司應佔股權百分比	主要業務
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
安領地房地產開發有限公司（「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
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□期以及 業地點	註冊股本面	貴公司應佔股權百分比	主 業務
重慶泛太房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2019□4月25日	人民□50,000,000元	100%	物業開發
綿 鴻遠領悅房地產開發有限公司 *(附註b)*(「綿 鴻遠」)	(1)	中國／中國內地 2019□6月10日	人民□20,000,000元	50%	物業開發
新疆民□房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 1998□10月12日	人民□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□8月28日	人民□8,000,000元	100%	物業開發
□爾勒領創房地產開發有限公司 . .	(1)	中國／中國內地 2018□4月11日	人民□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□3月13日	人民□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□5月8日	人民□20,000,000元	100%	物業開發
綿 金泰實業有限公司	(1)	中國／中國內地 2009□11月16日	人民□10,000,000元	100%	物業開發
安新領域房地產開發有限公司 . .	(1)	中國／中國內地 2019□7月16日	人民□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□8月13日	人民□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□7月15日	人民□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□7月18日	人民□50,000,000元	100%	物業開發
成都睿□房地產開發有限公司 . . .	(1)	中國／中國內地 2020□3月9日	人民□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□3月9日	人民□20,000,000元	100%	物業開發
成都新昱□業管理有限公司.	(1)	中國／中國內地 2020□3月24日	人民□10,000,000元	100%	物業開發

附屬公司	附註	註冊成立／成立地點及□期以及 業地點	註冊股本面	貴公司應佔股權百分比	主 業務
成都航悅□業管理有限公司.	(1)	中國／中國內地 2020□3月18日	人民□10,000,000元	100%	物業開發
成都高新源地川達□業管理有限公司	(1)	中國／中國內地 2020□3月13日	人民□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□10月17日	人民□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□1月7日	人民□20,000,000元	100%	物業開發

附註：

(1) 該等實體並無就截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□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□、2018□及2019□12月31日止□□的法定財務報表已經中國註冊執業會計□事務所中匯會計□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□及2019□12月31日止□□的法定財務報表已經中國註冊執業會計□事務所中匯會計□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□、2018□及2019□12月31日與2020□5月31日， 貴 團持有承德君越40%的股權。根據2017□7月18日與其中一名股東訂立的投票安排補充協議， 貴 團另外擁有11%的投票權，因此 貴 團擁有對該實體的控制權，該實體亦因此入賬列為 貴 團的附屬公司。

附註(b)： 於2019□12月31日及2020□5月31日， 貴 團持有綿 泛太亞及其全資附屬公司綿 鴻遠的50%股權。根據綿 泛太亞的組織章程細則， 貴 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 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□12月9日成為 貴 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□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 團架構於整個有關期間已存在為基準編製。 貴 團於2017□、2018□及2019□12月31日與2020□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 團架構於該等日期已存在。

所有 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 財務報告準則(「國 財務報告準則」)(包括國 會計準則理事會(「國 會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。 貴 團編製整個有關期間的過往財務資料時，已提早採納自2018□1月1日、2019□1月1日及2020□1月1日開始的會計期間生效的國 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□1月1日或之後開始的□□生效的國 財務報告準則第9號*金融工具*。 貴公司已獲准提前採納國 財務報告準則第9號及其□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 財務報告準則第15號*客戶合同收益*及國 財務報告準則第15號□訂本*澄清國 財務報告準則第15號客戶合同收益*，該準則及其□訂本自2018□1月1日或之後開始的□□生效。國 財務報告準則第15號□立新五步模式入賬客戶合同收益。根據國 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 財務報告準則第15號的準則就計量及確認收益提□更加結構化的方法。 貴公司已獲准提前採納國 財務報告準則第15號及其□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 財務報告準則第16號*租賃*，該準則自2019□1月1日或之後開始的□□生效。國 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 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—□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□用相關資產的權利(即□用權資產)。 貴公司已獲准提前採納國 財務報告準則第16號及其□訂本。

過往財務資料根據歷史成本法編製，惟已按公□值計量的投資物業及以公□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□的國際財務報告準則

貴 團尚未於本過往財務資料應用下列已頒□□尚未生效的新訂及經□訂國 財務報告準則。 貴 團擬於該等準則生效時採納該等準則(倘適用)。

國 財務報告準則第17號	*合同*[4]
國 會計準則第1號□訂本	*將負債分類為流動或非流動*[4]
國 財務報告準則第3號□訂本	*概念框架指引*[2]
國 會計準則第16號□訂本	*物業、□房及設備:擬定□用前的所得款項*[2]
國 會計準則第37號□訂本	*有償合同—履行合同的成本*[2]
國 財務報告準則2018□至2020□週期的□□改進	*國 財務報告準則第1號、國 財務報告準則第9號、國 財務報告準則第16號及國 會計準則第41號□訂本*[2]
國 財務報告準則第16號□訂本	*Covid-19相關的租金寬減*[3]
國 財務報告準則第4號□訂本	*□長採用國 財務報告準則第9號的臨時豁免*[4]
國 財務報告準則第17號□訂本	*合同*[4、6]
國 會計準則第28號及國 財務報告準則第10號□訂本	*投資者及其聯營公司或合營□業之間之資產出售或投入*[5]
國 財務報告準則第9號、國 會計準則第39號、國 財務報告準則第7號、國 財務報告準則第4號及國 財務報告準則第16號□訂本	*利率基準改革 — 第二 段*[1]

1 於2021□1月1日或之後開始的□□生效
2 於2022□1月1日或之後開始的□□生效
3 於2020□6月1日或之後開始的□□生效
4 於2023□1月1日或之後開始的□□生效
5 未釐定強制生效日期,惟仍可□採納
6 由於2020□6月發□了國 財務報告準則第17號□訂本,經□訂的國 財務報告準則第4號擴大了臨時豁免, 許發行人對2023□1月1日之前開始的□□應用國 會計準則第39號,而非應用國 財務報告準則第9號

貴 團現正評□該等新訂及經□訂國 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 團的財務狀況及財務表現不會有重大影響。

2.4 重大會計□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 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 團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時,即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類□權利,則 貴 團於評□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 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 團會重新評 ▫ 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 財務報告準則第5號*持 ▫ 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 ▫ 出售，則按成本減任 ▫ 減值虧損列賬。

共同控制合併以外的業務合併

共同控制合 ▫ 以外的業務合 ▫ 以收購法入賬。轉讓的代價以收購日期的公 ▫ 值計算，該公 ▫ 值為 貴 團轉讓的資產於收購日期的公 ▫ 值、 貴 團自被收購方的前任擁有人承擔的負債以及 貴 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 ▫ 中， 貴 團選擇是否以公 ▫ 值或被收購方可識別資產淨值的應 ▫ 比 ▫ ，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 ▫ 分 ▫ 資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部分按公 ▫ 值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

貴 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 ▫ 將承接的金融資產及負債，以 ▫ 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 ▫ 分 段進行，則先前持有的股權按收購日期的公 ▫ 值重新計量，由此產生的任 ▫ 盈虧於損益確認。

收購方將予轉讓的任 ▫ 或然代價將於收購日期按公 ▫ 值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公 ▫ 值計量，公 ▫ 值的任 ▫ 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。

▫ 聯 公司及合 企業的投資

聯營公司為 貴 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， ▫ 不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營 ▫ 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 ▫ 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 ▫ 出一致同意的決定時存在。

貴 團於聯營公司及合營 ▫ 業的投資乃按 貴 團根據權益會計法應 ▫ 資產淨值減任 ▫ 減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任 ▫ 不相符的會計政策，即會 ▫ 出調整加以 ▫ 正。 貴 團應 ▫ 聯營公司及合營 ▫ 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 團會於綜合權益變動表確認其應 ▫ 任 ▫ 變動(倘適用)。 貴 團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以 貴 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□業的投資或出現相反情況，則不會重新計量□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□業的共同控制權後， 貴 團按其公□值計量及確認任□剩餘投資。聯營公司或合營□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□值之間的任□差額乃於損益確認。

當聯營公司的投資歸類為持□出售時，則按國 財務報告準則第5號*持□出售及已終止經營業務的非流動資產*入賬。

公平 計量

貴 團於各有關期間末計量其投資物業及以公□值計量且其變動計入損益的金融資產。公□值乃在□場參與者於計量日期進行的有□交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公□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□場或於未有主要□場的情況下，則於資產或負債的最有利□場進行。主要或最有利□場須□於 貴 團能到達的地方。資產或負債的公□值乃基於□場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設□場參與者□照彼等的最□經濟利益行事)。

非金融資產公□值的計量則參考□場參與者可從□用該資產得到的最高及最□效用，或把該資產售予另一可從□用該資產得到最高及最□效用的□場參與者所產生的經濟效益。

貴 團□用適用於不同情況的□值技術，而其有足夠數據計量公□值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少□用不可觀察輸入數據。

於過往財務資料中計量或披露公□值的所有資產及負債，均根據對公□值計量整體而言屬重大的最□級別輸入數據在下述公□值層級內進行分類：

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍□場的所報價格(未經調整)

第二層級 — 基於對公□值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最□級別輸入數據的□值技術

第三層級 — 基於對公□值計量而言屬重大的不可觀察最□級別輸入數據的□值技術

就按經□基準於過往財務資料中確認的資產及負債而言， 貴 團於各有關期間末重新評□分類(根據對整體公□值計量而言屬重大的最□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

倘存在任□減值跡象，或當須每□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□税項資產、投資物業及列為持有待售的出售組別除外)，則會□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□的□用價值或公□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□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□□用價值時，□計日後現金流量按可反映貨□時間值及資產特定風險的現時□場評□的税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 團會在各有關期間末評□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□計可收回金額。僅當用以確定資產(商譽除外)可收回金額的□計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，□撥回後的數額不得超逾假設於過往□□並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任□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□金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重□資產的有關會計政策列賬。

關聯□

以下人士被視為 貴 團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關□密切家□成員，而該人士：

(i) 擁有 貴 團的控制權或共同控制權；

(ii) 對 貴 團有重大的影響；或

(iii) 為 貴 團或 貴 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□一項條件：

(i) 該實體與 貴 團屬同一 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□業；

(iii) 該實體與 貴 團為同一第三方的合營□業；

(iv) 一實體為第三方的合營□業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；

(v) 該實體乃向 貴 團或 貴 團相關實體的僱員提□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 團旗下任一成員公司向 貴 團或 貴 團的母公司提□主要管理人員服務。

物業、廠房及設 與折舊

物業、 房及設備(在 工程除外)乃按成本減累計折舊及任 減值虧損列賬。物業、 房及設備類項目的成本包括其購買價及任 令資產投入運 及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

物業、 房及設備類項目投入運 後產生的維 及 養費等支出通 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 為重置成本。倘物業、 房及設備的主要部分須分 段重置,則 貴 團將該等部分確認為具有特定可 用 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、 房及設備的 計可 用 期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言,所 用的主要 率如下:

樓宇	4.75%
酒	4.75%
車	19.00%
辦公設備及電子設備	19.00%–31.67%
租賃物業裝	按租期及31.67%的兩者中較短者

倘物業、 房及設備項目的各部分有不同可 用 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 末檢討剩餘價值、可 用 期及折舊方法,並在適當情況下 出調整。

物業、 房及設備項目(包括初始確認的任 主要部分)於出售或預期其 用或出售不會產生任 未 經濟利益時終止確認。於終止確認資產 在損益及其他全面收益表確認的任 出售或報 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 工程指在 的樓宇,按成本減任 減值虧損列賬且不予折舊。成本包括 設期內的直接 築成本及相關借入資金的資本化借款成本。在 工程於竣工並可 用時重新分類至適當類別的物業、 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 生產或 應貨品或提 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 用權資產的租賃物業);或於日 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 況的公 值入賬。

投資物業公 值變動所產生的盈虧計入產生 的損益。

報 或出售投資物業產生的任 盈虧於報 或出售 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□值。如 貴團□用的自用物業轉為投資物業， 貴 團會根據國 會計準則第16號*物業、□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□值於該日的任□差額入賬列□重□並計入權益的資產重□儲備。對於存貨轉撥至投資物業，該物業於該日的公□值與先前的賬面值的任□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□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□出售。

開發中物業按成本與可變現淨值的較□者列賬，成本包括土地成本、□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□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□者於財務狀況表列賬。成本按未售物業應□土地及樓宇成本總額的分攤比□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□計成本計算。

分配物業開發成本

土地成本根據各單□的可售□築面積(「□築面積」)□可售總□築面積的比□分配至各單□。單□相關□築成本按個別情況識別及分配。一般□築成本按與土地成本相若的方式根據可售□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□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□條款進行及出售必須具有高□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 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□值(以較□者為準)減銷售成本計量。分類為待售的物業、□房及設備以及無形資產均不計提折舊或攤銷。

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□取得的無形資產的成本為收購日期的公□值。無形資產的可□用□期分為有限期或無限期。有限期的無形資產 後按可□用經濟□期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評□減值。有限可□用□期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政□□末檢討一次。

軟件按成本減任□減值虧損列賬，並於5□的□計可□用□期內按直線法攤銷。

租賃

貴集團作為承租人

貴 團於合同簽立時評□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□用已識別資產的控制權，則屬於或包含租賃的合同。

貴 團對所有租賃採用單一確認及計量方式，惟短期租賃及□價值資產租賃除外。 貴 團就租賃付款確認租賃負債，而□用權資產則代表□用相關資產的權利。

(a) □用權資產

貴 團於租賃開始日(即相關資產可□□用之日)確認□用權資產。□用權資產按成本減任□累計折舊及減值虧損計量，並就任□重新計量租賃負債□出調整。□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□出的租賃付款減去收到的任□租賃優惠。已確認的□用權資產在其□計可□用□期及租期的較短者內按直線法計提折舊，而資產的□計可□用□期如下：

土地□用權	40□
租賃物業	1至5□

(b) 租賃負債

貴 團於租賃開始日期按將於租期內□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□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□預期將支付的款項。租賃付款亦包括合理確定 貴 團可行□購買權的行□價及終止租賃的罰金付款(倘租賃條款反映 貴 團行□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 含利率不可輕易釐定,則 貴 團於租賃開始日期□用增量借貸利率。開始日期後,租賃負債的款項 利率增加而增加,因所□租賃付款而減少。此外,倘租賃條款發生□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□有所變更,則會重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及□價值資產租賃

貴 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□價值的辦公室設備和筆記型電腦租賃採用□價值資產租賃確認豁免。短期租賃及□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 團□為出租人,則於租賃開始時(或租賃□訂時)確認各份租賃為經營租賃或融資租賃。

貴 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 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□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 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 團已就此採用不調整重大融資部分影響的實 權宜方法的貿易應收款項外， 貴 團初始以公□值加(倘屬並非以公□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 團已採用實 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 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□支付本金及利息的現金流量，方可按攤銷成本或以公□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□支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均以公□值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

貴 團管理其金融資產的業務模式指其如□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□值計量且其變動計入其他全面收益方式分類及計量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□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□場□規設立的期間交付資產的金融資產買賣(□規買賣)於交易日(即 貴 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□用實 利率(實 利率)法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、□訂或減值時，收益及虧損於損益確認。

以公□值計量且其變動計入損益的金融資產

以公□值計量且其變動計入損益的金融資產按公□值於財務狀況表列賬，而公□值變動淨額於損益表確認。

本分類包括 貴 團無不可撤回地選擇以公□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□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 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[illegible]，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□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□為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公□值計量，公□值的變動於損益表確認。僅在合同條款變動大□改變其他情況下所需現金流量或金融資產不再為以公□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□。

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□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 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 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□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 團已轉讓該資產的絕大部分風[illegible]及回報，或(b) 貴 團既無轉讓亦無□留該資產的絕大部分風[illegible]及回報，□已轉讓資產的控制權。

倘 貴 團已轉讓收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排， 貴 團會評□有否□留該資產擁有權的風[illegible]及回報以及相關程□。倘 貴 團既無轉讓亦無□留該資產絕大部分風[illegible]及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則繼續按 貴 團之持續參與確認所轉讓資產。在此情況下， 貴 團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以 貴 團□留之相關權利及責任為基準計量。

金融資產減

貴 團就並非以公□值計量且其變動計入損益的所有債務工具的預期□用虧損(「預期□用虧損」)確認撥備。預期□用虧損乃基於根據合同到期的合同現金流量與 貴 團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並以原實 利率的近□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□用增級措施。

一般□法

預期□用虧損分兩個 段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的□用風險 而言，預期□用虧損提□予由未□12個月內可能發生違約事件而導致的□用虧損(12個月預期□用虧損)。就自初始確認起已經顯著增加的□用風險 而言，不論□時發生違約，於餘下風險 □期內的預期□用虧損均須計提虧損撥備(整個存續期的預期□用虧損)。

於各報告日期， 貴 團評□金融工具的□用風險 自初始確認以□有否顯著增加。於評□時， 貴 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□用的資料，包括過往及前瞻性資料。

貴 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□情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及 貴 團持有的任□□貸提升措施前， 貴 團不大可能悉數收回未償還合同款項，則 貴 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□用虧損時按以下 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 段 — 金融工具的□用風險 自初始確認以□未有大□上升，其虧損撥備按12個月預期□用虧損計量

第二 段 — 金融工具的□用風險 自初始確認後大□上升，□並非□貸減值金融資產，且其虧損撥備按整個存續期的預期□用虧損計量

第三 段 — 於報告日期□貸減值的金融資產(□非購買或原始□貸減值)，其虧損撥備按整個存續期的預期□用虧損計量

簡化□法

就並無包含重大融資部分或 貴 團已採用實 權宜方法(並不會對重大融資部分的影響□出調整)的貿易應收款項而言， 貴 團計算預期□用虧損時採用簡化方法。根據簡化方法， 貴 團並無追蹤□用風 的變化，反而於各報告日期根據整個存續期的預期□用虧損確認減值撥備。 貴 團已根據其過往□用虧損經驗，評□預期虧損率，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素□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 團於計算上文政策所述的預期□用虧損時選擇採用簡化方法的會計政策。

金融負

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公□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 的對 工具之衍生工具(視情況而定)。

所有金融負債初始均按公□值確認，如為貸款及借款與應付款項，則扣除直接應□交易成本。

貴 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 後□用實 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 利率進行攤銷程□時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任□折讓或溢價及屬實 利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實 利率攤銷計入損益的財務成本。

財務擔□合同

貴 團所發出之財務擔□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□持有人所承擔損失之合同。財務擔□合同初步按其公□值確認為負債，並就發出擔□直接應□之交易成本□出調整。於初步確認後， 貴 團按以下兩者之較高者計量財務擔□合同：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期□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

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□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□□改，此種置換或□改被視□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□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　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　時轉換為已知金額現金、價值變動風險不大、通□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　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

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，□必須能可靠□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□償還債務的未□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□財務費用計入損益內。

所得稅

所得稅包括即期及遞□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　上已實施的稅率(及稅法)，考慮　貴　團經營所在國家當時的詮釋及慣□計量。

遞□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□財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞□税項負債乃就所有應課税暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞□税項負債乃因在一項並非業務合□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税利潤或虧損；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營□業之投資有關的應課税暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將□可能不會撥回。

遞□税項資產乃就所有可扣税暫時差額、未動用税項抵免和任□未動用税項虧損的結轉而確認。遞□税項資產之確認以有應課税利潤可動用可扣税暫時差額、未動用税項抵免和未動用税項虧損的結轉進行對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣税暫時差額有關的遞□税項資產乃因在一項並非業務合□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税利潤或虧損；及

- 就與於附屬公司、聯營公司及合營□業之投資有關的可扣税暫時差額而言，遞□税項資產僅在暫時差額於可見將□很有可能撥回以及將有應課税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□税項資產的賬面值，並相應扣減至不再可能有足夠應課税利潤可動用全部或部分遞□税項資產。未確認遞□税項資產會於各有關期間末重新評□，並在可能有足夠應課税利潤以收回全部或部分遞□税項資產時予以確認。

遞□税項資產及負債按預期適用於變現資產或清還負債期間的税率，根據於各有關期間末已實施或實　上已實施的税率(及税法)計量。

僅當　貴　團有可合法執行權利可將即期税項資產與即期税項負債抵銷，且遞□税項資產及遞□税項負債與同一税務當局對同一課税實體或不同課税實體於各未□期間預期有大額遞□税項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期税項負債及資產或同時變現資產及結算負債所徵收之所得税相關，則遞□税項資產與遞□税項負債可予抵銷。

□府補貼

倘可合理□證將獲得政□補貼及符合所有附□條件，則按公□值確認政□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□值將計入遞□收入賬戶，並於有關資產的預期可□用□期內，以等額□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。

□益確認

客戶合同□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 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□超過一□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□用 貴 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 團提□超過一□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 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□的合同，交易價不會就重大融資部分的影響□用國 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 時間逐步轉讓或於某一時間點轉讓。倘 貴 團在履約過程中滿足下列各項，則資產控制權 時間轉讓：

- 貴 團履約所□□的所有利益同時由客戶接收及消耗；
- 貴 團履約時創□及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對 貴 團有替代用途的資產，且 貴 團可行□權利收回迄今已履約部分的款項。

倘資產控制權 時間逐步轉讓，收益參考完成履約責任的進□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□權利收回迄今已履約部分的款項的情況下， 貴團按在一段時間內確認出售物業所得收益；否則， 貴 團在某一時點確認出售物業所得收益。

完成履約責任的進□基於 貴 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□各合同□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 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 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 團按固定或可變金額向客戶提□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 團所提□的利益或 貴 團可行□權利收回迄今已履約部分的款項且該履約並無創□對我們有替代用途的資產，則 貴 團按上述時段確認管理服務的收益。

酒店業務

酒□房租收益按酒□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□服務當時確認。

其他來源□益

利息收入

利息收入按應計基準以實 利率法，採用於金融工具預計□期將□計未□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□基準確認。

合同負

合同負債於 貴 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 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。

員福利

養老金計劃

貴 團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地□政□實施的中央養老金計劃。該等附屬公司須按僱員薪金的若□百分比向中央養老金計劃□款。該等□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。

款成本

購買、興□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□為該等資產的部分成本。一旦資產大致可□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□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□議及宣派中期股息。因此，中期股息於□議及宣派時　即確認為負債。

外幣

計入　貴　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□(「功能貨□」)計量。過往財務資料以人民□呈列，而人民□是　貴公司的功能貨□，乃因　貴　團主要業務在中國進行。　貴　團旗下實體□得的外□交易初步□用交易日各自的功能貨□匯率入賬。

以外□計值的貨□資產及負債按各有關期間末功能貨□的匯率換算。因結算或換算貨□項目而產生的差額於損益確認。

以外□為單□而按歷史成本計量的非貨□項目按首次交易日的匯率換算。以外□為單□而以公□值計量的非貨□項目按計量公□值當日的匯率換算。換算以公□值計量的非貨□項目產生的收益或虧損按與確認項目公□值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公□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□資產或與預收代價相關的非貨□負債時的開支或收入，首次交易日指　貴　團初步確認非貨□資產或預收代價產生的非貨□負債的日期。如有多個預付或預收款項，則　貴　團釐定各支付預付款項或收到預收代價的交易日期。

因此產生的匯兑差額於其他全面收益確認並於匯兑波動儲備累計。出售外國業務時，與該項外國業務有關的其他全面收益的組成部分於損益確認。

3. 重大會計判□與估計

編製 貴 團的過往財務資料時，管理層須□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、□計及假設。有關該等假設及□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□出重大調整。

判□

在應用 貴 團的會計政策時，除涉及□計的判斷外，管理層亦□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 團已就投資物業組合訂立商業物業租約。 貴 團按該等安排的條款及條件(□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□值總額的最□租賃付款現值)□出評□，決定□留已出租且相關合同入賬列□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 團會釐定物業是否為投資物業，並已□立□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 有的物業。因此， 貴 團會考慮物業是否可在很大程□上獨立於 貴 團所持有的其他資產而產生現金流量。若□物業中有一部分持□賺取租金或資本增值，而另一部分持□生產或□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 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□生產或□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□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□□或須予以重大調整的有關未□的主要假設及□計不明朗因素的其他主要□源披露如下：

□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 團按在一段時間內確認出售物業所得收益；否則， 貴 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 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 團不能將該物業單元用於其他用途。然而， 貴 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 團已就其對銷售合同是否可行□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□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 團在報告日期根據已完成履約義務的進 在一段時間內確認物業開發收益。該進 按 貴 團為完成履約義務而 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 總 計成本比 計算。 貴 團根據物業類型、總 築面積和可售面積計算成本分攤。釐定 計總成本的完整 和在報告日期已完成履約義務的進 的準確 須 出重大判斷及 計。 貴 團有標準的月 成本預算及 算竣工進 ，管理層會檢討開發進 及履行責任的情況。在該過程中，管理層審閱的資料包括 不限於完成計劃的成本。未 期間成本 算變動可能對 貴 團已確認的收益產生影響。 出上述 計時， 貴 團 賴過往經驗和承包商及監理方(如適用)的工 成果。

開發中物業及已竣工待售物業的撥

貴 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 者入賬。 貴 團根據以往的經驗及所涉物業的性質 計開發中物業的售價與完工成本，以及根據當時 況 計銷售物業將產生的費用。

倘完工成本增加或銷售淨值 ，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 出撥備。 出相關撥備時須運用判斷及 計。倘預期有別於原先 計，則會於變更 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 團 重大融資利益，則 貴 團就貨 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 團 重大融資利益。儘管 貴 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， 由於 貴 團可從該賬戶提取資金支付所耗費的項目 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 上減少了 貴 團對 賴其他融資 源的需求。

融資部分的金額於訂約時 算。訂約後，貼現率不 利率變動或其他情況(如 用風 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 團須繳納中國 業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若 事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒 的稅法、法規及其他相關政策 出客觀 計及判斷。倘該等事宜的最終稅款數額有別於原已記 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 稅(「土地增 稅」)

貴 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 最 計計提。實 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 團尚未就其若 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 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

貴 團於各有關期間末評 所有非金融資產(包括 用權資產)有否任 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 超逾其可收回金額(即公 值減出售成本與 用價值的較高者),則視為已減值。公 值減出售成本按自同類資產公 交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察 價減出售資產的增量成本計算。倘採用 用價值計算,則管理層須 計資產或現金產生單 的預計未 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 估計

以公 值列賬的投資物業於各報告日期根據獨立專業 值 給出的評 值重新 值。該等 值乃根據若 假設 出,存在不確定性,可能與實 結果存在較大差異。於進行 計時, 貴 團所考慮 自多個 源的資料包括:

(a) 性質、狀況或 置不同的物業在活躍 場的現時價格(已就該等差異 出調整);

(b) 同類物業在活躍程 較 的 場的近期價格(已就按該等價格進行交易的日期以 的經濟狀況變化 出調整)及貼現現金流量預測(基於未 現金流量的可靠 計,並輔以任 現有租約及其他合同的條款及(當可行時)外部證據(如相同 置的同類物業在相同狀況下的現時 值租金)),並採用貼現率以反映當時 場對現金流量金額及時間不確定因素的評 ,以及利用主要根據各有關期間末的 況 出的假設。

於2017 、2018 及2019 12月31日與2020 5月31日,投資物業的賬面值分別為人民 4,072,100,000元、人民 4,463,800,000元、人民 4,580,800,000元及人民 4,574,000,000元。有關詳情(包括公 值計量及敏感 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□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□稅項資產數額須由管理層根據未□可能出現應課稅利潤的時間及數額以及未□稅項計劃策略□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 款利率

貴 團無法即時釐定租賃的內在利率，因此□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 團為了在相若經濟環境取得收購與□用權資產價值相近的資產所需資金(具有同類抵押擔□)而須於相若時段支付的利率。因此，增量借款利率反映 貴 團「應付」的利率，倘無可觀察利率(□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(□如租賃並非以附屬公司的功能貨□訂立)時，則須□出□計。 貴 團□用可觀察輸入數據(如有，□如□場利率)□計增量借款利率，並須□出若□有關特定實體的□計，□如相關附屬公司本身的□貸評級。

4. 經 分部資□

就管理而言， 貴 團根據所提□的產品及服務分為業務單□，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□業務： 酒□經營

管理層獨立監察 貴 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 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□業開支。

分部資產淨額不包括其他未分配的總部及□業資產及負債，原因是該等資產與負債按 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 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□自外部客戶的所有收益均□自中國內地，且 貴 團的主要非流動資產□於中國內地。

截至2017年12月31□止年度	物業開發	商業物業投資與經	酒店經	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	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)
□業及其他未分配開支				(38,721)
持續經營產生的税前利潤				1,072,787
分部資產	10,517,061	5,437,356	110,437	16,064,854
對賬：				
□業及其他未分配資產				114,651
已終止業務的相關資產				186,401
總資產				16,365,906
分部負	7,638,565	4,124,305	112,583	11,875,453
對賬：				
□業及其他未分配負債				9,370
已終止業務的相關負債				119,762
總負債				12,004,585

截至2018年12月31日止年度	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	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)
未分配開支及其他				(119,455)
持續經營產生的税前利潤				965,235
分部資產	22,004,005	5,974,197	200,073	28,178,275
對賬：				
未分配資產及其他				123,500
已終止業務的相關資產				186,577
總資產				28,488,352
分部負債	17,721,858	4,539,103	210,390	22,471,351
對賬：				
未分配負債及其他				22,487
已終止業務的相關負債				103,205
總負債				22,597,043

截至2019年12月31□止年度	物業開發	商業物業投資與經	酒店經	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	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)
□業及其他未分配開支				(172,841)
持續經營產生的税前利潤				1,127,965
分部資產	35,367,241	6,072,237	255,156	41,694,634
對賬：				
□業及其他未分配資產				355,492
總資產				42,050,126
分部負	30,995,749	4,685,273	287,626	35,968,648
對賬：				
□業及其他未分配負債				21,731
總負債				35,990,379

截至2019年5月31□止五　月(未經審核)	物業開發	商業物業投資與經	酒店經	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)
□業及其他未分配開支				(119,455)
持續經營產生的税前利潤				51,664
分部資產	28,329,706	6,026,155	200,746	34,556,607
對賬：				
□業及其他未分配資產				345,884
已終止業務的相關資產				177,814
總資產				35,080,305
分部負	24,277,587	4,572,199	224,061	29,073,847
對賬：				
□業及其他未分配負債				14,473
已終止業務的相關負債				96,820
總負債				29,185,140

截至2020年5月31日止五　月	物業開發	商業物業投資與經	酒店經	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	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)
日業及其他未分配開支				(86,733)
持續經營產生的税前利潤				416,909
分部資產	41,854,574	7,986,291	253,639	50,094,504
對賬：				
日業及其他未分配資產				167,669
總資產				50,262,173
分部負	37,146,755	6,534,286	294,929	43,975,970
對賬：				
日業及其他未分配負債				19,610
總負債				43,995,580

一名主要客戶的信息

截至2017日及2018日12月31日止日日，自一名客戶所得收益分別為人民日597,420,000元及人民日682,680,000元，收益日自物業開發分部的銷售。截至2019日12月31日止日日及截至2020日5月31日止五個月， 貴 團並無任日客戶貢獻 貴 團總收益超過10%。

5. □益、其他□入及□益

	截至12月31□止年度			截至5月31□止五月	
	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 (未經審核)	人民幣千元
客戶合同□益					
物業銷售	5,304,782	4,454,504	7,452,435	1,030,587	2,984,811
酒□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□益					
商業物業經營	28,519	51,417	70,876	30,287	29,157
	5,338,629	4,513,903	7,568,164	1,077,456	3,027,834

客戶合同□益

截至2017年12月31□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	5,304,782	5,328	—	5,310,110

截至2018年12月31□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	4,454,504	6,239	1,743	4,462,486

截至2019年12月31□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	7,452,435	37,102	7,751	7,497,288

截至2019年5月31日止五個月(未經審核)

	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	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	1,030,587	10,827	5,755	1,047,169

截至2020年5月31日止五個月

	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	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	2,984,811	9,058	4,808	2,998,677

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 (未經審核)	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	11,397	59,693	44,826	7,255	17,737

6. 稅前利潤

貴 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 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 (未經審核)	人民幣千元
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、酒店房及設備項目折舊	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
酒店用權資產攤銷	16	5,927	7,984	6,642	2,878	2,587
出售物業、酒店房及設備項目的(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
養老金計劃款及社會福利		15,460	34,277	36,929	18,167	17,583
投資物業公值收益／(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)
	83,831	127,269	230,381	62,656	115,148

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
養老金計劃及社會福利	280	316	276	116	64
合計	2,893	3,041	3,410	1,004	1,351

* 貴公司的若干執行董事有權獲得獎金，獎金按 貴 團税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□人員

截至2017年12月31□止年度

	袍金	工資、津貼及實物福利	績□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
— □小萍女士	—	279	514	70	863
	—	1,291	1,322	280	2,893

截至2018年12月31□止年度

	袍金	工資、津貼及實物福利	績□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
— □小萍女士	—	332	703	79	1,114
	—	1,446	1,279	316	3,041

截至2019年12月31□止年度

	袍金	工資、津貼及實物福利	績□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
— □小萍女士	—	495	522	69	1,086
	—	1,883	1,251	276	3,410

截至2019年5月31□止五 月(未經審核)

	袍金	工資、津貼及實物福利	績□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
— □小萍女士	—	172	81	29	282
	—	705	183	116	1,004

截至2020年5月31□止五 月

	袍金	工資、津貼及實物福利	績□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
— □小萍女士	—	233	197	16	446
	—	892	395	64	1,351

劉玉輝先生是 貴公司首□執行官 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□薪酬的安排。

9. 五名最高薪酬 員

截至2017 、2018 及2019 12月31日止 截至2019 及2020 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 名董事。該等董事的薪酬詳情載於上文附註8。截至2017 、2018 及2019 12月31日止 以及截至2019 及2020 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 止年度			截至5月31 止五 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 款及社會福利	350	395	346	86	78
合計	4,840	4,948	6,101	1,103	3,660

薪酬 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 止年度			截至5月31 止五 月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
				(未經審核)	
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	3	3	3	3	5

10. 所得稅

貴 團須就 貴 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 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 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□應課稅利潤，因此該公司亦毋須繳納所得稅。

貴 團於中國內地經營的附屬公司(西藏 美新實業有限公司(「西藏 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□業所得稅。西藏 美新及西藏恒量於截至2017□12月31日止□□享受優惠□業所得稅率9%，而截至2018□及2019□12月止兩□□與截至2020□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 團根據有關中國內地稅務法律法規的規定為土地增值稅□計、□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□止年度			截至5月31□止五 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 (未經審核)	人民幣千元
即期稅項：					
中國□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□稅項*(附註20)*	168,483	(138,018)	(180,515)	(107,419)	(222,422)
□內稅項支出總額	403,217	468,809	477,904	55,330	250,782
持續經營業務的□內稅項支出總額	399,898	464,277	469,688	55,330	250,782
已終止業務產生的□內稅項支出總額	3,319	4,532	8,216	—	—

	截至12月31日止年度			截至5月31日止五月	
	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
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	1,052,170	986,500	1,118,125	46,079	416,909
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
過往未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	(42,485)	(62,780)	(54,575)	(3,602)	(38,366)
按貴團實際稅率計算的稅項支出	403,217	468,809	477,904	55,330	250,782
按實際稅率計算持續經營業務的稅項支出	399,898	464,277	469,688	55,330	250,782
按實際稅率計算已終止業務的稅項支出	3,319	4,532	8,216	—	—

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	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
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	139,165	257,944	383,098	481,119
	165,242	455,757	662,390	939,966

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□12月，根據董事會決議案， 貴 團決定出售若□附屬公司，所有該等附屬公司的成立目的均與 貴 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□6月14日， 貴 團與融量 團訂立股權轉讓協議， 貴 團向融量 團出售所持領悅物業服務 團有限公司(「領悅物業」)的全部股權，代價約為人民□5.7百萬元。

由於物業管理相關服務與 貴 團的核心業務無關連，因此 貴 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□6月30日， 貴 團分別與四川領匯□業管理有限公司(「四川領匯」)及獨立第三方諾睿德投資控股 團有限公司(「諾睿德國 」)訂立股權轉讓協議，分別向四川領匯及諾睿德國 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□0.43百萬元及約人民□0.35百萬元。由於物業管理相關服務與 貴 團的核心業務無關連，因此 貴 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□6月19日， 貴 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□東坡區泛美□業管理有限責任公司(「眉山東坡」)的69%股權，代價為人民□69百萬元。由於業務管理服務相關服務與 貴 團的核心業務無關連，因此 貴 團決定出售該業務。

於2019□5月6日， 貴 團與融量 團的直接全資附屬公司四川領 健□產業有限公司(「四川領 健□」)訂立股權轉讓協議，轉讓所持四川領 健□的全部股權，由於根據眉山高□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 。由於提□醫療服務與 貴 團核心業務無關，故 貴 團決定出售該業務。

截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□以及截至2019□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□止年度			截至5月31□止五　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)	—
已終止業務的税前利潤╱(虧損)	(20,617)	21,265	(9,840)	(5,585)	—
所得税	(3,319)	(4,532)	—	—	—
出售已終止業務的收益			32,092		
出售收益產生的税項			(8,216)		
已終止業務產生的□╱期內利潤╱(虧損)	(23,936)	16,733	14,036	(5,585)	—

於2017□、2018□及2019□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□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	17,360	27,402	—
分類為持有待售的資產	186,401	186,577	—

	截至12月31□止年度		
	2017年	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負			
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	—
應付税項	2,953	4,621	—
合同負債	28,761	37,897	—
與分類為持有待售資產直接相關的負債	119,762	103,205	—
與出售組別直接相關的資產淨額	66,639	83,372	—

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	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元	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	2,146	10,041	(27,402)

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 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出人民幣16,155,000元、人民幣61,800,000元、 及 。 貴 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 、 、人民幣700,000,000元及 。

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

	汽車	辦公設及電子設	樓宇	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
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	9,197	4,017	8,333	—	109,781	131,328
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)
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	12,481	4,796	57,484	11,960	89,016	175,737
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	12,481	4,796	57,484	11,960	89,016	175,737

	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)	—
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)	—
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

	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
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	6,189	15,128	50,638	106,299	57,374	435	236,063
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	7,254	14,934	51,415	104,090	52,424	435	230,552
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	7,254	14,934	51,415	104,090	52,424	435	230,552

貴 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 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	7,653	8,330	11,041	12,688
年／期初賬面值	7,653	8,330	11,041	12,688
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	8,330	11,041	12,688	16,344
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	8,330	11,041	12,688	16,344

以下資料概不構成本公司申報會計□安永會計□事務所(香港執業會計□)所發出會計□報告(載於本招股章程附□一)的一部分，載入本附□僅□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□一所載會計□報告一□閱讀。

A. 未經審核　考經調□綜合有形資產淨

以下未經審核備考經調整綜合有形資產淨值根據香港上□規則第4.29條並參照香港會計□公會頒□的會計指引第7號「編製備考財務資料以□載入投資通　」編製，僅□說明用途，載入本文旨在說明全球發售對我們截至2020□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□5月31日發生。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅□說明用途，且基於其假設性質，未必能真實反映本　團在假設全球發售已於2020□5月31日或任□未□日期完成之情況下的財務狀況。該淨值基於本招股章程附□一會計□報告所載我們截至2020□5月31日的綜合有形資產淨值編製，並已□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□一所載會計□報告的一部分。

	2020年5月31□本集團經審核綜合有形資產淨	全球發售估計所得款項淨額	本集團未經審核　考經調□綜合有形資產淨	每股未經審核　考經調□綜合有形資產淨	
	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□5月31日本公司擁有人應□未經審核綜合有形資產淨值摘□自會計□報告，乃根據2020□5月31日本公司擁有人應□經審核綜合權益約人民□5,411.8百萬元減無形資產約人民□16.3百萬元計算得出。

(2) 全球發售□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□超額配股權而發行的任□股份。全球發售□計所得款項淨額按1.0港元兑人民□0.8482元的匯率由港元換算為人民□。

(3) 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按緊　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□超額配股權而發行的任□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港元兑人民□0.8482元的匯率兑換成港元。

(5) 並無□出調整以反映本　團於2020□5月31日之後訂立的任□交易結果或其他交易。

B.　未經審核　考財務資。報告

以下為申報會計。安永會計。事務所(香港執業會計。)就未經審核備考財務資料編製的報告，以。載入本招股章程。

獨立申報會計師對。編製　考財務資。的核證報告

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

EY安永

致領地控股　團有限公司列。董事

吾等已完成就領地控股　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　團」)的未經審核備考財務資料出具報告的核證工。，該報告僅。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。11月26日的招股章程第II-1及II-2頁內2020。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。據的適用準則載述於招股章程附。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　團2020。5月31日財務狀況的影響，猶如該交易已於2020。5月31日發生。。為該程。的一部分，董事已從已刊發會計。報告的　貴　團截至2020。5月31日止期間的財務報表摘。有關　貴　團財務狀況的資料。

董事就　考財務資。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。規則(「上。規則」)第4.29段並參照香港會計。公會(「香港會計。公會」)頒。的會計指引(「會計指引」)第7號*編製備考財務資料以。載入投資通*　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、□密和專業行為的基本原則，遵循香港會計□公會刊發的專業會計□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□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□。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上□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□財務資料而出具的任□報告，除對報告刊發日期的收件人負責外，吾等概不承擔任□責任。

吾等已根據香港會計□公會頒□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□。該準則要求申報會計□計劃及執行有關程□，以就董事是否已根據上□規則第4.29段並參照香港會計□公會頒□的會計指引第7號編製備考財務資料提□合理□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□過往財務資料予以更新或就此重新出具任□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　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□說明。因此，吾等概不□證交易的實　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□□評□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□合理□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□取決於申報會計□的判斷，當中已考慮到申報會計□對　貴　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□備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相□所獲取的證據充分適當，可□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　團的會計政策一致；及

(c) 就根據上□規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言，所□調整屬恰當。

安永會計師事務所
執業會計□
香港
謹啟
2020□11月26日

以下為獨立□值□仲量聯行□業評□及諮詢有限公司就 貴 團持有的物業權益於2020□9月30日進行的□值而編製的 件全文、□值概要及□值證書，以□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 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□值。吾等確認，吾等已進行視察及□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□9月30日(「**估 □期**」)的□值向 閣下提□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□留□投資用途，或買入或發展物業□日後出售，或其後出租或□留□投資用途。

此外，吾等已採納以下構成物業權益的指引：

(a) □於同一□□築物或綜合體的一個或多個單□；

(b) □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 有不同期數)的一項或多項物業、 築物或設施;

(e) 一 綜合體內持 投資的一項或多項物業;

(f) 相互接連或 於臨近地段,並 相同或類 營運/業務用途的一項或多項物業、 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 值基於 值進行。吾等界定 值為「在進行適當的 場推 後,由自願買方及自願賣方透過公 交易就資產或負債於 值日期進行交易的 計金額,而 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 團持有及 用的第2項物業中的酒 項目進行 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 物業所要求的回報率)將物業的未 現金流量淨額貼現至其現值以得出其 值。吾等已根據目前及預期 場狀況編製10 現金流量預測。貼現率反映酒 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 團第一類物業餘下部分及第三類 貴 團持 投資的物業權益進行 值,並經計及以現有租約所產生及/或在現有 場上可收取的物業租金收入,且已將租賃的復歸收入潛力 適當 量,再按適當的資本化率進行資本化以釐定 值。在適當情況下,吾等亦參考相關 場可資比較的銷售交易。

吾等已採取比較法對第二類 貴 團持□銷售的物業權益、第五類 貴 團持□未□開發的物業權益及第六類 貴 團訂約收購的物業權益進行□值，當中假設物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考□場可得的可資比較的銷售交易。此方法以大眾接受的□場交易□為最□的指標，並預先假定□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□值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方部門發出□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□的物業權益；而□未□開發的房地產開發項目指尚未獲發□築工程施工許可證惟已取得國有土地□用權證／不動產權證(土地)的未□開發／重□項目。

對第四類 貴 團目前開發中物業的權益進行□值時，吾等已假設其將按 貴 團提□予吾等的最新開發方案開發及落成。在達至吾等的□值意見時，吾等已採納比較法，參考有關□場上可資比較的銷售個案，並計及與於□值日期的□設 段相關的應計□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□賴由 貴 團根據物業於□值日期的不同□設 段所提□的應計□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□開發項目的資料有任□重大不一致之處。

就吾等的□值而言，在□房地產開發項目指已獲發□築工程施工許可證，惟尚未獲發樓宇□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 團將訂約收購的物業權益， 貴 團已與相關政□部門訂立協議。由於 貴 團於□值日期尚未取得國有土地□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□商業價值，惟基於若□假設已評□其□值，僅□參考。

吾等的□值乃假設賣方在並無受惠於會影響物業權益價值的遞□條款合同、售後租回、合營□業、管理協議或任□類□安排的情況下，在□場出售物業權益。

吾等的報告並無考慮任□所□值物業權益的任□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□開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附□任□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□值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒□的證券上□規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量□學會公□的《皇家特許測量□學會□值—全球□價標準》、香港測量□學會公□的《香港測量□學會□值準則》及國 評□準則理事會公□的《國 評□準則》的所有規定。

吾等在頗大程□上□賴 貴 團所提□的資料，並已接受向吾等提出有關□期、規劃批文、法定通告、地役權、□用詳情、租賃及一切其他相關事宜的意見。

吾等已獲提□多份業權文件副本，包括國有土地□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□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□的任□重大產權負擔或任□租約□訂。吾等在頗大程□上□賴 貴公司中國法律顧問—通商律□事務所提□有關中國物業權益有效性的意見。

吾等並無進行詳盡量□，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□參考，且所有尺寸、量□及面積皆為約數。吾等並無進行任□實地量□。

吾等已視察該等物業的外部及在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行調查以確定在土地狀況及設施上進行任□開發的適宜性。吾等的□值乃假設該等方面均令人滿意，且於□設期間不會產生無法預計的成本及□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□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□其他結構性損壞。吾等並無就任□設施進行測試。

物業視察乃於2019▫9月、2019▫10月、2020▫8月及2020▫11月由約12名技術人員進行，包括黃　瑩女士、楊君女士、盧川先生、黃海蓉女士、王　女士、楊鑠先生、馬思瀛女士、盧顯揚先生、馮科升先生、楊博　女士、潘▫▫女士及熊　心女士等。他們為特許測量▫／中國註冊房地產▫值▫／中國合資格土地▫價▫，於中國物業▫值方面擁有兩至十四▫經驗，且具備有關房地產▫值的學術背景。

吾等並無理由　疑　貴　團提▫予吾等資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求　貴　團確認，所提▫資料概無遺漏任▫重大因素。吾等認為，吾等已獲提▫足夠資料以達致知情意見，且無理由　疑任▫重要資料遭　瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民▫為單▫。

吾等接獲指示僅會就▫值日的價值提▫意見。▫值是基於▫值日當時的經濟、▫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▫值內容。特別指明，自2020▫3月11日宣▫新型　狀病毒(COVID-19)成為全球疫症後，全球經濟活動受到嚴重礙。於本報告日期，中國經濟正逐步復甦，預期對業業　　其對**就**

估值概要

簡稱：

第一類：　貴集團在中國持有及自用的物業

第二類：　貴集團在中國待售的物業

第三類：　貴集團在中國持有投資物業

第四類：　貴集團在中國持有的開發中物業

第五類：　貴集團在中國持有日後開發的物業

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	自估自期現況下的市值 人民幣元 第一類：	自估自期現況下的市值 人民幣元 第二類：	自估自期現況下的市值 人民幣元 第三類：	自估自期現況下的市值 人民幣元 第四類：	自估自期現況下的市值 人民幣元 第五類：	自估自期現況下的市值 人民幣元 第六類：	自估自期現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	自估自期貴集團應佔市值 人民幣元
1.	成都一品中心，自於中國四川省成都自金牛區一品天下大街	—	—	—	—	—	無商業價值		100.0%	

編號	物業	估期現況下的市	估期現況下的市	估期現況下的市	估期現況下的市	估期現況下的市	估期現況下的市	估期現況下的總市	貴集團應佔權益	估期貴集團應佔市
		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		人民幣元
2.	成都領地中心部分物業，位於中國四川省成都青羊區西御街3及5號	444,000,000	—	2,636,800,000	—	—	—	3,080,800,000	100.0%	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高新區吉泰路750號及天二街151號	25,000,000	17,000,000	910,000,000	—	—	—	952,000,000	100.0%	952,000,000
4.	成都溪山蘭台，位於中國四川省成都龍驛區柏合華大道988號	—	—	—	839,000,000	—	—	839,000,000	100.0%	839,000,000
5.	成都悅中心，位於中國四川省成都新都區工業大道東段521號	—	—	—	405,000,000	—	—	405,000,000	100.0%	405,000,000

編號	物業	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的總市	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市
		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		人民幣元
6.	重慶領地•觀 □，□於中國重慶□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□巷蘭台未出售單□，□於中國四川省成都□郫都區犀浦□恒山大道金犀□苑1□1樓	—	121,000,000	—	—	—	—	121,000,000	55.0%	66,550,000
8.	成都天□蘭台(新)部分物業，□於中國四川省成都□新津縣花源□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	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元 第一類：	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元 第二類：	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元 第三類：	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元 第四類：	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元 第五類：	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元 第六類：	▫估 ▫期現況下的總市 人民幣元	貴集團應佔權益	▫估 ▫期貴集團應佔市 人民幣元
9.	成都天▫蘭台(菁)，▫於中國四川省成都▫新津縣花源▫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▫，▫於中國四川省成都▫成華區致力路566號	—	82,000,000	—	—	—	—	82,000,000	100.0%	82,000,000
11.	成都蘭台▫，▫於中國四川省成都▫郫都區紅光▫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，▫於中國四川省成都▫仁壽縣仁壽大道大眾4S▫斜對面	—	—	—	834,000,000	—	—	834,000,000	100.0%	834,000,000

編號	物業	□估 □期現況下的市 人民幣元 第一類：	□估 □期現況下的市 人民幣元 第二類：	□估 □期現況下的市 人民幣元 第三類：	□估 □期現況下的市 人民幣元 第四類：	□估 □期現況下的市 人民幣元 第五類：	□估 □期現況下的市 人民幣元 第六類：	□估 □期現況下的總市 人民幣元	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市 人民幣元
13.	眉山長壽坊，□於中國四川省眉山□彭山區濱江大道北側	—	—	—	545,000,000	—	—	545,000,000	80.0%	436,000,000
14.	攀枝花領地　光花城，□於中國四川省攀枝花□花城新區□壩塘片區	—	—	—	1,759,000,000	—	—	1,759,000,000	100.0%	1,759,000,000
15.	西昌悅邛海，□於中國四川省西昌□航天大道東□線，□昌水□	—	—	—	2,515,000,000	—	—	2,515,000,000	95.0%	2,389,250,000
16.	西昌領地蘭台□未出售單□，□於中國四川省西昌□西郊鄉瑤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2025年6月30日現況下的市場價值	於2025年6月30日現況下的市場價值	於2025年6月30日現況下的市場價值	於2025年6月30日現況下的市場價值	於2025年6月30日現況下的市場價值	於2025年6月30日現況下的市場價值	於2025年6月30日現況下的總市值	貴集團應佔權益	於2025年6月30日貴集團應佔市值
		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		人民幣元
17.	西昌領地•海月里，位於中國四川省西昌高枧鄉聯合村、王家村及張林村	—	—	—	654,000,000	—	—	654,000,000	53.0%	346,620,000
18.	西昌蘭台•青91個停車，位於中國四川省西昌高枧鄉所村	—	10,000,000	—	—	—	—	10,000,000	95.0%	9,500,000
19.	西昌領地凱旋國公館未出售單，位於中國四川省西昌航天大道599號	—	9,000,000	—	—	—	—	9,000,000	82.5%	7,425,000

編號	物業	□估 □期現況下的市人民幣元第一類：	□估 □期現況下的市人民幣元第二類：	□估 □期現況下的市人民幣元第三類：	□估 □期現況下的市人民幣元第四類：	□估 □期現況下的市人民幣元第五類：	□估 □期現況下的市人民幣元第六類：	□估 □期現況下的總市人民幣元	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市人民幣元
20.	西昌領地□繡蘭台，□於中國四川省西昌□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□，□於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊□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，□於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊□水磨溝區紅光山路南側	—	—	—	857,000,000	—	—	857,000,000	100.0%	857,000,000
23.	□爾勒領地•蘭台□，□於中國新疆維吾爾自治區□爾勒□□安路	—	—	—	401,000,000	—	—	401,000,000	100.0%	401,000,000

編號	物業	▫估　▫期現況下的市 人民幣元 第一類：	▫估　▫期現況下的市 人民幣元 第二類：	▫估　▫期現況下的市 人民幣元 第三類：	▫估　▫期現況下的市 人民幣元 第四類：	▫估　▫期現況下的市 人民幣元 第五類：	▫估　▫期現況下的市 人民幣元 第六類：	▫估　▫期現況下的總市 人民幣元	貴集團應佔權益	▫估　▫期貴集團應佔市 人民幣元
24.	▫爾勒領地凱旋公館部分物業，▫於中國新疆維吾爾自治區▫爾勒▫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▫未出售單▫，▫於中國河北省承德▫　灤區　塔山▫元寶山	—	97,000,000	—	—	—	—	97,000,000	40.0%	38,800,000
26.	承德蘭台▫　上，▫於中國河北省承德▫　灤區　塔山▫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▫•樾山，▫於中國河北省承德▫　灤區元寶山	—	—	—	168,000,000	—	—	168,000,000	51.0%	85,680,000

編號	物業	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的總市	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市
		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		人民幣元
28.	吉林凱旋公館未出售單□，□於中國吉林省長春□淨月開發區新城西街	—	22,000,000 *(請參閱附註b)*	—	—	—	—	22,000,000 *(請參閱附註b)*	55.0%	12,100,000 *(請參閱附註b)*
29.	榮 • 領地天嶼，□於中國河南省鄭州□榮 □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，□於中國吉林省長春□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□，□於中國河南省商丘□睢 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 人民幣元 第一類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第二類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第三類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第四類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第五類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第六類：	於估值日期現況下的總市值 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
32.	駐馬□皇家蘭台一期，□於中國河南省駐馬□□驛城區天中山大道與□設大道交匯處西北側	—	—	—	1,077,000,000	—	—	1,077,000,000	70.0%	753,900,000
33.	駐馬□皇家蘭台二期，□於中國河南省駐馬□□驛城區張台路與□設大道交匯處東北側	—	—	—	—	159,000,000	—	159,000,000	70.0%	111,300,000
34.	駐馬□皇家蘭台三期，□於中國河南省駐馬□□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
35.	駐馬□皇家蘭台四期，□於中國河南省駐馬□□驛城區銅山大道與□設大道交匯處東北側	—	—	—	—	292,000,000	—	292,000,000	70.0%	204,400,000

編號	物業	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第一類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第二類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第三類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第四類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第五類：	於估值日期現況下的市值 人民幣元 第六類：	於估值日期現況下的總市值 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
36.	駐馬□皇家蘭台五期，□於中國河南省駐馬□□驛城區李莊路與春柳路交匯處東南側及張台路與□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□，□於中國湖北省荊州□荊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，□於中國湖北省荊州□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　售單□，□於中國四川省樂山□□中區龍游路418及424號	—	—	24,100,000	—	—	—	24,100,000	100.0%	24,100,000

編號	物業	▫估 ▫期現況下的市	▫估 ▫期現況下的市	▫估 ▫期現況下的市	▫估 ▫期現況下的市	▫估 ▫期現況下的市	▫估 ▫期現況下的市	▫估 ▫期現況下的總市	貴集團應佔權益	▫估 ▫期貴集團應佔市
		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		人民幣元
40.	樂山時代▫場部分物業，▫於中國四川省樂山▫▫中區鳳 路中段211號	—	—	195,600,000	—	—	—	195,600,000	100.0%	195,600,000
41.	樂山亞馬遜一個 售單▫及18個停車▫，▫於中國四川省▫中區龍游路412號； 樂山時代▫場部分配套區域，▫於鳳 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▫宅單▫，▫於中國四川省樂山▫ 川縣 源路1589號	—	112,000,000	—	—	—	—	112,000,000	51.0%	57,120,000

編號	物業	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的總市	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市
		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		人民幣元
43.	樂山蘭台□部分物業，□於中國四川省樂山□□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□，□於中國四川省樂山□□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，□於中國四川省樂山□□中區瑞祥路881號	—	—	—	1,114,000,000	—	—	1,114,000,000	70.0%	779,800,000
46.	樂山國　公館未出售單□，□於中國四川省樂山□□中區玉桃街74號	—	12,000,000	—	—	—	—	12,000,000	100.0%	12,000,000

編號	物業	於2025年6月30日現況下的市場價值 第一類： 人民幣元	於2025年6月30日現況下的市場價值 第二類： 人民幣元	於2025年6月30日現況下的市場價值 第三類： 人民幣元	於2025年6月30日現況下的市場價值 第四類： 人民幣元	於2025年6月30日現況下的市場價值 第五類： 人民幣元	於2025年6月30日現況下的市場價值 第六類： 人民幣元	於2025年6月30日現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	於2025年6月30日貴集團應佔市值 人民幣元
47.	遵義蘭台，於中國貴州省遵義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　公館部分物業，於中國四川省眉山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.	眉山凱旋場未出售單，於中國四川省眉山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，於中國四川省眉山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	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的總市	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市
		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		人民幣元
51.	眉山凱旋國　公館二期的未出售單□，□於中國四川省眉山□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□，□於中國四川省眉山□　成路與　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□，□於中國四川省眉山□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，□於中國□東省汕尾□海豐縣生態科技城KJC-B07號地塊	—	489,000,000 *(請參閱附註b)*	—	431,000,000	—	—	920,000,000 *(請參閱附註b)*	100.0%	920,000,000

編號	物業	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的總市	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市
		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		人民幣元
55.	惠州蘭台□，□於中國□東省惠州□惠城區北站新城金　路	—	—	—	1,773,000,000	—	—	1,773,000,000	100.0%	1,773,000,000
56.	□山海納瓏□的未出售單□，□於中國□東省□山□禪城區輕工路	—	34,000,000	—	—	—	—	34,000,000	100.0%	34,000,000
57.	□山海納君□的未出售單□，□於中國□東省□山□南海區大瀝□瀝西社區□　路與禪炭路交匯處	—	11,000,000	—	—	—	—	11,000,000	100.0%	11,000,000
58.	□山海納公館的未出售單□，□於中國□東省□山□南海區里水大道5號	—	38,000,000	—	—	—	—	38,000,000	100.0%	38,000,000

編號	物業	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的市	□估 □期現況下的總市	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市
		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		人民幣元
59.	□山海納豪□的未出售單□，□於中國□東省□山□南海區里水□里水大道139號	—	55,000,000	—	—	—	—	55,000,000	100.0%	55,000,000
60.	□山海納豪苑的未出售單□，□於中國□東省□山□南海區里水□甘蕉村	—	1,000,000	—	—	—	—	1,000,000	100.0%	1,000,000
61.	綿　天嶼的未出售單□，□於中國四川省綿　□城南新區紅橋路2號	—	無商業價值	—	—	—	—	*(請參閱附註c)*	65.0%	*(請參閱附註c)*
62.	綿　蘭台□的未出售單□，□於中國四川省綿　□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	□估　□期現況下的市 人民幣元 第一類：	□估　□期現況下的市 人民幣元 第二類：	□估　□期現況下的市 人民幣元 第三類：	□估　□期現況下的市 人民幣元 第四類：	□估　□期現況下的市 人民幣元 第五類：	□估　□期現況下的市 人民幣元 第六類：	□估　□期現況下的總市 人民幣元	貴集團應佔權益	□估　□期貴集團應佔市 人民幣元
63.	南充蘭台□，□於中國四川省南充□順慶區茂源南路118號	—	—	—	1,089,000,000	—	—	1,089,000,000	82.0%	892,980,000
64.	南充天嶼，□於中國四川省南充□順慶區金魚嶺路561號	—	—	—	558,000,000	—	—	558,000,000	100.0%	558,000,000
65.	安　璟，□於中國四川省　安□　城區大興□	—	—	—	567,000,000	—	—	567,000,000	100.0%	567,000,000
66.	安觀江□，□於中國四川省　安□　城區大興□前進村	—	—	—	600,000,000	—	—	600,000,000	100.0%	600,000,000

編號	物業	□估 □期 現況下的市 人民幣元	□估 □期 現況下的市 人民幣元	□估 □期 現況下的市 人民幣元	□估 □期 現況下的市 人民幣元	□估 □期 現況下的市 人民幣元	□估 □期 現況下的市 人民幣元	□估 □期 現況下的 總市 人民幣元	貴集團 應佔權益 公 三 平 平 方 方 米 米 中 中 人民幣元	□估 □期 貴集團應佔 市

編號	物業	估期現況下的市人民幣元 第一類：	估期現況下的市人民幣元 第二類：	估期現況下的市人民幣元 第三類：	估期現況下的市人民幣元 第四類：	估期現況下的市人民幣元 第五類：	估期現況下的市人民幣元 第六類：	估期現況下的總市人民幣元	貴集團應佔權益	估期貴集團應佔市人民幣元
71.	綿　領地東原閱城，於中國四川省綿涪城區青義燈塔社區C宗	—	—	—	1,113,000,000	515,000,000	—	1,628,000,000	50.0%	814,000,000
72.	安悅江，於中國四川省　安　城區大興片區	—	—	—	225,000,000	—	—	225,000,000	51.0%	114,750,000

編號	物業	估值日期現況下的市場價值 人民幣元 第一類：	估值日期現況下的市場價值 人民幣元 第二類：	估值日期現況下的市場價值 人民幣元 第三類：	估值日期現況下的市場價值 人民幣元 第四類：	估值日期現況下的市場價值 人民幣元 第五類：	估值日期現況下的市場價值 人民幣元 第六類：	估值日期現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	估值日期貴集團應佔市值 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-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	□估　□期現況下的市	□估　□期現況下的市	□估　□期現況下的市	□估　□期現況下的市	□估　□期現況下的市	□估　□期現況下的市	□估　□期現況下的總市	貴集團應佔權益	□估　□期貴集團應佔市
		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		人民幣元
76.	瀘州蘭台□，□於中國四川省瀘州□江區　灣鄉長江小學東側	—	—	—	402,000,000	—	—	402,000,000	53.6%	215,472,000
77.	成都天□□城•都能，□於中國四川省眉山□仁壽縣天□大道西側及環湖路東側視高街道	—	—	—	—	—	無商業價值		91.2%	
78.	成都天□□城•聖域，□於中國四川省眉山□仁壽縣天□大道西側及環湖路東側視高街道	—	—	—	—	—	無商業價值		100.0%	

編號	物業	□估 □期 現況下的市 人民幣元 第一類：	□估 □期 現況下的市 人民幣元 第二類：	□估 □期 現況下的市 人民幣元 第三類：	□估 □期 現況下的市 人民幣元 第四類：	□估 □期 現況下的市 人民幣元 第五類：	□估 □期 現況下的市 人民幣元 第六類：	□估 □期 現況下的 總市 人民幣元	貴集團 應佔權益	□估 □期 貴集團應佔 市 人民幣元
79.	成都天□□城•源地，□於中國四川省眉山□仁壽縣天□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□尚蘭台，□於中國新疆維吾爾族自治區烏魯木齊□高新技術產業開發區鯉魚山路東側	—	—	—	—	—	無商業價值		60.0%	
81.	烏魯木齊天□　著，□於中國新疆維吾爾族自治區烏魯木齊□高新技術產業開發區長春中路	—	—	—	—	—	無商業價值		100.0%	

編號	物業	估值日期現況下的市場價值 人民幣元 第一類：	估值日期現況下的市場價值 人民幣元 第二類：	估值日期現況下的市場價值 人民幣元 第三類：	估值日期現況下的市場價值 人民幣元 第四類：	估值日期現況下的市場價值 人民幣元 第五類：	估值日期現況下的市場價值 人民幣元 第六類：	估值日期現況下的總市值 人民幣元	貴集團應佔權益	估值日期貴集團應佔市值 人民幣元
82.	宜賓觀江□，□於中國四川省眉山□仁壽縣天□大道西側及環湖路東側視高街道	—	—	—	無商業價值	—	無商業價值		55.0%	
83.	南充金為領地悅城，□於中國四川省南充□順慶區華榮路一段299號	—	—	—	748,000,000	—	—	748,000,000	45.0%	336,600,000
84.	□元領地城，□於中國四川省□元□利州區□養大道東側及樵歌路北側	—	—	—	—	—	無商業價值		55.9%	

編號	物業	▫估 ▫期現況下的市	▫估 ▫期現況下的市	▫估 ▫期現況下的市	▫估 ▫期現況下的市	▫估 ▫期現況下的市	▫估 ▫期現況下的市	▫估 ▫期現況下的總市	貴集團應佔權益	▫估 ▫期貴集團應佔市
		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		人民幣元
85.	攀枝花如享花城，▫於中國四川省攀枝花▫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▫，▫於中國四川省成都▫都江堰▫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，▫於中國四川省遂寧▫經開區遂州路	—	—	—	—	—	無商業價值		34.0%	
88.	西昌領地觀園，▫於中國四川省西昌▫高視春栖南路	—	—	—	—	—	無商業價值		100.0%	

編號	物業	於現況下的市	於現況下的市	於現況下的市	於現況下的市	於現況下的市	於現況下的市	於現況下的總市	貴集團應佔權益	於貴集團應佔市
		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		人民幣元
89.	漯河醴尚蘭台，位於中國河南省漯河源匯區水春江路南側	—	—	—	—	—	無商業價值		100.0%	
	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 團的第六類物業及第四類第82號物業的在□工程進行□值時，於□值日期該物業的業權並無歸屬於 貴 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□工程商業價值。然而，假定 貴 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□工程的總□值為人民□5,494,000,000元，僅□參考。

(b) 貴 團表示不會領取第28號物業的□ 園及22個停車□、第24號物業的815個停車□以及第54號物業的601個停車□(總□築面積約47,085.21□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 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□值日期的總□值為人民□99,000,000元，僅□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 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□值日期的□值為人民□66,000,000元，僅□參考。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
1.	成都一品中心，□於中國四川省成都□金牛區一品天下大街	成都一品中心□於金牛區一品天下大街，公共交通發達。該□置為一個成熟的□宅及商業區。 該物業所□地塊的□地面積約為20,533.80□方米，將開發為總規劃□築面積約141,509.01□方米的商業綜合體。據 貴團告知，截至□值日期，該物業未開工□設。該物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註5。 該物業已獲授土地□用權，□商業用途，為期40□。	於□值日期，該物業為空地，□未□開發。	無商業價值 *(請參閱附註4)*

附註：

1. 根據日期為2014□8月28日的國有土地□用權出讓合同—5101金(2014)出讓合同第58號，□地面積約15,740.21□方米的一□地塊的土地□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**」)，□商業用途，自土地交付日期起為期40□。地價為人民□15,936,963元，按地積比率計算的□築面積約為82,975.28□方米。

2. 根據日期為2018□7月19日的國有□設用地□用權土地□用條件變更協議，附註1所述地塊的□地面積約為20,533.80□方米。額外的綜合地價(包括土地出讓金)為人民□104,956,407元。 貴 團表示，按地積比率計算的額外□築面積約為25,269.64□方米。

3. 根據□設用地規劃許可證—地字第510106201820304號，已向成都領悅授出上述□地面積約20,533.80□方米地塊的規劃許可。

4. 於□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□值日期的□值為人民□528,000,000元，僅□參考。

5. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第六類—貴 團訂約收購的物業	售	111,021.01	
	停車□	14,000.00	400
	其他	16,488.00	
	總計：	**141,509.01**	**400**

6. 進行□值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□商業用途的樓面地價介乎每□方米人民□4,000元至人民□5,300元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□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□用權出讓合同及國有□設用地□用權土地□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	國有土地□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 團在中國訂約收購的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
2.	成都領地中心部分物業，▫於中國四川省成都▫青羊區西御街3及5號	成都領地中心為設有辦公、 售及酒▫部分的綜合體，於2017▫至2018▫間竣工。該項目鄰近天▫▫場，▫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。 該物業包括總▫築面積約為166,451.09▫方米的物業部分。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業及金融、▫宿及餐飲、批發及 售以及公共設施用途，於2048▫5月6日屆滿。	於▫值日期，總▫築面積約47,446.50▫方米的部分物業已出租予多名租戶，▫ 售及辦公用途，總▫築面積約91,160.02▫方米的部分物業空置待租，而▫築面積約19,186.87▫方米的剩餘部分物業由 貴團營運▫酒▫用途。	3,080,000,000 （貴 團應▫全部權益：人民▫3,080,000,000元）

附註：

1. 根據3份國有土地▫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▫總▫地面積約10,061.33▫方米地塊的土地▫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**」)，▫商業用途部分於2048▫5月6日屆滿，▫公共地下停車場用途部分於2050▫12月27日屆滿，▫公共設施用途部分於2059▫11月26日屆滿。

2. 根據5份不動產權證—川(2019)成都▫不動產權第0484869、0484835、0484851、0484698及0484394號，總▫築面積約為166,451.09▫方米的物業由成都漢景擁有。成都漢景已獲授相關土地▫用權證，有效期至2048▫5月6日到期，▫商業及金融、▫宿及餐飲、批發及 售以及公共設施用途。

3. 根據 貴 團提 的資料，該物業的 築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平 米)	車位 量
第一類—貴 團持有及 用的物業	酒	19,186.87	
	小計：	**19,186.87**	
第三類—貴 團持 投資物業	售	9,953.84	
	辦公	103,042.07	
	停車	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 築面積約47,446.50 方米的物業部分租賃予43名獨立第三方及一名關連方， 售及辦公用途，到期日介乎2020 12月14日至2034 5月31日，於 值日期應收的每月租金總額約為人民 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 值：

a. 對第三類物業 售單 、辦公單 及停車 進行 值時，吾等已考慮現有租賃協議的實 租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類 物業 比較。吾等在計算(i)已 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 場租金；

b. 該等可資比較物業 售單 於第一層，單 租金介乎每月每 方米人民 350元至人民 600元，辦公單 的 場租金介乎每月每 方米人民 130元至人民 155元，停車 的 場租金介乎每月每個人民 800元至人民 1,200元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 出適當的調整及分析以得出該物業的 場租金；

c. 根據吾等的調研，相 售、辦公室及停車場物業的穩定 場收益率介乎3.5%至6.5%。經考慮該物業的 置及特徵後，吾等於 值時對 售單 、辦公單 及停車 分別採用 場收益率5.5%、5.0%及5.0%。

d. 對於第一類物業的酒 部分而言，吾等已考慮可資比較酒 的主要表現指標， 如首 數據的每日房價及入 率。吾等主要假設概述如下：

i. 首 日均房價(「 **均房** 」)(人民)：1,050元

ii. 首 入 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 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 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 用權已抵押，成都漢景有權 用及 用該物業， 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 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 值日期現況下的 值如下：

類別	**估 期現況下的市人民幣元**	**貴集團應佔權益**	**估 期貴集團應佔市人民幣元**
第一類—貴 團持有及 用的物業	444,000,000	100.0%	444,000,000
第三類—貴 團持 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 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
3.	成都環球金融中心部分物業，▫於中國四川省成都▫高新區吉泰路750號及天▫二街151號	成都環球金融中心為設有 售及辦公部分的綜合體，於2017▫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。 該物業包括成都環球金融中心的未售 售及辦公單▫以及停車▫，總▫築面積(「**建築面積**」)約為78,435.68▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業用途，於2045▫10月17日屆滿。	於▫值日期，總▫築面積約26,281.01▫方米(不包括停車▫)的部分物業已出租予多名租戶▫ 售及辦公用途，總▫築面積約46,748.17▫方米(包括停車▫)的其餘部分空置待租／售，而▫築面積約1,419.12▫方米的剩餘部分物業由 貴團▫用▫辦公用途。	952,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫952,000,000元)

附註：

1. 根據國有土地▫用權證—成高國用(2009)第6676號，該物業所處一▫▫地面積約18,513.59▫方米地塊的土地▫用權已出讓予 貴公司間接全資附屬公司領地房地產 團有限公司(現稱領地 團有限公司(「**領地集團**」))，▫商業用途，於2045▫10月17日屆滿。

2. 根據3份不動產權證—川(2018)成都▫不動產權第0127738及0127934號與川(2019)成都▫不動產權第0481108號，領地 團擁有總▫築面積約254,589.85▫方米的成都環球金融中心(包括該物業)，相關土地▫用權已授予領地 團，▫商業用途，於2045▫10月17日屆滿。

3. 根據 貴 團提 的資料，該物業的 築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平 米)	車位 量
第一類—貴 團持有及 用的物業	辦公	1,419.12	
	小計：	**1,419.12**	
第二類—貴 團待售的物業	辦公	899.64	
	小計：	**899.64**	
第三類—貴 團持 投資物業	售	30,200.03	
	辦公	18,019.61	
	停車	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 團告知，該物業總 築面積約899.64 方米的五個辦公單 已預售予一名第三方，總代價為人民 17,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。於達致吾等有關該物業 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 團與多名第三方訂立的26份租賃協議，總 築面積約26,281.01 方米的物業部分(不包括停車)租賃予多名獨立第三方及2名關連方 售及辦公用途，到期日介乎2021 8月19日至2033 11月13日，於 值日期應收的每月租金總額約為人民 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 值：

   a. 對該物業 售單 、辦公單 及停車 進行 值時，吾等已考慮現有租賃協議的實 租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類 物業 比較。吾等在計算(i)已 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 場租金；

   b. 該等可資比較物業一樓 售單 的單 租金介乎每月每 方米人民 225元至人民 300元，辦公單 的 場租金介乎每月每 方米人民 95元至人民 115元，停車 的 場租金介乎每月每個人民 500元至人民 800元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 出適當的調整及分析以得出該物業的 場租金；

   c. 根據吾等的調研，相 售、辦公室及停車 物業的穩定 場收益率介乎3.5%至6.5%。經考慮該物業的 置及特徵後，吾等於 值時對 售單 、辦公單 及停車 分別採用 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 有關該物業權益的法律意見，根據相關不動產權證，領地 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 團有權 用及 用抵押部分， 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 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 值日期現況下的 值如下：

類別	估 期現況下的市人民幣元	貴集團應佔權益	估 期貴集團應佔市人民幣元
第一類—貴 團持有及 用的物業	25,000,000	100.0%	25,000,000
第二類—貴 團待售的物業	17,000,000	100.0%	17,000,000
第三類—貴 團持 投資物業	910,000,000	100.0%	910,000,000
總計：	**952,000,000**	**100.0%**	**952,000,000**

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
4.	成都溪山蘭台，▫於中國四川省成都▫龍驛區柏合▫華▫大道988號	成都溪山蘭台▫於柏合▫華▫大道988號，公共交通發達。該▫置為▫宅區。 該物業包括1▫地塊，▫地面積約為34,755.67▫方米，正被開發為一個▫宅開發項目。據 貴 團告知，該物業預計將於2021▫6月竣工，而竣工後該項目總規劃▫築面積將約為80,837.39▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫987,000,000元，其中約人民▫812,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途，於2088▫5月14日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	839,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫839,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2017▫11月29日的國有土地▫用權出讓合同—510101-2018-B-002(龍)及日期為2018▫4月8日的補充合同，▫地面積約34,755.67▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫▫宅用途，自土地交付日期起為期70▫。地價為人民▫490,054,947元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第510112201820118號，成都悅航已獲授上述▫地面積約34,755.67▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2018)龍 驛區不動產權第0045322號，□地面積約34,755.67□方米的上述地塊的土地□用權已授予成都悅航，□□宅用途，於2088□5月14日屆滿。

4. 根據成都悅航獲授的□設工程規劃許可證—□字第510112201830302號，總□築面積約80,837.39□方米的成都溪山蘭台已獲批准□設。

5. 根據成都悅航獲授的□築工程施工許可證—第510112201807240101號，有關地方部門已就□築面積約80,837.39□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 團有權向買方出售成都溪山蘭台的部分(總□築面積約43,224.09□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	55,321.55	
	停車□	13,257.38	412
	配套設施	230.02	
	其他	12,028.44	
	總計：	**80,837.39**	**412**

8. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約15,113.50□方米的多個□宅單□已預售予多名第三方，總代價為人民□258,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□1,095,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□17,500元至人民□23,000元及停車□每個人民□120,000元至人民□130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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 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. 成都悦航合法有效地擁有該物業的土地 用權。由於土地 用權已抵押，成都悦航有權 用及 用該物業， 該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；

b. 成都悦航已按該物業實 開發進 取得一切必要 設工程批文；及

c. 成都悦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 用權出讓合同	有
b.	設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	設工程規劃許可證	有
e.	築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
5.	成都悅中心，▫於中國四川省成都▫新都區工業大道東段521號	成都悅中心▫於新都區工業大道東段521號，公共交通發達。該▫置為一個成熟的▫宅及商業區。 該物業所▫地塊的▫地面積約為27,400.48▫方米，現正開發為商業及▫宅項目。據 貴 團告知，該物業預期於2022▫10月竣工，而竣工後，總規劃▫築面積約為76,119.31▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫679,000,000元，其中約人民▫397,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2089▫5月23日屆滿，商業用途部分於2059▫5月23日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫中。	405,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫405,000,000元)

附註：

1. 根據2份日期為2002▫的國有土地▫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▫5月23日的變更協議，▫地面積約27,400.48▫方米的一▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司成都▫ 置業有限公司(「**成都佳雪**」)，▫商業用途，自土地交付日期起為期40▫(容的▫宅總▫築面積不得超過該地塊總▫築面積的49%)。總地價為人民▫201,009,921元。

2. 根據 設用地規劃許可證—地字第510114201820239號，成都 已獲授上述 地面積約27,400.47 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， 地面積約27,400.48 方米的地塊的土地 用權已授予成都 ， 宅用途部分於2089 5月23日屆滿， 商業用途部分於2059 5月23日屆滿。

4. 根據成都 獲授的 設工程規劃許可證— 字第510114202030046號， 築面積約76,119.31 方米的成都悅中心已獲批准 設。

5. 根據成都 獲授的 築工程施工許可證—第510114202003130501號，有關地方部門已就 築面積約76,119.31 方米的成都悅中心授出施工許可。

6. 根據成都 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 團可以將部分成都悅中心(相當於總 築面積約54,088.59 方米)出售予買家。

7. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業	宅	26,852.00	
	售	5,973.61	
	公寓	21,702.39	
	停車	9,906.26	309
	配套設施	3,641.00	
	其他	8,044.05	
	總計：	**76,119.31**	**309**

8. 貴 團表示，該物業其中總 築面積約12,263.00 方米的多個 宅及公寓單 已預售予多 第三方，總代價人民 121,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。在釐定該物業 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 值日期完成且可以在 場自由轉讓，則該物業的 值應為人民 825,000,000元。

10. 進行 值時，吾等指定當地多項與該物業特質類 的相關銷售證據 為分析。該等可比較物業的單 售價方面， 宅介乎每 方米人民 17,000元至人民 20,000元，公寓單 介乎每 方米人民 8,000元至人民 9,000元，一樓 售單 介乎每 方米人民 23,000元至人民 27,000元，而停車 介乎每個人民 80,000元至人民 90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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 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 合法有效地擁有該物業的土地 用權。由於土地 用權已抵押，成都 有權 用及 用地塊， 該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；

b. 成都 已按該物業實 開發進 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 有權 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 用權出讓合同	有
b.	設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	設工程規劃許可證	有
e.	築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
6.	重慶領地•觀 ▫，▫於中國重慶▫巴南區界石組團N分區N23/03號宗地	重慶領地•觀 ▫▫於界石組團N分區N23/03號宗地。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在▫設中。 該物業所▫地塊的▫地面積約為40,372.00▫方米，正被開發為▫宅開發項目。據 貴 團告知，該物業預計將於2021▫11月竣工，而竣工後，該項目總規劃▫築面積將約為85,761.04▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫797,000,000元，其中約人民▫588,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2069▫5月13日屆滿，▫商業用途部分於2059▫5月13日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	618,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫618,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2019▫5月7日的國有土地▫用權出讓合同—渝地(2019)核字(巴南)第83號，▫地面積約40,372.00▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫▫宅用途，自土地交付日期起為期50▫。地價為人民▫425,000,000元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第500113201900036號，重慶泛太已獲授上述▫地面積約40,372.00▫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，□地面積約40,372.00□方米的上述地塊的土地□用權已授予重慶泛太，□□宅用途部分於2069□5月13日屆滿，□商業用途部分於2059□5月13日屆滿。

4. 根據重慶泛太獲授的□設工程規劃許可證—□字第500113201900114號，□築面積約85,761.04□方米的重慶領地•觀 □已獲批准□設。

5. 根據重慶泛太獲授的□築工程施工許可證—第500113201909040101號，有關地方部門已就□築面積約85,761.04□方米的重慶領地•觀 □授出施工許可。

6. 根據重慶泛太獲授的7份預售許可證—渝□□委(2019)預字第(2233)號與渝□□委(2020)預字第(291)、(610)、(867)、(1026)、(1180)及(1216)號， 貴 團有權向買方出售重慶領地•觀 □部分物業(總□築面積約39,356.72□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	57,564.74	
	停車□	22,524.12	697
	配套設施	2,977.30	
	其他	2,694.88	
	總計：	**85,761.04**	**697**

8. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約24,108.10□方米的多個□宅單□已預售予多名第三方，總代價為人民□317,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□931,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□13,000元至人民□16,000元及停車□每個人民□130,000元至人民□150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，重慶泛太有權□用及□用地塊，□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 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
7.	成都▫巷蘭台的未出售單▫，▫於中國四川省成都▫郫都區犀浦▫恒山大道金犀▫苑1▫1樓	成都▫巷蘭台▫於郫都區犀浦▫恒山大道金犀▫苑1▫1樓，公共交通發達。該▫置為一個成熟的▫宅區。 成都▫巷蘭台所▫地塊的▫地面積約為46,473.02▫方米，已被開發為▫宅及商業開發項目，已於2018▫至2019▫間竣工。 該物業包括成都▫巷蘭台的未售單▫，總▫築面積約為24,629.10▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2086▫4月12日屆滿，▫商業用途部分於2056▫4月12日屆滿。	於▫值日期，該物業空置待售。	121,000,000 （貴 團應▫55.0%權益：人民▫66,550,000元）

附註：

1. 根據日期為2016▫3月17日的國有土地▫用權出讓合同—5101082016–09，▫地面積約46,473.02▫方米的一▫地塊(包括該物業)的土地▫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**」)，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫。地價為人民▫209,128,500元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第510124201620010號，郫縣升達已獲授上述▫地面積約46,473.02▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據國有土地▫用權證—郫國用(2016)第5682號，▫地面積約46,473.02▫方米的上述地塊(該物業所在)的土地▫用權已授予郫縣升達，▫▫宅用途部分於2086▫4月12日屆滿，▫商業用途部分於2056▫4月12日屆滿。

4. 根據郫縣升達獲授的2份□設工程規劃許可證—□字第510124201630031及510124201730020號，總□築面積約248,963.78□方米的成都□巷蘭台(包括該物業)已獲批准□設。

5. 根據郫縣升達獲授的4份□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□築面積約248,963.78□方米的成都□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 團有權向買方出售成都□巷蘭台的部分(總□築面積約223,942.76□方米(包括該物業))。

7. 根據郫縣升達獲授的3份□築工程竣工驗收證明書—郫規□備(2018)第15及16號和驗2019-022，總□築面積約249,123.60□方米的成都□巷蘭台(包括該物業)的□設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	□宅	214.98	
	辦公	6,023.28	
	停車□	18,390.84	631
	總計：	**24,629.10**	**631**

9. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□10,000元至人民□12,000元、辦公單□每□方米人民□5,000元至人民□7,000元及停車□每個人民□100,000元至人民□140,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用權證，郫縣升達合法有效地擁有該物業的土地□用權；

b. 郫縣升達已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 郫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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	國有土地□用權證	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
8.	成都天□蘭台(新)部分物業，□於中國四川省成都□新津縣花源□柳河村二組及楊柳村二組、五組及六組	成都天□蘭台(新)□於新津縣花源□柳河村二組及楊柳村二組、五組及六組。該□置為新開發區，□政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 成都天□蘭台(新)□用4□地塊，總□地面積約為159,963.00□方米，正被開發為一個□宅及商業開發項目。該項目部分已於2020□竣工(「**已竣工部分**」)。該項目其餘部分於□值日期正在施工(「**在建工程**」)，預期於2022□3月竣工。竣工後，在□工程的總規劃□築面積約208,926.47□方米。 該物業包括成都天□蘭台(新)已竣工部分的未售單□及在□工程總□築面積約219,188.85□方米。該物業的分類、用途及□築面積的詳情載於附註8。 據 貴 團告知，該物業在□工程的開發成本(包括土地成本)□計約為人民□1,374,000,000元，其中約人民□728,000,000元已於□值日期前支付。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途部分於2078□12月31日屆滿，□商業用途部分於2048□12月31日屆滿。	於□值日期，該物業已竣工部分的未售單□空置待售，在□工程正在施工。	870,000,000 (貴 團應□95.0%權益：人民□826,500,000元)

附註：

1. 根據日期為2019□1月1日的4份國有土地□用權出讓合同—(2019)第0001、0002、0003及0004號，總□地面積約159,963.00□方米的4□地塊的土地□用權訂約出讓予 貴公司持有95.0%權益的附屬公司成都新 置業有限公司(「**成都□隆**」)，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□，□商業用途部分自土地交付日期起為期40□。地價為人民□227,943,000元。

2. 根據4份□設用地規劃許可證—地字第510132200921001、510132200921002、510132200921003及510132200921004號，成都新 已獲授上述總□地面積約159,963.00□方米地塊的規劃許可。

3. 根據4份國有土地□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□地面積約159,963.00□方米的上述地塊(包括該物業)的土地□用權已授予成都新 ，□□宅用途部分於2078□12月31日屆滿，□商業用途部分於2048□12月31日屆滿。

4. 根據成都新 獲授的4份□設工程規劃許可證—□字第510132201731017、510132201731018、510132201831020及510132202030083號，總□築面積約280,636.99□方米的成都天□蘭台(新)(包括該物業)已獲批准□設。

5. 根據成都新 獲授的4份□築工程施工許可證—第510132201712280601、510132201712280701、510132201712280801及510132202003270601號，有關地方部門已就□築面積約280,637.03□方米的成都天□蘭台(新)(包括該物業)部分授出施工許可。

6. 根據成都新 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 團有權向買方出售成都天□蘭台(新)的部分(總□築面積約198,327.24□方米(包括該物業))。

7. 根據成都新 所獲的竣工驗收備案表—新□備第5101322020014號，成都天□蘭台(新)□築面積約70,672.61□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 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積／建築面積（平 米）	車位 量
第二類—貴 團待售物業(已竣工部分)	宅	4,201.60	
	售	117.92	
	停車	5,942.86	162
	小計：	**10,262.38**	**162**
第四類—貴 團持有的開發中物業（在 工程）	宅	153,456.36	
	售	1,848.87	
	停車	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 團表示，該物業在 工程總 築面積約108,996.83 方米的 宅單 、 售單 及停車 已預售予多 買家，總代價人民 1,194,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。在釐定該物業 值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

10. 該在 工程物業的 值將為人民 1,830,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

11. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 10,000元至人民 13,000元、一樓 售單 每 方米人民 20,000元至人民 24,000元及停車 每個人民 100,000元至人民 130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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 蘭台(新)的土地 用權及在 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 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. 成都新 合法有效地擁有該物業的土地 用權。由於土地 用權已抵押，成都新 有權 用及 用地塊， 已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；

b. 成都新 已按該物業實 開發進 取得一切必要 設工程批文；及

c. 成都新 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 用權出讓合同	有
b.	設用地規劃許可證	有
c.	國有土地 用權證	有
d.	設工程規劃許可證	有
e.	築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	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 值日期現況下的 值如下：

類別	估 期現況下的市人民幣元	貴集團應佔權益	估 期貴集團應佔市人民幣元
第二類—貴 團待售物業	66,000,000	95.0%	62,700,000
第四類—貴 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 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
9.	成都天▫蘭台(菁)，▫於中國四川省成都▫新津縣花源▫楊柳村二組及三組	成都天▫蘭台(菁)▫於新津縣花源▫楊柳村二組及三組。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業▫用1▫地塊，▫地面積約為38,967.36▫方米，正被開發為一個▫宅開發項目。據 貴 團告知，該物業預計將於2021▫6月竣工，而竣工後，該物業總規劃▫築面積將約為98,052.62▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫689,000,000元，其中約人民▫382,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2083▫5月6日屆滿，▫商業用途部分於2053▫5月6日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	396,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫396,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2013▫3月29日的國有土地▫用權出讓合同—0114–2013–0025，▫地面積約38,967.36▫方米的一▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司新津菁 投資有限公司(「▫**津菁陽**」)，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫。地價為人民▫71,310,220元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第510132201721028號，新津菁 已獲授上述▫地面積約38,967.36▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2018)新津縣不動產權第0001043號，□地面積約38,967.36□方米的上述地塊的土地□用權已授予新津菁 ，□□宅用途部分於2083□5月6日屆滿，□商業用途部分於2053□5月6日屆滿。

4. 根據新津菁 獲授的□設工程規劃許可證—□字第510132201831027號，□築面積約98,052.62□方米的成都天□蘭台(菁)已獲批准□設。

5. 根據新津菁 獲授的□築工程施工許可證—第510132201908080201號，有關地方部門已就□築面積約98,052.62□方米的成都天□蘭台(菁)授出施工許可。

6. 根據新津菁 獲授的3份預售許可證—蓉預售字第51013220196203、51013220197615及51013220203212號， 貴 團有權向買方出售成都天□蘭台(菁)的部分(總□築面積約69,507.21□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	69,507.21	
	停車□	17,459.52	582
	配套設施	3,583.20	
	其他	7,502.69	
	總計：	**98,052.62**	**582**

8. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約68,740.97□方米的多個□宅單□已預售予多名第三方，總代價為人民□768,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□838,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□10,000元至人民□13,000元及停車□每個人民□100,000元至人民□120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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 合法有效地擁有該物業的土地□用權

b. 新津菁 已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 新津菁 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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
10.	成都海納時代未出售單□，□於中國四川省成都□成華區致力路566號	成都海納時代□於成華區致力路566號，交通發達。該□置為成熟□宅及商業區。 成都海納時代□用1□地塊，□地面積約為41,822.27□方米，已被開發為一個□宅及商業開發項目，於2016□至2017□間竣工。 該物業包括成都海納時代未售單□，總□築面積約為16,949.65□方米。該物業的分類、用途及□築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途部分於2084□2月6日屆滿，□商業用途部分於2054□2月6日屆滿。	於□值日期，該物業空置待售。	82,000,000 （貴 團應□全部權益：人民□82,000,000元）

附註：

1. 根據國有土地□用權證—成國用(2014)第107號，□地面積約41,822.27□方米的地塊(該物業所在)的土地□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**」)，□□宅用途部分於2084□2月6日屆滿，□商業用途部分於2054□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□不動產權第0392036、0392140、0392652及0392326號以及川(2018)成都□不動產權第0110176號，成都領地泛太擁有總□築面積約50,164.96□方米的該項目的部分(包括該物業)。相關土地□用權已授予成都領地泛太，□□宅用途部分於2084□2月6日屆滿，商業用途部分於2054□2月6日屆滿。

3. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	□宅	77.78	
	售	4,614.45	
	停車□	12,257.42	366
	總計：	**16,949.65**	**366**

4. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□介乎每□方米人民□7,000元至人民□9,000元、一樓 售單□每□方米人民□20,000元至人民□25,000元及停車□每個人民□80,000元至人民□100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用及□用已抵押部分，□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□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
11.	成都蘭台▫，▫於中國四川省成都▫郫都區紅光▫國寧西路1555號	成都蘭台▫▫於郫都區紅光▫國寧西路1555號，交通發達。該▫置為▫宅區。 該物業▫用1▫地塊，▫地面積約為40,897.30▫方米，正被開發為一個▫宅開發項目。據 貴 團告知，該物業預計將於2020▫10月竣工，而竣工後，該物業規劃▫築面積將約為115,259.42▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫1,348,000,000元，其中約人民▫1,179,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途，於2088▫2月8日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	1,198,000,000 (貴 團應▫70.0%權益：人民▫838,600,000元)

附註：

1. 根據日期為2017▫12月28日的國有土地▫用權出讓合同—5101082017-18及日期為2018▫1月30日的補充合同，▫地面積約40,897.30▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫▫宅用途，自土地交付日期起為期70▫。地價為人民▫646,172,600元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第510124201820063號，成都領跑已獲授上述▫地面積約40,897.30▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2018)郫都區不動產權第0039905號，□地面積約40,897.30□方米的上述地塊的土地□用權已授予成都領跑，□□宅用途，於2088□2月8日屆滿。

4. 根據成都領跑獲授的□設工程規劃許可證—□字第510124201830223號，□築面積約115,259.42□方米的成都蘭台□已獲批准□設。

5. 根據成都領跑獲授的□築工程施工許可證—第510117201806080701號，有關地方部門已就□築面積約115,259.42□方米的成都蘭台□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510117202034O8號， 貴 團有權向買方出售成都蘭台□的部分(總□築面積約103,074.12□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	81,251.18	
	停車□	21,822.94	708
	其他	12,185.30	
	總計：	**115,259.42**	**708**

8. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約61,780.74□方米的多個□宅單□及停車□已預售予多名第三方，總代價為人民□961,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□1,414,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□14,000元至人民□20,000元及停車□每個人民□120,000元至人民□150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，成都領跑有權□用及□用地塊，□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 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
12.	成都領地天禦，▫於中國四川省成都▫仁壽縣仁壽大道大眾4S▫斜對面	成都領地天禦▫於仁壽縣仁壽大道。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該項目▫用1▫地塊，▫地面積約為57,522.73▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。據 貴 團告知，該物業預計將於2022▫3月竣工，而竣工後，該項目總規劃▫築面積將約為186,878.16▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫1,316,000,000元，其中約人民▫828,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫宅用途部分於2088▫4月26日屆滿，商業用途部分於2058▫4月26日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	834,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫834,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2018▫5月24日的國有土地▫用權出讓合同—511201–2018-P-15及日期為2018▫5月24日至2019▫4月26日的3份補充合同，▫地面積約57,522.73▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫。地價為人民▫642,000,000元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第511421201807130021號，仁壽領創已獲授上述▫地面積約57,522.73▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川2020人壽縣不動產權第0013050號，上述面積約57,522.73 方米土地的土地 用權證已授予仁壽領創， 宅用途部分於2088 4月26日屆滿，商業用途部分於2058 4月26日屆滿。

4. 根據仁壽領創獲授的 設工程規劃許可證— 字第511421201807130021號， 築面積約186,878.16 方米的成都領地天禦已獲批准 設。

5. 根據仁壽領創獲授的2份 築工程施工許可證—第511421201810170201及511421202003270101號，有關地方部門已就總 築面積約185,411.50 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 團可以將部分成都領地天禦(相等於總 築面積約73,179.59 方米)出售予買家。

7. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業	宅	135,473.76	
	售	4,076.72	
	園	3,510.12	
	停車	40,942.33	1,182
	配套設施	2,875.23	
	總計：	**186,878.16**	**1,182**

8. 貴 團表示，該物業其中總 築面積約40,384.67 方米的多個 宅單 已預售予多名第三方，總代價人民 326,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。在釐定該物業 值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

9. 該物業的 值將為人民 1,433,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

10. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 8,600元至人民 9,300元、一樓 售單 每 方米人民 18,000元至人民 25,000元及停車 每個人民 80,000元至人民 100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，仁壽領創有權□用及□用地塊，□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　開發進□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□法預售附註6所述的部分物業。

13. 主要證抵[illegible]狀諮

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
13.	眉山長壽坊，▫於中國四川省眉山▫彭山區濱江大道北側	眉山長壽坊，▫於彭山區濱江大道北側。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業▫用1▫地塊，▫地面積約為71,769.81▫方米，現正開發為一個▫宅及商業開發項目。該項目預期於2022▫12月完成，而竣工後，該物業的規劃▫築面積約為181,668.68▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註5。 貴 團表示該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約人民▫925,000,000元，截至▫值日期已支付其中約人民▫364,000,000元。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業用途部分於2054▫12月17日屆滿，▫▫宅用途部分於2084▫12月17日屆滿。	於▫值日期，該物業正在施工	545,000,000 (貴 團應▫80.0%權益：人民▫436,000,000元)

附註：

1. 根據不動產權證(土地)—川(2018)彭山區不動產權第0009842號，▫地面積約71,769.81▫方米的地塊的土地▫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**」))，▫商業用途部分於2054▫12月17日屆滿，▫▫宅用途部分於2084▫12月17日屆滿。

2. 根據四川長壽坊所獲2份□設工程規劃許可證—□字第511422202000010及511422202000011號，總□築面積約181,668.68□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□築工程施工證第511422202005280101及511422202008120101號，總□築面積約181,668.68□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 團可以將眉山長壽坊部分(相當於總□築面積約50,953.76□方米)出售予買家。

5. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業(在□工程)	□宅	127,508.10	
	售	18,676.72	
	配套設施	61.12	
	停車□	30,225.74	1,124
	其他	5,197.00	
	總計：	**181,668.68**	**1,124**

6. 貴 團表示，該物業其中總規劃□築面積約7,848.46□方米的多個□宅單□已預售予多名第三方，總代價人民□60,000,000元。該物業的有關部分尚並未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。在釐定該物業□值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

7. 該物業的□值將為人民□1,515,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

8. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□7,500元至人民□8,500元，一樓 售單□每□方米人民□17,000元至人民□20,000元及停車□每□方米人民□80,000元至人民□90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□9月7日的執行裁決書，該物業總□築面積約12,200.00□方米的3號房屋部分被扣押，為期三□。

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提□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□用權。由於土地□用權已抵押，四川長壽坊有權□用及□用地塊，□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 開發進□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□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□用及□用被扣押部分，□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.	□設工程規劃許可證	有
c.	□築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	部分
e.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
14.	攀枝花領地 光花城，▫於中國四川省攀枝花▫花城新區▫壩塘片區	攀枝花領地 光花城▫於花城新區▫壩塘片區。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業包括6▫地塊，總▫地面積約為186,790.86▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業預期於2022▫12月竣工。竣工後，該物業的總規劃▫築面積約506,692.94▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註8。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫3,007,000,000元，其中約人民▫1,757,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2088▫5月2日屆滿，▫商業服務用途部分於2058▫5月2日屆滿。	於▫值日期，該項目仍然在▫。	1,759,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫1,759,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2018▫5月16日的國有土地▫用權出讓合同—5104–2018-S012，▫地面積約186,790.86▫方米的一▫地塊的土地▫用權訂約出讓予西昌領悅房地產開發有限公司，▫商業服務用途部分自土地交付日期起為期40▫，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫。總地價為人民▫1,170,000,000元。

2. 根據日期為2018▫5月22日的國有土地▫用權出讓合同變更協議，附註1所述土地▫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(「▫**枝花領悅**」)。

3. 根據□設用地規劃許可證—地字第510401201806030號，攀枝花領悅已獲授上述□地面積約186,790.86□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□地面積約186,790.86□方米的地塊的土地□用權已授予攀枝花領悅，□□宅用途部分於2088□5月2日屆滿，□商業服務用途部分於2058□5月2日屆滿。

5. 根據攀枝花領悅獲授的4份□設工程規劃許可證—□字第510401201809050、510401201901005、510401201909040及510401202003016號，總□築面積約509,838.74□方米的攀枝花領地 光花城已獲批准□設。

6. 根據攀枝花領悅獲授的4份□築工程施工許可證—第510411201811290101、510411201912270201、510411201904080101及510411202004300301號，有關地方部門已就總□築面積約506,692.94□方米的攀枝花領地 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□(2018)房預售證第36及46號、攀□(2019)房預售證第6、16、22、24、29、34、40、42、49、67及72號及攀□(2020)房預售證第1、2、13、26、38、54、56、60、61、66及67號， 貴 團有權向買方出售攀枝花領地 光花城的部分(總□築面積約262,168.15□方米)。

8. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	371,045.13	
	售	25,015.11	
	配套設施	5,310.77	
	停車□	79,662.93	2,229
	其他	25,659.00	
	總計：	**506,692.94**	**2,229**

9. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約190,467.55□方米的多個□宅及 售單□和停車□已預售予多名第三方，總代價為人民□1,461,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□3,470,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

11. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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□宅單□每□方米人民□7,000元至人民□7,500元、中層□宅單□每□方米人民□9,500元至人民□12,000元、一樓 售單□每□方米人民□20,000元至人民□25,000元及停車□每個人民□85,000元至人民□100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，攀枝花領悅有權□用及□用地塊，□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 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
15.	西昌悅邛海，□於中國四川省西昌□航天大道東□線，□昌水□	西昌悅邛海□於航天大道東□線，□昌水□。該□置為新開發區，□政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業包括2□地塊，總□地面積約為65,967.96□方米，正被開發為一個□宅商業開發項目。據 貴 團告知，該物業預計將於2021□12月竣工，而竣工後，該物業規劃□築面積將約為280,996.12□方米。該物業的分類、用途及□築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)□計約為人民□2,983,000,000元，其中約人民□2,336,000,000元已於□值日期前支付。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途，分別於2088□10月18日及2088□11月28日屆滿。	於□值日期，該物業仍在□。	2,515,000,000 (貴 團應□95%權益：人民□2,389,250,000元)

附註：

1. 根據日期為2018□4月27日的2份國有土地□用權出讓合同—2018-D-03-01及2018-D-03-03，總□地面積約65,967.96□方米的2□地塊的土地□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**」)，□□宅用途，自土地交付日期起為期70□。地價為人民□1,508,000,000元。

2. 根據□設用地規劃許可證—西規□築地字第(5134012018)39號，西昌領創已獲授上述總□地面積約65,967.96□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□不動產權第0010343及0011812號，總□地面積約65,967.96□方米的上述地塊的土地□用權已授予西昌領創，□□宅用途，於2088□10月18日及2088□11月28日屆滿。

4. 根據西昌領創獲授的2份□設工程規劃許可證—西規□築□字第(5134012018)58及□字第513401202000030號，總□築面積約280,996.12□方米的西昌悅邛海已獲批准□設。

5. 根據西昌領創獲授的2份□築工程施工許可證—第513401201810310101及513401201907050101號，有關地方部門已就總□築面積約284,404.31□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□(2018)房預售證第71號、西□(2019)房預售證第63、66、74及79號以及西□(2020)房預售證第22、51、52、84及104號， 貴 團有權向買方出售西昌悅邛海的部分(總□築面積約141,797.41□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	196,116.31	
	售	1,285.09	
	配套設施	8,236.15	
	停車□	64,150.37	1,976
	其他	11,208.20	
	總計：	**280,996.12**	**1,976**

8. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約101,986.81□方米的多個□宅單□和停車□已預售予多名第三方，總代價為人民□1,190,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□2,735,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□11,000元至人民□13,500元、一樓 售單□每□方米人民□20,000元至人民□22,000元及停車□每個人民□110,000元至人民□150,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，西昌領創有權□用及□用地塊，□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 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
16.	西昌領地蘭台□未出售單□，□於中國四川省西昌□西郊鄉瑤山村海河路南側南山大道北側	西昌領地蘭台□□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□置是一個成熟的□宅及商業區。 該項目□用10□地塊，總□地面積約為99,752.20□方米，為一個□宅及商業開發項目，於2018□至2019□間竣工。 該物業包括西昌領地蘭台□未售單□，總□築面積約為19,351.21□方米。該物業的分類、用途及□築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途部分於2087□7月3日及2087□12月5日屆滿，□商業用途部分於2057□7月3日及2057□12月5日屆滿。	於□值日期，該物業空置待售。	158,000,000 （貴 團應□95%權益：人民□150,100,000元）

附註：

1. 根據日期為2017□1月2日的國有土地□用權出讓合同及日期為2017□12月12日的補充合同，總□地面積約99,753.58□方米的10□地塊(該物業所在)的土地□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**」)，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□，□商業用途部分自土地交付日期起為期40□。地價為人民□595,000,000元。

2. 根據□設用地規劃許可證—西規□築地字第513401201736號，西昌唯創已獲授上述總□地面積約99,809.01□方米地塊的規劃許可。

3. 根據10份不動產權證(土地)—川(2017)西昌□不動產權第0002864、0002869至0002871、0005212、0005209、0005285、0005286、0005352及0005353號，總□地面積約99,752.20□方米的上述地塊的土地□用權已授予西昌唯創，□□宅用途部分於2087□7月3日及2087□12月5日屆滿，□商業用途部分於2057□7月3日及2057□12月5日屆滿。

4. 根據西昌唯創獲授的2份□設工程規劃許可證—西規□築□字第513401201745及513401201746號，總□築面竣□站章

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□12,000元至人民□14,000元、一樓 售單□每□方米人民□20,000元至人民□30,000元及停車□每個人民□100,000元至人民□130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，西昌唯創有權□用及□用物業，□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 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
17.	西昌領地•海月里，▫於中國四川省西昌▫高枧鄉聯合村、王家村及張林村	西昌領地•海月里▫於高枧鄉聯合、王家及張林三條鄉村，自然風光優美。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業▫用2▫地塊，總▫地面積約為41,652.02▫方米，正被開發為一個商業開發項目。據 貴 團告知，該物業預計將於2021▫5月竣工，而竣工後，該物業總規劃▫築面積將約為81,115.00▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫644,000,000元，其中約人民▫423,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業用途，於2058▫9月12日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	654,000,000 (貴 團應▫53.0%權益：人民▫346,620,000元)

附註：

1. 根據日期為2017▫8月15日的國有土地▫用權出讓合同，總▫地面積約41,652.02▫方米的2▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司持有53.0%權益的附屬公司西昌▫海誠旅遊開發有限公司(「**西昌海誠**」)，▫商業用途，自土地交付日期起為期40▫。地價為人民▫196,000,000元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—西規▫築地字第513401201822號，西昌海誠已獲授上述▫地總面積約41,652.02▫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 不動產權第0009247及0009248號，總 地面積約41,652.02 方米的上述地塊的土地 用權已授予西昌海誠， 商業用途，於2058 9月12日屆滿。

4. 根據西昌海誠獲授的 設工程規劃許可證—西規 築 字第513401(2018)40號，總 築面積約81,115.00 方米的西昌領地 • 海月里已獲批准 設。

5. 根據西昌海誠獲授的 築工程施工許可證—第513401201809290101號，有關地方部門已就 築面積約81,115.00 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 (2018)房預售證第62號、西 (2019)房預售證第9及29號、西 (2020)房預售證第13及14號， 貴 團有權向買方出售西昌領地 • 海月里的部分(總 築面積約79,367.99 方米)。

7. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業	商業	63,256.32	
	配套設施	440.00	
	停車	16,774.33	361
	其他	644.35	
	總計：	**81,115.00**	**361**

8. 據 貴 團告知，該物業總 築面積約57,541.44 方米的多個商業單 已預售予多名第三方，總代價為人民 896,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。於達致吾等有關該物業 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 值將為人民 980,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

10. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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 售單 每 方米人民 21,000元至人民 30,000元、公寓每 方米人民 11,000元至人民 13,000元及停車 每個人民 70,000元至人民 100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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□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□用權；

b. 西昌海誠已按該物業實　開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	□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　團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
18.	西昌蘭台□•青 的91個停車□，□於中國四川省西昌□高梘鄉 所村	西昌蘭台□•青 □於高梘鄉 所村。該□置為新開發區，□政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該項目□用1□地塊，□地面積約為16,896.49□方米，為一個□宅及商業開發項目，於2019□竣工。 該物業包括該項目91個未售停車□，總□築面積約為1,773.97□方米。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途，於2087□9月13日屆滿。	於□值日期，該物業空置待售。	10,000,000 （貴 團應□95.0%權益：人民□9,500,000元）

附註：

1. 根據日期為2017□5月17日的國有土地□用權出讓合同，□地面積約16,896.49□方米的一□地塊的土地□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**」)，□□宅用途，自土地交付日期起為期70□。地價為人民□108,000,000元。

2. 根據□設用地規劃許可證—西規□築地字第513401201751號，西昌領創已獲授上述□地面積約16,896.49□方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2017)西昌□不動產權第0003910號，□地面積約16,896.49□方米的上述地塊(該物業所在)的土地□用權已授予西昌領創，□□宅用途，於2087□9月13日屆滿。

4. 根據西昌領創獲授的□設工程規劃許可證—西規□築□字第(5134012017)72號，□築面積約49,286.61□方米的西昌蘭台□•青 (包括該物業)已獲批准□設。

5. 根據西昌領創獲授的□築工程施工許可證—第513401201711098201號，有關地方部門已就□築面積約49,286.61□方米的西昌蘭台□•青 (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□(2017)房預售證第46號、西□(2018)房預售證第11、16及35號， 貴 團有權向買方出售西昌蘭台□•青 的部分(總□築面積約44,447.56□方米)。

7. 根據西昌領創獲授日期為2019□10月21日的□築工程竣工驗收證明書，□築面積約49,089.30□方米的西昌蘭台□•青 的□設已竣工並通過驗收。

8. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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□每個人民□90,000元至人民□130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置及其他特點不同，會考慮□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□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□用權；

   b. 西昌領創已按該物業實 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
19.	西昌領地凱旋國 公館未售單▫，▫於中國四川省西昌▫航天大道599號	西昌領地凱旋國 公館▫於航天大道599號，公共交通發達，自然風光優美。該▫置為▫宅區，有多個 售單▫、學校和公園。 該項目▫用1▫地塊，▫地面積約為33,286.73▫方米，為一個▫宅及商業開發項目，於2016▫至2017▫間竣工。 該物業包括西昌領地凱旋國 公館未售單▫，總▫築面積約為3,337.81▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註6。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2084▫8月13日屆滿，▫商業用途部分於2054▫8月13日屆滿。	於▫值日期，該物業空置待售。	9,000,000 （貴 團應▫82.5%權益：人民▫7,425,000元）

附註：

1. 根據國有土地▫用權證—西▫國用(2014)第3708號，▫地面積約33,286.73▫方米的地塊(該物業所在)的土地▫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**」)，▫▫宅用途部分於2084▫8月13日屆滿，▫商業用途部分於2054▫8月13日屆滿。

2. 根據西昌領地獲授的2份▫設工程規劃許可證—西規▫築▫字第2014126及2015018號，總▫築面積約164,557.19▫方米的西昌領地凱旋國 公館已獲批准▫設。

3. 根據西昌領地獲授的2份▫築工程施工許可證—第513401201412048401及513401201503122501號，有關地方部門已就總▫築面積約164,557.19▫方米的西昌領地凱旋國 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□(2015)房預售證第02、07、09、10、11、15、22及25號、西□(2016)房預售證第02、03及08號， 貴 團有權向買方出售西昌領地凱旋國 公館的部分(總□築面積約161,642.94□方米)。

5. 根據西昌領地獲授的3份□築工程竣工驗收證明書—備第2016–36、2016–37及2017–7號，總□築面積約166,250.01□方米的西昌領地凱旋國 公館的□設已竣工並通過驗收。

6. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	售	436.91	
	停車□	2,900.90	77
	總計：	**3,337.81**	**77**

7. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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□一樓 售單□每□方米人民□2,500元至人民□3,000元及停車□每個人民□90,000元至人民□120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□於西昌領地已合法取得土地□用權的土地上，已取得一切必要□設工程批文且已竣工並通過驗收。西昌領地有權合法□用、□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□用權證	有
b.	□設工程規劃許可證	有
c.	□築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	有
e.	□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
20.	西昌領地□繡蘭台，□於中國四川省西昌□西部新城中航東路	西昌領地□繡蘭台□於西部新城中航東路。該□置為新開發區，□政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業□用1□地塊，□地面積約為62,577.95□方米，正被開發為一個□宅開發項目。該物業部分於□值日期仍正在□(「**在建工程**」)，預計將於2022□7月竣工。據 貴 團告知，竣工後，在□工程的總規劃□築面積將約為155,025.25□方米。該物業剩餘部分(「**土地部分**」)(按地積比率計算的□築面積約為57,435.80□方米)於□值日期未開工□設。該物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的在□工程開發成本(包括土地成本)□計約為人民□824,000,000元，其中約人民□429,000,000元已於□值日期前支付。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途，於2089□10月27日屆滿。	於□值日期，該物業在□部分正在施工，而土地部分為空地，□未□開發。	767,000,000 (貴 團應□80.0%權益：人民□613,600,000元)

附註：

1. 根據日期為2019□7月25日的國有土地□用權出讓合同，□地面積約62,577.95□方米的一□地塊的土地□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**」)，□□宅用途，自土地交付日期起為期70□。地價為人民□361,000,000元。

2. 根據2份□設用地規劃許可證—西規□築地字第513401201982及513401202000024號，西昌恒量已獲授上述總□地面積約62,577.95□方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2019)西昌□不動產權第0009275號，□地面積約62,577.95□方米的上述地塊的土地□用權已授予西昌恒量，□□宅用途，於2089□10月27日屆滿。

4. 根據西昌恒量獲授的2份□設工程規劃許可證—西規□築□字第513401201995及513401202000021號，總□築面積約115,025.25□方米的西昌領地□繡蘭台在□工程已獲批准□設。

5. 根據西昌恒量獲授的2份□築工程施工許可證—第513401201911010101及513401202007170101號，有關地方部門已就總□築面積約155,025.25□方米的西昌領地□繡蘭台在□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□(2019)房預售證第100至102號及第106號、西□(2020)房預售證第006、007、015、042至045、062、093及106號， 貴 團有權向買方出售西昌領地□繡蘭台在□工程的部分(總□築面積約116,277.92□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業(在□工程)	□宅	115,003.42	
	售	1,469.07	
	配套設施	4,444.29	
	停車□	34,108.47	1,046
	小計：	**155,025.25**	**1,046**
第五類—貴 團持□日後開發的物業(土地部分)	□宅	55,911.08	
	售	1,524.72	
	配套設施	2,844.90	
	停車□	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 團告知，該物業在□工程總□築面積約79,700.98□方米的多個□宅單□已預售予多名第三方，總代價為人民□680,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業在□工程□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□工程的□值將為人民□1,115,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行□值：

a. 進行□值時，吾等已識別及分析與第四類物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□8,300元至人民□9,500元、一樓售單□每□方米人民□16,000元至人民□23,000元及停車□每個人民□90,000元至人民□120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

b. 進行□值時，吾等參考該區域內與第四類該物業土地部分特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□□宅用途的樓面地價介乎每□方米人民□2,000元至人民□2,800元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，西昌恒量有權□用及□用該等地塊，□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 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	部分
e.	□築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	□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□值日期現況下的□值如下：

類別	□估 □期現況下的市人民幣元	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市人民幣元
第四類—貴 團持有的開發中物業	614,000,000	80.0%	491,200,000
第五類—貴 團持□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 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
21.	烏魯木齊領地•蘭台▫，▫於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊▫水磨溝區準噶爾街616號	烏魯木齊領地•蘭台▫▫於水磨溝區準噶爾街616號。該▫置為成熟▫宅區，▫政設施等公共設施及配套設施完善。 該物業包括1▫地塊，▫地面積約為103,928.47▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業部分於▫值日期正在▫(「**在建工程**」)且預計將於2021▫9月竣工。據 貴 團告知，竣工後，在▫工程規劃▫築面積將約為185,101.15▫方米。截至▫值日期，該物業餘下部分(「**土地部分**」)(按地積比率計算的▫築面積約為80,138.65▫方米)未開工▫設。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫1,067,000,000元，其中約人民▫720,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2064▫6月8日屆滿，▫商業服務用途部分於2054▫6月8日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫工程正在施工，而土地部分為空地，▫未▫開發。	1,037,000,000 (貴 團應▫95.3%權益：人民▫988,261,000元)

附註：

1. 根據日期為2014▫7月22日的國有▫設用地▫用權出讓合同—6501002014B03930及日期為2017▫7月25日的補充合同，▫地面積約103,928.47▫方米的一▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司持

有95.3%權益的附屬公司新疆 龍誠祥房地產開發有限公司(「新疆 龍」),□商業服務用途部分自土地交付日期起為期40□,□□宅用途部分自土地交付日期起為期50□。總地價為人民□48,250,000元。

2. 根據□設用地規劃許可證—地字第650105201801244號,新疆 龍已獲授上述□地面積約103,928.47□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,□地面積約103,928.47□方米的上述地塊的土地□用權已授予新疆 龍,□□宅用途部分於2064□6月8日屆滿,□商業服務用途部分於2054□6月8日屆滿。

4. 根據新疆 龍獲授的□設工程規劃許可證—□字第650105201801111號,總規劃□築面積約185,101.15□方米的烏魯木齊領地•蘭台□在□工程已獲批准□設。

5. 根據新疆 龍獲授的3份□築工程施工許可證—第650101201811280101014 3、650101201906140101007 1及650101201908090101009 0號,有關地方部門已就總規劃□築面積約185,101.15□方米的烏魯木齊領地•蘭台□在□工程授出施工許可。

6. 根據新疆 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 團有權向買方出售烏魯木齊領地•蘭台□的部分(總□築面積約125,340.25□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料,該物業的規劃□築面積如下:

類別	用途	規劃建築面積(平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業(在□工程)	□宅	140,248.01	
	售	306.94	
	配套設施	3,149.40	
	停車□	29,773.80	811
	其他	11,623.00	
	小計:	**185,101.15**	**811**
第五類—貴 團持□日後開發的物業(土地部分)	商業	79,428.68	
	配套設施	710.00	
	停車□	24,100.47	不適用
	小計:	**104,239.15**	**不適用**
	總計:	**289,340.30**	**811**

8. 據 貴 團告知,該物業總規劃□築面積約102,724.58□方米的多個□宅及 售單□和停車□已預售予多名第三方,總代價為人民□925,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此,吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□工程的□值將為人民□1,405,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行□值：

a. 進行□值時，吾等已識別及分析與第四類物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□9,200元至人民□10,000元、一樓售單□每□方米人民□35,000元至人民□37,000元及停車□每個人民□100,000元至人民□120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

b. 進行□值時，吾等參考該區域內與第五類物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□□宅及商業綜合用途的樓面地價介乎每□方米人民□2,000元至人民□3,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□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 龍合法有效地擁有該物業的土地□用權。由於土地□用權已抵押，新疆 龍有權□用及□用地塊，□已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；

b. 新疆 龍已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 新疆 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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	部分
e.	□築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	□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□值日期現況下的□值如下：

類別	□估 □期現況下的市人民幣元	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市人民幣元
第四類—貴 團持有的開發中物業	878,000,000	95.3%	836,734,000
第五類—貴 團持□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 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
22.	烏魯木齊領地•天嶼，▫於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊▫水磨溝區紅光山路南側	烏魯木齊領地•天嶼▫於水磨溝區紅光山路南側。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業▫用2▫地塊，總▫地面積約為115,427.86▫方米，正開發為▫宅及商業開發項目。該物業預計於2022▫6月竣工，而竣工後，該物業的規劃▫築面積將約為311,578.20▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註6。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫1,376,000,000元，其中約人民▫407,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業用途部分於2054▫2月7日屆滿，▫▫宅用途部分於2064▫2月7日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	857,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫857,000,000元)

附註：

1. 根據▫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▫房地產開發有限公司(「▫**疆民佰**」)已獲授一▫▫地面積約115,427.86▫方米地塊的規劃許可。

2. 根據2份不動產權證(土地)—新(2019)烏魯木齊▫不動產權第0022137及0022140號，總▫地面積約115,427.86▫方米的地塊的土地▫用權已授予新疆民▫，▫商業用途部分於2054▫2月7日屆滿，▫▫宅用途部分於2064▫2月7日屆滿。

3. 根據新疆民 獲授的 設工程規劃許可證— 字第650105201901379號， 築面積約311,578.20 方米的烏魯木齊領地 • 天嶼已獲批准 設。

4. 根據新疆民 獲授的3份 築工程施工許可證—第650101201910090101010124、650105202006110101及650105202003200101號，有關地方部門已就總 築面積約311,578.20 方米的烏魯木齊領地 • 天嶼授出施工許可。

5. 根據新疆民 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 團有權向買方出售烏魯木齊領地 • 天嶼的部分(總 築面積約123,471.22 方米)。

6. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業	宅	193,376.90	
	售	48,136.93	
	配套設施	8,866.47	
	停車	41,744.90	1,808
	其他	19,453.00	
	總計：	**311,578.20**	**1,808**

7. 據 貴 團告知，該物業總 築面積約66,023.30 方米的多個 宅單 已預售予多名第三方，總代價為人民 493,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。於達致吾等有關該物業 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 值將為人民 2,319,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

9. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 7,000元至人民 8,500元、一樓 售單 每 方米人民 16,000元至人民 22,000元及停車 每個人民 80,000元至人民 100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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□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□合法有效地擁有該物業的土地□用權。由於土地□用權已抵押，新疆民□有權□用及□用地塊，□已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；

b. 新疆民□已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 新疆民□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
23.	□爾勒領地•蘭台□，□於中國新疆維吾爾自治區□爾勒□□安路	□爾勒領地•蘭台□，□於□安路東側，風光優美。該□置為新開發區，□政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業□用2□地塊，總□地面積約為63,623.88□方米，正被開發為一個□宅及商業開發項目。該物業預計將於2022□11月竣工，而竣工後，該物業總規劃□築面積將約為167,752.05□方米。該物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)□計約為人民□532,000,000元，其中約人民□344,000,000元已於□值日期前支付。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途部分於2068□7月22日屆滿，□商業用途部分於2058□7月22日屆滿。	於□值日期，該物業在□。	401,000,000 (貴 團應□全部權益：人民□401,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2018□8月15日的2份國有土地□用權出讓合同—□(掛)G2018–13及□(掛)G2018–14，總□地面積約67,242.34□方米的2□地塊的土地□用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司□爾勒領創房地產開發有限公司(「**庫爾勒領創**」)，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□，□商業用途部分自土地交付日期起為期40□。地價為人民□125,324,000元。

2. 根據2份□設用地規劃許可證—地字第652800201800063及652800201800064號，□爾勒領創已獲授上述□地面積約67,242.30□方米地塊的規劃許可。

3. 根據2份不動產權證(土地)—新(2019)□爾勒□不動產權第00002373及00025579號，總□地面積約63,623.88□方米的物業的土地□用權已授予□爾勒領創，□□宅用途部分於2068□7月22日屆滿，□商業用途部分於2058□7月22日屆滿。

4. 根據□爾勒領創獲授的10份□設工程規劃許可證—□字第652800201900217、652800201900218、652800201800361至652800201800368號，總□築面積約167,722.05□方米的□爾勒領地•蘭台□已獲批准□設。

5. 根據□爾勒領創獲授的2份□築工程施工許可證—第652801201908210101及652801201810180201號，有關地方部門已就總□築面積約167,752.05□方米的□爾勒領地•蘭台□授出施工許可。

6. 根據□爾勒領創獲授的17份預售許可證—新□房許字(2018)第041至043號，以及新□房許字第2019037、2019038、2019078、2019149至2019152、2020009、2020010、2020041、2020042、2020053、2020074及2020075號， 貴 團有權向買方出售□爾勒領地•蘭台□的部分(總□築面積約133,475.24□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	**用途**	**規劃建築面積(平□米)**	**車位□量**
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	132,512.37	
	售	2,645.23	
	停車□	21,981.52	855
	配套設施	2,739.93	
	其他	7,873.00	
	總計：	**167,752.05**	**855**

8. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約111,846.97□方米的多個□宅及 售單□和停車□已預售予多名第三方，總代價為人民□537,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□737,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□4,000元至人民□5,500元、一樓 售單□每□方米人民□20,000元至人民□25,000元及停車□每個人民□60,000元至人民□70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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)，□爾勒領創合法有效地擁有該物業的土地□用權；

b. □爾勒領創已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. □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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
24.	▫爾勒領地凱旋公館部分物業，▫於中國新疆維吾爾自治區▫爾勒▫石化大道6號	▫爾勒領地凱旋公館▫於石化大道6號，公共交通發達。該▫置為一個成熟的▫宅及商業區。 該項目包括4▫地塊，總▫地面積約為87,933.32▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該項目部分於2016▫竣工(「**已竣工部分**」)。於▫值日期，該項目餘下部分正在▫(「**在建工程**」)且預計將於2021▫10月竣工。竣工後，在▫工程規劃▫築面積將約為87,222.29▫方米。 該物業包括▫爾勒領地凱旋公館已竣工部分及在▫工程的未售單▫，總▫築面積約為117,010.50▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫322,000,000元，其中約人民▫96,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2059▫7月29日及2061▫9月22日屆滿，▫商業用途部分於2051▫7月5日及2051▫9月22日屆滿。	於▫值日期，已竣工部分的未售單▫空置待售，而在▫工程仍在施工。	128,000,000 (貴 團應▫85.0%權益：人民▫108,800,000元) *(請參閱附註10)*

附註：

1. 根據4份國有土地□用權證—□爾勒國用(2011)第00000696號、□□國用(2012)第00000338號、新(2018)□爾勒□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(「□**疆領地**」)已獲授上述總□地面積約87,933.32□方米(包括該物業)的4□地塊的土地□用權，為期50□□□宅用途部分於2059□7月29日、2060□10月8日、2061□7月5日及2061□9月22日屆滿，□商業用途部分於2051□7月5日及2051□9月22日屆滿。

2. 根據10份□設工程規劃許可證—□字第652801201400635號、652801201400636號、652801201400658號、652801201500479號、652801201500480號、652801201500481號、652801201600021號、652801201700201號、652801201900065號及652801201900166號，總□築面積約461,320.08□方米(包括該物業)的新疆領地、□爾勒領地凱旋公館已獲批准□設。

3. 根據新疆領地獲授的5份□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□築面積約455,898.22□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□房許字(2015)第01、102、259、260號、新□房許字(2016)第096至098號、新□房許字(2017)第004、020至024號及新□房許字(2019)第091至093號， 貴 團有權向買方出售□爾勒領地凱旋公館的部分(總□築面積約374,589.03□方米(包括該物業))。

5. 根據新疆領地獲授的4份□築工程竣工驗收報告，總□築面積約347,358.51□方米的□爾勒領地凱旋公館已竣工部分(包括該物業的未售單□)的□設已竣工並通過驗收。

6. 根據13份不動產權證—新(2018)□爾勒□不動產權第00006002號、00006003號、00018885號及00018887號，該項目已竣工部分總□築面積約111,551.05□方米(包括該物業的未售單□)由新疆領地擁有。新疆領地已獲授相關土地□用權，為期50□，□□宅用途部分於2061□9月22日屆滿。

7. 根據 貴 團提 的資料，該物業的 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積／建築面積（平 米）	車位 量
第二類—貴 團待售的物業（已竣工部分）	宅	301.61	
	售	3,158.48	
	停車	26,328.12	815
	小計：	**29,788.21**	**815**
第四類—貴 團持有的開發中物業（在 工程）	宅	55,131.28	
	售	14,746.13	
	停車	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 團告知，第二類物業其中總 築面積約5,862.43 方米的多個 宅及 售單 和停車 已售予多名第三方，總代價人民 32,000,000元，而第四類物業其中總 築面積約33,178.82 方米的多個 宅單 及 售單 已預售予多名第三方，總代價為人民 170,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。於達致吾等有關該物業 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 工程的 值將為人民 394,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

10. 貴 團表示無法領取該物業已竣工部分中總 築面積約26,328.12 方米的815個停車 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 值日期的 值為人民 48,000,000元，僅 參考。

11. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 4,700元至人民 5,800元、一樓 售單 每 方米人民 11,000元至人民 13,000元及停車 每個人民 50,000元及人民 70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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 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 用權證，新疆領地合法有效地擁有該物業的土地 用權；

b. 新疆領地已按該物業實 開發進 取得一切必要 設工程批文；

c. 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

d. 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：

a.	國有土地 用權證	有
b.	設工程規劃許可證	有
c.	築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	部分
e.	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	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 值日期現況下的 值如下：

類別	估 期現況下的市人民幣元	貴集團應佔權益	估 期貴集團應佔市人民幣元
第二類—貴 團待售的物業	29,000,000	85.0%	24,650,000
第四類—貴 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 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
25.	承德蘭台▫未出售單▫，▫於中國河北省承德▫ 灤區 塔山▫元寶山	承德蘭台▫▫於元 線公路東側，風光優美。該▫置為新開發區，其中▫政設施和配套設施等公共設施仍在開發中。 承德蘭台▫包括1▫地塊，▫地面積約為53,279.11▫方米，為一個▫宅及商業開發項目，於2020▫7月竣工。 該物業包括承德蘭台▫未售單▫，總▫築面積約為9,753.44▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2087▫8月24日屆滿，▫商業用途部分於2057▫8月24日屆滿。	於▫值日期，該物業空置待售。	97,000,000 （貴 團應▫40.0%權益：人民▫38,800,000元）

附註：

1. 根據日期為2017▫7月27日的國有土地▫用權出讓合同—C130800201700011號，▫地面積約53,279.11▫方米的一▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司擁有40.0%的附屬公司承德▫君越房地產開發有限公司(「**承德君越**」)，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫。地價為人民▫126,200,000元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第130803201700010號，承德君越已獲授上述▫地面積約53,279.11▫方米的地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—冀(2017) 灤區不動產權第0004183號，承德君越已獲授上述▫地面積約53,279.11▫方米的地塊(該物業所在)的土地▫用權，▫▫宅用途部分於2087▫8月24日屆滿，▫商業用途部分於2057▫8月24日屆滿。

4. 根據承德君越獲授的□設工程規劃許可證—□字第130803201800008號，規劃□築面積約85,841.91□方米的承德蘭台□(包括該物業)已獲批准□設。

5. 根據承德君越獲授的□築工程施工許可證—130803201805240101號(補)，有關地方部門已就□築面積約85,841.91□方米的承德蘭台□(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， 貴團有權向買方出售承德蘭台□的部分(總□築面積約74,078.46□方米)(包括該物業)。

7. 根據承德君越獲授的32份□築工程竣工驗收證明書—2020SL第082至113號，總□築面積約85,832.91□方米的承德蘭台□(包括該物業)的□設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積(平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	□宅	6,673.60	
	商業	2,032.98	
	停車□	234.16	8
	其他	812.70	
	總計	**9,753.44**	**8**

9. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約9,316.98□方米的多個□宅、商業及配套單□和停車□已預售予多名第三方，總代價為人民□94,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□7,000元至人民□12,000元、商業單□每□方米人民□6,000元至人民□7,000元及停車□每個人民□250,000至300,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，承德君越有權□用及□用地塊，□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 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	□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 團在中國待售的物業」

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
26.	承德蘭台□ 上，□於中國河北省承德□ 灤區 塔山□大元寶山四財溝	承德蘭台□ 上□於 塔山□大元寶山四財溝。該□置為新開發區，其中□政設施和配套設施等公共設施仍在開發中。 該物業包括3□地塊，總□地面積約為85,482.73□方米，正被開發為一個□宅及商業開發項目。於□值日期，該物業部分正在□(「**在建工程**」)且預計將於2021□4月竣工。據 貴 團告知，竣工後，在□工程總規劃□築面積將約為61,947.00□方米。於□值日期，該物業餘下部分(「**土地部分**」)(按地積比率計算的□□宅及商業綜合用途的□築面積約為47,090.30□方米，□商業用途的□築面積約為51,782.43□方米)未開始施工。該物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註5。 據 貴 團告知，該物業在□工程的開發成本(包括土地成本)□計約為人民□328,000,000元，其中約人民□199,000,000元已於□值日期前支付。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途部分於2082□5月18日及2090□5月31日屆滿，□商業服務用途部分於2052□10月10日及2060□5月31日屆滿。	於□值日期，該物業在□工程正在施工，而土地部分為空地，□未□開發。	417,000,000 (貴 團應□51.0%權益：人民□212,670,000元)

附註：

1. 根據3份國有土地□用權證— 灤國用(2012)第065號、 灤國用(2013)第013號及冀(2020)承德□不動產權第0009307號，總□地面積約85,482.73□方米的3□地塊的土地□用權已授予 貴公司擁有51.0%的附屬公司承德□ 灤區海□房地產開發有限公司(「**承德雙灤海建**」)，□□宅用途部分於2082□5月18日及2090□5月31日屆滿，□商業服務用途部分於2052□10月10日及2060□5月31日屆滿。

2. 根據承德 灤海□獲授的□設工程規劃許可證—□字第130803201900014號，總□築面積約61,947.00□方米的承德蘭台□ 上在□工程已獲批准□設。

3. 根據承德 灤海□獲授的□築工程施工許可證—第130803201909030101號，有關地方部門已就總□築面積約61,947.00□方米的承德蘭台□ 上在□工程授出施工許可。

4. 根據承德 灤海□獲授的3份預售許可證—(承)房預售證第字第2019053、2019058 及2020043號， 貴 團有權向買方出售承德蘭台□ 上的部分(總□築面積約43,332.54□方米)。

5. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	**用途**	**規劃建築面積(平□米)**
第四類—貴 團持有的開發中物業(在□工程)	□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 團持□日後開發的物業(土地部分)	□宅	44,931.21
	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 團告知，該物業總□築面積約32,241.41□方米的多個□宅單□已預售予多名第三方，總代價為人民□234,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□工程的□值將為人民□364,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

8. 吾等乃根據以下基礎及分析進行□值：

a. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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□宅單□每□方米人民□7,000元至人民□9,000元以及高端□層□宅單□每□方米人民□14,000元至人民□16,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□值時，吾等已參考與該物業具有類□特徵的物業所在地的土地售價。該等可資比較地塊□□宅及商業用途的樓面地價介乎每□方米人民□2,000元至人民□2,500元，□商業用途的樓面地價介乎每□方地人民□600元至人民□800元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□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 灤海□合法有效地擁有該物業的土地□用權。由於土地□用權已抵押，承德 灤海□有權□用及□用地塊，□已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；

b. 承德 灤海□已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 承德 灤海□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□用權證	有
b.	□設工程規劃許可證	部分
c.	□築工程施工許可證	部分
d.	預售許可證	部分
e.	□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□值日期現況下的□值如下：

類別	□估 □期現況下的市人民幣元	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市人民幣元
第四類—貴 團持有的開發中物業	270,000,000	51.0%	137,700,000
第五類—貴 團持□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 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
27.	承德蘭台▫•樾山，▫於中國河北省承德▫ 灤區元寶山	承德蘭台▫•樾山▫於 灤區元寶山。該▫置為新開發區，▫政設施等配套設施及生活配套設施仍在開發中。 該物業▫用1▫地塊，▫地面積約為34,981.28▫方米，將開發為一個▫宅及商業開發項目。據 貴 團告知，該物業預計將於2022▫12月竣工。該物業規劃▫築面積將約為52,466.31▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫292,000,000元，其中約人民▫145,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業用途部分於2059▫5月8日屆滿，▫▫宅用途部分於2089▫5月8日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	168,000,000 (貴 團應▫51.0%權益：人民▫85,680,000元)

附註：

1. 根據日期為2019▫4月16日的國有土地▫用權出讓合同—第C13080020190013號，▫地面積約34,981.28▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫。地價為人民▫94,440,000元。

2. 根據 設用地規劃許可證—地字第130803201900006號，承德川達已獲授上述 地面積約34,981.28 方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—冀(2019)承德 不動產權第0000004號， 地面積約34,981.28 方米的上述地塊的土地 用權已授予承德川達， 商業用途部分於2059 5月8日屆滿， 宅用途部分於2089 5月8日屆滿。

4. 根據承德川達獲授的 設工程規劃許可證— 字第130803201900015號， 築面積約52,466.31 方米的承德蘭台 • 樾山已獲批准 設。

5. 根據承德川達獲授的 築工程施工許可證—第130803201910150201號，有關地方部門已就 築面積約52,466.31 方米的承德蘭台 • 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 團可以將承德蘭台 部分(相當於 築面積約15,352.61 方米)出售予買家。

7. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業	宅	40,145.58	
	售	59.14	
	配套設施	2,488.31	
	停車	8,863.71	195
	其他	909.57	
	總計：	**52,466.31**	**195**

8. 貴 團表示，該物業其中總 築面積約2,533.90 方米的多個 宅單 已預售予多 第三方，總代價人民 19,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。在釐定該物業 值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

9. 該物業的 值將為人民 341,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

10. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 7,000元至人民 9,000元，一樓 售單 每 方米人民 18,000元至人民 24,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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□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□用權；

b. 承德川達已按該物業實　開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 承德蘭台□•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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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　團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	估 期現況下的市 人民幣元
28.	吉林凱旋公館未出售單 ，位於中國吉林省長春 淨月開發區新城西街	吉林凱旋公館 於新城西街，風光優美。該 置靠近淨月潭國家風景區，為新開發 宅區， 政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該項目 用5 地塊，總 地面積約為132,188.00 方米，已開發為一個 宅及商業開發項目，於2016 至2020 分多個段落成。 該物業包括吉林凱旋公館的未出售單 ，總 築面積約為7,383.70 方米。該物業的分類、用途及 築面積詳情載於附註6。 該物業已獲授土地 用權， 宅用途部分於2083 1月31日屆滿， 商業用途部分於2053 1月31日屆滿。	於 值日期，該物業空置待售。	22,000,000 （貴 團應 55.0%權益：人民 12,100,000元） *(請參閱附註8)*

附註：

1. 根據5份國有土地 用權證—長國用(2014)第081000314及081000315號及長國用(2016)第081000235至081000237號，總 地面積約132,188.00 方米的5 地塊(該物業所在)的土地 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**」)， 宅用途部分於2083 1月31日屆滿， 商業用途部分於2053 1月31日屆滿。

2. 根據吉林領地獲授的2份 設工程規劃許可證— 字第220000201400202及220000201600399號，總 築面積約426,900.48 方米的吉林凱旋公館(包括該物業)已獲批准 設。

3. 根據吉林領地獲授的6份 築工程施工許可證—第220102201309070101、220110201702200101、220102201309070101及220110201704250101號，有關地方部門已就總 築面積約406,892.51 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 團有權向買方出售吉林凱旋公館的部分(總 築面積約342,827.83 方米(包括該物業))。

5. 根據吉林領地獲授的22份 築工程竣工驗收證明書／報告，總 築面積約406,734.88 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 團提 的資料，該物業的 築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平 米)	車位 量
第二類—貴 團持有的待售物業	宅	719.91	
	園	3,155.17	
	配套設施	2,872.61	
	停車	636.01	22
	總計：	**7,383.70**	**22**

7. 據 貴 團告知，該物業 築面積約2,872.61 方米的一 配套樓宇已預售予一名獨立第三方，代價為人民 16,000,000元，而該物業總 築面積約3,155.17 方米的 園已預售予一名獨立第三方，代價為人民 20,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。於達致吾等有關該配套樓宇 值及附註8所述 園參考 值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價格。

8. 貴 團表示不會領取總 築面積約3,791.18 方米的 園及22個停車 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 值日期的 值為人民 22,000,000元，僅 參考。

9. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 7,500元至人民 9,000元，停車 每個人民 71,000元至人民 90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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□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□用權證，吉林領地合法有效地擁有該物業的土地□用權；

b. 吉林領地已按該物業實 開發進□取得一切必要□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□用權證	有
b.	□設工程規劃許可證	有
c.	□築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	部分
e.	□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
29.	榮 •領地天嶼，▫於中國河南省鄭州▫榮 ▫京城路與工業東路交匯處西北側	榮 •領地天嶼▫於京城路與工業東路交匯處西北側。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業▫用1▫地塊，▫地面積約為29,395.73▫方米，現正開發為▫宅開發項目，該物業預計將於2021▫12月竣工，而竣工後，該物業的規劃▫築面積將為80,193.11▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫321,000,000元，其中約人民▫159,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途，於2089▫9月28日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	172,000,000 (貴 團應▫70.0%權益：人民▫120,400,000元)

附註：

1. 根據日期為2019▫9月5日的國有土地▫用權出讓合同—410182-CR-2019-066，▫地面積約29,395.73▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫▫宅用途，自土地交付日期起為期70▫。總地價為人民▫82,850,000元。

2. 根據不動產權證(土地)—豫(2019)榮 ▫不動產權第0040354號，上述▫地面積約29,395.73▫方米的一▫地塊的土地▫用權已出讓予鄭州泛達，▫▫宅用途，於2089▫9月28日屆滿。

3. 根據□設用地規劃許可證—滎規地字第410182201916075號，鄭州泛達已獲授上述□地面積約29,395.73□方米地塊的規劃許可。

4. 根據鄭州泛達獲授的□設工程規劃許可證—滎規□字第410182201926050號，總□築面積約80,193.11□方米的滎 •領地天嶼已獲批准□設。

5. 根據鄭州泛達獲授的3份□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□築面積約80,193.11□方米的滎 •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 團可以將滎 •領地天嶼部分(相當於總□築面積約55,614.68□方米)出售予買家。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	56,321.98	
	售	884.04	
	配套設施	1,980.88	
	停車□	16,273.48	541
	其他	4,732.73	
	總計：	**80,193.11**	**541**

8. 據貴 團告知，該物業總□築面積約15,128.48□方米的多個□宅單□已預售予多名第三方，總代價為人民□90,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□392,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□6,000元至人民□8,000元，一樓 售單□每□方米人民□10,000元至人民□16,000元及停車□每個人民□80,000元至人民□100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用權；及

b. 鄭州泛達已按該物業實 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
30.	吉林環球貿易中心部分物業，▫於中國吉林省長春▫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 售部分的綜合體，於2014▫至2017▫間竣工。該▫置為新開發區，▫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▫築面積約為76,321.81▫方米，▫ 售用途。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅及商業用途，於2060▫7月23日屆滿。	於▫值日期，該物業總▫築面積約75,893.80▫方米的多個單▫已出租予多個租戶，而餘下部分約428.01▫方米為空置。	723,000,000 （貴 團應▫55.0%權益：人民▫397,650,000元）

附註：

1. 根據2份國有土地▫用權證—長國用(2015)第081000868及081000869號，總▫地面積約44,925.00▫方米的上述2▫地塊(該物業所在)的土地▫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**」)，▫▫宅及商業用途，於2060▫7月23日屆滿。

2. 根據91份不動產權證，總▫築面積約76,321.81▫方米的該物業歸吉林領地所有。相關土地▫用權已授予吉林領地，▫商業服務用途，於2060▫7月23日屆滿。

3. 根據124份租賃協議，總▫築面積約75,893.80▫方米的物業部分租賃予多名獨立租戶▫ 售用途，到期日介乎2020▫11月14日至2033▫11月23日，於▫值日期應收的每月租金總額約為人民▫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▫值：

   a. 對該物業 售單▫進行▫值時，吾等已考慮現有租賃協議的實 租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類▫物業▫比較。吾等在計算(i)已▫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▫場租金；

b. 該等可資比較物業一樓 售單□的單□租金介乎每月每□方米人民□96元至人民□145元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□出適當的調整及分析以得出該物業的□場租金；

c. 根據吾等的調研，於□值日期，相□ 售物業的穩定□場收益率介乎5.0%至6.5%。經考慮該物業的□置及特徵後，吾等於□值時對商業單□採用□場收益率5.5%。

5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提□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□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 團在中國持□投資物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
31.	商丘領地蘭台▫，▫於中國河南省商丘▫睢 區振興路與南京西路交匯處	商丘領地蘭台▫▫於振興路與南京西路交匯處。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業包括2▫地塊，總▫地面積約為59,697.77▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該項目部分於▫值日期正在▫(「**在建工程**」)且預計將於2021▫12月竣工。據 貴 團告知，竣工後，在▫工程總規劃▫築面積將約為91,424.92▫方米。截至▫值日期，該項目餘下部分(「**土地部分**」)(按地積比率計算的▫築面積約為102,442.23▫方米)未開工▫設。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫457,000,000元，其中約人民▫329,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2088▫8月7日屆滿，▫商業服務用途部分於2058▫8月7日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫工程正在施工，而土地部分為空地，▫未▫開發。	508,000,000 (貴 團應▫51.0%權益：人民▫259,080,000元)

附註：

1. 根據2份日期為2018□5月8日的國有□設用地□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□6月1日的補充合同，總□地面積約59,697.77□方米的2□地塊的土地□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**」)，□商業服務用途部分自土地交付日期起為期40□，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□。總地價為人民□277,577,300元。

2. 根據2份□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□地面積約59,697.77□方米地塊的規劃許可。

3. 根據2份不動產權證(土地)—商丘□不動產權第0019310號及第0019311號，總□地面積約59,697.77□方米的上述地塊的土地□用權已授予商丘川達，□□宅用途部分於2088□8月7日屆滿，□商業服務用途部分於2058□8月7日屆滿。

4. 根據商丘川達獲授的□設工程規劃許可證—□字第(2018)第52號，總□築面積約148,949.87□方米的物業部分已獲批准□設。

5. 根據商丘川達獲授的□築工程施工許可證—第411403201902030101號，有關地方部門已就總□築面積約91,424.92□方米的物業在□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 團有權向買方出售商丘領地蘭台□的部分(總□築面積約85,971.13□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	**用途**	**規劃建築面積(平□米)**	**車位□量**
第四類—貴 團持有的開發中物業(在□工程)	□宅	86,730.23	
	售	1,158.44	
	配套設施	3,536.25	
	小計：	**91,424.92**	
第五類—貴 團持□日後開發的物業(土地部分)	□宅	55,587.46	
	售	1,411.97	
	配套設施	3,367.70	
	停車□	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 團告知，該物業總規劃□築面積約23,571.16□方米的多個□宅單□已預售予多名第三方，總代價為人民□133,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□工程的□值將為人民□545,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 吾等乃根據以下基礎及分析進行□值：

a. 進行□值時，吾等已識別及分析與第四類物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□5,000元至人民□7,000元，一樓售單□每□方米人民□12,000元至人民□14,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及

b. 進行□值時，吾等已參考與第五類物業具有類□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：□宅及商業用途每□方米人民□1,600元至人民□1,900元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，商丘川達有權□用及□用地塊，□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 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	部分
e.	□築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	□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□值日期現況下的□值如下：

類別	**□估 □期現況下的市人民幣元**	**貴集團應佔權益**	**□估 □期貴集團應佔市人民幣元**
第四類—貴 團持有的開發中物業	353,000,000	51.0%	180,030,000
第五類—貴 團持□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 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
32.	駐馬▫皇家蘭台一期，▫於中國河南省駐馬▫▫驛城區天中山大道與▫設大道交匯處西北側	駐馬▫皇家蘭台一期▫於天中山大道與▫設大道交匯處西北側。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業所▫4▫地塊的總▫地面積約為182,936.08▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業預計將於2021▫6月竣工，而竣工後，該物業規劃▫築面積將約為404,443.70▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫1,570,000,000元，其中約人民▫927,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2088▫10月4日屆滿，▫商業用途部分於2058▫10月4日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	1,077,000,000 (貴 團應▫70.0%權益：人民▫753,900,000元)

附註：

1. 根據4份日期為2018▫8月15日的國有土地▫用權出讓合同—4111702-CR-2018-YC004號至007號，總▫地面積約182,936.08▫方米的4▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬▫盛世匯通房地產開發有限公司(「駐馬▫盛世匯通」)，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫。地價為人民▫293,611,878.75元。

2. 根據4份▫設用地規劃許可證—駐規地字第411701201800067至411701201800070號，駐馬▫盛世匯通已獲授上述總▫地面積約182,936.08▫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□□不動產權證第0021850、0021858、0023169及0023170號，總□地面積約182,936.08□方米的上述地塊的土地□用權已授予駐馬□盛世匯通，□□宅用途部分於2088□10月4日屆滿，□商業用途部分於2058□10月4日屆滿。

4. 根據駐馬□盛世匯通獲授的3份□設工程規劃許可證—駐規□字第411701201800117、411701201800118及411701202000001號，總□築面積約404,443.70□方米的駐馬□皇家蘭台一期已獲批准□設。

5. 根據駐馬□盛世匯通獲授的5份□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□築面積約404,443.70□方米的駐馬□皇家蘭台一期授出施工許可。

6. 根據駐馬□盛世匯通獲授的52份預售許可證， 貴 團有權向買方出售駐馬□皇家蘭台一期的部分(總□築面積約309,791.89□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	309,516.04	
	售	4,681.01	
	配套設施	1,476.10	
	停車□	46,862.45	2,504
	其他	41,908.10	
	總計：	**404,443.70**	**2,504**

8. 據 貴 團告知，該物業總規劃□築面積約277,235.47□方米的多個□宅單□及停車□已預售予多名第三方，總代價為人民□1,561,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□1,931,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□5,000元至人民□7,000元； 售單□每□方米人民□15,000元至人民□20,000元，停車□每個人民□40,000元至人民□60,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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 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 盛世匯通合法有效地擁有該物業的土地 用權。

b. 駐馬 盛世匯通已按該物業實 開發進 取得一切必要 設工程批文；及

c. 駐馬 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 用權出讓合同	有
b.	設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	設工程規劃許可證	有
e.	築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	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 團在中國持有的開發中物業」。

估　證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估　▫期現況下的市 人民幣元
33.	駐馬▫皇家蘭台二期，▫於中國河南省駐馬▫▫驛城區張台路與▫設大道交匯處東北側	駐馬▫皇家蘭台二期▫於張台路與▫設大道交匯處東北側。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業所▫地塊的▫地面積約為70,590.49▫方米，將開發為總規劃▫築面積約200,881.51▫方米的▫宅及商業開發項目。據　貴　團告知，截至▫值日期，該項目未開工▫設。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註4。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2088▫10月4日屆滿，▫商業用途部分於2058▫10月4日屆滿。	於▫值日期，該物業為空地，▫未▫開發。	159,000,000 (貴　團應▫70.0%權益：人民▫111,300,000元)

附註：

1. 根據日期為2018▫8月15日的國有土地▫用權出讓合同—4111702-CR-2018-YC第003號，▫地面積約70,590.49▫方米的一▫地塊的土地▫用權訂約出讓予　貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬▫盛世偉光房地產開發有限公司(「**駐馬店盛世　光**」)，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫。總地價為人民▫129,181,109元，按地積比率計算的▫築面積約為155,299.69▫方米。

2. 根據▫設用地規劃許可證—駐規地字第411701201800071號，▫地面積約70,590.49▫方米的上述地塊規劃許可已授予駐馬▫盛世偉光。

3. 根據不動產權證(土地)—豫(2018)駐馬▫▫不動產權證第0003408號，▫地面積約70,590.49▫方米的上述地塊的土地▫用權已授予駐馬▫盛世偉光，[illegible]

4. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第五類—貴 團在中國持□日後開發的物業	□宅	150,904.00	
	配套設施	9,342.09	
	停車□	26,511.33	不適用
	其他	14,124.09	
	總計：	**200,881.51**	**不適用**

5. 進行□值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□商□兩用用途的樓面地價介乎每□方米人民□1,000元至人民□1,100元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□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□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□盛世偉光合法有效地擁有該物業的土地□用權。由於土地□用權已抵押，駐馬□盛世偉光有權□用及□用該地塊，□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	無
e.	□築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	□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 團在中國持□日後開發的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
34.	駐馬▫皇家蘭台三期，▫於中國河南省駐馬▫▫驛城區李莊路與春柳路交匯處西南側	駐馬▫皇家蘭台三期▫於李莊路與春柳路交匯處西南側。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業所▫地塊的▫地面積約為75,862.51▫方米，將開發為規劃▫築面積約208,354.51▫方米的▫宅及商業開發項目。據 貴 團告知，截至▫值日期，該項目未開工▫設。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註4。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2088▫12月9日屆滿，▫商業用途部分於2058▫12月9日屆滿。	於▫值日期，該物業為空地，▫未▫開發。	171,000,000 （貴 團應▫70.0%權益：人民▫119,700,000元）

附註：

1. 根據日期為2018▫10月9日的國有土地▫用權出讓合同—411702-CR-2018-YC第021號，▫地面積約75,862.51▫方米的一▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬▫盛世偉匯房地產開發有限公司(「**駐馬店盛世 匯**」)，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫。總地價為人民▫125,173,043元，按地積比率計算的▫築面積約為166,897.39▫方米。

2. 根據▫設用地規劃許可證—駐規地字第411701201900019號，▫地面積約75,862.51▫方米的上述地塊規劃許可已授予駐馬▫盛世偉匯。

3. 根據不動產權證(土地)—豫(2020)駐馬▫▫不動產權證第0007190號，▫地面積約75,862.51▫方米的上述地塊的土地▫用權已授予駐馬▫盛世偉匯，▫▫宅用途部分於2088▫12月9日屆滿，▫商業用途部分於2058▫12月9日屆滿。

4. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第五類— 貴 團在中國持□日後開發的物業	□宅	161,564.00	
	配套設施	4,988.80	
	停車□	28,622.31	不適用
	其他	13,179.40	
	總計：	**208,354.51**	**不適用**

5. 進行□值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□商□兩用用途的樓面地價介乎每□方米人民□1,000元至人民□1,100元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□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□盛世偉匯合法有效地擁有該物業的土地□用權。

7. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	無
e.	□築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	□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 團在中國持□日後開發的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
35.	駐馬▫皇家蘭台四期，▫於中國河南省駐馬▫▫驛城區銅山大道與▫設大道交匯處東北側	駐馬▫皇家蘭台四期▫於驛城區銅山大道與▫設大道交匯處東北側。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及生活配套設施仍在開發中。 該物業所▫3▫地塊的總▫地面積約為168,489.17▫方米，將開發為總規劃▫築面積約339,235.84▫方米的▫宅及商業開發項目。據 貴 團告知，截至▫值日期，該項目未開工▫設。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註4。 該物業已獲授土地▫用權，商業用途部分於2058▫10月4日屆滿，▫宅用途部分於2088▫10月4日屆滿。	於▫值日期，該物業為空地，▫未▫開發。	292,000,000 （貴 團應▫70.0%權益：人民▫204,400,000元）

附註：

1. 根據3份日期為2018▫8月26日的國有土地▫用權出讓合同—4111702-CR-2018-YC第008至010號，總▫地面積約168,489.17▫方米的3▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬▫偉昇房地產開發有限公司(「**駐馬店 昇**」)，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫。總地價為人民▫270,171,698元，按地積比率計算的▫築面積約為266,704.02▫方米。

2. 根據3份▫設用地規劃許可證—駐規地字第411701201800078至411701201800080號，駐馬▫偉昇已獲授上述總▫地面積約168,489.17▫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□□不動產權證第0007342、0007343及0027912號，總□地面積約168,489.17□方米的上述地塊的土地□用權已授予駐馬□偉昇，□商業用途部分於2058□10月4日屆滿，□□宅用途部分於2088□10月4日屆滿。

4. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積(平□米)	車位□量
第五類—貴 團持□日後開發的物業	□宅	260,511.02	
	配套設施	13,798.00	
	停車□	23,121.22	不適用
	其他	41,805.60	
	總計：	**339,235.84**	**不適用**

5. 進行□值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□商□兩用用途的樓面地價介乎每□方米人民□1,000元至人民□1,100元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□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□偉昇合法有效地擁有該物業的土地□用權。

7. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	無
e.	□築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	□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 團在中國持□日後開發的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
36.	駐馬▫皇家蘭台五期，▫於中國河南省駐馬▫▫驛城區李莊路與春柳路交匯處東南側及張台路與▫設大道交匯處西北側	駐馬▫皇家蘭台五期▫於李莊路與春柳路交匯處東南側及張台路與▫設大道交匯處西北側。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業所▫2▫地塊的總▫地面積約為156,269.62▫方米，將開發為總規劃▫築面積約388,319.06▫方米的▫宅及商業開發項目。據 貴 團告知，截至▫值日期，該物業未動工▫設。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註4。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業用途部分於2058▫12月9日屆滿，▫▫宅用途部分於2088▫12月9日屆滿。	於▫值日期，該物業為空地，▫未▫開發。	358,000,000 （貴 團應▫70.0%權益：人民▫250,600,000元）

附註：

1. 根據2份日期為2018▫10月9日的國有土地▫用權出讓合同—4111702-CR-2018-YC第022及023號，總▫地面積約156,269.62▫方米的2▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司持有70.0%權益的附屬公司駐馬▫偉順房地產開發有限公司(「**駐馬店 順**」)，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫。總地價為人民▫271,905,850元，按地積比率計算的▫築面積約為343,789.00▫方米。

2. 根據2份▫設用地規劃許可證—駐規地字第411701201900017至411701201900018號，駐馬▫偉順已獲授上述總▫地面積約156,269.62▫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□□不動產權證第0005716及0005717號，總□地面積約156,269.62□方米的上述地塊的土地□用權已授予駐馬□偉順，□商業用途部分於2058□12月9日屆滿，□□宅用途部分於2088□12月9日屆滿。

4. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第五類—貴 團持□日後開發的物業	□宅	286,412.00	
	售	5,000.00	
	配套設施	15,821.60	
	停車□	49,474.76	不適用
	其他	31,609.70	
	總計：	**388,318.06**	**不適用**

5. 進行□值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□商□兩用用途的樓面地價介乎每□方米人民□1,000元至人民□1,100元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□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□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□偉順合法有效地擁有該物業的土地□用權。由於土地□用權已抵押，駐馬□偉順有權□用及□用地塊，□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	無
e.	□築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	□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 團在中國持□日後開發的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
37.	荊州領地蘭台▫，▫於中國湖北省荊州▫荊北新區楚天路與東橋路交匯處西北側	荊州領地蘭台▫▫於楚天路與東橋路交匯處西北側。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業所▫地塊▫地面積約為54,069.60▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業預計於2021▫12月竣工，而竣工後，該物業的規劃▫築面積將約為208,275.43▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫1,153,000,000元，其中約人民▫854,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2089▫1月16日屆滿，▫商業用途部分於2059▫1月16日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	985,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫985,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2019▫1月18日的國有土地▫用權出讓合同—鄂JZ(00)-2019-00002，▫地面積約54,069.60▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫。地價為人民▫427,000,000元。

2. 根據▫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▫地面積約71,388.50▫方米(包括▫地面積約17,318.90▫方米的政▫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 不動產權第0020461號， 地面積約54,069.60 方米的上述地塊的土地 用權已授予荊州領創， 宅用途部分於2089 1月16日屆滿， 商業用途部分於2059 1月16日屆滿。

4. 根據荊州領創獲授的 設工程規劃許可證—鄂規工程 字第JGC20190029號，總 築面積約208,275.43 方米的荊州領地蘭台 已獲批准 設。

5. 根據荊州領創獲授的2份 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 築面積約208,274.00 方米的荊州領地蘭台 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 團有權向買方出售荊州領地蘭台 的部分(總 築面積約150,450.44 方米)。

7. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業	宅	145,078.93	
	售	4,797.64	
	園	1,920.34	
	收入 房	8,119.70	
	配套設施	2,157.38	
	停車	36,678.34	1,435
	其他	9,523.10	
	總計：	**208,275.43**	**1,435**

8. 據 貴 團告知，該物業總規劃 築面積約97,354.88 方米的多個 宅及 售單 已預售予多名第三方，總代價為人民 813,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。於達致吾等有關該物業 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 值將為人民 1,347,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

10. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 7,500元至人民 9,000元，一樓 售單 每 方米人民 35,000元至人民 40,000元，停車 每個人民 70,000元至人民 90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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□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□用權；

b. 荊州領創已按該物業實 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
38.	荊州領地鳳鳴蘭台，▫於中國湖北省荊州▫荊州區鳳鳴大道66號	荊州領地鳳鳴蘭台▫於鳳鳴大道66號。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業所▫地塊▫地面積約為48,398.90▫方米，將被開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業預計於2022▫8月竣工，而竣工後，該物業的規劃▫築面積將約為188,087.61▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫1,136,000,000元，其中約人民▫716,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2089▫8月20日屆滿，▫商業用途部分於2059▫8月20日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	895,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫895,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2019▫7月25日的國有土地▫用權出讓合同及補充協議—鄂JZ(00)—2019–00010號，▫地面積約48,398.90▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫。總地價為人民▫510,000,000元。

2. 根據 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 地面積約72,803.70 方米(包括物業規劃 地面積約48,398.90 方米)地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—鄂(2019)荊州 不動產權第0045367號， 地面積約48,398.90 方米的上述地塊的土地 用權已授予荊州領悅， 商業用途部分於2059 8月20日屆滿， 宅用途部分於2089 8月20日屆滿。

4. 根據荊州領悅獲授的 設工程規劃許可證—鄂規工程 字第JGC20190087號， 築面積約188,087.61 方米的荊州領地鳳鳴蘭台已獲批准 設。

5. 根據荊州領悅獲授的2份 築工程施工許可證—第4210011910150001-SX-001及002號，有關地方部門已就總 築面積約188,087.64 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 團有權向買方出售荊州領地鳳鳴蘭台(總 築面積約89,586.24 方米)。

7. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業	宅	128,852.96	
	售	4,006.84	
	配套設施	2,087.94	
	收入 房	10,181.26	
	停車	37,058.61	1,282
	其他	5,900.00	
	總計：	**188,087.61**	**1,282**

8. 貴 團表示，該物業其中總規劃 築面積約25,853.46 方米的多個 宅單 已預售予多 第三方，總代價人民 254,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。在釐定該物業 值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

9. 該物業的 值將為人民 1,455,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

10. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 8,000元至人民 11,000元，一樓 售單 每 方米人民 23,000元至人民 28,000元，停車 每個人民 70,000元至人民 90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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□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□用權；

b. 荊州領悅已按該物業實 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
39.	樂山亞馬遜的多個售單▫，▫於中國四川省樂山▫▫中區龍游路418及424號	樂山亞馬遜為一個▫宅及商業開發項目，於2014▫竣工。其設有完善的公共交通，該物業附近主要為▫宅及商業開發區。 該物業包括樂山亞馬遜的多個 售單▫，總▫築面積約為3,493.31▫方米，▫商業用途。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業用途，於2050▫12月19日屆滿。	於▫值日期，該物業▫築面積約1,478.00▫方米的部分出租予一名獨立第三方▫售用途，而總▫築面積約2,015.31▫方米的餘下部分則空置。	24,100,000 （貴 團應▫全部權益：人民▫24,100,000元）

附註：

1. 根據3份國有土地▫用權證—樂城國用(2015)第215286、215287及215288號，▫地面積約46,846.87▫方米的土地▫用權出讓予 貴公司間接全資附屬公司領地 團有限公司(「**領地集團**」)的分部領地團股份有限公司樂山分公司(「**領地樂山**」)，▫商業用途，於2050▫12月19日屆滿。

2. 根據3份房屋所有權證—樂房權證樂山▫字第▫業201503190212、川(2019)樂山▫不動產權第0027253及0027255號，總▫築面積約3,493.31▫方米的物業由領地樂山擁有。

3. 根據租賃協議，□築面積約1,478.00□方米的物業部分租賃予一名獨立第三方□ 售用途，到期日為2034□12月31日，於□值日期應收的每月租金總額約為人民□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□值：

   a. 對該物業 售單□進行□值時，吾等已考慮現有租賃協議的實 租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類□物業□比較。吾等在計算(i)已□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□場租金；

   b. 該等可資比較物業一樓 售單□的單□租金介乎每月每□方米人民□60元至人民□70元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□出適當的調整及分析以得出該物業的□場租金；

   c. 根據吾等的調研，相□ 售物業的穩定□場收益率介乎4.5%至6.5%。經考慮該物業的□置及特徵後，吾等於□值時對 售單□採用□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□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□用及□用抵押物業，□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□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 團在中國持□投資物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
40.	樂山時代▫場部分物業，▫於中國四川省樂山▫▫中區鳳 路中段211號	樂山時代▫場為7層商業樓宇，於2006▫竣工。其設有完善的公共交通，該物業附近主要為▫宅及商業開發區。 該物業包括總▫築面積為35,295.31▫方米的樂山時代▫場未售單▫。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註4。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業用途，於2042▫8月6日屆滿。	於▫值日期，該物業▫築面積約29,830.24▫方米的部分(不包括停車▫)出租予多名租戶▫ 售用途，而▫築面積約5,465.07▫方米的餘下部分為空置。	195,600,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫195,600,000元)

附註：

1. 根據8份國有土地▫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▫地面積約4,782.20▫方米物業的8▫地塊(該物業所在)土地▫用權出讓予 貴公司的間接全資附屬公司領地房地產 團有限公司(「**領地房地產**」，現稱領地 團有限公司「**領地集團**」)，▫商業用途，於2042▫8月6日屆滿。

2. 根據8份房屋所有權證—樂山▫房權證▫業字第▫業15183、13836、12465、12464、13833、13834、16519及12466號，總▫築面積約35,295.31▫方米的物業由領地房地產擁有。

3. 根據領地 團的分部領地 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，▫築面積約29,830.24▫方米的物業部分租賃予多名租戶▫ 售用途，到期日介乎2023▫9月14日至2028▫4月19日，於▫值日期應收的每月租金總額約為人民▫640,000元，不包括管理費、水電費。

4. 根據 貴 團提 的資料，該物業的 築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平 米)	車位 量
第三類—貴 團持 投資物業	售	29,830.46	
	停車	4,503.76	124
	倉	961.09	
	總計：	**35,295.31**	**124**

5. 吾等乃根據以下基礎及分析進行 值：

a. 對該物業 售單 及停車 進行 值時，吾等已考慮現有租賃協議的實 租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類 物業 比較。吾等在計算(i)已 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 場租金；

b. 該等可資比較物業一樓 售單 的單 租金介乎每月每 方米人民 98元至人民 132元，停車 的 場租金介乎每月每個人民 320元至人民 350元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 出適當的調整及分析以得出該物業的 場租金；

c. 根據吾等的調研，相 售物業及停車 的穩定 場收益率介乎3.5%至6.5%。經考慮該物業的 置及特徵後，吾等於 值時對 售單 、倉 單 及停車 採用 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 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 用及 用抵押物業， 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 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 團在中國持 投資物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
41.	樂山亞馬遜一個 售單▫及18個停車▫，▫於中國四川省▫中區龍游路412號；樂山時代▫場部分配套區域，▫於鳳 路中段211號	該物業包括樂山亞馬遜的1個 售單▫及18個停車▫以及樂山時代▫場的部分配套區域，總▫築面積約為13,420.70▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註5。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業用途，於2050▫12月19日及2080▫12月19日屆滿。	於▫值日期，該部分物業▫築面積約6,061.50▫方米的部分(不包括停車▫)已出租予一名租戶，▫售用途，而餘下部分則為空置。	44,100,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫44,100,000元)

附註：

1. 根據35份日期為2017▫12月14日及2017▫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 美新實業有限公司(更名為西藏 地實業有限公司，「**西藏陸地**」)，代價為人民▫20,689,200元。

2. 根據18份不動產權證—川(2019)樂山▫不動產權第0042494至0042497、0042792至0042795、0043138、0043139及0042912至0042919號，該物業總▫築面積約452.05▫方米的18個停車▫由西藏 地擁有。相關土地▫用權已授予西藏 地，▫▫宅用途，於2080▫12月19日屆滿。

3. 根據房屋所有權證—樂房權證樂山▫字第201503190253號，總▫築面積約9,814.60▫方米的部分物業由 貴公司的間接附屬公司領地 團有限公司(「**領地集團**」)擁有。於▫值日期，上述物業房屋所有權證擁有人並未變更為西藏 地。

4. 根據西藏 地與一名獨立第三方訂立的1份租賃協議，總▫築面積約6,061.50▫方米的部分物業租賃予一名租戶▫ 售用途，到期日為2034▫12月31日，於▫值日期應收的每月租金總額約為人民▫120,000元，不包括管理費、水電費。

5. 根據 貴 團提 的資料，該物業的 築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平 米)	車位 量
第三類—貴 團持 投資物業	售	9,814.60	—
	配套設施	3,154.05*	
	停車	452.05	18
	總計：	**13,420.70**	**18**

*: 貴 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 值：

a. 對該物業 售單 及停車 進行 值時，吾等已考慮現有租賃協議的實 租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類 物業 比較。吾等在計算(i)已 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 場租金；

b. 該等可資比較物業 售單 的單 租金介乎每月每 方米人民 60元至人民 70元，停車 的 場租金介乎每月每個人民 320元至人民 350元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 出適當的調整及分析以得出該物業的 場租金；及

c. 根據吾等的調研，相 售物業及停車 的穩定 場收益率介乎3.5%至6.5%。經考慮該物業的 置及特徵後，吾等於 值時對 售單 及停車 採用 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 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 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 地無權處置附註3所述物業部分， 有權 用及租賃上述物業。抵押解除後，西藏 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 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 團在中國持□投資物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
42.	樂山海納公館的未售▫宅及 售單▫，▫於中國四川省樂山▫ 川縣 源路1589號	樂山海納公館▫於 源路1589號。該▫置為新開發區，▫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▫3▫地塊總▫地面積約為36,200.00▫方米，為於2016▫竣工的▫宅及商業開發項目。 該物業包括樂山海納公館的未售▫宅及售單▫，總▫築面積約為6,904.02▫方米。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2083▫4月21日屆滿，▫商業用途部分於2053▫4月21日屆滿。	於▫值日期，該物業為空置待售。	112,000,000 （貴 團應▫51.0%權益：人民▫57,120,000元）

附註：

1. 根據3份國有土地▫用權證— 國用(2013)第0378至0380號，總▫地面積約36,200.00▫方米的3▫地塊(該物業所在)的土地▫用權已授予 貴公司擁有51.0%的附屬公司 川海納房地產開發有限公司(「**沐川海納**」)，▫▫宅用途部分於2083▫4月21日屆滿，▫商業用途部分於2053▫4月21日屆滿。

2. 根據2份不動產權證—川(2017) 川縣不動產權第0000111及0000115號，總▫築面積約6,826.26▫方米的物業部分由 川海納擁有。有關土地▫用權已授予 川海納，▫商業用途部分於2053▫4月21日屆滿。

3. 貴 團表示，該物業其中總規劃▫築面積約77.76▫方米的一個▫宅單▫已預售予一▫第三方，總代價人民▫340,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於▫值中計入該等單▫。在釐定該物業▫值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

4. 進行▫值時，吾等已識別及分析與該物業具有類▫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 售單▫人民▫21,000元至人民▫23,000元。基於可資比較物業與該物業之間的▫置、規模及其他特點不同，會考慮▫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，該物業已抵押予一名第三方。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提□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， 川海納合法擁有該物業的房屋所有權。由於該物業已抵押， 川海納有權□用及□用該物業，□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□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
43.	樂山蘭台▫部分物業，▫於中國四川省樂山▫▫中區青江新區三蘇路與瑞祥路交匯處東側	樂山蘭台▫▫於三蘇路與瑞祥路交匯處東側。該▫置為開發▫宅區，交通網絡正在進一步完善。 樂山蘭台▫所▫地塊▫地面積約88,107.53▫方米，現正開發為▫宅及商業項目。該物業部分已於2020▫竣工(「**已竣工部分**」)，而其餘部分於▫值日期正在施工(「**在建工程**」)，預期於2021▫12月▫竣工。 該物業包括樂山蘭台▫已竣工部分的未售單▫及在▫工程。該物業的分類、用途及規劃▫築面積的詳情載於附註6。 據 貴 團告知，該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫563,000,000元，其中約人民▫496,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2087▫8月10日屆滿，▫商業用途部分於2057▫8月10日屆滿。	該物業未出售部分空置待售，其餘部分正在施工。	908,000,000 (貴 團應▫60.0%權益：人民▫544,800,000元)

附註：

1. 根據不動產權證(土地)—川(2017)樂山▫不動產權第0015605號，▫地面積約88,107.53▫方米的1▫地塊的土地▫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**」)，▫▫宅用途部分於2087▫8月10日屆滿，▫商業用途部分於2057▫8月10日屆滿。

2. 根據樂山領悅獲授的4份□設工程規劃許可證—□字第511100201800003、511100201800004、511100201800027及511100201800028號，總□築面積約359,131.21□方米的樂山蘭台□已獲批准□設。

3. 根據樂山領悅獲授的4份□築工程施工許可證—第511100201801190101S、511100201802090101S、511100201808100101S及511100201812280101S號，有關地方部門已就總□築面積約359,131.21□方米的樂山蘭台□(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□□□(2018)房預售證第8、15、21、28、65、91、92號及樂□□□(2019)房預售證第22、54、69、71、87及100號以及樂□□房□(2020)房預售證第032號， 貴 團有權向買方出售樂山蘭台□的部分(總□築面積約317,460.20□方米)。

5. 根據樂山領悅獲授的2份□築工程竣工驗收證明書—2020□第6號及11號，總□築面積約219,686.68□方米的樂山蘭台□(包括該物業已竣工部分)已竣工並通過竣工驗收。

6. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積／建築面積(平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	□宅	4,137.10	
(已竣工部分)	售	4,135.62	
	辦公	27,495.85	
	停車□	35,224.03	1,404
	小計	**70,992.60**	**1,404**
第四類—貴 團持有的開發中物業	售	14,127.03	
(在□工程)	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 團表示，第二類物業其中總規劃□築面積約54,806.70□方米的多個□宅、辦公室及 售單□和停車□已預售予多□第三方，總代價人民□276,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。在釐定該物業□值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

8. 據 貴 團告知，第四類物業總□築面積約90,346.29□方米的多個辦公及 售單□已預售予多名第三方，總代價為人民□518,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□工程□值將為人民□708,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□7,400元至人民□7,800元、一樓 售單□每□方米人民□21,000元至人民□22,000元、辦公室單□每□方米人民□5,300元至人民□5,800元及停車□每個人民□70,000元至人民□75,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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. 樂山領悅合法有效地擁有該物業的土地□用權。由於土地□用權已抵押，樂山領悅有權□用及□用地塊，□該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。

b. 樂山領悅已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 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：

a.	不動產權證(土地)	有
b.	□設工程規劃許可證	有
c.	□築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	部分
e.	□築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	部分
f.	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□值日期現況下的□值如下：

類別	**□估 □期現況下的市**	**貴集團應佔權益**	**□估□期 貴集團應佔市**
	人民幣元		**人民幣元**
第二類—貴 團待售的物業	333,000,000	60.0%	199,800,000
第四類—貴 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　證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估　□期 現況下的市 人民幣元
44.	樂山天嶼未出售單□，□於中國四川省樂山□□中區翰林路與鳳凰路交匯處	樂山天嶼□於翰林路與鳳凰路交匯處。該□置為開發□宅區，交通網絡正在進一步完		

5. 根據樂山華匯達獲授的□築工程施工許可證—第511100201805160101S號，有關地方部門已就□築面積約114,077.84□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□□□(2018)房預售證第35、45、84、88號及樂□□□(2019)房預售證第28號， 貴 團有權向買方出售樂山天嶼的部分(總□築面積約111,019.08□方米(包括該物業))。

7. 根據樂山華滙達獲授的□築工程竣工驗收證明書—2020□第12號，□築面積約114,254.36□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 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	□宅	3,130.07	
	售	1,545.87	
	停車□	12,120.15	441
	總計：	**16,796.09**	**441**

9. 據 貴 團告知，該物業總規劃□築面積約2,154.59□方米的多個□宅及 售單□和停車□已預售予多名第三方，總代價為人民□15,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□6,000元至人民□7,200元、一樓 售單□每□方米人民□23,000元至人民□25,000元及停車□每個人民□60,000元至人民□70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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 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 用權。由於土地 用權已抵押，樂山華匯達有權 用及 用地塊， 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 開發進 取得一切必要 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 用權出讓合同	有
b.	設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	設工程規劃許可證	有
e.	築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
45.	樂山瀾山，□於中國四川省樂山□□中區瑞祥路881號	樂山瀾山□於□中區瑞祥路西側。該□置為開發中的□宅區，有多個□宅開發項目，交通網絡正在進一步完善。 該物業所□1□地塊的□地面積約為89,630.04□方米，正被開發為一個□宅及商業開發項目。該物業預計將於2021□10月竣工，而竣工後，該物業總規劃□築面積將約為268,670.81□方米。該物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)□計約為人民□1,296,000,000元，其中約人民□909,000,000元已於□值日期前支付。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途，於2088□1月21日屆滿。	於□值日期，該物業在□。	1,114,000,000 (貴 團應□70.0%權益：人民□779,800,000元)

附註：

1. 根據日期為2017□12月5日的國有土地□用權出讓合同—511100-2017-006號，□地面積約89,630.04□方米的一□地塊的土地□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**」)，□□宅用途部分自土地交付日期起為70□，□商業用途部分自土地交付日期起為期40□。地價為人民□500,000,000元。

2. 根據□設用地規劃許可證—地字第511100201800006號，樂山華瑞已獲授上述□地面積約89,630.04□方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2018)樂山□不動產權第0006313號，□地面積約89,630.04□方米的上述地塊的土地□用權已授予樂山華瑞，□□宅用途，於2088□1月21日屆滿。

4. 根據樂山華瑞獲授的4份□設工程規劃許可證—□字第5111002018000023、5111002018000024、5111002019000005及5111002019000006號，總□築面積約268,670.81□方米的樂山瀾山已獲批准□設。

5. 根據樂山華瑞獲授的4份□築工程施工許可證—第511100201806070101S、511100201806070201S、511100201906250201S及511100201906250301S號，有關地方部門已就□築面積約268,670.81□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□□2018房預售證第57及80號及樂山□□2019房預售證第21、27、42、58、61、62、78、79、97及109號及樂山□□2020房預售證第004、021及041號， 貴 團有權向買方出售樂山瀾山的部分(總□築面積約225,739.02□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	195,607.67	
	售	2,266.25	
	配套設施	7,276.82	
	停車□	43,694.83	1,573
	其他	19,825.24	
	總計：	**268,670.81**	**1,573**

8. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約182,010.14□方米的多個□宅單□及停車□已預售予多名第三方，總代價為人民□1,339,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□1,737,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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□宅單□每□方米人民□6,500元至人民□7,000元，高端□層□宅單□每□方米人民□11,000元至人民□12,000元；一樓 售單□每□方米人民□21,000元至人民□27,000元，停車□每個人民□60,000元至人民□70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，樂山華瑞有權□用及□用地塊，□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 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估　證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估　▫期現況下的市 人民幣元
46.	樂山國　公館未出售單▫，▫於中國四川省樂山▫▫中區玉桃街74號	樂山國　公館▫於岷江河東岸，風景優美，公共交通發達。該▫置為▫宅區，有多個▫宅開發項目、　售單▫及學校。 樂山國　公館所▫7▫地塊的總▫地面積約為127,204.09▫方米，為一個▫宅及商業開發項目，於2019▫竣工。 該物業包括樂山國　公館未售單▫，總▫築面積約為3,693.81▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註7。 該物業已獲授土地▫用權，▫綜合用途，於2044▫2月27日屆滿。	於▫值日期，該物業空置待售。	12,000,000 （貴　團應▫全部權益：人民▫12,000,000元）

附註：

1. 根據7份國有土地▫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▫地面積約127,204.09▫方米的7▫地塊(該物業所在)的土地▫用權已授予　貴　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**」)▫綜合用途，為期50▫，於2044▫2月27日屆滿。

2. 根據樂山領地獲授的6份▫設工程規劃許可證—▫字第511100201100124、511100201200081、511100201200083、511100201400005、511100201600034及511100201400012號，總▫築面積約575,763.88▫方米的樂山國　公館(包括該物業)已獲批准▫設。

3. 根據樂山領地獲授的7份▫築工程施工許可證—第511102201112290101、511100201301090201、511100201301090101、511100201403050101、511100201610110101S、511100201403190101及511100201511300101S號，有關地方部門已就總▫築面積約575,762.90▫方米的樂山國　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□□□(2012)房預售證第51號及樂□□□(2012)房預售證第13、24、48及37號及樂□□□(2014)房預售證第17號及樂□□□房預售證第19、30及48號及樂□□□(2016)房預售證第4、29、50及55號， 貴 團有權向買方出售樂山國 公館的部分(總□築面積約557,386.90□方米(包括該物業))。

5. 根據樂山領地獲授的6份□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□築面積約505,716.24□方米的樂山國 公館(包括該物業)□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□字第201604060205、201604060501、201604070035、201604070182及201604070213號以及4份不動產權證—川(2019)樂山□不動產權證第0038889、0038892、0039159及0039395號，總□築面積約1,528.34□方米的物業 售單□及停車□部分由樂山領地擁有。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	□宅	801.91	
	售	340.16	
	停車□	2,551.74	80
	總計：	**3,693.81**	**80**

8. 據 貴 團告知，該物業總規劃□築面積約900.92□方米的多個□宅及 售單□和停車□已預售予多名第三方，總代價為人民□4,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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□宅單□的單價介乎每□方米人民□7,500元至人民□7,700元，停車□每個人民□62,000元至人民□68,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用權證	有
b.	□設工程規劃許可證	有
c.	□築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	有
e.	□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
47.	遵義蘭台▫，▫於中國貴州省遵義▫匯川區上海路與寧波路交叉口	遵義蘭台▫▫於上海路南側及鳳凰山公園北側，公共交通發達。該▫置為▫宅區，有多個▫宅開發項目，包括 售單▫、學校和公園。 該物業所▫1▫地塊的▫地面積約為39,759.46▫方米，將開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業預計將於2022▫6月竣工，而竣工後，該物業的規劃▫築面積將約為130,977.00▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫874,000,000,元，其中約人民▫535,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2089▫6月17日屆滿，▫商業用途部分於2059▫6月16日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	649,000,000 (貴 團應▫55.0%權益：人民▫356,950,000元)

附註：

1. 根據日期為2019▫6月17日的國有土地▫用權出讓合同—520300–2019-CR-0098，▫地面積約39,760.00▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫。總地價為人民▫362,620,000元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第5200002018201O1號，貴州川達已獲授上述▫地面積約39,760.00▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—黔(2019)遵義□不動產權第0130333號，□地面積約39,759.46□方米的上述地塊的土地□用權已授予貴州川達，□□宅用途部分於2089□6月17日屆滿，□商業用途部分於2059□6月16日屆滿。

4. 根據貴州川達獲授的□設工程規劃許可證—□字第520000201823403號，□築面積約130,977.00□方米的遵義蘭台□已獲批准□設。

5. 根據貴州川達獲授的2份□築工程施工許可證—第52030319101600001-SX-001及52030319101600001-SX-002號，有關地方部門已就總□築面積約130,977.00□方米的遵義蘭台□授出施工許可。

6. 根據貴州川達獲授的4份預售許可證—遵□商房預售遵字第(2019□)第172號及遵□商房預售遵字(2020□)第009、028及059號， 貴 團有權向買方出售遵義蘭台□的部分(總□築面積約98,131.07□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	89,773.88	
	售	8,357.19	
	配套設施	5,439.93	
	停車□	27,406.00	723
	總計：	**130,977.00**	**723**

8. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約27,195.83□方米的多個□宅單□已預售予多名第三方，總代價為人民□282,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□值日有

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提□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□用權；

b. 貴州川達□已按該物業實 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
48.	眉山凱旋國 公館部分物業，▫於四川省眉山▫東坡區湖濱路與眉州大道交叉口西南角	眉山凱旋國 公館▫於岷江河西岸及蘇轍公園南側，風光優美，公共交通發達。該▫置為▫宅區，有多個▫宅開發項目，包括 售單▫、學校和公園。 眉山凱旋國 公館所▫13▫地塊的總▫地面積約為256,302.68▫方米，將開發為一個▫宅及商業開發項目。該項目部分已於2016▫至2020▫竣工(「**已竣工部分**」)。該項目餘下部分於▫值日期正在▫(「**在建工程**」)且預計將於2020▫12月竣工。據 貴 團告知，竣工後，在▫工程總規劃▫築面積將約為169,496.87▫方米。 該物業包括已竣工部分的未售單▫及在▫工程，總▫築面積約為220,921.21▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫585,000,000元，其中約人民▫539,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2072▫5月30日、2074▫10月24日及2078▫12月31日屆滿；▫商業用途部分於2042▫5月30日、2044▫10月26日及2048▫12月31日屆滿；及▫綜合用途部分於2058▫12月31日屆滿。	於▫值日期，該物業已竣工部分的未售單▫為空置，在▫工程正在施工。	1,465,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫1,465,000,000元)

附註：

1. 根據13份國有土地□用權證—眉□國用(2006)第0374至0376號及0107號、眉□國用(2008)第22570號、眉□國用(2009)第20094及11777號、眉□國用(2012)第03666、03667、05540、05539、05541及05542號，總□地面積約256,302.68□方米的13□地塊的土地□用權已授予 貴公司間接全資附屬公司領地房地產 團有限公司(「**領地房地產**」，已更名為領地 團有限公司(「**領地集團**」))，□□宅用途部分於2072□5月30日、2074□10月26日及2078□12月31日屆滿；□商業用途部分於2042□5月30日、2044□10月26日及2048□12月31日屆滿；及□綜合用途部分於2058□12月31日屆滿。

2. 根據領地房地產獲授的7份□設工程規劃許可證—□字第2013–52、2013–68、2013–74、2014–6、2015–121、2017–71及2018–42號，總□築面積約765,839.46□方米的眉山凱旋國 公館(包括該物業)已獲批准□設。

3. 根據領地房地產獲授的7份□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□築面積約765,839.46□方米的眉山凱旋國 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 團有權向買方出售眉山凱旋國 公館的部分(包括該物業已竣工部分及在□工程部分，總□築面積約728,174.43□方米)。

5. 根據領地房地產獲授的48份□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□築工程竣工驗收備案表，該項目總□築面積約589,391.88□方米的已竣工部分的□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□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□不動產權第0021358、0025149、0025150及0024787號，該項目總□築面積約為65,829.61□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 團提 的資料，該物業的 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積／建築面積（平 米）	車位 量
第二類—貴 團待售的物業（已竣工部分）	宅	2,714.61	
	售	21,242.78	
	停車	27,466.95	1,123
	小計：	**51,424.34**	**1,123**
第四類—貴 團持有的開發中物業（在 工程）	宅	125,632.62	
	售	1,282.85	
	配套設施	888.90	
	停車	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 團告知，第四類中該物業總 築面積約132,234.45 方米的多個 宅及 售單 已預售予多名第三方，總代價為人民 1,078,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。於達致吾等有關該物業 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 工程的 值將為人民 1,158,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

10. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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：宅單 每 方米人民 8,500元至人民 8,800元、一樓 售單 每 方米人民 24,000元至人民 27,000元及停車 每個人民 78,000元至人民 90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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 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 用權證，領地房地產合法有效地擁有該物業部分的土地 用權；

b. 領地房地產已按該物業實 開發進 取得一切必要 設工程批文；

c. 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

d. 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 已抵押，領地房地產有權 用及 用抵押物業， 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 用權證	有
b.	設工程規劃許可證	有
c.	築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	有
e.	築工程竣工驗收證明書／備案表／報告	部分
f.	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 值日期現況下的 值如下：

類別	估 期現況下的市人民幣元	貴集團應佔權益	估 期貴集團應佔市人民幣元
第二類—貴 團持有的待售物業	425,000,000	100.0%	425,000,000
第四類—貴 團持有的開發中物業	1,040,000,000	100.0%	1,040,000,000
總計：	**1,465,000,000**	**100.0%**	**1,465,000,000**

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
49.	眉山凱旋▫場未出售單▫，▫於中國四川省眉山▫東坡區蘇源路與東坡大道交匯處東北角	眉山凱旋▫場▫於蘇源路與東坡大道交匯處東北角。該▫置為▫宅區，有多個▫宅開發項目，包括 街商▫、學校和公園。 該項目所▫7▫地塊的總▫地面積約為73,975.87▫方米，為一個▫宅及商業開發項目，於2012▫至2015▫分 段竣工。 該物業包括眉山凱旋▫場未售單▫，總▫築面積約為17,379.08▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註7。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2075▫12月26日及2075▫12月30日屆滿，▫商業用途部分於2045▫12月26日及2045▫12月30日屆滿，▫綜合用途部分於2055▫12月27日屆滿。	於▫值日期，該物業部分已短暫租予多名租戶▫ 售、辦公室及停車▫用途，餘下部分空置待售。	64,000,000 (貴 團應▫78.5%權益：人民▫50,240,000元)

附註：

1. 根據7份國有土地▫用權證—眉▫國用(2009)第11323、11339、11340、11341、11342、12789及12790號，總▫地面積約73,975.87▫方米的7▫地塊(該物業所在)的土地▫用權已授予 貴公司擁有78.50%的附屬公司四川 地房地產開發有限公司(「**四川陸地**」)，▫▫宅用途部分於2075▫12月26日及2075▫12月30日屆滿，▫商業用途部分於2045▫12月26日及2045▫12月30日屆滿，▫綜合用途部分於2055▫12月27日屆滿。

2. 根據四川 地獲授的4份▫設工程規劃許可證—▫字第2009–227、2011–13、2013–3及2013–9號，總▫築面積約251,312.79▫方米的眉山凱旋▫場(包括該物業)已獲批准▫設。

3. 根據四川 地獲授的4份□築工程施工許可證—第513800200912180101、513800201103180201、513800201302280101及513800201304150101號，有關地方部門已就總□築面積約259,623.98□方米的眉山凱旋□場(包括該物業)授出施工許可。

4. 根據四川 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 團有權向買方出售眉山凱旋□場部分(總□築面積約247,029.90□方米(包括該物業))。

5. 根據四川 地獲授的21份□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□築面積約252,558.45□方米的眉山凱旋□場(包括該物業)□設已竣工並通過驗收。

6. 根據四川 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□不動產權第0024791、0024792及0024793號及川(2019)眉山□不動產權第0021122號，總□築面積約34,891.54□方米的物業部分(包括該物業部分)由四川 地擁有。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	售	14,949.27	
	停車□	2,429.81	75
	總計：	**17,379.08**	**75**

8. 根據四川 地與多名第三方訂立的11份租賃協議，該物業總□築面積約13,902.17□方米的部分短暫租予8名獨立第三方□ 售、辦公室及停車□用途，到期日為2020□11月9日至2027□2月28日之間，於□值日期的應收月租總額約為人民□398,000元(不包括管理費及水電費)。

9. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約5,350.66□方米的多個 售單□已預售予多名第三方，總代價為人民□29,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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 售單□每□方米人民□10,000元至人民□13,000元及停車□每個人民□65,000元至人民□80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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 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 地有權□用及□用已抵押部分，□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□用權證	有
b.	□設工程規劃許可證	有
c.	□築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	有
e.	□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
50.	眉山花嶼二期未出售單▫，▫於中國四川省眉山▫東坡區蘇源路與崇光街交匯處東南角	眉山花嶼二期▫於蘇源路與崇光街交匯處東南角。該▫置為新開發區，▫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▫地塊▫地面積約為9,101.80▫方米，為一個▫宅及商業開發項目，於2020▫竣工。 該物業包括眉山花嶼二期未售單▫，總▫築面積約為5,543.71▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註6。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2088▫1月31日屆滿，▫商業用途部分於2058▫1月31日屆滿。	於▫值日期，該物業空置待售。	19,000,000 （貴團應▫60.0%權益：人民▫11,400,000元）

附註：

1. 根據不動產權證(土地)—川(2018)眉山▫不動產權第0006662號，▫地面積約9,101.80▫方米的1▫地塊(該物業所在)的土地▫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)，▫▫宅用途部分於2088▫1月31日屆滿，▫商業用途部分於2058▫1月31日屆滿。

2. 根據眉山唯創獲授的▫設工程規劃許可證—▫字第2018-29號，▫築面積約44,369.10▫方米的眉山花嶼二期(包括該物業)已獲批准▫設。

3. 根據眉山唯創獲授的▫築工程施工許可證—第513800201804240101號，有關地方部門已就▫築面積約44,369.10▫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， 貴團有權向買方出售眉山花嶼二期的部分(總▫築面積約37,941.58▫方米(包括該物業))。

5. 根據眉山唯創獲授的4份▫築工程竣工驗收證明書—備(2020)第66至69號，總▫築面積約44,280.26▫方米的眉山花嶼二期的▫設已竣工並通過驗收。

6. 根據 貴 團提▫的資料，該物業的▫築面積如下：

類別	**用途**	**建築面積**	**車位▫量**
		(平▫米)	
第二類—貴 團待售的物業	售	331.06	
	停車▫	5,212.65	197
	總計：	**5,543.71**	**197**

7. 進行▫值時，吾等已識別及分析與該物業具有類▫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 售單簡京京不 京京不下不京京京不 京不一京京不 京京京京不以不京京不京

格倩攜步、業的i簽京不件附效妹中

吾[illegible] 40/F羅[illegible] 0[illegible] Tf 1.0337 0 TD ()Tj /F36 1 Tf 1.0433 0 TD ()Tj /F6 1 Tf

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.	□ 設工程規劃許可證	有
c.	□ 築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	有
e.	□ 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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
51.	眉山凱旋國 公館二期的未售單▫，▫於中國四川省眉山▫東坡區江鄉路與青衣街交匯處東北角	眉山凱旋國 公館二期▫於江公街東側及蘇轍公園南側，公共交通發達。該▫置為▫宅區，有多個▫宅開發項目，包括 售單▫、學校和公園。 眉山凱旋國 公館二期所▫1▫地塊的▫地面積約為39,837.50▫方米，為一個▫宅開發項目，於2019▫竣工。 該物業包括眉山凱旋國 公館二期未售單▫，總▫築面積約為8,179.22▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註7。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2085▫8月4日屆滿，▫商業用途部分於2055▫8月4日屆滿。	於▫值日期，該物業空置待售。	58,000,000 （貴 團應▫57.0%權益：人民▫33,060,000元）

附註：

1. 根據不動產權證(土地)—川(2016)眉山▫不動產權第217828號，總▫地面積約39,837.50▫方米的一▫地塊(該物業所在)的土地▫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**」)，▫▫宅用途部分於2085▫8月4日屆滿，▫商業用途部分於2055▫8月4日屆滿。

2. 根據四川源地獲授的4份▫設工程規劃許可證—▫字第2014–121、2016–57、2016–118及2017–22號，總▫築面積約182,585.21▫方米的眉山凱旋國 公館二期(包括該物業)已獲批准▫設。

3. 根據四川源地獲授的5份▫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▫築面積約182,585.21▫方米的眉山凱旋國 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 團有權向買方出售眉山凱旋國 公館二期的部分(總□築面積約167,007.00□方米(包括該物業))。

5. 根據四川源地獲授的10份□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□築面積約177,868.51□方米的眉山凱旋國 公館二期(包括該物業)的部分□設已竣工並通過驗收。

6. 根據日期為2017□5月31日的不動產權證—川(2017)眉山□不動產權第00016724號，□築面積約4,523.84□方米的該物業(包括該物業)部分由四川源地擁有。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	售	4,935.27	
	停車□	3,243.95	95
	總計：	**8,179.22**	**95**

8. 據 貴 團告知，該物業總規劃□築面積約411.43□方米的多個 售單□已預售予多名第三方，總代價為人民□2,800,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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 售單□每□方米人民□21,000元至人民□22,000元及停車□每個人民□90,000元至人民□100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□相關的房屋所有權。上述未售停車□□於四川源地已合法取得土地□用權的土地上，未售停車□已取得一切必要□設工程批文且已竣工並通過驗收。四川源地有權合法□用、□用、出租及出售上述未出售停車□。

11. 主要證書／批文概列如下：

a.	不動產權證(土地)	有
b.	□ 設工程規劃許可證	有
c.	□ 築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	有
e.	□ 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　團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
52.	眉山蘭台▫，▫於中國四川省眉山▫ 成路與 鳳街交匯處西北角	眉山蘭台▫▫於 成路與 鳳街交匯處西北角。該▫置為一個成熟的▫宅區。 該物業包括1▫地塊，▫地面積約為109,813.61▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業預計將於2022▫12月竣工，而竣工後，該項目總規劃▫築面積將約為369,013.25▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫1,671,000,000元，其中約人民▫1,046,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2089▫1月28日屆滿，▫商業服務用途部分於2059▫1月28日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	1,366,000,000 (貴 團應▫55.0%權益：人民▫751,300,000元)

附註：

1. 根據日期為2019▫1月29日的國有土地▫用權出讓合同—第2018(S)-2號，▫地面積約109,813.61▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫商業服務用途部分自土地交付日期起為期40▫，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫。總地價為人民▫577,000,000元。

2. 根據▫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▫地面積約109,813.61▫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□不動產權第0006738號，□地面積約109,813.61□方米的上述地塊的土地□用權已授予眉山華瑞宏大，□□宅用途部分於2089□1月28日屆滿，□商業服務用途部分於2059□1月28日屆滿。

4. 根據眉山華瑞宏大獲授的3份□設工程規劃許可證—□字第2019-19至2019-21號，總□築面積約369,014.25□方米的眉山蘭台□部分已獲批准□設。

5. 根據眉山華瑞宏大獲授的3份□築工程施工許可證—第513800201904040201、513800201904040301及513800202002260101號，有關地方部門已就總□築面積約369,014.25□方米的眉山蘭台□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 團有權向買方出售眉山蘭台□的部分(總□築面積約230,215.24□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積(平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	262,938.05	
	售	10,863.14	
	配套設施	7,688.43	
	停車□	71,265.57	2,381
	其他	16,259.06	
	總計：	**369,014.25**	**2,381**

8. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約153,574.61□方米的多個□宅單□及 售單□及停車□已預售予多名第三方，總代價為人民□1,143,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□2,328,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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□宅單□每□方米人民□7,000元至人民□8,500元、中層□宅單□每□方米人民□11,000元至人民□13,000元、一樓 售單□每□方米人民□18,000元至人民□22,000元及停車□每個人民□50,000元至人民□70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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 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 用權。由於土地 用權已抵押，眉山華瑞宏大有權 用及 用地塊， 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 開發進 取得一切必要 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 用權出讓合同	有
b.	設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	設工程規劃許可證	有
e.	築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
53.	眉山觀江▫，▫於中國四川省眉山▫東坡區濱江大道與齊通路交匯處西南角	眉山觀江▫▫於濱江大道與齊通路交匯處西南角。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業▫用一▫地塊，▫地面積約為65,694.74▫方米，將開發為一個▫宅及商業開發項目。據 貴 團告知，該物業預計於2022▫3月竣工，而竣工後，該物業的規劃▫築面積將約為170,220.76▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫969,000,000元，其中約人民▫534,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2089▫7月18日屆滿，商業用途部分於2059▫7月18日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	625,000,000 (貴 團應▫55.0%權益：人民▫343,750,000元)

附註：

1. 根據日期為2019▫7月19日的國有土地▫用權出讓確認 —第S-6-1號，▫地面積約65,694.74▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫。總地價為人民▫372,500,000元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第2019-27號，眉山川瑞達已獲授▫地面積約65,694.74▫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 不動產權第0031730號， 地面積約65,694.74 方米的上述地塊的土地 用權已授予眉山川瑞達， 宅用途部分於2089 7月18日屆滿， 商業用途部分於2059 7月18日屆滿。

4. 根據眉山川瑞達獲授的2份 設工程規劃許可證— 字第2019-64及2019-65號，總 築面積約170,220.76 方米的眉山觀江 已獲批准 設。

5. 根據眉山川瑞達獲授的2份 築工程施工許可證—第513800201910230201及513800201910230301號，有關地方部門已就總 築面積約170,220.76 方米的眉山觀江 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 團有權向買方出售眉山觀江 的部分(總 築面積約96,364.35 方米)。

7. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業	宅	128,830.85	
	售	1,560.67	
	配套設施	6,643.83	
	停車	22,685.41	778
	其他	10,500.00	
	總計：	**170,220.76**	**778**

8. 據 貴 團告知，該物業總 築面積約32,861.24 方米的多個 宅單 已預售予多名第三方，總代價為人民 282,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。於達致吾等有關該物業 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 值將為人民 1,253,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

10. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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 宅單 每 方米人民 7,500元至人民 8,500元、中層 宅單 每 方米人民 12,500元至人民 14,000元、一樓 售單 每 方米人民 20,000元至人民 25,000元及停車 每個人民 70,000元至人民 90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，眉山川瑞達有權□用及□用地塊，□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 開發進□取得一切必要□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□用權出讓確認	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
54.	海豐天嶼部分物業，▫於中國▫東省汕尾▫海豐縣生態科技城KJC-B07號地塊	海豐天嶼▫於生態科技城中心。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 海豐天嶼▫用一▫地塊，▫地面積約為35,774.20▫方米，已開發為一個▫宅及商業開發項目。該項目部分已於2020▫竣工(「已竣工部分」)。該項目其餘部分於▫值日期正在施工(「在▫工程」)，預期於2022▫3月竣工。竣工後，在▫工程的總規劃▫築面積約110,935.69▫方米。 該物業包括海豐天嶼已竣工部分的未售單▫及在▫工程總▫築面積約201,556.77▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積的詳情載於附8。 據 貴 團告知，該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫577,000,000元，其中約人民▫414,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途，於2088▫5月7日屆滿。	於▫值日期，該物業已竣工部分的未售單▫空置待售，在▫工程正在施工。	920,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫920,000,000元) *(請參閱附註11)*

附註：

1. 根據日期為2018□5月29日的國有土地□用權出讓合同—2018(出)010及日期為2018□5月29日的補充合同，□地面積約35,774.20□方米的一□地塊的土地□用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司汕尾□領地房地產開發有限公司(「**汕尾領地**」)，□□宅用途，自土地交付日期起為期70□。地價為人民□454,953,100元。

2. 根據□設用地規劃許可證—地字第1800014號，汕尾領地已獲授上述□地面積約35,774.20□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，□地面積約35,774.20□方米的上述地塊的土地□用權已授予汕尾領地，□□宅用途，於2088□5月7日屆滿。

4. 根據汕尾領地獲授的一份□設工程規劃許可證—□字第1800035號，□築面積約203,818.08□方米的海豐天嶼部分已獲批准□設。

5. 根據汕尾領地獲授的2份□築工程施工許可證—第441521201810260501及441521201810160301號，有關地方部門已就總□築面積約203,666.32□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 團有權向買方出售海豐天嶼的部分(總□築面積約125,879.60□方米)。

7. 根據汕尾領地所獲的□築工程竣工驗收備案表，海豐天嶼□築面積約92,825.57□方米的部分施工已完成並且通過竣工驗收。

8. 根據 貴 團提 的資料，該物業的 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積／建築面積（平 米）	車位 量
第二類— 貴 團待售的物業（已竣工部分）	宅	71,388.31	
	售	2,267.97	
	停車	16,964.80	601
	小計：	**90,621.08**	**601**
第四類—貴 團持有的開發中物業（在 工程）	宅	86,308.91	
	售	126.77	
	停車	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 團告知，第二類物業總 築面積約64,242.93 方米的多個 宅單 已預售予多名第三方，總代價為人民 393,000,000元，而第四類物業總 築面積約26,573.64 方米的多個 宅單 已預售予多名第三方，總代價為人民 150,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。於達致吾等有關該物業 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 工程的 值將為人民 594,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

11. 貴 團表示無法領取第二類物業中總 築面積約16,964.80 方米的601個停車 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 值日期的 值為人民 29,000,000元，僅 參考。

12. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 6,000元至人民 7,200元、一樓 售單 每 方米人民 22,000元至人民 27,000元及停車 每個人民 45,000元至人民 60,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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□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□用權；

b. 汕尾領地已按該物業實 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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□值日期現況下的□值如下：

類別	**□估 □期現況下的市人民幣元**	**貴集團應佔權益**	**□估□期 貴集團應佔市人民幣元**
第二類— 貴 團待售的物業	489,000,000	100.0%	489,000,000
第四類— 貴 團持有的開發中物業	431,000,000	100.0%	431,000,000
總計：	**920,000,000**	**100.0%**	**920,000,000**

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
55.	惠州蘭台▫，▫於中國▫東省惠州▫惠城區北站新城金 路	惠州蘭台▫▫於金 路西側及白鐵路南側。該▫置為新開發的▫宅區，公共交通仍在▫設中。距離惠城區政▫需25分鐘車程。 該物業包括1▫地塊，▫地面積約為83,839.58▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業預計將於2023▫7月竣工，而竣工後，該物業總規劃▫築面積將約為268,624.00▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫2,235,000,000元，其中約人民▫1,779,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2088▫6月30日屆滿，▫商業服務用途部分於2058▫6月30日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	1,773,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫1,773,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2017▫11月28日的國有土地▫用權出讓合同—第441301–2017–000036號及日期為2017▫12月8日的補充合同，▫地面積約83,839.60▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業服務用途部分自土地交付日期起為期40▫。總地價為人民▫1,253,500,000元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第441302(2018)10009號，惠州領地已獲授上述▫地面積約99,165.00▫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 不動產權第0102154號， 地面積約83,839.58 方米的上述地塊的土地 用權已授予惠州領地， 宅用途部分於2088 6月30日屆滿， 商業服務用途部分於2058 6月30日屆滿。

4. 根據惠州領地獲授的51份 設工程規劃許可證— 字第441302(2018)10328號及50份後續許可證，總 築面積約275,421.00 方米的惠州蘭台 已獲批准 設。

5. 根據惠州領地獲授的3份 築工程施工許可證—第441302201805250101、441302202006300101及441302201906270101號，有關地方部門已就總 築面積約268,624.00 方米的惠州蘭台 授出施工許可。

6. 根據惠州領地獲授的10份預售許可證—惠 房預許(2018)第160及189號、惠 房預許(2019)第054、116及178號、惠 房預許(2020)第067、035、016、072及086號， 貴 團有權向買方出售惠州蘭台 的部分(總規劃 築面積約139,030.96 方米)。

7. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	**用途**	**規劃建築面積(平 米)**	**車位 量**
第四類—貴 團持有的開發中物業	宅	191,007.00	
	售	7,198.00	
	停車	67,580.00	1,984
	配套設施	523.00	
	其他	2,316.00	
	總計：	**268,624.00**	**1,984**

8. 據 貴 團告知，該物業總規劃 築面積約109,264.88 方米的多個 宅單 已預售予多名第三方，總代價為人民 1,205,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。於達致吾等有關該物業 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 值將為人民 2,519,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

10. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 10,000元至人民 15,000元、一樓 售單 每 方米人民 22,000元至人民 25,000元及停車 每個人民 100,000元至人民 120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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 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 用權。由於土地 用權已抵押，惠州領地有權 用及 用地塊， 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 開發進 取得一切必要 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 用權出讓合同	有
b.	設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	設工程規劃許可證	有
e.	築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
56.	□山海納瓏□未售單□，□於中國□東省□山□禪城區輕工路	□山海納瓏□□於禪城區輕工路，公共交通□利。該□置為□宅區，有多個□宅開發項目，包括 售單□、學校和公園。 □山海納瓏□□用1□地塊，□地面積約為36,943.01□方米，為一個□宅開發項目，於2017□竣工。 該物業包括□山海納瓏□的未售單□，總□築面積約為6,574.33□方米。該物業的分類、用途及□築面積詳情載於附註7。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途，於2084□8月13日屆滿。	於□值日期，該物業空置。	34,000,000 （貴 團應□全部權益：人民□34,000,000元）

附註：

1. 根據一份國有土地□用權證—□產國用(2014)第1101226號，□地面積約36,943.01□方米的一□地塊(該物業所在)的土地□用權已授予 貴公司全資附屬公司□山□禪城區領悅房地產開發有限公司(「**佛山領悅**」)，□□宅用途，為期70□，於2084□8月13日屆滿。

2. 根據□山領悅獲授的11份□設工程規劃許可證—□字第440604201400345、440604201400265、440604201400267、440604201400266、440604201400346、440604201400347、440604201400344、440604201400348、440604201400341、440604201400264及440604201600133號，總□築面積約114,277.48□方米的□山海納瓏□(包括該物業)已獲批准□設。

3. 根據□山領悅獲授的8份□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□築面積約114,243.33□方米的□山海納瓏□(包括該物業)授出施工許可。

4. 根據□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 團有權向買方出售□山海納瓏□的部分(總□築面積約92,615.29□方米，包括該物業)。

5. 根據□山領悅獲授的8份□築工程竣工驗收證明書—禪□備字2016第7–005、8–009、12–013、12–014號及禪□備字2017第3–010、8–008、8–009及8–010號，總□築面積約114,383.40□方米的□山海納瓏□(包括該物業)已竣工並通過驗收。

6. 根據□山領悅獲授的35份房屋所有權證—粵房地權證□字第0015027至0015039號、第0075911、0075987至0075998、0080292、0108598、0108600、0108603、0108604、0108606、0108607、0005700及0006645號，總□築面積約1,879.49□方米的物業部分由□山領悅擁有。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	售	2,835.83	
	停車□	3,738.50	124
	總計：	**6,574.33**	**124**

8. 貴 團表示，該物業其中總規劃□築面積約2,132.59□方米的多個□宅單□及停車□已預售予多□第三方，總代價人民□13,500,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。在釐定該物業□值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

9. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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 售單□每□方米人民□9,000元至人民□11,000元及停車□每個人民□100,000元至人民□130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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，□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□用權證	有
b.	□設工程規劃許可證	有
c.	□築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	部分
e.	□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
57.	□山海納君□未售單□，□於中國□東省□山□南海區大瀝□瀝西社區□ 路與禪炭路交匯處	□山海納君□□於□ 路與禪炭路交匯處，公共交通□利。該□置為□宅區，有多個□宅開發項目，包括 售單□、學校和公園。 □山海納君□□用1□地塊，□地面積約為20,536.40□方米，為一個□宅開發項目，於2017□竣工。 該物業包括□山海納君□的未售單□，總□築面積約為1,387.88□方米。該物業的分類、用途及□築面積詳情載於附註6。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途，於2084□1月27日屆滿。	於□值日期，該物業空置待售。	11,000,000 （貴 團應□全部權益：人民□11,000,000元）

附註：

1. 根據一份國有土地□用權證—南□國用(2014)第0707576號，□地面積約20,536.40□方米的一□地塊(該物業所在)的土地□用權已授予 貴公司全資附屬公司□東領地房地產開發有限公司(「**廣東領地**」)，□□宅用途為期70□，於2084□1月27日屆滿。

2. 根據□東領地獲授的8份□設工程規劃許可證—□字第440605201440684、440605201440685、440605201440686、440605201440510、440605201440687、440605201440688、440605201440509及440605201440689號，總□築面積約76,568.01□方米的□山海納君□(包括該物業)已獲批准□設。

3. 根據□東領地獲授的8份□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□築面積約76,568.01□方米的□山海納君□(包括該物業)授出施工許可。

4. 根據□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 團有權向買方出售□山海納君□的部分(總□築面積約61,501.96□方米，包括該物業)。

5. 根據□東領地獲授的8份□築工程竣工驗收證明書，總□築面積約76,583.30□方米的□山海納君□(包括該物業)已竣工並通過驗收。

6. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	□宅	107.44	
	售	315.87	
	停車□	964.57	33
	總計：	**1,387.88**	**33**

7. 貴 團表示，該物業其中總規劃□築面積約654.65□方米的多個□宅及 售單□和停車□已預售予多□第三方，總代價人民□8,300,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。在釐定該物業□值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

8. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□10,000元至人民□12,000元、一樓 售單□每□方米人民□18,000元至人民□20,000元及停車□每個人民□100,000元至人民□130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□有關該物業權益的法律意見，該物業□於□東領地已合法取得土地□用權的土地上；□東領地已取得一切必要□設工程批文且該物業已竣工並通過驗收。□東領地有權合法□用、□用及出租上述未出售單□。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地□用權證	有
b.	□設工程規劃許可證	有
c.	□築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	部分
e.	□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
58.	▫山海納公館未售單▫，中國▫東省▫山▫南海區里水大道5號	▫山海納公館▫於里水大道5號，公共交通▫利。該▫置為▫宅區，有多個▫宅開發項目，包括 售單▫、學校和公園。 ▫山海納公館▫用1▫地塊，▫地面積約為46,811.90▫方米，為一個▫宅及商業開發項目，於2014▫竣工。 該物業包括▫山海納公館的未售單▫，總▫築面積約為1,909.45▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2079▫9月16日屆滿，▫商業用途部分於2049▫9月16日屆滿。	於▫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 團應▫全部權益：人民▫38,000,000元）

附註：

1. 根據一份國有土地▫用權證—▫▫南國用(2013)第0801465號，▫地面積約46,811.9▫方米的一▫地塊(該物業所在)的土地▫用權已授予 貴公司全資附屬公司▫山▫南海領地房地產開發有限公司(「▫山▫南海領地房地產」)，▫▫宅用途部分為期70▫，於2079▫9月16日屆滿，▫商業用途部分為期40▫，於2049▫9月16日屆滿。

2. 根據▫山▫南海領地房地產獲授的14份不動產權證—粵(2018)▫南不動產權第0129539至0129544號、第0129552、0129553及0129555至0129560號，總▫築面積約2,599.77▫方米的物業部分(包括該物業)由▫山▫南海領地房地產擁有。

3. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	售	1,633.25	
	停車□	276.24	9
	總計：	**1,909.49**	**9**

4. 貴 團表示，該物業其中總規劃□築面積約666.17□方米的多個 售單□和停車□已預售予多□第三方，總代價人民□10,200,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。在釐定該物業□值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

5. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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 售單□每□方米人民□21,000元至人民□24,000元，停車□每個人民□80,000元至人民□100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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，□山□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□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
59.	▫山海納豪▫未售單▫，中國▫東省▫山▫南海區里水▫里水大道139號	▫山海納豪▫▫於里水大道139號，公共交通▫利。該▫置為▫宅區，有多個▫宅開發項目，包括 售單▫、學校和公園。 ▫山海納豪▫▫用1▫地塊，▫地面積約為37,276.30▫方米，為一個▫宅及商業開發項目，於2016▫竣工。 該物業包括▫山海納豪▫未售 售單▫，總▫築面積約為3,759.93▫方米。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2082▫10月29日屆滿，▫商業用途部分於2052▫10月29日屆滿。	於▫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 團應▫全部權益：人民▫55,000,000元）

附註：

1. 根據國有土地▫用權證—▫▫國用(2013)第0802237號，▫地面積約37,276.30▫方米的一▫地塊（該物業所在）的土地▫用權已授予 貴公司全資附屬公司▫山▫南海領地房地產開發有限公司（「▫山▫南海領地房地產」），▫▫宅用途部分於2082▫10月29日屆滿，▫商業用途部分於2052▫10月29日屆滿。

2. 根據▫山▫南海領地房地產獲授的26份不動產權證—粵(2018)▫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▫築面積約3,759.53▫方米的物業由▫山▫南海領地房地產擁有。

3. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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 售單□每□方米人民□24,000元至人民□28,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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，□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□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
60.	□山海納豪苑未售單□，□於中國□東省□山□南海區里水□甘蕉村	□山海納豪苑□於甘蕉村，公共交通□利。該□置為□宅區，有多個□宅開發項目，包括 售單□、學校和公園。 □山海納豪苑□用1□地塊，□地面積約為21,192.10□方米，為一個□宅開發項目，於2017□竣工。 該物業包括□山海納豪苑未售的12個停車□，總□築面積約為419.68□方米。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途部分於2084□1月19日屆滿，□商業用途部分於2054□1月19日屆滿。	於□值日期，該物業空置待售。	1,000,000 (貴 團應□全部權益：人民□1,000,000元)

附註：

1. 根據國有土地□用權證—南□國用(2014)第0801394號，□地面積約21,192.10□方米的一□地塊(該物業所在)的土地□用權已授予 貴公司全資附屬公司□山□南海領地房地產開發有限公司(「**佛山南海領地房地產**」)，□□宅用途部分於2084□1月19日屆滿，□商業用途部分於2054□1月19日屆滿。。

2. 根據□山南海領地房地產獲授的7份□設工程規劃許可證—□字第440605201440235、440605201440352至440605201440357號，總□築面積約86,050.32□方米的□山海納豪苑(包括該物業)已獲批准□設。

3. 根據□山南海領地房地產獲授的7份□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□築面積約86,050.32□方米的□山海納豪苑(包括該物業)授出施工許可。

4. 根據□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 團有權向買方出售□山海納豪苑的部分(總□築面積約67,251□方米(包括該物業))。

5. 根據□山南海領地房地產獲授的7份□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□築面積約86,050.32□方米的□山海納豪苑(包括該物業)已竣工並通過驗收。

6. 貴 團表示，該物業其中總□築面積約96.67□方米的3個停車□已預售予多□第三方，總代價人民□200,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。在釐定該物業□值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

7. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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□每個人民□70,000元至人民□100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□有關該物業權益的法律意見，上述未出售停車□□於□山南海領地房地產已合法取得土地□用權的土地上；□山南海領地房地產已取得一切必要□設工程批文且已竣工並通過驗收。□山南海領地房地產有權合法□用、□用及出租上述未出售停車□。

9. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地□用權證	有
b.	□設工程規劃許可證	有
c.	□築工程施工許可證	有
d.	預售許可證	部分
e.	□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
61.	綿 天嶼未出售單□，中國四川省綿□城南新區紅橋路2號	綿 天嶼□於城南新區紅橋路2號，公共交通□利。該□置為□宅區。 綿 天嶼□用1□地塊，□地面積約為26,140.38□方米，為一個□宅及商業開發項目，於2020□竣工。 該物業包括綿 天嶼的未售單□，□築面積約為14,989.90□方米。該物業的分類、用途及□築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途部分於2087□10月22日屆滿，□商業用途部分於2057□10月22日屆滿。	於□值日期，該物業空置待售。	無商業價值 *(參考附註13)*

附註：

1. 根據日期為2018□8月27日的國有土地□用權出讓合同及補充協議—第510600-2018-0030號，□地面積約26,140.38□方米的一□地塊(該物業所在)的土地□用權訂約出讓予 貴公司擁有65.0%的附屬公司綿 □三和實業有限公司(「**綿陽三和**」)，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□，□商業用途部分自土地交付日期起為期40□。總地價為人民□56,221,800元。

2. 根據□設用地規劃許可證—地字第(2017)第97號號，綿 三和已獲授上述□地面積約26,145.24□方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2018)綿 □不動產權第0029586號，□地面積約26,140.38□方米(包括該物業)的上述地塊的土地□用權已授予綿 三和，□□宅用途部分於2087□10月22日屆滿，□商業用途部分於2057□10月22日屆滿。

4. 根據綿 三和獲授的一份□設工程規劃許可證—□字第(2018)第109號，□築面積約101,253.69□方米(包括該物業)的綿 天嶼已獲批准□設。

5. 根據綿 三和獲授的一份□築工程施工許可證—□□第20180036號，有關地方部門已就□築面積約101,253.69□方米(包括該物業)的綿 天嶼授出施工許可。

6. 根據綿 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 團有權向買方出售綿 天嶼的部分(總□築面積約90,252.43□方米(包括該物業))。

7. 根據綿 三和獲授的□築工程竣工驗收證明書—第(2020) 0011號，□築面積約101,218.19□方米(包括該物業)的綿 天嶼的□設已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平□米)	車位□量
第二類—貴 團待售的物業	□宅	1,056.69	
	售	1,449.63	
	停車□	12,483.58	464
	總計：	**14,989.90**	**464**

9. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約6,824.04□方米的多個□宅及 售單□以及停車□已預售予多名第三方，總代價為人民□27,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業□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□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□8,000元至人民□9,000元，一樓 售單□每□方米人民□15,000元至人民□18,000元，停車□每個人民□60,000元至人民□80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

11. 根據2019□12月16日的協助執行通知書，綿 天嶼的土地□用權及部分房屋被扣押。扣押期限為2019□12月26日至2022□12月25日。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
62.	綿 蘭台▫未出售單▫，中國四川省綿▫游仙區三星路94號	綿 蘭台▫▫於游仙區三星路94號，公共交通▫利。該物業▫置為▫宅區。 綿 蘭台▫▫用1▫地塊，▫地面積約為56,060.16▫方米，開發為一個▫宅及商業開發項目，已於2020▫8月竣工。 該物業包括綿 蘭台▫總▫築面積約125,157.39▫方米的未售單▫。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅及商業用途，於2088▫4月15日屆滿。	於▫值日期，該物業空置待售。	1,139,000,000 （貴 團應▫62.1%權益：人民▫707,319,000元）

附註：

1. 根據國有土地▫用權出讓合同—第510600-2018-0008號，▫地面積約56,060.16▫方米的一▫地塊(該物業所在)的土地▫用權訂約出讓予 貴公司持有62.1%權益的附屬公司綿 嘉瑞誠房地產開發有限公司(「**綿陽嘉瑞誠**」)，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫。地價為人民▫423,634,000元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第(2018)第170號，綿 嘉瑞誠已獲授上述▫地面積約56,060.16▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2018)綿 ▫ 不動產權第0026476號，▫ 地面積約56,060.16▫ 方米的上述地塊的土地▫ 用權已授予綿 嘉瑞誠，▫ ▫ 宅用及商業用途，於2088▫ 4月15日屆滿。

4. 根據綿 嘉瑞誠獲授的▫ 設工程規劃許可證—▫ 字第(2018)第122號，▫ 築面積約147,163.93▫ 方米的綿 蘭台▫ 已獲批准▫ 設。

5. 根據綿 嘉瑞誠獲授的2份▫ 築工程施工許可證—▫ ▫ 第2018–0047及2018–0087號，有關地方部門已就總▫ 築面積約147,163.93▫ 方米的綿 蘭台▫ 授出施工許可。

6. 根據綿 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 團有權向買方出售綿 蘭台▫ 的部分(總▫ 築面積約125,157.39▫ 方米)。

7. 根據綿 嘉瑞誠所獲的竣工驗收備案表—(2020)022號，綿 蘭台▫ ▫ 築面積約147,075.51▫ 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 團提▫ 的資料，該物業的▫ 築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平▫米)	車位▫量
第二類—貴 團的待售物業	▫宅	109,528.14	
	售	2,242.08	
	停車▫	13,387.17	469
	總計：	**125,157.39**	**469**

9. 據 貴 團告知，該物業總▫ 築面積約117,275.76▫ 方米的多個▫ 宅及 售單▫ 和停車▫ 已預售予多名第三方，總代價為人民▫ 1,100,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於▫ 值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業▫ 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▫ 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類▫ 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：▫ 宅單▫ 每▫ 方米人民▫ 9,000元至人民▫ 12,000元、一樓 售單▫ 每▫ 方米人民▫ 12,000元至人民▫ 16,000元及停車▫ 每個人民▫ 70,000元至人民▫ 90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的▫ 置、規模及其他特點不同，會考慮▫ 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□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 嘉瑞誠合法有效地擁有該物業的土地□用權。由於土地□用權已抵押，綿 嘉瑞誠有權□用及□用地塊，□該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；

b. 綿 嘉瑞誠已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 綿 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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
63.	南充蘭台□ 中國四川省南充□順慶區茂源南路118號	南充蘭台□□於順慶區茂源南路118號，公共交通□利。該項目□置為□宅區。 該物業□用一□地塊，□地面積約為59,774.00□方米，將開發為□宅開發項目。該物業預計將於2020□5月竣工。而竣工後，該物業規劃□築面積將約為247,245.00□方米。該物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業在□工程的開發成本(包括土地成本)□計約為人民□1,547,000,000元，其中約人民□1,025,000,000元已於□值日期支付。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途的部分於2089□12月10日屆滿。	於□值日期，該物業在□。	1,089,000,000 (貴 團應□82.0%權益：人民□892,980,000元)

附註：

1. 根據日期為2019□8月21日的國有土地□用權出讓合同—第511300–2019–035號及日期為2019□9月3日的補充合同，□地面積約59,774.00□方米的一□地塊的土地□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**」)，□□宅用途，自土地交付日期起為期70□。地價為人民□838,330,350元。

2. 根據□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□地面積約59,774.00□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□不動產權第0100221號，□地面積約59,774.00□方米的上述地塊的土地□用權已授予南充領悅□□宅用途，於2089□12月10日屆滿。

4. 根據南充領悅獲授的□設工程規劃許可證—□字第南規工(2019)順字第039號，□築面積約247,245.00□方米的南充蘭台□已獲批准□設。

5. 根據南充領悅獲授的2份□築工程施工許可證—第511300201912310101及511300202003270301號，有關地方部門已就總□築面積約247,245.00□方米的南充蘭台□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 團有權向買方出售南充蘭台□的部分(總□築面積約108,588.37□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	184,621.33	
	停車□	48,779.41	1,524
	配套設施	2,069.96	
	其他	11,774.30	
	總計：	**247,245.00**	**1,524**

8. 據 貴 團告知，該物業總規劃□築面積約60,191.61□方米的多個□宅單□已預售予多名第三方，總代價為人民□552,000,000元。該物業有關部分尚未合法實 轉讓。因此吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□1,914,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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□宅單□每□方米人民□8,000元至人民□10,000元，高端□層□宅單□每□方米人民□20,000元至人民□22,000元及停車□每個人民□110,000元至人民□130,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□值時，吾等已□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□用權；

b. 南充領悅已按該物業實 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
64.	南充天嶼，中國四川省南充▫順慶區金魚嶺路561號	南充天嶼▫於順慶區金魚嶺路561號，公共交通▫利。該▫置為▫宅區。 該物業▫用一▫地塊，▫地面積約為25,053.00▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業預計將於2021▫6月竣工。而竣工後，該項目總規劃▫築面積將約為82,659.00▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註8。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫529,000,000元，其中約人民▫477,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2089▫4月2日屆滿，▫商業用途部分於2059▫4月2日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	558,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫558,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2019▫1月8日的國有土地▫用權出讓合同—第511300-2018-046號，▫地面積約25,053.00▫方米的一▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司綿 華瑞達房地產開發有限公司(「**綿陽華瑞達**」)，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫。地價為人民▫291,992,715元。

2. 根據日期為2019▫1月17日的國有土地▫用權出讓合同(補充合同)—第511300-2018-046號，▫地面積約25,053.00▫方米的上述地塊的土地▫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**」)，▫▫宅用途部分為期70▫，▫商業用途部分為期40▫。

3. 根據□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□地面積約25,053.00□方米地塊的規劃許可。

4. 根據不動產權證(土地)—川(2019)南充□動產權第0027511號，□地面積約25,053.00□方米的上述地塊的土地□用權已授予南充領創，□□宅用途部分於2089□4月2日屆滿，□商業用途部分於2059□4月2日屆滿。

5. 根據南充領創獲授的□設工程規劃許可證—□字第南規工(2019)順字第012號，□築面積約82,659.00□方米的南充天嶼已獲批准□設。

6. 根據南充領創獲授的□築工程施工許可證—第511300201904250101號，有關地方部門已就□築面積約82,659.00□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 團有權向買方出售南充天嶼的部分(總□築面積約63,012.34□方米)。

8. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	**用途**	**規劃建築面積(平□米)**	**車位□量**
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	58,454.84	
	售	4,557.50	
	停車□	11,277.37	414
	配套設施	2,380.73	
	其他	5,988.56	
	總計：	**82,659.00**	**414**

9. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約59,177.56□方米的多個□宅及 售單□已預售予多名第三方，總代價為人民□535,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□647,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

11. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□8,000元至人民□10,000元、一樓 售單□每□方米人民□26,000元至人民□30,000元及停車□每個人民□70,000元至人民□80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用權；

b. 南充領創已按該物業實 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
65.	安 璟，▫於中國四川省 安▫ 城區大興▫	安 璟▫於大興▫。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業▫用一▫地塊，▫地面積約為30,183.56▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業預計將於2020▫12月竣工。而竣工後，該項目總規劃▫築面積將約為96,782.85▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫518,000,000元，其中約人民▫471,000,000元已於▫值日期支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2088▫5月17日屆滿，▫商業用途部分於2058▫5月17日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	567,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫567,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2018▫4月17日的國有土地▫用權出讓合同—第511800–2018-B-003號，▫地面積約30,183.56▫方米的一▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司 安泛亞地產開發有限公司(「**雅安泛亞**」)，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫。地價為人民▫241,795,200元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第2018–014號， 安泛亞已獲授上述▫地面積約30,183.56▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川2018 安 不動產權第0006919號， 地面積約30,183.56 方米的上述地塊的土地 用權已授予 安泛亞， 宅用途部分於2088 5月17日屆滿， 商業用途部分於2058 5月17日屆滿。

4. 根據 安泛亞獲授的 設工程規劃許可證— 字第2018–052號， 築面積約96,782.85 方米的 安 璟已獲批准 設。

5. 根據 安泛亞獲授的 築工程施工許可證—第511800201807250101號，有關地方部門已就 築面積約96,782.85 方米的 安 璟授出施工許可。

6. 根據 安泛亞獲授的7份預售許可證—( )房預售證第18–045、18–047、18–058、18–065、18–066、19–019及19–032號， 貴 團有權向買方出售 安 璟的部分(總 築面積約93,425.62 方米)。

7. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業	宅	69,217.78	
	售	2,720.91	
	停車	21,486.93	695
	配套設施	3,357.23	
	總計：	**96,782.85**	**695**

8. 據 貴 團告知，該物業總 築面積約74,424.66 方米的多個 宅及 售單 和停車 已預售予多名第三方，總代價為人民 556,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業 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 值將為人民 613,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

10. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 7,000元至人民 9,000元、一樓 售單 每 方米人民 12,000元至人民 16,000元及停車 每個人民 50,000元至人民 70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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□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)， 安泛亞合法有效地擁有該物業的土地□用權；

b. 安泛亞已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
66.	安觀江□，□於中國四川省 安□ 城區大興□前進村	安觀江□□於大興□前進村。該□置為新開發區，□政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業□用一□地塊，□地面積約為39,149.24□方米，正被開發為一個□宅及商業開發項目。該物業預計將於2021□1月竣工。而竣工後，該項目規劃□築面積將約為114,987.03□方米。該物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)□計約為人民□570,000,000元，其中約人民□496,000,000元已於□值日期前支付。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途部分於2088□11月11日屆滿，□商業用途部分於2058□11月11日屆滿。	於□值日期，該物業在□。	600,000,000 (貴 團應□全部權益：人民□600,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2018□10月9日的國有土地□用權出讓合同—第511800–2018-B-009號，□地面積約39,149.24□方米的一□地塊的土地□用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司 安唯創房地產開發有限公司(「**雅安唯創**」)，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□，□商業用途部分自土地交付日期起為期40□。地價為人民□274,222,400元。

2. 根據□設用地規劃許可證—地字第2018–040號， 安唯創已獲授上述□地面積約39,149.24□方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川2018　安▫不動產權第0012342號，▫地面積約39,149.24▫方米的上述地塊的土地▫用權已授予　安唯創，▫▫宅用途部分於2088▫11月11日屆滿，▫商業用途部分於2058▫11月11日屆滿。

4. 根據　安唯創獲授的▫設工程規劃許可證—▫字第2018–076號，▫築面積約114,987.03▫方米的安觀江▫已獲批准▫設。

5. 根據　安唯創獲授的▫築工程施工許可證—第511800201811190101號，有關地方部門已就▫築面積約114,987.03▫方米的　安觀江▫授出施工許可。

6. 根據　安唯創獲授的12份預售許可證—(　)房預售證第18–69、19–002、19–006、19–016、19–021、19

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提□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)， 安唯創合法有效地擁有該物業的土地□用權；

b. 安唯創已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
67.	安天嶼的未售單 ▫，▫於中國四川省 安▫ 城區 州大道	安天嶼▫於 州大道。該▫置為▫宅區，有多個▫宅開發項目，包括 售單 ▫、學校和公園。 該項目▫用1▫地塊，▫地面積約為18,253.33▫方米，為一個▫宅及商業開發項目，於2019▫竣工。 該物業包括 安天嶼總▫築面積約14,962.90▫方米的未售單▫。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註8。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途，於2087▫6月24日屆滿。	於▫值日期，該物業空置。	67,000,000 （貴 團應▫95.0%權益：人民▫63,650,000元）

附註：

1. 根據日期為2017▫5月11日的國有土地▫用權出讓合同—第511800–2007-B-003號，▫地面積約18,253.33▫方米的一▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司擁有95.0%的附屬公司 安源地房地產開發有限公司(「**雅安源地**」)，▫▫宅用途自土地交付日期起為期70▫。地價為人民▫188,000,000元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第2017–017號， 安源地已獲授上述▫地面積約18,253.33▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川2017 安▫不動產權第0005296號，▫地面積約18,253.33▫方米的上述地塊(該物業所在)的土地▫用權已授予 安源地，▫▫宅用途部分於2087▫6月24日屆滿。

4. 根據 安源地獲授的 設工程規劃許可證— 字第2017-036號， 築面積約70,511.19 方米的 安天嶼已獲批准 設。

5. 根據 安源地獲授的 築工程施工許可證—第511800201710100101號，有關地方部門已就 築面積約70,511.19 方米的 安天嶼授出施工許可。

6. 根據 安源地獲授的5份預售許可證—( )房預售證第17-036、17-040、18-009、18-036及19-003號， 貴 團有權向買方出售 安天嶼的部分(總 築面積約64,322.69 方米)。

7. 根據 安源地獲授的 築工程竣工驗收報告—備2019第42號， 築面積約70,501.55 方米的 安天嶼已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴 團提 的資料，該物業的 築面積如下：

類別	用途	建築面積 (平 米)	車位 量
第二類—貴 團待售的物業	宅	138.57	
	售	4,863.65	
	停車	9,960.68	386
	總計：	**14,962.90**	**386**

9. 貴 團表示，該物業其中總 築面積約4,102.12 方米的多個 宅及 售單 已預售予多 第三方，總代價人民 17,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。在釐定該物業 值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

10. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 10,000元至人民 12,000元，一樓 售單 每 方米人民 19,000元至人民 23,000元及停車 每個人民 90,000元至人民 110,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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 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)， 安源地合法有效地擁有該物業的土地 用權；

b. 安源地已按該物業實 開發進 取得一切必要 設工程批文；及

c. 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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	有
g.	□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 團在中國待售的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
68.	安蘭台▫部分物業，▫於中國四川省安▫ 城區安▫路6號	安蘭台▫▫於安▫路6號，公共交通▫利。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該項目▫用1▫地塊，▫地面積約為43,790.31▫方米，將會被開發為一個▫宅及商業開發項目。該項目部分於2020▫竣工(「**已竣工部分**」)。於▫值日期，該項目餘下部分在▫(「**在建工程**」)，計劃於2021▫1月竣工。據 貴 團告知，竣工後，該在▫工程總規劃▫築面積將約為23,356.43▫方米。 該物業包括已竣工部分的未售單▫及項目在▫工程總▫築面積約35,902.13▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註8。 據 貴 團告知，該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫98,100,000元，其中約人民▫96,900,000元已於▫值日期支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2087▫3月28日屆滿，▫商業用途部分於2057▫3月28日屆滿。	於▫值日期，已竣工部分未售單▫空置待售，在▫工程在▫。	164,000,000 (貴 團應▫95.0%權益：人民▫155,800,000元)

附註：

1. 根據日期為2017□3月29日的國有土地□用權出讓合同—第511800-2017-B-001號，□地面積約43,790.31□方米的一□地塊的土地□用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司 安領悅房地產開發有限公司(「**雅安領悅**」)，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□，□商業用途自土地交付日期起為期40□。地價為人民□146,488,700元。

2. 根據□設用地規劃許可證—地字第2017-014號， 安領悅已獲授上述□地面積約43,790.31□方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2017) 安□不動產權第0004921號，□地面積約43,790.31□方米的上述地塊的土地□用權已授予 安領悅，□□宅用途部分於2087□3月28日屆滿，□商業用途部分於2057□3月28日屆滿。

4. 根據 安領悅獲授的□設工程規劃許可證—□字第2017-048號，□築面積約114,042.05□方米的安蘭台□已獲批准□設。

5. 根據 安領悅獲授的□築工程施工許可證—第511800201801220101號，有關地方部門已就□築面積約114,042.05□方米的 安蘭台□授出施工許可。

6. 根據 安領悅獲授的12份預售許可證—( )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 團有權向買方出售安蘭台□的部分(總□築面積約87,154.69□方米)。

7. 根據 安領悅獲授的□築工程竣工驗收證明書—備(2020)第8號，總□築面積約90,273.33□方米的安蘭台□已竣工並通過驗收。

8. 根據 貴 團提□的資料，該物業的□築面積如下：

類別	**用途**	**規劃建築面積／建築面積(平□米)**	**車位□量**
第二類—貴 團待售的物業	□宅	1,314.84	
(已竣工部分)	停車□	11,230.86	258
	小計：	**12,545.70**	**258**

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	售	19,380.25	
(在□工程)	配套設施	3,976.18	
	小計：	**23,356.43**	
	總計：	**35,902.13**	**258**

9. 貴 團表示，該物業其中總□築面積約423.08□方米的多個□宅單□已預售予多□第三方，總代價人民□5,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。在釐定該物業□值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

10. 該物業在□工程的□值將為人民□135,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

11. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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□宅單□每□方米人民□7,000元至人民□8,500元、高端□層□宅單□每□方米人民□11,000元至人民□12,000元、一樓 售單□每□方米人民□8,000元至人民□9,500元及停車□每個人民□60,000元至人民□70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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)， 安領悅合法有效地擁有該物業的土地□用權；

b. 安領悅已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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□值日期現況下的□值如下：

類別	□估 □期現況下的市人民幣元	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市人民幣元
第二類—貴 團待售的物業	32,000,000	95.0%	30,400,000
第四類—貴 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 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
69.	安蘭台▫3期，▫於中國四川省 安▫城區大興片區2–12	安蘭台▫3期▫於大興片區2–12，公共交通▫利。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及配套設施仍在開發中。 該物業▫用1▫地塊，▫地面積約為53,520.37▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業預計將於2022▫3月竣工，而竣工後，該項目總▫築面積將約為180,585.11▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫907,000,000元，其中約人民▫614,000,000元已於▫值日期支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2089▫8月26日屆滿，▫商業用途部分於2059▫8月26日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	695,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫695,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2019▫7月24日的國有土地▫用權出讓合同—第511800–2019-B-012號，▫地面積約53,520.37▫方米的一▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司 安新領域房地產開發有限公司(「**雅安▫領域**」)，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫。地價為人民▫423,878,400元。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字第2019–25號， 安新領域已獲授上述▫地面積約53,520.37▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2019) 安□不動產權第0012331號，□地面積約53,520.37□方米的上述地塊的土地□用權已授予 安新領域，□□宅用途部分於2089□8月26日屆滿，□商業用途部分於2059□8月26日屆滿。

4. 根據 安新領域獲授的□設工程規劃許可證—□字第2019–034號，□築面積約180,585.11□方米的 安蘭台□3期已獲批准□設。

5. 根據 安新領域獲授的□築工程施工許可證—第511800201910210101號，有關地方部門已就□築面積約180,585.11□方米的 安蘭台□3期授出施工許可。

6. 根據 安新領域獲授的10份預售許可證—( )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 團有權向買方出售 安蘭台□3期的部分(總□築面積約105,250.59□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	123,110.60	
	售	6,510.68	
	配套設施	10,697.07	
	停車□	24,740.08	923
	其他	15,526.68	
	總計：	**180,585.11**	**923**

8. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約51,658.16□方米的多個□宅及 售單□已預售予多名第三方，總代價為人民□406,000,000元。該物業有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□1,085,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□7,000元至人民□7,500元、一樓 售單□每□方米人民□16,000元至人民□20,000元及停車□每個人民□60,000元至人民□70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□出適當的調整及分析 0 Tf 1.05

11. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提 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)， 安新領域合法有效地擁有該物業的土地 用權；

b. 安新領域已按該物業實 開發進 取得一切必要 設工程批文；及

c. 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 用權出讓合同	有
b.	設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	設工程規劃許可證	有
e.	築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
70.	綿 觀江□，□於中國四川省綿 □高新區 祥寺社區菩提寺村	綿 觀江□ □於高新區 祥寺社區菩提寺村，公共交通□利。該項目□置為□宅區。 該物業□用15□地塊，總□地面積約為144,704.54□方米，將開發為一個□宅及商業開發項目。該物業部分於□值日期正在□(「**在建工程**」)且預計將於2021□4月竣工。據 貴 團告知，竣工後，在□工程總規劃□築面積將約為39,974.93□方米。截至□值日期，該物業餘下部分(「**土地部分**」)(按地積比率計算的□ □宅及商業綜合用途的□築面積約為367,927.53□方米，□工業用途的□築面積約為13,301.85□方米)未開工□設。該物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註9。 據 貴 團告知，該物業在□工程的開發成本(包括土地成本)□計約為人民□238,000,000元，其中約人民□111,000,000元已於□值日期支付。 該物業已獲授土地□用權，□ □宅用途部分於2089□1月17日屆滿，□商業用途部分於2059□1月17日屆滿，□工業及其他用途部分於2051□9月27日屆滿。	於□值日期，該物業在□工程正在施工，土地部分為空地，□未□開發。	1,218,000,000 (貴 團應□全部權益：人民□1,218,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2019□1月18日的國有土地□用權出讓合同(更改協議)及日期為2019□4月30日的補充合同，總□地面積約83,538.91□方米的2□地塊的土地□用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司綿 金泰實業有限公司(「**綿陽金泰**」)，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□，□商業用途部分自土地交付日期起為期40□，□工業及其他用途部分自土地交付日期起為期50□。地價為人民□344,662,800元。

2. 根據日期為2019□1月18日的國有土地□用權出讓合同(更改協議)及日期為2019□4月30日的補充合同，總□地面積約61,165.63□方米的2□地塊的土地□用權訂約出讓予 貴公司的全資附屬公司綿 □宇航數碼科技有限公司(「**綿陽宇航**」)，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□，□商業用途部分自土地交付日期起為期40□，□工業及其他用途部分自土地交付日期起為期50□。地價為人民□281,881,660元。

3. 根據□設用地規劃許可證—地字第(2019)第103號，綿 宇航已獲授上述□地面積約10,337.58□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 □不動產權第609至611及618至620號，總□地面積約83,538.91□方米的6□地塊的土地□用權已授予綿 金泰，□□宅用途部分於2089□1月17日屆滿，□商業用途部分於2059□1月17日屆滿，□工業及其他用途部分於2051□9月27日屆滿。

5. 根據9份不動產權證(土地)—川(2019)綿 □不動產權第0040606至0040608及0040612至0040617號，總□地面積約61,165.630□方米的9□地塊的土地□用權已授予綿 宇航，□□宅用途部分於2089□1月17日屆滿，□商業用途部分於2059□1月17日屆滿，□工業及其他用途部分於2051□9月27日屆滿。

6. 根據綿 宇航獲授的□設工程規劃許可證—□字第(2019)第138號，□築面積約39,974.93□方米的綿 觀江□部分已獲批准□設。

7. 根據綿 宇航獲授的□築工程施工許可證—綿高□□第(2019)第26號，有關地方部門已就□築面積約39,974.93□方米的綿 觀江□部分授出施工許可。

8. 根據綿 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 團有權向買方出售綿 觀江□的部分(總□築面積約36,271.17□方米)。

9. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業 (在 工程)	宅	27,840.04	
	售	856.23	
	其他	3,703.76	
	停車	7,574.90	279
	小計：	**39,974.93**	**279**
第五類—貴 團持 日後開發的物業(土地部分)	宅	378,462.61	
	售	24,551.52	
	停車	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 團告知，該物業總 築面積約28,475.74 方米的多個 宅及 售單 和停車 已預售予多名第三方，總代價為人民 233,000,000元。該物業有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入有關部分。於達致吾等有關該物業 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 工程的 值將為人民 269,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

12. 吾等乃根據以下基礎及分析進行 值：

a. 進行 值時，吾等已識別及分析與屬於第四類的該物業具有類 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 宅單 每 方米人民 8,000元至人民 10,000元，中層 宅單 每 方米人民 11,000元至人民 13,000元，一樓 售單 每 方米人民 20,000元至人民 25,000元，停車 每個人民 70,000元至人民 90,000元。基於可資比較物業與屬於第四類的該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及

b. 進行 值時，吾等已參考與屬於第五類的該物業具有類 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： 宅及商業用途每 方米人民 2,800元至人民 3,600元，工業用途每 方米人民 270元至人民 340元。基於可資比較物業與該物業之間的 地面積、藍圖、易達程 及其他特點不同，會考慮 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 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 金泰及綿 宇航合法有效地擁有該物業的土地 用權。由於物業的土地 用權已抵押，綿金泰及綿 宇航有權 用及 用地塊， 已抵押部分的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；

b. 綿 宇航已按該物業實 開發進 取得一切必要 設工程批文；及

c. 綿 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：

a.	國有土地 用權出讓合同	有
b.	設用地規劃許可證	部分
c.	不動產權證(土地)	有
d.	設工程規劃許可證	部分
e.	築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	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

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 值日期現況下的 值如下：

類別	估 期現況下的市人民幣元	貴集團應佔權益	估 期貴集團應佔市人民幣元
第四類—貴 團持有的開發中物業	123,000,000	100.0%	123,000,000
第五類—貴 團持 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 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
71.	綿 領地東原閱城，▫於中國四川省綿▫涪城區青義▫燈塔社區C宗	綿 領地東原閱城▫於涪城區青義▫燈塔社區C宗。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及生活配套設施仍在開發中。 該物業所▫地塊的▫地面積約為116,754.53▫方米，將開發為▫宅及商業開發項目。該物業部分於▫值日期正在▫(「**在建工程**」)且預計將於2022▫6月竣工。據 貴 團告知，竣工後，在▫工程總規劃▫築面積將約為334,114.13▫方米。截至▫值日期，該物業餘下部分(「**土地部分**」)(按地積比率計算的▫築面積約為207,760.88▫方米)未開工▫設。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註8。 據 貴 團告知，該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫1,579,000,000元，其中約人民▫952,000,000元已於▫值日期支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2089▫6月16日屆滿，▫商業用途部分於2059▫6月16日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫工程正在施工，土地部分為空地，▫未▫開發。	1,628,000,000 (貴 團應▫50.0%權益：人民▫814,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2019□6月17日的國有土地□用權出讓合同及補充協議—第510600-2019-0012號，□地面積約116,754.53□方米的一□地塊的土地□用權訂約出讓予 貴公司持有50.0%權益的附屬公司綿 泛太亞房地產開發有限公司(「**綿陽泛太亞**」)，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□，□商業用途部分自土地交付日期起為期40□。地價為人民□1,116,659,000元。

2. 根據日期為2019□6月17日的國有土地□用權出讓合同(補充合同)—第510600-2019-0012號，□地面積約116,754.53□方米的上述土地的土地□用權訂約出讓予 貴公司持有50.0%權益的附屬公司綿 鴻遠領悅房地產開發有限公司(「**綿陽鴻遠**」)，□□宅及商業用途，分別為期70□及40□。

3. 根據□設用地規劃許可證—地字第(2019)93號，綿 鴻遠已獲授部分上述□地面積約116,754.53□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 □不動產權第0043571號，上述□地面積約116,754.53□方米的地塊的土地□用權已授予綿 鴻遠，□□宅用途部分於2089□6月16日屆滿，□商業用途部分於2059□6月16日屆滿。

5. 根據綿 鴻遠獲授的3份□設工程規劃許可證—□字第(2019)148、149號及□字第(2020)58號，總□築面積約345,506.15□方米的綿 領地東原閱城部分已獲批准□設。

6. 根據綿 鴻遠獲授的2份□築工程施工許可證—□□第(2019)073及074號，有關地方部門已就總□築面積約334,114.13□方米的綿 領地東原閱城部分授出施工許可。

7. 根據綿 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 團有權向買方出售綿 領地東原閱城的部分(總□築面積約223,097.18□方米)。

8. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業 (在 工程)	宅	270,943.88	
	售	4,130.04	
	配套設施	8,711.15	
	停車	50,329.06	1,678
	小計：	**334,114.13**	**1,678**
第五類—貴 團持 日後開發的物業(土地部分)	宅	125,238.07	
	售	65,922.68	
	停車	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 團告知，該物業總 築面積約168,582.80 方米的多個 宅及 售單 已預售予多名第三方，總代價為人民 1,243,000,000元。該物業有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。於達致吾等有關該物業 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 工程業的 值將為人民 2,149,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

11. 吾等乃根據以下基礎及分析進行 值：

a. 進行 值時，吾等已識別及分析與屬於第四類的該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 7,000元至人民 8,000元、一樓 售單 每 方米人民 17,000元至人民 20,000元及停車 每個人民 70,000元至人民 90,000元。基於可資比較物業與屬於第四類的該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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

b. 進行 值時，吾等參考該區域內與屬於第五類的該物業特徵相 的土地之售價。該等可資比較地塊 商 兩用用途的樓面地價介乎每 方米人民 2,500元至人民 2,800元。基於可資比較物業與該物業之間的 地面積、藍圖及易達程 及其他特點不同，會考慮 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 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)，綿 鴻遠合法有效地擁有該物業的土地 用權。由於土地 用權已抵押，綿 鴻遠有權 用及 用該地塊， 該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止。；

b. 綿 鴻遠已按該物業實 開發進 取得一切必要 設工程批文；及

c. 綿 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：

a.	國有土地 用權出讓合同	有
b.	設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	設工程規劃許可證	部分
e.	築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	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為以下類別，吾等認為各類別於 值日期現況下的 值如下：

類別	**估 期現況下的市人民幣元**	**貴集團應佔權益**	**估 期貴集團應佔市人民幣元**
第四類—貴 團持有的開發中物業	1,113,000,000	50.0%	556,500,000
第五類—貴 團持 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 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
72.	安悦江▫，▫於中國四川省 安▫ 城區大興片區	安悦江▫ ▫於 城區大興▫。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及生活配套設施仍在開發中。 該物業所▫地塊的▫地面積約為16,674.24▫方米，將開發為▫宅及商業開發項目。截至▫值日期，該物業在▫，計劃於2021▫9月竣工，而竣工後，該項目的總規劃▫築面積將約為76,423.63▫方米。該物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫340,000,000元，其中約人民▫211,000,000元已於▫值日期支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫ ▫宅用途部分將於2089▫8月18日屆滿，▫商業用途部分將於2059▫8月18日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫。	225,000,000 (貴 團應▫51.0%權益：人民▫114,750,000元)

附註：

1. 根據日期為2019▫7月16日的國有土地▫用權出讓合同—511800–2019-B-011，▫地面積約16,674.24▫方米的一▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司持有51.0%權益的附屬公司 安金宏房地產開發有限公司(「**雅安金宏**」)，▫ ▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫。總地價為人民▫128,051,200元。

2. 根據 設用地規劃許可證—地字第2019–023號， 安金宏已獲授上述 地面積約16,674.24 方米地塊的規劃許可。

3. 根據一份不動產權證(土地)—川(2020) 安 不動產權證第0000509號， 地面積約16,674.24 方米的上述地塊的土地 用權已授予 安金宏， 宅用途部分將於2089 8月18日屆滿， 商業用途部分將於2059 8月18日屆滿。

4. 根據 安金宏獲授的 設工程規劃許可證— 字第2019–038號， 築面積約76,423.63 方米的 安悅江 已獲批准 設。

5. 根據 安金宏獲授的 築工程施工許可證—第511800201912030101號，有關地方部門已就總 築面積約76,423.63 方米的 安悅江 授出施工許可。

6. 根據 安金宏獲授的3份預售許可證—( )房預售證第20–011、20–022及20–033號， 貴 團有權向買方出售 安悅江 的部分(總 築面積約65,353.80 方米)。

7. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業	宅	55,121.96	
	售	2,148.33	
	配套設施	5,143.62	
	停車	9,766.78	351
	其他	4,242.94	
	總計：	**76,423.63**	**351**

8. 據 貴 團告知，該物業總 築面積約6,436.13 方米的多個 宅單 已預售予多名第三方，總代價為人民 41,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。於達致吾等有關該物業 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 值將為人民 404,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

10. 進行 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 6,000元至人民 6,500元、一樓 售單 每 方米人民 14,000元至人民 16,000元及停車 每個人民 60,000元至人民 70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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□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)， 安金宏合法有效地擁有該物業的土地□用權；

b. 安金宏已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
73.	西昌天嶼，▫於中國四川省西昌▫邛海湖東側生態園區A-18號地塊	西昌天嶼▫於邛海湖東側生態園區A-18號地塊，公共交通發達。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及生活配套設施仍在▫設中。 該物業所▫地塊的▫地面積約為26,934.81▫方米，將開發為▫宅及商業開發項目。據 貴 團告知，該物業預計將於2022▫8月竣工，而竣工後，該項目總規劃▫築面積將約為112,331.28▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫588,000,000元，其中約人民▫242,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途，於2090▫4月22日屆滿。	於▫值日期，該物業正在▫設。	286,000,000 (貴 團應▫100%權益：286,000,000)

附註：

1. 根據日期為2020▫1月7日的國有土地▫用權出讓合同—2019-A-28，▫地面積約26,934.81▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫▫宅用途，自土地交付日期起為期70▫。總地價為人民▫183,500,000元。

2. 根據▫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▫地面積約26,934.81▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2019)西昌□不動產權第0002565號，□地面積約26,934.81□方米的上述地塊的土地□用權已授予西昌泛太，□□宅用途，於2090□4月22日屆滿。

4. 根據西昌泛太獲授的□設工程規劃許可證—西字然字□字第513401202000011號，□築面積約112,331.28□方米的西昌天嶼已獲批准□設。

5. 根據西昌泛太獲授的2份□築工程施工許可證—第513401202005280101及513401202008280101號，有關地方部門已就總□築面積約112,331.28□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□(2020)房預售證第063至066、099及100號， 貴 團有權向買方出售該物業的部分(總□築面積約57,222.26□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業 (在□工程)	□宅	76,557.33	
	售	4,040.00	
	配套設施	5,155.98	
	停車□	22,689.37	695
	其他	3,888.60	
	總計：	**112,331.28**	**695**

8. 據 貴 團告知，該物業總□築面積約36,882.15□方米的多個□宅及 售單□已預售予多名第三方，總代價為人民□324,000,000元。該物業有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□值將為人民□813,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□8,500元至人民□10,500元、一樓 售單□每□方米人民□22,000元至人民□26,000元及停車□每個人民□80,000元至人民□100,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，西昌泛太有權□用及□用地塊，□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 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
74.	凱里領地天御，▫於中國貴州省凱里▫黔東南苗族▫族自治州風清西路10號	該物業▫於清水江南側及風清西路北側。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及生活配套設施仍在▫設中。 該物業▫用5▫地塊，總▫地面積約為251,148.20▫方米，正被開發為一個總規劃▫築面積約942,161.39▫方米的▫宅及商業開發項目。該物業部分於▫值日期正在▫(「**在建工程**」)且預計將於2022▫12月竣工，而竣工後，在▫工程規劃▫築面積將約為209,729.62▫方米。截至▫值日期，該物業餘下部分(「**土地部分**」)(按地積比率計算的▫築面積約為567,668.38▫方米)未開工▫設。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫841,000,000元，其中約人民▫374,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業用途部分於2052▫10月28日及2053▫3月10日屆滿，▫▫宅用途部分於2082▫10月28日及2083▫3月10日屆滿。	於▫值日期，該物業在▫工程正在施工，而土地部分為空地，▫未▫開發。	730,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫730,000,000元)

附註：

1. 根據日期為2018▫12月26日的國有▫設用地▫用權拍賣合同，總▫地面積約251,148.20▫方米的5▫地塊的土地▫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**」)，▫商業用途部分自2013▫3月10日起為期40▫，▫▫宅用途部分自2012▫10月28日起為期70▫。地價為人民▫460,667,100元。

2. 根據一份□設用地規劃許可證—地字第520000201803134號，凱里凱龍已獲授上述□地面積約251,148.20□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□不動產權第0008120至0008124號，總□地面積約251,148.20□方米的上述地塊的土地□用權已授予凱里凱龍，□商業用途部分於2052□10月28日及2053□3月10日屆滿，□□宅用途部分於2082□10月28日及2083□3月10日屆滿。

4. 根據凱里凱龍獲授的3份□設工程規劃許可證—□字第522601202000001、522601202000005及522601202000047號，總□築面積約234,703.37□方米的凱里領地天御已部分獲批准□設。

5. 根據凱里凱龍獲授的6份□築工程施工許可證—第5226011200316000 1-sx-001、5226011200519000 1-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□築面積約209,729.62□方米的該物業在□工程的□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)商房預字第200618、200626、200635及200640號， 貴 團有權向買方出售該物業在□工程的部分(總□築面積約87,273.79□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業(在□工程)	□宅	176,819.00	
	售	3,592.02	
	配套設施	3,924.54	
	停車□	25,394.06	726
	小計：	**209,729.62**	**726**
第五類—貴 團持□日後開發的物業(土地部分)	□宅	537,547.12	
	售	26,247.95	
	配套設施	15,951.52	
	停車□	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 團告知，該物業在□工程總□築面積約60,036.38□方米的多個□宅單□已預售予多名第三方，總代價為人民□320,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。於達致吾等有關該物業□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□工程的□值將為人民□1,071,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行 □ 值時，吾等已識別及分析與該物業具有類 □ 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：□ 宅單 □ 每 □ 方米人民 □ 5,000元至人民 □ 5,600元，一樓 售單 □ 每 □ 方米人民 □ 16,000元至人民 □ 17,500元，停車 □ 每個人民 □ 80,000元至人民 □ 90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 □ 置、規模及其他特點不同，會考慮 □ 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 □ 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 □ 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. 凱里凱龍合法有效地擁有該物業的土地 □ 用權。由於土地 □ 用權已抵押，凱里凱龍有權 □ 用及 □ 用地塊，□ 該物業的轉讓仍受限制，直至抵押解除為止；

b. 凱里凱龍已按該物業實 開發進 □ 取得一切必要 □ 設工程批文；及

c. 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：

a.	國有土地 □ 用權拍賣確認書	有
b.	□ 設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□ 設工程規劃許可證	有
e.	□ 築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	□ 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 □ 值日期現況下的 □ 值如下：

類別	□ 估 □ 期現況下的市人民幣元	貴集團應佔權益	□ 估 □ 期貴集團應佔市人民幣元
第四類—貴 團持有的開發中物業	387,000,000	100.0%	387,000,000
第五類—貴 團持 □ 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 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
75.	成都新都悅▫部分物業，▫於中國四川省成都▫新都區工業大道東段521號	成都新都悅▫▫於新都區工業大道東段521號。該區為成熟的▫宅區，擁有完善的▫政設施等公共設施及配套設施。 成都新都悅▫▫用3▫地塊，▫地面積約為310,866.09▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業部分已於2011▫竣工(「**已竣工部分**」)。該物業部分於▫值日期仍然在▫(「**在建工程**」)，預計將於2022▫10月竣工，而竣工後，在▫工程的規劃▫築面積將約為416,618.96▫方米。該物業剩餘部分(「**土地部分**」)(按地積比率計算的▫築面積約為137,107.02▫方米)於▫值日期未開工▫設。 該物業包括已竣工部分的未售 售單▫、在▫工程及該物業的土地部分，總規劃▫築面積約587,732.79▫方米。物業的分類、用途及▫築面積詳情載於附註8。 據 貴 團告知，該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫2,716,000,000元，其中約人民▫765,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途及商業用途，分別於2073▫10月9日及2043▫10月9日屆滿。	於▫值日期，該物業已竣工部分的未售單▫空置待售／租，在▫工程仍在施工，而該物業的土地部分為空地，▫未▫開發。	1,732,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫1,732,000,000元)

附註：

1. 根據3份國有土地▫用權證—新都國用(2009)第10811號、(2014)第1417號及(2000)第10010號，總▫地面積約310,866.09▫方米地塊的三▫地塊▫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**」)，▫▫宅用途，於2073▫10月9日屆滿。

2. 根據成都港基獲授的9份▫設工程規劃許可證—▫字第510114201930386、510114201930522、510114201930523、510114200830050、510114201050051、510114201030055及510114201030065號以及(07)97號和(06)第 63–1號，總▫築面積約833,105.51▫方米的成都新都悅▫已獲批准▫設。

3. 根據成都港基獲授的10份▫築工程施工許可證—▫字第510114201908290501、510114202005290401、510125200605300301、510125200807040201、510125200807040401、510125200605300301、510125200906260101、510125200807070101、510125201006070301及510114202009180201號，有關地方部門已就總▫築面積約668,508.83▫方米的成都新都悅▫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 團有權向買方出售成都新都悅▫的部分(總▫築面積約320,503.58▫方米)。

5. 根據成都港基獲授的16份▫築工程竣工驗收證明書，總▫築面積約247,261.09▫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▫證字第0855127號，該物業總▫築面積約1,799.30▫方米的▫ 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▫築面積約5,852.30▫方米的部分由成都港基擁有。相關土地▫用權已授予成都港基，於2043▫10月9日屆滿，▫商業用途。

8. 根據 貴 團提 的資料，該物業的 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積／建築面積（平 米）	車位 量
第二類—貴 團的待售物業（已竣工部分）	售	2,414.61	
	小計：	**2,414.61**	
第三類—貴 團持 投資的物業（已竣工部分）	配套設施	5,236.99	
	小計：	**5,236.99**	
第四類—貴 團持有的開發中物業（在 工程）	宅	255,605.58	
	售	5,185.19	
	停車	133,616.12	5,318
	配套設施	2,919.72	
	其他	19,292.35	
	小計：	**416,618.96**	**5,318**
第五類—貴 團持 日後開發的物業(土地部分)	宅	110,879.42	
	停車	8,971.85	不適用
	配套設施	8,661.75	
	其他	34,949.21	
	小計：	**163,462.23**	**不適用**
	總計：	**587,732.79**	**5,318**

9. 根據2份租賃協議，總 築面積約5,236.99 方米的第三類物業部分租賃予2名租戶， 商業用途，到期日介乎2024 12月31日至2031 6月30日，於 值日期應收的每月租金總額約為人民 940,000元，不包括管理費及水電費。

10. 貴 團表示，該物業在 工程中總 築面積約82,837.92 方米的多個 宅單 已預售予多 第三方，總代價人民 1,065,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。在釐定該物業 值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

11. 該物業在 工程的 值將為人民 4,089,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

12. 吾等乃根據以下基礎及分析進行 值：

a. 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 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 售單 每 方米人民 20,000元至人民 24,000元。基於可資比較物業與屬於第一類的該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；

b. 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 租金，亦已與同一商圈及／或合理步行範圍內的類 物業 比較。吾等在計算(i)已 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 場租金；

c. $% 4% 6%
5.5% 5.0%

d.
$% 12,000
12,600 15,000 17,000
21,000 23,000 55,000 60,000

e.
$% 5,000 5,800 J /F16 1 Tf 3.0856 0 T

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□值日期現況下的□值如下：

類別	□估 □期現況下的市（人民幣元）	貴集團應佔權益	□估 □期貴集團應佔市（人民幣元）
第二類—貴 團待售的物業	54,000,000	100%	54,000,000
第三類—貴 團持□投資物業	34,000,000	100%	34,000,000
第四類—貴 團持有的開發中物業	981,000,000	100%	981,000,000
第五類—貴 團持有的未□開發物業	663,000,000	100%	663,000,000
總計：	**1,732,000,000**	**100%**	**1,732,000,000**

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
76.	瀘州蘭台▫ ▫於中國四川省瀘州▫江 區 灣鄉長江小學東側	瀘州蘭台▫▫於江 區 灣鄉長江小學東側。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及生活配套設施仍在▫設中。 該物業▫用1▫地塊，▫地面積約為52,767.00▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業預計將於2022▫11月竣工，而竣工後，該物業的規劃▫築面積將約為180,442.53▫方米。物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫812,000,000元，其中約人民▫375,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫▫宅用途部分於2090▫4月14日屆滿，▫商業用途部分於2060▫4月14日屆滿。	於▫值日期，該物業為在▫。	402,000,000 (貴 團應▫53.60%權益：人民▫215,472,000元)

附註：

1. 根據日期為2020▫4月15日的國有土地▫用權出讓合同—第0400–2020–012號，▫地面積約52,767.00▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫宅用途部分自土地交付日期起計為期70▫，商業用途部分自土地交付日期起計為期40▫。總地價為人民▫332,432,100元。

2. 根據1份▫設用地規劃許可證—地字地第510501202000054號，瀘州泛亞已獲授上述總▫地面積約52,767.00▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2020)瀘州 不動產權第0046802號，上述 地面積約52,767.00 方米地塊的土地 用權已授予瀘州泛亞， 宅用途部分於2090 4月14日屆滿，商業用途部分於2060 4月14日屆滿。

4. 根據瀘州泛亞獲授的 設工程規劃許可證— 字第510501202000078號，總 築面積約180,442.53 方米的瀘州蘭台 已獲批准 設。

5. 根據瀘州泛亞獲授的 築工程施工許可證—第510502202007200101號，有關地方部門已就總 築面積約180,442.53 方米的瀘州蘭台 授出施工許可。

6. 根據瀘州泛亞獲授的預售許可證—(瀘 2020)房預售證第100號， 貴 團有權向買方出售瀘州蘭台 的部分(總 築面積約52,183.85 方米)。

7. 根據 貴 團提 的資料，該物業的規劃 築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平 米)	車位 量
第四類—貴 團持有的開發中物業	宅	125,322.00	
	售	3,595.07	
	停車	29,933.60	1,009
	配套設施	7,699.47	
	其他	13,892.39	
	總計：	**180,442.53**	**1,009**

8. 貴 團表示，該物業其中總 築面積約8,871.68 方米的多個 宅單 已預售予多 第三方，總代價人民 56,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於 值中計入該等單 。在釐定該物業 值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

9. 該物業的 值將為人民 1,092,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於 值日期竣工並可在 場上自由轉讓。

10. 吾等進行 值時，已識別及分析與該物業具有類 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： 宅單 每 方米人民 6,000元至人民 8,000元、一樓 售單 每 方米人民 19,000元至人民 21,000元及停車 每個人民 60,000元至人民 70,000元。基於可資比較物業與該物業之間的 置、規模及其他特點不同，會考慮 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□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□用權；

b. 瀘州泛亞已按該物業實　開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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　團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
77.	成都天□□城•都能，□於中國四川省眉山□仁壽縣天□大道西側及環湖東路東側視高街道	成都天□□城•都能□於仁壽縣視高街道。該□置為新開發區，□政設施等公共設施及生活配套設施仍在□設中。 該物業□用2□地塊，□地面積約為90,121.18□方米，正被開發為一個□宅項目，規劃□築面積將約為229,600.84□方米。據 貴 團告知，該物業於□值日期未開工□設。物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地□用權，□□宅用途，為期70□。	於□值日期，該物業為空地，□未□開發。	無商業價值 *(請參閱附註2)*

附註：

1. 根據2份日期為2020□4月23日的國有土地□用權出讓合同—第511201–2020-P-001號及第511201–2020-P-004號和日期為2020□4月26日的2份補充合同，□地面積約90,121.18□方米的2□地塊的土地□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□，□□宅用途。總地價為人民□307,100,000元，按地積比率計算的□築面積約為164,020.54□方米。

2. 於□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□值日期的□值為人民□329,000,000元，僅□參考。

3. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第六類—貴 團訂約收購的物業	□宅	138,095.00	
	售	25,111.55	
	停車□	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□值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□□宅用途的樓面地價介乎每□方米人民□2,000元至人民□2,200元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地□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□用權出讓合同	有
b.	國有土地□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 團在中國訂約收購的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
78.	成都天▫▫城•聖域▫於中國四川省眉山▫仁壽縣天▫大道西側及環湖路東側視高街道	成都天▫▫城•聖域▫於眉山縣視高街道。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及生活配套設施仍在▫設中。 該物業▫用1▫地塊，▫地面積約為60,638.39▫方米，正被開發為一個商業開發項目，規劃▫築面積將約為271,425.12▫方米。據 貴 團告知，該物業於▫值日期未開工▫設。物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業用途，為期40▫。	於▫值日期，該物業為空地，▫未▫開發。	無商業價值 *(請參閱附註2)*

附註：

1. 根據日期為2020▫4月23日的國有土地▫用權出讓合同—第511201–2020-P-003號及日期為2020▫4月26日的補充合同，▫地面積約60,638.39▫方米的1▫地塊的土地▫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▫，▫商業用途。地價為人民▫136,440,000元，按地積比率計算的▫築面積約為197,074.76▫方米。

2. 於▫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▫值日期的▫值為人民▫189,000,000元，僅▫參考。

3. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第六類—貴 團訂約收購的物業	售	197,074.77	
	停車□	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□值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□商業用途的樓面地價介乎每□方米人民□770元至人民□810元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地□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□用權出讓合同	有
b.	國有土地□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 團在中國訂約收購的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
79.	成都天▫▫城•源地▫於中國四川省眉山▫仁壽縣天▫大道西側及環湖路東側視高街道	成都天▫▫城•源地▫於仁壽縣視高街道。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及生活配套設施仍在▫設中。 該物業▫用兩▫地塊，總▫地面積約為85,772.96▫方米，正被開發為一個▫宅及商業開發項目。 貴 團表示，該物業預計將於2022▫9月竣工，而竣工後，該物業的總規劃▫築面積將約為356,594.00▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫1,623,000,000元，其中約人民▫255,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業服務用途部分於2060▫6月3日屆滿，▫▫宅用途部分於2090▫6月3日屆滿。	於▫值日期，該物業正在施工。	558,000,000 (貴 團應▫91.2%權益：人民▫508,896,000元)

附註：

1. 根據2份日期為2020□4月23日的國有土地□用權出讓合同—511201–2020-P-002及511201–2020-P-005號和日期為2020□4月26日的補充合同，總□地面積約85,772.96□方米的2□地塊的土地□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**」)，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□，□商業用途部分自土地交付日期起為期40□。地價為人民□284,100,000元。

2. 根據2份□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□地面積約85,772.96□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□新區不動產權第000861及000875號，總□地面積約42,886.48□方米的兩□地塊的土地□用權已授予仁壽源地，□□宅用途部分於2090□6月3日屆滿，□商業用途部分於2060□6月3日屆滿。根據不動產權證(土地) — 川(2020)眉山天□新區不動產權第0005879號，該物業餘下部分土地的土地□用權已授予仁壽源地，□用□期及所□用途相同。

4. 根據仁壽源地獲授的2份□設工程規劃許可證—□字第511421202000513及511421202000510號，總□築面積約356,594.00□方米的成都天□□城•源地已獲批准□設。

5. 根據仁壽源地獲授的3份□築工程施工許可證—第511403202007090201、511403202007090101及511403202008070101號，有關地方部門已就總□築面積約356,594.00□方米的成都天□□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 團有權向買方出售成都天□□城•源地的部分(總□築面積約26,687.68□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	**用途**	**規劃建築面積(平□米)**	**車位□量**
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	124,780.91	
	商業	156,599.47	
	配套設施	168.00	
	停車□	75,045.62	1,751
	總計	**356,594.00**	**1,751**

8. 貴 團表示，該物業其中總□築面積約6,932.71□方米的多個□宅單□已預售予多□第三方，總代價人民□79,000,000元。該物業的有關部分尚未合法實 轉讓。因此，吾等已於□值中計入該等單□。在釐定該物業□值時，吾等已考慮該部分物業的合同定價。

9. 該物業在□工程的□值將為人民□2,754,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

10. 進行□值時，對於屬於第四類的物業在□工程，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□8,000至人民□12,000元，公寓單□每□方米人民□6,000元至人民□7,000元，一樓 售單□每□方米人民□11,000元至人民□16,000元，停車□每個人民□70,000元至人民□90,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□用權；

b. 仁壽源地已按該物業實 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
80.	烏魯木齊▫尚蘭台，▫於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊▫高新技術產業開發區鯉魚山路東側	烏魯木齊▫尚蘭台▫於高新技術產業開發區鯉魚山路東側。該區為成熟的▫宅區，擁有完善的▫政設施等公共設施及配套設施。 該物業▫用一▫地塊，▫地面積約為25,370.92▫方米，將開發為一個▫宅及商業開發項目，規劃▫築面積將約為69,961.49▫方米。該物業於▫值日期未開工▫設。物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業及▫宅用途，▫期分別為40▫及50▫。	於▫值日期，該物業為空地，▫未▫開發。	無商業價值 *(參考附註2)*

附註：

1. 根據日期為2020▫5月29日的國有土地▫用權轉讓確認書，▫地面積約25,370.92▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期50▫。總地價為人民▫209,600,000元，按地積比率計算的▫築面積約為50,741.84▫方米。

2. 於▫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▫值日期的▫值為人民▫209,000,000元，僅▫參考。

3. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第六類—貴 團訂約收購的物業	□宅	48,392.10	
	售	2,892.17	
	配套設施	2,965.73	
	停車□	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□值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□□宅及商業用途的樓面地價介乎每□方米人民□3,200元至人民□4,800元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地□用權轉讓確認書簽署後並無簽署國有土地□用權出讓合同。

6. 主要證書／批文概列如下：

a. 國有土地□用權出讓合同 無

b. 國有土地□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 團在中國訂約收購的物業」。

估　證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估　□期 現況下的市 人民幣元
81.	烏魯木齊天□　著，□於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊□高新技術產業開發區			

5. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第六類—貴 團訂約收購的物業	□宅	74,416.76	
	售	8,449.92	
	配套設施	1,619.58	
	停車□	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□值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□□宅及商業用途的樓面地價介乎每□方米人民□3,200元至人民□4,800元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□有關該物業權益的法律意見，附註1所述國有土地□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□用權出讓合同	有
b.	國有土地□用權證／不動產權證(土地)	無
c.	不動產權證(土地)	無
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	□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 團在中國訂約收購的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
82.	宜賓觀江▫ ▫於中國四川省眉山▫仁壽縣天▫大道西側及環湖東路東側視高街道	宜賓觀江▫▫於眉山縣視高街道。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及生活配套設施仍在▫設中。 該物業▫用一▫地塊，▫地面積約為132,479.00▫方米，將開發為一個▫宅及商業開發項目。該物業部分於▫值日期正在▫(「**在建工程**」)且預計將於2022▫11月竣工。據 貴 團告知，竣工後，在▫工程的規劃▫築面積將約為147,894.00▫方米。該物業剩餘部分(「**土地部分**」)(按地積比率計算的▫築面積約為230,197.50▫方米)於▫值日期未開工▫設。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註5。 據 貴 團告知，該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫946,000,000元，其中約人民▫249,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業及▫宅用途，▫期分別為40▫及70▫。	於▫值日期，該物業的在▫工程正在施工，而土地部分為空地，▫未▫開發。	無商業價值 *(請參閱附註7)*

附註：

1. 根據日期為2020▫5月26日的國有土地▫用權出讓合同—第1400–2020–0027號及日期為2020▫5月26日的補充合同，▫地面積約132,479.00▫方米的一▫地塊的土地▫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**」)，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫。地價為人民▫1,391,029,500元。

2. 根據□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□地面積約132,479.00□方米地塊的規劃許可。

3. 根據宜賓川瑞達獲授的3份□設工程規劃許可證—□字地(2020) Lin Gang第30至32號，總□築面積約445,301.00□方米的宜賓觀江□已獲批准□設。

4. 根據宜賓川瑞達獲授的□築工程施工許可證—第512501202009180 01號，有關地方部門已就□築面積約147,894.00□方米的部分宜賓觀江□授出施工許可。

5. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類— 貴 團持有的開發中物業	□宅	99,089.00	
(在□工程)	停車□	43,284.00	1,147
	配套設施	5,521.00	
	小計：	**147,894.00**	**1,147**
第六類— 貴 團訂約收購的物業	□宅	214,460.00	
(土地部分)	售	12,120.00	
	配套設施	4,109.00	
	停車□	66,718.00	不適用
	小計：	**297,407.00**	
	總計：	**445,301.00**	**1,147**

6. 該物業在□工程的□值將為人民□1,079,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

7. 於□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□值日期的□值為人民□1,470,000,000元，僅□參考。

8. 吾等達致附註7所述□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□工程，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□9,000元至人民□10,000元，停車□每個人民□110,000元至人民□120,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價；及

b. 進行□值時，吾等已參考該區域內與第六類物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□□宅及商業用途的樓面地價介乎每□方米人民□4,000元至人民□4,600元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□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□用權出讓合同為合法有效；

b. 宜賓川瑞達根據2020□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□方米土地的土地□用權。

c. 宜賓川瑞達已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	國有土地□用權證／不動產權證(土地)	無
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	無
g.	□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 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
83.	南充金為領地悅城，□於中國四川省南充□順慶區華榮路一段299號	南充金為領地悅城□於順慶區華榮路一段299號。該□置為新開發區，□政設施等公共設施及生活配套設施仍在□設中。 該物業□用一□地塊，□地面積約為90,142.00□方米，正開發為一個□宅及商業開發項目。該物業部分於□值日期正在□且預計將於2024□8月竣工。據 貴團告知，該物業的規劃□築面積將約為289,099.00□方米。物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)□計約為人民□1,520,000,000元，其中約人民□720,000,000元已於□值日期前支付。 該物業已獲授土地□用權，□宅用途於2090□9月8日屆滿，商業用途於2060□9月8日屆滿。	於□值日期，該物業正在施工。	748,000,000 (貴 團應□45.0%權益：人民□336,600,000元)

附註：

1. 根據日期為2020□6月23日的國有土地□用權出讓合同—第511300–2020–035號及日期為2020□6月28日的補充合同，□地面積約90,142.00□方米的一□地塊的土地□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**」)，□商業用途部分自土地交付日期起為期40□，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□。地價為人民□676,065,000元。

2. 根據□設用地規劃許可證—地字地第511301202000018號，南充源地已獲授上述總□地面積約90,142.00□方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2020)南充□不動產權證第0064464號，總□地面積約90,142.00□方米的上述地塊的土地□用權已授予南充源地，□宅用途於2090□9月8日屆滿，商業用途於2060□9月8日屆滿。

4. 根據南充源地獲授的□設工程規劃許可證—□字地第511302202000016號，總□築面積約289,099.00□方米的南充金為領地悅城已獲批准□設。

5. 根據南充源地獲授的2份□築工程施工許可證—第511300202009210301及511300202009210401號，有關地方部門已就總□築面積約289,099.00□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 團有權向買方出售南充金為領地悅城的部分(總□築面積約32,672.29□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類—貴 團持有的開發中物業	□宅	218,830.43	
	售	5,944.41	
	停車□	59,300.07	2,388
	配套設施	1,708.10	
	其他	3,315.99	
	總計：	**289,099.00**	**2,388**

8. 該物業的□值將為人民□2,082,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

9. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□6,000元至人民□8,500元，一樓 售單□每□方米人民□12,000元至人民□14,000元，停車□每個人民□40,000元至人民□50,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□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□用權。由於土地□用權已抵押，南充源地有權□用及□用該地塊，□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 開發進□取得一切必要□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	部分
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
84.	▫元領地城 ▫於中國四川省▫元▫利州區▫養大道東側及樵歌路北側	▫元領地城▫於利州區▫養大道東側。該▫置為新開發區，▫政設施等公共設施及生活配套設施仍在▫設中。 該物業▫用6▫地塊，總▫地面積約為263,816.19▫方米，將開發為一個規劃▫築面積約554,894.56▫方米的▫宅及商業開發項目。據 貴 團告知，該物業於▫值日期未開工▫設。物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註5。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業及▫宅用途，▫期分別為40▫及70▫。	於▫值日期，該物業為空地，▫未▫開發。	無商業價值 *(參考附註4)*

附註：

1. 根據6份日期為2020▫7月13日的國有土地▫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▫地面積約263,816.19▫方米的6▫地塊的土地▫用權訂約出讓予 貴公司持有55.9%權益的附屬公司▫元唯創房地產開發有限公司(「**廣元唯創**」)，▫商業用途部分自土地交付日期起為期40▫，▫▫宅用途部分自土地交付日期起為期70▫。地價為人民▫1,282,000,000元，按地積比率計算的▫築面積約為419,648.57▫方米。

2. 根據▫設用地規劃許可證—地字地第510800202000015號，▫元唯創已獲授上述▫地面積約96,133.43▫方米部分地塊的規劃許可。

3. 根據▫元唯創獲授的▫設工程規劃許可證—▫字第510800202000026號，▫築面積約283,079.74▫方米的部分▫元領地城已獲批准▫設。

4. 於□值日期，該物業尚未轉讓予□元唯創，因此該物業的業權並無歸屬於□元唯創。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定□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□值日期的□值為人民□1,360,000,000元，僅□參考。

5. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第六類—貴 團訂約收購的物業	□宅	368,477.79	
	售	48,657.64	
	停車□	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□值時，吾等參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□□宅及商業用途的樓面地價介乎每□方米人民□2,900元至人民□3,200元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	部分
c.	不動產權證(土地)	無
d.	□設工程規劃許可證	部分
e.	□築工程施工許可證	無
f.	預售許可證	無
g.	□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 團在中國訂約收購的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
85.	攀枝花如享花城▫於中國四川省攀枝花▫花城新區鑫南路南側及炳仁路西側	攀枝花如享花城▫於鑫南路南側及炳仁路西側。該區為成熟的▫宅及商業區。 該物業▫用一▫地塊，▫地面積約為10,561.58▫方米，正開發為一個商業開發項目。據 貴 團告知，該物業部預計將於2022▫10月竣工，而竣工後，該物業的規劃▫築面積將約為39,172.74▫方米。該物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註6。 據 貴 團告知，該物業的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫189,000,000元，其中約人民▫43,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫批發及售、▫宿及餐飲用途，於2060▫7月23日屆滿。	於▫值日期，該物業正在施工。	48,000,000 (貴 團應▫51.0%權益：人民▫24,480,000元)

附註：

1. 根據日期為2020▫7月24日的國有土地▫用權出讓合同—5104–2020-S008，▫地面積約10,561.58▫方米的一▫土地的土地▫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**」)，▫商業用途，自土地交付日期起為期40▫。地價為人民▫41,000,000元，按地積比率計算的▫築面積約為31,684.74▫方米。

2. 根據▫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▫地面積約10,561.58▫方米地塊的規劃許可。

3. 根據不動產權證(土地)—川(2020)攀枝花□不動產權證第0016433號，總□地面積約10,561.58□方米的上述地塊的土地□用權已授予唯創房地產，□批發及 售、□宿及餐飲用途，於2060□7月23日屆滿。

4. 根據唯創房地產獲授的□設工程規劃許可證—□字地第510401202009065號，總□築面積約39,172.74□方米的攀枝花如享花城已獲批准□設。

5. 根據唯創房地產獲授的□築工程施工許可證—第510400202009300101號，有關地方部門已就總□築面積約39,172.74□方米的攀枝花如享花城授出施工許可。

6. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第四類— 貴 團持有的開發中物業	售	8,270.26	
	公寓	23,277.01	
	配套	242.47	
	停車□	7,383.00	192
	總計：	**39,172.74**	**192**

7. 該物業的□值將為人民□291,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

8. 進行□值時，吾等已識別及分析與該物業具有類□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 售單□每□方米人民□18,000元至人民□21,000元，公寓單□每□方米人民□5,500元至人民□7,000元，停車□每個人民□60,000元至人民□80,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□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□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□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□用權。

   c. 唯創房地產已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文。

10. 主要證書／批文概列如下：

a.	國有土地□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	無
g.	□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 團在中國持有的開發中物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	▫估 ▫期現況下的市 人民幣元
86.	成都•領地觀江▫，▫於中國四川省成都▫都江堰▫玉蘭東路南側及拜水東路北側	成都•領地觀江▫▫於玉蘭東路南側及拜水東路北側。該區發展成熟，▫政設施等公共設施及配套設施完善。 該物業▫用4▫地塊，總▫地面積約為78,475.41▫方米，將開發為一個▫宅及商業開發項目。該項目部分於▫值日期正在施工(「**在建工程**」)，預期於2022▫11月30日完成。據 貴 團告知，竣工後，在▫工程的規劃▫築面積約116,230.51▫方米。該項目其餘部分(「**土地部分**」)(按地積比率計算的▫築面積約為112,895.66▫方米)於▫值日期未開工▫設。物業的分類、用途及規劃▫築面積詳情載於附註7。 據 貴 團告知，該物業在▫工程的開發成本(包括土地成本)▫計約為人民▫801,000,000元，其中約人民▫296,000,000元已於▫值日期前支付。 該物業已獲授土地▫用權，▫商業用途部分於2060▫3月13日屆滿，▫▫宅用途部分於2090▫3月13日屆滿。	於▫值日期，該物業為空地，▫未▫開發。	757,000,000 (貴 團應▫全部權益：人民▫757,000,000)

附註：

1. 根據日期為2018□11月28日的國有土地□用權出讓合同—第510181–2018-B-019號，□地總面積約78,475.41□方米的4□地塊的土地□用權訂約出讓予 貴公司全資附屬公司北京□勉置業有限公司(「**北京信勉置業**」)，□□宅用途部分自土地交付日期起為期70□，□商業用途部分自土地交付日期起為期40□。地價為人民□477,000,000元。

2. 根據4份□設用地規劃許可證—地字地第5101272020365至5101272020368號，北京□勉置業已獲授上述總□地面積約78,475.41□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，□地總面積約78,475.41□方米的上述地塊的土地□用權已授予北京□勉置業，□商業用途部分於2060□3月13日屆滿，□□宅用途部分於2090□3月13日屆滿。

4. 根據北京□勉置業獲授的4份□設工程規劃許可證—□字地第510127202030847至510127202030850號，總□築面積約238,072.11□方米的成都•領地觀江□已獲批准□設。

5. 根據北京□勉置業獲授的2份□築工程施工許可證—第510181202009040501及510181202009040601號，有關地方部門已就總□築面積約116,230.51□方米的成都•領地觀江□授出施工許可。

6. 根據北京□勉置業獲授的預售許可證—蓉預售證第510181202052l1號， 貴 團有權向買方出售成都•領地觀江□的部分(總□築面積約35,819.70□方米)。

7. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	**用途**	**規劃建築面積(平□米)**	**車位□量**
第四類— 貴 團持有的開發中物業(在□工程)	□宅	80,368.48	
	售	6,042.60	
	停車□	14,491.79	982
	配套	7,389.86	
	其他	7,937.78	
	小計：	**116,230.51**	**982**
第五類—貴 團持□日後開發的物業(土地部分)	□宅	88,422.60	
	售	4,064.84	
	配套設施	15,213.57	
	停車□	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□工程的□值將為人民□1,001,000,000元，猶如該物業根據上述開發方案已於□值日期竣工並可在□場上自由轉讓。

9. 吾等乃根據以下基礎及分析進行□值：

a. 吾等已識別及分析與第四類物業具有類□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：□宅單□每□方米人民□9,500至人民□10,500元、一樓 售單□每□方米人民□20,000元至人民□23,000元及停車□每個人民□70,000元至人民□80,000元。基於可資比較物業與第四類物業之間的□置、規模及其他特點不同，會考慮□出適當的調整及分析以得出該物業的假設單價。

b. 進行□值時，吾等參考該區域內與第五類物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊□商業用途的樓面地價介乎每□方米人民□3,000元至人民□4,800元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□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□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□用權；

b. 北京□勉置業已按該物業實 開發進□取得一切必要□設工程批文；及

c. 根據已獲得的預售許可證，北京□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	有
c.	不動產權證(土地)	有
d.	□設工程規劃許可證	有
e.	□築工程施工許可證	部分
f.	預售許可證	部分
g.	□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□值日期現況下的□值如下：

類別	□估 □期現況下的市（人民幣元）	貴集團應佔權益	□估□期 貴集團應佔市（人民幣元）
第四類— 貴 團持有的開發中物業	346,000,000	100%	346,000,000
第五類— 貴 團持□日後開發的物業	411,000,000	100%	411,000,000
總計：	**757,000,000**	**100%**	**757,000,000**

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
87.	遂寧桃李郡 □於中國四川省遂寧□經開區遂州路	遂寧桃李郡□於經開區遂州路。該□置為新開發區，□政設施等公共設施及生活配套設施仍在□設中。 該物業□用一□地塊，□地面積約為30,807.93□方米，將開發為一個□宅及商業開發項目。據 貴 團告知，該物業於□值日期未開工□設。物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地□用權，□宅用途為期70□，商業用途為期40□。	於□值日期，該物業為空地，□未□開發。	無商業價值 *(請參閱附註2)*

附註：

1. 根據日期為2020□7月20日的國有土地□用權出讓合同—第510800-2020-Pai 3號，□地面積約30,807.93□方米的1□地塊的土地□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，□宅用途為期70□，商業用途為期40□。總地價為人民□268,018,000元，按地積比率計算的□築面積約為92,423.79□方米。

2. 於□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□值日期的□值為人民□282,000,000元，僅□參考。

3. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第六類— 貴 團訂約收購的物業	□宅	87,008.14	
	售	3,112.41	
	停車□	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□值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊的樓面地價介乎每□方米人民□2,700元至人民□3,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	無
c.	國有土地□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 團在中國訂約收購的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
88.	西昌領地觀園□於中國四川省西昌□高視春栖南路	西昌領地觀園□於高視春栖南路，公共交通發達。該區為一個成熟的□宅區。 該物業□用一□地塊，□地面積約為90,531.32□方米，將開發為一個□宅及商業開發項目。據 貴 團告知，該物業於□值日期未開工□設。物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地□用權，□宅用途為期70□，商業及其他服務設施用途為期40□。	於□值日期，該物業為空地，□未□開發。	無商業價值 *(請參閱附註2)*

附註：

1. 根據日期為2020□9月23日的國有土地□用權出讓合同—2020-Cheng Dong Nan Pian Qu Jian Chang Shui Zhen Er Qi，□地面積約90,531.32□方米的1□地塊的土地□用權訂約出讓予 貴公司全資附屬公司西昌□源房地產開發有限公司(「**西昌廣源**」)，自土地交付日期起計，□宅用途為期70□，商業及其他服務設施用途為期40□。總地價為人民□460,000,000元，按地積比率計算的□築面積約為78,596.25□方米。

2. 於□值日期，該物業尚未轉讓予西昌□源，因此該物業的業權並無歸屬於西昌□源。因此，吾等並無賦予此物業商業價值。然而，假定西昌□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□值日期的□值為人民□470,000,000元，僅□參考。

3. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第六類— 貴 團訂約收購的物業	□宅	56,348.86	
	售	21,664.90	
	停車□	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□值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊的樓面地價介乎每□方米人民□4,000元至人民□6,000元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	無
c.	國有土地□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 團在中國訂約收購的物業」。

估 證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	□估 □期現況下的市 人民幣元
89.	漯河醴尚蘭台□於中國河南省漯河□源匯區水春江路南側	漯河醴尚蘭台□於水春江路南側。該□置為新開發區，□政設施等公共設施及生活配套設施仍在□設中。 該物業□用一□地塊，□地面積約為106,858.00□方米，將開發為一個□宅及商業開發項目。據 貴 團告知，該物業於□值日期未開工□設。物業的分類、用途及規劃□築面積詳情載於附註3。 該物業已獲授土地□用權，商業用途為期40□，□宅用途為期70□。	於□值日期，該物業為空地，□未□開發。	無商業價值 *(請參閱附註2)*

附註：

1. 根據日期為2020□10月15日的國有土地□用權出讓合同—411100-CR-2020-057，□地面積約106,858.00□方米的1□地塊的土地□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 悅**」)，自土地交付日期起計，□宅用途為期70□，商業用途為期40□。總地價為320,574,000元，按地積比率計算的□築面積約為267,145.00□方米。

2. 於□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□值日期的□值為人民□343,000,000元，僅□參考。

3. 根據 貴 團提□的資料，該物業的規劃□築面積如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平□米)	車位□量
第六類— 貴 團訂約收購的物業	□宅	262,549.31	
	售	7,403.46	
	停車□	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□值參考時，吾等已參考該區域內與該物業特徵相□的土地之售價。該等可資比較地塊的樓面地價介乎每□方米人民□1,200元至人民□1,300元。基於可資比較物業與該物業之間的□地面積、藍圖及易達程□及其他特點不同，會考慮□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□有關該物業權益的法律意見，附註1所述的國有土地□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□用權出讓合同	有
b.	□設用地規劃許可證	無
c.	國有土地□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 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□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□時候被分為不同類別股份，則股份或任□類別股份所附有的一切或任□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□出更改、□訂或□除。有關股東大會的細則條文經必要□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□續會上，兩名親身或委任受委代表出□(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□的權利另有明確規定，否則賦予任□股份或類別股份持有人的任□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□股本合□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□優先、遞□、合資格或專有權利、特權、條件或限制；

(iv) 將股份或任□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□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□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□股份於聯交所上□，該等上□股份的所有權可根據適用於該等上□股份的法律及聯交所規則及規□予以證明及轉讓。就其上□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□公司法第40條規定的詳情，□該記□須符合適用於該等上□股份的法律及聯交所規則及規□。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人　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　時將任□登記於股東名冊總冊的股份移往任□股東名冊分冊登記，或將任□登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任□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□轉讓文據。

在任□報章以□告方式或根據聯交所規定以任□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□□□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□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□限制下購回自身股份的權力，惟董事會代表本公司行□該權力時須遵守聯交所不時規定的任□適用規定。

本公司購回可贖回股份時，倘並非在□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□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) 繳股款及沒□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□款項(無論按股份面值或以溢價計算)。催繳股款可一次付清，亦可分期付清。倘任□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□息百分之二十(20%))支付由指定付款日期至實　付款日期期間有關款項的利息，□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□願意預繳股款的股東收取所持有股份的全部或任□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□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□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□應計並可能累計至實　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□股份於其後在通知所規定的款項支付前，可　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□於沒收前仍未實　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　付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過□息百分之二十(20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及免職

於每屆股東週□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□不少於三分之一的人數)須輪流退任，惟每□董事須最少每三□於股東週□大會上退任一次。輪流退任的董事包括任□有意退任且無意膺選連任的董事。任□其餘退任董事須為自上次重選連任或獲委任以□任期最長的董事，□若多□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□股份□為出任資格。此外，細則並無規定任□有關董事退任的□齡限制。

董事有權委任任□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□董事任期直至其獲委任後的首屆股東週□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□董事的任期直至本公司舉行下屆股東週□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未屆滿的董事(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□。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□。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□或身故；

(cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺□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□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□或多□成員為本公司董事總經理、聯□董事總經理或副董事總經理或擔任任□其他職□或行政職□，任期及條款由董事會決定，且董事會可撤銷或終止任□此等委任。董事會可將其任□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□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□該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行□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□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)連同或附有權利或限制(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)　貸權力

董事會可行□本公司全部權力籌　或借貸資金，或將本公司全部或任□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□為本公司或任□第三方的任□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□及方式分派予董事，如未有達成協議，則由各董事□分，惟任□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□收取。董事亦有權預支或報銷因出□任□董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任□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□費及額外開支。

倘任□董事應本公司要求前往海外公□或駐守海外，或提□董事會認為超逾董事日□職責範圍的服務，董事會可決定向該董事支付額外酬金，□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□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□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□附屬公司任□行政職□或任□可分享利潤職□的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等□養的人士或上述任□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□養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽[illegible]或其他福利的任□計劃或基金，並由本公司□款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任□條款或條件的情況下向僱員及前任僱員及彼等□養的人士或上述任□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□養的人士根據上段所述的任□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　退□前、預計實　退□時或實　退□後任□時間授予僱員。

董事會可議決將當時任□儲備賬或基金(包括股份溢價賬及損益賬)(不論是否可□分派)的進賬款項的全部或任□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□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□購股權或獎勵獲行□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□個人、法團、合夥、團體、合股公司、□託、非法團團體或其他實體(本公司除外))；或(ii)任□□託的任□受託人(本公司就行□經股東於股東大會上採納或批准的任□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□董事或前任董事支付款項□為離職的補償或□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□第622章公司條□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□出任□貸款，猶如本公司為在香港註冊成立的公司。

(viii) 披露□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　任本公司任□其他有酬勞的職務或職□(惟不可擔任本公司核數□)，除細則指明或規定的酬金外，董事可收取　任其他職□的額外酬金。董事可出任或擔任本公司創辦的任□公司或本公司擁有權益的任□其他公司的董事或其他高級職□，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□本公司持有或擁有的任□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□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□而失去與本公司訂立有關其　任有酬勞職□或職務的合同或以賣方、買方或任□其他身份與本公司訂立合同的資格。該等合同或董事以任□方式於其中有利益關□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□的任□董事亦毋須因其董事職務或由此而□立的□託關□而向本公司或股東交代由任□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□直接或間接的利益關□，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□，或在任□其他情況下，則須於知悉其擁有或已經擁有此項利益關□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□的合同、安排或其他□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□事項，即：

(aa) 就董事或其任□緊密聯繫人應本公司或其任□附屬公司的要求或為本公司或其任□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□任□擔□或彌償□證的任□合同或安排；

(bb) 就董事本身或其緊密聯繫人根據擔□或彌償□證或透過提□擔□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□附屬公司債項或責任而向第三方提□任□擔□或彌償□證的任□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□其他公司的股份或債權證或其他證券以□認購或購買的任□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□合同或安排；或

(ee) 有關採納、□訂或執行購股權計劃、養老金或退□、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□附屬公司的僱員有關的其他安排的任□□議或安排，而該等□議或安排並無給予任□董事或其緊密聯繫人任□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、□會及安排會議的程□。在任□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□擁有額外或決定票。

(d) 修訂章程□件及更□本公司名稱

本公司可在股東大會通過特別決議案□除、更改或□訂細則。細則訂明，更改大綱條文、□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 及普通決議

本公司的特別決議案須在股東大會獲親身出□並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若 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□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□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 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□股份當時所附的任□表決特別權利或限制外，於任□股東大會如以投票方式表決，每□親身或委派代表出□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□繳足股款。 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□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□可容許確□純粹有關程□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□(倘為公司，由正式授權代表出□)或由委任代表出□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□或多□人士於本公司任□大會或本公司任□類別股東大會擔任代表，倘就此授權超過一□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□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□該認可結算所(或其代理人)可行□的相同權力(包括以舉手方式表決時個別投票的權利(倘　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□股東根據聯交所規則不得就本公司任□特定決議案投票或受限僅可就本公司任□特定決議案投贊成票或反對票，則該名股東或其代表所□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□須舉行一次股東週□大會，□舉行日期不得(除距離上屆股東週□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　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□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▫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▫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▫就每次股東大會發出通告。

任▫人士根據細則發出或收到的任▫通告，均可派遣專人向本公司任▫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▫股東發出或送遞通告。

所有在股東特別大會及股東週▫大會處理的事務一概視為特別事務，除於股東週▫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▫報告；

(cc) 選舉董事接替退任董事；

(dd) 委任核數▫及其他高級人員；及

(ee) 釐定董事及核數▫的酬金。

(v) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人□

任□股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任□事項，惟未達法定人數仍可委任主□。

股東大會的法定人數為兩□親自出□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□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□人士或其受委代表。

(vi) 受委代表

有權出□本公司大會及於會上投票的任□本公司股東有權委任另一名人士□為其代表，代其出□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□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□其所代表的該等股東所能行□的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行□其代表的公司股東所能行□等同於個人股東的相同權力。親身或委派代表出□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□

董事會須安排□存真實賬目，記□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□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□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，□任□董事　時查閱。股東(董事除外)無權查閱本公司任□會計紀□或賬冊或有關文件，除非查閱權乃法□賦予或經董事會或本公司於股東大會批准。然而，根據開曼群島税務□息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲税務□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□其他□體提□可能須予提□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□規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告及核數□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□大會通告的同時，寄交每□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□(包括聯交所的規則)的前提下，本公司可寄發摘□自本公司□□賬目的財務報表概要及董事會報告予該等人士□為替代，惟任□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□□財務報表及董事會報告的完整印製本。

於每□的股東週□大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數□審核本公司的賬目，該核數□的任期將直至下屆股東週□大會為止。此外，股東可於任□股東大會上透過特別決議案　時罷免任期尚未屆滿的核數□並於會上透過普通決議案委任其他核數□填補餘下任期。核數□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□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□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□法

本公司可於股東大會以任□貨□向股東宣派股息，惟派息數額不得超過董事會所□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□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□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，　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□後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用□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□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。

本公司就或有關任□股份應付的股息或其他款項概不附□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□股東查閱，而任□其他人士在繳付最多2.50港元或董事會指定的較□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□金額後，亦可查閱。

(i) 少□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□的權利的條文。然而，開曼群島法□載有可□本公司股東採用的若□補救方法，概要見本附□第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法　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□類別股份所附有關可□分配剩餘資產的任□特別權利、特權或限制外：

(i) 倘本公司清盤而可□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□分配予彼等；及

(ii) 倘本公司清盤而可□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□由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法　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□其他批准的情況下，將本公司全部或任□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□一類或多類財產釐定其認為公□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□授權的情況下，將任□部分資產授予獲得類□授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的□託的受託人，惟不得強迫分擔人接受任□負有債務的股份或其他財產。

(k) 認購權儲

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□措施或進行的任□交易會導致該等認股權證的認購價　至□於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足任□認股權證行□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□約束。以下乃開曼公司法若□條文的概要，惟並不包括所有適用的限定及□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□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　運

□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□向開曼群島公司註冊處處長提交週□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□其他公司股份為代價之任□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)□為分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予股東□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□金或給予的折扣。

除非於緊　□議□出分派或派付股息日期後，公司可支付其日□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　(「**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□有限公司可通過特別決議案以任□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□並無明文限制公司向他人提□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□該等財務資助。有關資助須以公□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□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□法□訂任□股份附□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□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□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□□存股份者外再無任□已發行股份，則不可贖回或購回其任□股份。除非在緊　擬付款之日後，公司仍有能力支付其日□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□□存股份，否則公司購回的股份應當□註銷論。倘公司持有股份□□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，□公司無論如□不得被當□一名股東，亦不得行□□存股份的任□權利，而任□行□有關權利的□議均為無效，且在公司任□會議上，□存股份並無直接或間接投票權，在任□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□並無規定公司組織章程大綱或細則須載有　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□，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若□情況下，亦可收購該等股份。

(e) 股息及分派

公司法　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□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□存股份宣派或派付任□股息，亦不會向公司□出公司資產的其他分派(包括清盤時向股東□出的任□資產分派)(不論以現金或其他方式)。

(f) 保障少□股東及股東的訴訟

法　一般預期會以英國案□法□為先□，　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　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　指定的方式呈報結果。

公司任□股東可入稟法　，倘法　認為公司清盤乃屬公□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□出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司□出股東入稟人投訴其沒有□出的行動的命令，(c)授權由股東入稟人按法　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□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□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□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□其權力及履行其職責時，須為公司的最□利益忠實及真誠行事，並以合理審慎的人士於類□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□□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□地反映公司事務狀況及解釋其有關交易，則不視為妥善□存的賬冊。

根據開曼群島税務□息管理機構法規定，獲豁免公司須於接獲税務□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□其他□體提□須予提□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□限制。

(j) 税項

根據開曼群島税務減免法，本公司已獲得□證：

(1) 開曼群島並無法□對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵税；及

(2) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述税項或具遺產税或承繼税性質的税項。

以上對本公司的承諾由2019□7月25日起20□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□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□文據或將文據□入開曼群島司法權區而須支付的若□印花稅外，開曼群島政□不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島於2010□與英國訂立一項 重徵稅公約，惟並無訂立其他 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□董事提□貸款。

(m) 查閱公司紀錄

註冊辦事處通知為公共紀□。公司註冊處處長提□現任董事及替任董事(如適用)的名單以□任□人士付費查閱。抵押登記冊可□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□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□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 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□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□公眾查閱。然而，根據開曼群島稅務□息管理機構法規定，獲豁免公司須於送達稅務□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□其他□體存置股東名冊，包括任□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□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□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□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□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□的獲豁免公司。因此，只要本公司股份於聯交所上□，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　指令強制，(b)自願，或(c)在法　的監督下清盤。

法　有權在若□特定情況下(包括在公司股東已通過要求公司根據法　指令清盤的特別決議案，或公司無法償還債務或在法　認為屬公□公正的情況下)頒令清盤。如公司股東因公司清盤屬公□公正而以出資人身份入稟法　，則法　有權發出若□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　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□股東的股份的命令。

如公司透過特別決議案□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□出決議自願清盤，則該公司(除有限□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　，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法　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　須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任□行動將由全部或任□一名或以上該等人士進行。法　亦可決定正式清盤人出任時是否需要提□擔□及擔□的內容；倘並無委任正式清盤人或於該職□出缺期間，公司的所有財產將由法　□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□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　報刊登。

(r)　重組

法□規定進行重組及合□須在為此而召開的大會，獲得□出□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　認可。　然有異議的股東可向法　表示所申請批准的交易對股東所持股份並無給予公□值，□如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法　不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(s) □購

如一間公司提出收購另一間公司的股份，且在提出收購□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□時間，可按規定方式發出通知，要求有異議的股東按收購□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　提出反對出讓。有異議的股東須證明法　應行□其酌情權，惟法　不大可能行□酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購□議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公□手法迫退少數股東。

(t)　償保證

開曼群島法□並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事□出彌償□證的範圍，惟不包括法　認為違反公共政策的任□有關條文(□如表示對觸犯法律的後果□出彌償□證)。

(u) 經濟實質規定

根據於2019□1月1日生效的開曼群島2018□國　稅務合□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)，□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□的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見　件，概述開曼群島公司法的若□內容。按本招股章程附□六「備查文件」一段所述，該意見　件連同公司法的副本可□查閱。任□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□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□

1. 註冊成立本公司

本公司於2019□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 光中心40層設立香港主要營業地點，並於2019□10月23日根據公司條□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□條文及開曼群島公司法有關方面的概要載於「附□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□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□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□三利女士全資擁有的Shan Yuan發行及配發17股股份。

2019□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□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□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□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，□不計及因行□超額配股權或可能根據購股權計劃授出的任□購股權而可能發行的任□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□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□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□，並無任□股本變動。

3. 附屬公司的詳情

我們附屬公司的詳情載於「附□一—會計□報告」附註一。

於最後可行日期，我們非全資附屬公司的若□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　置業有限公司（「**成都□隆**」）	成都聯眾創展□業管理諮詢有限公司(3)（「**成都聯眾創展**」）	5%
3.	承德□君越房地產開發有限公司(2)	承德□君泰房地產開發有限公司（「**承德君泰**」）	35%
		河北九州昌　農業科技有限公司	25%
4.	吉林省領地房地產	長春□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□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□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□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□宏大□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□嘉瑞誠房地產開發有限公司	四川峨勝水泥□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□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□投資有限公司	15%
16.	新疆□龍誠祥房地產開發有限公司	新疆誠祥□設發展有限公司	3.17%
		新疆□龍翌煌投資有限公司	1.58%
17.	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.	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□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□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□葦□業管理合夥□業(有限合夥)	9%
		上海濟清□業管理中心	9%
22.	西昌恒量房地產開發有限公司	上海□葦□業管理合夥□業(有限合夥)(「**上海兆葦**」)	10%
		上海濟清□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□ 地房地產開發有限公司	7%
		眉山□□忠□築材料有限公司	8.5%
		四川昌弘□設工程有限公司	2%
24.	承德□ 灤區海□房地產開發有限公司	承德□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.	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 地房地產開發有限公司	樂山□ 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 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 同置業有限公司	49%
31.	眉山青竹溝旅遊開發有限公司	姜	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□業管理合夥□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□宏大□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□宏大□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	安金宏房地產開發有限公司	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 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 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 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 □託有限公司	49%(5)
43.	成都高新源地川達□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□業管理服務有限公司	2.54%

附註：

(1) 除下文所披露者外，經□出一切合理查詢後，就我們所知、所悉及所□，於最後可行日期，非本 團的其他股東均為獨立第三方(惟彼等各自於本 團相關附屬公司擁有股權除外)。

(2) 然本 團持有該等公司少數股權，□本 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 首□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—□業發展—西昌唯創房地產」。

(4) 成都宏圖偉創□業管理合夥□業(有限合夥)為有限合夥□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—□業發展—郫縣升達置業」。

(5) 根據一項□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□為抵押轉讓予中融國□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□報告，全文載於本招股章程附□一。

緊接本招股章程日期前兩□內，我們附屬公司的股本出現以下變動：

領地集團

2019□9月19日，領地□團的註冊資本由人民□3,300百萬元增至人民□3,390百萬元。

樂山華瑞房地產開發有限公司

2020□3月30日，樂山華瑞房地產的註冊資本由人民□243百萬元減至人民□80百萬元。

□枝花領悅房地產開發有限公司

2019□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□50百萬元增至人民□250百萬元。

西昌領地房地產

2019□3月19日，西昌領地房地產的註冊資本由人民□80百萬元減至人民□8百萬元。

荊州領創房地產開發有限公司

2019□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□10百萬元增至人民□50百萬元。

駐馬店盛世匯通房地產開發有限公司

2019□4月23日，駐馬□盛世匯通房地產開發有限公司的註冊資本由人民□8百萬元增至人民□40百萬元。

綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司

2019□6月17日，綿□嘉瑞誠房地產開發有限公司的註冊資本由人民□8百萬元增至人民□42百萬元。

汕尾市領地房地產開發有限公司

2019□8月5日，汕尾□領地房地產開發有限公司的註冊資本由人民□10百萬元增至約人民□20.4百萬元。

綿陽泛太亞房地產開發有限公司

2019□7月17日，綿 泛太亞房地產開發有限公司的註冊資本由人民□20百萬元增至人民□40百萬元。

南充領悅房地產開發有限公司

2019□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□50百萬元增至約人民□61.0百萬元。

成都恒量企業管理諮詢有限公司

2019□9月18日，成都恒量□業管理諮詢有限公司的註冊資本由人民□3百萬元增至人民□10百萬元。

西昌恒量房地產開發有限公司

2019□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□20百萬元增至人民□25百萬元。

成都恒禧企業

2019□11月12日，成都恒禧□業的註冊資本由人民□100百萬元增至約人民□101.0百萬元。

成都悅航房地產開發有限公司

2019□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□8百萬元增至約人民□44.4百萬元。

2020□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□44.4百萬元增至約人民□72.5百萬元。

雅安金宏房地產開發有限公司

2020□2月17日， 安金宏房地產開發有限公司的註冊資本由人民□20百萬元增至人民□41百萬元。

成都高□源地川達企業管理有限公司

2020□5月14日，成都高新源地川達□業管理有限公司的註冊資本由人民□10百萬元增至人民□20百萬元。

眉山都能房地產開發有限公司

2020□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□50百萬元增至約人民□54.8百萬元。

郫縣升達置業

2020□5月22日，郫縣升達置業的註冊資本由人民□100百萬元減至人民□10百萬元。

成都港基房地產開發有限公司

2020□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□42.6百萬元增至約人民□83.5百萬元。

眉山海納房地產開發有限公司

於2020□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□20百萬元增至人民□50百萬元。

□枝花唯創房地產開發有限公司

於2020□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□20百萬元增至約人民□39.2百萬元。

武漢領地房地產開發有限公司

於2020□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□20百萬元增至約人民□39.2百萬元。

成都□昱企業管理有限公司

於2020□11月13日，成都新昱□業管理有限公司的註冊資本由人民□10百萬元增至人民□200百萬元。

烏魯木齊領地瑞華房地產開發有限公司

於2020□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□20百萬元增至人民□50百萬元。

烏魯木齊領地恒達房地產開發有限公司

於2020□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□20百萬元增至人民□50百萬元。

除上文披露者外，於緊接本招股章程日期前兩□內，附屬公司的股本並無變動。

5. 股東□2020年11月16□通過的書面決議

根據股東於2020□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□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□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□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□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□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□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□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□(盡量不涉及　碎股份，不足一股的　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□出要約或協議或授出證券的權力)(惟不包括根據□股或任□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□安排，或根據購股權計劃或其他類□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　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□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□股份)，該項授權的有效期直至本公司下屆股東週□大會結束時，或細則或任□適用法律規定本公司須舉行下屆股東週□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□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□本公司一切權力，從而於聯交所或本公司證券可能上□並就此獲證監會及聯交所認可的任□其他認可證券交易所購回相等於緊　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(□不計及因行□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□股份)，該項授權的有效期直至本公司下屆股東週□大會結束時，或細則或任□適用法律規定本公司須舉行下屆股東週□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□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□，本 團旗下各公司進行重組，而本公司成為本 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□

上□規則准許以聯交所為第一上□地的公司在聯交所購回其股份，惟須受若□限制。

(i) 股東批准

上□規則規定以聯交所□為第一上□地的公司的所有□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□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□並就此獲證監會及聯交所認可的任□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□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□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□訂該項授權為止(以最早發生者為準)。

(ii) 資金□源

根據細則及開曼群島公司法，購回須動用可合法撥□此用途的資金。上□公司在聯交所購回本身股份時不能以現金以外之方式□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□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□附屬公司的董事、行政總裁或主要股東，或任□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□本公司可在□場購回股份的一般授權符合本公司及股東整體的最□利益。視乎當時的□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□規則及開曼群島適用法□可合法撥□此用途的資金。

現時□議購回任□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□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□股份亦可以股本撥付。

以本招股章程所披露的本□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□購回授權不會對本□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□團不時適宜具備的營運資金需求或資產負債水□有重大不利影響，則董事不會□議行□購回授權。

(d) 股本

悉數行□購回授權後，按緊□上□後已發行1,000,000,000股股份(□不計及因行□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□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□大會結束時；

(ii) 任□適用法□或細則規定本公司須舉行下屆股東週□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□訂購回授權當日。

(e) 一般資□

經□出一切合理查詢後就董事所知，董事或彼等的任□緊密聯繫人(定義見上□規則)目前無意在購回授權獲行□的情況下向本公司或我們的附屬公司出售任□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□規則及開曼群島的適用法□行□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□增加，則該項增□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□議，惟視乎有關增□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□後果。

倘緊 資本化發行及全球發售完成後悉數行□購回授權，□不計及因行□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□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 悉數行□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□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□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□於上□規則所規定者的情況下行□購回授權。

概無本公司核心關連人士知會本 團，表示其現時有意於行□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 業務的其他資□

1. 重大合同概要

以下為本招股章程日期前兩□內，本 團成員公司所訂立屬重大的合同(並非於日□業務過程中訂立的合同)：

(a) 於2019□5月6日，四川御成瑞海房地產開發有限公司與四川領 健□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 健□產業有限公司無償轉讓所持眉山領 醫 有限公司人民□10百萬元的股權(相當於全部註冊資本)；

(b) 於2019□6月14日，領地□團股份有限公司與融量□團有限公司訂立股權轉讓協議，據此領地□團股份有限公司同意向融量□團有限公司轉讓所持四川滙豐物業服務有限公司人民□5.3百萬元的股權(相當於10.6%的註冊資本)，代價為人民□5,698,875.22元；

(c) 於2019□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□東坡區泛美小額貸款有限責任公司人民□56百萬元的股權(相當於56%的註冊資本)，代價為人民□56百萬元；

(d) 於2019□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□東坡區泛美小額貸款有限責任公司人民□13百萬元的股權(相當於13%的註冊資本)，代價為人民□13百萬元；

(e) 於2019□6月30日，吉林省領地房地產開發有限公司與四川領匯□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□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□433,850.65元；

(f) 於2019□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□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□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□354,968.71元；

(g) 於2019□9月11日，領地□團股份有限公司與融量□團有限公司訂立股權轉讓協議，據此融量□團有限公司同意向領地□團股份有限公司無償轉讓所持四川漢瑞達酒□管理有限公司人民□5百萬元的全部股權；

(h) 於2019□11月1日，量源資產管理有限公司、融量□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□35,511,000元(當中人民□1,011,000元□為成都恒禧□業管理諮詢有限公司的註冊資本注資，餘下人民□34,500,000元計入成都恒禧□業管理諮詢有限公司的資本儲備)；

(i) 於2019□11月20日，量源資產管理有限公司、融量□團有限公司與成都璽達□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□團有限公司同意向成都璽達□業管理有限公司轉讓所持成都恒禧□業管理諮詢有限公司的6.67%及92.33%股權，代價分別為人民□6.74百萬元及人民□93.26百萬元；

(j) 於2019□12月31日，Du Neng Holding Limited與領地控股□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□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□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□為代價；

(k) 於2019□12月31日，融量□團有限公司與領地□團有限公司訂立股權轉讓協議，據此融量□團有限公司同意向領地□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□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	領地團	香港	2019年8月7日	2029年8月6日
2.	領地	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	領地團	香港	2007年6月22日	2027年6月21日
4.	都能	301149444	6、37	領地團	香港	2008年6月27日	2028年6月26日
5.	ALL CAN 都能	301149453	9、12、16、35、36、37、38、42	領地團	香港	2008年6月27日	2028年6月26日
6.	领地	3328676	35	領地團	中國	2004年5月7日	2024年5月6日
7.		3976279	36	領地團	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.	领地集团	3976293	36	領地團	中國	2007年2月14日	2027年2月13日
9.	领地	3976278	37	領地團	中國	2006年11月28日	2026年11月27日
10.	ALL CAN	6123473	35	領地團	中國	2010年5月21日	2030年5月20日
11.	都能	6123538	35	領地團	中國	2010年5月21日	2030年5月20日
12.	ALL CAN	6123492	36	領地團	中國	2010年7月7日	2030年7月6日
13.	都能	6123537	36	領地團	中國	2010年3月14日	2030年3月13日
14.	领地	6123500	36	領地團	中國	2010年8月14日	2030年8月13日
15.	ALL CAN	6123491	37	領地團	中國	2010年7月7日	2030年7月6日
16.	都能	6123536	37	領地團	中國	2010年3月14日	2030年3月13日
17.	LEADING GROUP	6149628	36	領地團	中國	2010年3月28日	2030年3月27日
18.	LEADING GROUP	6149626	37	領地團	中國	2011年1月14日	2021年1月13日
19.	领地凯旋	6300904	36	領地團	中國	2010年3月28日	2030年3月27日
20.	領地凱旋	6300903	37	領地團	中國	2010年3月28日	2030年3月27日
21.	领地凯旋国际广场	7634743	36	領地團	中國	2011年6月28日	2021年6月27日
22.	领地环球金融中心	8641765	37	領地團	中國	2011年12月21日	2021年12月20日
23.	領地	14000531	36	領地團	中國	2015年8月21日	2025年8月20日
24.	領地	14000537	37	領地團	中國	2015年3月21日	2025年3月20日
25.	蘭台府	24182334	36	領地團	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□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□期	到期□
1.	Leading-group.com	領地□團	2004□3月25日	2023□3月25日
2.	Leading-group.com.cn	領地□團	2012□8月6日	2022□8月6日
3.	領地□团.com	領地□團	2017□7月31日	2022□7月31日
4.	領地□团.cn	領地□團	2017□7月31日	2022□7月31日

C. 有關董事及主要股東的其他資□

1. 董事

(a) 權益披露—董事及本公司最高行□人員□本公司及其相聯法團的股份、相關股份及權證的權益及淡

緊□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□，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□第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有於股份上□後須根據證券及期貨條□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□的條文當□或視□擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條□第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上□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□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 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□後及彼等任□一□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 團任□成員公司的所有重大管理事宜、投票及／或商業決策(包括□不限於財務及經營事宜)□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□為董事及／或股東(視情況而定)一致投票贊成或反對本 團任□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□以獲得、維持及鞏固對本 團的控制及管理。請參閱「與控股股東的關□」。根據證券及期貨條□，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□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□日期起計為期三□，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□，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□12個月基準支付的酬金。截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□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□金計劃□款及社會福利)分別約人民□2.9百萬元、人民□3.0百萬元、人民□3.4百萬元及人民□1.4百萬元。詳情請參閱本招股章程附□一所載會計□報告附註8。

我們各獨立非執行董事已獲委任，任期為三□。我們計劃

(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)在本團其他成員公司的任□股東大會上可行□或控制行□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□君越房地產開發有限公司	承德君泰	35%
	河北九州昌　農業科技有限公司	25%
吉林省領地房地產	長春□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□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□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□宏大□設投資有限責任公司	45%
綿　嘉瑞誠房地產開發有限公司	四川峨勝水泥　團股份有限公司	37.9%
西昌□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　投資有限公司	15%
駐馬□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　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　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□ 灤區海□房地產開發有限公司	承德□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%
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 地房地產開發有限公司	樂山□ 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 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 同置業有限公司	49%
眉山青竹溝旅遊開發有限公司	姜	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□宏大□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□宏大□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%
安金宏房地產開發有限公司	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　辰江房地產開發有限公司	40%
成都高新源地川達□業管理有限公司	成都益聯置業有限公司	49%

3. 已□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□內概無就發行或出售本 團任□成員公司的任□股本而授予任□□金、折扣、經紀□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□)的股份、相關股份或債權證中擁有於股份上□後須根據證券及期貨條□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□第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上□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□「—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□內本 團任□成員公司所買賣或租賃或本 團任□成員公司擬買賣或租賃的任□資產中擁有任□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 團整體業務而言屬重大的任□合同或安排的任□重大權益；

(d) 概無董事與本 團任□成員公司訂有任□現有或□議服務合同，惟不包括於一□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□人士(並非董事或本公司最高行政人員)將於緊 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□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 團任□成員公司已發行附有投票權股份的10%或以上權益；

(f) 本附□「—D.其他資料—9.專家資格」一段所述專家概無於本 團任□成員公司擁有任□股權，或可認購或提名他人認購本 團任□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□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 團五大客戶或五大□應商的任□權益。

D. 其他資□

1. 購股權計劃

以下為股東於2020□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□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 團□出或可能已□出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提□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 團的利益而盡力提升工□效率；及

(ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者□持持續業務關□，而該等合資格參與者的貢獻對或將對本 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□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□附屬公司的任□全職或 職僱員、行政人員或高級職員；

(ii) 本公司或其任□附屬公司的任□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□附屬公司□出貢獻的任□顧問、諮詢人、□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□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□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□情況均不可退還。就任□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□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□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□購股權及行□所涉及的股份數目後，行□全部或部分購股權(惟獲悉數行□的情況除外)均須以股份當時於聯交所買賣一手單□的完整倍數行□。每份有關通知必須 附所發出通知中涉及的股份行□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□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□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□購股權須待股東於股東大會上批准本公司法定股本的任□必要增加後，方可行□。

(d) 股份□目上限

根據購股權計劃及本公司任□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 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□超額配股權而發行的任□股份)，就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任□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□規則第17.03(3)及17.06條刊發通 並經股東在股東大會上批准及／或符合上□規則不時規定的其他要求後，董事會可：

(i) 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 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□達致該目的、上□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□其他購股權計劃授出及有待行□的所有尚未行□購股權獲行□而可予發行的股份數目上限，在任□時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任□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□變動(不論通過資本化發行、□股、拆細或合□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□或認可獨立財務顧問確認為合適、公□及合理的方式□出調整，惟在任□情況下不得超過本段規定的限額。

(e) 向任何 別人士授出購股權之□目上限

在截至授出日期的任□十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任□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□及未行□的購股權)獲行□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 須符合上□規則第17.03(4)及17.06條及／或上□規則不時規定的相關其他要求。本公司發出的通 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□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□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□規則)(倘該名合資格參與者為關連人士(定義見上□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□價)須於股東批准前釐定，而計算股份認購價時，董事會□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 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□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□，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□合理□不違背購股權計劃及上□規則的有關購股權要約的其他條款及條件(包括□不限於在可行□購股權前須持有購股權的任□最短期限及╱或於可行□購股權前須達到的任□表現目標)。

(f) 股份 格

在□出下文(r)段所述的任□調整的情況下,根據購股權計劃授出的任□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□不得□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□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□價□均值;及

(iii) 股份面值。

(g) 向本公司董事、主要行□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□規則)或彼等各自的任□聯繫人(定義見上□規則)授出任□購股權,須經獨立非執行董事(不包括任□身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。倘董事會□議向主要股東或任□獨立非執行董事(或彼等各自的任□聯繫人(定義見上□規則))授出購股權,而該等人士行□已經及將獲授的購股權(包括已行□、已註銷及尚未行□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□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□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□價計算的總值超過5百萬港元或上□規則可能不時規定的其他金額，則須待本公司發出通　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□規則)均須於會上放棄投贊成票，及／或遵守上□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□表決須以投票方式□出。

本公司根據上段向股東發出的通　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□價)詳情，須於股東大會前釐定，而計算該等購股權行□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□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□推薦意見；

(iii) 上□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□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□消息後不可授出購股權，直至根據上□規則及證券及期貨條□第XIVA部內□消息條文規定公□該內□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□□業績或半□□、季□或其他中期業績(不論上□規則有否規定)的董事會會議日期(根據上□規則首先知會聯交所的日期)；及

(ii) 本公司刊發□□業績或半□□、季□或其他中期的業績公□(不論上□規則有否規定)的最後期限及截至有關□□、半□□、季□或中期(視情況而定)業績實 刊發日期止期間,且已向董事授出購股權:

(aa) 於緊接□□業績刊發日期前60日期間或自有關財政□□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□業績(如有)及半□□業績刊發日期前30日期間或自有關季□或半□□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 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□形式就其持有的任□購股權或任□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□第三方為受益人設定任□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。 違反上述規定者,本公司有權註銷向有關承授人授出的任□尚未行□購股權或其任□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□已授出並獲接納當日後至自該日起計10□屆滿前 時行□。購股權可行□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□後行□。不得於上□日期起計超過10□後授出購股權。購股權計劃自上□日期起計10□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□表現目標方可行□根據購股權計劃獲授的任□購股權。

(l) 終止 或身□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□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□截至終止當日有權行□的購股權(以尚未行□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□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 工□日(不論是否以代通知金支付)，否則購股權將告失效。

(m) 解 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□或有關本 團僱員的任□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□出全面安排或債務重整協議，或因僱主按普通法或根據任□適用法律或根據與本 團的承授人服務合同而有權終止其僱傭的任□其他理由而不再為本公司或其任□附屬公司的僱員，則購股權將告失效，且於終止僱傭關□當日後不可行□。

(n) □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□人士及／或任□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□為無條件，則購股權承授人有權在要約成為或宣□為無條件當日起計14日內 時行□全部購股權(以尚未行□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 即向所有承授人發出有關通知，而在發出有關通知後，每□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 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 時行□其所有或任□購股權(以尚未行□者為限)，而本公司須盡快及無論如□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□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□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□其他公司合□，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□承授人可透過向本公司發出書面通知，並□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□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□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□購股權而將發行入賬列□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□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□者為限)將告失效及終止。倘因任□原因該和解或安排未能生效，且被終止或失效，承授人行□彼等各自購股權(僅限於尚未行□者)的權利須自和解或安排終止當日起全部恢復，並可予行□。

(q) 股份地位

因行□購股權而將予配發的股份不會附□投票權、股息權或其他權利，直至承授人(或承授人提名的任□其他人士)□為有關股份的持有人完成登記為止。根據上述規定，因行□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□出的任□股息或其他分派的權利。

(r) 資本變動的影響

倘於任□購股權變為或仍然可行□時，本公司資本結構出現任□變動，不論是否透過資本化發行、□股、公開發售(如有價格攤薄因素)、合□、拆細或削減本公司股本或以其他方式出現，則須對尚未行□的購股權涉及的股份數目及╱或每份尚未行□購股權的每股股份認購價□出相應變動(如有)，而本公司核數□或獨立財務顧問須遵照上□規則第17.03(13)條及其附註、聯交所於2005□9月5日頒□的補充指引以及聯交所日後不時頒□的上□規則指引及詮釋及附註向董事會書面證明有關變動公□合理。本公司核數□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□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□該等變動須以承授人於本公司已發行股本所□比□與購股權的任□承授人根據其持有的購股權於□出該變動前有權認購的比□維持相同的基準□出，全面行□任□購股權的總認購價應盡可能維持(無論如□不得超過)於□出該變動前的價格。惟有關變動不可令股份以□於面值的價格發行。發行證券□為交易的代價將不會視為須□出任□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□(以尚未行□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□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□附屬公司的僱傭關□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□或有關本□團僱員的任□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□出債務重整協議，或因僱員按普通法或根據任□適用法律或根據與本□團承授人服務合同而有權終止僱傭的任□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□時間董事會行□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□方面均可透過董事會決議案□訂，惟以下情況除外：

(i) 就上□規則第17.03條所載事項□出有利於承授人或合資格參與者(視情況而定)的任□□訂；或

(ii) 購股權計劃條款及條件的任□重大□訂或已授出購股權條款的任□更改，

以上情況須獲股東於股東大會上事先批准，惟倘□議□訂將對□訂日期前已授出或同意授出的任□購股權有不利影響，則根據購股權計劃條款，有關□訂須另行獲承授人批准。購股權計劃的經□訂條款仍須符合上□規則第17章的規定，且倘購股權計劃條款的任□□訂將導致董事會權限出現任□變動，則須經股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

註銷任□已授出□尚未行□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□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□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□在終止前已授出的任□購股權可行□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□尚未行□的購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行□。

(w) 董事會管理

購股權計劃受董事會管理，除本附□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□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□委員會批准可能因行□根據購股權計劃將授出的購股權而發行的股份上□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□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□購股權及該授出的任□要約均為無效；及

(iii) 概無任□人士根據或就購股權計劃或其項下任□已授出購股權而有權享有任□權利或利益或就此負上任□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□規則，在其□報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括□報／中期報告的財政□□／期間的購股權數目、授出日期、行□價、行□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□購股權。

本公司已向聯交所上□委員會申請批准可能因行□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□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□為各附屬公司的受託人)為受益人的彌償□證契據，以就(其中包括)(i)本 團任□成員公司於上□日期或之前根據香港法□第111章遺產稅條□或香港或香港以外任□司法權區的類□法□規定可能產生的任□遺產稅責任；(ii)於上□日期後因任□未申報稅項、未繳納稅款及於上□日期或之前因本 團任□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□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□日期後產生的任□申索、罰款或其他債務；及(iv)本 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□成本、開支、申索或其他債務共同及個別□出彌償□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 團成員公司概無牽涉任□重大訴訟或仲裁，且就董事目前所知，本 團成員公司亦無任□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□薦人符合上□規則第3A.07條所載適用於□薦人的獨立準則，將就擔任上□□薦人收取合計650,000美元費用。

獨家□薦人已代表本公司向聯交所上□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□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□股份)上□及買賣。本公司已□出一切必要安排□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. 重大不利變動

除本招股章程所披露者外，董事確認，自2020□5月31日(即本 團最近期經審核綜合財務資料的編製日期)以□，本 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□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□發起人支付、配發或給予或□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□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□，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□股份附有的任□權利而產生的任□稅務影響或負債而承擔任□責任。

9. 專家資格

本招股章程載有提□意見或□議的專家資格如下：

名稱	資格
□銀國　金融有限公司	根據證券及期貨條□定義持牌從事第1類(買賣證券)、第4類(就證券提□意見)及第6類(就□業融資提□意見)受規管活動
安永會計□事務所	執業會計□
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律□
通商律□事務所	本公司有關中國法律的法律顧問
中指研究	行業顧問
仲量聯行□業評□及諮詢有限公司	獨立物業□值□
□永方略[illegible]管理有限公司	內部控制顧問

10. 專家同意書

本附□「—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、　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□本公司的權益

本附□「—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□股份或本 團任□成員公司股份的權益，亦無可認購或提名他人認購本 團任□成員公司任□股份或證券的權利或購股權(無論可否□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□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□內：

(i) 除「歷史、重組及公司架構」所披露者外，本公司或其任□附屬公司並無發行或同意發行任□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□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□附屬公司任□資本而給予任□□金、折扣、經紀□金或其他特別條款；及

(iv) 概無就認購、同意認購、□□認購或同意□□認購本公司或其任□附屬公司的任□股份而支付或應付任□□金；

(b) 本公司或其任□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□股份或任□債券；

(c) 本 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 團的財務狀況產生重大影響的任□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□出一切必要安排□股份獲准納入中央結算系統；

(e) 本　團內公司現時概無於任□證券交易所上□或於任□交易系統內買賣；

(f) 董事獲悉，根據開曼群島公司法，本公司□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□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　團概未□出任□安排以免除或同意免除未□股息。

14. 雙語招股章程

根據香港法□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□歧異，概以英文版為準。

A.　送呈公司註冊處處長□件

同本招股章程副本一□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□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□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.　　查□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□辦公時間(上午九時三十分至下午五時三十分)在盛德律□事務所(地址為香港中環金融街8號國　金融中心二期39樓)可□查閱：

(a)　組織章程大綱及組織章程細則；

(b)　安永會計□事務所編製的截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□5月31日止五個月的會計□報告，全文載於本招股章程附□一；

(c)　安永會計□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□二；

(d)　本　團截至2017□、2018□及2019□12月31日止□□與截至2020□5月31日止五個月的經審核綜合財務報表；

(e)　仲量聯行□業評□及諮詢有限公司編製的有關本　團物業權益的　件、□值概要及□值證書，全文載於本招股章程附□三；

(f)　仲量聯行□業評□及諮詢有限公司就物業租賃框架協議及本　團及融量　團相關附屬公司訂立的現有租賃協議條款是否公□而發出的公□租金　件；

(g) 我們有關中國法律的法律顧問通商律□事務所就本　團若□範疇、一般□業事宜及物業權益所出具的法律意見；

(h) 本招股章程附□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□方面的意見　；

(i) 中指研究　出具的行業報告；

(j) □永方略風□管理有限公司就本　團相關程□、制□及內部控制措施出具的審閱報告；

(k) 開曼群島公司法；

(l) 「附□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□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　；

(n) 「附□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。